

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2015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2015年12月31日止年度之經審核合併業績如下：

截至2015年12月31日止年度，本集團就持續經營業務錄得收益3,040萬港元(2014年：1,660萬港元)，相當於增加83.1%。

截至2015年12月31日止年度，本公司股權持有人應佔虧損為3,800萬港元(2014年：2,980萬港元)。

於2015年12月31日，流動比率降至9.9(2014年：15.1)，而本集團有現金及現金等值項目2.132億港元(2014年：2.173億港元)，顯示財務狀況屬穩健。

# 合併利潤表

截至2015年12月31日止年度

|                            | 附註 | 2015年<br>千港元    | 2014年<br>千港元    |
|----------------------------|----|-----------------|-----------------|
| <b>持續經營業務</b>              |    |                 |                 |
| 收益                         | 3  | 30,361          | 16,569          |
| 職工成本                       |    | (16,644)        | (13,885)        |
| 經營租賃租金                     |    | (2,337)         | (3,233)         |
| 營業稅及其他稅項開支                 |    | (4,821)         | (5,642)         |
| 物業、機器及設備折舊及減值              |    | (919)           | (1,064)         |
| 其他經營開支                     | 4  | (21,161)        | (11,628)        |
| 投資物業公平值虧損                  |    | (27,612)        | (34,537)        |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益／(虧損) |    | 3,307           | (4,048)         |
| 出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益／(虧損)  |    | 2,517           | (4,771)         |
| 出售可供出售財務資產之收益              |    | —               | 114             |
| 其他收入                       |    | 5,364           | 6,604           |
| 外匯虧損－淨額                    |    | (14,521)        | (11,115)        |
| <b>經營虧損</b>                |    | <b>(46,466)</b> | <b>(66,636)</b> |
| 財務收入                       | 5  | 49,010          | 40,865          |
| 財務成本                       | 5  | (36,422)        | (15,486)        |
| 財務收入－淨額                    | 5  | 12,588          | 25,379          |
| 應佔一間聯營公司虧損                 |    | (2,667)         | —               |
| 除所得稅前虧損                    |    | (36,545)        | (41,257)        |
| 所得稅(支出)／抵免                 | 6  | (4,053)         | 437             |
| 來自持續經營業務的年內虧損              |    | (40,598)        | (40,820)        |
| <b>已終止經營業務</b>             |    |                 |                 |
| 來自己終止經營業務的年內溢利             |    | —               | 3,033           |
| 年內虧損                       |    | <b>(40,598)</b> | <b>(37,787)</b> |

## 合併利潤表(續)

截至2015年12月31日止年度

|  | 附註 | 2015年<br>千港元    | 2014年<br>千港元    |
|--|----|-----------------|-----------------|
| 下列人士應佔：                                  |    |                 |                 |
| 本公司股權持有人                                 |    | <b>(38,014)</b> | (29,793)        |
| 非控股權益                                    |    | <b>(2,584)</b>  | (7,994)         |
|  |    | <u>(40,598)</u> | <u>(37,787)</u> |
| 來自下列項目的本公司股權持有人應佔虧損：                     |    |                 |                 |
| 持續經營業務                                   | 8  | <b>(38,014)</b> | (32,826)        |
| 已終止經營業務                                  |    | –               | 3,033           |
|  |    | <u>(38,014)</u> | <u>(29,793)</u> |
| 本年度本公司股權持有人應佔的<br>每股基本及攤薄虧損<br>(以每股港仙列示) | 8  | 港仙              | 港仙              |
| 來自持續經營業務                                 |    | <b>(2.98)</b>   | (2.58)          |
| 來自已終止經營業務                                |    | –               | 0.24            |
|  |    | <u>(2.98)</u>   | <u>(2.34)</u>   |

## 合併綜合收益表

截至2015年12月31日止年度

|                 | 2015年<br>千港元 | 2014年<br>千港元 |
|-----------------|--------------|--------------|
| 年內虧損            | (40,598)     | (37,787)     |
| 其他綜合虧損：         |              |              |
| 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   | (37,137)     | (13,768)     |
| 年內其他綜合虧損，扣除稅項   | (37,137)     | (13,768)     |
| 年內綜合虧損總額        | (77,735)     | (51,555)     |
| 下列人士應佔綜合虧損總額：   |              |              |
| 本公司股權持有人        |              |              |
| — 持續經營業務        | (65,518)     | (42,085)     |
| — 已終止經營業務       | —            | 3,033        |
|                 | (65,518)     | (39,052)     |
| 非控股權益           |              |              |
| — 持續經營業務        | (12,217)     | (12,503)     |

合併財務狀況表  
於2015年12月31日

|                 | 2015年<br>千港元            | 2014年<br>千港元            |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>資產</b>       |                         |                         |
| <b>非流動資產</b>    |                         |                         |
| 物業、機器及設備        | 1,290                   | 2,149                   |
| 投資物業            | 351,935                 | 389,688                 |
| 於一間聯營公司之投資      | 28,533                  | —                       |
| 無形資產            | 7,514                   | 7,932                   |
| 遞延所得稅資產         | 9,171                   | 5,687                   |
| 應收貸款            | 105,138                 | 47,844                  |
| 長期租金按金          | —                       | 648                     |
|                 | <u>503,581</u>          | <u>453,948</u>          |
| <b>流動資產</b>     |                         |                         |
| 應收貸款            | 159,829                 | 33,800                  |
| 應收關連公司款項        | 441,510                 | 471,720                 |
| 按金、預付款項及其他應收款項  | 6,657                   | 8,828                   |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | 52,307                  | 17,363                  |
| 現金及現金等值項目       | 213,195                 | 217,313                 |
|                 | <u>873,498</u>          | <u>749,024</u>          |
| <b>資產總值</b>     | <u><u>1,377,079</u></u> | <u><u>1,202,972</u></u> |
| <b>權益</b>       |                         |                         |
| 本公司股權持有人應佔資本及儲備 |                         |                         |
| 股本              | 1,174,378               | 1,174,378               |
| 虧損              | (438,413)               | (379,271)               |
|                 | <u>735,965</u>          | <u>795,107</u>          |
| 非控股權益           | 196,228                 | 208,145                 |
|                 | <u>932,193</u>          | <u>1,003,252</u>        |

# 合併財務狀況表(續)

於2015年12月31日

|                  | 2015年<br>千港元            | 2014年<br>千港元            |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>負債</b>        |                         |                         |
| <b>非流動負債</b>     |                         |                         |
| 借貸               | 356,979                 | 149,880                 |
| 財務租賃負債           | —                       | 133                     |
|                  | <u>356,979</u>          | <u>150,013</u>          |
| <b>流動負債</b>      |                         |                         |
| 其他應付款項及應計費用      | 28,760                  | 19,427                  |
| 應付所得稅            | 8,997                   | 4,899                   |
| 借貸               | 50,017                  | 24,980                  |
| 財務租賃負債           | 133                     | 401                     |
|                  | <u>87,907</u>           | <u>49,707</u>           |
| <b>負債總額</b>      | <u><u>444,886</u></u>   | <u><u>199,720</u></u>   |
| <b>權益及負債總額</b>   | <u><u>1,377,079</u></u> | <u><u>1,202,972</u></u> |
| <b>流動資產淨值</b>    | <u><u>785,591</u></u>   | <u><u>699,317</u></u>   |
| <b>資產總值減流動負債</b> | <u><u>1,289,172</u></u> | <u><u>1,153,265</u></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。

本公司及其附屬公司（合稱「本集團」）之主要業務為：(i) 於中華人民共和國（「中國」）持有投資物業；及(ii) 在中國向客戶提供融資（「東葵業務」）。於截至2015年12月31日止年度，本集團以代價400萬美元（相等於約3,120萬港元）認購蘇爾芯片有限公司\*（「蘇爾芯片」，一間於以色列註冊成立的公司）279,623股B-1優先股。有關投資交易完成後，蘇爾芯片已成為本集團之聯營公司。

除另有說明外，本合併財務報表以港元（「港元」）列值。

本公告為2015年全年業績之初步公告，當中載列截至2015年及2014年12月31日止年度之財務資料，並不構成本公司於有關年度之法定全年合併財務報表，惟摘錄自有關財務報表。根據公司條例第436條披露有關此等法定財務報表之進一步詳情載列如下：

本公司已根據公司條例第622(3)條及附表6第3部之規定向公司註冊處處長送呈截至2014年12月31日止年度之財務報表，並將於適當時間送呈截至2015年12月31日止年度財務報表。

本公司之核數師已就兩個年度之本集團財務報表發表報告。核數師報告屬無保留意見，當中並無載有核數師於出具無保留意見時提請注意任何引述之強調事項，亦無載有根據公司條例第406(2)、407(2)或(3)條作出的陳述。

## 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。

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2015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。

香港財務報告準則—2010年至2012年週期年度改進對香港財務報告準則第8號「業務分部」之修訂。該準則已予修訂，規定披露管理層於合計經營分部所作判斷，以及於呈報分部資產時披露分部資產與實體資產對賬。

## 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—2010年至2012年週期年度改進對香港財務報告準則第16號「物業、機器及設備」及香港會計準則第38號「無形資產」之修訂。該兩項準則已予修訂，以澄清實體使用重估模式下賬面總值與累計折舊之處理方法。

香港財務報告準則—2010年至2012年週期年度改進對香港財務報告準則第24號「關連人士披露」之修訂。報告實體毋須披露管理實體(作為關連人士)向管理實體之僱主或董事支付之補償，但須披露管理實體就所提供服務收取報告實體之金額。

香港財務報告準則—2011年至2013年週期年度改進對香港財務報告準則第3號「業務合併」之修訂。該修訂澄清香港財務報告準則第3號不僅是適用於根據香港財務報告準則第11號在聯合安排之財務報表中就成立任何聯合安排入賬之項目。

香港財務報告準則—2011年至2013年週期年度改進對香港財務報告準則第13號「公平值計量」之修訂。該修訂澄清香港財務報告準則第13號項下之組合例外情況，其容許實體按淨值計量一組財務資產及財務負債之公平值，並適用於香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內之所有合約(包括非財務合約)。

香港財務報告準則—2011年至2013年週期年度改進對香港會計準則第40號「投資物業」之修訂。該修訂澄清於物業分類為投資物業或自用物業時香港會計準則第40號與香港財務報告準則第3號之相互關係。

已頒佈但尚未於2015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<br>之年度期間生效    |
|---|-------------------------------|--------------------------|
| 香港會計準則第1號(修訂本)                                    | 披露計劃                          | 於2016年1月1日               |
| 香港會計準則第16號及<br>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                                       | 金融工具                          | 於2018年1月1日               |
| 香港財務報告準則第10號、<br>香港財務報告準則第12號及<br>香港會計準則第28號(修訂本) | 投資實體：應用合併入賬之例外情況              | 於2016年1月1日               |
| 香港財務報告準則第10號及<br>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<br>資產出售或注資  | 待定                       |
| 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                                      | 遞延賬目之監管                       | 於2016年1月1日               |
| 香港財務報告準則第15號<br>年度改進項目                            | 客戶合同之收入<br>2012年至2014年週期之年度改進 | 於2018年1月1日<br>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。

本集團的管理層主要從業界角度審視業務。年內，本集團之主要業務為(i)在中國持有投資物業；及(ii)東葵業務。

截至2014年12月31止年度，本集團於香港之唯一一家食肆之租約屆滿後已終止食肆業務。因此，食肆業務於本集團年報中截至2014年12月31日止年度的合併利潤表內列為「已終止經營業務」。

來自三個分部之收益分析如下：

|                | 2015年<br>千港元  | 2014年<br>千港元  |
|----------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>  |               |               |
| 持有投資物業         | 7,138         | 15,753        |
| 東葵業務           | 23,223        | 816           |
|                | <u>30,361</u> | <u>16,569</u> |
| <b>已終止經營業務</b> |               |               |
| 食肆業務           | -             | 8,956         |
|                | <u>-</u>      | <u>8,956</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            |                 |                  |
|-------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
|                         | 持有<br>投資物業<br>千港元 | 東葵業務<br>千港元     | 總額<br>千港元        |
| <b>截至2015年12月31日止年度</b> |                   |                 |                  |
| 來自外來客戶之收益               | 7,138             | 23,223          | 30,361           |
| 物業、機器及設備折舊              | (9)               | (6)             | (15)             |
| 投資物業之公平值虧損              | (27,612)          | -               | (27,612)         |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益   | -                 | 2,700           | 2,700            |
| 出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益    | -                 | 2,437           | 2,437            |
| 財務收入                    | 14,909            | 1,331           | 16,240           |
| 財務成本                    | (15,802)          | (1,251)         | (17,053)         |
| 匯兌收益                    | -                 | 140             | 140              |
| 分部業績                    | (26,376)          | 20,522          | (5,854)          |
| 所得稅抵免／(支出)              | 4,520             | (5,167)         | (647)            |
| 資本支出                    | (6,414)           | (61)            | (6,475)          |
|                         | <u>(26,376)</u>   | <u>20,522</u>   | <u>(5,854)</u>   |
| <b>於2015年12月31日</b>     |                   |                 |                  |
| 分部資產                    | 532,153           | 467,661         | 999,814          |
| 分部負債                    | (170,451)         | (76,428)        | (246,879)        |
|                         | <u>(170,451)</u>  | <u>(76,428)</u> | <u>(246,879)</u> |

### 3 收益及分部資料(續)

|                         | 持續經營業務            |             |           | 已終止<br>經營業務 |
|-------------------------|-------------------|-------------|-----------|-------------|
|                         | 持有<br>投資物業<br>千港元 | 東葵業務<br>千港元 | 總額<br>千港元 | 食肆業務<br>千港元 |
| <b>截至2014年12月31日止年度</b> |                   |             |           |             |
| 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)     | –           |

#### 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) | – |

分部業績與除所得稅前虧損之對賬如下：

|                            | 2015年<br>千港元 | 2014年<br>千港元 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| <b>持續經營業務：</b>             |              |              |
| 分部業績                       | (5,854)      | (30,466)     |
| 對銷總辦事處之分部財務收入              | (906)        | (12,111)     |
| 總辦事處物業、機器及設備之折舊            | (904)        | (1,055)      |
| 總辦事處職工成本                   | (10,101)     | (10,082)     |
| 財務收入                       | 33,676       | 40,005       |
| 財務成本                       | (19,369)     | (42)         |
| 企業開支                       | (21,810)     | (15,638)     |
| 應佔一間聯營公司虧損                 | (2,667)      | –            |
| 出售物業、機器及設備之虧損              | –            | (42)         |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產之公平值收益／(虧損) | 607          | (3,316)      |
| 出售透過損益按公平值列賬之財務資產之收益／(虧損)  | 80           | (4,789)      |
| 其他收入                       | 5,364        | 6,604        |
| 匯兌虧損－淨額                    | (14,661)     | (10,325)     |
| 除所得稅前虧損                    | (36,545)     | (41,257)     |

### 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：

|                 | 2015年<br>千港元            | 2014年<br>千港元            |
|-----------------|-------------------------|-------------------------|
| 須予呈報分部資產總值      | <u>999,814</u>          | <u>795,988</u>          |
| 物業、機器及設備        | 1,217                   | 2,121                   |
| 透過損益按公平值列賬之財務資產 | 6,265                   | 11,827                  |
| 現金及現金等值項目       | 17,339                  | 46,224                  |
| 應收關連公司款項        | 314,867                 | 471,720                 |
| 於一間聯營公司的投資      | 28,533                  | —                       |
| 其他資產            | <u>9,044</u>            | <u>9,345</u>            |
| 未分配資產總值         | 377,265                 | 541,237                 |
| 對銷集團內公司間之應收款項   | —                       | (134,253)               |
| 資產總值            | <u><u>1,377,079</u></u> | <u><u>1,202,972</u></u> |

須予呈報分部負債與負債總額之對賬如下：

|               | 2015年<br>千港元          | 2014年<br>千港元          |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 須予呈報分部負債總額    | 246,879               | 181,156               |
| 財務租賃負債        | 133                   | 534                   |
| 應付所得稅         | 7,670                 | 4,377                 |
| 借貸            | 193,077               | —                     |
| 其他負債          | <u>15,527</u>         | <u>13,653</u>         |
| 未分配負債總額       | <u>216,407</u>        | <u>18,564</u>         |
| 對銷集團內公司間之應付款項 | <u>(18,400)</u>       | —                     |
| 負債總額          | <u><u>444,886</u></u> | <u><u>199,720</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

|               | 2015年<br>千港元  | 2014年<br>千港元  |
|---------------|---------------|---------------|
| 法律及專業開支       | 5,424         | 2,382         |
| 銀行費用          | 857           | 535           |
| 娛樂及推廣開支       | 2,630         | 2,427         |
| 核數師酬金         | 1,810         | 1,463         |
| 差旅住宿          | 982           | 1,241         |
| 汽車開支          | 683           | 685           |
| 佔用費(經營租賃租金除外) | 420           | 590           |
| 無形資產攤銷        | 418           | 418           |
| 資訊科技開支        | 134           | 372           |
| 保險開支          | 176           | 190           |
| 以股份支付酬金       | 6,433         | —             |
| 其他開支          | 1,194         | 1,325         |
|               | <hr/>         | <hr/>         |
| 其他經營開支        | <b>21,161</b> | <b>11,628</b> |
|               | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/>   |

#### 5 財務收入及成本

|                      | 2015年<br>千港元    | 2014年<br>千港元    |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 財務成本：                |                 |                 |
| — 財務租賃負債             | (15)            | (42)            |
| — 銀行借貸               | (17,053)        | (15,444)        |
| — 其他借貸—債券            | (19,354)        | —               |
|                      | <hr/>           | <hr/>           |
| 財務成本                 | <b>(36,422)</b> | <b>(15,486)</b> |
| 財務收入：                |                 |                 |
| — 銀行存款利息收入           | 2,161           | 3,224           |
| — 來自授予一間關連公司之貸款之利息收入 | 46,849          | 37,214          |
| — 其他利息收入             | —               | 427             |
|                      | <hr/>           | <hr/>           |
| 財務收入                 | <b>49,010</b>   | <b>40,865</b>   |
|                      | <hr/>           | <hr/>           |
| 財務收入—淨額              | <b>12,588</b>   | <b>25,379</b>   |
|                      | <hr/> <hr/>     | <hr/> <hr/>     |

## 6 所得稅

截至2015年12月31日止年度，由於年內並無估計應課稅溢利(2014年：零)，故並無就香港利得稅計提撥備(2014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(就毋須課稅或可扣所得稅之收入或支出項目調整後)按法定稅率25%計提撥備。

於合併利潤表內之所得稅支出／(抵免)金額指以下各項：

|               | 截至2015年<br>12月31日<br>止年度 | 截至2014年<br>12月31日<br>止年度 |                    |              |
|---------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|--------------|
|               | 持續<br>經營業務<br>千港元        | 持續<br>經營業務<br>千港元        | 已終止<br>經營業務<br>千港元 | 總計<br>千港元    |
| 本期所得稅－中國企業所得稅 |                          |                          |                    |              |
| －年內支出         | 7,921                    | 4,261                    | －                  | 4,261        |
| 遞延所得稅         |                          |                          |                    |              |
| －本年度抵免        | (3,868)                  | (4,726)                  | －                  | (4,726)      |
| －過往年度撥備不足     | －                        | 28                       | －                  | 28           |
|               | (3,868)                  | (4,698)                  | －                  | (4,698)      |
|               | <b>4,053</b>             | <b>(437)</b>             | <b>－</b>           | <b>(437)</b> |

## 6 所得稅(續)

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

|                               | 截至2015年<br>12月31日<br>止年度 | 截至2014年<br>12月31日<br>止年度 |                    |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
|                               | 持續<br>經營業務<br>千港元        | 持續<br>經營業務<br>千港元        | 已終止<br>經營業務<br>千港元 |
| 除稅前(虧損)/溢利                    | <b>(36,545)</b>          | (41,257)                 | 3,033              |
| 按適用於相關司法權區之<br>(虧損)/溢利之當地稅率計算 | <b>(8,741)</b>           | (11,825)                 | 501                |
| 毋須繳納所得稅之收入                    | <b>(2,956)</b>           | (1,699)                  | (661)              |
| 不可扣稅開支                        | <b>6,649</b>             | 8,462                    | 65                 |
| 未確認之稅項虧損                      | <b>8,969</b>             | 4,639                    | 470                |
| 其他臨時差額                        | <b>132</b>               | (42)                     | (375)              |
| 過往年度撥備不足                      | <b>—</b>                 | 28                       | —                  |
| 所得稅支出/(抵免)                    | <b>4,053</b>             | (437)                    | —                  |

## 7 股息

|         | 2015年<br>千港元 | 2014年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 撥回未領取股息 | <b>243</b>   | <b>25</b>    |

截至2015年12月31日止年度並無擬派末期股息(2014年：零)。

## 8 每股虧損

每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

|                    | 2015年<br>千港元     | 2014年<br>千港元     |
|--------------------|------------------|------------------|
| 本公司股權持有人應佔以下項目的虧損： |                  |                  |
| 持續經營業務             | (38,014)         | (32,826)         |
| 已終止經營業務            | —                | 3,033            |
|                    | <u>(38,014)</u>  | <u>(29,793)</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> |
| 每股基本虧損(港仙)         |                  |                  |
| 持續經營業務             | (2.98)           | (2.58)           |
| 已終止經營業務            | —                | 0.24             |
|                    | <u>(2.98)</u>    | <u>(2.34)</u>    |

由於年內本公司股份平均市價低於僱員購股權及認股權證之行使價，故於2015年及2014年12月31日尚未行使之僱員購股權及認股權證對每股盈利並無攤薄效果。

## 管理層對業務之討論及分析

### 業務回顧

截至2015年12月31日止年度，本集團就持續經營業務錄得收益3,040萬港元(2014年：1,660萬港元)，相當於增加83.1%。年內本公司股權持有人應佔虧損為3,800萬港元(2014年：2,980萬港元)。

錄得虧損乃主要由於一項投資物業錄得估值虧損及人民幣於2015年有所貶值(去年亦錄得貶值)。

### 東葵業務

本公司擁有77.58%股權的附屬公司東葵融資租賃(上海)有限公司(「東葵融資租賃」)主要從事融資租賃業務，亦從事現金管理業務，如透過委託銀行向第三方客戶墊付短期貸款。本集團於2015年第二季完成增資後，東葵融資租賃的註冊資本增至5,130萬美元(相當於約4.001億港元)，而本集團於東葵的持股量亦由58.93%增至77.58%。

東葵融資租賃透過評估企業的盈利狀況、財務狀況及誠信狀況，將繼續選擇評級較可靠，擔保充足，風險可控的專案。於年內，東葵融資租賃為五家醫院提供醫療設備回租服務，借款金額分別為人民幣2,000萬元(相當於約2,390萬港元)、人民幣3,500萬元(相當於約4,180萬港元)、人民幣1,000萬元(相當於約1,190萬港元)、人民幣1,500萬元(相當於約1,790萬港元)及人民幣4,000萬元(相當於約4,770萬港元)。東葵融資租賃亦已與11間公司分別訂立有關融資租賃的獨立顧問協議，本集團就此錄得收入人民幣690萬元(相當於850萬港元)。各項目的實際利率介乎10.0%至16.0%，銀行貸款融資的利率介乎5.0%至5.5%。

### 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」)主要從事東東摩投資控股業務。東東摩乃位於中華人民共和國(「中國」)重慶市南岸區南坪東路二巷2號之購物商場，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。



## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 物業投資(續)

然而，由於區內的商場供應增加及電子商貿日漸普及的影響，東東摩的租金收入下降。為增加商場的吸引力及使租金收入回升，東東摩於2015年下半年進行了大型的整體改善工程，工程成本總額合共約人民幣880萬元(相當於1,050萬港元)。

截至2015年12月31日止年度，本集團投資物業分部貢獻收益約710萬港元(2014年：1,580萬港元)，減少55.1%。由於物業的租金收入持續減少，投資物業的公平值跟隨下降，導致產生虧損2,760萬港元(2014年：3,450萬港元)。因此，截至2015年12月31日止年度，本分部錄得除稅前虧損2,640萬港元(2014年：2,920萬港元)。

### 長期投資－科技公司

於2015年6月8日，本公司通過其全資附屬公司漢鼎投資有限公司(一間於香港註冊成立之有限公司)(「漢鼎投資」)，與Sol Chip Limited(蘇爾芯片有限公司\*) (「蘇爾芯片」)簽訂股份購買合同(「購買合同」)。根據購買合同，漢鼎投資投資400萬美元(相等於約3,120萬港元)，參與蘇爾芯片的B-1優先股融資，購入蘇爾芯片的27.78%股權。由於蘇爾芯片的業務仍處於起步階段，有關投資需要更多時間產生收益。

### 其他

於2015年11月11日，本公司與重慶寶旭分別與重慶東銀控股集團有限公司(「重慶東銀」，一間於中國成立，由本公司主席、執行董事及控股股東羅韶宇先生(「羅先生」)全資擁有之公司)訂立借款合同，據此，本公司已同意墊付人民幣3.40億元(相當於約4.056億港元)之借款，預期本集團因該項交易將可於2016年獲得大量利息收入。

### 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。同時，在物色到具潛力之投資機會前，本公司會把握機會作出短期低風險投資，藉以為股東帶來更高回報。

## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 東葵業務

由於中國政府全面系統部署加快發展融資租賃業，本公司認為中國的融資租賃業務在國策支持下，將持續高速發展。本公司對融資租賃行業的前景充滿希望，並將繼續致力發展融資租賃業務。

2015年9月，於中國國務院辦公廳印發《關於加快融資租賃業發展的指導意見》，全面系統部署加快發展融資租賃業，提出到2020年融資租賃業市場規模和競爭力水平位居世界前列的發展目標。

年內，本集團繼續致力發展融資租賃業務。東葵融資租賃自成立以來積極尋找合適客戶，並擴展業務網絡以爭取更多機遇，東葵融資租賃現時有超過10個設備回租的項目正在洽談中，項目主要來自醫院。

### 物業投資

隨著互聯網及其他資訊科技的發展日漸普及，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。為減緩東東摩租金收入的跌勢，本集團已在2015年下半年為東東摩進行大型的整體改善工程，預計東東摩的租金收入將會於2016年開始回升。

### 長期投資－科技公司

本公司於2015年6月收購的投資項目蘇爾芯片是一間以色列的太陽能技術公司，在半導體領域有相當豐富的經驗，現在同時也是物聯網系統和能源獲取方案提供商，主要銷售永續型光能電池及相關的系統解決方案。蘇爾芯片的設計和技術是獨特的和領先的，包括：維護物聯網的永恒太陽能電池和物聯網溝通平台等。蘇爾芯片的產品商用空間廣泛，包括家庭自動化、智能城市、精準農業等方面，而其最直接、最有效的應用領域－物聯網，特別是農業物聯網，恰恰是中國最具前景的朝陽產業。

## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 長期投資項目(續)

江蘇華農智慧農業科技股份有限公司(「智慧農業」)(一間由本公司主席羅韶宇先生及其配偶全資擁有的公司)是一間以成為綜合性農業服務商為目標的公司，目前已有農易雲、農產品追溯和農業物聯網三大平台，業務將切入到農業信息化和物聯網應用領域。另外，智慧農業持有上海農易信息技術有限公司(「上海農易」)60%的股權，上海農易主要從事農業信息化領域軟件開發、系統集成和信息服務等，部分產品已經在全國得到應用和推廣，包括：農民一點通、農產品安全追溯平臺、農產品電子商務平臺、農業物聯網綜合管理平臺等。

漢鼎投資成功購入蘇爾芯片股權之後，將與上海農易和智慧農業展開合作，完成優勢互補，努力為農業、農村、農民提供各種先進的農業裝備和農業信息化服務，使蘇爾芯片成為優秀的農業物聯網企業。如將來有關合作構成關連交易，本公司將按照《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》作出公告。

### 財務回顧

#### 流動資金及財務資源

於2015年1月向重慶東銀墊付人民幣3.60億元之借款後，於2015年12月31日，本集團持有之現金及現金等值項目約為2.132億港元(2014年：2.173億港元)。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2015年12月31日，本集團的流動比率(流動資產除以流動負債)為9.9(2014年：15.1)。

於2015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0.44(2014年：0.17)。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。總資本乃計算為合併財務狀況表所列示之「權益」。於2015年12月31日，本集團借貸總額比現金及現金等值項目超出1.939億港元(2014年：現金及現金等值項目超出借貸總額4.19億港元)。

## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 資本結構

於2015年12月31日，本集團的流動及非流動借貸以及財務租賃負債分別為5,020萬港元(2014年：2,540萬港元)及3.570億港元(2014年：1.500億港元)。所有銀行借貸均以浮動息率計息，而債券及財務租賃負債則以固定利率計息。

本集團於截至2015年及2014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2015年12月31日，本集團為獲取借貸及一般銀行信貸抵押賬面值約3.519億港元(2014年：3.897億港元)之投資物業。

### 面對匯率波動之風險及有關對沖

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2015年12月31日，本集團概無任何資本承擔(2014年：相同)。於2015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100萬港元(2014年：310萬港元)。

### 或然負債

於2015年及2014年12月31日，本集團並無重大或然負債。

## 管理層對業務之討論及分析(續)

### 股息

董事局不建議宣派截至2015年12月31日止年度之末期股息(2014年：相同)。

除上文所披露者外，於2015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。

### 財務狀況表日期後事項

於2016年3月2日，本公司、蘇爾芯片有限公司與北京農業智能裝備技術研究中心(一間於中國成立之事業單位法人)(作為建議項目之執行人)訂立無法律約束力之諒解備忘錄，當中載列有關測試及評估若干蘇爾芯片產品之建議項目主要條款，旨在經進一步磋商後將該項目聯合商業化(「建議項目」)。

董事局相信藉由協議簽訂三方的優勢互補與通力合作，建議項目對於將蘇爾芯片產品應用及推廣到中國市場具有極其重要的戰略指導意義。有關詳情請參閱本公司日期為2016年3月2日之公告。

### 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2015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：

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，有關規定不比企管守則規定者寬鬆。

## **遵守企業管治常規守則(續)**

守則條文第E.1.2條規定，董事局主席須出席股東週年大會。由於董事局主席羅韶宇先生(「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2015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2015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以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2015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2015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。

期內，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2015年12月31日止年度的業績公告刊登於聯交所之網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司之網站([www.dowellproperty.com](http://www.dowellproperty.com))。載有上市規則附錄十六規定所有資料之本公司截至2015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，2016年3月30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)及陳陽博士(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。

\* 僅供識別