

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2014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(「董事」)局(「董事局」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2014年12月31日止年度之經審核合併業績如下：

截至2014年12月31日止年度，來自持續經營業務的虧損為4,080萬港元，而於截至2013年12月31日止年度則錄得溢利360萬港元。

截至2013年12月31日止年度，來自已終止經營業務的虧損為約60萬港元，而於截至2014年12月31日止年度則錄得溢利300萬港元。

於2014年12月31日，流動比率上升至15.1(2013年：13.7)，而本集團有現金及現金等值項目2.173億港元(2013年：7.206億港元)，顯示財務狀況屬穩健。

合併利潤表

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
持續經營業務			
收益	3	16,569	25,815
職工成本		(13,885)	(11,835)
經營租賃租金		(3,233)	(3,435)
營業稅及其他稅項開支		(5,642)	(4,340)
物業、機器及設備折舊及減值		(1,064)	(1,102)
其他經營開支	4	(11,628)	(9,585)
投資物業公平值(虧損)/收益		(34,537)	4,522
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損		(4,048)	(118)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之(虧損)/收益		(4,771)	518
出售可供出售財務資產之收益		114	—
其他收入		6,604	—
外匯(虧損)/收益—淨額		(11,115)	12,822
經營(虧損)/溢利		(66,636)	13,262
財務收入	5	40,865	17,185
財務成本	5	(15,486)	(22,123)
財務收入/(成本)—淨額	5	25,379	(4,938)
除所得稅前(虧損)/溢利		(41,257)	8,324
所得稅抵免/(支出)	6	437	(4,716)
來自持續經營業務的年內(虧損)/溢利		(40,820)	3,608
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年內溢利/(虧損)		3,033	(621)
年內(虧損)/溢利		(37,787)	2,987

合併利潤表(續)

截至2014年12月31日止年度

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
下列人士應佔：			
本公司股權持有人		(29,793)	1,818
非控股權益		(7,994)	1,169
		<u>(37,787)</u>	<u>2,987</u>
本公司股權持有人應佔(虧損)/溢利			
來自下列項目：			
持續經營業務	8	(32,826)	2,439
已終止經營業務		3,033	(621)
		<u>(29,793)</u>	<u>1,818</u>
本年度本公司股權持有人應佔的每股基本及攤薄(虧損)/盈利 (以每股港仙列示)	8	港仙	港仙
來自持續經營業務		(2.58)	0.19
來自已終止經營業務		0.24	(0.05)
		<u>(2.34)</u>	<u>0.14</u>

合併綜合收益表

截至2014年12月31日止年度

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
年內(虧損)/溢利	(37,787)	2,987
其他綜合(虧損)/收入： 可能於其後重新分類至損益的項目		
換算海外業務產生之匯兌差額	(13,768)	12,298
年內其他綜合(虧損)/收入，扣除稅項	(13,768)	12,298
年內綜合(虧損)/收入總額	(51,555)	15,285
下列人士應佔綜合(虧損)/收入總額：		
本公司股權持有人		
— 持續經營業務	(42,085)	11,059
— 已終止經營業務	3,033	(621)
	(39,052)	10,438
非控股權益		
— 持續經營業務	(12,503)	4,847

合併財務狀況表
於2014年12月31日

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、機器及設備		2,149	2,616
投資物業		389,688	433,920
無形資產		7,932	8,350
遞延所得稅資產		5,687	1,053
應收貸款		47,844	–
租金按金		648	–
		<u>453,948</u>	<u>445,939</u>
流動資產			
存貨		–	1,702
應收營業款項	9	–	181
應收貸款		33,800	–
應收關連公司款項		471,720	–
按金、預付款項及其他應收款項		8,828	12,861
透過損益按公平值列賬之財務資產		17,363	18,333
受限制銀行存款		–	397
現金及現金等值項目		217,313	720,566
		<u>749,024</u>	<u>754,040</u>
資產總值		<u><u>1,202,972</u></u>	<u><u>1,199,979</u></u>
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本		1,174,378	127,404
(虧絀)／儲備		(379,271)	706,730
		<u>795,107</u>	<u>834,134</u>
非控股權益		<u>208,145</u>	<u>130,948</u>
權益總額		<u><u>1,003,252</u></u>	<u><u>965,082</u></u>

	附註	2014年 千港元	2013年 千港元
負債			
非流動負債			
長期服務金撥備		–	310
銀行借貸		149,880	179,200
財務租賃負債		133	534
		<u>150,013</u>	<u>180,044</u>
流動負債			
應付營業款項	10	–	2,194
其他應付款項及應計費用		19,427	25,863
應付所得稅		4,899	675
銀行借貸		24,980	25,600
財務租賃負債		401	521
		<u>49,707</u>	<u>54,853</u>
負債總額		<u>199,720</u>	<u>234,897</u>
權益及負債總額		<u>1,202,972</u>	<u>1,199,979</u>
流動資產淨值		<u>699,317</u>	<u>699,187</u>
資產總值減流動負債		<u>1,153,265</u>	<u>1,145,126</u>

財務報表附註

1 一般資料

東原地產控股有限公司是一間於香港註冊成立之有限責任公司，其註冊辦事處地址為香港灣仔港灣道25號海港中心20樓2009-2010室。本公司之股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

於2014年1月1日至2014年4月30日期間，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。本集團於香港之唯一一家食肆之租約於2014年4月30日屆滿，本集團之食肆業務亦於當日終止(「已終止經營業務」)。在編製隨附之合併財務報表及合併利潤表及綜合收益表之比較數字時，已分開反映該已終止經營業務之業績。

於2014年8月14日，本集團與兩間均為關連公司之合資企業伙伴訂立一項協議，藉以在中國成立一間中外合資企業。該合資企業名為東葵融資租賃(上海)有限公司(「上海東葵」)，由本集團持有59%權益，並以附屬公司入賬。上海東葵之主要業務為在中國根據融資租賃或其他安排為客戶提供融資。此後，本集團之主要業務為在中國(i)持有投資物業及(ii)在中國為客戶提供融資(「東葵業務」)。

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2015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內貫徹採用。

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。

遵照香港公司條例(法例第622章)附表11第76至87條條文所載為香港公司條例(法例第622章)第9部「賬目及審計」所作的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間的合併財務報表乃按照前公司條例(法例第32章)的適用規定編製。

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。涉及高度判斷或較為複雜的地方，或假設及估計對合併財務報表屬重大的地方已於本集團年報中披露。

下列準則修訂本於截至2014年12月31日止年度首次強制應用。本集團已採用該等與其營運有關之準則修訂本。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

香港會計準則第32號「金融工具：呈報」對抵銷財務資產及財務負債之修訂。是項修訂釐清抵銷權不得取決於一項未來事件是否發生。有關權利亦必須可由全部對手方於日常業務過程中，以及於出現違約事件、無力償債或破產之情況下依法強制行使。是項修訂亦有考慮結算機制。有關修訂對合併財務報表並無重大影響。

香港會計準則第36號「資產減值」對非財務資產可收回金額的披露之修訂。是項修訂透過頒佈香港財務報告準則第13號，刪除香港會計準則第36號所包括對現金產生單位的可收回金額作出若干披露之規定，同時亦對於按公平值減出售成本計算的減值資產可收回金額增加其資料披露要求。由於本集團於所呈列年度內並無須根據香港會計準則第36號作出披露之資產減值，故採納該等修訂對合併財務報表並無影響。

香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」對衍生工具之更替及對沖會計處理之延續之修訂。是項修訂考慮「場外交易」衍生工具之法例變動，以及設立中央對手方。根據香港會計準則第39號，將衍生工具更替予中央對手方將令對沖會計處理終止。該項修訂訂明，在符合特定條件之情況下，將一項對沖工具更替予中央對手方毋須停用對沖會計處理。本集團目前並無採用對沖會計法，因此其對本集團並無重大影響。

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號「徵費」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，因此其對本集團並無重大影響。

香港會計準則第10號、香港會計準則第12號及香港會計準則第27號「投資主體之合併入賬」對基金及類似主體合併入賬規定之修訂。該等修訂意味不少基金及類似主體將毋須將旗下大部分附屬公司合併入賬。取而代之，基金及類似主體將以透過損益按公平值列賬計量其附屬公司。該等修訂對符合「投資主體」之定義，並體現特定特色的主體提供豁免。香港財務報告準則第12號亦作出修訂，引入一間投資主體需要作出之披露。採納該等修訂對本集團之合併財務報表並無任何影響。

此外，根據新香港公司條例(法例第622章)第358條，公司條例第9部「帳目及審計」的規定於本公司在2014年3月3日或之後開始的首個財政年度實施。本集團正評估公司條例的變動對首次應用新香港公司條例(法例第622章)第9部期間之合併財務報表之預期影響。就目前所確認，應該不會產生重大影響，並將僅主要對合併財務報表內資料的呈列及披露造成影響。

2 主要會計政策概要(續)

2.1 編製基準(續)

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前採納之新訂準則及準則之修訂本如下：

		於以下日期或其後開始 之年度期間生效
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	折舊及攤銷的可接受方法之澄清	於2016年1月1日
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	結果實的植物	於2016年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款	於2014年7月1日
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中使用權益法	於2016年1月1日
香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具	於2018年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資	於2016年1月1日
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購共同經營權益之會計法	於2016年1月1日
香港財務報告準則第14號	價格監管遞延賬	於2016年1月1日
香港財務報告準則第15號	基於客戶合同之收入確認	於2017年1月1日
年度改進	2010年至2012年週期之年度改進	於2014年7月1日
年度改進	2011年至2013年週期之年度改進	於2014年7月1日
年度改進	2012年至2014年週期之年度改進	於2016年1月1日

本集團已開始評估以上新訂／經修訂準則及準則修訂本之影響，初步結論為該等新訂／經修訂準則及準則修訂本不會對經營業績及財務狀況構成重大影響。

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(「主要營運決策者」)(由本公司執行董事擔任)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，本集團之主要業務為(i)於香港經營食肆(已終止經營業務)、(ii)在中國持有投資物業；及(iii)東葵業務。

3 收益及分部資料(續)

來自三個分部之收益分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
持續經營業務		
持有投資物業	15,753	25,815
東葵業務	816	—
	<u>16,569</u>	<u>25,815</u>
已終止經營業務		
食肆業務	<u>8,956</u>	<u>31,026</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			已終止 經營業務
	持有 投資物業 千港元	東葵業務 千港元	總額 千港元	食肆業務 千港元
截至2014年12月31日止年度				
來自外來客戶之收益	15,753	816	16,569	8,956
物業、機器及設備折舊	(9)	—	(9)	(252)
投資物業之公平值虧損	(34,537)	—	(34,537)	—
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	—	(732)	(732)	—
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益	—	18	18	—
出售可供出售財務資產之收益	14	100	114	—
財務收入	12,564	407	12,971	—
財務成本	(15,444)	—	(15,444)	—
匯兌虧損	—	(790)	(790)	—
分部業績	(29,202)	(1,264)	(30,466)	3,033
所得稅抵免	3,860	312	4,172	—
資本支出	(512)	—	(512)	—
	<u>580,608</u>	<u>215,380</u>	<u>795,988</u>	<u>—</u>
於2014年12月31日				
分部資產	580,608	215,380	795,988	—
分部負債	(179,806)	(1,350)	(181,156)	—
	<u>580,608</u>	<u>215,380</u>	<u>795,988</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
	持有 投資物業 千港元	東葵業務 千港元	總額 千港元	食肆業務 千港元
截至2013年12月31日止年度(重列)				
來自外來客戶之收益	25,815	–	25,815	31,026
物業、機器及設備折舊	(8)	–	(8)	(926)
投資物業之公平值收益	4,522	–	4,522	–
財務收入	7,551	–	7,551	–
財務成本	(22,058)	–	(22,058)	(135)
分部業績	7,939	–	7,939	(621)
所得稅支出	(4,041)	–	(4,041)	–
資本支出	(21,042)	–	(21,042)	(185)
於2013年12月31日				
分部資產	946,979	–	946,979	7,223
分部負債	(510,484)	–	(510,484)	(9,859)

分部業績與除所得稅前(虧損)/溢利之對賬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
持續經營業務：		
分部業績	(30,466)	7,939
對銷總辦事處之分部財務收入	(12,111)	–
總辦事處物業、機器及設備之折舊	(1,055)	(1,094)
總辦事處職工成本	(10,082)	(9,891)
財務收入	40,005	9,634
財務成本	(42)	(65)
企業開支	(15,638)	(11,425)
出售物業、機器及設備之(虧損)/收益	(42)	4
透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值虧損	(3,316)	(118)
出售透過損益按公平值列賬之財務資產之(虧損)/收益	(4,789)	518
其他收入	6,604	–
匯兌(虧損)/收益—淨額	(10,325)	12,822
除所得稅前(虧損)/溢利	(41,257)	8,324

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：

	2014年 千港元	2013年 千港元
須予呈報分部資產總值	<u>795,988</u>	<u>954,202</u>
物業、機器及設備	2,121	1,933
透過損益按公平值列賬之財務資產	11,827	18,333
現金及現金等值項目	46,224	215,201
應收關連公司款項	471,720	—
其他資產	<u>9,345</u>	<u>10,310</u>
未分配資產總值	541,237	245,777
對銷集團內公司間之應收款項	<u>(134,253)</u>	<u>—</u>
資產總值	<u><u>1,202,972</u></u>	<u><u>1,199,979</u></u>

須予呈報分部負債與負債總額之對賬如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
須予呈報分部負債總額	181,156	520,343
財務租賃負債	534	1,055
應付所得稅	4,377	675
其他負債	<u>13,653</u>	<u>11,741</u>
未分配負債總額	18,564	13,471
對銷集團內公司間之應付款項	<u>—</u>	<u>(298,917)</u>
負債總額	<u><u>199,720</u></u>	<u><u>234,897</u></u>

食肆業務分部之所有收益均來自香港，而持有投資物業業務及東葵業務之所有收益均來自中國。本集團食肆業務分部之所有資產、負債及資本支出均位於香港，本集團持有投資物業業務及東葵業務之所有資產、負債及資本支出均位於中國。

4 按性質劃分之開支

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
推廣開支	2,427	2,801
法律及專業開支	2,382	1,768
核數師酬金	1,463	1,311
差旅住宿	1,241	526
汽車開支	685	739
佔用費(經營租賃租金除外)	590	559
無形資產攤銷	418	418
資訊科技開支	372	118
保險開支	190	197
維修及保養開支	186	281
銀行費用	535	33
其他開支	1,139	834
	<hr/>	<hr/>
其他經營開支	11,628	9,585
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 財務收入及成本

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
財務成本：		
— 財務租賃負債	(42)	(65)
— 須於5年後悉數償還之銀行借貸	(15,444)	(22,058)
	<hr/>	<hr/>
財務成本	(15,486)	(22,123)
財務收入：		
— 銀行存款利息收入	3,224	3,780
— 來自授予一間關連公司之貸款之利息收入	37,214	—
— 來自應收一間關連公司之款項之利息收入	—	4,500
— 其他利息收入	427	8,905
	<hr/>	<hr/>
財務收入	40,865	17,185
	<hr/>	<hr/>
財務收入／(成本)－淨額	25,379	(4,938)
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

6 所得稅

截至2014年12月31日止年度，由於年內並無估計應課稅溢利(2013年：零)，故並無就香港利得稅計提撥備(2013年：零)。

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(抵免)／支出金額指以下各項：

	截至2014年12月31日止年度			截至2013年12月31日止年度 (重列)		
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	總計 千港元
本期所得稅						
— 中國企業所得稅						
— 年內支出	4,261	—	4,261	675	—	675
— 過往年度超額撥備	—	—	—	(4,226)	—	(4,226)
	<u>4,261</u>	<u>—</u>	<u>4,261</u>	<u>(3,551)</u>	<u>—</u>	<u>(3,551)</u>
遞延所得稅						
— 本年度(抵免)／支出	(4,726)	—	(4,726)	4,041	—	4,041
— 過往年度撥備不足	28	—	28	4,226	—	4,226
	<u>(4,698)</u>	<u>—</u>	<u>(4,698)</u>	<u>8,267</u>	<u>—</u>	<u>8,267</u>
	<u><u>(437)</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>(437)</u></u>	<u><u>4,716</u></u>	<u><u>—</u></u>	<u><u>4,716</u></u>

6 所得稅(續)

本集團除所得稅前(虧損)/溢利之所得稅(抵免)/支出與使用適用於合併主體溢利/虧損之加權平均稅率計算所得理論金額之差別載列如下：

	截至2014年 12月31日止年度		截至2013年 12月31日止年度 (重列)	
	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元	持續 經營業務 千港元	已終止 經營業務 千港元
除所得稅前(虧損)/溢利	(41,257)	3,033	8,324	(621)
按適用於相關司法權區之 (虧損)/溢利之當地稅率計算	(11,825)	501	2,047	(102)
毋須繳納所得稅之收入	(1,699)	(661)	(2,599)	–
不可扣稅開支	8,462	65	2,471	–
未確認之稅項虧損	4,639	470	2,797	217
其他臨時差額	(42)	(375)	–	(115)
確認過往年度的臨時差異	–	–	4,226	–
過往年度撥備不足/(超額撥備)	28	–	(4,226)	–
所得稅(抵免)/支出	(437)	–	4,716	–

7 股息

	2014年 千港元	2013年 千港元
撥回未領取股息	25	343

截至2014年12月31日止年度並無擬派末期股息(2013年：零)。

8 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：

	2014年 千港元	2013年 千港元 (重列)
本公司股權持有人應佔以下項目的(虧損)/溢利：		
持續經營業務	(32,826)	2,439
已終止經營業務	3,033	(621)
	<u>(29,793)</u>	<u>1,818</u>
股份數目(以千股計算)		
已發行普通股加權平均數	<u>1,274,039</u>	<u>1,274,039</u>

由於年內本公司股份平均市價低於僱員購股權之行使價，故於2014年及2013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

於2013年12月31日，本集團應收營業款項賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30天	<u>-</u>	<u>181</u>

本集團之應收營業款項為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，此乃由於此等款項的賬齡均在已授出之信貸期內，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

於2013年12月31日，本集團應付營業款項之賬齡分析如下：

	2014年 千港元	2013年 千港元
0至30天	-	2,191
超過60天	-	3
	<u>-</u>	<u>2,194</u>

於2013年12月31日，本集團之應付營業款項以港元及人民幣計值。

管理層對業務之討論及分析

業務回顧

截至2014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1,660萬港元(2013年：2,580萬港元)，相當於減少35.7%。年內本公司股權持有人應佔年內虧損為2,980萬港元(2013年：溢利180萬港元)。

錄得虧損乃主要由於2014年一項投資物業之估值虧絀及人民幣貶值所致，而於去年則錄得匯兌收益淨額及投資物業升值。

東葵業務

於2014年10月24日，本公司就批准成立合資企業東葵融資租賃(上海)有限公司(「東葵融資租賃」)舉行股東特別大會。東葵融資租賃於中國從事融資租賃業務，於2014年12月31日的註冊資本為2,800萬美元。本公司間接全資附屬公司東盈環球投資有限公司(「東盈投資」)持有東葵融資租賃58.93%權益。東葵融資租賃已開始尋找合適客戶，並擴展業務網絡以爭取更多機遇。雖然其營運時間尚短，東葵融資租賃已於2014年12月31日根據一項售後回租安排向一間煤礦公司墊付人民幣7,100萬元的貸款。截至2014年12月31日止年度，本集團融資租賃分部所貢獻的收益約為82萬港元，並錄得除稅前虧損約126萬港元。

東葵融資租賃將自身定位為從事融資、貿易及知識型技術服務技能行業領域的資產管理的公司。融資租賃業務帶來的好處包括1)以高溢利比率推動溢利增長；2)提升本公司資本運用效益；3)平衡本公司房地產業務的折舊虧損；4)擴大低成本融資的優勢；及5)提升本公司的流動性等。融資租賃業務無疑於未來將繼續增長，我們有充分理由相信本公司在此業務上能賺取更高收益。

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」)主要從事東東摩(「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。

管理層對業務之討論及分析(續)

物業投資(續)

截至2014年12月31日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約1,580萬港元(2013年：2,580萬港元)，減少38.8%。此外，本集團確認投資物業公平值虧損3,450萬港元(2013年：公平值收益450萬港元)。另一方面，截至2014年12月31日止年度，本分部應佔之財務成本淨額下降至約290萬港元(2013年：1,450萬港元)。因此，截至2014年12月31日止年度，本分部錄得除稅前虧損2,920萬港元(2013年：溢利790萬港元)。

食肆業務

截至2014年4月30日止四個月，本集團僅經營十八溪粵菜館一間食肆(「該食肆」)。該食肆業務錄得收益約900萬港元(2013年：3,100萬港元)及溢利約300萬港元(2013年：虧損60萬港元)。

該食肆之租約已於2014年4月30日到期。由於租金及勞工成本上漲，加上該食肆利潤下降，本集團已於租約到期時關閉該食肆。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，將資源集中投放至其他核心業務及新業務。

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」，一間於香港註冊成立的有限公司)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。於2014年10月14日及2015年1月14日，有關各方就諒解備忘錄訂立兩份補充協議，將訂立正式買賣協議的最後日期延後至2015年4月14日。有關詳情請參閱本公司日期為2014年4月14日、2014年10月14日及2015年1月14日之公告。

管理層對業務之討論及分析(續)

人力資源及薪酬政策

於2014年12月31日，本集團合共僱用50名(2013年：76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，並且提供培訓以提升員工之工作能力，為僱員提供長遠個人成長的機會。

財務回顧

流動資金及財務資源

於2014年1月向重慶東銀墊付人民幣3.60億元之借款後，於2014年12月31日，本集團持有之現金及現金等值項目約為2.173億港元(2013年：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12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為15.1(2013年：13.7)。

於2014年12月31日，本集團之資本負債比率(以負債總額除以總資本計算)為0.17(2013年：0.21)。負債總額乃按總借貸(包括合併財務狀況表所列示的流動及非流動借貸)計算。總資本乃按「權益」(合併財務狀況表所列示者)計算。於2014年12月31日，本集團現金及現金等值項目比借貸總額超出4,190萬港元(2013年：5.147億港元)。

資本結構

於2014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負債分別為2,540萬港元(2013年：2,610萬港元)及1.50億港元(2013年：1.797億港元)。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2014年及2013年12月31日止兩個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。

管理層對業務之討論及分析(續)

資產抵押

於2014年12月31日，本集團抵押賬面值約3.897億港元(2013年：4.339億港元)之投資物業。於2013年12月31日，為獲取借貸及一般銀行信貸，本集團抵押約40萬港元銀行存款，而有關存款抵押已隨後於2014年解除。

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及東葵融資租賃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12月31日，本集團概無任何資本承擔(2013年：相同)。

於2014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310萬港元(2013年：400萬港元)。

或然負債

於2014年及2013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2014年12月31日止年度之末期股息(2013年：相同)。

除上文所披露者外，於2014年12月31日至本報告日期止期間，並無發生對本集團有重大影響而須作出披露的事情。

管理層對業務之討論及分析(續)

財務狀況表日期後事項

於2014年12月5日，海通國際財務有限公司(「認購人」)與本集團訂立認購協議，據此，認購人認購面值為1.95億港元之債券。有關債券已於2015年1月全數發行，並且為無抵押、按年利率9.5厘計息，須於認購日期起計兩年內還款，以及由本公司主席、執行董事兼控股股東羅韶宇先生(「羅先生」)擔保。

於2015年1月14日，漢鼎投資與上海東勝就諒解備忘錄訂立另一份補充諒解備忘錄，據此，各訂約方已經同意將訂立正式買賣協議之最後日期延長至2015年4月14日。有關詳情請參閱日期為2014年4月14日、2014年10月14日及2015年1月14日之公告。

於2015年1月23日，本公司舉行股東特別大會。獨立股東於大會上批准訂立借款合同之決議案。有關詳情請參閱本公司日期為2015年1月7日的通函及日期為2015年1月23日的公告。

於2015年3月2日，東盈投資與上海東勝、江淮動力及東葵融資租賃訂立注資合同，據此，東盈投資同意向東葵融資租賃注資2,330萬美元作為額外資金，佔東葵融資租賃於額外注資後之經擴大註冊資本約45.42%。待東盈投資完成額外注資後，合資公司之註冊資本將由2,800萬美元增加至5,130萬美元。有關詳情請參閱本公司日期為2015年3月2日之公告。

於2015年3月5日，東葵融資租賃與深圳市東融投資發展有限公司(深圳東融，一間根據中國法律成立之有限公司)訂立借款合同，據此，東葵融資租賃已同意透過一間中國持牌銀行以委託貸款方式向深圳東融授出一筆人民幣2,800萬元之貸款，為期6個月並按年利率10厘計息。有關詳情請參閱本公司日期為2015年3月5日之公告。

前景

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。

管理層對業務之討論及分析(續)

融資租賃

由於中國政府大力鼓勵融資租賃活動，本公司認為中國的融資租賃業務將有高速發展。本公司正嘗試建立綜合金融服務平台，藉以整合融資租賃業務、擴大本集團目前之業務鏈，並於需要時提供相關增值服務。相對地，融資租賃業務將為本集團擴展客戶網路，並有機會為日常房地產業務及未來的革新作出貢獻。

融資租賃行業近年蓬勃發展，尤其受一系列利好政策，包括稅務優惠、自由貿易協定方便跨境融資等支持。因此，本公司對融資租賃行業的前景充滿希望。

預期融資租賃業務將能借助上海自由貿易區政策的優勢，例如加快服務業擴張已列入上海自由貿易區的主要工作重心、撤銷融資租賃公司設立獨立單船附屬公司之最低註冊資本金額限制，以及允許融資租賃公司進行相關商業保理業務作為主要或次要業務。

物業投資

隨著互聯網及其他資訊科技的發展，網上購物已成為中國消費者的主流購物方式。因此，成本低而且價格具競爭力的網上購物已對傳統的一般商品交易帶來極大影響。預期本年度東東摩的租金收入將會下跌。我們的管理團隊將盡力緩減跌勢。

於2014年11月21日，本公司及重慶寶旭與重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」)訂立一項借款合同，預期本集團於2015年將獲得更多利息收入。此外，管理層將繼續物色短期及低風險的投資機會，在尋獲理想的長期投資機會前為股東爭取更多回報。

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，相信其對本集團的發展及保障股東權益至為關鍵。董事認為，截至2014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常規守則(「企管守則」)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：

遵守企業管治常規守則(續)

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，有關規定不比企管守則規定者寬鬆。

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，確保已遵守企管守則及緊貼企業管治最新發展。

審核委員會及審閱合併財務報表

本公司的審核委員會(「審核委員會」)現時由三名獨立非執行董事組成，分別為陳英祺先生(委員會主席)、朱文暉博士以及王金岭先生。審核委員會已審閱本公司截至2014年12月31日止年度之經審核財務報表，並已與本公司管理層及核數師討論本集團所採納之會計準則及常規及其他財務報告事項。

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」)作為其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，而全體董事均已向本公司確認彼等於截至2014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。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於截至2014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，以及確保遵守相關法律及法規。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2014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)及本公司之網站(www.dowellproperty.com)。載有上市規則附錄十六規定所有資料之本公司截至2014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，2015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)及陳陽先生(行政總裁)；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。