

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2025/2026**

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2026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2026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	
		2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
收入	2a	81,522	81,947
營運成本		<u>(23,787)</u>	<u>(19,433)</u>
毛利		57,735	62,514
其他收入		2,673	4,024
行政費用		(9,188)	(6,995)
投資物業公允價值之減少		<u>(23,600)</u>	<u>(192,319)</u>
除稅前溢利／(虧損)	2b, 3	27,620	(132,776)
所得稅支出	4	<u>(7,542)</u>	<u>(8,737)</u>
股東應佔本期內溢利／(虧損)		<u>20,078</u>	<u>(141,513)</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>3,614</u>	<u>7,884</u>
股東應佔全面收益／(虧損)總額		<u><u>23,692</u></u>	<u><u>(133,629)</u></u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	6	<u><u>港幣0.80元</u></u>	<u><u>港幣(5.66)元</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

	附註	未經審核 2026年 3月31日 港幣千元	已審核 2025年 9月30日 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	7	94	117
投資物業	7	6,044,000	6,067,600
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	76,252	72,638
向被投資公司貸款		29,605	29,605
應計租金應收款	9	272	338
		<u>6,150,223</u>	<u>6,170,298</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	6,109	5,740
原到期日超過三個月的定期存款		–	46,124
現金及現金等價物		271,293	233,654
		<u>277,402</u>	<u>285,518</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	10	(39,082)	(39,556)
長期服務金撥備		(9,498)	(9,890)
即期應付稅項		(7,321)	(19,274)
		<u>(55,901)</u>	<u>(68,720)</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>221,501</u>	<u>216,798</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>6,371,724</u>	<u>6,387,096</u>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		(4,515)	(3,591)
遞延稅項負債		(2,491)	(2,479)
		<u>(7,006)</u>	<u>(6,070)</u>
<b>資產淨額</b>		<u>6,364,718</u>	<u>6,381,026</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		76,251	72,637
保留溢利		6,163,467	6,183,389
<b>總權益</b>		<u>6,364,718</u>	<u>6,381,026</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會計準則編製本集團截至2025年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表(「2025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2025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：

### (a) 採納對準則的修訂

本集團已採納下列須於截至2026年9月30日止財政年度應用的對準則的修訂：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號(修訂本) 缺乏可兌換性

採納該等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、準則的修訂及詮釋

下列新訂準則、準則的修訂及詮釋須於2026年10月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 <sup>(i)</sup>
香港財務報告會計準則第9號及香港財務報告會計準則第7號的修訂	金融工具分類與計量之修訂 <sup>(i)</sup>
香港財務報告會計準則第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 <sup>(iii)</sup>
香港財務報告會計準則第18號	財務報表的呈列與披露 <sup>(ii)</sup>
香港財務報告會計準則第19號	非公共受託責任附屬公司的披露 <sup>(ii)</sup>
香港詮釋第5號	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 <sup>(ii)</sup>
香港財務報告會計準則第9號及香港財務報告會計準則第7號的修訂	依賴自然能源生產電力的合約的修訂 <sup>(i)</sup>

<sup>(i)</sup> 本集團將自2026年10月1日起採用。

<sup>(ii)</sup> 本集團將自2027年10月1日起採用。

<sup>(iii)</sup> 生效日期待定。

本集團將於該等新訂準則、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號自其強制生效日期起可能對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	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
<b>(a) 收入</b>		
物業投資		
租金收入	70,465	71,239
物業管理費收入	11,057	10,708
	<u>81,522</u>	<u>81,947</u>
<b>(b) 對除稅前溢利之貢獻</b>		
物業投資		
租賃業務	51,220	59,543
投資物業公允價值之減少	(23,600)	(192,319)
	<u>27,620</u>	<u>(132,776)</u>

收入包括來自香港投資物業之租金及服務費收入。

## 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：

	截至3月31日止六個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
計入：		
利息收入	2,579	3,915
	<u>2,579</u>	<u>3,915</u>
扣除：		
折舊	29	28
	<u>29</u>	<u>28</u>

#### 4. 所得稅支出

	截至3月31日止六個月	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	7,530	8,721
遞延所得稅	12	16
	<u>7,542</u>	<u>8,737</u>

截至2026及2025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	
	2026年 港幣千元	2025年 港幣千元
已宣派中期股息每股港幣1元6角(2025年：港幣1元7角)	<u>40,000</u>	<u>42,500</u>

於2026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6角(2025年：每股港幣1元7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2026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2025年末期股息每股港幣1元6角(2025年：2024年末期股息每股港幣1元8角)，合共港幣40,000,000元(2025年：港幣45,000,000元)。

#### 6. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據期內股東應佔溢利港幣20,078,000元(2025年：股東應佔虧損港幣141,513,000元)及截至2026年3月31日止六個月內之發行股數25,000,000股(2025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／(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	6,614,050	134	6,614,184
於2025年10月1日之賬面淨值	6,067,600	117	6,067,717
公允價值之減少	(23,600)	–	(23,600)
增加	–	6	6
折舊	–	(29)	(29)
	<u>6,044,000</u>	<u>94</u>	<u>6,044,094</u>

於2026年3月31日及2025年9月30日的投資物業已由獨立專業物業估值師忠誠測量行有限公司按公開市值基準重新估值，此估值師持有相關專業資格，並擁有最近對所估值的投資性房地產之地點及領域的經驗。對於所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

位於香港的商業投資物業之土地租賃期為長期(超過50年)。

投資物業之公允價值乃透過直接比較法計算得出。鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如地點、設計、座向及交易時間)的差異作出調整。此估值法最重要的輸入數據為每平方尺的價格。每平方尺的價格越高，公允價值越高。於2026年3月31日及2025年9月30日，所有投資物業已歸入公允價值層級第三等級。

## 8. 以公允價值計入其他全面收益的金融資產及向被投資公司貸款

	2026年 3月31日 港幣千元	2025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	<u>76,252</u>	<u>72,638</u>
向被投資公司貸款	<u>29,605</u>	<u>29,605</u>

下表顯示期內的變動：

	港幣千元
於2025年10月1日	72,638
公允價值變動	<u>3,614</u>
於2026年3月31日	<u>76,252</u>

以公允價值計入其他全面收益的金融資產為香港註冊成立之私人公司萬苑投資有限公司(「萬苑」)之14.29%權益。萬苑之主要業務是參與在中華人民共和國成立之合作企業佛山鄉村俱樂部有限公司，在佛山參與興建商業及住宅物業及營運一個高爾夫球場的項目。本集團佔有該合作企業5%實際權益。

上述貸款並無抵押、免息、沒有固定償還條款及無須於12個月內償還。其賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 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599,000元(2025年9月30日：港幣434,000元)的應計租金應收款。應計租金應收款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272,000元(2025年9月30日：港幣338,000元)的已列作非流動資產。

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2026年 3月31日 港幣千元	2025年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	1,507	1,583
31至60天	798	687
61至90天	453	258
90天以上	281	168
	<u>3,039</u>	<u>2,696</u>

貿易應收賬款主要為應收租金及服務費收入。本集團一般概不就貿易應收賬款授出信貸期。截至2026年3月31日止六個月，概無貿易應收賬款的損失撥備於簡明綜合全面收益表中確認(2025年：無)。列於應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款項下之其他類別，當中並無減值資產。

本集團除持有租戶的租務按金外，並無持有任何抵押品。

應收賬款、其他應收賬款及已付按金之賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 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：

	2026年 3月31日 港幣千元	2025年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	1,449	680
90天以上	147	191
	<u>1,596</u>	<u>871</u>

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值以港幣結算及與其公允價值並無重大差異。

## 中期股息

於2026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6角(2025年：每股港幣1元7角)。是項股息以現金分派。股息單將於2026年7月13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2026年6月29日(星期一)至2026年7月2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。2026年7月2日(星期四)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2026年6月26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

本集團之收租物業，位於中區皇后大道中33號萬邦行舖位商場及寫字樓，出租率達91.0%，而皇后大道中142-146號金利商業大廈舖位及寫字樓則達76.0%，於本財政年度首六個月，物業均獲良好的出租率。

本集團期內收入較上年度同期減少0.5%，達至港幣8,152萬元。

本集團一直參與投資之佛山鄉村俱樂部有限公司，其中高爾夫球會經已全面營運中，並銷售發展物業。現正於項目的不同地段持續發展物業。

在此，本人同時向董事會同人及各級員工忠誠服務與努力，深表謝忱。

## 集團業績

本集團截至2026年3月31日止六個月之業績較2025年同期有所上升。本集團截至2026年3月31日止六個月之淨溢利為港幣2,008萬元(2025年：淨虧損港幣1億4,151萬元)。轉虧為盈主要來自期內投資物業公允價值減少較同期少，本期間投資物業公允價值虧損為港幣2,360萬元，而2025年同期投資物業公允價值虧損為港幣1億9,232萬元。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2025年同期減少14.0%，由港幣5,954萬元下跌至港幣5,122萬元，而期內收入則減少0.5%至港幣8,152萬元(2025年：港幣8,195萬元)。

## 重大投資

於2026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91.0%及76.0% (2025年：出租率約92%及86.0%)。

## 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2026年3月31日之現金及現金等價物共為港幣2億7,130萬元(2025年9月30日：港幣2億3,370萬元)，並無原到期日起過3個月的定期存款(2025年9月30日：港幣4,610萬元)。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、出售或贖回上市證券

於截至2026年3月31日止六個月內，本公司或其附屬公司概無購入、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(如有))。

## 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審閱」進行的。審核委員會於2026年5月28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2025/2026中期報告作為供比較的數字之截至2025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2025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2026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，2026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，分別為阮錫明先生、凌潔心女士及陳龍清先生。