



SECURITIES AND
FUTURES COMMISSION
證券及期貨事務監察委員會

**Consultation Conclusions on
The Draft Code on Real Estate Investment Trusts
《房地產投資信託基金守則》
草擬本的諮詢總結**

Hong Kong
July 2003

香港
2003年7月

撮要

1. 證券及期貨事務監察委員會(“證監會”)曾經在 2003 年 3 月 7 日發表《房地產投資信託基金守則》草擬本諮詢文件。諮詢期最初訂為 4 個星期，但由於市場參與者及業界人士要求有更多時間分析守則草擬本，有關諮詢期延至 2003 年 4 月 23 日才結束。
2. 證監會共收到 52 份意見書，代表著來自不同範疇的專業人士組別的意見，包括投資銀行家、基金經理、律師、物業經理/發展商、測量師及會計師。有關意見書現載於證監會網站(www.hksfc.org.hk)。回應者名單載於附件 1。
3. 就該項公眾諮詢作出回應的人士支持證監會提出的舉措，引入一套指引，以便利向香港的散戶投資者銷售房地產投資信託基金。有關意見一般集中於有關基金架構、管理模式、投資限制、借款限額、估值及股息政策等事宜。證監會已仔細考慮過有關這些事宜的意見及建議，並且與業界人士舉行跟進會議，以便進一步了解他們的關注，以及探討其他可以便利市場發展之餘而不會損害投資者保障的選擇方案。
4. 證監會的結論認為，只要房地產投資信託基金的經理作出完整的披露、設有適當的結構性保障措施，以及證監會推出投資者教育計劃作出配合，守則草擬本內有很多監管限制都可以修訂，從而為房地產投資信託基金市場的發展提供更大的靈活性。證監會同意對守則草擬本作出以下的主要修訂：
 - (a) 容許房地產投資信託基金透過全資擁有的特別目的投資工具持有房地產項目；
 - (b) 容許管理公司選擇以內部管理或外聘方式管理房地產投資信託基金；
 - (c) 增加房地產投資信託基金的借款限額至資產總值的 35%；
 - (d) 容許房地產投資信託基金投資於酒店及遊樂場；
 - (e) 刪除有關持有現金的限制；
 - (f) 降低派息比率至稅後淨收入的 90%；
 - (g) 減低上市房地產投資信託基金的估值密度至每年一次；及
 - (h) 制訂措施以確保擁有良好的公司管治，及給予持有人就重要事宜進行投票的權利。
5. 然而，在目前的初步階段，證監會將會保留規定獲證監會認可的房地產投資信託基金只應投資於香港的房地產項目的這個限制。這個集中投資的做法亦可以便利散戶投資者更好地了解這種嶄新的產

品。視乎房地產投資信託基金市場的發展而定，證監會認為這個地域限制毋需長久存在。因此，證監會承諾在《房地產投資信託基金守則》(“守則”)實施後成立專責小組以研究房地產投資信託基金如要投資於海外物業時，它們應為其本身訂立哪些最基本的標準。公眾人士亦會具體地就此獲得諮詢。

6. 鑑於大部分的回應者都表示其傾向於支持房地產投資信託基金應予以上市，證監會決定所有房地產投資信託基金應在香港聯合交易所(“聯交所”)上市。由於物業一般來說視為非流動資產，將房地產投資信託基金上市將可以為投資者提供退出機制，而不會對房地產的管理層構成過分的負擔。由於證監會瞭解到房地產投資信託基金及上市地產公司在其投資特點方面的差別，證監會打算就這些類別的投資工具實施適當的規則，從而為房地產投資信託基金促進良好的管治原則。就此而言，證監會已在守則內加入了獨立財務顧問必須就需要單位持有人批准的事宜向持有人作出實時披露的規定。
7. 守則全文載於附件 2。
8. 證監會將會密切注視房地產投資信託基金的發展，包括在實施守則時所遇到的事宜。證監會將會在有需要及在適當時檢討守則。證監會亦打算向立法會尋求批准增加房地產投資信託基金的申請及認可費用。
9. 對於曾就守則草擬本諮詢文件所載建議發表意見的人士，證監會謹此致謝。

監管理念

10. 證監會認為必須在一開始便清楚解釋將房地產投資信託基金引入散市場的目的。這將會幫助市場及投資大眾明瞭守則的規例所依據的證監會政策決定，以及讓其掌握證監會所採納的監管取向。

主要目標

11. 在認可房地產投資信託基金以便其可以向投資大眾發售時，我們的主要目標是要為香港的散戶投資者提供額外的投資產品以供其選擇。為了使其與在上市地產公司的投資區分開來，房地產投資信託基金應能夠提供上市地產公司的投資者未能便捷地享有而具吸引力的投資特色。證監會認為房地產投資信託基金應以具透明度的方式持有，並對其資產設有結構性的保障措施，擁有明確清晰的投資目標(即長線持有房地產項目以取得經常性收入)，及向投資者分發其除

稅後淨收入的某個事先述明的百分比(雖然有關的股息收入本身無法加以保證)，以及須擁有良好的公司管治。

12. 為了達致這些監管目標，證監會透過新守則的形式，準備了一套全新及獨立的規則和指引，專門監管香港的房地產投資信託基金。證監會十分明白當任何新產品首次引入香港市場時，所有的有關方面(包括監管機構在內)都需要一段醞釀和熟習的期間。因此，證監會希望透過持續檢討守則，從而盡量維持其靈活性，以便就房地產投資信託基金建立一個可以鼓勵各有關方面採納最佳的作業方式和向其提供整體上公平運作的監管框架。

房地產投資信託基金 – 混合產品

13. 我們需要清楚指出，房地產投資信託基金是結合？上市公司特點和集體投資計劃的活動的混合產品。房地產投資信託基金的結構以投資基金的結構作為藍本。因此，規管房地產投資信託基金的監管規則將需要同時顧及到其作為上市公司及基金活動的兩個層面。

監管原則

14. 基於以上前提，為確保投資者權益可以獲得充分的保障，證監會認為守則應包括以下原則：
 - 適當的管理經驗及專門知識；
 - 管理公司持續監督及定期監察獲其轉授職能者(如有)的活動；
 - 對該計劃的投資政策及目標有清楚的說明；
 - 將管理職能分隔及妥善保管資產；
 - 適當的估值方法及估值密度；
 - 足夠的財務報告；
 - 具透明度及效率的退出機制；
 - 就與該計劃有關的重要信息作出及時披露；
 - 所有交易都是以公平及符合持有人最佳利益的方式進行；
 - 持有人在與房地產投資信託基金的權益有關的重要事宜上具有適當的投票權；及
 - 所有持有人獲得一視同仁的對待。
15. 房地產投資信託基金的基本規定是其應專注於投資在可以產生經常性租金收入的房地產項目，以便透過定期股息的形式，達到將其絕大部分的稅後淨收入發放予持有人的目的。

房地產投資信託基金及上市地產公司的分別

16. 基於這些原則，投資於上市地產公司與房地產投資信託基金兩者之間應有清楚的區分。上市地產公司依賴其管理層有效地調動其資源，以加強對其投資者的資本回報的能力。上市公司管理層亦可以酌情進行與地產投資無關的活動。另一方面，房地產投資信託基金純粹依賴管理公司從其管理的物業中取得穩定的經常性收入以供派發予投資者的能力。為此，管理公司應致力維持優質的收租物業投資組合，以及同時採納可以為投資者帶來穩定股息收入的物業租務策略。
17. 有關的底線是房地產投資信託基金的管理公司不能偏離房地產投資這個核心活動。相對而言，當投資者購入上市地產公司股份時，他實際上選擇信任公司管理層在開拓業務及增長前景方面的能力，但有關業務前景可能會或可能未必會專注於房地產業務。當投資者購買房地產投資信託基金的單位時，它實際上選擇了購買該基金所擁有及管理的房地產項目的權益及從中獲利的機會。

投資風險的類別

18. 然而，在房地產投資信託基金的投資，就正如投資於上市地產公司一樣，都是面對著在地產投資背後的同樣風險，例如物業市場周期、利率周期、經濟前景及政治前景等。再者，雖然根據守則規定，房地產投資信託基金必須將其不少於 90% 的年度除稅後淨收入分發予持有人，但這個收入數額亦會波動。對房地產投資信託基金的負面重估所帶來的營運虧損，將會對該基金的收入造成不利的影響。此外，房地產投資信託基金的單位的買賣價，可能會高於或低於發行價或其資產淨值。由於房地產投資信託基金是市場新產品，因此投資者應小心考慮哪些投資產品最切合其投資目標，及明白每類產品所涉及的風險，以及在遇到疑問時，應經常在作出投資決定之前，諮詢專業人士的意見。

所收集到的意見撮要

19. 回應者大多數要求修改有關規管房地產投資信託基金的運作及投資方面的監管條文，以確保基金經理在將房地產投資信託基金發展成為一種產品時有足夠的靈活性。將予以檢討的主要範疇包括投資地域、借貸比率、房地產項目類別及現金水平。
20. 部分回應者亦根據海外市場的經驗，在意見書內就房地產投資信託基金最可能在香港採取的運作模式提供有用的分析，並因此建議房

地產投資信託基金的經理應獲准視乎其專業知識而定，選擇以內部管理或外聘方式管理房地產投資信託基金。

21. 回應者又提議，鑑於根據守則獲得認可的房地產投資信託基金多數會在聯交所上市，房地產投資信託基金應獲准設立更具競爭力的架構，以便與上市公司互相競爭，以及應受到大致與上市地產公司須遵守的規管及披露制度所規限。

就特定事項作出的諮詢回應

基金架構

22. **公眾意見：**回應者一般支持證監會建議的信託架構。然而，回應者亦建議為了稅務原因，房地產投資信託基金應獲准以法團形式運作。大部分回應者認為不應規定房地產投資信託基金須直接持有房地產項目，因為這樣做將會導致房地產投資信託基金須支付物業稅。假如房地產投資信託基金可以獲准像上市公司般透過特別目的投資工具進行投資，便可以透過特別目的投資工具支付利得稅。回應者注意到，利得稅所允許的稅務扣減較物業稅的寬鬆。使用特別目的投資工具亦可以利便物業交易、將負債限制在一定範圍內，以及解決有關印花稅的關注。部分意見亦建議對房地產投資信託基金作出優惠處理，例如寬減或完全豁免其繳付印花稅。
23. **證監會的回應：**證監會認為，由於信託架構可以確保信託人會提供一層監管，因此是理想的架構形式。鑑於房地產投資信託基金將會投資於香港的房地產項目，有關的信託應在香港成立。證監會明白到信託架構所引申出的稅務問題，因此已修訂守則，容許房地產投資信託基金透過可是在海外註冊成立的特別目的投資工具持有房地產項目。這種架構將提高房地產投資信託基金在運作上的靈活性，讓其可以在架構上與上市公司互相競爭，以及採取更具效益的稅務策略。
24. 由於守則現在容許房地產投資信託基金透過特別目的投資工具持有物業，證監會有需要確保房地產投資信託基金的活動高度透明。因此，證監會規定特別目的投資工具不得超過兩層，而且所有這些特別目的投資工具都必須由房地產投資信託基金全資擁有。特別目的投資工具必須直接持有物業，但可以與第三者共同擁有物業，只要當中大部分的權益及控制權由該特別目的投資工具持有便可。此外，儘管守則容許房地產投資信託基金具有共同持有某項房地產物業的靈活性，但守則亦規定，有關保障單位持有人的資產及權益的一般原則必須予以持守，以及在房地產投資信託基金的各運作層面中反映出來。因此，管理公司有責任確保特別目的投資工具進行的

任何交易及活動均遵守守則內所有相關的規定。此外，房地產投資信託基金的受託人有責任委任所有特別目的投資工具的董事局成員。

房地產投資信託基金的管理

25. 公眾意見：回應者的意見主要集中於兩方面，即房地產投資信託基金的管理方式及管理公司的牌照事宜。

- (a) 房地產投資信託基金的管理：大部分回應者建議容許管理公司可以選擇由內部管理房地產投資信託基金或將某些職能轉授予第三者執行。回應者同意守則不應將職能轉授或可以外判的管理活動類別作出規範。此外，回應者認為就適當地管理房地產投資信託基金而言，管理公司的主要人員的資歷較管理公司本身的往績更為重要。有些建議亦指出，就房地產投資信託基金的管理而言，管理公眾基金的經驗並不重要。

然而，對於負責物業管理的主要人員的資格規定，回應者有不同意見。部分回應者認為這些物業經理毋須受到守則草擬本建議的嚴格資格規定所規限；而其他回應者則建議，鑑於一般物業周期，物業經理的主要人員應具備較長期的相關經驗，而非建議的5年。

- (b) 管理公司的牌照事宜：回應者要求澄清管理公司應向證監會申領的牌照類別。
- (c) 其他意見：
- (i) 管理公司應獲准投資於其管理的房地產投資信託基金。
 - (ii) 管理公司而非受託人應負責為有關計劃的房地產項目作出保險安排，原因是投保範圍屬於商業決定，須由管理公司在考慮到相關房地產項目的性質及風險後作出。然而，對於證監會應否訂明保險的範圍，回應者的意見不一。
 - (iii) 管理公司應獲准管理超過一個房地產投資信託基金。
 - (iv) 證監會應澄清就管理公司而言，可接受的海外司法管轄區。

26. 證監會的回應：

- (a) 房地產投資信託基金的管理：證監會明白到讓管理公司彈性地選擇其管理模式的好處。證監會亦已就可以接受的其他管理結構，承諾與市場人士進行跟進研究，並明白到新成立的公司可能會由專業投資人士及資深物業經理所組成。透過為房地產投資信託基金提供“一站式服務”，這種安排使房地產投資信託基金可以由管理公司進行內部管理，以及有助培養出本土的房地產投資信託基金經理。鑑於有關結果，守則已作出修訂，以容納不同的管理模式：
- (i) 基金管理公司可以在考慮過其主要人員的專業知識後，將一項或以上的職能(包括物業管理職能)轉授或外判予合資格的第三者，而基金經理公司必須已設立機制，持續地監督獲其轉授職能者或外判商的活動，以及須為房地產投資信託基金的管理負上最終責任；
 - (ii) 基金管理公司可以聘用合資格的物業管理專業人員，從而透過內部方式管理房地產投資信託基金；或
 - (iii) 為管理房地產投資信託基金的目的而成立的新公司，在管理及運作架構上具有來自投資管理及物業管理等範疇的主要人員，從而使該公司可以為房地產投資信託基金提供“一站式”的管理服務。

由於房地產投資信託基金將會上市及不會設有贖回設施，房地產投資信託基金的管理將與持有股票證券或債券等流動資產的開放式公眾基金的管理方式大有出入。開放式基金需要其基金經理確保有關基金的認購持續地進行，同時會定期及頻密地進行單位贖回及計算資產值。因此，除有關須具備 5 年公眾基金管理經驗的既有規定外，證監會準備在考慮房地產投資信託基金的經理是否為適當人選時，考慮到該基金經理所聘用的主要人員，是否具備最少 5 年在管理集體投資計劃(包括私人基金)方面的可追溯紀錄。管理公司亦應具備足夠的資源及經驗，以監察由於將房地產投資信託基金上市所引發的問題。

另一方面，由於物業管理是房地產投資信託基金管理的重要一環，證監會認為必須列明負責物業管理的主要人員的資格規定，不論有關人員是否隸屬於管理公司還是外間獲轉授職能者。香港的租務協議的年期一般介乎 3 至 4 年，有見及此，

證監會保留規定這些主要人員在物業管理方面必須具備最少 5 年經驗，並且具備執行有關職能的專業資格。

- (b) 鑑於管理公司所履行的職能，證監會只會接受就第 9 類受規管活動(資產管理)獲發牌照的管理公司成為房地產投資信託基金的管理公司。管理公司是否需要同時就其他類別的受規管活動申領牌照，須取決於其運作模式。例如，若有關公司亦會從事集體投資計劃的分銷及出售，便多數需要就第 1 類受規管活動獲發牌照。

為取得證監會發出的有關牌照，管理公司必須向證監會顯示出其具備足夠的資源及專業技術知識，以便執行與管理房地產投資信託基金有關的職務(包括管理公司信納為獲准發牌的適當人選的主要人員)及遵守守則列出的有關規定。若管理公司將職能轉授予第三者履行，便須向證監會顯示出其具備足夠的資源及措施，以便持續地適當篩選、監督及監察獲其轉授職能者的活動。

目前已有大量管理公司就第 9 類受規管活動獲發牌照。任何這些公司都可以透過下列途徑，出任房地產投資信託基金的經理：

- (i) 內部僱有具備所需經驗的物業經理(個人)及適當監督其角色；或
- (ii) 將其物業管理職能轉授予或外判予外間的物業管理公司。

然而，若是為了管理資產的目的而成立新公司或向證監會尋求新註冊，則有關註冊申請程序將需要一段時間處理(一般為 15 星期)。

(如欲索取有關發牌的進一步信息，證監會建議有關申請人參閱證監會發表的《發牌資料冊》、《適當人選的指引》及《勝任能力的指引》。證監會亦在其網站內，就與發牌有關的事宜而經常遇到的提問提供答案。證監會謹提醒各有興趣人士，若他們選擇成立新公司這個途徑，處理新牌照申請需時。若他們選擇使用這個途徑，便必須盡早與證監會聯絡。)

- (c) 證監會同意，假如管理公司擁有其管理的房地產投資信託基金的所有權或權益，便可以將管理公司的利益與房地產投資信託基金持有人的利益結合起來，大大激勵管理公司以確保

有關房地產投資信託基金有理想的表現，從而惠及有關的單位持有人。因此，證監會並不反對有關安排。然而，管理公司不可以收取房地產投資信託基金的單位，以抵銷該基金須向其支付的費用。

證監會亦準備接受若管理公司的資源許可，管理公司可管理超過一個房地產投資信託基金，但有關公司需要證明其已設立程序，確保所有由其管理的房地產投資信託基金的持有人，都獲得公平公正的對待。然而，若有關交易涉及由同一管理公司所管理的房地產投資信託基金，則有關交易將被視為關連人士交易，因而必須遵守有關關連人士交易的條文及向持有人作出有關的披露，以確保有適當的透明度。

在保險事宜上，守則已作出修訂，規定管理公司需要就有關房地產項目，包括所有權及租約投購保險。然而，鑑於釐定合適的保險水平會因應房地產項目而異，而且需要有關的專業知識，證監會認為並不適宜訂明任何最低要求。同時，管理公司必須向持有人披露為有關房地產投資信託基金作出的保險安排。

最後，證監會已加入“可接受視察制度”名單。獲這些海外司法管轄區發牌的管理公司，會視為被當局接受可在香港管理房地產投資信託基金。廣義而言，該等海外司法管轄區的監管機構必須在其司法管轄區內，對有關的管理公司，包括其房地產投資信託基金活動進行視察，而有關視察方式一般須與證監會所採用的貫徹一致。此外，該等監管機構必須已經就及時交換有關管理公司的信息，與證監會簽訂諒解備忘錄。

必須注意的是，儘管美國證券交易委員會及法國交易所事務監察委員會已經與證監會簽訂諒解備忘錄，但由於該兩個海外監管機構並沒有對其司法管轄區內的房地產投資信託基金經理進行視察，因此，就房地產投資信託基金而言，該兩個委員會並沒有被包括在可接受視察制度的名單內。

受託人的資格規定及責任

27. **公眾意見：**回應者的意見一般集中於兩方面，即受託人的資格規定及施加於受託人的職責範圍。
 - (a) **資格規定：**回應者一般認為，建議規定受託人必須具備最少 3 年持有與房地產投資信託基金的營運方式相若的房地產項目

的相關經驗，是過於繁苛的。回應者指出，由於房地產投資信託基金屬於嶄新產品，香港根本缺乏這樣的受託人。

回應者提出另外兩項建議：

- (i) 受託人若可以顯示其機構集團內的其他成員具備出任計劃受託人的經驗，而該等計劃與守則下的房地產投資信託基金的運作方式類似，以及該等成員的有關主要人員可以聘用或借調到香港予該受託人，從而可以確保該受託人具備所需的知識和經驗，則有關受託人應視為是可以獲證監會接受的；或
- (ii) 受託人若僱用合資格及富經驗的專業隊伍管理其房地產投資信託基金業務，則該受託人是可以獲證監會接受的。

部分回應者亦質疑為何根據《受託人條例》第 VIII 部註冊的信託公司並未列入合資格受託人名單之內。

- (b) 受託人責任：回應者認為受託人須履行的職責範圍過於廣泛。他們指出，部分有關責任，例如確保物業獲得適當估值及所有關連人士交易都必須予以識別及具報等，都是不恰當的，因為受託人可能缺乏關於物業估值的專業知識，以及對關連人士的身分所知有限。

28. 證監會的回應：

- (a) 在資格規定方面，證監會同意回應者的務實方針，以及相應地接納了回應者提出的其他建議。同時，證監會並不認為根據《受託人條例》註冊的信託公司適宜作為房地產投資信託基金的受託人，原因是這些信託公司所受制的資本規定較低。
- (b) 在受託人責任方面，證監會理解回應者關注到受託人未必在物業估值方面具有足夠的專業知識。有關規定的原意，是要求受託人就房地產投資信託基金的運作提供一層監督。受託人對其受託管的房地產投資信託基金所持有的資產具有受信責任。受託人亦有責任委任房地產投資信託基金持有的特別目的投資工具的董事局成員。守則的有關條文已作出相應修訂，以澄清受託人的受信責任，以及訂明在執行監督職能時，受託人可以倚賴專業顧問的意見。

投資限制

29. 公眾意見：大部分回應者贊成就房地產投資信託基金的投資採取開放架構的做法，使管理公司可以就下列事項擁有絕對決定權：
- (a) 房地產投資信託基金的投資地域；
 - (b) 房地產投資信託基金購入的房地產項目類別；
 - (c) 房地產投資信託基金的借貸比率；
 - (d) 房地產投資信託基金的現金水平；及
 - (e) 房地產投資信託基金持有房地產項目的時間長短。
30. 公眾意見普遍贊成不設投資地域限制，認為只要作出全面的披露及充分的風險警告便已經足夠，以及證監會不應假設香港的散戶投資者不了解有關風險。部分回應者都注意到投資海外物業具有潛在風險，並建議守則訂出房地產投資信託基金可以投資於海外房地產項目的限度，或訂明基金可以投資的海外司法管轄區。
31. 回應者亦注意到過度借貸的潛在風險，但卻認為將建議的借款限額定為資產淨值的 35% 屬於過低。部分回應者建議將借貸比率提高至房地產投資信託基金的資產總值的 35%，而其餘回應者則認為借貸比率應由管理公司決定。亦有人建議證監會採取純粹以信息披露為基礎的制度，讓房地產投資信託基金只需向持有人清楚披露有關基金的投資地域及借款，以及有關的固有風險。
32. 在股息政策方面，回應者支持硬性規定某一水平的派息比率的做法，但建議有關比例應由管理公司自行決定或硬性規定為房地產投資信託基金的稅後淨收入的 50% 至 90%。若干回應者亦要求澄清“除稅後淨收入”的定義。
33. 回應者亦要求不應規定房地產投資信託基金像守則建議那樣，須持有有關物業最少兩年。回應者指出，這項規定將會限制房地產投資信託基金在就房地產市場變化作出回應時的靈活性。部分回應者甚至建議容許房地產投資信託基金進行物業發展活動。
34. **證監會的回應：**證監會接受酒店、遊樂場及服務式住宅應被包括入獲准投資的建議。證監會亦已刪除有關持有現金的限制、將房地產投資信託基金的借款限額提高至其資產總值的 35%，以及降低派息率至除稅後淨收入的 90%。修訂有關規定應可如回應者所倡議般，大大提高房地產投資信託基金在財政上的靈活性。然而，必須注意的是，因重新估值而被記入收入的盈餘或因出售物業而獲得的利潤會否成為分發予持有人的部分淨收入，將會由受託人決定。

35. 應否限制房地產投資信託基金投資於香港物業，是最難以處理的問題。有人認為，刪除有關只限於投資香港物業的限制，會使香港與國際慣例看齊，增強香港作為國際金融中心的地位，同時亦為投資者提供更多選擇及為投資經理提供更大彈性。海外市場參與者亦可能會被吸引到香港設立房地產投資信託基金，從而增加香港的房地產投資信託基金市場的廣度和深度。此外，其他有發售房地產投資信託基金的其他司法管轄區，都沒有對其房地產投資信託基金施加任何地域限制。然而，我們必須指出的是，除少數例外情況外，在這些司法管轄區發售的房地產投資信託基金都只是投資於其各自的本土市場。
36. 另一方面，投資於海外物業可以帶來極大的潛在風險。部分對有關公眾諮詢作出回應的人士亦有特別指出這些風險。這些風險包括缺乏合資格的基金經理或物業估值師、透明度及法律保障不足(例如所有權保障)、合約及產權無法執行、公司管治素質差劣，無法獲得有關信息及外幣兌換限制等。若是在法律架構及保障還未有適當開發的司法管轄區進行物業投資，單純披露有關風險及作出風險警告是不足夠的。
37. 證監會亦考慮過就海外投資規定某個限額這個做法。這項由若干回應者建議的措施可以減低部分負面風險。我們認為這項措施並未解決上述討論過的關注事宜，而且有其他實際問題未能解決：
- (a) 鑑於資產價值會有所波動，業界會難以確保有關規定可以獲得持續遵守，同時證監會亦會難以監察有關的合規情況；及
 - (b) 鑑於物業投資涉及龐大資本承擔，除非有關的房地產投資信託基金的規模極為龐大，否則訂立一個低限額未必是切實可行的做法。
38. 證監會認為，鑑於認可房地產投資信託基金的目的是為散戶投資者提供額外的產品選擇，以及作為投資於房地產或上市地產公司的另一可行選擇，證監會必須保持該產品簡單，以及將該產品與散戶投資者已經熟悉和有關制度及法律權利相當清晰及可以執行的本地房地產市場連繫起來。若投資者有意投資於海外房地產，他們大可透過很多其他途徑進行。證監會深信，為建立及發展公眾對房地產投資信託基金這種產品及房地產投資信託基金市場的信心，在最初階段維持香港房地產投資信託基金的廉潔穩健是至為重與的。
39. 然而，這些限制毋須是永久性的限制。證監會將密切監察房地產投資信託基金市場的發展，並會檢討守則，以評估房地產投資信託基金是否可以投資於海外物業。就此而言，證監會將會在守則實施後

成立專責小組，以評核若當房地產投資信託基金投資於海外物業時，應以哪種方式、在哪個時候及按哪些最起碼的基準進行。證監會將就此具體諮詢公眾的意見。

40. 此外，證監會認為並不適宜允許房地產投資信託基金進行物業發展活動，原因是這些活動不單會削弱有關基金的基本原則，即產生租金收入，而且進行物業發展所需的技巧，亦有別於管理專注於產生經常性租金收入的房地產投資信託基金所需的技巧。
41. 由於有關持有期的規定有助穩定房地產投資信託基金的收入來源，因此將予以保留。守則已加入機制(透過由單位持有人通過特別決議)，使房地產投資信託基金可以在持有期屆滿前出售物業，以增加靈活性。

估值

42. 公眾意見：回應者強調估值師的獨立性及估值報告的完備可靠性是十分重要的。在上述考慮範圍內，他們普遍支持建議的有關物業估值師的資格規定以及須定期為房地產項目進行估值的概念。然而，回應者亦提出以下建議：
 - (a) 有關物業估值師的實繳資本的規定應降低至 100 萬港元，以便與《公司條例》的規定看齊。
 - (b) 建議的估值密度並不會增加投資者可以獲得的保障，反而會不必要地增加單位持有人的成本。
 - (c) 硬性規定物業估值師必須每兩年退任是過於局限的做法。部分回應者建議以 3 年為期，而其他回應者則建議這應交由房地產投資信託基金的受託人自行決定。
43. 證監會的回應：
 - (a) 證監會保留估值師須獨立於該計劃、管理公司、受託人及重大持有人的規定。估值師若曾經以若干身分為某項建議進行的交易所涉及的房地產項目行事（例如該估值師曾在過去一年內為交易對手進行物業估值，或曾獲該計劃委聘以作為收購事項的主事人或代理人的身分行事），亦不得獲准為該計劃提供估值服務。
 - (b) 證監會已在守則內，採納有關較低實繳資本的建議。由於物業估值師必須符合有關的專業資格、具備足夠的專業知識及經驗，以及購有足夠的專業賠償保險，因此證監會相信這些準則在降低原本建議的資本要求時可發揮平衡作用。

- (c) 在估值密度方面，守則建議每年進行估值一次，以便與《上市規則》的規定看齊。
- (d) 證監會認為，硬性規定物業估值師輪流交替是必須的。然而，證監會同意該兩年期可能稍短及會對房地產投資信託基金帶來不必要的負擔和成本。證監會現在接納部分回應者的建議，規定物業估值師須每 3 年輪流交替一次。

公司管治

- 44. 公眾意見：關於證監會要求所有關連人士交易須經單位持有人批准(除非該等交易的價值低於 1,000 萬港元的建議限額)，藉以致力提倡高水平的公司管治，有關意見對此表示支持。然而，部分回應者建議鑒於相關投資的性質，有關限額應予以提高。
- 45. 回應者就“該計劃的關連人士”的定義建議將在該計劃中擁有重大利益的單位持有人亦應如此歸類。然而，對於應將持有超越哪個限額的單位的持有人視作重大持有人，回應者則意見不一。
- 46. 鑑於根據守則獲得認可的房地產投資信託基金會在聯交所上市，來自業界的意見建議，房地產投資信託基金須遵守的公司管治及披露制度，應該與管限上市公司的有關制度看齊。
- 47. 證監會的回應：就涉及關連人士的交易而言，證監會認為應將目前的限額設於房地產投資信託基金的資產淨值的 5%。與此同時，證監會認同“重大持有人”應被視作“關連人士”及須披露其持有量的觀點。因此，守則現加入條文，將擁有某房地產投資信託基金 10% 或以上權益的單位持有人視作“重大持有人”。這是與上市公司中的“大股東”的持股界限一致。
- 48. 守則現將採納與《上市規則》涉及關連人士交易的公司管治原則相若的框架結構。簡而言之，守則規定所有關連人士交易(金額低於指定限額者除外)須由單位持有人投票通過，而在有關交易中擁有重大權益的單位持有人則不得投票。守則亦規定應向獨立的專家尋求意見，以及須向公眾發出公告。

房地產投資信託基金的終止

- 49. 公眾意見：總括而言，有關意見建議，只要管理公司以單位持有人的最佳利益進行交易，便應讓其可靈活地決定房地產投資信託基金的房地產項目的出售形式、時間及價格。有關意見亦認為，建議適用於編製及派發經審核財務報表的 21 天時限過短。

50. **證監會的回應：**為求清晰明確起見，證監會認為守則應訂明房地產投資信託基金一旦終止時將其房地產投資變現的時限。然而，證監會亦理解到在短時間內出售大批房地產項目的潛在困難及負面影響。因此，本會現在建議有關的終止程序應在 1 年內完成。倘若在 1 年內出售有關房地產項目會無可避免地造成損害，受託人可酌情授出再度及最終的延期，但該項延期不得超出 12 個月。
51. 管理公司應負責釐訂房地產項目的競投底價，並應透過公開拍賣或公開投標形式出售房地產項目。同時，受託人有受信責任去監督有關基金的終止程序。有關基金應每半年一次向單位持有人派發出售物業的收益，而在終止程序完成後，須向單位持有人作期終支付。最後一份帳目應在終止程序完成後的 3 個月內送達予單位持有人。

退出機制/上市

52. **公眾意見：**回應者傾向於將房地產投資信託基金上市，但希望釐清證監會及香港交易及結算所(“香港交易所”)擔當的角色。然而，對於非上市的房地產投資信託基金、定期房地產投資信託基金及贖回限制方面，回應者的觀點並不一致。
53. **證監會的回應：**由於大部分回應者均支持將房地產投資信託基金上市，並指出非上市的房地產投資信託基金的種種漏洞，因此證監會現規定所有獲其認可的房地產投資信託基金，都必須在聯交所上市。房地產投資信託基金雖然可以根據守則所列的規定發行新單位，但其本身卻不能贖回單位，而單位持有人則可以在聯交所出售所持單位套現。證監會與香港交易所就簡化證監會認可基金(包括房地產投資信託基金)的上市程序及縮短其所需時間的討論，現已進入成熟的階段。證監會已經與香港交易所達成諒解，即證監會將會負責審核基金的組成文件、銷售文件及其他產品說明文件，以及確保有關文件符合守則的規定。香港交易所將會負責處理涉及房地產投資信託基金的上市事宜，包括審核上市文件、監督上市程序的進行，及監察《上市規則》持續獲得遵行。有關詳情將於適當時候作出公布。
54. 房地產投資信託基金須委任上市代理人，負責監督如何適當地進行上市事宜。該代理人可以是房地產投資信託基金的經理或獲其轉授職能者，並須獲證監會的事先核准，包括須遵守證監會可能對其施加的該等條件。

有關披露的事宜

55. **公眾意見：**回應者要求單位持有人應及時地獲得有關房地產投資信託基金的重要資訊。其中，回應者特別要求：
- (i) 須在房地產投資信託基金的銷售文件內披露其重大持有人的身分；及
 - (ii) 披露更多有關房地產投資信託基金的房地產項目的詳細資料，例如折讓現金流量分析及回報預測。
56. **證監會的回應：**房地產投資信託基金應及時地向其單位持有人提供充分及準確的資料，以確保其擁有高透明度。證監會認為，鑒於房地產投資信託基金屬於一種上市產品，因此其披露準則不應遜於上市公司的披露準則。與此同時，證監會注意到必須在單位持有人的知情權與透露敏感商業數據的後果這兩者之間取得平衡。
57. 因此，守則現在加入披露架構，要求房地產投資信託基金及時地發放資料。有關披露規定包括：
- (i) 須就與房地產投資信託基金相關的重要資料或關連人士交易發出公告，另外亦需要在適當時候發出通函及通告；
 - (ii) 在公告及通函內披露重大持有人的單位持有量(如適用)；及
 - (iii) “重大持有人”需要在銷售文件內披露其持有的而可能與其持有單位的房地產投資信託基金的商業權益互相競爭的商業權益。
58. 證監會明白到與房地產投資信託基金的回報有關的資料相當重要。守則已作出修訂，容許有關方面在遵守若干原則及規定的情況下，作出回報預測。同時，守則只對該計劃的房地產項目訂出最低的披露要求。管理公司及物業估值師應作出專業判斷，確保與房地產投資信託基金的房地產項目相關的所有資料，都會準確及充分地向單位持有人披露。

其他事項

59. **公眾意見：**回應者認為，由於房地產投資信託基金的市價受變動的市場因素影響，而房地產項目相隔一段時間才會進行估值，以及進行估值的時間未必可以配合發售有關基金單位的時間，因此，建議規定房地產投資信託基金須依據為其編製的物業估值報告內的資產淨值來為其新發行單位定價並不恰當。

60. **證監會的回應：**證監會了解到落實守則草擬本中的建議所涉及的實際困難。守則現已作出修訂，容許房地產投資信託基金可以按照當時市況計算的價格發售其基金單位。
61. **公眾意見：**守則草擬本曾經提及房地產投資信託基金委員會。因此，回應者希望本會能就該委員會的性質及角色作出澄清。
62. **證監會的回應：**由於房地產投資信託基金涉及複雜的物業投資問題，以及明顯需要高水平的公司管治，因此，房地產投資信託基金委員會將會在短期內成立。該委員會將屬於諮詢顧問的性質，成員會從各市場界別中挑選，例如會計、投資管理、投資銀行、法律、物業管理、物業估值及可以代表廣泛公眾利益的人士。有關方面會在有需要時諮詢該委員會的意見。

《房地產投資信託基金守則》的施行

63. 《房地產投資信託基金守則》將在政府憲報刊登，然後便會生效。
64. 守則為自律守則。申請獲認可為房地產投資信託基金的基金，將需符合守則的相關條文。證監會將以務實的方式詮釋守則，以確保整體而言對所有涉及的有關人士都屬公平，特別是旨在保障投資者的權益。在適當時候，證監會將會行使其根據《證券及期貨條例》第104條就涉及認可及規管房地產投資信託基金而獲賦予的權力，施加其認為合適的該等條件。
65. 證監會鼓勵為管理房地產投資信託基金而新成立的管理公司，盡早就其牌照申請事宜與證監會討論。
66. 有關人士可透過電子方式發出公告及進行披露。
67. 誠如上述，證監會將在守則實施後成立專責小組，以研究房地產投資信託基金如要投資於海外物業時，它們應為其本身訂立哪些最基本的標準。公眾人士亦會具體地就此獲得諮詢。
68. 根據澳洲上市物業信託基金的經驗(澳洲約有 50 隻上市物業信託基金，集資額超過 300 億美元)，證監會觀察到當上市物業信託基金的數目達到某重大水平時，便會出現積極收購及合併。儘管證監會並不預期房地產投資信託基金在推出後會馬上出現積極的收購及合併，我們認為香港市場最終會開始出現房地產投資信託基金合併及兼併的情況。因此，長遠來說，我們必須訂立監管制度，以監督這類活動，證監會亦會就進一步的指引諮詢市場的意見，以訂出可接受的作業方式及標準。

69. 由於申請獲認可為房地產投資信託基金的集體投資計劃實際上是上市投資工具，監管當局需要根據與適用於其他集體投資計劃有很大差別的規則進行認可及持續監管。因此，這是適當的理據讓證監會將房地產投資信託基金與其認可的其他集體投資計劃，分別置於不同的收費架構之下。

回應者名單 (以英文字母排序)

A 類 – 不反對將其姓名/名稱及所提交意見的內容公開的評論者

1. 荷銀投資管理(亞洲)有限公司
2. Alan Choy
3. Alliance Capital Management Australia Ltd
4. 麥堅時律師行
5. 銀聯信託有限公司
6. Capital For Business Ltd
7. 世邦魏理仕
8. 中原測量師行有限公司
9. Chun chun dong
10. 高偉紳律師行
11. 高偉紳律師行(代表 Bermuda Trust (Far East) Ltd、Dexia Trust Services Hong Kong Ltd 及 HSBC Trustee (Hong Kong) Ltd)
12. Constance Hsu
13. 星展銀行
14. 的近律師行¹
15. 德意志銀行
16. 戴德梁行
17. 安永會計師事務所
18. First American Title Insurance Company
19. 富蘭克林鄧普頓投資(亞洲)有限公司
20. 廣東國際融資有限公司
21. 香港設施管理學會
22. 香港政策研究所
23. 香港置地集團公司
24. 香港上海? 豐銀行有限公司
25. ? 豐投資管理(香港)有限公司
26. 景順投資管理有限公司
27. Jardine Lloyd Thompson Asia
28. 仲量行聯同 HSBC Trustee (Hong Kong) Ltd、Rodamco Asia、渣打銀行、香港大學 K W Chau 教授及香港理工大學研究小組
29. 摩根大通證券(亞太)有限公司
30. 畢馬威會計師事務所
31. 年利達律師事務所
32. 朗盈萬通融資有限公司
33. 麥格理亞洲房地產有限公司及萬世基律師行
34. 美林集團亞太區有限公司
35. National Association of Real Estate Investment Trusts

¹ 這是團體提交意見，共代表 33 個業界參與者。

36. 鍾偉森發展顧問有限公司
37. 建生國際集團有限公司
38. 羅兵咸永道會計師事務所
39. Rodamco Asia
40. 西盟斯律師行
41. Stephen Chung、Howard Zhang、Jason Lee、Jason Blank、John Chen 及 Thomas Nam
42. 太古地產有限公司
43. 香港網上經紀協會
44. 香港測量師學會
45. 香港律師會
46. 香港地產建設商會
47. ULI Asia
48. Wan-yi Shiu
49. Zeppelin Group

B 類 – 要求以佚名方式公開所提出意見的評論者

共有 3 項

註： 香港會計師公會在諮詢期後提交意見。

《房地產投資信託基金守則》

證券及期貨事務監察委員會
2003年8月

房地產投資信託基金

目錄

說明註釋.....	1
一般原則(GP).....	2
違反本守則的後果.....	5
第 1 章：行政安排.....	6
第 2 章：釋義.....	7
第 3 章：房地產投資信託基金的基本認可要求.....	9
第 4 章：受託人.....	11
委任受託人.....	11
受託人的一般責任.....	11
獲接納為受託人的條件.....	13
受託人的退任.....	14
受託人的獨立性.....	14
第 5 章：管理公司、核數師及上市代理人.....	15
委任管理公司.....	15
管理公司的一般責任.....	15
獲接納為管理公司的條件.....	16
管理公司的退任.....	20
委任核數師.....	21
第 6 章：物業估值師.....	22
委任物業估值師.....	22
物業估值師的一般責任.....	22
獲接納為物業估值師的條件.....	22
估值報告.....	24
物業估值師的退任.....	25
第 7 章：投資限制及股息政策.....	27
核心規定.....	27
使用特別目的投資工具.....	27
持有期.....	29
借入款項的限制.....	29
計劃名稱.....	30

股息政策.....	30
第 8 章：與關連人士進行的交易.....	31
關連人士.....	31
關連人士交易.....	32
第 9 章：運作規定.....	36
計劃文件.....	36
持有人登記冊.....	37
單位的發售.....	37
會議.....	37
費用.....	38
第 10 章：文件及匯報.....	40
公告.....	40
通函.....	41
通告.....	45
匯報規定.....	45
廣告宣傳.....	45
第 11 章：房地產投資信託基金的終止或合併.....	47
第 12 章：新單位的發行.....	50
附錄 A	
證監會接受的海外監管制度.....	52
附錄 B	
銷售文件內的資料.....	53
附錄 C	
財務報告的內容.....	58
附錄 D	
信託契約的內容.....	65
附錄 E	
清盤或合併計劃的財務報表內容.....	70
附錄 F	
預測的擬備及表述.....	71

房地產投資信託基金的認可及有關的一般原則

說明註釋

證券及期貨事務監察委員會(“證監會”)獲《證券及期貨條例》(第 571 章)第 104(1)條賦權認可集體投資計劃，並附加其認為適當的條件。

這份《房地產投資信託基金守則》(“本守則”)為屬於房地產投資信託基金的集體投資計劃的認可訂立指引。

證監會獲《證券及期貨條例》第 105(1)條賦權，就請香港公眾投資於集體投資計劃的廣告或邀請的發出授予認可，並附加其認為適當的條件。

證監會可隨時檢討其向任何房地產投資信託基金或有關廣告或邀請所授予的認可，並在其認為適當的情況下，修改、增加或撤回任何認可條件，或撤銷有關認可。

根據《證券及期貨條例》第 103(1)條，在香港向公眾發出虛假或具誤導性的廣告或邀請，請公眾投資於未經認可的集體投資計劃，可構成罪行。

本守則並無法律效力，亦不應被詮釋為可以凌駕任何法律條文。

一般原則(GP)

本守則是證監會按照國際證券事務監察委員會組織所制定的原則，以及按照證監會認為對適當地規管房地產投資信託基金至為重要的其他原則而訂立的。管理公司、受託人及其代理人或獲其轉授職能者在管理或執行與房地產投資信託基金的運作有關的事宜時，都應遵守有關原則的精神。

GP1 清晰的法律形式及所有權架構

房地產投資信託基金的資產必須以信託形式持有，及必須與受託人、管理公司、相關實體、其他集體投資計劃及任何其他實體的資產分開處理。

GP2 由受託人進行有效監管

受託人在職能上必須獨立於房地產投資信託基金的管理公司，及在維持房地產投資信託基金的資產在法律上的整全性時，須以維護持有人最佳利益的方式行事。受託人須確保其以勤勉及審慎的態度履行職責。

GP3 合資格的管理公司

房地產投資信託基金的管理公司必須使證監會信納其具備的人力、技術及財政資源，足以使其可以有效及負責任的方式，履行其對有關的房地產投資信託基金的職能，包括執行所訂明的投資政策。就此而言，管理公司必須在廉潔穩健、市場操守、公平交易及公司管治方面都遵守最高的標準。此外，管理公司不得超越其獲有關房地產投資信託基金的組成文件所賦予的權力。

GP4 管理職能的轉授

房地產投資信託基金的管理公司必須履行有關管理房地產投資信託基金的所有主要職能。除非管理公司可以適當地監察及確保獲轉授職能者的表現稱職，否則不得將管理職能轉授。儘管某些附屬職能可以轉授予第三者履行，但管理公司仍須就獲轉授職能者的表現是否稱職，向房地產投資信託基金的持有人及受託人全面負責。管理公司必須確保獲轉授職

能者繼續勝任其要履行的職能。管理公司與獲轉授職能者之間的法律關係必須清晰而不含糊。

GP5 遵守有關規定

房地產投資信託基金的管理公司必須使證監會信納其已設立足夠的系統、監控及程序，以確保所有適用的監管規定及其他法律規定均獲得遵守。房地產投資信託基金的管理公司及受託人在確保有關方面在遵守本守則的規定方面承擔最終的責任，及將會以開放及合作的方式與證監會交往。

GP6 良好的管治及避免利益衝突

管理公司必須以維護房地產投資信託基金的持有人的最佳利益的方式行事。管理公司對這些持有人具有受信責任。管理公司為房地產投資信託基金進行的交易必須是公平及按照一般商業條款進行的。管理公司必須確保已設立程序，以確保員工替房地產投資信託基金進行的交易不會損害房地產投資信託基金持有人的權益。除本守則另有規定外，涉及該計劃的關連人士交易都須獲得持有人的批准，而在有關交易中擁有重大利益的持有人如果其利益與其他持有人的利益不同，則不得投票。

就所有與房地產信託投資基金有關及任何就其在任何證券交易所上市或買賣而產生的事宜而進行的活動及交易，管理公司須依循及秉持良好的公司管治原則及最佳的業內標準。受託人、管理公司、物業估值師及該計劃的任何代表須遵守最佳的管治標準。

GP7 計劃的估值

管理公司必須確保房地產投資信託基金的資產會根據市場慣例或按照證監會認可的程序，以及依照公認的會計原則，定期獲得真誠的估值。

GP8 投資及借款限制

房地產投資信託基金必須訂立顧及其投資目標、風險因素及資金流通性的投資局限及借款限制。該等局限及限制必須在房地產投資信託基金的銷售文件內清楚披露。

GP9 管理費及投資者權利

管理費必須在銷售文件內清楚披露。房地產信託投資基金亦必須確保持有人可以參與涉及該基金的重大決策，以及獲得公平公正的對待。房地產投資信託基金的活動所出現的重大改變，不得不公平地損害到持有人的權利。

GP10 銷售及披露

房地產投資信託基金的有意投資者及現有持有人，必須獲提供有關該基金的全面、準確和及時的資料，以便可以完全了解該房地產投資信託基金的投資及風險因素，從而有助他們在掌握充分資料的情況下作出投資決定。所有可能會造成利益衝突或會使人認為會造成該等衝突的交易、委任或活動，應向投資者及持有人披露。房地產投資信託基金的廣告不得載有虛假或誤導的資料，亦不得以欺詐的方式表述。

違反本守則的後果

任何人如未能遵守本守則內適用於該人的任何條文 –

- (a) 不會即因此而須負上任何司法或其他程序的法律責任。但在根據《證券及期貨條例》而在任何法院進行的程序中，本守則都可以獲接納為證據，以及如法院認為本守則載有的任何條文與有關法律程序中所提出的任何問題有關，都可以在就有關問題作出裁決時參照有關條文；及
- (b) 證監會將考慮有關缺失會否意味著有關人士並非適當人選，以及有關的房地產投資信託基金是否適宜繼續獲得認可。

第1章：行政安排

- 1.1 證監會已將該會根據《證券及期貨條例》第104條有關房地產投資信託基金的權力，轉授予證監會執行董事(中介團體及投資產品)及任何依據《證券及期貨條例》委任的獲轉授職能者。
- 1.2 根據《證券及期貨條例》第8條，證監會獲賦權就徵詢意見或其他目的成立委員會。證監會可以成立房地產投資信託基金委員會，以就與本守則有關的事宜進行徵詢及提供意見。該房地產投資信託基金委員會的職權及成員，將在其職權範圍內訂明。

資料私隱

- 1.3 申請人可能因本守則要求其提供資料而須向證監會提供《個人資料(私隱)條例》所指的個人資料。證監會僅為執行職能而使用申請人提供的個人資料。證監會在執行職能時，可將申請人提供的個人資料與證監會或香港或海外政府機關、其他監管機構、法團、團體或個人所持有或收集的資料進行核對、比較、轉移或交換，以便核實有關資料。在符合《證券及期貨條例》第378條載述的限制下，證監會可向其他監管機構披露個人資料。根據《個人資料(私隱)條例》，依據本守則向證監會提供資料的人士或有權按照規定的方式及在該條例訂明的範圍內，要求查閱或更正該人士已提供予證監會的個人資料。如有任何查詢，應向證監會個人資料私隱主任提出。

第2章：釋義

- 2.1 “有聯繫者”的涵義與《證券及期貨條例》內有關作為某人的“有聯繫者”的定義相同。
- 2.2 “有聯繫公司”。一家公司如擁有或控制另一家公司的投票權達 20% 或以上，即為該另一家公司的有聯繫公司。或如兩家公司同屬另一家公司的有聯繫公司，則該兩家公司即為有聯繫公司。
- 2.3 “守則”指由證券及期貨事務監察委員會發出的《房地產投資信託基金守則》。
- 2.4 “集體投資計劃”的涵義與《證券及期貨條例》附表1給予該詞的定義相同。
- 2.5 “證監會”指《證券及期貨條例》第 3 條所訂明的證券及期貨事務監察委員會。
- 2.6 “委員會”指房地產投資信託基金委員會。
- 2.7 “關連人士”的定義見本守則第8.1條。
- 2.8 “組成文件”指監管有關計劃的組成的主要文件，及包括有關的信託契約及所有重要的協議書。
- 2.9 “控權實體”的涵義與《證券及期貨條例》內有關“控權實體”的定義相同(有關定義的第(a)(ii)條除外)。
- 2.10 “股息投資計劃”指自動將持有人的股息再投資於更多的計劃單位之上的安排。
- 2.11 “聯交所”指香港聯合交易所有限公司。
- 2.12 “持有人”就某計劃的單位來說，指在登記冊上獲註明為該單位的持有人的人士。
- 2.13 “學會”指香港測量師學會。

- 2.14 “管理公司”指依據本守則第5章獲委任的實體，並包括獲管理公司轉授職能者(如適用)。
- 2.15 “銷售文件”指載有某計劃的資料的文件，或與其一併發出的文件，以邀請公眾人士購入該計劃的單位。
- 2.16 “普通決議”指由某計劃的持有人作出的決議，並且該決議是在適當地召開的會議上，獲有份出席及有權投票或透過代表投票的計劃持有人以投票方式透過簡單多數票所通過的。
- 2.17 “物業估值師”或“估值師”指依據本守則第 6 章獲委任的某計劃的物業估值師。
- 2.18 “房地產項目”或“物業”指土地或建築物，不論有關權益屬於永久產業或租賃產業權益，以及包括停車場及附屬於有關房地產項目所有權的資產(例如傢俬、固定裝置等)。
- 2.19 “房地產投資信託基金”指根據本守則獲得證監會認可的計劃。
- 2.20 “計劃”指根據本守則獲得認可的房地產投資信託基金。
- 2.21 “重大持有人”的定義見本守則第 8.1 條。
- 2.22 “特別目的投資工具”指由某計劃依據本守則的規定全資持有的特別目的投資工具。
- 2.23 “特別決議”指在適當地召開及以投票方式表決的會議上，獲 75% 或以上有份出席及有權投票或透過代表投票的計劃持有人所通過的決議。
- 2.24 “具規模的財務機構”指根據《銀行業條例》獲得認可和發牌以從事銀行業務的機構，或實收資本最少為 150,000,000 港元或等值外幣的財務機構。
- 2.25 “受託人”指依據本守則第 4 章獲委任的實體。

第3章：房地產投資信託基金的基本認可要求

甚麼是房地產投資信託基金

- 3.1 房地產投資信託基金是以信託方式組成而主要投資於房地產項目的集體投資計劃。有關基金旨在向持有人提供來自房地產的租金收入的回報。房地產投資信託基金透過出售基金單位獲得的資金，會根據組成文件加以運用，以在其投資組合內維持、管理及購入房地產。

獲得認可的房地產投資信託基金必須具備的條件

- 3.2 尋求證監會認可的房地產投資信託基金必須具備下列特色：
- (a) 專注投資於可產生定期租金收入的房地產項目；
 - (b) 積極地買賣房地產項目是受到限制的；
 - (c) 收入的較大部分必須源自房地產項目的租金收入；
 - (d) 收入的絕大部分必須會定期以股息方式分派給持有人；
 - (e) 訂明其最高借款額；及
 - (f) 關連人士交易必須獲得持有人的批准。
- 3.3 根據《證券及期貨條例》第 104(2)及 105(2)條，就向房地產投資信託基金送達通知或決定，及就任何相關廣告、邀請或文件的發出而言，必須有一名個人獲得證監會核准。因此，任何申請認可的人士均需要提名一名個人，以便證監會可以將其核准為核准人士。
- 3.4 核准人士必須：
- (a) 一般在香港居住；
 - (b) 將目前的聯絡資料通知證監會，包括(在盡可能適用的範圍內)地址、電話及傳真號碼，以及電子郵件地址；
 - (c) 可以在營業時間內由證監會以郵件、電話、傳真及電子郵件方式聯絡；

- (d) 在聯絡資料出現任何變化後的 14 天內，將有關變化通知證監會；及
 - (e) 遵守證監會認為恰當的任何其他規定。
- 3.5 獲證監會認可為房地產投資信託基金的核准人士的個人，一般亦會被核准為就與該房地產投資信託基金有關的廣告、邀請或文件的發出的核准人士。
- 3.6 證監會認可房地產投資信託基金的一項條件，是該基金將會在證監會接納的某個期間內在聯交所上市。

第4章：受託人

委任受託人

4.1 申請認可的各計劃在架構上必須屬信託形式，以及須委任證監會接納的受託人。

註：本章列出受託人的一般責任。受託人亦須履行一般信託法施加於其身上的職務。

受託人的一般責任

4.2 受託人必須：

- (a) (i) 在履行職能及職務以及保障持有人的權利及權益時，以適當勤勉的手法行事及時刻保持警覺。

註：受託人如認為恰當，可以就與管理該計劃有關的事宜，尋求獨立專業顧問的意見或建議。

- (ii) 確保該計劃的所有資產按照其組成文件的規定，適當地分開處理及為持有人的利益而持有；及
- (iii) 對其代名人及代理人就構成該計劃財產的資產的作為或不作為負責。
- (b) 採取合理審慎的措施，確保該計劃在出售、發行、購回及註銷其單位時，均依照組成文件的規定行事；
- (c) 不時委任符合第6章所列出的資格規定的物業估值師，替該計劃的房地產項目估值，並按照第6章的規定，替該計劃的房地產項目製備估值報告；
- (d) 如受託人或管理公司合理地相信進行有關估價是恰當的，則須安排替該計劃的任何房地產項目進行估價；
- (e) 執行管理公司的投資指示，但有關指示與銷售文件、組成文件、本守則或一般法律的規定有所衝突的除外；
- (f) 採取一切合理審慎的措施，確保該計劃遵守組成文件內的投資及借款限制及該計劃據此獲給予認可的條件；

- (g) 採取一切合理審慎的措施，確保除非受託人已獲得所委任及以書面指示的物業估值師提交的近期的估值報告，否則不得由受託人或替受託人購入或出售任何房地產項目；

註：該房地產項目的估值生效日期不得超過有關通函發出日期前的3個月(若有關交易需要持有人批准)或有關買賣協議日期前的3個月(若有關交易毋須持有人批准)。

- (h) 採取一切合理審慎的措施，確保由該計劃或替該計劃進行的所有交易都是以公平的方式進行，同時關連人士交易都是根據第8章進行的；

註：若受託人對於某項交易是否為關連人士交易存疑，必須要求有關交易按照第8章的規定進行。

- (i) 向持有人發出報告(該報告須載入年度報告)，說明根據受託人的意見，管理公司有否在各個重要方面依照組成文件的規定管理該計劃；如果管理公司未有依照組成文件的規定管理該計劃，該報告必須說明管理公司在哪些方面未有符合有關的規定，以及受託人就此採取的措施；

- (j) 採取一切合理審慎的措施，確保在認購單位的款項未收妥前，不會發出單位證明書；

- (k) 採取一切合理審慎的措施，確保該計劃具有所擁有的房地產項目及就該計劃的資產而替該計劃簽立的合約(例如租約)的適當法律所有權，同時該等合約每份都必須為合法、有效、具約束力及可由該計劃或替該計劃按照有關條款予以執行的；

註：有關房地產項目必須具有良好和可銷售的所有權。

- (l) 採取一切合理審慎的措施，確保管理公司就該計劃的房地產項目安排足夠的物業保險及公眾保險；

- (m) 採取一切合理審慎的措施，確保該計劃的每個單位的資產淨值都會在或當估值師就有關期間發表估值證明書或年度估值報告時加以計算，而該資產淨值將在年度報告中刊登；

- (n) 要求管理公司在合理可行的情況下，盡快將違反本守則的情況向受託人匯報，而且在適用的情況下，受託人須在接獲管理公司的匯報後，將有關違規情況通知證監會；及
- (o) 負責就該計劃持有的所有特別目的投資工具委任董事局。

獲接納為受託人的條件

4.3 受託人必須是：

- (a) 根據《銀行業條例》第16條的規定而獲發牌的銀行；或
- (b) 上述銀行的附屬信託公司；或
- (c) 在香港境外成立而獲證監會接納的銀行業機構或信託公司。

4.4 受託人的帳目必須經獨立審計，其已發行及實收資本及非分派資本儲備最少為10,000,000 港元或等值外幣。

4.5 即使上文第4.4 條另有規定，如果受託人是獲證監會接納的具規模的財務機構(“控股公司”)的全資附屬公司，而又符合下列條件，則受託人的實收資本及非分派資本儲備可以少於10,000,000港元：

- (a) 控股公司發出常設承諾，表明如果證監會要求，將會認購足夠的受託人的額外資本額至規定的數額；或
- (b) 控股公司承諾不會任由其全資附屬公司違責，同時，如果未獲證監會事先許可，不會自行處置受託人的股本或容許受託人的股本受到處置或予以發行，致使受託人不再是該控股公司的全資附屬公司。

4.6 受託人：

- (a) 擁有的主要人員必須對持有與根據本守則獲得認可的房地產投資信託基金的運作方式類似的計劃有所認識、具備有關的組織資源及相關經驗；或
- (b) 所隸屬的集團必須：
 - (i) 具備良好聲譽；
 - (ii) 曾經在海外司法管轄區出任房地產投資信託基金或類似性質的基金的受託人；及

- (iii) 可以在所有重要方面向受託人提供足夠支持，以便受託人可以履行其就該計劃的職能。

受託人的退任

- 4.7 除非已委出新受託人及其委任已事先獲得證監會批准，否則受託人不可退任。受託人的退任必須在新的受託人履新時才可以生效。

受託人的獨立性

- 4.8 受託人必須獨立於管理公司，而管理公司亦必須獨立於受託人。
- 4.9 即使上文第4.8 條另有規定，如果受託人及管理公司均為法團，並且擁有相同的最終控股公司，及如果符合以下說明，則不論受託人及管理公司是否在香港或其他地方註冊成立，兩者均會被視為互相獨立：
 - (a) 受託人及管理公司均為具規模的財務機構的附屬公司；
 - (b) 受託人及管理公司均並非對方的附屬公司；
 - (c) 受託人及管理公司並無相同的董事；
 - (d) 受託人及管理公司均簽署承諾書，聲明在處理該計劃的事宜時，將會獨立行事；及
 - (e) 受託人及管理公司的最終控股公司向證監會提交聲明及作出承諾，表示除彼此隸屬同一集團這個關係外，受託人及管理公司均會獨立行事；同時最終控股公司亦會確保受託人及管理公司會繼續獨立行事。

第5章：管理公司、核數師及上市代理人

委任管理公司

5.1 每個要求獲得認可的計劃，必須委任證監會接納的管理公司。

管理公司的一般責任

5.2 管理公司必須：

- (a) 根據該計劃的組成文件的規定，純粹以持有人的利益管理該計劃，同時亦要履行一般法律加諸其身上的職務；
- (b) 確保該計劃的資產在財政及經濟方面都按持有人的利益獲得專業管理，包括但不限於：
 - (i) 制訂該計劃的投資策略及政策及有效地管理與該計劃有關的風險；
 - (ii) 釐定該計劃的借款限額；
 - (iii) 投資於符合該計劃的投資目標的房地產項目；
 - (iv) 管理該計劃的現金流量；
 - (v) 管理該計劃的財務安排；
 - (vi) 制訂該計劃的股息支付時間表；
 - (vii) 為該計劃的房地產項目安排足夠的物業保險及公眾保險；
 - (viii) 策劃租戶的組合及物色潛在租戶；
 - (ix) 制訂及落實租務策略；
 - (x) 執行租約條件；
 - (xi) 確保所管理的房地產項目遵守政府規例；
 - (xii) 履行租務管理工作，例如管理租戶租用物業的情況及附屬康樂設施，以及與租戶磋商出租、退租、續訂租約、租金檢討、終止租約及重新出租等事宜；
 - (xiii) 進行租金評估、制訂租約條款、擬備租約、收取租金及入帳、追收欠租及收回物業；
 - (xiv) 確立及執行例行的管理服務，包括保安監控、防火措施、通訊系統及緊急事故管理；

- (xv) 制訂及落實有關樓宇管理、維修及改善的政策及計劃；及
 - (xvi) 推動修繕及監察有關活動。
- (c) 確保該計劃具有所擁有的房地產項目及就該計劃的資產而替該計劃簽立的合約(例如租約)的適當法律所有權，同時所有該等合約都必須是合法、有效、具約束力及可由該計劃或替該計劃按照有關條款予以執行的；
 - (d) 在香港備存或安排備存該計劃及所有特別目的投資工具(如適用)的妥善簿冊及記錄，以及編製該計劃的財務報表。有關報表必須與該計劃的簿冊及記錄相符，以及根據本守則、其組成文件及銷售文件的有關條文，或與該計劃有關的通函而製備，及有關財務報表必需真實及公平地反映該計劃在該段財政期間結束時的狀況，以及該計劃在截至當時結束的該段財政期間所進行的交易；
 - (e) 編製及發表報告。每個財政年度須最少出版兩份報告。有關報告必須在第10條指定的期間內，發給所有持有人及呈交證監會存檔；
 - (f) 確保香港公眾人士可以在正常辦公時間內，在管理公司及其核准人士的營業地點，隨時免費查閱所有有關該計劃的文件及有關該計劃的上市程序的文件(但載有敏感商業資料的文件除外)，並確保任何人在提出要求並支付合理費用後，可取得該等文件的副本；
 - (g) 確保持有人就對該計劃的任何重大改變，例如增加管理費的水平、更改投資目標及建議撤回該計劃的認可等，獲給予足夠的事先通知，以及在適用的情況下，獲給予投票權；及
 - (h) 確保政府部門、監管機構、交易所或任何其他組織就該計劃的活動或管理而發出的任何適用法例、規例、守則或指引獲得遵守。

獲接納為管理公司的條件

- 5.3 管理公司必須獲證監會根據《證券及期貨條例》第 V 部發牌及獲其核准管理該計劃。

註： 獲證監會所接納的海外證券監管機構發牌以進行與該計劃業務類似的業務的管理公司，若符合若干條件，亦會獲得證監會的考慮。有關的管理公司必須受有關的海外監管機構的監察和監督。有關的海外監管機構必須已經與證監會簽立諒解備忘錄，使證監會能依據有關的海外監管機構的協助，監察和監督有關管理公司的活動。這些海外管理公司必須證明其可以使證監會信納，該公司一般符合本守則對管理公司所施加的規定，並且對香港的物業市場富有經驗。該公司亦必須向證監會承諾，會提供與該計劃有關的所有簿冊及記錄。獲證監會接納的海外監管機制的清單載於附錄A。

- 5.4 管理公司必須具備足夠的人力、組織及技術資源，以便可以適當地履行其職務，其中包括 2 名負責人員，其中各人必須在管理集體投資計劃方面具備最少 5 年可追溯的記錄；而其中 1 名負責人員必須可以在所有時間監督管理公司的受規管活動業務，包括資產管理。管理公司亦必須設立使人滿意的內部監控及書面合規程序，以應付所有適用的監管規定。

註： (1) 就決定負責人員的經驗的目的而言，證監會可能會考慮其管理私人基金的經驗。

- (2) 管理公司可以選擇自行履行本守則規定其須履行的所有職能，或將部分職能轉授予一家或多家外間的機構履行(參閱第5.7條)。凡管理公司選擇自行履行該計劃的房地產項目的管理職能時，必須擁有專門負責物業管理職能的主要人員，而該等主要人員必須持有管理房地產項目的專業資格。每名該等人士須在管理房地產項目方面具備最少5年經驗。管理公司須適當地監督該等人士及確保他們是這方面的適當人選。

- 5.5 管理公司必須：

- (a) 證明其具備足夠的可動用財政資源，以便有效地處理業務及應付負債，特別是必須遵守《證券及期貨(財政資源)規則》下適用於該公司的任何財務規定；及
- (b) 不能過度借出款項。

5.6 就第5.5條而言，在下列情況下，管理公司欠其控股公司的債項將會被視為資本的一部分：

- (a) 有關債項在獲得證監會書面同意之前不可償還；及
- (b) 無論是就分享收入的權利及在公司清盤時享有的權利來說，有關債項都從屬於管理公司的所有其他債項。

5.7 管理公司可以將與該計劃有關的一項或多項職能轉授，以及必須：

- (a) 確保獲其轉授職能者具備經驗和可動用足夠的財政資源去處理業務及應付負債；及
- (b) 證明已設立適當的盡職審查程序及管理或行政架構，以挑選及持續監察獲轉授職能者。

註： (1) *管理公司必須確保獲其轉授職能者是適當的人選。這包括須確保該獲轉授職能的公司執行有關職能方面具有良好聲譽，以及具備足夠資源、相關經驗及專業資格(見第 5.4 條的註釋(2)所述詳情)去執行獲轉授的職能。該等獲轉授職能者亦必須財政穩健及維持正資產淨值，以及已購買足夠的保險(包括專業保險，如適用)，以涵蓋一般的風險。*

(2) *管理公司與各獲轉授職能者簽訂的協議，必須清楚註明如何劃分各自負責的職能。*

(3) *管理公司有權檢查獲其轉授職能者就其獲轉授的職能而備存的簿冊及記錄，而該獲轉授職能者則須提供有關的簿冊及記錄，以供檢查。*

5.8 管理公司必須在所有時間都持續監督和定期監察獲轉授職能者的表現是否稱職，以確保管理公司對投資者應負的責任不會受到削弱或損害。雖然管理公司可以轉授其一項或多項職能予第三者，但管理公司的責任和義務卻不可因此而轉授。有關的責任和義務仍然是管理公司的責任和義務。

- 5.9 所有由或替該計劃進行的交易必須是公平的，特別是該計劃與管理公司或該計劃任何其他關連人士以主事人身分進行的交易，只可以按照第 8 章的規定進行及在該計劃的年度報告內予以披露。
- 5.10 管理公司必須使證監會信納其整體操作穩健。管理公司須確保其有合理的保證，證明其具備足夠的內部監控措施及設有書面程序，並由管理公司的高層管理人員定期進行監察，以確保有關措施及程序切合時宜及符合法規。涉及利益衝突的事宜必須妥善處理，以保障投資者的權益。
- 5.11 該計劃的管理公司須確保其有足夠的資源和專業知識，以應付聯交所的要求及遵守其《上市規則》。管理公司必須確保首次公開發售過程以公平、恰當及有秩序的方式進行。此外，亦必須委任代理人，負責為該計劃以新申請人身分進行申請上市的籌備工作、向聯交所遞交申請上市的正式申請表格及所有支持文件，及就申請上市所產生的一切事宜與聯交所交涉。特別是該代理人必須有足夠的經驗履行以下職能：
- (a) 與聯交所的溝通 - 該代理人將會就所有由有關的上市申請而產生的事宜與聯交所溝通，及確保所有適用的程序及文件規定獲得遵守；及
 - (b) 就透過聯交所及上市過程發售該計劃的權益進行整體管理 - 該代理人將會確保有關的發售及上市過程是以公平、及時和有秩序的方式加以管理和進行的。
- 5.12 管理公司可自行或委任代理人履行第 5.11 條所述的職能及職責，但須獲得證監會批准。

註： (1) 管理公司須確保其本身及其委任的任何代理人均會按照證監會的守則及指引(包括《企業融資顧問操守準則》)所訂明的準則、發牌條件及證監會可能施加的任何其他條件，履行其職能及職責。

(2) 管理公司有責任確保為統籌該計劃的首次公開發售及上市的目的而獲其委任的任何代理人都是適當的人選，並擁有相關經驗及資源足以承擔有關的委任。即使有關的管理公司已委任顧問，但有關進行該計劃的

首次公開發售及上市的所有事宜，仍然是有關的管理公司的責任。

- (3) 就計劃的上市事宜獲委任的代理人，必須是獲得證監會發牌可從事一類或多類受規管活動(包括提供機構融資服務)的人士，同時須獲證監會接納。有關的代理人需要時刻按照證監會的守則及指引(包括《企業融資顧問操守準則》)所訂明的準則、發牌條件及證監會可能施加的任何其他條件，進行其活動。
- (4) 計劃的市場推廣材料向公眾發表、分發或發出之前，必須先獲得證監會的認可。為免產生疑問，證監會在有關計劃獲得其認可或聯交所批准該計劃上市之前，通常不會就有關的市場推廣材料給予認可。

5.13 管理公司須將與其有關係的任何重大持有人的名稱，向計劃的持有人披露，以及披露該項關係的性質。

管理公司的退任

5.14 在下列任何一種情況下，受託人可以透過書面通知辭退管理公司：

- (a) 管理公司清盤、破產或已有接管人被委任接管其資產或部分資產；或
- (b) 受託人有良好及充分理由，認為轉換管理公司符合持有人的利益，並以書面說明此事；或
- (c) 代表最少75%已發行單位的價值的持有人(不包括管理公司持有或被視為持有的單位，以及就聘用該管理公司方面擁有權益的持有人)向受託人遞交書面請求，要求辭退管理公司。

註：由下列人士持有的單位，均被視為由管理公司或持有人(視乎情況而定)持有的單位：(i) 管理公司董事、高級行政人員或高級人員；或(ii) 第(i)條所指的人士的有聯繫者；或(iii) 管理公司的控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司，或就聘用該管理公司方面擁有權益的持有人。

5.15 此外，管理公司亦必須在下列情況退任：

- (a) 組成文件規定的所有其他情況(而在有關情況下退任將不會在任何重大方面對持有人的權益帶來負面影響)；或
- (b) 證監會撤回對該管理公司的批准。

5.16 辭退管理公司的建議或決定，必須即時由受託人通知證監會。

5.17 管理公司退任或被辭退時，受託人必須盡快委任新的管理公司，而新管理公司的委任必須已獲得證監會事先批准。

委任核數師

5.18 在該計劃成立時或當核數師一職懸空時，以及在該計劃已購入或即將購入特別目的投資工具時，管理公司必須為該計劃及該等特別目的投資工具委任核數師。

5.19 核數師一般必須具有國際名聲和聲譽，亦必須符合《專業會計師條例》內有關被委任為公司核數師的資格，並且獨立於管理公司、受託人及任何其他有關各方。

5.20 管理公司必須安排將該計劃的財務報表交由核數師審計，同時該等報表必須包含附錄C所載的資料。

第6章：物業估值師

委任物業估值師

- 6.1 每個要求獲得認可的計劃，必須根據第 6.4 條委任獨立的物業估值師。

註：有關的委任協議必須清楚列明本章所載的物業估值師的責任及任期。

物業估值師的一般責任

- 6.2 物業估值師必須每年一次，及就發行新單位的目的，透過實地視察有關房地產項目的所在地及巡視當中所豎立的建築物及設施，全面評估該計劃持有的所有房地產項目的價值。若計劃將會購入或出售房地產項目，或計劃發售新單位或任何守則指明的任何其他情況，物業估值師亦需就此製備一份估值報告。有關估值報告的內容必須遵守第 6.8 條的規定。
- 6.3 估值方法必須遵照香港測量師學會印行的“Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets”（《香港物業資產估值指引》）。

獲接納為物業估值師的條件

- 6.4 物業估值師必須是符合下列條件的公司：
- (a) 定期提供物業估值服務；
 - (b) 從事替香港房地產項目進行估值的業務；
 - (c) 其主要人員為香港測量師學會的資深會員或會員，並且合資格進行物業估值；
 - (d) 可動用足夠的財政資源，以便有效地處理業務及應付負債，尤其是公司的已發行及實收資本與資本儲備最少須達 1,000,000 港元或等值外幣，以及根據其最後一份經審計的資產負債表，其資產較其負債多出 1,000,000 港元或以上；
 - (e) 具備穩健的內部監控及制衡機制，以確保估值報告內容完整齊備，且該等報告是依據最佳的國際標準妥當及專業地擬備的；及

(f) 備有足夠的專業保險以涵蓋一般的風險。

6.5 物業估值師必須獨立於該計劃、受託人及管理公司及該計劃的任何重大持有人。在下列情況下，物業估值師不會被視為獨立：

(a) 該物業估值師為下列實體的附屬公司或控股公司：

- (i) 該計劃的管理公司；
- (ii) 該計劃的受託人；
- (iii) 該計劃的任何重大持有人；或
- (iv) 該計劃的管理公司、該計劃的受託人或該計劃的任何重大持有人的控股公司、附屬公司或有聯繫公司；或

(b) 該物業估值師的任何合夥人、董事或高級人員為下列實體的高級人員或人員或董事或有聯繫者：

- (i) 該計劃的管理公司；
- (ii) 該計劃的受託人；
- (iii) 該計劃任何重大持有人；或
- (iv) 該計劃的管理公司、受託人或任何重大持有人的控股公司、附屬公司或有聯繫公司；或

(c) 該物業估值師的任何董事或高級人員在(b)(i)、(b)(ii)、(b)(iii)或(b)(iv)所述的實體中持有 10% 或以上的實益權益，或有權在該等實體中的監管組織中投票；或

(d) 在該計劃有意購入或出售某項物業(“有關物業”)時，該估值師或其有聯繫者：

- (i) 曾經獲擬或已協議向該計劃出售或擬或已協議從該計劃購入有關物業的該計劃的交易對手委任(不論是作為主事人或代理人)，以將該計劃介紹或推薦予有關物業或將有關物業介紹或推薦予該計劃；或
- (ii) 獲該計劃委任(不論是作為主事人或代理人)，以購買有關物業；或
- (iii) 為收取費用的目的而在有關物業交易中出任經紀；或

- (iv) 曾在緊接該等擬購入或出售交易的協議的日期之前的1年期間內被委任向交易對手(或與其有聯繫公司)就有關物業提供估值。

6.6 估值師須確保其意見及估值是獨立於其與其他人士的業務或商業關係及不受該等關係所影響。

董事資格

6.7 物業估值師的董事必須為具備良好聲譽的人士，以及具有執行其職能所需的經驗。

估值報告

6.8 物業估值師提交的估值報告必須最低限度包括下列事項：

- (a) 有關的估值基礎及所用假設的全部重要詳情；
- (b) 描述及說明所採用的估值方法學；
- (c) 有關各項物業的下列詳細資料，例如：
 - (i) 足以識別有關物業的地址，當中一般包括郵遞地址、地段編號及在香港的適當政府機構註冊的該等進一步的說明；
 - (ii) 該計劃在有關物業持有的權益的性質(例如是否永久產業或租賃產業，及如屬租賃產業，其所餘下的年期)；
 - (iii) 現有用途(例如店舖、辦公室、工廠、住宅等)；
 - (iv) 有關物業的簡單說明，例如樓齡、地盤面積、建築面積、可出租實用面積及目前各部分的用途；
 - (v) 關於或影響有關物業的認購權或優先購入權及其他產權負擔；
 - (vi) 租用率；
 - (vii) 租賃周期；
 - (viii) 租賃期屆滿概況；
 - (ix) 將物業批租予租戶的分租或租賃條款的概要，包括維修責任；
 - (x) 在進行估值當日，有關物業在當時情況下的資本值；

- (xi) 如物業全部或部分出租，目前每月的除稅前租金收入，以及從租金扣除的任何支出或開銷的數目及說明，及如兩者有重大差別，按有關物業可以在進行估值的實際日期出租的基礎上，估計目前可收取的每月市值租金；
 - (xii) 估計目前的淨回報率；
 - (xiii) 任何重要的租金檢討規定的撮要；
 - (xiv) 任何重要的空置面積數目；及
 - (xv) 可能影響有關物業或其價值的任何其他事項；
- (d) 該計劃有購買選擇權的任何房地產項目的詳細資料(一如第(c)條所列)；及
- (e) 說明估值師的獨立地位及有關估值報告是按公平公正的基礎擬備的函件。

6.9 凡需要為該計劃擬備估值報告，有關估值報告的日期必須為：

- (a) 該計劃被估值的日期(如該報告是為計算該計劃的資產淨值的目的而擬備的)；或
- (b) 在下列日期之前不超過 3 個月的任何一天：
 - (i) 發出銷售文件的日期；或
 - (ii) 發出通函的日期(若有關通函關乎需要持有人批准的交易)；或
 - (iii) 簽訂買賣協議(或其他轉讓法律所有權的協議)的日期(若有關交易毋須獲得持有人的批准)。

註：若估值報告的日期早於核數師具報的最後一個會計期的最後一天，則有關的銷售文件或通函需要包括一份報表，將有關的估值與截至有關會計期結束時的資產負債表中包括的數值加以核對(若上述兩個數值有所差異)。

物業估值師的退任

6.10 物業估值師須在連續 3 年替該計劃的房地產項目進行估值後退任。此外，同一估值師只可在其後 3 年之後再被委任。

6.11 在下列任何一種情況下，受託人可以書面通知辭退物業估值師：

- (a) 該物業估值師清盤、破產或已有接管人被委任接管其資產；
或
- (b) 受託人有良好及充分理由，認為轉換物業估值師符合持有人的利益，並以書面說明其理由；或
- (c) 持有人可通過普通決議，以辭退物業估值師。

註：下列人士必須在投票時放棄投票權：

- (i) 物業估值師；
- (ii) 物業估值師的董事、高級行政人員或高級人員；
- (iii) 第(ii)條所指的人士的有聯繫者；及
- (iv) 物業估值師的控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司。

6.12 此外，估值師亦必須在組成文件規定的所有其他情況下退任。

6.13 凡估值師退任或被辭退，受託人必須委任符合本章的資格規定的新物業估值師。

第7章：投資限制及股息政策

核心規定

7.1 該計劃只可以投資於香港的房地產項目。

註： (1) 有關的房地產項目一般必須可產生收入。

(2) 該計劃可以購入空置及沒有產生收入或正在進行大規模發展、重建或修繕的建築物的未完成單位，但這些房地產項目的累積合約價值，不得超過該計劃在進行有關購買時的總資產淨值的10%。

(3) 銷售文件須清楚披露該計劃是否有意在上市後的首 12 個月內購入其他物業。

7.2 該計劃被禁止投資於空置土地或從事或參與物業發展活動。就此而言，物業發展活動並不包括修繕、加裝及裝修。

7.3 該計劃不可以借出、承擔、擔保、加簽或以任何其他方式，直接或在有待確定後，就任何人的任何責任或債務承擔責任，或與任何人的任何責任或債務有關，同時亦不可以在獲得受託人的書面同意之前，利用該計劃的資產為任何人的債務作擔保，亦不可以利用該計劃的資產作為任何責任、負債或債務的擔保。

7.4 該計劃不可購入任何可能使其承擔無限責任的資產。

使用特別目的投資工具

7.5 該計劃只可以在下列情況下，透過特別目的投資工具持有房地產項目：

- (a) 該等特別目的投資工具由該計劃合法地及實益地全資擁有；
- (b) 該等特別目的投資工具註冊成立的司法管轄區所確立的法律及公司管治標準與香港公司所須遵守者相若；
- (c) 該計劃：

- (i) 擁有一層特別目的投資工具，而該層工具純粹是為了替該計劃直接持有房地產項目及 / 或為該計劃安排融資而設立的；或
- (ii) 擁有兩層特別目的投資工具，而當中高層的特別目的工具純粹是為了全資持有第(i)段所述的特別目的投資工具而設立的；
- (d) 該計劃擁有不超過兩層的特別目的投資工具；
- (e) 該等特別目的投資工具的組織章程大綱或細則或相等的憲章文件，或該等特別目的投資工具的組織、交易或活動，在任何情況下均不得違反本守則的任何規定；
- (f) 各特別目的投資工具的董事局須由受託人委任；及
- (g) 該計劃與該等特別目的投資工具須委任相同的核數師及採用相同的會計原則及政策。

註： 若該計劃投資於酒店、遊樂場或服務式住宅，則該等投資必須由特別目的投資工具持有。

7.6 假如該計劃透過購入特別目的投資工具而購入房地產項目，就該項購買而言，該計劃必須遵守下列條件：

- (a) 由會計師(其姓名須於銷售文件或通函內述明)就下列事項擬備的報告：
 - (i) 該特別目的投資工具在緊接有關交易之前 3 個財政年度的每個財政年度(或(如適用)其他較短期間)內的利潤與虧損；及
 - (ii) 該特別目的投資工具在其帳目所涵蓋的期間的最後一天(不得遲於有關報告的日期起計的 6 個月後)的資產與負債；

註： 該會計師必須為根據《專業會計師條例》具備獲委任為公司核數師的資格及不得為該特別目的投資工具、該工具的附屬公司或控股公司或該工具的控股公司的附屬公司的高級人員或僱員、或合夥人或受僱於該特別目的投資工具的高級人員或僱員，而“高級人員”一詞包括擬就任的董事，但不包括核數師。

- (b) 第(a)項規定的報告必須：

- (i) 指明若該計劃在所有關鍵期間都持有該等擬購入的股份，該等擬購入的股份對該特別目的投資工具的利潤與虧損將會對該計劃如何產生影響；及
 - (ii) 若該特別目的投資工具有其附屬公司，該報告須整體或獨立地交待該特別目的投資工具及其附屬公司的利潤或虧損及資產與負債；及
- (c) 必須就所有特別目的投資工具的房地產項目權益擬備估值報告。有關報告須遵守第 6 章所列明的規定。

7.7 該計劃必須直接或透過一家其全資擁有的特別目的投資工具，在其所有房地產項目中持有良好和可銷售的法定及實益的業權。然而，該計劃可與一名或以上的第三者以聯權共有人或分權共有人的方式持有該項業權，但該計劃必須擁有大多數權益及控制權，而且該計劃有權自由處置其有關權益(但須符合本守則的適用規定)。

持有期

7.8 該計劃必須持有該計劃之內的每項房地產項目最少 2 年，除非該計劃已將在該最低限度的持有期終止之前出售有關房地產項目的理據，清楚地傳達給持有人，同時其持有人亦已透過在持有人全體大會上通過特別決議，同意有關出售。

註： 若透過特別目的投資工具持有物業，則本條文亦適用於該特別目的投資工具的销售。

借入款項的限制

7.9 該計劃可以為投資的融資或營運的目的，直接或透過其特別目的投資工具借入款項，但無論在任何時候，借款總額都不得超逾該計劃的資產總值的35%。計劃可以將資產抵押作為借入款項的抵押品。該計劃必須在銷售文件內披露其借款政策，包括最高借款額以及計算有關限額的基礎。

註： (1) 若該限額被超越，持有人及證監會必須獲知會有關違反該限額的程度及原因，以及建議的補救辦法。儘管該計劃可能未必需要出售資產以償還部分借款(若有關出售會損害到持有人的權益)，但卻不會獲准作進一步

借款。管理公司必須盡量減少過度借款。此外，持有人及證監會必須定期獲知會有關補救工作的進展。

- (2) 所有借款都必須在公平的情況下進行，同時有關的借款條款必須與規模及性質類似的交易的借款條款相若。
- (3) 在計算借款限額時，該計劃所持有的特別目的投資工具的借款將會合併計算在內。

7.10 該計劃必須最少在其半年度報告、年度報告及有關就違反借款限額或房地產項目交易而發出的通函內，披露下列有關其借款及負債的數據資料：

- (a) 總借款額佔總資產的百分率；及
- (b) 總負債額佔總資產的百分率。

註：有關數據須反映該計劃持有的所有特別目的投資工具的借款及負債總額。

計劃名稱

7.11 如果該計劃的名稱指明某一類別的房地產項目，則該計劃最少須將其非現金資產的70%，投資於該類房地產項目之上。

股息政策

7.12 該計劃每年須將不少於其經審計年度除稅後淨收入 90%的金額分派予單位持有人作為股息。

- 註：
- (1) 受託人須釐定是否有任何(i)記入收入項下的重估盈餘，或(ii)透過出售房地產項目而錄得的利潤，應構成須分派予單位持有人的淨收入部分。
 - (2) 凡該計劃透過特別目的投資工具持有房地產項目，每家特別目的投資公司須將其所有收入按照有關司法管轄區的法律及規例的允許派發予該計劃。

第8章：與關連人士進行的交易

關連人士

8.1 該計劃的關連人士包括：

- (a) 該計劃的管理公司；
- (b) 該計劃的物業估值師；
- (c) 該計劃的受託人；
- (d) 重大持有人；

註： (1) 持有人若持有該計劃的已發行單位的 10%或以上，即屬於重大持有人。

(2) 在下列情況下所持有的單位，將被視為持有人的持有量：

- (i) 若屬個人持有人，其有聯繫者的持有量；或
- (ii) 若屬機構持有人，其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司的持有量。

- (e) 上文第 8.1(a)、(b)、(c)或(d)條所指的實體的董事、高級行政人員或高級人員；
- (f) 第 8.1(d)或(e)條所指的人士的有聯繫者；或
- (g) 第 8.1(a)至(d)條所指的實體的控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司。

8.2 下列資料須在該計劃的銷售文件、半年度報告、年度報告及與關連人士交易有關的通函中加以披露：

- (a) 該計劃的關連人士的實益權益及任何有關的變化；及
- (b) 任何涉及關連人士的潛在利益衝突及為處理有關衝突已實施的措施。

8.3 凡第 8.1 條所述的任何關連人士在一家直接或間接與該計劃的活動競爭或很可能會與其競爭的業務(“相關業務”)中擁有權益，有關的銷售文件須以顯著的方式披露以下各點：

- (a) 就該名關連人士的業務及其管理層的描述，以讓投資者可以評核該項業務的性質、範圍及規模，連同該業務可能會如何跟該計劃競爭的闡釋；
- (b) 在適用的情況下，由該名相關的關連人士作出的聲明，表示其能夠在獨立於其相關業務及在維護該計劃及其持有人利益的情況下履行，以及將會如此履行其有關計劃的職責；及
- (c) 作出一項聲明，表示該計劃會否在日後購入任何相關業務或關連人士的資產，以及如果將會進行上述的購入交易，須同時述明有關的時間安排。當該計劃獲得認可後此等資料如有任何改變，管理公司或受託人須在察覺到該項改變後盡快透過新聞公布形式加以公布。

註：若管理公司亦有管理該計劃以外的其他計劃，管理公司須在銷售文件及將會發表的下一份半年度報告或年度報告內以顯著的方式披露(a)、(b)及(c)所指明的相同事項，猶如該等其他計劃都是管理公司的相關業務一樣。

8.4 凡第 8.1 條所述的任何關連人士為成立該計劃的目的已同意向該計劃出售房地產，該銷售文件須以顯著的方式披露以下各點：

- (a) 該關連人士已同意出售的房地產項目的估值報告；及
- (b) 該計劃將會就有關的房地產項目而支付的價格及有關交易的其他條款。

關連人士交易

交易類別

- 8.5 就本守則而言，關連人士交易指該計劃與任何在第 8.1 條提述的人士進行的交易或任何屬於第 8.6 條所指的交易。
- 8.6 如果該管理公司管理超過一個計劃及一宗交易涉及由該管理公司所管理的兩項或以上的計劃，則該等計劃之間的交易就有關交易所涉及的每項計劃而言須視作為關連人士交易。

8.7 所有由該計劃或替該計劃進行的交易：

- (a) 必須公平地進行；

註：管理公司必須確保所有交易都以公開及透明的方式進行。若情況許可，交易應以公開招標或競投拍賣的方式進行。

- (b) 就物業交易而言，必須由符合第 6 章所載規定的獨立估值師進行估值；
- (c) 必須與該計劃的投資目標及策略一致；
- (d) 必須可以維護持有人的最佳利益；及
- (e) 恰當地向持有人披露。

8.8 若作為該計劃資產其中一部分的現金存放於該計劃的受託人、管理公司及物業估值師或任何其他關連人士(身為持牌接受存款機構者)，該等存款所獲支付的利率不得低於同一規模及年期的存款當前可以享有的商業利率。同一原則亦適用於該計劃向其受託人、管理公司、物業估值師或任何其他關連人士(身為持牌貸款機構者)借入款項的情況。

8.9 下列的關連人士交易毋須獲得持有人的事先批准：

- (a) 有關交易的總代價或價值少於該計劃在其最近期發表的經審計帳目所披露的及就在該等帳目發表後進行的交易而作出調整後的最新資產淨值的 5%；及

註：若與同一名關連人士進行超過 1 宗交易，而有關的單項交易的價值不超過該 5%的限額，則該限額適用於該等人士與該計劃在該擬進行的交易之前的 12 個月內進行的所有交易的累積價值。

- (b) 該計劃在進行當時的交易之前的 12 個月內，並沒有與同一關連人士(包括其有聯繫者、控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司)進行任何其他交易；

而在該情況下，管理公司只須根據第 8.14 條及第 10 章，向持有人發出公告。

- 8.10 關連人士的交易性質如屬於在普通及日常的物業管理過程中向該計劃的房地產項目提供服務，例如裝修及維修工作，則必須以普通的商業條款，在獲得受託人事先批准的情況下訂立合約。

註：(1) 若與關連人士訂立的合約屬於獨立或單一次性質的服務，而合約的價值超過該計劃在之前 12 個月就該計劃的房地產項目有關的服務所承諾的或支出的總價值的 15%，則必須在持有人全體大會上，以普通決議的形式事先獲得批准，除非該擬立約的服務是以公開招標形式取得的。第 8.14 條及第 10 章關於公告、通函及通知的規定須予以遵從，以通知持有人該等細節，例如該項服務的性質及價值、關連人士的名稱、持有人全體大會的日期及持有人的投票結果。

- (2) 管理公司、受託人及物業估值師按組成文件所述而向該計劃提供的服務不應視為關連人士交易，但該等服務(價值不超過 1,000,000 港元的服務交易除外)的詳情，例如有關條款及報酬，須在將會發表的下一份半年度報告或年度報告內加以披露。

- 8.11 不屬於第 8.9 或 8.10 條所述的任何類別的關連人士交易，必須在持有人全體大會上以普通決議的形式，事先尋求持有人的批准。有關方面須根據第 10 章發出有關的公告、通函及通知予持有人。全體大會必須按照第 9.9 條舉行。

註：按照第 9.9(g)條的規定，關連人士的交易必須透過普通決議取得批准。任何持有人如在提交要求批准的交易中擁有重大利益，而有關利益與所有其他持有人的利益並不相同，則須在該全體大會上放棄投票。

- 8.12 無論該計劃的管理公司、獲管理公司轉授職能者、物業估值師或該計劃的任何其他關連人士，均不得保留因將該計劃的物業交易轉介予地產代理人而獲有關地產代理人支付的現金或其他回佣。來自地產代理人的所有上述款項須為該計劃的利益而支付予受託人。
- 8.13 除第 5 章內所述有關管理公司履行其職能的規定外，該計劃不得委任關連人士出任向計劃提供服務的地產代理人，包括就物業交易提供的顧問或代理服務。

關連人士交易的披露及匯報規定

- 8.14 有關方面必須就所有關連人士交易作出公告。就該等關連人士交易作出公告後，如須由持有人投票通過，有關方面須以通函形式披露有關交易的細節。如須由持有人批准，亦須向持有人發出通知，以提供有關持有人在全體大會上的投票結果的詳情。其後，有關交易的撮要須載於該計劃將會發表的下一份年度報告或半年度報告。

註：就第 8.9 或 8.10 條所指的關連人士交易而言，若有關交易的價值不超逾 1,000,000 港元，便毋須發出公告。

- 8.15 凡該計劃進行第 8.9 或 8.10 條所指的關連人士交易，該計劃的年度報告須載有一項撮要披露，列出該等交易的總值、其性質及關連方的身分。凡在該年度報告所涵蓋的財政年度中並沒有進行該等交易，該年度報告仍須作出適當的聲明，表明計劃並沒有進行該等交易。
- 8.16 就毋須持有人批准但管理公司認為重大的關連人士交易而言，持有人須在最初透過公告方式獲知會有關交易的概括詳情，而其後該計劃須在其將會發表的下一份半年度報告或年度報告中向持有人披露有關交易的詳情。

第9章：運作規定

計劃文件

銷售文件必須披露的事宜

- 9.1 獲認可的計劃如向公眾發售單位，必須發出一份符合現況的銷售文件，其中所載的資料，應足以使投資人士可以在掌握充分資料的情況下，就建議的投資作出決定。銷售文件尤其需要載有附錄B 所列的資料。

英文及中文版本的文件

- 9.2 有關該計劃的所有通函、通告、公告、銷售文件、估值證明書及估值報告，必須以英文及中文提供。

刊載業績數據

- 9.3 銷售文件可以披露有關房地產項目在編寫估值報告時實際收取的租金回報率。
- 9.4 任何人只可以根據合理的理據及在符合下列條件的情況下，就該計劃的股息回報率作出預測：
- (a) 有關預測根據附錄F所載的規定編製；及
 - (b) 在發表股息回報率預測所涵蓋的期間的業績時，有關的財務報告必須披露有關數據及解釋有關預測與實際回報出現差距的原因。

- 註： (1) *股息回報預測最多只可涵蓋2年的期間。有關的預測所涵蓋的第2年不得超逾下一財政年度的終結日。*
- (2) *必須清楚註明與計算該預測及股息回報率有關的假設。*
- (3) *須作出適當的風險披露，包括未必可以達致預期的財務資料及預測回報等風險。*

組成文件的內容

- 9.5 計劃的組成文件必須包括附錄D所載的資料。組成文件的內容不得訂明受託人或管理公司可獲豁免負上根據相關法律規定其須對持有人負上的責任，或可獲豁免負上因詐騙、疏忽或故意違責以致違反信託的責任，同時亦不會獲得由持有人或由該計劃撥款就有關的責任作出的彌償。

更改計劃文件

- 9.6 管理公司及受託人可毋須徵詢持有人的意見而修改組成文件，但受託人須以書面證明，表示其認為建議作出的修改：
- (a) 就遵守財政或其他法定或官方規定來說，是有需要的；或
 - (b) 不會重大地損害持有人的利益，及不會大幅度免除受託人、管理公司或其他人士對持有人須負上的責任，而且亦不會增加應由該計劃的財產支付的費用及收費；或
 - (c) 就糾正明顯的錯誤來說，是有需要的。

除非獲持有人通過特別決議，否則計劃文件在所有其他情況下都不可作出更改。

持有人登記冊

- 9.7 受託人或由受託人委任的人士必須在香港備存持有人登記冊。證監會須獲通知登記冊的存放地點。有關的登記冊須在業務時間公開予持有人查閱。凡受託人根據組成文件獲賦權就某名持有人及其有聯繫者的計劃持有量的詳情按指示作出披露，受託人須適當保存根據該項指示而取得的詳情的記錄。

單位的發售

- 9.8 如屬首次發售，則必須待單位按最初價格完成首次發行後，才可將認購款項用作投資。

會議

- 9.9 計劃須依照下列安排舉行持有人全體大會：
- (a) 持有人有權委派代表；

- (b) 票數應依照持有單位的數目按比例點算，或如果持有累積單位，則依照所持有單位的價值按比例點算；
 - (c) 審議特別決議的會議，其法定人數應為25%已發行單位的持有人，而如會議只審議普通決議，其法定人數則為10%已發行單位的持有人；
 - (d) 如果在指定開會時間之後半小時內，出席人數仍未達法定人數，有關會議必須押後最少15天重開。親身或委派代表出席重開會議的持有人的數目，即成為重開會議的法定人數；
 - (e) 如果不同類別的持有人可能存在利益衝突，則必須為不同類別的持有人分別召開大會；
 - (f) 持有人如對會議上討論簽訂合約的事務存有重大利益(而其利益有別於所有其他持有人的利益)，則須被禁止替其擁有的單位投票，或在點算會議的法定人數時將其點算在內；
 - (g) 在適當地召開的會議上，親自或委派代表出席及有權投票者，可以簡單多數票投票通過普通決議；
 - (h) 在適當地召開及以不記名方式進行投票的會議上，75%或以上親自或委派代表出席及有權投票者若投票同意，則可通過特別決議；
- 註： 在本守則指明的情況下或該計劃的組成文件規定的該等其他情況下，須通過特別決議。*
- (i) 兩名或以上持有一個計劃不少於10%的已發行單位的持有人，將有權要求召開該計劃的持有人全體大會，但須遵守該計劃的組成文件所訂明有關會議法定人數的規定。

費用

- 9.10 所有須由該計劃的財產支付的費用及收費，均必須在銷售文件內清楚註明其計算水平 / 基礎，並附有按年計算的百分比(參閱附錄B)。就投資管理或物業管理職能而徵收的費用總額，亦應予以披露。

註： 管理公司或其任何關連人士向計劃徵收的交易費用（按百分率計算），可能會因與管理公司的受信責任有所衝突而不獲准收取。

- 9.11 在適用的情況下，因該計劃上市而產生的全部費用及開支(包括包銷費)須在其銷售文件中予以披露。
- 9.12 如須向該計劃徵收業績表現費用，有關費用：
- (a) 每年最多只可徵收一次；及
 - (b) 只有當該計劃的每單位資產淨值超過上一次計算及支付業績表現費用時該計劃的每單位資產淨值 (即以“新高價”作為基礎)，方可徵收。
- 9.13 以下的費用、開支及收費，不得從該計劃的財產中支付：
- (a) 因買賣該計劃的單位而須支付予銷售代理人的佣金；
 - (b) 有關該計劃的廣告或宣傳活動的開支；
 - (c) 一般來說並非從香港的認可計劃的財產中支付的費用；及
 - (d) 未有在銷售文件或未有如附錄D所規定般在組成文件內披露的費用。

第10章：文件及匯報

- 10.1 管理層必須以適時及具透明度的方式，將與該計劃有關的任何重要資料通知持有人。本守則所列出的匯報規定，就該等規則所規範而須向投資者發放的資料而言，不會損害或影響到該計劃所上市的交易所的任何上市規則的適用性。
- 10.2 所有公告、通函及通告必須事先送交證監會尋求批准。在獲得有關批准後，須在合理地切實可行的情況下盡快發送予持有人。

註：有關的公告須最少在一份具規模的每日發行的英文報章及中文報章發表。證監會亦會慮接納其他的電子發表途徑。

公告

- 10.3 管理公司必須在合理可行的情況下，將有關該計劃的下列資料或交易通知持有人：
- (a) 持有人為評定與該計劃有關的情況而必需的資料；
 - (b) 為避免該計劃的單位會出現虛假市場而必需的資料；
 - (c) 可以合理地預期為會嚴重影響該計劃的市場活動及其單位的價格的資料；或
 - (d) 須經持有人批准的交易的資料。
- 10.4 下文舉例說明根據第10.3條需要作出披露的資料，但這些例子並不構成巨細無遺的清單：
- (a) 對該計劃的財務預測作出重大更改；
 - (b) 應受託人根據第4.2(d)條作出的要求而就該計劃的房地產項目進行的估值；
 - (c) 發出半年度報告或年度報告；
 - (d) 任何關連人士交易，但受第8.14條所訂明的1,000,000港元上限所規限；
 - (e) 價值超逾該計劃資產總值的15%的交易(關連人士交易除外)；
 - (f) 涉及該計劃的房地產項目的服務的交易(關連人士交易除外)，而該項交易的價值超過緊接有關交易之前12個月內該計劃已承諾就有關服務而使用或已使用的支出的合計總值的15%；
 - (g) 建議出售由購入起計不足兩年的房地產項目；
 - (h) 建議更換該計劃的管理公司；

- (i) 建議更改該計劃的一般特性或性質，例如投資目標及 / 或該計劃的政策；
- (j) 建議或宣布或取消派息或進行派發；
- (k) 發行新單位(依據股息投資計劃發行的單位除外)；
- (l) 公眾可以取得而載有市場敏感資料的文件或該計劃呈交海外證券交易所(如適用)或其他監管機構的財務文件的副本；
- (m) 發出或收到有意進行合併或收購的通知書；
- (n) 合併或收購；
- (o) 違反借款限制；
- (p) 重大訴訟；
- (q) 重大爭議或與承辦商或任何人士出現爭議；
- (r) 就該計劃的房地產項目進行可能對該計劃的財政狀況或表現具有重大影響的估值；
- (s) 該計劃所採用的會計政策的重大更改；
- (t) 建議撤換該計劃的核數師；
- (u) 建議撤換該計劃的受託人；
- (v) 建議更改收費水平或結構(只限於有關更改須獲持有人批准的情況)；
- (w) 決定或建議要求取消該計劃的認可或上市地位；
- (x) 建議終止該計劃；或
- (y) 建議改變原先有關在上市後首12個月內購入物業的意向(參閱第7.1條註3)。

10.5 公告的內容必須載有足夠的量化資料，以便投資者可以充分了解有關公告的性質及確定有關公告的意義。公告內所披露的資料必須屬實、清晰、簡潔及不偏不倚。

通函

10.6 須就下列交易或資料發出通函，：

- (a) 須獲持有人批准的交易或按照受託人或管理公司的合理意見認為須獲得持有人批准的交易；及
- (b) 有關該計劃的重大資料。

10.7 以下為通函須予發出的情況或相關情況的例子。這些例子並不構成巨細無遺的清單：

- (a) 須或根據受託人或管理公司的合理意見認為須由持有人在全體大會上通過的交易，包括建議：

- (i) 發行根據第 12 章的規定須獲得持有人批准的新單位(但依據股息投資計劃發出的單位除外)；
 - (ii) 進行合併或收購；
 - (iii) 出售購入年期不足 2 年的房地產項目；
 - (iv) 更換該計劃的管理公司；
 - (v) 改變該計劃的概括特色或性質，例如該計劃的投資目標或政策；
 - (vi) 改變該計劃的收費及費用的水平或結構(只限於須獲得持有人批准的情況)；
 - (vii) 進行根據第 8 章須獲得持有人批准的關連人士交易；及
 - (viii) 要求撤銷該計劃的認可或取消其上市地位。
- (b) 有關該計劃的重大資料包括但不限於以下各項：
- (i) 價值超逾該計劃資產總值的15%的交易(關連人士交易除外)；
 - (ii) 涉及該計劃的房地產項目的服務的交易(關連人士交易除外)，而該項交易的價值超過緊接有關交易之前12個月內該計劃已承諾就有關服務而使用或已使用的支出的合計總值的15%；
 - (iii) 該計劃的財務預測有重大改變；
 - (iv) 發行毋須持有人批准的新單位(依據股息投資計劃發行的單位除外)；及
 - (v) 應受託人根據第4.2(d)條作出的要求而就該計劃的房地產項目進行的估值。

10.8 在發出一份公告後，一份通函須在21天內發送予持有人。凡需要召開持有人全體大會，有關通函須在該大會舉行日期前不少於21天(如須以特別決議形式通過)或14天(如須以普通決議形式通過)發送予持有人。

10.9 在擬備本守則規定須發出的通函時，必須緊記以下各點指引：

- (a) 通函的主要目的是讓持有人可以掌握充分的資料，以便適當地審議建議進行的交易是否合理和公平。因此，有關建議對該計劃的利弊的權衡必須顯而易見，以便持有人可以就有關建議自行作出定論；

- (b) 通函必須提供足夠的資料，以便投資者可以評核有關建議；及
- (c) 在適當情況下，就該計劃的有關房地產項目提供公平及客觀的估值。

10.10 在適當情況下，通函必須最低限度載有在該通函所關涉的有關公告中所披露的交易或事宜的全部詳情。下文所列出的事項並非巨細無遺。證監會可以要求有關方面披露額外的資料：

- (a) 交易日期及有關交易各方；
- (b) 有關資產性質的一般說明(如有)；
- (c) 總代價及條款，及總代價及條款的組成部分；
- (d) 融資安排及作出有關安排的理據；
- (e) 說明通函所指的交易對該計劃的財政狀況及資本結構有何影響；
- (f) 如屬新單位的發行，說明來自該項發行的收益的使用計劃及關乎該項發行的任何其他安排；
- (g) 有關的關連人士及有關的有聯繫者(如有)的姓名(如適用)，以及有關人士以何種方式與其有所關連的詳情；
- (h) 關連人士在有關交易中所佔利益的性質及程度(如適用)；
- (i) 若有關交易涉及特別目的特別目的投資工具，有關該特別目的投資工具的詳細資料、有關其活動的一般說明及根據第 7.6 條製備的會計師報告；
- (j) 舉行有關的全體大會的日期及地點；
- (k) 如適用，按照第 6 章的規定，就有關資產(如有)進行的獨立估值；
- (l) 若有關事宜與改變財政預測有關，則須包括附錄 F 所載的資料；

- (m) 由管理公司發出的聲明，說明自從編製最新已發表的經審計帳目之後，該計劃在財政狀況或交易狀況方面出現的任何重大逆轉，或適當的負面聲明；
- (n) 在適當情況下，說明有關交易須透過何種決議加以批准，並載有一項聲明，表示在有關交易中擁有重大利益(不論是直接還是間接)且該項利益與其他持有人的利益不同的持有人不會在持有人全體大會中投票；
- (o) 由受託人或管理公司(但有關受託人或管理公司不得為會在有關交易中享有權益而出現利益衝突者)，以獨立函件形式發表意見，說明就該計劃的持有人而言，有關交易是否公平和合理，並且列明達致有關意見的理由、所作出的主要假設及所考慮的因素；
- (p) 就關連人士交易而言，由一名獲證監會接納的獨立專家以獨立函件形式擬備的意見，說明就該計劃的持有人而言，該項交易是否公平和合理。該項意見必須列明作出該項意見的理由、其關鍵假設及在達致有關意見時所考慮的因素；

註： 凡該交易是一宗該計劃與關連人士訂立的交易，該通函亦須披露該關連人士及在該計劃打算訂立的交易中擁有預期權益(透過以該計劃持有人的身分持有的單位而獲得權益除外)的持有人的單位持有量及其身分。

- (q) 凡一項交易並非關連人士交易，受託人或管理公司在考慮過持有人的利益及該等交易，例如該計劃進行重組或合併或其他對其財務或商業利益有重大影響的交易的性質後，可向獨立專家尋求意見；
- (r) 若有關通函包括聲稱是由專家製備的陳述，則有關專家須就其在該計劃的權益作出聲明；

註： “專家”一詞包括工程師、估值師、會計師及任何其他人士而其專業對其作出的陳述帶來權威地位。

- (s) 顯眼的警告聲明：

“本文件非常重要，需要你立即處理。如有疑問，請尋求專業意見。”

- (t) 責任聲明：

“管理公司的董事共同和個別對本文件所載資料的準確性負全責，並在經過所有合理查訊後，確認就其所知及所信，沒有遺漏任何其他事實，致使本文件內的任何聲明有誤導成分。”

(u) 免責聲明：

“證監會對於本通函的內容並不承擔任何責任，對其準確性或完整性不作任何陳述，以及明確申明對於因不論以任何方式就源自或依賴本通函的全部或部分內容而導致的任何損失不會承擔任何責任。”

通告

10.11 有關方面須透過通告的形式，將持有人在全體大會上的投票結果通知持有人。

匯報規定

向持有人作出匯報

10.12 每個財政年度必須最少出版兩份報告。周年報告及帳目必須在該計劃的財政年度結束後的4個月內刊發及分派予持有人。半年度報告則必須於有關報告所涵蓋的期間結束後的2個月內刊發及分派予持有人。周年報告及半年度報告的內容必須符合附錄C所載的規定。

向證監會作出匯報

10.13 計劃獲得認可之後，由該計劃、管理公司或受託人編製或代為編製的所有財務報告，必須在第10.12條所指定的期間內呈交證監會存檔。

10.14 在證監會要求下，管理公司必須將所有與該計劃的財務報告及帳目有關的資料提供予證監會。

10.15 申請表格上的資料如有任何更改，管理公司必須在切實可行的情況下盡快通知證監會。

廣告宣傳

- 10.16 邀請他人投資於某計劃的廣告及其他邀請，必須在其於香港發出或出版之前呈交證監會認可。有關的一般原則是任何廣告均不得失實、偏頗、具誤導或欺騙成分。任何與受託人有關的廣告或公告，必須附有受託人的同意書。證監會可在其認為適當的情況下，更改或撤回認可。
- 10.17 如果計劃被形容為已獲得證監會認可，則必須同時聲明即使該計劃獲得認可亦不意味著該計劃獲得官方的批准或推介。
- 10.18 廣告及銷售材料必須載有適當的風險警告聲明，包括該計劃的銷售文件對該計劃的風險因素有詳細討論的提述。

第11章：房地產投資信託基金的終止或合併

- 11.1 該計劃可以被法院清盤。在其他情況下，該計劃的終止須獲得持有人在全體大會上以通過特別決議的形式批准。若將該計劃終止的建議由管理公司提出，而管理公司或第 8.1(e)、(f)或(g)條所述的關連人士擁有該計劃的單位的實益權益，以及他們就終止該計劃的權益與所有其他持有人的有關權益有所不同，則管理公司及該等關連人士不得投票。
- 11.2 該計劃可以與證監會根據本守則認可的其他計劃合併。有關合併必須依照該等計劃的組成文件或監管法例所列出的程序進行，並且須獲得持有人在全體大會上以通過特別決議的形式批准。若將計劃合併的建議是由管理公司提出，而管理公司或第 8.1(e)、(f)或(g)條所述的關連人士擁有該等計劃的單位的實益權益，以及他們就合併該等計劃的權益與所有其他持有人的有關權益有所不同，則管理公司及該等關連人士不得投票。
- 11.3 有關方面須按照第 10 章的規定在合理地切實可行的情況下盡快作出有關終止或合併計劃公告。
- 11.4 有關方面須在有關公告發表後的 21 天內，向所有有關計劃的持有人送達通函。有關的通函最低限度須載有下列資料及第 10 章所規定的資料：
- (a) 該計劃終止或該等計劃合併的理據；
 - (b) 有關終止或合併的實際日期；
 - (c) 處理該(等)計劃所持有的資產的方式；
 - (d) 因此而須將收益(如屬將計劃終止)分發的程序及時間，或因此而須發行或交換新單位(如屬將計劃合併)的程序及時間；
 - (e) 按照第 6 章的規定替各有關計劃編寫的估值報告；
註：該估值報告的日期不得超過該通函發出日期之前的 3 個月以上。
 - (f) 投資者可享有的選擇(包括，如可能的話，在毋須繳費的情況下轉往另一認可計劃的權利)；
 - (g) 終止或合併有關計劃估計所需的費用，及預計將由誰人支付有關費用；及
 - (h) 持有人應獲悉的其他重要資料。

- 11.5 該計劃須向持有人發出通告，將持有人全體大會的結果通知持有人。
- 11.6 在持有人批准將計劃終止或合併後，有關計劃將會停止設立、註銷、出售或贖回其單位。單位轉讓不會獲得登記，同時持有人記錄冊的記錄，在未獲得受託人批准之前亦不可以作出任何改動。
- 11.7 即將終止的計劃不得再作投資。受託人、管理公司及物業估值師仍須繼續負上責任，直至該計劃解散為止。
- 11.8 若屬終止計劃，受託人必須在切實可行的範圍內，在該計劃符合清盤資格後，監督管理公司將該計劃的房地產項目盡快變現，以及確保在支付未償還的債務及在保留足夠的債務撥備後，變現物業的收益將按持有人在該計劃終止當日持有該計劃權益的比例，分派予持有人。

- 註：
- (1) 該計劃持有的所有房地產項目必須透過公開拍賣或任何形式的公開競投出售。有關出售必須以公平及符合持有人最佳利益的方式進行。有關的出售價必須為透過公開拍賣或公開競投所獲得的最佳價格。
 - (2) 受託人必須確保清盤行動在該計劃的終止開始生效當日起計的 12 個月內完成。若受託人認為符合持有人的最佳利益，清盤行動可以在受託人認為適當的該等較長期間內完成(但總共不得超過 24 個月)。受託人應以公告形式知會持有人。
 - (3) 所有源自將該計劃清盤的現金收益，必須按比例分派予持有人。若清盤歷時超過 6 個月，則須在該 6 個月期間結束時，將所收到的出售收益作中期分派，除非在該段期間沒有作出任何出售。在清盤完成後，須在清盤完成日期起計的 1 個月內作出一次性的分派。
 - (4) 在該計劃終止後，向持有人進行的分派只可以用現金進行。

11.9 除法令另有規定外，在該計劃清盤期間，該計劃仍須繼續擬備年度報告或半年度報告(如適用者)。

11.10 該(等)計劃在完成清盤或合併後，必須擬備下列文件：

- (a) 管理公司就該計劃的表現而發表的檢討及意見，以及闡述有關房地產項目的出售過程、交易價格及有關出售的主要條款(如屬將計劃終止)，以及有關房地產項目如何在合併計劃中入帳(如屬將計劃合併)；
- (b) 受託人報告，表明管理公司已按照本守則及有關信託契約的條款管理該基金及將該基金清盤(如屬將計劃清盤)，或管理公司已按照本守則及有關信託契約的條款管理該基金及將該基金合併(如屬將計劃合併)；
- (c) 該計劃的財政報表(有關內容方面的規定，請參閱附錄 E)；
- (d) 核數師報告(有關內容方面的規定，請參閱附錄 E)。

11.11 財務報告的副本必須在有關清盤或合併完成後的 3 個月內派發予持有人及呈交證監會存檔。

11.12 若該計劃以第 11.1 條所述的終止形式以外的形式進行合併、收購、兼併及重組，該計劃的受託人及 / 或管理公司必須切實可行地，盡早與證監會磋商進行有關活動的方式，以便所有持有人可以獲得公平及公正的對待。

第12章：新單位的發行

- 12.1 該計劃的結構必須使持有人可以透過有機會認購任何新單位的發行來保障其持有的總單位的比例。因此，除非本守則另行允許，計劃所發行的所有單位，必須依照現行持有人的持有量，按比例向現行持有人發售，以及只有在該等發售的單位未獲該等持有人認購的情況下，才可以將這些單位分配或發行予其他人士，或不按照其現行持有量進行分配或發行。
- 12.2 如果新單位並非按比例向持有人發售，須經持有人在持有人全體大會中以普通決議方式批准，除非在有關財政年度中根據第 12.2 條發行的單位總數不會使在前一個財政年度終結日時的已發行單位總數增加超過 20%(或證監會不時指明的較低數額)。

註： (1) 有關方面可根據第 12.2 條向獨立第三者發行新單位，以換取房地產項目。

(2) 凡根據第 12.2 條發行單位：

(a) 予關連人士；或

(b) 有關發行涉及根據第 8 章須經持有人批准的關連人士交易；

則儘管這些新單位可能並不超過有關的 20%上限，但就(a)段所述的單位發行，或就(b)段所指的交易，須經持有人在持有人全體大會中以普通決議形式批准。有關方面須依照第 10 章的規定發出一份公告、通函及通知。就所有其他目的而根據第 12.2 條計算該 20%上限時，因該項批准而發行的單位須包括在內。

- 12.3 凡該計劃按比例發行新單位，及該項發行增加該計劃的市值超過 50%，則須在持有人全體大會中以普通決議方式獲得持有人的批准。有關方面須依照第10章的規定發出一份公告、通函及通知。

註： 任何在先前 12 個月期間發行的任何單位(根據第 12.2 條發行的該等單位除外)在計算該 50%限額時須加以彙總計算。

- 12.4 凡在完成單位發行時，持有人可以透過取得較其按比例應得的單位為多的單位來增加其在該計劃的單位持有量，該持有人須在該單位發行時放棄投票。
- 12.5 在適用的情況下，管理公司及其關連人士須在任何單位發行中放棄投票。

證監會接受的海外監管制度

在下列司法管轄區的管理公司，亦視為受到獲證監會接納的可接受視察制度所限，以及可以根據本守則第 5.3 條獲考慮為認可管理公司。作為一般指引，證監會在釐定海外管理公司的可接受性時，會考慮到以下事項：

- (a) 該管理公司獲海外監管機構發牌，而該海外監管機構在其司法管轄區內對有關管理公司（包括管理公司就房地產投資信託基金或類似性質計劃所進行的活動）進行視察的方式，一般而言與證監會所採用的方式貫徹一致；及
- (b) 證監會及有關的海外監管機構已設立使人滿意的程序，可以就有關管理公司及時交換資料。

下列海外司法管轄區的管理公司的監管機構，被證監會視為可以接受的監管機構：

司法管轄區	監管機構
澳洲	澳大利亞證券及投資事務監察委員會 (澳洲證監會)
德國	德國聯邦金融事務監察局
愛爾蘭	金融事務監管局
盧森堡	盧森堡金融業監察委員會
英國	金融服務管理局

銷售文件內的資料

本表所載資料並非巨細無遺。管理公司有責任披露投資者需要的資料，以便投資者可以在掌握充分資料的情況下作出決定。

計劃的組成

B1 計劃的名稱、註冊地址、成立地點及日期。

投資目標及限制

B2 計劃的銷售文件必須清楚包括：

- (i) 該計劃的投資政策及策略；
- (ii) 從公開發售該計劃的單位籌集所得款項的建議用途及該計劃的任何業務計劃；
- (iii) 該計劃已作出或有意作出的投資的範圍及類別，包括有關房地產項目的類別(例如住宅 / 商業 / 工業項目)；
- (iv) 該計劃目前持有或有意購入的所有房地產項目物業的所在地、一般特點及競爭條件；
- (v) 擬對有關房地產項目進行的裝修或改善計劃，包括有關的預計費用及融資方法；
- (vi) 每項房地產項目的營運資料，包括租用率、租戶數目及組合(按行業或業務劃分)、租約的主要條款、每平方呎的平均年租，及將在未來5年到期的租約；
- (vii) 該計劃的房地產項目投資的借款政策，及已採用或擬採用的運作及融資方法；
- (viii) 該計劃的投資風險；
- (ix) 股息政策；
- (x) 就該計劃作出的保險安排；

- (xi) 有關房地產項目的活動的重要政策聲明，及與關連人士進行的交易或簽訂的協議的詳情；
- (xii) 該計劃的受託人、管理公司、物業估值師或任何其他與計劃有關連的人士的董事，在該計劃擁有或擬購入的物業中享有的權益(如有)的性質及程度的全部資料。若有關董事的權益在於其身為某商號的合夥人，則該商號所擁有的權益的性質及程度，以及就該董事或商號向該計劃提供服務而已支付或同意支付予該董事或該商號的所有款項的聲明；
- (xiii) 物業估值師按照第6章的規定就該計劃的所有房地產項目權益擬備的估值報告，包括該計劃所擁有的或已訂立購買合約的每項物業的詳細資料；

註： 該計劃如在銷售文件發行之前的6個月內曾就其任何房地產項目取得超過一份估值報告，則須將所有該等其他報告包括在內。

- (xiv) 該計劃的任何銀行透支或類似債務的詳細資料，或如無該等債務，則一份表明此意的聲明。

B3 若由於有關投資政策的性質使然，投資者須承受不尋常的風險，則須載有警告提示及說明所涉風險。

經營者及主事人

B4 參與該計劃的管理、運作及估值工作的各方，包括下列各方(如適用)的姓名 / 名稱、註冊地址及責任：

- (a) 管理公司；
- (b) 受託人；
- (c) 獲管理公司轉授職能者；
- (d) 物業估值師；
- (e) 核數師；及
- (f) 過戶處。

重大持有人

B5 重大持有人的姓名 / 名稱及每名重大持有人持有及被視為持有的單位數目；或同意認購該計劃10%或以上的每名投資者的身分，以及其各自同意認購的單位數目。

B6 每名重大持有人擬在該計劃獲得認可後持有有關單位的最少期限。

單位的特點

B7 最低投資額及日後的最低持有量(如有)。

B8 不同類別的單位的描述(包括其結算貨幣)。

B9 發出證明的形式。

B10 在完成集資後，每單位的標準資產淨值。

申購程序

B11 認購單位的程序。

B12 表示不得將有關款項交付予並非根據《證券及期貨條例》第V部獲發牌或註冊以進行第1類受規管活動的香港中介人的聲明。

分派政策

B13 分派股息的大約日期。

費用及收費

B14 (a) 投資者應付的各項費用及收費的水平(參閱第9.10 至9.13 條)，包括就認購及轉換所徵收的各項收費；

(b) 該計劃應付的各項費用及收費的水平，包括管理費、受託人收費、開辦費用及與上市有關的費用(如適用，包括包銷費)；及

(c) 增加費用的通知期。

註：如果收費或費用難以預先確定，則須披露計算收費或費用的基準或預計的收費幅度。

稅項

B15 就該計劃的收入及資本而徵收的香港稅項及主要稅項的詳情，包括從持有人的分派扣除的稅項(如有)。

報告及帳目

- B16** 該計劃的財政年度日期。
- B17** 將會送交持有人的報告類別的詳細資料及時間(包括第10.12條所述的資料)。
- B18** 銷售文件內可加入回報預測，但須受到附錄F所載的規定所規限。

警告提示

- B19** 聲明 / 警告提示必須如下文所列，在銷售文件的顯眼地方顯示：
- (a) “重要提示 - 如對本銷售文件的內容有任何疑問，必須尋求獨立及專業的財務意見。”
 - (b) 表示該計劃持有的房地產項目的租金回報率並不等於單位回報率的聲明。
- B20** 解釋以下事項的聲明：
- (a) 現有租務收入及收益不可以長期維持；
 - (b) 物業價值可升亦可跌；及
 - (c) 有關物業的估值是根據香港測量師學會印行的“Hong Kong Guidance Notes on the Valuation of Property Assets”(《香港物業資產估值指引》)作出的估計。
- B21** 闡釋該計劃的投資特性及風險概況的聲明。

專家陳述

- B22** 若銷售文件載有聲稱是由專家製備的陳述，便須載有一項聲明，表示該名專家已同意該銷售文件的發出，但亦表明其陳述須按照其載於該銷售文件的形式及上下文而載列。
- B23** 在上述第 B22 段中，“專家”一詞包括工程師、估值師、會計師及其專業足以使其作出的陳述具有權威性的任何其他人士。就第 B22 段的目的是說，若某項陳述載於銷售文件內，或載於出現在該銷售文件封面上、以提述形式載入該銷售文件內或與該銷售文件一同發出的任何報告或備忘文件內，便會被視為已載入該銷售文件。

一般資料

- B24** 組成文件所包括的文件及在香港可以免費查閱或以合理價格購入該等組成文件的地點。
- B25** 銷售文件的刊發日期。
- B26** 指管理公司及其董事會對銷售文件所載內容在刊發日期的準確性負責的聲明。
- B27** 銷售文件內不得列出未獲認可的計劃的詳情。如提及這些計劃的名稱，必須清楚指明這些計劃未獲認可，及並非提供予香港居民投資。
- B28** 上市程序及與上市有關的特別資料的詳情。

計劃的終止

- B29** 概述該計劃可在哪些情況下終止。

計劃的合併

- B30** 概述該計劃可在哪些情況下與另一個(或多個)計劃合併。

銷售文件的附件

- B31** 銷售文件必須夾附：
- (a) 該計劃最近期的經審計年度報告及帳目(如適用)；
 - (b) 如果該計劃的半年度報告是在年度報告出版之後出版的，則須夾附該計劃的半年度報告(如適用)；及
 - (c) 由符合第6章所列資格規定的物業估值師編寫的估值報告。有關房地產項目的估值的生效日期不得超過該銷售文件發行前的3個月以上，並且必須遵守第6章有關估值報告的規定。
- B32** 除非已夾附銷售文件，否則不得向任何並非持有人的人士提供申請表格，但載有本附錄所有規定資料的廣告或報告，則或會獲准夾附申請表格。

財務報告的內容

年度報告必須最低限度載有下列資料：

1. 基金經理就財政狀況及運營表現而進行的討論及分析、就任何潛在的利益衝突及處理有關潛在衝突的方式作出的解釋，以及就來年的策略、計劃及運作而作出的討論；
2. 在有關期間出售及購入的所有房地產項目及與關連人士進行的交易的撮要；
3. 第6章所述的估值報告；
4. 第4.2條規定的受託人報告；
5. 根據所支付的佣金價值或服務合約的價值，該計劃在有關財政年度內委任的首5家地產物業代理及承建商的名稱的報告。該報告必須包括以數字或百分率詳細列出支付予每名代理人或承辦商的代價，以及有關該等承辦服務／工程的說明；
6. 該計劃每名關連人士的持有量；
7. 所發行的新單位數目；
8. 由下列文件組成的財務報表：
 - (a) 資產負債表；
 - (b) 入息表；
 - (c) 現金流量表；
 - (d) 分派表；
 - (e) 資本帳調動表；
 - (f) 上文第(a)至(e)項提述的報表的對比數據，包括以往的相應期間的對比數據；
 - (g) 會計政策及註釋說明；
 - (h) 核數師報告；及
 - (i) 業績表。

註：房地產投資信託基金的財務報表需要符合以下其中一項：

- (i) 香港會計師公會認可及在該會不時發行的《會計實務準則》內訂立的會計準則；或
- (ii) 國際會計準則委員會不時公布的國際會計準則。採用國際會計準則的計劃需要：
 - 披露及解釋國際會計準則與香港公認的會計準則的分別(如該等分別對有關財務報表有重大影響)；及
 - 就該等重要分別對財務狀況的影響作出陳述。

半年度報告須最低限度載有下列資料：

1. 基金經理就財政狀況及運營表現而進行的討論及分析，以及就未來半年的展望而作出的討論；
2. 該計劃持有的房地產項目清單；
3. 在該半年期內出售及購入的房地產項目及與關連人士進行的交易的撮要；
4. 該計劃每名關連人士的持有量；
5. 所發行的新單位數目；及
6. 業績表。

資產負債表

資產負債表必須最低限度分別披露下述事項(如適用)：

1. 房地產項目的總值
2. 現金及相當於現金的資產
3. 租金及其他應收款項
4. 應收的認購款項
5. 銀行貸款及透支或其他形式的貸款

6. 應付的分派
7. 所有資產的總值
8. 所有負債的總額
9. 重估儲備金
10. 資產淨值
11. 已發行的單位數目
12. 每個單位的資產淨值

入息表

入息表必須最低限度分別披露下述事項(如適用)：

1. 從房地產項目取得的總租金收入
2. 按類細分的其他收入
3. 在會計期內因重估而導致入息表出現的短欠 盈餘
4. 出售任何投資房地產項目帶來的利潤或虧損
5. 就單位的發行及註銷作出的調整
6. 按類細分該計劃負責的各項開支，包括：
 - (a) 付予管理公司的費用
 - (b) 受託人酬金
 - (c) 付予獲管理公司轉授職能的人的費用
 - (d) 付予物業估值師的費用
 - (e) 付予該計劃的任何關連人士的費用
 - (f) 借款利息
 - (g) 董事酬金及袍金
 - (h) 代管費用及銀行費用
 - (i) 核數師酬金
 - (j) 法律費用及其他專業費用
 - (k) 付予物業代理人的佣金

7. 稅項
8. 撥入資本帳及從資本帳撥出的款項
9. 可供分派的淨收入

現金流量表

現金流量表必須包括：

1. 來自運營活動的現金流量；
2. 來自投資活動的現金流量；及
3. 來自融資活動的現金流量。

分派表

分派表必須最低限度分別披露下述事項(如適用)：

1. 有關期間的除稅後淨收入
2. 中期分派(以每個單位計算)及分派日期
3. 期終分派(以每個單位計算)及分派日期

資本帳的調動表

資本帳的調動表最低限度必須分別披露下述事項(如適用)：

1. 該計劃在期初的價值
2. 已發行的單位數目及從發行有關單位收到的款項(如適用，以調整後的數字計算)
3. 任何使該計劃的價值增加／減少的項目，包括：
 - (a) 出售房地產項目帶來的盈餘／虧損
 - (b) 匯兌盈餘／虧損
 - (c) 房地產項目的未實現增值／減值
 - (d) 減去分派後的期內淨收入
4. 從入息表撥出或撥入入息表的款項

5. 該計劃的期終價值

帳項註釋

帳項註釋應列出以下事項：

1. 主要會計政策

- (a) 就房地產項目而言，估值的基準、就房地產項目的價值的改變而作出的處理，及就房地產項目在出售時進行重估而作出的處理；
- (b) 有關租金收入、股息收入及其他收入的收入確認政策；
- (c) 成立費用的攤銷基準；
- (d) 稅項；及
- (e) 在處理被認定為是對於決定進行有關交易及說明該計劃的產權處置有重大關鍵的事宜上所採取的任何其他會計政策。

上述會計政策的任何改動及其對帳目的財政影響，亦須予以披露。

2. 與關連人士進行的交易

以下資料必須予以披露：

- (a) 說明在有關期間內，該計劃與管理公司、該計劃的物業估值師，或以上各方或其關連人士有重大利害關係的任何實體所進行的任何交易的性質，連同一項聲明，確認這些交易是在正常業務過程中按照一般商業條款訂立的；
- (b) 在有關期間內，該計劃與管理公司，或以上各方或其關連人士有重大利害關係的任何實體，在正常業務過程以外或不按照一般商業條款進行的交易的詳情；
- (c) 管理公司、該等實體的董事，或該等實體的關連人士的董事或有權從單位的交易或管理該計劃而獲得利潤的董事的姓名名稱，以及上述各人有權獲得的利潤數額；
- (d) 凡在有關期間內，該計劃沒有與關連人士進行任何交易，則必須發出表明此意的聲明；及

(e) 就管理該計劃而收取的費用的計算基準及管理公司的名稱。

3. 借款

說明有關借款屬有抵押或無抵押及有關借款的年期。

4. 佣金

年內該計劃支付予所委任的首5家地產物業代理的佣金，以及首5家承辦商的服務合約的價值。

5. 或有負債及承擔

該計劃的或有負債及承擔的詳情。

6. 如果任何資產的自由轉讓受到法定規定或合約條文所限制，則必須予以說明。

核數師報告的內容

核數師必須擬備2份報告，即：

1. 有關監管規定的遵守情況的核數師報告，當中核數師須表明以其意見認為，就該段期間編製的財務報表是否已按照信託契約及本守則的有關規定妥當地編製；及
2. 有關財務報表的核數師報告，當中核數師須表明以其意見認為，有關財務報表是否真實及公平地反映該計劃在該段期間結束時的產權處置，以及該計劃在截至當時結束的該段期間內所進行的交易。

如果核數師認為該計劃並未有備存適當的簿冊及記錄，及 / 或所編製的財務報表與該計劃的簿冊及記錄不符，則須在上文第(2)段所述的核數師報告中說明該事實。

如果核數師未能取得所有資料及解釋，而據其所知及所信，就審計的目的而言，有關資料及解釋是必須的，則須在上文第(2)段所述的核數師報告中說明該事實。

業績表

涵蓋最後5個財政年度或自基金推出後(二者中取其較遲者)的業績比對表，及就每個財政年度而言，包括該計劃：

- (a) 在有關財政年度結束時的總資產淨值；
- (b) 在有關財政年度結束時每個單位的資產淨值；
- (c) 交易價格相對於資產淨值的最高溢價或折讓；及
- (d) 在有關財政年度終止時每個單位的淨回報率。

註：為半年度報告擬備的業績表必須包括在該半年期內，有關第(a)至(d)條所指的資料。

信託契約的內容

該計劃的信託契約必須事先送交證監會批准。信託契約必須最低限度載有本附錄列出的所有資料。本附錄所列出的事項並非巨細無遺，證監會可能會要求有關信託契約披露額外的資料。

1. 計劃名稱

2. 參與各方

列明參與各方，例如管理公司及受託人的聲明。

3. 該計劃受制於香港法律及受到香港法律規管。

4. (a) 聲明每名持有人均受有關信託契約約束，一如每名持有人都是有關信託契約的簽約方，因而受其規定約束一樣；並授權及規定受託人及管理公司執行信託契約條款所規定受託人及管理公司須履行的職責。

(b) 規定持有人在繳付其單位的購入價後，毋須再繳付任何款項，同時任何人亦不能就持有人持有的單位而要求持有人承擔更多責任。

(c) 聲明該計劃的資產由受託人根據每名持有人所持有的享有同等權益的單位的數目，以信託方式代持有人持有。

5. 受託人

(a) 列明受託人根據第4章所載的責任聲明。

(b) 列明受託人必須按照第4章所載的方式退任的聲明。

(c) 授權受託人規定持有人須應受託人的要求，向其披露持有人在計劃中的實益權益的聲明。

(d) 要求當持有人成為重大持有人時須即時向受託人披露的聲明。

6. 管理公司

(a) 列明管理公司的責任的聲明(參閱第5章), 包括:

- (i) 與該計劃有關的一般責任;
- (ii) 與轉授職能有關的責任;
- (iii) 與正尋求在交易所上市的該計劃有關的責任; 及
- (iv) 核數師的委任。

(b) 列明管理公司必須按照第5章所載的方式退任的聲明。

7. 投資限制及股息政策

必須列明下列各項(參閱第7章):

- (a) 核心投資規定;
- (b) 使用特別目的投資工具的準則;
- (c) 該計劃的房地產項目的最短持有期限;
- (d) 借款限制; 及
- (e) 該計劃的收入分派政策 / 機制及分派收入的大約日期。

8. 估值

必須說明下列的估值規則:

- (a) 釐定該計劃的資產及負債的方法及按照有關方法計算的資產淨值; 及
- (b) 為該計劃的資產及負債進行估值的頻密程度(參閱第6章)。

9. 發出公告、通函及通知

(a) 載有一項表示管理公司必須按照第10章所列明適時及具透明度的形式, 將有關該計劃的任何重要資料知會持有人的聲明。

(b) 載有一項表示管理公司須在合理可行的情況下, 以公告形式將有關該計劃並符合以下說明的任何資料知會持有人的聲明:

- (i) 為使持有人能評估與該計劃有關的情況而必需的資料;

- (ii) 為避免該計劃的單位會出現虛假市場而必需的資料；
 - (iii) 可以合理地預期會重大地影響該計劃單位的市場活動及價格的資料(參閱第10.3及10.4條)；及
 - (iv) 須獲得持有人批准的資料。
- (c) 載有一項列出管理公司在何種情況下須向持有人發出通函(參閱第10章)的聲明。
- (d) 載有一項列出在哪些情況下管理公司須向持有人發出通知的聲明(參閱第10章)。
- (e) 載有一項列出管理公司在向持有人發出公告、通函及通知時須遵行的程序的聲明。

10. 單位的發行

必須列明下列各項：

- (a) 有關計劃在發行新單位時須遵行的程序(參閱第12章)。
- (b) 釐定發行價的方法。

11. 費用及收費

必須說明以下事項：

- (a) 從單位發行價中扣除的應付予管理公司的首次費用(如有的話)的最高百分比；
- (b) 從該計劃的資產中扣除的應支付予管理公司的最高費用(以每年支付的百分比顯示)；
- (c) 應付予受託人的費用；
- (d) 應付予物業估值師的費用；
- (e) 可從該計劃的資產攤銷的初步開支；及
- (f) 從該計劃的資產支付的所有其他重大費用及收費。

12. 會議

有關須按照第9.9條所載的方式舉行會議，及有關在何種情況下須舉行會議的規定。

13. 與關連人士的交易

必須述明下列各項：

- (a) 作為該計劃資產其中一部分的現金可存放於該計劃的受託人、管理公司及物業估值師或任何其他關連人士(身為持牌接受存款機構者)，但有關機構就該等存款所支付的利率不得低於同一規模及年期的存款在當時可以享有的商業利率。
- (b) 可向該計劃的受託人、管理公司、物業估值師或任何其他關連人士(身為持牌貸款機構者)借入款項，但該機構就該等借款所收取的利息，及為安排或終止該等借款所收取的費用，不得比其當時經公平協商就同一規模及年期的借款而享有的商業利率及費用為高。

(c) 所有由該計劃或替該計劃進行的交易：

- (i) 必須公平地進行；

註：管理公司必須確保所有交易都以公開及透明的方式進行。若情況許可，交易應以公開招標或競投拍賣的方式進行。

- (ii) 就物業交易而言，必須由符合第 6 章所載規定的獨立估值師進行估值；
- (iii) 必須與該計劃的投資目標及策略一致；及
- (iv) 須顧及持有人的最佳利益。

(d) 該計劃與其任何關連人士之間的任何交易，必須依據第8章所述的規定進行。

14. 周年會計期間

該計劃的周年會計期結束的曆日。

15. 基數貨幣

載有一項列明該計劃的基數貨幣的聲明。

16. 信託契約的修訂

載有一項列明可以將信託契約修訂的途徑(參閱第9章)的聲明。

17. 終止計劃

(a) 載有一項列明該計劃可以在哪種情況下終止的聲明。

(b) 載有一項列明該計劃在終止時須依循的程序(參閱第 11 章)的聲明。

18. 合併計劃

載有一項列明該計劃在與另一個(或多個)計劃合併時須依循的程序(見第 11 章)的聲明。

清盤或合併計劃的財務報表內容

為將計劃清盤或合併的目的而擬備的財務報表必須最少載有下列內容：

1. 入息表；
2. 資產負債表，而其中必須包括在該計劃終止或合併當日，其資產淨值及每單位的相關資產淨值的獨立披露；
3. 分派表；及
4. 資本帳調動表。

清盤或合併計劃的財務報表的核數師報告的內容

核數師必須擬備2份報告，即：

1. 有關遵守規管規定的核數師報告，其中須表明管理公司是否已按照本守則及有關信託契約的規定進行有關清盤或合併；
2. 表明為該計劃的終止 / 合併的目的而製備的財務報表已根據該計劃的簿冊及記錄適當地編製的核數師報告。

如果核數師認為該計劃並未有備存適當的簿冊及記錄，及 / 或所編製的財務報表與該計劃的簿冊及記錄不符，則須在上文第(2)段所述的核數師報告中說明該事實。

如果核數師未能取得所有資料及解釋，而據其所知及所信，就審計的目的而言，有關資料及解釋是必須的，則須在上文第(2)段所述的核數師報告中說明該事實。

預測的擬備及表述

除非有合理因由及一份正式的利潤預測作為支持，否則不得根據假設日後可賺取的利潤水平而作出有關利潤或股息的預測。

有關預測所涵蓋的期間須緊接有關計劃的財政年度終結之日。如果預測只涵蓋半個財政年度，證監會將會在這個例外情況下，要求管理公司承諾涉及該半年的中期報告將會加以審計。預測期必須截至財政年度或半個財政年度的終結日期，其他期間概不接受。

註： 管理公司可提供下個財政年度的預測，但其必須有合理因由相信該項預測是遵照本附錄所載的原則和規定而擬備的。

預測所依據的主要假設，包括商業假設，都必須加以列明。各項假設必須清晰確切，使投資者容易明白。該等假設須提醒投資者注意任何可對最終達致預測數據構成重大影響的不明朗因素，並在可行範圍內利用數據加以說明。所有假設都不可關聯到有關預測所依據的估計數字的一般準確性。任何與預測有關的聲明或資料必須清楚而不含糊。有關所預期的財務表現的假設及限制，應與預測部分以同樣顯著的方式加以披露。

租金收入是預測的重要一環，所以必須經由估值師審核和呈報，而該估值師的報告亦須加以列出。

有關預測的會計政策及計算方法，必須經由核數師審核和呈報，而該核數師的報告亦須加以列出。

有關的預測及其依據的假設由管理公司全權負責。管理公司須確保其在擬備有關預測時，已採取審慎的態度及顧及到所有因素，並確保已披露充分資料，使投資者能夠詮釋預測的內容及估量有關預測是否合理。管理公司亦必須提供報告，說明其信納有關預測是經適當及審慎的查證後作出的，而該報告亦必須加以列出。

預測內應載有適當的風險披露，包括說明哪些風險因素可能會導致有關方面不能達到所預期的財務表現。