



萬邦投資有限公司

二零零七/二零零八年 年度
中期報告



萬邦投資有限公司

二零零七/二零零八年 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	
		二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	3	60,732	49,150
營運成本		<u>(10,779)</u>	<u>(12,184)</u>
毛利		49,953	36,966
其他收入		1,489	1,063
行政費用		<u>(5,033)</u>	<u>(4,613)</u>
投資物業公平價值之變動		<u>385,150</u>	<u>184,100</u>
營業溢利	4	431,559	217,516
應佔聯營公司業績		<u>(6)</u>	<u>(7)</u>
除稅前溢利		431,553	217,509
稅項	5	<u>(75,321)</u>	<u>(37,908)</u>
股東應佔溢利		<u>356,232</u>	<u>179,601</u>
中期股息	6	<u>30,000</u>	<u>20,000</u>
每股盈利	7		
基本及攤薄		<u>港幣14.25元</u>	<u>港幣7.18元</u>

綜合資產負債表

		未經審核	已審核
		二零零八年	二零零七年
		三月三十一日	九月三十日
	附註	港幣千元	港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備	8	160	178
投資物業	8	2,788,800	2,403,650
聯營公司		783	774
可供出售投資	9	1	1
向被投資公司貸款	9	29,605	29,605
		<u>2,819,349</u>	<u>2,434,208</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	10	6,533	7,022
僱員貸款—有抵押		—	112
現金及銀行存款		78,642	84,497
		<u>85,175</u>	<u>91,631</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	11	27,022	26,646
稅項		10,761	14,530
		<u>37,783</u>	<u>41,176</u>
流動資產淨額		<u>47,392</u>	<u>50,455</u>
資產總額減流動負債		<u>2,866,741</u>	<u>2,484,663</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		7,657	6,791
遞延稅項負債		466,387	398,907
		<u>474,044</u>	<u>405,698</u>
資產淨額		<u>2,392,697</u>	<u>2,078,965</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		2,237,697	1,911,465
擬派股息		30,000	42,500
總權益		<u>2,392,697</u>	<u>2,078,965</u>

綜合權益變動表

	未經審核	
	截至三月三十一日止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
期初之總權益	2,078,965	1,698,346
期間溢利	356,232	179,601
股息分派	(42,500)	(32,500)
期末之總權益	<u>2,392,697</u>	<u>1,845,447</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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
營業活動所得現金淨額	36,660	29,795
投資活動使耗現金淨額	(15)	(52)
融資活動使耗現金淨額	(42,500)	(32,500)
現金及銀行存款之減少淨額	(5,855)	(2,757)
期初之現金及銀行存款	<u>84,497</u>	<u>61,802</u>
期末之現金及銀行存款	<u><u>78,642</u></u>	<u><u>59,045</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。中期財務報表應與二零零七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二零零七年年度財務報表所採用者一致。

截至二零零八年三月三十一日之六個月，本集團已採納與本集團營運相關及於截至二零零八年九月三十日止財政年度生效的新訂準則、準則修訂及詮釋如下：

香港會計準則第1號修訂	呈列財務報表－股本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具－披露
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋10	中期財務報告及減值
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋11	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

採納該等新訂準則、修訂及詮釋並無對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響或對會計政策構成變動。然而，採納香港會計準則第1號修訂及香港財務報告準則第7號須於年度財務報表作額外披露。

本集團並未提早採納對二零零八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：

在截至二零零九年九月三十日止年度生效

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋12	服務經營權安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋13	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋14	香港會計準則第19號－界定利益資產的限額、最低資本規定及相互間的關係

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23號(經修訂)	借貸成本
香港財務報告準則第2號修訂	歸屬條款及取消
香港財務報告準則第8號	業務分類

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控股投資及房地產投資。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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>60,732</u>	<u>49,150</u>
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資	<u>431,559</u>	<u>217,516</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溢利之業務和地域分析。

4. 營業溢利

營業溢利已計入及扣除下列項目：

	截至三月三十一止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>1,154</u>	<u>938</u>
扣除：		
折舊	<u>18</u>	<u>19</u>

5. 稅項

	截至三月三十一止六個月	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
香港利得稅		
本期稅項支出	7,842	5,603
投資物業公平價值變動之遞延稅項	67,401	32,218
遞延稅項暫時差異之產生及轉回	<u>78</u>	<u>87</u>
稅項支出	<u>75,321</u>	<u>37,908</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零七年：17.5%）計算而作出撥備。

6. 中期股息

	截至三月三十一止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣一元二角 (二零零七年：每股港幣八角)	<u>30,000</u>	<u>20,000</u>

7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣356,232,000元(二零零七年：港幣179,601,000元)及截至二零零八年及二零零七年三月三十一日止六個月內之發行股數即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
於二零零六年九月三十日			
之賬面淨值	1,961,200	107	1,961,307
公平價值之變動	184,100	—	184,100
添置	—	112	112
折舊	—	(19)	(19)
於二零零七年三月三十一日			
之賬面淨值	2,145,300	200	2,145,500
公平價值之變動	258,350	—	258,350
出售	—	(3)	(3)
折舊	—	(19)	(19)
於二零零七年九月三十日			
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	<u>2,788,800</u>	<u>160</u>	<u>2,788,960</u>

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有，並於二零零八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

	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 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、免息及無固定償還條款。

10. 應收賬款、已付按金及預付款

	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
貿易應收賬款		
三十天內	2,466	3,054
三十一至六十天	801	748
六十一至九十天	185	236
九十天以上	651	318
	<u>4,103</u>	<u>4,356</u>
已付按金及預付款	<u>2,430</u>	<u>2,666</u>
	<u>6,533</u>	<u>7,022</u>

貿易應收賬款乃租金收入，並於每個月前預收。

11. 應付賬款、應付費用及已收按金

	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零七年 九月三十日 港幣千元
貿易應付賬款		
三十天內	747	615
應付費用及已收按金	<u>26,275</u>	<u>26,031</u>
	<u>27,022</u>	<u>26,646</u>

中期股息

董事會宣佈派發截至二零零八年九月三十日止年度之中期股息每股一元二角（二零零七年：每股八角）。由二零零八年七月十四日（星期一）至七月十六日（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二零零八年七月十一日（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。股息單將於二零零八年七月二十二日郵寄各股東。

主席業務概述

本集團收租物業，位處中區大道中33號之萬邦行及大道中142-146號金利商業大廈，仍保持有穩定之租金收益。萬邦行出租率95%，而金利商業大廈之舖位及寫字樓出租率則達92%，租金隨著經濟增長而持續上升，相信全年收益仍會保持平穩增長。

本集團一直參與之非上市投資佛山房地產及高爾夫球會，整體重新規劃及設計，相關項目工程處於進行階段，各方面也加緊配合工程發展。

在此本人謹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

本集團截至二零零八年三月三十一日止六個月之溢利為港幣三億五仟六佰二拾萬元(二零零七年：港幣一億七仟九佰六拾萬元)，增長百分之九十八。投資物業之公平價值上升帶動本期溢利增加港幣三億八仟五佰二拾萬元，而受相關遞延稅項影響之抵銷部份為港幣六仟七佰四拾萬元。而本期間之收益則上升百分之二十四至港幣六仟零七拾萬元。

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九十五及百分之九十二。

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。本集團於截至二零零八年三月三十一日止之現金及銀行存款共為港幣七仟八佰六拾萬元。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十八人。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

於二零零八年三月三十一日，本公司董事及行政總裁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%
行政總裁			
何德謙先生	1,000	—	—

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三三六條須置存之登記冊內的權益或淡倉，於二零零八年三月三十一日，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，於二零零八年三月三十一日，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

截至二零零八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。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。委員會曾於二零零八年六月十八日與管理層會面，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，於截至二零零八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，二零零八年六月二十日

於本報告日期，董事局成員包括拿督鄭裕彤博士、鍾明輝先生及鍾賢書先生為執行董事；鍾慧書先生為非執行董事；以及阮北耀先生、方潤華博士, SBS, JP、盧伯韶先生及阮錫明先生為獨立非執行董事。