

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的內容概不負責，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份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Oriental Ginza Holdings Limited
東方銀座控股有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00996)

截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度業績公告

東方銀座控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之綜合年度業績，連同截至二零零八年十二月三十一日止年度之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
收益	4	507,694	280,889
其他收入及淨收益	6	11,463	14,959
其他應收款減值虧損撥回		10,775	-
銷售物業成本		(186,138)	-
經營租賃租金		(39,440)	(36,512)
員工福利開支		(19,587)	(17,468)
物業、廠房及設備之折舊		(7,765)	(8,122)
投資物業公平值變動之虧損		(551,898)	(516,654)
商譽減值虧損		-	(70,800)
持作出售物業之減值虧損		(8,135)	-
其他應收款減值虧損		(6,436)	(196,192)
財務成本	7	(101,116)	(119,506)
其他經營開支		(143,365)	(55,107)
除稅前虧損		(533,948)	(724,513)
所得稅	8	75,193	76,609
年度虧損	9	(458,755)	(647,904)
其他全面收入			
換算境外業務所產生之匯兌差額		18,948	113,558
年度全面收入總值		(439,807)	(534,346)

綜合全面收益表(續)

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本年度應佔虧損：			
本公司權益持有人		(458,755)	(647,904)
少數股東權益		-	-
		<u>(458,755)</u>	<u>(647,904)</u>
應佔全面收入總額：			
本公司權益持有人		(439,807)	(534,346)
少數股東權益		-	-
		<u>(439,807)</u>	<u>(534,346)</u>
每股虧損			
基本及攤薄(每股港元)	11	<u>(0.46)</u>	<u>(0.76)</u>

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		31,440	48,284
投資物業		-	3,075,941
		<u>31,440</u>	<u>3,124,225</u>
流動資產			
持作出售之物業		132,426	327,787
應收貿易賬款	12	107,955	70,652
預付款項、按金及其他應收款項		106,525	357,372
已抵押銀行存款		83,436	78,259
銀行結餘及現金		889,909	39,858
		<u>1,320,251</u>	<u>873,928</u>
分類為持作出售物業		<u>2,399,590</u>	-
		<u>3,719,841</u>	<u>873,928</u>
資產總值		<u>3,751,281</u>	<u>3,998,153</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	108,048	188,491
應計負債及其他應付款項		321,735	188,960
應付稅項		45,767	33,631
銀行借款，有抵押		229,151	372,350
		<u>704,701</u>	<u>783,432</u>
流動資產淨值		<u>3,015,140</u>	<u>90,496</u>
總資產減流動負債		<u>3,046,580</u>	<u>3,214,721</u>
資本及儲備			
股本		219,109	193,109
股份溢價及儲備		<u>1,351,964</u>	<u>1,334,188</u>
本公司權益持有人應佔權益		1,571,073	1,527,297
少數股東權益		<u>2</u>	<u>2</u>
權益總額		<u>1,571,075</u>	<u>1,527,299</u>
非流動負債			
銀行借款，有抵押		1,092,816	1,214,172
遞延稅項負債		<u>382,689</u>	<u>473,250</u>
		<u>1,475,505</u>	<u>1,687,422</u>
		<u>3,046,580</u>	<u>3,214,721</u>

綜合財務報表附註

1. 概覽

東方銀座控股有限公司（「本公司」）根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）於百慕達註冊成立為獲豁免的有限責任公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。本公司之註冊辦事處位於Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda。本公司之主要營業地點位於香港灣仔港灣道23號鷹君中心20樓2006至2008室。

綜合財務報表以港幣列算，並與本公司之功能幣值相同。

本公司及其附屬公司（統稱為「本集團」）主要在中華人民共和國（「中國」）從事物業投資業務以及提供零售顧問及管理服務業務。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

於本年度，本集團已應用以下香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂及經修訂準則、準則及詮釋之修訂本（「新訂及經修訂香港財務報告準則」）。

香港會計準則第 1 號（二零零七年經修訂）	財務報表之呈列方式
香港會計準則第 23 號（二零零七年經修訂）	借貸成本
香港會計準則第 32 及 1 號（修訂本）	可沽財務工具及清盤時產生之責任
香港財務報告準則第 1 號	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司
及香港會計準則第 27 號（修訂本）	之投資成本
香港財務報告準則第 2 號（修訂本）	歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第 7 號（修訂本）	財務工具披露改善
香港財務報告準則第 8 號	經營分部
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 9 號	內置衍生工具
及香港會計準則第 39 號（修訂本）	
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 13 號	客戶忠誠計劃
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 15 號	房地產建築協議
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 16 號	對沖海外業務投資淨額
香港（國際財務報告詮釋委員會）— 詮釋第 18 號	來自客戶之資產轉讓
香港財務報告準則（修訂本）	二零零八年香港財務報告準則之改進，惟香港
	財務報告準則第 5 號之修訂本則於二零零九
	年七月一日或之後開始之年度期間生效
	二零零九年香港財務報告準則之改進，
	有關香港會計準則第 39 號第 80 段之修訂
香港財務報告準則（修訂本）	

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

除下文所述外，應用新訂及經修訂香港財務報告準則並未對本集團之當期或過往會計期間之綜合財務報表產生重大影響。

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）財務報表之呈列方式

香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）引入詞彙變動（包括經修訂綜合財務報表之標題）並對綜合財務報表格式及內容作了變更，惟香港會計準則第1號（二零零七年經修訂）不會對本集團已呈報之業績或財務狀況造成影響。

香港財務報告準則第8號經營分部

香港財務報告準則第8號擴大有關分部呈報之披露，但其對本集團報告分部之劃分、本集團已報告業績或財務狀況並無影響。

改善財務工具之披露

（香港財務報告準則第7號之修訂財務工具：披露）

香港財務報告準則第7號之修訂本擴大有關以公平值計量的財務工具按公平值計量的披露規定。該等修訂亦擴大及修訂有關流動資金風險之披露。本集團並沒有提供該等修訂所載過渡性條款中擴大有關公平值計量之披露之比較資料。

本集團並無提前採用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則（修訂本）	香港財務報告準則第5號之修訂本， 作為二零零八年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分 ¹
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露 ⁵
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ¹
香港會計準則第32號（修訂本）	供股分類 ⁴
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目 ¹
香港財務報告準則第1號（修訂本）	首次採納者的額外豁免 ³
香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團之現金結算股份付款交易 ³
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併 ¹
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁷
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第14號（修訂本）	最低資金規定之預付款項 ⁵
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債 ⁶

¹ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年七月一日及二零一零年一月一日（如適用）或之後開始之年度期間生效之修訂本

³ 於二零一零年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零一零年二月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零一一年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁶ 於二零一零年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（續）

應用香港財務報告準則第 3 號（經修訂）或會影響收購日期為於二零零九年七月一日或其後開始之首個年度報告期間開始或之後之業務合併之會計處理。香港會計準則第 27 號（經修訂）將影響母公司於附屬公司所有權權益變動之會計處理。

香港財務報告準則第 9 號「財務工具」提出關於財務資產分類和計算之新規定並將於二零一三年一月一日生效，允許提前應用。此準則規定所有屬於香港會計準則第 39 號「財務工具：確認及計算」範圍已確認之財務資產將以攤銷成本或公平值計量。特別是，(i)在以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；並且(ii)其合約現金流量僅為本金及未付本金之利息之付款額之債務工具通常必須以攤銷成本計算。所有其他債務投資及股本投資必須以公平值計量。香港財務報告準則第 9 號之應用可能會影響本集團之財務資產之分類及計量。

此外，作為二零零九年頒佈之香港財務報告準則之改進之一部分，香港會計準則第 17 號「租賃」有關租賃土地之分類作出了修訂。此等修訂將於二零一零年一月一日生效，允許提前應用。修訂前，香港會計準則第 17 號規定承租人須將租賃土地歸類為經營租賃並列為綜合財務狀況表上之預付租賃款項。此等修訂則已刪除該規定。反而此等修訂規定租賃土地將按照香港會計準則第 17 號的一般原則進行分類，即以出租人或承租人租賃資產擁有權所附帶風險及回報之程度為基準。此香港會計準則第 17 號（修訂本）之應用或不會影響本集團租賃土地之重估金額之分類及計量。

本公司董事預期應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋不會對綜合財務報表構成重大影響。

3. 編製基準

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及財務工具按重估金額或公平值計算者除外。

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表載列聯交所證券上市規則及香港公司條例之適用披露。

4. 收益

本集團經營業務年度收益分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業租賃收入	189,857	205,005
銷售物業收入	244,283	-
提供零售顧問及管理服務之收入	73,554	75,884
	<u>507,694</u>	<u>280,889</u>

5. 分部資料

本集團自二零零九年一月一日起採納香港財務報告準則第 8 號經營分部。香港財務報告準則第 8 號乃一項披露準則，要求根據本集團之主要營運決策者定期審閱本集團組成部分之內部報告分辨經營分部，以為各分部分配資源及評估其表現。相反，過往準則（香港會計準則第 14 號分部呈報）則要求以風險和回報方式分辨兩組分部（業務及地區分部）。過往，本集團之主要報告形式為按資產分佈、收益及資本開支劃分之業務分部及地區分部。相較根據香港會計準則第 14 號確定之主要報告分部，應用香港財務報告準則第 8 號並無導致本集團之報告分部需重新指定。採納香港財務報告準則第 8 號亦並無改變分部溢利或虧損之計量基準。

分部收益及業績

管理層已根據本公司董事已審閱作評估業績表現及分配資源用的報告書，確定營運分部。本集團主要於中國從事物業投資業務、提供零售顧問及管理服務業務。提供予本公司董事截至本年止之報告分部的分部資料如下：

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業投資業務 千港元	提供零售顧問及 管理服務業務 千港元	綜合 千港元
收益			
外部銷售	434,140	73,554	507,694
業績			
分類業績	(439,606)	24,781	(414,825)
財務成本			(101,116)
未分配收入			609
未分配企業支出			(18,616)
除稅前虧損			(533,948)
所得稅			75,193
年度虧損			(458,755)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業投資業務 千港元	提供零售顧問及 管理服務業務 千港元	綜合 千港元
收益			
外部銷售	205,005	75,884	280,889
業績			
分類業績	(547,919)	(50,853)	(598,772)
財務成本			(119,506)
未分配收入			8,554
未分配企業支出			(14,789)
除稅前虧損			(724,513)
所得稅			76,609
年度虧損			(647,904)

5. 分部資料(續)

報告分部採用之會計政策與本集團之會計政策相同。分部溢利／(虧損)指當中並未分配中央管理成本、董事薪金及財務成本之各分部賺取之溢利／產生之(虧損)。此乃向本集團管理層呈報供其分配資源及評估業績表現之計量方法。截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度，本集團並無分部之間銷售。

分部資產及負債

按報告分部呈列之本集團資產及負債之分析如下：

分部資產

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業投資業務	3,153,463	3,904,711
零售顧問及管理服務業務	117,403	80,809
分部資產總額	<u>3,270,866</u>	<u>3,985,520</u>
未經分配總辦事處及公司資產	<u>480,415</u>	<u>12,633</u>
綜合資產	<u>3,751,281</u>	<u>3,998,153</u>

分部負債

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
物業投資業務	338,194	304,384
零售顧問及管理服務業務	84,776	70,358
分部負債總額	<u>422,970</u>	<u>374,742</u>
未經分配公司負債	<u>1,757,236</u>	<u>2,096,112</u>
綜合負債	<u>2,180,206</u>	<u>2,470,854</u>

附註：全部負債均被分配至報告分部，惟銀行貸款及本期與遞延稅項負債除外。

其他分部資料

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	物業投資業務 千港元	提供零售顧問及 管理服務業務 千港元	綜合 千港元
資本開支	3,299	265	3,564
物業、廠房及設備之折舊	5,128	2,637	7,765
其他應收款減值虧損撥回	(10,775)	-	(10,775)
其他應收款減值虧損	5,971	465	6,436
持作出售物業之減值虧損	8,135	-	8,135
匯兌虧損淨額	15	-	15
出售物業、廠房及設備之(收益)/虧損	(5,978)	577	(5,401)
投資物業公平值變動之虧損	551,898	-	551,898

5. 分部資料(續)

其他分部資料(續)

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	物業投資業務 千港元	提供零售顧問及 管理服務業務 千港元	綜合 千港元
資本開支	196,907	76	196,983
物業、廠房及設備之折舊	5,417	2,705	8,122
商譽減值虧損	-	70,800	70,800
其他應收款減值虧損	196,192	-	196,192
匯兌收益淨額	(15)	-	(15)
出售物業、廠房及設備之收益	(12)	-	(12)
投資物業公平值變動之虧損	516,654	-	516,654

有關主要客戶之資料

於相應年度佔本集團總收益 10%以上之來自客戶之物業租賃收入詳情如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
客戶甲	59,556	57,513
客戶乙	56,091	58,382

6. 其他收入及淨收益

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行存款之利息收入	517	1,387
出售物業、廠房及設備之收益	5,401	12
匯兌收益淨額	-	15
其他	5,545	13,545
	<u>11,463</u>	<u>14,959</u>

7. 財務成本

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
銀行貸款利息：		
— 須於五年內悉數償還	80,267	90,610
— 須於五年後悉數償還	20,849	28,896
	<u>101,116</u>	<u>119,506</u>

8. 所得稅

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項：		
中國企業所得稅	14,304	10,525
遞延稅項：	<u>(89,497)</u>	<u>(87,134)</u>
年度稅項抵免	<u>(75,193)</u>	<u>(76,609)</u>

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，將公司利得稅稅率由17.5%調低至16.5%，由二零零八年至二零零九年評稅年度起生效。因此，兩個年度之香港利得稅就估計應課稅溢利按16.5%之稅率計算。由於本公司及其附屬公司於兩個年度於香港均沒有錄得應課稅溢利，故於綜合財務報表內並無就香港利得稅作出撥備。

根據《中華人民共和國企業所得稅法》（「企業所得稅法」）及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

年度稅項抵免與綜合全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除稅前虧損	<u>(533,948)</u>	<u>(724,513)</u>
按中國企業所得稅稅率 25%計算之稅項	(133,487)	(181,128)
毋須課稅收入之稅務影響	(90,871)	(70,432)
不可扣稅開支之稅務影響	153,215	174,951
未確認之稅務虧損	6,118	-
其他	<u>(10,168)</u>	<u>-</u>
年度稅項抵免	<u>(75,193)</u>	<u>(76,609)</u>

9. 年度虧損

年度虧損已扣除以下各項：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
其他應收款減值虧損（附註）	6,436	196,192
核數師酬金	<u>1,400</u>	<u>1,400</u>
物業之經營租賃租金		
— 最低租賃款項	39,440	36,512
— 或然租金	-	-
	<u>39,440</u>	<u>36,512</u>
員工福利開支（包括董事酬金）		
— 薪金及其他福利	19,153	17,142
— 退休福利計劃供款	<u>434</u>	<u>326</u>
	<u>19,587</u>	<u>17,468</u>

附註：截至二零零九年十二月三十一日止年度，鑒於有證據顯示該等應收款項可能無法全數收回，故本集團已就該等應收款項作出撥備。

10. 股息

於二零零九年期間並無支付或建議派付任何股息，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。二零零七年每股 0.0026 港元之末期股息，共值約 25,104,000 港元，已於二零零八年六月二日之股東週年大會上宣派，並於二零零八年期間支付。

11. 每股虧損

本公司普通股持有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損 年度虧損	<u>(458,755)</u>	<u>(647,904)</u>
股份數目		
	二零零九年	二零零八年
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股之加權平均	<u>1,005,077,178</u>	<u>850,474,438</u>

12. 應收貿易賬款

應收貿易賬款包括：(i)根據有關買賣協議條款已到期結算物業銷售後所產生之應收款項；(ii)每月向租戶發出付款通知書後到期清償之應收租金；及(iii)根據有關服務協議條款已到期結算服務提供後所產生之應收款項。

於結算日之應收貿易賬款之賬齡分析（扣除呆壞賬撥備）如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 至 30 日	49,021	13,597
31 至 60 日	16,760	3,369
61 至 90 日	11,852	3,113
90 日以上	<u>30,322</u>	<u>50,573</u>
	<u>107,955</u>	<u>70,652</u>

本集團之應收貿易賬款中包括賬面總值約 30,322,000 港元（二零零八年：50,573,000 港元）之應收款項，有關款項在信貸期過後仍未獲支付。由於本集團就此等結餘持有抵押品，因此並無為此提撥減值虧損。

13. 應付貿易賬款

應付貿易賬款主要包括就貿易用途而言尚未償還款項及持續出現之成本。

於結算日之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
0 至 30 日	11,291	79,887
31 至 60 日	48,415	-
61 至 90 日	-	-
90 日以上	48,342	108,604
	<u>108,048</u>	<u>188,491</u>

14. 結算日後事項

本公司沒有重大資產結算日後事項。

末期股息

董事於截至二零零九年十二月三十一日止年度不建議派發末期股息(二零零八年度：無)。

管理層討論及分析

企業概覽

本集團之主要業務為投資於中國租賃物業及從事零售業務相關顧問及管理服務。

本集團主要營運地點為中國北京。

FIB 及SSP收購事項

於二零零七年十二月六日，本集團已收購Fortune International Business Limited（幸運國際商業有限公司，「FIB」）及Sunny Sky Properties Limited（「SSP」）各自之全部股權及股東貸款，總現金代價為1,600,000,000港元（「FIB及SSP收購事項」）。於二零零八年三月，本集團已從配售8,000,000,000股本公司新股份中之所得款項的淨額中，全數支付FIB及SSP收購事項的剩餘代價，約1,120,000,000港元。

FIB及SSP均為投資控股公司，其各自之附屬公司均主要從事物業投資及發展、以及房地產管理。FIB及SSP集團擁有之主要資產包括兩個大型商住物業項目，即位於北京之東方銀座廣場及位於十里堡之京港城市廣場。

業務回顧

全球金融危機席捲多個國家及導致不同業務倒退。是次金融風暴於二零零八年下半年蔓延至中國，於二零零九年上半年對出口界及資本市場打擊尤期嚴重。對本集團而言，業務亦受到不利影響，尤以零售業務相關顧問及管理服務部分所受到影響更甚。就二零零九年財政年度，本集團大部分收益乃來自本集團投資物業組合之租金收入，原因是我們之資產組成部分包含約52%為零售及辦公室空間，以及物業地處北京的黃金地段。董事會對於此項來自投資物業之貢獻感到滿意，證明FIB及SSP收購事項為本集團帶來正面貢獻。

物業投資

本集團之投資物業組合包括東方銀座廣場及京港城市廣場，涵蓋尚未售出之總面積約為 101,200平方米，其中約 66,800平方米 或 66% 為零售空間，約24,200平方米 或 24% 為辦公室空間，約5,100平方米 或 5% 為住宅公寓，約 5,100平方米 或 5% 為康樂及其他設施，並設有 1,173個停車間。二零零九年度之年度租金收入約為 189,900,000港元。

東方銀座廣場位於北京市東二環區東城區之東直門，北京首都機場快軌總站對面。東方銀座廣場的購物中心地庫連接北京地鐵線東直門站。整個綜合體之涵蓋面積約為 15,500平方米，樓面總面積約為 138,000平方米，未售出樓面面積約為 57,100平方米（零售空間：約34,600平方米；辦公室：約21,400平方米；住宅公寓：約1,100平方米和 509個停車間）。零售空間出租率約為 100%，辦公室約為 61%，住宅公寓約為 21%，停車間主要以時租形式出租。

位於十里堡的京港城市廣場是一項大型地產項目，由三個不同階段發展組成，即京港城市廣場、都會國際和都會華庭。它位於北京市東四環區朝陽區朝陽路。整個綜合體涵蓋面積約 68,700平方米，樓面總面積約 298,300平方米。尚未售出之樓面面積約為 44,100平方米（零售空間：約32,400平方米；辦公室：約2,800平方米；住宅公寓：約3,800平方米；康樂及其他設施：約5,100平方米和 664個停車間）。零售空間出租率約為 90%，住宅公寓約為 5%，康樂及其他設施約為 39%，停車間主要以時租形式出租。

零售業務相關顧問及管理服務

本集團向其客戶提供綜合性零售業務相關顧問及管理服務，涵蓋不同的服務領域，包括為購物中心提供發展規劃顧問服務、廣告及促銷活動顧問服務及零售店舖營運及商店管理服務。於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團管理總面積約 41,000平方米之零售空間，該等零售空間由個別經營者根據不同業務主題營運。

於二零零九財政年度，本集團之零售業務相關顧問及管理服務部份之總收益約為 73,600,000港元，相比二零零八年減少約2,300,000港元或 3.0%。減少之主要原因是由於服務合同數目、金額及服務費收入減少所致。

財務回顧

財務業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益約507,700,000港元，相較去年約280,900,000港元，增加約80.7%。收益增加主要是由於出售物業之銷售收入增加。於同一期間，股權持有人應佔虧損及每股虧損分別約為 458,800,000港元及 0.46港元。錄得虧損主要是由於投資物業之公平值變動虧損。

資本結構、流動性及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本公司之法定股本為 1,000,000,000港元，分為 5,000,000,000股每股面值 0.20港元之股份，而本公司之已發行股本約為 219,100,000港元，分為 1,095,542,931股每股面值 0.20港元之股份。

於二零零九年八月三十一日，本公司之主要股東Bold Merit International Limited及由本公司一名董事全資擁有之本公司主要股東Fit Top Investments Limited（「Fit Top」）（Bold Merit International Limited及Fit Top統稱為「賣方」）、本公司、里昂證券有限公司（「配售代理」）、本公司之主要股東龍瑞明先生（「龍先生」）、本公司之主要股東及董事田琬善女士（「田女士」）、由王志浩先生全資擁有之公司Super Marble Limited，以及本公司董事王志浩先生訂立配售協議，據此，配售代理同意以最大努力促使買方收購，而賣方同意出售最多130,000,000股本公司現有股份（「銷售股份」），定價為配售價每股3.80港元。於二零零九年八月三十一日之公告（「配售公告」）日期，銷售股份佔本公司現有已發行股本約13.46%，及佔經賣方根據日期為二零零九年八月三十一日之認購協議，認購130,000,000股股份後（「認購事項」），被擴大之本公司已發行股本約11.87%，如配售公告所公佈。

於二零零九年九月十一日，先舊後新之配售得以完成及本公司於本公司資本中，按3.8港元之價格發行合共130,000,000股每股面值0.2港元之新股份。本集團籌得約483,000,000港元之所得款項淨額，擬為用於潛在收購事項提供資金及／或作為本集團之一般營運資金。

旨於批准及授予董事以配發及發行不超過該等決議案通過日期（即本公司於二零零九年六月十日舉行之股東週年大會）之本公司已發行股本總面值20%之新股份的一般授權（「舊一般授權」）已於認購事項完成後幾乎被全數運用。因此，倘舊一般授權不獲更新，於二零零九年十一月四日，董事將只可根據舊一般授權配發及發行餘下最多63,108,586股股份。

因此，於二零零九年十一月六日，董事已刊發通函，以建議召開股東特別大會（「股東特別大會」），以批准（其中包括）於股東特別大會更新將授予董事之一般授權，以配發及發行不超過本公司於股東特別大會日期（即二零零九年十一月二十五日）已發行股本總面值20%之新股份（「新一般授權」），因為董事認為新一般授權將提高本公司日後進行股本集資之靈活性，程度以上市規則所許可者為限。

於二零零九年十一月二十五日，載於股東特別大會通告之普通決議案已獲獨立股東於股東特別大會上，以投票方式正式通過，而新一般授權亦被授予。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別約為 3,719,800,000港元（二零零八年：873,900,000港元）及 704,700,000港元（二零零八年：783,400,000港元）。以流動資產除以流動負債計算之流動比率約為 5.3倍，去年結算日則為1.1倍。流動比率增加主要是由於(i)出售持作出售物業之所得款項及(ii)完成上述130,000,000股之股份配售所致。

本集團之資產總值及負債總額分別約為 3,751,300,000港元（二零零八年：3,998,200,000港元）及 2,180,200,000港元（二零零八年：2,470,900,000港元）。於二零零九年十二月三十一日，負債比率以負債總額除以資產總值計算為 0.6倍，與去年結算日 0.6倍相若。

於二零零九年十二月三十一日，現金及現金等價物約為 867,800,000港元（二零零八年：17,700,000港元）。有關升幅主要是由於完成上述 130,000,000股之股份配售所致。

於二零零九年十二月三十一日，本集團之銀行借貸約為 1,322,000,000港元（二零零八年：1,586,500,000港元），較去年減少 264,500,000港元，原因是由於本年度償還銀行貸款。於未償還銀行借貸總額當中，約 229,200,000港元須一年內償還。於二零零九年十二月三十一日，本集團之資本負債比率（以計息借貸總額除以股東資金總額計算）為 84.2%，於二零零八年十二月三十一日則為103.9%。本集團之資本負債比率下降，主要由於於本年度償還銀行貸款。

本集團將具備充足財務資源以撥付其營運需要。

外匯風險

本集團絕大部份銷售及經營成本均以進行銷售或產生成本之集團實體之功能貨幣計值，故董事會認為貨幣風險並不重大。本集團目前並無有關貨幣風險之正式貨幣對沖政策。董事會持續監控本集團所面對之風險，並將於有需要時考慮採取貨幣對沖政策。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

本集團資產抵押

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值約 2,254,000,000港元之若干分類為持作出售物業及銀行存款約 83,400,000港元已抵押為銀行借貸及其他銀行融資提供擔保。

僱員資料

於二零零九年十二月三十一日，本集團合共僱用128名員工。本集團員工之薪酬乃基於其工作經驗及表現而制訂，且其薪金及福利符合市場水平。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本總額約為19,600,000港元（二零零八年：17,500,000港元），較去年增加約12%。員工成本增加主要由於負責銷售及營業部門之員工數目增加所致。

本集團為香港所有合資格僱員設立強制性公積金計劃。計劃之資產由信託人控制之基金持有，與本集團之資產分開處理。本集團之中國附屬公司之僱員均為中國政府經營之國家管理退休福利計劃之成員。附屬公司須按薪金成本某一特定百分比向退休福利計劃供款作為福利所需資金。本集團對退休福利計劃之唯一責任為作出指定之供款。其他員工福利包括按表現而定之酌情花紅、醫療計劃、購股權及銷售佣金。

展望

中國政府已實施適當之貨幣及財政政策，旨在保持經濟之穩定增長。儘管二零零九年經濟復甦，但本集團繼續對業務採取審慎態度。本集團會致力建立一個與房地產業務相關的穩固投資平台，使其得以為股東帶來可持續增長及溢利。展望未來，本集團將繼續保持審慎，並以相應態度管理本集團業務。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之上市證券。

董事進行證券交易

本公司已採納一套董事證券交易守則，其條款不遜於香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載內上市公司董事進行證券交易的標準守則。經本公司作出具體查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，已遵守本公司所採納之董事證券交易守則所規定之標準。

企業管治

本公司一直致力履行對其股東應盡之責任，確保截至二零零九年十二月三十一日止年度全年內，均妥為維持及審核本集團業務之恰當監察及管理程序，以及確立已制訂優良之企業管治常規及程序，包括但不限於上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）。

於截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本公司一直遵守企業管治常規守則所載之所有守則條文，除如下所摘要之偏離外：

企業管治常規守則		偏離及原因
A.2.1	主席與首席執行官（「首席執行官」）的角色應有區分，並不應由一人同時兼任	於截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司並無首席執行官一職。自葉熒志先生於二零零八年四月十一日獲委任為首席執行官，並於二零零八年十二月四日辭任首席執行官後，首席執行官之職責由董事會成員分擔。本公司正物色合適人選出任首席執行官，並將於適當時間作出進一步公佈。
A.4.1	非執行董事的委任應有指定任期。	儘管王志浩先生並無特定任期，但王先生須根據本公司之公司章程細則及企業管治常規守則規定於股東週年大會上輪席退任及重選連任。因此，本公司認為該等條文足以符合企業管治常規守則有關條文之精神。

本公司企業管治措施詳情，將載於本公司二零零九年年報（「二零零九年年報」）。

審核委員會

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度經審核綜合財務業績，認為本公司已遵守所有適用之會計標準及規定，並做出充分之披露。

國衛會計師事務所之工作範圍

本公佈所載之有關本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之初步公佈之數字，已獲得本集團核數師國衛會計師事務所同意該等數字乃本年度本集團經審核綜合財務報表所呈列的數額。國衛會計師事務所就此執行的相關工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則(Hong Kong Standards on Assurance Engagements)而進行的鑒證業務約定，因此國衛會計師事務所亦不會就此公佈作出具體保證。

寄發二零零九年年報

載有上市規則所需資料之二零零九年年報，將於二零一零年三月底寄發予股東，及於聯交所網址，www.hkexnews.hk 和本公司網址，www.orientalginza.com 刊登。

致謝

我們欣然藉此機會感謝本公司的股東、投資者、商業夥伴和客戶給予我們的寶貴支持。同時也對我們的董事及全體員工表示深深的謝意。本集團能取得今日的成就及達成本集團的目標，實有賴他們的支持及貢獻。

承董事會命
東方銀座控股有限公司
田琬善
主席

香港，二零一零年三月十二日

於本公告日期，董事會由執行董事田琬善女士、徐懿先生、何錦荃先生、張鋒先生、李世濠先生及韓銘生先生，非執行董事王志浩先生及獨立非執行董事陳偉業先生、伍家聰先生及梁寶瑩女士組成。