



萬邦投資有限公司

二零零九/二零一零年 年度
中期報告

綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至3月31止六個月	
		2010年 港幣千元	2009年 港幣千元
收益	3	71,872	67,320
營運成本		(12,204)	(11,502)
毛利		59,668	55,818
其他收入		1,485	808
行政費用		(4,791)	(4,301)
投資物業公平價值之變動		153,600	(209,400)
營業溢利／(虧損)	4	209,962	(157,075)
應佔聯營公司業績		(6)	(6)
除稅前溢利／(虧損)		209,956	(157,081)
稅項	5	(34,635)	26,001
股東應佔本期內溢利／(虧損)及 本期內全面收益／(虧損)總額		<u>175,321</u>	<u>(131,080)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄	7	<u>港幣7.01元</u>	<u>(港幣5.24元)</u>

綜合資產負債表

	附註	未經審核 2010年 3月31日 港幣千元	已審核 2009年 9月30日 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	677	722
投資物業	8	3,120,500	2,966,900
聯營公司		850	841
可供出售投資	9	1	1
向被投資公司貸款	9	29,605	29,605
		<u>3,151,633</u>	<u>2,998,069</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	10	5,634	4,866
現金及銀行存款		76,009	93,481
		<u>81,643</u>	<u>98,347</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	11	31,900	32,348
欠聯營公司款項		225	225
稅項		10,236	19,172
		<u>42,361</u>	<u>51,745</u>
流動資產淨額		<u>39,282</u>	<u>46,602</u>
資產總額減流動負債		<u>3,190,915</u>	<u>3,044,671</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		7,725	7,215
遞延稅項負債		494,798	469,385
		<u>502,523</u>	<u>476,600</u>
資產淨額		<u>2,688,392</u>	<u>2,568,071</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		2,523,392	2,388,071
擬派股息		40,000	55,000
總權益		<u>2,688,392</u>	<u>2,568,071</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
期初之總權益	2,568,071	2,367,037
本期內全面收益／(虧損)總額	175,321	(131,080)
股息分派	<u>(55,000)</u>	<u>(55,000)</u>
期末之總權益	<u><u>2,688,392</u></u>	<u><u>2,180,957</u></u>

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
營業活動所得現金淨額	37,543	33,272
投資活動使耗現金淨額	(15)	(259)
融資活動使耗現金淨額	(55,000)	(55,000)
現金及銀行存款之減少淨額	(17,472)	(21,987)
期初之現金及銀行存款	93,481	98,981
期末之現金及銀行存款	76,009	76,994

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34「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16而編製。中期財務報表應與2009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2009年年度財務報表所採用者一致。

截至2010年3月31日止六個月，本集團已採納下列與本集團經營相關且必須於截至2010年9月30日止財政年度採納之新訂或經修訂準則及修訂：

香港會計準則1(經修訂)	呈列財務報表
香港會計準則27(經修訂)	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則3(經修訂)	業務合併
香港財務報告準則7(修訂)	金融工具：披露－改進有關金融工具的披露
香港財務報告準則8	營運分部
香港財務報告準則(修訂)	對2008年香港財務報告準則之改進

除香港會計準則1(經修訂)要求之綜合全面收益表的列報及香港財務報告準則8要求之分部資料的列報外，本集團已評估採納該等新訂或經修訂準則及修訂後之影響，認為無論對集團之業績及財務狀況或會計政策及財務報表的列報，均無任何重大改變。此外，香港財務報告準則7(修訂)並無載列特定適用於中期財務報告之任何額外披露規定。

本集團並未提早採納以下與本集團營運相關及對2010年10月1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及修訂：

截至2011年9月30日止年度生效

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

截至2012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

本集團已開始評估該等新訂或經修訂準則及修訂之影響，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物業投資及控股投資。附屬公司之主要業務為在香港經營物業投資。

3. 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。

	截至3月31日止六個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>71,872</u>	<u>67,320</u>
(b) 對營業溢利／(虧損)之貢獻		
物業投資－		
租賃業務	56,362	52,325
投資物業公平價值之變動	<u>153,600</u>	<u>(209,400)</u>
	<u>209,962</u>	<u>(157,075)</u>

收益(即營業額)乃來自投資物業之租金及服務費總收入。

4. 營業溢利／(虧損)

營業溢利／(虧損)已計入及扣除下列項目：

	截至3月31日止六個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	<u>52</u>	<u>508</u>
扣除：		
折舊	<u>45</u>	<u>31</u>

5. 稅項

	截至3月31日止六個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
本期稅項支出	9,222	8,467
遞延稅項－		
投資物業公平價值變動	25,344	(34,551)
暫時差異之產生及轉回	<u>69</u>	<u>83</u>
稅項支出／(收入)	<u>34,635</u>	<u>(26,001)</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2009年：16.5%) 計算而作出提撥。

6. 中期股息

	截至3月31日止六個月	
	2010年	2009年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣1元6角 (2009年：港幣1元5角)	<u>40,000</u>	<u>37,500</u>

7. 每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)乃根據股東應佔溢利港幣175,321,000元(2009年：虧損港幣131,080,000元)及截至2010年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2009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，故每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(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2008年10月1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)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2009年3月31日之賬面淨值	2,504,800	381	2,505,181
公平價值之變動	462,100	—	462,100
添置	—	413	413
折舊	—	(72)	(72)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2009年9月30日之賬面淨值	2,966,900	722	2,967,622
公平價值之變動	153,600	—	153,600
折舊	—	(45)	(45)
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
於2010年3月31日之賬面淨值	<u>3,120,500</u>	<u>677</u>	<u>3,121,177</u>

投資物業以長期租約方式(超過50年)在香港持有，並於2010年3月31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

	2010年 3月31日 港幣千元	2009年 9月30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華人民共和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。

10. 應收賬款、已付按金及預付款

	2010年 3月31日 港幣千元	2009年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,624	2,384
31至60天逾期	719	418
61至90天逾期	231	129
90天以上逾期	402	—
	<hr/>	<hr/>
逾期但無減值	3,976	2,931
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

其他列於應收賬款、已付按金及預付款項下之組別並無減值資產。

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、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

	2010年 3月31日 港幣千元	2009年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	706	967
應付費用及已收按金	31,194	31,381
	<hr/>	<hr/>
	31,900	32,348
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

中期股息

董事會宣佈派發截至2010年9月30日止年度之中期股息每股港幣1元6角(2009年：每股港幣1元5角)。由2010年7月5日(星期一)至7月7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2010年7月2日(星期五)下午4時30分前到香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖香港中央證券登記有限公司辦理登記。股息單將於2010年7月13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，出租率達百分之九十一，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九十三。於本年度首六個月，集團物業出租率分別上升百分之二及百分之七。

隨着經濟進一步改善，本集團期內續約租金持續上調，租金收益保持穩定增長，較上年度同期增長百分之七，達至港幣七千二百萬元，整體情況令人滿意。

在此，本人同時向董事會全人及各級員工忠誠服務與努力，深表謝忱。

管理層討論及分析

集團業績

本集團截至2010年3月31日止六個月之淨溢利為港幣1億7,530萬元（2009年：淨虧損為港幣1億3,110萬元）。期內由投資物業公平價值上升所帶動之溢利增長為港幣1億5,360萬元。在本期間內，來自租賃業務之營業溢利由港幣5,230萬元，上升8%至港幣5,640萬元。而本期之收益亦同時增長7%至港幣7,190萬元（2009年：港幣6,730萬元）。

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91%及93%。

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2010年3月31日之現金及銀行存款共為港幣7,600萬元（2009年9月30日：港幣9,350萬元）。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。集團正計劃向可供出售投資「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。

董事於股份、相關股份及債券之權益

於2010年3月31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。

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2010年3月31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5%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336條，於2010年3月31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5%或以上。

購買、出售或贖回股份

截至2010年3月31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2010年6月15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14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10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2010年3月31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，2010年6月18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。



萬邦投資有限公司

二零零九/二零一零年 年度
中期報告
