



萬邦投資有限公司

(股份編號: 158)

二零二二/二零二三年 年度  
中期報告



萬邦投資有限公司

(股份編號: 158)

---

二零二二/二零二三年 年度  
中期報告

---

## **董事會**

### **執行董事**

鍾賢書先生(主席)

曾安業先生

(劉皓之先生為彼之替任董事)

### **非執行董事**

鍾慧書先生

黃德偉先生

### **獨立非執行董事**

盧伯韶先生

阮錫明先生

王啟東先生

凌潔心小姐

### **公司秘書**

鍾慧書先生

### **審核委員會**

阮錫明先生(主席)

鍾慧書先生

盧伯韶先生

王啟東先生

黃德偉先生

凌潔心小姐

### **薪酬委員會及提名委員會**

阮錫明先生(主席)

鍾賢書先生

鍾慧書先生

盧伯韶先生

王啟東先生

## **核數師**

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

註冊公眾利益實體核數師

香港中環太子大廈二十二樓

## **律師**

胡、關、李、羅律師行

## **銀行**

香港上海滙豐銀行有限公司

恒生銀行有限公司

## **股票註冊及過戶辦事處**

香港中央證券登記有限公司

香港皇后大道東183號合和中心

17樓1712至1716號舖

## **註冊辦事處**

香港皇后大道中33號萬邦行2102至

4室

## **股份代號**

香港聯交所00158

## **網址**

[www.irasia.com/listco/hk/melbournweb](http://www.irasia.com/listco/hk/melbournweb)

## 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	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
收益	5	77,689	80,070
營運成本		<u>( 23,810)</u>	<u>( 17,441)</u>
毛利		53,879	62,629
其他收入		4,996	203
行政費用		<u>( 10,104)</u>	<u>( 7,382)</u>
投資物業公允價值之減少		<u>( 41,000)</u>	<u>( 15,000)</u>
除稅前溢利	5 & 6	7,771	40,450
所得稅支出	7	<u>( 7,284)</u>	<u>( 8,905)</u>
股東應佔本期內溢利		<u>487</u>	<u>31,545</u>
其他全面收益			
其後將不會重列於損益之項目			
以公允價值計入其他全面收益			
的金融資產的公允價值收益		<u>6,643</u>	<u>6,535</u>
股東應佔全面收益總額		<u>7,130</u>	<u>38,080</u>
每股盈利			
基本及攤薄	9	<u>港幣0.02元</u>	<u>港幣1.26元</u>

## 簡明綜合財務狀況表

		未經審核 2023年 3月31日 港幣千元	已審核 2022年 9月30日 港幣千元
	附註		
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備	10	875	55
投資物業	10	7,241,700	7,282,700
按權益法入賬的投資		—	—
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產	11	95,749	89,106
向被投資公司貸款	11	29,605	29,605
遞延應收租金	12	2,395	2,228
		<u>7,370,324</u>	<u>7,403,694</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款、其他應收賬款、 已付按金及預付款	12	11,451	9,448
現金及銀行存款	13	240,477	244,429
		<u>251,928</u>	<u>253,877</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款、應付費用及已收按金 即期應付稅項	14	39,304	40,602
		<u>9,195</u>	<u>8,824</u>
		<u>48,499</u>	<u>49,426</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>203,429</u>	<u>204,451</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>7,573,753</u>	<u>7,608,145</u>

	未經審核 2023年 3月31日 港幣千元	已審核 2022年 9月30日 港幣千元
<b>非流動負債</b>		
長期服務金撥備	18,234	14,756
遞延稅項負債	2,412	2,412
	<u>20,646</u>	<u>17,168</u>
<b>資產淨額</b>	<u>7,553,107</u>	<u>7,590,977</u>
<b>權益</b>		
股本	125,000	125,000
以公允價值計入 其他全面收益儲備	95,748	89,105
保留溢利	7,332,359	7,376,872
<b>總權益</b>	<u>7,553,107</u>	<u>7,590,977</u>

## 簡明綜合權益變動表

	未經審核	
	截至3月31日止六個月	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
期初之總權益	7,590,977	7,817,534
股東應佔本期內溢利	487	31,545
以公允價值計入其他全面收益 的金融資產的公允價值收益	6,643	6,535
股息分派	( 45,000)	( 45,000)
期末之總權益	<u>7,553,107</u>	<u>7,810,614</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	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
營業活動所得現金淨額		41,910	30,467
投資活動所用現金淨額		( 862)	—
融資活動所用現金淨額		( 45,000)	( 45,000)
現金及銀行存款之減少淨額		( 3,952)	( 14,533)
期初之現金及銀行存款		244,429	250,110
期末之現金及銀行存款	13	240,477	235,577



# 未經審核簡明綜合中期財務資料附註

## 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2022年9月30日止年度之全年已審核綜合財務報表(「2022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2022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對現行準則的修訂：

### (a) 採納對現行準則的修訂

本集團已採納下列須於截至2023年9月30日止財政年度應用的對現行準則的修訂：

會計指引第5號(修訂)	共同控制合併的合併會計法
香港會計準則第16號的修訂	物業、機器及設備－擬定用途前的所得款項
香港會計準則第37號的修訂	虧損性合同－履行合同的成本
香港財務報告準則第3號的修訂	對概念框架的引用
香港財務報告準則的修訂	香港財務報告準則2018-2020週期的年度改進

採納該等對現行準則的修訂對本集團的業績及財務狀況並無重大影響。

## 1. 編製基準(續)

### (b) 尚未生效的新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂

下列新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂須於2023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號的修訂	流動或非流動負債之分類
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則 實務報告第2號的修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	單一交易所產生的資產 及負債相關遞延稅項
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資
香港財務報告準則第16號的 修訂	售後租回之租賃負債
香港財務報告準則第17號及 香港財務報告準則 第17號的修訂	保險合同
香港詮釋第5號(修訂)	財務報表之呈列－借款人對具 按要求償還條款之定期貸款 之分類

## 1. 編製基準(續)

### (b) 尚未生效的新訂準則、詮釋及對現行準則的修訂(續)

本集團將於該等新訂準則、詮釋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. 財務風險管理及公允價值估算

### (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。

未經審核簡明綜合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2022年全年財務報表一併閱讀。

### 3. 財務風險管理及公允價值估算(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

本集團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) 公允價值估算

以公允價值於財務狀況表計量之金融工具按以下公允價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)。

於交投活躍市場買賣的金融工具的公允價值，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。本集團持有的金融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2023年3月31日，並無任何工具被列入第一等級。

### 3. 財務風險管理及公允價值估算(續)

#### (b) 公允價值估算(續)

非於交投活躍市場買賣的金融工具的公允價值，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集團特定估計的依賴程度。倘按公允價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2023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價值由非可觀察輸入數據釐定。

下表列示本集團於2023年3月31日及2022年9月30日按公允價值計量的金融工具：

	於2023年 3月31日 第三等級 港幣千元	於2022年 9月30日 第三等級 港幣千元
以公允價值計入其他全面收益的 金融資產(「以公允價值計入其他 全面收益的金融資產」)	95,749	89,106

以公允價值計入其他全面收益的金融資產於第三等級的金融工具的期內變動載於附註11。

### 3. 財務風險管理及公允價值估算(續)

#### (b) 公允價值估算(續)

以公允價值計入其他全面收益的非上市金融資產的公允價值以經調整淨資產方法並參考自獨立專業估值師使用貼現現金流法、直接比較法、剩餘法及收益資本化法對高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。董事認為基於高爾夫球場設施及相關之商業及住宅物業為該金融資產的主要和重要的資產基礎，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等級。

### 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。從定義上說，所得之會計估算難免偏離有關實際結果。

比較2022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

董事會已被鑒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本集團之單一營運分部。

	截至3月31日止六個月	
	2023年 港幣千元	2022年 港幣千元
(a) 收益		
物業投資		
租金收入	68,767	70,814
物業管理費收入	8,922	9,256
	<u>77,689</u>	<u>80,070</u>
(b) 對除稅前溢利之貢獻		
物業投資－		
租賃業務	48,771	55,450
投資物業公允價值之減少	(41,000)	(15,000)
	<u>7,771</u>	<u>40,450</u>

收益(即營業額)包括來自香港投資物業之租金及服務費收入。

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利已計入及扣除下列項目：

	截至3月31日止六個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
計入：		
利息收入	<u>3,769</u>	<u>130</u>
扣除：		
折舊	<u>42</u>	<u>43</u>

## 7. 所得稅支出

	截至3月31日止六個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
即期所得稅		
— 香港利得稅	<u>7,284</u>	<u>8,905</u>

截至2023年3月31日及2022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元應評稅溢利的稅率為8.25%，而超過港幣2,000,000元的應評稅溢利之稅率為16.5%。本集團於香港不符合利得稅兩級制資格的其他實體之應評稅溢利劃一按16.5%稅率計算。



## 8. 中期股息

	截至3月31日止六個月	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
已宣派中期股息每股港幣1元8角 (2021年：港幣1元8角)	<u>45,000</u>	<u>45,000</u>

於2023年5月31日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣1元8角(2022年：每股港幣1元8角)。是項股息將以現金支付。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2023年9月30日止年度之保留溢利分派。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據期內股東應佔溢利港幣487,000元(2022年：股東應佔溢利港幣31,545,000元)及截至2023年3月31日止六個月內之發行股數25,000,000股(2022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。

## 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2021年10月1日之			
賬面淨值	7,503,500	84	7,503,584
公允價值之減少	( 15,000)	—	( 15,000)
增加	—	24	24
折舊	—	( 43)	( 43)
於2022年3月31日之			
賬面淨值	7,488,500	65	7,488,565
公允價值之增加	( 205,800)	—	( 205,800)
增加	—	55	55
折舊	—	( 65)	( 65)
於2022年9月30日之			
賬面淨值	7,282,700	55	7,282,755
公允價值之減少	( 41,000)	—	( 41,000)
增加	—	862	862
折舊	—	( 42)	( 42)
於2023年3月31日之			
賬面淨值	<u>7,241,700</u>	<u>875</u>	<u>7,242,575</u>

## 10. 投資物業與物業、機器及設備(續)

於2023年3月31日及2022年9月30日的投資物業已由獨立專業物業估值師忠誠測量行有限公司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)。

投資物業之公允價值乃透過直接比較法計算得出。鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如地點、格局、面向及交易時間)的差異作出調整。此估值法最重要的輸入數據為每平方尺的價格。每平方尺的價格越高，公允價值越高。於2023年3月31日及2022年9月30日，所有投資物業已歸入公允價值層級第三等級。

## 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

	2023年 3月31日 港幣千元	2022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>95,749</u>	<u>89,106</u>
向被投資公司貸款	<u>29,605</u>	<u>29,605</u>

下表顯示期內的變動：

	港幣千元
於2022年10月1日	89,106
公允價值變動	<u>6,643</u>
於2023年3月31日	<u>95,749</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個高爾夫球場的項目。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、沒有固定償還條款及無須於12個月內償還。其賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 12. 應收賬款、其他應收賬款、已付按金及預付款

餘額包括港幣6,222,000元(2022年9月30日：港幣6,055,000元)的遞延應收租金。遞延應收租金指有效租金收益與實際租金款項的累計差額。預計於資產負債表日期十二個月後變現的港幣2,395,000元(2022年9月30日：港幣2,228,000元)的遞延應收租金已列作非流動資產。

貿易應收賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2023年 3月31日 港幣千元	2022年 9月30日 港幣千元
貿易應收賬款		
30天內	2,093	1,532
31至60天	857	578
61至90天	430	293
90天以上	912	344
	<u>4,292</u>	<u>2,747</u>

貿易應收賬款主要為應收租金及服務費收入。本集團一般概不就貿易應收賬款授出信貸期。截至2023年3月31日止六個月，概無貿易應收賬款的損失撥備於簡明綜合全面收益表中確認(2022年：無)。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允價值並無重大差異。

### 13. 現金及銀行存款

	2023年 3月31日 港幣千元	2022年 9月30日 港幣千元
銀行及手頭現金	46,731	54,035
定期存款	193,746	190,394
	<u>240,477</u>	<u>244,429</u>

現金及銀行存款之賬面值與其公允價值並無重大差異。

### 14. 應付賬款、應付費用及已收按金

貿易應付賬款根據發票日期之賬齡分析如下：

	2023年 3月31日 港幣千元	2022年 9月30日 港幣千元
貿易應付賬款		
30天內	1,414	1,122
90天以上	—	22
	<u>1,414</u>	<u>1,144</u>

應付賬款、應付費用及已收按金之賬面值與其公允價值並無重大差異。

## 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。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2,320,000元(2022年：港幣2,585,000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(2022年：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在該有關連公司皆擁有控制權。

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	
	2023年	2022年
	港幣千元	港幣千元
短期僱員福利 (袍金、薪金及其他酬金)	1,221	1,240
退休福利	210	92
	<u>1,431</u>	<u>1,332</u>

於2023年3月31日，一項按權益法入賬的投資的應收賬為港幣5,446,000元(2022年9月30日：港幣5,433,000元)，此應收賬並無抵押、免息及無須於12個月內償還。當中港幣5,446,000元(2022年9月30日：港幣5,433,000元)已作減值撥備。

## 中期股息

於2023年5月31日舉行之會議上，董事宣派中期股息每股港幣1元8角（2022年：每股港幣1元8角）。是項股息以現金分派。股息單將於2023年7月4日（星期二）郵寄各股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

由2023年6月19日（星期一）至2023年6月21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，股東必須於2023年6月16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過戶手續。

## 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92.8%，而皇后大道中142-146號金利商業大廈舖位及寫字樓則達81.3%，於本年度首六個月，物業均獲良好的出租率。

本集團期內租金收入較上年度同期下跌3.0%，達至港幣7,770萬元。

本集團一直參與投資廣佛新世界項目，其中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

本集團截至2023年3月31日止六個月的表現較2022年同期有所下降；截至2023年3月31日止六個月之淨溢利為港幣500萬元(2022年：淨溢利港幣3,150萬元)。溢利減少主要由於期內投資物業公允價值減少，錄得虧損港幣4,100萬元，而2022年同期投資物業公允價值虧損為港幣1,500萬元。撇除投資物業公允價值之變更的影響，來自租賃業務之核心營業溢利較2022年同期港幣5,550萬元下降12.0%至港幣4,880萬元，而期內租金收入則下降3.0%至港幣7,770萬元(2022年：港幣8,010萬元)。

### 重大投資

於2023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，出租率分別約為92.8%及81.3%(2022年：出租率約93.4%及78.6%)。

## 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2023年3月31日之現金及銀行存款共為港幣2億4,050萬元(2022年9月30日：港幣2億4,440萬元)。在本期間內，本集團並無任何借貸或透支。

## 僱員及薪酬政策

本集團之職員人數共有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。

## 董事於股份之權益

於2023年3月31日，公司董事於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)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條須予存置的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的標準守則(「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：—

### 於本公司之股份及相關股份的合計好倉

	持有之普通股數目			總數	佔合共已 發行股份之 概約百分比
	個人權益	法團權益			
<b>董事</b>					
鍾明輝先生	12,000,500	1,000 <sup>(附註)</sup>	12,001,500		48.00%
鍾賢書先生	1,875	—	1,875		0.01%

附註：

已故主席及執行董事鍾明輝先生(於2023年5月4日辭世)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2023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：

於本公司之股份及相關股份的合計好倉

主要股東的名稱	持有之普通股數目			佔合共已 發行股份 之概約 百分比
	實益權益	法團權益	總數	
Cheng Yu Tung Family (Holdings) Limited (「CYTF」) <sup>(1)</sup>	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Cheng Yu Tung Family (Holdings II) Limited (「CYTF II」) <sup>(1)</sup>	—	6,731,250	6,731,250	26.93
Chow Tai Fook Capital Limited (「CTFC」) <sup>(1)</sup>	—	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) <sup>(1)</sup>	—	6,731,250	6,731,250	26.93
周大福企業有限公司 (「周大福企業」) <sup>(2)</sup>	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」) <sup>(3)</sup>	—	3,750,000	3,750,000	15.00
建僑企業有限公司(「建僑」) <sup>(3)</sup>	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%權益。CTFC持有周大福控股81.03%權益，而周大福控股持有周大福企業全部權益，因此，CYTF、CYTF II、CTFC及周大福控股被視為於周大福企業擁有權益的股份中擁有權益及由於如下文附註2所述，透過周大福企業持有新世界發展之權益而被視為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被視為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，因此被視為於建僑擁有權益的股份中擁有權益。

除上文所披露外，本公司於2023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2023年3月31日止六個月內，本公司並無贖回其任何股份，本公司及其附屬公司於截至2023年3月31日止六個月內亦無購買或出售本公司的任何股份。

## 審核委員會

審核委員會已審閱未經審核之簡明中期財務資料。外聘核數師之審閱工作是按照香港會計師公會頒佈之審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」進行的。審核委員會於2023年5月30日與管理層及外聘核數師會面，共同審閱未經審核之簡明中期財務資料。

## 企業管治守則

本公司於本財政期間內一直遵守上市規則附錄十四企業管治守則第二部分所載之守則條文。

## 董事資料之變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條，2022 年年報日期後本公司董事資料之變更載列如下：

董事姓名	變更詳情
鍾明輝	本公司已故主席兼執行董事鍾明輝先生於 2023 年 5 月 4 日辭世。
鍾賢書	獲委任為本公司主席並辭任本公司秘書，自 2023 年 5 月 31 日起生效。
鍾慧書	獲委任為本公司秘書，自 2023 年 5 月 31 日起生效。
黃德偉	獲委任為本公司非執行董事及審核委員會成員，自 2023 年 5 月 31 日起生效。
凌潔心	獲委任為本公司獨立非執行董事及審核委員會成員，自 2023 年 5 月 31 日起生效。

## 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之標準守則作為本公司董事進行證券買賣之操守守則。經本公司向董事作出特定查詢後，全體董事已確認，於截至 2023 年 3 月 31 日止六個月期間內一直遵守上述守則載列之規定準則。

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

包括於 2022/2023 中期報告作為供比較的數字之截至 2022 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分而是撮取於該等報表。其他有關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 部分之規定向公司註冊處交付截至 2022 年 9 月 30 日止年度財務報表。
- b) 本公司的核數師已對該等財務報表出具報告。該核數師報告為無保留意見，並無包括核數師在對其報告作出無保留意見的情況下以強調方式促請有關人士注意的任何事宜之提述；亦無載有根據《香港公司條例》第 406(2) 條、第 407(2) 或 407(3) 條作出的陳述。

秘書  
鍾慧書

香港，2023 年 5 月 31 日

於本報告日期，本公司董事會成員包括 (a) 兩位執行董事，分別為鍾賢書先生及曾安業先生(劉皓之先生為彼之替任董事)；(b) 兩位非執行董事，分別為黃德偉先生及鍾慧書先生；及 (c) 四位獨立非執行董事，分別為盧伯韶先生、阮錫明先生、凌潔心小姐及王啟東先生。