

二零零七年三月十二日

討論文件

立法會資訊科技及廣播事務委員會

數碼港計劃報告

(二零零七年三月)

目的

本文件闡述數碼港計劃(下稱「該計劃」)的最新進展，包括該計劃截至二零零六年三月三十一日為止的財政年度經審計帳目的財政業績。

背景

2. 在二零零六年五月八日舉行的資訊科技及廣播事務委員會會議上，我們已向委員簡述該計劃的進展。在此之後，數碼港公司¹截至二零零六年三月三十一日為止的財政年度經審計的帳目(二零零五至零六年度的帳目)(附件 A)，於二零零六年十二

¹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，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(本文統稱「數碼港公司」)，負責監察數碼港計劃的推行。

月備妥。該計劃二零零五至零六年度的帳目所示的財政業績，以及自上次委員會會議以來所取得的進展，現撮述於下文各段。數碼港計劃的背景資料載於附件 B。

財政業績

3. 該計劃的數碼港部分的發展於二零零四年六月完工。二零零五至零六年度的帳目是數碼港部分完工後的第二份全年財政業績報告。截至二零零六年三月底為止的一年(二零零五至零六財政年度)，營業額為 1 億 8,800 萬元。去年的營業額為 1 億 3,600 萬元，而截至二零零四年三月底為止的年度(二零零三至零四財政年度)之營業額為 6,500 萬元。

4. 數碼港公司於二零零五至零六年度錄得的利潤達 8 億 1,700 萬元。二零零四至零五年度的利潤為 11 億 3,400 萬元，而二零零三至零四年度則虧損 1 億 5,900 萬元。二零零四至零五年度及二零零五至零六年度的利潤，主要來自該計劃中附屬住宅發展的計劃收入。預計這些利潤大約持續至二零零九至一零年度。

5. 在二零零五至零六年度，豁除附屬住宅發展的計劃收入，

未計財務費用、稅項及折舊前的營業虧損為 1,700 萬元²，二零零四至零五年度虧損為 7,700 萬元，而二零零三至零四年度虧損則為 5,400 萬元。這方面的改善是由於租金及管理費收入均有所增加。預計數碼港公司會於二零零六至零七年度錄得未計計劃收入前的經營利潤。

6. 租金收入、管理費收入及物業管理開支，為該計劃的主要收支帳項，這些帳項的增長情況如下：

	2003/04	2004/05	2005/06
		(百萬元)	
租金收入	33	40	52
管理費收入	23	29	38
物業管理開支	56	76	89

7. 由於租用率上升，二零零五至零六年度的租金收入較二零零四至零五年度增加 30%，而管理費收入亦增加 31%。此外，這兩項收入的增幅又高於物業管理開支的增幅。二零零五至零六年度的物業管理開支較二零零四至零五年度的支出增加 17.1%。數碼港的租賃安排載述於下文第 8 至第 15 段。

² 1,700 萬元是在附件 A 綜合損益表內「未計折舊前經營利潤/(虧損)」減去「計劃收入」所得。二零零五至零六年度的數字為 17,125,435 元，二零零四至零五年度的數字則為 76,660,265 元。

租賃情況

寫字樓

8. 截至二零零七年一月底，共有 66 個公司租戶租用了可出租寫字樓面積的 73.5%。而約一年前的租戶數目為 47 個，租用率則為 54.3%。在公司租戶中，60 戶為商業租戶、5 戶為非牟利或行業支援組織，以及 1 個政府資訊科技辦事處。預計二零零七年租用率可達 80% 左右。

9. 跨國公司佔數碼港寫字樓租戶的 46%，而首次來港發展業務的公司則佔 38%。它們為本地經濟創造新的商機和就業機會。數碼港寫字樓租戶聘用了約 3 300 名員工。自這些租戶遷入數碼港或於數碼港成立以來，所聘員工數字增加了 15%。

10. 數碼港需要匯聚合適的資訊科技及相關企業成為租戶組合，締造對於發展資訊科技旗艦至為重要的群組效應。優質甲級寫字樓以及先進的基礎設施與輔助設施乃不可或缺之元素。然而，一如同類的新發展計劃，數碼港亦須面對，包括較少的居住人口、就業人口低、遠離商業中心區，以及公共交通工具不足等挑戰。

11. 因應這些挑戰，為著確保數碼港寫字樓在租務市場中的競爭力，數碼港管理層為對其使命尤其重要的租戶採取一般商業方式，提供包括免租期在內的租金優惠。數碼港管理層會繼續調整實際租金水平，以配合當時的市場情況、個別租戶的租用期和免租期的效應。

商場

12. 數碼港部分內可租作零售用途部分，以數碼港商場為主。截至二零零七年一月二十六日，商場內可租作零售用途部分，84%已被租用。包括可租作零售用途部分的 33%，為主要租戶使用或分租。商場內共有 27 間零售商店，包括主要租戶區內的 13 間零售商店。由該主要租戶租用之設施，其用途已在租賃契約內大體規定，須符合商場主題，亦須經由代表業主的香港數碼港管理有限公司批准。主要租戶區的分租部分不得超過 25%。

13. 主要租戶於二零零四年年中進駐。招租過程由專營零售商店租務的專業代理(下稱「該代理」)代辦，在日本、美國及歐洲進行廣泛搜尋，聯絡不少於 13 個準租戶，並從 4 份具體建議書中選取其中一份可行建議，經談判後訂立主要租戶契約。

14. 數碼港管理層直接管理商場中主要租戶區外所有單位的租賃事宜，以符合商場主題、數碼港的使命、審慎商業原則、和一般市場運作模式等方式處理。由香港數碼港管理有限公司執行委員會或由該委員會授權行政總裁作租賃決定。一般而言，商場租金，包括主要租戶契約下之租金，均按零售商店的營業總額釐定。

15. 新商場正處於發展初期，消費人流甚少。為吸引零售商租用，主要租戶及其他租戶均獲給予包括租金優惠等有利的租賃條款。尤其惠及在非典型肺炎期後市況回落期間所洽談的租約。數碼港商場有其獨特的地理位置及客戶對象，並不與其他商場經營者構成直接競爭。提供租金優惠、制訂商場主題、以及以主要租戶方式組織核心零售商店群，是指引商場租務的三大策略。有關商場租務安排更詳細的資料，載於附件 C。

公眾使命下的業績

16. 數碼港的公眾使命載列於附件 D。

領先數碼城市的美名

17. 從內地及外國高級人員到訪數目，足可證明數碼港已建立

其香港資訊科技旗艦的形象。數碼港每月平均接待超過10個訪問團。在二零零六年四月至二零零七年一月期間，來自內地及17個國家合共113個訪問團曾到訪數碼港。到訪數碼港的最高級官員計有：於二零零六年六月到訪的中國人民政治協商會議主席、加拿大卑詩省經濟發展部部長、以及印度北安查爾邦(Uttaranchal)首席部長。在二零零六年十二月國際電信聯盟世界電信展舉行期間，來自世界各地41名部長級人員曾到訪數碼港。

18. 在世界電信展中，數以千計的訪港旅客可一睹香港在應用第三代無線接駁技術的領先地位，包括利用數碼港香港無線發展中心的TD - SCDMA(內地研發的第三代無線接駁標準)設施，在本港開發的第三代無線接駁應用系統。

19. 在二零零六年四月至二零零七年一月期間，數碼港或數碼港管理層共10次獲海外傳媒報道。

20. 數碼港與本港、內地或海外機構所簽訂的合作協議共有18份正在生效。這種伙伴關係可促進相互合作與交流，更重要的是為香港及數碼港建立資訊科技旗艦的國際形象。

全球推廣工作

21. 數碼港管理層與投資推廣署及特區政府駐海外經濟貿易辦事處緊密合作，推廣數碼港，並招徠海外租戶。在二零零六年四月至二零零七年一月期間，數碼港管理層爲此前往 22 個國家/城市，拜訪有關公司並作專題推介。

資訊科技及相關公司匯聚

22. 現有的 66 個租戶從 181 個申請者中甄選出來。租戶組合均衡，包括 30 間跨國公司、30 個本地資訊科技企業、1 個行業支援組織、4 間學術及研究機構，以及一個政府資訊科技辦事處。

23. 數碼港通過租戶甄選程序及准租條件，確保租戶的商業活動與數碼港的公眾使命一致。

培育並支持中小型企業

24. 截至二零零七年一月，在 66 個寫字樓租戶中，共有 29 個租戶(即 44%)爲中小型企業。此外，在數碼港數碼娛樂培育暨培訓中心(下稱「培育暨培訓中心」)亦有 30 間受培育的公司。對於中小型企業來說，租用數碼港除可享用先進的基礎設施，毗鄰著名的跨國集團外，亦可方便地使用數碼港的發展及支援設施和各類服務。

25. 這些設施包括數碼媒體中心、數碼娛樂業支援中心、香港無線發展中心、資訊資源中心、培育暨培訓中心，以及政府資訊科技總監辦公室的資訊科技廊。租戶達致美滿業績，實有賴他們作為數碼港群體一份子所得到的支持。現於下文列舉一些例子。

26. 在二零零六至零七年度，受培育公司合共贏得 12 個業界獎項。一間受培育公司更是二零零六年斯德哥爾摩科技挑戰獎文化組別大獎的入圍者，另一間則獲頒發 2006 香港資訊及通訊科技獎-數碼娛樂(流動遊戲)優異證書。14 間受培育公司的產品及服務，得以在二零零六年舉行的第二屆中國國際文化產業博覽交易會展示。此外，兩間 Xbox 遊戲育才計劃下新成立的公司與國際遊戲出版商達成協議，安排出版其電腦遊戲軟件。

27. 各行業支援中心是本地的資訊科技中小型企業一項十分重要的資源，例如香港無線發展中心有超過 120 個公司會員，其中大部分均是中小型企業，佔全港無線及流動通訊應用發展商的 50%。與二零零五年的 110 個公司會員比較，這數字有所增加。

先進的基礎設施

28. 數碼港現有的資訊科技基礎設施，包括覆蓋整個園區，全面開放的無線網絡，為租戶及用戶運作提供支援。除此以外，在二零零六年，數碼港亦繼續營運上文第 25 段所述的各個發展及支援中心，以協助本地資訊科技業發展無線及流動通訊科技和數碼娛樂科技。

29. 資訊資源中心設有本港首個公眾數碼版權/資產管理入門網站，即 iResource.hk，讓大部分為中小型企業的數碼內容擁有人能透過互聯網穩妥地發放他們的作品。

30. 二零零六年十一月，香港無線發展中心成為內地境外首個設有相關科技基礎設施的機構，協助發展及測試第三代無線接駁標準 TD-SCDMA(內地研發的標準)應用方案。該中心亦與本地、內地及亞太區市場建立類似的合作安排和相關技術設施。

栽培資訊科技人才

31. 數碼港租戶中有商業、學術及行業支援機構，提供多元化環境，以栽培資訊科技界人才。此外，數碼港多個發展及支援中心推行各項新措施，開拓並增加栽培人才的機會。

32. 在二零零六年，數碼媒體中心為本地學術機構提供場地及數碼設施，使學生受益，又為本地的數碼媒體從業員舉辦科技交流會議及技術轉移計劃。

33. 數碼港仍然是香港及亞洲區內舉辦有關資訊科技(包括數碼娛樂)的會議及活動的主要場地。在二零零二年九月至二零零七年一月期間，數碼港共舉辦約 680 項活動，參加者超過 172 000 人。這些活動包括 408 個地區及本地會議，以及 118 項商品推銷活動。這些活動不僅提供機會，讓資訊科技(包括數碼娛樂)專業人士與本地及外國專家/同業交流意見，並一再肯定數碼港作為區內資訊科技(包括數碼娛樂)樞紐的地位。

結論

34. 數碼港已奠定其香港資訊科技旗艦的地位，並締造獨特的國際形象。數碼港會繼續致力改善其財政狀況及技術水平，促進本地資訊科技業的發展，以及肩負公眾使命。我們相信數碼港可達成整體使命，令香港成為發展、應用及銷售資訊科技(包括數碼娛樂)產品與服務至內地及海外市場的重要通路。

工商及科技局

政府資訊科技總監辦公室

二零零七年三月

香港數碼港發展控股有限公司

綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	2004 港元	2005 港元	2006 港元
營業額	1	65,367,726	135,843,514	187,774,309
計劃收入	1	-	1,674,713,591	1,323,491,171
其他收入	1	936,250	12,126,034	39,244,398
總收入		66,303,976	1,822,683,139	1,550,509,878
物業管理費用		(55,547,267)	(76,340,110)	(89,097,260)
員工費用		(25,306,124)	(53,702,809)	(62,246,674)
資訊科技設施保養費用		(20,049,290)	(25,942,884)	(24,476,861)
地租及差餉		(4,036,354)	(17,350,524)	(11,489,066)
其他營運開支	2	(15,220,382)	(51,293,486)	(56,834,281)
未計折舊前經營開支		(120,159,417)	(224,629,813)	(244,144,142)
未計折舊前經營利潤/(虧損)		(53,855,441)	1,598,053,326	1,306,365,736
折舊	4	(105,165,583)	(171,679,660)	(257,719,823)
財務費用		-	-	(36,689)
除稅前利潤/(虧損)		(159,021,024)	1,426,373,666	1,048,609,224
稅務開支	3	-	(292,585,413)	(231,122,822)
年內利潤/(虧損)		(159,021,024)	1,133,788,253	817,486,402

香港數碼港發展控股有限公司

綜合資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	2004 港元	2005 港元	2006 港元
非流動資產				
物業、機器及設備	4	2,259,266,928	4,976,155,549	4,738,992,983
應收貸款		1,743,479	1,611,019	922,490
應收遞延租金		10,597,575	11,926,423	13,308,072
持至到期投資	5	-	357,407,235	379,627,008
		<u>2,271,607,982</u>	<u>5,347,100,226</u>	<u>5,132,850,553</u>
流動資產				
存貨（按成本計）	6	1,525,848	3,423,004	2,704,246
應收帳款及預付款項		3,519,585	14,970,283	14,661,371
應收貸款的流動部分		712,755	962,756	855,189
應收財政司司長法團的款項		2	2	2
可收回稅項		-	489,463	1,241,040
指定銀行結餘	5	500,000,000	32,018,634	6,487,009
持至到期投資	5	-	116,476,550	133,584,154
現金及銀行結餘		49,756,272	117,046,382	170,220,430
		<u>555,514,462</u>	<u>285,387,074</u>	<u>329,753,441</u>
流動負債				
應付帳款及其他應付帳項		41,598,479	37,325,418	40,605,517
目前融資租賃負債部分		-	-	393,172
租金及其他按金		16,037,247	17,299,652	26,085,347
股東欠款		104,983,544	-	-
		<u>162,619,270</u>	<u>54,625,070</u>	<u>67,084,036</u>
流動資產淨值		<u>392,895,192</u>	<u>230,762,004</u>	<u>262,669,405</u>
資產總值減流動負債		<u>2,664,503,174</u>	<u>5,577,862,230</u>	<u>5,395,519,958</u>
資產淨值				
股本	7	2	2	2
資本儲備	8	2,357,537,940	5,243,614,513	5,250,315,433
累計虧損	9	(202,503,050)	(179,518,772)	(369,632,370)
總資產淨值		<u>2,155,034,892</u>	<u>5,064,095,743</u>	<u>4,880,683,065</u>
非流動負債				
發展維修基金	5	500,000,000	500,000,000	500,000,000
遞延收益	10	9,468,282	13,766,487	14,380,480
融資租賃負債		-	-	456,413
		<u>509,468,282</u>	<u>513,766,487</u>	<u>514,836,893</u>
		<u>2,664,503,174</u>	<u>5,577,862,230</u>	<u>5,395,519,958</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

	2004 港元	2005 港元	2006 港元
<u>營業額</u>			
租金收入	33,007,796	40,252,375	51,619,036
管理費收入	22,988,026	28,712,461	37,574,855
酒店經營收入	-	51,601,223	79,792,117
停車場收入	1,649,508	2,296,732	4,000,995
資訊科技設施收入	684,956	1,506,984	1,398,759
租賃中心設施收入	12,392	1,260,608	2,271,057
寬頻服務及安裝收入	-	-	898,974
其他雜項收入	7,025,048	10,213,131	10,218,516
	<u>65,367,726</u>	<u>135,843,514</u>	<u>187,774,309</u>
計劃收入	-	1,674,713,591	1,323,491,171
	<u>-</u>	<u>1,674,713,591</u>	<u>1,323,491,171</u>
<u>其他收入</u>			
分攤遞延收益	778,522	4,892,795	11,419,867
持至到期證券利息收入、(2005: 港幣 5,980,418 ; 2006: 港幣 6,730,762) 溢價分攤淨額	-	6,804,377	18,197,325
銀行存款利息收入	5,203	23,753	9,220,399
指定銀行結餘利息收入	98,128	318,746	330,216
應收貸款利息收入	54,397	86,363	76,591
	<u>936,250</u>	<u>12,126,034</u>	<u>39,244,398</u>
總收入	<u>66,303,976</u>	<u>1,822,683,139</u>	<u>1,550,509,878</u>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

2. 其他營運開支

	2004 港元	2005 港元	2006 港元
保險			
- 酒店	-	1,015,414	739,782
- 其他	3,520,027	3,646,924	3,366,846
	<u>3,520,027</u>	<u>4,662,338</u>	<u>4,106,628</u>
顧問費用	3,246,978	3,987,246	3,686,390
市場推廣及機構聯繫開支	412,584	629,540	72,024
交通開支	75,699	411,786	298,249
運輸費用	1,076,179	1,278,608	810,000
寬頻服務及安裝開支	-	-	511,496
其他酒店經營開支	-	29,673,009	36,827,324
其他 DMC、IRC 及 IncuTrain 經營開支	-	2,584,808	7,958,031
酒店啓用前開支	5,545,477	6,383,867	-
DMC 啓用前開支	134,432	-	-
其他雜項開支	1,209,006	1,682,284	2,564,139
	<u>15,220,382</u>	<u>51,293,486</u>	<u>56,834,281</u>

3. 稅項

香港利得稅是按年度內估計的應課稅盈利以稅率百分之十七點五計算。

4. 物業、機器及設備

物業、機器及設備是以歷史成本減去累計折舊及累計減值虧損後入帳。歷史成本包括購置這些項目的直接開支。

物業、機器及設備以直線法計算折舊率，在估計使用年期內，以成本值扣除累計減值虧損後撇銷。主要年率如下：

樓宇	在租賃期內
樓宇服務及支援設施	10%
資訊科技設施	20%
DMC、IRC 及 IncuTrain 的設備	20% - 33 1/3%
租賃物業裝修	10%
家具及設備	10% - 20%
車輛	20%

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

4. 物業、機器及設備(續)

	樓宇	樓宇服務及 設施	資訊科技 設施	DMC、IRC 及 IncuTrain 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								
二零零三年四月								
一日	920,859,840	326,521,997	123,457,715	-	98,126	2,348,252	408,014	1,373,693,944
發展商交還	597,430,789	348,366,177	40,901,422	-	-	-	-	986,698,388
添置	-	-	-	8,883,056	286,911	1,088,390	294,654	10,553,011
二零零四年三月								
三十一日	1,518,290,629	674,888,174	164,359,137	8,883,056	385,037	3,436,642	702,668	2,370,945,343
發展商交還	2,313,771,059	478,264,944	50,069,478	43,971,092	-	-	-	2,886,076,573
添置	-	-	-	-	464,975	2,537,204	-	3,002,179
清理	-	-	-	-	(21,000)	(573,832)	-	(594,832)
二零零五年三月								
三十一日	3,832,061,688	1,153,153,118	214,428,615	52,854,148	829,012	5,400,014	702,668	5,259,429,263
發展商交還	-	-	6,700,920	-	-	-	-	6,700,920
添置	-	-	-	3,734,871	2,552,186	7,569,280	-	13,856,337
重新分類	-	-	-	-	(85,688)	85,688	-	-
二零零六年三月								
三十一日	3,832,061,688	1,153,153,118	221,129,535	56,589,019	3,295,510	13,054,982	702,668	5,279,986,520
累計折舊								
二零零三年四月								
一日	1,624,091	2,721,017	2,057,629	-	8,177	61,117	40,801	6,512,832
本年度撥備	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	26,590,107	53,539,377	30,585,186	236,565	30,636	520,120	176,424	111,678,415

本年度撥備	54,501,036	74,487,373	34,590,545	7,235,887	53,081	671,204	140,534	171,679,660
清理後撥回	-	-	-	-	(1,615)	(82,746)	-	(84,361)
<hr/>								
二零零五年三月								
三十一日	81,091,143	128,026,750	65,175,731	7,472,452	82,102	1,108,578	316,958	283,273,714
本年度撥備	83,098,299	115,315,312	43,844,430	12,612,446	493,931	2,214,871	140,534	257,719,823
重新分類	-	-	-	-	(3,482)	3,482	-	-
<hr/>								
二零零六年三月								
三十一日	164,189,442	243,342,062	109,020,161	20,084,898	572,551	3,326,931	457,492	540,993,537
<hr/>								
帳面淨值								
二零零四年三月								
三十一日	1,491,700,522	621,348,797	133,773,951	8,646,491	354,401	2,916,522	526,244	2,259,266,928
<hr/> <hr/>								
二零零五年三月								
三十一日	3,750,970,545	1,025,126,368	149,252,884	45,381,696	746,910	4,291,436	385,710	4,976,155,549
<hr/> <hr/>								
二零零六年三月								
三十一日	3,667,872,246	909,811,056	112,109,374	36,504,121	2,722,959	9,728,051	245,176	4,738,992,983
<hr/> <hr/>								

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

5. 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，並存放於一個指定的銀行帳戶內。基金的某些部份會被運用作各項投資。
6. 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；可變現淨值則以正常經營時出售或變現存貨所得款項減去變現費用的方法計算。

7. 股本

	2004 港元	2005 港元	2006 港元
法定:			
1 000 股每股面值港幣 1 元的普通股	1,000	1,000	1,000
已發行及已繳足股款:			
2 股每股面值港幣 1 元的普通股	2	2	2

8. 根據數碼港計劃協議和分租協議的規定，發展商無代價交還數碼港第 1 座、第 2 座、第 3 座、第 4 座、商場和酒店，使物業價結轉入資本儲備。

	2004 港元	2005 港元	2006 港元
年度開始時	1,370,839,552	2,357,537,940	5,243,614,513
交還數碼港計劃	986,698,388	2,886,076,573	-
交還機器及設備	-	-	6,700,920
年度終結時	2,357,537,940	5,243,614,513	5,250,315,433

9. 累計虧損結餘

	2004 港元	2005 港元	2006 港元
未計折舊前累計利潤/(虧損)			
	(90,824,635)	1,214,558,917	1,178,961,167
累計折舊	(111,678,415)	(283,273,714)	(540,993,537)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
折舊後累計利潤/(虧損)			
	(202,503,050)	931,285,203	637,967,630
股息	-	(1,110,803,975)	(1,007,600,000)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
累計虧損結餘	(202,503,050)	(179,518,772)	(369,632,370)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

香港數碼港發展控股有限公司

帳目附註

10. 遞延收益

政府補助金和贊助是會考慮申請人是否有合格的條件而批出的，而獲得的政府補助金和贊助將視作遞延收益，並列在非流動負債項下。與收入有關的補助金和贊助會遞延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。與購置物業、機器及設備有關的政府補助金和贊助，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。

	政府補助金 港元	贊助 港元	總額 港元
開支			
二零零三年四月一日	-	-	-
增加	9,330,000	916,804	10,246,804
二零零四年三月三十一日	9,330,000	916,804	10,246,804
增加	9,191,000	-	9,191,000
二零零五年三月三十一日	18,521,000	916,804	19,437,804
增加	12,033,860	-	12,033,860
二零零六年三月三十一日	30,554,860	916,804	31,471,664
累積攤分			
二零零三年四月一日	-	-	-
在綜合損益表上入帳	(763,241)	(15,281)	(778,522)
二零零四年三月三十一日	(763,241)	(15,281)	(778,522)
在綜合損益表上入帳	(4,709,434)	(183,361)	(4,892,795)
二零零五年三月三十一日	(5,472,675)	(198,642)	(5,671,317)
在綜合損益表上入帳	(11,236,506)	(183,361)	(11,419,867)
二零零六年三月三十一日	(16,709,181)	(382,003)	(17,091,184)
結餘總額			
二零零四年三月三十一日	8,566,759	901,523	9,468,282
二零零五年三月三十一日	13,048,325	718,162	13,766,487
二零零六年三月三十一日	13,845,679	534,801	14,380,480

數碼港的背景

數碼港計劃(下稱「該計劃」)發展香港的資訊科技旗艦，耗資158億港元。數碼港座落於港島南區的鋼線灣，佔地24公頃。

2. 該計劃的主要目的，是透過吸引資訊科技與相關的公司及專才匯聚香港，以支持和推動本地創新及科技行業的發展。該計劃分為兩部分：數碼港部分和住宅部分。數碼港部分已完成，包括四座寫字樓、一家酒店和一個商場。住宅部分，即貝沙灣，於二零零四年九月至二零零八年年中分期完成。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，即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，統稱「數碼港公司」，負責監察數碼港計劃的推行。

基礎設施及行業支援

3. 數碼港帶領無線及流動通訊和數碼娛樂業的發展，為本地資訊科技界的中小型企業提供基礎設施及技術支援設施等重要資源。這些設施包括：

- 數碼媒體中心，為數碼娛樂業提供硬件、軟件及技術支援；
 - 資訊資源中心，為逾 6 700 個註冊會員提供多種資訊科技及多媒體資源，在二零零六年每月平均使用人次達 2 300；
 - 數碼娛樂業支援中心，為本港數碼娛樂業的中小型企業提供一站式的支援服務；
 - 數碼港數碼娛樂培育暨培訓中心，為有潛質的本地新成立數碼娛樂公司提供培訓及其他培育支援；以及
 - 香港無線發展中心，為香港的無線及流動通訊系統發展提供完整的基礎設施支援。
4. 數碼港提供先進的科技基礎設施，包括為租戶及用戶提供寬頻網絡及開放無線網絡(Wi-Fi)。
5. 資訊資源中心設有本港首個公眾數碼版權/資產管理入門網站，即 iResource.hk，讓大部分為中小型企業的數碼內容擁有者能透過互聯網穩妥地發放他們的作品。二零零六年九月，資訊資源中心與數碼內容界別的九個主要業內機構成立 **Hong Kong Digital Content Alliance**，在本港推廣採用數碼版權管理技術。二零

零六年十一月，資訊資源中心舉辦數碼版權日，與香港生產力促進局、教育統籌局及香港教育城有限公司合作，向行業推廣合法下載數碼內容。這項活動吸引 100 間公司逾 160 人參加。

6. 二零零六年十一月，香港無線發展中心成爲內地境外首個設有相關科技基礎設施的機構，協助發展及測試第三代無線接駁標準TD-SCDMA(內地研發的標準)應用方案。該中心亦與本地、內地及亞太區市場建立類似的合作安排和相關技術設施。

數碼港的租賃情況

7. 數碼港甲級寫字樓的所有租賃申請，均由數碼港寫字樓租戶甄選委員會³的國際及本地專家審議，只有符合數碼港的公眾使命，才會獲選爲租戶。截至二零零七年一月，數碼港共有66間本地、內地及外國公司成爲租戶。這些租戶是經數碼港寫字樓租戶甄選委員會從181份申請中挑選出來的。

8. 數碼港商場的租賃安排，另文載述於附件C。

³數碼港寫字樓租戶甄選委員會負責就數碼港寫字樓租戶的甄選事宜，向數碼港管理層提供意見。申請者如使用創新的資訊科技系統，或爲香港引入這類系統，可獲優先考慮。

政府在數碼港的投資

9. 政府為該計劃提供土地及基礎設施，而發展商則負責建造費用及該計劃相關的開支。政府對該計劃的出資額已定為79.3億元，包括把發展權批予發展商時住宅部分的地價，以及11億元的基礎設施費用。發展商的出資額則為43.6億元。

10. 在扣除儲備基金⁴和相關開支後，出售住宅單位所得收入盈餘將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%。雙方已於二零零四年把收入盈餘作首次分帳。

11. 截至二零零七年一月，政府已合共分帳約66.1億元。根據發展商最新估計，在整個計劃期間(約於二零一零年完成)，政府的累積收入盈餘總額可達149億元，而實際款額須視乎住宅單位的售價而定。

12. 數碼港是本港發展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，數碼港會對本港整體經濟發展作出重要貢獻。這是政府全資擁有的數碼港最重要的回報。根據一項獨立估價，以二零零六年三月計算，數碼港部分的市場

⁴數碼港計劃有若干不同的儲備基金作不同的用途，例如一個五億元的發展及維修基金(此基金的數額於二零零三年十二月三十一日由二億元增至五億元)是給數碼港管理有限公司用作保養及維修數碼港的共用設施。

估值約為43.5億元，而按二零零五年三月計算，估值為42.1億元；按二零零四年九月計算，估值則為28.9億元。

工商及科技局

政府資訊科技總監辦公室

二零零七年三月

數碼港商場的租賃安排

本文件就數碼港商場的租賃安排提供背景資料，並重點介紹主要租戶安排。該安排有助招徠及管理符合商場主題的零售商店。

數碼港商場的租賃情況

2. 數碼港 166 000 平方呎的商場正處於發展初期，消費人流甚少。為吸引零售商租用，主要租戶及其他租戶均獲給予包括租金優惠等有利的租賃條款。提供租金優惠、制訂商場主題、以及以主要租戶方式組織核心零售商店群，是指引商場租務的三大策略。

3. 香港數碼港管理有限公司於二零零一年年中通過招標程序聘請專營零售商店租務的專業代理(下稱「該代理」)，該代理向香港數碼港管理有限公司建議如何就出租商場、在國際市場中尋找主要租戶兩方面制訂政策、策略及主題。該代理經詳細研究國際市場情況後所建議的租務策略符合業內的運作模式。

主要租戶的甄選

4. 主要租戶是於二零零一年年底至二零零二年年初期間，經過在日本、美國及歐洲進行廣泛搜尋後選定。該代理曾聯絡不少於 13 個準租戶，並與準租戶商討至少 4 份具體建議書，經過 12 個月的甄選程序後，選取其中一份可行建議書。主要租戶契約於二零零二年年底初簽，經談判後於二零零四年年中訂立現時版本的契約。

5. 截至二零零七年一月二十六日，主要租戶使用或分租商場內可租作零售用途部分的 33%。商場內共有 27 間零售商店，包括主要租戶區內的 13 間零售商店。由主要租戶租用之設施，其用途已在租賃契約內大體規定，須符合商場主題，亦須經由代表業主的香港數碼港管理有限公司批准。

商場的主題

6. 商場的使用政策是經過諮詢業主、發展商、主要租戶及該代理後訂立的，並於二零零三年年底正式採用。該使用政策規定商場應作展覽、零售、飲食及娛樂用途，同時也用作釐定商場內哪些行業較為合適。現時商場的主題為「年青與喜悅」，包

括婚禮服務、兒童的教育娛樂軟件、電子消費產品(包括資訊科技用品)、家居用品及水療服務等。

租約條款

7. 根據商場的租務策略，零售商租用及續租商場均可獲包括有利的條款等優惠。在非典型肺炎爆發後市況回落期間，爲了吸引租戶(包括主要租戶)在商場營業而提供較多優惠，是十分重要的。

8. 一般而言，商場的租金會按零售商的營業總額而定。無論是主要租戶或其他租戶，均享有性質相若的租務優惠，惟優惠的水平則視乎單位的大小及租用期的長短或有不同。

9. 數碼港商場的租務優惠符合一般的商業運作模式，由於它有其獨特的地理位置及客戶對象，並不與其他商場經營者構成直接競爭。如準租戶的行業符合商場的主題，他的申請便不會受限制。

背景資料

數碼港商場的角色

10. 數碼港商場的角色，是輔助數碼港的寫字樓及住宅部分(貝沙灣)，發展自給自足的理想環境，為訪客、就業人士及居民提供方便的服務。商場的成功營運，有助數碼港達成作為香港資訊科技旗艦的使命。

局限

11. 自從首個寫字樓租戶於二零零二年進駐數碼港，數碼港即開始投入運作。商場的首個零售租戶於二零零四年啓業。截至二零零七年一月，數碼港已出租逾 70%的可出租寫字樓面積。商場內可租作零售用途部分的 84%已被 14 個租戶租用，包括主要租戶。隨着住宅發展持續分階段進行，住宅部分亦已陸續入伙。

12. 數碼港的就業人口、居住人口及人流仍然較少，無法吸引營辦商提供更多公共交通服務，令致前往數碼港及商場的人流無法增加。

13. 雖然香港數碼港管理有限公司定期舉辦受歡迎的活動吸引人流前往數碼港，商場內零售商店的營業額及利潤均屬偏低。

非主要租戶的租賃情況

14. 數碼港管理層直接管理商場中主要租戶區外所有單位的租賃事宜，以符合商場主題、數碼港的使命、審慎商業原則、和一般市場運作模式等方式處理。由香港數碼港管理有限公司執行委員會或由該委員會授權行政總裁作租賃決定。

工商及科技局

政府資訊科技總監辦公室

二零零七年三月

數碼港的公眾使命

- (a) 吸引優質資訊科技及相關的公司匯聚香港，以推動香港發展成爲區內領先的數碼城市；
- (b) 培育並支持本港中小型資訊科技企業發展，使這些企業成爲數碼港的重要成員；
- (c) 提供先進基礎設施，以吸引更多優質公司匯聚香港；
- (d) 與業界、學術界、研究機構及專業團體合作和建立伙伴關係，以協助數碼港發展爲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。