

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)

## 中期業績公佈2024/2025

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2025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2025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」)頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」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	未經審核	
		截至3月31日止六個月	
		2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
收入	2a	81,947	79,888
營運成本		<u>(19,433)</u>	<u>(18,224)</u>
毛利		62,514	61,664
其他收入		4,024	3,682
行政費用		(6,995)	(7,664)
投資物業公允價值之減少		<u>(192,319)</u>	<u>(29,895)</u>
除稅前(虧損)/溢利	2b, 3	(132,776)	27,787
所得稅支出	4	<u>(8,737)</u>	<u>(8,826)</u>
股東應佔本期內(虧損)/溢利		<u>(141,513)</u>	<u>18,961</u>
其他全面收益			
其後將不會重列於損益之項目			
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		<u>7,884</u>	<u>1,167</u>
股東應佔全面(虧損)/收益總額		<u><u>(133,629)</u></u>	<u><u>20,128</u></u>
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	6	<u><u>港幣(5.66)元</u></u>	<u><u>港幣0.76元</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

		未經審核 2025年 3月31日 港幣千元	已審核 2024年 9月30日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	134	162
投資物業	7	6,614,050	6,805,150
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	70,632	62,748
向被投資公司貸款		29,605	29,605
遞延應收租金	9	154	151
		<u>6,714,575</u>	<u>6,897,816</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	6,983	7,992
現金及銀行存款		287,320	265,149
		<u>294,303</u>	<u>273,141</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	62,352	40,408
長期服務金撥備		9,103	8,674
即期應付稅項		10,294	16,381
		<u>81,749</u>	<u>65,463</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>212,554</u>	<u>207,678</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>6,927,129</u>	<u>7,105,494</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		4,176	3,928
遞延稅項負債		2,485	2,469
		<u>6,661</u>	<u>6,397</u>
<b>資產淨額</b>		<u>6,920,468</u>	<u>7,099,097</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		70,631	62,747
保留溢利		6,724,837	6,911,350
<b>總權益</b>		<u>6,920,468</u>	<u>7,099,097</u>

## 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

### 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(「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2024年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表(「2024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2024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對現行準則的修訂及詮釋：

香港會計準則第1號的修訂	流動或非流動負債分類
香港會計準則第1號的修訂	具合約條款之非流動負債
香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回的租賃負債
香港詮釋第5號(經修訂)	財務報表之呈報—借款人對包含可隨時要求償還條款之定期貸款之分類
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

採納該等對準則的修訂及詮釋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2025年9月30日止年度尚未生效且並未獲本集團提前採納的對新訂準則、準則的修訂及詮釋。本集團將於該等對現行準則的修訂及詮釋生效時予以採用。集團正在評估該等變化對初始應用期間的預期影響。基於初步評估，除了香港財務報告準則第18號可能對截至2028年9月30日止財政年度綜合財務報表的呈列產生影響，其餘新訂準則、準則的修訂及詮釋對集團的綜合財務報表並無重大影響。

## 2. 分部資料

董事會已被鑒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本集團之單一營運分部。

	截至3月31日止六個月	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
<b>(a) 收入</b>		
物業投資		
租金收入	71,239	69,578
物業管理費收入	10,708	10,310
	<u>81,947</u>	<u>79,888</u>
<b>(b) 對除稅前溢利之貢獻</b>		
物業投資		
租賃業務	59,543	57,682
投資物業公允價值之減少	(192,319)	(29,895)
	<u>(132,776)</u>	<u>27,787</u>

收入(即營業額)包括來自香港投資物業之租金及服務費收入。

## 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	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>3,915</u>	<u>3,592</u>
扣除：		
折舊	<u>28</u>	<u>22</u>

#### 4. 所得稅支出

	截至3月31日止六個月	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	8,721	8,502
遞延所得稅	16	324
	<u>8,737</u>	<u>8,826</u>

截至2025及2024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元應評稅溢利的稅率為8.25%。超過港幣2,000,000元的應評稅溢利之稅率為16.5%。本集團於香港不符合利得稅兩級制資格的其他實體之應評稅溢利劃一按16.5%稅率計算。

#### 5. 股息

	截至3月31日止六個月	
	2025年 港幣千元	2024年 港幣千元
已宣派中期股息每股港幣1元7角(2024年：港幣1元8角)	<u>42,500</u>	<u>45,000</u>

於2025年5月28日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣1元7角(2024年：每股港幣1元8角)。是項股息將以現金支付。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2025年9月30日止年度之保留溢利分派。

在本期間內，本集團已派發2024年末期股息每股港幣1元8角(2024年：2023年末期股息每股港幣1元8角)，合共港幣45,000,000元(2024年：港幣45,000,000元)。

#### 6. 每股(虧損)/盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔虧損港幣141,513,000元(2024年：股東應佔溢利港幣18,961,000元)及截至2025年3月31日止六個月內之發行股數25,000,000股(2024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2024年10月1日之賬面淨值	6,805,150	162	6,805,312
公允價值之減少	(192,319)	–	(192,319)
增加	1,219	–	1,219
折舊	–	(28)	(28)
	<u>6,614,050</u>	<u>134</u>	<u>6,614,184</u>
於2025年3月31日之賬面淨值	<u>6,614,050</u>	<u>134</u>	<u>6,614,184</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2025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

	港幣千元
於2024年10月1日	62,748
公允價值變動	<u>7,884</u>
於2025年3月31日	<u>70,632</u>

於2025年3月31日及2024年9月30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

餘額包括港幣332,000元(2024年9月30日：港幣475,000元)的遞延應收租金。遞延應收租金指有效租金收入與實際租金款項的累計差額。預計於資產負債表日期十二個月後變現的港幣154,000元(2024年9月30日：港幣151,000元)的遞延應收租金已列作非流動資產。

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 3月31日 港幣千元	2024年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	2,371	2,477
31至60天	900	635
61至90天	200	490
90天以上	<u>501</u>	<u>702</u>
	<u>3,972</u>	<u>4,304</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2025年3月31日止六個月，並無對貿易應收賬款的損失撥備(2024年：無)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

貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2025年 3月31日 港幣千元	2024年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	692	1,395
90天以上	326	201
	<u>1,018</u>	<u>1,596</u>

於2025年3月31日，應付賬款、應付費用及已收按金包含應付股息港幣25,266,000元(2024年9月30日：港幣1,865,000元)。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。

## 中期股息

於2025年5月28日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣1元7角(2024年：每股港幣1元8角)。是項股息將以現金分派。股息單將於2025年7月7日(星期一)前後郵寄予各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

由2025年6月23日(星期一)至2025年6月25日(星期三)連首尾兩天在內，本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。2025年6月25日(星期三)辦公時間結束時為中期股息之記錄日期。為確保收取中期股息之權利，股東必須於2025年6月20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

本集團截至2025年3月31日止六個月之業績較2024年同期有所上升。本集團截至2025年3月31日止六個月之淨虧損為港幣1,415萬元(2024年：淨溢利港幣1,896萬元)。虧損增加主要來自期內投資物業公允價值減少較同期多，本期間投資物業公允價值虧損為港幣19,232萬元，而2024年同期投資物業公允價值虧損為港幣2,990萬元。撇除本期間投資物業公允價值之變更的影響，來自租賃業務之核心營業溢利較2024年同期港幣5,768萬元增加3%至港幣5,954萬元，而期內收入則增加3%至港幣8,195萬元(2024年：港幣7,990萬元)。

### 重大投資

於2025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，出租率分別約為92.0%及86.0%(2024年：出租率約91.6%及85.0%)。

### 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2025年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億8,730萬元(2024年9月30日：港幣2億6,510萬元)。在本期間內，本集團並無任何借貸或透支。

## **僱員及薪酬政策**

本集團之職員人數共有14人。本集團之成功全賴員工之卓越質素和支持，僱員薪酬會維持在合理的市場水平。

## **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。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2025年3月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，本公司及其附屬公司於截至2025年3月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何股份。

## **審核委員會**

審核委員會已審閱未經審核之簡明中期財務資料。外聘核數師之審閱工作是按照香港會計師公會頒佈之審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」進行的。審核委員會於2025年5月26日與管理層及外聘核數師會面，共同審閱未經審核之簡明中期財務資料。

## **企業管治守則**

本公司於本財政期間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

包括於2024/2025中期報告作為供比較的數字之截至2024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分而是撮取於該等報表。其他有關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部分之規定向公司註冊處交付截至2024年9月30日止年度財務報表。
- (b) 本公司的核數師已對該等財務報表出具報告。該核數師報告為無保留意見，並無包括核數師在對其報告作出無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之提述；亦無載有根據《香港公司條例》第406(2)條、第407(2)或407(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2025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。

承董事會命  
萬邦投資有限公司  
執行董事  
鍾賢書

香港，2025年5月28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。