

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.irasia.com/listco/hk/stelux>

(股份編號：84)

更新持續關連交易 向關連人士租賃寫字樓物業

更改現正進行就向關連人士租賃物業 有關持續關連交易 之年度上限

本公司宣佈，於二零零九年二月二十五日，本公司之一間全資附屬公司(作為租戶)(i)與 Mengiwa (作為業主)訂立租賃協議以續租物業1，為期一年，自二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日止，及(ii)向 Mengiwa (作為業主)發出通知，以較早於彼等合約屆滿日期之日期，於不遲於二零零九年六月三十日終止有關租賃物業B及物業C之續存租賃協議(「提早終止」)。

由於 Mengiwa 由義興控制，而義興為本公司之控股股東，故 Mengiwa 為本公司之一名關連人士。因此根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，並須根據上市規則第14A.25條與有關向 Mengiwa 及其關連各方或其他聯繫人士之續存持續關連交易合併計算，以決定合計後之交易所屬類別。

根據上市規則第14A.10條所定義，經參考租賃協議之年度上限及合併截至二零一零年三月三十一日止年度本集團就向 Mengiwa 及其關連各方或其他聯繫人士租賃物業所支付之最高年度代價(誠如本公司日期為二零零八年七月二十二日及二零零七年十二月十九日之公佈所述及經提早終止修訂之後)計算之每項適用百分比比率超過0.1%但低於2.5%。因此，租賃協議項下擬進行之交易合計歸類為本公司之持續關連交易，而該等交易獲豁免遵守上市規則第14A.34條下之獨立股東批准之規定，但須遵守有關年度審閱、報告及公告之規定。

更新及提早終止租賃

本公司宣佈，於二零零九年二月二十五日，本公司之一間全資附屬公司(作為租戶)(i)與 Mengiwa (作為業主)訂立租賃協議以續租物業1，為期一年，自二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日止，及(ii)向 Mengiwa (作為業主)發出通知，以較早於彼等合約屆滿日期之日期，於不遲於二零零九年六月三十日終止有關租賃物業B及物業C之續存租賃協議(「提早終止」)。

租賃協議

日期： 二零零九年二月二十五日

訂約方： (i) Mengiwa，作為業主；及
(ii) Thong Sia Watch，作為租戶

物業： 物業1，即寶光商業中心21樓整層以及三個停車位。

條款及租期： 自二零零九年四月一日至(並包括)二零一零年三月三十一日止，為期一年。

租金： 每個曆月租金總額港幣129,150元，其中包括每個曆月寫字樓物業之租金港幣119,700元(不包括管理費、差餉及地租)以及每個曆月三個停車位之租金港幣9,450元(包括管理費、差餉及地租)，每個曆月首日由租戶以現金預先支付。

釐定有關租賃協議之租金及年度上限之基準

根據租賃協議每月應付之租金與 Thong Sia Watch 根據於二零零六年七月十九日訂立之租賃物業1 (經計及免租期)有關之現時租賃每月實際應付之租金相同。就董事之所盡知及所信，租賃協議項下之經更新租金低於 Mengiwa 向寶光商業中心其他租戶收取之寶光商業中心可比寫字樓物業之現行市場租金。因此，董事認為，租賃協議乃按不遜於 Mengiwa (其為寶光商業中心之唯一擁有者) 給予獨立於 Mengiwa 之第三方之條款與本公司訂立，而租賃協議之條款乃一般商業條款並屬公平合理。

本集團主要從事手錶及眼鏡產品之零售及批發業務。Thong Sia Watch 為本公司之一間營運附屬公司，其主要業務為手錶批發。本公司(包括其於香港之主要附屬公司)之總部位於寶光商業中心。

由於Thong Sia Watch現時租賃物業1將於二零零九年三月三十一日屆滿，續租(為期一年以與本集團於寶光商業中心之所有租賃之屆滿日期相符)將整體上維持本集團之營運效率，及避免因搬遷可能給業務帶來之干擾。因此，董事認為，訂立租賃協議符合本公司及股東之整體利益。

根據租賃協議之條款，本集團擬設定截至二零一零年三月三十一日止年度租賃協議之年度上限為港幣1,549,800元。

更改續存持續關連交易之最高年度代價

謹此提述本公司就本公司之持續關連交易而於二零零七年十二月十九日刊發之公佈，乃有關(其中包括)自二零零八年四月一日至二零一零年三月三十一日(包括該日)租賃物業B及自二零零七年十二月十九日至二零一零年三月三十一日(包括該日)租賃物業C。物業B及物業C主要由本集團作員工培訓及大型研討會使用。經審閱本集團辦公租賃物業規定後，認為搬遷將更具效益，因此將提早終止租賃物業B及物業C。租賃物業B及物業C之每月租金總額為港幣62,376元(不包括寫字樓物業之管理費、差餉及地租)。不遲於二零零九年六月三十日生效之提早終止將截至二零一零年三月三十一日止年度本集團應付相關關連人士之租金至少減少港幣561,300元。

續租及與相同關連人士之其他續存物業租賃交易之合併計算

義興為本公司之控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約31.54%。Mengiwa(其主要業務為持有寶光商業中心之所有權)為義興之全資間接附屬公司及其因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，租賃協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易，並須根據上市規則第14A.25條與向Mengiwa及其關連各方或其他聯繫人士租賃物業相關之續存持續關連交易合併計算，以決定合計後之交易所屬類別。

上市規則之涵義

根據上市規則第14A.10條所定義，經參考租賃協議之年度上限及合併截至二零一零年三月三十一日止年度本集團就向Mengiwa及其關連各方或其他聯繫人士租賃物業所支付之最高年度代價(誠如本公司日期為二零零八年七月二十二日及二零零七年十二月十九日之公佈所述及經提早終止修訂之後)計算之每項適用百分比比率超過0.1%但低於2.5%。因此，租賃協議項下擬進行之交易合計歸類為本公司之持續關連交易，而該等交易獲豁免遵守上市規則第14A.34條下之獨立股東批准之規定，但須遵守有關年度審閱、報告及公告之規定。

釋義

「年度上限」	指	本集團根據租賃協議就截至二零一零年三月三十一日止年度向 Mengiwa 支付之最高租金
「董事會」	指	董事會
「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
「控股股東」	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之公司，並為義興之全資間接附屬公司
「物業1」	指	於寶光商業中心21樓整層及3個車位
「物業B」	指	於寶光商業中心15樓1501辦公室及1A儲物室
「物業C」	指	於寶光商業中心15樓1503辦公室及12樓1206A儲物室
「股東」	指	本公司已發行股本中之股份之持有人
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「租賃協議」	指	Mengiwa(作為業主)與本公司之全資附屬公司Thong Sia Watch(作為租戶)於二零零九年二月二十五日訂立之租賃協議，當中載有於二零零九年四月一日起直至二零一零年三月三十一日止(包括該日)期間續租物業1之條款
「Thong Sia Watch」	指	Thong Sia Watch Company Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

「義興」	指	義興有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之控股股東
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
公司秘書
張素萍

香港，二零零九年二月二十五日

於本公告日期，董事如下：

行政董事：

黃創保(主席)、Chumphol Kanjanapas (又名黃創增)(副主席兼行政總裁)、朱繼華及劉德杯

非行政董事：

Sakorn Kanjanapas、胡春生(獨立)、胡志文(獨立)及鄺易行(獨立)

* 僅供識別