

2017年11月21日
資料文件

立法會工商事務委員會
在香港科學園旁邊發展「創新斗室」

目的

本文件就擬由香港科技園公司(「科技園公司」)在香港科學園(「科學園」)旁邊發展的「創新斗室」，提供補充資料。

背景

2. 在2017年7月18日的會議，我們向本事務委員會闡述「創新斗室」的發展計劃，包括預期住宿需求和經濟效益、建議的入住資格準則和租金、發展範圍及財務安排等。

3. 委員普遍支持有關計劃，並認為「創新斗室」可有效吸引和挽留創新及科技人才。另一方面，委員就發展計劃提出若干關注事項，主要包括：為何政府須就發展項目向科技園公司採取較高的注資比率(即七成由政府注資，另為其餘三成的商業貸款及利息提供擔保)；科技園公司應就「創新斗室」擬定詳細的入住資格準則和合適的租期；「創新斗室」的預計租金收入能否應付其管理及營運成本和是否有盈餘，以及應就發展項目帶來的經濟效益作較詳細的闡述等。

4. 政府於會上承諾會就以下幾方面提供進一步資料—

- (a) 建議的融資安排；
- (b) 「創新斗室」預期需求及入住資格準則的詳情；
- (c) 項目的財務分析；以及
- (d) 項目帶來的預期經濟效益。

補充資料

建議的融資安排

5. 我們認為在研究「創新斗室」的融資安排時，必須顧及科技園公司的整體財務狀況及現金流量預測，包括將會進行的融資項目和新措施，以及需維持足夠的現金結餘¹以應付運作需要及預期以外的業務風險。

6. 就此，我們須指出科技園公司現已承擔共 44.53 億元的貸款及共 7.903 億元的連帶利息，並須在 2035/36 年度前全數償還。當中包括 —

- (a) 就科學園第二期發展未償還的 4.96 億元政府貸款；
- (b) 就科學園第三期發展承擔的 17.07 億元中期票據商業貸款；
- (c) 就科學園第三期發展將會提取的 6 億元政府貸款；以及
- (d) 就發展將軍澳工業邨內的數據技術中心及先進製造業中心將會提取的 16.5 億元政府貸款。

7. 現時，科學園的租金收入原則上足以應付科技園公司營運成本及償還貸款和利息。我們進一步估算，若以建議的貸款(30%)：注資(70%)的融資安排發展「創新斗室」，科技園公司至 2035/36 年度將需要承擔的總貸款和連帶利息分別為 46.93 億元和 8.963 億元²。科學園和「創新斗室」的租金收入應仍然勉強足夠應付上述開支。

¹ 科技園公司董事局已定下指引，要求科技園公司須維持最低 2 億元的現金結餘，相等於科技園公司在 2017/18 年度約三個月的每月平均營運開支。

² 假設「創新斗室」的商業貸款息率為 2.8%。此息率是 2016 年 11 月數間銀行息率報價的平均值，另加科技園公司預計在 2019/20 年度提取貸款時的息率升幅。

8. 然而，倘若「創新斗室」須全數以商業貸款的形式融資，科技園公司在 2035/36 年度前需要承擔的貸款總額和連帶利息總額將會增至 52.53 億元及 11.35 億元²。此財務安排引起的問題，可從科技園公司 2017/18 年度至 2030/31 年度的現金流量預測（附件）得到了了解³。根據貸款(30%)：注資(70%)的融資安排，科技園公司從 2017/18 年度至 2030/31 年度整段期間的現金結餘將可維持高於 2 億元的最低要求水平(2024/25 年度除外)。若採取較高比率的商業貸款，科技園公司的現金結餘會在一段較長時間低於此最低要求水平。若「創新斗室」以百分之一百商業貸款融資，科技園公司在 2024/25 年度的現金結餘將錄得負數，而於另外三個年度則會低於 2 億元的安全水平。如此沉重的財務負擔會嚴重影響科技園公司的財政穩健性，使其難以在遵循審慎商業理財原則運作的同時⁴，履行促進香港創新及科技發展的公眾使命。

預期需求及入住資格準則

9. 科技園公司在 2016 年進行了一項市場調查。調查結果顯示，「創新斗室」在 2015/16 年度的預期需求為超過 420 個單位。按照這個估算結果，並在考慮其他相關因素(包括科學園內僱員人數的預期按年增長、「創新斗室」可能帶來的就業機會，以及新僱員的國籍比例)後，顧問進一步推算，「創新斗室」在 2020/21 年度的需求約為 580 個單位。

10. 為了善用「創新斗室」，申請人須符合一套預定的入住資格準則。所有入住申請會根據統一的計分制，由科技園公司成立的評審委員會按“擇優”和“需要”兩個評分範疇作個別考慮。初步建議的入住資格準則包括 —

³ 所有現金流量預測採用相同假設，即(a)「創新斗室」的入住率會由 2020/21 年度的 30%開始，穩步上升至 2022/23 年度的 95%，以及(b)「創新斗室」於 2020/21 年度每個住宿單位的月租為 9,000 元 (其後按年增加 3%)。

⁴ 我們估算，若科技園公司需解決現金額不足的問題，科學園的整體租金須在 2018/19 年度至 2024/25 年度的七年期間，在一般按成本和市值租金作調整以上，每年額外加租約 8%。

- (a) 科學園的租戶／培育公司負責人：基本申請資格是申請人不得在香港自行、共同或透過公司持有任何住宅物業。按“擇優”評分的得分範疇或會包括申請人具備的科技技能和知識、學術成就、對本地科技生態圈的貢獻和參與，以及是否願意與其他住戶交流等；按“需要”評分的得分範疇或會涵蓋申請人公司的經營特色、申請人原本的居住地點和環境，及其他相關因素。租賃期將按申請人在科學園內的辦公室／實驗室的租賃期或其培育計劃年期釐定，但不會多於兩個租期，而每個租期最多 24 個月。預計此類租戶對象將大約佔「創新斗室」全部租戶的 40% 至 45%；
- (b) 科學園租戶／培育公司的海外或內地僱員：基本申請資格是申請人須為租戶／培育公司的全職員工，並持有有效的香港工作簽證。按“擇優”評分的得分範疇與上述 10(a)所列的相若；按“需要”評分的得分範疇或會涵蓋申請人的收入水平和其僱主編排的優次。租賃期將按申請人在科學園內的受僱期釐定，但不會多於兩個租期，而每個租期最多 24 個月。預計此類租戶對象將大約佔「創新斗室」全部租戶的 40% 至 45%；以及
- (c) 到訪的海外或內地科學家／研究人員：申請人須證明他／她在科學園內參與研發項目。為加快處理申請，科學園公司將建議申請人要求他／她們在科學園內的商業伙伴在其到達香港前預先提交申請。租賃期將與申請人在科學園參與的項目或計劃的時期相符。預計此類租戶對象將大約佔「創新斗室」全部租戶的 5% 至 10%。

上述的租戶比例僅為初步估算。評審委員會將會按運作經驗、實際的住宿需求和供應等適時檢視「創新斗室」租戶的比例、入住資格準則和評分機制。

項目的財務分析

11. 基於註腳 2 和 3 列明的假設，「創新斗室」於 2020/21 年度至 2033/34 年度的按年平均租金收入約為 5,800 萬元。「創新斗室」在此期間的按年平均營運成本及其他開支⁵約為 5,600 萬元。若有盈餘，將會納入科技園公司的收入儲備帳目，以持續科學園、「創新斗室」、創新中心和三個工業邨的發展。

預期的經濟效益

12. 科技園公司曾委託顧問評估「創新斗室」發展項目帶來的經濟影響。根據顧問的調查結果、較早前就科學園第一階段擴建計劃發展項目進行的研究，以及政府統計處公布的工業統計數據和數字，顧問的結論，是「創新斗室」有助吸引來自內地／海外的人才及挽留現有人才，對科學園內公司的發展有所裨益，從而為香港帶來更廣泛的經濟效益。顧問預計「創新斗室」會創造 300 個直接及間接就業機會，當中 100 個為「創新斗室」的支援人員；顧問亦預計每年會產生約 1.1 億元的直接增加值，以及 5,600 萬元的間接及連帶增加值(按 2014 年的價格計算)⁶。

13. 除此之外，在發展「創新斗室」的三年建築工程期內，預計能產生 1.8 億元的增加值和創造 354 個就業機會(以人工作年計算)。

⁵ 包括營運成本(即員工開支、一般行政及雜項費用，以及市場推廣及宣傳開支)(18%)、物業管理費用(21%)、利息開支(12%) 和折舊(49%)。

⁶ 直接影響是指因為「創新斗室」而對被吸引到或留在科學園的公司僱員人數及增加值的影響。間接影響是指這些科學園公司的非工資開支，對支援行業提供的服務及貨品(例如公用設施、運輸、專業及金融服務)所造成的經濟影響。連帶影響是指這些科學園公司及支援行業的僱員，其與工資有關的開支，所造成的經濟影響。

徵詢意見

14. 請委員備悉以上有關發展「創新斗室」的補充資料。

創新及科技局
創新科技署
2017年11月

「創新斗室」項目在不同融資比例下，香港科技園公司的現金流量預測(以百萬元計)

| 政府注資與政府提供擔保的商業貸款的擬議比率 | 現金結餘預測(以百萬元計) | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2016/17 年度 | 2017/18 年度 | 2018/19 年度 | 2019/20 年度 | 2020/21 年度 | 2021/22 年度 | 2022/23 年度 | 2023/24 年度 | 2024/25 年度 | 2025/26 年度 | 2026/27 年度 | 2027/28 年度 | 2028/29 年度 | 2029/30 年度 | 2030/31 年度 |
| 70%政府注資及30%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 10,047 | 6,072 | 2,766 | 899 | 211 | 219 | 489 | 17 | 291 | 533 | 746 | 950 | 1,041 | 1,244 |
| 60%政府注資及40%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 9,967 | 5,991 | 2,762 | 893 | 203 | 209 | 476 | 1 | 273 | 512 | 723 | 924 | 1,012 | 1,213 |
| 50%政府注資及50%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 9,886 | 5,910 | 2,758 | 887 | 194 | 198 | 463 | (15) | 254 | 491 | 699 | 898 | 983 | 1,181 |
| 40%政府注資及60%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 9,806 | 5,828 | 2,754 | 880 | 185 | 186 | 449 | (31) | 236 | 468 | 673 | 869 | 953 | 1,147 |
| 30%政府注資及70%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 9,725 | 5,747 | 2,750 | 874 | 176 | 175 | 435 | (47) | 217 | 447 | 650 | 843 | 924 | 1,116 |
| 20%政府注資及80%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 9,645 | 6,113 | 2,564 | 862 | 162 | 159 | 416 | (69) | 193 | 422 | 622 | 813 | 891 | 1,080 |
| 10%政府注資及90%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 9,565 | 6,110 | 2,559 | 855 | 152 | 146 | 401 | (86) | 173 | 398 | 595 | 783 | 858 | 1,045 |
| 100%政府提供擔保的商業貸款 | 10,475 | 9,775 | 5,789 | 2,727 | 844 | 139 | 130 | 383 | (107) | 149 | 372 | 566 | 752 | 824 | 1,008 |

備註：

1. 灰色部分表示預測的現金流量低於2億元的最低要求。
2. 括號內的數字表示現金結餘為負數。
3. 就香港科技園公司(「科技園公司」)現金流量預測作出的主要假設包括：
 - (a) 香港科學園(「科學園」)於2017/18年度、2018/19年度及2019/20年度之後的租用率分別假設為88%、91%及92%。2017/18至2019/20年度的租金將會凍結三年。其後，每平方呎的租金將按年增加3%。
 - (b) 科學園第一階段擴建於2020/21年度、2021/22年度及2022/23年度之後的租用率分別假設為40%、70%及95%。數據技術中心於2020/21年度、2021/22年度及2022/23年度之後的租用率分別假設為30%、60%及95%。先進製造業中心於2021/22年度及2022/23年度之後的租用率分別假設為30%及60至95%。這些新設施落成後，每平方呎的租金將按年增加3%。
 - (c) 科技園公司將嚴格控制成本，以控制營運成本的增幅。