

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2474/03-04號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱並經主席核正)

檔號：CB1/PL/CI/1

### 工商事務委員會 特別會議紀要

日期：2004年7月6日(星期二)  
時間：下午2時30分  
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：丁午壽議員, SBS, JP(主席)  
吳亮星議員, SBS, JP  
陳鑑林議員, JP  
單仲偕議員, JP  
胡經昌議員, BBS, JP  
馬逢國議員, SBS, JP

出席非委員：何俊仁議員  
涂謹申議員

缺席委員：許長青議員, SBS, JP (副主席)  
呂明華議員, JP  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
張文光議員  
梁劉柔芬議員, SBS, JP

出席公職人員：議程項目I

工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)  
何宣威先生, JP

創新科技署副署長  
郭譚佩儀女士, JP

**應邀出席者**      **香港科技園公司**

董事局主席  
羅仲榮先生，GBS，JP

行政總裁  
譚宗定先生，MBE，JP

**列席秘書**      : 總議會秘書(1)3  
楊少紅小姐

**列席職員**      : 助理法律顧問2  
何瑩珠小姐

高級議會秘書(1)7  
曾兆祥先生

議會事務助理(1)6  
陳瑞玲女士

---

經辦人／部門

**I 有關電視廣播有限公司購入將軍澳工業邨一幅用地的  
事宜**

(立法會CB(1)2302/03-04(01) 號文件) —— 政府當局提供的  
資料文件

立法會CB(1)2165/03-04(01) 號文件 —— 單仲偕議員於  
2004年6月10日  
致事務委員會主  
席的信件)

工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)向委員簡介有關電視廣播有限公司購入將軍澳工業邨一幅用地的事宜。詳情載於政府當局提供的資料文件。

就地價進行的商討

2. 對於文件第4(二)段指出，香港工業邨公司在1998年11月收到電視廣播有限公司的購地地價建議後，已按照既定程序及商業的原則與該公司展開議價，何俊仁議員質疑香港工業邨公司如何能如文件第8段所述，根據“劃一而公開的地價”與電視廣播

有限公司進行商討，並確保在處理該公司的購地申請時能符合公平的原則。何議員尤其關注香港工業邨公司如何能在以標準地價考慮批地申請及與個別公司就批地事宜展開議價兩者之間取得平衡。

政府當局／  
科技園公司

3. 對於香港工業邨公司於1999年1月28日以當時標準地價批地予電視廣播有限公司，並同意在委託顧問公司完成有關香港工業邨公司的運作及未來角色的顧問檢討後，若地價被調低，電視廣播有限公司可以採用新的標準價來計算有關地價，何俊仁議員關注香港工業邨公司有否把上述安排向其他申請批地的公司公布。何議員繼而詢問，香港工業邨公司有否曾就上述的協議安排與電視廣播有限公司簽訂任何合約文件，如有的話，能否提供有關文件，以資參考。

4. 工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)解釋，一般而言，工業邨土地的地價是沒有議價空間。然而，申請批地的公司可與香港工業邨公司就購入某土地所涉及的還款條件，例如利息等進行商討。工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)強調，在商討的過程中，香港工業邨公司會基於商業運作的原則，並視乎個別申請批地公司的情况，包括所屬行業、財政狀況等，然後才就還款條件作出決定。香港工業邨公司一般會彈性考慮個別申請批地公司所提出的要求。

5. 香港科技園公司(下稱“科技園公司”)行政總裁表示，據他瞭解，香港工業邨公司的政策是原則上不會與個別申請批地的公司就工業邨土地的地價進行議價。然而，1998年經濟低迷，工業邨批地情況並不理想，例如1998年1月至10月期間，香港工業邨公司只批出一塊土地，並有多達7間公司撤回申請。因此，香港工業邨公司當時非常重視電視廣播有限公司的批地申請。事實上，無論在土地面積及投資金額的規模上，電視廣播有限公司的批地申請是當時最大的申請。科技園公司行政總裁指出，在當時的經濟情況下，即使顧問尚未完成檢討，香港工業邨公司仍於1998年12月7日把三個工業邨的地價下調15%，但該公司亦理解此舉仍未必一定能吸引公司申請工業邨土地發展業務。有見及此，香港工業邨公司管理局經商議後，於1999年1月28日核准電視廣播有限公司提出的批地申請，並同意在有關顧問檢討完成後，若地價被調低，電視廣播有限公司可採用新的標準地價。至於工業邨批地的還款條件，科技園公司行政總裁表示，香港工業邨公司行政總裁獲授權可就有關事宜與申請批地的公司進行商討。電視廣播有限公司當

年與香港工業邨公司達成協議，同意就所購入將軍澳工業邨的用地，支付除按金外的其餘地價款項的6.75%年利率作為還款利息。

6. 對於何俊仁議員詢問，香港工業邨公司有否與電視廣播有限公司達成正式協議，訂明若顧問檢討後地價被調低，容許後者採用新的標準價作為地價。科技園公司行政總裁確認，香港工業邨公司曾就上述安排向電視廣播有限公司發出一份“要約批租”(“offer to lease”)文件，並獲後者所接納。科技園公司行政總裁強調，香港工業邨公司並非在批出土地後才因應電視廣播有限公司所提出的要求而對地價作出調整。

科技園公司

7. 何俊仁議員要求科技園公司提供香港工業邨公司與電視廣播有限公司就後者購入將軍澳工業邨一幅土地所達成的地價協議而向後者發出的“要約批租”文件，供議員參考。科技園公司董事局主席表示，基於“要約批租”文件屬商業合約文件，科技園公司需要取得電視廣播有限公司的同意後，才可向議員提供該份文件。

#### 處理批地申請的彈性及公平原則

8. 何俊仁議員認為，容許電視廣播有限公司採用顧問檢討後被調低的標準地價實際上與減價無異。何議員繼而表示，香港工業邨公司作為一個法定機構，理應秉承公平的原則。因此，他關注香港工業邨公司有否把給予電視廣播有限公司的優惠告知其他有意申請工業邨用地的公司，以體現一視同仁的原則。據他瞭解，當年亦有其他公司向香港工業邨公司查詢，是否可調低工業邨用地的地價。

9. 工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)指出，香港工業邨公司管理局核准電視廣播有限公司的批地申請，純粹是考慮後者的投資規模及當時的客觀經濟及投資情況而作出的商業決定，並無涉及偏私問題。香港工業邨公司亦不會以是次特殊例子作為先例，一律給予其後申請批地的公司相同的條件。何俊仁議員認為，香港工業邨公司彈性接納電視廣播有限公司的地價建議，並容許顧問檢討後被調低的地價具有追溯力，難免令其他公司認為該項安排存在不公平的情況。

10. 科技園公司董事局主席指出，據他理解，即使香港工業邨公司不接納電視廣播有限公司有關購

入將軍澳工業邨用地的地價建議，後者仍會為發展其業務而進行有關投資項目。為免有關公司因未能在工業邨進行業務而轉往香港以外的地方進行投資項目，香港工業邨公司因此認為有需要可在可行的情況下，彈性處理申請批地公司的要求。這做法亦符合當時香港工業邨公司的政策。此外，科技園公司董事局主席表示，現時香港科技園公司會視乎個別公司的情況，按商業運作的原則並在已設定的租金水平和地價下，酌情調整個別申請進入科學園或工業邨的公司的細節條款。

11. 至於香港工業邨公司有否告知其他有意申請工業邨用地的公司有關與電視廣播有限公司所達成的安排，科技園公司董事局主席指出，香港工業邨公司曾公開向所有申請批地的公司表示，它們可考慮待顧問檢討完成及確定工業邨土地地價後才提出申請。科技園公司行政總裁補充，在香港工業邨公司處理電視廣播有限公司的批地申請期間，亦接獲五間公司的申請。其中一間公司亦是申請將軍澳工業邨用地。但有關土地面積較小，只有約電視廣播有限公司申請批地面積的 8%。雖然該公司亦得悉香港工業邨公司當時正委託顧問進行檢討，但決定不等待檢討結果公布及工業邨地價調整後才申請批地。然而，該公司却沒有如電視廣播有限公司般主動向香港工業邨公司提出調低地價的要求。

12. 單仲偕議員認為，倘若香港工業邨公司能把給予電視廣播有限公司在工業邨土地地價上的安排，告知並應用於其他申請批地的公司，則屬符合公平原則。相反，如只把電視廣播有限公司的要求視作特殊個案處理，則難免有偏私之嫌。對於香港工業邨公司管理局可就大型投資項目的批地申請作酌情考慮，單議員認為有必要訂定明確的準則，例如申請批地的最低面積等，並把有關準則公開。科技園公司董事局主席強調，香港工業邨公司在處理電視廣播有限公司的批地申請的過程中並無偏私。

13. 雖然香港工業邨公司曾告知所有申請批地的公司，可待顧問檢討完成及公布結果後才提出申請，但對於香港工業邨公司沒有主動向其他公司提述與電視廣播有限公司所達成的協議，供對方參考，單仲偕議員認為並不公允。工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)理解單議員的關注，但重申香港工業邨公司當時是基於商業考慮而處理有關事宜，因而未有考慮單議員現時所提出的關注。

14. 就此，主席及胡經昌議員指出，按照商業運作的原則而言，如香港工業邨公司主動知會所有申請批地的公司，表示可以考慮彼等提出如電視廣播有限公司調低地價的要求，並不是慣常的商業手法，亦非恰當。

15. 何俊仁議員表示，他並非反對香港工業邨公司彈性處理批地申請，亦贊成當局採取適當措施吸引海外公司在港投資。他主要是關注香港工業邨公司如何就個別申請行使酌情權。何議員主張應以規則為本，就批地申請訂定明確的審核準則，從而達致一視同仁的原則。

16. 工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)回應謂，把香港工業邨公司的酌情權規範化，從商業運作而言，未必可取。尤其是申請批地的公司，會因為有先例可援，期望日後地價被調低後可提出減價的要求，因此會帶來頗大的爭議。對於一些較大型的投資項目，工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)認為，在實際審批過程中，將無可避免地涉及酌情權的運用，並不能完全依賴一些科學化的考慮因素。以新加坡為例，當地有關部門在考慮是否為投資項目提供發展土地之餘，亦會同時研究是否應給予有關投資項目稅務優惠、現金津貼等。面對鄰近地區如馬來西亞、泰國、內地等工業邨的挑戰，工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)認為，把工業邨的批地準則規範化，在一定程度上會影響本港工業邨在吸引外來投資方面的競爭力。

17. 對於早年一家外資半導體公司最終把生產基地移往上海而非在本港發展，科技園公司董事局主席指出，該公司當年除提出有關租用工業邨土地面積的大小及價格方面的建議外，亦要求給予投資項目稅務及其他方面的優惠，而部分要求是超乎香港工業邨公司的職權範圍。

18. 單仲偕議員認同香港工業邨公司過往有必要對某些投資項目作特殊處理，但重申與此同時，亦應維持對工業邨批地申請的公平原則。科技園公司董事局主席察悉單議員的意見，但指出基於申請批地公司的要求各有不同，科技園公司日後會按實際情況，彈性及公平處理工業邨的批地申請。

### 顧問檢討

19. 主席請當局澄清，香港工業邨公司於1998年委託顧問公司進行的顧問檢討，是否因應電視廣播有限公司就將軍澳工業邨土地地價提出的建議而作出的。科技園公司董事局主席指出，該項顧問檢討是基於當年批地情況不理想而對工業邨土地地價作全面重新評估，並探討本港工業邨與鄰近地區工業邨相比是否仍對外來投資者具有吸引力，故並非為配合個別公司的要求而進行。胡經昌議員詢問科技園公司，倘若現時工業邨的批地情況未如理想，會否就地價方面進行類似當年的顧問檢討。

20. 科技園公司董事局主席認為，現時的經濟及投資環境與當年有很大分別。在目前工業邨用地需求及地價穩定的情況下，董事局未察悉有迫切需要就工業邨地價進行大型檢討。科技園公司董事局主席重申，假如有大型投資項目申請批地，科技園公司會盡量考慮及設法滿足有關投資者的要求，務求為本港爭取更多吸引外來投資的機會。

### 當局處理電視廣播有限公司購地事件的過程

21. 涂謹申議員關注行政長官如何處理文件第4(三)段所述，由電視廣播有限公司發出的兩封函件，並詢問行政長官本人曾否就有關政策局及部門如何跟進該公司提出的地價建議給予指示。

22. 工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)回應謂，行政長官當年並無親自處理該兩封函件，而是經由行政長官辦公室的私人秘書把函件轉交前工商局、工業署及香港工業邨公司處理。他強調，在整個過程中，當局是按一般正常程序處理電視廣播有限公司的函件。行政長官亦沒有就函件中提出的建議給予負責處理有關事宜的政策局及部門任何指示。

23. 涂謹申議員對行政長官在處理電視廣播有限公司購入將軍澳工業邨用地事件中的角色深表關注，尤其是行政長官曾否與前工商局局長、工業署及香港工業邨公司商討對事件的處理方法。

24. 工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)表示，整個處理過程非常機械化。據他瞭解，行政長官及前工商局局長當時沒有直接處理電視廣播有限公司的要求，而是由一名首席助理工商局局長負責處理。按照慣常做法，工業署曾就事件提交草擬回覆，

經工商局提交行政長官辦公室考慮，並由行政長官的私人秘書覆函電視廣播有限公司。

跟進行動

政府當局

25. 涂謹申議員要求當局提供政府檔案中相關部分的資料，供議員參閱。該等資料包括由行政長官辦公室收到電視廣播有限公司1998年12月21日的信件，直至香港工業邨公司管理局批准電視廣播有限公司的申請期間，行政長官辦公室、前工商局、工業署及香港工業邨公司之間就電視廣播有限公司申請購買將軍澳工業邨用地地價的往來文件及內部通訊紀錄。

政府當局／  
科技園公司

26. 何俊仁議員歸納並要求當局／科技園公司採取以下跟進行動：

- (a) 如有需要，在電視廣播有限公司的同意下，提供香港工業邨公司向電視廣播有限公司發出的“要約批租”(offer to lease)文件，闡述後者為購入將軍澳工業邨一幅用地所支付的地價；
- (b) 提供1998年就香港工業邨公司所擔當及其運作進行的策略性檢討的顧問報告副本，供議員閱覽，以及如有需要，複製其中部分內容；及
- (c) 考慮檢討產業進入工業邨的審批政策及程序，以及為確保有興趣進入工業邨的申請者可公平競爭及得到平等待遇所採取的措施，並於適當時候就有關檢討的結果向事務委員會提交文件。

27. 工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)表示，當局／科技園公司會考慮議員的要求，並在可行的情況下提供所需的資料，以及備悉何俊仁議員的建議以作考慮。此外，工商及科技局常任秘書長(通訊及科技)表示，理解議員要求當局在處理電視廣播有限公司的申請時應具備敏感度，避免公眾對審批過程產生懷疑。

(會後補註：當局就第26段跟進行動所作出的回覆已於2004年7月19日隨立法會CB(1)2407/03-04號文件送交議員參閱。)

28. 涂謹申議員繼而建議事務委員會要求香港工業邨公司管理局前主席何承天先生澄清，在1998年11月11日至1999年2月6日期間，他本人有否與行政長官討論電視廣播有限公司提出的地價建議。如有的話，亦請何先生提供討論的詳情及結果，以供參考。委員會同意涂議員的建議。

(會後補註：何承天先生已書面回覆委員會秘書。該覆函已於2004年7月12日隨立法會CB(1)2385/03-04(01)號文件送交議員參閱。)

## II 其他事項

### 有關亞洲國際博覽館的事宜

(立法會CB(1)2312/03-04(01)號——蔡素玉議員於  
件 2004年6月30日發  
出的傳真(只備中  
文本)

立法會CB(1)2312/03-04(02)號——2004年6月28日的  
件 剪報

立法會CB(1)2310/03-04號文件——秘書處就亞洲國  
際博覽館擬備  
的資料摘要)

29. 主席表示，蔡素玉議員最近致函秘書處，希望事務委員會能就亞洲國際博覽館的管理事宜舉行特別會議討論。主席強調，如委員同意進行討論，事務委員會將在政策及原則性層面討論是項議題，而不會研究個別事件。

30. 單仲偕議員及吳亮星議員不反對討論擬議的議題，但主張把議題納入事務委員會7月12日的會議議程中。

31. 主席表示，屆時除政府當局外，亦會邀請亞洲國際博覽館管理有限公司出席會議。對於蔡素玉議員建議邀請展覽業界團體出席事務委員會會議，主席徵詢委員意見。秘書回應主席詢問時建議，事務委員會可考慮去函邀請香港展覽會議業協會代表業界出席7月12日的會議。

32. 馬逢國議員認為，可透過香港展覽會議業協會通知其有興趣參與討論的會員團體出席會議及表

達意見。基於討論時間有限，吳亮星議員認為邀請個別會員團體在會議席上發言未必可行。單仲偕議員表示事務委員會可考慮邀請有興趣表達意見的團體向事務委員會提交書面意見。

33. 主席聽取意見後總結，事務委員會同意把蔡素玉議員建議討論有關亞洲國際博覽館的事宜納入7月12日的會議議程。至於業界，事務委員會會邀請香港展覽會議業協會及透過該協會邀請其有興趣的會員團體出席會議及提交意見書。

34. 會議於下午4時15分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2004年8月13日