

# 財務委員會討論文件

2021 年 6 月 11 日

## 資本投資基金

### 總目 962 – 工業

新分目「注資香港數碼港發展控股有限公司以進行數碼港擴建計劃」

請各委員就數碼港擴建計劃，批准—

- (a) 開立一筆承擔額，從資本投資基金撥出 38 億 3,400 萬元，作為給予香港數碼港發展控股有限公司的注資股本；以及
- (b) 政府為香港數碼港管理有限公司一筆為數 11 億 9,100 萬元的商業貸款提供擔保。

## 問題

數碼港現時的空間及設施不足以滿足初創企業日益增長的需求，以及推動本地創新及科技(下稱「創科」)的長遠發展。

## 建議

2. 我們建議開立一筆承擔額，從資本投資基金撥出 38 億 3,400 萬元，作為給予香港數碼港發展控股有限公司(下稱「控股公司」)<sup>註</sup>的注資股本，並由政府為香港數碼港管理有限公司(下稱「管理公司」)(控股公司的全資附屬公司)一筆為數 11 億 9,100 萬元的商業貸款提供擔保，以進行數碼港擴建計劃。

---

<sup>註</sup> 控股公司在 1999 年成立，是政府全資擁有的私人公司，負責推展數碼港項目；香港數碼港管理有限公司(即控股公司的全資附屬公司)則負責管理數碼港園區和推行公眾使命計劃。

## 理由

### 政策大綱

3. 推動創科發展可為經濟發展注入新動力和改善市民生活質素，是政府的首要施政綱領之一。提供科技基礎建設是本屆政府推動創科發展的 8 大方向之一。財政司司長在《2019-20 年度政府財政預算案》公布發展數碼港第五期，以吸納更多具實力的科技公司和初創企業進駐數碼港，也為年輕人提供投身創科界的途徑。

### 數碼港現況

4. 作為香港資訊及通訊科技的旗艦機構，數碼港致力推動本港整體創科生態系統的發展。數碼港多年來透過提供財政及專業支援，以及推動不同的計劃及活動，培育初創企業，啟發和鼓勵青年投身創科界，為業界開拓商機。現時，數碼港有超過 800 間創科企業、初創企業及相關企業，形成多元蓬勃的資訊科技生態系統。

5. 數碼港現時有 4 幢辦公室大樓，提供總樓面面積 119 000 平方米(可出租面積約 98 000 平方米)，現有空間的容量已達至飽和，辦公室及共用工作間的租用率一直分別維持在 90% 和 95% 的高水平。由於園區空間有限，不少具潛力的初創企業未能落戶數碼港，以致未能受惠於數碼港各項支援計劃。我們預期，初創企業對進駐園區的需求仍然殷切。

6. 此外，數碼港最大的會議設施現時只可容納最多 300 人，不足以舉辦地區性或國際性的會議及活動。數碼港有確切需要增設具規模的多功能會議廳，以舉辦大型地區性及國際性活動，從而加強數碼港作為香港創科樞紐的角色。

7. 鑑於數據服務平台在香港的供應有限、價格較高，因此數碼港亦須為某些著重妥善儲存資料及私隱的初創企業(例如金融科技初創企業)，提供便捷和靈活的雲端數據服務、安全的伺服器室，以及相關配套設施的數據服務平台，以便他們研發和測試新產品。
8. 作為香港資訊及通訊科技業界的旗艦機構，數碼港亟需有足夠條件，繼續吸引創科公司及跨國企業進駐數碼港及香港，以加強我們的創科生態系統和維持我們對區內其他城市創科園區的競爭力。

### 數碼港擴建計劃的經濟效益

9. 根據管理公司委聘的顧問就擴建計劃進行的「經濟影響分析研究」，數碼港擴建計劃對香港經濟的貢獻每年預計可達到約 32 億元(包括直接、間接及連帶影響)，並可創造約 6 100 個職位。數碼港擴建計劃的建築工程對香港經濟的貢獻，則預計約為 11 億元，並可創造約 1 100 個職位。

## 推行計劃

### 範圍及計劃

10. 數碼港擴建計劃利用現時數碼港商場對出，海濱公園西北面一塊約 1.6 公頃的海旁用地，興建一幢新辦公大樓(數碼港第五期)(位置圖載於附件 1)。

附件 1

11. 新辦公大樓樓高 10 層(連天台)，最高高度為香港主水平基準以上 58 米，提供約 66 000 平方米總樓面面積。設施包括辦公室、共用工作間、數據服務平台、多功能會議廳及配套設施。有關設施詳見下表 –

設施	預計總樓面面積 (平方米)
辦公室及共用工作間	36 000
數據服務平台	10 500
多功能會議廳	1 300
配套設施	5 900
其他(有蓋行人道、車道及 上落客位置)	12 300
<b>總數</b>	<b>66 000</b>

#### 辦公室及共用工作間

12. 數碼港第五期會為數碼港園區增加約 36 000 平方米總樓面面積，約為目前辦公室及共用工作間的總樓面面積的 30%，配合新一代數碼科技企業的工作模式，提供先進的智能辦公室設備，並切合線上到線下的業務需要。在未來數年，數碼港會繼續積極推動人工智能、大數據、區塊鏈、網絡安全等尖端科技的發展，以及加強香港與大灣區城市的合作。

#### 數據服務平台

13. 數碼港第五期內將設置數據服務平台，為數碼港園區內的初創企業提供便捷和靈活的雲端數據服務、安全的伺服器室，以及相關配套設施，以便初創企業研發和測試新產品。該平台亦可提供合適的設施和環境，以推廣和提升業界網絡安全的培訓和進行模擬實習危機處理。

#### 多功能會議廳

14. 多功能會議廳會以靈活的方式興建，可按活動的規模調整會議場地的容量，最多可容納約 800 人。會議廳亦會配備先進和完善的設施及技術，例如視像會議、即時廣播技術和資訊及通訊科技設施。

*配套設施*

15. 新大樓部分樓面空間將設置智慧生活示範廳，以展示創科應用方案，亦會預留空間提供不同種類的餐飲服務、便利店及商店等設施，服務數碼港社羣及附近居民。數碼港亦會將部分樓面空間開放予公眾使用。此外，數碼港會積極引入具智慧生活元素的設施及服務。數碼港的停車場將設於兩層地庫內，並將採用智能泊車系統，以盡量減少地面樓高。此外，我們會提升現時海濱公園的環境和設施，包括興建海濱長廊、重鋪草皮、增加寵物友善和智慧設施以及改善園境，供市民享用。

16. 按付款當日價格計算，擴建計劃發展成本總額估計為 47 億 9,200 萬元，分項數字如下－

項目	預算費用(百萬元) (按付款當日價格計算)
(a) 工地工程(工地勘測和樹木砍伐)	11
(b) 地基工程(包括樁柱建造工程及所有相關工程)	249
(c) 地庫工程(包括建造地庫圍牆、防水及挖掘工程)	265
(d) 第五期大樓的地基結構及上層結構的建築工程	1,914
(e) 第五期大樓屋宇裝備工程(包括電力、通風及空氣調節、消防、升降機和自動梯裝置及其他專業裝置)	1,204
(f) 外部工程(包括室外地面鋪砌、園景建築和花卉樹木種植和接駁行人天橋)	137
(g) 額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	65
(h) 資訊及通訊科技設施	112
(i) 數碼港海濱公園優化工程	173
(j) 道路交界處改善工程	37

項目	預算費用(百萬元) (按付款當日價格計算)
(k) 顧問費	208
(l) 應急費用	417
總數	<u>4,792</u>

17. 如獲本委員會批出撥款，建築工程將於 2021 年第四季展開，以期最早可在 2025 年完成。

### 財務安排建議

18. 我們建議 80% 的工程成本由政府注資控股公司，供轉撥其全資附屬的管理公司進行擴建計劃，而餘下 20% 則以管理公司借入的商業貸款支付。有關計劃的建議財務安排如下－

	預計佔總工 程成本的 百分比	百萬元
政府注資	80	3,834
政府提供擔保的商業貸款	20	958
總計	<u>100</u>	<u>4,792</u>

19. 此外，管理公司擬透過約 2 億 3,300 萬元的商業貸款，支持數碼港第五期的初期營運開支。連同上述就工程成本申請的商業貸款，其商業貸款總額將約為 11 億 9,100 萬元。我們亦建議政府就上述商業貸款提供擔保，令管理公司能取得較優惠的貸款條件。我們在決定以上的財務安排時，已考慮管理公司的整體財政狀況、未來數年的預計收入及開支、未來數年擬進行的基本工程項目及新措施，以及需維持足夠的現金結餘以應付運作需要和無法預計的情況。

20. 數碼港來自辦公室、零售和酒店等業務的收入，一直足以應付營運開支，並有少量盈餘撥入儲備，以備不時之需。過去兩年，數碼港的收入因社會事件和 2019 冠狀病毒病疫情的影響而減少，須以儲備彌補不足之數。此外，數碼港在 2019 至 2021 年期間，為租戶和初創企業提供 3 輪租金寬減，其中兩輪共涉款 1 億元，均由其儲備支付。因此，數碼港的可動用儲備現僅有約 2 億元，不足以為擴建計劃提供資金。展望將來，隨着 2019 冠狀病毒病疫情穩定下來及酒店設施翻新後重開，我們預期數碼港(包括數碼港第五期)賺取到的收入，足以償還擴建計劃的商業貸款。管理公司的現金流量預測載於附件 2。

附件 2

## 對財政的影響

21. 如委員批准注資建議，政府向控股公司注資的暫定時間表如下—

財政年度	建議注資(百萬元)
2021-22	238
2022-23	446
2023-24	714
2024-25	1,921
2025-26	515
<b>總數</b>	<b>3,834</b>

22. 政府會就管理公司提取一筆為數 11 億 9,100 萬元的商業貸款提供擔保，並承擔因擔保而帶來的或有負債。

23. 有關項目不會對政府造成經常性財政影響。管理公司須謹慎控制整體項目成本。如項目成本最終出現超支情況，管理公司需自行承擔資金差額。

## 監管機制

24. 管理公司根據政府制定的整體目標和指引，按照審慎的商業原則經營業務。管理公司已設立監管機制，透過董事局轄下的相關委員會監察數碼港擴建計劃的工作。至於顧問和工程合約的招標程序，則會盡可能參照政府進行工務工程的程序和慣常做法。政府會透過董事局及相關委員會監察其執行情況。我們亦會定期與數碼港管理層會面，檢討數碼港的整體運作情況及擴建工程的進展，包括資金分配安排和公司的財務狀況。

## 公眾諮詢

25. 我們在 2019 年 5 月及 7 月諮詢當時南區區議會轄下的地區發展及房屋事務委員會。委員普遍支持擴建項目。有委員對交通及景觀影響表示關注。因應有關意見，我們已將新大樓的樓高降低一層(約 3 米)。交通影響方面，管理公司已就計劃委聘顧問進行交通影響評估研究，評估顯示在附近 4 個道路交界處進行改善工程後，推行計劃不會對鄰近地方的交通造成不可接受的影響。我們已在 2021 年 5 月初將數碼港擴建計劃的最新進展，以傳閱文件方式通知南區區議會的相關委員會。

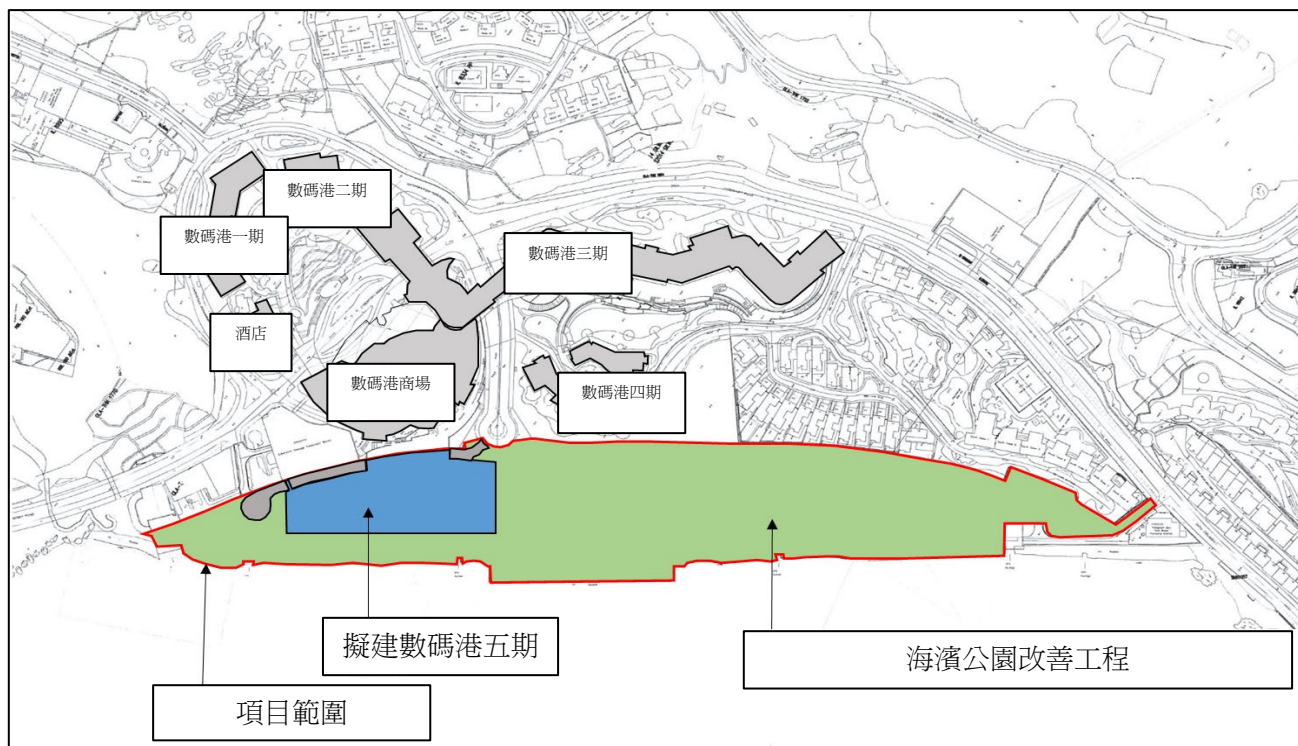
26. 我們在 2021 年 5 月 10 日諮詢立法會資訊科技及廣播事務委員會。委員認同數碼港在培育創科初創企業的工作，並支持撥款申請建議。

## 背景

27. 控股公司在 1999 年成立，是政府全資擁有的私人公司，負責推展數碼港項目，以支援和推動香港的創科發展，尤其持續專注於資訊及通訊科技業界的數碼科技初創企業及公司。管理公司，即其全資擁有的附屬公司，則負責管理數碼港園區和推行公眾使命計劃。



### 數碼港擴建計劃位置圖



數碼港擴建計劃：

數碼港第五期工程範圍：約 1.6 公頃

海濱公園範圍：約 4.8 公頃

-----

## 香港數碼港管理公司的現金流量預測(以百萬元計)

	<u>2020-21</u>	<u>2021-22</u>	<u>2022-23</u>	<u>2023-24</u>	<u>2024-25</u>	<u>2025-26</u>	<u>2026-27</u>	<u>2027-28</u>	<u>2028-29</u>	<u>2029-30</u>	<u>2030-31</u>	<u>2031-32</u>	<u>2032-33</u>	<u>2033-34</u>
年初現金結餘	1,210	603	1,380	1,293	1,215	1,153	155	193	279	327	381	452	531	615
現金流量淨額	(607)	(379)	(58)	(49)	(33)	(11)	67	115	77	83	100	108	113	120
可供支付數碼港擴建計劃建造費用的現金淨額	603	224	1,322	1,244	1,182	1,142	222	308	356	410	481	560	644	735
數碼港擴建計劃的發展成本*		(238)	(446)	(714)	(1,921)	(1,473)								
政府注資*		238	446	714	1,921	515								
政府提供擔保的商業貸款*		1,191												
商業貸款利息		(35)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)	(29)
年末現金結餘	603	1,380	1,293	1,215	1,153	155	193	279	327	381	452	531	615	706

\* 總融資額為 50 億 2,500 萬元，包括政府注資的 38 億 3,400 萬元和政府擔保的商業貸款 11 億 9,100 萬元。這將用以支付 47 億 9,200 萬元數碼港擴建計劃的發展成本和 2 億 3,300 萬元的數碼港第五期初期營運開支。

政府以不同形式提供財政資助的詳情(百萬元) –

<u>2021-22</u>	<u>2022-23</u>	<u>2023-24</u>	<u>2024-25</u>	<u>2025-26</u>	<u>總額</u>
1,429	446	714	1,921	515	5,025

-----