

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2015/2016

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2016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

	附註	截至3月31日止六個月	
		2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
收益	2	116,240	110,217
營運成本		(15,657)	(18,804)
毛利		100,583	91,413
其他收入		331	207
行政費用		(6,061)	(6,211)
投資物業公平價值之(減少)/增加		(83,000)	289,000
營業溢利	3	11,853	374,409
應佔聯營公司業績		(50)	(2)
除稅前溢利		11,803	374,407
所得稅支出	4	(15,601)	(14,022)
股東應佔本期內(虧損)/溢利		(3,798)	360,385
其他全面收益			
可能重分類至損益之項目			
可供出售投資的公平值收益		-	11,706
股東應佔本期內全面收益總額		(3,798)	372,091
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	6	(港幣 0.15 元)	港幣 14.42 元

簡明綜合資產負債表

	附註	2016年 3月31日 港幣千元	2015年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	3,353	3,677
投資物業	7	5,817,000	5,900,000
聯營公司		858	905
可供出售投資	8	4,940	4,940
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>5,855,756</u>	<u>5,939,127</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	9	5,586	5,517
現金及銀行存款		183,940	175,775
		<u>189,526</u>	<u>181,292</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	46,880	47,171
即期應付稅項		19,945	28,888
		<u>66,825</u>	<u>76,059</u>
流動資產淨額		<u>122,701</u>	<u>105,233</u>
資產總額減流動負債		<u>5,978,457</u>	<u>6,044,360</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		11,848	11,453
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>13,626</u>	<u>13,231</u>
資產淨額		<u>5,964,831</u>	<u>6,031,129</u>
權益			
股本		125,000	125,000
投資重估儲備		4,939	4,939
保留溢利		5,779,892	5,838,690
擬派股息		55,000	62,500
總權益		<u>5,964,831</u>	<u>6,031,129</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2015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。在本期間未有任何新訂準則、修訂或詮釋首次生效。

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。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	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	116,240	110,217
	<u> </u>	<u> </u>
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	94,853	85,409
投資物業公平價值之(減少)/增加	(83,000)	289,000
	<u> </u>	<u> </u>
	11,853	374,409
應佔聯營公司業績	(50)	(2)
	<u> </u>	<u> </u>
除稅前溢利	11,803	374,407
	<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. 營業溢利

營業溢利已計入及扣除下列項目：

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2016 年	2015 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	167	115
	<u> </u>	<u> </u>
扣除：		
折舊	328	329
	<u> </u>	<u> </u>

4. 所得稅支出

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2016 年	2015 年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	15,601	14,007
- 以往年度超額撥備	-	15
	<u> </u>	<u> </u>
	15,601	14,022
	<u> </u>	<u> </u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2015年: 16.5%)計算而作出提撥。

5. 中期股息

董事會宣佈派發截至2016年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元2角(2015年:每股港幣2元2角)。由2016年5月31日(星期二)至6月2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2016年5月30日(星期一)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2016年6月14日(星期二)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3,798,000元(2015年:應佔溢利港幣360,385,000元)及截至2016年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2015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 2015 年 10 月 1 日之賬面淨值	5,900,000	3,677	5,903,677
公平價值之減少	(83,000)	-	(83,000)
添置	-	4	4
折舊	-	(328)	(328)
	<u>5,817,000</u>	<u>3,353</u>	<u>5,820,353</u>
於 2016 年 3 月 31 日之賬面淨值	<u>5,817,000</u>	<u>3,353</u>	<u>5,820,353</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2016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. 可供出售投資

	港幣千元
於 2015 年 10 月 1 日及 2016 年 3 月 31 日	<u>4,940</u>

於 2016 年及 2015 年 3 月 31 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、已付按金及預付款

	2016年 3月31日 港幣千元	2015年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30 天內逾期	2,828	2,825
31 至 60 天逾期	619	361
61 至 90 天逾期	285	92
90 天以上逾期	185	345
	<u>3,917</u>	<u>3,623</u>
逾期但無減值		

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。

10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2016年 3月31日 港幣千元	2015年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	<u>725</u>	<u>1,091</u>

業務概述

集團業績

本集團截至2016年3月31日止六個月之淨虧損為港幣380萬元(2015年: 淨溢利港幣3億6,040萬元)。期內由於投資物業公平值下跌所帶動之虧損為港幣8,300萬元(2015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8,540萬元上升11.1%至港幣9,490萬元。而本期之收益則增長5.4%至港幣1億1,620萬元(2015年:港幣1億1,020萬元)。

重大投資

於2016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, 租出率分別達93.6%及83.4%(2015: 分別為大概94.5%及89.3%)。

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2016年3月31日之現金及銀行存款共為港幣1億8,390萬元(2015年9月30日: 港幣1億7,580萬元)。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。本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2016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2016年5月10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。

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

包括於2015/2016中期業績公告作為供比較的數字之截至2015年9月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》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部份所要求向公司註冊處交付截至2015年9月30日止年度財務報表；
- b) 本公司的核數師已對這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的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)或(3)條作出的陳述。

在互聯網上登載中期報告

本集團之中期報告將於2016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，2016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)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。