

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)2303/05-06號文件  
(此份會議紀要業經政府當局  
審閱)

檔號：CB1/BC/3/05

### 《兩鐵合併條例草案》委員會 第二次會議紀要

日期：2006年9月20日(星期三)  
時間：下午2時30分  
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉健儀議員, GBS, JP(主席)  
譚耀宗議員, GBS, JP(副主席)  
何俊仁議員  
何鍾泰議員, SBS, S.B.St.J., JP  
李卓人議員  
周梁淑怡議員, GBS, JP  
梁耀忠議員  
單仲偕議員, JP  
劉慧卿議員, JP  
鄭家富議員  
石禮謙議員, JP  
李鳳英議員, BBS, JP  
張宇人議員, JP  
陳偉業議員  
王國興議員, MH  
李永達議員  
李國英議員, MH, JP  
林健鋒議員, SBS, JP  
張超雄議員  
張學明議員, SBS, JP  
劉秀成議員, SBS, JP  
鄭志堅議員  
譚香文議員

缺席委員：呂明華議員, SBS, JP  
陳鑑林議員, SBS, JP  
劉江華議員, JP  
梁國雄議員  
湯家驊議員, SC  
詹培忠議員

**出席公職人員：** 環境運輸及工務局  
副秘書長  
何宗基先生

環境運輸及工務局  
首席助理秘書長  
李碧茜小姐

財經事務及庫務局  
副秘書長  
郭立誠先生

財經事務及庫務局  
首席助理秘書長  
劉淦權先生

律政司高級政府律師  
陳元新先生

律政司政府律師  
羅頌明先生

**應邀出席人士：** 地鐵有限公司

財務總監  
梁國權先生

物業總監  
何恒光先生

總經理 —— 公司事務  
梁陳智明女士

對外及議會事務經理  
蘇雯潔女士

九廣鐵路公司

物業總監  
林濬先生

署理財務總監  
張慶先生

對外事務經理  
梁賜強先生

政府財務顧問

花旗集團  
董事總經理  
兼亞太區投資銀行部營運主管  
范浩宏先生

香港上海匯豐銀行  
中國國際業務發展環球主管  
高銘國先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)2  
劉國昌先生

**列席職員** : 助理法律顧問3  
馮秀娟女士

高級議會秘書(1)6  
袁家寧女士

議會秘書(1)2  
朱漢儒先生

議會事務助理(1)5  
鄭維賢小姐

---

經辦人／部門

**I 確認通過會議紀要及續議事項**

(立法會CB(1)2196/05-06號 文件 —— 2006年7月27日  
會議的紀要  
立法會CB(1)2198/05-06(01)號文件 —— 暫定會議日期)

2006年7月27日會議的紀要獲確認通過。

2. 法案委員會通過由2006年10月至12月的會議日期(立法會CB(1)2198/05-06(01)號文件)。

(會後補註：已通過的會議日期已於2006年9月21日隨立法會CB(1)2238/05-06號文件送交委員。)

## II 兩鐵合併建議的財務及物業方案

- (立法會CB(1)2198/05-06(02) —— 政府當局提供的  
號文件 資料文件  
立法會CB(3)700/05-06 號文 —— 條例草案文本  
件  
檔號：ETWB(T)CR1/986/00 —— 立法會參考資料  
摘要  
立法會LS91/05-06 號文件 —— 法律事務部報告  
立法會CB(1)2031/05-06 號文 —— 秘書處就《兩鐵  
件 合併條例草案》  
擬備的背景資料  
摘要  
立法會CB(1)2176/05-06(01) —— 由資料研究及圖  
號文件 書館服務部所擬  
備題為“各界人  
士對地鐵有限公  
司和九廣鐵路公  
司就擬議合併一  
事所表達的關注  
事項”的資料便  
覽)

3. 地鐵有限公司(下稱“地鐵”)借助電腦投影片向委員簡介綜合鐵路及物業模式背後的理念及益處。政府當局亦以電腦投影片介紹物業發展總成本的成本構成及物業發展權估值的詳情。

(會後補註：有關的電腦投影片簡介資料於會議席上提交，並於2006年9月21日隨立法會CB(1)2237/05-06號文件送交委員。)

4. 法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

5. 在商議的過程中，委員質疑是否有需要及有充分理據將物業方案包括在合併建議內，以及為何由政府委聘的專業估值師對有關8幅物業發展用地進行的估值與報章引述由其他專業估值師所作的估值存在重大差距。他們擔心可能出現賤賣資產的情況，這將對擁有九廣鐵路公司資產的香港市民不利。

6. 關於鐵路和物業綜合發展模式，部分委員認為，地鐵一方面透過政府向該公司批出與鐵路項目有關的物業發展權而從物業發展中獲取可觀利潤，另一方面卻不願透過減價及向殘疾人士提供票價優惠的方式，與普羅市民分享其利潤。部分委員認為不應再把物業發展

權批給鐵路公司。物業發展權應進行公開招標，所得的收益可用來設立減低票價加幅的基金，並向有需要人士提供所需的協助。部分其他委員亦質疑，雖然地鐵在會議席上強調物業發展的好處及重要性，但該公司以往卻以物業發展的利潤與鐵路票價無關為由而拒絕減價。地鐵在回應時解釋，現時的票價已考慮到物業發展的利潤。若沒有物業發展的利潤，票價會較現時高出許多。

7. 考慮到上述的關注，法案委員會提出以下要求——

- (a) 政府當局及地鐵須披露與物業方案的估值有關的所有資料；及
- (b) 地鐵須解釋物業發展與鐵路票價之間的關係及將來如何利用物業發展的利潤令普羅乘客受惠。

8. 部分委員亦表明，倘若政府當局和地鐵不提供與物業方案估值有關的所有資料，他們可能會考慮引用《立法會(權力及特權)條例》(第 382 章)賦予的權力，要求有關各方向法案委員會呈交有關資料，以供考慮。

9. 委員在結束討論時同意，訂於 2006 年 10 月 5 日下午 4 時 30 分舉行的下一次法案委員會會議將會繼續集中討論兩鐵合併建議的財務及物業方案。委員亦同意邀請地鐵主席及行政總裁出席有關會議。

### III 其他事項

10. 議事完畢，會議於下午4時30分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年10月4日

**《兩鐵合併條例草案》委員會  
第二次會議過程**

**日期：**2006年9月20日(星期三)  
**時間：**下午2時30分  
**地點：**立法會大樓會議室A

時間	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程項目I —— 確認通過會議紀要及續議事項</i>			
000000 - 000041	主席	- 2006年7月27日會議的紀要獲確認通過 (立法會 CB(1)2196/05-06 號文件)	
000042 - 000232	主席	- 通過由2006年10月至12月的會議日期 (立法會 CB(1)2198/05-06(01)號文件)	
<i>議程項目II —— 兩鐵合併建議的財務及物業方案</i>			
000233 - 000518	主席	- 開場白	
000519 - 003523	主席 石禮謙議員 鄭家富議員 政府當局 地鐵有限公司(下稱“地鐵”)	- 地鐵及政府當局以電腦投影片作出簡介 (立法會 CB(1)2198/05-06(02)號文件)	
003524 - 004041	主席 王國興議員 政府當局 地鐵	- 表示遺憾，儘管地鐵透過政府向該公司批出物業發展權而獲取龐大利潤，但卻不願透過減價與普羅乘客分享其利潤  - 政府當局及地鐵澄清，地鐵須就九廣鐵路公司(下稱“九鐵”)該8幅用地的物業發展權支付49億1,000萬元的入場費。有關用地將會讓發展商公開招標。中標者須安排向政府支付十足市價的地價	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
004042 – 004553	主席 林健鋒議員 政府當局	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 詢問政府委任的專業估值師對有關8幅物業發展用地進行的估值與報章引述由其他專業估值師所作的估值存在重大差距的原因；以及有否對不同的估值作出比較及分析</li> <li>– 政府當局強調，政府委任的獨立估值師擬備有關估值所採用的推算方法及假設是獲得廣泛接受的，而物業方案的定價則是公平和合理的。估值出現任何差距，可能是由於 <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 在估值時對物業市場的表現採用不同的假設</li> <li>ii) 以落成發展項目的利潤總值而非僅以入場費作為估值的基礎等</li> </ul> </li> </ul>	
004554 – 005107	主席 鄭家富議員 政府當局	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 表達意見，認為由於鐵路和物業綜合發展模式(下稱“該模式”)涉及向上市公司批出珍貴的公共資源，故其運作應更具透明度，以保障公眾利益。最重要的是確保普羅乘客可以減價的方式分享如此得來的利潤</li> <li>– 政府當局解釋已公開地政總署就兩幅用地訂定的地價。而其餘6幅用地的地價尚待確定，因此未能提供</li> </ul>	
005108 – 005618	主席 李卓人議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 表達意見，認為該模式只惠及政府及鐵路公司，但沒有惠及公眾。兩間鐵路公司應透過減價與普羅乘客分享其從物業發展中所得的龐大利潤</li> <li>– 詢問政府就地鐵所訂的整體目標回報率為何</li> <li>– 地鐵認為 <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 與其他海外城市比較，公眾已享有因為該模式而帶來的物有所值的鐵路服務</li> <li>ii) 地鐵以往數年的資產回報率為6%，遠低於本地公用事業機構的資產回報率</li> </ul> </li> </ul>	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
005619 – 010153	主席 何俊仁議員 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 質疑是否有需要包括購入九鐵的物業管理業務</li> <li>– 表達意見，認為倘若在相關的物業發展合約中納入適當的條文，車站與車站上蓋或毗鄰的物業發展項目的連接便可達致無縫連接的效果。這樣做，政府便可透過公開招標出售此等物業發展項目的用地，以反映其真正的市場價值。亦可利用由此而帶來的收益資助鐵路的發展。再者，地鐵是一間由公眾持有25%股份的上市公司。政府不應再透過向其批出物業發展權來補貼該公司</li> <li>– 地鐵解釋 <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 由於有關物業與車站連接，故兩者必須綜合管理</li> <li>ii) 合約條文決不可能包羅萬有，因此無法確保物業發展項目與車站能做到無縫的連接。故此，由同一方負責協調物業發展項目和車站兩者的設計、建造及管理工作是絕對必要的</li> <li>iii) 不存在政府透過向地鐵批出物業發展權來資助該公司的問題，因為地鐵必須就有關的物業發展用地支付十足市場價值的地價</li> </ul> </li> </ul>	
010154 – 010659	主席 李永達議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 表達意見 <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 雖然香港國際機場由不同的承建商興建，但卻能解決所有設施在技術及工程方面互相配合的問題，令各項設施達致無縫連接。當時亦能訂定一個有效的機制，解決總承判商與次承判商之間的爭拗</li> <li>ii) 雖然合併後的公司須支付有關物業發展用地的地價，但有關地價並未能反映真正的市場價值，因為有關地價是經與政府磋商而非透過公開招標訂定。再者，商議地價的時間亦由合併</li> </ul> </li> </ul>	



時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>後的公司提出，這樣亦會影響地價的水平</p> <p>iii) 目前屬上市公司並有25%股份由公眾持有的地鐵不應再獲批予物業發展權</p> <p>— 政府當局解釋，相關用地的物業發展權已批給九鐵，以協助該公司建造及營運鐵路項目。將有關權利轉歸地鐵是合併建議的自然結果</p> <p>— 地鐵強調，除了根據十足市場價值支付有關發展用地的地價外，該公司亦要承擔與物業發展相關的風險</p>	
010700 – 011139	陳偉業議員	<p>— 質疑儘管地鐵在是次會議席上曾強調物業發展的好處和重要性，但該公司以往卻以物業發展的利潤與鐵路票價無關為由而拒絕減價</p> <p>— 考慮到地鐵不再是一間公營機構而是一間上市公司，故表明反對建議的合併及向地鐵批出物業發展權。應把物業發展權轉作公開招標，而所得的收益應用來設立一個紓緩票價增幅的基金，並為有需要人士提供所需的協助</p> <p>— 表達意見，認為由於地鐵站不設洗手間及某些車站並無供殘疾人士使用的通道，故地鐵沒有履行其企業社會責任</p>	
011140 – 011741	主席 何鍾泰議員 政府當局 地鐵	<p>— 詢問政府當局的電腦投影片簡介資料中所顯示的物業發展總成本的成本構成中，融資成本、市場推廣成本及專業服務費用的相對比例</p> <p>— 表達意見，認為政府當局應解釋其估值與其他專業估值師所作的估計存在差距的原因。倘若不提供此等關鍵性資料，以便向委員保證有關估值屬合理的話，便難以爭取議員支持條例草案</p>	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 政府當局／地鐵解釋               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 地價水平由地政總署參考當時的市場環境後釐定</li> <li>ii) 簡介資料內的物業發展總成本的成本構成代表地鐵根據以往項目計算出來的平均數字</li> <li>iii) 發展商在向代理公司支付佣金及宣傳活動方面的開支龐大，這兩方面的成本已包括在市場推廣成本內。融資成本則顯示資本支出的利息，當中包括地價、建築成本、項目預備工程成本、市場推廣成本、專業服務費用及其他費用</li> </ul> </li> </ul>	
011742 - 012308	主席 梁耀忠議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 表示遺憾，儘管兩間鐵路公司賺取龐大利潤，但公眾仍未能受惠於減價。因此，不應再把物業發展權批給鐵路公司，除非它們將由此而得的利潤反映在鐵路票價上，確保香港在沒有最低工資的情況下，有關票價仍能在市民可以負擔的水平之內</li> <li>- 表達意見，認為即使由鐵路公司以外的機構來發展車站毗鄰或上蓋的用地，政府仍然可以得益</li> <li>- 地鐵解釋               <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 透過該模式，政府以至公眾已獲取的整體利益約值1,400億元，包括從初次公開招股所得的收益</li> <li>ii) 與本地其他公共交通服務相比，鐵路服務是物有所值的。若沒有物業發展的利潤來補貼鐵路的回報，鐵路票價將會比現時高很多</li> </ul> </li> </ul>	
012309 - 012831	主席 譚香文議員 政府當局	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 質疑為何儘管兩鐵合併帶來的協同效益可節省成本，仍需要繼續採用該模式</li> </ul>	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<ul style="list-style-type: none"> <li>— 要求披露所有與物業方案估值有關的資料，尤其是如何計算出現時的淨值，以釋除公眾對賤賣九鐵資產而對擁有九鐵資產的香港市民不利的關注</li> <li>— 表達意見，認為地鐵在物業發展方面所承擔的風險其實甚低。因此，將物業發展權批給屬上市公司的地鐵確實是“輸送利益”</li> <li>— 政府當局重申，物業發展權的估值經過獨立及專業評估，是合理和公平的。已向委員提供可以披露的物業方案詳情(載於立法會CB(1)2198/05-06(02)號文件附件II)</li> </ul>	
012832 – 013423	主席 劉慧卿議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 表達意見，表示難以支持條例草案，因為 <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 有關方面尚未能向公眾保證並沒有賤賣九鐵的資產</li> <li>ii) 關注到仍未解決交通費對草根階層構成沉重負擔的問題</li> <li>iii) 儘管地鐵賺取可觀利潤，但仍拒絕向殘疾人士提供票價優惠</li> </ul> </li> <li>— 地鐵認為該公司的目標是改善車站設施，令鐵路服務更方便殘疾人士使用。任何票價補貼應由政府提供</li> </ul>	
013424 – 013718	主席 譚耀宗議員 政府當局	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 詢問政府當局有否委任更多估值師，提供有關物業發展用地的估值，供其參考</li> <li>— 要求提供由政府當局及地鐵分別委任的估值師所擬備的物業方案估值詳情</li> <li>— 政府當局解釋，政府及地鐵分別委任的估值師是獨立地進行估值的。雙方接着會嘗試以兩套估值數字所用的假設為基礎達成共識。參考其他估值師的估值未必有幫助。至於會否提供估值過程的進一步詳情，則需與地鐵商討</li> </ul>	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
013719 - 013821	主席 張超雄議員	<p>— 表達意見，認為由於政府現正考慮修訂《殘疾歧視條例》(第487章)，令選擇性地為殘疾人士提供票價優惠不會構成違反《殘疾歧視條例》這一點毫無疑問，地鐵在這方面應採取更開放的態度</p>	
013822 - 014311	主席 王國興議員 政府當局	<p>— 詢問</p> <p>i) 地鐵和中標的物業發展商盈利攤分的比例；政府可收取的款額，以及有否任何其他方面亦可透過合作發展有關用地而獲利</p> <p>ii) 票價調整公式中的生產力因素的詳情</p> <p>— 政府當局解釋</p> <p>i) 個別發展項目的盈利攤分比例將按最終的投標條款而定，會因個別情況而有所不同</p> <p>ii) 鐵路的生產力效益有限。然而，政府當局與地鐵已達成協議，在票價調整機制中加入一個0.1%正數值的生產力因素，作為整體合併方案的部分條件，以紓緩日後的票價增幅或增加減價的幅度，此舉可令鐵路使用者受惠，並同時鼓勵合併後的公司提升生產力</p>	
014312 - 014827	主席 鄭家富議員 政府當局	<p>— 詢問政府當局會否確保兩鐵合併所引起的協同效益，尤其是從物業發展項目所得的利潤，可透過設立穩定票價基金，令公眾受惠</p> <p>— 政府當局解釋</p> <p>i) 物業方案是整項合併交易不可或缺的部分。鑒於物業方案的作價被認為是公平及合理的，以及除了支付入場費之外，合併後的公司亦須安排支付地價、建築成本及其他發展成本，並須承擔日後展開此等發展項目時的相關商業風險，故不應要</p>	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>求合併後的公司利用物業方案日後帶來的收益來補貼鐵路票價</p> <p>ii) 根據該方案，物業及鐵路發展應以綜合的模式進行規劃及建造。來自物業發展項目的利潤會用來填補興建在財政上不可行的鐵路項目在資金方面的不足之數。在最初釐定鐵路票價時，已顧及來自物業發展的利潤</p> <p>iii) 與現時的票價自主權比較，票價調整機制會有助穩定鐵路票價，因為該機制建基於方程式的模式，日後的票價調整須參考消費物價指數及工資指數的變動情況</p>	
014828 – 015237	主席 李卓人議員 政府當局 地鐵	<p>– 對地鐵不願向殘疾人士提供票價優惠表示失望。地鐵應承擔其作為公共交通服務提供者的角色，而不應著眼於賺取最大的利潤</p> <p>– 表達關注，由於九鐵的資產回報率只得2%，但地鐵的資產回報率卻有6%，合併後的公司可能會透過加價，將九鐵的資產回報率提高至6%</p> <p>– 要求提供何東樓及烏溪沙站的估值數字</p> <p>– 政府當局／地鐵解釋</p> <p>i) 合併後的公司並無目標回報率。應注意到大部分本地公用事業機構的資產回報率均為遠高於6%的雙位數字</p> <p>ii) 不能提供何東樓及烏溪沙站的估值數字，因為涉及商業敏感資料</p>	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
015238 – 015745	主席 李永達議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 表達關注，地鐵與地政總署就物業發展項目商議的地價未能反映有關用地的十足市場價值。應把物業發展權轉作公開招標</li> <li>– 要求提供由地鐵委任的估值師就該8個物業發展項目的每個項目所作的估算</li> <li>– 政府當局／地鐵解釋 <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 物業發展用地將由合併後的公司以公開的程序進行招標</li> <li>ii) 由地鐵委任的估值師所作的估算是商業敏感資料，不能向委員提供</li> </ul> </li> </ul>	
015746 – 015845	主席 劉慧卿議員 陳偉業議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 表達意見 <ul style="list-style-type: none"> <li>i) 地鐵應檢討該公司對於向殘疾人士提供票價優惠的立場</li> <li>ii) 應邀請地鐵主席及行政總裁出席下一次的會議</li> </ul> </li> </ul>	
<b>議程項目III — 其他事項</b>			
015846 – 020037	主席 鄭家富議員 陳偉業議員	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 下次會議日期及議程</li> <li>– 表達意見，認為若政府當局／地鐵不提供所需資料，可考慮引用《立法會(權力及特權)條例》(第382章)所賦予的權力，要求有關各方向法案委員會呈交有關資料，以供考慮</li> <li>– 要求地鐵作出書面回應，說明物業發展與鐵路票價的關係及物業發展的利潤將來會如何惠及普羅乘客</li> </ul>	<p>政府當局及地鐵考慮提供更多有關物業方案估值基礎的資料</p> <p>地鐵採取所需的跟進行動</p>

立法會秘書處  
議會事務部1  
2006年10月4日