

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)

**截至二零一零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」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合年度業績，連同截至二零零九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**

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收益	3	311,702	507,694
其他收入及淨收益	5	27,218	11,463
其他應收款減值虧損撥回		-	10,775
出售附屬公司之收益	15	172,143	-
銷售物業成本		(93,622)	(186,138)
經營租賃租金		(42,312)	(39,440)
員工福利開支		(20,929)	(19,587)
物業、廠房及設備之折舊		(7,848)	(7,765)
議價收購收益		4,038	-
投資物業公平值變動之虧損		(68,965)	(551,898)
持作出售資產公平值變動之收益		84,669	-
持作出售物業之減值虧損		-	(8,135)
其他應收款減值虧損	8	(119,771)	(6,436)
財務成本	6	(85,198)	(101,116)
其他經營開支		(170,176)	(143,365)
除稅前虧損		(9,051)	(533,948)
所得稅抵免	7	7,110	75,193
年度虧損	8	(1,941)	(458,755)
<b>其他全面收入(支出)</b>			
重新分類出售附屬公司之匯兌儲備撥回之調整	15	(147,691)	-
換算境外業務所產生之匯兌差額		16,428	18,948
年度全面支出總值		(133,204)	(439,807)

## 綜合全面收益表(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

	附註	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
<b>本年度應佔虧損：</b>			
本公司擁有人		(1,941)	(458,755)
非控股權益		-	-
		<u>(1,941)</u>	<u>(458,755)</u>
<b>應佔全面支出總額：</b>			
本公司擁有人		(133,204)	(439,807)
非控股權益		-	-
		<u>(133,204)</u>	<u>(439,807)</u>
<b>每股虧損</b>			
基本及攤薄 (每股港元)	10	(0.002)	(0.456)

## 綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	27,733	31,440	48,284
投資物業	<b>482,596</b>	-	3,075,941
	<b>510,329</b>	31,440	3,124,225
<b>流動資產</b>			
持作出售物業	-	132,426	327,787
應收貿易賬款	11 32,875	107,955	70,652
出售附屬公司之應收遞延現金代價	15 600,000	-	-
預付款項、按金及其他應收款項	84,836	106,525	357,372
已抵押銀行存款	-	83,436	78,259
銀行結餘及現金	<b>579,543</b>	889,909	39,858
	<b>1,297,254</b>	1,320,251	873,928
分類為持作出售之資產	12 -	2,399,590	-
	<b>1,297,254</b>	3,719,841	873,928
<b>資產總值</b>	<b>1,807,583</b>	3,751,281	3,998,153
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13 2,177	108,048	188,491
應計負債及其他應付款項	233,487	321,735	188,960
應付稅項	35,312	45,767	33,631
銀行借款，有抵押	-	1,321,967	1,586,522
	<b>270,976</b>	1,797,517	1,997,604
<b>流動資產/(負債)淨值</b>	<b>1,026,278</b>	1,922,324	(1,123,676)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>1,536,607</b>	1,953,764	2,000,549

## 綜合財務狀況表(續)

於二零一零年十二月三十一日

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元 (經重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (經重列)
<b>資本及儲備</b>			
股本	<b>219,109</b>	219,109	193,109
股份溢價及儲備	<b>1,218,760</b>	1,351,964	1,334,188
本公司擁有人應佔權益	<b>1,437,869</b>	1,571,073	1,527,297
非控股權益	-	2	2
<b>權益總額</b>	<b>1,437,869</b>	1,571,075	1,527,299
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債	<b>98,738</b>	382,689	473,250
	<b>1,536,607</b>	1,953,764	2,000,549

## 綜合財務報表附註

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度，本集團已應用以下由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋。

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團的現金結算股份付款交易
香港財務報告準則第3號（2008年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號（2008年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	對2009年香港財務報告準則的改善
香港財務報告準則（修訂本）	作為對2008年香港財務報告準則的改善對香港財務報告準則第5號作出修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向所有者分派非現金資產
香港詮釋第5號	財務報表之呈列— 借款人對包含隨時要求償還條之定期貸款之分類

除下文所述者外，於本年度採用新增及經修訂準則及詮釋對於該等綜合財務報表報告之金額，及／或於該等綜合財務報表載列之披露並無造成重大影響。

#### **香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）業務合併**

香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）已於本年度根據相關過渡條文就收購日期為二零一零年一月一日或之後之業務合併作出預先應用。應用該準則並無影響本年度業務合併之會計處理。

- 香港財務報告準則第3號（二零零八年經修訂）規定收購相關之成本將與業務合併分開入賬，通常導致該等成本於產生時在損益中確認為支出，而該等成本此前乃作為收購成本之一部份入賬。

應用香港財務報告準則第3號（經修訂）對本集團報告期內業績並無影響。

#### **香港詮釋第5號財務報表之列報— 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類**

香港詮釋第5號財務報表之列報— 借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類（「香港詮釋第5號」）澄清借款人應將載有賦予貸款人無條件權利隨時要求還款之條文（「可隨時要求償還條文」）之定期貸款分類為流動負債。本集團已於本年度首次應用香港詮釋第5號。香港詮釋第5號須追溯應用。

為符合香港詮釋第5號所載規定，本集團已更改分類具有可隨時要求償還條文之定期貸款之會計政策。過往，該等定期貸款分類乃根據載於貸款協議所載協定預定還款日期釐定。根據香港詮釋第5號，具有可隨時要求償還條文之定期貸款乃分類為流動負債。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 1. 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)

#### 香港詮釋第5號財務報表之列報—借款人對包含隨時要求償還條文之定期貸款之分類 (續)

因此，賬面總值約為 1,092,816,000 港元及 1,214,172,000 港元之具有可隨時要求償還條款之銀行貸款已由非流動負債分別重新分類為於二零零九年十二月三十一日及二零零九年一月一日的流動負債。應用香港詮釋第 5 號對於本年度及過往年度已呈報之損益並無影響。

該等定期貸款於財務負債到期日分析之最早時間帶呈列，以反映餘下合約到期日。

#### 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則及詮釋

本集團並無提前應用下列已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則 (修訂)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進項目 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第7號 (修訂)	披露—轉讓金融資產 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號 (修訂本)	遞延稅項：收回相關資產 <sup>5</sup>
香港會計準則第24號 (2009年經修訂)	關連方披露 <sup>6</sup>
香港會計準則第32號 (修訂本)	供股分類 <sup>7</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第14號 (修訂本)	最低資金要求之預付款 <sup>6</sup>
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 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 適用於2010年7月1日及2011年1月1日 (如適用) 或以後開始之年度期間。

<sup>2</sup> 適用於2010年7月1日或以後開始之年度期間。

<sup>3</sup> 適用於2011年7月1日或以後開始之年度期間。

<sup>4</sup> 適用於2013年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>5</sup> 適用於2012年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>6</sup> 適用於2011年1月1日或以後開始之年度期間。

<sup>7</sup> 適用於2010年2月1日或以後開始之年度期間。

香港財務報告準則第9號「金融工具」(於二零零九年十一月頒佈)引入金融資產分類及計量之新規定。香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一零年十一月經修訂)增加有關金融負債之規定及終止確認規定。

- 根據香港財務報告準則第9號，在香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內確認之所有金融資產其後應按攤銷成本或公平值計量。特別是，目的是收取合約現金流量之業務模式內所持有之債務投資及純粹為支付本金及未償還本金之利息而擁有合約現金流量之債務投資，一般於其後會計期間結算日按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結算日均按其公平值計量。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 1. 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)

#### 已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則及詮釋(續)

- 就金融負債而言，該準則之重大變動乃有關指定為按公平值計入損益之金融負債。特別是根據香港財務報告準則第9號，就指定為按公平值計入損益之金融負債而言，該負債信貸風險變動應佔之金融負債公平值變動金額於其他綜合收入呈列，除非在其他綜合收入呈列該負債之信貸風險變動影響會導致或擴大損益上之會計錯配。金融負債信貸風險應佔之公平值變動其後不會重新分類至損益。此前，根據香港會計準則第39號，指定為按公平值計入損益之金融負債之公平值變動全部金額於損益內呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效，並可提前應用。

本公司董事預期本集團將於截至二零一三年一月一日始年度之綜合財務報表採用香港財務報告準則第9號，應用該新增準則會對本集團金融資產金額產生重大影響。然而，於詳盡審閱完成前提供該影響的合理估計並不可行。

香港會計準則第12號「遞延稅項：標的資產之回收」之修訂主要涉及根據香港會計準則第40號「投資物業」計算使用公平值模式計量之投資物業的遞延稅項。根據修訂，計算使用公平值模式計量的投資物業的遞延稅項負債及遞延稅項資產乃假定投資物業的賬面值透過銷售收回，惟於若干情況下有關假設被否定則除外。董事預計應用香港會計準則第12號之修訂不會對使用公平值模式計量的投資物業確認的遞延稅項有重大影響，因為本集團所有投資物業均位處中國。

本公司董事預期應用其他新訂或經修訂的準則、修訂或詮釋對綜合財務報表並無重大影響。

### 2. 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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 3. 收益

本集團經營業務之年度收益分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業租賃收入	132,142	189,857
銷售物業收入	119,768	244,283
提供零售顧問及管理服務之收入	59,792	73,554
	<u>311,702</u>	<u>507,694</u>

### 4. 分部資料

管理層已根據本公司董事已審閱用作評估業績表現及分配資源的報告書釐定營運分部。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。

#### 分部收益及業績

提供予本公司董事截至本年止之報告分報的分部資料如下：

#### 截至二零一零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
<b>收益</b>			
外部銷售	251,910	59,792	311,702
<b>業績</b>			
分類業績	42,442	(104,925)	(62,483)
財務成本			(85,198)
未分配收入			176,898
未分配企業支出			(38,268)
除稅前虧損			<u>(9,051)</u>
所得稅抵免			7,110
年度虧損			<u>(1,941)</u>



## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 分部資料(續)

#### 分部收益及業績(續)

##### 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
<b>收益</b>			
外部銷售	434,140	73,554	507,694
<b>業績</b>			
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)
所得稅抵免			75,193
年度虧損			(458,755)

以上報告之分部收益為來自外部客戶之收益。本年度並無分部之間銷售(二零零九年:無)。

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,其中包括董事薪金,財務成本及所得稅開支之各分部賺取之溢利/產生之(虧損)。此乃向主要營運決策者呈報其分配資源及評估業績表現之計量方法。

#### 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

	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 十二月三十一日 千港元	二零零九年 一月一日 千港元
物業投資業務	507,973	3,153,463	3,904,711
提供零售顧問及管理服務業務	80,100	117,403	80,809
分部資產總額	588,073	3,270,866	3,985,520
未經分配總辦事處及企業資產	1,219,510	480,415	12,633
綜合資產	1,807,583	3,751,281	3,998,153

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 分部資料(續)

#### 分部資產及負債(續)

##### 分部負債

	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零九年 一月一日
	千港元	千港元	千港元
物業投資業務	36,043	338,194	304,384
提供零售顧問及管理服務業務	167,273	84,776	70,358
分部負債總額	<b>203,316</b>	422,970	374,742
未經分配企業負債	<b>166,398</b>	1,757,236	2,096,112
綜合負債	<b>369,714</b>	2,180,206	2,470,854

附註：全部負債均被分配至報告分部，惟銀行借貸及本期與遞延稅項負債除外。

#### 其他分部資料

##### 截至二零一零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	437,769	89	437,858
物業、廠房及設備之折舊	5,864	1,984	7,848
其他應收款項減值虧損	12,161	107,610	119,771
匯兌虧損淨額	146	-	146
出售物業、廠房及設備之收益	3	-	3
投資物業公平值變動之收益	68,965	-	68,965
分類為持作出售資產公平值變動之收益	(84,669)	-	(84,669)

##### 截至二零零九年十二月三十一日止年度

	千港元	千港元	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
其他應收款項減值虧損撥回	(10,775)	-	(10,775)
其他應收款項減值虧損	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)
投資物業公平值產生之虧損	551,898	-	551,898

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 4. 分部資料(續)

#### 其他分部資料(續)

#### 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金收入詳情如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
客戶甲	55,058	59,556
客戶乙	4,720	56,091
客戶丙	45,286	-

### 5. 其他收入及淨收益

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
賠償索償	23,343	-
利息收入	718	517
出售物業、廠房及設備之收益	3	5,401
其他	3,154	5,545
	<u>27,218</u>	<u>11,463</u>

### 6. 財務成本

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
銀行借貸利息：		
— 須於五年內悉數償還	81,675	80,267
— 須於五年後悉數償還	3,523	20,849
	<u>85,198</u>	<u>101,116</u>

### 7. 所得稅抵免

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
中國企業所得稅	32,478	14,304
遞延稅項	<u>(39,588)</u>	<u>(89,497)</u>
於損益確認之所得稅總額	<u>(7,110)</u>	<u>(75,193)</u>

香港利得稅於兩個年度之估計應課稅溢利按 16.5%之稅率計算。

中國附屬公司於兩個年度之中國企業所得稅稅率為 25%。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 7. 所得稅抵免(續)

年度稅項抵免與綜合全面收益表之除稅前虧損對賬如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
除稅前虧損	(9,051)	(533,948)
按中國企業所得稅稅率 25%計算之稅項	(2,263)	(133,487)
毋須課稅收入之稅務影響	(162,037)	(90,871)
中國附屬公司未分配溢利預扣稅之稅務影響	(4,126)	-
不可扣稅開支之稅務影響	163,194	153,215
未確認之稅務虧損	-	6,118
其他	(1,878)	(10,168)
年度稅項抵免	(7,110)	(75,193)

### 8. 年度虧損

年度虧損已扣除以下各項：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
其他應收款項減值虧損(附註)	119,771	6,436
核數師酬金	1,550	1,400
物業之經營租賃租金		
— 最低租賃款項	42,312	39,440
— 或然租金	-	-
員工福利開支(包括董事酬金)		
— 薪金及其他福利	20,372	19,153
— 退休福利計劃供款	557	434

附註：截至二零一零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。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 9. 股息

於二零一零年期間並無支付或建議派付任何股息(二零零九年：無)，自報告期末以來亦無建議派付任何股息。

### 10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損 年度虧損	(1,941)	(458,755)
<b>股份數目</b>		
	二零一零年	二零零九年
用計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數目	1,095,186,767	1,005,077,178

### 11. 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。

於報告期末之應收貿易賬款(扣除呆壞賬撥備)之賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0-30日	10,297	49,021
31-60日	-	16,760
61-90日	6	11,852
90日以上	22,572	30,322
	32,875	107,955

本集團之應收貿易賬款中包括賬面總值約22,572,000港元(二零零九年：30,322,000港元)之應收款項，有關款項在報告日期過後仍未獲支付。由於信貸質素並無重大變動且金額仍被視作可收回，故本集團並無提撥減值虧損。本集團並無就服務提供及租金收入產生之應收款項結餘持有任何抵押品或其他信用提升項目，亦無法律權力抵銷任何本集團結欠對手方之金額。本集團就出售物業之應收款項結餘持有抵押品。

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 12. 分類為持作出售之資產

於二零零九年十二月三十一日年度內，管理層決議出售位於中國及香港之投資物業組合，以及推行向買家按市價推售物業之計劃。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
位於香港之土地：		
中期租賃	-	52,000
香港以外之土地：		
長期租賃	-	39,072
中期租賃	-	2,308,518
	<u>-</u>	<u>2,399,590</u>

於二零零九年十二月三十一日，本集團賬面值約2,254,372,000港元之已分類為持作出售之投資物業已被抵押，為本集團取得一般銀行融資作出擔保。

於截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團透過出售凱恩集團及堅峰集團而出售其分類為持作出售之資產，進一步詳情於附註 15 披露。

### 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。

於報告期末按發票日期呈列之應付貿易賬款賬齡分析如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
0 – 30 日	-	11,291
31 – 60 日	-	48,415
61 – 90 日	-	-
90 日以上	2,177	48,342
	<u>2,177</u>	<u>108,048</u>

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 收購附屬公司

於二零一零年十月十九日，本集團收購 Champion Concept Limited 之全部股本權益，總現金代價為 225,000,000 港元。於收購時產生之相關收購成本為 531,000 港元，此金額並不包括總代價計算，並已錄入為本年之綜合全面收益表「其他經營開支」項目中。

#### 於收購日期收購之資產及確認之負債：

	被收購方於合 併前之賬面值 千港元	公平值調整 千港元	公平值 千港元
投資物業	268,262	-	268,262
物業、廠房及設備	3,273	3,569	6,842
應收貿易賬款	6,382	-	6,382
預付款項、按金及其他應收款	1,726	-	1,726
銀行結餘及現金	13,686	-	13,686
應計負債及其他應付款項	(36,403)	-	(36,403)
遞延稅項負債	(33,280)	(892)	(34,172)
	<u>223,646</u>	<u>2,677</u>	<u>226,323</u>
議價收購收益			<u>(1,323)</u>
以現金履行總代價			<u>225,000</u>
收購附屬公司產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			225,000
減：已收購銀行結餘及現金			<u>(13,686)</u>
			<u>211,314</u>

自收購日期起至當時報告期末期間，Champion Concept Limited 及其附屬公司為本集團帶來約 24,835,000 港元之虧損。

倘若收購事項於二零一零年一月一日完成，年內集團總收益及溢利將分別約為 5,329,000 港元及 29,616,000 港元。備考資料乃僅供參考，並非倘若收購於二零一零年十月十九日完成本集團實際可達到之營運收益及業績之指示，亦非日後業績之預測。

## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 14. 收購附屬公司 (續)

於二零一零年十二月十三日，本集團收購 Angel Fay Limited 之全部股本權益及其股東貸款，總現金代價為 210,000,000 港元。於收購時產生之相關收購成本為 397,000 港元，此金額並不包括總代價計算，並已錄入為本年之綜合全面收益表「其他經營開支」項目中。

#### 於收購日期收購之資產及確認之負債：

	被收購方於合 併前之賬面值	公平值調整	公平值
	千港元	千港元	千港元
投資物業	277,681	-	277,681
物業、廠房及設備	14,527	4,326	18,853
銀行結餘及現金	2,300	-	2,300
應計負債及其他應付款項	(1,126)	-	(1,126)
遞延稅項負債	(84,573)	(420)	(84,993)
	<u>208,809</u>	<u>3,906</u>	<u>212,715</u>
議價收購收益			<u>(2,715)</u>
以現金履行總代價			<u>210,000</u>
收購附屬公司產生之現金流出淨額：			
已付現金代價			210,000
減：已收購銀行結餘及現金			<u>(2,300)</u>
			<u>207,700</u>

自收購日期起至當時報告期末期間，Angel Fay Limited 及其附屬公司為本集團帶來約 25,634,000 港元之虧損。

倘若收購事項於二零一零年一月一日完成，年內集團總收益及溢利將分別約 12,900,000 港元及 154,144,000 港元。備考資料乃僅供參考，並非倘若收購於二零一零年十二月十三日完成本集團實際可達到之營運收益及業績之指示，亦非日後業績之預測。



## 綜合財務報表附註 (續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 15. 出售附屬公司

於二零一零年九月八日，本公司與獨立第三方 Topman Group Limited 訂立買賣協議，出售於凱思國際有限公司（「凱思國際」）及堅峰投資有限公司（「堅峰」）之全部股本權益，以及其各自銷售貸款，總代價為 1,200,000,000 港元。有關交易獲股東於股東特別大會上批准，並於二零一零年十一月三十日完成。

#### 出售資產及負債之詳情如下：

	凱思國際 千港元	堅峰 千港元	總計 千港元
物業、廠房及設備	20,268	5,038	25,306
已抵押銀行存款	9,716	15,207	24,926
銀行結餘及現金	28,246	60,914	89,160
應收貿易賬款	36,556	22,374	58,930
預付款項、按金及其他應收款項	275,554	169,947	445,501
(應付) / 應收同系附屬公司款項	(381,410)	388,924	7,514
持作出售物業	57,849	41,314	99,163
分類為持作出售資產	821,206	1,530,048	2,351,254
應付貿易賬款	(34,535)	(179,125)	(213,660)
應計負債及其他應付款項	(34,028)	(73,765)	(107,793)
應付本公司款項	(958,700)	(646,361)	(1,605,061)
銀行借款，有抵押	(323,019)	(894,053)	(1,217,072)
應付稅項	(11,668)	(1,922)	(13,590)
遞延稅項負債	(86,924)	(287,165)	(374,089)
	(580,886)	151,375	(429,511)
解除匯兌儲備	(93,564)	(54,127)	(147,691)
非控股權益	(2)	-	(2)
銷售貸款	958,700	646,361	1,605,061
出售附屬公司之收益			172,143
			1,200,000
以下列方式償付：			
已收現金代價			600,000
遞延應收現金代價			600,000
			1,200,000
出售附屬公司產生之現金流入淨額：			
已收現金代價			600,000
減：出售之銀行結餘及現金			(89,160)
			510,840

## 綜合財務報表附註(續)

截至二零一零年十二月三十一日止年度

### 16. 報告期後事項

於二零一一年一月十七日，本公司公告，Virtue Link Investments Limited (本公司之全資附屬公司) 於二零一一年一月十三日與獨立第三方訂立附有條件的協議，收購 Wide Merit Limited (「目標公司」) 之 51% 股權及其股東貸款，總代價為 489,600,000 港元。目標公司及其附屬公司主要從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。根據上市規則，收購事項構成本公司一項主要交易，故須經本公司股東於股東特別大會上審批。截至報告簽發日止，此項收購尚未完成。

## 末期股息

董事於截至二零一零年十二月三十一日止年度不建議派發末期股息(二零零九年度：無)。

## 管理層討論及分析

### 企業概覽

本集團之主要業務為於中華人民共和國（「中國」）從事(i)物業租賃業務；(ii)物業銷售；及(iii)提供零售業務相關顧問及管理服務業務。

### 收購附屬公司

為將本集團之物業投資擴大至中國不同省份，本集團於二零一零年內完成以下收購事項，藉此從其已有物業投資中獲取收益，從而增加其物業組合之潛在回報。

於二零一零年十月十九日，本集團完成 Champion Concept Limited（「Champion Concept」）全部股本權益之收購事項，現金代價為 225,000,000 港元。Champion Concept 為一間投資控股公司，而其附屬公司之主要從事物業持有業務。其間接全資附屬公司擁有之主要資產包括位於中國瀋陽之 21 項物業，如位於瀋陽之零售及辦公場所及住宅單位。茲提述本公司日期為二零一零年八月二十六日及二零一零年十月十九日之公告。

於二零一零年十二月十三日，本集團完成 Angel Fay Limited（「Angel Fay」）全部股本權益及其股東貸款之收購事項，現金代價為 210,000,000 港元。Angel Fay 為一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業租賃業務。Angel Fay 之主要資產是位於中國重慶渝中區上清寺路太平洋廣場之中國物業。茲提述本公司日期為二零一零年十一月十九日及二零一零年十二月十三日之公告。

於二零一一年一月十三日，本集團就以總現金代價 489,600,000 港元（可予調整）收購 Wide Merit Limited（「Wide Merit」）51%股本權益及銷售貸款訂立有條件買賣協議。Wide Merit 及其附屬公司主要於中國從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。茲提述本公司日期為二零一一年一月十七日及二零一一年三月十四日之公告及本公司日期為二零一一年三月廿八日之通函。根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易，並須獲得本公司股東之批准。

### 出售附屬公司

本集團於二零一零年九月八日訂立一項買賣協議，出售其於凱恩國際有限公司（「凱恩國際」）及堅峰投資有限公司（「堅峰」）以及彼等各自之銷售貸款之全部股本權益，總現金代價為 1,200,000,000 港元。凱恩國際及堅峰之主要資產包括位於中國北京東直門及十里堡之兩座商住物業項目，即東方銀座廣場及京港城市廣場。有關出售事項已於二零一零年十一月三十日完成。遞延現金代價 600,000,000 港元將於完成日期（即二零一零年十一月三十日）起計六個月內支付及確認為出售附屬公司之其他應收款項。茲提述本公司日期為二零一零年九月十七日及二零一零年十一月三十日之公告，以及本公司日期為二零一零年十月十五日之通函。

## 業務回顧

於二零一零年年度，全球已自金融危機中大大復甦，而中國之經濟環境已顯著改善，尤其是物業市場。然而，零售相關顧問及管理服務之激烈競爭對本集團之業務營運帶來不利影響，其中以零售相關顧問及管理服務部分為甚。於二零一零年財政年度，本集團大部分之收益乃來自物業投資組合之租金收入及物業銷售，此乃由於本集團之資產組合主要包括住宅、零售及辦公室空間，以及物業位處中國之黃金地區。董事會喜見投資物業產生之收入，這證明了物業收購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位於中國重慶渝中區上清寺路之太平洋廣場之部分(“太平洋廣場”)及位於中國遼寧省瀋陽之多項物業，涵蓋樓面總面積約 60,700 平方米，其中約 13,000 平方米或樓面總面積 21%為零售空間，約 40,600 平方米或樓面總面積 67%為辦公室空間，約 1,800 平方米或樓面總面積 3%為住宅單位，以及約 5,300 平方米或樓面總面積 9%為停車間。由收購日期至二零一零年十二月三十一日之租金收入約為 640,000 港元。

太平洋廣場包括兩層商業廣場及以上所建之辦公室大樓與住宅大樓及兩層地下停車場。整座辦公室大樓以及住宅大樓的一部分，連同部分商業廣場以及整個兩層地下停車場均屬於本集團。綜合體總樓面面積約 28,900 平方米(辦公室：約 23,000 平方米；住宅單位：約 400 平方米及停車間：約 5,300 平方米)。

位於中國遼寧省瀋陽之該等物業之總面積約為 31,800 平方米，包括六間零售商店(總面積約 13,000 平方米)，九間辦公室單位(總面積約 17,400 平方米)及六間住宅單位(總面積約 1,400 平方米)。

### 零售業務相關顧問及管理服務

本集團向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。於截至二零一零年十二月三十一日止年度，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。

於二零一零年財政年度，本集團之零售業務相關顧問及管理服務部分之總收益約為 59,800,000 港元，相比二零零九年減少了約 13,800,000 港元或 18.7%，減少之主要原因是服務合同數目、合同金額及管理費減少。

### 物業銷售

本集團之銷售物業主要包括東方銀座廣場及京港城市廣場。本集團之物業銷售總收益約為 119,800,000 港元(二零零九年：244,300,000 港元)。物業銷售減少乃由於年內出售包括東方銀座廣場及京港城市廣場之附屬公司所致。

## 財務回顧

### 財務業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團擁有人應佔虧損約 1,900,000 港元，較截至二零零九年十二月三十一日止年度虧損約 458,800,000 港元，減少約 99.6%。虧損淨額大幅減少主要由於：

1. 基於出售凱恩及堅峰，於本年確認為出售附屬公司之收益約172,100,000港元；
2. 投資物業公平值變動產生虧損約69,000,000港元，較去年約551,900,000港元大幅減少87.5%；及
3. 財務成本約85,200,000港元，較去年101,100,000港元約大幅減少15.7%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，總收益為約311,700,000港元，較507,700,000港元大幅減少38.6%，此乃由於物業銷售減少約51.0%、物業租金收入減少約30.4%及零售相關顧問及管理服務收入減少約18.7%。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，其他經營開支較去年增加約26,800,000港元，主要由於維修及保養開支增加約11,000,000港元、市場推廣開支增加約18,000,000港元及其他行政開支減少約2,000,000港元。

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團確認其他應收減值虧損約119,800,000港元（二零零九年：6,400,000港元），此乃由於本集團未能於可預見將來全數收回有關債務所以，以上原因均為組成本度虧損之原因。

### 資本結構、流動性及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，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0.2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0.2港元之股份。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之流動資產及流動負債分別約為1,297,300,000港元（二零零九年：3,719,800,000港元）及271,000,000港元（二零零九年（經重列）：1,797,500,000港元）。以流動資產除以流動負債計算得出之流動比率約為4.8倍，截至二零零九年十二月三十一日止過往年度則為2.1倍。流動比率增加主要由於本集團於二零一零年十二月三十一日並無任何銀行借貸。

本集團資產總值及負債總額分別約為1,807,600,000港元（二零零九年：3,751,300,000港元）及369,700,000港元（二零零九年：2,180,200,000港元）。於二零一零年十二月三十一日，負債比率以負債總額除以資產總值計算為0.2倍，二零零九年十二月為0.6倍，較去年輕微減少。

於二零一零年十二月三十一日，現金及現金等價物約為579,500,000港元（二零零九年：867,800,000港元）。有關減幅主要是由於收購附屬公司之現金流出及物業銷售之所得款項減少所致。

本集團之資本負債比率為銀行借貸及長期債務除以權益總額。於二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸及長期債務（二零零九年：1,322,000,000港元）。因此，負債比率並不能於本年度應用（二零零九年：84.2%）

本集團具備充足財務資源以應付其營運所需。

## 外匯風險

本集團絕大部分銷售及經營成本均以進行銷售或產生成本之本集團功能貨幣計值。故此，董事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。董事會將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

於二零一零年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

## 本集團資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，本集團並無抵押本集團任何資產。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

於二零一零年十二月三十一日，本集團僱用88名員工，而於上文「出售附屬公司」一節所披露之凱恩及堅峰出售事項完成前，本集團合共僱用156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。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團之員工成本約為20,900,000港元（二零零九年：19,600,000港元），較二零零九年年度上升約6.6%。

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。儘管二零一零年經濟復甦，但董事繼續對本集團業務採取審慎態度。由於中國之基本因素良好及相關消費需求不斷增長，董事有信心，中國之長遠發展前景仍然正面。

於二零一一年年度，本集團與加油站及零售商發掘新商機，以擴大業務種類。本集團於二零一一年一月十三日就收購Wide Merit Limited 51% 股本權益及銷售貸款訂立有條件買賣協議。Wide Merit Limited及其附屬公司主要從事高清潔無鉛汽油及柴油之研發、生產及銷售。收購事項之詳情於本公司日期為二零一一年一月十七日及二零一一年三月十四日之公告及本公司日期為二零一一年三月廿八日之通函內披露。鑑於中國城市化發展迅速，本公司對中國汽油業有良好前景，具有龐大增長潛力感到樂觀。

收購事項乃具吸引力之機會，使本集團可在物業投資及零售相關顧問及管理服務行業以外，擴大至具龐大增長潛力之新產業界別。由於中國政府遏止信貸增長及壓抑炒風，本集團相信房地產市場將經歷一段整合與穩定期，但中國對物業之需求將會持續。

根據本集團業務計劃及投資策略之一部分，本集團將繼續物色及考慮其他之物業投資及／或發展，以及開拓及評估對本集團及本公司股東而言具良好潛力及／或長遠利益的新業務及投資機會。

## 購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一零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進行證券交易之行為守則，其條款不遜於上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）所載之規定標準。經本公司向所有董事作出特定查詢後，所有董事均已確認彼等於截至二零一零年十二月三十一日止年度內已遵守標準守則及本公司所採納之行為守則所規定有關董事的證券交易的標準。

## 企業管治

本公司一直致力履行對其股東應盡之責任，確保截至二零一零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，以及確保已制訂優良之企業管治常規及程序，包括但不限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」）。

於截至二零一零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	守則條文	偏離及經過深思熟慮得出的理由
A.2.1	主席與行政總裁（「行政總裁」）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內，本公司並無行政總裁一職。自葉熒志先生於二零零八年四月十一日獲委任為行政總裁，並於二零零八年十二月四日辭任行政總裁，行政總裁之職責由董事會成員分擔。為糾正此偏離，本公司正物色合適人選出任行政總裁，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，但王先生亦須根據本公司之章程細則及企業管治常規守則規定於本公司股東週年大會上輪席退任並重選連任。因此，本公司認為該等條文足以符合企業管治常規守則之有關條文之精神。

本公司企業管治措施詳情，將載於本公司二零一零年年報（「二零一零年年報」）。

## 審核委員會

本公司審核委員會已審閱本公司截至二零一零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二零一零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。



## 寄發二零一零年年報

載有上市規則所需資料之二零一零年年報，將於二零一一年四月初寄發予股東，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，二零一零年三月二十五日

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。