

2001 年 6 月 26 日會議  
資料文件

## 立法會工商事務委員會

### 科學園第 2 期的撥款安排

#### 目的

本文件載列興建科學園第 2 期的建議撥款安排。

#### 詳情

##### 背景資料

2. 科學園位於大埔白石角，佔地共 22 公頃，分三期發展：第 1 期佔地 8 公頃，第 2 和第 3 期各佔地 7 公頃。第 1 期的建造工程現正進行中，目標是於 2001 年年底啟用，而整個第 1 期的建造工程則預計於 2004 年完成。

#### 展開第 2 期工程的迫切性

3. 我們較早前曾告知各委員，本地和海外以科技為本的公司對科學園的反應十分熱烈，情況令人鼓舞。截至 2001 年 5 月底為止，科學園共接獲 42 份入園申請，當中 10 份已獲批准。在扣除 7 份已被否決及 1 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，科學園第 1 期可供租用的地方總共只有 109 400 平方米。由於香港科技園公司(科技園公司)<sup>1</sup>已在本港和海外展開一連串市場推廣工作，相信稍後將會接獲更多新的入園申請，而對科學園地方的需求預料亦會進一步增加。

---

<sup>1</sup> 2001 年 5 月 7 日，政府根據《香港科技園公司條例》成立了香港科技園公司。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。

4. 雖然科技園公司只會甄選最合適的租戶入園，但科學園需要有足夠可租用地方，隨時準備容納理想的新租戶，以保持發展的勢頭。因此，我們急需盡快展開第2期的建造工程，以免科學園，甚至整個香港，白白錯失良機。

## **估計建造費用**

5. 科學園第2期內預留了土地，供應用科技研究院興建永久大樓，而該大樓的建造費用將由政府另行支付。扣除這幅土地後，第2期的總樓面面積達95 500平方米，將會提供地方讓以科技為本的公司租用，以及設置附屬設施(例如會議室及展覽場所)和支援設施(例如餐廳及商店)。以第1期的建造費用作為預測的基礎，並考慮到有需要加入若干樓宇設施以符合租戶預期的要求後，我們估計第2期的建造費用為39億1,400萬元(按付款當日價格計算)。該筆款項包括建築物、停車場、園內道路、園景美化及其他基礎設施(例如污水及渠務設施)的建造費用。是項估計會由即將委聘的項目管理顧問覆核，而實際的建造費用亦需視乎工程合約的投標價格。

## **撥款安排**

### 方式

6. 科學園第1期的建造工程屬工務計劃項目，施工程序由建築署負責。第1期納入工務計劃项目的原因，是我們急需開展科學園的建造工程，故此須於1998年進行第1期的設計及詳細規劃工作。但在另一方面，當時的臨時香港科學園有限公司<sup>2</sup>才剛剛成立，並沒有所需的資源、人力和經驗去自行處理如此大型的發展項目。

7. 歸納發展第1期的經驗，把科學園計劃納入工務計劃項目未必是最佳的方式。這是由於科技園公司既是科學園內建築物及設施的擁有者，亦需負責管理、保養和推銷科學園。另外，由於科技園公司與已獲批核租戶和準租戶建立了密切的聯繫，故此對租戶所需的樓宇設施亦有更深的了解。因此，由科技園公司直接參與及管理設計、發展及施工程序的做法，較間接地經由建築署作出有關安排，會更為順理成章及具成效。基於上述原因，我們建議第2期採用與第1期不同的撥款方式，好使科技園公司能自行聘用建築師及顧問，從而直接管理設計及施工程序。

---

<sup>2</sup> 香港科技園公司於2001年5月7日成立後，臨時香港科學園有限公司亦隨即解散。

8. 科技園公司的員工曾積極參與第 1 期的發展，現已累積了不少對第 2 期發展工作相當重要的相關經驗。在與香港工業邨公司及香港工業科技中心公司合併後，科技園公司亦有更充足的人手及財政資源。因此，我們認為目前是讓科技園公司自行肩負第 2 期發展工作的適當時機。

9. 截至 2001 年 3 月 31 日為止，科技園公司所累積的現金達 9 億 3,000 萬元。考慮到科技園公司的財政狀況、未來數年的預計收入及行將進行的各項其他工程項目及計劃後，我們預計科技園公司能夠提供 4 億 3,600 萬元(按付款當日價格計算)，以支付科學園第 2 期的部份建造費用。政府則會按 70 : 30 的比例，以注資和貸款兩種方式支付餘下的 34 億 7,800 萬元(按付款當日價格計算)，即分別注資 24 億 3,500 萬元和提供 10 億 4,300 萬元的貸款。

#### 向科技園公司提供的財政支援

---

10. 根據現時的現金流量預測（詳情見附件），科技園公司將可利用本身的資源支付建造科學園第 2 期初期所需的費用。政府則需要在 2003-04 年度開始，提供財政資助。若向科技園公司注資 24 億 3,500 萬元的撥款建議獲得批准，政府將會根據建造工程的開支模式，分期注入有關的注資款項，並將於 2003-04 年度注入第一筆款項。

11. 如建議的 10 億 4,300 萬元貸款獲得批准，政府會在注入全數資本後才向科技園公司提供貸款，並會按“無所損益”的原則<sup>3</sup> 向該公司收取貸款利息。科技園公司可按實際需要彈性處理，盡量減少支用貸款。該公司將會以逐年等額分期付款的形式(包括貸款本金及利息)，分十五年償還貸款，並會由科學園第 2 期建造工程完成日期起計一年後，或於 2008 年 3 月 31 日(以日期較前者為準)，開始還款。在第 2 期建造工程完成日期前(或 2007 年 3 月 31 日前，視情況而定)所累積的利息，會轉化作本金計算。倘若科技園公司突然出現現金短缺問題而無法償還貸款，則在經財政司司長事先批准的情況下，該公司可修改還款時間表

---

<sup>3</sup> 現行的無所損益利率定為發鈔銀行的平均最優惠貸款利率減兩個百分點。是項方程式確保利率會隨市場貸款利率作相應變動。我們會在每個月的月底檢討有關利率，並在最新利率和現行利率之間出現一個百分點或以上的差距，又或在現行利率維持不變超過 6 個月時，作出利率調整。現行的無所損益年利率為五釐半。

或延長貸款的還款期。

12. 政府將與科技園公司制訂一份股份持有協議，訂定政府注資的詳細條款。雙方亦會制訂一份貸款協議，訂定政府貸款的條款。

## 對財政的影響

13. 如獲財務委員會批准，政府建議向科技園公司注資 24 億 3,500 萬元，以及提供不多於 10 億 4,300 萬元的貸款。注入資本和支用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. 科技園公司將會設立一個適當的監管機制，監察第 2 期的工程。科技園公司董事局<sup>4</sup> 及其轄下的項目及設施委員會，將督導和監察第 2 期的整體發展工作。公司內設的一個專業小組，會協助委員會及董事局，執行有關的職責。此外，科技園公司亦會委聘項目管理顧問，負責處理設計工作和建造工程的日常監察工作。項目管理顧問所需履行的職務包括審查和核實承建商申請支付費用的要求、定期向科技園公司匯報有關開支狀況、密切注意任何與基線計劃及合約不符的情況，以及建議相應的解決措施等。科技園公司會於開展工作前，把各方的職務和職責劃分，並清楚載明於一部指南內，以供遵行。至於工程合約的預算控制及招標程序，則會參照政府的程序和慣常做法進行。

---

<sup>4</sup> 董事局成員包括產業界、學術界及商界的傑出人士，而創新科技署署長則是董事局的官方成員。

## 對環境的影響

15. 拓展署署長已於 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)的主要部分。環境諮詢委員會已通過這份報告的評估結果和建議。科技園公司將會按照報告的建議，落實有關工程合約中訂定的紓減環境影響措施和各項環境監測與審核規定。

## 下一步的工作

16. 我們計劃於 7 月 6 日向財務委員會呈交科學園第 2 期的撥款安排建議。若撥款建議獲財務委員會批准，科技園公司計劃於 2001 年 11 月聘請項目管理顧問。根據這個時間表，科學園第 2 期預計於 2004 年年中啟用，而整個第 2 期則預計於 2005 年年底完成。

工商局

2001 年 6 月

### 香港科技園公司現金流量預測(以百萬元計)

	<u>01/02</u>	<u>02/03</u>	<u>03/04</u>	<u>04/05</u>	<u>05/06</u>	<u>06/07</u>	<u>07/08</u>	<u>08/09</u>	<u>09/10</u>	<u>10/11</u>	<u>11/12</u>	<u>12/13</u>	<u>13/14</u>	<u>14/15</u>	<u>15/16</u>	<u>16/17</u>	<u>17/18</u>	<u>18/19</u>	<u>19/20</u>	<u>20/21</u>
<b>期初現金結餘</b>	930	667	217	--	--	--	32	18	9	5	15	30	53	91	103	122	159	202	286	392
<b>支付新計劃的儲備金 (註1)</b>																				
<b>科技園公司營運的現 金流量淨額</b>	(234)	(200)	(166)	17	189	137	91	96	101	115	120	128	143	117	124	142	148	189	211	223
<b>可供支付第2期建造 費用的現金淨額</b>	696	467	(49)	17	189	137	123	114	110	120	135	158	196	208	227	264	307	391	497	615
<b>第2期建造費用</b>	(29)	(250)	(1,191)	(1,460)	(984)	(=39億1,400萬元)														
<b>注資 貸款 政府的資助 (註2)</b>	1,240	1,195					(=24億3,500萬元)													
		248	795	(=10億4,300萬元)																
	<b>1,240</b>	<b>1,443</b>					<b>795 (=34億7,800萬元)</b>													
<b>貸款還款 (註3)</b>							(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)	(105)
<b>期末現金結餘</b>	<b>667</b>	<b>217</b>	--	--	32	18	9	5	15	30	53	91	103	122	159	202	286	392	510	

註1: 1億元的現金儲備，是預留作科技園公司拓展新計劃之用。至於興建科學園第3期及第四個工業邨等大型新工程項目，政府將另行作出資助安排。

註2: 在39億1,400萬元的建造費用之中，科技園公司會運用本身的資源支付4億3,600萬元，款額開列如下：

<u>01/02</u>	<u>02/03</u>	<u>03/04</u>	<u>04/05</u>	<u>05/06</u>	<b>總計</b>
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: 貸款還款的時間表是以利率為五釐半的基礎制定。實際還款額會隨當時的最優惠利率的變動而有所增減。