



Sirius Pacific Consultants Ltd.
宙輝有限公司

CB(1)1316/98-99

新聞稿

一九九九年五月十日

數碼港私人批地：給商界錯誤的訊息

1. 香港特別行政區政府最近與一家私人商業機構達成發展「數碼港」的初步協議，引起社會爭議。十家由本地及海外投資者控制的大型上市公司，包括九龍倉集團有限公司、太古地產有限公司、希慎興業有限公司、信德集團有限公司、恒基兆業地產有限公司、恒隆有限公司、香港興業國際集團、香港置地集團公司、新世界發展有限公司及新鴻基地產發展有限公司組成了一個小組(以下統稱“該小組”)，對於政府未有遵從以往一貫土地出售、公眾諮詢、公開投標的慣例，表示深切關注，認為對未來本港商業運作帶來錯誤的訊息。
2. 該小組表示理解到政府推動高科技產業的原意，及希望提高香港競爭力的目的，但認為在執行有關政策或任何其他政策時，其透明度及公平性亦同樣重要，即使政府希望推動高科技產業，亦不應違背五十年來在香港屢經考驗的自由市場原則。

無可否認，香港最寶貴的資源，除了人才之外，就是本地的有限土地資源。利用拍賣或招標方式出售土地，既可以最有效地分配土地資源，亦是構成香港自由市場經濟的主要基礎之一，令香港成為全球的典範。該小組深切關注政府於一九九九年四月廿九日向立法會呈交的數碼港計劃，偏離自由市場的傳統，認為政府應向市民：(1) 提出足以令人信服的解釋，數碼港的急切性是否真的值得犧牲一貫成功的原則；(2) 澄清數碼港是否訂下一個危險的先例，日後可再引用“綜合

發展”的理由，無須經過拍賣或投標，便向其他私人機構批出土地。

該小組深信，香港所有官地交易，都應以公開及公平的方式進行，其重要性應凌駕其他因素。

3. 該小組感覺難以理解及接受者，為整件事件的安排何以如此秘密？何以跟過往政府的處事作風大相徑庭？政府事前未有廣泛徵詢，亦無表示政府有意成立一個資訊科技特區、住宅物業的收益可補貼科技的發展項目。今次計劃涉及的物業面積規模極為龐大，據了解住宅樓面面積約達四百二十萬平方呎，即使未能有及時起步的優勢，該小組或其成員，其實亦可以提交近似的建議。數碼港作為一項綜合發展方案，雖具創意，卻不是其他公司沒法勝任的獨特發明！
4. 政府背離土地公開競投的基本原則，將會削弱本地及國際投資者公平競爭的信心，令人擔憂日後在港經商，不再獲一視同仁的待遇。
5. 有感於今次事件的重要性，該小組認為有必要表明對於數碼港計劃的多項關注，遂於一九九九年四月廿一日，透過張葉司徒陳律師事務所向財政司司長曾蔭權先生呈交一份立場書。文件內針對多項問題提出疑問，包括：何謂“數碼”？是否有必要在海邊興建？是否有必要選擇在土地矜貴的香港島來進行這項計劃？

該小組同時主動提出一項折衷方法，以協助政府用綜合方案形式立即開展數碼港計劃。方法為政府將數碼港住宅部份的四百二十萬平方呎樓面面積推出公開競投，而該小組亦擔保政府“最低”的拍賣底價將不少於港幣八十億元，然後政府運用拍賣土地收入發展數碼港，合作的公司可收取合理收費。上述方法既保障政府公帑收入，亦符合政府現時以申請表形式經拍賣出售土地的方式，符合公平競爭的原則。

該小組敦促政府，切勿揚棄一貫的賣地程序。

6. 一九九九年四月廿九日，資訊科技及廣播局局長鄺其志先

生，就數碼港計劃向立法會匯報。在有關文件的第十八頁表示：「在發展商所提建議下，政府可從拍賣附屬住宅發展用地給地產發展商而即時獲得一筆土地補價額，保守價格為八十億元。政府將會利用五十億元興建數碼港部份，而庫房可淨得三十億元現金。」

該小組在此重申，立場書內清楚表明，建議中的擔保額八十億港元，只是“最低”的土地拍賣底價，斷章取義地將兩個建議作收益／回報分析比較並不恰當，亦不反映事實真相。

假設彌線灣的四百二十萬平方呎的住宅樓面面積，同樣賣得上月份北角住宅地皮的拍賣價，即每平方呎約四千四百港元，則政府可能因忽視其他選擇而錯過套取近一百八十五億港元地價的機會。

7. 該小組同時証實並未與政府就其所持之數碼港權益，達成任何秘密協議。理所當然，該小組不會反對政府以公平及公開形式向所有感興趣人士出售其所持數碼港股權的提議。
8. 此外，該小組在回覆部份社會人士的提問時，答允假如政府有要求的話，該小組十分樂意對數碼港的資訊科技部份，同時提供適當的包銷承諾。
9. 該小組強調，今次所提意見純粹以公眾利益為大前題，提出觀點以供公開辯論，相信社會各界亦普遍認同有關觀點。公眾人士不難分辨數碼港基本上是一項資訊科技計劃，抑或是一項地產計劃。
10. 總括而言，該小組提供了一項擔保安排，令所有感興趣人士可公平及公開地參與競爭促成有關項目，政府則沒有任何風險。該小組曾積極與政府對話，現正期待就所提的問題，取得圓滿的答案及解決方法。

完

九龍倉集團有限公司
 太古地產有限公司
 希慎興業有限公司
 信德集團有限公司
 恒基兆業地產有限公司
 恒隆有限公司
 香港興業國際集團
 香港置地集團公司
 新世界發展有限公司
 新鴻基地產發展有限公司

報界垂詢，請聯絡宙輝有限公司香樹輝先生或陳月玲小姐，
 電話：2516 7603 / 9098 3628，傳真：2561 4868。

P.S.

Dear Andy,

If you wish to obtain a English
 version of this press release, please
 contact the above-mentioned person.
 Thank you.

Regards,

Sunni

數碼港為一項資訊科技及服務界的策略性基建項目

在回應十家地產發展商今日（星期一）就數碼港計劃發表的意見時，政府發言人表示已知悉他們的意見，並希望重申以下要點：

- 數碼港是一項資訊科技及服務界的策略性基建項目。
- 發展這項計劃的目的，是要在最短時間內吸引有共同志向和創新的一流資訊科技及服務公司匯聚香港。
- 附屬的住宅發展項目只是為計劃籌集資金的一種方法，從住宅項目所得到的收入將會立即再投資推展數碼港計劃。政府將會全權擁有建成後的數碼港，並可獲得日後的租金收入，以及從附屬住宅發展項目所得的收益。
- 只把數碼港當作一賣地程序並不恰當。

在回應地產公司的關注時，發言人再次強調：

- 數碼港並沒有開創批地先例，以往亦有例子利用附屬住宅發展項目為基建計劃籌集資金。
- 政府已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解釋整個安排的詳情，包括詳細的財務分析。所有資料已公開，並不存在政府把整件事務秘密處理。

發言人指出，為了確保計劃得以成功發展，與政府合夥的私人公司必須：

- 是一家一流的資訊科技公司，能夠確保數碼港的設計和支援服務符合計劃首選租戶的要求；
- 該公司本身須為數碼港的主要租戶，發展先進資訊科技的應用和服務。這可確保其對數碼港成功發展有長遠的興趣和增加其推廣這計劃的可信性；
- 能夠確保按照與政府的協定，如期完成數碼港；以及
- 願意承擔整個計劃的財務責任和計劃發展的風險。

發言人說：「政府的原意是把數碼港作整體的發展，而一九九九年四月二十一日由張葉司徒陳律師事務所向財政司司長呈交的信件中集中討論住宅部分的安排，對數碼港的發展，信件中指出，「有關數碼港的條款、擁有權和運作的安排以及其他細節，可在現時計劃的相同基礎上進行。」」

「再者，政府得悉上述信件中所提及的建議，是以八十億元作住宅用地部分的保證價錢作為基礎，我們已經在政府提交給有關的事務委員會的文件中指出，文件中所引述的價錢為最低價錢。」

「政府再三指出，政府以住宅用地作為參建股本，其價值將按批出發展權時的市值計算，我們在文件中列出在不同地價下的情況，其中包括八十億元的建議，作為參考。若市值大大超出八十億元，亦會依照市價作為參建股本。」

發言人強調，雖然市場價值將完全反映在政府所佔的參建股本中，而政府除了擁有落成後的數碼港，更可從計劃中獲得合理的回報，但政府發展數碼港計劃的主要目的，並非套取最高的地價。他說：「數碼港是要使香港在世界資訊科技領域中穩佔一席位的策略性計劃，並把投資者的注意力集中於香港。」

自從政府宣布計劃以來，十間頂尖的資訊科技公司已經簽署意向書，成為主要租戶。發言人說：「我們亦透過駐外的經濟和貿易辦事處及香港政府官員外訪等推廣活動，收到海外投資者的積極回應。」

「接近四十間公司已登記表示有興趣成為數碼港的租戶，我們正 手與這些公司聯絡，以確保數碼港的設計和規格能夠符合它們的需要。」

「政府正準備考慮出售住宅部分的股權予第三者的最佳方法，我們將仔細參詳，並於未來數個月提出最佳的方案。」

完

一九九九年五月十日（星期一）