

## 討論文件

### 立法會財經事務委員會

#### 二零零五年十二月十四日的特別會議

#### 目的

房屋委員會及領匯管理有限公司轄下的領匯房地產投資信託基金（簡稱“領匯基金”）已於二零零五年十一月二十五日在香港聯合交易所（簡稱“聯交所”）上市。本文件旨在向委員簡述有關房地產投資信託基金的一般認可和監管規定。

#### 背景

2. 房地產投資信託基金為集體投資計劃，主要目的是投資於可帶來收入的房地產項目，並分派不少於其經審核年度除稅後收入淨額的 90%作為股息。根據《證券及期貨條例》第 104 及 105 條，公開發售的房地產投資信託基金及其向公眾作出要約的廣告須獲證監會認可，以及符合《房地產投資信託基金守則》的規定。

3. 根據《房地產投資信託基金守則》，房地產投資信託基金在架構上屬單位信託形式，受信託契約的條款管限。作為單位信託基金，房地產投資信託基金須委任獨立受託人，並由一名獲證監會發牌進行《證券及期貨條例》下第 9 類受

規管活動(即提供資產管理)的房地產投資信託基金經理管理。作為持牌法團，該名房地產投資信託基金經理須遵守證監會不時發出的有關操守準則和指引。

4. 房地產投資信託基金並非香港市場唯一一類集體投資計劃。自九十年代末期以來，如盈富基金等指數跟蹤基金，以及其他交易所買賣基金，已先後在香港上市。香港房地產投資信託基金的模式與澳洲及新加坡等其他市場的大部分上市物業信託基金或房地產投資信託基金有共同特點。

## 房地產投資信託基金的認可

5. 一如其他在香港公開發售的集體投資計劃，房地產投資信託基金(包括領匯基金)須獲證監會根據《房地產投資信託基金守則》認可。為獲得認可，房地產投資信託基金經理須證明該基金目前和將來都會符合《房地產投資信託基金守則》內所載的規定，包括有關房地產投資信託基金的架構、披露、持續匯報及遵從方面的規定。

6. 與其他獲證監會認可的集體投資計劃一樣，領匯基金是根據聯交所的主板《上市規則》第 20 章在聯交所上市的；《上市規則》為證監會認可的所有集體投資計劃提供“直通式”上市渠道。聯交所負責監督領匯基金上市平台的運作。

## 房地產投資信託基金的監管規定

7. 證監會認可的房地產投資信託基金與上市公司各有不同和相似之處。就不同之處來說，證監會認可的房地產投資信託基金必須有受託人和經理各一名。受託人負責保障單位持有人的權益，以及穩妥保管和持有房地產投資信託基金的物業。房地產投資信託基金經理則負責決定和推行整體業務策略和運作事宜。根據信託契約，受託人和房地產投資信託基金經理都負有受信責任，須整體上為單位持有人的最佳利益行事。另一方面，上市法團由其董事局管理，並無委任受託人。此外，現時沒有強制規定上市法團須向投資者派發股息。

8. 在相似之處方面，房地產投資信託基金及上市公司須適時披露與房地產投資信託基金或上市公司相關的資料。在上市前，房地產投資信託基金須在發售通函中充分披露與其運作有關的重要資料。在上市後，房地產投資信託基金及其經理必須確保，市場獲告知任何股價敏感資料，以免造成虛假市場，並須就股價或交投量的異常波動回應聯交所的查詢。這些規定與適用於上市法團的沒有分別。

9. 擬上市的公司必須根據聯交所的《上市規則》取得聯交所的批准才可上市。然而，房地產投資信託基金是根據《房地產投資信託基金守則》獲證監會認可，然後由聯交所循直通式程序批准上市。該項程序載於《上市規則》第 20 章。上市公司與房地產投資信託基金的披露規定大致相同。

10. 證券及期貨事務監察委員會不時檢討《房地產投資信託基金守則》，並發出房地產投資信託基金的應用指引，以制訂認可房地產投資信託基金的指引。《房地產投資信託基金守則》最近經諮詢公眾後於二零零五年六月作出修訂。

證券及期貨事務監察委員會  
二零零五年十二月十三日