

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



ZERO2IPO HOLDINGS INC.

清科創業控股有限公司*

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1945)

須予披露交易 辦公室物業租賃協議

辦公室物業租賃協議

董事會宣佈，於2024年11月21日，合併聯屬實體之一承租人與出租人就物業租賃訂立租賃協議，用作辦公物業。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，當本集團作為承租人訂立租賃交易，本集團將在其財務報表中確認使用權資產，及就上市規則而言，該交易將被視為收購資本資產。根據香港財務報告準則第16號「租賃」且參照租賃協議項下應付租金總額現值計算，本集團根據租賃協議確認的使用權資產的價值估計約為人民幣29.7百萬元。

上市規則的涵義

由於租賃協議項下擬進行交易最高額的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故租賃協議項下擬進行交易根據上市規則構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

緒言

董事會宣佈，於2024年11月21日，合併聯屬實體之一承租人與出租人就物業租賃訂立租賃協議，用作辦公物業。

租賃協議

租賃協議的主要條款及其他相關資料的概述載列如下。

日期：	2024年11月21日
訂約方：	(a) 承租人(合併聯屬實體之一)；及 (b) 出租人
位置：	中國北京市朝陽區霄雲路40號1號樓國航世紀大廈2101-2109單元
總建築面積：	3,552.27平方米
裝修期：	自2024年11月起至2025年3月止，在此期間不收取租金
租期：	五年，自2025年4月1日起至2030年3月31日止(包括首尾兩日)
租賃物業的擬定用途：	辦公室
押金：	人民幣2,184,646.05元(包括租賃押金人民幣1,864,941.75元及物業管理費押金人民幣319,704.30元)，自租賃協議簽訂之日起10日內支付
月租費：	自2025年4月1日起至2029年3月31日止，每月預付人民幣621,647.25元(含稅)；

自2029年4月1日起至2030年3月31日止，每月預付人民幣640,296.67元(含稅)；及

租期每滿12個月，承租人將獲得一個月免租期。

物業管理費： 每月人民幣106,568.10元

終止： 承租人可單方面終止租賃協議，惟需至少提前三個月發出書面通知。於通知期內，承租人應繼續支付所有適用租金及費用。倘協議終止，則承租人支付的押金不予退還。

出租人可單方面終止租賃協議，惟需至少提前90天發出書面通知，並應將押金無息退還承租人。

於2024年11月21日，本公司間接全資附屬公司北京清科作為租賃擔保人就租賃協議訂立承諾函，以為承租人於租賃協議項下的義務提供連帶責任擔保。倘承租人未按時支付租金、物業管理費或其他費用，或發生違約、侵權行為或其他責任的情況下，北京清科承諾履行擔保義務，包括向出租人支付任何應付款項並承擔相應賠償責任。

租賃協議的原因及裨益

為更有效地調配資源及最大限度地減少搬遷成本及對本集團的任何行政干擾，董事認為搬遷至同一建築物內毗鄰本集團前總部的物業對本集團有利。由於該物業位於設備完善及管理良好的寫字樓內，故董事亦認為租賃該物業符合本公司的商業利益。

租賃協議的條款乃由承租人與出租人參考類似辦公室物業的市場條款，經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議項下擬進行的交易乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，而租賃協議的條款屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，當本集團作為承租人訂立租賃交易，本集團將在其財務報表中確認使用權資產，及就上市規則而言，該交易將被視為收購資本資產。根據香港財務報告準則第16號「租賃」且參照租賃協議項下應付租金總額現值計算，本集團根據租賃協議確認的使用權資產的價值估計約為人民幣29.7百萬元。

有關訂約方的資料

有關承租人的資料

承租人北京清科創業信息諮詢有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為合併聯屬實體之一，其財務賬目已經合併入賬及列賬，猶如為本公司的附屬公司。承租人主要從事數據服務、營銷服務及投行證券服務項下的線上服務。

有關出租人的資料

出租人國航物業酒店管理有限公司，為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事房地產業務，包括物業管理、酒店管理、非住宅房地產租賃。

截至本公告日期並就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

有關北京清科的資料

北京清科為本公司間接全資附屬公司及租賃協議的租賃擔保人，為一家根據中國法律成立的有限責任公司。北京清科主要從事數據服務、營銷服務及投行證券服務項下的線下服務及培訓服務。

上市規則的涵義

由於租賃協議項下擬進行交易最高額的適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但低於25%，故租賃協議項下擬進行交易根據上市規則構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

「北京清科」	指	北京清科新創創業諮詢有限公司，一間於2019年8月14日根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	清科創業控股有限公司*(前稱清科控股，一間於2019年8月1日根據開曼群島法律註冊成立的豁免有限責任公司)及(除文義另有所指外)其所有附屬公司
「合併聯屬實體」	指	本公司通過合約安排所控制的實體，即北京清科創業信息諮詢有限公司及其附屬公司，其財務賬目已經合併入賬及列賬，猶如彼等因合約安排而為本公司的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司及合併聯屬實體
「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
「租賃協議」	指	承租人與出租人於2024年11月21日就物業租賃訂立的租賃協議

「物業租賃」	指	租賃協議項下的物業租賃
「承租人」	指	北京清科創業信息諮詢有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司，為合併聯屬實體之一
「出租人」	指	國航物業酒店管理有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.0001美元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
清科創業控股有限公司*
董事長兼首席執行官
倪正東

中國北京，2024年11月21日

於本公告日期，董事會包括執行董事倪正東先生、符星華女士及張妍女士；非執行董事龔虹嘉先生；及獨立非執行董事YE Daqing先生、ZHANG Min先生及余濱女士。

* 僅供識別