

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之有限公司)

(股份代號：1523)

有關2021年租賃協議的關連交易

2021年租賃協議

於2021年12月30日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司Pegatrack(作為租戶)(a)已與若干租賃公司(作為業主)就重續物業和龍翔物業訂立重續租賃協議及龍翔租賃協議，自2022年1月1日起至2023年12月31日屆滿，為期兩年，(b)將與若干租賃公司(作為業主)就紗廠物業訂立紗廠協議，自2022年3月1日起至2023年12月31日屆滿，為期一年十個月。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，各租賃公司已經或將會由本公司執行董事、主席及控股股東陳先生全資擁有。因此，各租賃公司已經或將會成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2021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2021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2021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15,557,000港元(相當於約為2,007,000美元)，乃參考2021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2021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2021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2018年12月20日的公告，內容有關2018年租賃協議。2018年租賃協議將於2021年12月31日屆滿。

茲另提述本公司日期為2021年12月10日的公告，內容有關租回安排。

於2021年12月30日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司Pegatrack(作為租戶)(a)已與若干租賃公司(作為業主)就重續物業和龍翔物業訂立重續租賃協議及龍翔租賃協議，自2022年1月1日起至2023年12月31日屆滿，為期兩年，(b)將與若干租賃公司(作為業主)就紗廠物業訂立紗廠協議，自2022年3月1日起至2023年12月31日屆滿，為期一年十個月。該等物業將用作辦公室、倉庫及產品開發用途。

2021年租賃協議

重續租賃協議

於2021年12月30日，本公司間接全資附屬公司Pegatrack（作為租戶）已就重續物業與以下由陳先生全資擁有的租賃公司（作為業主）訂立重續租賃協議，自2022年1月1日起至2023年12月31日（包括首尾兩日）屆滿，為期兩年。

重續租賃協議的主要條款及重續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平方英尺	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：245,556港元 2023年：253,311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平方英尺	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：290,928港元 2023年：300,115港元	72,732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平方英尺	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：673,284港元 2023年：694,546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平方英尺	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：420,432港元 2023年：433,709港元	105,108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平方英尺	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：474,924港元 2023年：489,922港元	118,731港元

業主	位置	總面積	租期	應付年度租金	租金按金
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	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：474,924港元 2023年：489,922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	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：474,924港元 2023年：489,922港元	118,731港元
Conficiency Limited	九龍青山道668/680號W668 7樓8室	1,035平方英呎	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：322,920港元 2023年：332,856港元	80,730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	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：1,346,304港元 2023年：1,405,205港元	336,576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	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：1,406,016港元 2023年：1,467,529港元	351,504港元
合計		28,769平方英呎		2022年：6,130,212港元 2023年：6,357,037港元	1,532,553港元

新租賃協議

於2021年12月30日，本公司間接全資附屬公司Pegatrack(作為租戶)已就重續物業與以下由陳先生全資擁有的租賃公司(不包括Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited，該等公司現為本集團全資附屬公司，並預期按照該兩間公司的全部已發行股本買賣及銷售貸款轉讓予陳先生(如2021年12月10日所公佈)的完成於2022年2月28日成為陳先生的全資附屬公司)(作為業主)(a)就龍翔物業訂立龍翔租賃協議，為期兩年(自2022年1月1日起至2023年12月31日(包括首尾兩日)屆滿)及(b)將就紗廠物業訂立紗廠租賃協議，為期一年十個月(自2022年3月1日起至2023年12月31日(包括首尾兩日)屆滿)。

新租賃協議的主要條款及龍翔物業及紗廠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 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室及4樓1號冷卻塔	900平方英尺	2022年3月1日至 2023年12月31日	2022年：171,000港元 2023年：211,680港元	51,300港元
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平方英尺	2022年3月1日至 2023年12月31日	2022年：155,990港元 2023年：193,099港元	46,797港元
Mega Deal Limited	九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈11樓A室	7,012平方英尺	2022年1月1日至 2023年12月31日	2022年：1,346,304港元 2023年：1,405,205港元	336,576港元
合計		8,733平方英尺		2022年：1,673,294港元 2023年：1,809,984港元	434,673港元

Pegatrack應付的月租金須按月結清。按金為免息且應於各2021年租賃協議屆滿後退回予Pegatrack(可予抵扣，如適用)。2021年租賃協議項下應付款項總額約為16百萬港元(不含管理費)。就2021年租賃協議應付的租金乃經Pegatrack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2021年租賃協議應付的年租金與2018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		
	2022年 港元	2023年 港元	2019年 港元	2020年 港元	2021年 港元
已付／應付租金總額	7,803,506	8,167,021	6,177,264	6,428,736	6,688,716
於12月31日的總面積	37,502平方英尺	37,502平方英尺	28,769平方英尺	28,769平方英尺	28,769平方英尺
每平方呎的月均租金	17.34	18.15	17.89	18.62	19.37

使用權資產

本集團按照香港財務報告準則第16號租賃將確認的2021年租賃協議項下使用權資產價值約為15,557,000港元，乃參考2021年租賃協議項下將作出租賃付款總額的現值計算得出。

訂立2021年租賃協議的理由及裨益

茲提述本公司日期為2018年12月20日的公告，內容有關將於2021年12月31日屆滿的2018年租賃協議。由於業務增長，本集團亦需要更多倉庫設施及辦公空間。2021年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。相比2018年租賃協議，每平方英尺的平均月租金亦予以調減，以重新與通行市場費率保持一致，而2021年租賃協議的期限為兩年或以下，可為本集團提供更多靈活度。董事會因此認為，2021年租賃協議將整體上有利於本集團。

2021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2021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2021年租賃協議將令本集團繼續在該等物業內營運；(iii)各2021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2021年租賃協議擬定的應付年租金總額屬公平合理；及(v)各2021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。

租賃公司

租賃公司，即Real Energy Limited、Open Gain Limited、PBS Ventures Limited、Nice Achieve Limited、Perfect Giant Limited、Talent Trend International Limited、Advance Action Limited、Conficiency Limited、Rise Gold Limited、Plan Smart Limited、Ultra Land Limited、Ultra Prosper 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全資擁有，不包括Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited，該等公司現為本集團全資附屬公司，並預期按照該兩間公司的全部已發行股本買賣及銷售貸款轉讓予陳先生(如2021年12月10日所公佈)的完成於2022年2月28日成為陳先生的全資附屬公司。

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全資擁有，不包括Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited，該等公司現為本集團全資附屬公司，並預期按照該兩間公司的全部已發行股本買賣及銷售貸款轉讓予陳先生(如2021年12月10日所公佈)的完成於2022年2月28日成為陳先生的全資附屬公司。因此，各租賃公司已經或將會成為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士，而各2021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15,557,000港元，該金額乃參考2021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，2021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)2021年租賃協議將基於一般商業條款進行；及(iii)2021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2021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已經或將成為租賃公司的實益擁有人，因此被視為於2021年租賃協議中擁有重大權益，而陳先生因此已就批准2021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2021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

「A3A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A3A室連同4樓的1號冷卻塔空間
「A3B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室
「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
「完成」	指	根據日期為2021年12月10日、由Protean Holdings Limited (於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及本公司直接全資附屬公司)與陳先生訂立的有關出售Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited全部已發行股本以及向陳先生轉讓銷售貸款的協議的條款及條件完成有關交易
「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
「龍翔租賃協議」	指	Mega Deal Limited (作為業主)與Pegatrack (作為租戶)於2021年12月30日就龍翔物業訂立的租賃協議，為期兩年，自2022年1月1日起至2023年12月31日止(包括首尾兩日)
「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、Rise Gold Limited、Open Gain Limited、PBS Ventures Limited、Nice Achieve Limited、Perfect Giant Limited、Talent Trend International Limited、Advance Action Limited、Plan Smart Limited、Conficiency Limited、Mega Deal Limited、Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited，所有公司均為於香港註冊成立的有限公司，而於本公告日期，該等公司由陳先生全資擁有，惟不包括Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited，該等公司現為本集團全資附屬公司，並預期按照Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited的全部已發行股本買賣及銷售貸款轉讓予陳先生(如2021年12月10日所公佈)的完成於2022年2月28日由陳先生全資擁有
「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
「新租賃協議」	指	龍翔租賃協議及紗廠租賃協議
「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

「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、A3B、A5、A6、A7、A8及A9室、A3A物業九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈5樓A、B室及11樓A室以及九龍青山道668/680號W668 7樓8室
「龍翔物業」	指	九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈11樓A室
「紗廠物業」	指	A3A物業及A3B物業
「重續物業」	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、A5、A6、A7、A8及A9室、九龍長沙灣瓊林街93號龍翔工業大廈5樓A、B室以及九龍青山道668/680號W668 7樓8室
「重續租賃協議」	指	日期為2021年12月30日、由Pegatrack(作為租戶)與陳先生聯繫人租賃公司(作為業主)訂立使用重續物業的10份租賃協議
「SD-WAN」	指	軟件定義廣域網
「股東」	指	本公司股份持有人
「紗廠租賃協議」	指	於Ultra Land Limited及Ultra Prosper Limited的全部已發行股本買賣及銷售貸款轉讓予陳先生(如2021年12月10日所公佈)完成後，Pegatrack(作為租戶)與Ultra Land Limited(作為業主)及Ultra Prosper Limited(作為業主)分別就A3A物業及A3B物業將訂立的紗廠物業租賃協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「2018年租賃協議」	指	日期為2018年12月20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10份租賃協議，有關詳情披露於日期為2018年12月20日的公告

「2021年租賃協議」 指 重續租賃協議、龍翔租賃協議及紗廠租賃協議

「%」 指 百分比

承董事會命
玗灣科技有限公司
主席兼執行董事
陳永康

香港，2021年12月30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。