

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

#### 更新及新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，於二零一九年三月二十一日，本公司之若干全資附屬公司（各自作為租戶／獲許可人）與 Mengiwa 及 Active Lights（各自作為業主／許可人）訂立「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」，以租賃／許可使用有關辦公室物業／儲物室、停車位及倉庫，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日屆滿，為期不超過三年。

根據上市規則 14A.81 條，「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」的交易為須合併計算之關連交易。

本集團根據「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」，於截至二零二二年三月三十一日止的三個財政年度各應支付 Mengiwa 及 Active Lights 之最高年度租金／許可費總額約港幣 9,360,000 元。

Mengiwa 為由 Chumphol Kanjanapas 先生（又名黃創增先生）間接持有 30% 控制權之公司。

\*僅供識別

Active Lights 為義興全資附屬公司；黃創增先生為信託的其中一位實益擁有人，而信託持有義興全部已發行股份之 55%。黃創增先生為本公司董事。因此，Mengiwa 及 Active Lights 各自均為黃創增先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。因此，訂立「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」構成本公司之持續關連交易（「持續關連交易甲」）。

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，於二零一九年三月二十一日，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「二零一九年服務協議」，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 為黃創增先生之聯繫人，因而亦為本公司之關連人士，故訂立「二零一九年服務協議」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. 新獲許可使用儲存室、更新租賃現有辦公室物業／儲存室及倉庫及獲許可使用停車位之持續關連交易

謹此提述本公司就根據有關本集團向 Mengiwa 及 Active Lights 租賃及獲許可使用辦公室物業／儲存室、停車位及倉庫之當時現有協議之持續關連交易而於二零一六年四月六日刊發之公告，而該等租賃及許可使用將於二零一九年三月三十一日屆滿。

本公司公告，於二零一九年三月二十一日，本公司之若干全資附屬公司（各自作為租戶／獲許可人）與 Mengiwa 及 Active Lights（各自作為業主／許可人）訂立「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」，以更新有關辦公室物業／儲存室、停車位及倉庫之租賃／許可使用，自二零一九年四月一日起至二零二二年三月三十一日屆滿，為期不超過三年。

### 「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」

- 日期： 二零一九年三月二十一日
- 訂約方： Mengiwa（作為業主），從事投資控股，及 Stelux Holdings 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
- 物業 B： 寶光商業中心 21 樓部分
- 物業 C： 寶光商業中心 22 樓 2206A 室之辦公室單位
- 物業 D： 寶光商業中心 16 樓 6A 儲存室
- 物業 E： 寶光商業中心 17 樓 1B 儲存室
- 物業 F： 寶光商業中心 22 樓 6A 儲存室
- 年期／許可使用期： 自二零一九年四月一日起計，直至二零二二年三月三十一日（包括該日），為期三年
- 物業 A、B 及 C 每月租金： 每個曆月總額港幣 637,470.00 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 D、E 及 F 許可使用費： 每個曆月總額港幣 19,440.00 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。
- 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 及 B 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，由二零二二年四月一日起計最多續期九年。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／許可使用費乃按公平原則釐定，並計及一位獨立物業估值師於二零一九年三月五日對辦公室物業／儲存室進行的租金估值反映之物業現行市場租金／許可費。因此，董事認為，「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」之條款乃按一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，而訂立「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」符合本公司及股東之整體利益。

#### 「停車位許可使用協議」

日期： 二零一九年三月二十一日

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

物業： 寶光商業中心的八個停車位；

許可使用期： 自二零一九年四月一日起計，直至二零二二年三月三十一日（包括該日），為期三年

每月許可費： 八個寶光商業中心停車位每個曆月總額港幣 30,100 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。

每月許可費乃按公平原則釐定，並計及附近停車位之現行市場租金。因此，董事認為，「停車位許可使用協議」之條款乃按一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，而訂立「停車位許可使用協議」符合本公司及股東之整體利益。

#### 「二零一九年倉庫許可使用協議」

日期： 二零一九年三月二十一日

訂約方： **Active Lights**（作為業主），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）

物業： 位於香港九龍九龍灣一幢工業大廈（「九龍灣樓宇」）之倉庫 A；及  
位於九龍灣樓宇之停車位 B。

許可使用期： 自二零一九年四月一日起計，直至二零二二年三月三十一日（包括該日），為期三年

每月許可費： 倉庫 A 每個曆月總額港幣 87,100 元（不包括差餉、政府地租及管理費），  
停車位 B 每個曆月總額港幣 5,800 元（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。

每月許可使用費乃按公平原則釐定，並計及附近位置的貨倉物業之現行市場租金，由此顯示二零一九年倉庫許可使用更新協議項下的續期許可使用費經與有關倉庫及停車位現行市場租金／許可使用費相比對本集團有利。因此，董事認為，「二零一九年倉庫許可使用協議」之條款優於一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，而訂立「二零一九年倉庫許可使用協議」符合本公司及股東之整體利益。

### **訂立「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」之理由及裨益**

本集團主要從事鐘錶之零售及批發業務。本集團於過去一直長期使用有關辦公室物業／儲存室及倉庫，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／儲存室、停車位及倉庫以及獲許可使用額外儲存室。董事認為，只要有關之租金／許可使用費及其他條款按一般商業條款訂立或對本集團有利及使本集團可避免產生搬遷及裝修費用，本集團使用有關物業／儲存室、停車位及倉庫符合本公司及股東之整體利益。

根據上市規則 14A.81 條，二零一九年寶光商業中心租賃及許可使用更新協議、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」的交易為須合併計算之關連交易。

本集團根據二零一九年寶光商業中心租賃及許可使用更新協議、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」，於截至二零二二年三月三十一日止的三個財政年度各應支付 Mengiwa 及 Active Lights 之最高年度租金／許可使用費總額約港幣 9,360,000 元。

### **上市規則之涵義及持續關連交易甲之年度上限總額**

Mengiwa 為由 Chumphol Kanjanapas 先生（又名黃創增先生）間接持有 30% 控制權之公司。

Active Lights 為義興全資附屬公司；黃創增先生為信託的其中一位實益擁有人，而信託持有義興全部已發行股份之 55%。黃創增先生為本公司董事。因此，Mengiwa 及 Active Lights 各自均為黃創增先生之聯繫人，亦為本公司之關連人士。因此，訂立「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及「二零一九年倉庫許可使用協議」構成本公司之持續關連交易（「持續關連交易甲」）。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。

本公司擬就持續關連交易甲根據「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」、「停車位許可使用協議」及二零一九年倉庫許可使用協議項下年度租金／許可使用費設定下列截至二零二二年三月三十一日止三個財政年度各年之年度上限總額：

	截至二零二二年三月三十一日 止三個年度各年 港幣 (仟元)
「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」	7,883
「停車位許可使用協議」	362
「二零一九年倉庫許可使用協議」	1,115
年度上限總額	9,360

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二零二二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。

由於本公司董事黃創增先生於持續關連交易甲中擁有重大利益，彼已於二零一九年三月十二日舉行之本公司董事會會議上就有關交易放棄投票。

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

謹此提述本公司於二零一六年四月六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 Mengiwa 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，並將於二零一九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足夠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二零一九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。於二零一九年三月二十一日，本公司之一間全資附屬公司訂立為期三年之「二零一九年服務協議」（「持續關連交易乙」）。

### 「二零一九年服務協議」

日期： 二零一九年三月二十一日

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： 自二零一九年四月一日起計，直至二零二二年三月三十一日（包括該日），為期三年

每月酬勞： 每個曆月港幣 205,000 元（於截至二零二零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。「二零一九年服務協議」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

酬勞乃經訂約方公平磋商，並參考本公司於截至二零一九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「二零一九年服務協議」之條款乃按一般商業條款訂立，並於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，而訂立「二零一九年服務協議」符合本公司及股東之整體利益。

參考本公司根據「二零一九年服務協議」將收取之每月酬勞，本公司擬將持續關連交易乙截至二零二二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 2,460,000 元、港幣 2,706,000 元及港幣 2,977,000 元。

截至二零二零年三月三十一日止財政年度之年度上限乃根據每月酬勞每個曆月港幣 205,000 元，為期十二個月；截至二零二一年三月三十一日止財政年度之年度上限乃根據每月酬勞每個曆月港幣 225,500 元（假定由截至二零二零年三月三十一日止財政年度增加 10%），為期十二個月；及截至二零二二年三月三十一日止財政年度之年度上限乃根據每月酬勞每個曆月港幣 248,050 元（假定由截至二零二一年三月三十一日止財政年度增加 10%），為期十二個月。

### 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二零二二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。

由於本公司董事黃創增先生於持續關連交易乙中擁有重大利益，彼已於二零一九年三月十二日舉行之本公司董事會會議上就有關交易放棄投票。

### 釋義

「Active Lights」	指	Active Lights Company Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並為義興的全資附屬公司
「聯繫人」	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 B」	指	位於九龍灣樓宇之一個停車位
「停車位許可使用協議」	指	Mengiwa（作為許可人）與本公司之若干全資附屬公司（作為獲許可人）為八個寶光商業中心停車位之許可使用而於二零一九年三月二十一日訂立之許可使用協議
「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，並為關連人士間接持有 30% 控制權之公司
「物業 A」	指	寶光商業中心 27 樓全層及 28 樓部分
「物業 B」	指	寶光商業中心 21 樓部分
「物業 C」	指	寶光商業中心 22 樓 2206A 室之辦公室單位
「物業 D」	指	寶光商業中心 16 樓 6A 儲存室
「物業 E」	指	寶光商業中心 17 樓 1B 儲存室
「物業 F」	指	寶光商業中心 22 樓 6A 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
「二零一九年服務協議」	指	Stelux Properties Agency 與 Mengiwa 為更新與該等服務有關之現有服務協議於二零一九年三月二十一日訂立之協議
「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
「二零一九年寶光商業中心租賃更新及許可使用協議」	指	Mengiwa（作為業主）與本公司之若干全資附屬公司（作為租戶／獲許可人）為租賃物業 A、物業 B、物業 C 及物業 D、物業 E、物業 F 之許可使用而於二零一九年三月二十一日訂立之租賃協議
「Stelux Properties」	指	Stelux Properties Agency Limited，一間於香港註冊成立之公司，並

Agency」		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 Watch」	指	Thong Sia Watch Company Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「信託」	指	The Klayze Trust，其中黃創增先生及其若干兄弟姊妹為受益人
「二零一九年倉庫許可使用協議」	指	Active Lights（作為許可人）與本公司之若干全資附屬公司（各自作為獲許可人）為倉庫 A 及停車位 B 之許可使用而於二零一九年三月二十一日訂立之倉庫許可使用協議及「停車位許可使用協議」
「倉庫 A」	指	位於香港九龍九龍灣之九龍灣樓宇之倉庫 A
「義興」	指	義興有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「港幣」	指	港幣（元），香港法定貨幣
「%」	指	百分比
「30%控制權之公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

承董事會命  
張素萍  
公司秘書

香港，二零一九年三月二十一日

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）

獨立非行政董事：

胡春生、胡志文及鄭易行