

立法會房屋事務委員會

分拆出售房屋委員會轄下零售和停車場設施的進展

目的

本文件旨在向議員簡述房屋委員會（下稱「房委會」）分拆出售轄下零售和停車場設施的進展。

背景

2. 去年 12 月，由於盧少蘭女士（連同另一人）就房委會分拆出售轄下零售和停車場設施的法定權力而提出的司法覆核，未能在領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯基金」）的預定上市日期前終結¹，領匯基金的首次公開發售失效。房委會當時已表明，會繼續進行分拆出售計劃，並會在有關上市合法性的法律程序完全結束後，安排領匯基金盡早重新上市。

3. 終審法院在 2005 年 7 月 20 日一致裁定，房委會有權分拆出售轄下零售和停車場設施。房委會於 2005 年 9 月 6 日宣布，決定重新進行房地產投資信託基金的全球發售，以實施房委會於 2003 年 7 月 24 日所作出有關出售轄下商場和停車場設施的決定（有關公告載於附件）。目前計劃待符合一切監管及審批求後，將於 2005 年 11 月刊發重新發售的發售通函，於 2005 年年底前完成基金單位在香港聯合交易所上市。房委會在 2005 年 9 月 6 日亦宣布，為配合重新發售，已訂立若干協議，以轉讓將作分拆出售的物業，惟這些協議須待重新發售完成，始會生效。重新發售完成後，房委會將不再擁有分拆出售組合內的物業。

¹ 2004 年 12 月 14 日，原訟法庭駁回司法覆核申請。12 月 16 日，上訴法庭駁回盧女士的上訴。盧女士有權在指明限期內申請許可，向終審法院上訴，惟該指明限期超逾領匯基金上市的限期。

4. 各個範疇的準備工作進度良好。下文各段概述至今的進展。

產業分拆出售策略

5. 房委會透過領匯基金上市進行分拆出售計劃的決定並無改變。分拆出售組合內 180 項物業亦同樣維持不變。將作分拆出售物業包括 149 項綜合零售和停車場設施、兩項獨立零售設施和 29 項獨立停車場設施。有關物業的詳情，已開列於房委會 2005 年 9 月 6 日的公告內，亦可於房委會網頁或房委會總部查閱。

領匯管理有限公司接手管理零售和停車場設施

6. 領匯管理有限公司（下稱「領匯」）是領匯基金的管理人。自 2005 年 3 月 1 日起，領匯已從房委會接手分拆出售組合內 180 項零售和停車場設施大部份物業的日常管理。在產業分拆出售之前，領匯仍為房委會的全資附屬公司。房委會員工則已循序退出有關工作。

7. 房委會和領匯高級管理層已組成聯席委員會，由房屋署署長擔任主席，以便討論關於該 180 項設施營運和管理的重要事宜。房委會轄下商業樓宇分處就設施的日常運作事務與領匯公司保持緊密接觸，以確保商戶和居民的要求和需求得到妥善處理，以及有適當的跟進行動。在上市前的這段期間，租約事務的最終決定權仍歸房委會。

8. 領匯已採取以下措施，改善由該公司管理的零售和停車場設施的管理工作：

- (a) 領匯已把 180 個物業分為八個地區，以便更有效管理資產。每一個地區由一名高級資產經理負責。
- (b) 領匯已制訂服務承諾，以確保租務建議書得到快速處理。領匯亦已採用較靈活的租務策略，可以因應每個零售設施的實際情況，考慮不同的行業建議。

- (c) 領匯已在轄下十個商場引入顧客服務大使，致力提高顧客服務水平。
- (d) 領匯已開始逐步為零售設施進行一連串小型改善工程，包括改善內外標誌、照明系統、店舖索引，以及其他內部改善工程。

物業估價

9. 為 2004 年 12 月首次公開發售所做的物業估價，是基於 2004 年 9 月 30 日的數據而得出，其三個月有效期已屆滿。為了領匯基金重新上市，必需重新估價。房委會已聘用同一家獨立物業估價行，估價工作也會採用相同估價方法進行。

公眾溝通

10. 房委會在 2003 年 7 月決定分拆出售轄下零售和停車場設施後，便展開了公眾溝通工作，向各有關人士講解分拆出售計劃的目的和策略，並且收集他們就計劃推行安排的意見。他們的關注和提議(倘適用)均已在制訂分拆出售詳情時加以顧及。

11. 在 2004 年 12 月領匯基金首次公開發售失效以後，房委會和領匯的代表就分拆出售安排，進行了一連串的簡介會，對象包括全部 18 個區議會，以及公共屋邨的屋邨管理諮詢委員會和 30 多個居者有其屋計劃屋苑/租者置其屋計劃屋邨的業主委員會。這些簡介會自 2004 年 12 月開始，並在 2005 年 6 月 6 日結束，合共超過 150 次。

12. 關於上述公眾溝通工作的報告，已於 2005 年 6 月派發予委員會各位議員，並上載於房委會網頁。房委會於 2005 年 9 月 6 日就其重新上市決定的公告（見上文第 3 段）亦已向所有公共屋邨、居者有其屋屋苑及租者置其屋屋邨的住戶和商戶派發。有必要指出的是，公眾溝通工作必須根據與上市相關的法律和規管限制行事，這項要求不論在早前或是現今均適用。

自願離職計劃

13. 房屋署推出的自願離職計劃，在 2004 年 9 月截止的兩個月申請期內，共有 156 名公務員申請。當中 72 宗申請已獲批准（其中 13 名人員已加入領匯公司），84 宗申請其後撤銷²。

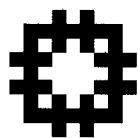
14. 直至 2005 年 9 月底為止，房委會轄下共有 26 名公務員（包括上文第 13 段提及參加自願離職計劃的 13 名）和 44 名合約僱員加入領匯公司。他們佔領匯公司員工數目的 25%。

房屋及規劃地政局

2005 年 10 月

² 根據自願離職計劃的條款，員工可申請參加該計劃，而有意加入領匯公司者如不獲領匯公司聘用，其後可在指定限期內撤銷申請。

本公告不得在美國、日本或加拿大派發(不論直接或間接)。本公告並非亦無意用作在美國及/或任何其他司法管轄區提呈證券出售,亦非在香港認購證券的邀請或要約。凡未根據1933年「美國證券法」登記或豁免登記的房地產投資信託基金的證券,均不可在美國要約或發售。



香港房屋委員會

重新進行全球發售

重新進行全球發售

香港房屋委員會(「房委會」)產業分拆出售督導小組今天決定,重新進行房地產投資信託基金(「房產基金」)單位的全球發售,以實施房委會於2003年7月24日所作出有關分拆出售轄下零售和停車場設施的決定。

自原先發售取消以來,重新進行全球發售的籌備工作一直繼續進行。目前計劃待符合一切監管及審批要求後,將於2005年11月刊登重新發售的發售通函,於2005年年底前完成基金單位在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

現擬再度委任領匯管理有限公司(「管理人」)為房產基金管理人。

擬拆售有關物業

重新發售將分拆出售的有關物業,是構成原先發售基礎的同一批物業,即149項綜合零售及停車場設施、兩項獨立零售設施和29項獨立停車場設施。完成重新發售後,房委會不再擁有該180項有關物業。有關物業開列於下文。

為配合重新發售,於房委會產業分拆出售督導小組舉行會議後,房委會訂立若干協議,以轉讓有關物業,惟須待重新發售完成,始會生效。

管理人

為籌備重新發售,大部分有關物業的日常管理工作,均已由管理人(現時為房委會全資附屬公司)接管。

就其管理的有關物業而言,管理人現時的職務範圍包括:

- 負責(i)收取租金、差餉和其他費用及收費;(ii)市場推廣、宣傳和公關服務;(iii)有關物業的維修保養;(iv)監察有關物業的管理服務承辦商;及(v)改善設施計劃;
- 就所有新出租和租約續期事宜,擔任房委會的租務代理人;及
- 為若干有關物業進行一系列小規模資產提升工程。

管理人的策略伙伴為嘉德置地有限公司。

其他資料

房產基金須經證券及期貨事務監察委員會(「證監會」)根據《證券及期貨條例》認可。認可申請已於今天遞交證監會。遵照聯交所上市規則所指定的程序,房產基金單位在聯交所上市的申請,將於其後提出。

重新發售的聯席全球協調人和上市代理人為高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司和瑞銀投資銀行。

J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 就重新發售擔任房委會的財務顧問。

重新發售的進展和時間表,將會在適當時間作進一步公告。

釋義

「2004年發售通函」	就2004年11月和12月期間,全球發售一項名為領匯基金的投資信託基金的單位,而於2004年11月25日發出的發售通函;
「重新發售」	建議進行的投資信託基金單位全球發售,發售完成及單位在聯交所上市日期不遲於2005年年底;
「原先發售」	依據2004年發售通函而作出的基金單位全球發售;及

「有關物業」

載於下文的零售和停車場設施(此等資料亦載於房委會網頁(www.housingauthority.gov.hk)),亦於辦公時間內在九龍何文田佛光街33號房委會總部查閱。

房屋署署長
梁展文先生

香港, 2005年9月6日

原先發售取消,依據原先發售發出的基金單位證書,目前與今後都不構成有效的所有權證據。2004年發售通函對重新發售並無法律效力。

有關物業一覽

1. 位於下列屋邨及屋苑的綜合零售及停車場設施:

鴨洲洲 長安 彩霞 秦石 富善 厚德二 興東	蝴蝶 祥華 彩明 頌安 富泰 恒安 興華一	長發 長宏 彩雲一 幸福 富東 顯徑 曉麗	長亨 青華 彩園 富昌 鳳德 興民 何文田 (何文田 廣場)	長康 彩暉 竹園(南) 富亨 峰華 興田 海富
康柏 啟田 景林 葵盛東 利安 樂富 黃大仙下二 (黃大仙 中心)	康瑞 啟業 高俊 廣福 李鄭屋 樂雅 隆亨	康逸 錦泰 高怡 廣田 利東 樂華(北) 馬坑 (赤柱廣場)	紅磡 錦英 葵芳 廣源 灑源 樂華(南) 美松	嘉福 建生 葵興 麗閣 良景 朗屏 美林
明德 安蔭 寶田 山景 尚德 兆麟 新田圍 大元	南昌 平田 三聖 石籬一 順利 兆安 大興 德田	愛民 寶林 秀茂坪 石籬二 順安 小西灣 太平 天澤	愛東 寶雅 秀茂坪三 沙角 順天 穗禾 太和 天頌 (頌富商場)	安定 寶達 沙角 石蔭 兆禧 新翠 大窩口 天馬
天平 田灣 青衣 慈樂 (慈雲山中心) 黃大仙上 (龍翔中心)	天盛 天宏 翠林 慈愛 華貴	天瑞二 天逸 翠屏(北) 東熹	天慈 天耀一 翠灣 東頭二	天華 唐明 慈正 元洲
環翠	橫頭磡 (宏暉中心)	禾華	和明	欣明
欣盛 耀安	逸東 耀東	友愛 愉翠	寶麗 雍盛	盈福

2. 位於下列屋邨及屋苑的獨立零售設施:

寶熙	油美及高翔 (鯉魚門廣場 (油塘))
----	--------------------------

3. 位於下列屋邨及屋苑的獨立停車場設施:

青宏 錦鞍 黃大仙下一 新圍 翠屏南 怡閣	竹園(北) 健明 明雅 秀茂坪一 慈民 怡雅	鳳禮 瓊麗 寧峰 田景 牛頭角上 英明	康強 葵康 葵康 天祐 華荔 漁安	嘉田 麗安 寶瓏 天悅 宏福
--------------------------------------	---------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------