

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2017/2018

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2018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 2018 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

	附註	截至 3 月 31 日止六個月	
		2018 年 港幣千元	2017 年 港幣千元
收益	2	109,193	116,260
營運成本		(13,256)	(19,980)
		<hr/>	<hr/>
毛利		95,937	96,280
其他收入		345	620
行政費用		(7,522)	(6,160)
投資物業公平價值之增加		914,500	440,000
		<hr/>	<hr/>
營業溢利	3	1,003,260	530,740
應佔按權益法入賬的投資的業績		(2)	-
		<hr/>	<hr/>
除稅前溢利		1,003,258	530,740
所得稅支出	4	(14,504)	(14,921)
		<hr/>	<hr/>
股東應佔本期內溢利及 本期內全面收益總額		988,754	515,819
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
每股盈利			
基本及攤薄	6	港幣 39.55 元	港幣 20.63 元
		<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

簡明綜合資產負債表

	附註	2018年 3月31日 港幣千元	2017年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	2,063	2,381
投資物業	7	8,303,000	7,388,500
按權益法入賬的投資		319	321
可供出售投資	8	28,529	28,529
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>8,363,516</u>	<u>7,449,336</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	9	5,373	6,751
預付所得稅		-	97
現金及銀行存款		240,512	246,459
		<u>245,885</u>	<u>253,307</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	46,963	44,829
即期應付稅項		14,440	31,731
		<u>61,403</u>	<u>76,560</u>
流動資產淨額		<u>184,482</u>	<u>176,747</u>
資產總額減流動負債		<u>8,547,998</u>	<u>7,626,083</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		13,335	12,674
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>15,113</u>	<u>14,452</u>
資產淨額		<u>8,532,885</u>	<u>7,611,631</u>
權益			
股本		125,000	125,000
投資重估儲備		28,528	28,528
保留溢利		8,379,357	7,458,103
總權益		<u>8,532,885</u>	<u>7,611,631</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2017年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表（「2017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2017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及對現行準則的修訂：

香港會計準則第7號的修訂	披露計劃
香港會計準則第12號的修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產
年度改進項目	2014-2016年週期的年度改進

採納該等新訂準則及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2018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或完善。本集團將於該等準則、詮釋及對現行準則的修訂或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9號「金融工具」針對金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並介紹套期會計的新規則和金融資產的新減值模型。本集團已決定不會提前採納香港財務報告準則第9號直至2018年10月1日必須強制應用為止。

本集團預期新指引將不會對其金融資產的分類和計量產生重大影響，原因如下：

- 現分類為可供出售金融資產的股權工具，集團可選擇以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。
- 現分類為持至到期並按攤餘成本計量的債務工具，可能會符合香港財務報告準則第9號下按攤餘成本分類的條件。

因此，本集團預期新指引不會對其金融資產的分類和計量有重大影響。由於新規定僅影響被指定為以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的會計處理，而本集團並無任何該類金融負債，因此新規定對本集團的金融負債並無影響。終止確認規則引自香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」，沒有任何變動。

1. 主要會計政策 (續)

新減值模型要求按預期信用損失確認減值準備，而非根據香港會計準則第39號僅按已發生的信用損失確認減值。該模型適用於按攤餘成本分類的金融資產、按以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的債務工具、香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」下的合同資產、應收租賃款、貸款承諾和某些財務擔保合同。這將會影響本集團應收貿易賬款的減值準備。

新準則亦增加了的披露規定和列報的改變。本集團預計有關金融工具的披露性質和範圍將發生改變，尤其是在新準則採納的年度內。

香港財務報告準則第15號「與客戶之間的合同產生的收入」是由香港會計師公會發佈有關收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第18號「涵蓋出售貨品和提供服務產生的收入」和香港會計準則第11號「涵蓋建造合同」。

新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。

此準則容許全面追溯採納或經修改追溯方式採納。此準則於2018年10月1日或之後開始的年度報告期內的首個中期期間生效。本集團將於2018年10月1日起採納此項新準則。

本集團預期新指引將不會對其現有的收入確認產生重大影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」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。

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	
	2018 年	2017 年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	109,193	116,260
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	88,760	90,740
投資物業公平價值之增加	914,500	440,000
	1,003,260	530,740
應佔按權益法入賬的投資的業績	(2)	-
除稅前溢利	1,003,258	530,740

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	
	2018 年	2017 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	264	189
扣除：		
折舊	318	322
壞賬支出	130	-

4. 所得稅支出

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2018 年	2017 年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	14,504	14,921

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2017年: 16.5%)計算而作出提撥。

5. 中期股息

於2018年5月18日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角(2017年：每股港幣2元3角) 合共港幣57,500,000元(2017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 2018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988,754,000元(2017年：港幣515,819,000元)及截至2018年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2017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 2017 年 10 月 1 日之賬面淨值	7,388,500	2,381	7,390,881
公平價值之增加	914,500	-	914,500
折舊	-	(318)	(318)
於 2018 年 3 月 31 日之賬面淨值	<u>8,303,000</u>	<u>2,063</u>	<u>8,305,063</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2018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 2017 年 10 月 1 日及 2018 年 3 月 31 日	<u>28,529</u>

於 2018 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、已付按金及預付款

	2018年 3月31日 港幣千元	2017年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	3,021	3,172
31至60天逾期	640	1,026
61至90天逾期	-	531
90天以上逾期	-	49
	<hr/>	<hr/>
逾期但無減值	3,661	4,778
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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。

於2018年3月31日，港幣130,000元(2017:無)貿易應收款已撇銷。

10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2018年 3月31日 港幣千元	2017年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	795	533
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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2018年5月18日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角(2017年：每股港幣2元3角)。是項股息以現金分派。股息單將於2018年6月14日(星期四)郵寄各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2018年6月6日(星期三)至6月8日(星期五)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2018年6月5日(星期二)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2018年3月31日止六個月之淨溢利為港幣9億8,880萬元(2017年：港幣5億1,580萬元)。期內由於投資物業公平值上升所帶動之溢利為港幣9億1,450萬元(2017年：港幣4億4,000萬元)。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9,070萬元下跌2.2%至港幣8,880萬元。而本期之收益則減少6.1%至港幣1億920萬元(2017年：港幣1億1,630萬元)。

重大投資

於2018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93.7%及78.6%(2017：分別為大概95.1%及83.0%)。

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2018年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億4,050萬元(2017年9月30日：港幣2億4,650萬元)。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2018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2018年5月16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2017/2018中期業績公告作為供比較的數字之截至2017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2017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2018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，2018年5月18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、盧伯韶先生及阮錫明先生。