

# 諮詢文件

## 建議修訂有關合資格地產收購及 成立合營公司的規定

2010年9月



Hong Kong Exchanges and Clearing Limited  
香港交易及結算所有限公司

---

## 目錄

---

(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。)

	頁次
摘要	1
第一章 引言	2
第二章 事宜及建議	
A. 合資格地產收購的豁免	5
B. 成立合營公司	15
附錄	
一 《上市規則》建議修訂稿	17
二 個人資料收集及私穩政策聲明	39

## 如何回應本諮詢文件

我們誠邀公眾在 **2010 年 11 月 12 日** 或之前就本文件提交書面意見。提交書面意見時，請盡可能使用問卷冊子（「問卷」，載於 [http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/documents/cp201009q\\_c.doc](http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/documents/cp201009q_c.doc)），填妥問卷後，請以下列任何一種方式交回：

郵寄或由專人送交： 香港中環  
港景街 1 號  
國際金融中心一期 12 樓  
香港交易及結算所有限公司  
企業傳訊部

有關： 《建議修訂有關合資格地產收購及成立合營公司的規定之諮詢文件》

傳真： (852) 2524-0149

電郵： [response@hkex.com.hk](mailto:response@hkex.com.hk)

請在郵件「主旨」欄內註明：

有關： 《建議修訂有關合資格地產收購及成立合營公司的規定之諮詢文件》

有關提交意見方面的查詢，請致電香港交易所：(852) 2840-3844。

在問卷內，我們誠邀公眾就修訂建議提供意見，並在適當情況下附以理據。回應者須按本諮詢文件的內容回答問題。回應者須注意，我們會在日後的諮詢總結內具名公開回應意見（除非回應者要求我們不作公開）。

有關我們處理個人資料的政策，見**附錄二**及問卷。

## 跟進工作

我們會詳細考慮並分析所有回應意見，並在適當情況下進行（或再推進）《上市規則》的修訂工作以實施最後定案。一如過往，我們會編備諮詢總結，並就任何《上市規則》的相關修訂與證券及期貨事務監察委員會緊密合作。

---

## 摘要

---

在本諮詢文件中，我們建議就經營地產的發行人在其日常業務中透過拍賣或招標方式（不論獨自或與他人共同進行）收購政府土地給予豁免。我們並建議放寬規管成立合營公司的須予公布交易規定：若發行人是為在日常業務中進行收益性質交易而成立合營公司，成立合營公司是可豁免作交易處理。

本文件第二章所討論的建議包括：

### A. 合資格地產收購豁免—

- 將豁免範圍擴充至涵蓋透過拍賣或招標方式在內地收購政府土地的交易（現行豁免僅適用於收購香港土地的交易）；
- 對於以合營方式進行的合資格地產收購，刪除有關該合營公司融資及利潤分派安排限制的豁免條件；
- 刪除以下豁免條件：發行人在下一年度與合資格關連人士（該人士之所以成為關連人士，純粹因為其是發行人現有具單一目的合營地產項目中的合營夥伴）共同進行任何合資格地產收購之前，須先取得股東的年度一般授權；
- 規定若干有關合資格地產收購及合營公司的資料須於發行人的公告及通函中披露（而非在下一份年報中披露）；
- 就合資格地產收購須編備物業估值的規定給予豁免；及

### B. 成立合營公司—

- 修訂《上市規則》有關須予公布交易的條文：若成立合營公司純粹為進行單一目的並屬收益性質的項目，可豁免作交易處理。

除非因《主板上市規則》與《創業板上市規則》有所不同而要分別論述，本文件中所有《上市規則》均指《主板上市規則》。我們建議《創業板上市規則》也作相應修訂。

《上市規則》的建議修訂稿載於**附錄一**。

### 本文件的目的

1. 香港交易及結算所有限公司全資附屬公司香港聯合交易所有限公司不時檢討《上市規則》的內容，以確保有關規則既配合市場發展和國際最佳常規，亦屬市場可接受的準則，以助提升投資者對市場的信心。
2. 我們因應部分發行人對「合資格地產收購豁免」（詳見下文）的意見進行這次檢討，並順帶就規管成立合營公司的須予公布交易規定（適用於所有發行人）作探討。
3. 現誠邀公眾就以下事宜提供意見：
  - 建議修訂《上市規則》有關須予公布及關連交易的條文中對合資格地產收購的豁免；及
  - 建議修訂《上市規則》有關須予公布交易的條文：若成立合營公司是為進行單一目的的收益性質項目，可豁免作交易處理。

### 背景

#### 「交易」的定義

4. 2004年，我們就企業管治事宜修訂《上市規則》，當中包括對須予公布交易規定的修改。為將當時應用須予公布交易規定的一貫做法編納成規，我們加入了有關「交易」定義的條文。
5. 在《上市規則》中，成立合營公司明確界定為「交易」（見第 14.04(1)(f)條）。這類交易是根據發行人成立合營公司的承擔總額而分類，包括（例如）注資、貸款及擔保。
6. 除非《上市規則》有明文界定，否則「交易」的定義並不包括「在日常業務中進行屬收益性質的交易」（「**收益類豁免**」）（見第 14.04(1)(g)條）。成立合營公司既明確界定為「交易」，因此並不符合「收益類豁免」的資格。

#### 《上市規則》有關條文對屬地產發展商的發行人進行土地收購的影響

7. 上市地產發展商在日常業務中或會收購土地：

- 若所收購的土地是用作日常業務中建設及銷售之用途，則該土地收購屬收益性質的交易，可獲「收益類豁免」。
  - 若發行人將保留全部或部分物業發展項目作投資控股及／或租賃，則該土地收購屬資本性質交易，又或包含資本元素，「收益類豁免」並不適用。
8. 此外，上市地產發展商或會在日常業務中與另一方或多方共同收購土地進行開發，當中成立合營公司屬於「交易」。該等交易根據項目總成本（包括土地收購及開發成本）分類。不論所發展項目是作銷售（收益性質）或投資（資本性質）用途，此規定同樣適用。
  9. 若合營夥伴為關連人士，成立合營公司亦須遵守《上市規則》有關關連交易的條文。

#### 合資格地產收購的豁免

10. 2006 年，我們就**合資格地產收購**給予豁免（「**合資格地產收購豁免**」）<sup>1</sup>。若**合資格發行人**<sup>2</sup>在香港透過公開拍賣或招標方式向政府或政府控制機構收購土地或物業發展項目，並有以下情況，可獲豁免遵守第十四章及／或第十四 A 章的股東批准規定：
  - a. 該收購由合資格發行人獨自進行並包含資本元素；
  - b. 該收購由合資格發行人與獨立第三方通過合營公司進行；或
  - c. 該收購由合資格發行人與**合資格關連人士**<sup>3</sup>通過合營公司進行。
11. 「合資格地產收購豁免」須符合多項條件，包括：該地產項目須為單一目的，且有關合營安排必須在發行人的日常業務中基於各自獨立利益按一般商業條款商議形成。此外，合營協議必須規定在更改任何業務性質及範疇，或進行非基於各自獨立利益所商議形成的交易時，均須經合營夥伴一致同意方可進行。協議亦須訂明有關夥伴會按各自在合營公司的股權比例提供融資及分派利潤。

<sup>1</sup> 合資格地產收購豁免最初以一般豁免形式操作。在 2008 年諮詢市場後，我們於 2009 年 1 月將有關之豁免納入《上市規則》第 14.33A 及 14A.72 至 79 條。

<sup>2</sup> 指活躍從事地產發展作為主營業務的發行人（見《上市規則》第 14.04(10B)條）。

<sup>3</sup> 指合資格發行人的關連人士，而該人士之所以成為關連人士，純粹因為其是發行人旗下一家或以上的非全資擁有附屬公司的主要股東（不論有或沒有董事會代表）；該等附屬公司是為參與地產項目而成立，各有本身專責項目且為單一目的（見《上市規則》第 14A.10(10A)條）。

12. 在所有情況下，發行人必須就其合資格地產收購遵守《上市規則》有關須予公布及／或關連交易的公告及通函規定。在上述(c)的情況下，發行人於進行合營地產項目前還須先取得股東的年度一般授權。
13. 「合資格地產收購豁免」擬處理下述情況：合資格發行人在日常業務中收購香港政府土地作開發時，因須遵守須予公布及／或關連交易條文中有關股東批准的規定所遇到的困難及實際障礙。

#### **事宜及建議**

14. 有關事宜及建議載於本文件第二章。
15. 在籌劃是次市場諮詢時，我們曾進行非正式諮詢，以徵求有關發行人團體對現行規定及我們的建議的意見。對於他們所提出的意見及建議，我們在此表示感謝。

### A. 合資格地產收購的豁免

#### (1) 「合資格地產收購豁免」涉及的範圍

16. 現行的「合資格地產收購豁免」適用於透過公開拍賣或招標方式向政府或政府控制機構在香港收購土地，但不適用於在香港境外進行的收購。
17. 經營地產的發行人在內地收購土地，須遵守《上市規則》中須予公布交易的規定，除非他們根據「收益類豁免」獲得豁免。

#### 事宜

18. 一些地產發展商表示在下述情況要遵守《上市規則》中的相關條文存在實際困難：透過投標或招標方式在內地購買政府土地，以進行包含資本成分或通過合營公司進行的發展項目。這些發行人特別提到難於遵守股東批准的規定（適用於主要或以上級別的交易），因為：
  - 中國當局不接受須待股東批准方可作實的有條件投標。
  - 要在提交標書前先尋求股東批准亦有困難，因為招標期一般很短。
  - 股東通函會導致過早披露了投標資料（如投標價）。這些資料涉及商業機密，會損害發行人及股東的利益，而合營夥伴一般均會反對披露該等資料。
19. 在內地，透過拍賣程序收購政府土地是常見做法：
  - 中國國土資源部規定，作商業、工業及住房用途的國有土地只可透過競投方式（招標、拍賣或掛牌）（統稱「**中國政府拍賣程序**」）出讓。
  - 根據國土資源部刊發的統計數字，2009年內地出讓土地涉及的總代價約為人民幣 15,900 億元，其中約人民幣 15,000 億元屬於透過中國政府拍賣程序進行的出讓，當中又有約人民幣 13,000 億元屬於地產發展商購入土地作房地產發展項目用途。



20. 遵守《上市規則》有關條文引起的問題影響到許多在內地從事物業發展業務的發行人，尤其是中小型地產界別發行人，他們或須湊合資源才可競投地產項目。近年內地地產市場急速增長，可供競投的土地規模以至價格同告增長，此趨勢可能還會持續。

#### 我們的看法

21. 須予公布交易規則的理念是要求發行人在對業務作出重大改變時通知股東，或讓他們有機會就有關變動作出投票。《上市規則》的條文有需要在保障股東與讓管理層經營發行人業務之間取得平衡。須予公布交易規則的一些條文也確認此需要，舉例說：「收益類豁免」確認管理層在經營核心業務方面應有酌情權，故此收益類項目可獲豁免；「自行建造資本資產豁免」<sup>4</sup>則針對發行人就日常業務建造資本資產而放寬了合併計算的規定（譬如：地產發展商興建樓房持作投資之用（即資本資產），其將交易分類時毋須將土地成本與建築成本合併計算）。此項豁免確認董事在籌劃發行人核心業務方面的業務發展時應有酌情權。
22. 我們認為，《上市規則》條文並非要限制發行人在日常業務中的活動。發行人的業務運作應由其具備所需專業知識的管理人員負責。
23. 就地產發展商在內地收購政府土地的情況而言，我們相信，實際情況是值得我們考慮給予豁免：
- 對於在中國營運的發展商，透過拍賣或招標方式收購土地是常見的運作模式，亦為市場所熟知。該等發行人的股東及投資者在投資有關股份時應明白這點。這類土地收購的頻密及平常程序，顯示當中並不牽涉發行人業務的重大轉變，投資者理應可以信賴管理層作出相關的決定。
  - 與香港政府的拍賣制度類似，中國政府拍賣程序均妥善建構和確立，在訂定個別條款方面只容許競投者很少的酌情權。在拍賣及掛牌程序中，價格是唯一的釐定因素。而在招標程序中，價格及是否符合預設評估準則為甄選標準。

---

<sup>4</sup> 此項豁免在 2009 年 9 月推行。據此，若發行人就其日常業務建造資本資產，聯交所一般不會將建造過程中的連串交易合併計算為一項交易。

- 拍賣程序的時限一般不足以在其間召開股東大會。須事先取得股東批准的規定將令許多地產發展商無法在內地收購政府土地。
  - 至於對競投資料保密性的關注，即披露有關資料會損害發行人的競爭力及成功競投機會，這與香港土地拍賣的情況相似。
24. 不論收購是以獨資形式進行還是透過與獨立第三方或合資格關連人士合組物業合營公司進行，發行人均面對上述的實際問題。
25. 因此，研究能否將「合資格地產收購豁免」擴大至涵蓋在內地收購政府土地的情況是有其必要。在 2008 年諮詢文件中有這樣的評論：「若要投資者放棄就發行人將進行的收購表決的權利，大前提必須是對有關拍賣過程的透明度和忠誠程度有高度信心，以抵銷收購可以不用經股東批准的寬免。」我們相信，儘管拍賣程序透明是理想的，但若土地收購是發行人日常業務的一環，則拍賣程序透明並不是給予豁免的必要條件。與第三者交易（洽商過程並不透明），與政府交易，這兩者之間並無分別。成交價是與獨立方協定，亦屬市場價格。發行人的董事會自會研究有關條款及考慮該等條款就股東而言是否公平。
26. 有關建議擬就所有透過中國政府拍賣程序向政府收購國有土地的交易給予豁免。我們建議有關豁免涵蓋那些符合現行《上市規則》第 19A.04 條所列「**中國政府機關**」<sup>5</sup>定義的政府或政府機構。我們在非正式諮詢中收到的意見認為，此定義涵蓋範圍廣泛，足以概括內地通過中國政府拍賣程序將國有土地出讓予經營地產的發行人的各種情況。

---

<sup>5</sup> 根據《上市規則》第19A.04條，中國政府機關包括：

- (a) 中國中央政府，包括中國國務院、國家部委、國務院直屬機構、國務院辦事機構及直屬國務院事業單位以及國家部委代管局；
- (b) 中國省級政府，包括省政府、直轄市和自治區，連同他們各自的行政機關、代理處及機構；及
- (c) 中國省級政府下一級的中國地方政府，包括區、市和縣政府，連同他們各自的行政機關、代理處及機構。

然而，上述定義並不包括中國政府轄下從事商業經營或者營運另一商業實體的實體。

27. 地產發展商在其他司法管轄區透過公開拍賣收購土地，亦可能就遵守《上市規則》的相關條文遇到類似的困難。我們或會考慮將「合資格地產收購豁免」擴大至涵蓋其他涉及第 23 段所述情況的司法管轄區；或者，採用另一種方式，我們或會考慮按個別情況給予豁免。考慮因素包括：
- 有關的政府土地是否透過競投程序予以收購，而該等競投程序是受相關司法管轄區的法例及／或規定所規管；
  - 競投程序安排是否妥善建構和確立，而競投者並無酌情權更改預設條款；
  - 透過競投程序收購政府土地是否該司法管轄區的慣常做法；及
  - 發行人就收購土地遵守須予公布交易規則上遇到的問題。

### 建議

28. 我們建議擴大「合資格地產收購豁免」的範圍，以至涵蓋那些透過公開拍賣或招標方式向中國政府機關（按現行《上市規則》第 19A.04 條所界定）收購的內地土地或物業發展項目。
29. 我們建議修訂《上市規則》，訂明聯交所或會考慮按個別情況對合資格發行人在其他司法管轄區收購政府土地給予「合資格地產收購豁免」。

### 諮詢問題

- 問題 1： (a) 您是否同意我們建議，將「合資格地產收購豁免」的範圍擴大至涵蓋那些透過中國政府拍賣程序向政府收購的內地土地或物業發展項目？請說明原因。
- (b) 就以上 1(a)部所述建議中的豁免而言，您是否同意我們建議，有關豁免涵蓋那些符合現行《上市規則》第 19A.04 條所列「中國政府機關」定義的政府或政府機構？請說明原因。
- 問題 2： 您會否建議其他適用「合資格地產收購豁免」的司法管轄區？請提供有關該等司法管轄區政府土地拍賣的法例及規定詳情，以及您為何認為該等司法管轄區符合第 23 及 27 段所述條件的分析。
- 問題 3： 您是否同意我們建議，因應個別情況對於發行人在其他司法管轄區進行的政府土地收購給予類似豁免？請說明原因。
- 問題 4： 您是否同意第 27 段所述按個別情況給予豁免的考慮因素？請說明原因。

## (2) 「合資格地產收購豁免」的條件

30. 根據現行《上市規則》，要取得「合資格地產收購豁免」，須符合若干條件，特別是有關合營協議必須訂明：
- 合營夥伴將須個別及按其各自的股權比例向合營公司提供融資；及
  - 土地或物業出售及／或出租所得款項淨額將全數並按各自股權比例分派予合營夥伴。
31. 自 2006 年推出「合資格地產收購豁免」以來，只有一家發行人曾經使用過。在非正式諮詢過程中，一些參與者對上述豁免條件表示關注。他們認為，「按比例」這規定有時不能反映合營公司的實際商業運作。在一些情況下，由於合營夥伴對有關地產項目有不同的專業知識，而貢獻也不盡相同，故利潤毋須按投入資金的比例分派。他們認為，「合資格地產收購豁免」應同樣適用於其他形式的正規合營安排。
32. 我們知道物業合營公司在地產界很常見。上述的「按比例」規定所反映的是其中一種公平合理的安排形式。《上市規則》的相關規定並不是要限制發行人日常業務的營運。
33. 就上述所提出的關注事宜，我們現邀請市場人士對刪除「按比例」規定給予意見（前提是董事認為合營安排為公平合理）。

### 建議

34. 我們建議修訂「合資格地產收購豁免」，刪除其中對合營公司融資及利潤分派安排的限制。不過，發行人董事會須確認合營公司的條款（包括融資及利潤分派安排）為公平合理並符合股東整體利益。若合營夥伴為合資格關連人士，則獨立董事委員會及獨立財務顧問亦應就此作出確認。

### 諮詢問題

- 問題 5： 您是否同意第 34 段所述的建議，修訂適用於與獨立第三者組成的物業合營公司的豁免條件？請說明原因。
- 問題 6： 您是否同意第 34 段所述的建議，修訂有關與合資格關連人士組成的物業合營公司的豁免條件？請說明原因。

### (3) 一般地產收購授權

35. 根據「合資格地產收購豁免」，與合資格關連人士以合營方式進行的合資格地產收購，毋須在收購之時取得股東批准。但發行人須事先就這些收購取得授權(「一般地產收購授權」)<sup>6</sup>。
36. 現時，此豁免規定有關授權(包括建議中的每年金額上限，即因應發行人在成立合營公司以進行合資格地產收購當中的財務及資本承擔而訂定的數額)須在股東大會上取得股東批准。通函須載有建議中授權的詳細資料，包括獨立董事委員會及獨立財務顧問認為有關上限及基礎假設合乎情理，股東可就有關授權進行投票的意見。發行人須在其年報內披露已批准的授權的有關資料，並須在收購成功及具法律約束力後，就控股股東與合營夥伴之間任何重大的業務交易或關係向聯交所呈交書面確認。
37. 《上市規則》有關關連交易的條文旨在防範關連人士濫用身份以圖私利，讓股東有機會就協議所載的交易條款表決。一般地產收購授權可說是另一種形式的關連交易規定，需要由獨立股東在無特定條款的情形下，就著發行人與合資格關連人士進行地產項目及有關的投資金額上限建議事先給予授權。
38. 經檢討後，我們相信有關事先授權及建議上限的規定並無必要。《上市規則》有關關連交易的條文旨在防範那些可能對發行人有重大影響力的人士，但有關收購所涉及的關係並不緊密，受舞弊影響的風險甚低。合資格關連人士之所以成為關連人士，純粹因為其為經營地產的發行人旗下既有的單一目的物業合營公司的合營夥伴；合資格關連人士在發行人層面並無關連。在此情況下，全體股東均為獨立人士。此外，因為物業合營公司是地產行業的慣常經營方法，這些合營夥伴多屬其他地產發展商，亦是發行人的競爭對手，而非甚麼有能力對發行人施加重大影響力的人士。
39. 一些發行人亦表示要取得授權的規定屬不切實際。他們認為要就來年的土地供應、項目架構及可能的物業合營規模作出預測，又或要確定合營夥伴(如有)並不容易。再者，合營安排與合營夥伴的挑選皆屬個別項目的商業考慮，不能夠不涉及個別項目而空談。由此引致這樣的一個結果：發行人因不能預設有意義的條款及上限讓股東表決，故難於取得股東事先批准。

---

<sup>6</sup> 除要取得授權的規定外，發行人在獲通知合營公司競投成功後還須就每宗成功的合資格地產收購遵守第十四 A 章有關通知、公告、通函及申報的規定。有關通函須載有獨立董事委員會及獨立財務顧問發出的函件，說明其對有關收購及合營公司的意見。

40. 我們同意，有關授權的規定未必能夠達到預期的目的，但卻可能產生合規問題。

### 建議

41. 我們建議修訂「合資格地產收購豁免」，刪除上文第 36 段所述適用於發行人與合資格關連人士成立合營公司的一般地產收購授權規定。這些交易仍須符合第十四 A 章有關公告及通函的規定。

### 諮詢問題

問題 7： 您是否同意我們建議，刪除現時適用於發行人與合資格關連人士成立的合營公司的一般地產收購授權規定？請說明原因。

## **(4) 披露規定**

42. 《上市規則》第十四及／或十四 A 章所述的公告及通函規定適用於符合合資格地產收購豁免條件的合資格地產收購，發行人或合營公司於成功競投土地之時須遵守有關規定。
43. 此外，取得「合資格地產收購豁免」的發行人必須於年報內詳列該會計年度內每宗合資格地產收購的資料。若收購以合營方式進行，年報內亦須包括：
- 合營公司的條款及狀況，以及股息及分派政策；
  - 合營公司的財務及資本承擔以及發行人在當中所佔份額；及
  - 若合營夥伴是合資格關連人士，獨立董事委員會對有關收購的審議(須建基於獨立財務顧問的意見)及以下確認：
    - 已順利完成的交易乃按合營公司原先的目的進行，交易條款乃公平合理，且符合發行人股東的利益；及
    - 交易符合《上市規則》所載的豁免條件及規定。
44. 我們認為，既然上述資料於收購時已可以取得，發行人在收購的公告及通函內隨即披露上述資料乃屬適當及足夠，而非在下一份年報中披露。

## 建議

45. 我們建議修訂「合資格地產收購豁免」的條款，指明每宗成功的合資格地產收購的公告及通函，均須包括上文第 43 段所述現時規定在年報內列載的項目。現時要求在年報內披露的規定將被刪除。若收購是透過與合資格關連人士成立合營公司進行，發行人仍須符合第十四 A 章有關非豁免關連交易的年度申報規定。

## 諮詢問題

- 問題 8： 您是否同意我們建議，將須披露有關以合營公司進行合資格地產收購資料的時限提前至公告／通函階段(現時要求於年報作出披露)？請說明原因。

## **(5) 物業估值**

46. 《上市規則》第 5.02 條規定，發行人如收購或變賣物業(或一家資產只有或主要為物業的公司)，而該項買賣構成主要或以上級別的交易，則發行人須編制物業估值報告，並將該報告載入致股東通函內。這規定的目的是將相關物業的市值告知股東，以協助股東作出投票決定。
47. 如有關物業是透過公開拍賣或以密封標書競投方式向香港政府購買所得，此規定則不適用，因為在競投過程所產生的拍賣價已反映物業的市值。
48. 現時，利用「合資格地產收購豁免」的地產界發行人毋須編制物業估值報告以載於交易資料通函內。這是因為獲得「合資格地產收購豁免」的條件之一是，有關土地或物業項目須透過公開拍賣或競投方式購自香港政府。
49. 如按建議將「合資格地產收購豁免」擴大至涵蓋透過拍賣或招標形式在內地進行的政府土地收購，或擴大至涵蓋在第 27 段提及的其他司法管轄區進行的政府土地收購，也就出現這樣的一個問題：需否在交易資料通函內提供物業估值報告。
50. 在非正式的諮詢過程中，有意見表示，透過競投程序達成的價格已反映物業市值，故競投成功後毋須再編制物業估值報告。

## 建議

51. 我們建議，在合資格地產收購符合合資格地產收購豁免條件的情況下，刪除物業估值的規定。

## 諮詢問題

問題 9： 您是否同意我們建議，符合合資格地產收購豁免條件的合資格地產收購可獲豁免物業估值規定？請說明原因。

## (6) 《上市規則》修訂

52. 我們已就《上市規則》中有關「合資格地產收購豁免」的規定草擬修訂內容，以落實 A(1)至(5)各項所述的建議。為簡化及清楚說明有關的《上市規則》條文，我們亦在條文措辭上作了若干修訂。
53. 我們現將建議中《上市規則》有關「合資格地產收購豁免」的內容概述如下：

### 條件

- 「合資格地產收購豁免」將適用於合資格發行人（獨自或以合營方式）透過公開拍賣或招標方式在香港或內地進行屬收益性質及／或包含資本元素的政府土地收購。
- 若合資格地產收購是以合營方式進行，下列條件將繼續適用：
  - 物業項目須為單一目的；
  - 合營安排是於發行人的日常業務中基於各自獨立利益按一般商業條款商議而成；及
  - 合營協議必須規定在更改任何業務性質及範疇，或進行非基於各自獨立利益所商議形成的交易時，均須經合營夥伴一致同意方可進行。

此外，發行人董事會須確認有關的合資格地產收購及合營公司（包括融資及利潤分派安排）均是在日常業務中基於各自獨立利益按一般商業條款進行，並符合發行人以至整體股東利益。

若合營夥伴是合資格關連人士，獨立董事委員會及獨立財務顧問也須確認該合資格地產收購及合營公司（包括融資及利潤分派安排）均是在日常業務中基於各自獨立利益按一般商業條款進行，並符合發行人以至整體股東利益。



## 規定

- 構成主要或非常重大收購事項的合資格地產收購須符合第十四章有關公告及通函的規定。合資格地產收購的公告及通函須載有該收購及合營公司的詳情，以及證明符合豁免條件的資料。

與合資格關連人士合作進行的合資格地產收購亦須符合第十四 A 章的每年申報規定。此外，有關之通函亦須載有獨立董事委員會及獨立財務顧問對該交易的意見函件。

- 發行人毋須就合資格地產收購中有關物業提供估值報告。

## 諮詢問題

- 問題 10： 您對附錄一 A 部有關「合資格地產收購豁免」的《上市規則》建議修訂稿可有意見？如回答「有」，請提出您的意見。

## B. 成立合營公司

54. 現時，根據《上市規則》有關須予公布交易的條文規定，成立合營公司屬一項「交易」。
55. 我們曾考慮但決定不將成立合營公司自「交易」的定義剔除。一般的合營安排在合營公司成立之時已訂定一系列對各合營夥伴有約束力的承諾協定。到合營公司成立以後，作為合營方的發行人對已協定的條款未必有酌情權。合營公司對發行人而言或牽涉重大資本承擔（按成立之時計算），這也是規定成立合營公司時須遵守須予公布交易規定的理由。合營公司一般牽涉長遠資本項目，這樣重大的承擔理應受到有關的《上市規則》條文規管。
56. 然而，我們在進行檢討「合資格地產收購豁免」時，帶出了在若干情況下處理合營公司成立的實際事宜。我們注意到，隨著時間的推移，不同行業會發展出其特有的業務常規。對某些行業而言，合營公司已成為公司經營一般業務的機制，地產發展商便是一個例子。其他還有金融機構成立合營公司，以此作為一般商業安排下進行結構性融資交易之用。此外，也有投資公司以合營公司作為資產組合管理的工具。
57. 現行《上市規則》中有關的條文並未周全考慮到合營公司這些特別情況。條文的原意並非要限制發行人的日常業務活動。若有發行人以合營公司作為進行日常業務的機制，理應忽略其形式而著眼於其實質情況。
58. 我們將有關規管合營公司的《上市規則》條文與英國、新加坡及澳洲的規則作一比較，發現我們的《上市規則》普遍較為嚴格：
- 在英國，「交易」的定義不包括日常業務中屬收益性質的交易。英國金融服務管理局於其《2007 政策聲明》(2007 Policy Statement)內表明，該局對形式持中立態度，因此，一般合資格獲得豁免的活動不會僅因為其是通過合營工具進行而影響到該局對其的分析。
  - 澳洲及新加坡的規則並無將成立合營公司列為一項「交易」。新加坡的規則對於與關連人士成立合營公司較為嚴謹，將其列作一項「關連人士交易」。不過若交易之規模不重大或合營公司所有風險及回報均按持股比例分配，則仍可獲得豁免。
59. 我們認為，對於在日常業務中以合營公司作為進行收益類交易機制的發行人，應給予「收益類豁免」。就此而言，合營公司開展的項目須為單一目的，且對發行人而言屬收益性質。這種「看透實況」的處理方法令所有切合上述情況的發行人均可受惠。

60. 現行《上市規則》的條文是採用資本或收益的概念，去評估發行人業務是否有重大轉變。若交易是在發行人日常業務中進行，只有屬收益性質的交易可根據「收益類豁免」獲得豁免。我們不建議就進行包含資本元素項目的合營公司給予豁免。成立這類合營公司將構成須予公布的交易（如該等交易的規模超過《上市規則》中限定的水平）。

### 建議

61. 我們建議豁免將成立合營公司視作須予公布的交易，如果就成立合營公司有下列安排：
- 合營公司開展的項目是單一目的，且對發行人而言屬收益性質；
  - 合營安排是於發行人的日常業務中基於各自獨立利益按一般商業條款商議而成；及
  - 合營協議載有條款，使合營公司若未經合營夥伴一致同意，不得：
    - 更改其業務性質或範疇；或
    - 進行任何非基於各自獨立利益商議而成的交易。

### 諮詢問題

- 問題 11： 您是否同意我們建議，豁免第 61 段所述「收益類合營項目」？請說明原因。
- 問題 12： 您是否同意附錄一 B 部所提出的《上市規則》建議修訂稿可實施我們的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問題 13： 您對本諮詢文件是否還有其他意見？如回答「是」，請提出您的意見。

標示具體修訂本：

## A. 合資格地產收購的豁免

### 第十四章

#### 股本證券

##### 須予公布的交易

...

14.04 就本章而言：

(1) 凡提及上市發行人進行的「交易」：

(a) 包括收購或出售資產，包括《上市規則》第14.29條所載的視作出售情況；

...

(g) (在《上市規則》第14.04(1)(a)至(f)條沒有明文規定的範圍內) 不包括上市發行人在日常業務中(按《上市規則》第14.04(8)條的定義) 進行屬收益性質的交易。

附註： 1 (在《上市規則》第14.04(1)(a)至(f)條沒有明文規定的範圍內) 上市發行人在日常業務中進行屬收益性質的任何交易將獲豁免遵守本章的規定。不過，上市發行人應留意，如按照上市發行人的一般責任的規定，該等交易的資料是股價敏感資料而須向市場公開的，則仍須予以披露(請參閱《上市規則》第13.09條)。

2 任何涉及收購及變賣物業的交易一般不會視作屬於收益性質的交易，除非該等交易是上市發行人的主要活動之一，並在其日常業務中進行。就釐定物業發展是否上市發行人的主營業務以決定其是否合資格發行人(定義見《上市規則》第14.04(10B)條)時，本交易所將會考慮下述各點：

(a) 在發行人最近期已公布的年度財務報表的董事會報告中清楚披露物業發展業務是現有並持續經營的主營業務；

#### 修訂註釋：

P：本文件第二章所載建議

D：措辭上的修訂

D [移至「合資格發行人」的定義 — 第14.04(10B)條]

~~(b) 發行人最近期已公布的財務報表中將物業發展業務申報為一個分開及持續經營的業務分部（如非唯一分部）；及~~

~~(c) 發行人匯報各分部資料的格式均以業務劃分，其最近期已公布的年度財務報表完全符合《香港會計準則》第14號或《國際會計準則》第14號（視何者適用而定）的規定；有關準則規定（其中包括）須匯報業務分部收入及業務分部支出。~~

D [移至「合資格發行人」的定義—第 14.04(10B)條]

3 若上市發行人為了財務匯報的原因已將某項資產由「固定資產」類別轉往「流動資產」類別，上市發行人其後出售該項資產就不能夠獲得《上市規則》第 14.04(1)(g)條的豁免。

4 上市發行人考慮一項交易是否屬於收益性質時，必須顧及下列因素：

(a) 以往曾經進行，或經常進行，屬同樣性質的交易曾否被看作須予公布的交易處理；

(b) 對以往屬同樣性質的交易，在過去採用過的會計處理方法；

(c) 會計處理方法是否符合一般可接受的會計標準；及

(d) 就稅務而言，該項交易屬於收益性質還是資本性質。

上述各項只屬指引，並不包括全部因素。本交易所在評估一項特定交易是否屬於收益性質時，可能會考慮與該項交易相關的其他因素。如有疑問，上市發行人須盡早向本交易所查詢。

...

(10A) ~~[已於[日期]刪除]~~ 「合資格關連人士」指合資格發行人的任何關連人士（定義見《上市規則》第14A.11條），該人士之所以成為關連人士，純粹是因為其是合資格發行人旗下一家或以上的非全資擁有附屬公司的主要股東（不論有或沒有代表在董事會）；該等附屬公司是為參與地產項目而成立，各有本身專責項目且為單一目的；

D [刪除第十四章內並不使用的界定詞]

(10B) 「合資格發行人」指活躍從事物業發展作為主營業務的上市發行人。就釐定物業發展是否發行人的主營業務時，本交易所將會考慮下述各點：

(a) 在發行人最近期已公布的年度財務報表的董事會報告中清楚披露物業發展業務是現有並持續經營的主營業務；

(b) 發行人最近期已公布的財務報表中將物業發展業務申報為一個分開及持續經營的業務分部（如非唯一分部）；及

(c) 發行人匯報各分部資料的格式均以業務劃分，其最近期已公布的年度財務報表完全符合編制年度財務報表所採用會計準則中有關匯報業務分部收入及業務分部支出的規定。

D [移自第14.04(1)(g)附註 2]

(10C) 「合資格地產收購」指透過公開拍賣或招標方式向香港政府或政府控制機構收購香港土地或物業發展項目，或向中國政府機關（定義見《上市規則》第19A.04條）收購內地土地或物業發展項目具資本元素的合資格地產項目。視乎百分比率，合資格地產收購可能屬《上市規則》第14.06條所載的其中一項分類；

附註：本交易所或會考慮放寬此項規定，接受透過公開拍賣或招標方式向政府機關收購其他司法管轄區的土地或物業發展項目。

P [事宜A(1)]

D [與合資格地產項目的定義合併]

(10D) ~~已於[日期刪除]~~「合資格地產項目」指透過公開拍賣或招標方式向政府或政府控制機構收購的香港土地或物業發展項目；

D [與合資格地產收購的定義合併]

...

...

構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購  
可獲得的豁免

14.33A 若符合下列情況，構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購可獲豁免股東批准：~~上市發行人應參照有關規則條文，以了解其具體規定。下表概述了合資格發行人進行合資格地產收購所須遵守的通知、刊登公告及股東批准規定。~~

D [簡化規則]

	通知 本交易所	按照 《上市規則》 第2.07C條 的規定 刊登公告	向股東 發通函	股東批准	在下一份 刊發的年報 及賬目 內匯報
獨自進行包含 資本元素的合資格 地產收購 <sup>4</sup>	需要 <sup>3</sup>	需要 <sup>3</sup>	需要 <sup>3</sup>	不需要 <sup>1</sup>	需要 <sup>4</sup>
與非關連人士 進行的合資格 地產收購 <sup>2</sup>	需要 <sup>3</sup>	需要 <sup>3</sup>	需要 <sup>3</sup>	不需要 <sup>2</sup>	需要 <sup>5</sup>

附註：1. ~~豁免《上市規則》第14.40至14.46條及第14.49至14.53條有關股東批准規定的條件，載於以下《上市規則》第14.33A(2)條。~~

2. ~~豁免《上市規則》第14.40至14.46條及第14.49至14.53條有關股東批准規定的條件，載於以下《上市規則》第14.33A(4)條。~~

3. ~~《上市規則》第十四章有關發出通知、公告及通函的規定如常適用。~~

4. ~~年度匯報規定的詳情，載於以下《上市規則》第14.33A(2)(c)條。~~

5. ~~年度匯報規定的詳情，載於以下《上市規則》第14.33A(4)(g)條。~~

(1) ~~《上市規則》第14.33A條適用於進行收購合資格地產項目（定義見《上市規則》第14.04(10D)條）的合資格發行人（定義見《上市規則》第14.04(10B)條）。~~

(12) 有關的合資格地產收購是合資格發行人在日常業務中獨自進行的合資格地產收購（定義見《上市規則》第14.04(10C)條）獲豁免遵守《上市規則》第14.40至14.46條及第14.49至14.53條的股東批准規定，但須符合以下所有條件：；或

(a) 合資格發行人在獲通知其投標合資格地產項目成功後，必須根據《上市規則》第2.07C條刊登公告。就此而言，《上市規則》第十四章中所有有關公告的規定須如常按照有關交易分類及百分比率應用；

(b) 一如任何其他屬《上市規則》第十四章範圍的交易，合資格發行人必須向其上市證券持有人發出通函，通函中須載有該項成功進行的合資格地產收購的詳情；及

D [簡化規則]

D [將公告及通函  
規定集中於建議中的  
第14.33B(3)條]

- ~~(c) 合資格發行人必須在其下一份刊發的年報及賬目內，載有該項成功進行的合資格地產收購的適當詳情，以及簡述該項合資格地產收購的最新情況。~~
- ~~(3) 就《上市規則》第十四及十四A章而言，合資格發行人按合營基礎進行的合資格地產收購可分為以下類別：~~
- ~~(a) 與非關連人士合營；~~
- ~~(b) 與「合資格關連人士」合營；或~~
- ~~(c) 與非「合資格關連人士」的關連人士合營。~~
- ~~(24) 有關的合資格地產收購是合資格發行人與其他人士共同進行，而：如屬上文《上市規則》第14.33A(3)(a)條所述的情況，可獲豁免《上市規則》第14.40至14.46條及第14.49至14.53條有關股東批准的規定，但須符合以下所有條件：~~
- ~~(a) 有關項目是涉及收購及／或發展某項物業的單一目的項目，並與拍賣或招標文件所註明的目的一致；~~
- ~~(b) 每一項合營安排是各方基於各自獨立利益所作出的，而合資格發行人是在其日常業務中按一般商務條款所商議形成的安排；~~
- ~~(c) 在毋損任何其他所必須的同意的情況下，合營協議須載有條款，令合營公司實體在未經其合營夥伴一致同意的情况下，不得進行下列事項：~~
- ~~(i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與拍賣或招標文件所註明的範疇或目的一致；或~~
- ~~(ii) 訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易（不論是否與關連人士訂立）；及~~
- ~~(d) 合資格發行人的董事會已確認，有關的合資格地產收購及合營公司（包括其融資及利潤分派安排）均是在日常業務中按一般商務條款所商議形成、公平合理並符合合資格發行人及其股東整體的利益。~~
- ~~(d) 合營協議必須註明，合資格發行人及其合營夥伴將須個別及按其各自的股權比例，以股本、股東貸款及／或財務承擔的方式，向合營公司或代表合營公司提供融資；~~

P [事宜A(4)]

D [簡化規則]

P [事宜A(2)]



<p>(e) <del>合營協議必須註明，就分派利潤而言，將土地或將予發展、重新發展或翻新的物業出售及／或出租所得款項，經扣除償還借款及支付其他成本及負債後餘下的淨額，將全數分派給各合營夥伴，分派時按各合營夥伴的股權比例進行；至於償還股東貸款及分派合營公司利潤（如有），也是按上述股權比例來進行；</del></p>	<b>P [事宜A(2)]</b>
<p><u>14.33B (1) (f)</u> <del>——合資格發行人在獲得通知其本身或其合營公司競投屬《上市規則》第14.33A條所指的合資格地產收購成功後，須根據《上市規則》第2.07C條刊發公告，並向股東發出通函。通函中須載有該項成功進行的合資格地產收購的詳情。就此而言，《上市規則》第十四章中有關公告及通函的所有規定須如常按有關的交易分類及百分比率應用；及</del></p>	<b>D [簡化規則]</b>
<p>(2) (g) <del>——合資格發行人必須在與合營公司的非關連人士成功競投每項合資格地產收購後刊發的年報及賬目內，至少列出以下詳情公告及通函內必須載有：</del></p>	<b>D [將公告及通函規定集中於建議中的第14.33B(3)條]</b>
<p>(a) <u>有關收購的詳情；</u></p> <p>(b) <u>有關合營公司（如有）的詳情，包括：</u></p> <p style="padding-left: 20px;">(i) <u>合營公司的條款及狀況；</u></p> <p style="padding-left: 20px;">(ii) <u>合營公司的狀況，包括在會計期間成功進行的合資格地產收購的詳情；</u></p> <p style="padding-left: 20px;">(iii) <u>合營公司的股息及分派政策；及</u></p> <p style="padding-left: 20px;">(iii-iv) <u>合營公司的財務及資本承擔及合資格發行人在當中所佔份額；及</u></p> <p>(c) <u>能證明符合《上市規則》第14.33A(1)或(2)條所載條件的資料。</u></p>	<b>P [事宜A(4)]</b>
<p>(3) <u>按交易的分類，《上市規則》第十四章所載的公告及通函規定適用於此項收購及合營公司（如有），只是資料通函毋須載有合資格地產收購所涉及物業的估值報告。</u></p>	<b>D [將公告及通函規定集中於建議中的第 14.33B(3)條]</b>
<p>(5) <del>《上市規則》第14.33A(3)(b)條所指的情況按《上市規則》第十四A章第14A.72至14A.79條處理。</del></p>	<b>P [事宜A(5)]</b>
<p><del>註：本條規則《上市規則》第14.33A條的豁免不適用於《上市規則》第14.44A(3)(c)條的情況下。</del></p>	<b>D [簡化規則]</b>

...

## 第十四A章

### 股本證券

#### 關連交易

...

#### 有關定義及釋義的一般事項

14A.10 就本章而言：

...

(10A) 「合資格關連人士」指合資格發行人的任何關連人士（定義見《上市規則》第14A.11條），該人士之所以成為關連人士，純粹因為其是合資格發行人旗下一家或以上的非全資擁有附屬公司的主要股東（不論有或沒有代表在董事會）；該等附屬公司是為參與地產項目而成立，各有本身專責項目且為單一目的；

(10B) 「合資格發行人」具有《上市規則》第14.04(10B)條所載的意思指活躍從事物業發展作為主營業務的上市發行人；

(10C) 「合資格地產收購」具有《上市規則》第14.04(10C)條所載的意思指收購具資本元素的合資格地產項目。視乎百分比率，合資格地產收購可能屬《上市規則》第14.06條所載的其中一項分類；

~~(10D) 「合資格地產項目」指透過公開拍賣或招標方式向政府或政府控制機構收購的香港土地或物業發展項目；~~

...

(13) 發行人的「交易」（不論是否《上市規則》第14.04(1)(g)條所界定的「在日常業務中進行屬收益性質的交易」）包括：

(a) 收購或出售資產，包括《上市規則》第14.29 條所載的視作出售事項；

...

(f) 訂立涉及成立合營實體（不論是以合夥、公司或任何其他合營的形式成立）的任何安排或協議；

...

(i) 共用服務；及

D [簡化規則]

(j) 提供或購入原材料、半製成品及製成品。

(k) ~~合資格地產收購。~~

...

D [簡化規則] (已涵蓋於上列分段落(a)及(f)當中)

### 合資格地產收購的豁免及一般地產收購授權

#### 一般事宜

14A.72 下表概述了合資格發行人與合資格關連人士進行合資格地產收購所須遵守的通知、刊登公告及股東批准規定。

	通知 本交易所	按照 《上市規則》 第2.07C條 的規定 刊登公告	向股東 發通函	股東批准 及獨立股東 批准	在下一份 刊發的年報 及賬目 內匯報
與合資格關連人士進行的合資格地產收購	需要 <sup>2</sup>	需要 <sup>1</sup>	需要 <sup>1</sup>	在股東周年大會上預先取得股東授予一般地產收購授權	需要 <sup>3</sup>

D [簡化規則]

註：1. 詳情見下文《上市規則》第14A.75及14A.76條。

2. 股東於股東周年大會上表決批准一般地產收購授權，以及合資格發行人獲通知合營公司成功競投得合資格地產收購後，均須根據《上市規則》第14A.47條通知本交易所。

3. 年度匯報規定的詳情，載於《上市規則》第14A.77條。

豁免股東批准規定但須遵守有關通知、通函、匯報、公告及一般地產收購授權的規定

14A.72<sup>3</sup> 若合資格發行人早前已取得一般地產收購授權，其若符合下列條件，與合資格關連人士以合營方式進行的合資格地產收購可獲豁免遵守以下規定：《上市規則》第14.40至14.46條及第14.49至14.53條的股東批准規定，以及《上市規則》第14A.18至14A.19條有關獨立股東批准的規定；但須遵守《上市規則》第十四及十四章（如適用）所述有關通知、通函、匯報及公告的規定，以及根據一般地產收購授權，下文《上市規則》第14A.74至14A.79條所述的

D [將公告、通函及匯報規定集中於建議中的第14A.73(3)條]

額外通知、公告、通函及匯報的規定。

D [將公告、通函及匯報規定集中於建議中的第14A.73(3)條]

(1) 符合《上市規則》第14.33A(2)(a)至(d)條的規定；及

*一般地產收購授權的條件*

14A.74 (1) 就上文《上市規則》第14A.73條所述情況，以及要使到合資格發行人有資格去透過一般地產收購授權以取得股東事先批准，合資格發行人與合資格關連人士在合營安排中所設立的合資格地產項目，必須符合下文第(a)至(e)項所載的條件：

D [簡化規則]

- (a) 有關項目是涉及收購及／或發展某項物業的單一目的項目，並與拍賣或招標文件所註明的目的一致；
- (b) 每一項合營安排是各方基於各自獨立利益作出的，而合資格發行人是在日常業務中按一般商務條款所商議形成的安排；
- (c) 在毋損任何其他所必須的同意的情況下，合營協議須載有條款，令實體在未經合營夥伴一致同意的情况下，不得進行下列事項：
  - (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與拍賣或招標文件所註明的範疇或目的一致；或
  - (ii) 訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易（不論是否與關連人士訂立）；

(2) 獨立董事委員會及獨立財務顧問已確認，合資格地產收購及合營公司（包括融資及利潤分派安排）均是在日常業務中按一般商務條款所商議形成、公平合理並符合合資格發行人及其股東整體的利益。

P [事宜A(2)]

- (d) 合營協議必須註明，合資格發行人及其合營夥伴將須個別及按其各自的股權比例，以股本、股東貸款及／或財務承擔的方式，向合營公司或代表合營公司提供融資；及
- (e) 合營協議必須註明，就分派利潤而言，將土地或將予發展、重新發展或翻新的物業出售及／或出租所得款項，經扣除償還借款及支付其他成本及負債後餘下的淨額，將全數分派給各合營夥伴，分派時按各合營夥伴的股權比例進行；至於償還股東貸款及分派合營公司利潤（如有），也是按上述股權比例來進行。

(2) 任何建議中的「每年收購金額上限」，就合資格發行人根據一般地產收購授權進行的合資格地產收購而成立的一家或多家物業合營公司而言，必須是因應該合資格發行人在該等合營公司中所應佔財務及資本承擔。

P [事宜A(3)]

以每年最高累計額的形式來訂定。在此情況下，合資格發行人在當中的財務及資本承擔數額，將按《上市規則》第14.15(2)條所載的方法計算。

- (3) 任何建議中的每年收購金額上限必須以幣值來表示，而非以所佔發行人全年收益的某個百分比來表示。上述所指的百分比是按其最近期發表的經審計賬目（或如編制了綜合賬目，則其最近期發表的經審計綜合賬目）中所見的（請參閱《上市規則》第14A.35(2)條）。
- (4) 獨立董事委員會（見《上市規則》第13.39(6)、13.39(7)及14A.58(3)(c)條）及獨立財務顧問（見《上市規則》第13.39(7)(b)及14A.22條）必須已經確認，建議中的每年收購金額上限及背後的假設，就擬提呈表決的一般地產收購授權而言，均屬合理。
- (5) 一般地產收購授權（包括建議中的每年收購金額上限所設定的最高實質金額）必須於股東周年大會上經由股東批准。就此而言，股東書面批准不可代替舉行股東大會，而《上市規則》第14.44或14A.43條豁免召開股東大會的條文亦不適用。

*有關一般地產收購授權的通函*

14A.75 (1) 若擬於合資格發行人的股東周年大會上提呈一般地產收購授權的決議案，致股東的通函內須載有《上市規則》第14A.58至14A.62條所述的資料（如適用），並必須載有以下各項：

- (a) 獨立董事委員會的獨立函件；
- (b) 獨立財務顧問的獨立函件；
- (c) 獨立董事委員會及獨立財務顧問的確認聲明，肯定建議中的每年收購金額上限及背後的假設，就擬提呈表決的一般地產收購授權而言，均屬合理；
- (d) 一份聲明，說明一般地產收購授權期限及每年收購金額上限將繼續有效，直至下述情況發生（取較早者）：
  - (i) 決議通過後合資格發行人的第一個股東周年大會完結時；屆時有關授權將告失效，除非在該會議上該授權經股東通過普通決議予以延續（不論有沒有附帶條件），或
  - (ii) 在股東大會上，股東以普通決議撤銷或修改有關授權及金額上限；
- (e) 一般地產收購授權的目的及擬定用途，包括一份聲明，說明有關一

P [事宜A(3)]

一般地產收購授權只適用於以下情況，即合資格發行人擬與合資格關連人士進行的一項或多項合資格地產收購：

(f) 一份聲明，說明已符合上文《上市規則》第14A.74(1)(a)至(e)條所載須予履行的條件；

(g) 就建議中的每年收購金額上限而言，通函必須載有：

(i) 詳細說明就一般地產收購授權而言建議中每年收購金額上限，以及闡釋計算的方法和基礎；及

(ii) 有關建議中每年收購金額上限所依據的假設之詳情。

*註：見上文《上市規則》第14A.74(2)至(3)條。*

(h) 合資格發行人董事的聲明，說明其認為集團可運用的營運資金足夠；或若不足夠，建議如何提供額外的營運資金。上述額外的營運資金，是董事因應預期要進行的合資格地產收購及建議中的每年收購金額上限而認為所必需的。

(2) 在一般地產收購授權經股東於股東周年大會上表決批准後，合資格發行人必須根據《上市規則》第14A.47條通知本交易所。

獲得通知根據一般地產收購授權成功競投的合資格地產收購後  
*發出公告及通函的規定*

~~14A.76 (1) 當合資格發行人獲得通知其根據一般地產收購授權與合資格關連人士一同競投的合資格地產收購成功後，其必須根據《上市規則》第14A.47(1)條通知本交易所。有關通知必須於投標具法律約束力後立即發出。~~

14A.73 (12) 合資格發行人在獲得通知合營公司競投屬《上市規則》第14A.72條所指的合資格地產收購成功後，須根據《上市規則》第2.07C條刊發公告，並向股東發出通函，通函中須載有該項成功進行的合資格地產收購的詳情。就此而言，《上市規則》第十四章及第十四A章中有關公告及通函的所有規定須如常按有關的交易分類及百分比率應用。

(3) 合資格發行人須於合資格地產收購競投成功並具法律約束力後，向本交易所呈交書面確認，表示合資格發行人的控股股東及控股股東的聯繫人（定義見《上市規則》第14A.11(4)條）與合營夥伴或其控股股東或其聯繫人並無任何重要的業務交易或關係。就此目的而言，任何與合營夥伴、其控股股東或其聯繫人的重要業務交易或關係不包括當其時跟合營

P [事宜A(3)]

D [將公告、通函及匯報規定集中於建議中的第14A.73(3)條]

D [簡化規則]

D [將公告、通函及匯報規定集中於建議中的第14A.73(3)條]

P [事宜A(3)]

夥伴、其控股股東或其聯繫人之間已經存在而符合豁免條件的現有地產合營安排。

*在年報及賬目內匯報及有關審閱的規定*

~~14A.77 (1) 合資格發行人必須在其有關批准一般地產收購授權的決議獲通過後所刊發的年報及賬目內，至少載有以下各項：~~

- ~~(a) 詳細說明一般地產收購授權及有關的每年收購金額上限，以及闡釋計算每年收購金額上限的方法和基礎；~~
- ~~(b) 有關每年收購金額上限所依據的假設之詳情；~~
- ~~(c) 以實質金額顯示每年收購金額上限中已使用的部分及餘額，而非以所佔合資格發行人全年收益的某個百分比或其他相對計量方法顯示；及~~
- ~~(d) 將每年收購金額上限中已使用的部分及餘額，按照合資格發行人就進行合資格地產收購而成立的一家或多家物業合營公司的應佔財務及資本承擔，以一個每年總額的形式列出。在此情況下，合資格發行人在當中的財務及資本承擔數額，將按《上市規則》第14.15(2)條所載的方法計算。~~

P [事宜A(3)]

(2) 合資格發行人必須在與合營公司的合資格關連人士根據一般地產收購授權成功競投每項合資格地產收購後所刊發的年報及賬目內，至少列出以下詳情：公告及通函內必須載有：

(a) 《上市規則》第14.33B(2)(a)及(b)條規定的資料；及

- ~~(a) 合營公司的條款；~~
- ~~(b) 合營公司的狀況，包括在會計期間成功進行的合資格地產收購的詳情；~~
- ~~(c) 合營公司的股息及分派政策；~~
- ~~(d) 合營公司的財務及資本承擔及合資格發行人在當中所佔份額；及~~
- ~~(e) 在一般地產收購授權的有效期內，每年收購金額上限在每次成功參與合營公司後尚餘的金額。~~

P [事宜A(4)]

(b) 能證明符合《上市規則》第14A.72條所載條件的資料。

P [事宜A(4)]

~~(3) 按交易的分類，《上市規則》第十四A章所載的公告、通函及匯報規定適用於此項收購及合營公司，只是資料通函毋須載有合資格地產收購所涉及物業的估值報告。~~

**D** [將公告、通函及匯報規定集中於建議中的第14A.73(3)條]

**P** [事宜A(5)]

~~14A.78 合資格發行人的獨立董事委員會每年均須審閱在會計年度內，與合資格關連人士在合營公司中根據一般地產收購授權而訂立的每項合資格地產收購協議，並於年報及賬目內確認：~~

~~(1) 其已考慮獨立財務顧問的意見函件（見《上市規則》第14A.22條）；~~

~~(2) 其已審閱每一項根據合營安排而進行的交易；有關合營安排是合資格發行人於年內根據一般地產收購授權與合資格關連人士訂立的。此外，其也須確認：~~

~~(a) 成功交易乃按合營公司原先的目的進行；~~

~~(b) 規管成功交易的相關協議所涉及的條款公平合理，並符合合資格發行人整體股東的利益；及~~

~~(c) 合資格發行人已符合《上市規則》第14A.72至14A.79條所載的條件及規定（如適用）。~~

**P** [事宜A(4)]

#### ~~一般地產收購授權的更新~~

~~14A.79 在合資格發行人已根據《上市規則》第14A.74至14A.78條所載的條件，取得其股東授予一般地產收購授權的情況下：~~

~~(1) 一般地產收購授權及每年收購金額上限如果在下屆股東周年大會前有任何更新，則須經股東於股東大會上批准。就此而言，股東書面批准不能替代舉行股東大會，而《上市規則》第14.44或14A.43條豁免召開股東大會的條文亦不適用；及~~

~~(2) 在有關建議提前更新另一項一般地產收購授權的致股東通函內，必須載有以下資料：~~

~~(a) 如《上市規則》第14A.75(1)條所載，但與新建議的授權有關的資料；~~

**P** [事宜A(3)]



- ~~(b) 有關現有授權使用的資料；~~
- ~~(c) 自上一次股東周年大會批准現有授權後，合資格發行人更新一般地產收購授權的紀錄；及~~
- ~~(d) 根據現有一般地產收購授權成立的每家合資格物業合營公司的詳情及狀況。~~

P [事宜A(3)]

## 第五章

### 總則

#### 物業的估值及資料

##### 何時需要

...

5.04A 如有關物業之收購屬《上市規則》第14.04(10C)條所定義之合資格地產收購，此等規定均不適用。

P [事宜A(5)]

...

## B. 成立合營公司

### 第十四章

#### 股本證券

##### 須予公布的交易

...

14.04 就本章而言：

- (1) 凡提及上市發行人進行的「交易」：
- (a) 包括收購或出售資產，包括《上市規則》第14.29條所載的視作出售情況；
  - ...
  - (f) 包括訂立涉及成立合營企業實體（不論是以合夥、公司或任何形式成立）的任何安排或協議，但不包括有下列安排的合營公司：
    - (i) 該合營公司開展的項目或進行的交易是單一目的，且對發行人而言屬收益性質（見《上市規則》14.04(1)(g)條）；
    - (ii) 合營安排是各方基於各自獨立利益，在日常業務中按一般商務條款所商議形成的安排；及
    - (iii) 合營協議載有條款，使合營公司在未經合營夥伴一致同意的情況下，不得進行下列事項：
      - (A) 更改其業務性質或範疇，或
      - (B) 進行任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易；及

P [事宜B]

...

騰清本：

## A. 合資格地產收購的豁免

### 第十四章

#### 股本證券

##### 須予公布的交易

...

14.04 就本章而言：

(1) 凡提及上市發行人進行的「交易」：

(a) 包括收購或出售資產，包括《上市規則》第14.29條所載的視作出售情況；

...

(g) (在《上市規則》第14.04(1)(a)至(f)條沒有明文規定的範圍內) 不包括上市發行人在日常業務中(按《上市規則》第14.04(8)條的定義) 進行屬收益性質的交易。

附註： 1 (在《上市規則》第14.04(1)(a)至(f)條沒有明文規定的範圍內) 上市發行人在日常業務中進行屬收益性質的任何交易將獲豁免遵守本章的規定。不過，上市發行人應留意，如按照上市發行人的一般責任的規定，該等交易的資料是股價敏感資料而須向市場公開的，則仍須予以披露(請參閱《上市規則》第13.09條)。

2 任何涉及收購及變賣物業的交易一般不會視作屬於收益性質的交易，除非該等交易是上市發行人的主要活動之一，並在其日常業務中進行。

3 若上市發行人為了財務匯報的原因已將某項資產由「固定資產」類別轉往「流動資產」類別，上市發行人其後出售該項資產就不能夠獲得《上市規則》第14.04(1)(g)條的豁免。

4 上市發行人考慮一項交易是否屬於收益性質時，必須顧及下列因素：

- (a) 以往曾經進行，或經常進行，屬同樣性質的交易曾否被看作須予公布的交易處理；
- (b) 對以往屬同樣性質的交易，在過去採用過的會計處理方法；
- (c) 會計處理方法是否符合一般可接受的會計標準；及
- (d) 就稅務而言，該項交易屬於收益性質還是資本性質。

上述各項只屬指引，並不包括全部因素。本交易所所在評估一項特定交易是否屬於收益性質時，可能會考慮與該項交易相關的其他因素。如有疑問，上市發行人須盡早向本交易所查詢。

...

(10A) [已於[日期]刪除]

(10B) 「合資格發行人」指活躍從事物業發展作為主營業務的發行人。就釐定物業發展是否發行人的主營業務時，本交易所將會考慮下述各點：

- (a) 在發行人最近期已公布的年度財務報表的董事會報告中清楚披露物業發展業務是現有並持續經營的主營業務；
- (b) 發行人最近期已公布的財務報表中將物業發展業務申報為一個分開及持續經營的業務分部（如非唯一分部）；及
- (c) 發行人匯報各分部資料的格式均以業務劃分，其最近期已公布的年度財務報表完全符合編制年度財務報表所採用會計準則中有關匯報業務分部收入及業務分部支出的規定。

(10C) 「合資格地產收購」指透過公開拍賣或招標方式向香港政府或政府控制機構收購香港物業發展項目，或向中國政府機關（定義見《上市規則》第19A.04條）收購內地土地或物業發展項目；

附註：本交易所或會考慮放寬此項規定，接受透過公開拍賣或招標方式向政府機關收購其他司法管轄區的土地或物業發展項目。

(10D) [已於[日期]刪除]

...

...

*構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購  
可獲得的豁免*

- 14.33A** 若符合下列情況，構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購可獲豁免股東批准：
- (1) 有關的合資格地產收購是合資格發行人在日常業務中獨自進行的；或
  - (2) 有關的合資格地產收購是合資格發行人與其他人士共同進行，而：
    - (a) 有關項目是涉及收購及／或發展某項物業的單一目的項目，並與拍賣或招標文件所註明的目的一致；
    - (b) 每一項合營安排是各方基於各自獨立利益在其日常業務中按一般商務條款所商議形成的安排；
    - (c) 合營協議載有條款，令合營公司在未經其合營夥伴一致同意的情況下，不得進行下列事項：
      - (i) 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與拍賣或招標文件所註明的範疇或目的一致；或
      - (ii) 訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易；及
    - (d) 合資格發行人的董事會已確認，有關的合資格地產收購及合營公司（包括其融資及利潤分派安排）均是在日常業務中按一般商務條款所商議形成、公平合理並符合合資格發行人及其股東整體的利益。
- 14.33B** (1) 合資格發行人在獲得通知其本身或其合營公司競投屬《上市規則》第14.33A條所指的合資格地產收購成功後，須刊發公告，並向股東發出通函。
- (2) 公告及通函內必須載有：
    - (a) 有關收購的詳情；
    - (a) 有關合營公司（如有）的詳情，包括：
      - (i) 合營公司的條款及狀況；
      - (ii) 合營公司股息及分派政策；及

- (iii) 合營公司的財務及資本承擔及合資格發行人在當中所佔份額；  
及
  - (c) 能證明符合《上市規則》第14.33A(1)或(2)條所載條件的資料。
- (3) 按交易的分類，《上市規則》第十四章所載的公告及通函規定適用於此項收購及合營公司（如有），只是資料通函毋須載有合資格地產收購所涉及物業的估值報告。

...

## 第十四A章

### 股本證券

#### 關連交易

...

#### 有關定義及釋義的一般事項

14A.10 就本章而言：

...

(10A) 「合資格關連人士」指合資格發行人的任何關連人士，該人士之所以成為關連人士，純粹因為其是合資格發行人旗下一家或以上的非全資擁有附屬公司的主要股東（不論有或沒有代表在董事會）；該等附屬公司是為參與地產項目而成立，各有本身專責項目且為單一目的；

(10B) 「合資格發行人」具有《上市規則》第14.04(10B)條所載的意思；

(10C) 「合資格地產收購」具有《上市規則》第14.04(10C)條所載的意思；

...

(13) 發行人的「交易」（不論是否《上市規則》第14.04(1)(g)條所界定的「在日常業務中進行屬收益性質的交易」）包括：

(a) 收購或出售資產，包括《上市規則》第14.29 條所載的視作出售事項；

...

(f) 訂立涉及成立合營實體（不論是以合夥、公司或任何其他合營的形式成立）的任何安排或協議；

...

(i) 共用服務；及

(j) 提供或購入原材料、半製成品及製成品。

...

## 合資格地產收購的豁免

- 14A.72 若符合下列條件，與合資格關連人士以合營方式進行的合資格地產收購可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定：
- (1) 符合《上市規則》第14.33A(2)(a)至(d)條的規定；及
  - (2) 獨立董事委員會及獨立財務顧問已確認，合資格地產收購及合營公司（包括融資及利潤分派安排）均是在日常業務中按一般商務條款所商議形成、公平合理並符合合資格發行人及其股東整體的利益。
- 14A.73
- (1) 合資格發行人在獲得通知合營公司競投屬《上市規則》第14A.72條所指的合資格地產收購成功後，須刊發公告，並向股東發出通函。
  - (2) 公告及通函內必須載有：
    - (a) 《上市規則》第14.33B(2)(a)及(b)條規定的資料；及
    - (b) 能證明符合《上市規則》第14A.72條所載條件的資料。
  - (3) 按交易的分類，《上市規則》第十四A章所載的公告、通函及匯報規定適用於此項收購及合營公司，只是資料通函毋須載有合資格地產收購所涉及物業的估值報告。

## 第 五 章

### 總 則

#### 物 業 的 估 值 及 資 料

##### 何時需要

...

- 5.04A 如有關物業之收購屬《上市規則》第14.04(10C)條所定義之合資格地產收購，此等規定均不適用。

...



## B. 成立合營公司

### 第十四章

#### 股本證券

##### 須予公布的交易

...

14.04 就本章而言：

- (1) 凡提及上市發行人進行的「交易」：
  - (a) 包括收購或出售資產，包括《上市規則》第14.29條所載的視作出售情況；
  - ...
  - (f) 包括訂立涉及成立合營企業實體（不論是以合夥、公司或任何形式成立）的任何安排或協議，但不包括有下列安排的合營公司：
    - (i) 該合營公司開展的項目或進行的交易是單一目的，且對發行人而言屬收益性質（見《上市規則》14.04(1)(g)條）；
    - (ii) 合營安排是各方基於各自獨立利益，在日常業務中按一般商務條款所商議形成的安排；及
    - (iii) 合營協議載有條款，使合營公司在未經合營夥伴一致同意的情況下，不得進行下列事項：
      - (A) 更改其業務性質或範疇，或
      - (B) 進行任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易；及

...

### 個人資料的提供

- 閣下是自願向香港交易所提供個人資料。在此等聲明中，「個人資料」的涵義與香港法例第 486 章《個人資料（私隱）條例》所界定的「個人資料」相同，即包括姓名、身份證號碼、郵寄地址、電話號碼、電郵地址、登入名稱及／或閣下的意見等。

### 收集個人資料聲明

- 此是按個人資料私隱專員指引而發出的收集個人資料聲明。本聲明列載收集閣下個人資料後的用途、閣下對香港交易所使用、轉交及保留閣下個人資料一事作出的同意以及閣下可要求查閱及修改本身個人資料的權利。

### 收集所得資料的用途

- 香港交易所可將閣下就本諮詢文件提供的個人資料用於有關是次諮詢過程及下列一項或多項用途：
  - 諮詢文件及任何收到的回應意見的管理、處理及刊發；
  - 進行及履行香港交易所本身及其附屬公司在相關法例、規則及規例下的職能；
  - 研究及統計；及
  - 法例或規例所容許或規定的任何其他目的。

### 個人資料轉交

- 香港交易所可就上述任何一項用途而將閣下的個人資料轉交或將其披露予香港交易所的附屬公司及／或監管機構。
- 為確保諮詢是按公平開放及透明的形式進行，任何回應（連帶閣下姓名／名稱）或會透過文件、香港交易所網站或其他途徑按「原狀」作全部或局部發表。除非有任何適用的法例或規例明確否定，否則香港交易所一般只會公開回應人士的姓名／名稱而不會公開回應人士的其他個人資料。

回應人士若不欲公開其姓名／名稱或其意見，請於提交回應意見時註明。

## 查閱或更正資料

6. 根據《個人資料（私隱）條例》，閣下有權查閱及／或修改閣下的個人資料；香港交易所所有權向要求查閱資料的人士收取合理的處理費用。如欲查閱及／或更正閣下提供的個人資料，可透過下列途徑提出書面要求：

郵寄： 香港中環  
港景街 1 號  
國際金融中心一期 12 樓  
香港交易及結算所有限公司  
個人資料私隱主任

有關：《建議修訂有關合資格地產收購及成立合營公司的規定  
之諮詢文件》

電郵： [pdpo@hkex.com.hk](mailto:pdpo@hkex.com.hk)

## 保留個人資料

7. 閣下的個人資料將在進行上述指定用途所需期間予以保留。

## 私隱政策聲明

8. 香港交易所對於閣下自願向香港交易所提供之個人資料會絕對保密。個人資料包括姓名／名稱、身份證號碼、電話號碼、郵寄地址、電郵地址、登入名稱及／或閣下的意見等，而這些個人資料會用於資料收集時所指定的用途。除非法例或規例容許或規定，否則香港交易所不會在未經閣下同意前將有關個人資料作任何其他用途。
9. 香港交易所設有保安措施防止失去、誤用及擅自更改向其提供的個人資料。香港交易所在合理可行的情況下將致力維持個人資料的準確性，而保留有關資料的時間則視乎進行指定用途及恰當履行香港交易所及其附屬公司職能所需而定。

