

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

有關租賃／許可使用協議之持續關連交易

有關租賃／許可使用協議之持續關連交易

本公司宣佈，於2026年3月17日，本公司若干全資附屬公司(各自作為租戶／獲許可人)與明華及Active Lights(各自作為業主／許可人)訂立租賃／許可使用協議，以租賃／許可使用若干辦公室物業、儲物室、車位及倉庫，自2026年4月1日起至2027年3月31日屆滿，為期一年。

明華為由Chumphol Kanjanapas先生(又名黃創增先生)間接持有30%控制權之公司(按上市規則第14A.06條定義)。Active Lights為義興的全資附屬公司，而義興由信託(黃創增先生為信託的受益人)持有55%。

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之關連人士。由於明華及Active Lights均為黃創增先生之聯繫人，因此亦為本公司之關連人士。故根據租賃／許可使用協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，租賃／許可使用協議項下之交易就關連交易的分類合併計算。

根據上市規則，基於截至2027年3月31日止財政年度之租賃／許可使用協議合計之年度上限計算之最高適用百分比率超過5%但低於25%，而租賃／許可使用協議之合計總代價低於港幣10,000,000元，租賃／許可使用協議項下擬進行之交易(按合計基準計算)構成本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告之規定，但獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

有關租賃／許可使用協議之持續關連交易

本公司宣佈，於2026年3月17日，本公司若干全資附屬公司(各自作為租戶／獲許可人)與明華及 Active Lights(各自作為業主／許可人)訂立租賃／許可使用協議，以租賃／許可使用若干辦公室物業、儲物室、車位及倉庫，自2026年4月1日起至2027年3月31日屆滿，為期一年。

茲提述本公司於2025年3月18日之公告，就有關根據現有租賃／許可使用協議進行之持續關連交易，其將於2026年3月31日屆滿。租賃／許可使用協議的物業包括現有租賃／許可使用協議項下之有關辦公室物業、儲物室、車位及倉庫。

A. 租賃／許可使用協議之主要條款

租賃／許可使用協議之主要條款概述如下：

(1) 有關辦公室物業A之寶光商業中心租賃協議

| | |
|----------|---|
| 日期： | 2026年3月17日 |
| 訂約方： | 明華(作為業主)及寶光實業(集團)(作為租戶) |
| 物業： | 寶光商業中心27樓全層及28樓部分(「辦公室物業A」) |
| 年期： | 自2026年4月1日至2027年3月31日，為期一年 |
| 租金及支付條款： | 每個曆月港幣360,475.50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予業主 |
| 優先拒絕要約權： | 租戶有權於租期屆滿後，按業主接獲真誠潛在租戶提出且其願意接受的任何要約所載的任何條款及條件，優先選擇續租 |
| 其他主要條款： | 只要租戶仍為辦公室物業A或其任何部分的租戶，則未經租戶事先書面同意，業主不得將樓宇名稱由「寶光商業中心」更改為其他名稱 |

(2) 有關辦公室物業B之寶光商業中心租賃協議

日期：2026年3月17日

訂約方：明華(作為業主)及寶光實業(集團)(作為租戶)

物業：寶光商業中心22樓2206A室之辦公室單位(「**辦公室物業B**」)

年期：自2026年4月1日至2027年3月31日，為期一年

租金及支付條款：每個曆月港幣10,510.50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予業主

優先拒絕要約權：租戶有權於租期屆滿後，按業主接獲真誠潛在租戶提出且其願意接受的任何要約所載的任何條款及條件，優先選擇續租

(3) 有關辦公室物業C之寶光商業中心租賃協議

日期：2026年3月17日

訂約方：明華(作為業主)及通城鐘錶(作為租戶)

物業：寶光商業中心21樓全層(「**辦公室物業C**」)

年期：自2026年4月1日至2027年3月31日，為期一年

租金及支付條款：每個曆月港幣219,450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予業主

優先拒絕要約權：租戶有權於租期屆滿後，按業主接獲真誠潛在租戶提出且其願意接受的任何要約所載的任何條款及條件，優先選擇續租

(4) 寶光商業中心儲物室許可使用協議

日期： 2026年3月17日

訂約方： 明華(作為許可人)及寶光實業(集團)(作為獲許可人)

物業： 寶光商業中心6樓6A號儲物室、16樓6A號儲物室、17樓1B號儲物室、18樓6A號儲物室及20樓6A號儲物室

年期： 自2026年4月1日至2027年3月31日，為期一年

許可費及支付條款： 每個曆月合共港幣21,456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予許可人

優先拒絕要約權： 獲許可人有權於期限屆滿後，按許可人接獲真誠潛在租戶／獲許可人提出且其願意接受的任何要約所載的任何條款及條件，優先選擇續期

(5) 寶光商業中心車位許可使用協議

日期： 2026年3月17日

訂約方： 明華(作為許可人)及寶光實業(集團)(作為獲許可人)

物業： 寶光商業中心的八個車位

年期： 自2026年4月1日至2027年3月31日，為期一年

許可費及支付條款： 每個曆月合共港幣37,450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予許可人

優先拒絕要約權： 獲許可人有權於期限屆滿後，按許可人接獲真誠潛在租戶／獲許可人提出且其願意接受的任何要約所載的任何條款及條件，優先選擇續期

(6) 倉庫許可使用協議

| | |
|-----------|--|
| 日期： | 2026年3月17日 |
| 訂約方： | Active Lights(作為許可人)及時間廊(作為獲許可人) |
| 物業： | 九龍灣樓宇一個倉庫單位及一個車位 |
| 年期： | 自2026年4月1日至2027年3月31日，為期一年 |
| 許可費及支付條款： | 倉庫單位每個曆月港幣10,400元(不包括差餉、政府地租及管理費) 車位每個曆月港幣5,800元(包括管理費，不包括差餉及政府地租) 由獲許可人於每個曆月首日以現金預付予許可人 |
| 優先拒絕要約權： | 獲許可人有權於期限屆滿後，按許可人接獲真誠潛在租戶／獲許可人提出且其願意接受的任何要約所載的任何條款及條件，優先選擇續期 |

B. 釐定代價之基準

租賃／許可使用協議項下之每月租金／許可費乃按下列基準釐定：

- 寶光商業中心租賃協議及寶光商業中心儲物室許可使用協議項下的每月租金／許可費乃按公平原則釐定，並計及獨立物業估值師於2026年3月17日對辦公室物業／儲物室進行的租金估值，反映有關物業之現行市場租金／許可費。
- 寶光商業中心車位許可使用協議之每月許可費乃按公平原則釐定，並計及寶光商業中心附近車位之現行市場租金。
- 倉庫許可使用協議之每月許可費乃按公平原則釐定，並計及九龍灣樓宇附近倉庫物業及車位之現行市場租金。

本集團根據租賃／許可使用協議應付予明華及Active Lights之租金／許可費總額約為港幣8,100,000元，將由本集團以內部資源結算。

C. 訂立租賃／許可使用協議之理由及裨益

本集團一直使用寶光商業中心之辦公室物業及儲物室以及九龍灣樓宇之倉庫，主要用於辦公、行政及儲存用途。為避免本集團之業務因搬遷而可能受到的影響，本集團擬於現有租賃／許可使用協議屆滿後繼續租賃／獲許可使用有關辦公室物業、儲物室、車位及倉庫。

董事認為，只要相關租金／許可費及其他條款符合一般商業條款或對本集團有利及本集團可避免產生搬遷及裝修費用，本集團繼續使用有關物業符合本公司及股東之整體利益。

考慮到上述釐定代價之基準，董事(包括獨立非執行董事)認為，租賃／許可使用協議之條款乃按一般商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，且訂立租賃／許可使用協議符合本公司及股東之整體利益。

D. 年度上限

本公司已根據本集團於截至2027年3月31日止財政年度租賃／許可使用協議應付的租金／許可費總額，就該協議項下擬進行之交易設定下表所列年度上限。

截至2027年3月31日止
年度之年度上限
港幣千元

| | |
|-------------------|---------------------|
| 寶光商業中心租賃協議 | 7,100 |
| 寶光商業中心儲物室許可使用協議 | 300 |
| 寶光商業中心車位許可使用協議 | 500 |
| 倉庫許可使用協議 | <u>200</u> |
| 租賃／許可使用協議之年度上限總額： | <u><u>8,100</u></u> |

E. 有關租賃／許可使用協議的上市規則之涵義

明華為由Chumphol Kanjanapas先生(又名黃創增先生)間接持有30%控制權之公司(按上市規則第14A.06條定義)。Active Lights為義興之全資附屬公司，而義興由信託(黃創增先生為信託的受益人)持有55%。

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之關連人士。由於明華及Active Lights均為黃創增先生之聯繫人，因此亦為本公司之關連人士。故根據租賃／許可使用協議擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，租賃／許可使用協議項下之交易就關連交易的分類合併計算。

根據上市規則，基於截至2027年3月31日止財政年度之租賃／許可使用協議合計之年度上限計算之最高適用百分比率超過5%但低於25%，而租賃／許可使用協議之合計總代價低於港幣10,000,000元，租賃／許可使用協議項下擬進行之交易(按合計基準計算)構成本公司之持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告之規定，但獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於本公司董事黃創增先生於租賃／許可使用協議中擁有重大權益，及其兒子，本公司董事黃瑞欣先生均已於2026年3月17日舉行之本公司董事會會議上就有關交易放棄投票。

有關訂約方及本集團的資料

明華及Active Lights均為於香港註冊成立之公司。如上文所述，明華為一間由黃創增先生間接持有30%控制權之公司(按上市規則第14A.06條定義)；Active Lights為義興之全資附屬公司，而義興由信託(黃創增先生為信託的受益人)持有55%。明華及Active Lights均為黃創增先生之聯繫人。

寶光實業(集團)、通城鐘錶及時間廊均為於香港註冊成立之公司，且為本公司之全資附屬公司。本公司為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)。本集團主要從事鐘錶之零售及批發貿易業務。

釋義

| | | |
|-----------------|---|---|
| 「Active Lights」 | 指 | Active Lights Company Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為義興的全資附屬公司 |
| 「年度上限」 | 指 | 本集團根據租賃／許可使用協議向關連人士支付之年度租金／許可費 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「時間廊」 | 指 | 時間廊鐘錶有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「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(包括獨立非執行董事) |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「港幣」 | 指 | 港幣(元)，香港法定貨幣 |
| 「九龍灣樓宇」 | 指 | 位於香港九龍九龍灣的一幢工業大廈 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「明華」 | 指 | 明華物業投資有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並由本公司一位關連人士間接持有30%控制權之公司(按上市規則第14A.06條定義) |
| 「辦公室物業A」 | 指 | 寶光商業中心27樓全層及28樓部分 |
| 「辦公室物業B」 | 指 | 寶光商業中心22樓2206A室之辦公室單位 |
| 「辦公室物業C」 | 指 | 寶光商業中心21樓全層 |

| | | |
|-------------------|---|--|
| 「股東」 | 指 | 本公司已發行股本的股份持有人 |
| 「寶光實業(集團)」 | 指 | 寶光實業(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司 |
| 「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 |
| 「寶光商業中心車位許可使用協議」 | 指 | 明華(作為許可人)與本公司一間全資附屬公司(作為獲許可人)於2026年3月17日就許可使用寶光商業中心的八個車位訂立的許可使用協議 |
| 「寶光商業中心儲物室許可使用協議」 | 指 | 明華(作為許可人)與本公司一間全資附屬公司(作為獲許可人)於2026年3月17日就許可使用五個儲物室訂立的許可使用協議 |
| 「寶光商業中心租賃協議」 | 指 | 明華(作為業主)與本公司若干全資附屬公司(各自作為租戶)於2026年3月17日就租賃辦公室物業A、辦公室物業B及辦公室物業C而訂立的三份租賃協議；而「寶光商業中心租賃協議」亦指其中任何一份協議 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「現有租賃／許可使用協議」 | 指 | 明華及Active Lights(各自作為業主／許可人)與本公司若干全資附屬公司(各自作為承租人／獲許可人)於2025年3月18日就若干辦公室物業、儲物室、車位及倉庫訂立的租賃／許可使用協議，自2025年4月1日起至2026年3月31日屆滿 |
| 「租賃／許可使用協議」 | 指 | 寶光商業中心租賃協議、寶光商業中心儲物室許可使用協議、寶光商業中心車位許可使用協議及倉庫許可使用協議之統稱 |
| 「通城鐘錶」 | 指 | 通城鐘錶有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司的全資附屬公司 |
| 「信託」 | 指 | The Klayze Trust，其中黃創增先生及其若干兄弟姐妹為受益人 |

| | | |
|-------------|---|---|
| 「倉庫許可使用協議」 | 指 | Active Lights (作為許可人) 與本公司一間全資附屬公司 (作為獲許可人) 於2026年3月17日就許可使用九龍灣樓宇一個倉庫單位及一個車位訂立的許可使用協議 |
| 「義興」 | 指 | 義興有限公司，一間於香港註冊成立之公司 |
| 「%」 | 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 |

代董事會
廖晶薇
執行董事及首席財務總裁

香港，2026年3月17日

於本公告日期，本公司董事如下：

執行董事：

Chumphol Kanjanapas (又名黃創增) (主席及行政總裁)

Suriyan Kanjanapas (又名黃瑞欣) (副主席)

廖晶薇 (首席財務總裁)

獨立非執行董事：

黎啟明、陳焯彬及黎振宇