

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2017/2018

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018年9月30日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至2018年9月30日止年度

	附註	2018 港幣千元	2017 港幣千元
收益	2	220,088	232,319
營運成本		(29,472)	(36,810)
毛利		190,616	195,509
其他收入		778	599
向一按權益法入賬的投資的貸款之撥備		(2)	(4)
行政費用		(13,336)	(11,892)
投資物業公平價值之增加		2,149,500	1,361,500
營業溢利	3	2,327,556	1,545,712
應佔按權益法入賬的投資的業績		(4)	17
除稅前溢利		2,327,552	1,545,729
稅項	4	(28,970)	(30,302)
股東應佔本年度溢利		2,298,582	1,515,427
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收益/(虧損)		21,234	(29,573)
股東應佔本年度全面收益總額		2,319,816	1,485,854
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣 91.94 元	港幣 60.62 元

綜合資產負債表  
2018年9月30日結算

	附註	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	1,746	2,381
投資物業	7	9,538,000	7,388,500
按權益法入賬的投資		317	321
可供出售投資	8	49,763	28,529
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>9,619,431</u>	<u>7,449,336</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金、預付款及其他	9	6,526	6,751
預付所得稅		-	97
現金及銀行存款		273,961	246,459
		<u>280,487</u>	<u>253,307</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	49,296	44,829
即期應付稅項		28,906	31,731
		<u>78,202</u>	<u>76,560</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>202,285</u>	<u>176,747</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>9,821,716</u>	<u>7,626,083</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		13,491	12,674
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>15,269</u>	<u>14,452</u>
<b>資產淨額</b>		<u>9,806,447</u>	<u>7,611,631</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
投資重估儲備		49,762	28,528
保留溢利		9,631,685	7,458,103
<b>總權益</b>		<u>9,806,447</u>	<u>7,611,631</u>

## 1. 編制基準

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。

### (a) 採納準則的修訂及完善

截至 2018 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 2018 年 9 月 30 日止財政年度採納之對現行準則的修訂及完善：

香港會計準則第 7 號的修訂	披露計劃
香港會計準則第 12 號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
年度改進項目	2014-2016 年週期的年度改進

該等對現行準則的修訂及完善對本集團之業績及財務狀況均無重大影響。

### (b) 尚未生效的準則、詮釋、準則的修訂及完善

香港會計師公會已頒佈若干截至 2018 年 9 月 30 日止年度尚未生效且並未獲本集團提前採納的新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂或完善。本集團將於該等準則、詮釋及對現行準則的修訂或完善生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，其中對香港財務報告準則第 9 號、香港財務報告準則第 15 號及香港財務報告準則第 16 號初步的評估如下：

香港財務報告準則第 9 號「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。本集團已決定不會提前採納香港財務報告準則第 9 號直至 2018 年 10 月 1 日必須強制應用為止。

由於現分類為可供出售金融資產的股權工具，集團可選擇以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(FVOCI)，因此該等資產的記賬並無改變。然而，按 FVOCI 計量之金融資產在出售時所變現的收益或虧損，將不再於出售時透過損益記賬，而是將其累計收益或虧損從 FVOCI 儲備重新分類至保留溢利。本集團預期新指引將不會對其金融資產的分類和計量產生重大影響。

因此，本集團預期新指引不會對其金融資產的分類和計量有重大影響。由於新規定僅影響被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此新規定對本集團的金融負債並無影響。終止確認規則引自香港會計準則第 39 號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

新減值模型要求按預期信用損失確認減值準備，而非根據香港會計準則第 39 號僅按已發生的信用損失確認減值。該模型適用於按攤餘成本分類的金融資產、按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具、香港財務報告準則第 15 號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承諾和某些財務擔保合同。本集團預期新指引不會對本集團之財務報表造成重大影響。

新準則亦增加了披露規定和列報的改變。本集團預計有關金融工具的披露性質和範圍將發生改變，尤其是在新準則採納的年度內。

香港財務報告準則第 15 號「與客戶之間的合同產生的收入」是由香港會計師公會發佈有關收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第 18 號「涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入」和香港會計準則第 11 號「涵蓋建造合同」。

新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。此準則於 2018 年 10 月 1 日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間生效。本集團將於 2018 年 10 月 1 日起採納此項新準則。

本集團不預期香港財務報告準則第 15 號會造成重大影響，皆因本集團之主要收入來源為租金收入，而其不包括在此新訂準則之範圍內。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」已於 2016 年 5 月發佈。由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，這將會導致幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。出租人的會計處理將不會有重大變動。

## 1. 編制基準 (續)

### (b) 尚未生效的準則、詮釋、準則的修訂及完善 (續)

此準則必須於 2019 年 10 月 1 日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間適用。在現階段，本集團不準備在生效日前採納該準則。

## 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。

	2018 年 港幣千元	2017 年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	220,088	232,319
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	178,058	184,216
投資物業公平價值之增加	2,149,500	1,361,500
	2,327,558	1,545,716
應佔按權益法入賬的投資的業績	(4)	17
向一按權益法入賬的投資的撥備	(2)	(4)
	2,327,552	1,545,729

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：

	2018 年 港幣千元	2017 年 港幣千元
計入：		
利息收入	550	420
扣除：		
投資物業之有關支出	27,925	35,324
董事酬金	2,326	1,965
核數師酬金	830	754
折舊	635	644
貿易應收賬款之減值虧損	130	141
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	5,091	4,918
長期服務金	603	506
強制性公積金供款	157	166

#### 4. 稅項

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	29,087	30,342
- 以往年度之超額撥備	(117)	(40)
	<u>28,970</u>	<u>30,302</u>

於 2018 年 3 月 21 日，香港立法會通過 2017 年稅務（修訂）（第 7 號）條例草案（「條例草案」），引入利得稅兩級制。該條例草案於 2018 年 3 月 28 日獲簽署成為法律，並於翌日在憲報刊登。

根據利得稅兩級制，合資格公司首港幣 2,000,000 元溢利的稅率為 8.25%，而超過港幣 2,000,000 元的溢利之稅率為 16.5%。

截至 2018 年 9 月 30 日止年度，本集團合資格實體的香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體之溢利劃一按 16.5% 稅率計算。

截至 2017 年 9 月 30 日止年度，香港利得稅劃一按估計應課稅溢利的 16.5% 稅率計算。

#### 5. 股息

	2018年 港幣千元	2017年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣 2 元 3 角 (2017 年：每股港幣 2 元 3 角)	57,500	57,500
擬派發末期股息，每股港幣 2 元 8 角 (2017 年：每股港幣 2 元 7 角)	70,000	67,500
	<u>127,500</u>	<u>125,000</u>

於 2018 年 12 月 14 日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣 2 元 8 角。此擬派股息將列作截至 2019 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 2,298,582,000 元(2017 年：港幣 1,515,427,000 元)及截至 2018 及 2017 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 2018 及 2017 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 2017 年 9 月 30 日之賬面淨值	7,388,500	2,381	7,390,881
公平價值之增加	2,149,500	-	2,149,500
折舊	-	(635)	(635)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
於 2018 年 9 月 30 日之賬面淨值	<u>9,538,000</u>	<u>1,746</u>	<u>9,539,746</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 2018 及 2017 年 9 月 30 日由獨立專業合資格估價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 2017 年 10 月 1 日	28,529
於年內確認的公平值收益	21,234
	<u>          </u>
於 2018 年 9 月 30 日	<u>49,763</u>

於 2018 年及 2017 年 9 月 30 日，可供出售投資指本集團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商業及住宅投資項目。

## 9. 應收賬款、已付按金、預付款及其他

	2018 年 港幣千元	2017 年 港幣千元
貿易應收賬款：		
30 天內逾期	3,162	3,172
31 至 60 天逾期	1,180	1,026
61 至 90 天逾期	216	531
90 天以上逾期	2	49
	<u>          </u>	<u>          </u>
逾期但無減值考慮	4,560	4,778
	<u>          </u>	<u>          </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 130,098 元 (2017 年: 港幣 141,292 元) 已在全面收益表中確認。

## 10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2018 年 港幣千元	2017 年 港幣千元
貿易應付賬款	785	533
應付費用及已收按金	48,195	43,951
應付一聯營公司賬	316	345
	<u>          </u>	<u>          </u>
	<u>49,296</u>	<u>44,829</u>

三十天內及超過九十天的貿易應付賬款分別為港幣 559,000 元及港幣 226,000 元。

## 業務概述

### 集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣 22 億 9,860 萬元(2017 年: 港幣 15 億 1,540 萬元)。溢利上升主要由於年內投資物業升值港幣 21 億 4,950 萬元, 相對於 2017 年升值港幣 13 億 6,150 萬元較多所致。年內收益較去年減少 5.3% 至港幣 2 億 2,010 萬元(2017 年: 港幣 2 億 3,230 萬元)。來自租賃業務之營業溢利為港幣 1 億 7,810 萬元(2017 年: 港幣 1 億 8,420 萬元), 較去年減少 3.3%。

### 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 2018 年 9 月 30 日之租出率分別為大概 97% 及 77% (2017 年: 分別為大概 96% 及 73%)。

### 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 2018 年 9 月 30 日之現金及銀行存款共為港幣 2 億 7,400 萬元(2017 年: 港幣 2 億 4,650 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 17 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按權益法入賬的投資。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 2018 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 : 2019 年 1 月 29 日星期二至 2019 年 2 月 1 日星期五  
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間 : 2019 年 1 月 28 日星期一 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 : 2019 年 2 月 13 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 : 2019 年 2 月 22 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。審核委員會已審閱截至 2018 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 2018 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 2017/2018 全年業績公告所載之截至 2018 年 9 月 30 日及 2017 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 2017 年 9 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2018 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 2019 年 2 月 1 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，2018 年 12 月 14 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。