

建議修訂物業估值規定的  
聯合諮詢文件

2010年12月3日



---

## 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
如何回應本諮詢.....	3
摘要 .....	5
第一章： 引言及跟進工作.....	8
<b>第一部分： 有關申請人的物業估值規定修訂建議</b>	
第二章： 現行規定及問題.....	11
第三章： 適用於所有申請人的一般披露責任及建議.....	13
第四章： 有關物業業務的建議.....	19
第五章： 有關非物業業務的建議.....	22
<b>第二部分： 有關發行人的物業估值規定修訂建議</b>	
第六章： 適用於發行人的建議.....	26
<b>附錄</b>	
附錄一A： 有關股本證券上市的物業估值規定對照——美國、中國、澳洲、英國及新加坡.....	32
附錄一B： 有關重大交易的物業估值規定對照——美國、中國、澳洲、英國及新加坡.....	36
附錄二： 物業業務中以摘要方式披露的物業的建議格式.....	38
附錄三： 《2011年公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）（修訂）公告》	39
附錄四A： 建議修訂《主板上市規則》有關物業估值規定的條文.....	45
附錄四B： 建議修訂《創業板上市規則》有關物業估值規定的條文.....	60
附錄五： 個人資料收集及私隱政策聲明.....	73

## 如何回應本諮詢

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**）誠邀公眾在**2011年2月11日**或之前就本文件的建議提交書面意見。提交書面意見時，請盡可能使用問卷冊子（載於[http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/documents/cp201012g\\_c.doc](http://www.hkex.com.hk/chi/newsconsul/mktconsul/documents/cp201012g_c.doc)）。填妥問卷後，請以下列任何一種方式交回證監會或聯交所：

送交證監會：

郵寄或專人送遞：  
香港  
干諾道中8號  
遮打大廈8樓  
證券及期貨事務監察委員會  
企業融資部

有關：《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》

傳真：(852) 2810-5385

網上呈交：  
<http://www.sfc.hk/sfc/html/TC/speeches/consult/consult.html>（或請於證監會網站<http://www.sfc.hk>上進入〈演講辭、刊物及諮詢文件〉一欄後，再進入〈諮詢文件及諮詢總結〉部分）

電郵：  
[PropertyValuation@sfc.hk](mailto:PropertyValuation@sfc.hk)

請在郵件「主旨」欄內註明：

有關：《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》

送交聯交所：

郵寄或專人送遞：  
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：《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》

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：《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》

有關提交意見方面的查詢，請致電聯交所：(852) 2840-3844。

有關我們處理個人資料的政策，見附錄五及問卷。

我們誠邀公眾就各項建議提供意見，並在適當情況下附以理據。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。回應人士若不欲公開其姓名／名稱，請於提交回應意見時註明。

---

## 摘要

---

1. 本文件誠邀各界就所述物業估值規定的修訂建議提出意見。
2. 有關建議旨在消除對上市申請人及發行人的不必要負擔，亦通過規定披露有意義的資料，提升向投資者所提供資料的質素。

### 有關申請人物業估值規定的建議

3. 《公司條例》<sup>1</sup>及《上市規則》<sup>2</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。
4. 《公司條例》規定，若最後日期的賬目顯示公司的土地或建築物權益超過其資產 10%或價值不少於 3,000,000 港元，有關公司即要在招股章程內編備其所在物業的估值報告。《上市規則》訂明，申請人須在上市文件中載列有關其所有在土地或樓宇中所擁有的權益的估值及資料。
5. 我們收到意見指在某些情況下，這些物業估值規定或會造成不必要的開支及不適當的負擔，而且所提供的資料亦未必對投資者有用。
6. 我們的長遠目標是要刪除《上市規則》中有關非物業申請人的物業估值規定，但在修訂《公司條例》前，此規定不能修改。證監會認為，招股章程法例的規範性物業估值規定長遠或不必要。在《公司條例》尚未修改有關規定時，視乎這次市場諮詢的結果，證監會建議根據《公司條例》第 38A(2)及 342A(2)條發出類別豁免公告，使有關申請人的物業估值規定的建議生效。此類別豁免公告須提交立法會進行先訂立後審議的程序。
7. 基於《公司條例》及《上市規則》的一般披露責任，申請人須披露有關任何重要物業的資料。《上市規則》的一般披露責任亦適用於發行人。所提供的資料必須對投資者評估公司方面有意義。我們預期申請人、發行人及保薦人在決定物業是否屬重要時會考慮所有因素及情況，如物業屬重要，則須披露物業估值及／或有關資料。

---

<sup>1</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>2</sup> 見主板上市規則第 11.07 條。

8. 除一般披露責任規定的披露外，我們認為牽涉物業發展及投資的業務（物業業務）及其他業務（非物業業務）應採用不同的物業估值規定，以反映它們不同的業務性質。我們將有關物業業務及非物業業務的建議概述如下。

#### **有關物業業務的建議**

9. 我們建議規定申請人須就其物業業務的所有物業權益取得物業估值報告及披露估值資料。然而，賬面值少於申請人資產總值 1% 的物業權益則毋須估值。毋須估值的物業權益賬面總值不得超過申請人資產總值的 10%。
10. 除容許以摘要方式披露外，須估值的物業權益的估值報告全文須於上市文件中披露。
11. 我們建議，若一項物業權益的市值少於申請人物業業務中須估值的物業權益總額的 5%，則容許以摘要方式披露估值報告，但要提供詳盡估值報告給公眾查閱。
12. 我們建議規定上市文件要載有沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽。

#### **有關非物業業務的建議**

13. 我們建議規定申請人須就其非物業業務中每項賬面值為其資產總值 15% 或以上的物業權益取得物業估值報告及披露估值資料。
14. 須估值的物業權益的估值報告全文須於上市文件中披露。沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽亦須載於上市文件。
15. 我們亦建議，若招股章程載有獨立專業合資格估值師編備對相關礦物或石油資產或資源的估值報告，則毋須加入用於輔助開採及／或勘探礦物或石油資產或資源（開採業務）的物業權益的估值。
16. 建議詳情載於第四章及第五章。類別豁免公告擬稿載於附錄三，主板及創業板《上市規則》的修訂建議分別載於附錄四 A 及四 B。

## 有關發行人物業估值規定的建議

17. 我們建議刪除對收購或出售聯交所上市公司的物業估值規定（關連交易除外）。同樣地，我們建議刪除在非常重大的收購事項中對發行人集團現有物業權益的估值規定。
18. 對於分類為主要交易或以上的交易，且牽涉收購或出售一項物業或一家資產純粹或主要為物業的非上市公司，我們建議現行《上市規則》的相關物業估值規定維持不變（第 19 段所述豁免適用者除外）。
19. 若一項物業權益賬面值少於發行人資產總值的 1%，我們建議不要求發行人進行估值及披露估值資料。毋須估值的物業權益賬面總值不得超過發行人資產總值的 10%。我們建議，若一項物業權益市值少於發行人須估值的物業權益總額的 5%，則容許以摘要方式披露估值報告，但要提供詳盡估值報告給公眾查閱。通函須載有沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽。
20. 對於收購或出售非上市公司，我們建議，若通函載有獨立專業合資格估值師編備對相關礦物或石油資產或資源的估值報告，則毋須對用於輔助開採業務的物業權益估值。
21. 對於關連交易，我們建議現行估值規定維持不變。關連交易須繼續對收購或出售聯交所上市公司進行估值。
22. 建議詳情載於第六章。主板及創業板《上市規則》的修訂建議分別載於附錄四 A 及四 B。

---

## 第一章： 引言及跟進工作

---

### 背景

23. 《上市規則》<sup>3</sup>中有關申請人進行物業估值的規定，是 1986 年香港四家證券交易所合併後即已制定，其後並無大幅修訂。申請人須在其上市文件中載入其所有物業的物業估值報告及有關資料。
24. 香港法例第 32 章《公司條例》規定，若最後日期的賬目顯示公司的土地或建築物權益超過其資產 10%或價值不少於 3,000,000 港元，有關公司即要在招股章程內編備物業估值報告。
25. 1997 年，聯交所引入豁免，價值為零的營運租約毋須在上市文件及通函中詳細披露。為對應《上市規則》此項豁免，香港法例第 32L 章《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》於 2001 年推出。此項豁免旨在刪減招股章程的繁贅內容。申請人仍須就所有營運租約取得物業估值，並須備有估值報告全文供公眾查閱。
26. 對於上市發行人，《上市規則》最初採用時並無規定須編備物業估值，現時則要在特定情況下提供物業估值，例如用以將物業收購或出售分類的百分比率為 25%或以上時。

### 檢討的理由

27. 設立有關申請人的物業估值規則時，在聯交所上市的發行人的背景與現今的截然不同。1980 年代，市場以物業公司為主，他們大部分的物業均位於香港。
28. 現時香港作為國際金融中心，發行人的業務及行業五花八門，更多發行人持有位處香港以外的物業權益。
29. 2008 年，香港交易所董事會委聘顧問對《上市規則》及其應用進行策略性檢討，希望尋找可行方法在維持旗下證券市場質素的前提下，提升聯交所作為國際上市地的競爭力。
30. 該顧問認為現行的物業估值規定可能對申請人造成不必要的開支及不適當的負擔。該顧問建議刪除對非物業公司申請人的物業估值規定。業界人士也認同有關規定可能造成過重負擔，且在上市文件<sup>4</sup>中披露每一項物業權益的估值報告往往無關重要。

---

<sup>3</sup> 本文件提及的《上市規則》概指《主板上市規則》。各項建議亦適用於《創業板上市規則》的相應條文。

<sup>4</sup> 本文件內「上市文件」一詞指《公司條例》所指的「招股章程」。



31. 對於發行人，我們認為有關的《上市規則》規定仍有精簡的空間。
32. 有關建議旨在除去不必要的負擔，亦通過規定披露有意義的資料，提升向投資者所提供資料的質素。
33. 為制定有關建議及編備本文件，我們曾徵詢有關業界人士的意見並獲得不少寶貴意見及建議，特此鳴謝。

### **跟進工作**

34. 我們的長遠目標是要刪除《上市規則》中有關非物業申請人的物業估值規定，但在修訂《公司條例》前，此規定不能修改。證監會認為，招股章程法例的規範性物業估值規定長遠或不必要。

### **類別豁免**

35. 視乎這次市場諮詢的結果，證監會建議根據《公司條例》第 38A(2)及 342A(2)條發出類別豁免公告，使有關招股章程物業估值規定的建議生效。此類別豁免公告須提交立法會進行先訂立後審議的程序。

### **《上市規則》的修訂**

36. 聯交所擬因應上述的類別豁免公告同時修改《上市規則》。一如過往，聯交所與證監會會緊密合作而作出諮詢總結及處理《上市規則》的相應修訂工作。

# 第一部分

有關申請人的物業估值規定

修訂建議

---

## 第二章： 現行規定及問題

---

37. 本章載列有關申請人的現行物業估值規定及相關問題。

### 現行有關申請人的物業估值規定

#### 《公司條例》

38. 《公司條例》附表三第 34 段規定，若最後日期的賬目顯示公司的土地或建築物權益超過其資產 10%或價值不少於 3,000,000 港元，有關公司即要在招股章程內編備所有物業權益（包括根據營運租約持作承租人的權益）的估值報告。
39. 《公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）公告》（「《營運租約豁免公告》」）第 6 條（僅適用於招股章程）豁免在招股章程中披露有關營運租約的詳盡估值報告，條件是：
- (a) 該公司或其任何附屬公司在有關土地或建築物方面的權益的價值已由獨立而合資格的估值師釐定；
  - (b) 如此釐定的權益價值是零；
  - (c) 已向聯交所提交估值報告，而報告可供公眾查閱；及
  - (d) 該招股章程載有該項豁免所涵蓋的土地或建築物中的一切權益的撮要。

#### 《上市規則》

40. 《上市規則》第 5.01 條訂明，有關發行人在土地及樓宇中所擁有的全部權益的估值及資料，必須列入申請人所刊發的上市文件內。
41. 《上市規則》《第 16 項應用指引》（「《第 16 項應用指引》」）與《營運租約豁免公告》相似，但同時適用於上市文件及通函。
42. 《上市規則》第 5.07 條規定，物業的估值生效日期不得在有關上市文件發出日期三個月之前。
43. 《上市規則》亦載列估值報告的內容規定及估值師的獨立身份規定。

### 現行規定下的問題

44. 尋求在香港上市的申請人必須就所有物業權益取得獨立估值，並將估值報告載入上市文件。
45. 這些規定或會造成不必要的開支及不適當的負擔，所提供的資料亦未必對投資者有用。以下就此討論三個或有改進空間的範疇。

## 對非重要物業權益的估值

46. 申請人可能有許多物業權益，但不一定是所有權益均與其業務有重大關係。所有物業權益的估值報告一概披露，或反造成重要物業權益的相關資料「被埋」，投資者閱讀上市文件時未必一眼看見。此外，位處僻遠地區、對申請人業務又不重要的物業權益的估值報告亦可能並無必要。

## 對物業發展及投資並非核心業務的物業權益的估值

47. 若物業發展及投資並非申請人的核心業務，物業估值報告對投資者而言可能既不相關又不必要。例如，從事製造業的申請人可能擁有並佔用物業權益用作其工廠。有關估值資料不一定對投資者有意義，因為有關物業權益並非用作銷售或發展用途。

## 對以營運租約持有的物業權益的估值

48. 《第 16 項應用指引》及《營運租約豁免公告》豁免在上市文件披露有關營運租約的詳盡估值報告。然而，其中一項豁免條件是有關租約須由獨立估值師估值，因此申請人仍須就所有營運租約進行估值。
49. 按 2009 年在主板上市的 64 家公司<sup>5</sup>的招股章程所示，所有租賃物業的價值均為零。估值這些物業所產生的開支是否用得其所遂成疑問，尤其是若申請人在全球擁有多項物業權益，而當中大部分為營運租約。

## 海外司法權區物業估值規定的比較

50. 我們研究過美國、中國、澳洲、英國及新加坡有關股本證券上市時的物業估值規定。有關比較詳情載於附錄一 A。
51. 概括而言，美國、中國及澳洲並無規定股本證券上市時須備有物業估值<sup>6</sup>，美國及中國規定須在上市文件中提供物業的描述性資料，英國及新加坡則僅要求從事物業投資或發展的申請人提供物業估值。

---

<sup>5</sup> 根據《上市規則》第八章上市的公司。

<sup>6</sup> 在中國，若募集資金擬用於收購資產的，證券募集說明書應披露擬收購資產的評估、定價情況。擬收購資產的資產評估報告應作備查文件披露。

### 一般披露責任

52. 在研究是否必要就物業估值制定規定時，我們考慮到《公司條例》中的一般披露責任：招股章程中必須載有「充分詳情及資料，使一個合理的人能……對於在招股章程發出的時候公司的股份或債權證，及公司的財務狀況與盈利能力，達成一個確切而正當的結論。」<sup>7</sup>
53. 同樣地，《上市規則》規定，上市文件必須「載列可讓投資者在掌握有關資料的情況下評估發行人的業務、資產及負債、財政狀況、管理、前景、盈虧及該等證券附有的權益所必需的資料。」<sup>8</sup>
54. 基於已有一般披露責任，招股章程法例的規範性物業估值規定長遠或不必要，但在修訂《公司條例》前，此規定不能修改。在《公司條例》尚未修改有關規定時，證監會會視乎市場諮詢的結果，建議根據《公司條例》第38A(2)及342A(2)條發出類別豁免公告，使有關申請人的物業估值規定的建議生效。
55. 我們將在第四及第五章討論我們建議中的具體規定。然而，一般披露責任所要求披露的內容可能要比我們建議的最低規定為多。以下指引列出有關決定是否要披露超出指定最低規定的內容時所須考慮的因素。

### 重要物業權益的披露

56. 申請人必須披露重要物業權益的資料。有關資料必須有助投資者評估該公司。我們預期申請人及保薦人會因應所有相關情況去考慮何謂重要，就重要的物業權益披露物業估值及／或相關資料。
57. 即使沒規定要作獨立估值，保薦人及顧問就有關物業進行適當及充分的盡職調查是重要的。市場人士與我們會商時表示，與物業估值有關的工作很大部分涉及盡職調查，特別是關於物業的法定所有權。我們預期保薦人會確保發行人的物業均已進行適當及充分的盡職調查（而不論招股章程或通函是否規定要載有物業估值報告），當中特別注意物業的法定所有權。

---

<sup>7</sup> 見註 1。

<sup>8</sup> 見註 2。

### *重要與否的指引*

58. 《上市規則》並無對何謂重要下任何定義，作判斷時必須考慮所有相關情況。在釐定物業權益是否重要時，申請人及保薦人可考慮：
- (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；
  - (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；
  - (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
  - (d) 物業會否重新發展而可能影響申請人的財務狀況。
59. 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。

### *披露指引*

60. 我們預期上市文件中會以描述方式披露重要物業的資料，即使或已有條文規定須披露估值報告（見第四、第五及第六章的建議）。申請人及發行人亦可自行載列估值報告。
61. 有關重要物業權益（包括租賃物業）的適當資料包括：
- (a) 概述物業所在位置（而非僅提供物業地址）及若干市場分析。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) 顯示資產持有方式，如擁有或租賃。如屬租賃，請提供餘下租期；
  - (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) 未來興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；及
  - (i) 任何其他認為對投資者重要的資料。
62. 以上因素純粹作為指引，並非列出所有可能情況。不同類別的物業權益或須作特定的披露。

### 諮詢問題

問 1：是否同意第 61 段所建議的重要物業權益披露指引？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 建議

#### 就物業業務及非物業業務設立不同規定

63. 基於物業業務與非物業業務的性質不同，我們認為應該各有不同的物業估值規定。
64. 詳細討論有關建議前，以下先列出建議中對物業業務的定義。

#### 物業業務的建議定義

65. 就估值規定而言，我們擬將「物業業務」界定為：

「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或保留作投資之用。持有物業自用不包括在內。」

### 諮詢問題

問 2：是否同意建議中有關物業業務的定義恰當？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

#### 物業權益的建議定義

66. 根據香港測量師學會頒布的《香港測量師學會物業估值準則》，物業是指「土地或樓房，不論有關權益是永久或租賃權益，並包括停車場以及擁有權及不動產所連帶的資產（如固定附着物、裝置等）」。
67. 我們建議「物業」是指土地或樓房（已完工或興建中）。至於樓房，我們擬包括固定附着物及裝置，即應當包括屋宇設備裝置（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設備及機器。

### 諮詢問題

問 3：是否同意第 67 段所建議有關物業權益的定義？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 關於何謂物業權益的指引

68. 計算下列兩個數字時，均採用單一項物業權益的賬面值<sup>9</sup>：(a)第四章所述有關申請人物業業務可獲豁免估值的物業權益的百分比；及 (b) 第五章所述有關申請人非物業業務須提供估值的物業權益的界線水平。我們也知道有些情況的有關土地、樓房或單位是在不同階段購得或興建，不一定清楚是否應視為一項物業權益。
69. 作為指引，以下列出一些我們視為單一項物業權益的例子：
- (a) 位於一幢樓宇中的一個或以上單位；
  - (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) 構成一個物業發展項目（即使有不同期數）的一幢或以上樓房、建築物或設施；
  - (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樓房、構築物或設施；或
  - (g) 向公眾展現為整體的項目或構成單一營運實體的項目。

#### 諮詢問題

問 4：是否同意第 69 段有關何謂單一項物業權益的建議指引？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 營運租約

70. 一如第48及49段所述，營運租約的估值向被指對投資者毫無必要亦無關係。
71. 營運租約視作物業權益處理。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，在資產負債表的賬面值為零。所以，根據第四及第五章的建議，營運租約將不須提供估值。
72. 證監會擬廢除《營運租約豁免公告》，因為第 67 至 69 段所建議的「物業權益」定義已將營運租約包括在內。同樣，聯交所也擬廢除《第 16 項應用指引》。

<sup>9</sup> 「賬面值」指資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的入賬金額。



73. 不過，國際會計準則委員會與美國財務會計準則於 2010 年 8 月聯合頒布了關於「租賃」的徵求意見稿，建議將營運租約中出租項目的使用權列作資產，繳付租金的相關責任則列作負債。有關總結文件預計於 2011 年第二季刊發。若國際會計準則委員會關於營運租約會計處理的建議獲採納，而屆時《營運租約豁免公告》及《第 16 項應用指引》均已廢除及本文件的建議已獲採納生效，我們將會考慮對新的類別豁免公告及《上市規則》作相應修訂。

### 估值報告內容

74. 除《上市規則》的規定外，我們預期估值報告也應包括相關的資料。這是《上市規則》第 5.05 條所述適用估值準則要求提供的資料（現時的估值報告未必有披露），包括：
- (a) 物業權益的估值基準及方式；
  - (b) 對上一次實地查核的時間；
  - (c) 查檢的程度，包括查核的詳情，例如建築物情況、屋宇設備提供等等；
  - (d) 所依賴資料的性質及來源；
  - (e) 業權及擁有權詳情；
  - (f) 產權負擔的詳情；及
  - (g) 物業如何分類而組合為一張估值證明書的詳情。

證監會建議類別豁免公告的披露規定應在所需的限度下與上市規則相應。

75. 上述各項都是《香港測量師學會物業估值準則》或《國際估值準則》現行規定或擬規定披露的資料，對申請人來說應該不致加添太大的開支負擔。

### 諮詢問題

問 5：除第 74 段所述資料外，可還有其他不在現行上市規則中規定披露的資料也應在估值報告中披露？另外，可有資料不須再在估值報告中披露？如回答「有」，請陳述。

### 估值生效日期的建議

76. 《上市規則》第 5.07 條列明，物業的估值生效日期距離相關上市文件的刊發日期不得超過三個月。第 8.06 條列明，申報會計師報告的最後一個會計期間的結算日期，距離上市文件刊登日期不得超過六個月。
77. 有些從業人士指物業的估值生效日期應與申報會計師報告的最後一個會計期間的結算日期一致，但也有人認為物業市道反覆不定，不應加長三個月的期間。此外，估值報告與上市文件的日期相隔三個月，估值師的工作壓力應該不致太重。

78. 我們擬維持現行有關物業的估值生效日期的規定。

#### 諮詢問題

問 6：是否同意建議中維持《上市規則》第 5.07 條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的規定？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

#### 輕微的規則修訂

79. 《上市規則》中提及「...任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外）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」。為前後一致，我們擬將「（土地及樓宇除外）」修訂為「（物業權益（按《上市規則》第 5.01(3)條定義）除外）」。

80. 《創業版上市規則》第 11.16 及 11.18 條要求，物業公司及基礎建設公司必須就其絕大部分中國物業擁有長期所有權證明書。該等規則是基於 1998 主版的公告設立。聯交所於 2010 年 7 月發出的指引文件（GL19-10）澄清，聯交所不規定其他申請人須持有相關內地物業的長期物業權證書，但創業版申請人就物業公司及基礎建設公司的相關規則仍然生效。我們建議《創業版上市規則》第 11.16 所指的「物業公司」將相應改為「物業業務」。我們認為此為輕微的修改。

#### 招股章程法例

81. 如第 50 至 51 段所論，在某些海外司法權區，上市文件中須提供物業估值，但有關規定並無在其招股章程法例中訂明。證監會擬徵詢閣下意見，看看是否需要將現行的估值規定保留於招股章程法例內，還是依靠《公司條例》中的一般披露責任較合適。

#### 諮詢問題

問 7：是否認同招股章程法例應保留跟本文件各項建議一致的物業估值規定？若只依靠《公司條例》中的一般披露責任是否足夠？請說明原因。

---

## 第四章： 有關物業業務的建議

---

82. 物業業務包括持有物業權益作發展、出售及／或收租用途。因此，其估值資料對投資者非常重要。總括而言，我們建議：
- (a) 除賬面值<sup>10</sup>少於申請人資產總值<sup>11</sup>1%的物業權益外，所有物業權益都須編備估值報告。我們建議規定申請人須就其物業業務的所有物業權益編備物業估值報告及披露估值資料。但賬面值佔申請人資產總值不足 1% 的物業權益將毋須估值。毋須估值的物業權益的賬面總值不得超過申請人資產總值的 10%。除容許以摘要方式披露外，須估值的物業權益的估值報告全文須在上市文件內披露。建議詳情見第 83 至 85 段。
  - (b) 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。為減少上市文件的篇幅，我們建議，若一項物業權益市值低於申請人物業業務中須估值的物業權益總額的 5%，則容許以摘要方式披露估值報告，但要提供詳盡估值報告給公眾查閱。建議詳情見第 86 及 87 段。
  - (c) 提供並未估物業權益的概覽。要披露所有沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽。

### 除賬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

83. 申請人可能持有大量物業，但部分可能僅佔申請人資產的極小部分。我們建議，若申請人物業業務的物業權益賬面值低於其資產總值 1%，申請人可毋須就有關物業權益取得估值報告及披露估值資料。
84. 申請人可能有很多物業而每項物業的賬面值均低於其資產總值 1%。我們認為這項豁免須設有上限。我們建議，獲豁免估值的物業權益賬面總值不得超過申請人資產總值的 10%。
85. 申請人應確定每項物業權益的賬面值，並由低至高逐一加上，直至達 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提供估值。除特准以摘要方式披露外，上市文件必須披露估值報告全文。證監會認為毋須在類別豁免公告中包括如何識別最低的 10%的物業權益的規定。

---

<sup>10</sup> 有關定義見附註 9。

<sup>11</sup> 「資產總值」指會計師報告內最近期經審核綜合財務報表所示的固定資產總值（包括無形資產）加流動及非流動資產總值。

### 諮詢問題

- 問 8： 您是否同意若單一項物業權益賬面值少於申請人資產總值某個百分比，則毋須進行物業估值及披露估值資料？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 9： 您是否同意賬面值少於資產總值 1%的物業權益毋須提供估值？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 10： 您是否同意毋須估值的物業權益的賬面總值不得超過申請人資產總值的 10%？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 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

86. 為減少上市文件的篇幅，我們建議，若一項物業權益市值低於申請人物業業務中須估值的物業權益總額的 5%，則容許以摘要方式披露估值報告，但要提供詳盡估值報告給公眾查閱。
87. 聯交所建議以附錄二所載格式(將納入《上市規則》)提供物業權益摘要。聯交所可按情況接納申請人改變此摘要格式。

### 諮詢問題

- 問 11： 您是否同意，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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 12： 您是否同意，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%，則可容許以摘要方式作披露？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 13： 您是否同意附錄二所載披露物業權益的摘要格式？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 並未估物業權益的概覽

88. 對於所有獲豁免遵守估值規定的物業權益，我們建議要在上市文件內提供有關權益的概覽。有關概覽須提供相關資料，如地理位置、數目、概約面積範圍、建議用途及物業權益持有方法(自置或租用)等資料。如申請人自行對毋須根據上市規則估值的物業權益進行估值並載列有關資料，該物業權益的資料不應包括在概覽內。

### 諮詢問題

問 14：您是否同意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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 《上市規則》修訂及類別豁免公告

89. 證監會認為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。
90. 建議中的類別豁免公告載於附錄三。建議中的類別豁免公告是草稿，仍須因應律政司可能對其提出的意見作出相應修改。實施物業業務相關建議的規則修訂建議載於附錄四 A 及四 B。
91. 聯交所亦借此機會以淺白語言重訂《上市規則》相關條文，令行文更可讀易明。

### 諮詢問題

問 15：您是否同意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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

問 16：您是否同意附錄三所載建議中的類別豁免公告可落實有關物業業務的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

問 17：您是否同意附錄四 A 及四 B 的建議《上市規則》修訂可落實有關物業業務的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

---

## 第五章： 有關非物業業務的建議

---

92. 申請人非物業業務中擁有及佔用的物業權益通常是自用。總括而言，我們建議作出如下披露：

- (a) **賬面值佔資產總值 15%或以上的每項物業權益都須編備估值報告。**我們建議規定，若物業權益的賬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。申請人亦須聲明其非物業業務沒有任何其他單一物業權益的賬面值在 15%或以上。建議詳情見第 94 至 98 段。
- (b) **概覽並未估值的物業權益。**我們建議上市文件須提供沒有在估值報告內涵蓋的物業的概覽。

93. 我們亦建議毋須就用於開採業務的物業權益提供估值。

### **賬面值佔資產總值 15%或以上的每項物業權益都須提供估值報告**

94. 我們建議規定，若物業權益的賬面值<sup>12</sup>為申請人資產總值的 15%或以上，有關物業權益須提供估值報告全文。申請人可自行在上市文件內載列物業估值報告。但在有需要的情況下，我們也會要求申請人載列估值報告以符合一般責任規定。

95. 物業權益可能是以過去的價值入賬，未必反映當前市值。部分從業人士建議用市值去計算有關的界線水平。不過，如使用市值，申請人就要將每項物業權益逐一估值。這有違要減少不必要負擔的原意。

### **諮詢問題**

問 18： 您是否同意，若物業權益的賬面值佔申請人資產總值 15%或以上，有關物業權益須提供估值報告全文？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### *用以計算 15%界線水平的數字須可從會計師報告反映出來*

96. 相關的賬面值須可從會計師報告反映出來。有關數字可來自申請人或其附屬公司的賬目及紀錄。

---

<sup>12</sup> 有關定義見附註 9。

97. 我們建議的是使用會計師報告所示的資產總值來計算 15%的界線水平，以便可與物業權益賬面值(未除去負債及按揭前的數字)作直接比較。這亦符合《上市規則》中須予公布的交易的規定，因為有關規定的其中一項測試就是按資產總值將交易分類。

#### 諮詢問題

問 19：您是否同意應該使用申請人會計師報告內的下述數字計算 15%界線水平：

(a) 物業權益賬面值；及

(b) 資產總值？

如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

#### 其他披露規定

98. 為確保不損投資者的權益，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賬面值佔資產總值 15%或以上。

#### 諮詢問題

問 20：您是否同意第 98 段所建議有關物業權益的披露規定？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

#### 概覽並未估值的物業權益

99. 對於所有獲豁免遵守估值規定的物業權益，我們建議要申請人在上市文件內刊載有關權益的概覽。有關概覽須提供地理位置、數目、概約面積範圍、用途及物業持有方法(自置或租用)等資料。如申請人自行對毋須根據上市規則估值的物業權益進行估值並載列有關資料，該物業權益的資料不應包括在概覽內。

#### 諮詢問題

問 21：您是否同意申請人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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

## 用於輔助開採業務的物業權益

100. 我們認為開採業務的真正價值在於對天然資源勘探及開採權的控制。《上市規則》第十八章已規定礦業或石油資產或資源必須提供由獨立專業合資格估值師編備的相關估值。但對用於輔助開採業務的物業權益(如礦場周圍的建築物及其他物業)進行估值則可能沒有太大意義及造成不適當負擔。因此我們建議毋須就此進行物業估值。

### 諮詢問題

- 問 22：您是否同意，如招股章程已載有獨立專業合資格估值師對相關礦物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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

## 《上市規則》的修訂及類別豁免公告

101. 證監會認為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。
102. 建議中的類別豁免公告載於附錄三。建議中的類別豁免公告是草稿，仍須因應律政司可能對其提出的意見作出相應修改。實施非物業業務相關建議的規則修訂建議載於附錄四 A 及四 B。
103. 聯交所亦借此機會以淺白語重訂《上市規則》相關條文，令行文更可讀易明。

### 諮詢問題

- 問 23：您是否同意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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 24：您是否同意附錄三所載建議中的類別豁免公告可落實有關非物業業務的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 25：您是否同意載於附錄四 A 及四 B 的建議《上市規則》修訂可落實有關非物業業務的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。



## 第二部分

有關發行人的物業估值規定

修訂建議

---

## 第六章： 適用於發行人的建議

---

104. 本章檢討現行適用於發行人在通函內披露物業估值的規定，並載列各項《上市規則》修訂的建議。

### 現行適用於上市發行人的物業估值規定

105. 《上市規則》第 5.02 條規定，若收購或變賣物業、或資產只有或主要為物業的公司，而按第 14.04(9)條計算交易分類的百分比率達 25%或以上時，必須刊載相關的物業估值及資料。如有關物業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，則毋須提供估值報告。上市發行人須在主要交易或非常重大的出售事項的通函內載有將予收購或出售的物業權益的估值報告（第 14.66(11)條）。
106. 就非常重大的收購事項（即任何計算交易分類的百分比率達 100%或以上者）而言，上市發行人亦須載有經擴大集團的物業權益的估值報告，此包括將予收購的資產及現有物業（《上市規則》第 14.69(3)條）。
107. 《上市規則》第 5.03 條規定，若向關連人士收購或變賣任何物業，該物業的估值及資料必須列入任何刊發予股東有關該交易的通函內。按第 14.04(9)條所計算的任何百分比率若達 5%或以上，即須提供此通函。第 14A.59(6)條規定，通函內須載有以下資料：「如所購入或出售的資產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」。
108. 根據《上市規則》的《第 16 項應用指引》，發行人若符合若干條件，可獲豁免在通函內披露關於以營運租約租賃持有的物業之詳細估值報告。《第 16 項應用指引》詳情載於第39及41段。
109. 《上市規則》第 5.07 條訂明，物業估值的生效日期不得超過通函刊發日期前三個月。

### 海外司法權區的物業估值規定對照

110. 美國及澳洲並無特定的規則或條文規定須就重大交易進行物業估值。在中國，重大交易須作資產評估。至於英國，凡收購或出售物業或收購非上市的地產公司，均須提供物業估值報告。在新加坡，物業投資／發展公司進行非常重大的收購事項（對比數字達 100%或以上）須評估經擴大集團的價值，但若所收購的資產（包括證券及企業）在新加坡交易所上市，則毋須提供估值。這些司法權區的物業估值規定的詳細對照載於附錄一 B。

## 建議及背後理由

111. 有關建議旨在除去對發行人的不必要負擔，並提升向投資者所提供資料的質素。《上市規則》亦已規定發行人須遵守一般披露責任，披露所有必要資料，使股東可作出知情的決定（第 14.63(2)(a)條），詳情於第52至62段闡釋。

### 諮詢問題

問 26：您是否同意第61段所載有關重要物業權益的建議披露指引？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

112. 現時，《上市規則》規定，對於分類為主要交易或以上，且涉及收購或出售其資產只有或主要為物業的公司的交易，有關通函須載有相關物業的估值及資料。發行人不同申請人，聯交所不認為須就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

問 27：您是否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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

## 收購或出售物業

113. 我們認為在收購或出售物業的有關通函中披露估值報告提供股東及市場重要的資料。因此，對於交易類別百分比率為 25%或以上（即主要交易）的物業收購或出售，我們建議保留物業估值規定。

## 收購或出售聯交所上市公司權益

114. 我們建議，若發行人是收購或出售在聯交所上市之公司的權益，可毋須在通函中披露估值報告，因為投資者已能根據市場資料買賣該公司股份。通函須披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益概覽，但若屬關連交易則須提供物業估值（見第123段）。
115. 收購聯交所上市公司權益的人士及有關顧問亦請注意《公司收購、合併及股份購回守則》（《收購守則》）第 11.1(f)條的估值規定。《收購守則》規定了須載入要約文件、受要約公司董事局通告或其他文件（視情況而定）的資料，包括持有重大物業權益的公司的估值報告，讓股東有足夠資料對要約作出知情決定。

### 諮詢問題

- 問 28：您是否同意，對於收購或出售聯交所上市公司的交易（關連交易除外，見第 123 段），刪除估值規定的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 29：您是否同意須在通函中披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 收購或出售非上市公司

116. 對於涉及資產只有或主要為物業的非上市公司，且交易的相關百分比率為 25% 或以上的交易，我們認為《上市規則》的有關估值規定不會對發行人造成過重負擔。
117. 我們建議規定對所有物業權益進行估值，惟賬面值少於發行人資產總值 1% 者則除外。然而，毋須估值的物業權益賬面總值不得超過發行人資產總值的 10%。沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽須於通函中披露。第 67 及 69 段所討論有關物業權益的建議定義及有關如何界定單一物業權益的指引亦適用於發行人。
118. 為減省通函的篇幅，我們建議若物業權益的市值少於須估值的物業權益總額的 5%，則可按附錄二所載格式以摘要格式披露估值報告。聯交所可按情況接納申請人改變此摘要格式。詳盡估值報告須提供給公眾查閱。

### 營運租約

119. 按第 48 及 49 段所述，有意見指營運租約的估值對投資者既不必要亦無關係。第 70 至 73 段的討論亦適用於發行人。

### 諮詢問題

- 問 30：對於收購或出售非上市公司，您是否同意若單一項物業權益賬面值少於發行人資產總值某個百分比，則毋須進行物業估值及披露估值資料？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 31：您是否同意毋須對賬面值少於發行人資產總值 1% 的單一項物業權益進行估值？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 32：您是否同意毋須估值的物業權益的賬面總值不得超過發行人資產總值的 10%？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

- 問 33：您是否同意第 67 段所述對物業權益的建議定義？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 34：您是否同意第 69 段所述有關如何界定單一物業權益的建議指引？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 35：您是否同意，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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 36：您是否同意，若估值師評定物業權益的市值少於須估物業權益的 5%，則可容許以摘要方式作披露？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 37：您是否同意附錄二所載披露物業權益的摘要格式？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。
- 問 38：您是否同意在通函中披露沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

#### *用於輔助開採業務的物業權益*

120. 我們認為開採業務的真正價值在於控制天然資源的開採及勘探權。用於輔助開採業務的物業權益（例如圍繞採礦地點的樓宇及其他物業）的估值或無意義也不必要。我們建議，對於收購或出售非上市公司，若通函載有獨立專業合資格估值師編備對相關礦物或石油資產或資源的估值報告，則毋須對用於輔助開採業務的物業權益進行估值。

#### **諮詢問題**

- 問 39：您是否同意，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物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？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

#### **非常重大的收購事項**

121. 投資者已能根據市場可得資料買賣發行人的股份，毋須依據其現有物業的估值作出知情決定。因此，對於非常重大的收購事項，我們建議進行收購的發行人毋須對其現有物業進行估值。

### 諮詢問題

問 40：您是否同意第121段所述有關非常重大的收購事項的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 關連交易

122. 我們建議現行估值規定維持不變。
123. 我們建議關連交易若涉及收購或出售聯交所上市公司，則須遵守現行規定，在通函中披露估值報告。我們認為，關連交易的決策過程牽涉關連人士的參與或影響，尤須注意防範。
124. 現時《上市規則》第 5.03 條訂明：「如屬向關連人士收購或變賣任何物業的情況，...」。我們會對現行規定稍作修訂，釐清收購或變賣任何物業權益或其資產只有或主要為物業的公司時，須在刊發予股東的通函列入物業權益的估值及資料。
125. 我們亦會對《上市規則》第 14A.59 條稍作修訂，提述《上市規則》第五章載有物業估值規定。資產估值規定則維持不變。

### 諮詢問題

問 41：您是否同意沿用關連交易現行估值規定的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

問 42：對於涉及收購或出售聯交所上市公司的關連交易，您是否同意沿用現行有關估值規定？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

問 43：您是否同意第125段所述有關關連交易的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

### 反收購行動

126. 在反收購行動中，發行人會被視為申請人。建議修訂闡明適用於申請人的規則將會適用。

### 估值報告內容

127. 除現行《上市規則》的規定外，我們預期估值報告應包括其它相關資料。第 74及75段的討論亦適用於發行人。

### 諮詢問題

問 44： 除第74段所述資料外，可還有其他不在現行上市規則中規定披露的資料也應在估值報告中披露？另外，可有資料不須再在估值報告中披露？如回答「有」，請陳述。

### 估值的生效日期

128. 基於第76及77段所述理由，我們建議維持有關通函內物業的估值生效日期的規定。

### 諮詢問題

問 45： 您是否同意維持《上市規則》第 5.07 條有關物業的估值生效日期的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。（請注意問題 6 亦就申請人方面提出相同問題）

### 輕微的規則修訂

129. 我們會修訂《上市規則》第 5.02 條，訂明「...百分比率計算為 25%或以上...」（現時訂明「...百分比率計算超過 25%...」），與《上市規則》第十四章有關界定主要交易的百分比率的規定一致。

130. 《上市規則》第 14.61 條訂明「...任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外）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。」為劃一行文，我們建議將「（土地及樓宇除外）」修訂為「（物業權益（按《上市規則》第 5.01(3)條定義）除外）」。

### 諮詢問題

問 46： 您是否同意附錄四 A 及四 B 的建議《上市規則》修訂可實行有關發行人的建議？如回答「不同意」，請說明原因並提供其他意見。

附錄一A：有關股本證券上市的物業估值規定對照——美國、中國、澳洲、英國及新加坡

美國	中國	澳洲	英國	新加坡
<p><b>《1933年證券法》</b></p> <p>第7(a)條 由外國政府或其政治分支發行的證券除外，其登記文件須載有附表A所指定的資料並附上附表A所指定的文件……。</p> <p><b>附表A</b> (21)任何非在日常業務過程中收購或將予收購、而所需款項將全部或部分從將予發售的證券所得款項中支付的物業或商譽的賣方名稱及地址以及購買價；就該項收購而須向任何人支付的佣金數額，該（等）人的姓名或名稱，連同該項收購所產生或將產生的任何支出，包括為該項收購借款的借貸成本；……</p>	<p><b>《關於發布〈公開發行證券的公司信息披露內容與格式準則第11號—上市公司發行證券募集說明書〉的通知》（證監發行字[2006]2號）</b></p> <p>第23條規定發行人必須披露與業務相關的主要固定資產的資料。第23條第一段規定，有關固定資產的資料包括生產所需房屋取得及使用的情況、尚可使用年限及成新率等等。若發行人作為許可方可使用他人的資產，或發行人允許他人使用自己所有的資產，其應簡介許可合同的主要內容，包括許可人及被許可人的名稱、具體資產內容、許可年限及許可使用費等。</p>	<p>並無要提供物業估值報告的明確規則或規定。</p>	<p><b>《招股章程規則》</b></p> <p><b>1.1.8 CESR建議<sup>14</sup></b></p> <p>在決定有否遵守法令第六部分<sup>15</sup>、該等規則及招股章程指令(Prospectus Directives)規則時，英國金融業管理局將會考慮有關人士是否已遵守有關的CESR建議。</p> <p><b>CESR建議</b> (第128及129段)</p> <p><b>128.</b> 考慮到物業公司的特有性質及規則第23條，CESR建議，物業公司就股份、面值低於50,000歐元並以物業抵押的債務證券（包括可轉換債務證券）以及面值低於50,000歐元的股份預託證券作公開發售或上市交易而編制招股章程時，均應提供估值報告。將簡明報告收載於招股章程內即可。</p>	<p><b>《上市手冊》(Listing Manual)第222條：物業投資／發展公司</b></p> <p>除須遵守新加坡交易所主板或Catalist的上市規則外，物業投資／發展公司在申請獲准正式掛牌(Official List)時，亦須符合以下規定： ……</p> <p>2) 估值師的獨立性 發行人必須委任一名估值師就其所有主要的永久業權及租賃物業進行估值……</p> <p>3) 估值報告 估值報告必須註明物業估值的生效日期（不得超過申請上市日期起計六個月）。</p>

<sup>13</sup>表格 S-11 專供以下類別證券根據《1933 年證券法》登記之用：(i)房地產投資信託基金（定義見美國《國內收入法》）發行的證券，或(ii)發行人主要業務是收購及持有作為投資的房地產或房地產權益所發行的證券，又或其權益在其他發行人，而該發行人以收購及持有房地產或房地產投資權益為主要業務所發行的證券。此表格不適用於本身是根據《1940 年投資公司法》(Investment Company Act of 1940) 註冊登記或須根據該法令註冊登記的投資公司的發行人。

<sup>14</sup> CESR 建議：為貫徹執行歐洲證券監管委員會 (Committee of European Securities Regulator) (CESR) 刊發的《歐洲聯盟委員會招股章程規則》(European Commission's Regulation on Prospectuses) 的建議。

<sup>15</sup> 法令第六部分：《2000 年金融服務及市場法》(Financial Services and Markets Act 2000) 中「正式上市」部分。



美國	中國	澳洲	英國	新加坡
<p><b>規則S-K第102項</b> 簡述登記人及其附屬公司的主要廠房、礦場及其他非常重要的物業的位置及一般特質。此外，指出使用所述物業的行業分部（按財務報表匯報）。如任何該等物業並非自由保有或附帶任何重大的產權負擔，則須註明及扼述持有物業的方式。</p> <p><b>表格S-11，適用於若干房地產公司根據《1933年證券法》登記的證券<sup>13</sup></b> <u>房地產概況</u></p> <p>(a) 註明登記人或其附屬公司所有現時持有或擬收購或租用而非常重要的房地產的位置及描述其一般特質。資料包括該等物業現時或建議的用途，以及其是否適合及足夠作有關用途，未購入的物業須說明。</p> <p>(b) 註明登記人或其附屬公司於該等物業的業權或其他權益的性質，以及該等物業的所有重大按揭或其他留置權或產權負擔的性質及金額。簡述各項重大產權負擔當前的本金額、其利息及攤銷撥備、其預付撥備以及到期日及到期時尚欠餘額（假設到期日前並無提早償還任何本金額）。</p>	<p>第25條規定若發行人在境外擁有資產，應披露該資產規模、所在地、經營管理及盈利情況等。</p> <p>第60條規定，若募集資金擬用於收購資產，招股章程內須披露（其中包括）擬收購資產的評估、定價情況。</p> <p>第75條規定，就發行人擬收購的資產而言，資產評估報告屬備查文件。</p>		<p><b>129.</b> 物業公司指主要業務為下列各項的發行人：直接及間接持有物業及發展物業供出租及保留作投資之用，以及購買或發展物業保留作投資之用。就此定義而言，物業指永久業權、可繼承或租賃的物業或任何等同類別。</p>	<p><b>第246條 申請必須載有：</b> (1) 附錄2.1所規定的詳情，並附有核對清單顯示其遵守第210、211及222條（視適用而定）所載的上市規定…… (10) 就從事物業投資或發展的申請人而言：集團每項經重估的主要資產的估值報告。若屬第二上市，則此條並不適用。</p>

美國	中國	澳洲	英國	新加坡
<p>(c) 簡述該等物業任何租賃的主要條款，或任何買賣選擇權或合約的主要條款。</p> <p>(d) 簡述任何有關翻新、改善或發展該等物業的計劃建議，包括估計涉及成本及融資方法。如現時並無計劃改善或發展任何未作改善或未發展的物業，須註明及列明將持有或收購物業的目的。</p> <p>(e) 說明上述物業現時或可能要面對的一般競爭條件。</p> <p><i>指示</i>          ……凡賬面值佔登記人及其綜合附屬公司資產總值10%或以上的物業，或每項在對上一個財政年度帶來的總收入相當於登記人及其綜合附屬公司在登記人上一個財政年度的合計總收入10%或以上的物業，該物業的資料必須獨立分項提供。其他物業的資料則可按類別或組別提供，所提供資料的詳盡程度須能合理傳達所須資料。</p> <p><b>登記文件</b>  <b>表格20-F（適用於外國私人企業（不包括以資產抵押證券的發行人））</b></p>				

美國	中國	澳洲	英國	新加坡
<p><u>物業、廠房及設備</u></p> <p>提供有關重大有形固定資產（包括租賃物業及其任何重大產權負擔）的資料，包括：形容物業面積及用途；公司設施的產能及使用程度；持有資產方法；所生產的產品；以及位置。</p> <p>此外也說明任何可能影響公司使用資產情況的環境事宜。</p> <p>就任何有關興建、擴充或改善設施的重大計劃，說明計劃的性質及原因、估計支出金額（包括已付支出）、融資方法、估計施工及竣工日期，以及預計竣工後產量的提升。</p>				

附錄一B：有關重大交易的物業估值規定對照——美國、中國、澳洲、英國及新加坡

美國	中國	澳洲	英國	新加坡
<p>紐約證券交易所《上市公司手冊》(Listed Company Manual)並無規定物業估值的具體條文。</p>	<p>中國證券監督管理委員會（中國證監會）於<b>2008年3月24日</b>採納並於<b>2008年5月18日</b>生效的《上市公司重大資產重組管理辦法》（<b>2008年4月16日</b>證監會令<b>第53號</b>）</p> <p>此辦法適用於上市公司在日常經營活動之外的購買及出售交易。</p> <p>第<b>11</b>條對重大資產交易定義為：購買、出售的資產總額佔上市公司最近一個會計年度經審計的合併財務會計報告的(i)資產總值、(ii)營業收入或(iii)資產淨額達<b>50%</b>以上，且超過人民幣<b>5,000萬元</b>。</p> <p>第<b>15</b>條規定重大資產交易的定價須以資產評估結果為依據的，上市公司應當聘請具有相關證券業務資格的資產評估機構出具資產評估報告。</p> <p>第<b>20</b>條規定上市公司應當在董事會作出決議後的次一工作日披露（其中包括）資產評估報告。</p> <p>上海證券交易所上市規則</p>	<p>無要求物業估值報告的明確規則或規定。</p>	<p>上市規則</p> <p><b>10.2.2</b> 除本章另有規定外，交易分類如下： ……</p> <p>(3) 第1類交易：任何百分比率達<b>25%</b>或以上的交易；</p> <p><b>13.4.4</b> 若第1類交易關乎： 1) 收購或出售物業；或 2) 收購非上市物業公司，則有關的第1類交易通函必須載有物業估值報告。</p>	<p>《上市手冊》</p> <p><b>1015</b> (1) 若資產收購（不論收購是否被視為在發行人日常業務過程中進行）按第<b>1006</b>條所載基礎計算出來的任何相對數字達<b>100%</b>或以上，又或將令發行人控制權轉變，該項交易即歸類為非常重大的收購事項或反收購。發行人必須在協定條款後即時公布： (a) 第<b>1010</b>、<b>1011</b>、<b>1012</b>及<b>1013</b>條（視適用而定）規定的資料；及 (b) 將予收購資產最近三年的備考財務資料。 ……</p> <p>(3) 經擴大集團必須遵守以下規定：</p>

美國	中國	澳洲	英國	新加坡
	<p><b>9.2</b> 上市公司進行的交易達到下列標準之一的，應當及時披露：</p> <p>(1) 交易涉及的資產總額（同時存在賬面值和評估值的，以高者為準）佔上市公司最近一期經審計總資產的10%以上；</p> <p>……</p> <p><b>9.3</b> 上市公司發生的交易……達到下列標準之一的，除應當及時披露外，還應當提交股東大會審議：</p> <p>(1) 交易涉及的資產總額（同時存在賬面值和評估值的，以高者為準）佔上市公司最近一期經審計總資產的50%以上；</p> <p>……</p> <p><b>9.13</b> 上市公司應當根據交易類型，披露下述所有適用其交易的有關內容：</p> <p>……</p> <p>(3) 交易標的的基本情況，包括標的的名稱、賬面值、評估值、運營情況、有關資產上是否存在抵押、質押或者其他第三人權利、是否存在涉及有關資產的重大爭議、訴訟或仲裁事項或者查封、凍結等司法措施；……</p> <p>……</p> <p>註：深圳證券交易所上市規則有相類似的條文。</p>			<p>(a) 新加坡交易所主板發行人：第210(1)、(2)(a)或(b)、(3)、(4)、(5)、(6)及(7)條，以及（如適用）第222條<sup>16</sup>；</p> <p>(b) Catalyst發行人：第211條及（如適用）第222條的規定。</p> <p>……</p> <p><b>1016</b> 若被收購的資產*在交易所*上市，則第1015(3)(a)及(b)條不適用。</p> <p>* 「資產」包括證券及企業；「交易所」指新加坡證券交易所。</p>

<sup>16</sup> 第 222 條載有適用於物業投資／發展公司的估值報告規定，詳情載於附錄一 A。

---

## 附錄二： 物業業務中以摘要方式披露的物業的建議格式

---

建議《主板規則》附錄二十六／《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】

項目用途及 名稱	總樓面 面積／ 規劃 樓面 面積	可出租／ 可出售面 積	房間／ 單位數 目	車位數 目	集團應佔	年期（年 份或批租 期限）	動工日期 （發展中物 業）	落成年份／ 預計落成日 期	發展成本	平均佔用 率	平均實 際租金	於[日 期]應佔 獨立估 值
-------------	------------------------------	-------------------	-----------------	----------	------	---------------------	---------------------	---------------------	------	-----------	------------	-------------------------

---

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：                    《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 2011 年 月 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，修訂方式列載於第 3 條。

3. 加入第 9B 條

在第 9A 條之後—

加入

“9B. 豁免招股章程列載估值報告的規定

- (1) 在第(8)款的規限下，凡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，如符合第(3)款的條件，該招股章程獲豁免而無需就本條例附表 3 第 34(2)段遵從本條例第 38(1)條的規定。
- (2) 在第(8)款的規限下，凡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，如符合第(3)款的條件，該招股章程獲豁免而無需就本條例附表 3 第 34(2)段遵從本條例第 342(1)(b)條的規定。

- (3) 第(1)及(2)款提述的條件是：—
- (a) 該公司必須就每項 A 類權益（獲豁免 A 類權益除外）及每項 B 類權益（獲豁免 B 類權益除外）不早於該招股章程日期三個月之前的價值，向獨立合資格估值師取得估值報告；
  - (b) 該招股章程必須載列以下資料：—
    - (i) 就任何獲豁免 A 類權益而言，第(4)款指明的資料；
    - (ii) 就任何獲豁免 B 類權益而言，第(4)款指明的資料；
    - (iii) 就任何以摘要方式披露的 B 類權益而言，第(5)款指明的資料；
    - (iv) 就任何不屬於獲豁免 A 類權益的 A 類權益而言，第(6)款指明的資料；及
    - (v) 就任何不屬於獲豁免 B 類權益或不屬於以摘要方式披露的 B 類權益的 B 類權益而言，第(6)款指明的資料；
  - (c) 就任何以摘要方式披露的 B 類權益而言，該公司必須提供有關每項該物業權益的估值報告的全文供公眾查閱。
- (4) 就獲豁免 A 類權益或獲豁免 B 類權益而言，該招股章程必須載列一份概覽，綜合地列載有關以下項目的資料：—
- (a) 集團每項沒有在該招股章程列載的估值報告內涵蓋的獲豁免 A 類權益；及
  - (b) 集團每項沒有在該招股章程列載的估值報告內涵蓋的獲豁免 B 類權益，
- 而該概覽須就(a)段及(b)段所述的物業權益載有以下資料：—
- (i) 該等物業權益的數目，包括租賃的數目及擁有的數目；
  - (ii) 該等物業權益的概約面積範圍；
  - (iii) 該等物業權益的用途；及
  - (iv) 該等物業權益的位置及所在地區的概述。
- (5) 就任何以摘要方式披露的 B 類權益而言，該招股章程必須至少載列有關該物業權益的估值報告所載資料的摘要，當中須包括：—
- (a) 持有該物業權益的目的及其所在地理區域；



- (b) 該物業權益的用途及名稱、總樓面面積或規劃樓面面積、可出租或可出售面積、單位及車位數目、保有權性質及集團應佔權益百分率；
  - (c) 展開發展時間、發展完成或預計完成的年份及發展成本；及
  - (d) 平均佔用率、平均實際租金及集團應佔價值。
- (6) 就—
- (a) 任何不屬於獲豁免 A 類權益的 A 類權益而言；或
  - (b) 任何不屬於獲豁免 B 類權益或不屬於以摘要方式披露的 B 類權益的 B 類權益而言，
- 該招股章程必須載列第(3)(a)款所提述的每份估值報告的全文。
- (7) 第(3)(a)款所提述的每份估值報告，必須載有本條例附表 3 第 34(2)及(3)段所規定的資料，以及以下資料：—
- (a) 任何有關或影響該物業權益的期權或先買權；
  - (b) 該物業權益的估值基準及方式，但只限於尚未就附表 3 第 34(3)段的規定而述明的資料；
  - (c) 對上一次查核該物業權益的時間；
  - (d) 一份有關該獨立合資格估值師為得出該估值而進行的查檢的摘要，包括該查核的詳情、建築物情況及所提供的屋宇設備；
  - (e) 目前的規劃或分區用途；
  - (f) 所依賴資料的性質及來源；
  - (g) 該物業權益的業權及擁有權的詳情；
  - (h) 產權負擔的詳情；
  - (i) 如在該招股章程內，該等物業權益的估值證明書分為不同組合，則說明組合詳情；及
  - (j) 可能嚴重影響該物業權益價值的任何其他事項。
- (8) 即使第(1)及(2)款另有規定，該招股章程必須按照本條例附表 3 第 3 段的規定，載列有關集團的物業權益的充分詳情及資料，使一個合理的人能達成一個確切而正當的結論。

(9) 在本條中—

“賬面值”(carrying value) 就一項物業權益而言，指一項物業權益扣除任何累計折舊或攤銷（視屬何情況而定）及累計耗蝕虧損後，在公司招股章程披露的集團最近期經審核綜合資產負債表內的入賬金額；

“獲豁免 A 類權益”(exempt Type A interest) 指—

- (a) 任何賬面值佔集團資產總值不足百分之十五的 A 類權益；
- (b) 任何賬面值佔集團資產總值不足百分之十五的開採物業權益；
- (c) 任何賬面值佔集團資產總值百分之十五或以上的開採物業權益，而招股章程已載列一份由獨立合資格估值師就該開採物業權益相關的礦物或石油資源或資產價值而編備的報告；

“獲豁免 B 類權益”(exempt Type B interest)—

- (a) 就所有賬面值佔集團資產總值不足百分之一的 B 類權益而言，如該等 B 類權益的賬面總值不超過集團資產總值的百分之十，指任何賬面值佔集團資產總值不足百分之一的 B 類權益；
- (b) 就所有賬面值佔集團資產總值不足百分之一的 B 類權益而言，如該等 B 類權益的賬面總值超過集團資產總值的百分之十，只指其賬面值在合計後並不超過集團資產總值的百分之十的該等 B 類權益；

“集團”(group) 指公司及其附屬公司；

“開採物業權益”(mining property interest) 指用於輔助勘探或開採礦物或石油產品的 A 類權益；

“物業”(property) 指土地或建築物，包括裝置及固定附着物(不論已完工或發展中)；

“物業業務”(property activities) 就集團任何成員而言，指從事以下業務—

- (a) 持有(不論直接或間接)或發展物業，不論以作出租或保留作投資之用；或
- (b) 買入或發展物業以作轉售或保留作投資之用；

“物業權益”(property interest) 指於物業中的任何權益；

“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) 並不屬於獲豁免 B 類權益，及
- (b) 經獨立合資格估值師釐定，其價值低於所有 B 類權益（不包括任何獲豁免 B 類權益）的總估值的百分之五；

“A 類權益”(Type A interest) 指不屬於集團物業業務的任何物業的權益；

“B 類權益”(Type B interest) 指屬於集團物業業務的任何物業的權益；

“資產總值”(total assets) 指在公司招股章程披露的集團最近期經審核綜合資產負債表內所顯示的集團資產總值。

- (10) 就第(3)至(9)款而言，除文意另有所指外，凡提述“公司”，即包括在香港以外地方成立為法團的公司。”。

#### 4. 就營運租約估值的豁免

第 6 條現予廢除。

證券及期貨事務監察委員會  
行政總裁  
韋奕禮

2011 年 月 日

## 註釋

1. 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某類公司，分別使其無需符合本條例第 38(1)及 342(1)條的規定。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，必須列載本條例附表 3 第 II 部所指明的報告。本條例第 342(1)條規定，除招股章程列載本條例附表 3 第 II 部所指明的報告外，發出任何在香港以外成立為法團的公司的股份或債權證的招股章程均屬違法。
2. 本公告豁免招股章程，使其無需遵從本條例附表 3 第 34(2)段有關列載估值報告的規定。該豁免適用於若干類別的物業權益，並受若干條件規限。招股章程可載列一份有關所有獲豁免的物業權益的概覽，並可以摘要方式披露若干其他物業權益。招股章程必須就任何不獲豁免或不准以摘要方式披露的物業權益載列其估值報告全文及若干額外資料。即使獲得豁免，招股章程必須載列有關物業權益的充分詳情及資料，以遵從本條例附表 3 第 3 段的規定。

《主板上市規則》的修訂

第五章

總則

物業的估值及資料

釋義

5.01 在本章中：

- (1) 「賬面值」(carrying amount) 對於申請人指會計報告內最近期經審核綜合財務報告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賬金額。對於發行人則指其帳目或最近期公布的中期佈告（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賬金額；
- (2) 「物業業務」(property activities) 指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租及保留作投資之用，又或買入或發展物業準備轉售或保留作投資之用。持有物業自用不包括在內；
- (3) 「物業」(property) 指一幅土地或樓房（已完工或興建中）。樓房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) 位於一幢樓宇的一個或以上單位；
- (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）的一幢或以上樓房、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樓房、構築物或設施；或

(g) 向公眾展現為整體的項目或構成單一營運實體的項目。

- (4) 「資產總值」(total assets) 對於申請人指會計師報告內最近期經審核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；對於發行人則指《上市規則》第十四章的定義。

### **何時需要**

- 5.01** 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，賬面值少於其資產總值1%者則除外。毋須估值的物業權益賬面總值不得超過其資產總值的10%；及
- (b) 不屬於其物業業務而賬面值佔其資產總值15%或以上的物業權益。

**5.01B** 上市文件必須包括：

- (a) 發行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公眾查閱；
- (b) 發行人非物業業務的物業權益方面：
- (i) 賬面值佔其資產總值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賬面值佔其資產總值 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；及
- (d) 《上市規則》第 5.10 條規定的一般資料（如適用）。

**5.01C** 若上市文件載有獨立專業合資格估值師編備對相關天然資源（按第十八章定義）的估值報告，則《上市規則》第5.01A及5.01B條並不適用於輔助勘探及／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變賣任何物業、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，《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) 被收購或出售的公司在本交易所上市（關連交易除外）；或
- (c) 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，條件是通函載有獨立專業合資格估值師編備對相關的天然資源的估值報告；或
- (d) 被收購或出售的公司的物業權益賬面值少於發行人資產總值的1%。毋須估值的物業權益賬面總值不得超過發行人資產總值的10%。

**5.02B** 通函必須包括：

- (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公眾查閱；及
- (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；
- (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：沒有在估值報告內涵蓋的物業權益概覽，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）。

...

## 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式；
- (m) 對上一次實地查核的時間；
- (n) 查檢的程度，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) 物業如何分類而組合為一估值證書的詳情；及
- (s) 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) 顯示資產持有方式，如擁有或租賃。如屬租賃，請提供餘下租期；
- (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) 未來興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；及
- (i) 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5.04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；

...

證券上市規則  
（「本交易所的上市規則」）

## 《第12項應用指引》

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：

...  
...

證券上市規則  
（「本交易所的上市規則」）

### 《第16項應用指引》

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，並未或不曾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招股章程內，而且，上市發行人於上市後發表的首份年度帳目中，有關資產並沒有按有關估值數額（或其後的估值數額）列帳，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：

...

...

---

附錄四B： 建議修訂《創業板上市規則》有關物業估值規定的條文

---

《創業板上市規則》的修訂

第八章

總則

物業的估值及資料

釋義

8.01 在本章中：

- (1) 「賬面值」(carrying amount) 對於申請人指會計報告內最近期經審核綜合財務報告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賬金額。對於發行人則指其帳目或最近期公布的中期佈告（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賬金額；
- (2) 「物業業務」(property activities) 指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租及保留作投資之用，又或買入或發展物業準備轉售或保留作投資之用。持有物業自用不包括在內；
- (3) 「物業」(property) 指土地或樓房（已完工或興建中）。樓房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) 位於一幢樓宇的一個或以上單位；
- (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）的一幢或以上樓房、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樓房、構築物或設施；或

(g) 向公眾展現為整體的項目或構成單一營運實體的項目。

- (4) 「資產總值」(total assets) 對於申請人指會計師報告內最近期經審核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；對於發行人則指《創業板上市規則》第十九章的定義。

### 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，賬面值少於其資產總值1%者則除外。毋須估值的物業權益賬面總值不得超過其資產總值的10%；及
- (b) 不屬於其物業業務而賬面值佔其資產總值15%或以上的物業權益。

8.01B 上市文件必須包括：

- (a) 發行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師報告須提供公眾查閱；
- (b) 發行人非物業業務的物業權益方面：
- (i) 賬面值佔其資產總值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賬面值佔其資產總值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；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** 若上市文件載有獨立專業合資格估值師編備對相關天然資源（按第十八A章定義）的估值報告，則《創業板上市規則》第8.01A及8.01B條並不適用於輔助勘探及／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，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)條所界定的任何百份比率計算超過為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，《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) 被收購或出售的公司在本交易所上市（關連交易除外）；或
- (c) 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，條件是通函載有獨立專業合資格估值師編備對相關的天然資源的估值報告；或
- (d) 被收購或出售的公司的物業權益賬面值少於發行人資產總值的1%。毋須估值的物業權益賬面總值不得超過發行人資產總值的10%。

**8.02B** 通函必須包括：

- (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公眾查閱；及
- (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；
- (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：沒有在估值報告內涵蓋的物業權益概覽，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）。

## 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式；
  - (m) 對上一次實地查核的時間；
  - (n) 查檢的程度，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) 物業如何分類而組合為一估值證書的詳情；及
- (s) 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) 顯示資產持有方式，如擁有或租賃。如屬租賃，請提供餘下租期；

(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) 未來興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；及

(i) 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帳目中，有關資產並沒有按有關估值數額（或其後的估值數額）列帳，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8.04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。



---

## 附錄五： 個人資料收集及私隱政策聲明

---

### 證監會個人資料收集聲明

1. 本個人資料收集聲明（**本聲明**）是按照個人資料私隱專員發出的指引編寫的。本聲明列出證監會收集你的個人資料<sup>17</sup>的用途、你就證監會使用你的個人資料而同意的事項，以及你根據《個人資料（私隱）條例》（第486章）（《私隱條例》）享有的權利。

### 收集資料的目的

2. 證監會可能會為以下其中一個或以上的目的，使用你就本聯合諮詢文件向證監會提交的意見書中所提供的個人資料：
  - 執行有關條文<sup>18</sup>及依據證監會獲賦予的權力而刊登或發表的守則及指引；
  - 根據有關條文執行證監會的法定職能；
  - 進行研究及統計；
  - 法例所容許的其他目的。

### 轉移個人資料

3. 證監會就本聯合諮詢文件徵詢公眾意見時，可向香港及其他地區的公眾人士披露其所取得的個人資料。證監會亦可能會向公眾人士披露就本聯合諮詢文件發表意見的人士的姓名／機構名稱及其意見書的全部或部分內容。證監會可以在諮詢期內或諮詢期完結後，將上述資料刊載於本會網站及由本會發表的文件內。

### 查閱資料

4. 根據《私隱條例》的規定，你有權要求查閱及修正你的個人資料。上述權利包括你有權索取你就本聯合諮詢文件提交的意見書中所提供的個人資料的副本。證監會有權就處理任何查閱資料的要求收取合理的費用。

---

<sup>17</sup> 個人資料指《個人資料（私隱）條例》所界定的個人資料。

<sup>18</sup> 根據《證券及期貨條例》（第 571 章）附表 1 所界定，有關條文指《證券及期貨條例》及根據該條例訂立的附屬法例的條文；及《公司條例》（第 32 章）第 II 及 XII 部的條文，但只限於該兩部中直接或間接關乎執行與下述事項有關的職能的範疇：招股章程；法團購買本身股份；法團為收購本身股份而提供財務資助等。

## 保留資料

5. 證監會會保留就回應本聯合諮詢文件而提供予本會的個人資料，直至本會恰當地完成有關職能為止。

## 查詢

6. 有關就本聯合諮詢文件提交的意見書中所提供的個人資料的任何查詢，或查閱或修正個人資料的要求，請以書面形式向以下人士提出：

香港中環干諾道中8號  
遮打大廈8樓  
證券及期貨事務監察委員會  
個人資料私隱主任

證監會備有本會所採納的保障私隱政策聲明的副本，可供索取。

## 香港交易所的個人資料收集及私隱政策聲明

### 個人資料的提供

1. 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

2. 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

3. 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

4. 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。
5. 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

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／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。