



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

各位持牌人：

有关：持牌人参与集体投资计划

地产代理监管局（「监管局」）留意到近日因物业市场放缓，有持牌人可能将其业务作多元化发展，如推销海外学生宿舍或酒店房间的项目。然而，持牌人应注意，视乎有关项目的条款及投资安排，销售这类财产有可能构成属于《证券及期货条例》所管限的「集体投资计划」。

概括而言，《证券及期货条例》下的集体投资计划指涉及任何类型财产而作出安排的计划，而计划的参与者对有关财产的管理并无日常控制，该财产整体上是由营办有关安排的人或代该人管理的，及 / 或参与者的供款和用以付款给他们的利润或收益是汇集的，及有关安排的目的是让参与者能够收取从取得或管理该项财产而产生的利润、收益或其他回报¹。

近日，监管局留意到有地产代理从业员担任营销代理，参与例如香港及外地学生宿舍及酒店房间等物业销售的推广活动。这些推广活动包括刊登广告、安排销售会并向客户促销，及协助物业发展商收取费用。

在未有根据《证券及期货条例》获事先认可或豁免的情况下，向公众发出取得集体投资计划的权益或参与集体投资计划安排的邀请（如发出广告及派发宣传物品），可能会

¹ 有关集体投资计划的定义，请参阅《证券及期货条例》附表 1。



地 產 代 理 監 管 局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

触犯《证券及期货条例》第 103 条。参与推广集体投资计划活动的人士，也有机会被视为经营受规管活动的业务，因而需要向证券及期货事务监察委员会领取牌照，否则可能触犯《证券及期货条例》第 114 条。

监管局特此提醒持牌人，不应从事可能涉及未被认可的集体投资计划活动而触犯《证券及期货条例》，监管局会继续留意有关事态发展。如欲进一步了解集体投资计划及《证券及期货条例》，请参阅《证券及期货条例》的相关条文。如持牌人对其从事的活动是否属于推广集体投资计划有任何疑问，应谘询专业法律意见。

地产代理监管局

2013 年 8 月 28 日