

《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

本文件就委員在二零一一年十一月二十九日的會議上提出的下述(a) – (c)項事宜作出回應。

(a) 考慮委員的下列提議：

- (i) 增訂有關估值規定的基準，規定擁有非物業業務的公司遵從。可行的方案之一，是規定公司提供摘要報告，載列每項非物業業務的權益(如該等權益合計後超過該公司資產總值的 15%)，而非如《修訂公告》建議般提供概覽；及
- (ii) 關於擁有物業業務權益的公司，並獲豁免在招股章程內提供估值報告全文者，降低該等公司須就估值報告全文提供摘要的基準，使更多公司須就此類物業權益提供摘要，而非只提供概覽。

2. 證監會已對小組委員會在 2011 年 11 月 29 日的會議上曾考慮的意見陳述內所顯示的部分公司作進一步分析。

3. 有關上述(a)(i)項的建議，下表顯示，對於非物業業務權益而言，就個別物業權益進行的估值顯然並不相干。證監會認為無須更改有關建議。

	公司 10	公司 11	公司 12
業務性質	水泥及混凝土生產商	連鎖餐飲集團	可再生能源公司
物業總數	75	113	92
- 自置	29	無	49
- 租賃	46	113	43
物業用途	水泥及混凝土廠房： 34 辦公室、住宅用途及其他： 41	食肆： 27 員工宿舍 76 辦公室、倉庫及其他： 10	風力發電場： 29 興建中： 9 辦公室、住宅用途及其他： 54
物業權益總值／資產總值	33.4%	34.4%	36.9%
超過資產總值 1%的物業	3 (水泥廠)： 3.1%	無	無

	公司 10	公司 11	公司 12
	1.4% 1.1%		
物業權益明細分析	在建工程： 67.2% 土地及建築物： 25.7% 其他： 7.1%	租賃物業裝 修： 71.5% 傢俬、裝置及 設備： 16.3% 在建工程： 12.2%	在建工程： 90.1% 建築物及構築物： 9.2%， 其他： 0.7%
估值盈餘／資產總值	1.63%	無	0.03%

4. 從以上例子可見，估值盈餘¹只佔資產總值一個很少的百分比。據本會理解，非物業業務權益的估值盈餘通常微不足道，以及不會反映在公司目前或日後的財務報表內。因此，對於公司的非物業業務權益而言，估值顯然並不相干。

5. 有關上述(a)(ii)項的建議，根據建議的豁免公告，公司物業業務中 90%的物業權益仍須進行估值。雖然在以下個案中，獲豁免的物業權益的百分比各不相同，但無須進行估值及會在概覽中呈報的物業權益的相對價值很低。在大部分情況中，公司仍需就其物業權益中超過 95%的總值進行估值。

6. 下表中最後一欄顯示根據建議獲豁免的單一最大物業權益的價值少於已估值總額的 0.5%。即使有關基準由 1% 降至 0.5%，並無任何一項根據建議獲豁免的物業權益須進行估值。

擁有物業業務的公司	建議豁免						未估值的單一 最大物業權益 %	
	估值報告全 文		估值報告全 文摘要		概覽			
	#	%	#	%	#	%		
公司 13	1	10.4%	49	80.3%	45	9.3%	0.46%	
公司 14	6	68.3%	13	30.0%	24	1.7%	0.40%	
公司 15	6	80.3%	12	19.3%	19	0.5%	0.20%	
公司 16	7	94.9%	3	5.1%	2	0.04%	0.04%	
公司 17	4	41.9%	42	54.8%	52	3.3%	0.32%	

¹ 估值盈餘指評估值減去成本計算的帳面值。

(b) 根據《修訂公告》的建議，對於沒有在招股章程列明的估值報告內涵蓋的以摘要方式披露的每項物業業務權益，公司必須提供該估值報告的全文予公眾查閱。委員察悉，投資者／有關各方必須親往公司的辦事處，方可查閱該等報告。為方便投資者，委員建議證監會考慮規定公司透過電子方式提供估值報告的全文，例如將文件上載至公司網站。

7. 根據建議，以摘要方式披露的物業業務權益是要進行估值的。公司將獲准以摘要方式作出披露，而無須在招股章程中提供該等權益的估值報告全文。載於摘要內的資料將摘錄自估值報告全文。該等資料應可讓投資者充分理解有關權益，以及在一般情況下，投資者無須前往上市申請人的辦事處查閱估值報告的全文。

8. 若規定公司須透過電子方式提供估值報告的全文，可能會產生很多問題，故需要仔細考慮。舉例來說，假如網站發生故障以致停止運作一小時或一日將會有甚麼後果，以及應提供估值的最起碼期間。證監會將會與港交所配合，探究在網站上提供估值的可行性及就此進行諮詢。長遠而言，證監會亦會研究以提述方式收納資料的可行性，及其他減少招股章程印製數量的措施。

(c) 考慮訂立措施，促進以電子方式發放公司資料，藉此盡早降低市場人士的合規成本、利便投資者，以及提高證券市場的持續發展能力。

9. 證監會已採取措施，容許以電子方式發放招股章程。證監會在 2003 年 4 月發表《電子公開發售指引》，容許業界以電子方式進行公開發售。2011 年 2 月，《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)》(第 32 章，附屬法例 L) 第 9A 條頒布了一項類別豁免。根據類別豁免公告，上市申請人獲准在發出有關招股章程的電子版本的情況下，發出紙張形式的申請表格。

整體評估

10. 總括而言，國際會計準則並無規定須對屬於非物業業務的物業進行估值。即使為了遵從上市規定而進行估值，按成本計算的帳面值而非評估值仍會用於公司的資產負債表和財務報表內。因此，規定對該等物業進行估值並無意義，而其他主要市場亦沒有實施相同的規定。《公司條例》內現時有關對該等物業進行例行估值的規定不合乎常理，有關規定沒有把物業業務和非物業業務分開處理。《修訂公告》擬消除這種不合乎常理的情況。

11. 就物業業務而言，可享有建議豁免估值規定（即只須提供概覽）的物業最多只會佔公司資產總值 10%，而任何該等個別物業的價值不得超過公司資產總值 1%。從以上例子可見，公司會因為建議豁免而無須就頗大量只佔其資產總值一個很少百分比的物業進行估值。若這些獲豁免的物業分佈於廣泛地域，這項豁免可以為發行人節省不少或

帶來重大方便。只有英國及新加坡為其他設有物業估值明確規定的主要市場，並只要求對重大或主要物業進行估值。建議修訂將令香港進一步向國際規定靠攏，但我們的規定仍較國際規定嚴格，透過提供明確的劃分標準，有關規定給予市場更大的確定性。

證券及期貨事務監察委員會
二零一一年十二月