



萬邦投資有限公司

二零零八/二零零九年 年度
中期報告



萬邦投資有限公司

二零零八/二零零九年 年度
中期報告

綜合收益表

	附註	未經審核	
		截至三月三十一日止六個月	
		二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	3	67,320	60,732
營運成本		<u>(11,502)</u>	<u>(10,779)</u>
毛利		55,818	49,953
其他收入		808	1,489
行政費用		<u>(4,301)</u>	<u>(5,033)</u>
投資物業公平價值之變動		<u>(209,400)</u>	<u>385,150</u>
營業(虧損)/溢利	4	<u>(157,075)</u>	431,559
應佔聯營公司業績		<u>(6)</u>	<u>(6)</u>
除稅前(虧損)/溢利		<u>(157,081)</u>	431,553
稅項	5	<u>26,001</u>	<u>(75,321)</u>
股東應佔(虧損)/溢利		<u><u>(131,080)</u></u>	<u><u>356,232</u></u>
中期股息	6	<u><u>37,500</u></u>	<u><u>30,000</u></u>
每股(虧損)/盈利	7		
基本及攤薄		<u><u>(港幣5.24元)</u></u>	<u><u>港幣14.25元</u></u>

綜合資產負債表

		未經審核 二零零九年 三月三十一日 附註 港幣千元	已審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	381	168
投資物業	8	2,504,800	2,714,200
聯營公司		1,012	1,002
可供出售投資	9	1	1
向被投資公司貸款	9	29,605	29,605
		<u>2,535,799</u>	<u>2,744,976</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	10	7,184	6,412
現金及銀行存款		76,994	98,981
		<u>84,178</u>	<u>105,393</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	11	26,638	30,052
應付聯營公司賬		225	225
稅項		11,610	17,933
		<u>38,473</u>	<u>48,210</u>
流動資產淨額		<u>45,705</u>	<u>57,183</u>
資產總額減流動負債		<u>2,581,504</u>	<u>2,802,159</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		7,512	7,618
遞延稅項負債		393,035	427,504
		<u>400,547</u>	<u>435,122</u>
資產淨額		<u>2,180,957</u>	<u>2,367,037</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		2,018,457	2,187,037
擬派股息		37,500	55,000
總權益		<u>2,180,957</u>	<u>2,367,037</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至三月三十一日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
期初之總權益	2,367,037	2,078,965
期間(虧損)/溢利	(131,080)	356,232
股息分派	<u>(55,000)</u>	<u>(42,500)</u>
期末之總權益	<u>2,180,957</u>	<u>2,392,697</u>

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至三月三十一日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
營業活動所得現金淨額	33,272	36,660
投資活動使耗現金淨額	(259)	(15)
融資活動使耗現金淨額	<u>(55,000)</u>	<u>(42,500)</u>
現金及銀行存款之減少淨額	(21,987)	(5,855)
期初之現金及銀行存款	<u>98,981</u>	<u>84,497</u>
期末之現金及銀行存款	<u><u>76,994</u></u>	<u><u>78,642</u></u>

中期賬目附註

1. 主要會計政策

未經審核之中期財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報表」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十六而編製。中期財務報表應與二零零八年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製二零零八年年度財務報表所採用者一致。

香港會計師公會已頒佈若干於本集團現行會計期間首次生效的新詮釋及一項香港財務報告準則之修訂，然而此等發展與本集團業務概無關連。

本集團並未提早採納與本集團營運相關及對二零零九年一月一日或之後開始之會計期間或較後期間生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋如下：

在截至二零一零年九月三十日止年度生效

香港會計準則第1號（經修訂）	呈列財務報表
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併
香港財務報告準則第8號	業務分類
香港財務報告準則修訂	香港財務報告準則之改進

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

2. 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。附屬公司之主要業務為在香港經營房地產投資。

3. 分部資料

	截至三月三十一止六個月	
	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>67,320</u>	<u>60,732</u>
(b) 對營業(虧損)/溢利之貢獻		
物業投資—		
租賃業務	52,325	46,409
投資物業公平價值之變動	<u>(209,400)</u>	<u>385,150</u>
	<u>(157,075)</u>	<u>431,559</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，因此並未提供有關本集團收益及(虧損)/溢利之業務和地域分析。

4. 營業(虧損)/溢利

營業(虧損)/溢利已計入及扣除下列項目：

	截至三月三十一止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>508</u>	<u>1,154</u>
扣除：		
折舊	<u>31</u>	<u>18</u>

5. 稅項

	截至三月三十一止六個月	
	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	8,467	7,842
遞延稅項－		
投資物業公平價值變動	(34,551)	67,401
暫時差異之產生及轉回	<u>83</u>	<u>78</u>
稅項(收入)/支出	<u>(26,001)</u>	<u>75,321</u>

於二零零八年，香港特別行政區政府頒佈2008/09財政年度之利得稅率由17.5%調低至16.5%。香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零八年：17.5%)計算而作出提撥。

6. 中期股息

	截至三月三十一止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣一元五角		
(二零零八年：港幣一元二角)	<u>37,500</u>	<u>30,000</u>

7. 每股(虧損)/盈利

每股基本虧損乃根據股東應佔虧損港幣131,080,000元(二零零八年：溢利港幣356,232,000元)及截至二零零九年及二零零八年三月三十一日止六個月內之發行股數即25,000,000股(二零零八年：25,000,000股)而計算。

由於期內並無具攤薄潛力之發行在外股份，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

8. 投資物業與物業、機器及設備

	投資物業 港幣千元	物業、機 器及設備 港幣千元	總額 港幣千元
於二零零七年十月一日			
之賬面淨值	2,403,650	178	2,403,828
公平價值之變動	385,150	—	385,150
折舊	—	(18)	(18)
於二零零八年三月三十一日			
之賬面淨值	2,788,800	160	2,788,960
公平價值之變動	(74,600)	—	(74,600)
添置	—	27	27
折舊	—	(19)	(19)
於二零零八年九月三十日			
之賬面淨值	2,714,200	168	2,714,368
公平價值之變動	(209,400)	—	(209,400)
添置	—	244	244
折舊	—	(31)	(31)
於二零零九年三月三十一日			
之賬面淨值	<u>2,504,800</u>	<u>381</u>	<u>2,505,181</u>

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有，並於二零零九年三月三十一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。

9. 可供出售投資及向被投資公司貸款

	二零零九年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 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。

10. 應收賬款、已付按金及預付款

	二零零九年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元
貿易應收賬款		
三十天內	2,830	2,478
三十一至六十天	856	708
六十一至九十天	369	313
九十天以上	<u>1,148</u>	<u>615</u>
	5,203	4,114
已付按金及預付款	<u>1,981</u>	<u>2,298</u>
	<u>7,184</u>	<u>6,412</u>

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，並無持有任可抵押品。

應收賬款、已付按金及預付款之賬面值與其公平值並無重大差異。

11. 應付賬款、應付費用及已收按金

	二零零九年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 九月三十日 港幣千元
貿易應付賬款		
三十天內	15	985
應付費用及已收按金	<u>26,623</u>	<u>29,067</u>
	<u>26,638</u>	<u>30,052</u>

中期股息

董事會宣佈派發截至二零零九年九月三十日止年度之中期股息每股一元五角（二零零八年：每股一元二角）。由二零零九年七月六日（星期一）至七月八日（星期三）連首尾兩天在內，本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。為確保收取中期股息之權利，未辦理過戶手續之股東必須於二零零九年七月三日（星期五）下午四時三十分前到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香港中央證券登記有限公司辦理登記。股息單將於二零零九年七月十四日郵寄各股東。

主席業務概述

本集團之收租物業，位於中區皇后大道中33號萬邦行舖位商場及寫字樓，出租率達百分之九十二，而皇后大道中142-146號金利商業大廈舖位及寫字樓則達百分之七十七。受到環球金融海嘯影響，以上物業在本年度首六個月之出租率分別下降百分之四及百分之十七。

期內續約租金普遍有所提升，儘管面對具挑戰的經濟環境，本集團租金收益仍溫和增長，較上年度同期增長百分之十達至港幣六千七百萬元，整體情況令人滿意。

在此，本人同時向董事會同人及各級員工之忠誠服務與努力，深表謝忱。

管理層討論及分析

集團業績

本集團截至二零零九年三月三十一日止六個月之虧損為港幣一億三千一百一十萬元(二零零八年：溢利港幣三億五千六百二十萬元)。期內錄得虧損，乃由於投資物業之公平價值下跌港幣二億零九百四十萬元所致。在本期間內，來自租賃業務之營業溢利由港幣四千六百四十萬元，上升百分之十三至港幣五千二百三十萬元。而本期之收益亦同時增長百分之十一至港幣六千七百三十萬元(二零零八年：港幣六千零七十萬元)。

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九十二及百分之七十七。

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三月三十一日止之現金及銀行存款共為港幣七千七百萬元(二零零八年九月三十日：港幣九千九百萬元)。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十七人。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。現時亦未有訂出任何重大之資本投資或未來發展計劃。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於二零零九年三月三十一日，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
	個人權益	法團權益	概約百分比
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。

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三三六條須置存之登記冊內的權益或淡倉，於二零零九年三月三十一日，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 6,731,250 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，於二零零九年三月三十一日，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

截至二零零九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，本公司及其附屬公司在期內亦無購買或出售本公司之任何股份。

審核委員會

審核委員會已審閱未經審核之中期財務報告。聯席核數師之審閱工作是按照香港會計師公會頒佈之獲聘審閱準則第 2410 號進行的。委員會曾於二零零九年六月十七日與管理層會面，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，於截至二零零九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，二零零九年六月十九日

於本公告日期，本公司董事會成員包括 (a) 三位執行董事，分別為拿督鄭裕彤博士、鍾明輝先生及鍾賢書先生；(b) 一位非執行董事，為鍾慧書先生；及 (c) 四位獨立非執行董事，分別為阮北耀先生、方潤華博士、盧伯韶先生及阮錫明先生。