

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

**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)

**持續關連交易**

**租賃協議續約**

董事會欣然宣佈，於 2018 年 12 月 20 日，本公司間接全資附屬公司 Pegatrack（作為租戶），已與租賃公司（作為業主）就續租物業訂立為期三年的租賃協議，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）。

截至本公告日期，各租賃公司由本公司執行董事、主席兼控股股東陳先生全資擁有。因此，各租賃公司為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士，根據《上市規則》第 14A 章，各份租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於租賃協議年度上限的按年度基準最高適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，租賃協議下的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、年度審閱及公告之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

## 租賃協議

於2018年12月20日，本公司間接全資附屬公司Pegatrack（作為租戶），已與租賃公司（作為業主）就租用物業訂立為期三年的租賃協議，自2019年1月1日至2021年12月31日止（包括首尾兩日）。租賃協議及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	物業用途	過往租金
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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：236,508港元 2020年：246,072港元 2021年：255,900港元	59,127港元	工業/辦公室	2016年：80,000港元 2017年：211,200港元 2018年：232,320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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：280,212港元 2020年：291,540港元 2021年：303,180港元	70,053港元	工業/辦公室	2016年：220,000港元 2017年：264,000港元 2018年：290,400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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：648,480港元 2020年：674,700港元 2021年：701,628港元	162,120港元	工業/辦公室	2016年：484,000港元 2017年：580,800港元 2018年：638,880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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：404,940港元 2020年：421,320港元 2021年：438,132港元	101,235港元	辦公室及 產品開發	2016年：308,000港元 2017年：369,600港元 2018年：406,560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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：457,428港元 2020年：475,920港元 2021年：494,916港元	114,357港元	工業/辦公室	2016年：341,000港元 2017年：409,200港元 2018年：450,120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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：457,428港元 2020年：475,920港元 2021年：494,916港元	114,357港元	工業/辦公室	2016年：341,000港元 2017年：409,200港元 2018年：450,120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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：457,428港元 2020年：475,920港元 2021年：494,916港元	114,357港元	辦公室	2016年：341,000港元 2017年：409,200港元 2018年：450,120港元
Conficiency Limited	九龍青山道668/680號 W668 7樓8室	1,035平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：310,500港元 2020年：326,028港元 2021年：342,168港元	77,625港元	辦公室	2016年：零 2017年：零 2018年：207,000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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：1,430,448港元 2020年：1,487,664港元 2021年：1,547,172港元	357,612港元	辦公室及倉庫	2016年：392,500港元 2017年：1,036,800港元 2018年：1,140,000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平方呎	2019年1月1日至 2021年12月31日	2019年：1,493,892港元 2020年：1,553,652港元 2021年：1,615,788港元	373,473港元	辦公室及倉庫	2016年：902,000港元 2017年：1,082,400港元 2018年：1,190,640港元

物業租金不包括物業管理費、差餉及地租。

## 租賃協議之總年度上限

按照各份租賃協議應付的年租金，截至 2019 年、2020 年及 2021 年 12 月 31 日止財政年度的租賃協議的合併年度上限，相比較過往金額如下：

	截至12月31日止年度的過往金額			截至12月31日止年度的擬定年度上限總額		
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
	港元	港元	港元	港元	港元	港元
已付／應付租金總額	3,409,500	4,772,400	5,456,160	6,177,264	6,428,736	6,688,716
於12月31日的總面積	27,734平方呎	27,734平方呎	28,769平方呎	28,769平方呎	28,769平方呎	28,769平方呎
於12月31日每平方呎的月均租金	13.03	14.34	16.10	17.89	18.62	19.37

本公司擬動用其內部資源及經營產生的現金流撥支租賃協議項下的應付租金。

## 訂立租賃協議之理由及裨益

茲提述本公司日期為 2016 年 6 月 30 日的招股章程中標題為「持續關連交易 — 《上市規則》第 14A.76(2)條項下的非獲豁免持續關連交易 — 租賃協議」一節及本公司日期為 2016 年 8 月 1 日的公告內有關即將於 2018 年 12 月 31 日到期的已披露租賃協議，紗廠租賃協議及龍翔租賃協議的持續關連交易。

於 2018 年 5 月 1 日，Pegatrack（作為租戶）及 Conficiency Limited（作為業主）就租用 W668 物業訂立為期八個月的 W668 租賃協議，自 2018 年 5 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）。Conficiency Limited 為一間陳先生全資擁有的公司，因此也為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士，所以 W668 租賃協議構成《上市規則》第 14A 章下的本公司的持續關聯交易。由於各項適用於 W668 租賃協議項下最高年度租金（即 207,000 港元）之百分比率均低於 0.1%，根據《上市規則》第 14A.76 條，W668 租賃協議獲豁免遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、公告、年度審閱、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

本集團使用該物業作為其辦公室及倉庫設施（「物業」）。各份使用該物業所簽訂的租賃協議均於2018年12月31日到期。租賃協議是用於重續物業的租賃。董事會認為繼續使用該物業作為其辦公室及倉庫設施在節省搬遷及相關行政成本方面符合本公司的整體利益。

各份租賃協議的條款乃參考鄰近可資比較物業的現行市場租金及香港特別行政區政府差餉物業評估署公佈的私人分層工業大廈平均租金及售價的長期趨勢後經公平磋商釐定。董事，包括獨立非執行董事，認為：(i)各份租賃協議的條款按正常商業條款訂立，屬公平合理；(ii)租賃協議的建議合併年度上限屬公平合理；及(iii)各份租賃協議項下擬進行的持續關連交易現時及將會於本集團的一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

### **有關本集團、PEGATRACK 及租賃公司之資料以及訂約方之間之關連關係**

本集團主要從事 SD-WAN 路由器的設計、開發及市場推廣以及提供軟件許可及保修與支援服務。

Pegatrack 為本公司的間接全資附屬公司，主要從事提供管理服務予集團公司，包括訂立在香港租賃辦公樓物業的租賃協議。

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 及 Conficiency Limited, 是成立於香港的投資控股公司。各租賃公司均由陳先生全資擁有。

## 訂約方之間之關連關係及《上市規則》之涵義

截至本公告日期，各租賃公司均由本公司執行董事、主席兼控股股東陳先生全資擁有。因此，各租賃公司均為陳先生的聯繫人及本公司的關連人士，且根據《上市規則》第 14A 章，各份租賃協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於租賃協議合併年度上限的最高適用百分比率超過 0.1% 但少於 5%，租賃協議項下擬進行的交易須遵守《上市規則》第 14A 章項下的申報、公告及年度審閱之規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

鑒於陳先生，本公司的執行董事、主席兼控股股東為租賃公司的受益所有人，因此被視為於租賃協議中擁有重大權益，因此已放棄就批准租賃協議的董事會決議案投票。

除上文所披露者外，概無董事於租賃協議中擁有任何重大權益，亦概無董事須放棄就批准其項下擬進行的交易的董事會決議案投票。

## 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
「本公司」	指 玗灣科技有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指 具有《上市規則》所賦予該詞的涵義
「控股股東」	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 A2、A5、A6、A7、A8、A9 室及九龍長沙灣瓊林街 93 號龍翔工業大廈 5 樓 B 室
「已披露租賃協議」	指 Pegatrack 與陳先生若干聯繫人訂立的用於使用已披露物業的 7 份租賃協議，其詳情已於日期為 2016 年 6 月 30 日的招股章程「持續關連交易 — 《上市規則》第 14A.76(2)條項下的非獲豁免持續關連交易 — 租賃協議」一節中披露
「龍翔租賃協議」	指 Rise Gold Limited（作為業主）與 Pegatrack（作為租戶）於 2016 年 8 月 1 日就龍翔物業訂立的租賃協議，為期兩年零五個月，自 2016 年 8 月 1 日至 2018 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」	指 中華人民共和國香港特別行政區
「租賃公司」	指 10 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 及 Conficiency Limited，所有公司均成立於香港並由陳先生全資擁有
「上市規則」	指 《香港聯合交易所有限公司證券交易規則》
「陳先生」	指 陳永康先生，本公司主席兼執行董事，並為控股股東

「Pegatrack」	指 Pegatrack Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並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
「物業」	指 已披露物業、龍翔物業、紗廠物業及 W668 物業
「龍翔物業」	指 香港九龍長沙灣瓊林街 93 號龍翔工業大廈 5 樓 A 室
「紗廠物業」	指 香港九龍長沙灣青山道 481 號香港紗廠工業大廈 6 期 5 樓 A1 室
「W668 物業」	指 九龍青山道 668/680 號 W668 7 樓 8 室
「招股章程」	指 本公司日期為 2016 年 6 月 30 日的招股章程
「SD-WAN」	指 軟件定義廣域網
「股東」	指 本公司資本中每股面值 0.01 港元普通股的持有人
「紗廠租賃協議」	指 Real Energy Limited（作為業主）與 Pegatrack（作為租戶）於 2016 年 8 月 1 日就紗廠物業訂立的租賃協議，為期兩年零五個月，自 2016 年 8 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）
「租賃協議」	指 租賃公司（作為業主）與 Pegatrack（作為租戶）於 2018 年 12 月 20 日就物業訂立的租賃協議，為期三年，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）
「W668 租賃協議」	指 Conficiency Limited（作為業主）與 Pegatrack（作為租戶）於 2018 年 5 月 1 日就 W668 物業訂立的租賃協議，為期八個月，自 2018 年 5 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止（包括首尾兩日）

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，2018年12月20日

截至本公告日期，董事會成員包括執行董事陳永康先生、周傑懷先生、葉繼吉先生、莊明沛先生及楊瑜先生；以及獨立非執行董事余健添博士、何志霖先生及溫思聰先生。