

2015年4月21日  
討論文件

立法會工商事務委員會  
香港科技園公司的最新發展

目的

本文件向委員簡介香港科技園公司(下稱「科技園公司」)的最新發展，並就以下兩項主要新措施徵詢委員的意見－

- (A) 設立科技企業投資基金；以及
- (B) 推行經修訂的工業邨計劃。

背景

2. 科技園公司自2001年成立以來，一直為以科技為本的公司及活動提供一站式的基礎設施支援服務。該公司目前營運和管理以下三項設施－

- (a) 位於白石角的香港科學園(下稱「科學園」)；
- (b) 位於大埔、元朗及將軍澳的三個工業邨；以及
- (c) 位於九龍塘的創新中心。

3. 科學園現時是香港的科技基建旗艦，提供設施、服務及充滿活力的環境，讓企業孕育創意、創新和發展。科學園第一及第二期提供20幢配備實驗室的先進大樓，共220 000平方米的研發辦公室空間。造價49億元的科學園第三期工程正如期進行，開支也在預算之內。首三幢大樓已於2014年9月正式啟用，而其餘兩幢大樓亦會於2016年完工。科學園第三期全面落成後，科學園的總樓面面積會增加約50%至330 000平方米，可容納超過600間夥伴企業及提供15 000個就業機會。

目前，園內共有超過330個租戶及170間培育公司。第一及第二期的租用率超過90%，而第三期亦已租出約50%。

4. 根據現行的工業邨計劃，三個工業邨合共提供217公頃土地，以供無法於一般多層工業或商業大廈有效營運的產業長期租用至2047年。現時，約96%的工業邨用地已經批出，設有約170間本地及國際公司，其中包括傳統產業（例如重型製造業、印刷業、食物及飲品製造業）及以技術和服務為本的產業（例如廣播業、數據中心及製藥業）。現時在三個工業邨營運的產業一覽表載於附件一。

## 最新發展

5. 科技園公司須跟上全球發展趨勢，配合本地創新及科技業瞬息萬變的需要。科技園公司已營運約14年，為了探討進一步發展機遇，政府已聯同科技園公司完成檢討科學園及工業邨的使用情況及長遠發展方向（下稱「檢討」）。科技園公司檢視了全球科技趨勢及香港具優勢參與的範疇，借鑒海外的最佳做法及政策，找出本地創新及科技生態系統的不足之處。「官產學研」的相關持份者均有參與檢討。根據檢討建議，科技園公司除了提供基建設施及支援服務外，亦會在推動創新及科技發展方面扮演更主動的角色。科技園公司將會－

- (a) 加強與創新者、政府機構、投資者及業界的聯繫；
- (b) 推動與國際及本地大學、科研機構在不同科技領域的協作；以及
- (c) 繼續締造具啟發性及活力的生態環境，為處於不同科研階段的創新及科技企業提供度身訂做的服務，促進創新發展。

6. 同時，政府正與科技園公司緊密合作，落實這些目標。然而，我們希望在本文件向委員詳細介紹兩大措施，即(A)設立科技企業投資基金，以及(B)推行經修訂的工業邨計劃。

## 主要的新措施

### (A) 設立科技企業投資基金

#### 現況

7. 缺乏資金是本港科技公司遇到的常見問題<sup>1</sup>。雖然公共研發資助本身有助提升研發活動的水平，但把研發成果轉化為社會及經濟效益則需要私營機構作出投資。私營機構投資不足窒礙了本港創新及科技的整體發展。填補資金短缺會有助降低門檻，使初創企業或中小企可進一步推展研發工作，把創新意念轉化為具市場價值的產品或服務。就此，創新科技署近年已透過轄下的研發中心，以及就創新及科技基金推出的各項優化和開放措施，大力推動私營機構進行投資。我們已於 2014 年 11 月和 12 月向本事務委員會匯報有關工作。

8. 我們沒有低估增加私營機構投資研發的難度，亦清楚明白必須加緊努力才能帶來正面轉變。因此，我們與科技園公司攜手研究更多措施填補資金缺口。雖然香港可能有數以百計的天使投資者，但只有少部分為活躍投資者並對創新及科技有深厚認識，而且他們一向亦沒有重點投資於香港。此外，儘管香港有大量創業投資者，但大部分都着眼於在內地、台灣及新加坡甚至矽谷及以色列尋找投資機會。

#### 科技企業投資基金的目的及實施框架

##### (i) 目的

9. 科技園公司正著手成立科技企業投資基金，與私人資金共同投資本港具潛力的科技初創企業。基金的目的的如下－

---

<sup>1</sup> 在科技園公司訪問的公司當中，有 31% 表示缺乏財政資源是發展的最大障礙，而在種子／A 輪投資期的資金短缺情況似乎最為嚴重。

- (a) 填補本地科技初創企業的資金短缺，尤其是在種子階段至成長（A輪投資期）階段<sup>2</sup>；
- (b) 投資具明顯潛力的本地科技初創企業，使其能邁進下一個發展階段；
- (c) 吸引更多天使投資者及創業投資者投資於香港的科技初創企業，促使本地創新及科技生態系統中的私人資金增加。

(ii) 財政資源

10. 科技企業投資基金是以配對形式運作的共同投資基金。科技園公司已從內部資源預留 5 000 萬元以推行這項計劃。連同私人共同投資者的資金在內，最少會為本地的科技初創企業提供 1 億元可用資金。科技園公司亦計劃向私營機構尋求企業贊助及／或捐款以增加基金的資金。最近，財政司司長在 2015-16 年度的財政預算案中宣布成立該基金。科技企業投資基金的實施框架概述於下文各段。

(iii) 申請資格

11. 符合以下條件的公司均合資格申請科技企業投資基金－

- (a) 任何在香港註冊並具發展潛力的科技公司，並且正在參加或已完成科技園公司的培育計劃或為科技園公司的現有租戶；

---

<sup>2</sup> 一般而言，公司的發展包含以下不同的融資階段－

- 1. 種子集資階段：為新意念進行的最早輪融資，通常由天使投資者提供。股權「羣眾集資」亦逐漸成為選項之一。
- 2. 初創階段：公司處於早期階段，須集資以應付與市場推廣及產品開發有關的支出。
- 3. 成長階段（創業投資者的A輪投資期）：早期的銷售及生產資金。
- 4. 第二輪融資階段：為正在銷售產品但尚未有利潤的早期階段公司提供營運資金。
- 5. 擴充階段：亦稱為夾層融資，是為開始獲取利潤的公司擴充資金。
- 6. 創業投資者退出階段：亦稱為過渡性融資，為公司的「上市」程序提供資金。

- (b) 公司正處於種子至 A 輪投資期；以及
- (c) 公司在具有充分理由的情況下，在吸引十足的私人資金方面遇到困難。

(iv) 投資規模

12. 投資規模方面，將設有下列要求－

- (a) 每項交易不得超過 800 萬港元；
- (b) 科技園公司持有的初創企業總股權應少於該初創企業獲注資後全部股份的 20%；
- (c) 就共同投資者（例如天使投資者／創業投資者）對每間公司作出的投資而言，目標投資額一般設定為多於或等同科技園公司在每項投資的份額。只有在特殊情況下，天使投資者／創業投資者作出的投資才可低於科技園公司的投資，而最低的比例為 40：60。

13. 科技初創企業可在申請科技企業投資基金之前物色到共同投資者，又或在提交申請後才與科技園公司共同物色投資者。在這兩種情況下，科技園公司均會進行盡職審查，以確保共同投資者為真正的投資者且獨立於申請人。

(v) 管理、運作模式及監察

14. 科技園公司會設立一個投資委員會，負責審批科技企業投資基金的投資及監督基金的運作情況。委員會成員包括科技園公司的員工和董事局成員以及外界專家。基金的日常運作會由具備企業或機構投資背景及經驗的科技園公司人員負責管理，他們會向投資委員會負責。

(vi) 退出策略

15. 一般而言，出售投資須由投資委員會審批，並可在以下任何一種情況出現時落實－

- (a) 科技初創企業進行合併和收購；
- (b) 科技初創企業進行首次公開招股；
- (c) 其他機構提供合理的估值，以收購科技園公司在科技初創企業的股份；或
- (d) 如初創企業在接受投資十年後，並無出現上述第(a)、(b)或(c)項所描述的任何一種情況，科技園公司有權在該十年後的任何時間（視乎情況而定），要求該公司按照最新的投資估值，或以該公司緊接前三個財政年度的平均淨收入水平十倍的估值（以較高者為準），立即向科技園公司購回股權。

上述情況並非詳盡無遺，而科技園公司會諮詢投資委員會及董事局，以及考慮當前的市場情況、其財政狀況及每宗投資個案特有的其他問題，就確定撤資的條件及時機作出判斷。

*(vii) 其他支援*

16. 除了財政支援外，獲得基金資助的初創企業亦可從科技園公司及共同投資者所提供有關業務營運的網絡、知識及經驗中獲益。

**預期效益**

17. 我們預期科技企業投資基金會帶來以下效益－

- (a) 填補科學園內科技初創企業的資金短缺，以及降低他們進一步推展應用研發工作的門檻，從而把技術轉化為具市場價值的產品或服務；
- (b) 使科技園公司能獲得直接投資科技初創企業的實踐經驗。基金亦作為一項先導計劃，為科技園公司或政府制定更多措施協助本地科技初創企業奠定基礎；
- (c) 增加培育出成功的本地科技公司的機會，並可以此收宣傳之效，引起天使投資者／創業投資者對

香港市場的興趣，以及帶來有助改變香港現況的文化革新；以及

- (d) 增加私營機構對技術商品化的投資會創造更多職位。這些公司可提供的就業機會對本港的年輕科學及工程畢業生富吸引力，從而吸引更多學生修讀科學、科技及工程相關學科。

18. 科技園公司現正擬定科技企業投資基金的實施細節，包括申請資格及評審準則，以便在今年第三季前公布。政府會監察基金的成效及需求。

## **(B) 實施經修訂的工業邨計劃**

### **現況**

19. 用以規管工業邨運作的現行工業邨政策是於 30 多年前制定，目的是為用地量高而無法設於一般多層工業大廈的產業提供用地。政府設立了三個工業邨，其最高整體地積比率為 2.5 倍，而必要的進駐條件之一，是承租用地的租戶必須證明其無法在一般多層工業或商業大廈內有效營運。就符合必要進駐條件的公司而言，涉及高投資額、高增值、聘用大量技術人員以及使用新型或經改良技術的公司會獲優先考慮。工業邨現行的進駐條件載於 **附件二**，以供參考。

20. 現時，工業邨的土地主要以長期契約方式批予合資格的申請機構，租期至 2047 年屆滿，地價是參照過去的土地開發成本釐定，並會考慮通脹及當前的市場狀況而定期作出調整。工業邨用地一經批予合資格的申請機構，後者便可根據本身的需要設計並建造廠房。上文提及的必要進駐條件以及此營運模式，亦導致土地未盡其用的問題。雖然工業邨租用率高，但三個工業邨目前的發展密度只達到 2.5 倍最高整體地積比率約 53%。換言之，工業邨的大部分租戶均未盡用所租用地的最高發展潛力。

## 求變的需要

21. 香港及內地的社會及經濟結構自 1970 年代起發生了很大轉變。在上個世紀八、九十年代，內地的經濟開放政策吸引了很多香港的工業家把製造基地遷移至內地，特別是珠江三角洲地區。這導致香港的工業用地需求大減，特別是中型及重型工業所需的用地。不過，隨着內地的勞工及其他成本不斷上升，部分港商正考慮應否把生產線遷回香港。「香港製造」這一品牌在某些情況下亦可能具有吸引力。最終可能會令更多企業有興趣在香港設立生產基地。不過，我們並不預期會恢復到作大量生產的行業，而是會涉及以高增值和高科技為主的產業，例如製藥、醫療保健、生物醫學、先進機械等。配備新的生產技術及專用設計，這些產業或能在「專用的多層大廈」內有效營運。

22. 土地是香港的寶貴資源。由於對土地的需求殷切（不僅在房屋發展方面，在其他經濟活動方面亦然），要覓得足夠土地以滿足各方面日益增加的需求，已成為政府的一大挑戰。鑑於工業邨擁有珍貴的土地，而且邨內的土地仍未獲充分使用，現時是適當時候檢討我們如何能更善用寶貴的工業邨土地資源，以滿足需求，及增加在創新及科技方面的投資，從而維持香港在國際上的競爭力。

23. 不過，在科技園公司現行的營運模式下，只有較少誘因令工業邨用地的承批人或承讓人充分利用有關用地的最高准許地積比率，因為他們只會以最切合其運作需要的規模建設廠房。雖然工業邨的最高准許地積比率為 2.5 倍，但三個工業邨實際使用的地積比率平均只有 1.32 倍。這或可反映承批人或承讓人在營運上的最佳效果，但其土地卻未能得到最有效的運用。此外，如承批人並不投放資金提升廠房質素，工業邨的建築物便會隨時間而變舊。因此，科技園公司一直通過協助把未盡其用的用地轉讓予新承讓人，以及加強執行契約條款的工作，改善工業邨的使用情況。自 2007 年起，科技園公司已批准 28 宗轉讓申請，涉及約 31 公頃工業邨用地（相對於工業邨運作首 29 年間（即 1978 至 2006 年）只有 19 宗獲批轉讓申請）。不過，除少數個案外，整體的發展密度仍未能提升。

24. 工業邨現行的營運模式在長遠而言對科技園公司亦不可取，因為其收入的主要部分來自批出工業邨用地及轉讓已批租用地所得的地價。目前，大埔工業邨的所有用地已批出，而元朗工業邨和將軍澳工業邨分別只有兩幅及三幅用地仍屬空置，租用率分別為 98% 及 90%。鑑於工業邨的用地幾乎已全部批出，這項收入將會萎縮。雖然在中期而言，工業邨地價收入的減少可由科學園第三期帶來的租金增長所彌補，但卻未能讓科技園公司有足夠資源以持續提升及擴充其服務。

### **新的進駐條件**

25. 是次檢討提出多項建議，當中包括應更善用三個工業邨的土地，以便支援能為本港帶來更廣大效益的科學與創新及科技產業。有別於需要獨立工業大廈的傳統重型工業，某些科學與創新及科技產業可以設於專用的多層工業大廈。有見及此，我們決定修訂進駐條件，以優先吸納對本港經濟持續增長至為重要的科學與創新及科技產業，不論這些產業能否設於多層大廈。新的進駐政策會涵蓋整條價值鏈，即從研發、原型製作、產品設計、生產、測試及分銷、行政管理，到市場推廣及品牌管理，從而提供「一條龍式」服務。

26. 儘管更改進駐條件，但仍會保留其他重要的因素，例如該公司是否涉及高投資額、高增值及聘用技術人員等，以考慮應否容許其進駐工業邨。

### **新的營運模式**

27. 科技園公司日後會主要興建及管理專用的多層工業大廈以出租給多個用戶，而不再批出用地予單一用戶以興建自家廠房。科技園公司只會在特殊情況下，才以長期契約方式批出用地予條件優秀的申請機構興建獨立廠房。所徵收的租金（或在特殊情況下以長期契約方式批出的土地的地價）會與過去的土地開發成本脫鉤，改為根據當前的市場狀況及其他相關因素以具競爭力的價格定價。

28. 建議的專用多層工業大廈會因應選定科學與創新及科技產業的需要而設計。能於擬建的專用多層大廈作業的例子

包括，符合最新法定標準的製藥設施、檢測和認證實驗室、原型製作工場、工業設計實驗室等。此外，亦可考慮用作指定用途，包括供培育中心及附屬於邨內工業作業的商業設施進駐。

### **預期效益**

29. 我們預期透過經修訂的工業邨計劃可以－

- (a) 確保更有效運用珍貴的土地資源並為香港帶來更大的經濟效益；
- (b) 使科技園公司可強化創新及科技行業在香港的產業鏈，以及進一步活化工業邨；
- (c) 與科學園及创新中心內的活動建立協同效應及互相整合，從而為社會帶來最大的潛在效益；以及
- (d) 為科技園公司提供穩定的經常性租金收入來源，從而提升其財務可持續性。

30. 科技園公司計劃在未來數年，於現有三個工業邨的空置用地或承批人交還的用地發展三至四個試驗項目。科技園公司會着手就其經濟效益及相關財務安排進行詳細研究。待科技園公司完成相關研究後，我們會於適當時候進一步諮詢本事務委員會。

### **徵詢意見**

31. 請委員察悉科技園公司的新發展，並就推行第 7 至 30 段所述的兩項新措施提供意見。

創新科技署  
2015 年 4 月

附件一

工業邨內的產業  
(截至 2015 年 3 月底)

產業	大埔工業邨		元朗工業邨		將軍澳工業邨		小計*	
	批地數目	土地面積(公頃)	批地數目	土地面積(公頃)	批地數目	土地面積(公頃)	批地數目	土地面積(公頃)
製造業								
(a) 生物科技及製藥	9	4.99	14	17.30	0	0	23 (13.69%)	22.29 (11.53%)
(b) 食物及飲品	23	16.47	5	13.19	4	4.85	32 (19.05%)	34.51 (17.84%)
(c) 機械及零件	5	3.93	5	7.07	1	1.00	11 (6.55%)	12.00 (6.21%)
(d) 金屬零件及產品	8	5.22	0	0	0	0	8 (4.76%)	5.22 (2.7%)
(e) 其他製造業(例如建築材料、化學品及氣體、電子零件及紙品包裝)	15	13.79	11	7.10	6	7.96	32 (19.05%)	28.85 (14.93%)
(f) 塑膠樹脂及塑膠產品	6	5.46	3	5.00	0	0	9 (5.36%)	10.46 (5.41%)
(g) 印刷及出版	4	4.48	4	5.04	3	5.80	11 (6.55%)	15.32 (7.93%)
(h) 支援服務	7	2.65	6	5.82	3	6.70	16 (9.52%)	15.17 (7.84%)
(i) 綠色科技	0	0	3	5.00	4	4.99	7 (4.17%)	9.99 (5.16%)
服務業								
(a) 廣播	2	4.98	0	0	3	13.20	5 (2.98%)	18.18 (9.4%)
(b) 資訊及電訊(例如數據中心)	1	0.69	0	0	9	17.03	10 (5.95%)	17.72 (9.16%)
(c) 發射塔/電訊傳輸裝置	2	2.35	0	0	2	1.30	4 (2.38%)	3.65 (1.89%)
<b>總計#</b>	<b>82</b>	<b>65.01</b>	<b>51</b>	<b>65.52</b>	<b>35</b>	<b>62.84</b>	<b>168 (100%)</b>	<b>193.38 (100%)</b>

\*由於四捨五入關係，有關百分率加起來可能不等於 100.0%。

#工業邨部分地區為不予承批的非建築用地及海堤。

## 附件二

### 工業邨現行的進駐條件

進駐工業邨的基本條件如下－

- (a) 項目無法於一般多層工業或商業大廈運作；
- (b) 業務不屬於政府規例所訂明的厭惡性行業（例如製煉皮革）；以及
- (c) 項目的業務並非以存倉及倉庫為主。

在評審申請項目的資格和可取之處時，科技園公司亦會考慮以下因素－

- (a) 涉及新型或經改良的產品或服務；
- (b) 涉及新型或經改良技術；
- (c) 主要利用本地材料和人力資源的高增值項目；
- (d) 與本地行業急需的產品或服務有關；
- (e) 對香港出口業務有顯著貢獻；
- (f) 高投資額（特別是在新機械和新設備方面）；以及
- (g) 需僱用大量高級技術人員。