

此乃要件 請即處理

閣下對本通函或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有寶光實業(國際)有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就本通函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\***

*<http://www.irasia.com/listco/hk/stelux>*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：84)

須予披露交易  
收購於香港之物業

---

寶光實業(國際)有限公司董事會函件載於本通函第3至6頁。

\* 僅供識別

二零零七年十二月三十一日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件	
1. 緒言 .....	3
2. 臨時協議 .....	4
3. 有關該物業之資料及進行收購事項之原因及裨益 .....	5
4. 代價 .....	5
5. 財務影響 .....	5
6. 其他資料 .....	6
附錄 — 一般資料 .....	7

## 釋 義

於本通函中，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	根據臨時協議和正式協議收購該物業
「聯繫人士」	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	董事會
「行政總裁」	具有上市規則所賦予之涵義
「本公司」	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，其股份在聯交所上市
「完成」	收購事項之完成
「代價」	收購事項之代價港幣62,000,000元
「董事」	本公司董事(包括獨立非行政董事)
「正式協議」	賣方與買方就買賣該物業而訂立之正式買賣協議
「本集團」	本公司及其附屬公司
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	與董事、最高行政人員及主要股東或其任何附屬公司或彼等各自之聯繫人士概無關連之獨立第三方
「最後可行日期」	二零零七年十二月二十七日，即本通函付印前確定其內所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	聯交所證券上市規則

## 釋 義

「該物業」	在土地註冊處登記為九龍內地段第1568號B段餘下部分之土地中第108份均等之不可分割部分以及其上所建設之住宅和樓宇，現時名為西洋菜街26、28、30、32、34及36號及山東街51A及51B號(「該樓宇」)，連同使用及佔用及享有名為西洋菜街第30號地下之該樓宇之店舖之專有及獨有權利及特權
「臨時協議」	賣方與買方就買賣該物業而於二零零七年十二月六日訂立之臨時買賣協議
「買方」	Fulani Investment Limited，本公司之全資附屬公司
「證券及期貨條例」	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	本公司已發行股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	股份之持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	樊敏之先生
「港幣」	香港法定貨幣港幣
「%」	百分比

# STELUX Holdings International Limited

## 寶光實業(國際)有限公司\*

<http://www.irasia.com/listco/hk/stelux>

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：84)

董事會

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

劉德杯

非行政董事：

黃創江

胡春生(獨立)

胡志文(獨立)

鄺易行(獨立)

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton, HM12

Bermuda

主要辦事處：

香港

九龍

新蒲崗

太子道東698號

寶光商業中心27樓

敬啟者：

### 須予披露交易 收購於香港之物業

#### 1. 緒言

於二零零七年十二月十日，本公司宣佈買方於二零零七年十二月六日簽訂臨時協議，以港幣62,000,000元的代價向賣方收購該物業。根據臨時協議，正式協議預期於二零零八年二月十五日或之前簽署，收購事項預期於二零零八年三月三日或之前完成，根據上市規則14.06(2)條，收購事項構成本公司一項須予披露交易，本通函旨在根據上市規則之規定向股東提供有關收購事項之進一步資料及本集團之其他資料。

\* 僅供識別

## 2. 臨時協議

### 日期

二零零七年十二月六日

### 協議各方

賣方： 樊敏之先生

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所得資料及所信，董事確認賣方為獨立第三方

買方： Fulani Investment Limited，本公司之全資附屬公司

### 該物業

名為香港九龍西洋菜街30號地下可銷售樓面面積約475平方呎之店舖（詳情請參閱上文「釋義」一節）

該物業現時附帶一份租約，本公司之全資附屬公司City Chain Company Limited為該物業現時之租戶。截至二零零六年三月三十一日及二零零七年三月三十一日止兩個財政年度，City Chain Company Limited就該物業已付之年租（不包括差餉、政府地租及管理費）分別為港幣1,440,000元及港幣1,880,000元。

### 代價

該物業之代價為港幣62,000,000元現金。

### 付款條款

- (1) 買方已於訂立臨時協議時向賣方支付首期訂金港幣3,000,000元。
- (2) 買方須於訂立正式協議時（預期將於二零零八年二月十五日或之前）向賣方支付港幣3,200,000元作為進一步訂金及部分代價之付款。
- (3) 買方須於完成後向賣方支付餘額港幣55,800,000元。

完成

買賣該物業將須於二零零八年三月三日或之前完成。

董事會(包括獨立非行政董事)認為，收購事項之條款乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

### 3. 有關該物業之資料及進行收購事項之原因及裨益

本集團主要從事手錶及眼鏡產品零售及批發業務。

該物業位於香港九龍最繁華商業區之一之旺角區西洋菜街，乃用作零售店舖用途。本公司之全資附屬公司City Chain Company Limited已租賃該物業約二十年，以之經營其手錶零售店時間廊。董事對於該物業用作經營時間廊店從接觸購物者和人流量角度而言對該物業之地點十分滿意。鑑於該物業現時招售及考慮到於該物業經營時間廊店之業務前景，董事認為，收購事項將為本公司獲取香港一個吸引之零售店舖之良機，而毋需再受到租金波幅之影響，因而對本集團之核心業務發展有利。

### 4. 代價

代價乃由買方與賣方按公平原則磋商，並參考獨立物業估值師就該物業之估值報告後協定。該報告顯示，該物業之代價港幣62,000,000元介乎於二零零七年十二月六日之合理市值之範圍內。

本公司現擬透過本集團之內部資源支付部分代價，另外部分透過向外尋求銀行按揭貸款撥付。

### 5. 財務影響

本公司將透過本集團的內部資源及本集團以外的銀行按揭貸款支付代價，而該兩項資金來源之比率，將由本公司釐定。根據本集團於二零零七年三月三十一日之經審核股東資金約港幣737,681,000元及本集團之貸款約港幣336,651,000元計算，假設代價之70%(即港幣43,400,000元)通過按揭貸款撥付，本集團之借貸比率(本集團之貸款除以本集團之股東資金)將由約45.7%增加約5.9%至約51.6%。董事認為，收

## 董事會函件

購事項不會對本集團之盈利帶來重大影響，因為與該物業有關之按揭貸款融資之利息費用(若有)，與收購該物業後所節省之租金費用兩者之間的差額並不重大。賣方與 City Chain Company Limited 之間就該物業之現有租賃協議項下之月租(不包括差餉、政府地租和管理費)為港幣 170,000 元，上述租賃協議將於二零零八年四月三十日到期。

如上所述，收購之目的現擬作為本集團自用之零售店鋪物業。因此，該物業將於完成後被列作非流動資產而計入本公司之綜合資產負債表。董事認為，收購事項不會對本集團之淨資產帶來任何重大影響，因為本集團之現金結餘(流動資產)將相應減少及本集團之銀行貸款(非流動負債)(若有)將相應增加，有關金額，相當於就該物業而已付及應付之代價。

### 6. 其他資料

謹請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
黃創增  
副主席兼行政總裁  
謹啟

二零零七年十二月三十一日



## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載關於本公司資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所知及確信，本通函並無遺漏其他本公司事實以致本通函內任何聲明構成誤導。

## 權益披露

### (a) 董事及行政總裁的權益

於最後可行日期，本公司的董事及最高行政人員持有的本公司或任何相聯公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉，為根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例及該等條文被視為或當作持有的權益及淡倉），或須記入根據證券及期貨條例第352條須設立的登記冊的權益及淡倉，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則而須通知本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

以下披露的所有權益，均為於最後可行日期於本公司或本集團之成員公司之股份的好倉：

#### (i) 本公司－普通股

董事姓名	實益擁有人	股份數目			總數	佔已發行
		家屬權益	信托之受益人	其他權益		股本之概約
						百分比
黃創保先生	1,215,000	—	300,069,959 (附註1)	308,770,884 (附註2)	309,985,884	32.58
黃創增先生	200,592,091	10,000	300,069,959 (附註1)	—	500,672,050	52.63
黃創江先生	47,452,056	—	300,069,959 (附註1)	—	347,522,015	36.53
朱繼華先生	2,000,000	—	—	—	2,000,000	0.21
劉德杯先生	819,200	—	—	—	819,200	0.09

附註：

- 於最後可行日期，義興有限公司直接或間接通過其附屬公司包括Active Lights Company Limited、通城（遠東）有限公司和義興國際有限公司持有本公司300,069,959股股份。Klayze Holdings Limited以作為一項酌情信託（「該信託」）之受託人身份持有

義興有限公司已發行普通股總額之55%權益，黃創保先生、黃創增先生及黃創江先生為信託之受益人，故被視為通過信託於義興有限公司之權益而擁有本公司300,069,959股股份。

2. 黃創保先生為黃子明先生的遺產（「遺產」）的執行人，故被視為於遺產所持之本公司股份中擁有權益。於最後可行日期，遺產直接擁有8,700,925股股份，另亦被視為透過遺產於Dragon Master Investment Limited（持有義興有限公司已發行普通股總額45%）之控股權益而於該等由義興有限公司直接或間接持有本公司之300,069,959股股份中擁有權益。黃創保先生以作為遺產執行人的名義被視為於本公司300,069,959股股份中擁有之權益與上文附註1所述透過信託而被視為擁有之權益重複。

(ii) 附屬公司

	股份數目			總數	佔優先股之 概約百分比
	個人權益	家屬權益	法團權益		
(a) City Chain (Thailand) Company Limited – 優先股 <sup>(1)</sup>					
黃創保先生	200	—	208,800	209,000	99.52
黃創增先生	200	—	208,800	209,000	99.52
黃創江先生	200	—	208,800	209,000	99.52
(b) Stelux Watch (Thailand) Company Limited – 優先股 <sup>(2)</sup>					
黃創保先生	600	—	—	600	16.67
黃創增先生	600	—	—	600	16.67
黃創江先生	600	—	—	600	16.67
(c) Optical 88 (Thailand) Company Limited – 優先股 <sup>(3)</sup>					
黃創保先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20
黃創增先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20
黃創江先生	5,000	—	225,000	230,000	90.20

附註：

- (1) City Chain (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃City Chain (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權利分取盈利，只可享有每年的固定股息。黃創保先生、黃創增先生及黃創江先生各自以法團名義權益持有的208,800股優先股為互相重複。
- (2) Stelux Watch (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃Stelux Watch (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，亦無權利分取盈利，只可享有每年的固定股息。
- (3) Optical 88 (Thailand) Company Limited為本公司的全資附屬公司。若干董事所持的優先股乃Optical 88 (Thailand) Company Limited發行的優先股，該等股份並無投票權，

亦無權分取盈利，只可享有每年的固定股息。黃創保先生、黃創增先生及黃創江先生各自以法團名義權益持有的225,000股優先股為互相重複。

除上文披露者外，於最後可行日期，根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部，概無董事或本公司最高行政人員於本公司或任何相聯公司（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有，或根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有任何權益或淡倉，或擁有任何權益而須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條規定存置的登記冊，或根據上市規則上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益。

**(b) 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益**

除下文披露者外，於最後可行日期，董事並無獲悉有任何其他人士（除本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士外）於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉而根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露：

名稱	身份	持股數量	持股百分比
義興有限公司	實益擁有人	72,031,771	
	受控法團權益	228,038,188	
	總計：	300,069,959	31.54
Dragon Master Investment Limited	受控法團權益 (附註1)	300,069,959	31.54
Klayze Holdings Limited	該信託之受託人 (附註2)	300,069,959	31.54
Active Lights Company Limited	實益擁有人	135,653,636	14.26
通城(遠東)有限公司	實益擁有人	91,032,218	9.57
Arisaig Greater China Fund Limited	實益擁有人	90,000,000	9.46
Arisaig Partners (Mauritius) Limited	投資經理 (附註3)	90,000,000	9.46
Cooper Lindsay William Ernest	受控法團權益 (附註3)	90,000,000	9.46
Chaiyasit Kanjanapas 先生	實益擁有人	85,303,000	8.97

附註：

1. Dragon Master Investment Limited 擁有義興有限公司已發行普通股總額之 45% 權益。
2. Klayze Holdings Limited 以作為該信託之受託人身份擁有義興有限公司已發行普通股總額之 55% 權益。
3. Cooper Lindsay William Ernest 於 Arisaig Partners (Mauritius) Limited (Arisaig Greater China Fund 之基金經理) 中擁有控股權益。

### (c) 於本集團其他成員公司的主要股權

於最後可行日期，據董事所知，除本公司董事或最高行政人員或彼等各自的聯繫人士外，並無任何其他人士直接或間接持有本集團任何其他成員公司附帶權利可在任何情況下於股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上權益。

### 訴訟

於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無涉及任何尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

### 董事之服務合約

於最後可行日期，董事概無於本公司及其任何附屬公司所訂立並且直至當時為止仍然生效及對本集團之業務而言有重大意義之任何合同或安排中擁有重大權益。

### 董事之競爭權益

於最後可行日期，董事或其各自之聯繫人士概無於與本公司業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務（不包括本公司之業務）中，或如彼等任何一方為控股股東即須根據上市規則第 8.10 條予以披露之業務中擁有任何權益。

## 一般資料

- (a) 本公司秘書為張素萍，為法律（榮譽）學士，在英格蘭、威爾斯及香港獲認可為大律師。
- (b) 就上市規則第3.24條而言，劉德杯先生獲委任為合資格會計師，彼為香港會計師公會會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton, HM12, Bermuda。本集團於香港的主要營業地點位於香港九龍新蒲崗太子道東698號寶光商業中心27樓。本公司的股份過戶登記處為 Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為 Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda，股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716室。
- (d) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。