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，概不就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之任何損失承擔任何責任。

中國信息科技發展有限公司
CHINA INFORMATION TECHNOLOGY DEVELOPMENT LIMITED
（於開曼群島註冊成立的有限公司）
（股份代號：08178）

有關出售物業之主要交易

本公司之財務顧問

衍丰企業融資有限公司

出售事項

於二零二五年六月十九日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資附屬公司）與買方（獨立第三方）訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購該物業，代價為人民幣150,000,000元（相當於約163,800,000港元）。

GEM上市規則之涵義

由於有關買賣協議及其項下擬進行之交易之一個或多個相關適用百分比率超過25%但低於75%，故根據GEM上市規則第十九章，買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第十九章所載之通告、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於本公司將召開以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的股東特別大會上放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情;(ii)該物業之估值報告;及(iii)召開股東特別大會通告之通函,預期將於二零二五年七月十一日或之前寄發予股東。

完成須待若干先決條件獲達成後方可作實,因此未必會落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

出售事項

於二零二五年六月十九日(交易時段後),賣方(本公司之間接全資附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立買賣協議,據此,賣方有條件同意出售而買方有條件同意收購該物業,代價為人民幣150,000,000元(相當於約163,800,000港元)。

買賣協議之主要條款載列如下:

日期

二零二五年六月十九日(聯交所交易時段後)

訂約方

(1) 賣方,本公司之間接全資附屬公司;及

(2) 買方,獨立第三方。

將予出售之資產

根據買賣協議,買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售該物業。該物業位於中國廣東省廣州市天河區麓景路123號,總建築面積為10,518.74平方米。

代價

出售事項的總代價為人民幣150,000,000元(相當於約163,800,000港元)。買方須根據以下付款時間表以現金或透過銀行轉賬向賣方支付代價:

(i) 買方須於簽署買賣協議日起15個營業日內向託管賬戶支付人民幣10,000,000元(相當於約10,920,000港元)(「**按金**」)作為可退還按金(以開立託管賬戶為準)。按金應於完成時視為代價的一部分;及

(ii) 餘額人民幣140,000,000元(相當於約152,880,000港元)(「**第二筆款項**」)須由買方於買賣協議訂明的所有先決條件達成當日後15日內支付予託管賬戶。

代價基準

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)(i)根據估值師按收益法進行之初步估值,該物業於二零二五年五月三十一日之初步估值為人民幣155,000,000元;及(ii)下文「出售事項之理由及裨益」一節所載之出售事項之理由及裨益後公平磋商釐定。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後,方可作實:

(i) 賣方已根據GEM上市規則就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有須取得之必要同意及批准;

(ii) 股東特別大會已根據GEM上市規則正式召開,股東已透過投票表決方式通過決議案,以批准買賣協議及其項下擬進行之交易;

(iii) 估值師已就該物業於二零二五年五月三十一日之公平值發出估值報告;及

(iv) 賣方與買方已就買賣協議及其項下擬進行之交易取得所有須取得之必要批准。

上述條件概不可豁免。於本公告日期,概無先決條件已獲達成。

根據買賣協議的條款及條件，倘上述條件未能於簽署買賣協議日起110日內(即於二零二五年十月六日或之前)達成，則買賣協議即告終止，按金將退還予買方，而買賣協議項下擬進行之交易將不會進行。

完成

買方與賣方應於買方向託管賬戶支付第二筆款項後10個營業日內，共同向相關政府機構辦理物業轉讓登記。完成將於該物業之業權轉讓登記完成及訂約方簽署物業交割確認書後作實。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事提供資訊科技基礎設施解決方案及維護服務以及證券買賣。

賣方

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事資產收購以及提供管理及顧問服務。於本公告日期，賣方為該物業的登記擁有人。

買方

買方為於中國註冊成立的有限公司，並由大有數字資源有限責任公司(「**大有數字**」)間接全資擁有，大有數字由中國中信集團有限公司、華迪計算機集團有限公司及中共中央黨校(國家行政學院)擁有。大有數字及其附屬公司主要從事國家黨校數字化信息系統建設，涵蓋中央黨校網站、遠程教育、電視台、教學及基礎設施支持，並為全國3,000多所各級中央黨校提供數字資源共建及共享服務。據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方、大有數字及其聯繫人均為獨立第三方。

有關該物業的資料

該物業為一幢作商業及辦公用途的綜合樓宇，由11個單位組成，並由賣方持有作投資用途。該物業位於中國廣東省廣州市天河區麓景路123號，總建築面積為10,518.74平方米。於本公告日期，該物業以銀行貸款作抵押，其結餘約為人民幣32,000,000元，而本公司為擔保人。

該物業目前由賣方租賃予廣州市嘉怡頤養院有限公司(「**廣州嘉怡**」)(一間根據中國法律成立的有限公司及為獨立第三方)，租期自二零二一年三月五日至二零四一年三月四日。於本公告日期，廣州嘉怡結欠賣方的未付租金約為人民幣9,780,000元。賣方已於二零二五年一月二十二日針對廣州嘉怡向廣州市越秀區人民法院提起訴訟，以終止租賃協議並收回未付租金及租賃物業。於本公告日期，該訴訟仍在審理中，而租賃物業仍由廣州嘉怡佔用。買方明確知悉賣方與廣州嘉怡之間的租賃糾紛狀況。根據買賣協議的條款及條件，於完成及向買方交付該物業後，(i)買方不得因任何租賃糾紛及╱或未能使用該物業而追究賣方任何違約責任及要求賣方賠償；及(ii)賣方與廣州嘉怡之間的租賃合約項下的權利及義務，連同租賃糾紛中的權利及該物業帶來的孳息或收入(包括廣州嘉怡結欠賣方的租金及╱或該等租賃糾紛帶來的違約金，惟賣方已經收取的租金及按金除外)將轉讓予買方。

以下載列截至二零二三年十二月三十一日及二零二四年十二月三十一日止財政年度該物業的財務資料概要：

	截至二零二三年十二月三十一日止年度(未經審核)	**截至二零二四年十二月三十一日止年度(未經審核)**
	概約千港元	*概約千港元*
收益	11,185	11,194
除税前淨利潤╱(虧損)	3,744	(11,581)
除税後淨利潤╱(虧損)	3,744	(11,581)

於二零二四年十二月三十一日，該物業的賬面值約為216,040,000港元。

出售事項之理由及裨益

茲提述本公司日期為二零二二年十月二十一日之公告，本公司一直為該物業尋找買家。由於本公司未能與買方訂立任何出售該物業之協議，本公司與廣州嘉怡訂立租賃合約，為本集團產生租金收入，而本公司可繼續為該物業物色新投資者。然而，誠如上文「有關該物業的資料」一節所論述，廣州嘉怡結欠賣方之未付租金於本公告日期已達約人民幣9,780,000元。賣方已針對廣州嘉怡提起訴訟，以終止租賃協議並收回未付租金及租賃物業。

此外，根據全球領先的商業房地產服務公司戴德梁行(為業主及租戶提供服務，在全球約400個辦事處及60個國家擁有約52,000名員工)對廣州寫字樓市場進行的市場研究(https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/marketbeat-pdfs/2025/q1/apac-and-gc/guangzhou-office-marketbeat-q1-2025-final.pdf?rev=ca8abecbdebf422bb6712aa7a321e1d4)，廣州寫字樓的整體空置率於二零二五年第一季度攀升至19.3%。另一方面，廣州寫字樓市場在未來三年將有2,500,000平方米的新增供應。因此，報告建議業主應優化租賃策略、租戶招攬方式及營運管理，以更好地應對挑戰。鑒於廣州寫字樓租賃市場的挑戰性市況及日益激烈的競爭，董事認為，出售事項為本公司變現該物業價值及將其財務資源重新分配至其他業務需求以及增加本集團一般營運資金的良機。

經考慮(i)賣方與廣州嘉怡之間的租賃糾紛及向廣州嘉怡收回未付租金所需的時間及成本；(ii)廣州寫字樓租賃市場日益激烈的競爭；(iii)該物業於二零二五年五月三十一日的估值；及(iv)下文所披露出售事項所得款項的擬定用途，董事認為，買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

出售事項所得款項用途

經扣除有關出售事項的估計開支後，出售事項所得款項淨額將約為163,230,000港元。本公司擬將所得款項淨額用作以下用途：

(i) 約34,940,000港元用於償還以該物業作抵押的銀行貸款；

(ii) 約20,800,000港元用於償還其他貸款；

(iii) 約67,630,000港元用於本集團的未來業務發展；及

(iv) 約39,860,000港元將用作本集團未來18個月的一般營運資金(包括租金、薪金及其他行政開支)。

出售事項之財務影響

根據(i)出售事項的總代價;(ii)該物業於二零二四年十二月三十一日的賬面值約216,040,000港元;(iii)有關出售事項的估計開支約570,000港元;及(iv)就該物業租金收入的貿易應收款項的估計減值虧損約10,680,000港元,估計將因出售事項錄得虧損約63,490,000港元。

有關出售事項之實際財務影響須待本公司核數師審閱及最終審核,因此可能與上述數字有所差異。股東及本公司潛在投資者應注意,上述估算僅供說明用途。

GEM上市規則之涵義

由於有關買賣協議及其項下擬進行之交易之一個或多個相關適用百分比率超過25%但低於75%,故根據GEM上市規則第十九章,買賣協議及其項下擬進行之交易構成本公司之主要交易,因此須遵守GEM上市規則第十九章所載之通告、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信,概無股東或其聯繫人於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益,因此,概無股東須於本公司將召開以批准買賣協議及其項下擬進行之交易的股東特別大會上放棄投票。

一般事項

一份載有(其中包括)(i)出售事項之進一步詳情;(ii)該物業之估值報告;及(iii)召開股東特別大會通告之通函,預期將於二零二五年七月十一日或之前寄發予股東。

完成須待若干先決條件獲達成後方可作實,因此未必會落實。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國信息科技發展有限公司，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（股份代號：8178）
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議出售該物業
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，會上將提呈決議案，以考慮及酌情批准(其中包括)買賣協議及其項下擬進行之交易
「GEM」	指	由聯交所營運的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	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見GEM上市規則)、獨立於本公司及其關連人士且與彼等任何一方或彼等各自之聯繫人概無關連之任何個人或公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

「該物業」	指	中國廣東省廣州市天河區麓景路123號裝飾大廈
「買方」	指	廣東新景晟產業投資有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為獨立第三方
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售該物業訂立日期為二零二五年六月十九日的買賣協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	宏展國際評估有限公司，一名獨立估值師
「賣方」	指	廣州信豐投資諮詢有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言，除文義另有所指或明確指明外，人民幣兑換港元乃按約人民幣1元兑1.092港元之匯率換算。該匯率僅供説明，並不表示任何港元或人民幣金額已經、可以或可能按該匯率或任何其他匯率或任何匯率換算。

承董事會命
中國信息科技發展有限公司
主席兼行政總裁
黃景兆

香港，二零二五年六月十九日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃景兆先生(主席兼行政總裁)、朱喬華先生及So Han Meng Julian先生；非執行董事李世榮議員，MH,JP及梁嘉銘女士，MH；以及獨立非執行董事陳聖蓉博士、黃海權先生及朱煥釗先生。

本公告(各董事願共同及個別對此負全責)乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則之規定以提供有關本公司之資料。各董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份；及本公告並無遺漏其他事項致使本公告任何聲明或本公告有所誤導。

本公告將刊載於本公司網站(http://www.citd.com.hk)及自刊載日期起計在聯交所網站(http://www.hkexnews.hk)「最新上市公司公告」頁內保留最少7日。