

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\*

<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寶光商業中心之物業 及 向關連人士提供管理和物業代理中介服務

### 持續關連交易 向關連人士額外租賃位於寶光商業中心之物業

#### 1. 與位於寶光商業中心之物業之現有租約及新租約有關之持續關連交易

本公司宣佈，於二零零七年十二月十九日，本公司之一間全資附屬公司(作為租戶)與 Mengiwa (作為業主)訂立租賃協議，以記錄由二零零八年四月一日至二零一零年三月三十一日止期間續租物業甲及物業乙之更新租約之條款及二零零七年十二月十九日至二零一零年三月三十一日止期間租賃物業丙而訂立之新租約之條款。

本公司之控股股東義興於本公佈日期持有本公司已發行股本約31.54%權益。Mengiwa為義興之全資間接附屬公司，因此為本公司之關連人士。就此而言，根據上市規則，租賃協議構成本公司之持續關連交易。參考持續關連交易甲之最高年度上限總額，與截至二零零九年三月三十一日止財政年度根據通城鐘錶租約項下之持續關連交易之年度上限金額兩者總計，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，持續關連交易甲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14A章下之年度審閱、報告及公佈之規定。

## 2. 與本公司向 MENGIWA 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，於二零零七年十二月十九日，本公司之一間全資附屬公司（作為代理人）與 Mengiwa（作為委託人）訂立更新服務協議，據此由二零零八年四月一日至二零一零年三月三十一日止之期間提供該等服務。

根據上市規則，更新服務協議構成本公司之持續關連交易。參考持續關連交易乙截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度之最高年度上限總額，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 14A 章下之年度審閱、報告及公佈之規定。

### 1. 與位於寶光商業中心之物業之現有租約及新租約有關之持續關連交易

#### 1.1 與向 Mengiwa 租賃位於寶光商業中心之物業有關之現有持續關連交易之資料

本集團自一九九八年以來一直使用寶光商業中心之若干物業作為其總部。緊隨於二零零六年三月本公司完成向義興出售寶光商業中心之出售事項後（有關之詳情載於本公司日期為二零零五年十二月二十日之公佈及本公司於二零零六年二月二十四日致股東之通函（統稱「該公佈及該通函」），本公司向 Mengiwa 租賃位於寶光商業中心之若干辦公室物業和停車位（「首項租約」），主要作為辦公室和行政用途。如本公司於二零零六年七月十九日刊發之公佈所述，通城鐘錶（本公司之全資附屬公司）向 Mengiwa 租賃位於寶光商業中心之若干辦公室物業和停車位，主要作為辦公室及服務中心用途（「通城鐘錶租約」）。本公司於二零零七年四月二十五日刊發之公佈中載述，由於整體擴充，本公司訂立一項租賃協議（「第二項租約」），向 Mengiwa 額外租賃位於寶光商業中心之辦公室物業和儲物房。首項租約、通城鐘錶租約及第二項租約各自構成本公司之持續關連交易。

下表概列有關本公司(作為租戶)與Mengiwa(作為業主)就位於寶光商業中心之物業而訂立之所有現有租約之條款：

	位於寶光商業中心之物業	總樓面面積 (平方呎)	停車位數目	月租(不包括差餉、 政府地租及辦公室 物業之管理費) (港元)	有關 租賃協議 之屆滿日期
首項租約	27樓、28樓部分、5樓502室、503室、505室及506室之辦公室單位，以及12個停車位(統稱「物業甲」)	30,704	12	373,000	二零零八年三月三十一日
通城鐘錶租約	21樓，以及位於地庫第三層之314號、315號及317號停車位	13,300	3	139,790	二零零九年三月三十一日
第二項租約	15樓之1501室辦公室單位連1A號儲物房(「物業乙」)	3,800	不適用	36,500	二零零八年三月三十一日

本集團現時佔用位於寶光商業中心總樓面面積約47,804平方呎之辦公室物業。本公司(包括其主要附屬公司)使用位於寶光商業中心之物業作為其總部，以集中本集團各成員公司之營運，並用作辦事處、行政及服務中心用途。為避免由於搬遷而可能導致對業務有所影響，本公司擬於首項租約及第二項租約於二零零八年三月三十一日屆滿後繼續向Mengiwa租賃物業甲及物業乙。董事認為，只要有關之租金及其他租賃條款與市場水平一致及可避免產生搬遷費用，本公司繼續使用物業甲及物業乙實符合本公司及股東之整體利益。

## 1.2 關於向Mengiwa額外租賃位於寶光商業中心之物業之資料

本集團主要從事零售及批發鐘錶和眼鏡產品之業務。

由於業務擴充，本公司(包括其附屬公司)需要額外之辦公室場地。由於本公司及其主要附屬公司之總辦事處位於寶光商業中心，從營運角度而言，在同一幢辦公室大樓內增設辦公室場地乃符合邏輯和更具效益之舉。

### 1.3 日期為二零零七年十二月十九日之租賃協議

於二零零七年十二月十九日，本公司之一間全資附屬公司(作為租戶)與Mengiwa(作為業主)訂立租賃協議(「租賃協議」)，以記錄由二零零八年四月一日至二零一零年三月三十一日止期間續租物業甲及物業乙之更新租約之條款及由二零零七年十二月十九日至二零一零年三月三十一日止期間額外租賃位於寶光商業中心之若干辦公室及儲物房而訂立之新租約之條款(請參考下文物業丙所界定者)。

#### 日期

二零零七年十二月十九日

#### 訂約方

業主：Mengiwa

租戶：本公司之一間全資附屬公司

#### 物業

- (1) 物業甲，
- (2) 物業乙，及
- (3) 寶光商業中心15樓1503室之辦公室單位及12樓1206A之儲物房(統稱「物業丙」)，總樓面積約2,210平方呎。物業丙將用作員工培訓室和儲物房。

#### 年期及開始日期

就物業甲及物業乙之租約而言，由二零零八年四月一日起至二零一零年三月三十一日(包括該日)止，為期二十四個月。

就物業丙之租約而言，由二零零七年十二月十九日起至二零一零年三月三十一日(包括該日)止，為期二十七個月十三日。

#### 物業甲及物業乙之租金

每個曆月總額港幣453,107.86元(不包括差餉、政府地租及管理費，惟停車位除外)，租戶須於每個曆月第一日透過內部資金以現金預付月租，由二零零八年四月一日至二零零八年四月三十日(包括該日)為止之期間可享有一個月之免租期。

## 物業丙之租金

就1503之辦公室單位之每個曆月港幣18,255.80元(不包括差餉、政府地租及管理費)及就1206A之儲物房之每個曆月港幣4,300.00元(包括差餉、政府地租及管理費)，租戶須於每個曆月第一日透過內部資金以現金預付月租，由二零零七年十二月十九日至二零零八年一月十八日(包括該日)為止之期間可享有一個月之免租期(惟儲物房除外)。

## 釐定租金之基準

物業甲、物業乙及物業丙之月租(不包括差餉、政府地租及管理費)之月租乃參考市場上可參考之可比較租賃交易而釐定。根據由獨立物業估值師就有關之物業於二零零七年十二月十日發出之估值報告，本公司應付之租金與現行市場租金符合一致。

### 1.4 上市規則之涵義

義興主要從事投資控股，為本公司之控股股東，於本公佈刊發日期持有本公司已發行股本約31.54%。Mengiwa之主要業務為擁有寶光商業中心，為義興之全資間接附屬公司，因此為本公司之關連人士。就此而言，根據上市規則，租賃協議構成本公司之持續關連交易(「持續關連交易甲」)。

根據本公司於租賃協議年期內應付之月租，本公司建議將租賃物業丙截至二零零八年三月三十一日止財政年度之最高年度代價總額設定為港幣62,000元(即約為本公司於二零零七年十二月十九日至二零零八年三月三十一日期間就位於寶光商業中心1503室之辦公室單位而應付之兩個半月租金約港幣46,000元及就位於寶光商業中心1206A之儲物房而應付之三個半月租金約港幣15,000元)及將持續關連交易甲截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度之最高年度上限總額分別設定為港幣5,260,000元及港幣5,750,000元。物業甲於截至二零零七年三月三十一日及二零零八年三月三十一日止各財政年度之歷史上限金額設定為港幣4,500,000元。本公司僅於二零零七年五月一日起租賃物業乙，因此物業乙之歷史上限金額覆蓋截至二零零八年三月三十一日止財政年度之十一個月期間，乃設定為港幣405,000元。持續關連交易甲之建議上限金額較物業甲及物業乙截至二零零八年三月三十一日止財政年度之有關上限總額有所增長，乃由於(i)物業甲及物業乙之月租增加，(ii)物業乙於截至二零零八年三月三十一日止財政年度之租期少於十二個月，及(iii)物業丙之額外租金所致。

參考持續關連交易甲上文所述之最高年度上限總額，與截至二零零九年三月三十一日止財政年度根據通城鐘錶租約項下擬進行之持續關連交易之年度上限金額兩者總計，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，持續關連交易甲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14A章下之年度審閱、報告及公佈之規定。

持續關連交易甲乃基於正常商業條款，經訂約各方按公平原則磋商協定，是在本公司之一般及日常業務範圍內訂立。董事會(包括獨立非行政董事)認為，持續關連交易甲公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 2. 有關本公司向 MENGIWA 提供管理及物業代理中介服務之持續關連交易

### 2.1 背景

茲提述就(其中包括)本公司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」)之持續關連交易所刊發之該公佈及該通函。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，並將於二零零八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170,000元。Mengiwa截至目前對本公司根據服務協議提供之服務感到滿意，而本公司根據服務協議所收取之酬勞超過本公司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二零零八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。

### 2.2 更新服務協議

本公司宣佈，於二零零七年十二月十九日，本公司之一間全資附屬公司訂立一項服務協議(「更新服務協議」)，於二零零八年四月一日至二零一零年三月三十一日期間提供該等服務。

#### *日期*

二零零七年十二月十九日

#### *訂約方*

委託人：Mengiwa

代理人：本公司之一間全資附屬公司

#### *年期及開始日期*

自二零零八年四月一日起計，直至二零一零年三月三十一日(包括該日)，為期二十四個月。

## 酬勞

每個曆月港幣 178,500 元 (於截至二零零九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。更新服務協議之訂約方須參考本公司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協定於截至二零一零年三月三十一日止第二年度之酬勞升幅，惟升幅不得超過 10%。倘更新服務協議之訂約方未能達成協議，則 Mengiwa 根據更新服務協議於年期第二年應付之服務費將維持於每月港幣 178,500 元。

## 釐定酬勞之基準

根據服務協議，酬勞較現行酬勞金額增加 5%。此等升幅乃參照香港政府公佈二零零七年第三季度香港消費品物價通脹按年升幅為 1.6%，以及估計本公司就於截至二零零九年三月三十一日止財政年度提供該等服務而產生之成本增加而釐定。

## 2.4 上市規則之涵義

如上所述，Mengiwa 為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，更新服務協議構成本公司之持續關連交易 (「持續關連交易乙」)。

參照本公司根據更新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二零零九年三月三十一日及截至二零一零年三月三十一日止兩個財政年度之最高年度酬勞總額分別設定為港幣 2,200,000 元及港幣 2,400,000 元。

參考持續關連交易乙上文所述截至二零零九年三月三十一日及二零一零年三月三十一日止兩個財政年度之最高年度上限總額，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 14A 章下之年度審閱、報告及公佈之規定。

持續關連交易乙乃按正常商業條款，經各訂約方按公平磋商後協定。董事會 (包括獨立非行政董事) 認為，持續關連交易乙之條款乃屬公平及合理，且符合本公司及股東之整體利益。

## 釋義

「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
「通城鐘錶」	指	通城鐘錶有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司
「Mengiwa」	指	Mengiwa Property Investment Limited，一間於香港註冊成立之有限公司，原名為 Stelux Holdings Limited
「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
「義興」	指	義興有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，為本公司之控股股東
「港幣」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

代表董事會  
劉德杯  
董事

香港，二零零七年十二月十九日

於本公佈日期，本公司董事如下：

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：

黃創江、胡春生(獨立)、胡志文(獨立)及鄺易行(獨立)