

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

(一間在香港註冊成立之有限公司)

(股份編號: 158)

持續關連交易 租賃協議

於二零二六年七月三十日，本公司作為業主與富合作為租戶，就出租該物業訂立新租賃協議。

於本公告日期，富合約 99.99% 的股份構成已故鍾明輝先生（前主席兼執行董事）之遺產的一部分，而富合剩餘約 0.01% 的股份由鍾賢書先生（一名執行董事）、鍾慧書先生（一名非執行董事）及鍾建書先生平均持有。鑒於已故鍾明輝先生、鍾賢書先生、鍾慧書先生及鍾建書先生為共同擁有富合全部股份的家屬（定義見上市規則），且鍾賢書先生及鍾建書先生為已故鍾明輝先生的遺產執行人，富合為鍾賢書先生及鍾慧書先生各自的聯繫人。因此，根據上市規則第 14A 章，富合為本公司的關連人士，而新租賃協議及其項下擬進行之交易按上市規則第 14A 章構成本公司的持續關連交易。

鑒於年度上限金額超過港幣 3,000,000 元，及部分按上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率高於 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，新租賃協議項下擬進行之交易只須遵照上市規則第 14A 章內有關申報、公告及年度審閱的規定，但有關通函及經由獨立股東批准的規定則獲得豁免。

新租賃協議

根據於二零二四年七月二十二日的現租賃協議，本公司作為業主由二零二四年八月一日起出租該物業予富合作為租戶，為期兩年。有關現租賃協議的詳情已在本公司二零二四年七月二十二日的公告內披露。由於現租賃協議將於二零二六年七月三十一日屆滿，本公司已於二零二六年七月三十日就出租該物業予富合訂立新租賃協議，租期由二零二六年八月一日起，為期兩年。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合作為租戶
出租物業	: 香港皇后大道中三十三號萬邦行二十四樓 2401 至 2411 室及天台之使用權
租期	: 二零二六年八月一日至二零二八年七月三十一日
租金	: 每月港幣 258,792 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 25,248 元及管理費為每月港幣 25,248 元

所有租金、空調費及管理費均須於每一個月份的首天預繳。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，而加幅將不會超過該等費用原來金額的 10%。根據新租賃協議，毋須繳付按金。

根據富合按現租賃協議及新租賃協議應付予本公司的每月租金、空調費及管理費，以及考慮到空調費及管理費的可能上調，及如果富合在正常時間以外使用空調服務，富合可能向本公司支付額外的空調費用，預計(i) 根據現租賃協議於二零二五年十月一日至二零二六年七月三十一日期間已付予本公司約港幣 3,200,000 元及根據新租賃協議於二零二六年八月一日至二零二六年九月三十日期間應付予本公司的最高金額港幣 620,000 元，截至二零二六年九月三十日止年度根據現租賃協議及新租賃協議應付予本公司的最高總金額不超過港幣 3,820,000 元；及(ii)截至二零二七年九月三十日止及截至二零二八年九月三十日止兩個年度根據新租賃協議應付予本公司的年度最高金額，分別不超過港幣 3,800,000 元及港幣 3,200,000 元（統稱「**年度上限金額**」）。

訂立新租賃協議的理由及裨益

由於富合與若干董事根據下述情況有所關連，及是該物業的現有租戶，本公司傾向將該物業出租予本公司股東熟悉的公司，及能確保其準時繳付租金及相關收費的公司。此外，若將該物業出租予新租戶，本公司可能需承擔額外的翻新成本，而繼續將該物業出租予富合則不會產生該等成本。基於上述理由，本公司同意於現租賃協議在二零二六年七月三十一日屆滿後，繼續將該物業出租予富合。

新租賃協議的條款經過公平磋商，新租賃協議內的租金、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及相關費用而釐定。

董事（包括獨立非執行董事）認為新租賃協議之條款及據此擬進行的交易為公平合理，屬一般商業條款並按本公司一般及日常業務過程進行，且符合本公司及其股東的整體利益。董事（包括獨立非執行董事）亦認為年度上限金額為公平合理。考慮到鍾賢書先生及鍾慧書先生於富合存有的下述利益，且鍾賢書先生及鍾慧書先生均為富合之董事，他們每一位均就有關批核新租賃協議及據此擬進行的交易以及年度上限金額而提呈的董事會決議案放棄投票。除上述所披露外，概無其他董事就有關新租賃協議項下擬進行的交易有重大利益。

上市規則的涵義

於本公告日期，富合約 99.99% 的股份構成已故鍾明輝先生（前主席兼執行董事）之遺產的一部分，而富合剩餘約 0.01% 的股份由鍾賢書先生（一名執行董事）、鍾慧書先生（一名非執行董事）及鍾建書先生平均持有。鑒於已故鍾明輝先生、鍾賢書先生、鍾慧書先生及鍾建書先生為共同擁有富合全部股份的家屬（定義見上市規則），且鍾賢書先生及鍾建書先生為已故鍾明輝先生的遺產執行人，富合為鍾賢書先生及鍾慧書先生各自的聯繫人。因此，根據上市規則第 14A 章，富合為本公司的關連人士，而新租賃協議及其項下擬進行之交易按上市規則第 14A 章構成本公司的持續關連交易。

鑒於年度上限金額超過港幣 3,000,000 元，及部分按上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率高於 0.1%，但全部適用百分比率均低於 5%，因此，新租賃協議項下擬進行之交易只須遵照上市規則第 14A 章內有關申報、公告及年度審閱的規定，但有關通函及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。富合之主要業務為控股投資。

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：

「年度上限金額」	以下之統稱: (i)截至二零二六年九月三十日止年度根據現租賃協議及新租賃協議應付予本公司的最高總金額；及(ii)截至二零二七年九月三十日止及截至二零二八年九月三十日止兩個財政年度根據新租賃協議應付予本公司的年度最高金額，該等金額已於本公告「 <u>新租賃協議</u> 」部分內載列
「聯繫人」	具有上市規則第 14A 章所指的涵義

「董事會」	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，其股份在香港聯合交易所有限公司主板上市 (股份編號：158)
「關連人士」	具有上市規則第 14A 章所指的涵義
「董事」	本公司之董事
「現租賃協議」	本公司作為業主與富合作為租戶，於二零二四年七月二十二日就有關於本公司於二零二四年八月一日至二零二六年七月三十一日出租該物業所訂立的租賃協議
「富合」	富合置業有限公司，一家其約 99.99%的股份構成已故鍾明輝先生（前主席兼執行董事）之遺產的一部分，而其剩餘約 0.01%的股份由鍾賢書先生、鍾慧書先生及鍾建書先生平均持有的公司
「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」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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」	本公司作為業主與富合作為租戶，於二零二六年七月三十日就有關於二零二六年八月一日至二零二八年七月三十一日期間出租該物業所訂立的租賃協議
「該物業」	香港皇后大道中三十三號萬邦行二十四樓 2401 至 2411 室及天台之使用權
「%」	百分比

承董事會命
萬邦投資有限公司
執行董事
鍾賢書

香港，二零二六年七月三十日

於本公告日期，本公司董事會成員包括 (a) 兩位執行董事，分別為鍾賢書先生及曾安業先生（劉皓之先生為彼之替任董事）；(b) 兩位非執行董事，分別為鍾慧書先生及黃德偉先生；及 (c) 三位獨立非執行董事，分別為阮錫明先生、凌潔心女士及陳龍清先生。