

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2012/2013

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2013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

		截至3月31日止六個月	
	附註	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
收益	2	99,377	90,252
營運成本		(16,981)	(14,301)
毛利		82,396	75,951
其他收入		188	118
行政費用		(5,267)	(5,641)
投資物業公平價值之增加		289,000	171,500
營業溢利	3	366,317	241,928
應佔聯營公司業績		1	(2)
除稅前溢利		366,318	241,926
稅項	4	(12,672)	(11,617)
股東應佔本期內溢利及 本期內全面收益總額		353,646	230,309
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣 14.15 元	港幣 9.21 元

## 簡明綜合資產負債表

	附註	2013年 3月31日 港幣千元	2012年 9月30日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	5,305	4,793
投資物業	7	5,441,500	5,152,500
聯營公司		1,053	1,037
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>5,477,464</u>	<u>5,187,936</u>
		-----	-----
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金及預付款	8	5,860	6,557
現金及銀行存款		102,562	107,570
		<u>108,422</u>	<u>114,127</u>
		-----	-----
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	41,506	41,726
即期應付稅項		15,993	26,237
		<u>57,499</u>	<u>67,963</u>
		-----	-----
<b>流動資產淨額</b>		<u>50,923</u>	<u>46,164</u>
		-----	-----
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>5,528,387</u>	<u>5,234,100</u>
		-----	-----
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		9,645	9,013
遞延稅項負債		1,787	1,778
		<u>11,432</u>	<u>10,791</u>
		-----	-----
<b>資產淨額</b>		<u>5,516,955</u>	<u>5,223,309</u>
		=====	=====
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
保留溢利		5,336,955	5,038,309
擬派股息		55,000	60,000
		<u>5,516,955</u>	<u>5,223,309</u>
		=====	=====
<b>總權益</b>		<u>5,516,955</u>	<u>5,223,309</u>
		=====	=====

## 1. 主要會計政策

編製中期財務報表所採用之主要會計政策，除採納香港會計準則第1號修訂：「呈列其他全面收益之項目」外，與編製截至2012年9月30日止之年度財務報表所採用者相同。香港會計準則第1號修訂要求綜合全面收益表中須對「其他全面收益之項目」其後將會或不會重新分類到損益賬作出識別。由於本集團並無其他全面收益之項目，採納香港會計準則第1號修訂對財務報表之內容或列報方式並無影響。

本集團已於截至2012年9月30日止年度提早採納香港會計準則第12號修訂「遞延稅項：相關資產的回收」。

截至2013年3月31日止之六個月，本集團已採納所有目前已頒佈並於截至2013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。

本集團並未提早採納任何已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之香港財務報告準則。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定各營運分部的業績。

董事會認為物業投資乃集團之單一營運分部。

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2013 年	2012 年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	99,377	90,252
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	77,317	70,428
投資物業公平價值之增加	289,000	171,500
	366,317	241,928
應佔聯營公司業績	1	(2)
除稅前溢利	366,318	241,926

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	
	2013 年	2012 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	95	25
	<u>          </u>	<u>          </u>
扣除：		
折舊	330	285
	<u>          </u>	<u>          </u>

### 4. 稅項

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2013 年	2012 年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
即期稅項	12,664	11,340
遞延稅項 -		
暫時差異之產生及轉回	8	277
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>12,672</u>	<u>11,617</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2012年: 16.5%)計算而作出提撥。

### 5. 中期股息

董事會宣佈派發截至2013年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元2角(2012年:每股港幣2元2角)。由2013年6月10日(星期一)至6月13日(星期四)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2013年6月7日(星期五)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2013年6月19日(星期三)郵寄各股東。

### 6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔溢利港幣353,646,000元(2012年:港幣230,309,000元)及截至2013年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2012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 2012 年 10 月 1 日之賬面淨值	5,152,500	4,793	5,157,293
公平價值之增加	289,000	-	289,000
添置	-	842	842
折舊	-	(330)	(330)
	<u>5,441,500</u>	<u>5,305</u>	<u>5,446,805</u>
於 2013 年 3 月 31 日之賬面淨值	<u>5,441,500</u>	<u>5,305</u>	<u>5,446,805</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2013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. 應收賬款、已付按金及預付款

	2013年 3月31日 港幣千元	2012年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30 天內逾期	2,821	2,978
31 至 60 天逾期	658	913
61 至 90 天逾期	246	173
90 天以上逾期	492	649
	<u>4,217</u>	<u>4,713</u>
逾期但無減值		
	<u>4,217</u>	<u>4,713</u>

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。

9. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2013年 3月31日 港幣千元	2012年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	<u>347</u>	<u>449</u>

## 業務概述

### 集團業績

本集團截至2013年3月31日止六個月之淨溢利為港幣3億5,360萬元(2012年: 港幣2億3,030萬元)。期內由投資物業公平價值上升所帶動之溢利增長為港幣2億8,900萬元(2012年: 港幣1億7,150萬元)。在本期內, 來自租賃業務之營業溢利由港幣7,040萬元上升9.8%至港幣7,730萬元。而本期之收益亦同時增長10.1%至港幣9,940萬元(2012年:港幣9,030萬元)。

### 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, 租出率分別達94%及90%。

### 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2013年3月31日之現金及銀行存款共為港幣1億260萬元(2012年9月30日: 港幣1億760萬元)。在本期內, 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

在本期內, 本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。集團可能須向可供出售投資公司「萬苑投資有限公司」提供額外之股東貸款, 以發展佛山高爾夫球場及商住設施。

期內, 本集團外聘了承辦商進行萬邦行的外牆翻新及保養工作。

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。

### 購買、出售或贖回股份

截至2013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2013年5月22日與管理層及外聘核數師會面, 共同審閱未經審核之中期財務報表及評核重大會計政策之選用。

### 企業管治常規守則

除本公司之獨立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。

**在互聯網上登載中期報告**

本集團之中期報告將於2013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，2013年5月24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。