

房屋及規劃地政局局長：主席，我很高興今天有機會在立法會和各位議員討論房屋委員會（“房委會”）分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃，並且回應社會對此計劃的關注。

首先，我要多謝主席容許我作兩次發言。我會首先解釋和分析出售計劃的背景，以及回應社會上的數項關注。接着，我會細心聆聽議員的意見，然後，我會再詳細就着議員發表的內容作出回應。

房委會出售零售和停車場設施的建議，最先由房委會於 2000 年委託的一間顧問公司提出，其後在 2002 年 6 月政府公布的《公營房屋架構檢討報

告書》亦有建議推行。為進一步研究有關計劃，房委會委聘了顧問公司研究不同的出售方案，以及就未來路向提出建議。

在 2003 年 1 月公布的施政綱領之中，政府宣布會評估分拆出售計劃的各項方案。同年 7 月，房委會原則上通過分拆出售計劃，並且成立產業分拆出售督導委員會（“督導委員會”），負責制訂和推行有關的計劃，並且督導落實具體的工作，而當局亦隨即向立法會提交了參考資料摘要。我們隨後 5 次出席了立法會房屋事務委員會會議，聽取委員對有關分拆出售產業事宜的意見。有關會議分別在 2003 年 11 月、2003 年 12 月、2004 年 5 月、2004 年 7 月，以及 2004 年 11 月舉行。

房委會將零售和停車場設施分拆出售，主要的目標是讓房委會退出商業運作，以便我們能夠專注履行提供資助公共房屋的職責。由私營機構擁有和經營有關設施，體現“小政府、大市場”的整體施政方針，亦有助這些設施運作得更具效益，從而令商戶及居民受惠。此外，房委會可以將分拆出售設施的約 320 億元的收益，用於興建租住公屋單位之上，在中短期紓解房委會面對嚴峻財政困難，讓政府及房委會有較多時間尋求長遠的開源節流的辦法，以解決房委會的基本財政困難。

在督導委員會同意之下，分拆出售工作以成立一個房地產投資信託基金（亦即“領匯基金”）的模式進行。“領匯基金”持有分拆出售的零售和停車場設施，而“領匯基金”的管理，是由一間為此而成立的新公司，即領匯管理有限公司（“領匯”）負責。這間公司會由“領匯基金”單位持有人實益擁有，並由“領匯基金”的受託人以信託形式持有。“領匯基金”預計會在 12 月 16 日在香港聯合交易所掛牌上市。

社會對分拆上市這個計劃的關注，主要可以歸納為 3 方面：第一，正如鄭經翰議員剛才所說，對於商戶的影響。第二，鄭議員也提及的物業估值，以及第三，他又提及的，基金單位分配予機構投資者和散戶投資者的比例。

房委會決定分拆出售轄下零售和停車場設施後，隨即展開廣泛的諮詢商戶工作。除了向全體商戶及其他有關人士派發單張，介紹計劃的主要內容和時間表外，更多次會見不同的商戶代表，向他們介紹計劃的進展，以及聽取商戶的意見。例如在去年 7、8 月期間，房屋署同事與各主要商戶團體分批會面，又在去年 12 月，督導委員會與主要商戶團體分兩批會面。此外，房委會代表應個別區議會的要求出席有關會議，聽取意見。

在“領匯”成立後，房委會已將從各種途徑收集的意見，交予該公司詳加考慮。“領匯”清楚表示重視與商戶的溝通，以期締造一個緊密夥伴合作關係，齊心協力將零售及停車場設施經營得更好。“領匯”的行政總裁蘇慶和先生自今年 7 月履新之後，一直有會見商戶團體及各區商戶，與他們商討大家共同關注的事宜，目的是希望獲得共識。

我們相信，“領匯”及商戶在夥伴合作、互惠互利的基礎之上，必定能夠就商戶的合理要求，找到妥善的處理方法，達致一個雙贏的局面。“領匯”與代表七千多個公屋商戶的全港公屋商戶總會，已經就續租安排、租金政策、行業政策、解約安排等 4 項大原則達成初步共識，雙方並且同意在此基礎上繼續對話。

有不少商戶對“領匯”日後的租務安排，特別是會否不顧市場規律，大幅提升租金，表示關注。但是，正如“領匯基金”的《發售通函》中表示，增加商戶租金，並非“領匯”業務計劃的重點。“領匯”的首要目標，是要節約開支和提升商場效率，包括加強宣傳推廣、改善商場環境、吸引更多顧客人流，令商戶生意暢順。只有在這些前提下，“領匯”才有空間根據個別行業的情況調整租金。

“領匯”在《發售通函》中，提出了一系列提高營運水平的措施。我們相信，這些措施不單止對“領匯”本身有好處，對於商戶、停車場租戶以至包括屋邨居民在內的一般消費者，也是有利的做法。

關於物業估值方面，有個別議員指房委會把零售和停車場設施分拆出售，是“賤賣”資產。各位議員，這是十分嚴重的指控，也是非常不公道的說法。

房委會絕不會以低於合理市場價格賤賣資產。物業估值，在有關的基金監管制度下，是非常重要的環節。證券及期貨事務監察委員會（“證監會”）的《房地產投資信託基金守則》對物業估值有嚴格的要求，以保障投資者。根據有關規定，房委會聘請了獨立估值師，為分拆出售的物業進行獨立估值。根據該獨立估值，分拆出售產業組合內的 180 項零售和停車場設施，總市值為 308.5 億元，其中零售部分佔 245 億元，停車場部分佔 63.5 億元。

有關估值是獨立估值師按照證監會規定的估值標準，採取經貼現的每年淨收入的現金流量，以及將出租物業的淨收入轉化為資本等兩種方法進行。採用這兩種方法，主要是考慮到房地產投資信託基金持有房地產作租賃用途的特性，這是國際慣常採用的方法。獨立估值師在估價時，亦參考近期相類物業的銷售和租賃交易情況，以確保上述兩種方法所得的估值，符合市場規限。

房委會本身除了向估值師提供數據和審視估值採用的假設外，在估值進行期間，房屋署的同事已經竭盡所能，向估值師提供詳盡的解釋及資料，以爭取估值師的認同。但是，房委會不能影響有關估值工作和估值的結論。受聘的估值師在行內有良好地位和信譽，進行估值時十分詳盡嚴謹，並且對估值作出獨立的決定。房委會委聘的聯席全球協調人及房委會的獨立財務顧問亦分別審視了有關的估值數據和假設，認為這估值合理，並且認同這是有根有據的。

至於機構投資者和散戶投資者的分配比例，“領匯基金”的首次公開發售會包括國際發售和香港公開發售兩部分。國際發售以香港和外地的機構、專業及其他投資者為對象，而香港公開發售主要以本地的散戶投資者為對象。根據現時公布的初步分配比例，所推銷基金單位總數的 90% 會撥作國際發售，餘下的 10% 會撥作香港公開發售。採用 90 對 10，甚至其他相類似的發售所採用的 95 對 5 的比例，是近年絕大多數大規模首次公開發售股票的慣常做法。我要強調，此比例一般都會視乎認購情況而加以修訂。

事實上，“領匯基金”的《發售通函》清楚列出了回補機制：如果香港公開發售認購超過十五倍，原來預作國際發售的基金單位，必須回撥作為香港公開發售之用，使香港公開發售的單位，不少於公開發售單位的 30%。超額認購越多，回撥作香港公開發售的最低比例也會越高。由於回撥機制只定出回撥比例的最低要求，房委會有絕對彈性回撥更高比例的基金單位，作為香港公開發售之用。我可以在這裏保證，房委會會因應香港公開發售的超額認購的實際情況，將較大比例的基金單位分配予香港本身的散戶投資者。

社會上有意見認為應該把基金單位全數發售予散戶投資者，我們則認為不應把國際或機構投資者完全摒除於公開發售之外。將適當分量的基金單位，發售予預計會較長久持有基金單位的機構投資者，對後市價位的穩定性有利，這對於持有基金單位的散戶投資者，以及市場交易的秩序而言，也是百利而無一害的。此外，我們也不能忽視，香港是國際金融中心，在基金上市的過程中，一定把部分發售予外地或是機構投資者，這是符合市場期望的做法，也與香港作為國際金融中心的地位相稱。

房委會是次分拆出售計劃的規模之大，是香港私營化項目之冠。再者，“領匯基金”是本港首個房地產投資信託基金，同時亦是全球以單一房地產投資信託基金上市項目中最大的一次。我們一直聯同多個專業顧問，在房委會督導委員會的監督下，致力將工作做到最好。

我們深信，分拆出售計劃有助發揮房委會商場及停車場的潛力，為商戶開拓更佳的商機。總體而言，分拆出售的計劃對於政府、房地產及金融市場、商戶，以及香港市民來說，均是一個多贏的方案。

謝謝主席。