

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分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*

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/stelux>
(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：84)

關連交易及非常重大出售 出售物業 及 特別股息 及 於出售完成後進行的持續關連交易 及 於出售完成後現有持續關連交易的變更 及 恢復買賣

(1) 出售

董事會欣然宣佈，本公司與義興於二零零五年十二月二十日訂立協議，本公司同意於本公司進行一項集團重組後，透過出售Stelux (BVI)全部已發行股本，以現金代價港幣820,000,000元向義興出售物業（「出售」）。完成本公司的集團重組後而於完成協議前當時，Stelux (BVI)的唯一資產將為寶光實業的全部已發行股本，而作為物業全部權益的現時註冊擁有人，寶光實業將以物業的全部權益作為其唯一資產。

出售所得款項約港幣320,000,000元，將用於償還物業的未償還按揭貸款。在完成協議的條件下，董事會決議建議向本公司股東派發約港幣475,700,000元（即每股港幣0.50元）的特別股息。

董事相信，基於本集團的主要業務為手錶及眼鏡產品的零售及貿易，本公司出售非核心業務資產，可以提升本公司的利益，而償還有關按揭貸款後向股東派發出售所得款項，亦對股東有利。

出售構成上市規則所指本公司的關連交易及非常重大出售，因此須遵守上市規則第14及14A章所規定，待獨立股東於股東特別大會上以點票方式批准後方可作實。

本公司將盡快向股東寄發一份通函，當中載有（其中包括）出售及董事會建議派發特別股息等詳情。義興及其聯繫人（定義見上市規則）將於股東特別大會上放棄投票。

(2) 於出售完成後的持續關連交易

本公司自一九九八年起一直使用物業內部分辦公室及停車場。完成協議後，本公司有意以每年合共約港幣4,103,000元（不包括管理費、差餉及政府地租）向寶光實業租用上述辦公室及停車場。

完成協議後，本公司全資附屬公司寶光地產將與寶光實業訂立管理及物業代理聯絡服務協議，寶光地產將同意以每年不少於港幣2,040,000元的代價就寶光商業中心提供（其中包括）合約管理、物業代理聯絡及租賃管理服務。

租賃上述辦公室及停車場與上述管理及物業代理聯絡服務協議所涉及的交易，將構成本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公布規定，惟豁免遵守上市規則第14A章須在股東特別大會上由獨立股東批准的規定。

(3) 於出售完成後現有持續關連交易的變更

協議完成前，本公司以每年合共約港幣1,619,832元的代價將物業內的部分辦公室及停車場租予IOM及義興。該等租約現時屬於本公司的持續關連交易。由於物業連同現有租約出售，因此本公司於協議完成後將不再擁有該等租約的任何權益。因此，該等租約將不再屬於本公司的持續關連交易。

應本公司要求，股份由二零零五年十二月二十日下午二時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公佈。本公司已向聯交所申請由二零零五年十二月二十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。

(1) 出售協議

日期：二零零五年十二月二十日

訂約各方： (1) 義興，協議的買方
(2) 本公司，協議的賣方

概要

根據協議，本公司將於進行集團重組（「重組」）後，透過出售Stelux (BVI)全部已發行股本，以現金代價港幣820,000,000元向義興出售物業（「出售」）。完成重組後而於協議完成前當時（「完成」），Stelux (BVI)的唯一資產將為寶光實業全部已發行股本，而作為物業全部權益的現時註冊擁有人，寶光實業將以物業的全部權益作為其唯一資產。出售代價乃由訂約各方參考獨立物業估值師於二零零五年九月三十日作出的估值港幣800,000,000元及於接近本公布日期由獨立物業估值師所作初步更新估值約港幣820,000,000元經公平磋商而釐定。不早於二零零五年十二月十日的物業更新估值報告將載於有關出售的致股東通函。根據協議，義興已於二零零五年十二月二十日以現金支付港幣10,000,000元的首期按金，而其餘港幣810,000,000元的代價將於完成時以現金支付。協議預期於二零零六年三月三十一日或之前完成。

物業將連同現有租約出售。於完成日期，物業現有租約的租務按金將於完成時從出售代價餘款中扣減。於本公布日期，物業現有租約的租務按金約為港幣7,900,000元。

* 僅供參考

出售所得款項約港幣320,000,000元，將用於償還物業的未償還按揭。在完成協議的條件下，董事會決議建議向本公司股東派發約港幣475,700,000元（即每股港幣0.50元）的特別股息。償還有關物業的未償還按揭貸款、派發特別股息及扣減完成日期物業現有租約的租務按金後，出售所得款項結餘約為港幣16,400,000元，將作一般營運資金用途，包括支付有關出售的開支（例如法律費用、估值費用及其他專業費用）合共約港幣6,000,000元。

於出售完成後，Stelux (BVI)及寶光實業將不再為本公司附屬公司，其各自的公司名稱亦將變更而不再使用「Stelux或寶光」。

將出售的資產

位於香港九龍新蒲崗太子道東698號的一幅土地連上蓋建築物及樓宇（現稱「寶光商業中心」）連同一幅註冊地盤面積約2,098平方米（22,580平方呎），於土地註冊處登記為新九龍內地段第4790號。

寶光商業中心於一九九八年建成，由一幢26層辦公大樓以及位於其地面及閣層的零售商店、貨物起卸設施及114個車位的三層地庫停車場組成。寶光商業中心的可出租總面積約為30,547平方米（328,809平方呎）。

完成

協議須待（其中包括）下列條件於預期完成日期二零零六年三月三十一日或之前達成，方可完成：

- 獨立股東於股東特別大會上以投票方式批准該協議所涉的交易；
- 義興已獲得出售所需款項的融資；
- 重組（包括獲得所有必需的第三方同意）已完成；
- 獨立股東已於股東特別大會上以點票方式批准向股東派發每股港幣0.50元的特別股息；及
- 出示及證明該物業的有效業權，而該物業的所有業權契據及文件已於本公布日期起計14日內送交義興。

倘任何上述條件截至二零零六年三月三十一日或本公司與義興可能協定的較後日期尚未達成或豁免，則協議將會失效，屆時除將退還義興為數港幣10,000,000元的按金連利息及協議的若干條款在終止後繼續生效外，相關訂約方不得向另一方提出任何索償。

本集團預期出售可得收益

根據本集團經審核賬目，物業於二零零五年三月三十一日的賬面值約為港幣743,385,000元。經計及獨立物業估值師仲量聯行就物業進行的估值後，物業於二零零五年九月三十日的賬面值約為港幣779,169,000元。因此，根據二零零五年九月三十日的賬面值計算，出售代價港幣820,000,000元為本集團帶來約港幣40,831,000元的收益（以審核結果為準）。出售後，本集團有關持有物業的遞延稅項負債亦將於二零零五年九月三十日減少約港幣54,590,000元。

出售對本集團營運的影響

董事認為，物業所獲現金流量及經營業績（未計算物業的重估增值或減值）對本集團的影響並不重大。儘管出售後本集團不會從物業獲得租金收入，但本集團將可節省有關物業的經營開支及按揭貸款的利息開支，而有關物業的按揭貸款將於出售後償還。本集團的負債狀況將因出售而有所改善。

董事相信出售後，本集團的現金流量狀況將仍然令人滿意，且不會因損失物業的租金收入而有不利影響。出售對本集團整體營運並無重大不利影響。故此及根據上市規則第13.24條規定，董事確認於出售後，本公司仍然有充足業務。

重組完成前，Stelux (BVI)除擁有物業外，亦持有其他資產及負債。因此，Stelux (BVI)現時的財務資料與出售並不相關。物業於截至二零零五年三月三十一日止兩年度的租金收入總額及除稅前及除稅後的溢利乃摘錄自本集團未經審核管理賬目（以本公司申報會計師的審閱結果為準），載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
租金收入總額	22,566	30,308
未計物業重估增值及除稅前溢利	3,446	6,848
物業重估增值	145,600	27,300
計算物業重估增值後及除稅前溢利	149,046	34,148
除稅後及計算物業重估增值後溢利	123,971	27,225

訂立該協議的理由及裨益

本集團主要從事手錶及眼鏡產品零售與批發及物業投資。本集團其中一項策略為集中經營擅長的手錶及眼鏡產品業務。因此，本公司已收購（於二零零五年八月十日所公布）通城公司各公司的大部分權益，將業務擴展至亞洲鐘錶及眼鏡產品批發。出售非核心業務資產（例如物業）乃本公司為配合現有業務策略而採取的行動。透過出售，董事相信本集團的未來經營業績將不再直接受物業市場波動影響。

根據獨立物業估值師仲量聯行進行的估值，物業於二零零五年三月三十一日的價值為港幣760,000,000元，而於二零零五年九月三十日則為港幣800,000,000元。根據獨立物業估值師於接近本公布日期對物業的初步更新估值，物業的價值約為港幣820,000,000元。

由於近期香港物業市場於過去12個月市況向好，董事認為屬本集團出售物業而從中獲利的良機。

董事相信，由於本集團的主要業務為零售及貿易（即本集團的盈利與資產規模並無直接關係），本公司出售非主要資產將可提升本公司股東的利益，而償還有關按揭貸款後向股東派發所得出售所得款項，亦對股東有利。

由於物業的按揭貸款將於出售後償還，屆時本集團將可節省利息開支（尤其近期利率飆升），而本集團的負債狀況將可因出售而有所改善。

董事認為，出售乃符合本公司及股東的整體利益，而該協議的條款實屬公平合理，並符合一般商業條款。

關連交易及非常重大出售

直接擁有本公司權益約44%的義興為本公司控股股東（定義見上市規則），因此根據上市規則亦為本集團的關連人士。根據有關出售而進行的相關規模測試計算，上市規則第14.07條的相關百分比率超過75%。因此，根據上市規則，出售將構成本公司的關連交易及非常重大出售，須遵守上市規則第14章及第14A章規定於股東特別大會經獨立股東投票批准。

(2) 於出售完成後進行的持續關連交易

本公司向寶光實業租賃現有辦公室及車位

本集團自一九九八年起佔用物業的部分辦公室及車位（「辦公室」定義見下文）。董事認為，由於租金及其他租賃條款與市場一致，且可節省搬遷費用，故本公司於完成後再向寶光實業租賃辦公室對本公司及股東整體有利。

於完成後，本公司一家全資附屬公司（租戶）將與寶光實業（業主）就租賃辦公室訂立租約（「租約」）。租約主要條款詳情如下：

訂約方： 寶光實業（業主）及本公司全資附屬公司（租戶）

租賃物業： 位於物業27樓、28樓（部分）及5樓（部分）合共2,819平方米（30,704平方呎）的辦公室以及位於地庫1層及3層的12個車位（統稱「辦公室」）

租期： 倘若於二零零六年三月三十一日前完成，租期為完成當日起至二零零八年三月三十一日（包括當日），而倘若於二零零六年三月三十一日或之後完成，租期則於二零零九年三月三十一日（包括當日）屆滿，而在上述兩種情況下，租期均可根據當時市場租金續期三年

租金： 每曆月港幣373,000元（不包括管理費、差餉及政府地租），須於每個曆月首日支付，而於租約期間每年有一個月免租期

有關租金（不包括管理費、差餉及政府地租），乃參考物業其他租戶應付租金、辦公室大小及車位數目釐定。本公司的應付租金，根據仲量聯行於二零零五年十二月十二日的獨立評估值，與現時市場租金一致。因此，本公司建議設定租約所涉及交易截至二零零八年三月三十一日或二零零九年三月三十一日（視情況而定）止三個財政年度各年的年度上限合共為4,500,000港元。董事認為租約條款公平合理且符合一般商業條款，而租約亦符合本公司及股東的整體利益。

於完成時，義興擁有寶光實業的全部權益。因此，協議完成後，由於寶光實業為義興的聯繫人，而義興為本集團的關連人士（定義見上市規則），故亦將為本集團的關連人士（定義見上市規則）。根據租約進行的交易年度上限合共為4,500,000港元，低於上市規則第14.07條的相關百分比率2.5%。因此，根據上市規則第14A.34條，租約所涉及交易將為本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公布規定，惟豁免遵守上市規則第14A條的獨立股東批准規定。

向寶光實業提供的管理及物業代理聯絡服務

於本公布日期，本公司全資附屬公司寶光地產一直負責物業的整體行政和管理以及其他事項。完成後，寶光地產將與寶光實業訂立管理及物業代理聯絡服務協議（「服務協議」），寶光地產將繼續提供服務（定義見下文）。服務協議主要條款詳情如下：

訂約方： (1) 寶光實業，物業擁有人（協議完成後）；及
(2) 本公司全資附屬公司寶光地產，服務供應方

服務費： 每曆月港幣170,000元（服務協議年期的首年），須於每個曆月首日支付

有關事項

寶光地產自一九九八年起一直向寶光實業提供服務，並擁有豐富的相關知識及經驗。義興要求寶光地產於協議完成後繼續管理物業，以維持服務的一致性及質素。因此，義興及本公司就出售進行協商時，本公司同意於出售後代表義興繼續提供服務。

於出售完成後，寶光地產向寶光實業提供的主要服務（「服務」）包括：

- 管理寶光實業與第三方不時訂立的合約；
- 物業代理聯絡及租賃管理；
- 管理寶光商業中心的物業管理公司；及
- 其他行政服務

有效期

服務協議將於協議完成後即時生效，若協議於二零零六年三月三十一日前完成，服務協議將於二零零八年三月三十一日（包括當日）屆滿，而倘若協議於二零零六年三月三十一日或之後完成，服務協議則於二零零九年三月三十一日（包括當日）屆滿。

有關服務協議的年費釐定基準

服務協議的首年年費根據本公司為提供服務所產生約港幣2,000,000元的總年度成本計算。寶光實業及寶光地產須參考本公司有關服務成本（包括但不限於相關職員的薪酬）的實際升幅，進行公平磋商及協定調升每年年費，惟每年增幅不得多於10%。因此，本公司建議設定截至二零零八年三月三十一日止或二零零九年三月三十一日止（視乎情況而定）三個財政年度各年服務協議所涉及交易的年度上限為港幣2,100,000元、港幣2,300,000元及港幣2,500,000元。

為有利進行協議所涉及交易，董事認為出售完成後繼續提供服務符合本公司及股東的整體利益。董事亦認為服務協議符合本公司及股東的整體利益，而服務協議的條款實屬公平合理，並符合一般商業條款。

持續關連交易

協議完成後，寶光實業將為本集團的關連人士，而於服務協議有效期間三個財政年度各年，服務協議所涉及交易的年度上限為港幣2,100,000元、港幣2,300,000元及港幣2,500,000元，低於上市規則相關百分比率2.5%。因此，服務協議所涉及交易屬本公司持續關連交易，而根據上市規則第14A.34條，須遵守上市規則第14A.45至14A.47條的申報及公布規定，惟可豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

(3) 於出售完成後現有持續關連交易的變更

出租辦公室及停車場予關連人士

於本公布日期，本公司以月租合共約港幣134,986元（年租合共約為港幣1,619,832元）出租位於物業的部分辦公室及車位予IOM及義興，而上述租約現時屬本公司的持續關連交易（其他詳情請參閱本公司二零零四年八月九日的公布）。由於物業將連同現有租約一併出售，因此當完成後，本公司將不再擁有上述租約權益，因此本公司上述現有持續關連交易不再存在。

(4) 獨立股東批准及寄發通函

董事會已成立獨立董事委員會，就協議所涉及交易向獨立股東提供意見，成員包括鄺耀忠先生、胡春生先生及胡志文博士。本公司將委任獨立財務顧問，就協議所涉及交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）出售及董事會建議的特別股息等詳情、獨立董事委員會向獨立股東提供的意見、獨立財務顧問就協議所涉及交易的意見連同股東特別大會通告以及其他資料。義興及其聯繫人士（定義見上市規則）將於股東特別大會上放棄投票權。

一般事項

本集團的主要業務為手錶及眼鏡產品零售及批發與物業投資。

Stelux (BVI)的主要業務為投資控股。

寶光實業的主要業務為投資控股及物業投資。

寶光地產的主要業務為物業代理及管理。

義興的主要業務為投資控股。

應本公司要求，股份由二零零五年十二月二十二日下午二時三十分起暫停在聯交所買賣，以待發出本公布。本公司已向聯交所申請由二零零五年十二月二十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

「協議」	指	本公司與義興於二零零五年十二月二十日訂立的買賣協議，本公司同意於進行集團重組後，透過出售Stelux (BVI)全部已發行股本，以現金代價港幣820,000,000元出售物業。完成該集團重組後而於協議完成前當時，Stelux (BVI)的唯一資產為寶光實業的全部已發行股本，而作為物業全部權益的現時註冊擁有人，寶光實業將以物業的全部權益作為其唯一資產
「聯繫人」	指	上市規則所定義者
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	寶光實業(國際)有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)
「遺產」	指	黃子明先生的遺產，於本公布日期持有本公司已發行股本約70%(透過多家控股公司持有，包括直接擁有本公司已發行股本約44%的義興)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會成立的本公司獨立董事委員會，就協議所涉交易向獨立股東提供意見，成員包括鄺耀忠先生、胡春生先生及胡志文博士
「獨立股東」	指	義興及其聯繫人(定義見上市規則)以外的股東
「IOM」	指	International Optical Manufacturing Company Limited，於香港註冊成立的有限公司，由義興及由遺產持有38%權益的一家公司分別擁有60%及40%
「上市規則」	指	聯交所不時修訂的證券上市規則
「物業」	指	位於香港九龍新蒲崗太子道東698號的一幅土地連上蓋建築物及樓宇(現稱「寶光商業中心」)，於土地註冊處登記為新九龍內地段第4790號
「股東特別大會」	指	本公司為批准協議及所涉交易而召開的特別股東大會
「Stelux (BVI)」	指	Stelux Holdings International (BVI) Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司直接全資附屬公司，亦為本集團的居間控股公司，而Stelux (BVI)的全部資產為寶光實業全部股權
「寶光實業」	指	寶光實業控股有限公司，根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及本集團居間控股公司
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.10元的股份
「股東」	指	股份持有人
「寶光地產」	指	寶光地產代理有限公司，根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「通城公司」	指	Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited、通城鐘錶有限公司及Thong Sia Sdn Bhd，有關詳情載於本公司二零零五年八月十日的公布
「義興」	指	義興有限公司，根據香港法例註冊成立的有限公司，為本公司主要股東(定義見上市規則)。義興直接擁有本公司已發行股本約44%
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

承董事會命
張素萍
公司秘書

香港，二零零五年十二月二十日

於本公布日期，本公司董事如下：

行政董事：

黃創保（主席）、Chumphol Kanjanapas（又名黃創增）（副主席兼行政總裁）、朱繼華、李樹中及黃玉桓

非行政董事：

Sakorn Kanjanapas、鄺耀忠（獨立）、胡春生（獨立）及胡志文（獨立，二零零五年十月二十八日獲委任）

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」