



萬邦投資有限公司



二零一一年年報

目錄

集團架構	2
公司資料	3
管理層簡介	4
董事會報告	5
企業管治報告	13
主席業務概述	17
管理層討論及分析	18
獨立核數師報告	19
綜合全面收益表	21
綜合資產負債表	22
資產負債表	24
綜合權益變動表	26
綜合現金流量表	27
財務報表附註	28
五年財務概要	54
股東週年大會通告	55

集團架構

2011年9月30日

母公司

萬邦投資有限公司

附屬公司

祐安有限公司

佔股權百分比

100%

主要業務

地產投資

聯營公司

荃景企業有限公司

50%

地產投資

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

屈洪嘯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

恒生銀行有限公司

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183號合和中心17樓1712至1716號舖

註冊辦事處

香港皇后大道中33號萬邦行2102至4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，86歲，本公司主席，並自1967年12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。

鍾明輝先生，91歲，本公司創辦人之一，並自1967年12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，67歲，於1967年12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，63歲，於1975年12月出任為本公司執行董事及自1999年6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，76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2008年4月1日辭任合夥人並轉任該行之顧問。阮先生亦為恒基兆業發展有限公司之董事，並自1993年12月起獲委任為本公司非執行董事。

方潤華博士 S.B.S.,J.P.，87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1994年11月起獲委任為本公司非執行董事。

盧伯韶先生，57歲，於1989年3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，54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。阮先生於2004年9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

董事會同寅謹將此報告書連同截至2011年9月30日止年度已審核之財務報表，送呈各股東省覽。

主要業務

本公司之主要業務為在香港經營房地產投資及控股投資。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

本集團截至2011年9月30日止年度之業績詳列於第21頁之綜合全面收益表內。本年度之業績評論已包括於第17頁之主席業務概述。

本公司於2011年6月間，曾派發中期股息每股港幣2元，總數為港幣50,000,000元。董事會現建議派發末期股息每股港幣2元4角，總額達港幣60,000,000元，並建議將本公司於2011年9月30日之保留溢利港幣3,453,828,000元轉撥下年度。

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。

董事會報告

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2011年9月30日，本公司之可分派儲備為港幣61,588,000元（2010年：港幣70,334,000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，拿督鄭裕彤博士、方潤華博士及鍾慧書先生依章告退，備聘連任。

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2008年8月1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33號萬邦行24樓2401至2411室（「寶美城物業」），固定租期由2008年8月1日至2010年7月31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。

上述租賃協議於2010年7月28日重新續訂，固定租期由2010年8月1日至2012年7月31日，為期兩年，月租港幣214,608元，另加空調費及管理費每月港幣35,978元，並於2011年5月1日開始上調至每月港幣39,134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2010年7月28日的公告所載，根據前租賃協議及新租賃協議，截至2010年9月30日止年度，並根據新租賃協議，截至2011年9月30日及截至2012年9月30日止兩個年度，租賃協議的上限金額分別為港幣3,170,000元、港幣3,140,000元及港幣2,650,000元。

截至2011年9月30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3,022,812元。該金額並無超出年度上限港幣3,140,000元。

- (2) 於2009年2月26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33號萬邦行18樓1806至1814室，固定租期由2009年3月1日至2010年2月28日，為期一年。月租港幣221,220元，另加空調費及管理費每月港幣36,024元。

上述租賃協議於2010年2月25日重新協訂，承租方將租賃香港皇后大道中33號萬邦行18樓1801至1814室（「富衡物業」），固定租期由2010年3月1日至2012年2月29日，為期兩年，月租港幣281,232元，另加空調費及管理費每月港幣48,768元，並於2011年5月1日開始上調至每月港幣53,046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2010年2月25日的公告所載，根據前租賃協議的餘下租期及新租賃協議，截至2010年9月30日止年度，並根據新租賃協議，截至2011年及2012年9月30日止兩個年度，租賃協議的上限金額分別為港幣4,170,000元、港幣4,080,000元及港幣1,700,000元。

截至2011年9月30日止年度，根據租賃協議向富衡收取之總金額為港幣3,981,390元。該金額並無超出年度上限港幣4,080,000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。

本公司之聯席核數師已獲聘根據香港會計師公會頒佈的《香港核證工作準則》第3000號「對過往財務資料進行審核或審閱以外的核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港《上市規則》所述持續關連交易的核數師函件」報告本集團的持續關連交易。聯席核數師已根據主板上市規則第14A.38條發出無保留意見函件，而該函件載有聯席核數師對有關本集團披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已將聯席核數師函件副本送呈香港聯合交易所有限公司。

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	物業投資	董事
	新世界發展有限公司集團	物業投資	董事
	信德集團有限公司集團	物業投資	董事
鍾明輝先生	益新置業有限公司集團	物業投資	董事
	富合置業有限公司	物業投資	董事
	多盈利置業有限公司	物業投資	董事
鍾賢書先生	益新置業有限公司集團	物業投資	董事
	富合置業有限公司	物業投資	董事
	多盈利置業有限公司	物業投資	董事
鍾慧書先生	益新置業有限公司集團	物業投資	董事
	富合置業有限公司	物業投資	董事
	多盈利置業有限公司	物業投資	董事
方潤華博士	協成行發展有限公司	物業投資	董事
	錦華置業有限公司	物業投資	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(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2011年9月30日，本公司董事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：

	持有之股份數目		佔股權的 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%

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。

董事會報告

主要股東於證券之權益

根據本公司按證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊所載，主要股東(定義見上市規則)於2011年9月30日持有本公司股份及相關股份的權益或淡倉如下：

於股份的好倉

名稱	持有的股份數目			佔股權的 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTFH」) ⁽¹⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93%
Centennial Success Limited (「Centennial」) ⁽²⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93%
周大福企業有限公司 (「周大福」) ⁽³⁾	3,750,000	2,981,250	6,731,250	26.93%
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) ⁽⁴⁾	—	3,750,000	3,750,000	15.00%
建僑企業有限公司(「建僑」) ⁽⁵⁾	—	3,750,000	3,750,000	15.00%

附註：

- (1) CYTFH持有Centennial 51.0%直接權益，因此被視為於Centennial被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) Centennial持有周大福100.0%直接權益，因此被視為於周大福擁有或被視為擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 周大福連同其附屬公司。
- (4) 新世界發展持有建僑100%直接權益，因此被視為新世界發展擁有權益的股份中擁有權益。
- (5) 建僑連同其附屬公司。

除上文所披露者外，本公司於2011年9月30日根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內並無記錄其他權益。

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25%。

主要顧客及供應商

在是年度內，來自本集團首五大客戶之總收益額合共佔集團營業總額低於30%。

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61%，其中21%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5%)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3頁。

核數師

本公司之財務報表經由屈洪疇會計師事務所有限公司及羅兵咸永道會計師事務所審核，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，2011年12月16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14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10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，截至2011年9月30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4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3年輪值退任一次。

董事薪酬

本公司已於2006年成立薪酬委員會，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。截至2011年9月30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。

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1999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。

在本年度，審核委員會已審閱經審核截至2010年9月30日止年度之財務報表及截至2011年3月31日止6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。

企業管治報告

審核委員會(續)

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	董事會	截至2011年9月30日止年度 出席／合資格出席會議次數	
		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	2/2	1/1
獨立非執行董事			
阮北耀先生	3/4	1/2	0/1
方潤華博士 S.B.S.,J.P.	3/4		
盧伯韶先生	3/4	2/2	1/1
阮錫明先生	2/4	2/2	1/1

核數師酬金

截至2011年9月30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：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
審核及相關審核服務	607	588
非審核服務	169	150
	776	738

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財務報告準則，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19頁及第20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2011年9月30日止之財政年度，經審核並已除稅之綜合溢利為港幣9億8,600萬元(2010年：港幣6億9,600萬元)。董事會建議派發末期股息，每股2元4角，給予2012年2月8日登記在股東名冊之股東。連同2011年6月間派發之中期股息，每股2元，即全年每股派息4元4角(2010年：每股派息4元2角)。

本集團之收租物業，中區皇后大道中33號萬邦行舖位商場及寫字樓，與及皇后大道中142-146號金利商業大廈舖位及寫字樓，出租率均約95%。

於年內，市場對寫字樓需求持續增加。本集團租金收入維持理想水平，較去年同期增加9%至港幣1億6,000萬元，表現令人滿意。租金收益理想，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，其中球場工程將按計劃竣工，其他相關工作仍在處理及進行，以配合未來施工發展。

展望未來，整體經濟環境仍然面對不同挑戰，惟本集團將繼續採取審慎經營方針，與租客保持密切聯絡，提升效益，務求仍為各股東帶來理想回報與收益。

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，2011年12月16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9億8,580萬元(2010年：6億9,570萬元)。溢利上升主要由於年內投資物業升值港幣10億5,350萬元，較2010年升值港幣7億1,910萬元大幅上升所致。營業額較去年同期上升9%至港幣1億5,950萬元，來自租賃業務之營業溢利為港幣1億2,700萬元(2010年：港幣1億1,390萬元)，較去年增加12%。

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，租出率均約95%。

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2011年9月30日之現金及銀行存款共為港幣9,230萬元(2010年：港幣9,570萬元)。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16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。集團可能須向其可供出售投資公司「萬苑投資有限公司」提供額外之股東貸款，以發展佛山高爾夫球場及商住設施。除此以外，集團並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21至53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，此綜合財務報表包括於2011年9月30日之綜合及公司資產負債表，與截至該日止年度之綜合全面收益表、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資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》編製綜合財務報表，以令綜合財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製綜合財務報表所必要的內部控制，以使綜合財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表作出意見，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的《香港審核準則》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，以合理確定此等綜合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綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實及公平的綜合財務報表相關的內部控制，以設計適當的審核程序，但目的並非對公司的內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策的合適性及所作出的會計估計的合理性，以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

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2011年9月30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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

屈嘉浩會計師
執業證書號碼 P3436

香港，2011年12月16日

綜合全面收益表

截至9月30日止年度

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
收益	6	159,502	146,253
營運成本		(24,807)	(25,649)
毛利		134,695	120,604
其他收入	7	283	1,601
向聯營公司貸款之撥備		(9)	—
行政費用		(7,929)	(8,316)
投資物業公平價值之變動	14	1,053,500	719,100
營業溢利	8	1,180,540	832,989
應佔聯營公司業績		(6)	174
除稅前溢利		1,180,534	833,163
稅項	10	(194,757)	(137,430)
股東應佔本年度溢利及本年度全面收益總額		985,777	695,733
每股盈利			
基本及攤薄	12	港幣39.43元	港幣27.83元

第28至53頁的附註為本財務報表的一部份。派予本公司股東之股息詳情載於附註11。

綜合資產負債表

9月30日結算

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	861	631
投資物業	14	4,739,500	3,686,000
聯營公司	16	1,036	1,033
可供出售投資	17	1	1
向被投資公司貸款	17	29,605	29,605
		<u>4,771,003</u>	<u>3,717,270</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	18	7,009	4,966
現金及銀行存款	19	92,336	95,705
		<u>99,345</u>	<u>100,671</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	20	36,852	33,444
即期應付稅項		23,397	19,655
		<u>60,249</u>	<u>53,099</u>
流動資產淨額		<u>39,096</u>	<u>47,572</u>
資產總額減流動負債		<u>4,810,099</u>	<u>3,764,842</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		8,346	7,863
遞延稅項負債	21	762,172	588,175
		<u>770,518</u>	<u>596,038</u>
資產淨額		<u>4,039,581</u>	<u>3,168,804</u>

綜合資產負債表(續)

9月30日結算

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
權益			
股本	22	125,000	125,000
保留溢利		3,854,581	2,978,804
擬派末期股息		60,000	65,000
總權益		4,039,581	3,168,804

鍾明輝
董事

鄭裕彤
董事

資產負債表

9月30日結算

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	13	861	631
投資物業	14	4,250,000	3,280,000
附屬公司	15	10,000	10,000
聯營公司	16	153	405
可供出售投資	17	1	1
向被投資公司貸款	17	29,605	29,605
		<u>4,290,620</u>	<u>3,320,642</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	18	6,391	4,469
現金及銀行存款	19	91,842	95,292
		<u>98,233</u>	<u>99,761</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	20	34,867	31,571
欠附屬公司款項	15	1,588	1,850
即期應付稅項		21,804	18,295
		<u>58,259</u>	<u>51,716</u>
流動資產淨額		<u>39,974</u>	<u>48,045</u>
資產總額減流動負債		<u>4,330,594</u>	<u>3,368,687</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		8,346	7,863
遞延稅項負債	21	683,420	523,201
		<u>691,766</u>	<u>531,064</u>
資產淨額		<u>3,638,828</u>	<u>2,837,623</u>

資產負債表(續)

9月30日結算

	附註	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
權益			
股本	22	125,000	125,000
保留溢利	23	3,453,828	2,647,623
擬派末期股息	23	60,000	65,000
總權益		3,638,828	2,837,623

鍾明輝
董事

鄭裕彤
董事

綜合權益變動表

截至9月30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2009年10月1日結餘	125,000	2,388,071	55,000	2,568,071
股東應佔本年度溢利及本年度全面收益總額	—	695,733	—	695,733
2009年已派末期股息	—	—	(55,000)	(55,000)
2010年已派中期股息	—	(40,000)	—	(40,000)
2010年擬派末期股息	—	(65,000)	65,000	—
於2010年9月30日結餘	125,000	2,978,804	65,000	3,168,804
股東應佔本年度溢利及本年度全面收益總額	—	985,777	—	985,777
2010年已派末期股息	—	—	(65,000)	(65,000)
2011年已派中期股息	—	(50,000)	—	(50,000)
2011年擬派末期股息	—	(60,000)	60,000	—
於2011年9月30日結餘	125,000	3,854,581	60,000	4,039,581

綜合現金流量表

截至9月30日止年度

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
營業活動之現金流量		
營業溢利	1,180,540	832,989
調整：		
折舊	123	91
向聯營公司貸款之撥備	9	—
投資物業公平價值之變動	(1,053,500)	(719,100)
營運資本變動前之營業溢利	127,172	113,980
應收賬款、已付按金及預付款之增加	(2,043)	(100)
應付賬款、應付費用及已收按金之增加	3,408	871
長期服務金撥備之增加	483	648
營業產生之現金淨額	129,020	115,399
香港利得稅支出	(17,018)	(18,157)
營業活動所得現金淨額	112,002	97,242
投資活動之現金流量		
購入物業、機器及設備	(353)	—
借予一家聯營公司之款項	(18)	(18)
投資活動使耗現金淨額	(371)	(18)
融資活動之現金流量		
已派股息	(115,000)	(95,000)
融資活動使耗現金淨額	(115,000)	(95,000)
現金及銀行存款之(減少)／增加淨額	(3,369)	2,224
於年初時之現金及銀行存款	95,705	93,481
於年結時之現金及銀行存款	92,336	95,705

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33號萬邦行2102至4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2011年12月16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5中披露。

(a) 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

截至2011年9月30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2011年9月30日止財政年度採納之修訂：

香港財務報告準則(修訂)	對2009年香港財務報告準則之改進
--------------	-------------------

本集團已採納所有截至2011年9月30日止財政年度必須採納之新訂或經修訂之會計準則、修訂及詮釋。採納此等新訂或經修訂之準則、修訂及詮釋則對本集團之會計政策或業績及財務狀況並無任何重大影響。

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2011年10月1日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或經修訂準則及修訂如下：

截至2012年9月30日止年度生效

香港財務報告準則7(修訂)	金融工具：披露—轉讓金融資產
香港會計準則24(經修訂)	關連人士之披露
香港財務報告準則(修訂)	對2010年香港財務報告準則之改進

截至2013年9月30日止年度或以後生效

香港財務報告準則9	金融工具
香港財務報告準則10	綜合財務報表
香港財務報告準則12	其他實體之披露
香港財務報告準則13	公允價值計量
香港會計準則1(修訂)	財務報表之呈報
香港會計準則12(修訂)	所得稅—遞延稅項：相關資產的回收
香港會計準則19(於2011經修訂)	僱員福利
香港會計準則27(於2011經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則28(於2011經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資

本集團已開始評估該等新訂或經修訂的香港財務報告準則之影響，除香港會計準則12(修訂)之外，集團暫時未能說明其他新訂或經修訂的香港財務報告準則是否會對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

香港財務準則12(修訂)對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之現有準則的原則給予豁免。此項修訂引入一個假設，即按公平值計量之投資物業將透過銷售而非按營運時限全數收回。由於香港沒有徵收銷售所產生的資本盈利稅項，遞延稅項負債則不用撥備。此項修訂於2012年1月1日或之後開始之會計期間生效，並將具有完全的追溯力。

於2011年9月30日，本集團就有關投資物業重估盈餘之遞延稅項負債撥備為港幣761,000,000元(2010年：港幣587,000,000元)。截至2011年9月30日止年度，本集團於全面收益表內確認年內有關投資物業之公平溢利之遞延稅項為港幣174,000,000元(2010年：港幣119,000,000元)。

考慮到透過銷售收回投資物業價值所推斷的稅務結果，上文提及之遞延稅項負債將會在採納香港會計準則12(修訂)後被撥回。

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9月30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。

本集團採用會計收購法計算業務合併。收購附屬公司之代價為所轉讓資產、所產生負債及本集團所發行股本權益之總公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。收購相關成本於產生時列為開支。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。按逐項收購基準，本集團以公平值或非控制性權益按比例應佔被收購人資產淨值，計量被收購人非控制性權益。

所轉讓代價、被收購人之任何非控制性權益金額及任何先前於被收購人之股權於收購日期之公平值超過本集團應佔所收購可識別資產淨值之公平值之差額入賬列作商譽。倘該數額低於以廉價購入附屬公司之資產淨值之公平值，則該差額會直接於全面收益表(營業溢利)內確認。

3. 主要會計原則 (續)

(b) 附屬公司 (續)

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。

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。

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。

應佔聯營公司之收購後損益在收益表中確認，而應佔收購後儲備變動則在權益中確認。累計收購後變動對投資的賬面值進行調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過於該聯營公司權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，除非本集團已產生義務或已代聯營公司支付款項，否則本集團不會確認進一步虧損。

本集團與其聯營公司之間交易之未變現收益按本集團持有聯營公司權益之數額對銷。除非交易提供所轉讓資產減值之憑證，否則未變現虧損亦予以對銷。就權益會計而言，聯營公司之會計政策已按需要作出變動，以確保與本集團採用之政策符合一致。

3. 主要會計原則 (續)

(d) 投資

本集團將其投資分類為貸款及應收款或可供出售投資。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12個月者，則分類為非流動資產。

(ii) 可供出售投資

可供出售投資為非衍生工具，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12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。可供出售投資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全面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。若可供出售投資存在此等證據，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全面收益表(營業溢利)確認的任何減值虧損計算—自權益中剔除並在全面收益表(營業溢利)記賬。在全面收益表確認的股權工具減值虧損不會透過全面收益表(營業溢利)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全面收益表(營業溢利)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全面收益表(營業溢利)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。

3. 主要會計原則 (續)

(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。公平價值變動在全面收益表(營業溢利)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全面收益表(營業溢利)支銷。

(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) 經營租約

資產擁有權之大部分風險及回報由出租人保留之租約乃分類為經營租約。

3. 主要會計原則 (續)

(k) 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。

(l) 即期及遞延稅項

即期稅項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。

3. 主要會計原則 (續)

(m) 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全面收益表(營業溢利)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。

(n) 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全面收益表(營業溢利)內確認。

(o) 股息分派

向本公司股東分派之股息在股息經本公司股東／董事批准成為本公司之債務之財務期間內於財務報表內列為負債。

3. 主要會計原則 (續)

(p) 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全面收益表(營業溢利)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，將撥回全面收益表(營業溢利)中。

(q) 貿易應付賬款

貿易應付賬款乃就日常業務過程中購買供應商提供的產品或服務而應支付的義務。倘貿易應付賬款的支付日期在一年或以內(如仍在正常營運周期中，則可較長)，其被分類為流動負債。否則，分類為非流動負債。

貿易應付賬款初步以公平值確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

(r) 撥備

當本集團因過往事件須承擔現有之法律或推定責任，而有關責任之履行可能需要資源流出，並可對有關金額作可靠估計時確認撥備。

倘存在多項相若責任時，履行該等責任是否需要資源流出須考慮整體責任之類別。即使同一類別之任何一項責任導致資源流出可能性極低，亦須確認撥備。

撥備採用稅前折扣率按照預期需履行有關責任之開支現值計量，該折扣率反映當時市場對金錢時間值和有關責任固有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備確認為利息開支。

(s) 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及監控其信貸管理之程序及政策。

(b) 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。

(c) 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2010年及2011年9月30日並無任何借貸。本集團以權益作為營運資本。

(d) 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帳面值與其公平價值相若。

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2011年9月30日，倘投資物業之市場價值上升／下跌10%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474,000,000元(2010年：港幣368,600,000元)及本集團之除稅前溢利會上升／下跌港幣474,000,000元(2010年：港幣368,600,000元)。

6. 分部資料

董事會已被鑑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。管理層根據該等報告釐定各營運分部。

董事會認為物業投資及控股投資乃集團之單一營運分部。

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>159,502</u>	<u>146,253</u>
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資－租賃業務	127,049	113,889
投資物業公平價值之變動	<u>1,053,500</u>	<u>719,100</u>
	1,180,549	832,989
應佔聯營公司業績	(6)	174
向聯營公司貸款之撥備	(9)	—
	<u>1,180,534</u>	<u>833,163</u>

收益(即營業額)包括來自投資物業之租金及服務費總收入。

7. 其他收入

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
銀行利息收入	50	77
壞賬回收	—	1,152
什項收入	<u>233</u>	<u>372</u>
	<u>283</u>	<u>1,601</u>

財務報表附註

8. 營業溢利

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
營業溢利已扣除：		
董事酬金(附註9(a))	1,360	1,316
核數師酬金	607	588
折舊	123	91
貿易應收賬款之減值虧損	32	389
員工費用(不包括董事酬金)		
薪金及其他酬金	3,803	3,634
長期服務金	370	518
強制性公積金供款	140	138
	<u> </u>	<u> </u>

9. 董事及高級行政人員酬金

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
(a) 董事酬金		
袍金	400	400
薪金及其他酬金	811	785
長期服務金	149	130
強制性公積金供款	—	1
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>1,360</u>	<u>1,316</u>

每名非執行董事每年均收取一筆固定袍金港幣50,000元(2010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(2010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。

財務報表附註

9. 董事及高級行政人員酬金(續)

向董事支付之酬金詳情如下：

截至2011年9月30日止年度

董事芳名	薪金及		花紅	長期	強制性公	總計
	袍金	其他酬金		服務金	積金供款	
	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	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	723	88	149	—	1,010
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>723</u>	<u>88</u>	<u>149</u>	<u>—</u>	<u>1,360</u>

財務報表附註

9. 董事及高級行政人員酬金(續)

向董事支付之酬金詳情如下：(續)

截至2010年9月30日止年度

董事芳名	薪金及		花紅	長期	強制性公	總計
	袍金	其他酬金		服務金	積金供款	
	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	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	699	86	130	1	966
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>699</u>	<u>86</u>	<u>130</u>	<u>1</u>	<u>1,316</u>

(b) 高級行政人員酬金

本年度集團內5名最高酬金之個別人士包括1名董事(2010年：1名董事)，其酬金已載於上文分析。其餘4名(2010年：4名)最高薪人士之酬金詳情如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
薪金及其他酬金	1,680	1,626
長期服務金	213	180
強制性公積金供款	45	48
	<u>1,938</u>	<u>1,854</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16.5% (2010年：16.5%) 計算而作出提撥。

在綜合全面收益表支銷之稅項如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
香港利得稅		
即期稅項－		
本年度之稅項	20,785	18,640
往年之超額撥備	(25)	—
	<u>20,760</u>	<u>18,640</u>
遞延稅項－		
投資物業公平價值之變動	173,828	118,651
暫時差異之產生及轉回	169	139
	<u>173,997</u>	<u>118,790</u>
稅項	<u>194,757</u>	<u>137,430</u>

聯營公司所佔截至2011年9月30日止年度內並無稅項支出(2010年：無稅項支出)，已作為應佔聯營公司業績計入全面收益表內。

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：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
稅項及應佔聯營公司業績前之溢利	<u>1,180,540</u>	<u>832,989</u>
按稅率16.5% (2010年：16.5%) 計算	194,789	137,443
無須課稅之收入	(8)	(13)
不可扣稅之支出	1	—
往年之超額撥備	(25)	—
稅項	<u>194,757</u>	<u>137,430</u>

11. 股息

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣2元 (2010年：每股港幣1元6角)	50,000	40,000
擬派發末期股息，每股港幣2元4角 (2010年：每股港幣2元6角)	60,000	65,000
	<u>110,000</u>	<u>105,000</u>

於2011年12月16日舉行之會議上，董事會建議派發末期股息每股港幣2元4角。此擬派股息將列作截至2012年9月30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985,777,000元(2010年：港幣695,733,000元)及截至2011及2010年9月30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2009年10月1日及於2010年9月30日	2,397	2,368
添置	353	353
	<u> </u>	<u> </u>
於2011年9月30日	<u>2,750</u>	<u>2,721</u>
累積折舊		
於2009年10月1日	1,675	1,646
本年度折舊	91	91
	<u> </u>	<u> </u>
於2010年9月30日	1,766	1,737
本年度折舊	123	123
	<u> </u>	<u> </u>
於2011年9月30日	<u>1,889</u>	<u>1,860</u>
賬面淨值		
於2011年9月30日	<u>861</u>	<u>861</u>
於2010年9月30日	<u>631</u>	<u>631</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2009年10月1日之估值		2,966,900	2,640,000
公平價值變動		719,100	640,000
於2010年9月30日之估值		3,686,000	3,280,000
公平價值變動		1,053,500	970,000
於2011年9月30日之估值		4,739,500	4,250,000
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50年)在香港持有，並於2011年及2010年9月30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

	2011年 港幣千元	公司 2010年 港幣千元
非上市股份，成本值	10,000	10,000
應付附屬公司賬	1,588	1,850

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

100,000 股每股面額港幣100元

佔股權百分率

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	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
非上市投資，成本值	—	—	70	70
本集團所佔之資產淨值	953	959	—	—
應收聯營公司賬	5,487	5,469	5,487	5,469
減：減值虧損撥備	(5,404)	(5,395)	(5,404)	(5,134)
	83	74	83	335
	1,036	1,033	153	405

應收聯營公司賬並無抵押、不計息及無須於12個月內償還。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資產總值、負債總值、收益及業績如下：

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
資產總值	1,403	1,405
負債總值	(450)	(446)
資產淨值	953	959
收益	—	297
年度(虧損)／溢利	(6)	174

16. 聯營公司 (續)

在香港註冊成立私營 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100元	50%	地產投資
Manlo Holdings Limited	6 股每股面額港幣10元	33 $\frac{1}{3}$ %	控股投資
Littlejohn Company Limited	100,000 股每股面額港幣1元	20%	控股投資

17. 可供出售投資及向被投資公司貸款

	集團及公司	
	2011年 港幣千元	2010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12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2011年9月30日，本集團及本公司已逾期但無減值之貿易應收賬款(已扣除撥備)分別為港幣3,774,000元(2010年：港幣3,108,000元)及港幣3,312,000元(2010年：港幣2,766,000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	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
30天內逾期	2,593	2,265	2,345	2,038
31天至60天逾期	659	665	484	583
61天至90天逾期	251	178	219	145
90天以上逾期	271	—	264	—
逾期但無減值	3,774	3,108	3,312	2,766

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(以港幣結算)之賬面值與其公平價值並無重大差異。

19. 現金及銀行存款

	集團		公司	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
銀行及手頭現金	92,336	95,705	91,842	95,292

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	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	—	561	—	543
應付費用及已收按金	36,067	32,098	34,082	30,243
應付聯營公司賬	785	785	785	785
	36,852	33,444	34,867	31,571

應付聯營公司賬並無抵押、不計息及須於要求時償還。應付賬款、應付費用、已收按金及應付聯營公司賬(以港幣結算)之賬面值與其公平價值並無重大差異。

21. 遞延稅項負債

遞延稅項採用負債法就暫時差異按稅率16.5%(2010年:16.5%)作全數撥備。

遞延稅項負債之變動如下:

	集團		公司	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
加速稅項折舊				
於年初時	1,079	940	1,079	940
在全面收益表支銷	169	139	169	139
於年結時	1,248	1,079	1,248	1,079
投資物業之公平價值收益				
於年初時	587,096	468,445	522,122	416,522
在全面收益表支銷	173,828	118,651	160,050	105,600
於年結時	760,924	587,096	682,172	522,122
	762,172	588,175	683,420	523,201

財務報表附註

22. 股本

	2011年 港幣千元	2010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>

23. 儲備

本集團於截至2011年及2010年9月30日止兩個年度儲備之變動於本年報內第26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2009年10月1日結餘	2,123,073	55,000
本年度溢利	629,550	—
2009年已派末期股息	—	(55,000)
2010年已派中期股息	(40,000)	—
2010年擬派末期股息	(65,000)	65,000
	<u>2,647,623</u>	<u>65,000</u>
於2010年9月30日結餘	2,647,623	65,000
本年度溢利	916,205	—
2010年已派末期股息	—	(65,000)
2011年已派中期股息	(50,000)	—
2011年擬派末期股息	(60,000)	60,000
	<u>3,453,828</u>	<u>60,000</u>
於2011年9月30日結餘	3,453,828	60,000

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	
	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元
於1年內	122,471	105,540	114,570	100,764
於2至5年內	78,226	43,138	76,097	41,910
	<u>200,697</u>	<u>148,678</u>	<u>190,667</u>	<u>142,674</u>

本集團及公司之營運租約年期一般為一至三年。

25. 有關連人士之交易

年內，本集團以雙方同意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7,004,000元（2010年：港幣7,121,000元）。

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

	2011年 港幣千元	2010年 港幣千元	2009年 港幣千元	2008年 港幣千元	2007年 港幣千元
投資物業、物業、機器及設備	4,740,361	3,686,631	2,967,622	2,714,368	2,403,828
聯營公司	1,036	1,033	841	1,002	999
投資	29,606	29,606	29,606	29,606	29,606
流動資產	99,345	100,671	98,347	105,393	91,631
資產總值	4,870,348	3,817,941	3,096,416	2,850,369	2,526,064
流動負債	(60,249)	(53,099)	(51,745)	(48,210)	(41,401)
非流動負債	(770,518)	(596,038)	(476,600)	(435,122)	(405,698)
資產淨額	4,039,581	3,168,804	2,568,071	2,367,037	2,078,965
股本	125,000	125,000	125,000	125,000	125,000
儲備	3,854,581	2,978,804	2,388,071	2,187,037	1,911,465
擬派末期股息	60,000	65,000	55,000	55,000	42,500
總權益	4,039,581	3,168,804	2,568,071	2,367,037	2,078,965
收益	159,502	146,253	132,289	125,807	104,494
營業溢利	1,180,540	832,989	351,626	404,197	523,389
佔聯營公司業績	(6)	174	(182)	(15)	(24)
除稅前溢利	1,180,534	833,163	351,444	404,182	523,365
稅項	(194,757)	(137,430)	(57,910)	(43,610)	(90,246)
股東應佔溢利	985,777	695,733	293,534	360,572	433,119
	港元	港元	港元	港元	港元
每股盈利					
基本及攤薄	39.43	27.83	11.74	14.42	17.32
每股股息					
中期	2.00	1.60	1.50	1.20	0.80
末期	2.40	2.60	2.20	2.20	1.70
	4.40	4.20	3.70	3.40	2.50

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2012年2月3日星期五下午3時在香港中環皇后大道中18號新世界大廈2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2011年9月30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5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)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，2011年12月16日

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48小時前交回香港皇后大道中33號萬邦行2102-4室本公司之註冊辦事處，方為有效。
3. 本公司將於2012年1月31日（星期二）至2012年2月3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2012年1月30日（星期一）下午4時30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183號合和中心17樓1712-1716號舖。
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，拿督鄭裕彤博士、方潤華博士及鍾慧書先生依章告退，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4頁「管理層簡介」、第10頁「董事於股份、相關股份及債券之權益」及第41頁至第43頁「董事酬金」內。