

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)145/06-07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 第三次會議紀要

日期：2006年10月5日(星期四)
時間：下午4時30分
地點：立法會會議廳

出席委員：劉健儀議員，GBS, JP(主席)
何俊仁議員
何鍾泰議員，SBS, S.B.St.J., JP
呂明華議員，SBS, JP
周梁淑怡議員，GBS, JP
陳鑑林議員，SBS, 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
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：譚耀宗議員，GBS, JP(副主席)
李卓人議員
梁耀忠議員
單仲偕議員，JP
劉江華議員，JP
李國英議員，MH, 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
李碧茜女士

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

行政總裁
周松崗先生

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

九廣鐵路公司

署理物業總監
王羅桂華女士

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

經辦人／部門

I 兩鐵合併建議的財務及物業方案

(立法會
CB(1)2282/05-06(01)
號文件

—— 政府當局對於 2006 年 9 月
20 日會議席上就與物業
相關的事宜所提出問題
的回應

立法會
CB(1)2198/05-06(02)
號文件

—— 政府當局對於 2006 年 7 月
27 日會議席上就與票價
及物業相關的事宜所提
出問題的回應)

法案委員會進行商議工作(會議過程索引載於
附件)。

2. 主席向委員表示，法案委員會迄今已接獲9份由團體／個別人士提交的意見書。由於部分意見書涉及商議中與物業相關的事宜，她請委員在適當時候提述有關的意見書。

3. 財經事務及庫務局副秘書長向委員簡報物業方案定價的事宜。他把未招標的5幅用地估值時假定的住宅部份市場售價與該等用地附近可供比較的已落成住宅物業的市場價格作出比較，並向委員保證已就物業方案下的發展權作出適當定價。

4. 為加強政府當局立場的說服力，財經事務及庫務局副秘書長亦請委員參考由香港測量師學會(立法會CB(1)2266/05-06(08)號文件)、陳東岳先生(立法會CB(1)2266/05-06(09)號文件)及David WEBB先生(立法會CB(1)2266/05-06(05)號文件)提交的意見書。他表示，香港測量師學會作為代表香港測量界專業人士的唯一專業機構，已表示支持政府擬備物業方案所採用的估值方法及估值結果。香港測量師學會亦認為，物業方案的條款公平合理。財經事務及庫務局副秘書長在提述陳東岳先生提交的意見書時表示，陳先生已致函法案委員會，指報章較早前引述他的言論，可能會予人錯誤的印象，以為發展權的價值被嚴重低估。他表示，陳先生已在其意見書內澄清，發展權的價值應以九廣鐵路公司(下稱“九鐵”)預期可套現的純利的現值作為基礎，而非“預期收益”。財經事務及庫務局副秘書長進一步表示，重要的是要察悉一點，就是向地鐵有限公司(下稱“地鐵”)支付的款額只是用來取得發展用地的“發展權”(類似“入場費”)，有關款額需與支付地價和“物業”(即已落成發展項目的總值)的款額區分開來。因此，在為取得這樣的發展權支付款項後，地鐵仍需安排支付地價、建築成本及其他發展成本，以完成發展用地的物業發展。財經事務及庫務局副秘書長接着請委員參閱David Webb先生提交的意見書。據Webb先生所述，地鐵將需放棄合併後網絡大部分路線的票價自主權，並受到建議的票價調整機制的約束，但卻不會就放棄該自主權而獲取任何款項。此外，為了取得物業發展權，地鐵亦須根據獨立的專業估值，就該等權利向九鐵支付49億1,000萬元的十足市值。鑒於WEBB先生得出地鐵以如此差劣的條款接收有關鐵路而沒有獲得補償的見解，可見物業方案的定價並非對政府不利。

5. 地鐵財務總監梁國權先生亦向委員講述物業發展與鐵路票價之間的關係。他表示目前的票價已考慮到從物業發展取得的盈利。若沒有來自物業發展的盈利，票價將須較目前高出很多。

6. 委員察悉，香港測量師學會認為建議的物業方案符合有關各方的最佳利益，而有關係款亦屬公平合理，他們詢問政府有否向香港測量師學會提供任何具體資料，以協助其作出考慮。政府當局答稱，沒有向任何第三者提供商業敏感資料。委員同意在香港測量師學會於2006年10月28日出席法案委員會的會議時，跟進該會作出估計時採用的確切假設及數據，以便加深瞭解香港測量師學會的意見背後的依據。

7. 儘管政府當局作出解釋，但部分委員仍不信服物業方案下的發展權的定價是適當的。他們認為，為了減少公眾的疑慮，合併交易內不應包括物業發展權。反之，應把它們公開招標，而從中所得的收益可注入有關公司。這樣便可保障公眾利益，並可避免賤賣九鐵的資產。部分委員亦要求政府當局和地鐵提供相關的估值報告，估值時假設的市價，以及有關用地的地價。他們極不滿意，儘管委員一再要求，但政府當局仍不願提供與物業方案的估值有關的必要資料，以方便委員考慮。民主黨的委員表示，他們會考慮引用《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提交有關資料，以供考慮。

8. 主席建議，她將在會後與政府當局進一步討論，看看政府當局能否以保密形式提供委員所要求的資料。

9. 關於向殘疾人士提供票價優惠的問題，委員深表關注的是，儘管地鐵盈利可觀，但該公司仍不願向殘疾人士提供票價優惠，以履行其企業社會責任。地鐵行政總裁周松崗先生表示，向殘疾人士提供票價優惠在更大程度上屬一項福利措施，應由政府承擔。作為一個良好的企業公民，地鐵已投放大量資源，加強提供供殘疾人士使用的設施。

10. 除了物業方案的估值詳情外，委員亦要求政府當局及地鐵分別就以下(a)項，以及(b)及(c)項提供進一步資料，並採取必要的跟進行動——

- (a) 新城市廣場住宅單位成交價的補充資料；
- (b) 蒐集殘疾人士對提供殘疾人士設施的意見的現行諮詢機制、其運作模式、組成及會議時間表等；及
- (c) 改善油塘站及藍田站供殘疾人士使用的設施。

11. 委員普遍認為，政府當局沒有提供足夠資料，以減低他們對於有否賤賣資產的疑慮。在主席與政府當局就提供資料一事磋商有結果之前，委員同意法案委員會訂於2006年10月24日(星期二)下午4時30分舉行的下次會議將集中討論兩鐵合併與員工相關的事宜。

II 其他事項

12. 議事完畢，會議於下午6時25分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年10月23日

**《兩鐵合併條例草案》委員會
第三次會議過程**

**日期：2006年10月5日(星期四)
時間：下午4時30分
地點：立法會會議廳**

時間	發言者	主題	需要採取的行動
<i>議程項目I — 兩鐵合併建議的財務及物業方案</i>			
000000 – 000231	主席	- 開場白	
000232 – 001317	主席 政府當局 劉慧卿議員 地鐵有限公司(下稱 “地鐵”)	- 政府當局簡介其對於2006年9月20日會議席上就與物業相關的事宜所提出問題的回應(已隨立法會 CB(1)2282/05-06(01)號文件發出的政府當局於2006年9月30日的來函及其附件A) - 政府當局提述由香港測量師學會、陳東岳先生及Webb-site.com網站編輯David Webb先生提交的意見書,解釋物業方案的估值 - 地鐵就鐵路和物業綜合發展模式(下稱“該模式”)及其與票價的關係作出簡報(立法會 CB(1)2282/05-06(01)號文件附件B)	
001318 – 002044	主席 王國興議員 周梁淑怡議員 政府當局	- 表達關注 i) 由2006年10月8日起合併輕便鐵路761號路線與761P路線(即取消761路線)的建議(下稱“有關建議”)可能會對鐵路服務的質素及完整性帶來負面影響,並且無助履行擬議合併方案就達致改善服務所作的承諾 ii) 政府當局沒有向立法會通報有關建議 - 討論有關建議是否屬於條例草案的範圍之內	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<ul style="list-style-type: none"> - 政府當局解釋 <ul style="list-style-type: none"> i) 鐵路營運者不時檢討其服務，而九鐵有關輕鐵的服務重組計劃是經過此類檢討後得出的結果，此類檢討超出合併一事的範圍 ii) 九鐵曾就有關建議諮詢相關的區議會 - 表達意見，認為為了確保對擬議合併的支持，政府當局應圓滿地解決對有關建議的關注 	
002045 – 002601	主席 林健鋒議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> - 詢問政府當局有否設法確定導致某些估值師質疑物業方案定價是否適當的原因，兩鐵合併產生的協同效益及合併交易對小股東的影響 - 政府當局提述香港測量師學會及陳東岳先生的意見書，解釋物業方案的估值 - 政府當局解釋，擬議合併將會產生協同效益，以支持減低鐵路票價。整合的鐵路網絡所提供的更佳轉車安排，將會令乘客轉車更為方便及節省車程所需時間。兩鐵合併可因而為社會帶來正面的經濟及社會效益。 - 地鐵解釋，合併方案有助確保擬議合併獲得地鐵小股東的支持，因為整體而言，合併方案會令他們受惠 	
002602 – 003109	譚香文議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> - 表達意見，考慮到地鐵透過政府向其批出物業發展權而獲取可觀盈利，故無須在合併時將九鐵該8幅物業用地的發展權再批給地鐵。相反，應把相關的物業發展權公開招標 - 政府當局解釋，相關用地的物業發展權已批給九鐵，以協助其建造及營運各個鐵路項目。將該等權利轉歸地鐵是合併方案的自然結果 	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<ul style="list-style-type: none"> - 政府當局及地鐵解釋確有需要採用該模式及其益處，尤其是創造人口集中地點，從而增加鐵路的乘客量 - 地鐵解釋，該公司須就物業方案支付十足市值。香港測量師學會亦認同建議物業方案的條款公平合理 - 表達意見，考慮到有關各方對賤賣九鐵資產深表關注，政府當局應更願意披露與物業方案估值相關的所有資料，以確保兩鐵合併獲得支持 	
003110 - 004249	主席 李永達議員 鄭家富議員 政府當局	<ul style="list-style-type: none"> - 表達意見 <ul style="list-style-type: none"> i) 政府當局沒有理由拒絕向法案委員會提供物業方案的估值報告，考慮到地鐵的大股東是政府，該公司在很大程度上仍然是一間應向公眾問責的公營機構。 ii) 政府當局／地鐵若不提供所要求的資料，包括何東樓及烏溪沙站以外有關用地的估計地價及估值時假設的估計市價，應考慮引用《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提交有關資料，以供考慮 - 政府當局解釋 <ul style="list-style-type: none"> i) 披露在公開招標中可能會作為內定最低價的物業發展權估值，可能會損害地鐵及香港市民的利益，因為須顧及市民共同擁有的地鐵達75%的股份 ii) 多位專業人士確認，經獨立及專業評估得出的估值屬合理和公平 - 主席表示，政府當局及個別專業人士及機構已就物業方案的估值提供額外資料。然而，由於部分委員仍覺得政府當局的回覆不足以減輕他們的疑慮，她會與 	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		政府當局磋商，看看能否以保密形式向委員提供有關估值的進一步資料	
004250 – 004844	主席 何鍾泰議員 政府當局 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> - 質疑香港測量師學會及其他認為政府當局的物業方案估值合理的估值師是否曾參閱沒有向法案委員會提供的資料 - 提述拍賣自訂車輛登記號碼的做法，有意見認為披露未招標的個別物業用地估值，不會在日後的招標過程中，對合併後的公司造成任何不利，因為個別投標者將需根據本身的預算及估值提出足夠競爭力的價格，才會中標 - 政府當局解釋 <ul style="list-style-type: none"> i) 當局沒有向其他方面提供機密的估價資料 ii) 發展商提出的招標價傾向受其各自獲取土地的策略所影響，而非純粹以估值作為指引 - 地鐵證實，與其合夥的物業發展商反對披露相關的項目估算，如不披露機密的估值資料，地鐵在招標時會有更大機會取得更好的出價 	
004845 – 005501	陳偉業議員 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> - 表達意見 <ul style="list-style-type: none"> i) 透露地鐵與中標的物業發展商攤分盈利的詳細安排較披露估值詳情更加重要，因為可透過批出管理權或聘用已辭職或退休的政府官員，秘密進行利益輸送。因此，不應藉兩鐵合併方案把相關的物業用地轉予地鐵，更何況目前並未設立一個正當及具透明度的監控機制，以保障公眾利益及協助立法會進行監察 ii) 鑒於地鐵是一間上市公司，政府不應透過批出物業發展權補貼該公司。相反，應把物業發展權公開招標，而從中所得的收益應用來注資地鐵。這樣有助監察，以及可 	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>透過因此而增持股份令政府獲取最大可收取的款額</p> <p>iii) 儘管地鐵透過政府向其批出物業發展權而獲取可觀盈利，但該公司卻不願以減價方式，與普羅乘客分享其盈利，實在令人遺憾</p> <p>- 地鐵解釋，政府從該模式中獲取的整體利益，較拍賣車站土地的收益為大，而在最初釐定鐵路票價時亦已顧及物業盈利</p>	
005502 – 005810	張學明議員 政府當局	<p>- 質疑將大圍站上蓋發展用地的市價與非車站上蓋或毗鄰物業的曉翠山莊的成交價作比較是否恰當。相反，應與新城市廣場作比較</p> <p>- 政府當局同意補充新城市廣場住宅單位成交價的資料，但同時指出，使用該處的物業作比較可能並不恰當，因為該等物業位於更為中心的位置</p>	政府當局採取所需的跟進行動
005811 – 010424	何俊仁議員 政府當局	<p>- 表達意見</p> <p>i) 難以支持條例草案，因為政府當局拒絕披露與物業方案估值有關的所有資料。有關方面尚未能向委員保證，九鐵的資產不會如部分估值師所聲稱被賤賣</p> <p>ii) 政府可透過公開招標售賣物業發展用地。從中獲取的收益可作為資本注入地鐵，並可在相關的物業發展合約中加入適當的條文，以確保車站與物業發展項目之間的連接可達致無縫的效果</p> <p>iii) 合併交易中無需包括購入九鐵的物業管理業務，因為物業管理權可隨時轉讓</p> <p>iv) 或需考慮引用第382章所賦予的權力，要求有關各方向法案委員會提供上述所要求的資料</p>	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<ul style="list-style-type: none"> - 政府當局強調該模式的好處，以及在合併交易中包括購入九鐵的物業管理業務是兩鐵合併方案的自然結果，因為地鐵會在合併後接管九鐵的營運 	
010425 - 010939	主席 張超雄議員 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> - 指出地鐵站在設計和提供供殘疾人士使用的設施方面的各項不足之處。尤其是藍田站和油塘站，設於該兩處車站的此類設施基本上是裝飾門面。因此，有需要設立一個常設機制，蒐集殘疾人士及出入通道專家的意見，以確保此等設施確實可達到其目的 - 地鐵解釋，地鐵已設立常設委員會，定時與殘疾人士團體溝通。至於油塘站和藍田站的情況，在該處提供設施的位置可能受到該等車站環境所限。地鐵會在適當時候，就上述委員會及情況作出書面回應 - 表達意見，認為上述委員會的運作應更具透明度，讓更多殘疾人士團體可知悉有關其組成、會議時間表及議程的詳情，以及他們可如何參與相關的討論等 	<p>地鐵採取所需的跟進行動</p> <p>地鐵採取所需的跟進行動</p>
010940 - 011508	劉慧卿議員 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> - 對地鐵行政總裁出席是次會議表示讚賞 - 強調政府當局需提供更多估值資料，以確保獲得法案委員會的支持。應邀請香港測量師學會提供進一步資料，講述其在擬備意見書時所參考的資料 - 表達意見，認為地鐵應仿效香港以外其他鐵路營辦商的做法，提供票價優惠(尤其是向殘疾人士)，以履行企業社會責任 - 地鐵解釋，與全球大部分鐵路營運者不同的是，地鐵沒有從政府獲得營運補貼。該公司亦須在履行其企業社會責任，向公眾提供有效率的鐵路服務與確保其股 	<p>秘書採取所需的跟進行動</p>

時間	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>東獲得合理回報之間求取平衡。向殘疾人士及弱勢社羣提供任何定期的車費津貼，應由政府以福利措施的形式提供。事實上，該等奉行自由經濟的國家，向殘疾人士提供票價優惠的資金，均由政府而非個別營辦商以履行企業社會責任的形式提供</p>	
011509 – 012317	<p>主席 劉秀成議員 政府當局 政府財務顧問</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 政府當局解釋立法會 CB(1)2198/05-06(02)號文件附件II的附件C所載述的該模式所帶來的整體效益 - 要求提供資料，說明擬議合併可能會為政府帶來的額外利益 - 政府當局及政府財務顧問解釋，除了相關物業用地中標的發展商將會支付的地價外，上述為政府帶來的額外利益亦可反映在下述地鐵就兩鐵合併建議的財務條款 <ul style="list-style-type: none"> i) 即時支付42億5,000萬元 ii) 在服務經營權期內每年支付7億5,000萬元的固定費用 iii) 自服務經營權安排的第四年起，每年再根據九鐵系統的實際收入，按預先同意的比例分賬：介乎25億元至50億元的收入，獲得收入的10%；介乎50億元至75億元的收入，獲得收入的15%；以及超過75億元的部分，獲得收入的35% iv) 為收購產業及其他有關商業利益支付77億9,000萬元 	
012318 – 012354	<p>主席 石禮謙議員</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 扼要覆述香港地產建設商會的意見（立法會 CB(1)2266/05-06(02)號文件） <ul style="list-style-type: none"> i) 商會支持擬議合併 ii) 鐵路的建造和營運不應以土地補貼，而應由立法會財務委員會批准注入現金資助 	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
012355 - 013037	主席 何鍾泰議員 政府當局 政府財務顧問	<ul style="list-style-type: none"> - 一位委員表達意見，雖然他支持合併方案，但他關注九鐵的潛在表現沒有適當地反映在地鐵就50年服務經營權所支付的款額中，尤其是地鐵就物業方案所支付的49億1,000萬元‘入場費’是否已考慮到日後出售相關已落成發展項目的巨額盈利實令人存疑。倘若九鐵在擬議合併前上市，在這方面的透明度可能會增加，從而向公眾保證，該49億1,000萬元‘入場費’是合理的。另一個做法是，可提供何東樓及烏溪沙站的估值數字，令公眾可評估‘入場費’是否合理 - 政府當局及政府財務顧問解釋，將九鐵上市不會有幫助，因為在上市過程中，除非經由一名外來的獨立專業人士覆核，否則作出盈利預測會受到限制。此外，一間公司在上市後亦不應披露可被視為盈利預測的資料 	
013038 - 013635	張超雄議員 地鐵	<ul style="list-style-type: none"> - 一位委員表示遺憾 i) 政府當局已拒絕提供與物業方案估值有關的資料 ii) 儘管地鐵獲取可觀盈利，但拒絕向殘疾人士提供票價優惠，更不用提的事實是，其他採用自由經濟的國家不但向殘疾人士提供票價優惠，還向殘疾人士照料者提供相同優惠 - 地鐵解釋 i) 上文引述的票價優惠是因政府直接資助而得以實施。雖然地鐵支持向殘疾人士提供票價優惠，但由政府承擔相關的成本會較為恰當，因為這屬於社會福利問題 ii) 地鐵有責任確保股東獲得合理回報，但其以往數年的資產回報率只得6%，遠低於本地公用事業機構的資產回報率。再者，必須注意的是，政府，亦即市民，已透過該模式獲取了約1,400億元的整體利益，而公眾則享有物有所值的鐵路服務 	

時間	發言者	主題	需要採取的行動
013636 – 014406	主席 譚香文議員 地鐵 劉慧卿議員	<ul style="list-style-type: none"> - 一位委員要求提供詳盡資料，說明地鐵在改善供殘疾人士使用的設施方面估計會作出的投資，以及有關投資與公司整體盈利比較得出的比例 - 地鐵解釋，每年約花20億元提升地鐵的設施，而在評估地鐵是否賺取可觀盈利時，需考慮以約為6%的資產回報率作為基礎。透過提供物有所值的服務，地鐵已履行了其企業社會責任，這方面肯定不會包括提供福利服務。相反，政府應透過採取福利措施提供票價優惠 - 該名委員認為，地鐵應透過向殘疾人士提供票價優惠，立下履行企業社會責任的榜樣 - 另一位委員表示，儘管立法會通過促請政府向殘疾人士提供票價優惠的議案，但此事並無進展 	
<i>議程項目II —— 其他事項</i>			
014407 – 014823	主席 石禮謙議員 呂明華議員	<ul style="list-style-type: none"> - 下次會議日期及議程 - 強調政府當局需提供與物業方案估值相關的資料，以釋除公眾對此事的關注，並確保獲得法案委員會的支持 	

立法會秘書處
議會事務部1
2006年10月23日