

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

CAPINFO
CAPINFO COMPANY LIMITED*
首都信息發展股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)
(股份代號：1075)

公告
租賃協議下之關連交易

租賃協議

董事會宣佈，於2025年8月29日，本公司之關連附屬公司首信科技(作為承租人)與科創匯聚(作為出租人)訂立租賃協議一以及租賃協議二。據此，首信科技(作為承租人)同意向科創匯聚(作為出租人)租賃位於希格瑪大廈之該等物業。

上市規則之涵義

首信科技由本公司持有約71.2%的權益，為本公司之關連附屬公司。科創匯聚為北科建全資子公司，北科建由本公司控股股東北京國資公司持有約69.9%權益，故根據《上市規則》，北科建和科創匯聚為國資公司之聯繫人，因而成為本公司之關連人士。

根據《企業會計準則第21號》，首信科技根據各租賃協議將支付之租金將被確認為使用權資產，且就上市規則而言，將被視為本集團收購資產。首信科技根據各租賃協議將支付之物業管理費將於各租賃協議之租賃期內確認為本集團開支。因此，根據上市規則第14A章，支付各租賃協議下之租金構成本公司之關連交易，而支付各租賃協議下之物業管理費構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，租賃協議下擬進行的所有交易應合併處理。由於租賃協議合併計算下本集團將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於0.1%但低於5%，因而，根據上市規則第14A章，租賃協議下之交易及租金的支付安排須遵守申報及公告的規定，但獲可豁免遵守獨立股東批准的規定。由於年度物業管理費金額的所有適用百分比率均低於5%且金額低於港幣3百萬，因而，根據上市規則第14A章，物業管理費的支付安排獲豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

背景

董事會宣佈，於2025年8月29日，本公司之全資附屬公司首信科技(作為承租人)與科創匯聚(作為出租人)訂立租賃協議一以及租賃協議二。

租賃協議一之主要條款

日期：	2025年8月29日
訂約方：	(1) 首信科技(作為承租人)；及 (2) 科創匯聚(作為出租人)
租賃物業及面積：	北京市海澱區知春路49號(希格瑪大廈)3A層3A01、3A02-1、3A07房間，租賃面積合計2,500.14平方米。
物業用途：	辦公用途
租期：	自2025年9月1日至2028年8月31日
租金：	租金按日計價，2025年9月1日至2027年8月31日單價為每日人民幣4.13元/平方米；2027年9月1日至2028年8月31日單價為每日人民幣4.34元/平方米(租期內租金第3年漲幅5%)。 租期租金總額為人民幣10.57百萬元(含稅)，由首信科技向科創匯聚支付。

自2025年9月1日起至2025年11月30日為免租優惠期，該免租優惠期內，首信科技無需支付租金，但應當支付該期間的物業管理費等相關費用。

物業管理費：物業管理費按日計價，單價為每日人民幣1.2元／平方米。物業管理費單年費用約為人民幣1.10百萬元(含稅)，三年總額為人民幣3.29百萬元(含稅)，由首信科技向科創匯聚支付。

租賃協議二之主要條款

日期：2025年8月29日

訂約方：(1) 首信科技(作為承租人)；及
(2) 科創匯聚(作為出租人)

租賃物業及面積：北京市海澱區知春路49號(希格瑪大廈)3A層3A03房間，租賃面積合計669.84平方米。

物業用途：辦公用途

租期：自2025年9月1日至2028年8月31日

租金：租金按日計價，2025年9月1日至2027年8月31日單價為每日人民幣4.13元／平方米；2027年9月1日至2028年8月31日單價每日為人民幣4.34元／平方米(租期內租金第3年漲幅5%)。

租金總額為人民幣2.83百萬元(含稅)，由首信科技向科創匯聚支付。

自2025年9月1日起至2025年11月30日為免租優惠期，該免租優惠期內，首信科技無需支付租金，但應當支付該期間的物業管理費等相關費用。

物業管理費：物業管理費按日計價，單價為每日人民幣1.2元／平方米。物業管理費單年費用約為人民幣0.3百萬元(含稅)，三年總額為人民幣0.88百萬元(含稅)，由首信科技向科創匯聚支付。

會計處理

根據《企業會計準則第21號》，由於首信科技根據租賃協議將支付之款項包括租賃(即租金)部分以及非租賃(即物業管理費)部分，因此不同的會計處理方法將適用。

根據《企業會計準則第21號》，租賃協議項下之租賃付款為資本性質，故租賃協議之辦公室物業將於2025年9月1日確認為本集團之使用權資產，金額為人民幣11.57百萬元。租賃協議項下之租金及物業管理款項預期將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源結付。

租金的基準

該等物業之租金和物業管理費乃經本集團與創科匯聚按公平原則磋商，並按一般商業條款釐定。在釐定租金和物業管理費時，本集團已參考鄰近地區同類物業之租賃價格以及科創匯聚向其他租戶出租希格瑪大廈有關單位之租賃價格。科創匯聚向首信科技收取之租金和物業管理費屬於合理的市場價格水平。

訂立關連交易之原因及益處

本公司及其附屬公司之主要業務主要包括於中國提供信息科技服務。新辦公室物業將用於擴大現有辦公室物業，以及省卻首信科技將予產生之裝修成本，在商業上為必要及有利的。經考慮租賃協議項下之條款乃經本集團與科創匯聚公平磋商後釐定，並已參考(除其他次要考慮因素)位於鄰近地區其他可比較辦公室物業之市場租金，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃協議之條款及應付租金屬公平合理，乃按一般或更優的商業條款訂立，且租賃協議乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

非執行董事嚴軼女士因作為北京國資公司的僱員，被視為於相關董事會議案中擁有重大權益，為相關董事會議案的關連方董事，故應對相關董事會議案迴避表決。除上述董事外，概無其他董事於相關董事會議案中擁有重大權益。

訂約方的資料

本集團

本公司為於1998年1月23日在中國成立之股份有限公司。北京國資公司擁有約63.3%權益，為本公司最大股東，實際控制本公司。本公司主要業務包括產品、軟件開發及服務；行業解決方案；以及運營及運維服務。

首信科技為於2006年5月29日於中國成立之有限責任公司，並由北京市人民政府最終控制，主要從事信息系統集成、軟件開發、網絡和信息系統運營維護等服務。本公司持有首信科技約71.2%權益。

租賃協議的出租方

北科建成立於1999年11月18日。北京國資公司擁有北科建69.9%股權，為北科建控股股東。北科建以科技園區開發與運營管理為主業，以住宅地產、併購投資和能源運營為輔的業務體系。

科創匯聚屬於北科建的全資子公司，成立於2022年5月16日，主要從事園區管理、企業管理諮詢、非居住房地產租賃等服務。

上市規則之涵義

首信科技由本公司持有約71.2%的權益，為本公司之關連附屬公司。科創匯聚為北科建全資子公司，北科建由本公司控股股東北京國資公司持有約69.9%權益，故根據《上市規則》，北科建和科創匯聚為國資公司之聯繫人，因而成為本公司之關連人士。

根據上市規則第14A.81條，租賃協議下擬進行的所有交易應合併處理。由於租賃協議合併計算下本集團將予確認之使用權資產總值的相關適用百分比率高於0.1%但低於5%，因而，根據上市規則第14A章，租賃協議下之交易及租金的支付安排須遵守申報及公告的規定，但可豁免遵守獨立股東批准的規定。由於年度物業管理費金額的所有適用百分比率

均低於5%且金額低於港幣3百萬，因而，根據上市規則第14A章，物業管理費的支付安排獲豁免遵守申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「北科建」	指	北京科技園建設(集團)股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份有限公司，為科創匯聚的全資母公司，由北京國資公司持有約69.9%權益
「董事會」	指	本公司董事會
「北京國資公司」	指	北京市國有資產經營有限責任公司，於中國成立的公司，由北京市政府全資擁有，為本公司控股股東
「首信科技」	指	首都信息科技發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為本公司之非全資關聯附屬公司
「本公司」	指	首都信息發展股份有限公司，一家於1998年1月23日在中國註冊成立之股份有限公司，本公司股本中每股面值人民幣1.0元的境外上市外資股於聯交所主板上市(股份代號：1075)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「關連交易」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「科創匯聚」	指	北京科創匯聚產業運營管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司，為北科建的全資附屬公司
「租賃協議」	指	租賃協議一及租賃協議二
「租賃協議一」	指	首信科技與科創匯聚於2025年8月29日就租賃希格瑪大廈3A層3A01、3A02-1、3A07房間之租賃協議
「租賃協議二」	指	首信科技與科創匯聚於2025年8月29日就租賃希格瑪大廈3A層3A03房間之租賃協議
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「該等物業」	指	希格瑪大廈3A層3A01、3A02-1、3A03、3A07房間
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「希格瑪大廈」	指	希格瑪大廈，位於中國北京市海澱區知春路49號
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「附屬公司」 指 具有上市規則所賦予之涵義

「%」 指 百分比

承董事會命
首都信息發展股份有限公司
董事長
余東輝

中華人民共和國，北京，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，本公司之執行董事分別為余東輝先生及張益謙先生，而本公司之非執行董事分別為嚴軼女士、辛雙百先生、趙淑杰女士、姜巍先生及王昱錚先生，以及本公司之獨立非執行董事分別為宮志強先生、張偉雄先生、董進先生、李建強先生及周景林先生。

* 僅供識別