

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 2010/2011

董事會謹此公佈本集團截至 2011 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

		截至3月31日止六個月	
	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
收益	2	78,093	71,872
營運成本		(12,002)	(12,204)
毛利		66,091	59,668
其他收入		164	1,485
行政費用		(4,542)	(4,791)
投資物業公平價值之變動		672,000	153,600
營業溢利	3	733,713	209,962
應佔聯營公司業績		(6)	(6)
除稅前溢利		733,707	209,956
稅項	4	(121,059)	(34,635)
股東應佔本期內溢利及 本期內全面收益總額		<u>612,648</u>	<u>175,321</u>
每股盈利	6		
基本及攤薄		<u>港幣24.51元</u>	<u>港幣7.01元</u>

綜合資產負債表

	附註	2011年 3月31日 港幣千元	2010年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	597	631
投資物業	7	4,358,000	3,686,000
聯營公司		1,041	1,033
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>4,389,244</u>	<u>3,717,270</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	8	4,930	4,966
現金及銀行存款		75,673	95,705
		<u>80,603</u>	<u>100,671</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	33,245	33,444
即期應付稅項		12,746	19,655
		<u>45,991</u>	<u>53,099</u>
流動資產淨額		<u>34,612</u>	<u>47,572</u>
資產總額減流動負債		<u>4,423,856</u>	<u>3,764,842</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		8,280	7,863
遞延稅項負債		699,124	588,175
		<u>707,404</u>	<u>596,038</u>
資產淨額		<u>3,716,452</u>	<u>3,168,804</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		3,541,452	2,978,804
擬派股息		50,000	65,000
總權益		<u>3,716,452</u>	<u>3,168,804</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 2010 年 9 月 30 日止之年度財務報表所採用者相同。

截至 2011 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 2011 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任何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	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>78,093</u>	<u>71,872</u>
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	61,713	56,362
投資物業公平價值之變動	<u>672,000</u>	<u>153,600</u>
	<u>733,713</u>	<u>209,962</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

營業溢利已計入及扣除下列項目：

	截至3月31日止六個月	
	2011年	2010年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	<u>25</u>	<u>52</u>
扣除：		
折舊	<u>44</u>	<u>45</u>

4. 稅項

	截至3月31日止六個月	
	2011年	2010年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
即期稅項	10,110	9,222
遞延稅項 -		
投資物業公平價值變動	110,880	25,344
暫時差異之產生及轉回	<u>69</u>	<u>69</u>
	<u>121,059</u>	<u>34,635</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率 16.5%（2010 年：16.5%）計算而作出提撥。

5. 中期股息

董事會宣佈派發截至2011年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元(2010年：每股港幣1元6角)。由2011年6月13日(星期一)至6月15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2011年6月10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2011年6月21日(星期二)郵寄各股東。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣612,648,000元(2010年：港幣175,321,000元)及截至2011年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2010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2010年9月30日			
之賬面淨值	3,686,000	631	3,686,631
公平價值之變動	672,000	-	672,000
添置	-	10	10
折舊	-	(44)	(44)
於2011年3月31日			
之賬面淨值	<u>4,358,000</u>	<u>597</u>	<u>4,358,597</u>

投資物業以長期租約方式(超過50年)在香港持有，並於2011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

	2011年 3月31日 港幣千元	2010年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,558	2,265
31至60天逾期	529	665
61至90天逾期	97	178
90天以上逾期	97	-
逾期但無減值	<u>3,281</u>	<u>3,108</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

	2011年 3月31日 港幣千元	2010年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	<u>360</u>	<u>561</u>

業務概述

集團業績

本集團截至2011年3月31日止六個月之淨溢利為港幣6億1,260萬元（2010年：港幣1億7,530萬元）。期內由投資物業公平價值上升所帶動之溢利增長為港幣6億7,200萬元。在本期間內，來自租賃業務之營業溢利由港幣5,640萬元上升9%至港幣6,170萬元。而本期之收益亦同時增長9%至港幣7,810萬元（2010年：港幣7,190萬元）。

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2011年3月31日之現金及銀行存款共為港幣7,570萬元(2010年9月30日：港幣9,570萬元)。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。

購買、出售或贖回股份

截至2011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2011年5月25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

本集團之中期報告將於2011年6月30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，2011年5月27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。