

第八章

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入帳金額。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入帳金額；

附註：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；

附註：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；

附註：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：

- (1) 位於一幢建築物或綜合樓的一個或以上單位；
- (2) 位於同一個地址或地段號碼的一項或以上物業；
- (3) 構成一整體設施的一項或以上物業；
- (4) 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；
- (5) 位於一綜合樓內的一項或以上物業，並持作投資用途；
- (6) 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

(7) 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《GEM上市規則》第十九章中該詞的涵義相同。

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：

- (1) 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
- (2) 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：

- (1) 申請人物業業務的物業權益方面：
 - (a) 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
 - (b) 若估值師釐定物業權益的市值低於《GEM上市規則》第8.01A(1)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《GEM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登載於本交易所網站及發行人本身網站；

附註：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。

- (2) 申請人非物業業務的物業權益方面：
 - (a) 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
 - (b) 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；
- (3) 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
- (4) 《GEM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算師(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《GEM上市規則》第8.01A及8.01B條(第8.01B(3)及8.01B(4)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。

附註:若上市文件並無載列合資格估算師對所有輔助物業權益的估值,則《GEM上市規則》第8.01A(2)及8.01B(2)至(4)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 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《GEM上市規則》第19.04(9)條所界定的任何百分比率計算為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《GEM上市規則》第19.66(12)條),但《GEM上市規則》第8.02A條適用者則作別論。

附註:在本條及第8.03條中,「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:

- (1) 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
- (2) 屬於《GEM上市規則》第19.33A至第19.33B條所列的「合資格地產收購」(按《GEM上市規則》第19.04(10C)條定義)所收購的物業;或
- (3) 被收購或出售的公司在本交易所上市(關連交易除外);或
- (4) (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算師(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

附註:若通函並無載列合資格估算師對所有輔助物業權益的估值,則《GEM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。

- (5) (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：

- (1) 對於物業權益：估值報告全文；
 - (2) 對於非上市公司，而其資產只有或主要為物業：
 - (a) 《GEM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)；
 - (b) 若估值師釐定物業權益的價值低於《GEM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《GEM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登載於本交易所網站及發行人本身網站；及

附註：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。

 - (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通函中另作披露的物業權益；
- (3) 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
 - (4) 《GEM上市規則》第8.36條規定的一般資料(如適用)。

8.03 如關連交易涉及收購或出售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)，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的通函內(參閱《GEM上市規則》第20.68(7)條)。通函必須載有估值報告全文及《GEM上市規則》第8.36條規定的一般資料(如適用)。

8.03A [已於2012年1月1日刪除]

估值報告規定

基本內容

8.04 所有估值報告必須載列有關估值基準的重要資料，如屬位於香港的物業，估值基準須符合香港測量師學會不時發布的《香港測量師學會物業估值準則》或國際估值準則委員會不時發布的《國際估值準則》所載的規定。

8.05 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：
 - (a) 足以鑑別該物業的地址，通常包括郵政地址、地段編號以及在物業所在司法地區有關政府部門內登記的其他名稱；
 - (b) 概況（例如：土地或樓宇、大約面積等等）；
 - (c) 現時的用途（例如用作店鋪、辦公室、工廠或住宅等）；
 - (d) 地稅；
 - (e) 租約或分租租約的條款概要（如屬重要，亦包括維修責任）；
 - (i) 據此發行人從政府或上一級業主持有物業；及／或
 - (ii) 據此發行人向租客或承租人出租或租賃物業；
 - (f) 樓宇的大約樓齡；
 - (g) 租約年期；
 - (h) 母公司將集團使用的物業批予附屬公司的任何集團內部租約的條款（識別該等物業）（如有）；
 - (i) 該物業於估值生效日期的現況下資本值；
 - (j) 目前的規劃或分區用途；
 - (k) 有關或影響該物業的期權或先買權（如有）；
 - (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
 - (t) 可能嚴重影響價值的任何其他事項；

- (2) 在不損害上文第1(e)分條之一般性原則下，如該物業由發行人出租或租賃予租客或承租人，則有關該物業租金的詳情，包括：
- (a) 除利得稅前現時每月租金(如該物業全部或部分租出)，連同租金支付的任何開支或費用的數額及說明，以及按該物業於估值生效日期可租出的基準估計現時每月可獲得的市值租金(如與現時每月租金有重大分別)；
 - (b) 任何租金檢討條款的概要(如屬重要)；及
 - (c) 空置地方的面積(如屬重要)；
- (3) 如該物業正在發展中，則除上文第1分段規定的詳情外，須加入下列資料(如有)：
- (a) 發展潛力詳情，建築圖則是否已獲批准或是否已取得圖則的同意書，以及就該項批准而附加的任何條件；
 - (b) 對發展計劃所施行的任何重要限制，包括建築規約及完成發展計劃的期限；
 - (c) 現時的发展階段；
 - (d) 預計竣工日期；
 - (e) 進行發展計劃的預計成本或(如部分發展計劃已進行)完成發展計劃的預計成本；
 - (f) 竣工後的預計資本值；
 - (g) 影響物業發展的特別或一般重要環境因素；
 - (h) 任何指定條件(如屬重要)，如興建道路、小路、排水系統、污水渠及其他公用設施或設備；
 - (i) 該物業於估值生效日期存在的任何出售安排及／或出租安排；及
 - (j) 截至該物業估值生效日期為止已支付的建築成本；
- (4) 如物業持作未來發展之用，則除上文第1分段規定的詳情外，須加入下列資料(如有)：
- (a) 發展潛力詳情，建築圖則是否已獲批准或是否已取得圖則的同意書，以及就該項批准而附加的任何條件；
 - (b) 影響物業發展的特別或一般重要環境因素，包括建築規約及完成發展計劃的期限；及

- (c) 任何指定條件(如屬重要)，如興建道路、小路、排水系統、污水渠及其他公用設施或設備；
- (5) 按照所持物業的用途而區分的類別，獲接受的類別如下：
- (a) 持作發展的物業；
 - (b) 持作投資的物業；
 - (c) 持作業主自用的物業；及
 - (d) 持作出售的物業；
- (6) 發行人及有關集團內其他成員公司就有關物業的任何建議交易達成任何協議或建議的詳情；
- (7) 估值師名稱、地址及專業資格；
- (8) 該物業的估值生效日期及估值日期；及
- (9) 本交易所可能規定的其他資料。

經營租賃下的物業

- 8.06 [已於2012年1月1日刪除]
- 8.07 [已於2012年1月1日刪除]
- 8.08 [已於2012年1月1日刪除]

向估值師披露的法律意見

- 8.09 倘《GEM上市規則》(或在其他情況下從發行人獲取者)規定須就物業的所有權徵詢法律意見，該意見連同該意見所提及的任何文件的副本(在切實可行的情況下)，均須在估值報告完成之前交予為有關物業進行任何估值的估值師，而估值師應在有關物業的估值報告中，解釋是否已考慮該意見的內容及(如有)考慮的方法。

位於香港以外地區的物業估值

附加規定

- 8.10 就位於香港以外地區的物業的估值報告而言，本交易所保留權利對《GEM上市規則》第8.04條至8.09條所訂明者另外附加規定或其他條件。
- 8.11 在不損害《GEM上市規則》第8.10條的一般性原則下，《GEM上市規則》第8.12條至8.19條適用於位於中國的物業，而第8.20條至8.29條則適用於位於香港以外地區的物業(包括位於中國的物業)。

有關中國物業的特別規定

- 8.12 位於中國的物業的估值報告必須列明所估物業權益的性質。該報告亦須列出任何與所有權有關的重要條件或資料及載於與物業有關的法律意見的其他有關事宜。

附註：尤須留意，估值報告應清楚列明估價是關於有關物業的既有法定所有權，抑或可購入其既有法定所有權的權利，又或(例如)只可佔用有關物業一段時間，或可享有來自有關物業的租金或其他收入的權利。

- 8.13 如屬中國物業：

- (1) 長期所有權證書將視作等同於有關物業的香港既得所有權的法律概念一般有效。新申請人或上市發行人應向中國有關當局所授權負責向上市公司提供顧問意見的公司徵詢中國法律意見，以便確認有關方面是否已就有關物業獲得長期所有權證書。本交易所可要求提呈所有權證書，並要求將之公開以備查閱；或

附註：就本條規則及本章其他有關規定而言，本交易所所有酌情權決定任何所有權證書根據本條規則是否屬於「長期」。

- (2) 就中國政府土地管理局授予土地或在所有權證書尚待發出的情況下轉讓土地使用權而言，一份獲適當批准的土地授予或土地轉讓書面合用，以及有關批准的有效性的中國法律意見(如上文(1)分段所述)可獲接納作為受讓人有待取得以授予或轉讓土地的所有權的證據。本交易所可要求提呈獲批准的合同，並要求將之公開以備查閱。

- 8.14 如位於中國的物業乃持有或被收購作發展之用及主要採用餘值法進行估值(請參閱《GEM上市規則》第8.24條)，有關方面應取得可接納的中國法律意見(如《GEM上市規則》第8.13(1)條所述)，其中載列進行任何估值的發展項目或擬進行的發展項目所需獲取或遵照的所有同意、許可及規例。該意見應確認是否已就擬進行的發展項目獲取同意及獲取同意的程度，而所有該等資料均須載列於估值報告及有關文件內。

- 8.15 就新申請人或上市發行人未能獲得中國物業的長期所有權證書的情況而言，由該等中國物業產生的任何物業重估盈餘不得載列於發行人的所有年報、賬目及其他財務報表及發行人的上市文件或通函的有形資產淨值報表內。

- 8.16 如發給任何長期所有權證書的代價涉及向該證書所指的物業的任何佔用人或前佔用人或任何其他人士提供重新安置或支付補償金的任何責任，或涉及興建或支付興建公共設施的費用的任何責任，則估值報告須披露任何該等責任的詳情(只要上述責任仍未履行)，並在適用時，列出其對該物業的所有權價值的影響。

附註：如發行人須將任何發展中物業之部分以無償方式轉讓予原佔用人或其他人士的責任仍未履行，則此事須予以披露，而估值師須確認在其達致物業的所有權價值時，有否考慮上述仍未履行的責任。

- 8.17 除本交易所根據《GEM上市規則》第11.14(1)條或其他條文所接納擁有基礎建設項目之公司外，倘新申請人擁有合營企業的權益而該合營企業的收入乃來自中國物業，但有關物業的長期所有權證書仍未由合營企業獲得，則申請人於合營企業的權益的業務估值不可載列於上市文件中。

於中國物業的合營權益

- 8.18 如中國物業由任何合營企業所持有或依據其他聯合安排形式持有，《GEM上市規則》第8.13條及8.14條所述的法律意見須包括載列合營企業的重要條款的說明，包括各方在股本及溢利分攤方面的說明。此外，意見須說明合營企業是否已獲得在物業所在地點進行經營所需的一切許可證。該意見內容的概要應載於任何估值報告及有關文件內。

- 8.19 如新申請人或上市發行人擁有或擬購入某一合營企業的權益，而該合營企業擁有或擬購入位於中國的物業的權益，倘該物業由合營企業的其中一方實益擁有或保留，而不屬於合營企業本身所有，及倘新申請人或上市發行人擁有或擬向合營企業的有關一方購入若干權利以佔用該物業或享有來自該物業的收入或溢利，則《GEM上市規則》第8.13及8.14條所述的法律意見亦應確認：

- (1) 新申請人或上市發行人擁有或擬購入的合營企業的權益的實際性質；
- (2) 任何合營協議的條款是否規定將該物業的合法所有權轉讓予合營企業及該轉讓的狀況；
- (3) 新申請人或上市發行人擁有或擬購入的權利，就中國法例而言，是否能由擁有物業的合法所有權的一方授出；
- (4) 已購入或將予購入的權利是否可在中國行使及行使的程度，及該權利是否可由新申請人或上市發行人自由轉讓予任何第三者；及
- (5) 是否已獲取所有有關的監管批准。

估值報告的內容

- 8.20 凡有關物業已按公開市場基準估值，但該估值並無參照可資比較的市場交易，則估值師可能須在估值報告中討論及披露在物業所在的市場採用公開市場估值法所依據的假設。估值師可能須就估值報告中所作的假設提出理由，尤以當時市場情況或法律情況與香港有巨大差異時為然。

8.21 凡估值報告所指的物業按公開市場基準及參照餘值法估值，則估值報告應：

- (1) 聲明此事實；
- (2) 說明採用何種估值法，並簡要說明該種方法；
- (3) 提供聲明顯示：
 - (a) 擬進行的發展項目各部分的發展總值，並解釋所使用的任何比較數字及達致發展總值所作出的調整；
 - (b) 根據《GEM上市規則》第8.23條所述的合資格估算師的報告而訂出的建築費用；
 - (c) 所有已支付或將予支付的費用；
 - (d) 利息費用；
 - (e) 發展商利潤；及
 - (f) 在餘值法中所使用的其他元素或比較數字；及
- (4) 說明有關物業的假定發展潛力，包括有關的地積率。任何主管當局作出的批准或指示如與估值師假定的發展潛力或地積率不同，應載列於估值報告內。如並未獲取主管當局的有關批准，估值師應聲明所採用假設的來源及基準。

收入或溢利估值法

8.22 凡所進行估值的有關物業(或其中一部分)採用溢利或投資估值法估值，則估值報告應另外聲明此方法所依據的假設，及是否有任何可資比較的市場證據，譬如，就酒店而言，指有關物業的相同或類似地點的可資比較的房租及入住率等。

餘值法估值

8.23 如估值數字透過採用餘值法得出，則新申請人及／或上市發行人除取得估值報告外，應指示一位本交易所接納而具專業資格的估算師驗證進行該發展項目的估計費用。估算師的報告應與估值報告一同載列。

8.24 凡根據《GEM上市規則》第八章規定須作出估值者，及倘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，董事或獨立董事須：

- (1) 中肯地討論及評估估值師就上述類別物業所作的假設(如估值報告所披露)及該等假設的任何更改可能對估值數字產生的重大影響；
- (2) 中肯地討論可影響該物業的合法所有權地位的任何重大情況(如就該物業獲取的任何法律意見所披露)；
- (3) 就發展中或持作未來發展的物業而言，倘估值乃根據已完成發展工程的預期銷售價值作出，則應說明任何建議發展項目實際所處的階段；及
- (4) 概述任何建議中的物業發展計劃可能需繳付的一切已知當地稅項，並解釋該等稅項如何影響按餘值法計算的發展商利潤的計算方法，以及對任何估值數字的影響。

8.25 凡使用餘值法者，估值報告內須載列大致上以下列形式作出的一般警告聲明：

「務請留意

「所達致的估值並未參照可資比較的市場交易而確定，該方法是物業資產估值的最可靠方法，及香港最常用的物業估值方法。但由於估值物業所處的地區缺乏可資比較的市場交易，故此項估值使用餘值法，雖然這是一段認為可靠程度較低的估值法。餘值法實質是種土地估值法，參照土地的發展潛力，從其估計完成後的發展價值扣除成本及發展商利潤而進行估值。餘值法倚賴估值師所作的一連串假設，就發展中或持作發展或重建的物業於〔日期〕的預期現行銷售價值訂出一條算式。倘物業位於相對上較不發達的市場如〔地方〕，該等假設常基於不完善的市場證據。視乎所作的假設而定，物業可有不同的價值。雖然估值師進行估值時已運用其專業判斷力，投資者務請詳盡考慮估值報告所披露的該等假設的性質，並應審慎理解估值報告。」

附註：如物業資產為或將為新申請人或上市發行人幾乎全部或大部分資產，而該等資產的某些部分或全部均以餘值法估值，則本條所述的警告聲明亦須於有關文件的「風險因素」一節中收錄或提述。

會計處理方法

8.26 如必須提供估值報告，則本交易所亦要求董事說明就任何位於香港以外地區的物業資產所採用的會計處理方法。

須予公佈的交易

- 8.27 凡任何交易屬於《GEM上市規則》第19.06、19.06B或19.06C條的範圍，而有關一方打算出資或將負責或須負責任何物業項目或發展項目的全部或部分發展費用，或對任何參與該發展項目的公司或企業出資，則本交易所：
- (1) 可要求進一步披露得出該出資額或發展費用的方法；
 - (2) 可能要求提供獨立估值報告，即使《GEM上市規則》第八章並無明確規定要求提供該報告；及
 - (3) 在考慮該項交易是否屬於《GEM上市規則》第19.06、19.06B或19.06C條所述任何類別的須予公佈的交易範圍時，可考慮計入該等撥出的資金或費用。

關連交易

- 8.28 就關連交易而言，如估值師曾依賴由關連人士提供的資料，則應在估值報告中說明，而估值師獨立驗證此等資料的程度亦應載列在有關文件的當眼處。

原先收購日期及成本

- 8.29 如估值報告所指的物業是在估值日期前五年內購入，新申請人或上市發行人應向估值師提供購入的有關日期及購置成本，以及該物業耗費的總成本，並應與現有的估值數字一併載入估值報告中。

生效日期

- 8.30 物業的估值生效日期不得在有關上市文件或通函發出日期三個月之前，如該生效日期與申報會計師所申報上一段會計期間的最後一日不同(參閱第七章)，上市文件及通函須刊載一份將估值數字與該期間最後一日的資產負債表所載的數字互相協調的報表。

估值師的獨立性

- 8.31 除獲本交易所豁免外，所有物業估值須由合資格的獨立估值師編製(請參閱《GEM上市規則》第8.32條有關資格的規定)。就此方面而言，估值師在下列情況並非獨立估值師：
- (1) 估值師為發行人或發行人附屬公司或控股公司、或發行人控股公司的附屬公司或任何聯營公司的行政人員或僱員或候任董事；或
 - (2) 如估值師為一機構或公司，估值師為發行人附屬公司或控股公司或發行人控股公司的附屬公司，或估值師的任何合夥人、董事或行政人員為發行人或發行人附屬公司或控股公司、或發行人控股公司的附屬公司或任何聯營公司的行政人員或僱員或候任董事。

估值師的資格

8.32 只有符合下列條件，估值師才是合資格估值師：

- (1) 就位於香港的物業的估值而言，估值師為香港測量師學會的資深會員或會員，在香港從事物業估值業務及獲該組織之規則許可從事上述活動；及
- (2) 就位於香港以外地區的物業的估值而言，估值師具備適當的專業資格及經驗，準則一般是符合香港測量師學會或英國皇家特許測量師學會或與該等組織的權威性相若的專業組織的資格，並擁有在有關地區評估物業價值至少兩年的經驗或有關經驗。

8.33 估值師的專業資格及(倘物業估值包括香港以外物業)其於有關地區的物業估值經驗(倘估值乃以估值公司的名義進行，則應包括其於該公司的經驗)應該在估值報告中披露。

其他估值報告

8.34 如發行人於刊發上市文件或通函前三個月內就上市文件或通函所述的發行人任何物業取得一份以上的估值報告，所有該等報告均須載於上市文件或通函內。

匯率

8.35 如須按匯率得出任何數字或作出計算，應說明所使用的匯率及有關日期。如估值日期及上市文件或致股東的通函的刊發日期之間出現匯率波動，此一事實連同匯率波動對估值報告中的估值的影響應載列於上述文件中。

一般披露

8.36 上市文件或根據《GEM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：

- (1) 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；
- (2) 用途及概約面積；
- (3) 用途的限制；
- (4) 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；

- (5) 物業的產權負擔、留置權、質押、按揭等詳情；
- (6) 環境事宜，如違反環保規定；
- (7) 調查、通知、待決訴訟、違反法例或所有權欠妥等詳情；
- (8) 興建、翻新、改善或發展物業的計劃及估計相關成本；
- (9) 出售或更改物業用途的計劃；及
- (10) 任何其他認為對投資者重要的資料。