

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，概不對因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)

全年業績公佈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9月30日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至2019年9月30日止年度

	附註	2019 港幣千元	2018 港幣千元
收益	2	226,921	220,088
營運成本		(34,829)	(29,472)
毛利		192,092	190,616
其他收入		2,457	778
行政費用		(13,032)	(13,338)
投資物業公平價值之(減少)/增加		(701,000)	2,149,500
營業(虧損)/溢利	3	(519,483)	2,327,556
應佔按權益法入賬的投資的業績		-	(4)
除稅前(虧損)/溢利		(519,483)	2,327,552
稅項	4	(29,365)	(28,970)
股東應佔本年度(虧損)/溢利		(548,848)	2,298,582
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平值收益		59,318	-
最終可能會重列往損益之項目			
可供出售投資的公平值收益		-	21,234
股東應佔本年度全面(虧損)/收益總額		(489,530)	2,319,816
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	6	(港幣 21.95 元)	港幣 91.94 元

綜合資產負債表
2019年9月30日結算

	附註	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	1,177	1,746
投資物業	7	8,837,000	9,538,000
按權益法入賬的投資		-	317
可供出售投資		-	49,763
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	8	109,081	-
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>8,976,863</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	7,643	6,526
現金及銀行存款		300,581	273,961
		<u>308,224</u>	<u>280,487</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	50,997	49,296
即期應付稅項		28,331	28,906
		<u>79,328</u>	<u>78,202</u>
流動資產淨額		<u>228,896</u>	<u>202,285</u>
資產總額減流動負債		<u>9,205,759</u>	<u>9,821,716</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		14,564	13,491
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>16,342</u>	<u>15,269</u>
資產淨額		<u>9,189,417</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		109,080	-
保留溢利		8,955,337	9,631,685
總權益		<u>9,189,417</u>	<u>9,806,447</u>

1. 編制基準

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。賬目按原始成本準則編製，並就投資物業及以公允價值計入其他全面收益的金融資產按公平值列賬之重估而作出修訂。

(a) 採納新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善

本集團已採納下列與本集團營運相關且須於截至 2019 年 9 月 30 日止財政年度採納之新訂準則、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 香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第 22 號	釐定香港財務報告準則第 15 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。

(b) 尚未生效的準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善

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。由於本集團擔當多項辦公室物業及零售物業的出租人，預期採納此準則不會對本集團的財務報表造成重大影響。在現階段，本集團不準備在生效日前採納該準則。

1.1 會計政策的變動

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。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日綜合資產負債表的期初餘額中確認及作出調整。

(a) 股權投資和其他金融資產

(i) 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。

(ii) 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。

下表呈列了每個報表項目的影響。不受影響的報表項目不包括在內。

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

1.1 會計政策的變動 (續)

香港財務報告準則第9號金融工具 (續)

(a) 股權投資和其他金融資產 (續)

(ii) 以前分類為可供出售的股權投資 (續)

附註：

於2018年10月1日，本集團如上述將其股本工具（以往根據香港會計準則第39號分類為可供出售金融資產）重新分類至按公平值計入其他全面收益的金融資產。因此，以往於投資重估儲備確認的公平值改變已重新分類至按公平值計入其他全面收益儲備。

(b) 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。管理層根據該等報告釐訂各營運分部。

董事會認為物業投資乃集團之單一營運分部。

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	205,784	199,478
物業管理費收入	21,137	20,610
	<u>226,921</u>	<u>220,088</u>
(b) 對除稅前(虧損)/溢利之貢獻		
物業投資 – 租賃業務	181,517	178,056
投資物業公平價值之(減少)/增加	(701,000)	2,149,500
	<u>(519,483)</u>	<u>2,327,556</u>
應佔按權益法入賬的投資的業績	-	(4)
	<u>(519,483)</u>	<u>2,327,552</u>

收益(即營業額)包括來自香港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:

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
計入:		
利息收入	2,278	550
扣除:		
投資物業之有關支出	32,836	27,925
董事酬金	2,421	2,326
核數師酬金	807	830
折舊	569	635
貿易應收賬款之減值虧損	145	130
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	5,627	5,091
長期服務金	807	603
強制性公積金供款	131	157

4. 稅項

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	29,365	29,087
- 以往年度之超額撥備	-	(117)
	29,365	28,970

截至2019及2018年9月30日止兩年間，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. 股息

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣2元3角(2018年：每股港幣2元3角)	57,500	57,500
擬派發末期股息，每股港幣2元8角(2018年：每股港幣2元8角)	70,000	70,000
	127,500	127,500

於2019年12月13日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣2元8角。此擬派股息將列作截至2020年9月30日止年度之保留溢利分派。

6. 每股(虧損)/盈利

每股(虧損)/盈利乃根據股東應佔虧損港幣 548,848,000 元(2018 年: 應佔溢利港幣 2,298,582,000 元)及截至 2019 及 2018 年 9 月 30 日止兩年間之發行股數即 25,000,000 股而計算。

由於在截至 2019 及 2018 年 9 月 30 日止兩年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 2018 年 9 月 30 日之賬面淨值	9,538,000	1,746	9,539,746
公平價值之增加	(701,000)	-	(701,000)
折舊	-	(569)	(569)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於 2019 年 9 月 30 日之賬面淨值	<u>8,837,000</u>	<u>1,177</u>	<u>8,838,177</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 及 2018 年 9 月 30 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

	2018 年 港幣千元
於 2018 年 10 月 1 日	49,763
於年內確認的公平值收益	59,318
	<u> </u>
於 2019 年 9 月 30 日	<u>109,081</u>

於 2019 年及 2018 年 9 月 30 日, 以公允價值計入其他全面收益的金融資產/可供出售投資指本集團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

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下:

	2019 年 港幣千元	2018 年 港幣千元
貿易應收賬款		
30 天內	3,501	3,162
31 至 60 天	1,115	1,180
61 至 90 天	446	216
90 天以上	-	2
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>5,062</u>	<u>4,560</u>

貿易應收賬款乃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。年內有關貿易應收賬款之減值虧損為港幣 145,312 元 (2018 年: 港幣 130,098 元) 已在全面收益表中確認。

10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
貿易應付賬款	1,380	785
應付費用及已收按金	49,617	48,195
應付一聯營公司賬	-	316
	<u>50,997</u>	<u>49,296</u>

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2019年 港幣千元	2018年 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	1,098	559
31至60天	48	-
61至90天	-	-
90天以上	234	226
	<u>1,380</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。

業務概述

集團業績

本年度股東應佔虧損為港幣 5 億 4,880 萬元(2018 年：股東應佔溢利港幣 22 億 9,860 萬元)。虧損主要來自年內投資物業公平價值減少港幣 7 億 100 萬元，相對於 2018 年升值港幣 21 億 4,950 萬元。除此以外，本集團進行了部分於萬邦行的裝修並於年內涉及營運成本約港幣 650 萬元。年內之收益為港幣 2 億 2,690 萬元(2018 年：港幣 2 億 2,010 萬元)，較去年上升 3.1%。來自租賃業務之營業溢利為港幣 1 億 8,150 萬元(2018 年：港幣 1 億 7,810 萬元)，較去年上升 1.9%。

重大投資

本集團之投資物業為中環萬邦行及金利商業大廈，於 2019 年 9 月 30 日之租出率分別為大概 95%及 83%(2018 年：分別為大概 97%及 77%)。

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 9 月 30 日之現金及銀行存款共為港幣 3 億 60 萬元(2018 年：港幣 2 億 7,400 萬元)。在本年度內，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 17 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

在是年度內，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。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。

有關 2019 年股東週年大會的暫停辦理股份過戶登記日期

暫停辦理股份過戶登記日期 : 2020 年 1 月 17 日星期五至 2020 年 1 月 22 日星期三
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間 : 2020 年 1 月 16 日星期四下午四時三十分

股份過戶登記處地址 : 香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖

有關建議的末期股息的記錄日期

記錄日期及最後辦理股份過戶時間 : 2020 年 1 月 31 日星期五下午四時三十分

股份過戶登記處地址 : 香港中央證券登記有限公司，香港皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖

股息派發日期 : 2020 年 2 月 11 日星期二前後

購買、出售或贖回股份

年內本公司並未贖回公司之任何股份，本公司及其附屬公司在是年度內均無購買或出售本公司之任何股份。

審核委員會

審核委員會乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定成立，以審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。審核委員會已審閱截至 2019 年 9 月 30 日止年度之風險管理框架和政策、內部監控系統及財務報表。審核委員會包括三名獨立非執行董事及一名非執行董事。

本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至 2019 年 9 月 30 日止年度之初步業績公佈中所列數字與本集團本年度之草擬綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而作出的核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所亦未就本初步公佈作出核證。

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組織章程之規定在股東週年大會上輪值告退及重選而並無指定任期外，本公司於年內一直遵守上市規則附錄 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

在於 2018/2019 全年業績公告所載之截至 2019 年 9 月 30 日及 2018 年 9 月 30 日止年度財務資料，並不構成本公司該等年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮錄自於該等報表。其他與該等法定財務報表相關並須按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條披露之資料如下：

本公司已按照香港《公司條例》第 662(3)條及附表 6 第 3 部所要求向公司註冊處處長交付截至 2018 年 9 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2019 年 9 月 30 日止年度財務報表。

本公司的核數師已對本集團該兩年度財務報表作出報告。該等核數師報告並無保留意見、並沒有提述該核數師在不就該等報告作出保留意見的情況下以強調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)條或第 407(3)條作出的陳述。

在互聯網上登載年報

本集團之年報將於 2020 年 1 月 22 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。

執行董事
鍾賢書

香港，2019 年 12 月 13 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(劉皓之先生為彼之替任董事)；(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。