

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

於二零一零年二月二十五日，本公司作為業主與富衡作為租戶，就出租該物業訂立新租賃協議。

根據上市規則，富衡被視為本公司的關連人士，而新租賃協議根據上市規則第 14A 章構成本公司的持續關連交易。鑑於根據前租賃協議的餘下租期及新租賃協議，於截至二零一零年九月三十日止年度及根據新租賃協議，於截至二零一一年九月三十日止年度應付予本公司的預期年度最高金額，按上市規則第 14.07 條計算的收入比率均超過百分之二點五，但少於百分之二十五，而其年度交易金額少於港幣 10,000,000 元，因此，根據上市規則第 14A.34 條，新租賃協議只須遵照上市規則內有關申報、公告及年度審閱的規定，而經由獨立股東批准的規定則獲豁免。

在二零零九年二月二十六日，本公司作為業主訂立前租賃協議，以出租萬邦行十八樓 1806 至 1814 室予富衡，以及出租萬邦行十八樓 1801 至 1805 室予華麗。有關前租賃協議的詳情已在本公司二零零九年三月一日的公告內披露。由於前租賃協議於二零一零年二月二十八日約滿，本公司已於二零一零年二月二十五日就出租該物業予富衡訂立新租賃協議。

新租賃協議

於二零一零年二月二十五日，本公司作為業主與富衡作為租戶，就出租新物業而訂立新租賃協議。新租賃協議的主要條款如下：

租賃雙方：本公司作為業主與富衡作為租戶

物業：萬邦行十八樓 1801 至 1814 室

租期：二零一零年三月一日至二零一二年二月二十九日

交易金額：租金每月港幣 281,232 元，不包括差餉，另加空調費每月港幣 24,384 元及管理費每月港幣 24,384 元，全數於每一個月份首天預繳

根據新租賃協議，本公司可於每十二個月以一個月書面通知，將空調費及/或管理費調高一次，而加幅不超過原來金額百分之十。

按照前租賃協議及新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，根據前租賃協議的餘下租期及新租賃協議，截至二零一零年九月三十日止年度，並根據新租賃協議，截至二零一一年九月三十日及截至二零一二年九月三十日止兩個年度，每個年度最高應付金額，預計分別不超過港幣 4,170,000 元、港幣 4,080,000 元及港幣 1,700,000 元。

訂立新租賃協議的理由

由於富衡與一名獨立非執行董事盧先生根據下列情況所指有所關連，本公司較願意將該物業出租予本公司相熟的公司，以確保對方準時繳付租金及相關收費。由於前租賃協議於二零一零年二月二十八日約滿，基於上述理由及應盧先生要求，本公司已同意將該物業全部出租予富衡，取代前租賃協議下將該物業部份出租予富衡，部份出租予華麗之安排，並與富衡訂立新租賃協議。

新租賃協議的條款經過公平磋商，協議內的租金收費乃經過參考位於萬邦行內其他物業，並就近期本公司與其他租戶達成協議的租金而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為訂立新租賃協議是按本公司一般及日常業務過程進行，屬一般商業條款，並為公平合理及符合本公司及其股東的整體利益。

豁免持續關連交易

鑒於獨立非執行董事盧先生的聯繫人士持有富衡的股份，因此，根據上市規則，富衡被視為本公司的關連人士，而有關新租賃協議按上市規則第 14A 章構成本公司的持續關連交易。

鑑於根據前租賃協議的餘下租期及新租賃協議，於截至二零一零年九月三十日止年度及根據新租賃協議，於截至二零一一年九月三十日止年度應付予本公司的預期年度最

高金額，按上市規則第 14.07 條計算的收入比率均超過百分之二點五，但少於百分之二十五，而其年度交易金額少於港幣 10,000,000 元，因此，根據上市規則第 14A.34 條，新租賃協議只須遵照上市規則內有關申報、公告及年度審閱的規定，而經由獨立股東批准的規定則獲豁免。

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珠寶批發及零售。

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」	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
「萬邦行」	位於香港皇后大道中三十三號之「萬邦行」大廈
「盧先生」	盧伯韶先生，本公司之獨立非執行董事
「新租賃協議」	本公司作為業主與富衡作為租戶，於二零一零年二月二十五日就關於本公司出租物業予富衡訂立的租賃協議
「物業」	香港皇后大道中三十三號萬邦行十八樓 1801 至 1814 室
「前租賃協議」	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萬邦行十八樓 1806 至 1814 室予富衡訂立的租賃協議，以及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萬邦行

十八樓 1801 至 1805 室予華麗訂立的租賃協議

「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

「%」

百分比

承董事會命
萬邦投資有限公司
鍾賢書
董事

香港，二零一零年二月二十五日

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。