

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 2009/2010

董事會謹此公佈本集團截至 2010 年 9 月 30 日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表 截至 2010 年 9 月 30 日止年度

	附註	2010 港幣千元	2009 港幣千元
收益	2	146,253	132,289
營運成本		(25,649)	(26,423)
毛利		120,604	105,866
其他收入		1,601	1,089
行政費用		(8,316)	(8,029)
投資物業公平價值之變動		719,100	252,700
營業溢利	3	832,989	351,626
應佔聯營公司業績		174	(182)
除稅前溢利		833,163	351,444
稅項	4	(137,430)	(57,910)
股東應佔本年度溢利及本年度 全面收益總額		695,733	293,534
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣27.83元	港幣11.74元

綜合資產負債表
2010年9月30日結算

	附註	2010 港幣千元	2009 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	631	722
投資物業	7	3,686,000	2,966,900
聯營公司		1,033	841
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>3,717,270</u>	<u>2,998,069</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	8	4,966	4,866
現金及銀行存款		95,705	93,481
		<u>100,671</u>	<u>98,347</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	33,219	32,348
欠聯營公司款項		225	225
即期應付稅項		19,655	19,172
		<u>53,099</u>	<u>51,745</u>
流動資產淨額		<u>47,572</u>	<u>46,602</u>
資產總額減流動負債		<u>3,764,842</u>	<u>3,044,671</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		7,863	7,215
遞延稅項負債		588,175	469,385
		<u>596,038</u>	<u>476,600</u>
資產淨額		<u>3,168,804</u>	<u>2,568,071</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		2,978,804	2,388,071
擬派末期股息		65,000	55,000
總權益		<u>3,168,804</u>	<u>2,568,071</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。

除香港會計準則 1(經修訂)要求之綜合全面收益表的列報及香港財務報告準則 8 要求之分部資料的列報外，本集團已評估採納該等新訂或經修訂準則及修訂後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的列報，均無任何重大改變。

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產生重大影響。

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。

董事會認為物業投資及控股投資乃集團之單一營運部份。

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	146,253	132,289
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	113,889	98,926
投資物業公平價值之變動	719,100	252,700
	832,989	351,626

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：

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
計入：		
壞賬回收	1,152	38
利息收入	77	656
	<u> </u>	<u> </u>
扣除：		
折舊	91	103
貿易應收賬款之減值虧損	389	1,487
	<u> </u>	<u> </u>

4. 稅項

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
香港利得稅		
即期稅項	18,640	16,029
遞延稅項 -		
投資物業公平價值變動	118,651	41,695
暫時差異之產生及轉回	139	186
	<u> </u>	<u> </u>
稅項	<u>137,430</u>	<u>57,910</u>

香港利得稅乃按照年內之估計應課稅溢利以稅率16.5%（2009年：16.5%）計算而作出撥備。

5. 股息

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣1.60元 （2009年：每股港幣1.50元）	40,000	37,500
擬派發末期股息，每股港幣2.60元 （2009年：每股港幣2.20元）	<u>65,000</u>	<u>55,000</u>
	<u>105,000</u>	<u>92,500</u>

於2010年12月17日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣2.60元。此擬派股息將列作截至2011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695,733,000元(2009年：港幣293,534,000元)及截至2010及2009年9月30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	719,100	-	719,100
折舊	-	(91)	(91)
	<u>2,966,900</u>	<u>(91)</u>	<u>(91)</u>
於2010年9月30日			
之賬面淨值	<u>3,686,000</u>	<u>631</u>	<u>3,686,631</u>

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9月30日及2009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

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,265	2,384
31至60天逾期	665	418
61至90天逾期	178	129
	<u>3,108</u>	<u>2,931</u>
逾期但無減值	1,858	1,935
已付按金及預付款	<u>4,966</u>	<u>4,866</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389,000元(2009年：港幣1,487,000元)已在全面收益表中確認(營業溢利)。

9. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2010 港幣千元	2009 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	561	967
應付費用及已收按金	32,658	31,381
	<u>33,219</u>	<u>32,348</u>

業務概述

集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣6億9,570萬元(2009年：港幣2億9,350萬元)。溢利增加主要由於年內投資物業升值港幣7億1,910萬元，較2009年升值港幣2億5,270萬元大幅上升所致。年內營業額較去年上升11%至港幣1億4,630萬元。來自租賃業務之營業溢利為港幣1億1,390萬元(2009年：港幣9,890萬元)，較去年增加15%。

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92%及95%。

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9月30日之現金及銀行存款共為港幣9,570萬元(2009年：港幣9,350萬元)。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。

暫停辦理股票過戶手續

本公司將於2011年1月25日(星期二)至1月28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2011年1月24日(星期一)下午四時三十分前到香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖香港中央證券登記有限公司辦理登記。股息單將於2011年2月1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2010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2010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2011年1月28日或以前在本集團設於 www.irasia.com 之網址及聯交所網址 www.hkexnews.hk 上登載。

拿督鄭裕彤博士
董事會主席

香港，2010年12月17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。