



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

**Consultation Conclusions on Investments in
Real Estate Investment Trusts by Collective
Investment Schemes Authorised under the
Code on Unit Trusts and Mutual Funds**

有關根據〈單位信託及互惠基金守則〉
獲認可的集體投資計劃投資於房地產投資
信託基金的諮詢總結

Hong Kong
April 2005

香港
2005年4月

摘要

1. 證券及期貨事務監察委員會(“證監會”)在 2005 年 2 月 25 日發表《有關根據〈單位信託及互惠基金守則〉獲認可的集體投資計劃投資於房地產投資信託基金的諮詢文件》(“諮詢文件”)。有關諮詢期為 4 個星期。在諮詢期內，證監會共收到 8 份意見書，當中包括來自業界人士及專業組織的回應。回應者名單載於附錄 1。
2. 所有收到的意見均一致支持有關准許根據《單位信託及互惠基金守則》獲認可的計劃(統稱為“證監會認可計劃”)投資於上市房地產投資信託基金的建議。然而，亦有建議指應同時准許該等計劃投資於非上市房地產投資信託基金，上限為 10-15%。除此之外，有業界人士要求澄清若干技術性及行政問題。
3. 證監會經仔細考慮過所收到的意見後，認為應將諮詢文件內列出有關《單位信託及互惠基金守則》(“該守則”)的建議修訂納入該守則內。此外，由於該守則內已有條文監管有關對非上市證券及集體投資計劃的投資，因此沒有需要就有關對非上市房地產投資信託基金的投資訂立特定條文，同時證監會將在本文件內澄清該等條文對非上市房地產投資信託基金的適用性。

所收到的意見及證監會的回應

4. *公眾的意見*：所有回應均一致支持證監會准許證監會認可計劃投資於上市房地產投資信託基金的舉措。此外，有兩份意見書要求將有關建議擴大至不單止包括在證券交易所上市的房地產投資信託基金，而且還包括那些在交易所報價但主要交易是與房地產投資信託基金的經理或發行人而非透過交易所進行的房地產投資信託基金。
5. *證監會的回應*：一如諮詢文件所述，准許證監會認可計劃投資房地產投資信託基金的主要論點是有關基金已在證券交易所上市及買賣。以證券交易所作為買賣房地產投資信託基金的平台是要確保對房地產投資信託基金進行投資、撤資和估值的過程均具備透明度。

事實上，現行條文已為業界人士及證監會認可計劃的投資者提供廣泛的投資選擇。例如，在美國，上市房地產投資信託基金接近 200 隻、澳洲 25 隻，以及日本 16 隻。隨著投資者對公開買賣的房地產投資信託基金的興趣日濃，預計有關基金的數目將有所增加。

證監會考慮到上述情況，決定維持原來建議，即若證監會認可計劃根據該守則第 7.1 及 7.2 章投資於上市房地產投資信託基金，有關的房地產投資信託基金必須是在證券交易所上市的。

6. *公眾的意見*：兩個業界團體及一家律師事務所建議證監會亦准許證監會認可計劃投資於非上市房地產投資信託基金，上限為其資產淨值的 10-15%。
7. *證監會的回應*：根據該守則，證監會認可計劃是獲准許投資於非上市投資項目的。特別是證監會認可計劃可以憑藉該守則第 7.3 章投資於非上市公司，以及憑藉該守則第 7.11 章投資於非上市集體投資計劃。由於證監會認可計劃必須確保可以及時地應付投資者的贖回要求，證監會認為目前已有大量空間，讓證監會認可計劃投資於非上市投資項目而毋須另訂條文以准許這些計劃投資於非上市房地產投資信託基金。

有見及此，證監會現澄清可根據第 7.3 及 7.11 章進行的非上市投資包括形式分別為公司及集體投資計劃的非上市房地產投資信託基金。市場人士因此可以在不改變該守則現行規定有關證監會認可計劃的流通性特點的情況下靈活地投資於非上市房地產投資信託基金至該守則已規定的訂明上限。

8. *公眾的意見*：就有關房地產投資信託基金上市的證券交易所應否訂有某些特定規定的問題，一般意見是此舉並無需要。
9. *證監會的回應*：在一般情況下，證監會認可計劃在考慮本身的投資目標及組成文件的有關條文後，指明會投資於哪些證券交易所的上市證券。該守則並沒有規定這些計劃只可投資於哪些證券交易所的上市證券。因此，證監會並不認為適宜訂明證監會認可計劃只可投資於哪些證券交易所的上市房地產投資信託基金。

然而，證監會注意到不同證券交易所的上市證券具有不同風險及特性。就這方面來說，證監會重申基金經理必須向有意及現有投資者清楚披露所涉及的風險及已採取的減低風險措施。這些與投資者的溝通適用於無論是就公司股份、債券、房地產投資信託基金或任何其他金融工具作出的投資。

10. 公眾的意見：部分意見書要求澄清下列事項：

- (a) 房地產投資信託基金是否包括澳洲的上市地產信託基金和合訂證券及主要擁有和經營投資性房地產而在稅務上具透明度的其他公司；
- (b) 證監會認可基金可否投資於尋求在證券交易所上市的房地產投資信託基金的首次公開發售單位；
- (c) 在向投資者作出披露時，就投資工具分類來說，房地產投資信託基金是屬於“集體投資計劃”還是“證券”；
- (d) 該守則第 7.11 章是否仍然適用於房地產投資信託基金；及
- (e) 證監會認可計劃如因證監會准許其進行有關投資的決定而現在開始投資於上市房地產投資信託基金，是否需要取得股東／單位持有人的批准及向他們送達事先通知。

11. 證監會的回應：

在該守則內，“房地產投資信託基金”一詞旨在指主要投資於房地產的投資工具(無論其形式為公司或集體投資計劃)。由於不同司法管轄區對這些投資工具會採用不同的名稱(例如美國稱之為“房地產投資信託基金”，澳洲則稱之為“上市地產信託基金”及“合訂證券”)，而其他司法管轄區在推出同一產品時亦可能會創立新的名稱，證監會認為不宜詳細說明“房地產投資信託基金”一詞應包括甚麼。相反，就該守則而言，“房地產投資信託基金”應指任何主要投資於房地產並以替投資者帶來定期紅利收入為目的而設立的任何投資工具。

第 10 段第(b)至(e)項所述的均屬行政上的問題，將會在證監會網站的“常見問題”部分內加以釐清。

該守則的修訂內容的實施

- 12. 該修訂守則將會在於政府憲報刊登後生效。
- 13. 證監會在 2004 年 11 月發出名為《有關：根據證監會的〈單位信託及互惠基金守則〉獲認可的單位信託及互惠基金投資於證監會認可的房地產投資信託基金》的通函內作出的公告將會被取代。

14. 以往曾根據該守則第 7.11 章從證監會取得寬免以便投資於澳洲房地產投資信託基金的證監會認可計劃，現在可根據該修訂守則的條文投資於上市房地產投資信託基金，惟必須符合有關計劃的投資政策及其組成文件的條文的規定。然而，證監會提醒有關計劃應檢討是否需要相應地更新其銷售文件或發售章程，以及是否需要尋求股東／單位持有人的批准或是否需要向他們發出事先通知。

回應者名單 (按英文字母排序)

A 組 – 不反對姓名／名稱被刊登的回應者

香港投資基金公會

景順投資管理有限公司

年利達律師事務所

National Association of Real Estate Investment Trusts

Nelson Tang

香港銀行公會

B 組 – 要求以“不具名”方式刊登意見書的回應者

2 份意見書