

摘要	
涉及人士	甲公司——主板上市公司 X 股東——甲公司的主要股東 業主法團——由綜合樓房不分割業權所有業主組成的非法人實體 Y 公司——綜合樓房不分割業權的業主之一，並為 X 股東控制的公司 管理公司——綜合樓房的物業管理人，並為 X 股東控制的公司
事宜	就綜合樓房部分場地與管理公司簽訂管理合約是否構成甲公司的關連交易
上市規則	《主板上市規則》第 1.01、 14A.07 、 14A.13 、 14A.25 14A.13(1)(a) 條
議決	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（「**該集團**」）的主要業務包括提供酒店及會所管理服務。
2. 業主法團是由一綜合住宅樓房（「**綜合樓房**」）不分割業權的所有業主組成的非法人實體，其成立的目的是為管理綜合樓房的公用地方，以及考慮涉及業主共同利益的事宜，但並無經營任何行業或業務。
3. 管理公司是根據綜合樓房公契獲聘、擔任物業管理公司並作為業主法團的代理。
4. Y 公司是綜合樓房業主之一，擁有綜合樓房不分割業權約 60% 權益。

5. 甲公司表示，該集團以投標方式獲授綜合樓房會所的管理合約。該集團將與管理公司（作為業主法團的代理）簽訂管理合約，以固定月費為綜合樓房的會所提供管理服務，為期兩年（「交易」）。
6. 管理公司及 Y 公司均為 X 股東的聯繫人，份屬甲公司的關連人士，但甲公司辯稱交易不構成甲公司的關連交易，原因為：
 - 管理公司在交易中只是擔任業主法團的代理。
 - 此個案涉及該集團與業主法團之間的交易。儘管 Y 公司擁有綜合樓房不分割業權的 60% 權益，但業主法團並非 X 股東的「聯繫人」，因為按照《上市規則》中有關聯繫人的定義，業主法團既非「公司」亦不是「附屬公司」。
 - 此外，綜合樓房根據公契成立了一個業主委員會作為業主法團的代表。就管理合約而言，管理公司將多家服務供應商的標書給業主委員會考慮，由業主委員會議決授出管理合約予該集團。在相關時候，代表 Y 公司的成員人數並不佔業主委員會的大比數，Y 公司也沒有控制業主委員會的決策。
7. 此外，據甲公司提供的資料所知，綜合樓房的管理主要是根據有關法定規定及公契，由業主委員會（成員由綜合樓房業主選出）或管理公司（根據公契被委聘的物業管理人）負責。重要的事宜均會在業主法團大會上考慮及議決。在業主大會上，每名業主就其擁有的每份不分割業權擁有一票，決議須經大比例票數通過。

事宜

8. 交易是否構成甲公司的關連交易？

適用的《上市規則》或原則

9. 《上市規則》第 14A.131.01 條就一家公司的「聯繫人」定義為：規定關連人士之「聯繫人」（如關連人士是公司）包括：

(1) _____ ...

...

(3) _____ 該公司...直接或間接持有的30%受控公司...

~~任何其他公司……直接或間接擁有股本權益……，而他們……在股東大會上行使或控制行使 30%……或 30% 以上的投票權……。~~

10. 《上市規則》第 14A.06(1) 條對「30%受控公司」的定義為：

一家公司，而一名持有該公司權益的人士：

(a) 可在股東大會上行使或控制行使 30%…或以上的表決權；或…

~~10.11.~~ 《上市規則》第 1.01 條對「公司」的定義為：

指在任何地區註冊或成立的法人團體。

~~11.12.~~ 《上市規則》第 ~~1.014A.07~~ 條對「關連人士」的定義為：

~~(1a) 就……公司而言，指該公司或其附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東，或任何該等人士的聯繫人；……上市發行人或其任何附屬公司的董事、最高行政人員或主要股東；~~

~~…~~

~~(4) 任何上述人士的聯繫人；…~~

~~12.13.~~ 《上市規則》第 14A.~~2513(1)(a)~~ 條規定：

~~關連交易指上市發行人與關連人士之間的任何交易。上市發行人集團與關連人士之間的任何交易均屬關連交易。~~

分析

~~13.14.~~ 關連交易的規則旨在確保上市發行人在與關連人士簽訂交易時，發行人會顧及股東整體的利益，特別是防止關連人士（如董事、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損害少數股東的利益。

~~14.15.~~ 在此個案中，X 股東為甲公司的主要股東，而根據《上市規則》，該集團與 X 股東或其任何聯繫人之間的交易均構成甲公司的關連交易。

~~15.16.~~ 聯交所認為，甲公司以業主法團不是「公司」為理由就指其不屬《上市規則》第 ~~1.014A.13~~ 條所定「聯繫人」的定義，其應用《上市規則》的方法未免狹隘兼且拘泥於法律條文。

16.17. 根據《上市規則》第 ~~14A.134.01~~ 條，X 股東的聯繫人將包括任何由 X 股東直接或間接擁有股本權益，而能讓其在股東大會上行使或控制行使 30% 或以上的投票權，或能讓其控制董事會大部分成員的公司。聯交所知道業主法團並非法人實體因而不是公司，但 X 股東（透過其於擁有綜合樓房 60% 不分割業權的 Y 公司的權益）可於業主法團股東大會上控制行使 60% 的投票權，以及可控制綜合樓房業主委員會大部分成員。因此，交易類同該集團與 X 股東所控制公司之間的一項交易，而關連人士可從該交易中利用其身份從中取利而損害少數股東權益。聯交所認為對此個案宜採取目的為本的處理方法，以確保《上市規則》的精神及原意得以依循。因此，業主法團在交易中被視為 X 股東的聯繫人。

17.18. 鑑於管理合約是由該集團與管理公司（作為業主法團的代理）簽訂，而業主法團及管理公司均為 X 股東的聯繫人，同屬甲公司的關連人士，所以交易構成甲公司的關連交易。

議決

18.19. 交易構成甲公司的關連交易。