

二零零七年三月十二日

立法會資訊科技及廣播事務委員會會議

要求提供的數碼港計劃資料

根據香港數碼港管理有限公司所提供的資料，政府當局/數碼港管理層按資訊科技及廣播事務委員會的要求作出下述回覆：

- (a) 有否以免租期形式給予數碼港部分(即商場和寫字樓)的租戶(包括主要租戶)有利的租用條款／優惠；若有，所給予的免租期的詳細資料，包括免租期的長短及攤銷安排(如有的話)，並按每名租戶表列實際的合約租金、免租期、當局提供的其他優惠及實際租金淨額。

回覆：

是，數碼港管理層有採用免租期形式給予數碼港部分(即商場和寫字樓)的租戶(包括主要租戶)作為有利的租用條款／優惠。

二零零七年三月十二日立法會資訊科技及廣播事務委員

會討論的立法會 CB(1)1065/06-07(19)號文件[數碼港計劃報告(二零零七年三月)，下稱「數碼港報告 3/2007」]第 11 及第 15 段載述，數碼港管理層有給予數碼港部分(包括寫字樓及商場)的租戶包括免租期在內的有利租賃條款/優惠。

- (b) 由於數碼港部分為政府資產，其擁有權由財政司司長法團轄下成立的公司持有，故此，政府當局／數碼港管理層在選擇主要租戶及訂定數碼港商場的租賃安排時，有否參考政府產業署發出的指引或公布的既定程序；若否，理由為何。

回覆：

否，香港數碼港管理有限公司在選擇主要租戶及訂定數碼港商場的租賃安排時，並無參考政府產業署發出的指引或公布的既定程序。這是由於政府，包括政府產業署，沒有發出或公布任何適用於香港數碼港管理有限公司的指引或程序。

香港數碼港管理有限公司按照審慎的商業原則並採取最佳的商業方式管理數碼港的租賃事宜，以期在現時的市

場情況下，為股東的資產獲取最高的回報。數碼港商場的租賃事宜，是由香港數碼港管理有限公司所聘用專營零售商店租務的專業代理處理，但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最後租賃決定。凡有興趣的人士，均可租用數碼港部分。數碼港的網頁已公開登載了包含詳細租賃資料的常備邀請書。所有租賃記錄，均會向有獨立非官方董事在內的香港數碼港管理有限公司執行委員會匯報。

數碼港報告 3/2007 附件 B 第 7 段及附件 C 載述了有關租賃安排。

- (c) 立法會 CB(1)1065/06-07(19)號文件第 13 段載述，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 個準主要租戶，並曾考慮 4 份具體建議書。就此，當局是否在該代理進行全球廣泛搜尋後，才接獲具體建議書及選定主要租戶，以及獲選定的主要租戶所屬的國家，是否該項廣泛搜尋及尋找主要租戶工作所涵蓋的國家之一（即日本、美國或

歐洲各國)。

回覆：

是，該代理在全球廣泛搜尋後，才接獲具體建議書及選定主要租戶，而該主要租戶是以香港為基地的公司。

根據數碼港報告 3/2007，該代理的其中一項職責，是在國際市場中尋找主要租戶，其市場工作覆蓋香港及包括日本、美國及歐洲的其他地方。

在該代理曾聯絡的 13 個準租戶中，以美國為基地的有 8 個、新加坡有 1 個、澳洲有 1 個、加拿大有 1 個，以及香港有 2 個。所接獲的 4 份具體建議書，其公司基地分別設於香港(1 份)、歐洲(1 份)及美國(2 份)。獲選取為主要租戶的公司，其基地設於香港。

- (d) 從本地和海外招徠的商場及寫字樓租戶的分項數字，以及各租戶的租金及免租期資料。

回覆：

數碼港報告 3/2007 載述了在 66 個寫字樓租戶中，36 個屬本地企業及機構。在 14 個商場租戶中，除了 1 個之外，

其餘均為本地企業。

- (e) 2003-2004 年度、2004-2005 年度及 2005-2006 年度數碼港商場零售商店用地租金收入的分項數字。

回覆：請參閱下文(g)項。

- (f) 合約中有關賦予主要租戶分租權的條文(如有的話)，以及財政司司長法團作為業主所擔當的監察及監督角色。

回覆：

是，在得到香港數碼港管理有限公司批准的情況下，主要租戶可分租及使用租用設施。請參閱數碼港報告 **3/2007**。

- (g) 2003-2004 年度、2004-2005 年度及 2005-2006 年度寫字樓租金收入的分項數字。

回覆：(即上文(e)項)

數碼港報告 **3/2007** 內數碼港公司的審計帳目所匯報的租金收入(以港幣計算)載列如下：

項目/年度	2003-04	2004-05	2005-06
寫字樓租金收入	31,463,676	38,257,393	43,758,920
商場零售商店租金收入 (#)	0	293,796	5,982,681
其他零售商店租金收入 (#)	1,544,120	1,701,186	1,877,435
租金收入總額	33,007,796	40,252,375	51,619,036

(#) 有關的詳細分項數字，請參閱附件。

「其他零售商店租金收入」來自出租寫字樓公用地方的超級市場及零售商店用地。

- (h) 數碼港商場零售商店的營業總額分項數字及有關資料，因為政府當局／數碼港管理層表示，商場的租金會按零售商店的營業總額而定。

回覆：

根據香港數碼港管理有限公司所擁有的最近期資料，於二零零六年十月按照租用協議用以釐定商場租金的租戶累計營業額為 6,062,550 元。而按租戶營業額為計算基礎而所收取的租金是以相關的租用協議為依歸的。

政府資訊科技總監辦公室

二零零七年四月

--- 完 ---

香港數碼港管理有限公司
寫字樓及零售商店的收入

附件

附註

	2004 港幣	2005 港幣	2006 港幣	(a)
寫字樓				
租金收入	31,463,676	38,257,393	43,758,920	
管理費收入	22,079,717	27,166,339	32,796,981	
寫字樓收入總額	53,543,393	65,423,732	76,555,901	
零售商店				
租金收入				
商場				
基本租金	0	188,907	4,234,392	(b)
營業額租金	0	104,889	1,748,289	(c)
	0	293,796	5,982,681	
其他零售商店				
基本租金	1,443,632	1,674,941	1,830,111	(b)
營業額租金	100,488	26,245	47,324	(c)
	1,544,120	1,701,186	1,877,435	
租金收入總額	1,544,120	1,994,982	7,860,116	
管理費收入				
商場	0	638,791	3,075,863	
其他零售商店	908,309	907,331	1,702,011	
管理費收入總額	908,309	1,546,122	4,777,874	
零售商店收入總額	2,452,429	3,541,104	12,637,990	
寫字樓及零售商店收入總額	55,995,822	68,964,836	89,193,891	

附註:

(a) 2004 = 2003/04 財政年度; 2005 = 2004/05 財政年度; 2006 = 2005/06 財政年度

(b) 基本租金指租用協議訂明的應付固定租金。

(c) 營業額租金指參照於租用協議中所訂定租戶業務收入總額的百分比而計算得出的結果。
香港數碼港管理有限公司確認按租戶營業額為計算基礎而所收取的租金是以相關的租用協議為依歸的。