

萬邦投資有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)(股份編號: 158)

全年業績公佈 2005/2006

董事會謹此公佈本集團截至二零零六年九月三十日止年度之經審核綜合業績如下：

綜合損益表

截至二零零六年九月三十日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
營業額	2	87,922	72,800
營運成本		<u>(24,321)</u>	<u>(19,831)</u>
毛利		63,601	52,969
其他收入		1,851	683
向被投資公司貸款之撥備撥回		24,000	-
行政費用		<u>(7,360)</u>	<u>(7,611)</u>
投資物業公平價值之變動		<u>268,200</u>	<u>-</u>
營業溢利	3	350,292	46,041
應佔聯營公司業績		<u>(513)</u>	<u>(8)</u>
除稅前溢利		349,779	46,033
稅項	4	<u>(56,827)</u>	<u>(8,012)</u>
股東應佔溢利		<u>292,952</u>	<u>38,021</u>
股息	5	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>
每股盈利			
基本及攤薄	6	<u>HK \$11.72</u>	<u>HK \$1.52</u>

綜合資產負債表
二零零六年九月三十日結算

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
非流動資產			
物業、機器及設備	7	107	140
投資物業	7	1,961,200	1,693,000
聯營公司		840	1,329
非上市投資		-	1
可供出售投資		1	-
		<u>1,962,148</u>	<u>1,694,470</u>
流動資產			
向被投資公司貸款		24,000	-
僱員貸款 — 有抵押		1,509	1,789
應收賬款、已付按金及預付款	8	6,510	5,691
現金及銀行存款		<u>61,802</u>	<u>53,460</u>
		93,821	60,940
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金	9	19,763	16,653
稅項		<u>10,277</u>	<u>8,029</u>
		30,040	24,682
流動資產淨額		<u>63,781</u>	<u>36,258</u>
資產總額減流動負債		<u>2,025,929</u>	<u>1,730,728</u>
非流動負債			
長期服務金撥備		6,278	6,132
遞延稅項負債		<u>321,305</u>	<u>274,202</u>
		327,583	280,334
資產淨額		<u>1,698,346</u>	<u>1,450,394</u>
權益			
股本		125,000	125,000
投資物業重估儲備		-	1,291,255
保留溢利		1,540,846	6,639
擬派股息		<u>32,500</u>	<u>27,500</u>
總權益		<u>1,698,346</u>	<u>1,450,394</u>

1. 主要會計政策

本財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港普遍採納之會計原則編製。賬目按原始成本準則編製，並根據投資物業之重估價值加以修改。

本集團於採納適用於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間之新訂及經修訂之香港財務報告準則後，已經更改其若干會計政策。以下為採納有關新訂或經修訂香港財務報告準則後所產生之集團主要會計政策或賬目呈報方式之重大變動概要。若干比較數字已重新分類，以符合本年之呈報方式。

(a) 香港會計準則第1號財務報表之呈報

採納香港會計準則第1號財務報表內若干呈報方式及披露資料有所影響。

(b) 香港會計準則第40號投資物業

採納經修訂香港會計準則第40號導致會計政策出現變動，使投資物業公平價值之變動於損益表確認。在過往年度，投資物業估值之增加乃計入投資物業重估儲備；估值之減少則先按組合基準與早前之重估盈餘對銷，其後於損益表中扣除。本集團已採納用香港會計準則第40號項下之相關過渡條文，並選擇於二零零五年十月一日起採用香港會計準則第40號。因此，於二零零五年十月一日之投資物業重估儲備已轉撥至保留溢利。有關比較數字並無重列。

(c) 香港(常務委員會)詮釋第21號所得稅 - 經重估非折舊資產的收回

採納香港(常務委員會)詮釋第21號導致有關重估本集團租賃投資物業產生之遞延稅項負債計量之會計政策出現變動。該等遞延稅項負債乃按照藉使用收回資產賬面值而產生之稅務後果而計量。在過往年度，有關資產之賬面值預期透過出售而收回。

2. 分類資料

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
(a) 營業額		
物業投資	87,922	72,800
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資	326,292	46,041
未分配項目 - 向被投資公司貸款之撥備撥回	24,000	-
	350,292	46,041

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營業額及溢利之業務和地域分析。

3. 營業溢利

營業溢利已計入及扣除下列項目：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
計入：		
利息收入	1,609	336
扣除：		
資產折舊	33	50

4. 稅項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
香港利得稅	9,724	7,838
遞延稅項	47,103	174
	56,827	8,012

香港利得稅乃按照該年度估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算而作出準備。遞延稅項乃根據現行稅率按暫時性差額作出準備。

5. 股息

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已派發中期股息，每股港幣七角 (二零零五年：每股港幣五角)	17,500	12,500
擬派發末期股息，每股港幣一元三角 (二零零五年：每股港幣一元一角)	<u>32,500</u>	<u>27,500</u>
	<u>50,000</u>	<u>40,000</u>

董事會建議派發截至二零零六年九月三十日止年度之末期股息每股港幣一元三角，股息單將於二零零七年二月十四日郵寄各股東。

6. 每股盈利

每股盈利乃根據股東應佔溢利港幣292,952,000元(二零零五年：港幣38,021,000元)及截至二零零五及二零零六年九月三十日止兩年間之發行股數即25,000,000股而計算。

由於年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。

7. 投資物業、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
於二零零五年九月三十日 之賬面淨值	1,693,000	140	1,693,140
公平價值之變動	268,200	-	268,200
折舊	<u>-</u>	<u>(33)</u>	<u>(33)</u>
於二零零六年九月三十日 之賬面淨值	<u>1,961,200</u>	<u>107</u>	<u>1,961,307</u>

投資物業以長期租約方式(超過五十年)在香港持有，並按忠誠測量行有限公司於二零零六年九月三十日以公開市場準則作出估值列賬。

8. 應收賬款、已付按金及預付款

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應收賬款		
六十天以下	3,979	2,456
六十一天至九十天	336	242
九十天以上	320	272
	<hr/>	<hr/>
	4,635	2,970
已付按金及預付款	1,875	2,721
	<hr/>	<hr/>
	6,510	5,691
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

貿易應收賬款乃租金收入，並於每個月前預收。

9. 應付賬款、應付費用及已收按金

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
貿易應付賬款		
六十天以下	620	908
應付費用及已收按金	19,143	15,745
	<hr/>	<hr/>
	19,763	16,653
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

業務概述

集團業績

本年度集團溢利為港幣二億九仟三佰萬元(二零零五年：港幣三仟八佰萬元)。而本年度之營業額則上升百分之二十一至港幣八仟七佰九拾萬元。溢利提升主要由於集團在其被投資公司一萬苑投資有限公司之貸款撥備中撥回港幣二仟四佰萬元，與及採納香港會計準則第40號，以致投資物業公平價值之變動於損益表內確認。公平價值上升帶動二零零六年度溢利增加港幣二億六仟八佰二拾萬元，而受相關遞延稅項影響之抵銷部份為港幣四仟六佰九拾萬元。

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，租出率分別約百分之九十五及百分之九十。

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。本集團於截至二零零六年九月三十日止之現金及銀行存款共為港幣六仟一百八拾萬元(二零零五年：港幣五仟三百五拾萬元)。在本年度內，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功績及能力為評估基準。

重大收購及出售

在是年度內，本集團並無收購或出售任何附屬公司及聯營公司，暫時亦無計劃作出任何重大之資產投資。

暫停辦理股票過戶手續

本公司將於二零零七年二月六日至九日，連首尾兩天在內，暫停辦理股票過戶登記手續。為確保收取末期股息之權利，已購入本公司股票而未辦理過戶手續之股東，請於二零零七年二月五日(星期一)下午四時前將購入之股票連同完備之過戶文件，送達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。

購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司在是年度內均無購買、出售或贖回本公司之任何股份。

審核委員會

審核委員會乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)規定成立，以審閱及監察本集團之財務申報程序及內部監控工作。審核委員會包括三名本公司之獨立非執行董事。

審核委員會已審閱截至二零零六年九月三十日止年度之業績，並曾與管理層商討有關財務事項。本公司之聯席核數師羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司已就本集團截至二零零六年九月三十日止年度的初步業績公佈中所列數字與本集團本年度的綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所及屈洪疇會計師事務所有限公司就此執行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行之核證聘用。

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組織章程之規定在股東週年大會上輪值告退及重選而並無指定任期外，本公司於年內一直遵守上市規則附錄十四之企業管治常規守則。

在互聯網上登載年報

本全年業績公佈已在聯交所網址 www.hkex.com.hk 上登載，而本集團之年報亦將於適當時間在同一網址登載。

拿督鄭裕彤博士
董事會主席

香港，二零零六年十二月二十日

於本公佈日期，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。