

## 立法會房屋事務委員會

### 分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

#### 目的

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

#### 背景

2. 我們在 2003 年 7 月 18 日告知立法會<sup>1</sup>，行政長官會同行政會議已通過我們徵求房委會原則上同意分拆出售其零售和停車場設施的建議，並同意分拆出售設施所得的淨收益原則上應全部歸房委會所有，以便房委會應付短期內的財政預算赤字。

3. 房委會在 2003 年 7 月 24 日的會議上原則上同意分拆出售轄下的零售和停車場設施，並通過下述事宜：

- (a) 基本分拆出售策略；
- (b) 委聘全球協調人員及其他所需的顧問，協助推行分拆出售計劃；以及
- (c) 設立一個督導小組，以監察和督導分拆出售計劃。

4. 分拆出售計劃的詳情載於下文各段。

#### 分拆出售設施的理由

#### 退出商業運作

5. 把房委會的零售和停車場設施分拆出售，可讓房委會集中資源，履行提供資助公共房屋的主要職責。此外，有關設施由私營機構經營，可能會取得更佳回報，從而為本港的整體經濟發展帶來正面的影響。

---

<sup>1</sup> 見 2003 年 7 月 18 日就有關事宜發出的立法會參考資料摘要。

## 解決財政預算赤字的問題

6. 政府於 2002 年 11 月公布新房屋政策後，「居者有其屋計劃」（居屋）單位無限期停建和停售，而「租者置其屋計劃」單位亦將會停止出售。在沒有其他新收入來源應付興建租住公屋單位的資本開支的情況下，房委會每年將會出現淨額流動現金赤字<sup>2</sup>。建議分拆出售設施所得的收益，有助短期內應付房委會的資金需求，讓房委會可在長遠方面推行各項節省成本措施，以改善其財政狀況。

### 分拆出售策略

7. 房委會在考慮過各個分拆出售方案（如直接出售及證券化）的優點和缺點後，同意按以下的基本策略分拆出售設施：

- (a) 成立一家具有「房地產投資信託基金」特色<sup>3</sup>的新公司<sup>4</sup>；
- (b) 房委會初期會把零售和停車場設施的流動現金轉予該公司，並就零售和停車場設施與該公司簽訂買賣協議。其後，該公司會在香港聯合交易所進行首次公開發售；
- (c) 在稍後階段，當有關土地契約的準備工作完成後，房委會便會把零售和停車場設施的合法業權轉讓給該公司；以及
- (d) 該公司將分兩期向房委會繳付購買零售和停車場設施的款項：(i)大部分的款項會在公司進行首次公開發售後立即繳付；以及(ii)餘額會在合法業權轉讓工作完成時繳付。

8. 這個分拆出售策略有多項優點，其中包括：

- (a) 讓房委會可在相對較短的時限內，把分拆出售設施的收益兌現；

<sup>2</sup> 我們預計於 2005/06 年度結束時，房委會的現金結餘將達 55 億元赤字。

<sup>3</sup> 這些特色主要指：(a) 目標明確的業務策略；(b) 清晰的股息政策，即會把大部分的淨收益作為股息派發；(c) 保守的資本與負債政策；以及(d) 設訂投機發展的限制。

<sup>4</sup> 視乎全球協調人員的意見及其他相關因素，房委會或可考慮另一種模式，即成立「房地產投資信託基金」，而不是成立一家具有「房地產投資信託基金」特色的公司。

- (b) 新公司的「房地產投資信託基金」特色可使其估值接近其資產淨值；
- (c) 讓投資者有機會透過資本市場取得零售和停車場設施的擁有權，並把分拆出售設施對本地物業市場的影響減至最小；以及
- (d) 現有租戶受到影響和提供服務方面引起混亂的風險會很低，而房委會員工或有機會在新公司覓得職位。

## 財政影響

9. 根據初步估計，分拆出售零售和停車場設施將帶來超過 200 億元的淨收益<sup>5</sup>。實際的評估工作稍後會由全球協調人員進行，考慮因素包括首次公開發售時的市況、預計的升值情況，以及準投資者的預期收益回報。不過，須注意的是，基於上述的變數，最終估值可能會有所調整。儘管如此，房委會會盡量確保估值乃根據真實市況評估所得，而絕不會以低於公平市價進行首次公開發售。

10. 儘管政府與房委會之間原本已訂有一套財務安排<sup>6</sup>，政府已原則上同意讓房委會全數保留分拆出售設施所得的收益，以應付流動現金赤字。

## 人手安排

11. 我們估計，分拆出售計劃將影響約 700 個公務員職位（包括部門職系和一般職系職位）及房委會合約僱員職位，當中涉及專業職系人員以至前線人員。在新公司運作初期，一些現有人員可能需要以臨時借調或服務合約形式提供協助。由於有關人員具備運作方面的知識和經驗，或有機會獲新公司聘用，因為此舉可令新公司符合上市公司須具有管理往績記錄的規定。

<sup>5</sup> 這是按一般的市場慣例計算出來，方法是利用現金流轉貼現分析，計算將要分拆出售的個別零售和停車場設施的 10 年期租金收入和設施出售後的餘值。

<sup>6</sup> 政府與房委會之間的現行財務安排是，公共租住屋邨和居屋屋苑非住宅部分的土地價值，會視作政府在房委會的股本投資。政府在房委會非住宅業務的淨營運盈餘中收取的 50%，就是這項投資的回報。

12. 自房委會於 2003 年 7 月通過分拆出售計劃後，我們已為員工舉辦一連串的簡介會。我們亦透過內部電子通訊，定期把分拆出售計劃的進展情況告知員工。我們會在委聘全球協調人員後，與他們商訂新公司的人手安排，其中包括現有有關員工的可行離職安排。我們會讓員工參與制定這些安排的過程，並會研究所有可行的方法，盡量協助受影響而又希望繼續留任公務員的員工。

### **與有關權益人溝通**

13. 我們已於 2003 年 8 月為有關權益人（如商戶和服務供應商）安排多個簡介會。他們關注的主要事項包括加租、租用權保障及租賃／合約政策的延續等問題。我們亦應數個區議會的要求，向他們簡述分拆出售計劃。同時，我們亦已向租戶及其他關注團體派發有關分拆出售計劃的資料單張，請他們提出意見和建議。此外，我們亦答應有關權益人會向全球協調人員反映他們所關注的事宜，以及定期告知他們有關的發展情況。我們預計會在 2003 年年底／2004 年年初，當我們訂出較具體的推行計劃時，再次舉行簡介會。

### **分拆出售零售和停車場設施的範圍**

14. 雖然房委會的目標是把零售和停車場設施全部分拆出售，但初步評估顯示，房委會轄下零售和停車場設施中，有小部分因位置欠佳、規模細小、樓齡太高／狀況漸趨殘損等因素而不適合分拆出售。倘若把這些設施一併出售，可能會降低整體資產質素及影響零售和停車場設施組合的估值。為此，我們將與全球協調人員一起仔細審視所有零售和停車場物業，並會提交建議，供房委會考慮。

### **零售和停車場設施須符合法定要求**

15. 現時，房委會及政府轄下的物業均獲豁免，無須受《建築物條例》（第 123 章）規管。為進行分拆出售，我們現正全面實地檢查房委會轄下的零售和停車場設施，以及編製所需的圖則和記錄文件，以便日後實施屋宇管制。

## 轉讓合法業權

16. 我們已着手為擬議分拆出售的零售和停車場設施準備和修訂土地契約和公契。由於涉及的屋邨數目相當多，而且準備土地契約和公契的程序甚為複雜，因此，我們預計房委會要到 2006 年年底才完成轉讓合法業權予新公司的工作。

## 設立房委會產業分拆出售督導小組

17. 分拆出售計劃規模龐大和非常重要，房委會有需要密切監察和督導有關工作。鑑於分拆出售計劃涉及有關房委會的商業樓宇、財政及人力資源管理的事宜，房委會已成立專責的產業分拆出售督導小組，負責監察分拆出售計劃的進度，並就計劃的推行工作提供意見及指引。

## 未來路向

18. 我們現時最迫切的工作，是與全球協調人員緊密合作，商定零售和停車場物業的重組計劃。按照目前的計劃，新公司暫定於 2004/05 年度在香港聯合交易所上市，但須視乎重組工作所需的時間、決定採用的分拆出售工具，以及當時的市場情況等因素而定。附件所載的時間表，僅供參考之用。

房屋及規劃地政局

2003 年 10 月

分拆出售房委會的零售和停車場設施的暫定時間表

- |                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| ● 委聘全球協調人員及顧問，協助進行重組工作、成立新公司及籌備首次公開發售工作 | 2003 年 10 月   |
| ● 成立新公司                                 | 2004 年第一至第二季  |
| ● 新公司接手管理零售和停車場設施                       | 2004 年第二至第三季  |
| ● 新公司進行首次公開發售工作                         | 2004/05 年度結束前 |
| ● 完成合法業權的轉讓工作                           | 2006 年年底      |