

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。



# 萬邦投資有限公司

## MELBOURNE ENTERPRISES LIMITED

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：158)

### 中期業績公佈2016/2017

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2017年3月31日止六個月未經審核之中期業績如下：

#### 簡明綜合全面收益表

	附註	截至3月31日止六個月	
		2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
收益	2	116,260	116,240
營運成本		(19,980)	(15,657)
毛利		96,280	100,583
其他收入		620	331
行政費用		(6,160)	(6,061)
投資物業公平價值之增加/(減少)		440,000	(83,000)
營業溢利	3	530,740	11,853
應佔聯營公司業績		-	(50)
除稅前溢利		530,740	11,803
所得稅支出	4	(14,921)	(15,601)
股東應佔本期內溢利/(虧損)及 本期內全面收益總額		515,819	(3,798)
每股盈利/(虧損)			
基本及攤薄	6	港幣 20.63 元	(港幣 0.15 元)

## 簡明綜合資產負債表

	附註	2017年 3月31日 港幣千元	2016年 9月30日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	2,703	3,025
投資物業	7	6,467,000	6,027,000
聯營公司		471	853
可供出售投資	8	58,102	58,102
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>6,557,881</u>	<u>6,118,585</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金及預付款	9	5,764	6,324
現金及銀行存款		212,678	219,981
預付所得稅		438	-
		<u>218,880</u>	<u>226,305</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	47,003	48,143
即期應付稅項		16,690	34,711
		<u>63,693</u>	<u>82,854</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>155,187</u>	<u>143,451</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>6,713,068</u>	<u>6,262,036</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		12,535	11,981
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>14,313</u>	<u>13,759</u>
<b>資產淨額</b>		<u>6,698,755</u>	<u>6,248,277</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
投資重估儲備		58,101	58,101
保留溢利		6,458,154	6,000,176
擬派股息		57,500	65,000
<b>總權益</b>		<u>6,698,755</u>	<u>6,248,277</u>

## 1. 主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料與截至2016年9月30日止全年財務報表均採用一致之會計政策和計算方法編製，但不包括本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂準則及對現行準則的修訂：

香港財務報告準則第 14 號	價格監管遞延賬戶
香港財務報告準則第 11 號的修訂	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號(2011)的修訂	關於投資性主體：應用合併之例外規定
香港會計準則第 1 號的修訂	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號的修訂	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號的修訂	結果實的植物
香港會計準則第 27 號的修訂 年度改進項目	獨立財務報表中使用權益法 2012-2014 年週期的年度改進

採納該等新訂準則及修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團並未提早採納任何其他已頒佈但尚未於本會計年度生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂準則及修訂的影響，其中若干新訂準則及修訂可能與本集團的業務有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。本集團尚未能確定上述事項對其營運及財務狀況構成的影響。

## 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。董事會認為在香港進行物業投資乃集團之單一營運分部。

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2017 年	2016 年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	116,260	116,240
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	90,740	94,853
投資物業公平價值之增加/(減少)	440,000	(83,000)
	530,740	11,853
應佔聯營公司業績	-	(50)
除稅前溢利	530,740	11,803

收益(即營業額)乃來自投資物業之租金及服務費總收入。

## 3. 營業溢利

營業溢利已計入及扣除下列項目：

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2017 年	2016 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	189	167
扣除：		
折舊	322	328

## 4. 所得稅支出

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2017 年	2016 年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	14,921	15,601

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2016年: 16.5%)計算而作出提撥。

## 5. 中期股息

董事會宣佈派發截至2017年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元3角(2016年:每股港幣2元2角)。由2017年6月7日(星期三)至6月9日(星期五)連首尾兩天在內,本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。為確保收取中期股息之權利,股東必須於2017年6月6日(星期二)下午4時30分前到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。股息單將於2017年6月15日(星期四)郵寄各股東。

## 6. 每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃根據期內股東應佔盈利港幣515,819,000元(2016年:應佔虧損港幣3,798,000元)及截至2017年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2016年:25,000,000股)而計算。

由於期內並無具攤薄潛力之發行在外股份,故每股攤薄盈利/(虧損)與每股基本盈利/(虧損)相同。

## 7. 投資物業與物業、機器及設備

	投資物業 港幣千元	物業、機器及 設備 港幣千元	總額 港幣千元
於2016年10月1日之賬面淨值	6,027,000	3,025	6,030,025
公平價值之增加	440,000	-	440,000
折舊	-	(322)	(322)
	<u>6,467,000</u>	<u>2,703</u>	<u>6,469,703</u>
於2017年3月31日之賬面淨值	<u>6,467,000</u>	<u>2,703</u>	<u>6,469,703</u>

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2017年3月31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. 可供出售投資

	2017年 3月31日 港幣千元
於2016年10月1日及2017年3月31日	<u>58,102</u>

於2016年9月30日及2017年3月31日,可供出售投資指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投資項目。

**9. 應收賬款、已付按金及預付款**

	<b>2017年 3月31日 港幣千元</b>	<b>2016年 9月30日 港幣千元</b>
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,709	3,114
31至60天逾期	764	683
61至90天逾期	343	403
90天以上逾期	241	205
	<hr/>	<hr/>
逾期但無減值	4,057	4,405
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應收賬款主要為應收租金。集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。

**10. 應付賬款、應付費用及已收按金**

	<b>2017年 3月31日 港幣千元</b>	<b>2016年 9月30日 港幣千元</b>
30天內之貿易應付賬款	276	1,152
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值與其公平值並無重大差異。

## 業務概述

### 集團業績

本集團截至2017年3月31日止六個月之淨溢利為港幣5億1,580萬元(2016年: 淨虧損港幣380萬元)。期內由於投資物業公平值上升所帶動之溢利為港幣4億4,000萬元(2016年: 公平值虧損港幣8,300萬元)。撇除投資物業公平值之變更的影響, 來自租賃業務之核心營業溢利由港幣9,490萬元下跌4.3%至港幣9,070萬元。而本期之收益則增長0.1%至港幣1億1,630萬元(2016年:港幣1億1,620萬元)。

### 重大投資

於2017年3月31日本集團之投資物業為中環萬邦行及金利商業大廈, 租出率分別達95.1%及83.0%(2016: 分別為大概93.6%及83.4%)。

### 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2017年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億1,270萬元(2016年9月30日: 港幣2億2,000萬元)。在本期間內, 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16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的市場水平, 而員工之薪酬加幅及晉升皆以工作表現為評估基準。

### 重大收購、出售及未來發展

在本期間內, 本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。本集團並未有訂出任何重大之資本投資或未來發展計劃。

### 購買、出售或贖回股份

截至2017年3月31日止六個月內, 本公司並無贖回公司之任何股份, 本公司及其附屬公司在期內亦無購買或出售本公司之任何股份。

### 審核委員會

審核委員會已審閱未經審核之中期財務報告。外聘核數師之審閱工作是按照香港會計師公會頒佈之獲聘審閱準則第2410號:「獨立核數師對中期財務訊息的審閱」進行的。委員會於2017年5月18日與管理層及外聘核數師會面, 審閱未經審核之中期財務報表。

### 企業管治常規守則

除本公司之非執行董事因須依據本公司之公司組織章程之規定在股東週年常會上輪值告退及重選而並無指定任期外, 本公司於本期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄14之企業管治常規守則。

**按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈「非法定帳目」等有關連的規定**

包括於2016/2017中期業績公告作為供比較的數字之截至2016年9月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》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部份所要求向公司註冊處交付截至2016年9月30日止年度財務報表；
- b) 本公司的核數師已對這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的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)或(3)條作出的陳述。

**在互聯網上登載中期報告**

本集團之中期報告將於2017年6月30日或以前在本集團設於 [www.irasia.com/listco/hk/melbournweb](http://www.irasia.com/listco/hk/melbournweb) 之網址及聯交所網址[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上登載。

鍾 賢 書  
秘書

香港，2017年5月19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； (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。