

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)

二零零五/二零零六年 年度中期業績

董事會宣佈本集團截至二零零六年三月三十一日止六個月未經審核之中期業績如下：—

綜合損益表

	附註	截至三月三十一日止六個月	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額	2	40,740	35,512
營運成本		(10,925)	(9,729)
毛利		29,815	25,783
其他收入		887	221
行政費用		(4,098)	(4,418)
營業溢利	3	26,604	21,586
投資物業公平價值之變動		180,000	-
應佔聯營公司業績		(5)	4
除稅前溢利		206,599	21,590
稅項	4	(36,034)	(3,789)
股東應佔溢利		<u>170,565</u>	<u>17,801</u>
中期股息	5	<u>17,500</u>	<u>12,500</u>
每股盈利	6		
基本		<u>HK\$6.82</u>	<u>HK\$0.71</u>
攤薄		<u>HK\$6.82</u>	<u>HK\$0.71</u>

綜合資產負債表

	附註	二零零六年 三月三十一日 港幣千元	二零零五年 九月三十日 港幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	7	123	140
投資物業	7	1,873,000	1,693,000
聯營公司		1,340	1,329
非上市投資		-	1
可供出售投資		1	-
		<u>1,874,464</u>	<u>1,694,470</u>
流動資產			
向被投資公司貸款		-	-
僱員貸款 — 有抵押		1,650	1,789
應收賬款、已付按金及預付款		5,855	5,691
現金及銀行存款		46,896	53,460
		<u>54,401</u>	<u>60,940</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金		18,415	16,653
稅項		5,003	8,029
		<u>23,418</u>	<u>24,682</u>
流動資產淨額		<u>30,983</u>	<u>36,258</u>
資產總額減流動負債		<u>1,905,447</u>	<u>1,730,728</u>
非流動負債			
長期服務金準備		6,202	6,132
遞延稅項負債		305,786	274,202
		<u>311,988</u>	<u>280,334</u>
資產淨額		<u>1,593,459</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		1,450,959	6,639
擬派股息		17,500	27,500
總權益		<u>1,593,459</u>	<u>1,450,394</u>

1. 主要會計政策

編製中期賬目所採用之主要會計政策及計算方法與編製截至二零零五年九月三十日止之年度賬目所使用者相同，惟本集團於採納新訂及經修訂之香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(統稱「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，以符合本期之呈報方式。

- (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 號對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前瞻性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(準則) - 詮釋第 21 號所得稅 - 經重估非折舊資產的收回
採納香港(準則) - 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。此項變動已經追溯應用。

2. 分類資料

	截至三月三十一日止六個月	
	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	<u>40,740</u>	<u>35,512</u>
(b) 對營業溢利之貢獻		
物業投資	<u>26,604</u>	<u>21,586</u>

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：

	截至三月三十一日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>761</u>	<u>44</u>
扣除：		
資產折舊	<u>17</u>	<u>27</u>

4. 稅項

	截至三月三十一日止六個月	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅	4,450	3,702
遞延稅項	<u>31,584</u>	<u>87</u>
	<u>36,034</u>	<u>3,789</u>

香港利得稅乃按照期內之估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零五年：17.5%）計算而作出準備。遞延稅項乃根據現行通過稅率按暫時性差額作出準備。

5. 中期股息

董事會宣佈派發截至二零零六年九月三十日止年度之中期股息每股七角(二零零五年：每股五角)。由二零零六年七月十七日至七月十九日連首尾兩天在內，本公司將暫停辦理股票過戶登記手續。股息單將於二零零六年七月二十四日郵寄各股東。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股東應佔溢利港幣170,565,000元(二零零五年：港幣17,801,000元)及期內之發行股數即25,000,000股計算。

由於期內並無具攤薄潛力之發行在外股份，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

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	180,000	-	180,000
折舊	<u>-</u>	<u>(17)</u>	<u>(17)</u>
於二零零六年三月三十一日			
之賬面淨值	<u>1,873,000</u>	<u>123</u>	<u>1,873,123</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三月三十一日以公開市場準則作出估值列賬。

業務概述

集團業績

本集團截至二零零六年三月三十一日止六個月之營業溢利為港幣二仟六佰六拾萬元（二零零五年為港幣二仟一佰六拾萬元），增長百分之二十三。而本期間之營業額則上升百分之十五至港幣四仟零七拾萬元。

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八十七及百分之八十九。

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三月三十一日止之現金及銀行存款共為港幣四仟六佰九拾萬元。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功績及能力為評估基準。

重大收購及出售

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，暫時亦無計劃作出任何重大之資產投資。

購買、出售或贖回股份

截至二零零六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。期內本公司及其附屬公司均無購買或出售本公司之任何股份。

審核委員會

審核委員會已聯同核數師共同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的核數準則第七零零條「審閱中期財務報告的委聘」進行的，審閱工作包括對公司管理層作出查詢及運用分析程序，但當中並不包括審計程序。委員會曾於二零零六年六月十二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香港聯合交易所有限公司上市規則附錄十四之企業管治常規守則。

在互聯網上登載中期報告

本業績公布已在聯交所網址www.hkex.com.hk上登載，而中期報告亦可於二零零六年六月三十日或以前在同一網址瀏覽。

拿督鄭裕彤博士
董事會主席

香港，二零零六年六月二十一日

於本公佈日，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。