

《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 是關於資產估值的事宜。規則 11 規定，如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。規則 11 之下要求取得資產估值的責任載於規則 11(f)，當中規定：“...在“……必須對 (i) 持有**重大物業權益**的受要約公司的物業公司作出；及在進行 (ii) (如屬證券交換要約時(如要約公司)持有**重大物業權益**)，必須就的要約人的物業，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，上述如某公司是指公司物業資產或公司集團的綜合物業資產帳面值超過其綜合總資產或集團總資產的帳面值 15% 的公司或公司集團(視屬於何種情況而定)”，該公司即屬持有“**重大物業權益**” (加入粗體，以作強調)。

最近，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。有鑑於此，就《收購守則》而言，使用權資產一般不應被視為公司的物業資產。因此，在釐定公司是否具有規則 11.1(f)下的 15%及 50%的重大物業權益時，有關使用權資產的價值一般應被排除在外。

¹ 該準則與《香港財務報告準則》第 16 號‘租賃’相同。

若任何人士或其顧問在計算 15%的相關界線時不肯定應否計入某些資產應否計入在內，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。

2020年3月31日 ~~2007年12月20日~~