

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份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。



**CIG SHANGHAI CO., LTD.**  
**上海劍橋科技股份有限公司**  
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)  
(股份代號：6166)

**關連交易**  
**訂立租賃協議**

董事會謹此宣佈，於2026年2月27日(交易時段後)，本公司之附屬公司浙江劍橋通信設備有限公司(作為承租人)與嘉善縣中新產業發展投資有限公司(作為出租人)訂立租賃協議，自2026年4月1日起至2035年12月31日止(包括首尾兩日)，為期九年九個月。

嘉善縣中新產業發展投資有限公司持有本公司重大附屬公司浙江劍橋通信設備有限公司約33.33%股權。根據《上市規則》第14A章的規定，嘉善縣中新產業發展投資有限公司為本公司的關連人士，租賃協議項下之交易構成本公司的關連交易。

根據《中國企業會計準則第21號 — 租賃》，本集團(作為承租人)須於綜合財務狀況表中確認租賃協議項下的使用權資產及租賃負債。因此，租賃協議項下之交易根據《上市規則》第14A章構成本公司的一次性關連交易。本集團於租賃協議項下將予確認使用權資產之合共價值約為人民幣6,378.55萬元。該金額乃參考租賃協議項下整個租期內應付租金總額(含增值稅)的現值計算得出，且尚未經審核，最終金額以公司與審計師進一步確認的金額為準。

由於本公司就租賃協議將予確認的使用權資產總值計算的所有適用百分比率(定義見《上市規則》)超過0.1%但低於5%，故根據《上市規則》第14A章，租賃協議項下之交易須遵守申報及公告之規定，惟豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事會謹此宣佈，於2026年2月27日(交易時段後)，本公司之附屬公司浙江劍橋通信設備有限公司(作為承租人)與嘉善縣中新產業發展投資有限公司(作為出租人)訂立租賃協議。

## 1. 租賃協議之主要條款

### 1.1 訂約方

- 出租人：嘉善縣中新產業發展投資有限公司
- 承租人：浙江劍橋通信設備有限公司(本公司之附屬公司)

### 1.2 租賃物業

租賃物業位於嘉善魏塘街道中新大道378號2號廠房，房產權證書中標註建築面積為88,815.11平方米(產權證號碼：浙(2025)嘉善縣不動產權第0026759號)。自2031年1月1日起，承租面積以承租人屆時實際使用的面積為準。

### 1.3 租賃用途

工業／辦公／倉儲

### 1.4 租賃期限

自2026年4月1日起至2035年12月31日止(包括首尾兩日)，為期九年九個月。

## 1.5 租金及支付條款

- 2026年4月1日至2030年12月31日：經考慮《評估報告》的市場評估價後，雙方約定租金為人民幣10元／月／平方米(含增值稅)計算，租賃面積為88,815.11平方米。因此，此租賃期間的租金總額約為人民幣5,062.46萬元。
- 2031年1月1日至2035年12月31日：租金按承租人屆時實際使用的面積，以及《評估報告》中的市場評估價給予租金的40%折扣，即人民幣6元／月／平方米(含增值稅)計算。若以初始的租賃面積計算，則此租賃期間的租金總額約為人民幣3,197.34萬元。
- 租金定價基準：上述租金乃經訂約方公平磋商後釐定，參考了《評估報告》、同區域同類物業的現行市場租金、物業面積、配套設施及使用年限等因素，確保租金水平公平合理，不遜於獨立第三方提供的條款。
- 支付方式：租金按先用後付、每一年為一期的方式支付。每期期滿後雙方另行商議確定具體付款時間，最晚不晚於次年12月31日前。若付款日當天為非營業日，承租人應於該日之後的第一個營業日支付。租賃協議項下的應付租金將主要由本集團內部資源撥付。
- 根據《評估報告》，本次評估的詳情載列如下：

### 1. 評估結果

評估對象為租賃物業租賃權。評估範圍為位於嘉善魏塘街道中新大道378號2號廠房租賃權，建築物面積為88,815.11平方米。

根據評估報告，採用市場法的評估結論，截止評估基準日2025年12月31日，評估值共為每月人民幣870,400.00元，單價每平方米人民幣9.80元。

## 2. 評估方法的選擇

市場法是以現實市場上的可比實例來評價評估對象的現行公平公允價值，它具有評估角度和評估途徑直接、評估過程直觀、評估數據直接取材於市場、評估結果說服力強的特點。對於本次評估範圍內的房地產，其同一供求圈內近期類似廠房租賃權交易案例較多，因此本次評估對該類廠房租賃權可以採用市場法進行評估。

收益法是指預計評估對象未來的正常淨收益，選擇適當的資本化率將其折現到評估時點後進行累加，以此估算評估對象客觀合理價格或價值的方法。由於本次評估對象目前處於裝修階段，尚未出租使用，其未來現金流難以預測，故不宜採用收益法評估。

成本法是現時條件下重新購置或建造一個全新狀態的被評估資產所需的全部成本，減去被評估資產已發生的貶值，得到的差額作為評估資產的評估值的一種資產評估方法。本次評估對象為廠房租賃權，該類資產在當地有較成熟的交易市場，從成本的角度難以合理體現其公允價值，故不宜採用成本法評估。

因此，根據評估對象的特點，本次評估採用市場法進行評估。

## 3. 評估過程

市場法是選取具有可比性的三個(或三個以上)廠房租賃權交易實例，即將被評估的廠房租賃權與市場近期已成立的相類似的廠房租賃權價格相比較，考慮評估對象與每個可比實例之間在土地價值影

響諸因素方面的差異，並據此對可比實例的交易價格進行比較調整，從而得出多個比準參考值，再通過綜合分析，調整確定被評估廠房租賃權主力前期的評估值。

基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C$$

式中：

P = 委評廠房租賃權評估價值；

P' = 可比實例交易價格；

A = 交易情況修正系數；

B = 交易日期修正系數；

C = 房地產狀況修正系數。

交易情況修正系數A用於將可比實例的交易價格調整為一般市場情況下的正常、客觀、公正的交易價格；交易日期修正系數B用於將可比實例的交易價格調整為評估基準日的價格；房地產狀況修正系數C用於調整委估建築物與可比實例狀況不同造成的差異，包括：區位狀況調整、實物狀況調整和權益狀況調整。

#### 4. 評估假設

本次評估是建立在以下假設和限制條件下的：

##### (一) 特殊性假設和限制條件

1. 委託方對其提供資料的真實性、準確性、合法性負責；
2. 假設評估對象價格形成於所屬地區公開、平等、自願的交易市場，且其運作方式和程序符合國家有關法律、法規和地方有關規定。

## (二) 一般性假設和限制條件

1. 評估結果是反映評估對象在本次評估特定目的下，根據公開原則確定的現行參考價值，沒有考慮特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估價值的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力、不可預見事件對資產價格的影響。當前述條件及評估中遵循的其他情況發生變化時，估價結果一般會失效；
2. 評估結果僅為委託方提供評估對象在本次評估目的下的價值參考依據，不能作為其他目的和行為的參考依據；
3. 本次評估不作為確定評估對象權屬依據。

### 5. 評估結果

經評定估算，在評估前提和假設充分實現的條件下，得出如下評估結果：截至評估基準日2025年12月31日，嘉善縣中新產業發展投資有限公司擬出租廠房涉及的2號車間租賃權價值評估值為每月人民幣870,400.00元，單價每平方米人民幣9.80元。

### 6. 評估報告提出日期

本次評估報告提出日期為2025年12月31日。

董事會經考慮租賃物業的物業特點、所在地點、可比較市場交易及租賃前景後，認為評估師採用市場法進行評估屬公平合理。董事會亦已審閱並考量可比物業租賃資料、評估師所應用的評估原則、評

估假設以及評估所採用的計算基準，以執行獨立評估，從而確定評估中所採納的關鍵輸入數據、可比案例及假設的公平合理性。

基於上述情況，以及(i)評估師具備足夠經驗及資質以獨立執行該評估；(ii)評估報告所載租賃物業租賃權於評估基準日的評估值；及(iii)據此釐定的租賃協議對價，董事會經考慮該評估結果後認為，租賃協議之對價公平合理，符合本公司及其全體股東的利益。

## **1.6 其他費用**

承租人應承擔租賃期內由其使用產生的水、電、燃氣、通訊費用。如該等費用由出租人先行墊付，承租人應於收到出租人開具的費用確認單和相關憑證後30天內支付給出租人。未列明的其他費用，由雙方後續協商確定支付方。

## **1.7 分租、轉租及續租**

- 租賃期內，承租人根據產業佈局，有權進行分租及轉租，但需符合產業導向並提前書面通知出租人。
- 租賃期屆滿，承租人如需續租，須在租期屆滿六個月前向出租人提出續約的書面要求，同等條件下承租人享有優先續租權。

## **1.8 優先購買權**

無論出租人是出售物業單元的部分或全部，或者出售物業單元所處區域等時，承租人均享有優先購買權。

## **2. 會計處理及使用權資產**

根據《中國企業會計準則第21號 — 租賃》，本集團作為承租人，須於綜合財務狀況表中確認租賃協議項下的使用權資產及租賃負債。本集團於租賃協議項下將予確認使用權資產之合共價值約為人民幣6,378.55萬元。該測算基於：本次租

賃租金為含增值稅金額(增值稅稅率9%)，計算時採用5年以上貸款市場報價利率(LPR)3.5%作為年折現率(基於本集團類似經濟環境下的增量借款利率估算)。該金額乃參考租賃協議項下整個租期內應付租金總額(含增值稅)的現值計算得出，且尚未經審核，最終金額以公司與審計師進一步確認的金額為準。

### 3. 訂立租賃協議之理由及裨益

基於本集團業務發展需要，出租人及承租人已於2026年1月1日簽署租賃合同，出租人將租賃物業出租給乙方使用，租賃期為2026年1月1日至2026年3月31日止的三個月。園區為支持企業發展，上述租賃期間為免租期。截至本公告日期，承租人尚未就租賃物業支付任何租金或確認任何使用權資產，因此各項適用百分比率均低於5%且亦低於300萬港元。因此，該交易獲全面豁免遵守《上市規則》第14A章項下關連交易的規定。

本次訂立租賃協議，旨在為本公司附屬公司浙江劍橋通信設備有限公司提供穩定、合適的廠房設施，以滿足其日常生產經營、辦公及倉儲之需要，有利於保障其業務的持續開展及穩定發展，符合本集團的整體業務規劃及發展戰略。

租賃協議項下的租金經公平磋商確定，參考了市場同類物業租金水平，租金條款優於市場平均水平，有助於本集團控制運營成本。本次租賃主要為因應本集團生產規模持續擴張的實際需求，租賃物業的地理位置優越、配套設施完備，不僅能充分承接新增產能，滿足本集團長期發展規劃，還可有效避免頻繁搬遷帶來的營運中斷、產能波動及額外成本支出，為業務穩健擴張提供堅實保障。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，本次關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中經訂約方公平磋商後按一般商務條款或更佳條款訂立，租賃協議的條款公平合理，且關連交易符合本公司及股東的整體利益。

經本公司作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，概無董事於交易中擁有任何重大利益，因此，並無董事需就與租賃協議及其項下擬進行之交易有關的董事會決議案放棄表決權。

#### **4. 有關訂約各方之資料**

##### **4.1 本公司及本集團**

本公司主要從事電信、數通、企業網絡及家庭網絡領域的終端設備(涵蓋電信寬帶、無線網絡與小基站、邊緣計算與工業互聯產品)以及高速光模塊產品的研發、生產與銷售。本集團包括本公司及其附屬公司，致力於為全球客戶提供高品質的光通信解決方案。

##### **4.2 承租人**

浙江劍橋通信設備有限公司，為本公司附屬公司，成立於2023年7月18日，註冊地址為中國浙江省嘉善縣嘉魏路18號，主要從事通信設備及相關產品的生產、銷售及技術服務。

##### **4.3 出租人**

嘉善縣中新產業發展投資有限公司，註冊地址為中國浙江省嘉善縣魏塘街道，主要從事產業投資、廠房租賃、物業管理等業務，持有承租人約33.33%股權，為本公司之關連人士。嘉善縣中新產業發展投資有限公司之全部股權由嘉善縣善成實業有限公司持有，最終實益擁有人為嘉善縣財政局(一家政府機構)。

#### **5. 《上市規則》之涵義**

嘉善縣中新產業發展投資有限公司持有本公司重大附屬公司浙江劍橋通信設備有限公司約33.33%股權，根據《上市規則》第14A章的規定，嘉善縣中新產業發展投資有限公司為本公司的關連人士，租賃協議項下之交易構成本公司的關連交易。

根據《中國企業會計準則第21號 — 租賃》，本集團作為承租人，須於綜合財務狀況表中確認租賃協議項下的使用權資產及租賃負債。因此，租賃協議項下之交易根據《上市規則》第14A章構成本公司的一次性關連交易。

由於本公司就租賃協議將予確認的使用權資產總值計算的所有適用百分比率（定義見《上市規則》）超過0.1%但低於5%，故根據《上市規則》第14A章，租賃協議項下之交易須遵守申報及公告之規定，惟豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 6. 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：

詞彙	涵義
「適用百分比率」	指 具有香港上市規則賦予該詞之涵義
「本次評估」	指 評估師對租賃物業進行的評估
「《評估報告》」	指 評估師出具的日期為2025年12月31日之評估報告
「評估師」	指 嘉興誠州資產評估有限公司，一間獨立合資格中國資產評估機構。據董事所知、所悉及所信並經合理查詢，於評估報告日期及本公告日期，評估師與本公司及其附屬公司、其各自的董事、最高行政人員及主要股東以及彼等各自的聯繫人概無任何關連
「聯繫人」	指 具有香港上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指 本公司董事會

<b>詞彙</b>	<b>涵義</b>
「本公司」	指 上海劍橋科技股份有限公司，一間於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市(股份代號：06166)，A股於上海證券交易所上市(股份代號：603083)
「關連人士」	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
「獨立第三方」	指 具有《上市規則》所賦予之涵義
「租賃協議」	指 浙江劍橋通信設備有限公司擬於2026年2月27日與嘉善縣中新產業發展投資有限公司訂立的《廠房租賃合同》
「租賃物業」	指 本公告第1.2條所述之位於嘉善魏塘街道中新大道378號2號廠房
「《上市規則》」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂)
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括中國香港特別行政區，中國澳門特別行政區及中國台灣地區
「人民幣」	指 中華人民共和國法定貨幣人民幣
「股東」	指 本公司股東
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「承租人」	指 浙江劍橋通信設備有限公司，本公司附屬公司

詞彙	涵義
「出租人」	指 嘉善縣中新產業發展投資有限公司，本公司的關連人士
「%」	指 百分比

承董事會命  
**上海劍橋科技股份有限公司**  
**Gerald G Wong**先生  
 董事長、執行董事及總經理(首席執行官)

上海，2026年2月27日

於本公告日期，本公司董事會包括：(i)執行董事Gerald G Wong先生、趙海波先生、趙宏偉先生及張傑先生；(ii)獨立非執行董事秦桂森先生、姚明龍先生及袁淑儀女士。