

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



PEACE MAP HOLDING LIMITED

天下圖控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：402)

持續關連交易

董事會宣佈，於二零一四年五月十五日(交易時段後)，北京天下圖(作為承租人)與四維航空(作為業主)就有關租賃該物業訂立租賃協議。

四維航空於北京天下圖擁有18.15%股本權益，而北京天下圖被視為本公司擁有81.85%權益的附屬公司。由於四維航空為北京天下圖之主要股東，故根據上市規則四維航空為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則第14A.34條，有關年度上限金額之所有適用百分比率(利潤率除外)高於0.1%但低於5%，故租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條之申報及公佈規定、上市規則第14A.37條至第14A.40條之年度檢討規定及上市規則第14A.35(1)條及第14A.35(2)條所載規定，惟豁免取得本公司獨立股東之批准。本公司認為概無董事於租賃協議中擁有重大權益，因此，概無董事須於批准租賃協議及其項下進行之交易之董事會會議放棄投票。

由於租賃協議之租期超過三年，故根據上市規定第14A.35(1)條，本公司已聘任高銀融資為獨立財務顧問，以就需要三年以上租期之理由及確認此舉是否屬類似協議類型之一般商業慣例作出解釋。

租賃協議

董事會宣佈，於二零一四年五月十五日(交易時段後)，北京天下圖(作為承租人)與四維航空(作為業主)就有關租賃該物業訂立租賃協議。

租賃協議之主要條款乃概述如下：

日期： 二零一四年五月十五日

業主： 四維航空

承租人： 北京天下圖

- 該物業： 北京市順義區李橋鎮頭二營村龍塘路南側的國家地理信息科技產業園5B-1號樓。一幢附帶地庫總建築面積約12,254平方米之九層樓宇
- 用途： 辦公及營業
- 期限： 自二零一四年八月十六日起至二零一九年八月十五日(包括首尾兩日)，租賃協議日期起至二零一四年八月十五日期間為免租期
- 租金： 每季度人民幣1,340,000元(相當於約1,675,000港元)，不包括按季度墊付之管理費、保養費、保險費及所有其他雜項開支
- 按金： 相當於一個月租金人民幣446,667元(相當於約558,333港元)，應於二零一四年八月十六日支付
- 承租人裝修費用： 雙方同意，自租賃協議日期起至二零一四年八月十五日期間為免租期及北京天下圖將開始裝修該物業。北京天下圖就該物業將產生之裝修費用(「裝修費用」)將悉數由相當於裝修費用之四維航空貸款(「貸款」)撥付。裝修費用現時預計為約人民幣19.5百萬元(相當於約24.4百萬港元)。
- 雙方同意，北京天下圖將以下列方式向四維航空償還貸款的本金及相關利息：
- (1) 北京天下圖須每年償還不少於貸款本金額之20%；
 - (2) 每年利息等於貸款未償還結餘加任何應計利息乘以中國金融機構5年期人民幣貸款基準利率；及
 - (3) 北京天下圖將根據上文第(1)及(2)段於每年八月十五日償還貸款相關本金及利息。
- 貸款的本金及相關利息須於租賃協議到期日或之前悉數償還。

鑒於根據租賃協議按一般商業條款向北京天下圖授予貸款乃以本集團為受益人，且就將授出貸款並無抵押本集團之資產，該等安排將根據上市規則第14A.65(4)條豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准規定。

租賃協議之年度上限

按租賃協議所載的每年應付租金計算，其截至二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度各年的租金年度上限估計如下：

	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣
年度上限	2,010,000元 (相當於約 2,512,500港元)	5,360,000元 (相當於約 6,700,000港元)	5,360,000元 (相當於約 6,700,000港元)	5,360,000元 (相當於約 6,700,000港元)	5,360,000元 (相當於約 6,700,000港元)	3,350,000元 (相當於約 4,187,500港元)

董事(包括獨立非執行董事)認為，有關上述租賃協議年度上限乃公平合理及符合本公司及股東之整體利益。

訂立租賃協議之理由及裨益

本集團主要從事地理信息數據提取及數據收集、軟件應用、銷售攝像機及製造及銷售攝像機及無人飛機，以及採礦及勘探礦產資源。

北京天下圖被視為本公司擁有81.85%權益的附屬公司，主要從事地理數據的數據處理、研發地理信息系統。

四維航空於中國持有一營運航空技術業務之投資。

該物業由北京天下圖租用作辦公及營業目的，且其正處於本集團之日常業務過程中。租賃協議之條款乃由北京天下圖與四維航空公平磋商後根據一般商業條款訂立。租賃協議之租金乃經參考鄰近位置類似物業之現行市場租金而釐定。董事認為，四維航空就撥付裝修費用所授予之貸款將緩解本集團有關即時現金流量需求，以及為本集團就業務發展保留其資金。

經考慮上述情況及本公佈下文「獨立財務顧問意見」一節所載高銀融資之意見後，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款(包括租期)乃根據一般商業條款訂立，屬公平及合理，且訂立該租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

四維航空於北京天下圖擁有18.15%股本權益，而北京天下圖被視為本公司擁有81.85%權益的附屬公司。由於四維航空為北京天下圖之主要股東，故根據上市規則四維航空為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，租賃協議構成本公司之持續關連交易。

由於根據上市規則第14A.34條，有關年度上限金額之所有適用百分比率(利潤率除外)高於0.1%但低於5%，故租賃協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A.45條至第14A.47條之申報及公佈規定、上市規則第14A.37條至第14A.40條之年度檢討規定及上市規則第14A.35(1)條及第14A.35(2)條所載規定，惟豁免取得本公司獨立股東之批准。本公司認為概無董事於租賃協議中擁有重大權益，因此，概無董事須於批准租賃協議及其項下進行之交易之董事會會議放棄投票。

獨立財務顧問意見

上市規則第14A.35(1)條規定，發行人之持續關連交易之協議期限不得超過三年，惟特別情況除外。由於租賃協議之租期將超過三年，本公司已委任高銀融資解釋為何需要更長期間及確認與租賃協議類別相同之合約具有如此期限屬一般商業慣例。

高銀融資已與本公司管理層就租賃協議進行討論並已考慮以下各項理由：

- (i) 租賃協議之較長期限將令本集團於短期內避免再次出現高昂的裝修成本，包括初步設立成本及內部裝修費用；
- (ii) 租賃協議之較長期限將令本集團於國家地理信息科技產業園取得策略性及優越地段以發展本集團的地理信息技術業務；及
- (iii) 考慮到北京過去五年工業物業租金不斷上升的趨勢，租賃協議之較長期限將使本集團避免市場租金的潛在上漲。

就考慮與租賃協議具類似性質的租賃協議具有如此期限是否符合一般商業慣例而言，高銀融資基於以下標準審閱所選擇的相關可資比較交易：(i)該交易之訂約方之一於聯交所上市；(ii)該等交易根據上市規則於租賃協議日期起計過去三個月內以公佈方式公開公佈；及(iii)該等交易涉及就業務營運租賃物業(「可資比較交易」)。高銀融資注意到，可資比較交易之租期介乎1至20年，中位數為3.71年。因此，高銀融資認為，租賃協議之租期處於可資比較交易之範圍內。

經考慮上文所述，高銀融資認為，租賃協議項下之五年租期為本集團業務營運所需及此類租賃協議具有如此期限屬一般商業慣例。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有如下涵義：

「北京天下圖」	指	北京天下圖數據技術有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，及本公司擁有81.85%權益的附屬公司
「董事會」	指	董事會
「四維航空」	指	四維航空遙感有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「本公司」	指	天下圖控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「高銀融資」	指	高銀融資有限公司，一家根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為本公司有關租賃協議期限之獨立財務顧問
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非為本公司關連人士之第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「年度上限金額」	指	本集團根據租賃協議於截至二零一四年、二零一五年、二零一六年、二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度應付之最高年租金額
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	北京市順義區李橋鎮頭二營村龍塘路南側的國家地理信息科技產業園5B-1號樓。一幢附帶地庫總建築面積約12,254平方米之九層樓宇

「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.25港元之普通股
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例所賦予之涵義
「租賃協議」	指	北京天下圖(作為承租人)與四維航空(作為業主)於二零一四年五月十五日就該物業之租賃而訂立之租賃協議
「%」	指	百分比

於本公佈中，人民幣金額按人民幣1元=1.25港元的兌換價換算為港元，以供說明，並不代表任何人民幣金額已按或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
天下圖控股有限公司
代理主席
朱冬

香港，二零一四年五月十五日

於本公佈日期，執行董事為朱冬先生(代理主席)、張傳軍先生、張繼燁先生及馮濤先生(財務總監)；以及獨立非執行董事為譚新榮先生、許一安先生及張松林先生。