

《創業板上市規則》修訂

第八章

總則

物業的估值及資料

何時需要

...

8.03A 如有關物業之收購屬《創業板上市規則》第19.04(10C)條所定義之合資格地產收購，此等規定均不適用。

...

第十九章

股本證券

須予公布的交易

...

19.04 就本章而言：

(1) 凡提及上市發行人進行的「交易」：

(a) 包括收購或出售資產，包括《創業板上市規則》第19.29條所載的視作出售情況；

...

(f) 包括訂立涉及成立合營企業實體（不論是以合夥、公司或任何形式成立）的任何安排或協議，但不包括有下列安排的合營公司：

(i) 該合營公司開展的項目或進行的交易是單一目的，且為發行人在日常業務中進行屬收益性質的項目或交易（見《創業板上市規則》19.04(1)(g)條）；

(ii) 合營安排是各方基於各自獨立利益、按一般商務條款所商議形成的安排；及

(iii) 合營協議載有條款，使合營公司在未經合營夥伴一致同意的情況下，不得進行下列事項：

(A) 更改其業務性質或範疇，或

(B) 進行任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易；及

- (g) (在《創業板上市規則》第19.04(1)(a)至(f)條沒有明文規定的範圍內) 不包括上市發行人在日常業務中(按《創業板上市規則》第19.04(8)條的定義) 進行屬收益性質的交易。

附註： 1 (在《創業板上市規則》第19.04(1)(a)至(f)條沒有明文規定的範圍內) 上市發行人在日常業務中進行屬收益性質的任何交易將獲豁免遵守本章的規定。不過，上市發行人應留意，如按照上市發行人的~~一般責任~~的規定，該等交易的資料是股價敏感資料而須向市場公開的，則仍須予以披露(請參閱《創業板上市規則》第17.10條)。

2 任何涉及收購及變賣物業的交易一般不會視作屬於收益性質的交易，除非該等交易是上市發行人的主要活動之一，並在其日常業務中進行。~~就釐定物業發展是否上市發行人的主營業務以決定其是否合資格發行人(定義見《創業板上市規則》第19.04(10B)條)時，本交易所將會考慮下述各點：~~

~~(a) 在發行人最近期已公布的年度財務報表的董事會報告中清楚披露物業發展業務是現有並持續經營的主營業務；~~

~~(b) 發行人最近期已公布的財務報表中將物業發展業務申報為一個分開及持續經營的分部(如非唯一分部)；及~~

~~(c) 發行人匯報各分部資料的格式及其最近期已公布的年度財務報表完全符合編制其年度財務報表所採用會計準則中有關匯報分部收入及分部支出的規定。~~

3 若上市發行人為了財務匯報的原因已將某項資產由「固定資產」類別轉往「流動資產」類別，上市發行人其後出售該項資產就不能夠獲得《創業板上市規則》第19.04(1)(g)條的豁免。

4 上市發行人考慮一項交易是否屬於收益性質時，必須顧及下列因素：

(a) 以往曾經進行，或經常進行，屬同樣性質的交易曾否被看作須予公布的交易處理；

(b) 對以往屬同樣性質的交易，在過去採用過的會計處理方法；

(c) 會計處理方法是否符合一般可接受的會計標準；及

(d) 就稅務而言，該項交易屬於收益性質還是資本性質。

上述各項只屬指引，並不包括全部因素。本交易所評估一項特定交易是否屬於收益性質時，可能會考慮與該項交易相關的其他因素。如有疑問，上市發行人須盡早向本交易所查詢。

...

(10A) [已於2011年2月1日刪除] 「合資格關連人士」指合資格發行人的任何關連人士（定義見《創業板上市規則》第20.11條），該人士之所以成為關連人士，純粹是因為其是合資格發行人旗下一家或以上的非全資擁有附屬公司的主要股東（不論有或沒有代表在董事會）；該等附屬公司是為參與地產項目而成立，各有本身專責項目且為單一目的；

(10B) 「合資格發行人」指活躍從事物業發展作為主營業務的上市發行人。就釐定物業發展是否發行人的主營業務時，本交易所將會考慮下述各點：

(a) 在發行人最近期已公布的年度財務報表的董事會報告中清楚披露物業發展業務是現有並持續經營的主營業務；

(b) 發行人最近期已公布的財務報表中將物業發展業務申報為一個分開及持續經營的分部（如非唯一分部）；及

(c) 發行人匯報各分部資料的格式，及其最近期已公布的年度財務報表完全符合編制年度財務報表所採用會計準則中有關匯報分部收入及分部支出的規定。

(10C) 「合資格地產收購」指透過公開拍賣或招標方式向香港政府或政府控制機構收購香港土地或物業發展項目，或透過受中國法律（定義見《創業板上市規則》第25.04條）規管的招標、拍賣或掛牌方式向中國政府機關（定義見《創業板上市規則》第25.04條）收購內地政府土地或物業發展項目具資本元素的合資格地產項目。視乎百分比率，合資格地產收購可能屬《創業板上市規則》第19.06條所載的其中一項分類；

附註：本交易所或會考慮放寬此項規定，接受透過公開拍賣或招標方式向政府機關收購其他司法管轄區的土地。本交易所將考慮的因素包括：

(i) 有關的政府土地是否透過競投程序予以收購，而該等競投程序是受相關司法管轄區的法例及／或規定所規管；

(ii) 競投程序安排是否妥善建構和確立，而競投者並無酌情權更改預設條款；

(iii) 透過競投程序收購政府土地是否該司法管轄區的慣常做法；及

(iv) 發行人就收購土地遵守須予公布交易規則上遇到的問題。

(10D) [已於2011年2月1日刪除] 「合資格地產項目」指透過公開拍賣或招標方式向政府或政府控制機構收購的香港土地或物業發展項目；

...

...

構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購
可獲得的豁免

19.33A 若符合下列情況，構成主要交易或非常重大的收購事項的合資格地產收購可獲豁免股東批准：~~一上市發行人應參照有關規則條文，以了解其具體規定。下表概述了合資格發行人進行合資格地產收購所須遵守的通知、刊登公告及股東批准規定。~~

	通知 本交易所	按照《創業板上市規則》 第十六章的規定 刊登公告	向股東 發通函	股東批准	在下一份 刊發的年報及 賬目內匯報
獨自進行包含 資本元素的 合資格 地產收購 ⁴	需要 ³	需要 ³	需要 ³	不需要 ⁴	需要 ⁴
與非關連人士 進行的合資格 地產收購 ²	需要 ³	需要 ³	需要 ³	不需要 ²	需要 ⁵

附註：~~1. 豁免《創業板上市規則》第19.40至19.46條及第19.49至19.53條有關股東批准規定的條件，載於以下《創業板上市規則》第19.33A(2)條。~~

~~2. 豁免《創業板上市規則》第19.40至19.46條及第19.49至19.53條有關股東批准規定的條件，載於以下《創業板上市規則》第19.33A(4)條。~~

~~3. 《創業板上市規則》第十九章有關發出通知、公告及通函的規定如常適用。~~

~~4. 年度匯報規定的詳情，載於以下《創業板上市規則》第19.33A(2)(c)條。~~

~~5. 年度匯報規定的詳情，載於以下《創業板上市規則》第19.33A(4)(g)條。~~

~~(1) 《創業板上市規則》第19.33A條適用於進行收購合資格地產項目（定義見《創業板上市規則》第19.04(10D)條）的合資格發行人（定義見《創業板上市規則》第19.04(10B)條）。~~

~~(12) 有關的合資格地產收購是合資格發行人在日常業務中獨自進行的合資格地產收購（定義見《創業板上市規則》第19.04(10C)條）獲豁免遵守《創業板上市規則》第19.40至19.46條及第19.49至19.53條的股東批准規定，但須符合以下所有條件：；或~~

~~(a) 合資格發行人在獲通知其投標合資格地產項目成功後，必須根據《創業板上市規則》第十六章刊登公告。就此而言，《創業板上市規則》第十九章中所有有關公告的規定須如常按照有關交易分類及百分比率應用；~~

~~(b) 一如任何其他屬《創業板上市規則》第十九章範圍的交易，合資格發行人必須向其上市證券持有人發出通函，通函中須載有該項成功進行的合資格地產收購的詳情；及~~

~~(c) 合資格發行人必須在其下一份刊發的年報及賬目內，載有該項成功進行的合資格地產收購的適當詳情，以及簡述該項合資格地產收購的最新情況。~~

~~(3) 就《創業板上市規則》第十九及二十章而言，合資格發行人按合營基礎進行的合資格地產收購可分為以下類別：~~

- (a) ~~與非關連人士合營；~~
- (b) ~~與「合資格關連人士」合營；或~~
- (c) ~~與非「合資格關連人士」的關連人士合營。~~
- (24) 有關的合資格地產收購是合資格發行人與其他人士共同進行，而一如屬上文《創業板上市規則》第19.33A(3)(a)條所述的情況，可獲豁免《創業板上市規則》第19.40至19.46條及第19.49至19.53條有關股東批准的規定，但須符合以下所有條件：
- (a) 有關項目是涉及收購及／或發展某項物業的單一目的項目，並與拍賣或招標文件所註明的目的一致；
- (b) 每一項合營安排是各方基於各自獨立利益、所作出的，而合資格發行人是在日常業務中按一般商務條款所商議形成的安排；
- (c) ~~在毋損任何其他所必須的同意的情況下，合營協議須載有條款，令合營公司實體在未經其合營夥伴一致同意的情况下，不得進行下列事項：~~
- (i) ~~更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與拍賣或招標文件所註明的範疇或目的一致；或~~
- (ii) ~~訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易（不論是否與關連人士訂立）；及~~
- (d) 合資格發行人的董事會已確認，有關的合資格地產收購是在合資格發行人日常業務中進行，以及合資格地產收購和合營公司（包括其融資及利潤分派安排）均是按一般商務條款所商議形成、公平合理並符合合資格發行人及其股東整體的利益。
- ~~(d) 合營協議必須註明，合資格發行人及其合營夥伴將須個別及按其各自的股權比例，以股本、股東貸款及／或財務承擔的方式，向合營公司或代表合營公司提供融資；~~
- ~~(e) 合營協議必須註明，就分派利潤而言，將土地或將予發展、重新發展或翻新的物業出售及／或出租所得款項，經扣除償還借款及支付其他成本及負債後餘下的淨額，將全數分派給各合營夥伴，分派時按各合營夥伴的股權比例進行；至於償還股東貸款及分派合營公司利潤（如有），也是按上述股權比例來進行；~~
- 19.33B (1) (f) 合資格發行人在獲得通知其本身或其合營公司競投屬《創業板上市規則》第19.33A條所指的合資格地產收購成功後，須盡快根據《創業板上市規則》第十六章刊發公告，並向股東發出通函。通函中須載有該項成功進行的合資格地產收購的詳情。就此而言，《創業板上市規則》第十九章中有關公告及通函的所有規定須如常按有關的交易分類及百分比率應用；及
- (2) (g) 合資格發行人必須在與合營公司的非關連人士成功競投每項合資格地產收購後刊發的年報及賬目內，至少列出以下詳情公告及通函內必須載有：
- (a) 有關收購的詳情；
- (b) 有關合營公司（如有）的詳情，包括：
- (i) 合營公司的條款及狀況；
- (ii) 合營公司的狀況，包括在會計期間成功進行的合資格地產收購的詳情；
- (iii) 合營公司的股息及分派政策；及

~~(iii-iv) 合營公司的財務及資本承擔及合資格發行人在當中所佔份額；及~~

~~(c) 能證明符合《創業板上市規則》第19.33A(1)或(2)條所載條件的資料。~~

~~附註：若發行人於刊發首份公告時尚未能提供上述任何詳情，其必須在有關詳情經協定或落實後盡快再刊發公告披露該等詳情。~~

~~(3) 按交易的分類，《創業板上市規則》第十九章所載的公告及通函規定適用於此項收購及合營公司（如有），只是資料通函毋須載有合資格地產收購所涉及物業的估值報告。~~

~~(5) 《創業板上市規則》第19.33A(3)(b)條所指的情況按《創業板上市規則》第二十章第20.72至20.79條處理。~~

~~附註：本條規則《創業板上市規則》第19.33A條的豁免，不適用於《創業板上市規則》第19.33A(3)(c)條的情況下。~~

...

第二十章

股本證券

關連交易

...

有關定義及釋義的一般事項

20.10 就本章而言：

...

(4A) 「一般地產收購授權」指合資格發行人於股東周年大會上獲股東預先授予進行合資格地產收購的權力；

...

(10A) 「合資格關連人士」指合資格發行人的任何關連人士（定義見《創業板上市規則》第20.14條），該人士之所以成為關連人士，純粹因為其是合資格發行人旗下一家或以上的非全資擁有附屬公司的主要股東（或其聯繫人）（不論有或沒有代表在董事會）；該等附屬公司是為參與地產項目而成立，各有本身專責項目且為單一目的；

(10B) 「合資格發行人」具有《創業板上市規則》第19.04(10B)條所載的意思指活躍從事物業發展作為主營業務的上市發行人；

(10C) 「合資格地產收購」具有《創業板上市規則》第19.04(10C)條所載的意思指收購具資本元素的合資格地產項目。視乎百分比率，合資格地產收購可能屬《創業板上市規則》第19.06條所載的其中一項分類；

(10D) 「合資格地產項目」指透過公開拍賣或招標方式向政府或政府控制機構收購的香港土地或物業發展項目；

...

(13) 發行人的「交易」（不論是否《創業板上市規則》第19.04(1)(g)條所界定的「在日常業務中進行屬收益性質的交易」）包括：

(a) 收購或出售資產，包括《創業板上市規則》第19.29條所載的視作出售事項；

...

(f) 訂立涉及成立合營實體（不論是以合夥、公司或任何其他合營的形式成立）的任何安排或協議；

...

(i) 共用服務；及

(j) 提供或購入原材料、半製成品及製成品；及

~~(k) 合資格地產收購。~~

...

合資格地產收購的豁免及一般地產收購授權

一般事宜

20.72 下表概述了合資格發行人與合資格關連人士進行合資格地產收購所須遵守的通知、刊登公告及股東批准規定。

	通知本交易所	按照《創業板上市規則》第十六章的規定刊登公告	向股東發通函	股東批准及獨立股東批准	在下一份刊發的年報及賬目內匯報
與合資格關連人士進行的合資格地產收購	需要 ²	需要 ¹	需要 ¹	在股東周年大會上預先取得股東授予一般地產收購授權	需要 ³

~~註：1. 詳情見下文《創業板上市規則》第20.75及20.76條。~~

~~2. 股東於股東周年大會上表決批准一般地產收購授權，以及合資格發行人獲通知合營公司成功競投得合資格地產收購後，均須根據《創業板上市規則》第20.47條通知本交易所。~~

~~3. 年度匯報規定的詳情，載於《創業板上市規則》第20.77條。~~

豁免股東批准規定
但須遵守有關通知、通函、匯報、公告及一般地產收購授權的規定

20.72~~3~~ 若合資格發行人早前已取得一般地產收購授權，其若符合下列條件，與合資格關連人士以合營方式進行的合資格地產收購可獲豁免遵守以下規定：《創業板上市規則》第19.40至19.46條及第19.49至19.53條的股東批准規定，以及《創業板上市規則》第20.18至20.19條有關獨立股東批准的規定；~~；但須遵守《創業板上市規則》第十九及二十章（如適用）所述有關通知、通函、匯報及公告的規定，以及根據一般地產收購授權，下文《創業板上市規則》第20.74至20.79條所述的額外通知、公告、通函及匯報的規定。~~

(1) 符合《創業板上市規則》第19.33A(2)(a)至(d)條的規定；及

一般地產收購授權的條件

20.74 ~~(1)~~ 就上文《創業板上市規則》第20.73條所述情況，以及要使到合資格發行人有資格去透過一般地產收購授權以取得股東事先批准，合資格發行人與合資格關連人士在合營安排中所設立的合資格地產項目，必須符合下文第(a)至(e)項所載的條件：

- ~~(a)~~ 有關項目是涉及收購及／或發展某項物業的單一目的項目，並與拍賣或招標文件所註明的目的一致；
- ~~(b)~~ 每一項合營安排是各方基於各自獨立利益作出的，而合資格發行人是在日常業務中按一般商務條款所商議形成的安排；
- ~~(c)~~ 在毋損任何其他所必須的同意的情況下，合營協議須載有條款，令實體在未經合營夥伴一致同意的情況下，不得進行下列事項：
 - ~~(i)~~ 更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與拍賣或招標文件所註明的範疇或目的一致；或
 - ~~(ii)~~ 訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易（不論是否與關連人士訂立）；

(2) 獨立董事委員會及獨立財務顧問已確認，合資格地產收購是在合資格發行人日常業務中進行，且合資格地產收購和合營公司（包括融資及利潤分派安排）均是按一般商務條款所商議形成、公平合理並符合合資格發行人及其股東整體的利益。

- ~~(d)~~ 合營協議必須註明，合資格發行人及其合營夥伴將須個別及按其各自的股權比例，以股本、股東貸款及／或財務承擔的方式，向合營公司或代表合營公司提供融資；及
- ~~(e)~~ 合營協議必須註明，就分派利潤而言，將土地或將予發展、重新發展或翻新的物業出售及／或出租所得款項，經扣除償還借款及支付其他成本及負債後餘下的淨額，將全數分派給各合營夥伴，分派時按各合營夥伴的股權比例進行；至於償還股東貸款及分派合營公司利潤（如有），也是按上述股權比例來進行。

~~(2)~~ 任何建議中的「每年收購金額上限」，就合資格發行人根據一般地產收購授權進行的合資格地產收購而成立的一家或多家物業合營公司而言，必須是因應該合資格發行人在該等合營公司中所應佔財務及資本承擔，以每年最高累計額的形式來訂定。在此情況下，合資格發行人在當中的財務及資本承擔數額，將按《創業板上市規則》第19.15(2)條所載的方法計算。

- ~~(3) 任何建議中的每年收購金額上限必須以幣值來表示，而非以所佔發行人全年收益的某個百分比來表示。上述所指的百分比是按其最近期發表的經審計賬目（或如編制了綜合賬目，則其最近期發表的經審計綜合賬目）中所見的（請參閱《創業板上市規則》第20.35(2)條）。~~
- ~~(4) 獨立董事委員會（見《創業板上市規則》第17.47(6)、17.47(7)及20.58(3)(c)條）及獨立財務顧問（見《創業板上市規則》第17.47(7)(b)及20.22條）必須已經確認，建議中的每年收購金額上限及背後的假設，就擬提呈表決的一般地產收購授權而言，均屬合理。~~
- ~~(5) 一般地產收購授權（包括建議中的每年收購金額上限所設定的最高實質金額）必須於股東周年大會上經由股東批准。就此而言，股東書面批准不可代替舉行股東大會，而《創業板上市規則》第19.44或20.43條豁免召開股東大會的條文亦不適用。~~

有關一般地產收購授權的通函

- 20.75 ~~(1) 若擬於合資格發行人的股東周年大會上提呈一般地產收購授權的決議案，致股東的通函內須載有《創業板上市規則》第20.58至20.62條所述的資料（如適用），並必須載有以下各項：~~
- ~~(a) 獨立董事委員會的獨立函件；~~
 - ~~(b) 獨立財務顧問的獨立函件；~~
 - ~~(c) 獨立董事委員會及獨立財務顧問的確認聲明，肯定建議中的每年收購金額上限及背後的假設，就擬提呈表決的一般地產收購授權而言，均屬合理；~~
 - ~~(d) 一份聲明，說明一般地產收購授權期限及每年收購金額上限將繼續有效，直至下述情況發生（取較早者）：~~
 - ~~(i) 決議通過後合資格發行人的第一個股東周年大會完結時；屆時有關授權將告失效，除非在該會議上該授權經股東通過普通決議予以延續（不論有沒有附帶條件），或~~
 - ~~(ii) 在股東大會上，股東以普通決議撤銷或修改有關授權及金額上限；~~
 - ~~(e) 一般地產收購授權的目的及擬定用途，包括一份聲明，說明有關一般地產收購授權只適用於以下情況，即合資格發行人擬與合資格關連人士進行的一項或多項合資格地產收購；~~
 - ~~(f) 一份聲明，說明已符合上文《創業板上市規則》第20.74(1)(a)至(e)條所載須予履行的條件；~~
 - ~~(g) 就建議中的每年收購金額上限而言，通函必須載有：~~
 - ~~(i) 詳細說明就一般地產收購授權而言建議中每年收購金額上限，以及闡釋計算的方法和基礎；及~~
 - ~~(ii) 有關建議中每年收購金額上限所依據的假設之詳情。~~
- 註：見上文《創業板上市規則》第20.74(2)至(3)條。*
- ~~(h) 合資格發行人董事的聲明，說明其認為集團可運用的營運資金足夠；或若不足夠，建議如何提供額外的營運資金。上述額外的營運資金，是董事因應預期要進行的合資格地產收購及建議中的每年收購金額上限而認為所必需的。~~

- ~~(2) 在一般地產收購授權經股東於股東周年大會上表決批准後，合資格發行人必須根據《創業板上市規則》第20.47條通知本交易所。~~

~~獲得通知根據一般地產收購授權成功競投的合資格地產收購後發出公告及通函的規定~~

- ~~20.76 (1) 當合資格發行人獲得通知其根據一般地產收購授權與合資格關連人士一同競投的合資格地產收購成功後，其必須根據《創業板上市規則》第20.47(1)條通知本交易所。有關通知必須於投標具法律約束力後立即發出。~~

- 20.73 (12) 合資格發行人在獲得通知合營公司競投屬《創業板上市規則》第20.72條所指的合資格地產收購成功後，須盡快根據《創業板上市規則》第十六章刊發公告，並向股東發出通函，通函中須載有該項成功進行的合資格地產收購的詳情。就此而言，《創業板上市規則》第十九章及第二十章中有關公告及通函的所有規定須如常按有關的交易分類及百分比率應用。

- ~~(3) 合資格發行人須於合資格地產收購競投成功並具法律約束力後，向本交易所呈交書面確認，表示合資格發行人的控股股東及控股股東的聯繫人（定義見《創業板上市規則》第20.11(4)條）與合營夥伴或其控股股東或其聯繫人並無任何重要的業務交易或關係。就此目的而言，任何與合營夥伴、其控股股東或其聯繫人的重要業務交易或關係不包括當其時跟合營夥伴、其控股股東或其聯繫人之間已經存在而符合豁免條件的現有地產合營安排。~~

~~在年報及賬目內匯報及有關審閱的規定~~

- ~~20.77 (1) 合資格發行人必須在其有關批准一般地產收購授權的決議獲通過後所刊發的年報及賬目內，至少載有以下各項：~~

- ~~(a) 詳細說明一般地產收購授權及有關的每年收購金額上限，以及闡釋計算每年收購金額上限的方法和基礎；~~
- ~~(b) 有關每年收購金額上限所依據的假設之詳情；~~
- ~~(c) 以實質金額顯示每年收購金額上限中已使用的部分及餘額，而非以所佔合資格發行人全年收益的某個百分比或其他相對計量方法顯示；及~~
- ~~(d) 將每年收購金額上限中已使用的部分及餘額，按照合資格發行人就進行合資格地產收購而成立的一家或多家物業合營公司的應佔財務及資本承擔，以一個每年總額的形式列出。在此情況下，合資格發行人在當中的財務及資本承擔數額，將按《創業板上市規則》第19.15(2)條所載的方法計算。~~

- (2) 合資格發行人必須在與合營公司的合資格關連人士根據一般地產收購授權成功競投每項合資格地產收購後所刊發的年報及賬目內，至少列出以下詳情公告及通函內必須載有：

- (a) 《創業板上市規則》第19.33B(2)(a)及(b)條規定的資料；及

~~(a) 合營公司的條款；~~

~~(b) 合營公司的狀況，包括在會計期間成功進行的合資格地產收購的詳情；~~

~~(c) 合營公司的股息及分派政策；~~

~~(d) 合營公司的財務及資本承擔及合資格發行人在當中所佔份額；及~~

~~(e) 在一般地產收購授權的有效期內，每年收購金額上限在每次成功參與合營公司後尚餘的金額。~~

~~(b) 能證明符合《創業板上市規則》第20.72條所載條件的資料。~~

~~附註：若發行人於刊發首份公告時尚未能提供上述任何詳情，其必須在有關詳情經協定或落實後盡快再刊發公告披露該等詳情。~~

~~(3) 按交易的分類，《創業板上市規則》第二十章所載的公告、通函及匯報規定適用於此項收購及合營公司，只是資料通函毋須載有合資格地產收購所涉及物業的估值報告。~~

~~20.78 合資格發行人的獨立董事委員會每年均須審閱在會計年度內，與合資格關連人士在合營公司中根據一般地產收購授權而訂立的每項合資格地產收購協議，並於年報及賬目內確認：~~

~~(1) 其已考慮獨立財務顧問的意見函件（見《創業板上市規則》第20.22條）；~~

~~(2) 其已審閱每一項根據合營安排而進行的交易；有關合營安排是合資格發行人於年內根據一般地產收購授權與合資格關連人士訂立的。此外，其也須確認：~~

~~(a) 成功交易乃按合營公司原先的目的進行；~~

~~(b) 規管成功交易的相關協議所涉及的條款公平合理，並符合合資格發行人整體股東的利益；及~~

~~(c) 合資格發行人已符合《創業板上市規則》第20.72至20.79條所載的條件及規定（如適用）。~~

~~一般地產收購授權的更新~~

~~20.79 在合資格發行人已根據《創業板上市規則》第20.74至20.78條所載的條件，取得其股東授予一般地產收購授權的情況下：~~

~~(1) 一般地產收購授權及每年收購金額上限如果在下屆股東周年大會前有任何更新，則須經股東於股東大會上批准。就此而言，股東書面批准不能替代舉行股東大會，而《創業板上市規則》第19.44或20.43條豁免召開股東大會的條文亦不適用；及~~

~~(2) 在有關建議提前更新另一項一般地產收購授權的致股東通函內，必須載有以下資料：~~

~~(a) 如《創業板上市規則》第20.75(1)條所載，但與新建議的授權有關的資料；~~

~~(b) 有關現有授權使用的資料；~~

~~(c) 自上一次股東周年大會批准現有授權後，合資格發行人更新一般地產收購授權的紀錄；及~~

~~(d) 根據現有一般地產收購授權成立的每家合資格物業合營公司的詳情及狀況。~~