

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)

持續關連交易 租賃協議

於二零一二年七月二十六日，本公司作為業主與寶美城作為租戶，就出租該物業訂立新租賃協議。

寶美城乃一家最終由兩名執行董事鍾先生及鍾賢書先生、一名非執行董事鍾慧書先生，及其聯繫人士擁有的公司。根據上市規則，寶美城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。鑑於根據現有之租賃協議及新租賃協議，於截至二零一二年九月三十日止年度，及根據新租賃協議，於截至二零一三年九月三十日及截至二零一四年九月三十日止兩個年度，應付予本公司的預期年度最高金額均超過港幣1,000,000元，而按上市規則第14.07條計算的適用百分比率均多於百分之零點一，但少於百分之五，因此，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得豁免。

新租賃協議

於二零一零年七月二十八日，本公司作為業主訂立現有之租賃協議，以出租該物業予寶美城。有關現有之租賃協議的詳情已在本公司二零一零年七月二十八日的公告內披露。由於現有之租賃協議將於二零一二年七月三十一日約滿，本公司已於二零一二年七月二十六日就出租該物業予寶美城訂立新租賃協議。新租賃協議的主要條款如下：

租賃雙方 ： 本公司作為業主與寶美城作為租戶

出租物業	:	萬邦行二十四樓 2401 至 2411 室與及天台之使用權
租期	:	二零一二年八月一日至二零一四年七月三十一日
租金	:	租金為每月港幣 250,866 元，不包括差餉、空調費及管理費
空調費及管理費	:	空調費為每月港幣 19,567 元及管理費為每月港幣 19,567 元
按金	:	港幣 63,120 元，全數由現有之租賃協議轉入

所有租金、空調費及管理費須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，而加幅將不會超過原來金額百分之十。

按照現有之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，與及日後將可能被調高的空調費及管理費，根據現有之租賃協議及新租賃協議，截至二零一二年九月三十日止年度，並根據新租賃協議，截至二零一三年九月三十日及截至二零一四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 3,254,000 元、港幣 3,628,000 元及港幣 3,057,000 元（統稱「年度上限」）。

訂立新租賃協議的理由

由於寶美城與兩名執行董事鍾先生及鍾賢書先生，以及一名非執行董事鍾慧書先生根據下述情況有所關連，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。由於現有之租賃協議於二零一二年七月三十一日約滿，並基於上述理由，本公司已同意將該物業繼續出租予寶美城，並與寶美城訂立新租賃協議。

新租賃協議的條款經過公平磋商，新協議內的租金、空調費及管理費乃經過參考近期本公司與其他租戶就萬邦行內其他物業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，新租賃協議條款及年度上限亦屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

持續關連交易

鑒於寶美城乃一家最終由兩名執行董事鍾先生及鍾賢書先生、一名非執行董事鍾慧書先生，及其聯繫人士擁有的公司。因此，根據上市規則，寶美城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。鑒於鍾先生、鍾賢書先生及鍾慧書先生擁有上述權益，鍾先生、鍾賢書先生及鍾慧書先生已在董事會上，就有關批准新租賃協議及據此擬進行的交易，以及年度上限而提呈的決議案放棄投票。

鑑於根據現有之租賃協議及新租賃協議，於截至二零一二年九月三十日止年度及根據新租賃協議，於截至二零一三年九月三十日及截至二零一四年九月三十日止兩個年度應付予本公司的預期年度最高金額均超過港幣1,000,000元，而按上市規則第14.07條計算的適用百分比率均多於百分之零點一，但少於百分之五，因此，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得豁免。

一般資料

本公司之主要業務為在香港經營房地產投資及控股投資。

寶美城之主要業務為物業管理。

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，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	具有上市規則所指的意義
「現有之租賃協議」	本公司作為業主與寶美城作為租戶，於二零一零年七月二十八日就關於本公司出租物業予寶美城訂立的租賃協議
「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」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「鍾慧書先生」	鍾慧書先生，本公司之非執行董事
「新租賃協議」	本公司作為業主與寶美城作為租戶，於二零一二年七月二十六日就關於本公司出租物業予寶美城訂立的租賃協議
「物業」	香港皇后大道中三十三號萬邦行二十四樓2401至2411室與及天台之使用權
「寶美城」	寶美城置業有限公司，一家由鍾先生、鍾賢書先生、鍾慧書先生及其聯繫人士最終擁有其股份的公司
「%」	百分比

承董事會命
萬邦投資有限公司
鍾賢書
董事

香港，二零一二年七月二十六日

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。