

[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。]

2011年12月6日

致： 涂謹申議員
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

尊敬的主席先生，

關於：2011年公司條例（豁免公司及招股章程遵從條文）（修訂）公告有關修訂物業估值規定的建議

我們謹代表列於附錄一的金融機構及律師事務所（**回應者**）致函。回應者均是積極參與香港資本市場的業界人士。

據我們了解，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，整體而言，亦反映了大多數回應者對總結的共同意見。最初的建議於2010年12月推出，而回應者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序。該程序一旦完成，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。

我們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：

- (一) 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
- (二) 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。

回應者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（一）申請人持有許多物業權益，而不一定所有權益均與其業務有重大關係；（二）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）；（三）申請人持有位處僻遠地區而與其業務及營運無密切關係的物業權益；或（四）申請人持有眾多對其沒有重大價值的營運租約。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顯示，所有以營運租約持有的物業權益的價值均為零。

回應者亦相信，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環保責任的長期承諾相一致。然而，基於發行人必須披露所有重要資料的首要責任，以及根據在類別豁免公告中有關情況下，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

除了為上市申請人及發行人簡化程序和使其更具成本效益，該建議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，從而確保投資者得到以有意義的形式所表達的資訊。回應者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資料隱沒在上市文件或通函中，而投資者或股東在閱讀時未必能易於注意到有關資料。因此，該建議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。

基於上文所述，回應者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。因此，回應者強烈支持盡快實施該建議。

如有任何問題，請致電曾偉林（3761 3555）或黃莉娟（3761 3516）聯繫。

此致

凱易律師事務所

附錄一

金融機構及律師行清單（以英文字母順序排列）

1. Ashurst Hong Kong
2. Baker & McKenzie 貝克·麥堅時律師事務所
3. Bank of America Merrill Lynch 美林遠東有限公司
4. Barclays Capital Asia Limited 巴克萊亞洲有限公司
5. China International Capital Corporation Hong Kong Securities Limited 中國國際金融香港證券有限公司
6. CITIC Securities International Company Limited 中信証券國際有限公司
7. Citigroup Global Markets Asia Limited 花旗環球金融亞洲有限公司
8. Cleary Gottlieb Steen & Hamilton (Hong Kong) 佳利(香港)律師事務所
9. Clifford Chance 高偉紳律師行
10. Credit Suisse (Hong Kong) Limited 瑞士信貸（香港）有限公司
11. Davis Polk & Wardwell
12. Deacons 的近律師行
13. Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch 德意志銀行香港分行
14. Freshfields Bruckhaus Deringer 富而德律師事務所
15. Goldman Sachs (Asia) L.L.C. 高盛（亞洲）有限責任公司
16. Herbert Smith 史密夫律師事務所
17. Jones Day 眾達國際法律事務所
18. J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited 摩根大通證券（亞太）有限公司
19. King & Wood 金杜律師事務所
20. Kirkland & Ellis 凱易律師事務所
21. Latham & Watkins 瑞生國際律師事務所
22. Linklaters 年利達律師事務所
23. Macquarie Capital Securities Limited 麥格理資本證券股份有限公司
24. Mayer Brown JSM 孖士打律師行
25. Milbank, Tweed, Hadley & McCloy 美邦律師事務所
26. Morgan Stanley Asia Limited 摩根士丹利亞洲有限公司

27. Morrison & Foerster 美富律師事務所
28. Nomura International (Hong Kong) Limited 野村國際(香港)有限公司
29. Norton Rose Hong Kong 諾頓羅氏香港
30. O'Melveny & Myers 美邁斯律師事務所
31. Orrick, Herrington & Sutcliffe 奧睿律師事務所
32. Paul Hastings 普衡律師事務所
33. The Royal Bank of Scotland N.V., Hong Kong Branch 蘇格蘭皇家銀行香港分行
34. Salans LLP
35. Shearman & Sterling, Hong Kong 謝爾曼·思特靈律師事務所
36. Simpson Thacher & Bartlett 盛信律師事務所
37. Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom 世達國際律師事務所
38. Slaughter and May 司力達律師樓
39. Standard Chartered Securities (Hong Kong) Limited 渣打證券(香港)有限公司
40. Sullivan & Cromwell (Hong Kong) 蘇利文·克倫威爾律師事務所 (香港)
41. UBS AG, Hong Kong Branch 瑞士銀行香港分行