

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2375/11-12號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/SS/2/11/1

《2011年公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)(修訂)公告》 小組委員會

第二次會議紀要

日期：2011年11月23日(星期三)
時間：上午8時30分
地點：立法會綜合大樓會議室2A

出席委員：涂謹申議員(主席)
黃定光議員, BBS, JP
詹培忠議員
梁家傑議員, SC

出席公職人員：議程項目II

財經事務及庫務局
首席助理秘書長(財經事務)2
李炳威先生

應邀出席者：議程項目II

證券及期貨事務監察委員會的代表

企業融資部
執行董事
何賢通先生

企業融資部
高級總監
紀禮富先生

列席秘書 : 總議會秘書(1)4
司徒少華女士

列席職員 : 助理法律顧問10
李凱詩小姐

高級議會秘書(1)9
張渭忠先生

經辦人／部門

I 通過會議紀要

(立法會 CB(1)382/11-12 號 —— 2011 年 11 月 11
文件 日會議的紀要)

2011年11月11日會議的紀要獲確認通過。

**II 與政府當局和證券及期貨事務監察委員會舉行
會議**

(立法會 CB(1)412/11-12(01) —— 政府當局就
號文件 《2011 年 公 司
條例(豁免公司
及招股章程遵
從條文)(修訂)
公告》提交的文件

立法會 CB(1)412/11-12(02) —— 《2011 年 公 司
號文件 條例(豁免公司
及招股章程遵
從條文)(修訂)
公告》的標明
修訂事項文本)

相關文件

(2011 年 第 143 號 法 律 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》

立法會LS2/11-12號文件 —— 立法會參考資料摘要
—— 法律事務部報告)

2. 小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於**附錄**)。委員關注《修訂公告》可如何保障投資者的權益，並同時減輕公司的負擔，使其在申請上市時獲豁免遵從有關招股章程的物業估值及披露規定。因應委員關注的問題，小組委員會要求政府當局和證券及期貨事務監察委員會(下稱"證監會")

-
- (a) 提供以下資料：(i)《公司條例》附表3第34(2)段所訂與公司物業權益有關的10%或300萬港元基準何時訂立，(ii)訂立有關基準的背景及理據為何，及(iii)該等基準訂立至今，當局有否進行檢討；
 - (b) 解釋《修訂公告》下的豁免建議有何好處：(i)在公司的運作及合規成本方面的好處，特別是對希望在香港上市的跨國公司而言，(ii)對投資者而言，及(iii)相對於其他實施類似規定的主要金融中心，對香港作為國際金融中心的競爭力而言；
 - (c) 比較現行及建議對公司實施的物業估值及披露規定，並以經營不同核心業務(物業業務、非物業業務、或兩者混合)的公司為例，說明豁免建議如何有助公司降低合規成本和減少招股章程的印製數量以符合環保原則，並同時不會損害投資者取得公司充分和全面資料的權益；及
 - (d) 研究委員提出的以下建議：容許公司以電子方式提供物業權益估值報告的詳盡細則，或在招股章程的附錄載列

詳情，以助降低公司的合規成本，並同時確保投資者獲得保障。

III 其他事項

3. 委員同意小組委員會於2011年11月29日(星期二)上午10時45分舉行下次會議。

4. 議事完畢，會議於上午9時47分結束。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年7月17日

**《2011年公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)(修訂)公告》
小組委員會**

第二次會議過程

日期： 2011年11月23日(星期三)
時間： 上午8時30分
地點： 立法會綜合大樓會議室2A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000001 – 000326	主席	引言及確認通過2011年11月11日會議的紀要	
000327 – 001557	政府當局 證券及期貨事務監察委員會(下稱"證監會")	<p>證監會簡介該會提交的資料文件(立法會CB(1)412/11-12(01)號文件)，重點如下——</p> <p>(a) 現時，每份向公眾作出股份或債權證要約的招股章程均須遵從《公司條例》的多項規定，包括如公司及其附屬公司在土地或建築物方面的權益的價值超過集團資產值10%或不少於300萬港元，招股章程內須列明的估值報告必須載有有關公司及其附屬公司一切物業權益的指明資料。該等物業估值規定並無區分物業權益是否上市申請人的核心業務。</p> <p>(b) 嚴格的物業估值規定令上市申請人的成本增加，並使招股章程過於冗長。印製篇幅浩繁的招股章程亦"不利環保"。</p> <p>(c) 多年來，證監會和香港交易及結算所有限公司(下稱"香港交易所")從市場接獲的意見得悉，招股章程的現行物業估值規定提高成本及構成負擔，而招股章程內所提供的大部分估值資料對投資者的用處不大。再者，提供不必要的資料會令投資者分散注意力，以致未能留意其他更重要的資料。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(d) 隨着時間過去，以300萬港元的固定金錢價值作為遵從物業估值規定的基準，意義不大，市場有意見認為應撤銷該項基準。</p> <p>(e) 與澳洲、美國、英國、新加坡及內地的其他主要金融中心比較，香港是唯一仍規定上市申請人須為招股章程內所有物業權益進行物業估值的市場。</p> <p>(f) 在2010年12月，證監會及香港交易所共同發表諮詢文件，邀請公眾及持份者(包括市場從業員及發行人等)就有關精簡《公司條例》及《上市規則》下物業估值規定的建議提供意見。大多數回應者支持有關建議，而諮詢結果已於2011年10月20日發表。</p> <p>(g) 擬議《修訂公告》旨在修訂《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》第6條，根據上市申請人的物業權益屬物業業務權益或非物業業務權益，施加不同的估值規定。</p> <p>(h) 建議的豁免及投資者保障的詳情載於證監會資料文件第5至10段。有關詳情綜述如下：(i)若物業權益屬於物業業務的類別(即《修訂公告》所指的B類權益)，而有關權益的帳面值佔公司資產總值不足1%，上市申請人無須為有關物業權益提供估值報告，惟所有獲豁免B類權益的帳面總值不得超逾公司資產總值的10%。然而，上市申請人仍須在招股章程內提供該等獲豁免B類權益的"概覽"，以列明物業的總數目、性質、概約面積範圍、用途及所在位置的一般描述。(ii)在招股章程內必須列明任何超逾10%基準的獲豁免B類權益，以及所有其他B類權益的估值報告全文。若個別物業權益的估值佔所</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>有不屬獲豁免B類權益總值不足5%，則只須以摘要方式列明估值報告的重要資料。(iii)若物業權益屬於非物業業務的類別(即《修訂公告》所指的A類權益)，除非個別物業權益的帳面值佔公司資產總值15%或以上，否則上市申請人無須為有關物業權益提供估值報告。(iv)就從事開採業務的公司而言，若招股章程內載有將該開採物業權益視作一項業務或一個營運實體的估值報告，即使該項A類權益的帳面值佔公司資產總值15%或以上，也可獲豁免遵從在招股章程內列明估值報告的規定。</p> <p>(i) 《修訂公告》符合投資者的利益，因為《修訂公告》區分在何種情況下上市申請人必須取得物業業務權益及非物業業務權益的估值報告，並實施不同的招股章程披露規定，藉此提高向投資者提供的資料的質素。</p> <p>(j) 此外，值得注意的是，根據《公司條例》附表3，發行人必須確保招股章程載有充分的詳情及資料，使合理的人能在顧及所要約的股份或債權證的性質、公司的性質，以及相當可能考慮收購該等股份或債權證的人士的性質後，對於在招股章程發出時公司的股份或債權證及公司的財務狀況與盈利能力達成確切而正當的結論。因此，即使訂立《修訂公告》的擬議豁免規定，如上市申請人物業權益的某些詳情及資料屬投資者作出決定時所需掌握的資料，上市申請人必須在招股章程內披露該等資料。</p>	
001558 – 001934	黃定光議員 證監會	黃定光議員詢問訂立擬議估值基準為公司資產總值的1%、10%及15%所根據的基礎為何，該等基準與其他國家所採納的準則是否一致。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>證監會的回應如下：</p> <p>(a) 公眾諮詢的回應者支持以固定百分比為基準，取代300萬元金錢價值的基準；</p> <p>(b) 為保障投資者權益，證監會認為審慎的做法是保留有關物業業務權益的估值規定，並以10%為基準；</p> <p>(c) 當局經考慮大多數人在2010年公眾諮詢中表達的意見後，提出以1%作為豁免從事物業業務的公司遵從物業估值規定的基準，並以15%作為豁免從事非物業業務的公司遵從物業估值規定的基準；及</p> <p>(d) 一般而言，任何少於1%的權益，會被視為不重要，而10%或以上的權益則會被視為重要。因此，證監會相信擬議基準合理和合乎邏輯</p>	
001935 – 004713	主席 政府當局 證監會	<p>主席的詢問／關注事項如下 ——</p> <p>(a) 在《公司條例》附表3所訂與公司物業權益有關的10%或300萬港元基準何時訂立，訂立有關基準的背景及理據為何，以及該基準實施至今，當局有否進行檢討；</p> <p>(b) 在《修訂公告》中，就物業權益提供的"概覽"(overview)與"摘要"(summary)有何分別；</p> <p>(c) 《修訂公告》的目的是降低公司的合規成本，還是透過減少印製招股章程的用紙以加強保護環境；</p> <p>(d) 並非從事物業業務的公司的物業權益價值如何在招股章程中反映出來，例如，某從事生產的公司擁有價值少於該公司資產總值</p>	政府當局需按會議紀要第2段採取行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>15%的工業大廈，並獲豁免遵從估值規定；然而，該公司其後將業務擴展至物業業務，而該工業大廈變為有價值的資產；因此，該工業大廈的估值資料是投資者重要的投資參考資料；</p> <p>(e) 政府當局及證監會是否應考慮委員的建議，規定公司須以電子方式提供物業權益估值報告，以減少用紙，或考慮在招股章程的附錄載列詳情，讓投資者可在必要時考慮有關資料</p> <p>證監會的回應如下 ——</p> <p>(a) 10%或300萬港元的基準已沿用超過20多年。證監會會研究相關文件，並提供這方面的補充資料。</p> <p>(b) 根據《公司條例》附表3，發行人仍須確保招股章程載有充分詳情及資料，使合理的人能對於在招股章程發出時公司的股份或債權證和公司的財務狀況與盈利能力，達成確切而正當的結論。即使訂立擬議豁免規定，如上市申請人物業權益的某些詳情及資料屬投資者作出決定時所需掌握的資料，該上市申請人必須在招股章程內披露該等資料。如有需要，證監會及香港交易所會向上市申請人提出質疑。</p> <p>(c) 顯然，上市申請人不太可能隱藏具良好發展潛力的物業權益資料，而不向準投資者提供。</p> <p>主席的意見如下 ——</p> <p>(a) 證監會應比較現行及建議對經營不同核心業務的公司實施的物業估值及披露規定，說明豁免建議可如何降低公司的合規成本、減少招股章程的篇幅，但同時又可保障投資者取得公司有用資料的</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>權益；及</p> <p>(b) 若豁免建議只會令公司的合規成本稍微降低，便不值得推行。</p> <p>證監會的回應如下 ——</p> <p>(a) 在訂立擬議豁免規定後，並非從事物業業務的公司日後在招股章程內只會載有少量估值報告；</p> <p>(b) 在從事物業業務的公司的招股章程內，估計須估值的物業權益不超過10至12項；</p> <p>(c) 在訂立擬議豁免規定後，發行人及上市申請人在擬備招股章程估值報告時所需的成本及時間較以往大幅減少，尤其對申請在香港上市的海外公司為然；</p> <p>(d) 上市申請人不太可能會"藏寶"，即不在首次公開招股時向投資者披露有價值資產的估值資料；及</p> <p>(e) 現時訂有措施(包括《公司條例》及《上市規則》的規定)，確保公司提供物業的足夠資料，以保障投資者免因公司少報資產而受損。</p> <p>主席的意見如下 ——</p> <p>(a) 他較傾向於在招股章程披露公司的所有物業詳情；及</p> <p>(b) 他仍然認為就不屬於物業業務的權益訂立15%的豁免基準不甚妥當，因為過往曾出現下述情況：先前並非從事物業業務的公司把物業權益(例如工廠用地)轉為發展住宅項目，藉此賺取厚利。</p> <p>證監會的回應如下 ——</p> <p>(a) 豁免建議只適用於為首次公開招</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>股而發出的招股章程；及</p> <p>(b) 上市公司提供的物業權益資料受其他規管機制所規限，例如，香港交易所已向上市公司發出有關披露股價敏感資料的指引。</p>	
004714 – 005439	主席 黃定光議員 證監會 政府當局	<p>主席仍然不表信服，並認為擬議15%的基準過高，可能剝削投資者取得有關公司物業權益的重要資料的機會。</p> <p>黃定光議員的意見／詢問如下 ——</p> <p>他讚揚證監會致力確保香港的規管規定與全球最新的趨勢一致，以維持香港的競爭力。不過，他贊同主席的意見，認為應致力保障投資者的權益。</p> <p>有關注意意見認為，豁免建議不會為令司節省大量上市開支，但該建議把投資者作出投資決定時所需掌握的重要資料豁除在外，因而削弱對投資者的保障。</p> <p>如公司沒有事先評估所有資產，怎能知道是否符合新的估值及披露規定，因此在大部分的情況下，公司無可避免要進行物業估值。</p> <p>值得注意的是，若未能聘用專業人士進行物業估值，公司董事可能須承擔法律後果。</p> <p>為減少招股章程印製數量，證監會可考慮容許公司透過電子方式提供有關其物業權益的資料。</p> <p>證監會回應時表示，公司物業權益的帳面總值載於該公司的經審計資產負債表內。公司無須進行估值，只須根據有關資料，便可瞭解是否須遵從估值規定對物業權益進行估值。</p> <p>主席詢問，倘若物業價值已載於正申請上市的公司最近經審計的資產負債表內，該公司是否仍須進行額外的物業估值。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		證監會澄清，根據《上市規則》，在招股章程內必須包括經審計的資產負債表，而有關的資產負債表的刊發日期不得超過6個月。若物業權益屬投資物業，其帳面值可反映估值金額。	
005440 – 010626	主席 證監會 黃定光議員	<p>主席的意見如下 ——</p> <p>(a) 豁免建議的主要好處似乎是透過規定公司印製篇幅較少的招股章程，以加強環保，而非降低公司的合規負擔及成本；及</p> <p>(b) 為保障投資者，他寧願公司在申請上市期間於招股章程內向投資者提供"多一些資料"，這總較提供"少一些資料"為佳。</p> <p>證監會的回應如下 ——</p> <p>(a) 為保持香港作為重要的全球金融中心的競爭力，保障投資者的權益至為重要，亦有必要使上市制度中的物業估值及披露規定與全球最新的趨勢接軌；</p> <p>(b) 要求所有海外公司為每項物業進行估值並在招股章程內披露各物業詳細資料的規定，確實繁瑣和不必要，此等資料對投資者的用處不大；</p> <p>(c) 冗長浩繁的招股章程加重公司的成本，並可能使跨國公司不願在香港申請上市；</p> <p>(d) 數碼通上市時，須就全港各地每支收發桅桿提供估值報告，此個案是反映上市規則"荒謬"的好例子；及</p> <p>(e) 從近年在香港申請上市的公司的業務情況顯示，大部分公司為從事非物業業務(例如天然資源及零售業務等)的內地企業及跨國公司，而非過去從事物業發展業務</p>	政府當局需按會議紀要第2(c)段採取行動

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>的公司。</p> <p>黃定光議員告誡表示，他支持證監會放寬估值規定以配合現今的需要、與海外市場的規定接軌，以及加強環保，但他不贊同當局冒着削弱對投資者保障的風險，試圖減少向他們提供的公司物業資料。</p>	
010627 – 011015	詹培忠議員 主席 黃定光議員	<p>詹培忠議員的意見如下 ——</p> <p>(a) 他質疑政府當局及證監會在《修訂公告》背後的動機；</p> <p>(b) 政府當局應在補充文件內明確澄清豁免建議的理據及好處；及</p> <p>(c) 即使有建議的改動措施，大部分上市公司仍須為其物業權益進行估值。</p> <p>主席表示 ——</p> <p>(a) 上市公司的物業資產是香港一項高度敏感的課題；及</p> <p>(b) 他關注當局建議放寬《上市規則》的物業估值規定，可能會導致不良後果。</p> <p>黃定光議員認為，鑒於近年證券市場波動，立法會議員在審議擬議《修訂公告》時必須極為小心審慎。</p>	
011016 – 011728	主席 證監會 黃定光議員 詹培忠議員	<p><u>下次會議日期</u></p> <p>主席表示 ——</p> <p>(a) 已預留2011年11月29日的時段，供舉行下次會議；及</p> <p>(b) 政府當局應致力在下次會議之前提供所需資料。</p> <p>證監會表示 ——</p> <p>(a) 若《修訂公告》不獲立法會通過，</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>可能對證監會及香港交易所的運作造成負面影響，因為若干跨國公司已表明待豁免建議獲通過後有意提交上市申請；及</p> <p>(b) 證監會會考慮邀請香港交易所的代表出席下次會議。</p> <p>黃定光議員及詹培忠議員表示，立法會必須仔細研究《修訂公告》，以確保投資者的權益獲得充分保障。</p>	

立法會秘書處
 議會事務部1
 2012年7月17日