



遠東酒店實業有限公司

股份代號:37



2008

中期報告



目錄

	頁次
公司資料	2
董事總經理兼行政總裁報告書	3-4
其他資料	5-9
簡明綜合收益表	10
簡明綜合資產負債表	11-12
簡明綜合權益變動報表	13
簡明綜合現金流量表	14
簡明綜合財務報表附註	15-24

公司資料

註冊地點

香港

董事會

執行董事

邱德根 J.P. (主席)

邱達偉 B.A. (董事總經理兼行政總裁)

邱達文 B.A. (副董事總經理)

邱美琪 LL.B.

非執行董事

邱裘錦蘭 J.P.

邱達生 M.A.

邱達昌，丹斯里拿督 B.SC.

邱達成 B.A.

邱達根 B.SC.

獨立非執行董事

葉成慶 J.P.

吳永鏗

蔡偉石 MH, J.P.

替任董事

陳志興 (邱德根之替任董事)

鄧崇基 CPA, FCCA (邱達文之替任董事)

公司秘書

鄧崇基 CPA, FCCA

合資格會計師

鄧崇基 CPA, FCCA

法律顧問

胡關李羅律師行

核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

審核委員會

葉成慶 J.P.

邱達根 B.SC.

吳永鏗

蔡偉石 MH, J.P.

薪酬委員會

邱達偉 B.A.

吳永鏗

蔡偉石 MH, J.P.

主要往來銀行

新聯銀行(香港)有限公司

中國銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

大眾銀行(香港)有限公司

東亞銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

註冊及主要辦事處

香港灣仔港灣道1號會展廣場

辦公大樓23樓2308室

股份登記處

卓佳標準有限公司

香港皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

證券交易所

本公司之股份於香港聯合交易所
有限公司上市

股份代號

0037

網址

www.tricor.com.hk/web/service/00037

董事總經理兼行政總裁報告書

整體業績

遠東酒店實業有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)於截至二零零八年九月三十日止六個月錄得未經審核股東應佔綜合虧損淨額 25,978,394 港元(30/09/2007：溢利淨額 12,718,989 港元)。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息(二零零七年：無)。

業務回顧及展望

長洲華威酒店總營業額與上年度同期比較增加6%。該增長是由於客房部和餐飲部提供多種各樣推廣所致。鑒於現今環球經濟危機，長洲華威酒店將相繼推出不同的特別優惠，吸引更多本地及外地市場的生意，其中包括中國大陸及澳門地區。為維繫客人及進一步擴大市場佔有率，餐飲部將提供更加吸引的菜單爭取營業額。

北京華威公寓酒店的營業額與上年度同期比較增加52%。於本期間，北京華威公寓酒店的主樓(東樓)的一、二層所有客房及主樓外牆翻新裝修工程已竣工。提供新增設施如會議服務功能。並將餐廳由地庫遷往一層，就餐環境大為改善。在銷售方面，將更側重於短期境內外商務客戶及境外旅遊團。

在證券投資及買賣方面，本集團錄得虧損約 19,340,000 港元。

於二零零八年五月二十九日，本集團以總代價32,229,000港元購入兩個位於九龍何文田常盛街80號之物業發展項目「半山壹號」第一期之預售單位。根據售樓書，該發展項目之樓宇預期於二零零九年七月三十一日竣工。董事相信，該等收購事項將提升本集團之營運表現及擴大其資產基礎。

長遠而言，本公司將尋找更多商業機會，爭取最大的回報。

僱員

本集團員工約100人。僱員之薪酬乃根據工作性質及市場情況而釐定。本公司亦會酌情發放花紅予表現良好之員工，以茲鼓勵及獎賞。

財務活動

於30/09/2008，本集團之銀行信貸額約89,698,000港元(31/03/2008：92,172,000港元)，其中已運用約85,698,000港元(31/03/2008：83,172,000港元)。該等信貸額(5,000,000港元並無抵押除外)均以本集團物業及存款作抵押。

於30/09/2008，本集團之外匯合約、利息與貨幣掉期合約或其他金融衍生工具並無任何重大風險。

於30/09/2008，股東資金總額約359,000,000港元(31/03/2008：約386,000,000港元)。因此，本集團於30/09/2008之負債與資本比率(已運用之銀行信貸額對股東資金總額)為24%(31/03/2008: 22%)。

其他資料

董事於股份及相關股份之權益

於二零零八年九月三十日，各董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(a)依據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被計作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)依據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或(c)依據上市公司董事進行證券交易的標準守則所載須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(a) 本公司每股面值0.10港元之普通股

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	佔本公司 已發行股本之	
				總數	概約百分比
邱德根先生	12,491,424	—	108,901,052 (附註一)	121,392,476	24.83%
邱達偉先生	12,394,000	—	78,430,299 (附註二)	90,824,299	18.58%
邱裘錦蘭女士	188,000	—	—	188,000	0.04%
邱達生先生	12,172,800	—	22,277,033 (附註三)	34,449,833	7.05%
邱達昌先生	3,144,627	—	—	3,144,627	0.64%
邱美琪小姐	676,240	—	5,000,000 (附註四)	5,676,240	1.16%

附註：

- (一) 上述 108,901,052 股股份中，(i) 邱德根先生控制之多間私人公司共持有 100,939,842 股，當中包括由 Achiemax Limited 持有之 72,182,400 股，(ii) Far East Consortium International Limited 之全資附屬公司遠東發展有限公司則持有 295,210 股，而 (iii) 遠東控股國際有限公司之全資附屬公司 Brentford Investments Inc. 則持有 7,666,000 股。邱德根先生是以上公司之控權股東。
- (二) 該 78,430,299 股股份，由邱達偉先生控制之公司 Energy Overseas Ltd. 持有。
- (三) 該 22,277,033 股股份，由邱達生先生控制之多間私人公司持有。
- (四) 該 5,000,000 股股份，由邱美琪小姐控制之一間私人公司持有。

(b) 本公司購股權

於二零零七年六月一日本公司股東特別大會上，獲股東正式通過一項普通決議案以批准採納符合上市規則之新的購股權計劃。於本期間及於二零零八年九月三十日，並無購股權依據新的購股權計劃授出。

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日，各董事或本公司主要行政人員及彼等的聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）之任何股份、相關股份及債券中擁有 (a) 依據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被計作或視作擁有之權益及淡倉）；或 (b) 依據證券及期貨條例第 352 條須列入該條例所述登記冊內之權益及淡倉；或 (c) 依據上市公司董事進行證券交易的標準守則所載須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

主要股東

除於「董事於股份及相關股份之權益」所披露若干董事之權益外，據本公司根據證券及期貨條例第336條置存之權益登記冊所示及據董事或本公司主要行政人員所知悉，於二零零八年九月三十日，以下人士或公司(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權：

股東姓名	身份	持有 普通股股數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Achiemax Limited (附註一)	實益擁有人	72,182,400	14.77%
Energy Overseas Ltd. (附註二)	實益擁有人	78,430,299	16.04%

附註：

(一) 邱德根先生及邱達成先生為Achiemax Limited之董事。

(二) Energy Overseas Ltd. 乃由邱達偉先生控制並擔任董事之公司。

除上文所披露者外，於二零零八年九月三十日及據董事或本公司主要行政人員所知悉，概無其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益或就該等股本擁有任何購股權。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於本期間，本公司及其附屬公司並無購入、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於截至二零零八年九月三十日止六個月之期內，本公司一直遵守《上市規則》附錄14所載之企業管治常規守則（「常規守則」）之規定。

本公司現在的非執行董事沒有固定任期。此點偏離了常規守則A.4.1項及A.4.2項條款之規定。然而，根據本公司章程第78及第79項，本公司所有董事均需於週年大會輪值告退。因此，本公司認為已採取充份措施以確保本公司之企業管治水平並不較常規守則之要求寬鬆。

審核委員會

本公司審核委員會由三名獨立非執行董事，分別為葉成慶先生、吳永鏗先生、蔡偉石先生及一名非執行董事邱達根先生組成。

審核委員會已連同管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報等事務，包括審閱截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核之中期財務報表。

薪酬委員會

本公司已根據常規守則所載規定成立薪酬委員會，並訂定書面職權範圍。委員會由兩位獨立非執行董事，吳永鏗先生及蔡偉石先生及本公司之董事總經理邱達偉先生組成。薪酬委員會主要負責制訂本集團全體董事與高級管理人員之薪酬政策及架構，並向董事會提出建議。

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（「標準守則」）。

本公司經垂詢後，本公司全體董事確認於二零零八年九月三十日止六個月內均遵守標準守則內所載之所需標準。

董事總經理兼行政總裁

邱達偉

香港，二零零八年十二月十二日

簡明綜合收益表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零八年 (未經審核) 港元	二零零七年 (未經審核) 港元
經營酒店收入		8,727,114	8,258,442
物業租金收入		6,769,197	3,855,265
銷售成本		(15,131,236)	(12,864,973)
		365,075	(751,266)
上市證券股息收入		337,902	33,241
持作買賣之投資之公平值(減少)增加		(16,928,258)	22,674,665
其他收入		66,102	901,224
出售投資物業之溢利		-	50,010
按公平值列入損益賬的金融負債 之公平值增加		(2,749,799)	-
行政費用		(6,152,661)	(8,132,900)
財務成本	5	(1,127,461)	(2,324,783)
攤佔聯營公司業績		210,706	268,798
除稅前(虧損)溢利		(25,978,394)	12,718,989
稅項	6	-	-
本期間(虧損)溢利		(25,978,394)	12,718,989
		仙	仙
每股(虧損)盈利—基本	7	(5.31)	2.60

簡明綜合資產負債表

於二零零八年九月三十日

	附註	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
非流動資產			
物業、機器及設備		105,767,655	106,371,482
投資物業		143,014,342	143,014,342
土地之租金		1,015,456	1,029,464
於聯營公司權益	8	4,709,150	4,535,780
可供出售之投資		180,411,545	180,411,545
其他非流動資產		4,982,173	3,373,523
		439,900,321	438,736,136
流動資產			
土地之租金		28,016	28,016
持作買賣之投資		15,824,305	22,517,895
存貨		519,254	437,303
貿易及其他應收賬款	9	3,588,813	3,468,789
按金及預付費用		9,899,492	7,214,889
應收聯營公司款項		203,562	203,562
應收有關連公司款項		472,489	472,489
已抵押銀行存款		2,430,133	2,410,948
銀行結餘及現金		4,333,088	19,457,028
		37,299,152	56,210,919

		二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付賬款	10	6,923,327	6,310,615
已收按金		1,457,290	1,499,709
應付聯營公司款項		3,280,381	1,697,717
應付有關連公司款項		238,011	212,406
應付少數股東		3,251,420	1,718,594
有抵押銀行貸款－於一年以內到期		5,469,870	5,195,638
無抵押銀行貸款－於一年以內到期		5,000,000	–
按公平值列入損益賬的金融負債		3,247,434	497,635
		28,867,733	17,132,314
流動資產淨額		8,431,419	39,078,605
		448,331,740	477,814,741
股本及儲備			
股本	11	48,884,268	48,884,268
儲備		310,422,307	337,157,233
		359,306,575	386,041,501
非流動負債			
遞延稅項		11,741,752	11,741,752
長期服務金準備		2,055,013	2,055,013
有抵押銀行貸款－於一年以後到期		75,228,400	77,976,475
		89,025,165	91,773,240
		448,331,740	477,814,741

簡明綜合權益變動報表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	股本		資本		投資		物業		保留溢利		總額
	股本溢價	資本溢價	贖回儲備	重估儲備	重估儲備	匯兌儲備	特別儲備	(累計虧損)	港元		
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元		
於二零零八年四月一日(經審核)	48,884,268	210,865,965	21,223,231	28,990,000	-	2,938,532	(3,320,491)	89,445,045	(12,985,049)	386,041,501	
轉撥過往年度虧損至特別儲備	-	-	-	-	-	-	-	(5,958,124)	5,958,124	-	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(756,532)	-	-	(756,532)	
本期間虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,978,394)	(25,978,394)	
於二零零八年九月三十日(未經審核)	48,884,268	210,865,965	21,223,231	28,990,000	-	2,938,532	(4,077,023)	83,486,921	(33,005,319)	359,306,575	
於二零零七年四月一日(經審核)	488,842,675	92,805,386	21,223,231	28,990,000	-	2,938,532	(4,239,396)	-	(246,008,192)	384,552,236	
股本削減	(439,958,407)	118,060,579	-	-	-	-	-	100,000,000	221,897,828	-	
轉撥過往年度虧損至特別儲備	-	-	-	-	-	-	-	(10,554,955)	10,554,955	-	
換算海外業務之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	(956,594)	-	-	(956,594)	
可供出售投資之公平值變動	-	-	-	-	137,130	-	-	-	-	137,130	
本期間溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	12,718,989	12,718,989	
於二零零七年九月三十日(未經審核)	48,884,268	210,865,965	21,223,231	28,990,000	137,130	2,938,532	(5,195,990)	89,445,045	(836,420)	396,451,761	

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港元	二零零七年 (未經審核) 港元
(用於)源自經營業務之現金淨額	(13,989,288)	2,410,497
(用於)源自投資活動之現金淨額	(4,066,174)	9,164,282
源自(用於)融資活動之現金淨額	2,931,522	(410,689)
現金及現金等價物(減少)增加淨額	(15,123,940)	11,164,090
於期初之現金及現金等價物	19,457,028	40,230,730
於期末之現金及現金等價物	4,333,088	51,394,820

簡明綜合財務報表附註

1. 呈報基準

未經審核簡明綜合中期財務報表乃根據由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16之適用披露規定而編製，並應與二零零八年度財務報表一併閱讀。

2. 新訂及經修訂香港財務報告準則之應用

除下文所述外，本集團於編製此未經審核簡明綜合中期財務報表所採納之會計政策與本集團編製於截至二零零八年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致：

於本期間，本集團首次應用由香港會計師公會新頒佈之若干新訂準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於二零零八年四月一日或之後開始之會計期間生效。採用新香港財務報告準則對本集團本會計期間及以往會計期間之業績及財務狀況編製及呈報方式並無構成重大影響。因此，毋須就以往期間作出調整。

本集團並未提早採納下列已頒佈但未生效新訂準則、修訂或詮釋。本公司董事預期應用該等準則、修訂或詮釋對本集團之業績及財務狀況並無構成重大影響。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈列 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號及1號（修訂）	可沽售金融工具及由清盤產生之責任 ¹
香港財務報告準則第2號（修訂）	歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ²

香港財務報告準則第8號

營運分部¹

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋13

顧客忠誠計劃³

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋15

房地產建設協議¹

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋16

海外業務投資淨額對沖⁴

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

去年同期之若干比較數字已予重列以符合本期間之呈報方式。

3. 業務及地區性分類

業務分類

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	投資控股 港元	綜合 港元
二零零八年	截至九月三十日止六個月(未經審核)				
收入	8,727,114	6,769,197	-	-	15,496,311
業績					
分類溢利(虧損)	914,810	(549,735)	(19,340,155)	12,269	(18,962,811)
銀行利息收入					53,833
未分配企業費用					(6,152,661)
財務成本					(1,127,461)
攤佔聯營公司業績					210,706
除稅前虧損					(25,978,394)
稅項					-
本期間虧損					(25,978,394)

	酒店業務 港元	物業出租 港元	證券投資 及買賣 港元	投資控股 港元	綜合 港元
二零零七年	截至九月三十日止六個月(未經審核)				
收入	8,258,442	3,855,265	-	-	12,113,707
業績					
分類溢利(虧損)	611,302	(1,362,568)	22,707,906	219,745	22,176,385
銀行利息收入					681,479
出售投資物業之溢利					50,010
未分配企業費用					(8,132,900)
財務成本					(2,324,783)
聯佔聯營公司業績					268,798
除稅前溢利					12,718,989
稅項					-
本期間溢利					12,718,989

地區性分類

	銷售收益	
	按業務地區市場	
	二零零八年 (未經審核) 港元	二零零七年 (未經審核) 港元
香港	9,619,633	8,258,442
中華人民共和國其他地區	5,876,678	3,855,265
	15,496,311	12,113,707

4. 折舊及攤銷

於本期間，本集團之物業、機器及設備之折舊為4,268,406港元(二零零七年：3,977,655港元)。

於本期間，本集團之土地租金攤銷為14,008港元(二零零七年：14,008港元)。

5. 財務成本

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港元	二零零七年 (未經審核) 港元
銀行及其他貸款利息：		
須於五年內全數償還	436,802	4,659
毋須於五年內全數償還	690,659	2,276,650
融資租賃利息	—	43,474
	1,127,461	2,324,783

6. 稅項

本公司及其附屬公司由於在此兩期間並無可徵稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備。

7. 每股(虧損)盈利

(一)每股基本(虧損)盈利

每股基本(虧損)盈利乃根據本期間虧損25,978,394港元(二零零七年：溢利12,718,989港元)及488,842,675(二零零七年：488,842,675)已發行普通股計算。

(二)每股攤薄後(虧損)盈利

由於本公司並無具有潛在攤薄影響之普通股，因此並無列示截至二零零八年九月三十日止六個月之每股攤薄後虧損。

於截至二零零七年九月三十日止六個月，由於本公司之購股權認購價是超過平均市場價格，故並無列示每股攤薄後之每股盈利。

8. 於聯營公司權益

本集團之聯營公司財務資料摘要如下：

業績

	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年 (未經審核) 港元	二零零七年 (未經審核) 港元
收入	1,829,962	2,033,520
本期間溢利	421,412	537,596
集團攤佔本期間聯營公司業績	210,706	268,798

財務狀況

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
總資產	11,950,514	11,754,170
總負債	(2,532,214)	(2,682,611)
資產淨值	9,418,300	9,071,559
集團攤佔聯營公司資產淨值	4,709,150	4,535,780

9. 貿易及其他應收賬款

本集團給與其客戶平均不超過三十天信貸期。

以下為報告日期之貿易應收賬款賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
0-30日	3,306,738	3,409,065
31-60日	7,093	53,974
超過60日	785,527	516,295
貿易及其他應收賬款	4,099,358	3,979,334
扣：呆壞賬撥備	(510,545)	(510,545)
	3,588,813	3,468,789

10. 貿易及其他應付賬款

以下為報告日期之貿易應付賬款賬齡分析：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
0-30日	469,182	974,698
31-60日	341,945	125,830
超過60日	1,915,310	1,596,711
貿易應付賬款	2,726,437	2,697,239
其他應付賬款	4,196,890	3,613,376
	6,923,327	6,310,615

11. 股本

	股份數目		股本	
	二零零八年	二零零七年	二零零八年 港元	二零零七年 港元
法定股本：				
於四月一日	750,000,000	750,000,000	75,000,000	75,000,000
股本削減	-	-	-	(675,000,000)
於九月三十日	750,000,000	750,000,000	75,000,000	75,000,000
已發行及繳足股本：				
於四月一日	488,842,675	488,842,675	48,884,268	48,842,675
股本削減	-	-	-	(439,958,407)
於九月三十日	488,842,675	488,842,675	48,884,268	48,884,268

依據於二零零七年六月一日本公司股東特別大會通過之特別決議案，及香港特別行政區高等法院其後於二零零七年七月二十日之命令，本公司股本削減於二零零七年七月二十日生效（「股本削減」）。已繳足發行普通股股本每股1.00港元註銷每股0.90港元，及將本公司法定股本中每股普通股之面值由1.00港元削減至0.10港元。

因股本削減而產生439,958,407港元之入賬額。其中221,897,828港元之金額將用於撇銷本公司於二零零六年三月三十一日之未綜合累計虧損，及其中100,000,000港元將轉撥至特別儲備。其餘結餘118,060,579港元將記入本公司股本溢價賬內。

本公司向高等法院就有關股本削減作出承諾。依據承諾，因股本削減而產生數額100,000,000港元，及任何以下記錄於本公司賬項內之撥備於二零零六年四月一日或之後撤銷：

- (1) 本公司於附屬公司之有關已確認減值虧損11,419,494港元；
- (2) 本公司給予附屬公司貸款之各種撥備總額131,025,752港元；
- (3) 本公司投資於一間聯營公司之撥備163,600,000港元；
- (4) 本公司於建議增加一間附屬公司權益訂金之撥備3,500,000港元；及
- (5) 有關長期服務金撥備1,200,000港元，

須於本公司會計記錄內撥至特別儲備至累計數額221,897,828港元。

於二零零七年七月二十日（股本削減生效日期）對本公司之任何債務或索償仍未償還者，并且未得該等有資格的權益人士同意，該特別儲備不能當作變現溢利處理及依據香港公司條例第79C條（只要本公司仍是一間上市公司）不能當作可派發之儲備處理。

該承諾是受以下附文限制：

1. 該特別儲備之數額可用作股本溢價賬可用之同樣用途處理或可用於於二零零七年七月二十日之後減少任何增加本公司已發行股本或因以現金、或其他新代價、或可派發之儲備之資本化而發行股票所產生之股本溢價賬之總額；及

2. 本公司可運用該特別儲備中上限為100,000,000港元之款額以撇銷於二零零六年三月三十一日之後產生之任何虧損，惟該虧損是與本公司不時公佈之已審核資產負債表有關，再者凡於撇銷後，本公司如有任何投資（已作出虧損或減值撥備）於本公司的會計賬項內重估，並超過其虧損或減值撥備，或該投資變現後得到一筆數額超過其虧損或減值撥備的款項，則一筆數額相當於重估或變現額超過其虧損或減值撥備之款額，累計總額至100,000,000港元應重撥入特別儲備。

12. 承擔

(a) 營運租約安排

本集團作為承租人：

於二零零八年九月三十日，本集團在有關物業的不可撤銷營運租約下之未來最低租約付款承擔如下：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內到期	4,791,567	4,656,836
二年至五年內到期(包括首尾兩年在內)	19,166,267	18,627,342
五年後到期	52,707,235	53,553,609
	76,665,069	76,837,787

本集團作為出租人：

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
一年內到期	3,598,666	3,066,335
二年至五年內到期(包括首尾兩年在內)	-	277,193
	3,598,666	3,343,528

本期間賺取之物業租金收入為6,769,197港元(二零零七年：3,855,265港元)。

(b) 資產承擔

	二零零八年 九月三十日 (未經審核) 港元	二零零八年 三月三十一日 (經審核) 港元
有關合同上購買之資產費用 尚未於財務報表內撥備：		
購買物業、機器及設備	-	66,250
購買投資物業	27,394,650	-
	27,394,650	66,250