

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 2008/2009

董事會謹此公佈本集團截至二零零九年三月三十一日止六個月未經審核之中期業績如下：

綜合收益表

	附註	截至三月三十一日止六個月 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	2	67,320	60,732
營運成本		(11,502)	(10,779)
毛利		55,818	49,953
其他收入		808	1,489
行政費用		(4,301)	(5,033)
投資物業公平價值之變動		(209,400)	385,150
營業(虧損)/溢利	3	(157,075)	431,559
應佔聯營公司業績		(6)	(6)
除稅前(虧損)/溢利		(157,081)	431,553
稅項	4	26,001	(75,321)
股東應佔(虧損)/溢利		<u>(131,080)</u>	<u>356,232</u>
中期股息	5	<u>37,500</u>	<u>30,000</u>
每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	6	<u>(港幣5.24元)</u>	<u>港幣14.25元</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零九年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	381	168
投資物業	7	2,504,800	2,714,200
聯營公司		1,012	1,002
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>2,535,799</u>	<u>2,744,976</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	8	7,184	6,412
現金及銀行存款		76,994	98,981
		<u>84,178</u>	<u>105,393</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	26,638	30,052
應付聯營公司賬		225	225
稅項		11,610	17,933
		<u>38,473</u>	<u>48,210</u>
流動資產淨額		<u>45,705</u>	<u>57,183</u>
資產總額減流動負債		<u>2,581,504</u>	<u>2,802,159</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		7,512	7,618
遞延稅項負債		393,035	427,504
		<u>400,547</u>	<u>435,122</u>
資產淨額		<u>2,180,957</u>	<u>2,367,037</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		2,018,457	2,187,037
擬派股息		37,500	55,000
總權益		<u>2,180,957</u>	<u>2,367,037</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及計算方法與編製截至二零零八年九月三十日止之年度財務報表所使用者相同。

截至二零零九年三月三十一日止之六個月，本集團已採納所有目前已頒佈並於截至二零零九年九月三十日止財政年度生效之新修訂準則及詮釋。然而，採納該等新修訂準則及詮釋對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無構成任何重大影響。

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效之新訂香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新訂香港財務報告準則之影響，惟此階段尚未能評定新訂香港財務報告準則會否對集團業績及財務狀況產生重大影響。

2. 分部資料

	截至三月三十一日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>67,320</u>	<u>60,732</u>
(b) 對營業(虧損)/溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	52,325	46,409
投資物業公平價值之變動	<u>(209,400)</u>	<u>385,150</u>
	<u>(157,075)</u>	<u>431,559</u>

收益(即營業額)乃來自投資物業之租金及服務費總收入。

由於本集團之主要業務為在香港作物業投資，因此並未提供有關本集團收益及(虧損)/溢利之業務和地域分析。

3. 營業(虧損)/溢利

營業(虧損)/溢利已計入及扣除下列項目：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>508</u>	<u>1,154</u>
扣除：		
折舊	<u>31</u>	<u>18</u>

4. 稅項

	截至三月三十一日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
本期稅項支出	8,467	7,842
遞延稅項 -		
投資物業公平價值變動	(34,551)	67,401
暫時差異之產生及轉回	83	78
稅項(收入)/支出	<u>(26,001)</u>	<u>75,321</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零零八年：17.5%）計算而作出撥備。

5. 中期股息

董事會宣佈派發截至二零零九年九月三十日止年度之中期股息每股一元五角（二零零八年：每股一元二角）。由二零零九年七月六日（星期一）至七月八日（星期三）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，未辦理過戶手續之股東必須於二零零九年七月三日（星期五）下午四時三十分前到香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至六室香港中央證券登記有限公司辦理登記。股息單將於二零零九年七月十四日郵寄各股東。

6. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃根據股東應佔虧損港幣131,080,000元（二零零八年：溢利港幣356,232,000元）及截至二零零九年三月三十一日止六個月內之發行股數即25,000,000股（二零零八年：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		總額 港幣千元
	投資物業 港幣千元	港幣千元	
於二零零八年九月三十日			
之賬面淨值	2,714,200	168	2,714,368
公平價值之變動	(209,400)	-	(209,400)
添置	-	244	244
折舊	-	(31)	(31)
於二零零九年三月三十一日			
之賬面淨值	<u>2,504,800</u>	<u>381</u>	<u>2,505,181</u>

投資物業以長期租約方式（超過五十年）在香港持有，並於二零零九年三月三十一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

	二零零九年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元
貿易應收賬款		
三十天內	2,830	2,478
三十一至六十天	856	708
六十一至九十天	369	313
九十天以上	1,148	615
	<u>5,203</u>	<u>4,114</u>
已付按金及預付款	<u>1,981</u>	<u>2,298</u>
	<u>7,184</u>	<u>6,412</u>

貿易應收賬款乃應收租金。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

	二零零九年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元
貿易應付賬款		
三十天內	15	985
應付費用及已收按金	<u>26,623</u>	<u>29,067</u>
	<u>26,638</u>	<u>30,052</u>

業務概述

集團業績

本集團截至二零零九年三月三十一日止六個月之虧損為港幣一億三千一百一十萬元（二零零八年：溢利港幣三億五千六百二十萬元）。期內錄得虧損，乃由於投資物業之公平價值下跌港幣二億零九百四十萬元所致。在本期間內，來自租賃業務之營業溢利由港幣四千六百四十萬元，上升百分之十三至港幣五千二百三十萬元。而本期之收益亦同時增長百分之十一至港幣六千七百三十萬元（二零零八年：港幣六千零七十萬元）。

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，租出率分別約百分之九十二及百分之七十七。

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。本集團於截至二零零九年三月三十一日止之現金及銀行存款共為港幣七千七百萬元（二零零八年九月三十日：港幣九千九百萬元）。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十七人。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

在本期間內，本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。現時亦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

截至二零零九年三月三十一日止六個月內，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。聯席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號進行的。委員會曾於二零零九年六月十七日與管理層會面，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，本公司於本期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四之企業管治常規守則。

在互聯網上登載中期報告

本業績公佈已在本集團設於www.irasia.com之網址及聯交所網址www.hkexnews.hk上登載，而中期報告亦可於二零零九年六月三十日或以前在以上網址覽閱。

拿督鄭裕彤博士
董事會主席

香港，二零零九年六月十九日

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。