

立法會房屋事務委員會資料文件
分拆出售房屋委員會零售和停車場設施

目的

本文件應事務委員會的要求，闡述當局就房屋委員會（下稱「房委會」）可能分拆出售其剩餘和今後落成的零售和停車場設施的看法，並闡釋將來房委會再分拆出售這些設施時，如何處理公眾對領匯房地產投資信託基金（下稱「領匯基金」）提出的若干關注。

分拆出售房委會剩餘和今後落成的零售和停車場設施

2. 2003年7月，行政長官會同行政會議決定，政府應尋求房委會原則上同意，分拆出售其零售和停車場設施。這個決定的理據為－

- (a) 使房委會能集中資源，履行提供資助公共房屋的主要職責；以及
- (b) 協助房委會應付財政困難，讓房委會可在較長遠方面推行各項節約措施，改善財政狀況。

3. 行政長官會同行政會議作出決定時，已知悉房委會轄下零售和停車場設施中，有小部分可能基於各種原因，不宜售予領匯基金；房委會須構思其他方法，按個別情況處理這些物業，例如直接出售或改作其他用途。行政長官會同行政會議也備悉，今後興建的公共屋邨仍需設有一些零售和停車場設施，原則上，這些設施應同樣由私人機構擁有和經營。

4. 2005年11月，房委會透過把領匯基金上市，分拆出售大部分（共180項）零售和停車場設施。房委會已表明，會物色機會分拆出售剩餘和今後落成的零售和停車場設施。政府支持房委會這個立場。目前，房委會沒有再分拆出售設施的具體時間表。

5. 房委會與領匯基金已有協議，訂明房委會倘於未來十年內有意出售若干零售和停車場設施，必須給予領匯基金優先購買權，而房委會的出價，規定是兩個獨立估價中的較高者。倘領匯基金選擇不購買有關設施，房委會可於兩年內以其釐定之條款把設施售予第三者，否則，優先購買權會再度適用於該設施。

公眾對領匯基金提出的若干關注

(a) 潛在利益衝突

6. 領匯管理有限公司¹（下稱「領匯」）主席鄭明訓先生現時身兼德意志銀行的顧問²。公眾關注到鄭明訓先生擔任德意志銀行顧問與領匯主席，兩個角色之間可能存在利益衝突。

7. 正如我們在提交立法會財經事務委員會於 2005 年 12 月 14 日審議的文件中指出，在領匯基金首次公開發售的《發售通函》印行之前，鑑於德意志銀行沒有參與領匯基金首次公開發售的籌備工作，也沒有為領匯基金或領匯提供任何服務，鄭明訓先生上述兩個角色並不存在利益衝突問題。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，產生了鄭先生身兼該銀行顧問一職有沒有妨礙領匯董事會的配售決定，以及該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，我們相信，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。

8. 成立領匯時，房委會已為該公司設置一套健全的企業管治政策，包括申報利益和處理潛在利益衝突的規則。領匯基金上市後，領匯已成為私營機構，負責執行本身的企業管治政策。儘管如此，領匯基金和領匯均在獨立和專業的受託人監督下運作，並受證監會《房地產投資信託基金守則》規管。

9. 房委會已有一套規管本身委員登記和申報利益的既定規則。房委會在考慮分拆出售轄下剩餘和今後落成的零售及停車場設施的計劃時，會審慎考慮是否存在任何潛在利益衝突的情況，並會遵照相關規則處理此等情況。

(b) 領匯基金受到對沖基金控制

10. 在設計領匯基金的架構時，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益落在一名或一羣投資者所引起的關注。證監會《房地產投資信託基金守則》及／或領匯基金信託契約已有若干條文規定，或可限制重要持有人控制領匯基金，為本身謀

¹ 領匯管理有限公司是領匯基金的管理人。

² 鄭明訓先生已宣布，他在德意志銀行顧問的現行任期於 2006 年 3 月屆滿後，不再出任該職。

取超出一般單位持有人利益的能力。該等規定載列於附件³。

11. 在分拆出售 180 項零售和停車場設施時，房委會採取的基本原則是，該等設施在分拆出售後仍應繼續作零售或停車場用途。此原則已體現於相關設施的物業買賣協議和土地契約的有關係文中。凡擁有或控制該等設施的機構，必須遵守該等條文。換言之，該等設施在管理或控制權方面的任何轉變，並不會影響該等設施繼續作零售或停車場用途，亦不會影響有關政府租契所訂的使用條款。房委會將來在分拆出售其剩餘和今後落成的零售和停車場設施時，仍會採取同一原則。

房屋及規劃地政局

2006 年 1 月

³ 這些規定載於 2005 年 12 月提交立法會財經事務委員會的文件。

**證監會《房地產投資信託基金守則》及／或
領匯基金信託契約的有關規定**

- (a) 領匯基金的主要業務，必須是投資在一般可持續賺取收入的房地產，不能從事物業發展或投機性的投資項目。領匯基金如在購置物業後兩年內將物業出售，出售有關物業一事必須在單位持有人大會上獲特別決議¹通過。
- (b) 基金單位持有人無權要求把領匯基金任何資產轉到其名下。重要持有人²及其關連人士，不得就在旨為批准重要持有人或其任何關連人士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大會上，就其基金單位投票，亦不得計入大會的法定人數。
- (c) 若領匯基金被終止，基金名下的房地產資產必須在受託人監督下，以公開拍賣或公開招標方式處置。處置有關資產所得收益，須根據信託契約的條文規定，分配予所有基金單位持有人。
- (d) 並無條文硬性規定持有少量基金單位者必須把名下基金單位售予重要持有人。
- (e) 根據《房地產投資信託基金守則》，管理人每年必須向基金單位持有人至少派發領匯基金每年經審計除稅後淨收入的 90% 作為股息。
- (f) 領匯基金的資本負債比率不得超逾其資產總值的 45%。

¹ 通過特別決議的法定人數為兩名或以上持有已發行基金單位最少 25% 的單位持有人。

² 根據信託契約，重要持有人指任何持有 10% 或以上發行單位的人士。