

有關新加坡房地產投資信託基金(「新加坡房地產投資信託基金」)的新加坡法例

下文概述了於本通函日期適用於新加坡房地產投資信託基金的基金單位持有人(「**基金單位持有人**」)的新加坡法例一些主要條文。

以下概要並非有關新加坡房地產投資信託基金的新加坡法例的全面或詳盡描述，僅供一般指引用途，並不構成法律意見，亦不得用於替代有關新加坡房地產投資信託基金的新加坡法例或作為對該等法例的具體法律意見。有意投資者及／或基金單位持有人應就其於有關法例的相關法律責任向彼等各自的法律顧問諮詢具體法律意見。

概覽

新加坡房地產投資信託基金本質上為一個由資產管理人(「**管理人**」)與受託人(「**受託人**」)簽立的信託契約(「**信託契約**」)所構成的基金單位信託計劃，主要受新加坡法例第289章證券及期貨法案(「**證券及期貨法案**」)及集體投資計劃守則(「**集體投資計劃守則**」)(包括附錄二有關集體投資計劃守則的物業基金指引)規管。

管理人有責任管理該計劃的資產及就新加坡房地產投資信託基金作出重要的管理決定，例如投資、撤資、融資及制定分派政策。

受託人以信託形式為基金單位持有人持有該計劃的所有資產，在一般情況下，於履行其權責時會審慎及警惕行事及保障基金單位持有人的權利及權益。基金單位持有人乃新加坡房地產投資信託基金的公共權益持有者，彼等為信託計劃提供股本，繼而獲發行新加坡房地產投資信託基金的基金單位(「**基金單位**」)，每個基金單位於信託計劃的實益權益中佔有不可分割的部分。

信託契約

信託契約的條款及條件對每名基金單位持有人(及通過有關基金單位持有人取得權益的所有人士)均具約束力，猶如有關基金單位持有人乃信託契約的訂約方，並猶如信託契約載有有關基金單位持有人作出的契諾，據此承諾遵守信託契約的條文並受其約束，且猶如每名基金單位持有人已授權管理人及／或受託人作出一切信託契約可能規定其須作出的事項。

基金單位及基金單位持有人

基金單位持有人的權利及權益均載於信託契約。根據信託契約，該等權利及權益由受託人提供保障。

每個基金單位於新加坡房地產投資信託基金均佔有一份不可分割權益。基金單位持有人於新加坡房地產投資信託基金相關資產中並無擁有衡平法上的權益或所有權權益，且無權將新加坡房地產投資信託基金的任何資產(或其任何部分)或任何房地產，或於新加坡房地產投資信託基金的任何資產及房地產相關資產(或其任何部分)的任何權益轉為己有。基金單位持有人的權利限於要求新加坡房地產投資信託基金按照信託契約的條文獲得妥善管理，包括(但不限於)向管理人或受託人提出起訴。

1. 基金單位持有人的申報責任

基金單位持有人就所持主要基金單位數量及主要基金單位數量變動知會受託人的責任

證券及期貨法案第2(1)條

就集體投資計劃(在此指新加坡房地產投資信託基金)而言,「主要基金單位持有人」指於該計劃的基金單位中擁有權益的參與者,而其擁有的權益並不少於該計劃所有參與者的全部表決權的5%。

新加坡法例第50章公司法案(「公司法案」)第82條,與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

新加坡房地產投資信託基金的主要基金單位持有人須於成為主要基金單位持有人後兩個營業日內通知受託人其於新加坡房地產投資信託基金表決權的權益。

公司法案第83及84條,與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

主要基金單位持有人須於其得悉所持基金單位數量百分比水平出現變動或其不再為主要基金單位持有人後兩個營業日內通知受託人有關變動。

「百分比水平」的變動指主要基金單位持有人於新加坡房地產投資信託基金的權益出現任何變動,而導致其權益於該項變動後增加或減少至下一個1%的分界點。例如,於新加坡房地產投資信託基金的權益由5.1%增至5.9%時毋須作出通知,但由5.9%增至6.1%則須作出通知。

基金單位持有人就所持主要基金單位數量及主要基金單位數量變動知會新交所的責任

證券及期貨法案第137A條

根據證券及期貨法案第137A(1)條,主要基金單位持有人亦須同時向新交所作出上述通知。任何人士未能遵守第137A(1)條即犯下證券及期貨法案第137A(2)條所訂罪行,一經定罪,可處以不超過25,000新加坡元的罰款,倘於定罪後繼續犯罪,則於繼續犯罪期間進一步處以每日2,500新加坡元的罰款。

不合規的後果

公司法案第89條,與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

未能遵守申報責任的人士即屬犯罪,一經定罪,可處以不超過5,000新加坡元的罰款,倘於定罪後繼續犯罪,則於繼續犯罪期間進一步處以每日500新加坡元的罰款。

公司法案第90條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

第90條規定，就未能遵守第82條、83條或84條而被檢控的被告人倘能證實其因未知悉有關事實或事件(其存在為構成犯罪的必要條件)及：

- (a) 彼於傳訊當日並未得悉上述情況；或
- (b) 彼於傳訊當日之前少於七日內方得悉上述情況，

則可對檢控進行抗辯。然而：

- (i) 倘該名人士於合理盡職地執行事務時應已得悉；或
- (ii) 該名人士的僱員或代理，即身為就其僱主或當事人於新加坡房地產投資信託基金的基金單位的權益履行責任或行事的僱員或代理已得悉，或於合理盡職地執行其僱主或當事人的事務時應已得悉，

則該名人士將會被確切地推定當時已經得悉該事實或事件。

法院對違規主要基金單位持有人的權力**公司法案第91條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀**

倘主要基金單位持有人未能遵守第82條、83條或84條，則一經部長申請，無論違規現象是否繼續存在，法院均可作出下列其中一項或多於一項判令：

- (a) 禁止主要基金單位持有人出售其作為主要基金單位持有人的新加坡房地產投資信託基金的基金單位的任何權益的判令；
- (b) 禁止已登記或有權登記成為(本條文)(a)段所述基金單位持有人的人士出售於該等基金單位的任何權益的判令；
- (c) 禁止行使主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的新加坡房地產投資信託基金的任何基金單位所附帶的任何表決權或其他權利的判令；
- (d) 指示受託人不可支付或拖延支付其就主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的任何基金單位應收新加坡房地產投資信託基金的任何款項的判令；
- (e) 指示出售主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的新加坡房地產投資信託基金的全部或任何基金單位的判令；
- (f) 指示受託人不可登記轉讓或轉交特定基金單位的判令；
- (g) 毋須理會主要基金單位持有人擁有或已經擁有權益的新加坡房地產投資信託基金的特定基金單位所附帶的表決權或其他權利的任何行使的判令；

- (h) 為確保遵守本節的任何其他判令，指示受託人或任何其他人士作出或禁止作出一項具體事宜的判令。

本節作出的任何判令可能包括法院認為屬公正的附屬或相應條文。

倘法院信納以下情況，則法院不會作出禁止行使表決權以外的判令：

- (i) 主要基金單位持有人因疏忽或過失或未知悉有關事實或事件而未能遵守；及
- (ii) 在所有情況下，違規現象可予解釋時。

任何人士違反或未能遵守本節作出而適用於該人士的判令即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過5,000新加坡元的罰款，倘於定罪後繼續犯罪，則於繼續犯罪期間進一步處以每日500新加坡元的罰款。

不得向證券交易所、期貨交易所、指定結算所及證券業理事會提供虛假陳述的責任

證券及期貨法案第330條

任何人士於買賣證券或集體投資計劃時蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券交易所、期貨交易所、指定結算所或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新加坡元的罰款或監禁不超過兩年或兩者併罰。

此外，任何人士就證券業理事會根據證券及期貨法行使其職能時所規定的任何事項或事件蓄意欺騙、作出或提供或在明知而故意的情況下授權或允許作出或提供任何虛假或誤導性陳述或報告予證券業理事會或其任何高級職員即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過50,000新加坡元的罰款或監禁不超過兩年或兩者併罰。

披露於新加坡房地產投資信託基金表決權的實益權益的責任

公司法案第92條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

根據公司法案，受託人可以書面通知要求任何基金單位持有人在該通知所訂明的合理時間內知會受託人：

- (a) 該基金單位持有人乃以實益擁有人或以受託人的身份持有任何基金單位，倘該基金單位持有人以受託人身份持有任何基金單位，則在其可盡量披露的情況下，其代為持有該基金單位的人士為何人(姓名或可辨別該人身份的其他詳細資料)以及有關權益的性質；及

- (b) 該基金單位持有人持有的任何基金單位所附帶的任何表決權是否某一協議或安排的主要內容而據該協議或安排另一人士有權控制該等權利的行使，如確屬此情況，則須提供該協議或安排的詳情以及其訂約方。

倘受託人根據該通知獲知會有任何其他人士於任何基金單位擁有權益，則受託人可以書面通知要求該其他人士在該通知所訂明的合理時間內知會受託人：

- (i) 該其他人士乃以實益擁有人或以受託人的身份持有該權益；及
- (ii) 倘該權益由受託人持有，則在其可盡量披露的情況下，其代為持有該權益的人士為何人（姓名或可辨別該人身份的其他詳細資料）以及有關權益的性質。

不合規的後果

公司法第92(6)條及(7)條，與證券及期貨法案第137B條一併閱讀

任何人士：

- (a) 未能遵守須作出資料披露的通知；或
- (b) 充作遵守作出有關通知而作出其明知在要項上屬虛假的任何陳述或罔顧後果地作出於要項上屬虛假的任何陳述，

即屬犯罪，一經定罪，可處以不超過10,000新加坡元的罰款或監禁不超過兩年。

然而，未能遵守須作出資料披露的通知的人士倘可證明受託人已擁有有關資料或提供資料的規定屬繁瑣或無理纏擾，則屬無罪。

2. 買賣新加坡房地產投資信託基金的基金單位時所禁止的行為

禁止虛假交易及操控市場

證券及期貨法案第197條

第197(1)條禁止製造(i)任何基金單位於證券交易所交易活躍及(ii)該等基金單位的市場或價格的虛假或誤導性跡象。

第197(2)條禁止以下列方式影響基金單位的價格：

- (a) 進行並無涉及該等基金單位實益擁有權變動的買賣；及
- (b) 任何虛構交易或手段。

然而，就第197(2)條所訂罪行而言，倘一名人士能證明其買賣基金單位的目的並非或不包括製造基金單位市場或基金單位價格的虛假或誤導性跡象的目的，即可進行抗辯。

根據第197(3)條，倘一名人士：

- (i) 直接或間接落實、參與、牽涉或從事任何基金單位的任何買賣交易，而當中並無涉及基金單位實益擁有權的任何變動；
- (ii) 作出或促使作出按特定價格出售任何基金單位的要約，而彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出按與上述價格幾乎相同的價格購買同等數目或幾乎同等數目的基金單位的要約；或
- (iii) 作出或促使作出按特定價格購買任何基金單位的要約，而彼已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出或得悉與其有聯繫的人士已作出或促使作出或擬作出或擬促使作出按與上述價格幾乎相同的價格出售同等數目或幾乎同等數目的基金單位的要約，

即被視為製造基金單位於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象，除非彼證明如此行事的目的並非或不包括製造基金單位於證券市場交易活躍的虛假或誤導性跡象的目的。

第197(5)條規定，倘有關人士在買賣前於基金單位中擁有權益，或與該等基金單位相關的上述人士有聯繫的人士於買賣後於基金單位中擁有權益，則買賣基金單位不涉及實益擁有權的變動。

禁止作出陳述或散佈具誤導性的重大消息**證券及期貨法案第199條**

第199條禁止作出虛假或誤導性陳述。根據此條文，任何人士概不得作出於要項上屬虛假或具誤導性及可能：

- (a) 誘使他人認購基金單位；
- (b) 誘使他人買賣基金單位；或
- (c) 具有提高、降低、維持或穩定基金單位市價作用的陳述或散佈具有上述作用的消息，

而彼在作出陳述或散佈消息時：

- (i) 不在意陳述或消息的真假；或
- (ii) 知悉或理應知悉陳述或消息於要項上屬虛假或具誤導性。

禁止以欺詐行為誘使他人買賣基金單位**證券及期貨法案第200條**

第200條禁止任何人士以下列方式誘使或企圖誘使他人買賣基金單位：

- (a) 作出或刊登彼知悉或理應知悉屬具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；
- (b) 對重要事實作任何不忠實的隱瞞；
- (c) 罔顧後果地作出或刊登具誤導性、虛假或欺騙性的任何陳述、承諾或預測；或
- (d) 在任何機器、電子或其他設備上記錄或儲存，或利用彼知悉於要項上屬虛假或具誤導性的資料。

第200(2)條規定，在任何法律程序上任何被控違反(本條文)(d)項的人士若可證明彼在如此記錄或存儲此等資料時並無合理理由預計任何其他人士將會獲得此等資料，即可進行抗辯。

禁止利用操縱及欺騙手段**證券及期貨法案第201條**

第201條禁止任何人士就認購、購買或出售任何基金單位：

- (a) 利用任何手段、計劃或技巧進行欺詐；

- (b) 對任何人士作出任何屬欺詐或欺騙或可能屬於欺詐或欺騙的作為、行為或業務運作；
- (c) 對要項作出任何失實陳述；或
- (d) 遺漏令所作陳述在其作出的情況下不致誤導所必需的重大事實。

禁止內幕交易

證券及期貨法案第218條及219條

倘一名與新加坡房地產投資信託基金有關連的人士擁有在一般情況下不可獲得有關新加坡房地產投資信託基金的消息，而一旦在一般情況下可獲得有關消息，合理人士將預期有關消息會對基金單位的價格或價值產生重大影響，而關連人士知悉或理應知悉：

- (a) 在一般情況下不可獲得有關消息；及
- (b) 一旦在一般情況下可獲得有關消息，有關消息會對基金單位的價格或價值產生重大影響，

則關連人士不得（不論以當事人或代理的身份）：

- (i) 認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位；或
- (ii) 促使他人認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位。

倘基金單位獲准在證券交易所（即新交所）的證券市場買賣，則關連人士不得直接或間接向他人傳達或促使傳達有關消息，而關連人士知悉或理想知悉該人士將會或可能會：

- (aa) 認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位；或
- (bb) 促使第三者認購、購買或出售或訂立協議認購、購買或出售任何基金單位。

就本段而言，「關連人士」包括：

- (I) 管理人；
- (II) 其高級職員¹⁴及主要股東；
- (III) 管理人的關連公司及其高級職員；
- (IV) 關連公司的主要股東；及
- (V) 主要基金單位持有人或其職位在合理情況下預計可使其因任何專業關係或其本身(或管理人或管理人的主要股東或其身為高級職員所任職的法團)與新加坡房地產投資信託基金之間的業務關係或其作為主要基金單位持有人的高級職員或管理人的主要股東而可接觸到本段所述類別消息的人士。

第219條規定，擁有內幕消息而本身並非關連人士的人士將被視為「內幕人士」，因而亦須遵守上述禁令。

證券及期貨法案第216條

第216條規定，倘有關消息會或可能會影響一般投資基金單位人士決定是否認購、購買或出售上述基金單位，則該合理人士會被視為可預料消息對基金單位的價格或價值造成重大影響。

不合規的後果

證券及期貨法案第232條

每當新加坡金融管理局(「新加坡金管局」)認為任何人士違反證券及期貨法案第XII部有關「市場行為」的任何條文，則新加坡金管局可在取得公訴人的同意下，向法庭起訴該人士，徵求法庭頒令以就其違法情況予以民事處罰。

倘法庭於衡量相對的可能性後，信納該人士違反證券及期貨法案第XII部有關「市場行為」的條文會導致其賺取溢利或避免損失，則法庭可頒令其支付下述金額的民事罰款(以較高者為準)：

- (a) 不超過該人士因違法事項所賺取溢利或彼所避免損失金額的三倍；或
- (b) 倘該人士並非法團，則為50,000新加坡元，而倘該人士為法團，則為100,000新加坡元。

¹⁴ 證券及期貨法案第218(6)條訂明「高級職員」的涵義，就法團而言，「高級職員」包括(a)該法團的董事、秘書或僱員；(b)該法團的接管人或該法團財產的接管人及管理人；(c)該法團的司法管理人；(d)該法團的清盤人；及(e)受託人或負責管理該法團與他人之間的妥協或安排的其他人士。

倘法庭於衡量相對的可能性後，信納該人士違反證券及期貨法案第XII部有關「市場行為」的條文並無導致該人士賺取溢利或避免損失，則法庭可頒令其繳納金額不少於50,000新加坡元而不多於二百萬新加坡元的民事罰款。

證券及期貨法案第204條及221條

任何人士違反證券及期貨法案第197條、199條、200條、201條、218條或219條條即屬犯罪，一經定罪，須處以不超過250,000新加坡元的罰款或監禁不超過七年或兩者併罰。第204條及221條進一步規定，在法院根據第232條頒令其就違法事項支付民事罰款之後，或該人士根據第232(5)條與新加坡金管局達成協議支付民事罰款(不論其有否承認責任)，概不會就此項違法事項向其提出起訴。

3. 收購責任－與收購有關的犯罪及責任

新加坡公司收購及合併守則(「收購守則」)下的責任以及不合規的後果

收購守則對新加坡房地產投資信託基金的適用性

近期對證券及期貨法案的修訂已於2009年7月29日生效，致使收購守則的覆蓋範圍擴展至新加坡房地產投資信託基金¹⁵。進行涉及新加坡房地產投資信託基金的收購或合併交易的各方必須遵守收購守則，而收購守則的條文將據此詮釋。

收購守則下的責任

根據收購守則，倘任何人士個別收購或連同一致行動人士收購30.0%或以上基金單位(即新加坡房地產投資信託基金附帶表決權的基金單位)權益，則可能須要根據收購守則就餘下基金單位提出收購建議。倘任何人士個別持有或連同一致行動人士持有基金單位的30.0%至50.0%(包括首尾)而於任何六個月期間增購1.0%基金單位，亦須根據新加坡收購守則提出收購建議，惟已取得證券業理事會的同意者除外。管理人於收到收購人的強制收購建議通知後須向基金單位持有人作出公告。

¹⁵ 請參閱已於2009年7月29日生效的《2009年證券及期貨(修訂)法案》第2(r)條，其修訂了證券及期貨法案第2(1)條對「收購建議」的定義。「收購建議」的定義已修訂至包括就獲第286條授權並構成基金單位信託的集體投資計劃(其主要投資於新加坡金管局在集體投資計劃守則所訂明的房地產及房地產相關資產，以及在證券交易所上市報價的所有或任何基金單位)而言：(A)該計劃向該計劃所有基金單位持有人提出收購的部分或全部基金單位或特定類別的部分或全部基金單位，或倘有關人士已持有該計劃的基金單位，則向該計劃所有其他基金單位持有人提出收購；或(B)因有關人士取得或鞏固對該計劃的有效控制(按收購守則的涵義)而向該計劃所有其他基金單位持有人提出收購該計劃餘下的全部基金單位。

「一致行動人士」包括個別人士或公司，彼等根據協議或諒解備忘錄（無論是否正式）透過彼等任何一方收購新加坡房地產投資信託基金的基金單位，合作取得或鞏固對新加坡房地產投資信託基金的有效控制。若干人士在收購守則下獲推定（除非推定被駁回）彼此為一致行動。該等人士如下：

- (a) 一間公司及其關連公司、該公司及其關連公司的任何聯營公司、其聯營公司包括任何該等公司的公司，以及就收購表決權而向上述任何公司提供財務資助的任何人士（不包括於日常業務過程中的往來銀行）；
- (b) 一間公司及其董事（包括彼等的近親、關連信託及任何董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司）；
- (c) 一間公司及其退休金計劃及僱員股份計劃；
- (d) 與任何投資公司、基金單位信託或其他基金有關的人士，而該人士酌情管理其投資；
- (e) 財務或其他專業顧問及該顧問於其中持有基金單位的客戶及作為顧問控制、受控制或受共同控制的人士及該顧問酌情管理的所有基金，而顧問所擁有的基金單位數量及於該客戶任何基金總計達 10.0% 或以上的客戶權益股本；
- (f) 公司董事（包括彼等的近親、關連信託及任何該等董事、彼等的近親及關連信託所控制的公司），該公司須受要約規限或董事有理由相信對該公司而言發出真誠要約可能屬迫切；
- (g) 合夥人；及
- (h) 一名個人及其近親、關連信託、慣於根據其指示行事的任何人士及受該個人、其近親、其關連信託或慣於根據其指示行事的任何人士控制的公司及就收購表決權而向任何上述對象提供財務資助的任何人士（不包括於日常業務過程中的往來銀行）。

收購人須作出的公告

倘達致上述其中一項觸發點，則收購守則規定就新加坡房地產投資信託基金提出收購建議的人士或法團或其任何一致行動人士（「收購人」）必須刊發列明收購條款及其身份的公開收購公告、於收購公告日期起計最早 14 日及最遲 21 日內向新加坡房地產投資信託基金的所有基金單位持有人寄發收購文件（收購文件），以及向證券業理事會提交收購文件。收購文件必須載有（其中包括）收購建議條款的詳情，而收購必須於收購文件寄出日期後起計至少 28 日可供接納。

收購人可透過收購更多基金單位或延長收購可供接納期限更改收購。倘擬更改收購，則收購人須向新加坡房地產投資信託基金及其基金單位持有人發出書面通知，列明對收購文件所載事宜的修訂。經修訂收購必須於至少另外14日之內可供接納。倘更改代價，則在更改之前同意出售的基金單位持有人亦有權收取經提高的代價。

收購建議

強制性收購建議必須以現金或連同現金替代物進行，其金額不得少於收購人或任何與彼一致行動的人士於收購建議期間或收購建議開始前六個月內就承購公司的表決權所支付的最高價格。根據收購守則第3條總則，收購人必須對所有基金單位持有人一視同仁。基本要求之一，是獲提呈收購建議的新加坡房地產投資信託基金的基金單位持有人須獲得充份資料、意見及時間以考慮該項收購建議及就此作決定。

不合規的後果

由於收購守則並不具法律效力，故並不屬法令。因此，按證券及期貨法案第139(8)條規定，即使與收購建議或關連事宜相關的任何一方未能遵守收購守則的任何條文，該方亦不致於遭到刑事起訴。然而，在任何民事或刑事訴訟中，任何一方不合規的情況可能被訴訟的任何一方賴以作為有助於確立或否決在訴訟程序中懸而未決的任何責任的依據。

證券及期貨法案第139(10)條及139(11)條進一步規定，倘證券業理事會有理由相信，收購建議或關連事宜的任何一方或就收購建議或關連事宜提出意見的任何人士違反收購守則的條文，或因其他理由相信此等人士就有關收購建議或事宜作出不當行為，則證券業理事會有權追查涉嫌違法行為或不當行為。證券業理事會可能會傳召任何人士在宣誓或非宗教式宣誓後作出證供(謹此授權予監督人員)或出示就此等查詢而言屬必要的任何文件或物料。