

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

二零二五年租賃框架協議項下的持續關連交易

二零二五年租賃框架協議

茲提述本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告，內容有關現有租賃框架協議。

由於現有租賃框架協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，而訂約方擬於上述屆滿後繼續進行據此擬進行的持續關連交易，董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月十八日，本公司代表其聯繫人(作為租戶)與楊先生、王女士及彼岸科儀(作為業主)就相關物業訂立二零二五年租賃框架協議。二零二五年租賃框架協議自二零二五年一月一日起生效，有效期為三年。

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。

由於有關二零二五年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%，故二零二五年租賃框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

茲提述本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告，內容有關現有租賃框架協議。

由於現有租賃框架協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿，而訂約方擬於上述屆滿後繼續進行據此擬進行的持續關連交易，董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月十八日，本公司代表其聯繫人（作為租戶）與楊先生、王女士及彼岸科儀（作為業主）就相關物業訂立二零二五年租賃框架協議。二零二五年租賃框架協議自二零二五年一月一日起生效，有效期為三年。

二零二五年租賃框架協議

二零二五年租賃框架協議的主要條款載列如下：

- 日期：二零二四年十二月十八日
- 訂約方：本公司（代表其聯繫人）及業主
- 業主：
- 1) 王女士，物業A至D的擁有人；
 - 2) 楊先生，物業E的擁有人；及
 - 3) 彼岸科儀，物業F至J的擁有人
- 租戶：
- 1) 彼岸北京，物業A至B的租戶；
 - 2) 彼岸廣州，物業C至E的租戶；
 - 3) 彼岸科航，物業F至H的租戶；及
 - 4) 彼岸實業，物業I至J的租戶
- 相關物業：物業A至J

於本公告日期，相關物業的總租賃建築面積約為1,463.09平方米。租戶可於二零二五年租賃框架協議期限內根據其未來需求增加、減少或調整相關物業的租賃面積。

年期：自二零二五年一月一日起計三年

於屆滿後，二零二五年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，進一步續期三年。

租金、物業管理費及其他費用：相關物業的租金、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))須載於相關租賃，並由相關租戶根據相關租賃的條文支付。

定價基準

相關物業的租金、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日常及一般業務過程中的一般商業條款經公平磋商後釐定。於釐定現行市價時，本集團將參考(i)承租人就相關物業支付的過往費用；(ii)相關物業附近規格、面積及性質相若的可資比較物業的租金、物業管理費及其他費用；及(iii)其他獨立第三方向本集團提供的條款。

本集團根據二零二五年租賃框架協議應付的款項將由本集團內部資源撥付。

過往金額

有關業主向本集團出租相關物業的過往金額如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日止年度 年度上限		截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度 年度上限
	概約 (千港元)	概約 (千港元)	(千港元)
有關租賃物業A至J的使用權資產	2,500	1,664	6,000

年度上限

根據香港財務報告準則第16號，本集團(作為承租人)根據二零二五年租賃框架協議將予訂立的租賃將確認為使用權資產。年度上限乃就本集團將於截至二零二七年十二月三十一日止三個年度訂立的租賃相關的使用權資產總值設定如下：

	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至 二零二六年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至 二零二七年 十二月三十一日 止年度 (千港元)
年度上限	3,000	6,000	2,500

年度上限乃分別應用平均遞增借貸利率5.36%及4.47%計算，以計算本公司就香港及中國相關物業確認的使用權資產的現值。

董事於釐定年度上限時已考慮下列因素：

- (i) 有關物業A至D的租賃將於二零二五年訂立；
- (ii) 有關物業A至B及物業E至J的租賃將於二零二六年訂立；
- (iii) 有關物業A至C的租賃將於二零二七年訂立；
- (iv) 截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年相關物業的預期市場租金，惟須視乎相關物業附近一般物業市場的潛在波動而定；
- (v) 截至二零二七年十二月三十一日止三個年度，對相關物業的數目、面積及規模的預期調整；
- (vi) 人民幣及其他外幣兌港元匯率的潛在波動；及
- (vii) 本集團就其業務及營運對新租賃的潛在需求提供緩衝。

內部監控措施

為確保遵守二零二五年租賃框架協議所載的定價政策及年度上限，本公司將採取以下內部監控措施：

- (i) 本集團的財務部門將密切留意相關物業附近規格、面積及性質相若的可資比較物業的市場租金、物業管理費及其他費用及租賃條款，以確保租賃的價格及條款將按現行市場條款釐定，且不遜於獨立第三方向本集團提供的條款；
- (ii) 本集團的會計部門將監察及監督租賃的執行情況，以確保租賃(a)根據二零二五年租賃框架協議的條款訂立；(b)在本集團日常及一般業務過程中訂立；(c)按一般商業條款或更佳條款訂立；(d)不遜於獨立第三方向本集團提供的條款，及(e)交易金額並無超過及將不會超過年度上限；
- (iii) 本集團的會計部門應迅速向本集團的高級管理層報告任何與二零二五年租賃框架協議項下交易有關的異常情況；
- (iv) 獨立非執行董事將獲提供二零二五年租賃框架協議項下交易的詳情，以進行年度審閱，確保協議項下的交易公平合理，並符合本公司及其股東整體利益；及
- (v) 本公司的外聘核數師將每年審閱二零二五年租賃框架協議項下交易，以檢查及確認(其中包括)(a)是否遵守定價政策；(b)交易是否根據二零二五年租賃框架協議的條款進行及(c)是否已超出年度上限。

訂立二零二五年租賃框架協議的理由及裨益

二零二五年租賃框架協議項下相關物業將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停車位。因此，本集團認為，二零二五年租賃框架協議對本集團的日常營運屬必要，而透過將租賃整合至一份框架協議下，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，二零二五年租賃框架協議的條款乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，故認為二零二五年租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易的條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

鑑於執行董事楊先生及王女士於二零二五年租賃框架協議中有利益衝突或潛在利益衝突，彼等已就批准二零二五年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，亦無董事須就相關董事會決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要於中國及香港從事提供(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。

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。

由於有關二零二五年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%，故二零二五年租賃框架協議項下交易須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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：

「二零二五年租賃框架協議」	指	本公司(代表其聯繫人)與業主於二零二四年十二月十八日就相關物業訂立的租賃框架協議
「年度上限」	指	根據二零二五年租賃框架協議，本集團可就相關年度的交易確認的使用權資產最高總額
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	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
「控股股東」	指	本公司控股股東
「董事」	指	本公司董事
「現有租賃框架協議」	指	本公司(代表其聯繫人)及業主於二零二二年十二月十五日訂立的租賃框架協議，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十二月十五日的公告
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「業主」	指	二零二五年租賃框架協議項下業主，即王女士、楊先生及彼岸科儀
「租賃」	指	本集團根據二零二五年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	中國北京市西城區月壇北街2號月壇大廈一座121樓2-7室
「物業B」	指	中國北京市西城區月壇北街2號月壇大廈一座121樓2-8室
「物業C」	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D」	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E」	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
「物業F」	指	香港太古坊華蘭路20號華蘭中心1302室
「物業G」	指	香港太古坊華蘭路20號華蘭中心1樓P18號車位
「物業H」	指	香港太古城海景花園地下59號車位

「物業I」	指	香港太古坊華蘭路20號華蘭中心1301室
「物業J」	指	香港太古坊華蘭路20號華蘭中心1307室
「相關物業」	指	二零二五年租賃框架協議項下相關物業，即物業A至J
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「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
「租戶」	指	二零二五年租賃框架協議項下租戶，即彼岸北京、彼岸廣州、彼岸科航及彼岸實業

承董事會命
彼岸控股有限公司
楊倫楨
主席兼執行董事

香港，二零二四年十二月十八日

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洁先生、楊曉英女士及侯珉先生。