

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。



Plover Bay Technologies Limited

珩灣科技有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1523)

有關租賃協議的關連交易

租賃協議

董事會欣然宣布於2022年4月12日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司Pegatrack(作為租戶)已與城勝有限公司(作為業主)就紗廠物業訂立租賃協議，為期約為一年九個月，自2022年4月12日起至2023年12月31日屆滿(包括首尾兩日)。紗廠物業將用作辦公室、倉庫及產品開發用途。

上市規則的涵義

於本公告日期，城勝有限公司由本公司執行董事、主席及控股股東陳先生經一間由陳先生全資擁有的公司Huge Castle實益擁有。因此，城勝有限公司為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士，而租賃協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司一項關連交易。

誠如本公司於2021年12月30日的公告所披露，Pegatrack作為租戶已與作為業主的陳先生全資擁有的其他公司訂立已披露租賃協議。根據上市規則第14A.81條，已披露租賃協議及租賃協議應合併計算百分比率。

根據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。使用權資產總價值經與已披露租賃協議合併計算後，

估計約為18,349,000港元（相當於約為2,368,000美元），乃參考租賃協議項下將作出租賃付款總額的現值計算得出。由於本集團根據租賃協議將確認的使用權資產的估計價值經與已披露租賃協議合併計算後的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此訂立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

董事會欣然宣布於2022年4月12日，本公司間接全資附屬公司Pegatrack已與城勝有限公司就租賃紗廠物業訂立租賃協議，其主要條款設定如下。

租賃協議

- 日期：2022年4月12日
- 訂約方：(1) Pegatrack，作為租戶
(2) 城勝有限公司，作為業主
- 地址：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
- 租期：約一年九個月，自2022年4月12日起至2023年12月31日
(包括首尾兩日)
- 總面積：約7,206平方英尺
- 用途：用作辦公室、倉庫及產品開發用途
- 租金按金：簽訂租賃協議時支付410,742港元
- 租金：租金並不包括管理費、地租和差餉，其詳情如下：
- 自2022年4月12日至2022年12月31日期間為每月136,914港元；
- 自2023年1月1日至2023年12月31日期間為每月141,238港元；

Pegatrack 須於每個曆月首日預先向城勝有限公司支付月租。

月租乃參考香港市場其他類似物業的月租經公平磋商後釐定。

應付年度租金：根據租賃協議項下的每月應付租金，租賃協議項下擬進行的交易於截至 2022 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日止年度的應付年租金分別為 1,182,024 港元及 1,694,856 港元。

使用權資產

本集團將確認的租賃協議項下使用權資產價值經與已披露租賃協議合併計算後約為 18,349,000 港元，乃按照香港財務報告準則第 16 號租賃參考租賃協議及已披露租賃協議項下將作出租賃付款總額的現值計算得出。

訂立租賃協議的理由及裨益

茲提述本公司日期為 2021 年 12 月 30 日的公告，內容有關將於 2023 年 12 月 31 日屆滿的已披露租賃協議。由於業務增長，本集團亦需要更多倉庫設施及辦公空間。租賃協議將確保有充足空間用於即時的業務擴張，且避免因搬遷而對本集團業務造成任何干擾。每平方英尺的平均月租金相比已披露租賃協議大致相同，而租賃協議的期限為兩年以下，可為本集團提供更多靈活度。董事會因此認為，租賃協議將整體上有利於本集團。

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，彼於租賃協議中存在重大權益或角色衝突）認為，(i) 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；(ii) 就租賃協議擬定的應付年租金總額屬公平合理；及(iii) 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及城勝有限公司的資料以及各方之間關連關係

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。

城勝有限公司

城勝有限公司由陳先生實益擁有，主要從事物業控股。

上市規則的涵義

於本公告日期，城勝有限公司由本公司執行董事、主席及控股股東陳先生經一間由陳先生全資擁有的公司Huge Castle 實益擁有。因此，城勝有限公司為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士，而租賃協議項下擬進行的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18,349,000 港元，該金額乃參考租賃協議及已披露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，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)租賃協議將基於一般商業條款進行；及(iii) 經與已披露租賃協議合併計算後的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城勝有限公司的實益擁有人，因此被視為在租賃協議中擁有重大權益，而陳先生因此已就批准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	珩灣科技有限公司，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
「已披露租賃協議」	指	Pegatrack 與若干陳先生的聯繫人訂立的13份租賃協議，詳情披露於2021年12月30日的公告
「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
「Huge Castle」	指	Huge Castle Limited ，一間於香港註冊成立的有限公司，由陳先生全資擁有
「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
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「紗廠物業」	指	九龍長沙灣青山道481號香港紗廠工業大廈6期5樓B單位

- 「SD-WAN」 指 軟件定義廣域網
- 「租賃協議」 指 城勝有限公司（作為業主）與Pegatrack（作為租戶）就紗廠物業於2022年4月12日簽訂的租期約為一年九個月，自2022年4月12日起至2023年12月31日（包括首尾兩日）的租賃協議
- 「城勝有限公司」 指 城勝有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由陳先生經一間由陳先生全資擁有的公司Huge Castle實益擁有

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，2022年4月12日

於本公告日期，執行董事為陳永康先生、周杰懷先生、莊明沛先生及楊瑜先生；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。