

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之有限公司)

(股份代號: 1523)

**關連交易**

**關於銷售目標公司**

**全部已發行股本**

**銷售貸款的轉讓和回租安排**

#### **該等協議**

董事會宣布，於 2021 年 12 月 10 日（交易時間後），本公司直接全資附屬公司賣方與買方就買賣銷售股份及轉讓目標公司的銷售貸款訂立 (i) A3A 協議及 (ii) A3B 協議，總代價為 7,900,000 港元。於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，故目標公司之財務業績將不再合併入本公司之財務報表。

#### **回租安排**

目標公司目前持有用作本集團倉庫及辦公室的該等物業。根據該等協議，於完成後，買方須促使目標公司將該等物業回租予 Pegatrack（本公司間接全資附屬公司，作為租戶），從完成日期到 2023 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）為期不超過兩年。

#### **上市規則的涵義**

於本公告日期，買方陳先生為本公司執行董事、主席兼控股股東，因此為本公司之關連人士，且 A3A 協議及 A3B 協議項下擬進行之交易根據上市規則第 14A 章構成本公司的關連交易。根據上市規則第 14A.81 條，A3A 協議及 A3B 協議應合併計算百分比率。由於銷售項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於 0.1%但低於 5%，故根據上市規則，銷售須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

於完成日期簽署租賃協議後，根據適用於本公司的香港財務報告準則第 16 號，本集團將確認一項額外資產，即其使用該等物業的權利，總金額約為 710,721 港元，此乃參考使用折現率折現的合計租賃付款額的現值計算，而折現率相當於本公司在整個租賃協議期限內的增量借款利率。因此，租賃協議項下擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，根據上市規則第 14A 章將構成本公司的一次性關連交易。鑑於 (i) 買方及其聯繫人為本公司的關連人士；(ii) 租賃協議將按正常商業條款進行；及(ii)由於有關租賃協議之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於 0.1%但低於 5%，故根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

陳先生（亦為買方及執行董事）於銷售中擁有重大權益，並已就批准該等協議及其項下擬進行的交易於相關董事會會議上放棄投票。

## 緒言

董事會宣布，於 2021 年 12 月 10 日（交易時間後），賣方與買方訂立 (i) A3A 協議及 (ii) A3B 協議，總代價為 7,900,000 港元，據此賣方同意於完成日期出售，而買方同意於完成日期收購(a)銷售股份及(b)銷售貸款。

此外，完成後（預計為 2022 年 2 月 28 日），買方將促使將該等物業回租予 Ultra Land 及 Ultra Prosper 供本集團使用，自完成日期起至 2023 年 12 月 31 日為期不超過兩年。

## 該等協議

日期： 2021 年 12 月 10 日（交易時段後）

訂約方： (1) Protean，作為賣方

(2) 陳先生，作為買方

陳先生為本公司執行董事、主席兼控股股東，因此根據上市規則第 14A 章為本公司之關連人士。

## 將予出售的資產：

根據該等協議的條款及條件，賣方作為合法及實益擁有人同意出售，而買方同意收購，(a) 銷售股份及 (b) 無任何產權負擔的銷售貸款且附帶賣方於完成日期對銷售股份及銷售貸款擁有的所有權利及權益。

銷售股份指目標公司各自的全部已發行股本。銷售貸款指目標公司於完成日期結欠本集團之全部款項。於該等協議日期，銷售貸款總額為 6,342,150 港元。

於本公告日期，目標公司在以下地點持有該等物業，該等地點由本集團用作倉庫及辦公室：

<u>目標公司</u>	<u>物業</u>	<u>總面積</u>	<u>用途</u>
(i) Ultra Land	A3A 物業	900 平方呎	倉庫和辦公室
(ii) Ultra Prosper	A3B 物業	821 平方呎	倉庫和辦公室

於完成後，目標公司將不再為本公司之附屬公司，故目標公司之財務業績將不再合併入本集團之財務報表。

## 代價

代價包括(i) Ultra Land 銷售股份及 Ultra Land 銷售貸款之代價 4,100,000 港元及(ii) Ultra Prosper 銷售股份及 Ultra Prosper 銷售貸款之代價 3,800,000 港元。

買賣銷售股份及銷售貸款應付的代價將按以下方式支付：

- (a) 金額為 410,000 港元及 380,000 港元的按金已於簽署 A3A 協議及 A3B 協議時分別以現金支付，並作為代價的部分付款；及
- (b) A3A 協議及 A3B 協議的代價餘額 3,690,000 港元及 3,420,000 港元將於完成時分別以現金方式支付。

代價乃由賣方與買方按一般商業條款並參考該等物業賬面值及香港可資比較物業市值後公平磋商釐定。

## 先決條件

完成須待以下條件獲達成後並在其規限下方可作實：

- (a) 根據協議須向賣方支付的所有款項均已全額支付；
- (b) 銷售股份、銷售貸款和該等物業不存在產權負擔；
- (c) 賣方能夠根據香港法例第 219 章物業轉易及財產條例第 13 及 13A 條展示及給予該等物業良好的業權；
- (d) 妥為解除該等物業上的任何產權負擔；及
- (e) 於該等協議日期至該等協議項下擬定之完成日期期間，目標公司並無出現重大不利變動。

倘上述任何條件未能於完成日期或之前達成或獲豁免（視情況而定），則買方可向賣方發出書面通知，以 (i) 將完成推遲至不超過原完成日期後的 20 個營業日；或 (ii) 終止該等協議，屆時賣方與買方的所有權利和義務將在終止後立即停止，且按買方根據該等協議以書面形式提出的要求，按金將無息退還給買方。

## 完成

完成日期為 2022 年 2 月 28 日或該等協議訂約方可能書面同意的其他日期。

## 有關買方的資料

買方陳先生為本公司執行董事、主席兼控股股東，因此為本公司之關連人士。

## 有關集團、PROTEAN、PEGATRACK 及目標公司的資料

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。

Protean 為本公司之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。

Pegatrack 為本公司之間接全資附屬公司，主要從事提供管理服務，包括就我們的辦公室場所於香港訂立租賃協議。

Ultra Land 為一間於香港註冊成立的有限公司，主要在香港從事物業控股。於本公告日期，Ultra Land 持有九龍長沙灣青山公路 481 號香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A3A 單位及 4 樓冷氣機水塔空間 1 號的物業。

Ultra Prosper 為一間於香港註冊成立的有限公司，主要在香港從事物業控股。於本公告日期，Ultra Prosper 持有九龍長沙灣青山公路 481 號香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A3B 單元的物業。

## 有關目標公司的財務資料

以下分別載列目標公司截至 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止年度的經審核財務資料摘要：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 (港元) (經審核)	2020 年 (港元) (經審核)
<b>Ultra Land</b>		
除稅前虧損淨額	(106,224)	(95,318)
除稅後虧損淨額	(104,673)	(100,176)

Ultra Land 於 2020 年 12 月 31 日的經審核資產總值和負債淨值分別約為 4,189,142 港元和 414,607 港元。

	截至 12 月 31 日止年度	
	2019 年 (港元) (經審核)	2020 年 (港元) (經審核)
<b>Ultra Prosper</b>		
除稅前虧損淨額	(153,144)	(141,954)
除稅後虧損淨額	(145,989)	(141,954)

Ultra Prosper 於 2020 年 12 月 31 日的經審核資產總值和負債淨值分別約為 4,825,485 港元和 520,306 港元。

## 回租安排

目標公司持有用作本集團倉庫及辦公室的該等物業。根據該等協議，於完成後，買方須促使 Ultra Land（作為業主）及 Ultra Prosper（作為業主）分別將該等物業租回給 Pegatrack（作為租戶），但須遵守租賃協議的以下主要條款：

	<u>A3A 租賃協議</u>	<u>A3B 租賃協議</u>
1. 訂約方：	(i) Ultra Land，作為業主  (ii) Pegatrack，作為租戶	(i) Ultra Prosper，作為業主  (ii) Pegatrack，作為租戶
4. 物業：	A3A 物業	A3B 物業
3. 租賃協議的期限：	由完成日期至 2023 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）	
4. 每月租金（包括政府租金和差餉）：	2022 年：每月 17,100 港元 2023 年：每月 17,613 港元	2022 年：每月 15,599 港元 2023 年：每月 16,067 港元
5. 租金按金：	2022 年：51,300 港元 2023 年：52,839 港元	2022 年：46,797 港元 2023 年：48,201 港元

每月租金乃由本集團與買方參考該等物業所在地區可比較物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

完成後，Ultra Land 及 Ultra Prosper 將由買方全資擁有，因此將被視為本公司的關連人士。

因此，租賃協議項下擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，根據上市規則第 14A 章將構成本公司的一次性關連交易。

## 進行交易的理由及裨益

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業務。

董事會認為，銷售為本集團出售銷售股份、向買方轉讓銷售貸款及以本集團的最佳利益出售該等物業的良機。該等物業目前用作本集團的倉庫及辦公室。董事認為，出售該等物業將與買方合併管理本集團辦公空間的所有租賃，以提高本集團的營運效率及精簡內部資源以專注於其核心業務。回租安排亦將確保本集團的營運不會受到任何干擾。估計銷售所得款項淨額（扣除律師費、印花稅以及其它相關費用等的交易成本後）約為 7,800,000 港元。本集團擬將銷售所得款項淨額用作本集團之一般營運資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議及回租安排的條款及條件按正常商業條款訂立，屬公平及合理，且符合本集團及股東的整體利益。

陳先生（亦為買方及執行董事）於銷售中擁有重大權益，並已就批准該等協議及其項下擬進行的交易於相關董事會會議上放棄投票。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，買方陳先生為本公司執行董事、主席兼控股股東，因此為本公司之關連人士，且 A3A 協議及 A3B 協議項下擬進行之交易根據上市規則第 14A 章構成本公司的關連交易。根據上市規則第 14A.81 條，A3A 協議及 A3B 協議應合併計算百分比率。由於銷售項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於 0.1%但低於 5%，故根據上市規則，銷售須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

於完成日期簽署租賃協議後，根據適用於本公司的香港財務報告準則第 16 號，本集團將確認一項額外資產，即其使用該等物業的權利，總金額約為 710,721 港元，此乃參考使用折現率折現的合計租賃付款額的現值計算，而折現率相當於本公司在整個租賃協議期限內的增量借款利率。因此，租賃協議項下擬進行的交易將被確認為收購使用權資產，根據上市規則第 14A 章將構成本公司的一次性關連交易。鑑於 (i) 買方及其聯繫人為本公司的關連人士；(ii) 租賃協議將按正常商業條款進行；及(ii)由於有關租賃協議之最高適用百分比率(定義見上市規則)高於 0.1%但低於 5%，故根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易須遵守申報及公告之規定，惟獲豁免遵守通函及獨立股東批准之規定。

陳先生（亦為買方及執行董事）於銷售中擁有重大權益，並已就批准該等協議及其項下擬進行的交易於相關董事會會議上放棄投票。

## 釋義

於本公告內，除非另有界定或文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「A3A 協議」	指 賣方與買方就出售 Ultra Land 全部已發行股本及向買方轉讓銷售貸款訂立的日期為 2021 年 12 月 10 日的協議
「A3A 物業」	指 由 Ultra Land 持有的位於九龍長沙灣青山公路 481 號香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓的 A3A 單元及 4 樓冷氣機水塔空間 1 號
「A3A 租賃協議」	指 Ultra Land（作為業主）與 Pegatrack（作為租戶）就 A3A 物業訂立的租賃協議，由完成日期起至 2023 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）為期不超過兩年
「A3B 協議」	指 賣方與買方就出售 Ultra Prosper 全部已發行股本及向買方轉讓銷售貸款訂立的日期為 2021 年 12 月 10 日的協議
「A3B 物業」	指 由 Ultra Prosper 持有的位於九龍長沙灣青山公路 481 號香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓的 A3B 單元
「A3B 租賃協議」	指 Ultra Prosper（作為業主）與 Pegatrack（作為租戶）就 A3B 物業訂立的租賃協議，由完成日期起至 2023 年 12 月 31 日（包括首尾兩天）為期不超過兩年
「該等協議」	指 A3A 協議和 A3B 協議
「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
「完成」	指 根據該等協議的條款和條件完成銷售
「完成日期」	指 2022 年 2 月 28 日或該等協議訂約方可能書面同意的其他日期
「本公司」	指 玠灣科技有限公司，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
「代價」	指 買方就銷售股份及銷售貸款應付的 7,900,000 港元的總代價
「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
「按金」	指 簽署該等協議時支付的總款項 790,000 港元

「董事」	指 本公司董事
「本集團」	指 珩灣科技有限公司連同其附屬公司
「港元」	指 港元，香港的法定貨幣
「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
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「陳先生」	指 陳永康先生，本公司主席、執行董事兼控股股東
「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
「該等物業」	指 A3A 物業和 A3B 物業
「Protean」	指 Protean Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「買方」	指 陳先生
「銷售」	指 賣方向買方銷售銷售股份及轉讓銷售貸款
「銷售貸款」	指 於本公告日期，Ultra Land 銷售貸款和 Ultra Prosper 銷售貸款，銷售貸款總額約為 6,342,150 港元
「銷售股份」	指 Ultra Land 銷售股份和 Ultra Prosper 銷售股份
「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
「目標公司」	指 Ultra Land 及 Ultra Prosper
「租賃協議」	指 完成後所訂立的 A3A 租賃協議及 A3B 租賃協議
「賣方」	指 Protean Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的直接全資附屬公司
「Ultra Land」	指 Ultra Land Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，緊接完成前為本公司的間接全資附屬公司
「Ultra Land 銷售貸款」	指 於完成日期，本集團應收 Ultra Land 的貸款
「Ultra Land 銷售股份」	指 Ultra Land 的 1 股普通股，佔 Ultra Land 全部已發行股本的 100%

「Ultra Prosper」	指 Ultra Prosper Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，緊接完成前為本公司的間接全資附屬公司
「Ultra Prosper 銷售貸款」	指 於完成日期，本集團應收 Ultra Prosper 的貸款
「Ultra Prosper 銷售股份」	指 Ultra Prosper 的 1 股普通股，佔 Ultra Prosper 全部已發行股本的 100%
「%」	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，2021 年 12 月 10 日

於本公告日期，執行董事為陳永康先生、周傑懷先生、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。