

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)996/05-06號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔 號：CB1/PL/FA/1

財經事務委員會 特別會議紀要

日 期：2005年12月14日(星期三)
時 間：上午8時30分
地 點：立法會大樓會議室A

出席委員：陳智思議員, JP (主席)
湯家驊議員, SC (副主席)
田北俊議員, GBS, JP
李國寶議員, GBS, JP
涂謹申議員
陳鑑林議員, SBS, JP
單仲偕議員, JP
劉慧卿議員, JP
石禮謙議員, JP
林健鋒議員, SBS, JP
黃定光議員, BBS
詹培忠議員
鄭經翰議員

其他出席議員：王國興議員, MH
梁家傑議員, SC
梁國雄議員

缺席委員：何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
李卓人議員
梁君彥議員, SBS, JP
譚香文議員

出席公職人員：房屋及規劃地政局局長
孫明揚先生, GBS, JP

署理房屋及規劃地政局常任秘書長(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

財經事務及庫務局常任秘書長(財經事務)
何鑄明先生, JP

應邀出席者：證券及期貨事務監察委員會
中介團體及投資產品部執行董事
張灼華女士

證券及期貨事務監察委員會
中介團體及投資產品部總監
羅盛梅女士

香港交易及結算所有限公司
上市科主管
韋思齊先生

列席秘書：總議會秘書(1)5
陳美卿小姐

列席職員：高級議會秘書(1)4
司徒少華女士

議會事務助理(1)8
梁美琮女士

I. 與領匯房地產投資信託基金上市有關的財務事宜
(是次特別會議文件)

立法會CB(1)514/05-06(01)號文件——房屋及規劃地政局提供的文件

立法會CB(1)514/05-06(02)號文件——證券及期貨事務監察委員會提供的文件

立法會CB(1)514/05-06(03)號文件——領匯管理有限公司董事會主席於2005年12月12日發出的函件，包括：

- 附件1：
《公司企業管治政策》附錄4
- 附件2：
領匯管理有限公司於2005年12月9日發出的新聞聲明
- 附件3：
德意志銀行於2005年12月9日發出的新聞聲明

立法會CB(1)514/05-06(04)號文件——證券及期貨事務監察委員會《房地產投資信託基金守則》(2005年6月)摘錄，包括：

- 說明註釋
- 一般原則
- 違反守則的後果
- 第8、9及10章
- 附錄B及D

立法會CB(1)514/05-06(05)號文件——房屋委員會於2005年12月8日發出的新聞稿

經辦人／部門

立法會CB(1)514/05-06(06)號文件——領匯管理有限公司於2005年12月8日發出的聲明

立法會CB(1)524/05-06(01)號文件——2005年11月26日至12月13日的相關剪報

2005年12月9日內務委員會會議文件

立法會CB(1)514/05-06(07)號文件——鄭經翰議員於2005年12月9日致內務委員會主席的函件

2005年10月20日房屋事務委員會特別會議文件

立法會CB(1)62/05-06(01)號文件——立法會秘書處擬備有關“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

立法會CB(1)514/05-06(08)號文件——房屋及規劃地政局局長發言全文

立法會CB(1)62/05-06(03)號文件——政府當局提供的文件

立法會CB(1)62/05-06(02)號文件——陳偉業議員於2005年10月4日及7日致政府當局的函件

立法會CB(1)108/05-06(01)號文件——政府當局就陳偉業議員的兩封函件作出的書面回覆)

會議目的

主席表示，財經事務委員會依據內務委員會於2005年12月9日所作的決定，安排舉行特別會議，讓議員討論與領匯房地產投資信託基金(下稱“領匯基金”)上市有關的財務事宜。他請議員注意，領匯管理有限公司(下稱“領匯”)董事會主席鄭明訓先生在2005年12月12日回應事務委員會的邀請而發出的覆函中表示，因時間倉卒，而他

又須前赴內地處理早已安排的工作，故未能出席是次會議。

申報利益

2. 主席提醒議員，根據《立法會議事規則》第83A條，議員不得就其有直接或間接金錢利益的事宜動議任何議案或發言，除非該議員披露有關利益的性質。主席申報利益，表明其公司是領匯基金單位持有人。

3. 單仲偕議員申報利益，表明他是房屋委員會(下稱“房委會”)為督導和監察分拆出售轄下零售和停車場設施計劃而成立的產業分拆出售督導小組的成員。

會議文件

4. 主席請議員注意議程所列的相關文件，特別是以下文件：

- (a) 房屋及規劃地政局提供的文件(立法會CB(1)514/05-06(01)號文件)；
- (b) 證券及期貨事務監察委員會(下稱“證監會”)提供的文件(立法會CB(1)514/05-06(02)號文件)；
及
- (c) 領匯董事會主席鄭明訓先生於2005年12月12日致財經事務委員會秘書的覆函(立法會CB(1)514/05-06(03)號文件)。

5. 房屋及規劃地政局局長指出，政府當局接獲鄭明訓先生於2005年12月13日致財經事務委員會秘書的函件副本。該函件其後送交立法會秘書處，並於會議席上提交。

(會後補註：領匯董事會主席鄭明訓先生2005年12月13日的來函，已於2005年12月14日隨立法會CB(1)532/05-06(01)號文件送交事務委員會委員及非委員的議員。)

討論對房地產投資信託基金的規管

6. 單仲偕議員詢問，房地產投資信託基金(下稱“房地產基金”)及上市公司在股份權益披露方面須遵守的監管規定，以及在董事及高級人員所須遵守的監管規定方面有何分別。他又詢問，證監會會否因應近日的市場發展，考慮檢討房地產基金的披露制度。

7. 證監會中介團體及投資產品部執行董事張灼華女士表示，《證券及期貨條例》(第571章)下的現行股份權益披露制度規定股東須披露在上市公司持有的5%或以上股份權益，房地產基金不受該制度所規限。在制訂《房地產投資信託基金守則》(下稱“《房地產基金守則》”)時，已考慮房地產基金應否受到適用於上市公司的相同披露制度所規限的問題。就此，證監會明白到，在提高持股權益的透明度與盡量減低合規成本之間，需要取得適當平衡。根據《房地產基金守則》，房地產基金在架構上屬單位信託形式，受信託契約的條款管限。作為單位信託，房地產基金須委任獨立受託人，並由一名獲證監會發牌及受其監管的房地產基金管理人管理。根據領匯基金的信託契約，任何人擁有10%或以上已發行基金單位權益，即屬“重大持有人”。重大持有人在購入該權益，以及其後所持有基金單位每次出現超過前述起點數字一整個百分點的變動時，必須在隨後的3個營業日內通知領匯基金的受託人和管理人。不過，鑒於市場近期有關大手購入房地產基金事件的發展，並為回應提高房地產基金單位持股權益的透明度的訴求，證監會已檢討有關情況，並決定對房地產基金採用《證券及期貨條例》規定的5%披露界線。新披露界線將適用於已上市的現有房地產基金及將會在香港聯合交易所(下稱“聯交所”)上市的新房地產基金。證監會目前正與領匯及其受託人商討將新披露界線應用於領匯基金的事宜。

8. 至於對房地產基金管理人的規管，張灼華女士表示，管理人(即管理公司)根據《房地產基金守則》獲委任，負責管理有關的房地產基金。房地產基金管理人是獲證監會發牌進行《證券及期貨條例》下第9類受規管活動(即提供資產管理)的法團。作為持牌法團，房地產基金管理人須遵守證監會不時發出的有關操守準則和指引，包括《持牌人操守準則》及《適當人選的指引》。該房地產基金管理人至少須有一名負責的高級人員擔任該管理公司董事會的董事。房地產基金管理人必須使證監會信納它已設立足夠的內部監控系統及措施，以確保所有監管規定(包括採納良好的企業管治原則，以及避免和處理可能出現的利益衝突)均獲得遵從，藉此保障投資者的利益。證監會會持續監察房地產基金管理人，例如巡查其內部監控系統，以確保它遵從《房地產基金守則》。房地產基金管理人如違反有關的操守準則及證監會指引，將意味該持牌法團或不適合繼續成為證監會持牌人。

討論利益衝突事宜

9. 王國興議員、劉慧卿議員、涂謹申議員、湯家驊議員、鄭經翰議員及梁國雄議員對鄭明訓先生身兼德意志銀行顧問和領匯董事會主席兩職可能存在利益衝突一事表示關注。鑒於公眾對此事的關注，他們認為，鄭先生應出席是次事務委員會會議，解釋此事。鄭經翰議員認為，即使鄭明訓先生不在香港，領匯亦應派其他代表出席會議。

10. 議員察悉，鄭明訓先生於2005年4月1日獲委任為領匯的獨立非執行董事及主席，並於同日獲德意志銀行委任為亞太區顧問委員會資深顧問。鄭先生出任德意志銀行顧問一職，並無載入2005年11月14日印發的領匯基金首次公開發售的《發售通函》內。

鄭明訓先生所擔當的兩個角色之間可能存在的利益衝突

11. 王國興議員認為，議員在考慮鄭明訓先生所擔當的兩個角色之間是否存在利益衝突時，必需知道鄭先生作為德意志銀行資深顧問的職責和責任，以及他出任該職位是否收取薪酬。涂謹申議員提出相同的關注。房屋署副署長(機構事務)表示，政府當局不適宜代表鄭先生作出回應。不過他指出，鄭先生已於2005年12月12日致財經事務委員會秘書的覆函(立法會CB(1)514/05-06(03)號文件)中提供資料，說明他作為德意志銀行資深顧問的責任。

12. 涂謹申議員指出，根據德意志銀行於2005年12月9日發出的新聞聲明(立法會CB(1)514/05-06(03)號文件附件3)，鄭明訓先生作為資深顧問所履行的職責，“擴大至包括就下述事項為德意志銀行的管理層提供諮詢服務及意見：香港及亞洲的一般營商和商業環境；該銀行在亞洲的整體業務發展……”等。涂議員關注到，鄭先生就該銀行在亞洲的整體業務發展所提供的諮詢服務及意見，是否可以涵蓋就該銀行的投資策略提供的意見，包括收購額外的領匯基金單位及相關事宜。

13. 王國興議員關注到，如德意志銀行聯同部分重大持有人提出撤換領匯董事會或出售領匯基金的資產，鄭先生身為德意志銀行資深顧問和領匯董事會主席，會採取怎樣的立場，當中又會否涉及任何實際、潛在或表面的利益衝突。劉慧卿議員對王議員的關注亦有同感。房屋署副署長(機構事務)表示，根據領匯基金的信託契約，單位持有人可於單位持有人全體大會上要求撤換領匯董事會。董事會須隨即按照信託契約的相關條款處理該要求。

14. 王國興議員及劉慧卿議員詢問，政府當局將會採取甚麼行動，回應公眾對與鄭明訓先生有關的利益衝突事宜的關注。王議員又詢問，政府當局會否考慮委任另一名董事取代鄭先生出任領匯董事會主席一職。房屋及規劃地政局局長澄清，委任鄭明訓先生出任領匯董事會主席，是由董事會而並非政府當局或房委會作出決定。鑒於領匯屬私營公司，而政府當局及房委會又沒有保留任何領匯基金單位持有量，領匯董事或主席的人事變動應由領匯董事會自行決定。政府當局或房委會皆不會參與這些事情。就此，署理房屋及規劃地政局常任秘書長(房屋)表示，鄭先生已於2005年12月12日的覆函中表明，他會繼續檢討與他本人身份有關的情況，並就以後的發展諮詢領匯董事會。

鄭明訓先生沒有在

(a) 2005年11月14日刊印的領匯基金首次公開發售的《發售通函》；及

(b) 2005年11月19日就決定領匯基金首次公開發售的定價和投資者配售額舉行的會議上

披露他在德意志銀行擔任顧問一職

15. 劉慧卿議員關注到，為何鄭明訓先生擔任德意志銀行顧問一職，並無載入2005年11月14日刊印的領匯基金首次公開發售的《發售通函》內。就此，她察悉，政府當局認為，鄭先生出任德意志銀行顧問，並不屬於《發售通函》必須披露的關鍵性資料(立法會CB(1)514/05-06(01)號文件第21段)。劉議員詢問證監會是否同意政府當局的看法。

16. 張灼華女士表示，證監會不會就個別事件作出評論。一般而言，房地產基金須遵從《房地產基金守則》所載的披露規定及持續匯報和合規規定，並須適時披露與基金本身相關的資料。在上市前，房地產基金須在發售通函中充分披露與其運作有關的重要資料。至於某項資料是否重要，會視乎該個案的事實及情況而定。在上市後，房地產基金及其管理人必須確保市場獲知任何股價敏感資料，以避免製造虛假市場。張女士補充，根據《證券及期貨條例》，披露虛假資料屬刑事罪行，證監會會就有關罪行及違反《房地產基金守則》的情況採取跟進行動。

17. 劉慧卿議員關注到，倘若德意志銀行繼續在市場上購買領匯基金單位，鄭明訓先生所擔當的兩個角色會否涉及任何實際、潛在或表面的利益衝突。她認為，《房地產基金守則》的披露規定可能存有漏洞，並建議證監

會檢討《房地產基金守則》中有關須受披露規定規限的資料。

18. 涂謹申議員指出，鄭明訓先生在其他公司／機構的董事身份及所擔任的職位均有載入領匯基金首次公開發售的《發售通函》內，他質疑為何鄭先生在德意志銀行任職顧問一事，卻沒有載入該文件。就此，他察悉鄭先生在2005年12月12日發出的覆函中載述，“由於我在德意志銀行所擔當的職務僅屬一般顧問性質，而《發售通函》着重要求披露的是其他董事身份，因此在刊印《發售通函》時，我們認為我出任德意志銀行顧問一事，並非《發售通函》內披露事項的重要資料”(立法會CB(1)514/05-06(03)號文件第7段)。涂議員質疑，“我們”一詞是否指領匯董事會，以及董事會是在2005年11月14日印行《發售通函》之前抑或之後得出此看法。房屋及規劃地政局局長表示，政府當局不適宜代表鄭先生作出回應。涂議員繼而詢問，覆函中所述的“我們”一詞，是否包括房委會在內。房屋署副署長(機構事務)表示，鄭先生向財經事務委員會秘書發出覆函前並沒有諮詢政府當局，政府當局不肯定“我們”一詞所指為何。不過，政府當局認為，鄭先生在德意志銀行任職顧問一事，並不屬於《發售通函》內必須披露的重要資料。而鄭先生是否希望將該項資料列入《發售通函》的個人履歷內，須由他自行決定。

19. 涂謹申議員再次提述鄭明訓先生2005年12月12日的覆函，他察悉，鄭先生在德意志銀行任職顧問一事，已於2005年4月1日在領匯網頁有關鄭先生的個人簡歷中作出披露，其名片亦印有該職位。涂議員質疑為何在領匯基金首次公開發售的《發售通函》中沒有同樣披露該項資料。他認為，鄭明訓先生、政府當局及證監會應回應他的問題。此外，政府當局及證監會應採取跟進行動，處理領匯基金上市所涉及的事宜及當中顯露的問題。

20. 田北俊議員從鄭明訓先生2005年12月13日函件中察悉，鄭先生沒有披露他任職顧問一事，“是因為一直以來，顧問職位都被視為有別於董事職位，所以最初沒有在《發售通函》中披露此事”(立法會CB(1)532/05-06(01)號文件)。田議員詢問，政府當局和證監會是否接受鄭先生的解釋。張灼華女士重申，證監會不會就個別事件作出評論。

21. 湯家驊議員指出，鄭明訓先生作為領匯主席及德意志銀行資深顧問，負有受信責任以維護領匯及德意志銀行各自的最佳利益的方式行事。因此，他認為，鄭先生所擔當的兩個角色之間有潛在利益衝突。就此，湯議員

察悉，《房地產基金守則》第8.2段規定，有關計劃的銷售文件必須披露的資料包括任何涉及關連人士(包括該計劃的管理公司、董事、高級行政人員／高級人員)的潛在利益衝突，而《房地產基金守則》第10.1段載明，“[該公司的]管理層必須以適時及具透明度的方式，將與該計劃有關的任何重要資料通知持有人”。湯議員詢問，領匯基金首次公開發售的《發售通函》中沒有披露鄭先生在德意志銀行任職顧問一事，有否違反《房地產基金守則》的有關條文；若違反有關條文，政府當局或證監會已經或將會採取甚麼跟進行動。

22. 湯家驊議員亦從房屋及規劃地政局提供的文件中察悉，“在決定基金定價和在國際發售下投資者配售額的會議上，鄭明訓先生並無申報本身是德意志銀行的顧問。……經仔細審視有關情況後，我們相信，在今次國際發售中基金單位是客觀和公正地配售予個別投資者，鄭先生‘沒有申報’其顧問職務，沒有對配售結果造成影響”(立法會CB(1)514/05-06(01)號文件第23段)。湯議員關注到，鄭先生沒有申報其顧問職務，是否涉及任何實際、潛在或表面的利益衝突，以及政府當局、房委會及證監會就是次沒有披露資料一事已經或將會採取甚麼跟進行動。他認為，政府當局、證監會、領匯及鄭明訓先生應採取行動，以處理利益衝突問題所引起的關注。他認為，可行的做法是鄭先生辭去他在德意志銀行或領匯擔任的其中一個職位。他進一步詢問有否機制規定鄭先生須辭去該兩項職務的其中一項。

23. 鑒於公眾相當關注與領匯基金上市有關的利益衝突事宜，鄭經翰議員認為，鄭明訓先生應考慮辭去該兩項職務的其中一項。

24. 張灼華女士表示，領匯董事會的架構及運作與上市公司董事會相若。領匯及上市公司的董事會在進行活動時，均須遵守良好的企業管治原則，包括設立董事披露權益的制度，以及制訂避免利益衝突的措施，例如規定已申報在某事宜中有利害關係的董事不得參與有關該事宜的討論及決策過程。張女士雖未有就與鄭明訓先生有關的利益衝突事宜作出評論，但她重申，領匯作為持牌房地產基金管理人，須受《房地產基金守則》規管。作為證監會持牌人，領匯亦須受證監會發出的有關操守準則和指引所規限。倘若違反操守準則或指引，便須接受證監會的紀律處分。此外，領匯的行為會影響它是否適宜繼續作為證監會的持牌法團。

討論其他相關事宜

政府分拆出售資產的政策

25. 林健鋒議員察悉，政府在地鐵有限公司(下稱“地鐵公司”)上市後仍是該公司的最大股東，而在香港交易及結算所有限公司(下稱“港交所”)上市時，亦規定該公司單一股東的持股上限。他詢問，當局在分拆出售房委會轄下零售和停車場設施時，為何沒有作出類似的安排。他進一步察悉，地鐵公司及港交所的董事會主席均由行政長官委任，但政府對領匯卻沒有作出同樣的安排。就此，林議員關注到，政府在分拆出售公眾資產時，對有關公司的持股量及董事的委任採取了不同的政策。他詢問，政府以何準則決定就不同的分拆出售計劃採取的安排。

26. 房屋及規劃地政局局長表示，他不能回應林健鋒議員的問題，因為該等問題屬於財經事務及庫務局的職權範圍。他並指出，房委會的零售和停車場設施是房委會的資產，而非政府的資產。房屋署副署長(機構事務)補充，房委會的目標是完全分拆轄下180項零售和停車場設施的擁有權和管理權。當局過往於2003年及2004年與房屋事務委員會討論分拆出售計劃及在2004年12月1日立法會會議就此課題進行休會待續議案辯論時，已清楚說明此目標。將該等設施注入領匯基金，以及領匯基金在2005年11月25日公開上市後，這項目標已經達到。有關產業分拆出售後，房委會並無擁有領匯基金的任何單位持有權益。換言之，領匯完全獨立於房委會。

27. 鄭經翰議員指出，領匯基金上市屬政府私有化計劃的一部分，他並不同意房屋及規劃地政局局長所指，涉及的資產並非政府資產的說法。雖然房委會負責推行分拆出售計劃，但房屋及規劃地政局和財經事務及庫務局亦應擔當重要角色。

28. 財經事務及庫務局常任秘書長(財經事務)表示，政府過去曾進行多項政府資產出售計劃，而分拆出售產業的方法和策略，視乎有關資產的性質及每項計劃的不同情況而有所不同。海外司法管轄區在出售公眾資產時亦採取相同的做法。

29. 房屋署副署長(機構事務)回應林健鋒議員就當局為何沒有對個別買方將會收購的領匯基金股份設定持股上限所提的問題時表示，當局曾考慮該建議，但認為即使實施該建議，亦不能防止單位持有人聯手控制領匯基金。他補充，《房地產基金守則》及／或領匯基金的信託契約訂有若干規定，可以限制單位重大持有人為本身

利益而非所有單位持有人的整體利益而控制領匯基金的能力。有關規定的詳情載於房屋及規劃地政局提供的文件(立法會CB(1)514/05-06(01)號文件)第9段。

保障有關租戶的利益

30. 梁國雄議員對分拆出售房委會轄下零售和停車場設施的做法表示深切關注。他指出，與鄭明訓先生有關的利益衝突事宜，以及對沖基金大手買入領匯基金單位，已說明分拆出售計劃根本上是錯誤的。

31. 鄭經翰議員表示，一直以來，他對分拆出售計劃及領匯基金上市都不支持。鄭議員及梁國雄議員關注，政府當局或房委會在分拆出售計劃完成後將如何保障有關租戶的利益，尤其是防止領匯基金的重大持有人可能會聯手撤換領匯董事會或出售領匯基金的資產。鄭議員質疑政府當局為何沒有在領匯基金上市時制訂以下措施：

- (a) 容許房委會在領匯基金上市後保留該基金的控制性單位持有量；
- (b) 就個別買方將會收購的領匯基金單位持有量設定上限，以及限制重大持有人的投票權，以防止領匯被重大持有人操控；及
- (c) 委任“基礎投資者”，禁止該等投資者在領匯基金上市後的某段時間內出售領匯基金單位。

32. 關於上文第31(a)段，鄭經翰議員指出，領匯基金如有意在購置物業後的兩年內將物業出售，出售有關物業一事必須在單位持有人全體大會上以特別決議方式通過，而通過特別決議所需的法定人數，須為持有不少於25%已發行基金單位的兩名或以上單位持有人。因此，若房委會保留領匯基金的控制性單位持有量，將可防止領匯被重大持有人(如對沖基金)操控。

33. 關於上文第31(c)段，房屋署副署長(機構事務)解釋，在2004年的原定首次公開發售中，曾引入一些基礎投資者，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。不過，鑒於2004年首次公開發售的實際情況，顯示市場對基金單位需求殷切及有廣泛的支持，房委會決定在2005年領匯基金重新進行首次公開發售時，不再設立任何基礎投資者。此舉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。房屋署副署長(機構事務)補充，領匯在2005年重新進行首次公開發售時委聘了同一策略夥伴。該夥

伴獲預先配售約4%已發行單位，惟不得在領匯基金上市後的某段時間內出售有關單位。

34. 鑒於對沖基金在2005年11月底在市場上不斷收購領匯基金，導致領匯股價出現異常變動，鄭經翰議員質疑房委會為何仍在2005年12月初行使超額配股權，沽售所持有的領匯基金單位。房屋署副署長(機構事務)表示，上市包銷商可酌情行使該權利而無需房委會批准。超額配股權是一般上市常用的技術安排的一部分，純為穩定在首次公開發售時售出的基金單位／股份的后市價格而設。由於領匯基金在上市後價格上升，包銷商無需繼續持有超額配發的股份。

35. 王國興議員關注到，重大持有人可能會聯手撤換領匯董事會，又或透過向有關商業租戶大幅加租要求較高回報。他詢問政府當局或房委會會否考慮在市場上收購領匯基金單位，以保留領匯基金的控制性單位持有量，藉以保障有關租戶的利益。

36. 房屋署副署長(機構事務)重申，政府當局的立場一如在2004年12月1日的休會辯論總結時所述，在香港這類自由經濟體系裏，商業買賣根據市場力量進行，政府不會阻止任何投資者在市場上收購領匯基金單位而成為重大持有人。不過，政府當局已察悉有關出現重大持有人的影響所引起的關注。在設計領匯基金的架構時，政府當局和房委會認為，房地產基金受到的多重保障，足以回應領匯基金控制權益落在一名投資者或一羣投資者所引起的關注。有關保障的詳情載於房屋及規劃地政局提供的文件(立法會CB(1)514/05-06(01)號文件)第9至12段。舉例而言，《房地產基金守則》及／或領匯基金的信託契約訂有規定，限制重大持有人為本身利益而控制領匯基金的能力。這些規定包括：領匯基金的主要業務限於一般可持續賺取收入(例如租金收入)的房地產投資，從而防止該基金從物業發展或投機性的投資項目。此外，基金單位持有人無權要求把領匯基金的任何資產轉到其名下。重大持有人及其關連人士不得就在旨為批准該名重大持有人於將予進行的業務中擁有重大利益的任何事項而召開的任何基金單位持有人會議上，就其基金單位投票，亦不得計入會議法定人數內。

37. 至於租住公屋租戶所受的影響，房屋署副署長(機構事務)表示，在2005年7月，終審法院肯定了房委會分拆出售零售和停車場設施的做法，符合房委會的宗旨，亦即確保提供房屋和提供房委會認為適合附屬於房屋的康樂設施。終審法院裁定，確保提供零售和停車場設施，不代表房委會本身須為直接提供者。終審法院亦知悉，

領匯會採用市場主導的商業運作模式，營運有關的零售和停車場設施。鑒於零售和停車場設施位於公共屋邨，市場力量及商業原則會迫使領匯充分顧及該等零售和停車場設施的大多數使用者(即租住公屋租戶)的需要及購買力。房屋署副署長(機構事務)補充，領匯基金的《發售通函》載明，領匯的業務策略是透過各項措施，包括改善零售和停車場設施以增加商戶的生意，以及節省該等零售和停車場設施的營運開支，藉以提高基金單位的回報，而非透過大幅加租達到此目的。

38. 至於在市場上收購領匯基金單位的問題，房屋及規劃地政局局長強調，政府當局的目標是一次過完全分拆房委會轄下零售和停車場設施的擁有權和管理權。政府當局或房委會皆沒有計劃在分拆出售有關物業後在市場上收購領匯基金單位。

39. 鄭經翰議員及梁國雄議員認為，政府當局的回應未能釋除他們的疑慮，即《房地產基金守則》及領匯基金的信託契約均不能防止領匯在最初兩年內出售零售和停車場設施。他們仍然認為房委會應保留領匯基金的控制性單位持有量，以保障有關租戶的利益。

40. 房屋署副署長(機構事務)重申，政府當局或房委會皆無意禁止領匯基金出售其資產。儘管如此，出售資產不會影響領匯基金轄下設施繼續用作零售和停車場用途，亦不會影響有關政府租契所訂的使用條款。

零售和停車場設施估值

41. 鄭經翰議員察悉，某些財經分析員的評論指，領匯基金的單位價格應遠高於2005年首次公開發售時所定的水平。就此，鄭議員關注到，零售和停車場設施的價值有低估的情況，因而令房委會出售資產所得的收益蒙受損失。

42. 房屋署副署長(機構事務)表示，有許多因素會影響領匯基金價格，一般而言，價格由市場力量決定。在接近首次公開發售期間，大多數市場人士均認為領匯基金的單位招股價定於適當水平。房屋署助理署長(產業出售)補充，在2005年領匯基金重新進行首次公開發售時，房委會以2004年領匯基金首次公開發售時採用的同一套方法進行物業估值，依照《房地產基金守則》第6章的嚴格標準及房地產基金物業估值的國際慣例，進行重新估值。由於領匯基金的租金收入增長有較佳前景，加上領匯採取了經改良的成本控制措施，領匯基金在2005年首次公開發售時的資產價值，較2004年首次公開發售時增

加9.6%。房屋署助理署長(產業出售)補充，由於房地產基金的估值方法和架構各有不同，因此不適宜直接比較各房地產基金的價格。

討論未來路向

43. 鑒於委員在會上所表達的各項關注，主席徵詢委員，財經事務委員會是否需要跟進與領匯基金上市有關的財務事宜，例如當中涉及的利益衝突及披露資料事宜。

44. 田北俊議員表示，財經事務委員會可考慮跟進與利益衝突有關的事宜。石禮謙議員認為，有關分拆出售房委會轄下零售和停車場設施的事宜，屬於房屋事務委員會而非財經事務委員會的職權範圍。湯家驊議員認為，公司董事的利益衝突是關乎公司企業管治的問題，屬於財經事務委員會的職權範圍。陳鑑林議員認為財經事務委員會或房屋事務委員會皆無需跟進上述事宜。

45. 陳鑑林議員及石禮謙議員回應主席的進一步查詢時認為，財經事務委員會無需再討論有關課題，亦無需邀請鄭明訓先生出席事務委員會會議，以討論他身兼德意志銀行顧問和領匯董事會主席兩個角色之間的利益衝突問題。在席的其他委員並無提出其他意見。主席總結時表示，財經事務委員會無需跟進此事。

(會後補註：因應涂謹申議員的建議，財經事務委員會其後在2006年1月5日會議上決定，有關領匯基金上市及上市後所涉及的利益衝突問題及其他財務事宜，將會在2006年4月3日的事務委員會會議上再作討論。鄭明訓先生及領匯的其他代表、政府當局(包括房屋及規劃地政局和財經事務及庫務局的代表)、證監會和香港交易及結算所有限公司已獲邀出席會議。)

II. 其他事項

46. 議事完畢，會議於上午10時35分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2006年3月3日