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)

主要及關連交易
收購目標公司股權及銷售貸款
及
股東特別大會通告

本公司財務顧問

第九資本有限公司

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

洛爾達有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第8頁至第29頁。獨立董事委員會函件載於本通函第30頁。載有致獨立董事委員會及獨立股東的意見的獨立財務顧問函件載於本通函第IFA-1頁至第IFA-22頁。本公司謹訂於2026年11月16日(星期一)上午十一時正假座香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場2座16樓1603B室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」)，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。

隨本通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論　閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席該大會或任何續會，並於會上表決。

本通函將由刊發日期起最少7日在聯交所網址www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁及本公司網站www.qtbgjj.com內刊登。

2026年10月28日

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

GEM的特色 i

釋義 1

董事會函件 8

獨立董事委員會函件 30

獨立財務顧問函件 IFA-1

附錄一 — 本集團的財務資料 I-1

附錄二 — 目標集團的會計師報告 II-1

附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 III-1

附錄四 — 估值報告 IV-1

附錄五 — 目標集團的管理層討論及分析 V-1

附錄六 — 一般資料 VI-1

股東特別大會通告 EGM-1

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：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予相同涵義
「收購事項」	指	根據買賣協議之條款及條件收購銷售股份及銷售貸款
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於其正常營業時間開門營業及聯交所於其正常交易時段內開門進行證券交易業務的任何日子(不包括星期六、星期日、香港公眾假期或任何於工作日上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港發出八號或以上熱帶氣旋警告或黑色暴雨警告信號的日子)
「CEWA Green」	指	CEWA Green Hong Kong Limited，一間於香港註冊成立之公司，由謝先生及兩名其他獨立第三方分別擁有96%、2%及2%權益
「本公司」或「買方」	指	智昇集團控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於GEM上市。其為2026年3月認購期權契據之承授人及買賣協議的買方
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	買賣協議所載先決條件獲達成(或豁免)後三個營業日內或買方與賣方可能書面協定的其他日期
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予相同涵義
「代價」	指	16,953,376美元，即於買賣協議日期，(a)賣方就銷售股份實繳或出資之總額及(b)銷售貸款金額之總和

「按金」	指	本公司根據2025年6月認購期權契據(已被終止)向文先生支付的可退還按金19,100,000港元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，藉以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易
「經擴大集團」	指	於完成後經收購事項擴大以包括目標集團之本集團
「GEM」	指	聯交所運作之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
「Haoyang DC1」	指	Haoyang DC1 Pte. Ltd.，一間於新加坡註冊成立之有限公司，由目標公司全資擁有
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「HVL」	指	Haoyang Ventures Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並由目標公司全資擁有。其曾為泰國公司的其中一名股東，並因重組而被Haoyang DC1取代
「獨立董事委員會」	指	根據GEM上市規則第20章成立之董事會獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司之獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除賣方及其聯繫人以及參與買賣協議及其項下擬進行之交易或於當中擁有權益或重大權益的人士之外的股東
「獨立第三方」	指	與本公司、其附屬公司之任何董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連且獨立於本公司之個人或公司
「2025年6月認購期權」	指	文先生根據2025年6月認購期權契據向本公司授出的認購期權，以要求根據2025年6月認購期權契據的條款及條件按成本基準向本公司轉讓目標公司的全部已發行股本及股東貸款，其詳情載於本公司日期為2025年6月19日之公告
「2025年6月認購期權契據」	指	文先生(作為授予人)與本公司(作為承授人)於2025年6月19日訂立的認購期權契據(經日期為2025年12月10日的補充認購期權契據修訂及補充)，其已於2026年3月27日終止
「該土地」	指	位 於Plot Nos. VS01 and VS02, WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4, Mae Nam Khu Sub-district, Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand的土地，包括兩幅地皮，總面積約為87.69萊(相當於約140,302平方米)
「土地買賣協議」	指	一名泰國發展商(作為賣方)與泰國數據中心公司(作為買方)於2025年5月15日就收購該土地訂立的協議

「最後實際可行日期」	指	2026年10月27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
「最後截止日期」	指	2026年12月31日或賣方與買方可能書面同意的稍後日期
「2026年3月認購期權」	指	賣方向買方授出的認購期權，以要求根據2026年3月認購期權契據的條款及條件按代價向買方轉讓銷售股份及轉讓銷售貸款，其詳情載於本公司日期為2026年3月27日之公告
「2026年3月認購期權契據」	指	賣方(作為授予人)與買方(作為承授人)於2026年3月27日訂立的認購期權契據
「謝先生」	指	謝展先生，即CEWA Green的股東及本公司主要股東，透過其全資擁有的公司GraceBao Co., Ltd.擁有22,500,000股股份，佔本公司已發行股本約12.07%
「馬先生」或「賣方」	指	馬明輝先生，執行董事、主要股東(透過其全資擁有的公司Sun Universal Limited持有26,330,040股股份，佔本公司已發行股本的約14.13%)、2026年3月認購期權契據的授予人及買賣協議的賣方
「文先生」	指	文立先生，一名個人投資者，彼持有3,153,600股股份，佔本公司已發行股本約1.69%，乃2025年6月認購期權契據的前授予人及一隻註冊有限合夥基金(其投資控股平台為Speed Ventures Limited)之普通合夥人的董事及股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「項目」	指	收購、開發及營運該土地上的數據中心設施，包括(但不限於)根據土地買賣協議收購該土地、在該土地上安裝水、電及其他基礎設施
「重組」	指	目標集團於完成前進行之重組，以致緊接該重組完成後，(i) Haoyang DC1將成為泰國公司之股東；(ii)泰國公司或目標集團任何其他成員公司結欠HVL的所有股東貸款及其他款項，連同HVL所持有關目標集團之所有其他資產、權利、權益及利益(包括其於與泰國公司有關之任何股東協議項下之權利)將轉讓或更替予Haoyang DC1；及(iii)向CEWA Green轉讓泰國公司所持泰國數據中心公司之現有股份，使泰國數據中心公司由泰國公司及CEWA Green分別擁有51%及49%權益
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	買方與賣方於2026年9月18日就收購事項訂立的正式且具約束力的買賣協議
「銷售貸款」	指	賣方根據買賣協議的條款將向買方轉讓的股東貸款，即目標公司在完成時或之前任何時間對賣方應付、結欠或產生的所有責任、債務及負債(不論為實際、或然或遞延，亦不論於完成時是否到期及應付)，於買賣協議日期，金額為3,553,376美元。股東貸款由文先生(於2025年6月認購期權契據於2026年3月終止後轉讓予馬先生)及馬先生於2025年6月至2026年4月期間經計及目標集團於開發項目之關鍵時間的資金需求後分多批墊付，總金額為16,953,376美元。就銷售股份作出的資本出資13,400,000美元由馬先生於2026年4月透過將上述金額的股東貸款部分資本化的方式作出

「銷售股份」	指	賣方於完成時合法及實益擁有的全部目標公司股份，包括1,340股每股面值1美元的股份(佔目標公司已發行股本約51.94%)及賣方於完成前可能收購或持有之任何其他股份。於該1,340股股份中，1股股份由賣方於2026年3月27日(即2026年3月認購期權契據日期)以股份面值1美元向文先生收購及1,339股股份乃由馬先生於2026年4月14日以每股10,000美元新認購。就該1,340 股股份向目標公司作出的資本出資13,400,000美元由馬先生透過將目標公司當時欠付其的部分股東貸款資本化的方式作出。目標公司自上述交易收到的所得款項已及／或將用於開發項目
「服務合約」	指	如本公司日期為2026年7月30日之公告所披露，目標集團與一家互聯網公司訂立之日期為2026年7月28日之協議，合約金額約為16億美元(不包括電費)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「新加坡」	指	新加坡共和國
「特別授權可換股債券認購事項」	指	根據本公司、謝先生(作為第一認購人)及CMAG Fund SPC(作為第二認購人)訂立之日期為2025年3月27日的認購協議認購本公司根據特別授權發行之本金總額為120,000,000港元之可換股債券，其詳情載於本公司日期為2025年3月27日、2025年7月25日、2025年8月21日、2025年9月29日、2025年12月10日、2026年2月13日、2026年4月10日、2026年6月2日、2026年8月12日及2026年8月26日之公告及本公司日期為2025年4月30日之通函

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	Intelligence Advantage Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由賣方及Speed Ventures Limited分別擁有約51.94%及48.06%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「泰國公司」	指	Haoyang Holdings (Thailand) Limited，一間根據泰國法律註冊成立的私人股份有限公司，其200,200,000股已發行股份由Haoyang DC1擁有其中的200,199,999股，餘下一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下之最低股東人數規定
「泰國數據中心公司」	指	Haoyang Data Center 1 (Thailand) Limited，一間根據泰國法律註冊成立的私人股份有限公司，其由泰國公司及CEWA Green分別擁有51%及49%權益
「泰國」	指	泰王國
「泰銖」	指	泰銖，泰國法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「保證」	指	買賣協議所載或所述的聲明、保證及承諾及賣方根據買賣協議所提供的所有其他聲明、承諾及保證，乃賣方就與收購事項性質類似的交易而給予的慣常合約保障
「估值師」	指	瑋鉑顧問有限公司，一名獨立專業估值師
「%」	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：
賴寧寧先生
易聰先生
梁興軍先生
馬明輝先生

非執行董事：
羅國強先生

獨立非執行董事：
陳永傑先生
林小冬先生
陳珮珊女士

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
武侯區
聚龍路68號
摩爾車滙A401

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11樓1123室

敬啟者：

主要及關連交易
收購目標公司股權及銷售貸款
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為2025年6月19日、2025年12月10日及2026年3月27日的公告，內容有關(其中包括)2025年6月認購期權及延長2025年6月認購期權之行使期、終止2025年6月認購期權及訂立2026年3月認購期權。於2026年9月18日，買方向賣方發出行使通知，以行使2026年3月認購期權。

茲亦提述本公司日期為2026年9月18日之公告，內容有關訂立買賣協議。於2026年9月18日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意按代價收購及賣方已有條件同意按代價出售(i)銷售股份及(ii)銷售貸款。

於完成後，目標公司(將由本公司持有約51.94%權益)將成為本公司的直接非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入本公司之財務業績。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標公司的會計師報告；(iv)經擴大集團的未經審核財務資料；(v)估值報告；(vi) GEM上市規則規定須予披露的其他資料；及(vii)召開股東特別大會的通告。

收購事項

於2026年9月18日(交易時段後)，買方與賣方就收購事項訂立買賣協議。

買賣協議之主要條款載列如下：

日期： 2026年9月18日

訂約方：
(i) 買方，作為買方；及
(ii) 賣方，作為賣方

將予收購之資產：
(i) 銷售股份；及
(ii) 銷售貸款

代價

代價為16,953,376美元(相當於約132,967,655港元)，乃(a)賣方就銷售股份實繳及出資之總額13,400,000美元(相當於約105,098,039港元)及(b)銷售貸款3,553,376美元(相當於約27,869,616港元)之總和。代價根據2026年3月認購期權契據按成本基準釐定，即於買賣協議日期，賣方就銷售股份實繳或出資之總額及銷售貸款金額之總和。雖然取得該土地的多數權益是導致收購事項的關鍵因素之一，但估值師對該土地及其上在建工程的估值被視為參考，而非董事會用以釐定代價的主要因素或評估依據。賣方收購銷售股份之原成本為13,400,000美元(即賣方注入之實繳資本總額)，而銷售貸款將按其面值轉讓。

代價須由買方按以下方式支付予賣方：

(i) 19,100,000港元(相當於2,435,250美元)已由買方作為按金支付，將於完成後作為代價之部分付款；及

(ii) 代價的餘下結餘14,518,126美元(相當於約113,867,655港元)將由買方於完成日期起計7日內支付予賣方。

倘上述應付的任何款項之到期日並非營業日，則該款項將於下一個營業日到期應付。倘完成並無於最後截止日期或之前根據買賣協議之條款及條件作實，則賣方須在不計利息或扣減之情況下立即將按金全額退還予買方。

代價(包括按金)已及將由(i)按金19,100,000港元(相當於2,435,250美元)及(ii)特別授權可換股債券認購事項之部分所得款項淨額14,518,126美元撥付。由於(a)代價等於賣方對目標公司的出資或墊付金額，並無任何溢價，及(b)概不會自內部資源產生額外現金流出及本集團將無需或不會承擔因股權或債務融資產生的利息或成本負擔，董事會認為代價及收購事項的資金安排屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

完成須待以下條件達成(或獲豁免，倘適用)後方可作實：

(1) 買方全權酌情信納對目標集團進行的盡職審查結果；

(2) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得須取得之所有必要之同意、許可及／或批准，且有關文件仍具十足效力及作用(倘適用)；

(3) 買方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得須取得之所有必要之同意、許可及／或批准，且有關文件仍具十足效力及作用(倘適用)；

(4) 獨立股東於股東大會上通過普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；

(5) 完成重組及提供令買方信納之證據，顯示目標集團實益擁有該土地不少於51%權益；

(6) 自獨立專業估值師行取得估值報告(其形式及內容符合買方要求)，顯示該土地於2026年6月30日之估值不低於494,626,019.81泰銖；

(7) 自具備泰國法律執業資格的律師事務所取得有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易、重組及該土地的所有權之法律意見(其形式及內容符合買方要求)；及

(8) 保證於所有重大方面仍屬真實及準確，且無誤導成分。

除上述第(1)、(6)及(7)項條件可由買方以書面方式豁免外，概無任何上述條件可獲豁免。倘若上述條件未能在最後截止日期或之前達成(或獲買方豁免，視乎情況而定)，則買賣協議將告停止並終止，且賣方須立即向買方退還按金(不計利息)，此後任何訂約方均毋須據此向另一方承擔任何義務及責任，惟任何過往違反除外。

於最後實際可行日期，除第(5)、(6)及(7)項條件外，概無上述條件已獲達成或豁免。買方已審閱該土地的業權契約及泰國法律意見，並信納泰國數據中心公司已取得該土地的實益所有權。由於重組已於最後實際可行日期完成，董事會信納目標集團已取得該土地不少於51%權益的實益所有權。

豁免條文賦予買方合約靈活性，以評估在特定情況下，尚未達成的條件是否將阻礙完成。買方可在考慮到尚未達成事項的重要性、其他現有證據、剩餘風險及保障措施，以及本公司及股東的整體利益後適時行使有關豁免。

就第(1)項條件而言，酌情權允許買方考慮任何尚未完成的盡職審查項目是否對其評估並不重大，或是否已透過替代證據或保障措施獲得充分處理。豁免僅在董事會掌握充分資料以評估重大法律、財務及營運風險後方應予以考慮。於最後實際可行日期，盡職審查已基本完成，正待買方最終審閱。

完成

完成將於上述先決條件獲達成(或豁免)後三個營業日內或買方與賣方可能書面協定的其他日期作實。於完成後，目標公司將成為本公司的直接非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入本公司之財務業績。

重組

於完成前，目標集團已完成重組，其步驟如下：

(i) HVL所持泰國公司註冊資本的全部權益無償轉讓予Haoyang DC1。Haoyang DC1目前(且直至完成將始終)由目標公司全資及實益擁有。於2026年7月20日，Haoyang DC1成為泰國公司的股東，而泰國公司的200,200,000股已發行股份由Haoyang DC1擁有其中的200,199,999股，餘下一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下的最低股東人數規定；

(ii) 於2026年7月20日，泰國公司或目標集團旗下任何其他公司結欠HVL的所有股東貸款及其他款項，連同HVL所持有關目標集團之所有其他資產、權利、權益及利益(包括其於與泰國公司有關之任何股東協議項下之權利)轉讓及更替予Haoyang DC1；及

(iii) (a) 於2026年8月，CEWA Green與泰國公司訂立股份買賣協議，據此(其中包括)泰國公司同意出售及CEWA Green同意購買泰國數據中心公司全部已發行股份的49%。上述股份轉讓於2026年9月4日完成及登記。於該轉讓及(i)項所述人士持有的餘下一股股份轉讓予泰國公司後，泰國公司及CEWA Green分別持有51%及49%，總購買價為2,988,643,770泰銖(相當於泰國數據中心公司全部已發行股份49%的繳足股本)；

(b) 於2026年9月4日，(其中包括)泰國公司與CEWA Green就泰國數據中心公司訂立新股東協議(「**新股東協議**」)；及

(c) 泰國公司、HVL、文先生及謝先生全資擁有之一間公司所訂立有關泰國公司之股東契據於2026年9月4日終止，從而於重組完成後，Haoyang DC1於目標集團之股權架構中取代HVL，並持有HVL先前所持有關泰國公司的全部權利、權益及義務，而HVL不再持有泰國公司之任何權益。

根據新股東協議，組成泰國數據中心公司董事會的董事人數上限為四人，其中泰國公司及CEWA Green分別提名兩名及一名董事，餘下一名由彼等共同提名。提名股東應有權罷免其委任的相關董事。各股東享有優先購買權以按其當時於泰國數據中心公司所持的股權比例認購任何新股份，但須受若干股份轉讓限制所規限。新股東協議亦賦予CEWA Green一項自贖回日期(即於新股東協議日期後五年(即2031年9月4日))起可予行使的權利，以要求泰國數據中心公司按所贖回股份的實繳股本加上按年利率5%計算的單利贖回其當時所持的幾乎所有股份。任何有關贖回將根據泰國法律，透過削減泰國數據中心公司的註冊資本的方式進行，並須由泰國數據中心公司以其自身的資金支付。本公司或本集團任何其他成員公司概毋須為該贖回擔保或以其他方式提供資金。

進行重組的理由及裨益

重組為買賣協議項下完成的先決條件。重組使Haoyang DC1於泰國公司的所有權中取代HVL及引入CEWA Green作為持有泰國數據中心公司49%權益的股東。該等安排的商業理由如下：

(a) 以Haoyang DC1取代HVL可將泰國投資置於一家新加坡中間控股公司旗下。此舉有利於落實本集團向數據中心業務(特別是於東南亞地區)擴展的策略。考慮到東南亞市場的新興機遇及該地區的政府倡議，例如新加坡政府推出的綠色數據中心路線圖以及泰國政府建議成立數據中心政策委員會，本集團認為該擴展與東南亞數據中心項目的營運環境相符。本集團進一步認為，在東南亞註冊成立一家控股公司極具裨益，以便將從事數據中心營運的相關實體於單一中間控股公司旗下持有；及

(b) CEWA Green的參與可分擔項目的資金及開發承擔。根據新股東協議，CEWA Green承諾提供或促成當地網絡、營運支持、市場情報及於獲取債務融資方面的協助。儘管該等承諾本身並不構成任何進一步的資本承擔，惟如下文「進行收購事項之理由及裨益」一節所述，引入謝先生(透過CEWA Green)作為項目的股東，使本集團得以利用其於泰國的經驗及人脈，以支持本公司的數據中心業務，並反映謝先生對本集團於泰國發展數據中心業務的持續支持。

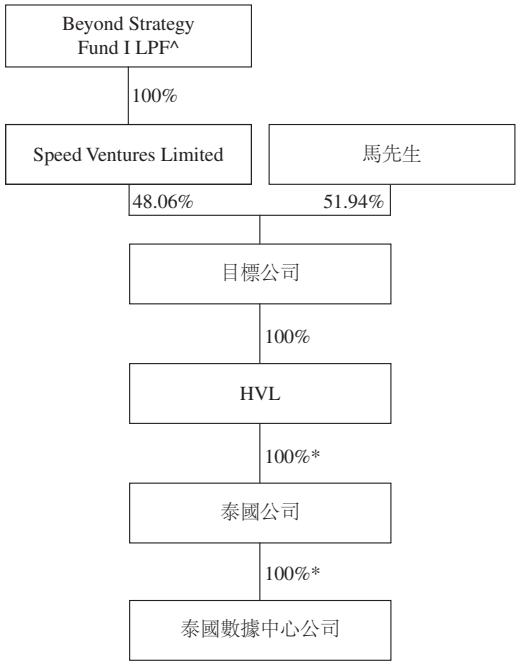
根據新股東協議，於泰國數據中心公司董事會最多四名董事中，泰國公司有權獨自提名兩名董事，並與CEWA Green共同提名一名董事。主席無權投決定票。泰國公司可提名並要求罷免及更換泰國數據中心公司的行政總裁(「**行政總裁**」)，該行政總裁負責泰國數據中心公司及泰國數據中心公司所控制的任何實體(「**泰國集團**」)的日常營運，並向董事會報告及遵從其指示。董事會普通決議案須獲全體董事簡單半數票數通過。除泰國集團成員公司(或為此目的成立的公司)就泰國集團全部或絕大部分資產進行首次公開發售(須獲至少75%董事批准)外，任何董事會未能解決的事項均須呈交股東大會處理。須獲已發行股本至少75%的持有人批准的事項包括(i)與任何人士(泰國集團成員公司除外)進行任何合併、整合或收購其股權，或訂立任何合營企業或類似實體或關係；(ii)出售泰國集團任何成員公司或泰國集團任何成員公司的全部或絕大部分資產；(iii)對組織章程文件的任何修訂；及(iv)泰國集團的清算、解散及清盤。適用的法定特別決議案規定亦繼續適用。上述權利受新股東協議的催繳股款條款所規限，該條款規定，未有遵守催繳股款通知的股東，其投票權、批准權及同意權可能會被暫停，且其提名人可根據該條款被罷免或更換。該等條文與本公司對控制權連續性的評估及項目資金安排之充分性相關。

鑒於上述情況，特別是(a)泰國公司有權提名最多四名董事中的兩名董事及參與共同提名第三名董事；(b)泰國公司有權提名、罷免及更換泰國數據中心公司的行政總裁；及(c)於完成後，股東轉介機制以及本公司於目標公司(全資擁有泰國公司，而泰國公司則持有泰國數據中心公司51%股權)的51.94%股權，綜合而言，本公司認為其當前具備能力指示泰國數據中心公司的相關活動。因此，於完成後，目標集團的財務業績將併入本公司的財務業績。

經計及本集團保留控制權以及CEWA Green參與項目的融資及開發，董事會認為該等管治、管理及控制安排屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

目標集團及經擴大集團的股權架構#

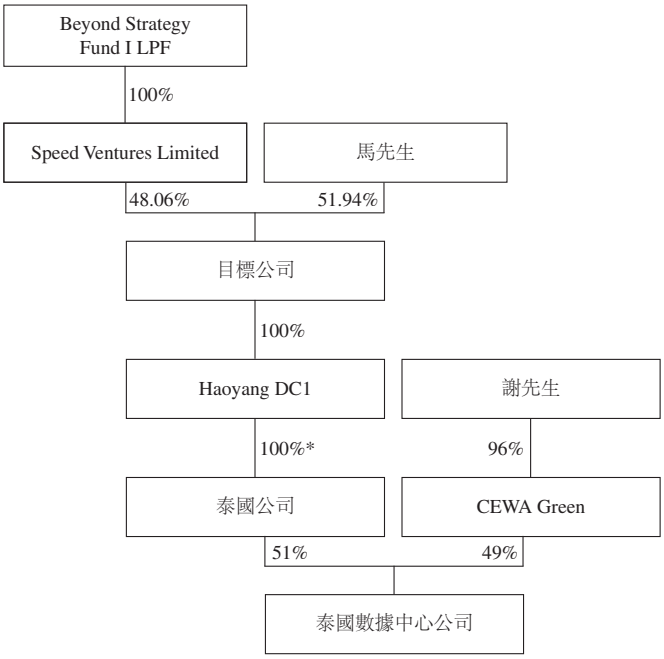
緊接重組及完成前



* *一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下最低股東人數規定*

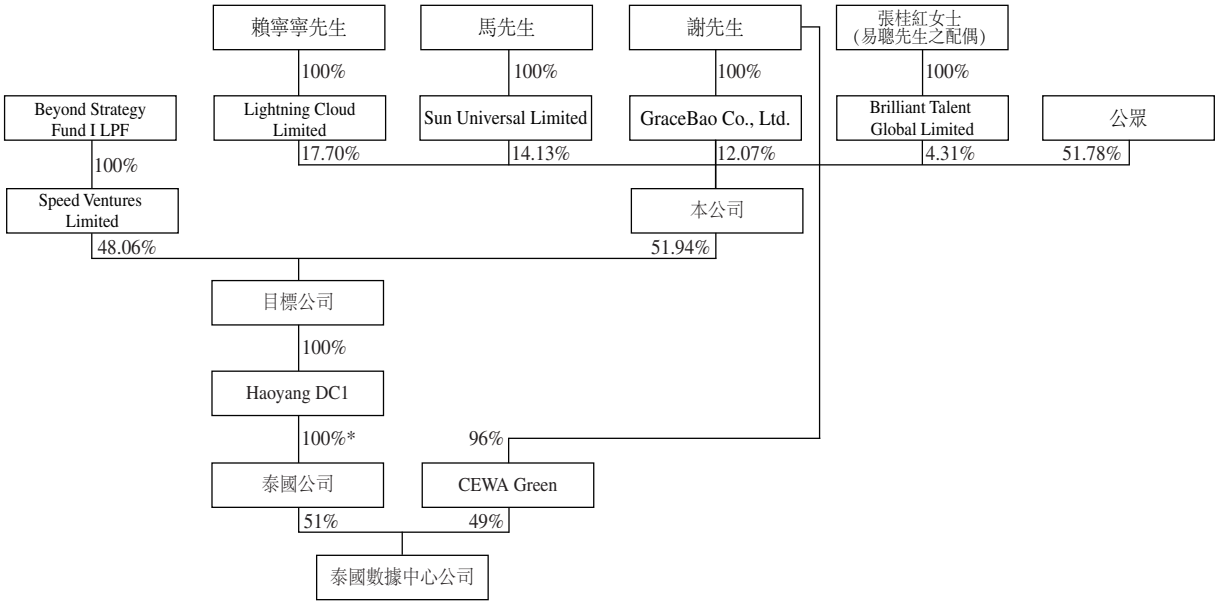
^ *註冊有限合夥基金，並無單一最終實益擁有人持有30%或以上權益，其普通合伙人的董事及股東為文先生*

緊隨重組後及於完成前



* *一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下最低股東人數規定*

緊隨重組及完成後



* *一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下最低股東人數規定*

\# *假設自最後實際可行日期直至及緊隨完成後，本公司的已發行股本概無其他變動*

附註：上表的若干百分比數字已作四捨五入調整

收購事項的財務影響

對盈利的影響

收購事項預期將不會對經擴大集團的營業額產生即時影響。如本通函附錄二的目標集團的會計師報告所載，截至2026年6月30日止年度，目標集團錄得除税前虧損約人民幣3.5百萬元及除税後虧損約人民幣3.6百萬元。

對資產及負債的影響

根據本通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項於2026年6月30日完成，預期本集團於2026年6月30日的資產總值、負債總額及資產淨值將分別增加約人民幣916.4百萬元、人民幣233.7百萬元及人民幣682.7百萬元。

於完成前，目標集團已進行重組，據此(其中包括)泰國公司所持泰國數據中心公司之現有股份轉讓予CEWA Green，及緊接該轉讓後，泰國數據中心公司由泰國公司及CEWA Green分別擁有51%及49%權益。截至最後實際可行日期，重組已完成。就未經審核備考財務資料而言，CEWA Green的投資假設已於2026年6月30日進行。根據股份買賣協議，泰國數據中心公司49%現有股份之購買價總額為約2,988.6百萬泰銖(相當於約人民幣610.8百萬元)。因此，經擴大集團的現金及現金等價物增加約人民幣610.8百萬元。

有關本集團之資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事製造及銷售傢俱產品，其產品乃銷往中國國內市場，同時亦從事數據中心業務。

有關賣方之資料

賣方為執行董事及主要股東馬先生。於最後實際可行日期，馬先生透過其全資擁有的公司Sun Universal Limited於26,330,040股股份中擁有權益，佔本公司現有已發行股本約14.13%。

有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方及Speed Ventures Limited分別擁有約51.94%及48.06%權益。Speed Ventures Limited為一隻註冊有限合夥基金(「**該基金**」)之投資控股工具，該基金之普通合夥人的董事及股東為文先生。

Haoyang DC1

Haoyang DC1為一間於新加坡註冊成立之投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。

泰國公司

泰國公司為一間根據泰國法律註冊成立的私人股份有限公司，主要從事投資控股。其200,200,000股已發行股份由Haoyang DC1擁有其中的200,199,999股，餘下一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下之最低股東人數規定。

泰國數據中心公司

泰國數據中心公司為一間根據泰國法律註冊成立的私人股份有限公司。其由泰國公司及CEWA Green分別擁有51%及49%權益。該公司主要從事提供數據中心服務。

目標集團之財務資料

以下載列目標集團(i)自2025年1月23日(即目標集團旗下公司之最早註冊成立日期)至2025年6月30日止期間及(ii)截至2026年6月30日止年度之經審核財務資料概要：

	自2025年1月23日至2025年6月30日止期間	**截至2026年6月30日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*
收益	–	–
除税前虧損	(520)	(3,503)
除税後虧損	(520)	(3,599)

於2026年6月30日，目標集團之經審核資產淨值為約人民幣163.9百萬元。

進行收購事項之理由及裨益

董事會無意於完成起計未來12個月內終止、縮減或出售其傢俱業務或現有數據中心租賃業務。

傢俱業務

對於傢俱業務，本集團將持續穩固存量經營基本盤，強化供應鏈精細化管理、加快存貨周轉、嚴控各項成本費用，穩定日常營運產生的經營現金流，為其營運需求提供支持。

數據中心業務

儘管本集團預期其傢俱業務與數據中心業務因業務性質的差異而不會產生任何直接的營運協同效應，然而，在本集團整體戰略交易的背景下，該兩項業務具互補性。數據中心業務有助本集團實現其收入來源多元化及降低集中風險，而本集團現有的企業基礎設施、內部監控及管理團隊將於完成後進行部署以支持對該兩項業務的監督。

於中國的現有業務

誠如本公司截至2025年6月30日止年度的年報所述，自2020年收購Polyqueue Limited後，本集團切入國內數據中心市場，開始透過其於中國成立、控制50%權益的合營企業北京萬諾通科技有限公司(「**萬諾通**」，乃按本公司的附屬公司入賬)(即可變利益實體架構)向企業客戶出租(由本集團向數據中心業主租賃的)伺服器空間，並提供互聯網接入等配套增值服務。對於該現有數據中心業務，本集團的業務策略為繼續與客戶(尤其是其服務的大型機構客戶)保持穩定合作及向彼等提供服務，該業務一般由本集團日常營運中產生的內部資源提供支持。

經營模式轉型

隨著科技的持續發展，數據中心行業正經歷深刻變革。過去幾年，市場需求已從傳統的租用數據中心空間託管其伺服器，逐步邁向雲計算，並進一步進入AI驅動的新階段。AI技術的快速發展催生了爆發式的算力需求，客戶對數據中心的要求也發生了根本性轉變－不再滿足於租賃伺服器空間，而是更加重視基礎設施的自主性、可控性、穩定性和長期服務能力。雲端服務提供商(被認為已整合包括大型企業、中小型企業、互聯網公司及／或政府在內眾多用戶的需求)自身已崛起

成為數據中心服務的主要新客戶群。在此背景下，本集團採取的傳統「二房東」式的輕資產運營模式已難以滿足客戶所需。本集團清醒地認識到，要服務AI時代的核心客戶，必須擁有自有土地、電力資源與綠色能源配套，真正掌握底層基礎設施。基於集團開展代建管理服務業務的有關經驗和專業知識，及多年數據中心領域的運營經驗，本集團正積極把握這一趨勢，堅定推進向「自持、自營」的重資產模式轉型。新數據中心業務的業務性質與現有數據中心業務相同(即出租伺服器空間)，但空間為自有，而非自獨立第三方租賃。未來，本集團將聚焦AI數據中心業務，致力於成為下一代智能算力基礎設施的運營商。

中國經營模式調整

於2025年收購分別位於中國內蒙古呼和浩特市(「**呼和浩特土地**」)及錫林郭勒盟的兩幅工業用地的土地使用權以建造本集團的自有數據中心，是加快現有數據中心業務升級與擴張以實現突破性規模發展的戰略舉措。誠如本公司日期為2026年8月13日及2026年9月30日的自願性業務最新消息公告所述，本集團(透過本公司執行董事及主要股東賴寧寧先生控制的公司)分別於2026年8月7日及2026年9月29日接獲一家頂尖社交平台公司的中標通知及訂單，涉及於本集團將在呼和浩特土地建造的數據中心提供處理容量合共約500兆瓦的數據中心服務，其中約180兆瓦預計自2027年5月前後起分批交付及120兆瓦分兩批交付，包括分別於2028年第一季度及第二季度各交付60兆瓦。於最後實際可行日期，本集團正在就於呼和浩特土地上興建數據中心制定開發計劃，包括時間表及融資資源。

於泰國拓展海外市場佈局

本集團的業務策略一直為於泰國擴展其數據中心業務及透過簽訂多年期合約為泰國頂尖互聯網公司提供數據中心服務。誠如本公司截至2025年12月31日止六個月的中期報告所披露，泰國數據中心市場是本集團佈局國際數據中心業務的重要落點，也是承接中國人工智能客戶出海需求的核心佈局。如本公司日期為2025年4月30日之通函所披露，泰國數據中心市場是東南亞數據中心發展的新興市場之一，2024年的市場價值為15.6億美元，預計於2030年將達到31.9億美元，年複合增長率約為12.66%。泰國4.0和東部經濟走廊等主要政府措施，加上稅務優惠及泰

國投資促進委員會已核准多項數據中心與雲端服務項目，已創造有利的投資環境。建設及管理自有的多租戶超大型人工智能數據中心亦一直是本集團的長期目標。

如本公司日期為2025年6月19日、2026年3月27日及2026年6月2日的公告所述，本公司擬收購該土地用於建設數據中心及參與有關提供總處理容量不少於30兆瓦且為期不少於5年的數據中心服務的招標(「**招標**」)。由於(其中包括)泰國的土地收購要求及招標所需資格，於2025年6月，文先生同意透過下列方式協助本集團實施該策略：(i)通過其當時全資擁有的公司泰國數據中心公司取得該土地及參與招標；及(ii)按代價1.00港元向本公司授出2025年6月認購期權，其可於2025年6月認購期權契據日期(或雙方書面協定的較後日期)起計六個月期間內任何時間由本公司全權酌情行使一次，以收購目標公司全部已發行股本及目標公司結欠文先生的股東貸款。按金已由本公司於簽署2025年6月認購期權契據後支付予文先生及由文先生以股東貸款形式注入目標公司，以為目標集團的營運資金需求提供資金，包括收購該土地及於其上安裝水電設施。根據2025年6月認購期權契據，倘2025年6月認購期權契據終止，按金(不計利息)將全額退還予本公司。因此，一名泰國發展商(作為賣方)與泰國數據中心公司(作為買方)就以代價494,626,019.81泰銖收購該土地訂立土地買賣協議。該土地的業權契約由泰國數據中心公司於2026年2月或前後取得 及根據土地買賣協議收購該土地已完成。

隨後，據文先生告知，其無法繼續全面參與目標公司數據中心業務的規劃及與潛在客戶的磋商工作。因此，文先生將其於目標公司的全部股權轉讓予馬先生並終止2025年6月認購期權。同時，馬先生於2026年3月27日向本公司授出2026年3月認購期權(條款與2025年6月認購期權契據大致相似，惟目標集團獲允許向獨立投資者配發及發行於全面攤薄基準下不超過其已發行總股本49%的新股份，以為其提供取得額外資金於該土地上發展數據中心設施的更大靈活性)，以於2026年3月認購期權契據日期起至2026年12月31日(或各方可能協定的較後日期)的行使期內要求轉讓銷售股份(即間接擁有泰國數據中心公司之目標公司的大部分權益)及轉讓貸款。因此，於2025年6月認購期權契據終止後，文先生並無退還按金，而馬先生已不可撤回及無條件承擔在2026年3月認購期權契據終止的情況下無息向本公司悉數償還按金(或其任何未動用餘額)的責任。

目標集團乃新近成立，以開發項目，即於該土地上開發及營運數據中心。收購事項使本集團能夠取得對目標集團以及項目及服務合約的控制權，從而使目標集團及經擴大集團得以拓展其海外市場佈局，聚焦泰國這一東南亞新興算力樞紐，以應對中國客戶(特別是人工智能(「**AI**」)領域客戶)的海外拓展需求，進而有望為本集團創造價值。迄今為止，目標集團已取得實質性發展里程碑：於2026年2月前後取得該土地之業權契約，該土地之水電基礎設施安裝已大致完成，已與相關供應商訂立施工及相關合約，且其數據中心已在建設中。目標集團於2026年7月15日接獲一間互聯網公司的中標通知，並於2026年7月28日與有關客戶就於該土地上的數據中心設施提供為期10年的數據中心服務簽訂服務合約，合約價值約為16億美元(不包括電費)。基於目標集團的現有開發計劃，預期該土地上的數據中心將於2027年竣工。目標集團將於2027年第一季度開始根據服務合約項下的條款交付託管服務，即出租數據中心的實體空間及所需設施。因此，本公司於2026年9月18日送達行使2026年3月認購期權的通知，以收購目標集團之大部分權益及於泰國發展其數據中心業務。

項目的資金需求預期相當大。除該土地的收購成本外，根據目標集團與有關供應商已或將就項目開發(包括但不限於建設、電纜鋪設、水務、機械及工程設備及工程、變電站及外部電力線路)訂立的合約應佔已作出或將作出的資本承擔，預計直至服務合約項下的首次交付止將需要約700百萬美元資金，而該等資金大部分料將透過銀行融資籌措。於最後實際可行日期，目標集團正在就潛在銀行借款的條款進行磋商，惟尚未達成具約束力的融資協議。本集團目前無意進行任何重大籌資活動，惟可能於合適情況下進行日常業務過程中的籌資(例如根據一般授權發行新股份及／或銀行借款)。因此，董事會預期本集團為項目進行的進一步籌資活動(如有)不會導致現有股東架構發生重大變動或本公司實際控制權發生變更。鑒於項目所需資金規模龐大及對實施本集團上述發展策略的重要性，本集團相信，引入謝先生(透過CEWA Green)作為項目的股東，使本集團能夠利用彼於泰國的經驗及人脈支持本公司的數據中心業務，例如取得電力批准。

謝先生是掌控正大集團(亞洲最大的多元化綜合企業之一)之家族的關鍵成員。彼現為Charoen Energy and Water Asia及Lightnet Group的主席兼創始人，以及《財富》雜誌之擁有人。彼於泰國金融業擁有深厚經驗，並於泰國多家上市公司(包括金融機構、房地產及科技公司)擔任主席及董事職務。馬先生於2024年11月舉行之商業活動中首次結識謝先生。謝先生亦為特別授權可換股債券認購事項(其所得款項淨額預期將用於按上文「代價」一段所述之方式支付代價)下的其中一名認購人，並於相關可換股債券轉換後成為本公司主要股東，(透過GraceBao Co., Ltd.)

於22,500,000股股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約12.07%。因此，CEWA Green投資泰國數據中心公司反映謝先生持續支持本集團於泰國發展數據中心業務。倘未能按計劃取得上述建議銀行借款，該資本需求預計將由目標集團的股本、其股東提供的進一步財務支持及／或於完成後在出現任何合適機會時經評估本集團可能承擔的相關融資風險(例如利息負擔)後進行的股權或債務融資撥付資金。

收購事項標誌著自2025年6月開始的各項安排得以落實，使本集團能夠以根據2026年3月認購期權契據按成本基準釐定的代價獲得目標集團的控制權，且較賣方已出資或墊付的金額並無任何溢價，而項目的商業前景已經由上文所述於2026年7月接獲的中標通知及簽訂服務合約證實。於完成後，目標集團的財務業績將併入本集團的財務業績，從而使本公司及股東可參與泰國數據中心業務的預期增長。董事會亦認為，Speed Ventures Limited持續參與目標公司及CEWA Green投資泰國數據中心公司展現獨立投資者對項目的信心，且項目龐大的資金需求將能夠與該等投資者分擔，而無需由本集團獨自承擔。

本集團管理層的專業知識及經驗

本集團管理層於數據中心行業擁有多年經驗及專業知識，特別是賴寧寧先生(「**賴先生**」)及馬先生。賴先生為本公司行政總裁、執行董事及主要股東。彼曾於北京世紀互聯寬帶數據中心有限公司任職多年，直至2017年擔任北京世紀互聯寬帶數據中心有限公司的網絡部總經理及高級副總裁，並於2017年成為北京皓寬網絡科技有限公司的股東。於2020年，彼成立固安福愛電子有限公司，主要從事投資數據中心業務，並擁有及經營中國一間數據中心。憑藉其經驗及專業知識，彼(透過其控制的公司)於2026年4月取得一間中國電商有關數據中心服務的非約束性意向書，該服務預期將於2027年1月底交付。有關馬先生的專業知識，於2020年本公司完成收購Polyqueue Limited的全部已發行股本以開展其數據中心業務時，馬先生獲委任為數據中心業務董事會代表，負責監督及檢討該業務的營運。

目前負責管理及處理本集團數據中心服務日常營運的人員主要為萬諾通員工，乃由賴先生及馬先生監督。該等人員將繼續於本集團自有數據中心從事日常營運工作。因此，董事會認為本集團能夠監督及管理其數據中心業務的發展及營運。

目標集團的盡職審查

於訂立買賣協議前，本集團已對目標集團開展盡職審查，特別是目標集團的企業架構及財務狀況、該土地的土地所有權、水電基礎設施及相關所需批准。本集團信納審查結果及於最後實際可行日期並無發現任何重大風險。儘管附錄二披露目標集團因所開展的項目目前處於籌備階段及尚未開展業務營運而處於淨流動負債、淨虧損狀況及經營歷史較短，惟經考慮到(其中包括)泰國公司隨後就轉讓泰國數據中心公司49%已發行股份所收到來自CEWA Green的現金代價及本通函附錄三所載經擴大集團之未經審核備考財務資料，本集團對上文所述目標集團的數據中心業務前景充滿信心。

經計及上文所述，特別是本集團於泰國擴展其數據中心業務的業務策略及收購事項使本集團能夠獲得對正在開發項目及已取得服務合約的目標集團之控制權，董事認為，收購事項屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

估值

估值師就該土地及其上在建工程(「**該物業**」)編製於2026年9月30日(「**估值日期**」)的估值(其報告載於本通函附錄四)，其目的為(i)達成買賣協議項下的其中一項先決條件；及(ii)遵守GEM上市規則第8.02條關於收購資產完全或主要由物業組成的公司，且該交易的任何百分比率(定義見GEM上市規則第19.04(9)條)達25%或以上的規定。

估值師(獨立於本公司及其關連人士的專業估值師)的創始合夥人雲昇騰先生為特許金融分析師持證人、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。彼自2008年起一直於專業估值領域工作，擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

估值師為編製估值報告而進行的工作範圍主要包括下列各項：

(i) 經安排後與本集團管理層及本集團核數師、財務顧問及法律顧問會面及討論估值；

(ii) 對該物業開展實地視察及檢查；

(iii) 收集估值所需的一切資料及數據；及

(iv) 構建財務模型及估值工作底稿。

估值師於對該物業進行估值時並無識別出任何工作範圍限制。

估值師已遵守聯交所頒佈的上市規則第8章、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》所載的所有規定。

估值師依賴由本集團管理層及其代表所提供的意見、文件、資料及材料。主要文件及資料包括但不限於(i)泰國內政部土地廳簽發的該土地的業權契約；(ii)所有相關的樓宇建築許可證；(iii)由本集團的泰國法律顧問所提供的法律意見；及(iv)建築預算及施工進度報告。

根據該報告，估值乃基於多項假設作出，其中包括(i)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、管理協議或任何將影響物業權益價值之類似安排獲利；(ii)估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；及(iii)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。

至於估值方法，估值師已混合採用市場法及成本法，以分別評估土地部分以及該土地上的在建工程。在該土地的估值中，估值師已採用直接比較法，當中經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證或銷售詢價。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即相似)資產提供價值指標。根據皇家特許測量師學會於2023年4月重新頒佈的「房地產估值中的可資比較證據」，來自可資比較市場交易的資料通常將提供最佳的估值憑證。就在建工程(「**在建工程**」)而言，估值師已考慮於估值日期與建設階段相關的建築成本。採用成本法一般可為並無已知可資比較銷售市場的資產提供最可靠的價值指標，故為評估在建工程估值的最適當

方法。收入法作為另一種估值方法未被採納，乃由於該物業於估值基準日仍處於在建狀態，且未產生租金或營運收入，亦無可歸屬於該物業且足夠可靠的穩定收入流以進行資本化或折現。因此，估值師認為，經考慮該物業各組成部分的性質及開發狀態，對土地部分採用市場法及對在建工程採用成本法為最合適的估值方法。

於達致該物業的估值時，估值師就土地部分所採納的主要估值輸入數據及假設包括位於Pluak Daeng District的經選定可資比較工業用地之公開掛牌價格，並作出調整以反映經選定可資比較物業與標的物業在時間、地點、掛牌價基準及地盤面積方面的差異，土地部分的地盤面積約為140,302平方米。該等輸入數據及假設乃參考羅勇府工業用地市場的現有市場憑證，並經考慮標的物業與經選定可資比較物業之間的差異後釐定。於進行相關調整後，經選定可資比較物業的調整後單價介乎約每平方米3,445泰銖至每平方米3,634泰銖。經考慮調整後價值範圍及土地的特徵後，估值師採用每平方米約3,530泰銖的單價，據此得出土地部分的估值約為495.3百萬泰銖。

就在建工程而言，估值師所採用的主要估值輸入數據及假設包括截至估值日期已產生的建築成本、截至估值日期的開發完成階段及應佔部分發展商利潤。該等輸入數據及假設乃參考本公司提供的建築預算及施工進度報告而釐定。截至估值日期已產生的建築成本估計約為1,866.7百萬泰銖。基於上述輸入數據及假設並採用成本法，估值師評估在建工程的市值約為2,153.1百萬泰銖。

經考慮估值師認為已採納的估值方法因應該物業的性質及開發狀態屬適當，且估值乃根據相關估值準則編製，故上述該物業的估值被視為可靠。

目標集團之物業權益截至2026年6月30日的賬面值與於2026年9月30日的公平值對賬如下：

本通函附錄二所載目標集團的會計師報告中包含的物業權益於2026年6月30日之賬面值約為人民幣284.4百萬元。估值師評估該物業權益於2026年9月30日之估值約為2,648.4百萬泰銖，包括土地部分應佔約495.3百萬泰銖及其上在建工程應佔約2,153.1百萬泰銖。

物業權益之賬面值與估值之間的差異主要歸因於2026年7月1日至2026年9月30日期間所產生的額外建築成本及公平值調整。該比較亦可能受泰銖與人民幣之間的匯率換算所影響。

GEM上市規則涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故收購事項構成本公司的一項主要交易，須遵守GEM上市規則第19章項下之通知、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方馬先生為執行董事及主要股東，彼透過Sun Universal Limited實益擁有26,330,040股股份，佔本公司現有已發行股本約14.13%，故為本公司的關連人士。因此，收購事項構成GEM上市規則第20章項下本公司的關連交易。鑒於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，收購事項須遵守GEM上市規則第20章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於馬先生被視為於收購事項中擁有重大權益，彼已就本公司批准買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他出席董事會會議之董事於收購事項中擁有重大權益。

股東特別大會

本公司謹訂於2026年11月16日(星期一)上午十一時正假座香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場2座16樓1603B室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。本公司將舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案。遵照GEM上市規則，有關決議案將於股東特別大會上以投票方式表決。

於最後實際可行日期，馬先生(透過Sun Universal Limited)、文先生及謝先生(透過GraceBao Co., Ltd.)分別實益擁有26,330,040股股份、3,153,600股股份及22,500,000股股份，分別約佔本公司已發行股本的14.13%、1.69%及12.07%。除馬先生、文先生及謝先生以及彼等各自的聯繫人外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於收購事項中擁有重大權益而須於股東特別大會上放棄投票。

隨本通函附奉適用於股東特別大會的代表委任表格。無論　閣下能否出席該大會並於會上表決，務請將隨附代表委任表格按其上印備之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上表決。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東特別大會及在會上投票之權利，本公司將於2026年11月11日(星期三)至2026年11月16日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格的記錄日期將為2026年11月16日。為符合資格出席股東特別大會及在會上投票，未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同有關股票最遲須於2026年11月10日(星期二)下午四時三十分前送達本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後於本通函「獨立董事委員會函件」內表達其意見)認為，雖然收購事項並非於本集團一般業務過程中訂立，但買賣協議的條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益，因此建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議案。

其他資料

務請　閣下垂注獨立董事委員會致獨立股東之函件、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件及本通函各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
行政總裁兼執行董事
賴寧寧
謹啟

2026年10月28日

以下為獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件全文，以供載入本通函。

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)

敬啟者：

主要及關連交易
收購目標公司股權及銷售貸款

吾等茲提述本公司發出日期為2026年10月28日的通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就買賣協議的條款及其項下擬進行之交易對獨立股東而言是否屬公平合理向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等謹請　閣下垂注通函所載的董事會函件及獨立財務顧問的意見函件，以及通函各附錄所載的其他資料。

經考慮買賣協議的條款及獨立財務顧問之意見後，吾等認為儘管收購事項並非於本集團一般及日常業務過程中訂立，但符合本公司及股東之整體利益，且買賣協議的條款及其項下擬進行之交易按正常商業條款訂立且屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈有關買賣協議的決議案。

此　致

列位獨立股東　台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事	*獨立非執行董事*	*獨立非執行董事*
陳永傑先生	**林小冬先生**	**陳珮珊女士**

謹啟

2026年10月28日

以下為獨立財務顧問發出之意見函件全文，當中載列其就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東之意見，乃為載入本通函而編製。

洛爾達有限公司

Unit 7, 10/F
Hing Yip Commercial Centre
272–284 Des Voeux Road
Sheung Wan, Hong Kong

香港上環德輔道中272–284號
興業商業中心10樓7室

敬啟者：

主要及關連交易
收購目標公司
股權及銷售貸款

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於　貴公司致股東日期為2026年10月28日之通函(「**通函**」)所載董事會函件(「**董事會函件**」)，本函件構成通函一部分。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函所界定之相同涵義。

於2026年9月18日(交易時段後)，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方已有條件同意按代價收購及賣方已有條件同意按代價出售(i)銷售股份及(ii)銷售貸款。

於完成後，目標公司將成為　貴公司的直接非全資附屬公司，而目標集團的財務業績將併入　貴公司之財務業績。

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則第19.07條)超過25%，但所有適用百分比率均低於100%，故收購事項構成　貴公司的一項主要交易，須遵守GEM上市規則第19章項下之通知、公告、通函及股東批准規定。

於最後實際可行日期，賣方馬先生為執行董事及主要股東，彼透過Sun Universal Limited實益擁有26,330,040股股份，佔　貴公司現有已發行股本約14.13%，故為　貴公司的關連人士。因此，收購事項構成GEM上市規則第20章項下　貴公司的關連交易。鑒於有關收購事項的最高適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%，收購事項須遵守GEM上市規則第20章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就買賣協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。吾等，洛爾達有限公司，已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於緊接吾等獲委任日期前過往兩年，除是次就收購事項獲委任為獨立財務顧問外，(a)洛爾達與(b)　貴集團及賣方之間並無其他委聘。除就上述委任而向　貴公司提供服務所收取之一般專業費用外，概無其他安排而令吾等據此已／將向　貴集團及賣方或可合理被視為與吾等獨立性相關之任何其他人士收取任何費用及／或利益。除是次就收購事項獲委任為獨立財務顧問及就上述委任而向　貴公司提供服務所收取之一般專業費用外，(a)洛爾達與(b)　貴集團及賣方以及(倘適用)彼等各自的主要股東、附屬公司及聯繫人之間概無任何其他關係或利益。因此，吾等認為，吾等根據GEM上市規則第17.96條屬獨立，可擔任獨立財務顧問，以就收購事項提供獨立意見。

吾等意見之基準

在得出吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴通函所載或所提述的陳述、資料、意見及聲明以及　貴公司、董事及　貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供的資料及聲明的準確性。吾等並無理由相信吾等於達致吾等的意見時所倚賴任何資料或聲明屬不真實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使吾等所獲提供的資料及向吾等作出的聲明屬不真實、不準確或

有誤導成分。吾等假設，通函所載或所提述一切由　貴公司、董事及管理層提供的資料、聲明及意見(彼等就此獨自承擔全部責任)於其作出時屬真實及準確，且截至股東特別大會日期仍屬真實。倘通函所載或所述由　貴公司、董事及管理層提供的資料、聲明及意見及吾等的意見及／或推薦建議於通函寄發後有任何重大變動，將盡快知會股東。

董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載的資料在各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成份，而通函亦無遺漏其他事項，致使通函所載的任何陳述或通函有所誤導。

吾等的審閱及分析乃基於(其中包括)　貴公司提供的資料，包括通函以及公共領域的若干公開資料，包括　貴公司分別截至2025年6月30日及2026年6月30日止財政年度之年報(分別稱為「**2025年年報**」及「**2026年年報**」)。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料(包括　貴公司、董事及管理層提供的相關資料及文件以及　貴公司刊發的資料)，致使吾等達致知情意見，並合理倚賴通函所載資料之準確性，為吾等之意見及建議提供合理基礎。然而，吾等並無獨立核實　貴公司、董事及管理層提供之資料，亦無對　貴集團之業務及事務、財務狀況及未來前景進行獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關收購事項之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關　貴集團、賣方及目標集團的背景資料

(a) 有關　貴集團之資料

貴公司為一間投資控股公司。　貴集團主要從事製造及銷售傢俱產品，其產品乃銷往中國國內市場，同時亦從事數據中心業務。

下表分別概述　貴集團截至2024年6月30日止財政年度(「**2024財年**」)、截至2025年6月30日止財政年度(「**2025財年**」)及截至2026年6月30日止財政年度(「**2026財年**」)之主要財務資料，乃摘錄自2025年年報及2026年年報。

綜合損益表摘錄

	截至6月30日止年度		
	2026年	**2025年**	**2024年**
	人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
	(經審核)	*(經審核)*	*(經審核)*
收益	78,715	69,445	57,476
毛利	14,692	15,067	3,685
銷售及分銷開支	(7,396)	(7,284)	(6,629)
行政及其他開支	(13,906)	(15,711)	(19,185)
資產減值虧損	(7,855)	(2,329)	(6,947)
融資成本	(4,833)	(2,248)	(7,395)
年內虧損	(19,216)	(14,712)	(38,911)

2025財年之財務表現對比2024財年

貴公司於2025財年錄得收益約人民幣69.4百萬元，較2024財年的約人民幣57.5百萬元增加約人民幣11.9百萬元或約20.8%。根據2025年年報及與管理層討論，該增加主要歸因於製造及銷售傢俱產品分部的收益增加約人民幣14.2百萬元，此乃由於尚誠智能家居(東莞)有限公司(「**尚誠智能**」)的收益增加所致。該公司由 貴集團於2024財年成立，以儘快建立傢俱多元化經營以分散市場單一風險，力求穩定 貴集團收益。 貴公司於2025財年錄得毛利約人民幣15.1百萬元，較2024財年的約人民幣3.7百萬元增加約人民幣11.4百萬元或約308.1%。根據2025年年報及與管理層討論，該增加主要歸因於(i)加強存貨的管理並減少存貨呆滯損失，實現存貨損失準備金撥回；及(ii)來自尚誠智能的貢獻，該公司於2025財年錄得大幅增長。 貴公司錄得年內虧損約人民幣14.7百萬元，較約人民幣38.9百萬元減少虧損約人民幣24.2百萬元。根據2025年年報及與管理層討論，該改善主要由於(i)如上文所論述，毛利增加約人民幣11.4百萬元；(ii)行政及其他開支減少約人民幣3.5百萬元，乃由於嚴格落實控制措施以應對行業不景氣所致；(iii)資產減值虧損減少約人民幣4.6百萬元，這主要由於2025財年撥回貿易應收款項及其他應收款項減值；及(iv)融資成本減少約人民幣5.2百萬元，這主要是由於2024財年贖回可換股債券，因此於2025年財年並無錄得利息開支攤銷。

2026財年之財務表現對比2025財年

貴公司於2026財年錄得收益約人民幣78.7百萬元，較2025財年的約人民幣69.4百萬元增加約人民幣9.3百萬元或約13.3%。根據2026年年報及與管理層討論，該增加主要歸因於製造及銷售傢俱產品分部的收益增加約人民幣10.6百萬元，此乃由於尚誠智能的收益增加，而該增長得益於生產流程持續優化、產品質量及生產效率穩步提升及售後服務體系逐步完善。 貴公司於2026財年錄得毛利約人民幣14.7百萬元，與2025財年的約人民幣15.1百萬元相比維持相對穩定。 貴公司於2026財年錄得年內虧損約人民幣19.2百萬元，較2025財年的約人民幣14.7百萬元增加約人民幣4.5百萬元或約30.6%。根據2026年年報及與管理層討論，這主要由於2026財年商譽減值撥備增加約人民幣5.6百萬元所致。

綜合財務狀況表摘錄

	於6月30日	
	2026年	**2025年**
	人民幣千元	*人民幣千元*
	(經審核)	*(經審核)*
非流動資產	45,169	57,950
– 使用權資產	36,427	39,155
– 商譽	7,550	17,135
流動資產	165,478	70,992
– 存貨	8,530	6,810
– 貿易、租賃及其他應收款項	42,360	21,606
– 現金及現金等價物	113,834	42,171
流動負債	135,189	57,842
– 貿易及其他應付款項	38,041	37,395
– 可換股債券	93,001	16,444
流動資產淨值	30,289	13,150
非流動負債	36,437	35,907
– 租賃負債	9,738	10,499
– 應付一名主要股東款項	26,699	25,408
資產淨值	39,021	35,193

誠如2026年年報所述， 貴集團的流動資產淨值由2025年6月30日的約人民幣13.2百萬元增加約人民幣17.1百萬元至2026年6月30日的約人民幣30.3百萬元。該變動乃由於流動資產增加約人民幣94.5百萬元，惟部分被流動負債增加約人民幣77.4百萬元所抵銷。根據2026年年報及與管理層討論，主要原因為資產部分的現金及現金等價物增加約人民幣71.6百萬元及貿易、租賃及其他應收款項增加約人民幣20.8百萬元，以及負債部分的可換股債券增加約人民幣76.6百萬元。 貴集團的資產淨值由2025年6月30日的約人民幣35.2百萬元增加約人民幣3.8百萬元至2026年6月30日的人民幣39.0百萬元。根據2026年年報及與管理層討論，該增加主要由於上述流動資產淨值增加及部分被商譽減少約人民幣9.6百萬元所抵銷。

(b) 有關賣方之資料

賣方為執行董事及主要股東馬先生。於最後實際可行日期，馬先生透過其全資擁有的公司Sun Universal Limited於26,330,040股股份中擁有權益，佔 貴公司現有已發行股本約14.13%。

(c) 有關目標集團之資料

目標公司

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立之投資控股有限公司，由賣方及Speed Ventures Limited分別擁有約51.94%及約48.06%權益。Speed Ventures Limited為一隻註冊有限合夥基金(「**該基金**」)之投資控股工具，該基金之普通合夥人的董事及股東為文先生。

Haoyang DC1

Haoyang DC1為一間於新加坡註冊成立之投資控股有限公司，由目標公司全資擁有。

泰國公司

泰國公司為一間根據泰國法律註冊成立的私人股份有限公司，主要從事投資控股。其200,200,000股已發行股份由Haoyang DC1擁有其中的200,199,999股，餘下一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下之最低股東人數規定。

泰國數據中心公司

泰國數據中心公司為一間根據泰國法律註冊成立的私人股份有限公司。其由泰國公司及CEWA Green分別擁有51%及49%權益。該公司主要從事提供數據中心服務。

目標集團之財務資料

以下載列目標集團(i)自2025年1月23日(即目標集團旗下公司之最早註冊成立日期)至2025年6月30日止期間及(ii)截至2026年6月30日止年度之經審核財務資料概要：

	自2025年1月23日至2025年6月30日止期間	**截至2026年6月30日止年度**
	人民幣千元	*人民幣千元*
收益	–	–
除税前虧損淨額	(520)	(3,503)
除税後虧損淨額	(520)	(3,599)

於2026年6月30日，目標集團之經審核資產淨值為約人民幣164.0百萬元。

2. 進行收購事項之理由及裨益

(a) 現有業務

誠如董事會函件所披露，董事會無意於完成起計未來12個月內終止、縮減或出售其傢俱業務或現有數據中心租賃業務。 貴集團將透過精細化供應鏈管理、加速存貨周轉，以及在暫無投資計劃的情況下嚴控各項費用，鞏固傢俱業務基本盤，穩定經營現金流。為分散收入來源並降低單一業務性質的集中風險， 貴集團透過其控制50%權益的合營企業北京萬諾通科技有限公司經營其中國數據中心租賃業務，利用內部資源服務核心企業客戶。為順應向雲計算及AI驅動需求轉變的趨勢， 貴集團正將其數據中心業務由傳統「二房東」式的輕資產模式轉型為「自持、自營」的重資產模式—直接掌控土地、電力及綠色能源基礎設施，將自身定位為下一代智能算力基礎設施提供商。為策略性拓展數據中心業務， 貴集團於2025年在內蒙古取得土地使用權，以於呼和

浩特市建設全新自持設施。隨後， 貴集團成功中標並獲得一家頂尖社交媒體平台處理容量約500兆瓦的訂單，預計首批交付將於2027年5月開始，相關建設、排期及融資方案目前正進行最終確認。有關 貴集團現有業務之進一步詳情，請參閱董事會函件。

(b) 於泰國拓展海外市場佈局

誠如董事會函件所披露， 貴集團之業務策略為於泰國擴展其數據中心業務及透過簽訂多年期合約為泰國頂尖互聯網公司提供數據中心服務。泰國數據中心市場是 貴集團佈局國際數據中心業務的重要落點，也是承接中國人工智能客戶出海需求的核心佈局。建造及管理自有的多租戶超大規模人工智能數據中心亦一直是 貴集團的長期目標。

如董事會函件所披露， 貴公司獲授2025年6月認購期權(已被終止)，並於隨後獲授2026年3月認購期權，以要求轉讓銷售股份(即間接擁有泰國數據中心公司之目標公司的大部分權益，而泰國數據中心公司自完成土地買賣協議起擁有該土地)及轉讓貸款。有關2025年6月認購期權、2026年3月認購期權契據及土地買賣協議之背景及商業理由的進一步詳情，請參閱董事會函件。

如董事會函件所披露，儘管目標集團乃專為項目而新成立，但其已取得土地業權(約於2026年2月)，已基本完成水電基礎設施建設、訂立施工及供應商合約，並已動工興建。目標集團於2026年7月15日接獲中標通知，並於2026年7月28日簽署一份為期10年、價值約16億美元(不包括電費)的服務合約。預計該工程將於2027年竣工，並於2027年第一季開始提供託管服務。透過行使2026年3月認購期權， 貴公司將取得目標集團的多數權益，從而支持經擴大集團拓展海外市場佈局及以泰國作為中國客戶(特別是AI領域的客戶)區域算力樞紐的戰略重心。

誠如董事會函件所披露，項目需要龐大的資金，即直至服務合約項下的首次交付止約為700百萬美元，預計主要將透過銀行借款籌措，但尚未達成任何具約束力的融資協議。 貴集團或會於日常業務過程中籌集資金，但預計此舉不會導致其股東架構或實際控制權發生重大變更。謝先生(透過CEWA Green)為項目的股東及掌控正大集團之家族的關鍵成員。 貴集團相信，彼之經驗及人脈將為泰國的數據中心業務提供支持。謝先生亦為特別授權可換

股債券認購事項下的第一認購人，並於相關可換股債券轉換後成為　貴公司主要股東，擁有　貴公司已發行股本約12.07%。因此，CEWA Green投資泰國數據中心公司反映謝先生持續支持　貴集團於泰國發展數據中心業務。

收購事項標誌著自2025年6月開始的各項安排得以落實，使　貴集團能夠以根據2026年3月認購期權契據按成本基準釐定的代價獲得目標集團的控制權，且較賣方已出資或墊付的金額並無任何溢價，而項目的商業前景已經由上文所述於2026年7月接獲的中標通知證實。於完成後，目標集團的財務業績將併入　貴集團的財務業績，從而使　貴公司及股東可參與泰國數據中心業務的預期增長。董事會亦認為，Speed Ventures Limited持續參與目標公司及CEWA Green投資泰國數據中心公司展現獨立投資者對項目的信心，且項目龐大的資金需求將能夠與該等投資者分擔，而無需由　貴集團獨自承擔。

(c)　貴集團管理層的專業知識及經驗

誠如董事會函件所披露，吾等得悉　貴集團管理層於數據中心行業擁有多年經驗及專業知識，特別是賴寧寧先生(「**賴先生**」)及馬先生。賴先生為　貴公司行政總裁、執行董事及主要股東，並於網絡及數據中心業務方面擁有相關經驗。此外，馬先生負責監督及檢討Polyqueue Limited(　貴集團的全資附屬公司)數據中心業務的營運。基於上文所述，吾等認為及認同董事會的觀點，即　貴集團能夠監督及管理其數據中心業務的發展及營運。

(d)　行業概覽

為了解泰國數據中心業務的市場前景，吾等已進行市場調研及審閱泰國投資促進委員會(「**泰國投資促進委員會**」)發佈的相關統計數據。泰國投資促進委員會是泰國的政府機構，其主要職責及責任為促進各類有價值的投資，包括對泰國的投資及泰國對外投資。有意於泰國投資的企業可向泰國投資促進委員會遞交投資促進申請，以獲得稅務優惠、擁有土地的許可或引進外籍專家等投資促進優惠及獎勵。根據相關統計數據，吾等注意到對泰國的投資持續強勁增長，這從投資促進申請的項目數量及相關項目金額增長中便可見一斑。具體而言，總投資促進申請從2023年2,307個項目共計約8,480億泰銖增至2024年3,137個項目共計1.13萬億泰銖，並於2025年進一步增至3,380個項目共計1.87萬億泰銖。數字行業被泰國投資促進委員會視為最近數年投資

價值的關鍵驅動因素。雖然該行業於2023年僅有132宗申請，總額僅95億泰銖，但2024年迎來爆發式增長，共提交150宗申請，總額達2,433億泰銖，泰國投資促進委員會在相關新聞中明確指出，數據中心及雲端服務業務是推動此大幅增長的主要因素。2025年該行業進一步增長，申請達151宗，價值7,462億泰銖，其中數據中心項目為36個，價值7,284億泰銖。泰國投資促進委員會亦指出，這反映出全球數字經濟的快速擴張及對數據基礎設施日益增長的需求。

上述數字投資的強勁增長直接受到泰國4.0的推動，此乃泰國政府制定的國家經濟總計劃，旨在將泰國轉型為以創新驅動的高收入知識經濟。根據泰國4.0藍圖，先進數字基礎設施，特別是超大規模數據中心、雲端運算平台及人工智能處理能力，已被指定為推動全國公共與私營部門實現數字化轉型的基礎戰略支柱。因此，項目的發展直接契合並強化了該高度優先的國家政策，使目標集團能夠利用官方政策的推動作用，並充分把握國內及跨國市場對高容量資料存儲與AI運算基礎設施日益加快增長的需求。

特別是，吾等注意到遞交至泰國投資促進委員會的數據中心、數據託管及雲端服務投資項目合資格享有5至8年的企業所得稅免除，惟須符合電力使用效率標準及計劃促進泰國經濟增長。向數據中心、雲端運算平台及數字服務供應商提供此促進優惠旨在(其中包括)支持泰國的雲優先政策所產生的基礎設施需求。雲優先政策由泰國數字經濟與社會部及數字政務發展局監管及於2025年10月1日生效，將雲技術確立為公共行政及數字服務的基礎架構。該政策要求政府機構將傳統IT基礎設施轉換為集成雲系統，以簡化操作及提升機構間數據的互操作性。該政策料將加快公共部門傳統工作負載向現代多雲端數據中心遷移，為泰國數據中心創造持續的內需。

此外，該土地位於東部經濟走廊(「**東部經濟走廊**」)，此乃泰國標誌性的經濟特區。吾等注意到，該經濟特區提供量身制定的財務及非財務激勵措施，以吸引高科技及特定數字產業，包括但不限於(i)對合資格項目免徵及減免企業所得稅；(ii)對機械、關鍵原材料及研發設備免徵進口稅；(iii)為外籍專家、高層次管理人員及技術投資者提供簽證及工作許可。吾等從東部經濟走廊辦公室(「**東部經濟走廊辦公室**」，主要職責及責任包括監督及監控東部經濟走廊發展進度的泰國政府機構)的網站獲悉，東部經濟走廊辦公室於2026年5月召

開了2026年首屆東部經濟走廊產業深度論壇(「**論壇**」)。該論壇匯集了多個政府機構及私營部門領先企業,共同規劃泰國數字產業的戰略方向,並重點關注東部經濟走廊的數據中心投資。主要目標是將東部經濟走廊打造為首屈一指的綠色數據中心區域樞紐。參加論壇的專家在論壇上強調泰國的獨特優勢,包括戰略性地理位置、穩健的海底電纜連接、具競爭力的能源價格及政策穩定性。吾等從新聞稿中獲悉,東部經濟走廊辦公室將繼續與所有持份者密切合作,為數據中心發展劃定專屬分區,推進電力、供水、光纖及海底電纜網絡等基礎設施的統籌規劃,並推動建立公私合營框架,從而共同鞏固泰國作為東盟地區數字投資首選目的地的地位。

吾等亦已研究論壇上所提到的泰國優勢,並注意到泰國位於東南亞地區的中心地帶,是通往柬埔寨、老撾、緬甸及越南次區域的主要門戶。泰國作為連接印度洋與南海的戰略數據樞紐而發揮作用。遍佈泰國沿海省份的海底電纜登陸站將國家電網與主要國際電纜系統相連。這一覆蓋廣泛的低延遲基礎設施,加上強大的全國陸地光纖網絡,促使全球科技巨頭在該國建立區域性超大規模數據中心。此外,與新加坡等成熟市場相比,泰國的電價仍具有競爭力,多家主要超大規模數據中心提供商已從該等市場遷至泰國。

(e) 吾等對收購事項之意見

經計及上文所討論的主要因素及理由,特別是:(i)泰國數據中心行業在泰國4.0、雲優先政策及東部經濟走廊發展框架下的強大增長動力及利好政策環境;(ii)項目的商業可行性已透過達成總合約價值約16億美元(不包括電費)的10年期服務合約證實;(iii)行使2026年3月認購期權讓 貴集團能夠按成本基準獲得目標集團的大部分權益,而無需支付任何溢價;(iv)獨立投資者提供的戰略及財務支持,包括引入謝先生(透過CEWA Green),使 貴集團能夠利用本地專業知識及減輕項目的龐大資本負擔;(v) 貴集團數據中心業務管理人員的專業知識及經驗;及(vi)如本函件下文「3.收購事項之主要條款」及「4.估值」分節分別所分析,買賣協議的條款屬公平合理,吾等認為收購事項的條款及其項下擬進行之交易乃按正常商業條款訂立,就獨立股東而言屬公平合理,且符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 收購事項之主要條款

收購事項的主要條款載列如下，乃摘錄自董事會函件：

日期： 2026年9月18日

訂約方：
(i) 買方，作為買方；及
(ii) 賣方，作為賣方

將予收購之資產：
(i) 銷售股份；及
(ii) 銷售貸款

代價

代價為16,953,376美元(相當於約132,967,655港元)，乃(a)賣方就銷售股份實繳及出資之總額13,400,000美元(相當於約105,098,039港元)及(b)銷售貸款3,553,376美元(相當於約27,869,616港元)之總和。代價根據2026年3月認購期權契據按成本基準釐定，即於買賣協議日期，賣方就銷售股份實繳或出資之總額及銷售貸款金額之總和。雖然取得該土地的多數權益是導致收購事項的關鍵因素之一，但估值師對該土地及其上在建工程的估值被視為參考，而非董事會用以釐定代價的主要因素或評估依據。賣方收購銷售股份之原成本為13,400,000美元(即賣方注入之實繳資本總額)，而銷售貸款將按其面值轉讓。

代價須由買方按以下方式支付予賣方：

(i) 19,100,000港元(相當於2,435,250美元)已由買方作為按金支付，將於完成後作為代價之部份付款；及

(ii) 代價的餘下結餘14,518,126美元(相當於約113,867,655港元)將由買方於完成日期起計7日內支付予賣方。

倘上述應付的任何款項之到期日並非營業日，則該款項將於下一個營業日到期應付。倘完成並無於最後截止日期或之前根據買賣協議之條款及條件作實，則賣方須在不計利息或扣減之情況下立即將按金全額退還予買方。

代價(包括按金)已及將由(i)按金19,100,000港元(相當於2,435,250美元)及(ii)特別授權可換股債券認購事項之部分所得款項淨額14,518,126美元撥付。由於(a)代價等於賣方對目標公司的出資或墊付金額，並無任何溢價，及(b)概不會自內部資源產生額外現金流出及　貴集團將無需或不會承擔因股權或債務融資產生的利息或成本負擔，董事會認為代價及收購事項的資金撥付安排屬公平合理，且符合　貴公司及股東的整體利益。有關吾等對代價之意見，請參閱本函件下文「5.可資比較分析」分節所詳述吾等進行的可資比較分析

先決條件

完成須待以下條件達成(或獲豁免，倘適用)後方可作實：

(1) 買方全權酌情信納對目標集團進行的盡職審查結果；

(2) 賣方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得須取得之所有必要之同意、許可及／或批准，且有關文件仍具十足效力及作用(倘適用)；

(3) 買方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得須取得之所有必要之同意、許可及／或批准，且有關文件仍具十足效力及作用(倘適用)；

(4) 獨立股東於股東大會上通過普通決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易；

(5) 完成重組及提供令買方信納之證據，顯示目標集團實益擁有該土地不少於51%權益；

(6) 自獨立專業估值師行取得估值報告(其形式及內容符合買方要求)，顯示該土地於2026年6月30日之估值不低於494,626,019.81泰銖；

(7) 自具備泰國法律執業資格的律師事務所取得有關(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易、重組及該土地的所有權之法律意見(其形式及內容符合買方要求);及

(8) 保證於所有重大方面仍屬真實及準確,且無誤導成分。

除上述第(1)、(6)及(7)項條件可由買方以書面方式豁免外,概無任何上述條件可獲豁免。倘若上述條件未能在最後截止日期或之前達成(或獲買方豁免,視乎情況而定),則買賣協議將告停止並終止,且賣方須立即向買方退還按金(不計利息),此後任何訂約方均毋須據此向另一方承擔任何義務及責任,惟任何過往違反除外。

於最後實際可行日期,除第(5)、(6)及(7)項條件外,概無上述條件已獲達成或豁免。豁免條文賦予買方合約靈活性,以評估在特定情況下,尚未達成的條件是否將阻礙完成。買方可在考慮到尚未達成事項的重要性、其他現有證據、剩餘風險及保障措施,以及 貴公司及股東的整體利益後適時行使有關豁免。

完成

完成將於上述先決條件獲達成(或豁免)後三個營業日內或買方與賣方可能書面協定的其他日期作實。於完成後,目標公司將成為 貴公司的直接非全資附屬公司,而目標集團的財務業績將併入 貴公司之財務業績。

重組

於完成前,目標集團已完成重組,其步驟、理由及裨益概要載列於董事會函件「重組」一段。

吾等獲悉,根據新股東協議,CEWA Green(由謝先生擁有96%的權益)承諾提供或促成當地網絡、營運支持、市場資訊及協助以獲取債務融資。吾等已審閱謝先生的背景及自公開資料中獲悉,謝先生為泰國知名企業家、投資者及商業高管,擁有超過40年的投資及行業經驗,涵蓋能源、金融服務、科技、媒體及電訊行業。彼為正大集團(「**正大集團**」,亞洲最大的多元化綜合企業之一)之控股家族的關鍵成員。彼為正大集團執行董事長謝中民先生之子及正大集團資深董事長謝國民先生之侄。彼亦擔任泰國多間上市公司(包括金融機構、房地產及科技公司)

的董事長及董事職位。基於上文所述，吾等認為謝先生於泰國擁有廣泛的商業人脈及豐富經驗，引入彼(透過CEWA Green)作為泰國數據中心公司的投資者將有利於數據中心業務的發展。

此外，如董事會函件所述，董事會認為， 貴公司於完成後擁有目標公司51.94%股權，連同上述管治安排，將使 貴公司能夠對目標集團行使控制權。

經考慮到 貴集團保留控制權以及CEWA Green參與項目的融資及開發，吾等認為及認同管理層的觀點，即重組屬公平合理，按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益。

吾等對收購事項條款之意見

吾等已審閱收購事項的條款(包括代價)，並經計及(i)重組，藉此引入謝先生(透過CEWA Green)為項目股東，使 貴集團能夠利用彼於泰國的經驗及人脈以支持數據中心業務；(ii) 貴公司已根據買賣協議的第(6)項先決條件取得有關該土地估值的估值報告，如本函件下文「4.估值」分節所詳述，該報告所採用的估值方法屬公平合理；(iii)基於本函件下文「5.可資比較分析」分節所詳述吾等進行的可資比較分析；及(iv)收購事項的其他條款(如先決條件)為正常商業條款，吾等認為並同意管理層的觀點，即收購事項的條款屬公平合理。

4. 估值

儘管代價按成本基準釐定，並非基於(其中包括)該土地及其上在建工程的市值，但吾等注意到買賣協議的第(6)項先決條件要求自獨立專業估值師行取得估值報告(其形式及內容符合買方要求)，顯示該土地於2026年9月30日(「**估值日期**」)之估值不低於494,626,019.81泰銖。有見於上文，吾等已開展盡職調查工作及審閱通函附錄四所載由瑋鉑顧問有限公司(「**估值師**」)發出的估值報告(「**估值報告**」)，並與估值師討論(i)其作為物業估值師的相關專業資格及經驗；(ii)其對該土地及其上在建工程(統稱為「**該物業**」)進行估值(「**估值**」)的工作範圍；及(iii)進行估值時所採用的方法及假設。

(a) 估值師的資質及工作範圍

根據估值師所提供的資料，吾等得悉雲昇騰先生(「**雲先生**」)負責簽署估值報告。雲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年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

吾等已要求估值師提供與　貴公司訂立的委聘函以審核其委聘。根據上述委聘函及吾等與估值師就其委聘條款進行的討論，其中，其工作範圍包括實地視察、收集及分析市場數據及評估該物業的價值及形成估值意見。經與估值師討論後，吾等獲悉，此委聘的工作範圍屬正常，且概無對工作範圍施加限制，從而可能對其於估值報告中作出的保證程度造成不利影響。基於上文所述，吾等認為其工作範圍對於所需提供的意見而言屬恰當。估值師亦確認，彼等獨立於　貴集團、賣方及目標集團。

基於上文所述，吾等認為估值師具備就該物業進行估值的充分資格及獨立性。

(b) 估值方法及假設

如估值報告所述，對該物業進行估值時，估值師已遵守聯交所頒佈的上市規則第8章、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》(「**國際估值準則**」)及皇家特許測量師學會(「**皇家特許測量師學會**」)頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》所載的所有規定。

根據估值報告，估值乃基於多項假設作出，其中包括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、管理協議或任何將影響物業權益價值之類似安排獲利，且估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；

至於估值方法，估值師已混合採用市場法及成本法，以分別評估土地部分以及該土地上的在建工程。因此，該兩個結果的總和相當於該物業的整體市值。

在土地部分的估值過程中，估值師已採用直接比較法，當中經參考相關市場上可得的可資比較銷售憑證或銷售詢價。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即相似)資產提供價值指標。

就在建工程(「**在建工程**」)而言，估值師已考慮於估值日期與建設階段相關的建築成本。

為評估估值方法是否恰當，吾等已研讀皇家特許測量師學會於2023年4月重新頒佈的標題為「房地產估值中的可資比較證據」(「**房地產估值中的可資比較證據**」)的實務指引。根據房地產估值中的可資比較證據，市場法常用於可獲得充足的可資比較市場證據的情況。吾等自估值師得悉，該物業包括土地及在建工程。土地部分使用市場法並參考可資比較銷售詢價估值，鑒於該物業周邊具備可資比較工業土地的市場證據，吾等認為使用該方法屬恰當。在建工程部分則參考於估值日期已產生的建築成本估值，由於在建工程為部分竣工的開發項目，而處於類似建設階段的直接可資比較市場證據有限，故吾等認為此方法屬恰當。經考慮到該物業的性質及開發狀態，土地部分的相關市場證據可獲得性及估值師就在建工程部分採用的基準，吾等認為估值師採用的估值方法屬恰當及符合市場做法。。

經與估值師討論，吾等了解到，對於土地部分的估值，彼等已於泰國房地產信息發佈門戶網站Thailand-Property進行詳盡搜索及識別出多項可資比較物業，而可資比較物業乃基於下列標準選出：(a)位於Pluak Daeng District, Rayong Province；(b)工業用途；及(c)地盤面積大於65,000平方米(「**可資比較物業**」)。吾等注意到，挑選標準要求可資比較物業位於相同地區，具有相同用途及面積足夠大，以與該土地進行有意義的比較。就盡職調查而言，吾等已研究及審閱有關可資比較物業的資料(例如位置、用途、地盤面積、價格)，並亦已取得及審閱估值師所編製的詳細比較及調整分析。基於吾等的審閱，吾等注意到(i)可資比較物業均滿足上述挑選標準；(ii)可資比較物業的掛牌日期與估值日期接近；及(iii)如下文所論述，估值師已作出適當調整，以反映可資比較物業與該土地之間於地點、面積及其他特征方面的差異。有鑒於上文所述，吾等認為估值師所採用的上述挑選標準屬公平合理，且可資比較物業適合用於釐定該土地的價值。吾等亦已調查Thailand-Property的背景，並得悉其乃於2013年創立的一個物業門戶網站，隸屬於數字媒體公司Dot Property Group，而Dot Property Group於整個東南亞地區擁有及經營6個物業門戶網站，其由LIFULL Connect擁有。LIFULL Connect為一間全球數字市場集團，專門

於歐洲、拉丁美洲、東南亞及非洲超過60個國家經營垂直搜尋引擎、房地產門戶網站及分類廣告網站。鑒於上文所述，吾等認為，估值師於估值中使用Thailand-Property所發佈的可資比較物業資料屬合理。

吾等獲估值師進一步告知，於達致該土地的估值時，彼等已就可資比較物業與該土地之間於地點、面積及其他特征方面的差異作出調整。有關調整因素及調整水平的詳情，請參閱通函附錄四所載的估值報告。吾等已就所應用的調整與估值師進行討論，並得悉該等調整因素普遍用於土地估值。在按與國際估值準則規定相同的方式應用調整時，估值師已運用其專業判斷及經驗。就此而言，吾等亦已進行獨立研究，並注意到根據國際估值準則「國際估值準則第103號估值方法」一節的附錄，估值師應分析可資比較交易與標的資產之間的任何重大差異及就此作出調整。可能需要進行調整的常見差異範例可能包括(但不限於)重大特征(樓齡、面積、規格等)及地理位置。因此，吾等認為估值師考慮的因素符合國際估值準則，且常用於估值中。

一般而言，倘該土地就上述因素而言優於可資比較物業，則作出向上調整，反之亦然。就此而言，吾等已與估值師討論可資比較物業與該土地於上述各項因素的差異及作出相應的向上或向下調整。吾等注意到(a)位置調整乃基於周圍環境及交通便利性作出。具體而言，該土地位於工業園內，受惠於優越的行政支持及公用事業基礎設施；(b)作出面積調整以反映一般市場觀察，即面積較小的物業單價較面積更大的物業為高，反之亦然；及(c)由於可資比較物業均為現行掛牌標的，而非已完成的交易，因此作出向下調整以反映自願買方與自願賣方的預期議價。基於吾等與估值師的討論及吾等對可資比較物業的資料之審閱，吾等認為，估值師採用的調整屬合理及與該土地及可資比較物業的特征相關。經作出上述調整後，估值師採用從可資比較物業得出的平均經調整單價作為該土地的單價。因此，根據估值報告，該土地於估值日期的市值約為495.3百萬泰銖。

對於在建工程，吾等了解到於估值日期就完成該物業所產生的總建築成本(不包括任何土地及融資成本)約為1,866.7百萬泰銖。在建工程的估值乃基於上述已產生成本估計得出。吾等亦已審閱　貴公司提供的支持文件，並注

意到上述已產生的建築成本乃以(a)興建該物業的總合約金額；及(b)根據最新進度報告的該物業估計建設進度為依據。鑒於上文所述，吾等認為根據估值報告得出在建工程於估值日期的市值為2,153.1百萬泰銖屬公平合理。

此外，吾等已審閱估值報告所述分別得出該土地及在建工程市值的計算，並注意到其與估值師所述的計算方法一致。

經計及(a)用於該土地估值的可資比較物業乃基於公平合理的標準適當選出；(b)達致該土地的市值所採用的調整因素常用於估值中；(c)所應用的特定調整基於估值師的專業判斷及經驗及根據國際估值準則作出；(d)在建工程的估值已考慮與施工階段有關的建築成本；及(e)得出該土地及在建工程市值的實際計算與估值師所述的方法一致後，吾等認為所採用的估值方法及該物業的估值屬公平合理。

5. 可資比較分析

為評估代價是否屬公平合理，吾等嘗試搜索於2025年9月17日至2026年9月18日期間(即於買賣協議日期前一年)，由聯交所公開上市公司公告涉及收購主要從事與目標集團類似業務(即提供數據中心服務)之公司控制性權益之交易。然而，吾等未能識別出任何交易目標與目標集團具可比性之交易。因此，吾等不得不搜索符合下列初始篩選標準的公司：(i)於聯交所公開上市的公司；(ii)主要從事提供數據中心服務，且該業務佔其收益逾50%的公司；及(iii)產生自泰國的收益不少於50%。基於上述篩選標準，吾等並無識別出任何可資比較公司。因此，吾等放寬標準(iii)，以納入收益產生自其他地區的公司。基於經修訂後的標準，吾等識別出一份由五間可資比較公司(「**可資比較公司**」)組成的詳盡清單。吾等已評估多個常用交易倍數的適用性，包括市盈率、市賬率、市銷率、企業價值／EBIT比率、企業價值／EBITDA比率、企業價值／銷售比率。經考慮到目標集團於截至2026年6月30日止年度並無錄得收益及錄得極少虧損，吾等認為市賬率(比較公司的市值與其賬面值(即資產淨值))較為合適。

可資比較公司的詳情載列於下表：

公司名稱	股份代號	主要業務	市值*(附註1)*	資產淨值	市賬率 *(附註2)*
新意網集團有限公司	1686	提供數據中心及資訊科技設施管理服務	13,009百萬港元	6,459百萬港元	2.01
雲工場科技控股有限公司	2512	提供互聯網數據中心解決方案服務、邊緣計算服務、信息通訊技術服務及其他服務	1,318百萬港元	597百萬港元	2.21
金山云控股有限公司	3896	提供雲服務	23,293百萬港元	10,411百萬港元	2.24
加幂科技有限公司	8198	提供數據分析及存儲服務	700百萬港元	136百萬港元	5.14
萬國數據控股有限公司	9698	開發及運營高性能數據中心	51,413百萬港元	34,247百萬港元	1.50
				平均數	2.62
				中位數	2.21
				最高	5.14
				最低	1.50
目標集團		提供數據中心服務	人民幣91.0百萬元 *(附註3)*	人民幣146.2百萬元 *(附註4)*	0.62

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 市值乃基於(倘適用)各可資比較公司的股份於最後交易日的收市價及根據於聯交所網站上刊登的標的上市公司當時的最新月報表計算的已發行股份總數計算。

2. 市賬率乃按於最後交易日的市值除以根據其最新財務資料計算的相關公司擁有人應佔資產淨值計算。

3. 目標集團的市值指銷售股份的代價，即13,400,000美元(相當於約人民幣91,039,000元)。

4. 目標公司擁有人應佔資產淨值指　貴公司所收購的51.94%股權，當中計及(i)目標集團於2026年6月30日的經審核資產淨值約人民幣163,933,000元；(ii) CEWA Green向泰國數據中心公司注資約人民幣610,824,000元；及(iii) CEWA Green應佔非控股權益(泰國數據中心公司49%股權)約人民幣493,346,000元，即51.94%×(163,933,000+610,824,000 − 493,346,000)。

可資比較公司的市賬率處於約1.50倍至5.14倍之間，平均值約為2.62倍及中位數約為2.21倍。代價隱含的目標集團市賬率約為0.62倍，遠低於可資比較公司的市賬率範圍，換言之，可資比較公司的最低市賬率1.5倍較代價所隱含的目標集團市賬率高逾140%，這對　貴公司有利。

經考慮到(i)代價按成本基準釐定，即賣方就銷售股份實繳或出資的總額及銷售貸款金額之總和；(ii)代價所隱含的目標集團市賬率遠低於可資比較公司的最低值，對　貴公司(作為買方)有利，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理。

6. 收購事項對　貴集團之財務影響

誠如董事會函件所述，待完成後，目標集團之財務業績將併入　貴集團之財務業績。

對盈利的影響

收購事項預期將不會對經擴大集團的營業額產生即時影響。如通函附錄二的目標集團的會計師報告所載，截至2026年6月30日止年度，目標集團錄得除税前虧損約人民幣3.5百萬元及除税後虧損約人民幣3.6百萬元。

對資產及負債的影響

根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，假設收購事項於2026年6月30日完成，預期　貴集團於2026年6月30日的資產總值、負債總額及資產淨值將分別增加約人民幣916.4百萬元、人民幣233.7百萬元及人民幣682.7百萬元。

於完成前，目標集團已進行重組，據此(其中包括)泰國公司所持泰國數據中心公司之現有股份轉讓予CEWA Green，及緊接該轉讓後，泰國數據中心公司由泰國公司及CEWA Green分別擁有51%及49%權益。截至最後實際可行日期，重組已

完成。就未經審核備考財務資料而言，CEWA Green的投資假設已於2026年6月30日進行。根據股份買賣安排，泰國公司49%現有股份之購買價總額為約2,988.6百萬泰銖(相當於約人民幣610.8百萬元)。因此，經擴大集團的現金及現金等價物增加約人民幣610.8百萬元。

謹請註意，上述分析僅供說明，不擬反映　貴集團於完成後的財務狀況。

推薦建議

雖然收購事項並非於　貴公司一般及日常業務過程中訂立，但經考慮到上述主要因素及理由後，吾等認為(i)收購事項符合　貴公司及股東的整體利益；(ii)收購事項的條款乃按正常商業條款訂立；及(iii)收購事項的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立股東及建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准收購事項的決議案。

此　致

智昇集團控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東　台照

為及代表
洛爾達有限公司
董事
陳劍陵
謹啟

2026年10月28日

陳劍陵先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，並為洛爾達有限公司的負責人員，其於機構融資行業擁有逾20年經驗。

1. 財務資料概要

本集團截至2026年6月30日止三個年度的綜合財務報表連同財務報表隨附附註已於下列文件中披露，而有關文件已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.qtbgjj.com)：

截至2024年6月30日止年度之年報(「**2024年年報**」)(第76頁至第141頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0920/2024092001829_c.pdf

截至2025年6月30日止年度之年報(「**2025年年報**」)(第71頁至第135頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0926/2025092601735_c.pdf

截至2026年6月30日止年度之年報(「**2026年年報**」)(第70頁至第129頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2026/0930/2026093002466_c.pdf

2. 經擴大集團的財務及貿易前景

本集團主要於中國從事製造及銷售傢俱產品，亦從事數據中心業務。

展望未來，傢俱分部將持續穩固存量經營基本盤，推動業務多元佈局、優化客戶與市場結構，降低單一業務依賴；同時強化供應鏈精細化管理、加快存貨周轉、嚴控各項成本費用，穩定經營現金流，為集團整體戰略轉型築牢後方支撐、爭取充足發展空間。

數據中心業務方面，在全球人工智能(「**AI**」)算力需求持續爆發、行業正經歷從「資源驅動」向「算力驅動」深層次轉型的大背景下，經擴大集團將長期堅定聚焦AI算力核心賽道，持續深化由輕資產轉租營運向重資產自建自持模式的戰略迭代，依託海內外已落地的重大資產收購與商業合作成果，全力推進核心算力項目建設落地與商業化營運，夯實經擴大集團新週期核心增長底座。

國內層面，經擴大集團將充分把握「東數西算」國家戰略與綠色算力發展趨勢，以內蒙古呼和浩特、錫林郭勒盟兩大自有土地板塊為核心算力樞紐，穩步推進項

目整體基建、電力配套與落地建設工作，依託本年度已成功中標的頭部互聯網企業長期大型算力訂單，有序推進算力交付與商業化落地，形成穩定、可持續的算力服務收入來源。與此同時，經擴大集團將持續推進河北固安算力項目前期盡調與落地規劃工作，積極對接頭部AI及電商企業算力需求，有序儲備新增算力服務產能，持續豐富國內業務佈局與客戶結構。

海外層面，經擴大集團將把握泰國作為東南亞AI算力樞紐的歷史性機遇。於完成後，經擴大集團將正式落地東南亞核心算力樞紐佈局，後續將全力推進泰國羅勇府大型自有數據中心工程建設、設備調試與運營籌備工作，依託項目已完善的土地權屬、供水供電基建及各項核心建設條件，穩步推進十年期16億美元(不包括電費)大型算力託管合約的全面落地執行。經擴大集團將持續深耕東南亞數字經濟市場，持續拓展國際頂級網絡及科技企業資源，強化海外項目運營管理與風控體系建設，將泰國項目打造為經擴大集團出海標桿算力服務節點，完善跨境算力服務產業佈局。

整體而言，經擴大集團將持續優化資源配置，集中核心資源深耕高成長性AI算力賽道，依託國內自有算力基地與泰國海外算力項目，全面落地海內外雙輪驅動的算力佈局。

3. 債務

債務聲明

於2026年8月31日(即確定本債務聲明相關資料的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團擁有未償還債務總額約人民幣227,018,000元，包括：

(a) 可換股債券

於2026年8月31日，經擴大集團擁有根據一般授權發行本金額為117,750,000港元的尚未償還可換股債券。其負債部分的賬面值約為人民幣95,380,000元。該等可換股債券按票息率每年5%計息及將於2027年6月19日到期。該等可換股債券可根據文據的條款及條件，按初步轉換價每股7.6港元轉換為本公司普通股。本公司可於到期前按尚未償還本金額的100%連同應計利息贖回該等可換股債券。

於2026年8月31日，可換股債券無擔保及無抵押。

(b) 租賃負債

於2026年8月31日，經擴大集團擁有根據香港財務報告準則第16號「租賃」就其租賃安排確認的租賃負債總額約人民幣10,393,000元。

該等租賃負債無擔保及實際以使用相關租賃資產的權利為抵押。

(c) 計息借款及應付利息

於2026年8月31日，經擴大集團擁有計息借款人民幣64,371,000元，包括：

- 貸款A，根據日期為2026年2月4日的貸款協議及日期為2026年5月1日的補充協議，金額為193,407,000泰銖(相當於約人民幣39,223,000元)；及
- 貸款B，根據日期為2026年6月8日的貸款協議，金額為124,000,000泰銖(相當於人民幣25,147,000元)。

貸款A及B按年利率7%計息及須根據相關貸款協議訂明的條款償還。倘發生違約，貸款A及B可能按年利率15%計息。截至2026年8月31日的應付利息為約人民幣1,330,000元。

於2026年8月31日，貸款A及B無擔保。貸款A以目標集團有關數據中心項目的若干土地轉讓安排及權利為抵押，而貸款B以泰國數據中心公司的若干股權為抵押，該等股權乃透過一項有條件股權轉讓安排提供作為抵押品。

(d) 其他負債

於2026年8月31日，經擴大集團擁有未償還的應付主要股東款項約人民幣51,052,000元。包括應付主要股東款項人民幣26,911,000元，該等墊款以人民幣計值、無抵押、不計息及償還期限為三年。經擴大集團擁有未償還應付關聯方款項約人民幣4,492,000元。該等款項無擔保、無抵押、免息及須按要求償還。

除上文所披露者外以及除集團間負債及日常業務過程中之一般貿易應付款項外，於2026年8月31日，經擴大集團並無任何其他已發行或尚未償還，或法定或以其他方式設立但未發行的債務證券，定期貸款、其他借款或屬經擴大集團之借款性質的債務(包括銀行透支)、承兑負債(一般貿易票據除外)、承兑信貸或租購承擔、按揭或押記，或任何其他重大或然負債或擔保。

於2026年8月31日後，就貸款A及B於2026年9月4日訂立解除及清償契據，據此，貸款A及B已獲清償，而相關擔保權益亦獲解除。除前述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知，自2026年8月31日起直至最後實際可行日期，經擴大集團的債務或或然負債並無重大變動。

4. 營運資金

董事經審慎周詳考慮後認為，經計及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特別授權可換股債券認購事項的估計所得款項淨額)後，經擴大集團將具備充足的營運資金滿足其自本通函日期起計至少十二個月所需。本公司已取得GEM上市規則第19.66(13)條所規定的相關確認。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉自2026年6月30日(即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期)以來可能導致本集團之財務或貿易狀況出現重大不利變動之任何情況或事件。

bakertilly
天職國際

有關INTELLIGENCE ADVANTAGE LIMITED及其附屬公司歷史財務資料的會計師報告

致智昇集團控股有限公司各董事

緒言

吾等就第II-4頁至第II-28頁所載之Intelligence Advantage Limited(「**目標公司**」)及其附屬公司(統稱為「**目標集團**」)歷史財務資料出具報告，該等財務資料包括目標集團於2025年6月30日及2026年6月30日之合併財務狀況表，以及自2025年1月23日(即目標集團現時旗下公司之最早註冊成立日期)至2025年6月30日止期間及截至2026年6月30日止年度(「**有關期間**」)之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重要會計政策資料及其他解釋資料(統稱為「**歷史財務資料**」)。第II-8頁至第II-28頁所載歷史財務資料構成本報告之一部分，乃為載入智昇集團控股有限公司(「**貴公司**」)日期為2026年10月28日有關　貴公司建議收購目標公司股權及銷售貸款(「**建議收購事項**」)之通函(「**通函**」)而編製。

董事對歷史財務資料的責任

目標公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載之編製及呈列基準編製真實及公平的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料之編製不存在由於欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述所需之內部監控負責。

貴公司董事對本通函的內容負責，當中載有目標集團的歷史財務資料，而有關資料乃根據與　貴公司會計政策重大性一致的會計政策編製。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向　閣下報告。吾等根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港投資通函呈報委聘準則第200號「投資通

函內就歷史財務資料出具的會計師報告」進行工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執行程序以取得有關歷史財務資料所載金額及披露的憑證。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2所載編製及呈列基準編製真實及公平的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效發表意見。吾等的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

吾等相信，吾等所獲得之憑證屬充分及適當，可為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的編製基準，真實而公平地反映目標集團於2025年6月30日及2026年6月30日的財務狀況，以及目標集團於有關期間的財務表現及現金流量。

與持續經營有關之重大不確定性

吾等謹此提請垂注歷史財務資料附註4(a)，當中顯示截至2026年6月30日，目標集團擁有流動負債淨額約人民幣120,439,000元。此情況連同歷史財務資料附註4(a)所述其他事項，表明存在重大不確定性，可能對目標集團持續經營的能力產生重大疑慮。吾等之意見並無就此事項作出修改。

呈報香港聯合交易所有限公司證券上市規則及公司(清盤及雜項條文)條例項下事宜

調整

於編製歷史財務資料時，概無對第II-4頁所界定之相關財務報表作出任何調整。

股息

於有關期間，目標集團概無宣派或派付任何股息。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，2026年10月28日
陳秀頤
執業證書編號：P08292

歷史財務資料

下文所載之歷史財務資料構成本會計師報告之一部分。歷史財務資料所依據目標集團於有關期間之合併財務報表乃由天職香港會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核(「**相關財務報表**」)。

合併損益及其他全面收益表

(以人民幣列示)

	附註	2025年1月23日至2025年6月30日 人民幣千元	2025年7月1日至2026年6月30日 人民幣千元
其他收入	*6*	2	541
行政及其他開支		(522)	(2,761)
經營虧損		(520)	(2,220)
融資成本	*7*	–	(1,283)
除税前虧損	*8*	(520)	(3,503)
所得税開支	*9*	–	(96)
期╱年內虧損		(520)	(3,599)
期╱年內除零税項後其他全面開支			
可能重新分類到損益之項目：			
– 換算海外業務產生之匯兑差額		(34)	(7,198)
期╱年內全面開支總額		(554)	(10,797)

合併財務狀況表

(以人民幣列示)

		於6月30日	
		2025年	**2026年**
	附註	*人民幣千元*	*人民幣千元*
非流動資產			
物業、廠房及設備	*12*	–	284,372
流動資產			
預付款項及其他應收款項		–	5,771
現金及現金等價物	*13*	23,268	131,584
		23,268	137,355
流動負債			
已收按金及其他應付款項	*14*	3	108,163
計息借款	*15*	–	125,338
應付董事款項	*16*	38	62
應付股東款項	*16*	23,781	24,141
應付税款		–	90
		23,822	257,794
流動負債淨額		(554)	(120,439)
(負債)╱資產淨額		(554)	163,933
資本及儲備	*17*		
股本		–	175,284
儲備		(554)	(11,351)
(虧絀)╱權益總額		(554)	163,933

合併權益變動表

(以人民幣列示)

	股本 *(附註17)* *人民幣千元*	匯兑儲備 *人民幣千元*	累計虧損 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2025年1月23日（即有關期間初）	–	–	–	–
期內虧損及全面開支總額	–	(34)	(520)	(554)
於2025年6月30日及2025年7月1日	–	(34)	(520)	(554)
年內虧損及全面開支總額	–	(7,198)	(3,599)	(10,797)
發行股份	175,284	–	–	175,284
於2026年6月30日	175,284	(7,232)	(4,119)	163,933

合併現金流量表

(以人民幣列示)

	附註	2025年1月23日至2025年6月30日 人民幣千元	2025年7月1日至2026年6月30日 人民幣千元
經營活動			
除税前虧損		(520)	(3,503)
就以下調整：			
– 利息收入	*6*	(2)	(53)
– 融資成本	*7*	–	1,283
– 外匯虧損淨額		533	2,619
營運資金變動前經營溢利		11	346
預付款項及其他應收款項增加		–	(6,129)
已收按金及其他應付款項增加		3	1,534
應付董事款項增加		38	29
經營活動所得╱(所用)現金淨額		52	(4,220)
投資活動			
購買物業、廠房及設備		–	(189,568)
已收利息		2	53
投資活動所得╱(所用)現金淨額		2	(189,515)
融資活動			
股東墊款	*20*	24,023	1,663
計息借款所得款項	*20*	–	131,255
發行股份所得款項		–	175,284
已付利息		–	(677)
融資活動所得現金淨額		24,023	307,525
現金及現金等價物增加淨額		24,077	113,790
期╱年初現金及現金等價物		–	23,268
外匯匯率變動的影響		(809)	(5,474)
期╱年末現金及現金等價物，即銀行結餘及現金		23,268	131,584

歷史財務資料附註

(以人民幣列示)

1 公司資料

Intelligence Advantage Limited(「**目標公司**」)於2025年6月3日於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立為有限公司。其註冊辦事處位於OMC Chambers, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola, BVI.

目標公司主要從事投資控股。其附屬公司的主營業務載列於附註24。

合併財務報表乃為目標公司及其附屬公司(統稱為「**目標集團**」)編製。

目標公司的功能貨幣為美元(「**美元**」),而其主要營運附屬公司的功能貨幣為泰銖(「**泰銖**」)。歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列,除另有說明外,所有數值均約整至最接近千位數(人民幣千元)。

2 歷史財務資料的編製及呈列基準

歷史財務資料乃根據附註4所載會計政策(該等會計政策符合香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則)及按照下文所載編製及呈列基準編製。

此外,歷史財務資料包括香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「**GEM上市規則**」)規定之適用披露。

歷史財務資料乃按歷史成本基準編製。

有關期間開始於2025年1月23日,即目標集團現時旗下公司之最早註冊成立日期。

於現有集團架構於2026年6月30日確立之前,目標集團現時旗下公司進行了一系列重組步驟,詳情載列如下:

(a) 自Haoyang Holdings (Thailand) Limited(「**泰國公司**」)於2025年4月25日註冊成立起,Haoyang Ventures Limited(「**HVL**」)持有泰國公司全部股權;

(b) 於2025年6月6日,文立先生(「**文先生**」)以代價1港元向目標公司轉讓一股HVL股份(為其全部已發行股本)。於該轉讓完成後,HVL成為目標公司直接全資擁有之附屬公司;

(c) 於2026年3月27日,文先生將其於目標公司的全部股權轉讓予馬明輝先生(「**馬先生**」);及

(d) 於2026年4月24日，文先生以代價10泰銖向泰國公司轉讓Haoyang Data Center 1 (Thailand) Limited(「**泰國數據中心公司**」)的一股股份(相當於其當時絕大部分已發行股本)。

目標集團現時旗下公司參與的重組步驟為其法律所有權架構的重組。處於共同控制下的實體之間的相關重組交易並未導致涉及該等交易的各實體的最終控制權發生變動。

因此，因重組而產生的目標集團被視為持續經營實體，且歷史財務資料已採用合併會計原則按合併基準編製，猶如目標公司於整個有關期間或自目標集團現時旗下公司各自之註冊成立日期(以較短期間為準)起一直為該等公司之控股公司。

目標集團於有關期間之合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表包括目標集團現時旗下公司之財務表現、權益變動及現金流量，猶如於2026年6月30日之集團架構於整個有關期間或自其各自註冊成立日期(以較短者為準)起一直存在。

目標集團於2025年6月30日及2026年6月30日之合併財務狀況表乃為呈列目標集團現時旗下公司之財務狀況而編製，猶如於2026年6月30日之集團架構於各有關日期已存在，當中計及相關實體各自之註冊成立日期。目標集團旗下公司之資產及負債乃從控制方角度使用其現有賬面值合併。概無確認商譽或收購方於被收購方的可識別資產及負債之公平值淨額之權益超出合併成本之任何金額。

集團內結餘、交易及集團內交易產生之未變現溢利已於編製歷史財務資料時予以對銷。

由於目標公司註冊成立之司法權區並無法定審核規定，故並無編製目標公司自其註冊成立日期以來之法定財務報表。

3 應用香港財務報告準則會計準則

就編製及呈列有關期間之歷史財務資料而言，目標集團已於整個有關期間貫徹應用與自2025年7月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則會計準則一致的會計政策。

(a) 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

於本報告日期，下列新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則已頒佈但尚未生效。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*金融工具分類及計量的修訂*[2]
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	*依賴自然能源生產電力的合約*[2]
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	*投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資*[1]
香港會計準則第21號(修訂本)	*換算為惡性通貨膨脹呈列貨幣*[3]
香港會計準則第28號(修訂本)	*於聯營公司及合營企業之投資的公平值選擇權的修訂*[3]
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	*香港財務報告準則會計準則之年度改進 — 第11卷*[2]
香港財務報告準則第18號	*財務報表的呈列及披露*[3]
香港財務報告準則第20號	*監管資產及監管負債*[4]

[1] 於待定日期或之後開始之年度期間生效。

[2] 於2026年1月1日或之後開始之年度期間生效。

[3] 於2027年1月1日或之後開始之年度期間生效。

[4] 於2029年1月1日或之後開始之年度期間生效。

除下文所述的新訂香港財務報告準則會計準則外，目標公司董事預期，於可見未來應用所有該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則將不會對財務報表產生重大影響。

香港財務報告準則第18號「財務報表的呈列及披露」(「香港財務報告準則第18號」)

香港財務報告準則第18號「*財務報表的呈列及披露*」載列財務報表的呈列及披露規定，將取代香港會計準則第1號「*財務報表的呈列*」。本新訂香港財務報告準則會計準則在延續香港會計準則第1號中眾多規定的同時，引入於損益表中呈列指定類別及定義小計的新規定；就財務報表附註中管理層界定的表現計量提供披露及改進於財務報表中將予披露的匯總及分類資料。此外，香港會計準則第1號的部分段落已移至香港會計準則第8號「*會計政策、會計估計變更及錯誤*」(其名稱將於香港財務報告準則第18號生效後更改為財務報表的編製基準)及香港財務報告準則第7號。香港會計準則第7號「*現金流量表*」及香港會計準則第33號「*每股盈利*」亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則的修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。香港財務報告準則第18號要求採用追溯調整法，並設有特定的過渡安排。就確認及計量而言，應用新訂準則預計不會對目標集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。然而，預計將影響損益表的結構與呈報方式。

4 重要會計政策資料

(a) 持續經營

歷史財務資料乃按持續經營基準編製。於2026年6月30日，目標集團擁有流動負債淨額約人民幣120,439,000元。該情況表明存在重大不確定性，可能對目標集團持續經營的能力構成重大疑慮。

於2026年6月30日後，泰國公司將泰國數據中心公司49%已發行股份轉讓予CEWA Green Hong Kong Limited(「**CEWA Green**」)，總代價為2,988,643,770泰銖(相等於約人民幣610,824,000元)，此後，泰國數據中心公司由泰國公司及CEWA Green分別擁有51%及49%權益。代價已由泰國公司於有關期間結束後以現金收取。

在評估目標集團持續經營的能力時，目標公司的董事已考慮目標集團於2026年6月30日的財務狀況、泰國公司收到的上述現金代價、目標集團的預測現金流量及持續開發其數據中心項目的資金需求，以及目標集團獲取額外融資以滿足其未來資金需求的計劃。

目標公司董事認為，經考慮上述因素及目標集團取得額外融資以滿足其未來資金需求的計劃後 ，按持續經營基準編製歷史財務資料乃屬恰當。

(b) 綜合入賬基準及共同控制下之業務合併

歷史財務資料包括目標公司及由目標公司及其附屬公司所控制實體的財務資料。當目標公司對被投資方擁有權力、對參與被投資公司業務的浮動回報承擔風險或享有權利，並有能力運用其對被投資方的權力影響該等回報時，即視為擁有控制權。

除下文所述的共同控制下之業務合併外，當目標公司取得附屬公司的控制權時，開始對該附屬公司綜合入賬，並於目標公司喪失該附屬公司的控制權時終止綜合入賬。

涉及共同控制下實體或業務的業務合併，乃根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」採用合併會計原則入賬。歷史財務資料包括合併實體或業務的財務資料，猶如該等合併實體或業務自首次受控制方控制之日起已被合併。

合併實體或業務的資產淨值乃從控制方的角度使用其現有賬面值合併。概不會就商譽或收購方於被收購方可識別資產及負債之公平值淨額的權益超出共同控制合併時所轉讓之代價之任何差額確認任何金額。

如有必要，附屬公司的財務資料會作出調整，以令其會計政策與目標集團的會計政策一致。目標集團成員公司之間交易所產生的所有集團內資產與負債、權益、收入、開支及現金流量均於合併時全數對銷。

(c) 外幣

編製各個別集團實體之財務報表時，以該實體功能貨幣以外之貨幣(外幣)所進行之交易乃按交易當日之現行匯率確認。於有關期間末，以外幣計值之貨幣項目乃按該日之當時匯率重新換算。以公平值計量且以外幣計值之非貨幣項目採用釐定公平值當日之匯率重新換算。以外幣歷史成本計量之非貨幣項目則不予重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目所產生的匯兑差額，於其產生期間於損益確認。

就呈列財務報表而言，目標集團之業務產生的資產及負債按各有關期間末之當時匯率換算為目標集團之呈列貨幣(即人民幣)。收入及開支項目按期內之平均匯率換算，除非匯率於該期間內出現大幅波動則作別論，在此情況下，則採用於交易當日之匯率。所產生之匯兑差額(如有)乃於其他全面收益內確認並於權益內之匯兑儲備累計。

(d) 僱員福利

短期及其他長期僱員福利

短期僱員福利按員工提供服務時預期支付的福利的未貼現金額確認。所有短期僱員福利均被確認為開支，除非另有香港財務報告準則會計準則要求或允許在資產成本中納入福利。

經扣除任何已付金額後，僱員應得的福利(例如工資及薪金、年假及病假)確認為負債。

(e) 借款成本

所有其他借款成本於其產生期間於損益確認。

(f) 稅項

所得稅開支指即期及遞延所得稅開支的總額。

現時應付稅項乃按期／年內應課稅溢利計算。應課稅溢利與年內虧損不同，乃由於其他期／年內應課稅或可扣稅收入或開支以及無須課稅或不予扣稅的項目。目標集團的即期稅項負債採用於有關期間末已實施或實質上已實施之稅率計算。

遞延稅項按歷史財務資料中資產及負債之賬面值與計算應課稅溢利所用相應稅基兩者間的暫時差額確認。遞延稅項負債通常會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產一般於很可能有應課稅溢利可用於抵銷該等可動用的可扣減暫時差額時就所有可扣減暫時差額確認。若於一項交易中，因初步確認資產及負債而引致的暫時差額既不影響應課稅溢利亦不影響會計溢利，則不會確認該等遞延稅項資產及負債。

遞延稅項資產之賬面值於各有關期間末進行檢討，並減少至不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產。

遞延稅項資產及負債根據於有關期間末已實施或實質上已實施之稅率(及稅法)，按預期在負債償還或資產變現期間之適用稅率計量。

遞延稅項負債及資產之計量反映按目標集團預計於有關期間末收回或清償其資產及負債賬面值之方式之稅務後果。

當有法律上可強制執行的權利以即期稅項資產抵銷即期稅項負債，且與同一稅務機關對同一應課稅實體徵收的所得稅有關，則遞延稅項資產與負債可相互抵銷。

即期及遞延稅項乃於損益中確認。

(g) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備是為生產或提供商品及服務或用於行政目的而持有的有形資產(下文所述的在建工程除外)。物業、廠房及設備乃於財務狀況表內按成本減其後累計折舊及其後累計減值虧損(如有)列賬。

在建工程並不會折舊且會按成本減其後累計減值虧損計量。

建造以作生產、供應或行政用途的物業乃按成本減任何已確認減值虧損列賬。成本包括為使資產達致能夠按照管理層擬定的方式開展經營所必要的位置及條件而直接產生的任何成本，及(就合資格資產而言)根據目標集團會計政策資本化的借款成本。該等資產於可作擬定用途時按與其他物業資產相同的基準計提折舊。

當目標集團就於物業的擁有權權益(包括租賃土地及樓宇部分)付款時，全部代價於租賃土地及樓宇部分之間按初步確認時的相對公平值的比例分配。倘代價無法於非租賃樓宇部分與相關租賃土地之不可分割權益之間進行可靠分配，則將整項物業分類為物業、廠房及設備。

資產按其估計可使用年期，經扣除其剩餘價值後以直線法確認折舊以撇銷成本。估計可使用年期、剩餘價值及折舊法於各有關期間末作檢討，並按前瞻性基準將任何估算變動的影響列賬。

物業、廠房及設備項目於出售時或預期日後將不會自持續使用資產獲得經濟利益時終止確認。出售或棄置物業、廠房及設備項目產生的任何收益或虧損按出售所得款項與有關資產賬面值的差額釐定，並於損益中確認。

(h) 物業、廠房及設備的減值

於有關期間末，目標集團檢討其物業、廠房及設備的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產已蒙受減值虧損。倘有任何減值跡象，則估計相關資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)的程度。

物業、廠房及設備的可收回金額以個別估計。倘無法估計個別資產的可收回金額，則目標集團將估計資產所屬現金產生單位之可收回金額。

於測試現金產生單位的減值時，倘可確定合理及一致的分配基準，公司資產將分配至相關現金產生單位，否則會分配至可確定合理及一致的分配基準的最小現金產生單位組別。可收回金額乃就公司資產所屬現金產生單位或現金產生單位組別釐定，並與相關現金產生單位或現金產生單位組別的賬面值比較。

可收回金額為公平值減出售成本與使用價值之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量按稅前貼現率貼現至其現值。該貼現率反映現時市場對貨幣時間價值的評估及未調整未來現金流量估計之資產(或現金產生單位)的特有風險。

倘資產(或現金產生單位)之可收回金額估計低於其賬面值，則該資產(或現金產生單位)賬面值減至其可收回金額。於分配減值虧損時，減值虧損會首先分配以減少任何商譽賬面值(如適用)，繼而以該單位或該組現金產生單位內各資產之賬面值為基準按比例分配至其他資產。資產賬面值不得減少至低於其公平值減出售成本(如可計量)、其使用價值(如可釐定)及零之中的最高值。已另行分配至資產之減值虧損數額按比例分配至該單位或該組現金產生單位之其他資產。減值虧損即時於損益確認。

倘減值虧損於其後撥回，則資產(或現金產生單位)的賬面值將增至其經修訂之估計可收回金額，惟已增加的賬面值不得超過假設有關資產(或現金產生單位)於過往年度並無確認減值虧損下原應釐定之賬面值。減值虧損撥回即時於損益確認。

(i) 現金及現金等價物

於合併財務狀況表呈列之現金及現金等價物包括：

(a) 現金，包括手頭現金及活期存款，不包括受監管限制而導致有關結餘不再符合現金定義之銀行結餘；及

(b) 現金等價物，包括短期(一般原到期日為三個月或以下)、可隨時轉換為已知金額現金且價值變動風險不大之高流動性投資。現金等價物持作滿足短期現金承擔，而非用於投資或其他用途。

就現金流量表而言，現金及現金等價物包括上文所界定之現金及現金等價物，已扣除須按要求償還且構成目標集團現金管理組成部分的未償還銀行透支。該等透支於合併財務狀況表呈列為短期借款。

(j) 撥備

倘目標集團因過往事件而須承擔現有責任(法律或推定)，而目標集團很可能須履行該項責任，且能可靠估計該責任之金額時，則須確認撥備。

確認為撥備的金額乃經考慮責任所附帶的風險及不確定因素後，對有關期間末為履行現有責任所需代價之最佳估計。倘撥備乃按履行現有責任之估計現金流量計量，其賬面值則按有關現金流量之現值(倘貨幣之時間價值影響重大)計值。

(k) 金融工具

當目標集團成為工具合約條文之訂約方時，則確認金融資產及金融負債。金融資產之所有正常買賣均按交易日期基準確認及終止確認。正常買賣乃指須按市場規定或慣例規定之時間內交付資產之金融資產買賣。

金融資產及金融負債初步按公平值計量。收購或發行金融資產及金融負債直接應佔之交易成本，於初步確認時計入金融資產或金融負債之公平值或從中扣減(如適用)。

實際利率法是一種計算金融資產或金融負債的攤銷成本以及將利息收入及利息開支分配至有關期間的方法。實際利率是將估計未來現金收益及付款(包括所有構成實際利率整體部分所支付或收取的費用及點子、交易費用及其他溢價或折讓)透過金融資產或金融負債的預期年期或(倘適用)較短期間準確折現至初步確認時之賬面淨值的利率。

金融資產

金融資產的分類及其後計量

符合下列條件的金融資產其後按攤銷成本計量：

(i) 於目標為收取合約現金流量的業務模式持有的金融資產；及

(ii) 合約條款於指定日期產生現金流量，而純粹作為本金及尚未清償本金利息的付款。

攤銷成本及利息收入

其後按攤銷成本計量的金融資產之利息收入乃使用實際利率法確認。利息收入乃對一項金融資產賬面總值應用實際利率予以計算，惟其後出現信貸減值的金融資產除外。

金融負債及權益

分類為債務或權益

債務及權益工具根據合約安排的性質以及金融負債及權益工具的定義分類為金融負債或權益。

權益工具

權益工具為證明於實體經扣除其所有負債後的資產中的剩餘權益的任何合約。目標集團發行的權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)確認。

按攤銷成本計量的金融負債

金融負債(包括應付關聯方款項及應付貸款)其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

終止確認金融負債

目標集團僅在其責任解除、註銷或屆滿時方始終止確認金融負債。已終止確認之金融負債的賬面值與已付及應付代價間的差額於損益內確認。

5 估計不確定因素的主要來源

於應用附註4所述目標集團的會計政策時，目標集團管理層須對無法透過其他來源輕易確定之資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃以過往經驗及其他被視為相關之因素為基準。實際結果可能有別於該等估計。

該等估計及相關假設會按持續基準進行檢討。對會計估計進行修訂時，倘修訂僅影響該期間，則修訂會於修訂估計之期間確認；或倘有關修訂同時影響當前及未來期間，則會於修訂期間及未來期間確認。

以下為涉及未來的主要假設，以及於有關期間末可能具有導致下一個財政年度的資產及負債賬面值出現重大調整的重大風險的估計不確定因素的其他主要來源。

(a) 物業、廠房及設備的估計減值

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值(如有)列賬。在釐定資產有否減值時，目標集團需運用判斷並作出假設，尤其是評估：(1)是否已發生可能影響資產價值的事件或任何跡象；(2)可收回金額(倘為使用價值，則為基於持續使用資產而估計未來現金流量的現值淨額)能否支持該項資產的賬面值；及(3)於估計可收回金額時使用的適當關鍵假設(包括現金流量預測及適當貼現率)。若無法估計個別資產的可收回金額，目標集團則會估計相關資產所屬現金產生單位的可收回金額，包括在可確定合理及一致的分配基準時分配公司資產，否則可收回金額按已獲分配相關公司資產的最小現金產生單位組別釐定。假設及估計(包括現金流量預測中的貼現率或增長率)變動可能對可收回金額產生重大影響。

6 其他收入

	2025年1月23日至2025年6月30日	**2025年7月1日至2026年6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*
銀行利息收入	2	53
雜項收入	–	488
	2	541

7 融資成本

	2025年1月23日至2025年6月30日	**2025年7月1日至2026年6月30日**
	人民幣千元	*人民幣千元*
計息借款之利息	–	1,283

8 除税前虧損

除税前虧損乃經扣除以下各項後達致：

		2025年1月23日至2025年6月30日 *人民幣千元*	2025年7月1日至2026年6月30日 *人民幣千元*
(a)	員工成本(包括董事薪酬)		
	薪金、工資及其他福利	–	774
	員工成本總額	–	774
(b)	其他項目		
	核數師薪酬	–	8
	與短期租賃有關的開支	–	89

9 所得税

	2025年1月23日至2025年6月30日 *人民幣千元*	2025年7月1日至2026年6月30日 *人民幣千元*
泰國企業所得税：		
所得税開支	–	96

(i) 泰國企業所得税

由於目標集團於截至2025年6月30日止期間並無應課税溢利，故於該期間並無就泰國税項計提撥備。

截至2026年6月30日止年度，泰國企業所得税撥備按應課税溢利的20%計算。

(ii) 香港利得税

由於目標集團於截至2025年6月30日止期間及截至2026年6月30日止年度並無應課税溢利，故於該期間／年度並無就香港税項計提撥備。

(iii) 其他税務管轄區的所得税

根據英屬處女群島的規則及規例，目標集團毋須繳納該税務管轄區的任何所得税。

期╱年內所得稅開支與除稅前虧損的對賬如下：

	2025年1月23日至2025年6月30日 *人民幣千元*	2025年7月1日至2026年6月30日 *人民幣千元*
除稅前虧損	(520)	(3,503)
按20%的適用稅率計算之稅項	(104)	(701)
不可就稅務目的扣減之開支之稅務影響	9	22
未確認暫時差額之稅務影響	–	69
未確認稅項虧損之稅務影響	93	458
於其他司法權區經營的附屬公司之不同稅率影響	2	56
所得稅開支	–	(96)

由於不大可能於相關稅務管轄區及實體獲得可用作抵銷虧損的未來應課稅溢利，故目標集團並未就於2025年及2026年6月30日分別為人民幣472,000元及人民幣3,353,000元的累計未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

10 股息

目標集團概無就有關期間宣派或派付任何股息。

11 每股虧損

就本報告而言，由於載列每股虧損並無意義，因此並無呈列每股虧損資料。

12 物業、廠房及設備

	永久業權土地 *人民幣千元*	在建工程 *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
成本			
於2025年1月23日、2025年6月30日及2025年7月1日	–	–	–
添置	107,550	194,987	302,537
貨幣調整	(6,458)	(11,707)	(18,165)
於2026年6月30日	101,092	183,280	284,372
折舊			
於2025年1月23日、2025年6月30日、2025年7月1日及2026年6月30日	–	–	–
賬面值			
於2025年6月30日	–	–	–
於2026年6月30日	101,092	183,280	284,372

永久業權土地按成本減任何累計減值虧損列賬，且不予折舊。

在建工程按成本減任何累計減值虧損列賬。在建工程不予折舊，直至相關資產完工及可供作擬定用途為止。

13 現金及現金等價物

於2025年6月30日及2026年6月30日，現金及現金等價物包括活期存款，乃分別按每年0.001%及0.25%的市場利率計息。

14 已收按金及其他應付款項

	2025年 *人民幣千元*	2026年 *人民幣千元*
建設按金	–	613
應付利息	–	569
在建工程應付款項	–	106,187
其他應付款項	3	794
	3	108,163

15 計息借款

於2026年6月30日，目標集團擁有未償還貸款約人民幣125,338,000元(2025年：零)，包括：

- 貸款A，根據日期為2026年2月4日之貸款協議及日期為2026年5月1日之補充協議，金額約為193,407,000泰銖(相當於約人民幣39,529,000元)；
- 貸款B，根據日期為2026年6月8日之貸款協議，金額為124,000,000泰銖(相當於約人民幣25,343,000元)；
- 貸款C，根據日期為2026年4月2日之貸款協議，金額為3,900,000美元(相當於約人民幣28,932,000元)；及
- 貸款D，根據日期為2026年6月1日之貸款協議，金額為5,000,000美元(相當於約人民幣31,534,000 元)，代表10,000,000美元貸款融資項下於2026年6月30日的已提取金額。

貸款A、B及C按年利率7%計息及須根據相關貸款協議訂明的條款償還。貸款D根據相關存託銀行提供的實際存款利率按浮動利率(於有關期間為年利率7%)計息。倘發生違約，貸款A及B可能按年利率15%計息。

該等貸款所得款項主要用於為與目標集團的泰國數據中心項目有關的土地收購及基礎設施開發成本提供資金及用作一般營運資金。

貸款A以(其中包括)與目標集團的數據中心項目有關的土地轉讓安排及權利作抵押，而貸款B則以目標集團一間附屬公司的若干股權作抵押，該等股權乃透過一項有條件股權轉讓安排提供作為抵押品。

計息借款須按要求償還及計息借款基於貸款協議所載計劃還款日期之到期日如下：

	2025年	**2026年**
	人民幣千元	*人民幣千元*
少於一年	–	31,534
於一年後但少於兩年	–	93,804
	–	125,338

於2026年6月30日，目標集團於現有貸款D項下擁有可供動用的未提取借款融資5,000,000美元(相當於人民幣31,534,000 元)。該餘下融資金額隨後於2026年7月提取。

16 應付董事／股東款項

應付董事／股東款項屬非貿易性質、無抵押、免息及須按要求償還。

17 資本及儲備

(a) 股本

	股份數目	金額 *人民幣千元*
法定：		
每股面值10,000美元的普通股		
於2026年6月30日	2,580	175,284
已發行及繳足：		
於2026年6月30日	2,580	175,284

(b) 匯兑儲備

將海外業務的資產淨值重新換算為呈列貨幣所產生的收益╱虧損。

18 資本風險管理

目標集團之資本管理旨在確保目標集團之實體均可持續經營，同時透過優化債務及股權平衡為股東謀求最大回報。目標集團於整個有關期間之整體策略維持不變。

目標集團之資本架構包括分別於附註15及16披露的應付董事╱股東款項及計息借款(扣除現金及現金等價物)，以及目標公司擁有人應佔權益(包含已發行股本、匯兑儲備及累計虧損)。

目標集團管理層定期檢討資本架構。作為此檢討之一部分，目標集團管理層考慮資本成本及與各類別資本相關之風險。根據目標集團管理層之建議，目標集團將透過發行新債務或贖回現有債務來平衡其整體資本架構。

19 金融工具

(a) 金融工具的類別

	2025年 *人民幣千元*	**2026年** *人民幣千元*
金融資產		
按攤銷成本列賬的金融資產	23,268	131,893
金融負債		
按攤銷成本列賬的金融負債	23,822	256,938

(b) 財務風險管理目標及政策

目標集團的主要金融工具包括其他應收款項、銀行結餘及現金、其他應付款項、應付董事／股東款項及計息借款。該等金融工具之詳情已於相關附註內披露。與該等金融工具相關之風險包括市場風險(外匯風險、利率風險及其他價格風險)、信貸風險及流動資金風險。如何降低該等風險的政策載列於下文。目標公司管理層對該等風險進行管理及監察，以確保可以及時有效的方式實施適當措施。

(c) 市場風險

(i) 外匯風險

目標集團主要於泰國經營業務，其營運交易主要以泰銖計值，而泰銖為其主要營運附屬公司的功能貨幣。目標集團面臨因以集團實體各自功能貨幣以外的貨幣計值的貨幣資產及負債(包括若干以美元計值的計息借款)而產生的外匯風險。

此外，由於目標集團的歷史財務資料以人民幣呈列，目標集團面臨因將其海外業務的財務報表換算為人民幣而產生的外匯換算風險。目標集團管理層監控其外匯風險敞口，並將於需要時考慮採取適當措施以管理有關風險。

敏感度分析

下表列示假設所有其他風險變量維持不變，若目標集團於有關期間末承受重大風險的外匯匯率於該日發生變動，目標集團的除稅後虧損(及累計虧損)以及合併權益的其他組成部分將產生的概約變動。

	2025年		**2026年**	
	外匯匯率增加／(減少)	**對除稅後業績的利好／(不利)影響**	**外匯匯率增加／(減少)**	**對除稅後業績的利好／(不利)影響**
		人民幣千元		*人民幣千元*
美元	5%	–	5%	(2,524)
	(5%)	–	(5%)	2,524

敏感度分析之釐定乃假設外匯匯率的變動於有關期間末已發生及已應用於目標集團於該日所承擔來自衍生及非衍生金融工具的貨幣風險，且所有其他變量(尤其是利率)維持不變。

上述變動代表管理層對直至下一個有關期間結束時為止的有關期間內外匯匯率可能發生的合理變動所作出的評估。上表呈列的分析結果指對目標集團以有關功能貨幣計量的除税後虧損及權益(就呈報目的按於有關期間末的匯率換算為人民幣)的整體影響。

(ii) 利率風險

目標集團的現金流量利率風險主要與附註13所披露受現行市場利率波動影響之浮息銀行結餘有關。目標集團現時並無對沖利率風險之政策。然而，管理層監控利率風險並將考慮於需要時對沖重大利率風險。

(iii) 信貸風險及減值評估

金融資產之賬面值代表目標集團將因交易對手未能履行責任而對目標集團造成財務損失所面對的最大信貸風險。

銀行結餘

由於交易對手大多為一家獲國際信貸評級機構授予較高信貸評級的銀行，故銀行結餘的信貸風險有限。目標集團並無其他重大集中信貸風險。

(iv) 流動資金風險

目標集團管理層負有管理流動資金風險之最終責任，並已就目標集團之短期、中期及長期資金及流動資金管理要求建立適當之流動資金風險管理框架。目標集團透過持續監察預測及實際現金流量及配對金融資產及負債的到期情況，通過維持充足之儲備及借款融資來管理流動資金風險。於2025年及2026年6月30日，目標集團分別擁有未動用銀行貸款融資人民幣零元及人民幣31,534,000元。有關詳情載於附註15。

下表載列目標集團就其金融負債之餘下合約到期期限詳情。此表乃根據金融負債之未貼現現金流量及目標集團可能須償還之最早日期而編製。具體而言，附有按要求償還條款的計息借款納入最早的時間範圍，不論貸款人是否可能選擇行使其權利。金融負債之到期日乃按協定還款日期釐定。

該表包括現金流量之利息及本金。在利息流量為浮動利率之前提下，未貼現數額乃按有關期間末之利率得出。

	加權平均利率	按要求或少於一年	按要求或少於一年的未貼現現金流量總額	賬面值
		人民幣千元	*人民幣千元*	*人民幣千元*
於2025年6月30日				
已收按金及其他應付款項	–	3	3	3
應付董事款項	–	38	38	38
應付股東款項	–	23,781	23,781	23,781
		23,822	23,822	23,822
於2026年6月30日				
已收按金及其他應付款項	–	107,397	107,397	107,397
計息借款	7%	160,327	160,327	125,338
應付董事款項	–	62	62	62
應付股東款項	–	24,141	24,141	24,141
		291,927	291,927	256,938

經計及目標集團的財務狀況後，目標公司董事認為貸款人不太可能行使其酌情權以要求即時還款。目標公司董事認為計息借款將根據貸款協議所載計劃還款日期償還，有關詳情概述於附註15。

如浮動利率與於報告期末釐定的利率估計有所差異，上文所包含的浮動利率工具金額可能變動。

(d) 公平值計量

目標集團管理層認為按攤銷成本入賬之金融資產及金融負債於各有關期間末的賬面值與其公平值相若。

20 融資活動所產生的負債對賬

下表詳列目標集團融資活動所產生的負債變動，包括現金及非現金變動。融資活動所產生的負債乃指其現金流量曾或未來現金流量將於目標集團合併現金流量表中分類為融資活動所產生的現金流量之負債。

	計息借款 *(附註15)* *人民幣千元*	股東墊款 *(附註16)* *人民幣千元*	總計 *人民幣千元*
於2025年1月23日(註冊成立日期)	–	–	–
融資現金流量淨額	–	24,023	24,023
匯兑調整	–	(242)	(242)
於2025年6月30日及2025年7月1日	–	23,781	23,781
融資現金流量淨額	130,578	1,663	132,241
融資成本	677	–	677
匯兑調整	(5,917)	(1,303)	(7,220)
於2026年6月30日	125,338	24,141	149,479

21 關聯方披露

目標集團與關連方的未償還結餘詳情載於合併財務狀況表以及歷史財務資料附註15及16。

22 承擔

(a) 於合併財務報表中未計提撥備的未履行資本承擔如下：

	2025年 *人民幣千元*	2026年 *人民幣千元*
已訂約但未撥備 – 在建工程	–	12,561

23 目標公司的財務資料

	附註	**2026年** *人民幣千元*
非流動資產		
於一間附屬公司的投資	*24*	–
流動資產		
應收一間附屬公司款項		199,413
流動負債		
應付股東款項		24,141
流動資產淨值		175,272
資產淨值		175,272
資本及儲備		
股本		175,284
累計虧損		(12)
權益總額		175,272

24 附屬公司詳情

於2026年6月30日，目標公司直接及間接擁有下列附屬公司的股權：

公司名稱	**註冊成立地點**	**已發行及繳足股本**	**目標公司持有之擁有權權益比例**		**主要業務**
			2026年	**2025年**	
HVL *(附註(i))*	香港	1港元	100%	不適用	投資控股
泰國公司*(附註(ii))*	泰國	502,000,000泰銖	100% *(附註(iv))*	不適用	投資控股
泰國數據中心公司 *(附註(iii)及(v))*	泰國	4,933,533,185泰銖	100% *(附註(iv))*	不適用	提供數據中心、主機託管、伺服器託管、網絡管理、數據存儲及相關數字基礎設施服務

附註：

(i) 該公司於2025年1月23日註冊成立。

(ii) 該公司於2025年4月25日註冊成立。

(iii) 該公司於2025年2月4日註冊成立。

(iv) 一股股份由一名個人持有，以滿足泰國法律項下最低股東人數規定。

(v) 於2026年6月30日後，泰國數據中心公司49%股權已轉讓予CEWA Green（參見附註25）。

25 有關期間後事項

(a) 轉讓泰國公司股權

於2026年6月30日後，目標集團進行重組，據此，先前由HVL持有之泰國公司股權轉讓予目標集團之全資附屬公司Haoyang DC1 Pte. Ltd.。於2026年7月20日，Haoyang DC1 Pte. Ltd.登記為泰國公司200,200,000股已發行股份中200,199,999股之持有人，餘下一股股份由一名個人持有，以遵守泰國法律項下之最少股東規定。

(b) 轉讓及更替股東貸款及其他權益

作為重組之一部分，泰國公司或目標集團其他成員公司結欠HVL之股東貸款及其他款項，連同有關資產、權利及權益，已轉讓或更替予Haoyang DC1 Pte. Ltd.。

(c) 出售泰國數據中心公司49%股權

於2026年8月31日，泰國公司與CEWA Green訂立股份買賣協議。據此，泰國公司同意向CEWA Green轉讓泰國數據中心公司49%的已發行股份，總代價為2,988,643,770泰銖。該轉讓已於2026年9月4日完成及辦理登記。緊隨轉讓完成後，泰國數據中心公司由泰國公司及CEWA Green分別持有51%及49%權益。

(d) 清償計息借款

於2026年9月4日，有關各方就歷史財務資料附註15所披露的貸款A及貸款B訂立清償及解除契據，據此，貸款A及貸款B已獲清償，而相關抵押權益亦獲解除。

26 期後財務報表

目標集團、目標公司或其任何附屬公司概無就2026年6月30日之後的任何期間編製經審核財務報表。

本附錄所載資料並不構成本通函附錄二所載本公司申報會計師天職香港會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製目標集團於各報告期間之會計師報告的一部分，惟僅供參考。

下文所載未經審核備考財務資料應與本通函「附錄一—本集團的財務資料」及「附錄二—目標集團的會計師報告」一併閱讀。

經擴大集團的未經審核備考財務資料

本節所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

以下為本集團及目標集團(統稱「**經擴大集團**」)之說明性未經審核備考綜合財務狀況表(「**未經審核備考財務資料**」)，內容由董事根據GEM上市規則第7.31條及參考香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製，僅供說明用途，以闡述收購目標公司股權及銷售貸款(「**建議收購事項**」)對本集團於2026年6月30日之財務狀況之影響(猶如建議收購事項已於2026年6月30日完成)。

未經審核備考財務資料乃根據(i)本集團於2026年6月30日之經審核綜合財務狀況表(內容乃摘錄自本集團截至2026年6月30日止年度之已刊發年報)；(ii)目標集團於2026年6月30日之經審核合併財務狀況表(內容乃摘錄自本通函附錄二所載之會計師報告)；及(iii)於作出與建議收購事項有關之若干屬以下性質之備考調整後編製：(i)直接與建議收購事項有關；及(ii)有事實支持，更多詳情見隨附之附註。

未經審核備考財務資料乃根據多項假設、估計、不確定因素及目前可得資料編製，僅供說明用途。由於未經審核備考財務資料的假設性質，未必可真實反映建議收購事項於2026年6月30日或日後任何日期完成的情況下，經擴大集團之實際財務狀況。

未經審核備考財務資料應與本公司截至2026年6月30日止年度之年報所載本集團的財務資料及本通函附錄二所載目標集團的會計師報告，以及本通函其他章節所載之其他財務資料一併閱讀。

經擴大集團於2026年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於2026年6月30日 *(附註1)* *人民幣千元*	目標集團於2026年6月30日 *(附註2)* *人民幣千元*	*(附註3)* *人民幣千元*	備考調整 *(附註4)* *人民幣千元*	*(附註5)* *人民幣千元*	經擴大集團未經審核備考 *人民幣千元*
非流動資產						
物業、廠房及設備	1,192	284,372	–	–	–	285,564
使用權資產	36,427	–	–	–	–	36,427
商譽	7,550	–	–	–	–	7,550
	45,169	284,372	–	–	–	329,541
流動資產						
存貨	8,530	–	–	–	–	8,530
合約資產	754	–	–	–	–	754
貿易、租賃及其他應收款項	42,360	5,771	–	–	–	48,131
現金及現金等價物	113,834	131,584	610,824	(115,180)	(1,019)	740,043
	165,478	137,355	610,824	(115,180)	(1,019)	797,458
流動負債						
合約負債	2,071	–	–	–	–	2,071
貿易及其他應付款項	38,041	108,163	–	–	–	146,204
計息借款	–	125,338	–	–	–	125,338
租賃負債	761	–	–	–	–	761
可換股債券	93,001	–	–	–	–	93,001
應付董事款項	–	62	–	–	–	62
應付股東款項	–	24,141	–	(24,141)	–	–
應付稅款	1,315	90	–	–	–	1,405
	135,189	257,794	–	(24,141)	–	368,842
流動資產／(流動負債)淨額	30,289	(120,439)	610,824	(91,039)	(1,019)	428,616
總資產減流動負債	75,458	163,933	610,824	(91,039)	(1,019)	758,157

	本集團於2026年6月30日 *(附註1)* 人民幣千元	目標集團於2026年6月30日 *(附註2)* 人民幣千元	*(附註3)* 人民幣千元	備考調整 *(附註4)* 人民幣千元	*(附註5)* 人民幣千元	經擴大集團未經審核備考 人民幣千元
非流動負債						
租賃負債	9,738	–	–	–	–	9,738
應付一名主要股東款項	26,699	–	–	–	–	26,699
	36,437	–	–	–	–	36,437
資產淨值	39,021	163,933	610,824	(91,039)	(1,019)	721,720
資本及儲備						
股本	14,162	175,284	–	(175,284)	–	14,162
儲備	25,647	(11,351)	117,478	(51,001)	(1,019)	79,754
本公司擁有人應佔權益	39,809	163,933	117,478	(226,288)	(1,019)	93,916
非控股權益	(788)	–	493,346	135,246	–	627,804
權益總額	39,021	163,933	610,824	(91,039)	(1,019)	721,720

未經審核備考財務資料附註

1. 該等數字乃摘錄自截至2026年6月30日止年度之已刊發年報所載本集團於2026年6月30日之經審核綜合財務狀況表。

2. 該等數字摘錄自本通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

3. 於完成前，目標集團已進行重組，據此(其中包括)已向CEWA Green轉讓泰國公司所持泰國數據中心公司之現有股份。緊接該轉讓後，泰國數據中心公司由泰國公司及CEWA Green分別持有51%及49%權益。於最後實際可行日期，重組已完成。

   就未經審核備考財務資料而言，假設向CEWA Green轉讓泰國數據中心公司49%股權已於2026年6月30日進行。

   根據股份買賣協議，CEWA Green收購泰國數據中心公司49%現有股份的總代價為2,988,643,770泰銖(相當於約人民幣610,824,000元)。因此，經擴大集團的現金及現金等價物增加約人民幣610,824,000元。

   於該轉讓後，CEWA Green持有泰國數據中心公司的49%股權。CEWA Green應佔非控股權益之賬面值基於其按比例應佔泰國數據中心公司之資產淨值計算，約為人民幣493,346,000元。因此，非控股權益增加約人民幣493,346,000元。

   泰國公司收到來自CEWA Green的代價約人民幣610,824,000元與已確認非控股權益約人民幣493,346,000元之間的差額約為人民幣117,478,000元，根據有關在保留控制權的情況下與非控股權益的交易適用的會計規定直接於目標集團擁有人應佔儲備中確認。

4. 於2026年9月18日，買方與賣方訂立買賣協議，據此買方有條件同意收購及賣方有條件同意出售(i)銷售股份，佔目標公司已發行股本約51.94%，及(ii)銷售貸款，總代價約為人民幣115,180,000元(相當於約16,953,000美元)。

   待完成後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，且目標集團之財務業績將併入本集團。

   就未經審核備考財務資料而言，收購事項假設已於2026年6月30日完成。

   代價約16,953,000美元(相當於約人民幣115,180,000元)包括(i)銷售股份應佔代價約13,400,000 美元(相當於約人民幣91,039,000元)及(ii)銷售貸款約3,553,000 美元(相當於約人民幣24,141,000元)。代價乃根據2026年3月認購期權契據按成本基準釐定。

   收購事項根據香港財務報告準則第3號「*業務合併*」使用收購法入賬。

已收購目標集團可識別資產及所承擔負債併入未經審核備考綜合財務狀況表，及目標集團之收購前權益結餘與已轉讓代價及已確認非控股權益對銷。

Speed Ventures Limited所持目標公司餘下約48.06%股權確認為非控股權益。因此，於完成後確認非控股權益約人民幣135,246,000元。

就未經審核備考財務資料而言，已收購重組後可識別資產淨值約為人民幣774,757,000元，包括目標集團於2026年6月30日之經審核權益約人民幣163,933,000元及附註3所述向CEWA Green轉讓泰國數據中心公司49%股權所產生的權益增加約人民幣610,824,000元。

暫定議價收購收益計算如下：

	人民幣千元
已轉讓總代價	115,180
減：銷售貸款應佔代價	(24,141)
銷售股份應佔代價	91,039
加：	
按目標集團暫定可識別資產淨值應佔比例計量之非控股權益	628,592
減：	
所收購目標集團之重組後可識別資產淨值	(774,757)
暫定議價收購收益	(55,126)

向賣方收購的銷售貸款約人民幣24,141,000元單獨確認及隨後於綜合入賬時與目標集團的相應股東貸款結餘對銷。因此，該調整會導致應付股東款項減少約人民幣24,141,000元。

所收購可識別資產、所承擔負債及非控股權益之公平值乃按暫定基準釐定，以供編製未經審核備考財務資料。於完成後進行的最終購買款分配可能導致金額與上文所呈列者有所不同。

5. 調整指假設已支付的估計收購相關成本人民幣1,019,000元(「**交易成本**」)，包括與建議收購事項有關之審核、財務諮詢、估值及其他專業費用，將以經擴大集團之銀行結餘及現金結算。該調整預期將不會對經擴大集團產生連續影響。

6. 除上文所述者外，概無作出任何其他調整，以反映本集團或目標集團於2026年6月30日後之任何交易業績或所訂立之其他交易。

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

以下為本公司之申報會計師天職香港會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就經擴大集團之未經審核備考財務資料所發出的報告全文，以供載入本通函。

bakertilly
天職國際

獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的核證報告

致智昇集團控股有限公司董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就智昇集團控股有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(以下統稱「**貴集團**」)的未經審核備考財務資料的編製作出報告。未經審核備考財務資料由 貴公司董事(「**董事**」)編製，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司就建議收購目標公司之股權及銷售貸款(「**建議收購事項**」)刊發之日期為2026年10月28日的通函(「**通函**」)第III-1頁至第III-5頁所載 貴集團於2026年6月30日的未經審核備考綜合財務狀況表及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所採用的適用準則載於通函第III-1頁至第III-5頁。

未經審核備考財務資料乃由董事編製，旨在闡述建議收購事項對 貴集團於2026年6月30日之綜合財務狀況表(猶如建議收購事項已於2026年6月30日進行)之影響。作為此程序的一部分，有關 貴集團綜合財務狀況表的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至2026年6月30日止年度的綜合財務報表(已就其刊發審核報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則(「**GEM上市規則**」)第7.31條及參考香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量管理

吾等已遵守香港會計師公會頒佈之「專業會計師道德守則」中的獨立性及其他道德要求，該守則以誠信、客觀、專業能力及應有的謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本行應用香港質量管理準則第1號「會計師行對執行財務報表審計、審閱、其他核證業務或相關服務業務的質量管理」，該準則要求會計師行設計、實施及運行一套質量管理系統，當中包括有關遵守道德要求、專業標準及適用法律及監管規定的政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任是根據GEM上市規則第7.31(7)條的要求，對未經審核備考財務資料發表意見，並向　閣下報告。對於吾等過往就編製未經審核備考財務資料所使用的任何財務資料發出的任何報告，除對吾等於報告發出日期所指明的報告對象負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證工作準則第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的核證工作」進行核證工作。該準則要求申報會計師規劃並執行程序，以就董事是否已根據GEM上市規則第7.31條的規定並經參照香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料取得合理保證。

就是項工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料所用的任何歷史財務資料進行更新或重新發出任何報告或意見，吾等亦無於進行核證的過程中就編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

通函所載的未經審核備考財務資料僅旨在說明重大事件或交易對　貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證該事件或交易於2026年6月30日的實際結果將一如所呈列者。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥善編製而作出報告的合理核證工作，涉及執行程序評估董事在編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則有否提供合理基準，以呈列該事件或交易直接造成的重大影響，以及就下列各項取得充分而適當的憑證：

- 相關未經審核備考調整是否適當反映該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師的判斷，並考慮到申報會計師對　貴集團性質的理解、與編製未經審核備考財務資料有關的事件或交易及其他相關工作情況。

有關工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所取得的憑證屬充分及適當，可為吾等的意見提供基準。

意見

吾等認為：

(a) 未經審核備考財務資料乃按所述基準妥善編製；

(b) 有關基準與　貴集團的會計政策一致；及

(c) 就根據GEM上市規則第7.31(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬恰當。

天職香港會計師事務所有限公司
執業會計師
香港，2026年10月28日
陳秀頤
執業證書編號：P08292

以下為獨立物業估值師瑋鉑顧問有限公司就其於2026年9月30日對本集團擬於泰王國收購的物業權益的估值編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。

瑋鉑顧問有限公司
香港
尖沙咀東
麼地道63號
好時中心9樓917室

敬啟者：

關於：位於Plot Nos. VS01 and VS02, WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4, Mae Nam Khu Sub-district, Pluak Daeng District, Rayong Province, the Kingdom of Thailand的兩幅土地連同其上在建工程的估值

吾等遵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，對位於泰王國(「**泰國**」)的題述物業權益(「**該物業**」)進行估值，吾等確認，吾等已作出相關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向　閣下提供吾等對該物業權益於2026年9月30日(「**估值日期**」)現狀下之市值的意見。

本函件(構成估值報告之一部分)識別所估值的物業權益、闡明吾等估值所用基準及方法，並載列吾等於估值過程中所作假設及業權查冊以及有關限制條件。

1. 估值目的

本報告乃就　貴集團於香港聯合交易所有限公司(「**香港聯交所**」)GEM證券上市規則(「**上市規則**」)項下的建議主要交易(「**建議主要交易**」)而編製，僅供　貴公司董事及管理層作參考及載入　貴公司的公開通函。

建議主要交易(如落實)將為交易各方的商業決定，而相應交易價格亦將為交易各方磋商達致的結果。 貴公司董事及管理層須全權負責釐定建議主要交易的代價，而瑋鉑顧問有限公司(「**瑋鉑**」)概不參與磋商，亦不就最終協定代價給予意見。此外，瑋鉑概不會就本報告內容或就此產生的任何責任向 貴公司董事及管理層以外任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式倚賴本報告內容，則彼等須自行承擔所有風險。

2. 估值基礎及前提

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。

對該物業進行估值時，吾等已遵守香港聯交所頒佈的上市規則第8章、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值－全球準則》所載的所有規定。

3. 資料來源

對該物業進行估值時，吾等依賴由 貴集團管理層及其代表(統稱「**管理層**」)所提供的意見、文件、資料及材料。主要文件及資料包括但不限於(i)泰國內政部土地廳簽發的土地業權契約；(ii)所有相關的樓宇建築許可證(「**樓宇建築許可證**」)；(iii)由 貴集團的泰國法律顧問CELG-EMPATHY Legal Group (Thailand) Corp., Ltd.所提供日期為2026年10月23日的法律意見(「**法律意見**」)；及(iv)建築預算及施工進度報告，全部均載於本估值報告的附註。

4. 估值方法

對該物業進行估值時，吾等已混合採用市場法及成本法，以分別評估土地部分以及該土地上的在建工程。因此，該兩個結果的總和相當於該物業的整體市值。

在土地部分的估值過程中，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或銷售詢價。市場法乃透過比較可獲得價格資料的相同或可資比較(即相似)資產提供價值指標。

就在建工程而言，吾等已考慮於估值日期與建設階段相關的建設成本。

5. 業權調查

吾等並未就該物業的業權進行土地查冊，惟已獲　貴集團提供與該物業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。於吾等估值的過程中，吾等依賴有關該物業的業權及權益的法律意見。吾等不會就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估值物業的業權及任何負債。

6. 實地視察

受僱於吾等的黃英珉先生已於2026年8月對該物業進行實地視察，彼在香港、澳門、中國及亞太地區的物業估值方面擁有逾3年相關經驗。於吾等的視察過程中，吾等並無發現任何嚴重的結構缺陷。然而，吾等並無進行結構調查，亦不大可能檢查木構件及其他被覆蓋、未暴露或無法進入的結構的部分。因此，吾等無法報告該物業權益是否並無腐爛、蟲害或任何其他缺陷。吾等並無對任何樓宇設施進行檢測。

7. 估值假設

- 吾等的估值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、管理協議或任何將影響物業權益價值之類似安排獲利。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；及

- 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。

8. 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　貴公司就有關規劃批文、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。

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僅供參考的文件所載資料為依據，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開發。吾等的估值乃以上述方面均令人滿意，且於建設期間將不會產生任何特殊費用或延誤為基礎編製。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。

9. 備註

貴公司已審閱並同意吾等的估值報告及確認吾等的估值報告的事實內容。

除另有說明者外，吾等的估值報告所有呈列金額以泰銖(「**泰銖**」)計值。

吾等謹此確認，吾等於該物業、 貴集團或吾等的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
11樓1123室
智昇集團控股有限公司
董事會 台照

代表
瑋鉑顧問有限公司
創始合夥人
雲昇騰，*CFA, FRM, MRICS*
謹啟

由以下人士分析及報告： *高級經理*
林尚欣，*CFA*

2026年10月28日

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年起一直於專業估值領域工作。彼擅長為企業諮詢、併購及公開上市而進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，且具有豐富經驗。

估值報告

物業	概況及年期	佔用情況	於2026年9月30日現況下的市值
Plot Nos. VS01 and VS02, WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4, Mae Nam Khu Sub-district, Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand	該物業包括兩幅地盤面積約140,302平方米的土地，連同其上的在建工程。 據管理層表示，該物業將開發成估計總樓面面積合共約88,958平方米的數據中心。 該物業按永久業權持有。	該物業於估值日期仍在建設中。	2,648,369,000泰銖

附註：

1) 據　貴公司告知，Haoyang Data Centre 1 (Thailand) Limited(「**Haoyang Data Centre**」)就上述地塊支付的總代價約為494,626,000泰銖。

2) 根據兩份土地業權契約第85123及85124號，地盤面積合共約140,302平方米的該物業所有權由Haoyang Data Centre於2026年2月6日登記持有。

3) 據管理層表示，該物業於開發完成後由Haoyang Data Centre持有作自用。

4) 該物業位於Pluak Daeng District, Rayong Province，周邊樓宇主要為工業大樓。素萬那普國際機場距離該物業約兩小時的車程。

5) 據管理層表示，於估值日期就完成該物業已產生及尚未支付的總建築成本(不包括任何土地及融資成本)分別約為1,866,749,000泰銖及318,506,000泰銖。該物業的建議開發預計於2027年3月左右竣工。

6) 為便於說明，該物業各部分的價值明細載列如下：

物業	泰銖
土地部分	495,266,000
在建工程	2,153,103,000

* *數字經四捨五入處理。*

該物業土地部分及在建工程的估值詳情載列於下文附註8及附註9。

7) 為作說明用途，該物業(猶如於估值日期已根據上述開發方案竣工)的估計市值將約為3,226,835,000泰銖。

8) 該土地上的在建工程已根據成本法進行估值。於達致估值時，吾等已計及截至估值日期已產生的建築成本及開發完成階段，當中參考 貴公司提供的相關項目資料，包括建築預算及工程進度報告。

截至估值日期已產生的建築成本估計約為1,866.7百萬泰銖。此外，經計及截至估值日期的開發完成階段，已計入應佔部分發展商利潤。基於上述情況，於估值日期，在建工程的市值評定為約2,153.1百萬泰銖。

9) 該物業的土地部分已採用直接比較法進行估值，當中參考相關市場現有經選定可資比較土地的出售掛牌價。根據知名房地產信息發佈門戶網站Thailand-Property的資料，吾等已盡最大努力進行詳盡搜索，並根據以下挑選基準識別出下列具有類似特徵的可資比較物業：

a) 位於Pluak Daeng District, Rayong Province；

b) 工業用途；及

c) 地盤面積大於65,000平方米。

吾等已作出適當調整，以反映時間、地點、掛牌價基準及地盤面積的差異。可資比較物業及調整因素的詳情載列於下文。

	可資比較物業1	可資比較物業2	可資比較物業3
地址	Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand	Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand	Pluak Daeng District, Rayong Province, Thailand
地盤面積*(平方米)*	152,484	70,048	68,836
用途	工業	工業	工業
掛牌價*(泰銖)*	524,165,125	253,924,000	236,623,750
單價 *(泰銖／平方米)*	3,438	3,625	3,438
調整因素			
時間	無	無	無
地點	向上調整	向上調整	向上調整
掛牌價	向下調整	向下調整	向下調整
面積	向上調整	向下調整	向下調整
總調整	2.3%	0.2%	0.2%
調整後單價 *(泰銖／平方米)*	3,517	3,634	3,445

- 時間–可資比較物業的單價已作調整，以反映交易日期至估值日期市場狀況的變化。由於可資比較物業為截至估值日期可獲得的最近期憑證，故並無就此作出任何調整；
- 地點–可資比較物業的單價已作調整，以反映相對於標的物業在鄰近程度、地點質素、商業可行性及周邊環境適宜性方面的差異。由於該物業位於工業園內，享有經選定可資比較物業所不具備的完善的道路交通、優越的行政支持及公用基礎設施，故已作出相應向上調整，以反映該物業優越的地點特徵及可銷售性；
- 掛牌價調整–可資比較物業的單價已作調整，以反映公開報價的掛牌價與預期於公平交易中達成的價格之間的差異。由於所有經選定可資比較物業均為現時掛牌出售的物業，因此已作出向下調整，以反映普遍觀察到的慣常議價空間；及
- 面積–可資比較物業的單價已作調整，以反映相對於標的物業在地盤面積方面的差異。一般而言，面積較小的物業之單價高於面積較大的物業，反之亦然。因此，已作出適當調整，以反映標的物業與經選定可資比較物業之間在地盤面積上的相對差異。

所作調整導致經選定可資比較物業的淨調整介乎約0.2%至2.3%之間，推算得出經選定可資比較物業的調整後單價介乎約每平方米3,445泰銖至每平方米3,634泰銖。

吾等採用單價每平方米3,530泰銖，乘以總地盤面積約140,302平方米，得出該物業土地部分於估值日期的估值約為495,266,000泰銖。

10) 吾等就估值依賴有關該物業的業權、所有權及權益的法律意見，當中載列(其中包括)下列資料：

a) Haoyang Data Centre為該物業的現有登記擁有人，有權根據適用泰國法律、監管批文、土地使用條件及合約限制佔用、轉讓、租賃及抵押該物業；

b) 該物業並無附帶任何可能對物業所有權造成不利影響的按揭、地役權、用益物權、扣押或其他存續的已登記產權負擔；及

c) 根據泰國工業園區管理局關於WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4的土地使用及商業運營許可函，Haoyang Data Centre獲准於一般工業區的VS01、VS02號地塊經營伺服器託管及管理、網絡維護、數據備份及存儲以及伺服器租賃及管理業務。

11) 貴公司確認，該物業之所有土地出讓金已悉數結清。

12) 已取得下列法律文件：

(i) 土地業權契約

(ii) 樓宇建築許可證

*目標集團自2025年1月23日(即目標集團現時旗下公司之最早註冊成立日期)至2025年6月30日止期間(「**截至2025年6月30日止期間**」)及截至2026年6月30日止年度(「**2025/26財年**」)的管理層討論及分析載列如下。下列討論及分析應與本通函附錄二–目標集團的會計師報告一併閱讀。*

2025/26財年與截至2025年6月30日止期間之比較

業務回顧

目標集團僅有一個可呈報經營分部，即提供數據中心、主機托管、伺服器託管、網絡管理、數據存儲及相關數字基礎設施服務。於2026年6月30日，目標集團的數據中心正在建設中。

由於目標集團尚未開展業務，故其於截至2025年6月30日止期間及2025/26財年並無錄得任何收益。

其他收入由截至2025年6月30日止期間的約人民幣2,000元增加約人民幣0.5百萬元至2025/26財年的約人民幣0.5百萬元。該增加主要由於2025/26財年錄得雜項收入約人民幣0.5百萬元，而截至2025年6月30日止期間並無錄得該收入。

行政及其他開支由截至2025年6月30日止期間的約人民幣0.5百萬元增加約人民幣2.2百萬元至2025/26財年的約人民幣2.8百萬元。該增加主要由於法律及專業費用約人民幣1.2百萬元及員工成本約人民幣0.8百萬元。該增加反映目標集團於2025/26財年的行政活動增加。

2025/26財年的融資成本約為人民幣1.3百萬元，主要由於計息借款的利息所致，而截至2025年6月30日止期間的融資成本為零。

綜合上述因素，年／期內虧損由截至2025年6月30日止期間的約人民幣0.5百萬元增加至2025/26財年的約人民幣3.6百萬元。

前景

目標集團把握泰國作為東南亞人工智能算力樞紐的歷史性機遇，已獲泰國投資促進委員會批准及頒發證書。目標集團將正式落地東南亞核心算力樞紐佈局，後續將全力推進泰國羅勇府大型自有數據中心工程建設、設備調試與運營籌備工作，依託項目已完善的土地權屬、供水供電基建及各項核心建設條件，穩步推進十年期16億美元(不包括電費)大型算力託管合約的全面落地執行。目標集團將持續深

耕東南亞數字經濟市場，持續拓展國際頂級網絡及科技企業資源，強化項目運營管理與風控體系建設，將泰國項目打造為目標集團業務擴張的標桿算力服務節點，完善其算力服務產業佈局。

或然負債

於2026年6月30日，目標集團並無任何或然負債。

資本承擔

於2026年6月30日，目標集團擁有主要與興建數據中心及供電變電站、供水及土地成本有關的資本承擔總額約人民幣12.6百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

於2026年6月30日，目標集團的債務主要包括應付董事款項約人民幣62,000元、應付股東款項約人民幣24.1百萬元及計息借款約人民幣125.3百萬元。

外匯匯率風險

目標集團主要於其當地司法權區營運，大部分交易以其業務營運的功能貨幣結算，但面臨若干以美元計值的計息借款所產生的外匯風險。

僱員及薪酬政策

截至2025年6月30日止期間及2025/26財年，員工成本分別為零及約人民幣0.8百萬元。於2026年6月30日，目標集團聘有3名僱員。

資產抵押

於2026年6月30日，與泰國數據中心公司有關的土地轉讓安排及權利及泰國數據中心公司的股權已予抵押，以為來自Zeawaa Green Co., Ltd.的貸款提供擔保。

附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售

於2026年6月30日，已就目標集團進行若干重組步驟，因此目標集團包括目標公司、HVL、泰國公司及泰國數據中心公司。如本通函附錄二所披露，進一步重組步驟已於2026年6月30日後完成。

除上文所披露者外，於截至2025年6月30日止期間及2025/26財年，目標集團並無任何有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

所持重大投資

於2025/26財年，目標集團收購該土地及投資於該土地上建設數據中心及相關基礎設施。

重大投資或資本資產之未來計劃

於2026年6月30日，該土地上的數據中心及相關基礎設施建設及投資仍在進行中。目標集團預期將對該等資本資產作出重大投資。

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，足以令致本通函或當中任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員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，董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團(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(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及淡倉(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及淡倉)；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及淡倉；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的規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份、相關股份及債權證的好倉

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** *(附註4)*
賴寧寧先生(「**賴先生**」)	受控制法團權益 *(附註1)*	33,000,000(好倉)	17.70%
馬先生	受控制法團權益 *(附註2)*	26,330,040(好倉)	14.13%
易聰先生(「**易先生**」)	配偶權益 *(附註3)*	8,040,000(好倉)	4.31%

附註：

1. 該等股份由Lightning Cloud Ltd.持有，該公司由賴先生擁有100%權益。根據證券及期貨條例，賴先生被視為於Lightning Cloud Ltd.持有之股份中擁有權益。

2. 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 Limited持有之股份中擁有權益。

3. 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。

4. 基於最後實際可行日期已發行普通股總數186,388,529股。

除上文所披露者外，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或其相聯法團(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(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及╱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任何權益或淡倉；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的規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(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

就董事或本公司最高行政人員所知，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記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的權益或淡倉。

於本公司股份及相關股份的好倉

股東姓名╱名稱	**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** *(附註4)*
Lightning Cloud Ltd.(「**Lightning Cloud**」)	實益擁有人	33,000,000(好倉)	17.70%
Sun Universal Limited(「**Sun Universal**」)	實益擁有人	26,330,040(好倉)	14.13%

股東姓名／名稱	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 *(附註4)*
孔鳳瓊女士（「**孔女士**」）	配偶權益*(附註1)*	26,330,040（好倉）	14.13%
GraceBao Co., Ltd.（「**GraceBao**」）	實益擁有人*(附註2)*	22,500,000（好倉）	12.07%
謝先生	受控制法團權益 *(附註2)*	22,500,000（好倉）	12.07%
Brilliant Talent Global Limited（「**Brilliant Talent**」）	實益擁有人*(附註3)*	8,040,000（好倉）	4.31%
張桂紅女士（「**張女士**」）	受控制法團權益 *(附註3)*	8,040,000（好倉）	4.31%

附註：

1. Sun Universal由馬先生擁有100%權益，而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. GraceBao之全部已發行股本由謝先生擁有。根據證券及期貨條例第XV部，謝先生被視為於GraceBao持有之股份中擁有權益。

3. Brilliant Talent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持有之股份中擁有權益。

4. 基於最後實際可行日期已發行普通股總數186,388,529股。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士(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記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須予披露的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約或管理協議(不包括於一年內到期或可由僱主終止而毋需支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

4. 競爭權益

賴先生為行政總裁兼執行董事，以及為直接擁有北京皓寬網絡科技有限公司(「**北京皓寬**」)約23.47%股權及直接擁有皓寬河北網絡科技有限公司50%股權之股東，該兩間公司均為於中國成立之公司。賴先生確認，該等公司以及北京皓寬之非全資附屬公司皓寬網絡(廣州)有限公司及上海皓寬雲網絡有限公司於中國從事(其中包括)數據中心業務，因此與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭。賴先生通過Lightning Cloud 擁有(i) Mega Data Investment Ltd.(為擁有合營企業Cloud Treasure Investment Limited(「**Cloud Treasure**」)40%權益的特殊目的公司)的50%權益；及(ii)另一間特殊目的公司(間接擁有Cloud Treasure的少數股東權益)的50%權益。Cloud Treasure通過其附屬公司擁有固安福愛電子有限公司(主要於中國從事數據中心業務的投資)的100%權益，因此與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭。

馬先生為執行董事，而馬先生之配偶孔女士持有Myshowhome (Hong Kong) Limited(「**Myshowhome HK**」)之約99.9%權益，而Myshowhome HK則持有東莞市尚品傢俱有限公司(「**尚品**」)之100%權益。馬先生確認，Myshowhome HK從事貿易業務。尚品為於2012年7月10日根據中國法律成立之外商獨資企業，註冊資本為8百萬港元，主要從事傢俱貿易，因此與本集團業務存在或可能存在直接或間接競爭。

此外，馬先生因對目標公司(間接持有泰國羅勇府的一幅土地並從事數據中心業務)擁有控制權而於該公司擁有權益，因此與本集團數據中心業務存在或可能存在直接或間接競爭。於2026年9月18日，本公司與馬先生訂立買賣協議，以有條件收購目標公司約51.94%股權及銷售貸款。待完成後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，其業務將納入本集團，上述競爭將不再存在。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期及就董事所知，概無董事、控股股東或彼等各自之任何緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

5. 訴訟

茲提述本公司日期為2022年1月25日、2023年6月2日、2024年1月24日及2024年7月2日的公告及本公司日期為2022年3月25日的通函，內容有關本公司提供位於成都市的土地及樓宇作為質押，協助東莞市耀邦集團有限公司(「**耀邦集團**」)向銀行取得最多人民幣60,000,000元融資(最終取得貸款人民幣45.0百萬元)，用於在中國發展數據中心業務。廣東省東莞市第三人民法院於2024年1月16日作出判決，確認銀行可強制執行質押並透過拍賣出售物業以償還債務。四川青田傢俱實業有限公司(「**四川青田**」)及銀行上訴後，廣東省東莞市中級人民法院於2024年6月7日終審判決維持原判。誠如本公司截至2023年6月30日止年度的年報披露，本集團已就質押物業計提減值損失約人民幣49.8百萬元。

於2025/26財年及截至最後實際可行日期，有關質押物業已進行兩次司法拍賣及一次變賣，惟均已流拍。截至最後實際可行日期，本公司並未接獲有關進一步處置該等物業的最新通知，惟相關債權人曾派人視察該等物業。有關質押物業的司法處置程序仍在進行中。

本集團已針對借款人提起訴訟及申請財產保全，並獲得法院受理。2024年6月20日法院缺席判決要求借款人解除抵押並支付費用，截至最後實際可行日期，依據前述判決，被告尚未履行其所承擔之責任及義務。本集團正持續跟進有關判決的執行情況，並將繼續採取必要的法律措施，以維護集團利益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或申索，而據董事所知，經擴大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. 專家及同意書

下文為專家(其意見載於本通函)的資格：

名稱	資格
洛爾達有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
天職香港會計師事務所有限公司	執業會計師
瑋鉑顧問有限公司	獨立專業估值師

上述各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，上述各專家概無於經擴大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經擴大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，上述各專家概無於經擴大集團任何成員公司自2026年6月30日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)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. 董事於合約及資產的權益

除本通函所披露馬先生於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有的權益外，董事概無於對經擴大集團業務而言屬重大並於最後實際可行日期存續之任何合約或安排中擁有重大權益，且概無任何董事於經擴大集團任何成員公司自2026年6月30日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期)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。

8. 重大合約

下文載列經擴大集團任何成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內所訂立重大合約(並非於日常業務過程中訂立之合約)之主要內容概要：

(a) 本公司與Lightning Cloud(作為認購人)就按認購價9,900,000港元認購合共33,000,000股新股份所訂立日期為2024年10月21日的認購協議；

(b) 本公司與Z Living International Company Limited(作為認購人)就按認購價3,600,000港元認購合共12,000,000股新股份所訂立日期為2024年10月21日的認購協議；

(c) 內蒙古皓揚雲啟數據科技有限公司與土默特左旗自然資源局就收購位於中國內蒙古自治區呼和浩特市的一幅土地之土地使用權所訂立日期為2025年3月11日的國有建設用地使用權出讓合同；

(d) 本公司、謝先生及CMAG Fund SPC就認購本金總額為120,000,000港元的可換股債券所訂立日期為2025年3月27日的認購協議(經日期分別為2025年7月25日、2025年8月21日、2025年9月29日、2025年12月10日、2026年2月13日及2026年4月10日的補充協議修訂及補充)；

(e) 內蒙古皓寬云啟數據科技有限公司與太仆寺旗自然資源局就收購位於中國內蒙古自治區錫林郭勒盟的一幅土地之土地使用權所訂立日期為2025年5月12日的國有建設用地使用權出讓合同；

(f) WHA Eastern Seaboard Industrial Estate 4 Company Limited與泰國數據中心公司就以初步代價494,915,105.74泰銖(已按照當中所載條款，根據於所有權轉讓日期測量的該土地實際總面積相對於概約面積調整至494,626,019.81泰銖)收購該土地所訂立日期為2025年5月15日的土地買賣協議；

(g) 泰國公司、HVL、文先生及Zeawaa Green Co.,Ltd.就規管泰國公司的管理及營運事宜所訂立日期為2025年5月27日的股東契據(「**股東契據**」)；

(h) 文先生(作為授予人)與本公司(作為承授人)所訂立日期為2025年6月19日的認購期權契據(經日期為2025年12月10日的補充認購期權契據修訂及補充)及文先生與本公司所訂立日期為2026年3月27日的終止契據;

(i) Zeawaa Green Co.,Ltd.與泰國公司於2026年2月4日所訂立本金額為193,406,750.00泰銖(「**2月貸款**」)的貸款協議(經日期為2026年5月1日的補充協議修訂及補充);

(j) 馬先生(作為授予人)與本公司(作為承授人)所訂立日期為2026年3月27日的認購期權契據;

(k) 泰國公司、HVL、Zeawaa Green Co.,Ltd.、文先生、Yeung Kit Ying及GraceBao Co., Ltd.就修訂股東契據所訂立日期為2026年5月19日的股東契據之第二份修訂契據;

(l) 本公司、許偉倫先生及洪光椅先生就認購本金總額為117,750,000港元的可換股債券所訂立日期為2026年6月3日的認購協議;

(m) Zeawaa Green Co.,Ltd.與泰國公司於2026年6月8日所訂立本金額為124,000,000.00泰銖(連同2月貸款,統稱「**該等貸款**」)的貸款協議;

(n) CEWA Green與泰國公司就以代價2,988,643,770泰銖買賣泰國數據中心公司全部已發行股份的49%所訂立日期為2026年8月31日的股份買賣協議;

(o) 泰國公司、泰國數據中心公司及CEWA Green就規管泰國數據中心公司的管理及營運事宜所訂立日期為2026年9月4日的股東協議;

(p) 泰國公司、HVL、Zeawaa Green Co.,Ltd.、文先生、Yeung Kit Ying及GraceBao Co., Ltd.就終止股東契據所訂立日期為2026年9月4日的終止契據;

(q) Zeawaa Green Co.,Ltd.與泰國公司就清償該等貸款及解除以Zeawaa Green Co.,Ltd.為受益人所設立或存續的所有擔保權益所訂立日期為2026年9月4日的清償及解除契據;及

(r) 買賣協議。

9. 其他事項

(a) 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。

(b) 本公司的中國主要營業地點地址為中國四川省成都市武侯區聚龍路68號摩爾車滙A401。

(c) 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11樓1123室。

(d) 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

(e) 本公司的公司秘書為袁麗嫦女士，彼自2023年5月31日起獲委任。袁女士持有澳洲莫納什大學會計學學士學位，現為香港會計師公會資深會員及澳洲會計師公會會員。

(f) 本公司的審核委員會(「**審核委員會**」)目前由全部三名獨立非執行董事陳永傑先生、林小冬先生及陳珮珊女士組成。審核委員會的主要職責為透過就本集團內部監控、內部審核職能及風險管理系統的成效提供獨立意見，監督本公司財務報表的收支、透明度及完整性以及財務報告原則的應用，審閱與外部核數師的關係及其獨立性評估以及本公司會計人員的資源、資格和經驗的充足性、其培訓計劃及預算，為董事會提供協助。陳永傑先生擁有GEM上市規則所規定之適當專業資格、會計及財務管理專業知識。有關審核委員會成員之背景及董事職位(及過往董事職位)(如有)的更多資料，請參閱於2026年9月30日刊發的本公司截至2026年6月30日止年度的年報。

10. 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)止不少於14日期間於本公司網站https://www.qtbgjj.com及聯交所網站可供查閱：

(a) 買賣協議；

(b) 董事會函件，其全文載於本通函第8頁至第29頁；

(c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第30頁；

(d) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，其全文載於本通函第IFA-1頁至第IFA-22頁；

(e) 本公司截至2026年6月30日止三個年度各年的年報；

(f) 天職香港會計師事務所有限公司就目標集團出具的會計師報告，其全文載於本通函附錄二；

(g) 天職香港會計師事務所有限公司就編製經擴大集團的未經審核備考財務資料出具的核證報告，其全文載於本通函附錄三；

(h) 瑋鉑顧問有限公司編製的估值報告，其全文載於本通函附錄四；

(i) 本附錄「6.專家及同意書」一段所述的同意書；及

(j) 本通函。

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)

股東特別大會通告

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2026年11月16日(星期一)上午十一時正假座香港新界荃灣楊屋道8號如心廣場2座16樓1603B室舉行股東特別大會(「**股東特別大會**」),以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案:

除另有指明外,本通告所用詞彙與本公司日期為2026年10月28日的通函(「**通函**」)內所界定者具有相同涵義。

普通決議案

「**動議**

(a) 批准、確認及追認本公司(作為買方)與馬明輝先生(作為賣方)就本公司按代價有條件收購(i)銷售股份(佔目標公司已發行股本約52%),及(ii)銷售貸款所訂立日期為2026年9月18日的買賣協議(註有「A」字樣之副本已提呈股東特別大會,並由股東特別大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易;及

(b) 授權任何一名董事進行其可能全權酌情認為使買賣協議及其項下擬進行之交易生效或就此而言屬必要、可取或權宜之一切有關行動及事宜,簽立一切有關文件、契據或文據,以及採取一切有關步驟。」

承董事會命
智昇集團控股有限公司
行政總裁兼執行董事
賴寧寧

香港,2026年10月28日

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
武侯區
聚龍路68號
摩爾車滙A401

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11樓1123室

附註：

1. 為確認股東是否有權出席股東特別大會並於會上表決，本公司將由2026年11月11日(星期三)至2026年11月16日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會辦理任何股份過戶手續。釐定股東出席股東特別大會及於會上投票之資格的記錄日期將為2026年11月16日。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，股份之未登記持有人須確保最遲於2026年11月10日(星期二)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以辦理登記。

2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，均有權委派其他人士作為其委任代表出席股東特別大會及代其投票。凡持有兩股或以上股份之股東可委任一名以上受委代表代其出席股東特別大會及投票。受委代表毋須為股東。

3. 代表委任表格及已簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於股東特別大會(或其任何續會)指定舉行時間48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

4. 填妥及送交代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會並在會上投票，在此情況下，代表委任文據將被視為撤銷論。

5. 倘任何股份之持有人為聯名持有人，則其中任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則此等出席的人士中，只有在名冊內就有關股份排名首位的人士方有權就其投票。

6. 隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

7. 於股東特別大會上之任何表決均須以投票方式進行。

8. 代表委任表格須由股東或其書面正式授權之授權人簽署，或倘委任人為法團，則須加蓋公司印鑑，或由公司負責人或獲授權人士簽署。

9. 若股東特別大會當天上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號或香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」生效，股東特別大會將會推遲。本公司將在本公司網站www.qtbgjj.com及聯交所網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」頁面發佈公告，通知股東重新安排的會議日期、時間及地點。

截至本通告日期，董事會由執行董事賴寧寧先生、易聰先生、梁興軍先生及馬明輝先生；非執行董事羅國強先生；及獨立非執行董事陳永傑先生、林小冬先生及陳珮珊女士組成。