

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2020/2021

董事會謹此公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2021年9月30日止年度之綜合業績如下：

綜合全面收益表

截至2021年9月30日止年度

	附註	2021 港幣千元	2020 港幣千元
收益	2	160,423	203,704
營運成本		(49,024)	(37,128)
毛利		111,399	166,576
其他收入		616	3,207
行政費用		(12,836)	(12,474)
投資物業公允價值之減少		(16,300)	(1,317,200)
除稅前溢利/(虧損)	3	82,879	(1,159,891)
稅項	4	(16,016)	(25,547)
股東應佔本年度溢利/(虧損)		66,863	(1,185,438)
其他全面收益/(虧損)			
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/(虧損)		11,986	(22,794)
股東應佔本年度全面收益/(虧損)總額		78,849	(1,208,232)
每股盈利/(虧損)			
基本及攤薄	6	港幣 2.67 元	(港幣 47.42 元)

綜合資產負債表
2021年9月30日結算

	附註	2021 港幣千元	2020 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	7	84	616
投資物業	7	7,503,500	7,519,800
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	98,273	86,287
向被投資公司貸款		29,605	29,605
遞延應收租金	9	505	966
		<u>7,631,967</u>	<u>7,637,274</u>
流動資產			
應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款	9	9,109	13,897
現金及銀行存款		250,110	290,398
		<u>259,219</u>	<u>304,295</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	44,753	46,045
即期應付稅項		11,764	25,396
		<u>56,517</u>	<u>71,441</u>
流動資產淨額		<u>202,702</u>	<u>232,854</u>
資產總額減流動負債		<u>7,834,669</u>	<u>7,870,128</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		14,843	14,195
遞延稅項負債		2,292	2,248
		<u>17,135</u>	<u>16,443</u>
資產淨額		<u>7,817,534</u>	<u>7,853,685</u>
權益			
股本		125,000	125,000
以公允價值計入其他全面收益儲備		98,272	86,286
保留溢利		7,594,262	7,642,399
總權益		<u>7,817,534</u>	<u>7,853,685</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允價值列賬之重估而作出修訂。

(a) 採納對現行準則的修訂

本集團已採納下列與本集團營運相關且須於截至 2021 年 9 月 30 日止財政年度採納之對現行準則的修訂：

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號的修訂	重大的定義
香港會計準則第 39 號，香港財務報告準則第 7 號及香港財務報告準則第 9 號的修訂	利率指標改革 - 第一階段
香港財務報告準則第 3 號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第 16 號的修訂	COVID-19 相關租金減免
財務報告之觀念架構 2018	修訂財務報告之觀念架構

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。

(b) 尚未生效的新訂準則、詮釋、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 2021 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。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。

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	142,656	183,919
物業管理費收入	17,767	19,785
	<u>160,423</u>	<u>203,704</u>
(b) 對除稅前溢利/(虧損)之貢獻		
物業投資 – 租賃業務	99,179	157,309
投資物業公允價值之減少	(16,300)	(1,317,200)
	<u>82,879</u>	<u>(1,159,891)</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. 除稅前溢利/(虧損)

除稅前溢利/(虧損)已計入及扣除下列項目：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
計入：		
利息收入	457	3,037
	<u>457</u>	<u>3,037</u>
扣除：		
投資物業之有關支出	47,558	35,471
董事酬金	2,528	2,461
核數師酬金	965	887
折舊	532	567
貿易應收賬款之減值虧損	-	56
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金(附註)	5,215	4,870
長期服務金	668	938
強制性公積金供款	133	133
	<u>54,096</u>	<u>44,744</u>

附註：

截至 2021 年 9 月 30 日止年度，來自香港政府防疫抗疫基金項下的「保就業計劃」的港幣 270,000 元 (2020: 港幣 540,000 元) 工資補貼已在薪金及其他酬金中抵銷。「保就業計劃」旨在保持就業職位及對抗 2019 冠狀病毒病疫情。

4. 稅項

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
即期所得稅		
– 香港利得稅	15,992	25,157
– 以往年度之超額撥備	(20)	(80)
	<hr/>	<hr/>
	15,972	25,077
遞延所得稅	44	470
	<hr/>	<hr/>
	<u>16,016</u>	<u>25,547</u>

截至 2021 及 2020 年 9 月 30 日止年度，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 元應課稅溢利的稅率為 8.25%，而超過港幣 2,000,000 元的應課稅溢利之稅率為 16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體之應課稅溢利劃一按 16.5% 稅率計算。

5. 股息

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣 1 元 8 角 (2020 年：每股港幣 2 元 3 角)	45,000	57,500
擬派發末期股息，每股港幣 1 元 8 角 (2020 年：每股港幣 2 元 8 角)	45,000	70,000
	<hr/>	<hr/>
	<u>90,000</u>	<u>127,500</u>

於 2021 年 12 月 17 日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣 1 元 8 角。此擬派股息將列作截至 2022 年 9 月 30 日止年度之保留溢利分派。

6. 每股盈利/(虧損)

每股盈利/(虧損)乃根據股東應佔盈利港幣 66,863,000 元 (2020 年：股東應佔虧損港幣 1,185,438,000 元) 及截至 2021 及 2020 年 9 月 30 日止年度之發行股數即 25,000,000 股而計算。

由於在截至 2021 及 2020 年 9 月 30 日止年內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄盈利/(虧損)與每股基本盈利/(虧損)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 2020 年 9 月 30 日之賬面淨值	7,519,800	616	7,520,416
公允價值之減少	(16,300)	-	(16,300)
折舊	-	(532)	(532)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於 2021 年 9 月 30 日之賬面淨值	<u>7,503,500</u>	<u>84</u>	<u>7,503,584</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 2021 及 2020 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

	港幣千元
於 2020 年 10 月 1 日	86,287
公允價值變動	11,986
	<hr/>
於 2021 年 9 月 30 日	98,273
	<hr/> <hr/>

於 2021 年及 2020 年 9 月 30 日，以公允價值計入其他全面收益的金融資產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

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
貿易應收賬款	2,988	4,362
遞延應收租金 (附註)	4,105	7,277
預付款及已付按金	1,457	1,487
其他應收賬款	559	771
	<hr/>	<hr/>
	9,109	13,897
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：

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 505,000 元 (2020: 港幣 966,000 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：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
貿易應收賬款		
30 天內	1,871	2,457
31 至 60 天	591	1,260
61 至 90 天	313	584
90 天以上	213	61
	<hr/>	<hr/>
	2,988	4,362
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。截至 2021 年 9 月 30 日止年度，並無貿易應收賬款 (2020 年: 港幣 56,274 元) 已撤銷。

10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
貿易應付賬款	1,577	1,012
應付費用及已收按金	43,176	45,033
	<u>44,753</u>	<u>46,045</u>

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2021 港幣千元	2020 港幣千元
貿易應付賬款 30 天內	<u>1,577</u>	<u>1,012</u>

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。

業務概述

集團業績

本集團截至 2021 年 9 月 30 日止之業績因市場租金下降，租客提出租金減免要求及空置增加，相對於 2020 年同期減少。本年度股東應佔溢利為港幣 6,690 萬元 (2020 年：股東應佔虧損港幣 11 億 8,540 萬元)。溢利主要來自本年投資物業公允價值虧損減少。本年投資物業公允價值虧損為港幣 1,630 萬元，而 2020 年投資物業公允價值虧損為港幣 13 億 1,720 萬元。除去投資物業公允價值變動的影響，來自租賃業務之營業溢利由港幣 1 億 5,730 萬元下跌至港幣 9,920 萬元，較去年下跌 36.9%。年內收益為港幣 1 億 6,040 萬元 (2020 年：港幣 2 億 370 萬元)，較去年下跌 21.3%。

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 2021 年 9 月 30 日之租出率分別為大概 90% 及 78% (2020 年：分別為大概 92% 及 81%)。

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 2021 年 9 月 30 日之現金及銀行存款共為港幣 2 億 5,010 萬元 (2020 年：港幣 2 億 9,040 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 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，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 2021 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 : 2022 年 1 月 25 日星期二至 2022 年 1 月 28 日星期五
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間 : 2022 年 1 月 24 日星期一下午四時三十分

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 : 2022 年 2 月 9 日星期三下午四時三十分

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 : 2022 年 2 月 18 日星期五前後

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 2021 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。審核委員會包括四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 2021 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 2020/2021 全年業績公告所載之截至 2021 年 9 月 30 日及 2020 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 部所要求向公司注册處處長交付截至 2020 年 9 月 30 日止年度財務報表及將在適當時候交付截至 2021 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 2022 年 1 月 28 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，2021 年 12 月 17 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) 四位獨立非執行董事，分別為方潤華博士,G.B.S., J.P.、盧伯韶先生、阮錫明先生及王啟東先生。