



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

有關建議修訂《房地產投資信託基金守則》的諮詢總結

2020年11月27日

目錄

摘要	3
《房地產投資信託基金守則》的優化建議	5
持有少數權益	5
物業發展	11
借款限額	12
關連人士交易及須予公布的交易	13
雜項及其他修訂	16
實施時間表	18
其他意見	18
總結及未來路向	19
附錄 I — 《房地產投資信託基金守則》的修訂定稿	20
附錄 II — 對適用於少數權益物業的規定的釐清及修訂	61
附錄 III — 回應者名單	63

摘要

1. 證券及期貨事務監察委員會（證監會）於 2020 年 6 月 9 日就有關建議修訂《房地產投資信託基金守則》，發出了諮詢文件，目的是為香港的房地產投資信託基金在進行投資時提供更大靈活性。
2. 建議對《房地產投資信託基金守則》作出的修訂包括：
 - (i) 容許房地產投資信託基金在符合各項條件的情況下投資於少數權益物業¹；
 - (ii) 容許房地產投資信託基金在取得單位持有人的批准及符合其他條件的情況下，在投資物業發展項目時，可超過現有的資產總值 10% 的上限；
 - (iii) 將房地產投資信託基金的借款限額由資產總值的 45% 提高至 50%；及
 - (iv) 將適用於房地產投資信託基金的關連人士交易和須予公布的交易的規定，與上市公司的規定大致看齊，以符合現行的政策和慣例。
3. 證監會接獲 28 份意見書，包括來自房地產投資信託基金經理、受託人、業界組織、投資銀行、估值師、律師事務所及個人的意見。回應者名單（要求匿名的回應者除外）載於附錄 III。
4. 絕大多數回應者都支持上述建議。他們提出的主要意見均以要求釐清各種技術事宜（尤其在投資於少數權益物業方面）為主。
5. 經仔細考慮所接獲的意見及基於本文件所載述的理由，證監會已採納有關建議，並如本文件所載述和討論，對某些特定規定的適用範圍作出了釐清及修訂。我們亦會透過發出不時更新的一系列常見問題，向業界提供進一步指引。

對於有關建議的主要意見

6. 鑑於獲得絕大多數回應者的支持，我們將會採納有關建議，以給予房地產投資信託基金可投資於少數權益物業的靈活性。我們相信，此做法將有助維持本地制度的整體競爭力，與可資比較的海外司法管轄區的制度看齊。
7. 部分回應者就《房地產投資信託基金守則》內某些規定將如何適用於少數權益物業（特別是其管理未必是房地產投資信託基金經理所能控制的非合資格少數權益物業²），以及就其他上市房地產投資信託基金作出的投資，要求本會作出釐清。
8. 基於本文件所載述的理由，並經顧及少數權益物業及其他上市房地產投資信託基金投資的性質，以及房地產投資信託基金經理對該等投資的控制程度後，我們已對《房地產投資信託基金守則》作出適當的釐清和修訂，以闡明若干規定將如何適用於有關投資。

¹ “少數權益物業”一詞指房地產投資信託基金並不擁有超過 50% 擁有權及控制權的聯權共有物業。

² 定義見《房地產投資信託基金守則》第 2.14C 及第 7.2C(b) 條。

9. 至於其他建議，即在投資物業發展項目時給予更大靈活性，將房地產投資信託基金的借款限額由資產總值的 45%提高至 50%，以及將適用於房地產投資信託基金的關連人士交易和須予公布的交易的規定與適用於上市公司的規定看齊，亦獲得回應者的廣泛支持。
10. 就應否提高借款限額這問題發表了意見的回應者大多認為，鑑於房地產投資信託基金的性質及特點，50%是適當的門檻，或任何超出 50%的百分比均屬過高。因此，我們會採納有關建議，將借款限額設定為資產總值的 50%，使之與可資比較海外司法管轄區的要求看齊。我們將會因應日後的市場發展，不時審視此限額。
11. 我們接獲的主要意見連同所作出的回應，詳載於本文件內。我們已對經修改的《房地產投資信託基金守則》作出了若干修訂和釐清。《房地產投資信託基金守則》的修訂標示本載於附錄 I。

其他事宜

12. 我們亦就不屬於是次諮詢範圍或非證監會職權範圍內的事宜，接獲一些意見。
13. 舉例而言，部分回應者倡議為香港的房地產投資信託基金引入強制收購及協議安排制度，以便進行私有化或其他企業重組安排。我們留意到，業界在過往亦曾在其他情況下提出類似意見，包括在證監會於 2010 年就建議將《公司收購、合併及股份購回守則》的適用範圍擴大至證監會認可的房地產投資信託基金進行的諮詢過程中，及由香港金融發展局（金發局）發表的文件內³。鑑於任何有關變動均有可能涉及法例修訂，證監會正就有關提議諮詢政府對下一步行動的意見。
14. 證監會留意到其他意見大多與稅項有關，包括倡議為香港的房地產投資信託基金設立穿透的稅務架構，豁免房地產投資信託基金就購入香港物業繳付印花稅，以及就買賣房地產投資信託基金單位給予印花稅豁免。由於這些事宜不在證監會的職權範圍內，故本會已將相關意見轉達予有關當局考慮（如適用）。

實施

15. 經修改的《房地產投資信託基金守則》將在刊憲後生效。有回應者提議應就關連人士交易規定提供適當的過渡期，讓房地產投資信託基金評估有關規定對它們的影響。有鑑於此，我們將會給予現有的房地產投資信託基金六個月的過渡期，以便它們就在經修改的《房地產投資信託基金守則》的生效日期前訂立的交易，遵守經修改的關連人士交易規定。
16. 我們謹此向所有投放時間和精力審閱有關建議及向我們提供詳盡周全意見的回應者表示謝意。
17. 《諮詢文件》、回應書（要求不要刊登者除外）及本文件均可於證監會網站（www.sfc.hk）取覽。

³ 於 2013 年 11 月 18 日刊發的《發展香港成為房地產投資信託基金的集資中心》。

《房地產投資信託基金守則》的優化建議

持有少數權益

問題：

1. 你是否同意給予房地產投資信託基金靈活性，讓其投資少數權益物業的建議？請說明你的意見。
2. 你認為適用於合資格少數權益物業的建議重要通則及特定條件是否適當？你對於所建議的通則及條件是否有任何意見？請說明你的意見。
3. 你對於適用於非合資格少數權益物業的建議規定，是否有任何意見？請說明你的意見。
4. 你對於適用於少數權益物業投資的建議披露和其他規定，是否有任何意見？
5. 你是否同意我們建議調整房地產投資信託基金有關由任何單一公司集團發行的相關投資的分散持有上限，使之與非合資格少數權益物業的單一投資上限，即資產總值的 10%一致？請說明你的意見。

投資於少數權益物業的靈活性

公眾意見

18. 絕大部分回應者均支持有關建議，即將大多數擁有權及控制權的規定刪除，並給予房地產投資信託基金靈活性，讓其投資於少數權益物業。他們認為，此做法將使香港與其他可資比較司法管轄區看齊。靈活性增加後，亦應有助房地產投資信託基金分散其房地產相關投資和擴大投資範圍，以切合單位持有人的利益。
19. 部分回應者要求釐清會否就投資少數權益物業施加額外的投資限制或其他規定，例如對每項合資格少數權益物業⁴及非合資格少數權益物業施加特定上限，對少數權益物業施加整體投資上限，或就少數權益物業設定最低的擁有權百分比或收入水平。

證監會的回應

20. 鑑於上述建議獲得壓倒性支持，並為維持本地制度的整體競爭力，我們將會採納建議，以給予房地產投資信託基金可投資於少數權益物業的靈活性。

⁴ 定義見《房地產投資信託基金守則》第 2.17A 及第 7.7C 條。

21. 由於合資格少數權益物業的投資將須獲得證監會的批准及符合各項條件，以保留房地產投資信託基金產生定期收入的性質，故我們認為並無需要施加額外的投資上限，而此做法亦與部分其他可資比較海外司法管轄區的慣例⁵看齊。

適用於合資格少數權益物業的重要通則及特定條件

22. 回應者普遍贊同對合資格少數權益物業施加的重要通則及特定條件，並大致同意有關通則及條件對於保障單位持有人的權益而言是重要的措施，有助確保合資格少數權益物業能夠產生收入，因此屬適當規定。與此同時，房地產投資信託基金仍可維持合乎比例的控制權。我們所接獲的其他意見主要是要求釐清與重要通則及特定條件有關的各種技術事宜，詳述如下。

可自由出售合資格少數權益物業

公眾意見

23. 兩名回應者要求釐清，大多數權益擁有人持有用來強行出售或沽出由房地產投資信託基金持有的少數權益投資的“領售”選擇權，會否被視為對該房地產投資信託基金可自由出售該項投資的權利構成一種限制，並因而使該項投資無法成為合資格少數權益物業。據知，此類“領售”選擇權慣常出現於涉及少數權益夥伴的聯營交易。

證監會的回應

24. 在一般情況下，大多數權益持有人的約定“領售”權，不會被視為與房地產投資信託基金可自由出售其少數權益投資的權利有所抵觸，且單憑該“領售”權並不會令該項投資成為非合資格少數權益物業。然而，房地產投資信託基金經理應作出適當的披露，讓投資者知悉該項“領售”選擇權的存在，其對房地產投資信託基金的影響，以及其他相關資訊。

對合資格少數權益物業的管理的自主權及影響

公眾意見

25. 一名回應者提議，證監會應取消《房地產投資信託基金守則》第 7.7C(e) 條所列明的重要通則，即必須設有適當的保障設施或措施，以提高房地產投資信託基金經理對與合資格少數權益物業的管理相關的事宜的自主權及影響；或應在聯營安排容許的範圍內，放寬此項要求。該回應者表示，主要的營運事宜一般是在聯營層面釐定，並不在房地產投資信託基金經理的控制範圍之內。該回應者認為，房地產投資信託基金經理對於某些主要事項擁有的否決權，在少數權益投資架構下屬充分的保障。
26. 一些回應者要求釐清應如何滿足《房地產投資信託基金守則》第 7.7C(e) 條下的要求。舉例來說，可否藉由符合第 7.7C(g) 條下有關董事會代表的特定條件，以及第 7.7C(i) 條下有關進行良好的管

⁵ 一般而言，在房地產投資信託基金的少數權益投資方面，美國、英國、澳洲和日本並沒有明確的限制。新加坡則容許房地產投資信託基金在滿足某些條件（包括對主要營運事項的否決權）的情況下，作為聯權擁有人投資於房地產項目。

治和設有足夠的措施，以避免利益衝突及確保交易都是公平地及按照一般商業條款進行的特定條件，來滿足有關要求。

證監會的回應

27. 我們認為，第 7.7C(e)條下的一般原則是應予保留的重要原則，理由是合資格少數權益物業將被視為房地產投資信託基金的產生租金收入的核心投資⁶的一部分。
28. 正如《諮詢文件》所述，此原則連同第 7.7C 條所列明的其他重要通則及特定條件，均旨在確保房地產投資信託基金可維持合乎比例的控制權，以保留其產生定期租金收入的性質及維持風險情況。只要秉持這個重要宗旨，房地產投資信託基金經理便可因應個別個案的具體情況，以適當方式來證明符合相關規定。

年度可分派收入的指明最低百分比

公眾意見

29. 兩名回應者提議，就聯營安排所訂明的最低分派規定（即年度可分派收入“不得少於過半數”）應予取消。他們表示應給予聯營夥伴靈活性，讓他們在聯營層面決定分派金額。此外，施加最低分派規定，將會對房地產投資信託基金就潛在聯營安排進行磋商時的談判能力造成不利影響，並會局限可在房地產市場上進行投資的機會。一名回應者更指，其他主要海外司法管轄區並無類似的最低分派規定。
30. 另一方面，一名回應者卻表示，相較於房地產投資信託基金須派付其至少 90%的可分派收入的規定⁷，年度可分派收入“不得少於過半數”這門檻相對偏低。

證監會的回應

31. 我們建議在聯營層面就年度可分派收入施加的指明最低百分比⁸規定，屬一項重要的保障措施，藉此確保合資格少數權益物業能夠產生收入。因此，我們將會維持有關建議，規定聯營安排的年度可分派收入的最低分派比例“不得少於過半數”。
32. 未能符合上述規定的物業即屬非合資格少數權益物業，而房地產投資信託基金仍可購入此類物業，但須受資產總值 25%的最高上限所規限。

⁶ 產生租金收入的核心投資指產生定期租金收入的房地產項目，包括合資格少數權益物業及房地產相關資產（例如裝置及裝備）。房地產投資信託基金須根據《房地產投資信託基金守則》第 7.1 條，將其資產總值至少 75%投資於產生租金收入的核心投資。

⁷ 《房地產投資信託基金守則》第 7.12 條。

⁸ 該指明最低百分比不得少於年度可分派收入的過半數。

對主要事項的否決權

公眾意見

33. 部分回應者認為，《房地產投資信託基金守則》第 7.7C(h)(ii)條下的建議否決權應著重於聯營層面的主要事項，而非營運事宜。兩名回應者進而提議，某些否決權應設有重要性門檻，以反映商業實況。
34. 兩名回應者要求釐清，《房地產投資信託基金守則》第 7.7C(h)(ii)條所列出的主要事項只屬例子，還是房地產投資信託基金必須遵守的最低要求。

證監會的回應

35. 否決權規定旨在確保房地產投資信託基金經理能夠對與合資格少數權益物業相關的事宜，保持自主權及影響力。我們將會顧及相關事項的重大性及重要程度，以務實方式評估房地產投資信託基金經理對《房地產投資信託基金守則》第 7.7C(h)(ii)條所列出的主要事項是否具有否決權。

就對合資格少數權益物業作出的投資徵求證監會的批准

公眾意見

36. 兩名回應者表示，要求聯營實體在每次有意購入或出售物業時先取得證監會的批准，並不切實際，理由是此事不在房地產投資信託基金經理的控制範圍之內。有關過程不但過於繁重，而且會對房地產投資信託基金投資於少數權益物業的能力造成掣肘。

證監會的回應

37. 證監會的批准是其中一項基礎保障措施，旨在確保物業能夠符合適用於合資格少數權益物業的重要通則及特定條件，從而不被計入對非核心投資⁹施加的最高上限（即資產總值的 25%）。因此，我們將會保留須徵求證監會批准的規定，並預計會在相關公告一獲許可時授予批准。我們鼓勵房地產投資信託基金經理應及早就任何有關建議諮詢證監會。本會亦在此釐清，如涉及出售合資格少數權益物業，則無須取得證監會的事先批准。

適用於非合資格少數權益物業的投資限制

公眾意見

38. 絕大多數回應者都支持適用於非合資格少數權益物業的建議規定。一名回應者提議，鑑於房地產投資信託基金經理對於非合資格少數權益物業的影響力及控制權相對較少，故所有該類物業的合計價值不應超過資產總值的 10%。

⁹ 非核心投資指《房地產投資信託基金守則》第 7.2C 條所列明的投資，且不得超過房地產投資信託基金的資產總值的 25%。

39. 另有回應者提議，應給予房地產投資信託基金經理靈活性，讓他們得以在不超出非核心投資最高上限（即資產總值的 25%）的情況下，就不同種類的投資項目作出合適分配。

證監會的回應

40. 我們已考慮就適用於非合資格少數權益物業的建議規定所接獲的意見。鑑於回應者的大力支持，我們將會採納有關建議，而有關就非合資格少數權益物業施加相等於資產總值 10% 的單一投資上限，及相等於資產總值 25% 的最高投資總額上限的建議，將維持不變。

適用於少數權益物業的披露及其他規定

公眾意見

41. 適用於少數權益物業的建議披露及其他規定獲得普遍支持。
42. 鑑於房地產投資信託基金只會持有少數權益物業的少數權益（通常的做法是對持有該少數權益物業的聯營實體持有少數權益），有些回應者要求就《房地產投資信託基金守則》部分現有及建議規定對於少數權益物業的適用範圍，作出釐清或其他微調。
43. 他們認為，有些規定（例如最短兩年持有期的規定¹⁰，房地產投資信託基金經理須繼續擔任涉及管理其相關物業的所有重大事宜的主要決策者的規定¹¹，須在年度報告及中期報告內就每項少數權益物業披露某些物業及財務資料的建議規定¹²，以及估值報告規定¹³）不應適用，理由如下：
- (i) 房地產投資信託基金經理對於有關物業（尤其是非合資格少數權益物業）未必有控制權；
 - (ii) 有關規定過於複雜及繁鎖，並會對房地產投資信託基金投資於少數權益物業的能力造成掣肘；
 - (iii) 少數權益物業通常由持有相關物業的聯營實體的物業估值師（聯營實體估值師）進行估值；
 - (iv) 少數權益物業的估值已反映在房地產投資信託基金的經審計帳目中於聯營公司及合營公司之投資；及
 - (v) 聯營安排的某些商業條款可能屬敏感資料，而披露這些資料可能會令聯營項目告吹。

證監會的回應

44. 鑑於非合資格少數權益物業的性質及其投資限制，我們已對經修改的《房地產投資信託基金守則》作出一些釐清及修訂，以訂明最短持有期，以及某些披露、估值和其他相關規定將不會適用於該等物業。

¹⁰ 《房地產投資信託基金守則》第 7.8 條。

¹¹ 《房地產投資信託基金守則》第 5.7A 條。

¹² 《房地產投資信託基金守則》第 7.7C 條註 2。

¹³ 《房地產投資信託基金守則》第 6 章。

45. 另一方面，房地產投資信託基金對涉及合資格少數權益物業的某些重要事項應擁有控制權及否決權。由於合資格少數權益物業將被視為房地產投資信託基金的產生租金收入的核心投資，有關修訂大部分應並不適用於合資格少數權益物業。這將有助維持香港房地產投資信託基金的性質及風險概況。
46. 我們在附錄 II 列出對適用於少數權益物業的相關規定所作的釐清及修訂。

對其他上市房地產投資信託基金或物業相關的資產抵押證券作出的投資

公眾意見

47. 有些回應者要求釐清有關對其他上市房地產投資信託基金作出投資方面的事宜。特別是，有兩名回應者認為，在目標物業由另一香港房地產投資信託基金或海外上市房地產投資信託基金擁有的情況下，《房地產投資信託基金守則》第 7.7C(h)(ii)條下的否決權規定未必切實可行。他們希望證監會能夠釐清該等投資會否被視為非合資格少數權益物業，以及在聯權共有權是透過被廣泛持有或上市的工具而取得的情況下，鑑於香港及海外的規例已訂明對少數投資者的保障，有關情況會否作例外處理。
48. 該兩名回應者亦表示，建議將房地產投資信託基金有關由任何單一公司集團發行的相關投資¹⁴的分散持有限額由資產總值的 5%增加至 10%，並不足以使香港的房地產投資信託基金得以在公平的環境下與其他上市公司競爭。為了便利併購活動（包括收購在香港及其他地方上市的房地產投資信託基金），他們提議房地產投資信託基金應能夠在符合某些條件的情況下，收購某家公司或某個公司集團的過半數權益。
49. 一名回應者表示，在內地發行的物業相關的資產抵押證券在風險模式及分派政策上都與房地產投資信託基金相近，而對資產抵押證券作出的投資與持有產生定期收入的物業毫無區別。因此，該回應者要求釐清在採取實質重於形式方針的情況下，對資產抵押證券的投資可否被列為產生租金收入的核心投資。

證監會的回應

50. 對其他上市房地產投資信託基金或物業相關的資產抵押證券作出的投資會否被視為合資格少數權益物業的問題，將需按個別情況予以考慮，並且顧及各種因素，例如目標項目的結構、有關投資，以及是否受到與香港的房地產投資信託基金監管制度相若的制度所監管。
51. 一般來說，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，有關投資便可被視為合資格少數權益物業，及可無須嚴格遵守《房地產投資信託基金守則》的所有規定。以對其他上市房地產投資信託基金作出的投資為例，可無須嚴格遵守估值規定。特別是，如另一

¹⁴ 《房地產投資信託基金守則》第 7.2B 條所指的某些高流通性證券和金融工具。

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¹⁵，便屬於此情況。

52. 同樣地，我們亦會就物業相關的資產抵押證券，採取實質重於形式的方針。證監會將會全面檢視每宗個案，而房地產投資信託基金經理應及早就任何有關建議諮詢證監會。

相關投資

公眾意見

53. 絕大多數回應者均支持有關建議，即將根據《房地產投資信託基金守則》第 7.2B 條適用於由任何單一公司集團發行的相關投資的分散持有限額由資產總值的 5% 增加至 10%。只有一名回應者認為建議的 10% 限額未免過高，故不贊成該建議，並提議維持 5% 的限額。

證監會的回應

54. 鑑於獲得回應者的普遍支持，我們將會採納有關建議。我們認為，有關修訂將使房地產投資信託基金經理能夠更靈活地投資於相關投資，以及適當地分散風險。

物業發展

問題：

6. 你對於調整 10% 資產總值上限的建議及所施加的保障措施，是否有任何意見？請說明你的意見。

公眾意見

55. 大部分回應者都支持有關建議，即在施加保障措施的情況下，容許房地產投資信託基金於投資物業發展項目時可超過現行的資產總值 10% 上限（10% 資產總值上限），理由是靈活性增加後，房地產投資信託基金在挑選收購目標及分散其投資策略方面，便能夠有更多選擇。
56. 一名回應者提議對物業發展項目施加分散投資規定，而有三名回應者則提議證監會考慮施加額外保障措施。舉例來說，在物業發展項目完成後三年內不得將對該發展項目作出的投資出售；超出 10% 資產總值上限的物業發展活動，必須僅用於符合物業發展市場的特定公共政策目標的發展或重建活動，或必須局限於棕地投資（例如收購及轉型項目）；以及要求批准超出 10% 資產總值上限的決議必須交由獨立單位持有人表決。
57. 一些回應者建議刪除須就調整物業發展上限取得受託人同意的規定。他們表示，該規定並不具任何作用，因為最終將需取得單位持有人的批准。

¹⁵ 根據《房地產投資信託基金守則》，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》。

58. 回應者亦要求釐清原物業擁有人在進行首次公開發售時，可否將價值超過資產總值 10%的發展中物業轉讓，以及《房地產投資信託基金守則》第 7.2AA 條所要求的單位持有人同意應以普通決議還是特別決議的形式獲取。

證監會的回應

59. 我們歡迎回應者支持將 10%資產總值上限提高的建議，並將會採納該建議。考慮到投資者保障及市場發展的需要，我們認為現有及建議的各項保障措施應已足夠。
60. 我們預期，若房地產投資信託基金進行一項物業發展項目，相關物業在該發展項目完成後將構成產生租金收入的核心投資，以及無須受到任何單一物業分散持有限額所規限。然而，如基於任何原因，該項物業在完成後不合資格構成產生租金收入的核心投資的一部分，則會被視為非合資格少數權益物業，而每項物業的單一投資上限不得超過資產總值 10%的規定將會適用。
61. 我們已修改《房地產投資信託基金守則》，以闡明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%¹⁶，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。
62. 房地產投資信託基金經理應依據房地產投資信託基金的組成文件，就調高物業發展上限取得單位持有人的同意。至於調高該上限須通過普通決議還是特別決議來落實，將視乎組成文件的條款而定。一般而言，除非須對房地產投資信託基金的組成文件作出修訂，或該文件特別訂明須採用特別決議，否則可透過普通決議的形式將物業發展上限由資產總值的 10%調高至不多於 25%。
63. 經考慮有關意見和受託人所具備的監察角色及受信責任後，我們認為房地產投資信託基金經理應向受託人至少取得“不反對”調高物業發展上限的確認。

借款限額

問題：

7. 你對於將借款限額由 45%提高至 50%的建議，是否有任何意見？你認為應否容許 50%以上的更高借款限額？請說明你的意見。如你認為應容許更高借款限額，合適的限額應為多少及應施加甚麼其他條件或保障措施（如有）？

公眾意見

64. 就應否提高借款限額這問題發表了意見的回應者大多認為，鑑於房地產投資信託基金在性質上屬於防禦性及產生穩定收入的產品，50%是適當的門檻，或任何超出 50%的百分比均屬過高。
65. 兩名回應者提議，應採用根據淨債務狀況（即借款總額減以現金、銀行結餘及財務投資）計算得出的淨借款限額來界定借款限額。

¹⁶ 須受適用於非核心投資的最高上限（即資產總值的 25%）所規限。

66. 一名回應者認為 50% 借款限額偏高，並應加入利息覆蓋率等保障措施，以確保香港房地產投資信託基金的質素。另一回應者提議，應容許房地產投資信託基金將借款限額進一步放寬至 60%，前提是須採取某些保障措施，例如：(i) 發行人須獲認可機構給予投資級別的信貸評級；(ii) 須取得單位持有人的批准，而該批准的最長有效期為 12 個月；及(iii) 任何超過 50% 限額的額外借款僅可向香港的註冊或受規管財務機構借取。
67. 一名回應者認為，一旦超過借款限額便禁止進一步借款的規定可能過於嚴苛，因為這將會窒礙房地產投資信託基金市場的發展及增長。該回應者提議，證監會應設置一段不允許進一步借款的期限。

證監會的回應

68. 鑑於獲得回應者的廣泛支持，我們將會採納將借款限額提高至資產總值的 50% 的建議，而此舉與亞洲區其他主要市場¹⁷的做法一致。
69. 正如《房地產投資信託基金守則》的建議修訂所載¹⁸，在計算借款限額時，只會將房地產投資信託基金集團（按定義是指房地產投資信託基金及其附屬公司）的借款合併計算在內。
70. 為保障投資者，一旦超出借款限額，便不得作進一步借款。然而，我們已修改《房地產投資信託基金守則》，以闡明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¹⁹。

關連人士交易及須予公布的交易

問題：

8. 你對於就“關連人士”的定義的建議修訂，是否有任何意見？請說明你的意見。
9. 你是否同意適用於房地產投資信託基金的關連人士交易及須予公布的交易的規定應與《上市規則》保持一致的建議？請列明理由。
10. 你對於《房地產投資信託基金守則》第 8 及第 10 章的其他建議修訂，是否有任何意見？

¹⁷ 例如，新加坡、馬來西亞、台灣及菲律賓。

¹⁸ 《房地產投資信託基金守則》第 7.9 條註(3)。

¹⁹ 《房地產投資信託基金守則》第 7.9 條註(1)。

關連人士的定義

公眾意見

71. 絕大部分回應者皆支持對於關連人士定義的建議修訂，並認為將該定義與《上市規則》的相關規定一致（源於房地產投資信託基金結構而出現的某些技術性分別除外）是適當做法。
72. 數名回應者提議只要設有充分的職能分隔或區隔措施，應可從關連人士的定義中剔除房地產投資信託基金受託人的聯繫人。
73. 有回應者要求釐清，若根據新的規則識別到額外關連人士，會否容許修改現有豁免，以及有關修改是否將須取得單位持有人的批准。

證監會的回應

74. 鑑於獲得回應者的大力支持，我們將會採納有關建議，將《房地產投資信託基金守則》下對“關連人士”的定義與《上市規則》所界定者一致。房地產投資信託基金經理如對有關規定的適用範圍有任何疑問，應及早諮詢證監會。
75. 鑑於受託人的獨立監察角色相當重要，我們維持原有意見，即“關連人士”的定義應包含房地產投資信託基金受託人的聯繫人。
76. 已就現有關連人士交易授予的豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿，或以其他方式被修改或取消為止。若根據經修改的《房地產投資信託基金守則》識別出額外關連人士，而該守則沒有相關豁免，房地產投資信託基金經理便應及早諮詢證監會。

關連人士交易及須予公布的交易

公眾意見

77. 有關《房地產投資信託基金守則》內適用於關連人士交易和須予公布的交易的規定應與《上市規則》保持一致的建議，獲得回應者普遍支持，因為這將促使在同一市場上市的房地產投資信託基金與公司更趨一致。
78. 部分回應者認為，根據以對等方式監管房地產投資信託基金的精神，房地產投資信託基金所須履行的披露責任不應較上市公司所須遵行的繁苛。他們提議（舉例來說）應對須予披露的交易採取5%規模測試，並取消須就收購或出售規模達資產總值的1%或以上的房地產項目發出公告的規定。
79. 一些回應者詢問，《上市規則》訂明的所有豁免會否適用於房地產投資信託基金（即非重大附屬公司，符合最低豁免水平的交易和與附屬公司層面的關連人士進行交易）；以及對於房地產投資信託基金發出的公告、通函、通知和報告的預先審閱及事後審閱規定，會否依循《上市規則》所訂明適用於上市公司的慣例。
80. 同時亦有提議認為，應將證監會就某些與受託人的銀行集團訂立的交易和為支付房地產投資信託基金經理的收費而進行的單位發行所授予的現有豁免，編纂為守則條文。

證監會的回應

81. 我們將會付諸落實有關建議，即如《諮詢文件》所述修改《房地產投資信託基金守則》內適用於關連人士交易和須予公布的交易的規定，使之與《上市規則》一致。
82. 鑑於房地產投資信託基金的性質，並為了提供透明度，我們維持原有看法，認為作為一項獨立的披露規定，所有房地產項目的建議收購或出售都應予以公布，惟低於資產總值 1% 的交易可享有最低額豁免。
83. 為貫徹我們長久以來以規管上市公司的方式來規管房地產投資信託基金的政策，《上市規則》所訂明的所有豁免將普遍適用於房地產投資信託基金。房地產投資信託基金經理如對有關規定的適用範圍有任何疑問，應及早諮詢證監會。
84. 除《房地產投資信託基金守則》或證監會不時發出的其他指引另有規定外，審閱安排亦將與《上市規則》的規定劃一。我們將會於適當時候就須經由證監會進行預先審閱的一系列文件，提供進一步指引。
85. 我們已修訂《房地產投資信託基金守則》，以將證監會通常就（舉例而言）與受託人的銀行集團訂立的一般銀行及金融服務、企業融資、租賃或許可使用交易，以及為支付房地產投資信託基金經理的收費而進行的單位發行等所授予的豁免，編纂為守則條文。我們可能會以一系列常見問題的形式提供進一步指引，說明有關豁免該如何適用。

對《房地產投資信託基金守則》第 8 及第 10 章的建議修訂

受託人的看法

公眾意見

86. 部分回應者認為，所有公告均須包括受託人看法的建議規定過於繁苛，因為有關規定將涵蓋所有標的事項，而不論交易的性質為何。他們提議，只有有關交易或重大事宜的公告，才須包括受託人的看法。
87. 至於關連人士交易，數名回應者認為，受託人僅須就必須徵詢獨立財務顧問意見的交易表達其看法。他們表示，受託人應主要就關乎《房地產投資信託基金守則》及信託契約的合規事宜表達看法，而受託人無須就關連人士交易的商業利弊發表意見。

證監會的回應

88. 經考慮有關意見、現行慣例和受託人的監督角色及受信責任後，我們修改了《房地產投資信託基金守則》，以規定有關交易或重大事宜的公告必須包括受託人的看法。

雜項及其他修訂

問題：

11. 你對於建議的雜項修訂是否有任何意見？請說明你的意見。

雜項修訂

公眾意見

89. 回應者普遍支持《諮詢文件》所載對《房地產投資信託基金守則》作出的雜項修訂。他們的意見一般都是要求我們釐清各項技術事宜，例如：
- (i) 關於公告的規定應適用於聯營實體層面，還是少數權益物業層面；
 - (ii) 在使用特別目的投資工具方面，可否給予某程度的靈活性；
 - (iii) 半年度報告的刊發及分派期限是否應由所涵蓋的期間結束後的兩個月改為三個月，以便與適用於上市公司的《上市規則》相關規定保持一致；
 - (iv) 可否刪除須在年報內載列完整估值報告的規定，以便與香港上市物業公司及其他可資比較的海外房地產投資信託基金的做法保持一致；
 - (v) 因市場或其他因素（例如因相關物業或投資升值或貶值，出售其他資產和分發收益）而導致違反各項投資上限的後果；
 - (vi) 為統一物業擁有權而進行的收購所適用的披露規定；及
 - (vii) 為反映經修改的《房地產投資信託基金守則》的最新變更而對組成文件作出的修改，是否須取得單位持有人的批准。

證監會的回應

90. 鑑於得到回應者的支持，我們將會採納建議的雜項修訂。
91. 我們希望釐清，《房地產投資信託基金守則》第 8 及第 10 章所載關於公告、通函、單位持有人批准、披露及匯報的規定，一般不應適用於房地產投資信託基金在當中持有少數權益的聯營實體所進行的物業收購或出售，惟房地產投資信託基金經理仍須根據《房地產投資信託基金守則》第 10 章履行一般披露責任。
92. 鑑於所接獲的意見，我們修改了《房地產投資信託基金守則》第 7.5(c) 條，以訂明經事先諮詢證監會後，允許將特別目的投資工具用作與房地產投資信託基金的投資項目有關的其他用途，例如委聘僱員（就酒店房地產投資信託基金而言），或與管理房地產投資信託基金及其資產有關的服務（就內部管理的房地產投資信託基金而言）。我們亦已修改半年度報告的刊發及分派期限，務

求與《上市規則》的相關規定保持一致。此外，除了將總估值師²⁰發出的完整估值報告載入年報外，另一個做法是在年報內以撮要方式載列估值報告，但必須以其他方式（例如在房地產投資信託基金的網站上）提供完整的估值報告以供查閱²¹。

93. 我們亦會透過發出不時更新的一系列常見問題，就業界要求釐清的其他事宜提供進一步指引。
94. 我們亦藉此機會，將某些現行慣例編纂為守則條文，包括訂明單位持有人以其本身的名義持有及登記房地產投資信託基金單位的權利，以及刪除須為發行新單位的目的而評估房地產投資信託基金的房地產項目價值的規定。

金融工具、銀行存款及房地產相關資產

公眾意見

95. 有回應者要求釐清應否將真正以對沖為目的的金融工具、銀行存款及房地產相關資產（例如裝置及裝備）計入 75% 產生租金收入的核心投資內。一名回應者亦問及，在計算 25% 非核心投資及 75% 產生租金收入的核心投資時，用作分母的房地產投資信託基金的資產總值應否剔除銀行存款的價值。

證監會的回應

96. 我們已修改《房地產投資信託基金守則》，以闡明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），可被視為產生租金收入的核心投資的一部分，而真正以對沖為目的的金融工具和現金因其性質使然，將不會被視為產生租金收入的核心投資的一部分。
97. 然而，若房地產投資信託基金因持有真正以對沖為目的的金融工具或現金而導致短期超逾最高上限（即資產總值的 25%），該基金不會被視作違反《房地產投資信託基金守則》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，房地產投資信託基金持有的現金可能短暫地大幅增加。

合訂證券架構

公眾意見

98. 一些回應者認為，《房地產投資信託基金守則》應予修訂，以加入關乎合訂證券架構的清晰規則或指引，並釐清在非房地產投資信託基金部分下可進行的業務運作。

²⁰ 總估值師的定義載於《房地產投資信託基金守則》第 2.17 及第 6.1 條。

²¹ 只須就大多數權益物業提供完整的估值報告。

證監會的回應

99. 經考慮有關意見後，我們修改了《房地產投資信託基金守則》，以闡明房地產投資信託基金只要已設立類似的管治和投資者保障措施，並實質上已遵守《房地產投資信託基金守則》的規定，便可採用合訂架構。鑑於合訂證券架構有各種不同的形式，我們歡迎有意的申請人就其建議諮詢證監會。

實施時間表

問題：

12. 你對於建議的實施時間表是否有任何意見？

公眾意見

100. 絕大部分回應者均支持建議的落實時間表，即《房地產投資信託基金守則》的修訂在刊憲後即時生效。部分回應者提議可能需要設立過渡期（例如三至六個月），以便業界修訂組成文件，以及評估對關連人士交易規定作出的修改所帶來的影響。

證監會的回應

101. 經考慮上述意見後，我們將會安排《房地產投資信託基金守則》的建議修訂在刊憲後即時生效，並會給予現有的房地產投資信託基金六個月的過渡期，以便它們就在經修改的《房地產投資信託基金守則》的生效日期前訂立的交易，遵守經修改的關連人士交易規定。
102. 就上述交易而言，房地產投資信託基金須遵守在有關協議訂立時所適用的關連人士交易規定。所有現有豁免將繼續適用，直至根據其條款屆滿或以其他方式被修改或取消為止。
103. 至於現有的持續關連人士交易，房地產投資信託基金可在向單位持有人發出適當公告的情況下，採用經修改的《房地產投資信託基金守則》就匯報或年度審核規定（如適用）所訂明的豁免。

其他意見

104. 我們就不屬於是次諮詢範圍或非證監會職權範圍內的其他事宜，接獲意見。
105. 舉例來說，有回應者倡議為香港的房地產投資信託基金引入強制收購及協議安排制度，以便進行私有化或其他企業重組安排。我們留意到，業界在過往亦曾提出類似意見，包括因應證監會於2010年就建議將《公司收購、合併及股份購回守則》的適用範圍擴大至證監會認可的房地產投資信託基金進行的諮詢所提出的意見，及由金發局發表的文件²²。鑑於任何有關變動均有可能涉及法例修訂，證監會正就有關提議諮詢政府對下一步行動的意見。

²² 於2013年11月18日刊發的《發展香港成為房地產投資信託基金的集資中心》。

106. 證監會留意到其他意見主要與稅項有關。有意見倡議為香港的房地產投資信託基金設立穿透的稅務架構，豁免房地產投資信託基金就購入香港物業繳付印花稅，以及就買賣房地產投資信託基金單位給予印花稅豁免。由於這些事宜不在證監會的職權範圍內，故本會已將相關意見轉達予有關當局考慮（如適用）。

總結及未來路向

107. 鑑於回應者的壓倒性支持，證監會將會落實本文件所載列的經修改的《房地產投資信託基金守則》。我們對《房地產投資信託基金守則》作出了本文件所載的修訂（連同一些務求使內容更加清晰及一致的輕微修訂）。該守則的修訂標示本載於附錄 I。證監會將會把對《房地產投資信託基金守則》作出的修訂刊憲。
108. 證監會藉此機會，再次感謝所有回應者提交的意見書。

《房地產投資信託基金守則》的修訂定稿

灰色標示部分顯示對《房地產投資信託基金守則》作出的修訂，這些修訂有別於《諮詢文件》所載的建議修訂。

第2章：釋義

- 2.1 “有聯繫人者”的涵義與該條例內有關作為某人的“有聯繫者”的定義相同見《上市規則》第十四A章（依據第2.26條經適當修訂）。
- 2.2 ~~“有聯繫公司”——一家公司如擁有或控制另一家公司的投票權達20%或以上，即為該另一家公司的有聯繫公司。或如兩家公司同屬另一家公司的有聯繫公司，則該兩家公司即為有聯繫公司。~~ [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8.4條章。
- 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 “控權實體單位持有人”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）的涵義與該條例內有關“控權實體”的定義相同（有關定義的第(a)(ii)條除外）。
- 2.10 “股息投資計劃”指自動將持有人的股息再投資於更多的計劃單位之上的安排。
- 2.11 “聯交所”指香港聯合交易所有限公司。
- 2.12 “持有人”就某計劃的單位來說，指在登記冊上獲註明為該單位的持有人的人士。
- 2.13 “學會”指香港測量師學會。
- 2.13A “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)。

2.13BC “《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)7.7D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 “重大持有人”的定義見本守則第8.1條。[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”指根據《銀行業條例》（香港法例第155章）第2(1)條界定獲得認可和發牌以從事銀行業務的認可機構，或持續地受到審慎規管及監督的財務機構，且其資產淨值實收資本最少為20億150,000,000港元或等值外幣的財務機構。
- 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、合併及股份回購回守則》（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

- 3.7 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屬信託形式，以及須委任證監會接納的受託人。

註： 本章列出受託人的一般責任。受託人亦須履行一般信託法施加於其身上的職務。

受託人的一般責任

- 4.2 受託人必須：

- (c) 不時委任符合第6章所列出的資格規定的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) 負責委任將由就該計劃持有委任的所有特別目的投資工具及聯營實體的委任董事局。

獲接納為受託人的條件

- 4.3 受託人必須是：

- (a) 根據《銀行業條例》（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信託公司；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) 在香港境外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／保管人及受到獲證監會所接納的海外監管機構的審慎規管及監督的實體銀行業機構或信託公司。

- 4.4 受託人的帳目必須經獨立審計，其已發行及實收資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，則受託人的實收資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。

4.6 受託人：

- (a) 擁有的主要人員必須對持有與根據本守則獲得認可的房地產投資信託基金的運作方式類似的計劃有所認識、具備有關的組織資源及相關經驗；或
- (b) 所隸屬的集團必須：
 - (i) 具備良好聲譽；
 - (ii) 曾經在海外司法管轄區出任房地產投資信託基金或類似性質的基金的受託人；及
 - (iii) 可以在所有重要方面向受託人提供足夠支持，以便受託人可以履行其就該計劃的職能。

受託人的退任

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

受託人的獨立性

- 4.8 受託人必須獨立於管理公司，而管理公司亦必須獨立於受託人。
- 4.9 即使上文第4.8條另有規定，如果受託人及管理公司均為法團，並且擁有相同的最終控股公司，及如果符合以下說明，則不論受託人及管理公司是否在香港或其他地方註冊成立，兩者均會被視為互相獨立：
- (a) ~~受託人及管理公司均為具規模的財務機構的附屬公司；~~ **[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

管理公司的一般責任

5.2 管理公司必須：

- (f) 確保香港公眾人士可以隨時在該計劃的網站，或於在正常辦公時間內，在管理公司及其核准人士的營業地點，隨時免費查閱所有有關該計劃的文件及有關該計劃的上市程序的文件（但載有敏感商業資料的文件除外），並確保任何人在提出要求並支付合理費用後，可取得該等文件的副本；

獲接納為管理公司的條件

- 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。

委任上市代理人及財務顧問

- 5.13 管理公司須將與其有關係的任何重大主要持有人的名稱，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，包括管理公司及其有聯繫者聯繫人，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。

- 5.17 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有聯繫者聯繫人，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。

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，及就發行新單位的目的，透過實地視察有關房地產項目的所在地及巡視當中所豎立的建築物及設施，全面評估該計劃持有的所有房地產項目的價值。若計劃將會購入或出售房地產項目，或計劃發售新單位或任何守則指明的任何其他情況，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。

¹原文為英文。

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重大持有人。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) 該計劃的任何主要重大持有人；或
 - (iv) 該計劃的管理公司、該計劃的受託人或該計劃的任何主要重大持有人的控股公司、附屬公司或有聯繫公司聯繫人；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有聯繫者聯繫人：
 - (i) 該計劃的管理公司；
 - (ii) 該計劃的受託人；
 - (iii) 該計劃任何主要重大持有人；或
 - (iv) 該計劃的管理公司、受託人或任何主要重大持有人的控股公司、附屬公司或有聯繫公司聯繫人；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，該估值師或其有聯繫者聯繫人：
 - (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（或與其有聯繫公司聯繫人）就有關物業提供估值。

註： (1) 在第6.5(d)條所述的情況下，管理公司可委任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、高級行政人員或高級人員及最高行政人員；
- (iii) 第(ii)條所指的人士的有聯繫者聯繫人；及
- (iv) 總估值師的控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司聯繫人。

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，無論在任何時候最高均不得超過該計劃的資產總值的2540%。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%（“10%資產總值上限”）。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10%資產總值上限的已使用程度（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由該計劃資產總值的10%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) 已確認取得受託人的同意並不反對。

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限定下，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105%；
- (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) ~~相關投資連同該計劃的其他非房地產資產的合併價值，與(a)根據第7.2A條的所有物業發展費用及(b)根據第7.1條註(2)購買房地產未完成單位的累積合約價值合計起來，無論在任何時候均不得超過該計劃資產總值的25%（“最高上限”）。管理公司應持續管理及監察相關投資，以確保最高上限得到遵從。真正以對沖為目的的對沖工具及作為該計劃的房地產的一部分而計入其估值及財務報表的房地產相關資產（例如裝置及裝備），可以不被視為上述“其他非房地產資產”。~~[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) 真正以對沖為目的的金融工具、銀行存款及作為該計劃的房地產的一部分而計入其估值及財務報表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) 該計劃：

(i) 擁有一層特別目的投資工具，而該層工具純粹是為了替該計劃直接持有房地產項目及／或為該計劃安排融資而設立的特別目的投資工具；或

(ii) 擁有兩層特別目的投資工具，而當中上層的特別目的工具純粹是為了持有第(i)段所述的特別目的投資工具而設立的；

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]~~該計劃擁有不超過兩層的特別目的投資工具；

~~註： 額外一層或多層特別目的投資工具可在有限的情況下（例如當管理公司能夠向證監會證明及使其信納，為著遵守某海外司法管轄區的法律或監管規定起見，有關安排是必需的），或在理據充分的特別情況下獲得證監會允許。~~

(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局須由受託人委任；及

(g) 該計劃與該等特別目的投資工具須委任相同的核數師及採用相同的會計原則及政策。

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

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。然而，該計劃可與一名或以上的第三者以聯權共有人或分權共有人的方式持有該項業權，但該計劃必須擁有大多數權益及控制權，而且該計劃有權自由處置其有關權益（但須符合本守則的適用規定）。

聯權共有權安排

7.7A 管理公司須確保該計劃在所有時候均擁有每項物業的大多數（50%以上）擁有權及控制權。該計劃可透過聯營實體投資於聯權共有的物業。在作出任何有關投資時，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) 對有關聯權共有權安排的重要條款的描述；[已刪除]
 - (ii) 對有關協議的訂約方的股權及利潤分配安排的描述；[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) 說明該計劃或其特別目的投資工具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。；及
- (v) 對於該計劃撤走其全部或部分物業權益的任何限制（包括估值、首先拒絕權、禁售期等事宜）[已刪除]

- 註：
- (1) 管理公司須確保進行妥善的盡職審查，以識別可能會局限該計劃直接擁有物業100%權益的限制及約束。[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（不論在銷售文件、通函或給投資者／持有人的通告（視屬何情況而定）內作出披露）：
 - (a) 物業權益的擁有權結構及聯權共有權安排的其重大條款，包括股權及利潤分配安排，第7.7A(c)(v)所述的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) 物業的其餘合法及實益擁有人的身分、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有聯繫者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海外物業的利弊的分析；
 - (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) 對投資者／持有人評定物業投資來說可能屬相關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風險警告，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每項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、地點及、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。

7.7D 該計劃所持有的任何並非合資格少數權益物業的少數權益物業（“非合資格少數權益物業”）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%。

註：(1) 所持有的上述物業的價值受上文第7.2C條所指的最高上限的進一步規限。

(2) 一般而言，於非合資格少數權益物業的投資亦應符合上文第7.7C條(a)至(c)分段所載的重要通則。

(3) 管理公司須在該計劃的年度報告及中期報告內就每項非合資格少數權益物業至少載列上文第7.7C條註(2)第(i)至(iii)項的資料。

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5045%。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，儘管該計劃可能未必不需要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，計劃集團該計劃所持有的特別目的投資工具的借款將會合併計算在內。

(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該計劃持有的所有特別目的投資工具的借款及負債總額。

計劃名稱

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

股息政策

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

註： (1) 受託人須釐定是否有任何(i)記入收入項下的重估盈餘，或(ii)透過出售房地產項目而錄得的利潤，應構成須分派予單位持有人的淨收入部分。

(2) 凡該計劃透過特別目的投資工具持有房地產項目，每家特別目的投資公司須將其所有收入按照有關司法管轄區的法律及規例的允許派發予該計劃。

(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) 該計劃的總估值師；[已刪除]

(c) 該計劃的受託人；

(d) 主要重大持有人；

註： (1) 持有人若持有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的已發行單位的10%或以上的投票權，或控制該等投票權的行使，即屬於主要重大持有人。

(2) ~~[已刪除]~~在下列情況下所持有的單位，將被視為持有人的持有量：

~~(i) 若屬個人持有人，其有聯繫者的持有量；或~~

~~(ii) 若屬機構持有人，其董事、高級行政人員、高級人員、控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司的持有量。~~

(e) (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上文第8.1(a)、(b)、(c)或(d)條所指的實體的董事、高級或最高行政人員或高級人員；

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有聯繫者聯繫人；及

(g) 第8.1(a)至(d)條所指的實體的控權實體、控股公司、附屬公司或有聯繫公司。《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新聞公布公告形式加以公布。

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

交易類別

8.5 就本守則而言，關連人士交易指該計劃集團與關連人士任何在第8.1條提述的人士進行的交易或任何屬於第8.6條所指的交易，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：

- (i)(a) 受託人是否反對進行該交易；

(ii)(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；

(iii)(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

(iv)(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第8章進行。在不抵觸其於本守則下的職責及於一般法例下的受信責任的情況下，受託人在得出其意見時，可依賴來自管理公司或其他具勝任能力的專家真誠地提供的合理意見或確認。

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該計劃的受託人、管理公司及總估值師或任何其他關連人士（身為持牌接受存款機構者），該等存款所獲支付的利率不得低於同一規模及年期的存款當前可以享有的商業利率。同一原則亦適用於該計劃向其受託人、管理公司、總估值師或任何其他關連人士（身為持牌貸款機構者）借入款項的情況。

8.9 ~~[已刪除]~~下列的關連人士交易毋須獲得持有人的事先批准：

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

關連人士交易的披露及匯報規定

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

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

- 8.15 ~~[已刪除]凡該計劃進行第8.9或8.10條所指的關連人士交易，該計劃的年度報告須載有一項撮要披露，列出該等交易的總值、其性質及關連方的身分。凡在該年度報告所涵蓋的財政年度中並沒有進行該等交易，該年度報告仍須作出適當的聲明，表明計劃並沒有進行該等交易。~~
- 8.16 ~~[已刪除]就毋須持有人批准但管理公司認為重大的關連人士交易而言，持有人須在最初透~~

過公告方式獲知會有關交易的概括詳情，而其後該計劃須在其將會發表的下一份半年度報告或年度報告中向持有人披露有關交易的詳情。

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

持有人登記冊

9.7 受託人或由受託人委任的人士必須在香港備存持有人登記冊。證監會須獲通知登記冊的存放地點。有關的登記冊須在業務時間公開予持有人查閱。凡受託人根據組成文件獲賦權就某名持有人及其有聯繫者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

9.8A 持有人有權以其本身的名義持有和登記該計劃的單位。

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) 有關的公告須最少在一份具規模的每日發行的英文報章及中文報章按照《上市規則》在聯交所網站發表。證監會亦會考慮接納其他的電子發表途徑。

(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等，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) 任何關連人士交易，但受第8.14條所訂明的1,000,000港元界線所規限；[已刪除]
- (e) 價值超逾該計劃資產總值的15%的交易（關連人士交易除外）；[已刪除]
- (f) 涉及該計劃的房地產項目的服務的交易（關連人士交易除外），而該項交易的價值超過緊接有關交易之前12個月內該計劃已承諾就有關服務而使用或已使用的支出的合計總值的15%；[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) 進行根據第8章須獲得持有人批准的關連人士交易；及[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) 價值超過該計劃資產總值的15%的交易（關連人士交易除外）；[已刪除]
 - (ii) 涉及該計劃的房地產項目的服務的交易（關連人士交易除外），而該項交易的價值超過緊接有關交易之前12個月內該計劃已承諾就有關服務而使用或已使用的支出的合計總值的15%；[已刪除]
 - (iii) 該計劃的財務預測有重大改變；及
 - (iv) 發行毋須持有人批准的新單位（依據股息投資計劃發行的單位除外）；及[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21天15個營業日內發送予持有人。凡需要召開持有人全體大會，有關通函須在該大會舉行日期前不少於21天（如須以特別決議形式通過）或14天（如須以普通決議形式通過）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) 有關的關連人士及有關的有聯繫者（如有）的姓名（如適用），以及有關人士以何

種方式與其有所關連的詳情：~~[已刪除]~~

- (h) ~~關連人士在有關交易所佔利益的性質及程度（如適用）；~~ ~~[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) 舉行任何有關的全體大會的日期及地點；
- (k) 如適用，按照第6章的規定，就有關資產（如有）進行的獨立估值；
- (l) 若有關事宜與改變財政預測有關，則須包括附錄F所載的資料；
- (m) 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），以獨立函件形式發表意見，說明就該計劃的持有人而言，有關交易是否公平和合理，並且列明達致有關意見的理由、所作出的主要假設及所考慮的因素；
- (p) ~~[已刪除]~~就關連人士交易而言，由一名獲證監會接納的獨立專家以獨立函件形式擬備的意見，說明就該計劃的持有人而言，該項交易是否公平和合理。該項意見必須列明作出該項意見的理由、其關鍵假設及在達致有關意見時所考慮的因素；

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

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

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

(s) 顯眼的警告聲明：

“本文件非常重要，需要你立即處理。如有疑問，請尋求專業意見。”

(t) 責任聲明：

“管理公司的董事共同和個別對本文件所載資料的準確性負全責，並在經過所有合理查詢後，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23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

- 11.4 有關方面須在有關公告發表後的15個營業日24天內，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。

第12章：新單位的發行

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。

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

就海外投資而設的保障措​​施

管理公司的資格

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。管理公司向證監會提交的申請須包括詳盡的業務方案，顯示根據其資源及情況，該公司將有能力落實其投資計劃。
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。該合規計劃須呈交予證監會。

附錄B

銷售文件內的資料

投資目標及限制

B2 計劃的銷售文件必須清楚包括：

- (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。

主要重大持有人

- B5** 主要重大持有人的姓名／名稱及每名主要重大持有人持有及被視為持有的單位數目；或同意認購該計劃10%或以上的每名投資者的身分，以及其各自同意認購的單位數目。
- B6** 每名主要重大持有人擬在該計劃獲得認可後持有有關單位的最少期限。

一般資料

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

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：

- 2B.** 40%資產總值物業發展上限及最高上限分別根據第7.2A條註(6)及7.2C條第7.2B條註(2)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及7.7D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；

半年度報告須最低限度載有下列資料：

- 2.** 上文第2C段所指的該計劃持有的房地產項目清單；
- 3B.** 40%資產總值物業發展上限及最高上限分別根據第7.2A條註(6)及7.2C條第7.2B條註(2)的各自已使用程度（以百分比顯示）；

帳項註釋

帳項註釋應列出以下事項：

2. 與關連人士進行的交易

以下資料必須予以披露：

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

有關披露應按照第8章所載的規定作出。

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。

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重大持有人時須即時向受託人披露的聲明。

13. 與關連人士的交易

必須述明下列各項：

- (a) 作為該計劃資產其中一部分的現金可存放於該計劃的受託人、管理公司及總估值師

或任何其他關連人士（身為持牌接受存款機構者），但有關機構就該等存款所支付的利率不得低於同一規模及年期的存款在當時可以享有的商業利率。

- (b) 可向該計劃的受託人、管理公司、總估值師或任何其他關連人士（身為持牌貸款機構者）借入款項，但該機構就該等借款所收取的利息，及為安排或終止該等借款所收取的費用，不得比其當時經公平協商就同一規模及年期的借款而享有的商業利率及費用為高。
- (c) 所有由該計劃或替該計劃進行的交易：
 - (i) 必須公平地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。~~
 - (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。

對適用於少數權益物業的規定的釐清及修訂

A. 合資格少數權益物業

規定	適用性
1. 《房地產投資信託基金守則》第 7.7C 條註 2(iv)所指的在年度／中期報告內的資料披露規定	只適用於持有合資格少數權益物業的聯營實體的規模 ²³ 為5%或以上 ²⁴ 的情況。
2. 《房地產投資信託基金守則》第 6 章及附錄 B 的估值規定	<p>就年度估值而言</p> <ul style="list-style-type: none"> a. 房地產投資信託基金經理可採用聯營實體估值師發出的估值²⁵。 b. 如房地產投資信託基金經理在考慮到其在《房地產投資信託基金守則》下的職責後，未能合理地信納聯營實體估值師的勝任能力及獨立性，便應聘用總估值師另行估值。 c. 由房地產投資信託基金持有的每項合資格少數權益物業的估值，均應在該房地產投資信託基金的年度報告內予以披露。 <p>就房地產投資信託基金的首次公開發售及對少數權益物業的收購而言</p> <ul style="list-style-type: none"> d. 總估值師應繼續就相關物業製備完整的估值報告²⁶。

B. 非合資格少數權益物業

規定	適用性
1. 《房地產投資信託基金守則》第 7.8 條有關最短兩年持有期的規定	不適用
2. 《房地產投資信託基金守則》第 5.7A 條有關房地產投資信託基金經理繼續擔任涉及管理	不適用

²³ 指任何規模測試（即資產測試、盈利測試、收益測試、代價測試及股本測試）的百分比率為 5%或以上。

²⁴ 就投資於持有合資格少數權益物業的聯營實體而言，若其所有規模測試的百分比率少於 5%，應按照《房地產投資信託基金守則》附錄 C 所載的會計準則作出披露。舉例來說，如有關投資屬重大性質，可能須披露主要的財務資料。

²⁵ 在該情況下，《房地產投資信託基金守則》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。

²⁶ 如對其他上市房地產投資信託基金作出投資，可無須嚴格符合估值規定。特別是，如另一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，便屬於此情況。

	相關物業的所有重大事宜的主要決策者的規定	
3.	《房地產投資信託基金守則》第 7.7A 條 ²⁷ 所指適用於聯權共有權安排的特定披露規定	不適用 然而，房地產投資信託基金經理應注意其有責任履行《房地產投資信託基金守則》第 10 章所訂明的一般披露責任。
4.	《房地產投資信託基金守則》第 7.7C 條註 2(i)至(iii)所指的在年度／中期報告內的資料披露規定	不適用 按照《房地產投資信託基金守則》附錄 C 所載的會計準則作出披露。
5.	《房地產投資信託基金守則》第 6 章及附錄 B 的估值規定	上文所討論有關對合資格少數權益物業的彈性處理及微調方案亦將同樣適用於非合資格少數權益物業。
6.	《房地產投資信託基金守則》的其他規定	房地產投資信託基金經理及受託人須以審慎的態度及適當的技巧行事，以遵守《房地產投資信託基金守則》的一般規定，但如有關事宜不屬其控制範圍，則作別論。

²⁷ 此規定只適用於《房地產投資信託基金守則》規定須發出公告的情況，例如當建議收購或出售的房地產項目的規模佔該計劃的資產總值的 1%或以上時。

回應者名單

(按英文名稱的字母順序排列)

1. **ARA Asset Management Limited**
2. 亞太房地產協會及貝克·麥堅時律師事務所
3. **BCT 銀聯集團 (銀聯金融有限公司／銀聯信託有限公司)**
4. 香港特許金融分析師學會
5. 華坊諮詢評估有限公司
6. 中國國際金融香港證券有限公司
7. 全國工商聯房地產商會香港及國際分會有限公司
8. 天智合規顧問有限公司
9. 鷹君資產管理(冠君)有限公司
10. 香港交易及結算所有限公司
11. 香港會計師公會
12. 香港投資基金公會
13. 香港專業及資深行政人員協會
14. 香港信託人公會
15. 萊坊測量師行有限公司
16. 領展資產管理有限公司
17. **Paul Hart**
18. 皇家特許測量師學會
19. 司力達律師樓
20. 香港特許秘書公會
21. 香港律師會
22. 一名回應者的意見書按其要求以“不具名”方式發表
23. 六名回應者的意見書按其要求不予公布