

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。



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)

全年業績公佈 2011/2012

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至 2012 年 9 月 30 日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至 2012 年 9 月 30 日止年度

| | 附註 | 2012 港幣千元 | 2011 港幣千元 (經重列) |
|-------------------------|----|--------------|-----------------------|
| 收益 | 2 | 186,704 | 159,502 |
| 營運成本 | | (27,815) | (24,807) |
| 毛利 | | 158,889 | 134,695 |
| 其他收入 | | 335 | 283 |
| 向聯營公司貸款之撥備 | | (9) | (9) |
| 行政費用 | | (9,783) | (7,929) |
| 投資物業公平價值之變動 | | 413,000 | 1,053,500 |
| 營業溢利 | 3 | 562,432 | 1,180,540 |
| 應佔聯營公司業績 | | (7) | (6) |
| 除稅前溢利 | | 562,425 | 1,180,534 |
| 稅項 | 4 | (24,621) | (20,929) |
| 股東應佔本年度溢利及本年度 全面收益總額 | | 537,804 | 1,159,605 |
| 每股盈利 | | | |
| 基本及攤薄 | 6 | 港幣21.51元 | 港幣46.38元 |

綜合資產負債表
2012年9月30日結算

| | 附註 | 2012年 9月30日 港幣千元 | 2011年 9月30日 港幣千元 (經重列) | 2010年 10月1日 港幣千元 (經重列) |
|------------------|----|------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、機器及設備 | 7 | 4,793 | 861 | 631 |
| 投資物業 | 7 | 5,152,500 | 4,739,500 | 3,686,000 |
| 聯營公司 | | 1,037 | 1,036 | 1,033 |
| 可供出售投資 | | 1 | 1 | 1 |
| 向被投資公司貸款 | | 29,605 | 29,605 | 29,605 |
| | | <u>5,187,936</u> | <u>4,771,003</u> | <u>3,717,270</u> |
| 流動資產 | | | | |
| 應收賬款、已付按金及預付款 | 8 | 6,557 | 7,009 | 4,966 |
| 現金及銀行存款 | | 107,570 | 92,336 | 95,705 |
| | | <u>114,127</u> | <u>99,345</u> | <u>100,671</u> |
| 流動負債 | | | | |
| 應付賬款、應付費用及已收按金 | 9 | 41,726 | 36,852 | 33,444 |
| 即期應付稅項 | | 26,237 | 23,397 | 19,655 |
| | | <u>67,963</u> | <u>60,249</u> | <u>53,099</u> |
| 流動資產淨額 | | <u>46,164</u> | <u>39,096</u> | <u>47,572</u> |
| 資產總額減流動負債 | | <u>5,234,100</u> | <u>4,810,099</u> | <u>3,764,842</u> |
| 非流動負債 | | | | |
| 長期服務金撥備 | | 9,013 | 8,346 | 7,863 |
| 遞延稅項負債 | | 1,778 | 1,248 | 1,079 |
| | | <u>10,791</u> | <u>9,594</u> | <u>8,942</u> |
| 資產淨額 | | <u>5,223,309</u> | <u>4,800,505</u> | <u>3,755,900</u> |
| 權益 | | | | |
| 股本 | | 125,000 | 125,000 | 125,000 |
| 保留溢利 | | 5,038,309 | 4,615,505 | 3,565,900 |
| 擬派末期股息 | | 60,000 | 60,000 | 65,000 |
| 總權益 | | <u>5,223,309</u> | <u>4,800,505</u> | <u>3,755,900</u> |

1. 主要會計政策

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港普遍採納之會計原則編製。賬目按原始成本準則編製，並就投資物業及可供出售投資按公平值列賬之重估而作出修訂。

本集團已採納所有目前已頒佈並於截至 2012 年 9 月 30 日止財政年度生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。然而，採納該等新訂或經修訂準則、修訂及詮釋對本集團年內之會計政策或業績及財務狀況並無構成任何重大影響。

此外，本集團已提早採納香港會計準則 12 (修訂)「所得稅—遞延稅項：相關資產的回收」。有關修訂必須於 2012 年 1 月 1 日或隨後開始之會計年度期間採納，並具有完全的追溯力。香港會計準則 12 (修訂) 對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之現行準則的原則給予豁免。此項修訂引入一個假設，即按公平值計量之投資物業將透過銷售而非透過營運年期全數收回。由於香港並沒有徵收由銷售所產生的資本增值稅，故無需再為因估值減去歷史成本所得溢利之有關遞延稅項負債作撥備。

考慮到透過銷售收回投資物業價值所推斷的稅務結果，以往由估值溢利而產生已確認之遞延稅項負債已在採納香港會計準則 12 (修訂) 後被撥回，其影響如下：

對綜合全面收益表之影響

| | 截至2012年 9月30日 止年度 港幣千元 | 截至2011年 9月30日 止年度 港幣千元 |
|----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 稅項之減少 | 68,145 | 173,828 |
| 股東應佔本年度溢利及本年度 全面收益總額之增加 | 68,145 | 173,828 |
| 每股基本盈利及每股攤薄 後盈利之增加 | 港幣2.73元 | 港幣6.95元 |

對綜合資產負債表之影響

| | 2012年 9月30日 港幣千元 | 2011年 9月30日 港幣千元 | 2010年 10月1日 港幣千元 |
|-----------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 遞延稅項負債之減少 | 829,069 | 760,924 | 587,096 |
| 保留溢利之增加 | 829,069 | 760,924 | 587,096 |

1. 主要會計政策(續)

除了香港會計準則 12 (修訂) 外，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。本集團已開始評估此等新訂或經修訂香港財務報告準則之影響，惟此階段尚未能評定新訂或經修訂香港財務報告準則會否對集團業績及財務狀況構成重大影響。

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。管理層根據該等報告釐訂各營運分部。

董事會認為在香港進行物業投資及控股投資乃集團之單一營運部份。

| | 2012 港幣千元 | 2011 港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|
| (a) 收益 | | |
| 物業投資 | 186,704 | 159,502 |
| (b) 對除稅前溢利之貢獻 | | |
| 物業投資 - | | |
| 租賃業務 | 149,441 | 127,049 |
| 投資物業公平價值之變動 | 413,000 | 1,053,500 |
| | 562,441 | 1,180,549 |
| 應佔聯營公司業績 | (7) | (6) |
| 向聯營公司貸款之撥備 | (9) | (9) |
| 除稅前溢利 | 562,425 | 1,180,534 |

收益(即營業額)包括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：

| | 2012 港幣千元 | 2011 港幣千元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 計入： | | |
| 利息收入 | 75 | 50 |
| 扣除： | | |
| 折舊 | 574 | 123 |
| 貿易應收賬款之減值虧損 | - | 32 |

4. 稅項

| | 2012 港幣千元 | 2011 港幣千元 (經重列) |
|------------|--------------|-----------------------|
| 香港利得稅 | | |
| 即期稅項 - | | |
| 本年度之稅項 | 24,115 | 20,785 |
| 往年之超額撥備 | (24) | (25) |
| | 24,091 | 20,760 |
| 遞延稅項 - | | |
| 暫時差異之產生及轉回 | 530 | 169 |
| 稅項 | 24,621 | 20,929 |

香港利得稅乃按照年內之估計應課稅溢利以稅率16.5%（2011年：16.5%）計算而作出提撥。

5. 股息

| | 2012 港幣千元 | 2011 港幣千元 |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| 已派發中期股息，每股港幣2元2角 (2011年：每股港幣2元) | 55,000 | 50,000 |
| 擬派發末期股息，每股港幣2元4角 (2011年：每股港幣2元4角) | 60,000 | 60,000 |
| | 115,000 | 110,000 |

於2012年12月14日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣2元4角。此擬派股息將列作截至2013年9月30日止年度之保留溢利分派。

6. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣537,804,000元(2011年,經重列:港幣1,159,605,000元)及截至2012及2011年9月30日止兩年間之發行股數即25,000,000股而計算。

由於在截至2012及2011年9月30日止兩年內並無具攤薄潛力之發行在外股份,故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

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2011年9月30日 | | | |
| 之賬面淨值 | 4,739,500 | 861 | 4,740,361 |
| 公平價值之變動 | 413,000 | - | 413,000 |
| 添置 | - | 4,506 | 4,506 |
| 折舊 | - | (574) | (574) |
| | <u>4,739,500</u> | <u>(574)</u> | <u>(574)</u> |
| 於2012年9月30日 | | | |
| 之賬面淨值 | <u>5,152,500</u> | <u>4,793</u> | <u>5,157,293</u> |

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有,並於2012年及2011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. 應收賬款、已付按金及預付款

| | 2012 港幣千元 | 2011 港幣千元 |
|---------------|--------------|--------------|
| 貿易應收賬款(已扣除撥備) | | |
| 30天內逾期 | 2,978 | 2,593 |
| 31至60天逾期 | 913 | 659 |
| 61至90天逾期 | 173 | 251 |
| 90天以外逾期 | 649 | 271 |
| 逾期但無減值 | <u>4,713</u> | <u>3,774</u> |

貿易應收賬款乃應收租金及服務費收入。集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。年內並沒有涉及貿易應收賬款之減值虧損(2011年:港幣32,000元)在全面收益表中確認。

9. 應付賬款、應付費用及已收按金

| | 2012 港幣千元 | 2011 港幣千元 |
|-------------|--------------|--------------|
| 30天內之貿易應付賬款 | 449 | - |

業務概述

集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣5億3,780萬元(2011年,經重列:港幣11億5,960萬元)。溢利下降主要由於年內投資物業升值港幣4億1,300萬元,較2011年升值港幣10億5,350萬元相對溫和所致。年內收益較去年上升17%至港幣1億8,670萬元。來自租賃業務之營業溢利為港幣1億4,940萬元(2011年:港幣1億2,700萬元),較去年增加18%。

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2012年9月30日之租出率分別達95%及89%。

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2012年9月30日之現金及銀行存款共為港幣1億760萬元(2011年:港幣9,230萬元)。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

在是年度內,本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。未來集團有可能須向其可供出售投資公司「萬苑投資有限公司」提供額外之股東貸款,以發展中國佛山高爾夫球場及商住設施。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2013年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2013年1月29日星期二至2013年2月1日星期五
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間：2013年1月28星期一下午四時三十分

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

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2013年2月6日星期三下午四時三十分

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：2013年2月20日星期三前後

購買、出售或贖回股份

年內本公司並未贖回公司之任何股份，本公司及其附屬公司在是年度內均無購買或出售本公司之任何股份。

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。審核委員會包括三名獨立非執行董事、一名非執行董事及一名兼任秘書之執行董事。

審核委員會已審閱截至2012年9月30日止年度之業績，並曾與管理層商討有關財務事項。本公司之聯席核數師屈洪疇會計師事務所有限公司及羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2012年9月30日止年度之初步業績公佈中所列數字與本集團本年度之草擬綜合財務報表所載數字核對一致。屈洪疇會計師事務所有限公司及羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用，故此屈洪疇會計師事務所有限公司及羅兵咸永道會計師事務所亦未就本初步公佈表達完成核證。

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組織章程之規定在股東週年大會上輪值告退及重選而並無指定任期外，本公司於年內一直遵守上市規則附錄14之企業管治常規守則。

在互聯網上登載年報

本集團之年報將於2013年1月31日或以前在本集團設於 www.irasia.com/listco/hk/melbournweb 之網址及聯交所網址 www.hkexnews.hk 上登載。

執行董事

鍾賢書

香港，2012年12月14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，為鍾慧書先生；及 (c) 四位獨立非執行董事，分別為阮北耀先生、方潤華博士、盧伯韶先生及阮錫明先生。