



萬邦投資有限公司

二零一九/二零二零年 年度
中期報告



萬邦投資有限公司

二零一九/二零二零年 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	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
收益	5	105,781	113,438
營運成本		<u>(17,521)</u>	<u>(19,338)</u>
毛利		88,260	94,100
其他收入		1,927	779
行政費用		(7,458)	(7,117)
投資物業公平價值之(減少)/增加		<u>(1,195,900)</u>	<u>10,000</u>
除稅前(虧損)/溢利	6	(1,113,071)	97,762
所得稅支出	7	<u>(13,160)</u>	<u>(14,163)</u>
股東應佔本期內(虧損)/溢利 及全面(虧損)/收益總額		<u>(1,126,231)</u>	<u>83,599</u>
每股(虧損)/盈利 基本及攤薄	9	<u>(港幣45.05元)</u>	<u>港幣3.34元</u>

簡明綜合資產負債表

		未經審核 2020年 3月31日 港幣千元	已審核 2019年 9月30日 港幣千元
	附註		
非流動資產			
物業、機器及設備	10	900	1,177
投資物業	10	7,641,200	8,837,000
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產	11	109,081	109,081
向被投資公司貸款	11	29,605	29,605
		<u>7,780,786</u>	<u>8,976,863</u>
流動資產			
應收賬款、其他應收賬款、 已付按金及預付款	12	6,229	7,643
現金及銀行存款	13	282,332	300,581
		<u>288,561</u>	<u>308,224</u>
流動負債			
應付賬款、應付費用及已收按金 即期應付稅項	14	46,881	50,997
		<u>13,479</u>	<u>28,331</u>
		<u>60,360</u>	<u>79,328</u>
流動資產淨額		<u>228,201</u>	<u>228,896</u>
資產總額減流動負債		<u>8,008,987</u>	<u>9,025,759</u>

	未經審核 2020年 3月31日 港幣千元	已審核 2019年 9月30日 港幣千元
非流動負債		
長期服務金撥備	14,023	14,564
遞延稅項負債	1,778	1,778
	<u>15,801</u>	<u>16,342</u>
資產淨額	<u>7,993,186</u>	<u>9,189,417</u>
權益		
股本	125,000	125,000
以公允價值計入 其他全面收益儲備	109,080	109,080
保留溢利	7,759,106	8,955,337
總權益	<u>7,993,186</u>	<u>9,189,417</u>

簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
期初之總權益	9,189,417	9,806,447
本期內(虧損)／溢利及 全面(虧損)／收益總額	(1,126,231)	83,599
股息分派	(70,000)	(70,000)
期末之總權益	<u>7,993,186</u>	<u>9,820,046</u>

簡明綜合現金流量表

		未經審核	
		截至3月31日止六個月	
	附註	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
營業活動所得現金淨額		51,757	59,058
投資活動所用現金淨額		(6)	—
融資活動所用現金淨額		(70,000)	(70,000)
現金及銀行存款之減少淨額		(18,249)	(10,942)
期初之現金及銀行存款		300,581	273,961
期末之現金及銀行存款	13	282,332	263,019

中期賬目附註

1. 編製基準

未經審核簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。

未經審核簡明綜合中期財務資料應與根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製本集團截至2019年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表(「2019年全年財務報表」)一併閱讀。

未經審核簡明綜合中期財務資料與2019年全年財務報表均採用一致之會計政策和計算方法編製，但不包括本集團已採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善：

1. 編製基準(續)

(a) 採納新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善

本集團已採納下列須於截至2020年9月30日止財政年度應用的新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善：

香港會計準則第19號的修訂	計劃修訂、縮減或清償
香港會計準則第28號的修訂	於聯營公司及合營企業的長期權益
香港財務報告準則第9號的修訂	提早還款特性及負補償
香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告詮釋委員會) 詮釋第23號	所得稅處理之不確定性
年度改進項目	2015-2017年週期的年度改進

採納該等新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂及完善對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

本集團根據不可撤銷的經營租賃安排出租各種物業，並將這些租賃分類為經營租賃。本集團作為出租人於比較期間採用之會計政策與香港財務報告準則第16號並無分別。本集團作為租賃之出租人，無須就過渡至香港財務報告準則第16號作出任何調整。

1. 編製基準(續)

(b) 尚未生效的新訂準則及對現行準則的修訂

下列新訂準則及對現行準則的修訂須於2020年10月1日或之後開始的會計期間或較後期間採納，惟本集團並無提早採納：

香港會計準則第1號和 香港會計準則第8號的修訂	重要的定義
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號和 香港財務報告準則第9號的修訂	利率指標改革
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義
香港財務報告準則第17號	保險合同
香港財務報告準則第10號和 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營或合營企業之 間之資產出售或注資
財務報告概念框架2018	修訂的財務報告概念框架

本集團將於該等新訂準則及對現行準則的修訂生效時予以採用。本集團已開始評估其對本集團之有關影響，目前尚未能確定本集團之主要會計政策及財務資料之呈報方式會否因此而產生任何重大變動。

2. 主要業務

本公司及其附屬公司之主要業務為在香港經營物業投資。

3. 財務風險管理及公平值估算

(a) 財務風險因素

本集團的活動承受著多種財務風險：信貸風險及流動資金風險。

中期財務資料並無載入年度財務報表規定的所有財務風險管理資料及披露，且應與本集團2019年全年財務報表一併閱讀。

風險管理政策及程序自上一個年結日以來並無任何變動。

(b) 公平值估算

以公平值於財務狀況表計量之金融工具按以下公允值計量層級順序披露：

- 同類資產或負債在活躍市場上之報價(未經調整)(第一等級)。
- 直接即(價格數據)或間接(即價格產生數據)使用除第一等級中報價以外之可觀察資產或負債數據(第二等級)。
- 任何非基於可觀察市場數據之資產或負債數據(即不可觀察數據)(第三等級)。

3. 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

於交投活躍市場買賣的金融工具的公允值，是按報告期間結束時所報市價計算。只要交易所、買賣商、經紀、業內人士，定價服務或監管機構可隨時及定期獲得報價，而有關價格代表按公平基準進行實際及定時進行的市場交易時，有關市場則被視為活躍。本集團持有的財務資產所用的市場報價是當時的買入價。該等工具包括在第一等級內。於2020年3月31日，並無任何工具被列入第一等級。

非於交投活躍市場買賣的金融工具(例如場外衍生工具)的公允值，則利用估值技術釐定。該等估值技術最大限度地使用了可獲得的可觀察市場數據，從而最大限度地減輕了對實體特定估計的依賴程度。倘按公允值計量的一項工具的所有重大輸入數據均可觀察獲得，則該項工具會被列入第二等級。於2020年3月31日，並無任何工具被列入第二等級。

倘一個或多個重大輸入數據並非根據可觀察市場數據釐定，則該項工具會被列入第三等級。被列入第三等級的以公允價值計入其他全面收益的金融資產的公允值由非可觀察輸入數據釐定。

3. 財務風險管理及公平值估算(續)

(b) 公平值估算(續)

下表列示本集團於2020年3月31日及2019年9月30日按公平值計量的金融工具：

	於2020年 3月31日 第三層 港幣千元	於2019年 9月30日 第三層 港幣千元
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產	<u>109,081</u>	<u>109,081</u>

非上市以公允價值計入其他全面收益的金融資產的公平值以經調整淨資產方法並參考自獨立專業估值師使用直接比較法、剩餘法及收益資本化法對哥爾夫球場設施及相關之商業及住宅物業之市值的估算釐定，董事認為基於部分發展物業已變現，這些估值技術更為相關。上述以公允價值計入其他全面收益的金融資產歸類為第三層。

4. 關鍵會計估算及判斷

本集團持續對估算及判斷進行評估，並以過往經驗和其他因素為基礎，包括預測日後在若干情況下相信會合理地發生之事件。本集團就未來作出估算及假設。從定義上說，所得之會計估算難免偏離有關實際結果。

比較2019年全年財務報表，用作編製未經審核簡明綜合中期財務資料之估算和假設並無重大改變。

5. 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	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	95,559	102,832
物業管理費收入	10,222	10,606
	<u>105,781</u>	<u>113,438</u>
(b) 對除稅前(虧損)/溢利之貢獻		
物業投資—		
租賃業務	82,729	87,762
投資物業公平價值之(減少)/ 增加	(1,195,800)	10,000
除稅前(虧損)/溢利	<u>(1,113,071)</u>	<u>97,762</u>

收益(即營業額)乃來自投資物業之租金及服務費總收入。

6. 除稅前(虧損)／溢利

除稅前(虧損)／溢利已計入及扣除下列項目：

	截至3月31日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
計入：		
利息收入	<u>1,845</u>	<u>689</u>
扣除：		
折舊	283	284
對貿易應收賬款的損失撥備 (附註12)	<u>56</u>	<u>—</u>

7. 所得稅支出

	截至3月31日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	<u>13,160</u>	<u>14,163</u>

截至2020年及2019年3月31日止六個月，香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。根據利得稅兩級制，本集團合資格實體首港幣2,000,000元溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元的溢利之稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制資格的香港其他集團實體之溢利劃一按16.5%稅率計算。

8. 中期股息

	截至3月31日止六個月	
	2020年 港幣千元	2019年 港幣千元
已宣派中期股息每股港幣2元3角 (2019年：港幣2元3角)	<u>57,500</u>	<u>57,500</u>

於2020年5月22日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角(2019年：每股港幣2元3角)。是項股息以現金分派。該中期股息宣派並無在未經審核簡明綜合中期財務資料內列為應付股息，但會列為截至2020年9月30日止年度之保留利潤分配。

9. 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)／溢利港幣1,126,231,000元(2019年：股東應佔溢利港幣83,599,000元)及截至2020年3月31日止六個月內之發行股數即25,000,000股(2019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。

10. 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2018年10月1日之			
賬面淨值	9,538,000	1,746	9,539,746
公平價值之增加	10,000	—	10,000
折舊	—	(284)	(284)
於2019年3月31日之			
賬面淨值	9,548,000	1,462	9,549,462
公平價值之減少	(711,000)	—	(711,000)
折舊	—	(285)	(285)
於2019年9月30日之			
賬面淨值	8,837,000	1,177	8,838,177
公平價值之減少	(1,195,800)	—	(1,195,800)
增加	—	6	6
折舊	—	(283)	(283)
於2020年3月31日之			
賬面淨值	<u>7,641,200</u>	<u>900</u>	<u>7,642,100</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已於2020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(例如地點、大小、格局、面向及交易時間)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。每平方尺的價格越高，公平價值越高。於2020年3月31日，所有投資物業已歸入公平價值等級第3等級。

11. 以公允價值計入其他全面收益的金融資產及向被投資公司貸款

	2020年 3月31日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產	<u>109,081</u>	<u>109,081</u>
向被投資公司貸款	<u>29,605</u>	<u>29,605</u>

以公允價值計入其他全面收益的金融資產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，在佛山參與興建商業及住宅物業及營運一高爾夫球場的項目。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。

12. 應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2020年 3月31日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	2,525	3,501
31至60天	1,170	1,115
61至90天	428	446
	<u>4,123</u>	<u>5,062</u>

貿易應收賬款主要為應收租金及服務費收入。集團一般並無賒數期給予貿易應收賬。截至2020年3月31日止個月，港幣56,274元(2019年：無)對貿易應收賬款的損失撥備已確認於簡明綜合全面收益表。列於應收賬款、其他應收賬款、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、其他應收賬款及已付按金之賬面值與其公平值並無重大差異。

13. 現金及銀行存款

	2020年 3月31日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
銀行及手頭現金	94,275	139,242
定期存款	188,057	161,339
	<u>282,332</u>	<u>300,581</u>

銀行及手頭現金之賬面值與其公平值並無重大差異。

14. 應付賬款、應付費用及已收按金

根據發票日期，貿易應付賬款之賬齡分析如下：

	2020年 3月31日 港幣千元	2019年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	845	1,098
31至60天	—	48
61至90天	—	—
90天以上	196	234
	<u>1,041</u>	<u>1,380</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。

15. 有關連人士之交易

期內，本集團以雙方同意之價格及條件出租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5,691,000元(2019年：港幣5,728,000元)。

期內，本集團按雙方議定條款，計提員工膳食費港幣96,000元予一間有關連之公司－富合置業有限公司，而本公司之數位董事皆擁有控制權。

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	
	2020年	2019年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利		
(袍金、薪金及其他酬金)	1,157	1,130
退休福利	216	224
	<u>1,373</u>	<u>1,354</u>

於2020年3月31日，應收一按權益法入賬的投資賬為港幣5,427,000元(2019年9月30日：港幣5,426,000元)，此賬並無抵押、免息及無須於12個月內償還。當中港幣5,427,000元(2019年9月30日：港幣5,426,000元)已作減值撥備。

中期股息

於2020年5月22日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣2元3角（2019年：每股港幣2元3角）。是項股息以現金分派。股息單將於2020年6月18日（星期四）郵寄各股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

由2020年6月9日（星期二）至6月11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2020年6月8日（星期一）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。

業務概述

由於香港社會動盪及2019冠狀病毒疫情的爆發，本集團無可避免地受到影響。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，出租率達百分之九十三點五，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八十三點四，於本年度首六個月，物業出租率均保持高企。

本集團期內租金收入較上年度同期下跌6.7%，達至港幣1億零580萬元。

本集團一直參與投資之廣佛新世界項目，高爾夫球會經已全面營運中，並銷售發展物業。現正於項目的不同地段持續發展物業。

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

本集團的業績無可避免地受到了香港社會動盪及2019冠狀病毒疫情的爆發的影響。截至2020年3月31日止六個月之淨虧損為港幣11億2,620萬元(2019年：淨溢利港幣8,360萬元)。虧損主要由於期內投資物業公平價值減少港幣11億9,580萬元，相對於2019年同期升值港幣1,000萬元所致。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較2019年同期港幣8,780萬元下降5.8%至港幣8,270萬元。而本期之收益則下降6.7%至港幣1億580萬元(2019年：港幣1億1,340萬元)。

本集團將不斷密切監測以上事件對經濟的影響，並就此作出租金政策調整，以將對本集團的影響減至最低。

重大投資

於2020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，租出率分別達93.5%及83.4%(2019：分別達97.7%及84.6%)。

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2020年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億8,230萬元(2019年9月30日：港幣3億60萬元)。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共17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按權益法入賬的投資。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2020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2020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81.03%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2020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2020年3月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何上市證券，本公司及其附屬公司於截至2020年3月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何上市證券。

審核委員會

審核委員會已審閱未經審核之中期財務資料。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。審核委員會於2020年5月20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資料。

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2020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。

按照香港法例第 622 章《公司條例》第 436 條與發佈「非法定帳目」等有關連的規定

包括於 2019/2020 中期報告作為供比較的數字之截至 2019 年 9 月 30 日止年度財務資料，並不構成為本公司該年度之法定年度綜合財務報表之一部份而是撮取於該等報表。其他相關於該等法定財務報表須按照《香港公司條例》第 436 條披露之資料如下：

- a) 本公司已按照《香港公司條例》第 662(3) 條及附表 6 第 3 部份所要求向公司註冊處交付截至 2019 年 9 月 30 日止年度財務報表。
- b) 本公司的核數師已對這些財務報表作出報告。該核數師報告是不保留、並沒有提述該核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜及並沒載有根據《香港公司條例》第 406(2) 條、第 407(2) 或 407(3) 條作出的陳述。

秘書
鍾賢書

香港，2020 年 5 月 22 日

於本報告日期，本公司董事會成員包括 (a) 三位執行董事，分別為鍾明輝先生、鍾賢書先生及曾安業先生（劉皓之先生為彼之替任董事）；(b) 一位非執行董事，為鍾慧書先生；及 (c) 三位獨立非執行董事，分別為方潤華博士, G.B.S., J.P., 盧伯韶先生及阮錫明先生。