

資料文件

立法會財經事務委員會  
二零零六年四月三日的會議

議程 IV  
領匯房地產投資信託基金的上市及其上市後  
涉及的利益衝突事宜及其他財務事宜

領匯房地產投資信託基金(領匯基金)已於 2005 年 11 月 25 日在香港聯合交易所(聯交所)上市。

委員會提出的問題涉及具體運作事宜及證監會可能會對領匯基金、領匯基金管理人及其董事局成員採取的跟進行動。證監會已考慮過有關要求，並認為基於法律對證監會施加的保密責任，本會不宜就該等問題提供具體資料。

證監會是管理及執行《證券及期貨條例》的獨立法定證券監管機構。為了維護有關程序的整全性並確保證監會能夠妥善執行監管職能，證監會取得的資料(包括透過查詢或調查取得的資料)都必須嚴密保存。

證監會必須能夠公正無私地執行適用於持牌中介人的法例及相關守則和指引，這是十分重要的。披露涉及證監會的監管職能範圍的保密資料，可能會使商號和個人無法得到應有的適當程序和公平的聆訊。

儘管證監會需要按法例規定將資料保密，但仍會依循適當和公平的程序以確保其維持向公眾負責。證監會處理申請和查詢，甚至調查的內部程序，須由程序覆檢委員會進行審核。程序覆檢委員會有 12 名成員，包括立法會成員(余若薇議員)、學者、金融界人士、法律及會計專業人士、一名律政人員、證監會一名非執行董事及證監會主席。

*房地產投資信託基金(房地產基金)及房地產基金管理人的監管規定*

證監會亦考慮到有需要提高其管理及執行有關證券業(包括剛開拓的房地產基金市場)的法規的透明度。證監會透過本簡報文件概述規管房地產基金及房地產基金管理人的監管原則。

房地產基金及房地產基金管理人

1. 一般而言，房地產基金必須遵守《房地產投資信託基金守則》(《房地產基金守則》)內的披露、持續匯報及合規規定，並且需適時地披露與其有關的資料。

2. 上市前，房地產基金須在發售通函內充分披露有關運作的相關及重要資料。某項資料是否屬重要資料，須依據其特定事實及有關個案的情況作推斷。
3. 上市後，房地產基金及其管理公司(房地產基金管理人)必須確保市場獲悉所有價格敏感資料，以免造成虛假市場。
4. 房地產基金管理人身為證監會持牌人，必須以符合及遵守《房地產基金守則》和其合規手冊的方式經營業務。房地產基金管理人須確保其合規手冊載有處理利益衝突事宜的程序。
5. 房地產基金管理人的董事局的結構和營運與上市公司董事局的相若。董事局進行有關活動時(包括設立董事披露權益的制度及實行避免出現利益衝突的措施)，須遵從良好的企業管治原則。
6. 房地產基金管理人屬於證監會持牌人，受《房地產基金守則》及相關操守守則和指引所規管。倘若持牌人的行為令人懷疑其整體適當人選資格，證監會將毫不猶疑地對其採取行動。
7. 作為持牌法團，房地產基金管理人須確保其有最少兩名負責人員負責監督其受規管活動。正如所有其他受《證券及期貨條例》規管的持牌法團一樣，房地產基金管理人的執行董事須獲發牌作為負責人員。
8. 此外，《房地產基金守則》規定，房地產基金在架構上屬單位信託，受信託契約的條文管限。作為單位信託，房地產基金須委任獨立受託人。獨立受託人除負有受信責任以信託形式為持有人的利益而代其持有計劃的資產外，亦須監察房地產基金管理人的活動，以符合房地產基金的相關組成文件及適用於該房地產基金的監管規定。

### 利益衝突和企業管治

9. 房地產基金管理人須令證監會信納其已設立足夠的內部監控制度和措施，以確保所有與其特定業務運作和人事管理相關的監管規定都獲得遵守。房地產基金管理人一般應採納能夠維持良好的企業管治原則和管理潛在利益衝突的措施，從而保障投資者權益。作為持牌法團，房地產基金管理人須遵守證監會不時發出的相關操守守則和指引，包括適用於持牌人的《操守準則》和《適當人選的指引》。
10. 證監會將會持續監察房地產基金管理人，確保其遵守《房地產基金指引》。正如其他中介人一樣，基金管理人須維持作為持牌法團的

適當人選資格，並且應不時監察及管理因實質、潛在或被認為存在的利益衝突而導致的事宜。基金管理人負責為其本身制訂最切合其運作方式的內部風險管理計劃和監控措施以及內部匯報規定。

重要單位持有人披露資料的規定

11. 鑑於有關大手購入房地產基金單位的事件的發展，以及市場對有關房地產基金單位重大權益的資料的廣泛關注，證監會於 2005 年 12 月 15 日公布其有關房地產基金權益的具報的政策。
12. 證監會於 2005 年 12 月 15 日公布，將實質上等同《證券及期貨條例》第 XV 部(權益披露)內條文的規定載入房地產基金信託契約內。因此，房地產基金單位持有人的權益一旦達致 5%的披露界線及其權益如出現其他變動，便須按照有關信託契約的條文向相關的房地產基金管理人及聯交所呈交權益具報。為提升有關房地產基金單位權益的資料的透明度、利便公眾取覽該等資料及促進市場有秩序地進行交易，聯交所會將接獲的該等權益具報刊登在其網站上，方式與披露上市公司股份權益時所採用的相同。

證券及期貨事務監察委員會  
二零零六年三月