

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。



MELBOURNE ENTERPRISES LIMITED

萬邦投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：158)

豁免持續關連交易 租賃協議

本公司作為業主於二零零三年五月至二零零八年八月期間，與關連公司訂定有關租賃協議。由於關連公司為本公司之關連人士，有關租賃協議根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

有關租賃協議僅須遵照上市規則之申報、公告及年度檢討之規定，而可豁免上市規則內獨立股東批准之規定。

租賃協議

本公司作為業主與關連公司於二零零三年五月至二零零八年八月期間訂定租賃協議並構成本公司之豁免持續關連交易。

寶美城租賃協議

本公司作為業主與寶美城置業作為租戶，於二零零四年八月至二零零八年八月期間，就寶美城物業租賃事宜訂定寶美城租賃協議。該租賃協議之主要條款如下：

過往交易

(a) 二零零四年八月十六日之租賃協議

- 租賃期限 ： 二零零四年八月一日至二零零六年七月三十一日
- 代價 ： 租金每月港幣 113,616 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 16,411 元及管理費每月港幣 16,411 元，全數於每個日歷月的第一天預繳

(b) 二零零六年八月一日之租賃協議

租賃期限 : 二零零六年八月一日至二零零八年七月三十一日

代價 : 租金每月港幣 132,552 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 16,411 元及管理費每月港幣 16,411 元，全數於每個日歷月的第一天預繳

現時持續交易

(c) 二零零八年八月一日之租賃協議

租賃期限 : 二零零八年八月一日至二零一零年七月三十一日

代價 : 租金每月港幣 220,920 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 17,989 元及管理費每月港幣 17,989 元，全數於每個日歷月的第一天預繳

根據寶美城租賃協議，本公司可每十二個月，以一個月的書面通知上調不超過原來費用之百分之十空調費及/或管理費。寶美城物業的空調費及管理費自二零零八年一月一日起已調整至每月港幣 17,989 元。

根據寶美城租賃協議，於二零零五年、二零零六年、二零零七年及二零零八年每年截至九月三十日，繳付予本公司的年度代價分別為港幣 1,757,256 元、港幣 1,795,128 元、港幣 1,984,488 元及港幣 2,189,628 元。按照於二零零八年八月一日就寶美城物業訂立之租賃協議應付的每月租金、空調費及管理費，另加租戶於正常辦公時間後使用空調收取的附加費，截至二零零九年九月三十日之年度及截至二零一零年七月三十一日之十個月期間，根據該租賃協議的應付總金額預計上限分別為港幣 3,160,000 元及港幣 2,640,000 元。

鑒於根據寶美城租賃協議應付予本公司的累計年度代價按上市規則第 14.07 條計算之有關適用的百分比率超過百分之二點五但少於百分之二十五及其年度代價少於港幣 10,000,000 元，因此，根據上市規則第 14A.34(2)條，寶美城租賃協議僅須遵照上市規則內申報、作出公告及年度檢討之規定，而可豁免上市規則內獨立股東批准之規定。

富衡租賃協議

本公司作為業主與富衡作為租戶，於二零零三年五月至二零零七年三月期間，就富衡物業租賃事宜訂定富衡租賃協議。該租賃協議之主要條款如下：

過往交易

(a) 二零零三年五月十日之租賃協議

- 租賃期限 : 二零零三年三月一日至二零零五年二月二十八日
- 代價 : 租金每月港幣 75,284 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 12,358 元及管理費每月港幣 12,358 元，全數於每個日歷月的第一天預繳
- 免租期 : 由二零零三年三月一日至二零零三年五月三十一日及由二零零四年三月一日至二零零四年五月三十一日

(b) 二零零五年三月二十二日之租賃協議

- 租賃期限 : 二零零五年三月一日至二零零七年二月二十八日
- 代價 : 租金每月港幣 73,684 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 12,358 元及管理費每月港幣 12,358 元，全數於每個日歷月的第一天預繳

現時持續交易

(c) 二零零七年三月五日之租賃協議

- 租賃期限 : 二零零七年三月一日至二零零九年二月二十八日
- 代價 : 租金每月港幣 121,214 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 12,358 元及管理費每月港幣 12,358 元，全數於每個日歷月的第一天預繳

根據富衡租賃協議，本公司可每十二個月，以一個月的書面通知上調不超過原來費用之百分之十空調費及/或管理費。富衡物業的空調費及管理費自二零零八年一月一日起已調整至每月港幣 13,548 元。

根據富衡租賃協議，於二零零三年、二零零四年、二零零五年、二零零六年、二零零七年及二零零八年每年截至九月三十日，繳付予本公司的年度代價分別為港幣 474,148 元、港幣 974,148 元、港幣 1,188,800 元、港幣 1,180,800 元、港幣 1,513,510 元及港幣 1,772,580 元。按照於二零零七年三月五日就富衡物業訂立的租賃協議所應付的每月租金、空調費及管理費，另加租戶於正常辦公時間後使用空調收取的附加費，截至二零零九年二月二十八日五個月期間根據該租賃協議的應付總金額預計上限為港幣 750,000 元。

華麗租賃協議

本公司作為業主與華麗作為租戶，於二零零三年五月至二零零七年三月期間，就華麗物業租賃事宜訂定華麗租賃協議。該租賃協議之主要條款如下：

過往交易

(a) 二零零三年五月十日之租賃協議

- 租賃期限：二零零三年三月一日至二零零五年二月二十八日
- 代價：租金每月港幣 60,226 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 9,887 元及管理費每月港幣 9,887 元，全數於每個日歷月的第一天預繳
- 免租期：由二零零三年三月一日至二零零三年五月三十一日及由二零零四年三月一日至二零零四年五月三十一日

(b) 二零零五年三月二十二日之租賃協議

- 租賃期限：二零零五年三月一日至二零零七年二月二十八日
- 代價：租金每月港幣 58,926 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 9,887 元及管理費每月港幣 9,887 元，全數於每個日歷月的第一天預繳

現時持續交易

(c) 二零零七年三月五日之租賃協議

- 租賃期限：二零零七年三月一日至二零零九年二月二十八日
- 代價：租金每月港幣 96,956 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 9,887 元及管理費每月港幣 9,887 元，全數於每個日歷月的第一天預繳

根據華麗租賃協議，本公司可每十二個月，以一個月的書面通知上調不超過原來費用之百分之十空調費及/或管理費。華麗物業的空調費及管理費自二零零八年一月一日起已調整至每月港幣 10,836 元。

根據華麗租賃協議，於二零零三年、二零零四年、二零零五年、二零零六年、二零零七年及二零零八年每年截至九月三十日，繳付予本公司的年度代價分別為港幣 379,322 元、港幣 779,322 元、港幣 950,900 元、港幣 944,400 元、港幣 1,210,610 元及港幣 1,417,842 元。按照於二零零七年三月五日就華麗物業訂立的租賃協議應付的每月租金、空調費及管理費，另加租戶於正常辦公時間後使用空調收取的附加費，截至二零零九年二月二十八日之五個月期間根據該租賃協議的應付總額預計上限為港幣 600,000 元。

鑒於按現時上市規則第 14.07 條計算有關適用的百分比率，根據富衡租賃協議及華麗租賃協議於截至二零零四年九月三十日的財政年度及截至二零零九年二月二十八日之五個月期間應付予本公司的總金額之百分比率超過百分之零點一但少於百分之二點五，而根據富衡租賃協議及華麗租賃協議於二零零五年至二零零八年截至九月三十日的財政年度應付予本公司的累計年度代價之百分比率超過百分之二點五但少於百分之二十五及其年度代價少於港幣 10,000,000 元，因此，根據上市規則第 14A.34 條，富衡租賃協議及華麗租賃協議均只須遵照上市規則內申報、作出公告及年度檢討之規定，而可獲豁免上市規則內獨立股東批准之規定。

訂立有關租賃協議的原因

由於關連公司為本公司若干董事之聯繫人士，本公司較願意把有關物業出租予本公司熟識之公司，這可確保準時繳付租金及相關收費。

有關租賃協議的條件經公平商討，有關租賃協議內的租金收費是經參考物業鄰近相若大廈之當時租金而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為有關租賃協議是在按公司之日常業務進行，並按照一般商業條款，以及有關租賃協議及其訂定的上限金額均屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

豁免持續關連交易

鑒於兩位執行董事鍾先生及鍾賢書先生，及一位非執行董事鍾慧書先生，以及他們之聯繫人士最終擁有寶美城置業之股份；獨立非執行董事盧先生之聯繫人士持有富衡之股份；盧先生及其聯繫人士最終擁有華麗之股份，因此根據上市規則該每一間關連公司均被視為本公司之關連人士，而有關租賃協議按上市規則構成本公司之持續關連交易。關於寶美城物業及富衡物業的租務簡略概要已分別於本公司二零零三年、二零零四年及二零零五年的年報之財務報表附註二十，以及分別於本公司二零零六年及二零零七年的年報之財務報表附註二十五內作出披露。本公司由於疏忽失察並沒有就有關租賃協議作出其他公告。由於本公司過往並無就有關租賃協議截至二零零八年九月三十日之財政年度的年度上限作出公告，本公司之核數師通知本公司其等未能確認上市規則第 14A.38(4) 條所要求的事項。

有關租賃協議僅須遵照上市規則之申報、公告及年度檢討之規定，而可豁免上市規則內須符合獨立股東批准之規定。

一般資料

本公司及其附屬公司之主要業務為在香港經營控股投資及物業投資。

寶美城置業之主要業務為大廈管理，富衡之主要業務為鑽石及珠寶批發及零售，以及華麗之主要業務為物業投資。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有下述意義：

「聯繫人士」	具有上市規則所指的意義
「本公司」	萬邦投資有限公司，一家在香港註冊成立之有限公司，其股份是在聯交所主板上市
「關連公司」	富衡，寶美城置業及華麗
「董事」	本公司之董事
「富衡物業」	香港皇后大道中三十三號萬邦行十八樓 1806 至 1814 室
「富衡租賃協議」	本公司作為業主與富衡作為租戶，分別於二零零三年五月十日、二零零五年三月二十二日及二零零七年三月五日就關於本公司出租予富衡之富衡物業訂立的三項租賃協議
「富衡」	富衡珠寶行有限公司，一家由盧先生之聯繫人士持有股份的公司
「港幣」	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	中華人民共和國香港特別行政區
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「鍾先生」	鍾明輝先生，本公司之執行董事
「鍾賢書先生」	鍾賢書先生，本公司之執行董事
「盧先生」	盧伯韶先生，本公司之獨立非執行董事
「鍾慧書先生」	鍾慧書先生，本公司之非執行董事

「寶美城物業」	香港皇后大道中三十三號萬邦行二十四樓 2401 至 2411 室
「寶美城租賃協議」	本公司作為業主與寶美城置業作為租戶，分別於二零零四年八月十六日、二零零六年八月一日及二零零八年八月一日就關於本公司出租予寶美城置業之寶美城物業訂立的三項租賃協議
「寶美城置業」	寶美城置業有限公司，其股份由鍾先生、鍾賢書先生及其等之聯繫人士最終擁有的公司
「股東」	本公司之股份持有人
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「有關租賃協議」	富衡租賃協議、寶美城租賃協議及華麗租賃協議
「華麗」	華麗投資有限公司，一家由盧先生及其聯繫人士最終擁有華麗之股份的公司
「華麗物業」	香港皇后大道中三十三號萬邦行十八樓 1801 至 1805 室
「華麗租賃協議」	本公司作為業主與華麗作為租戶，分別於二零零三年五月十日、二零零五年三月二十二日及二零零七年三月五日就關於本公司出租予華麗之華麗物業訂立的三項租賃協議
「%」	百分比

承董事會命
萬邦投資有限公司

鍾賢書
董事

香港，二零零九年一月六日

於本公告日，本公司董事會包括 (a) 三位執行董事：拿督鄭裕彤博士、鍾明輝先生及鍾賢書先生，(b) 一位非執行董事：鍾慧書先生，及 (c) 四位獨立非執行董事：阮北耀先生、方潤華博士、盧伯韶先生及阮錫明先生。