

立法會 *Legislative Council*

(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/HG/1

房屋事務委員會特別會議紀要

日 期：2005年10月20日(星期四)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會會議廳

出席委員：陳鑑林議員, SBS, JP (主席)
李永達議員(副主席)
何俊仁議員
李華明議員, JP
周梁淑怡議員, GBS, JP
涂謹申議員
張宇人議員, JP
陳偉業議員
王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
張學明議員, SBS, JP
鄭經翰議員

其他出席議員：何鍾泰議員, S.B.St.J., JP

缺席委員：陳婉嫻議員, JP
梁耀忠議員
楊森議員
石禮謙議員, JP
馮檢基議員, JP
李國麟議員
梁國雄議員
劉秀成議員, SBS, JP

出席公職人員：參與議程第I項的討論

房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)

梁展文先生, JP

房屋及規劃地政局副秘書長(房屋)

譚榮邦先生, JP

房屋署副署長(機構事務)

麥靖宇先生, JP

房屋署助理署長(產業出售)

藍列群女士

房屋署助理署長(商業樓宇)

李國榮先生

財經事務及庫務局副秘書長(庫務)

郭立誠先生, JP

領匯管理有限公司行政總裁

蘇慶和先生, JP

高偉紳律師行合夥人

羅秀嫻女士

列席秘書 : 總議會秘書(1)1
余麗琼小姐

列席職員 : 法律顧問
馬耀添先生, JP

助理秘書長1

吳文華女士

助理法律顧問6

顧建華先生

高級議會秘書(1)7

王兆宜先生

議會事務助理(1)4

潘耀敏小姐

- I. **分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施的進度**
- (立法會CB(1)1787/04-05(05)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
- 立法會CB(1)2256/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
- 立法會CB(1)2349/04-05(01)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
- 立法會CB(1)62/05-06(01)號文件 —— 立法會秘書處所擬備有關“分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施”的背景資料簡介最新版本
- 立法會CB(1)62/05-06(02)號文件 —— 陳偉業議員致政府當局的函件(只備中文本)
- 立法會CB(1)62/05-06(03)號文件 —— 政府當局提供的資料文件
- 立法會CB(1)108/05-06(01)號文件 —— 政府當局就陳偉業議員致政府當局的函件作出的回覆(只備中文本))

房屋及規劃地政局局長向委員簡介房屋委員會(下稱“房委會”)分拆出售轄下零售和停車場設施(下稱“產業設施”)的最新進展，以及領匯房地產投資信託基金(下稱“領匯基金”)首次公開發售的籌備工作。有關詳情載於**附錄**。

重新推出領匯基金進行首次公開發售

2. 李永達議員表示，屬民主黨的議員支持該項分拆出售計劃。李議員提述配售對象時詢問，香港公開發售安排中散戶投資者所佔的股份比率，會否在重新上市時獲得盡量提高。房屋及規劃地政局局長回應時表示，房委會擬配售予香港公開發售的單位，其所佔的股份比率將不少於2004年的首次公開發售安排，但確實比率將視乎公眾對香港公開發售活動的興趣有多大。2004年首次公開發售安排所得的經驗顯示，普羅投資者對於認購基金單位具有一定需求，有見及此，房委會決定不委任任何基礎投資者。此做法將給予有關方面較大靈活性，

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（十月廿日）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

二〇〇五年十月廿日(星期四)