立法會房屋事務委員會

分拆出售房屋委員會轄下零售和停車場設施

目的

本文件旨在就房屋委員會（下稱「房委會」）分拆出售轄下零售和停車場設施的計劃，提供議員早前要求的額外資料。

背景

2. 我們於 2004 年 5 月 3 日的委員會會議上向議員簡述產業分拆出售計劃的工作進度。議員要求當局 －

(a) 提供一份商戶訴求清單，並說明每項訴求是否可以解決／有所決定，以及何時解決／決定；

(b) 告知是否有任何保障小商戶利益的政策；

(c) 提供與產業分拆出售有關的顧問報告摘要；以及

(d) 告知負責管理房地產投資信託基金（下稱「房產基金」）的新公司首屆及其後董事會如何組成。

(a) 商戶的訴求清單

3. 房委會於 2003 年 7 月開始諮詢其商戶，並會見不同商戶團體，聽取他們就產業分拆出售計劃的關注事項，以及交換意見。該等商戶團體名單載於附件 A。房委會亦已向個別提出有關要求的區議會作簡報。從這些渠道所收集的主要關注事項及建議，撮述於附件 B。

4. 負責管理房產基金的公司（下稱「管理公司」）新近成立。房委會正慎重與該公司跟進各方面所提出的問題。我們預計，於 7 月中正式上任的管理公司行政總裁，以及其高層管理隊伍，將於未來數個月與商戶團體會面及討論，考慮他們所關注的事項。在房產基金公開上市之前，房委會將繼續密切留意管理公司與商戶之間的溝通，並會協助雙方建立伙伴關係，以期就商戶提出的問題制訂雙贏方案。

(b) 小商戶的利益

5. 小商戶利益是部分商戶團體不時提出的一個問題。在日後分拆出售的零售和停車場設施中，小商戶佔大多數。房委會已向管理公司強調小商戶的需要及他們的特殊情況。我們相信，管理公司與小商戶保持開放對話以及建立密切伙伴關係，有助管理公司提升零售和停車場設施的資產價值及營運效率，對公司本身也有好處。

(c) 顧問報告摘要

6. 去年完成的顧問報告摘要載於附件 C。產業分拆出售計劃現正按照該報告所建議的基本策略進行。

(d) 董事會的成立

7. 由於在產業分拆出售之前，管理公司爲房委會的全資附屬公司，因此該公司的首屆董事會將會由房委會委任。房委會會確保董事會的組合能符合業界最佳模式的做法，吸納各個範疇（如物業發展、基金／投資管理和零售）的專業知識和人才。

8. 在產業分拆出售後，管理公司的所有股份會由房產基金的受託人持有，並會由房產基金的單位持有人實益擁有。因此，管理公司的董事會將由房產基金的單位持有人委任。房委會現正與其顧問一同爲管理公司制定合適的公司管治架構，當中會考慮業界的最佳模式，以及各有關方面（包括本委員會）的意見。

房屋及規劃地政局
2004 年 6 月

附件 A

商戶團體名單

- 全港公屋商戶總會
- 公屋聯會
- 香港零售管理協會
- 街市及商場（私人承包）商會有限公司
- 香港停車場專業協會
- 香港醫學會
- 公共屋邨執業西醫協會
- 香港醫務委員會執照醫生協會
- 香港西醫工會
- 香港牙醫學會
- 屋邨牙醫小組

附件 B

商戶提出的主要關注事宜和建議

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（即一般爲兩個月租金，以現金和／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；以及

(g) 終止租約？

2.2 作爲對現有商戶的保證：

(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多達 9 年。]

(b) 或這些商戶的租期可否延長（例如 5 年）？

(c) 會否禁止管理公司向這些商戶按照有關條款提早終止租約？

2.3 對於所謂「私下分租」的情況，有否任何一次過無條件的豁免？

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（因火災和其他事故如颱風和水浸等造成）的保險，是否繼續由業主購買？

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 各項租金寬減措施，如爲在入伙較慢的新屋邨營商的商戶提供「租金調整」等，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，以盡量減少空置率？

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盡社會責任（例如提供健康護理服務）和實踐對租戶的承諾？

4.5 管理公司會否出售其組合內的零售和停車場設施，尤其是回報率低的設施？

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爲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諮詢及溝通機制？

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

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？

7.3 管理公司是否有能力立即接管大批零售和停車場設施組合的管理工作？

7.4 屋邨公用地方和禁區會否清晰劃分，以盡量減少分拆出售之後可

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 鑑於產業分拆出售計劃對商戶帶來負面影響，房委會會否延遲／擱置該計劃？

8.2 會否按人口比例提供診所設施？

8.3 考慮到診所的社會服務性質，可否不把診所納入產業分拆出售計劃？

8.4 商戶可否優先認購房產基金單位？

8.5 現有商戶可否購置其承租的鋪位？

8.6 重建補償安排如何？

附件C

分拆出售商場及停車場設施
— 顧問報告(摘要)

香港房屋委員會
Hong Kong Housing Authority

2003年7月

前言

香港房屋委員會（「房委會」）于一九七三年四月根據房屋條例成立，房委會為按香港特別行政區政府（「香港政府」）的長遠房屋策略的方針負責執行香港公營房屋計劃的法定機構。房委會透過其執行機構房屋署（「房署」）規劃及興建公營房屋以供出租或出售。房委會亦負責管理商場及停車場物業，該物業組合現時包括約一百萬平方米商場物業及十萬個泊車位，使房委會成為香港最大的商場及停車場設施業主，其市場佔有率分別約為百分之十一及百分之十六。

分拆出售方案的理據

2. 分拆出售方案首先由房委會委任的顧問在2000年提出討論。此方案符合房委會的長遠方針，使它能集中其寶貴資源，履行提供香港公共房屋的主要職責，並與二零零二年六月公佈的「公營房屋架構檢討報告書」所提出的明確方向一致，該檢討報告書建議房委會應逐步分拆出售其非核心資產，例如其商業樓宇組合（商場及停車場設施）。

3. 此外，分拆出售方案亦與二零零三年施政綱領所述房委會「精簡內部結構」的目標一致及為房委會提供額外資金。

顧問服務

4. 其後，房委會於二零零二年七月委任顧問[1]評估分拆出售方案之可行性。此外，房委會要求該顧問提供分拆出售策略及實施出售計劃的建議。

議題的評估

5. 顧問已根據房委會提供的資料列出一系列議題，主要分為四類：物業、法律及規管、財務及會計，及其他。該等主要議題在制定最佳的的分拆出售策略時是重要的考慮因素。

---

[1] 瑞銀華寶及其副顧問戴德梁行有限公司及高偉紳律師行就房委會建議分拆出售商場及停車場設施提供顧問服務。

最佳的分拆出售策略的制定

6. 在制定最佳的分拆出售策略時，顧問已檢討可供房委會選擇的各種分拆出售資產方法。該等方法包括透過上市及首次公開發售（「首次公開發售」）公司股份或以「房地產投資信託基金」形式上市及公開發售、出售個別物業、債務證券及其他分拆出售資產方法或各種可選擇方法的組合。

7. 在評估該等分拆出售資產方法及制定最佳的分拆出售策略時，顧問們曾考慮分拆出售的理據及眾多質與量問題，其中包括社會、各方有關權益人、營運、時間、法律、規管、財務及會計等各方面。

8. 在制定最佳的分拆出售策略時最重要考慮因素包括 —

(a) 在合理的時間內完成分拆出售商場及停車場設施組合、有建設性地處理各方有關權益人問題、以及獲得社會及公眾人士接納；

(b) 能夠面對及解決有關商場及停車場設施之業權、契約及日後建築物管制的問題（此處理過程可需時數年方可完成），並增加僱員過渡的靈活性，以及透過讓廣泛散戶投資者參與將分拆出售之資產的擁有權開放給公眾持有；及

(c) 需要界定可分拆出售的範圍，因為基於樓齡、面積、環境及其他因素，若干商場及停車場設施可能不適宜與其它物業一同分拆以至對分拆出售方案不會造成負面影響。

9. 顧問已評估各種可選擇的分拆出售方法，所得結論為若干分拆出售方法對房委會分拆出售方法並不適用或無法達致房委會的主要目標，其中原因為監管架構及機制並未完成、對房署僱員及地產市場之潛在不利影響、所需的時間較長或無法完全分拆出售資產。

建議的最佳分拆資產策略

10. 經評估及考慮各種分拆出售方法及所有主要因素及議題後，顧問就房委會的分拆出售方案建議一套綜合策略。該策略可分成兩部分：

(a) 以一間擁有商場及停車場設施的地產公司(或房地產投資信託基金[2])(「上市公司」)於香港聯合交易所(「聯交所」)進行首次公開發售。這公司的特點包括(1)專注業務策略;(2)清晰的股息政策—大部分的純利用於支付股息;(3)審慎的資產負債比率政策;及(4)限制投機活動的發展。這些特點有類似於房地產投資信託基金的特色,因此上市公司將會明顯不同於現時於聯交所上市的地產公司。

(b) 透過度身訂造的方法出售若干物業,從而優化上市公司內的物業組合。

11. 建議的出售策略可提供機會讓投資者透過資本市場參與擁有零售和停車場設施,把出售設施對本地物業市場的影響減至最少。這建議對現有租戶和服務引起混亂的風險會很低,而房委會員工亦會有機會在上市公司覓得職位,因為該公司須符合在首次公開發售時有往績記錄的要求。

首次公開發售架構建議

12. 顧問已度身訂造了一套架構(「建議架構」)可令房委會在十二至十八個月內分拆出售其商場及停車場設施,但亦需視乎分拆商場及停車場設施及建立上市公司所需的時間而定。該架構結合及融合了地產公司首次公開發售、房地產投資信託基金及債務證券的主要特點。建議架構可令商場及停車場設施以租金收入提早在聯交所上市,並讓商場及停車場設施的業權、契約及日後建築物監管的手續完成時才予轉讓。上市公司將支付首期付款予房委會,作為轉讓的總租金收入予上市公司的條件。當分拆出售之資產之業權、契約和所需文件已準備就緒並已轉讓予上市公司時,房委會將會收到上市公司的末期付款,惟需視乎向上市公司轉讓商場及停車場設施所需時間及過程而定。

對有關權益人的影響

---

[2] 香港地產投資信託基金規例還未定案,進一步詳情請參照第二十一段。

政府／房委會

13. 政府／房委會應可達致完全分拆出售的目標。然而，分拆出售會對房委會及政府的未來收入造成一定的影響。

房署的員工

14. 為確保商場及停車場設施的營運能順利過渡，招攬適當比例的房委會僱員將符合上市公司的商業利益。上市公司亦可在房委會以外招攬到部份合適的人材。選擇留在房委會的若干員工，可繼續在公務員架構內發揮所長。

商場及停車場設施租戶

15. 許多商場及停車場設施租戶最初可能會抗拒分拆出售，原因是新業主可能會在經營商場及停車場物業上採納私營機構商業原則。據在國際上的類似轉讓經驗，一旦租戶發覺到新管理層對物業進行增值，從而提高人流量、營業額及利潤時，早期的擔憂很快便會平息。顧問覺得有必要向現有租戶強調，上市公司在獨立經營的初期重點是控制成本，而非提升租金收入。

服務供應商

16. 就分拆出售而須與上市公司更新合約一事，房委會及上市公司將有需要與有關服務供應商進行磋商。服務供應商的表現及收益將根據私營機構的慣例進行評估及擬定。

公共房屋租戶及設施的其他用戶

17. 公共房屋租戶及其他用戶可能會關注到有關設施的未來變動。因商場及停車場物業的用途及面積變動將受政府租約所限制，上市公司僅能經營最切合用戶需要的商場及停車場設施。引入私營機構的運作原則，應可提高市場應變能力及經營靈活性而能為公共房屋租戶及其它用戶提供更佳服務。

其他考慮因素

透過多項首次公開發售逐步分拆

18. 透過建立多間地產公司的首次公開發售，從而進行逐步分拆出售的缺點包括：

(a) 現時參與管理商場及停車場設施的現有房委會僱員，即使有意亦將無法同時被多間上市公司聘用；

(b) 由於各上市公司的管理層及董事會有別，因此將無法達致經營效率及經濟效應；及

(c) 多項首次公開發售所涉及的時間及費用可能較一次性的首次公開發售為高。

優化物業組合

19. 房委會有意分拆出售所有商場及停車場設施。按顧問對商場及停車場設施作出的初步分析，有若干物業可能不宜列入作上市分拆出售的組合內。這意見尚須根據實施階段內對個別物業的詳細評估結果再作進一步檢討後方可斷定。

市場情況及分拆上市的時機

20. 基於現時處於利率週期的歷史新低位，因而市場對高收益率產品的需求不斷上升。所以，預期透過類似高收益率房地產投資信託基金架構進行分拆上市的條件已經成熟。

正在諮詢中的香港房地產投資信託基金規例

21. 證監會已公佈香港房地產投資信託規例草案諮詢文件，並擬於本年度第三季度為該等規例定案。在最終定案的房地產投資信託基金規例的規定下，房地產投資信託基金可能是一項房委會在當時可採用而又可行的分拆出售方法。雖然如此，房委會不應為等候房地產投資信託基金規管架構定案而延遲實施，反而應盡快開始重組進程。因為該項重組工作是無論上市公司是否一家具有類似房地產投資信託基金特色的地產公司或房地產投資信託基金，都需要實施及進行的。同時，房委會應就上市模式（無論為地產公司或房地產投資信託基金）的架構保持靈活性，並應審慎考慮現行市場狀況、最終房地產投資信託基金規例及規定後方作出最後決定。

實施計劃

22. 顧問已為建議中的最佳分拆資產策略制訂一項實施計劃，包括下列三個階段：

(a) **籌備階段**－由房委會內部負責籌備有關重組及首次公開發售的工作

(b) **重組階段**－由財務、法律、會計及其他顧問提供意見，成立上市公司

(c) **首次公開發售階段**－由財務、法律、會計及其他顧問協助，完成上市公司的首次公開發售

23. 重組階段及首次公開發售階段應同步進行，將成立上市公司及首次公開發售的市場推廣的工作效率及協同效益充份發揮。按估計，新公司會暫定在2004/05年度成立及在香港聯交所上市。

上市後的安排

24. 首次公開發售後，房委會及上市公司須完成重組過程餘下的任務，例如房委會須處理業權、契約及日後的建築物監管的文件和手續、將商場及停車場設施轉讓給上市公司及處理餘下物業，而上市公司須履行其作為上市公司的責任，務求為股東創造最大價值、履行對外申報規定及執行業務計劃。