

檔號：ITBB/CP 303/2 (00)

立法會參考資料摘要

數碼港計劃協議

引言

行政會議於二零零零年五月九日會議席上，得知我們已就座落薄扶林鋼綫灣的數碼港發展計劃，與盈科拓展集團(下文簡稱「盈科」)達成協議。數碼港計劃協議(下文亦簡稱「計劃協議」)其後於二零零零年五月十七日簽立。本文件載述該計劃協議的主要條款。

背景

2. 財政司司長在發表一九九九至二零零零年的財政預算時，公布政府有意與盈科在薄扶林的鋼綫灣合作進行數碼港發展計劃。數碼港(數碼港部分)之目的是在最短時間內吸引頂尖的資訊科技及資訊服務公司和專業人才匯聚香港。數碼港所提供的優質居住及工作環境，並輔以完善先進的電訊基幹網絡和各種資訊科技設施，相信可吸引及挽留頂尖的資訊科技/資訊服務公司及專業人才在香港工作。數碼港計劃是我們的旗艦計劃，可使香港在全球資訊科技/資訊服務領域中穩佔一席位，而附屬的住宅發展項目(住宅發展部分)則會帶來收入，推動計劃的進行。

3. 在一九九九年四月二十九日，當局向立法會資訊科技及廣播事務委員會和規劃地政及工程事務委員會提交一份文件，載述我們與盈科所簽訂意向書的如下主要條款-

- (a) 盈科將負責發展計劃(數碼港部分及住宅發展部分兩者)的建築總成本；
- (b) 在撥出足夠款項來完成計劃及設立為數 2 億元的發展基金(以彌補營運初期所出現的任何經營赤字及支付更換共用設施所需費用)後，售賣住宅發展部分單位所得的售樓收入盈餘，將根據雙方各自的出資額攤分。政府的出資額將按盈科獲批給發展權時住宅發展部分所在土地的價值(住宅發展部分地價)計算，而盈科的出資額則以其所須承擔的最高投入資金計算；
- (c) 盈科將負責數碼港的設計、建築、發展和市場推廣工作，包括承擔與該計劃的財務安排及建築工程有關的風險。盈科將會：

- (i) 向政府提交完工保證書，保證該計劃會如期完成，而所有成本超支將由盈科承擔；
 - (ii) 在整項計劃完成前的任何時候提交銀行擔保書(或同類的公司擔保書)，確保盈科具備六個月的預期流動現金；
 - (iii) 如盈科在籌集該計劃所需資金時以有關的發展權作為抵押，便要提交銀行擔保書(或同類的公司擔保書)。此外，就攤分利潤而言，該筆債項將不會被視為盈科出資額的一部分；及
 - (iv) 保證在數碼港部分未能如預料般吸引租戶時，租用額外面積。盈科將會至少租用 7 000 平方米的第一期辦公地方，而若數碼港部分的其餘面積在建築工程完成後 36 個月內仍未有其他公司租用，則盈科將會在第一期計劃完成後的首五年內租用不少於 20%但不多於 50%的總辦公室面積。
- (d) 在未經政府批准前，盈科不得把其設計、建築、發展及推廣數碼港的權利轉讓予或轉移至任何人，但轉讓予或轉移至由盈科擁有大部分股權的附屬公司，則不在此限。在此情況下，該承讓公司所受到的限制將與盈科相同，而盈科必須就該附屬公司所須承擔的一切責任作出擔保。

4. 意向書載述數碼港計劃的發展大綱架構，但有待簽立合約作實。在較早前提交資訊科技及廣播事務委員會的進展報告中，我們表示已草擬詳盡的計劃協議，作為與盈科進行商談的基礎，並承諾會在簽立計劃協議後向委員匯報內裏的主要條款。我們亦告知委員，劃作發展數碼港的土地將歸屬專為此計劃而設立的有限公司，名為「香港數碼港發展控股有限公司」。這家由財政司法團單獨擁有的控股公司(下文簡稱「數碼港控股公司」)，下設兩家全資附屬公司，即「香港數碼港管理有限公司」(下文簡稱「第一附屬公司」)和「香港數碼港(附屬發展)有限公司」(下文簡稱「第二附屬公司」)，前者將獲轉租數碼港部分，而後者則獲轉讓住宅發展部分。這三家公司(下文簡稱「財政司法團公司」)將與盈科簽立計劃協議，及於二零零零年中將有關的發展權批給盈科。

數碼港計劃協議

5. 該三家財政司法團公司於二零零零年五月十七日與 Cyber-Port Limited 及其母公司盈科數碼動力(下文簡稱「盈動」)簽立計劃協議；

Cyber-Port Limited 是盈科為履行其作為數碼港發展商角色而成立的公司。數碼港計劃協議就數碼港計劃整段發展期[即由數碼港工程動工(二零零零年中)至住宅發展部分全部單位發售為止(至少直至二零零七年中)]，提供一份詳盡及具法律約束力的合約。計劃協議的主要條款現摘要載述於下文第 6 至 25 段。

批出發展權、母公司的擔保及控制承諾

6. 發展商即 Cyber-Port Limited 將獲批給發展權，負責設計、發展、建築及在市場推廣由數碼港部分和住宅發展部分綜合而成的數碼港計劃。發展商不會就數碼港部分及住宅發展部分的土地獲得任何權利、業權或權益，但可獲批給有關土地的發展權。發展商須將建成的數碼港部分交還第一附屬公司，及把住宅發展部分的單位在市場公開發售。雖然發展商有權攤分從發售住宅發展部分單位所得收入的盈餘(從售樓收入扣除該計劃任何未支付費用後)，但數碼港部分的租金收入及任何其他收入，只會撥歸該三家財政司法團公司。

7. 發展商如未經財政司法團公司事先同意，不得轉移、轉讓或以其他方式處置有關的發展權。盈動作為發展商的母公司，將會提交一份母公司履約保證及完工保證，保證適當地履行及如期完成數碼港計劃。若盈動的控制權在數碼港計劃協議終止前有任何轉變而事前又未獲財政司法團公司同意，財政司法團公司可隨時終止該計劃協議，而無須對發展商作出補償。

8. 另一方面，數碼港控股公司有權把其在售樓收入可供分帳部分中所佔屬少數的權利轉移至或轉讓予第三者。承讓者將獲得小股東慣常享有的權利保障，但財政司法團公司必須繼續負責履行其在計劃協議下的一切義務和責任。

設計及建築

9. 發展商必須就這項為期共七年的計劃承擔一切建築風險。發展商保證會按照預先協定的設計和規格、預定時間表及固定價格進行計劃。

10. 在數碼港的設計及規格方面，發展商必須建立一流的資訊科技/電訊基建設施。至於住宅工程，發展商須興建高級住宅。發展商必須依照財政司法團公司所核准的設計及規格興建數碼港部分和住宅發展部分，否則財政司法團公司可拒絕把有關的建築成本列作數碼港計劃費用，而該筆不獲列作數碼港計劃費用的建築成本，將由發展商獨力承擔(列入「盈動的開支」)。

11. 發展商必須按照以下日期(下文簡稱「重要日期」)完成數碼港計劃的八期工程：二零零一年十二月(數碼港第一期)、二零零二年十二月(數碼港第二期)、二零零三年十二月(數碼港第三期)、二零零四年六月(住宅發展第一及二期)、二零零五年六月(住宅發展第三期)、二零零六年六月(住宅發展第四期)及二零零七年六月(住宅發展第五期)。發展商若未能按照預定時間表完成各期工程，便須繳付逐日計算的算定損害賠償。

12. 我們在一九九九年四月二十九日告知委員，數碼港計劃的建築總成本估計達 137 億元(按一九九八年十二月價格計算)。若按付款當日價格計算，這數額(137 億元)(按一九九八年十二月價格計算)將變成 162 億元。不過，盈科同意以 158 億元(按付款當日價格計算)的較低數額作為固定價格。若果及當發展商的建築成本超逾這固定價格(即成本超支)，發展商須自行支付超支數額及任何與超支有關的費用(列入「盈動的開支」)。

13. 數碼港計劃所承擔的建築成本將為實際建築成本或固定價格，兩者以較低者為準。發展商必須採取公開及公平的招標程序，亦須確保投標規定容許進行公開及公平競爭。財政司法團公司可就擬聘用的任何承建商的身分提出合理反對。每名承建商必須提交保證書及覆約保證。

財務安排

14. 由於發展商負責提供及籌措資金以應付計劃所需的一切開支，故已承擔數碼港計劃的一切財務風險。預計由二零零二年第四季開始出售(及預售)住宅發展部分單位所得的收入，將可抵消部分計劃開支；任何不足之數(尤其當進行早期建築工程時尚未有任何售樓收入)，將由發展商承擔。發展商所注入的資本可來自本身的股本或公司借貸，該等款項將計入其出資額內。發展商同意以本身資源(列入「盈動的開支」)提供銀行(須獲標準普爾評為 A-級或以上，及獲穆迪評為 A3 級或以上)的流動現金擔保或其他同類擔保，擔保額不得少於由計劃期內任何時候起計未來六個月的預期淨流動現金需求。

15. 發展商可藉抵押其發展權所得貸款支付部分計劃開支。這筆貸款屬於計劃債務，**不會**列為發展商的出資額，而會由計劃償付。不過，發展商被明確禁止就有關土地(發展商確認並無有關土地的業權)、數碼港部分、住宅發展部分及其上任何建築物或構築物訂立任何擔保權益。計劃債務貸款人不能行使出售住宅發展部分或數碼港部分的權力。

16. 意向書訂明，發展商如就計劃舉債，應提供銀行(或公司)擔保。盈科已同意應就計劃債務貸款人提供銀行擔保，保證如發展商作出違規行為，貸款人會介入作出補救行動，否則便須把發展權交還財政司法團公司。為保障財政司法團公司的權益，我們已指定與上述債務貸款人訂立直接協議的格式。盈科同意單獨支付訂立直接協議所需費用，並把有關費用列入「盈動的開支」。

出售住宅單位及售樓收入的應用

17. 發展商須按照財政司法團公司的核准預算，出售住宅發展部分的所有單位。不過，第二附屬公司作為擁有人及賣家，將保留批核發展商就買賣合約格式、售價及其他售樓安排所提出建議的權利。如發展商沒有履行或違反其義務或責任，或從事任何實際上有損其售樓責任的活動，第二附屬公司亦可終止發展商提供售樓服務的責任。

18. 我們已與發展商協定一套原則作為擔保帳戶協議的基礎，以規管售樓收入(及數碼港計劃其他收入)如何以下述方式和程序，妥存於獲評為「A」級的帳戶銀行(並由獨立的擔保受託人管理)：

- (a) **首先**，在有關時間支付數碼港部分到期應支付的建築成本，及之後在有關時間支付住宅發展部分到期應支付的建築成本；
- (b) **第二**，設立一筆款項，足以支付數碼港計劃未繳付的建築費用；
- (c) **第三**，支付應付予該等債務貸款人的利息、償還或預付本金的款項及其他款項；
- (d) **第四**，撥出至少 2 億元，以支付在數碼港營運第五年更換共用設施所需費用，及彌補首五年累積的經營赤字；
- (e) **第五**，支付計劃的其他開支；及
- (f) **隨後**，結餘額將為可供分帳的售樓收入盈餘，會根據協定的分帳百分比（按雙方的出資額計算得來）攤分。發展商的分帳額會先存入「發展商售樓收入盈餘暫記帳」，直至整項數碼港工程完成，並確知沒有任何違規事件發生或繼續發生，及發展商已支付所有超支款項和其他「盈動的開支」後，才把該筆款項付給發展商。

市場推廣與宣傳

19. 發展商答允在財政司法團公司批准有關數碼港市場推廣與宣傳計劃的預算、宣傳資料和活動後，與財政司法團公司合作進行有關工作。財政司法團公司或其提名代表亦可參與有關數碼港計劃的任何一般市場推廣與宣傳工作，及把有關開支列入計劃之內。

知識產權

20. 發展商已同意，發展商或其任何顧問、次承建商、代理或持牌人於履行計劃協議之前或之後所產生、獲得或使用的一切知識產權，將由財政司法團公司擁有。

稅務

21. 發展商已同意以本身資源繳稅(列入「盈動的開支」)，而不把該等稅款列入計劃之內。

租用保證

22. 根據意向書的規定，盈科須提交至少五份由主要租戶簽署的租用意向書待政府同意。盈科本身亦應承諾簽署長期租契成爲主要租戶之一，及作出租用保證，即如果數碼港未能如預料般吸引租戶時，盈科便要租用更多地方。盈科現已出示由 14 家跨國公司[即思科(Cisco)、CMGI、惠普(Hewlett Packard)、光通信(Hikari Tsuhsin)、華爲(Hua Wei)、萬國商業機器(IBM)、聯想(Legend)、微軟(Microsoft)、甲骨文(Oracle)、Portal、Silicon Graphics、軟庫(Softbank)、賽貝斯(Sybase)及雅虎(Yahoo!)]所簽署的租用意向書，並承諾 Pacific Convergence Corporation (盈科屬下公司)將簽署一份長期租契成爲主要租戶之一。此外，另有 105 家本地及海外公司已與我們接觸，表示有興趣租用數碼港。

23. 由於需求將大大超出我們所提供的寫字樓用地，而我們希望在數碼港內容納約 130 間公司，故堅決相信放棄規定盈科作出租用保證，對我們有利。對於這點，盈科同意不在數碼港計劃協議內訂定租用地方的條款。正如其他已簽署意向書成爲主要租戶的公司一樣，盈科的用地需求能否獲接納，將按第一附屬公司所成立的租戶遴選委員會決定。

申述、保證、承諾及彌償

24. 發展商已同意作出廣泛的申述，及向財政司法團公司作出保

證。發展商亦會向財政司法團公司承諾多方面事情，例如為計劃投購必要的保險及維持有效保險、提交經審核的財務報表，及遵守法例規定和關注環境問題等。此外，發展商將會(就行使批准權及提交資料)向財政司法團公司作出彌償保證。

違反協議或終止協議之時所採取的補救措施

25. 計劃協議訂明多種違規情況，包括無力償還債務、盈動及發展商的控制權易手、不支付款項、未能在重要日期前完成各期工程，及不履行協議下其他規定。如有違規情況出現，發展商將不再獲准提出任何撥款請求，而其他履約責任亦可能被暫時吊銷。發展商須在指定的寬限期內以本身資源(列入「盈動的開支」)糾正違規情況，及向財政司法團公司償還任何因其違規而導致的費用/損失(同樣列入「盈動的開支」)。如發展商(或上文第 16 段所提述的計劃債務貸款人)不對任何違規情況作出糾正，財政司法團公司可終止計劃協議。如在完成數碼港計劃後及已預留足夠款項以應付其他需求及補償財政司法團公司的損失和費用後，仍有售樓收入剩餘可供運用，則發展商所經已動用的款項可於數碼港控股公司認為合適的任何時候獲得補償，但補償額不得超出發展商於計劃協議終止之時被當作在收入盈餘中所佔的分額。在部分情況下(如盈動及發展商的控制權易手)，發展商無權因計劃協議被終止而獲得任何補償。

結論

26. 我們終於就計劃協議的條款達成共識。議定的計劃協議與意向書的大綱相符；部分新條款(關於稅務、知識產權、售樓服務、售樓收入的管理、計劃的推廣、保證及承諾、違規情況及終止計劃協議等)給予政府更大保障。計劃協議提供一份詳盡和具法律約束力的合約，訂明政府在各方面的控制權及盈科的各種義務和責任。

27. 政府已把大部分風險轉移至發展商身上，我們只須分擔有關售賣住宅發展部分單位的市場風險。以下是我們所作出的風險分析：

- (a) 建築風險 — 財政司法團公司對發展計劃有重大控制權及影響，而一切風險則由發展商承擔；例如發展商須(i)就主要人員如設計師，工程策劃經理、工料測量師及獨立稽核員等的人選徵求同意；(ii)就計劃在範圍、設計和規格上的任何改變徵求批准；(iii)提供適時的流動現金需求預測和經審核的財務報表；(iv)透過公開和公平的投標程序來挑選承建商；(v)向個別承建商取得保證和履約保證；(vi)於不能按照重要日期完工時繳付算定損害賠償；及(vii)支付超出固定價格的任何支出。

- (b) 財務風險 — 盈科已同意承擔一切財務風險。盈科應以本身資源及/或就計劃舉債(須以指定格式與貸款人訂立直接協議)就數碼港計劃出資(及就其出資額提供連續六個月的流動現金擔保)。盈科應以本身資源應付多項開支(例如發展商的稅款、提供六個月流動現金擔保的成本及其出資額的成本)。
- (c) 管理風險 — 盈科已同意作出多項擔保、承諾及彌償保證，以保障財政司法團公司的權益；盈科應按財政司法團公司所核准的安排，出售住宅發展部分的單位，而售樓收入應嚴格遵照所訂明的方式及程序，由一家獲評為「A」級的銀行持有，並由獨立的擔保代理人管理；
- (d) 違規/完工風險 — 財政司法團公司在違規或完工風險方面受以下安排所保障：(i)發展權的轉移或轉讓受到限制；(ii)盈動提供母公司履約保證及完工保證；(iii)財政司法團公司在多種違規情況下享有廣泛權利；(iv)於計劃協議終止時不向發展商給予補償或只給予有限補償；(v)絕對擁有有關土地和知識產權，容許財政司法團公司於計劃協議終止時繼續進行該計劃；(vi)有權在出現違規情況或計劃協議終止時提取六個月的流動現金擔保。
- (e) 市場風險 — 政府與盈科的財政回報會受出售住宅單位的時間，及在樓宇落成之時及前後時期所售出單位的百分比、售價的變數、發展商出資額與計劃債務的比例和住宅發展部分地價等影響。不過，政府的風險因由二零零一年底起連續三年分期接收已落成數碼港部分的資產而得以減低。財政司法團公司將保留數碼港的全部業權。因此，除可按比例與發展商攤分售樓收入盈餘外，財政司法團公司第一附屬公司亦可在分得售樓收入盈餘之前，至少藉着接收數碼港部分(成本約為 61 億元)而「早日扣除」政府所注入的部分股本。

下一步工作

28. 我們將於有關方面履行計劃協議所訂明的先決條件(例如在收到現金流量擔保和保險文件及概念設計獲得接納等)後，盡早將發展權批給發展商(大約是二零零零年六月初)。住宅發展部分地價將由地政總署評估，以批出發展權當日作準。發展商可於十四日內就住宅發展部分地價提出爭議。如發展商與財政司法團公司無法達成協議，便可委聘不少於兩名或不超過三名經發展商及數碼港控股公司雙方同意的獨立估價員，在 21 日內(由委聘日期起計)釐定住宅發展部分的地價。我們將於立法會資訊科技及廣播事務委員會於二零零零年六月十二日舉

行的會議上，向委員講述數碼港計劃協議以及批出發展權的主要條款。

對財務和人手的影響

29. 住宅發展部分所在土地的公開市場價值(即住宅發展部分地價)將用以決定政府在數碼港計劃所投入的股本，以便根據計劃協議計算我們在售樓收入盈餘中所佔的分額。我們在收到地政總署對批出發展權當日的住宅發展部分地價所進行的評估後，才可作出財務預測。

宣傳安排

30. 政府於二零零零年五月十七日下午簽立數碼港計劃協議後發出有關的新聞稿。

查詢

31. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請與資訊科技及廣播局副局長譚贛蘭女士(電話：2189 2266；傳真：2827 2424)聯絡。

資訊科技及廣播局
二零零零年五月十七日

[d:\legco0517briefchi.doc]