

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佈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。



## YUXING INFOTECH INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

### 裕興科技投資控股有限公司\*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：8005)

### 非常重大的出售有關出售土地及物業

#### 該協議

於二零二三年五月二十九日(香港交易時間後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及買方已簽訂該協議，據此，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售土地及物業，代價為110.0百萬美元(相當於約858.0百萬港元)。

於簽署該協議後，託管代理須會簽該協議，作為接受並履行該協議項下擬進行的託管指示的託管持有人。

#### GEM上市規則之涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)高於75%，因此出售事項構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守GEM上市規則第十九章項下之申報、公佈、通函及股東批准的規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項。

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就將予提呈之決議案放棄投票，以批准(其中包括)出售事項。

一份載有(其中包括)有關該協議及出售事項的進一步資料、按照GEM上市規則規定之其他資料以及股東特別大會通告之通函，將於二零二三年六月三十日或之前寄發予股東。

## 一般事項

該協議須待先決條件及條款獲達成後方告完成，因此出售事項可能會或不會發生。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 緒言

於二零二三年五月二十九日(香港交易時間後)，賣方(本公司之間接全資附屬公司)及買方已簽訂該協議，據此，買方有條件同意收購且賣方有條件同意出售土地及物業，代價為110.0百萬美元(相當於約858.0百萬港元)。

於簽署該協議後，託管代理須會簽該協議，作為接受並履行該協議項下擬進行的託管指示的託管持有人。

## 該協議

該協議的主要條款如下：

### 1. 日期

二零二三年五月二十九日(香港交易時間後)

### 2. 交易方

賣方： RiCloud Corp.，本公司之間接全資附屬公司

買方： Prime Date Centers, LLC

### 3. 將予出售的土地及物業

將予出售的土地及物業包括：

- (a). 位於6580 Via Del Oro, San Jose, California，郵編：95119的房地產，面積約為4.725英畝(「土地」)；及
- (b). 位於土地面積約為80,158平方英尺的一層關鍵任務數據中心大樓(「數據中心」)。

數據中心為本集團於美國的首個互聯網數據中心(「IDC」)項目。本集團於二零一七年四月收購該土地。於二零一九年四月，本集團於與獨立第三方承包商就建造數據中心一期工程訂立建造協議，詳情載列於本公司日期為二零二一年六月一日之公佈及日期為二零二一年六月二十五日之通函內。數據中心一期已於二零二零年動工，並於二零二二年第三季度竣工。賣方已於二零二二年二月取得土地及物業佔用證書(即美國當局對土地及物業的使用及佔用授權)。於本公佈日期，數據中心第二期尚未動工。於本公佈日期，數據中心尚未開始運作或租出。

#### 4. 代價

賣方與買方根據該協議就買賣土地及物業所協定之代價(「代價」)為110.0百萬美元(相當於約858.0百萬港元)。

代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)(i)根據於二零二三年四月三十日由獨立估值師編製的估值報告，土地及物業按市場價值基準進行估值的公平值約109.0百萬美元(相當於約850.2百萬港元)(「估值」)；及(ii)土地及物業於二零二二年十二月三十一日的賬面值約109.0百萬美元(相當於約850.2百萬港元)；及(iii)下文「進行出售事項之理由及裨益」一段所述的因素。

#### 5. 付款機制

代價將由買方按以下方式以現金向賣方支付：

- (a) 買方須於該協議日期後四(4)個營業日內以即時可用資金向託管代理存入按金(「按金」)3.0百萬美元(相當於約23.4百萬港元)，有關款項將由託管代理以按以下方式持有及分發：
  - (i) 倘買方選擇於檢查期間(定義見下文)或之前終止(或被視為已選擇終止)該協議，託管代理須立即向買方退還按金；
  - (ii) 託管代理須於發生以下事件(以較後者為準)後即時向賣方發放按金：
    - (a)買方選擇(或被視為已選擇)不於檢查期間或之前終止該協議的日期；
    - (b)買方選擇放棄終止本協議的權利而向賣方發出書面通知的日期；及
    - (c)賣方交付完成通知(定義見下文)的日期，此後，除下文(iii)分段所規定者外，有關按金將不可退還予買方；

- (iii) 倘買方因(1)賣方未能或不願根據該協議的條款解決土地及物業所有權之若干例外或產權負擔；(2)發生在檢查期間最後一日前十(10)個營業日該日後向買方披露的變更事實(定義見下文)(單獨披露或與檢查期間最後一日前十(10)個營業日該日後向買方披露的所有其他變更事實一同披露)，而有關變更事實將導致土地及物業的公平市值減少超過2.0百萬美元，或將對買方將土地及物業用作關鍵任務數據中心設施的能力產生重大不利影響；(3)發生重大事件(定義見下文)，惟有關重大事件並非因買方或買方任何高級職員、董事、股東、成員、組成成員、經理、代理、承包商或僱員的行為或疏忽而直接或間接導致；(4)完成因賣方未能達成任何先決條件而並無發生，且該協議已相應終止；或(5)倘該協議因賣方未能完成出售事項而被買方終止(或被視為終止)作為補救措施，而於檢查期間最後一日後終止該協議，則賣方須立即向買方退還按金；
- (iv) 倘該協議項下擬進行的出售事項成功完成，則按金須於完成時計入代價；及
- (v) 倘因上文(i)或(iii)分段所述以外之任何事宜或原因而未能進行完成，則賣方須保留按金作為違約金。

「**檢查期間**」指自該協議日期起至應急日期止的期間。根據該協議，買方可於檢查期間最後一日下午五時正(太平洋時間)或之前發出書面終止通知，以任何理由或無理由終止該協議。

「**變更事實**」指任何事實、事宜或情況，將導致賣方於該協議中的任何聲明或保證在任何重大方面失實、不完整或錯誤，或實際導致賣方真誠相信任何有關聲明或保證在任何重大方面屬失實、不完整或錯誤；惟倘上述任何事件乃由買方或其任何代理人、僱員、承包商、顧問或代表的作為或不作為直接或間接引起，則任何有關事件均不應被視為變更事實。

「**重大事件**」指土地及物業之任何中斷事件，(a)將導致全面恢復土地及物業所有損害所需的修復成本超出重大損失限額；或(b)在譴責之情況下，倘買方在商業上合理判斷有關譴責屬重大並將阻礙土地及物業之擬定用途；或(c)將導致土地及物業的可用電量出現任何長期或無限期大幅減少，而買方在商業上合理判斷此將阻礙土地及物業之擬定用途。

「**重大損失限額**」指：(i)就保險涵蓋的任何損害或損失而言，相等於5.0百萬美元的金額；及(ii)就任何保險並無涵蓋的損害或損失而言，相等於1.0百萬美元的金額。

- (b) 代價餘額107.0百萬美元(相當於約834.6百萬港元)(「**餘額**」)須由買方於完成時或之前交付予託管代理，並將按以下方式支付予賣方：
- (i) 約3.9百萬美元(相當於約30.0百萬港元)(「**暫扣託管金額**」)將從餘額中扣除，並將由託管代理根據賣方、買方及託管代理將於完成時簽立的暫扣託管協議(「**暫扣託管協議**」)持有及分發；及
  - (ii) 餘下約103.2百萬美元(相當於約804.6百萬港元)將於緊隨完成後由託管代理發放予賣方。

根據暫扣託管協議，暫扣託管金額將由託管代理存入託管代理的賬戶(「**暫扣託管賬戶**」)。暫扣託管金額(連同投資於暫扣託管賬戶的任何收益及減去由此產生的費用為「**託管資金**」)將按以下方式分發：

- (i) 於存活期間最後一日前任何時間，買方可向託管代理及賣方送達書面通知，要求就該協議項下的申索或就該協議交付的任何其他交易文件從託管資金中發放資金(各有關通知稱為「**託管要求**」)，並提供有關申索基準的合理詳細說明；
- (ii) 賣方可於接獲適用託管要求後五(5)個營業日內透過書面通知買方及託管代理回覆任何託管要求(「**託管要求回覆**」)，當中註明賣方是否同意或不同意於適用託管要求中提出的申索。倘賣方於收到託管要求日期後五(5)個營業日內並無向買方及託管代理交付託管要求回覆，且買方向賣方及託管代理交付書面通知後兩(2)個營業日內仍未能交付託管要求回覆，則賣方將被視為已確認該託管要求的有效性；
- (iii) 倘賣方確認全部或部分託管要求的有效性(或被視為已確認其有效性)，託管代理須自暫扣託管賬戶向買方發放一筆相等於該託管要求指定金額或賣方同意的部分金額的款項；

- (iv) 倘賣方就託管要求的全部或任何部分的有效性提出異議，則適用託管要求的金額(減賣方於有關託管要求回覆中並無爭議的金額(如有)將被視為有爭議的託管要求(「有爭議的託管要求」)，而有關有爭議的託管要求的金額將由託管代理持作託管資金的不可分割部分，直至有關金額須根據下文(v)分段支付為止；
- (v) 託管代理就全部有爭議的託管要求保留的託管資金的總金額在本文中稱為「儲備」。儲備資金僅於託管代理收到以下任何一項後由託管代理發放：(i)賣方與買方簽立的聯合指示或(ii)法院或其他具司法管轄權的司法機構就儲備的任何部分應佔的託管要求作出裁決的最終、不可上訴的判決、命令或法令；及
- (vi) 於存活期間最後一日，託管代理須向賣方發放當時餘下的託管資金，扣除託管代理及買方根據暫扣託管協議有權收取的任何款項(包括截至存活期間最後一日的任何儲備以及買方及賣方應付託管代理的費用及開支)。

## 6. 先決條件

完成須待下列條件於完成日期或之前達成(及／或獲豁免，視情況而定)後，方可作實：

- (a) 產權保險分部或託管代理的聯屬人士須不可撤銷地承諾發出產權保單，以於及截至完成日期按代價金額為買方於土地及物業的所有權權益投保；
- (b) 賣方已根據該協議向託管代理交付或促使交付賣方須於完成前交付的所有完成交付文件；
- (c) 於完成日期或之前，賣方不得嚴重違反其於該協議項下須予履行的任何重大義務，並須以其他方式全面履行其於該協議項下須予履行的所有重大義務；
- (d) 除於特定日期明確作出之任何聲明及保證(於特定日期在所有重大方面均屬真實及正確)外，該協議所載賣方之各項聲明及保證於完成日期在所有重大方面均屬真實、完整及正確；
- (e) 賣方不得已經入稟申請(或已提出反對)任何破產、接管或任何類似法律程序；

- (f) 持有暫扣託管金額的託管已根據暫扣託管協議設立，而暫扣託管金額(連同買方按金)已存入其中；
- (g) 買方已根據該協議向託管代理交付或促使交付買方須於完成前交付的所有完成交付文件；
- (h) 於完成日期或之前，買方不得嚴重違反其於該協議項下須予履行的任何重大義務，並須以其他方式全面履行其於該協議項下須予履行的所有重大義務；
- (i) 該協議所載買方之各項聲明及保證於完成日期在所有重大方面均屬真實、完整及正確；及
- (j) 股東於股東特別大會上批准該協議及其項下擬進行的交易，以及本公司遵守GEM上市規則項下有關該協議及其項下擬進行的交易的所有適用規定。

買方有權在該協議日期後的任何時間透過書面通知賣方豁免任何上述先決條件(a)至(f)。賣方有權於該協議日期後任何時間透過書面通知買方豁免上述先決條件(g)至(i)。先決條件(j)在任何情況下均不獲豁免。

## 7. 完成

完成將於下列日期(以較早者為準)在託管代理的辦事處進行：(a)預定完成日期(定義見下文)或(b)買方可能釐定之有關較早日期，惟買方須就有關提前完成日期向賣方及託管代理提供七(7)個營業日之事先書面通知。完成須待該協議項下之所有先決條件獲達成(或豁免，視情況而定)後，方可作實。

倘賣方並無於該協議日期後六(6)個月當日或之前發出完成通知，則買方可於賣方交付完成通知日期前任何時間書面通知賣方後終止該協議。

「預定完成日期」指賣方於向買方發出不少於三十(30)日之事先書面通知(「完成通知」)後指定的日期，即於應急日期後不少於三十(30)日；惟買方有權於預定完成日期發生之日前不少於五(5)個營業日以書面通知方式將預定完成日期延長最多三十(30)日；惟在任何一種情況下，倘適用日期為星期一或假期後一日，則預定完成日期將於其後下一個營業日發生。

## 託管期間租約

作為該協議一部分，賣方(作為業主)與買方(作為租戶)分別訂立託管期間租約，內容有關賣方向買方出租土地及物業。託管期間租約及該協議互為條件。倘該協議於託管期間屆滿前終止，則託管期間租約將自動終止。倘託管期間租約由於完成之外的原因終止，則該協議將自動終止。於完成後，託管期間租約將根據其條款屆滿。

根據託管期間租約，(其中包括)於託管期間內賣方須向買方出租該土地及物業，月租約0.3百萬美元(相當於約2.5百萬港元)。買方僅可將土地及物業用作(a)該協議所規定的進入及檢查用途；(b)在託管期間租約允許的範圍內更改土地及物業；(c)儲存、安裝及調試電腦、交換器及／或通訊設備及相關基礎設施，例如機櫃、安全殼、梯架及佈線；或(d)相關配套用途(包括執行、監察及協調上述各項的人員配備)，且不得作其他用途或目的。

## 有關賣方及集團的資料

賣方為於特拉華州註冊成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。賣方主要從事數據中心的租賃。

本公司為一家投資控股公司，而本集團主要從事信息家電、互聯網數據中心、投資及租賃業務。

## 買方及託管代理的資料

買方為於特拉華州註冊成立的有限公司，主要從事開發及營運數據中心。買方的最終實益擁有人是Nicholas Laag，彼為一名企業家及買方的始創人及行政總裁。

託管代理為於佛羅里達州註冊成立的公司，主要從事提供財產保險以及產權及契約服務。其為Old Republic International Corporation (一間於紐約證券交易所上市的公司(股份代號：ORI)的附屬公司)。

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，買方、託管代理及彼等各自最終實益擁有人為獨立第三方。



## 出售事項的財務影響

### 收益

本公司預期就出售事項錄得稅前收益約79.6百萬港元，收益乃經參考代價計算，並經(其中包括)(i)法律及專業費用約5.7百萬港元；(ii)轉讓稅、託管費用及其他交易費用約9.0百萬港元；及(iii)土地及物業於二零二二年十二月三十一日的賬面金額及出售事項解除的重估儲備及遞延稅項。出售所得的估計收益並未計及出售完成後可能帶來的稅務影響。

然而，出售事項的實際淨收益金額只能於存活期間的最後一天確定，屆時暫扣託管金額的餘額將發放予賣方。

股東應注意，上述財務影響僅用於說明目的，必須於本公司編製綜合財務報表時按照(其中包括)與出售事項相關的實際成本及支出確定，並須經審核。

### 所得款項用途

出售事項之所得現金款項淨額(扣除相關費用及稅款後)估計約843.3百萬港元。本集團擬將所得現金款項淨額之(1)約200.0百萬港元(即佔所得現金款項淨額約24%)用於一般企業用途，包括支付工資、研發活動及日常業務運作的開支；(2)約45.3百萬港元(即佔所得現金款項淨額約5%)用於集團於機會出現時的進一步投資；(3)約540.0百萬港元(即佔所得現金款項淨額約64%)用於建設或收購數據中心以及為互聯網數據中心業務開發雲端技術；(4)約20.0百萬港元(即佔所得現金款項淨額約2%)用作本集團信息家電業務的研發；(5)約30.0百萬港元(即佔所得現金款項淨額約4%)用作擴展本集團的租賃業務；及(6)約8.0百萬港元(即佔所得現金款項淨額約1%)用作償還未償還的銀行借款。

### 進行出售事項之理由及裨益

誠如本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報所披露，本集團認為IDC為大數據時代下資訊科技基建及雲計算之重要載體。本集團已計劃通過在核心城市及地區的新建或併購，繼續進行實現其IDC業務國際化，提供具針對性、可定製及高附加價值之增值服務，為大型企業建立國際雲計算數據中心，並為大中華地區中小企業提供綜合國際雲計算解決方案。在美國建立數據中心是本集團拓展全球IDC業務的重要一步，亦展現本集團大力發展IDC業務的決心。

計劃的最初目的是將數據中心租賃予中國大型電信企業，而本集團將提供技術支援。然而，由於中美政治緊張局勢、不斷審查及收緊互聯網及數據相關業務的法規，以及對經濟的整體風險評估後，計劃並無實現，且隨後董事會已將數據中心的擬定用途變更為僅出租或出售以賺取利潤(如適用)，並認為此舉符合本集團的可持續發展利益。董事認為，出售事項為本集團提供了寶貴的機會，獲得相當可觀的利潤以加速在土地及物業的投資回報，並於完成時產生大量現金流入。

於完成後，本集團將繼續從事本集團與一名承租人於二零二零年四月二十九日訂立有關位於香港沙田數據中心的數據中心資產(包括機器、設備、裝置、家具、用品、工具及其他有形資產)(「**數據中心資產**」)的售後租回安排(有關詳情請參閱本公司日期為二零二零年四月二十九日及二零二零年五月五日的公佈)項下的IDC業務。根據售後租回安排，本集團已收購數據中心資產並將其租回予獨立第三方經營，為期五年。集團從租賃數據中心資產中收取租金收入，由承租人按季支付，為期五年，共計20期，付款方式如下：(a)第1-8期：每期3.0百萬港元；(b)第9-12期：每期4.0百萬港元；(c)第13-20期：每期5.0百萬港元。雖然上述售後租回安排將於二零二五年三月三十一日到期，但本集團擬通過繼續將數據中心資產出租給現有承租人或新承租人或直接從事數據中心營運以繼續IDC業務。於本公佈日期，本集團預期於上述售後租回安排屆滿後物色數據中心資產的承租人不會有重大困難。

除租賃沙田數據中心外，本集團亦積極探索在中國或全球建立新IDC基地的機會。本集團亦致力在大數據時代中發展成為國際認可的雲計算領先企業。

於完成後，本集團亦將繼續其他現有業務，包括信息家電、投資及租賃。本公司並無任何出售、終止或縮減其現有業務或重大資產、或向本集團注入任何新業務的意向、安排、協議、諒解或磋商(已達成或未達成)。

基於以上所述，董事認為該協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

## **GEM上市規則之涵義**

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)高於75%，因此出售事項構成本公司的非常重大出售事項，故須遵守GEM上市規則第十九章項下之申報、公佈、通函及股東批准的規定。

由於託管期間租約項下擬進行的交易屬於本公司IDC一般及日常業務過程中的收入性質，故託管期間租約項下擬進行的交易並不構成GEM上市規則第19章項下之「交易」。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准(其中包括)出售事項。

據董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就將予提呈之決議案放棄投票，以批准(其中包括)出售事項。

一份載有(其中包括)有關該協議及出售事項的進一步資料、按照GEM上市規則規定之其他資料以及股東特別大會通告之通函，將於二零二三年六月三十日或之前寄發予股東。

## 一般事項

該協議須待先決條件及條款獲達成後方告完成，因此出售事項可能會或不會發生。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公佈中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具備以下涵義：

「該協議」	指	賣方及買方就出售事項訂立日期為二零二三年五月二十九日的不動產買賣及託管協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	裕興科技投資控股有限公司*，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其普通股於GEM上市(股份代號：8005)
「完成」	指	該協議項下擬進行交易的完成
「完成日期」	指	完成的日期
「代價」	指	買方根據該協議就出售事項應付予賣方的總代價
「應急日期」	指	該協議簽立日期後四十五(45)天當日(惟倘該日期為假期後一日，則該截止日期將於下一個營業日發生)

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議項下銷售土地及物業之建議出售
「託管代理」	指	Old Republic National Title Insurance Company，一家於佛羅里達州註冊成立的公司
「託管期間」	指	由二零二三年五月二十九日至完成日期止期間
「託管期間租約」	指	日期為二零二三年五月二十九日的租賃，並由賣方(作為業主)及買方(作為租戶)就賣方於託管期間向買方租賃土地及物業訂立
「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
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後，就彼等所深知及確信，該人士為獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方
「獨立估值師」	指	香港的獨立物業估值師
「土地及物業」	指	該物業包括： <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 位於6580 Via Del Oro, San Jose, California，郵編：95119的房地產，面積約為4.725英畝；及</li> <li>(b) 位於該土地面積約為80,158平方英尺的一層關鍵任務數據中心大樓</li> </ul>
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)

「買方」	指	Prime Date Centers, LLC，一家於特拉華州註冊成立的有限公司
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行的交易
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「存活期間」	指	完成日期後九(9)個月
「美元」	指	美國的法定貨幣美元
「賣方」	指	RiCloud Corp.，一家於特拉華州註冊成立的有限公司，及為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
裕興科技投資控股有限公司  
執行董事及行政總裁  
從玉

香港，二零二三年五月二十九日

\* 僅供識別

於本公佈日期，執行董事為李強先生、從玉先生、高飛先生、時光榮先生、朱江先生及陳彪先生；及獨立非執行董事為沈燕女士、董海榮女士及霍琦瑋女士。

本公佈的資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本公佈的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在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要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本公佈或其所載任何陳述產生誤導。

本公佈將於刊登日期起於GEM網站www.hkgem.com之「最新上市公司公告」頁內刊登最少七日及於本公司網站www.yuxing.com.cn刊登。