
關連交易

持續關連交易

我們已與將成為我們關連人士（定義見上市規則第14A章）的一方訂立多項協議。[編纂]後，根據上市規則，本節所披露的交易將構成持續關連交易。

關連人士

下表載列於[編纂]後與本集團進行或將繼續進行關連交易的本公司關連人士及其與本公司的關係：

名稱	關連關係
聘宇公司	於最後實際可行日期，本公司控股股東兼執行董事劉先生直接及間接持有聘宇公司97.5%的股權。因此，根據上市規則第14A.12(1)(c)條，聘宇公司為劉先生的聯繫人，故根據上市規則第14A.07(4)條為本公司的關連人士。

獲全面豁免持續關連交易

下文載列本集團獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易概要。

租賃劃撥土地

(a) 背景

滄港線總長約216.6公里，橫跨大面積土地。過往，滄港線所在的三幅土地位於河北省滄州市，總地盤面積約為1,006,496.29平方米（「劃撥土地」），乃由相關部門劃撥予聘宇公司以建設及經營滄港線。聘宇公司及本公司原擬將劃撥土地的土地使用權轉讓予本集團。然而，據我們的中國法律顧問告知，根據中國法律，由於劃撥土地的土地使用權屬「劃撥」性質，未經相關政府部門批准及滿足特定要求，該土地使用權無法合法轉讓予任何其他人士。聘宇公司可合法轉讓劃撥土地的土地使用權予我們前劃撥土地的土地使用權必須由「劃撥」轉換為「出讓」。於最後實際可行日期，聘宇公司正在根據中國適用法律及法規轉換土地使用權的性質，該過程預期不會於[編纂]前完成。

關連交易

於土地租賃協議日期前，聘宇公司一直允許滄港公司於劃撥土地經營滄港線，而並未收取任何費用，亦未訂立書面協議。為使聘宇公司與本集團就劃撥土地的法律關係正規化及維持滄港線的服務持續性，滄港公司與聘宇公司就以零代價向本集團出租劃撥土地訂立土地租賃協議（定義見下文）。於2019年6月19日及2019年7月2日，我們的中國法律顧問及保薦人的中國法律顧問與滄縣自然資源和規劃局及滄州市自然資源和規劃局（即有關劃撥土地的監管土地相關事宜的主管政府機關）進行面談，其確認：(i)上述土地使用權轉讓並無重大障礙；(ii)只要劃撥土地用於鐵路建設及營運，則聘宇公司可以以零代價將劃撥土地租賃予滄港公司；及(iii)劃撥土地可由滄港公司用於其鐵路建設及營運。

(b) 主要條款

於2019年8月12日，本公司間接全資附屬公司滄港公司與聘宇公司訂立租賃協議（「土地租賃協議」），以零代價租賃劃撥土地的土地使用權，期限自2019年8月12日起至2039年8月11日或上述土地使用權轉讓完成當日（以較早者為準）止。於上述情況(i)下的期限屆滿後，滄港公司將有權全權酌情決定續期及就聘宇公司擁有的劃撥土地享有優先使用權。根據土地租賃協議，滄港公司同意向聘宇公司租賃劃撥土地以供其營運滄港線。土地租賃協議項下的零代價乃根據經相關政府部門批准（為租用劃撥土地的土地使用權所需的批准）的土地租賃協議的條款釐定。

根據土地租賃協議，聘宇公司承諾：

- i. 就劃撥土地的土地使用權概無存在任何爭議、所有權申索、按揭或其他第三方權利；
- ii. 於土地租賃協議期限內，其不得轉讓、租賃或抵押劃撥土地的土地使用權予除滄港公司外的任何第三方或設立任何對劃撥土地的土地使用權的第三方權利；
- iii. 除非土地租賃協議另有規定或中國適用法律及法規另有規定，否則其不得就租賃劃撥土地的土地使用權對滄港公司施加任何限制或條件；及
- iv. 其將在實際可行及法律允許的情況下盡快遵守有關上述轉換的所有規定及程序，並於適當時候向滄港公司提供必要協助以完成上述向滄港公司出讓土地使用權。

關連交易

(c) 交易理由

經考慮滄港線的若干部分建於及位於劃撥土地，董事（包括獨立非執行董事）認為：(i)劃撥土地乃滄港線現有營運的一部分；(ii)搬遷滄港線的相關部分將成本高昂且費時；及(iii)土地租賃協議乃於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

土地租賃協議的最長期限超過三年。根據上市規則第14A.52條，持續關連交易應持續不超過三年，惟特殊情況除外。董事認為，土地租賃協議的期限超過三年是恰當的，此乃由於較長的合約期：(i)為本集團提供確定性、穩定性及持續性，使其可繼續營運滄港線（部分位於劃撥土地上）；及(ii)反映鐵路（例如本集團營運的滄港線）長期營運的性質及特點。基於上文所述，董事認為該類型的協議期限超過三年是正常商業慣例。

(d) 過往交易金額

本交易並無過往交易金額。

(e) 未來交易金額的年度上限

於土地租賃協議期限內，我們將向聘宇公司支付的年度租金總額為零。

(f) 上市規則規定

由於土地租賃協議項下擬進行交易的所有適用百分比率（盈利比率除外）按年度基準將不超過0.1%，且土地租賃協議乃按正常商業條款或對本公司而言更佳的條款訂立，其將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A.76(1)(a)條所訂明的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

租賃辦公室

(a) 背景

於往績記錄期內，本集團一直使用聘宇公司擁有的若干物業作為我們的辦公室。我們擬於[編纂]後繼續使用該等物業作為我們的辦公室，以避免任何搬遷。

關連交易

(b) 主要條款

於2020年4月1日，本公司間接全資附屬公司滄港公司與騁宇公司訂立租賃協議（「辦公室租賃協議」），期限自2020年4月1日起至2021年3月31日止。根據辦公室租賃協議，滄港公司同意向騁宇公司租賃位於中國河北省滄州市新華區千童北大道27號的一幢樓宇的第一至第二層，總建築面積約為1,000平方米，作辦公用途，年租金為人民幣10,000元。代價乃參考類似地點類似物業的現行市場租金釐定。

(c) 交易理由

透過訂立辦公室租賃協議，本集團可繼續按公平市值向騁宇公司租賃上述物業作辦公用途，而毋須搬遷。董事（包括獨立非執行董事）認為，辦公室租賃協議乃於我們的日常及一般業務過程中按正常商業條款或對本公司而言更佳的條款訂立。

(d) 過往交易金額

本交易並無過往交易金額。

(e) 未來交易金額的年度上限

董事預計，截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年，辦公室租賃協議的年度上限分別為人民幣10,000元、人民幣10,000元及人民幣10,000元。

(f) 上市規則規定

由於有關辦公室租賃協議項下擬進行交易的所有適用百分比率（盈利比率除外）按年度基準將不超過0.1%，且辦公室租賃協議乃按正常商業條款或對本公司而言更佳的條款訂立，其將構成符合最低豁免水平的持續關連交易，獲全面豁免遵守上市規則第14A.76(1)(a)條所訂明的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。