

立法會參考資料摘要

《公司條例》(第 32 章)

《2011 年公司條例 (豁免公司及招股章程遵從條文) (修訂) 公告》

引言

1. 證券及期貨事務監察委員會(“證監會”)於 2011 年 10 月 17 日舉行的會議上，依據《公司條例》(第 32 章)第 38A(2)及 342A(2)條訂立了載於附件的《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》”)。證監會建議豁免公司發出的若干招股章程，使其在符合某些條件下，無需符合列明載有《公司條例》附表 3 第 34(2)段指明的資料的估值報告的規定。

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》的多項規定。《公司條例》第 38(1)條規定，由公司或代公司發出的每份招股章程，必須列明《公司條例》附表 3 第 II 部所指明的報告。《公司條例》第 342(1)條規定，除非招股章程列明《公司條例》附表 3 第 II 部所指明的報告，就在香港以外地方成立為法團的公司的股份或債權證發出任何招股章程均屬違法。《公司條例》附表 3 第 34(2)段規定，如公司及其附屬公司(“集團”)按集團對上一份帳目所披露，在土地或建築物方面的權益(“物業權益”)的價值超過集團資產值 10%或不少於 3,000,000 港元，招股章程內須列明的估值報告便須載有有關集團一切物業權益的指明資料。在某些情況下，該規定可能不必要地提高成本及構成不適當的負擔，而所提供的若干資料亦未必對投資者有用。
3. 證監會可藉根據《公司條例》第 38A(2)及 342A(2)條在憲報刊登的公告豁免公司發出的任何類別的招股章程，使其分別無需符合《公司條例》第 38(1)及 342(1)條的任何或所有規定。《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》(第 32 章，附屬法例 L)(“公告”)列明證監會依據《公司條例》第 38A(2)及 342A(2)條已批出的類別豁免。

建議的類別豁免摘要

4. 視乎物業權益是否涉及持有（不論直接或間接）、購買或發展物業，以作售賣、出租或保留作投資之用的商業業務的標的物（“物業業務權益”），或其他商業業務的標的物（“非物業業務權益”），建議的類別豁免將容許不同的估值及披露規定，在符合某些條件下，可適用於不同的物業權益。
5. 公司將須就每項不屬以下物業權益的價值取得估值報告：—
 - (a) 帳面值佔集團資產總值不足 1% 的物業業務權益，但前提是所有該等物業業務權益的帳面值在合計後並不超過該集團資產總值的 10%；
 - (b) 帳面值佔集團資產總值不足 15% 的非物業業務權益；或
 - (c) 帳面值佔集團資產總值 15% 或以上、附屬於勘探或開採礦物或石油產品的非物業業務權益（“開採物業權益”），而招股章程載有由獨立而合資格的估值師就該開採物業權益，連同其有聯繫礦物或石油資源或資產，作為一項業務或營運實體的估值而作出的報告，
(每項均為“獲豁免物業權益”)。
6. 招股章程將須披露有關每項不屬獲豁免物業權益的物業權益的估值報告的全文，但如獲准以摘要方式作出披露，則屬例外。
7. 每項不屬獲豁免物業權益及其價值佔所有不屬獲豁免物業權益的物業業務權益的總價值不足 5%（經獨立而合資格的估值師釐定）的物業業務權益（“以摘要方式披露的物業業務權益”），將獲准以摘要方式作出披露。有關沒有在招股章程列明的估值報告內涵蓋的每項以摘要方式披露的物業業務權益的估值報告的全文將須供公眾查閱。
8. 招股章程將須包括有關沒有在招股章程列明的估值報告內涵蓋的所有獲豁免物業權益的概覽。

《修訂公告》

9. 《修訂公告》載於附件。《修訂公告》的主要條文如下：—
 - (a) 第 3 條廢除《公告》的第 6 條，並予以取代。
 - (b) 《公告》的第 6(1) 條訂明豁免無需就《公司條例》附表 3

第 34(2)段符合《公司條例》第 38(1)條的規定，即就根據《公司條例》成立的公司的股份或債權證作出要約而公開發出的招股章程，在符合某些條件下，無需列明有關某些物業權益的估值報告。

- (c) 《公告》的第 6(2)條就在香港以外地方成立為法團的公司的股份或債權證作出要約，訂明類似豁免，即在符合類似條件下，無需符合《公司條例》第 342(1)(b)條的規定。
- (d) 《公告》的第 6(3)條列明第(1)及(2)款提述的條件如下：
 -
 - (i) 該公司須就每項不屬獲豁免物業權益的物業權益的價值向獨立而合資格的估值師取得估值報告。
 - (ii) 該估值報告須載有指明資料，並符合《公司條例》附表 3 第 46(a)至(c)段的規定。
 - (iii) 該招股章程須載有有關沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的所有獲豁免物業權益的指明資料的概覽。
 - (iv) 該招股章程須載有有關沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的每項以摘要方式披露的物業業務權益的指明資料的摘要，而有關該項以摘要方式披露的物業業務權益的估值報告的全文須供公眾查閱。
 - (v) 該招股章程須載有有關每項不屬獲豁免物業權益或以摘要方式披露的物業業務權益的物業權益的估值報告的全文。
- (e) 《公告》的第 6(4)條列明該估值報告須載有的指明資料。
- (f) 《公告》的第 6(5)條列明該概覽須列明的指明資料。
- (g) 《公告》的第 6(6)條列明該摘要須列明的指明資料。
- (h) 《公告》的第 6(7)條列明該條所提述的詞彙的釋義。
- (i) 《公告》的第 6(8)條訂明第(3)款的條件亦就向公眾作出的認購或購買債權證的要約或邀請，而適用於提供擔保的法團(《公司條例》第 38(8)及 342(8)條所界定者)。

公眾諮詢

10. 證監會與香港聯合交易所有限公司（“聯交所”）於 2010 年

12月3日發表《建議修訂物業估值規定的聯合諮詢文件》，諮詢公眾意見。證監會與聯交所將於2011年10月20日發表諮詢總結。是次諮詢合共收到52份意見書，當中包括來自市場從業員、發行人、專業團體及個別人士的回應。大部分回應者支持有關建議，並就當中所涉及的若干具體詳情提出建議。

對財政及人手編制的影響

11. 上述修訂不會影響證監會的財政或人手編制。

立法時間表

12. 立法時間表如下：

刊登憲報	2011年10月21日
提交立法會	2011年10月26日

生效日期

13. 《修訂規則》將於2012年1月1日生效。

宣傳安排

14. 證監會將於2011年10月20日（即發表諮詢總結當日）發出新聞稿，並安排發言人解答傳媒的查詢。

查詢

15. 如對本參考資料摘要有任何查詢，可聯絡證監會企業融資部高級總監紀禮富先生（Mr Charles Grieve）（電話號碼：2840 9207）、高級經理馬嘉熾女士（電話號碼：2840 9368）或高級經理馬佩賢女士（電話號碼：2840 6147）。

證券及期貨事務監察委員會

2011年10月18日

《2011 年公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)(修訂)公告》

(由證券及期貨事務監察委員會根據《公司條例》(第 32 章)第 38A 及 342A 條訂立)

1. 生效日期

本公告自 2012 年 1 月 1 日起實施。

2. 修訂《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》

《公司條例(豁免公司及招股章程遵從條文)公告》(第 32 章, 附屬法例 L)現予修訂, 修訂方式列於第 3 條。

3. 取代第 6 條

第 6 條 —

廢除該條

代以

“6. 豁免須列明估值報告的規定

- (1) 如擬藉公開發出招股章程而就根據本條例成立的公司的股份或債權證作出要約, 則在符合第(3)款指明的條件下, 該招股章程獲豁免而無需就本條例附表 3 第 34(2)段符合本條例第 38(1)條的規定。
- (2) 如擬藉公開發出招股章程而就在香港以外地方成立為法團的公司的股份或債權證作出要約, 則在符合第(3)款指明的條件下, 該招股章程獲豁免而無需就本條例附表 3 第 34(2)段符合本條例第 342(1)(b)條的規定。
- (3) 第(1)及(2)款所指的條件是 —

- (a) 該公司須就每項不屬獲豁免 A 類權益的 A 類權益及每項不屬獲豁免 B 類權益的 B 類權益在該招股章程日期之前 3 個月內的某一日期的價值, 向獨立而合資格的估值師取得估值報告;
 - (b) 該估值報告須載有第(4)款規定的資料, 並須符合本條例附表 3 第 46(a)至(c)段的規定;
 - (c) 該招股章程須載有以下資料 —
 - (i) 第(5)款指明的有關沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的所有獲豁免 A 類權益及沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的所有獲豁免 B 類權益的概覽;
 - (ii) 第(6)款指明的有關沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的每項以摘要方式披露的 B 類權益的摘要;
 - (iii) 有關每項不屬獲豁免 A 類權益的 A 類權益的估值報告的全文; 及
 - (iv) 有關每項不屬獲豁免 B 類權益亦不屬以摘要方式披露的 B 類權益的 B 類權益的估值報告的全文; 及
 - (d) 如該公司的物業權益包括任何沒有在該招股章程列明的估值報告內涵蓋的以摘要方式披露的 B 類權益, 則該公司須提供有關該項以摘要方式披露的 B 類權益的估值報告的全文予公眾查閱。
- (4) 第(3)(a)款規定的估值報告, 須載有本條例附表 3 第 34(2)(a)至(h)及(3)(a)及(b)段列明的資料, 以及以下資料 —
- (a) 目前的規劃或分區用途;
 - (b) 業權及擁有權的詳情;

- (c) 產權負擔的詳情；
 - (d) 任何認購權或優先購買權利；
 - (e) 估值方法；
 - (f) 上次視察的日期，及視察者的姓名及資格；
 - (g) 獨立而合資格的估值師為得出估值而進行的調查的摘要；
 - (h) 所依賴的資料的性質及來源；
 - (i) 如估值證明書經分組處理，說明該等分組的解釋；及
 - (j) 可能對價值造成重要影響的任何其他事項。
- (5) 第(3)(c)(i)款規定的概覽須列明以下資料 —
- (a) 總數目；
 - (b) 性質；
 - (c) 概約面積範圍；
 - (d) 用途；及
 - (e) 所在位置的一般描述。
- (6) 第(3)(c)(ii)款規定的摘要須列明以下資料 —
- (a) 所在位置的地理區域；
 - (b) 簡要描述；
 - (c) 用途；
 - (d) 保有權性質及年期(如有)；
 - (e) 總樓面面積或規劃總樓面面積、可出租或可出售面積及單位與泊車位的數目；
 - (f) 平均佔用率及平均實際租金；

- (g) (如已落成)落成的年份或(如在發展中)展開發展的日期、預計落成的日期及發展成本；及
 - (h) 集團所佔份額的權益百分比及價值。
- (7) 在本條中 —
- 以摘要方式披露的 B 類權益** (summary Type B interest)指任何符合以下規定的 B 類權益 —
- (a) 該權益並不屬於獲豁免 B 類權益；及
 - (b) 經獨立而合資格的估值師釐定，其價值佔所有不屬於獲豁免 B 類權益的 B 類權益的總價值不足百分之五；
- 物業** (property)指土地及建築物(不論已落成或在發展中)，並包括任何固定附着物及裝置；
- 物業業務** (property activities)指持有(不論直接或間接)、購買或發展物業，以作售賣、出租或保留作投資之用；
- 物業權益** (property interest)指在物業方面的任何權益；
- 帳面值** (carrying amount)就物業權益而言，指 —
- (a) 該物業權益在扣除任何累計折舊或攤銷(視屬何情況而定)及其累計耗蝕虧損後，在公司招股章程披露的集團最近期經審計的綜合資產負債表內的入帳金額；
 - (b) 如該物業權益是在集團最近期經審計的綜合資產負債表的截算日期後購入，該物業權益的購入成本；
- 開採物業權益** (mining property interest)指附屬於勘探或開採礦物或石油產品的 A 類權益；

集團 (group)就擬藉公開發出招股章程而就其股份或債權證作出要約的根據本條例成立的公司(或在香港以外地方成立為法團的公司)而言，指該公司及其附屬公司；

資產總值 (total assets)就集團而言，指在公司招股章程披露的該集團最近期經審計的綜合資產負債表內所顯示的該集團的資產總值；

獲豁免 A 類權益 (exempt Type A interest) —

- (a) 指任何帳面值佔集團資產總值不足百分之十五的 A 類權益(不論是否開採物業權益)；
- (b) 如招股章程載有由獨立而合資格的估值師就任何帳面值佔集團資產總值百分之十五或以上的開採物業權益，連同其有聯繫礦物或石油資源或資產，作為一項業務或營運實體的估值而作出的報告，指該開採物業權益；

獲豁免 B 類權益 (exempt Type B interest) —

- (a) 如所有帳面值佔集團資產總值不足百分之一的 B 類權益的帳面總值不超過該集團資產總值的百分之十，指任何帳面值佔該集團資產總值不足百分之一的 B 類權益；
- (b) 如所有帳面值佔集團資產總值不足百分之一的 B 類權益的帳面總值超過該集團資產總值的百分之十，指其帳面值在合計後並不超過該集團資產總值的百分之十的該等 B 類權益；

A 類權益 (Type A interest)就集團的成員而言，指該成員在任何下述物業的權益：不屬於該成員在招股章程日期當日從事的任何物業業務的標的物之物業；

B 類權益 (Type B interest)就集團的成員而言，指該成員在任何下述物業的權益：屬於該成員在招股章程日期當日從事的任何物業業務的標的物之物業。

- (8) 第(3)款的條件亦就向公眾作出的認購或購買根據本條例成立的公司或在香港以外地方成立為法團的公司的債權證的要約或邀請，而適用於提供擔保的法團(本條例第 38(8)及 342(8)條所界定者)。”。

證券及期貨事務監察委員會
行政總裁

2011 年 月 日

註釋

證券及期貨事務監察委員會可藉根據《公司條例》(第 32 章)(**本條例**)第 38A(2)及 342A(2)條在憲報刊登的公告豁免公司發出的任何類別的招股章程，使其分別無需符合本條例第 38(1)及 342(1)條的任何或所有的規定。本條例第 38(1)條規定，由公司或代公司發出的每份招股章程，必須列明本條例附表 3 第 II 部所指明的報告。本條例第 342(1)條規定，除非招股章程列明本條例附表 3 第 II 部所指明的報告，就在香港以外地方成立為法團的公司的股份或債權證發出任何招股章程均屬違法。

2. 本公告豁免公司發出的若干招股章程，使其在符合某些條件下，無需符合列明載有本條例附表 3 第 34(2)段指明的資料的估值報告的規定。招股章程可載有有關所有獲豁免的物業權益的指明資料的概覽。有關若干物業權益的指明資料可以摘要方式於招股章程中披露，而有關每項該等物業權益的估值報告的全文須供公眾查閱。招股章程須載有有關每項不獲豁免或不准以摘要方式披露的物業權益的估值報告的全文。