

數碼港

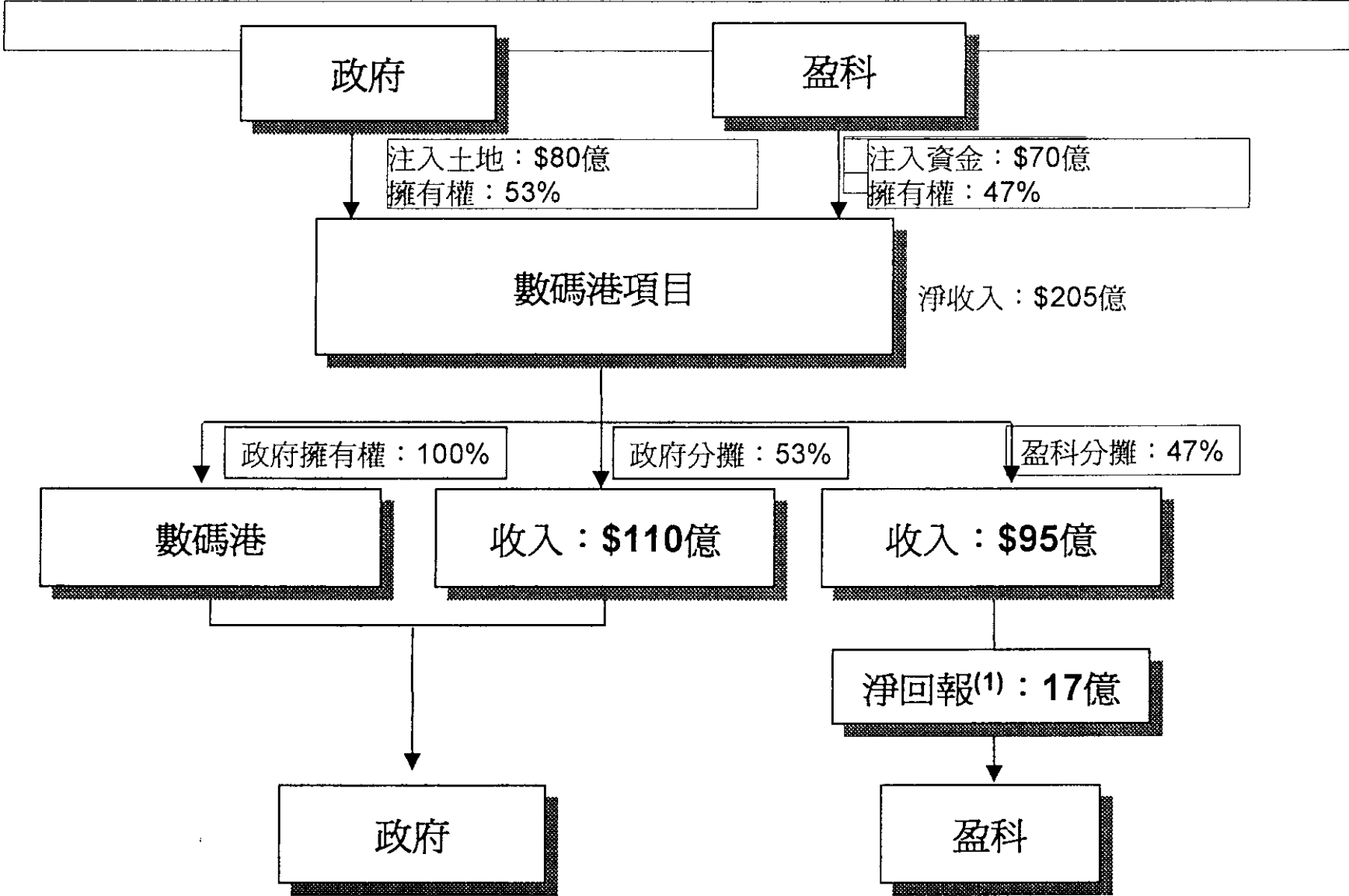


香港特別行政區

意向書主要條款

- ! 盈科負擔數碼港總值約130億港元的建造成本
- ! 住宅項目的發展收益用作發展數碼港項目
- ! 盈科負責數碼港的設計、建築、發展及推介工作
- ! 完成的數碼港將移交政府。政府全數擁有將來的租金收益
- ! 政府及盈科將根據其投入之資本按比例分享盈利。（政府：附屬住宅土地市值；盈科：實際最高支出）

現行財務安排



附註：根據附屬住宅市值為80億及住宅售價為每平方呎\$6,000

風險及回報分析

風險分析

| 風險類型 | 政府的風險 | 盈科的風險 |
|---------|-------|-------|
| 建造風險 | 沒有 | 盈科承擔 |
| 成本超支風險 | 沒有 | 盈科承擔 |
| 融資風險 | 沒有 | 盈科承擔 |
| 違約風險 | 沒有 | 盈科承擔 |
| 市場風險－住宅 | 與盈科分擔 | 與政府分擔 |

風險及回報分析

收入/回報分析

| 住宅平均售價 (每平方呎港元) | 政府的收入 | 盈科的淨回報 ⁽¹⁾ |
|--------------------|----------------------|-----------------------|
| \$4,000 | \$6,187MM 現金 + 數碼港 | -\$2,969 MM |
| \$5,000 | \$8,570 MM 現金 + 數碼港 | -\$596 MM |
| \$6,000 | \$10,970 MM 現金 + 數碼港 | \$1,668 MM |
| \$7,000 | \$13,395 MM 現金 + 數碼港 | \$3,822 MM |
| \$8,000 | \$15,845 MM 現金 + 數碼港 | \$5,913 MM |

附註：名義數額

(1) 根據附屬住宅土地市值為80億

(2) 除去盈科的財務費用。假設盈科將用60%-40%負債—股本來融資。負債由盈科獨自承擔及償還

財務分析

第一種情況

| 地價 | 住宅售價 | 政府 | | | 盈科 | | |
|--------|---------|------------|---------------------|---------------------------|----------|------------|---------------------------|
| | | 收入攤分 比率 | 攤分數額 ⁽¹⁾ | 內部 回報比率 ⁽²⁾ | 收入 比率 | 收入 攤分數額 | 內部回報 比率 ⁽³⁾ |
| (百萬港元) | (每平方呎) | (%) | (百萬港元) | (%) | (%) | (百萬港元) | (%) |
| 5,500 | \$4,000 | 43.6% | 10,098 | 9.7% | 56.4% | 6,581 | -10.2% |
| | \$5,000 | 43.9% | 12,067 | 13.2% | 56.1% | 9,033 | 4.6% |
| | \$6,000 | 44.1% | 14,055 | 16.3% | 55.9% | 11,458 | 14.9% |

附註：名義數額

(1) 包括數碼港價值（成本值為50億）

(2) 政府內部回報比率計算了附屬住宅土地市值，基建開支，在2003年時回收數碼港（成本價），發展基金及政府在項目中所得的可分配住宅出售收入

(3) 盈科的內部回報率計算了盈科自付的財務費用。假設盈科將用60%-40%負債—股本來融資。負債由盈科獨自承擔及償還

財務分析

第二種情況

| 地價 | 住宅售價 | 政府 | | | 盈科 | | |
|--------|---------|------------|---------------------|---------------------------|----------|------------|---------------------------|
| | | 收入攤分 比率 | 攤分數額 ⁽¹⁾ | 內部 回報比率 ⁽²⁾ | 收入 比率 | 收入 攤分數額 | 內部回報 比率 ⁽³⁾ |
| (百萬港元) | (每平方呎) | (%) | (百萬港元) | (%) | (%) | (百萬港元) | (%) |
| 8,000 | \$6,000 | 53.5% | 15,970 | 11.7% | 46.5% | 9,543 | 7.5% |
| | \$7,000 | 53.7% | 18,395 | 14.5% | 46.3% | 11,534 | 15.8% |
| | \$8,000 | 54.0% | 20,845 | 17.1% | 46.0% | 13,504 | 23.0% |

附註：名義數額

(1) 包括數碼港價值（成本值為50億）

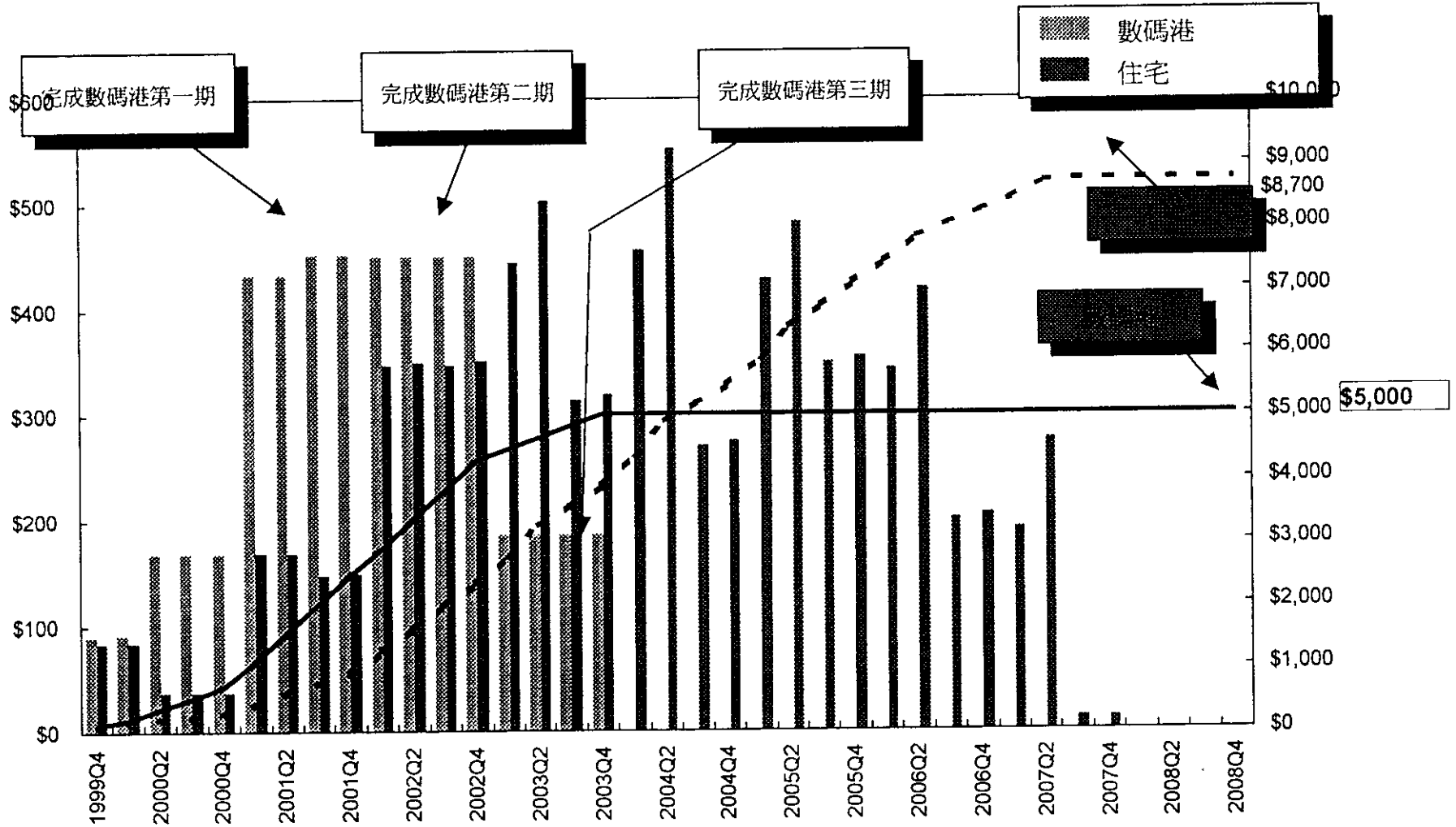
(2) 政府內部回報比率計算了附屬住宅土地市值，基建開支，在2003年時回收數碼港（成本價），發展基金及政府在項目中所得的可分配住宅出售收入

(3) 盈科的內部回報率計算了盈科自付的財務費用。假設盈科將用60%-40%負債－股本來融資。負債由盈科獨自承擔及償還

資本支出概況

建造成本
(百萬)

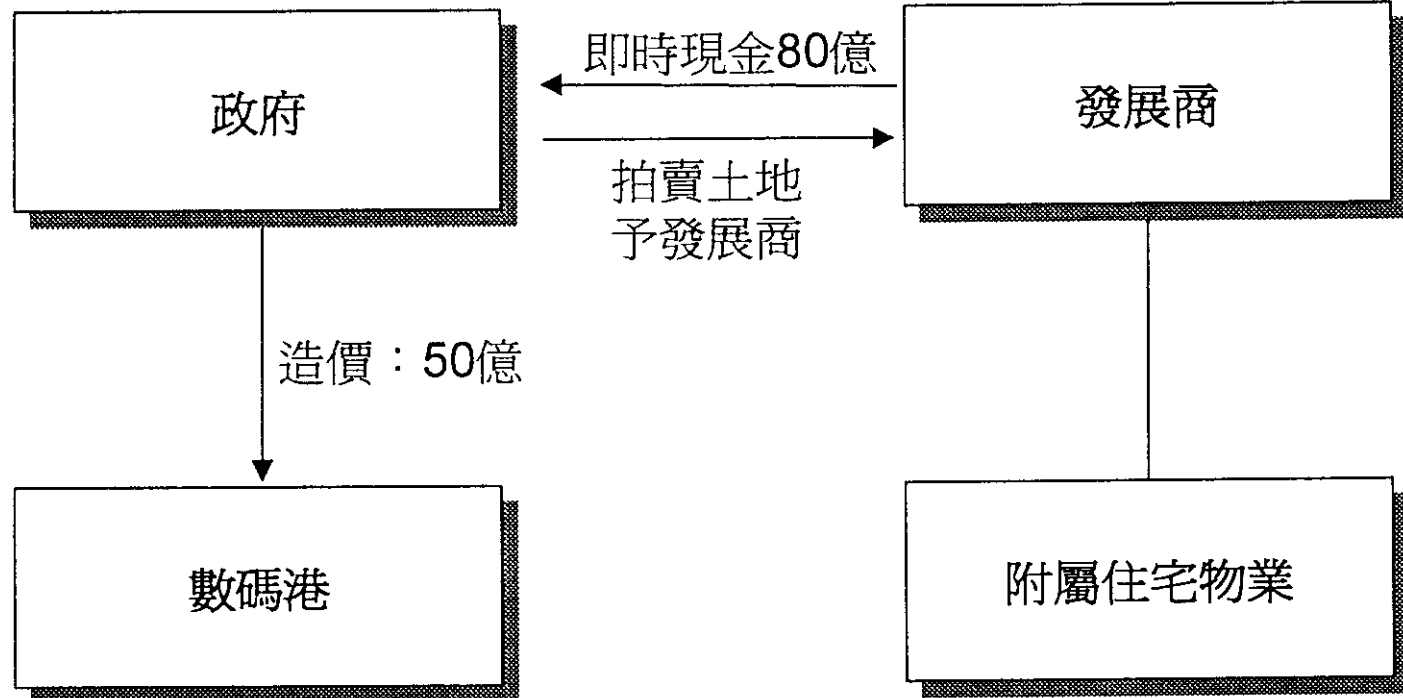
累積建造成本
(百萬)



附註：不包含通漲或利息費用

發展商建議

淨收益：
即時現金30億+
數碼港



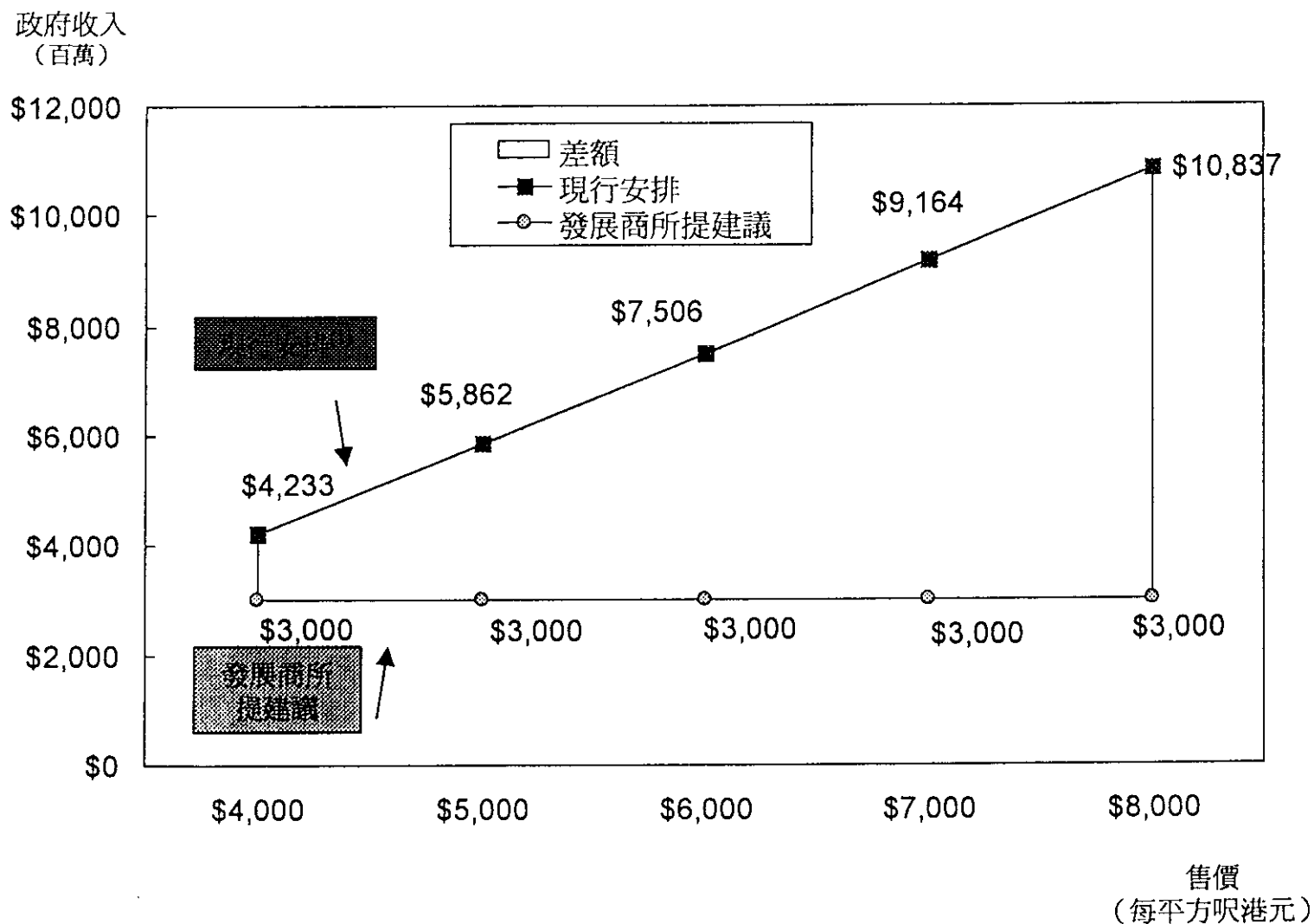
政府風險及回報比較說明

政府風險－數碼港

| 風險類型 | 現行安排 | 發展商所提建議 |
|--------|------|---------|
| 建造風險 | 沒有 | 政府承擔 |
| 成本超支風險 | 沒有 | 政府承擔 |
| 融資風險 | 沒有 | 沒有 |
| 市場風險 | 不適用 | 不適用 |

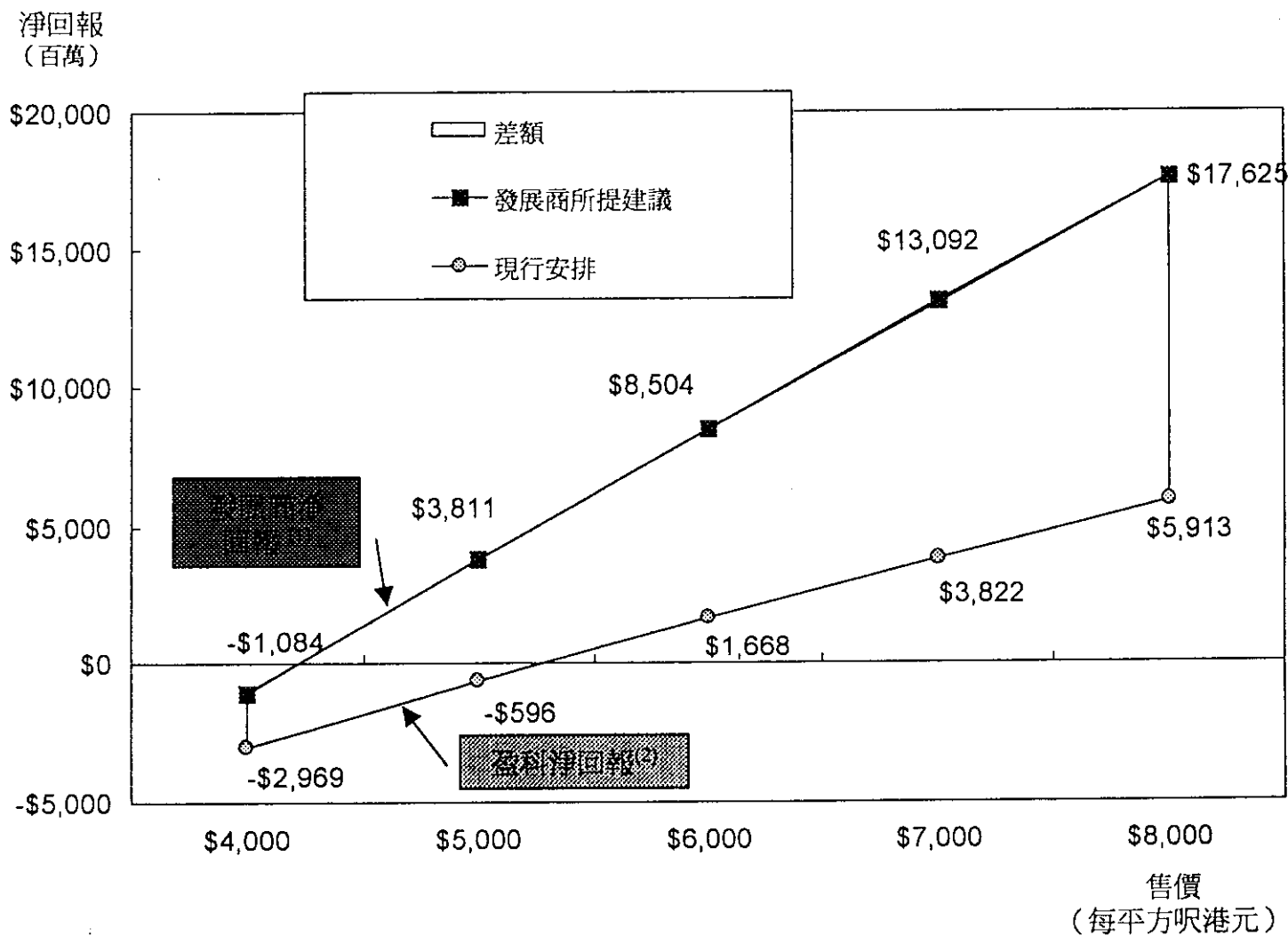
政府風險及回報比較說明

政府除回收數碼港外的收入



附註：現值
根據附屬住宅土地市值為80億

比較盈科及發展商之回報



附註：現值

根據附屬住宅土地市值為80億

(1) 除去財務費用，假設發展商和盈科的出資資本額相同。餘額用負債融資。負債利率和盈科相同

工程範圍

設計及建造:

- 前期土地整理工程
- 南面通道, D1 號道路及 D2號道路
- 污水處理廠
- 公共交通交匯處
- 重建政府狗房

設計:

- 北面通道

費用預算

| (a) 委託工程 | (百萬元) |
|------------------|---------|
| • 前期工程 | 130 |
| • 道路工程 | 293 |
| • 污水處理工程 | 203 |
| • 消滅噪音措施 | 73 |
| • 水務工程,排水渠及污水渠工程 | 54 |
| • 重建工程及興建公共交通交匯處 | 15 |
| • 支付獨立監察工程師的費用 | 4 |
| | |
| (b) 地盤勘測及設計北面通道 | 8 |
| | |
| (c) 應急費用 | 78 |
| | |
| (d) 價格調整準備金 | 78 |
| | 總數： 936 |

下一步工作

刊登憲報：

- 分區計劃大綱圖
- 道路條例
- 前濱及海床條例

爲基建工程申請撥款

- 工務小組委員會
- 財政委員會