



地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

各位持牌人：

### 有關：持牌人參與集體投資計劃

地產代理監管局（「監管局」）留意到近日因物業市場放緩，有持牌人可能將其業務作多元化發展，如推銷海外學生宿舍或酒店房間的項目。然而，持牌人應注意，視乎有關項目的條款及投資安排，銷售這類財產有可能構成屬於《證券及期貨條例》所管限的「集體投資計劃」。

概括而言，《證券及期貨條例》下的集體投資計劃指涉及任何類型財產而作出安排的計劃，而計劃的參與者對有關財產的管理並無日常控制，該財產整體上是由營辦有關安排的人或代該人管理的，及／或參與者的供款和用以付款給他們的利潤或收益是匯集的，及有關安排的目的是讓參與者能夠收取從取得或管理該項財產而產生的利潤、收益或其他回報<sup>1</sup>。

近日，監管局留意到有地產代理從業員擔任營銷代理，參與例如香港及外地學生宿舍及酒店房間等物業銷售的推廣活動。這些推廣活動包括刊登廣告、安排銷售會並向客戶促銷，及協助物業發展商收取費用。

在未有根據《證券及期貨條例》獲事先認可或豁免的情況下，向公眾發出取得集體投資計劃的權益或參與集體投資計劃安排的邀請（如發出廣告及派發宣傳物品），可能會

---

<sup>1</sup> 有關集體投資計劃的定義，請參閱《證券及期貨條例》附表 1。



地 產 代 理 監 管 局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

觸犯《證券及期貨條例》第 103 條。參與推廣集體投資計劃活動的人士，也有機會被視為經營受規管活動的業務，因而需要向證券及期貨事務監察委員會領取牌照，否則可能觸犯《證券及期貨條例》第 114 條。

監管局特此提醒持牌人，不應從事可能涉及未被認可的集體投資計劃活動而觸犯《證券及期貨條例》，監管局會繼續留意有關事態發展。如欲進一步了解集體投資計劃及《證券及期貨條例》，請參閱《證券及期貨條例》的相關條文。如持牌人對其從事的活動是否屬於推廣集體投資計劃有任何疑問，應諮詢專業法律意見。

地產代理監管局

2013 年 8 月 28 日