

事宜	有關下列事宜的披露指引：  1. 中國內地物業的土地使用權證書及／或房屋所有權證書 2. 物業業權存在瑕疵的中國內地及香港物業 3. 中國內地閒置土地 4. 中國內地民防物業 5. 中國內地土地安置活動
《上市規則》及有關規例	《主板規則》第 12 項應用指引第 5.2 段 《創業板規則》第 11.16 至 11.19 條
相關刊物	聯交所於 1998 年 3 月 25 日發出有關「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」的公布（附件）
指引提供	首次公開招股交易部

**重要提示：**本函不凌駕《上市規則》的規定，亦不取代合資格專業顧問的意見。若本函與《上市規則》不符或存在衝突，概以《上市規則》為準。有關《上市規則》或本函的詮釋，可以保密方式向上市科查詢。

## 1 目的

- 1.1 本函就聯交所下列方面的規定提供指引：(i)中國內地物業的土地使用權證書及／或房屋所有權證書（「業權證書」）；(ii)物業業權存在瑕疵的內地及香港物業；(iii)中國內地閒置土地；(iv) 中國內地民防物業；及(v)在中國內地土地安置活動。指引亦適用於在其他司法權區有業務的公司。
- 1.2 除非能向聯交所提供具說服力的理據，否則聯交所要求申請人編備上市申請時依循本指引信。

## 2 相關《上市規則》

### 2.1 《主板規則》第 12 項應用指引第 5.2 段訂明，如物業位於中國：

- (i) 長期土地使用證將視作等同於香港法律概念中擁有有關物業的既得所有權的法律效力。申請人應向獲中國有關主管當局所批准可向上市公司提供意見的公司徵詢中國法律意見，以確認有關方是否已就有關物業獲得長期土地使用證。本交易所可要求申請人提交土地使用證，並要求將之公開以供查閱；或
- (ii) 如中國政府土地管理部門出讓土地使用權，或如屬轉讓土地使用權而土地使用權證尚待發出，則經適當批准的土地使用權出讓合同或土地使用權轉讓合同，連同就該等批准的有效性而出具的中國法律意見書（如上文第(i)分段所述），可被接納為受讓人將會取得獲出讓或轉讓土地的使有權的證

據。本交易所可要求申請人提交經批准的合同，並要求將之公開以供查閱。

- 2.2 《創業板規則》第 11.16 條訂明，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。
- 2.3 《創業板規則》第 11.17 條訂明，如任何申請人並非屬《創業板規則》第 11.16 條界定的物業公司，而其擁有的中國物業以資產值或溢利貢獻而言屬其資產的重大部分者，則申請人須為該中國物業取得長期所有權證明書。
- 2.4 《創業板規則》第 11.18 條訂明，如屬基礎建設公司：—
- (i) 申請人須為用於基礎建設項目的所有中國物業（不論已竣工或仍在發展中）取得長期所有權證明書；及
  - (ii) 如該等公司獲政府授予長期優惠安排而該等安排並無規定須獲批長期所有權證明書，則就上市申請而言，本交易所可（視乎個別情況）接納在資產預計運作期間內有關中國物業使用權的其他證明。
- 2.5 《創業板規則》第 11.19 條訂明，就任何並非物業公司或基礎建設公司的申請人而言，倘一項中國物業對申請人的業務屬舉足輕重者，預期申請人應取得有關的長期所有權證明書，除非獲本交易所另外批准者除外。

### 3 有關中國內地物業業權證書的指引（於 2013 年 7 月更新）

- 3.1 1998 年 3 月 25 日，聯交所發出一項有關「澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定」的公布（「1998 年公布」，見附件）。
- 3.2 1998 年公布規定，所有申請人（包括基建工程公司、物業公司及其他公司）的中國物業均須有長期業權證書。
- 3.3 對於基建工程公司或物業公司以外的申請人，1998 年公布規定有關申請人須持有對其業務有關鍵影響的中國物業之業權證書。
- 3.4 自 1998 年公布以後，向中國登記機關申領業權證書的行政手續已經簡化。其他市場容許申請人在上市文件中將並無長期業權證書作為一項風險因素披露。其後，聯交所要求物業公司及其他公司提供業權證書的規定已作若干修訂。

#### 物業公司

- 3.5 上市委員會自 2005 年起已決定物業公司申請上市須就其所有在中國的已落成物業及發展中物業取得業權證書。

## 基建工程公司

- 3.6 1998 年公布所載有關基建工程公司的業權證書規定仍然生效。

## 其他公司

- 3.7 至於其他非物業及基建工程公司的申請人（不論註冊地點在何地），本所不再規定其須持有中國物業的業權證書。取而代之，此等申請人應在上市文件中披露其欠缺中國物業業權證書對業務的風險。

## 4 有關物業業權存在瑕疵的中國內地及香港物業的披露指引（於2013年7月更新）

### 4.1 上市文件須載有以下資料：

- (i) 物業業權存在瑕疵的原因、該業權有瑕疵的物業用途及申請人可能須承擔的最高法律責任涉及的金額；
- (ii) 董事對業權存在瑕疵的物業個別或集體而言，對申請人業務有否關鍵影響的意見及理據；
- (iii) 未取得房屋所有權證書或未按有關地方規則及規例進行竣工檢查的房屋的安全狀況；
- (iv) 法律顧問對業權問題會否妨礙物業被購入、出售或被銀行接納為抵押品的意見及理據；
- (v) 物業業權若沒有問題，申請人須支付的土地成本／租金有何差異（或適當的否定聲明）；
- (vi) 申請人已採取或將採取的補救行動（或不採取補救行動的原因）、要取得欠缺的證書／許可證有否任何法律障礙，及申請人預計何時可取到這些文件；及
- (vii) 遷徙及／或拆卸的預計時間及成本以及收入損失及其他相關損失（如有）連同理據，以及可能進行的遷徙及／或拆卸工程將如何影響申請人的業務及財政狀況。

## 5 有關中國內地閒置土地的披露指引（於2013年7月更新）

- 5.1 中國法律及規例對出讓予物業發展商的土地的建設計劃及開發時間表設有限制。國務院 2008 年 1 月 3 日發出的《國務院關於促進節約集約用地的通知》嚴格執行處理閒置土地的政策。
- 5.2 若任何申請人的業務涉及中國物業投資開發，上市文件須載有以下資料：

- (i) 申請人有否不符合有關中國法律法規，包括有否違反協定開發計劃、付款責任、建設時間表或批地合同中其他可能引發閒置土地及批地按金被沒收或其他懲罰風險的條款；
- (ii) 閒置土地在中國內地涉及的法律法規，以及當局對物業發展商加緊執行收回閒置土地及／或沒收批地按金的規例措施，對申請人可有影響；
- (iii) 申請人的補救行動，或不採取任何補救行動的原因；
- (iv) 有關閒置土地的風險因素，以及上文第(i)、(ii)及(iii)段對申請人的定量影響（如屬重大）；及
- (v) 可有任何其他聯交所須注意的事宜。

## **6 有關中國內地民防物業的披露指引（於2013年7月更新）**

6.1 根據中國全國人民代表大會（「全國人大」）於1997年3月頒佈並於2009年8月修訂的《中華人民共和國國防法》，國防資產歸國家所有。根據全國人大1996年10月頒佈並於2009年8月修訂的《中華人民共和國人民防空法》（《民防法》），民防是國防的重要部分。《民防法》鼓勵公眾投資建設民防物業。民防物業平時可由民防投資者使用（包括租賃）管理，收益歸投資者所有。

6.2 若任何申請人的業務涉及中國內地民防物業，上市文件須載有以下資料：

- (i) 其物業開發項目的民防物業總樓面面積及賬面值，以及分別對申請人物業組合的重要性；
- (ii) 民防物業用地的用途／建議用途，及如何列賬（譬如待售的發展中物業、待售物業、投資物業抑或是物業、廠房及設備）；
- (iii) 民防物業的使用條件、申請人的業務是否符合《民防法》，及確保申請人符合《民防法》的內部監控措施；及
- (iv) 使用民防物業涉及的風險因素。

## **7 有關中國內地土地安置活動的披露指引（於2013年7月更新）**

7.1 若任何申請人的業務涉及地土地安置活動，上市文件須載有以下資料：

- (i) 訂立的土地安置協議數目、重要土地安置協議的詳情、土地安置活動已產生／將產生的總成本，及完成土地安置所產生的實際或潛在收益／虧損；
- (ii) 申請人是自行完成土地安置活動還是委聘及督導其他人士進行土地安置，以及地方政府的參與程度；

(iii) 該土地安置活動是否符合內地法律法規的法律意見連同理據（或適當的否定聲明）；及

(iv) 該等土地安置活動涉及的風險因素。

\*\*\*\*\*

**公 告**

**澄清有關中華人民共和國內地物業的土地使用權之規定**

聯交所希望澄清在甚麼情況下，新上市申請人必須就其位於中華人民共和國內地（「內地」）的物業持有土地使用權證書及／或房屋所有權證書。

一般來說，上市申請人的所有內地物業均須有長期土地使用權證書及／或房屋所有權證書（「業權證書」）。

內地物業如無長期業權證書，則該物業所有重估盈餘不應列入上市文件中的有形資產淨值表。

每份上市申請將按個別情況處理。

**引言**

聯交所希望澄清在甚麼情況下，新上市申請人必須就其位於中華人民共和國內地（「內地」）的物業持有土地使用權證書及／或房屋所有權證書。

一般來說，上市申請人的所有內地物業均須有長期土地使用權證書及／或房屋所有權證書（「業權證書」）。

每份上市申請將根據本公告所載指引來處理，但過程中亦會因應個別情況處理。

**基建工程公司**

聯交所認為，對那些從事基建工程（如公路工程）的公司來說，不論有關工程已建完成或尚在發展，土地使用權都是業務的關鍵因素。因此，上市申請人所有用於基建工程的內地物業必須取得長期的土地使用權證書，否則聯交所不會批准有關上市申請。

如上市申請人乃根據當地政府給予的長期特許安排來經營有關基建工程，而未有獲發有關長期土地使用權證書，則聯交所亦可能會就該項上市申請而接納其他證據，而該證據可證明上市申請人有權於有關資產的預計營運期內使用有關內地物業，但接納與否須視乎每個個案的個別情況而定。

**物業公司**

如物業公司相當大部份的物業資產（按資產價值或盈利貢獻計算）沒有長期業權證書（如有關物業屬內地物業）及／或其他適當的業權證明（如有關物業並非位於內地），則不論該等物業已經落成或是尚在發展，有關物業公司亦不會被視作適宜上市。

物業公司是指一家公司，而其本身的資產只包括或主要包括物業，或其資產只包括或主要包括一些公司的權益，而該等公司的資產又只包括或主要包括物業，並且有關物業公司的收入只來自或主要來自該等物業。

**凡內地的物業：**

- 以資產價值或盈利貢獻計算，佔上市申請人物業資產的重大比重；或
- 若聯交所認為，其對上市申請人的業務活動有關鍵影響。

則上市申請人須取得該項內地物業的長期業權證書，否則上市申請將不會獲批准通過。

**其他**

就基建工程公司及物業公司以外的申請人而言，如聯交所認為某項內地物業對上市申請人的業務活動有關鍵影響，則上市申請人亦應持有有關物業的長期業權證書，但如聯交所另行批准，則屬例外。

**在財務報表及有形資產淨值表中刪除重估盈餘**

未獲就其內地物業取得長期業權證書的所有上市申請人，均不得把該等內地物業的重估盈餘列入上市文件內的財務報表及有形資產淨值表。聯交所預期，成功的申請上市人會在上市後的首份年度賬目中，就此等未有列入有形資產淨值表的物業，因重估而得的重估盈餘，作出披露，而有關重估盈餘已在賬目內物業的賬面值反映出來。

除上述聯交所接納的基建工程外，凡上市申請人在合資公司中持有權益，而該合資公司的主要收入來自一項內地物業，但它又未獲取得該物業的長期業權證書，則有關申請人對其在該合資公司權益作出的業務評估不能載列在上市文件內。

**房地產權證書**

聯交所知悉，在內地有些地區的土地使用權證書及房屋所有權證書會合併為一張稱為房地產權證書的證書。在此等情況下，聯交所會根據上文所述的原則，可能接納由內地土地管理當局正式發出的房地產權證書。

**一般事項**

凡上市申請人的保薦人如不清楚上述規則是否適用於其個別情況，應盡快以非正式及保密形式諮詢聯交所上市科。

香港聯合交易所有限公司  
上市科執行總監  
霍廣文 謹啟

香港，1998年3月25日