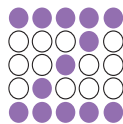


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## THIZ TECHNOLOGY GROUP LIMITED

### 即時科研集團有限公司\*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：8119)

#### 有關租賃協議的 須予披露交易

於二零二零年九月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與業主訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期為兩年(供用於本集團的轉租業務)。

#### GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，以租戶身份訂立租賃協議將需要本集團於其資產負債表內確認該等物業為使用權資產。故此，租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團根據GEM上市規則收購資產。

鑒於有關本集團根據香港財務報告準則第16號確認之使用權資產總值根據GEM上市規則第19.07條計算之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議項下擬進行的交易構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公佈規定。

#### 緒言

於二零二零年九月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與業主訂立租賃協議，內容有關租賃該等物業，租期為兩年(供用於本集團的轉租業務)。

## 租賃協議

租賃協議之主要條款概要如下：

- 日期： 二零二零年九月二十一日
- 訂約方： 業主： 吉富(中國)投資有限公司  
租戶： 精銳(上海)倉儲有限公司
- 租期： 自二零二零年九月二十一日起至二零二二年九月二十日止為期兩年
- 該等物業： 位於中國上海市浦東新區博成路1331、1347、1353、1359號的吉富大樓12樓整層，其估計總建築面積約為1,881.3平方米。
- 許可用途： 該物業僅可作寫字樓及商業用途
- 總應付租金： 根據租賃協議，於租期內的總應付租金約為人民幣6,008,402元(約等於6,909,662港元)(不包括物業管理費、空調費、其他收費及支出)
- 租賃協議規定的租金乃由訂約雙方經公平協商之後釐定，並已考慮該等物業附近可資比較物業的現行市價及COVID-19疫情的影響。租金預計將以本集團內部資源支付
- 免租期： 自二零二零年九月二十一日至二零二零年十二月二十日(首位兩日包括在內)三(3)個月免租期
- 租戶須負責繳納相關免租期內的水電、燃氣、電話、空調、上網及物業費用及所有其他支出(如有)
- 支付條款： 須於每個季度首月第十日或之前按季度預先支付租金
- 按金： 租戶須於租賃協議簽署後向業主支付相等於兩個月租金之款項作為按金

續期：租戶享有優先權，經於租賃期屆滿前至少三個月通知業主可將該等物業的租賃續期。在業主接獲除租戶外第三方提出的任何要約之情況下，租戶擁有可按相關其他要約的相同條款將租賃協議續期的優先權。

除非業主於接獲相關其他要約時確定租戶已拒絕將租賃續期，否則業主未經租戶同意不得將該等物業租賃予任何第三方，且業主承諾將就因此而造成的任何損失向租戶提供補償。

訂約雙方重新協商各項條款並訂立續期協議，惟須遵守GEM上市規則之適用規定。

## 有關業主的資料

業主為於中國成立之有限公司。其主要業務活動為投資控股。業主由Maxbase Holding Limited全資擁有，該公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及其主要從事投資控股。Maxbase Holding Limited間接由Wang Ying Fang女士（「Wang女士」）持有17.004%，其他股東持有82.996%。

於訂立租賃協議當日，本公司主要股東Wang女士實益擁有本公司全部已發行股本約19.24%，並因此根據GEM上市規則第20.07(1)條成為本公司關連人士。據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，於訂立租賃協議當日，(i)Wang女士間接持有業主17.004%的股權，且Wang女士的任何直系家屬及/或受託人均非業主的其他股東(或股東的最終實益擁有人)；及(ii)Wang女士並無擔任業主的任何董事職務。

根據GEM上市規則第20.10(1)(c)條，由個人、其直系家屬及/或受託人(個別或共同)直接或間接持有的30%受控公司，或該公司旗下任何附屬公司被視為關連人士之聯繫人。由於Wang女士僅間接持有業主17.004%的股權，根據GEM上市規則第20.10(1)(c)條，業主不被視為Wang女士的聯繫人，故根據GEM上市規則第20.07條不視為本公司關連人士。除上文所披露者外，據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，業主及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 使用權資產

本公司根據租賃協議確認之使用權資產價值約為6,325,000港元，為租賃付款總值減優惠(如有)之現值，另加初始直接成本及根據香港財務報告準則第16號之租賃估計重置成本。折讓率5.8%用於計算租賃協議項下租賃付款總值減優惠(如有)之現值。

## 集團及租戶之資料

本集團主要從事(i)物業租賃；(ii)貿易業務；及(iii)於資訊科技行業從事開發及提供一系列Linux解決方案，包括Linux操作系統及Linux應用系統、跨平台應用軟件及金融科技。本集團已獲得物業管理牌照，可於中國從事物業管理服務及向本集團物業租賃業務提供更多增值服務。租戶為本公司全資附屬公司。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

本集團已開始轉租業務並作為中間出租人經營業務。董事認為，該等物業為新物業，且位於上海黃金地段。此外，擁有續訂該等物業租賃的優先權為本集團提供是否提前續租之靈活性及擁有轉租業務穩定性。此外，三個月免租期將賦予本集團充足時間尋找租戶。於本公佈日期，本集團已找到若干潛在租戶，正在與潛在租戶協商擬定租期。訂立租賃協議可提高本集團之轉租業務，並為本集團提供穩定及可持續收益。

根據租賃協議條款(包括應付總租金)乃經訂約方公平協商後達致並經參考(其中包括)與該等物業類似且具有相若用途的物業之現行應付市場租金以及COVID-19疫情的當前及潛在影響而釐定。董事認為，租賃協議的條款屬公平合理並符合本集團及其股東之整體利益。

## GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，以租戶身份訂立租賃協議將需要本集團於其資產負債表內確認該等物業為使用權資產。故此，租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團根據GEM上市規則收購資產。

鑒於有關本集團根據香港財務報告準則第16號確認之使用權資產總值根據GEM上市規則第19.07條計算之一項適用百分比率超過5%但低於25%，故租賃協議項下擬進行的交易構成本公司之一項須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下申報及公佈規定。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	即時科研集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於GEM上市(股份代號：8119)
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)且與彼等並無關連之第三方
「業主」	指	吉富(中國)投資有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「訂約方」	指	業主及租戶
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	本公佈「租賃協議」一節所詳述之物業
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值1.00 港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	租戶與業主就租賃該等物業於二零二零年九月二十一日訂立之租賃協議
「租戶」	指	精銳(上海)倉儲有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「租期」	指	自二零二零年九月二十一日至二零二二年九月二十日為期兩年
「%」	指	百分比

承董事會命  
即時科研集團有限公司  
主席  
王凱煌

香港，二零二零年九月二十一日

除本公佈另有指明外，以人民幣計值之金額已按人民幣1.00元兌1.15港元之匯率換算為港元。

於本公佈日期，本公司董事會成員包括兩名執行董事，分別為王凱煌先生及楊惠綾女士，一名非執行董事，為謝如玲女士，以及三名獨立非執行董事，分別為陳韻蓉女士、朱孟祺先生及陳美詩女士。

本公佈(本公司各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照《GEM上市規則》的規定而提供有關本公司的資料。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將由刊登日起計最少七天在GEM網址www.hkgem.com之「最新上市公司公告」及在本公司網址www.thizgroup.com刊登。

\* 僅供識別