

[此中文譯本僅供參考之用，文義如有歧異概以英文版本為準。]

## 急件

致： 涂謹中議員  
小組委員會主席  
2011年公司條例  
(豁免公司及招股章程遵從條文)  
(修訂) 公告  
香港中環立法會道1號立法會綜合大樓

以傳真: +852 2840-0797  
及親身送遞

抄送致： 黃定光議員，BBS，JP  
詹培忠議員  
梁家傑議員，SC

2011年12月6日

親愛的涂先生：

**關於： 亞洲證券業與金融市場協會呈遞有關2011年公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）（修訂）公告對於修訂物業估值規定的建議**

亞洲證券業與金融市場協會（協會<sup>1</sup>）的會員希望藉此機會表達我們對上述標題所載的修訂建議的支持，並強調一些值得注意的事項。我們希望你會考慮有關事項，並於你與尊敬的立法會同僚及以你為首的小組委員會進行有關討論時，分享我們對有關事項的看法。

我們了解 2011 年公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）（修訂）公告（類別豁免公告）實施了《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢總結》（總結）的建議。該建議旨在簡化對物業估值披露於上市文件及通函的規定，一般而言，亦反映了大多數參與總結的回應者的共同意見。最初的建議於 2010 年 12 月推出，而協會和我們的會員亦歡迎實施總結的建議。我們了解類別豁免公告正進入立法會以先訂立後審議的程

---

<sup>1</sup> 亞洲證券業與金融市場協會是一個位於香港的獨立倡導團體，並代表亞太地區證券業與金融市場參與者的共同利益。協會成員包括國際性與地區性的銀行、證券交易者與中介商、資產管理者、信用評級機構、律師事務所、交易與分析平臺以及清結算提供者。更多關於協會的信息可通過協會網站 [www.asifma.org](http://www.asifma.org) 瞭解。本協會、位於倫敦的金融市場協會以及位於紐約的證券業與金融市場協會都是國際金融市場協會(GFMA)的成員。

序，而該程序完成後，經已刊登的類別豁免公告和有關經修訂的《上市規則》將同時生效。

協會和我們的會員謹代表回應者重申我們對類別豁免公告和總結的支持。下列為必需及時實施該建議的有利原因：

### **(1) 提升香港聯合交易所(香港聯交所)作為國際上市地的競爭力**

總結列出對美國、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。概括而言：

- (i) 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；及
- (ii) 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。

協會和我們的會員相信類別豁免公告就重要物業權益估值及披露的規定，將提升香港聯交所作為國際上市地的競爭力，與其他主要環球金融中心的規定一致。同時，類別豁免公告所載的規定亦維持香港證券市場的質素和信譽。在香港證券市場越趨成熟並開始吸引更多從事廣泛業務的國際投資者的時候，首要是避免制定一些僅能對監管人員在審核上市申請人的申請資格或對幫助投資者作投資決策提供少量效益，卻令上市程序增加時間和費用的上市規定。

### **(2) 避免上市申請人及發行人耗費時間，造成其不必要開支和消除其不適當負擔**

根據現行法例，尋求在香港上市的申請人必須就其所有物業權益（包括永久及租賃權益）取得獨立估值，並將估值報告載入上市文件。然而，這些規定或會在不同情況下耗費時間，造成不必要的開支及不適當的負擔，尤其是若，例如：

- (i) 申請人持有多個物業權益，而不一定所有權益均與其業務有重大關係；
- (ii) 物業發展及投資並非申請人的核心業務（例如，從事製造業的申請人擁有的物業權益包括其工廠，而這些物業權益並非用作銷售或發展用途）；
- (iii) 申請人持有位處僻遠地區而對其業務及營運非至關重要的物業權益；或
- (iv) 申請人持有眾多對其沒有重大價值的營運租約。我們理解按對 2009 年在香港聯交所主機板上市的 64 家公司的招股章程的研究所示，所有以營運租約持有的物業權益的價值均為零。

協會及我們的會員亦相信，在上市文件或通函中規定只須披露重要物業權益可幫助減少浪費不必要的紙張印刷對投資者沒有重要價值的資料，這與證監會和香港聯交所鼓勵對環保負責的行為的長期承諾相一致。然而，基於發行人必須披露所有重要資料的首要責任，以及根據在類別命令中有關情況下，發行人有明確責任需要進行物

業估值及合理判定有關資料為重要與否並作出合適披露，市場的利益因此能不受損害和繼續得到全面的保護。

### **(3) 改善向投資者提供資料的表達方式**

此建議不僅會為上市申請人及發行人簡化程序和使其更具成本效益，而且將最終達致有關資料以更集中的形式披露在上市文件及通函中。這將確保投資者得到以有意義的形式所表達的資訊。協會及我們的會員相信披露所有物業權益的估值報告或會令重要物業權益的相關關鍵資料被大量的非重要資料所覆蓋，投資者或股東在閱讀上市文件或通函時因而未必能易於注意到此等關鍵資料。協會支持該建議，因其將能改善提供投資者資料的方式及重點，從而對投資者有利。

上述觀點為協會的立場的基礎，我們認為類別豁免公告和一般披露責任，整體而言將不單有利於申請人和投資者，從長遠觀點來看也加強香港作為國際上市地的競爭力。協會強烈支持並促請盡快實施該建議。

我們樂意與閣下作進一步探討。如有任何查詢，請與 Will Sage（電話號碼：2537 3895；電子郵箱地址：wsage@asifma.org）聯繫。

此致

**尼克 德博薩**

**行政總裁**

**亞洲證券業與金融市場協會**