



還富於民還是賤賣資產？

曾淵滄博士

如果香港所有的申請者都能獲得領匯的分配，這叫做「還富於民」；如果絕大部分的領匯股票只分配給財團、機構投資者，這叫做「賤賣資產」。

房委會將屬下的商場及停車場注入一家稱為領匯的企業，然後上市，實現全面私有化的目的。

長期以來，香港各界人士皆要求香港政府應該走向小政府大經濟的方向，現在領匯私有化，正正符合了小政府政策的方向，是值得全民的支持。

領匯上市帶來爭議

可惜，領匯的上市，卻帶來兩種不同的反對抗議聲音。

第一種反對聲音是現有房委會屬下商場的租戶，他們反對房委會將屬下商場私有化，他們擔心商場私有化後，新的管理層會加租，而且是大幅加租；目前房委會屬下商場的租金普遍比同地點的私人商場低。房委會是公家機構，公家機構得考慮政治效果而長期以比較低的租金出租商場，特別是一些小商戶，已經將低租金變成一種社會福利，用來讓他們可以自力更生。

第二種反對的聲音來自一般公眾，反對者認為這是政府在賤賣資產，如果政府賤賣資產的對象是全體香港人，則可以稱為「還富」於民，可是，這一次領匯上市，政府不願保證每名申請者皆可獲得至少一手的分配，政府建議散戶只能分得10%股票，餘者則分配給大財團、國際機構投資者。

一次本應獲得全民支持的好事為什麼會變成抗議聲？

原因只有一個：分配不公。

商戶反對私有化，最佳的解決辦法是讓這些商戶每戶優先認購不超過250萬元的領匯，當這些商戶成了股東，就意味商戶們自己「買回」他們租用商場的一部分股權，今後領匯賺錢，他們可以分享利潤，用來彌補租金的可能上漲。

售價偏低 反應良好



接下來我們來看有關政府賤賣資產的指斥。

表面上來看，政府沒有賤賣資產，領匯的售價比獨立估價師對這些商場的資產值的估值還高一點點。

可是，目前一般人買商場收租，租金回報率每年只有 4 厘至 5 厘，但領匯則超過 6 厘，這是什麼意思？這意味 估價師的估價偏低，全沒有真正反映目前房委會餘下商場的真正價值。

當然，我們也可以解釋說：房委會可能擔心領匯上市，市場反應不夠好，於是「低價」出售領匯股票。

我認為這次領匯的售價的確是低於市價，不然的話，領匯上市也不會引起這麼好的反應。

一視同仁公平分配

現在，領匯應該做的是不應該分本地散戶、大財團或是海外機構投資者，大家一視同仁，一同按申請比例分配，申請多者獲分配多一些，但至少保證每名申請者獲配一手，使全民皆獲得分配領匯，同時公平地依申請股權的比例分配。

如果香港所有的申請者都能獲得領匯的分配，這叫做「還富於民」；如果絕大部分的領匯股票只分配給財團、機構投資者，這叫做「賤賣資產」。

〔本文已刊於 2004 年 11 月 30 日之文匯報〕