

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2019/2020

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020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 2020 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	2020 年 港幣千元	2019 年 港幣千元
收益	2	105,781	113,438
營運成本		(17,521)	(19,338)
毛利		88,260	94,100
其他收入		1,927	779
行政費用		(7,458)	(7,117)
投資物業公平價值之(減少)/增加		(1,195,800)	10,000
除稅前(虧損)/溢利	3	(1,113,071)	97,762
所得稅支出	4	(13,160)	(14,163)
股東應佔本期內(虧損)/溢利及 全面(虧損)/收益總額		(1,126,231)	83,599
每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	6	(港幣 45.05 元)	港幣 3.34 元

## 簡明綜合資產負債表

	附註	2020年 3月31日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	900	1,177
投資物業	7	7,641,200	8,837,000
以公允價值計入其他全面收益的金融資產	8	109,081	109,081
向被投資公司貸款		29,605	29,605
		<u>7,780,786</u>	<u>8,976,863</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款	9	6,229	7,643
現金及銀行存款		282,332	300,581
		<u>288,561</u>	<u>308,224</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	46,881	50,997
即期應付稅項		13,479	28,331
		<u>60,360</u>	<u>50,997</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>228,201</u>	<u>228,896</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>8,008,987</u>	<u>9,025,759</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		14,023	14,564
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>15,801</u>	<u>16,342</u>
<b>資產淨額</b>		<u>7,993,186</u>	<u>9,189,417</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
以公允價值計入其他全面收益儲備		109,080	109,080
保留溢利		7,759,106	8,955,337
<b>總權益</b>		<u>7,993,186</u>	<u>9,189,417</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2019年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表（「2019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2019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 19 號的修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第 28 號的修訂	於聯營公司及合營企業之長期權益
香港財務報告準則第 9 號的修訂	反向賠償的提前還款特徵
香港財務報告準則第 16 號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋 第 23 號	所得稅處理之不確定性
年度改進項目	2015-2017 年週期的年度改進

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。

本集團根據不可撤銷的經營租賃安排出租各種物業，並將這些租賃分類為經營租賃。本集團作為出租人於比較期間採用之會計政策與香港財務報告準則第16號並無分別。本集團作為租賃之出租人，無須就過渡至香港財務報告準則第16號作出任何調整。

香港會計師公會已頒佈若干截至2020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及對現行準則的修訂。本集團將於該等新訂準則及對現行準則的修訂生效時予以採用。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	
	2020 年	2019 年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	95,559	102,832
物業管理費收入	10,222	10,606
	<u>105,781</u>	<u>113,438</u>
(b) 對除稅前(虧損)/溢利之貢獻		
物業投資 -		
租賃業務	82,729	87,762
投資物業公平價值之(減少)/增加	(1,195,800)	10,000
	<u>(1,113,071)</u>	<u>97,762</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(虧損)/溢利

除稅前(虧損)/溢利已計入及扣除下列項目：

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2020 年	2019 年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	<u>1,845</u>	<u>689</u>
扣除：		
折舊	284	284
對貿易應收賬款的損失撥備(附註9)	<u>56</u>	<u>-</u>

## 4. 所得稅支出

	截至 3 月 31 日止六個月	
	2020 年	2019 年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
- 香港利得稅	<u>13,160</u>	<u>14,163</u>

#### 4. 所得稅支出(續)

截至2020年及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。

#### 5. 中期股息

於2020年5月22日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角(2019年：每股港幣2元3角) 合共港幣57,500,000元(2019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2020年9月30日止年度之保留利潤分配。

#### 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1,126,231,000元(2019年：應佔溢利港幣83,599,000元)及截至2020年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2019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2019年10月1日之賬面淨值	8,837,000	1,177	8,838,177
增加	-	6	6
公平價值之增加	(1,195,800)	-	(1,195,800)
折舊	-	(283)	(283)
於2020年3月31日之賬面淨值	<u>7,641,200</u>	<u>900</u>	<u>7,642,100</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2020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

	2020年 3月31日 港幣千元	2019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	109,081	109,081

於2020年及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：

	2020年 3月31日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	2,525	3,501
31至60天	1,170	1,115
61至90天	428	446
	<u>4,123</u>	<u>5,062</u>

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2020年3月31日止六個月，港幣56,274元(2019年：無)對貿易應收賬款的損失撥備已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：

	2020年 3月31日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	845	1,098
31至60天	-	48
61至90天	-	-
90天以上	196	234
	<u>1,041</u>	<u>1,380</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2020年5月22日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角(2019年：每股港幣2元3角)。是項股息以現金分派。股息單將於2020年6月18日(星期四)郵寄各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

由2020年6月9日(星期二)至6月11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2020年6月5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

本集團的業績無可避免地受到了香港社會動盪及2019冠狀病毒疫情的爆發的影響。截至2020年3月31日止六個月之淨虧損為港幣11億2,620萬元(2019年：淨溢利港幣8,360萬元)。虧損主要由於期內投資物業公平價值減少港幣11億9,580萬元，相對於2019年同期升值港幣1,000萬元所致。撇除投資物業公平價值之變更的影響，來自租賃業務之核心營業溢利較2019年同期港幣8,780萬元下降5.8%至港幣8,270萬元。而本期之收益則下降6.7%至港幣1億580萬元(2019年：港幣1億1,340萬元)。

本集團將不斷密切監測以上事件對經濟的影響，並就此作出租金政策調整，以將對本集團的影響減至最低。

### 重大投資

於2020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93.5%及83.4%(2019:分別達97.7%及84.6%)。

### 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2020年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億8,230萬元(2019年9月30日：3億60萬元)。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2020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2020年5月20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2019/2020中期業績公告作為供比較的數字之截至2019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2019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2020年6月30日或以前在本集團設於 [www.irasia.com/listco/hk/melbournweb](http://www.irasia.com/listco/hk/melbournweb) 之網址及聯交所網址[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)上登載。

鍾賢書  
秘書

香港，2020年5月22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。