

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2022/2023

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2023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 2023 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」)頒佈的香港審閱準則第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」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	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收益	2	77,689	80,070
營運成本		(23,810)	(17,441)
毛利		53,879	62,629
其他收入		4,996	203
行政費用		(10,104)	(7,382)
投資物業公平價值之減少		(41,000)	(15,000)
除稅前溢利	3	7,771	40,450
所得稅支出	4	(7,284)	(8,905)
股東應佔本期內溢利		487	31,545
其他全面收益			
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 收益		6,643	6,535
股東應佔本年度全面收益總額		7,130	38,080
每股虧損盈利			
基本及攤薄	6	港幣0.02元	港幣 1.26 元

簡明綜合資產負債表

	附註	2023年 3月31日 港幣千元	2022年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	875	55
投資物業	7	7,241,700	77,282,700
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	95,749	89,106
向被投資公司貸款		29,605	29,605
遞延應收租金	9	2,395	2,228
		<u>7,370,324</u>	<u>7,403,694</u>
流動資產			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款	9	11,451	9,448
現金及銀行存款		240,477	244,429
		<u>251,928</u>	<u>253,877</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	39,304	40,602
即期應付稅項		9,195	8,824
		<u>48,499</u>	<u>49,426</u>
流動資產淨額		<u>203,429</u>	<u>204,451</u>
資產總額減流動負債		<u>7,573,753</u>	<u>7,608,145</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		18,234	14,756
遞延稅項負債		2,412	2,412
		<u>20,646</u>	<u>17,168</u>
資產淨額		<u>7,553,107</u>	<u>7,590,977</u>
權益			
股本		125,000	125,000
以公允價值計入其他全面收益儲備		95,748	89,105
保留溢利		7,332,359	7,376,872
總權益		<u>7,553,107</u>	<u>7,590,977</u>

1. 編製基準

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2022年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表（「2022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2022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對現行準則的修訂：

會計指引第 5 號（修訂）	共同控制合併的合併會計法
香港會計準則第 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

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。

香港會計師公會已頒佈若干截至2023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、對現行準則的修訂及完善。本集團將於該等新訂準則、詮釋、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，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。

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	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	68,767	70,814
物業管理費收入	8,922	9,256
	<u>77,689</u>	<u>80,070</u>
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	48,771	55,450
投資物業公平價值之減少	(41,000)	(15,000)
	<u>7,771</u>	<u>40,450</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. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入及扣除下列項目：

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	<u>3,769</u>	<u>130</u>
扣除：		
折舊	<u>42</u>	<u>43</u>

4. 所得稅支出

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2023 年	2022 年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	<u>7,284</u>	<u>8,905</u>

4. 所得稅支出(續)

截至2023年3月31日及2022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。

5. 中期股息

於2023年5月31日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣1元8角（2022年：每股港幣1元8角）合共港幣45,000,000元（2022年：港幣45,000,000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2023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溢利港幣487,000元（2022年：股東應佔溢利港幣31,545,000元）及截至2023年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股（2022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2022年10月1日之賬面淨值	7,282,700	55	7,282,755
公平價值之減少	(41,000)	-	(41,000)
增加	-	862	862
折舊	-	(42)	(42)
於2023年3月31日之賬面淨值	<u>7,241,700</u>	<u>875</u>	<u>7,242,575</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

港幣千元

於 2022 年 10 月 1 日	89,106
公允價值變動	6,643
	<hr/>
於 2023 年 3 月 31 日	95,749
	<hr/> <hr/>

於 2023 年 3 月 31 日及 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

餘額包括港幣 6,222,000 元（2022 年 9 月 30 日：港幣 6,055,000 元）的遞延應收租金。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 2,395,000 元（2022 年 9 月 30 日：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年 3月31日 港幣千元	2022年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30 天內	2,093	1,532
31 至 60 天	857	578
61 至 90 天	430	293
90 天以上	912	344
	<hr/>	<hr/>
	4,292	2,747
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應收賬款主要為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款。

截至2023年3月31日止六個月，並無對貿易應收賬款的損失撥備（2022年：無）確認於簡明綜合全面收益表。

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：

	2023年 3月31日 港幣千元	2022年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30 天內	1,414	1,122
90 天以上	-	22
	<hr/>	<hr/>
	1,414	1,144
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

中期股息

於2023年5月31日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣1元8角（2022年：每股港幣1元8角）。是項股息以現金分派。股息單將於2023年7月4日（星期二）郵寄各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2023年6月19日（星期一）至6月21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2023年6月16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。

業務概述

集團業績

本集團截至2023年3月31日止六個月之業績較2022年同期減少。本集團截至2023年3月31日止六個月之淨溢利為港幣50萬元（2022年：淨溢利港幣3,150萬元）。溢利減少主要來自期內投資物業公允價值減少。本期間投資物業公允價值虧損為港幣4,100萬元，而2022年同期投資物業公允價值虧損為港幣1,500萬元。撇除投資物業公允價值之變更的影響，來自租賃業務之核心營業溢利較2022年同期港幣5,550萬元下降12.0%至港幣4,880萬元。而本期之收益則下降3.0%至港幣7,770萬元（2022年：港幣8,010萬元）。

重大投資

於2023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92.8%及81.3%（2022：約93.4%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2023年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億4,050萬元（2022年9月30日：2億4,440萬元）。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2023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2023年5月30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。

企業管治守則

本公司於本財政期間內一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則附錄十四《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「非法定帳目」等有關連的規定

包括於2022/2023中期業績公告作為供比較的數字之截至2022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2022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2023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 慧 書
秘書

香港，2023年5月31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，分別為盧伯韶先生，阮錫明先生，王啟東先生及凌潔心小姐。