

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)

中期業績公佈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3月31日止六個月未經審核之中期業績如下：

簡明綜合全面收益表

		截至3月31日止六個月	
	附註	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
收益	2	105,091	99,377
營運成本		(24,603)	(16,981)
毛利		80,488	82,396
其他收入		178	188
行政費用		(5,725)	(5,267)
投資物業公平價值之(減少)/增加		(114,000)	289,000
營業(虧損)/溢利	3	(39,059)	366,317
應佔聯營公司業績		(2)	1
除稅前(虧損)/溢利		(39,061)	366,318
稅項	4	(12,321)	(12,672)
股東應佔本期內(虧損)/溢利及 本期內全面收益總額		(51,382)	353,646
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	6	(港幣 2.06 元)	港幣 14.15 元

簡明綜合資產負債表

	附註	2014年 3月31日 港幣千元	2013年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	4,647	4,975
投資物業	7	5,487,000	5,601,000
聯營公司		1,035	1,038
可供出售投資		1	1
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>5,522,288</u>	<u>5,636,619</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	8	6,390	6,095
現金及銀行存款		113,672	124,574
		<u>120,062</u>	<u>130,669</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	44,545	43,710
即期應付稅項		13,087	28,191
		<u>57,632</u>	<u>71,901</u>
流動資產淨額		<u>62,430</u>	<u>58,768</u>
資產總額減流動負債		<u>5,584,718</u>	<u>5,695,387</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		10,500	9,787
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>12,278</u>	<u>11,565</u>
資產淨額		<u>5,572,440</u>	<u>5,683,822</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		5,392,440	5,498,822
擬派股息		55,000	60,000
總權益		<u>5,572,440</u>	<u>5,683,822</u>

1. 主要會計政策

未經審核簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料與截至2013年9月30日止全年財務報表均採用一致之會計政策和計算方法編製，但不包括本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂準則及對現行準則的修訂：

香港財務報告準則第10號取代原有香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港會計準則詮釋第12號「綜合報表－特殊目的實體」對控制權和綜合報表的指引。經修訂後的香港財務報告準則第10號對控制之定義強調取得控制權須先對實體擁有權力及有權分享其可變動回報。

香港財務報告準則第12號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，本集團已評估採納該等新訂及對現行準則的修訂後之影響，並認為對本集團之業績及財務狀況均無重大影響。

截至2014年3月31日止之六個月，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已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂之香港財務報告準則。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。

董事會認為在香港進行物業投資乃集團之單一營運分部。

	截至3月31日止六個月	
	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	105,091	99,377
	<u> </u>	<u> </u>
(b) 對除稅前(虧損)/溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	74,941	77,317
投資物業公平價值之(減少)/增加	(114,000)	289,000
	<u> </u>	<u> </u>
	(39,059)	366,317
應佔聯營公司業績	(2)	1
	<u> </u>	<u> </u>
除稅前(虧損)/溢利	(39,061)	366,318
	<u> </u>	<u> </u>

收益(即營業額)乃來自投資物業之租金及服務費總收入。

3. 營業(虧損)/溢利

營業(虧損)/溢利已計入及扣除下列項目：

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	83	95
	<u> </u>	<u> </u>
扣除：		
折舊	328	330
	<u> </u>	<u> </u>

4. 稅項

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2014 年	2013 年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
即期稅項	12,321	12,664
遞延稅項 -		
暫時差異之產生及轉回	-	8
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>12,321</u>	<u>12,672</u>

香港利得稅乃按照期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. 中期股息

董事會宣佈派發截至2014年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元2角(2013年:每股港幣2元2角)。由2014年6月3日(星期二)至6月5日(星期四)連首尾兩天在內,本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。為確保收取中期股息之權利,股東必須於2014年5月30日(星期五)下午4時30分前到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖香港中央證券登記有限公司辦理過戶手續。股息單將於2014年6月11日(星期三)郵寄各股東。

6. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據期內股東應佔虧損港幣51,382,000元(2013年:應佔溢利港幣353,646,000元)及截至2014年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2013年:25,000,000股)而計算。

由於期內並無具攤薄潛力之發行在外股份,故每股攤薄(虧損)/盈利與每股基本(虧損)/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 2013 年 10 月 1 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)
折舊	-	(328)	(328)
	<u>5,487,000</u>	<u>4,647</u>	<u>5,491,647</u>
於 2014 年 3 月 31 日之賬面淨值	<u>5,487,000</u>	<u>4,647</u>	<u>5,491,647</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3月31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 3月31日 港幣千元	2013年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30 天內逾期	2,762	2,640
31 至 60 天逾期	979	797
61 至 90 天逾期	318	215
90 天以上逾期	654	724
	<u>4,713</u>	<u>4,376</u>
逾期但無減值		
	<u>4,713</u>	<u>4,376</u>

貿易應收賬款主要為應收租金。集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。

9. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2014年 3月31日 港幣千元	2013年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	<u>307</u>	<u>491</u>

業務概述

集團業績

本集團截至2014年3月31日止六個月之淨虧損為港幣5,140萬元(2013年: 淨溢利港幣3億5,360萬元)。期內由於投資物業公平值下跌所帶動之虧損為港幣1億1,400萬元(2013年: 公平值增長港幣2億8,900萬元)。撇除投資物業公平值之變更的影響, 來自租賃業務之核心營業溢利由港幣7,730萬元下降3.1%至港幣7,490萬元。而本期之收益則增長5.7%至港幣1億零510萬元(2013年: 港幣9,940萬元)。

重大投資

於2014年3月31日本集團之投資物業為中環萬邦行及金利商業大廈, 租出率均達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3月31日之現金及銀行存款共為港幣1億1,370萬元(2013年9月30日: 港幣1億2,460萬元)。在本期間內, 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的市場水平, 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

在本期間內, 本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。集團可能須向可供出售投資公司「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。

購買、出售或贖回股份

截至2014年3月31日止六個月內, 本公司並無贖回公司之任何股份, 本公司及其附屬公司在期內亦無購買或出售本公司之任何股份。

審核委員會

審核委員會已審閱未經審核之中期財務報告。外聘核數師之審閱工作是按照香港會計師公會頒佈之獲聘審閱準則第2410號: 「獨立核數師對中期財務訊息的審閱」進行的。委員會於2013年5月14日與管理層及外聘核數師會面, 審閱未經審核之中期財務報表及評核重大會計政策之選用。

企業管治常規守則

除本公司之獨立非執行董事因須依據本公司之公司組織章程之規定在股東週年常會上輪值告退及重選而並無指定任期外, 本公司於本期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄14之企業管治常規守則。

在互聯網上登載中期報告

本集團之中期報告將於2014年6月30日或以前在本集團設於 www.irasia.com/listco/hk/melbournweb 之網址及聯交所網址www.hkexnews.hk上登載。

鍾 賢 書
秘書

香港，2014年5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。