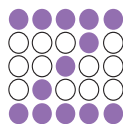


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

租賃協議A

於二零二一年五月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與出租人A就出租物業A訂立租賃協議A，租期為自二零二一年六月一日起至二零二六年八月三日(包括首尾兩日)止的63個月，供用於本集團的轉租管理服務業務。

租賃協議B

於二零二一年五月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與出租人B就出租物業B訂立租賃協議B，租期為自二零二一年六月一日起至二零二三年十月三十一日(包括首尾兩日)止的29個月，供用於本集團的轉租管理服務業務。

租賃協議C

於二零二一年五月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與出租人C就出租物業C訂立租賃協議C，租期為自二零二一年六月一日起至二零二三年八月六日(包括首尾兩日)止的26個月，供用於本集團的轉租管理服務業務。

GEM上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，以租戶身份訂立該等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，該等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價值根據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%，故該等租賃協議項下擬進行的各項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。

A. 租賃協議A

1. 緒言

於二零二一年五月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與出租人A就出租物業A訂立租賃協議A，租期為自二零二一年六月一日起至二零二六年八月三日(包括首尾兩日)止的63個月，供用於本集團的轉租管理服務業務。

2. 租賃協議A

租賃協議A之主要條款概要如下：

日期：	二零二一年五月二十一日
訂約方：	出租人：吳國齊先生 租戶：即時軟件(深圳)有限公司
租期：	自二零二一年六月一日起至二零二六年八月三日(包括首尾兩日)止的63個月
物業：	中國廣東深圳福田區濱河大道9289號濱河時代大廈2205單位
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A，於租期內的總應付租金約為人民幣5.4百萬元(約等於6.5百萬元)(不包括物業管理費、空調費、其他收費及支出)。

租賃協議A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A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。

- 支付條款： 須於每個月第五日或之前每月預先支付租金。
- 按金： 租戶須於移交物業A予出租人A後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一個月通知出租人A可將物業A的租賃續期。在出租人A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A續期的優先權。
- 除非出租人A於接獲相關其他要約時確定租戶已拒絕將租賃續期，否則出租人A未經租戶同意不得將物業A租賃予任何第三方，且出租人A承諾將就因此所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。

3. 有關出租人A的資料

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，出租人A為獨立第三方。

4. 使用權資產

本公司根據租賃協議A確認之使用權資產價值約為人民幣4.3百萬元，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8.8%用於計算租賃協議A項下租賃付款總值減優惠(如有)之現值。

租賃協議B

1. 緒言

於二零二一年五月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與出租人B就出租物業B訂立租賃協議B，租期為自二零二一年六月一日起至二零二三年十月三十一日(包括首尾兩日)止的29個月，供用於本集團的轉租管理服務業務。

2. 租賃協議B

租賃協議B之主要條款概要如下：

日期：	二零二一年五月二十一日
訂約方：	出租人：黃偉先生 租戶：即時軟件(深圳)有限公司
租期：	自二零二一年六月一日起至二零二三年十月三十一日(包括首尾兩日)止的29個月
物業：	中國廣東深圳南山區僑香路4068號智慧廣場A座802單位
許可用途：	該物業僅可作工廠用途。
總應付租金：	根據租賃協議B，於租期內的總應付租金約為人民幣2.7百萬元(約等於3.2百萬港元)(不包括物業管理費、空調費、其他收費及支出)。

租賃協議B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B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。

- 支付條款： 須於每個月第二十五日或之前每月預先支付租金。
- 按金： 租戶須於移交物業B予出租人B後支付約人民幣247,000元(約等於296,000港元)作為按金。
- 續期： 租戶享有優先權，經於租賃期屆滿前至少一個月通知出租人B可將物業B的租賃續期。在出租人B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B續期的優先權。
- 除非出租人B於接獲相關其他要約時確定租戶已拒絕將租賃續期，否則出租人B未經租戶同意不得將物業B租賃予任何第三方，且出租人B承諾將就因此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。

3. 有關出租人B的資料

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，出租人B為獨立第三方。

4. 使用權資產

本公司根據租賃協議B確認之使用權資產價值約為人民幣2.4百萬元，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8.4%用於計算租賃協議B項下租賃付款總值減優惠(如有)之現值。

租賃協議C

1. 緒言

於二零二一年五月二十一日，租戶(本公司全資附屬公司)與出租人C就出租物業C訂立租賃協議C，租期為自二零二一年六月一日起至二零二三年八月六日(包括首尾兩日)止的26個月，供用於本集團的轉租管理服務業務。

2. 租賃協議C

租賃協議C之主要條款概要如下：

日期：	二零二一年五月二十一日
訂約方：	出租人：深圳市嘉隆達市政工程有限公司 租戶：即時軟件(深圳)有限公司
租期：	自二零二一年六月一日起至二零二三年八月六日(包括首尾兩日)止的26個月
物業：	中國廣東深圳南山區僑香路4068號智慧廣場B2座15樓
許可用途：	該物業僅可作工廠用途。
總應付租金：	根據租賃協議C，於租期內的總應付租金約為人民幣2.3百萬元(約等於2.8百萬港元)(不包括物業管理費、空調費、其他收費及支出)。 租賃協議C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C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。
支付條款：	須於每個月第五日或之前每月預先支付租金。

按金：租戶須於移交物業C予出租人C後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兩個月通知出租人C可將物業C的租賃續期。在出租人C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C續期的優先權。

除非出租人C於接獲相關其他要約時確定租戶已拒絕將租賃續期，否則出租人C未經租戶同意不得將物業C租賃予任何第三方，且出租人C承諾將就因此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。

3. 有關出租人C的資料

出租人C主要從事市政工程。出租人C由(i)林益生先生擁有約55.0%；(ii)黃楠玲女士擁有約23.2%；及(iii)黃浩嘉先生擁有約21.8%。

據董事作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，出租人C及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

4. 使用權資產

本公司根據租賃協議C確認之使用權資產價值約為人民幣2.1百萬元，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7.5%用於計算租賃協議C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。

訂立該等租賃協議之理由及裨益

本集團已開始從事轉租管理服務業務並作為中間物業經理經營業務。董事認為，該等物業為新物業，且位於深圳黃金地段。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管理服務業務穩定性。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。訂立該等租賃協議可提高本集團之轉租管理服務業務，並為本集團提供穩定及可持續收益。

根據該等租賃協議條款(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，該等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，以租戶身份訂立該等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，該等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%，故該等租賃協議項下擬進行的各項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
「出租人A」	指	吳國齊先生
「出租人B」	指	黃偉先生
「出租人C」	指	深圳市嘉隆達市政工程有限公司
「該等出租人」	指	出租人A、出租人B及出租人C
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業A、物業B及物業C
「物業A」	指	中國廣東深圳福田區濱河大道9289號濱河時代大廈2205單位

「物業B」	指	中國廣東深圳南山區僑香路4068號智慧廣場A座802單位
「物業C」	指	中國廣東深圳南山區僑香路4068號智慧廣場B2座15樓
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值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A」	指	租戶與出租人A就租賃物業A於二零二一年五月二十一日訂立之租賃協議
「租賃協議B」	指	租戶與出租人B就租賃物業B於二零二一年五月二十一日訂立之租賃協議
「租賃協議C」	指	租戶與出租人C就租賃物業C於二零二一年五月二十一日訂立之租賃協議
「該等租賃協議」	指	租賃協議A、租賃協議B及租賃協議C
「租戶」	指	即時軟件(深圳)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
「%」	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，二零二一年五月二十一日

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1.2港元之匯率換算為港元。

於本公佈日期，董事會包括兩名執行董事，分別為王凱煌先生及楊惠綾女士，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「最新公司公告」及在本公司網址www.thizgroup.com刊登。

* 僅供識別