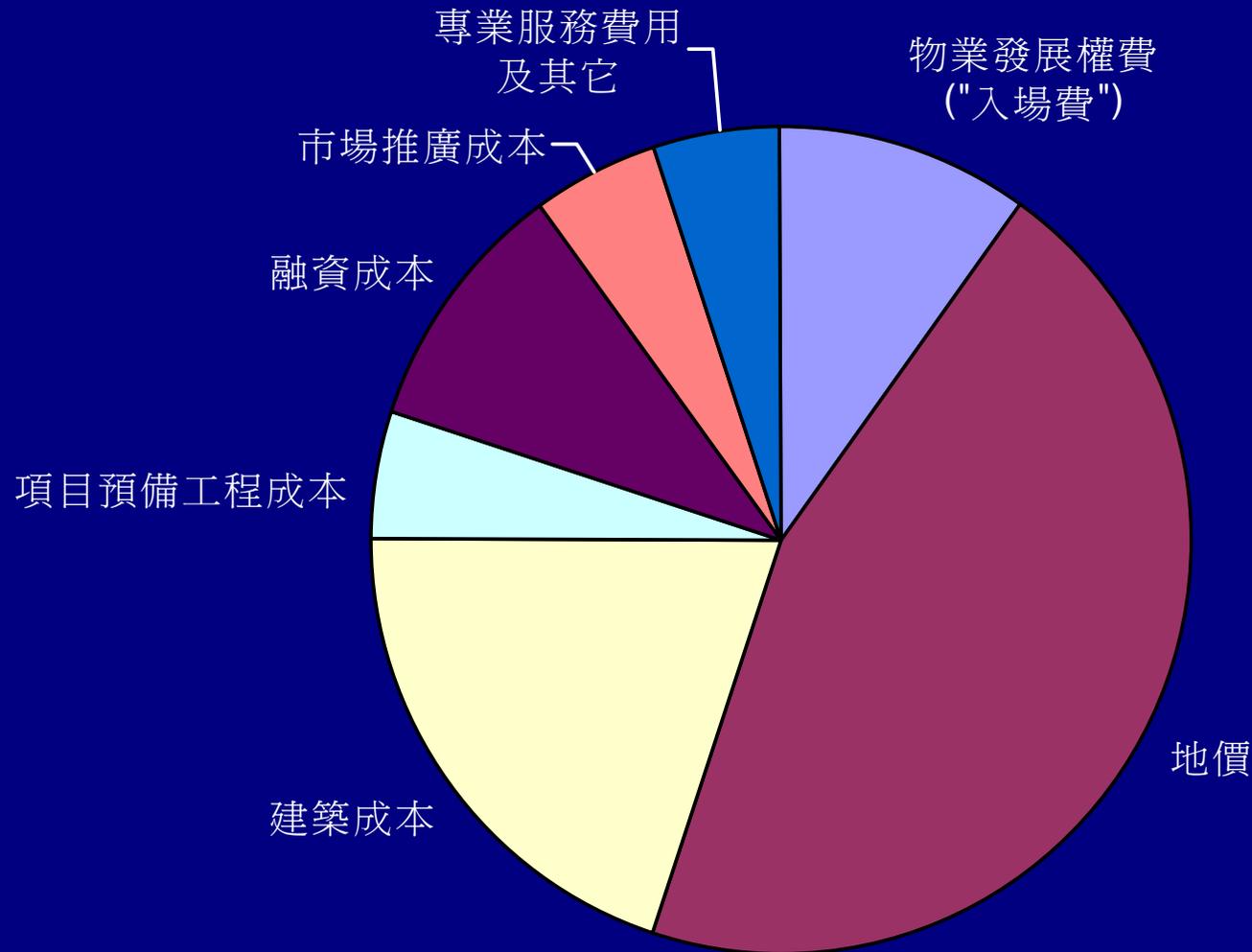


# 物業發展總成本

CB(1)2237/05-06(02)

## 成本構成



# 物業發展權

---

- 物業發展權價值
  - 不是地價
  - 不是賣價
- 發展權作價
  - 獨立及專業地釐定
  - 評估方法為業界廣泛採納
  - 有關物業組合發展權作價經確認為公平及合理

# 發展權的估值

---

- 售樓收益 - (地價 + 建築成本 + 項目預備工程成本 + 稅項 + 融資成本 + 專業服務費用 + 市場推廣成本) = 物業發展利潤
- 物業發展利潤 X 攤分% = 發展權的價值

# 證券分析員意見

---

- 證券分析員熟悉物業發展權的評估方法
- 某主要投資銀行的分析員曾經表示：

“... 九鐵物業發展權的作價似乎多付了20.28億港元 ... 就發展物業而言，我們的估值為25.11億港元，低於購買價的49.1億港元”
- 另一主要投資銀行的分析員則表示：

“... 我們估計地鐵為餘下用地的發展權實質要支付每平方呎約400港元 ... 我們相信這是“公平”價格，因而稍感失望。”