

**HKEx-LD10-3 - 甲公司既非基建工程公司，亦非地產公司，是否需要就其位於中國內地的物業獲取長期土地使用權証及 / 或房屋所有權証 (2000 年 1 月) (被 GL19-10 取代)**

摘要	
涉及人士	甲公司 - 新上市申請人
事宜	甲公司既非基建工程公司，亦非地產公司，是否需要就其位於中國內地的物業獲取長期土地使用權証及 / 或房屋所有權証
上市規則	聯交所於 1998 年 3 月 25 日發出有關「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」的公佈
議決	甲公司需要就對其業務有重要影響的中國內地物業獲取長期土地使用權証及 / 或房屋所有權証

### 實況摘要

甲公司於中國內地從事酒店及旅遊業務。

甲公司所經營的項目包括一幢酒店、別墅和主題公園，但目前只取得酒店所在地的土地使用權証，以及酒店和主題公園建築物及搭建物的房屋所有權証。

聯交所於 1998 年 3 月 25 日發出有關「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」的公佈列明在甚麼情況下，新上市申請人需就其位於中國內地的物業獲取土地使用權証及 / 或房屋所有權証。上市申請人凡屬基建工程公司或地產公司，需符合之要求會嚴格。然而，即使上市申請人並非基建工程公司或地產公司，倘若其內地物業對其業務有重要影響，申請人亦當持有有關物業的長期土地使用權証 / 或房屋所有權証。

甲公司的保薦人指出：

- 根據過往紀錄，經營別墅所得的盈利佔甲公司整體盈利比重不大。因此，別墅物業對公司業務並無重要影響；
- 就經營主題公園而言，公園的設計、上部建築、管理、市場宣傳策略和所提供的服務對吸引客及增加收入更為重要；及
- 根據別墅及主題公園的長期租賃安排，甲公司在租賃期內享有土地的獨立使用權。

### 分析

由於甲公司並非基建工程公司或地產公司，問題的重點便在於別墅及主題公園對公司業務是否具重要影響。如是者，甲公司便需持有長期土地使用權証及 / 或房屋所有權証。

鑑於經營別墅對甲公司整體盈利的貢獻不大，別墅物業對該公司業務並無重要

影響。不過，主題公園之營業額和盈利貢獻對甲公司的重要性卻相對增加，因此應被視作對公司業務有重要影響。

## **議決**

甲公司需要就對其業務有重要影響的中國內地物業（即主題公園）獲取長期土地使用權証及 / 或房屋所有權証。