



萬邦投資有限公司

二零一一/二零一二年 年度
中期報告



萬邦投資有限公司

二零一一/二零一二年 年度
中期報告

綜合全面收益表

	附註	未經審核	
		截至3月31日止六個月	
		2012年 港幣千元	2011年 港幣千元 (經重列)
收益	3	90,252	78,093
營運成本		(14,301)	(12,002)
毛利		75,951	66,091
其他收入		118	164
行政費用		(5,641)	(4,542)
投資物業公平價值之變動		171,500	672,000
營業溢利	4	241,928	733,713
應佔聯營公司業績		(2)	(6)
除稅前溢利		241,926	733,707
稅項	5	(11,617)	(10,179)
股東應佔本期內溢利及 本期內全面收益總額		<u>230,309</u>	<u>723,528</u>
每股盈利			
基本及攤薄	7	<u>港幣9.21元</u>	<u>港幣28.94元</u>

綜合資產負債表

	附註	未經審核 2012年 3月31日 港幣千元	已審核 2011年 9月30日 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	8	5,076	861
投資物業	8	4,911,000	4,739,500
聯營公司		1,048	1,036
可供出售投資	9	1	1
向被投資公司貸款	9	29,605	29,605
		<u>4,946,730</u>	<u>4,771,003</u>
流動資產			
應收賬款、已付按金及預付款	10	6,040	7,009
現金及銀行存款		81,287	92,336
		<u>87,327</u>	<u>99,345</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	11	39,339	36,852
即期應付稅項		13,486	23,397
		<u>52,825</u>	<u>60,249</u>
流動資產淨額		<u>34,502</u>	<u>39,096</u>
資產總額減流動負債		<u>4,981,232</u>	<u>4,810,099</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		8,893	8,346
遞延稅項負債		1,525	1,248
		<u>10,418</u>	<u>9,594</u>
資產淨額		<u>4,970,814</u>	<u>4,800,505</u>
權益			
股本		125,000	125,000
保留溢利		4,790,814	4,615,505
擬派股息		55,000	60,000
總權益		<u>4,970,814</u>	<u>4,800,505</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
期初之總權益，如前呈報	4,039,581	3,168,804
採納香港會計準則12(修訂)之影響 (附註1)	<u>760,924</u>	<u>587,096</u>
期初之總權益，經重列	4,800,505	3,755,900
本期內溢利及本期內全面 收益總額，經重列	230,309	723,528
股息分派	<u>(60,000)</u>	<u>(65,000)</u>
期末之總權益	<u><u>4,970,814</u></u>	<u><u>4,414,428</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	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
營業活動所得現金淨額	53,440	44,968
投資活動使耗現金淨額	(4,489)	—
融資活動使耗現金淨額	(60,000)	(65,000)
現金及銀行存款之減少淨額	(11,049)	(20,032)
期初之現金及銀行存款	92,336	95,705
期末之現金及銀行存款	81,287	75,673

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2011年年度財務報表一併閱讀。

截至2012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2012年9月30日止財政年度採納之經修訂準則及修訂：

香港財務報告準則7(修訂)	金融工具：披露—轉讓金融資產
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

本集團已評估採納該等經修訂及修訂後之影響，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。

除了提早採納香港會計準則12(修訂)「所得稅—遞延稅項：相關資產的回收」外，編製中期財務報表所採用之主要會計政策與編製截至2011年9月30日止之年度財務報表所採用者相同。

1. 主要會計政策(續)

香港會計準則12(修訂)對按公平值計量之投資物業所產生之遞延稅項資產或負債之現行準則的原則給予豁免。此項修訂引入一個假設，即按公平值計量之投資物業將透過銷售而非按營運全數收回。由於香港並沒有徵收由銷售所產生的資本增值稅，故無需再為因估值減去歷史成本所得溢利之有關遞延稅項負債作撥備。有關修訂必須於2012年1月1日或隨後開始之年度期間採納，並具有完全的追溯力。

考慮到透過銷售收回投資物業價值所推斷的稅務結果，以往由估值溢利而產生已確認之遞延稅項負債將會在採納香港會計準則12(修訂)後被撥回，其影響如下：

對綜合全面收益表之影響

	截至3月31日止六個月	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
稅項之減少	28,297	110,880
股東應佔本期內溢利及本期 內全面收益總額之增加	28,297	110,880
每股基本盈利及每股攤薄 後盈利之增加	港幣1.13元	港幣4.43元

對綜合資產負債表之影響

	2012年	2011年
	3年31日	9月30日
	港幣千元	港幣千元
遞延稅項負債之減少	789,221	760,924
保留溢利之增加	789,221	760,924

1. 主要會計政策(續)

本集團並未提早採納以下與本集團營運相關及對2012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2013年9月30日止年度生效

香港會計準則1(修訂)

財務報表之呈報－呈列其他全面
收益項目

截至2014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

香港財務報告準則10

綜合財務報表

香港財務報告準則11

共同安排

香港財務報告準則12

其他實體之披露

香港財務報告準則13

公允價值計量

香港會計準則19(2011)

僱員福利

香港會計準則27(2011)

獨立財務報表

香港會計準則28(2011)

於聯營公司及合營企業之投資

香港會計準則32(修訂)

金融工具：呈報－抵銷金融資產
及金融負債

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	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
(a) 收益		
物業投資	<u>90,252</u>	<u>78,093</u>
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資－		
租賃業務	<u>70,428</u>	<u>61,713</u>
投資物業公平價值之變動	<u>171,500</u>	<u>672,000</u>
	<u>241,928</u>	<u>733,713</u>
應佔聯營公司業績	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>
	<u>241,926</u>	<u>733,707</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	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	<u>25</u>	<u>25</u>
扣除：		
折舊	<u>285</u>	<u>44</u>

5. 稅項

	截至3月31日止六個月	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
香港利得稅		
即期稅項	11,340	10,110
遞延稅項－		
暫時差異之產生及轉回	<u>277</u>	<u>69</u>
	<u>11,617</u>	<u>10,179</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率16.5% (2011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	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
中期股息每股港幣2元2角 (2011年：港幣2元)	<u>55,000</u>	<u>50,000</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230,309,000元(2011年，經重列：港幣723,528,000元)及截至2012年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2011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2010年10月1日之賬面淨值	3,686,000	631	3,686,631
公平價值之變動	672,000	—	672,000
添置	—	10	10
折舊	—	(44)	(44)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2011年3月31日之賬面淨值	4,358,000	597	4,358,597
公平價值之變動	381,500	—	381,500
添置	—	343	343
折舊	—	(79)	(79)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2011年9月30日之賬面淨值	4,739,500	861	4,740,361
公平價值之變動	171,500	—	171,500
添置	—	4,500	4,500
折舊	—	(285)	(285)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
於2012年3月31日之賬面淨值	<u>4,911,000</u>	<u>5,076</u>	<u>4,916,076</u>

投資物業以長期租約方式(超過50年)在香港持有，並於2012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

	2012年 3月31日 港幣千元	2011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

	2012年 3月31日 港幣千元	2011年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內逾期	2,679	2,593
31至60天逾期	885	659
61至90天逾期	189	251
90天以上逾期	562	271
	<hr/>	<hr/>
逾期但無減值	4,315	3,774
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

	2012年 3月31日 港幣千元	2011年 9月30日 港幣千元
30天內之貿易應付賬款	390	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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3,584,000元(2011年：港幣3,484,000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	
	2012年	2011年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利		
(袍金、薪金及其他酬金)	662	646
退休福利	152	118
	<hr/>	<hr/>
	814	764
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於2012年3月31日，應收聯營公司賬為港幣5,501,000元(2011年9月30日：港幣5,487,000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(2011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。

中期股息

董事會宣佈派發截至2012年9月30日止年度之中期股息每股港幣2元2角(2011年：每股港幣2元)。由2012年6月4日(星期一)至6月6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2012年6月1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2012年6月12日(星期二)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八十八，於本年度首六個月，兩項物業均保持高企出租率。

面對市場對寫字樓的平穩需求，令至本集團期內租金收入相應提升，收益有所增長，較上年度同期增長百分之十六，達至港幣九千萬元，表現令人滿意。

本集團一直參與投資之佛山高爾夫球會，其中球道、會所及員工宿舍經已竣工，其他相關工程及住宅發展項目仍在處理及進行中。

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2012年3月31日止六個月之淨溢利為港幣2億3,030萬元（2011年，經重列：港幣7億2,350萬元）。溢利下降主要由於期內投資物業公平價值上升港幣1億7,150萬元，升幅較去年同期之港幣6億7,200萬元溫和所致。在本期間內，來自租賃業務之營業溢利由港幣6,170萬元上升14%至港幣7,040萬元。而本期之收益亦同時增長16%至港幣9,030萬元（2011年：港幣7,810萬元）。

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96%及88%。

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2012年3月31日之現金及銀行存款共為港幣8,130萬元（2011年9月30日：港幣9,230萬元）。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。集團可能會被要求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2012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2012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」) ⁽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CTFC48.98%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2012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2012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2012年5月16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2012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，2012年5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。