

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

# STELUX Holdings International Limited

## 寶光實業(國際)有限公司\*

於百慕達註冊成立的有限公司  
網址：<http://www.stelux.com>  
股份編號：84

### 更新及新持續關連交易 向關連人士租賃及獲許可使用物業 及 向關連人士提供管理及物業代理中介服務

#### 1. 更新與現有向關連人士租賃物業及新獲許可使用物業有關之持續關連交易

本公司公告，於二零一六年四月五日，本公司之若干全資附屬公司(各自作為租戶／獲許可人)與 Mengiwa、Thong Sia Co 及 Active Lights(各自作為業主／許可人)訂立二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可使用協議，以租賃／許可使用有關辦公室物業、停車位及倉庫，自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日或之前屆滿，為期不超過三年。

根據上市規則14A.81條，二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可使用協議的交易為須合併計算之關連交易。

本集團根據二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可使用協議，於截至二零一七年三月三十一日止的財政年度應支付義興集團之最高年度租金／許可費總額約港幣10,057,000元及於截至二零一九年三月三十一日止的兩個財政年度各應支付之最高年度租金／許可費總額約港幣20,927,000元。

Mengiwa、Thong Sia Co 及 Active Lights 各自均為義興之附屬公司。本公司董事黃創增先生及黃創江先生實益擁有的信託持有義興全部已發行股份之 55%，因此，Mengiwa、Thong Sia Co 及 Active Lights 各自均為前述董事之聯繫人士，亦為本公司之關連人士。因此，訂立二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可使用協議構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易甲」)。

\* 僅供識別

根據上市規則第 14A.78 條所定義，及參考年度上限總額所計算的每項適用百分比比率低於 5%。因此，持續關連交易甲構成獲豁免遵守上市規則第 14A.76(2) 條下有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守有關報告、年度審閱及公告之規定。

## **2. 更新與現有本集團向關連人士提供管理及物業代理中介服務有關之持續關連交易**

本公司公告，於二零一六年四月五日，本公司之一間全資附屬公司(作為代理人)與 Mengiwa (作為委託人)訂立二零一六年服務協議，以更新有關本集團提供該等服務之現有服務協議之條款。

由於 Mengiwa 為前述董事之聯繫人士，因而亦為本公司之關連人士，故訂立二零一六年服務協議構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易乙」)。

根據上市規則第 14A.78 條所定義，及參考年度上限所計算的每項適用百分比比率低於 5%。因此，持續關連交易乙構成獲豁免遵守上市規則第 14A.76(2) 條下有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守有關年度審閱、報告及公告之規定。

## **1. 更新租賃現有辦公室物業、新獲許可使用及更新獲許可使用停車位及倉庫之持續關連交易**

謹此提述本公司就根據有關本集團向義興集團租賃或獲許可使用辦公室物業、停車位及倉庫之當時現有協議之持續關連交易而於二零一五年五月二十九日、二零一四年十月九日、二零一四年四月九日、二零一三年十一月二十八日、二零一三年五月二十二日、二零一三年三月二十二日及二零一二年十二月十日刊發之公告，而該等租賃或許可使用於二零一六年三月三十一日屆滿。

本公司公告，於二零一六年四月五日，本公司之若干全資附屬公司(各自作為租戶／獲許可人)與 Mengiwa、Thong Sia Co 及 Active Lights(各自作為業主／許可人)訂立二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可使用協議，以更新有關辦公室物業、停車位及倉庫之租賃／許可使用，自二零一六年四月一日起至二零一九年三月三十一日或之前屆滿，為期不超過三年。

## 二零一六年寶光商業中心租賃更新協議

日期：	二零一六年四月五日
訂約方：	Mengiwa(作為業主)，從事投資控股，及Stelux Holdings Limited及Thong Sia Watch(各自作為租戶)
物業A：	寶光商業中心27樓全層及28樓部分(包括12個停車位)
物業B：	寶光商業中心26樓全層及連同1A、1B、6A及6B四個儲存室
物業C：	寶光商業中心21樓全層
物業D：	寶光商業中心19樓1901室、1902室及1903室之辦公室單位(連同1A及1B兩個儲存室)
物業E：	寶光商業中心19樓1905室及1906室之辦公室單位(連同6A及6B兩個儲存室)
物業F：	寶光商業中心22樓2201室、2202室、2203室及2205室之辦公室單位(連同1A及1B兩個儲存室)
物業G：	寶光商業中心22樓2206室之辦公室單位(連同6A及6B兩個儲存室)
年期及租期：	物業A、物業B、物業C、物業D、物業E及物業G：自二零一六年四月一日起計，直至二零一九年三月三十一日(包括該日)，為期三年 物業F：自二零一六年四月一日起計，直至二零一六年五月三十一日(包括該日)，為期兩個月
免租期：	物業A、物業B、物業C、物業D、物業E及物業G：自二零一六年四月一日起計，直至二零一六年十一月二十日(包括該日)，為期7個月二十天 物業F：不適用
物業A、B、C、D、E及G每月租金：	每個曆月總額港幣1,497,133元(不包括差餉、政府地租及管理費)，由租戶於每個曆月首日以現金預付。
物業F每月租金：	每個曆月總額港幣163,555元(不包括差餉、政府地租及管理費)，由租戶於每個曆月首日以現金預付。
其他條款：	Stelux Holdings(作為物業A之租戶)獲授寶光商業中心之命名權，以及Stelux Holdings及Thong Sia Watch各自就物業A、物業B、物業C、物業D、物業E及物業G獲授選擇續約權(但無責任)可每三年與業主按當時現行公開市場租金將有關租賃協議續期，每次續期三年，由二零一

九年四月一日起計最多續期十二年。如有關租賃協議續期，本公司將遵守上市規則之所有適用規定。

每月租金乃按公平原則釐定，並計及兩位獨立物業估值師分別於二零一六年三月十四日及二零一六年三月十七日對辦公室物業進行的租金估值(二零一六年三月十四日代表租戶估值，二零一六年三月十七日代表業主估值)反映之物業現行市場租金。因此，董事認為，二零一六年寶光商業中心租賃更新協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

#### 停車位許可使用協議

日期：二零一六年四月五日

訂約方：Active Lights 及 Mengiwa (各自作為許可人)，從事投資控股；及本公司之若干全資附屬公司(各自作為獲許可人)

物業：寶光商業中心停車位；及九龍灣車輛停放位置

許可使用期：自二零一六年四月一日起計，直至二零一九年三月三十一日(包括該日)，為期三年

每月許可使用費：寶光商業中心四個停車位合共每月港幣13,400元(包括差餉，政府地租及管理費)，由獲許可人於每個曆月首日以現金預付。

九龍灣兩個車輛停放位置合共每月港幣8,600元(包括管理費，但不包括差餉及政府地租)，由獲許可人於每個曆月首日以現金預付。

每月許可使用費乃按公平原則釐定，並計及附近車輛停放位置之現行市場租金。因此，董事認為，停車位許可使用協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

#### 二零一六年倉庫租賃及許可使用協議

日期：二零一六年四月五日

訂約方：Thong Sia Co 及 Active Lights(作為業主/許可人)，各自從事投資控股；及本公司之若干全資附屬公司(各自作為租戶/獲許可人)

物業：位於香港九龍油塘一幢工業大廈(「油塘樓宇」)之倉庫A；  
位於油塘樓宇之倉庫B；  
位於油塘樓宇之倉庫C；  
位於香港九龍九龍灣一幢工業大廈(「九龍灣樓宇」)之倉庫D；

位於九龍灣樓宇之倉庫E；及  
位於九龍灣樓宇之倉庫F

年期及租期： 自二零一六年四月一日起計，直至二零一九年三月三十一日(包括該日)，為期三年

免租期： 不適用

每月租金／許可費： 倉庫A 每個曆月港幣48,920元(不包括差餉、政府地租及管理費)；  
倉庫B 每個曆月港幣9,500元(包括差餉、政府地租及管理費)；  
倉庫C 每個曆月港幣58,420元(不包括差餉、政府地租及管理費)；  
倉庫D 每個曆月港幣87,100元(不包括差餉、政府地租及管理費)；  
倉庫E 每個曆月港幣10,400元(不包括差餉、政府地租及管理費)；  
倉庫F 每個曆月港幣10,401元(不包括差餉、政府地租及管理費)；  
由租戶／獲許可人於每個曆月首日以現金預付。

每月租金／許可費乃按公平原則釐定，並計及附近位置之現行市場租金，由此顯示二零一六年倉庫租賃及許可使用更新協議項下的續期租金／許可費經與有關倉庫現行市場租金／許可費相比對本集團有利。因此，董事認為，二零一六年倉庫租賃及許可協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

### **訂立二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可協議之理由及裨益**

本集團主要從事鐘錶和眼鏡產品之零售及批發業務。本集團於過去一直長期使用有關倉庫及辦公室物業，主要用作辦公室、行政及儲物用途。為避免搬遷可能對業務導致的影響，本集團擬於有關租約／許可屆滿後繼續租賃／獲許可使用有關辦公室物業、停車位及倉庫。董事認為，只要有關之租金／許可費及其他條款對本集團有利及使本集團可避免產生搬遷及裝修費用，本集團繼續使用有關物業實符合本公司及股東之整體利益。

根據上市規則14A.81條，二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可使用協議的交易為須合併計算之關連交易。

本集團根據二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可使用協議，於截至二零一七年三月三十一日止的財政年度應支付義興集團之最高年度租金／許可費總額約港幣10,057,000元及於截至二零一九年三月三十一日止的兩個財政年度各應支付之最高年度租金／許可費總額約港幣20,927,000元。

## 上市規則之涵義及持續關連交易甲之年度上限總額

Mengiwa、Thong Sia Co 及 Active Lights 各自為義興之附屬公司。本公司董事黃創增先生及黃創江先生實益擁有的信託持有義興全部已發行股份之 55%。因此，Mengiwa、Thong Sia Co 及 Active Lights 各自為上述董事之聯繫人士，亦為本公司之關連人士。因此，訂立二零一六年寶光商業中心租賃協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可協議構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易甲」)。持續關連交易甲須合併計算，以決定其合計後按照上市規則第 14A.81 條之交易所屬類別。

本公司擬就二零一六年寶光商業中心租賃更新協議、停車位許可使用協議及二零一六年倉庫租賃及許可協議項下租金／許可費設定下列截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度各年之年度上限總額：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣(千元)	港幣(千元)	港幣(千元)
二零一六年寶光商業中心租賃更新協議	7,096	17,966	17,966
停車位許可使用協議	264	264	264
二零一六年倉庫租賃及許可使用協議	2,697	2,697	2,697
年度上限總額	10,057	20,927	20,927

## 上市規則之涵義

根據上市規則第 14A.78 條所定義，及參考持續關連交易甲截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年度上限所計算的每項適用百分比比率低於 5%。因此，持續關連交易甲合計歸類為本公司獲豁免遵守上市規則第 14A.76(2) 條下有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守有關年度審閱、報告及公告之規定。

黃創增先生及黃創江先生分別為本公司及 Mengiwa 之董事且各自於 Mengiwa 股份中擁有間接權益。因此，黃創增先生及黃創江先生於有關交易中擁有重大權益。黃創增先生於二零一六年四月五日舉行之本公司董事會會議上就有關交易放棄投票。黃創江先生並未出席董事會會議，故並未於會議上就有關交易投票。

## 2. 與本集團向 MENGIWA 提供管理及物業代理服務有關之持續關連交易

謹此提述本公司於二零一二年十二月十日就本集團向寶光商業中心提供該等服務之本公司持續關連交易所刊發之公告。本公司(透過其全資附屬公司)與義興之一間全資附屬公司訂立之有關提供該等服務之相關服務協議構成本公司之持續關連交易，並於二零一六年三月三十一日屆滿。

本公司自一九九八年以來一直為寶光商業中心提供該等服務，並累積相關知識及經驗。於相關服務協議期間，本公司獲得每月酬勞港幣 195,000 元，截至目前 Mengiwa 對本集團所提供之服務感到滿意，而本集團所收取之酬勞遠超過本集團就提供該等服務所產生之成本。因此，本公司擬於相關服務協議於二零一六年三月三十一日屆滿後繼續為寶光商業中心提供該等服務。於二零一六年四月五日，本公司之一間全資附屬公司訂立為期三年之二零一六年服務協議(「**持續關連交易乙**」)。

### 二零一六年服務協議

日期： 二零一六年四月五日

訂約方： Mengiwa(作為委託人)；及  
Stelux Properties Agency(本公司全資附屬公司)(作為代理人)

年期及開始日期： 自二零一六年四月一日起計，直至二零一九年三月三十一日(包括該日)，為期三年

每月酬勞： 每個曆月港幣 195,000 元(於截至二零一七年三月三十一日止第一年度)，須於每個曆月第一日以現金預付。二零一六年服務協議之訂約方須參考本集團因提供該等服務而產生之實際增加成本(包括但不限於相關員工薪酬)進行磋商及以真誠方式協定於第二年度及第三年度之按年酬勞升幅，惟升幅不得超過上一年度酬勞之 10%。倘訂約方磋商下一年度酬勞時未能達成協議，則該酬勞將維持不變。

## 釐定酬勞及年度上限之基準

本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度所收取之每月酬勞與根據服務協議於截至二零一六年三月三十一日止三個年度所收取之金額相同。酬勞乃經訂約方公平磋商，並參考本公司於截至二零一六年三月三十一日止財政年度所提供服務而產生之估計成本釐定。

因此，董事認為，持續關連交易乙及二零一六年服務協議之條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

參考本公司根據二零一六年服務協議將收取之每月酬勞，本公司擬將持續關連交易乙截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度各年之年度上限分別設定為港幣 2,340,000 元、港幣 2,574,000 元及港幣 2,831,400 元。

## 上市規則之涵義

如本公告所述，Mengiwa為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A.78條下所定義，及參考上文所述截至二零一九年三月三十一日止三個財政年度之年度上限計算的每項適用百分比比率低於5%。因此，持續關連交易乙乃歸類為本公司獲豁免須遵守上市規則第14A.76(2) 條下 有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守上市規則第14A章下之年度審閱、報告及公告之規定。

## 釋義

「Active Lights」	指	Active Lights Company Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並由義興控制
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「年度上限」	指	本集團因持續關連交易甲向關連人士支付年度租金／許可費之最高總額，或本集團因持續關連交易乙收取關連人士年度費用之最高總額
「董事會」	指	董事會
「停車位許可使用協議」	指	Active Lights及Thong Sia Co（各自作為許可人）分別與本公司之若干全資附屬公司（各自作為獲許可人）為四個寶光商業中心停車位及兩個九龍灣車輛停放位置之許可使用而於二零一六年四月五日訂立之協議
「本公司」	指	寶光實業(國際)有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市



「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非行政董事)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mengiwa」	指	Mengiwa Property Investment Limited，一間於香港註冊成立，從事投資控股之公司，並為義興之全資附屬公司
「物業A」	指	寶光商業中心27樓全層及28樓部分(包括12個停車位)
「物業B」	指	寶光商業中心26樓全層及連同1A、1B、6A及6B四個儲存室
「物業C」	指	寶光商業中心21樓
「物業D」	指	寶光商業中心19樓1901室、1902室及1903室之辦公室單位(連同1A及1B兩個儲存室)
「物業E」	指	寶光商業中心19樓1905室及1906室之辦公室單位(連同6A及6B兩個儲存室)
「物業F」	指	寶光商業中心22樓2201室、2202室、2203室及2205室之辦公室單位(連同1A及1B兩個儲存室)
「物業G」	指	寶光商業中心22樓2206室之辦公室單位(連同6A及6B兩個儲存室)
「該等服務」	指	提供包括合同管理、物業代理中介及租賃管理、財務管理及其他行政服務在內之整體行政及管理服務
「二零一六年服務協議」	指	Stelux Properties Agency 與 Mengiwa 為更新與該等服務有關之現有服務協議於二零一六年四月五日訂立之協議
「股東」	指	本公司已發行股本中之股份之持有人
「Stelux Holdings」	指	Stelux Holdings Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「寶光商業中心」	指	位於香港九龍新蒲崗太子道東698號名為「寶光商業中心」之樓宇，建於新九龍內地段4790號上

「二零一六年寶光商業中心租賃更新協議」	指	Mengiwa (作為業主) 分別與 Stelux Holdings及Thong Sia Watch (作為租戶) 就租賃物業A、物業B、物業C、物業D、物業E、物業F及物業G於二零一六年四月五日訂立之租賃協議
「Stelux Properties Agency」	指	Stelux Properties Agency Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Thong Sia Co」	指	Thong Sia Company Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為義興之附屬公司
「Thong Sia Watch」	指	Thong Sia Watch Company Limited，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「信託」	指	The Klayze Trust，其中黃創增先生、黃創江先生及彼等之若干兄弟姊妹為受益人
「二零一六年倉庫租賃及許可更新協議」	指	Active Lights 及 Thong Sia Co(各自作為業主/許可人)與本公司若干全資附屬公司(各自作為租戶/獲許可人)就租賃/許可使用倉庫A、倉庫B、倉庫C、倉庫D、倉庫E及倉庫F於二零一六年四月五日分別訂立之倉庫租賃協議及倉庫許可協議
「倉庫A」	指	位於香港九龍油塘一幢工業大廈(「油塘樓宇」)之倉庫A
「倉庫B」	指	位於油塘樓宇之倉庫B
「倉庫C」	指	位於油塘樓宇之倉庫C
「倉庫D」	指	位於香港九龍九龍灣一幢工業大廈(「九龍灣樓宇」)之倉庫D
「倉庫E」	指	位於九龍灣樓宇之倉庫E
「倉庫F」	指	位於九龍灣樓宇之倉庫F
「義興」	指	義興有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「義興集團」	指	義興及其附屬公司
「港幣」	指	港幣(元)，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**張素萍**  
公司秘書

香港，二零一六年四月六日

於本公告日期，董事如下：

行政董事：

Chumphol Kanjanapas (又名黃創增)(主席及行政總裁)及關志堅(首席財務總裁)

非行政董事：

黃創江、馬雪征、黃宇錚、胡春生(獨立)、胡志文(獨立)及鄺易行(獨立)