

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。



# IngDan 硬蛋

HATCH THE INTERNET OF THINGS

**INGDAN, INC.**

**硬蛋創新**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：400)

**持續關連交易**

**重續物業租賃及配套服務框架協議**

茲提述本公司日期為2022年12月19日的公告，內容有關(其中包括)本公司與Envision China訂立2023年物業租賃及配套服務框架協議。

由於2023年物業租賃及配套服務框架協議將於2025年12月31日屆滿，本公司於2025年12月19日訂立2026年物業租賃及配套服務框架協議，以規範2023年物業租賃及配套服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易的續期以及不時為本公司營運訂立新租約，並為其項下擬進行的交易設定截至2028年12月31日止三個年度的年度上限。2026年物業租賃及配套服務框架協議自2026年1月1日起生效，為期三年。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，Envision China由本公司主席、首席執行官兼執行董事以及本公司控股股東康敬偉先生間接全資擁有。因此，Envision China為本公司關連人士的聯繫人。根據上市規則第14A章，2026年物業租賃及配套服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限其中一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 背景資料

茲提述本公司日期為2022年12月19日的公告，內容有關(其中包括)本公司與Envision China訂立2023年物業租賃及配套服務框架協議。

由於2023年物業租賃及配套服務框架協議將於2025年12月31日屆滿，本公司於2025年12月19日訂立2026年物業租賃及配套服務框架協議，以規範2023年物業租賃及配套服務框架協議項下擬進行的現有持續關連交易的續期以及不時為本集團營運訂立新租約，並設定年度上限。2026年物業租賃及配套服務框架協議自2026年1月1日起生效，為期三年。

## 2026年物業租賃及配套服務框架協議

2026年物業租賃及配套服務框架協議的主要條款載列如下：

日期：2025年12月19日

訂約方：本公司及Envision China

交易性質：Envision China同意並將促使其附屬公司同意在2026年物業租賃及配套服務框架協議期限內根據2026年物業租賃及配套服務框架協議的條款及條件以及本集團不時的合理要求向本集團提供物業租賃及配套物業管理服務。

期限：2026年1月1日至2028年12月31日

獨立合同：根據2026年物業租賃及配套服務框架協議的條款及條件，Envision China及／或其附屬公司須就提供物業租賃及物業管理服務與本公司及／或其附屬公司訂立更具體的獨立合同(「獨立合同」)。獨立合同的條款及條件須由訂約方基於公平合理的原則磋商後釐定。

各獨立合同的期限不得超過2028年12月31日。

定價：除2026年物業租賃及配套服務框架協議中另有規定外，本公司及／或其附屬公司須根據2026年物業租賃及配套服務框架協議及獨立合同向Envision China及／或其附屬公司支付租金及配套服務收費。

租金及配套服務收費的金額及付款方式將列入各獨立合同，惟須遵循以下定價原則：

租金及配套服務收費應按公平合理原則以及正常商業條款釐定。辦公室及展廳每月租金費用分別應為每平方米人民幣200元及每平方米人民幣210元，而配套物業管理服務每月費用應為不多於每平方米人民幣25元。

本公司目前預計本集團於截至2028年12月31日止三個年度訂立租約的估計建築面積約為5,500至7,300平方米。

## 過往交易金額

下表載列截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年6月30日止六個月，本公司與Envision China根據2023年物業租賃及配套服務框架協議的歷史交易金額：

	截至2023年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2024年 12月31日 止年度 (人民幣百萬元)	截至2025年 6月30日 止六個月 (人民幣百萬元) (未經審核)
使用權資產價值	21.7	10.5	14.6
租賃費用	12.1	12.9	6.6
配套物業管理服務費	1.5	1.6	0.8

## 截至2028年12月31日止三個年度的年度上限

下表載列2026年物業租賃及配套服務框架協議項下截至2028年12月31日止三個年度物業租賃的建議年度上限(「物業租賃年度上限」)：

	截至12月31日止年度		
	2026年 (人民幣百萬元)	2027年 (人民幣百萬元)	2028年 (人民幣百萬元)
物業租賃年度上限			
— 估計使用權資產價值	52.3	34.9	17.5
— 估計租賃費用	18.4	18.4	18.4

物業租賃年度上限乃基於(a)與本集團根據2026年物業租賃及配套服務框架協議將訂立提供物業租賃的獨立合同(「物業租賃獨立合同」)有關的估計使用權資產總值而設定，而有關數值乃根據香港財務報告準則第16號租賃而計算，當中已參照(i)本集團於截至2028年12月31日止三個年度內可能訂立的2026年物業租賃獨立合同中所預計出租物業的最高總建築面積，(ii)本集團於截至2028年12月31日止三個年度內已訂立及預計訂立的獨立合同的條款將根據香港財務報告準則第16號租賃入賬，及(iii)本公司在中國的增量借款利率而釐定；並基於(b)參照上述(i)及(ii)中提到的相同內容而計算得出的估計租賃費用而設定。

下表載列2026年物業租賃及配套服務框架協議項下本集團截至2028年12月31日止三個年度應向Envision China及／或其附屬公司所支付配套物業管理服務費的建議年度上限(「物業管理服務費年度上限」)：

	截至12月31日止年度		
	2026年 (人民幣百萬元)	2027年 (人民幣百萬元)	2028年 (人民幣百萬元)
物業管理服務費年度上限	2.5	2.5	2.5

物業管理服務費年度上限將在我們綜合財務報表中確認為開支(而非使用權資產)。物業管理服務費年度上限乃根據(i)董事會根據本集團的預期增長，預計在截至2028年12月31日止三個年度內，本集團已訂立及將訂立的所有獨立合同項下已租賃及將租賃的物業總建築面積將不超過7,300平方米，且每份獨立合同的期限為三年的推測，及(ii)配套物業管理服務的月費而釐定。

股東及潛在投資者務請注意，年度上限不應被理解為本公司根據2026年物業租賃及配套服務框架協議的條款對本集團未來支出作出的保證或預測。

### 訂立2026年物業租賃及配套服務框架協議的理由及裨益

通過訂立2026年物業租賃及配套服務框架協議，本集團將在改善企業形象的同時為其營運及增長覓得穩定物業來源，而Envision China將可更充分地利用其資產，新增額外收入來源，從而提高其收益及盈利能力。

2026年物業租賃及配套服務框架協議的條款(包括本集團應付的每月租金及管理費)乃由訂約方經計及中國深圳可資比較物業的市場租金及管理費後公平磋商釐定。

由於康敬偉先生擁有Envision China，其被視為於2026年物業租賃及配套服務框架協議的訂立事項中擁有重大權益，並已就批准2026年物業租賃及配套服務框架協議的決議案放棄投票。除上文披露者外，概無董事於2026年物業租賃及配套服務框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益。

## 有關訂約方的資料

本公司為一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份已在聯交所主板上市。本公司連同其附屬公司主要從事經營服務全球IC產業及中國AIoT生態的應用解決方案平台。本集團的核心業務為(i)服務芯片產業的技術服務平台；及(ii)提供AIoT技術與服務的平台。

Envision China主要從事投資、物業發展及相關業務，其最終實益擁有人為康敬偉先生。

## 董事確認

2026年物業租賃及配套服務框架協議的條款乃由本公司與Envision China經公平磋商達成。董事(包括獨立非執行董事)認為，2026年物業租賃及配套服務框架協議的條款及年度上限屬公平合理，2026年物業租賃及配套服務框架協議乃於本公司的一般及日常業務過程中按正常商業條款或更優條款訂立，以及其項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

Envision China由本公司主席、首席執行官兼執行董事以及本公司控股股東康敬偉先生間接全資擁有。因此，Envision China為本公司關連人士。根據上市規則第14A章，2026年物業租賃及配套服務框架協議項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。由於建議年度上限其中一項或多項適用百分比率高於0.1%但均低於5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## 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：

「2023年物業租賃及配套服務框架協議」	指	本公司與Envision China於2022年12月19日訂立的物業租賃及配套服務框架協議，內容有關Envision China及其附屬公司向本集團提供物業租賃及物業管理服務，期限由2023年1月1日至2025年12月31日止，為期三年
「2026年物業租賃及配套服務框架協議」	指	本公司與Envision China於2025年12月19日訂立的物業租賃及配套服務框架協議，內容有關Envision China及其附屬公司向本集團提供物業租賃及物業管理服務，期限由2026年1月1日至2028年12月31日止，為期三年
「AIoT」	指	人工智能及物聯網
「年度上限」	指	根據2026年物業租賃及配套服務框架協議，截至2028年12月31日止三個年度各年的物業租賃年度上限及物業管理服務費年度上限的預期最高年度總值
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「本公司」	指	硬蛋創新，一家於2012年2月1日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，前稱科通芯城集團
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事

「Envision China」	指	Envision (China) Holding Ltd. (前稱Comtech (China) Holding Ltd.)，一家於2002年5月27日在英屬處女群島註冊成立的公司，由康先生間接全資擁有，為本公司的關連人士
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「IC」	指	集成電路
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「百分比率」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「該等交易」	指	2026年物業租賃及配套服務框架協議項下擬進行的交易
「%」	指	百分比

承董事會命  
**硬蛋創新**  
 主席、執行董事兼首席執行官  
**康敬偉**

香港，2025年12月19日

於本公告日期，本公司執行董事為康敬偉先生、胡麟祥先生及郭莉華女士；及本公司獨立非執行董事為葉忻先生、馬啟元博士及郝純一先生。