

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，概不對因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2016/2017

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2017年9月30日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至2017年9月30日止年度

	附註	2017 港幣千元	2016 港幣千元
收益	2	232,319	232,111
營運成本		(36,810)	(36,711)
毛利		195,509	195,400
其他收入		599	605
向聯營公司貸款之撥備		(4)	(2)
行政費用		(11,892)	(11,099)
投資物業公平價值之增加		1,361,500	127,000
營業溢利	3	1,545,712	311,904
應佔聯營公司業績		17	(52)
除稅前溢利		1,545,729	311,852
稅項	4	(30,302)	(30,367)
股東應佔本年度溢利		1,515,427	281,485
其他全面收益			
最終可能會重列往損益之項目			
可供出售投資的公平值(虧損)/收益		(29,573)	53,162
股東應佔本年度全面收益總額		1,485,854	334,647
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣 60.62 元	港幣 11.26 元

## 綜合資產負債表

2017年9月30日結算

	附註	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	2,381	3,052
投資物業	7	7,388,500	6,027,000
聯營公司		321	853
可供出售投資	8	28,529	58,102
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>7,449,336</u>	<u>6,118,585</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金、預付款及其他	9	6,751	6,324
預付所得稅		97	-
現金及銀行存款		246,459	219,981
		<u>253,307</u>	<u>226,305</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	44,829	48,143
即期應付稅項		31,731	34,711
		<u>76,560</u>	<u>82,854</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>176,747</u>	<u>143,451</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>7,626,083</u>	<u>6,262,036</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		12,674	11,981
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>14,452</u>	<u>13,759</u>
<b>資產淨額</b>		<u>7,611,631</u>	<u>6,248,277</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
投資重估儲備		28,528	58,101
保留溢利		7,390,603	6,000,176
擬派股息	5	67,500	65,000
<b>總權益</b>		<u>7,611,631</u>	<u>6,248,277</u>

## 1. 主要會計政策

綜合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 2017 年 9 月 30 日止年度，本集團已採納下列與本集團營運相關且須於截至 2017 年 9 月 30 日止財政年度採納之新訂之香港財務報告準則及修訂：

香港會計準則第 1 號修訂本	披露計劃
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 38 號修訂本	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第 16 號及香港會計準則第 41 號修訂本	結果實的植物
香港會計準則第 27 號修訂本	獨立財務報表中使用權益法
香港財務報告準則第 10 號、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 28 號修訂本	關於投資性主體：應用合併之例外規定
香港財務報告準則第 11 號修訂本	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第 14 號	價格監管遞延賬戶
年度改進項目	2012–2014 年週期的年度改進

本集團已採納所有目前已頒佈並於截至 2017 年 9 月 30 日止財政年度生效之新訂準則及修訂。該等新訂及對現行準則的修訂對本集團之業績及財務狀況均無重大影響。

本集團並未提早採納任何其他已頒佈但尚未於本會計年度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，其中若干新訂準則及修訂可能與本集團的營運有關，並可能引致會計政策的變動、披露的變動以及於綜合財務報表內若干項目的重新計量。

## 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乃集團之單一營運分部。

	2017 年 港幣千元	2016 年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	232,319	232,111
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	184,216	184,906
投資物業公平價值之增加	1,361,500	127,000
	1,545,716	311,906
應佔聯營公司業績	17	(52)
向聯營公司貸款之撥備	(4)	(2)
除稅前溢利	1,545,729	311,852

收益(即營業額)包括來自香港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：

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
計入：		
利息收入	420	353
扣除：		
投資物業之有關支出	35,324	36,711
董事酬金	1,965	1,939
核數師酬金	754	732
折舊	644	656
貿易應收賬款之減值虧損	141	-
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	4,918	4,794
長期服務金	506	383
強制性公積金供款	166	163

### 4. 稅項

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	30,342	30,407
- 以往年度之超額撥備	(40)	(40)
	30,302	30,367

香港利得稅乃按照年內之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2016 年：16.5%) 計算而作出提撥。

### 5. 股息

	2017年 港幣千元	2016年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣 2 元 3 角 (2016 年：每股港幣 2 元 2 角)	57,500	55,000
擬派發末期股息，每股港幣 2 元 7 角 (2016 年：每股港幣 2 元 6 角)	67,500	65,000
	125,000	120,000

於 2017 年 12 月 15 日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣 2 元 7 角。此擬派股息將列作截至 2018 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 1,513,427,000 元(2016 年: 港幣 281,485,000 元)及截至 2017 及 2016 年 9 月 30 日止兩年間之發行股數即 25,000,000 股而計算。

由於在截至 2017 及 2016 年 9 月 30 日止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 2016 年 9 月 30 日之賬面淨值	6,027,000	3,025	6,030,025
公平價值之增加	1,361,500	-	1,361,500
折舊	-	(644)	(644)
	<u>7,388,500</u>	<u>2,381</u>	<u>7,390,881</u>
於 2017 年 9 月 30 日之賬面淨值	<u>7,388,500</u>	<u>2,381</u>	<u>7,390,881</u>

投資物業之土地租賃期為長期(超過 50 年)並在香港持有，並於 2017 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. 可供出售投資

	港幣千元
於 2016 年 10 月 1 日	58,102
於年內確認的公平值虧損	(29,573)
	<u>28,529</u>
於 2017 年 9 月 30 日	<u>28,529</u>

於 2017 年及 2016 年 9 月 30 日，可供出售投資指於一非上市公司萬苑投資有限公司的股權，該公司透過其聯營公司在佛山參與一投資項目。

## 9. 應收賬款、已付按金、預付款及其他

	2017 年 港幣千元	2016 年 港幣千元
貿易應收賬款		
30 天內逾期	3,172	3,002
31 至 60 天逾期	1,026	664
61 至 90 天逾期	531	384
90 天以上逾期	49	186
	<u>4,778</u>	<u>4,236</u>
逾期但無減值考慮	<u>4,778</u>	<u>4,236</u>

貿易應收賬款乃應收租金及服務費收入。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為港幣 141,292 元 (2016 年: 無) 已在全面收益表中確認。

## 10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2017 年 港幣千元	2016 年 港幣千元
30 天內之貿易應付賬款	<u>533</u>	<u>1,152</u>

## 業務概述

### 集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣 15 億 1,540 萬元(2016 年: 港幣 2 億 8,150 萬元)。溢利上升主要由於年內投資物業升值港幣 13 億 6,150 萬元, 相對於 2016 年升值港幣 1 億 2,700 萬元較多所致。年內收益較去年上升 0.1%至港幣 2 億 3,230 萬元(2016 年: 港幣 2 億 3,210 萬元)。來自租賃業務之營業溢利為港幣 1 億 8,420 萬元(2016 年: 港幣 1 億 8,490 萬元), 較去年減少 0.4%。

### 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, 於 2017 年 9 月 30 日之租出率分別為大概 96%及 73% (2016 年: 分別為大概 95%及 83%)。

### 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 2017 年 9 月 30 日之現金及銀行存款共為港幣 2 億 4,650 萬元(2016 年: 港幣 2 億 2,200 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數人。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, 除一聯營公司解散外, 本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。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 2017 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 : 2018 年 2 月 5 日星期一至 2018 年 2 月 8 日星期四  
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間 : 2018 年 2 月 2 日星期五下午四時三十分

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 : 2018 年 2 月 14 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 : 2018 年 2 月 27 日星期二前後

## 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。審核委員會已審閱截至 2017 年 9 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。審核委員會包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至 2017 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草擬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作出的核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所亦未就本初步公佈作出核證。

## 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。

## 按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條與發佈非法定帳目等有關連的規定

在於 2016/2017 全年業績公告所載之截至 2017 年 9 月 30 日及 2016 年 9 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自於該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部所要求向公司註冊處處長交付截至 2016 年 9 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2017 年 9 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜，及並沒載有根據香港《公司條例》第 406(2)條、第 407(2)條或第 407(3)條作出的陳述。

## 在互聯網上登載年報

本集團之年報將於 2018 年 2 月 8 日或以前在本集團設於 [www.irasia.com/listco/hk/melbournweb](http://www.irasia.com/listco/hk/melbournweb) 之網址及聯交所網址 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 上登載。

執行董事  
鍾賢書

香港，2017 年 12 月 15 日

於本公告日期，本公司董事會成員包括 (a) 三位執行董事，分別為鍾明輝先生，鍾賢書先生及曾安業先生；(b) 一位非執行董事，為鍾慧書先生；及 (c) 三位獨立非執行董事，分別為方潤華博士、盧伯韶先生及阮錫明先生。