

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

於二零零九年二月二十六日，本公司作為業主 (i)與富衡作為租戶，就出租富衡物業而訂立新富衡租賃協議，以及(ii)與華麗作為租戶，就出租華麗物業而訂立新華麗租賃協議。

根據上市規則，富衡和華麗均被視為本公司之關連人士，而有關新租賃協議按上市規則構成本公司之持續關連交易。鑒於按上市規則第 14.07 條計算，根據新租賃協議及前租賃協議截至二零零九年九月三十日及截至二零一零年九月三十日兩年間每年應付予本公司的總金額有關適用之百分比率超過百分之二點五但少於百分之二十五，而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，新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。

在二零零七年三月，本公司作為業主訂立前租賃協議，以(i)出租富衡物業予富衡，以及(ii)出租華麗物業予華麗。前租賃協議的詳情已於二零零九年一月六日本公司之公告中作出披露。由於前租賃協議於二零零九年二月二十八日約滿，本公司已於二零零九年二月二十六日就出租富衡物業及華麗物業訂立新租賃協議。

新租賃協議

於二零零九年二月二十六日，本公司作為業主(i)與富衡作為租戶，就出租富衡物業而訂立新富衡租賃協議，以及(ii)與華麗作為租戶，就出租華麗物業而訂立新華麗租賃協議。該等租賃協議之主要條款如下：

(a) *新富衡租賃協議*

租賃雙方	:	本公司作為業主與富衡作為租戶
物業	:	香港皇后大道中三十三號萬邦行十八樓 1806 至 1814 室
租賃期限	:	二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日
代價	:	租金每月港幣 221,200 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 18,012 元 及管理費每月港幣 18,012 元，全數於每個日曆月的第一天預繳

根據新富衡租賃協議，本公司可於每十二個月一次性，以一個月的書面通知上調不超過原來費用百分之十的空調費及/或管理費。

(b) *新華麗租賃協議*

租賃雙方	:	本公司作為業主與華麗作為租戶
物業	:	香港皇后大道中三十三號萬邦行十八樓 1801 至 1805 室
租賃期限	:	二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日
代價	:	租金每月港幣 78,260 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 6,370 元 及管理費每月港幣 6,370 元，全數於每個日曆月的第一天預繳

根據新華麗租賃協議，本公司可於每十二個月一次性，以一個月的書面通知上調不超過原來費用百分之十的空調費及/或管理費。

訂立新租賃協議的原因

由於富衡和華麗與一名獨立非執行董事盧先生按下述情況所指有所關連，本公司較願意把有關物業出租予本公司熟識之公司，以確保對方準時繳付租金及相關收費。由於前租賃協議於二零零九年二月二十八日約滿，本公司同意與富衡和華麗續約，並訂立新租賃協議。

有關新租賃協議的條件經公平商討，新租賃協議內的租金收費是經參考香港皇后大道中三十三號萬邦行內其他物業，並就近期本公司與其他租戶達成協議之租金而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為有關新租賃協議是按公司之日常業務，並以一般商業條款訂立。新租賃協議及其訂定的上限金額均按照一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。盧先生在通過新租賃協議及其年度上限的董事會議上並沒有投票。

豁免持續關連交易

鑒於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，富衡和華麗均被視為本公司之關連人士，而有關新租賃協議按上市規則構成本公司之持續關連交易。

按照前富衡租賃協議及新富衡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所收取的附加費，根據該前租賃協議及新租賃協議，截至二零零九年九月三十日及截至二零一零年九月三十日兩年間的年度最高應付總額預計分別不超過港幣 2,596,000 元及港幣 1,319,000 元。

按照前華麗租賃協議及新華麗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所收取的附加費，根據該前租賃協議及新租賃協議，截至二零零九年九月三十日及截至二零一零年九月三十日兩年間的年度最高應付總額預計分別不超過港幣 1,253,000 元及港幣 467,000 元。

鑒於按上市規則第 14.07 條計算，根據新租賃協議及前租賃協議截至二零零九年九月三十日及截至二零一零年九月三十日兩年間每年應付予本公司的總金額有關適用之百分比率超過百分之二點五但少於百分之二十五，而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，新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。

一般資料

本公司及其附屬公司之主要業務為在香港經營房地產投資及控股投資。

富衡之主要業務為鑽石及珠寶批發及零售，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
「董事會」	本公司之董事會
「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，其股份在聯交所主板上市

「關連人士」	具有上市規則所指的意義
「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」	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」	港元，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
「盧先生」	盧伯韶先生，本公司之獨立非執行董事
「新富衡租賃協議」	本公司作為業主與富衡作為租戶，於二零零九年二月二十六日就關於本公司出租予富衡之富衡物業訂立的租賃協議
「新租賃協議」	新富衡租賃協議及新華麗租賃協議
「新華麗租賃協議」	本公司作為業主與華麗作為租戶，於二零零九年二月二十六日就關於本公司出租予華麗之華麗物業訂立的租賃協議
「前富衡租賃協議」	本公司作為業主與富衡作為租戶，於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租賃協議
「前租賃協議」	前富衡租賃協議及前華麗租賃協議
「前華麗租賃協議」	本公司作為業主與華麗作為租戶，於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租賃協議
「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
「華麗」	華麗投資有限公司，一家由盧先生及其聯繫人士最終持有股份的公司

「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

「%」

百分比

承董事會命
萬邦投資有限公司
鍾賢書
董事

香港， 二零零九年三月一日

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。