

## 諮詢總結

# 建議修訂有關合資格地產收購及 成立合營公司的規定

2011年1月



Hong Kong Exchanges and Clearing Limited  
香港交易及結算所有限公司

---

# 目錄

---

(本文件以英文本及中文譯本刊發。如中文譯本的字義或詞義與英文本有所出入，概以英文本為準。)

	頁次	
摘要	1	
第一章	引言	2
第二章	市場回應及總結	3
附錄	回應人士名單	8

---

## 摘要

---

1. 本文件載述我們就有關修訂合資格地產收購及成立合營公司的規定之建議進行公開諮詢後所得的結果。
2. 市場普遍歡迎我們的建議。經考慮回應意見後，我們決定執行建議，但會按第二章所述作出若干修訂。
3. 我們已就執行有關建議落實《上市規則》的修訂。有關修訂經香港聯合交易所有限公司董事會通過，並獲證券及期貨事務監察委員會批准。規則修訂將自 2011 年 2 月 1 日起生效。

4. 2010年9月10日，香港交易及結算所有限公司(香港交易所)全資附屬公司香港聯合交易所有限公司(聯交所)刊發《建議修訂有關合資格地產收購及成立合營公司的規定之諮詢文件》。
5. 諮詢期於2010年11月12日完結。我們共接獲22份來自上市發行人、專業及業界組織以及市場從業人士的回應意見。回應人士名單載於附錄。
6. 所有回應意見的全文已登載於香港交易所網站：  
[http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/responses/cp201009r\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/responses/cp201009r_c.htm)。
7. 市場十分支持我們的建議，亦有回應人士提議我們作出若干修訂。第二章概述回應人士提出的主要意見，以及我們對有關意見的回應。此外，我們亦收到一些回應人士就諮詢範圍以外若干其他方面提供的寶貴意見。對於這些意見，我們會在持續檢討及改善上市機制的過程中另行考慮。
8. 有關的《上市規則》修訂內容已登載於香港交易所網站：  
[http://www.hkex.com.hk/chi/rulesreg/listrules/mbrulesup/mb\\_ruleupdate\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/rulesreg/listrules/mbrulesup/mb_ruleupdate_c.htm) 及  
[http://www.hkex.com.hk/chi/rulesreg/listrules/gemrulesup/gemrule\\_update\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/rulesreg/listrules/gemrulesup/gemrule_update_c.htm)。  
有關修訂內容經聯交所董事會通過，並已獲證券及期貨事務監察委員會批准，並將自2011年2月1日生效。
9. 我們感謝所有在諮詢過程中曾提出意見的人士。
10. 本文件應與《諮詢文件》(載於香港交易所網站)一併閱讀。在本文件中提及的《上市規則》均指《主板規則》。除非另有說明，否則有關討論亦同樣適用於《創業板規則》。

11. 市場普遍歡迎我們的建議。現將回應人士的主要意見及我們的回應載列如下。

### A. 合資格地產收購的豁免

將合資格地產收購的豁免範圍擴大至涵蓋透過「中國政府拍賣程序」在內地收購政府土地的交易

回應人士的意見

12. 所有回應人士均贊同我們的建議，將合資格地產收購的豁免範圍擴大至涵蓋透過「中國政府拍賣程序」在內地收購政府土地的交易。
13. 一名回應人士認為，豁免應取決於收購程序，即凡根據法律透過拍賣、招標、掛牌或其他類似的受監管轉讓程序在內地進行的任何土地轉讓，均應獲得豁免。該名回應人士留意到內地個別城市頒布了若干規例，規定土地交易須按拍賣／招標程序進行。
14. 大部分回應人士均同意我們的建議，豁免那些向符合《上市規則》第 19A.04 條所述「中國政府機關」定義的政府或政府機構收購土地的交易。我們亦收到有關此事宜的其他意見：
- 一名回應人士表示，「中國政府機關」這定義不包括中國地方政府以下的政府級別（即鄉、鎮級別）。該等級別政府機關雖沒有權力推出土地作公開拍賣，但卻有權推出若干物業發展項目作公開拍賣。因此，該名回應人士建議擴大這定義至涵蓋上述政府機關。
  - 另一方面，另一回應人士卻對引用「中國政府機關」這定義頗有保留，理由是：該定義比較空泛，包括但又「不限於」《上市規則》載列的三大政府級別。該回應人士認為，要符合透過「中國政府拍賣程序」收購國有土地的豁免資格，有關的土地出售交易不論在哪個政府級別進行，均應遵從清晰且符合相同或同等標準的架構、規則及程序。
15. 數名回應人士提出，建議中的「合資格地產收購」的定義應參照《諮詢文件》所述的「中國政府拍賣程序」，即包括「招標」、「拍賣」及「掛牌」，而不僅指內地的「公開拍賣或招標」。

## 我們的回應

16. 我們的建議擬豁免的範圍，僅限於透過受內地法律及規例監管的「中國政府拍賣程序」收購政府出讓國有土地的交易。哪級別政府可出讓土地須視乎內地的規定。對於其他向內地政府機關收購土地或物業項目的交易，我們會按個別情況考慮，當中包括參考《諮詢文件》第 27 段所述有關評核豁免申請的考慮因素。
17. 經考慮市場的回應後，我們相信「中國政府機關」這定義所涵蓋的範圍，足以概括我們擬豁免的情況。
18. 我們同意回應人士對內地「合資格地產收購」這定義的意見，並已參照「中國政府拍賣程序」(即「招標」、「拍賣」及「掛牌」程序)修改建議中的《上市規則》條文。另外，由於我們的建議是要豁免受「中國政府拍賣程序」規範、並源自政府的國有土地出讓，故此我們認為「合資格地產收購」的定義應只包括政府土地之收購。有見及此，我們已把收購內地政府「物業發展項目」一項，從建議中的《上市規則》條文中剔除。

### 將合資格地產收購的豁免範圍擴大至涵蓋在其他司法管轄區透過公開拍賣方式收購政府土地的交易

#### 回應人士的意見

19. 我們也就合資格地產收購豁免是否亦適用於其他司法管轄區諮詢了市場的意見。一名回應人士建議豁免部分成熟及先進的司法管轄區，如英國、美國、加拿大和新加坡。另一回應人士則表示，澳洲、印度、泰國及台灣的競投程序亦不遜於香港和內地的制度。然而，這些回應人士並沒有就他們的建議提供論據，亦沒有提供關於這些司法管轄區競投程序的詳細資料。
20. 大部分回應人士認為，合資格地產收購豁免亦適用於在其他司法管轄區透過公開拍賣方式收購政府土地的交易，並贊成就這些情況給予個別豁免。多數回應人士均同意《諮詢文件》第 27 段所述有關評核豁免申請的考慮因素。
21. 亦有一些回應人士表示，只要在其他司法管轄區收購政府土地的交易符合聯交所指定的考慮因素，便應給予合資格地產收購豁免，毋需作個別評核。
22. 一名回應人士對給予其他司法管轄區一般豁免存有疑慮，並建議以審慎態度考慮該等政府土地收購交易的豁免申請。另一回應人士認為個別給予豁免不失為合理的暫行措施，但長遠目標應該是將豁免範圍擴大至涵蓋可符合指定因素的司法管轄區。

## 我們的回應

23. 我們留意到有多名回應人士贊同向符合聯交所指定因素的其他司法管轄區給予一般豁免。但我們亦注意到有其他回應人士對給予一般豁免可能導致的濫用情況表示關注。我們認為在現階段就其他司法管轄區引入一般豁免並不恰當。
24. 有鑑於市場的回應，我們將考慮根據《諮詢文件》所述的因素給予個別豁免。該等因素將列載於建議中的《上市規則》條文內，作為評核豁免申請的指引。但這並不代表該等評核因素為強制規定，亦不包括所有情況。

## 披露規定

### 回應人士的意見

25. 大部分回應人士均同意我們的建議，將有關就合資格地產收購成立合營公司的資訊披露要求，由在年報中披露加快至在訂立交易時刊發的公告及通函中披露。
26. 部分回應人士對有關發行人須在收到其本身或其合營公司競投成功的通知後馬上刊發詳細公告的建議規定表示關注。他們指出發行人於獲通知競投成功後，或會因為下述原故而未能即時披露有關合營公司的所有資訊：部分有關合營公司的資料或需待合營公司協議訂立後方可提供，而合營公司協議又可能在與內地有關政府機關訂立土地權轉讓合約後始會訂立。部分人士建議應允許發行人先行發表臨時聲明，稍後才刊發正式公告交待詳細資料。亦有其他人士認為發行人在交易產生法律約束力或其承諾進行交易之時，始觸發刊發公告的要求。
27. 亦有一些意見認為合資格地產收購和合營公司的詳細資料亦須在發行人的年報中披露。

## 我們的回應

28. 我們留意到回應人士有這樣的意見：發行人獲通知競投成功時，合營公司的部分細節實際上可能還未協定或落實。我們決定維持有關發行人須在獲通知競投成功後盡早刊發公告的規定。但若所要求有關合資格地產收購和合營公司的資料未能在最初的公告中提供，則發行人可在條款協定或落實後盡早刊發另一公告披露有關資料。

29. 我們的建議不會免除發行人須在財務報告中交代有關收購政府土地及成立合營公司等重大交易的披露責任。根據《上市規則》附錄十六，發行人須披露回顧期間其業務發展的詳細資料。至於涉及合資格關連人士的合資格地產收購，發行人仍須遵守《上市規則》第十四 A 章中適用於所有非豁免關連交易的每年匯報規定。

#### 有關合資格地產收購豁免的其他建議

##### 回應人士的意見

30. 絕大部分回應人士均支持有關合資格地產收購豁免的其他建議，包括對合資格地產收購豁免條件及一般地產收購授權作出的修訂建議，以及豁免合資格地產收購遵守物業估值規定的建議。數名回應人士則對建議中的《上市規則》條文的草擬方式提出了意見。
31. 有些回應人士認為，合資格地產收購的豁免範圍應擴大至包括發行人與其他關連人士組織合營公司。發行人與該等關連人士以合營方式進行合資格地產收購，在尋求股東事先批准時亦遇到類似的實際困難。這些回應人士相信有關豁免的準則及條件足以提供保障，防止關連人士在合資格地產收購中圖取利益。

##### 我們的回應

32. 我們建議豁免發行人與合資格關連人士就合資格地產收購而組成的合營公司，理由是該等人士與發行人的關係並不緊密，特別是他們與發行人在其他地產項目中不過是合營夥伴的關係，受舞弊影響的風險因此甚低。然而，若關連人士與發行人的關係緊密，對發行人可能有重大影響力，則我們認為《上市規則》中有關關連交易的額外保障(例如須取得獨立股東批准)應繼續適用。
33. 我們已因應回應人士對建議中的《上市規則》條文的草擬方式所給予的意見作出修訂，以闡明(i) 有關須在「日常業務」中進行的規定所指的是合資格發行人所作的地產收購交易，及(ii)「合資格關連人士」的定義將擴大至包括聯繫人。

#### **B. 豁免有關成立合營公司的交易**

34. 如合營公司開展的項目是單一目的，且是發行人日常業務中屬收益性質的項目，我們建議豁免將該等項目視作交易處理。

##### 回應人士的意見

35. 所有回應人士均同意豁免屬收益性質的合營公司項目之建議。數名回應人士對建議中的《上市規則》條文的草擬方式提出了意見。



36. 部分回應人士就項目必須為「單一目的」這準則提出疑問。他們認為，為了進行兩項或多項屬收益性質的交易而成立的雙重目的或多目的合營公司，亦應符合豁免資格。

我們的回應

37. 我們的建議是要看穿交易的形式，豁免實際屬收益性質的交易，即使它是以合營公司進行。單一目的的合營公司安排較可能符合上述意旨。有見大部分回應人士均表示支持，我們相信這項條件應不會造成太大限制。
38. 我們已因應回應人士對建議中的《上市規則》條文的草擬方式所給予的意見作出修訂，以闡明有關須在「日常業務」中進行的規定，所指的乃是合營公司進行的交易。

### C. 其他意見

39. 我們亦接獲回應人士就其他方面提供的寶貴意見。他們主要建議進一步放寬《上市規則》的規定，例如將建議中的豁免擴大至涵蓋發行人在日常業務中透過公開拍賣或招標方式收購其他資產的交易，又或豁免具有資本元素的合營公司項目。回應人士亦就須予公布交易的規則中對收益性質交易及資本交易的一般處理提出了意見。有關事宜將於另一次政策檢討中予以考慮。

### 諮詢總結

40. 除上文所述的修訂及就建議中的《上市規則》條文的草擬方式作出若干輕微修改外，我們已大致採納了《諮詢文件》所述的建議及《主板規則》的修訂內容。
41. 我們亦已修訂了《創業板規則》，使其與《主板規則》中的修訂一致。

- 完 -

上市發行人

1. 北京北辰實業股份有限公司
2. 長江實業（集團）有限公司
3. 國泰航空有限公司
4. 中電控股有限公司
5. 鷹君集團有限公司
6. 香港飛機工程有限公司
7. 和記黃埔有限公司
8. 太古股份有限公司
- 9-12. 4 家主板發行人(應回應人士要求不公開其名稱)

專業及業界組織

1. 香港上市公司商會
2. 香港會計師公會
3. 香港特許秘書公會
4. 香港律師會
5. 香港地產建設商會

市場從業人士

1. 貝克·麥堅時律師事務所
2. 德勤·關黃陳方會計師行
3. 畢馬威會計師事務所
4. **SBI E2-Capital (HK) Limited**
5. 司力達律師事務所

