

摘要	
涉及人士	甲公司——主板上市發行人 母公司股東——甲公司的主要股東 該房地產投資信託——一家有意於聯交所申請上市的房地產投資信託基金
事宜	聯交所會否行使權力，就公司交易把該房地產投資信託視作甲公司的關連人士
《上市規則》	《主板上市規則》第 14A.19 及 14A.20 14A.06、14A.11(4)(a) 條
議決	聯交所裁定，根據《主板上市規則》第 14A.20 11(4)(a) 條的規定，該房地產投資信託在公司交易中應被視作甲公司的關連人士，而根據《主板上市規則》第 14A.25 13(1)(a) 條，公司交易構成甲公司的關連交易。

實況摘要

1. 甲公司及其附屬公司(「集團」)主要從事物業發展、投資及管理。
2. 甲公司大部分股權由母公司股東持有。
3. 該房地產投資信託擬採用單位信託的形式，並將透過首次公開招股(「招股」)將其單位(「單位」)於聯交所掛牌上市。
4. 該房地產投資信託的信託人(「信託人」)擬由一間專業信託公司擔任，它將代表單位持有人持有該房地產投資信託的資產，其權力包括收購物業作投資及代表該房地產投資信託簽訂協議。
5. 該房地產投資信託的管理人(「管理人」)為甲公司的全資附屬公司。管理人負責為單位持有人管理及投資該房地產投資信託的資產(包括替該房地產投資信託收購及出售資產)。

6. 就單位上市的目的而言，有關建議如下：
- 該房地產投資信託初期的物業組合將包括自集團及母公司股東收購回來的物業，而該房地產投資信託會就每項收購與集團及母公司股東個別訂立協議。每項收購的完成取決於招股的情況。
 - 集團及母公司股東亦各自與該房地產投資信託訂立認購協議，以現金認購若干單位；認購協議的簽訂亦取決於招股的情況。招股完成後，集團及母公司股東持有的單位合計將少於當時已發行單位總額的 30%。

集團出售物業權益予該房地產投資信託並認購其單位的行動稱為「**公司交易**」。母公司股東出售物業權益予該房地產投資信託並認購其單位的行動稱為「**母公司交易**」。公司交易及母公司交易統稱為「**有關交易**」。

考慮事宜

7. 聯交所會否行使權力，就公司交易把該房地產投資信託視作甲公司的關連人士。

適用的《上市規則》或原則

8. 《主板上市規則》第 14A.1906 條訂明：

本交易所所有**特定**權力，可將任何人士視作關連人士（~~見《上市規則》第 14A.11(4)條~~）。

- ~~9. 《主板上市規則》第 14A.11 條訂明，為施行第十四 A 章，「關連人士」的定義包括：~~

~~(1) 上市發行人的董事、最高行政人員或主要股東；~~

~~(4) 《上市規則》第 14A.11(1)、(2)或(3)條所述人士的任何聯繫人。有關非中國發行人及中國發行人的「聯繫人」之定義，分別載於《上市規則》第 1.01 及 19A.04 條。在本章內，第 14A.11(1)、(2) 或(3) 條所述人士的「聯繫人」，還包括下列人士：~~

~~(a) 任何已就（或擬就）有關交易與第 14A.11(1)、(2)或(3)條所述人士達成任何協議、安排、諒解~~

或承諾（不論正式或非正式，亦不論明示或默示）的人士或實體，而就該項交易，本交易所認為這些人士或實體應被視為關連人士者；...

9. 《主板上市規則》第 14A.20 條訂明：

「視作關連人士」包括下列人士：

(1) 該人士已進行或擬進行下列事項：

(a) 與上市發行人集團進行一項交易；及

(a) 就交易與《上市規則》第14A.07(1)、(2)或(3)條所述的關連人士達成協議、安排、諒解或承諾（不論正式或非正式，亦不論明示或默示）；及

(2) 本交易所認為該人士應被視為關連人士。

分析

10. 關連交易規則旨在確保上市發行人與關連人士進行交易時，上市發行人能顧及股東整體利益，特別是要防止關連人士(如上市發行人的董事、最高行政人員或主要股東或其聯繫人)利用其職位取得利益而有損發行人少數股東利益的行為。
11. 《主板上市規則》第 14A.~~1906~~條訂明，聯交所有特定權力，可將任何人士視作關連人士。聯交所通常就個別的交易而行使這項權力。作出決定時，聯交所會考慮與交易有關的所有有關事實及情況，以及上市發行人進行交易前是否已顧及股東的整體利益，尤其會考慮到交易的實質內容多於形式，及有關安排是否為了刻意規避關連交易規則的精神和目的而設計的。
12. 《主板上市規則》第 14A.~~20~~ 及 ~~14A.21H(4)(a)及(e)~~條載有聯交所可行使特定權力將任何人士視作關連人士的若干具體情況。第 ~~14A.20H(4)(a)~~條涵蓋的情況包括在上市發行人與第三者的交易中，關連人士有能力對交易產生相當影響力的情況，及/或關連人士已就（或擬就）有關交易與該第三者簽訂安排，因而有機會肯定受惠於該交易的情況。
13. 在考慮應否按《主板上市規則》第 ~~14A.20H(4)(a)~~條的規定就公司交易將該房地產投資信託視作甲公司的關連人士時，聯交所考慮了建議中該房地產投資信託的結構、管理人與甲公司及母公司股東之間的關係，以及該房地產投

資信託擬與集團及母公司股東訂立的一連串協議、至使該房地產投資信託的成立及招股的進行。

14. 本個案涉及集團及母公司股東(作為關連人士)同一時間與同一實體訂立協議，以出售各自的物業權益予該實體，並認購該實體發行的單位。每宗交易的完成取決於招股的情況。有關交易顯然互有關連，並符合《主板上市規則》第 14A.20H(4)(a)條所述的情況。
15. 管理人屬甲公司的附屬公司，最終亦由母公司股東控制。根據建議中該房地產投資信託的結構，管理人對該房地產投資信託的資產擁有一般性的管理權，當中包括可替該房地產投資信託收購或出售資產。管理人將代表該房地產投資信託與集團及母公司股東洽商有關交易。建議中該房地產投資信託的結構及一連串有關交易，顯示母公司股東有能力影響管理人及公司交易中的條款，藉以透過母公司交易取得利益。
16. 甲公司表示，將有多項措施防範由管理人的角色以及其與母公司股東的關係因而產生的利益衝突。根據《房地產投資信託基金守則》的規定，自集團及母公司股東收購回來的物業將須進行獨立估值，使單位投資者能夠對該房地產投資信託持有的資產作出有根據的評估。此外，管理人須接受由專業信託公司擔任的信託人所監察。不過，聯交所認為，有關措施主要用以保障單位持有人而非物業賣家及其少數股東的權益。特別是，有關措施解決不了因母公司股東有能力影響公司交易而可能令公司交易及母公司交易之間出現利益轉移的問題。

議決

17. 根據上述分析，聯交所裁定，根據《主板上市規則》第 14A.20H(4)(a)條的規定，該房地產投資信託在公司交易中應被視作甲公司的關連人士，而根據《主板上市規則》第 14A.2513(1)(a)條，公司交易構成甲公司的關連交易。