

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 有關 2025 年租賃協議的關連交易

### 2025年租賃協議

於2025年12月31日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司Pegatrack(作為租戶)和本公司間接全資附屬公司PismoTech(作為租戶)已與若干租賃公司(作為業主)分別就Pegatrack物業訂立Pegatrack租賃協議和就PismoTech物業(統稱為該等物業)訂立PismoTech租賃協議(統稱為2025年租賃協議)，自2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，為期兩年。該等物業將用作辦公室、倉庫及產品開發用途。

於本公告日期，各租賃公司由本公司執行董事、主席及控股股東陳先生實益擁有。因此，各租賃公司為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士。故根據上市規則第14A章，各2025年租賃協議項下擬進行的各租賃交易構成本公司一項關連交易。

## 上市規則的涵義

根據2025年租賃協議收購的使用權資產將由本集團按照香港財務報告準則第16號租賃於其綜合財務狀況表內確認。因此，訂立2025年租賃協議及其項下擬進行交易將視作本集團收購使用權資產。使用權資產總價值估計約為17,820,000港元（相當於約為2,285,000美元），乃參考2025年租賃協議項下將作出租賃付款總額的現值計算得出。由於本集團根據2025年租賃協議將確認的使用權資產的估計價值的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此訂立2025年租賃協議及其項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守其項下通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

茲提述本公司日期為2023年12月29日的公告，內容有關2023年租賃協議。2023年租賃協議將於2025年12月31日屆滿。

於2025年12月31日（交易時段後），本公司間接全資附屬公司Pegatrack（作為租戶）和本公司間接全資附屬公司PismoTech（作為租戶）已與若干租賃公司（作為業主）分別就Pegatrack物業訂立Pegatrack租賃協議和就PismoTech物業訂立PismoTech租賃協議，自2026年1月1日起至2027年12月31日屆滿，為期兩年。該等物業將用作辦公室、倉庫及產品開發用途。

## 2025 年租賃協議

### PEGATRACK 租賃協議

於 2025 年 12 月 31 日，本公司間接全資附屬公司 Pegatrack (作為租戶) 已就 Pegatrack 物業與以下由陳先生實益擁有的租賃公司 (作為業主) 訂立 Pegatrack 租賃協議，自 2026 年 1 月 1 起至 2027 年 12 月 31 日 (包括首尾兩日) 屆滿，為期兩年。

Pegatrack 租賃協議的主要條款及 Pegatrack 物業的詳情載列如下：

業主	位置	總面積	租期	應付年度租金	租金按金
Real Energy Limited	九龍長沙灣青山道 481 號 香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A1 室	1,077 平方英呎	2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日	2026 年：245,556 港元 2027 年：245,556 港元	61,389 港元
Open Gain Limited	九龍長沙灣青山道 481 號 香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A2 室	1,276 平方英呎	2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日	2026 年：290,928 港元 2027 年：290,928 港元	72,732 港元
Ultra Land Limited	九龍長沙灣青山道 481 號 香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A3A 室	900 平方英呎	2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日	2026 年：205,200 港元 2027 年：205,200 港元	51,300 港元
PBS Ventures Limited	九龍長沙灣青山道 481 號 香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A5 室	2,953 平方英呎	2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日	2026 年：673,284 港元 2027 年：673,284 港元	168,321 港元
Nice Achieve Limited	九龍長沙灣青山道 481 號 香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A6 室	1,844 平方英呎	2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日	2026 年：420,432 港元 2027 年：420,432 港元	105,108 港元
Plan Smart Limited	九龍長沙灣瓊林街 93 號 龍翔工業大廈 5 樓 B 室	7,323 平方英呎	2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日	2026 年：1,449,960 港元 2027 年：1,449,960 港元	362,490 港元
合計		15,373 平方英呎		2026 年：3,285,360 港元 2027 年：3,285,360 港元	821,340 港元

## PISMOTECH租賃協議

於2025年12月31日，本公司間接全資附屬公司PismoTech（作為租戶）已就PismoTech物業與以下由陳先生實益擁有的租賃公司（作為業主）訂立PismoTech租賃協議，自2026年1月1日起至2027年12月31日（包括首尾兩日）屆滿，為期兩年。

PismoTech租賃協議的主要條款及PismoTech物業的詳情載列如下：

業主	位置	總面積	租期	應付年度租金	租金按金
Ultra Prosper Limited	九龍長沙灣青山道481號 香港紗廠工業大廈6期5樓 A3B室	821平方英呎	2026年1月1日至2027年12月31日	2026年：187,188港元 2027年：187,188港元	46,797港元
Perfect Giant Limited	九龍長沙灣青山道481號 香港紗廠工業大廈6期5樓 A7室	2,083平方英呎	2026年1月1日至2027年12月31日	2026年：474,924港元 2027年：474,924港元	118,731港元
Talent Trend International Limited	九龍長沙灣青山道481號 香港紗廠工業大廈6期5樓 A8室	2,083平方英呎	2026年1月1日至2027年12月31日	2026年：474,924港元 2027年：474,924港元	118,731港元
Advance Action Limited	九龍長沙灣青山道481號 香港紗廠工業大廈6期5樓 A9室	2,083平方英呎	2026年1月1日至2027年12月31日	2026年：474,924港元 2027年：474,924港元	118,731港元
Winning Castle Limited	九龍長沙灣青山道481號 香港紗廠工業大廈6期5樓 B單位	7,206平方英呎	2026年1月1日至2027年12月31日	2026年：1,642,968港元 2027年：1,642,968港元	410,742港元
Rise Gold Limited	九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈5樓A室	7,012平方英呎	2026年1月1日至2027年12月31日	2026年：1,388,376港元 2027年：1,388,376港元	347,094港元
MegaDeal Limited	九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈11樓A室	7,012平方英呎	2026年1月1日至2027年12月31日	2026年：1,388,376港元 2027年：1,388,376港元	347,094港元
合計		28,300平方英呎		2026年：6,031,680港元 2027年：6,031,680港元	1,507,920港元

Pegatrack和PismoTech應付的月租金須按月結清。按金為免息且應於各2025年租賃協議屆滿後退回予Pegatrack和PismoTech（可予抵扣，如適用）。2025年租賃協議項下應付款項總額約為1千9百萬港元（不含管理費）。就2025年租賃協議應付的租金乃經Pegatrack、PismoTech與租賃公司考慮與該等物業鄰近的可資比較物業的通行市價後公平磋商釐定。

就2025年租賃協議應付的年租金與2023年租賃協議的歷史租賃付款比較如下：

	截至12月31日止年度的建議金額		截至12月31日止年度的過往金額	
	2026年	2027年	2024年	2025年
	港元	港元	港元	港元
已付／應付租金總額	9,317,040	9,317,040	10,251,560	10,509,462
於12月31日的總面積	43,673平方英呎	43,673平方英呎	45,561平方英呎	45,561平方英呎
每平方英呎的月均租金	17.78	17.78	18.75	19.22

## 使用權資產

本集團將確認的2025年租賃協議項下使用權資產價值約為17,820,000港元，乃兩年租賃期間租賃付款總額按本集團遞增借款利率（反映本集團可借入與使用權資產價值相近金額的固定利率）計算的現值。

## 訂立2025年租賃協議的理由及裨益

茲提述本公司日期為2023年12月29日的公告，內容有關將於2025年12月31日屆滿的2023年租賃協議。本集團一直將該等物業作為辦公室、倉庫及產品開發用途。2025年租賃協議旨在續簽該等物業的租約。董事會認為繼續使用該等物業作為辦公室、倉庫及產品開發用途將有利於本集團整體節省搬遷及相關行政成本。

2025年租賃協議中各租賃的條款乃參考鄰近地區可資比較物業的通行市場租金後經公平磋商釐定。董事（包括獨立非執行董事，但不包括陳先生，彼於2025年租賃協議中存在重大權益或角色衝突）認為，(i)本集團2012年以來一直將該等物業作為辦公室、倉庫及產品開發用途營運；(ii)訂立2025年租賃協議將令本集團繼續在該等物業內營運；(iii)各2025年租賃協議的條款乃基於公平合理的一般商業條款進行協定；(iv)就2025年租賃協議擬定的應付年租金總額屬公平合理；及(v)各2025年租賃協議項下擬進行的關連交易乃及將於本集團一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

## 有關本集團、PEGATRACK、PISMOTECH及租賃公司的資料以及各方之間的關連關係

### 本集團

本集團主要從事設計、發展及營銷SD-WAN路由器以及提供軟件許可及保修與支援服務。

### Pegatrack

Pegatrack為本公司的間接全資附屬公司，主要從事為本集團公司提供管理服務，包括為我們在香港的辦公物業訂立租賃協議。

### PismoTech

PismoTech為本公司的間接全資附屬公司，主要從事為本集團公司提供管理服務，包括為我們在香港的辦公物業訂立租賃協議。

### 租賃公司

租賃公司，即Real Energy Limited、Open Gain Limited、Ultra Land Limited、Ultra Prosper Limited、PBS Ventures Limited、Nice Achieve Limited、Perfect Giant Limited、Talent Trend International Limited、Advance Action Limited、Winning Castle Limited、Rise Gold Limited、Plan Smart Limited及Mega Deal Limited，均為於香港註冊成立的物業控股公司。各租賃公司由陳先生實益擁有。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，各租賃公司由本公司執行董事、主席及控股股東陳先生實益擁有。因此，各租賃公司為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士，而各2025年租賃協議項下擬進行的各交易根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

根據香港財務報告準則第16號租賃，本集團如作為承租人訂立租賃交易，將確認一項額外資產（即其使用該等物業的權利），總額約為17,820,000 港元，該金額乃參考2025年租賃協議項下將作出租賃付款總額的現值計算得出。因此，根據上市規則第14A章，2025年租賃協議項下擬進行交易將確認為使用權資產收購，構成本公司的一次性關連交易。

由於(i)陳先生及其聯繫人均為本公司關連人士；(ii)2025年租賃協議將基於一般商業條款進行；及(iii)2025年租賃協議的最高適用百分比率（定義見上市規則）高於0.1%但低於5%，故2025年租賃協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守其項下通函及獨立股東批准規定。

本公司執行董事、主席及控股股東陳先生為租賃公司的實益擁有人，因此被視為於2025年租賃協議中擁有重大權益，而陳先生因此已就批准2025年租賃協議的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，董事概無於2025年租賃協議中擁有任何重大權益，因此概無董事須就批准協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 釋義

「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指 董事會
「主席」	指 董事會主席
「本公司」	指 琻灣科技有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則 第16號租賃」	指 香港財務報告準則第16號「租賃」，包括香港會計師公會頒佈的準則及詮釋
「香港」	指 中華人民共和國香港特別行政區

「租賃公司」	指 13 間租賃公司，即 Real Energy Limited、Open Gain Limited、Ultra Land Limited、Ultra Prosper Limited、PBS Ventures Limited、Nice Achieve Limited、Perfect Giant Limited、Talent Trend International Limited、Advance Action Limited、Winning Castle Limited、Rise Gold Limited、Plan Smart Limited 及 Mega Deal Limited，所有公司均為於香港註冊成立的有限公司，並且於本公告日期由陳先生實益擁有
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「陳先生」	指 本公司主席、執行董事及控股股東陳永康先生
「Pegatrack」	指 Pegatrack Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「Pegatrack物業」	指 九龍長沙灣青山道481號香港紗廠工業大廈6期5樓A1、A2、A3A、A5、A6室及九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈5樓B室
「Pegatrack租賃協議」	指 日期為2025年12月31日、由Pegatrack（作為租戶）與陳先生聯繫人租賃公司（作為業主）訂立使用Pegatrack物業的6份租賃協議
「百分比率」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義
「PismoTech」	指 PismoTech (S) Pte. Limited，一間於新加坡註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「PismoTech物業」	指 九龍長沙灣青山道481號香港紗廠工業大廈6期5樓A3B、A7、A8、A9室及B單位、九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈5樓A室及11樓A室
「PismoTech租賃協議」	指 日期為2025年12月31日、由PismoTech（作為租戶）與陳先生聯繫人租賃公司（作為業主）就PismoTech物業訂立的7份租賃協議
「該等物業」	指 九龍長沙灣青山道481號香港紗廠工業大廈6期5樓A1、A2、A3A、A3B、A5、A6、A7、A8、A9室及B單位、九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈5樓A、B室及11樓A室
「SD-WAN」	指 軟件定義廣域網
「股東」	指 本公司股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「2023年租賃協議」	指 日期為2023年12月29日、由Pegatrack（作為租戶）與陳先生的若干聯繫人（作為業主）訂立使用重續物業的15份租賃協議，有關詳情披露於日期為2023年12月29日的公告

「2025年租賃協議」 指 Pegatrack租賃協議及PismoTech租賃協議

「%」 指 百分比

承董事會命  
珩灣科技有限公司  
主席兼執行董事  
**陳永康**

香港，2025年12月31日

於本公告日期，執行董事為陳永康先生、周杰懷先生、莊明沛先生、楊瑜先生及趙芷盈女士；  
以及獨立非執行董事為余健添博士、何志霖先生及溫思聰先生。