

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。

赤子城

newborntown

NEWBORN TOWN INC.

赤子城科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：9911)

須予披露的交易 訂立租賃協議

租賃協議

董事會謹此宣佈，本公司之直接全資附屬公司赤子城網絡技術（作為承租方）及本公司之附屬公司北京米可（作為承租方）就租賃大廈部分樓層分別於2022年7月11日與北京萬海星辰（作為出租方）訂立租賃協議。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團將因訂立租賃協議而自租賃期限開始起於其綜合財務報表內就該等物業確認添加使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易的定義，此交易將被視為本集團收購資產。根據本公司的初步估計，該等物業就64個月擬訂租賃期限的使用權資產價值（經作出相關添加調整後）應合共為約人民幣112,413,521元。

根據國際財務報告準則第16號，使用權資產的價值指租賃的租賃付款總額現值的最佳估計。

由於有關訂立租賃協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則14.07條）高於5%但低於25%，訂立租賃協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之通告及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

訂立租賃協議不構成本公司的關連交易。

背景

董事會謹此宣佈，本公司之直接全資附屬公司赤子城網絡技術（作為承租方）及本公司之附屬公司北京米可（作為承租方）就租賃大廈部分樓層分別於2022年7月11日與北京萬海星辰（作為出租方）訂立租賃協議。

租賃協議

租賃協議的主要條款概要載列如下：

日期

2022年7月11日

訂約方

- (i) 赤子城網絡技術租賃協議下，北京萬海星辰企業管理有限公司為出租方，赤子城網絡技術（北京）有限公司為承租方；
- (ii) 北京米可租賃協議下，北京萬海星辰企業管理有限公司為出租方，北京米可世界科技有限公司為承租方

該等物業

赤子城網絡技術承租北京市朝陽區霄雲路34號2號樓的霄雲路33號（「大廈」）T2塔第6至7層（實際樓層），承租的建築面積約為3,258.06平方米；及北京米可承租大廈T2塔第8至9層（實際樓層）（與大廈T2塔第6至7層（實際樓層），合稱「該等物業」），承租的建築面積約為3,258.06平方米。

該等物業最終實際租賃面積以霄雲路33號竣工驗收後的實測面積報告中註明的該等物業實際測繪建築面積為準。

租賃期限

租賃協議的租賃期限（「租賃期限」）自2022年9月1日起至2027年12月31日止，共64個月（包括首尾兩日）。

用途

該等物業僅供承租方及其關聯公司按租賃協議約定用於合法辦公用途，且承租方承諾並保證承租方及其關聯公司將不會從事其企業法人營業執照或其他有權部門批准的經營範圍以外的商業行為。

租賃保證金

承租方應於租賃協議簽署後七個工作日內分別向出租方支付該等物業的租賃保證金共計人民幣3,626,220.78元，等同於三個月標準租金（含增值稅）及三個月物業管理費（含增值稅）之和。且承租方於簽訂租賃意向書後已經支付一個月的房租和物業管理費用，金額為人民幣1,208,740.26元，該金額將於租賃協議生效後自動轉為租賃保證金，差額部分應於租賃協議簽署後七個工作日內支付，剩餘應支付金額為人民幣2,417,480.52元。

租金

租金應當根據租賃協議的約定支付。赤子城網絡技術及北京米可各自應支付的租金詳情如下：

- (i) 自2022年9月1日至2022年12月31日為裝修免租期，承租方在裝修免租期內享受租金免租。若政府下發在疫情期間禁止在本區域進行裝修的通知，導致承租方無法在裝修免租期進行裝修的，出租方與承租方同意：前述因素在十五日內消除的，由承租方自行承擔後果；超出十五日未消除的，出租方應當相應順延裝修免租期，但順延天數不超過十五日；
- (ii) 自2023年1月1日至2025年12月31日（2024年至2025年每年的12月份除外）為第一個標準租金期，租金金額（含增值稅）約為人民幣37,109,303.40元；及
- (iii) 自2026年1月1日至2027年12月31日（2026年至2027年每年的12月份除外）為第二個標準租金期，租金金額（含增值稅）約為人民幣26,162,221.80元。

上述租金不包含物業管理費及其他公用事業費用。上述租金乃出租人及承租人經參考該等物業鄰近可比物業的現行市場價格經公平磋商後釐定。

承租方各自租賃期限內租金優惠期共4個月，自2024年12月1日至2024年12月31日止；2025年12月1日至2025年12月31日止；2026年12月1日至2026年12月31日止；及2027年12月1日至2027年12月31日止。承租方在各自租金優惠期內享受租金免租。

承租方應於2022年8月31日前分別向出租方支付首期租金（含增值稅）（即2023年1月1日至2023年3月31日的租金）共計人民幣3,274,350.30元。租金不足三個月的部分按租賃協議的約定折算。

物業管理費及公用事業費用

承租方應分別向大廈的物業管理公司支付物業管理費。赤子城網絡技術及北京米可承租的物業管理費收費標準分別為每月每建築平方米人民幣36元(含增值稅)，月物業管理費分別共計人民幣117,290.16元，其中不含增值稅月物業管理費人民幣110,651.09元，增值稅稅金人民幣6,639.07元。物業管理公司有權根據大廈實際管理成本的增加或減少而對物業管理費進行調整，該調整將適用於大廈全體租戶，且該等調整自出租方／物業公司向承租方發出書面通知之次月正式生效。

租賃期限內，承租方應執行和遵守公共設施供應部門的有關規定；且承租方使用的與該等物業內公共設施(包括但不限於電費等)的供應和使用有關的所有費用(統稱為「**公用事業費用**」，不含水費)均由承租方各自自行承擔。除公用事業供應單位未指定物業公司收取而由其自行收取的費用外，承租方應向物業管理公司支付公用事業費用。

費用和稅款

租賃協議的雙方各自負擔與租賃協議及對應文本的準備、談判、簽署、印花、備案和登記有關的成本和費用。租賃協議履行的相關稅賦，雙方應依照法律規定自行承擔。

本集團擬以自有資金撥付根據租賃協議應付的租金及其他款項。

訂立租賃協議的理由及裨益

董事認為，隨著本集團業務規模不斷擴大，訂立租賃協議符合本集團的業務發展，且訂立租賃協議將對本集團的未來發展具有積極的影響。

租賃協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立租賃協議乃屬公平合理，按一般商務條款或更佳條款進行，並且符合本公司及其股東的整體利益。

有關本集團及訂約方之資料

本公司專注全球開放式社交賽道，聚焦視音頻等新興社交形式，打造了視頻社交、語音社交、直播社交等多元化的社交產品，代表產品包括Yumy、MICO、YoHo等，在中東、北美、東南亞、南亞等地廣受歡迎。

赤子城網絡技術及北京米可通過合約安排作為本公司的附屬公司的實體。

北京萬海星辰成立於2021年10月，註冊資本1000萬元人民幣，主營業務為商業地產經營，目前在管項目霄雲路33號為燕莎區域地標甲級寫字樓，總面積約10萬平方米。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

上市規則的涵義

根據國際財務報告準則第16號，本集團將因訂立租賃協議而自租賃期限開始起於其綜合財務報表內就該等物業確認添加使用權資產。因此，根據上市規則第14.04(1)(a)條所載交易的定義，此交易將被視為本集團收購資產。根據本公司的初步估計，該等物業就64個月擬訂租賃期限的使用權資產價值（經作出相關添加調整後）應合共為約人民幣112,413,521元。

根據國際財務報告準則第16號，使用權資產的價值指租賃的租賃付款總額現值的最佳估計。

由於有關訂立租賃協議的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於5%但低於25%，訂立租賃協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下之通告及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

訂立租賃協議不構成本公司的關連交易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北京米可」	指	北京米可世界科技有限公司，一家根據中國法律於2014年5月30日註冊成立的有限公司
--------	---	---

「董事會」	指	董事會
-------	---	-----

「本公司」	指	赤子城科技有限公司，於2018年9月12日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合約安排」	指	山東赤子城網絡技術有限公司、赤子城移動科技和赤子城移動科技的股東之間達成的一系列合約安排，以合併赤子城移動科技和赤子城網絡技術的權益
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「國際財務報告準則」	指	由國際會計準則理事會不時頒佈的國際財務報告準則
「北京米可租賃協議」	指	北京米可（作為承租方）就承租大廈T2塔第8至9層（實際樓層）於2022年7月11日與北京萬海星辰（作為出租人）訂立的寫字樓租賃協議
「赤子城網絡技術租賃協議」	指	赤子城網絡技術（作為承租方）就承租大廈T2塔第6至7層（實際樓層）於2022年7月11日與北京萬海星辰（作為出租人）訂立的的寫字樓租賃協議
「租賃協議」	指	赤子城網絡技術租賃協議及北京米可租賃協議
「承租方」	指	赤子城網絡技術租賃協議下的赤子城網絡技術及北京米可租賃協議下的北京米可，各為一名承租方

「出租方」或 「北京萬海星辰」	指	北京萬海星辰企業管理有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，出租方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「赤子城移動科技」	指	赤子城移動科技(北京)股份有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，並根據合約安排入賬列作本公司的附屬公司
「赤子城網絡技術」	指	赤子城網絡技術(北京)有限公司，一家根據中國法律註冊成立的有限公司，並根據合約安排，作為本公司的附屬公司。赤子城網絡技術是赤子城移動科技的直接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣元
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
赤子城科技有限公司
主席
劉春河

北京，2022年7月11日

於本公告日期，本公司執行董事為劉春河先生、李平先生、葉椿建先生及蘇鑒先生；及本公司獨立非執行董事為高明先生、池書進先生及黃斯沉先生。