

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2013/2014

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至 2014 年 9 月 30 日止年度之綜合業績如下：

#### 綜合全面收益表

截至 2014 年 9 月 30 日止年度

|                      | 附註 | 2014<br>港幣千元 | 2013<br>港幣千元 |
|----------------------|----|--------------|--------------|
| 收益                   | 2  | 211,874      | 201,436      |
| 營運成本                 |    | (51,383)     | (40,332)     |
| 毛利                   |    | 160,491      | 161,104      |
| 其他收入                 |    | 386          | 405          |
| 向聯營公司貸款之撥備           |    | (1)          | (1)          |
| 行政費用                 |    | (10,450)     | (9,620)      |
| 投資物業公平價值之變動          |    | (114,000)    | 448,500      |
| 營業溢利                 | 3  | 36,426       | 600,388      |
| 應佔聯營公司業績             |    | (8)          | (14)         |
| 除稅前溢利                |    | 36,418       | 600,374      |
| 稅項                   | 4  | (24,694)     | (24,861)     |
| 股東應佔本年度溢利及<br>全面收益總額 |    | 11,724       | 575,513      |
| 每股盈利                 |    |              |              |
| 基本及攤薄                | 6  | 港幣 0.47 元    | 港幣 23.02 元   |

## 綜合資產負債表

2014年9月30日結算

|                  | 附註 | 2014年<br>港幣千元    | 2013年<br>港幣千元    |
|------------------|----|------------------|------------------|
| <b>非流動資產</b>     |    |                  |                  |
| 物業、機器及設備         | 7  | 4,319            | 4,975            |
| 投資物業             | 7  | 5,487,000        | 5,601,000        |
| 聯營公司             |    | 1,030            | 1,038            |
| 可供出售投資           |    | 1                | 1                |
| 向被投資公司貸款         |    | 29,605           | 29,605           |
|                  |    | <u>5,521,955</u> | <u>5,636,619</u> |
| <b>流動資產</b>      |    |                  |                  |
| 應收賬款、已付按金及預付款    | 8  | 5,990            | 6,095            |
| 現金及銀行存款          |    | 139,662          | 124,574          |
|                  |    | <u>145,652</u>   | <u>130,669</u>   |
| <b>流動負債</b>      |    |                  |                  |
| 應付賬款、應付費用及已收按金   | 9  | 49,200           | 43,710           |
| 即期應付稅項           |    | 25,459           | 28,191           |
|                  |    | <u>74,659</u>    | <u>71,901</u>    |
| <b>流動資產淨額</b>    |    | <u>70,993</u>    | <u>58,768</u>    |
| <b>資產總額減流動負債</b> |    | <u>5,592,948</u> | <u>5,695,387</u> |
| <b>非流動負債</b>     |    |                  |                  |
| 長期服務金撥備          |    | 10,624           | 9,787            |
| 遞延稅項負債           |    | 1,778            | 1,778            |
|                  |    | <u>12,402</u>    | <u>11,565</u>    |
| <b>資產淨額</b>      |    | <u>5,580,546</u> | <u>5,683,822</u> |
| <b>權益</b>        |    |                  |                  |
| 股本               |    | 125,000          | 125,000          |
| 保留溢利             |    | 5,395,546        | 5,498,822        |
| 擬派股息             |    | 60,000           | 60,000           |
| <b>總權益</b>       |    | <u>5,580,546</u> | <u>5,683,822</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。

截至 2014 年 9 月 30 日止年度，本集團已採納下列與本集團經營相關及必須於截至 2014 年 9 月 30 日止財政年度採納之新訂或經修訂之香港財務報告準則、修訂及詮釋：

|                |            |
|----------------|------------|
| 香港財務報告準則第 10 號 | 綜合財務報表     |
| 香港財務報告準則第 12 號 | 其他實體的權益的披露 |
| 香港財務報告準則第 13 號 | 公平值計量      |

香港財務報告準則第 10 號「綜合財務報表」。根據香港財務報告準則第 10 號，附屬公司是指本集團擁有控制權之所有實體（包括結構化實體）。本集團在具備以下條件時才被視作控制了一個實體：主導實體之權力；通過對實體之參與面臨可變回報之風險或取得可變回報之權利；及利用對實體之權力影響該等回報金額之能力。附屬公司自控制權轉移至本集團之日起開始完全合併。附屬公司自控制權終止日起終止合併。

香港財務報告準則第 12 號「披露於其他實體的權益」包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定，包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。

香港財務報告準則第 13 號「公平值計量」界定公平價值，並為香港財務報告準則提供單一的公平價值計量方法和披露規定。有關的規定並沒有擴大公平價值會計應用範圍。

除採納香港財務報告準則第 13 號對本集團之呈列及要求的額外披露有所影響外，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。

本集團已採納所有目前已頒佈並於截至 2014 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。

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，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。

|               | 2014 年<br>港幣千元 | 2013 年<br>港幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| (a) 收益        |                |                |
| 物業投資          | 211,874        | 201,436        |
| (b) 對除稅前溢利之貢獻 |                |                |
| 物業投資 -        |                |                |
| 租賃業務          | 150,427        | 151,889        |
| 投資物業公平價值之變動   | (114,000)      | 448,500        |
|               | 36,427         | 600,389        |
| 應佔聯營公司業績      | (8)            | (14)           |
| 向聯營公司貸款之撥備    | (1)            | (1)            |
| 除稅前溢利         | 36,418         | 660,374        |

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：

|      | 2014 年<br>港幣千元 | 2013 年<br>港幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 計入：  |                |                |
| 利息收入 | 201            | 175            |
| 扣除：  |                |                |
| 折舊   | 656            | 660            |

### 4. 稅項

|         | 2014 年<br>港幣千元 | 2013 年<br>港幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 香港利得稅   |                |                |
| 即期稅項 -  |                |                |
| 本年度之稅項  | 24,716         | 24,881         |
| 往年之超額撥備 | (22)           | (20)           |
| 稅項      | 24,694         | 24,861         |

香港利得稅乃按照年內之估計應課稅溢利以稅率 16.5% (2013 年：16.5%) 計算而作出提撥。

### 5. 股息

|   | 2014 年<br>港幣千元 | 2013 年<br>港幣千元 |
|---|----------------|----------------|
| 已派發中期股息，每股港幣 2 元 2 角<br>(2013 年：每股港幣 2 元 2 角) | 55,000         | 55,000         |
| 擬派發末期股息，每股港幣 2 元 4 角<br>(2013 年：每股港幣 2 元 4 角) | 60,000         | 60,000         |
|   | 115,000        | 115,000        |

於 2014 年 12 月 12 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 2015 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 11,724,000 元(2013 年: 港幣 575,513,000 元)及截至 2014 及 2013 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 2014 及 2013 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<br>港幣千元     | 物業、機器<br>及設備<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元       |
|------------------------|------------------|----------------------|------------------|
| 於 2013 年 9 月 30 日之賬面淨值 | 5,601,000        | 4,975                | 5,605,975        |
| 公平價值之減少                | (114,000)        | -                    | (114,000)        |
| 添置                     | -                | -                    | -                |
| 折舊                     | -                | (656)                | (656)            |
|                        | <u>5,487,000</u> | <u>4,319</u>         | <u>5,491,319</u> |
| 於 2014 年 9 月 30 日之賬面淨值 | <u>5,487,000</u> | <u>4,319</u>         | <u>5,491,319</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 2014 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

|             | 2014 年<br>港幣千元 | 2013 年<br>港幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 貿易應收賬款      |                |                |
| 30 天內逾期     | 2,732          | 2,640          |
| 31 至 60 天逾期 | 721            | 797            |
| 61 至 90 天逾期 | 230            | 215            |
| 90 天以上逾期    | 534            | 724            |
|             | <u>4,217</u>   | <u>4,376</u>   |
| 逾期但無減值考慮    |                |                |
|             | <u>4,217</u>   | <u>4,376</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港幣 37,871 (2013 年: 港幣 175,500)及撥回往年貿易應收賬款之減值虧損港幣 680,330 (2013: 無) 已在全面收益表中確認。

## 9. 應付賬款、應付費用及已收按金

|              | 2014 年<br>港幣千元 | 2013 年<br>港幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 30 天內之貿易應付賬款 | <u>519</u>     | <u>491</u>     |

## 業務概述

### 集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣 1,170 萬元(2012 年: 港幣 5 億 7,550 萬元)。溢利下降主要由於年內投資物業貶值港幣 1 億 1,400 萬元, 相對於 2013 年升值港幣 4 億 4,850 萬元所致。年內收益較去年上升 5.2%至港幣 2 億 1,190 萬元。來自租賃業務之營業溢利為港幣 1 億 5,040 萬元(2013 年: 港幣 1 億 5,190 萬元), 較去年減少 1.0%。

### 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 2014 年 9 月 30 日之租出率分別為大概 93% 及 84% (2013 年: 均為大概 92%)。

### 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 2014 年 9 月 30 日之現金及銀行存款共為港幣 1 億 3,970 萬元(2013 年: 港幣 1 億 2,460 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。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 2014 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 : 2015 年 1 月 27 日星期二至 2015 年 1 月 30 日星期五  
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間 : 2015 年 1 月 26 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 : 2015 年 2 月 4 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 : 2015 年 2 月 18 日星期三前後

### **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 2014 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。本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至 2014 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進行之核證聘用，故此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 2014 年 1 月 30 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，2014 年 12 月 12 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。