

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2018/2019

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年3月31日止六個月未經審核之中期業績。

下文載列本集團未經審核簡明綜合資產負債表、未經審核簡明綜合全面收益表及其附註 1 至 10 均摘錄自截至 2019 年 3 月 31 日止六個月之本集團未經審核簡明綜合中期財務資料(「未經審核簡明綜合中期財務資料」)。本公司之獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱聘用準則第 2410 號「公司獨立核數師審閱中期財務資料」的規定，對此等未經審核簡明綜合中期財務資料進行審閱。

簡明綜合全面收益表

		截至 3 月 31 日止六個月	
	附註	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
收益	2	113,438	109,193
營運成本		(19,338)	(13,256)
毛利		94,100	95,937
其他收入		779	345
行政費用		(7,117)	(7,522)
投資物業公平價值之增加		10,000	914,500
營業溢利	3	97,762	1,003,260
應佔按權益法入賬的投資的業績		-	(2)
除稅前溢利		97,762	1,003,258
所得稅支出	4	(14,163)	(14,504)
股東應佔本期內溢利及 本期內全面收益總額		83,599	988,754
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣 3.34 元	港幣 39.55 元

簡明綜合資產負債表

	附註	2019年 3月31日 港幣千元	2018年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	1,462	1,746
投資物業	7	9,548,000	9,538,000
按權益法入賬的投資		-	317
可供出售投資	8	-	49,763
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	8	49,763	-
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>9,628,830</u>	<u>9,619,431</u>
流動資產			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款	9	6,380	6,526
現金及銀行存款		263,019	273,961
		<u>269,399</u>	<u>280,487</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	48,896	49,296
即期應付稅項		13,129	28,906
		<u>62,025</u>	<u>78,202</u>
流動資產淨額		<u>207,374</u>	<u>202,285</u>
資產總額減流動負債		<u>9,836,204</u>	<u>9,821,716</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		14,380	13,491
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>16,158</u>	<u>15,269</u>
資產淨額		<u>9,820,046</u>	<u>9,806,447</u>
權益			
股本		125,000	125,000
投資重估儲備		-	49,762
以公允價值計入其他全面收益儲備		49,762	-
保留溢利		9,645,284	9,631,685
總權益		<u>9,820,046</u>	<u>9,806,447</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應與根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製本集團截至2018年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表（「2018年全年財務報表」）一併閱讀。

未經審核簡明綜合中期財務資料與2018年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、詮釋及對現行準則的修訂及完善：

香港會計準則第 40 號的修訂	投資物業轉撥
香港財務報告準則第 2 號的修訂	分類及計量以股份為基礎的付款交易
香港財務報告準則第 4 號的修訂	採用香港財務報告準則第 4 號保險合同時應用的香港財務報告準則第 9 號金融工具
香港財務報告準則第 9 號	金融工具
香港財務報告準則第 15 號	基於客戶合同的收入確認
香港財務報告準則第 15 號的修訂	釐定香港財務報告準則第 15 號
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第 22 號	外幣交易及預付代價
年度改進項目	2014-2016 年週期的年度改進

除下文附註1.1披露的採納香港財務報告準則第9號的影響外，採納該等新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

香港會計師公會已頒佈若干截至2019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及完善。本集團將於該等新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及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，除以下的新訂準則外，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：

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號已於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。

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。

1. 主要會計政策 (續)

1.1 會計政策的變動

(a) 對未經審核簡明綜合中期財務資料的影響

如下文所闡釋，由於採納香港財務報告準則第9號時無需重述比較信息，因此，因新會計政策所產生之重新分類及調整結果並沒有於比較餘額中反映，但於2018年10月1日之期初綜合資產負債表內確認。

下表呈列了就每個報表項目的影響。不受影響的報表項目不包括在內。該等影響在下文的附註(b)中有更詳盡的說明。

簡明綜合資產負債表 (節錄)	於2018年 9月30日 之前列報 港幣千元	對首次採納 香港財務報 告準則第9 號的影響 港幣千元	於2018年 10月1日 已重列 港幣千元
非流動資產			
可供出售投資	49,763	(49,763)	-
以公允價值計入其他全面收益的金融 資產	-	49,763	49,763
權益			
投資重估儲備	49,762	(49,762)	-
以公允價值計入其他全面收益儲備	-	49,762	49,762

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號就有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、金融工具終止確認、金融資產減值及套期會計處理的相關規定。

自2018年10月1日起採納香港財務報告準則第9號金融工具導致會計政策變動。新會計政策載於下文附註(c)。根據香港財務報告準則第9號的過渡性條文，就過往有關分類及計量 (包括減值) 變動的比較信息無需重列，而因採納香港財務報告準則第9號所產生的金融資產及金融負債的賬面值差異則已於2018年10月1日簡明綜合資產負債表的期初餘額中確認及作出調整。

本集團已選擇在其他綜合收益中呈現以前所有分類為可供出售金融資產的公允價值變，並於2018年10月1日重新分類為以公允價值計入其他全面收益的金融資產。因此，公允價值變動從投資重估儲備重新分類至以公允價值計入其他全面收益儲備。

1. 主要會計政策 (續)

1.1 會計政策的變動 (續)

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具 – 自2018年10月1日起實施的會計政策

股權投資和其他金融資產

分類和計量

自2018年10月1日起，本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量 (通過其他全面收益或損益計算)，以及
- 按攤銷成本計量

該分類取決於實體管理金融資產的業務模式和合同現金流量特徵。

對於以公允價值計量的資產，其收益和虧損將記入損益或其他全面收益。對於非交易性的權益工具投資，這將取決於本集團在初始確認時是否作出不可撤銷的選擇而將其指定為以公允價值計入其他全面收益。

以前分類為可供出售的股權投資

本集團其後按公允價值計量所有股權投資。倘本集團的管理層已選擇在其他全面收益中呈列股權投資的公允價值收益及虧損，則於終止確認該項投資時，公允價值收益及虧損不能隨後重新分類至損益。當本集團已確立收取股息的權利時，該等投資的股息收入繼續在損益中確認為其他收入。

以公允價值計入其他全面收益的股權投資的減值虧損 (以及減值虧損的回撥) 不會與其他公允價值變動分開報告。

金融資產的減值

自2018年10月1日起，對於以攤銷成本計量的金融資產，本集團就其預期信貸損失作出前瞻性評估。其適用的減值方法是取決於信貸風險是否顯著增加。就貿易應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定整個存續期的預期損失將於始初確認應收賬款時確認。重訂之結果並無導致減值撥備出現任何重大變動，或集團金融資產的賬面值出現任何重大影響。

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	
	2019 年	2018 年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	113,438	109,193
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	87,762	88,760
投資物業公平價值之增加	10,000	914,500
	97,762	1,003,260
應佔按權益法入賬的投資的業績	-	(2)
除稅前溢利	97,762	1,003,258

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	
	2019 年	2018 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	689	264
扣除：		
折舊	284	318
壞賬支出	-	130

4. 所得稅支出

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2019 年	2018 年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	14,163	14,504

4. 所得稅支出(續)

截至2019年3月31日止六個月，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%。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2018年3月31日止六個月，香港利得稅劃一按估計應課稅溢利的16.5%稅率計算。

5. 中期股息

於2019年5月23日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角(2018年：每股港幣2元3角) 合共港幣57,500,000元(2018年：港幣57,500,000元)。是項股息以現金分派。該中期股息宣派並無在未經審核簡明綜合中期財務資料內列為應付股息，但會列為截至2019年9月30日止年度之保留利潤分配。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔盈利港幣83,599,000元(2018年：港幣988,754,000元)及截至2019年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2018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2018年10月1日之賬面淨值	9,538,000	1,746	9,539,746
公平價值之增加	10,000	-	10,000
折舊	-	(284)	(284)
於2019年3月31日之賬面淨值	<u>9,548,000</u>	<u>1,462</u>	<u>9,549,462</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2019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. 以公允價值計入其他全面收益的金融資產/可供出售投資

	2019年 3月31日 港幣千元	2018年 9月30日 港幣千元
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	49,763	-
可供出售投資	-	49,763

於2019年3月31日，以公允價值計入其他全面收益的金融資產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興建高爾夫球場及相關之商業和住宅設施之投資項目。

9. 應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2019年 3月31日 港幣千元	2018年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	3,453	3,162
31至60天	932	1,180
61至90天	26	216
90天以上	2	2
	<u>4,413</u>	<u>4,560</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款。

於2019年3月31日，並無已撇銷貿易應收賬款(2018年3月31日：港幣130,000元)。

10. 應付賬款、應付費用及已收按金

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2019年 3月31日 港幣千元	2018年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	1,164	559
31至60天	113	-
61至90天	-	-
90天以上	213	226
	<u>1,490</u>	<u>785</u>

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值與其公平值並無重大差異。

中期股息

於2019年5月23日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角(2018年：每股港幣2元3角)。是項股息以現金分派。股息單將於2019年6月19日(星期三)郵寄各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2019年6月10日(星期一)至6月12日(星期三)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2019年6月6日(星期四)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。

業務概述

集團業績

本集團截至2019年3月31日止六個月之淨溢利為港幣8,360萬元(2018年：港幣9億8,880萬元)。溢利下降主要由於期內投資物業升值港幣1,000萬元，相對於2018年同期升值港幣9億1,450萬元較少所致。此外，本集團於期內為萬邦行進行了部分的翻新工程並涉及營運成本約港幣560萬元。除此以外，本集團進行了部分於萬邦行商場的裝修並於期內涉及營運成本為港幣5,600萬元。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較2018年同期港幣8,880萬元下降1.1%至港幣8,780萬元。而本期之收益則上升3.8%至港幣1億1,340萬元(2018年：港幣1億920萬元)。

重大投資

於2019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97.7%及84.6%(2018：分別為大概93.7%及78.6%)。

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2019年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億6,300萬元(2018年9月30日：港幣2億7,400萬元)。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18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，除一聯營公司解散外，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。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2019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資料。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。審核委員會於2019年5月21日與管理層及外聘核數師會面，審閱未經審核之中期財務資料。

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2018/2019中期業績公告作為供比較的數字之截至2018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2018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2019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，2019年5月23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，G.B.S., J.P., 盧伯韶先生及阮錫明先生。