

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。



## MELBOURNE ENTERPRISES LIMITED

### 萬邦投資有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份編號：158)

### 全年業績公佈2023/2024

董事會謹此公佈萬邦投資有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至2024年9月30日止年度之綜合業績如下：

#### 綜合全面收益表

截至2024年9月30日止年度

	附註	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
收益	2	161,666	157,894
營運成本		<u>(36,737)</u>	<u>(40,965)</u>
毛利		124,929	116,929
其他收入		15,198	7,754
行政費用		(13,707)	(16,303)
投資物業公允價值之變動		<u>(264,918)</u>	<u>(221,126)</u>
除稅前虧損	3	(138,498)	(112,746)
稅項	4	<u>(17,859)</u>	<u>(16,419)</u>
股東應佔本年度虧損		<u>(156,357)</u>	<u>(129,165)</u>
其他全面虧損			
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虧損		<u>(9,879)</u>	<u>(16,479)</u>
股東應佔本年度全面虧損總額		<u><u>(166,236)</u></u>	<u><u>(145,644)</u></u>
每股虧損			
基本及攤薄	6	<u><u>港幣(6.25)元</u></u>	<u><u>港幣(5.17)元</u></u>

## 綜合資產負債表

於2024年9月30日

	附註	2024年 9月30日 港幣千元	2023年 9月30日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	162	155
投資物業	7	6,805,150	7,064,000
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	62,748	72,627
向被投資公司貸款		29,605	29,605
遞延應收租金	9	151	221
		<u>6,897,816</u>	<u>7,166,608</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	7,992	11,094
現金及銀行存款		265,149	254,113
		<u>273,141</u>	<u>265,207</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	40,408	40,378
長期服務金撥備		8,674	-
即期應付稅項		16,381	18,275
		<u>65,463</u>	<u>58,653</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>207,678</u>	<u>206,554</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>7,105,494</u>	<u>7,373,162</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		3,928	15,363
遞延稅項負債		2,469	2,466
		<u>6,379</u>	<u>17,829</u>
<b>資產淨額</b>		<u>7,099,097</u>	<u>7,355,333</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		62,747	72,626
保留溢利		6,911,350	7,157,707
<b>總權益</b>		<u>7,099,097</u>	<u>7,355,333</u>

## 財務報表附註

### 1. 編製基準

綜合財務報表已按照歷史成本法編製，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，並按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。

#### (a) 採納新訂準則及準則的修訂

本集團已採納下列須於截至2024年9月30日止財政年度強制生效的新訂準則及準則的修訂：

香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則第17號的修訂	保險合約
香港會計準則第1號(修訂)及 香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策的披露
香港會計準則第8號(修訂)	會計估算的定義
香港會計準則第12號(修訂)	與單一交易產生的資產及負債有關的遞延 稅項
香港會計準則第12號(修訂)	國際稅務改革—第二支柱模式規則

採納以上新訂準則及準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無任何重大影響。

#### (b) 尚未生效的新訂準則、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於2024年10月1日或之後開始的會計期間或較後期間生效，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號的修訂	流動和非流動負債的分類
香港會計準則第1號的修訂	附有契約條款的非流動負債
香港會計準則第7號的修訂及 香港財務報告準則第7號的修訂	供應方融資安排
香港會計準則第21號的修訂	缺乏可兌換性
香港財務報告準則第9號的修訂及 香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類與計置之修訂
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資 產出售或注資
香港財務報告準則第16號的修訂	售後回租的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表列報—借貸人對於包含須應要求 償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則會計準則年度改良— 第11號
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列與披露
香港財務報告準則第19號	非公共受托責任子公司的披露

本集團將於該等新訂準則及對現行準則的修訂及改善生效時予以採用。本集團預期該等準則修訂本及詮釋將不會對其業績及財務狀況造成任何重大影響。

## 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。

董事會認為在香港物業投資乃集團之單一營運分部。

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
<b>(a) 收益</b>		
物業投資		
租金收入	140,959	139,159
物業管理費收入	20,707	18,735
	<u>161,666</u>	<u>157,894</u>
<b>(b) 除稅前虧損</b>		
物業投資—分部業績	126,420	108,380
投資物業公允價值之變動	(264,918)	(221,126)
	<u>(138,498)</u>	<u>(112,746)</u>

收益包括來自香港投資物業之租金及服務費總收入。

## 3. 除稅前虧損

除稅前虧損已計入及扣除下列項目：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
計入：		
利息收入	8,982	7,609
以公允價值計入其他全面收益的金融資產之 股息收入	6,024	—
	<u>15,006</u>	<u>7,609</u>
扣除：		
投資物業之有關支出	35,707	39,250
董事酬金	2,664	2,605
折舊	56	33
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	5,507	6,081
長期服務金	740	3,491
強制性公積金供款	161	120
核數師酬金		
審計服務	1,034	916
非審計服務	415	214
	<u>44,224</u>	<u>52,170</u>

#### 4. 稅項

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
<b>即期所得稅</b>		
—香港利得稅	17,922	16,429
—以往年度之超額撥備	(66)	(64)
	<u>17,856</u>	<u>16,365</u>
<b>遞延所得稅</b>	3	54
	<u>17,859</u>	<u>16,419</u>

截至2024年及2023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

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣1元8角 (2023年：每股港幣1元8角)	45,000	45,000
擬派發末期股息，每股港幣1元8角 (2023年：每股港幣1元8角)	45,000	45,000
	<u>90,000</u>	<u>90,000</u>

於2024年12月12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2025年9月30日止年度之保留溢利分派。

#### 6. 每股虧損

每股虧損乃根據股東應佔虧損港幣156,357,000元(2023年：股東應佔虧損港幣129,165,000元)及截至2024年及2023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2024年及2023年9月30日止年內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

## 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2023年9月30日之賬面淨值	7,064,000	155	7,064,155
添置	6,068	63	6,131
公允價值變動	(264,918)	–	(264,918)
折舊	–	(56)	(56)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
於2024年9月30日之賬面淨值	<b><u>6,805,150</u></b>	<b><u>162</u></b>	<b><u>6,805,312</u></b>

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2024年及2023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2023年10月1日	72,627
公允價值變動	<u>(9,879)</u>
於2024年9月30日	<b><u>62,748</u></b>

於2024年及2023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

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應收賬款	4,304	4,554
遞延應收租金(附註)	475	3,373
預付款及已付按金	1,959	1,914
其他應收賬款	1,405	1,474
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b><u>8,143</u></b>	<b><u>11,315</u></b>
相當於：		
流動資產	7,992	11,094
非流動資產	151	221
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b><u>8,143</u></b>	<b><u>11,315</u></b>

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151,000元(2023：港幣221,000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：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	2,477	2,283
31至60天	635	969
61至90天	490	550
90天以上	702	752
	<u>4,304</u>	<u>4,554</u>

集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。截至2024年9月30日止年度，並無貿易應收賬款(2023年：無)已撇銷。

#### 10. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應付賬款	1,596	1,843
應付費用及已收按金	38,812	38,535
	<u>40,408</u>	<u>40,378</u>

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2024年 港幣千元	2023年 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	1,395	1,843
90天以上	201	-
	<u>1,596</u>	<u>1,843</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2024年9月30日止之業績因投資物業的公允價值下跌，相對於2023年同期減少。本年度股東應佔虧損為港幣1億5,640萬元(2023年：港幣1億2,910萬元)。虧損主要來自本年投資物業公允價值虧損。本年投資物業公允價值虧損為港幣2億6,490萬元，而2023年投資物業公允價值虧損為港幣2億2,110萬元。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1億840萬元增加至港幣1億2,640萬元，較去年增加16.6%。年內收益為港幣1億6,170萬元(2023年：港幣1億5,790萬元)，較去年增加2.4%。

### 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2024年9月30日之租出率分別為大概92%及85%(2023年：分別為大概93%及85%)。

### 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2024年9月30日之現金及銀行存款共為港幣2億6,510萬元(2023年：港幣2億5,410萬元)。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14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，而員工之薪酬加幅皆以工作表現為評估基準。

### 重大收購、出售及未來發展

本年度內，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2024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：2025年1月14日(星期二)至2025年1月17日(星期五)  
(包括首尾兩天在內)

最後辦理股份過戶時間：2025年1月13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：2025年1月23日(星期四)下午四時三十分  
時間

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：2025年2月6日(星期四)前後

## 購買、出售或贖回股份

截至2024年9月30日止之年度內，本公司並無贖回其任何股份，本公司及其附屬公司於截至2024年9月30日止之年度內亦無購買或出售本公司的任何股份。

## 審核委員會

審核委員會乃根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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2024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兩名非執行董事。

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2024年9月30日止年度之初步業績公佈中有關本集團截至2024年9月30日止年度的綜合資產負債表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團本年度之經審計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業績公佈發出任何意見或鑒證結論。

## 企業管治守則

本公司於本財政年度內一直遵守上市規則附錄C1《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條與發佈非法定賬目等有關連的規定

在於2023/2024全年業績公告所載之截至2024年9月30日及2023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：

- (a) 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2023年9月30日止年度財務報表及將在適當時候交付截至2024年9月30日止年度財務報表。
- (b) 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2025年1月17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。

承董事會命  
萬邦投資有限公司  
執行董事  
鍾賢書

香港，2024年12月12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)三位獨立非執行董事，分別為盧伯韶先生、阮錫明先生及凌潔心女士。