

東原

為 新 的 每 一 天

東原地產控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司) 股份代號：668

中期報告 2013



目錄

	頁次
公司資料	2
管理層對業務之討論及分析	3
其他資料	8
簡明合併利潤表	13
簡明合併綜合收益表	15
簡明合併財務狀況表	16
簡明合併現金流量表	18
簡明合併權益變動表	19
簡明合併中期財務資料附註	20





公司資料

董事局

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
楊永席先生

非執行董事

王曉波先生
秦宏先生

獨立非執行董事

陳英祺先生
朱文暉博士
王金岭先生

審核委員會

陳英祺先生，委員會主席
朱文暉博士
王金岭先生

薪酬委員會

朱文暉博士，委員會主席
陳英祺先生
王金岭先生

提名委員會

羅韶宇先生，委員會主席
陳英祺先生
朱文暉博士

公司秘書

黃翠瑜女士

授權代表

羅韶宇先生
陳陽先生
曹鎮偉先生(替任授權代表)

註冊辦事處

香港灣仔港灣道25號
海港中心17樓1707至1709室
電話：(852) 2596 0668
傳真：(852) 2511 0318
電子郵件：enquiry@dowellproperty.com

股份登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心46樓

股份過戶辦事處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心17樓1712至16室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
中國建設銀行股份有限公司
交通銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
中國銀行(香港)有限公司

律師

程彥棋律師樓
趙不渝馬國強律師事務所

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

股份代號

668

網址

<http://www.dowellproperty.com>



管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2013年6月30日止六個月，東原地產控股有限公司（「本公司」）及其附屬公司（統稱「本集團」）錄得收益3,020萬港元（截至2012年9月30日止六個月：4,290萬港元），由於仿膳飯莊在2012年11月結業，收益與前一年同期相比減少29.7%。期內本公司權益持有人應佔業績由截至2012年9月30日止六個月虧損1,720萬港元轉為截至2013年6月30日止六個月溢利360萬港元。

物業投資

本公司於2012年8月14日收購重慶寶旭商業管理有限公司（「重慶寶旭」），從而開展其物業投資業務。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號一個總樓面面積為18,043.45平方米作商業用途之購物商場。東東摩毗鄰一條主要步行街及多個購物商場。由於該區的公共交通四通八達，因此是重慶市南部居民的時尚、購物、娛樂及商業的熱點。東東摩主打流行服裝店、食肆及時尚休閒中心的購物商場，為重慶市南部的中產階層提供一站式的時尚購物及休閒體驗。

於回顧期內，東東摩為本集團帶來穩定收入。截至2013年6月30日止六個月，本集團投資物業分部貢獻收益約1,490萬港元（截至2012年9月30日止六個月：1,540萬港元），減少3.0%。截至2013年6月30日止六個月，本分部錄得除稅前溢利390萬港元（截至2012年9月30日止六個月：1,040萬港元），減少62.0%。乃主要由於回顧期內產生之財務成本所致。倘撇除財務成本之影響，於截至2013年6月30日止六個月，物業投資分部之經營溢利為1,070萬港元，較截至2012年9月30日止六個月錄得之1,040萬港元微升3.1%。



管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

物業投資 (續)

秉持審慎投資的原則，本公司管理層正致力在中國尋找優質的投資物業。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」，一間由羅韶宇先生(「羅先生」)及其配偶全資擁有之公司)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，預期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」)後，誠意金將被視作建議收購事項之部分代價。於2013年2月1日，各方就諒解備忘錄訂立補充協議(「補充協議」)，將訂立正式買賣協議之最後日期延遲至2013年8月3日。在重慶東銀與華城置業基於對重慶同原所進行之盡職審查結果就建議收購事項作進一步商討後，考慮到發展進度及所需現金流，本公司董事(「董事」)局(「董事局」)認為現階段並非進行該項投資的最佳時機。因此，基於審慎投資原則，董事局決定終止諒解備忘錄。因此，重慶東銀與華城置業已於2013年6月5日同意終止諒解備忘錄及補充協議，並且決定不再繼續進行建議收購事項。重慶東銀已根據諒解備忘錄的條款(經補充協議所補充)向華城置業退還誠意金。



管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

食肆業務

截至2013年6月30日止六個月，本集團經營十八溪粵菜館。本集團的食肆業務錄得收益約1,520萬港元(截至2012年9月30日止六個月：2,750萬港元)及虧損約8.1萬港元(截至2012年9月30日止六個月：250萬港元)。

業務前景

由於中國政府繼續推動城鎮化，加上中國市民人均收入水平及消費能力不斷提升，本集團相信中國物業市場於可見將來將成為極具潛力的業務。

管理層將朝著這一方方向盡力審慎地尋找具潛力的項目。我們將優先考慮東東摩等地點優越並能即時提供穩定收入來源的已落成項目，有關項目可於收購後即時為本集團帶來盈利及現金流。

於2013年9月，本集團將會就其於2012年12月出售在麗通有限公司所持的全部權益收取款項人民幣1.84億元。連同於2013年6月30日的現金及現金等值項目計算，本集團的現金及現金等值項目將超逾6億港元。在物色到具潛力的投資物業前，管理層將尋找短期低風險的投資機會，為股東爭取更大回報。

人力資源及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團合共僱用70名(2012年12月31日：78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。



管理層對業務之討論及分析 (續)

財務回顧

流動資金及財務資源

於2013年6月30日，本集團持有之現金及現金等值項目約為4.806億港元(2012年12月31日：4.191億港元)。管理層相信，本集團有足夠的現金及現金等值項目支持本集團的營運及未來發展。

於2013年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為12.8倍(2012年12月31日：12.0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(包括簡明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」(誠如簡明合併財務狀況表所列示者)加負債淨額計算。於2013年6月30日，本集團現金及現金等值項目比借貸總額超出2.658億港元(於2012年12月31日：1.95億港元)。

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2013年6月30日，本集團的流動及非流動銀行借貸分別為2,530萬港元(2012年12月31日：2,490萬港元)及1.896億港元(2012年12月31日：1.99億港元)。所有銀行借貸均以浮動息率計息。

本集團於截至2013年6月30日止六個月及截至2012年12月31日止九個月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2013年6月30日，本集團已向多間銀行抵押總賬面值分別約4.032億港元(2012年12月31日：3.968億港元)及40萬港元(2012年12月31日：380萬港元)之投資物業及銀行存款，作為本集團所獲貸款及一般銀行信貸以及多間銀行向本集團若干供應商所作擔保之抵押品。



管理層對業務之討論及分析 (續)

財務回顧 (續)

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重慶寶旭以人民幣(「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2013年6月30日及2012年12月31日，本集團概無任何資本承擔。

於2013年6月30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830萬港元(2012年12月31日：1,210萬港元)。

或然負債

於2013年6月30日及2012年12月31日，本集團並無重大或然負債。

中期股息

本公司董事局不建議就截至2013年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2012年9月30日止六個月：無)。

須予披露交易

於2013年3月18日，本公司已自一間財務機構承擔一項應收一名獨立第三方(「借款人」)的1億港元貸款。該貸款以借款人的已發行股本作抵押、按年利率9厘計息，並已於2013年6月14日償還。有關詳情請參閱本公司日期為2013年3月18日的公告。

於2013年4月8日，重慶寶旭已簽訂一項借款合同，據此，重慶寶旭向獨立第三方授出一筆人民幣4,000萬元的貸款。該貸款為無抵押、按年利率12厘計息，並須於2013年12月7日償還。有關詳情請參閱本公司日期為2013年4月8日的公告。



其他資料

董事及主要行政人員於本公司及任何相聯法團之股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2013年6月30日，下列本公司董事於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

於2013年6月30日，董事於本公司股份及相關股份權益之好倉：

董事姓名	身份	於股份的權益			擁有權益的股份總數	佔本公司 已發行股份的 概約百分比
		公司權益	個人權益	因應購股權而於 相關股份擁有的權益		
羅韶宇先生 (「羅先生」)	受控制法團之權益 及實益擁有人	633,477,018 (附註a)	25,000,000 (附註b)	-	658,477,018	51.68%
陳陽先生	實益擁有人	-	-	3,000,000	3,000,000	0.24%
王曉波先生	實益擁有人	-	-	2,850,000	2,850,000	0.22%
秦宏先生	實益擁有人	-	-	2,100,000	2,100,000	0.16%
朱文輝博士	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%

附註：

- 633,477,018股股份由Wealthy In Investments Limited(由羅先生全資擁有)全資擁有之Money Success Limited持有。
- 有關權益為與羅先生之配偶趙潔紅女士共同持有。

除上文所披露者外，於2013年6月30日，本公司董事或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、相關股份或債券中概無擁有：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。



董事資料之變更

根據聯交所證券上市規則(「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4月11日，羅韶穎女士辭任重慶市迪馬實業股份有限公司(一間於中國上海證券交易所上市之公司)之董事。

股權結算購股權計劃

本公司根據本公司股東於2008年9月11日舉行之股東週年大會上批准及採納之購股權計劃(「購股權計劃」)向合資格參與者授出購股權，藉以向曾經或將會為本集團之成長及發展作出貢獻之合資格參與者提供鼓勵及獎勵。

根據購股權計劃授出之購股權於截至2013年6月30日止六個月之變動載列如下：

授出日期	行使期間	行使價格 港元	緊接授出 日期前之 每股收市價 港元	於2013年 1月1日 尚未行使之 購股權數目	於截至2013年 6月30日止		於2013年 6月30日 尚未行使之 購股權數目	購股權 所涉相關股份 佔本公司 已發行股份之 概約百分比
					已授出之 購股權數目	已行使/ 註銷/失效之 購股權 數目		
陳陽先生 (附註1)	2010年10月15日 2010年10月15日至 2020年10月14日	1,638	1,610	3,000,000	-	-	3,000,000	0.24%
王曉波先生 (附註1)	2010年10月15日 2010年10月15日至 2020年10月14日	1,638	1,610	2,850,000	-	-	2,850,000	0.22%
秦宏先生 (附註2)	2010年12月2日 2010年12月2日至 2020年12月1日	1,628	1,500	2,100,000	-	-	2,100,000	0.16%
僱員 (附註1)	2010年10月15日 2010年10月15日至 2020年10月14日	1,638	1,610	2,850,000	-	-	2,850,000	0.22%
總計				10,800,000	-	-	10,800,000	0.84%

附註：

- 購股權之年期由2010年10月15日起計為期十年，並將按約33 $\frac{1}{3}$ %、33 $\frac{1}{3}$ %及33 $\frac{1}{3}$ %之比例分成三批，分別於2010年10月15日、2011年10月15日及2012年10月15日歸屬(倘適用)及可行使。
- 購股權之年期由2010年12月2日起計為期十年，並將按約33 $\frac{1}{3}$ %、33 $\frac{1}{3}$ %及33 $\frac{1}{3}$ %之比例分成三批，分別於2010年12月2日、2011年12月2日及2012年12月2日歸屬(倘適用)及可行使。



主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2013年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條存置之權益登記冊所示及據本公司董事或主要行政人員所知，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份權益之好倉

主要股東姓名／名稱	身份	擁有權益之股份數目	佔本公司已發行股份之概約百分比
趙潔紅女士	配偶權益(附註a)	658,477,018	51.68%
Wealthy In Investments Limited	受控制法團之權益(附註b)	633,477,018	49.72%
Money Success Limited	實益擁有人(附註c)	633,477,018	49.72%
黃國平先生	實益擁有人	120,000,000	9.42%
寶立國際(香港)貿易有限公司	實益擁有人	120,000,000	9.42%
高益新先生	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
王和芬女士	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
黃武軍先生	受控制法團之權益(附註d)	90,000,000	7.06%
Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd.	實益擁有人(附註d)	90,000,000	7.06%

附註：

- 趙潔紅女士為本公司主席兼執行董事羅先生之配偶。
- Wealthy In Investments Limited 為由羅先生全資擁有之公司。
- Money Success Limited 為 Wealthy In Investments Limited 全資擁有之公司。
- Xinyuan International Marine Transportation Co. Ltd 之 55%、25% 及 20% 股權分別由高益新先生、王和芬女士及黃武軍先生擁有。

除上文所披露者外，於2013年6月30日，除本公司董事及主要行政人員外，本公司並不知悉有任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須予披露之權益或淡倉，或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊內之權益或淡倉。



購買、出售或贖回本公司上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至2013年6月30日止六個月內概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

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本集團發展至為關鍵，並可保障股東之權益。董事認為，截至2013年6月30日止六個月，本公司一直遵守上市規則附錄十四載列之企業管治常規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條及守則第E.1.2條：

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的人數）須輪流退任。本公司認為，有關規定不比守則規定者寬鬆。

守則第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2013年5月10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。

遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則作為其有關董事購買本公司證券之守則。本公司已向全體董事作出具體查詢，而全體董事已向本公司確認彼等於截至2013年6月30日止六個月內一直遵守標準守則所載之所需標準。



審核委員會

本公司已成立審核委員會(「審核委員會」)，由全體三位獨立非執行董事，即陳英祺先生、朱文暉博士及王金岭先生組成，並已制訂符合上市規則之書面職責範圍。

審核委員會已審閱本集團截至2013年6月30日止六個月之簡明合併中期財務資料，並已討論內部監控事宜及本集團所採納之會計原則及慣例。審核委員會認為，有關財務資料乃按適用會計準則、上市規則及法定規定編製，並已於中期報告內作出充足披露。

致謝

本人謹代表董事局，對全體員工為本集團所作貢獻，以及股東長久以來之支持致謝。

承董事局命
東原地產控股有限公司
主席
羅韶宇

香港，2013年8月23日

簡明合併利潤表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
持續經營			
收益	5	30,161	42,918
銷售成本		(5,261)	(8,778)
職工成本	6	(9,996)	(16,627)
經營租賃租金		(4,093)	(6,757)
電費、水費及煤氣費		(1,223)	(2,006)
物業、機器及設備折舊		(1,049)	(1,931)
維修及保養		(193)	(306)
其他收益／(虧損)－淨額	7	7,534	(2,733)
其他經營開支	8	(6,923)	(13,071)
經營溢利／(虧損)		8,957	(9,291)
財務收入	9	6,820	1,721
財務成本	9	(10,293)	(270)
財務(成本)／收入－淨額	9	(3,473)	1,451
除所得稅前溢利／(虧損)		5,484	(7,840)
所得稅(開支)／抵免	10	(987)	1,220
來自持續經營業務的期內溢利／(虧損)		4,497	(6,620)
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的期內虧損		-	(7,145)
期內溢利／(虧損)		4,497	(13,765)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人	11	3,608	(17,246)
非控股權益		889	3,481
		4,497	(13,765)
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		3,608	(10,101)
已終止經營業務		-	(7,145)
		3,608	(17,246)



簡明合併利潤表(續)

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
本公司權益持有人應佔		港仙	港仙
每股基本及攤薄盈利/(虧損)	11		
來自持續經營業務		0.28	(0.79)
來自已終止經營業務		-	(0.56)
來自持續經營及已終止經營業務		0.28	(1.35)

第20至34頁之附註乃此等簡明合併中期財務資料之一部分。



簡明合併綜合收益表

截至2013年6月30日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
期內溢利／(虧損)	4,497	(13,765)
其他綜合收入：		
可重新分類至損益之項目：		
外幣匯兌差額	6,837	32
期內其他綜合收入，扣除稅項	6,837	32
期內綜合收入／(虧損)總額	11,334	(13,733)
下列人士應佔期內綜合收入／(虧損)總額：		
本公司權益持有人	8,397	(17,240)
非控股權益	2,937	3,507
期內綜合收入／(虧損)總額	11,334	(13,733)
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	8,397	(10,043)
已終止經營業務	-	(7,197)
	8,397	(17,240)

第20至34頁之附註乃此等簡明合併中期財務資料之一部分。



簡明合併財務狀況表

於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	13	3,135	4,038
投資物業	14	403,216	396,788
其他無形資產		8,711	8,768
其他非流動資產		980	17,555
遞延所得稅資產		9,459	9,307
		425,501	436,456
流動資產			
存貨		1,807	2,063
應收營業款項	15	174	168
應計應收租金		9,602	9,306
應收關連公司款項	16	232,576	228,869
按金、預付款項及其他應收款項		58,566	104,497
可收回稅項		93	-
透過損益按公平值列賬之財務資產		2,886	10,041
受限制銀行存款		392	3,766
現金及現金等值項目		480,633	419,118
		786,729	777,828
資產總值		1,212,230	1,214,284
權益			
本公司權益持有人應佔資本及儲備			
股本	17	127,404	127,404
儲備		702,804	695,949
		830,208	823,353
非控股權益		130,580	126,101
權益總值		960,788	949,454

簡明合併財務狀況表(續)

於2013年6月30日

	附註	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
長期服務金撥備		285	324
銀行借貸	18	189,600	199,016
財務租賃負債		285	538
		190,170	199,878
流動負債			
應付營業款項	19	1,574	2,783
其他應付款項及應計費用		26,586	32,584
應付稅款		7,334	4,226
銀行借貸	18	25,280	24,877
財務租賃負債		498	482
		61,272	64,952
負債總值		251,442	264,830
股東權益及負債總值		1,212,230	1,214,284
流動資產淨值		725,457	712,876
資產總值減流動負債		1,150,958	1,149,332

第20至34頁之附註乃此等簡明合併中期財務資料之一部分。



簡明合併現金流量表

截至2013年6月30日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(652)	(22,389)
投資活動產生/(所用)現金淨額	75,945	(265,391)
融資活動(所用)/產生現金淨額	(19,590)	82,918
現金及現金等值項目之增加/(減少)淨額 分別於2013年1月1日及2012年4月1日 之現金及現金等值項目	55,703	(204,862)
匯率變動之影響	5,812	-
於2013年6月30日及2012年9月30日 之現金及現金等值項目	480,633	500,866

第20至34頁之附註乃此等簡明合併中期財務資料之一部分。

簡明合併權益變動表

截至2013年6月30日止六個月

	本公司股權持有人應佔權益							非控股 權益 千港元	總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	保留盈利/ 累積虧損 千港元	外匯儲備 千港元	合併儲備 千港元	其他儲備 千港元	總額 千港元		
於2013年1月1日	127,404	1,046,974	46,153	3,601	(409,968)	9,189	823,353	126,101	949,454
期內溢利	-	-	3,608	-	-	-	3,608	889	4,497
其他綜合收入 貨幣換算差額	-	-	-	4,789	-	-	4,789	2,048	6,837
綜合收入總額	-	-	3,608	4,789	-	-	8,397	2,937	11,334
於2013年6月30日	127,404	1,046,974	49,761	8,390	(409,968)	9,189	831,750	129,038	960,788
於2012年4月1日(如前呈報)	127,404	1,046,974	(79,331)	10,838	(452,547)	20,132	673,470	-	673,470
業務合併之影響	-	-	(27,277)	1,015	298,781	-	272,519	116,794	389,313
於2012年4月1日: 經重列	127,404	1,046,974	(106,608)	11,853	(153,766)	20,132	945,989	116,794	1,062,783
期內(虧損)/溢利	-	-	(17,246)	-	-	-	(17,246)	3,481	(13,765)
其他綜合收入 貨幣換算差額	-	-	-	6	-	-	6	26	32
綜合(虧損)/收入總額	-	-	(17,246)	6	-	-	(17,240)	3,507	(13,733)
收購事項之影響	-	-	-	-	(256,200)	-	(256,200)	-	(256,200)
股份支付薪酬開支	-	-	-	-	-	826	826	-	826
於2012年9月30日	127,404	1,046,974	(123,854)	11,859	(409,966)	20,958	673,375	120,301	793,676

第20至34頁之附註乃此等簡明合併中期財務資料之一部分。



簡明合併中期財務資料附註

1. 一般資料

東原地產控股有限公司為一間於香港註冊成立之有限責任公司，股份於香港聯合交易所有限公司主板上市，註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道25號海港中心17樓1707至1709室。

本公司及其附屬公司之主要業務為經營食肆、煤礦及物業投資。

於2012年12月27日，本集團完成出售於中國經營採礦業務之附屬公司之全部權益。其業績於本簡明中期財務資料中呈列為已終止經營業務。有關比較數字已作重列。

除另有說明外，本簡明合併中期財務資料以港元（「港元」）列值。本簡明合併中期財務資料已於2013年8月23日獲董事局（「董事局」）批准刊發。

本簡明合併中期財務資料未經審核。

2. 編製基準

截至2013年6月30日止六個月之簡明合併中期財務資料乃根據香港會計師公會（「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」而編製。本簡明合併中期財務資料應連同根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製之本集團截至2012年12月31日止九個月之年度財務報表一併閱讀。

中期期間收入的稅項使用適用於預計年度盈利總額的稅率計算。

編製簡明合併中期財務資料要求管理層作出可影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額之判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製簡明合併中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至2012年12月31日止九個月合併財務報表所應用者相同。



3. 會計政策

下列準則的修訂本於2013年1月1日起或之後之會計期間強制生效。除若干關於呈列及披露之變動外，採納該等修訂本不會對本集團的財務狀況產生任何重大影響。

		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1號 (修訂本)	「首次採納」政府貸款	2013年1月1日
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	披露抵銷財務資產及財務負債	2013年1月1日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	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(修訂本)	香港財務報告準則2009年至2011年之改進	2013年1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)	於聯營公司及合營企業之投資	2013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

下列為已頒佈但尚未於2013年1月1日開始之財政年度生效，且並無提早採納之新訂準則、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
香港會計準則第32號 (修訂本)	金融工具之呈列—抵銷財務資產及財務負債	2014年1月1日
香港會計準則第36號 (修訂本)	資產減值	2014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性披露	2015年1月1日
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號 及香港會計準則第27號 (2011年)(修訂本)	投資實體	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)第21號	徵費	2014年1月1日



4. 財務風險管理

4.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多項財務風險：市場風險（包括外匯風險、公平值利率風險、現金流量利率風險及價格風險）、信用風險及流動性風險。

簡明合併中期財務資料並未包括年度財務報表規定的所有財務風險管理信息和披露，並應與本集團截至2012年12月31日止九個月的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策並無任何變動。

4.2 流動性風險

與截至2012年12月31日止九個月比較，金融負債的合約未貼現現金流出並無重大變動。

4.3 公平值估計

下表以估值法分析按公平值列值的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價（未經調整）（第1層）。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產或負債的其他可觀察輸入，可為直接（即例如價格）或間接（即源自價格）（第2層）。
- 資產或負債並非依據可觀察市場數據的輸入（即非可觀察輸入）（第3層）。



4. 財務風險管理(續)

4.3 公平值估計(續)

下表顯示按2013年6月30日及2012年12月31日之公平值計量之本集團資產(第1層)。

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
透過損益按公平值列賬之 財務資產	2,886	10,041

截至2013年6月30日止六個月，業務或經濟狀況並無出現對本集團財務資產及財務負債的公平值有影響的重大變動，而財務資產亦無重新分類。

5. 收益及分部資料

主要營運決策者(「主要營運決策者」)為本公司行政總裁及董事，彼等負責審視本集團之內部報告以評估表現及分配資源。主要營運決策者已根據該等報告釐定業務分部。

各須予呈報分部乃按與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。主要營運決策者根據所產生之溢利及虧損評估各須予呈報分部之表現。

本集團主要於香港經營食肆，以及在中華人民共和國(「中國」)經營一個購物商場。本集團之開採煤礦業務已於截至2012年12月31日止九個月出售。本集團管理層主要從行業角度審視其業務。於出售本集團之開採煤礦業務後，於截至2013年6月30日止六個月，本集團有兩個持續經營的須予呈報分部：食肆業務及持有投資物業業務；以及一個已終止經營的須予呈報分部，即開採煤礦。



5. 收益及分部資料(續)

來自三個分部之收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)
持續經營業務：		
食肆業務	15,217	27,507
持有投資物業	14,944	15,411
	30,161	42,918
已終止經營業務：		
開採煤礦	-	-

就須予呈報分部向主要營運決策者提供截至2013年6月30日及2012年9月30日止六個月期間之分部資料如下：

	持續經營業務		總額 千港元	已終止經營業務 開採煤礦 千港元
	食肆業務 千港元	持有投資 物業 千港元		
截至2013年6月30日止 六個月				
來自外來客戶之收益	15,217	14,944	30,161	-
物業、機器及設備折舊	(432)	(2)	(434)	-
財務收入	-	3,345	3,345	-
財務成本	(136)	(10,128)	(10,264)	-
分部業績	(81)	3,949	3,868	-
所得稅開支	-	(987)	(987)	-
資本支出	-	-	-	-
截至2012年9月30日止 六個月				
來自外來客戶之收益	27,507	15,411	42,918	-
物業、機器及設備折舊	(1,371)	-	(1,371)	(228)
財務收入	-	26	26	973
財務成本	(180)	(49)	(229)	(9,266)
分部業績	(2,497)	10,384	7,887	(10,427)
所得稅抵免	-	1,220	1,220	2,382
資本支出	(34)	(10)	(44)	(11,426)

5. 收益及分部資料(續)

	持續經營業務		總額	已終止經
	食肆業務	持有投資物業		營業務
	千港元	千港元	千港元	開採煤礦 千港元
於2013年6月30日(未經審核)				
分部資產	7,724	667,883	675,607	232,576
分部負債	(10,218)	(230,172)	(240,390)	(8,700)
於2012年12月31日(經審核)				
分部資產	13,569	630,282	643,851	228,869
分部負債	(12,216)	(234,715)	(246,931)	(8,700)

分部業績與除所得稅前溢利／(虧損)之對賬如下：

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
持續經營業務：		
分部業績	3,868	7,887
物業、機器及設備折舊	(615)	(560)
財務收入－淨額	3,446	1,654
職工成本	(4,489)	(5,256)
企業收入／(開支)	3,274	(11,565)
除所得稅前溢利／(虧損)	5,484	(7,840)



5. 收益及分部資料(續)

須予呈報分部資產與資產總值之對賬如下：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
分部資產	908,183	872,720
未分配：		
物業、機器及設備	2,105	2,665
透過損益按公平值列賬之財務資產	2,886	10,041
應收貸款	50,560	96,978
現金及現金等值項目	238,088	221,307
其他資產	10,408	10,573
資產總值	1,212,230	1,214,284

須予呈報分部負債與負債總額之對賬如下：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
分部負債	249,090	255,631
未分配：		
財務租賃負債	783	1,020
其他負債	1,569	8,179
負債總值	251,442	264,830

本集團食肆業務之所有收益均來自香港，而本集團開採煤礦業務及持有投資物業業務之所有收益均來自中國。本集團食肆業務之所有資產、負債及資本支出均位於香港及於香港使用，本集團開採煤礦業務及持有投資物業業務之所有資產、負債及資本支出均位於中國及於中國使用。



6. 職工成本

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
工資及薪金，包括董事袍金	9,126	13,063
離職福利撥備	-	204
假期撥備／(撥備撥回)	20	(38)
長期服務金(撥備撥回)／撥備	(38)	208
退休福利成本－定額供款計劃	411	790
授予董事及僱員之購股權	-	826
其他職工成本	477	1,574
	9,996	16,627

7. 其他收益／(虧損)－淨額

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (未經審核)
匯兌收益／(虧損)淨額	6,891	(2,989)
透過損益按公平值列賬之財務資產之 公平值收益	643	256
	7,534	(2,733)



8. 其他經營開支

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
法律及專業開支	347	1,653
清潔及洗衣費	291	603
消耗品	162	259
保險開支	281	345
佔用費(經營租賃租金除外)	1,111	1,910
推廣開支	871	702
營業稅及其他稅項	1,544	1,986
其他開支	2,316	5,613
其他經營開支	6,923	13,071

9. 財務(成本)／收入

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
財務成本：		
—須於5年內悉數償還之銀行借貸	(10,128)	(49)
—財務租賃負債	(29)	(41)
—其他	(136)	(180)
於簡明合併利潤表扣除之財務成本	(10,293)	(270)
財務收入：		
—銀行存款利息收入	6,820	1,721
財務(成本)／收入—淨額	(3,473)	1,451

10. 所得稅(開支)／抵免

	截至下列日期止六個月					
	2013年6月30日		總計	2012年9月30日		
	持續經營業務	已終止經營業務		持續經營業務	已終止經營業務	總計
千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	
本期所得稅						
香港利得稅	-	-	-	-	-	-
中國企業所得稅	(987)	-	(987)	(2,522)	-	(2,522)
遞延所得稅	-	-	-	3,742	2,382	6,124
	(987)	-	(987)	1,220	2,382	3,602

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率 16.5% 計提撥備。由於截至 2013 年 6 月 30 日止六個月期間並無估計應課稅溢利(截至 2012 年 9 月 30 日止六個月：無)，故並無就該期間之香港利得稅計提撥備。

中國企業所得稅乃就須繳納中國企業所得稅之本集團附屬公司之除所得稅前溢利，按法定稅率 25% 計提撥備。

11. 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：

	截至下列日期止六個月	
	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	2012年 9月30日 千港元 (重列)
本公司權益持有人應佔溢利／(虧損)		
來自持續經營業務	3,608	(10,101)
來自已終止經營業務	-	(7,145)
	3,608	(17,246)
已發行普通股加權平均數	1,274,038,550	1,274,038,550

於 2013 年 6 月 30 日及 2012 年 9 月 30 日尚未行使之僱員購股權對每股盈利／(虧損)有反攤薄效果。



12. 股息

董事局不建議宣派截至2013年6月30日止六個月之中期股息(截至2012年9月30日止六個月：無)。

13. 物業、機器及設備

	物業、機器 及設備 千港元 (未經審核)
截至2013年6月30日止六個月 於2013年1月1日之期初賬面淨值	4,038
換算差額	55
添置	91
折舊	(1,049)
於2013年6月30日之期終賬面淨值	3,135
截至2012年9月30日止六個月 於2012年4月1日之期初賬面淨值	177,281
換算差額	(3)
添置	11,470
折舊	(2,159)
於2012年9月30日之期終賬面淨值	186,589

14. 投資物業

截至2013年6月30日及2012年9月30日止六個月，本公司概無任何變動。

投資物業指位於中國之購物商場，而獨立估值師並無就本期間進行估值。董事局已根據美國評值有限公司就本集團日期為2013年3月27日之年報所發出之估值報告作出評估。於2013年6月30日，董事局估計投資物業公平值之方式是將現有租約之租金收入總額及按目前市場水平計算之日後潛在復歸租金收入撥作資本。考慮到自估值日起至2013年6月30日並無訂立重大租約，而市場狀況亦無重大變動，董事局認為，投資物業之公平值在回顧期間並無重大變動。

於2013年6月30日，本集團已抵押賬面淨值為403,216,000港元之投資物業作為214,880,000港元銀行融資貸款之擔保(附註18)。



15. 應收營業款項

本集團應收營業款項之賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
即期至30天	174	168

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。

16. 應收關連公司款項

於2013年6月30日及2012年12月31日，應收關連公司款項指應收佳運國際有限公司(「佳運」)之結餘，該公司乃於香港註冊成立，並由羅先生控制。該結餘相當於本集團將就出售麗通有限公司全部權益將收取的剩餘代價。結餘以人民幣計值，為免息並須於2013年9月27日償還。本集團已獲重慶東銀提供擔保契據，以於佳運未能結算應收款項時彌償本集團蒙受的損失。



17. 股本

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
法定： 5,000,000,000股每股面值0.1港元之 普通股	500,000	500,000
已發行及繳足： 1,274,038,550股每股面值0.1港元之 普通股	127,404	127,404

18. 銀行借貸

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動： 銀行借貸，有抵押	189,600	199,016
流動： 銀行借貸，有抵押	25,280	24,877
	214,880	223,893

本集團銀行借貸之償款期如下：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	25,280	24,877
1年後至5年內	101,120	99,508
超過5年	88,480	99,508
	214,880	223,893



18. 銀行借貸 (續)

於2013年6月30日，本集團已抵押約403,216,000港元(2012年12月31日：約396,788,000港元)之投資物業，作為214,880,000港元(2012年12月31日：223,893,000港元)銀行融資貸款之擔保。

截至2013年6月30日及2012年9月30日止六個月，銀行借款均以人民幣計值並以浮動息率計息。

由於貼現影響輕微，本集團之即期銀行借貸於相關報告日期之賬面值與其公平值相若。

19. 應付營業款項

應付營業款項之賬齡分析如下：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
即期至30天	1,574	2,783
	1,574	2,783

本集團之應付營業款項以港元及人民幣計值。

20. 承擔

(a) 資本承擔

於2013年6月30日及於2012年12月31日，概無任何資本承擔。



20. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

- (i) 本集團根據不可撤銷之經營租賃而須於未來支付之最低租賃款項如下：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	7,787	8,404
1年後至5年內	480	3,672
	8,267	12,076

若干經營租賃之實際付款乃按以下兩項之較高者計算：(i)上文所述之最低承擔額；及(ii)根據有關店舖之銷售額按某一百分比釐定之款額。

- (ii) 本集團根據不可撤銷之經營租賃而須於未來支付之最低應收租金總額如下：

	於2013年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2012年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	30,818	32,340
1年後至5年內	66,215	73,285
超過5年	—	621
	97,033	106,246

21. 關連方交易

除所披露者外，回顧期內概無任何重大的關連方交易。

22. 財務狀況表日期後事項

除上文所披露者外，由2013年6月30日至本報告日期，並無發生對本集團有重大影響之須予披露事宜。