



萬邦投資有限公司



二零零六
年報

集團架構

二零零六年九月三十日

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

董事會

執行董事

拿督鄭裕彤博士(主席)
鍾明輝先生
鍾賢書先生

非執行董事

鍾慧書先生

獨立非執行董事

阮北耀先生
方潤華博士 S.B.S.,J.P.
盧伯韶先生
阮錫明先生

行政總裁

何德謙先生

公司秘書

鍾賢書先生

審核委員會

阮北耀先生(主席)
鍾賢書先生(秘書)
鍾慧書先生
盧伯韶先生
阮錫明先生

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

香港上海滙豐銀行有限公司
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

管理層簡介

執行董事

拿督鄭裕彤博士，八十一歲，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，八十六歲，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，六十二歲，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，五十八歲，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，七十一歲，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.，八十二歲。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，五十二歲，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，四十九歲，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。阮先生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。

行政總裁

何德謙先生，八十六歲，於一九六八年十二月出任為本公司經理。何先生自一九九九年一月起獲委任為本公司行政總裁。

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

董事會同寅謹將此報告書連同截至二零零六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十五及第十六項。

業績及溢利分配

本集團於截至二零零六年九月三十日止年度之業績詳列於第十五頁之綜合損益表內。本年度之業績評論已包括於第十二頁之主席業務概述。

本公司於二零零六年七月間，曾派發中期股息每股港幣七角，總數為港幣 17,500,000 元。董事會現建議派發末期股息每股港幣一元三角，總額達港幣 32,500,000 元，並建議將本公司於二零零六年九月三十日之保留溢利港幣 1,400,100,000元轉撥下年度。

慈善捐款

本集團是年度內共捐款港幣 10,500 元。

物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備之變動詳情，列於賬目附註第十三項。

儲備

儲備之變動詳情，列於綜合權益變動表及賬目附註第二十三項。

截至二零零六年九月三十日，本公司之可分派儲備為港幣1,432,600,000元(二零零五年：港幣32,484,000元)。

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，拿督鄭裕彤博士、鍾慧書先生及阮北耀先生依章告退，備聘連任。

董事會報告 (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，根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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：

董事芳名	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 (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

於二零零六年九月三十日，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，於二零零六年九月三十日，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 6,731,250 股，佔本公司已發行股份中 26.93 %。

除上述之股份權益外，根據證券及期貨條例第三三六條，於二零零六年九月三十日，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 (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，來自本集團首五名最大客戶之營業額合共佔集團營業額百分之三十，其中百分之九來自集團之最大客戶。

在是年度內，購自本集團首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五十五，其中百分之二十來自集團之最大供應商。

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)概無於上述客戶或供應商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負責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。

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，二零零六年十二月二十日

企業管治報告

企業管治常規

本公司致力建立及維繫完善之企業管治常規及程序。於回顧年度期間，本公司已依循上市規則附錄十四所載企業管治常規守則之所有適用守則條文(「企業管治守則」)，惟本報告所披露偏離者外。

董事進行之證券交易

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」)作為自身有關證券交易之操守守則。本公司向全體董事作出具體查詢後，於截至二零零六年九月三十日止年度，本公司董事確認已遵守標準守則及符合所載之規定標準。

董事會

董事會負責監察本集團之管理層、業務、策略方針及財務表現。董事會會定期舉行會議，商討集團之事務及營運，所有重要事項均會適時討論。

董事會由八名董事組成，當中有三名執行董事、一名非執行董事及四名獨立非執行董事。董事履歷已載於本年報第四頁管理層簡介內。本公司已按照上市規則條例第3.13條收訖所有獨立非執行董事之年度獨立性確認書。根據上市規則，董事會認為所有獨立非執行董事均為獨立人士。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)擔當其有關職能，並就本集團之發展，表現及風險管理給予獨立意見。非執行董事之委任並無如守則條文A.4.1規定設定任期。惟根據本公司之組織章程須輪流退任。本公司之組織章程103(A)條規定，在每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近三分之一之數)須輪值退任，惟每名董事(包括就特定任期獲委任之董事)須至少每三年輪值退任一次。

董事薪酬

本公司已於二零零六年六月十二日成立薪酬委員會，並以書面訂明其職權範圍。薪酬委員會負責就本公司全體董事及高級管理層之薪酬政策及結構，以及為薪酬政策的發展制訂正式及透明的程序，提供意見以供董事會批准。薪酬委員會於本年度只召開過一次會議，審閱本公司董事及高級管理層之薪酬政策。

執行董事及高級管理層之薪酬包括基本薪金、退休金及酌情花紅。於截至二零零六年九月三十日止財政年度所支付之董事酬金詳情載於財務報表附註九。

薪酬委員會成員包括阮北耀先生(主席)、鍾賢書先生、鍾慧書先生、盧伯韶先生及阮錫明先生。

企業管治報告 (續)

董事提名

董事會負責就候選人之資格、經驗、品格及對本公司作貢獻之潛力考慮出任董事之合適人選以及批准及終止董事之委任。獲委任為獨立非執行董事之候選人須符合上市規則第3.13條之獨立性規定。於回顧年度內，本公司並無設立提名委員會，而董事會亦並無就提名新董事而召開會議。

審核委員會

審核委員會於一九九九年成立，具備書面職權範圍，其成員包括董事會三名獨立非執行董事，負責審閱及監管本集團財務申報程序及內部監控事宜。

於本年度，審核委員會已審閱經審核截至二零零五年九月三十日止年度之財務報表及截至二零零六年三月三十一日止六個月之未經審核中期財務報表，並提供意見以供董事會批准，以及審閱有關本集團內部監控之報告，並與管理層及外聘核數師商討可能影響本集團之會計政策及常規及財務報告事宜。審核委員會之成員包括阮北耀先生(主席)、鍾賢書先生、鍾慧書先生、盧伯韶先生及阮錫明先生。

董事會、審核委員會及薪酬委員會之會議出席記錄

董事芳名	截至二零零六年九月三十日止年度 出席 / 合資格出席會議次數		
	董事會	審核委員會	薪酬委員會
執行董事			
拿督鄭裕彤博士(主席)	4/4		
鍾明輝先生	4/4		
鍾賢書先生	4/4	2/2	1/1
非執行董事			
鍾慧書先生	4/4	1/2	0/1
獨立非執行董事			
阮北耀先生	2/4	2/2	1/1
方潤華博士S.B.S.,J.P.	2/4		
盧伯韶先生	4/4	2/2	1/1
阮錫明先生	3/4	1/2	0/1

企業管治報告 (續)

核數師酬金

於截至二零零六年九月三十日止年度，就本集團外聘核數師提供服務之已付/應付酬金總額載列如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
審核服務	518	470
非審核服務	141	141
	<u>659</u>	<u>611</u>

董事就財務報表所承擔之責任

董事會在會計部門協助下負責編製本公司及本集團之財務報表。於編製財務報表時，已採納香港公認會計標準及香港會計師公會頒佈之會計準則，並一直貫徹使用及應用合適之會計政策。董事並不知悉任何有關可能對本集團按持續基準繼續經營之能力構成重大疑問之事件或情況之任何重大不明朗因素。

本公司核數師就彼等對財務報表申報之責任聲明載於本年報第十四頁之核數師報告內。

內部監控

由於本集團運作架構並不複雜，經過作出年度檢討，決定暫時毋須成立內部審核部門，直接由董事會負責本集團之內部監控並審閱其效能，並已制訂程序以防止資產未經授權使用或出售。確保存有正確記錄以提供可靠財務資料作內部使用或刊發，以及確保遵守適用法律、法規及規定。該等程序可合理(但並非絕對)保證不會出現重大誤差、虧損或欺騙。

與股東之溝通

董事會及高級管理層會透過本公司股東週年大會等不同渠道與本公司股東及投資者保持溝通。主席聯同董事會其他成員均會出席股東週年大會，回答股東提出有關本集團表現之問題。本公司於發佈全年業績公佈後舉行記者及分析員招待會，而該等會議每年最少舉行一次，會上執行董事及本集團高級管理層將回答有關本集團表現之提問。

主席業務概述

本人謹向各股東報告，本集團截至二零零六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二億九仟三佰萬元(二零零五年為港幣三仟八佰萬元)。董事會建議派發末期股息，每股一元三角，給予二零零七年二月九日登記在股東名冊之股東。連同二零零六年七月間派發之中期息，每股七角，即全年每股派息二元正(二零零五年全年每股派息一元六角)。

本集團之收租物業，中區皇后大道中三十三號萬邦行舖位商場及寫字樓，租出高達百分之九十五，而皇后大道中一百四十二至一百四十六號金利商業大廈舖位及寫字樓租出達百分之九十。經濟已步向全面復甦，租出率全線上升，物業租金持續增長，集團亦經常與租客密切聯絡，磋商瞭解，以提高租金收益。

本集團一直參與之投資佛山房地產及高爾夫球會，現無房產投資，球會自負盈虧經營，緊縮開支，情況稍微改善。由於該投資項目之債務重組已大致完成，董事會決定將相關貸款之撥備回撥二仟四百萬元。

本集團一向對其他投資極為審慎，一向藉穩定租金收入為主要收益。今年經濟漸趨好轉，而本集團屬下之收租物業位處中區，租金向稱穩健，同時並無向外舉債，本人敬告各股東，對本集團未來，仍可能為各股東帶來理想之收益。

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。

拿督 鄭裕彤 博士
董事會主席

香港，二零零六年十二月二十日

管理層討論及分析

集團業績

本年度集團溢利為港幣二億九仟三百萬元(二零零五年為港幣三仟八佰萬元)。而本年度之營業額則上升百分之二十一至港幣八仟七佰九拾萬元。溢利提升主要由於集團在其被投資公司一萬苑投資有限公司之貸款撥備中撥回港幣二仟四百萬元，與及採納香港會計準則第40號，以致投資物業公平價值之變動於損益表內確認。有關公平價值上升帶動二零零六年度溢利增加港幣二億六仟八佰二十拾萬元，而相關受遞延稅項影響之抵銷部份為港幣四仟六佰九拾萬元。

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，租出率分別約百分之九十五及百分之九十。

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。本集團於截至二零零六年九月三十日止之現金及銀行存款共為港幣六仟一佰八拾萬元（二零零五年為港幣五仟三百五拾萬元）。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」)已完成審核刊於第十五頁至第四十一頁之財務報表，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香港審計準則進行審核工作。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 貴集團於二零零六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

屈嘉浩會計師

執業證書編號 P3436

羅兵咸永道會計師事務所

香港執業會計師

香港，二零零六年十二月二十日

綜合損益表

截至九月三十日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
營業額	6	87,922	72,800
營運成本		(24,321)	(19,831)
毛利		63,601	52,969
其他收入	7	1,851	683
向被投資公司貸款之撥備撥回		24,000	—
行政費用		(7,360)	(7,611)
投資物業公平價值之變動		268,200	—
營業溢利	8	350,292	46,041
應佔聯營公司業績		(513)	(8)
除稅前溢利		349,779	46,033
稅項	10	(56,827)	(8,012)
股東應佔溢利		<u>292,952</u>	<u>38,021</u>
股息	11	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>
每股盈利			
基本及攤薄	12	<u>HK\$11.72</u>	<u>HK\$1.52</u>

綜合資產負債表

九月三十日結算

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	13	107	140
投資物業	14	1,961,200	1,693,000
聯營公司	16	840	1,329
非上市投資	17	—	1
可供出售投資	17	1	—
		<u>1,962,148</u>	<u>1,694,470</u>
流動資產			
向被投資公司貸款	17	24,000	—
僱員貸款—有抵押		1,509	1,789
應收賬款、已付按金及預付款	18	6,510	5,691
現金及銀行存款	19	61,802	53,460
		<u>93,821</u>	<u>60,940</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	20	19,763	16,653
稅項		10,277	8,029
		<u>30,040</u>	<u>24,682</u>
流動資產淨額		<u>63,781</u>	<u>36,258</u>
資產總額減流動負債		<u>2,025,929</u>	<u>1,730,728</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		6,278	6,132
遞延稅項負債	21	321,305	274,202
		<u>327,583</u>	<u>280,334</u>
資產淨額		<u>1,698,346</u>	<u>1,450,394</u>
權益			
股本	22	125,000	125,000
投資物業重估儲備		—	1,291,255
保留溢利		1,540,846	6,639
擬派末期股息		32,500	27,500
總權益		<u>1,698,346</u>	<u>1,450,394</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	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	13	107	140
投資物業	14	1,780,000	1,535,000
附屬公司	15	10,279	10,868
聯營公司	16	164	140
非上市投資	17	-	1
可供出售投資	17	1	-
		<u>1,790,551</u>	<u>1,546,149</u>
流動資產			
向被投資公司貸款	17	24,000	-
僱員貸款—有抵押		1,509	1,789
應收賬款、已付按金及預付款	18	5,693	4,886
現金及銀行存款	19	61,616	53,372
		<u>92,818</u>	<u>60,047</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	20	18,368	15,381
稅項		9,390	7,525
		<u>27,758</u>	<u>22,906</u>
流動資產淨額		<u>65,060</u>	<u>37,141</u>
資產總額減流動負債		<u>1,855,611</u>	<u>1,583,290</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		6,278	6,132
遞延稅項負債	21	291,733	248,691
		<u>298,011</u>	<u>254,823</u>
資產淨額		<u>1,557,600</u>	<u>1,328,467</u>
權益			
股本	22	125,000	125,000
投資物業重估儲備	23	-	1,170,983
保留溢利	23	1,400,100	4,984
擬派末期股息	23	32,500	27,500
總權益		<u>1,557,600</u>	<u>1,328,467</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

	股本 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	權益總額 港幣千元
二零零四年十月一日結餘，如前呈報	125,000	1,194,757	8,618	20,000	1,348,375
採納香港(常務委員會)詮釋21之影響	-	(209,082)	-	-	(209,082)
二零零四年十月一日結餘，經重列	125,000	985,675	8,618	20,000	1,139,293
投資物業重估盈餘	-	370,400	-	-	370,400
本年度扣除之遞延稅項	-	(64,820)	-	-	(64,820)
於權益直接確認之淨收入	-	305,580	-	-	305,580
本年度溢利	-	-	38,021	-	38,021
本年度確認之淨收入總額	-	305,580	38,021	-	343,601
二零零四年已派末期股息	-	-	-	(20,000)	(20,000)
二零零五年已派中期股息	-	-	(12,500)	-	(12,500)
二零零五年擬派末期股息	-	-	(27,500)	27,500	-
	-	305,580	(1,979)	7,500	311,101
二零零五年九月三十日結餘，經重列	125,000	1,291,255	6,639	27,500	1,450,394
採納香港會計準則40號之影響	-	(1,291,255)	1,291,255	-	-
二零零五年十月一日結餘，經調整	125,000	-	1,297,894	27,500	1,450,394
本年度溢利	-	-	292,952	-	292,952
二零零五年已派末期股息	-	-	-	(27,500)	(27,500)
二零零六年已派中期股息	-	-	(17,500)	-	(17,500)
二零零六年擬派末期股息	-	-	(32,500)	32,500	-
二零零六年九月三十日結餘	125,000	-	1,540,846	32,500	1,698,346

綜合現金流量表

截至九月三十日止年度

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業活動		
營業溢利	350,292	46,041
調整：		
折舊	33	50
向被投資公司貸款之撥備撥回	(24,000)	-
投資物業公平價值之變動	(268,200)	-
營運資本變動前之營業溢利	58,125	46,091
有抵押之僱員貸款減少	280	1,717
應收賬款、已付按金及預付款增加	(819)	(292)
應付賬款、應付費用及已收按金增加	3,110	2,917
長期服務金撥備增加/(減少)	146	(156)
營業產生之現金淨額	60,842	50,277
香港利得稅支出	(7,476)	(6,354)
營業活動所得現金淨額	53,366	43,923
投資活動		
購入物業、機器及設備	-	(17)
聯營公司欠款淨額增加	(24)	(37)
投資活動使耗現金淨額	(24)	(54)
融資活動		
已派股息	(45,000)	(32,500)
融資活動使耗現金淨額	(45,000)	(32,500)
現金及銀行存款之增加淨額	8,342	11,369
於年初時之現金及銀行存款	53,460	42,091
於年結時之現金及銀行存款	61,802	53,460

賬目附註

1. 一般資料

萬邦投資有限公司(本公司)及其附屬公司(統稱本集團)在香港經營房地產投資及控股投資。

本公司為一家在香港註冊成立之有限公司，註冊地址為香港皇后大道中三十三號萬邦行二一零二至四室。本公司之股份在香港聯合交易所有限公司主板上市。

財務報表已經由董事會在二零零六年十二月二十日批准刊發。

2. 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，以及按照香港會計師公會頒佈之所有適用之「香港財務報告準則」，此統稱包括所有適用之個別「香港財務報告準則」、「香港會計準則」及詮釋、香港公認會計原則和香港「公司條例」的規定編製。此外，本財務報表亦已符合「香港聯合交易所有限公司證券上市規則」有關之披露規定。本集團已採納之主要會計政策概列於賬目附註第三項。

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，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。以下為採納新訂或經修訂香港財務報告準則後以致本集團主要會計政策或財務報表呈報方式之重大變動概要。若干比較數字已重新分類或經重列，以符合本年度之呈報方式。

(a) 香港會計準則1 — 財務報表之呈報

採納香港會計準則第1號對財務報表內若干呈報方式及資料披露有所影響。

(b) 香港會計準則40 — 投資物業

採納經修訂香港會計準則40導致會計政策出現變動，使投資物業公平價值之變動於損益表確認。在過往年度，投資物業估價之增加乃計入投資物業重估儲備；估價之減少則先按組合基準與早前之重估盈餘對銷，其後於損益表中扣除。本集團已採用香港會計準則40項下之相關過渡條文，並選擇於二零零五年十月一日起前瞻性採用香港會計準則40。因此，於二零零五年十月一日之投資物業重估儲備已轉撥至保留溢利。有關比較數字並無重列。

賬目附註 (續)

2. 編製之基本原則 (續)

採納香港會計準則第40號導致：

	集團 港幣千元	公司 港幣千元
二零零六年九月三十日結算之集團及公司資產負債表		
期初保留溢利之增加	1,565,157	1,419,374
期初投資物業重估儲備之減少	(1,565,157)	(1,419,374)
截至二零零六年九月三十日止年度之集團及公司損益表		
除稅前溢利之增加	268,200	245,000
每股基本及攤薄盈利之增加	HK\$10.73	

(c) 香港(常務委員會)－詮釋21所得稅－經重估非折舊資產之收回

採納香港(常務委員會)－詮釋21導致有關重估本集團租賃投資物業產生之遞延稅項負債計量之會計政策出現變動。該等遞延稅項負債乃按照藉使用收回資產賬面值而產生之稅務後果而計量。在過往年度，有關資產之賬面值預期透過出售而收回。此項變動已追溯應用。

採用香港(常務委員會)－詮釋21導致集團及公司於二零零四年十月一日之期初儲備分別減少港幣209,082,000元及港幣189,766,000元。

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
二零零六年及二零零五年九月三十日				
結算之集團及公司資產負債表				
遞延稅項負債之增加	320,837	273,902	291,266	248,391
投資物業重估儲備之減少	-	(273,902)	-	(248,391)
保留溢利之減少	(320,837)	-	(291,266)	-
截至二零零六年及二零零五年九月三十日				
止年度之集團及公司損益表				
遞延稅項支出之增加	46,935	-	42,875	-
股東應佔溢利之減少	(46,935)	-	(42,875)	-
每股基本及攤薄盈利之減少	(HK\$1.88)	-		

賬目附註 (續)

2. 編製之基本原則 (續)

(d) 香港會計準則32 — 金融工具：披露及呈報

香港會計準則39 — 金融工具：確認及計量

採納香港會計準則第32號及39號導致非上市投資重新分類為可供出售投資及向被投資公司貸款。在二零零五年九月三十日以前，非上市投資乃按成本減撥備入賬。可供出售投資乃按公平價值入賬，有關公平價值往後出現之變動將直接在權益內確認，惟耗蝕則直接在損益表內確認。此項變動已按照香港會計準則39之過渡條文作前瞻性應用。

(e) 尚未生效的準則、準則修訂及詮釋

本集團並未採納若干已公佈但於二零零六年一月一日或之後開始之會計年度生效之新準則、準則之修訂及詮釋如下：

在截至二零零七年九月三十日會計年度生效：

香港會計準則19(修訂)	僱員福利—精算盈虧、集體界定福利計劃及披露
香港會計準則39(修訂)	預測集團內交易現金流量對沖交易
香港會計準則39(修訂)	公平值期權
香港會計準則39及 香港財務報告準則4(修訂)	金融工具：確認及計量與保險合約—財務擔保合約
香港財務報告準則1及6(修訂)	初次採納香港財務報告準則及礦產資源之開採和評估
香港財務報告準則6	礦產資源之開採和評估
香港財務報告準則—詮釋4	釐定一項安排是否包含租賃
香港財務報告準則—詮釋5	對拆卸、復原及環境復修基金權益之權利
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋6	參與特定市場—電氣及電子設備廢料—產生之負債
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋7	應用香港會計準則29嚴重通脹經濟中之財務報告下之重列方法
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋8	香港財務報告準則2之範疇
香港(國際財務報告解釋委員會)詮釋9	重新評值勘入式衍生工具

在截至二零零八年九月三十日會計年度生效：

香港會計報告準則1(修訂)	股本披露
香港財務報告準則7	財務資產披露

本集團已開始評估新準則、準則之修訂及詮釋對集團之影響，但現階段未能就其對集團之營運業績及財務狀況影響作結論。

賬目附註 (續)

3. 主要會計原則

(a) 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。

(b) 附屬公司

附屬公司乃本集團直接或間接持有過半數發行股本或控制超過半數投票權、控制其董事會之組成之公司。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除耗蝕虧損準備後入賬，當董事認為其帳面值超過可收回價值，將作耗蝕撥備。附屬公司業績按股息收入入賬。

(c) 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，惟其並非附屬公司或共同控制實體。

聯營公司之投資在綜合賬以權益會計法入賬，並以成本初始確認。聯營公司之投資乃包括收購時已識辨產生之商譽(扣除任何累積耗蝕虧損)。聯營公司之權益在公司賬則以成本減耗蝕虧損準備後入賬。本公司將聯營公司之業績按股息收入入賬。

(d) 投資

本集團將其投資分類如下：按公平值透過損益記賬之財務資產、貸款及應收款、持至到期日投資，及可供出售財務資產。分類方式視乎購入投資目的而定。管理層在初步確認時釐定其投資的分類，並於每個報告日期重新評估有關指定。

(i) 按公平值透過損益列賬的財務資產

此類別有兩個次分類：持作買賣的財務資產，及開始時指定按公平值透過損益記賬之財務資產。財務資產若在購入時主要用作在短期內出售或由管理層如此指定，則分類為此類別。衍生工具除非被指定為對沖，否則亦分類為持作買賣用途。在此類別的資產若為持作買賣或預期將於結算日後十二個月內變現，則分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價之非衍生財務資產。此等款項在本集團直接向債務人提供金錢、貨品或服務而無意將該應收款轉售時產生。此等款項包括在流動資產內，但到期日由結算日起計超過十二個月者，則分類為非流動資產。

賬目附註 (續)

3. 主要會計原則 (續)

(iii) 持至到期日投資

持至到期日投資為固定或可釐定付款以及固定到期日的非衍生財務資產，而管理層有明確意向及能力持有至到期日。年內，本集團並無持有此類別的任何投資。

(iv) 可供出售財務資產

可供出售財務資產為非衍生工具，被指定為此類別或並無分類為任何其他類別。除非管理層有意在結算日後十二個月內出售該項投資，否則此等資產列在非流動資產內。

投資的購入及出售在交易日確認，交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。對於並非按公平值透過損益記賬之所有財務資產，投資初步按公平值加交易成本確認，當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已將擁有權的所有風險和回報實際轉讓時，投資即終止確認。可供出售財務資產及按公平值透過損益記賬的財務資產其後按公平值列賬。貸款及應收款以及持至到期日投資利用實際利息法按攤銷成本列賬。因為「按公平值透過損益記賬的財務資產」類別的公平值變動而產生的已實現及未實現盈虧，列入產生期間的損益表內。被分類為可供出售的非貨幣證券公平值變動產生的未實現盈虧，在權益中確認。當分類為可供出售之證券被售出或減值時，累計公平值調整列入損益表作為投資證券的盈虧。

有報價投資的公平值根據當時的買盤價計算。若某項財務資產的市場並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用重估技術設定公平值。這些技術包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析和經改良之期權定價模式，以反映發行人之具體情況。

本集團在每個結算日評估是否有客觀證據證明某項財務資產或某組財務資產經已減值。對於分類為可供出售的股權證券，在釐定證券是否已經減值時，會考慮證券公平值有否大幅或長期跌至低於其成本值。若可供出售財務資產存在此等證據，累計虧損—按收購成本與當時公平值的差額，減該財務資產之前在損益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的股權工具減值虧損不會透過損益表撥回。

賬目附註（續）

3. 主要會計原則（續）

(e) 物業、機器及設備

物業、機器及設備乃以歷史成本減累積折舊及累耗蝕後入賬。歷史成本包括收購該項目之直接支出。其後成本只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產之成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為獨立資產（按適用）。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

物業、機器及設備每年以直線法將其原值或賬面值減累積耗蝕根據其估計可用年期以每年10%折舊撇銷至其估計殘值。

出售其他物業、機器及設備之收益或虧損將列算於損益表內。出售物業、機器及設備之收益或虧損乃出售所得收入淨額與資產賬面值之差額。

(f) 投資物業

為獲得長期租金或資本增值或兩者兼備持有，且並非由集團佔用的物業列賬為投資物業。

投資物業初步按其成本計量，包括相關的交易成本。在初步確認後，投資物業按公平值列賬。此等估值每年由外聘估值師檢討。公平值變動在損益表列賬。

其後支出只有在與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團。而該資產的成本可靠衡量時，才計入在資產的賬面值中。所有其他維修及保養成本在產生的財政期間內於損益表支銷。

(g) 資產減值

沒有確定使用年期之資產無需攤銷，但最少每年就減值進行測試，及當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。須作攤銷之資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就減值進行檢討。減值虧損按資產之賬面值超出其可收回金額之差額於損益表內確認。可收回金額以資產之公平值扣除銷售成本或使用價值兩者之較高者為準。於評估減值時，資產將按可識辨現金流量（現金產生單位）的最低層次組合。

(h) 收入確認

投資物業租金及服務費收入按租約年期以直線應計基準入賬。利息收入採用實際利息按時間比例確認入賬。股息收入在確定收取股息之權利時入賬。

賬目附註 (續)

3. 主要會計原則 (續)

(i) 或然負債及或然資產

或然負債指因已發生的事件而可能引起之責任，此等責任需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。或然負債亦可能是因已發生的事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有入賬。

或然負債不會被確認，但會在財務報表附註中披露。假若消耗資源之可能性改變導致可能出現資源消耗，此等負債將被確立為撥備。

或然資產指因已發生的事件而可能產生之資產，此等資產需就某一宗或多宗事件會否發生才能確認，而集團並不能完全控制這些未來事件會否實現。

或然資產不會被確認，但會於可能收到經濟效益時在財務報表附註中披露。若實質確定有收到經濟效益時，此等效益才被確立為資產。

(j) 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們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率釐定。

遞延稅項資產乃可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。

(k) 僱員福利

(i) 僱員長期服務金

僱員享有之長期服務金於僱員有權享有該等權利時確認。本公司為僱員截至結算日就提供服務所享有之長期服務金而產生之估計負債作出撥備。

(ii) 強制性公積金計劃

本公司根據香港強制性公積金計劃條例向強制性公積金計劃(「強積金」)作出供款。本計劃是一個由獨立受託人管理及提供予全體僱員之界定供款計劃。強積金供款由僱員及本公司支付，並提供與供款及投資回報掛鈎之福利。有關計劃供款於作出供款年度之損益表內作支出確認。

賬目附註 (續)

3. 主要會計原則 (續)

(l) 外幣滙兌

所有集團企業之功能貨幣及呈列貨幣為港元。外幣交易按交易日的滙率折算為功能貨幣。此等交易的結算而產生，以及以外幣為單位的貨幣資產及負債按年終滙率折算而產生的兌換盈虧皆於損益賬內確認。

4. 財務風險管理

- (a) 本集團之信貸風險主要來自租金及服務應收賬項。該等信貸風險乃按已確立之信貸政策進行持續密切監察。本集團並無其他重大之利率或資金流動性等財務風險。
- (b) 一年以內到期之財務資產及負債包括應收賬款、已付按金、預付款、僱員貸款、應付賬款及應付費用之賬面值均假定與其在年結日之公平價值相若。

5. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及假設進行評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預測日後在若干情況下相信會合理發生之事件。

本集團就未來作出估算及假設，而所得出之會計估算難免偏離有關實際業績。對資產及負債之賬面值構成重大影響之估算及假設如下：

(a) 投資物業估值

每項投資物業於每個結算日由獨立估值師按其公開市場價值以現行基準獨立評估。估值師依賴現金流量分析之折現及收入資本化方式為主要估值方法，並以直接比較法作輔助評估。此等方法採用日後業績估算及一系列特定假設以反映每項物業租賃及現金流量概況。每項投資物業反映(其中包括)來自現有租約及按現有市況估計未來租約之租金收入。公平價值按相同基準反映任何預期有關物業之現金外流。

(b) 資產減值

本集團透過評估資產之公平值低於其成本之時間長短及幅度，釐定資產是否出現減值。此項評估會因營運及融資現金流量等因素而受影響。

本集團評估是否有客觀跡象顯示訂金、貸款及應收款項出現減值，並以適用折現率根據對未來現金流量之水平及時間長短之估計，確認減值虧損。涉及此等資產能否收回之最終結果及現金流量水平，將對所需之減值金額構成影響。

賬目附註 (續)

6. 分部資料

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(a) 營業額		
物業投資	<u>87,922</u>	<u>72,800</u>
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資	326,292	46,041
未分配項目一向被投資公司貸款之撥備撥回	<u>24,000</u>	<u>—</u>
	<u>350,292</u>	<u>46,041</u>

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。

7. 其他收入

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行存款及其他利息收入	1,609	336
什項收入	<u>242</u>	<u>347</u>
	<u>1,851</u>	<u>683</u>

賬目附註 (續)

8. 營業溢利

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業溢利已扣除：		
董事酬金(附註9(a))	891	878
核數師酬金	518	470
折舊	33	50
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	3,541	3,654
長期服務金	242	162
強制性公積金供款	135	139

9. 董事及高級行政人員酬金

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(a) 董事酬金		
袍金	160	160
薪金及其他酬金	681	668
長期服務金	38	38
強制性公積金供款	12	12

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(二零零五年：港幣100,000元)。各董事均無放棄收取其酬金。

賬目附註 (續)

9. 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：

截至二零零六年九月三十日止年度

董事芳名	袍金 港幣千元	薪金及 其他酬金 港幣千元	花紅 港幣千元	長期 服務金 港幣千元	強制性公 積金供款 港幣千元	總計 港幣千元
拿督鄭裕彤博士	20	—	—	—	—	20
鍾明輝先生	20	—	—	—	—	20
阮北耀先生	20	—	—	—	—	20
方潤華博士	20	—	—	—	—	20
鍾賢書先生	20	605	76	38	12	751
鍾慧書先生	20	—	—	—	—	20
盧伯韶先生	20	—	—	—	—	20
阮錫明先生	20	—	—	—	—	20
	<u>160</u>	<u>605</u>	<u>76</u>	<u>38</u>	<u>12</u>	<u>891</u>

截至二零零五年九月三十日止年度

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

賬目附註 (續)

9. 董事及高級行政人員酬金 (續)

(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(二零零五年：一名董事)，其酬金已載於上文分析。其餘四名(二零零五年：四名)最高薪人士之酬金詳情如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
薪金及其他酬金	1,409	1,383
長期服務金	57	56
強制性公積金供款	48	48
	<u>1,514</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)

10. 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%(二零零五年：17.5%)作出撥備。

在綜合損益表支銷之稅項如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
香港利得稅	9,724	7,838
投資物業公平價值變動之遞延稅項	46,935	—
遞延稅項暫時差異之產生及轉回	168	174
稅項支出	<u>56,827</u>	<u>8,012</u>

聯營公司所佔截至二零零六年九月三十日止年度內並無稅項支出(二零零五年：港幣1,000元)，已作為應佔聯營公司業績計入損益表內。

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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
除稅前溢利及聯營公司應佔業績	<u>350,292</u>	<u>46,041</u>
按稅率 17.5% (二零零五年：17.5%) 計算 無須課稅之收入	<u>61,301</u> <u>(4,474)</u>	<u>8,057</u> <u>(45)</u>
稅項支出	<u>56,827</u>	<u>8,012</u>

賬目附註 (續)

11. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣七角 (二零零五年：每股港幣五角)	17,500	12,500
擬派發末期股息，每股港幣一元三角 (二零零五年：每股港幣一元一角)	32,500	27,500
	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>

於二零零六年十二月二十日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣一元三角。此項撥派股息將於截至二零零七年九月三十日止年度列作保留溢利分派。

12. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣292,952,000元(二零零五年：港幣38,021,000元)及截至二零零五及二零零六年九月三十日止兩年間之發行股數即25,000,000股而計算。

由於年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。

賬目附註 (續)

13. 物業、機器及設備

	裝修及設備	
	集團 港幣千元	公司 港幣千元
原值		
二零零四年十月一日	1,587	1,558
添置	17	17
二零零五年九月三十日及二零零六年九月三十日	<u>1,604</u>	<u>1,575</u>
累積折舊		
二零零四年十月一日	1,414	1,385
本年度折舊	50	50
二零零五年九月三十日	<u>1,464</u>	<u>1,435</u>
本年度折舊	33	33
二零零六年九月三十日	<u>1,497</u>	<u>1,468</u>
賬面淨值		
二零零六年九月三十日	<u>107</u>	<u>107</u>
二零零五年九月三十日	<u>140</u>	<u>140</u>

賬目附註 (續)

14. 投資物業

	集團 港幣千元	公司 港幣千元
於二零零四年十月一日之估值	1,322,600	1,200,000
於權益確認之公平價值變動	370,400	335,000
於二零零五年九月三十日之估值	1,693,000	1,535,000
於損益表確認之公平價值變動	268,200	245,000
於二零零六年九月三十日之估值	<u>1,961,200</u>	<u>1,780,000</u>

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，並於二零零六年九月三十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。

15. 附屬公司

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，原值	10,000	10,000
應收賬款	279	868
	<u>10,279</u>	<u>10,868</u>

應收賬款並無抵押、不計息及無指定歸還年期。其賬面值與其公平價值並無重大差異。

在香港註冊成立之私營
有限公司並由本公司直接擁有
祐安有限公司

實收普通股股本
100,000 股每股面額港幣一百元

佔股權百分率
100%

該附屬公司在香港經營房地產投資。

賬目附註 (續)

16. 聯營公司

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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	(4,459)	(3,946)	—	—
集團所佔之淨(負債)/資產	(4,389)	(3,876)	70	70
應收賬款	5,454	5,430	5,454	5,430
減：撥備	—	—	(5,135)	(5,135)
	5,454	5,430	319	295
減：應付賬款	(225)	(225)	(225)	(225)
	5,229	5,205	94	70
	840	1,329	164	140

應收及應付賬款並無抵押、不計息及無指定歸還年期。其賬面值與其公平價值並無重大差異。

本集團所佔聯營公司之收益、業績、資產及負債如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
收益	3	17
年內虧損	(513)	(8)
非流動資產	84	84
流動資產	1,358	1,510
流動負債	(5,831)	(5,470)
負債淨額	(4,389)	(3,876)

在香港註冊成立私營

有限公司並由本公司直接擁有

荃景企業有限公司

Manlo Holdings Limited

Littlejohn Company Limited

實收普通股股本

1,000 股每股面額港幣一百元

6 股每股面額港幣十元

100,000 股每股面額港幣一元

佔股權百分率

50%

33⅓%

20%

主要業務

(在香港)

地產發展

控股投資

控股投資

賬目附註 (續)

17. 可供出售投資、非上市投資及向被投資公司貸款

	集團及公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
非上市股份，原值	-	143
貸款	-	29,605
減：撥備	-	(29,747)
非上市投資	-	1
經採納香港會計準則第39號之重新分類	1	(1)
可供出售投資	<u>1</u>	<u>-</u>
向被投資公司貸款	29,605	-
減：耗蝕	(5,605)	-
	<u>24,000</u>	<u>-</u>

可供出售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。

18. 應收賬款、已付按金及預付款

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應收賬款				
六十天以下	3,979	2,456	3,511	2,031
六十一天至九十天	336	242	232	140
九十天以外	320	272	228	144
	<u>4,635</u>	<u>2,970</u>	<u>3,971</u>	<u>2,315</u>
已付按金及預付款	<u>1,875</u>	<u>2,721</u>	<u>1,722</u>	<u>2,571</u>
	<u>6,510</u>	<u>5,691</u>	<u>5,693</u>	<u>4,886</u>

貿易應收賬款乃租金收入，並於每個月前預收。

賬目附註 (續)

19. 現金及銀行存款

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行及手頭現金	8,158	13,289	7,972	13,201
短期銀行存款	53,644	40,171	53,644	40,171
	<u>61,802</u>	<u>53,460</u>	<u>61,616</u>	<u>53,372</u>

短期銀行存款之實際利率介乎年率3.4%至3.7%(二零零五年：3.0%)，平均存放期由兩個月至六個月不等(二零零五年：一個月)

現金及銀行存款之賬面值以港幣結算。

20. 應付賬款、應付費用及已收按金

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應付賬款				
六十天以下	620	908	590	813
應付費用及已收按金	19,143	15,745	17,778	14,568
	<u>19,763</u>	<u>16,653</u>	<u>18,368</u>	<u>15,381</u>

賬目附註 (續)

21. 遞延稅項

遞延稅項採用負債法就暫時差異按稅率 17.5% (二零零五年：17.5%) 作全數撥備。

遞延稅項負債之變動如下：

	集團		公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
加速稅項折舊				
於年初時	300	126	300	126
在損益表支銷	168	174	167	174
於年結時	<u>468</u>	<u>300</u>	<u>467</u>	<u>300</u>
投資物業之公平值收益				
於年初時	273,902	209,082	248,391	189,766
在物業重估儲備支銷	-	64,820	-	58,625
在損益表支銷	46,935	-	42,875	-
於年結時	<u>320,837</u>	<u>273,902</u>	<u>291,266</u>	<u>248,391</u>
	<u>321,305</u>	<u>274,202</u>	<u>291,733</u>	<u>248,691</u>

22. 股本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
註冊股本		
30,000,000 股每股面額港幣五元	<u>150,000</u>	<u>150,000</u>
發行及實收股本		
25,000,000 股每股面額港幣五元	<u>125,000</u>	<u>125,000</u>

賬目附註 (續)

23. 儲備

本集團於截至二零零五年及二零零六年九月三十日止兩個年度儲備之變動於財務報表第十八頁之綜合權益變動表中呈列。

	投資物業 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元
公司			
二零零四年十月一日結餘，如前呈報	1,084,374	7,118	20,000
採納香港(常務委員會)詮釋21之影響	(189,766)	—	—
二零零四年十月一日結餘，經重列	<u>894,608</u>	<u>7,118</u>	<u>20,000</u>
投資物業重估盈餘	335,000	—	—
本年度扣除之遞延稅項	(58,625)	—	—
於權益直接確認之淨收入	276,375	—	—
本年度溢利	—	37,866	—
本年度確認之收入總額	276,375	37,866	—
二零零四年已派末期股息	—	—	(20,000)
二零零五年已派中期股息	—	(12,500)	—
二零零五年擬派末期股息	—	(27,500)	27,500
	<u>276,375</u>	<u>(2,134)</u>	<u>7,500</u>
二零零五年九月三十日結餘，經重列	1,170,983	4,984	27,500
採納香港會計準則40號之影響	(1,170,983)	1,170,983	—
二零零五年十月一日結餘，經調整	—	1,175,967	27,500
本年度溢利	—	274,133	—
二零零五年已派末期股息	—	—	(27,500)
二零零六年已派中期股息	—	(17,500)	—
二零零六年擬派末期股息	—	(32,500)	32,500
二零零六年九月三十日結餘	<u>—</u>	<u>1,400,100</u>	<u>32,500</u>

賬目附註 (續)

24. 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	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
於一年內	54,572	51,932	51,124	47,547
於二至第五年內	25,529	18,731	23,940	17,522
	<u>80,101</u>	<u>70,663</u>	<u>75,064</u>	<u>65,069</u>

本集團及公司之營運租約年期一般為兩年。

25. 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2,976,000元(二零零五年：港幣2,946,000元)。

除於附註第九(a)項內披露，支付予本公司董事(作為主要管理層員工)之酬金(作為主要管理層員工酬金)外，本公司年內並無與彼等訂立任何重大交易。

26. 賬項通過

賬項於二零零六年十二月二十日獲董事會通過。

五年財務概要

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)	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
投資物業、物業、機器及設備	1,961,307	1,693,140	1,322,773	988,192	1,072,232
聯營公司	840	1,329	1,300	1,288	1,212
投資	1	1	1	20,568	29,748
遞延稅項資產	—	—	—	57	—
流動資產	93,821	60,940	50,996	50,543	57,637
資產總值	2,055,969	1,755,410	1,375,070	1,060,648	1,160,829
流動負債	(30,040)	(24,682)	(20,281)	(22,903)	(22,552)
非流動負債	(327,583)	(280,334)	(6,414)	(6,140)	(5,996)
資產淨額	1,698,346	1,450,394	1,348,375	1,031,605	1,132,281
股本	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
儲備	1,540,846	1,297,894	1,203,375	886,605	982,281
擬派末期股息	32,500	27,500	20,000	20,000	25,000
股東權益	1,698,346	1,450,394	1,348,375	1,031,605	1,132,281
營業額	87,922	72,800	70,263	69,609	77,245
營業溢利	350,292	46,041	22,141	32,827	54,538
佔聯營公司業績	(513)	(8)	(12)	63	351
除稅前溢利	349,779	46,033	22,129	32,890	54,889
稅項	(56,827)	(8,012)	(7,459)	(7,292)	(8,474)
股東應佔溢利	292,952	38,021	14,670	25,598	46,415
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
基本及攤薄	11.72	1.52	0.59	1.02	1.86
每股股息					
中期	0.70	0.50	0.50	0.70	0.50
末期	1.30	1.10	0.80	0.80	1.00
	2.00	1.60	1.30	1.50	1.50

股東週年大會通告

茲通告萬邦投資有限公司(「本公司」)謹定於二零零七年二月九日星期五下午三時三十分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. 省覽及通過截至二零零六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，二零零六年十二月二十日

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二二零二至四室，方為有效。
3. 本公司將於二零零七年二月六日(星期二)至二零零七年二月九日(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，股東務須於二零零七年二月五日(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，拿督鄭裕彤博士、鍾慧書先生及阮北耀先生依章告退，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二零零六年年報第四頁「管理層簡介」、第七頁「董事於股份、相關股份及債券之權益」及第二十九頁「董事酬金」內。