

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 2014



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	14
簡明合併綜合收益表	16
簡明合併財務狀況表	17
簡明合併現金流量表	19
簡明合併權益變動表	20
簡明合併中期財務資料附註	21





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

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20樓2009至2010室
電話：(852) 2596 0668
傳真：(852) 2511 0318
電子郵箱：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1,960萬港元（截至2013年6月30日止六個月：3,020萬港元），收益與前一年同期相比減少35.1%。期內本公司權益持有人應佔業績由截至2013年6月30日止六個月溢利360萬港元轉為截至2014年6月30日止六個月虧損930萬港元。

有關虧損主要由於人民幣（「人民幣」）於2014年上半年貶值，導致產生匯兌虧損淨額約1,220萬港元，而去年同期則錄得匯兌收益淨額。

物業投資

本公司擁有70%股權之附屬公司重慶寶旭商業管理有限公司（「重慶寶旭」）經營東東摩（「東東摩」）。東東摩乃位於中華人民共和國（「中國」）重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場，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。

截至2014年6月30日止六個月，本集團投資物業分部貢獻收益約1,080萬港元（截至2013年6月30日止六個月：1,490萬港元），減少27.5%。與此同時，截至2014年6月30日止六個月本分部應佔之財務成本淨額下降至約230萬港元（截至2013年6月30日止六個月：680萬港元）。因此，截至2014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2013年6月30日止六個月：390萬港元），大致維持不變。



管理層對業務之討論及分析 (續)

業務回顧 (續)

食肆業務

截至2014年4月30日止四個月，本集團經營之唯一食肆由本公司附屬公司香港飲食管理有限公司負責經營。截至2014年6月30日止六個月，經營食肆業務錄得收益約880萬港元(截至2013年6月30日止六個月：1,520萬港元)及虧損約90.1萬港元(截至2013年6月30日止六個月：8.1萬港元)。

食肆之租約已於2014年4月30日到期。由於租金及勞工成本上漲，加上食肆利潤下降，本集團已關閉食肆。董事局預期食肆業務增長前景並不理想，因此已終止其食肆業務，將資料集中投放至其他核心業務及新業務。

業務前景

管理層正在物色其他新業務

於2014年4月14日，本公司之間接全資附屬公司漢鼎投資有限公司(「漢鼎投資」)與上海東勝股權投資有限公司(「上海東勝」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，當中載列(1)漢鼎投資建議收購上海東勝所擁有之上海中勝達資產管理有限公司(「上海中勝達」)35%股本權益一事(「建議收購」)；及(2)建議合作於上海或中國其他地方發展金融及投資業務一事之重大主要條款，其他條款及條件仍有待協商。作為根據諒解備忘錄向漢鼎投資提供獨家磋商權以及上海東勝承諾將於漢鼎投資進行有關上海中勝達之盡職審查過程中提供協助之代價，漢鼎投資已向上海東勝之代名人支付1,500萬港元作為建議收購之誠意金。有關詳情請參閱本公司日期為2014年4月14日之公告。



管理層對業務之討論及分析(續)

業務前景(續)

管理層正在物色其他新業務(續)

於2014年8月14日，東盈投資、江淮動力及上海東勝訂立一項協議(「合資合同」)成立一間中外合資企業(「合資公司」)。合資公司之業務範圍包括：(i) 融資租賃；(ii) 租賃；(iii) 收購國內外租賃物業；(iv) 處理及維持租賃物業之剩餘價值；(v) 租賃交易諮詢及保證；及(vi) 有關主要業務之商業保證及索償業務。

本公司一直尋找合適的投資機會或商機多元化發展本集團之業務，藉以擴闊本集團之收入來源。本公司認為融資租賃業務於中國將有高速發展，屬一個合適機會。透過成立合資公司，將可利用其權益持有人之財務資源為其資本提供資金。此外，江淮動力之客戶基礎及上海東勝於風險管理方面之專業知識將有助降低合資公司之營運成本及業務風險。因此，本公司認為合資公司之業務切實可行，並且訂立合資合同。

人力資源及薪酬政策

於2014年6月30日，本集團合共僱用30名(2013年12月31日：70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2014年6月30日，本集團持有之現金及現金等值項目約為2.213億港元(2013年12月31日：7.206億港元)。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2014年6月30日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為15.0倍(2013年12月31日：13.7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2014年6月30日，本集團現金及現金等值項目比借貸總額超出3,390萬港元(於2013年12月31日：5.158億港元)。

資本結構

於2014年6月30日，本集團的流動及非流動銀行借貸分別為2,500萬港元(2013年12月31日：2,560萬港元)及1.623億港元(2013年12月31日：1.792億港元)。所有銀行借貸均以浮動息率計息。

本集團於截至2014年6月30日止六個月及截至2013年12月31日止年度並無使用任何衍生工具對沖其利率風險。

本集團透過維持足以應付其承擔及營運資金要求的淨現金水平以監察其資本狀況。

資產抵押

於2014年6月30日，本集團已向多間銀行抵押總賬面值分別約4.234億港元(2013年12月31日：4.339億港元)及零港元(2013年12月31日：40萬港元)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2014年6月30日及2013年12月31日，本集團概無任何資本承擔。

於2014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450萬港元(2013年12月31日：400萬港元)。

或然負債

於2014年6月30日及2013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2014年6月30日止六個月宣派中期股息(截至2013年6月30日止六個月：無)。



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2014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2014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	755,013,018 (附註a)	25,000,000 (附註b)	-	780,013,018	61.22%
陳陽先生	實益擁有人	-	-	3,000,000 (附註c)	3,000,000	0.24%
王曉波先生	實益擁有人	-	-	2,850,000 (附註c)	2,850,000	0.22%
秦宏先生	實益擁有人	-	-	2,100,000 (附註d)	2,100,000	0.16%
朱文暉博士	實益擁有人	-	10,000	-	10,000	0.00%

附註：

- 665,013,018股股份由Wealthy In Investments Limited全資擁有之公司Money Success Limited持有，而Wealthy In Investments Limited則由羅先生全資擁有。60,000,000股股份由Sino Consult Asia Limited持有，另30,000,000股股份由Full Brilliant Limited持有，兩間均為由Money Success Limited全資擁有之公司。
- 有關權益為與羅先生之配偶趙潔紅女士共同持有。



其他資料(續)

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：(續)

- c. 該等股份為在於二零一零年十月十五日授予相關董事之購股權獲悉數行使時將予配發及發行之股份，有關行使價為每股 1.638 港元。於同日，本公司向其他合資格僱員授出 5,400,000 份購股權，行使價為每股 1.638 港元，所有有關購股權於最後實際可行日期均為尚未行使。
- d. 該等股份為在於二零一零年十二月二日秦宏先生之購股權獲悉數行使時將予配發及發行之股份，有關行使價為每股 1.628 港元。

除上文所披露者外，於 2014 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。

更改註冊辦事處

自 2014 年 7 月 22 日起，本公司之註冊辦事處已更改為香港灣仔港灣道 25 號海港中心 20 樓 2009 至 2010 室。

董事之辭任

於 2014 年 5 月 16 日，楊永席先生已辭任執行董事。

* for identification purpose only



其他資料 (續)

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2014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2014年 1月1日 尚未行使之 購股權數目	於截至2014年 6月30日止 六個月		於2014年 6月30日 尚未行使之 購股權數目	尚未行使購股權 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。



其他資料 (續)

主要股東於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於2014年6月30日，按本公司根據證券及期貨條例第336條規定存置之本公司股份權益及本公司淡倉登記冊所示，除本公司董事或主要行政人員外，以下人士及或公司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)	780,013,018	61.22%
Wealthy In Investments Limited	受控制法團之權益(附註b)	755,013,018	59.26%
Money Success Limited	實益擁有人(附註c)	755,013,018	59.26%
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%



其他資料 (續)

主要股東於本公司股份、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 為由羅先生全資擁有之公司。
- c. 665,013,018 股股份由 Wealthy In Investments Limited 全資擁有之公司 Money Success Limited 持有，而 Wealthy In Investments Limited 則由羅先生全資擁有。60,000,000 股股份由 Sino Consult Asia Limited 持有，另 30,000,000 股股份由 Full Brilliant Limited 持有，兩間均為由 Money Success Limited 全資擁有之公司。
- d. 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 2014 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或公司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直接或間接權益或淡倉，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 2014 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 2014 年 6 月 30 日止六個月，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常規守則（「企管守則」）所載之守則條文（「守則條文」），惟如下文所披露偏離守則條文第 A.4.1 條及守則條文第 E.1.2 條：

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之人數）須輪流退任。本公司認為，有關規定不比企管守則規定者寬鬆。



其他資料 (續)

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2014年5月15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2014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2014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，2014年8月25日



簡明合併利潤表

截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經重列)
持續經營			
收益	5	10,807	14,944
銷售成本		(605)	(1,210)
職工成本	6	(7,080)	(5,037)
經營租賃租金		(1,988)	(1,697)
電費、水費及煤氣費		(27)	(20)
物業、機器及設備折舊		(556)	(619)
維修及保養		(63)	(48)
其他(虧損)/收益—淨額	7	(12,721)	7,534
其他經營開支	8	(4,959)	(4,945)
經營(虧損)/溢利		(17,192)	8,902
財務收入	9	17,755	6,820
財務成本	9	(7,101)	(10,157)
財務收入/(成本)—淨額	9	10,654	(3,337)
除所得稅前(虧損)/溢利		(6,538)	5,565
所得稅開支	10	(987)	(987)
來自持續經營業務的期內(虧損)/溢利		(7,525)	4,578
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的期內虧損	20	(901)	(81)
期內(虧損)/溢利		(8,426)	4,497
下列人士應佔(虧損)/溢利：			
本公司權益持有人		(9,314)	3,608
非控股權益		888	889
		(8,426)	4,497
來自下列項目的本公司權益持有人應佔 (虧損)/溢利：			
持續經營業務	11	(8,413)	3,689
已終止經營業務	20	(901)	(81)
		(9,314)	3,608



簡明合併利潤表(續)
截至2014年6月30日止六個月

	附註	截至下列日期止六個月	
		2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經重列)
本公司權益持有人應佔		港仙	港仙
每股基本及攤薄(虧損)/盈利來自：	11		
持續經營業務		(0.66)	0.28
已終止經營業務		(0.07)	-
來自持續經營及已終止經營業務		(0.73)	0.28

第21至38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2014年6月30日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經重列)
期內(虧損)/溢利	(8,426)	4,497
其他綜合(虧損)/收入：		
可重新分類至損益之項目：		
外幣匯兌差額	(10,608)	6,837
期內其他綜合(虧損)/收入，扣除稅項	(10,608)	6,837
期內綜合(虧損)/收入總額	(19,034)	11,334
下列人士應佔期內綜合(虧損)/收入總額：		
本公司權益持有人	(16,740)	8,397
非控股權益	(2,294)	2,937
期內綜合(虧損)/收入總額	(19,034)	11,334
來自下列項目的本公司權益持有人應佔綜合(虧損)/收入總額：		
持續經營業務	(15,839)	8,478
已終止經營業務	(901)	(81)
	(16,740)	8,397

第21至38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2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013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	1,414	2,616
投資物業	14	423,411	433,920
無形資產		8,141	8,350
遞延所得稅資產		1,028	1,053
		433,994	445,939
流動資產			
存貨		–	1,702
應收營業款項	15	–	181
向一間關連公司貸款	16	450,827	–
按金、預付款項及其他應收款項		34,939	12,861
透過損益按公平值列賬之財務資產		16,074	18,333
受限制銀行存款		–	397
現金及現金等值項目		221,250	720,566
		723,090	754,040
資產總值		1,157,084	1,199,979
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		689,990	706,730
		817,394	834,134
非控股權益		128,654	130,948
權益總值		946,048	965,082



簡明合併財務狀況表(續)

於2014年6月30日

	附註	於2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013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		-	310
銀行借貸	18	162,370	179,200
財務租賃負債		534	534
		162,904	180,044
流動負債			
應付營業款項	19	5,729	2,194
其他應付款項及應計費用		15,497	25,863
應付所得稅		1,662	675
銀行借貸	18	24,980	25,600
財務租賃負債		264	521
		48,132	54,853
負債總值		211,036	234,897
股東權益及負債總值		1,157,084	1,199,979
流動資產淨值		674,958	699,187
資產總值減流動負債		1,108,952	1,145,126

第21至38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2014年6月30日止六個月

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)
經營活動所用現金淨額	(493,170)	(652)
投資活動產生現金淨額	18,291	75,945
融資活動所用現金淨額	(19,451)	(19,590)
現金及現金等值項目之(減少)/增加淨額 分別於2014年1月1日及2013年1月1日 之現金及現金等值項目	(494,330)	55,703
匯率變動之影響	720,566 (4,986)	419,118 5,812
於2014年6月30日及2013年6月30日 之現金及現金等值項目	221,250	480,633

第21至38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2014年6月30日止六個月

本公司股權持有人應佔權益

	股本 千港元	股份溢價 千港元	保留盈利 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	非控股權益 千港元	總額 千港元
於2014年1月1日	127,404	1,046,974	48,314	12,221	(409,968)	9,189	834,134	130,948	965,082
期內(虧損)/溢利	-	-	(9,314)	-	-	-	(9,314)	888	(8,426)
其他綜合虧損 貨幣換算差額	-	-	-	(7,426)	-	-	(7,426)	(3,182)	(10,608)
綜合虧損總額	-	-	(9,314)	(7,426)	-	-	(16,740)	(2,294)	(19,034)
於2014年6月30日	127,404	1,046,974	39,000	4,795	(409,968)	9,189	817,394	128,654	946,048
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

第21至38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灣道25號海港中心20樓2009至2010室。

本公司及其附屬公司主要從事物業投資業務，以及已於期內終止經營的經營食肆業務(附註20)。

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2014年8月25日獲董事局批准刊發。

本簡明合併中期財務資料經已審閱，但未經審核。

2. 編製基準

截至2014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2013年12月31日止年度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2013年12月31日止年度合併財務報表所應用者相同。



3. 會計政策

除下述者外，所應用之會計政策與截至2013年12月31日止年度之年度財務報表所採用者（見該等年度財務報表所述）一致。

香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷財務資產及財務負債
香港會計準則第36號(修訂本)	披露非財務資產之可收回金額
香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計處理之延續
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)	投資實體
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對此等中期簡明財務報表並無重大財務影響。有關該等適用於本集團之香港財務報告準則之進一步資料如下：

香港會計準則第32號之修訂釐清有關對銷財務資產及財務負債中「現時擁有可依法強制執行之權利對銷」之定義。有關修訂亦釐清香港會計準則第32號的抵銷標準於結算系統之應用（例如：中央結算所系統），而該系統乃採用非同步的總額結算機制。於2014年1月1日採納後，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現構成任何影響。

香港會計準則第36號之修訂對已減值非財務資產之披露規定進行修訂。在多項修訂中，其中一項為擴大可收回金額乃根據公平值減出售成本之已減值資產或現金產生單位所須作出之披露。由於本集團並無任何已減值之非財務資產，有關修訂對本集團之中期財務報告並無影響。

香港會計準則第39號之修訂闡明在指定為對沖工具之衍生工具更替時倘符合特定的準則，可延續對沖會計法。由於本集團並無更替其任何衍生工具，有關修訂對本集團中期財務報告並無影響。

香港財務報告準則第10號之修訂包括一間投資實體之定義，並訂符合一間投資實體定義之實體豁免綜合入賬之情況。根據香港財務報告準則第9號，投資實體須按公平值計入損益之方式將附屬公司入賬，而非將其綜合入賬。香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號(2011年)已作出相應修訂。香港財務報告準則第12號之修訂亦載列投資實體之披露規定。該等修訂不會對本集團構成任何影響。



3. 會計政策 (續)

香港(國際財務報告詮釋委員會)一詮釋第21號說明在支付徵費之責任屬於香港會計準則第37號「撥備」之範圍時，對有關付款責任入賬之方式。有關詮釋說明導致支付徵費責任之事件，以及確認責任之時間。本集團目前並無重大徵費。採納有關詮釋對較早期間之財務報表及截至2014年6月30日止期間之中期財務資料並無重大影響。

下列為已頒佈但尚未於2014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、現有準則修訂本及詮釋如下：

		於以下日期或之後開始 之年度期間生效
年度改進項目	2011年至2012年週期之年度改進	2014年7月1日
年度改進項目	2011年至2013年週期之年度改進	2014年7月1日
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)	對可接受之折舊及攤銷方法之分類	2016年1月1日
香港會計準則第19號(2011年)(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	2014年7月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	尚未釐定強制生效日期 但可予採納
香港財務報告準則第11號 (修訂本)	收購合營業務權益之會計處理方法	2016年1月1日
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬	2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益	2017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2013年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

風險管理政策並無任何變動。



4. 財務風險管理(續)

4.2 流動性風險

與截至2013年12月31日止年度比較，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)。

下表顯示按2014年6月30日及2013年12月31日之公平值計量之本集團財務資產(第1層)。

	於2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013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	16,074	18,333

截至2014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。

本集團主要於中國經營一個購物商場。於終止本集團之食肆業務後，於截至2014年6月30日止六個月，本集團有一個持續經營的須予呈報分部：持有投資物業業務；以及一個已終止經營的須予呈報分部，即食肆業務。

來自兩個分部之收益分析如下：

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經重列)
持續經營業務		
持有投資物業	10,807	14,944
已終止經營業務：		
食肆業務	8,801	15,217



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截至2014年6月30日及2013年6月30日止六個月期間之分部資料如下：

	持續經營 業務持有 投資物業 千港元	已終止 經營業務 食肆業務 千港元	總計 千港元
截至2014年6月30日			
止六個月(未經審核)			
來自外來客戶之收益	10,799	8,801	19,600
物業、機器及設備折舊	(5)	(263)	(268)
出售物業、機器及設備之虧損	-	(384)	(384)
財務收入	4,774	-	4,774
財務成本	(7,077)	-	(7,077)
分部業績	3,947	(901)	3,046
所得稅開支	(987)	-	(987)
截至2013年6月30日			
止六個月(經重列)			
來自外來客戶之收益	14,944	15,217	30,161
物業、機器及設備折舊	(2)	(432)	(434)
財務收入	3,345	-	3,345
財務成本	(10,128)	(135)	(10,263)
分部業績	3,949	(81)	3,868
所得稅抵免	(987)	-	(987)



5. 收益及分部資料(續)

	持續 經營業務 持有 投資物業 千港元	已終止 經營業務 食肆業務 千港元	總額 千港元
於2014年6月30日(未經審核)			
分部資產	475,733	2,222	477,955
分部負債	(193,997)	(6,156)	(200,153)
於2013年12月31日(經審核)			
分部資產	946,979	7,223	954,202
分部負債	(211,567)	(9,859)	(221,426)

分部業績與除所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (經重列)
持續經營業務：		
分部業績	3,947	3,949
物業、機器及設備折舊	(551)	(617)
財務收入－淨額	12,957	3,446
職工成本	(5,037)	(4,489)
企業(開支)/收入	(17,854)	3,276
除所得稅前(虧損)/溢利	(6,538)	5,565



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2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
分部資產	477,955	954,202
未分配：		
物業、機器及設備	1,381	1,933
透過損益按公平值列賬之財務資產	16,074	18,333
給予一名關連方之貸款	449,640	-
現金及現金等值項目	185,257	215,201
其他資產	26,777	10,310
資產總值	1,157,084	1,199,979

須予呈報分部負債與負債總額之對賬如下：

	於2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
分部負債	200,153	221,426
未分配：		
財務租賃負債	798	1,055
應付所得稅	675	675
其他負債	9,410	11,741
負債總值	211,036	234,897

本集團食肆業務分部之所有收益均來自香港，而本集團持有投資物業分部之所有收益均來自中國。本集團食肆業務分部之所有資產及負債均位於香港，本集團持有投資物業分部之所有資產及負債均位於中國。



6. 職工成本

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (重列)
工資及薪金，包括董事袍金	6,039	4,531
退休福利成本－定額供款計劃	257	173
其他職工成本	784	333
	7,080	5,037

7. 其他(虧損)/收益－淨額

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (未經審核)
匯兌(虧損)/收益淨額	(12,198)	6,891
透過損益按公平值列賬之財務資產之 公平值(虧損)/收益	(523)	643
	(12,721)	7,534

8. 按性質劃分之開支

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (重列)
法律及專業開支	452	348
消耗品	7	-
保險開支	87	83
佔用費(經營租賃租金除外)	303	274
推廣開支	1,229	1,614
營業稅及其他稅項	1,345	1,544
其他開支	1,536	1,082
其他經營開支	4,959	4,945



9. 財務收入及成本

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6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	(7,077)	(9,992)
—財務租賃負債	(24)	(29)
—其他	—	(136)
財務成本	(7,101)	(10,157)
財務收入：		
—銀行存款利息收入	2,529	6,820
—給予一名關連方之貸款	15,226	—
財務收入	17,795	6,820
財務收入／(成本)－淨額	10,654	(3,337)

10. 所得稅開支

	截至下列日期止六個月					
	2014年6月30日 已終止			2013年6月30日 已終止		
	持續經營業務 千港元	經營業務 千港元	總計 千港元	持續經營業務 千港元	經營業務 千港元	總計 千港元
本期所得稅						
香港利得稅	—	—	—	—	—	—
中國企業所得稅	(987)	—	(987)	(987)	—	(987)
遞延所得稅	—	—	—	—	—	—
	(987)	—	(987)	(987)	—	(987)

香港利得稅乃按兩個期內估計應課稅溢利以稅率16.5%計提撥備。由於截至2014年6月30日止六個月期間並無估計應課稅溢利(截至2013年6月30日止六個月：相同)，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一間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(虧損)/盈利

每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃根據以下數據計算：

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	2013年 6月30日 千港元 (重列)
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利來自：		
持續經營業務	(8,413)	3,689
已終止經營業務	(901)	(81)
	(9,314)	3,608
已發行普通股加權平均數	1,274,038,550	1,274,038,550

於2014年6月30日及2013年6月30日尚未行使之僱員購股權對每股(虧損)/盈利有反攤薄效果。

12. 股息

董事局不建議宣派截至2014年6月30日止六個月之中期股息(截至2013年6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2014年6月30日止六個月	
於2014年1月1日之期初賬面淨值	2,616
換算差額	1
出售	(384)
折舊	(819)
於2014年6月30日之期終賬面淨值	1,414
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



14. 投資物業

截至2014年6月30日及2013年6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2014年3月26日之年報所發出之估值報告作出評估。於2014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2014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2014年6月30日，本集團已抵押賬面淨值為423,411,000港元之投資物業作為187,350,000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2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
即期至30天	-	181

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. 向一間關連公司貸款

於2014年6月30日，向一間關連公司貸款指向重慶東銀控股集團有限公司(「東銀」)，羅韶宇先生(「羅先生」)及其配偶全資擁有之公司作出之人民幣3.60億元借款(「借款」)。有關貸款為無抵押、按年利率9.5厘計息及須於提取日期起計一年內償還。整筆貸款金額已於2014年1月26日及2014年3月19日透過一間中國境內之銀行以委託貸款之方式墊付予東銀。



17. 股本

	於2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013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2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
非流動： 銀行借貸，有抵押	162,370	179,200
流動： 銀行借貸，有抵押	24,980	25,600
	187,350	204,800

本集團銀行借貸之償款期如下：

	於2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	30,127	25,600
1年後至5年內	105,921	102,400
超過5年	51,302	76,800
	187,350	204,800



18. 銀行借貸(續)

於2014年6月30日，本集團已抵押約423,411,000港元(2013年12月31日：約433,920,000港元)之投資物業，作為187,350,000港元(2013年12月31日：204,800,000港元)銀行融資貸款之擔保。

截至2014年6月30日及2013年6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2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
即期至30天	1,573	2,191
31天至60天	812	3
超過60天	3,344	3
	5,729	2,194

本集團之應付營業款項以港元及人民幣計值。



20. 已終止經營業務

鑑於十八溪粵菜館(「該食肆」)之租金及勞工成本上漲及毛利下跌，本集團於租賃期在2014年4月30日屆滿後已結束該食肆。經營食肆業務被分類為已終止經營業務，有關詳情載於本公司日期為2014年4月8日之公告。

截至2014年6月30日及2013年6月30日止期間有關食肆業務之業績載列如下。收益表將已終止經營業務與持續經營業作出區分。比較數字已予重列。

利潤表資料

	截至下列日期止六個月	
	2014年 6月30日 千港元	2013年 6月30日 千港元
收益	8,801	15,217
銷售成本	(2,239)	(4,051)
職工成本	(3,142)	(4,957)
經營租賃租金	(1,597)	(2,396)
電費、水費及煤氣費	(644)	(1,204)
物業、機器及設備折舊	(263)	(432)
出售物業機器及設備之虧損	(384)	-
維修及保養	(58)	(145)
其他經營開支	(1,375)	(1,978)
經營(虧損)/溢利	(901)	54
財務成本	-	(135)
所得稅前虧損	(901)	(81)
所得稅	-	-
來自已終止經營業務的虧損	(901)	(81)
來自已終止經營業務的 本公司權益持有人應佔虧損	(901)	(81)



21. 承擔

(a) 資本承擔

於2014年6月30日及於2013年12月31日，概無任何資本承擔。

(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2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	2,548	3,909
1年後至5年內	1,978	65
	4,526	3,974

若干經營租賃之實際付款乃按上文所述之最低承擔額計算。

(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如下：

	於2014年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (經審核)
1年內	20,502	24,965
1年後至5年內	26,330	42,084
	46,832	67,049



22. 關連方交易

主要及關連交易

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。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。

除所披露者外，回顧期內概無任何重大的關連方交易。

23. 財務狀況表日期後事項

(a) 出售交易

於2014年7月9日，本公司之間接全資附屬公司東盈環球投資有限公司（「東盈投資」）已按發售價每股綠葉購股份5.92港元（不包括交易成本）認購合共3,930,000股綠葉製藥集團有限公司（「綠葉」）股份（「綠葉股份」）。綠葉股份之總購買價（不包括交易成本）為23,265,600港元，已以本集團之內部資源撥付。東盈投資於2014年7月9日至2014年7月18日期間進行連串交易，於場內出售綠葉股份，每股綠葉股份作價介乎6.65港元至6.93港元之間。本集團預期就此確認收益約2,900,000港元。本集團計劃將出售所得款項用作一般營運資金。有關詳情請參閱本公司日期為2014年7月9日及2014年7月15日之公告。

(b) 認購證券

於2014年8月5日，東盈投資按發售價每股萬洲國際股份6.2港元（不包括交易成本）認購合共1,220,000股萬洲國際股份（「萬洲國際股份」）。萬洲國際股份之總購買價（不包括交易成本）為7,564,000港元，已以本集團之內部資源撥付。有關詳情請參閱本公司日期為2014年8月5日之公告。



23. 財務狀況表日期後事項(續)

(c) 成立一間合資公司

於2014年8月14日，東盈投資、江蘇江淮動力股份有限公司(「江淮動力」)及上海東勝股權投資有限公司(「上海東勝」)訂立一項協議成立一間中外合資企業(「合資公司」)。有關詳情請參閱本公司日期為2014年8月14日之公告。