

房屋及規劃地政局局長在立法會房屋事務委員會特別會議發言全文

以下為房屋及規劃地政局局長孫明揚今日（十月二十日）在立法會房屋事務委員會特別會議上的發言全文：

主席、各位議員：

我很高興今天向立法會房屋事務委員會介紹房委會分拆出售計劃以及領匯基金上市籌備工作的最新進展。

正如房委會在 2005 年 9 月 6 日所公布，目前的計劃是，有待符合一切監管及審批要求後，重新上市的發售通函將於 2005 年 11 月刊發，領匯基金單位期望於 2005 年年底前完成在香港聯合交易所上市。

我並不打算重覆在今次會前派發予委員會的文件內容。我希望集中就委員會及公眾特別感興趣的某些安排，在監管規定容許的範圍內，向大家作出簡介。

（一） 配售目標

首先，我想談談房委會的配售目標。去年十二月領匯基金第一次上市時，投資者反應踴躍，約有百分之五十七的基金單位通過「香港公開發售」分配予香港散戶投資者，而在對象為本地和海外機構投資

者的所謂「國際發售」方面，約有百分之八的基金單位分配予香港強制性公積金。兩者合共約有百分之六十五分配予香港投資者。

領匯今次重新上市，如果投資者對「香港公開發售」的反應同樣踴躍，房委會的目標，是把不少於上次比例的基金單位最終撥作「香港公開發售」，亦會再次在配售時優待強制性公積金。

此外，上次「香港公開發售」，每一位有效申請人均獲配最少一手基金單位。今次重新上市，房委會的目標是維持此安排，雖然我們不能作出保證，相信大家可以理解，這最終很大程度上視乎投資者的認購反應。

(二) 2004年上市成功認購者會否獲優先配售

第二，房委會留意到部份去年領匯基金第一次上市時成功獲配售的人士，希望在領匯基金重新上市時獲優先配售。雖然房委會並無法律責任為這些去年曾獲配售的投資者提供優先配售，房委會曾仔細考慮這做法當中的利弊。為了對所有散戶投資者公平起見，房委會決定不會作出任何優先配售。再者，正如我曾提及，房委會的目標是每一位有效申請人均獲配售最少一手基金單位，因此沒有必要再向去年成功認購的人士給予任何優先配售，因為今次希望每一個申請人最少能有一手基金單位。

(三) 基礎投資者

第三，在 2004 年領匯基金第一次上市時，我們曾引入了一些基礎投資者，以確保市場對基金的認可，並且及早確保市場對基金單位的需求。當然，2004 年上市的實際情況，顯示了市場對基金單位的需求有廣泛的支持，因此，房委會已決定在重新上市時，不會再設立任何基礎投資者。這決定可以讓房委會有較大靈活性，把基金單位配售予其他投資者，包括散戶和強制性公積金。

(四) 分拆出售設施組合及物業估值

第四，我想談談分拆出售設施組合及物業估值。正如房委會於 2005 年 9 月 6 日的公告已一再重申，納入分拆出售範圍的 180 個商場和停車場設施，將維持不變。為重新上市而進行的物業估值，房委會會沿用同一個獨立估值師，即世紀魏理仕，估值工作亦會沿用同一套物業估值方法。該估值方法依循了《房地產投資信託基金守則》的標準以及為這類基金上市進行物業估值的國際慣例。我要重申，房委會必會確保「善價而沽」，絕對沒有，也不會把物業賤價出售。

(五) 重新上市的訴訟風險

第五，在訴訟風險的披露和管理方面。因應去年的經驗，相信大

家都會很關注重新上市時披露訴訟風險的問題。雖然終審法院已一致裁定房委會有權分拆出售轄下零售和停車場設施，但香港是一個法治地方，沒有人（包括政府和房委會在內）可以完全排除再次受到法律挑戰的可能性。當然，這個可能性大家都知道是極低，但不能抹煞這個可能性的存在。為籌備重新上市，法律顧問已做了大量的研究工作，並且向本地和倫敦的資深大律師取得法律意見。房委會已為可能出現的法律挑戰作出所有準備。在重新上市的發售通函中，亦會就有關的訴訟風險作出適當披露，房委會亦會制定不同的應變方案，以應付可能出現的法律挑戰，其中一項在考慮中的應變方案，是為投資者提供「退股申請權」。我們正就此諮詢經紀業界。

結語

最後，我希望重申政府全力支持房委會的分拆出售計劃。有關計劃與政府「大市場、小政府」的基本政策，彼此吻合。政府對房委會推行分拆出售計劃，以及帶領領匯基金順利上市，充滿信心。

我和我的同事，樂意解答議員的提問。謝謝。

完

2005年10月20日(星期四)