

依據該條例第 399 條，證券及期貨事務監察委員會刊登以下對《房地產投資信託基金守則》的修訂。這些修訂將由 2020 年 12 月 4 日起生效。

1. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 2 章：—

## “第 2 章：釋義

- 2.1 “聯繫人”的定義見《上市規則》第十四 A 章（依據第 2.26 條經適當修訂）。
- 2.2 [已刪除]
- 2.2A “最高行政人員”的定義見本守則第 8.1 條。
- 2.3 “本守則”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”的涵義與該條例附表 1 給予該詞的定義相同。
- 2.5 “證監會”指該條例第 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 章。
- 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 “控權單位持有人”與《上市規則》所界定的“控股股東”具有相同涵義（依據第 2.26 條經適當修訂）。
- 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。
- 2.13A “聯營實體”指某實體或任何合夥或其他安排，而某計劃在當中或透過其投資於本守則第 7.7A 所述任何聯權共有物業，且該計劃擁有該物業的大多數或少數權益均可。
- 2.13B “聯營實體估值師”的定義見本守則第 6.2 條註(2)。

- 2.13C “《上市規則》”指《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（經不時修訂）。
- 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)。
- 2.14A “最高上限”的定義見本守則第 7.2C 條。
- 2.14B “少數權益物業”的定義見本守則第 7.7B 條。
- 2.14C “非合資格少數權益物業”的定義見本守則第 7.2C(b)條。
- 2.14D “須予公布的交易”的定義見《上市規則》（依據第 2.26 條經適當修訂）。
- 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。
- 2.16A “物業發展及相關活動”指該計劃根據本守則第 7 章購買建築物的未完成單位及進行物業發展(包括新發展項目及重建現存物業)。
- 2.16B “物業發展上限”的定義見本守則第 7.2A 條。
- 2.17 “物業估值師”或“總估值師”指依據本守則第 6 章獲委任的某計劃的物業估值師。
- 2.17A “合資格少數權益物業”的定義見本守則第 7.7C 條。
- 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擁有權的資產(例如傢俬、固定裝置等)。
- 2.18A “相關投資”的定義見本守則第 7.2B 條。
- 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。
- 2.20AA “計劃集團”指該計劃及其附屬公司（或該計劃或其任何一家附屬公司）。
- 2.20A “該條例”指《證券及期貨條例》(第 571 章)。
- 2.21 [已刪除]
- 2.22 “特別目的投資工具”指由某計劃依據本守則的規定擁有及控制的特別目的投資工具，及為免生疑問，不包括由該計劃擁有少數權益的聯營實體。

- 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。
- 2.23A “附屬公司”的定義見《上市規則》（依據第 2.26 條經適當修訂）。
- 2.24 “具規模的財務機構”指《銀行業條例》（香港法例第 155 章）第 2(1)條界定的認可機構，或持續地受到審慎規管及監督的財務機構，且其資產淨值最少為 20 億港元或等值外幣。
- 2.24AA “主要持有人”的定義見本守則第 8.1 條。
- 2.24A “《收購守則》”指證監會發出的《公司收購、合併及股份回購守則》（經不時修訂）。
- 2.25 “受託人”指依據本守則第 4 章獲委任的實體。
- 2.26 凡提述《上市規則》的規定，除文意另有所指外，以下修訂須適用於某計劃：
- (a) 對“上市發行人”的提述須解釋為對該計劃的提述；
  - (b) 對上市發行人的“董事”的提述須解釋為對管理公司的董事的提述；
  - (c) 對“董事會”的提述須解釋為對管理公司的董事會的提述；
  - (d) 對“控股股東”的提述須解釋為對“控權單位持有人”的提述；
  - (e) 對“一般性授權”的提述須解釋為對本守則第 12.2 條所述的 20% 一般性授權的提述；
  - (f) 對“上市公眾公司”的提述須解釋為包含房地產投資信託基金；
  - (g) 對“上市發行人集團”的提述須解釋為對計劃集團的提述；
  - (h) 對有關上市發行人的“股份”的提述須解釋為對計劃單位的提述；
  - (i) 對“股東”的提述須解釋為對計劃單位持有人的提述；
  - (j) 對“主要股東”的提述須解釋為對本守則第 8.1 條所界定的“主要持有人”的提述；
  - (k) “緊密聯繫人”與《上市規則》所界定者具備相同涵義（依據第 2.26 條經適當修訂）；
  - (l) 除有關計劃單位在聯交所上市或買賣的事宜外，證監會須取代聯交所執行規定方面行使各項酌情權和權力，包括但不限於與下列各項有關者：授予豁免，放寬任何規定的適用範圍應用，作出決定（例如交易分類，某些規定的適用範圍，交易是否須合併，是否將某些人視作關連人士，是否接納持有人的書面批准，及某一批持有人是否須被視為“有密切聯繫的持有人”），要求任何持有人及其緊密聯繫人放棄投票，以及施加額外規定；

- (m) 鑑於上文(l)項，證監會須取代聯交所作為該計劃的管理公司須聯絡和諮詢的一方，例如有關提供通知，尋求指引，取得事先同意或批准，提供相關資料和文件以證明合規，以及作出相關申請；及
- (n) 如本守則的規定或證監會不時發出的任何指引與《上市規則》的規定有任何不一致之處，須以前者為準。

註：管理公司如對相關規定的適用範圍有任何疑問，應及早諮詢證監會。”

2. 加入下列《房地產投資信託基金守則》第 3.1 條的註釋：—

“註：只要已設立類似的管治和投資者保障措施及實質上遵守本守則的規定，房地產投資信託基金可採用合訂架構，即把其單位與另一家上市實體的證券合訂起來。有意的申請人可就其產品建議諮詢證監會。”

3. 在《房地產投資信託基金守則》第 3.6 條之後加入下列段落作為《房地產投資信託基金守則》新的第 3.7 條：—

“3.7 房地產投資信託基金的單位必須具有一個公開的市場。這一般是指，無論何時，該計劃的已發行單位數目總額至少25%必須由公眾人士持有。

註：(1) 當管理公司察覺到該百分比已下跌至低於25%時，須即時通知證監會，及盡其所能在切實可行的範圍內盡快將其回復至有關最低水平。若該計劃是《收購守則》下一項全面要約（包括私有化要約）所涉及的對象，證監會可考慮在該要約的期限結束後一段合理時期內容許該百分比暫時下跌至低於25%。該計劃必須在這段暫時性期間結束後立即恢復最低公眾持有量百分比。

(2) 在考慮誰人會被視為“公眾”人士時，應在適當及切實可行的範圍內參照《上市規則》內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂），惟本守則或證監會不時發出的指引另有規定則除外。”

4. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 4.1 條：—

“4.1 申請認可的各計劃在架構上必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。”

5. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 4.2(c)及 4.2(o)條：—

- “ (c) 不時委任總估值師或另一名合資格的估值師，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；
- (o) 負責委任將由該計劃委任的所有特別目的投資工具及聯營實體的董事。”

6. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 4.3、4.4 及 4.5 條：—

“4.3 受託人必須是：

- (a) 根據《銀行業條例》（香港法例第 155 章）第 16 條的規定而獲發牌的銀行；或
- (b) 根據《受託人條例》（香港法例第 29 章）第 VIII 部註冊的信託公司，並且是上述銀行或屬下文第 4.3(c)條所指從事銀行業務的機構的附屬公司；或

註： 證監會在釐定是否接納屬第 4.3(c)條所指從事銀行業務的機構的附屬公司時，將考慮各項因素，包括來自該從事銀行業務的機構的監察和監督程度。

- (c) 在香港以外地方註冊成立而持續地受到審慎規管及監督的從事銀行業務的機構，或獲認可作為計劃的受託人／保管人及受到證監會所接納的海外監管機構的審慎規管及監督的實體。

4.4 受託人的帳目必須經獨立審計，其已實收股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，則受託人的實收股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。”

7. 廢除《房地產投資信託基金守則》第 4.9(a)條。

8. 加入下列《房地產投資信託基金守則》第 4.9(d)條的註釋：—

“註： 除其他事項外，應設有系統及監控措施以確保履行託管職能／保管該計劃資產的人士，在職能上獨立於履行該計劃的管理職能的人士，例如在同一企業集團內設有獨立的董事會、不同的管治架構／向受託人管理層作出匯報的途徑及不同的營運團隊。”

9. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 5.2(f)條：—

- (f) 確保香港公眾人士可以隨時在該計劃的網站，或於正常辦公時間內在管理公司及其核准人士的營業地點，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；”

10. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 5.7A 條：—

“5.7A 管理公司須確保其在管理某計劃時，會充分地監督該計劃及其相關物業（非合資格少數權益物業除外）的日常運作及財政狀況。管理公司須繼續擔任涉及及管理該等物業的所有重大事宜的主要決策者。”

11. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 5.13 條：—

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

12. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 5.14(c)條的註釋：—

“註：所有持有人，包括管理公司及其聯繫人，均有權對辭退管理公司的普通決議替其擁有的單位投票，及在點算通過該普通決議的法定人數時獲點算在內。”

13. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 5.17 條的註釋：—

“註：所有持有人，包括新管理公司及其聯繫人，均有權對委任管理公司的普通決議替其擁有的單位投票，及在點算通過該普通決議的法定人數時獲點算在內。”

14. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 6 章：—

## “第 6 章：物業估值師

### 委任總估值師

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（“總估值師”）。

註：有關的委任協議必須清楚列明本章所載的總估值師的責任及任期。

### 總估值師的一般責任

6.2 總估值師必須每年一次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，或任何守則指明的任何其他情況，總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。

註：(1) 總估值師可委任一名具備勝任能力的商業估值師或其他合資格的估值師，以協助擬備少數權益物業的估值，當中應顧及具體擁有權結構或任何有關撤走權益或其他限制可能會對物業價值造成的任何影響或意義。

(2) 少數權益物業通常由持有相關物業的聯營實體委聘的物業估值師（“聯營實體估值師”）進行估值。就年度估值而言，管理公司可採用聯營實體估值師發出的估值，前提是管理公司在考慮到其在本守則下的職責後，合理地信納聯營實體估值師的勝任能力及獨立性。在該情況下，上文第 6.2 條所指的總估值師的責任不適用於該等少數權益物業。

- (3) 若某計劃建議投資於其他上市房地產投資信託基金，可能無須嚴格遵守本章的估值規定，特別是在該等其他房地產投資信託基金於國際認可證券交易所上市和買賣，及其財務報告乃按照可資比較的會計準則編製的情況下。管理公司應及早就任何有關建議諮詢證監會。

6.3 估值方法必須遵照香港測量師學會不時印行的《香港測量師學會物業估值準則》<sup>1</sup> (HKIS Valuation Standards)或國際估值準則委員會(International Valuation Standards Council)不時印行的《國際估值準則》<sup>1</sup> (International Valuation Standards)。估值準則一經採用，須貫徹一致地應用於同一房地產投資信託基金的所有物業的估值。

### 獲接納為總估值師的條件

6.4 總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或皇家特許測量師學會（香港分會）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 總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主要持有人。在下列情況下，總估值師不會被視為獨立：

- (a) 該總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) 該計劃的任何主要持有人；或
  - (iv) 該計劃的管理公司、該計劃的受託人或該計劃的任何主要持有人的聯繫人；或
- (b) 該總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聯繫人：
  - (i) 該計劃的管理公司；

---

<sup>1</sup> 原文為英文。

- (ii) 該計劃的受託人；
  - (iii) 該計劃任何主要持有人；或
  - (iv) 該計劃的管理公司、受託人或任何主要持有人的聯繫人；或
- (c) 該總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，該估值師或其聯繫人：
- (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；
  - (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；
  - (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(或與其聯繫人)就有關物業提供估值。

註： (1) 在第6.5(d)條所述的情況下，另一名合資格的估值師可被委任，以對標的物業進行估值，前提是該估值師滿足第6.4至6.7條有關獲接納的條件，及估值報告符合第6.8至6.9條的相關規定。如基於任何原因需要委任另一名合資格的估值師，管理公司應盡早諮詢證監會。

(2) 總估值師及其他合資格的估值師在釐定其獨立性及是否有任何實際或潛在利益衝突時，應確保遵從香港測量師學會或國際估值準則委員會 (International Valuation Standards Council) 不時印行的估值準則下所有適用的道德規定。總估值師及其他合資格的估值師亦應設有適當的保障設施及措施，以管理或盡量減低任何可能出現的實際或潛在利益衝突，特別是須向該計劃全面披露總估值師或其聯繫人因相關委聘而已收取或應收取的所有財務利益。

6.6 總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 總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 總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；
- (ba) 有關市場的整體結構及狀況，包括就供求情況、市場趨勢及投資活動而進行的分析；
- (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；
  - (xv) 載於有關法律意見內關於有關物業的業權的重要資料，及就進行有關物業的估值時有否及應如何考慮到該等法律意見而作出的討論；及
  - (xvi) 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)；
- (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；
- (f) 就所採用的估值方法及假設所作的討論及有關假設的理據；及
- (g) 如採納一種以上的估值方法，說明選用某估值方法的理由。

註： (1) 如估值報告獲證監會允許或根據本守則以撮要方式公布，便須在某香港地址或該計劃的網站上提供完整的估值報告以供查閱。所刊發的報告亦須作出表明此意的聲明。

(2) 如需取得法律意見，便須在估值報告完成前向被聘用就有關物業進行估值的總估值師及有關的海外估值師(如有)提供該法律意見及當中所提述的任何文件的副本。

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(或其他轉讓法定業權的協議)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當日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)。

### 總估值師的退任

6.10 總估值師須在連續 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總估值師：

- (a) 該總估值師清盤、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，認為轉換總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，以辭退總估值師。

註：下列人士必須在投票時放棄投票權：

- (i) 總估值師；
- (ii) 總估值師的董事及最高行政人員；
- (iii) 第(ii)條所指的人士的聯繫人；及
- (iv) 總估值師的聯繫人。

6.12 此外，總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 凡總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總估值師。”

15. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 7 章：—

## “第 7 章：投資限制及股息政策

### 核心規定

7.1 該計劃主要投資於房地產項目。

- 註： (1) 有關的房地產項目一般必須可產生收入。無論在任何時候，該計劃的資產總值至少 75% 均必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。
- (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，但在符合第 7.2AA 及 7.2C 條的規定下，(a) 這些房地產項目的累積合約價值連同(b) 下文第 7.2A 條所述的物業發展費用，無論在任何時候均不得超過該計劃的資產總值的 25%。上文(a)項所指的累積合約價值，應包括根據為有關目的而訂立的合約而進行的收購事項的所有相關成本。
- (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，除非管理公司已證明有關投資是屬於按下文第 7.2A 條可進行的物業發展中不可或缺的部分以及屬於該計劃的投資目標或政策範圍內。

7.2A 該計劃不得從事或參與物業發展及相關活動，除非該計劃作出的所有物業發展的投資總額（“物業發展費用”），連同根據上文第 7.1 條註(2) 購買的房地產項目未完成單位的累積合約價值，無論在任何時候均不超過該計劃資產總值的 10%。在符合下文第 7.2AA 條的條件的前提下，這項上限可予提高（“物業發展上限”）。就此而言，投資於物業發展及相關活動並不包括修繕、加裝及裝修。

- 註： (1) 物業發展費用指該計劃承擔及將予承擔的項目總費用，包括收購土地的費用(如有)，及發展或建築費用及融資成本。就物業發展費用的前期計算，以及(如需要)計算任何隨後的升幅時，該等計算應基於管理公司真誠地作出的公平預算，及得到獲證監會接納的獨立專家的意見支持。
- (2) 管理公司應預留審慎緩衝額，以應付在發展期間可能出現的費用超支情況。該審慎緩衝額應符合最佳業界準則及慣例。
- (3) 管理公司就投資於物業發展及相關活動的任何決定，均必須純粹為單位持有人的最佳利益而作出。
- (4) 投資於物業發展及相關活動不應令該計劃的整體風險概況出現重大變動。
- (5) 若要投資於物業發展及相關活動，管理公司必須具備進行有關投資或活動所需的資源、勝任能力、專業知識、有效的內部監控和風險管理系統。
- (6) 一般而言，管理公司應在該計劃訂立合約以投資於物業發展及相關活動時，諮詢受託人的意見及發出公告以通知單位持有人，及通過該計劃的中期報告及年度報告定期提供更新資料。管理公司須確保該等公告及定期更新資料載有有關該等物業發展投資及相關活動的所有重要資料。定期更新的資料亦須包括物業發展上限

的已使用程度(以百分比顯示)。在年度報告中的有關披露須經管理公司的審核委員會審核。

7.2AA 在符合下文第7.2C條的規定下，物業發展上限無論在任何時候均可提高至不多於該計劃資產總值的25%，前提是：

- (a) 持有人已透過在持有人全體大會上通過決議，同意提高該上限；
- (b) 提高物業發展上限是依據該計劃的組成文件獲准許及執行的；及
- (c) 已確認受託人並不反對。

註： 在符合下文第7.2C條的規定下，適用於尋求證監會認可的房地產投資信託基金的物業發展上限最高可達其資產總值的25%，前提是該上限是其組成文件所容許的，及在銷售文件內作出清楚的披露。

7.2B 該計劃可在符合下文第7.2C條及其組成文件的條文的規定下，投資於以下金融工具（“相關投資”）：

- a. 在聯交所或其他國際認可證券交易所上市的證券；
- b. 非上市債務證券；
- c. 政府證券及其他公共證券；及
- d. 本地或海外地產基金，

前提是：

- (i) 該計劃所持有的由任何單一公司集團發行的相關投資的價值，不會超過該計劃資產總值的 10%；
- (ii) 相關投資應具備充足的流通性，可在正常市況及不存在交易限制的情況下隨時買賣，以及定價具有透明度；及
- (iii) 無論在任何時候，該計劃的資產總值至少 75%均必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。

註： (1) [已刪除]

- (2) 為就該計劃可能作出的相關投資提供透明度，管理公司須在其網站上持續刊登該計劃相關投資的全面投資組合及與該等相關投資有關的主要資料(例如所投資工具的信貸評級(如適用))，及須在每個曆月結束後 5 個營業日內就上述資料作出每月更新。該計劃的年度報告及中期報告亦須包括有關資料連同最高上限的已使用程度(以百分比顯示)。在年度報告中的有關披露須經管理公司的審核委員會審核。
- (3) 投資於相關投資不應令該計劃的整體風險概況出現任何重大變動。因此，管理公司一般不應投資於任何高風險、投機性或複雜的金融

工具、結構性產品，亦不應訂立任何證券借貸、回購交易或其他類似的場外交易。在評估所涉及的風險時，管理公司應考慮所有相關因素，包括但不限於相關投資的發行人的信用可靠度。管理公司亦應持續監察有關投資，以確保遵守所有適用規定。

- (4) 該計劃的相關投資必須根據該計劃的組成文件並在諮詢受託人的意見後，定期獲得獨立及公正的估值。尤其是，相關投資應按照為編製該計劃的財務報表而採納的適用會計準則及最佳業界準則及價例進行估值。

#### 7.2C 以下各項的合併價值：

- (a) 第7.2B條所指的全部相關投資；
- (b) 所有第7.7C條所指的小數權益物業（合資格少數權益物業除外）（“非合資格少數權益物業”）；
- (c) 該計劃的其他附屬投資；及
- (d) 所有依據第7.2A及7.2AA條的物業發展費用，連同依據第7.1條註(2)購入的房地產項目未完成單位的累積合約價值，

無論在任何時候均不得超過該計劃的資產總值的25%（“最高上限”）。管理公司須持續管理這些投資，以確保最高上限應獲遵循。

註： (1) 在該計劃的估值及財務報表上被視為房地產一部分的房地產相關資產（例如裝置及裝備），可以不被視為上述“其他附屬投資”，及可被納入為該計劃產生定期租金收入的房地產項目中不可或缺的一部分。

(2) 該計劃在所有其他附屬投資（真正以對沖為目的的金融工具及現金除外）中所持有的總值，無論在任何時候均不得超過該計劃的資產總值的10%。

(3) 該計劃在任何非合資格少數權益物業中所持有的價值，無論在任何時候均不得超過該計劃的資產總值的10%。

(4) 若該計劃進行一項物業發展項目，而相關物業在完成後將屬非合資格少數權益物業，則上文註(3)適用於每項非合資格少數權益物業的10%分數持有有限額將適用。

(5) 一般而言，若該計劃因持有真正以對沖為目的的金融工具及現金而導致短期超逾最高上限，該計劃不會被視作違反第7.2C條。舉例來說，在出售物業後，如尚未進行分派或進一步收購，該計劃持有的現金可能大幅增加，導致最高上限短暫地超逾25%。

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擁有；

(aa) 該計劃擁有該等特別目的投資工具的大多數擁有權及控制權；

*註： 證監會預期該等特別目的投資工具由該計劃全資擁有，但在特別及有限的情況下，例如須遵守某海外司法管轄區關乎該計劃及／或其投資組合的監管規定，則屬例外。*

(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) 純粹是為了替該計劃持有房地產項目及／或為該計劃安排融資而設立的特別目的投資工具；

*註： 儘管上文另有規定，經事先諮詢證監會後，特別目的投資工具可用作與該計劃的投資項目有關的其他用途，例如包括委聘僱員（就酒店房地產投資信託基金而言），或與管理該計劃及其資產有關的服務（就內部管理的計劃而言）。*

(d) [已刪除]

(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) 將由該計劃委任的各特別目的投資工具及聯營實體的董事須由受託人委任；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或聯營實體持有。*

- 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由其控制的特別目的投資工具或透過聯營實體，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。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。

### 聯權共有權安排

7.7A 該計劃可透過聯營實體投資於聯權共有的物業。在作出有關投資時，管理公司須符合以下條件：

- (a) 管理公司須能夠證明該項聯權共有權安排(包括擁有物業不足 100%權益的決定)符合持有人的最佳利益；
- (b) 說明該計劃對物業擁有良好及可銷售的合法和實益權益的法律意見；
- (c) 有關該項安排的法律意見須包括：
  - (i) [已刪除]
  - (ii) [已刪除]
  - (iii) 說明有關合約及聯權共有權安排在適用法律下屬合法、有效、具約束力及可強制執行的法律意見；及
  - (iv) 說明該計劃或該聯營實體已取得於物業所在地經營的所有必需牌照及許可的陳述。
  - (v) [已刪除]

註：(1) [已刪除]

(2) 該計劃的或所承擔的法律責任不得超出其在有關聯權共有權安排中的權益的百分率，且該計劃無須承擔無限法律責任。

(3) 如須向投資者作出披露(不論在給投資者/持有人的銷售文件、通函或通告(視屬何情況而定)內作出披露，但就非合

資格少數權益物業而言則除外)，管理公司須向投資者披露以下事項：

- (a) 物業權益的擁有權結構及聯權共有權安排的重大條款，包括股權及利潤分配安排，對該計劃撤走其全部或部分物業權益的任何限制（包括優先承購權及禁售期等事宜），以及該限制對物業權益在撤走時的價值的影響或意義；
  - (b) 物業的其餘擁有人的身分、背景和擁有權、該等擁有人就該物業與該計劃之間的交易紀錄、與聯權共有權安排下該計劃的任何關連人士的關係；
  - (c) 該計劃與該物業的其他擁有人或其聯繫人已經或將會簽訂的財務、酬金、費用分擔或其他重大安排；
  - (d) 管理公司對透過該類擁有權結構投資於該物業的利弊的分析；
  - (e) 關於物業的法律意見的內容摘要；
  - (f) 管理公司就該購買安排所帶來的財務影響的分析；
  - (g) 物業投資的資金來源；
  - (h) 如適用：
    - (i) 有關外資擁有權限制的性質及持續期限，及該等限制對該計劃的整體營運及財政狀況的影響；
    - (ii) 就禁止該計劃取得物業的十足擁有權的海外規則及規例的適用情況而作的有關法律意見；及
    - (iii) 估值師對該等限制對物業價值的影響的意見及評估；及
  - (i) 對持有人評定物業投資來說可能屬重大資料的任何其他資料。
- (4) 儘管上文註(3)的披露規定不適用於非合資格少數權益物業，但管理公司應注意及在適用情況下遵守第10章的一般披露規定。

7.7B 該計劃可投資於其不擁有大多數（超過50%）擁有權及控制權的聯權共有物業（“少數權益物業”）。

註： (1) 為免產生疑問，建築物或綜合樓的停車場、單位或樓層如由該計劃擁有全部或大多數權益，將不會被視為少數權益物業。

(2) 一般而言，該物業的擁有權與控制權之間應是互為一致的，但在考慮該計劃是否就某項物業擁有大多數擁有權及控制權時，將會採取實質重於形式的方針。



- (3) 管理公司及受託人須就非合資格少數權益物業以審慎的態度及適當的技巧行事，以遵守本守則的一般規定，但如有關事宜不屬其控制範圍，則作別論。

7.7C 少數權益物業如能符合以下重要通則及特定條件（“合資格少數權益物業”），便可在證監會批准的情況下，不被計入第7.2C條所指的最高上限。

*重要通則*

- (a) 於有關物業的投資與該計劃的投資策略及目標一致，並符合該計劃的持有人的最佳利益。
- (b) 有關文件必須載有顯眼的披露和警告，說明有關物業的擁有權結構會對該計劃構成的風險和潛在影響。舉例來說，須就沒有大多數擁有權及控制權一事的特點或潛在風險作出適當的披露。
- (c) 在不抵觸任何慣常優先購入權及下文第7.8條所指的持有期的情況下，該計劃應有權自由出售有關投資。
- (d) 無論在任何時候，該計劃的資產總值至少75%均必須被投資於產生定期租金收入的房地產項目。
- (e) 必須設有適當的保障設施或措施，以在適用法律或規例容許的範圍內，提高管理公司對與該物業的管理相關的事宜的自主權及影響。

*註： 例如，資產優化及資本開支規劃等主要營運事宜。*

*特定條件*

- (f) 該計劃須有權收到及取得聯權共有物業的財務及營運資料。
- (g) 在適用情況下，該計劃須在董事會擁有不少於合乎其比例的代表。
- (h) 聯權共有權協議、組織章程大綱和細則及／或組成文件應載列：
  - (i) 年度可分派收入將會按某個指明最低百分比予以分派，及該計劃應有權至少按其權益比例收取其於該等分派的份額；

*註： 該指明最低百分比一般應不得少於年度可分派收入的過半數。*
  - (ii) 對主要事項的否決權，包括：
    - (a) 修訂聯權共有權協議、組織章程大綱和細則或其他組成文件；
    - (b) 清盤或解散；
    - (c) 終止或改變業務；

- (d) 訂立任何並非日常業務中的重大交易或進行任何合併；
  - (e) 改變股息分派政策；
  - (f) 改變股本結構；
  - (g) 招致借款；
  - (h) 對資產設立抵押；
  - (i) 發行證券或金融衍生工具；及
  - (j) 收購、轉移或出售重大資產；及
- (iii) 該計劃與其他聯權擁有人之間的爭議解決機制。
- (i) 進行良好的管治和設有足夠的措施，以避免利益衝突及確保所有交易都是公平地及按照一般商業條款進行。在切實可行的情況下，應取得否決權。

註： (1) 上述重要通則及特定條件亦適用於“分權共有人結構”及其他證監會可接納的安排，但須設有適當及有效的合約安排。

(2) 為了就該計劃於少數權益物業的投資提供透明度，管理公司須在該計劃的年度報告及中期報告內就合資格少數權益物業至少載列以下資料：

- (i) 每項合資格少數權益物業的詳情，包括其名稱、地點、用途及（只適用於年度報告）估值；
- (ii) 該計劃所擁有的權益或所持有的參與股份的比例，及（如有差異）所持有的投票權的比例（如適用）；
- (iii) 從投資收取的股息；及
- (iv) 若持有合資格少數權益物業的聯營實體的規模為5%或以上，該實體的財務資料，包括但不一定限於流動及非流動資產、現金及相當於現金的資產、流動及非流動負債、流動金融負債、非流動金融負債、收益、持續營運業務的損益、折舊及攤銷、利息收入、利息開支、所得稅開支或收入、終止營運業務的稅後損益、其他綜合收入及綜合收入總額。

(3) 於另一隻上市房地產投資信託基金的投資會否被視為合資格少數權益物業，取決於其結構、有關投資，及其監管制度是否可資比較。一般而言，若規管目標房地產投資信託基金的監管制度大致上與香港的監管制度相類似，有關投資可被視為合資格少數權益物業，及可無須嚴格遵守本守則的所有規定。證監會將全面檢視每宗個案，而管理公司應及早就任何有關建議諮詢證監會。

## 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（非合資格少數權益物業除外）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： (1) 若透過特別目的投資工具或聯營實體持有物業，則本條文亦適用於該特別目的投資工具或聯營實體的任何權益的出售。

(2) 若為根據第7.2A條作出的該計劃的物業發展項下的物業投資，則本條文亦適用於該等物業在竣工起計至少2年內的持有及出售。為免產生疑問，第7.8條並不適用於該計劃所持有的相關投資及其他附屬投資。

## 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，借款總額都不得超過該計劃的資產總值的50%。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。一般來說，如純粹因物業價值下跌或其他超出管理公司控制範圍的原因而超過借款限額，該計劃無須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。為免生疑問，為了償還到期的借款而就現有的借款進行再融資，一般不會被視為產生進一步的借款。管理公司必須盡量在切實可行的情況下盡快減少過度借款。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，計劃集團的借款將會合併計算在內。

(4) 證監會有權要求該計劃在計算其總借款限額時，將特定的負債合併計算在內。管理公司如對有關規定的適用範圍有任何疑問，應及早諮詢證監會。

- 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： 有關數據須反映計劃集團的借款及負債總額。

## 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，應構成為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。

(3) 所有從少數權益物業已收取及應收取的分派，應依據該計劃的分派政策構成為須分派予單位持有人的淨收入部分。”

16. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 8 章：—

## “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) [已刪除]
- (c) 該計劃的受託人；
- (d) 主要持有人；

註： (1) 持有人若有權在該計劃或其任何附屬公司的任何持有人全體大會上行使 10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使，即屬於主要持有人。

(2) [已刪除]

- (e) (i)該計劃的管理公司；(ii)該計劃的受託人；或(iii)該計劃的任何附屬公司的董事或最高行政人員；

註： (1) “最高行政人員”指一名單獨或聯同另外一人或多人獲董事會直接授權負責或將會負責相關實體的業務的人士。

(2) 管理公司或該計劃任何附屬公司的“董事”亦包括過去12個

月曾任管理公司或該計劃任何附屬公司董事的人士。

- (f) 第 8.1(a)、8.1(c)、8.1(d)或 8.1(e)條所指的人士或實體的聯繫人；
- (g) 《上市規則》第十四A章所界定的“關連附屬公司”（依據第 2.26 條經適當修改）；及
- (h) 被證監會視作有關連的人士。

註：(1) 證監會有權將任何人視作關連人士。

(2) 《上市規則》第十四A章所指的“視作關連人士”（依據第 2.26條經適當修改）通常都會被視作本段所指的關連人士。

- 8.1A 在釐定某人是否該計劃的關連人士時，通常應在適當及切實可行的範圍內參照《上市規則》內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂），惟本守則或證監會不時發出的指引另有規定則除外。

註：一般而言，通常在《上市規則》下不被當作關連人士的人，亦不會被當作該計劃的關連人士。

- 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公告形式加以公布。

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

8.5 就本守則而言，關連人士交易指計劃集團與關連人士進行的交易或任何屬於第 8.6 條所指的交易，亦包括會構成本守則第 8.7A 條所述的上市公司關連交易的交易。

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) 必須公平地及按照一般商業條款進行；

*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。特別是，關連人士交易的性質如屬在日常物業管理過程中就該計劃的房地產項目提供的服務，例如裝修及維修工作，便須在獲得受託人事先批准的情況下，按照一般商業條款訂立合約。*

- (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) 必須按照公平和合理的條款訂立及可以維護持有人的最佳利益；及
- (e) 恰當地向持有人披露。

8.7A 除本守則或證監會不時發出的指引另有規定外，所有關連人士交易將會在適當及切实可行的範圍內參照《上市規則》第十四A章內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂）予以監管，包括但不限於：

- (a) 某交易是否關連人士交易；
- (b) 某些關連人士交易是否持續關連人士交易；
- (c) 該類關連人士交易是否有可用的豁免，及任何有關該豁免的條件；
- (d) 就關連人士交易而言，有關持有人的批准、披露、匯報及其他的規定；
- (e) 適用於就關連人士交易而發出的公告、通函及年報的內容規定；及
- (f) 如交易為持續關連人士交易，有關年度審核及其他適用的額外規定。

該計劃進行任何關連人士交易時，須遵從所有適用的規定。管理公司如對有關規定的適用範圍有任何疑問，應及早諮詢證監會。

- 8.7B 證監會有權指明某項豁免不適用於特定交易。
- 8.7C 證監會可按個別情況豁免本章的任何規定，及就相關豁免施加任何條件。
- 8.7D 與該計劃的關連人士交易有關的公告及通函必須載列受託人對有關交易的想法，當中包括以下各項：
- (a) 受託人是否反對進行該交易；
  - (b) 該交易是否與該計劃的投資政策一致，及是否符合本守則和該計劃的組成文件；
  - (c) 該交易是否按照一般商業條款訂立，是否公平和合理，及是否符合持有人的整體利益；及
  - (d) 如沒有就該交易尋求持有人的批准，受託人確認根據本守則或該計劃的組成文件無需有關批准。

*註：根據本守則第4.2(h)條，受託人必須採取一切合理審慎的措施，確保關連人士交易根據本章進行。*

- 8.7E 管理公司及該計劃的受託人按組成文件所述提供的服務不應被當作關連人士交易，但有關服務（任何價值不超過1,000,000港元的交易服務除外）的條款和報酬等詳細資料須在將予發表的下一份中期報告或年度報告內披露。
- 8.7F 如需持有人的批准，關連人士交易可按照第9.9(g)條在持有人全體大會上以普通決議的形式獲通過。任何持有人如在提交要求批准的交易中擁有重大利益，而有關利益與其他持有人的利益並不相同，則須在該持有人全體大會上放棄投票。
- 8.8 若作為該計劃資產其中一部分的現金存放於受託人、管理公司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 [已刪除]
- 8.10 [已刪除]
- 8.11 [已刪除]
- 8.12 無論管理公司、獲管理公司轉授職能者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得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。

8.14 [已刪除]

8.15 [已刪除]

8.16 [已刪除]

8.17 下列與受託人的銀行集團進行的交易一般不會被視為該計劃的關連人士交易：

- (a) 其在日常業務過程中向第三者提供服務，及與該計劃集團進行“代理交易”；及
- (b) 其收購、購入、認購、出售或處置該計劃的單位的條款與公眾或該計劃的其他單位持有人整體可享有的條款相同。

註：(1) 舉例來說，受託人的銀行集團的一名成員作為第三者的代名人、保管人、代理人或受託人，或擔任另一項集體投資計劃的經理或受託人，而有關交易並非該受託人的銀行集團的自營交易。

(2) 一般而言，“受託人的銀行集團”不應包括該受託人及該受託人的自營附屬公司（即該受託人的附屬公司，但不包括以其作為該計劃的受託人的身分所成立的附屬公司）。

(3) 證監會可能會就本段可涵蓋的交易類別提供進一步詳情。管理公司如尋求根據本段將任何交易排除於關連人士交易之外，應及早諮詢證監會。

8.18 在符合第8.7條及以下前提的情況下：(i)設有充分的保障措施，以確保受託人獨立於受託人的銀行集團；(ii)設有充分的內部監控，以確保交易受到監察並按照符合本守則的條款來進行；及(iii)向投資者作出適當披露，則下列與受託人的銀行集團進行的交易將獲豁免嚴格遵守本章關於公告及取得單位持有人批准的規定，而本章有關披露及匯報的規定可因應該等交易而予以修訂：

- (a) 一般銀行及金融服務；
- (b) 企業融資交易；及
- (c) 租賃或許可使用交易。

註：(1) 只有在受託人的銀行集團純粹因其與受託人的關係而屬該計劃的關連人士的情況下，上述豁免才會適用於與該受託人的銀行集團成員進行的交易。有關第8.18(c)條的豁免亦可適用於與受託人的董事或最高行政人員進行的租賃或許可使用交易。



- (2) 有關受託人的獨立性的保障措施一般應包括：(i) 各受託人及受託人的銀行集團在處理該計劃的事宜時，會獨立行事；(ii) 受託人不涉及代表該計劃作出有關與該受託人的關連人士訂立任何交易的任何決定；(iii) 管理公司信納受託人的內部監控和合規程序（例如實施職能分隔），以確保受託人在運作上獨立於受託人的銀行集團；及(iv) 該計劃的組成文件載有條文，規定當管理公司認為有需要保障單位持有人的利益時，受託人須代表該計劃針對該受託人的關連人士或該受託人的銀行集團採取行動或展開法律程序。
- (3) 內部監控一般應包括：(i) 管理公司實施內部監控和合規程序，以確保該計劃與受託人的銀行集團之間的交易受到監察並按照符合本守則的條款來進行；(ii) 由該計劃的核數師及管理公司的審核委員會和獨立非執行董事進行審核；及(iii)（如適用）對每宗租賃或許可使用交易進行獨立估值，惟按照標準或已公布的價目進行者除外。
- (4) 證監會可在適當情況下施加其他條件和規定，包括年度交易上限。在銷售文件、通函或公告（視屬何情況而定）內應作出適當的披露，以將任何有關豁免及相關條件和規定的詳情通知投資者。管理公司應及早諮詢證監會。”

17. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 9.7 條：—

“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聯繫人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。”

18. 在《房地產投資信託基金守則》第 9.8 條之後加入下列段落作為《房地產投資信託基金守則》新的第 9.8A 條：—

“9.8A 持有人有權以其本身的名義持有和登記該計劃的單位。”

19. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 10 章：—

## “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： (1) 有關的公告須按照《上市規則》在聯交所網站發表。

(2) 證監會可能不時就無須在發表前呈交作預先審閱的公告的類型發出

指引。

## 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；或
- (b) 為避免該計劃的單位會出現虛假市場而必需的資料；或
- (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。

註：在考慮是否須根據本第10.3條作出公告時，一般而言，應在適當及切實可行的範圍內參照《上市規則》內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂）及證監會發出的《內幕消息披露指引》，惟本守則或證監會不時發出的指引另有規定則除外。因此，《上市規則》第十三章所述的交易及融資安排（例如控權單位持有人質押計劃單位或該計劃違反貸款協議），一般而言都應予以公布。

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) [已刪除]
- (e) [已刪除]
- (f) [已刪除]
- (g) 建議出售由購入起計不足兩年的房地產項目；
- (ga) 建議收購或出售任何房地產項目（包括任何少數權益物業）（除非該房地產項目的規模少於該計劃資產總值的1%）；
- (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；
- (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)；或
- (z) 該計劃訂立合約以根據第 7.2A 條的規定，投資於物業發展及相關活動。

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。

註：(1) 一般而言，應在適當及切實可行的範圍內參照《上市規則》內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂），惟本守則或證監會不時發出的指引另有規定則除外。

- (2) 鑑於受託人的監督角色，有關交易或重大事項的公告一般應載列受託人對相關交易或標的事項的看法，當中包括（如適用）(i) 其是否反對相關交易或事項；(ii) 該交易是否與該計劃的投資政策一致，及是否符合本守則和該計劃的組成文件；及(iii) 如沒有尋求持有人的批准，受託人確認根據本守則或該計劃的組成文件無需有關批准。

10.5A 有關方面須就關連人士交易及須予公布的交易發出公告。在適用情況下，該等公告須符合第8章及第10.10B條有關內容的規定。

## 通函

10.6 須就下列交易或資料發出通函：

- (a) 須獲得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)；及
  - (vii) [已刪除]
  - (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) [已刪除]
  - (ii) [已刪除]
  - (iii) 該計劃的財務預測有重大改變；及
  - (iv) [已刪除]
  - (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估值。

10.7A 在適用情況下，有關方面須就關連人士交易及須予公布的交易按照第8章或第10.1B條（視屬何情況而定）發出通函。

10.8 一般而言，在發出一份公告後，一份通函須在 15 個營業日內發送予持有人。凡需要召開持有人全體大會，有關通函須在該計劃就該持有人全體大會發出相關通告的同時或之前發送予持有人。

*註：在決定須將通函發送給持有人的時限時，通常應在適當及切實可行的範圍內參照《上市規則》內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂），惟本守則或證監會不時發出的指引另有規定則除外。管理公司在預計未能如期於先前公布的日期或之前發送通函，及其在發出通函後得悉任何涉及交易的重大資料等情況下，應參照《上市規則》的相關規*

定。

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。

註：一般而言，應在適當及切實可行的範圍內參照《上市規則》內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂），惟本守則或證監會不時發出的指引另有規定則除外。

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) [已刪除]
- (h) [已刪除]
- (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) 舉行任何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)且該項利益與所有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)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) [已刪除]
- (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詢後，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。”*

*註：上文第10.10條的規定不適用於就關連人士交易或須予公布的交易按第8章或第10.10B條（視屬何情況而定）而發出的通函，惟上文(d)、(e)、(f)、(i)、(k)、(l)、(n)、(o)、(q)、(s)、(t)及(u)分段除外。*

### 須予公布的交易

**10.10A** 打算訂立須予公布的交易的計劃必須及早考慮第10.10A至10.10D條所載的規定。管理公司如對有關規定的適用範圍有任何疑問，應及早諮詢證監會。

**10.10B** 該計劃所訂立的須予公布的交易將會在適當及切實可行的範圍內參照《上市規則》第十四章內適用於上市公司的規定（依據第2.26條經適當修訂）予以監管，包括但不限於：

- (a) “交易”的定義；
- (b) 交易分類；
- (c) 有關通知、刊登公告、股東批准及其他的規定；
- (d) 是否有任何可用的豁免；及
- (e) 適用於就須予公布的交易而發出的公告及通函有關內容的規定。

該計劃進行任何須予公布的交易時，須遵從所有適用的規定。

10.10C 證監會有權指明某項豁免不適用於特定交易。

10.10D 證監會可按個別情況豁免第10.10A條的任何規定，及就相關豁免施加任何條件。

## 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3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。”

20. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 11.4 條：—

“11.4 有關方面須在有關公告發表後的 15 個營業日內，向所有有關計劃的持有人送達通函。凡需要召開持有人全體大會，相關通函須在該計劃就該持有人全體大會發出相關通告的同時或之前發送予持有人。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。”

21. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》第 12.2 條的註釋：—

“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) 除第 12.6 條另有規定外，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)段所指的交易所，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。

- (3) 若根據第 8 章獲豁免就向關連人士發行單位取得單位持有人的批准，有關發行亦將獲豁免嚴格遵守上文註(2)關於取得單位持有人批准的規定。”



22. 在《房地產投資信託基金守則》第 12.5 條之後加入下列段落作為《房地產投資信託基金守則》新的第 12.6 條：—

“12.6 如該計劃按照其組成文件的條款以單位的形式向管理公司支付的酬金不超過第 12.2 條所指的 20% 上限，將獲豁免嚴格遵守第 12.2 條註(2)關於取得單位持有人批准的規定，前提是在一個財政年度內為該目的而發行的單位總數，不超過於緊接的上一個財政年度最後日期的已發行單位總數，加上該計劃在相關財政年度為收購任何房地產進行融資而發行的單位數目（如有）的 3%（或證監會認為適當的其他百分比）。

*註：在銷售文件、通函或公告（視屬何情況而定）內應作出適當的披露，以將任何有關豁免的詳情通知投資者。”*

23. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引第 10 段：—

“10. 建議作海外投資的管理公司，最起碼必須能夠證明本身具備所需的勝任能力、經驗及資源，以便分析海外投資所涉及的事宜及風險，從而設立、實施及更新一套有效的內部監控及風險管理系統以處理海外投資的現有及可預見的風險，以及以清晰、簡潔及適時的方式知會投資者有關計劃的投資組合及風險。”

24. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》關於證監會認可的房地產投資信託基金的海外投資的應用指引第 12 段：—

“12. 管理公司須設有經過適當策劃的全面合規計劃，以確保充分減低海外投資所涉及的法律、監管、財務及營運等風險，並設有適當的制衡機制以監察與計劃有關的活動。管理公司亦應設有應變計劃，使其有能力以積極進取的方式回應其在投資及管理海外物業、撤走對該等物業的投資及公開發售該計劃的任何基金單位的過程中可能出現的任何突發事故。”

25. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》附錄 B 第 B2(e)及 B2(q)段：—

“(e) 在每個有關地方進行物業投資（包括根據第 7.2A、7.7A 及 7.7B 條進行的物業投資）的性質及風險，包括：

- (i) 人口統計數據；
- (ii) 經濟狀況、經濟風險及外匯風險；
- (iii) 政治風險；
- (iv) 法律風險及稅務考慮；
- (v) 影響物業投資及物業銷售的政策；
- (vi) 物業市場概況；
- (vii) 對特定物業市場及租賃市場的競爭強度的分析；
- (viii) 營運要求；及
- (ix) 有關物業擁有權及租賃事宜的規則及規例；

(q) 總估值師按照第 6 章的規定就該計劃的所有房地產項目權益（包括所有少數權益物業）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；及

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。”

26. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》附錄 B 第 B5 及 B6 段：—

**“B5** 主要持有人的姓名／名稱及每名主要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** 每名主要持有人擬在該計劃獲得認可後持有有關單位的最少期限。”

27. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》附錄 B 第 B24 段：—

**“B24** 組成文件所包括的文件及可以免費查閱或以合理價格購入該等組成文件的該計劃的網址或香港地址。”

28. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》附錄 C 內標題為“財務報告的內容”一節：

## “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；
- 2A. 根據第7.2A條進行的所有物業發展及相關活動投資的撮要及根據第7.2B條進行的所有相關投資中的投資的撮要；
- 2B. 物業發展上限及最高上限分別根據第 7.2A 及 7.2C 條的各自已使用程度(以百分比顯示)；
- 2C. 所有房地產項目(非合資格少數權益物業除外，但包括依據第 7.7C 條的所有合資格少數權益物業)的撮要；
3. 第 6 章所述的估值報告或該估值報告的撮要；
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：

- (a) 香港會計師公會認可及載於該會不時發出的《香港財務報告準則》內的會計準則；或
- (b) 國際會計準則委員會不時公布的《國際財務報告準則》。採用《國際財務報告準則》的計劃需要：
  - (i) 披露及解釋《國際財務報告準則》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
  - (ii) 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. 上文第 2C 段所指的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；
  - 3A. 在該半年期內根據上文第2A段須在年度報告內披露的項目的撮要；
  - 3B. 物業發展上限及最高上限分別根據第7.2A及7.2C條的各自已使用程度(以百分比顯示)；
  - 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。”
29. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》附錄 C 內標題為“帳項註釋”一節第 2 段：
- 
- “2. 與關連人士進行的交易
- 有關披露應按照第8章所載的規定作出。”

30. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》附錄 D 第 5(d)段：—

“(d) 要求當持有人成為主要持有人時須即時向受託人披露的聲明。”

31. 以下文取代《房地產投資信託基金守則》附錄 D 第 13 段：—

“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受託人、管理公司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) 可向受託人、管理公司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) 必須公平地及按照一般商業條款進行；
  - (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) 須按照公平和合理的條款訂立及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。”

2020 年 12 月 4 日

證券及期貨事務監察委員會  
投資產品部執行董事  
蔡鳳儀