

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。

## ZHI SHENG GROUP HOLDINGS LIMITED

### 智昇集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8370)

### 涉及以物業質押方式 提供財務資助的主要交易

財務顧問



第九資本有限公司

董事會宣佈，本公司與借款人於2022年1月25日訂立該協議，據此，本公司將向借款人提供該等物業，其唯一目的是向銀行質押，以協助於可提取期間內就該等物業取得最高抵押品價值不超過人民幣60,000,000元的融資。

借款人為一間由羅先生及／或其聯營公司擁有的公司，主要於中國從事向租戶租賃工業物業，包括數據中心及／或其他業務及工業。羅先生擬進一步開發及擴大借款人的業務，以收購、投資及／或發展其於中國的數據中心業務。借款人將與銀行進行磋商，以取得融資。

根據該協議，借款人將向本公司一間指定附屬公司授出獨家管理權，以管理將由借款人及／或其聯繫人擁有或控制的數據中心，惟須受訂約方將訂立的管理合約的條款及條件所規限。借款人亦將向本公司一間指定附屬公司(作為其代理)授出獨家權利，以促使向客戶銷售及／或租賃相關數據中心機架，惟須受訂約方將訂立的銷售合約的條款及條件所規限。

由於有關該協議的適用百分比率超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，訂立該協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准。

## 一般事項

一份載有(其中包括)(i)該協議的詳情；(ii)根據該協議將予質押的該等物業的估值報告；及(iii)股東特別大會通告的通函預期將於2022年3月31日或之前寄發予股東。

## 以物業質押方式提供財務資助

### 背景

於該協議日期，本集團為該等物業(包括位於中國四川省成都市溫江區天府鎮新華大道808號的一幅土地及樓宇)的擁有人。

根據GEM上市規則第19章，訂立該協議構成本公司的主要交易。下文載列該協議的主要條款。

### 該協議

日期：2022年1月25日(交易時段後)

訂約方：(a) 本公司；及  
(b) 借款人

借款人為一間於中國成立的有限公司。借款人為一間由羅先生及／或其聯營公司擁有的公司，主要於中國從事向租戶租賃工業物業，包括數據中心及／或其他業務及工業。羅先生擬進一步開發及擴大借款人的業務，以收購、投資及／或發展其於中國的數據中心業務。羅先生為借款人的最終實益擁有人。

羅先生為一名企業家。彼認為中國的數據中心業務具有前景，並有意於中國收購、投資及／或發展數據中心業務。借款人擬向銀行取得融資，以收購、投資及／或發展其於中國的數據中心業務。借款人將與銀行進行磋商，以就此目的取得融資。

為提供全面背景，誠如本公司日期為2016年12月30日的招股章程所披露，於2014年12月29日，馬先生(透過受其控制的公司)自羅先生及獨立第三方收購四川青田家俱實業有限公司的全部股權，總代價為人民幣61,000,000元。於完成本集團為籌備本公司於GEM上市而進行的公司重組後，受馬先生控制的該公司成為本公司的間接全資附屬公司。除本公司的招股章程所披露交易外，羅先生與本集團概無其他業務關係。

萬諾通作為本公司的附屬公司入賬，擁有管理中國數據中心的專業知識。此外，本公司擬利用其資產為股東帶來最大回報。因此，本公司與借款人經公平磋商後訂立該協議。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人及羅先生各自為獨立第三方。

### 標的事項

借款人將與銀行(就融資而言為國有金融機構)進行磋商，以收購、投資及／或發展其於中國的數據中心業務。

根據該協議的條款及條件，本公司同意促使其附屬公司以銀行為受益人質押該等物業，以協助借款人於可提取期間自銀行取得融資。為免生疑問，根據該協議，就該等物業而言，以質押該等物業作為抵押的融資最高抵押品價值不得超過人民幣60,000,000元(「抵押品價值」)。

質押該等物業的實際條款及條件須待本公司確認後，方可作實。

除非與本公司另行書面協定，否則融資或其任何部分僅可由借款人用作收購、投資及／或發展其於中國的數據中心業務。

### 管理合約

根據該協議，借款人將向本公司一間指定附屬公司授出獨家管理權，以管理將由借款人及／或其聯繫人擁有或控制的數據中心，惟須受訂約方將訂立的管理合約的條款及條件所規限。

下文載列管理合約的建議主要條款：

訂約方：	借款人 本公司一間指定附屬公司(作為服務供應商)
期限：	自管理合約日期起計不少於3年
管理及服務範圍：	營運及管理數據中心
管理費：	每月支付及計算 倘相關中心於曆月中任何一日已租賃的機架數量少於1,500個，則借款人應付的每月管理費將為每個機架人民幣100元 倘相關中心於曆月中任何一日已租賃的機架數量超過1,500個，則借款人應付的額外每月管理費將取決於訂約方磋商而定

管理合約將於本集團一般日常業務過程中訂立。

### 銷售合約

根據該協議，借款人將向本公司一間指定附屬公司(作為其代理)授出獨家權利，以促使向客戶銷售及／或租賃相關數據中心機架，惟須受訂約方將訂立的銷售合約的條款及條件所規限。

銷售合約將於本集團一般日常業務過程中訂立。

為免生疑問，管理合約及銷售合約須待相關訂約方之間進一步磋商及訂立相關管理合約及銷售合約後，方可作實。

### 先決條件

該協議及其項下擬進行的交易須待以下先決條件獲達成及／或豁免後，方可作實：

- (a) 股東(借款人及其聯繫人除外)於本公司股東大會上通過決議案批准該協議及其項下擬進行的交易；

- (b) 本公司完成對借款人及其他抵押方(包括羅先生)的盡職審查，且融資條款已獲本公司確認；及
- (c) 羅先生(及其他抵押方)以本公司為受益人簽立相關抵押文件。

倘上文所載條件未能於該協議一(1)年內或該協議訂約方可能協定的有關較後日期獲達成(或豁免)，則該協議將告停止及終止(該協議另有規定者除外)，且概無訂約方須對另一方承擔任何義務或責任，惟任何先前違反者除外。

根據該協議的條款，羅先生須以本公司為受益人簽立個人擔保，以保證借款人根據該協議付款及履約。

### **承諾費及費用**

於訂立該協議後，借款人須於14日內向本公司支付不可退還承諾費500,000港元。承諾費不予退還。

作為本公司促使質押該等物業的代價，借款人須向本公司支付年度費用(「費用」)，金額相當於該協議日期該等物業估值的1%(由本公司委聘的獨立估值師所編製)。訂約方協定該等物業於該協議日期的估值為於2021年12月31日的人民幣60,000,000元。費用將按簽立質押該等物業日期起實際過去日數及以一年365日為基準計算，並每年支付。

### **解除該等物業**

借款人須於可提取期間屆滿後自費促使解除該等物業，以令本公司信納。

### **有關該等物業的資料**

該等物業包括位於中國四川省成都市溫江區天府鎮新華大道808號的一幅土地及樓宇，由本集團擁有。於本公告日期，該等物業並無任何按揭。

該等物業目前由本集團用作其家具生產基地。該等物業於2020年12月31日的經審核賬面值約為人民幣55.4百萬元。

該等物業的估值報告將載入寄發予股東的通函內。

## 訂立該協議的理由

本集團主要(i)於中國從事製造及銷售辦公家具產品；及(ii)於中國從事數據中心業務。

本公司正積極尋求機會為其股東帶來最大回報。董事認為，訂立該協議為本集團提供良好商機，以利用其資產賺取穩定費用收入，而管理合約及銷售合約則為本集團於未來數年在中國進一步發展其數據中心業務網絡並帶來新收入來源的機會。

因此，董事認為，該協議將提升本集團日後的盈利能力。預期費用將於未來數年為本集團的盈利及資產帶來正面貢獻。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款乃經本公司與借款人公平磋商後按一般商業條款訂立，且該協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。概無董事於該協議中擁有任何重大權益，並須就相關董事會決議案放棄投票。

## 一般事項

由於有關該協議的適用百分比率超過25%但低於100%，故根據GEM上市規則第19章，訂立該協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須(其中包括)於股東特別大會上取得股東批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除借款人及其聯繫人外，概無股東於該協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)該協議的詳情；(ii)根據該協議將予質押的該等物業的估值報告；及(iii)股東特別大會通告的通函預期將於2022年3月31日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙於本公告使用時具有以下涵義：

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 「該協議」 | 指 | 本公司與借款人所訂立日期為2022年1月25日的有條件主協議，內容有關(其中包括)質押該等物業以協助取得融資 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予的涵義  |

「可提取期間」	指	待該協議的先決條件獲達成及／或豁免後，由該協議日期起至向銀行質押該等物業之首日後36個月當日止期間
「銀行」	指	中國國有金融機構
「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	東莞市耀邦集團有限公司，一間於中國成立的有限公司
「本公司」	指	智昇集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於GEM上市（股份代號：8370）
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司不時的董事（包括獨立非執行董事）
「股東特別大會」	指	本公司將舉行及召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「融資」	指	借款人（或其附屬公司）將自銀行取得的融資
「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」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據GEM上市規則為獨立於本公司及其關連人士的第三方的任何人士或公司及彼等各自的最終實益擁有人
「管理合約」	指	本公司一間指定附屬公司與借款人將就管理數據中心授出獨家管理權而訂立的管理合約

「羅先生」	指	羅錦耀先生
「馬先生」	指	馬明輝先生，本公司執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	位於中國四川省成都市溫江區天府鎮新華大道808號的一幅土地及樓宇
「銷售合約」	指	本集團與借款人將訂立的數據中心銷售合約
「抵押方」	指	每名或任何一名借款人、羅先生及就借款人於該協議項下的全部或任何部分責任提供抵押或其後提供抵押的任何其他人士
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予的涵義
「萬諾通」	指	北京萬諾通科技有限公司，一間於中國成立的中外合資企業，並作為本公司的附屬公司入賬
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
智昇集團控股有限公司  
執行董事  
馬明輝

香港，2022年1月25日



於本公告日期，董事會包括執行董事易聰先生、梁興軍先生、馬明輝先生及賴寧寧先生；非執行董事羅國強先生；及獨立非執行董事陳永傑先生、曹少慕女士及郭瑞雄先生。

本公告乃遵照GEM上市規則的規定而提供有關本公司的資料，各董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料在一切重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份；及本公告並無遺漏任何其他事實致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將刊載於聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及將自刊發日期起計最少一連七日載於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司公告」一頁及本公司網站[www.qtbj.com](http://www.qtbj.com)內。