

建議修訂  
物業估值規定的  
聯合諮詢總結

2011年10月20日



---

## 目錄

---

	頁次
摘要 .....	3
第一章： 引言.....	4
第二章： 對有關適用於所有申請人的建議所接獲意見的回應 .....	5
第三章： 對有關物業業務的建議所接獲意見的回應 .....	15
第四章： 對有關非物業業務的建議所接獲意見的回應 .....	21
第五章： 對有關適用於發行人的建議所接獲意見的回應 .....	25
附錄一： 《2011 年公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）（修訂）公告》 .....	33
附錄二.A： 修訂《主板上市規則》的條文 .....	38
附錄二.B： 修訂《創業板上市規則》的條文 .....	54
附錄三： 回應人士名單 .....	69

---

## 摘要

---

1. 本文件載述我們就有關《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》進行諮詢後所得的結果。
2. 市場普遍接受我們的建議。經考慮回應意見後，我們決定落實建議，但會按第二至五章所述作出若干修訂。
3. 證監會及聯交所已根據收到的意見修改類別豁免公告及《上市規則》。經修訂的類別豁免公告載於附錄一。經修訂的《上市規則》載於附錄二.A及二.B。
4. 類別豁免公告如獲立法會以先訂立後審議程序通過，將於2012年1月1日生效。《上市規則》將於同日生效。《上市規則》的修訂已獲聯交所董事會及證監會董事局批准。
5. 類別豁免公告及《上市規則》生效前，申請人可按本文件所載建議，申請豁免嚴格遵守《公司條例》及《上市規則》的物業估值規定。證監會及聯交所會逐一考慮豁免申請。

---

## 第一章： 引言

---

6. 證券及期貨事務監察委員會（「證監會」）及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」）於2010年12月3日刊發《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》（《諮詢文件》）。《諮詢文件》就建議簡化《公司條例》及《上市規則》的物業估值規定徵詢公眾意見。
7. 諮詢期於2011年2月11日結束。證監會及聯交所共接獲52份來自市場從業人士、發行人、專業組織及個別人士的意見。回應人士名單合載於附錄三。所有回應意見的全文載於證監會網站<https://www.sfc.hk/sfcConsultation/TC/sfcConsultCommentServlet?name=PropertyValuation> 及香港交易所網站[http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/responses/cp201012r\\_c.htm](http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/responses/cp201012r_c.htm)。
8. 除了收集書面意見外，我們亦曾經與業界代表討論《諮詢文件》部分內容，所以我們的回應同時兼顧了所收到的書面意見及業內人士的意見。
9. 大部分回應人士支持《諮詢文件》提出的建議。第二至五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。
10. 證監會及聯交所已根據收到的意見修改類別豁免公告及《上市規則》。經修訂的類別豁免公告載於附錄一。經修訂的《上市規則》載於附錄二.A及二.B。
11. 類別豁免公告如獲立法會以先訂立後審議程序通過，將於2012年1月1日生效。《上市規則》將於同日生效。《上市規則》的修訂已獲聯交所董事會及證監會董事局批准。
12. 類別豁免公告及《上市規則》生效前，申請人可按本文件所載建議，申請豁免嚴格遵守《公司條例》及《上市規則》的物業估值規定。證監會及聯交所會逐一考慮豁免申請。
13. 我們感謝所有在諮詢過程中曾提出意見的人士。
14. 本文件應與《諮詢文件》（載於證監會及香港交易所網站）一併閱讀。在本諮詢總結中提及的《上市規則》均指《主板上市規則》。我們的回應亦同樣適用於《創業板上市規則》中的相應規則。

### 一般意見

15. 一名回應人士想我們澄清，在我們有關申請人的建議中，「物業公司」與「物業業務」的分別。另一回應人士尋求我們闡明，有關建議是否牽涉到那些可能同時具有物業及非物業業務的公司。
16. 一名回應人士認為建議會增加保薦人的負擔。該回應人士認為，有關建議隱含要求保薦人承擔對未被估值師估值的物業權益的責任，並假設保薦人會提供相同專業程度的意見。有關建議對估值師的角色和透明度亦有影響，因為資訊的質素和準確性可能受到影響。

### 我們的回應

17. 一家公司可能從事多種不同的業務，而物業也可以視乎業務性質有不同的用途。我們認為申請人應考慮每項物業的用途。如物業是用作出租或出售，它將歸類為「物業業務」的用途。在這情況下，《諮詢文件》第四章所載的建議適用。《諮詢文件》第五章所載的建議適用於並非「物業業務」的物業權益。
18. 有關建議旨在處理《諮詢文件》第 46 至 49 段所述的問題，即 (i) 對非重要物業權益的估值；(ii) 對物業發展及投資並非核心業務的物業權益的估值；及 (iii) 對以營運租約持有的物業權益的估值。我們認為這些情況下，估值資料對投資者作出知情的決定未必有太大意義。有關建議亦有助我們的物業估值規定更貼近國際常規<sup>1</sup>。
19. 儘管類別豁免公告及《上市規則》載有具體物業估值的規定，《公司條例》<sup>2</sup>及《上市規則》<sup>3</sup>載有一般披露責任，規定招股章程須載有可供投資者掌握對申請人作出知情判斷的足夠資料詳情。根據一般披露責任披露的資料可能比類別豁免公告及《上市規則》的具體規定多。由於申請人必須在任何情況下遵守及《公司條例》中的一般披露責任，類別豁免公告不須重覆此責任。
20. 《諮詢文件》第 58 至 62 段旨在向申請人提供有關一般披露責任的指引。投資者將受惠於相關及重要資訊的披露，但要求就所有物業權益編制估值報告反而可能導致重要物業權益的有關資料埋藏在資料堆中。我們不認為我們的建議會降低透明度。

---

<sup>1</sup> 有關各司法管轄區的物業估值規定，請參閱《諮詢文件》第 51 及 110 段以及附錄一 A 及一 B。

<sup>2</sup> 《公司條例》附表三「招股章程須指明的事項及其內須列載的報告」第 3 段。

<sup>3</sup> 見主板上市規則第 11.07 條。

21. 有關建議並不是要增加保薦人的負擔。不管申請人是否要提供物業估值，按現時《上市規則》第 21 項應用指引，保薦人本就有其盡職審查責任。如不需要物業估值，申請人亦可聘用專業人士及顧問進行盡職審查、提供意見及核證上市文件資料。

## 重要物業權益的披露 (《諮詢文件》第 58 至 62 段)

22. 我們就重要物業權益的披露指引諮詢市場意見。(諮詢問題 1)

### 回應人士的意見

23. 大部分回應人士贊同建議的披露指引。大部分提供意見的回應者原則上不反對披露指引，但建議調整如下：
- (a) 就《諮詢文件》第 61 段的每個項目提供具體指引及顯示披露的詳細程度；
  - (b) 刪除《諮詢文件》第 61(f)<sup>4</sup>及 61(g)<sup>5</sup>段，因為這兩段並不重要，且會造成繁重負擔；
  - (c) 刪除《諮詢文件》第 61(h)段<sup>6</sup>，因為未來的計劃是未知之素，又或有關披露根本不重要；
  - (d) 加入有關出售物業權益或更改用途的計劃；
  - (e) 闡明《諮詢文件》第 61(a) 段的市場分析涉及持有以作出售或投資的物業；及
  - (f) 在英文本中使用「material」而非「significant」或「important」來表達「重要」的意思，因前者在普通法中有較確定的意義。
24. 一組回應人士認為，披露指引中建議的資訊只能由估值師提供，因此應屬於一項須編制物業估值報告的規定。
25. 部分回應人士認為，《諮詢文件》第 61(a) 段所述的市場分析披露可能會造成過於繁重的負擔，因為在部分市場中，有關資料或未能提供，又或屬不可靠的資料。一名回應人士認為，有關披露應屬自願性質。
26. 一名回應人士建議放寬有關租賃物業的披露規定。

<sup>4</sup> 《諮詢文件》第 61(f) 段所載內容：環境事宜，如違反環保規定。

<sup>5</sup> 《諮詢文件》第 61(g) 段所載內容：調查、通知、待決訴訟、違反法例或所有權欠妥等詳情。

<sup>6</sup> 《諮詢文件》第 61(h) 段所載內容：未來興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本。

27. 回應人士對《諮詢文件》第 58 段有關如何判斷物業重要與否的指引亦有提供意見。一名回應人士認為，判斷重要與否的責任不應落在保薦人身上；其亦提出了一個機制程序建議，讓申請人可用以確定重要物業權益。
28. 部分人士認為有關如何判斷物業重要與否的指引過於粗略及主觀，建議就「重大」一詞提供一個百分比。有回應人士建議刪除《諮詢文件》第 58(b)<sup>7</sup>及(c)<sup>8</sup>段，其理由是有關內容與《諮詢文件》第 61(e) 至(g)段重複。

## 我們的回應

29. 對於第 23(a)段的意見，《諮詢文件》第 61 段及建議的《上市規則》第 5.10 條的附註所包括的都是或可披露的資料，屬於指引。根據一般披露責任，申請人須披露有意義的資料，讓投資者可作出知情的決定。資料須按個別事實及情況披露。我們不認為應提供額外的指引或詳列甚麼需要披露。
30. 對於第 23(b)段的意見，環境事宜、違反法例或所有權欠妥均可影響物業的使用。如物業很重要，干擾其使用可影響申請人的營運及其財政狀況。因此，《諮詢文件》第 61(f)及(g)段的事宜對投資者來說可能是重要資料。我們不認為此規定過份繁重或不重要。
31. 對於第 23(c)段的意見，如投資者要就申請人的前景作出知情的決定，申請人興建、改善或發展重要物業的計劃都可能是重要資料。須披露哪些計劃將以上市文件日期當天的資料為準（見我們對問題 2 的回應）。我們不認為在披露有關資料方面有任何實際困難。
32. 我們同意第 23(d)至 (f)段的意見，我們將修訂《上市規則》。
33. 對於第 24 段的意見，如《諮詢文件》第 57 段所述，保薦人進行盡職審查是重要的。申請人亦可聘用顧問（可包括律師、會計師、估值師）進行盡職審查、提供意見及核證資料。有關重要物業權益的資料不一定要載於物業估值報告。
34. 對於第 25 段的意見，《諮詢文件》第 61(a)段建議披露若干市場分析，並隨附例子。這些例子不過是建議，申請人可披露其認為適當的資料。我們不認為有必要補充說明披露是自願性質。就持有以作出售或投資的物業而言，我們認為市場分析是重要的資料。
35. 租賃物業可能是重要資料，因申請人可能會為其業務持有或租賃物業。根據現行會計準則，從承租人的角度，營運租約下的租金支出通常列作開支，而營運租約在資產負債表內的帳面值為零。因此，營運租約毋須估值。但若營運租約的租賃物業是重要物業權益，就須以陳述方式作出披露。至於非重要物業權益的營運租約，則須在概覽內披露（見第 119 至 125 段及第 148 至 151 段）。我

<sup>7</sup> 《諮詢文件》第 58(b) 段所載內容：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。

<sup>8</sup> 《諮詢文件》第 58(c) 段所載內容：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。

們認為有關建議能夠在提供有用資訊予投資者與不對申請人造成過多負擔之間作出平衡。我們不同意有關披露規定應進一步放寬。

36. 《諮詢文件》第 58 段載有關於如何判斷物業重要與否的指引；該指引只屬參考，並不載於類別豁免公告及《上市規則》。《諮詢文件》第 56 段訂明，申請人必須在上市文件內披露重要物業權益的資料。我們期望申請人及保薦人根據相關事實及情況考慮物業重要與否。將判斷物業重要與否的責任完全交由保薦人承擔並非我們的意圖。《諮詢文件》強調保薦人盡職審查的重要，這符合「第 21 項應用指引」的內容。申請人可採取其認為適當的機制程序判斷物業重要與否。我們不認為類別豁免公告及《上市規則》須規定有關程序的事宜。
37. 我們認為不宜將《諮詢文件》第 58(a)段「重大」一詞量化。物業重要與否須根據所有情況及事實考慮。申請人須根據顧問的意見，仔細研究有關資料如何影響投資者的決定。
38. 雖然《諮詢文件》第 58(b)及(c)段以及第 61(e)至(g)段提及產權負擔及違反法例或所有權欠妥，但我們不認為《諮詢文件》第 58(b)及(c)段是多餘。《諮詢文件》第 58 段強調影響而不是披露。只要認為問題的影響對申請人重要，就須作出相應披露。
39. 我們將採納《諮詢文件》建議的披露指引，並將按第 32 段所討論內容修訂有關字眼。

## 物業業務的定義

### (《諮詢文件》第 65 段)

40. 我們就物業業務的定義尋求市場意見。(諮詢問題 2)

### 回應人士的意見

41. 絕大部分回應人士贊同物業業務的建議定義。大部分給予意見的人士原則上不反對建議。有關意見包括：
  - (a) 闡明「持有（直接或間接）」是指由申請人或其附屬公司所持有，或是否還包括由申請人無控制權的實體所持有，如聯營公司及共同控制實體；
  - (b) 將持有物業自用視作「物業業務」，因為有可能購入方即申請人是想規避資本收益；
  - (c) 清楚說明以哪個時間參考點來確定持有或購入物業的目的；及



- (d) 包括持有的物業（如酒店、主題公園、貨櫃碼頭及其他業主從經營物業中獲得重要收入的物業）在內。
42. 一名回應人士反對有關定義，指要申請人及專業人士將物業分類為物業業務或非物業業務用途將是一項額外負擔。

### 我們的回應

43. 關於第 41(a)段的意見，「持有（直接或間接）」包括在申請人綜合資產負債表內列帳的物業權益。至於由申請人與其他人共同控制的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帳，要視乎申請人採用甚麼會計方法處理。對此我們將於《上市規則》的常問問題內說明。
44. 關於第 41(b)段的意見，我們不同意將持有物業自用視作物業業務。物業其後即使有可能出售，這亦是無關重要，問題是在有關的時間，物業的用途是甚麼。
45. 關於第 41(c)段的意見，我們同意要詳細說明時間上的參考點。我們認為，將物業權益分類為物業業務或非物業業務的參考時間應該是上市文件日期當日。我們會修改類別豁免公告及在《上市規則》的附註中清楚說明。
46. 關於第 41(d)段的意見，我們不同意以營運物業所產生的收入多寡來界定物業業務。就這些業務而言，我們認為業務估值為投資者提供的資訊會更為有用。
47. 不符合物業業務的定義的物業概視作非物業業務，例如申請人佔用的零售店舖屬非物業業務。我們會於建議的《上市規則》中增訂一項附註，以作說明。我們不認為有關定義會對申請人以至專業人士造成額外的負擔。
48. 我們會採納建議的定義。我們會：
- (a) 於《上市規則》的常問問題內闡明「持有（直接或間接）」包括在申請人綜合資產負債表內列帳的物業權益；
  - (b) 修改類別豁免公告及在建議的《上市規則》內增訂一項附註，說明參考時間；及
  - (c) 在建議的《上市規則》內增訂一項附註，指明不符合物業業務的定義者，概視作非物業業務。

## 物業權益的定義

### (《諮詢文件》第 67 段)

49. 我們就物業權益的定義尋求市場意見。(諮詢問題 3)

#### 回應人士的意見

50. 絕大部分回應人士同意建議中的定義。給予意見的回應人士原則上不反對該定義。
51. 一組回應人士建議，定義不應包括因單一特別目的而佔用的物業（如流動電話公司的天線位、油氣公司的油管等）。
52. 一名回應人士認為，固定附着物及裝置對物業業務的物業估值並無關係，因為這些裝置較普遍使用收益方法估值。
53. 一名回應人士認為，物業權益應包括間接權益，如物業的購買權或優先購買權。

#### 我們的回應

54. 我們理解，就第 51 段所述的物業權益而言，現時的物業估值規定可能會過於繁重。申請人通常不是天線位或油氣管道所經土地的業主。因此，根據建議，這些物業權益通常毋須估值，因為這些權益不具任何帳面值。我們認為沒必要特別剔除這些物業權益。
55. 我們認為固定附着物及裝置是物業權益的一部分，要將其剔除有實際困難。無論採用甚麼估值法，有關定義理應不影響物業權益的估值。
56. 物業的間接權利（如購買權或優先購買權）是否物業權益，這是法律上的問題。
57. 我們會採用現建議的定義。

## 關於何謂物業權益的指引

### (《諮詢文件》第 69 段)

58. 我們就關於何謂單一項物業權益的指引諮詢市場意見。(諮詢問題 4)

#### 回應人士的意見

59. 我們收到的意見絕大部分支持建議中的指引。給予意見的回應人士原則上不反對指引。幾名回應人士建議《諮詢文件》第 69(g) 段<sup>9</sup>應作調整，包括：

---

<sup>9</sup> 《諮詢文件》第 69(g)段所載內容：向公眾展現為整體的項目或構成單一營運實體的項目。

- (a) 考慮第三者對物業可能有甚麼看法及聯想（如使用同一或相近名稱的項目）；以及
  - (b) 增訂條件，如規定項目須在同一地點。
60. 兩名回應人士建議闡明或刪除《諮詢文件》第 69(c) 段<sup>10</sup>，因該例子並不清晰。
61. 一名回應人士認為，就《諮詢文件》第 69(d)<sup>11</sup>及(f)<sup>12</sup>段而言，在不同期數興建的建築物可能有不同的市值，宜分開處理。
62. 此外，亦有回應人士就第 69(d) 及 69(f)段作出行文上的意見，該回應人士建議使用「物業」而非「建築物」。

### 我們的回應

63. 關於第 59(a)段的意見，發展商希望公眾如何看待某發展項目是發展商的決定，可透過使用同一名稱或在名稱中使用相同的字眼達到目的。我們認為，在判斷個別發展項目應否視作物業權益時，《諮詢文件》第 69(g)段中的指引及回應人士的建議實際上不會有分別。
64. 關於第 59(b)段的意見，《諮詢文件》第 69 段就何謂物業權益提供指引，不過都是舉例，不包括所有情況。研究何謂物業權益時，回應人士的建議可以是考慮因素。每宗個案都須按其實際情況考慮。我們認為《諮詢文件》第 69(g)段是適當的指引。
65. 關於第 60 段的意見，該段所指的是配合業務運作、構成一整體設施的附屬建築物或構築物。例如，整體設施可以是數座建築物或多個功能範圍組成的發電廠。我們不會刪除此項。
66. 關於第 61 段的意見，計算建議中的比率界線須使用帳面值而非市值。我們不認為要找出不同期數興建的建築物的帳面值有任何問題。使用的帳面值須為最近期經審計綜合資產負債表日期的帳面值。請亦參考第 104 段的回應。
67. 我們同意第 62 段對行文方面的意見。
68. 建議中的指引按有關意見修訂行文即予採納。

---

<sup>10</sup> 《諮詢文件》第69(c)段所載內容：構成一整體設施的一項或以上物業。

<sup>11</sup> 《諮詢文件》第 69(d)段所載內容：構成一個物業發展項目（即使有不同期數）的一幢或以上物業、建築物或設施。

<sup>12</sup> 《諮詢文件》第 69(f) 段所載內容：相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一幢或以上樓房、構築物或設施。

## 估值報告內容

### (《諮詢文件》第 74 段)

69. 我們詢問可有任何其他資料是現時《上市規則》不需要，或不須再在估值報告中披露。(諮詢問題 5)

### 回應人士的意見

70. 絕大部分回應人士不認為有任何其他資料是現時《上市規則》不需要，或不須再在估值報告中披露。
71. 一名回應人士建議將單位租金、收益及使用的貼現率，以及從事視察的人士的姓名和資格包括在內。另一回應人士建議採用《香港測量師學會物業估值準則》所載的披露規定。
72. 一名回應人士建議應就有無違反政府規則及規例的任何缺失披露有關資訊。
73. 一名回應人士建議，《諮詢文件》第 74(c)段有關查檢的程度一項應使用淺白語言。

### 我們的回應

74. 《上市規則》第 5.05 條已規定估值報告必須載列有關估值基準的所有重要資料，而估值基準須符合《香港測量師學會物業估值準則》及《國際估值準則》。第 5.06(7)條規定，估值報告必須載列估值師名稱、地址及專業資格。第 5.08(2)條就估值師的資格作出規定。不過，我們認為，披露進行視察的人士的姓名和資格也有好處，因為這會增加估值報告的可信性。
75. 關於第 72 段的意見，違法事宜將按一般披露責任披露，並已包括在《諮詢文件》第 61(g)段的披露指引內。
76. 上市文件是供投資者參考之用，本就應以淺白語言撰寫。我們不認為必須採用第 73 段的意見。但為清楚起見，我們會以“調查的摘要”代替“查檢的程度”。
77. 我們會在類別豁免公告及《上市規則》中採用建議的估值報告內容，但會按第 74 及 76 段作出修訂。

## 估值生效日期

(《諮詢文件》第 76 至 78 段)

78. 我們建議維持《上市規則》第 5.07 條的規定，即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。(諮詢問題 6)

### 回應人士的意見

79. 絕大部分回應人士同意有關建議。
80. 兩名回應人士認為，如帳目日期後物業估值沒有重要變動，申請人就不需再進行估值。申請人可在上市文件內以「沒有重要變動」的聲明確認。

### 我們的回應

81. 從與業界代表的討論中，我們理解，估值師通常會再進行估值，以發表「沒有重要變動」的聲明。我們認為，就所花的時間和金錢而言，發表「沒有重要變動」聲明的做法並不值得。
82. 我們沒有接獲意見指三個月的生效日期對估值師及申請人構成過份繁重的負擔<sup>13</sup>。由於物業市場可能波動，我們認為有關資料可惠及投資者之餘，亦不致為申請人及估值師帶來不必要的負擔。
83. 我們將維持現行的規定，即物業的估值生效日期距離上市文件日期不得超過三個月。

## 招股章程法例

(《諮詢文件》第 81 段)

84. 證監會詢問招股章程法例是否應保留跟《諮詢文件》各項建議一致的物業估值規定，或招股章程法例若只依靠《公司條例》中的一般披露責任是否足夠。(諮詢問題 7)

### 回應人士的意見

85. 大部分回應人士認為，為清晰起見，招股章程法例應跟《諮詢文件》各項建議一致。
86. 一組回應人士認為，只依靠《公司條例》中的一般披露責任已經足夠。
87. 兩名回應人士認為，為了使招股章程法例跟海外相類司法管轄區的情況一致，招股章程法例不應訂明物業估值規定。

---

<sup>13</sup> 我們收到一名發行人的意見，指在其某宗收購交易中，三個月的生效日期構成了過份繁重的負擔。見問題 45 回應人士的意見。

## 證監會的回應

88. 對於招股章程法例是否應保留跟《諮詢文件》各項建議一致的物業估值規定，證監會在《公司條例》第三階段的法例改革行動<sup>14</sup>中，會考慮是否只依靠《公司條例》中的一般披露責任便已經足夠。有關《公司條例》第三階段的法例改革行動的諮詢文件會在適當時候刊發。

---

<sup>14</sup> 見證監會 2005 年 8 月刊發的《有關對〈公司條例〉的招股章程制度的可行性改革諮詢文件》及 2006 年 9 月刊發的《有關對〈公司條例〉的招股章程制度的可行性改革諮詢文件的諮詢總結》；兩份文件載於證監會網站：[www.sfc.hk](http://www.sfc.hk)。

---

### 第三章： 對有關物業業務的建議所接獲意見的回應

---

#### 除帳面值少於申請人資產總值 1%的物業權益外，所有物業權益都須編備估值報告

（《諮詢文件》第 83 至 85 段）

89. 我們建議，若單一項物業權益帳面值少於申請人資產總值的1%，則毋須進行物業估值及披露估值資料。（諮詢問題8及9）
90. 我們建議，毋須估值的物業權益的帳面總值不得超過申請人資產總值的10%。（諮詢問題10）

#### 回應人士的意見

91. 大部分回應人士均支持我們的建議。就反對有關建議的人士而言，他們所主要反對的是運用帳面值來計算毋須估值的百分比界線。他們指物業市場波動不穩，帳面值並不反映物業的市值。若申請人的核心業務為物業業務，則須披露所有物業的市值（但不一定須披露估值報告全文），否則所披露資料可能造成誤導。
92. 一組回應人士認為，在某些個案中，像帳面值低但對申請人日後現金流及損益表有重要影響的開發地盤，估值師如何評估有關地盤／物業市值的資料應有助投資者作投資決定。
93. 一名持反對意見的回應人士指，估值師應負責檢視所有物業權益並編制摘要披露及概覽。概覽應由估值師簽署同意。
94. 就我們所建議，若物業業務的物業權益帳面值少於申請人資產總值 1%則毋須進行物業估值及披露估值資料，回應人士的其他意見包括：
- (a) 以 1%為界線太低；及
  - (b) 租賃物業應予估值，否則估值師無法確定租約詳情。
95. 回應人士亦有以下關於會計處理方面的意見：
- (a) 一名回應人士要求澄清應如何釐定最近期核數後才收購的物業權益的帳面值；
  - (b) 一名回應人士要求澄清是否須在招股章程內詳列披露每一項物業權益；及
  - (c) 一名回應人士認為應以資產淨值而非資產總值作計算基準。

96. 對於問題 10，部分回應人士指《上市規則》及／或類別豁免公告應載有識別計算《諮詢文件》第 85 段所述 10%上限時所用物業的方法。一名回應人士問到：若有兩項物業帳面值相同，而計入任何一項均會超出 10%的界線<sup>15</sup>時，應如何選擇替哪項物業估值。該回應人士建議應同時對此兩項物業進行估值。

### 我們的回應

97. 界定為屬於物業業務的物業權益的估值資料對投資者尤其重要，但如《諮詢文件》第 46 至 49 段所述，有些情況下若要對每一項物業權益均進行估值可能會造成不必要的負擔。因此，我們建議按申請人資產總值計算無關重要的物業毋須估值。
98. 若我們要申請人使用市值來釐定何謂無關重要或非重要部分，則不能達到減輕申請人不必要負擔的目的，因為屆時所有物業權益都非估值不可。衡量過使用帳面值（不一定反映市值）與要求對每項即使並非重要的物業權益作估值，我們尋求折衷之道，建議以 1%這個較小的百分比為界，低於 1%者即毋須估值。我們認為，若所設定的百分比界線明顯甚低，則沒有對重大物業權益進行估值的風險並不重大。
99. 保薦人及顧問均須進行盡職審查。申請人則須根據一般披露責任披露有關重大物業權益的資料，如有需要有關資料可能包括估值。
100. 綜合上文所述，整體來說我們認為問題 8 及 9 所提出的現行建議合宜。我們不同意部分回應人士所指 1%的界線太低。
101. 對於第 92 段的意見，《諮詢文件》第四及五章的物業估值規定是對物業估值的最低規定。如《諮詢文件》第 60 段所述，申請人可自行載列估值報告。因此，若申請人基於一般披露責任認為有關資料對投資者作出知情決定為必要，可於上市文件中披露估值資料或估值師如何評估市值。
102. 對於第 93 段的意見，申請人可諮詢專業人士及顧問的意見，並由他們核實上市文件的資料。我們不同意有需要在類別豁免公告或《上市規則》內載列有關規定。
103. 對於第 94(b)段的意見，按現行會計準則，營運租約的租金開支在承租人的角度來說一般列入開支，而在資產負債表的帳面值則為零。因此，營運租約將不須提供估值。如《諮詢文件》及《第 21 項應用指引》所述，保薦人有職責進行盡職審查。若租賃物業屬於重大，則必須根據一般披露責任披露資料。那些屬非重大物業權益的營運租約須於概覽中披露（見第 119 至 125 段及第 148 至 151 段）。

---

<sup>15</sup> 該回應人士舉例：申請人有四項物業，各自分佔申請人資產總值的 2%、3%、4%及 4%；由於各佔申請人資產總值 4%的兩項物業不論選上哪一項均會超出 10%的界線，那應選哪一項物業？



104. 對於第 95(a)段的意見，若收購於最近期核數後進行，則應採用收購成本計算。在此情況下，我們認為，用於計算 1%的資產總值應為申請人最近期經審計帳目的資產總值。我們會就此在類別豁免公告及《上市規則》中澄清。
105. 對於第 95(b)段的意見，物業權益的帳面值必須是可從帳簿及紀錄追溯出來的數字，並已綜合計入申請人的資產負債表內。同時，用於計算 1%的物業權益帳面值應為申請人綜合資產負債表所呈報的數額，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帳面值為 2 億元的物業權益，則應使用帳面值 2 億元而非 1.6 億元。申請人毋須在招股章程中詳列披露每一項物業權益。
106. 對於第 95(c)段的意見，一如《諮詢文件》第 97 段所述，我們認為應使用資產總值，以便可與物業權益帳面值（未除去負債及按揭前的數字）作直接比較。
107. 對於第 96 段的意見，一般而言，申請人應確定每項物業權益的帳面值，並由低至高逐一加上，直至達到 10%為止。此等佔帳面值最低的 10%的物業權益將獲豁免提供估值。我們會在《上市規則》的「常問問題」中解釋如何計算至 10%界線的方法。在該回應人士所提出的情況下，由於每個物業權益的帳面值多於 1%，所有物業權益都應被估值。亦有可能出現 12 項物業權益的帳面值完全相同的情況，如 0.99%。由於全部價值相同，很難評定應以哪一項物業權益來計算。該回應人士提議對前後兩項物業均作估值亦不可行。我們會留待申請人及其顧問自行根據一般披露責任而決定。
108. 我們會採納有關建議，並按第 104 段所述作出澄清。

**若估值低於申請人須估物業權益總額的 5%，有關物業權益的估值報告可以摘要方式披露**  
**（《諮詢文件》第 86 至 87 段）**

109. 我們建議，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。（諮詢問題11）
110. 我們詢問，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物業權益的5%，是否應容許以摘要方式作披露。（諮詢問題12）
111. 我們就《諮詢文件》附錄二所載披露物業權益的摘要格式徵詢公眾意見。（諮詢問題13）

## 回應人士的意見

112. 絕大部分回應人士支持建議，即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價物業權益的**5%**，則可容許以摘要方式作披露。
113. 大部分回應人士支持摘要披露的格式。部分指有關格式過於籠統，並無涵蓋若干重要資料，例如物業樓齡、購入成本總額、購入物業權益年期等，又指有關摘要應就每一項物業的特徵個別設計。
114. 部分回應人士認為，對於發展中的物業來說，有關的披露過於繁複。

## 我們的回應

115. 如《諮詢文件》及建議中的《上市規則》第**5.02B(b)(ii)**條所述，摘要披露的格式可因應申請人的情況而改變。申請人應載列其認為對投資者作出知情決定有關的資料。我們會在《上市規則》中進一步釐清。
116. 我們不認為有關摘要過於繁複，因為有關資料乃摘錄自估值報告。然而，基於回應人士的意見以及與業界代表的討論及申請人的查詢，我們會對摘要披露作以下調整：
  - (a) 申請人可以簡要描述項目。有關資料，例如地址，將能幫助投資者在沒有項目名稱的情況下識別有關項目。
  - (b) 澄清發展成本適用於發展中的物業（如《上市規則》第**5.06(3)(e)**條）；
  - (c) 澄清租金資料指按《上市規則》第**5.06(2)**條所披露的資料；及
  - (d) 增定申請人應加入對投資者有關的任何其他資料。
117. 我們會採納以下建議：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價物業權益的**5%**，則可容許以摘要方式作披露。
118. 我們會按第**115**段所建議，釐清摘要披露的格式可因應發行人的情況而更改。我們會按第**116**段所建議，調整摘要披露的格式。

## 並未估物業權益的概覽

(《諮詢文件》第 88 段)

119. 我們建議，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。(諮詢問題14)

### 回應人士的意見

120. 絕大部分回應人士贊同有關建議。一名回應人士認為，申請人應可於概覽中加入自行估值的資料。
121. 部分回應人士雖然同意在上市文件中加入概覽，但認為概覽的內容應涉及重大的物業，而這類資料本來已須根據一般披露責任作出披露。
122. 一名回應人士反對有關建議，因為他認為，若那些沒有在估值報告內涵蓋的物業權益並非重大，披露相關物業權益就未必有意義。一組回應人士反對有關建議，因為他們認為只有超出若干界線的資料才要披露，且須為載於估值報告內。

### 我們的回應

123. 我們同意申請人應可於概覽中加入自行估值的資料，只要在上市文件中清楚列明即可。在類別豁免公告下，這是容許的，所以不須要修改。我們會於《上市規則》中澄清這方面。
124. 申請人須根據一般披露責任披露有關重大物業權益的資料，包括《諮詢文件》第 61 段的資料。《諮詢文件》第四至五章載有須作估值資料披露的百分比界線。概覽則是要加入其他物業權益，讓投資者對申請人的物業權益有更全面理解。我們不認為這規定會對申請人造成不必要的負擔。
125. 我們會採納有關建議，並按第 123 段所述作出澄清。

## 《上市規則》的修訂及《類別豁免公告》

(《諮詢文件》第89至91段)

126. 證監會建議《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。(諮詢問題15)
127. 我們詢問，《諮詢文件》附錄三所載的建議類別豁免公告及附錄四A及四B所載的建議《上市規則》修訂，是否能落實有關物業業務的建議。(諮詢問題16及17)

### 回應人士的意見

128. 絕大部分回應人士支持建議中的類別豁免公告應適用於非上市公司的招股章程。

129. 絕大部分回應人士支持建議中的類別豁免公告及相關的《上市規則》修訂。

#### **我們的回應**

130. 證監會認為並無明顯理由要對非上市公司施加較申請人更為嚴格的披露規定，因此非上市公司的招股章程與申請人的招股章程的處理應相同。

131. 類別豁免公告所載內容，已反映了回應人士部分關於行文上的意見，以及我們在第 48、57、77、83、108、118 及 125 段所載的回應。

132. 聯交所會採納建議中的《上市規則》修訂，但須根據回應人士部分關於行文上的意見，以及我們在第 39、48、57、68、77、83、108、118 及 125 段所載的回應加以調整。

---

## 第四章： 對有關非物業業務的建議所接獲意見的回應

---

### 帳面值佔資產總值**15%**或以上的每項物業權益都須編備估值報告 (《諮詢文件》第**94**至**97**段)

133. 我們建議，若物業權益的帳面值佔申請人資產總值 **15%**或以上，有關物業權益須刊載估值報告全文。(諮詢問題 **18**)
134. 我們詢問應否使用申請人會計師報告內所示的(a)物業權益帳面值，及(b)資產總值去計算**15%**界線水平？(諮詢問題**19**)

#### 回應人士的意見

135. 絕大部分回應人士支持有關建議。與問題 **8** 類似，部分回應人士認為計算界線水平時應以市值而非帳面值計算。部分回應人士認為 **15%**的水平過高，或傾向指定一個金額。
136. 一名反對建議的回應人士認為，物業是申請人擁有的主要有形資產之一，因此應評估及充分披露該等資產的真正價值。該名回應人士強調，鑒於物業對申請人業務意義重大，估值師的盡職審查也就非常重要。

#### 我們的回應

137. 請參閱我們在第 **97** 至 **100** 段的回應，另請參閱我們在第 **105** 段的回應。
138. 屬非物業業務的物業權益一般作自用。我們認為，除非有關物業權益構成申請人資產的重大部分，否則有關估值資料並非那些投資者作出知情決定所必需的資料。我們認為 **15%**的界線水平恰當。
139. 儘管我們的建議只要求申請人提供重大物業權益的估值，但根據一般披露責任，申請人亦須披露重要物業權益的資料。
140. 保薦人亦有責任進行盡職審查。根據《第 **21** 項應用指引》第 **13(e)**段，保薦人應實地查察重要物業。根據《第 **21** 項應用指引》第 **13(l)**段，保薦人應評估是否有適當的文件證明有關重要物業是由申請人恰當持有。有關保薦人及顧問進行盡職審查的重要性，另請參閱《諮詢文件》第 **57** 段。
141. 我們將採納有關建議，即若物業權益的帳面值佔申請人資產總值 **15%**或以上，有關物業權益須刊載估值報告全文。

## 其他披露規定

### （《諮詢文件》第 98 段）

142. 我們建議規定申請人須聲明，除估值報告所述物業權益外，集團內並無任何其他單一物業權益的帳面值佔資產總值 15%或以上。（諮詢問題20）

#### 回應人士的意見

143. 絕大部分回應人士支持有關建議。兩名回應人士認為這聲明不具意義，因為所有相關的物業權益均須載於估值報告內。若關注的是投資者未必了解估值報告範圍，報告可提述估值涵蓋範圍及 15%的界線水平。
144. 一名回應人士建議給予申請人靈活度，讓其所作聲明毋須完全採用建議中的《上市規則》條文內的字眼。

#### 我們的回應

145. 聲明的目的是確保申請人已考慮及按《上市規則》規定披露其重大物業權益的資料。聲明的參考時間點是上市文件日期。我們將在《上市規則》的「常問問題」中澄清。
146. 我們同意，聲明的行文不一定要完全一樣。
147. 我們將採納此項建議。

## 概覽並未估值的物業權益

### （《諮詢文件》第 99 段）

148. 我們建議，申請人必須在上市文件內提供所有沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽。（諮詢問題21）

#### 回應人士的意見

149. 絕大部分回應人士支持我們的建議。收到的意見與問題 14 的意見類似。一名回應人士認為，提供概覽過於籠統，未能提供物業權益的詳情。

#### 我們的回應

150. 請參閱我們對問題 14 的回應。
151. 我們將採納此項建議。

## 用於輔助開採業務的物業權益 (《諮詢文件》第100段)

152. 我們建議，如招股章程已載有獨立專業合資格估值師對相關礦業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。(諮詢問題22)

### 回應人士的意見

153. 絕大部分回應人士支持有關建議。在反對者當中，一名回應人士認為應考慮資源與其物業不可分割的性質，譬如金屬及石油的提煉與相關的運輸基建對開採公司均很重要。
154. 另一名回應人士表示，若估值只集中在開採權(而非按市場法或收益法處理)，或會忽略了生產設施等資產的價值，所提供的資料或有誤導。
155. 一些回應人士認為，重大物業(如加工場或構成申請人大部分資產的物業)始終應作估值。
156. 一組回應人士要求釐清此項寬免是否亦包括有提供「合資格人士報告」的情況。另一組回應人士注意到，根據《上市規則》第十八章，估值報告屬非必要的選項。除非豁免延伸至上市文件載有「合資格人士報告」的情況，否則申請人不大可能因此受惠。

### 我們的回應

157. 《上市規則》第十八章規定提供「合資格人士報告」，而報告或載有或不載有礦業或石油資產的價值。估值報告(屬非必要的選項)必須由合資格估價師編撰。
158. 我們知悉，天然資源普遍有兩種估值方法，分別為：
- (a) 業務或項目估值，一般包括資源及其配套物業的估值；及
  - (b) 只對天然資源或特許權進行估值。
159. 我們同意，天然資源的價值亦取決於其營運的相關資產。因此，若撇除配套物業及基礎建設，單單評估天然資源的價值未必能提供有意義的資料。開採業務應視為一個營運實體。
160. 我們建議，若礦產已當作業務或營運實體(包括配套物業)進行估值，其配套物業毋須另作獨立估值。但若估值的只有資源或特許權，則配套物業仍須作估值。

161. 建議中的類別豁免公告及《上市規則》中「估值」一詞是指載於必須由合資格估價師（定義見《上市規則》第十八章）編備的「合資格人士報告」或「估值報告」（定義見《上市規則》第十八章）內的估值資料。我們將在《上市規則》中釐清這點。因此，若所進行的估值是業務或營運實體的估值，此項豁免將適用。若豁免不適用，申請人必須遵從非物業業務的估值及披露規定。
162. 我們亦藉此清楚說明，即使毋須作估值，公司仍須提供物業權益的概覽。我們將根據我們在第 160 及 161 段的意見修訂類別豁免公告及建議中的《上市規則》。

### 《上市規則》的修訂及《類別豁免公告》 （《諮詢文件》第101至103段）

163. 證監會建議，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。（諮詢問題23）
164. 我們詢問，載於《諮詢文件》附錄三的建議《類別豁免公告》及附錄四A及四B所載的建議《上市規則》修訂，是否能落實有關非物業業務的建議。（諮詢問題24及25）

#### 回應人士的意見

165. 絕大部份回應人士支持建議中的類別豁免公告亦應同時適用於非上市公司的招股章程。
166. 絕大部份回應人士支持建議中的類別豁免公告及《上市規則》的修訂。我們亦收到一些較次要、關於內容行文方面的意見。一名回應人士表示，建議《上市規則》應與建議類別豁免公告一致。例如，“獲豁免 B 類權益”的定義並不包含披露於債務證券發行中屬於擔保人物業業務的物業權益估值。

#### 我們的回應

167. 證監會認為並無明顯理由要對非上市公司施加較申請人更為嚴格的披露規定，因此非上市公司的招股章程與申請人的招股章程的處理應相同。
168. 類別豁免公告所載內容，已反映了回應人士部分關於行文上的意見及我們在第 162 段所載的回應。
169. 聯交所會採納建議中的《上市規則》修訂，但須根據回應人士行文方面的意見及我們在第 162 段所載的回應加以調整。



---

## 第五章： 對有關適用於發行人的建議所接獲意見的回應

---

### 重要物業權益的披露指引 (《諮詢文件》第 61 及 111 段)

170. 我們就重要物業權益的披露指引諮詢市場意見。(諮詢問題 26)

#### 回應人士的意見

171. 很大部分回應人士都贊同重要物業權益的建議披露指引。回應人士提出的意見與就問題 1 提出的相近。

172. 一名回應人士質疑，在考慮「重要」的定義及「重大」的界線時，應否考慮《收購守則》第 11.1(f)條所載的指引。

#### 我們的回應

173. 請參閱我們對問題 1 的回應。

174. 重要物業權益的建議披露指引與《收購守則》的估值規定是不同的規定。購入聯交所上市公司權益的人士與有關顧問要注意《收購守則》第 11.1(f)條的估值規定。

175. 我們會採納《諮詢文件》內的建議披露指引，但會因應第 39 段關於我們對問題 1 所收到意見的回應作出修訂。

### 發行人的不同估值規定 (《諮詢文件》第 112 段)

176. 我們詢問是否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。(諮詢問題 27)

#### 回應人士的意見

177. 很大部分回應人士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。反對建議的人士沒有提供反對的原因。

#### 我們的回應

178. 《上市規則》第 5.02 條規定，若一家公司的資產只有或主要是物業，收購或出售該公司須提供物業估值及物業資訊。此規定對發行人來說一直行之有效。再者，反對建議的人士並沒有提供實質的反對理由。我們不覺得有理由需要更改此規定。我們不會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。

## 收購或出售聯交所上市公司權益 (《諮詢文件》第 114 至 115 段)

179. 如被收購或出售的公司聯交所上市，我們建議刪除估值規定，但關連交易除外。(諮詢問題 28)
180. 我們建議在通函中披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽。(諮詢問題 29)

### 回應人士的意見

181. 絕大部分回應人士贊同我們的建議，即如被收購或出售的公司聯交所上市，應刪除估值規定，但關連交易除外。
182. 反對的回應人士認為，股價或未能全面反映上市公司的相關資產價值。一名回應人士認為，即使被收購或出售的公司聯交所上市，我們仍應繼續要求提供估值，但如財務顧問及／或發行人相信估值不會對投資者有重大好處，則其亦可有酌情權不進行估值。
183. 絕大部分回應人士贊同在通函中披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽。提出的意見與就問題 14 提出的相近。

### 我們的回應

184. 《上市規則》規定發行人須披露定期及股價敏感資料。《上市規則》第十四章並規定發行人須在收購或出售通函內披露相關資料。我們認為，對發行人的財務及資產狀況以及已公布的任何重大交易，投資者都有充分的資訊。
185. 關於第 182 段的意見，即指可給予財務顧問及／或發行人酌情權，使其在相信估值不會對投資者有重大好處時可不進行估值，我們不認為實際可行。
186. 請參閱我們對問題 14 有關披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽的回應。
187. 我們會採納有關建議。

## 收購或出售非上市公司 (《諮詢文件》第 116 至 119 段)

188. 我們建議，對於收購或出售非上市公司，如物業權益的帳面值少於發行人資產總值 1%，可毋須進行物業估值及披露估值資料。(諮詢問題 30 及 31)

189. 我們建議，毋須進行估值的物業權益的帳面值不得超過發行人資產總值的10%。（諮詢問題 32）

### 回應人士的意見

190. 我們接獲的意見大部分贊同建議。大部分收到的意見與就問題 8 至 10 提出的相近。
191. 部分回應人士認為，從事物業業務與從事非物業業務的公司應有不同的界線百分比。
192. 一名回應人士擔心，如出售交易是以低價與有交情人士進行，有關物業權益可能會失去真正的價值。
193. 一名回應人士請我們說明，如物業權益尚未在發行人最近期的經審計資產負債表內入帳，採用帳面值計算是否可行。此外，若不要求提供物業估值，遇上發行人給予的代價顯著高於被收購物業權益的帳面值時，恐怕未能保障股東權益。
194. 一名回應人士亦建議參照目標公司的資產總值，而非發行人的資產總值。
195. 一名回應人士認為，適用於申請人有關物業業務及非物業業務的建議亦應適用於公司的收購或出售。

### 我們的回應

196. 請參閱我們對問題 8 至 10 的回應。
197. 關於第 191 段的意見，現時對發行人的估值規定與對申請人的規定不同。凡交易被歸類為主要或以上級別，及被收購或出售的公司只有或主要是物業，即須提供估值資料。我們不認為有需要為從事物業業務與從事非物業業務的公司增加分類及制定不同規定。
198. 凡物業權益的帳面值尚未在發行人最近期的經審計資產負債表內入帳，有關百分比應使用收購成本計算。我們將於《上市規則》內就此清楚說明。
199. 關於第 192 及 193 段的意見，根據《上市規則》第 14.58 條，公告所載資料須包括交易金額及釐定代價的基準，亦應包括交易所涉及的資產的價值。如交易是須予公布的交易，董事有受信責任須以公司及其股東的利益行事。此外，根據《上市規則》第 5.02 條，凡交易被歸類為主要或以上級別，即須提供估值報告。因此，我們不同意股東權益未必得保障之說。
200. 發行人可能購入單一物業控股公司。不過，物業對發行人的重要性可能不大。我們認為，物業是否重大應按發行人的規模考慮。我們不同意使用目標公司的資產考慮。

201. 《上市規則》第 5.02 條規定，若一家公司的資產只有或主要是物業，收購或出售該公司須提供估值。我們不認為此規定及我們的建議會對發行人造成不必要的負擔。此外，絕大部分回應人士同意我們不必以不同的規定規管物業業務及非物業業務。因此，我們將維持現時的建議。

202. 我們將採納建議，但會按第 198 段作出說明。

#### 物業權益的定義

203. 我們就《諮詢文件》第67段有關物業權益的建議定義諮詢市場意見。(諮詢問題 33)

#### 回應人士的意見

204. 絕大部分回應人士贊同建議。

205. 一名回應人士請我們闡明物業權益不包括購買權。其他回應人士的意見與問題 3 的意見相同。

#### 我們的回應

206. 請參閱我們對問題 3 的回應，包括我們對物業權益是否包括購買權的意見。

207. 我們會採納有關建議。

#### 何謂物業權益的指引

208. 我們就《諮詢文件》第69段有關何謂單一物業權益的建議指引諮詢市場意見。(諮詢問題 34)

#### 回應人士的意見

209. 絕大部分回應人士贊同建議。回應人士提出的意見與就問題 4 提出的相同。

#### 我們的回應

210. 請參閱我們對問題 4 的回應。

211. 我們會採納有關建議，但會因應我們在第 68 段的回應作出修訂。

#### 摘要披露

212. 我們建議，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。(諮詢問題 35)

213. 我們詢問，若估值師評定物業權益的市值少於須估物業權益的5%，是否應容許以摘要方式作披露。(諮詢問題 36)

214. 我們就《諮詢文件》附錄二所載披露物業權益的摘要格式徵詢公眾意見。（諮詢問題 37）

#### 回應人士的意見

215. 絕大部分回應人士贊同建議。
216. 回應人士提出的意見與就問題 11 至 13 提出的相近。一名回應人士建議，除讓公眾查閱估值報告全文的印刷本外，估值報告全文亦可以電子方式提供（如在發行人網站上）。

#### 我們的回應

217. 請參閱我們對問題 11 至 13 的回應。對於使用網站公布估值報告全文的意見，我們已經知悉。我們會另外考慮該項意見。
218. 我們會採納有關摘要披露的建議，但會因應我們在第 118 段對問題 11 至 13 的回應作出修訂。

#### 概覽

219. 我們建議在通函中披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽。（諮詢問題 38）

#### 回應人士的意見

220. 我們收到的絕大部分意見均贊同建議。回應人士提出的意見與就問題 14 提出的相近。

#### 我們的回應

221. 請參閱我們對問題 14 的意見。
222. 我們會採納有關建議，但會因應我們在第 125 段對問題 14 的回應作出修訂。

#### 用於輔助開採業務的物業權益 （《諮詢文件》第 120 段）

223. 我們建議，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業或石油資產或資源的估值，則該等用於輔助開採業務的物業權益毋須進行估值。（諮詢問題 39）

#### 回應人士的意見

224. 絕大部分回應人士贊同建議。回應人士提出的意見與就問題 22 提出的相近。

#### 我們的回應

225. 請參閱我們對問題 22 的回應。
226. 我們會按第 162 段對問題 22 的回應修訂《上市規則》。

## **非常重大的收購事項 (《諮詢文件》第 121 段)**

227. 我們建議，發行人毋須就非常重大的收購事項中對其現有物業權益進行估值。  
(諮詢問題 40)

### **回應人士的意見**

228. 我們收到的絕大部分意見均贊同建議。不過，部分回應人士認為，發行人應更新物業權益的市值，並向投資者披露，使其可作出知情的決定。

### **我們的回應**

229. 《上市規則》規定發行人須披露定期及股價敏感資料。《上市規則》第十四章並規定發行人須披露非常重大的收購事項中的有關資料。我們認為，《上市規則》所載的責任，已可提供有關發行人的足夠資料，讓投資者可作出知情的決定。因此，我們不同意發行人須就非常重大的收購事項中對現有物業權益進行估值。
230. 我們將採納有關建議。

## **關連交易 (《諮詢文件》第 122 至 125 段)**

231. 我們建議沿用關連交易現行估值規定。(諮詢問題 41)
232. 我們建議，如關連交易涉及收購或出售聯交所上市公司，須繼續要求提供估值。(諮詢問題 42)
233. 我們詢問回應人士是否同意《諮詢文件》第 125 段有關關連交易的建議。(諮詢問題 43)

### **回應人士的意見**

234. 回應問題 41 的人士同意沿用關連交易現行估值規定的建議。
235. 絕大部分回應人士贊同我們的建議，即如關連交易涉及收購或出售聯交所上市公司，我們須繼續要求提供估值。絕大部分回應人士同意《諮詢文件》第 125 段有關關連交易的建議。
236. 關於問題 42，兩名回應人士建議，如獨立財務顧問毋須參照物業估值而能夠為代價的基準提供充分理由，則發行人毋須提供估值報告。
237. 回應人士建議《上市規則》在行文上闡明關連交易規定維持不變。

## 我們的回應

238. 物業的價值或是釐定代價的因素之一，但決非唯一基準。代價是經過公平商議後達成的商業決定。此外，獨立財務顧問的角色並非要為代價的基準提供充分理由，而是要就有關交易是否公平合理形成意見，並向獨立董事委員會提出建議。<sup>16</sup> 我們因此不同意第 236 段的提議。
239. 我們同意在建議的《上市規則》條文中闡明關連交易規定維持不變。
240. 我們會採納建議，但會因應第 239 段有關行文方面的意見作出修訂。

## 估值報告的內容 (《諮詢文件》第 74 及 127 段)

241. 我們詢問，可還有其他不在現行《上市規則》中規定披露的資料應在估值報告中披露。(諮詢問題 44)

## 回應人士的意見

242. 絕大部分回應人士認為，並無其他不在《上市規則》中規定披露，而應在估值報告中披露的資料。
243. 提出的意見與就問題 5 提出的相同。

## 我們的回應

244. 請參閱我們對問題 5 的回應。我們會採納建議。

## 估值的生效日期 (《諮詢文件》第 76 至 78 段及第 128 段)

245. 我們建議維持物業的估值生效日期。(諮詢問題 45)

## 回應人士的意見

246. 絕大部分回應人士支持我們的建議。一名回應人士認為，就其某宗收購交易而言，三個月的規定是過於繁重的負擔。該回應人士認為，涉及的巨大成本及工作遠超股東可取得最新資訊的好處，並建議延長生效日期至六個月。
247. 其他意見與就問題 6 提出的意見相近。

---

<sup>16</sup> 見《上市規則》第 14A.22 條

## 我們的回應

248. 我們沒有收到其他意見指三個月的生效日期是過份繁重的負擔。事實上，部分回應人士認為，由於市場甚為波動，資訊應盡量經常更新。
249. 由於沒有大量證據證明三個月的生效日期是過份繁重的負擔，我們將保留生效日期的規定。

## 規則修訂

### (《諮詢文件》第 129 及 130 段)

250. 我們詢問，《諮詢文件》附錄四 A 及四 B 的建議《上市規則》修訂是否可實行有關發行人的建議。(諮詢問題 46)

## 回應人士的意見

251. 絕大部分回應人士同意，《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。

## 我們的回應

252. 聯交所會採納建議的《上市規則》修訂，但須根據我們在第 175、178、187、202、207、211、218、222、226、230、240、244 及 249 段的回應意見加以調整。



---

附錄一： 《2011 年公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）（修訂）公告》

---

《2011 年公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)(修訂)公告》

(由證券及期貨事務監察委員會根據《公司條例》(第 32 章)第 38A 及 342A 條訂立)

1. 生效日期

本公告自 2012 年 1 月 1 日起實施。

2. 修訂《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》

《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》(第 32 章，附屬法例 L)現予修訂，修訂方式列於第 3 條。

3. 取代第 6 條

第 6 條 —

廢除該條

代以

“6. 豁免須列明估值報告的規定

- (1) 如擬藉公開發出招股章程而就根據本條例成立的公司的股份或債權證作出要約，則在符合第(3)款指明的條件下，該招股章程獲豁免而無需就本條例附表 3 第 34(2)段符合本條例第 38(1)條的規定。
- (2) 如擬藉公開發出招股章程而就在香港以外地方成立為法團的公司的股份或債權證作出要約，則在符合第(3)款指明的條件下，該招股章程獲豁免而無需就本條例附表 3 第 34(2)段符合本條例第 342(1)(b)條的規定。
- (3) 第(1)及(2)款所指的條件是 —
  - (a) 該公司須就每項不屬獲豁免 A 類權益的 A 類權益及每項不屬獲豁免 B 類權益的 B 類權益在該招股章程日期之前 3 個月內的某一日期的價值，向獨立而合資格的估值師取得估值報告；
  - (b) 該估值報告須載有第(4)款規定的資料，並須符合本條例附表 3 第 46(a)至(c)段的規定；
  - (c) 該招股章程須載有以下資料 —

- (i) 第(5)款指明的有關沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的所有獲豁免 A 類權益及沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的所有獲豁免 B 類權益的概覽；
  - (ii) 第(6)款指明的有關沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的每項以摘要方式披露的 B 類權益的摘要；
  - (iii) 有關每項不屬獲豁免 A 類權益的 A 類權益的估值報告的全文；及
  - (iv) 有關每項不屬獲豁免 B 類權益亦不屬以摘要方式披露的 B 類權益的 B 類權益的估值報告的全文；及
  - (d) 如該公司的物業權益包括任何沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的以摘要方式披露的 B 類權益，則該公司須提供有關該項以摘要方式披露的 B 類權益的估值報告的全文予公眾查閱。
- (4) 第(3)(a)款規定的估值報告，須載有本條例附表 3 第 34(2)(a)至(h)及(3)(a)及(b)段列明的資料，以及以下資料 —
- (a) 目前的規劃或分區用途；
  - (b) 業權及擁有權的詳情；
  - (c) 產權負擔的詳情；
  - (d) 任何認購權或優先購買權利；
  - (e) 估值方法；
  - (f) 上次視察的日期，及視察者的姓名及資格；
  - (g) 獨立而合資格的估值師為得出估值而進行的調查的摘要；
  - (h) 所依賴的資料的性質及來源；
  - (i) 如估值證明書經分組處理，說明該等分組的解釋；及
  - (j) 可能對價值造成重要影響的任何其他事項。
- (5) 第(3)(c)(i)款規定的概覽須列明以下資料 —
- (a) 總數目；
  - (b) 性質；
  - (c) 概約面積範圍；
  - (d) 用途；及
  - (e) 所在位置的一般描述。
- (6) 第(3)(c)(ii)款規定的摘要須列明以下資料 —
- (a) 所在位置的地理區域；
  - (b) 簡要描述；
  - (c) 用途；
  - (d) 保有權性質及年期(如有)；
  - (e) 總樓面面積或規劃總樓面面積、可出租或可出售面積及單位與泊車位的數目；

- (f) 平均佔用率及平均實際租金；
- (g) (如已落成)落成的年份或(如在發展中)展開發展的日期、預計落成的日期及發展成本；及
- (h) 集團所佔份額的權益百分比及價值。

(7) 在本條中 —

**以摘要方式披露的 B 類權益** (summary Type B interest)指任何符合以下規定的 B 類權益 —

- (a) 該權益並不屬於獲豁免 B 類權益；及
- (b) 經獨立而合資格的估值師釐定，其價值佔所有不屬於獲豁免 B 類權益的 B 類權益的總價值不足百分之五；

**物業** (property)指土地及建築物(不論已落成或在發展中)，並包括任何固定附着物及裝置；

**物業業務** (property activities)指持有(不論直接或間接)、購買或發展物業，以作售賣、出租或保留作投資之用；

**物業權益** (property interest)指在物業方面的任何權益；

**帳面值** (carrying amount)就物業權益而言，指 —

- (a) 該物業權益在扣除任何累計折舊或攤銷(視屬何情況而定)及其累計耗蝕虧損後，在公司招股章程披露的集團最近期經審計的綜合資產負債表內的人帳金額；
- (b) 如該物業權益是在集團最近期經審計的綜合資產負債表的截算日期後購入，該物業權益的購入成本；

**開採物業權益** (mining property interest)指附屬於勘探或開採礦物或石油產品的 A 類權益；

**集團** (group)就擬藉公開發出招股章程而就其股份或債權證作出要約的根據本條例成立的公司(或在香港以外地方成立為法團的公司)而言，指該公司及其附屬公司；

**資產總值** (total assets)就集團而言，指在公司招股章程披露的該集團最近期經審計的綜合資產負債表內所顯示的該集團的資產總值；

**獲豁免 A 類權益** (exempt Type A interest) —

- (a) 指任何帳面值佔集團資產總值不足百分之十五的 A 類權益(不論是否開採物業權益)；
- (b) 如招股章程載有由獨立而合資格的估值師就任何帳面值佔集團資產總值百分之十五或以上的開採物業權益，連同其有聯繫礦物或石油資源或資產，作為一項業務或營運實體的估值而作出的報告，指該開採物業權益；

**獲豁免 B 類權益** (exempt Type B interest) —

- (a) 如所有帳面值佔集團資產總值不足百分之一的 B 類權益的帳面總值不超過該集團資產總值的百分之十，指任何帳面值佔該集團資產總值不足百分之一的 B 類權益；
- (b) 如所有帳面值佔集團資產總值不足百分之一的 B 類權益的帳面總值超過該集團資產總值的百分之十，指其帳面值在合計後並不超過該集團資產總值的百分之十的該等 B 類權益；

- A 類權益** (Type A interest)就集團的成員而言，指該成員在任何下述物業的權益：不屬於該成員在招股章程日期當日從事的任何物業業務的標的物之物業；
- B 類權益** (Type B interest)就集團的成員而言，指該成員在任何下述物業的權益：屬於該成員在招股章程日期當日從事的任何物業業務的標的物之物業。
- (8) 第(3)款的條件亦就向公眾作出的認購或購買根據本條例成立的公司或在香港以外地方成立為法團的公司的債權證的要約或邀請，而適用於提供擔保的法團(本條例第 38(8)及 342(8)條所界定者)。”。

證券及期貨事務監察委員會  
行政總裁

2011 年 月 日

---

## 註釋

證券及期貨事務監察委員會可藉根據《公司條例》(第 32 章)(**本條例**)第 38A(2) 及 342A(2)條在憲報刊登的公告豁免公司發出的任何類別的招股章程，使其分別無需符合本條例第 38(1)及 342(1)條的任何或所有的規定。本條例第 38(1)條規定，由公司或代公司發出的每份招股章程，必須列明本條例附表 3 第 II 部所指定的報告。本條例第 342(1)條規定，除非招股章程列明本條例附表 3 第 II 部所指定的報告，就在香港以外地方成立為法團的公司的股份或債權證發出任何招股章程均屬違法。

2. 本公告豁免公司發出的若干招股章程，使其在符合某些條件下，無需符合列明載有本條例附表 3 第 34(2)段指定的資料的估值報告的規定。招股章程可載有有關所有獲豁免的物業權益的指明資料的概覽。有關若干物業權益的指明資料可以摘要方式於招股章程中披露，而有關每項該等物業權益的估值報告的全文須供公眾查閱。招股章程須載有有關每項不獲豁免或不准以摘要方式披露的物業權益的估值報告的全文。

## 第五章

### 總則

#### 物業的估值及資料

### 釋義

#### 5.01 在本章中：

- (1) 「帳面值」(carrying amount) 對於申請人指上市文件內最近期經審計綜合資產負債表所示的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的入帳金額。對於發行人則指其最近期刊發的經審計綜合帳目或最近期刊發的中期報告（以較近期者為準）內的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的入帳金額；

註：若收購在最近期的經審計綜合帳目刊發後方進行，則採用收購成本。

- (2) 「物業業務」(property activities) 指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資之用，又或買入或發展物業準備轉售，又或其後出租或保留作投資之用。持有物業自用不包括在內；

註：

- (1) 任何其他物業權益分類為「非物業業務」。

- (2) 物業權益以上市文件的日期作為分類為物業業務或非物業業務的參考時點。

- (3) 「物業」(property) 指土地及／或建築物（已完工或興建中）。建築物包括固定附着物及裝置。「物業權益」(property interest) 指於物業中的權益；

註：固定附着物及裝置包括屋宇設備裝置（如水管及喉管、機電安裝、通風系統、扶手電梯及一般改善），但不包括生產所用的器材及機器。

一項物業權益可包括：

- (a) 位於一幢建築物或綜合樓的一個或以上單位；  
(b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或以上物業；

- (c) 構成一整體設施的一項或以上物業；
  - (d) 構成一物業發展項目（即使有不同期數）的一幢或以上物業、構築物或設施；
  - (e) 位於一綜合樓內的一項或以上物業，並持作投資用途；
  - (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一幢或以上物業、構築物或設施；或
  - (g) 向公眾展現為一整體的項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期的發展項目。
- (4) 「資產總值」(total assets) 對於申請人指上市文件的會計師報告內最近期經審計綜合財務報表所示的固定資產總值（包括無形資產）加上流動及非流動資產總值；對於發行人而言，「資產總值」一詞的涵義與《上市規則》第十四章中該詞的涵義相同。

#### 何時需要

5.04 有關發行人（或如屬債務證券，則於適用時指擔保人）在土地或樓宇（「物業」）中所擁有的全部權益的估值及資料，必須列入新申請人所刊發的上市文件內。

#### 申請人的規定

5.01A 申請人刊發的上市文件必須載列以下有關物業權益的估值及資料：

- (a) 屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務的物業權益，帳面值少於其資產總值1%者則除外。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過其資產總值的10%；及
- (b) 不屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務而帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益。

5.01B 上市文件必須包括下列資料：

- (a) 申請人物業業務的物業權益方面：
  - (i) 須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；及
  - (ii) 若估值師釐定物業權益的市值低於《上市規則》第 5.01A(a)條規定須估值的物業權益總值的 5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《上市規則》附錄二十六。本交易所可按情況

接納申請人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值報告須提供予公眾查閱；

註：披露摘要的格式可按申請人的情況修改。申請人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。

- (b) 申請人非物業業務的物業權益方面：
- (i) 帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益的估值報告全文；及
- (ii) 聲明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帳面值佔其資產總值 15%或以上；
- (c) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於上市文件中另作披露的物業權益；及
- (d) 《上市規則》第 5.10 條規定的一般資料（如適用）。

**5.01C** 若上市文件載有包括關於天然資源（按第十八章定義）及輔助物業權益的估值，而有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值，則《上市規則》第5.01A及5.01B條（第5.01B(c)及5.01B(d)條除外）並不適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

註：若上市文件並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《上市規則》第5.01A(b)及5.01B(b)至(d)條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

### **發行人的規定**

**5.02** 如對於交易屬收購或出售變賣任何物業權益、或一間公司而該公司的資產只有或主要為物業，而有關交易按《上市規則》第14.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過為25%或以上，則該物業的估值及資料必須列入刊發予股東有關該項收購或出售變賣的通函內（參閱《上市規則》第14.66(11)及14.69(3)條），如果有關物業權益乃透過公開拍賣或以密封投標的方式向香港政府購買所得，但《上市規則》第5.02A條適用者則作別論。就在本條及《上市規則》第5.03條而言中，「有關收購」而刊發的通函，包括就供股（供股所得款項用以償還較早前因收購物業或公司而負擔的債項）而刊發的上市文件，但如載有物業估值報告的通函已於收購有關物業或公司時刊發予股東，則該份上市文件毋須載列該估值報告。



5.02A 在下列情況中，毋須提供物業權益的估值：

- (a) 物業權益透過公開拍賣或以密封投標的方式購自香港政府；或
- (b) 屬於「合資格地產收購」（按第14.04(10C)條定義）所收購的物業；或
- (c) 被收購或出售的公司在本交易所上市（關連交易除外）；或
- (d) （須符合第5.03條）被收購或出售的公司的物業權益用於輔助天然資源（按第十八章定義）的勘探及／或開採業務，條件是通函載有包括此等天然資源及輔助物業權益的估值，及有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值；或

註：若通函並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《上市規則》第5.02條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

- (e) （須符合第5.03條）被收購或出售的公司的物業權益帳面值少於發行人資產總值的1%。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過發行人資產總值的10%。

5.02B （須符合第5.03條），根據第5.02條發出的通函必須包括下列資料：

- (a) 對於物業權益：估值報告全文；
  - (b) 對於非上市公司，而其資產只有或主要為物業：
    - (i) 《上市規則》第5.02條規定須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；及
    - (ii) 若估值師釐定物業權益的價值低於《上市規則》第5.02條規定須估值的物業權益總值的5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《上市規則》附錄二十六。本交易所可按情況接納發行人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值師報告須提供予公眾查閱；及
- 註：披露摘要的格式可按發行人的情況修改。發行人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。
- (iii) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於通函中另作披露的物業權益；

(c) 對於在本交易所上市的公司，而其資產只有或主要為物業：物業權益概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述；及

(d) 《上市規則》第5.10條規定的一般資料（如適用）。

5.03 如屬如交易涉及向關連人士收購或出售變賣任何物業權益或其資產只有或主要為物業的公司（包括在本交易所上市的公司）的情況，則該物業的估值及資料必須列入任何刊發予股東有關該項收購或出售變賣的通函內（參閱《上市規則》第14A.59(6)條）。通函必須載有估值報告全文及《上市規則》第5.10條規定的一般資料（如適用）。

...

5.04A 本規定並不適用於屬於「合資格地產收購」（按第14.04(10C)條定義）所收購的物業。[已於[日期]刪除]

## 估值報告規定

### 基本內容

5.05 ...

5.06 所有估值報告通常應載有下列資料：

(1) 每項物業的詳情，包括：

...

(k) 有關或影響該物業的期權或先買權；及

(l) 物業權益的估值基準及方法；

(m) 對上一次視察的日期；

(n) 調查的摘要，包括查核的詳情，例如建築物情況、屋宇設備提供等等；

(o) 所依賴資料的性質及來源；

(p) 業權及擁有權的詳情；

(q) 產權負擔的詳情；

(r) 就每一估值證書，物業是如何組合在一起的；

(s) 進行視察的人士的姓名及資格；及

(t) 可能嚴重影響價值的任何其他事項；

...

(9) ...

附註：參閱第12及第16項應用指引。

生效日期

5.07 ...

估值師的獨立性

5.08 ...

其他報告

5.09 ...

一般披露

5.10 上市文件或根據《上市規則》第5.02及5.03條刊發的通函必須披露重要物業（包括租賃物業）的相關資料。

附註：

有關資料可包括：

- (a) 概述物業所在位置（而非僅提供物業地址）及如物業與物業業務有關若干市場分析。例如：物業是否位於商業中心區、供求資料、租用率、物業收益趨勢、售價、租金等等；
- (b) 用途及概約面積；
- (c) 用途的限制；
- (d) 顯示物業持有方式，如擁有或租賃。如屬租賃，須提供租約餘下租期；
- (e) 物業的產權負擔、留置權、質押、按揭等詳情；
- (f) 環境事宜，如違反環保規定；
- (g) 調查、通知、待決訴訟、違反法例或所有權欠妥等詳情；
- (h) 興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；
- (i) 出售或更改物業用途的計劃；及
- (j) 任何其他認為對投資者重要的資料。

## 第十一章

### 股本證券

#### 上市文件

...

#### 盈利預測

...

11.17 ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 第十四章

### 股本證券

#### 須予公布的交易

...

#### 公告內的盈利預測

14.61 ...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

#### 主要交易的通函

14.66 有關主要交易的通函須載有下列資料：

...

(11) 如要符合《上市規則》第五章的規定，須載列該章所規定有關上市發行人將予收購或出售的物業權益的估值報告資料；

...

...

*未能取得有關資料以就主要交易或非常重大的收購事項編制通函*

14.67A(1) ...

(2) ...

- (a) ...
- (b) 如未能提供有關經擴大後的集團的所需資料，則須包括下列有關上市發行人的資料：
  - ...
  - (iii) ~~土地及／或樓宇權益之估值報告（只適用於非常重大的收購事項，見《上市規則》第14.69(3)條）；~~ [已於[日期]刪除]；
  - ...
- (c) ...
- (3) ...
- ...

*非常重大的收購事項的通函及反收購行動的上市文件*

14.69 涉及非常重大的收購事項的通函，或反收購行動的上市文件，須載有下列資料：

- (1) 如屬因對於反收購行動而發出的上市文件：
  - (a) 《上市規則》第14.66條（第14.66(2)、14.66(3)、14.66(10)、及14.66(11)條規定的資料除外），以及第14.67(3)及14.67(7)條規定必須提供的資料；及
  - (b) 如適用，《上市規則》附錄一A部指定的資料，但不包括第8段、第15(2)段（通函或上市文件發出前12個月的資料）及第20(1)段。而第36段所述的足夠營運資金的聲明，須把交易的影響考慮在內；及
  - (c) [已於2009年1月1日刪除]
  - (d) 《上市規則》第5.01A及5.01B條所規定有關經擴大集團的物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）的資料；
- (2) 如屬因對於非常重大的收購事項而發出的通函，《上市規則》第14.66至14.67條（《上市規則》第~~14.66(11)~~及14.67(6)條規定的資料除外）及第2.17條規定須提供的資料；
- (3) 有關經擴大後的集團所擁有的土地或樓宇權益之估值報告，而該報告須符合《上市規則》第五章的規定；[已於[日期]刪除]；

...

## 第十四A章

### 股本證券

### 關連交易

...

#### *通函的具體披露資料*

14A.59 通函至少須載有下列各項資料：

...

- (6) 《上市規則》第5.03條所規定有關物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）的資料，及如所購入或出售的資產（物業權益除外）之重要性主要在於其資本值（如房地產），則載列有關資產的獨立估值；

...

## 第十九章

### 股本證券

### 海外發行人

...

19.10 下列修訂條文及附加規定適用：

...

- (5) 如對於在《上市規則》第7.14(3)條所述的情況下介紹上市時，下列修訂條文、例外情況及附加規定適用：

...

- (d) 如海外發行人的綜合資產及負債與證券進行交換的上市發行人的綜合資產及負債大致相同，本交易所通常只在下列情況下才要求評估海外發行人擁有的全部物業土地或樓宇權益（參閱《上市規則》附錄一A部第3951A段及《上市規則》第五章第5.01條）：

...

- (e) 《上市規則》附錄一A部第3951A段及第五章第5.01條規則規定刊載的任何估值（如《上市規則》第19.10(5)(d)條所修訂者），只需在上市文件內予以概述，惟須提供詳盡的估值報告以供查閱；

...

## 《第12項應用指引》

證券上市規則  
(「本交易所的上市規則」)

依據《上市規則》第1.06條而發出

### 有關發展中物業市場的物業估值

...

## 2. 引言

《上市規則》第5.01至5.04條(包括首尾兩條)規則第五章載列何時須有關將估值報告載入上市文件或發給股東的通函內須編備對物業權益的估值及其他披露規定。《上市規則》第5.05條規定估值報告須載有所有關於估值基準的重要資料，而估值基準須符合香港測量師學會不時發布的《香港測量師學會物業估值準則》或國際估值準則委員會不時發布的《國際估值準則》的規定。《上市規則》第5.06條列明估值報告一般應包括的資料。《上市規則》第5.06(9)條規定此類報告須包括本交易所可能要求的其他資料。本應用指引的目的，在於列明依據《上市規則》第5.06(9)條而就位於發展中物業市場的物業作出估值報告所須包括的資料。

...

## 10. 須予公布的交易及關連交易

...

(a) ...

(b) 可能要求提供獨立估值報告，即使《上市規則》第5.02條五章並無明文規定要求提供有關報告；及

(c) ...

## 11. 董事聲明

凡依據《上市規則》第5.01、5.02及5.03條規定第五章或依據本應用指引第10(b)段須作出估值者，及如有關該項物業主要以餘值法估值，本交易所可要求有關一方的董事在有關文件的顯眼位置，就其持作投資、發展、未來發展及出售的物業的估值載列一項聲明。在該聲明中，董事或(如屬關連交易)獨立董事委員會須：

...

...

## 《第16項應用指引》

證券上市規則  
(「本交易所的上市規則」)

依據《上市規則》第1.06條而發出

### 上市文件及通函無需刊載 有關以營運租約租賃的物業之估值報告

[已於[日期]刪除]

#### 1. 釋義

本應用指引所採用的詞語，如在「本交易所的上市規則」內已有定義或闡釋，即具有「本交易所的上市規則」所述的意義。

#### 2. 序言

~~《上市規則》第 5.01 至 5.04 條（包括首尾兩條）規定估值報告何時須載入上市文件或發給股東的通函。~~

本應用指引旨在訂明，只要符合下列若干準則，任何上市文件及發給股東的通函無需刊載有關以營運租約租賃的物業之詳盡估值報告。參閱本應用指引時，應一併參閱《上市規則》第五章及第 12 項應用指引。

#### 3. 估值報告

(a) ~~受下述第 3(b) 條規限，新申請人或上市發行人須繼續在上市文件或致予股東的通函中列載其合法及實益擁有的物業之估值報告全文。~~

(b) ~~新申請人或上市發行人只要符合以下條件，則毋須在上市文件或致予股東的通函（視屬何情況而定）刊載關於以營運租約租賃（定義見下文）的物業之估值報告全文：~~

- ~~(1) 所述土地或建築物權益已按照《上市規則》規定，經由獨立合資格的估值師釐定價值；~~
- ~~(2) 該估值師釐定該項權益的價值為零；~~
- ~~(3) 在上市文件或通函發出之前，載列《公司條例》附表三第 34(2) 段及／或《上市規則》規定資料的獨立估值師報告已呈交予聯交所，而該估值報告在上市文件或通函中亦有提及，並可供公眾人士查閱；及~~
- ~~(4) 上市文件或通函載有本項豁免所涵蓋的全部土地及建築物權益的摘要。~~

就本項豁免而言，「營運租約」所指的租約須符合以下條件：



- (i) 發行人根據該租約租賃土地或建築物權益，而該租約或租賃並沒有賦予承租人在取得出租人同意之前，行使轉讓、分租、按揭或以其他方式處置上述物業權益的單方面權利；
  - (ii) 租約期限大幅短於上述物業的預計使用經濟年限；及
  - (iii) 上述物業所有權的實質風險及回報，並未或不會建議由出租人轉為由承租人承擔和收取。
- (c) 就上面第 3(a)及 3(b)段所述的所有物業而言，新申請人或上市發行人須根據《上市規則》向上市科呈交整份估值報告，供審核及上市申請之用；而該等估值報告將成為日後供公眾人士查閱的文件之一。

4. 本應用指引將於 1997 年 10 月 3 日生效。

香港，1997 年 9 月 29 日

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### A 部

#### 股本證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

34. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

39. 如第五章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。[已於[日期]刪除]

...

#### 有關物業權益的資料

51A. 如《上市規則》第五章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

## 附註

...

附註6 如上市發行人曾（根據《上市規則》第五章第5.04條）對任何物業權益資產或其他有形資產進行評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，則發行人必須以經調整有形資產淨值報表附註方式，在招股章程內列明，假如該等資產以有關估值數額列賬，損益表中將須披露額外扣除的折舊額（如有）。

...

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### B 部

#### 股本證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

29. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### C部

#### 債務證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

41. (1) ...

(2) ...

(3) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

(4) ...

...

44. 如第五章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。無論如何，必須包括資產負債表列為資產的所有重要物業的概要。~~[已於[日期]刪除]~~

...

#### 有關物業權益的資料

51A. 如《上市規則》第五章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

### 附錄一

#### 上市文件的內容

#### E部

#### 預託證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

34. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

39. 如第五章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。~~[已於[日期]刪除]~~

...

#### 有關物業權益的資料

74A. 如《上市規則》第五章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

## 附註

...

附註6 如上市發行人曾（根據《上市規則》第五章第5.01條）對任何物業權益資產或其他有形資產進行子評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，則發行人必須以經調整有形資產淨值報表附註方式，在招股章程內列明，假如該等資產以有關估值數額列賬，損益表中將須額外扣除的折舊額（如有）。

...

## 附錄一

### 上市文件的內件

#### F 部

#### 預託證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

25. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《上市規則》第5.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 附錄十六

### 財務資料的披露

...

27. 如上市發行人曾（根據《上市規則》第五章第5.01條）對物業資產權益或其他有形資產進行子評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，而且，上市發行人於上市後發表的首份年度賬目中，有關資產並沒有按有關估值數額（或其後的估值數額）列賬，則上市發行人必須於上市後首份年報中披露以下額外資料：

...

...

《主板規則》附錄二十六

**【物業類型】**

(如投資物業、待售物業、持作發展或發展中物業)

**【地理位置／地區】**

<u>項目用途及 名稱／概述</u>	<u>總樓面 面積／ 規劃 樓面 面積</u>	<u>可出租／ 可出售面 積</u>	<u>房間／單 位數目</u>	<u>車位數目</u>	<u>集團應佔</u>	<u>年期（批 租期限的 年份）</u>	<u>動工日期 （發展中物業）</u>	<u>落成年份／ 預計落成日 期</u>	<u>發展成本，若 物業正在發展 中（按《上市 規則》第 5.06(3)(e)條 規定）</u>	<u>平均佔用率</u>	<u>平均實際 租金（按 《上市規 則》第 5.06(2) 條規定）</u>	<u>於[日期] 應佔 獨立估值</u>
------------------------	---	----------------------------	---------------------	-------------	-------------	------------------------------	-------------------------	------------------------------	--	--------------	--	------------------------------

例子：

多用途

【項目名稱】

住宅

零售

辦公室

酒店

辦公室

住宅

零售

服務式住宅

## 第八章

### 總則

#### 物業的估值及資料

##### 釋義

#### 8.01 在本章中：

- (1) 「帳面值」(carrying amount) 對於申請人指上市文件內最近期經審計綜合資產負債表所示的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的入帳金額。對於發行人則指其最近期刊發的經審計綜合帳目或最近期刊發的中期報告（以較近期者為準）內的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的入帳金額；

註：若收購在最近期的經審計綜合帳目刊發後方進行，則採用收購成本。

- (2) 「物業業務」(property activities) 指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資之用，又或買入或發展物業準備轉售，又或其後出租或保留作投資之用。持有物業自用不包括在內；

註：

- (1) 任何其他物業權益分類為「非物業業務」。

- (2) 物業權益以上市文件的日期作為分類為物業業務或非物業業務的參考時點。

- (3) 「物業」(property) 指土地及／或建築物（已完工或興建中）。建築物包括固定附着物及裝置。「物業權益」(property interest)指於物業中的權益；

註：固定附着物及裝置包括屋宇設備裝置（如水管及喉管、機電安裝、通風系統、扶手電梯及一般改善），但不包括生產所用的器材及機器。

一項物業權益可包括：

- (a) 位於一幢建築物或綜合樓的一個或以上單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或以上物業；

- (c) 構成一整體設施的一項或以上物業；
- (d) 構成一物業發展項目（即使有不同期數）的一幢或以上物業、構築物或設施；
- (e) 位於一綜合樓內的一項或以上物業，並持作投資用途；
- (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一幢或以上物業、構築物或設施；或
- (g) 向公眾展現為一整體的項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期的發展項目。

(4) 「資產總值」(total assets) 對於申請人指上市文件的會計師報告內最近期經審計綜合財務報表所示的固定資產總值（包括無形資產）加上流動及非流動資產總值；對於發行人而言，「資產總值」一詞的涵義與《創業板上市規則》第十九章中該詞的涵義相同。

#### 何時需要

8.01 有關發行人及其集團在土地或樓宇（「物業」）中所擁有的全部權益（在本章內簡稱為發行人的權益）的估值及資料，必須列載於新申請人刊發的上市文件內。

#### 申請人的規定

8.01A 申請人刊發的上市文件必須載列以下有關物業權益的估值及資料：

- (a) 屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務的物業權益，帳面值少於其資產總值1%者則除外。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過其資產總值的10%；及
- (b) 不屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務而帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益。

8.01B 上市文件必須包括下列資料：

- (a) 申請人物業業務的物業權益方面：
  - (i) 須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；及
  - (ii) 若估值師釐定物業權益的市值低於《創業板上市規則》第8.01A(a)條規定須估值的物業權益總值的5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《創業板上市規則》附錄十九。本

交易所可按情況接納申請人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值報告須提供予公眾查閱；

註：披露摘要的格式可按申請人的情況修改。申請人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。

- (b) 申請人非物業業務的物業權益方面：
- (i) 帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益的估值報告全文；及
  - (ii) 聲明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帳面值佔其資產總值 15%或以上；
- (c) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於上市文件中另作披露的物業權益；及
- (d) 《創業板上市規則》第 8.36 條規定的一般資料（如適用）。

**8.01C** 若上市文件載有包括天然資源（按第十八A章定義）及輔助物業權益的估值，而有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八A章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值，則《創業板上市規則》第8.01A及8.01B條（第8.01B(c)及8.01B(d)條除外）並不適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

註：若上市文件並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《創業板上市規則》第8.01A(b)及8.01B(b)至(d)條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

### 發行人的規定

**8.02** 如對於交易屬收購或出售任何物業權益，或一間公司而該公司的資產只有或主要為物業，而有關交易按《創業板上市規則》第19.04(9)條所界定的任何百分比比率計算超過為25%或以上，則該物業的估值及資料必須列入刊發予股東有關該項收購或出售的通函內（參閱《創業板上市規則》第19.66(12)及19.69(3)條），如果屬收購的情況，而有關物業權益乃透過公開拍賣或以密封投標的方式從香港政府（或按本交易所的酌情決定，與香港政府有關的團體）購入，但《創業板上市規則》第8.02A條適用者則作別論。

附註：就本條及第8.03條而言中，「有關收購」而刊發的通函包括就供股（供股所得款項用以償還較早前因收購物業或公司而負擔的債項）而刊發的上市文件，但如載有物業估值報告的通函已於收購有關物業或公司時刊發予股東，則該份上市文件毋須載列該估值報告。



**8.02A** 在下列情況中，毋須提供物業權益的估值：

- (a) 物業權益透過公開拍賣或以密封投標的方式購自香港政府（或本交易所酌情決定為與香港政府有關的團體）；或
- (b) 屬於「合資格地產收購」（按《創業板上市規則》第19.04(10C)條定義）所收購的物業；或
- (c) 被收購或出售的公司在本交易所上市（關連交易除外）；或
- (d) （須符合第8.03條）被收購或出售的公司的物業權益用於輔助天然資源（按第十八A章定義）的勘探及／或開採業務，條件是通函載有包括此等天然資源及輔助物業權益的估值，及有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值；或  
  
註：若通函並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《創業板上市規則》第8.02條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。
- (e) （須符合第8.03條）被收購或出售的公司的物業權益帳面值少於發行人資產總值的1%。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過發行人資產總值的10%。

**8.02B** （須符合第8.03條），根據第8.02條發出的通函必須包括下列資料：

- (a) 對於物業權益：估值報告全文；
- (b) 對於非上市公司，而其資產只有或主要為物業：
  - (i) 《創業板上市規則》第8.02條規定須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；
  - (ii) 若估值師釐定物業權益的價值低於《創業板上市規則》第8.02條規定須估值的物業權益總值的5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《創業板上市規則》附錄十九。本交易所可按情況接納發行人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值師報告須提供予公眾查閱；及

註：披露摘要的格式可按發行人的情況修改。發行人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。

- (iii) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於通函中另作披露的物業權益；
- (c) 對於在本交易所上市的公司，而其資產只有或主要為物業：物業權益概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述；及
- (d) 《創業板上市規則》第8.36條規定的一般資料（如適用）。
- 8.03 如屬如交易涉及向關連人士收購或出售變賣任何物業權益或其資產只有或主要為物業的公司（包括在本交易所上市的公司）的情況，則該物業的估值及資料必須列入任何刊發予股東有關該項收購或出售變賣的通函內（參閱《創業板上市規則》第20.59(7)條）。通函必須載有估值報告全文及《創業板上市規則》第8.36條規定的一般資料（如適用）。
- ~~8.03A 本規定並不適用於屬於「合資格地產收購」（按第19.04(10C)條定義）所收購的物業。[已於[日期]刪除]~~

## 估值報告規定

### 基本內容

...

- 8.05 在《創業板上市規則》第8.06條規限下，所有估值報告通常應載有下列資料：
- (1) 每項物業的詳情，包括：
- ...
- (k) 有關或影響該物業的期權或先買權（如有）；及
- (l) 物業權益的估值基準及方法；
- (m) 對上一次視察的日期；
- (n) 調查的摘要，包括查核的詳情，例如建築物情況、屋宇設備提供等等；
- (o) 所依賴資料的性質及來源；
- (p) 業權及擁有權的詳情；
- (q) 產權負擔的詳情；
- (r) 就每一估值證書，物業是如何組合在一起的；

(s) 進行視察的人士的姓名及資格；及

(lst) 可能嚴重影響價值的任何其他事項；

...

### 經營租賃下的物業

8.06 ~~新申請人或上市發行人毋須就經營租賃（定義見《創業板上市規則》第8.07條）下的土地或樓宇的任何權益的估值報告，在上市文件或致股東的通函（視乎情況而定）中列出全文，惟：~~

~~(1) 根據《創業板上市規則》的規定，土地或樓宇的所述權益的價值已由獨立合資格估值師釐定；~~

~~(2) 由估值師釐定的權益估值為零；~~

~~(3) 根據《公司條例》附表3第34(2)段及／或《創業板上市規則》規定在獨立估值師報告內須載有的資料須在上市文件或通函刊發之前向本交易所提交，並在上市文件或通函中提及，並提供予公眾人士查閱；及~~

~~(4) 本條所涵蓋的土地及樓宇的所有權益的概要載列於上市文件或通函內。  
[已於[日期]刪除]~~

8.07 ~~就《創業板上市規則》第8.06條而言，「經營租賃」屬以下形式的租賃：~~

~~(1) 向發行人租出土地或樓宇的權益，而有關租賃或租約概無賦予承租人在未得出租人同意之前單方面轉讓、分租、抵押或以其他方式處置該物業權益的權利；~~

~~(2) 租賃期限比該物業的估計可用經濟壽命大致為短；及~~

~~(3) 擁有該物業的實質風險及回報不曾或不擬從出租人轉讓予承租人。[已於[日期]刪除]~~

8.08 ~~就《創業板上市規則》第8.06條所指的物業而言，根據《創業板上市規則》，新申請人或上市發行人須向本交易所提交就審閱及上市而言的估值報告全文；估值報告將構成該等文件的一部分，並提供予公眾人士查閱。[已於[日期]刪除]~~

...

8.24 ~~凡根據《創業板上市規則》第8.01、8.02、8.03或8.27條第八章規定須作出估值者，及倘有關該項物業主要採用餘值法進行估值，本交易所可要求發行人的董事或（如屬關連交易）獨立董事委員會在有關文件的當眼位置，就任何持作~~

投資、發展、未來發展及出售的物業估值載入一項聲明。在該聲明中，董事或獨立董事委員會須：

...

...

### 須予公佈的交易

8.27 ...

(1) ...

(2) 可能要求提供獨立估值報告，即使《創業板上市規則》第8.02條第八章並無明確規定要求提供該報告；及

(3) ...

...

### 一般披露

8.36 上市文件或根據《創業板上市規則》第8.02及8.03條刊發的通函必須披露重要物業（包括租賃物業）的相關資料。

附註：

有關資料可包括：

(a) 概述物業所在位置（而非僅提供物業地址）及如物業與物業業務有關若干市場分析。例如：物業是否位於商業中心區、供求資料、租用率、物業收益趨勢、售價、租金等等；

(b) 用途及概約面積；

(c) 用途的限制；

(d) 顯示物業持有方式，如擁有或租賃。如屬租賃，須提供租約餘下租期；

(e) 物業的產權負擔、留置權、質押、按揭等詳情；

(f) 環境事宜，如違反環保規定；

(g) 調查、通知、待決訴訟、違反法例或所有權欠妥等詳情；

(h) 興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；

(i) 出售或更改物業用途的計劃；及

(j) 任何其他認為對投資者重要的資料。

## 第十一章

### 股本證券

#### 上市資格

...

#### 與物業有關的事項

11.16 屬於物業公司的新申請人物業業務中的物業權益，必須就其絕大部分中國物業擁有長期所有權證明書，及／或就絕大部分非位於中國的物業擁有其他適當的所有權證明，不論該等物業已竣工或仍在發展中。

附註：就《創業板上市規則》第11.16條至11.19條而言：

- (1) 「物業業務公司」是指是指《創業板上市規則》第8.01(2)條所界定者屬有以下情況的公司：其非現金資產只包括或主要包括(i)物業；(ii)物業權益；或(iii)一些公司或實體的權益，而該等公司或實體的非現金資產只包括或主要包括物業；以及上述公司或實體的收入主要來自該等物業；及

...

...

## 第十二章

### 股本證券

#### 申請程序及規定

...

#### 於通知原則上批准後但於上市文件刊發日期前

12.24 新申請人必須於上市科聆訊申請後，但於上市文件刊發日期當日或之前，盡快向本交易所提交下列文件：

...

- (6) ...

附註：本交易所須獲提交有關以經營租賃方式持有的物業的任何估值報告的經認證副本，儘管如《創業板上市規則》第八章第8.06條所述該等估值報告的全文可能毋須收錄在上市文件內。

...

...

## 第十四章

### 股本證券

### 上市文件

...

### 盈利預測

...

14.29 ...

...。任何發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 第十八章

### 股本證券

### 財務資料

...

18.35 如上市發行人曾（根據《創業板上市規則》第八章第8.01條）對物業資產或其他有形資產進行子評估，並把該等評估載列於其首次公開招股上市發行人股份的招股章程內，而且，上市發行人於上市後發表的首份年度賬目中，有關資產並沒有按有關估值數額（或其後的估值數額）列賬，則上市發行人必須於上市後首份年報中披露以下額外資料：

...

...

## 第十九章

### 股本證券

### 須予公布的交易

...

### 公告內的盈利預測

19.61 ...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 主要交易的通函

19.66 有關主要交易的通函須載有下列資料：

...

- (12) 如要符合《創業板上市規則》第八章的規定，須載列該章所規定有關上市發行人將予收購或出售的物業權益的估值報告資料；

...

...

*未能取得有關資料以就主要交易或非常重大的收購事項編制通函*

19.67A(1) ...

(2) ...

- (b) 如未能提供有關經擴大後的集團的所需資料，則須包括下列有關上市發行人的資料：

...

- (iii) ~~土地及／或樓宇權益之估值報告（只適用於非常重大的收購事項，見《創業板上市規則》第19.69(3)條）；~~ [已於[日期]刪除]；

...

(c) ...

(3) ...

...

*非常重大的收購事項的通函及反收購行動的上市文件*

19.69 涉及非常重大的收購事項的通函，或反收購行動的上市文件，須載有下列資料：

(1) 如屬因對於反收購行動而發出的上市文件：

- (a) 《創業板上市規則》第19.66條（《創業板上市規則》第19.66(3)、19.66(4)、19.66(11)及19.66(12)條規定的資料除外），以及第19.67(3)條規定必須提供的資料；及

- (b) 如適用，《創業板上市規則》附錄一A部指定的資料，但不包括第8段、第15(3)段（通函或上市文件發出前12個月的資料）及第20(1)段；而第36段所述的足夠營運資金的聲明，須把交易的影響考慮在內；及

- (c) [已於2009年1月1日刪除]

(d) 《創業板上市規則》第8.01A及8.01B條所規定有關經擴大集團的物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）的資料；

(2) 如屬因對於非常重大的收購事項而發出的通函，《創業板上市規則》第19.66至19.67條（《創業板上市規則》第~~19.66(12)~~及19.67(6)條規定的資料除外）及第2.28條規定須提供的資料；

(3) 有關經擴大後的集團所擁有的土地或樓宇權益之估值報告，而該報告須符合《創業板上市規則》第八章的規定；[已於[日期]刪除]；

...

## 第二十章

### 股本證券

### 關連交易

...

#### 通函的具體披露資料

20.59 通函至少須載有下列各項資料：

...

(7) 《創業板上市規則》第8.03條所規定有關物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）的資料，及如所購入或出售的資產（物業權益除外）之重要性主要在於其資本值（如房地產），則載列有關資產的獨立估值；

...

## 第二十四章

### 股本證券

### 海外發行人

...

24.09 下列修訂條文及附加規定適用：

...

(5) 如對於在《創業板上市規則》第10.18(3)條所述的情況下介紹上市時，下列修訂條文、例外情況及附加規定適用：

...

(d) 如發行人的綜合資產及負債與證券進行交換的上市發行人的綜合資產及負債大致相同，本交易所通常只在下列情況下才要求評估發行人擁有的全部物業土地或樓宇權益（參閱《創業板上市規則》附錄一A部第3950A段及第八章第7.04條）：



- ...
- (e) 《創業板上市規則》附錄一A部第3950A段及第八章第8.01條規則規定刊載的任何估值（如《創業板上市規則》第24.09(5)(d)條所修訂者），只需在上市文件內予以概述，惟須提供詳盡的估值報告以供查閱；

...

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### A部

#### 股本證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

#### 34. (1) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

#### (2) ...

...

#### 39. ~~如第八章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。~~[已於[日期]刪除]

...

#### 有關物業權益的資料

50A. 如《創業板上市規則》第八章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

#### 附註

...

11. 如上市發行人曾（根據《創業板上市規則》第八章第8.01條）對任何物業資產權益或其他有形資產進行評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，則發行人必須以經調整有形資產淨值報表附註方式，在招股章程內列明，假如該等資產以有關估值數額列賬，損益表中將須披露額外扣除的折舊額（如有）。

...

附錄一  
上市文件的內容

B部

股本證券

...

有關集團的財政資料及前景

...

29. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

(3) ...

...

附錄一  
上市文件的內容

C部

債務證券

...

有關集團的財政資料及前景

...

41. (1) ...

(2) ...

(3) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

(4) ...

(5) ...

...

44. ~~如《創業板上市規則》第八章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。無論如何，必須包括資產負債表列為資產的所有重要物業的概要。[已於[日期]刪除]~~

...

#### 有關物業權益的資料

55. 如《創業板上市規則》第八章有所規定，根據該章披露有關資料。

《創業板規則》附錄十九

**【物業類型】**

(如投資物業、待售物業、持作發展或發展中物業)

**【地理位置／地區】**

<u>項目用途及名稱／概述</u>	<u>總樓面面積／規劃樓面面積</u>	<u>可出租／可出售面積</u>	<u>房間／單位數目</u>	<u>車位數目</u>	<u>集團應佔</u>	<u>年期（批租期限的年份）</u>	<u>動工日期（發展中物業）</u>	<u>落成年份／預計落成日期</u>	<u>發展成本，若物業正在發展中（按《上市規則》第5.06(3)(e)條規定）</u>	<u>平均佔用率</u>	<u>平均實際租金（按《上市規則》第5.06(2)條規定）</u>	<u>於[日期]應佔獨立估值</u>
-------------------	---------------------	------------------	----------------	-------------	-------------	--------------------	--------------------	--------------------	---	--------------	-----------------------------------	--------------------

例子：

多用途

[項目名稱]

住宅

零售

辦公室

酒店

辦公室

住宅

零售

服務式住宅

---

## 附錄三： 回應人士名單

---

### 市場從業人士

1. 美國評值有限公司
2. 中銀國際亞洲有限公司
3. 世邦魏理仕有限公司
4. 易周律師行  
易周律師行代表：
5. 卓怡融資有限公司
6. 英高財務顧問有限公司
7. 聯昌國際證券（香港）有限公司
8. 華富國際控股有限公司
9. 新百利有限公司
10. 中國國際金融香港證券有限公司
11. 佳利(香港)律師事務所
12. **Davis Polk & Wardwell, Hong Kong Solicitors**
13. 的近律師行
14. 安永會計師事務所
15. 史密夫律師事務所
16. 畢馬威會計師事務所
17. 瑞生國際律師事務所
18. 派杰亞洲有限公司
19. 永利行評值顧問有限公司
20. 軟庫金匯融資有限公司
21. 世達國際律師事務所  
世達國際律師事務所代表：
22. 花旗環球金融亞洲有限公司
23. **Credit Suisse (Hong Kong) Limited**

24. 高盛（亞洲）有限責任公司
25. 香港上海滙豐銀行有限公司
26. 摩根大通證券（亞太）有限公司
27. 麥格理資本證券股份有限公司
28. 美林遠東有限公司
29. 摩根士丹利亞洲有限公司
30. 瑞士銀行香港分行
31. 司力達律師事務所
- 32 – 38. 七個市場從業人士要求以不具名方式公開其意見

#### 專業團體

39. 特許公認會計師公會
40. 香港上市公司商會
41. 香港特許秘書公會
42. 香港測量師學會
43. 香港會計師公會
44. 香港律師會
45. 英國皇家特許測量師學會

#### 發行人

46. 長江實業（集團）有限公司
- 47-49. 三個發行人要求以不具名方式公開其意見

#### 個別人士

50. Kam Kin Pong
51. Suen Chi Wai
52. 一個個別人士要求以不具名方式公開其意見