

東原

为 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

年度報告
2013



目錄

	頁次
公司資料	2
主席報告書	3
管理層對業務之討論及分析	5
董事及高層管理人員簡歷	10
董事局報告書	13
企業管治報告書	23
獨立核數師報告	30
合併利潤表	32
合併綜合收益表	33
合併財務狀況表	34
財務狀況表	36
合併現金流量表	37
合併權益變動表	38
財務報表附註	40
五年財務資料	104

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1707-1709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1712-16室

主要往來銀行

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

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>

主席報告書

親愛的股東

本人謹代表董事(「董事」)局(「董事局」)呈報東原地產控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年12月31日止年度之年報。

市場及業務回顧

於2013年，雖然國際經濟環境複雜艱巨，中國經濟仍保持相對穩定的增長。全球經濟復甦步伐緩慢，市場參與者均保持審慎。2013年，中國GDP增長7.7%，是過去14年來增長最低的一年。中華人民共和國(「中國」)政府繼續實施更多嚴謹的調控措施，防止房價過熱。

於回顧年度，本集團繼續審慎穩健的經營策略，並透過物業投資業務為業績帶來改善。於2012年購入的東東摩(「東東摩」)位於中國西部唯一直轄市重慶，為一個總樓面面積為18,043.45平方米作商業用途之購物商場。憑藉本公司於物業管理的豐富經驗、熟練的管理團隊，以及優良的品牌形象，東東摩於回顧年度的出租率接近100%，並帶來收益約2,580萬港元。

前景

中國房地產行業仍然充滿挑戰。然而，商業物業正出現發展的新機遇。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，新城市化策略應保障進城落戶農民在住房、社會保障及教育方面的平等權利。我們相信，隨著中國中西部實現新型城鎮化發展、中國民眾的收入及消費水平穩步上升，加上對投資物業的需求，將可為商業物業開創更光明的前景，帶來更廣闊的發展空間。

展望2014年，本集團將與管理層及員工同心協力，緊貼市場變動、提升現有項目的發展，以及尋找合作及收購等投資機會。在策略規劃協助下，本集團致力提升物業業務的盈利能力，並尋找其他能逐步為本集團帶來更多收益，以及為股東帶來滿意回報的新商機。

雖然食肆業務繼續產生穩定收益，惟本集團已將發展重點策略性轉移至物業投資業務，預期食肆業務的收益份額將會逐漸減少。



主席報告書

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，並對顧客及業務夥伴的長期信賴以及股東的支持深表感謝。

羅韶宇

主席

香港，2014年3月26日

管理層對業務之討論及分析

本集團之業績概要如下：

	截至 2013年 12月31日 止年度 千港元	2012年 4月1日 至2012年 12月31日 千港元
持續經營業務		
收益	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	(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
其他收益／(虧損)－淨額	12,826	(1,056)
經營溢利	12,776	20,132
財務收入	17,185	4,687
財務成本	(22,258)	(6,077)
財務成本－淨額	(5,073)	(1,390)
除所得稅前溢利	7,703	18,742
所得稅	(4,716)	(9,603)
年／期內來自持續經營業務的溢利	2,987	9,139
已終止經營業務		
年／期內來自已終止經營業務的溢利	-	150,254
年／期內溢利	2,987	159,393

行業回顧

於2013年，雖然國際經濟環境複雜艱巨，中國經濟仍保持相對穩步的增長。全球經濟復甦步伐緩慢，市場參與者均保持審慎。2013年，中國國內生產總值增長7.7%，是過去14年來增長最低的一年。

中國居民收入及消費水平穩步上升。根據中國國家統計局，城鎮居民平均收入的實際增長率達7.0%，而農村的人均淨收入則有9.3%的實際增長。此外，中國的中產人口在過去數年亦有所上升，對提動商用物業的業務及發展有正面影響。

管理層對業務之討論及分析

中國政府繼續實施更多嚴謹的調控措施，防止房價過熱。國策支持自用需求，抑制投機買家。住宅物業市場持續向下，而商用物業則成為熱門投資。

業務回顧

截至2013年12月31日止年度，本集團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%。期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日止期間，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

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」）。本集團食肆業務之收益為約3,100萬港元（截至2012年12月31日止期間：3,870萬港元），虧損約600萬港元（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。

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）。緊隨於本報告日期前墊付人民幣3.60億元（約人民幣4.608億元）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（2012年12月31日：12.0倍）。

管理層對業務之討論及分析

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，總資本乃按合併財務狀況表所列示的「權益」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，本集團的流動及非流動銀行借貸以及財務租賃分別為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要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400萬港元(2012年12月31日：380萬港元)之投資物業及銀行存款。

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)。

管理層對業務之討論及分析

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特別股東大會上批准墊付借款之決議案。全數貸款金額已根據於2014年1月26日及2014年3月19日訂立之借款合同，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日至本報告期間，並無發生對本集團有重大影響的事情需要披露。

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，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。

董事及高層管理人員簡歷

執行董事

羅韶宇先生，44歲，於2009年10月獲委任為本公司之主席及執行董事。羅先生於汽車配件銷售及物業投資擁有逾10年經驗。彼為重慶東銀之創辦人，現任其主席兼總經理。重慶東銀為一間根據中國法律成立之民營有限責任公司。於本年報刊發日期，羅先生及其配偶均為重慶東銀之最終實益擁有人。於90年代中期，羅先生曾參與管理由羅先生及其家族在中國擁有之若干中式餐廳。於本年報刊發日期，重慶東銀實益擁有重慶市迪馬實業股份有限公司（「重慶迪馬」，一間於中國上海證券交易所上市之公司）已發行股本約38.02%之權益，以及江蘇江淮動力股份有限公司（「江淮動力」，一間於中國深圳證券交易所上市之公司）已發行股本約22.96%之權益。羅先生持有中國重慶市重慶工商大學（前稱渝州大學）頒發之經濟學學位。

羅韶穎女士，40歲，於2012年12月獲委任為本公司副主席及執行董事。羅女士於1998年取得美國佐治亞大學（University of Georgia）工商管理學士學位，並於中國金融及物業發展方面擁有15年工作經驗。羅女士為羅韶宇先生之胞妹。於2000年，羅女士加盟中國一間投資銀行，出任業務董事。由2003年起，羅女士加盟重慶東銀出任重慶東銀多間附屬公司之經理、行政總裁及董事長，一直負責投資及物業發展業務。羅女士為本公司附屬公司重慶寶旭之董事，而本公司則持有重慶寶旭70%股本權益。於2013年4月，羅女士辭任重慶迪馬（一間於中國上海證券交易所上市之公司）之董事。

陳陽先生，33歲，於2009年10月獲委任為本公司之行政總裁及執行董事，並擁有豐富的企業管理和投資規劃經驗。陳先生由2007年10月至2009年5月期間擔任百靈達國際控股有限公司（一間於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之公司）之執行董事。彼亦曾擔任位於美利堅合眾國華盛頓之世界銀行之分析員。在此之前，陳先生曾先後就職於中國數間投資銀行及私募股權基金。陳先生於2002年7月取得南京大學頒發之文學學士學位，於2004年7月取得西南師範大學之經濟學深造文憑，並於2006年10月取得美國哥倫比亞大學頒發之公共管理碩士學位。

董事及高層管理人員簡歷

楊永席先生，39歲，於2012年12月獲委任為本公司執行董事。楊先生於1995年畢業於重慶大學給排水專業，並於中國物業發展方面擁有逾12年工作經驗。他曾於2001年至2011年期間出任物業發展商之工程師、項目經理、項目總監及總經理。由2011年起，楊先生加盟重慶東銀並出任其附屬公司之常務副總裁，負責物業發展業務。楊先生目前亦出任重慶寶旭之董事會主席。

非執行董事

王曉波先生，44歲，於2010年10月獲委任為本公司之非執行董事。王曉波先生於1993年畢業於四川輕化工學院管理工程系，獲發財務及會計管理專業證書。彼具備註冊會計師、註冊稅務師、註冊資產評估師及造價工程師之資格。彼於2007年在香港中文大學完成高級財會人員專業會計碩士課程，並獲授予專業會計碩士學位。彼曾於中國重慶市多間會計師行擔任審計經理、造價工程經理及財務負責人。彼於2003年9月加盟重慶東銀，現為重慶東銀之行政總裁。

秦宏先生，48歲，於2010年10月獲委任為本公司之非執行董事。秦先生為一名經濟師。彼於1994年取得中國人事部之金融經濟專業技術資格證書(中級)，並於2006年畢業於南京師範大學，獲發漢語言文學本科學位。秦先生曾於中國多間銀行工作，包括交通銀行及華夏銀行。彼現為江蘇寶鼎投資擔保有限公司之總經理及江蘇華西集團財務有限公司(於中國註冊成立之有限公司江蘇華西集團公司(「華西集團」)之間接附屬公司)之董事。華西集團旗下一間附屬公司寶立國際(香港)貿易有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)為本公司的主要股東。

獨立非執行董事

陳英祺先生，50歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。陳先生為美麗中國控股有限公司(「美麗中國」)(一間於聯交所主板上市之公司)之公司秘書兼財務總監。彼負責美麗中國之財務管理、企業融資及公司秘書事宜。陳先生於2003年4月加入美麗中國，並擁有逾20年會計及財務經驗。加入美麗中國前，他曾擔任百威國際控股有限公司(一間於聯交所主板上市之公司)之執行董事兼公司秘書。於2013年3月，彼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。陳先生於雪菲爾特大學獲取工商管理碩士學位，目前為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。

董事及高層管理人員簡歷

王金岭先生，75歲，於2009年10月獲委任為本公司之獨立非執行董事。王先生於1995年獲中國煤炭工業部認可為合資格高級工程師，並於1991年獲委任為中國河南省中國統配煤礦總公司轄下義馬礦務局之總工程師。王先生於2000年獲永煤集團股份公司邀請擔任其技術顧問。

朱文暉博士，44歲，於2011年12月獲委任為本公司獨立非執行董事。朱博士持有中國人民大學經濟學博士學位，現為香港鳳凰衛視財經和時事評論員，兼任智經研究中心高級研究主任，以及香港理工大學中國商業中心非全職研究員，曾任美國布魯金斯學會東北亞研究中心研究員、香港特別行政區政府中央政策組非全職顧問、廣東省粵港澳合作諮詢委員會顧問、綜合開發研究院理事會理事(中國深圳)，以及內地多個地方政府和香港多間企業的顧問。彼於2007年7月至2010年6月期間曾任山東金泰集團股份有限公司(一間於中國上海證券交易所上市之公司)之獨立非執行董事。彼於研究國際產業結構轉型及東亞地區經濟及商業發展、中國對外開放政策與區域經濟發展、兩岸三地經濟整合等問題有豐富經驗。

高級管理層

公司秘書

黃翠瑜女士，52歲，擁有傑出之財務及行政背景。黃女士為本公司之公司秘書。彼為香港會計師公會之資深會員，於1991年加入本公司擔任財務總監，並於1997年至2009年擔任執行董事。

財務總監

曹鎮偉先生，37歲，於2012年加入本集團。彼持有香港理工大學企業金融學碩士學位，並為香港會計師公會之資深會員。彼於上市公司財務管理領域擁有超過10年經驗。

董事局報告書

董事局提呈其報告書及截至2013年12月31日止年度之經審核合併財務報表。

主要業務

截至2013年12月31日止年度本公司之業務主要為投資控股，其附屬公司則主要經營食肆及物業投資。

業績及分配

本集團年內業績載於第32頁之合併利潤表內。

董事局不建議就截至2013年12月31日止年度派付末期股息(截至2012年12月31日止期間：相同)。

儲備

本集團及本公司於截至2013年12月31日止年度內之儲備變動分別載於第39頁之合併權益變動表及合併財務報表附註26。

可供分派儲備

於2013年12月31日及2012年12月31日，本公司並無任何可供分派儲備。

物業、機器及設備

本集團之物業、機器及設備變動詳情載於合併財務報表附註13。

投資物業

本集團投資物業變動之詳情已載列於合併財務報表附註14。

主要附屬公司

於2013年12月31日，本公司各主要附屬公司之詳情載於合併財務報表附註41。

股本

本公司之股本詳情載於合併財務報表附註25。

銀行借款

本集團於2013年12月31日之銀行借款詳情載於合併財務報表附註29。

董事局報告書

重大收購及出售

主要及關連交易

於2013年12月9日，本公司與重慶東銀簽訂借款合同，據此，本公司同意向重慶東銀墊付一筆人民幣360,000,000元(相當於約456,000,000港元)之借款。借款期由墊付該借款當日起為期一年。年利率為9.5厘。

為尋求股東批准，本公司於2014年1月14日舉行股東特別大會。交易已於2014年1月完成。有關詳情請參閱本公司日期為2013年12月27日的通函。

須予披露交易

於2013年3月18日，本公司自一間財務機構承擔一筆應收一名獨立第三方(「借款人」)之貸款，金額為100,000,000港元。有關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，重慶寶旭簽訂借款合同，據此，重慶寶旭向一名獨立第三方授出一筆人民幣40,000,000元之借款。有關借款為無抵押，並按年利率12厘計息。借款已於2013年12月償還。有關詳情請參閱本公司日期為2013年4月8日的公告。

於2013年11月11日，東盈環球投資有限公司(本公司間接全資附屬公司)合共認購4,400,000股徽商銀行股份有限公司股份，代價為15,688,563港元。

五年財務概要

本集團於過去5個財政年度之業績及資產與負債概要載於本報告第104頁。

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。

董事局報告書

董事

於本報告日期及於年內，本公司之董事為：

執行董事

羅韶宇先生，*主席*

羅韶穎女士，*副主席* (於2012年12月1日獲委任)

陳陽先生，*行政總裁*

楊永席先生 (於2012年12月1日獲委任)

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

王金岭先生

朱文暉博士

根據組織章程細則第77條至第79條之規定，羅韶宇先生、陳陽先生及陳英祺先生亦將於應屆股東週年大會上退任，惟彼等亦符合資格且願重選連任。

董事之服務合約

兩名執行董事已於2009年10月15日與本公司訂立服務合約，而另外兩名執行董事則已於2012年11月30日與本公司訂立服務合約，有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司各非執行董事(不包括獨立非執行董事)於2010年10月15日訂立之委任函並無固定年期，有關合約將持續有效，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

本公司與本公司全體獨立非執行董事陳英祺先生、王金岭先生(均於2013年10月13日訂立)及朱文暉博士(於2013年12月31日訂立)訂立之委任函固定年期為一年，並可於屆滿後每年續期，除非及直至任何一方發出事先書面通知予以終止。

除上述所披露者外，本公司各董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立任何不可由僱用公司在一年內免付補償(法定補償除外)而終止之服務合約。

董事局報告書

獨立性確認

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條發出之年度獨立性確認書。本公司認為彼等均為獨立人士。

董事薪酬

董事薪酬之概述已載列於合併財務報表附註6(b)。

董事於重大合約中之權益

除財務報表附註40有關有關連人士交易所披露者外，本公司或其附屬公司概無訂立任何於2013年12月31日或截至2013年12月31日止年度內任何時間仍然有效，且對本集團業務而言屬重大而本公司董事直接或間接在其中佔有重大權益之合約。

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12月31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：

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		因應購股權而於相關股份擁有的權益	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			
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%
朱文暉博士	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%

董事局報告書

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 (續)

附註：

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

除上文披露者外，於2013年12月31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任何(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。

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利

於2008年9月11日舉行之股東週年大會上，當時之股東批准採納新購股權計劃(「2008年計劃」)以取代舊購股權計劃。以下披露為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第17章規定之2008年計劃概要。

(1) 目的：

2008年計劃將為曾對或將對本集團之增長及發展作出貢獻之合資格人士提供鼓勵及回報。

(2) 參與者：

董事局可全權酌情邀請本集團的任何僱員、高級職員、經理、董事、顧問、聯繫人、主要行政人員或主要股東認購本公司之股份。

(3) 根據2008年計劃可發行之股份總數及其所佔於購股權計劃批准日之已發行股本百分比：

可發行之股份數目為34,543,855股，相等於本公司於2008年計劃批准日之已發行股本10%。於本報告日期，可授出之購股權總數為18,343,855份，佔本公司之已發行股本1.44%。於2012年12月31日，根據2008年計劃可予發行的股份總數為10,800,000股股份，佔本公司於2012年12月31日之已發行股本0.85%。2008年計劃之進一步資料載於財務報表附註38。

董事局報告書

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利(續)

(4) 各參與者可享有之最高配額：

截至授出日期前任何12個月期間內，已授予及將授予每名合資格人士之購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使之購股權)獲行使時，已發行及將予發行之股份總數，不得超過本公司於授出日期之已發行股份1%。根據2008年計劃，任何進一步授出超出該上限之購股權須獲股東於本公司股東大會上批准，而該合資格人士及其聯繫人須就此放棄投票。

(5) 根據購股權承購股份之時限：

根據2008年計劃，儘管2008年計劃已告屆滿或終止，購股權可於行使期限內任何時間予以行使。

(6) 行使購股權前規定之最短持有期：

根據2008年計劃，已授出購股權之行使期限由董事局決定，不得超出授出日期後10年。

(7) 申請認購或接納購股權時應付之金額，以及付款或通知付款或償還購股權貸款之期限：

根據2008年計劃，授出之購股權必須於授出日期起10天內接納，並就每次授出購股權支付代價1港元。

(8) 行使價之釐定基準：

根據2008年計劃，董事局可全權酌情釐定購股權行使價，惟不得低於以下三者中之最高者：(i)本公司股份於購股權授出日期(必須為營業日)在聯交所日報表所報之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前5個交易日在聯交所日報表所報之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

(9) 尚餘有效期：

2008年計劃有效期為自2008年9月11日起計10年。

董事局報告書

購股權計劃及董事及主要行政人員收購本公司股份及債券之權利(續)

年內，本公司2008年計劃項下尚未行使購股權之變動如下：

	授出日期	行使期間	行使價 港元	緊接授出 日期前之 每股收市價 港元	於2013年	於截至	於截至	於2013年	尚未行使之
					1月1日 尚未行使之 購股權數目	2013年 12月31日止 年度授出之 購股權數目	2013年 12月31日止 年度已行使/ 已註銷/已失效 之購股權數目	2013年 12月31日 尚未行使 之購股權數目	購股權涉 及之相關 股份佔本公司 已發行股份之 概約百分比
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331/3%、331/3%及331/3%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331/3%、331/3%及331/3%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。

董事局報告書

董事認購股份或債券之權利

除上文所披露者外，於年內任何時間，概無董事或彼等各自之配偶或未滿十八歲之子女獲授可透過購買本公司或任何其他法人團體股份或債券而獲益之權利，或行使任何該等權利；而本公司或其任何控股公司、同系附屬公司及附屬公司概無訂立任何安排，致使董事、彼等各自之配偶或未滿十八歲的子女可自任何其他法人團體購入該等權利。

主要股東於本公司股份及相關股份及債券之權益及淡倉

於2013年12月31日，按本公司根據證券及期貨條例第336條所須存置之本公司權益本公司淡倉登記冊所示，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須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部作出披露之權益或淡倉。

主要股東於本公司股份中擁有權益之好倉：

主要股東名稱	身分	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%

董事局報告書

主要股東於本公司股份及相關股份及債券之權益及淡倉 (續)

附註：

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

除上文披露者外，於 2013 年 12 月 31 日，本公司並無接獲任何人士或公司（本公司董事或主要行政人員除外）知會，指其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 分部須予披露之直接或間接權益及／或淡倉，或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第 336 條存置之登記冊內。

公眾持股量之足夠程度

根據本公司從公開途徑所獲得之資料及董事局所知悉，於 2014 年 3 月 31 日（即本報告付印前的最後可行日期），本公司 25% 或以上之已上市發行股本由公眾人士所持有。

管理合約

於截至 2013 年 12 月 31 日止年度，概無訂立或存在任何關於本公司全部或任何重要部分業務之管理與行政合約。

競爭權益

除本公司執行董事兼主席羅先生以及其若干聯繫人（包括其配偶）於物業投資業務之權益可能與本集團業務直接或間接構成競爭外，截至 2013 年 12 月 31 日止年度，董事或本公司主要行政人員及彼等各自之聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭且須根據上市規則第 8.10 予以披露之任何業務中擁有任何權益。



董事局報告書

主要客戶及供應商

於截至2013年12月31日止年度內，本集團向其5大供應商購買之商品及服務佔本集團之購買總額少於30%，而向其5大客戶售出之商品及服務亦佔本集團之銷售總額少於30%。於截至2013年12月31日止年度，概無董事、彼等各自之聯繫人及就董事所知任何擁有本公司已發行股本逾5%之股東持有本集團5大客戶及供應商之權益。

有關聯人士交易

除合併財務報表附註40所披露者外，於截至2013年12月31日止年度概無任何關聯人士交易。

核數師

本公司截至2013年12月31日止年度之合併財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核。該核數師任滿退任，但符合資格及表示願意應聘連任。

承董事局命

陳陽

行政總裁

香港，2014年3月26日

企業管治報告書

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，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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(「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。

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

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。

董事局

董事局目前由4名執行董事(包括主席、副主席及行政總裁)、2名非執行董事及3名獨立非執行董事組成。

董事局需集體向股東負責，並負責領導及管理本集團，包括監控本集團之業務、訂立策略方向、制定目標及業務發展計劃，並監管財務業績及高層管理人員之表現。

企業管治報告書

董事局(續)

獨立非執行董事在確保及監察有效企業管治框架之基礎上擔當著重要職責。每名獨立非執行董事已於根據上市規則第3.13條發出之年度獨立確認書內確認其獨立性，且本公司認為有關董事均屬獨立人士。

各董事在本身的專業範圍均為傑出人士，促使董事局可在技術、知識及經驗各方面達到平衡之基礎上有效運作。董事局已將落實業務策略及管理日常業務運作之權力及職責轉授予執行董事及高層管理人員。董事局成員及高層管理人員之簡歷及職責載列於本報告第10至12頁。羅韶穎女士為羅先生之胞妹。王曉波先生為由羅先生及其配偶所控制公司之僱員。秦宏先生現為江蘇寶鼎投資擔保有限公司之總經理及江蘇華西集團財務有限公司(華西集團之間接附屬公司)之董事。華西集團旗下一間附屬公司寶立國際(香港)貿易有限公司為本公司的主要股東。除上文披露者外，董事局成員及主要股東概無其他關係(包括財務、業務、家族或其他實質關係)。

董事局例會約為每季舉行一次，並獲董事親身或透過其他電子通訊方式積極參與。每位董事於回顧年內之出席率載列如下：

	董事出席／合資格 出席會議次數
執行董事	
羅韶宇先生，主席	14/14
羅韶穎女士，副主席(於2012年11月30日獲委任)	14/14
陳陽先生，行政總裁	14/14
楊永席先生(於2012年11月30日獲委任)	14/14
非執行董事	
王曉波先生	14/14
秦宏先生	14/14
獨立非執行董事	
陳英祺先生	14/14
王金嶺先生	14/14
朱文暉博士	14/14

企業管治報告書

主席及行政總裁

主席羅韶宇先生及行政總裁陳陽先生的角色已予區分，並訂有清晰的職責分工安排。主席負責制定公司政策及整體業務發展規劃，行政總裁則負責日常業務運作。職責分工安排旨在確保於權力及決策權之間取得平衡。

提名委員會

本公司於2009年11月4日成立提名委員會（「提名委員會」），並以書面訂明其職權範圍。提名委員會由主席羅韶宇先生及兩名獨立非執行董事陳英祺先生及朱文暉博士組成。

提名委員會之主要職責包括：

- (a) 定期檢討董事局之架構、規模及成員組合（包括技能、知識及經驗），就任何建議變動向董事局提供推薦意見，以配合本公司之公司策略；
- (b) 物色合資格人士擔任董事局成員，以及挑選或推薦董事提名人選供董事選擇；
- (c) 評估獨立非執行董事之獨立性；及
- (d) 就委任或重新委任董事以及董事繼任計劃向董事局作出推薦意見，尤其是主席及行政總裁。

提名委員會執行甄選及推薦董事候選人之程序，當中會參考該等人士之技能、經驗、專業知識、個人誠信及投放之時間、本公司之需求以及其他相關法規及條例。本公司於必要時會外聘招聘代理進行招聘及甄選程序。

截至2013年12月31日止年度，提名委員會已舉行一次會議。

根據組織章程細則，羅韶宇先生、陳陽先生及陳英祺先生須於應屆股東週年大會上退任，並符合資格重選連任。

本公司將向股東寄發通函，當中載有於應屆股東週年大會上接受重選之本公司董事之詳細資料。

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准提名委員會之職權範圍。

企業管治報告書

董事任期及重選

根據本公司組織章程細則，於本公司每屆股東週年大會上，當時三分之一之董事(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，惟各董事須每三年最少輪流退任一次。此外，任何獲委任以填補臨時空缺或作為新增董事局成員之董事，僅可任職至下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於該大會上接受重選。本公司之現任獨立非執行董事乃按特定任期委任，惟可由任何一方事先發出書面通知予以終止，並如上述輪流退任。

審核委員會

本公司自1999年已成立審核委員會(「審核委員會」)，並根據企業管治守則守則條文第C.3.3條內所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有三人成員，皆為本公司之獨立非執行董事，分別為陳英祺先生(委員會主席)、朱文暉博士以及王金嶺先生。陳英祺先生於會計及財務方面擁有豐富經驗，符合上市規則第3.21條之要求。

審核委員會需向董事局負責，其主要職責包括檢討及監督本集團之財務報告程序及內部監控系統。

於截至2013年12月31日止年度，審核委員會共舉行兩次會議。審核委員會已就本集團所採納之會計政策及常規作出檢討，並討論審計、內部監控系統及財務報告等事項。審核委員會亦已審閱本公司之財務報表、本公司年度及中期報告及本公司核數師致管理層之函件。

每位委員會成員之出席率載列如下：

	董事出席會議次數／ 有資格出席會議次數
獨立非執行董事	
陳英祺先生，委員會主席	2/2
王金嶺先生	2/2
朱文暉博士	2/2

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准審核委員會之職權範圍。

企業管治報告書

薪酬委員會

薪酬委員會(「薪酬委員會」)於2007年10月成立，並根據企業管治守則守則條文第B.1.1條內所載的所有職責，以書面擬定其職權範圍。委員會現有三名成員，皆為獨立非執行董事，分別為朱文暉博士(委員會主席)、陳英祺先生及王金岭先生。

薪酬委員會需向董事局負責，其主要職責包括檢討及釐定董事局有關高級管理層之薪酬政策，並就董事之薪酬向董事局主席及執行董事提出建議。

於截至2013年12月31日止年度，薪酬委員會已舉行一次會議。薪酬委員會已檢討薪酬政策之框架、考慮向員工發放酌情花紅、行政人員之薪酬方案並就年度工資檢討提供指引。

每位委員會成員之出席率載列如下：

	董事出席會議次數／ 有資格出席會議次數
獨立非執行董事	
朱文暉博士，委員會主席	1/1
陳英祺先生	1/1
王金岭先生	1/1

為符合於2012年4月1日起生效之上市規則之修訂，董事局已於2012年3月20日修訂及批准薪酬委員會之職權範圍。

董事就財務報表須承擔之責任

董事確認彼等有責任編製財務報表，以真實及公平地反映本集團之狀況，以及每個財務期間之業績及現金流量。本公司核數師就其對財務報表之匯報責任所作之聲明載列於第30至31頁之獨立核數師報告。

企業管治報告書

核數師酬金

截至2013年12月31日止年度，就本集團主要核數師羅兵咸永道會計師事務所及其聯屬公司所提供之服務支付之酬金載列如下：

	千港元
核數費用	1,328
非核數服務費用	321
	<hr/>
	1,649

內部監控

董事局負責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。此系統乃為合理保證（但非百分百保證）不會出現重大錯誤或損失，以及管理（而非消除）本集團營運系統以及達致本集團業務目標時所面對的風險。

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。

股東權利

本公司僅有一個類別的股份，所有股份具有相同投票權，並有權收取所宣派的股息。組織章程細則載列股東之權利。

根據公司條例（香港法例第32章）第113條，持有不少於本公司繳足股本二十分之一之股東可要求董事局召開股東特別大會。送達本公司註冊辦事處之有關請求書須列明會議目的。

如欲在股東大會上提呈有關其他事宜之決議案，股東須遵守公司條例（香港法例32章）第115A條所載之規定及程序。

企業管治報告書

股東權利(續)

根據組織章程細則第75條，倘股東有意提名退任董事以外之人士於股東大會上競選董事，則該名股東須於寄發大會通告當日起計7日(或董事不時釐定及公佈之有關其他期間)內，向公司秘書提交一份提名通知書。為讓本公司將此動議通知其他股東，該通知書必須註明獲提名參選董事人士的全名及上市規則第13.51(2)條所規定的該名人士的簡歷，並由有關股東和獲提名人士簽署，證明該人士願意參選。如該通知於股東大會舉行前不足十五(15)個工作日接獲，本公司將考慮押後舉行股東大會，以便(i)評估獲提名候選人是否合適；及(ii)在股東大會前就有關議案發出不少於十(10)個營業日的公告或補充通函。

股東有權收取本公司發出之公司通訊之印刷本，或透過電子方式收取有關通訊。

倘股份由中央結算及交收系統持有之股東有意收取本公司之公司通訊，可不時透過香港中央結算有限公司通知本公司。

股東及其他持份者可將其疑問及關注問題交公司秘書轉達予董事局。公司秘書會將所接獲屬董事局職權範圍內之事宜轉交獨立董事，有關董事局委員會職責任範圍內事宜之通訊轉交適當之委員會主席，而涉及建議、查詢及客戶投訴等一般業務事宜之通訊則轉交本公司適當之行政人員。

為提升通訊的效益，本公司已設立公司網站www.dowellproperty.com，並將最近期的公司資訊上載網站供公眾查閱。

獨立核數師報告

致東原地產控股有限公司股東
(於香港註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審計列載於第32至103頁東原地產控股有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於二零一三年十二月三十一日的合併和公司財務狀況表與截至該日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表、合併權益變動表和合併現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》編製合併財務報表，以令合併財務報表作出真實而公平的反映，及落實其認為編製合併財務報表所必要的內部控制，以使合併財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審計對該等合併財務報表作出意見，並按照香港《公司條例》第141條僅向整體股東報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審計。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審計，以合理確定合併財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述。

審計涉及執行情序以獲取有關合併財務報表所載金額及披露資料的審計憑證。所選定的程序取決於核數師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製合併財務報表以作出真實而公平的反映相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審計亦包括評價董事所採用會計政策的合適性及作出會計估計的合理性，以及評價合併財務報表的整體列報方式。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足和適當地為我們的審計意見提供基礎。



獨立核數師報告

意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港財務報告準則真實而公平地反映 貴公司及 貴集團於二零一三年十二月三十一日的事務狀況，及 貴集團截至該日止年度的溢利及現金流量，並已按照香港《公司條例》妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一四年三月二十六日

合併利潤表

截至2013年12月31日止年度

	附註	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
持續經營業務			
收益	5	56,841	59,559
銷售成本		(10,665)	(12,410)
職工成本	6	(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	7	(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)
經營溢利		12,776	20,132
財務收入	8	17,185	4,687
財務成本	8	(22,258)	(6,077)
財務成本－淨額	8	(5,073)	(1,390)
除所得稅前溢利		7,703	18,742
所得稅	9	(4,716)	(9,603)
來自持續經營業務的年/期內溢利		2,987	9,139
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年/期內溢利	36	-	150,254
年/期溢利		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	12	1,818	496
已終止經營業務		-	150,254
		1,818	150,750
本公司股權持有人應佔的每股基本及攤薄盈利	12	港仙	港仙
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

第40至103頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

合併綜合收益表

截至2013年12月31日止年度

	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	2,987	159,393
其他綜合收入／(虧損)：		
已重新分類或可能於其後重新分類至損益的項目		
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	12,298	4,549
年／期內其他綜合(收入)／虧損，扣除稅項	12,298	(7,118)
年／期內綜合收入總額	15,285	152,275
下列人士應佔綜合收入總額：		
本公司股權持有人	10,438	142,516
非控股權益	4,847	9,759
	15,285	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	10,438	3,100
已終止經營業務	-	139,416
	10,438	142,516

第40至103頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

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
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備	13	2,616	4,038
投資物業	14	433,920	396,788
無形資產	15	8,350	8,768
其他非流動資產	16	–	17,555
遞延所得稅資產	28	1,053	9,307
		445,939	436,456
流動資產			
存貨	19	1,702	2,063
應收營業款項	20	181	168
應收一間關連公司款項	21	–	228,869
按金、預付款項及其他應收款項	22	12,861	113,803
透過損益按公平值列賬之財務資產	23	18,333	10,041
受限制銀行存款	24	397	3,766
現金及現金等值項目	24	720,566	419,118
		754,040	777,828
資產總值		1,199,979	1,214,284
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	25	127,404	127,404
儲備		706,730	695,949
		834,134	823,353
非控股權益		130,948	126,101
權益總額		965,082	949,454

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
負債			
非流動負債			
長期服務金撥備	27	310	324
銀行借貸	29	179,200	199,016
財務租賃負債	30	534	538
		180,044	199,878
流動負債			
應付營業款項	31	2,194	2,783
其他應付款項及應計費用	32	25,863	32,584
應付所得稅		675	4,226
銀行借貸	29	25,600	24,877
財務租賃負債	30	521	482
		54,853	64,952
負債總額		234,897	264,830
權益及負債總額		1,199,979	1,214,284
流動資產淨值		699,187	712,876
資產總值減流動負債		1,145,126	1,149,332

第32至103頁之綜合財務報表已於2014年3月26日獲董事會批准，並由其代表簽署。

董事
羅紹宇

董事
陳陽

第40至103頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

財務狀況表

於2013年12月31日

	附註	2013年 千港元	2012年 千港元
資產			
非流動資產			
於附屬公司之投資	33	572,657	580,098
無形資產	15	8,350	8,768
		581,007	588,866
流動資產			
應收附屬公司款項	34	100,785	211,568
按金、預付款項及其他應收款項	22	115	169
受限制銀行存款	24	397	3,766
現金及現金等值項目	24	129,979	18,817
		231,276	234,320
資產總值		812,283	823,186
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	25	127,404	127,404
儲備	26	661,601	667,248
權益總額		789,005	794,652
負債			
流動負債			
應付附屬公司款項	34	20,686	20,686
其他應付款項及應計費用	32	2,592	7,848
負債總額		23,278	28,534
權益及負債總額		812,283	823,186
流動資產淨值		207,998	205,786
資產總值減流動負債		789,005	794,652

第32至103頁之財務報表已於2014年3月26日獲董事會批准，並由其代表簽署。

董事
羅紹宇

董事
陳陽

第40至103頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

合併現金流量表

截至2013年12月31日止年度

	附註	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
經營活動所用現金流量			
經營活動所用之現金	37(a)	(2,637)	(14,436)
退回／(已付)利得稅		76	(198)
經營活動所用現金淨額		(2,561)	(14,634)
投資活動所得／(所用)現金流量			
購入物業、機器及設備		(249)	(10,086)
添置投資物業		(21,014)	–
購入透過損益按公平值列賬之財務資產		(15,688)	–
購入無形資產		–	(4,570)
退回／(墊付)購入資產按金		15,000	(15,000)
出售附屬公司現金流出淨額		–	(55,931)
應收貸款開始日		(151,200)	(99,508)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之所得款項		7,796	8,775
出售物業、機器及設備所得款項		400	–
出售附屬公司之所得款項		228,869	–
應收貸款之所得款項		248,178	–
已收利息		17,185	8,495
投資活動所得／(所用)現金淨額		329,277	(167,825)
融資活動所用之現金流量			
受限制銀行存款減少		3,369	361,751
償還銀行借貸		(19,093)	(428,618)
銀行借貸所得款項		–	248,800
已付銀行及其他借貸利息		(22,261)	(36,923)
收購一間受共同控制之附屬公司		–	(256,200)
訂立融資租約		752	–
償還財務租賃負債		(717)	(399)
應收一名關連人士款項		–	4,328
融資活動所用之現金淨額		(37,950)	(107,261)
現金及現金等值項目增加／(減少)淨額		288,766	(289,720)
年／期初之現金及現金等值項目		419,118	705,728
現金及現金等值項目匯兌差額		12,682	3,110
年／期終之現金及現金等值項目	24	720,566	419,118

第40至103頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

合併權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔權益						總額 千港元	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	合併儲備 千港元	(累計虧損)/ 保留盈利 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 (附註26) 千港元			
於2012年4月1日(如前呈報)	127,404	1,046,974	(452,547)	(79,331)	10,838	20,132	673,470	-	673,470
業務合併之影響	-	-	298,779	(28,313)	997	-	271,463	116,342	387,805
於2012年4月1日(重列)	127,404	1,046,974	(153,768)	(107,644)	11,835	20,132	944,933	116,342	1,061,275
期內溢利	-	-	-	150,750	-	-	150,750	8,643	159,393
其他綜合收入/(虧損)									
貨幣換算差額	-	-	-	-	3,433	-	3,433	1,116	4,549
出售附屬公司後變現匯兌儲備	-	-	-	-	(11,667)	-	(11,667)	-	(11,667)
綜合收入/(虧損)總額	-	-	-	150,750	(8,234)	-	142,516	9,759	152,275
股份支付薪酬開支(附註35)	-	-	-	-	-	(289)	(289)	-	(289)
業務合併之影響	-	-	(256,200)	-	-	-	(256,200)	-	(256,200)
出售附屬公司	-	-	-	21	-	(21)	-	-	-
購股權失效	-	-	-	2,983	-	(2,983)	-	-	-
未領取股息撥回	-	-	-	43	-	-	43	-	43
其他轉收儲備	-	-	-	-	-	(7,650)	(7,650)	-	(7,650)
於2012年12月31日	127,404	1,046,974	(409,968)	46,153	3,601	9,189	823,353	126,101	949,454

合併權益變動表

截至2013年12月31日止年度

	本公司股權持有人應佔權益						總額 千港元	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	合併儲備 千港元	保留盈利 千港元	匯兌儲備 千港元	其他儲備 (附註26) 千港元			
於2013年1月1日	127,404	1,046,974	(409,968)	46,153	3,601	9,189	823,353	126,101	949,454
年內溢利	-	-	-	1,818	-	-	1,818	1,169	2,987
其他綜合收入									
貨幣換算差額	-	-	-	-	8,620	-	8,620	3,678	12,298
綜合收入總額	-	-	-	1,818	8,620	-	10,438	4,847	15,285
未領取股息撥回	-	-	-	343	-	-	343	-	343
於2013年12月31日	127,404	1,046,974	(409,968)	48,314	12,221	9,189	834,134	130,948	965,082

第40至103頁之附註乃此等合併財務報表之一部分。

財務報表附註

1 一般資料

東原地產控股有限公司(「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主板上市。

截至2013年12月31日止年度，本公司及其附屬公司(合稱「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。

截至2012年12月31日止財政期間起，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，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。該範疇(已於附註4披露)涉及更高判斷力或更複雜判斷，或該範疇之假設及估計對合併財務報表相當重要。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

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。

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。

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。

財務報表附註

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、現有準則之修訂本及詮釋如下：

		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－對消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)	非財務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)－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。

2.2 附屬公司

2.2.1 合併

附屬公司為本集團對其有控制權的實體(包括結構實體)。倘本集團就參與實體的可變回報承受風險或享有權利，並可透過其對實體的權力影響該等回報，本集團對該實體有控制權。附屬公司由控制權轉移至本集團當日起合併入賬，並於不再擁有控制權當日終止合併入賬。

(a) 業務合併

本集團採用收購法對作合併業務入賬。收購附屬公司之轉讓代價為所轉讓資產、被收購前擁有人所產生負債及本集團所發行股權之公平值。所轉讓代價包括或然代價安排產生之任何資產或負債之公平值。於業務合併時所收購之可識別資產及所承擔之負債及或然負債，初步按收購日之公平值計量。本集團按逐項收購基準，以公平值或按非控股權益所佔被收購方可識別資產已確認金額之比例確認於被收購方之任何非控股權益。

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(a) 業務合併

收購相關成本於產生時列為開支。

倘業務合併乃分階段達成，收購人以往於被收購方所持股本權益於收購日期的賬面值，於收購日期按公平值重新計量，重新計量所產生的損益在損益中確認。

集團所轉讓的任何或然代價按收購日期之公平值確認。被視為一項資產或負債的或然代價之公平值於其後的變動，乃按照香港會計準則第39號於損益確認，或確認其他綜合收益的變動。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益入賬。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益的金額及以往於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值公平值的部份作為商譽入賬。倘所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的以往所持權益總額低於在一項議價收購中所收購附屬公司資產淨值的公平值，則有關差額將直接在合併利潤表中確認。

所有集團內公司間之交易、結餘及交易帶來之未變現收益乃予對銷。未變現之虧損亦予以對銷。附屬公司所呈列之金額已作出必要之調整，使其與本集團所採納之會計政策一致。

(b) 不導致控制權變動之附屬公司所有權權益變動

與非控股權益的交易如不會導致喪失控制權，則作為權益交易入賬，即與附屬公司擁有人(以擁有人身份)的擁有人所進行的交易。所支付的任何代價之公平值與應佔所收購附屬公司淨資產的賬面值的差額於權益入賬。向非控股權益進行出售的收益或虧損亦於權益中入賬。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併(續)

(c) 出售附屬公司

倘本集團不再擁有控制權，其於該實體之任何保留權益於失去控制權當日之按其公平值重新計量，而賬面值變動則於損益確認。就其後入賬列作聯營公司、合資公司或財務資產之保留權益而言，公平值指初始賬面值。此外，先前於其他綜合收入內確認與該實體有關之任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債之方式入賬。這可能意味著先前在其他綜合收入內確認之金額重新分類於損益中。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值入賬。成本包括投資的直接應佔成本。本公司按已收及應收股息基準將附屬公司的業績入賬。

倘股息高於附屬公司宣派股息期間的綜合收益總額，或倘獨立財務報表所示投資的賬面值超出被投資公司淨資產(包括商譽)於合併財務報表所示的賬面值，則須於收取該等投資的股息時對於附屬公司的投資進行減值測試。

2.3 分部報告

業務分部之報告形式與內部報告予主要營運決策者之形式一致。主要營運決策者(「主要營運決策者」)負責分配業務分部之資源及評估其表現，並已認定由作出策略性決定之執行董事擔任。

2.4 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下每個實體之財務報表所包括之項目，均以該實體營運之主要經營環境之貨幣(「功能貨幣」)計算。本合併財務報表乃以港元呈報，為本公司之功能及呈報貨幣。

2 主要會計政策概要(續)

2.4 外幣換算(續)

(b) 交易及結餘

外幣交易乃按交易當日之匯率換算為功能貨幣。此等交易結算以及按年結日之匯率換算貨幣資產和負債而產生之匯兌收益及虧損，均於合併利潤表內確認。

非貨幣性財務資產及負債之換算差額於損益確認為公平值盈虧之一部分。

(c) 集團公司

集團旗下所有實體如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法換算為呈報貨幣：

- (i) 每份財務狀況表呈報之資產及負債均按照該財務狀況表日期之收盤匯率換算為呈報貨幣；
- (ii) 每份利潤表之收入和支出均按照平均匯率換算為呈報貨幣，但若此平均匯率未能合理地反映各交易日之匯率所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率換算此等收入和支出；及
- (iii) 所有換算差額均確認於權益賬內之一個分項。

因收購海外公司而產生之商譽及公平值之調整按結算日匯率換算為該海外公司之資產及負債。所產生之匯兌差額已於其他綜合收入內確認。

(d) 出售海外業務及出售部分權益

於出售海外業務(即出售本集團於一項海外業務的全部權益；或涉及失去包含海外業務的附屬公司控制權的出售；或涉及失去包含海外業務的合營企業共同控制權的出售；或涉及失去對包含海外業務的聯營公司重大影響力的出售)時，本公司擁有人應佔就有關業務於權益累計的所有匯兌差額重新分類至損益。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.4 外幣換算(續)

(d) 出售海外業務及出售部分權益(續)

如出售部分權益不會導致本集團失去對包含海業務的附屬公司控制權，按比例所分佔的累計匯兌差額重新撥歸非控股權益，且不會損益確認。就所有其他部分權益出售(即本集團於聯營公司或合營企業的擁有權權益減少，而並無導致本集團失去重大影響或共同控制)，按比例所分佔的累計匯兌差額重新分類至損益。

2.5 投資物業

本集團為獲得長期租金收益或資本增值或同時獲得兩者而持有、但並非由本集團佔用之物業，則分類為投資物業。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本)計量。經初步確認後，投資物業按公平值列賬，該公平值相當於公開市值，由外部估值師最少每年評審釐訂一次。公平值乃根據活躍市價釐訂，並按特定資產之性質、所在地或狀況作出調整(倘需要)。倘未能獲取有關資料，外部估值師會採用其他估價法，例如較不活躍市場之近期價格或貼現現金流量預測。公平值變動乃於合併利潤表內確認。

其後開支僅於與該項目相關之未來經濟利益可能流入本集團，而該項目之成本能夠可靠地計量時，方會計入資產之賬面值。所有其他維修及保養成本於產生之期間在合併利潤表中支銷。

2.6 物業、機器及設備

所有物業、機器及設備按歷史成本扣除折舊及減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔之開支。

當項目有關之未來經濟利益可能流入本集團，而有關項目之成本能夠可靠地計量時，方會把項目其後產生之成本計入資產賬面值內或確認為獨立資產(若適用)。取代部分之賬面值將被終止確認。所有其他維修保養費用於產生之財務期間於利潤表中支銷。

2 主要會計政策概要(續)

2.6 物業、機器及設備(續)

物業、機器及設備之折舊乃按其估計可使用年期以直線法計算，將其成本攤分至其剩餘價值，折舊所用的年率如下：

樓宇	5% 或按租約尚餘年期兩者之較短期限
租賃物業裝修	33% 或按租約尚餘年期兩者之較短期限
傢俬、裝置及設備	15-33%
汽車	15-20%

於每個報告日均會檢討資產剩餘價值及可使用年期，並在適當情況下作出調整。

倘資產賬面值高於其估計可收回金額時，該資產之賬面值即時被撇減至其可收回金額(附註2.11)。

出售之收益及虧損乃於所得款項與賬面值作出比較後釐定，並於合併利潤表內確認。

2.7 在建工程

在建工程指興建中或待安裝之物業、機器及設備，按成本減減值虧損(如有)列賬。成本包括直接建造成本以及建造期間項目應佔之借款費用。在建工程在完工及達到擬訂使用狀態前不計提折舊。

2.8 無形資產

無形資產乃按成本入賬。無形資產之可使用年期可分為可確定或不確定。不確定可使用年期之無形資產應個別或按現金產生單位水平每年進行減值測試。該等無形資產不可攤銷。無限使用年期之無形資產之可使用年期須每年進行檢討以釐定不確定年期評估是否繼續可行。

可確定可使用年期之無形資產按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃按直線法計算，將無形資產成本攤分至其估計可使用年期。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 非財務資產減值

無確定可使用年期之資產毋需攤銷，惟須每年進行減值測試。在某些事件發生或環境變化導致資產之賬面值可能無法收回時，須就減值進行檢討。當資產賬面值超逾其可收回金額，則超出之數額將確認為減值虧損。可收回金額指資產公平值減出售成本與使用價值之較高者。就評估減值而言，資產將按個別可識別現金流量(現金產生單位)之最低層次組合。出現減值之非財務資產(商譽除外)將於每個報告日進行檢討以確定其減值是否須撥回。

2.10 財務資產

(a) 分類

本集團將其財務資產分為以下類別：透過損益按公平值列賬之財務資產以及貸款及應收款項。分類視乎購入財務資產之目的而定。管理層於初步確認時釐定其財務資產分類。

(i) 透過損益按公平值列賬之財務資產

透過損益按公平值列賬之財務資產為持作買賣用途。倘指定與包含一個或多個嵌入式衍生工具之金融工具相關，且該等嵌入式衍生工具對該等金融工具之現金流量會產生重大影響，則財務資產於起始時被指定為透過損益按公平值列賬。倘購入財務資產之主要目的為持作短期出售用途，則該財務資產被歸類為此類別。衍生工具除非指定為對沖用途，否則亦歸類為持作買賣用途。該類別之資產分類為流動資產。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款，在交投活躍市場並無報價之非衍生財務資產。該等資產計入流動資產內，惟到期日超過財務狀況表日期後 12 個月者除外。該等資產歸類為非流動資產。本集團之貸款及應收款項於合併財務狀況表內歸類為「應收營業款項」、「應收關連公司款項」、「按金及其他應收款項」、「已付租金按金」、「受限制銀行存款」及「現金及現金等值項目」。

2 主要會計政策概要(續)

2.10 財務資產(續)

(b) 確認及計量

財務資產的常規方式買賣於交易日(即本集團承諾買賣資產之日期)確認。所有並非透過損益按公平值列賬之財務資產於投資初時按公平值加交易成本確認。透過損益按公平值列賬之財務資產初時乃按公平值確認，而交易成本於利潤表內支銷。從該等投資收取現金流量之權利屆滿或已轉讓而本集團已轉移絕大部分風險及回報時，則會終止確認有關財務資產。透過損益按公平值列賬之財務資產其後以公平值列賬。貸款及應收款項乃使用實際利息法計算出已攤銷成本列值。

來自「透過損益按公平值列賬之財務資產」類別之公平值變動所產生之盈虧，列入產生期間合併利潤表內。來自透過損益按公平值列賬之財務資產之股息收入，當本集團確立收取有關款項之權利時，在利潤表內確認為部分其他收入。

有報價投資之公平值根據當時之買盤價計算。倘財務資產之市場交投並不活躍(及就非上市證券而言)，本集團利用估值技巧確立公平值。該等技巧包括利用近期公平原則交易、參考大致相同之其他工具、貼現現金流量分析及期權定價模式，盡量使用市場數據及盡量減少依賴實體之特定數據。

2.11 財務資產減值

以攤銷成本列賬之資產

本集團會於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某項財務資產或一組財務資產組別出現減值。惟當有客觀證據證明於首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致減值出現(「虧損事件」)，而該宗(或該等)虧損事件對該項或該組財務資產之估計未來現金流量構成可合理估計的影響，有關的財務資產才算出現減值及產生減值虧損。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.11 財務資產減值(續)

以攤銷成本列賬之資產(續)

本集團用來確定減值虧損的客觀證據條件包括：

- 發行人或承擔人出現重大財政困難；
- 違反合約如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 本集團基於與借款人的財政困難有關的經濟或法律原因，向借款人提供一般放款人不會考慮的特惠條件；
- 借款人有可能破產或進行其他財務重組；
- 因為財政困難而使該財務資產的活躍市場不再存在；或
- 可觀察的資料顯示財務資產組合自初始確認入賬後，其估計之未來現金流量出現重大的跌幅，儘管有關跌幅尚未能在該組合的個別財務資產內確定，包括：
 - (i) 該組合的借款人的還款狀況出現逆轉；
 - (ii) 與該組合逾期還款相關連的全國性或地方經濟狀況。

本集團首先評估是否存在減值的客觀證據。

在貸款及應收款類別，虧損金額乃根據資產賬面值與按財務資產原實際利率折現之估計未來現金流量(不包括未產生的日後信貸虧損)的現值兩者的差額計量。資產賬面值削減及虧損金額則於合併利潤表確認。

倘於繼後期間，減值虧損金額減少，同時客觀地與減值獲確認後發生的事項相關(例如債務人信貸評級改善)，將以前確認的減值虧損撥回，並於合併利潤表確認。

2 主要會計政策概要(續)

2.12 存貨

存貨按成本與可變現淨值兩者中之較低值入賬。食肆業務所用之存貨成本乃使用近似先進先出計算法之成本法釐定，而採礦業務所用之存貨成本則使用加權平均法釐定。經營煤礦之成本包括原材料、直接勞工、以及包括採礦權攤銷及相關生產費用(根據正常營運能力)之其他直接成本。可變現淨值乃按日常業務過程中之估計售價減適用之變動銷售開支計算。

2.13 應收營業款項及其他應收款項

應收營業款項為日常業務中就貨品銷售或服務執行而應收客戶之款項。如應收營業款項及其他應收款項之收回預期在一年或以內，其被分類為流動資產；否則作為非流動資產呈報。

應收營業款項及其他應收款項起初按公平值確認，其後則按實際利息法以攤銷成本扣除減值撥備計算。

2.14 現金及現金等值項目

於合併現金流量表內，現金及現金等值項目包括手頭現金、銀行活期存款及其他原定到期日為3個月或以內之高流動性短期投資。

2.15 當期及遞延所得稅

期內稅項支出包括當期及遞延稅項。稅項於合併利潤表確認，惟與於其他綜合收入或直接於權益確認之項目相關除外。於此情況下，稅項亦分別於其他綜合收入或直接於權益確認。

當期所得稅開支乃根據本公司及其附屬公司營運所在及產生應課稅收入之國家於報告期末已實施或實質實施之稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限之情況定期評估報稅表的狀況。其在適用情況下根據預期須向稅務機關支付之稅款設定撥備。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.15 當期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅乃就資產及負債之稅基與合併財務報表內之賬面值間之暫時差額，以負債法確認。然而，如遞延所得稅乃來自進行交易時初始確認之資產或負債(如屬業務合併則除外)而並不影響會計或應課稅溢利或虧損，則不計入遞延所得稅。遞延所得稅以財務狀況表日期已實施或實質實施之稅率(及法例)釐定，且該等稅率預期將於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債清償時應用。

遞延所得稅資產於可能產生日後應課稅溢利以抵銷暫時差額之情況下確認。

就投資於附屬公司而引致之暫時差額須作出遞延所得稅之撥備，除非本集團可控制暫時差額會在何時撥回，且暫時差額很可能不會在可見未來撥回。

2.16 應付營業款項及其他應付款項

應付營業款項為日常業務中向供應商購買貨品或服務而應支付的責任。如應付營業款項及其他應付款項之支付日期在一年或以內，則被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

應付營業款項及其他應付款項起初按公平值確認，其後則按實際利息法以攤銷成本計算。

2.17 股本

普通股乃分類為權益。

直接歸屬於發行新股或期權之新增成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2 主要會計政策概要(續)

2.18 借款

借款起初按公平值並扣除產生之交易成本確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之任何差額按實際利息法於借款期間內利潤表確認。

設立貸款額度時支付的費用倘部分或全部額度將很可能被提取，則被確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延入賬直至貸款提取為止。如沒有證據證明部分或全部額度將很可能被提取，則該項費用被資本化為流動資金服務之預付款項，並按有關額度期間攤銷。

除非本集團有無條件權利將負債之結算遞延至報告期結束後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2.19 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團於香港參與多個定額供款計劃，於中國則根據當地的條件及做法參與退休金及其他社會責任。退休金計劃所需資金一般由僱員及相關集團成員公司作出供款。本集團以強制、合約或自願基準向退休金計劃作出供款，款項按僱員薪金之百分比計算。

倘基金並無足夠資產向所有僱員支付僱員於當年度及過往年度所作服務有關之福利，本集團亦無任何法律或推定責任再支付其他供款。

該等供款於到期時確認為僱員福利開支，而預繳供款可確認為資產，惟須以可獲現金退款或扣減日後供款為限。

(b) 僱員應得假期

僱員可享有之年假或其他法定假期於其應計予僱員時確認，並就僱員於截至財務狀況表日期止提供服務而享有之有薪假期之估計負債作出撥備。

僱員可享有之病假及產假於取假時方予確認。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.19 僱員福利(續)

(c) 離職福利

離職福利乃於員工在正常退休日前被本集團終止聘用或員工接受自願離職以換取該等福利時支付。離職福利於本集團在有清晰證據證明有需要終止現有僱員之僱用時，或因為提出一項邀約以鼓勵自願離職而提供離職福利時確認。

(d) 分佔溢利及獎金計劃

本集團考慮本公司股東應佔溢利及員工表現，計算獎金及分佔溢利，以確認負債及開支。本集團於合約規定或因過往慣例產生推定責任時確認撥備。

2.20 以股份付款之款項

本集團設有以股份付款之計劃。據此，本集團以權益工具(購股權)，作為董事及僱員向本集團提供服務之代價。就董事及僱員的服務所授出購股權之公平值確認為費用。支銷的總額是根據所授出購股權公平值計算：

- 包括任何市場表現情況(例如，本公司股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現之歸屬條件(例如，盈利能力、銷售增長目標以及於指定期間內仍然為本集團之僱員)之影響；及
- 包括任何非歸屬條件之影響(例如，規定僱員進行儲蓄)。

非市場歸屬條件包括在有關預期可予以行使之購股權數目之假設中。費用總金額於歸屬期間內確認，歸屬期間指將符合所有特定歸屬條件之期間。於各報告期結束時，本集團依據非市場歸屬條件修訂其對預期歸屬的購股權數目的估計。本集團在利潤表確認對原估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

於購股權行使時，本公司發行新股份。而當購股權獲行使時，收取之所得款項扣除任何直接應佔之交易成本後，撥入股本(面值)及股本溢價。

財務報表附註

2 主要會計政策概要(續)

2.20 以股份付款之款項(續)

本公司以其權益工具向本集團附屬公司僱員所授出涉及權益工具之購股權被視為出資處理。獲得僱員服務之公平值乃參考授出日期之公平值計算，於歸屬期內確認為增加對附屬公司之投資，並相應計入權益。

2.21 撥備

當本集團因過去事件須承擔現有之法律或推定責任，而履行有關之責任可能導致資源流出，且在有關金額能夠可靠地作出估計之情況下，便須確認有關責任之撥備。

如有多項類似責任，其在履行時需流出之可能性，乃根據責任之類別作整體考慮後釐定。即使在同一責任類別所包含之任何一個項目相關之流出之可能性極低，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照預期需履行有關責任之開支之現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關責任特有風險之評估。隨著時間過去而增加之撥備被確認為利息開支。

2.22 復原成本

倘本集團須根據租賃協議於租賃期結束時將所租賃物業還原至原始狀態，則會確認復原成本撥備。

2.23 收益及收入之確認

收益包括於本集團日常業務過程中就銷售貨品及服務所收取或應收取代價之公平值。收益於扣除信用咭費用、折扣及增值稅，以及撇除本集團內部銷售後列示。當收益之金額能夠可靠計量、未來經濟利益很有可能流入有關實體，而本集團各項活動均符合具體條件時(如下文所述)，則本集團會確認收益。除非與銷售有關之所有或然事項均已解決，否則收益之金額不被視為能夠可靠計量。本集團會根據其過往業績並考慮客戶類別、交易種類及各項安排之特點作出估計。

財務報表附註

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 收益及收入之確認 (續)

(i) 租金收入

租金收入在租賃期內按直線法確認。倘已向租戶提供獎勵金，獎勵金成本將在租賃期內按直線法確認為租金收入減少。

(ii) 來自食肆業務之貨品及服務銷售

來自食肆業務之貨品銷售乃於銷售予客戶之時確認，而來自食肆業務之服務銷售乃於向客戶提供服務時確認。

(iii) 利息收入

利息收入採用實際利息法按時間比例基準確認。

2.24 借款成本

為建造合資格資產而產生之借款成本，包括與一般性借款相關之成本，於完成並準備該項資產以達致其擬訂用途之期間予以資本化。其他借款成本於產生期間在損益內確認。

2.25 經營租約

擁有權絕大部分風險與回報歸出租人所有之租約均分類為經營租約。根據經營租約支付之租金(經扣除獲出租人提供之任何優惠)包括就租賃土地作出之預付款，按租約年期以直線法在利潤表扣除。

2.26 股息分派

向本公司股權持有人分派之股息在本公司股權持有人批准股息之期間於本集團及本公司財務報表中確認為負債。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團之業務使其面對多種財務風險：信貸風險、外匯風險、現金流量利率風險、價格風險及流動資金風險。減低該等風險之政策已載列於下文。本集團定期監察其風險承擔，且目前認為毋須對沖任何該等財務風險。

(a) 信貸風險

現金及現金等值項目、應收營業款項、按金及其他應收款項（包括應收貸款）及應收關連方結餘之賬面值，反映本集團就財務資產所承擔之信貸風險上限。

年內，本集團之營業額來自香港的食肆業務，及於中國一項投資物業的租金收入。

本集團向承租人收取租金按金作為抵押，所收取按金足以彌補承租人違約造成的損失。食肆銷售主要以現金或信用卡結算，因此並無高度集中之信貸風險。

基於對手方的財務狀況以及對手方根據協議條款按時還款的記錄故其他應收款項及應收關連方款項之信貸風險被視為較低。

由於銀行存款及銀行結餘存放於擁有良好信貸評級之銀行，因此該等款額之信貸風險被視為極低。

(b) 外匯風險

由於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，本集團絕大部分之現金及現金等值項目以人民幣（「人民幣」）計值。

本集團並未運用任何衍生金融工具對沖其面對之外匯風險。

於2013年12月31日，倘人民幣兌港元升值／貶值5%，而所有其他可變因素維持不變，則本集團之年度除稅前溢利增加／減少約25,128,000港元（截至2012年12月31日止期間：10,836,000港元），主要由於兌換由集團公司（其功能貨幣為港元）持有之以人民幣計值之現金及銀行結餘時之外匯收益／虧損。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 現金流量利率風險

本集團之現金流量利率風險來自本集團之計息銀行存款及銀行借貸。於2013年12月31日，本集團之銀行存款及銀行借貸以浮息計息，令本集團面對現金流量利率風險。本集團並未運用任何金融工具對沖可能出現之利率波動。

除上文所述外，本集團之收入及經營現金量大部分獨立於市場利率之變動。

於2013年12月31日，倘銀行存款及銀行借貸之利率增加／減少100個基點，而所有其他可變因素維持不變，本集團之年度除稅前溢利將增加／減少約2,130,000港元(截至2012年12月31日止期間：3,567,000港元)，主要由於銀行存款及銀行借貸之淨利息收入增加／減少。

(d) 價格風險

本集團面對證券價格風險乃由於本集團所持若干投資於2013年12月31日在合併財務狀況表內分類為透過損益按公平值列賬之財務資產。

於2013年12月31日，倘透過損益按公平值列賬之財務資產之所報價格升值／貶值20%(2012年12月31日：20%)，而所有其他可變因素維持不變，本集團之年度除稅前溢利將由於透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值變動所產生之收益／虧損而增加／減少約3,667,000港元(截至2012年12月31日止期間：2,008,000港元)。

(e) 流動資金風險

本集團的政策是定期監控現時和預期的流動資金需求，並遵守債務契約，確保有充足現金及有足夠由銀行及其他金融機構發出之承諾信貸，以滿足短期及較長期之流動資金需求。管理層相信，由於本集團有充足現金及現金等值項目以提供經營資金，故本集團毋需面對重大之流動資金風險。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(e) 流動資金風險(續)

下表詳載本集團之非衍生財務負債於報告期末以未折現合約現金流量(包括以約定利率計算之利息付款)及本集團可能需要付款之最早日期編製之剩餘合約到期情況。

	1年內或 於要求時 千港元	2年至5年 千港元	超過5年 千港元
於2013年12月31日			
應付營業款項	2,194	-	-
其他應付款項	10,639	-	-
銀行借貸	39,449	139,288	84,817
財務租賃負債	563	551	-
總計	52,845	139,839	84,817
於2012年12月31日			
應付營業款項	2,783	-	-
其他應付款項	9,771	-	-
應付一間關連公司款項	3,534	-	-
銀行借貸	40,347	143,452	114,642
財務租賃負債	532	560	-
總計	56,967	144,012	114,642

3.2 資本風險管理

本集團在管理資本方面之方針為確保本集團有能力繼續以持續基準經營，以為股東提供回報及為其他權益持有人提供利益，並且維持理想之資本架構以減低資本成本。為保持或調整資本架構，本集團或會調整向股東派發之股息金額、向股東退回資本、發行新股或出售資產以減少債項。

本集團以資本負債比率監控資本。資本負債比率乃以負債淨額除以總資本計算。負債淨額乃按總借款(包括合併財務狀況表所列示的即期及非即期借款)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2013年12月31日，本集團現金及現金等值項目較總借款超出約5.16億港元(2012年：1.95億港元)。

財務報表附註

3 財務風險管理(續)

3.3 公平值之估計

公平值計量乃按下列公平值計量架構分層披露：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價(第1層)。
- 除了第1層所包括之報價外，所輸入之數據包括該資產或負債之可觀察(直接或間接)之其他輸入(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據之輸入(第3層)。

下表顯示本集團按2013年12月31日之公平值計量之透過損益按公平值列賬之財務資產。有關就以公平值計量之投資物業所披露的資料，請參閱附註14。

	第1層	
	2013年 千港元	2012年 千港元
透過損益按公平值列賬之財務資產	18,333	10,041

於活躍市場上買賣之金融工具之公平值乃根據於報告日期之市場報價計算。倘報價可輕易地及定期自交易所、交易商、經紀、行業集團、定價服務或監管機構取得，而該等價格反映按公平原則實際及不時進行之市場交易，則該市場被視為活躍。該等工具計入第1層。

並無於活躍市場上買賣之金融工具之公平值採用估值技術釐定。該等估值技術盡量採用可觀察市場數據(如有)，並盡少倚賴實體特定估計。倘計量工具公平值所需之所有重大輸入數據為可觀察，則該工具計入第2層。

倘一項或多項重大輸入數據並非以可觀察市場數據為基礎，則該工具計入第3層。

由於本集團之其他財務資產(包括現金及現金等值項目、應收營業款項及其他應收款項及應收關連公司結餘)和財務負債(包括應付營業款項及其他應付款項)之到期日較短，因此假設其賬面值與其公平值相若。

為作出披露，財務負債之公平值乃本集團按同類金融工具當時可得之市場利率貼現日後合約現金流量而估計。

4 關鍵會計估計及假設

估計及判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行評價，包括在相關情況下對未來事件之合理預測。

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計如其定義，很少會與其實際結果相同。很可能導致下一個財政年度之資產及負債之賬面值作重大調整的估計及假設如下。

4.1 投資物業之公平值估計

投資物業之公平值以估值技巧釐定。有關判斷及假設的詳情已於附註 14 披露。

4.2 應收營業款項及其他應收款項減值(包括應收關連方結餘)

管理層定期審查各項應收營業款項及其他應收款項及應收關連方結餘的可收回金額，以確保已就結餘作出充足減值。當有客觀證據顯示應收款項已減值時，管理層亦會評估各項應收款項的可收回金額。該等證據可能包括有可觀察數據指出債務人的償債情況有不良變動，以及與交易的潛在減值風險相關的地區性經濟情況有不良變動。

管理層於各資產負債表日期均會就撥備作重新評估。

4.3 確認遞延稅項資產

遞延稅項資產僅在根據所有可取得憑證預期日後可能有足夠應課稅溢利扣減未動用稅項虧損之情況下，方會就未動用結轉稅項虧損確認。遞延稅項資產之確認主要涉及確認遞延稅項資產之本集團之未來財務表現加以判斷。其他不同因素亦予以評估，以考慮是否具有力證據證明部份或全部遞延稅項資產最終有可能會變現，例如存在應課稅暫時性差異、稅務規劃策略及可動用估計稅項虧損之期間。遞延稅項資產之賬面值及有關財務模式與預算會於各財務狀況表日期檢討，若可動用期內有足夠應課稅溢利可扣減結轉稅項虧損，屆時將減少資產結餘並於利潤表支銷。

財務報表附註

4 關鍵會計估計及假設 (續)

4.4 所得稅及其他稅項

本集團須繳納香港及中國之所得稅及其他稅項。日常業務過程中有若干難以確定最終稅項之交易及計算方法。本集團根據估計額外稅項會否到期而確認預計稅項審核事宜之負債。倘該等事宜之最終稅務結果與起初記賬之金額不同，有關差額將會影響作出有關決定年度內之當期及遞延所得稅資產及負債。

4.5 物業、機器及設備減值

本集團於發生事件或情況有變而顯示賬面值可能無法收回時測試物業、機器及設備是否出現任何減值。現金產生單位之可收回金額已根據使用價值計算方法或公平值減出售成本(以較高者為準)釐定。

現金流量預測所採用的主要假設須按照判斷而釐定，而主要假設的變動可能大幅影響現金流量預測，繼而影響減值測試的結果。

4.6 物業、機器及設備及無形資產之可使用年期

本集團管理層釐定其物業、機器及設備及無形資產之估計可使用年期及相關折舊及攤銷。此項估計乃根據過往類似性質及功能之資產實際可使用年期之經驗作出。此估計可能因翻新及搬遷而出現重大改變。倘可使用年期與先前估計之年期有所不同，則管理層將調整折舊及攤銷。

4.7 復原成本撥備

復原成本撥備乃基於各財務狀況表之日期並經參考類似食肆產生之近期實際復原成本及來自獨立承包商之最新可供查閱報價而估計及重新評估。根據現行市場資料作出之估計可能隨著時間而變更，並可能與現有食肆物業於結業或搬遷時產生的實際復原成本有所不同。

財務報表附註

5 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。

於截至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(附註36)。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。

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
	56,841	59,559

財務報表附註

5 收益及分部資料(續)

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		
	食肆業務 千港元	持有投資物業 千港元	總額 千港元
截至2013年12月31日止年度			
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)
於2013年12月31日			
分部資產	7,223	946,979	954,202
分部負債	(9,859)	(211,567)	(221,426)

財務報表附註

5 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	總額 千港元	採礦 千港元
		投資物業 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)
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)

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
持續經營業務：		
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)
企業開支	(11,021)	(6,386)
除所得稅前溢利	7,703	18,742

財務報表附註

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：

	2013年 12月31日 千港元	2012年 12月31日 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	1,199,979	1,214,284

須予呈報分部負債與負債總額之對賬如下：

	2013年 12月31日 千港元	2012年 12月31日 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	234,897	264,830

食肆業務分部之所有收益均來自香港，而持有投資物業分部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。

財務報表附註

6 職工成本

	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
工資及薪金，包括董事酬金	18,607	19,324
退休福利成本－定額供款計劃(附註a)	956	750
長期服務金撥備／(撥回)(附註27)	3	(58)
購股權開支撥備撥回(附註35)	—	(289)
其他職工成本	1,772	1,833
	21,338	21,560

(a) 此等成本主要為：

- (i) 本集團為於香港工作之僱員向強制性公積金(「強積金」)所作之供款。根據強積金計劃，各集團公司(僱主)及其僱員均須每月向該計劃作出等同僱員收入(定義見香港強制性公積金法例)5%的供款，而僱員每月供款的上限為1,250港元。
- (ii) 本集團為於中國工作之僱員向定額供款計劃所作之供款。此等退休金計劃由中國之相關直轄市或省級政府籌劃，其中包括養老保險、醫療保險及失業保險，供款分別為僱員基本薪金之20%、7.5%及2%(視乎適用之當地規定)。

除上文披露外，本集團概無有關就僱員或退休人士支付退休金及其他退休後福利之重大責任。

財務報表附註

6 職工成本(續)

(b) 董事及高級管理人員之酬金

於年／期內已付及應付本公司董事之酬金總額載列如下：

	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
袍金	600	450
其他酬金：		
薪金、房屋及其他津貼	5,236	3,896
退休金計劃之僱主供款	58	24
授予董事之購股權	-	694
	5,894	5,064

截至2013年12月31日止年度，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、房屋 及其他津貼 千港元	退休金 計劃之 僱主供款 千港元	在損益 扣除之購 股權公平值 千港元	總計 千港元
執行董事					
羅韶宇先生	-	2,491	15	-	2,506
羅韶穎女士	-	240	14	-	254
陳陽先生	-	2,265	15	-	2,280
楊永席先生	-	240	14	-	254
非執行董事					
王曉波先生	120	-	-	-	120
秦宏先生	120	-	-	-	120
獨立非執行董事					
陳英祺先生	120	-	-	-	120
王金岭先生	120	-	-	-	120
朱文暉博士	120	-	-	-	120
	600	5,236	58	-	5,894

財務報表附註

6 職工成本 (續)

(b) 董事及高級管理人員之酬金 (續)

截至2012年12月31日止期間，每名董事之薪酬載列如下：

董事姓名	袍金 千港元	薪金、房屋 及其他津貼 千港元	退休金 計劃之 僱主供款 千港元	在損益 扣除之購 股權公平值 千港元	總計 千港元
執行董事					
羅韶宇先生	-	2,186	11	-	2,197
羅韶穎女士	-	19	1	-	20
陳陽先生	-	1,672	11	252	1,935
楊永席先生	-	19	1	-	20
非執行董事					
王曉波先生	90	-	-	237	327
秦宏先生	90	-	-	205	金295
獨立非執行董事					
陳英祺先生	90	-	-	-	90
王金岭先生	90	-	-	-	90
朱文暉博士	90	-	-	-	90
	450	3,896	24	694	5,064

財務報表附註

6 職工成本(續)

(c) 五名最高薪人士

於年內，本集團5名最高酬金人士其中2名(截至2012年12月31日止期間：4名)為董事，其酬金於上文之分析中反映。期內已付或應付餘下3名(截至2012年12月31日止期間：1名)人士之酬金為基本薪酬及其他福利1,917,000港元(截至2012年12月31日止期間：1,050,000港元)。

酬金介乎以下範圍：

酬金範圍	人數	
	截至2013年 12月31日 止年度	2012年 4月1日 至12月31日 止期間
500,000港元以下	1	-
500,001港元至1,000,000港元	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元	-	1

本集團並無向任何該等人士支付酬金，以吸引其加入本集團或加入本集團時之獎金或作為離職補償。

7 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
其他經營開支	16,420	17,267

財務報表附註

8 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)
財務成本	(22,258)	(6,077)
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(附註40)	4,500	—
— 應收貸款利息收入(附註22)	8,905	2,504
財務收入	17,185	4,687
財務成本—淨額	(5,073)	(1,390)

財務報表附註

9 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 12月31日止年度	2012年4月1日至 12月31日止期間		總計 千港元
	千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 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)	-	-	-
	(3,551)	2,525	-	2,525
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	-	-	-
	8,267	7,078	(5,837)	1,241
	4,716	9,603	(5,837)	3,766

財務報表附註

9 所得稅(續)

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 12月31日 止年度	2012年 4月1日至 12月31日 止期間	
		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)	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 毋須繳納所得稅之收入	1,945 (2,599)	6,358 (384)	(5,883) -
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)	4,716	9,603	(5,837)

10 本公司股權持有人應佔虧損

於本公司財務報表處理之本公司股權持有人應佔虧損為約5,990,000港元(2012年12月31日止期間：361,894,000港元)。

11 股息

	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
撥回未領取股息	343	43

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)。

財務報表附註

12 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據以下數據計算：

	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
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
	1,818	150,750
	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	1,274,039	1,274,039

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。

財務報表附註

13 物業、機器及設備

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	礦井建築物 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
於2012年4月1日							
成本	2,696	12,442	24,725	11,793	3,147	165,157	219,960
累計折舊及減值虧損	(239)	(7,139)	(24,725)	(9,427)	(1,150)	-	(42,680)
賬面淨值	2,457	5,303	-	2,366	1,997	165,157	177,280
截至2012年12月31日止期間							
期初賬面淨值	2,457	5,303	-	2,366	1,997	165,157	177,280
添置	-	-	-	164	-	20,924	21,088
出售	-	(4)	-	(61)	-	-	(65)
減值	-	(2,457)	-	-	-	-	(2,457)
折舊	(107)	(1,863)	-	(777)	(490)	-	(3,237)
出售附屬公司	(2,370)	-	-	(140)	-	(187,535)	(190,045)
換算差額	20	-	-	-	-	1,454	1,474
期終賬面淨值	-	979	-	1,552	1,507	-	4,038
於2012年12月31日							
成本	-	4,745	-	2,916	2,442	-	10,103
累計折舊及減值虧損	-	(3,766)	-	(1,364)	(935)	-	(6,065)
賬面淨值	-	979	-	1,552	1,507	-	4,038

財務報表附註

13 物業、機器及設備 (續)

	樓宇 千港元	租賃物業 裝修 千港元	礦井 建築物 千港元	傢俬、 裝置及設備 千港元	汽車 千港元	在建工程 千港元	總計 千港元
截至2013年12月31日止年度							
期初賬面淨值	-	979	-	1,552	1,507	-	4,038
添置	-	-	-	243	758	-	1,001
出售	-	-	-	-	(396)	-	(396)
折舊	-	(612)	-	(953)	(463)	-	(2,028)
匯兌差額	-	-	-	1	-	-	1
期終賬面淨值	-	367	-	843	1,406	-	2,616
於2013年12月31日							
成本	-	4,745	-	3,160	2,517	-	10,422
累計折舊及減值虧損	-	(4,378)	-	(2,317)	(1,111)	-	(7,806)
賬面淨值	-	367	-	843	1,406	-	2,616

於2013年12月31日，本集團賬面值約為1,406,000港元(2012年12月31日：1,507,000港元)之汽車乃根據財務租賃持有(附註30)。

財務報表附註

14 投資物業

	2013年 千港元	2012年 千港元
按公平值計量		
於1月1日/4月1日	396,788	364,968
添置	21,014	–
公平值收益	4,522	28,313
匯兌差額	11,596	3,507
於12月31日	433,920	396,788

投資物業按賬面淨值進行之分析如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於中國，租賃期限為10至50年之土地使用權	433,920	396,788

於年內，來自投資物業之租金收入為約25,815,000港元(截至2012年12月31日止期間:20,874,000港元)。

本集團的估值程序

本集團以公平值計量其投資物業。本集團投資物業於2013年12月31日的公平值乃根據獨立合資格估值師美國評值(中國)有限公司(「估值師」)(2012年:相同)進行的估值釐定。有關估值符合香港測量師學會所頒佈的物業估值準則，並經參考投資物業現時及未來的租金收入，及計及續約租金上升潛力。

由本集團財務主任領導的財務部已就財務申報審閱由獨立估值師進行的估值，並向行政總裁及審核委員會匯報。行政總裁、財務部及估值師每年至少就估值程序及結果進行一次討論，與本集團之年度報告日期相符。

於各財政年度末，財務部會：

- 核實獨立估值報告內所有主要輸入數據；
- 評估物業估值與過往年度/期間估值報告所載的變動；
- 與估值師進行討論。

財務報表附註

14 投資物業(續)

採用重大不可觀察數據進行的公平值計量

本集團投資物業的公平值使用資本化方式(租期及續約租金上升分析)得出，乃以採用合適租期／續約租金上升率(透過銷售交易及估值師對當時投資者的要求或預期的詮釋得出)將現時的租金收入及續約租金上升潛力資本化得出。在估值中採用的當前市值租金乃參考所涉物業內及其他類似物業的近期租務情況釐定。

估值技巧與過往期間相同。

租期及續約租金上升率由估值師根據接受估值的投資物業的風險分析進行估計。比率越高，公平值越低。於2013年12月31日，本集團投資物業租期及續約租金上升分析中所採用的租期回報率及續約租金上升率分別為7.5%和8%。

當前的市值租金及空置率乃根據所涉物業內及其他類似物業近期的租務個案估計。租金越低，公平值越低。空置率越低，公平值越高。於2013年12月31日，當前之市值月租介乎每平方米人民幣46元至人民幣231元，而就本集團投資物業所作出之租期及續約租金上升率分析所採納之空置率為5%。

於2012年及2013年12月31日，已就本集團借貸抵押投資物業(附註29)。

15 無形資產

無形資產指本集團及本公司於香港若干會所會籍的權益，成本為8,820,000港元(2012年：相同)。本年度該等無形資產攤銷為約418,000港元(截至2012年12月31日止期間：52,000港元)。於年內，並無添置或出售無形資產。

財務報表附註

16 其他非流動資產

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收一間關連公司款項(附註a)	-	15,000
租賃按金—非流動部份	-	2,555
	-	17,555

附註a：於2012年8月3日及2013年2月1日，本集團與重慶東銀實業(集團)有限公司(「東銀」，一間在中國註冊成立之公司，由本公司主席、執行董事兼控股股東羅韶宇先生及其配偶全資擁有)分別訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)及補充諒解備忘錄，據此，本公司已就收購一項位於中國重慶的房地產獲東銀提供合共為期十二個月之獨家磋商權。為換取有關磋商權，本公司已向東銀支付15,000,000港元作為收購事項之誠意金。該誠意金為免息，並須於：(i)獨家磋商權期限屆滿時償還；或(ii)可成功進行收購事項時作為部分代價。於2013年6月5日，諒解備忘錄及補充諒解備忘錄已被終止，而東銀已向本集團退回誠意金。

財務報表附註

17 金融工具分類

(a) 本集團

於 2013 年 12 月 31 日	貸款及	透過損益	總額
	應收款項	按公平值列賬	
	千港元	之財務資產	千港元
		千港元	
資產			
應收營業款項	181	-	181
按金及其他應收款項 — 流動部份	3,935	-	3,935
透過損益按公平值列賬之財務資產	-	18,333	18,333
受限制銀行存款	397	-	397
現金及現金等值項目	720,566	-	720,566
總額	725,079	18,333	743,412

於 2013 年 12 月 31 日	以攤銷成本 列賬之其他 財務負債 千港元
負債	
銀行借貸	204,800
應付營業款項	2,194
其他應付款項	10,639
財務租賃負債	1,055
總額	218,688

財務報表附註

17 金融工具分類(續)

(a) 本集團(續)

於2012年12月31日	貸款及 應收款項 千港元	透過損益 按公平值 列賬之 財務資產 千港元	總額 千港元
資產			
其他非流動資產	17,555	–	17,555
應收營業款項	168	–	168
應收一間關連公司款項	228,869	–	228,869
按金及其他應收款項 — 流動部份	99,545	–	99,545
透過損益按公平值列賬 之財務資產	–	10,041	10,041
受限制銀行存款	3,766	–	3,766
現金及現金等值項目	419,118	–	419,118
總額	769,021	10,041	779,062

於2012年12月31日	以攤銷成本 列賬之其他 財務負債 千港元
負債	
銀行借貸	223,893
應付營業款項	2,783
其他應付款項	9,771
應付一間關連公司款項	3,534
財務租賃負債	1,020
總額	241,001

財務報表附註

17 金融工具分類(續)

(b) 本公司

於2013年12月31日

資產

應收附屬公司款項
按金及其他應收款項 — 流動部份
受限制銀行存款
現金及現金等值項目

總額

貸款及
應收款項
千港元

總額
千港元

100,785
5
397
129,979

100,785
5
397
129,979

231,166
231,166

於2013年12月31日

負債

應付附屬公司款項
其他應付款項

總額

以攤銷成本
列賬之其他
財務負債
千港元

20,686
516

21,202

於2012年12月31日

資產

應收附屬公司款項
按金及其他應收款項 — 流動部份
受限制銀行存款
現金及現金等值項目

總額

貸款及
應收款項
千港元

總額
千港元

211,568
14
3,766
18,817

211,568
14
3,766
18,817

234,165
234,165

財務報表附註

17 金融工具分類(續)

(b) 本公司(續)

於2012年12月31日	以攤銷成本 列賬之其他 財務負債 千港元
負債	
應付附屬公司款項	20,686
其他應付款項	1,118
應付一間關連公司款項	3,534
總額	25,338

18 財務資產之信貸質素

(a) 本集團

並無逾期且未有減值之財務資產之信貸質素可參考對手方的歷史違約率評估：

	2013年 千港元	2012年 千港元
應收營業款項 並無外部信貸評級的對手方 並無逾期且未有減值	181	168

所有銀行存款均存放於具信譽的銀行。並無銀行存款被視為承受重大信貸風險。

獲全面履約之財務資產概無於截至2013年12月31日止年度重新磋商(截至2012年12月31日止期間：相同)。

(b) 本公司

於2013年及2012年12月31日，所有銀行存款均存放於具信譽的銀行。並無銀行存款被視為承受重大信貸風險。與附屬公司之結餘為可予收回，且並無承受重大信貸風險。

財務報表附註

19 存貨

	2013年 千港元	2012年 千港元
食肆業務之餐飲	1,702	2,063

於2013年及2012年12月31日，所有存貨均以成本列賬。

20 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	181	168

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。

21 應收一間關連公司款項

於2012年12月31日，應收一間關連公司款項包括應收佳運國際有限公司（「佳運」一間於香港註冊成立，並由羅先生控制之公司）之結餘。該結餘相當於本集團將就出售其於麗通有限公司全部權益所應收的剩餘代價（附註36）。結餘以人民幣計值，逾期償還須按年利率10厘計息（附註40）。有關結餘已於2013年12月悉數結清。

財務報表附註

22 按金、預付款項及其他應收款項

	本集團		本公司	
	於2013年 千港元	於2012年 千港元	於2013年 千港元	於2012年 千港元
預付款項	613	4,347	80	155
租賃按金－流動部分	2,555	1,662	—	—
應計租金	7,840	9,306	—	—
其他按金	528	150	—	9
其他應收款項	1,325	1,360	35	5
應收貸款(附註a)	—	96,978	—	—
	12,861	113,803	115	169

- (a) 於2012年12月31日，應收貸款相當於向重慶貴拓貿易有限公司提供的貸款。該公司於中國註冊成立，為本集團之獨立第三方。該貸款為無抵押、按年利率12.205厘計息，並須於2013年3月15日償還。該貸款已於2013年3月15日全數結清。

此外，於2013年4月，本集團向重慶瀚永貿易有限公司提供一筆51,200,000港元(相當於人民幣40,000,000元)的貸款。該公司於中國註冊成立，為本集團獨立第三方。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。該貸款已於2013年12月3日全數結清。

此外，於2013年3月，本集團向德豪潤達國際(香港)有限公司提供一筆100,000,000港元的貸款。該公司於香港註冊成立，為本集團獨立第三方。該貸款為無抵押、按年利率9厘計息，並須於2013年6月18日償還。該貸款已於2013年6月內全數結清。

23 透過損益按公平值列賬之財務資產

	2013年 千港元	2012年 千港元
上市證券：		
－於香港上市之股本證券	18,333	10,041

透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值變動於合併利潤表入賬，並作為營運資金變動之一部分於合併現金流量表「經營活動」項下呈列。

透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值乃按其於香港聯合交易所有限公司所報之買入價得出。

財務報表附註

24 現金及銀行結餘

	本集團		本公司	
	於2013年 千港元	於2012年 千港元	於2013年 千港元	於2012年 千港元
銀行及手頭現金	520,094	10,468	6,801	4,132
短期定息存款(附註a)	200,472	408,650	123,178	14,685
現金及現金等值項目	720,566	419,118	129,979	18,817
受限制銀行存款－ 作為本集團銀行信貸抵押品之 已抵押存款(附註b)	397	3,766	397	3,766

(a) 本集團短期銀行存款之實際利率為0.66厘(2012年：0.43厘)。此等存款之屆滿期少於3個月。

(b) 於2013年12月31日，本集團已抵押397,000港元(2012年：3,766,000港元)銀行存款，作為多間銀行就食肆業務向若干本集團供應商提供之擔保之抵押品。

於2013年12月31日，現金及銀行結餘之賬面值以下列貨幣列值：

	本集團		本公司	
	於2013年 千港元	於2012年 千港元	於2013年 千港元	於2012年 千港元
港元	13,176	10,146	4,175	3,974
人民幣	707,757	412,708	126,171	18,579
美元	30	30	30	30
	720,963	422,884	130,376	22,583

人民幣目前為不可在國際市場自由兌換的貨幣。將以人民幣計值的結餘兌換為外幣及將外幣匯出中國須受中國政府所頒布的相關外匯管理規則及條例所規限。

財務報表附註

25 股本

	2013年 千港元	2012年 千港元
法定：		
5,000,000,00 股每股面值 0.1 港元之普通股 (2012年：5,000,000,000 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 (2012年：1,274,038,550 股)	127,404	127,404

26 儲備

a. 本公司儲備於年內之變動如下：

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	其他儲備 千港元	總值 千港元
於2012年4月1日	1,046,974	(30,047)	20,111	1,037,038
以股份支付之補償開支(附註35)	-	-	(289)	(289)
購股權失效	-	2,983	(2,983)	-
年內虧損(附註10)	-	(361,894)	-	(361,894)
撥回未領取股息	-	43	-	43
其他	-	-	(7,650)	(7,650)
於2012年12月31日及2013年1月1日	1,046,974	(388,915)	9,189	667,248
年內虧損(附註10)	-	(5,990)	-	(5,990)
撥回未領取股息	-	343	-	343
於2013年12月31日	1,046,974	(394,562)	9,189	(661,601)

b. 於2013年12月31日，合併及本公司權益變動表中之其他儲備包括以股份付款之儲備。

財務報表附註

27 長期服務金撥備

本集團之長期服務金撥備乃參照法定要求、員工薪酬及其服務年期及年齡而釐定。此外，撥備亦已計及現有食肆於租約期滿後預期將會結業。

年／期內，本集團之長期服務金撥備變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於2013年1月1日／2012年4月1日	324	643
年度／期間撥備／(撥備撥回)(附註6)	3	(58)
已動用款項	(17)	(261)
	310	324
減：非流動部分	(310)	(324)
於12月31日	-	-

28 遞延所得稅

遞延所得稅乃根據負債法按暫時差額計算。

遞延所得稅資產／(負債)淨額之變動如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
於1月1日／4月1日	9,307	24,707
於合併利潤表支銷	(8,267)	(1,241)
出售附屬公司	-	(14,395)
匯兌差額	13	236
於12月31日	1,053	9,307

財務報表附註

28 遞延所得稅(續)

期內，遞延所得稅資產及負債之變動(並無計及抵銷同一稅務司法權區之結餘)如下：

遞延稅項資產	公平值調整 千港元	稅項虧損 千港元	其他 千港元	總額 千港元
於2012年4月1日	16,386	10,157	162	26,705
於合併利潤表計入/(支銷)(附註9)	(7,078)	5,837	-	(1,241)
匯兌差額	70	183	1	254
出售附屬公司	(71)	(16,177)	(163)	(16,411)
於2012年12月31日	9,307	-	-	9,307
於合併利潤表支銷(附註9)	(1,131)	2,037	-	906
匯兌差額	255	29	-	284
於2013年12月31日	8,431	2,066	-	10,497

遞延稅項負債	公平值調整 千港元	稅項折舊 千港元	應計租金 千港元	總額 千港元
於2012年4月1日	(1,998)	-	-	(1,998)
匯兌差額	(18)	-	-	(18)
出售附屬公司	2,016	-	-	2,016
於2012年12月31日	-	-	-	-
於合併利潤表支銷(附註9)	-	(7,659)	(1,514)	(9,173)
匯兌差額	-	(249)	(22)	(271)
於2013年12月31日	-	(7,908)	(1,536)	(9,444)

本集團及本公司並無確認入賬之遞延所得稅資產概列如下：

	本集團		本公司	
	於2013年 千港元	於2012年 千港元	於2013年 千港元	於2012年 千港元
稅項虧損				
— 並無到期日	23,252	22,287	17,973	17,973
— 於2016年到期	2,049	-	-	-
	25,301	22,287	17,973	17,973

財務報表附註

29 銀行借貸

	2013年 千港元	2012年 千港元
非流動：		
銀行借貸，有抵押	179,200	199,016
流動：		
銀行借貸，有抵押	25,600	24,877
	204,800	223,893

於2013年12月31日，本集團借貸之償還期如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	25,600	24,877
2至5年內	102,400	99,508
超過5年	76,800	99,508
	204,800	223,893

本集團所有銀行貸款均以人民幣計值。

於2013年12月31日，本集團之銀行借貸乃以本集團之投資物業及收取租金收入之權力作為抵押。於年內，本集團之銀行借貸按實際年利率(浮動)10.28厘計息(截至2012年12月31日止期間：9.12厘)。

由於貼現影響極微，本集團之即期銀行借貸於相關報告日期之賬面值與公平值相若。

本集團擁有以下尚未提取之信貸額度：

	2013年 千港元	2012年 千港元
浮動息率：		
— 於一年以後到期	—	12,440

財務報表附註

30 財務租賃負債

由於對在2013年12月31日金額為1,405,000港元(2012年：1,507,000港元)之租賃資產(汽車)之權利在違約時將轉回至出租人，財務租賃負債實際上為有抵押。

	2013年 千港元	2012年 千港元
財務租賃負債總額—最低租賃付款		
—不超過1年	563	532
—超過1年但不超過5年	551	560
財務租賃之未來租賃開支	1,114 (59)	1,092 (72)
財務租賃負債之現值	1,055	1,020
財務租賃負債之現值如下：		

	2013年 千港元	2012年 千港元
不超過1年	521	482
超過1年但不超過5年	534	538
	1,055	1,020

31 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	2,191	2,783
31至60天	—	—
超過60天	3	—
	2,194	2,783

本集團之應付營業款項以港元及人民幣結算。

財務報表附註

32 其他應付款項及應計費用

	本集團		本公司	
	於2013年 千港元	於2012年 千港元	於2013年 千港元	於2012年 千港元
應計費用及其他應付款項(附註a)	10,952	11,018	2,592	4,314
租戶支付之租金按金	3,063	3,076	-	-
復原成本撥備	1,116	1,655	-	-
其他應付稅項	10,287	10,667	-	-
應計利息支出	445	448	-	-
應付關連公司款項(附註b)	-	3,534	-	3,534
應付建造款項	-	2,186	-	-
	25,863	32,584	2,592	7,848

- (a) 於2013年12月31日，應計費用及其他應付款項主要包括專業費用及其他雜項應付款項。(2012年：相同)。
- (b) 於2012年12月31日，應付一間關連公司款項包括應付東銀之結餘，乃以港元計值、無抵押、免息並須按要求償還。該結餘已於截至2013年12月31日止年度結清。

33 於附屬公司之投資

(a)

	2013年 千港元	2012年 千港元
非上市股份，按成本	35,213	35,213
應收附屬公司款項	901,355	908,796
減值虧損撥備	(363,911)	(363,911)
	572,657	580,098

於2013年12月31日應收附屬公司的金額乃無抵押及免息(2012年：相同)。該等金額無固定還款期，並被視作向附屬公司作出之權益注資。

於2013年12月31日之主要附屬公司詳情載於附註41內。

財務報表附註

33 於附屬公司之投資

(b) 重大非控股權益

於2013年12月31日，本集團130,948,000港元(2012年：126,101,000港元)之非控股權益乃來自位於中國之全資附屬公司重慶寶旭商業管理有限公司(「寶旭」)。

下表載列寶旭的財務資料概要。於截至2013年12月31日止年度，並無與非控股權益進行交易。

財務狀況表概要

	2013年 千港元	2012年 千港元
流動		
資產(附註a)	511,967	306,268
負債	(331,284)	(92,949)
流動資產總值	180,683	213,319
非流動		
資產	435,012	406,163
負債	(179,200)	(199,040)
非流動資產總值	255,812	207,123
資產淨值	436,495	420,442

(a) 於2013年12月31日，寶旭所持的現金及短期存款504,124,000港元須遵守中國的外匯管理條例。該等地方外匯管理規例訂明以正常股息以外之方式將資本轉出中國的限制。

財務報表附註

33 於附屬公司之投資(續)

(b) 重大非控股權益(續)

綜合收益表概要

	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
收益	25,815	20,874
除所得稅前溢利	7,939	38,413
所得稅開支	(4,041)	(9,603)
總額及其他綜合收入	3,898	28,810
分配至非控股權益之綜合收入總額	1,169	8,643

現金流量表概要

	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
經營活動現金流量		
經營活動產生之現金	19,153	12,048
退回所得稅	76	-
經營活動產生之現金淨額	19,229	12,048
投資活動產生/(所用)之現金淨額	323,524	(98,059)
融資活動(所用)/產生之現金淨額	(41,178)	276,261
現金及現金等值項目增加淨額	301,575	190,250
年/ 期初之現金及現金等值項目	195,975	5,765
現金及現金等值項目匯兌差額	6,574	(40)
年/ 期終之現金及現金等值項目	504,124	195,975

上述資料並未就集團內公司間金額作出對銷。

財務報表附註

34 應收／應付附屬公司款項

於2013年12月31日，應收／應付附屬公司款項均為無抵押、免息及按要求償還。於2012年12月31日，除應收一間附屬公司款項9,967,000港元為無抵押及按年利率10厘計息外，其他應收／應付附屬公司款項均為無抵押、免息及按要求償還。於2013年12月31日，應收附屬公司款項以下列貨幣計值：

	2013年 千港元	2012年 千港元
港元	100,785	16,698
人民幣	-	194,870
	100,785	211,568

35 以股份付款－本集團及本公司

本集團現時之購股權計劃乃根據於2008年9月11日通過之決議案採納。於截至2011年3月31日止年度，董事及特選僱員獲授予16,200,000份購股權。所授出購股權之行使價為相關授出日期之股份市價乘101.7%至107.8%。購股權之授出條件為，僱員已完成一年或兩年服務（歸屬期）。本集團並無法律或推定責任以現金購回或結清購股權。於截至2013年12月31日止年度，概無根據現有購股權計劃授出之購股權獲行使（截至2012年12月31日止期間：相同）。

財務報表附註

35 以股份付款－本集團及本公司(續)

尚未行使之購股權數目變動，及相關之加權平均行使價如下：

	每股平均 港元行使價	購股權(千份)	
		2013年	2012年
於1月1日/4月1日	1.637	10,800	16,200
於年/期內失效		-	(3,600)
於年/期內沒收		-	(1,800)
於12月31日		10,800	10,800

已於2013年12月31日歸屬全部10,800,000份尚未行使購股權。

於2013年12月31日尚未行使之購股權之到期日及行使價如下：

到期日	每股港元行使價	購股權 (千份)
2020年10月14日	1.638	8,700
2020年12月1日	1.628	2,100
	1.637	10,800

於截至二零一三年十二月三十一日止年度，概無購股權獲授出或行使(二零一二年：相同)。

財務報表附註

36 已終止經營業務

於2012年12月27日，本集團完成向佳運(由控股股東羅先生擁有的公司)出售麗通有限公司(「麗通」)之全部權益，現金代價為286,086,000港元。其中57,217,000港元已於2012年12月27日收取，而餘下結餘已於2013年12月9日前結清(附註20)。麗通及其附屬公司之主要業務活動為經營一個位於中國新疆維吾爾自治區之煤礦。

截至完成日期，已終止經營業務計入合併利潤表之業績及現金流量載列如下：

	2012年 4月1日至 12月27日 止期間 千港元
收益	-
所耗用存貨之成本	(33)
職工成本	(707)
電費、水費及煤氣費	(36)
物業、機器及設備折舊	(343)
其他經營開支	(373)
經營虧損	(1,492)
融資收入	1,278
融資成本	(23,321)
融資成本淨額	(22,043)
除所得稅前虧損	(23,535)
所得稅	5,837
已終止經營業務	
年內虧損	(17,698)
出售附屬公司之收益	167,952
	150,254
經營活動產生的現金流出淨額	(1,990)
投資活動產生的現金流出淨額	(8,258)
融資活動產生的現金流出淨額	(436,264)
已終止經營業務產生的現金流出淨額	(446,512)

財務報表附註

36 已終止經營業務(續)

於截至2012年12月31日止期間來自已終止經營業務的虧損包括：

	2012年 4月1日至 12月27日 止期間 千港元
物業、機器及設備折舊	343
工資及薪金	434
向定額供款養老金計劃所作之供款(附註a)	<u>273</u>
融資成本：	
– 於五年內全數償還之銀行借貸	31,602
減：於合資格資產中資本化之金額	<u>(8,281)</u>
	<u>23,321</u>

附註a：此等養老金計劃由中國之相關直轄市或省級政府籌劃，其中包括養老保險、醫療保險及失業保險，供款分別為僱員基本薪金之20%、7.5%及2%(視乎當地適用規例而定)。

財務報表附註

37 合併現金流量表

(a) 除所得稅前溢利與經營活動所用款項之對賬如下：

	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
包括已終止經營業務的所得稅前溢利	7,703	163,159
調整：		
物業、機器及設備折舊及減值	2,028	5,694
無形資產攤銷	418	52
出售附屬公司之收益	-	(167,952)
出售物業、機器及設備之(收益)/虧損	(4)	65
透過損益按公平值列賬之財務資產公平值收益	(400)	(3,066)
投資物業公平值收益	(4,522)	(28,313)
授予董事及僱員之購股權	-	(289)
利息收入	(17,185)	(5,965)
利息支出	22,258	29,398
匯兌(收益)/虧損淨額	(12,822)	991
營運資金變動前之經營虧損	(2,526)	(6,226)
存貨減少	361	869
應收營業款項及應計租金減少/(增加)	1,453	(1,486)
按金、預付款項及其他應收款項減少/(增加)	5,053	(2,588)
應付營業款項(減少)/增加	(589)	(982)
其他應付款項及應計費用減少	(6,375)	(3,509)
長期服務金撥備減少	(14)	(319)
其他	-	(195)
經營活動所用之現金	(2,637)	(14,436)

財務報表附註

38 承擔

(a) 經營租賃承擔

於2013年12月31日，本集團及本公司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總額如下：

	本集團		本公司	
	2013年 千港元	2012年 千港元	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	3,909	8,404	-	-
1年後至5年內	65	3,672	-	-
	3,974	12,076	-	-

若干經營租賃之實際付款乃按上文所述之最低承擔額及根據有關食肆之銷售額按某一百分比釐定之款額(以較高者為準)計算。

(b) 經營租賃－本集團為出租人

於2013年12月31日，本集團根據不可撤銷之經營租賃而須於未來應收之最低租賃款項如下：

	2013年 千港元	2012年 千港元
1年內	24,965	32,340
1年後至5年內	42,084	73,285
超過5年	-	621
	67,049	106,246

於2013年12月31日，本集團概無已承諾但未訂約的資本開支(2012年：相同)。

財務報表附註

39 銀行擔保

於2013年12月31日，本集團有一項以本集團公用服務供應商為受益人作出之銀行擔保133,000港元(2012年：2,182,000港元)，用以取代就本集團所租用物業應付之電費、水費及煤氣費按金。有關銀行擔保乃以已抵押銀行存款397,000港元(2012年：3,766,000港元)作抵押(附註24)。

40 有關連人士交易

有關連人士指本公司有能力直接或間接控制其財政及經營決策或於上述方面對其行使重大影響力的實體，或本公司及其附屬公司的董事或高級職員。

除於此等合併財務報表其他部份所披露者外，本集團於年／期內曾進行以下有關連人士交易：

(a) 財務收入

	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
應收一間關連公司款項之利息收入	4,500	-

有關款項指向佳運逾期結清出售麗通餘下代價所收取的利息(附註36)。

(b) 主要管理人員薪酬

	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
薪金、房屋及其他津貼	6,691	4,782
退休金供款	73	35
授出購股權	-	694
	6,764	5,511

財務報表附註

41 主要附屬公司之詳情

以下為於2013年12月31日之主要附屬公司之詳情：

附屬公司名稱	註冊成立 及經營地點	已發行股本/ 已繳股本詳情	本集團所持 實際權益	主要業務
直接持有權益：				
香港飲食管理有限公司	香港	100股每股面值100港元之 普通股 120,100股每股面值 100港元之無投票權遞延股	100%	經營食肆
間接持有權益：				
華銀商務管理有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	提供管理服務
華銀企業管理有限公司	香港	10,000股每股面值 1港元之普通股	100%	提供管理服務
寶旭	中國	人民幣350,000,000元	70%	持有投資物業

42 期後事項

於2013年12月9日，本公司與東銀簽訂借款合同（「借款合同」），據此，本公司同意向東銀墊付一筆人民幣360,000,000元之借款融資（「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特別股東大會上批准墊付借款之決議案。全數貸款金額已根據日期為2014年1月26日及2014年3月19日之借款合同，透過一間位於中國之銀行以信託貸款方式墊付予東銀。

五年財務資料

業績

	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 (重列) 千港元	截至3月31日止年度 (重列)		
			2012年 千港元	2011年 千港元	2010年 千港元
收益	56,841	59,559	73,790	72,144	151,777
本公司股權持有人應佔溢利/(虧損)	1,818	150,750	(13,078)	(66,430)	(44,885)

資產及負債

	於12月31日		於3月31日		
	2013年 千港元	2012年 (重列) 千港元	2012年 千港元	2011年 (重列) 千港元	2010年 (重列) 千港元
資產及負債					
資產總值	1,199,979	1,214,284	1,710,577	1,628,568	121,801
負債總值	234,897	264,830	649,302	939,232	66,963
資產淨值	965,082	949,454	1,061,275	689,336	54,838
非控股權益	130,948	126,101	116,342	846	457
本公司股權持有人應佔資本及儲備	834,134	823,353	944,933	688,490	54,381