

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，概不對因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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：158)

全年業績公佈 2024/2025

董事會謹此公佈萬邦投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至2025年9月30日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至2025年9月30日止年度

	附註	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收 益			
營運成本	2	164,246 <u>(41,632)</u>	161,666 <u>(36,737)</u>
毛利		122,614	124,929
其他收入		6,454	15,198
行政費用		(13,050)	(13,707)
投資物業公允價值之變動		(738,769)	(264,918)
除 稅 前 虧 損	3	(622,751)	(138,498)
稅 項	4	(17,710)	(17,859)
股 東 應 佔 本 年 度 虧 損		(640,461)	(156,357)
其他全面收益／(虧損)			
最終不會重列往損益之項目			
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產的公允價值收益／(虧損)		9,890	(9,879)
股 東 應 佔 本 年 度 全 面 虧 損 總 額		(630,571)	(166,236)
每 股 虧 損			
基本及攤薄	6	港幣(25.62)元	港幣(6.25)元

綜合資產負債表

於2025年9月30日

	附註	2025年 9月30日 港幣千元	2024年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	117	162
投資物業	7	6,067,600	6,805,150
按權益法入賬的投資		—	—
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	8	72,638	62,748
向被投資公司貸款		29,605	29,605
應計租金應收款	9	338	151
		6,170,298	6,897,816
流動資產			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款	9	5,740	7,992
原到期日超過三個月的定期存款		46,124	—
現金及現金等價物		233,654	265,149
		285,518	273,141
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	39,556	40,408
長期服務金撥備		9,890	8,674
即期應付稅項		19,274	16,381
		68,720	65,463
流動資產淨額		216,798	207,678
資產總額減流動負債		6,387,096	7,105,494
非流動負債			
長期服務金撥備		3,591	3,928
遞延稅項負債		2,479	2,469
		6,070	6,379
資產淨額		6,381,026	7,099,097
權益			
股本		125,000	125,000
以公允價值計入其他全面收益儲備		72,637	62,747
保留溢利		6,183,389	6,911,350
總權益		6,381,026	7,099,097

財務報表附註

1. 編製基準

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及以公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值列賬之重估而作出修訂，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告會計準則編製。

(a) 採納準則的修訂及詮釋

本集團已採納下列須於截至2025年9月30日止財政年度應用的準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第1號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第1號的修訂	具合約條款之非流動負債
香港詮釋第5號(修訂本)	財務報表列報—借貸人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告會計準則第16號的修訂	售後回租的租賃負債
香港會計準則第7號及香港財務報告 準則第7號的修訂	供應商融資安排

採納準則的修訂及詮釋並無對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

(b) 尚未生效的新準則、準則修訂及詮釋

下列新準則及準則的修訂須於2025年10月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第21號及 香港財務報告會計準則第1號的修訂	缺乏可兌換性 ⁽ⁱ⁾
香港財務報告會計準則第9號及 香港財務報告會計準則第7號的修訂	金融工具分類與計置之修訂 ⁽ⁱⁱ⁾
香港財務報告會計準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ^(iv)
香港財務報告會計準則第18號	財務報表的呈列與披露 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
香港財務報告會計準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
香港財務報告會計準則修訂	香港財務報告會計準則的年度改良—第11號 ⁽ⁱⁱ⁾
香港詮釋第5號	財務報表列報—借貸人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類 ⁽ⁱⁱⁱ⁾
香港財務報告會計準則第9號及 香港財務報告會計準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合約的修訂 ⁽ⁱⁱ⁾

(i) 本集團將自2025年10月1日起採用。

(ii) 本集團將自2026年10月1日起採用。

(iii) 本集團將自2027年10月1日起採用。

(iv) 生效日期待定。

本集團將於該等新訂準則、準則的修訂及詮釋生效時予以採用。集團正在評估該等變化對初始應用期間的預期影響。基於初步評估，除了香港財務報告會計準則第18號自其強制生效日期起可能對綜合財務報表的呈列產生影響，其餘新訂準則、準則的修訂及詮釋對集團的綜合財務報表並無重大影響。

2. 分部資料

董事會已被鑑別為主要營運決策者。董事會透過審閱本集團之內部申報，以評估表現及調配資源。

董事會認為在香港物業投資乃集團之單一營運分部。

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	142,826	140,959
物業管理費收入	21,420	20,707
	164,246	161,666
(b) 除稅前虧損		
物業投資一分部業績		
投資物業公允價值之變動	116,018	126,420
	(738,769)	(264,918)
除稅前虧損	(622,751)	(138,498)

收益包括來自香港投資物業之租金及服務費總收入。

3. 除税前虧損

除税前虧損已計入及扣除下列項目：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
計入：		
利息收入	6,245	8,982
以公允價值計入其他全面收益的金融資產之股息收入	<u>-</u>	<u>6,024</u>
扣除：		
投資物業之有關支出	40,394	35,707
董事酬金	2,657	2,664
折舊	58	56
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	4,728	5,507
長期服務金	591	740
強制性公積金供款	162	161
核數師酬金		
審計服務	998	1,034
非審計服務	253	415
壞賬沖銷	<u>112</u>	<u>-</u>

4. 稅項

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
即期所得稅		
－香港利得稅	17,638	17,922
－以往年度之超額撥備	<u>62</u>	<u>(66)</u>
遞延所得稅	<u>17,700</u>	<u>17,856</u>
	<u>10</u>	<u>3</u>
	<u>17,710</u>	<u>17,859</u>

截至2025年及2024年9月30日止年度，香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，本集團合資格實體首港幣2,000,000元應課稅溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元的應課稅溢利之稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體之應課稅溢利則一按16.5%稅率計算。

5. 股息

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣1元7角 (2024年：每股港幣1元8角)	42,500	45,000
擬派發末期股息，每股港幣1元6角 (2024年：每股港幣1元8角)	40,000	45,000
	82,500	90,000

於2025年12月17日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣1元6角。此擬派股息將列作截至2026年9月30日止年度之保留溢利分派。

6. 每股虧損

每股基本虧損乃根據股東應佔虧損港幣640,461,000元(2024年：港幣156,357,000元)及截至2025年及2024年9月30日止年度之發行股數即25,000,000股而計算。

由於在截至2025年及2024年9月30日止兩年內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

7. 投資物業與物業、機器及設備

	物業、機器 及設備 港幣千元	總額 港幣千元
	投資物業 港幣千元	港幣千元
於2024年9月30日之賬面淨值	6,805,150	162
添置	1,219	13
公允價值變動	(738,769)	–
折舊	–	(58)
於2025年9月30日之賬面淨值	6,067,600	117
	6,067,600	117
	6,067,717	6,067,717

投資物業之土地租賃期為長期(超過50年)並在香港持有，並於2025年及2024年9月30日由獨立專業合資格估值師忠誠測量行有限公司以公開市場價值作出重估。

8. 以公允價值計入其他全面收益的金融資產

	港幣千元
於2024年10月1日	62,748
公允價值變動	9,890
於2025年9月30日	72,638

於2025年及2024年9月30日，以公允價值計入其他全面收益的金融資產指本集團於一非上市公司萬苑投資有限公司的股權，該公司透過其聯營公司在佛山參與一興建商業及住宅物業及營運一高爾夫球場的項目。

9. 應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應收賬款	2,696	4,304
應計租金應收款(附註)	772	475
預付款及已付按金	1,641	1,959
其他應收賬款	969	1,405
	<hr/> 6,078 <hr/>	<hr/> 8,143 <hr/>
相當於：		
流動資產	5,740	7,992
非流動資產	338	151
	<hr/> 6,078 <hr/>	<hr/> 8,143 <hr/>

附註： 應計租金應收款指有效租金收益與實際租金發票款項的累計差額。預計於資產負債表日十二個月後變現的港幣338,000元(2024：港幣151,000元)的應計租金應收款列作非流動資產。

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	1,583	2,477
31至60天	687	635
61至90天	258	490
90天以上	168	702
	<hr/> 2,696 <hr/>	<hr/> 4,304 <hr/>

集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。截至2025年9月30日止年度，已撥備沖銷貿易債務總額為港幣112,000元(2024年：無)。

10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應付賬款	871	1,596
應付費用及已收按金	38,685	38,812
	<hr/> 39,556 <hr/>	<hr/> 40,408 <hr/>

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	680	1,395
90天以上	<u>191</u>	<u>201</u>
	<u>871</u>	<u>1,596</u>

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值以港幣結算及與其公允價值並無重大差異。

業務概述

集團業績

本集團截至2025年9月30日止之業績因投資物業的公允價值下跌，相對於2024年同期減少。本年度股東應佔虧損為港幣6億4,050萬元(2024年：港幣1億5,640萬元)。虧損主要來自本年投資物業公允價值虧損。本年投資物業公允價值虧損為港幣7億3,880萬元，(2024年：港幣2億6,490萬元)。除去投資物業公允價值變動的影響，來自租賃業務之營業溢利由2024年之港幣1億2,640萬元減少至2025年之港幣1億1,600萬元，較去年下跌8.2%。年內收益為港幣1億6,420萬元(2024年：港幣1億6,170萬元)，較去年增加1.5%。

重大投資

本集團之投資物業為中環萬邦行及金利商業大廈，於2025年9月30日之租出率分別為大概92%及79%(2024年：分別為大概92%及85%)。

流動資金及財政資源

本集團之營運資金乃來自集團之租金收入。本集團於2025年9月30日之現金及現金等價物共為港幣2億3,370萬元(2024年：港幣2億6,510萬元)及原到期日超過三個月的定期存款共為港幣4千610萬元(2024年：無)。在本年度內，本集團並無任何借貸或透支。

僱員及薪酬政策

本集團之職員人數為14人。本集團之成功全賴員工之卓越質素和支持，所以僱員薪酬會維持在合理水平，而員工之薪酬加幅皆以工作表現為評估基準。

重大收購、出售及未來發展

本年度內，本集團並無收購或出售任何附屬公司及按權益法入賬的投資。除此以外，集團並未有訂出任何重大之資本投資或未來發展計劃。

有關2025年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記及記錄日期

暫停辦理股份過戶登記日期 (包括首尾兩天在內)	: 2026年1月20日(星期二)至2026年1月23日(星期五)
最後辦理股份過戶時間	: 2026年1月19日(星期一)下午四時三十分
記錄日期	: 2026年1月23日(星期五)

有關建議的末期股息的記錄日期

最後辦理股份過戶時間	: 2026年1月29日(星期四)下午四時三十分
記錄日期	: 2026年1月29日(星期四)
股份過戶登記處地址	: 香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712–1716號舖
股息派發日期	: 2026年2月9日(星期一)前後

購買、出售或贖回股份

截至2025年9月30日止之年度內，本公司並無贖回其任何股份，本公司及其附屬公司於截至2025年9月30日止之年度內亦無購買或出售本公司的任何股份。

審核委員會

審核委員會乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定成立，以審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至2025年9月30日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。審核委員會包括三名獨立非執行董事及兩名非執行董事。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2025年9月30日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至2025年9月30日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團本年度之經審計綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成鑒證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所亦未就本初步業績公佈發出任何意見或鑒證結論。

企業管治守則

本公司致力維持高水平之企業管治常規及程序，以保障股東的利益及提高本集團的表現。本公司於本財政年度內一直遵守上市規則附錄C1《企業管治守則》（「企業管治守則」）第二部分所載之守則條文，除以下所列：

企業管治守則之守則條文第C.5.1條規定董事會應定期開會，董事會會議應每年召開至少四次，大約每季一次。

於本財政年度內，董事會舉行了三次正式董事會會議。此偏離守則條文第C.5.1條。

本集團主要及重大業務和事務已透過以下方式討論：(1)透過各董事委員會會議，當中包括審核委員會、提名委員會及薪酬委員會各舉行兩次會議，並獲依足法定人數的各委員會成員（同時亦為公司董事會成員）正式審議；及(2)向全體董事會成員發送每月載列本公司主要財務及營運表現，財務狀況及前景的更新資料及闡釋以供董事會了解及評論。最終，董事會會議的次數已按業務及事務的需求舉行，以確保有效的治理及決策。

董事會認為，儘管偏離守則條文第C.5.1條，董事已充分了解本集團的業務及事務，並能夠透過其他方式（包括舉行各類董事委員會會議及每月本公司財務及營運更新資料及闡釋）有效履行彼等職責。

公司秘書已著手協調及安排於截至2026年9月30日止財政年度舉行四次定期會議，以確保全體董事可獲得充分通知參與會議。

按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈法定賬目等有關連的規定

在於2024/2025全年業績公告所載之截至2025年9月30日及2024年9月30日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自於該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第622章《公司條例》第436條披露之資料如下：

- (a) 本公司已按照香港《公司條例》第662(3)條及附表6第3部所要求向公司註冊處處長交付截至2024年9月30日止年度財務報表及將在適當時候交付截至2025年9月30日止年度財務報表。
- (b) 本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》第406(2)條、第407(2)條或第407(3)條作出的陳述。

在互聯網上登載年報

本集團之年報將於2026年1月23日或以前在本集團設於www.irasia.com/listco/hk/melbourneweb之網址及聯交所網址www.hkexnews.hk上登載。

承董事會命
萬邦投資有限公司
執行董事
鍾賢書

香港，2025年12月17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。