



萬邦投資有限公司

---

二零零五/二零零六年 年度  
中期報告

---

## 綜合權益變動表

|                      | 未經審核                          |                         |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------|
|                      | 截至三月三十一日止六個月<br>二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元<br>(經重列)  |
| 期初之總權益，如前呈報          | 1,724,296                     | 1,348,375               |
| 採納香港(準則) - 詮釋第21號之影響 | ( 273,902)                    | ( 209,082)              |
| 期初之總權益，經重列           | <u>1,450,394</u>              | <u>1,139,293</u>        |
| 在綜合損益賬未確認之盈餘：        |                               |                         |
| 投資物業重估盈餘             | —                             | 220,100                 |
| 期間溢利                 | 170,565                       | 17,801                  |
| 股息分派                 | ( 27,500)                     | ( 20,000)               |
| 期末之總權益               | <u><u>1,593,459</u></u>       | <u><u>1,357,194</u></u> |

## 綜合現金流量表

|              | 未經審核                 |                      |
|--------------|----------------------|----------------------|
|              | 截至三月三十一日止六個月         |                      |
|              | 二零零六年<br>港幣千元        | 二零零五年<br>港幣千元        |
| 營業活動所得現金淨額   | 20,951               | 14,605               |
| 投資活動使耗現金淨額   | ( 15)                | ( 34)                |
| 融資活動使耗現金淨額   | <u>( 27,500)</u>     | <u>( 20,000)</u>     |
| 現金及銀行存款之減少淨額 | ( 6,564)             | ( 5,429)             |
| 期初之現金及銀行存款   | <u>53,460</u>        | <u>42,091</u>        |
| 期末之現金及銀行存款   | <u><u>46,896</u></u> | <u><u>36,662</u></u> |

# 賬目附註

## 1. 主要會計政策

未經審核之中期賬目乃按照香港會計師公會發佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」，以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十六編製。中期賬目應與二零零五年年度賬目一併閱讀。

編製中期賬目所採用之主要會計政策及計算方法與編製截至二零零五年九月三十日止之年度賬目所使用者相同。惟本集團於採納新訂及經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋（統稱「香港財務報告準則」）後，已經更改其若干會計政策。

以下為採納有關新訂或經修訂香港財務報告準則後所產生之主要會計政策或賬目呈報方式之重大變動概要。若干比較數字已重新分類，以符合本期之呈報方式。

### (a) 香港會計準則第1號財務報表之呈報

採納香港會計準則第1號對財務報表內若干呈報方式及披露資料有所影響。

### (b) 香港會計準則第40號投資物業

採納經修訂香港會計準則第40號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，投資物業估值之增加乃計入投資物業重估儲備；估值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第40號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第40號。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。

(b) 香港會計準則第40號投資物業(續)

採納香港會計準則第40號導致：

|                   | 二零零六年<br>港幣千元 |
|-------------------|---------------|
| 二零零六年三月三十一日       |               |
| 保留溢利之增加           | 1,471,255     |
| 投資物業重估儲備之減少       | (1,471,255)   |
| 載至二零零六年三月三十一日止六個月 |               |
| 除稅前溢利之增加          | 180,000       |
| 每股基本及攤薄盈利之增加      | HK\$ 7.20     |

(c) 香港(準則)一詮釋第21號所得稅一經重估非折舊資產的收回

採納香港(準則)一詮釋第21號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。

採納香港(準則)一詮釋第21號導致二零零四年十月一日之期初儲備減少港幣209,082,000元。

|                         | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 二零零六年三月三十一日及二零零五年九月三十日  |               |               |
| 遞延稅項負債之增加               | 305,402       | 273,902       |
| 投資物業重估儲備之減少             | —             | ( 273,902)    |
| 保留溢利之減少                 | ( 305,402)    | —             |
| 載至二零零六年及二零零五年三月三十一日止六個月 |               |               |
| 遞延稅項支出之增加               | 31,500        | —             |
| 股東應佔溢利之減少               | ( 31,500)     | —             |
| 每股基本及攤薄盈利之減少            | (HK\$ 1.26)   | —             |

- (d) 香港會計準則第32號金融工具：披露及呈報  
香港會計準則第39號金融工具：確認及計量

採納香港會計準則第32號及第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第39號之過渡條文作前瞻性應用。

## 2. 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。附屬公司之業務為在香港經營房地產投資。

## 3. 分類資料

|              | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| (a) 營業額      |               |               |
| 物業投資         | 40,740        | 35,512        |
| (b) 對營業溢利之貢獻 |               |               |
| 物業投資         | 26,604        | 21,586        |

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. 營業溢利

營業溢利已計入及扣除下列項目：

|      | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元 |
|------|---------------|---------------|
| 計入：  |               |               |
| 利息收入 | 761           | 44            |
| 扣除：  |               |               |
| 資產折舊 | 17            | 27            |

#### 5. 稅項

|          | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元 |
|----------|---------------|---------------|
| 本公司及附屬公司 |               |               |
| 香港利得稅    | 4,450         | 3,702         |
| 遞延稅項     | 31,584        | 87            |
|          | 36,034        | 3,789         |

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率17.5% (二零零五年：17.5%) 計算而作出準備。

集團就除稅前溢利之應課稅項與應用香港稅率計算之理論稅款差異如下：

|              | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元 |
|--------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利        | 206,599       | 21,590        |
| 以稅率17.5%計算   | 36,155        | 3,778         |
| 釐定應課稅溢利時毋須課稅 |               |               |
| 淨收入之稅務影響     | ( 132)        | ( 8)          |
| 其他           | 11            | 19            |
| 徵收稅款         | 36,034        | 3,798         |

## 6. 中期股息

|                              | 二零零六年<br>港幣千元 | 二零零五年<br>港幣千元 |
|------------------------------|---------------|---------------|
| 中期股息每股港幣七角<br>(二零零五年：每股港幣五角) | 17,500        | 12,500        |

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣170,565,000元(二零零五年：港幣17,801,000元)及期內之發行股數即25,000,000股計算。

由於期內並無具攤薄潛力之發行在外股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

## 8. 投資物業、物業、機器及設備

|              | 投資物業<br>港幣千元     | 物業、機器<br>及設備<br>港幣千元 | 總額<br>港幣千元       |
|--------------|------------------|----------------------|------------------|
| 於二零零四年九月三十日  |                  |                      |                  |
| 之賬面淨值        | 1,322,600        | 173                  | 1,322,773        |
| 添置           | —                | 17                   | 17               |
| 重估盈餘         | 220,100          | —                    | 220,100          |
| 折舊           | —                | ( 27)                | ( 27)            |
| 於二零零五年三月三十一日 | <u>1,542,700</u> | <u>163</u>           | <u>1,542,863</u> |
| 於二零零五年九月三十日  |                  |                      |                  |
| 之賬面淨值        | 1,693,000        | 140                  | 1,693,140        |
| 公平價值之變動      | 180,000          | —                    | 180,000          |
| 折舊           | —                | ( 17)                | ( 17)            |
| 於二零零六年三月三十一日 | <u>1,873,000</u> | <u>123</u>           | <u>1,873,123</u> |

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有，並按忠誠測量行有限公司於二零零六年三月三十一日以公開市場準則作出估值列賬。



## 9. 投資及向被投資公司貸款

|                    | 二零零六年<br>三月三十一日<br>港幣千元 | 二零零五年<br>九月三十日<br>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               | ( 29,605)               | —                      |
|                    | <u>—</u>                | <u>—</u>               |

向一家被投資公司提供之貸款並無抵押、免息及無特定還款期。

## 10. 應收賬款、已付按金及預付款

|          | 二零零六年<br>三月三十一日<br>港幣千元 | 二零零五年<br>九月三十日<br>港幣千元 |
|----------|-------------------------|------------------------|
| 貿易應收賬款   |                         |                        |
| 六十天以下    | 2,587                   | 2,456                  |
| 六十一天至九十天 | 342                     | 242                    |
| 九十天以上    | 344                     | 272                    |
|          | <u>3,273</u>            | <u>2,970</u>           |
| 已付按金及預付款 | 2,582                   | 2,721                  |
|          | <u>5,855</u>            | <u>5,691</u>           |

貿易應收賬款乃租金收入，並於每個月前預收。

## 11. 應付賬款、應付費用及已收按金

|                 | 二零零六年<br>三月三十一日<br>港幣千元 | 二零零五年<br>九月三十日<br>港幣千元 |
|-----------------|-------------------------|------------------------|
| 貿易應付賬款<br>六十天以下 | 705                     | 908                    |
| 應付費用及已收按金       | 17,710                  | 15,745                 |
|                 | <u>18,415</u>           | <u>16,653</u>          |

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零零六年九月三十日止年度之中期股息每股七角(二零零五年：每股五角)。由二零零六年七月十七日至七月十九日連首尾兩天在內，本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。股息單將於二零零六年七月二十四日郵寄各股東。

## 主席業務概述

本集團收租物業，位處中區大道中33號之萬邦行及大道中142-146號金利商業大廈，仍有穩定之租金收益。萬邦行仍租出87%，而金利商業大廈之舖位及寫字樓租出率達89%，租金較去年同期都略有增長，因年來中區租金競爭太大，以租出率計算，略佳於去年。在租務上本集團，仍可帶來穩定租金收益，相信全年亦會漸趨增長。

本集團一直參與之非上市投資佛山房地產及高爾夫球會，現仍繼續運作，短期內亦無任何房地產開發計劃。

## 11. 應付賬款、應付費用及已收按金

|                 | 二零零六年<br>三月三十一日<br>港幣千元 | 二零零五年<br>九月三十日<br>港幣千元 |
|-----------------|-------------------------|------------------------|
| 貿易應付賬款<br>六十天以下 | 705                     | 908                    |
| 應付費用及已收按金       | 17,710                  | 15,745                 |
|                 | <u>18,415</u>           | <u>16,653</u>          |

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零零六年九月三十日止年度之中期股息每股七角(二零零五年：每股五角)。由二零零六年七月十七日至七月十九日連首尾兩天在內，本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。股息單將於二零零六年七月二十四日郵寄各股東。

## 主席業務概述

本集團收租物業，位處中區大道中33號之萬邦行及大道中142-146號金利商業大廈，仍有穩定之租金收益。萬邦行仍租出87%，而金利商業大廈之舖位及寫字樓租出率達89%，租金較去年同期都略有增長，因年來中區租金競爭太大，以租出率計算，略佳於去年。在租務上本集團，仍可帶來穩定租金收益，相信全年亦會漸趨增長。

本集團一直參與之非上市投資佛山房地產及高爾夫球會，現仍繼續運作，短期內亦無任何房地產開發計劃。

## 11. 應付賬款、應付費用及已收按金

|                 | 二零零六年<br>三月三十一日<br>港幣千元 | 二零零五年<br>九月三十日<br>港幣千元 |
|-----------------|-------------------------|------------------------|
| 貿易應付賬款<br>六十天以下 | 705                     | 908                    |
| 應付費用及已收按金       | 17,710                  | 15,745                 |
|                 | <u>18,415</u>           | <u>16,653</u>          |

## 中期股息

董事會宣佈派發截至二零零六年九月三十日止年度之中期股息每股七角(二零零五年：每股五角)。由二零零六年七月十七日至七月十九日連首尾兩天在內，本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。股息單將於二零零六年七月二十四日郵寄各股東。

## 主席業務概述

本集團收租物業，位處中區大道中33號之萬邦行及大道中142-146號金利商業大廈，仍有穩定之租金收益。萬邦行仍租出87%，而金利商業大廈之舖位及寫字樓租出率達89%，租金較去年同期都略有增長，因年來中區租金競爭太大，以租出率計算，略佳於去年。在租務上本集團，仍可帶來穩定租金收益，相信全年亦會漸趨增長。

本集團一直參與之非上市投資佛山房地產及高爾夫球會，現仍繼續運作，短期內亦無任何房地產開發計劃。

## 管理層討論及分析

### 集團業績

本集團截至二零零六年三月三十一日止六個月之營業溢利為港幣二仟六佰六拾萬元(二零零五年為港幣二仟一佰六拾萬元)，增長百份之二十三。而本期間之營業額則上升百分之十五至港幣四仟零七拾萬元。

### 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八十七及百分之八十九。

### 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三月三十一日止之現金及銀行存款共為港幣四仟六佰九拾萬元。在本期間內，本集團並無任何借貸或透支。

### 僱員及薪酬政策

本集團之職員人數為十八人。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

在本期間內，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。

## 董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零六年三月三十一日，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，或根據上市公司董事證券交易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    |
|-------------|------------|------------|--------|
|             | 個人權益       | 法團權益       | 概約百分比  |
| <b>董事</b>   |            |            |        |
| 鍾明輝先生       | 12,000,500 | 1,000 (附註) | 48.00% |
| 鍾賢書先生       | 1,875      | —          | 0.01%  |
| <b>行政總裁</b> |            |            |        |
| 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，於二零零六年三月三十一日，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，於二零零六年三月三十一日，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。

## 購買、出售或贖回股份

截至二零零六年三月三十一日止六個月內，本公司並無贖回公司之任何股份。期內本公司及其附屬公司均無購買或出售本公司之任何股份。

## 審核委員會

審核委員會已聯同核數師共同審閱未經審核之中期財務報告。核數師之審閱工作是按照香港會計師公會頒佈的核數準則第七零零條「審閱中期財務報告的委聘」進行的，審閱工作包括對公司管理層作出查詢及運用分析程序，但當中並不包括審計程序。委員會曾於二零零六年六月十二日與管理層及核數師會面，共同審閱未經審核之中期財務報表及評核重大會計政策之選用。

## 企業管治常規守則

除本公司之獨立非執行董事因須依據本公司之公司組織章程之規定在股東週年常會上輪值告退及重選而並無指定任期外，本公司於本期間內一直遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則。

## 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董事進行證券交易之標準守則作為本公司董事進行證券買賣之操守守則（「守則」）。經本公司董事作出特定查詢後，全體董事已確認，於截至二零零六年三月三十一日止六個月期間內一直遵守守則載列之所需準則。

主席 拿督 鄭裕彤 博士

香港，二零零六年六月二十一日

於本報告日期，董事局成員包括拿督鄭裕彤博士、鍾明輝先生及鍾賢書先生為執行董事；鍾慧書先生為非執行董事；以及阮北耀先生、方潤華博士, SBS, JP、盧伯韶先生及阮錫明先生為獨立非執行董事。