

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)

### 全年業績公佈 2008/2009

董事會謹此公佈本集團截至二零零九年九月三十日止年度之綜合業績如下：

#### 綜合收益表

截至二零零九年九月三十日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	2	132,289	125,807
營運成本		( 26,423)	( 25,723)
毛利		105,866	100,084
其他收入		1,089	2,091
行政費用		( 8,029)	( 8,528)
投資物業公平價值之變動		252,700	310,550
營業溢利	3	351,626	404,197
應佔聯營公司業績		( 182)	( 15)
除稅前溢利		351,444	404,182
稅項	4	( 57,910)	( 43,610)
股東應佔溢利		293,534	360,572
股息	5	92,500	85,000
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣11.74元	港幣14.42元

綜合資產負債表  
二零零九年九月三十日結算

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	722	168
投資物業	7	2,966,900	2,714,200
聯營公司		841	1,002
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>2,998,069</u>	<u>2,744,976</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金及預付款	8	4,866	6,412
現金及銀行存款		93,481	98,981
		<u>98,347</u>	<u>105,393</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	32,348	30,052
應付聯營公司賬		225	225
稅項		19,172	17,933
		<u>51,745</u>	<u>48,210</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>46,602</u>	<u>57,183</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>3,044,671</u>	<u>2,802,159</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		7,215	7,618
遞延稅項負債		469,385	427,504
		<u>476,600</u>	<u>435,122</u>
<b>資產淨額</b>		<u>2,568,071</u>	<u>2,367,037</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
保留溢利		2,388,071	2,187,037
擬派末期股息		55,000	55,000
<b>總權益</b>		<u>2,568,071</u>	<u>2,367,037</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。

截至二零零九年九月三十日止年度，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訂準則、準則修訂及詮釋。然而，採納該等新訂準則、準則修訂及詮釋並無對本集團之會計政策或業績及財務狀況構成任何重大影響。

本集團並未提早採納已頒佈但尚未生效之新訂或經修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

	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	132,289	125,807
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	98,926	93,647
投資物業公平價值之變動	252,700	310,550
	351,626	404,197

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溢利之業務和地域分析。

### 3. 營業溢利

營業溢利已計入及扣除下列項目：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計入：		
利息收入	656	1,744
扣除：		
折舊	103	37
貿易應收賬款之減值虧損	1,487	107

### 4. 稅項

	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	16,029	15,013
遞延稅項 -		
投資物業公平價值變動	41,695	51,241
暫時差異之產生及轉回	186	150
稅率變動之影響	-	( 22,794)
稅項支出	57,910	43,610

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

### 5. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣一元五角 (二零零八年：每股港幣一元二角)	37,500	30,000
擬派發末期股息，每股港幣二元二角 (二零零八年：每股港幣二元二角)	55,000	55,000
	92,500	85,000

於二零零九年十二月十八日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣二元二角。此擬派股息將列作截至二零一零年九月三十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293,534,000元(二零零八年：港幣360,572,000元)及截至二零零八及二零零九年九月三十日止兩年間之發行股數即25,000,000股而計算。

由於過去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、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
於二零零八年九月三十日 之賬面淨值	2,714,200	168	2,714,368
添置	-	657	657
公平價值之變動	252,700	-	252,700
折舊	-	(103)	(103)
	<u>2,966,900</u>	<u>(103)</u>	<u>2,967,622</u>
於二零零九年九月三十日 之賬面淨值	<u>2,966,900</u>	<u>722</u>	<u>2,967,622</u>

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有，並於二零零九年九月三十日及二零零八年九月三十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 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應收賬款		
三十天內逾期	2,384	2,478
三十一至六十天逾期	418	708
六十一至九十天逾期	129	313
九十天以外逾期	-	615
	<u>2,931</u>	<u>4,114</u>
逾期但無減值	1,935	2,298
已付按金及預付款	<u>4,866</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。年內有關貿易應收賬款之減值虧損港幣1,487,000元(二零零八年：港幣107,000元)已在收益表中確認。

## 9. 應付賬款、應付費用及已收按金

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應付賬款		
三十天內	967	985
應付費用及已收按金	<u>31,381</u>	<u>29,067</u>
	<u>32,348</u>	<u>30,052</u>

### 業務概述

#### 集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣二億九千三百五十萬元(二零零八年：港幣三億六千零六十萬元)。溢利下降主要由於年內投資物業升值港幣二億五千二百七十萬元，較二零零八年升值港幣三億一千零六十萬元較為溫和所致。年內營業額較去年上升百分之五至港幣一億三千二百三十萬元。來自租賃業務之營業溢利為港幣九千八百九十萬元(二零零八年：港幣九千三百六十萬元)，較去年增加百分之六。

#### 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八十九及百分之八十六。

#### 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九月三十日止之現金及銀行存款共為港幣九千三百五十萬元(二零零八年：港幣九千九百萬元)。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十五人。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。現時亦未有訂出任何重大之資本投資或未來發展計劃。

#### 暫停辦理股票過戶手續

本公司將於二零一零年二月二日(星期二)至二月五日(星期五)，連首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保收取末期股息之權利，未辦理過戶手續之股東必須於二零一零年二月一日(星期一)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。股息單將於二零一零年二月十日郵寄各股東。

## 購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司在是年度內均無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

## 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二零零九年九月三十日止年度之業績，並曾與管理層商討有關財務事項。本公司之聯席核數師羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司已就本集團截至二零零九年九月三十日止年度之初步業績公佈中所列數字與本集團本年度之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及屈洪疇會計師事務所有限公司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十四之企業管治常規守則。

## 在互聯網上登載年報

本業績公佈已在本集團設於 [www.irasia.com](http://www.irasia.com) 之網址及聯交所網址 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載，而本集團之年報亦可於二零一零年一月二十九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，二零零九年十二月十八日

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。