

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的智昇集團控股有限公司(「本公司」)股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格轉交買主或承讓人或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函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

本公司財務顧問



第九資本有限公司

本公司謹訂於2022年4月12日(星期二)上午十一時正以電子方式(僅透過ZOOM會議)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。僅可透過受委代表於股東特別大會上投票。有意於股東特別大會上就任何或所有決議案投票的股東必須盡快將隨附的代表委任表格按照其上印列的指示填妥並無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥及交回隨附的代表委任表格後，閣下仍可依願透過ZOOM會議出席股東特別大會或其任何續會。

2022年3月25日

## GEM 的特色

GEM 的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的中小型公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
附錄一—本集團的財務資料 .....	I-1
附錄二—該等物業的估值報告 .....	II-1
附錄三—一般資料.....	III-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙於本通函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
「該公告」	指	本公司日期為2022年1月25日的公告，內容有關該協議
「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

## 釋 義

「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
「最後實際可行日期」	指	2022年3月22日，即本通函付印前為確定當中所載的若干資料的最後實際可行日期
「管理合約」	指	本集團與借款人將訂立的數據中心管理合約
「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	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當中各人
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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

## 釋 義

「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

**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)

執行董事：

易聰先生  
梁興軍先生  
馬明輝先生  
賴寧寧先生

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park  
P.O. Box 1350  
Grand Cayman KY1-1108  
Cayman Islands

非執行董事：

羅國強先生

中國主要營業地點：

中華人民共和國  
四川省  
成都市  
高新區  
天仁路222號3樓

獨立非執行董事：

陳永傑先生  
曹少慕女士  
郭瑞雄先生

香港主要營業地點：

香港九龍  
尖沙咀  
梳士巴利道3號  
星光行7樓747室

敬啟者：

**涉及以物業質押方式  
提供財務資助的主要交易**

**緒言**

茲提述該公告，內容有關(其中包括)該協議及建議質押該等物業。

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)於股東特別大會上獲股東批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議的詳情；(ii)該等物業的估值報告；及(iii)股東特別大會通告。

## 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

(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。

## 董事會函件

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

## 董事會函件

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。

只要該等物業根據該協議以銀行為受益人予以質押，則獨家管理權將授予本公司。

預期將根據管理合約管理一個最多有8,000個機架的數據中心。此外，預期將予管理數據中心的最低機架數目為1,500個。每月管理費為每個機架人民幣100元，乃由本集團與借款人經公平磋商並計及將向機架客戶收取的預期費用約1%至2%的市場範圍後釐定。就額外管理費而言，本集團於釐定額外管理費時將計及將予管理的機架數目及當時市價。

### 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。

只要該等物業根據該協議以銀行為受益人予以質押，則獨家權利將授予本公司。除授予本公司的獨家權利外，銷售合約項下的其他建議條款尚未釐定。本公司將遵照GEM上市規則另行刊發公告，以提供有關銷售合約條款的進一步最新資料。

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(及本公司可能要求的其他抵押方)以本公司為受益人簽立相關抵押文件。

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。

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。

延長最後截止日期以便有足夠時間達成該等條件。

除條件(b)及(c)可獲本公司豁免外，不得豁免其他條件。本公司無意豁免任何先決條件。本公司擬於切實可行情況下盡快達成先決條件。

於最後實際可行日期，概無達成先決條件。

## 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，且於最後實際可行日期已向本公司支付。

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」)，年率為該等物業估值的1%(由本公司委聘的獨立估值師釐定)。訂約方協定該等物業於該協議日期所得估值為於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。

## 董事會函件

年度費用乃經參考該等物業的價值及市場擔保費率後公平磋商釐定。誠如廣東省地方金融監督管理局公佈，市場擔保費用約為1%。只要該等物業根據該協議以銀行為受益人予以質押，則借款人將須支付年度費用。

### 解除該等物業

借款人須於可提取期間屆滿後促使解除該等物業，成本及開支由其自行承擔，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。於最後實際可行日期，該等物業不受任何按揭所規限。

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。

就瑋鉑顧問有限公司(「瑋鉑」)的能力及獨立性而言，本公司已獲得

- (1) 瑋鉑負責該等物業估值的人員的履歷資料，包括專業資格及物業估值經驗的往績記錄；及
- (2) 瑋鉑的獨立性確認。

鑒於上文所述及瑋鉑自2020年起為本公司對該等物業進行估值，本公司有理由相信估值師有能力及可獨立對該等物業進行估值。

下文載列瑋鉑對該等物業估值時的主要假設：

- 擁有人享有自由及不受影響的權利可於獲授的整個尚未屆滿期限內使用物業權益，且有權在不向政府機關或任何第三方支付任何進一步溢價的情況下轉讓剩餘期限的物業權益；
- 擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。估值時假設概無任何形式的強迫銷售情況；

## 董事會函件

- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除估值報告另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支；
- 有關政府機關已就物業權益授出一切同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當時間延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，一切所需許可證、同意或其他法律或行政授權已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續；及
- 除非估值報告中已聲明、界定及考慮不合規情況，否則所有適用的分區及使用法規及限制已獲遵守。然而，除估值報告有所說明外，瑋鉞已假設物業權益的使用及裝修均處於所述物業權益的邊界範圍內，且概無出現佔用或侵佔的情況。

有關進一步詳情，請參閱本通函附錄二內該等物業的估值報告。

經(i)審閱相關假設、估值方法及瑋鉞對估值報告中所採納估值方法的解釋；及(ii)考慮瑋鉞於物業估值方面的專業知識及經驗後，董事會認為估值所採納的參數屬公平合理。

### 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。

就借款人及羅先生各自而言，本公司已取得有關資料，包括

- (1) 借款人的公司查冊結果，當中顯示其背景資料，包括但不限於股東名稱及註冊資本金額；
- (2) 借款人的經審核財務報表，當中顯示借款人於2020年12月31日的經審核資產淨值；
- (3) 羅先生及其配偶全資擁有位於中國四川省成都市的19處物業的業權文件及估值報告；

## 董事會函件

- (4) 借款人及羅先生於中國及香港的訴訟查冊結果；及
- (5) 借款人及羅先生於香港的清盤／破產查冊結果。

因此，本公司信納借款人及羅先生擁有良好的資產支持。

儘管本公司明白借款人及／或羅先生及其聯繫人可以銀行為受益人安排質押以取得融資，惟借款人及本集團擬透過捆綁安排發展業務關係，包括以質押該等物業、管理合約及銷售合約方式提供財務資助，當中已計及(i)羅先生(透過借款人)擬就收購、投資及／或發展其於中國的數據中心業務向銀行取得融資，因而需要融資抵押品；(ii)本集團擁有管理及經營數據中心的經驗及專業知識，並將根據管理合約及銷售合約獲授羅先生上述數據中心的獨家權利以產生收入；及(iii)本公司擬動用本集團資產以為其股東帶來最大回報。

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。

本公司已全面考慮與該協議相關的風險及回報。就訂立該協議的風險而言，本公司已考慮相關潛在風險，尤其是借款人未能履行其在相關融資項下責任的風險，在此情況下，該等物業將受限於相關銀行進行沒收的風險。本公司將密切監察融資的還款情況。儘管該等物業目前被本集團用作其家俱生產基地，惟本集團認為，倘該等物業被沒收，則本集團可搬遷其家俱生產基地及／或分包其家俱訂單，而本公司認為本集團的可持續發展將不會受到影響。經考慮羅先生將以本公司為受益人簽立個人擔保以及對羅先生個人財富的評估，本公司認為與管理合約及銷售合約產生的潛在回報相比，風險將相對較低。

## 董事會函件

儘管本公司預期管理合約及銷售合約將為本集團帶來額外回報，惟由於詳細條款及條件尚未釐定，故現階段可能無法量化回報。管理合約及／或銷售合約亦將存在無法落實的潛在風險，惟本公司仍有權在該情況下收取每年人民幣600,000元的費用。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款乃經訂約各方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。

### 股東特別大會

本公司謹訂於2022年4月12日(星期二)上午十一時正以電子方式(僅透過ZOOM會議)舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本公司舉行股東特別大會以供股東考慮並酌情通過決議案以批准(其中包括)該協議以及其項下擬進行的交易。

隨函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。僅可透過受委代表於股東特別大會上投票。有意於股東特別大會上就任何或所有決議案投票的股東必須盡快將隨附的代表委任表格按照其上印列的指示填妥並無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(「**股份過戶登記處**」)(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願透過ZOOM會議出席股東特別大會或其任何續會。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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，亦無股東須於股東特別大會上放棄投票。

鑒於2019新型冠狀病毒疫情的近期發展及香港政府施加的相關防控措施(包括香港法例第599G章最新的《預防及控制疾病(禁止聚集)規例》及香港法例第599F章《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》)，股東特別大會的安排如下：

## 以ZOOM進入股東特別大會程序

股東如欲透過網上直播觀看股東特別大會、於會上發言及收聽有關大會，將須在不遲於2022年4月10日上午十一時正(即股東特別大會指定舉行時間前不少於48小時)的辦公時間內(星期一至星期五(不包括香港公眾假期)上午九時正至下午五時正)透過發送電郵至股份過戶登記處(電郵地址為is-enquiries@hk.tricorglobal.com)或透過電話熱線(852) 2980 1333進行登記，以便本公司核實股東身份。

倘閣下為非登記股東，應聯絡代閣下持有股份的銀行、經紀人、託管人、代理人或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)(統稱「中介」)，並指示中介委任閣下為受委代表或公司代表，以透過Zoom會議觀看及收聽股東特別大會，在此情況下，閣下將被要求提供電郵地址。股份過戶登記處將向閣下發送電郵以提供有關Zoom會議的詳情(包括登入詳情)。

獲認證股東將於2022年4月11日前收到電郵確認，當中載有透過ZOOM會議參與股東特別大會的鏈接。股東不得將鏈接轉發予並非股東且無權出席股東特別大會的其他人士。

**本公司將不會接納任何股東親身出席。**

## 股東提問

股東可於2022年4月10日上午十一時正前(即股東特別大會指定舉行時間前不少於48小時)的辦公時間內(星期一至星期五(不包括香港公眾假期)上午九時正至下午五時正)透過發送電郵至股份過戶登記處(電郵地址為is-enquiries@hk.tricorglobal.com)或透過電話熱線(852) 2980 1333提前提交彼等就股東特別大會通告所載的任何決議案可能提出的任何問題。董事會將於股東特別大會程序中解答該等問題。另外，股東可於網上直播期間提問。

## 受委代表投票

僅可透過受委代表於股東特別大會上投票。股東如欲於股東特別大會上就任何或所有決議案投票，必須透過填妥股東特別大會的代表委任表格委任股東特別大會主席或本公司的公司秘書為其受委代表。股東應特別表明彼等希望如何投票贊成或投票反對股東特別大會通告所載的決議案。

閣下如對股東特別大會有任何疑問，請於辦公時間內(星期一至星期五(不包括香港公眾假期)上午九時正至下午五時正)發送電郵至股份過戶登記處(電郵地址為is-enquiries@hk.tricorglobal.com)，或致電股份過戶登記處的電話熱線(852) 2980 1333。

## 董事會函件

### 推薦建議

本公司認為，該協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准該協議及其項下擬進行交易的決議案。

### 其他資料

閣下務請垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
智昇集團控股有限公司  
執行董事  
馬明輝

2022年3月25日

## 1. 財務資料概要

本集團截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個財政年度的財務資料分別載於本公司截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個財政年度各年的年報(於2019年3月28日刊發的2018年年報第50至113頁、於2020年3月26日刊發的2019年年報第58至117頁及於2021年3月30日刊發的2020年年報第49至123頁)，其全部刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.qtbgj.com。

本公司截至2020年12月31日止三個財政年度的年報可透過下列超鏈接閱覽：

- 2018年年報：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0328/gln20190328014\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/0328/gln20190328014_c.pdf)
- 2019年年報：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0326/2020032600048\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2020/0326/2020032600048_c.pdf)
- 2020年年報：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0330/2021033000691\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0330/2021033000691_c.pdf)

本集團截至2021年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止十二個月的財務資料分別載於本公司截至2021年6月30日止六個月及2021年12月31日止十二個月的中期報告(於2021年8月12日刊發截至2021年6月30日止六個月的2021年中期報告第1至22頁及於2022年2月11日刊發截至2021年12月31日止十二個月的2021年中期報告第1至26頁)，其全部刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.qtbgj.com。

本公司截至2021年6月30日止六個月及截至2021年12月31日止十二個月的中期報告可透過下列超鏈接閱覽：

- 截至2021年6月30日止六個月的2021年中期報告：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0812/2021081200396\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2021/0812/2021081200396_c.pdf)
- 截至2021年12月31日止十二個月的2021年中期報告：  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0211/2022021100926\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2022/0211/2022021100926_c.pdf)

## 2. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事製造及銷售辦公家具產品，並銷往中國國內市場，而本集團的銷售額大部分來自四川省、重慶市及貴州省等。本集團主要通過參與招標及直接銷售等兩個主要銷售渠道向客戶銷售產品。本集團於成都市設置銷售辦事處四川青田及於重慶市設置分公司重慶分公司。

此外，本集團於2020年1月15日完成收購Polyqueue Limited，開始於中國從事數據中心業務，此舉旨在建立多元化經營及力求穩定收益，乃加強本集團能力以安渡經濟困境的戰略部署。

展望未來，由於2019新型冠狀病毒疫情反覆，客戶大多數抱觀望態度或推遲購買進度，令整個家具市場仍然非常疲軟，本公司當前的首要目標是盡力維持有效營運，包括但不限於繼續以較低的產品價格爭取更多的家具定單及將針對不同省份制定不同策略。

經分析本集團製造及銷售辦公家具產品業務分部，該分部截至2021年12月31日止十二個月的收益約為人民幣50.6百萬元。儘管收益金額低於截至2020年12月31日止年度的收益金額，惟2021年第四季度的表現有所改善，尤其是於四川省。

儘管預期該業務分部於未來數年將繼續面臨激烈競爭及挑戰，惟本集團於2022年對家具分部的業務計劃如下：

1. 就中國四川省及重慶市而言，本集團將設立激勵機制，將銷售團隊的獎勵與相關招標項目的毛利率掛鉤，以確保合理的利潤率及維持本集團於該等市場的市場份額。
2. 就雲南省、貴州省及西藏地區而言，儘管招標項目的毛利率較低可提高本集團的競爭力，惟本集團將加強其內部審批機制，以確保本集團的資源在營運中得到有效利用並符合本集團的策略，旨在於未來數年增加本集團於該等市場項目的市場份額及毛利。
3. 本集團的銷售團隊將就擴大客戶基礎(尤其是酒店、學校或物業客戶)獲得獎勵。
4. 將於本集團的四川總部及重慶分公司的展廳舉辦產品簡介會，以吸引零售客戶的直接訂單。
5. 本集團將繼續研發以改善產品設計及開發家具以吸引新客戶及挽留現有客戶。
6. 本集團將改善本公司網站的設計以展示產品，並探索線上銷售的可能性以吸引非招標客戶。

此外，於2021年6月1日，萬諾通與其他訂約方訂立代建管理協議，令本集團於未來數年可進一步發展其於中國的數據中心業務網絡，帶來新收入來源。有關經驗及專業知識應構成本集團往績記錄的一部分，可為本集團帶來更多商機。

於2021年6月2日，本公司(作為貸款人)與Mega Data Investment Limited(「SPV」，作為借款人)訂立有條件貸款協議，內容有關分兩期借出總額最多為人民幣100,000,000元(等值港元)的貸款。上述代建管理協議及SPV貸款協議的詳情，已載於本公司日期為2021年6月2日的公告及日期為2021年7月16日的通函。

董事認為，訂立上述SPV貸款協議為本集團提供穩定利息收入的良好商機，而代建管理協議將提升本集團未來的盈利能力。隨著項目推進，本集團對代建管理項目的相關收益及利潤貢獻前景樂觀，並對本集團於未來數年的盈利及資產產生積極作用。本公司相信，進軍數據中心業務將使本集團得以謀求最大企業價值，令股東受惠。

### 3. 債務

#### 債務聲明

##### 租賃負債

於2022年1月31日，本集團就租賃中國物業的租賃負債總額約為人民幣8,902,000元，其中約人民幣5,196,000元分類為非流動租賃負債，而約人民幣3,706,000元則分類為流動租賃負債。

##### 可換股債券

於2022年1月31日，本公司有以下可換股債券：

- 本金額為12,400,000港元的可換股債券，賦予其持有人權利可按換股價每股0.24港元將其轉換為股份。可換股債券的到期日為2024年1月15日。
- 本金額為8,000,000美元的可換股債券，賦予其持有人權利可按換股價每股0.50港元將其轉換為股份。可換股債券的到期日為2024年2月6日。

### 或然負債及擔保

就或然負債及擔保而言，於2022年1月31日，本公司並不知悉任何或然負債或擔保。

### 免責聲明

除上文所披露者、集團內公司間負債以及一般貿易應付款項外，於2022年1月31日營業時間結束時，本集團並無任何尚未償還的銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(不論有擔保或無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

據董事在作出一切合理查詢後所深知，自2022年1月31日起及直至最後實際可行日期，本集團的債務或或然負債概無出現重大變動。

## 4. 營運資金

董事經過審慎周詳的考慮後認為，經考慮本集團可動用的財務資源(包括內部產生的資金、現有銀行及其他融資)及涉及以該等物業質押方式提供財務資助的建議交易的影響後，本集團自本通函日期起計未來至少十二個月將具備充足的營運資金。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條規定的相關確認。

## 5. 重大不利變動

董事確認，除本公司日期為2021年7月21日、2021年10月20日及2022年1月18日的盈利警告公告以及本公司截至2021年12月31日止十二個月的中期報告所披露的本公司擁有人應佔虧損增加外，自2020年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表結算日)起及直至最後實際可行日期，本集團的財務及貿易狀況或前景並無重大不利變動。

以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就 貴集團所持有位於中華人民共和國的物業權益於2021年12月31日的估值編製的估值報告全文，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司  
香港九龍  
尖沙咀東  
好時中心  
9樓907室

敬啟者：

關於： 位於中華人民共和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估值

吾等按照智昇集團控股有限公司(「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」)的指示，對標題所述 貴集團所持有位於中華人民共和國(「中國」)的物業權益(「該等物業」)進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向閣下提供吾等就有關物業權益於2021年12月31日(「估值日期」)的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及進行的業權調查以及限制條件。

## 1. 估值目的

編製本報告僅供 貴公司董事及管理層作參考之用及載入有關涉及 貴公司以物業質押方式提供財務資助的建議交易(「建議交易事項」)的公開通函。

建議交易事項(倘落實)及相關交易價格將為交易各方磋商的結果。貴公司董事及管理層應全權負責釐定建議交易事項的代價，而瑋鉑顧問有限公司(「瑋鉑」)概不就此參與磋商，亦不就最終協定代價給予意見。此外，瑋鉑概不就本報告的內容或就此產生的任何責任向貴公司董事及管理層以外的任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔所有風險。

## 2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日期達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對物業權益進行估值時(倘適用及實際可行)，吾等已遵守皇家特許測量師學會刊發的《皇家特許測量師學會評估—全球準則》。

## 3. 估值方法

對持作擁有人自用的物業權益進行估值時，吾等已採用市場法及成本法的組合，以分別評估土地部分以及建於土地上的樓宇及構築物。因此，該兩個結果的總和相當於物業的整體市值。

對土地部份進行估值時，吾等已採用直接比較法，當中經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即類似)資產提供價值指標。

由於該等物業乃為工業用途而開發，具有特定設計及特有功能，樓宇及構築物的獨特性質無法透過比較公開市場交易進行估值，故僅採用成本法對其進行估值。成本法會考慮根據類似資產現行市價以全新狀況再造或取代所評估資產的成本，並以現時可觀察的狀況或老化程度(不論由物質、功能或經濟理由而引起)為證。該方法亦會考慮升級所評估資產產生的實際成本。在缺乏既有可資比較銷售市場的情況下，成本法通常可提供最可靠的資產價值指標。

#### 4. 業權調查

吾等並未就該等物業業權進行土地查冊，惟已獲 貴集團提供與物業權益有關的業權文件及其他文件的若干摘錄副本。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。

吾等毋須就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。在是次估值中，假設物業權利完好並可出售，且物業權益並無不能透過正常程序清償的產權負擔。就業權確立而言，建議尋求專業法律顧問的意見。

#### 5. 估值假設

- 對物業權益進行估值時，吾等假設擁有人享有自由及不受影響的權利可於獲授的整個尚未屆滿期限內使用物業權益，且有權在不向政府機關或任何第三方支付任何進一步溢價的情況下轉讓剩餘期限的物業權益；
- 吾等進行估值時乃假設擁有人於公開市場上以其現有狀態出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；
- 吾等的估值並無就物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支；
- 有關政府機關已就物業權益授出一切同意、批文及許可證，且並無附帶任何可能影響其價值的繁重條件或不當時間延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，一切所需許可證、同意或其他法律或行政授權已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續；及
- 除非估值報告中已聲明、界定及考慮不合規情況，否則所有適用的分區及使用法規及限制已獲遵守。此外，除估值報告有所說明外，吾等已假設物業權益的使用及裝修均處於所述物業權益的邊界範圍內，且概無出現佔用或侵佔的情況。

## 6. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、佔地、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

由於新型冠狀病毒(「**2019新型冠狀病毒**」)爆發，吾等並無檢查該等物業權益，因此已假設並無嚴重缺陷。然而，吾等已獲提供 貴公司於2022年2月拍攝有關物業權益的照片及影片。倘 貴公司提供的有關資料與實際情況不同，則吾等保留修改吾等意見的權利。此外，吾等並無進行結構調查，亦不大可能檢查木構件及被覆蓋、未暴露或無法進入的結構的其他部分。因此，吾等無法報告該等物業權益是否並無腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何服務進行測試。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。

吾等並無作出調查，以確定地質狀況或設施是否適合於其上進行任何物業發展。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意且建設期間將不會產生任何特殊費用或延誤而編製。此外，吾等假設土地使用及裝修將處於擁有人所持有或准許將由擁有人佔用地盤的邊界範圍內。此外，除估值報告說明者外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮者外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

## 7. 備註

於估值日期，吾等繼續面臨由2019新型冠狀病毒所引起一系列前所未有的情況，而部分物業市場的交易及流動資金一直處於較低水平，且缺乏相關／足夠的市場證據作為吾等判斷的依據。因此，吾等呈報的物業估值受《皇家特許測量師學會評估－全球準則》VPS 3及VPGA 10所載的「重大估值不確定性」所規限。

因此，與一般情況相比，應將吾等的估值列為「確定性較低」及「高度謹慎」。為免生疑問，本說明附註(包括「重大估值不確定性」聲明)並不表示估值不可依賴。相反，本說明附註乃為確保透明度及提供有關編製估值意見所依據的市場環境的進一步見解而載入。鑒於意識到市況可能因應2019新型冠狀病毒受控或於日後擴散而產生的變化而迅速變動，吾等謹此強調估值日期的重要性。吾等概不就有關其後價值變動所產生的任何損失承擔責任及負責。鑒於注意到估值的不確定性，吾等建議本報告的使用者定期審閱此估值。

吾等對位於中國的物業權益進行估值時，吾等依賴由 貴集團中國法律顧問廣東展創律師事務所所提供日期為2022年3月18日的法律意見(「法律意見」)。

貴公司已審閱並同意本報告及確認本報告的實質內容。

除另有說明者外，本報告所有呈列金額均以人民幣(「人民幣」)計值。

吾等謹此確認，吾等於該等物業、 貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港九龍  
尖沙咀梳士巴利道3號  
星光行  
7樓747室  
智昇集團控股有限公司  
董事會 台照

代表  
瑋鉞顧問有限公司  
董事  
雲昇騰, CFA, FRM, MRICS  
謹啟

2022年3月25日

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年12月31日 現況下的市值
1. 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	該等物業包括一幅土地連同其上於2008年落成的7棟單棟1層至5層高樓宇。  該等物業的地盤面積及現有建築面積約為49,881.39平方米及33,218.98平方米。  該等物業獲授予的土地使用權於2061年1月22日期，作工業用途。	於估值日期，該等物業由貴公司佔用作工業用途。	人民幣59,735,000元

## 附註：

- 根據一份國有土地使用權證《溫國用2011第12943號》，該等物業地盤面積約為49,881.39平方米的一幅土地的土地使用權已授予本公司的間接全資附屬公司四川青田家具實業有限公司(下稱「業務企業」)，於2061年1月22日期，作工業用途。
- 根據7份房屋所有權證《溫房權證監證字第0521333, 0521334, 0521335, 0521336, 0521337, 0521338及0521339號》，該等物業總建築面積約為33,218.98平方米的7棟樓宇的所有權已歸屬予業務企業。該等房屋所有權證詳情載列如下：

房屋所有權證(文件編號)	用途	層數	概約建築面積 (平方米)
溫房權證監證字第0521333號	配套	1	66.87
溫房權證監證字第0521334號	辦公室	4	7,846.04
溫房權證監證字第0521335號	食堂及員工宿舍	5	4,720.65
溫房權證監證字第0521336號	生產	1	3,962.88
溫房權證監證字第0521337號	生產	1	8,025.47
溫房權證監證字第0521338號	生產	1	8,577.72
溫房權證監證字第0521339號	配套	1	19.35
		總計	<b>33,218.98</b>

- 該等物業位於天府鎮新華大道808號。該區主要為一個工業區，周遭圍繞中低層樓宇。該等物業距離火車站約8分鐘車程。

4) 對土地部分進行估值時，吾等已根據下列挑選標準進行可資比較搜索：

- 於估值日期前兩年內完成的先例交易；
- 與估值對象位於同一地區的地點；
- 工業用途；及
- 可資比較的地盤面積。

基於上述挑選標準，吾等已盡最大努力確定一份有關類似性質的可資比較交易的詳盡清單(如下文所載)。在達致吾等的估值意見時，吾等已對單價作出適當調整，以反映包括但不限於時間、期限及地點等因素。

可資比較交易	地址	地盤面積 (平方米)	用途	單價 (人民幣/平方米)
1	金馬街道興元社區	33,116	工業	427
2	金馬街道光明社區	23,474	工業	427
3	天府街道辦學府社區	41,152	工業	435
4	天府街道家園社區	50,489	工業	249
5	天府街道海科社區	53,638	工業	249

\* 上述數字已四捨五入

在吾等的估值中，吾等已採用每平方米人民幣357元的平均單價，與可資比較交易的範圍一致，因此被認為屬公平合理。

- 5) 對樓宇及構築物部分進行估值時，經參考公開市場研究所得的當地類似樓宇及構築物的現行建築成本後，吾等已採用在全新狀態下複製或更換樓宇及構築物的成本。樓宇及構築物部分所採用的單價介乎每平方米約人民幣1,300元至每平方米人民幣2,700元。
- 6) 為說明之用，該等物業按各部分劃分的估值明細載列如下：

土地部分	人民幣17,808,000元
樓宇及構築物	人民幣41,927,000元
<b>總計</b>	<b>人民幣59,735,000元</b>

\* 上述數字已四捨五入。

7) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料：

- a) 業務企業為該等物業的擁有人，有權使用、轉讓、租賃及抵押該等物業；
- b) 該等物業的所有地價及其他配套設施費用已悉數清償；
- c) 該等物業並無任何可能對該等物業業權造成不利影響的按揭、押令及其他法律產權負擔；及
- d) 該等物業現時的佔用情況符合該等物業的核准用途。

## 僱員履歷

雲昇騰, *CFA, FRM, MRICS*

董事

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自2008年以來一直於專業估值領域工作。彼專長為企業諮詢、合併及收購以及公開上市目的進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，在此等方面經驗豐富。彼擁有逾5年香港、澳門、中國及海外物業估值經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據GEM上市規則所提供關於本集團的資料詳情，董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，足以令致本通函或其所在任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事於本公司及其相聯法團的證券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，下列董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條有關董事進行證券交易須知會本公司及聯交所而須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (i) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份／ 權益性質	持有／擁有 權益的 普通股數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
馬先生	受控制法團權益 (附註1)	245,300,400 (好倉)	27.04%
易聰先生 (「易先生」)	配偶權益(附註2)	116,580,000 (好倉)	12.85%
賴寧寧先生 (「賴先生」)	實益擁有人(附註3)	100,000,000 (好倉)	11.02%

附註：

- 該等股份由Sun Universal Limited持有，其100%股權由馬先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，馬先生被視為於Sun Universal持有之股份中擁有權益。
- 易先生為張桂紅女士之配偶。因此根據證券及期貨條例第XV部，易先生被視為於張桂紅女士持有之股份中擁有權益。

3. 根據日期為2021年6月2日的購股權契據，本公司有條件向賴先生授出購股權，而賴先生有權要求本公司按認購價配發及發行最多100,000,000股認購股份。於賴先生悉數行使購股權後，其持股相當於本公司現有已發行股本11.02%及本公司經發行認購股份擴大後的已發行股本約9.93%。於最後實際可行日期，賴先生並未行使購股權。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條有關董事進行證券交易須知會本公司及聯交所而須另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露的權益或淡倉的人士及主要股東**

就董事所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非董事或本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有 權益的 股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
Sun Universal Limited (「Sun Universal」)	實益擁有人	245,300,400 (好倉)	27.04%
孔鳳瓊女士 (「孔女士」)	配偶權益(附註1)	245,300,400 (好倉)	27.04%
Brilliant Talent Global Limited	實益擁有人(附註2)	116,580,000 (好倉)	12.85%
張桂紅女士 (「張女士」)	受控制法團權益(附註2)	116,580,000 (好倉)	12.85%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	持有／擁有 權益的 股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比
Even Joy Holdings Limited (「Even Joy」)	實益擁有人(附註3)	46,800,000 (好倉)	5.15%
洪光椅先生 (「洪先生」)	受控制法團權益(附註4)	46,800,000 (好倉)	5.15%
蔡得先生(「蔡先生」)	實益擁有人(附註5)	46,800,000 (好倉)	5.15%

附註：

1. 孔女士為馬先生之配偶。因此根據證券及期貨條例第XV部，孔女士被視為於馬先生持有之股份中擁有權益。
2. Brilliant Talent Global Limited之全部已發行股本由張女士合法及實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，張女士被視為於Brilliant Talent Global Limited持有之股份中擁有權益。
3. 根據日期為2021年6月2日的配售協議，本公司有條件向Even Joy配發可換股債券(「可換股債券」)，可按換股價兌換最多本公司46,800,000股股份。於悉數換股後，其持股相當於本公司現有已發行股本5.15%。於最後實際可行日期，Even Joy並無兌換任何可換股債券。
4. Even Joy之全部已發行股本由洪先生合法及實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，洪先生被視為於Even Joy持有之股份中擁有權益。
5. 根據配售協議，本公司有條件向蔡先生配發可換股債券，可按換股價兌換最多本公司46,800,000股股份。於悉數換股後，其持股相當於本公司現有已發行股本5.15%。於最後實際可行日期，蔡先生並無兌換任何可換股債券。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉(包括於有關股本涉及的購股權中擁有的任何權益)，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或不可由本集團的有關成員公司於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的任何現有或建議服務合約。

### 4. 競爭權益

執行董事馬先生為Myshowhome International Limited (「**Myshowhome International**」)，連同其附屬公司，「**Myshowhome 集團**」的唯一股東。Myshowhome International持有樣板房(香港)有限公司(「**樣板房香港**」)的全部權益，而樣板房香港持有東莞市尚品家具有限公司(「**尚品**」)的全部權益。尚品為一間於2012年7月10日根據中國法律成立的外商獨資企業，註冊資本為8百萬港元，主要從事製造沙發及沙發床，出口至中國境外地區。馬先生確認，Myshowhome International及樣板房香港均為投資控股公司。馬先生已以本公司為受益人訂立不競爭契據，且在出現實際或潛在利益衝突時，彼與彼的緊密聯繫人將就有關本集團或Myshowhome集團的事宜放棄投票。

執行董事賴先生已簽立以本公司為受益人的不競爭承諾，除非本公司拒絕有關業務機會，否則其將不會並將其聯繫人不會從事任何受限制業務。「受限制業務」指與本集團現時及不時從事的業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務(包括但不限於(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)，惟不包括賴先生於北京皓寬網絡科技有限公司及／或合營企業(統稱「**除外公司**」)及該等除外公司的相關附屬公司的權益。詳情請見本公司於2021年7月16日刊發的通函。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，董事或主要股東或彼等各自的任何聯繫人概無於與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無任何人士與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨遭提出的任何重大訴訟、仲裁或申索。

## 6. 專家資格及同意書

下文為專家(其意見或建議載於本通函)的資格：

姓名	資格
瑋鉞顧問有限公司	獨立專業估值師

上述專家已發出書面同意按本通函刊發的形式及內容轉載其函件、報告、建議、意見及／或對其名稱的引述，且確認彼等並未撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，並無權利(不論能否強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權的任何股份、可換股證券、認股權證、期權或衍生工具。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表結算日)以來所收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 7. 於合約及資產的權益

於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無訂立於最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務屬重大及任何董事擁有當中重大權益(不論直接或間接)的其他合約或安排。

董事或上文所述專家概無於本公司或其任何附屬公司自2020年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核財務報表結算日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間所收購或出售或租用或擬收購、出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 8. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本集團的成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 本公司(作為貸款人)與Mega Data Investment Limited(作為借款人)所訂立日期為2021年6月2日的貸款協議，內容有關分兩批借出總額最多為人民幣100,000,000元(等值港元)的貸款；

- (b) 本公司與賴先生所訂立日期為2021年6月2日的購股權契據，內容有關本公司向賴先生授出100,000,000份購股權，賦予其權利按認購價每股0.35港元認購最多100,000,000股股份；
- (c) 本公司(作為發行人)與富榮證券集團有限公司(作為配售代理)所訂立日期為2021年6月2日的配售協議，內容有關配售4%票息非上市可換股債券，本金額最高為8,000,000美元，初步換股價為每股換股股份0.50港元；及
- (d) 該協議。

## 9. 其他事項

- (1) 執行董事馬先生為本公司的監察主任。
- (2) 梁玉宜女士為本公司的公司秘書。彼為香港會計師公會會員。
- (3) 本公司的註冊辦事處地址為 Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands.
- (4) 本公司的中國主要營業地點地址為中國四川省成都市高新區天仁路222號3樓。
- (5) 本公司的香港主要營業地點地址為香港九龍尖沙咀梳士巴利道3號星光行7樓747室。
- (6) 本公司的主要股份過戶登記處為 Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為 Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands
- (7) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (8) 如有任何歧義，概以英文本為準。

## 10. 審核委員會

於最後實際可行日期，審核委員會由三名成員陳永傑先生、曹少慕女士及郭瑞雄先生(即全體獨立非執行董事)組成。審核委員會的主要職責為審閱及監督財務申報程序、審核計劃及與外部核數師的關係、本集團內部監控制度，並向董事會提出意見及推薦建議以供審視及跟進。

陳永傑先生，50歲，於2016年12月17日獲委任為本公司的獨立非執行董事。彼於2016年12月19日獲委任為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會主席。陳先生於1996年2月取得莫納什大學商學學士學位。彼為香港會計師公會會員及澳洲會計師公會註冊會計師。陳先生自2016年3月至2019年8月於皇朝傢俬控股有限公司（「皇朝傢俬」，股份代號：1198）擔任執行董事，皇朝傢俬的主營業務包括於中國進行家居家具的生產、貿易及零售。於2019年8月，陳先生擔任皇朝傢俬的首席財務官。

曹少慕女士，60歲，於2016年12月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於2016年12月19日獲委任為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。曹女士於2004年11月在中山大學頤園學院完成在職經理工商管理碩士(EMBA)精選課程研修班。於2001年至2014年，曹女士任職於廣州百事可樂飲料有限公司銷售部，退休時的職位為高級地區開發經理。

郭瑞雄先生，61歲，於2016年12月17日獲委任為本公司獨立非執行董事。彼於2016年12月19日獲委任為審核委員會、提名委員會及薪酬委員會成員。郭先生於1994年6月在香港管理專業協會完成市場營銷管理證書課程。自1996年起，郭先生一直擔任新駿貿易有限公司的總經理，負責監管該公司香港及中國分部的營運。

## 11. 展示文件

以下文件自本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)止於本公司網站www.qtbj.com及聯交所網站可供查閱：

- (a) 該協議，與本通函所披露交易有關的合約；
- (b) 該等物業的估值報告，其載列於本通函附錄二；及
- (c) 本通函。

# 股東特別大會通告

## 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)

茲通告智昇集團控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱為「本集團」)謹訂於2022年4月12日(星期二)上午十一時正以電子方式(僅透過ZOOM會議)舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司決議案：

#### 普通決議案

##### 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與東莞市耀邦集團有限公司(「借款人」)(作為借款人)所訂立日期為2022年1月25日的有條件主協議(「該協議」)，內容有關(其中包括)本集團促使質押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(「該等物業」)，以協助借款人(或其附屬公司)自中國國有金融機構(「銀行」)取得融資(註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 授權本公司董事會(「董事會」)任何一名董事(「董事」)作出彼等認為就落實該協議及其項下擬進行的交易而言屬必要、合適或合宜或與其有關的一切有關事宜及行動，包括但不限於簽署其認為就執行及/或落實該協議而言屬必要或權宜而須加蓋印章的所有該等文件(如適用)及同意作出董事認為符合本公司及其股東整體利益的有關變更、修訂或豁免。」

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3月25日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Windward 3, Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中華人民共和國

四川省

成都市

高新區

天仁路222號3樓

香港主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀

梳士巴利道3號

星光行7樓747室

附註：

1. 鑒於香港目前的2019新型冠狀病毒情況，本公司股東將無法親身出席股東特別大會。倘本公司股東(不論個人或公司)有意於股東特別大會上行使其投票權，則須委任股東特別大會主席或本公司的公司秘書為其受委代表代其出席股東特別大會並於會上發言及投票。於委任股東特別大會主席或本公司的公司秘書為受委代表時，本公司股東(不論個人或公司)必須於代表委任表格上就投票或放棄投票作出具體指示，否則有關委任將被視為無效。
2. 代表委任表格連同正式簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本須不遲於大會(或其任何續會)舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。
3. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願透過ZOOM會議出席上述大會或其任何續會。