

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈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*

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份編號：84)

更新持續關連交易 向關連人士租賃位於新加坡之物業及位於香港之倉庫

租賃協議

本公司宣佈，於二零零八年七月二十二日，Mengiwa SIN (作為業主) 與本集團透過其全資附屬公司 (作為租戶) 就於二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日期間續租位於新加坡之物業，訂立租賃協議。

與同一關連人士之其他現有物業租賃交易

謹此提述本公司就本公司持續關連交易 (「寶光商業中心租賃」) 於二零零六年七月十九日及二零零七年十二月十九日刊發有關本集團向 Mengiwa Property Investment 租賃位於寶光商業中心之若干辦公室物業、儲物房及停車位之公佈。另外，於過去三個財政年度之一段時間，本集團在其一般業務過程中向 Active Lights 及 Thong Sia Co 分別租賃及護許可使用位於香港之若干倉庫。於本公司之過去三個財政年度各年，所述獲許可及租賃倉產下交易之租金總額少於港幣 1,000,000 元，構成本公司之持續關連交易，根據上市規則獲豁免遵守報告、公佈及獨立股東批准之規定。就上述獲許可及租賃倉庫而言，有兩項租賃協議有關向 Thong Sia Co 租賃若干倉庫 (「倉庫租賃 A」)，其訂約屆滿日期分別為二零零九年四月十六日及二零零九年十一月三十日，及一項就若干倉庫獲 Active Lights 許可之許可協議 (「倉庫租賃 B」)，其訂約屆滿日期為二零一零年三月三十一日，而租賃剩餘倉庫 (「倉庫租賃 C」) 乃根據本集團與業主就有關書面協議分別於二零零四年九月十五日及一九九四年九月三十日屆滿後之口頭協議。本集團擬將有關倉庫租賃 C 之所述口頭協議書面化，及理順對物業租賃協議不同屆滿日期之管理。

倉庫協議

因此，於二零零八年七月二十二日，本集團(i)於訂約屆滿日期前就倉庫租賃A終止(自二零零八年七月一日起生效)兩項租賃協議，及(ii)透過若干附屬公司(作為租戶)與Active Lights及Thong Sia Co(各自作為業主)訂立倉庫協議，有關屆滿日期與寶光商業中心租賃大部分屆滿日期一致，以於二零零八年七月一日至二零一零年三月三十一日止期間，以等同於各有關書面協議屆滿前之租金，續租倉庫租賃A及倉庫租賃C。

該交易

遺產於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，Active Lights及Thong Sia Co均為義興之附屬公司。就此而言，Mengiwa SIN、Active Lights及Thong Sia Co各自為遺產之聯繫人士，因而為本公司之關連人士。因此根據上市規則，訂立租賃協議及倉庫協議(「該交易」)構成本公司之持續關連交易。

由於本集團已根據該交易、寶光商業中心租賃及倉庫租賃B與業主(即Mengiwa SIN、Mengiwa Property Investment、Active Lights及Thong Sia Co)，各自由遺產直接或間接控制，訂立物業租賃安排，該交易、寶光商業中心租賃及倉庫租賃B須根據上市規則第14A.25條合併計算供作分類目的。

根據上市規則第14A.10條所定義，及參考截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止財政年度租賃協議及倉庫協議年度上限總額、寶光商業中心租賃之有關年度上限總額及倉庫租賃B之有關年度租金所計算的每項適用百分比比率超過0.1%但低於2.5%。因此，該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。

續租物業

1.1 背景

誠如本公司於二零零五年八月十日刊發之公佈及於二零零五年八月三十一日向股東寄發之通函所述，就(其中包括)本集團收購Thong Sia Singapore之事宜，Thong Sia Singapore於二零零五年八月三日訂立租賃協議(「二零零五年新加坡租賃協議」)，於二零零五年七月一日至二零零八年六月三十日(包括當日)期間，以月租新加坡幣35,000元(相等於約港幣166,600元，按於二零零五年新加坡租賃協議日期，港幣4.76元兌新加坡幣1元之匯率換算)(包括管理費及空調費)向Mengiwa SIN租賃物業。於二零零五年九月三十日上述收購完成後，Thong Sia Singapore成為本公司之全資附屬公司，而租賃物業構成本公司持續關連交易，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，但將須遵守有關年度審閱、報告及公佈之規定。

本集團主要從事零售及批發手錶及眼鏡產品業務。Thong Sia Singapore為本公司獨家營運附屬公司，於新加坡從事分銷品牌手錶、時鐘、鐘錶及眼鏡產品，及已使用位於新加坡之物業作辦公室、展覽室、倉庫及服務中心約18年。為避免因搬遷可能給其業務帶來之干擾，Thong Sia Singapore擬於二零零八年六月三十日就二零零五年新加坡租賃協議屆滿後，繼續向Mengiwa SIN租賃物業。董事認為為避免本集團因搬遷產生之搬遷及翻新成本，只要有關租金及其它租賃條款符合市場價格，本集團繼續使用物業乃符合本公司及股東之整體利益。

1.2 二零零八年七月二十二日之租賃協議

本公司宣佈，於二零零八年七月二十二日，Mengiwa SIN(作為業主)與本集團透過其全資附屬公司(作為租戶)就於二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日期間續租位於新加坡之物業訂立租賃協議，以記錄物業續租之條款。

訂約方： 業主：Mengiwa SIN，從事投資控股

租戶：Thong Sia Singapore

物業： 新加坡Bideford Road 30號Thongsia Building #B2-00、#01-01及#04-00室，總樓面面積約為10,289平方呎。

條款及租期：物業租賃自二零零八年七月一日起計至二零一零年六月三十日止，為期兩年。

租金：每個曆月新加坡幣82,650.00元(相等於約港幣471,105元)(不包括管理費及空調費)，每個曆月首日由租戶用內部資金以現金支付。分別於二零零九年六月一日至(並包括)二零零九年六月三十日及二零一零年六月一日至(並包括)二零一零年六月三十日期間享有兩個月免租期。

1.3 釐定租金及年度上限總額之基準

月租乃參照Thongsia Building附近物業租賃值及物業樓面面積而釐定。已根據物業不同面積、位置、狀況、現行市場狀況及所有其它有關因素對可資比較租金作出適當調整。根據獨立估值師於二零零八年六月四日發出之估值報告，Thong Sia Singapore按租賃協議應付之租金與現行市場租金一致。因此，董事認為租賃協議之條款乃公平合理，且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，由二零零八年七月一日至二零零九年三月三十一日、由二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日及由二零一零年四月一日至二零一零年六月三十日止各期間，本集團擬設定租賃協議年度上限總額分別為新加坡幣743,850元(相等於約港幣4,239,945元)、新加坡幣909,150元(相等於約港幣5,182,155元)及新加坡幣165,300元(相等於約港幣942,210元)。

續租倉庫

2.1 背景

於過去三個財政年度之一段時間，本集團在其一般業務過程中向Active Lights及Thong Sia Co分別租賃及獲許可使用位於香港之若干倉庫，以儲放本集團之物品如集團檔案及文件。Active Lights及Thong Sia Co均為義興(遺產持有控股權益)之附屬公司。於本公司之過去三個財政年度各年，所述獲許可及租賃倉庫之租金總額少於港幣1,000,000元，構成本公司之持續關連交易，根據上市規則獲豁免遵守報告、公布及獨立股東批准之規定。

就上述獲許可及租賃倉庫而言，有兩項租賃協議有關向 Thong Sia Co 租賃若干倉庫（「**倉庫租賃 A**」），其訂約屆滿日期分別為二零零九年四月十六日及二零零九年十一月三十日，及一項就若干倉庫獲 Active Lights 許可之許可協議（「**倉庫租賃 B**」），其現行月租為港幣 6,500 元，訂約屆滿日期為二零一零年三月三十一日，而有關剩餘倉庫之租賃協議（「**倉庫租賃 C**」）分別於二零零四年九月十五日及一九九四年九月三十日屆滿。本集團（作為租戶）已與 Active Lights 及 Thong Sia Co（各自作為業主）達成口頭協議，以於有關協議屆滿後，根據倉庫租賃 C 以相同各自代價繼續租賃倉庫。

根據本集團之資料，截至二零零六年三月三十一日、二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止三個財政年度，有關倉庫租賃 A 之租金年度總額各年均為港幣 298,080 元，有關倉庫租賃 B 之租金年度總額於所述期間各年分別為港幣 66,000 元及港幣 72,600 元及港幣 72,600 元，有關倉庫租賃 C 之租金年度總額於所述期間各年均為港幣 559,200 元。下列為倉庫租賃 A、倉庫租賃 B 及倉庫租賃 C 於截至二零零八年三月三十一日止過去三個財政年度之月租：

月租（港幣）

			截至三月三十一日止年度				
			業主	二零零六年	二零零七年	二零零八年	附註
倉庫租賃 A	租賃 1	Thong Sia Co		10,400	10,400	10,400	(1)
	租賃 2	Thong Sia Co		14,440	14,440	14,440	(1)
倉庫租賃 B	許可 1	Active Lights		5,500	6,050	6,050	(2), (3)
倉庫租賃 C	租賃 3	Thong Sia Co		12,000	12,000	12,000	(2)
	租賃 4	Active Lights		34,600	34,600	34,600	(1)

附註(1)：不包括管理費及空調費、差餉、政府地租

附註(2)：包括管理費及空調費、差餉、政府地租

附註(3)：有關由二零零八年四月一日至及包括二零一零年三月三十一日止期間之許可協議於二零零八年三月二十七日延續，每個曆月租金港幣 6,500 元（包括管理費及空調費、差餉、政府地租）

本集團擬將有關倉庫租賃 C 之所述口頭協議書面化，及理順對物業租賃協議不同屆滿日期之管理。

該交易

遺產於 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，Active Lights 及 Thong Sia Co 均為義興之附屬公司。就此而言，Mengiwa SIN、Active Lights 及 Thong Sia Co 各自為遺產之聯繫人士，因而為本公司之關連人士。因此根據上市規則，訂立租賃協議及倉庫協議（「該交易」）構成本公司之持續關連交易。

董事認為該交易乃經訂約各方按公平原則磋商協定，並於本公司之一般及日常業務範圍內訂立。

該交易與同一關連人士之其他現有物業租賃交易合併計算

謹此提述本公司就本公司持續關連交易（「寶光商業中心租賃」）於二零零六年七月十九日（有關於二零零九年三月三十一日已屆滿之一項租賃協議）及二零零七年十二月十九日（有關於二零一零年三月三十一日已屆滿之租賃協議）刊發有關本集團向 Mengiwa Property Investment 租賃位於寶光商業中心之若干辦公室物業、儲物房及停車位之公佈。

由於本集團已根據該交易、寶光商業中心租賃及倉庫租賃 B 與業主（即 Mengiwa SIN、Mengiwa Property Investment、Active Lights 及 Thong Sia Co），各自由遺產直接或間接控制，訂立物業租賃安排，該交易、寶光商業中心租賃及倉庫租賃 B 須根據上市規則第 14A.25 條合併計算供作分類目的。

上市規則之涵義

根據上市規則第 14A.10 條所定義，及參考截至二零零九年、二零一零年及二零一一年三月三十一日止財政年度租賃協議及倉庫協議年度上限總額、寶光商業中心租賃之有關年度上限總額及倉庫租賃 B 之有關年度租金所計算的每項適用百分比比率超過 0.1% 但低於 2.5%。因此，該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。

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
「年度上限總額」	指	由二零零八年七月一日至二零零九年三月三十一日、由二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日及由二零一零年四月一日至二零一零年六月三十日止各期間，本集團根據租賃協議向Mengiwa SIN支付租金之最高總額及由二零零八年七月一日至二零零九年三月三十一日及二零零九年四月一日至二零一零年三月三十一日止各期間，本集團根據倉庫協議向Active Lights及Thong Sia Co支付租金之最高總額
「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」	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」	指	黃子明先生之遺產
「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，並為義興之附屬公司
「Mengiwa SIN」	指	Mengiwa Private Limited，一間於新加坡註冊成立的公司，遺產擁有其控股權益
「物業」	指	新加坡Bideford Road 30號Thongsia Building #B2-00、#01-01及#04-00室，總樓面面積約為10,289平方呎
「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 SIN(作為業主)與本集團透過其全資附屬公司(作為租戶)於二零零八年七月二十二日訂立之租賃協議，當中載有於二零零八年七月一日至二零一零年六月三十日止期間續租位於新加坡物業之條款
「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
「倉庫協議」	指	Active Lights及Thong Sia Co(各自作為業主)與本集團透過其全資附屬公司(作為租戶)於二零零八年七月二十二日訂立之租賃協議，當中載有於二零零八年七月一日至二零一零年三月三十一日止期間續租倉庫租賃A及倉庫租賃C之條款
「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

除本公佈另有所指外，新加坡幣乃按照新加坡幣1.00元兌港幣5.7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，二零零八年七月二十二日

於本公佈日期，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