

## 修訂《創業板上市規則》的條文

### 第八章

#### 總則

#### 物業的估值及資料

#### 釋義

##### 8.01 在本章中：

- (1) 「帳面值」(carrying amount) 對於申請人指上市文件內最近期經審計綜合資產負債表所示的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的人帳金額。對於發行人則指其最近期刊發的經審計綜合帳目或最近期刊發的中期報告（以較近期者為準）內的資產扣除任何累計折舊（攤銷）及累計耗蝕虧損後的人帳金額；

註：若收購在最近期的經審計綜合帳目刊發後方進行，則採用收購成本。

- (2) 「物業業務」(property activities) 指持有（直接或間接）及／或發展物業以出租或保留作投資之用，又或買入或發展物業準備轉售，又或其後出租或保留作投資之用。持有物業自用不包括在內；

註：

- (1) 任何其他物業權益分類為「非物業業務」。

- (2) 物業權益以上市文件的日期作為分類為物業業務或非物業業務的參考時點。

- (3) 「物業」(property) 指土地及／或建築物（已完工或興建中）。建築物包括固定附着物及裝置。「物業權益」(property interest)指於物業中的權益；

註：固定附着物及裝置包括屋宇設備裝置（如水管及喉管、機電安裝、通風系統、扶手電梯及一般改善），但不包括生產所用的器材及機器。

一項物業權益可包括：

- (a) 位於一幢建築物或綜合樓的一個或以上單位；
- (b) 位於同一個地址或地段號碼的一項或以上物業；

- (c) 構成一整體設施的一項或以上物業；
  - (d) 構成一物業發展項目（即使有不同期數）的一幢或以上物業、構築物或設施；
  - (e) 位於一綜合樓內的一項或以上物業，並持作投資用途；
  - (f) 相互毗連或位於毗鄰地段，並作同一或類似營運／業務用途的一幢或以上物業、構築物或設施；或
  - (g) 向公眾展現為一整體的項目或構成單一營運實體的一個項目或不同期的發展項目。
- (4) 「資產總值」(total assets) 對於申請人指上市文件的會計師報告內最近期經審計綜合財務報表所示的固定資產總值（包括無形資產）加上流動及非流動資產總值；對於發行人而言，「資產總值」一詞的涵義與《創業板上市規則》第十九章中該詞的涵義相同。

### 何時需要

**8.01** 有關發行人及其集團在土地或樓宇（「物業」）中所擁有的全部權益（在本章內簡稱為發行人的權益）的估值及資料，必須列載於新申請人刊發的上市文件內。

### 申請人的規定

**8.01A** 申請人刊發的上市文件必須載列以下有關物業權益的估值及資料：

- (a) 屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務的物業權益，帳面值少於其資產總值1%者則除外。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過其資產總值的10%；及
- (b) 不屬於其（或債務證券的擔保人）物業業務而帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益。

**8.01B** 上市文件必須包括下列資料：

- (a) 申請人物業業務的物業權益方面：
  - (i) 須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；及
  - (ii) 若估值師釐定物業權益的市值低於《創業板上市規則》第8.01A(a)條規定須估值的物業權益總值的5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《創業板上市規則》附錄十九。本

交易所可按情況接納申請人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值報告須提供予公眾查閱；

註：披露摘要的格式可按申請人的情況修改。申請人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。

(b) 申請人非物業業務的物業權益方面：

(i) 帳面值佔其資產總值15%或以上的物業權益的估值報告全文；及

(ii) 聲明除估值報告所載物業權益外，其非物業業務中並無單一物業權益的帳面值佔其資產總值 15%或以上；

(c) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於上市文件中另作披露的物業權益；及

(d) 《創業板上市規則》第 8.36 條規定的一般資料（如適用）。

8.01C 若上市文件載有包括天然資源（按第十八A章定義）及輔助物業權益的估值，而有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八A章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值，則《創業板上市規則》第8.01A及8.01B條（第8.01B(c)及8.01B(d)條除外）並不適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

註：若上市文件並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《創業板上市規則》第8.01A(b)及8.01B(b)至(d)條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。

### 發行人的規定

8.02 如對於交易屬收購或出售任何物業權益，或一間公司而該公司的資產只有或主要為物業，而有關交易按《創業板上市規則》第19.04(9)條所界定的任何百分比率計算超過為25%或以上，則該物業的估值及資料必須列入刊發予股東有關該項收購或出售的通函內（參閱《創業板上市規則》第19.66(12)及19.69(3)條），如果屬收購的情況，而有關物業權益乃透過公開拍賣或以密封投標的方式從香港政府（或按本交易所的酌情決定，與香港政府有關的團體）購入，但《創業板上市規則》第8.02A條適用者則作別論。

附註：就本條及第8.03條而言中，「有關收購」而刊發的通函包括就供股（供股所得款項用以償還較早前因收購物業或公司而負擔的債項）而刊發的上市文件，但如載有物業估值報告的通函已於收購有關物業或公司時刊發予股東，則該份上市文件毋須載列該估值報告。

**8.02A** 在下列情況中，毋須提供物業權益的估值：

- (a) 物業權益透過公開拍賣或以密封投標的方式購自香港政府（或本交易所酌情決定為與香港政府有關的團體）；或
- (b) 屬於「合資格地產收購」（按《創業板上市規則》第19.04(10C)條定義）所收購的物業；或
- (c) 被收購或出售的公司在本交易所上市（關連交易除外）；或
- (d) （須符合第8.03條）被收購或出售的公司的物業權益用於輔助天然資源（按第十八A章定義）的勘探及／或開採業務，條件是通函載有包括此等天然資源及輔助物業權益的估值，及有關資源及權益經由合資格估價師（按第十八章定義）一併視為一項業務或營運實體進行估值；或  
  
*註：若通函並無載列合資格估價師對所有輔助物業權益的估值，則《創業板上市規則》第8.02條適用於輔助勘探及／或開採相關天然資源的物業權益。*
- (e) （須符合第8.03條）被收購或出售的公司的物業權益帳面值少於發行人資產總值的1%。毋須估值的物業權益帳面值合計不得超過發行人資產總值的10%。

**8.02B** （須符合第8.03條），根據第8.02條發出的通函必須包括下列資料：

- (a) 對於物業權益：估值報告全文；
- (b) 對於非上市公司，而其資產只有或主要為物業：
  - (i) 《創業板上市規則》第8.02條規定須進行估值的物業權益的估值報告全文（容許以摘要方式披露者除外）；
  - (ii) 若估值師釐定物業權益的價值低於《創業板上市規則》第8.02條規定須估值的物業權益總值的5%，則容許以摘要方式披露。有關披露摘要的格式見《創業板上市規則》附錄十九。本交易所可按情況接納發行人改變此摘要格式。載有本規則規定資料的估值師報告須提供予公眾查閱；及

*註：披露摘要的格式可按發行人的情況修改。發行人須提供投資者作出知情決定所需的其他資料。*

- (iii) 沒有在估值報告內涵蓋的物業權益的概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述。概覽可加入自行估值並於通函中另作披露的物業權益；
- (c) 對於在本交易所上市的公司，而其資產只有或主要為物業：物業權益概覽，包括有關數目及概約面積範圍、用途、持有方法及所在位置的概述；  
及
- (d) 《創業板上市規則》第8.36條規定的一般資料（如適用）。
- 8.03 如屬如交易涉及向關連人士收購或出售變賣任何物業權益或其資產只有或主要為物業的公司（包括在本交易所上市的公司）的情況，則該物業的估值及資料必須列入任何刊發予股東有關該項收購或出售變賣的通函內（參閱《創業板上市規則》第20.59(7)條）。通函必須載有估值報告全文及《創業板上市規則》第8.36條規定的一般資料（如適用）。
- ~~8.03A 本規定並不適用於屬於「合資格地產收購」（按第19.04(10C)條定義）所收購的物業。[已於[日期]刪除]~~

## 估值報告規定

### 基本內容

...

- 8.05 在《創業板上市規則》第8.06條規限下，所有估值報告通常應載有下列資料：
- (1) 每項物業的詳情，包括：
- ...
- (k) 有關或影響該物業的期權或先買權（如有）；及
- (l) 物業權益的估值基準及方法；
- (m) 對上一次視察的日期；
- (n) 調查的摘要，包括查核的詳情，例如建築物情況、屋宇設備提供等等；
- (o) 所依賴資料的性質及來源；
- (p) 業權及擁有權的詳情；
- (q) 產權負擔的詳情；
- (r) 就每一估值證書，物業是如何組合在一起的；

(s) 進行視察的人士的姓名及資格；及

(lst) 可能嚴重影響價值的任何其他事項；

...

### 經營租賃下的物業

8.06 ~~新申請人或上市發行人毋須就經營租賃（定義見《創業板上市規則》第8.07條）下的土地或樓宇的任何權益的估值報告，在上市文件或致股東的通函（視乎情況而定）中列出全文，惟：~~

- ~~(1) 根據《創業板上市規則》的規定，土地或樓宇的所述權益的價值已由獨立合資格估值師釐定；~~
- ~~(2) 由估值師釐定的權益估值為零；~~
- ~~(3) 根據《公司條例》附表3第34(2)段及／或《創業板上市規則》規定在獨立估值師報告內須載有的資料須在上市文件或通函刊發之前向本交易所提交，並在上市文件或通函中提及，並提供予公眾人士查閱；及~~
- ~~(4) 本條所涵蓋的土地及樓宇的所有權益的概要載列於上市文件或通函內。  
[已於[日期]刪除]~~

8.07 ~~就《創業板上市規則》第8.06條而言，「經營租賃」屬以下形式的租賃：~~

- ~~(1) 向發行人租出土地或樓宇的權益，而有關租賃或租約概無賦予承租人在未得出租人同意之前單方面轉讓、分租、抵押或以其他方式處置該物業權益的權利；~~
- ~~(2) 租賃期限比該物業的估計可用經濟壽命大致為短；及~~
- ~~(3) 擁有該物業的實質風險及回報不曾或不擬從出租人轉讓予承租人。[已於[日期]刪除]~~

8.08 ~~就《創業板上市規則》第8.06條所指的物業而言，根據《創業板上市規則》，新申請人或上市發行人須向本交易所提交就審閱及上市而言的估值報告全文；估值報告將構成該等文件的一部分，並提供予公眾人士查閱。[已於[日期]刪除]~~

...

8.24 ~~凡根據《創業板上市規則》第8.01、8.02、8.03或8.27條第八章規定須作出估值者，及倘有關該項物業主要採用餘值法進行估值，本交易所可要求發行人的董事或（如屬關連交易）獨立董事委員會在有關文件的當眼位置，就任何持作~~

投資、發展、未來發展及出售的物業估值載入一項聲明。在該聲明中，董事或獨立董事委員會須：

...

...

### 須予公佈的交易

8.27 ...

(1) ...

(2) 可能要求提供獨立估值報告，即使《創業板上市規則》第8.02條第八章並無明確規定要求提供該報告；及

(3) ...

...

### 一般披露

8.36 上市文件或根據《創業板上市規則》第8.02及8.03條刊發的通函必須披露重要物業（包括租賃物業）的相關資料。

附註：

有關資料可包括：

(a) 概述物業所在位置（而非僅提供物業地址）及如物業與物業業務有關若干市場分析。例如：物業是否位於商業中心區、供求資料、租用率、物業收益趨勢、售價、租金等等；

(b) 用途及概約面積；

(c) 用途的限制；

(d) 顯示物業持有方式，如擁有或租賃。如屬租賃，須提供租約餘下租期；

(e) 物業的產權負擔、留置權、質押、按揭等詳情；

(f) 環境事宜，如違反環保規定；

(g) 調查、通知、待決訴訟、違反法例或所有權欠妥等詳情；

(h) 興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；

(i) 出售或更改物業用途的計劃；及

(j) 任何其他認為對投資者重要的資料。

## 第十一章

### 股本證券

#### 上市資格

...

#### 與物業有關的事項

11.16 屬於物業公司的新申請人物業業務中的物業權益，必須就其絕大部分中國物業擁有長期所有權證明書，及／或就絕大部分非位於中國的物業擁有其他適當的所有權證明，不論該等物業已竣工或仍在發展中。

附註：就《創業板上市規則》第11.16條至11.19條而言：

- (1) 「物業業務公司」是指是指《創業板上市規則》第8.01(2)條所界定者屬有以下情況的公司：其非現金資產只包括或主要包括(i)物業；(ii)物業權益；或(iii)一些公司或實體的權益，而該等公司或實體的非現金資產只包括或主要包括物業；以及上述公司或實體的收入主要來自該等物業；及

...

...

## 第十二章

### 股本證券

#### 申請程序及規定

...

#### 於通知原則上批准後但於上市文件刊發日期前

12.24 新申請人必須於上市聆訊申請後，但於上市文件刊發日期當日或之前，盡快向本交易所提交下列文件：

...

- (6) ...

附註：本交易所須獲提交有關以經營租賃方式持有的物業的任何估值報告的經認證副本，儘管如《創業板上市規則》第八章第8.06條所述該等估值報告的全文可能毋須收錄在上市文件內。

...

...



## 第十四章

### 股本證券

### 上市文件

...

### 盈利預測

...

14.29 ...

...。任何發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 第十八章

### 股本證券

### 財務資料

...

18.35 如上市發行人曾（根據《創業板上市規則》第八章第8.01條）對物業資產或其他有形資產進行子評估，並把該等評估載列於其首次公開招股上市發行人股份的招股章程內，而且，上市發行人於上市後發表的首份年度賬目中，有關資產並沒有按有關估值數額（或其後的估值數額）列賬，則上市發行人必須於上市後首份年報中披露以下額外資料：

...

...

## 第十九章

### 股本證券

### 須予公布的交易

...

### 公告內的盈利預測

19.61 ...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

...

## 主要交易的通函

19.66 有關主要交易的通函須載有下列資料：

...

- (12) 如要符合《創業板上市規則》第八章的規定，須載列該章所規定有關上市發行人將予收購或出售的物業權益的估值報告資料；

...

...

*未能取得有關資料以就主要交易或非常重大的收購事項編制通函*

19.67A(1) ...

(2) ...

- (b) 如未能提供有關經擴大後的集團的所需資料，則須包括下列有關上市發行人的資料：

...

- (iii) ~~土地及／或樓宇權益之估值報告（只適用於非常重大的收購事項，見《創業板上市規則》第19.69(3)條）；~~ [已於[日期]刪除]；

...

(c) ...

(3) ...

...

*非常重大的收購事項的通函及反收購行動的上市文件*

19.69 涉及非常重大的收購事項的通函，或反收購行動的上市文件，須載有下列資料：

(1) ~~如屬因對於反收購行動而發出的上市文件：~~

- (a) 《創業板上市規則》第19.66條（《創業板上市規則》第19.66(3)、19.66(4)、19.66(11)及19.66(12)條規定的資料除外），以及第19.67(3)條規定必須提供的資料；及

- (b) 如適用，《創業板上市規則》附錄一A部指定的資料，但不包括第8段、第15(3)段（通函或上市文件發出前12個月的資料）及第20(1)段；而第36段所述的足夠營運資金的聲明，須把交易的影響考慮在內；及

(c) [已於2009年1月1日刪除]

(d) 《創業板上市規則》第8.01A及8.01B條所規定有關經擴大集團的物業權益（按《創業板上市規則》第 8.01(3) 條定義）的資料；

(2) 如屬因對於非常重大的收購事項而發出的通函，《創業板上市規則》第19.66至19.67條（《創業板上市規則》第~~19.66(12)~~及19.67(6)條規定的資料除外）及第2.28條規定須提供的資料；

(3) 有關經擴大後的集團所擁有的土地或樓宇權益之估值報告，而該報告須符合《創業板上市規則》第八章的規定；[已於[日期]刪除]；

...

## 第二十章

### 股本證券

### 關連交易

...

#### 通函的具體披露資料

20.59 通函至少須載有下列各項資料：

...

(7) 《創業板上市規則》第8.03條所規定有關物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）的資料，及如所購入或出售的資產（物業權益除外）之重要性主要在於其資本值（如房地產），則載列有關資產的獨立估值；

...

## 第二十四章

### 股本證券

### 海外發行人

...

24.09 下列修訂條文及附加規定適用：

...

(5) 如對於在《創業板上市規則》第10.18(3)條所述的情況下介紹上市時，下列修訂條文、例外情況及附加規定適用：

...

(d) 如發行人的綜合資產及負債與證券進行交換的上市發行人的綜合資產及負債大致相同，本交易所通常只在下列情況下才要求評估發行人擁有的全部物業土地或樓宇權益（參閱《創業板上市規則》附錄一A部第3950A段及第八章第7.04條）：

- ...
- (e) 《創業板上市規則》附錄一A部第3950A段及第八章第8.01條規則規定刊載的任何估值（如《創業板上市規則》第24.09(5)(d)條所修訂者），只需在上市文件內予以概述，惟須提供詳盡的估值報告以供查閱；

...

## 附錄一

### 上市文件的內容

#### A部

#### 股本證券

...

#### 有關集團的財政資料及前景

...

#### 34. (1) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

#### (2) ...

...

#### 39. 如第八章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。 [已於[日期]刪除]

...

#### 有關物業權益的資料

50A. 如《創業板上市規則》第八章有所規定，根據該章披露有關資料。

...

#### 附註

...

11. 如上市發行人曾（根據《創業板上市規則》第八章第8.01條）對任何物業資產權益或其他有形資產進行評估，並把該等評估載列於其首次公開招股的招股章程內，則發行人必須以經調整有形資產淨值報表附註方式，在招股章程內列明，假如該等資產以有關估值數額列賬，損益表中將須披露額外扣除的折舊額（如有）。

...

附錄一  
上市文件的內容

**B部**

股本證券

...

有關集團的財政資料及前景

...

29. (1) ...

(2) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

(3) ...

...

附錄一  
上市文件的內容

**C部**

債務證券

...

有關集團的財政資料及前景

...

41. (1) ...

(2) ...

(3) ...

...。任何上市發行人收購資產（土地及樓宇除外物業權益（按《創業板上市規則》第8.01(3)條定義）除外）或業務的估值，若建基於折現現金流量或對利潤、盈利或現金流量的預測，亦會被視作盈利預測。

(4) ...

(5) ...

...

44. ~~如《創業板上市規則》第八章有所規定，根據該章作出有關發行人擁有土地或樓宇權益的估值報告。無論如何，必須包括資產負債表列為資產的所有重要物業的概要。[已於[日期]刪除]~~

...

#### 有關物業權益的資料

55. 如《創業板上市規則》第八章有所規定，根據該章披露有關資料。

《創業板規則》附錄十九

**【物業類型】**

(如投資物業、待售物業、持作發展或發展中物業)

**【地理位置／地區】**

<u>項目用途及名稱／概述</u>	<u>總樓面面積／規劃樓面面積</u>	<u>可出租／可出售面積</u>	<u>房間／單位數目</u>	<u>車位數目</u>	<u>集團應佔</u>	<u>年期（批租期限的年份）</u>	<u>動工日期（發展中物業）</u>	<u>落成年份／預計落成日期</u>	<u>發展成本，若物業正在發展中（按《上市規則》第5.06(3)(e)條規定）</u>	<u>平均佔用率</u>	<u>平均實際租金（按《上市規則》第5.06(2)條規定）</u>	<u>於[日期]應佔獨立估值</u>
-------------------	---------------------	------------------	----------------	-------------	-------------	--------------------	--------------------	--------------------	---	--------------	-----------------------------------	--------------------

例子：

多用途

[項目名稱]

住宅

零售

辦公室

酒店

辦公室

住宅

零售

服務式住宅