

# 財務委員會討論文件

2001 年 7 月 6 日

## 資本投資基金

### 總目 962－工業

新分目「注資香港科技園公司」

新分目「貸款予香港科技園公司」

請各委員批准開立承擔額，從資本投資基金撥出兩筆為數 24 億 3,500 萬元和 10 億 4,300 萬元的款項，分別作為給予香港科技園公司的注資股本和貸款，以便該公司進行科學園第 2 期計劃的建造工程。

## 問題

香港科技園公司(下稱「科技園公司」)並無足夠款項進行科學園第 2 期計劃的建造工程，以滿足市場對科學園可供租用地方的殷切需求。

## 建議

2. 我們建議各委員批准開立承擔額，從資本投資基金撥出兩筆為數 24 億 3,500 萬元和 10 億 4,300 萬元的款項，分別作為給予科技園公司的注資股本和貸款，以便該公司進行科學園第 2 期計劃的建造工程。

## 理由

### 急需展開第 2 期計劃

3. 科學園是協助本港產業提高技術水平的一項重要科技基礎設施。自科學園計劃在 1999 年 11 月正式推行以來，本地和海外以科技為本的公司反應均非常熱烈，情況令人鼓舞。截至 2001 年 5 月底，科學園共接獲 42 份入園申請，其中十份已獲批准。扣除七份已被否決和一份已撤回的申請後，申請公司對科學園地方的整體需求約達 140 000 平方米。然而，整個科學園第 1 期計劃可供租用的地方卻只有 109 400 平方米。由於科技園公司已在本港和海外展開一連串市場推廣工作，我們預期稍後會收到更多新的入園申請，故對科學園地方的需求會續有增加。

4. 雖然科技園公司只會甄選最合適的租戶入園，但科學園必須備有充裕的地方，可隨時供理想的新租戶租用，才可保持發展勢頭。因此，我們實需盡快展開第 2 期計劃的建造工程，以免科學園，甚至整個香港，白白錯失良機。如委員批准有關撥款，科學園第 2 期計劃預計在 2004 年年中啓用，而整個第 2 期計劃的建造工程則預計在 2005 年年底前完成。

### 估計建造費用

5. 科學園第 2 期計劃已預留土地，供應用科技研究院興建永久大樓，有關建造費用會由政府另行支付。扣除這幅土地後，第 2 期計劃的樓面總面積為 95 500 平方米，可供以科技為本的公司租用，亦可供設置附屬設施(例如會議室和展覽場所)和輔助設施(例如餐廳和商店)。按第 1 期計劃的建造費用推算，並考慮到有需要加添若干樓宇裝備以符合租戶預期的要求，我們估計第 2 期計劃的建造費用為 39 億 1,400 萬元(按付款當日價格計算)，這筆費用已包括多幢大樓、停車場、園內道路、園景美化地方，以及污水和雨水排放設施的建造費用。

## 撥款安排

### 方式

6. 科學園第 1 期計劃的建造工程屬工務計劃項目，建造工作由建築署負責。把第 1 期計劃列為工務計劃項目，是因為我們急需進行科學園的建造工程，因此須在 1998 年展開第 1 期計劃的設計和詳細規劃工作，但當時的臨時香港科學園有限公司<sup>1</sup> 剛剛成立，沒有所需的資源、人手和經驗自行承擔如此大規模的發展項目。

7. 發展第 1 期計劃的經驗顯示，以處理工務計劃項目的方式發展科學園計劃，未必是最理想的方法。我們考慮到一方面，科技園公司是科學園內各幢大樓和實體設施的擁有人，同時亦負責管理、保養和推銷科學園。另一方面，科技園公司經與核准租戶和準租戶建立密切的聯繫，對租戶在設施和樓宇裝備方面的需求有更深入的了解。因此，由科技園公司直接參與及監管設計、發展和建造工作，而非間接經由建築署安排，會更為合理和更具成效。基於上述原因，我們建議在進行第 2 期計劃時，採用另一個撥款方式，以便科技園公司能自行委聘建築師和顧問，從而可直接監管設計和建造工作。

8. 科技園公司的員工曾親身參與第 1 期計劃的發展工作，故已累積不少經驗，對發展第 2 期計劃甚有幫助。此外，該公司與香港工業邨公司和香港工業科技中心公司合併後，無論在人手和財政資源方面均更為充裕。因此，我們認為科技園公司有足夠能力自行承擔第 2 期計劃的發展工作。

9. 截至 2001 年 3 月 31 日，科技園公司的累積現金達 9 億 3,000 萬元。在計及科技園公司的財政狀況、未來數年的預計收入及將進行的工程項目和計劃所需的開支後，我們估計科技園公司可承擔 4 億 3,600 萬元(按付款當日價格計算)，支付科學園第 2 期計劃的部分建造費用。至於餘下的 34 億 7,800 萬元費用(按付款當日價格計算)，我們建議由政府從資本投資基金撥出。經考慮科技園公司的預計還款能力後，我們建議按 70:30 的比例，以注資和貸款兩種方式提供資助。這即是說，

---

<sup>1</sup> 香港科技園公司在 2001 年 5 月 7 日成立後，臨時香港科學園有限公司隨即解散。

政府會分別注資 24 億 3,500 萬元和提供 10 億 4,300 萬元的貸款。從政府的角度來看，這個撥款安排在運用公帑所擔承的風險和所得到的回報之間，亦已取得適度的平衡。

#### 給予科技園公司的財政資助

附件 10. 從附件所載的現金流量預測表可見，在最初幾年，科技園公司可運用本身的資源支付科學園第 2 期計劃的建造費用，到 2003-04 年度開始，才需要政府撥款資助。若注資 24 億 3,500 萬元予科技園公司的建議獲得批准，政府會根據建造工程的開支模式，分期注入這筆款項，而第一筆款項會在 2003-04 年度注入。

11. 如貸款 10 億 4,300 萬元的建議獲得批准，政府會在注入全數資本後，才開始貸款予科技園公司，並會按當時的「無所損益」利率<sup>2</sup>，向該公司收取貸款利息。科技園公司可按實際需要，靈活作出財務安排，以盡量減少提取貸款。該公司須在 15 年內，每年攤還同等數額的款項(包括貸款本金和利息)。還款期由科學園第 2 期計劃的建造工程完成日期起計一年後，或 2008 年 3 月 31 日開始(以日期較前者為準)。在第 2 期計劃的建造工程完成日期前(或 2007 年 3 月 31 日前，視情況而定)所累計的利息，會轉化為本金計算。倘若科技園公司突然因現金短缺而無法償還貸款，可在取得財政司司長批准後，修改還款時間表或延長還款期。

12. 政府將與科技園公司簽訂一份持股協議，訂明政府注資的詳細條款；另外雙方亦會簽訂一份貸款協議，訂明政府貸款的條款。

---

<sup>2</sup> 現時根據「無所損益」原則所釐定的利率，較發鈔銀行的平均最優惠貸款利率低兩厘。這個計算方法可確保「無所損益」利率緊貼市場的貸款利率。我們會在每月月底檢討利率，如根據最新的貸款利率所釐定的「無所損益」利率與現行的「無所損益」利率相差一厘或以上，又或現行的「無所損益」利率已超過六個月未作調整，我們便會適當地作出調整。現行的「無所損益」年利率為五厘半。

## 對財政的影響

13. 如委員批准有關撥款，政府建議注資 24 億 3,500 萬元，並貸款不多於 10 億 4,300 萬元予科技園公司。有關注資和提取貸款的預測現金流量如下－

	注資 百萬元	貸款 百萬元
2003-04	1,240	—
2004-05	1,195	248
2005-06	—	795
<b>總計</b>	<b>2,435</b>	<b>1,043</b>

## 監管機制

14. 《香港科技園公司條例》訂明，該公司須按照審慎的商業原則營運。該公司會設立正式的監管機制，監察第 2 期計劃的發展。科技園公司董事局<sup>3</sup>由其轄下的項目及設施委員會協助，負責策導和監察第 2 期計劃的整體發展工作。公司內部的專業小組會協助委員會和董事局落實有關決定。此外，科技園公司亦會委聘工程項目管理顧問，負責設計和建造工程方面的日常監察工作。工程項目管理顧問需履行的職務包括審查和核實承建商所提出有關中期付款的要求、定期向科技園公司匯報開支狀況、密切注意任何與基線推行計劃或合約不符的情況，以及建議相應的解決措施等。科技園公司在開展工作前，會劃分各有關方面的職務和職責範圍，並清楚載列於指南內，以供各方參照遵行。至於工程合約的預算控制和招標工作，則會按照政府的程序和慣常做法進行。

---

<sup>3</sup> 董事局成員包括產業界、學術界和商界的傑出人士，而創新科技署署長則為董事局的官方成員。

## 對環境的影響

15. 拓展署署長已在 1998 年 5 月完成環境影響評估報告，作為白石角發展計劃可行性研究(包括科學園在內)整體工作的一部分。環境諮詢委員會已通過這份報告所載的評估結果和建議。科技園公司會按照報告的建議，在有關工程合約訂明須實施紓減環境影響措施和環境監測與審核計劃的規定。

## 背景資料

16. 科學園位於大埔白石角，佔地共 22 公頃。科學園是一個低密度發展區，平均地積比率為 2.5，藉此營造一個如公園般的優美環境，符合國際上其他科學園的一般標準。科學園將會分三期發展：第 1 期計劃佔地八公頃，第 2 和第 3 期計劃各佔地七公頃。1998 年 1 月 20 日，行政會議原則上批准政府收取象徵式地價，以私人協約方式批地發展科學園。

17. 科學園的目標是吸引以科技為本的世界級企業和科研人員來港，在園內進行研究發展活動和高增值的商業活動，從而進一步推動香港長遠的經濟發展。科技園公司現正在園內設立四個基本企業組群，分別是電子業、資訊科技業、生物科技業和精密工程業。

18. 2001 年 5 月 7 日，政府根據《香港科技園公司條例》成立香港科技園公司。該公司由香港工業邨公司、香港工業科技中心公司和臨時香港科學園有限公司合併而成。科技園公司接掌上述三間機構所負責的工作，為以科技為本的公司提供一站式的支援服務，包括透過培育計劃培育新開業的科技公司、在科學園內為應用研究與發展工作提供樓宇設施和服務，以及在工業邨內為生產工序提供用地和樓宇設施。

19. 我們已在 2001 年 6 月 26 日諮詢立法會工商事務委員會。議員原則上支持有關建議。

-----  
工商局

2001 年 6 月



## 香港科技園公司的現金流量預測表(以百萬元計)

	2001-02	02-03	03-04	04-05	05-06	06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	17-18	18-19	19-20	20-21	
期初現金結餘	930	667	217	—	—	—	32	18	9	5	15	30	53	91	103	122	159	202	286	392	
用以拓展新計劃的儲備金(註1)			(100)																		
科技園公司的營運現金流量淨額	(234)	(200)	(166)	17	189	137	91	96	101	115	120	128	143	117	124	142	148	189	211	223	
可供支付第2期計劃建造費用的現金淨額	<b>696</b>	<b>467</b>	<b>(49)</b>	<b>17</b>	<b>189</b>	<b>137</b>	<b>123</b>	<b>114</b>	<b>110</b>	<b>120</b>	<b>135</b>	<b>158</b>	<b>196</b>	<b>208</b>	<b>227</b>	<b>264</b>	<b>307</b>	<b>391</b>	<b>497</b>	<b>615</b>	
第2期計劃的建造費用	(29)	(250)	(1,191)	(1,460)	(984)	(=3,914)															
注資			1,240	1,195		(=2,435)															
貸款				248	795	(=1,043)															
政府的資助(註2)			<b>1,240</b>	<b>1,443</b>	<b>795</b>	(=3,478)															
貸款還款(註3)						(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)
期末現金結餘	<b>667</b>	<b>217</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>53</b>	<b>91</b>	<b>103</b>	<b>122</b>	<b>159</b>	<b>202</b>	<b>286</b>	<b>392</b>	<b>510</b>	

註1：1億元的儲備金是供科技園公司拓展新計劃之用。至於發展科學園第3期計劃和興建第四個工業邨等大型新基本工程項目，政府會在日後另行作出資助安排。

註2：建造工程所需的費用為39億1,400萬元，科技園公司會運用本身的資源支付其中4億3,600萬元，詳細的數字如下—

01-02	02-03	03-04	04-05	05-06	總計
2,900萬元	2億5,000萬元	(4,900萬元)	1,700萬元	1億8,900萬元	<b>4億3,600萬元</b>

註3：制定償還貸款的時間表時，我們是把利率定為五厘半計算。實際還款額會隨當時最優惠利率的變動而有所增減。