

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

(一家在香港註冊成立之有限公司)

(股份編號: 158)

補充公告

有關租賃協議之持續關連交易

茲提述本公司之公告，內容有關新租賃協議及有關降低富衡根據新租賃協議於二零一九年十一月一日至二零二零年八月三十一日及於二零二零年九月一日至二零二零年十一月三十日期間應付之每月總金額。根據富衡的書面要求，本公司同意進一步於二零二零年十二月一日至二零二一年二月二十八日期間降低富衡根據新租賃協議應付之每月總金額至港幣419,636元（包含租金、空調費及管理費）。

鑒於富衡乃一家由獨立非執行董事盧先生及其若干家屬及親屬擁有的公司，根據上市規則，富衡被視為本公司的關連人士，而經（i）補充公告所披露之租金下調及（ii）該租金修訂修改後之新租賃協議項下擬進行之交易按上市規則第 14A 章構成本公司的一項持續關連交易。

鑒於經修訂 2021 年度上限金額不超過港幣 3,000,000 元，及全部按上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率均低於 5%，因此，經（i）補充公告所披露之租金下調及（ii）該租金修訂修改後之新租賃協議項下擬進行之交易於截至二零二一年九月三十日止年度符合上市規則第 14A.76(1)條最低豁免水平的交易之定義，有關遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定因此獲得全面豁免。惟該租金修訂構成新租賃協議條款之大幅修訂，本公司須遵照上市規則第 14A.54 條以公告方式就該租金修訂作披露。

茲提述本公司日期為二零一九年二月二十六日之公告（「該公告」），內容有關本公司作為業主與富衡作為租戶就出租該物業訂立之新租賃協議，租期由二零一九年三月一日起至二零二一年二月二十八日止，及本公司日期為二零二零年六月十二日及二零二零年九月九日之公告（統稱「補充公告」），內容分別有關降低富衡根據新租賃協議於（a）二零一九年十一月一日

至二零二零年八月三十一日及 (b) 二零二零年九月一日至二零二零年十一月三十日期間應付之租金、空調費及管理費 (統稱「**每月總金額**」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

新租賃協議項下應付予的金額之修訂

根據富衡的書面要求，本公司於二零二零年十一月十七日透過發出予富衡之信函 (該信函亦由富衡副簽)，同意進一步於二零二零年十二月一日至二零二一年二月二十八日期間降低富衡根據新租賃協議應付之每月總金額至港幣 419,636 元 (包含租金、空調費及管理費) (「**該租金修訂**」)。

除該租金修訂外，新租賃協議 (經補充公告所披露之租金下調修改後) 所有條款及條件維持不變，而經 (i) 補充公告所披露之租金下調及 (ii) 經該租金修訂修改後之新租賃協議繼續對本公司及富衡具約束力和效力。

根據該租金修訂，及如果富衡在正常時間以外使用空調服務，富衡可能向本公司支付的額外空調費用，預計根據經 (i) 補充公告所披露之租金下調及 (ii) 該租金修訂修改後之新租賃協議項下應付予本公司的年度最高總金額於截至二零二一年九月三十日止年度不超過港幣 2,100,000 元 (「**經修訂 2021 年度上限金額**」)。

該租金修訂之理由及基準

有見於香港自二零一九年六月起持續的社會事件及新型冠狀病毒(COVID-19)爆發持續而引致的經濟衰退，本公司不時收到其租戶提出降低租金的要求。雖然本公司不會自發提出租金下調，但倘租戶主動向其要求降低租金，一如香港之其他業主，本公司會與該等租戶就於一個固定期間下調其應付之租金進行討論／磋商，以協助該些租戶應付近期彼等的業務下降。本公司認為向租戶提供租金減免可助該等租戶維持彼等的業務及繼續準時支付租金，從而確保本公司可透過出租物業持續產生穩定之收入。考慮到 COVID-19 爆發依舊嚴峻，及現行的防疫措施持續對零售業的業務造成實質性和不利影響，授予富衡的該租金修訂將繼續達到上述目的。

向租戶提供之租金下調按個別情況釐定。本公司會考慮例如租戶之業務種類、租戶之業務受社會事件、COVID-19 爆發及近期經濟情況影響之程度等因素，以得出下調的百分比。此外，在考慮其零售業務租戶的租金下調時，本公司亦會參考由政府統計處所公佈有關零售業總銷貨數量之下跌百分比及不同類別零售商的銷貨數量之下跌百分比的數據，而該租金修訂亦已反映了該下跌。截至本公告日期，本公司於二零二零年內已向超過 200 名的萬邦行租戶提供了租金下調，而一般而言，本公司向其租戶提供之租金減免介乎 10% 至 50%。該租金修訂乃介乎該範圍內，及考慮上述因素後，按公平基準並按照一般商業條款磋商及達致。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為該租金修訂及經修訂 2021 年度上限金額屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。考慮到盧先生及其家屬及親屬於富衡存有利益及盧先生為富衡的董事，盧先生已在董事會上，就有關批核該租金修訂及經修訂 2021 年度上限金額而提呈的決議案放棄投票。

上市規則的涵義

鑒於富衡乃一家由獨立非執行董事盧先生及其若干家屬及親屬擁有的公司，根據上市規則，富衡被視為本公司的關連人士，而經 (i) 補充公告所披露之租金下調及 (ii) 該租金修訂修改後之新租賃協議項下擬進行之交易按上市規則第 14A 章構成本公司的一項持續關連交易。

鑒於經修訂 2021 年度上限金額不超過港幣 3,000,000 元，及全部按上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率均低於 5%，因此，經 (i) 補充公告所披露之租金下調及 (ii) 該租金修訂修改後之新租賃協議項下擬進行之交易於截至二零二一年九月三十日止年度符合上市規則第 14A.76(1) 條最低豁免水平的交易之定義，有關遵守股東批准、年度審閱及所有披露規定因此獲得全面豁免。惟該租金修訂構成新租賃協議條款之大幅修訂，本公司須遵照上市規則第 14A.54 條以公告方式就該租金修訂作披露。

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。

富衡之主要業務為鑽石珠寶批發及零售。

承董事會命
萬邦投資有限公司
鍾賢書
董事

香港，二零二零年十一月十七日

於本公告日期，本公司董事會成員包括 (a) 三位執行董事，分別為鍾明輝先生、鍾賢書先生及曾安業先生（劉皓之先生為彼之替任董事）；(b) 一位非執行董事，為鍾慧書先生；及(c) 三位獨立非執行董事，分別為方潤華博士、盧伯韶先生及阮錫明先生。