

《應用指引 7》——就規則 11.1(f)而言對若干資產的處理

《收購守則》的規則 11 規定，當提供涉及要約的資產估值，該等資產估值的詳情必須列入相關文件內，並應獲得具備適當資格的獨立估值師的意見支持。這有助確保股東獲得充足的資料，對某項要約作出有根據的決定，如兩份守則的一般原則 5 所規定的一樣。

規則 11 的部分內容只適用於香港的情況，原因是該規則向公司施加在若干情況下須取得資產估值的責任。英國的《收購守則》並沒有這樣的規定。要求取得資產估值的責任載於規則 11(f)，當中規定：“……必須對(i)持有**重大物業權益**的受要約公司的物業；及(ii) (如屬證券交換要約) 持有**重大物業權益**的要約人的物業，進行估值” (加入粗體，以作強調)。由於當時香港的上市公司相對以地產公司較多，而且這類公司的波動性亦相對較高，故此才在兩份守則內加入這項規定，以反映有關情況。

規則 11.1(f)就“重大物業權益”的含義提供了進一步指引：

“作為一般準則，如某公司的綜合物業資產帳面值**超過其綜合總資產的 15%**，該公司即屬持有‘**重大物業權益**’” (加入粗體，以作強調)。

有些市場人士曾提出關注，指在某些情況下嚴格遵守規則 11.1(f)或會構成過分沉重的負擔。這些市場人士指出，即使某些資產可能在公司的資產負債表內列明為“樓宇”或“工廠及樓宇”，但在計算 15%的界線時亦不應視為物業資產。例如，其中有意見提出，採礦公司作為冶煉或儲存用途的物業或採礦工地範圍內的道路，便不應計及在內。

執行人員同意在某些情況下嚴格執行規則 11.1(f)或會構成過分沉重的負擔，故此應視乎個別情況來決定。

就根據《國際財務報告準則》第 16 號‘租賃’¹所界定的使用權資產而言，雖然《國際財務報告準則》第 16 號將根據租賃使用資產的權利視為公司資產負債表上的資產，但承租人對相關租賃資產並無法定擁有權，因為該資產仍然屬於出租人。視乎租賃的性質及條款和條件 (例如承租人是否擁有單方面權利，可在沒有出租人的同意下，轉讓、分租、按揭或以其他方式處置租賃權益)，物業估值師可能會或可能不會為公司的租賃權益給予商業價值。為減輕《國際財務報告準則》第 16 號對規則 11.1(f)的施行所帶來的影響，我們通常允許在計算規則 11.1(f)下的百分比時，於分母 (即“綜合總資產”) 及分子 (即“綜合物業資產”) 中扣除有關使用權資產的帳面值，除非使用權資產涉及與物業擁有權相類似的租賃權益 (例如由香港特區政府批給的長期土地租賃)。

¹ 或與其相等的《香港財務報告準則》第 16 號‘租賃’。

若任何人士或其顧問在計算相關界線時不肯定應否計入某些資產，便應在交易開始時諮詢執行人員的意見。執行人員可能會要求查看資產清單，包括資產的性質及用途、地點、規模、帳面值、主要的租賃合約條款和任何其他特徵的詳細描述或相關資料，以便考慮有關事宜。

2025年6月30日