

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)62/05-06(01)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

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

背景資料簡介

(截至2005年10月14日的最新版本)

目的

本文件旨在提供有關分拆出售房屋委員會(“房委會”)的零售和停車場設施(“產業設施”)的背景資料，以及綜述房屋事務委員會及立法會其他場合中就此事所作的討論。

分拆出售設施的理由

2. 目前，房委會持有約100萬平方米的零售設施，以及約10萬個泊車位，在有關市場的佔有率分別約為11%及16%。分拆出售房委會產業設施的方案首先於2000年提出，目的是令房委會集中資源，以便履行為香港提供資助公共房屋的主要職責。此目標亦與2002年6月發表的《公營房屋架構檢討報告書》所提方向一致，該報告書建議房委會逐步分拆出售其非核心資產，亦即商業設施組合(產業設施)。

3. 房委會於2002年7月委任顧問評估分拆出售計劃是否可行，以及就分拆出售策略提出建議和制訂實施計劃。政府當局根據顧問研究的結果，於2003年7月15日向行政長官會同行政會議呈交一份分拆出售建議書，以供考慮。行政長官會同行政會議指令徵求房委會同意將其產業設施分拆出售，而分拆出售該等設施所得的淨收益將全數撥歸房委會。房委會於2003年7月24日原則上同意分拆出售其產業設施。

4. 據政府當局所稱，分拆出售設施的理由有二。首先，此舉可令房委會集中資源，履行其提供資助公共房屋的主要職責。其次，隨着居者有其屋計劃單位無限期停建停售，房委會失去了一項經常收入來源。預計房委會的現金結餘將由2003至04年度初期的220億元，下跌至2005至06年度終結時的55億元赤字的水平。分拆出售設施所得的收益，將可在短期內有助應付房委會的經費需求。

分拆出售設施的詳情

5. 房委會同意按下述基本策略分拆出售其產業設施 ——
- (a) 成立一個房地產投資信託基金(“信託基金”)¹的財務架構(“領匯基金”),由該基金持有將會分拆出售的房委會產業設施;
 - (b) 成立一家管理領匯基金的新公司(“領匯公司”)。該公司會由領匯基金單位持有人實益擁有,並由領匯基金受託人以信託形式持有;
 - (c) 房委會初期會把產業設施的流動現金撥予領匯公司,並就產業設施與該公司簽訂買賣協議。在此基礎上,領匯公司會在香港聯合交易所(“聯交所”)進行首次公開發售,公開發售暫定於2004至05年度進行;
 - (d) 在稍後階段,當有關土地契約的準備工作完成後,房委會將把產業設施的合法業權轉讓給領匯公司;及
 - (e) 領匯公司將分兩期向房委會繳付購買產業設施的款項,大部分款項會在公司進行首次公開發售後立即繳付,餘額則在完成轉讓合法業權後繳付。
6. 房委會亦決定,除小部分產業設施因位置欠佳、規模細小、樓齡太高或狀況漸趨殘損而不宜分拆出售外,其餘所有產業設施將一次過分拆出售。

主要關注

7. 房委會原則上同意分拆出售其產業設施後,事務委員會曾先後舉行多次會議以討論此事。議員亦曾在若干其他場合討論此事,他們所提出的主要關注事項綜述於下。

對房委會財政狀況的影響

8. 鑒於產業設施的租金收入是房委會經常收入的一項主要來源,事務委員會委員關注到在分拆出售此等設施後,房委會長遠而言會出現財政赤字。

¹ 據香港證券及期貨事務監察委員會所述,信託基金是“以信託方式組成而主要投資於房地產項目的集體投資計劃。信託基金旨在向持有人提供來自房地產的租金收入的回報。信託基金透過出售基金單位獲得的資金,會根據組成文件加以運用,以在其投資組合內維持、管理及購入房地產。”

對房屋署員工的影響

9. 由於分拆出售計劃將影響約650名現時負責管理或維修產業設施的公務員，他們當中既有專業人員亦有前線人員，委員就房屋署（“房署”）員工（特別是合約員工）的就業保障問題提出關注。據政府當局所述，當局將為有意離開公務員行列的員工推出自願離職計劃，但該計劃只涵蓋646個經確定為因為推行分拆出售計劃而屬過剩的部門職系職位。任何在房署任職而職級與該646個職位相同的公務員，只要在年屆正常退休年齡之前具有5年以上的實際服務期，並且沒有涉及紀律處分程序，均符合參加該計劃的申請資格。自願離職計劃將提供多項福利，包括有關人員不論是否已屆正常退休年齡，只要具有訂明的最低合資格服務年資，便可即時開始獲享退休金福利。當局預期在新公司運作初期，有部分現職房署人員或須透過借調安排或訂定服務合約，為該公司的運作提供協助。新公司亦有可能會因應房署人員的運作知識及經驗而聘用他們。然而，委員始終擔心，推行自願離職計劃及重新調配過剩員工未必能解決有關問題。他們促請政府當局探討有何措施可緩解對合約員工造成的影響。

10. 在事務委員會2004年11月22日的特別會議席上，政府當局向委員簡介分拆出售計劃的最新進展。據政府當局表示，房署會重新調配過剩人手以執行其他職務，例如屋邨管理工作，而不會出現任何因分拆出售設施而強制遣散公務員的情況。至於自願離職計劃的進展情況，政府當局表示，在截至2004年9月18日的兩個月申請期內，房署內有156名公務員申請自願離職，其中90人會在確定獲得領匯公司聘用後離職。在這些申請人當中，有10人已加入領匯公司。此外，另有48名不符合參與自願離職計劃資格的房署人員加入了領匯公司。所有申請預計將於2004年12月31日或之前獲得處理，以配合領匯公司的招聘工作。

11. 關於委員就分拆出售計劃對合約員工的影響所提出的關注，政府當局解釋，當局會考慮採取一切可行措施，致力紓解此方面的影響，其中包括訂立更具彈性的合約條款，讓員工共享職位。當局亦已制訂計劃，為離職合約員工提供協助，藉以透過培訓提升他們在就業市場的競爭力，以及在適當情況下向準僱主作出推薦。此等行動已取得若干成效。

對商戶的影響

12. 令事務委員會同感關注的是，分拆出售計劃會對有關權益人（如商戶及服務供應商）造成何種影響。在事務委員會2004年7月5日的會議上，來自零售、飲食及醫務界的10個代表團體獲邀就此事發表意見。他們提出的主要關注事項包括加租、租用權保障、租賃／合約政策的延續性、繳付印花稅、行業組合，以及轉名和火險政策的改變等。他們所提出的關注事項及建議一覽載於**附錄I**。就此，委員認為新公司須與商戶保持對話，以探討如何可解決他們的關注事項，而政府當局在此過程中亦應積極參與有關的工作。

13. 在事務委員會2004年11月22日的會議上再次就此事進行討論時，委員察悉房委會商場、零售及街市私營化關注組所提出的下述主要要求 ——

- (a) 領匯公司應確保現有租戶可優先續訂其租約，並可選擇簽訂為期3年、6年或9年的租約；
- (b) 設立與消費物價指數掛鈎而具透明度和合理的租金調整機制；及
- (c) 在租約中加入一項退出租約的條款，使現有商戶在領匯基金上市後發現難以適應新的租約安排時，可終止其租約。

他們籲請房委會及領匯公司審慎考慮上述要求，因為不少現有租賃條件並未包括在租約內，但卻受到房委會的租務政策規管，由於領匯公司的商業性質，其可能不會採納該等租務政策。部分委員認為，房委會務須取得領匯公司就接納該等要求所作出的承諾，因為部分商戶是受到過往的清拆行動影響，而須放棄其位於平房區的商舖並遷進房委會轄下的商業處所，作為重置計劃的一部分。當局亦須考慮豁免現有商戶受到領匯公司作出的新安排(如有的話)所影響。據政府當局表示，就領匯公司應如何管理產業設施施加任何條件，實屬有欠恰當之舉。儘管如此，當局答允向領匯公司轉達委員的要求及意見，以供考慮。事務委員會對政府當局的回應不感信服，並通過下述議案 ——

“本會促請房委會與‘領匯’共同盡快於‘領匯’上市前與租戶切實商討具體過渡安排，包括租務政策，以確保商戶不須受租金飆升之苦，甚至因此而結業，而居民亦不會因此而要承擔加價的惡果。在‘領匯’與租戶達成共識前房委會應擱置上市安排。”

新公司的運作及架構

14. 委員對新公司的運作及架構表達了下述關注 ——

- (a) 若少數具有雄厚財力的大公司全數購入新公司的股份，產業設施有可能會遭到壟斷或控制；
- (b) 若房委會不在新公司保留任何股份，便不能藉着參與該公司的管理工作而確保租賃政策的延續性；
- (c) 新公司須具有妥善的公司架構，以確保公司不會受少數人士操控，而其董事會成員的任期亦不會無限期延展；及
- (d) 產業設施在分拆出售後會完全按照商業原則營運。新公司將有較大空間可調高租金，而此方面的負擔最終會透過商品及服務價格上升而轉嫁至消費者身上。

分拆出售計劃的透明度

15. 委員強調有需要提高分拆出售計劃的透明度，因他們認為此舉對於妥善監察進行分拆出售的過程，以及向商戶保證他們的權益不會因為分拆出售設施而受到影響，實屬相當重要。然而，根據上市規則，在發表有關的招股章程之前，政府當局不得披露上市詳情，他們對此感到失望。

零售和停車場設施的估值

16. 委員關注到當局以低價出售產業設施，導致納稅人須為此付出代價。一名委員懷疑房委會刻意低估產業設施的十足市場價值，以便向投資者提供更高收益。另一名委員則對所作估值的可靠程度表示懷疑，因為據他所知，有關的估值工作是閉門進行的。此外，參與其事的其中一名人員(領匯公司行政總裁)過往紀錄欠佳，其誠信亦備受質疑。他認為事務委員會在獲得和估值及分拆出售安排有關的具體詳情之前，不應接納房委會的分拆出售計劃。政府當局解釋，根據法律意見，基於本地及海外上市規則，披露估值詳情會有問題。

其後的發展

17. 領匯公司於2004年2月成立。在2004年11月，該公司公布領匯基金的上市安排，並就該基金原定於2004年12月6日進行的公開發售發出發售通函。

18. 鑒於政府當局及房委會未有理會事務委員會在2004年11月22日會議上通過的議案，一名議員在2004年12月1日立法會會議席上動議下述休會待續議案——

“本會現即休會待續，讓議員就下述事項進行辯論：就政府當局及房屋委員會漠視立法會房屋事務委員會於本年11月22日的特別會議上通過要求在“領匯”與租戶達成共識前房屋委員會應擱置“領匯基金”上市安排的議案，表達對“領匯基金”招股上市、資產估值及一切有關分拆出售公屋零售和停車場設施的意見。”

該項議案遭到否決。

19. 在2004年12月8日，即領匯基金公開發售截止日期前一天，兩名租住公屋(下稱“公屋”)租戶就房委會分拆出售其資產的法定權力入稟申請司法覆核。有關申請首先由原訟法庭審理，並獲原訟法庭裁定房委會擁有該項權力。其中一名租戶繼而向高等法院上訴法庭提出上訴，上訴法庭裁定原訟法庭的裁決維持不變。上述兩個法庭均有因應房委會的要求，加快進行審理該案的程序。該名租戶其後向終審法院提出上訴，並拒絕接納房委會加快進行法律程序的建議。由於終審法院不可能趕及在領匯基金原定上市日期前就此事作出裁決，房委會在2004年12月20日公布其有關領匯基金押後上市的決定。

20. 有關決定引起公眾的深切關注。就此，一名議員在2005年1月5日立法會會議席上，因應押後上市所造成的影響提出一項口頭質詢。在該次立法會會議席上，議員對該項決定可能造成的有形及無形經濟損失提出關注，例如對香港的國際地位及聲譽所造成的影響；倘領匯基金日後再次上市，其售價會受到何種影響等等。部分議員亦詢問，政府當局有否確定領匯基金上市的法律基礎，以及基於何種理據，不在招股章程內交代預計是否會有人就此提出法律挑戰。他們進一步詢問，房委會向法庭施壓，促使法庭盡快處理有關案件的做法是否恰當。議員亦促請政府當局與有關各方加強溝通，以確保日後再次推出領匯基金上市時，不會遇到類似的障礙。該次立法會會議議事錄的有關摘錄載於**附錄II**。

21. 領匯基金首次公開發售計劃中止一事，引起各界對現行上市制度的關注。財經事務委員會在2005年1月19日聽取政府當局就2005年施政報告所作簡報時，委員曾就此事進行討論，並認為當局應考慮修訂《房屋條例》(第283章)，明文賦予房委會分拆出售其資產的權力。

22. 事務委員會曾先後在2005年1月3日及1月21日舉行的兩次會議上，討論領匯基金未能成功上市對房委會財政狀況造成的影響。據政府當局所稱，房委會可維持其運作至2007年年初，而不會影響其所作出有關將輪候公屋的平均時間維持於3年的承諾。然而，若分拆出售計劃最終被取消，公共房屋計劃可能會受到影響。一名委員認為，分拆出售設施並非解決房委會財政困難的唯一方法。房委會應繼續與政府商討，以訂出長遠的財務計劃。委員亦促請政府當局再次就分拆出售計劃進行諮詢。

23. 鑒於公眾對整個分拆出售過程感到關注，一名委員認為應成立專責委員會，徹查領匯事件。

最新發展

24. 在2005年4月18日，終審法院向該名公屋租戶給予許可，讓她可就房委會根據《房屋條例》(第283章)分拆出售其產業設施的權力提出上訴。由於預期此案的司法覆核程序可很快完成，而房委會最終會在法律上擁有分拆出售設施的權力，房委會已表明有意在切實可行的情況下，盡快再次推出領匯基金作首次公開發售。

25. 鑒於政府的私有化計劃(包括領匯基金計劃)影響深遠，一名議員在2005年6月1日立法會會議席上動議下述議案——

“鑒於近日政府的公共資產私有化計劃，例如領匯上市、香港機場管理局私有化及兩鐵合併等，均引起公眾關注，而有關計劃涉及推行私有化是否對整體社會有利、會否影響民生及加劇貧富懸殊等問題，本會要求政府應審慎行事，暫時擱置有關的私有化計劃，並在推行各項公共資產私有化計劃前，須成立由各界代表組成的專責委員會，就各項私有化計劃的

成本效益、回報、合法性及對普羅市民的影響等，作出全面及深入的評估及研究，以及就評估及研究所得結果作出全面及廣泛的諮詢；此外，政府應確保任何涉及公眾利益的私有化計劃，應以廣大市民利益為依歸，並必須受到公眾的監察。”

該項議案遭到否決。

26. 終審法院於2005年7月5及6日就該項上訴進行聆訊，並於2005年7月20日作出一致裁定，將該項上訴駁回。其後，房委會於2005年9月6日決定重新進行信託基金單位的全球發售，以實施其分拆出售轄下產業設施的決定。房委會計劃待符合一切監管及審批要求後，於2005年11月刊發重新發售的發售通函，並於2005年年底前完成基金單位在聯交所上市。

27. 相關事件的時序表及有關文件連同其超文本連結的一覽表分別載於**附錄III及IV**。

立法會秘書處
議會事務部1
2005年10月14日

**商戶就分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施
所提出的主要關注事項及建議**

1. 租金政策

- 1.1 管理公司會否增加租金以謀取更高利潤？
- 1.2 可否根據消費物價指數的變動每3年進行一次租金檢討？

2. 各項租約條款

- 2.1 會否繼續依照現行安排處理各項事宜，包括 ——
 - (a) 空氣調節收費；
 - (b) 管理費(包括在租金內)；
 - (c) 租金按金(即一般為兩個月租金，以現金及／或銀行擔保方式支付)；
 - (d) 豁免繳付印花稅；
 - (e) 出租面積以室內樓面面積而非建築樓面面積計算；
 - (f) 租金水平的協商機制；及
 - (g) 終止租約。
- 2.2 作為對現有商戶的保證 ——
 - (a) 他們是否有資格(或享有優先權)續訂租約？[註：某些團體要求可續訂租約長達9年。]
 - (b) 另一做法是可否延長此類商戶的租約期(例如5年)？
 - (c) 會否禁止管理公司向此類商戶執行“提早終止租約”的條款？
- 2.3 對於所謂“私下分租”的情況，有否任何一次過及無條件的豁免？
- 2.4 選擇遷出或不獲管理公司續約的商戶，會否獲付任何特惠金(以及那些以競出標金投標方式取得租約的商戶，會否獲發還標金)？

- 2.5 有關投保樓宇損壞(因火災及其他事故如颱風和水浸等造成)的保險，是否繼續由業主支付保費？
- 2.6 對受惠於2001年租金評估工作的商戶有何安排？根據該次評估工作而調低的租金，有效期將於2004年10月底屆滿。
- 2.7 對於各項租金寬減措施，例如為入伙較慢的新屋邨商戶提供的“租金調整”，將有何安排？

3. 行業組合

- 3.1 會否維持現時的行業組合，以避免惡性競爭？
- 3.2 管理公司會否改變原有的行業組合，以盡量減低空置率？

4. 小商戶的利益／管理公司的社會責任

- 4.1 如何保障小商戶的利益？
- 4.2 如何避免零售和停車場設施被個別經營者(特別是某些大公司)壟斷／控制？
- 4.3 歸根結底，如何避免管理公司被大財團“收購”？
- 4.4 由於管理公司較着重財政上的回報，如何確保管理公司會善盡其社會責任(例如提供健康護理服務)及實踐對租戶的承諾？
- 4.5 管理公司會否出售其組合內的零售和停車場設施，尤其是對於回報率低的設施將有較大傾向會將之出售？
- 4.6 房委會在分拆出售有關設施後，會否對管理公司的運作保留一定程度的控制權？

5. 維修保養費用

- 5.1 管理公司會否承擔維修保養服務的費用？
- 5.2 管理公司會否因設施回報率低而削減為有關設施進行維修保養的預算費用？

6. 與商戶的溝通途徑

- 6.1 商戶是否有途徑監察過渡安排？
- 6.2 管理公司與商戶之間是否設有任何諮詢及溝通機制？

6.3 就管理公司日後的決定，會否設有任何上訴機制？有何機制監察管理公司的政策(例如租金政策)及運作？

6.4 管理公司的董事會內有否商戶的代表？

7. 運作上的管理

7.1 小商戶反對更廣泛採用整體承租制度，但現有的“整體承租商”則贊成這個做法。

7.2 把停車場管理工作外判予外間公司的現行政策會否維持不變？

7.3 管理公司是否有能力立即接管大量零售和停車場設施組合的管理工作？

7.4 對屋邨公用地方及禁區會否作出清晰的劃分，以盡量減少分拆出售設施之後可能出現的管理問題？

7.5 必須確保現時的合約或財務文件(如保證書)順利轉移至管理公司。

8. 其他

8.1 鑒於分拆出售計劃會對商戶帶來種種負面影響，房委會會否延遲實施／擱置該計劃？

8.2 會否按人口比例提供診所設施？

8.3 經考慮到診所所具有的社會服務性質，可否不把診所納入分拆出售計劃的範圍內？

8.4 商戶可否優先認購領匯基金單位？

8.5 現有商戶可否購買其承租的鋪位？

8.6 有何重建補償安排？

資料來源：政府當局提交的文件(立法會CB(1)2291/03-04(08)號文件)
附件B

2005年1月5日立法會會議
議事錄的摘錄

領匯基金押後上市

1. 林健鋒議員：主席女士，房屋委員會（“房委會”）於上月19日宣布，經考慮有關的訴訟可能引起的法律和程序等問題後，決定把已完成公開發售程序的領匯房地產投資信託基金（“領匯基金”）押後上市。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否評估領匯基金未能如期上市所造成的有形及無形經濟損失；若有評估，結果是甚麼；
- (二) 有否評估香港交易及結算所有限公司、證券及期貨事務監察委員會（“證監會”）、房委會、有關的投資銀行和顧問，以及有關的政策局和部門須分別就領匯基金未能如期上市承擔甚麼責任；若有評估，結果是甚麼；及
- (三) 有關當局在此事上汲取了甚麼教訓，以及有否評估日後的公共資產私有化計劃會如何受到政治因素所影響？

房屋及規劃地政局局長：主席，對於林議員3部分的質詢，我的答覆如下：

- (一) 概括來說，由於領匯未能如期上市，對房委會來說，某些上市準備工作要重新再做，涉及額外支出。此外，如果利息上升或投資氣氛改變，均可能對領匯基金的上市訂價有影響，令房委會分拆出售資產的收益改變。

投資者方面，他們用作認購領匯基金的資金，雖然領匯根據《發售通函》已準時全數退回，但投資者可能在機會成本方面受到損失。經紀因領匯未能上市，損失了賺取交易費用的機會。

然而，從另一角度來看，事件顯示了香港的金融及證券市場制度穩固，信息發放的透明度高，以及退款安排迅速，印證了市場秩序穩定及有能力應付難以預測、突如其來的情況。

- (二) 房委會是一個獨立的法定機構，全權主理分拆出售計劃。政府在政策上同意房委會的計劃，並一直給予必要的支援。

由於分拆出售計劃規模龐大，眾多公營及私營工作機構都牽涉在內：首先，房屋署作為房委會的執行機構，負責制訂及推行具體計劃。擔任領匯上市聯席全球協調人的 3 間投資銀行、房委會的財務顧問、日後管理領匯基金的領匯管理有限公司，以及各有關機構的法律顧問，也一直緊密參與。部分政府部門，例如財經事務及庫務局和地政總署等，也在不同範疇參與籌備工作或提供支援。證監會及香港聯合交易所，在房地產投資信託基金上市的事宜上擔當審批及規管的角色。

我要強調，分拆出售計劃有充足的法理依據。房委會及參與計劃的投資銀行和律師，在籌備分拆出售的前期，做了大量小心論證工作，並取得本地和英國資深大律師的明確法律意見，認為房委會有權根據《房屋條例》分拆出售其商場和停車場設施，因此無須修改法例，才推行計劃。事實上，自從 2003 年 7 月房委會公布分拆出售的決定以來，傳媒屢作廣泛報道，立法會房屋事務委員會亦多次討論，而立法會也曾於去年 12 月 1 日作出冗長的休會辯論。一直以來，分拆出售計劃的法理依據，從未受到任何質疑。

從上述背景可以看到，領匯未能如期上市，並非計劃準備不周或缺法理依據，而是由於有市民在領匯公開招股結束前一天向法院申請司法覆核，質疑房委會分拆出售資產的法定權力。雖然高等法院的原訟法庭及上訴法庭均加快審議有關問題，並分別一致裁定房委會有分拆出售的權力，但基於申請人有權上訴至終審法院，而申請人又拒絕房委會的建議，所以未能在預定的領匯上市日期前把問題提交終審法院裁決。就此，我們曾與聯席全球協調銀行和法律顧問反覆研究多個補救方案，以爭取安排領匯如期上市。但是，因為時間緊迫，我們無法及時完成各補救方案所須作

出的措施。因此，在保障廣大投資者與房委會利益的大前提下，房委會最終決定領匯不在去年 12 月 20 日上市，這是最符合公眾利益、最穩妥和最負責任的做法。

- (三) 領匯在招股期間面對突如其來的司法覆核，以致在法理依據獲兩級法庭認可的情況下仍未能如期上市，這情況既無前科，事前也難以預計。在領匯重新上市前，我們會與投資銀行和律師詳細研究，如何將在招股期間可能再遇到的法律挑戰作出合理的披露，從而將有關風險減低至可處理水平。

總結目前領匯事件的經驗，我們知道仍有些屋邨商戶、居民和社區人士，對分拆出售計劃和日後領匯管理其商場及停車場的業務策略不太清楚。我們會加強解釋和溝通工作，把事情做得更深入和全面，盡量消除各方面的憂慮。

關於對日後政府私有化計劃的影響，領匯未能如期上市，僅屬個別事件，並不會影響政府基於“大市場、小政府”的原則，繼續推行其他的私有化計劃。在考慮每一項計劃時，政府會更小心研究各種有可能對計劃構成影響的因素，並廣泛聽取各方面的意見，以期有關計劃得以順利推行。

林健鋒議員：主席女士，局長還未完全回答質詢的(一)部分。我想透過主席提問，局長可否以具體數字回答清楚有甚麼有形和無形的損失？例如政府或房委會在安排上市的行政費用、經紀佣金及小投資者的利息支出等的具體數字。這是一宗香港有史以來最大的房地產基金……

主席：林議員，請你只提出補充質詢。

林健鋒議員：因為今次事件對香港的國際地位和聲譽均有很大影響，這是無形的損失，我想局長就這方面回答。

房屋及規劃地政局局長：主席，就具體的數字，以房委會來說，推行分拆出售計劃至今所需的開支大約是 3.5 億元。如果我們重新安排上市，有些工作是必須再做的，例如再進行估價、印製招股書等。因此，這方面所涉及的額外開支約需款 1 億元。房委會預計，為分拆出售及上述提及的兩項工作的開支，大約為 9 億元。

至於經紀的損失，我相信並不容易量化，因為我們不知道他們的交易額及佣金有多少，但我們可以提供的數字是，今次招股期間凍結的資金約為 2,800 億元；當然，房委會在這方面也有少許利益收入，約為 700 萬元。在這方面的其他成本機會的損失並不容易以數字表達。至於對香港的無形影響，對香港作為國際金融中心的影響等，主席，請你容許我請同事馬局長作答。

財經事務及庫務局局長：主席女士，香港的國際金融中心地位建基於司法獨立及法治精神，並且有良好的監管機構及優良的基礎建設。在人才方面，香港也較很多地方優勝，所以才能建立國際金融中心的美譽。今次領匯未能上市，正如孫局長剛才說，這是一宗個別事件，我相信不會影響我們的國際金融中心地位。當然，我們希望每次上市均能夠做到最好。正如孫局長剛才解釋，這次所發生的，是意料之外的事情。所以，我們希望將來再上市時會做得更好，繼續鞏固香港作為金融中心的地位。

主席：各位議員，一問兩答之間已花了 12 分半鐘。現在共有 17 位議員輪候，希望提出補充質詢，我會酌情將質詢時間稍為加長，但相信仍然有議員會失望。梁君彥議員。

梁君彥議員：主席，經過今次事件，領匯日後再上市時，會受到甚麼影響呢？會否引致要割價發售呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，正如我在主體答覆指出，如果我們再次上市，會面對不同的情況，屆時的利率是上升或下跌，我們現時也不能準確估計，而且屆時的投資氣氛亦會有改變，凡此種種，均對我們上市的定價會有影響，令分拆出售資產的收益會改變。當然，我們現時不能清楚答覆這改變是增加還是減少，但我們希望能夠爭取盡快完成所有未完成的工作，盡快上市。如果時間越短，我們能夠看到的差異便越少。

方剛議員：主席，今次領匯事件反映出很多屋邨商戶擔心將來上市後會變得商業化，他們很擔心租金及利益方面會受影響。如果領匯再次上市，有甚麼辦法可確保商戶和屋邨的利益，以及有良好的發展機會呢？

主席：方剛議員，不好意思，我看不出你在補充質詢中提及有關商戶的擔心，跟這項質詢的主題，即評估有形及無形的損失有甚麼關係。或許你再想一想，稍後我再讓你提問。

方剛議員：好，好的。

湯家驊議員：局長剛才在主體答覆中提到，上市前曾取得英國及本地資深大律師的明確法律意見。但是，我們看到今次初審法官的判詞及上訴法庭的判詞清楚指出，訴訟人的法律理據是強而有力的，原審法官更指出，今次上市行為甚為冒進。

主席：湯議員，請直接提問。

湯家驊議員：我想問局長，在取得法律意見時，有否要求兩位資深大律師對可能有人挑戰上市的法律基礎作出任何評估；如有，為何在上市的招股書內沒有清楚交代？

主席：哪位局長作答？孫局長。

房屋及規劃地政局局長：主席，現在看來，事實證明一切，兩級法庭的 4 位法官均一致裁定上市的法律依據是站得住腳，而且挑戰是不成功的。我們在尋求香港及英國資深律師的意見時，他們的說法是相同的。當然，當時無法預料有人會挑戰這個基本問題，所以我們並不認為這是一項風險。我們進行風險評估時，並非是憑空評估，而是有一套準則的，我們還要回答監管機構的一些問題，我們是根據準則和問題來評估所需披露的事情，我們在這方面得到的法律意見是清晰的。現時有人問為何不修改法例，我覺得既然兩級法庭亦判決我們在這方面是獲勝，便表示是沒有問題，根本沒有需要修改法例，而且我們也不知道要從何修改。

就當時的情況來說，既然我們在這方面的看法是一致，我們不覺得在這方面要披露任何事情。我們當時已經過非常嚴謹的程序，並且回答了所有問題，我們及我們的監管機構也不覺得在這方面有需要作出披露。現在經過這事件後，我剛才也說過，如果我們再次上市，便會視乎官司的進展情況，以及會因應當時的情況，可能有需要作出適當的披露。

主席：李柱銘議員。

湯家驊議員：主席，我可否跟進？

主席：是哪部分未獲答覆？你只須指出該部分。

湯家驊議員：局長並沒有答覆整項補充質詢，因為我的補充質詢是有否要求兩位資深大律師，對上市的法律基礎可能有人挑戰作出評估。局長的答覆是他沒有問過，還是有問過，但沒有刊登在招股書中呢？局長的答覆很長，但我聽不到他回答了我的補充質詢。

房屋及規劃地政局局長：主席，我剛才也提過，我們是根據監管機構提出的一大堆問題，來決定所須披露的事情。我們已進行了程序，不覺得有需要作出披露，而且監管機構亦不覺得我們有需要披露這方面的事情。

李柱銘議員：主席女士，有形或無形的經濟損失，肯定包括市民對政府官員的信心。我想問政府負責領匯上市的官員，在任何情況下，有否以消息人士身份“放風”，故意誤導傳媒、公眾，甚至法庭，令他們以為如果不能順利上市，房委會的財政很快便不穩當，而且會影響輪候3年便可上樓的目標，甚至破產，因而增加了輿論及法庭的壓力，令他們要盡快處理這宗案件？

主席：哪位局長作答？孫局長。

房屋及規劃地政局局長：主席，社會每天對很多事情也會發表很多意見，我不知道李柱銘議員剛才所說的誤導是哪種誤導，他沒有說清楚，不知道他所指的是哪些人作出誤導。不過，我也聽過類似的言論，問題是房委會的確面對很重大的財政壓力，我們現時正面對這宗官司及另一宗減租的官司。因此，如果所有官司均對房委會不利的話，我們當然會面對很沉重的壓力。至於我們何時不能應付條例上要求我們要做的法定工作，我們不知道時間有多久，要看看當時的情形。當然，我相信各位議員也知道，我並沒有說過李柱銘議員剛才所指的說話，我沒有作過任何評論。

李柱銘議員：我不是指孫局長，而是政府官員有否以消息人士身份發放假消息，從而誤導傳媒，甚至法庭？

主席：局長，你是否有補充？

房屋及規劃地政局局長：主席，我沒有補充。據我所知，沒有同事這樣做過。

劉健儀議員：主席，局長先前曾提過領匯事件可以做得更好。汲取了領匯押後上市的教訓，當局未來會如何與相關人士加強溝通，或在哪方面的工作可以做得更好，以避免領匯重新上市或日後政府其他資產進行私有化時再次遭遇類似的障礙？

房屋及規劃地政局局長：主席，我剛才在主體答覆中提過，我們在經過今次的事件後，會向屋邨商戶、居民和社區人士解釋出售計劃和日後領匯管理有限公司如何管理停車場和商場，以及所採取的業務策略，因為有些人是不太清楚的。我們在上次休會辯論前，自由黨有數位議員其實已向我們反映了這樣的意見，我們當時答應會加強這方面的工作。我們現時有較多時間，所以從上星期開始，我們已經就這事開始向區議會和有關的商會再次解釋。我們亦再次利用小冊子解釋這方面的政策和將來的策略，並把他們經常提出的問題和資料加入小冊子內，我們希望以這方法盡量解答他們的疑問。

詹培忠議員：主席，孫局長剛才回答領匯方面大概損失 3.5 億元，其他投資者在利息、人力、物力和時間等各方面的損失，當然亦很大。我的補充質詢是誰要對這次事件負責呢？究竟是推薦人、包銷商、律師，還是證監會呢？政府有否作出評估？如果沒有結果，日後世界性或本地投資者如何能對香港有信心呢？

主席：哪位局長作答？孫局長。

房屋及規劃地政局局長：主席，關於我們面對的主要困難，正如我在主體答覆表示，直至現時為止，經過兩級法庭確定，我們的法理基礎和法理依據是

充分的，但我們仍然不能上市，這是由於官司帶來的法律程序仍未完結。主席，我記得立法會在去年 12 月 1 日進行休會辯論時，曾就這問題作出了廣泛討論，當時沒有議員就着我們可能面對法理的挑戰有任何顯示，沒有議員對我們作過口頭提醒。我記得議員當時主要提出了 3 方面的問題：第一是賤價；第二是分拆的比例；及第三是與商戶的溝通問題。當時沒有議員提及，報章亦沒有任何顯示會有人挑戰法理的依據。所以，這是一個非常突然及大家也意想不到的方向。因此，我覺得現時不應太早作出定論。不過，目前看來，這便是主要原因。

詹培忠議員：局長沒有回答我的補充質詢，誰要負責呢？是社會的錯，沒有人要負責嗎？

主席：局長，你是否有補充？

房屋及規劃地政局局長：主席，我剛才也說過，我們暫時說這是原因及成因，我們要待整件事情完結後才能抽絲剝繭，研究責任問題。

主席：本會就這項質詢已用了 26 分鐘。方剛議員，我已給你時間考慮，現在請你再次提問。

方剛議員：主席，我的補充質詢是小商戶對今次上市有擔憂。如果再上市，局長剛才說會多作溝通，我想問有甚麼具體方法與他們溝通呢？

房屋及規劃地政局局長：主席，我剛才回答劉健儀議員時，提到的溝通是會透過商會、區議會，讓更多人得知。當然，除此之外，我們還會直接到商場面對面向商戶解釋，我們是會做這些工作的。

主席：未能就這項質詢提出補充質詢的議員，希望你們能循其他渠道跟進這問題。第二項質詢。

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

事件時序表

日期	事件
2003年7月15日	行政長官會同行政會議通過分拆出售計劃
2003年7月24日	房委會通過分拆出售計劃
2003年10月31日	房委會宣布委任全球協調人及不同的顧問，協助推行分拆出售計劃
2003年11月3日	房屋事務委員會舉行會議，討論分拆出售房委會產業設施的事宜
2003年12月1日	房屋事務委員會舉行會議，討論分拆出售房委會產業設施的事宜
2003年12月9日	房委會的產業分拆出售督導小組與商戶會晤
2003年12月	政府當局會見各工會代表及商業樓宇分處員工，彼此交換意見
2004年2月	領匯公司正式成立
2004年4月21日	房委會委任管理公司的行政總裁及財務總監
2004年4月21日	政府當局公布為受到分拆出售計劃影響的房屋署員工而設的自願離職計劃
2004年5月3日	房屋事務委員會舉行會議，討論分拆出售房委會產業設施的進度
2004年7月5日	房屋事務委員會舉行會議，聽取代表團體對分拆出售設施的意見
2004年11月22日	房屋事務委員會舉行會議，討論分拆出售設施的進度
2004年11月25日	政府當局進行上市安排，並發出領匯基金發售通函

2004年12月1日	在2004年12月1日立法會會議席上動議，藉以討論分拆出售事宜的休會待續議案被否決
2004年12月8日	在領匯基金公開發售截止日期前一天，兩名公屋租戶入稟法院，為挑戰房委會分拆出售其物業的權力提出司法覆核申請
2004年12月20日	房委會宣布其有關領匯基金押後上市的決定
2005年1月5日	議員在立法會會議席上就上述決定的影響提出口頭質詢
2005年6月1日	議員在立法會會議席上動議，要求當局擱置私有化計劃(包括領匯基金計劃)的議案被否決

分拆出售房屋委員會的零售和停車場設施

有關文件一覽表

立法會／事務委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2003年1月14日	立法會CB(1)941/02-03號文件 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/panels/hg/minutes/hg030114.pdf
立法會	2003年4月2日	立法會議事錄 http://www.legco.gov.hk/yr02-03/chinese/counmtg/hansard/cm0402ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2003年11月3日	檔號：HD(CR)/(CS) Div/DV/3 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-hplb-c.pdf 立法會CB(1)190/03-04(04)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-190-4c.pdf 立法會CB(1)190/03-04(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1103cb1-190-5c.pdf 立法會CB(1)438/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1201cb1-438-3c.pdf 立法會CB(1)439/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg031103.pdf
房屋事務委員會	2003年12月1日	立法會CB(1)438/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg1201cb1-438-3c.pdf 立法會CB(1)668/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg031201.pdf

立法會／事務委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2004年5月3日	立法會CB(1)1638/03-04(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0503cb1-1638-3c.pdf 立法會CB(1)2030/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040503.pdf
人事編制小組委員會	2004年6月16日	EC(2004-05)9 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/fc/esc/papers/e04-09c.pdf
房屋事務委員會	2004年7月5日	立法會CB(1)2291/03-04(08)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/papers/hg0705cb1-2291-8c.pdf 立法會CB(1)2503/03-04號文件 http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/panels/hg/minutes/hg040705.pdf
立法會	2004年10月20日	立法會議事錄 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm1020ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2004年11月22日	立法會CB(1)276/04-05(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1122cb1-276-1c.pdf 立法會CB(1)276/04-05(02)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1122cb1-276-2c.pdf 立法會CB(1)1025/04-05(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg1122cb1-1025-1-c.pdf
立法會	2004年12月1日	立法會議事錄 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm1201ti-translate-c.pdf

立法會／事務委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2005年1月3日	會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050103.pdf
立法會	2005年1月5日	立法會議事錄 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/counmtg/hansard/cm0105ti-translate-c.pdf
財經事務委員會	2005年1月19日	會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/fa/minutes/fa050119.pdf
房屋事務委員會	2005年1月21日	會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/minutes/hg050121.pdf
立法會	2005年6月1日	立法會議事錄
房屋事務委員會	2005年6月21日	立法會CB(1)1787/04-05(05)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hg0621cb1-1787-5-c.pdf
房屋事務委員會		立法會CB(1)2256/04-05(01)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr04-05/chinese/panels/hg/papers/hgcb1-2256-1-c.pdf

立法會秘書處
議會事務部1
2005年10月14日