

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 2010/2011

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至 2011 年 9 月 30 日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表 截至 2011 年 9 月 30 日止年度

	附註	2011 港幣千元	2010 港幣千元
收益	2	159,502	146,253
營運成本		(24,807)	(25,649)
毛利		134,695	120,604
其他收入		283	1,601
向聯營公司貸款之撥備		(9)	-
行政費用		(7,929)	(8,316)
投資物業公平價值之變動		1,053,500	719,100
營業溢利	3	1,180,540	832,989
應佔聯營公司業績		(6)	174
除稅前溢利		1,180,534	833,163
稅項	4	(194,757)	(137,430)
股東應佔本年度溢利及本年度 全面收益總額		985,777	695,733
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣39.43元	港幣27.83元

綜合資產負債表
2011年9月30日結算

	附註	2011 港幣千元	2010 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	861	631
投資物業	7	4,739,500	3,686,000
聯營公司		1,036	1,033
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>4,771,003</u>	<u>3,717,270</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	8	7,009	4,966
現金及銀行存款		92,336	95,705
		<u>99,345</u>	<u>100,671</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	36,852	33,444
即期應付稅項		23,397	19,655
		<u>60,249</u>	<u>53,099</u>
流動資產淨額		<u>39,096</u>	<u>47,572</u>
資產總額減流動負債		<u>4,810,099</u>	<u>3,764,842</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		8,346	7,863
遞延稅項負債		762,172	588,175
		<u>770,518</u>	<u>596,038</u>
資產淨額		<u>4,039,581</u>	<u>3,168,804</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		3,854,581	2,978,804
擬派末期股息		60,000	65,000
總權益		<u>4,039,581</u>	<u>3,168,804</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。

本集團已採納所有截至 2011 年 9 月 30 日止財政年度必須採納之新訂或經修訂之會計準則、修訂及詮釋。然而，採納此等新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋則對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。

本集團並無提早採納任何已頒佈但尚未規定於截至2011年9月30日止財政年度應用的新訂或經修訂的香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂或經修訂的香港財務報告準則之影響，除香港會計準則12(修訂)「所得稅—遞延稅項：相關資產的回收」之外，集團暫時未能說明其他新訂或經修訂的香港財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

香港會計準則12(修訂)對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之現有準則的原則給予豁免。此項修訂引入一個假設，即按公平值計量之投資物業將透過銷售而非按營運時限全數收回。由於香港沒有徵收銷售所產生的資本盈利稅項，因此有關遞延稅項負債毋需撥備。此項修訂於2012年1月1日或之後開始之財務期間生效，並當採納時將具有完全的追溯力。

於2011年9月30日，本集團就有關投資物業重估盈餘之遞延稅項負債撥備為港幣7億6,100萬元（2010年：港幣5億8,700萬元）。截至2011年9月30日止年度，本集團於全面收益表內確認年內有關投資物業之公平溢利之遞延稅項為港幣1億7,400萬元（2010年：港幣1億1,900萬元）。

考慮到透過銷售收回投資物業價值所推斷的稅務結果，上文提及之遞延稅項負債將會在採納香港會計準則12(修訂)後被撥回。

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。

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	159,502	146,253
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	127,049	113,889
投資物業公平價值之變動	1,053,500	719,100
	1,180,549	832,989
應佔聯營公司業績	(6)	174
向聯營公司貸款之撥備	(9)	-
除稅前溢利	1,180,534	833,163

收益(即營業額)包括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：

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
計入：		
壞賬回收	-	1,152
利息收入	50	77
扣除：		
折舊	123	91
貿易應收賬款之減值虧損	32	389

4. 稅項

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
香港利得稅		
即期稅項 -		
本年度稅項	20,785	18,640
往年超額準備	(25)	-
	<u>20,760</u>	<u>18,640</u>
遞延稅項 -		
投資物業公平價值變動	173,828	118,651
暫時差異之產生及轉回	169	139
	<u>173,997</u>	<u>118,790</u>
稅項	<u><u>194,757</u></u>	<u><u>137,430</u></u>

香港利得稅乃按照年內之估計應課稅溢利以稅率16.5%（2010年：16.5%）計算而作出撥備。

5. 股息

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣元2元 (2010年：每股港幣1元6角)	50,000	40,000
擬派發末期股息，每股港幣2元4角 (2010年：每股港幣2元6角)	<u>60,000</u>	<u>65,000</u>
	<u><u>110,000</u></u>	<u><u>105,000</u></u>

於2011年12月16日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣2元4角。此擬派股息將列作截至2012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985,777,000元(2010年：港幣695,733,000元)及截至2011及2010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	1,053,500	-	1,053,500
添置	-	353	353
折舊	-	(123)	(123)
	<u>4,739,500</u>	<u>861</u>	<u>4,740,361</u>
於2011年9月30日			
之賬面淨值	4,739,500	861	4,740,361

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有,並於2011年及2010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

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
貿易應收賬款(已扣除撥備)		
30天內逾期	2,593	2,265
31至60天逾期	659	665
61至90天逾期	251	178
90天以外逾期	271	-
	<u>3,774</u>	<u>3,108</u>
逾期但無減值		

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32,000元(2010年:港幣389,000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

	2011 港幣千元	2010 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	-	561

業務概述

集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣9億8,580萬元(2010年：港幣6億9,570萬元)。溢利增加主要由於年內投資物業升值港幣10億5,350萬元，較2010年升值港幣7億1,910萬元再大幅上升所致。年內營業額較去年上升9%至港幣1億5,950萬元。來自租賃業務之營業溢利為港幣1億2,700萬元(2010年：港幣1億1,390萬元)，較去年增加12%。

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，租出率均約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9月30日之現金及銀行存款共為港幣9,230萬元(2010年：港幣9,570萬元)。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。未來集團有可能須向其可供出售投資公司「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。

有關2012年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期：2012年1月31日星期二至2012年2月3日星期五
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間：2012年1月30星期一下午四時三十分

股份過戶登記處地址：香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間：2012年2月8日星期三下午四時三十分

股份過戶登記處地址：香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖

股息派發日期：2012年2月17日星期五前後

購買、出售或贖回股份

年內本公司並未贖回公司之任何股份，本公司及其附屬公司在是年度內均無購買或出售本公司之任何股份。

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2011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2011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2012年1月31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12月16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。