

新增投資選擇

證監會發表《房地產投資信託基金守則》

隨著證監會在7月發表《房地產投資信託基金守則》後，市場可以向證監會遞交申請表，以便向公眾發售房地產投資信託基金，提供額外的投資產品，供投資者選擇。

房地產投資信託基金屬於集體投資計劃，擁有及管理可以產生收入的房地產項目，例如購物中心、寫字樓、酒店及住宅物業。這些基金一般會集中於物業投資，並會以股息方式將應課稅收入派發予有關計劃的持有人。

證監會曾經在3月發表《房地產投資信託基金守則》草擬本諮詢文件。我們共收到52份意見書。這些意見書來自投資銀行家、基金經理、律師、物業經理/發展商、測量師及會計師等。

因應所收到的意見，我們決定修訂多項主要規定，以便在保障投資者權益與利便市場發展之間取得平衡。

我們將容許房地產投資信託基金透過特別目的投資工具進行房地產投資，以便這些

基金可享有與地產公司相同的稅務看待。

在運作事宜上，有關改變包括：管理公司可以選擇以內部管理或外聘方式管理房地產投資信託基金；房地產投資信託基金借款限額增加至資產總值的35% (原有建議為資產淨值的35%)；派息比率降低至稅後淨收入的90% (原有限額為100%)；及估值密度為每年一次 (原有建議為每季一次) 等。

更重要的是，房地產投資信託基金可以投資於如酒店、主題公園及其他可產生收入的物業經營。證監會

會注意到，在房地產投資信託基金比較開發的市場，例如澳洲，房地產投資信託基金可以投資於酒店、主題公園、購物中心及甚至是醫院。

鑑於房地產投資信託基金在香港屬嶄新產品，證監會認可的房地產投資信託基金最初只限於投資香港物業。這是要配合我們的主要目標，即為投資者提供相對上有穩

(第2頁繼續)

新辦事處



證監會位於中環遮打大廈六至九樓的新辦事處已由6月30日起全面運作。

新辦事處所處位置便利投資者及市場參與者到訪，以及讓我們可以繼續有效地履行職責和提供具素質的服務。

證監會在收到需要遷出置地廣場的通知書後，在6月份將辦事處遷往遮打大廈。

搬遷過程相當順利，而我們亦能夠將有關成本，包括裝修費用盡量降低。我們所採用的裝修標準力求簡樸，並且盡量使用原來的傢俬。

上圖顯示證監會新辦事處的接待處。

內頁

- 香港維持主要基金管理中心中的地位 P.2
- 證監會與澳洲證監會簽署諒解備忘錄 P.2
- 季度財政狀況 P.2
- 消息摘要 P.2
- 《披露權益概要》 P.3
- 股東權益小組 P.3
- 加快處理牌照申請 P.3
- 你對房地產投資信託基金知多少? P.4
- 《整裝待發學投資》 P.4
- 留心特種認股證 P.4
- 提防 "鍋爐室" 騙局 P.4

《證監透視》

證監會推出全新短片

你對證監會的認識有多少?作為公眾人士，你是否知道我們怎樣處理你的投訴?作為中介人，你是否完全了解我們與你之間的夥伴關係如何運作?

對於上述問題，你都可以在證監會7月推出的資訊性短片《證監透視》中找到答案。

這是證監會首次以雜誌式短劇的形式攝製短片，向公眾介紹本會的工作。該套短片共分9集，旨在闡釋證監會的監管角色、目標、職能及實際工作。該套短片亦會重點講述《證券及期貨條例》對

市場的監管架構所帶來的一些改善。

該9集短片涵蓋以下內容：

- 監管有法—守護中的藝術
- 執法有道(上)—造市的後果
- 執法有道(下)—內幕交易的代價
- 發牌有據—把關中的堅持

(第3頁繼續)



《證監透視》短片推出儀式

香港維持主要基金管理中心地位

調查顯示行業活動更加活躍

證監會的一項調查發現，香港仍然是亞太區內吸引海外基金前來經營管理業務的主要基金管理中心。這亦顯示香港本土市場在2002年持續增長。

以下列出2002年基金管理服務調查的某些重要發現(有關價值是在2002年12月31日按港元計算的價值)：

- 192家公司提供基金管理及顧問服務，並從該等活動賺取營運總收入(2001年為172家)。
- 36家公司報稱以香港作為亞洲總部(2001

- 年為34家)。
- 所管理的資產總值為14,910億元(+0.4%)。其中63%源自海外投資者。
- 源自香港投資者的所管理的資產總值為5,580億元(+23%)，這亦是源自香港的資金連續第二年錄得增長。
- 在香港管理的資產總值，在撇除外判或委託予海外公司管理的資產數值後，總數達7,390億元(+11%)。該數字連續第三年增長。此等資產佔所管理的資產總值的百分比，由2000年的42.2%，上升至2002年的49.6%。在2002年，股票是

最主要的資產種類，並佔投資在香港管理的資產總值的59%。

- 行內有856位投資專業人士。他們主要從事股票投資活動，並擅長在亞太區投資，特別是內地及香港的投資。

證監會致力協助香港進一步提昇其作為亞洲首選基金管理中心的優勢。

有關調查報告可於證監會辦事處索取及在證監會網站上瀏覽。

證監會與澳洲證監會簽署諒解備忘錄

加強在監督基金經理方面的合作

證監會與海外監管機構的合作對有效監督市場關係重大。

本會在6月底與澳大利亞證券及投資事務監察委員會(澳洲證監會)簽署了跨境投資管理活動合作及監管聲明(諒解備忘錄)。

根據該諒解備忘錄，證監會及澳洲證監會將可以在各自的司法區內獲發牌的基金經理的活動互相交換信息及向對方提供協助。此舉有助證監會監督及監管獲澳洲證監會發牌的及管理香港證監會認可基金的基金經理。

證監會已按照這個合作監管平台修訂《單位信託及互惠基金守則》，以便將澳洲列為其中一個可接納的監察制度。可接納的監察制度目前包括美國、英國、法國、德國、盧森堡及愛爾蘭。該守則內將澳洲納入為其中一個可接納的監察制度的修訂，已於2003年8

月1日刊登於憲報。

獲澳洲證監會發牌的基金經理如符合若干準則及其他適用的基本資格規定(例如財政資源及管理專業知識)，便有資格管理證監會認可的基金。

證監會主席沈聯濤先生歡迎澳洲的基金經理進入香港市場。他相信該等基金經理在管理廣泛類別的投資基金方面的專業知識，將會對香港有所裨益。

澳洲證監會主席Mr David Knott(諾特先生)表示澳洲十分重視其與香港證監會的緊密合作關係。

該諒解備忘錄已上載於證監會網站。請按入“職位空缺及其他資料”-“跨境合作”一欄瀏覽。

季度財政狀況

證監會於8月中發表最近一次的《季度報告》，該報告涵蓋2003年4至6月的情況。根據報告，證監會在首季錄得740萬元虧損，比預算中的赤字預測少70%。在6月30日，本會儲備維持於5億5,800萬元。

由於市場成交額較預測為高，加上來自香港交易所的雙重存檔費用，本季總收入較去年同期增加3%至9,350萬元。首季開支亦增加3%至1億80萬元，主因是搬遷辦事處及雙重存檔職能需要額外人事支出。

根據現有的資料並在嚴格控制開支的措施配合下，證監會主席沈聯濤先生預期下季赤字將不會超過2,190萬元的預測水平。

如欲獲得更多詳情，請到證監會網站瀏覽《季度報告》，而該報告的印刷本亦可於證監會的辦事處索取。

消息摘要

費用

政府的證券經紀業營商環境工作小組建議，為提高證券費用及收費的透明度，證監會及金管局應優先處理將經紀費用分類的問題。

就此而言，證監會已經與香港金融管理局合作，就將與證券交易服務有關的費用及收費歸入幾個概括類別的建議，諮詢銀行業的意見。該項建議由一個以證監會及經紀業代表聯合組成的工作小組提出。該工作小組目前正考慮所收到的意見。預期有關的市場諮詢工作可於第三季度進行，而有關的費用及收費分類則預料可於年底前落實。

《穩定價格規則》

證監會建議修改《證券及期貨(穩定價格)規則》(《穩定價格規則》)，以便認可《英國穩定價格規則》。有關的諮詢期於8月18日結束。《穩定價格規則》訂明在何種情況下，穩定價格行動不會被視為市場失當行為。為施行《穩定價格規則》，證監會一向都希望能夠對於就打擊操縱市場活動提供類似的監管保障的若干海外司法管轄區給予認可。

任命

郭炳聯先生再獲委任為非執行董事，任期一年至2004年7月31日。

新增投資選擇

(續第1頁)

定回報，而相關投資亦已為投資者所理解的額外產品選擇。香港在物業所有權方面的法律架構清晰已為投資者所熟悉，而且有大量現成的中介人為這個市場服務。我們將成立專責小組，以便隨著房地產投資信託基金市場逐步發展，評核有關投資地域的限制。

證監會將不時檢討該守則(請同時參閱第4頁投資者焦點)。

該守則、有關的諮詢總結文件及投資者教育小冊子可於證監會辦事處索閱及於本會網站下載。



《披露權益概要》

已更新概要提供更多指導

證監會致力保障投資者權益及提升市場素質。法團內幕人士例如董事及大股東的權益披露，有助加強透明度及為投資者提供更完整及素質更佳的資料，使他們可以作出有根據的投資決定。因此，我們對於未有作出披露及作出虛假或具誤導性的披露採取嚴厲的態度。

《證券及期貨條例》收緊了有關披露權益的規定。例如，股東須披露其權益的觸發點已由10%降至5%，而申報期限亦由5個營業日縮短為3個營業日。

為了協助市場人士遵守有關規定，本會在2003年3月發出了《證券及期貨條例》第XV部的《概要》。之後，本會陸續收到市場人士查詢，因而決定更新《概要》的內容。

我們已針對以下事項，於本月內對登載於證監會網站的《概要》作出了若干修訂：因“配售”及“先舊後新配售”而引致的披露責

任、受控法團的權益可獲豁免而無須彙總計算、全資擁有集團的豁免與《證券及期貨（披露權益 - 證券借貸）規則》下的豁免之間的互動效果，以及其他多項詳細事項。

本會希望市場人士在閱讀該《概要》後，能夠對披露責任有更深入的了解。我們亦希望藉此提醒市場參與者，本會嚴厲對待任何不遵守法例的行為。

在執行第XV部時，我們會按照先後次序，重點處理以下事項：沒有披露權益、作出虛假或具誤導性的披露，及未有及時作出披露。

經更新後的《第XV部的概要》載於證監會網站內“條例草案、法例及守則”-“《證券及期貨條例》”-“第XV部 - 披露權益”的環節中。

股東權益小組

證監會股東權益小組在六月份召開第14次會議。證監會諮詢各小組成員對香港交易所的《最佳應用守則》修訂草擬稿的意見，以及上市公司需要在其《企業管治報告》內載述的內容。根據香港交易所就有關企業管治事宜而對《上市規則》作出的建議修訂，上市公司需要發表《企業管治報告》。

小組成員就有關的實質內容及其鋪排方式發表意見。一般而言，小組成員支持上市公司發表《企業管治報告》，並認為《最佳應用守則》的修訂草擬本完善了現有的守則。證監會已在其向香港交易所發表的意見書中加入小組成員的意見。

加快處理牌照申請

引入新服務承諾

隨著證監會在上月訂出一套新服務承諾後，中介人可望他們的牌照申請將可更迅速地獲得處理。

證監會已引入新的服務承諾及改善現有的承諾。（見附表）

雖然證監會的人手緊絀，但鑑於有關程序已經簡化，加上所採用的電腦系統亦已增強功能，我們有信心可以加快處理各項牌照申請。例如，申請者再毋須提交若干如學歷證書或僱主證明函件等證明文件，亦毋須提交重複的資料。

我們將有能力達致服務承諾，除非申請者提交的文件資料不全，或需附加發牌條件，或有關個案具爭議性，例如涉及申請人是否具備適當人選的資格。

儘管證監會的工作量不斷增加，但我們仍引

入該等新服務承諾，以完善證監會所提供的服務。隨著《證券及期貨條例》的實施，證監會目前是在沒有增添額外資源的情況下，處理約27,000宗從舊有牌照過渡至新發牌機制的申請。

在新制度下首四個月，共有34個法團及1,377名代表成功地將舊有牌照轉換為《證券及期貨條例》下的新牌照，佔業界總數的7%。另有53家法團及約1,000名代表已提交過渡申請，並將在短時間內獲發出新牌照。

為便利過渡程序，舊制度下的持牌人可以在證監會網站找到部分已填妥的過渡申請表樣本。我們亦已簡化將發牌條件轉移到新牌照的程序，以加快過渡程序。

自2003年4月1日起，我們在同期共收到1,373份新加入有關行業的牌照申請，其中20份來自法團，1,353份來自個人新入職者。

《證監透視》

(續第1頁)

- 監察有誠 - 與中介人的夥伴關係
- 保障有理 - 制裁與賠償
- 收購有義 - 公平、公正的交易
- 規管有方 - 認可基金的監管
- 投訴有途 - 理據與規範



該套短片的節錄版本（每集長約5分鐘）最近已在有線電視播出。假如你錯過了，仍可以收看該套短片的完整版本，當中有某幾集長達7分鐘。該套完整版本的《證監透視》已收錄於錄像光碟，以及上載於證監會的網上投資者資源中心(www.hkeirc.org)。

為配合該套短片，證監會亦印製了一份中文單張，簡述每集的內容。

本會亦已將光碟和單張寄予各持牌機構。證監會鼓勵中介人在辦公地點播放這套短片。

我們認為，提高公眾對證監會工作的認識，能夠令監管市場的工作更有效率，並提高投資者的信心。

公眾可於證監會辦事處免費索取該錄像光碟和有關於單張。

20% 的申請者申請較快發出的臨時牌照。

作為我們致力協助市場參與者了解新的監管制度的其中一環，我們已在證監會網站內，就牌照及其他事項，登載更多已經確定或修訂的常見問題和答案。

服務承諾

確認收妥牌照申請	2個工作天
處理申請：	
代表（臨時牌照）	7個工作天
代表（一般牌照）	8周
代表（負責人員牌照）	10周
法團	15周
隸屬關係的轉移	7個工作天

投資者焦點

你對房地產投資信託基金知多少？

做功課至為重要

房地產投資信託基金標誌著嶄新的投資選擇。所有向公眾發售的房地產投資信託基金都需要在香港聯合交易所上市。

房地產投資信託基金屬於“信託”的一種，具有明確界定的投資政策，以及主要投資於可以產生收入的房地產項目。當你購買房地產投資信託基金時，你是倚賴有關的“管理公司”去適當地管理有關的物業投資組合，從而為單位持有人帶來定期收入。

另一方面，假如你選擇投資於地產公司的股份，你是倚賴有關公司的董事局以可產生利潤的方式去管理有關業務，而有關業務並不限於物業投資及物業發展。

即使你投入的資金有限，投資於房地產投資信託基金仍使你得以參與多元化的大型優質物業投資組合。相對於直接持有物業，你的

投資將較具流通性。

此外，房地產投資信託基金須將最少90%的稅後淨收益，以股息的形式派發予其持有人。至於地產公司則可以視乎經營環境，不時修訂其股息政策。投資者亦必須注意到，房地產投資信託基金的借款上限為其資產總值的35%，但上市地產公司卻沒有這樣的借款限制。

你在購買任何房地產投資信託基金單位之前，必須閱讀有關的銷售文件。下列資料是你必須留意的：

- 相關物業素質，包括所在位置、租戶類別組合、租賃期、租戶有否拖欠租金。
- 股息分派政策、各項費用及收費。
- 若有提供租金保證，則有關保證的條款，如有關保證期限及所涵蓋物業。

險、進行交易所涉及的步驟，以及包括基金、認股證、期貨及債券等不同投資產品的特點。投資者將會學到如何管理投資，並會瞭解到可以如何保障自己的權益。

網上投資者資源中心(www.hkeirc.org)同時登載兩個嶄新專題文章系列《整裝待發學投資》及《期貨及期權》，就以上小冊子涵蓋的課題提供更豐富資料。

公眾人士可到證監會辦事處及消費者委員會的消費者諮詢中心免費索取《整裝待發學投資》，亦可以在證監會網站內“給投資者的建議”-“投資者教育工作”一欄閱覽這本小冊子。



投資必定附帶風險。房地產投資信託基金亦不例外。房地產投資信託基金可以產生的回報總額須視乎物業市場的表現而定。假如房地產投資信託基金錄得經營虧損，例如須就出售物業或重新估值而帶來的虧損作出調整，則有關基金有可能不派發股息。因此，你在投資之前，必須了解可以影響到物業市場的重要因素，例如利率、經濟增長前景、物業周期及租務周期。

要做精明的投資者，你必須研究房地產投資信託基金的風險、預期收益及其物業素質，以確保有關的房地產投資信託基金適合你。

假如你想知道更多有關房地產投資信託基金資料，可參閱名為《房地產投資信託基金 - 求知起步篇》投資者小冊。該小冊已於證監會辦事處派發，及載於證監會網站“給投資者的建議”-“投資者教育工作”部分內。

《整裝待發學投資》

投資者在認購首次公開發售的股份前需知道甚麼資料？你是否完全明白保證金買賣以至接受收購要約等不同交易涉及的交易步驟？

對於以上問題，你都可在我們最新的投資者教育小冊《整裝待發學投資》中找到答案。

在這本投資者教育小冊中，投資者將認識到我們虛構的主角柏賢。我們會與柏賢一同經歷買賣股票、基金等過程，並了解他如何選擇舊同學倩婷為經紀。柏賢的經歷顯示投資並不只是低買高賣那麼簡單。透過研究柏賢的經歷，投資者可學習到如何避免犯錯。

這小冊子共分14章，涵蓋課題廣泛，例如怎樣找尋合適的經紀、保證金買賣所涉及風

留心特種認股證

你曾否遇過有關特種認股證的問題？證監會最近收到多宗有關特種認股證表現的投訴，認為有需要發出下列的忠告。

《特種認股證》是一種特別的衍生認股證，它們具備有別於標準認購證或認沽證的特徵。特種認股證在大利市機上顯示的名稱附有“X”這個字母，以資識別。

投資者需要緊記，在投資前，你必須對有關產品有清楚了解。在我們收到有關特種認股證的投訴中，大部分看來都是源於投資者對特種認股證的特點缺乏認識，以及對當中的風險和回報瞭解不足所致。你應先細閱特種認股證的上市文件，明白當中的條款。這有助你瞭解特種認股證的獨有特徵及其運作方式。

假如你想進一步瞭解特種認股證，證監會已在網上投資者資源中心(www.hkeirc.org)登載了一篇名為《特種認股證》的全新專題文章。

在該篇文章中，我們解釋了一些特種認股證的特點及它們與標準認股證之間的分別。

證監會於較早時刊登了一系列有關衍生認股證的文章，向投資者介紹衍生認股證的特性及常用詞彙、流通量提供者所擔當的角色，以及如何選擇及買賣衍生認股證。這些文章均載於網上投資者資源中心。

提防“鍋爐室”騙局

如果你收到游說你投資海外金融產品的自薦電話，他們可能是鍋爐室經營者。緊記核實來電者是否領有適當牌照，並查明投資產品的真確性，切勿在未核實對方身份前付錢。如對任何經營者有疑問，請即時向我們舉報。

我們最近再向投資者發出警報，是因為此等活動再次變得猖獗。在六月和七月，再有13家“鍋爐室”公司被列入無牌公司名單，而且有更多香港投資者成為騙徒目標。

“鍋爐室”指一群濫竽充數的推銷員，利用

自薦電話去游說有意投資的人士購買某些真實或虛構的投資項目。通常，他們以虛擬辦公室方式運作，並經常使用電話或電郵接觸其他國家的投資者，而從不會親身與投資者會晤。他們採用高壓推銷手段，可能游說投資者投資於海外的產品。不過，一旦投資者付上金錢，經營者就會消失。

我們在證監會網站備存一份無牌經營海外公司名單，當中有某些可能是“鍋爐室”公司。請按“給投資者的建議”-“投資警報”-“無牌公司名單”一欄。

證券及期貨事務監察委員會

香港中環干諾道中八號遮打大廈八樓