

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。



## MELBOURNE ENTERPRISES LIMITED

### 萬邦投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：158)

### 全年業績公佈2022/2023

董事會謹此公佈萬邦投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至2023年9月30日止年度之綜合業績如下：

#### 綜合全面收益表

截至2023年9月30日止年度

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
收益	2	157,894	158,707
營運成本		<u>(40,965)</u>	<u>(35,858)</u>
毛利		116,929	122,849
其他收入		7,754	1,108
行政費用		(16,303)	(12,440)
投資物業公允價值之變動		<u>(221,126)</u>	<u>(220,800)</u>
除稅前虧損	3	(112,746)	(109,283)
稅項	4	<u>(16,419)</u>	<u>(18,107)</u>
股東應佔本年度虧損		<u>(129,165)</u>	<u>(127,390)</u>
其他全面虧損			
最終不會重列往損益之項目			
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產的公允價值虧損		<u>(16,479)</u>	<u>(9,167)</u>
股東應佔本年度全面虧損總額		<u><u>(145,644)</u></u>	<u><u>(136,557)</u></u>
每股虧損			
基本及攤薄	6	<u><u>(港幣5.17元)</u></u>	<u><u>(港幣5.10元)</u></u>

## 綜合資產負債表

於2023年9月30日

	附註	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	155	55
投資物業	7	7,064,000	7,282,700
按權益法入賬的投資		–	–
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	8	72,627	89,106
向被投資公司貸款		29,605	29,605
遞延應收租金	9	221	2,228
		<u>7,166,608</u>	<u>7,403,694</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款	9	11,094	9,448
現金及銀行存款		254,113	244,429
		<u>265,207</u>	<u>253,877</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	40,378	40,602
即期應付稅項		18,275	8,824
		<u>58,653</u>	<u>49,426</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>206,554</u>	<u>204,451</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>7,373,162</u>	<u>7,608,145</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		15,363	14,756
遞延稅項負債		2,466	2,412
		<u>17,829</u>	<u>17,168</u>
<b>資產淨額</b>		<u>7,355,333</u>	<u>7,590,977</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
以公允價值計入其他全面收益儲備		72,626	89,105
保留溢利		7,157,707	7,376,872
<b>總權益</b>		<u>7,355,333</u>	<u>7,590,977</u>

## 財務報表附註

### 1. 編製基準

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，並就投資物業及以公允價值計入其他全面收益的金融資產按公允價值列賬之重估而作出修訂。

#### (a) 採納對現行準則的修訂

本集團已採納下列與本集團營運相關且須於截至2023年9月30日止財政年度採納之對現行準則的修訂：

香港財務報告準則第16號的修訂	物業、機器及設備—擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同—履行合同的成本
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則2018–2020週期的年度改進
會計指引第5號(修訂)	共同控制合併的合併會計法

採納該等對現行準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

#### (b) 尚未生效的新訂準則、詮釋及準則的修訂

下列新訂準則、詮釋及準則的修訂須於2023年10月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號的修訂	保險合約
香港會計準則第1號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第1號的修訂	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第1號的修訂及 香港財務報告準則實務公告第2號	會計政策之披露
香港會計準則第7號的修訂及 香港財務報告準則第7號的修訂	供應方融資安排
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅
香港會計準則第12號的修訂	國際稅務改革—第二支柱模式規則
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資
香港詮釋第5號(2020年)	財務報表列報—借款人對於包含須應要求償還條款的定期貸款的分類

本集團將於該等新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及改善生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，目前尚未能確定本集團之主要會計政策及財務資料之呈報方式會否因此而產生任何重大變動。

## 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。

董事會認為在香港物業投資乃集團之單一營運分部。

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>(a) 收益</b>		
物業投資		
租金收入	139,159	140,864
物業管理費收入	18,735	17,843
	<u>157,894</u>	<u>158,707</u>
<b>(b) 除稅前虧損</b>		
物業投資—租賃業務	108,380	111,517
投資物業公允價值之變動	(221,126)	(220,800)
	<u>(112,746)</u>	<u>(109,283)</u>

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. 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
計入：		
利息收入	7,609	973
扣除：		
投資物業之有關支出	39,250	34,536
董事酬金	2,605	2,527
核數師酬金	916	999
折舊	33	108
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金(附註)	6,081	5,393
長期服務金	3,491	260
強制性公積金供款	120	120

附註： 截至2022年9月30日止年度，來自香港政府防疫抗疫基金項下的「保就業計劃」的港幣346,000元(2023年：無)工資補貼已在薪金及其他酬金中抵銷。「保就業計劃」旨在保持就業職位及對抗2019冠狀病毒病疫情。

**4. 稅項**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
<b>即期所得稅</b>		
– 香港利得稅	16,429	17,973
– 以往年度之(超額)/少計撥備	(64)	14
	<u>16,365</u>	<u>17,987</u>
<b>遞延所得稅</b>	54	120
	<u>16,419</u>	<u>18,107</u>

截至2023及2022年9月30日止年度，香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，本集團合資格實體首港幣2,000,000元應課稅溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元的應課稅溢利之稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體之應課稅溢利劃一按16.5%稅率計算。

**5. 股息**

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣1元8角 (2022年：每股港幣1元8角)	45,000	45,000
擬派發末期股息，每股港幣1元8角 (2022年：每股港幣1元8角)	45,000	45,000
	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

於2023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1元8角。此擬派股息將列作截至2024年9月30日止年度之保留溢利分派。

**6. 每股虧損**

每股虧損乃根據股東應佔虧損港幣129,165,000元(2022年：股東應佔虧損港幣127,390,000元)及截至2023及2022年9月30日止年度之發行股數即25,000,000股而計算。

由於在截至2023及2022年9月30日止年內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 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2022年9月30日之賬面淨值	7,282,700	55	7,282,755
添置	2,426	133	2,559
公允價值之減少	(221,126)	–	(221,126)
折舊	–	(33)	(33)
	<u>7,064,000</u>	<u>155</u>	<u>7,064,155</u>
於2023年9月30日之賬面淨值	<u>7,064,000</u>	<u>155</u>	<u>7,064,155</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2023及2022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. 以公允價值計入其他全面收益的金融資產

	港幣千元
於2022年10月1日	89,106
公允價值變動	<u>(16,479)</u>
於2023年9月30日	<u>72,627</u>

於2023年及2022年9月30日，以公允價值計入其他全面收益的金融資產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興建商業及住宅物業及營運一高爾夫球場的項目。

## 9. 應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
貿易應收賬款	4,554	2,747
遞延應收租金(附註)	3,373	6,055
預付款及已付按金	1,914	1,890
其他應收賬款	1,474	984
	<u>11,315</u>	<u>11,676</u>
相當於：		
流動資產	11,094	9,448
非流動資產	<u>221</u>	<u>2,228</u>
	<u>11,315</u>	<u>11,676</u>

附註：遞延應收租金指有效租金收益與實際租金款項的累計差額。預計於資產負債表日十二個月後變現的港幣221,000元(2022：港幣2,228,000元)的遞延應收租金列作非流動資產。

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	2,283	1,532
31至60天	969	578
61至90天	550	293
90天以上	752	344
	<u>4,554</u>	<u>2,747</u>

集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。截至2023年9月30日止年度，並無貿易應收賬款(2022年：無)已撇銷。

#### 10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
貿易應付賬款	1,843	1,144
應付費用及已收按金	38,535	39,458
	<u>40,378</u>	<u>40,602</u>

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2023 港幣千元	2022 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	1,843	1,122
90天以上	-	22
	<u>1,843</u>	<u>1,144</u>

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 業務概述

### 集團業績

本集團截至2023年9月30日止之業績因市場租金下降，租客提出租金減免要求及空置增加，相對於2022年同期減少。本年度股東應佔損失為港幣1億2,920萬元(2022年：港幣1億2,740萬元)。虧損主要來自本年投資物業公允價值虧損增加。本年投資物業公允價值虧損為港幣2億2,110萬元，而2022年投資物業公允價值虧損為港幣2億2,080萬元。除去投資物業公允價值變動的影響，來自租賃業務之營業溢利由港幣1億1,150萬元下跌至港幣1億840萬元，較去年下跌3.0%。年內收益為港幣1億5,790萬元(2022年：港幣1億5,870萬元)，較去年下跌0.5%。

### 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2023年9月30日之租出率分別為大概93%及85%(2022年：分別為大概91%及74%)。

### 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2023年9月30日之現金及銀行存款共為港幣2億5,410萬元(2022年：港幣2億4,440萬元)。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2023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：2024年1月23日(星期二)至2024年1月26日(星期五)  
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間：2024年1月22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：2024年2月2日(星期五)下午四時三十分  
時間

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：2024年2月15日(星期四)前後

## 購買、出售或贖回股份

年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本年度內亦無購買或出售本公司之任何股份。

## 審核委員會

審核委員會乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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2023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。審核委員會包括四名獨立非執行董事及兩名非執行董事。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2023年9月30日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至2023年9月30日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團本年度之經審計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業績公佈發出任何意見或鑒證結論。

## 企業管治守則

本公司於本財政年度內一直遵守上市規則附錄十四《企業管治守則》第二部分所載之守則條文。

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

在於2022/2023全年業績公告所載之截至2023年9月30日及2022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：

- a) 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2022年9月30日止年度財務報表及將在適當時候交付截至2023年9月30日止年度財務報表。
- b) 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2024年1月26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。

承董事會命  
萬邦投資有限公司  
執行董事  
鍾賢書

香港，2023年12月15日

於本公告日期，本公司董事會成員包括(a)兩位執行董事，分別為鍾賢書先生及曾安業先生(劉皓之先生為彼之替任董事)；(b)兩位非執行董事，分別為鍾慧書先生及黃德偉先生；及(c)四位獨立非執行董事，分別為王啟東先生、盧伯韶先生、阮錫明先生及凌潔心女士。