

《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

目的

在二零一一年十月十八日發出的立法會參考資料摘要的基礎上，本文件提供有關《2011 年公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)(修訂)公告》(《修訂公告》)的資料。

背景

2. 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》(第 32 章)的多項規定。其中一項規定是，如公司及其附屬公司的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 3,000,000 港元，則需列明載有有關集團一切物業權益的詳細資料的估值報告。這些物業估值規定並沒有區別物業權益是否上市申請人的核心業務。

3. 《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》(第 32L 章)第 6 條豁免上市申請人在招股章程內就其價值為零的營運租約列明估值報告。然而，這些營運租約仍要進行物業估值及取得完整的估值報告，並必須公開讓公眾查閱。從上述豁免的角度而言，第二項要求並不合理。

建議的豁免

4. 《修訂公告》將會視乎物業權益是否物業業務(即持有、購買或發展物業以作售賣、出租或保留作投資之用)，對其實施不同的估值規定。

5. 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”)，而個別 B 類權益的帳面值佔公司資產總值¹不足 1%，可獲豁免在招股章程內列明估值報告。然而，上

¹ 有關界線水平的計算將以最近期財務報告中的數字為準。

市申請人仍然需要在招股章程內提供此類物業權益的概覽（即《修訂公告》所指的“獲豁免 B 類權益”），並列明以下資料，包括總數目、性質、概約面積範圍、用途及所在位置的一般描述。

6. 此外，所有獲豁免 B 類權益的帳面總值不能超逾公司資產總值的 10%。招股章程內必須列明任何超逾 10%的界線水平的獲豁免 B 類權益，以及任何其他 B 類權益的估值報告全文。若個別物業權益的估值佔所有不屬獲豁免 B 類權益總值不足 5%，則只需以摘要方式披露估值報告重要資料（無須提供報告的全文）。

7. 若物業權益並不屬於物業業務的類別（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，否則有關在招股章程內列明估值報告的規定可獲得豁免。就不獲豁免的權益，有關招股章程須列明估值報告的全文。

8. 就從事開採業務的公司而言，若招股章程內載有將該開採業務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，也可獲豁免在招股章程內列明估值報告的規定。

投資者保障

9. 通過區別在哪些情況下上市申請人必須就其物業業務及非物業業務取得估值報告，以及就招股章程內的資料實施不同的披露規定，《修訂公告》能提升向投資者提供的資料的質素，亦符合投資者的利益。

10. 此外，根據《公司條例》，發行人仍有責任確保招股章程須載有充分詳情及資料，使一個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。儘管《修訂公告》提出豁免的建議，但假如有關上市申請人物業權益的詳情及資料對投資者作出有根據的決定而言是必要的，他們亦必須在招股章程內作出披露。

諮詢過程

11. 在制訂建議作公眾諮詢時，證券及期貨事務監察委員會(證監會)及香港聯合交易所有限公司(聯交所)與主要利益相關人士舉行了多次專題小組，聽取他們對初步建議的意見，當中包括徵詢公眾股東權益小組對有關建議的意見。參與者普遍支持該等建議。

12. 於 2010 年 12 月，證監會與聯交所發表《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》，是次諮詢共接獲 52 份來自市場從業員、發行人、專業團體及個別人士的回應意見。大多數回應者皆支持有關建議。

13. 聯合諮詢總結已於 2011 年 10 月 20 日發表。聯合諮詢文件、回應意見及總結文件現載於證監會網站及聯交所網站。

證券及期貨事務監察委員會

二零一一年十一月