



萬邦投資有限公司

---

二零一五/二零一六年 年度  
中期報告

---



萬邦投資有限公司

---

二零一五/二零一六年 年度  
中期報告

---

# 簡明綜合全面收益表

		未經審核	
		截至3月31日止六個月	
	附註	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
收益	3	116,240	110,217
營運成本		<u>(15,657)</u>	<u>(18,804)</u>
毛利		100,583	91,413
其他收入		331	207
行政費用		(6,061)	(6,211)
投資物業公平價值之(減少)/ 增加		<u>(83,000)</u>	<u>289,000</u>
營業溢利	4	11,853	374,409
應佔聯營公司業績		<u>(50)</u>	<u>(2)</u>
除稅前溢利		11,803	374,407
所得稅支出	5	<u>(15,601)</u>	<u>(14,022)</u>
股東應佔本期內(虧損)/溢利		<u>(3,798)</u>	<u>360,385</u>
其他全面收益			
可能重分類至損益之項目			
可供出售投資的公平值收益		<u>—</u>	<u>11,706</u>
股東應佔本期內全面(虧損)/ 收益總額		<u>(3,798)</u>	<u>372,091</u>
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄	7	<u>(港幣0.15元)</u>	<u>港幣14.42元</u>

## 簡明綜合資產負債表

		未經審核 2016年 3月31日 港幣千元	已審核 2015年 9月30日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	8	3,353	3,677
投資物業	8	5,817,000	5,900,000
聯營公司		858	905
可供出售投資	9	4,940	4,940
向被投資公司貸款	9	29,605	29,605
		<u>5,855,756</u>	<u>5,939,127</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金及預付款	10	5,586	5,517
現金及銀行存款		183,940	175,775
		<u>189,526</u>	<u>181,292</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	11	46,880	47,171
即期應付稅項		19,945	28,888
		<u>66,825</u>	<u>76,059</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>122,701</u>	<u>105,233</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>5,978,457</u>	<u>6,044,360</u>

		未經審核 2016年 3月31日 港幣千元	已審核 2015年 9月30日 港幣千元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		11,848	11,453
遞延稅項負債		1,778	1,778
		<u>13,626</u>	<u>13,231</u>
<b>資產淨額</b>			
		<u>5,964,831</u>	<u>6,031,129</u>
<b>權益</b>			
股本		125,000	125,000
投資重估儲備		4,939	4,939
保留溢利		5,779,892	5,838,690
已宣派中期股息	6	55,000	62,500
<b>總權益</b>		<u>5,964,831</u>	<u>6,031,129</u>

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
期初之總權益	6,031,129	5,580,546
本期內(虧損)／溢利	( 3,798)	360,385
可供出售的公平值收益	—	11,706
本期內全面(虧損)／收益總額	( 3,798)	372,091
股息分派	( 62,500)	( 60,000)
期末之總權益	<u>5,964,831</u>	<u>5,892,637</u>

## 簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
營業活動所得現金淨額	70,505	57,907
投資活動所得現金淨額	160	100
融資活動使耗現金淨額	( 62,500)	( 60,000)
現金及銀行存款之增加／(減少)淨額	8,165	( 1,993)
期初之現金及銀行存款	175,775	139,662
期末之現金及銀行存款	183,940	137,669

## 中期賬目附註

### 1. 主要會計政策

截止2016年3月31日止之六個月的未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)已按照香港會計師公會頒佈的香港會計準則第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16編製。中期財務資料應與2015年9月30日的年度財務報表一併閱讀。

未經審核簡明綜合中期財務資料與截至2015年9月30日止全年財務報表均採用一致之會計政策和計算方法編製。在本期間未有任何新訂準則、修訂或詮釋首次生效。



## 1. 主要會計政策（續）

本集團並未提早採納以下對2016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2017年9月30日止年度生效

香港會計準則第1號修訂本	披露計劃
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號修訂本	折舊和攤銷的可接受方法的澄清
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號修訂本	結果實的植物
香港會計準則第27號修訂本 香港財務報告準則 第9號(2014)	獨立財務報表中使用權益法 金融工具
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號修訂本	投資者與其聯營或合營企業之間的資 產出售或注資
香港財務報告準則第11號 修訂本	收購共同經營權益的會計法
香港財務報告準則第14號	價格監管遞延賬戶
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則 第28(2011)號修訂本	投資實體：應用合併之例外規定
香港財務報告準則第15號 年度改進項目	基於客戶合同的收入確認 2012-2014年週期的年度改進

本集團並未提早採納任何其他已頒佈但尚未於本會計年度生效之新訂或經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估此等新訂或經修訂香港財務報告準則之影響，惟此階段尚未能評定新訂或經修訂香港財務報告準則會否對集團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。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。

董事會認為在香港進行物業投資乃集團之單一營運分部。

	截至3月31日止六個月	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>116,240</u>	<u>110,217</u>
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資—		
租賃業務	94,853	85,409
投資物業公平價值之(減少)/ 增加	<u>( 83,000)</u>	<u>289,000</u>
	11,853	374,409
應佔聯營公司業績	<u>( 50)</u>	<u>( 2)</u>
除稅前溢利	<u>11,803</u>	<u>374,407</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

營業溢利已計入及扣除下列項目：

	截至3月31日止六個月	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>167</u>	<u>115</u>
扣除：		
折舊	<u>328</u>	<u>329</u>

#### 5. 所得稅支出

	截至3月31日止六個月	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	15,601	14,007
— 以往年度超額撥備	<u>—</u>	<u>15</u>
	<u>15,601</u>	<u>14,022</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5%(2015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	
	2016年	2015年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息每股港幣2元2角 (2015年：港幣2元2角)	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>

於2016年5月16日舉行之會議上，董事會建議派發中期股息每股港幣2元2角。此擬派中期股息將列作截至2016年9月30日止年度之保留溢利分派。

## 7. 每股（虧損）／盈利

每股基本（虧損）／盈利乃根據期內股東應佔虧損港幣3,798,000元（2015年：應佔溢利港幣360,385,000元）及截至2016年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股（2015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）／盈利與每股基本（虧損）／盈利相同。

## 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2014年10月31日			
之賬面淨值	5,487,000	4,319	5,491,319
公平價值之增加	289,000	—	289,000
添置	—	15	15
折舊	—	( 329)	( 329)
於2015年3月31日			
之賬面淨值	5,776,000	4,005	5,780,005
公平價值之增加	124,000	—	124,000
折舊	—	( 328)	( 328)
於2015年9月30日			
之賬面淨值	5,900,000	3,677	5,903,677
公平價值之減少	( 83,000)	—	( 83,000)
添置	—	4	4
折舊	—	( 328)	( 328)
於2016年3月31日			
之賬面淨值	<u>5,817,000</u>	<u>3,353</u>	<u>5,820,353</u>

投資物業已由獨立專業物業估值師忠誠測量行有限公司以於2016年3月31日按公開市值基準重新估值，此估值師持有相關專業資格，並對所估值的投資性房地產的地點和領域有近期經驗。就所有投資性房地產，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

位於香港的商業投資物業之土地租賃期為長期(超過50年)。

投資物業之公平價值乃透過直接比較法產生。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。對此估值法的最重大輸入為每平方尺的價格。每平方尺的價格越高，公平價值越高。

## 9. 可供出售投資及向被投資公司貸款

	2016年 3月31日 港幣千元	2015年 9月30日 港幣千元
可供出售投資	<u>4,940</u>	<u>4,940</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。

此合作性合營公司已開始部分發展物業的銷售。跟隨已售發展物業取得竣工驗收證及雙方買賣協議之完成，自2015年第一季度首次確認收入。

於2016年3月31日及2015年9月30日，非上市可供出售投資的公平值參考自獨立專業估值師使用直接比較及折舊後重置成本法對市值的估算，董事認為基於部分發展物業已變現，這些估值技術更為相關。上述可供出售投資歸類為公平值計量層級的第三層。

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。

## 10. 應收賬款、已付按金及預付款

	2016年 3月31日 港幣千元	2015年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,828	2,825
31至60天逾期	619	361
61至90天逾期	285	92
90天以上逾期	185	345
	<u>3,917</u>	<u>3,623</u>
逾期但無減值		

貿易應收賬款主要為應收租金。集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。列於應收賬款、已付按金及預付款項下之其他類別，當中並無減值資產。

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值並無重大差異。

## 11. 應付賬款、應付費用及已收按金

	2016年 3月31日 港幣千元	2015年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	<u>725</u>	<u>1,091</u>

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值與其公平值並無重大差異。

## 12. 有關連人士之交易

期內，本集團以雙方同意之價格及條件出租數間投資物業予有關連之公司，而本公司之數位董事及／或其近親家庭成員皆擁有控制權。本期內從此等有關連公司所收取之租金及服務費總收入為港幣4,661,760元(2014年：港幣4,620,430元)。

除於下列披露，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，本公司期內並無與彼等訂立任何重大交易。

	截至3月31日止六個月	
	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
短期僱員福利		
(袍金、薪金及其他酬金)	945	853
退休福利	108	184
	<u>1,053</u>	<u>1,037</u>

於2016年3月31日，應收聯營公司賬為港幣5,460,000元(2015年9月30日：港幣5,457,000元)，此賬並無抵押、免息及無須於12個月內償還。當中港幣5,417,000元(2015年9月30日：港幣5,417,000元)已作減值撥備。另外，應付聯營公司賬為港幣583,000元(2015年9月30日：港幣560,000元)，此賬並無抵押、免息及須於要求時償還。

## 13 承擔

於2015年9月30日年度內，本集團外聘了工程師進行金利商業大廈的大廈檢測工作。合同總額為港幣十三萬元。截至2016年3月31日，該合同已付施工進度款項為港幣二萬元。



另期內，本集團外聘了承辦商進行金利商業大廈的外牆翻新及保養工作。估計合同總額大約為港幣一千一百三十萬元。於2016年3月31日，並未有已付工程款。

## 中期股息

董事會宣佈派發截至2016年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元2角(2015年：每股港幣2元2角)。由2016年5月31日(星期二)至6月2日(星期四)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，股東必須於2016年5月30日(星期一)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過戶手續。股息單將於2016年6月14日(星期二)郵寄各股東。

## 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，出租率達百分之九十三點六，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八十三點四，於本年度首六個月，物業出租率均保持高企。

面對租賃的價率持續上漲，令至本集團期內租金收入相應提升，收益均有所增長，較上年度同期增長5.4%，達至港幣1億1,620萬元，表現不俗。

本集團一直參與投資之佛山高爾夫球會，高爾夫球會經已全面營運中，並銷售發展物業。現正於高爾夫球場的不同地段持續發展物業。

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。

## 管理層討論及分析

### 集團業績

本集團截至2016年3月31日止六個月之淨虧損為港幣380萬元(2015年：淨溢利港幣3億6,040萬元)。期內由於投資物業公平值下跌所帶動之虧損為港幣8,300萬元(2015年：公平值增長港幣2億8,900萬元)。撇除投資物業公平值之變更的影響，來自租賃業務之核心營業溢利由港幣8,540萬元上升11.1%至港幣9,490萬元。而本期之收益則增長5.4%至港幣1億1,620萬元(2015年：港幣1億1,020萬元)。

### 重大投資

於2015年3月31日本集團之投資物業為中環萬邦行及金利商業大廈，租出率分別達93.6%及83.4%(2014：均為大概94.5%及89.3%)。

### 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2016年3月31日之現金及銀行存款共為港幣1億8,390萬元(2015年9月30日：港幣1億7,580萬元)。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的市場水平，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2016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	
<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%

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，主要股東於2016年3月31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

主要股東的名稱	持有的股份數目			佔股權 概約百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) <sup>(1)</sup>	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) <sup>(1)</sup>	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(1)</sup>	—	6,731,250	6,731,250	26.93
周大福(控股)有限公司(「周大福控股」) (前稱Centennial Success Limited) <sup>(1)</sup>	—	6,731,250	6,731,250	26.93
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) <sup>(2)</sup>	2,981,250	3,750,000	6,731,250	26.93
新世界發展有限公司 (「新世界發展」) <sup>(3)</sup>	—	3,750,000	3,750,000	15.00
建僑企業有限公司(「建僑」) <sup>(3)</sup>	3,750,000	—	3,750,000	15.00

附註：

- (1) CYTF及CYTF II分別持有CTFC 48.98%及46.65%，而CTFC持有周大福控股74.07%權益。周大福控股則持有周大福企業全部權益，由於如下文附註2所述，周大福企業持有新世界發展之權益，故CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (2) 周大福企業及其附屬公司擁有新世界發展超過三分之一已發行股份的權益，因此周大福企業被視為於新世界發展擁有或被視作擁有權益的股份中擁有權益。
- (3) 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。

除上文所披露者外，本公司於2016年3月31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。

## 購買、出售或贖回股份

截至2016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。外聘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「獨立核數師對中期財務訊息的審閱」進行的。委員會於2016年5月10日與管理層及外聘核數師會面，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2016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。

## 按照香港法例第622章《公司條例》第436條與發佈「非法定帳目」等有關連的規定

包括於2015/2016中期業績公告作為供比較的數字之截至2015年9月30日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第436條披露之資料如下：

- a) 本公司已按照《香港公司條例》第662(3)條及附表6第3部份所要求向公司註冊處交付截至2015年9月30日止年度財務報表。
- b) 本公司的核數師已對這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜及並沒載有根據《香港公司條例》第406(2)條、第407(2)或(3)條作出的陳述。

秘書  
鍾賢書

香港，2016年5月16日

於本報告日期，本公司董事會成員包括(a)三位執行董事，分別為鍾明輝先生、鍾賢書先生及曾安業先生；(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。