



萬邦投資有限公司

---

二零一二/二零一三年 年度  
中期報告

---



萬邦投資有限公司

---

二零一二/二零一三年 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	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
收益	3	99,377	90,252
營運成本		<u>( 16,981)</u>	<u>( 14,301)</u>
毛利		82,396	75,951
其他收入		188	118
行政費用		<u>( 5,267)</u>	<u>( 5,641)</u>
投資物業公平價值之增加		<u>289,000</u>	<u>171,500</u>
營業溢利	4	366,317	241,928
應佔聯營公司業績		<u>1</u>	<u>( 2)</u>
除稅前溢利		366,318	241,926
稅項	5	<u>( 12,672)</u>	<u>( 11,617)</u>
股東應佔本期內溢利及 本期內全面收益總額		<u><u>353,646</u></u>	<u><u>230,309</u></u>
每股盈利			
基本及攤薄	7	<u><u>港幣 14.15 元</u></u>	<u><u>港幣 9.21 元</u></u>

## 簡明綜合資產負債表

		未經審核 2013年 3月31日 港幣千元	已審核 2012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	5,305	4,793
投資物業	8	5,441,500	5,152,500
聯營公司		1,053	1,037
可供出售投資	9	1	1
向被投資公司貸款	9	29,605	29,605
		<u>5,477,464</u>	<u>5,187,936</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、已付按金及預付款	10	5,860	6,557
現金及銀行存款		102,562	107,570
		<u>108,422</u>	<u>114,127</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金	11	41,506	41,726
即期應付稅項		15,993	26,237
		<u>57,499</u>	<u>67,963</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>50,923</u>	<u>46,164</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>5,528,387</u>	<u>5,234,100</u>

	未經審核 2013年 3月31日 港幣千元	已審核 2012年 9月30日 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期服務金撥備	9,645	9,013
遞延稅項負債	<u>1,787</u>	<u>1,778</u>
	<u>11,432</u>	<u>10,791</u>
<b>資產淨額</b>	<u>5,516,955</u>	<u>5,223,309</u>
<b>權益</b>		
股本	125,000	125,000
保留溢利	5,336,955	5,038,309
擬派股息	<u>55,000</u>	<u>60,000</u>
<b>總權益</b>	<u>5,516,955</u>	<u>5,223,309</u>

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
期初之總權益	5,223,309	4,800,505
本期內溢利及本期內全面收益總額	353,646	230,309
股息分派	( 60,000)	( 60,000)
期末之總權益	<u>5,516,955</u>	<u>4,970,814</u>

## 簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
營業活動所得現金淨額	54,913	53,440
投資活動所得／(使耗)現金淨額	79	( 4,489)
融資活動使耗現金淨額	( 60,000)	( 60,000)
現金及銀行存款之減少淨額	( 5,008)	( 11,049)
期初之現金及銀行存款	107,570	92,336
期末之現金及銀行存款	102,562	81,287

## 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「中期財務報告」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2012年年度財務報表一併閱讀。

編製中期財務報表所採用之主要會計政策，除採納下列與本集團經營相關且必須於截至2013年9月30日止財政年度採納之修訂外，與編製截至2012年9月30日止之年度財務報表所採用者相同：

香港會計準則第1號(修訂) 呈列其他全面收益之項目

香港會計準則第1號修訂要求綜合全面收益表中須對「其他全面收益之項目」其後將會或不會重新分類到損益賬作出識別。由於本集團並無其他全面收益之項目，採納香港會計準則第1號修訂對財務報表之內容或列報方式並無影響。

本集團已於截至2012年9月30日止年度提早採納香港會計準則第12號修訂「遞延稅項：相關資產的回收」。

截至2013年3月31日止之六個月，本集團已採納所有目前已頒佈並於截至2013年9月30日止財政年度生效之新訂或經修訂準則、修訂及詮釋。



## 1. 主要會計政策（續）

本集團並未提早採納以下與本集團經營相關及對2013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2014年9月30日止年度生效

香港會計準則第19號(2011)	僱員福利
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(2011)	聯營公司及合資企業
香港財務報告準則第7號(修訂)	金融工具：披露一對沖金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	其他實體權益的披露
香港財務報告準則第13號	公允價值的計量
香港財務報告準則第10號、第11號、第12號的修訂	綜合財務報表、聯合安排及其他實體權益的披露：過渡性指引
年度改良項目	2009-2011年報告週期的改進

截至2015年9月30日止年度或以後生效

香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈列一對沖金融資產及金融負債
香港財務報告準則第7號及第9號(修訂)	香港財務報告準則第9號的強制生效日期及過渡披露
香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第10號、第12號、第27號(2011)的修訂	投資性主體

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。管理層根據該等報告釐定各營運分部的業績。

董事會認為物業投資乃集團之單一營運分部。

	截至3月31日止六個月	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>99,377</u>	<u>90,252</u>
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資－		
租賃業務	77,317	70,428
投資物業公平價值之增加	<u>289,000</u>	<u>171,500</u>
	<b>366,317</b>	241,928
應佔聯營公司業績	<u>1</u>	( <u>2</u> )
除稅前溢利	<u><b>366,318</b></u>	<u>241,926</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	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>95</u>	<u>25</u>
扣除：		
折舊	<u>330</u>	<u>285</u>

#### 5. 稅項

	截至3月31日止六個月	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
香港利得稅		
即期稅項	12,664	11,340
遞延稅項－		
暫時差異之產生及轉回	<u>8</u>	<u>277</u>
	<u>12,672</u>	<u>11,617</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5%(2012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	
	2013年	2012年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣2元2角 (2012年：港幣2元2角)	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>

## 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔溢利港幣353,646,000元(2012年：港幣230,309,000元)及截至2013年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2012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，故每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 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2011年10月1日			
之賬面淨值	4,739,500	861	4,740,361
公平價值之增加	171,500	—	171,500
添置	—	4,500	4,500
折舊	—	( 285)	( 285)
於2012年3月31日			
之賬面淨值	4,911,000	5,076	4,916,076
公平價值之增加	241,500	—	241,500
添置	—	6	6
折舊	—	( 289)	( 289)
於2012年9月30日			
之賬面淨值	5,152,500	4,793	5,157,293
公平價值之增加	289,000	—	289,000
添置	—	842	842
折舊	—	( 330)	( 330)
於2013年3月31日			
之賬面淨值	<u>5,441,500</u>	<u>5,305</u>	<u>5,446,805</u>

投資物業之土地租賃期為長期(超過50年)並在香港持有，並於2013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

	2013年 3月31日 港幣千元	2012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

	2013年 3月31日 港幣千元	2012年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,821	2,978
31至60天逾期	658	913
61至90天逾期	246	173
90天以上逾期	492	649
逾期但無減值	<u>4,217</u>	<u>4,713</u>

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。

## 10. 應收賬款、已付按金及預付款（續）

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

	2013年 3月31日 港幣千元	2012年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	<u>347</u>	<u>449</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租出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4,080,000元（2012年：港幣3,584,000元）。

## 12. 有關連人士之交易（續）

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	
	2013年 港幣千元	2012年 港幣千元
短期僱員福利		
（袍金、薪金及其他酬金）	804	662
退休福利	176	152
	<u>980</u>	<u>814</u>

於2013年3月31日，應收聯營公司賬為港幣5,518,000元（2012年9月30日：港幣5,504,000元），此賬並無抵押、免息及無須於12個月內償還。同日，應付聯營公司賬為港幣785,000元（2012年9月30日：港幣785,000元），此賬並無抵押、免息及須於要求時償還。

## 13. 承擔

期內，本集團外聘了承辦商進行萬邦行的外牆翻新及保養工作。估計合同總額大約為港幣三千五百萬元。



## 中期股息

董事會宣佈派發截至2013年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元2角(2012年：每股港幣2元2角)。由2013年6月10日(星期一)至6月13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2013年6月7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過戶手續。股息單將於2013年6月19日(星期三)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，出租率達百分之九十四，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，於本年度首六個月，物業出租率均保持高企。

面對市場對寫字樓的持續需求，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10.1%，達至港幣9,940萬元，表現不俗。

本集團一直參與投資之佛山高爾夫球會，高爾夫會所進入試業運營階段，而住宅項目則正在籌備銷售推廣，相關工作仍在處理及進行中。

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2013年3月31日止六個月之淨溢利為港幣3億5,360萬元(2012年：港幣2億3,030萬元)。期內由投資物業公平價值上升所帶動之溢利增長為港幣2億8,900萬元(2012年：港幣1億7,150萬元)在本期間內，來自租賃業務之營業溢利由港幣7,040萬元上升9.8%至港幣7,730萬元。而本期之收益亦同時增長10.1%至港幣9,940萬元(2012年：港幣9,030萬元)。

### 重大投資

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94%及90%。

### 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2013年3月31日之現金及銀行存款共為港幣1億260萬元(2012年9月30日：港幣1億760萬元)。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。

期內，本集團外聘了承辦商進行萬邦行的外牆翻新及保養工作。

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2013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2013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
	實益權益	法團權益	總數	概約百分比
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2013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2013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2013年5月22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2013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。

秘書  
鍾賢書

香港，2013年5月24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。