



萬邦投資有限公司

二零一三/二零一四年 年度
中期報告



萬邦投資有限公司

二零一三/二零一四年 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	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
收益	3	105,091	99,377
營運成本		<u>(24,603)</u>	<u>(16,981)</u>
毛利		80,488	82,396
其他收入		178	188
行政費用		<u>(5,725)</u>	<u>(5,267)</u>
投資物業公平價值之(減少)／ 增加		<u>(114,000)</u>	<u>289,000</u>
營業(虧損)／溢利	4	<u>(39,059)</u>	<u>366,317</u>
應佔聯營公司業績		<u>(2)</u>	<u>1</u>
除稅前(虧損)／溢利		<u>(39,061)</u>	<u>366,318</u>
稅項	5	<u>(12,321)</u>	<u>(12,672)</u>
股東應佔本期內(虧損)／溢利及 本期內全面(虧損)／收益總額		<u><u>(51,382)</u></u>	<u><u>353,646</u></u>
每股(虧損)／盈利			
基本及攤薄	7	<u><u>(港幣 2.06 元)</u></u>	<u><u>港幣 14.15 元</u></u>

簡明綜合資產負債表

		未經審核 2014年 3月31日 港幣千元	已審核 2013年 9月30日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備	8	4,647	4,975
投資物業	8	5,487,000	5,601,000
聯營公司		1,035	1,038
可供出售投資	9	1	1
向被投資公司貸款	9	29,605	29,605
		<u>5,522,288</u>	<u>5,636,619</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	10	6,390	6,095
現金及銀行存款		113,672	124,574
		<u>120,062</u>	<u>130,669</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	11	44,545	43,710
即期應付稅項		13,087	28,191
		<u>57,632</u>	<u>71,901</u>
流動資產淨額		<u>62,430</u>	<u>58,768</u>
資產總額減流動負債		<u>5,584,718</u>	<u>5,695,387</u>

	未經審核 2014年 3月31日 港幣千元	已審核 2013年 9月30日 港幣千元
非流動負債		
長期服務金撥備	10,500	9,787
遞延稅項負債	<u>1,778</u>	<u>1,778</u>
	<u>12,278</u>	<u>11,565</u>
資產淨額	<u>5,572,440</u>	<u>5,683,822</u>
權益		
股本	125,000	125,000
保留溢利	5,392,440	5,498,822
擬派股息	<u>55,000</u>	<u>60,000</u>
總權益	<u>5,572,440</u>	<u>5,683,822</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
期初之總權益	5,683,822	5,223,309
本期內(虧損)／溢利及本期內全面 (虧損)／收益總額	(51,382)	353,646
股息分派	(60,000)	(60,000)
期末之總權益	<u>5,572,440</u>	<u>5,516,955</u>

簡明綜合現金流量表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
營業活動所得現金淨額	49,015	54,913
投資活動所得現金淨額	83	79
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	(10,902)	(5,008)
期初之現金及銀行存款	124,574	107,570
期末之現金及銀行存款	113,672	102,562

中期賬目附註

1. 主要會計政策

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2013年9月30日的年度財務報表一併閱讀。

編製本中期財務資料所採用的會計政策和計算方法,除採納於下列的新訂或經修訂準則外,與截至2013年9月30日止之年度財務報表所採用者相同:

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13號	公允值計量
香港財務報告準則第12號	其他實體的權益的披露

香港財務報告準則第10號取代原有香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港會計準則詮釋第12號「綜合報表—特殊目的實體」對控制權和綜合報表的指引。經修訂後的香港財務報告準則第10號對控制之定義強調取得控制權須先對實體擁有權力及有權分享其可變動回報。

香港財務報告準則第12號包括在其他主體的所有形式的權益的披露規定,包括合營安排、聯營、特別用途工具和其他資產負債表外工具。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」界定公平價值,並為香港財務報告準則提供單一的公平價值計量方法和披露規定。有關的規定並沒有擴大公平價值會計應用範圍。

截至2014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2014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）

除採納香港財務報告準則第13號對本集團之呈列及要求的額外披露有所影響外，本集團已評估採納該等新訂及對現行準則的修訂後之影響，並認為對本集團之業績及財務狀況均無重大影響。

本集團並未提早採納以下與本集團經營相關及對2014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2015年9月30日止年度生效

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27號 的修訂(2011的修訂)	投資性主體
香港會計準則第19號 (修訂)的修訂	僱員福利：界定福利計劃－僱員供款
香港會計準則第32號(修訂)	金融工具：呈報－對沖金融資產及 金融負債
香港會計準則第36號(修訂)	非金融資產可收回金額的披露
香港會計準則第39號(修訂)	衍生工具的更替對沖會計法之延續
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第21號	徵費
年度改良項目	2010-2012年週期的年度改良
年度改良項目	2011-2013年週期的年度改良

截至2016年9月30日止年度或以後生效

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶

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。

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	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>105,091</u>	<u>99,377</u>
(b) 對除稅前(虧損)/溢利之貢獻		
物業投資—		
租賃業務	74,941	77,317
投資物業公平價值之(減少)/ 增加	<u>(114,000)</u>	<u>289,000</u>
	<u>(39,059)</u>	<u>366,317</u>
應佔聯營公司業績	<u>(2)</u>	<u>1</u>
除稅前(虧損)/溢利	<u>(39,061)</u>	<u>366,318</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（虧損）／溢利

營業（虧損）／溢利已計入及扣除下列項目：

	截至3月31日止六個月	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>83</u>	<u>95</u>
扣除：		
折舊	<u>328</u>	<u>330</u>

5. 稅項

	截至3月31日止六個月	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
香港利得稅		
即期稅項	12,321	12,664
遞延稅項－		
暫時差異之產生及轉回	<u>—</u>	<u>8</u>
	<u>12,321</u>	<u>12,672</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5%(2013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	
	2014年	2013年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣2元2角 (2013年：港幣2元2角)	<u>55,000</u>	<u>55,000</u>

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51,382,000元(2013年：應佔溢利港幣353,646,000元)及截至2014年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2013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2012年10月1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	5,441,500	5,305	5,446,805
公平價值之增加	159,500	—	159,500
折舊	—	(330)	(330)
於2013年9月30日			
之賬面淨值	5,601,000	4,975	5,605,979
公平價值之減少	(114,000)	—	(114,000)
折舊	—	(328)	(328)
於2014年3月31日			
之賬面淨值	<u>5,487,000</u>	<u>4,647</u>	<u>5,491,647</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2014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。

9. 可供出售投資及向被投資公司貸款

	2014年 3月31日 港幣千元	2013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

	2014年 3月31日 港幣千元	2013年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,762	2,640
31至60天逾期	979	797
61至90天逾期	318	215
90天以上逾期	<u>654</u>	<u>724</u>
逾期但無減值	<u>4,713</u>	<u>4,376</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

	2014年 3月31日 港幣千元	2013年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	<u>307</u>	<u>491</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4,128,000元（2013年：港幣4,080,000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	
	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
短期僱員福利		
（袍金、薪金及其他酬金）	828	804
退休福利	188	176
	<u>1,016</u>	<u>980</u>

於2014年3月31日，應收聯營公司賬為港幣5,518,000元（2013年9月30日：港幣5,520,000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（2013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

於截至2013年9月30日止年度內，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三千三百萬元。截至2014年3月31日，該合同已付施工進度款項約為港幣一千九百五十萬元。

中期股息

董事會宣佈派發截至2014年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元2角(2013年：每股港幣2元2角)。由2014年6月3日(星期二)至6月5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2014年5月30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2014年6月11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和皇后大道中142-146號金利商業大廈出租率均達百分之九十二，於本年度首六個月，物業出租率均保持高企。

面對市場對寫字樓租賃的持續需求，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5.7%，達至港幣1億零510萬元，表現不俗。

本集團一直參與投資之佛山高爾夫球會，高爾夫會所進入正式運營階段，並完成第一期的住宅銷售。

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2014年3月31日止六個月之淨虧損為港幣5,140萬元(2013年：淨溢利港幣3億5,360萬元)。期內由於投資物業公平價值下跌所帶動之虧損為港幣1億1,400萬元(2013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7,730萬元下降3.1%至港幣7,490萬元。而本期之收益則增長5.7%至港幣1億零510萬元(2013年：港幣9,940萬元)。

重大投資

於2014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，租出率均達92%。

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2014年3月31日之現金及銀行存款共為港幣1億1,370萬元(2013年9月30日：港幣1億2,460萬元)。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。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2014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2014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」) ⁽¹⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) ⁽¹⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) ⁽¹⁾	—	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) ⁽¹⁾	—	6,731,250	6,731,250	26.93
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) ⁽²⁾	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」) ⁽³⁾	—	3,750,000	3,750,000	15.00
建僑企業有限公司(「建僑」) ⁽³⁾	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2014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2014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2014年5月14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2014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，2014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。