

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

(1) 有關物業總協議之  
須予披露及持續關連交易  
及  
(2) 有關泰國辦公室租約之  
須予披露及關連交易

### (1) 有關物業總協議之須予披露及持續關連交易

茲提述本公司日期為2018年3月22日的通函，內容有關(其中包括)(1)本公司出售眼鏡88實體及眼鏡88泰國及(2)物業安排。根據物業安排，本集團及眼鏡88集團的成員公司將互相租賃、分租或許可使用若干商舖、辦公室及倉庫。有關物業安排的原物業總協議於2021年3月31日屆滿。

本公司宣佈，於2021年4月1日(交易時段後)，寶光實業與眼鏡88實體訂立物業總協議。根據物業總協議的條款，本集團成員公司將不時向眼鏡88集團的成員公司租賃、分租或許可使用若干商舖、辦公室及倉庫。

寶光實業為本公司的全資附屬公司。眼鏡88實體為Bright Odyssey的全資附屬公司，而Bright Odyssey為黃創增先生全資擁有的公司。由於黃創增先生為本公司董事、行政總裁及主要股東，故黃創增先生及其聯繫人為本公司的關連人士。由於根據上市規則第14A.12(1)(c)條，眼鏡88實體各自為黃創增先生的「聯繫人」，故彼等各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業總協議構成本公司的持續關連交易。

由於根據物業總協議項下本集團應付最高年度租金總額按年計算之相關百分比率超過5%但低於25%，且物業總協議的年度代價低於港幣10,000,000元，故物業總協議項下擬進行的交易構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定；及(ii)本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## (2) 有關泰國辦公室租約之須予披露及關連交易

時間廊泰國(作為租戶)與眼鏡88泰國(作為業主)先前根據原物業總協議訂立泰國辦公室物業的租約。上述租約期限於2021年3月31日屆滿。

本公司宣佈，於2021年4月1日(交易時段結束後)，時間廊泰國(作為租戶)與眼鏡88泰國(作為業主)訂立泰國辦公室租約，以續租泰國辦公室物業。

時間廊泰國為本公司的附屬公司。眼鏡88泰國為Bright Odyssey的附屬公司，而Bright Odyssey為黃創增先生全資擁有的公司。由於黃創增先生為本公司董事、行政總裁及主要股東，故黃創增先生及其聯繫人為本公司的關連人士。由於根據上市規則第14A.12(1)(c)條，眼鏡88泰國為黃創增先生的「聯繫人」，故其為本公司的關連人士。

於本集團自2019年4月1日起採納香港財務報告準則第16號租賃後，本集團作為承租人訂立租賃交易時，應確認一項使用權資產，代表其使用相關租賃資產的權利。泰國辦公室租約項下擬進行的交易因而被視為本集團收購使用權資產。因此，根據上市規則第14A章，泰國辦公室租約項下擬進行的交易構成一項一次性的關連交易。

由於根據本公司將確認的使用權資產的價值計算的有關泰國辦公室租約的最高適用百分比率超過5%但低於25%，且泰國辦公室租約項下的使用權資產總值低於港幣10,000,000元，故泰國辦公室租約項下擬進行的交易構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定；及(ii)本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## (1) 有關物業總協議之間須予披露及持續關連交易

茲提述本公司日期為2018年3月22日的通函，內容有關(其中包括)(1)本公司出售眼鏡88實體及眼鏡88泰國及(2)物業安排。根據物業安排，本集團及眼鏡88集團的成員公司將互相租賃、分租或許可使用若干商舖、辦公室及倉庫。有關物業安排的原物業總協議於2021年3月31日屆滿。

本公司宣佈，於2021年4月1日(交易時段後)，寶光實業與眼鏡88實體訂立物業總協議。根據物業總協議的條款，本集團成員公司將不時向眼鏡88集團的成員公司租賃、分租或許可使用若干商舖、辦公室及倉庫。

為免生疑問，物業總協議並不涵蓋眼鏡88集團成員公司根據原物業總協議向本集團出租、分租或許可使用商舖、辦公室及倉庫。由於採納香港財務報告準則第16號租賃，於眼鏡88集團成員公司向本集團授出或續訂租賃、分租或許可使用權時，本集團須確認一項代表其使用相關物業的權利的額外資產。有鑒於此，眼鏡88集團成員公司向本集團成員公司出租、分租或許可使用商舖、辦公室及倉庫將根據本集團與眼鏡88集團相關實體另行訂立或將予訂立的協議進行。

### 物業總協議的主要條款

物業總協議的主要條款及條件概述如下：

日期：	2021年4月1日
第一方：	寶光實業
第二方：	眼鏡88實體
年期：	自2021年4月1日起至2024年3月31日(包括該日)止，經雙方協商可續期不超過3年
提早終止：	物業總協議可由(其中包括)任何一方向另一方發出不少於12個月的事先書面終止通知而終止，於此情況下，物業總協議將於有關通知屆滿時終止

安排： 本集團相關成員公司(作為出租人、分租人或許可人)及眼鏡88集團相關成員公司(作為承租人、分租人或被許可人)將根據物業總協議的條文，就若干物業訂立或續訂現有租賃、分租或許可協議

租金： 辦公室、商舖或倉庫的租賃、分租或許可價格應以「成本基準」，根據相關租約應付第三方的租金、管理費及其他一般支出的比例計算，或就本集團擁有的物業而言，按該物業的市場租金計算

年度上限及釐定基準： 根據物業總協議應付予本集團的總額將不超過以下年度上限金額：

- 截至2022年3月31日止財政年度為港幣6,500,000元
- 截至2023年3月31日止財政年度為港幣9,999,999元；及
- 截至2024年3月31日止財政年度為港幣9,999,999元。

年度上限乃參考以下因素而釐定：(i)相關租賃協議項下的過往租金；(ii)相關租賃協議項下的預期租金；(iii)相關租賃協議的估計每年遞增額；及(iv)因通脹、業務活動增加及物業價值上升而導致的估計開支增加

### 訂立物業總協議的理由及裨益

物業安排乃就本集團於2018年6月1日向Bright Odyssey出售眼鏡88實體及眼鏡88泰國而作出。作出物業安排的原意為確保本集團與眼鏡88集團的業務均不會因上述出售而受到過度影響。

董事認為，本集團訂立物業總協議符合本公司及股東的整體利益，乃因(a)本集團使用的若干物業目前由本集團與眼鏡88集團共用；及(b)眼鏡88集團目前使用的多間商舖、辦公室及／或倉庫由本集團擁有。

物業總協議的條款(包括租金)乃由寶光實業與眼鏡88實體經公平磋商後達成。董事(包括獨立非行政董事)認為，儘管物業總協議並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但該協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## (2) 有關泰國辦公室租約之須予披露及關連交易

時間廊泰國(作為租戶)與眼鏡88泰國(作為業主)先前根據原物業總協議訂立泰國辦公室物業的租約。上述租約期限於2021年3月31日屆滿。

本公司宣佈，於2021年4月1日(交易時段結束後)，時間廊泰國(作為租戶)與眼鏡88泰國(作為業主)訂立泰國辦公室租約，以續租泰國辦公室物業。

### 泰國辦公室租約的主要條款

泰國辦公室租約的主要條款及條件概述如下：

日期：	2021年4月1日
業主：	眼鏡88泰國
租戶：	時間廊泰國
物業：	347, 349 Muang Thong Thani, Bondstreet Road, Bangpood Subdistrict, Pakkred District, Nonthaburi 11120, Thailand
許可用途：	辦公室
租期：	自2021年4月1日起至2024年3月31日(包括首尾兩日)止，為期3年
租金：	每個曆月泰銖528,363元(約等於每個曆月港幣136,000元)，於每個曆月第5日上期支付

### 有關泰國辦公室物業的資料

泰國辦公室物業目前由本集團用作其於泰國的辦公室物業。眼鏡88泰國為泰國辦公室物業的業主。

## 使用權資產

本公司根據泰國辦公室租約擬確認的使用權資產的價值估計約為港幣4,706,000元，即根據香港財務報告準則第16號租賃，按泰國辦公室租約開始日期的適用比率計算的租賃付款總額的價值。用於計算泰國辦公室租約項下租賃付款總額現值的折現率為2.90%。

## 代價的價值

根據泰國辦公室租約應付的代價總值約為泰銖19,021,000元(約等於港幣4,896,000元)即於租約期內的應付租金總額，將由本集團的內部資源撥付。

## 訂立泰國辦公室租約的理由及裨益

為避免因搬遷而對本集團業務造成的可能幹擾，董事認為本集團訂立泰國辦公室租約符合本公司及股東的整體利益，乃因續訂相關租約將可避免本集團在不續租的情況下將須另行承擔的搬遷及裝修成本。

泰國辦公室租約條款(包括租金)乃由訂約雙方參考泰國辦公室物業所處地區可資比較物業的現行市場租金及先前租約的租金後，經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非行政董事)認為，儘管訂立泰國辦公室租約並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，但該租約乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方及本集團的資料

寶光實業為一間於香港註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司。時間廊泰國為一間於泰國註冊成立的公司，並為本公司的附屬公司。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。

眼鏡88實體各自為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並各自為Bright Odyssey一間由黃創增先生全資擁有的公司的全資附屬公司。眼鏡88泰國為Bright Odyssey的附屬公司。Bright Odyssey旗下的集團公司主要從事眼鏡及眼部護理服務及產品業務。

## 有關物業總協議的上市規則之涵義

寶光實業為本公司的全資附屬公司。眼鏡88實體為Bright Odyssey的全資附屬公司，而Bright Odyssey為黃創增先生全資擁有的公司。由於黃創增先生為本公司董事、行政總裁及主要股東，故黃創增先生及其聯繫人為本公司的關連人士。由於根據上市規則第14A.12(1)(c)條，眼鏡88實體各自為黃創增先生的「聯繫人」，故彼等各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業總協議構成本公司的持續關連交易。

由於根據物業總協議項下本集團應付最高年度租金總額按年計算之相關百分比率超過5%但低於25%，且物業總協議的年度代價低於港幣10,000,000元，故物業總協議項下擬進行的交易構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定；及(ii)本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報、年度審閱及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 有關泰國辦公室租約的上市規則之涵義

時間廊泰國為本公司的附屬公司。眼鏡88泰國為Bright Odyssey的附屬公司，而Bright Odyssey為黃創增先生全資擁有的公司。由於黃創增先生為本公司董事、行政總裁及主要股東，黃創增先生及其聯繫人為本公司的關連人士。由於根據上市規則第14A.12(1)(c)條，眼鏡88泰國為黃創增先生的「聯繫人」，故其為本公司的關連人士。

於本集團自2019年4月1日起採納香港財務報告準則第16號租賃後，本集團作為承租人訂立租賃交易時，應確認一項使用權資產，代表其使用相關租賃資產的權利。泰國辦公室租約項下擬進行的交易因而被視為本集團收購使用權資產。因此，根據上市規則第14A章，泰國辦公室租約項下擬進行的交易構成一項一次性的關連交易。

由於根據本公司將確認的使用權資產的價值計算的有關泰國辦公室租約的最高適用百分比率超過5%但低於25%，且泰國辦公室租約項下的使用權資產總值低於港幣10,000,000元，故泰國辦公室租約項下擬進行的交易構成(i)本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定；及(ii)本公司的關連交易，須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

## 一般資料

黃創增先生為於物業總協議及泰國辦公室租約中擁有重大權益的董事，已就批准訂立物業總協議及泰國辦公室租約的決議案放棄投票。

## 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)
「Bright Odyssey」	指	Bright Odyssey Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由黃創增先生全資擁有
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「時間廊泰國」	指	City Chain (Thailand) Company Limited，一間於泰國註冊成立的公司，並為本公司的附屬公司
「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)
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司(包括但不限於寶光實業)
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則
「港幣」	指	港幣(元)，香港法定貨幣

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「物業總協議」	指	寶光實業與眼鏡88實體訂立的物業總協議，其主要條款之具體詳情載於本公告「(1)有關物業總協議之須予披露及持續關連交易－物業總協議的主要條款」一節
「黃創增先生」	指	Chumphol Kanjanapas(又名黃創增)，本公司主席、行政總裁兼主要股東
「眼鏡88實體」	指	Optical 88 Group (BVI) Limited、eGG Optical Boutique Group Limited及Thong Sia Optical Group Limited，各為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並為Bright Odyssey的全資附屬公司
「眼鏡88集團」	指	眼鏡88實體及彼等不時的直接及間接附屬公司(無論是否全資擁有)
「眼鏡88泰國」	指	Optical 88 (Thailand) Ltd.，一間於泰國註冊成立的公司，並為Bright Odyssey的附屬公司
「原物業總協議」	指	寶光實業、眼鏡88實體及眼鏡88泰國就物業安排訂立的物業總協議，於2021年3月31日屆滿
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「物業安排」	指	本集團與眼鏡88集團就雙方互相租賃、分租或許可使用辦公室、商舖及倉庫擬訂立之安排，具體詳情載於本公司日期為2018年3月22日的通函「擬議持續關連交易及終止部分現有租賃協議－物業安排」一節
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「寶光實業」	指	寶光實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司
「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

「主要股東」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「泰國辦公室物業」	指	本公告「(1)有關物業總協議之須予披露及持續關連交易－物業總協議的主要條款」一節「物業」分標題下所述的物業
「泰國辦公室租約」	指	時間廊泰國與眼鏡88泰國訂立的租約，其主要條款的具體詳情載於本公告(1)有關物業總協議之須予披露及持續關連交易－物業總協議的主要條款」一節
「泰銖」	指	泰銖，泰國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
張素萍  
公司秘書

香港，2021年4月1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