

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Peiport Holdings Ltd.**

**彼岸控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2885)

公告

**租賃框架協議項下的  
持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十五日的公告，內容有關彼岸廣州與王女士於二零一九年十一月一日及二零二零年一月五日訂立的兩份個別租賃協議以及彼岸科航及彼岸廣州與業主於二零二零年十二月十五日訂立的五份個別租賃協議，該等協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿。

於二零二二年十二月十五日，本公司代表其聯繫人(作為租戶)與王女士、楊先生及彼岸科儀(作為業主)就業主向本集團提供的物業訂立租賃框架協議，以精簡本集團與業主之間有關租賃物業的租賃關係。租賃框架協議自二零二三年一月一日起生效，有效期為兩年。

於本公告日期，楊先生及王女士為控股股東兼執行董事，而彼岸科儀分別由楊先生及王女士擁有70%及30%權益，故屬控股股東的聯繫人。因此，根據上市規則，楊先生、王女士及彼岸科儀各自為本公司關連人士。

由於有關租賃框架協議項下持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故租賃框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 背景

茲提述本公司日期為二零二零年十二月十五日的公告，內容有關彼岸廣州與王女士於二零一九年十一月一日及二零二零年一月五日訂立的兩份個別租賃協議以及彼岸科航及彼岸廣州與業主於二零二零年十二月十五日訂立的五份個別租賃協議，該等協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿。

董事會謹此宣佈，於二零二二年十二月十五日，本公司代表其聯繫人(作為租戶)與王女士、楊先生及彼岸科儀(作為業主)就業主向本集團提供的物業訂立租賃框架協議，以精簡本集團與業主之間有關租賃物業的租賃關係。租賃框架協議自二零二三年一月一日起生效，有效期為兩年。

## 租賃框架協議

日期：	二零二二年十二月十五日
訂約方：	本公司(代表其聯繫人)及業主
業主：	(i) 王女士，物業A、物業B及物業C至D的擁有人； (ii) 彼岸科儀，物業E、物業F及物業G至J的擁有人；及 (iii) 楊先生，物業K的擁有人
租戶：	彼岸廣州、彼岸北京、彼岸實業及彼岸科航
租賃物業：	物業A至K
年期：	自二零二三年一月一日起計兩年

於本公告日期，租賃物業的總租賃建築面積約為1,630平方米。租戶可於租賃框架協議期限內根據其未來需求增加、減少或調整租賃物業的租賃面積。

於屆滿後，租賃框架協議可在遵守上市規則相關規定及訂約方協定的情況下，進一步續期兩年。

租金等： 相關單位的租金、物業管理費及其他實際產生的各項雜費(包括但不限於車位租金、停車場管理費、停車費、水費、電費、煤氣費、電話費、加時冷氣費、維修及餐飲費等(如適用))須載於相關個別租賃協議，並由租戶根據個別租賃協議的條文支付。

## 定價基準

相關單位的租金、物業管理費及其他費用將由本集團與業主根據現行市價及按一般商業條款經公平磋商後釐定。於釐定現行市價時，本公司相關附屬公司將參考承租人就相關租賃支付的過往費用及周邊地區類似物業的市場租金、物業管理費及其他費用。於取得不同參考價後，本公司相關附屬公司的總經理將釐定相關單位的租金及費用。

## 過往數據

有關業主向本集團租賃物業的過往金額如下：

	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 概約 (千港元)	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 概約 (千港元)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 概約 (千港元)
有關租賃物業A至K的使用權資產	4,300	400	6,100

## 年度上限

根據香港財務報告準則第16號，本公司(作為承租人)根據租賃框架協議將予訂立的租賃將確認為使用權資產。建議年度上限乃就本公司預期將於截至二零二二年十二月三十一日止年度訂立的個別租賃協議相關的使用權資產總值設定，其乃參考截至二零二二年十二月三十一日止年度新訂立的各個別租賃協議的整個租期項下的年度租金總額，並按本公司的增量借款利率貼現後計算得出。

本公司估計，截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度，有關使用權資產的年度上限如下：

	截至 二零二三年 十二月 三十一日 止年度 (千港元)	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 (千港元)
估計年度上限	2,500	6,000

董事於估計上述年度上限時已考慮下列主要因素：

- (a) 有關物業B至K的租賃已於二零二二年重續；
- (b) 有關物業A及物業C至D的租賃將於二零二三年重續；
- (c) 有關物業C至D、物業E、物業G至J及物業K的租賃將於二零二四年重續；
- (d) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年租賃物業的預期市場租金；
- (e) 截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度各年，本公司將租賃的物業數目、面積及規模的預期調整；
- (f) 人民幣及其他外幣兌港元匯率的潛在波動；
- (g) 受租賃物業所在地方的整體物業市況影響，市場租金的潛在波動；及
- (h) 本集團就其業務或營運對新租賃的潛在需求提供緩衝。

根據香港財務報告準則第16號，由於訂立截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度的租賃框架協議，本公司預期將確認的使用權資產價值約為

2,500,000港元及6,000,000港元。平均增量借款利率分別約5.19%及4.55%適用於計算本公司因訂立租賃框架協議而確認香港及中國物業的使用權資產的現值。

## 內部監控措施

為確保遵守租賃框架協議所載的定價政策及年度上限，本公司已採取以下內部監控措施：

- (i) 本集團將追蹤未來市場租金及條款，並收集本集團就租賃物業附近若干規模、大小及性質類似的可資比較物業所收集的租金資料，以確保租賃的價格及條款將按現行市場條款釐定，且對本集團而言不遜於其他獨立第三方向本集團所提供者；
- (ii) 本集團相關部門將定期監察及審閱租賃的價格及條款，以確保租賃乃根據本公司設定的年度上限按一般商業條款進行，且向本集團提供的條款不遜於向獨立第三方提供者；
- (iii) 本公司將指派特定人員監察租賃，而有關持續關連交易的任何不合規情況將及時向本集團高級管理層報告；
- (iv) 本公司的外部核數師將每年審閱租賃框架協議項下的交易，以檢查及確認(其中包括)是否遵守定價政策、交易是否根據租賃框架協議進行及是否已超出相關年度上限；及
- (v) 獨立非執行董事將每年審閱租賃框架協議項下的交易，以檢查及確認該等租賃是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款、根據規管該等交易的租賃框架協議及按屬公平合理且符合本公司股東整體利益的條款進行，以及本公司實施的內部控制程序就確保該等租賃根據租賃框架協議所載的定價政策進行而言是否充足有效。

## 訂立租賃框架協議的理由及裨益

根據現有租賃協議租賃的物業已用作本集團於中國陝西、四川及廣東省的營運辦事處以及於香港的倉庫、系統整合及服務中心及私家車位，為期超過10年。物業G至J及物業K的現有租賃協議將於二零二二年十二月三十一日屆滿，而業主提出按現有租金或市場費率重續該等物業的租賃。為延續本集團現有租賃協議項下租賃物業的現有用途及鑑於租賃物業的數量不斷增加，透過將有關租賃物業的所有現有及未來個別租賃關係的管理整合至一份框架協議下，不論租賃物業的位置，本公司可精簡及優化與業主租賃關係的監管及控制。

董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃框架協議的條款及條件乃經訂約方公平磋商後按一般商業條款或更佳條款訂立，屬公平合理。彼等亦相信，租賃框架協議乃於日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。鑑於執行董事楊先生及王女士於租賃框架協議中有利益衝突或潛在利益衝突，彼等已就批准租賃框架協議的董事會決議案放棄投票。執行董事楊振泰先生為楊先生及王女士的兒子，故根據上市規則屬楊先生及王女士各自的聯繫人，亦已就相關董事會決議案放棄投票。除上述者外，概無董事於上述交易中擁有任何重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，楊先生及王女士為控股股東兼執行董事，而彼岸科儀分別由楊先生及王女士擁有70%及30%權益，故屬控股股東的聯繫人。因此，根據上市規則，楊先生、王女士及彼岸科儀各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃框架協議項下的交易構成本公司的持續關連交易。

由於有關租賃框架協議項下持續關連交易的年度上限的最高適用百分比率超過0.1%但低於5%，故租賃框架協議項下的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 一般資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事提供(i)熱成像產品及服務；(ii)自穩定成像產品及服務；及(iii)通用航空產品及服務。

楊先生為本集團創辦人、本公司控股股東兼執行董事。楊先生為王女士的配偶。

王女士為本公司控股股東兼執行董事。王女士為楊先生的配偶。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	彼岸控股有限公司(股份代號：2885)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「租賃框架協議」	指	本公司與楊先生及王女士於二零二二年十二月十五日就租賃租賃物業訂立的租賃框架協議
「租賃」	指	本集團根據租賃框架協議可能不時與業主訂立的租賃
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「楊先生」	指	楊倫楨先生，王女士的配偶及本集團創辦人、董事會主席，亦為控股股東及執行董事之一
「王女士」	指	王群力女士，楊先生的配偶及行政總裁，亦為控股股東及執行董事之一

「彼岸科航」	指	彼岸科航有限公司，於二零一七年十二月十八日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「彼岸北京」	指	北京彼岸京都科技有限公司，於二零零一年三月二十六日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「彼岸廣州」	指	廣州彼岸思精光電系統有限公司，於二零零三年十一月十九日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「彼岸實業」	指	彼岸實業有限公司，於二零零六年三月一日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「彼岸科儀」	指	彼岸科儀有限公司，於一九九八年四月十五日在香港註冊成立的有限公司，分別由楊先生及王女士擁有70%及30%權益
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業A」	指	中國陝西省西安市雁塔區西安高新技術產業開發區唐延路11號禾盛京廣中心C座1102室
「物業B」	指	中國四川省成都市金牛區二段人民北路118號金牛萬達廣場寫字樓1座2301室
「物業C至D」	指	中國北京市西城區月壇北街2號月壇大廈一座121樓2-7室及2-8室
「物業E」	指	香港太古城海景花園地下59號車位
「物業F」	指	香港太古坊華蘭路20號華蘭中心706室
「物業G至J」	指	香港太古坊華蘭路20號華蘭中心1樓1301、1302、1307室及18號車位



「物業K」	指	中國廣東省廣州市越秀區寺右新馬路111號五羊新城2523室
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義

承董事會命  
 彼岸控股有限公司  
 主席兼執行董事  
 楊倫楨

香港，二零二二年十二月十五日

於本公告日期，執行董事為楊倫楨先生、王群力女士及楊振泰先生；及獨立非執行董事為牛鍾浩先生、楊曉芙女士及侯珉先生。