

HKEx-LD4-2 - 聯交所於 1998 年 3 月 25 日發出的公佈「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」(1999 年 6 月) (更新日期：2013 年 1 月)

[於2024年1月精簡並整合於新上市申請人指南]

摘要	
涉及人士	甲公司 - 新上市申請人
事宜	在處理甲公司基建工程所涉及的中國內地物業時，可否以建造許可証代替長期土地使用權証
相關刊物	聯交所於 1998 年 3 月 25 日發出的公佈「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」 香港交易所指引信 HKEx-GL19-10 (於 2013 年 1 月新增)
議決	在處理甲公司基建工程所涉及的中國內地物業時，不可用建造許可証來代替長期土地使用權証

實況摘要

甲公司的業務是在中國內地營辦、發展及維修收費道路。

甲公司所有已完工的收費道路工程的土地使用權均為甲公司所有。至於三項未完工的收費道路工程，兩項在興建中，一項則尚在動工前階段；甲公司對這三項工程概無任何土地使用權。甲公司表示會在有關工程竣工後取得其土地使用權。

該兩條興建中的收費道路以及該條尚在施工前階段的收費道路均已取得建造土地許可証，相關的合營協議書亦已簽訂。甲公司的保薦人確認，該等收費道路並不是根據當地政府給予的長期特許安排而營辦。

甲公司的保薦人表示，在國內，興建中或僅在施工前階段的基建工程不會獲發土地使用權，中國的土地管理局會改而根據建議中的土地面積發出建造土地許可証。待工程完成後，土地管理局會確定土地的實際面積，然後根據中華人民共和國土地管理法施行規例第 18(4)條所訂，發出土地使用權。

甲公司的保薦人呈交了中國法律顧問的意見以及國家土地管理局的一封函件，內容確認了根據中國法律，【建造土地許可証】賦予甲公司法律權利，可使用有關土地作興建基建工程之用。

分析

根據聯交所於 1998 年 3 月 25 日發出的公佈「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」，屬於基建工程公司的上市申請人必須就基建工程中所用的所有中國內地物業取得長期土地使用權証。這規定必須嚴加遵守，因為土地使用權証將賦予甲公司擁有有關收費道路以及收取該等道路日後所帶來收入的權利。

議決

甲公司基建工程所涉及的中國內地物業必須獲得長期的土地使用權証，不能以建造許可証代替。