

關連交易

概覽

根據上市規則第14A章，我們與關連人士訂立的交易於[編纂]後將構成關連交易。

獲全面豁免的持續關連交易

以下列載本集團的持續關連交易概要，該等交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章的全部申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

一般服務框架協議

本公司與成都交通公司於2017年6月29日簽訂了一般服務框架協議（「**一般服務框架協議**」），據此，成都交通（連同成都高速，統稱「**成都交通集團**」）按實際需要可向我們提供若干一般服務，例如物業管理、餐飲、停車、維護、租賃市場推廣及行政服務。

- (i) **主要條款**：一般服務框架協議的主要條款包括：
 - (a) 服務費的定價政策（見下文）；
 - (b) 本集團與成都交通集團必須根據一般服務框架協議所載原則就相關服務訂立具體協議以訂明具體條款及條件，包括具體服務範圍、服務形式及付款方法；及
 - (c) 一般服務框架協議自[編纂]起計為期三年，並可經雙方磋商後同意續期。
- (ii) **進行交易的理由**：為促進我們的經營活動，成都交通集團多年來一直向本集團提供綜合服務。鑒於使用有關服務的質量、成本、效率及便利，繼續使用成都交通集團提供的有關服務將對我們有利。
- (iii) **定價政策**：一般服務將參考鄰近地區獨立第三方就相同或相似服務提供的價格按我們日常業務過程中的正常商業條款定價。於與成都交通集團訂立任何交易前，本集團將從於鄰近地區提供相同或同類服務的至少兩家獨立

關連交易

服務供應商取得報價。我們的財務部門將審閱及將從獨立服務供應商取得的報價與成都交通集團所提供的報價進行對比以決定服務供應商，從而確保成都交通集團向本集團提供的一般服務的價格屬公平合理，且有關價格乃按正常商業條款或不遜於本集團可從獨立第三方獲得的條款的條款釐定。如無適用市價，成都交通集團已同意按成本向我們提供一般服務的報價，以確保服務費屬公平合理或較本集團可從獨立第三方獲得者更有利。

- (iv) **年度上限**：董事估計，根據一般服務框架協議，本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年分別應付成都交通集團的服務費用的最高金額將不超過人民幣3百萬元。有關估計乃根據成都交通集團於截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月成都交通集團向本集團提供的服務的過往交易金額分別人民幣0.1百萬元、人民幣0.1百萬元、人民幣0.4百萬元及人民幣0.2百萬元而得出。

根據上市規則第14A章，成都交通為本公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，一般服務框架協議項下擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後之持續關連交易。由於年度交易金額預計將少於3百萬港元，預期一般服務框架協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A.76(1)條構成一項最低限額持續關連交易，並將獲全面豁免遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

中油租賃協議

我們的附屬公司成彭高速於2011年12月23日與成都中油能源有限公司（「中油能源」）訂立租賃協議（「中油租賃協議」），據此，成彭高速（作為業主）向中油能源（作為承租人）出租位於四川省成都市新都區大豐街雙林村總面積7,058.96平方米的一項物業（「物業」）。

- (i) **主要條款**：中油租賃協議的主要條款包括：
- (a) 租金定價政策（見下文）；及

關連交易

- (b) 中油租賃協議自2011年12月23日起計為期20年。中油租賃協議的期限長於上市規則通常允許的三年關連交易期限。董事認為中油租賃協議的條款允許我們確保我們營運的長期經濟效益、發展及持續性。有關安排符合我們的商業利益，因為其亦允許我們避免在短期租約的情況下因重新協商而產生的不必要的成本、時間及努力及業務中斷。鑒於上述觀點及下文來自董事的交易理由及市場同類安排，獨家保薦人亦認為，此類協議的有關期限屬正常商業慣例。
- (ii) **進行此交易的理由：**於業績記錄期間及之前，成彭高速向中油能源出租物業。於業績記錄期間及之前，該物業用作由中油能源興建及經營的加油站。董事認為，中油租賃協議的條款與一般商業條款一致，並可為我們提供長期租金收入，因此讓我們可確保成彭高速營運的長遠發展及可持續性。有關安排符合我們的商業利益，讓我們可節省額外成本，跟短期租賃相反。終止中油租賃協議及重新磋商新租約將導致不必要的業務中斷及成本。
- (iii) **定價政策：**中油能源應付成彭高速的年度租金將按中油能源位於物業的加油站出售的每升精煉油支付人民幣0.1元及每立方米壓縮天然氣支付人民幣0.1元的基準計算。上述定價基準乃經相關訂約方按一般商業條款於我們的日常業務過程訂立，經公平磋商後及經並參考鄰近地區加油站的現行定價基準而釐定。
- (iv) **年度上限：**董事估計，截至2018年、2019年及2020年12月31日止各年，成彭高速根據中油租賃協議向中油能源應收的租金最高金額將不超過人民幣3百萬元。有關估計乃根據成彭高速截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月分別收取人民幣1.84百萬元、人民幣1.82百萬元、人民幣1.15百萬元及人民幣0.57百萬元的過往租金金額計算。

關連交易

中油能源主要從事加油站的建設、營運及管理，由成都交通間接擁有49%股權，獨立第三方中國石油天然氣股份有限公司（聯交所上市公司，股份代號：857；及上海證券交易所股份代碼：601857）擁有51%股權。成都交通為本公司的主要股東。因此，根據上市規則第14A章，中油能源為成都交通的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據中油租賃協議擬進行之交易將構成本公司於[編纂]後之持續關連交易。由於年度交易金額預計將少於3百萬港元，預期中油租賃協議根據上市規則第14A.76(1)條構成一項最低限額持續關連交易，並將根據上市規則第14A章獲全面豁免遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

部分獲豁免的持續關連交易

下文概述本集團持續關連交易，下列交易將須遵守申報、年度審閱及公告規定，但將獲豁免遵守上市規則第14A.76(2)章項下的獨立股東批准規定。

物業租賃框架協議

本公司已與成都交通於2017年6月29日訂立物業租賃框架協議（「物業租賃框架協議」），據此，成都交通集團可向本集團出租物業。

- (i) **主要條款：**物業租賃框架協議的主要條款包括：
 - (a) 租金定價政策（見下文）；及
 - (b) 雙方的有關附屬公司或聯營公司將訂立獨立協議，按照物業租賃框架協議所規定的定價政策訂明具體條款及條件，包括租金及付款方式；及
 - (c) 物業租賃框架協議自[編纂]起計為期三年，並可經雙方磋商後同意續期。

關連交易

- (ii) **進行交易的理由：**自2017年3月起，我們開始自成都交通集團租賃總建築面積為約990.3平方米的半層辦公場地。為滿足業務發展需求，於截至2018年12月31日止年度，我們預計繼續自成都交通集團租賃總建築面積為約990.3平方米的半層辦公場地，並於截至2019年及2020年12月31日止年度自成都交通集團租賃總建築面積為約2,200平方米的一整層辦公場地。董事相信自成都交通集團租賃而非購入有關辦公場地更符合成本效益，因而將有利本公司。
- (iii) **租賃定價政策：**租金將經相關訂約方公平磋商後及經參考面積及質量相似的附近當地物業當前市價而釐定。就成都交通集團向本公司出租的物業而言，於與成都交通集團訂立任何交易前，本集團將積極尋求透過多種渠道獲得市場價格，例如，從在附近出租近似面積及質量的當地物業的至少兩名獨立業主取得報價。我們的財務部門將審閱及將有關報價與成都交通集團所提供的報價進行對比，或根據實際情況，我們的財務部門將向我們管理層匯報有關報價，待其進一步審閱，以釐定是否接受成都交通集團所提供的報價，從而確保成都交通集團向本集團出租的物業租金屬公平合理，且有關價格乃按正常商業條款或不遜於本集團可從獨立第三方獲得的條款的條款釐定。
- (iv) **年度上限：**董事估計，根據物業租賃框架協議，本集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度應付成都交通集團租金的最高金額將分別為人民幣1.1百萬元、人民幣2.6百萬元及人民幣2.9百萬元。於釐定上述年度上限時，董事已考慮：(i)我們現有物業租賃協議之條款；(ii)預計出租物業的總建築面積；(iii)預計出租物業的數量及狀況；(iv)預計類似條件物業的市場價格；及(v)截至2015年、2016年、2017年12月31日止年度及截至2018年6月30日止六個月，本集團向成都交通集團支付的過往租金分別為零、零、人民幣0.9百萬元及人民幣0.5百萬元。我們預計截至2019年及2020年12月31日止年度，就成都交通集團租賃物業支付的租金將有所增長，主要由於我們擴展辦公室面積而導致向成都交通集團租用的物業大幅增加。

關連交易

根據上市規則第14A章，成都交通集團為本公司的主要股東，因此為本公司的關連人士。所以，根據上市規則第14A章，物業租賃框架協議項下擬進行之交易將構成本公司[編纂]後之持續關連交易。由於上市規則第14.07條界定的最高適用百分比率預期將超過0.1%但少於5%，故物業租賃框架協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審閱及公告規定，惟可根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

豁免

由於該關連交易預期於[編纂]後按持續基準繼續進行，董事認為，遵照上市規則第14A章的公告規定披露有關關連交易將對本公司過度繁冗及不切實際，並將招致對本公司不必要的行政成本。因此，根據上市規則第14A.105條，我們已申請且已獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14A.35條項下公告規定，於[編纂]在[編纂]時就有關部分獲豁免持續關連交易適用。然而，就該等部分獲豁免持續關連交易而言，我們將一直遵守上市規則第14A章的其他適用條文。

倘上市規則日後有任何進一步修訂而比本文件所述持續關連交易所適用者更為嚴格，本公司將採取適當措施確保於合理時間內遵守有關新規定。

董事的意見

董事（包括獨立非執行董事）認為：(i)上述物業租賃框架協議項下部分獲豁免持續關連交易已及將一般日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益；及(ii)有關交易的相關建議年度上限亦屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。

獨家保薦的意見

根據本公司提供的文件、資料及過往數據，以及獨家保薦人參與的盡職調查及與本公司討論後，獨家保薦人認為：(i)物業租賃框架協議項下部分獲豁免持續關連交易已及將一般日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益；及(ii)有關交易的相關建議年度上限亦屬公平合理，且符合本公司及我們股東的整體利益。