

立法會財經事務委員會

與領匯房地產投資信託基金上市有關的財務事宜

本文就委員會秘書於 2006 年 1 月 13 日致函房屋及規劃地政局局長所提出的若干問題，載列房屋及規劃地政局和房屋委員會（下稱「房委會」）的回應。

(1) 鄭明訓先生由 2005 年 4 月 1 日起作為德意志銀行亞太區顧問委員會資深顧問的任命

所提問題應由鄭明訓先生和領匯管理有限公司（下稱「領匯」）回應。

(2) 鄭明訓先生由 2005 年 4 月 1 日起作為領匯董事會主席的任命

(a) 鑑於德意志銀行沒有參與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，也沒有為領匯或領匯基金提供服務，鄭明訓先生擔任德意志銀行顧問與領匯董事會主席，兩個角色之間並不存在利益衝突問題。因此，房委會僅備悉鄭先生所提供關於其德意志銀行顧問任命的資料而已。

(b) 雖然鄭明訓先生正式是由領匯董事會委任為獨立非執行董事兼董事會主席，但在領匯基金上市前，房委會作為領匯唯一的股東，對委任有最終決定權。鄭先生獲委任的時候，當時的房屋署署長梁展文先生身兼董事會成員。

在衡量鄭明訓先生是否適合擔任領匯主席一職時，房委會考慮的是其資歷和他以往在公私營機構的經驗，並無考慮其德意志銀行資深顧問的身分。鑑於德意志銀行沒有參與領匯基金首次公開發售籌備工作，也沒有為領匯或領匯基金提供服務，鄭明訓先生作為德意志銀行顧問與領匯董事會主席，兩個角色之間並不存在利益衝突問題。

(3) 沒有在領匯基金首次公開發售的《發售通函》中披露鄭先生德意志銀行顧問的身分

房委會認為鄭明訓先生出任該銀行顧問一職，不屬於《發售通函》中必須披露的關鍵性資料。因此，房委會並無要求該項資料必須於《發售通函》中披露。至於這個身分應否納入《發售通函》中關於鄭先生的個人簡介內，純屬鄭先生的個人決定。

(4) 沒有在 2005 年 11 月 19 日決定基金定價和投資者配售額的會議上申報鄭先生在德意志銀行的顧問身分

鄭先生是在接近 2005 年 4 月 1 日其領匯董事會主席任期生效當天之前，通知房委會和領匯他獲德意志銀行委任為顧問。領匯於 2005 年 4 月 1 日把這項資料列入其網頁上有關鄭先生的個人簡介中。

德意志銀行在領匯基金首次公開發售期間，是其中一位認購者。鄭明訓先生在領匯董事會開會討論基金定價、認購者配售額等事宜時，並沒有提醒董事會其於德意志銀行的顧問角色。就此而言，產生了鄭先生是次沒有作出申報有沒有妨礙董事會的決定，以及德意志銀行有沒有在不公平情況下取得任何利益的問題。經仔細審視有關情況後，我們認為在首次公開發售中，基金單位是客觀和公正地配售予認購者的，鄭明訓先生沒有申報其德意志銀行顧問職務，並沒有對配售結果造成影響。我們在 2005 年 12 月 14 日財經事務委員會審閱的資料文件內已交代了有關情況。我們認為無須就此事再作任何跟進。

(5) 檢討領匯基金重要單位持有人披露資料的規定

我們對此項提問沒有意見。

(6) 政府分拆出售資產的政策

就政府分拆出售資產後應否仍為最大股東，以及應否限定個別投資者持股量的問題，每個個案應逐一按本身情況考慮。

就房委會分拆出售零售和停車場設施的計劃而言，房委會在分拆出售後並沒有保留領匯基金或領匯的股本權益，理由如下：

- 房委會的分拆出售計劃，旨在讓房委會可以退出商業運作。房委會倘若在領匯基金上市後仍於領匯基金或領匯保留若干權益，便與上述目標背道而馳。
- 此外，倘若房委會在領匯基金上市後仍在領匯基金或領匯保留若干權益，投資者或許會質疑領匯能否根據商業原則運作，而不會受到房委會的干預。此舉會影響房委會從領匯基金上市所得的收益。

至於對單一基金單位持有人限定最高持有量的構思，房委會在設計領匯基金的架構時曾作考慮，但並沒有採納。任何限制水平均流於武斷，而技術上始終無人能夠有效確保單位擁有權不會（透過離岸代名公司持有或透過一致行動）集中起來。再者，單位持有量如限定於低水平，會影響房委會在首次公開發售變現資產十足價值的能力。

正如我們在財經事務委員會於 2005 年 12 月 14 日審閱的資料文件中所闡釋，在設計分拆出售工具的架構時，房委會已考慮到房地產投資信託基金受到的多重保障，以回應就領匯基金控制權落在一名或一羣投資者所引起的疑慮。

房屋及規劃地政局

2006 年 3 月