

## **18.1 修訂及豁免**

就證監會認可置富產業信託而言，管理人已為有關修訂及／或豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的若干規定向證監會作出申請並獲其批准。該等修訂及豁免的概要載列如下。

### **18.1.1 關連人士交易－房地產投資信託基金守則第8章**

管理人已就置富產業信託若干持續的關連人士交易向證監會申請並已獲豁免嚴格遵守根據房地產投資信託基金守則第8章的若干規定，詳情見本文件第17節（「持續關連人士交易」）。

### **18.1.2 使用特殊目的公司－房地產投資信託基金守則第7.5(d)段**

房地產投資信託基金守則第7.5(d)段規定，房地產投資信託基金只有在擁有不超過兩層的特殊目的公司的情況下，方可透過特殊目的公司持有房地產項目。根據該段的附註，證監會具有酌情權可在理據充分的特別情況下允許額外一層或多層特殊目的公司。

置富產業信託透過三層特殊目的公司（「**特殊目的公司**」）持有沙田第一城物業。過往，沙田第一城物業一直透過特殊目的公司持有。2005年，置富產業信託通過購入特殊目的公司而購入該物業。倘若沙田第一城物業乃透過不超過兩層的特殊目的公司持有，則需要於特殊目的公司或該物業本身往上轉移權益。有關轉移不可以低於一般價值進行，並會產生不必要的交易成本，此對於置富產業信託及基金單位持有人而言並無好處。反之，目前的持股結構可提供靈活性，並方便日後透過特殊目的公司的任何層面進行涉及處置該物業的重組活動。此外，其中一個特殊目的公司為於英屬處女群島註冊成立的公司，在日後涉及沙田第一城物業的重組活動中，其存在將可進一步減低交易成本。

基於上述理由，管理人已向證監會申請並獲其確認，根據房地產投資信託基金守則第7.5(d)段附註，置富產業信託獲准透過三層特殊目的公司持有有關沙田第一城物業的房地產項目，惟須受在未經證監會進一步批准下，置富產業信託就該物業採用的特殊目的公司層數（為三層）不得改變的條件所規限。

### **18.1.3 信託契約的規管法律－房地產投資信託基金守則第9.5段及附錄D第3段**

根據房地產投資信託基金守則第9.5段及附錄D第3段，房地產投資信託基金必須受制於香港法律及受到香港法律規管。誠如第15.16節（「信託契約—管轄法律及司法管轄權」）所提述，信託契約受新加坡法例規管。管理人已向證監會申請並獲其批准豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則的規定，故信託契約及置富產業信託已獲准於介紹形式上市後仍繼續受新加坡法例規管。

## 修訂、豁免及發牌條件

如新加坡法例有任何變動，導致基金單位持有人的權利或獲得的保障蒙受重大不利影響（相對於受香港法例管制的房地產投資信託基金的基金單位持有人的權利或獲得的保障而言），則管理人會考慮房地產投資信託基金守則第 10.3 段的披露責任。

### 18.1.4 以基金單位支付管理人費用－房地產投資信託基金守則第 12 章

誠如第 12.7 節（「管理人—管理人費用」）所提述，應付予管理人的管理人基本費用及（如適用）收購費用或出售費用（統稱「**管理人費用**」）可能以按市價發行基金單位的方式支付。管理人已向證監會申請並獲其批准，就向管理人發行基金單位作為支付全部或部分管理人費用豁免嚴格遵守房地產投資信託基金守則第 12 章的若干規定，惟受下述條件所限：

- (a) 就房地產投資信託基金守則而言，置富產業信託發行予管理人作為支付每一財政年度的全部或部分管理人費用的基金單位數目，將計入根據房地產投資信託基金守則第 12.2 段管理人毋須基金基金單位持有人批准而可於每一財政年度發行的已發行基金單位 20%（或房地產投資信託基金守則不時批准的較低百分比）的部分；
- (b) 於每一財政年度，可發行予管理人作為支付該財政年度的全部或部分管理人費用的基金單位最高數目，以於緊接的上一財政年度最後一日已發行基金單位總數，另加於有關財政年度置富產業信託為收購或出售（視情況而定）任何房地產所需融資而發行的基金單位數目（如有）的 3% 為限；
- (c) 向管理人發行基金單位以支付其全部或部分管理人費用，必須嚴格按照信託契約的規定及適用法規進行；及
- (d) 倘以基金單位形式支付的全部或部分管理人費用超逾房地產投資信託基金守則第 12.2 段及上文第 (b) 段所載的有關界限，而並無取得基金單位持有人就此目的發行基金單位的批准，則該管理人費用超額部分將由置富產業信託以現金向管理人支付。

### 18.2 發牌條件

除證券及期貨條例所載的法定條件外，證監會已對管理人施加下列發牌條件：

- (a) 管理人的牌照在下述情況下將失效及不再有效：
  - (i) 置富產業信託被取消認可資格；或
  - (ii) 管理人不再擔任置富產業信託的管理公司；及
- (b) 就第 9 類受規管活動而言，管理人只可從事置富產業信託的管理工作。