

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

### 須予披露交易

### 出售目標公司全部已發行股本

#### 出售事項

董事會欣然宣佈，於2020年11月16日，賣方與買方訂立臨時協議，據此賣方同意出售及買方同意購買待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及待售債務(如有)，總代價為108,000,000港元。

#### 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但所有該等比率均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司須予披露交易，須遵守申報及公告規定但豁免遵守通函及股東批准規定。

#### 出售事項

董事會欣然宣佈，於2020年11月16日，賣方與買方訂立臨時協議，據此賣方同意出售及買方同意購買待售股份(相當於目標公司全部已發行股本)及待售債務(如有)，總代價為108,000,000港元。

## 臨時協議

臨時協議的主要條款載於下文：

### 日期

2020年11月16日

### 訂約方

- (1) 寶光地產有限公司(作為賣方)；
- (2) 慧創有限公司(作為買方)；及
- (3) 本公司(作為擔保人)。

### 將予出售的資產

根據臨時協議，賣方同意出售，而買方同意購買待售股份及待售債務(如有)，惟須受限於當中所載條款。

目標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業投資。於完成時，物業將為目標公司的唯一資產。物業位於香港彌敦道231號地下A、B及C室。於出售事項前，物業由本集團用作其零售店之一。

於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，因此其業績將不再綜合至本集團的財務報表。

### 代價

待售股份及待售債務(如有)之總代價為108,000,000港元。

簽訂臨時協議後，已支付首筆按金5,500,000港元(「**首筆按金**」)。額外按金5,300,000港元(「**額外按金**」)將於臨時協議日期起計14日內支付。代價餘額97,200,000港元(「**餘額**」)將於完成時支付，而完成將於2021年1月15日下午二時正或之前(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)落實。代價將以現金結算。

倘備考賬目所示的有形資產淨值高於或低於零，則餘額將按照下述方式上調或下調(視情況而定)：

- (a) 於餘額加入備考賬目所示的目標公司所有流動有形資產，包括與物業有關的應收租金(倘適用)(截至及包括完成日期)、公用設施及其他雜費按金、預付差餉及政府地租(截至及包括完成日期)，物業及遞延稅項資產(如有)除外；及
- (b) 自餘額扣除備考賬目所示的目標公司所有負債(待售債務及遞延稅項負債(如有)除外)。

倘完成賬目所示有形資產淨值超過或低於備考賬目所示有形資產淨值，則賣方及買方(視情況而定)須於收到完成賬目當日起計五(5)日內向另一方支付差額。

代價乃由賣方與買方考慮獨立合資格估值師於2020年11月12日作出的物業估值約110,000,000港元、物業周邊物業的市場價值及下文「進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途」一節所述出售事項的理由後經公平磋商並按正常商業條款釐定。

### **賣方廢除臨時協議的權利**

倘買方就所有權或轉讓或其他權利作出及堅持任何要求或反對，而賣方及／或目標公司未能或不願意(因執行困難、延誤、開支或任何其他理由)回答或遵守或倘目標公司對物業的所有權有缺陷，賣方(儘管曾進行任何事先磋商或訴訟)可透過向買方發出3日之書面通知以廢除有關出售，於該情況下，除非在此期間已撤回或遵守相關要求或反對，否則臨時協議將於通知屆滿後廢除，而於該情況下買方將有權獲退回首筆按金及額外按金(不計利息成本或補償)。

### **正式協議**

賣方及買方將於臨時協議日期起計21日內盡合理商業努力就出售事項訂立正式協議。倘賣方及買方未能於前述日期或之前就正式協議的條款達成共識，則臨時協議將繼續有效、具有法律約束力及具十足效力及作用且協議雙方須繼續履行其各自於臨時協議項下的義務。

## 完成

完成將於完成日期落實。

## 擔保

根據臨時協議，本公司同意(i)擔保賣方履行臨時協議項下的協定、義務及承諾(「賣方擔保責任」)，及(ii)就直接因賣方未能履行任何賣方擔保責任而引致買方／或目標公司遭受任何實際損失及損害，向買方／或目標公司作出彌償，惟賣方的擔保責任不應超過賣方的負債，而適用於賣方的同等負債限制亦同樣適用於本公司。根據臨時協議，賣方於臨時協議、正式協議及任何其他有關交易文件下之負債不應超過代價的10%(根據臨時協議作出調整)，而相關申索由買方於完成日期起兩年內以書面形式作出。

## 有關訂約方及本集團的資料

賣方為一間於香港註冊成立的有限公司且為本公司的全資附屬公司。賣方主要從事投資控股。

本公司為一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份編號：84)。本集團主要從事鐘錶零售及鐘錶批發貿易業務。

買方為於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，Lun Yiu Kay Edwin為買方的最終實益擁有人，於本公告日期，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

下文載列目標公司於截至2019年3月31日及2020年3月31日止年度之若干未經審核財務資料概要。

	截至3月31日止年度	
	2019年 港元	2020年 港元
收益	2,850,000	1,500,000
除稅前虧損	(621,450)	(20,793,067)
除稅後虧損	(885,724)	(20,924,477)

	於2019年 3月31日 港元	於2020年 3月31日 港元
資產淨值 <sup>1</sup>	178,273,912	157,349,435

附註1： 資產淨值包括現金及若干公用設施按金。

## 進行出售事項的理由及裨益以及所得款項用途

董事認為，出售事項為變現物業價值、提高本集團的流動性及降低本集團的資產負債比率的良機。出售事項所得款項淨額將用於償還本集團的銀行貸款及作為本集團的一般營運資金。

本集團預期於其綜合財務報表確認出售事項的未經審核收益約95,000,000港元，即代價與物業於二零二零年九月三十日在本集團層面的未經審核賬面值之差額及扣除代理費及專業費用。

經計及上述理由及裨益，董事認為，出售事項及臨時協議的條款按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

由於有關出售事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，但所有該等比率均低於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司須予披露交易，須遵守申報及公告規定但豁免遵守通函及股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行於其正常營業時間內開門辦理一般銀行業務的日子(星期六、星期日、公眾假期及於上午九時正至下午五時正期間任何時間在香港懸掛八號或以上颱風警告信號或「黑色暴雨警告信號」的日子除外)

「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(股份編號：84)
「完成」	指	完成買賣待售股份及待售債務(如有)
「完成賬目」	指	經註冊會計師(執業)審核及經賣方簽署的備考賬目
「完成日期」	指	完成日期，完成須於2021年1月15日下午二時正或之前(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)落實
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「代價」	指	買賣待售股份及待售債務(如有)的總代價，即108,000,000港元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據臨時協議的條款及條件向買方出售待售股份及待售債務(如有)
「額外按金」	指	具有「臨時協議—代價」分節項下所界定之涵義
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「首筆按金」	指	具有「臨時協議—代價」分節項下所界定之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「有形資產淨值」	指	目標公司於完成日期可即時轉換為現金或現金等值物之所有有形資產總額(不包括物業、任何無形資產及其他固定資產及遞延稅項資產)減去所有負債總額(遞延稅項負債除外)
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「臨時協議」	指	賣方與買方就買賣待售股份及待售債務(如有)訂立日期為2020年11月16日的臨時買賣協議
「備考賬目」	指	賣方於完成日期前至少5個營業日將向買方提供的備考完成賬目，包括目標公司自本財政年度開始(即2020年4月1日)至完成日期止期間之損益賬及目標公司於完成日期之備考資產負債表
「物業」	指	香港彌敦道231號地下A、B及C室
「買方」	指	慧創有限公司，一間於香港註冊成立的公司
「待售債務」	指	將目標公司於完成時欠負賣方及其聯營公司的所有債項(如有)的權利轉讓
「待售股份」	指	目標公司全部已發行股本
「賣方」	指	寶光地產有限公司，一間於香港註冊成立的公司且為本公司的全資附屬公司
「賣方擔保責任」	指	具有「臨時協議－擔保」分節項下所界定之涵義
「股份」	指	本公司股本中每股1.0港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義

「目標公司」	指	寶光物業有限公司(前稱為眼鏡88物業有限公司)，一間於香港註冊成立的公司
「%」	指	百分比

代董事會  
**黃創增**  
主席及行政總裁

香港，2020年11月16日

於本公告日期，本公司董事如下：

*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)

*非行政獨立董事：*

胡志文、鄺易行及何致堅