



萬邦投資有限公司



二零零九年年報

目 錄

集團架構

公司資料

管理層簡介

董事會報告

企業管治報告

主席業務概述

管理層討論及分析

獨立核數師報告

綜合收益表

綜合資產負債表

資產負債表

綜合權益變動表

綜合現金流量表

財務報表附註

五年財務概要

股東週年大會通告

集團架構

二零零九年九月三十日

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.....	33 $\frac{1}{3}$ %	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

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

股份代號

香港聯交所00158

網址

www.irasia.com

管理層簡介

執行董事

拿督鄭裕彤博士，八十四歲，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。鄭博士曾為恆生銀行有限公司董事至二零零九年五月六日。

鍾明輝先生，八十九歲，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，六十五歲，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，六十一歲，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，七十四歲，香港執業律師。阮先生曾為翁余阮律師行之高級合夥人，直至二零零八年四月一日辭任合夥人並轉任該行之顧問。阮先生亦為恆基兆業發展有限公司之董事及合生創展集團有限公司之獨立非執行董事，並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.，八十五歲。方博士為協成行發展有限公司及錦華置業有限公司主席。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，五十五歲，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，五十二歲，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，八十九歲，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至二零零八年十二月三十一日退任。

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二零零九年九月三十日止年度已審核之財務報表，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主要業務則分別列於財務報表附註15及16。

業績及溢利分配

本集團於截至二零零九年九月三十日止年度之業績詳列於第十九頁之綜合收益表內。本年度之業績評論已包括於第十五頁之主席業務概述。

本公司於二零零九年七月間，曾派發中期股息每股港幣一元五角，總數為港幣37,500,000元。董事會現建議派發末期股息每股港幣二元二角，總額達港幣55,000,000元，並建議將本公司於二零零九年九月三十日之保留溢利港幣2,123,073,000元轉撥下年度。

捐款

是年度內，本集團為慈善公益共捐款港幣10,000元(二零零八年：無)。

物業、機器及設備

是年度內物業、機器及設備之變動詳情，列於財務報表附註13。

儲備

本集團及本公司之儲備變動詳情，分別列於綜合權益變動表及財務報表附註23。

截至二零零九年九月三十日，本公司之可分派儲備為港幣2,178,073,000元(二零零八年：港幣1,987,928,000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103(A)條，阮北耀先生、鍾賢書先生及鍾慧書先生依章告退，備聘連任。

董事會報告

董事利益

除於綜合財務報表附註25內披露，本年度內本公司或其附屬公司並無訂立任何其他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。

持續關連交易

本集團於年內至本報告日期止曾訂立下列持續關連交易：

- (1) 於二零零八年八月一日，本公司作為出租方與寶美城置業有限公司（「寶美城置業」）作為承租方重新續訂租賃協議。跟據該項協議，承租方將租賃香港皇后大道中三十三號萬邦行二十四樓2401至2411室（「寶美城物業」），固定租期由二零零八年八月一日至二零一零年七月三十一日，為期兩年。月租港幣220,920元，另加空調費及管理費每月港幣35,978元。

寶美城物業（租賃協議中所指之物業）屬本公司所有。鑒於兩位執行董事鍾明輝先生及鍾賢書先生、一位非執行董事鍾慧書先生及其聯繫人士最終擁有寶美城置業之股份，因此寶美城置業被視為關連人士，而訂立租賃協議及協議下擬進行之所有交易根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）構成本公司之持續關連交易。

根據本公司於二零零九年一月六日的公告所載，截至二零零九年及二零一零年九月三十日，租賃協議的上限金額分別為港幣3,160,000元及港幣2,640,000元。

截至二零零九年九月三十日止年度，根據租賃協議向寶美城置業收取之總金額為港幣3,082,776元。該金額並無超出年度上限港幣3,160,000元。

董事會報告

持續關連交易(續)

- (2) 於二零零七年三月五日，本公司作為出租方與富衡珠寶行有限公司(「富衡」)作為承租方重新續訂租賃協議。根據該項協議，承租方將租賃香港皇后大道中三十三號萬邦行十八樓1806至1814室(「富衡物業」)，固定租期由二零零七年三月一日至二零零九年二月二十八日，為期兩年。月租港幣121,214元，另加空調費及管理費每月港幣24,716元。

上述租賃協議於二零零九年二月二十六日重新續訂，固定租期由二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日，為期一年，月租港幣221,200元，另加空調費及管理費每月港幣36,024元。

富衡物業(租賃協議中所指之物業)屬本公司所有。鑒於獨立非執行董事盧伯韶先生之聯繫人士最終擁有富衡之股份，因此富衡被視為關連人士，而訂立租賃協議及協議下擬進行之所有交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

根據本公司於二零零九年三月一日的公告所載，截至二零零九年及二零一零年九月三十日止，租賃協議的上限金額分別為港幣2,596,000元及港幣1,319,000元。

截至二零零九年九月三十日止年度，根據租賃協議向富衡收取之總金額為港幣2,542,118元。該金額並無超出年度上限港幣2,596,000元。

- (3) 於二零零七年三月五日，本公司作為出租方與華麗置業有限公司(「華麗」)作為承租方重新續訂租賃協議。根據該項協議，承租方將租賃香港皇后大道中三十三號萬邦行十八樓1801至1805室(「華麗物業」)，固定租期由二零零七年三月一日至二零零九年二月二十八日，為期兩年。月租港幣96,956元，另加空調費及管理費每月港幣19,774元。

上述租賃協議於二零零九年二月二十六日重新續訂，固定租期由二零零九年三月一日至二零一零年二月二十八日，為期一年，月租港幣78,260元，另加空調費及管理費每月港幣12,740元。

華麗物業(租賃協議中所指之物業)屬本公司所有。鑒於獨立非執行董事盧伯韶先生及其聯繫人士最終擁有華麗之股份，因此華麗被視為關連人士，而訂立協議及協議下擬進行之所有交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

根據本公司於二零零九年三月一日的公告所載，截至二零零九年及二零一零年九月三十日止，租賃協議的上限金額分別為港幣1,253,000元及港幣467,000元。

截至二零零九年九月三十日止年度，根據租賃協議向華麗收取之總金額為港幣1,230,140元。該金額並無超出年度上限港幣1,253,000元。

董事會報告

持續關連交易(續)

本公司之獨立非執行董事經審閱上文所述之持續關連交易後確認此等交易：

- (a) 乃屬本公司之日常業務；
- (b) 乃按照一般商業條款；及
- (c) 根據規管此等交易之有關協議訂立，條款屬公平合理，並符合本公司股東之整體利益。

根據上市規則第14A.38條，董事會委聘本公司核數師根據香港會計師公會頒佈之香港審計相關服務準則第4400號「為財務資料執行協定程序之約定項目」就上文所述之持續關連交易進行若干事實查明程序。核數師已就彼等根據協定程序進行之事實查明結果向本公司董事會匯報該等交易：

- (a) 已獲本公司董事會批准；
- (b) 根據本公司之訂價政策訂立；
- (c) 根據規管此等交易之有關協議訂立；及
- (d) 不超過在過往公告所披露的上限。

除上文所披露外，在年內進行且不構成關連交易之重大關連人士交易，已於財務報表附註25內披露。

董事會報告

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集團 新世界發展有限公司集團 信德集團有限公司集團	物業投資 物業投資 物業投資	董事 董事 董事
鍾明輝先生	益新置業有限公司集團 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

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

於二零零九年九月三十日，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352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：

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

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。

本公司之前行政總裁何德謙先生於二零零八年十二月三十一日退任。何先生持有本公司股份1,000股。

主要股東於股份之權益

根據證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉，於二零零九年九月三十日，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百分之二十六點九三。

除上述之股份權益外，根據證券及期貨條例第336條，於二零零九年九月三十日，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

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少於集團營業額百分之三十。

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五十二，其中百分之十九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

本公司之財務報表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
拿督 鄭裕彤 博士
董事會主席

香港，二零零九年十二月十八日

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除外。

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，於截至二零零九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人數)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、退休福利及酌情花紅。於截至二零零九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9。

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

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，並以書面訂明其職權範圍，成員包括三名獨立非執行董事、一名非執行董事及一名執行董事。審核委員會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二零零八年九月三十日止年度之財務報表及截至二零零九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(秘書)、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	截至二零零九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)	8/8		
鍾明輝先生	7/8		
鍾賢書先生	7/8	2/2	2/2
非執行董事			
鍾慧書先生	7/8	2/2	2/2
獨立非執行董事			
阮北耀先生	6/8	2/2	2/2
方潤華博士 S.B.S.,J.P.	6/8		
盧伯韶先生	5/8	2/2	1/2
阮錫明先生	6/8	2/2	2/2

企業管治報告

核數師酬金

於截至二零零九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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
審核及相關審核服務	592	558
非審核服務	194	141
	<u>786</u>	<u>699</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十七頁及第十八頁之獨立核數師報告內。

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，本集團截至二零零九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二億九千四百萬元（二零零八年為港幣三億六千一百萬元）。董事會建議派發末期股息，每股二元二角，給予二零一零年二月五日登記在股東名冊之股東。連同二零零九年七月間派發之中期股息，每股一元五角，即全年每股派息三元七角（二零零八年全年每股派息三元四角）。

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，出租率達百分之八十九，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則達百分之八十六。

於年內，本集團租金收入表現理想，較二零零八年增加百分之五至港幣一億三千二百萬元。由於租金收益有所增長，加上並無向外舉債或借貸，本集團財政狀況非常穩健。

本集團一直參與投資之佛山高爾夫球會，其中會所及練習場之招標圖大致完成，其他相關工作仍在處理及進行，以配合將來工程發展。

展望未來，經濟仍然充滿挑戰，惟本集團將繼續採取審慎經營方針，與租客密切聯絡，提升效益，務求仍為各股東帶來理想而實際之收益。

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，二零零九年十二月十八日

管理層討論及分析

集團業績

本年度股東應佔溢利為港幣二億九千三百五十萬元(二零零八年為港幣三億六千零六十萬元)。溢利下降主要由於年內投資物業升值港幣二億五千二百七十萬元，較二零零八年升值港幣三億一千零六十萬元略為溫和所致。營業額較去年同期上升百分之五至港幣一億三千二百三十萬元，來自租賃業務之營業溢利為港幣九千八百九十萬元(二零零八年為港幣九千三百六十萬元)，較去年增加百分之六。

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八十九及百分之八十六。

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。本集團於截至二零零九年九月三十日止之現金及銀行存款共為港幣九千三百五十萬元(二零零八年為港幣九千九百萬元)。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十五人。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工作表現為評估基準。

重大收購、出售及未來發展

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。現時亦未有訂出任何重大之資本投資或未來發展計劃。

獨立核數師報告

致萬邦投資有限公司股東

(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第十九至四十七頁萬邦投資有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之綜合財務報表,該等財務報表包括於二零零九年九月三十日之綜合及公司資產負債表與截至該日止年度之綜合收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港《公司條例》編製及真實而公平地列報該等財務報表。該責任包括設計、實施及維護與編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述;選擇和應用適當之會計政策;及按情況下作出合理之會計估算。

核數師之責任

我們之責任是根據審核之結果對該等財務報表作出意見,並按照香港《公司條例》第141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。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則進行審核。這些準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核,以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核涉及執程序以獲取有關財務報表所載金額及披露資料之審核憑證。所選定之程序取決於我們之判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時,我們考慮與該公司編製及真實而公平地列報財務報表相關之內部控制,以設計適當之審核程序,但並非為對公司之內部控制之效能發表意見。審核亦包括評價董事所採用之會計政策之合適性及所作出之會計估計之合理性,以及評價財務報表之整體列報方式。

我們相信,所獲得之審核憑證是充足和適當地為審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年九月三十日之財務狀況及 貴集團截至該日止年度之溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

屈洪疇會計師事務所有限公司
執業會計師
屈嘉浩會計師
執業證書號碼 P3436

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零零九年十二月十八日

綜合收益表

截至九月三十日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	6	132,289	125,807
營運成本		<u>(26,423)</u>	<u>(25,723)</u>
毛利		105,866	100,084
其他收入	7	1,089	2,091
行政費用		<u>(8,029)</u>	<u>(8,528)</u>
投資物業公平價值之變動	14	<u>252,700</u>	<u>310,550</u>
營業溢利	8	351,626	404,197
應佔聯營公司業績		<u>(182)</u>	<u>(15)</u>
除稅前溢利		351,444	404,182
稅項	10	<u>(57,910)</u>	<u>(43,610)</u>
股東應佔溢利		<u>293,534</u>	<u>360,572</u>
股息	11	<u>92,500</u>	<u>85,000</u>
每股盈利			
基本及攤薄	12	<u>港幣11.74元</u>	<u>港幣14.42元</u>

綜合資產負債表

九月三十日結算

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	722	168
投資物業	14	2,966,900	2,714,200
聯營公司	16	841	1,002
可供出售投資	17	1	1
向被投資公司貸款	17	29,605	29,605
		<u>2,998,069</u>	<u>2,744,976</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	18	4,866	6,412
現金及銀行存款	19	93,481	98,981
		<u>98,347</u>	<u>105,393</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	20	32,348	30,052
應付聯營公司賬	16	225	225
稅項		19,172	17,933
		<u>51,745</u>	<u>48,210</u>
流動資產淨額		<u>46,602</u>	<u>57,183</u>
資產總額減流動負債		<u>3,044,671</u>	<u>2,802,159</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		7,215	7,618
遞延稅項負債	21	469,385	427,504
		<u>476,600</u>	<u>435,122</u>
資產淨額		<u>2,568,071</u>	<u>2,367,037</u>
權益			
股本	22	125,000	125,000
保留溢利		2,388,071	2,187,037
擬派末期股息		55,000	55,000
總權益		<u>2,568,071</u>	<u>2,367,037</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	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	722	168
投資物業	14	2,640,000	2,400,000
附屬公司	15	10,000	10,000
聯營公司	16	387	366
可供出售投資	17	1	1
向被投資公司貸款	17	29,605	29,605
		<u>2,680,715</u>	<u>2,440,140</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	18	4,467	5,841
現金及銀行存款	19	92,886	98,670
		<u>97,353</u>	<u>104,511</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	20	30,521	28,277
應付附屬公司賬	15	1,632	1,290
應付聯營公司賬	16	225	225
稅項		17,940	16,637
		<u>50,318</u>	<u>46,429</u>
流動資產淨額		<u>47,035</u>	<u>58,082</u>
資產總額減流動負債		<u>2,727,750</u>	<u>2,498,222</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		7,215	7,618
遞延稅項負債	21	417,462	377,676
		<u>424,677</u>	<u>385,294</u>
資產淨額		<u>2,303,073</u>	<u>2,112,928</u>
權益			
股本	22	125,000	125,000
保留溢利	23	2,123,073	1,932,928
擬派末期股息	23	55,000	55,000
總權益		<u>2,303,073</u>	<u>2,112,928</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	保留溢利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年十月一日結餘	125,000	1,911,465	42,500	2,078,965
本年度溢利	-	360,572	-	360,572
二零零七年已派末期股息	-	-	(42,500)	(42,500)
二零零八年已派中期股息	-	(30,000)	-	(30,000)
二零零八年擬派末期股息	-	(55,000)	55,000	-
於二零零八年九月三十日結餘	125,000	2,187,037	55,000	2,367,037
本年度溢利	-	293,534	-	293,534
二零零八年已派末期股息	-	-	(55,000)	(55,000)
二零零九年已派中期股息	-	(37,500)	-	(37,500)
二零零九年擬派末期股息	-	(55,000)	55,000	-
於二零零九年九月三十日結餘	<u>125,000</u>	<u>2,388,071</u>	<u>55,000</u>	<u>2,568,071</u>

綜合現金流量表

截至九月三十日止年度

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業活動之現金流量		
營業溢利	351,626	404,197
調整：		
折舊	103	37
投資物業公平價值之變動	(252,700)	(310,550)
營運資本變動前之營業溢利	99,029	93,684
應收賬款、已付按金及預付款減少	1,546	610
僱員貸款減少	—	112
應付賬款、應付費用及已收按金增加	2,296	3,406
長期服務金撥備(減少)/增加	(403)	827
營業產生之現金淨額	102,468	98,639
香港利得稅支出	(14,790)	(11,610)
營業活動所得現金淨額	<u>87,678</u>	<u>87,029</u>
投資活動之現金流量		
購入物業、機器及設備	(657)	(27)
借予一家聯營公司之款項	(21)	(18)
投資活動使耗現金淨額	<u>(678)</u>	<u>(45)</u>
融資活動之現金流量		
已派股息	(92,500)	(72,500)
融資活動使耗現金淨額	<u>(92,500)</u>	<u>(72,500)</u>
現金及銀行存款之(減少)/增加淨額	(5,500)	14,484
於年初時之現金及銀行存款	<u>98,981</u>	<u>84,497</u>
於年結時之現金及銀行存款	<u><u>93,481</u></u>	<u><u>98,981</u></u>

財務報表附註

1. 一般資料

萬邦投資有限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。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在香港經營房地產投資及控股投資。

本財務報表已經由董事會在二零零九年十二月十八日批准刊發。

2. 編製基準

財務報表已按照歷史成本法編製，並就投資物業及可供出售投資按公平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。

編製符合香港財務報告準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或高度複雜性之範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算之範疇，在以下附註4中披露。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至二零零九年九月三十日止年度，本集團已採納下列與本集團經營相關且必須於截至二零零九年九月三十日止財政年度採納之準則修訂：

香港會計準則39及香港財務報告準則7修訂 重新分類財務資產

香港會計準則39「金融工具：確認及計量」，對財務資產重新分類之修訂容許若干財務資產若符合注明之規定可自持作交易及可供出售類別中重新分類。香港財務報告準則7「金融工具：披露」之相關修訂引入了有關自持作交易及可供出售類別中重新分類財務資產之披露規定。

採納該等香港財務報告準則之修訂對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無構成任何重大影響。

2. 編製基準(續)

(b) 尚未生效之準則、修訂及詮釋

與本集團經營相關並必須於二零零九年十月一日或之後開始之會計期間或較後期間應用而本集團並未提早採納之新訂/經修訂準則、修訂及詮釋如下：

香港財務報告準則8「營運分部」取代了香港會計準則14「分部報告」，並將分部報告與美國準則SFAS 131「有關企業分部及相關資料之披露」之規定統一起來。此項新準則要求採用「管理方法」，即分部資料須按照與內部報告所採用之相同基準呈報。分部之呈報方式與向主要經營決策者提供之內部報告更為一致之方式呈報。

香港財務報告準則3(經修訂)「企業合併」繼續應用企業合併的收購法，但有些重大更改。例如，收購業務的所有款項必須按收購日期的公平價值記錄，而分類為債務的或然付款其後須在綜合收益表重新計量。收購時的選擇方案，可按收購基準計量被收購方的非控制性權益，以公平價值或非控制性權益應佔被收購方淨資產的比例。所有收購相關成本必須註銷。

香港會計準則1(經修訂)「財務報表之呈報」禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目(即「非擁有人之權益變動」)，規定「非擁有人之權益變動」必須與擁有人之權益變動分開。所有非擁有人之權益變動將需要在表現報表中呈列，但實體可選擇在一份表現報表(全面收入報表)中，或在兩份報表(綜合收益表和全面收入報表)中呈列。如實體重列或重新分類比較數字，除了按現時規定呈列當期和比較期間結束時之資產負債表外，還須呈列比較期間開始時之經重列資產負債表。

香港會計準則27(經修訂)「綜合及獨立財務報表」規定，如控制權沒有改變，則附有非控制性權益的所有交易的影響必須在權益中呈列，而此等交易將不再導致商譽或盈虧。此項準則亦列明失去控制權時的會計處理方法。任何在實體內的剩餘權益按公平值重新計量，並在收益表中確認盈利或損失。

香港會計準則24(經修訂)「關連人士之披露」澄清關連人士之定義。

香港財務報告準則9採取單一方式以釐訂一項財務資產乃以攤銷成本或以公平價值計量，並取代香港會計準則39之各種不同法則。香港會計準則39的方式乃基於實體如何管理其財務工具(其業務模式)及金融資產合約現金流特色。

財務報表附註

2. 編製基準(續)

(b) 尚未生效之準則、修訂及詮釋(續)

香港會計師公會在二零零八年十月及二零零九年五月公佈對香港財務報告準則之改進：

香港會計準則1(修訂)「財務報表之呈報」澄清了若干而非所有根據香港會計準則39「金融工具：確認及計量」被分類為持作買賣之財務資產及負債，分別為流動資產及負債之例子。

香港會計準則19(修訂)「僱員福利」澄清了一項導致福利承諾變動之修訂，受未來薪酬增加所影響，是一項縮減。而一項改變過往服務所佔福利之修訂，引致界定福利責任之現值下降，將令過往服務成本出現負債。計劃資產回報之定義已修訂，說明計劃行政成本在計算計劃資產回報時扣除，只限於該等成本已自界定福利責任之計量中扣除。短期和長期僱員福利之分別將會根據該等福利是否在僱員提供服務12個月內或後結算為準。香港會計準則37「撥備、或然負債及或然資產」規定或然負債必須披露而非確認。香港會計準則19已修訂以貫徹一致。

香港會計準則28(修訂)「聯營公司之投資」(及對香港會計準則32「金融工具：呈報」及香港財務報告準則7「金融工具：披露」之其後修訂)就減值測試而言，聯營公司投資被視為單一資產，不分配至投資內包含之特定資產，例如商譽。減值撥回記錄為投資結餘之調整，數額為聯營公司可收回金額之增加。

香港財務報告準則7(修訂)「金融工具：披露」增加有關公平價值計量的披露規定並修訂有關流動性風險的披露。該修訂就金融工具的公平價值計量披露引入一項三級架構，並就分類為該架構下最底層的該等工具規定若干明確量化披露。該等披露將有助改善有關不同實體之間公平價值計量影響的可比較性。此外，該修訂澄清並改善有關流動性風險披露的現有規定，要定就衍生及非衍生金融負債進行獨立流動性風險分析。其亦規定在理解流動性風險性質及背景需要有關信息的情況下，對金融資產進行到期日分析。

香港財務報告準則8(修訂)「營運分部」要求倘有關金額僅須定期向主要經營決策者提供，方須要披露各申報分部之有關資產及負債總額資料。

香港會計準則7(修訂)「現金流量表」澄清唯有可導致確認為一項資產之開支，方合資格分類為投資活動。

本集團已開始評估該等新訂準則、修訂本及詮釋之影響，惟未能說明是否會對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

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財務報表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。

(b) 附屬公司

附屬公司乃指本集團有權監控其財務及營運政策的實體(包括特殊用途實體)且一般擁有其過半數投票權之股權。於評估本集團是否控制另一實體時，會考慮現時可行使或可轉換之潛在投票權之存在及影響。

附屬公司在控制權轉移至本集團之日全面綜合入賬。附屬公司在控制權終止日起停止綜合入賬。

會計收購法乃用作本集團收購附屬公司的入賬方法。收購成本根據於交易日期所給予資產、所發行的股本工具及所產生或承擔的負債的公平價值計算，另加該收購直接應佔的成本。所收購可予識別的資產以及在業務合併中承擔的負債及或然負債首先以彼等於收購日期的公平價值量度，而不論任何少數股東權益的數額。收購成本超過本集團於所收購可予識別的資產淨值所佔公平價值的數額乃記錄為商譽。倘收購成本低於所收購附屬公司資產淨值的公平價值，有關差額乃直接在收益表中予以確認。

集團內公司之間的交易、交易的結餘及未實現收益予以對銷。除非交易提供所轉讓資產耗蝕之憑證，否則未實現虧損亦予以對銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

出售附屬公司之收益或虧損指出售所得之收入與集團應佔該公司資產值之差額，連同已在資產負債表內記賬之商譽。

本公司投資之附屬公司乃按照成本值扣除減值虧損準備後入賬，當董事認為其賬面值超過可收回價值，將作減值撥備。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。

財務報表附註

3. 主要會計原則(續)

(c) 聯營公司(續)

聯營公司之投資在綜合財務報表以權益會計法入賬，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(扣除任何累積減值虧損)。聯營公司之權益在公司財務報表則以成本減減值虧損準備後入賬。本公司將聯營公司之業績按股息收入入賬。

(d) 投資

本集團將其投資以貸款及應收款及可供出售財務資產分類。而管理層在初步確認時視乎購入投資目的而釐定其投資的分類。

(i) 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。

(ii) 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未列作其他類別。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。對於並非按公平價值透過損益記賬之所有財務資產，投資初步按公平價值加交易成本確認，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。可供出售財務資產其後按公平價值列賬。貸款及應收款利用實際利息法按攤銷成本列賬。被分類為可供出售的非貨幣證券公平價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，累計公平價值調整列入收益表作為投資的盈虧。

有報價投資的公平價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價值。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。

3. 主要會計原則(續)

(d) 投資(續)

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，會考慮證券公平價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價值的差額，減該財務資產之前在收益表確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在收益表記賬。在收益表確認的股權工具減值虧損不會透過收益表撥回。

(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收益表支銷。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成本值或賬面值減累積耗蝕根據其估計可使用年期以每年10%折舊撇銷至其估計殘值。資產之殘值及可使用年期在每個結算日進行檢討，並在適當時予以調整。

出售其他物業、機器及設備之收益或虧損將列算於收益表內。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，投資物業按公平價值列賬。此等估值每年由外聘估值師檢討。公平價值變動在收益表列賬。

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收益表支銷。

財務報表附註

3. 主要會計原則(續)

(g) 非財務資產減值

沒有確定使用年期及無需折舊/攤銷之資產，最少每年須就減值進行測試，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。須作折舊/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確認。可收回金額以資產之公平價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) 現金及現金等值

於資產負債表之現金及銀行存款按成本值入賬。就計算現金流量表而言，現金及現金等值項目包括現金、持有之銀行通知存款及由投資日起計為期三個月或以下之現金投資。

(i) 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。

(j) 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。

財務報表附註

3. 主要會計原則(續)

(k) 當期及遞延稅項

當期所得稅支出根據本公司及其附屬公司及聯營公司營運及產生應課稅收入之國家於結算日已頒佈或實質頒佈之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

遞延稅項採用負債法就資產負債之稅基與它們財務報表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。

(l) 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收益表內作支出確認。

(iii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員提供服務而承擔現有之法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

(m) 外幣匯兌

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匯率折算為功能貨幣。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匯率折算而產生的兌換盈虧皆於收益賬內確認。

財務報表附註

3. 主要會計原則(續)

(n) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息合法及已定性地成為本公司之債務之財務期間內於財務報表內列為負債。

(o) 貿易及其他應收款

貿易及其他應收款初步以公平價值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本扣除減值撥備計量。當有客觀證據證明本集團將無法按應收款之原有條款收回所有款項時，即就貿易及其他應收款設定減值撥備。債務人之重大財務困難、債務人可能破產或進行財務重組，以及拖欠或逾期付款，均被視為是貿易應收款已減值之跡象。撥備金額為資產之賬面值與按原實際利率折現之估計未來現金流量之現值之差額。資產之賬面值透過使用備付賬戶削減，而有關之虧損數額則在收益表中確認。如一項貿易應收款無法收回，其會與貿易應收款內之備付賬戶撇銷。之前已撇銷之款項如其後收回，將撥回收益表中。

(p) 股本

普通股被列為權益。

4. 財務風險管理及公平價值估算

(a) 信貸風險

本集團之信貸風險主要來自銀行存款、被投資公司貸款以及應收賬款及按金。倘若交易對手無法履行彼等於結算有關各類已確認財務資產之責任，本集團於結算日所承受之最大信貸風險為資產負債表內所列示該等資產之帳面值。

存款均存放於信貸良好之財務機構。

本集團透過定期審閱被投資公司之財務狀況，監察有關其提供之財務資助之信貸風險。如有需要，會為不可收回之估計金額作出減值虧損。

應收賬款及按金主要包括租金應收款項。由於顧客的基礎廣泛分佈於不同類別及行業，故就應收賬款而言並無重大集中信貸風險。本集團定期進行審閱及跟進任何逾期款項以將信貸風險降至最低。在現時全球金融動盪情況下，本集團會監控其信貸管理之程序及政策。

財務報表附註

4. 財務風險管理及公平價值估算(續)

(b) 利率風險

本集團因需計提利息之銀行存款之利率變動而面對利率風險。銀行存款之利息收入佔本集團截至二零零九年九月三十日止年度溢利約百份之零點一。

除銀行存款外，本集團並無重大計息資產。本集團之收入與經營現金流量基本上不受市場利率變動所影響。管理層認為本集團之利率風險並不重大。

(c) 流動資金風險

本集團維持充裕現金及現金等值項目以維持審慎流動資金風險管理及資金彈性。

應付賬款及已收按金會於一年內到期。應付附屬公司賬並無合約到期日及須於要求時償還。

(d) 資本管理

本集團管理資本之宗旨在於維護本集團繼續經營之能力，務求為股東提供回報及為其他權益持有者提供利益，以及維持最理想的資本架構以減低資金成本。

為了維持或調整資本架構，本集團會調整派付予股東之股息金額及發行新股。

本集團於二零零八年及二零零九年九月三十日並無任何借貸。本集團以權益作為營運資本。

(e) 公平價值估算

應收賬款、已付按金、應付賬款及應付費用將於短期內到期，因此該等資產及負債之賬面值與其公平價值相若。

財務報表附註

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結果。對投資物業之賬面值可能構成重大影響之估算及假設如下：

投資物業之公平價值估算

每一投資物業之公平價值由獨立估值師於結算日按市場價格評估而決定。公平價值乃按直接比較方法參考於活躍市場中類似物業之性質、狀況或地點之現行價格。倘缺乏有關資料，本集團將會把金額釐訂在合理之公平價值估算範圍內。於作出判斷時，本集團將考慮多項資料來源，包括：

- (i) 於交投活躍之市場中不同性質、狀況或地點之物業之現行價格，並作出調整以反映上述不同；及
- (ii) 於交投較淡靜之市場中類似物業之近期價格，並作出調整以反映自交易日期以來經濟環境之任何變動對該等價格之影響。

於二零零九年九月三十日，倘投資物業之市場價值上升/下跌百分之十而所有其他可變因素維持不變，則本集團之投資物業之賬面值會上升/下跌港幣296,700,000元（二零零八年：港幣271,400,000元）及本集團之除稅前溢利會上升/下跌港幣296,700,000元（二零零八年：港幣271,400,000元）。

財務報表附註

6. 分部資料

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>132,289</u>	<u>125,807</u>
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資 — 租賃業務	98,926	93,647
投資物業公平價值之變動	<u>252,700</u>	<u>310,550</u>
	<u>351,626</u>	<u>404,197</u>

收益(即營業額)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，因此並未呈報有關本集團收益及溢利之業務和地域分析。

7. 其他收入

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行存款及其他利息收入	656	1,744
什項收入	<u>433</u>	<u>347</u>
	<u>1,089</u>	<u>2,091</u>

8. 營業溢利

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業溢利已扣除：		
董事酬金（附註9(a)）	1,229	1,374
核數師酬金	592	558
折舊	103	37
貿易應收賬款之減值虧損	1,487	107
員工費用（不包括董事酬金）		
薪金及其他酬金	3,789	3,934
長期服務金	129	978
強制性公積金供款	<u>137</u>	<u>142</u>

財務報表附註

9. 董事及高級行政人員酬金

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
(a) 董事酬金		
袍金	400	400
薪金及其他酬金	772	748
長期服務金	45	214
強制性公積金供款	12	12
	<u>1,229</u>	<u>1,374</u>

每名非執行董事每年均收取一筆固定袍金港幣50,000元(二零零八年：港幣50,000元)，而本年向非執行董事支付之袍金合共港幣 250,000元 (二零零八年：港幣 250,000元)。年內本集團並無向董事支付任何作為吸引彼等加入或加入集團後之獎金，或離職時之補償。各董事均無放棄收取其酬金。

向董事支付之酬金詳情如下：

截至二零零九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	50	-	-	-	-	50
鍾明輝先生	50	-	-	-	-	50
阮北耀先生	50	-	-	-	-	50
方潤華博士	50	-	-	-	-	50
鍾賢書先生	50	686	86	45	12	879
鍾慧書先生	50	-	-	-	-	50
盧伯韶先生	50	-	-	-	-	50
阮錫明先生	50	-	-	-	-	50
	<u>400</u>	<u>686</u>	<u>86</u>	<u>45</u>	<u>12</u>	<u>1,229</u>

財務報表附註

9. 董事及高級行政人員酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

截至二零零八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	50	-	-	-	-	50
鍾明輝先生	50	-	-	-	-	50
阮北耀先生	50	-	-	-	-	50
方潤華博士	50	-	-	-	-	50
鍾賢書先生	50	669	79	214	12	1,024
鍾慧書先生	50	-	-	-	-	50
盧伯韶先生	50	-	-	-	-	50
阮錫明先生	50	-	-	-	-	50
	<u>400</u>	<u>669</u>	<u>79</u>	<u>214</u>	<u>12</u>	<u>1,374</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(二零零八年：一名董事)，其酬金已載於上文分析。其餘四名(二零零八年：四名)最高薪人士之酬金詳情如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
薪金及其他酬金	1,598	1,557
長期服務金	70	512
強制性公積金供款	48	36
	<u>1,716</u>	<u>2,105</u>

彼等之個別酬金均少於港幣 1,000,000元。

財務報表附註

10. 稅項

香港利得稅乃按照年內之估計應課稅溢利以稅率百分之十六點五（二零零八年：百分之十六點五）計算而作出提撥。

在綜合收益表支銷之稅項如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港利得稅		
本期稅項支出	16,029	15,013
遞延稅項 -		
投資物業公平價值之變動	41,695	51,241
暫時差異之產生及轉回	186	150
稅率變動之影響	<u>-</u>	<u>(22,794)</u>
稅項支出	<u>57,910</u>	<u>43,610</u>

聯營公司所佔截至二零零九年九月三十日止年度內並無稅項支出（二零零八年：無稅項支出），已作為應佔聯營公司業績計入收益表內。

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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
稅項及應佔聯營公司業績前之溢利	<u>351,626</u>	<u>404,197</u>
按稅率百分之十六點五（二零零八年：百分之十六點五）計算	58,018	66,692
無須課稅之收入	(108)	(288)
不可扣稅之支出	-	25
稅率變動之影響	-	(22,794)
其他	<u>-</u>	<u>(25)</u>
稅項支出	<u>57,910</u>	<u>43,610</u>

財務報表附註

11. 股息

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣一元五角 (二零零八年：每股港幣一元二角)	37,500	30,000
擬派發末期股息，每股港幣二元二角 (二零零八年：每股港幣二元二角)	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>
	<u>92,500</u>	<u>85,000</u>

於二零零九年十二月十八日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣二元二角。此擬派股息將列作截至二零一零年九月三十日止年度之保留溢利分派。

12. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣293,534,000元（二零零八年：港幣360,572,000元）及截至二零零八及二零零九年九月三十日止兩年間之發行股數即25,000,000股而計算。

由於兩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。

財務報表附註

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		
於二零零七年十月一日	1,713	1,684
添置	<u>27</u>	<u>27</u>
於二零零八年九月三十日	1,740	1,711
添置	<u>657</u>	<u>657</u>
於二零零九年九月三十日	<u>2,397</u>	<u>2,368</u>
累積折舊		
於二零零七年十月一日	1,535	1,506
本年度折舊	<u>37</u>	<u>37</u>
於二零零八年九月三十日	1,572	1,543
本年度折舊	<u>103</u>	<u>103</u>
於二零零九年九月三十日	<u>1,675</u>	<u>1,646</u>
賬面淨值		
於二零零九年九月三十日	<u>722</u>	<u>722</u>
於二零零八年九月三十日	<u>168</u>	<u>168</u>

財務報表附註

14. 投資物業

	集團 港幣千元	公司 港幣千元
於二零零七年十月一日之估值	2,403,650	2,120,000
公平價值變動	<u>310,550</u>	<u>280,000</u>
於二零零八年九月三十日之估值	2,714,200	2,400,000
公平價值變動	<u>252,700</u>	<u>240,000</u>
於二零零九年九月三十日之估值	<u>2,966,900</u>	<u>2,640,000</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，並於二零零九年九月三十日及二零零八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

	公司 二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，成本值	<u>10,000</u>	<u>10,000</u>
應付附屬公司賬	<u>1,632</u>	<u>1,290</u>

應付附屬公司賬並無抵押、不計息及須於要求時償還。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	佔股權百分率
100,000 股每股面額港幣100元	100%

該附屬公司在香港經營房地產投資。

財務報表附註

16. 聯營公司

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非上市股份，成本值	70	70	70	70
佔購入後未分配之溢利減虧損	(4,680)	(4,498)		
集團所佔之淨負債	(4,610)	(4,428)		
應收聯營公司賬	5,451	5,430	5,451	5,430
減：撥備	—	—	(5,134)	(5,134)
	<u>5,451</u>	<u>5,430</u>	<u>317</u>	<u>296</u>
	<u>841</u>	<u>1,002</u>	<u>387</u>	<u>366</u>
應付聯營公司賬	<u>225</u>	<u>225</u>	<u>225</u>	<u>225</u>

應收聯營公司賬並無抵押、不計息及無須於十二個月內償還。應付聯營公司賬並無抵押、不計息及須於要求時償還。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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	<u>—</u>	<u>1</u>
年內虧損	<u>(182)</u>	<u>(15)</u>
非流動資產	84	84
流動資產	1,338	1,347
流動負債	<u>(6,032)</u>	<u>(5,859)</u>
負債淨額	<u>(4,610)</u>	<u>(4,428)</u>

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100元

6 股每股面額港幣10元

100,000 股每股面額港幣1元

佔股權百分率

50%

33 1/3%

20%

主要業務

(在香港)

地產發展

控股投資

控股投資

財務報表附註

17. 可供出售投資及向被投資公司貸款

	集團及公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可供出售投資	<u>1</u>	<u>1</u>
向被投資公司貸款	<u>29,605</u>	<u>29,605</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、免息及無須於十二個月內償還。其賬面值與其公平價值並無重大差異。

18. 應收賬款、已付按金及預付款

貿易應收賬款主要為應收租金。本集團一般不會給予貿易債務人信貸期。於二零零九年九月三十日，本集團及本公司已逾期但無減值之貿易應收賬款分別為港幣2,931,000元(二零零八年：港幣4,114,000元)及港幣2,688,000元(二零零八年：港幣3,698,000元)。此等貿易應收賬款與多名近期並無拖欠記錄之獨立客戶有關。貿易應收賬款之賬齡分析如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
三十天內逾期	2,384	2,478	2,202	2,212
三十一天至六十天逾期	418	708	383	584
六十一天至九十天逾期	129	313	103	297
九十天以外逾期	-	615	-	605
逾期但無減值	<u>2,931</u>	<u>4,114</u>	<u>2,688</u>	<u>3,698</u>

其他組別列於貿易應收賬款、已付按金及預付款項內並無減值資產。

本集團除持有租戶的租務按金外，並無持有任何抵押品。

應收賬款及已付按金之賬面值與其公平價值並無重大差異。

財務報表附註

19. 現金及銀行存款

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
銀行及手頭現金	93,481	12,981	92,886	12,670
短期銀行存款	—	86,000	—	86,000
	<u>93,481</u>	<u>98,981</u>	<u>92,886</u>	<u>98,670</u>

於二零零八年九月三十日，短期銀行存款之實際年利率為百分之一點六，存放期為一個月。

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
貿易應付賬款				
三十天內	967	985	883	897
應付費用及已收按金	<u>31,381</u>	<u>29,067</u>	<u>29,638</u>	<u>27,380</u>
	<u>32,348</u>	<u>30,052</u>	<u>30,521</u>	<u>28,277</u>

財務報表附註

21. 遞延稅項負債

遞延稅項採用負債法就暫時差異按稅率百分之十六點五（二零零八年：百分之十六點五）作全數撥備。

遞延稅項負債之變動如下：

	集團		公司	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
加速稅項折舊				
於年初時	754	641	754	641
在收益表支銷	186	150	186	150
稅率變動之影響	—	(37)	—	(37)
於年結時	<u>940</u>	<u>754</u>	<u>940</u>	<u>754</u>
投資物業之公平價值收益				
於年初時	426,750	398,266	376,922	350,766
在收益表支銷	41,695	51,241	39,600	46,200
稅率變動之影響	—	(22,757)	—	(20,044)
於年結時	<u>468,445</u>	<u>426,750</u>	<u>416,522</u>	<u>376,922</u>
	<u>469,385</u>	<u>427,504</u>	<u>417,462</u>	<u>377,676</u>

22. 股本

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
註冊股本		
30,000,000 股每股面額港幣5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5元	<u>125,000</u>	<u>125,000</u>

財務報表附註

23. 儲備

本集團於截至二零零八年及二零零九年九月三十日止兩個年度儲備之變動於本年報內第二十二頁之綜合權益變動表中呈列。

本公司儲備之變動如下：

	保留溢利 港幣千元	擬派 末期股息 港幣千元
公司		
於二零零七年十月一日結餘	1,685,740	42,500
本年度溢利	332,188	-
二零零七年已派末期股息	-	(42,500)
二零零八年已派中期股息	(30,000)	-
二零零八年擬派末期股息	(55,000)	55,000
於二零零八年九月三十日結餘	1,932,928	55,000
本年度溢利	282,645	-
二零零八年已派末期股息	-	(55,000)
二零零九年已派中期股息	(37,500)	-
二零零九年擬派末期股息	(55,000)	55,000
於二零零九年九月三十日結餘	<u>2,123,073</u>	<u>55,000</u>

財務報表附註

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
於一年內	87,979	92,501	80,591	87,630
於二至五年內	<u>36,232</u>	<u>31,892</u>	<u>34,150</u>	<u>30,178</u>
	<u>124,211</u>	<u>124,393</u>	<u>114,741</u>	<u>117,808</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

除於附註9(a)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。

五年財務概要

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資物業、物業、機器及設備	2,967,622	2,714,368	2,403,828	1,961,307	1,693,140
聯營公司	841	1,002	999	840	1,329
投資	29,606	29,606	29,606	24,001	1
流動資產	<u>98,347</u>	<u>105,393</u>	<u>91,631</u>	<u>69,821</u>	<u>60,940</u>
資產總值	3,096,416	2,850,369	2,526,064	2,055,969	1,755,410
流動負債	(51,745)	(48,210)	(41,401)	(30,040)	(24,682)
非流動負債	(476,600)	(435,122)	(405,698)	(327,583)	(280,334)
資產淨額	<u>2,568,071</u>	<u>2,367,037</u>	<u>2,078,965</u>	<u>1,698,346</u>	<u>1,450,394</u>
股本	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
儲備	2,388,071	2,187,037	1,911,465	1,540,846	1,297,894
擬派末期股息	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>	<u>42,500</u>	<u>32,500</u>	<u>27,500</u>
股東權益	<u>2,568,071</u>	<u>2,367,037</u>	<u>2,078,965</u>	<u>1,698,346</u>	<u>1,450,394</u>
收益	<u>132,289</u>	<u>125,807</u>	<u>104,494</u>	<u>87,922</u>	<u>72,800</u>
營業溢利	351,626	404,197	523,389	350,292	46,041
佔聯營公司業績	(182)	(15)	(24)	(513)	(8)
除稅前溢利	351,444	404,182	523,365	349,779	46,033
稅項	(57,910)	(43,610)	(90,246)	(56,827)	(8,012)
股東應佔溢利	<u>293,534</u>	<u>360,572</u>	<u>433,119</u>	<u>292,952</u>	<u>38,021</u>
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
基本及攤薄	<u>11.74</u>	<u>14.42</u>	<u>17.32</u>	<u>11.72</u>	<u>1.52</u>
每股股息					
中期	1.50	1.20	0.80	0.70	0.50
末期	<u>2.20</u>	<u>2.20</u>	<u>1.70</u>	<u>1.30</u>	<u>1.10</u>
	<u>3.70</u>	<u>3.40</u>	<u>2.50</u>	<u>2.00</u>	<u>1.60</u>

股東週年大會通告

茲通告萬邦投資有限公司(「本公司」)謹定於二零一零年二月五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. 省覽及通過截至二零零九年九月三十日止年度之經審核財務報表及董事會與獨立核數師報告。
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，考慮並在認為適當時，通過(不論是否予以修訂)下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 在下文(c)段之規限下及根據公司條例第57B條，一般及無條件批准本公司董事會於有關期間(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港幣五元之額外股份，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票據、認股權證及債券)；
- (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事會於有關期間(定義見下文)內作出或授予可能須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票據、認股權證及債券)；
- (c) 本公司董事會根據上文(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百分之二十；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)票據持有人根據本公司或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票據之條款及條件，將其票據兌換為本公司股份時所發行之股份；而上述批准亦須受此數目限制；及

股東週年大會通告

(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；及

「配售新股」指本公司董事會於所訂定之期間，向於指定記錄日期名列本公司股東名冊之股東按其當時持股比例提出售股建議(惟本公司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安排)。

承董事會命
鍾賢書
公司秘書

香港，二零零九年十二月十八日

股東週年大會通告

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股東。
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香港皇后大道中三十三號萬邦行二二零二至四室本公司之註冊辦事處，方為有效。
3. 本公司將於二零一零年二月二日(星期二)至二零一零年二月五日(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，股東務須於二零一零年二月一日(星期一)下午四時三十分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. 根據上市規則第13.39(4)條，於任何股東大會上提呈大會表決之議案須以投票方式表決。
5. 根據本公司組織章程第103(A)條，鍾賢書先生、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本年報第四頁「管理層簡介」、第十頁「董事於股份、相關股份及債券之權益」及第三十六頁至第三十七頁「董事酬金」內。