



萬邦投資有限公司



二 零 零 五
年 報

集團結構

二零零五年九月三十日

母公司

萬邦投資有限公司

附屬公司	佔股權 百分比	主要業務
祐安有限公司	100%	地產投資
聯營公司		
荃景企業有限公司	50%	地產發展
Manlo Holdings Limited	33⅓%	控股投資
Littlejohn Company Limited	20%	控股投資

公司資料

主 席 鄭裕彤

董 事 鍾明輝
* 方潤華
* 阮北耀
鍾賢書
鍾慧書
* 盧伯韶
* 阮錫明
* 獨立非執行董事

行政總裁 何德謙

秘 書 鍾賢書

審核委員會 阮北耀 (主席)
鍾賢書 (秘書)
鍾慧書
盧伯韶
阮錫明

聯席核數師 羅兵咸永道會計師事務所
屈洪疇會計師事務所有限公司

律 師 胡、關、李、羅律師行

銀 行 香港上海匯豐銀行有限公司
恆生銀行有限公司

股票註冊及
過戶辦事處 香港中央證券登記有限公司
香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至六室

註冊辦事處 香港皇后大道中三十三號萬邦行二零二至四室

董事簡介

董事之簡歷

執行董事

拿督鄭裕彤博士，八十歲，本公司主席，並自一九六七年十二月出任執行董事。鄭博士為新世界發展有限公司、新世界酒店(集團)有限公司及周大福企業有限公司主席，以及恆生銀行有限公司董事。

鍾明輝先生，八十五歲，本公司創辦人之一，並自一九六七年十二月出任執行董事。鍾先生為益新置業有限公司、富合置業有限公司及多盈利置業有限公司董事。鍾先生為鍾賢書先生及鍾慧書先生之父親。

鍾賢書先生，六十一歲，於一九六七年十二月出任為本公司執行董事。鍾先生為益新置業有限公司、富合置業有限公司及多盈利置業有限公司董事。鍾先生為鍾明輝先生之兒子及鍾慧書先生之兄長。鍾先生亦是本公司之公司秘書。

非執行董事

鍾慧書先生，五十七歲，於一九七五年十二月出任為本公司執行董事及自一九九九年六月轉任為非執行董事。鍾先生為益新置業有限公司、富合置業有限公司及多盈利置業有限公司董事。鍾先生為鍾明輝先生之兒子及鍾賢書先生之胞弟。

獨立非執行董事

阮北耀先生，七十歲，香港執業律師。阮先生為翁余阮律師行之高級合夥人，與及恆基兆業發展有限公司之董事。阮先生自一九九三年十二月起獲委任為本公司非執行董事。

方潤華博士 S.B.S., J.P., 八十一歲。方博士為協成行發展有限公司及錦華置業有限公司董事總經理。方博士自一九九四年十一月起獲委任為本公司非執行董事。

盧伯韶先生，五十一歲，於一九八九年三月獲委任為本公司執行董事，現任為本公司獨立非執行董事。盧先生同時為富衡珠寶行有限公司董事。

阮錫明先生，四十八歲。香港執業會計師，同時亦為英國特許公認會計師公會資深會員。阮先生在會計事務及公司財務方面擁有豐富經驗，現任成業會計師有限公司之執業董事，同時亦為港台集團有限公司之董事。阮先生於二零零四年九月獲委任為本公司獨立非執行董事。

高級管理層

本公司各項業務及職責分別由執行董事直接負責，彼等被視為本公司之高級管理層。

董事會報告書

董事會同寅謹將此報告書連同截至二零零五年九月三十日止年度已審核之賬目，送呈各股東省覽。

主要業務

本公司之主要業務仍為在香港經營控股投資及房地產投資，附屬公司及聯營公司之業務則分別列於賬目附註第十一及第十二項。

業績及溢利分配

本集團於截至二零零五年九月三十日止年度之業績詳列於第十三頁之綜合損益表內。本年度之業績評論已包括於第十頁之主席業務概述。

本公司於二零零五年七月間，曾派發中期股息每股港幣五角，總數為港幣 12,500,000 元。董事會現建議派發末期股息每股港幣一元一角，總額達港幣 27,500,000 元，並建議將本公司於二零零五年九月三十日之保留溢利港幣 4,984,000 元轉撥下年度。

慈善捐款

本集團是年度內共捐款港幣 5,000 元。

固定資產

固定資產之變動詳情及集團之投資物業詳細資料，列於賬目附註第十項。

儲備

儲備之變動詳情，列於賬目附註第十八項。

董事

在是年度內任職之董事其芳名為：—

拿督鄭裕彤博士
鍾明輝先生
阮北耀先生
方潤華博士
鍾賢書先生
鍾慧書先生
盧伯韶先生
阮錫明先生

根據本公司組織章程第一零三 (A) 條，鍾明輝先生、方潤華博士及盧伯韶先生依章告退，備聘連任。

本公司已收訖所有獨立非執行董事根據上市規則第3.13條作出之年度獨立性確認書。根據聯合交易所證券上市規則（「上市規則」），董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

董事會報告書(續)

董事利益

本年度內本公司或其附屬公司並無訂立任何有關本集團業務之重要合約，使任何董事直接或間接獲取重大之利益。

本公司或其附屬公司在是年度內並無貸款予本公司董事或高級行政人員或其控制之機構，亦無給予其他人士任何抵押與保證，以使董事或行政人員或其控制之機構獲取任何貸款。

董事於競爭業務中之權益

於本年度內及截至本報告日期止，除本公司之董事獲委任為有關業務之董事以代表本公司及/或本集團之利益外，根據上市規則，下列董事被視為擁有下列與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務權益，詳情如下：

董事姓名	其業務被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體名稱	被視為與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之實體之業務	董事於該實體之權益性質
拿督鄭裕彤博士	周大福企業有限公司旗下集團 新世界發展有限公司旗下集團 信德集團有限公司旗下集團	物業投資 物業投資 物業投資	主席 董事 董事
鍾明輝先生	益新置業有限公司旗下集團 富合置業有限公司 多盈利置業有限公司	物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事
鍾賢書先生	益新置業有限公司旗下集團 富合置業有限公司 多盈利置業有限公司	物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事
鍾慧書先生	益新置業有限公司旗下集團 富合置業有限公司 多盈利置業有限公司	物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事
方潤華博士	協成行發展有限公司 錦華置業有限公司	物業投資 物業投資	董事 董事

本公司董事會乃獨立於該等實體之董事會，故本集團有能力獨立地按公平基準進行其業務。

董事會報告書(續)

董事認購股份或債券之安排

本公司或其附屬公司是年度內並無參與任何安排，使任何董事或行政總裁(包括彼等之配偶或未滿十八歲之子女)藉收購本公司或其他公司之股份或債券而獲益。

董事服務合約

所有董事並沒有與本公司或其附屬公司訂立僱主若於一年內終止即須作出賠償之服務合約(法定之賠償除外)。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零五年九月三十日，本公司董事及行政總裁於本公司或其任何聯繫法團(定義見證券及期貨條例)的股份、相關股份及債券中擁有記載於本公司按證券及期貨條例第三五二條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及香港聯合交易所有限公司的權益或淡倉如下：

	持有之股份數目		佔股權 概約百分比
	個人權益	法團權益	
董事			
鍾明輝先生	12,000,500	1,000 (附註)	48.00%
鍾賢書先生	1,875	—	0.01%
行政總裁			
何德謙先生	1,000	—	—

附註：

鍾明輝先生擁有富合置業有限公司多於三分之一之投票權，該公司持有本公司股份 1,000 股。

主要股東於股份之權益

根據證券及期貨條例第三三六條須置存之登記冊內的權益或淡倉，於二零零五年九月三十日，除各董事持有上述權益外，周大福企業有限公司持有本公司已發行股份百分之五或以上權益。周大福企業有限公司及其聯營公司共擁有本公司股份 6,762,750 股，佔本公司已發行股份中 27.05 %。

除上述之股份權益外，根據證券及期貨條例第三三六條，於二零零五年九月三十日，本公司之登記冊內並無其他人士持有本公司已發行股份百分之五或以上。

董事會報告書 (續)

購買、出售或贖回股份

年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是年度內亦無購買或出售本公司之任何股份。

管理合約

在是年度內，本公司並無簽訂或存有任何有關本公司全部或大部份業務之管理及行政之合約。

公眾持股量充足水平

根據本公司所獲資料，公眾人士所持本公司股份百分比超過本公司已發行股份總數百分之二十五。

主要顧客及供應商

在是年度內，本集團五名最大顧客之營業額合共佔集團營業額不足百分之三十。

在是年度內，本集團五名最大供應商之購貨額合共佔集團營業項目之購貨額百分之五十三，其中百分之二十來自集團最大供應商。

各董事、彼等之聯繫人士或股東(據董事所知，該等人士擁有本公司已發行股本超過百分之五)概無於上述供應商或客戶中持有任何股本權益。

審核委員會

本公司已成立一個審核委員會。該審核委員會之主要責任為審查及監察本公司之財政匯報程序以及內部監控運作。本年度業績經由審核委員會審閱。該審核委員會之成員名單刊載於本年報第三頁。

最佳應用守則及企業管治常規守則

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十四之最佳應用守則。

根據若干過渡安排，最佳應用守則已於二零零五年一月一日由企業管治常規守則(「守則」)取代。本公司已採取相關措施以遵守守則內之條文。

董事會報告書(續)

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券買賣之操守守則。全體董事於截至二零零五年九月三十日止年度內一直遵守標準守則所載之準則。

核數師

本公司賬目經由羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司審核，彼等核數師依章告退，但表示願意繼續受聘。

承董事會命

主席 拿督 鄭裕彤 博士

香港，二零零五年十二月二十一日

主席業務概述

本人謹向各股東報告，本集團截至二零零五年九月三十日止之財政年度，經審核並已除稅之綜合溢利為港幣三千八百萬元(二零零四年為港幣一仟四百七拾萬元)。董事會建議派發末期股息，每股一元一角，給予二零零六年二月十日登記在股東名冊之股東。連同二零零五年七月間派發之中期息，每股五角，即全年每股派息一元六角(二零零四年全年每股派息一元三角)。

香港經濟穩固增長，本集團之收租物業出租率亦告上升，位於中區皇后大道中33號萬邦行舖位商場及寫字樓，租出達百分之八十，而皇后大道中142-146號金利商業大廈舖位及寫字樓租出達百分之八十八；與此同時，新租租金亦保持穩定增長，集團亦經常與租客密切聯絡，磋商瞭解，以保持租金收益穩健。

本集團一直參與之非上市投資佛山房地產及高爾夫球會，該項投資控制性股東BT Development Holdings Ltd. (前稱嶸山企業(集團)有限公司)，已遭債權人申請自動清盤。而合作企業佛山鄉村俱樂部有限公司本身亦在債務重組中，增持或減持投資方案本集團現仍未落實。

本集團一向對其他投資極為審慎，同時並無向外舉債，並致力於維持穩定租金收入，務求令股東帶來理想收益。

在此，本人同時向董事會同人及各級員工之忠誠服務與努力，深表謝忱。

拿督 鄭裕彤 博士
董事會主席

香港，二零零五年十二月二十一日

管理層討論及分析

集團業績

本年度集團溢利為港幣三仟八佰萬元(二零零四為港幣一仟四百七拾萬元)，此重大升幅主要因為上年度集團為非上市投資項目－萬苑投資有限公司作出港幣二仟六拾萬元撥備所致。而本年度之營業額則上升百分之四至港幣七仟二百八拾萬元。

重大投資

本集團之投資物業為中區萬邦行及金利商業大廈，租出率分別達百分之八十及百分之八十八。

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。本集團於截至二零零五年九月三十日止之現金及銀行存款共為港幣五仟三百五拾萬元(二零零四年為港幣四仟二百一拾萬元)。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十八人。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功績及能力為評估基準。

重大收購及出售

在是本年度內，本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司。暫時亦無計劃作出任何重大之資產投資。

核數師報告

致萬邦投資有限公司全體股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核刊於第十三頁至第二十九頁之財務報表，該等財務報表乃按照香港普遍採納之會計原則編製。

董事及核數師各自之責任

香港公司條例規定董事須編製真實兼公平之財務報表，在編製該等真實兼公平反映事實之財務報表時，董事必須採用適當之會計政策，並且貫徹應用該等會計政策。

我們之責任是根據審核之結果，對該等財務報表作出獨立意見，並按照香港公司條例第一四一條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

意見之基礎

我們已根據香港會計師公會所頒佈之核數準則進行審核工作。審核範圍包括以抽查方式查核財務報表所載數額及披露事項有關之憑證，亦包括評審董事於編製財務報表時所作之重大估計和判斷，所採用之會計政策是否適合貴公司與 貴集團之具體情況，及有否貫徹運用並足夠披露該等會計政策。

我們在策劃和進行審核工作時，均以取得一切我們認為必需之資料及解釋為目標，使我們能獲得充份憑證，就該等財務報表是否存有重大錯誤陳述，作合理之確定。在作出意見時，我們亦已評審該等財務報表所載之資料在整體上是否足夠。我們相信，審核之工作已為下列意見提供合理之基礎。

意見

我們認為上述之財務報表足以真實兼公平地顯示 貴公司與 貴集團於二零零五年九月三十日結算時之財務狀況，及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並按照香港公司條例妥為編製。

屈洪疇會計師事務所有限公司
香港執業會計師
屈洪疇會計師
執業證書編號 P181

羅兵咸永道會計師事務所
香港執業會計師

香港，二零零五年十二月二十一日

綜合損益表

截至九月三十日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	3	72,800	70,263
營運成本		(19,831)	(20,786)
毛利		52,969	49,477
其他收入	4	683	420
行政費用		(7,611)	(7,189)
非上市投資項目之撥備		—	(20,567)
營業溢利	5	46,041	22,141
應佔聯營公司業績		(7)	(12)
除稅前溢利		46,034	22,129
稅項	7	(8,013)	(7,459)
股東應佔溢利		<u>38,021</u>	<u>14,670</u>
股息	8	<u>40,000</u>	<u>32,500</u>
每股盈利	9	<u>HK\$1.52</u>	<u>HK\$0.59</u>

綜合資產負債表

九月三十日結算

		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產	附註		
非流動資產			
固定資產	10	1,693,140	1,322,773
聯營公司	12	1,329	1,300
非上市投資	13	1	1
		<u>1,694,470</u>	<u>1,324,074</u>
流動資產			
僱員貸款—有抵押		1,789	3,506
應收賬款、已付按金及預付款	14	5,691	5,399
現金及銀行存款		53,460	42,091
		<u>60,940</u>	<u>50,996</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	15	16,653	13,736
稅項		8,029	6,545
		<u>24,682</u>	<u>20,281</u>
流動資產淨額		<u>36,258</u>	<u>30,715</u>
資產總額減流動負債		<u>1,730,728</u>	<u>1,354,789</u>
非流動負債			
長期服務金準備		6,132	6,288
遞延稅項負債	16	300	126
		<u>6,432</u>	<u>6,414</u>
資產淨額		<u>1,724,296</u>	<u>1,348,375</u>
股本及儲備			
股本	17	125,000	125,000
儲備	18	1,571,796	1,203,375
擬派末期股息		27,500	20,000
股東權益		<u>1,724,296</u>	<u>1,348,375</u>

鍾明輝
董事

鄭裕彤
董事

資產負債表

九月三十日結算

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
資產			
非流動資產			
固定資產	10	1,535,140	1,200,173
附屬公司	11	10,868	11,745
聯營公司	12	140	104
非上市投資	13	1	1
		<u>1,546,149</u>	<u>1,212,023</u>
流動資產			
僱員貸款—有抵押		1,789	3,506
應收賬款、已付按金及預付款	14	4,886	4,581
現金及銀行存款		53,372	41,997
		<u>60,047</u>	<u>50,084</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	15	15,381	12,841
稅項		7,525	6,360
		<u>22,906</u>	<u>19,201</u>
流動資產淨額		<u>37,141</u>	<u>30,883</u>
資產總額減流動負債		<u>1,583,290</u>	<u>1,242,906</u>
非流動負債			
長期服務金準備		6,132	6,288
遞延稅項負債	16	300	126
		<u>6,432</u>	<u>6,414</u>
資產淨額		<u>1,576,858</u>	<u>1,236,492</u>
股本及儲備			
股本	17	125,000	125,000
儲備	18	1,424,358	1,091,492
擬派末期股息		27,500	20,000
股東權益		<u>1,576,858</u>	<u>1,236,492</u>

鍾明輝
董事

鄭裕彤
董事

綜合權益變動表

截至九月三十日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於年初時之總權益		1,348,375	1,031,605
未於綜合損益賬確認之盈餘：			
投資物業重估盈餘	18	370,400	334,600
股東應佔溢利	18	38,021	14,670
股息分派		(32,500)	(32,500)
於年結時之總權益		<u>1,724,296</u>	<u>1,348,375</u>

綜合現金流量表

截至九月三十日止年度

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業活動		
營業溢利	46,041	22,141
調整：		
資產折舊	50	52
非上市投資項目之撥備	—	20,567
營運資本變動前之營業溢利	46,091	42,760
僱員貸款減少	1,717	464
應收賬款、已付按金及預付款(增加)/減少	(292)	14
應付賬款、應付費用及已收按金增加	2,917	10
長期服務金準備(減少)/增加	(156)	148
營業產生之現金淨額	50,277	43,396
香港利得稅支出	(6,354)	(9,908)
營業活動所得現金淨額	43,923	33,488
	-----	-----
投資活動		
購入固定資產	(17)	(33)
聯營公司欠款淨額增加	(37)	(24)
投資活動使耗現金淨額	(54)	(57)
	-----	-----
融資活動		
已派股息	(32,500)	(32,500)
融資活動使耗現金淨額	(32,500)	(32,500)
	-----	-----
現金及銀行存款之增加淨額	11,369	931
於年初時之現金及銀行存款	42,091	41,160
於年結時之現金及銀行存款	53,460	42,091
	=====	=====

賬目附註

1. 主要業務

本公司之主要業務為在香港經營控股投資及房地產投資。附屬公司及聯營公司之經營業務，分別列於附註第十一及第十二項。

2. 主要會計原則

(a) 編製之基本原則

賬目乃按原始成本準則編製，並根據投資物業之重估價值加以修改，以及根據香港普遍採納之會計原則編製，並符合香港會計師公會所頒佈之會計準則。

香港會計師公會已頒佈一系列新訂及修訂之香港財務報告準則及香港會計準則（「新香港財務報告準則」），該等準則於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團於截至二零零五年九月三十日止年度之賬目並未提前採納新香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新香港財務報告準則之影響，惟目前尚未能分析及計算此等香港財務報告準則對其業績及財務狀況構成之影響。

(b) 綜合賬之基本原則

綜合賬乃本公司及其附屬公司截至九月三十日止之賬目及本集團佔其聯營公司本年度之業績及收購後未分配之儲備。

集團內各公司間之重大交易及結餘已於綜合賬內互相對銷。

(c) 附屬公司

附屬公司乃本集團控制其董事會之組成、超過半數投票權或持有過半數發行股本之公司。當董事認為出現有非暫時性之耗蝕，將作撥備。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除準備後入賬。附屬公司業績按股息收入入賬。

(d) 聯營公司

聯營公司乃本集團持有長期重大權益及可透過在聯營公司董事會之代表對其行使重大影響力之公司，惟其並非附屬公司。

本集團於聯營公司之投資乃按本集團應佔資產淨值列賬及收購產生之商譽/負商譽(扣除累計攤銷)。本公司於聯營公司之權益則以成本減準備後入賬。本公司將聯營公司之業績按股息收入入賬。

賬目附註(續)

2. 主要會計原則(續)

(e) 非上市投資

非上市投資項目按成本扣除準備後入賬。

投資項目的賬面值於每年結算日檢討，以評定其公平值有否下跌至低於賬面值。倘投資項目出現非暫時性減值，則將其賬面值下調至公平值。有關減值於損益賬確認為開支。

(f) 固定資產

投資物業乃工程及發展完成之房地產物業，就其投資價值而持有。投資物業在資產負債表上乃根據專業估值釐定之公開市場價值入賬。增值部份撥入投資物業重估儲備，減值部份首先與先前整體物業重估後增值之部份對銷，其後則從損益賬支銷。在出售某投資物業時，其實現之有關重估盈餘將轉往營業溢利。該等投資物業，若其租約期為二十年以上者，即不作折舊。

裝修及設備乃以成本減累積折舊及耗蝕準備後入賬，裝修及設備之折舊乃採用直線法將其原值根據其估計可用年期以每年 10%折舊率撇銷。

將固定資產修復至其正常操作狀況所引致之主要成本自損益賬扣除。裝修成本已撥充資本及按其對本集團之預期可使用年期折舊。

在每年結算日，固定資產皆透過集團內部及外界所獲得的資訊，評核該等固定資產有否耗蝕。如有跡象顯示該等資產出現耗蝕，則估算其可收回價值，及在合適情況下將耗蝕虧損在損益賬內支銷以將資產減至其可收回價值。

出售其它固定資產(不包括投資物業)之收益或虧損將列算於損益賬內。出售固定資產之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。

(g) 收入確認

投資物業租金及服務費收入按時間比例確認。利息收入按應計基準確認。股息收入乃按確認收取股息權利時入賬。

賬目附註(續)

2. 主要會計原則(續)

(h) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們在賬目之賬面值兩者之短暫時差作全數撥備。遞延稅項採用在結算日前已頒佈或實質頒佈之稅率釐定。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利與可動用之短暫時差抵銷而確認。

遞延稅項乃就附屬公司及聯營公司之短暫時差而撥備，但假若可以控制時差之撥回，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

(i) 外幣折算

年中外幣交易乃以交易日之兌換率折算。以外幣結算之貨幣資產與負債，均按結算日之兌換率折算為港元。兌換差額均已計入營業溢利。

3. 分類資料

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
(a) 營業額		
物業投資	72,800	70,263
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資	46,041	42,708
未分配項目—非上市投資項目之撥備	—	(20,567)
	46,041	22,141

營業額乃來自投資物業之租金及服務費總收入。

由於本集團之主要業務為在香港作物業投資，因此並未提供有關本集團營業額及溢利之業務和地域分析。

4. 其他收入

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
銀行存款及其他利息收入	336	126
什項收入	347	294
	683	420

賬目附註(續)

5. 營業溢利

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業溢利已扣除下列支出：		
董事酬金 (附註6(a))	878	858
核數師酬金	470	438
資產折舊	50	52
員工費用 (不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	3,654	3,681
長期服務金	162	110
強制性公積金供款	139	136
	<u> </u>	<u> </u>

6. 董事及高級行政人員酬金

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
(a) 董事酬金		
袍金	160	140
薪金及其他酬金	668	668
長期服務金	38	38
強制性公積金供款	12	12
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>878</u>	<u>858</u>

每名非執行董事每年均收取一筆固定袍金港幣 20,000 元，而本年向非執行董事支付之袍金合共港幣 100,000 元 (二零零四年：港幣 80,000 元)。各董事均無放棄收取其酬金。

賬目附註(續)

6. 董事及高級行政人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

向董事支付之酬金詳情如下：

董事姓名	薪金及		花紅	長期 服務金	強制性公 積金供款	二零零五	二零零四
	袍金	其他酬金				總計	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
拿督鄭裕彤博士	20	—	—	—	—	20	20
鍾明輝先生	20	—	—	—	—	20	20
阮北耀先生	20	—	—	—	—	20	20
方潤華博士	20	—	—	—	—	20	20
鍾賢書先生	20	605	63	38	12	738	738
鍾慧書先生	20	—	—	—	—	20	20
盧伯韶先生	20	—	—	—	—	20	20
阮錫明先生	20	—	—	—	—	20	—
二零零五年總計	<u>160</u>	<u>605</u>	<u>63</u>	<u>38</u>	<u>12</u>	<u>878</u>	
二零零四年總計	<u>140</u>	<u>605</u>	<u>63</u>	<u>38</u>	<u>12</u>		<u>858</u>

(b) 高級行政人員酬金

本年度集團內五名最高酬金之個別人士包括一名董事(二零零四年：一名董事)，其酬金已載於上文分析。其餘四名(二零零四年：四名)最高薪人士之酬金詳情如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
薪金及其他酬金	1,383	1,383
長期服務金	56	56
強制性公積金供款	48	48
	<u>1,487</u>	<u>1,487</u>

彼等之個別酬金均少於港幣 1,000,000 元。

賬目附註(續)

7. 稅項

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率 17.5% (二零零四年：17.5%) 提撥準備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本公司及附屬公司		
本期稅項		
年內撥備	7,838	7,286
往年度準備剩餘	—	(10)
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	174	183
	<u>8,012</u>	<u>7,459</u>
聯營公司		
本期稅項	1	—
稅項支出	<u>8,013</u>	<u>7,459</u>

本集團有關除稅前溢利之稅項與假若採用香港稅率而計算之理論稅額之差額如下：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
除稅前溢利	<u>46,034</u>	<u>22,129</u>
按稅率 17.5% (二零零四年：17.5%) 計算之稅項	8,056	3,873
無須課稅之收入	(45)	(5)
不可扣稅之支出	2	3,601
其他	—	(10)
稅項支出	<u>8,013</u>	<u>7,459</u>

賬目附註(續)

8. 股息

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣五角 (二零零四年：每股港幣五角)	12,500	12,500
擬派發末期股息，每股港幣一元一角 (二零零四年：每股港幣八角)	27,500	20,000
	<u>40,000</u>	<u>32,500</u>

於二零零五年十二月二十一日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣一元一角。此項撥派股息將於截至二零零六年九月三十日止年度列作保留溢利分派。

9. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣38,021,000元(二零零四年：港幣14,670,000元)及截至二零零五年九月三十日止兩年間之發行股數即25,000,000股而計算。

10. 固定資產

集團	投資物業 港幣千元	裝修及設備 港幣千元	總額 港幣千元
原值或估值			
二零零四年九月三十日			
原值	—	1,587	1,587
專業估值	1,322,600	—	1,322,600
添置	—	17	17
重估虧損(附註18)	370,400	—	370,400
二零零五年九月三十日	<u>1,693,000</u>	<u>1,604</u>	<u>1,694,604</u>
累積折舊			
二零零四年九月三十日	—	1,414	1,414
本年度折舊	—	50	50
二零零五年九月三十日	<u>—</u>	<u>1,464</u>	<u>1,464</u>
賬面淨值			
二零零五年九月三十日	<u>1,693,000</u>	<u>140</u>	<u>1,693,140</u>
二零零四年九月三十日	<u>1,322,600</u>	<u>173</u>	<u>1,322,773</u>

賬目附註(續)

10. 固定資產(續)

公司	投資物業 港幣千元	裝修及設備 港幣千元	總額 港幣千元
原值或估值			
二零零四年九月三十日			
原值	—	1,558	1,558
專業估值	1,200,000	—	1,200,000
添置	—	17	17
重估盈餘(附註18)	335,000	—	335,000
二零零五年九月三十日	1,535,000	1,575	1,536,575
累積折舊			
二零零四年九月三十日	—	1,385	1,385
本年度折舊	—	50	50
二零零五年九月三十日	—	1,435	1,435
賬面淨值			
二零零五年九月三十日	1,535,000	140	1,535,140
二零零四年九月三十日	1,200,000	173	1,200,173
主要投資物業	用途	樓面面積(平方米)	集團權益
萬邦行	商業	24,074	100%
金利商業大廈	商業	4,554	100%

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有，並按照忠誠測量行有限公司於二零零五年九月三十日以公開市場準則作出估值列賬。

11. 附屬公司

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，原值	10,000	10,000
應收賬款	868	1,745
	10,868	11,745
在香港註冊成立之私營 有限公司並由本公司直接擁有	實收普通股股本	佔股權百分率
祐安有限公司	100,000 股每股面額港幣一百元	100%

該附屬公司在香港經營房地產投資。

賬目附註(續)

12. 聯營公司

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，原值	70	70	70	70
佔購入後未分配之溢利減虧損	(3,946)	(3,938)	—	—
集團所佔之淨(負債)/資產	(3,876)	(3,868)	70	70
應收賬款	5,430	5,393	5,430	5,393
減：撥備	—	—	(5,135)	(5,134)
	5,430	5,393	295	259
減：應付賬款	(225)	(225)	(225)	(225)
	5,205	5,168	70	34
	1,329	1,300	140	104

聯營公司詳情如下：

在香港註冊成立之私營

有限公司並由本公司直接擁有	實收普通股股本	佔股權百分率	主要業務(在香港)
荃景企業有限公司	1,000 股每股面額港幣一百元	50%	地產發展
Manlo Holdings Limited	6 股每股面額港幣十元	33⅓%	控股投資
Littlejohn Company Limited	100,000 股每股面額港幣一元	20%	控股投資

13. 非上市投資

	集團及公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
非上市股份，原值	143	143
貸款	29,605	29,605
減：撥備	(29,747)	(29,747)
	1	1

非上市投資為在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國成立之合作企業佛山鄉村俱樂部有限公司，在佛山興建高爾夫球場及相關之商業和住宅設施。本集團佔有該合作企業 5%實際權益。

上述貸款並無抵押、免息及無特定還款期。

賬目附註(續)

14. 應收賬款、已付按金及預付款

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應收賬款				
六十天以下	2,456	2,560	2,031	2,169
六十一天至九十天	242	315	140	202
九十天及以上	272	234	144	68
	<u>2,970</u>	<u>3,109</u>	<u>2,315</u>	<u>2,439</u>
已付按金及預付款	<u>2,721</u>	<u>2,290</u>	<u>2,571</u>	<u>2,142</u>
	<u><u>5,691</u></u>	<u><u>5,399</u></u>	<u><u>4,886</u></u>	<u><u>4,581</u></u>

貿易應收賬款乃租金收入，並於每個月前預收。

15. 應付賬款、應付費用及已收按金

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
貿易應付賬款				
六十天以下	908	640	813	611
應付費用及已收按金	<u>15,745</u>	<u>13,096</u>	<u>14,568</u>	<u>12,230</u>
	<u><u>16,653</u></u>	<u><u>13,736</u></u>	<u><u>15,381</u></u>	<u><u>12,841</u></u>

16. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就短暫時差按稅率 17.5% (二零零四年：17.5%) 作全數撥備。

遞延稅項(負債)/資產淨額之變動如下：

	集團及公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
加速稅務折舊		
於年初時	(126)	57
在損益賬支銷之遞延稅項	(174)	(183)
於年結時	<u>(300)</u>	<u>(126)</u>

賬目附註(續)

17. 股本

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
註冊股本		
30,000,000 股每股面額港幣五元	150,000	150,000
發行及實收股本		
25,000,000 股每股面額港幣五元	125,000	125,000

18. 儲備

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
投資物業重估儲備				
於年初時	1,194,757	860,157	1,084,374	784,374
重估盈餘 (附註10)	370,400	334,600	335,000	300,000
於年結時	1,565,157	1,194,757	1,419,374	1,084,374
保留溢利				
於年初時	8,618	26,448	7,118	25,109
本年度溢利	38,021	14,670	37,866	14,509
股息	(40,000)	(32,500)	(40,000)	(32,500)
於年結時	6,639	8,618	4,984	7,118
	1,571,796	1,203,375	1,424,358	1,091,492

	本公司及 附屬公司 港幣千元	聯營公司 港幣千元	總額 港幣千元
保留溢利			
二零零五年九月三十日	10,585	(3,946)	6,639
二零零四年九月三十日	12,556	(3,938)	8,618
投資物業重估儲備			
二零零五年九月三十日	1,565,157	—	1,565,157
二零零四年九月三十日	1,194,757	—	1,194,757

截至二零零五年九月三十日，本公司根據香港公司條例第 79B條而計算之可分派儲備為港幣 32,484,000 元 (二零零四年：港幣 27,118,000 元)。

賬目附註(續)

19. 未來最低應收租金

依據不能取消之營運租約下未來最低應收租金款項如下：

	集團		公司	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
第一年內	51,932	41,017	47,547	39,151
第二至第五年內	18,731	15,273	17,522	14,121
	<u>70,663</u>	<u>56,290</u>	<u>65,069</u>	<u>53,272</u>

本集團及公司之營運租約年期一般為兩年。

20. 有關連人士之交易

在日常之業務經營上，本集團以不低於與其他第三者租客所簽訂之價格及條件租出數間投資物業與有關連之公司，而本公司之數位董事皆擁有控制權。本年度從此等有關連公司所收取之租金及服務費總收入為港幣 2,946,000 元 (二零零四年：港幣 2,795,000 元)。

21. 賬項通過

賬項於二零零五年十二月二十一日獲董事會通過。

五年財務概要

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	二零零一年 港幣千元
固定資產	1,693,140	1,322,773	988,192	1,072,232	1,197,558
聯營公司	1,329	1,300	1,288	1,212	1,192
非上市投資	1	1	20,568	29,748	29,748
遞延稅項資產	—	—	57	—	—
流動資產	60,940	50,996	50,543	57,637	41,795
資產總值	1,755,410	1,375,070	1,060,648	1,160,829	1,270,293
流動負債	(24,682)	(20,281)	(22,903)	(22,552)	(20,780)
非流動負債	(6,432)	(6,414)	(6,140)	(5,996)	(5,847)
資產淨額	<u>1,724,296</u>	<u>1,348,375</u>	<u>1,031,605</u>	<u>1,132,281</u>	<u>1,243,666</u>
股本	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
儲備	1,571,796	1,203,375	886,605	982,281	1,098,666
擬派末期股息	27,500	20,000	20,000	25,000	20,000
股東權益	<u>1,724,296</u>	<u>1,348,375</u>	<u>1,031,605</u>	<u>1,132,281</u>	<u>1,243,666</u>
營業額	<u>72,800</u>	<u>70,263</u>	<u>69,609</u>	<u>77,245</u>	<u>81,122</u>
營業溢利	46,041	22,141	32,827	54,538	41,652
佔聯營公司業績	(7)	(12)	63	351	26
除稅前溢利	46,034	22,129	32,890	54,889	41,678
稅項	(8,013)	(7,459)	(7,292)	(8,474)	(6,382)
股東應佔溢利	<u>38,021</u>	<u>14,670</u>	<u>25,598</u>	<u>46,415</u>	<u>35,296</u>
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利	1.52	0.59	1.02	1.86	1.41
每股股息	1.60	1.30	1.50	1.50	1.30

股東週年大會通告

茲通告萬邦投資有限公司（「本公司」）謹定於二零零六年二月十日星期五下午三時在香港中環皇后大道中十八號新世界大廈二樓翠亨邨茶寮召開股東週年大會，以便處理下列事項：

1. 省覽及通過截至二零零五年九月三十日止年度之經審核賬表及董事會與核數師報告。
2. 宣佈派發末期股息。
3. 重選董事並授權董事會釐定其酬金。
4. 重新委聘聯席核數師並授權董事會釐定其酬金。
5. 作為特別事項，考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案（不論是否予以修訂）：

普通決議案

「動議：

- (a) 在下文 (c) 之規限下及根據公司條例第五十七B條，一般及無條件批准本公司董事（「董事」）於有關期間（定義見下文）內行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中每股面值 5.00 港元之額外股份（「股份」），並作出或授予可能須行使該權力之售股建議、協議及購股權（包括可兌換為本公司股份之債權證、認股權證及債券）；
- (b) 上文 (a) 段之批准將授權董事會於有關期間（定義見下文）內作出或授予可能需於有關期間結束後行使該權力之售股建議、協議及購股權（包括可兌換為本公司股份之債權證、認股權證及債券）；
- (c) 董事會根據上文 (a) 段之批准所配發或同意有條件或無條件配發（不論依據購股權或其他方式）及發行之股本面值總額不得超過本公司於本決議案通過日期之已發行股本面值總額之20%；但不包括根據 (i) 配售新股（定義見下文）；(ii) 根據本公司當時之公司組織章程細則發行股份以代替股息；(iii) 根據當時所採納向本公司及 / 或其任何附屬公司之僱員授出或發行股份或認購本公司股份權利之購股權計劃或類似安排而發行之股份；或 (iv) 債券持有人根據本公司所全資擁有為特定目的而成立之附屬公司發行有擔保可換股債券之條款及條件，將其債券兌換為本公司股份時所發行之股份；而上述批准亦須受此限制；及

股東週年大會通告(續)

(d) 就本決議案而言，

「有關期間」指本決議案通過之日至下列較早日期止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 依香港適用法例規定本公司必須舉行下屆股東週年大會期限屆滿之日；及
- (iii) 本公司股東在股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案賦予之授權之日。

「配售新股」指董事會於所訂定之期間，向於指定記錄日期名列股東名冊之股東按其當時持股比例提出售股建議(惟董事會有權就零碎股份或香港以外任何地區適用於本公司之法律，或當地任何認可管制機構或證券交易所之規定而產生之任何限制或責任而必須或權宜取消若干股東在此方面之權利或作出其他董事會認為必須或適當之安排)。」

承董事會命
公司秘書
鍾賢書

香港，二零零五年十二月二十一日

股東週年大會通告(續)

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之本公司股東，均有權委任一位或以上代表出席，並於投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司之股東，但必須親身代股東出席。
2. 代表委任表格連同授權簽署該表格之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其續會(視乎情況而定)指定舉行時間四十八小時前交回本公司之註冊辦事處香港皇后大道中三十三號萬邦行二一零二至四室，方為有效。
3. 本公司將於二零零六年二月七日(星期二)至二零零六年二月十日(星期五)(首尾兩日包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之資格，股東務須於二零零六年二月六日(星期一)下午四時正前將所有股份過戶文件連同有關股票送交本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東一百八十三號合和中心十七樓一七一二至六室。
4. 根據本公司現有組織章程細則之細則第74條，於任何股東大會上提呈大會表決之議案須以舉手方式決定，除非下列人士要求以投票方式表決(於公佈舉手表決結果之時或之前或任何其他提出以投票方式表決的要求被撤銷時)：
 - (i) 大會主席；或
 - (ii) 最少三名親身或委派代表出席且當時有權於大會上投票之股東；或
 - (iii) 任何一名或多名親身或委派代表出席而擁有不少於大會上投票之全體股東之總投票權十分之一之股東；或
 - (iv) 持有賦予大會投票權之本公司股份之實繳總額相等於就賦予該權利之已繳足股本總額不少於十分之一之一名或多名親身或委派代表出席之股東。
5. 根據本公司組織章程第一零三(A)條。鍾明輝先生、方潤華博士及盧伯韶先生依章告退，備聘連任。
6. 所有退任董事之簡歷、其在本公司股份之權益及酬金分別載於二零零五年年報第四頁「董事簡介」、第七頁「董事於股份、相關股份及債券之權益」及第二十二頁「董事酬金」內。