

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*

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份編號：84)

更新持續關連交易 向關連人士租賃及獲許可使用物業 及 向關連人士提供管理及物業代理中介服務

1. 與更新現有向關連人士租賃及獲許可使用物業有關之持續關連交易

本公司宣佈，於二零零九年十二月十六日，本公司之若干全資附屬公司(各自作為租戶)與 Mengiwa Property Investment、Mengiwa SIN、Thong Sia Co 及 Active Lights(各自作為業主/許可人)訂立二零一零年寶光商業中心租賃協議、二零一零年 Thongsia Building 租賃協議及二零一零年倉庫租賃及許可協議，以更新有關辦公室物業(包括停車位)及倉庫之租賃/許可之年期至二零一三年三月三十一日(包括該日)。

遺產承辦人於 Mengiwa SIN 持有控股權益，並透過其於義興之間接控股權益被視為持有本公司之控股權益。再者，Mengiwa Property Investment、Thong Sia Co 及 Active Lights 各自為義興之附屬公司。就此而言，上述協議之業主/許可人各自為遺產承辦人之聯繫人士，因而為本公司之關連人士。因此根據上市規則，訂立該等協議及該等協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易甲」)。

根據上市規則第 14A.10 條所定義，及參考持續關連交易甲截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年度上限總額所計算的每項適用百分比率超過 0.1% 但低於 2.5%。因此，持續關連交易甲歸類為本公司獲豁免遵守上市規則第 14A.34 條下有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守有關年度審閱、報告及公佈之規定。

2. 與更新現有本集團向關連人士提供管理及物業代理中介服務有關之持續關連交易

本公司宣佈，於二零零九年十二月十六日，本公司之一間全資附屬公司(作為代理人)與 Mengiwa Property Investment (作為委託人) 訂立二零一零年服務協議，以更新有關本集團提供該等服務(定義見下文)之現有服務協議之條款。

由於 Mengiwa Property Investment 為本公司之關連人士，根據上市規則，訂立二零一零年服務協議及該協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易乙」)。根據上市規則第 14A.10 條所定義，及參考截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度持續關連交易乙年度上限總額所計算的每項適用百分比率超過 0.1% 但低於 2.5%。因此，持續關連交易乙歸類為本公司獲豁免遵守上市規則第 14A.34 條下有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守有關年度審閱、報告及公佈之規定。

1. 與現有辦公室物業、停車位及倉庫租賃及許可有關之持續關連交易

謹此提述本公司就根據寶光商業中心租賃、Thongsia Building 租賃及倉庫租賃及許可之本公司持續關連交易於二零零九年二月二十五日、二零零八年七月二十二日及二零零七年十二月十九日刊發之公佈。寶光商業中心租賃及倉庫租賃及許可將於二零一零年三月三十一日屆滿，而 Thongsia Building 租賃則將於二零一零年六月三十日屆滿。

本公司宣佈，於二零零九年十二月十六日，本公司之若干全資附屬公司(各自作為租戶)與 Mengiwa Property Investment、Mengiwa SIN、Active Lights 及 Thong Sia Co (各自作為業主) 訂立二零一零年寶光商業中心租賃協議、二零一零年 Thongsia Building 租賃協議及二零一零年倉庫租賃及許可協議，以更新寶光商業中心租賃、Thongsia Building 租賃及倉庫租賃及許可。訂立該等協議及該等協議項下擬進行之交易於下文稱為「持續關連交易甲」。根據二零一零年寶光商業中心租賃協議及二零一零年倉庫租賃及許可協議，寶光商業中心租賃協議及倉庫租賃及許可各自之年期將續期三年，由二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日止。根據二零一零年 Thongsia Building 租賃協議，Thongsia Building 租賃之年期將續期三十三個月，由二零一零年七月一日至二零一三年三月三十一日止。

二零一零年寶光商業中心租賃協議

- 日期： 二零零九年十二月十六日
- 訂約方： Mengiwa Property Investment (作為業主)，從事投資控股，及 Stelux Holdings Limited 及通城鐘錶 (各自作為租戶)
- 物業： 寶光商業中心27樓全層、28樓部分(包括12個停車位)及5樓502室、503室、505室及506室之辦公室單位；及
寶光商業中心21樓全層(包括3個停車位)
- 年期及租期： 自二零一零年四月一日起計，直至二零一三年三月三十一日(包括該日)，為期三年
- 免租期： 不適用
- 每月租金： 每個曆月總額港幣470,880元，包括辦公室物業租金每個曆月港幣424,180元(不包括差餉、政府地租及管理費)及15個停車位租金每個曆月港幣46,700元(包括差餉、政府地租及管理費)，兩者均須由租戶於每個曆月首日以現金預付。
- 其他條款： Stelux Holdings Limited (作為租戶)獲授寶光商業中心之命名權，以及 Stelux Holdings Limited 及通城鐘錶各自獲授選擇權(但無責任)可每三年與業主按當時現行公開市場租金將有關租賃協議續期，每次續期三年，由二零一三年四月一日起計最多續期十八年。如有關租賃協議續期，本公司將遵守上市規則之所有適用規定。

附註：

根據二零一零年寶光商業中心租賃協議，每月租金將由港幣542,437.82元下調至港幣470,880元。按照上述每月租金計算，截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度各年之年度租金總額將為港幣5,650,560元。

每月租金乃按公平原則釐定，並計及獨立物業估值師於二零零九年十一月十六日對辦公室物業進行的估值，該估值顯示二零一零年寶光商業中心租賃協議項下的續期租金與有關物業現行市場租值比較，對本集團有利，而停車位之租金則參考現行市場租金釐定。因此，董事認為，二零一零年寶光商業中心租賃協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

二零一零年 Thongsia Building 租賃協議

日期： 二零零九年十二月十六日

訂約方： Mengiwa SIN (作為業主)，從事投資控股； 及
Thong Sia Singapore (作為租戶)

物業： Thongsia Building #B2-00、#01-01 及 #04-00 室

年期及租期： 自二零一零年七月一日起計，直至二零一三年三月三十一日(包括該日)，為
期三十三個月

免租期： 總共有三個月免租期，分別自二零一一年三月一日起計至二零一一年三月
三十一日(包括該日)止、自二零一二年三月一日起計至二零一二年三月
三十一日(包括該日)止及自二零一三年三月一日起計至二零一三年三月
三十一日(包括該日)止

每月租金： 每個曆月新加坡幣 50,404.22 元(相等於約港幣 282,264 元)(不包括管理費及空
調費)，每個曆月首日由租戶以現金預付。

附註：

根據二零一零年 Thongsia Building 租賃協議，每月租金將由新加坡幣 82,650 元(相等於約港幣 462,840 元)下調至新加坡幣 50,404.22 元(相等於約港幣 282,264 元)。

每月租金乃按公平原則釐定，並計及獨立物業估值師於二零零九年十一月二十三日進行的估值，該估值顯示二零一零年 Thongsia Building 租賃協議項下的續期租金與有關物業現行市場租值比較，對本集團有利。因此，董事認為，二零一零年 Thongsia Building 租賃協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

按照上述每月租金計算，截至二零一一年三月三十一日止財政年度之年度租金總額在計及兩個月免租期後將為新加坡幣 568,533.76 元(相等於約港幣 3,183,789 元)，而截至二零一三年三月三十一日止兩個財政年度各年之年度租金總額在計及一個月免租期後將分別為新加坡幣 554,446.42 元(相等於約港幣 3,104,900 元)。

二零一零年倉庫租賃及許可協議

日期： 二零零九年十二月十六日

訂約方： Thong Sia Co 及 Active Lights (作為業主/許可人)，各自從事投資控股； 及
本公司之若干全資附屬公司(各自作為租戶)

- 物業： 位於香港九龍油塘一幢工業大廈(「油塘樓宇」)之倉庫A；
- 位於油塘樓宇之倉庫B；
- 位於油塘樓宇之倉庫C；
- 位於香港九龍九龍灣一幢工業大廈(「九龍灣樓宇」)之倉庫D；
- 位於九龍灣樓宇之倉庫E
- 年期及租期： 自二零一零年四月一日起計，直至二零一三年三月三十一日(包括該日)，為期三年
- 免租期： 不適用
- 每月租金／許可費： 倉庫A 每個曆月港幣14,440元(不包括差餉、政府地租及管理費)；
- 倉庫B 每個曆月港幣10,400元(不包括差餉、政府地租及管理費)；
- 倉庫C 每個曆月港幣12,000元(包括差餉、政府地租及管理費)；
- 倉庫D 每個曆月港幣34,600元(不包括差餉、政府地租及管理費)；及
- 倉庫E 每個曆月港幣6,500元(包括差餉、政府地租及管理費)；
- 每個曆月首日由租戶／獲許可人以現金預付。

附註：

二零一零年倉庫租賃及許可協議項下的所有每月租金／許可費將維持不變，並與目前倉庫租賃及許可項下的每月租金／許可費相同。每月租金／許可費乃按公平原則釐定，並計及倉庫各有關位置附近物業之現行市價及考慮到本集團可能產生之任何搬遷支出。因此，董事認為，二零一零年倉庫租賃及許可協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

按照上述每月租金／許可費計算，截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度各年之年度租金／許可費總額將為分別為港幣935,280元。

進行持續關連交易甲之理由及裨益

本集團主要從事零售及批發鐘錶和眼鏡產品之業務。本集團於過去一段長時間一直使用有關物業(包括停車位)，主要用作辦公室、行政及儲物用途。為避免由於搬遷而可能導致對業務有所影響，本集團擬於有關租約／許可屆滿後繼續租賃／獲許可使用有關物業(包括停車位)。董事認為，只要有關之租金／許可費及其他條款與市場水平一致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實符合本公司及股東之整體利益。

持續關連交易甲之合併計算

遺產承辦人於 Mengiwa SIN 持有控股權益，並透過其於義興(本公司之控股股東)之間接控股權益被視為於本公司持有 31.5% 之控股權益。再者，Mengiwa Property Investment、Thong Sia Co 及 Active Lights 各自為義興之附屬公司。就此而言，上述協議之業主／許可人各自為遺產承辦人之聯繫人士，因而為本公司之關連人士。

由於本集團已根據二零一零年寶光商業中心租賃協議、二零一零年 Thongsia Building 租賃協議及二零一零年倉庫租賃及許可協議與業主／許可人(即：Mengiwa Property Investment、Mengiwa SIN、Thong Sia Co 及 Active Lights) 訂立物業租賃安排，彼等各自為遺產承辦人之聯繫人士，而遺產承辦人被視為持有本公司之控股權益，故持續關連交易甲須按照上市規則第 14A.25 條合併計算，以決定合計後之交易所屬類別。除持續關連交易甲外，本公司與遺產承辦人及其關連各方或其他聯繫人士並無須按照上市規則第 14A.25 條計算以決定交易所屬類別的其他物業租賃安排。

持續關連交易甲之年度上限總額

本公司擬就二零一零年寶光商業中心租賃協議、二零一零年 Thongsia Building 租賃協議及二零一零年倉庫租賃及許可協議項下租金／許可費設定下列截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度各年之年度上限總額：

	截至三月三十一日止年度		
	二零一一年 港幣	二零一二年 港幣	二零一三年 港幣
二零一零年寶光商業中心租賃協議	5,650,560	5,650,560	5,650,560
二零一零年 Thongsia Building 租賃協議	新加坡幣 568,533.76元 (相等於港幣 3,183,789元)	新加坡幣 554,446.42元 (相等於港幣 3,104,900元)	新加坡幣 554,446.42元 (相等於港幣 3,104,900元)
二零一零年倉庫租賃及許可協議	935,280	935,280	935,280
年度上限總額	9,769,629	9,690,740	9,690,740

上市規則之涵義

根據上市規則第 14A.10 條所定義，及參考持續關連交易甲截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年度上限總額所計算的每項適用百分比率超過 0.1% 但低於 2.5%。因此，持續關連交易甲及二零一零年寶光商業中心租賃協議、二零一零年 Thongsia Building 租賃協議及二零一零年倉庫租賃及許可協議項下擬進行之交易合計歸類為本公司獲豁免遵守上市規則第 14A.34 條下有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守有關年度審閱、報告及公佈之規定。

2. 與本集團向 MENGIWA PROPERTY INVESTMENT 提供管理及物業代理中介服務有關之持續關連交易

謹此提述本公司於二零零七年十二月十九日就本集團向寶光商業中心提供包括合約行政、物業代理中介及租賃管理、財務管理及其他行政服務在內之整體行政及管理服務（「該等服務」）之本公司持續關連交易所刊發之公佈。本公司（透過其全資附屬公司）與義興之一間全資附屬公司訂立之有關服務協議（「服務協議」）構成本公司之持續關連交易，並將於二零一零年三月三十一日屆滿。

本公司自一九九八年以來一直就寶光商業中心提供該等服務，並累積相關知識及經驗。於服務協議期間，本公司獲得每月酬勞港幣178,500元。Mengiwa Property Investment截至目前對本集團根據服務協議提供之服務感到滿意，而本集團根據服務協議所收取之酬勞超過本集團就提供該等服務所產生之成本。因此，本公司擬於服務協議於二零一零年三月三十一日屆滿後繼續就寶光商業中心提供該等服務。於二零零九年十二月十六日，本公司之一間全資附屬公司訂立服務協議（「二零一零年服務協議」），以記錄將服務協議續期三年之條款及條件（「持續關連交易乙」）。

二零一零年服務協議

日期： 二零零九年十二月十六日

訂約方： Mengiwa Property Investment（作為委託人）； 及
寶光地產代理（本公司全資附屬公司）（作為代理人）

年期及開始日期： 自二零一零年四月一日起計，直至二零一三年三月三十一日（包括該日），為期三年

每月酬勞： 每個曆月港幣178,500元（於截至二零一一年三月三十一日止第一年度），須於每個曆月第一日以現金預付。二零一零年服務協議之訂約方須參考本集團因提供該等服務而產生之實際成本增加（包括但不限於相關員工薪酬）進行磋商按真誠方式按年協定於第二年度及第三年度之酬勞升幅，惟升幅不得超過上一年度酬勞之10%。倘訂約方磋商下一年度酬勞時未能達成協議，則該酬勞將維持不變。

釐定酬勞之基準及年度上限總額

本集團於截至二零一一年三月三十一日止年度收取之每月酬勞，與根據服務協議於截至二零一零年三月三十一日止三個年度收取的相同。酬勞乃經訂約方公平磋商，並參考本公司就於截至二零一一年三月三十一日止財政年度提供該等服務而產生之估計成本而釐定。

因此，董事認為，持續關連交易乙及二零一零年服務協議乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

參照本公司根據二零一零年服務協議於期內將收取之每月酬勞，本公司擬將持續關連交易乙截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年度上限總額分別設定為港幣2,142,000元、港幣2,356,200元及港幣2,591,820元。

上市規則之涵義

如本公告所述，Mengiwa Property Investment為本公司之關連人士，而參考上文所述截至二零一三年三月三十一日止三個財政年度之年度上限總額，計算上市規則第14A.10條下所界定之各項適用百分比率超過0.1%但低於2.5%。因此，持續關連交易乙及二零一零年服務協議項下擬進行之交易乃分類為本公司獲豁免須遵守上市規則第14A.34條下有關須經獨立股東批准之規定之持續關連交易，但將須遵守上市規則第十四A章下之年度審閱、報告及公佈之規定。

釋義

「Active Lights」	指	Active Lights Company Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，並由義興控制
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予該詞之涵義
「年度上限總額」	指	本集團因持續關連交易甲向關連人士支付年度租金／許可費之最高總額，或本集團因持續關連交易乙收取關連人士年度費用之最高總額
「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)
「遺產承辦人」	指	黃子明先生之遺產承辦人
「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 Property Investment」	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
「Mengiwa SIN」	指	Mengiwa Private Ltd.，一間於新加坡註冊成立的公司，遺產承辦人擁有其控股權益
「物業A」	指	寶光商業中心27樓全層、28樓部分(包括12個停車位)
「物業B」	指	寶光商業中心21樓全層(包括3個停車位)
「物業C」	指	Thongsia Building #B2-00、#01-01及#04-00室
「物業D」	指	位於香港九龍油塘一幢工業大廈之三間倉庫，以及位於香港九龍九龍灣一幢工業大廈之兩間倉庫
「物業E」	指	寶光商業中心5樓502室、503室、505室及506室之辦公室單位
「二零一零年服務協議」	指	Mengiwa Property Investment(作為委託人)與寶光地產代理(作為代理人)於二零零九年十二月十六日訂立之服務協議，內容乃有關由本集團提供服務(定義見上文)
「股東」	指	本公司已發行股本中之股份之持有人
「Stelux Holdings Limited」	指	Stelux Holdings Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「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
「寶光商業中心租賃」	指	本公司於二零零九年二月二十五日所公佈Mengiwa Property Investment(作為業主)與通城鐘錶(作為租戶)就租賃物業B訂立之租賃協議，以及本公司於二零零七年十二月十九日所公佈Mengiwa Property Investment(作為業主)與本公司一間全資附屬公司(作為租戶)就租賃物業A及物業E訂立之租賃協議
「二零一零年寶光商業中心租賃協議」	指	Mengiwa Property Investment(作為業主)分別與Stelux Holdings Limited及通城鐘錶(作為租戶)就租賃物業A、物業B及物業E於二零零九年十二月十六日訂立之租賃協議
「寶光地產代理」	指	寶光地產代理有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「Thongsia Building」	指	位於新加坡 Bideford Road 30 號名為「Thongsia Building」之樓宇
「Thongsia Building 租賃」	指	本公司於二零零八年七月二十二日所公佈 Mengiwa SIN (作為業主) 與 Thong Sia Singapore (作為租戶) 就租賃物業 C 訂立之租賃協議
「二零一零年 Thongsia Building 租賃協議」	指	Mengiwa SIN (作為業主) 與 Thong Sia Singapore (作為租戶) 就租賃物業 C 於二零零九年十二月十六日訂立之租賃協議
「Thong Sia Co」	指	Thong Sia Company Limited，一間於香港註冊成立之公司，並為義興之附屬公司
「Thong Sia Singapore」	指	Thong Sia Company (Singapore) Pte Limited，一間於新加坡註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司
「通城鐘錶」	指	通城鐘錶有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「倉庫租賃及許可協議」	指	Active Lights 及 Thong Sia Co (各自作為業主) 與本公司若干全資附屬公司 (各自作為租戶) 就租賃倉庫 A、倉庫 B、倉庫 C 及倉庫 D 訂立之倉庫租賃協議，以及就本公司一間全資附屬公司獲 Active Lights 許可使用倉庫 E 訂立之倉庫許可協議，詳情載於本公司日期為二零零八年七月二十二日之公佈
「二零一零年倉庫租賃及許可協議」	指	Active Lights 及 Thong Sia Co (各自作為業主／許可人) 與本公司若干全資附屬公司 (各自作為租戶／獲許可人) 就租賃倉庫 A、倉庫 B、倉庫 C 及倉庫 D 以及許可使用倉庫 E 於二零零九年十二月十六日分別訂立之倉庫租賃協議及倉庫許可協議
「倉庫 A」	指	位於香港九龍油塘一幢工業大廈(「油塘樓宇」)之倉庫 A
「倉庫 B」	指	位於油塘樓宇之倉庫 B
「倉庫 C」	指	位於油塘樓宇之倉庫 C
「倉庫 D」	指	位於香港九龍九龍灣一幢工業大廈(「九龍灣樓宇」)之倉庫 D

「倉庫E」	指	位於九龍灣樓宇之倉庫E
「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	港幣元，香港法定貨幣
「新加坡幣」	指	新加坡幣元，新加坡法定貨幣
「%」	指	百分比

新加坡幣乃按照新加坡幣1.00元兌港幣5.6元之匯率換算為港幣。該等換算並不代表該等金額已經、應以或可以按任何匯率換算或進行換算。

承董事會命
張素萍
公司秘書

香港，二零零九年十二月十六日

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