

香港特別行政區政府
財經事務及庫務局
財經事務科
香港添馬添美道二號
政府總部二十四樓



FINANCIAL SERVICES BRANCH
FINANCIAL SERVICES AND
THE TREASURY BUREAU
GOVERNMENT OF THE HONG KONG
SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION
24TH FLOOR
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES
2 TIM MEI AVENUE
TAMAR
HONG KONG

電話 TEL.: (852) 3655 5693
圖文傳真 FAX.: (852) 2294 0460
本函檔號 OUR REF.: COMM/2/1C(2018) Pt. 3
來函檔號 YOUR REF.: CB1/PL/FA

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
財經事務委員會秘書
(經辦人：盧美雲女士)

盧女士：

財經事務委員會
2019 年 4 月 1 日會議跟進事項

貴處在 2019 年 4 月 1 日就題述會議的跟進事項致本局的來函收悉。本局現就委員在「議程第 VI 項-金融發展局工作簡報」中所要求的補充資料回覆如下—

房地產投資信託基金在香港的發展

財經事務委員會在 2019 年 1 月 7 日的會議上討論「證券及期貨事務監察委員會《房地產投資信託基金守則》的實施情況」。委員請參閱政府和證券及期貨事務監察委員會就該議題的跟進事項，在 2019 年 4 月 18 日作出的綜合書面回應(載於附件)。

發展香港成為區域債務重組中心及設立法定企業拯救程序的
立法時間表

政府現正就設立法定企業拯救程序擬備條例草案。我們計劃盡快向立法會提交有關的條例草案，爭取在本屆會期內獲得通過。與此同時，我們亦就最新的各項立法建議與持份者保持溝通。

早前，我們接獲業界將香港發展為區域債務重組中心的建議。我們正研究有關建議，並與業界交流意見。在推展法定企業拯救程序立法工作的同時，我們會繼續進行上述的交流及研究工作。

財經事務及庫務局局長

(陳潤民



代行)

副本送： 金融發展局主席

2019 年 4 月 18 日

香港特別行政區政府
財經事務及庫務局
財經事務科
香港添馬添美道二號
政府總部二十四樓



附件
FINANCIAL SERVICES BRANCH
FINANCIAL SERVICES AND
THE TREASURY BUREAU
GOVERNMENT OF THE HONG KONG
SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION
24TH FLOOR
CENTRAL GOVERNMENT OFFICES
2 TIM MEI AVENUE
TAMAR
HONG KONG

電話 TEL.: 2810 2054

圖文傳真 FAX.: 2294 0460

本函檔號 OUR REF.:

來函檔號 YOUR REF.:

香港中區
立法會道1號
立法會秘書處
(經辦人：盧美雲女士)

盧女士：

財經事務委員會
2019年1月7日會議跟進事項

貴處2019年1月致本局的信件及電郵收悉。來函／電郵分別夾附區諾軒議員及葉劉淑儀議員就財經事務委員會早前討論「證券及期貨事務監察委員會《房地產投資信託基金守則》的實施情況」的跟進文件。經諮詢運輸及房屋局和證券及期貨事務監察委員會（下稱「證監會」），現附上綜合回應於附件。

財經事務及庫務局局長

(鄭嘉慧  代行)

副本送：運輸及房屋局局長（經辦人：陳婉嫻女士）
證監會行政總裁（經辦人：謝樂敏女士）

2019年4月18日

財經事務委員會
2019年1月會議跟進事項
政府和證監會的回應

香港房地產投資信託基金的簡況

截至 2019 年 4 月 10 日，共有十個獲證監會認可的房地產投資信託基金（下稱「房託基金」）在香港聯合交易所（下稱「聯交所」）公開買賣，它們的資料（包括公司簡介）可於聯交所網頁¹查閱。各個基金的公司簡介現從該網頁節錄於附表。

證監會於 2014 年修訂《房地產投資信託基金守則》的背景

2. 自《房地產投資信託基金守則》（下稱「《守則》」）在 2003 年公布後，證監會不時審視監管證券及期貨市場的制度，包括規範房託基金的《守則》，以顧及市場環境變化。繼 2005 年及 2010 年的修訂，證監會在 2012 年經審視本地及海外市場發展後，再次檢視《守則》的要求。證監會其後在 2013 年與多個相關團體及人士會面，討論與香港房託基金市場發展有關的事宜，並參考了可資比較的海外司法管轄區（包括美國、澳洲、新加坡和馬來西亞）的監管制度。在考慮過各方的意見和研究結果後，證監會隨即着手準備《守則》的修訂方案及相關的公眾諮詢文件，讓房託基金可有限度地進行物業發展活動，以擴大投資組合或提升資產質素。

¹ https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Real-Estate-Investment-Trusts?sc_lang=zh-HK

2014 年 1 月，證監會發出諮詢文件就《守則》的修訂方案進行公眾諮詢²，共收到 113 份意見，大部分回應者都贊同建議修訂既能維持香港房託基金監管制度的競爭力，也有助促進香港房託基金市場的長遠發展。

3. 正如證監會在其諮詢文件中指出，證監會在研究《守則》的修訂建議的過程中有留意到金融發展局於 2013 年 11 月發出報告³，但有關修訂建議實非源於該份報告，而是證監會經仔細研究，並在廣泛諮詢業界及公眾後所得的結果。

修訂《守則》的建議

4. 證監會的法定規管目標和職能是確保證券和期貨市場的有序運作和發展，並令金融產品的投資者得到適當的保障。房託基金是一種投資產品，證監會發出《守則》監管房託基金，目的是在促進房託基金市場發展的同時，亦保障投資者權益。《守則》要求房託基金的管理公司有責任以基金持有人的最佳利益行事，這與海外主要金融市場對於零售房託基金的監管方針相同。房託基金在符合《守則》及其組成文件的規定下，可調整和管理其投資組合，該等舉動屬商業決定，證監會無權干涉。至於關於該等基金若出售物業而對社區可能帶來的影響，已超越證監會及《守則》可監管的範圍。

² 諮詢文件載於以下網頁：
<https://www.sfc.hk/edistributionWeb/gateway/TC/consultation/openFile?refNo=14CP2>

³ 諮詢文件第 6 段指出「證監會就本諮詢的各項建議作最後定稿時，得悉金融發展局（“金發局”）最近發表有關香港房地產投資信託基金市場發展的研究報告」。證監會表示，當金融發展局的報告發出時，證監會實已經就修訂《守則》的諮詢文件進行定稿。

5. 在2014年《守則》修訂前，房託基金已有權出售旗下資產，實際上亦有房託基金作此安排。無論是在2014年《守則》修訂以前或之後，房託基金出售資產時，都必須以基金持有人的最佳利益行事，並遵從《守則》內適用的規則。該等規則包括要求房託基金必須持有旗下每項房地產項目最少兩年⁴，此要求與《守則》內對房託基金積極買賣房地產項目作出限制的規定相呼應。另外，自2014年起，《守則》要求無論在任何時候，房託基金的資產總值至少75%必須投資於產生定期租金收入的房地產項目，而物業發展費用不得超過基金資產總值的10%。鑒於上述措施，《守則》的修訂對於房託基金的營運方式，包括出售資產的決定，應無帶來重大改變。

6. 《守則》適用於所有房託基金，當中的規定及任何修訂不能只針對個別基金的情況，而須涵蓋並顧及整個房託基金市場的發展，並以保障投資者為依歸。

7. 在2014年修訂《守則》後，已有八個房託基金在獲得所需的基金持有人的支持後，修訂了其信託契約以容許從事物業發展。而在2014年至2018年間，雖然並無新的房託基金上市，但是香港房託基金整體市值增長了超過36%。根據彭博的數據，有六個房託基金的市值錄得雙位數的升幅。

議員的其他建議

8. 政府及香港房屋委員會（下稱「房委會」）均沒有計劃回購議員所提及的「公屋商業設施」。政府認為回購這些物業不符合公眾利益和審慎理財的原則，亦與政府的政策目標不符。由於公共資源有限，政府和房委會必須按輕重緩急，

⁴ 獲得基金持有人特別決議同意者除外，詳見《守則》第7.8條。

集中資源提供公營房屋。

財經事務及庫務局

運輸及房屋局

證券及期貨事務監察委員會

2019 年 4 月 18 日

證監會認可的房託基金簡介

(資料來源：聯交所網頁)

(https://www.hkex.com.hk/Market-Data/Securities-Prices/Real-Estate-Investment-Trusts?sc_lang=zh-HK)，節錄日期為 2019 年 4 月 10 日)

領展房地產投資信託基金

公司簡介

領展房地產投資信託基金是一家香港房地產投資信託基金。該信託也是恒生指數成分股。其投資目標是為基金單位持有人提供持續增長及締造長遠價值。其投資於位於香港、北京及上海的零售商舖、街市、停車場及辦公室物業組合。其投資物業包括香港都會商場、香港匯坊商場、北京歐美匯購物中心及上海企業天地等。該基金由領展資產管理有限公司管理。

上市日期	2005年11月25日	基金經理	領展資產管理有限公司
推出日期	2005年9月6日	已發行單位	2,109,321,254 (截至 2019年3月31日)
原發售價	HK\$10.3	過戶處	香港中央證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:03 HKI

最近期的年度報告⁵：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0621/LTN20180621501_C.pdf

⁵ 證監會認可的房託基金的資產組合詳情，亦可參閱其年度報告。

置富產業信託

公司簡介

置富產業信託 (Fortune REIT) 是一家房地產投資信託公司。置富產業信託的主要業務是投資控股。該公司通過其子公司擁有及投資位於香港的零售購物中心。它在香港擁有約20項私人住宅零售物業，包括約300萬平方英尺的零售空間和2710個停車位。其零售物業包括置富第一城、置富嘉湖、置富都會、馬鞍山廣場、都會駅、麗港城商場、華都大道、映灣薈、銀禧薈、麗城薈、荃薈、麗都大道、和富薈、城中薈和凱帆薈。該公司將物業出租給來自各個行業的租戶，例如超市、食品和飲料店、銀行、房地產機構和教育提供商等。該公司由置富資產管理有限公司管理。置富資產管理有限公司是亞騰資產管理有限公司的子公司。

上市日期	2010年4月20日	基金經理	置富資產管理有限公司
推出日期	2003年7月4日	已發行單位	1,930,988,000 (截至 2019年4月1日)
原發售價	-	過戶處	香港中央證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:03 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0319/LTN20190319631_C.pdf

冠君產業信託

公司簡介

冠君產業信託是一家香港房地產投資信託。該信託投資目標是為投資者提供穩定及可持續的分派，並達致長遠資本增值。該信託主要投資於產生租金收入的寫字樓及商業物業。其重點投資位於優越地點的甲級商用物業。其擁有位於維港兩岸的花旗銀行廣場、朗豪坊辦公大樓及朗豪坊商場。該信託由鷹君資產管理（冠君）有限公司管理。

上市日期	2006年5月24日	基金經理	鷹君資產管理(冠君)有限公司
推出日期	2006年4月26日	已發行單位	5,858,503,599 (截至 2019年3月31日)
原發售價	HK\$5.1	過戶處	香港中央證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:36 HK1

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0321/LTN20190321250_C.PDF

匯賢產業信託

公司簡介

匯賢產業信託是一家香港房地產信託基金。該信託目標為通過持有及投資商業物業，向基金單位持有人提供穩定可持續的分派並達致每基金單位資產淨值的長遠增長。其通過五大分部運營：東方新天地分部出租北京東方廣場的購物商場及停車位。東方經貿城分部出租北京東方廣場寫字樓。東方豪庭公寓分部經營北京東方廣場的服務式公寓大樓。酒店分部經營北京東方君悅大酒店及瀋陽麗都索菲特酒店。重慶物業分部出租重慶的大都會東方廣場的購物商場、停車位及寫字樓。該信託由匯賢房託管理有限公司管理。

上市日期	2011年4月29日	基金經理	匯賢房託管理有限公司
推出日期	2011年4月1日	已發行單位	5,757,337,072 (截至 2019年3月31日)
原發售價	RMB5.24	過戶處	香港中央證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:36 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0413/LTN20180413688_C.pdf

陽光房地產投資信託基金

公司簡介

陽光房地產基金是香港房地產信託基金。該信託基金目標為向基金單位持有人提供定期及穩定且具備持續長遠增長潛力的現金分派以及提升物業組合價值。其投資組合包括位於香港的十個寫字樓及六個零售物業，如：陽光中心、寶恒商業中心、上水中心購物商場及百利商業中心物業。寫字樓物業主要位於中環、灣仔及上環等核心商業區以及旺角及北角等非核心商業區。零售物業主要位於地區性交通樞紐及新市鎮，包括上水、將軍澳及元朗，以及其他人口稠密的市區地點。該信託基金由恒基陽光資產管理有限公司管理。

上市日期	2006年12月21日	基金經理	恒基陽光資產管理有限公司
推出日期	2006年5月26日	已發行單位	1,647,139,077 (截至 2019年3月31日)
原發售價	HK\$2.6	過戶處	卓佳證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:03 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0919/LTN20180919505_C.pdf

越秀房地產投資信託基金

公司簡介

越秀房地產投資信託基金是一家香港房地產投資信託基金。該信託基金投資目標為通過投資於寫字樓、零售商場以及酒店及服務式公寓獲取穩定租金收益，以實現物業增值及保值。其投資於位於廣州的六項商用物業及位於上海的一項商業物業，包括：白馬大廈、財富廣場、城建大廈、維多利廣場、新都會大廈、國金中心及越秀大廈。該基金由越秀房託資產管理有限公司管理。

上市日期	2005年12月21日	基金經理	越秀房託資產管理有限公司
推出日期	2005年12月7日	已發行單位	3,119,618,222 (截至 2019年3月31日)
原發售價	HK\$3.075	過戶處	卓佳證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:03 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0416/LTN20180416780_C.pdf

泓富產業信託

公司簡介

泓富產業信託是香港房地產信託基金。該信託基金主要目標為通過投資於香港商業物業組合，向基金單位持有人提供穩定及可持續的分派以及締造每基金單位資產淨值長遠增長。該信託基金在香港非核心商區擁有甲級寫字樓、商用物業、工商綜合物業及工業物業。其投資組合包括都會大廈、泓富廣場、潮流工貿中心、新寶中心、泓富產業千禧廣場、海名軒及創富中心。該信託基金由泓富資產管理有限公司管理。

上市日期	2005年12月16日	基金經理	泓富資產管理有限公司
推出日期	2005年11月29日	已發行單位	1,490,179,376 (截至 2019年3月31日)
原發售價	HK\$2.16	過戶處	香港中央證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:36 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0409/LTN20190409416_C.pdf

春泉產業信託

公司簡介

春泉产业信托（春泉信托）是一家房地产投资信托。该信托的投资目标是为单位持有人提供稳定的分派及可持续长线增长机会。该信托的资产组合包括位于北京华贸中心写字楼一座和二座的所有办公楼层，以及位于两座写字楼地下楼层的共约600个停车位。春泉信托的管理人为春泉资产管理有限公司。

上市日期	2013年12月5日	基金經理	春泉資產管理有限公司
推出日期	2013年11月14日	已發行單位	1,275,637,698 (截至 2019年3月28日)
原發售價	HK\$3.81	過戶處	香港中央證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:36 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0420/LTN20180420466_C.pdf

富豪產業信託

公司簡介

富豪產業信託是一家香港不動產投資信託。該信託及產業信託管理人的主要目標是通過積極增持酒店及策略性投資酒店、服務式住宅及商用物業，為富豪產業信託的基金單位持有人提供長遠、穩定及增長的分派及資本增值。該信託主要通過兩大分部運營。酒店物業分部投資於初步酒店、富薈上環酒店及富薈炮臺山酒店。混合用途物業分部投資於富薈灣仔酒店，包括酒店部分及非酒店部分。該信託由富豪資產管理有限公司管理。

上市日期	2007年3月30日	基金經理	富豪資產管理有限公司
推出日期	2006年12月11日	已發行單位	3,257,431,189 (截至 2019年3月31日)
原發售價	HK\$2.68	過戶處	香港中央證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:36 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2019/0411/LTN20190411491_C.pdf

開元產業投資信託基金

公司簡介

開元產業投資信託基金是一家香港房地產信託基金。其投資目標為通過投資於房地產資產組合，包括：零售及商業物業以及酒店或相關物業，向基金單位持有人提供穩定的定期分派及實現基金單位資產淨值長期增長。其投資組合包括六家五星級酒店及一家四星級酒店：杭州開元名都大酒店、杭州千島湖開元度假村、寧波開元名都大酒店、長春開元名都大酒店、上海松江開元名都大酒店、開封開元名都大酒店及浙江開元蕭山賓館。該信託基金由開元資產管理有限公司管理。

上市日期	2013年7月10日	基金經理	開元資產管理有限公司
推出日期	2013年6月10日	已發行單位	962,464,398 (截至 2019年3月31日)
原發售價	-	過戶處	卓佳證券登記有限公司

更新: 2019年4月10日09:36 HKT

最近期的年度報告：

http://www3.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2018/0427/LTN20180427623_C.pdf