

資訊科技及廣播事務委員會

數碼港計劃報告 (二零零四年十二月)

目的

本文概述政府及數碼港管理層履行數碼港作為重要資訊基建的使能的進展情況，並評估政府在數碼港計劃上的投資回報。

背景

2. 政府進行數碼港計劃的主要目的，是透過吸引資訊科技與相關的公司及專才匯聚香港，以支持和推動本地的創新及科技發展。數碼港計劃分為兩部分：數碼港部分包括四座寫字樓、一家酒店和一個商場；住宅部分則為整個計劃提供資金。數碼港部分實際上已於二零零四年六月完成，而住宅部分則於二零零四年九月至二零零七年年底分期落成。一九九九年年底，政府在財政司司長法團下成立了三家全資擁有的私人公司¹，監察數碼港計劃的推行情況。

公眾使命

3. 政府及負責管理數碼港部分的香港數碼港管理有限公司（下稱「數碼港管理公司」）的董事局，為數碼港訂定的公眾使命如下：

- (a) 吸引優質資訊科技及相關的公司匯聚香港，以推動香港發展成為區內領先的數碼城市；
- (b) 培育並支持中小型資訊科技企業發展，使這些企業成為數碼港的重要成員；
- (c) 提供先進基礎設施，以吸引更多有關公司匯聚香港；
- (d) 與業界、學術界、研究機構及專業團體合作和建立伙

¹ 這三家公司分別為香港數碼港發展控股有限公司、香港數碼港管理有限公司及香港數碼港(附屬發展)有限公司。

伴關係，以協助數碼港發展為區內卓越的資訊科技及數碼媒體培訓中心，栽培資訊科技人才；

- (e) 成立數碼媒體中心，並提供硬件、軟件和技術支援，以帶領數碼媒體業發展；以及
 - (f) 善用數碼港內的優良基礎設施及所發揮的協同作用，鼓勵業界開發無線及流動通訊服務和應用系統。
4. 自數碼港首批租戶於二零零二年年底遷入數碼港開始，我們一直盡力履行上述使命。有關進展概述如下。

匯聚資訊科技公司及人才

5. 數碼港具備先進的資訊科技及電訊基礎設施，迄今共吸納了 33 家本地、內地及海外公司進駐，成為租戶。這些公司從事各類資訊科技及相關業務，包括開發軟件、無線／流動通訊應用系統、地理信息服務產品和資訊保安解決方案，提供電子商貿、電訊及資訊服務，以及創作數碼和多媒體內容。所有租用數碼港寫字樓的申請，須經由數碼港寫字樓租戶甄選委員會審批。甄選委員會由國際和本地的專家組成，迄今共審核了 127 宗申請，並拒絕了其中 8 宗申請。拒絕該等申請，主要是由於有關公司的業務未能符合數碼港的宗旨。

6. 數碼港租戶名單見附件A。所有租戶均為資訊科技及與資訊科技有關的公司，其業務範圍與數碼港的使命一致。租戶中 45% 屬首次來港發展業務的公司，為香港創造新的商機和就業機會。

7. 上述的 33 家租戶，共租用了數碼港 1 座 74%、2 座 98% 及 3 座 20% 的可租用面積。總租用率約為該三座建築物可租用面積的 46%（若連同數碼港 4 座計算，則約佔 42%）。租戶落戶數碼港以來，其僱員人數增加了 8.7%，租用樓面面積則增加了 16%。如把雙方正在商議的增加租用面積計算在內，則現租戶租用樓面面積的總增長率高達 50%。這些增長數據，一般可視作現租戶擴展業務的指標。隨着經濟環境的改善以及數碼港在國際上的知名度逐漸提升，我們估計租用率在未來 18 至 24 個月將會穩步上升。

8. 我們與策略性伙伴合作，在海外及內地推廣數碼港，大大增加外界對數碼港的認識，對聯繫準租戶方面亦有幫助。展望將來，數碼港管理公司會繼續與投資推廣署、香港駐內地及海外的經濟貿易辦事處、香港貿易發展局、香港生產力促進局及科學園等伙伴合作，在內地和海外各地推介數碼港，宣傳其香港資訊科技旗艦的地位。

為中小型企業提供基礎設施及技術支援

9. 在二零零四年「數碼 21」資訊科技策略中，當局選定數碼娛樂及無線／流動通訊應用系統兩個領域為發展重點。為帶領這兩個行業的發展，數碼港透過數碼媒體中心、資訊資源中心及香港無線發展中心，提供重要的基礎設施和技術支援服務。

10. 數碼媒體中心於二零零四年三月啓用，為本地公司提供價格相宜的高端後期製作設施（如動作捕捉和立體掃描系統）及技術服務。數碼媒體中心是支持數碼娛樂業進一步發展的重要基礎設施，對不能負擔購置昂貴器材開支的中小型企業和自由工作者尤為重要。此外，為栽培本地開發 Xbox 遊戲方面的人才，數碼媒體中心將開設 Xbox 遊戲育才中心。Xbox 遊戲育才計劃於二零零四年十月展開，參加者將可在專業遊戲製作人指導下，利用育才中心的設施，開發 Xbox 遊戲軟件。

11. 資訊資源中心於二零零四年五月啓用，以配合數碼媒體中心的服務。資訊資源中心提供多類資訊科技及多媒體資源，包括數碼資料圖書館、由 International Data Corporation (IDC)及 Gartner 提供的業界研究報告、透過 Wiser 及 Factiva 搜尋的業務資訊，以及多項聲帶資料。該中心現有 1 400 多名註冊會員，每月平均有 480 人次使用其設施。該中心最近成立了遊戲測試區，以支持 Xbox 遊戲育才計劃。此外，創新及科技基金於二零零四年九月批准向數碼港撥款 530 萬元，以便為本地創意工業開發統一的數碼資產管理平台。開設這個平台，可大大促進業界分享和交換數碼資產，並加強香港作為數碼資料創作、管理及分銷中心的地位。這項計劃預計於二零零六年二月完成。

12. 香港無線發展中心於二零零三年十二月啓用，為無線通訊應用系統開發商（包括流動遊戲的開發商）提供中央測試平台，以及市場推廣／技術支援服務。該中心獲創新及科技基金撥款資助，並由香港無線科技商會營辦。截至二零零四年十二月十五日為止，香港無線發展中心共吸納了 98 名公司會員，佔全港無線及流動通訊應用系統開發商 40% 以上。過去六個月，該中心與本地及海外的無線通訊服務研究機構和公司簽訂了五份諒解備忘錄，以便與這些機構和公司合作，促進開發流動通訊應用系統。此外，該中心推出了三個分別在加拿大、美國及香港開發的無線及流動通訊服務平台。這些平台將有助減低開發嶄新流動通訊應用系統的成本，並縮短把系統推出市場的時間。

13. 上述基礎設施和服務，對本地資訊科技及數碼娛樂業的持續發展極為重要，對中小型企業更甚。後者一般難以負擔購置昂貴器材的首筆投資，在接達本地全數六個流動通訊服務營辦商的網絡方面，亦遇到不少困難。展望將來，數碼港會為數碼媒體中心多添置數碼娛樂業所需的器材；支持推出「數碼港 3G 社區」計劃，以培育本港第三代流動通訊應用系統的開發商；以及探討能否推出以數碼娛樂為主的育才和培訓計劃。透過這些措施，數碼港將繼續加強對上述兩個重點發展領域的支援。

栽培資訊科技人才和推廣專業發展

14. 香港大學數碼港學院自二零零三年十一月開辦以來，一直提供配合本地經濟體系發展的深造課程。在這些課程中，資訊科技深造文憑課程是為主修其他學科的畢業生而設的銜接課程，讓他們獲取有關資訊科技的技巧，拓展事業前途。另一個培訓資訊科技專才的課程，則讓修畢課程的學生成為網絡科技、知識管理、項目管理及無線通訊應用系統等範疇的專才。數碼港學院獲得業界翹楚（如思科、英特爾、電訊盈科、國際商業機器、惠普、甲骨文、微軟及香港無線科技商會）的支持。此外，數碼港學院也跟互聯網專業人員協會、香港資訊科技商會及香港知識管理學會等專業團體合作，每月舉辦資訊科技研討會，加深市民對資訊科技及其應用的最新發展的認識。

15. 除數碼港學院所提供的正規教育及培訓外，數碼港也逐漸成爲本港及亞洲舉辦資訊科技及數碼娛樂相關會議的主要場地之一。由二零零二年至目前爲止，在數碼港舉行的活動超過 190 項，參加人數幾達 15 000 名。這些活動包括 95 個本地和地區性會議，以及 38 次新產品推介會和儀式。其中較知名的活動，計有(a)二零零四年四月舉行的首屆「數碼娛樂領袖論壇」，期間多名荷李活和本地著名的專家聚首一堂，與二百多名來自本地業界和學術界的參加者分享他們的經驗；(b)二零零四年五月舉行的「國際訊息科技峯會」，各地有超過 500 人參加會議；(c)二零零四年十二月七日舉行的「數碼港創業投資論壇」，講者包括全球頂尖的創業投資專家及成功的企業家，而出席論壇的則有超過 300 名來自亞太區的業內人士；以及(d) 二零零四年十二月十日舉行的「數碼港資訊及通訊科技日」，有上百名出席 2004 年亞太資訊及通訊科技大獎頒獎儀式的各地代表參加研討會。這些活動，不但爲資訊科技及數碼娛樂業界提供與本地和海外專家／從業員交流意見的機會，更讓海外訪客親身體會數碼港作爲本港資訊科技旗艦的特色。數碼港會議展覽中心已於二零零四年五月落成。我們預期往後將有更多本地和區域性的活動（特別是資訊及通訊科技界的活動）在數碼港舉行。

促進交流和合作

16. 二零零四年六月，數碼港與深圳高新技術產業園區（下稱「深圳高新區」）簽訂策略性的合作協議。在此協議下，數碼港與深圳高新區會開展多方面的合作，包括共同開發嶄新資訊科技應用系統、促進市場推廣和專才發展。第一次雙方共同進行的推廣活動，是於二零零四年十月十二日至十七日在深圳舉行的中國國際高新技術成果交易會作聯合參展。數碼港十名商戶及多名準商戶獲邀於十月十二日探訪深圳高新區和參加交易會。

17. 數碼港會探求更多機會，加強與內地及海外各地相關高新科技園聯繫，發展合作機會，以及吸引更多準商戶進駐數碼港。

數碼港計劃的投資回報

數碼港公司的財政狀況

18. 二零零零年五月，香港數碼港發展控股有限公司（下稱「數碼港控股」）獲得批地，以發展數碼港計劃。數碼港控股其後把數碼港部分分批予其附屬公司數碼港管理公司，以及把住宅部分轉讓予另一家附屬公司香港數碼港（附屬發展）有限公司（下稱「數碼港附屬發展」）。數碼港控股及其兩家附屬公司統稱為數碼港公司。

19. 截至二零零四年三月底為止，數碼港公司以現金計算的累積虧損為 9,080 萬元（如計及折舊，則為 2.03 億元）。數碼港控股及其附屬公司於二零零零／零一至二零零三／零四財政年度的綜合損益表及綜合資產負債表見附件B²。以如此規模的資訊基建項目而言，初期營運錄得虧損是可以理解的。在開支方面，雖然數碼港部分於二零零二年年中至二零零四年年底分期啓用，但從運作初期即須聘用各類服務營辦商（如清潔、保安、物業管理、資訊科技及電訊服務），務求建築物及設施的運作和保養工作維持效率及成效。在收入方面，數碼港在國際上建立知名度，以及凝聚資訊科技和相關行業租戶羣需要一定的時間，值得注意的是數碼港在甄選租戶方面亦自訂了限制（見上文第 5 段）。一如上文所述，過去兩年，數碼港在推廣方面已作出了很大的努力。而數碼港公司在數碼港部分正式落成後首五年（即二零零四年六月至二零零九年六月）的營運虧損（以現金計算），將會由發展維修基金支付。發展維修基金是政府與數碼港發展商簽訂數碼港計劃協議時所規定成立的基金，有關管理工作現由數碼港管理公司負責。這項基金也支付數碼港部分共用設施保養和更新的費用。政府相信數碼港未來數年的租用率會穩步上升，公司亦將進一步提高營運效率和控制營運開支。我們預計數碼港公司可於二零零九至一零年度開始獲得正面的現金流。

² 附件B的帳表摘錄自數碼港控股經審計的綜合帳目，即包括數碼港控股及其附屬公司的帳目。

政府投資的預期回報

20. 政府為數碼港發展計劃批出土地和提供道路、污水處理等基礎設施。政府在整項計劃上的出資額，相等於把發展權批予數碼港發展商時住宅部分的地價（即 79.3 億元，包括估計提供基礎設施所需的 11 億元）。發展商的出資額，則為支付整項計劃建築成本及相關開支的經費（即 43.6 億元）。

21. 數碼港部分於二零零四年六月二十八日正式宣布落成（儘管第四期於十二月才啓用）。在扣除到期支付的相關開支和按數碼港計劃協議成立儲備基金（如發展維修基金）後，出售住宅單位所得收入盈餘，須按政府及發展商各自的出資額分配，即政府佔 64.5%、發展商佔 35.5%。兩者於二零零四年八月九日把收入盈餘作首次分帳，在全數 25.9 億元盈餘中，政府分得約 16.7 億元。

22. 二零零五至二零一零年之間，收入盈餘會再作分帳。根據發展商所作的最新預測，可作分帳的收入盈餘總額（包括於二零零四年八月九日分帳的 25.9 億元）估計約為 176 億元，其中政府佔 114 億元左右（包括於二零零四年八月九日收取的 16.7 億元）。然而，雙方可分取收入盈餘的實際數額，將會按餘下住宅單位的實際售價而有所變動。

23. 政府在數碼港計劃中最重要回報，是數碼港部分的全資擁有權。數碼港是本港推廣和支持資訊科技和相關行業發展的重要基礎設施。透過推動行業發展，數碼港將會對本港整體經濟發展作出重要貢獻。以二零零四年九月計算，數碼港部分的最新市場估價約為 28.9 億元³。

24. 為量化政府在數碼港計劃所取得的財政回報，我們計算了計劃的內部回報率⁴。比較政府的投資[即數碼港部分的估計地價、住宅部分的地價及基礎設施的成本(合共 84.4 億元)]與政府所得的回報[即數碼港部分的估價（28.9 億元）及預計政府可得的收入盈餘分帳總額（114 億元）]，政府每年的內部回報率預測為 9.43% 至 11.2% 左右。回報率有上下限

³ 市場估價由數碼港管理公司委託的一家國際物業測量公司作出。

⁴ 內部回報率是以一系列投資項目現值相等於該等投資項目回報現值計算所得的折扣比率。

幅度，是由於預測其後各期住宅單位平均售價時，用了不同的假設準則所致⁵。

25. 我們認為以公共投資而言，數碼港計劃的內部回報率算是不俗。過去一年地產市道轉好，對改善政府在此項計劃的內部回報率肯定有所幫助。舉例說，如全個住宅發展項目以一九九九年年初（即數碼港計劃公布時）的市價出售，政府的內部回報率將為 4.84%；若以二零零三年年初（即開始預售住宅發展項目第一期時）的市價出售，回報率則會是 3.37%⁶。儘管如此，除因物業市場波動會帶來不明朗因素及影響政府最終可攤分的收入盈餘總額外，所有與數碼港計劃有關的負面風險（如建築、成本超支、財務及拖欠款項等風險），已根據計劃協議全部轉介並概由發展商承擔。至於發展商能否達至收支平衡，或能賺取多少利潤，則視乎住宅發展項目餘下各期的市價而定。

結論

26. 未來數年，政府與數碼港管理層會繼續致力履行數碼港的公眾使命。我們相信，數碼港可大大促進本港資訊科技及數碼娛樂業的發展。

工商及科技局
二零零四年十二月

⁵ 預測回報率的下限，是以較為保守的假設來計算住宅單位的平均售價（每平方呎 6,102 元），上限則以較樂觀的假設來計算平均售價（每平方呎 6,622 元）。

⁶ 假設住宅單位於一九九九年年初及二零零三年年初的平均售價分別為每平方呎 5,000 元及 4,700 元。

租用和承諾租用數碼港寫字樓的租戶名單
(截至二零零四年十二月十五日為止)

租戶名稱	簡介
1. GXS 國際公司	跨國公司，為全球「企業與企業」電子商貿服務提供網絡及數據中心的基礎設施。
2. 微軟香港有限公司	跨國公司及主要的軟件供應商。
3. ESRI 中國(香港)有限公司	總部設於美國的公司，提供地理信息系統產品。
4. SmartTrust Limited	總部設於芬蘭的公司，提供流動通訊、流動科技服務和應用系統。
5. 金谷科技有限公司	本地公司，提供防止在互聯網上受侵擾的保安解決方案。
6. 數碼港培育中心有限公司	本地公司，為資訊科技業提供培育服務。
7. 電訊盈科	香港上市公司，提供本地和國際電訊服務，以及互聯網和互動多媒體服務。
8. 網炫有限公司	本地公司，專門開發和承辦網上通訊和基礎設施軟件解決方案的服務。
9. SafeNet Asia Limited (前稱 Rainbow Technologies (Asia Pacific) Co. Ltd)	總部設於美國的公司，首次來港發展，為互聯網、電子商貿和內容保護等項目提供資訊保安解決方案。
10. 香港大學	開辦「數碼港學院」，在數碼港內提供培訓設施。
11. 康博軟件有限公司	總部設於美國的公司，為企業提供軟件工具和專業服務。
12. 香港流動通訊有限公司	本地公司，提供電訊和流動通訊服務。
13. Sybase 香港有限公司	跨國公司，就業務發展和應用系統解決方案的發展提供技術服務。

租戶名稱	簡介
14. 西曼國際有限公司	以香港為總部的國際公司，從事古典和世界音樂（包括 Naxos 和 Marco Polo 等品牌）、視聽節目、網上音樂和語言教育、網上廣播及書籍出版的製作和市場推廣工作。
15. Noah Company Ltd	新成立的本地公司，從事多媒體內容創作。
16. 安特高能（香港）有限公司	總部設於瑞士的公司，首次來港發展，提供散熱解決方案，以減少電腦系統產生噪音和出現過熱的問題。
17. 三江電腦科技有限公司	總部設於香港的公司，專門開發電子貿易軟件應用程式。
18. 先濤數碼企畫有限公司	本地公司，專門創作適用於電影、錄像和其他多媒體製作的數碼動畫，在業內處領導地位。
19. New Top City Ltd.(從事商務時以「香港高性能計算所」為名)	新成立的本地公司，專門開發軟件，以加強電腦處理複雜模擬和計算的性能。
20. 政府資訊科技總監辦公室（香港特區前資訊科技署）	政府機構，負責制訂資訊科技政策和執行有關計劃。派駐數碼港的組別負責監察科技發展趨勢、評估和監察嶄新科技和資訊科技解決方案、就資訊科技培訓提供管理和設施方面的支援，以及管理資訊科技服務和計劃。
21. 永佳科技（短訊）有限公司	本地中小型企業，專門研究和開發與流動電話短訊和多媒體訊息應用系統有關的軟件產品。
22. 深圳思創	以內地為總部的軟件公司，首次來港發展。該公司的軟件產品應用於住宅樓宇智能化系統、遠程公用設施抄表系統，以及有線電視寬頻網絡。
23. Schneider Electric Business Solutions – SEBS HK Ltd.	以法國為總部的跨國公司。香港辦事處是該公司的資訊科技中心，也是增強全球客戶服務和其他增值服務的平台。
24. EO Global Ltd.	本地中小型企業，專注研究和開發與全

租戶名稱	簡介
	球人員調派、物色行政人員及其他人力資源管理工具有關的軟件產品。
25. 郵盾亞洲有限公司	新成立的中小型企業，為電子郵件使用者提供嶄新的反垃圾電郵服務。
26. EmployeeConnect (Greater China) Ltd.	由一家澳洲公司支持的本地中小型企業，主要從事其軟件產品—EmployeeConnect 的開發和市場推廣工作。EmployeeConnect 在網上提供可處理公司人力資源和行政事宜的廣泛功能。
27. CoVi Technologies Inc.	總部設於美國的公司，首次來港發展。該公司的主要業務是設計、開發和製造數碼和高解像度電視錄像監視硬件和軟件系統。該等系統易於使用資訊科技處理。
28. 怡峻科技有限公司	本地中小型企業，專門開發和推廣與流動裝置（如個人數碼助理、流動電話和平板電腦）有關的軟件產品。
29. Rockwell Automation Asia Pacific Ltd.	由美國上市公司 Rockwell Automation 全資擁有的附屬公司，提供綜合的自動化解決方案，利用先進科技，提高其客戶的生產力。
30. Adel Group (Asia) Ltd (前稱 Hong Kong Ideal Group Limited)	總部設於內地的公司，專門研究、開發、推廣和銷售適用於資訊科技保安應用系統的生物特徵接達產品。
31. eDesiCool Limited (從事商務時以「GeoClicks」為名)	本地中小型企業，從事網上「企業與客戶」電子商貿活動。該公司現管理三個網站，並與 Amazon.com 和 Google.com 有聯繫。
32. Societe D Applications Technologiques Del Imagerie Micro-onde (Satimo (SA) Societe D'Applications Technologiques De L'Imagerie Micro-ondes 的本地註冊名稱)	總部設於法國的公司，首次來港發展，專注設計和製造適用於無線應用裝置的電磁波量度系統。

租戶名稱	簡介
33. Evolution World Wide	新成立的本地公司，從事反垃圾電郵系統的研究和開發工作。

(只供參考)

附件B

香港數碼港發展控股有限公司

綜合損益表
截至二零零一年三月三十一日為止的年度

	附註	港元
營業額		-
直接支出		-
虧損總額		<u>-</u>
其他收入	1	1,060
行政開支	2	(1,730,408)
本年度虧損		<u>(1,729,348)</u>
承前累積虧損		-
結轉累積虧損		<u><u>(1,729,348)</u></u>

(只供參考)

香港數碼港發展控股有限公司

綜合資產負債表

截至二零零一年三月三十一日為止

	附註	港元
<i>流動資產</i>		
應收財政司司長法團的款項		2
現金及銀行結餘		2,340
		<u>2,342</u>
<i>流動負債</i>		
應付帳及其他應計項目		482,496
應付最終股東的款項	3	1,249,192
		<u>1,731,688</u>
流動負債淨額		<u><u>(1,729,346)</u></u>
資金來源:		
股本	4	2
累積虧損		(1,729,348)
股東資金		<u><u>(1,729,346)</u></u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

1. 其他收入	港元
其他雜項收入	1,000
銀行利息	60
	<u>1,060</u>
2. 行政開支	港元
核數師酬金	36,000
會計、稅務及秘書服務費用	77,000
法律及專業費用	1,435,195
酬金及交通費	163,151
其他	19,062
	<u>1,730,408</u>
3. 應付最終股東的款項屬無抵押、無利息及沒有固定償還年期的款項	
4. 股本	港元
法定	
1 000股每股面值港幣1元的普通股	<u>1,000</u>
已發行及已繳足股款	
2股每股面值港幣1元的普通股	<u>2</u>

(只供參考)

香港數碼港發展控股有限公司

綜合損益表
截至二零零二年三月三十一日為止的年度

	附註	港元
營業額		-
直接支出		-
虧損總額		<u>-</u>
其他收入	1	1,091
行政開支	2	(4,683,777)
本年度虧損		<u>(4,682,686)</u>
承前累積虧損		(1,729,348)
結轉累積虧損		<u><u>(6,412,034)</u></u>

(只供參考)

香港數碼港發展控股有限公司

綜合資產負債表

截至二零零二年三月三十一日為止

	附註	港元
<i>流動資產</i>		
應收財政司司長法團的款項		2
現金及銀行結餘		2,075,371
		<u>2,075,373</u>
<i>流動負債</i>		
應付帳及其他應計項目		1,665,699
從租戶收取的按金		2,072,240
應付最終股東的款項	3	4,749,466
		<u>8,487,405</u>
流動負債淨額		<u>(6,412,032)</u>
資金來源:		
股本	4	2
累積虧損		(6,412,034)
股東資金		<u>(6,412,032)</u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

1. 其他收入	<u>港元</u>
銀行利息	1,091
	<u>1,091</u>
2. 行政開支	<u>港元</u>
核數師酬金	36,000
會計、稅務及秘書服務費用	153,381
廣告費用	961,039
法律及專業費用	2,682,062
酬金及交通費	477,128
其他	374,167
	<u>4,683,777</u>
3. 應付最終股東的款項屬無抵押、無利息及沒有固定償還年期的款項	
4. 股本	<u>港元</u>
法定	
1 000股每股面值港幣1元的普通股	<u>1,000</u>
已發行及已繳足股款	
2 股每股面值港幣1元的普通股	<u>2</u>

香港數碼港發展控股有限公司

綜合損益表

截至二零零三年三月三十一日為止的年度

	附註	港元
營業額	1	25,548,477
直接支出	2	(47,971,951)
虧損總額		<u>(22,423,474)</u>
其他收入	1	2,735,885
行政開支	3	(15,037,503)
其他營運開支	4	(2,344,900)
本年度虧損		<u>(37,069,992)</u>
承前累積虧損		(6,412,034)
結轉累積虧損	5	<u>(43,482,026)</u>

香港數碼港發展控股有限公司

綜合資產負債表

截至二零零三年三月三十一日為止

	附註	港元
<i>非流動資產</i>		
固定資產	6	1,367,181,112
應收貸款		1,242,725
應收延付租金		4,170,876
		<u>1,372,594,713</u>
<i>流動資產</i>		
應收貸款的流動部分		450,304
應收帳款及預付款項		3,736,575
應收財政司司長法團的款項		2
現金及銀行結餘		50,505,645
		<u>54,692,526</u>
<i>流動負債</i>		
應付帳款及其他應計項目		29,545,083
應付最終股東的款項	7	58,989,316
租金及其他按金		11,395,312
		<u>99,929,711</u>
流動負債淨額		(45,237,185)
總資產		<u><u>1,327,357,528</u></u>
資金來源:		
股本	9	2
資本儲備	8	1,370,839,552
累積虧損		(43,482,026)
股東資金		<u><u>1,327,357,528</u></u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

1. 營業額及收入	港元
租金收入	14,501,868
管理費收入	9,958,767
停車場費收入	755,923
資訊科技設施收入	331,919
總營業額	<u>25,548,477</u>
其他雜項收入	2,696,259
銀行利息收入	30,554
貸款利息收入	9,072
其他收入	<u>2,735,885</u>
總收入	<u><u>28,284,362</u></u>
2. 直接支出	港元
樓宇管理費用	22,864,432
資訊科技設施保養費用	16,729,550
保險	1,975,232
折舊	6,402,737
	<u>47,971,951</u>
3. 行政開支	港元
法律及顧問費用	5,445,985
員工成本	8,028,713
交通開支	39,397
運輸費用	108,000
市場推廣及機構聯繫開支	230,523
其他行政開支	1,074,790
折舊	110,095
	<u>15,037,503</u>
4. 其他營運開支	港元
酒店啓用前的開支	2,344,900
	<u>2,344,900</u>
5. 結轉累積虧損已計及折舊	港元
計及折舊前累積虧損	36,969,194
累積折舊	6,512,832
計及折舊後累積虧損	<u>43,482,026</u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註(續)

6. 固定資產

固定資產是以成本值減去累積折舊及累積減值虧損後入帳的。

固定資產以直線法計算折舊率，在估計使用年期內，以成本值扣除累積減值虧損後全數註銷。

主要年率如下：

交還數碼港部分：

- 樓宇	在租賃期內
- 樓宇服務及支援設施	10%
- 資訊科技設施	20%

其他固定資產：

- 數碼媒體中心計劃的設備	33.33%
- 租賃物業裝修	10%
- 家具及設備	10% - 20%
- 車輛	20%

	樓宇 港元	樓宇服務及設施 港元	資訊科技設施 港元	租賃物業裝修 港元	家具及設備 港元	車輛 港元	總額 港元
成本							
二零零二年三月三十一日	-	-	-	-	-	-	-
增加							
- 發展商交還數碼港	920,859,840	326,521,997	123,457,715	-	-	-	1,370,839,552
- 採購項目	-	-	-	98,126	2,348,252	408,014	2,854,392
二零零三年三月三十一日	<u>920,859,840</u>	<u>326,521,997</u>	<u>123,457,715</u>	<u>98,126</u>	<u>2,348,252</u>	<u>408,014</u>	<u>1,373,693,944</u>
累積折舊							
二零零二年三月三十一日	-	-	-	-	-	-	-
本年度折舊	1,624,091	2,721,017	2,057,629	8,177	61,117	40,801	6,512,832
二零零三年三月三十一日	<u>1,624,091</u>	<u>2,721,017</u>	<u>2,057,629</u>	<u>8,177</u>	<u>61,117</u>	<u>40,801</u>	<u>6,512,832</u>
帳面淨值							
二零零三年三月三十一日	<u>919,235,749</u>	<u>323,800,980</u>	<u>121,400,086</u>	<u>89,949</u>	<u>2,287,135</u>	<u>367,213</u>	<u>1,367,181,112</u>

7. 應付最終股東的款項屬無抵押、無利息及沒有固定償還年期的款項。

8. 根據數碼港計劃協議和分批協議的規定，發展商無代價交還數碼港第2座的物業價，後者成為結轉資本儲備。

二零零二年四月一日	港元
交還數碼港計劃	0
二零零三年三月三十一日	<u>1,370,839,552</u>
	<u>1,370,839,552</u>

9. 股本

法定	HK\$
1 000股每股面值港幣1元的普通股	<u>1,000</u>
已發行及已繳足股款	
2 股每股面值港幣1元的普通股	<u>2</u>

香港數碼港發展控股有限公司

綜合損益表

截至二零零四年三月三十一日為止的年度

	附註	港元
營業額	1	58,330,286
直接支出	2	(187,701,436)
虧損總額		<u>(129,371,150)</u>
其他收入	1	7,973,690
行政開支	3	(31,943,655)
其他營運開支	4	(5,679,909)
本年度虧損		<u>(159,021,024)</u>
承前累積虧損		(43,482,026)
結轉累積虧損	5	<u><u>(202,503,050)</u></u>

香港數碼港發展控股有限公司

綜合資產負債表

截至二零零四年三月三十一日為止

	附註	港元
<i>非流動資產</i>		
固定資產	6	2,259,266,928
應收貸款		1,743,479
應收延付租金		10,597,575
指定銀行結餘	7	<u>500,000,000</u>
		<u>2,771,607,982</u>
<i>流動資產</i>		
存貨	8	1,525,848
應收貸款的流動部分		712,755
應收帳款及預付款項		3,519,585
應收財政司司長法團的款項		2
現金及銀行結餘		<u>49,756,272</u>
		<u>55,514,462</u>
<i>流動負債</i>		
應付帳款及其他應計項目		41,598,479
應付最終股東的款項	9	104,983,544
租金及其他按金		<u>16,037,247</u>
		<u>162,619,270</u>
流動負債淨額		(107,104,808)
總資產		<u>2,664,503,174</u>
資金來源:		
股本	12	2
資本儲備	10	2,357,537,940
累積虧損		(202,503,050)
股東資金		<u>2,155,034,892</u>
非流動負債		
發展維修基金	7	500,000,000
延付收入	11	9,468,282
		<u>2,664,503,174</u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

1. 營業額及收入	港元
租金收入	33,007,796
管理費收入	22,988,026
停車場費收入	1,649,508
資訊科技設施收入	684,956
總營業額	<u>58,330,286</u>
其他雜項收入	7,025,048
分攤延付收入	778,522
銀行利息收入	103,331
貸款利息收入	54,397
數碼媒體中心的租金收入	12,392
其他收入	<u>7,973,690</u>
總收入	<u><u>66,303,976</u></u>
2. 直接支出	港元
樓宇管理費用	55,547,267
資訊科技設施保養費用	20,049,290
保險	3,520,027
地租及差餉	4,036,354
折舊	104,548,498
	<u>187,701,436</u>
3. 行政開支	港元
法律及顧問費用	2,691,036
員工成本	25,306,124
交通開支	75,699
運輸費用	1,076,179
市場推廣及機構聯繫開支	412,584
資訊資源中心開支	1,945
其他行政開支	1,763,003
折舊	617,085
	<u>31,943,655</u>
4. 其他營運開支	港元
酒店啓用前的開支	5,545,477
數碼媒體中心啓用前的開支	134,432
	<u><u>5,679,909</u></u>
5. 結轉累積虧損已計及折舊	港元
計及折舊前累積虧損	90,824,635
累積折舊	111,678,415
計及折舊後累積虧損	<u><u>202,503,050</u></u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註(續)

6. 固定資產

固定資產是以成本值減去累積折舊及累積減值虧損後入帳的。
固定資產以直線法計算折舊率，在估計使用年內，以成本值扣除累積減值虧損後全數註銷。
主要年率如下：

交還數碼港部分：

- 樓宇	在租賃期內
- 樓宇服務及支援設施	10%
- 資訊科技設施	20%

其他固定資產：

- 數碼媒體中心計劃的設備	33.33%
- 租賃物業裝修	10%
- 家具及設備	10% - 20%
- 車輛	20%

	樓宇	樓宇服務及設施	資訊科技設施	數碼媒體中心 計劃的設備	租賃物業裝修	家具及設備	車輛	總額
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元
成本								
二零零三年三月三十一日	920,859,840	326,521,997	123,457,715	-	98,126	2,348,252	408,014	1,373,693,944
增加								
- 發展商交還數碼港	597,430,789	348,366,177	40,901,422	-	-	-	-	986,698,388
- 採購項目	-	-	-	8,883,056	286,911	1,088,390	294,654	10,553,011
二零零四年三月三十一日	<u>1,518,290,629</u>	<u>674,888,174</u>	<u>164,359,137</u>	<u>8,883,056</u>	<u>385,037</u>	<u>3,436,642</u>	<u>702,668</u>	<u>2,370,945,343</u>
累積折舊								
二零零三年三月三十一日	1,624,091	2,721,017	2,057,629	-	8,177	61,117	40,801	6,512,832
本年度折舊	24,966,016	50,818,360	28,527,557	236,565	22,459	459,003	135,623	105,165,583
二零零四年三月三十一日	<u>26,590,107</u>	<u>53,539,377</u>	<u>30,585,186</u>	<u>236,565</u>	<u>30,636</u>	<u>520,120</u>	<u>176,424</u>	<u>111,678,415</u>
帳面淨值								
二零零三年三月三十一日	919,235,749	323,800,980	121,400,086	-	89,949	2,287,135	367,213	1,367,181,112
二零零四年三月三十一日	<u>1,491,700,522</u>	<u>621,348,797</u>	<u>133,773,951</u>	<u>8,646,491</u>	<u>354,401</u>	<u>2,916,522</u>	<u>526,244</u>	<u>2,259,266,928</u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註(續)

7. 根據數碼港計劃協議，這是從數碼港計劃資金中撥出來的儲備基金。儲備基金由集團管理，用以支付營運和保養數碼港的費用。根據這項協議，儲備基金須經最後評估，並存放於另一個指定的銀行帳戶內。
8. 存貨包括酒店庫存物和消耗品，並以成本值及可變現淨值兩者的較低者入帳。成本以加權平均法計算；可變現淨值則以預期出售存貨所得款項減去預計銷售開支的方法計算。
9. 應付最終股東的款項屬無抵押、無利息及沒有固定償還年期的款項。
10. 根據數碼港計劃協議和分批協議的規定，發展商無代價交還數碼港第2座、第1座及第3座A的物業價。三者物業價成為結轉資本儲備。

	港元
二零零三年四月一日	1,370,839,552
交還數碼港計劃	986,698,388
二零零四年三月三十一日	<u>2,357,537,940</u>

11. 為進行數碼媒體中心計劃而獲得的政府補助金和贊助視作延付收入，並列在非流動負債項下。與收入有關的補助金會延遲和在有關期間的綜合損益表上入帳，以便與原定予以彌補的費用互助配合。與採購固定資產有關的補助金和贊助，會在有關資產估計可使用的年期內，以直線法計算，列在綜合損益表上。

延付收入	政府補助金		贊助	總額
	港元	港元	港元	港元
增加				
二零零四年三月三十一日	9,330,000	916,804		10,246,804
本年度分攤款項	(763,241)	(15,281)		(778,522)
結餘				
二零零四年三月三十一日	<u>8,566,759</u>	<u>901,523</u>		<u>9,468,282</u>

11. 股本

	港元
法定	
1 000股每股面值港幣1元的普通股	<u>1,000</u>
已發行及已繳足股款	
2 股每股面值港幣1元的普通股	<u>2</u>