

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

東原

為 新 的 每 一 天
東原地產控股有限公司
Dowell Property Holdings Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：668)

截至2012年12月31日止九個月之
業績公告

東原地產控股有限公司(「本公司」)之董事局(「董事局」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2012年12月31日止九個月之經審核合併業績如下：

截至2012年12月31日止九個月，來自持續經營業務的溢利為約910萬港元(截至2012年3月31日止年度：約700萬港元)，相當於增加約30%。

截至2012年12月31日止九個月，來自已終止經營業務的溢利為約1.503億港元，惟於截至2012年3月31日止年度則錄得虧損約1,560萬港元。

於2012年12月31日，流動比率上升至12.0(於2012年3月31日：2.4)顯示財務狀況屬穩健。

合併利潤表

	附註	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
持續經營			
收益	4	59,559	73,790
銷售成本		(12,410)	(19,413)
職工成本		(21,560)	(33,915)
經營租賃租金		(9,697)	(12,893)
電費、水費及煤氣費		(3,065)	(4,141)
物業、機器及設備折舊及減值		(5,351)	(3,097)
維修及保養開支		(400)	(555)
其他經營開支	5	(17,267)	(22,253)
投資物業公平值收益		28,313	11,963
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益		3,066	1,017
其他(虧損)/收益—淨額	6	(1,056)	17,945
經營溢利		20,132	8,448
財務收入	7	4,687	3,638
財務成本	7	(6,077)	(93)
財務(成本)/收入—淨額	7	(1,390)	3,545
除所得稅前溢利		18,742	11,993
所得稅	8	(9,603)	(5,029)
來自持續經營業務的期間/年度溢利		9,139	6,964
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的期間/年度溢利/(虧損)		150,254	(15,610)
期/年內溢利/(虧損)		159,393	(8,646)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人	10	150,750	(13,078)
非控股權益		8,643	4,432
		159,393	(8,646)
來自下列項目的本公司權益持有人應佔溢利/(虧損)：			
持續經營業務		496	2,532
已終止經營業務		150,254	(15,610)
		150,750	(13,078)
本公司權益持有人應佔的每股基本及攤薄盈利/(虧損)	10	港仙	港仙
來自持續經營業務		0.04	0.20
來自已終止經營業務		11.79	(1.23)
來自持續經營及已終止經營業務		11.83	(1.03)

合併綜合收益表

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
期／年內溢利／(虧損)	159,393	(8,646)
其他綜合收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	4,549	6,887
出售附屬公司後實現匯兌儲備	(11,667)	—
其他	—	(100)
期／年內其他綜合(虧損)／收入，扣除稅項	(7,118)	6,787
期／年內綜合收入／(虧損)總額	152,275	(1,859)
下列人士應佔綜合收入／(虧損)總額：		
本公司權益持有人	142,516	(6,745)
非控股權益	9,759	4,886
	152,275	(1,859)
來自下列項目的本公司權益持有人		
應佔綜合收入／(虧損)總額：		
持續經營業務	3,100	3,491
已終止經營業務	139,416	(10,236)
	142,516	(6,745)

合併財務狀況表

	2012年 12月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (重列)	2011年 4月1日 千港元 (重列)
附註			
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	4,038	177,280	83,617
投資物業	396,788	364,968	339,768
採礦權	–	10,398	9,988
商譽	–	1,476	1,423
其他無形資產	8,768	–	–
其他非流動資產	17,555	14,455	16,815
遞延所得稅資產	9,307	24,707	22,019
	<u>436,456</u>	<u>593,284</u>	<u>473,630</u>
流動資產			
存貨	2,063	3,591	3,462
應收營業款項	11 168	448	319
應計應收租金	9,306	7,540	–
應收關連公司款項	228,869	4,328	49,896
按金、預付款項及其他應收款項	104,497	8,887	8,749
透過損益按公平值列賬之財務資產	10,041	15,750	–
受限制銀行存款	3,766	371,021	353,394
現金及現金等值項目	419,118	705,728	739,118
	<u>777,828</u>	<u>1,117,293</u>	<u>1,154,938</u>
資產總值	<u>1,214,284</u>	<u>1,710,577</u>	<u>1,628,568</u>
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	127,404	127,404	127,404
儲備	695,949	817,529	561,086
	<u>823,353</u>	<u>944,933</u>	<u>688,490</u>
非控股權益	126,101	116,342	846
權益總值	<u>949,454</u>	<u>1,061,275</u>	<u>689,336</u>

合併財務狀況表(續)

		2012年 12月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (重列)	2011年 4月1日 千港元 (重列)
負債				
非流動負債				
長期服務金撥備		324	643	674
銀行借貸		199,016	187,159	166,320
財務租賃負債		538	903	866
		<u>199,878</u>	<u>188,705</u>	<u>167,860</u>
流動負債				
應付營業款項	12	2,783	3,765	2,828
其他應付款項及應計費用		32,584	53,809	435,672
應付所得稅		4,226	1,839	—
銀行借貸		24,877	400,725	332,640
財務租賃負債		482	459	232
		<u>64,952</u>	<u>460,597</u>	<u>771,372</u>
負債總值		<u>264,830</u>	<u>649,302</u>	<u>939,232</u>
權益及負債總值		<u>1,214,284</u>	<u>1,710,577</u>	<u>1,628,568</u>
流動資產淨值		<u>712,876</u>	<u>656,696</u>	<u>383,566</u>
資產總值減流動負債		<u>1,149,332</u>	<u>1,249,980</u>	<u>857,196</u>

財務報表附註

1 一般資料

東原地產控股有限公司(「本公司」)(前稱「東星能源集團有限公司」)是一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道25號海港中心17樓1707-1709室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

由2012年4月1日至2012年8月期間，本公司及其附屬公司(以下合稱「本集團」)之主要業務為：(i)於香港經營食肆；及(ii)於中華人民共和國(「中國」)新疆維吾爾自治區經營煤礦。

於2012年8月14日，本集團完成自一間由羅韶宇先生(「羅先生」)及其配偶全資擁有之公司收購一間主要從事房地產投資業務的附屬公司。羅先生為本公司控股股東。該收購事項已由本集團按受共同控制的業務合併方式入賬，故本公司應用香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計指引第5號「共同控制合併之合併會計法」(「香港會計指引第5號」)規定的合併會計原則編製本合併財務報表。本集團已編製連同比較數字之合併財務報表，猶如目前之集團架構自2010年11月1日(經收購公司註冊成立及本公司與經收購公司首次受羅先生共同控制當日)起已存在。

於2012年12月27日，本集團完成向關連公司出售於中國經營採礦業務之附屬公司之全部權益。自此，本集團的主要業務為：(i)於香港經營食肆業務；及(ii)於中國進行房地產投資。

除另有說明外，本合併財務報表以港元(「港元」)列值。本合併財務報表已於2013年3月27日獲董事局批准刊發。

2 更改財務報告日期

於本期間，本公司之會計年度年結日已由3月31日更改為12月31日，以配合本公司於中國的主要經營實體的年度年結日。因此，當前會計期間涵蓋由2012年4月1日至2012年12月31日之九個月期間，故本期間之業績未能直接與截至2012年3月31日止年度、涵蓋12個月期間之業績作比較。

3 主要會計政策概要

編製合併財務報表所採用之主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所呈報的所有年度內貫徹採用。

3.1 編製基準

本集團的合併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（「香港財務報告準則」）編製。本合併財務報表依據歷史成本常規法編製，並就透過損益按公平值列賬之投資物業及財務資產作出重估修訂。

下列準則修訂本於截至2012年12月31日止年度首次強制應用。本集團已採用該等其與本集團營運有關之準則修訂本。

- (a) 香港會計準則第12號（修訂本）「遞延稅項：收回相關資產」於2012年1月1日或其後開始之年度期間生效。該項修訂引入因以公平值計量之投資物業而產生遞延稅項資產或負債之計量原則之例外情況。香港會計準則第12號規定，實體須視乎本身是否預期透過使用或出售來收回資產之賬面值而計量與資產有關之遞延稅項。該項修訂引入一項可推翻假定，即以公平值計量之投資物業可透過出售全數收回。倘投資物業乃以目的為隨時間（而非透過出售）消耗投資物業內絕大部分經濟利益之業務模式持有，則透過出售全數收回投資之假定將被推翻。此修訂可於2012年1月1日或其後開始之年度期間追溯應用，並可提早採納。由於本集團之業務模式為擁有投資物業之實體將透過使用收回價值，按此基準，有關出售之假定已被推翻，故該項修訂目前對本集團之財務報表並無任何影響。因此，本集團繼續按投資物業之價值乃透過使用收回之基準確認遞延稅項。
- (b) 香港財務報告準則第7號（修訂本）「披露－轉讓財務資產」於2011年7月1日或其後開始之年度期間生效。該項修訂將提高轉讓交易申報之透明度，並有助使用者更加瞭解有關轉讓財務資產之風險及該等風險對實體財務狀況之影響，尤其是涉及財務資產證券化之風險。該項修訂對本集團於本期間之財務報表並無重大影響。

已頒佈但尚未於2012年4月1日開始之財政年度生效之新訂準則、準則修訂本及詮釋如下：

		於以下日期或其後開始之 會計期間生效
香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具：披露－抵銷 財務資產與財務負債	2013年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2015年1月1日
香港財務報告準則第10號	合併財務報表	2013年1月1日
香港財務報告準則第11號	合營安排	2013年1月1日
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益	2013年1月1日
香港財務報告準則第13號	公平值計量	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號(修訂本)	強制生效日期及過渡披露	2015年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	財務報表之呈列	2012年7月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	僱員福利	2013年1月1日
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表	2013年1月1日
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	聯營公司及合營企業	2013年1月1日
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：披露－抵銷 財務資產與財務負債	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本	2013年1月1日
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年週期之年度改進	2013年1月1日

董事認為上述修訂本／詮釋並不會對本集團之財務報表構成重大影響。

4 收益及分部資料

須予呈報之分部乃按與執行董事(「主要營運決策者」)為評估表現及分配資源而定期審閱之本集團內部報告一致之方式加以識別及呈報。執行董事根據所產生之溢利及虧損評估各呈報分部之表現。

期內，本集團主要於香港經營食肆、在中國經營房地產投資業務，並於中國經營煤礦。於本期間，本集團已出售採礦業務，而採礦業務連同相關出售收益已於本期間之合併利潤表內呈列為已終止經營業務。本集團管理層主要從行業角度審閱經營之業務。期內，本集團有三個須予呈報的分部：(i) 食肆業務；(ii) 房地產投資業務；及(iii) 採礦。

來自三個分部之收益分析如下：

	於2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	於2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
持續經營業務		
食肆業務	38,685	57,785
持有投資物業	20,874	16,005
	<u>59,559</u>	<u>73,790</u>
已終止經營業務		
採礦	-	529
	<u>-</u>	<u>529</u>

就須予呈報分部向執行董事提供截至2012年12月31日止期間之分部資料如下：

	持續經營業務			已終止
	食肆業務	持有 投資物業	總額	經營業務 採礦
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至2012年12月31日止期間				
來自外來客戶之收益	38,685	20,874	59,559	-
物業、機器及設備折舊及減值	(4,511)	(2)	(4,513)	(343)
財務收入	-	2,672	2,672	1,278
財務成本	(405)	(5,615)	(6,020)	(23,321)
分部業績	(5,619)	38,413	32,794	(23,535)
所得稅(支出)/抵免	-	(9,603)	(9,603)	5,837
資本支出	(100)	(10)	(110)	(20,974)
	<u>(100)</u>	<u>(10)</u>	<u>(110)</u>	<u>(20,974)</u>
於2012年12月31日				
分部資產	13,569	630,282	643,851	228,869
分部負債	(12,216)	(234,715)	(246,931)	(8,700)
	<u>(12,216)</u>	<u>(234,715)</u>	<u>(246,931)</u>	<u>(8,700)</u>

就須予呈報分部向執行董事提供截至2012年3月31日止年度之分部資料如下：

	持續經營業務			已終止
	食肆業務	持有 投資物業	總額	經營業務 採礦
	千港元	千港元	千港元	千港元
截至2012年3月31日止年度(重列)				
來自外來客戶之收益	57,785	16,005	73,790	529
物業、機器及設備折舊	(2,283)	(1)	(2,284)	(440)
財務收入	–	41	41	1,880
財務成本	–	–	–	(18,624)
分部業績	(1,802)	19,698	17,896	(20,653)
所得稅(支出)/抵免	–	(4,924)	(4,924)	5,043
資本支出	(7,999)	(11)	(8,010)	(83,622)
	<u>57,785</u>	<u>16,005</u>	<u>73,790</u>	<u>529</u>
於2012年3月31日(重列)				
分部資產	21,071	398,928	419,999	751,264
分部負債	(14,150)	(11,124)	(25,274)	(615,000)
	<u>21,071</u>	<u>398,928</u>	<u>419,999</u>	<u>751,264</u>

分部業績與扣除所得稅前溢利之對賬如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
持續經營業務：		
分部業績	32,794	17,896
總辦事處物業、機器及設備之折舊	(838)	(813)
財務收入—淨額	1,958	3,504
職工成本	(7,795)	(15,072)
企業(開支)/收入	(7,377)	6,478
	<u>18,742</u>	<u>11,993</u>
扣除所得稅前溢利	<u>18,742</u>	<u>11,993</u>

須予呈報分部資產與資產總值之對賬如下：

	2012年 12月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (重列)
分部資產	872,720	1,171,263
未分配之資產：		
物業、機器及設備	2,665	3,501
透過損益按公平值列賬之財務資產	10,041	15,750
現金及現金等值項目	221,307	141,872
受限制銀行存款	-	364,139
應收貸款	96,978	-
其他資產	10,573	14,052
	<u>1,214,284</u>	<u>1,710,577</u>
資產總值	<u>1,214,284</u>	<u>1,710,577</u>

須予呈報之分部負債與負債總值之對賬如下：

	2012年 12月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (重列)
分部負債	255,631	640,274
未分配之負債：		
財務租賃負債	1,020	1,362
應付稅項	-	105
其他負債	8,179	7,561
	<u>264,830</u>	<u>649,302</u>
負債總值	<u>264,830</u>	<u>649,302</u>

本集團食肆業務之所有收入均來自香港，而來自房地產投資業務及採礦業務之所有收入均來自中國。本集團所有食肆業務之資產、負債及資本支出均位於香港，而本集團所持投資物業及採礦業務之資產、負債及資本支出均位於中國。

5 按性質劃分之費用

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
核數師酬金	1,468	895
法律及專業開支	1,825	5,445
清潔及洗衣費	807	1,207
消耗品	378	881
保險開支	499	636
佔用費(經營租賃租金除外)	2,734	3,545
推廣開支	3,969	4,965
裝飾布置維修費	249	1,622
營業稅及其他稅項開支	2,500	431
其他開支	2,838	2,626
	<hr/>	<hr/>
其他經營開支	17,267	22,253
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 其他(虧損)/收益—淨額

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
換算(虧損)/收益淨額	(991)	18,015
出售物業、機器及設備之虧損	(65)	(70)
	<hr/>	<hr/>
	(1,056)	17,945
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

7 財務收入及成本

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
財務成本：		
— 財務租賃負債	(57)	(93)
— 毋須於5年內悉數償還之銀行借貸	(5,615)	—
— 其他	(405)	—
財務成本	<u>(6,077)</u>	<u>(93)</u>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	2,183	3,638
— 應收貸款利息收入	2,504	—
財務收入	<u>4,687</u>	<u>3,638</u>
財務(成本)／收入－淨額	<u><u>(1,390)</u></u>	<u><u>3,545</u></u>

8 所得稅

截至2012年3月31日止年度，香港利得稅乃按估計應課稅溢利以稅率16.5%計提撥備。截至2012年12月31日止期間，由於期內並無估計應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅乃根據本集團應課中國企業所得稅之附屬公司的所得稅前溢利(經調整毋須課稅或不可扣所得稅之收入或支出項目後)按法定稅率25%計提撥備。

於合併利潤表內扣除／(計入)之所得稅金額指以下各項：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日			2011年 4月1日至 2012年 3月31日 (重列)		
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
本期所得稅						
香港利得稅	—	—	—	105	—	105
中國企業所得稅	2,525	—	2,525	1,710	—	1,710
遞延所得稅	7,078	(5,837)	1,241	3,214	(5,043)	(1,829)
	<u>9,603</u>	<u>(5,837)</u>	<u>3,766</u>	<u>5,029</u>	<u>(5,043)</u>	<u>(14)</u>

本集團以除所得稅前溢利計提之所得稅支出與使用適用於合併實體溢利／虧損之加權平均稅率所得理論金額之差別列載如下：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日		2011年 4月1日至 2012年 3月31日	
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	18,742	(23,535)	11,993	(20,653)
按適用於相關司法權區之 溢利／(虧損)之當地稅率計算 毋須課稅收入	6,358	(5,883)	3,652	(5,160)
不可扣稅開支	(384)	—	(3,801)	—
未確認之稅項虧損	306	46	3,931	117
	<u>3,323</u>	<u>—</u>	<u>1,247</u>	<u>—</u>
所得稅支出	<u>9,603</u>	<u>(5,837)</u>	<u>5,029</u>	<u>(5,043)</u>

9 股息

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元
撥回未領取股息	<u>43</u>	<u>54</u>

截至2012年12月31日止期間及截至2012年3月31日止年度並無擬派末期股息。

10 每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃根據以下數據計算：

	2012年 4月1日至 2012年 12月31日 千港元	2011年 4月1日至 2012年 3月31日 千港元 (重列)
溢利／(虧損)		
本公司權益持有人應佔溢利	496	2,532
本公司權益持有人應佔來自已終止經營業務的溢利／(虧損)	<u>150,254</u>	<u>(15,610)</u>
	<u>150,750</u>	<u>(13,078)</u>
	2012年 4月1日至 2012年 12月31日	2011年 4月1日至 2012年 3月31日
股份數目(以千股計算)		
已發行普通股加權平均數	<u>1,274,039</u>	<u>1,274,039</u>

2012年12月31日及2012年3月31日尚未行使之僱員購股權對每股盈利／(虧損)具有反攤薄效果。

11 應收營業款項

本集團應收營業款項賬齡分析如下：

	2012年 12月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元
0至30天	<u>168</u>	<u>448</u>

本集團應收營業款項須於一個月內償還或按要求償還並以港元計值。

本集團之應收營業款項之公平值與賬面值相若。計入上述賬齡分析之應收營業款項視作並無減值，此乃由於此等賬齡均屬所授出信貸期內，且近期並無拖欠記錄。

於報告日期所面對之最大信貸風險為上述應收款項之公平值。

12 應付營業款項

應付營業款項之賬齡分析如下：

	2012年 12月31日 千港元	2012年 3月31日 千港元 (重列)	2011年 3月31日 千港元 (重列)
0至30天	2,783	3,683	2,645
31至60天	—	—	49
超過60天	—	82	134
	<u>2,783</u>	<u>3,765</u>	<u>2,828</u>

本集團之應付營業款項以港元計值。

管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2012年12月31日止九個月，東原地產控股有限公司及其附屬公司已就持續及已終止經營業務錄得收益5,960萬港元(截至2012年3月31日止年度：7,430萬港元)，相當於減少19.8%。期內本公司權益持有人應佔溢利為1.508億港元(截至2012年3月31日止年度：虧損1,310萬港元)。

物業投資

誠如本公司日期為2012年8月14日之公告所披露，本集團收購重慶寶旭商業管理有限公司(「重慶寶旭」)的70%股本權益(「收購事項」)已於當日完成。重慶寶旭主要從事東東摩(「東東摩」)之投資控股業務。東東摩乃位於中華人民共和國(「中國」)重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場，總樓面面積為18,043.45平方米並作商業用途。東東摩所處地區以密集的步行街及購物商場著稱。由於該區的公共交通四通八達，因此東東摩亦為人口迅速增長的重慶市南部居民的時尚、購物、娛樂及商業的熱點。東東摩於2011年6月開幕，是主打流行服裝店、食肆及潮流時尚中心的購物中心，為迅速擴展的中產階層提供一站式的時尚購物及休閒體驗。

收購事項使本集團能夠多元化發展業務，將業務範圍拓展至中國物業市場，有助擴大收入來源。預期東東摩將為本集團提供穩定的收入。

收購事項已使用合併會計法入賬列為受共同控制的業務合併，並須按猶如目前之集團架構自首次接受共同控制時已存在之基準，編製連同比較數字之合併財務資料。因此，就回顧期及其比較期而言，重慶寶旭之業績已計入本集團之合併財務資料內。

截至2012年12月31日止九個月，本集團之物業投資分部已為本集團帶來約2,090萬港元收益(截至2012年3月31日止年度：1,600萬港元)，增加30.6%。截至2012年12月31日止九個月，物業投資分部已錄得除稅前收益3,840萬港元(截至2012年3月31日止年度：1,970萬港元)。期內收益及業績提升，主要由於東東摩於2011年6月方開始營業。

於2012年8月3日，本公司之全資附屬公司華城置業有限公司(「華城置業」)與重慶東銀實業(集團)有限公司(「重慶東銀」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，當中載列華城置業建議收購重慶東銀所擁有之重慶同原房地產開發有限公司(「重慶同原」)62%股本權益(「建議收購事項」)之主要條款，其他條款及條件仍有待協商。重慶同原之主要業務為發展一塊位於中國重慶市面積約為233,705平方米之土地。該土地目前正分四期發展為一個大型綜合社區，於有關發展竣工時，該綜合社區將設有購物商場、甲級寫字樓、住宅、服務式公寓及酒店。

作為根據諒解備忘錄向華城置業提供獨家磋商權，以及重慶東銀承諾協助華城置業進行盡職審查之代價，華城置業已向重慶東銀支付1,500萬港元作為建議收購事項之誠意金(「誠意金」)。於就建議收購事項簽署正式買賣協議(「正式買賣協議」)時，誠意金將視作華城置業就建議收購事項所支付之部分代價。倘：(i)華城置業與重慶東銀(或兩者各自之代名人)未能於簽署諒解備忘錄當日後六個月(或各訂約方以書面協定之其他期間)內訂立正式買賣協議；或(ii)諒解備忘錄因任何原因終止或不再生效，則須於華城置業向重慶東銀發出書面通知後10個營業日內向華城置業退回誠意金，否則重慶東銀除退還誠意金之本金外，另須就有關誠意金向華城置業支付按年利率11%計算之利息(按日計算)，有關利息將由未有退還誠意金之日起計算至全數退回誠意金當日止(首尾兩日計算在內)。於2013年2月1日，本公司已就諒解備忘錄訂立補充協議，藉以將訂立正式買賣協議之最後日期延遲至2013年8月3日。於本公告日期，有關磋商仍在進行中。

董事局認為，上述建議收購事項(倘落實)將為本集團發展其中國物業分部之另一良機，由於有關業務具長遠增長潛力，應有理想前景。

食肆業務

截至2012年12月31日止九個月，本集團經營兩家食肆，即十八溪粵菜館(「十八溪」)及仿膳飯莊。本集團食肆業務之收益為約3,870萬港元(截至2012年3月31日止年度：5,780萬港元)，虧損約560萬港元(截至2012年3月31日止年度：180萬港元)。由於未能成功重續仿膳飯莊於德福廣場之租約(已於2012年11月30日屆滿)，加上成本不斷上漲及餐飲行業競爭越趨激烈，仿膳飯莊已於2012年11月4日結束營業，令本集團可集中資源發展物業投資業務。此外，十八溪的租約將於二零一四年四月屆滿。十八溪於這幾年均產生虧損。期內，已就十八溪的物業、機器及設備計提減值撥備250萬港元，令該等物業、機器及設備撇減至其可收回金額。

煤炭開採

誠如本公司截至2012年3月31日止年度之年報所披露，中國國務院於2011年發出對「外資併購重要能源和資源類專案的審查機制和審查力度」之修訂，有關修訂對外國投資者併購中國重要能源資源採取更嚴謹之審批要求。因此，董事相信本集團於中國收購新礦產資源及於中國煤炭業擴充業務時將更為困難。預期中國政府之政策於不久將來將朝更緊密監督及嚴格監控國家能源領域的方向發展，對本集團在中國發展煤炭開採業務帶來不確定性，故本集團自2012年4月起已將業務多元化發展至其他擁有更高潛力的業務領域(即物業投資)。

於2012年9月12日，董事局宣佈本公司之全資附屬公司東星煤業控股有限公司(「東星煤業」)與佳運國際有限公司(「佳運」)(由羅韶宇先生(「羅先生」)全資擁有之公司)於同日訂立出售協議(「出售協議」)。根據出售協議，東星煤業有條件同意出售而佳運(或透過其代名人(包括(但不限於)其全資附屬公司)有條件同意購買麗通有限公司(「麗通」)之全部已發行股本以及麗通結欠東星煤業之全數貸款(「銷售貸款」)，代價為人民幣2.3億元(相當於約2.805億港元)(「出售事項」)。麗通及其附屬公司(「麗通集團」)之主要資產為煤礦之採礦權，該煤礦位於中國新疆阜康市，礦區總面積約為2.5478平方公里。

本公司於2012年10月18日舉行股東特別大會以批准出售協議。出售事項已於2012年12月27日完成。由於進行出售事項，本集團已錄得約1.680億港元收益。

於2012年4月1日至2012年12月27日期間，採礦分部並無錄得任何收益(截至2012年3月31日止年度：529,000港元)，惟已錄得虧損1,770萬港元(截至2012年3月31日止年度：虧損1,560萬港元)，即增加13.5%。

出售事項完成後，麗通集團不再為本公司之附屬公司，其財務業績亦不再計入本集團之財務報表。本集團之資產總值及負債總額於緊隨出售事項完成後下跌。資產總值下跌乃主要由於不再綜合計入麗通集團持有之採礦權及物業、機器及設備之價值，而負債總額下跌則主要由於不再綜合計入麗通集團結欠之銀行借貸。董事認為，出售事項可令公司發展之目標更明確，令本集團能夠分配更多資源至新業務。

人力資源及薪酬政策

於2012年12月31日，本集團合共僱用78名(2012年3月31日：189名)全職僱員。僱員薪酬組合乃參考現時市場慣例及個別員工表現而釐定。本集團的薪酬組合包括基本薪金、銷售獎金(僅向部分營運人員發放)、醫療保險計劃以及退休福利計劃。本集團或會根據本身業績及個別僱員表現向合資格僱員發放酌情獎金及授出購股權。本公司鼓勵員工提升本身技能，並且提供培訓以促進員工之個人發展，確保個別僱員有成長機會。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2012年12月31日，本集團持有之現金及現金等值項目約為4.191億港元(2012年3月31日：7.057億港元)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目以支持本集團的營運及未來發展。

於2012年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為12.0倍(2012年3月31日：2.4倍)。

資本負債比率乃以負債淨額除以總資本計算。負債淨額乃按總借貸(包括合併財務狀況表所列示的即期及非即期借貸)減現金及現金等值項目計算。總資本乃按「權益」(誠如合併財務狀況表所列示者)加負債淨額計算。於2012年12月31日，本集團現金及現金等值項目比借貸總額超出1.95億港元(於2012年3月31日：1.18億港元)。

更改財政年度年結日

本公司之財政年度年結日已由3月31日更改為12月31日。有關詳情請參閱本公司日期為2012年8月14日之公告。

資本結構

於2012年12月31日，本集團的流動及非流動借貸分別為2,540萬港元(2012年3月31日：4.012億港元)及1.996億港元(2012年3月31日：1.881億港元)。所有銀行借貸均以浮動息率計息，而財務租賃負債則以固定息率計息。

本集團於截至2012年12月31日止九個月及截至2012年3月31日止年度並無使用任何衍生工具對沖其利率風險。

本集團透過維持足以應付其承擔及營運資金要求的淨現金水平以監察其資本狀況。

資產抵押

於2012年12月31日，本集團已就本集團獲授之借貸及一般銀行融資抵押賬面值分別約3.968億港元及380萬港元之投資物業及銀行存款。於2012年3月31日，本集團抵押其賬面值分別約1,040萬港元及3.679億港元之採礦權及銀行存款及於新疆新世紀礦業有限責任公司(「新世紀礦業」)之股本權益以作為本集團獲授之貸款及一般銀行融資之擔保。此外，於2012年3月31日，本集團賬面淨值為3.65億港元之投資物業亦已用作重慶東銀所借之銀行貸款人民幣2.6億元(相當於約3.65億港元)之抵押。

匯率波動風險及相關之對沖

本集團於香港及中國經營業務，大部分交易均以當地貨幣計值及結算。本集團的外匯風險主要來自本集團於新世紀礦業及重慶寶旭以人民幣計值之投資。該等業務淨資產之貨幣風險主要透過以人民幣計值之借貸管理。

本集團現時並未運用任何衍生金融工具對沖其面對之外匯風險。

承擔

於2012年12月31日，本集團概無任何資本承擔(2012年3月31日：3.314億港元)。於2012年3月31日，資本承擔主要來自新世紀礦業產能擴建項目。該項目之資金乃由內部資本及銀行借貸提供。

於2012年12月31日，根據不可撤銷物業經營租賃而須於未來支付之最低租賃款項總額為1,210萬港元(2012年3月31日：2,230萬港元)。

或然負債

於2012年12月31日及2012年3月31日，本集團並無重大或然負債。

股息

董事局不建議宣派截至2012年12月31日止九個月之末期股息(截至2012年3月31日止年度：無)。

財務狀況表日期後事項

於2013年3月18日，本公司已就應收獨立第三方（「借款人」）的款項1億港元自財務機構承擔一項應收貸款。該貸款以借款人之已發行股本作抵押，須按年利率9%計息，並須於2013年9月18日前償還。根據該協議，財務機構同意，如在轉讓日期（應為2013年9月18日）或2013年9月18日前任何日子前七個營業日接獲本公司發出的書面通知，則會以本金加本公司應收之利息向本公司購回上述貸款。有關詳情請參閱本公司日期為2013年3月18日之公告。

除上述披露者外，於2012年12月31日至本公告日期之期間，並無發生對本集團有重大影響的事情須作出披露。

展望

鑒於內地房地產市場逐漸回暖且2012年第四季之季度銷量亦有所提升，管理層對行業的穩健及持續發展仍抱持樂觀態度。中國政府持續推動城鎮化（尤其是於中國中部及西部），配合國家的西部大開發戰略，預期可令人均收入水平上升，並帶動該等區域之消費能力提升，長遠而言可令當地物業發展受惠。因此，本集團集中於該等高潛力縣市發展物業投資業務。

除收購東東摩外，本集團已於去年8月就建議收購重慶同原訂立諒解備忘錄，為搶攻重慶優質商用及住宅物業市場而鋪路。有關商討目前進展順利，並將於適當時候向股東刊發進一步公告以提供有關建議收購事項之詳情。

隨著本集團於過去財政年度重組主要業務並於物業業務錄得令人鼓舞的成果，管理層將繼續於內地房地產市場實行已明確界定的經營方針，藉此逐步強化本集團未來的業績表現。

遵守企業管治常規守則

本公司確認良好企業管治常規之重要性，相信企業管治常規對提升股東價值及保障股東權益至為關鍵。董事認為，截至2012年12月31日止九個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四載列之企業管治守則（「企業管治守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟如下文所披露偏離守則條文第A.4.1條及守則條文第E.1.2條除外。

守則條文第 A.4.1 條規定，非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重選，而本公司非執行董事均無指定任期。然而，根據本公司之組織章程細則，在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事（或倘董事人數並非三之倍數，則為最接近但不少於三分之一之人數）須輪流退任。本公司認為，有關規定不比企業管治守則所規定者寬鬆。

守則條文第 E.1.2 條規定，董事局主席須出席股東週年大會。由於董事局主席羅韶宇先生（「羅先生」）積極參與本集團之中國業務運營，因此儘管羅先生屬意出席本公司於 2012 年 8 月 20 日舉行之股東週年大會，但因本集團其他緊急之業務事宜而未能出席大會。羅先生承諾，今後會在可能的情況下盡量出席本公司之股東週年大會。

本公司定期審議其企業管治常規，以確保已遵守企業管治守則及緊貼企業管治最新發展。

審核委員會及審閱合併財務報表

本公司審核委員會（「審核委員會」）現時由三名獨立非執行董事組成，包括：陳英祺先生（委員會主席）、朱文暉博士及王金岭先生。彼等已審閱本公司截至 2012 年 12 月 31 日止九個月之合併財務報表，並已就本集團所採納之會計原則及慣例以及財務報告相關事宜與管理層及本公司核數師進行討論。

董事資料之變更

根據上市規則第 13.51B(1) 條之規定，董事資料之變更載列如下：

於 2013 年 3 月 1 日，陳英祺先生辭任中國環保能源投資有限公司（一間於聯交所主板上市之公司）之獨立非執行董事。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載之上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為公司本身有關董事進行本公司證券交易之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事均確認彼等於截至 2012 年 12 月 31 日止九個月一直遵守標準守則所載之所需標準。

董事就財務報表須承擔之責任

董事申明有責任編製財務報表，以真實及公平地反映本集團之狀況，以及每段財務期間之業績及現金流量。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2012年12月31日止九個月概無購買、出售或贖回本公司任何股份。

內部監控

董事局負責確保本集團維持穩健及有效之內部監控系統，以及透過審核委員會檢討其成效。本集團之內部監控系統包括一個具清晰明確權責界限之管理架構，以協助本集團實現各項業務目標、保障資產免被擅自挪用或處置、確保維持妥善之會計記錄以提供可靠之財務資料作內部使用或公佈用途，以及確保遵守各項法律及法規。此系統乃為提供合理(但非百分百保證)的保證以避免本集團之營運系統出現重大錯誤或損失，以及管理(而非消除)失責之風險，務求達致本集團之業務目標。

於本期間，董事局已透過審核委員會審閱內部監控系統之有效性，而審核委員會並無發現任何重大內部監控缺陷。

刊登業績公告及年度報告

本公司截至2012年12月31日止九個月的業績公告刊登於聯交所之網站(www.hkexnews.hk)及本公司之網站(www.dowellproperty.com)。載有上市規則附錄十六規定所有資料之本公司截至2012年12月31日止九個月的年度報告將於適當時間寄發予股東及於上述網站刊登。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工於過去一年的努力及貢獻致以衷心謝意，並對客戶及業務夥伴的長期信賴以及股東的支持深表感謝。

承董事局命
東原地產控股有限公司
主席
羅韶宇

香港，2013年3月27日

於本公告刊發日期，董事局成員包括執行董事羅韶宇先生(主席)、羅韶穎女士(副主席)、陳陽先生(行政總裁)及楊永席先生；非執行董事王曉波先生及秦宏先生；以及獨立非執行董事陳英祺先生、朱文暉博士及王金嶺先生。