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

房地產投資信託基金守則

2026 年 10 月

© 證券及期務事務監察委員會 2022
2003 年 8月 初版
2005 年 6月 第 2 版
2010 年 6月 第 3 版
2013年 4月 第 4 版
2014年 8月 第 5 版
2020年 12月 第 6 版
2022年 8月 第 7 版
2024年 10月 第 8 版
2026年 10月 第 9 版

出版者
證券及期貨事務監察委員會
香港鰂魚涌華蘭路 18 號
港島東中心 54 樓
電話 : (852) 2231 1222
傳真 : (852) 2521 7836
電郵 : enquiry@sfc.hk
證監會網址 : www.sfc.hk

版權所有，不得在未經證券及期貨事務監察委員會的同意下用電子、機械、影印、錄音或任何其他方式複製、用檢索系統儲存或傳送本刊物的任何部分。

目錄

說明註釋 1

一般原則(GP) 2

違反本守則的後果 4

第 1 章：行政安排 5

第 2 章：釋義 6

第 3 章：房地產投資信託基金的基本認可要求 10

第 4 章：受託人 12

委任受託人 12

受託人的一般責任 12

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、上市代理人及財務顧問 16

委任管理公司 16

管理公司的一般責任 16

獲接納為管理公司的條件 18

委任上市代理人及財務顧問 20

管理公司的退任 21

委任核數師 22

第 6 章：物業估值師 23

委任總估值師 23

總估值師的一般責任 23

獲接納為總估值師的條件 23
估值報告 25
總估值師的退任 26
第 7 章：投資限制及股息政策 28
核心規定 28
使用特別目的投資工具 31
聯權共有權安排 32
持有期 35
借入款項的限制 36
計劃名稱 36
股息政策 36
第 8 章：與關連人士進行的交易 38
關連人士 38
關連人士交易 39
第 9 章：運作規定 43
計劃文件 43
持有人登記冊 44
單位的發售 44
會議 44
費用 45
第 10 章：文件及匯報 47
公告 47
通函 49

須予公布的交易 52

通告 52

匯報規定 52

廣告宣傳 53

第 11 章：房地產投資信託基金的終止或合併 54

第 12 章：新單位的發行 57

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 59

引言 59

就海外投資而設的保障措施 59

加強披露風險及特定的海外事宜 63

附錄 A: 證監會接受的海外監管制度 66

附錄 B: 銷售文件內的資料 67

附錄 C: 財務報告的內容 72

附錄 D: 信託契約的內容 78

附錄 E: 清盤或合併計劃的財務報表內容 82

附錄 F: 預測的擬備及表述 83

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) (“該條例”)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”)連同不時發出的《應用指引》，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。

證監會獲該條例第 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。

若證監會認為在特殊情況下，嚴格應用本守則的某項規定會在施行上帶來過於沉重的負擔或不必要的限制，則證監會可修訂或放寬該項規定的應用。

根據該條例第 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　清晰的法律形式及擁有權結構

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所有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。但在根據該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該條例第 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（投資產品）及任何依據該條例委任的獲轉授職能者。

1.2 根據該條例第 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。在符合該條例第 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 “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》。

2.3A “《操守準則》”指《證券及期貨事務監察委員會持牌人或註冊人操守準則》。

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"或"發行人"的提述須解釋為對該計劃的提述；

(aa) 對"新申請人"的提述須解釋為對尋求證監會認可的房地產投資信託基金的提述；

(b) 對新申請人或上市發行人的"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) 對有關新申請人或上市發行人的"股份" 及"股本證券或權益"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）；

(ka) 對"保薦人"的提述須解釋為對尋求證監會認可的房地產投資信託基金的上市代理人的提述；

(kb) 對上市委員會的"預計聆訊審批日期"的提述須解釋為對預期證監會就尋求其認可的房地產投資信託基金發出原則上批准函件的日期的提述；

(kc) 對"上市申請"的提述須解釋為對尋求證監會認可的房地產投資信託基金所提交的房地產投資信託基金申請表格的提述；

(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在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，或在適當的情況下被列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。

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。

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。

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 根據該條例第 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。

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。

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

4.1A 受託人負有受信責任以信託形式為持有人的利益而持有有關計劃的資產，及監察管理公司的活動是否符合該計劃的有關組成文件及適用於該計劃的監管規定。此責任包括確保管理公司的所有投資活動均符合有關計劃的投資目的和政策及其組成文件的規定，且符合持有人的利益。

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；

(d) 如受託人或管理公司合理地相信進行有關估值是恰當的，則須安排替該計劃的任何房地產項目進行估值；

(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(例如物業合約、租約、聯營協議或聯合安排協議，以及任何其他協議)的適當法定業權，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業權。

(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。

獲接納為受託人的條件

4.3 受託人必須是：

(a) [已刪除]

(b) [已刪除]

(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；或

(d) 根據該條例第 V 部獲發牌或註冊進行第 13 類受規管活動的存管人。

4.4 受託人的帳目必須經獨立審計，確保其符合有關財政資源的適用法定及監管規定。

4.5 受託人的已發行及實收股本與非分派資本儲備最少須為 10,000,000 港元或等值外幣。即使有前述規定，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。

註： 第 4.5 條規定不適用於根據該條例第 V 部獲發牌或註冊進行第 13 類受規管活動的受託人，但他們必須遵守有關財政資源的適用法定規定。

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) [已刪除]

(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

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。

(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、上市代理人及財務顧問

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；

註： 倘若在投購業權保險屬普遍做法的司法管轄區，管理公司便應就位於該司法管轄區內的物業作出該保險安排。

(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)的適當法定業權，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；

(ca) 實施適當政策及進行盡職審查，以確保管理公司只會在審慎及勤勉地進行調查後才作出投資。涉及某計劃投資或不投資於某一國家或物業的所

有相關步驟、程序及決定，全部均須妥善及清楚地以書面方式記錄，作為管理公司備存紀錄的職能的一部分。

註： *(1) 管理公司須採取一切合理的步驟，以確保有關計劃在海外物業方面的權利，已根據有關司法管轄區適用的土地業權及產權法適當地歸屬及註冊，並可在該海外司法管轄區的司法體系內強制執行。*

(2) 儘管須進行的盡職審查所涉及的範圍或事宜會因應有關物業、其地理位置及其他情況而有所差別，然而，不論物業位處何地，均須按相同準則就物業進行盡職審查。

(3) 管理公司有責任就任何物業投資的所有相關範疇進行所有適當和透徹的盡職審查。儘管何謂相關範疇將取決於有關物業的性質及特定情況及其所在的司法管轄區，然而，該等相關範疇包括例如以下事宜：

(i) 物業的擁有權及業權；
(ii) 必需的政府批准及城市規劃要求；
(iii) 對物業用途及外資擁有權的限制；
(iv) 安全規定；
(v) 土地補價規定；
(vi) 物業是否負有產權負擔；
(vii) 是否符合分區規劃及建築物規定；
(viii) 現有及預期出現的租約及重大協議；
(ix) 維修及營運物業所需的開支；及
(x) 已投購的保險的承保範圍及金額。

(以上清單旨在提供有關須進行盡職審查的範疇的若干指標，但所列範疇並非巨細無遺。)

(d) 在香港備存或安排備存該計劃及(如適用)所有特別目的投資工具和聯權共有權安排的妥善簿冊及記錄，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；

(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；

(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；及

(i) 向受託人提供相關資料，以便受託人履行其監管責任，包括第 4.2 條所載的責任。

5.2A 管理公司及其每位董事對有關計劃所刊發或派發的銷售文件、通函及任何通知和公告所載的資料的內容、完整性及準確性承擔共同及各別的責任，並負責確保當中所有重要陳述都已經過查證及符合有關法例及規例。

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該條例第 V 部發牌及獲其核准管理該計劃。

註： *(1) 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向證監會證明直至使其信納，該公司一般符合本守則對管理公司所施加的規定，並且對有關司法管轄區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。*

(2) 管理公司須符合該條例所訂的發牌規定。證監會可根據管理公司所具備的能力及資源，向管理公司發出管理計劃的牌照，但有關管理公司須受到證監會不時認為適宜施加或修改的條件及／或承諾條文所約束，以確保管理公司只獲准進行與其技巧及能力相符的計劃管理。

5.3A 管理公司在投資及管理海外物業時所面對的複雜性，視乎物業所在的司法管轄區而定。一般而言，隨著物業數目增加，尤其是當物業位於不同的司法管轄區時，對管理公司的資源、專業知識及內部監控系統的需求將會倍增。因此，在發牌給管理公司以批准其擔任投資於海外物業的房地產投資信託基金的經理時，證監會通常只准其管理一隻房地產投資信託基金，並會視乎有關管理公司的獨有情況而施加必要的條件。

5.3B 證監會對管理公司施加的進一步條件或會按照管理公司的具體情況而有別，當中可能包括對管理公司所管理的物業種類及可投資的物業的所在地的限制。

5.3C 當管理公司確立了業績紀錄後，並能夠向證監會證明其具備專業知識及能力足以超越其發牌條件當前所列明的限制時，我們便可能會檢討及更改有關的發牌條件。在某些例外情況下，如管理公司能證明其擁有大量的營運支援、充足的具備跨境物業投資經驗及專業管理知識的主要人員、健全的財務及組織支援，以及管理物業投資組合的已確立的業績紀錄，則證監會可能會考慮從一開始便批給管理多於一隻房地產投資信託基金的牌照。

註： 若管理公司同時向其他實體(包括其他房地產投資信託基金或物業擁有人／投資)提供物業投資及管理服務，管理公司須設有適當及足夠的措施以避免可能因而出現的利益衝突。

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，其中各人必須在投資管理及／或物業投資組合管理方面具備最少 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，包括資產及物業管理。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在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。

5.7A 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管理該等物業的所有重大事宜的主要決策者。

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。

註釋： 如管理公司沒有具備可明確證明與投資管理及／或物業投資組合管理相關的管理經驗及往績，證監會可按個別情況，要求對該管理公司的內部監控措施及系統 [見第 5.4 條]進行獨立審查。

委任上市代理人及財務顧問

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。管理公司須委任獲證監會接納的代理人，而該代理人須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。特別是每位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；

(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；及

(c) 保薦人的職責 － 上市代理人的責任及職能，實際上與保薦人在首次公開發售中所承擔和履行的責任及職能相若。上市代理人須自行對該計劃

的物業進行獨立的盡職審查，及必須在這方面符合聯交所及證監會就保薦人進行的盡職審查而制訂的類似標準。

註： *管理公司可以委任聯席上市代理人。若有超過一名上市代理人獲委任，證監會可要求管理公司指定其中一名上市代理人為與證監會就有關申請事宜的主要溝通渠道。然而，計劃的上市代理人須共同及各別就其與發售計劃單位有關的工作負責及承擔法律責任。*

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。若進行交易，管理公司須在必要時或本守則規定的情況下聘用財務顧問。

註： *(1) 證監會預期計劃的管理公司所委任的任何上市代理人或財務顧問，須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》)所訂明的準則及規定、發牌條件及證監會可能施加的任何其他條件，履行其職能及職責及進行活動。*

(2) 管理公司有責任確保為統籌首次公開發售而委任的任何上市代理人或就交易而委任的財務顧問都是適當的人選，並擁有相關經驗及資源足以承擔有關的工作。即使有關的管理公司已根據本守則及所有相關法例及規例委任上市代理人或財務顧問及訂明他們各自的責任，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) 就某計劃的上市事宜獲委任的上市代理人及就某交易獲委任的財務顧問，必須是獲得證監會發牌可從事一類或多類受規管活動(包括提供有關的機構融資服務)的人士，同時須獲證監會接納。

(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。

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) 持有人通過普通決議，以辭退管理公司。

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。*

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經持有人以普通決議批准及獲得證監會事先批准。

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。

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》[1] (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》[1] (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；

[1] 原文為英文。

(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；
(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。

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慣例進行估值。

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條所指的少數權益物業（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%分散持有限額將適用。

(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的紀錄、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，借款總額都不得超逾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逾借款限額，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。*

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實可行的範圍內參照《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看法，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（任何價值不超逾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，而有關利益與所有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。

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。

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。

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。

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。

9.8B 如尋求證監會認可的房地產投資信託基金或證監會認可的房地產投資信託基金的單位發售涉及簿記建檔活動（定義見《操守準則》），則《上市規則》第 3A 章及其他有關保薦人兼整體協調人、整體協調人及其他資本市場中介人的相關《上市規則》條文將會適用。

註： (1) 有關規定包括但不限於有關(a)委任整體協調人及保薦人兼整體協調人；(b)新申請人、發行人及它們的董事的責任；(c)委聘資本市場中介人；及(d)相關的匯報、公布及披露規定的條文。

(2) 簿記建檔活動（定義見《操守準則》）亦涵蓋就債務證券的發售而進行的簿記建檔活動。

(3) 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。

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；

註： 即使上文另有規定，所有持有人均有權對辭退或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。

(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；及

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。

註： 若表現費用的計算基準有別於以上所列的機制，則只有在該計算基準能夠符合"新高價"原則、真實地反映出管理公司的運作及

表現、不會損害持有人的權益及公平而客觀地進行計算的情況下，才會獲得證監會考慮。

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。

註釋： 如計劃的費用結構偏離了第 9.13(a)或(b)條的規定，證監會可根據管理公司提供的適當理據，按個別情況考慮。

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) 由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的估值。

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。

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 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。

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、管理公司及總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。如適用，在已妥為符合第 11.13 條及《收購守則》的適用條文的情況下，證監會可考慮豁免該計劃嚴格遵從公開拍賣或公開競投的規定。*

(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(視何者適用而定)。

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)；及

(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 若計劃涉及任何形式的合併、收購、兼併或重組，必須遵從《收購守則》，而該計劃的受託人及／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。

11.13 若建議撤回計劃在聯交所的上市地位，應實質上（經作出所需修改後）遵從聯交所《上市規則》適用於上市公司有關撤回上市的所有規則及原則，猶如該等規則及原則適用於該計劃。該計劃的受託人及／或管理公司必須切實可行地盡早就有關該等規則及原則在其特定情況下的詳細適用情況諮詢證監會。

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) 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，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。

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。

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。

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

引言

1. 對《房地產投資信託基金守則》("該守則")的修訂將於 2005 年 6 月生效，以允許證監會認可的房地產投資信託基金根據該守則的規定投資於海外物業。一般認為，計劃在投資及管理海外物業時所涉及的市場特點、投資考慮因素、風險類別和程度，都與投資於香港物業時所涉及的不同。該等差異可能會在法律及會計制度、物業監管架構、估值方法、政治及經濟環境等不同範疇中出現。

2. 管理公司應具備所需的勝任能力和經驗，以及有效的內部監控和風險管理系統，以便在有關的海外司法管轄區內投資及管理物業，並須遵守規管其在投資管理業務時作為中介人的操守的適用法例及規例。投資於海外物業的決定必須純粹為持有人的最佳利益而作出。管理公司對持有人負有的責任及職責不得因有關計劃投資於海外物業而有任何減損或削弱。雖然管理公司可以轉授其職能，但卻不能轉授或推卸其在管理計劃方面的責任及職責。

3. 該守則載有管理公司、受託人、估值師及核數師(統稱為"房地產投資信託基金營運者")等參與計劃的營運的各方應遵守的一般原則及規定。該等一般原則及規定同樣適用於投資海外物業的計劃。然而，鑑於投資海外物業的計劃可能面對不同的經營環境，證監會認為有需要重申及在有需要時詳細闡釋該守則的規定對於擁有及管理海外物業的計劃的實際應用。

4. 房地產投資信託基金營運者在執行各自與投資於海外物業的計劃有關的職能時，應具備相關的專業知識及落實有效的風險管理制度。然而，本會亦了解，若干海外投資的風險即使能夠盡量減低，卻是無法完全消除的。

5. 本應用指引旨在提醒房地產投資信託基金營運者，他們有責任採用適當的方法及預防措施以便在切實可行範圍內盡量減低海外投資的風險，並須向投資者清楚、合理及準確地披露海外投資所涉及的風險，從而使投資者能夠在掌握充分資料後作出投資決定。

6. 本應用指引是該守則的一部分，並應與該守則一併閱讀，以便全面掌握適用於投資海外物業的計劃的監管架構。

7. 本應用指引亦補充載於該守則內的披露規定。證監會提醒申請人參閱該守則內所訂明(除其他事項外)的須作特定披露的情況及作出該等披露的方式。

8. 除另有註明外，該守則所界定的字詞及詞彙與本應用指引所使用者具備相同涵義。

就海外投資而設的保障措施

管理公司的資格

9. 不同的司法管轄區均有其獨特的法律體系、法例規定、營商模式及經濟發展階段，因此作出物業投資及撤走該等投資所涉及的複雜程度和風險亦因國家而異。在決定某計劃應否投資於海外物業時，有關的管理公司應根據其經驗、能

力、資源、勝任能力，以及在處理海外物業投資的法律、監管及其他規定的往績紀錄來評估該決定是否恰當。

註： 在決定某管理公司可否獲發牌管理某投資海外物業的計劃時，證監會可能會考慮有關管理公司將獲其所屬集團提供的有力支援的範圍及性質。

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。

11. 以下是證監會在評估管理公司是否有能力投資及管理海外物業時將考慮的因素的若干例子：

(a) 管理層的成員組合；

(b) 主要人員及高級管理層的專業知識，以及職員在該計劃所投資或擬投資的司法管轄區內投資及管理有關物業及該物業種類方面的勝任能力、知識及經驗，及將時間和集中力專注於投資及管理該等物業的能力；

(c) 管理公司及其主要人員在作為集體投資計劃或上市投資工具的經理方面的監管及／或紀律處分紀錄；

(d) 管理公司或其主要人員在其擬投資的海外司法管轄區內投資及管理有關物業種類的往績紀錄；

(e) 管理公司的營運制度及合規標準；

(f) 管理公司的會計及內部監控制度；

(g) 管理公司為應付海外司法管轄區內可能出現的突發事故，並處理因而可能影響計劃在該司法管轄區內所作投資的任何衝擊的應變計劃；

(h) 管理公司的財政資源；及

(i) 管理公司從隸屬的集團所獲得的技術及人力資源的性質及程度。

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。

13. 在符合該守則及本應用指引內(包括但不限於該守則的一般原則 GP4 及第 5.7 條)有關轉授的原則及規則的情況下，管理公司可將涉及管理計劃的海外投資的一項或以上的職能，轉授予海外合作夥伴或委任海外的代理人／專家(每個均為"海外實體")，以執行該等職能。然而，管理公司須進行盡職審查，以確保該海外實體具備勝任能力，能夠執行獲轉授或委任的職能，並須設立足夠的措施以監控及／或監督該海外實體的活動。管理公司對投資者的問責性不會因為該等轉授或委任而減損或削弱。管理公司仍須就海外實體的作為及不作為負上全

責。

註： *(1) 管理公司的合規計劃須清楚顯示其已就如何甄選及持續監控海外實體(將獲委任執行一項或以上管理職能者)訂立適當及足夠的盡職審查程序及有組織的計劃。該計劃應最少包括以下條文：*

(a) 甄選海外實體的準則及程序；
(b) 定期檢討海外實體的表現的機制，以反映海外司法管轄區的有關法例及法規變動；及
(c) 評估海外實體的標準／表現不足的方法。

(2) 就決定是否作出初次或持續委任而評估海外實體時，管理公司須特別考慮到及在適當時披露以下各點：

(a) 海外實體的專業知識水平；
(b) 根據海外實體營運所在的司法管轄區的法例及法規，海外實體須就有關計劃及／或其相關物業而進行的工作所投購的專業及責任保險；
(c) 向表現未符合標準或犯失當行為的海外實體追索的方法；及
(d) 海外實體在有關司法管轄區內投資及管理物業的往績紀錄。就此而言，基金經理須根據該守則所載的一般原則評估海外實體。

14. 管理公司須落實適當措施以監察及監督其委任的海外實體。此外，亦須設有機制以識別及處理該海外實體的任何潛在利益衝突。

盡職審查

15. 以下各段僅列出管理公司在投資於海外物業前進行盡職審查時須特別注意的主要範圍，故不應視為已巨細無遺地涵蓋管理公司在該等情況下應承擔或遵守的所有責任、步驟或標準。

16. 管理公司在落實任何決定前，應確保該計劃的持有人的權利及利益得到保障。與在香港作出投資的情況一樣，管理公司有責任確保有關作出海外投資或撤走有關投資的任何決定，都是為該計劃的持有人的最佳利益而作出的，其中須考慮的多項因素包括但不限於：

(a) 全面而透徹地研究及了解有關海外市場的經濟及政治環境、法律、司法及會計制度，以及其物業市場；

(b) 進入海外市場的障礙，例如外資擁有權限制、外匯及匯款管制，以及反壟斷／競爭規定；

(c) 在該司法管轄區內監管房地產投資者的所有權權利的法律及監管架構，房地產擁有人及業主據之執行及維護其合約權及所有權權利的法律制度的有效性及確定性，例如釐清、確定及保障房地產業權、租約方及其他房地產協議的訂約方的權利的可靠性及確定性、租約及其他房地產協議的可執行性；有關保障租戶的租住權、保障租戶或管制租金檢討的特定法例、法規或政府政策；規管擬在該物業內營運的特定業務的法例；有關房地產監管的政府政策的透明度及肯定性；

(d) 營運障礙，例如收取租金、執行業主的合法權利及會計及財務申報制度的透明度；

(e) 環境保護事宜，例如有關法規及任何關於牌照的規定，或是否須獲得環保機構的同意；

(f) 稅務事宜，例如土地增值稅或適用於有關業務的其他特殊徵費或稅項、預扣稅或任何可能影響該投資於有關海外物業的計劃的營運的其他稅項；

(g) 如適用的話，在當地是否有獲轉授職能的海外實體，管理公司對該海外實體維持充分的持續監察的能力，以及當地在聘用該實體方面是否有任何約束或限制；

(h) 退出海外市場的可行策略或機制或有關計劃終止海外投資的安排；及

(i) 處理可能因海外投資而引起的事宜或可減低其風險的實際而有效的措施。

估值

17. 總估值師須負責對有關計劃擁有的所有物業進行估值。總估值師須符合載於該守則內的資格規定。如總估值師無法對有關計劃擁有、擬購買或擬出售的海外物業進行估值，則須委任在有關海外司法管轄區的海外估值師協助準備該海外物業的估值，但總估值師須評估及在估值報告內披露以下事項：

(a) 在海外司法管轄區委任海外估值師的理據，包括總估值師本身或其集團公司不進行海外估值的原因；

(b) 有關海外物業市場的特色，以及該市場內是否有合資格、具備豐富經驗及可表現出與國際估值準則相若的標準及專業知識水平的海外估值師；

(c) 委任海外估值師的利弊，以及該項委任是否符合該計劃及其投資者的整體利益；及

(d) 該獲委任的海外估值師能否符合該守則第 6.5 條所述的獨立性準則。

18. 不論海外物業的估值報告是全部或部分由海外估值師擬備，總估值師仍須就海外估值師根據該守則第 6.2 條進行的工作負上全責，並須核證該海外物業的估值報告，以便將其載入銷售文件或通函內(視何者適用而定)。

19. 總估值師應在物色合適的海外估值師時進行盡職審查，並須確保該海外估值師符合該守則第 6.4 至 6.7 條(第 6.4(b)及(c)條除外)所列明的有關總估值師的相同接納條件。

註： (1) 海外估值師須在就有關司法管轄區內有關類別的物業定期進行估值的工作方面具備適當的經驗。

(2) 只有受到具備良好信譽的全國性估值師專業組織監察的海外估值師才可獲總估值師接納，由其擬備估值報告。

(3) 不論海外物業位處何地，總估值師亦須確保甄選海外估值師的準則得以貫徹及客觀地執行。

加強披露風險及特定的海外事宜

20. 管理公司須持續以適時、準確及清晰的方式，將任何可能與計劃有關或對計劃來說屬重要的資料或事項通知現時持有人及有意投資者。該守則已訂明一般原則及(除其他事項外)適用於銷售文件、通函、公告及估值報告的披露規定。在預期這些原則及披露規定將同樣適用於海外物業的同時，本應用指引第 21 至 26 段旨在補充及詳述這些規定。

銷售文件及通函

21. 由於本地投資者普遍不熟悉海外物業投資的特點及風險，某計劃如投資於或擬投資於海外物業，其經理須確保與該海外市場及特定海外物業有關的資料得以根據該守則的原則和規則(包括該守則內的 GP10 及第 10.10(t)條)在發售通函(如屬擬在首次公開發售時投資於海外物業的計劃)或致持有人的通函(如屬擬將房地產投資信託基金管理活動擴展至香港以外或涉足其他海外司法管轄區的計劃)內加以披露。

22. 管理公司須確保有關投資於有關物業市場的特色及風險的資料得以披露。管理公司須至少披露以下資料：

(a) 有關計劃所投資或擬投資的海外司法管轄區，或選擇投資於該等海外司法管轄區時的準則的說明；

(b) 有關海外物業投資的財務事宜的評估，例如對沖貨幣風險的能力、有關海外政府實施的外匯管制或限制、有關物業升值、租金收入及出售物業所得收益的課稅事宜、有關海外金融市場的狀況及進入該市場的情況，以及保留和調回收益、利潤及資金的能力；

(c) 針對每個有關的海外司法管轄區內的物業投資的營運事宜的說明，例如該司法管轄區有關收取租金及退還租金按金的做法、申領相關牌照的規定、有關管治機關列明的行政規定、有關收回物業的法例及保障租戶的法例；及

(d) 如匯率在物業估值日與有關文件的刊發日期前的最後可行日期之間出現重大波動，須列明該事實及有關波動對估值報告內所說明的估值的影響。

23. 投資或擬投資於海外物業的計劃須向投資者解釋有關的監管架構，而該等海外房地產的所有權權利及業權得以在該監管架構之下轉歸予該計劃。管理公司須根據專家提供的資料編製涵蓋有關海外物業的以下事宜的評註，以便載於銷售文件或通函內：

(a) 在有關的海外市場上規管在該市場內的房地產(包括土地及該土地上的建築物)所有權及法定業權的轉讓的法律架構的概覽；

(b) 有關海外市場的法律制度對房地產的所有權權利提供的法律保障範圍與香港在有關方面的比較；

(c) 該計劃擬收購或已收購的海外物業在之前曾進行的任何重建、交易及業權取得的資料撮要，所涉及的期間不得少於該物業的最後估值日前 5 年；

(d) 可能對該計劃已收購或擬收購的物業的業權及物業的任何有關所有權權利的強制執行及保障構成影響的任何適用的政策變更或政府行政措施(不論是否已生效、已公布或屬建議性質)，及該等政策變更或政府行政措施對該計劃的各重要範疇的影響的評估；

(e) 保障租戶或限制租金檢討的任何法例；

(f) 管理公司鑑於有關的海外法律及監管制度而就涉及該海外物業的擁有權及所有權權利的強制執行及有關管理該物業的運作方面的主要關注範疇的評估及解說；

(g) 就物業投購的業權保險的性質及範圍(如適用)；

(h) 對任何會影響有關物業的法定業權的狀況(如有關該物業的法律意見所披露者)或影響估值師對該物業進行估值時所採用的假設(如估值報告所披露者)的重大條件的描述；及

(i) 可能就該物業徵收的所有已知的有關稅項及地價的說明。

24. 為確保投資者清楚了解進行海外投資的方式，有關的銷售文件或通函亦須明確說明是否已委任海外實體及有關委任的準則。銷售文件或通函須至少提供該等海外實體的名稱及概述、該等海外實體與該計劃的營運者或該計劃所投資的物業的關係，及與有關海外實體訂立的每項安排的主要條款(包括期限)。

註： 如聘用海外實體管理海外物業，便須按該守則第 7.7A 條所說明的大致相同的基準披露有關安排的詳情。

估值報告

25. 除該守則及本應用指引第 17 段所列明的規定外，有關海外物業的估值報告應至少包含以下方面的分析及評註：

(a) 各海外物業本身的估值師的身分、經驗及專業資格，及若該估值師並非總估值師，則總估值師與海外估值師的關係；

(b) 對可能就有關物業而徵收的大筆海外稅項的說明；及

(c) 須列明就任何數字或涉及貨幣匯率的物業估值的計算方法而採用的匯率及該匯率的有關日期。

財務報表

26. 如該計劃所持有的物業在財務報表內所記錄的價值有異於估值師在估值報告內所提供的價值，便須提供對帳表以解釋有關差別。

附錄 A

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	金融市場行為監管局

附錄 B

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：

(a) 該計劃的投資政策及策略；

(b) 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；

(c) 有關物業投資及管理的業務方案的討論，當中涵蓋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)；

(d) 該計劃目前持有或有意購入的所有房地產項目物業的一般特點及競爭條件，以及其如何符合已確立的甄選準則；

(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；

(ea) 根據第 7.2B 條所進行的投資的性質及風險；

(f) 該計劃為擁有該物業的合法及實益業權而訂立的安排的詳情，及該安排的利與弊；

註： 管理公司須至少披露有關非由計劃直接或全資擁有的物業的資料(如第 7.7A 條所列明)。

(g) 載於銷售文件或通函內的有關物業緊接在估值報告日期之前 5 年內的交易紀錄；

(h) 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；

(i) 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；

(j) 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；

(k) 為盡量減低或減少涉及投資於及管理該計劃擁有的房地產的風險而制定的措施；

(l) 股息政策；

(m) 就該計劃作出的保險安排；

(n) 撤走投資時(包括退出任何聯權共有權安排)的退出策略、可能會影響退出或對退出構成障礙的因素及風險，以及應變計劃；

(o) 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；

(p) 該計劃的受託人、管理公司、總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；

(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。

(r) 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。

註： 上述所有資料的披露均須就著計劃已經或將會作出的投資的具體特點及情況而作出，及不得以就有關物業市場的投資的一般陳述的形式作出。

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；

註： 有關管理公司的資料須包括：

(i) 有關該計劃的投資活動的專業知識、經驗、資源、內部監控及風險管理系統的說明；及

(ii) 管理公司獲證監會發牌進行的計劃管理活動及該牌照所附帶的任何適用條件的說明；

(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。

主要持有人

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。

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該條例第 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) 進行有關物業估值所依據的準則。

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 段的目的來說，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。

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。

註： 第 10.10(t) 條所規定的責任聲明須在銷售文件內作出。

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。

附錄 C

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。

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

4A. 任何相關投資的持有及出售帶來的利潤或虧損

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) 付予總估值師的費用
   (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

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

有關披露應按照第8章所載的規定作出。

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。

附錄 D

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) 要求當持有人成為主要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 章所載的方式委任、辭退或退任的聲明。

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；或
(ii) 為避免該計劃的單位會出現虛假市場而必需的資料；或
(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)；或
(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) 應付予總估值師的費用；

(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。

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。

附錄 E

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；及

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： 管理公司可提供至現有財政年度結束後任何期間為止的預測，但須經證監會批准及管理公司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。