

聯合新聞稿

有關對上市發行人透過公開拍賣或招標向政府或政府控制機構 收購香港土地或物業發展項目的 一般效力豁免

香港聯合交易所有限公司(聯交所)及證券及期貨事務監察委員會(證監會)聯合公布，證監會已按《主板上市規則》第 2.04 條及《創業板上市規則》第 2.07 條，同意給予活躍從事物業發展作為主營業務的上市發行人(合資格發行人)具一般效力的有條件豁免(豁免)，讓此等發行人透過公開拍賣或招標向政府或政府控制機構收購香港土地或物業發展項目(合資格地產項目)時，可獲豁免遵守《上市規則》中有關尋求股東批准的規定。

豁免的範圍只限於在若干情況下收購合資格地產項目(收購)。此等收購可以是由合資格發行人獨自或透過合營安排而進行，但必須遵守本聯合新聞稿中豁免一節所述的另外規定。

根據豁免，凡合資格發行人不論是獨自或透過合營安排而從事收購時，均可豁免遵守《上市規則》中有關尋求股東批准的規定。

獨自進行的收購

豁免適用於在日常業務中單獨從事屬資本性質或包含資本元素之收購的合資格發行人。

合營進行的收購

豁免適用於本聯合新聞稿所界定的 A 類或 B 類的地產合營公司。

可豁免遵守的適用規則：《主板上市規則》第 14.40 至 14.53 條及第 14A.18 至 14A.20 條以及《創業板上市規則》第 19.40 至 19.53 條及第 20.18 至 20.20 條。

合資格發行人須於獲通知成功投得有關土地或物業發展項目時作出披露，並向其上市證券持有人發出通函，按《主板上市規則》第十四及十四 A 章以及《創業板上市規則》第十九及二十章的規定載述收購的詳情。

合資格發行人必須符合豁免的條件，方可獲得豁免。聯交所保留權利，在發行人不再符合豁免的任何條件，或獲得豁免的成功交易的事實或情況有任何轉變時，撤回或修改部分或全部的有關豁免。為免產生疑問，茲此說明：不符合豁免的資格及／或條件要求均可能促使聯交所採取紀律行動。

如有疑問，上市發行人宜諮詢聯交所的意見。

豁免期

聯交所及證監會相信，在訂定此項供一般應用豁免的過程中所涉及的各项問題，皆應該提出來徵詢公眾意見，然後才修訂《上市規則》。按計劃，這項豁免應該可以在進行諮詢及《上市規則》修訂期間提供臨時的寬免。據此，這豁免設有限期終止條文，在 2008 年 12 月 31 日之後即告失效。

釋義

在本聯合新聞稿中，下列詞句的含義如下：

詞句	含義
“收購”	指在聯合新聞稿所載若干情況下購得合資格地產項目；
“一般地產收購授權”	指合資格發行人的股東在股東大會上預先授予合資格發行人從事收購的權力；
“合資格關連人士”	就豁免而言，指合資格發行人的任何關連人士（定義見《主板上市規則》第 14A.11 條及《創業板上市規則》第 20.11 條），該人士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為參與地產項目而成立、各有本身專責項目的單一目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)；
“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；
“合資格地產項目”	指透過公開拍賣或招標而向政府或政府控制機構購得的香港土地或物業發展項目；
“A 類地產合營公司”	指與非關連人士合組的地產合營公司；
“B 類地產合營公司”	指與合資格關連人士合組的地產合營公司；
“C 類地產合營公司”	指與合資格關連人士以外的關連人士合組的地產合營公司；
“豁免”	指附有條件的一般效力豁免，豁免合資格發行人在聯合新聞稿中所載若干情況下收購合資格地產項目時不用遵守《上市規則》有關尋求股東批准之規定。

背景

合資格發行人可不時經公開拍賣或招標向政府或政府控制機構收購香港土地或物業發展項目(合資格地產項目)。就此而言，政府控制機構包括九廣鐵路公司、地鐵公司及市區重建局。收購合資格地產項目(收購)可以是獨自進行或透過合營安排進行。

根據《上市規則》，凡由合資格發行人(本身或經旗下附屬公司)獨自進行的收購，若交易為上市發行人日常業務中進行而屬收益性質類別的，則不會構成須予公布的交易(見《主板上市規則》第 14.04(1)(g)條及《創業板上市規則》第 19.04(1)(g)條)。所以，上市發行人日常業務中包含資本元素的交易不在豁免之列。

至於合資格發行人透過合營安排進行的收購，則須符合《主板上市規則》第十四及《創業板上市規則》第十九章有關須予公布的交易的規定。若合營的夥伴是關連人士，有關交易還須符合《主板上市規則》第十四 A 章及《創業板上市規則》第二十章有關關連交易的規定。

《上市規則》是由香港聯合交易所有限公司(聯交所)執行管理。聯交所收過一些查詢及意見，內容皆涉及有關規則的要求對進行收購的影響；其中一個共通的論點在於要在遞交標書之前披露詳盡資料並獲取股東批准(如適用)，不論在時間性上或資料保密上都存在困難。呈交標書而要經股東批准，通常也不為政府或政府控制機構或是合營夥伴所接受。

有見於收購的各種限制，聯交所及證監會的結論均認為，應給予從事此等收購的合資格發行人具一般效力的有條件豁免(豁免)，豁免其遵守《上市規則》中有關尋求股東批准的規定。

豁免詳情

在若干情況下，合資格發行人獨自或透過合營安排而進行收購可獲豁免，但須遵守下文豁免一節所述的另外規定。

獨自進行的收購

豁免適用於合資格發行人日常業務中任何獨自進行而屬資本性質或包含資本元素之收購，凡此類收購均可豁免遵守《上市規則》中有關尋求股東批准的規定。

對合資格發行人的影響

根據豁免，凡合資格發行人在日常業務中獨自進行而屬資本性質或包含資本元素之收購，均不受《主板上市規則》第十四章及《創業板上市規則》第十九章任何本來適用的有關尋求股東批准的規定所限。

合資格發行人須於獲通知成功投得有關土地或物業發展項目時作出披露，並向其上市證券持有人發出通函，按《主板上市規則》第十四及十四 A 章以及《創業板上市規則》第十九及二十章的規定載述收購的詳情。

合營進行的收購

地產合營公司可分類如下：

- A 類 與非關連人士合營
- B 類 與合資格關連人士合營
- C 類 與合資格關連人士以外的關連人士合營

所謂合資格關連人士，就豁免而言，乃指合資格發行人的任何關連人士（定義見《主板上市規則》第 14A.11 條及《創業板上市規則》第 20.11 條），該人士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為參與地產項目而成立、各有本身專責項目的單一目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)。

豁免對透過三類地產合營公司所進行收購的影響

A 類 與非關連人士合營

豁免適用於所有透過 A 類合營(A 類地產合營公司)而進行的收購，凡此類收購均可豁免遵守《上市規則》中有關尋求股東批准的規定。

對合資格發行人的影響

根據豁免，凡透過 A 類地產合營公司而進行之收購，均不受《主板上市規則》第十四章及《創業板上市規則》第十九章任何本來適用的有關尋求股東批准的規定所限。

合資格發行人須於獲通知成功投得有關土地或物業發展項目時作出披露，並向其上市證券持有人發出通函，按《主板上市規則》第十四及十四 A 章以及《創業板上市規則》第十九及二十章的規定載述收購的詳情。

B 類 與合資格關連人士合營

豁免適用於所有透過 B 類合營(B 類地產合營公司)而進行的收購，凡此類收購均可豁免遵守《上市規則》中有關尋求股東批准的規定。

對合資格發行人的影響

根據豁免，透過 B 類地產合營公司而進行之收購不須在每次呈交標書之前先行取得股東批准。合資格發行人可以依靠股東每年一度以一般地產收購授權(一般地產收購授權)形式預先授予合資格發行人從事有關收購的權力。

根據豁免，採用一般地產收購授權方式須符合本聯合新聞稿中豁免一節所載各項條件。如要在下一屆股東周年大會之前更新一般地產收購授權，必須由股東在股東大會上批准。不論是首次授出一般地產收購授權或是其後在下一屆股東周年大會前予以更新，均一概需要舉行股東大會而不得以書面形式的股東批准取代。

合資格發行人須於獲通知成功投得有關土地或物業發展項目時作出披露，並向其上市證券持有人發出通函，按《主板上市規則》第十四及十四 A 章以及《創業板上市規則》第十九及二十章的規定載述收購的詳情。

C 類 與「合資格關連人士」以外的關連人士合營

C 類的地產合營公司不在豁免的範圍內，必須符合《主板上市規則》第十四 A 章及《創業板上市規則》第二十章有關關連交易的正常規定。

豁免

獨自進行的收購

條件

- i) 有關不用遵守《上市規則》中尋求股東批准的規定的豁免，只適用於在其日常業務中獨自進行屬資本性質或包含資本元素的收購的合資格發行人；
- ii) 合資格發行人須於獲通知成功投得有關土地或物業發展項目時作出披露，並向其上市證券持有人發出通函，按《主板上市規則》第十四章及《創業板上市規則》第十九章的規定載述收購的詳情；及
- iii) 合資格發行人將於其日後的年報中載列每項成功交易的適當詳情。

合營進行的收購

(A) A類地產合營公司

有關不用遵守《上市規則》中尋求股東批准的規定的豁免，只有在全部符合下列所有條件的情況下，方才適用於從事收購的 A 類地產合營公司：

條件

- i) **目的** — 有關項目是涉及收購及／或發展某項物業的單一目的項目，並與拍賣或招標所註明的目的一致；
- ii) **安排基準** — 每一項合營安排是合資格發行人日常業務中按一般商務條款公平商議所得的安排；
- iii) **須經所有合營夥伴全體一致同意的事項** — 在毋損任何其他所必須的同意的情況下，合營企業未經各合營夥伴同意則不可進行的事項包括：
 - a) 更改其業務的性質或範疇；或
 - b) 訂立任何不公平商議的交易(不論是否與關連人士訂立)；任何變更必須與拍賣或招標所註明的範疇或目的一致；
- iv) **資金安排** — 合資格發行人及其合營夥伴將按各自的股權比例，個別向合營公司或代表合營公司提供股本、股東貸款及／或財務承擔；
- v) **利潤分派** — 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，一如償還股東貸款及分派合營公司利潤(如有)；

- vi) **披露規定** — 合資格發行人須於獲通知成功投得有關土地或物業發展項目時作出披露，並向其上市證券持有人發出通函，按《主板上市規則》第十四章及《創業板上市規則》第十九章的規定載述收購的詳情；
- vii) **匯報規定** — 合資格發行人將於其日後的年報中載列每項成功交易的適當詳情、合營公司的條款及其股息政策；

(B) B 類地產合營公司(一般地產收購授權)：

有關不用遵守《上市規則》中尋求股東批准的規定的豁免，只有在有關合資格發行人已事先獲股東就此給予一般地產收購授權的情況下，方才適用於從事收購的 B 類地產合營公司。

條件

尋求一般地產收購授權的批准

若要以一般地產收購授權的形式獲得事先批准，必須符合下列各項條件：

- i) **目的** — 有關項目是涉及收購及／或發展某項物業的單一目的項目，並與拍賣或招標所註明的目的一致；
- ii) **安排基準** — 每一項合營安排都是合資格發行人日常業務中按一般商務條款公平商議所得的安排；
- iii) **須經所有合營夥伴全體一致同意的事項** — 在毋損任何其他所必須的同意的情況下，合營企業未經各合營夥伴同意則不可進行的事項包括：
 - a) 更改其業務的性質或範疇；或
 - b) 訂立任何不公平商議的交易(不論是否與關連人士訂立)；

任何變更必須與拍賣或招標所註明的範疇或目的一致；

- iv) **資金安排** — 合資格發行人及其合營夥伴將按各自的股權比例，個別向合營公司或代表合營公司提供股本、股東貸款及／或財務承擔；
- v) **利潤分派** — 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，一如償還股東貸款及分派合營公司利潤(如有)；
- vi) **股東批准** — 一般地產收購授權(包括每年收購金額上限)必須經股東在股東大會上批准。舉行股東大會的要求不得以書面形式的股東批准取代；

- vii) **上限** — 每年上限乃指對為收購而成立一家或以上地產合營公司所涉及的應佔資本承擔份額而設的全年合計總額上限(每年上限)。就每年上限而言，資本承擔包括收購的成本、融資費用以及發行人就項目發展所允諾承擔的其他費用。每家地產合營公司都必須符合上述 i)至 v)項所載的條件。合資格發行人須於致股東的通函內披露設定每年上限的基準；
- viii) **獨立非執行董事及獨立財務顧問的意見** — 獨立非執行董事及獨立財務顧問均須發表意見，確定建議中的每年上限及背後假設均屬合理；
- ix) **授權有效期** — 授權將繼續有效，直至：
 - a) 議案通過後合資格發行人的首次股東周年大會結束時即告失效，除非會上以普通決議案通過無條件或有條件更新該授權，又或
 - b) 在股東大會上被股東以普通決議案撤回或修改，以較早者為準；

就一般地產收購授權致股東通函的內容

通函至少要載有下列各項：

- x) **一般地產收購授權的目的及計劃用途** — 通函應註明一般地產收購授權只適用於擬建立一家或以上從事任何合資格地產項目收購的 B 類地產合營公司的合資格發行人；
- xi) **須符合的條件** — 若要合資格使用一般地產收購授權，每家 B 類地產合營公司須符合上述 i)至 v)項所載的條件；
- xii) **每年上限的陳述** —
 - a) 通函必須載有一般地產收購授權的每年上限，並闡釋如何計算此上限及其計算基準；
 - b) 每年上限乃指對為收購而成立一家或以上地產合營公司所涉及的應佔資本承擔份額而設的全年合計總額上限；
 - c) 每年上限的單位必須為實質金額，而非發行人最新發布經審核賬目(如綜合賬目已然編制，則其最新發布經審核綜合賬目)中所見的全年收入的若干百分比；
 - d) 每年上限必須以合理假設為根據，有關詳情亦必須披露；
- xiii) **每年上限的有效期** — 每年上限的有效期將與一般地產收購授權同時結束；
- xiv) **獨立非執行董事及獨立財務顧問的正面意見** — 通函內必須載有獨立非執行董事及獨立財務顧問確定建議中的每年上限及背後假設均屬合理的意見；

xv) **表決規定** —

- a) 股東在股東大會上通過一般地產收購授權時所進行的表決必須以投票方式進行；
- b) 發行人須按《主板上市規則》第 13.39(5)條及《創業板上市規則》第 17.47(5)條的規定公布投票表決的結果；

一般地產收購授權獲批准後的規定

- xvi) **合資格發行人的確認** — 在交易成交並具法律約束力後，以書面確認合資格發行人的控股股東及聯繫人(定義見《主板上市規則》第 14A.11(4)條及《創業板上市規則》第 20.11(4)條)與各合營夥伴或其控股股東或其聯繫人之間並無任何重要的業務交易或關係。就豁免而言，「與各合營夥伴、其控股股東或其聯繫人之間任何重要的業務交易或關係」並不包括當其時跟合營夥伴或其控股股東或其聯繫人之間已經存在而可符合豁免條件的地產合營安排；
- xvii) **披露規定** — 合資格發行人須於獲通知成功投得有關土地或物業發展項目時作出披露，並向其上市證券持有人發出通函，按《主板上市規則》第十四章及《創業板上市規則》第十九章的規定載述收購的詳情；
- xviii) **匯報規定** — 合資格發行人將於其日後的年報中載列每年上限計算基準的適當詳情，連同每項成功交易的詳情、合營公司的條款及其股息政策；
- xix) **獨立非執行董事根據獨立財務顧問意見進行審核** — 獨立非執行董事每年必須對合營安排下所成交的交易全部進行審核。審核會以獨立財務顧問的意見為依據，並由獨立非執行董事於年報內確認，表示有關成功交易乃按下列所述而進行：
 - a) 合營公司最初所訂的目的；及
 - b) 按公平合理並符合合資格發行人股東整體利益的條款規管交易的有關協議；
- xx) **更新一般地產收購授權** — 若合資格發行人按本節所載條件獲股東給予一般地產收購授權，則：
 - a) 任何擬在下一次股東周年大會之前更新一般地產收購授權均必須經股東在股東大會上批准。舉行股東大會的要求不得以書面形式的股東批准取代；及
 - b) 致股東的有關通函必須載有關於一般地產收購授權的使用、合資格發行人自上一次股東周年大會後更新此授權的紀錄以及根據授權所成立的每一家地產合營公司的最新情況等的資料。



合資格發行人必須符合豁免的條件，方可獲得豁免。聯交所保留權利，在發行人不再符合豁免的任何條件，或獲得豁免的成功交易的事實或情況有任何轉變時，撤回或修改部分或全部的有關豁免。為免產生疑問，茲此說明：不符合豁免的資格及／或條件要求均可能促使聯交所採取紀律行動。

豁免期

聯交所及證監會相信，在訂定此項供一般應用之豁免的過程所涉及的各项問題，皆應該提出來徵詢公眾意見，然後才修訂《上市規則》。按計劃，這項豁免應該可以在進行諮詢及《上市規則》修訂期間提供臨時的寬免。據此，這豁免設有限期終止條文，在 2008 年 12 月 31 日之後即告失效。