

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，概不對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。



INTERNATIONAL GENIUS COMPANY

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：33)

有關租賃協議的須予披露交易

有關租賃協議的須予披露交易

於二零二三年四月十二日，廣州零零叁叁貿易有限公司 (International Genius Company (「本公司」) 的附屬公司，作為租戶) 與華潤深圳灣發展有限公司 (作為業主) 就中國廣東省深圳市南山區粵海街道科苑南路2666號中國華潤大廈42樓01-08室 (「辦公室物業」) 訂立租賃協議 (「租賃協議」)，自二零二三年五月一日至二零二六年四月三十日 (包括首尾兩日) 止為期三年。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則 (「香港財務報告準則」) 第16號「租賃」，本公司在其綜合財務狀況表中確認租賃協議項下與租賃辦公室物業有關的使用權資產價值，自二零一九年一月一日的會計期間開始生效。因此，就香港聯合交易所有限公司證券上市規則 (「上市規則」) 而言，租賃協議項下的租賃交易被視為租戶 (即承租人) 收購資產。

由於有關租賃協議項下辦公室物業使用權價值的一項或多項適用百分比率 (定義見上市規則) 超過5%但低於25%，因此其項下擬進行的交易構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的本公司股東 (「股東」) 批准規定。

有關租賃協議的須予披露交易

於二零二三年四月十二日，廣州零零叁叁貿易有限公司(本公司的附屬公司，作為租戶)與華潤深圳灣發展有限公司(作為業主)就辦公室物業訂立租賃協議，自二零二三年五月一日至二零二六年四月三十日(包括首尾兩日)止為期三年。

租賃協議的主要條款

- 日期 : 二零二三年四月十二日
- 訂約方 : (i) 廣州零零叁叁貿易有限公司(本公司的附屬公司)
(ii) 華潤深圳灣發展有限公司(中國物業開發商)。
- 據本公司董事(「董事」)於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，業主及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。
- 辦公室物業 : 中國廣東省深圳市南山區粵海街道科苑南路2666號中國華潤大廈42樓01-08室
- 建築面積 : 3,597.58平方米
- 年期 : 自二零二三年五月一日至二零二六年四月三十日止為期三年
- 應付代價總值 : 根據租賃協議的條款及條件，三年租期(包含免租期)合共約人民幣44,743,616.28元(相當於約50,996,089港元)(包括管理費合共約人民幣7,123,208.4元，但不包括增值稅)

根據租賃協議本公司確認的使用權資產價值(未經審核)約為人民幣29,296,000元(相當於約33,390,000港元)，按照香港財務報告準則第16號，該價值為於租賃協議項下租期開始時應付總代價的現值。4.75%的貼現率用於計算租賃協議項下應付總代價的現值。

訂立租賃協議的理由及裨益

有關辦公室物業將由本公司用作其在中國的辦公室，用於本公司在深圳的業務營運。租賃協議的條款乃經公平磋商後達致，且租金乃參考附近地區類似可資比較物業的現行市場租金釐定。董事認為租賃協議的條款乃按正常商業條款訂立。

上市規則的涵義

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司在其綜合財務狀況表中確認租賃協議項下與租賃辦公室物業有關的使用權資產價值，自二零一九年一月一日的會計期間開始生效。因此，就上市規則而言，租賃協議項下的租賃交易被視為租戶（即承租人）收購資產。

由於有關租賃協議項下辦公室物業使用權價值的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，因此其項下擬進行的交易構成須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的公告規定，惟獲豁免遵守上市規則項下的股東批准規定。

補救措施

本公司承認就有關租賃協議的披露要求因疏忽而延遲遵守上市規則。為防止日後發生類似不合規情況，本公司已採取以下措施及行動：(i) 在外部會計專業人士及本公司法律顧問的協助下，本公司的負責管理層須繼續監督及監察本公司在本集團租賃安排方面持續遵守上市規則的情況；(ii) 本公司應向所有負責人員提供內部培訓材料，以說明有關香港財務報告準則第16號的上市規則涵義及於有關租賃安排執行前的上市規則項下須予公佈交易的申報程序；及(iii) 本公司應（在適當及必要時）就日後任何建議租賃交易或事件須採取的任何行動尋求其外部法律、會計或其他專業意見。此後，本公司將及時作出披露，以確保在有關方面遵守上市規則。

所引述貨幣價值的換算為概約數值，匯率為人民幣1元兌1.13974港元。百分比及數額均已約整。

承董事會命
International Genius Company
公司秘書
張家輝先生

香港，二零二三年八月七日

於本公告日期，(i) 本公司的執行董事為林烽博士；(ii) 本公司的非執行董事為孫丘珍女士及戴承延先生；及(iii) 本公司的獨立非執行董事為勞恒晃先生、王軍生先生及葉仕偉先生。