

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

**有關
重續到期租賃協議的
關連交易；及
有關更新現有租賃協議年度上限的
全面豁免持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零一八年十二月三十一日的招股章程，內容有關本集團與若干關連人士就租賃物業訂立的若干關連交易。

重續到期租賃協議

於過往租賃協議(A)及(B)租期屆滿後，彼岸廣州(作為租戶)與王女士(作為業主)分別於二零一九年十一月一日及二零二零年一月五日訂立經重續租賃協議(A)及(B)，以將物業租期額外重續兩年。

於二零二零年十二月十五日，由於到期租賃協議(C)至(G)將於二零二零年十二月三十一日到期，故本公司間接全資附屬公司彼岸科航及彼岸廣州(作為租戶)與業主訂立經重續租賃協議(C)至(G)，以將物業租期額外重續兩年。

更新現有租賃協議的年度上限

由於現有租賃協議將於二零二二年三月十一日到期及有關現有租賃協議的年度上限將於二零二零年十二月三十一日到期，本公司將更新現有租賃協議截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年三月三十一日止三個月的年度上限。

上市規則的涵義

於本公告日期，楊先生及王女士為本公司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、王女士及彼岸科儀為本公司關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立經重續租賃協議(A)至(G)構成本公司的關連交易。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就經重續租賃協議(A)及(B)各自將予確認的使用權資產估計價值的全部適用百分比率均低於5%及少於3,000,000港元，故經重續租賃協議(A)及(B)項下擬進行的各項交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

鑑於經重續租賃協議(A)至(G)項下業主為關連人士，故本公司已合併計算經重續租賃協議(A)至(G)項下交易。由於本集團就經重續租賃協議(A)至(G)將予確認的使用權資產估計總值的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故經重續租賃協議(A)至(G)項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於現有租賃協議乃由本集團於採納香港財務報告準則第16號前訂立，故根據上市規則第14A章，現有租賃協議已分類為持續關連交易。

由於現有租賃協議項下年度上限的最高百分比率低於5%及少於3,000,000港元，故有關年度上限獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司謹此自願披露更新現有租賃協議的年度上限。

背景

茲提述本公司日期為二零一八年十二月三十一日的招股章程，內容有關本集團與若干關連人士就租賃物業訂立的若干關連交易。

經重續租賃協議

於過往租賃協議(A)及(B)租期屆滿後，彼岸廣州(作為租戶)與王女士(作為業主)分別於二零一九年十一月一日及二零二零年一月五日訂立經重續租賃協議(A)及(B)，以將物業租期額外重續兩年。

由於到期租賃協議(C)至(G)將於二零二零年十二月三十一日到期，故本公司間接全資附屬公司彼岸科航及彼岸廣州(作為租戶)與業主訂立經重續租賃協議(C)至(G)，以將物業租期額外重續兩年。

經重續租賃協議詳情如下：

租賃協議	租賃協議日期	業主	租戶	物業地點	物業面積	租期	應付年租
(A)	二零一九年十一月一日	王女士	彼岸廣州	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	192 平方米	二零一九年十一月一日起為期兩年	人民幣 172,800元
(B)	二零二零年一月五日	王女士	彼岸廣州	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	276.64 平方米	二零二零年一月十九日起為期兩年	人民幣 215,784元
(C)	二零二零年十二月十五日	彼岸科儀	彼岸科航	香港太古坊華蘭路 20號華蘭中心1301室	156.12 平方米	二零二一年一月一日起為期兩年	600,000 港元
(D)	二零二零年十二月十五日	彼岸科儀	彼岸科航	香港太古坊華蘭路 20號華蘭中心1302室	159.23 平方米	二零二一年一月一日起為期兩年	600,000 港元
(E)	二零二零年十二月十五日	彼岸科儀	彼岸科航	香港太古坊華蘭路 20號華蘭中心1307室	158.29 平方米	二零二一年一月一日起為期兩年	600,000 港元
(F)	二零二零年十二月十五日	彼岸科儀	彼岸科航	香港太古坊華蘭路 20號華蘭中心 1樓18號車位	11.76 平方米	二零二一年一月一日起為期兩年	50,400 港元
(G)	二零二零年十二月十五日	楊先生	彼岸廣州	中國廣東省廣州市 越秀區寺右新馬路 111號五羊新城2523室	139.55 平方米	二零二一年一月一日起為期兩年	人民幣 167,460元

更新現有租賃協議的年度上限

誠如本公司日期為二零一八年十二月三十一日的招股章程所披露，一家間接全資附屬公司彼岸北京(作為租戶)亦與王女士(作為業主)就兩項位於中國北京的物業訂立兩份日期均為二零一七年三月九日的租賃協議，租期由二零一七年三月十二日起為期五年，將於二零二二年三月十一日到期，詳情如下：

租賃 協議日期	業主	租戶	物業地點	物業 面積	租期	應付年租
二零一七年 三月九日	王女士	彼岸 北京	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	235.45 平方米	二零一七年三月十二日 起為期五年	人民幣 360,000元
二零一七年 三月九日	王女士	彼岸 北京	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	123.56 平方米	二零一七年三月十二日 起為期五年	人民幣 357,600元

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度以及截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團就現有租賃協議向業主支付的過往年租分別為人民幣717,600元、人民幣717,600元及人民幣717,600元。

由於現有租賃協議乃由本集團於採納香港財務報告準則第16號前訂立，故現有租賃協議已按上市規則第14A章被分類為持續關連交易。

現有租賃協議項下截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年三月三十一日止三個月的年度上限為於相關期間本集團應付最高年租，分別為人民幣717,600元及人民幣179,400元。

有關本集團及業主的資料

本集團

本公司為一家投資控股公司，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。

業主

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。

彼岸科儀主要從事物業持有及投資，分別由楊先生及王女士擁有70%及30%權益。

重續經重續租賃協議及更新現有租賃協議年度上限的理由

根據經重續租賃協議(A)至(G)租用的物業於過去九年多一直由本集團用作於中國陝西、四川及廣東省營運的辦事處以及於香港的倉庫、系統整合及服務中心以及私家車位。由於過往租賃協議(A)及(B)已分別於二零一九年十月三十一日及二零二零年一月十八日到期，而到期租賃協議(C)至(G)將於二零二零年十二月三十一日到期，故本集團按相關經重續租賃協議的開始日期將該等物業的租期重續兩年，延續本集團於該等物業的現有用途。

業主提出按現有租金或市值租金重續經重續租賃協議項下的物業租賃。本集團已參考由物業或地產代理所公佈／所報鄰近其他可資比較物業的現行市值租金，故此決定接納及訂立經重續租賃協議。

董事(包括獨立非執行董事)認為經重續租賃協議的條款及條件乃按公平基準磋商、按正常或更佳商業條款訂立，故屬公平合理。彼等亦相信，經重續租賃協議乃於日常及一般業務過程中訂立，符合本公司及其股東整體利益。由於執行董事楊先生及王女士於經重續租賃協議存在利益衝突或有潛在利益，故彼等就批准經重續租賃協議的董事會決議案中放棄表決。執行董事楊振泰先生為楊先生及王女士的兒子，故彼根據上市規則屬楊先生及王女士各自的聯繫人，彼亦已放棄就相關董事會決議案表決。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放棄就相關董事會決議案表決。

使用權資產總值

根據於二零一九年一月一日生效的香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須於其財務狀況表就經重續租賃協議確認使用權資產價值，根據上市規則，該等交易將被視作本集團收購資產。本集團根據經重續租賃協議將予確認的使用權資產總值估計約為4,685,800港元，即按照香港財務報告準則第16號使用經重續租賃協議開始日期的適用比率計算租賃付款總額現值，並利用相等於遞增借款利率的折讓率計算折讓。使用權資產於租期內按直線法計提折舊。上述數字未經審核，可能於日後作出調整。

上市規則的涵義

於本公告日期，楊先生及王女士為本公司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、王女士及彼岸科儀為本公司關連人士。故此，根據上市規則第14A章，訂立經重續租賃協議(A)至(G)構成本公司的關連交易。

由於本集團根據香港財務報告準則第16號就經重續租賃協議(A)及(B)各自將予確認的使用權資產估計價值的全部適用百分比率均低於5%及少於3,000,000港元，故經重續租賃協議(A)及(B)項下擬進行的各項交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

鑑於經重續租賃協議(A)至(G)項下業主為關連人士，故本公司已合併計算經重續租賃協議(A)至(G)項下交易。由於本集團就經重續租賃協議(A)至(G)將予確認的使用權資產估計總值的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故經重續租賃協議(A)至(G)項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於現有租賃協議項下年度上限的最高百分比率低於5%及少於3,000,000港元，故有關年度上限獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司謹此自願披露重續現有租賃協議的年度上限。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「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	具上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義

「董事」	指	本公司董事
「現有租賃協議」	指	彼岸北京與王女士所訂立兩份日期均為二零一七年三月九日的租賃協議，將於二零二二年三月十一日到期
「到期租賃協議」	指	(i)由彼岸科儀及彼岸科航所訂立日期均為二零一八年十二月十八日的租賃協議(C)、(D)及(E)(租期將於二零二零年十二月三十一日屆滿)；(ii)由彼岸科儀及彼岸科航所訂立日期為二零一九年六月二十三日的租賃協議(F)(租期將於二零二零年十二月三十一日屆滿)；及(iii)由楊先生及彼岸廣州所訂立日期為二零一八年一月九日的租賃協議(G)(租期將於二零二零年十二月三十一日屆滿)的統稱，上述協議各自為一份「到期租賃協議」
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「業主」	指	彼岸科儀、楊先生及王女士的統稱，彼等各自為一名「業主」
「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)，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)，為行政總裁，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，由楊先生及王女士分別擁有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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「過往租賃協議」	指	(i)由王女士及彼岸廣州所訂立日期為二零一七年十一月一日的租賃協議(A)(租期已於二零一九年十月三十一日屆滿)；及(ii)由王女士及彼岸廣州所訂立日期為二零一八年一月八日的租賃協議(B)(租期已於二零二零年一月十八日屆滿)的統稱，上述協議各自為一份「過往租賃協議」
「經重續租賃協議」	指	以下各項的統稱：(i)由王女士及彼岸廣州所訂立日期為二零一九年十一月一日的租賃協議(A)，由二零一九年十一月一日起為期兩年；(ii)由王女士及彼岸廣州所訂立日期為二零二零年一月五日的租賃協議(B)，由二零二零年一月十九日起為期兩年；(iii)由彼岸科儀及彼岸科航所訂立日期均為二零二零年十二月十五日的租賃協議(C)、(D)、(E)及(F)，由二零二一年一月一日起為期兩年；及(iv)由楊先生及彼岸廣州所訂立日期為二零二零年十二月十五日的租賃協議(G)，由二零二一年一月一日起為期兩年，上述協議各自為一份「經重續租賃協議」
「股份」	指	本公司的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司

「%」 指 百分比

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，二零二零年十二月十五日

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；獨立非執行董事為牛鍾浩先生、楊曉芙女士及侯珉先生。