

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2013年12月31日止年度之  
全年業績公告

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2013年12月31日止年度之經審核合併業績如下：

截至2013年12月31日止年度，來自持續經營業務的溢利為300萬港元(截至2013年12月31日止期間：910萬港元)，較上一期間下跌約67.3%。

截至2012年12月31日止期間，來自己終止經營業務的溢利為約1.503億港元，惟於截至2013年12月31日止年度並無錄得有關溢利。

於2013年12月31日，流動比率上升至13.7倍(2012年12月31日：12.0倍)，而本集團有現金及現金等值項目7.206億港元(2012年12月31日：4.191億港元)顯示財務狀況屬穩健。

## 合併利潤表

		截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
	附註		
<b>持續經營業務</b>			
收益	3	56,841	59,559
銷售成本		(10,665)	(12,410)
職工成本		(21,338)	(21,560)
經營租賃租金		(8,227)	(9,697)
電費、水費及煤氣費		(2,554)	(3,065)
物業、機器及設備折舊及減值		(2,028)	(5,351)
維修及保養開支		(581)	(400)
其他經營開支	4	(16,420)	(17,267)
投資物業公平值收益		4,522	28,313
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益		400	3,066
出售物業、機器及設備之收益／(虧損)		4	(65)
外匯收益／(虧損)－淨額		12,822	(991)
<b>經營溢利</b>		12,776	20,132
財務收入	5	17,185	4,687
財務成本	5	(22,258)	(6,077)
財務成本－淨額	5	(5,073)	(1,390)
除所得稅前溢利		7,703	18,742
所得稅	6	(4,716)	(9,603)
來自持續經營業務的年／期內溢利		2,987	9,139
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的年／期內溢利		—	150,254
年／期內溢利		2,987	159,393
下列人士應佔：			
本公司股權持有人		1,818	150,750
非控股權益		1,169	8,643
		2,987	159,393
來自下列項目的本公司股權持有人應佔溢利：			
持續經營業務	8	1,818	496
已終止經營業務		—	150,254
		1,818	150,750
		港仙	港仙
<b>本公司股權持有人應佔的每股基本及攤薄盈利</b>	8		
來自持續經營業務		0.14	0.04
來自已終止經營業務		—	11.79
來自持續經營及已終止經營業務		0.14	11.83

## 合併綜合收益表

	截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
年／期內溢利	<b>2,987</b>	159,393
其他綜合收入／(虧損)：		
<i>已重新分類或可能於其後重新分類至損益的項目</i>		
出售附屬公司後變現匯兌儲備	–	(11,667)
換算海外業務產生之匯兌差額	<b>12,298</b>	4,549
年／期內其他綜合(收入)／虧損，扣除稅項	<b>12,298</b>	(7,118)
年／期內綜合收入總額	<b>15,285</b>	152,275
下列人士應佔綜合收入總額：		
本公司股權持有人	<b>10,438</b>	142,516
非控股權益	<b>4,847</b>	9,759
	<b>15,285</b>	152,275
來自下列項目的本公司股權持有人		
應佔綜合收入總額：		
持續經營業務	<b>10,438</b>	3,100
已終止經營業務	–	139,416
	<b>10,438</b>	142,516

合併財務狀況表  
於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		2,616	4,038
投資物業		433,920	396,788
無形資產		8,350	8,768
其他非流動資產		–	17,555
遞延所得稅資產		1,053	9,307
		<u>445,939</u>	<u>436,456</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		1,702	2,063
應收營業款項	9	181	168
應收一間關連公司款項		–	228,869
按金、預付款項及其他應收款項		12,861	113,803
透過損益按公平值列賬之財務資產		18,333	10,041
受限制銀行存款		397	3,766
現金及現金等值項目		720,566	419,118
		<u>754,040</u>	<u>777,828</u>
<b>資產總值</b>		<b><u>1,199,979</u></b>	<b><u>1,214,284</u></b>
<b>權益</b>			
<b>本公司股權持有人應佔資本及儲備</b>			
股本		127,404	127,404
儲備		706,730	695,949
		<u>834,134</u>	<u>823,353</u>
非控股權益		130,948	126,101
		<u>965,082</u>	<u>949,454</u>

# 合併財務狀況表(續)

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
長期服務金撥備		310	324
銀行借貸		179,200	199,016
財務租賃負債		534	538
		<u>180,044</u>	<u>199,878</u>
<b>流動負債</b>			
應付營業款項	10	2,194	2,783
其他應付款項及應計費用		25,863	32,584
應付所得稅		675	4,226
銀行借貸		25,600	24,877
財務租賃負債		521	482
		<u>54,853</u>	<u>64,952</u>
<b>負債總額</b>		<u><b>234,897</b></u>	<u><b>264,830</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>1,199,979</b></u>	<u><b>1,214,284</b></u>
<b>流動資產淨值</b>		<u><b>699,187</b></u>	<u><b>712,876</b></u>
<b>資產總值減流動負債</b>		<u><b>1,145,126</b></u>	<u><b>1,149,332</b></u>

# 財務報表附註

## 1 一般資料

本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（「聯交所」）主板上市。

截至2013年12月31日止年度，本集團之主要業務為：(i)於香港經營一間食肆；及(ii)於中華人民共和國（「中國」）持有投資物業。

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2014年3月26日獲董事局批准刊發。

## 2 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。除另有指明外，此等政策在所呈報的所有年度／期間內貫徹採納。

### 2.1 編製基準

本集團的合併財務報表乃按照香港會計師公會（「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。該等合併財務報表依據歷史成本常規法編製，並就按公平值列賬之投資物業及透過損益按公平值列賬之財務資產作出修訂。

自截至2012年12月31日止財政年度起，本公司將財政年度年結日由3月31日改為12月31日。因此，合併財務資料的比較數字涵蓋2012年4月1日至2012年12月31日止九個月期間，可能無法與本報告年度比較。

按照香港財務報告準則編製之財務報表需要運用若干關鍵之會計估計。其亦須管理層在應用本集團之會計政策時加以判斷。凡涉及更高判斷力或更複雜判斷之範疇，或有關假設及估計對合併財務報表相當重要之範疇，將會在本集團之年報中作出披露。

下列準則修訂本於截至2013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。

對香港會計準則第1號「財務報表之呈列」有關其他綜合收入之修訂。該等修訂所帶來的主要變動為要求實體按是否有可能於日後重新分類至損益（重新分類調整）將於「其他綜合收益」內呈列的項目分類。本集團於本合併財務報表呈列其他綜合收入之方式已作出相應修改。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

香港財務報告準則第10號「合併財務報表」乃以現有原則為根據，以識別控制權概念作為釐定實體是否被計入母公司合併財務報表之主要考慮因素。該準則載有額外指引，在難以評估控制權時協助作出決定。採納有關準則並無改變本集團就其於2013年1月1日所參與之其他實體是否擁有控制權所得出之結論。

香港財務報告準則第11號「合營安排」專注於各安排訂立方之權利及責任，而非其法定形式。合營安排可分為兩類：合營業務及合營企業。合營業務於投資者對安排之資產及負債擁有權利及責任時產生。合營者將其所分佔之資產、負債、收益及開支入賬。合營企業於投資者對安排之資產淨值擁有權利時產生；合營企業根據權益法入賬。目前已不再允許將合營安排按比例合併入賬。採納有關準則對合併財務報表並無影響，原因為本集團並無合營安排。

香港財務報告準則第12號「披露於其他實體之權益」加入需要披露於其他實體所有形式權益之規定，包括合營安排、聯營公司、結構實體及其他資產負債表外工具。香港財務報告準則第12號所要求之披露一般較各項準則過往所規定者更加詳盡。本集團已就適用於本集團的規定，於年度報告內提供有關披露資料。

香港財務報告準則第13號「公平值計量」以計量公平值之單一指引取代目前個別香港財務報告準則中之指引。香港財務報告準則第13號亦就金融工具及非金融工具之公平值計量制定全面之披露規定。本集團已就適用於本集團的規定，於年度報告內提供有關披露資料。

香港財務報告準則2009年至2011年週期之年度改進包括對五項準則作出之修訂，以及對其他準則及詮釋作出之相應修訂。採納該等修訂對本集團之合併財務報表並無重大影響。

對香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」有關對銷資產及負債之修訂就對銷財務資產及財務負債引入新披露規定。根據香港會計準則第32號「金融工具：呈列」抵銷的已確認金融工具，以及受可強制執行的總淨額結算安排或類似安排所規限的已確認金融工具，不論有關金融工具是否為根據香港會計準則第32號抵銷，均須遵守該等新披露規定。

採納該等修訂對合併財務報表並無影響，原因為本集團於所呈列的年度/期間內並無對銷須遵守香港財務報告準則第7號披露規定的金融工具，亦並無訂立須遵守有關規定的總淨額結算安排或類似安排。

## 2 主要會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

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前採納之新訂準則、對現有準則之修訂及詮釋如下：

		於以下日期或其後開始 之年度期間生效
香港會計準則第32號(修訂本)	金融工具：呈列一對銷 金融資產及金融負債	2014年1月1日
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產之可收回金額披露	2014年1月1日
香港會計準則第39號(修訂本)	金融工具：確認及計量 －衍生工具的更替	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)	強制性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、 第12號及香港會計準則 第27號(修訂本)	投資實體合併入賬的豁免	2014年1月1日
香港(國際財務報告詮釋 委員會)一詮釋第21號	徵費	2014年1月1日
年度改進項目	香港會計準則及香港財務報告準則 2012年至2013年的改進	2014年7月1日

董事認為上述新準則、對現有準則之修訂及詮釋並不會對本集團之合併財務報表構成任何重大影響。

## 3 收益及分部資料

須予呈報之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。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。

年內，本集團主要於香港經營一間食肆及在中國持有投資物業。本集團管理層主要從行業角度審閱經營之業務。於本年度，本集團有兩個須予呈報的分部：(i) 食肆業務；及(ii) 持有投資物業。

截至2012年12月31日止期間，本集團已出售採礦業務，而該採礦業務連同相關出售收益已於截至2012年12月31日止期間之合併利潤表內呈列為已終止經營業務。於截至2012年12月31日止期間，已終止經營業務並無產生收益。

### 3 收益及分部資料(續)

來自兩個分部之收益分析如下：

	截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	於2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
食肆業務	31,026	38,685
持有投資物業	25,815	20,874
	<u>56,841</u>	<u>59,559</u>

就須予呈報分部向主要營運決策者提供之分部資料如下：

	持續經營業務		總額 千港元
	食肆業務 千港元	持有投資物業 千港元	
<b>截至2013年12月31日止年度</b>			
來自外來客戶之收益	31,026	25,815	56,841
物業、機器及設備折舊	(926)	(8)	(934)
財務收入	-	7,551	7,551
財務成本	(135)	(22,058)	(22,193)
分部業績	(621)	7,939	7,318
所得稅支出	-	(4,041)	(4,041)
資本支出	(185)	(21,042)	(21,227)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>於2013年12月31日</b>			
分部資產	7,223	946,979	954,202
分部負債	(9,859)	(211,567)	(221,426)
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

### 3 收益及分部資料(續)

	持續經營業務			已終止 經營業務
	食肆業務 千港元	持有 投資物業 千港元	總額 千港元	採礦 千港元
<b>截至2012年12月31日止期間</b>				
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)
<b>於2012年12月31日</b>				
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之對賬如下：

	截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
<b>持續經營業務：</b>		
分部業績	7,318	32,794
總辦事處物業、機器及設備之折舊	(1,094)	(838)
財務收入—淨額	9,569	1,958
職工成本	(9,891)	(7,795)
匯兌收益/(虧損)—淨額	12,822	(991)
企業支出	(11,021)	(6,386)
除所得稅前溢利	7,703	18,742

### 3 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：

	2013年 千港元	2012年 千港元
分部資產	954,202	872,720
未分配：		
物業、機器及設備	1,933	2,665
透過損益按公平值列賬之財務資產	18,333	10,041
現金及現金等值項目	215,201	221,307
應收貸款	—	96,978
其他資產	10,310	10,573
資產總值	<u>1,199,979</u>	<u>1,214,284</u>

須予呈報分部負債與負債總額之對賬如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
分部負債	221,426	255,631
未分配：		
財務租賃負債	1,055	1,020
應付所得稅	675	—
其他負債	11,741	8,179
負債總額	<u>234,897</u>	<u>264,830</u>

食肆業務分部之所有收益均來自香港，而持有投資物業之所有收益均來自中國。本集團所有食肆業務分部之資產、負債及資本支出均位於香港，本集團所有持有投資物業分部之資產、負債及資本支出均位於中國。

#### 4 按性質劃分之開支

	截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
核數師酬金	1,328	1,468
法律及專業開支	1,766	1,825
清潔及洗衣費	715	807
消耗品	432	378
保險開支	542	499
佔用費(經營租賃租金除外)	2,360	2,734
推廣開支	3,128	3,969
營業稅及其他稅項開支	2,651	2,500
無形資產攤銷	418	52
其他開支	3,080	3,035
	<hr/>	<hr/>
其他經營開支	<b>16,420</b>	<b>17,267</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

#### 5 財務收入及成本

	截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
財務成本：		
— 財務租賃負債	(65)	(57)
— 5年後悉數償還之銀行借貸	(22,058)	(5,615)
— 其他	(135)	(405)
	<hr/>	<hr/>
財務成本	<b>(22,258)</b>	<b>(6,077)</b>
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	3,780	2,183
— 應收一間關連公司款項利息收入	4,500	—
— 應收貸款利息收入	8,905	2,504
	<hr/>	<hr/>
財務收入	<b>17,185</b>	<b>4,687</b>
	<hr/>	<hr/>
財務成本—淨額	<b>(5,073)</b>	<b>(1,390)</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## 6 所得稅

截至2013年12月31日止年度，由於年內並無估計應課稅溢利（截至2012年12月31日止期間：相同），故並無就香港利得稅計提撥備（截至2012年12月31日止期間：相同）。

中國企業所得稅乃根據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。

於合併利潤表內之所得稅開支／（抵免）金額指以下各項：

	截至2013年	2012年4月1日至		總計
	12月31日 止年度	12月31日止期間		
	千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	千港元
本期所得稅				
香港利得稅	—	—	—	—
中國企業所得稅				
— 年度／期間支出	675	2,525	—	2,525
— 過往年度超額撥備	(4,226)	—	—	—
	<u>(3,551)</u>	<u>2,525</u>	<u>—</u>	<u>2,525</u>
遞延所得稅				
— 年度／期間支出／（抵免）	4,041	7,078	(5,837)	1,241
— 過往年度撥備不足	4,226	—	—	—
	<u>8,267</u>	<u>7,078</u>	<u>(5,837)</u>	<u>1,241</u>
	<u><b>4,716</b></u>	<u><b>9,603</b></u>	<u><b>(5,837)</b></u>	<u><b>3,766</b></u>

本集團有關除所得稅前溢利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計算所得理論金額之差別列載如下：

	截至2013年	2012年4月1日至	
	12月31日	12月31日止期間	
	千港元	持續	已終止
		經營業務	經營業務
		千港元	千港元
除所得稅前溢利／(虧損)	7,703	18,742	(23,535)
按適用於相關司法權區之			
溢利／(虧損)之當地稅率計算	1,945	6,358	(5,883)
毋須繳納所得稅之收入	(2,599)	(384)	—
不可扣稅開支	2,356	306	46
未確認之稅項虧損	3,014	3,323	—
確認過往年度的臨時差異	4,226	—	—
過往年度超額撥備	(4,226)	—	—
所得稅支出／(抵免)	<u>4,716</u>	<u>9,603</u>	<u>(5,837)</u>

## 7 股息

	截至	2012年
	2013年	4月1日至
	12月31日	12月31日
	止年度	止期間
	千港元	千港元
撥回未領取股息	<u>343</u>	<u>43</u>

截至2013年12月31日止年度並無擬派末期股息(截至2012年12月31日止期間：相同)。

## 8 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	截至	2012年
	2013年	4月1日至
	12月31日	12月31日
	止年度	止期間
	千港元	千港元
來自下列項目的本公司股權持有人應佔溢利：		
持續經營業務	1,818	496
已終止經營業務	—	150,254
	<u>1,818</u>	<u>150,750</u>

截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	2012年 4月1日至 12月31日 止期間 千港元
-------------------------------------	--

股份數目(以千股計算)

已發行普通股加權平均數	<b>1,274,039</b>	<b>1,274,039</b>
-------------	------------------	------------------

由於年內本公司股份平均市價低於僱員購股權行使價，2013年及2012年12月31日尚未行使之僱員購股權對每股盈利並無攤薄效果。

9 應收營業款項

本集團應收營業款項賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
0至30天	<b>181</b>	<b>168</b>

本集團之應收營業款項須於一個月內或按要求償還，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。上述賬齡分析所包括之應收營業款項視作並無減值，此乃由於此等賬齡均屬已授出之信貸期內，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。

10 應付營業款項

應付營業款項之賬齡分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
0至30天	<b>2,191</b>	2,783
31至60天	—	—
超過60天	<b>3</b>	—
	<b>2,194</b>	<b>2,783</b>

本集團之應付營業款項以港元及人民幣結算。

## 管理層對業務之討論及分析

### 業務回顧

截至2013年12月31日止年度，東原地產控股有限公司及其附屬公司就持續經營業務錄得收益5,680萬港元(截至2012年12月31日止期間：5,960萬港元)，相當於減少4.6%。年內本公司股權持有人應佔溢利下降至180萬港元(截至2012年12月31日止期間：1.508億港元)，此乃由於2012年出售煤炭開採業務獲得巨額盈利及錄得相對較大的投資物業公平值收益。

### 持有投資物業

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」)，從而開展其持有投資物業業務。重慶寶旭主要從事東東摩投資控股業務。東東摩乃位於中國重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場，作商業用途之總樓面面積為18,043.45平方米。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。東東摩是主打流行服裝店、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。

於回顧年度，東東摩為本集團帶來穩定收入。截至2013年12月31日止年度，本集團持有投資物業分部貢獻收益約2,580萬港元(截至2012年12月31日止期間：2,090萬港元)，上升23.7%。截至2013年12月31日止年度，本分部錄得除稅前溢利790萬港元(截至2012年12月31日止期間：3,840萬港元)，減少79.3%，主要由於截至2012年12月31日止期間錄得相對較大的投資物業公平值收益以及回顧年度內的財務成本上升。

秉持審慎投資的原則，本公司管理層致力在中國尋找優質的投資物業。於2012年8月3日，本公司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(現稱為重慶東銀控股集團有限公司)(「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。

## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 持有投資物業(續)

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。

### 食肆業務

截至2013年12月31日止年度，本集團經營十八溪粵菜館(「十八溪」)。本集團食肆業務錄得收益約3,100萬港元(截至2012年12月31日止期間：3,870萬港元)，虧損約60萬港元(截至2012年12月31日止期間：560萬港元)。於截至2012年12月31日止期間，已就十八溪的物業、機器及設備計提減值撥備約250萬港元，令該等物業、機器及設備撇減至其可收回金額。十八溪之租約將於2014年5月屆滿。

### 人力資源及薪酬政策

於2013年12月31日，本集團合共僱用76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12月31日，本集團持有之現金及現金等值項目約為7.206億港元(2012年12月31日：4.191億港元)。緊隨於本公佈日期前墊付人民幣3.60億元(約4.608億港元)之貸款後，本集團持有之現金及現金等值項目約為2.598億港元。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12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為13.7倍(2012年12月31日：12.0倍)。

於2013年12月31日，本集團的資本負債比率為0.21倍(2012年12月31日：0.24倍)，乃以負債總額除以總資本計算。負債總額乃按借貸總額，包括合併財務狀況表所列示的即期及非即期借貸計算。總資本乃按「權益」(誠如合併財務狀況表所列示者)計算。於2013年12月31日，本集團現金及現金等值項目比借貸總額超出5.147億港元(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12月31日，本集團即期及非即期銀行借貸以及財務租賃負債分別為2,610萬港元(2012年12月31日：2,540萬港元)及1.797億港元(2012年12月31日：1.996億港元)。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利率計息。

本集團於截至2013年12月31日止年度及截至2012年12月31日止期間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需求的淨現金水平以監察其資本狀況。

#### 資產抵押

於2013年12月31日，本集團已就本集團所獲借貸及一般銀行信貸抵押賬面值分別約4.339億港元(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。

## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 匯率波動風險及相關之對沖

截至2013年12月31日止年度，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12月31日，本集團概無任何資本承擔(2012年12月31日：相同)。

於2013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400萬港元(2012年12月31日：1,210萬港元)。

### 或然負債

於2013年及2012年12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2013年12月31日止年度之末期股息(截至2012年12月31日止期間：相同)。

### 財務狀況表日期後事項

於2013年12月9日，本公司與重慶東銀簽訂借款合同(「借款合同」)，據此，本公司同意向重慶東銀墊付一筆人民幣360,000,000元之借款(「借款」)。有關借款為無抵押、按年利率9.5厘計息，並須於提取日期起計一年內償還。於2014年1月14日，獨立股東於同日舉行之本公司股東特別大會上批准墊付借款之決議案。全數貸款金額已於2014年1月26日及2014年3月19日根據借款合同，透過一間位於中國之銀行以信託貸款方式墊付予重慶東銀。

除上述披露者外，於2013年12月31日起至本公告期間，並無發生對本集團有重大影響的事宜須予披露。

## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 展望

於2013年，中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議提出新城鎮化策略，提出了三個「1億人」的目標：即於2020年年底以前，要解決約1億進城常住的農民落戶城鎮；約1億人口的城鎮棚戶區及城中村改造；推動約1億人口在中國中西部地區的城鎮化。

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，管理層對投資物業市場的穩健及可持續增長繼續抱持正面看法。

基於在中國西部唯一直轄市重慶的持有投資物業業務取得重大進展，本公司將1)在重慶尋找其他具投資潛力的物業；2)繼續物色短期及低風險的投資機會；及3)最終建立一個健康及可持續的業務平台，為股東帶來更高回報。與此同時，本公司將繼續秉持審慎的投資原則，在中國尋找優質的長期投資機會。

此外，於2013年12月9日，本公司與重慶東銀訂立借款合同，預期本集團將於2014年獲得穩定的利息收入來源。

管理層相信，在中國經濟穩步增長，以及物業市場保持穩定發展的支持下，本公司於來年將能達致更快速的增長，取得更佳成績。

### 遵守企業管治常規守則

本公司明白良好企業管治常規之重要性，相信其對提升股東價值及保障股東權益至為關鍵。董事認為，截至2013年12月31日止年度，本公司一直遵守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條者則除外：

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。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之人數)須輪流退任。本公司認為，有關規定不比守則條文規定者寬鬆。

## **遵守企業管治常規守則(續)**

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，今後會盡可能出席本公司之股東週年大會。

本公司定期審閱其企業管治常規，確保已遵守企業管治守則及緊貼企業管治之最新發展。

## **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2013年12月31日止年度之經審核財務報表，並已就本集團所採納之會計原則及慣例以及其他財務報告相關事宜與管理層及本公司核數師進行討論。

## **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買賣本公司證券之守則。本公司已向全體董事作出特別查詢，而全體董事均確認其於截至2013年12月31日止年度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2013年12月31日止年度概無購買、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。

於本年度，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2013年12月31日止年度的業績公告刊登於聯交所之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司之網站([www.dowellproperty.com](http://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2013年12月31日止年度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不斷支持深表感謝。

承董事局命  
東原地產控股有限公司  
主席  
羅韶宇

香港，2014年3月26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、朱文暉博士及王金岭先生。