

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之內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

須予披露交易

就廠房租賃協議 收購使用權資產

廠房租賃協議

董事會欣然宣佈，於2024年2月1日(交易時段後)，尚誠智能家居(東莞)有限公司(一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司)(作為承租人)與廣東新比克斯實業股份有限公司(為獨立第三方)(作為出租人)就租賃該物業訂立廠房租賃協議，租期自2024年2月1日起至2034年1月31日止為期十年(包括首尾兩日)。該物業將於2024年2月3日前移交，由2024年2月1日起至2024年3月15日止期間為免租期。

根據香港財務報告準則第16號，本公司將於其綜合財務狀況表確認與根據廠房租賃協議租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，根據GEM上市規則，訂立廠房租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。本公司根據廠房租賃協議確認的未經審核使用權資產價值約為人民幣11.6百萬元。

GEM上市規則涵義

由於廠房租賃協議項下擬進行交易的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，根據GEM上市規則，廠房租賃協議項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章項下的通知及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於2024年2月1日(交易時段後)，尚誠智能家居(東莞)有限公司(一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司)(作為承租人)與廣東新比克斯實業股份有限公司(為獨立第三方)(作為出租人)就租賃該物業訂立廠房租賃協議，租期自2024年2月1日起至2034年1月31日止為期十年(包括首尾兩日)，惟受限於當中所訂明的條款及條件。

廠房租賃協議

廠房租賃協議之主要條款概述如下：

日期：	2024年2月1日(交易時段後)
訂約方：	(1) 尚誠智能家居(東莞)有限公司，作為承租人 (2) 廣東新比克斯實業股份有限公司，作為出租人
該物業：	京山工業園(工業用地)，地塊編號為DN-10、DN-12、宿舍、保安室、電房及所屬空地
租賃面積：	約10,000平方米
移交日期：	該物業將於2024年2月3日前移交
該物業用途：	該物業用於工業生產及營運用途。

該物業的空地上不允許興建新建築物和設施。承租人如須興建新建築物，必須取得出租人書面許可，出租人有權就新建面積收取租金。

僅在取得出租人書面同意，且分租人已符合法律及合規規定下，承租人方可轉借或轉租、分租部分或全部該物業。

租期：自2024年2月1日起至2034年1月31日止十年(包括首尾兩日)(「租期」)。

自2024年2月1日起至2024年3月15日止期間為免租期(「免租期」)。

十年租期乃考慮到在合適地點為本集團爭取更長租期致令業務營運更穩定所帶來裨益而釐定。維持本集團在該物業的長期營運可最大限度地利用所投入資源，亦因而更具成本效益。

租金：租金包括租賃該物業、宿舍、保安室、電房及所屬空地的應付租金每月人民幣150,000元(含稅)，不包括水費、電費、工人薪金付款、垃圾費及其他與業務營運有關的開支。承租人須承擔營運該物業的水費、電費、工人薪金付款及垃圾費。

每三年為加租週期，租金以先前期間為基礎增加10%。每個租期的應付租金(含稅)如下：

租期	應付月租 (人民幣元)
2024年2月1日至2027年1月31日	150,000
2027年2月1日至2030年1月31日	165,000
2030年2月1日至2033年1月31日	181,500
2033年2月1日至2034年1月31日	<u>199,650</u>
總計	<u><u>20,047,219</u></u>

廠房租賃協議項下月租乃訂約各方經公平磋商後釐定，並參考(i)附近可資比較物業的當前市場租金；(ii)可出租面積；及(iii)預期租金增長率。

付款條款：自2024年5月15日起，含稅租金須於每月15日前按月支付。承租人須根據廠房租賃協議中所協定以人民幣透過銀行轉賬或向出租人財務部支付租金。

租金押金：承租人須於2024年2月5日前向出租人支付人民幣900,000元(租金押金人民幣600,000元相當於四個月租金，並預付租期首兩個月(2024年3月15日至2024年5月14日)的租金人民幣300,000元)。

承租人如未履行其於廠房租賃協議項下責任，出租人有權沒收租金押金。

續期或終止條款：承租人須於廠房租賃協議屆滿前三個月向出租人提出重續廠房租賃協議的書面請求，而出租人須在廠房租賃協議屆滿前兩個月書面答覆承租人。在同等條件下，承租人享有優先承租權。倘出租人於廠房租賃協議屆滿前三個月未有收到承租人的書面續租請求，則被視為放棄優先承租權。訂約雙方如同意重續廠房租賃協議，須於廠房租賃協議屆滿前重新簽訂新廠房租賃協議。

承租人如不重續廠房租賃協議，須於租期屆滿後五日內將該物業交還出租人，而出租人須向承租人退還租金押金人民幣600,000元。承租人如未有按時交還該物業，則須支付每日逾期租金及違約金。每日租金按租期屆滿前上月租金的三十分之一計算，違約金則以租期屆滿前上月租金的1%計算。

支付租金、租金押金、預付租金及其他相關開支將以本集團內部資源撥付。

使用權資產

根據香港財務報告準則第16號，本公司將於其綜合財務狀況表確認與根據廠房租賃協議租賃該物業有關的使用權資產價值。因此，根據GEM上市規則，訂立廠房租賃協議及其項下擬進行交易將被視為本集團收購資產。本公司根據廠房租賃協議確認的未經審核使用權資產價值約為人民幣11.6百萬元，乃參考廠房租賃協議將支付的租賃付款總額現值計算得出。貼現率約每年11.67%乃用於計算廠房租賃協議項下租賃付款的現值。

進行廠房租賃協議項下交易的理由及裨益

董事認為，由於該物業適合營運業務，可提供充足空間以供本集團擴展業務及／或搬遷本集團於其他租賃物業所營運其他業務之用，故訂立廠房租賃協議有利本集團在其一般業務營運中自用該物業。廠房租賃協議乃於本集團一般日常業務過程中訂立。

廠房租賃協議的條款乃訂約各方經公平磋商並參考該物業附近可資比較物業的當前市價而釐定。因此，董事（包括獨立非執行董事）認為，廠房租賃協議及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款或更佳條款釐定，屬公平合理，且訂立廠房租賃協議及其項下擬進行交易符合本公司及股東整體利益。

有關訂約方的資料

出租人

出租人為一間於中國成立的有限公司，從事（其中包括）工具系統服務創造、產品定位製造設備支援工具產品，以及智能製造業服務。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人的控股股東曾亦華直接或間接持有其70.19%或以上股權及另一位最終實益擁有人曾慧梅持有其約16.64%股權。除上述情況外，其餘最終實益擁有人各自持有其不足2%股權。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，出租人及其最終實益擁有人（如適用）均為獨立第三方。

本公司與承租人

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司。本集團主要從事(i)於中國製造及銷售辦公室傢俱產品；及(ii)中國數據中心業務。

承租人為本公司的非全資附屬公司，主要從事傢俱製造及貿易業務。

GEM上市規則涵義

由於廠房租賃協議項下擬進行交易的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但低於25%，根據GEM上市規則，廠房租賃協議項下擬進行交易構成本公司之須予披露交易，須遵守GEM上市規則第19章項下的通知及公告規定，但獲豁免遵守通函及股東批准規定。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列意義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	智昇集團控股有限公司，為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
「關連人士」	指	具GEM上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「廠房租賃協議」	指	出租人與承租人就該物業的租賃安排所訂立日期為2024年2月1日的廠房租賃協議
「GEM」	指	由聯交所運作的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	香港法定貨幣港元
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會所頒佈香港財務報告準則
「香港財務報告準則第16號」	指	香港財務報告準則第16號
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

「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，為任何獨立於本公司及本公司關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方人士或公司及其各自的最終實益擁有人
「承租人」	指	尚誠智能家居(東莞)有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司之間接非全資附屬公司
「出租人」	指	廣東新比克斯實業股份有限公司，一間於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「該物業」	指	京山工業園(工業用地)，地塊編號為DN-10、DN-12、宿舍、保安室、電房及所屬空地
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	本公司普通股持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具GEM上市規則所賦予涵義
「%」	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，2024年2月1日

於本公告日期，董事會由執行董事易聰先生、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、曹少慕女士及李聖智先生組成。

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。

本公告將自刊發日期起計最少一連七日刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk之「最新上市公司公告」一頁及本公司網站www.qtbj.com內。