

乙部 諮詢問題

請在適當的方格填上「X」號以示選擇。回答以下問題時，請按可在證監會網站<https://www.sfc.hk/sfcConsultation/TC/sfcConsultFileServlet?name=PropertyValuation&type=1&docno=1>或香港交易所網站http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/documents/cp201012_c.pdf下載的《諮詢文件》所載的各項修訂建議表達意見。

如問卷預設的位置不敷應用，請另頁填寫。

第一部分：有關申請人的物業估值規定修訂建議

適用於所有申請人的建議

1. 是否同意《諮詢文件》第61段所建議的重要物業權益披露指引？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

但有关(h)項提及未來興建、翻新、改善或發展物業的計劃，因為屬不確定因素，建議剔除。

2. 是否同意建議中有關物業業務的定義恰當？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

3. 是否同意《諮詢文件》第67段所建議有關物業權益的定義？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

4. 是否同意《諮詢文件》第69段有關何謂單一項物業權益的建議指引？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

5. 除《諮詢文件》第74段所述資料外，可還有其他不在現行上市規則中規定披露的資料也應在估值報告中披露？另外，可有資料不須再在估值報告中披露？

有

沒有

如回答「有」，請陳述。

6. 是否同意建議中維持《上市規則》第5.07條有關物業的估值生效日期距離上市文件日期不得超過三個月的規定？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

7. 是否認同招股章程法例應保留跟本文件各項建議一致的物業估值規定？若只依靠《公司條例》中的一般披露責任是否足夠？

同意

不同意

請說明原因。

公司條例上應以原則性為主，不宜過細，
上市條例進一步具規定便可，亦可日后按實際情況在法例容許下作出調整。

有關物業業務的建議

8. 您是否同意若單一項物業權益賬面值少於申請人資產總值某個百分比，則毋須進行物業估值及披露估值資料？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

賬面值不能作為釐定篩選物業需否估值的標準，舉例，
香港有些舊房賬面值遠低於現有價值，所以，
除非該等物業已在近期以市值法入賬則可用建議辦法。

9. 您是否同意賬面值少於資產總值1%的物業權益毋須提供估值？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

原則上同意，但請參考第8項之意見。

10. 您是否同意毋須估值的物業權益的賬面總值不得超過申請人資產總值的10%？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

很多情況下，
物業權益估值可帶來大額的物業增值，所以10%的數額可需要在過往上市案例
中分析后定下合理數額。

11. 您是否同意，除容許以摘要方式披露外，申請人的上市文件須包括申請人物業
業務中所有須估值的物業權益的估值報告全文？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

12. 您是否同意，若估值師評定物業權益的市值少於申請人物業業務中須估值的
物業權益的5%，則可容許以摘要方式作披露？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

13. 您是否同意《諮詢文件》附錄二所載披露物業權益的摘要格式？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

14. 您是否同意申請人的上市文件須提供所有沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

15. 您是否同意建議中的類別豁免公告應同時適用於非上市公司及申請人的招股章程？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

16. 您是否同意《諮詢文件》附錄三所載建議中的類別豁免公告可落實有關物業業務的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

問題在于比率設定, 同時行業獨等性是否只限于礦業比率可提高, 但對其他行業是否公允? 必須說明清晰。

17. 您是否同意《諮詢文件》附錄四A及四B的建議《上市規則》修訂可落實有關物業業務的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

有關非物業業務的建議

18. 您是否同意，若物業權益的賬面值佔申請人資產總值15%或以上，有關物業權益須提供估值報告全文？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

19. 您是否同意應該使用申請人會計師報告內的下述數字計算 15%界線水平：

(a) 物業權益賬面值；及

(b) 資產總值？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

20. 您是否同意《諮詢文件》第98段所建議有關物業權益的披露規定？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

21. 您是否同意申請人須在上市文件內提供所有毋須根據上市規則估值的物業權益的概覽？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

22. 您是否同意，如招股章程已載有獨立專業合資格估值師對相關礦物或石油資產或資源的估值報告，則該等用於輔助開採業務的物業權益毋須進行估值？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

傾向支持以資產價值的重要性為原則去判斷須否估值，不應單以性質去判斷。如輔助開採業務低於某資產比率時，方可獲豁免估值。

23. 您是否同意建議中的類別豁免公告應同時適用於非上市公司及申請人的招股章程？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

24. 您是否同意《諮詢文件》附錄三所載建議中的類別豁免公告可落實有關非物業業務的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

25. 您是否同意載於《諮詢文件》附錄四A及四B的建議《上市規則》修訂可落實有關非物業業務的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

第二部分：有關發行人的物業估值規定修訂建議

26. 您是否同意《諮詢文件》第61段所載有關重要物業權益的建議披露指引？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

27. 您是否同意毋須對發行人收購或出售非物業業務及物業業務設立不同估值規定？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

28. 您是否同意，對於收購或出售聯交所上市公司的交易（關連交易除外，見第123段），刪除估值規定的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

29. 您是否同意須在通函中披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

30. 對於收購或出售非上市公司，您是否同意若單一項物業權益賬面值少於發行人資產總值某個百分比，則毋須進行物業估值及披露估值資料？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

31. 您是否同意毋須對賬面值少於發行人資產總值1%的單一項物業權益進行估值？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

原則上同意, 但請參考第8項之意見。

32. 您是否同意毋須估值的物業權益的賬面總值不得超過發行人資產總值的10%？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

很多情況下，
物業權益估值可帶來大額的物業增值，所以10%的數額可需要在過往上市案例
中分析后定下合理數額。

33. 您是否同意《諮詢文件》第67段所述對物業權益的建議定義？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

34. 您是否同意《諮詢文件》第69段所述有關如何界定單一物業權益的建議指引？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

35. 您是否同意，除容許以摘要方式作披露外，通函須載列所有須估值的物業權益的估值報告全文？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

36. 您是否同意，若估值師評定物業權益的市值少於須估物業權益的5%，則可容許以摘要方式作披露？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

37. 您是否同意《諮詢文件》附錄二所載披露物業權益的摘要格式？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

38. 您是否同意在通函中披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

39. 您是否同意，對於收購或出售非上市公司，若通函已載有獨立專業合資格估值師對相關礦物或石油資源或資源的估值，則該等用於輔助開採業務的物業權益毋須進行估值？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

傾向支持以資產價值的重要性為原則去判斷須否估值，不應單以性質去判斷。如輔助開採業務低於某資產比率時，方可獲豁免估值。

40. 您是否同意《諮詢文件》第121段所述有關非常重大的收購事項的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

41. 您是否同意沿用關連交易現行估值規定的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

42. 對於涉及收購或出售聯交所上市公司的關連交易，您是否同意沿用現行有關估值規定？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

43. 您是否同意《諮詢文件》第125段所述有關關連交易的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

44. 除《諮詢文件》第74段所述資料外，可還有其他不在現行上市規則中規定披露的資料也應在估值報告中披露？另外，可有資料不須再在估值報告中披露？

有

沒有

如回答「有」，請陳述。

45. 您是否同意維持《上市規則》第5.07條有關物業的估值生效日期的建議？（請注意問題6亦就申請人方面提出相同問題）

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

46. 您是否同意《諮詢文件》附錄四A及四B的建議《上市規則》修訂可實行有關發行人的建議？

同意

不同意

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

- 完 -