

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。

常問問題系列十五（於 2011年10月20日刊登/於2015年4月1日修訂）

關於物業估值規定的規則修訂（於 2012 年 1 月 1 日生效）

「常問問題」說明

我們編制下列「常問問題」，是為了協助申請人及發行人理解和遵守《上市規則》，尤其是對某些情況《上市規則》可能未有明確說明，或者是某些規則可能需作進一步闡釋。

下列「常問問題」的使用者應當同時參閱《上市規則》；如有需要，應向合資格專業人士徵詢意見。「常問問題」絕不能替代《上市規則》。如「常問問題」與《上市規則》有任何差異之處，概以《上市規則》為準。

在編寫「回應」欄內的「答案」時，我們可能會假設一些背景資料，或是選擇性地概述某些《上市規則》的條文規定，又或是集中於有關問題的某個方面。「回應」欄內所提供的內容並不是選定為確切的答案，因此並不適用於所有表面看似相若的情況。任何個案必須同時考慮一切相關的事實及情況。

發行人及市場從業人士可以保密形式向上市科徵詢意見。如有任何問題，應儘早聯絡上市科。

編號	主板規則	創業板規則	問題	回應
1.	第五章	第八章	申請人／發行人是否只須要根據《主板規則》第五章／《創業板規則》第八章披露其物業權益的估值資料？	<p>不是。根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(香港法例第32章)及《上市規則》(申請人：見《主板規則》第11.07條／《創業板規則》第14.08(7)條；發行人：見《主板規則》第14.63(2)(a)條／《創業板規則》第19.63(2)(a)條)規定的一般披露責任，上市文件／通函必須載有足夠詳情及資料使投資者作出知情決定。</p> <p>(於2015年4月更新)</p>
2.	5.01(1)	8.01(1)	若收購是在最近期的經審計綜合賬目刊發後方進行，如何釐定收購成本？	收購成本應按收購人編制財務報表所使用的適當會計處理方法釐定。
3.	5.01(1)	8.01(1)	申請人如何確定物業權益的賬面值？	<p>物業權益的賬面值必須是可從申請人的賬簿及紀錄追溯出來的數字，並綜合計入申請人的資產負債表內。申請人毋須在上市文件中詳列披露每一項物業權益。</p> <p>計算毋須進行物業估值的百分比水平時，應按申請人綜合資產負債表所呈報的物業權益賬面值計算，而非根據申請人持有附屬公司(或綜合計入資產負債表的實體)百分比而計算的實際數值。舉例而言，申請人擁有80%權益的附屬公司持有賬面值為2億元的物業權益，則應使用賬面值2億元而非1.6億</p>

編號	主板規則	創業板規則	問題	回應
				元。
4.	5.01(2)	8.01(2)	申請人可否同時從事「物業業務」及「非物業業務」？	申請人可同時從事「物業業務」及「非物業業務」。申請人應考慮每項物業的用途。如物業是用作出租或出售，它應歸類為「物業業務」的用途。所以即使申請人的核心業務並非物業發展或投資，其物業權益仍可被歸類為「物業業務」。
5.	5.01(2)	8.01(2)	「持有（直接或間接）」是否指由申請人或其附屬公司持有？抑或也包括由申請人並無控制權的實體（如聯營公司或共同控制實體）所持有？	「持有（直接或間接）」包括在申請人綜合資產負債表內列賬的物業權益。至於由共同控制實體所持有的物業權益是否在申請人綜合資產負債表內列賬，要視乎申請人採用甚麼會計方法處理。
6.	5.01(2)	8.01(2)	申請人作營運用途的零售店舖應歸類為「物業業務」還是「非物業業務」？	申請人作營運用途的零售店舖應歸類為「非物業業務」。
7.	5.01A(a)	8.01A(a)	申請人應如何選取不超過《主板規則》第 5.01A(a)條／《創業板規則》第 8.01A(a)條所述 10% 上限的物業？如有兩項賬面值相若的物業而計入任何一項均可同時超出 10% 的上限臨界線，應選哪項物業作估值？	一般而言，申請人應確定每項物業權益的賬面值，再由低至高逐一加上，直至達到 10% 為止。此等佔賬面值最低的 10% 的物業權益將獲豁免提供估值，餘下的物業權益則須作估值。估值報告的全文須在上市文件內披露，但容許以摘要方式披露者除外（見《主板規則》第 5.01B 條／《創業板規則》第 8.01B 條）。

編號	主板規則	創業板規則	問題	回應
				<p>若有兩項賬面值相若的物業而計入任何一項均可同時超出 10% 上限的臨界線，我們將留待申請人及其顧問自行根據一般披露責任而決定對哪項物業作估值。舉例而言，申請人擁有 15 項物業，共佔總資產的 10.12%。該 15 項物業中最大及第二大者分別是一項佔總資產 0.97% 的蒙古物業及一項佔總資產 0.85% 的香港物業。若此兩項物業的其中一項物業進行估值，不須估值的物業總值將不超過 10% 上限。</p> <p>申請人可基於估值過程會造成不適當的負擔而不對佔總資產 0.97% 的蒙古物業進行估值，而選擇對佔總資產 0.85% 的香港物業進行估值。</p>
8.	5.01B(b)(ii)	8.01B(b)(ii)	「除估值報告所載物業權益外，其非物業業務中並無單一物業權益的賬面值佔其資產總值 15% 或以上」的聲明應以甚麼時間作準？	聲明的內容應以上市文件日期作準。
9.	5.02	8.02	請清楚說明，發行人是否除現行規則中有關收購或出售其資產只有或主要為物業的公司，且交易的任何百分比率達 25% 或以上時必須提供估值的規定外，還必須遵守《主板規則》第	若發行人收購或出售一家公司而該公司的資產只有或主要為物業，且交易的任何百分比率達 25% 或以上，則須符合《主板規則》第 5.02 條／《創業板規則》第 8.02 條的物業估

編號	主板規則	創業板規則	問題	回應
			5.02A(e)條／《創業板規則》第 8.02A(e)條及《主板規則》第 5.02B(ii)條／《創業板規則》第 8.02B(ii)條。	<p>值規定。</p> <p>然後發行人應確定所收購或出售的公司的每項物業權益，並釐定有關賬面值是否低於發行人總資產的 1%。低於發行人總資產 1% 的物業權益毋須估值。毋須估值的物業權益的賬面值合計不得超過發行人總資產的 10%。</p>
10.	5.10	8.36	請清楚說明，如何決定何時要披露《主板規則》第 5.10 條／《創業板規則》第 8.36 條的資料。	<p>申請人必須披露重要物業權益的資料。有關資料須是對投資者就該公司作知情決定所有有用者。我們預期申請人及保薦人會因應所有有關事實及情況而判斷何謂重要，然後披露重要物業權益的估值及／或相關資料。</p> <p>《上市規則》並無對何謂重要下任何定義。在釐定物業權益是否重要時，申請人及保薦人可考慮下列因素：</p> <p>(a) 物業權益（個別或合計）是否用於申請人旗下須呈報的分部。如是，又是否構成申請人收入的重大部分；</p> <p>(b) 物業或物業的使用是否附有任何產權負擔以致可隨時直接或間接地影響申請人須呈報分部的營運；</p>

編號	主板規則	創業板規則	問題	回應
				<p>(c) 物業或其運作有沒有任何缺陷以致可能對申請人的業務或營運構成重大影響，例如：違反環保規定或所有權欠妥；及</p> <p>(d) 物業會否重新發展而可能影響申請人的財務狀況。</p> <p>以上因素純粹作為指引，並非列出所有可能情況。申請人及保薦人應仔細考慮有關資料可如何影響投資者的決定。唯有顧及申請人的所有事實及情況，方能就重要與否的問題作出恰當判斷。</p>