

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 2009/2010

董事會謹此公佈本集團截至 2010 年 3 月 31 日止六個月未經審核之中期業績如下：

綜合全面收益表

	附註	截至3月31日止六個月	
		2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
收益	2	71,872	67,320
營運成本		( 12,204)	( 11,502)
毛利		59,668	55,818
其他收入		1,485	808
行政費用		( 4,791)	( 4,301)
投資物業公平價值之變動		153,600	( 209,400)
營業溢利/(虧損)	3	209,962	( 157,075)
應佔聯營公司業績		( 6)	( 6)
除稅前溢利/(虧損)		209,956	( 157,081)
稅項	4	( 34,635)	26,001
股東應佔本期內溢利/(虧損)及 本期內全面收益/(虧損)總額		<u>175,321</u>	<u>( 131,080)</u>
每股盈利/(虧損)	6		
基本及攤薄		<u>港幣7.01元</u>	<u>(港幣5.24元)</u>

## 綜合資產負債表

		2010年 3月31日 港幣千元	2009年 9月30日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	677	722
投資物業	7	3,120,500	2,966,900
聯營公司		850	841
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>3,151,633</u>	<u>2,998,069</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金及預付款	8	5,634	4,866
現金及銀行存款		76,009	93,481
		<u>81,643</u>	<u>98,347</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	31,900	32,348
欠聯營公司款項		225	225
稅項		10,236	19,172
		<u>42,361</u>	<u>51,745</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>39,282</u>	<u>46,602</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>3,190,915</u>	<u>3,044,671</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		7,725	7,215
遞延稅項負債		494,798	469,385
		<u>502,523</u>	<u>476,600</u>
<b>資產淨額</b>		<u>2,688,392</u>	<u>2,568,071</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
保留溢利		2,523,392	2,388,071
擬派股息		40,000	55,000
<b>總權益</b>		<u>2,688,392</u>	<u>2,568,071</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 2009 年 9 月 30 日止之年度財務報表所採用者相同。

截至 2010 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 2010 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定各營運分部。

董事會認為物業投資及控股投資乃集團之單一營運分部。

	截至3月31日止六個月	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>71,872</u>	<u>67,320</u>
(b) 對營業溢利/(虧損)之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	56,362	52,325
投資物業公平價值之變動	<u>153,600</u>	<u>( 209,400)</u>
	<u>209,962</u>	<u>( 157,075)</u>

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/(虧損)

營業溢利/(虧損)已計入及扣除下列項目：

	截至3月31日止六個月	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>52</u>	<u>508</u>
扣除：		
折舊	<u>45</u>	<u>31</u>

### 4. 稅項

	截至3月31日止六個月	
	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
香港利得稅		
本期稅項支出	9,222	8,467
遞延稅項 -		
投資物業公平價值變動	25,344	( 34,551)
暫時差異之產生及轉回	<u>69</u>	<u>83</u>
稅項支出/(收入)	<u>34,635</u>	<u>( 26,001)</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5%（2009年：16.5%）計算而作出提撥。

### 5. 中期股息

董事會宣佈派發截至2010年9月30日止年度之中期股息每股1元6角(2009年：每股1元5角)。由2010年7月5日(星期一)至7月7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2010年7月2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登記。股息單將於2010年7月13日郵寄各股東。

### 6. 每股盈利/(虧損)

每股基本盈利/(虧損)乃根據股東應佔溢利港幣175,321,000元(2009年：虧損港幣131,080,000元)及截至2010年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2009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2009年9月30日			
之賬面淨值	2,966,900	722	2,967,622
公平價值之變動	153,600	-	153,600
折舊	-	( 45)	( 45)
於2010年3月31日			
之賬面淨值	3,120,500	677	3,121,177

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有，並於2010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

	2010年 3月31日 港幣千元	2009年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
三十天內逾期	2,624	2,384
三十一至六十天逾期	719	418
六十一至九十天逾期	231	129
九十天以上逾期	402	-
逾期但無減值	3,976	2,931

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

	2010年 3月31日 港幣千元	2009年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
三十天內	706	967
應付費用及已收按金	31,194	31,381
	31,900	32,348

## 業務概述

### 集團業績

本集團截至2010年3月31日止六個月之淨溢利為港幣1億7,530萬元（2009年：淨虧損為港幣1億3,110萬元）。期內由投資物業公平價值上升所帶動之溢利增長為港幣1億5,360萬元。在本期間內，來自租賃業務之營業溢利由港幣5,230萬元，上升8%至港幣5,640萬元。而本期之收益亦同時增長7%至港幣7,190萬元（2009年：港幣6,730萬元）。

### 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91%及93%。

### 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2010年3月31日之現金及銀行存款共為港幣7,600萬元(2009年9月30日：港幣9,350萬元)。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。集團正計劃向可供出售投資「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。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2010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。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2010年6月15日與管理層及核數師會面，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。

## 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](http://www.irasia.com)之網址及聯交所網址[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上登載，而中期報告亦可於2010年6月30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，2010年6月18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。