

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。



深圳科技控股有限公司
SHENZHEN HIGH-TECH HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：106)

截至二零一二年十二月三十一日止年度全年
業績公佈

業績

深圳科技控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹公佈，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一一年之比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
收入	3, 4	89,546	66,500
銷售及服務成本(包括待售物業撥備 為無(二零一一年：12,550,000港元))		(15,465)	(25,188)
溢利毛額		74,081	41,312
其他金融收益	5	19,694	32,104
按公平值列入損益賬之金融資產之 公平值收益／(虧損)		18,843	(10,240)
其他收益	6	4,494	6,823
銷售及分銷成本		(646)	(686)
行政開支		(25,385)	(13,209)
出售附屬公司之收益		8,809	5,241
出售投資物業之收益		—	403
貸款及應收款項之減值虧損		—	(2,469)
可供出售金融資產之減值虧損		(383)	(331)
投資物業公平值收益		4,000	21,970
除所得稅前溢利	7	103,507	80,918
所得稅開支	8	(7,300)	(10,096)
年度溢利		96,207	70,822

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
其他全面收益			
換算境外業務之匯兌差額		-	26,211
換算境外業務之匯兌差額於出售附屬公司及境外業務時解除		(16)	(2,790)
轉撥租賃土地及樓宇至投資物業之重估收益		-	4,674
法定儲備於出售附屬公司及境外業務時解除		-	(26)
		<u>-</u>	<u>(26)</u>
年內其他除稅後全面淨收益		(16)	28,069
		<u>(16)</u>	<u>28,069</u>
年內全面收益總額		96,191	98,891
		<u>96,191</u>	<u>98,891</u>
本公司擁有人應佔本年度溢利		96,207	70,822
		<u>96,207</u>	<u>70,822</u>
本公司擁有人本年度應佔全面收益總額		96,191	98,891
		<u>96,191</u>	<u>98,891</u>
		港元	港元
本公司權益持有人應佔每股盈利	10		
—基本		0.048	0.036
		<u>0.048</u>	<u>0.036</u>
—攤薄		0.048	0.036
		<u>0.048</u>	<u>0.036</u>

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	11	143,000	659,700
物業、廠房及設備		3,294	7,514
貸款及應收款項	14	–	133,500
可供出售金融資產		–	383
		<u>146,294</u>	<u>801,097</u>
流動資產			
待售物業	12	21,928	299,402
應收賬款	13	198	2,220
其他應收款項、預付款項及按金	13	2,379	8,839
貸款及應收款項	14	130,000	19,000
按公平值列入損益賬之金融資產		9,132	57,115
現金及現金等值		613,514	719,031
		<u>777,151</u>	<u>1,105,607</u>
流動負債			
其他應付款項、已收按金及應計費用		12,449	19,884
應付股息		363,910	–
應付稅項		6,873	9,561
		<u>383,232</u>	<u>29,445</u>
流動資產淨值		<u>393,919</u>	<u>1,076,162</u>
總資產減流動負債		540,213	1,877,259
非流動負債			
遞延稅項負債		11,331	22,158
資產淨值		<u>528,882</u>	<u>1,855,101</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		19,866	397,321
儲備		509,016	1,457,780
權益總額		<u>528,882</u>	<u>1,855,101</u>

綜合財務報表附註

1. 一般資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司。其註冊辦事處及主要營業地址分別為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM11, Bermuda及香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓。

本公司為一家投資控股公司。本集團主要從事物業投資、發展及買賣、證券投資及證券買賣及提供金融服務業務。除詳列於本公司日期為二零一二年十一月三十日之通函內有關於出售若干附屬公司之事項外，於本年內本集團的營運沒有重大變動。

本綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，其亦為本公司之功能性貨幣，及調整以千位整數（除非另外說明）。

編製本綜合財務報表乃根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」），該統稱詞彙包括所有香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之適用的個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。本綜合財務報表亦包括香港公司條例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）規定之適用披露事項。

綜合財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及若干金融工具分類為按公平值列入損益賬之金融資產按公平值計量則除外。

2. 採納香港財務報告準則

(a) 採納新訂／經修訂香港財務報告準則－於二零一二年一月一日起生效

於本年度，本集團首次應用下述香港會計師公會頒佈之修訂準則，該修訂適用及生效於二零一二年一月一日開始之年度期間之本集團財務報表：

香港財務報告準則第7號（修訂本） 披露－金融資產轉讓

除以下說明外，採納此項修訂準則並無對本集團的財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第7號（修訂本）－披露－金融資產轉讓

香港財務報告準則第7號的修訂本擴大金融資產的轉讓交易的披露規定，特別是在報告實體持續參與其已終止確認的金融資產。新披露規定讓財務報表使用者更好地了解報告實體仍然面對的風險。以及該資料有效估計實體之未來現金流的金額，時間及不確定性。

此外，於二零一二年一月一日或之後開始的年度期間生效之香港會計準則第12號修訂本遞延稅項－相關資產的收回，已於截至二零一一年十二月三十一日止年度由本集團提早採納。

(b) 已頒佈惟尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下可能與本集團之財務報表有關的新／經修訂香港財務報告準則經已頒佈，惟尚未生效，並未獲本集團提早採納。

香港財務報告準則(若干修訂本)	二零零九年至二零一一年週期之年度改進 ²
香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)	其他全面收益項目的呈列 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 ²
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ²
香港會計準則第27號(二零一一年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(二零一一年)	投資於聯營公司及合資業務 ²

¹ 適用於二零一二年七月一日當日或之後開始之年度期間

² 適用於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間

³ 適用於二零一四年一月一日當日或之後開始之年度期間

⁴ 適用於二零一五年一月一日當日或之後開始之年度期間

香港財務報告準則—二零零九年至二零一一年週期之年度改進

改進對本集團之財務報表有關之修訂如下：

(i) 香港會計準則第1號財務報表的呈列

有關修訂對於當實體追溯應用會計政策或在其財務報表將項目追溯重列或重新分類而呈列第三份財務狀況表之規定作出澄清，表示此規定僅適用於對該財務狀況表內之資料構成重要影響之情況。期初財務狀況表之日期是指前一段期間開始之時，而非(截至目前為止)最早可比期間開始之時。有關修訂亦澄清了，除香港會計準則第1.41-44號及香港會計準則第8號規定之披露外，毋須為第三份財務報表呈列附註。實體可呈列額外的自願比較資料，惟有關資料必須根據香港財務報告準則編製。此可能包括一份或多份報表，而不是一套完整財務報表。所呈列之各個額外報表均須呈列相關附註。

(ii) 香港會計準則第32號金融工具：呈列

有關修訂所作之澄清為，向股本投資持有人作出分派或股本交易之交易成本的相關所得稅，應根據香港會計準則第12號所得稅入賬。根據不同情況，此等所得稅項目可能於權益、其他全面收益或損益中確認。

(iii) 香港會計準則第34號中期財務報告

有關修訂所作之澄清為，在中期財務報表中，當就一個特定可申報分部而計量之總資產及負債金額是定期向主要經營決策者匯報，而該分部之總資產及負債較上一份年度財務報表所匯報者有重大變動時，則須披露有關總資產及負債之計量。

香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)—其他全面收益項目之呈列

香港會計準則第1號之修訂本(經修訂)規定本集團將呈列於其他全面收益的項目，分為該等可能於日後重新分類至損益的項目及該等未必會重新分類至損益的項目。其他全面收益項目所繳納的稅項會按相同基準進行分配及披露。有關修訂將追溯應用。

香港會計準則第32號(修訂本)－抵銷金融資產及金融負債

有關修訂通過對香港會計準則第32號加設應用指引而澄清了有關抵銷之規定，該指引對實體「目前擁有法律上可強制執行權利以抵銷」之時間以及總額結算機制被認為是等同於淨額結算之時間作出澄清。

香港財務報告準則第7號(修訂本)－抵銷金融資產及金融負債

香港財務報告準則第7號已作修訂，對根據香港會計準則第32號抵銷之所有已確認金融工具以及受限於可強制執行總對銷協議或類似安排者（而不論是否根據香港會計準則第32號抵銷）引入披露規定。

香港財務報告準則第9號－金融工具

根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類為按公平值或按攤銷成本計量的金融資產按照實體的業務模式管理的金融資產及金融資產的合約現金流量特性而定。公平值收益或虧損（那些非貿易股權投資除外）將被確認於損益賬內，該實體將可選擇在其他全面收益確認收益或虧損。香港財務報告準則第9號貫徹來自香港會計準則第39號的金融負債確認，分類及計量規定，金融負債指定按公平值列入損益賬除外，由那些負債的信貸風險變動而產生的公平值變動金額於其他全面收益確認，除非會產生或擴大會計差異。同時，香港財務報告準則第9號保留香港會計準則第39號中的終止確認金融資產及金融負債規定。

香港財務報告準則第10號－綜合財務報表

香港財務報告準則第10號引入單一的控制模型合併所有被投資實體。投資者擁有控制權，當其擁有主導被投資者之權力（不論是否該控制在實務上已行使），取得來自被投資者可變回報的風險或權利，以及行使主導被投資者之權力以影響那些可變回報的能力。香港財務報告準則第10號包含對評估控制權之廣泛指引。例如，準則引入「事實上」控制概念，在這一名投資者能夠控制一名被投資者，當擁有被投資者之投票權少於50%的情況下，相對於其他個別股東的投資權益的大小及分散情況，該投資者的投票權益數量足以佔優以主導被投資者的權力。潛在投票權，只有當成為實質的，才會在控制的分析考慮，即持有人有實際能力行使投票權。準則明確要求評估決定有決策權的投資者是否作為主事人或代理人行事，及決定有決策權的其他各方是否作為投資者的代理人行事。代理人從事代表及為另一方的利益行事；並因此，當其行使其決策權時不會控制被投資者。香港財務報告準則第10號的實施可能會導致在那些實體被視為受本集團控制，因此在財務報表綜合計算。在現有的香港會計準則第27號對其他合併相關事項的會計制度規定接續不變。香港財務報告準則第10號已追溯應用，並受到若干過渡性條文管制。

香港財務報告準則第12號－披露於其他實體之權益

香港財務報告準則第12號整合及統一有關附屬公司，聯營公司及合營安排的權益披露要求。準則還引入新的披露要求，包括那些有關向未予合併的結構化實體。該標準的大體目標是，以使財務報表使用者評估報告實體於其他實體權益的性質和風險及那些權益在報告實體的財務報表上的影響。

香港財務報告準則第13號－公平價值計量

香港財務報告準則第13號規定，對按其他準則需要或允許如何計量公平值時，提供指引的單一來源。該標準適用於按公平值計量的金融和非金融項目，並引入公平值的計量層次結構。在此計量的層次結構的三個層次的定義是大致與香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」一致。香港財務報告準則第13號定義與市場參與者之間在計量日的有序交易中出售資產將收到的或轉移負債所支付的價格作為公平值（即平倉價）。該標

準消除了要求使用買入和賣出金融資產和負債在活躍市場報價的價格，而應採用買賣差價在該等情況下最能代公平值的價值。準則還含有廣泛的披露要求，以使財務報表使用者評估用於計量公平值的使用方法和投入，及公平值計量對財務報表的影響。香港財務報告準則第13號可以提早採納和以未來適用法應用。

本集團正在進行評估該等頒佈的潛在影響，而董事預期會作出更多的披露，惟到目前為止未能就該等頒佈對本集團的財務報表會否有重大財務影響而作出說明。

3. 收入

收入(其亦為本集團之營業額)指租金收入、物業管理費收入及貸款利息收入。年內確認之收入如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
租金收入	39,440	36,133
物業管理費收入	14,956	13,662
貸款利息收入	35,150	16,705
	<u>89,546</u>	<u>66,500</u>

4. 分部信息

執行董事已將本集團之四大服務類別定為營運分部。

此等營運分部是按經調整分部營運業績監察，而策略決定亦是按同一基準作出。

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業 發展及買賣 千港元	證券投資及 證券買賣 千港元	提供 金融服務 千港元	總額 千港元
收入					
對外銷售	54,396	-	-	35,150	89,546
跨部門銷售(附註)	-	-	-	22,420	22,420
可呈報分部收入	<u>54,396</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,570</u>	<u>111,966</u>
可呈報分部溢利/(虧損)	<u>39,627</u>	<u>(302)</u>	<u>24,141</u>	<u>34,905</u>	<u>98,371</u>
物業、廠房及設備之折舊 按公平值列入損益賬之	(618)	-	-	-	(618)
金融資產之公平值收益 按公平值列入損益賬之	-	-	18,843	-	18,843
金融資產之利息收入	-	-	1,755	-	1,755
投資物業公平值收益	4,000	-	-	-	4,000
可呈報分部資產	145,085	21,928	9,132	131,039	307,184
可呈報分部負債	<u>7,656</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,907</u>	<u>9,563</u>

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	物業投資 千港元	物業 發展及買賣 千港元	證券投資及 證券買賣 千港元	提供 金融服務 千港元	總額 千港元
收入					
對外銷售	49,795	-	-	16,705	66,500
跨部門銷售(附註)	-	-	-	26,851	26,851
可呈報分部收入	<u>49,795</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>43,556</u>	<u>93,351</u>
可呈報分部溢利/(虧損)	<u>55,623</u>	<u>(10,086)</u>	<u>(8,764)</u>	<u>14,757</u>	<u>51,530</u>
物業、廠房及設備之折舊	(910)	-	-	-	(910)
按公平值列入損益賬之 金融資產之公平值虧損	-	-	(10,266)	-	(10,266)
按公平值列入損益賬之 金融資產之利息收入	-	-	26	-	26
投資物業公平值收益	21,970	-	-	-	21,970
待售物業之撥備 (包括在銷售成本內)	-	(12,550)	-	-	(12,550)
可呈報分部資產	667,829	299,702	62,839	152,639	1,183,009
增添非流動分部資產	1,635	-	-	-	1,635
可呈報分部負債	<u>13,319</u>	<u>3,275</u>	<u>-</u>	<u>1,860</u>	<u>18,454</u>

附註：跨部門收入乃由提供金融服務分部的附屬公司借予從事物業投資以及物業發展及買賣的附屬公司款項按市價利率計算利息。

就本集團營運分部所呈列之各項總數與財務報表中呈列之本集團主要財務數據的對賬如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可呈報分部收入	111,966	93,351
抵銷跨部門收入	(22,420)	(26,851)
集團收入	<u>89,546</u>	<u>66,500</u>
可呈報分部溢利	98,371	51,530
出售附屬公司收益	8,809	5,241
銀行利息收入	17,701	31,738
其他貸款利息收入	238	366
未分配企業收入	353	756
可供出售金融資產之減值虧損	(383)	(331)
未分配企業開支	(21,582)	(8,382)
除所得稅前溢利	<u>103,507</u>	<u>80,918</u>
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
可呈報分部資產	307,184	1,183,009
其他金融資產	-	2,298
物業、廠房及設備	1,962	1,904
現金及現金等值	613,514	719,031
其他企業資產	785	462
集團資產	<u>923,445</u>	<u>1,906,704</u>
可呈報分部負債	9,563	18,454
遞延稅項負債	11,331	22,158
應付股息	363,910	-
其他企業負債	2,886	1,430
應付稅項	6,873	9,561
集團負債	<u>394,563</u>	<u>51,603</u>

本集團來自對外客戶之收入以及其非流動資產是按以下地區劃分：

	來自對外客戶的收入		非流動資產	
	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
香港(居住)	54,637	35,124	1,962	409,172
中國內地(「國內」)	34,909	31,376	144,332	258,042
總額	89,546	66,500	146,294	667,214

除來自出售物業收入按物業地區為基準外，上述收入資料以客戶地區為基準。

上述非流動資產以資產地區(及不包括金融工具)為基準。

5. 其他金融收益

於本年度確認之其他金融收益呈列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
以攤銷成本入賬之金融資產之利息收入：		
—銀行利息收入	17,701	31,738
—其他貸款利息收入	238	366
	17,939	32,104
按公平值列入損益賬之金融資產之利息收入	1,755	—
	19,694	32,104

6. 其他收益

於本年度確認之其他收益呈列如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
賠償收入	598	3,007
股息收入	3,543	1,477
匯兌收益	—	839
雜項收入	353	1,500
	4,494	6,823

7. 除所得稅前溢利

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：		
核數師酬金	500	500
物業、廠房及設備之折舊	719	1,041
租賃物業之最低租金	10	—
可供出售金融資產之減值虧損	383	331
出售物業、廠房及設備之虧損	—	16
待售物業之撥備	—	12,550
貸款及應收款項之減值虧損	—	2,469
根據經營租約之租金收入，減支銷15,465,000港元 (二零一一年：12,638,000港元)	(23,975)	(23,495)

8. 所得稅開支

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅		
過往年度多撥	—	(45)
	—	(45)
— 中國企業所得稅		
本年度稅項	6,654	9,244
過往年度(多撥)/少撥	(310)	34
	6,344	9,278
遞延稅項		
本年度	956	863
所得稅開支總額	7,300	10,096

截至二零一二年及二零一一年十二月三十一日止年度內並沒有計提香港利得稅，本集團從以往年度的稅項虧損抵銷在香港產生的估計應課稅溢利。

本集團在其他司法權區營運之應課稅溢利，乃根據當地現行之法律、詮釋及慣例所適用的稅率計算。

9. 股息

(a) 應付予本公司持有人之年度股息：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
特別股息為每股普通股0.62港元(二零一一年：無)	1,231,696	—

附註：

最終控股公司享有全部股息為898,033,000港元，包括867,786,000港元以最終控股公司就出售附屬公司而發出的相同金額之應收票據抵銷，及特別現金股息30,247,000港元。同時，支付予其他股東之特別現金股息為333,663,000港元。因此，總金額363,910,000港元於二零一二年十二月三十一日已確認為應付股息。

在二零一二年十二月二十四日獲得股東批准後，特別股息確認為於報告日之負債。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
建議末期股息為無 (二零一一年：每股普通股0.016港元) 及 特別股息為無 (二零一一年：每股普通股0.08港元)	-	190,714

於報告日後建議末期股息並沒有於報告日確認為負債，惟已於截止二零一二年十二月三十一日止年度保留溢利及繳納盈餘反映分配。

(b) 上一財務年度應付予本公司持有人之股息已於本年度內批准及支付：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
上一財務年度末期股息及特別股息 每股普通股0.096港元 (二零一一年：0.015港元) 已於本年度內批准及支付	190,714	29,799

10. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
本公司擁有人應佔之溢利	96,207	70,822
股份數目	千	千
就每股基本及攤薄盈利而言之普通股加權平均數	1,986,606	1,986,606

由於行使購股權之影響為反攤薄，故計算截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利假設該等購股權未獲行使。

由於行使購股權之影響為反攤薄，故計算截至二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利假設該等倘未行使購股權未獲行使。

11. 投資物業

以經營租賃出租以賺取租金及／或實現資本增值之本集團所有物業權益均採用公平值模式計量及分類並列入為投資物業。

綜合財務狀況表中賬面值之變動摘要如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
於一月一日賬面值	659,700	623,480
轉撥租賃土地及樓宇至投資物業	-	18,600
出售附屬公司	(520,700)	-
出售投資物業	-	(4,350)
公平值調整之淨收益	4,000	21,970
	<u>143,000</u>	<u>659,700</u>
於十二月三十一日賬面值	<u>143,000</u>	<u>659,700</u>

投資物業於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日乃由獨立及合資格專業估值師利駿行測量師有限公司，按公開市值參照類似物業之市價進行估值，利駿行測量師有限公司為香港測量師學會之會員，並持有適當資格及於近期評估類似物業之經驗。

12. 待售物業

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
成本	21,928	311,952
減：待售物業撥備	-	(12,550)
	<u>21,928</u>	<u>299,402</u>
位於香港，按長期租約持有	<u>21,928</u>	<u>299,402</u>

13. 應收賬款及其他應收款項、預付款項及按金

本集團內部設有明確之信貸政策。一般信貸期為一至三個月。每位客戶均有最高信貸限額。本集團維持嚴格控制未清償之應收款項，以盡量降低信貸風險。高級管理層定期審閱過期結餘。

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
應收賬款	198	2,220
其他應收款項、預付款項及按金	2,379	8,839
	<u>2,577</u>	<u>11,059</u>

於報告日，應收賬款減準備按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
30日內	198	749
31至90日	—	1,471
	<u>198</u>	<u>2,220</u>

14. 貸款及應收款項

	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元
— 流動部份	132,469	21,469
— 非流動部份	—	133,500
	<u>132,469</u>	<u>154,969</u>
減值虧損撥備	(2,469)	(2,469)
貸款及應收款項總額	<u>130,000</u>	<u>152,500</u>
— 有抵押*	132,469	142,469
— 無抵押	—	12,500
	<u>132,469</u>	<u>154,969</u>
減值虧損撥備	(2,469)	(2,469)
貸款及應收款項總額	<u>130,000</u>	<u>152,500</u>

* 於二零一二年十二月三十一日，該結餘是以下述者作抵押：

- (a) 一項位於香港的物業；
- (b) 由借款人的單一股東簽署生效的個人擔保；及
- (c) 一間非上市借款人的全部已發行股份。

於二零一一年十二月三十一日，該結餘是以下述者作抵押：

- (a) 兩項位於香港的物業；
- (b) 來自抵押物業之租金轉讓協議；
- (c) 由借款人的單一股東簽署生效的個人擔保；及
- (d) 一間非上市借款人的全部已發行股份。

管理層討論及分析

業績

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團之營業收入約89,546,000港元，較二零一一年十二月三十一日止年度之約66,500,000港元，增加約34.7%。營業額增加主要是租金收入及貸款利息收入增加。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團之溢利毛額約74,081,000港元，較二零一一年增加約32,769,000港元（約79.3%），主要由於營業收入增加。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司擁有人應佔溢利約96,207,000港元，較二零一一年增加約25,385,000港元（約35.8%），主要是由於營業收入及按公平值列入損益賬之金融資產之公平值收益增加。於二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團之公平值列入損益賬之金融資產公平值收益為約18,843,000港元，相對二零一一年為公平值虧損約10,240,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內的銷售及分銷成本及行政開支分別為約646,000港元及約25,385,000港元，較二零一一年分別減少約40,000港元（約5.8%）及增加約12,176,000港元（約92.2%）。行政開支增加主要是於二零一二年錄得來自匯兌虧損約13,193,000港元。

於二零一二年十二月二十七日，本公司完成以約867,786,000港元（890,000,000港元減約22,214,000港元之流動資金調整）之最終代價出售Asset Partners Group Limited（「Asset Partners」）、Value Shine Limited（「Value Shine」）、達亞控股有限公司（「達亞控股」）、浩茂發展有限公司（「浩茂發展」）及標尚有限公司（「標尚」）（合稱「出售公司」）之全部權益及其各自的股東貸款予Thing On Group Limited（「Thing On」），一家由本公司主席、執行董事及控股股東王聰德先生全資擁有之投資控股公司（「主要及關連交易」），主要及關連交易為本集團帶來約6,242,000港元之淨收益。截至二零一二年十二月三十一日止年度內本集團錄得出售附屬公司之總收益約8,809,000港元，相對二零一一年收益約5,241,000港元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團之投資物業公平值收益為4,000,000港元，較二零一一年收益約21,970,000港元，減少約17,970,000港元。

於本回顧年度內，本集團管理層透過努力控制成本及專注於有可靠回報的業務，為本集團繼續取得有溢利的業績。

業務回顧及展望

物業發展及買賣

本集團的房地產業務主要為物業發展、買賣及物業投資。

根據主要及關連交易，本公司已經出售浩茂發展、達亞控股及標尚之全部權益，其各自持有待售商用物業之全部物業權益如下：

- | | | |
|------|---|--|
| 浩茂發展 | : | (1) 香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓及2樓泊車位第18號、第19號及第20號；及 |
| | | (2) 香港中環德輔道中19號環球大廈8樓805A及806室； |
| 達亞控股 | : | (3) 香港金鐘金鐘道95號統一中心30樓之辦公室；及 |
| 標尚 | : | (4) 香港北角春秧街128號港逸軒地下A室連後院、B室連後院、C、D、E室連後院及F室連後院、1樓1室及3室、1樓2室連2樓冷氣機基座以及廣告位。 |

本集團於香港中環永恆商業大廈6樓仍然擁有待售物業。

於二零一二年中國政府繼續收緊房地產行業交易的信貸政策，以控制國內住房價格及資產通脹。然而，在預期人民幣升值，中產階級持續膨脹及人均可支配收入增長的前提下，投資者對國內的高質素住宅及寫字樓的興趣依然強烈。然而，國內房地產市場之投機活動已受控制。同樣地，香港政府對住宅物業板塊推出一系列的監管措施，如收緊信貸、特別印花稅及買家印花稅等，市場對住宅物業的需求及過熱的住宅物業價格溫和地受到抑制。本公司管理層認為，儘管有低利息率、中國及香港經濟基調良好及穩定投資環境等優勢，在國內及香港兩地物業市場將受到不利影響，因兩地政府將推出更多的措施，將物業價格帶回一般公眾可負擔的水平。雖然，國內及香港市場的本地買家對住宅物業有實在及強烈需求，本公司管理層對未來幾年兩地的物業市場維持保守展望。

物業投資

根據主要及關連交易，本公司已經出售Asset Partners及Value Shine之全部權益，其各自間接持有以下投資物業之全部物業權益：

- Value Shine ：
- (1) 香港中環德輔道中19號環球大廈24樓全層；
 - (2) 香港九龍九龍城城南道63號、63號A、65號、67號、69號及71號城南大樓地下第4及第5號地舖，一樓1至8室及二樓3及4室；及
 - (3) 香港渣甸山大坑徑25號龍華花園第二座23樓A室及地庫二層泊車位第31號；及
- Asset Partners ：
- (4) 中國北京市東城區東中街29號北京東環廣場B座五層501-506室及整四層。

本集團仍持有位於中國深圳市的曙光大廈，該大廈一直取得較高的使用率。於二零一二年十二月三十一日止年度內為本集團實現收入約24,591,000港元，較二零一一年度增加約5.6%。

為使曙光大廈於區內繼續成為高質素之商廈，本集團將會繼續強化曙光大廈管理質素，並與客戶維繫良好關係。預計二零一三年曙光大廈將維持高使用率。曙光大廈的高使用率及有效的成本控制保障了曙光大廈的經營淨收益。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團的所有香港物業為本集團錄得租金及管理費收入(包括二零一二年一月一日至二零一二年十二月二十六日期間來自主要及關連交易的出售物業租金及管理費收入約18,265,000港元)約19,486,000港元，較二零一一年約18,418,000港元增加約1,068,000港元(約5.8%)。

預期於二零一三年國內及香港的優質住宅及商用物業的租賃仍然有懇切需求。儘管如此，於二零一三年本集團的租金收入將會大幅減少，主要是由於本集團的可供出租物業的總面積顯著減少；惟仍可為本集團帶來穩定的現金流入。

本集團將繼續專注於中國及香港從事物業投資及買賣以期賺取穩定之回報。

資本市場投資及金融服務

本集團一直注重提升流動資產之回報；因此，分散其投資組合至更多不同種類之流動及可變現有償資產，其中包括證券、高評級投資債券及具明確及鎖定風險的短期金融產品。

於二零一二年度，香港之金融及資本市場表現理想。截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團於香港及國內資本市場的投資活動錄得約24,141,000港元之盈利（二零一一年：約8,764,000港元之虧損）。本分部盈利是由於美國經濟復甦及歐洲主權債務危機的影響減弱，致使香港及國內之資本市場於報告期間穩健復甦。預計於二零一三年香港及國內之資本市場暢旺勢頭將會持續。

本集團的金融服務業務維持在適度的運作，為與本集團之業務有關係的合作夥伴提供中短期貸款。鑑於本集團現時及將來現金充裕，而銀行存款利率維持在低水平的情況下，金融服務業務分部本集團貢獻理想的回報，於二零一二年十二月三十一日止年度，金融服務業務分部錄得約34,905,000港元之盈利（二零一一年：約14,757,000港元）。本集團一直關注信貸風險管理及嚴格落實執行有效的風險控制政策，其中包括評估涉及之信貸風險及／或獲得有價值的抵押品。

未來業務策略

為了保持本集團的可持續發展和長遠保守其價值，本集團會繼續在不同範疇尋找合適的投資機會及具備穩定現金流入及簡單的管理模式之項目。

財務回顧

流動資金及財務資源

本集團之流動資金充裕，財務狀況穩健，於二零一二年十二月三十一日，本集團現金及現金等值總額維持在約613,514,000港元（二零一一年十二月三十一日：約719,031,000港元）之水平，其中約364,000,000港元將會用作支付部份經由本公司股東於二零一二年十二月二十四日之股東特別大會上通過之特別現金股息。本集團嚴格執行應收賬款之信貸管理，以確保營運資金充裕。於二零一二年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘約198,000港元（二零一一年十二月三十一日：約2,220,000港元）。於二零一二年十二月三十一日之流動比率為2.0倍，而於二零一一年十二月三十一日為37.5倍。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團之資產負債比率（以借貸總額除以股東權益為計算基準）均為零。

財資管理

在財務資源管理方面，本集團繼續分散其投資組合至更多不同種類之流動及可變現有償資產，包括證券及債務證券，以增加流動資產的回報。該積極但謹慎之財資管理政策將會繼續執行，在可接受之風險水平內盡量達至最高的投資回報。同時，董事會認為過剩之現金及現金等值以短期存款處置，確保本集團靈活地選擇投資機會，藉以增加投資回報。

資本結構

本集團主要依賴股本及內部產生的現金流量為營運籌集資金。於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無任何未償還之借貸。

於二零一二年內，本公司並無發行任何新普通股份及相關證券。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團並無為獲得一般銀行融資或短期貸款而抵押任何資產及銀行存款。

僱員薪酬及福利

於二零一二年十二月三十一日，在香港及國內本集團共聘用24名管理、行政、技術及一般員工(二零一一年十二月三十一日：23名)。本集團根據員工之職責、工作表現及專業經驗釐定僱員之酬金、晉昇及薪酬調整幅度。在香港之全體僱員及執行董事均已參加強制性公積金計劃。其他僱員福利包括董事會根據本公司已採納之購股權計劃而授出之購股權。

外匯及外幣風險

由於所有收入及運用於直接成本、購買設備和支付薪金之款項均以港元及人民幣結算，本集團毋須採用任何金融工具作對沖用途，而本集團之面對匯率變動風險亦較低。在回顧年度內，本集團並無參與任何對沖活動。於二零一二年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值均以港元、美元及人民幣為主要幣值。有關本集團外匯及外幣風險的其他資料擬刊載於本公司二零一二年年報內財務報表附註的「金融風險管理目標及政策」部份內。

重大收購及出售事項

誠如本公司於日期為二零一二年十一月三十日之通函「(通函)」內所述之主要及關連交易，關於本公司以代價890,000,000港元(因應營運資金調整)售出出售公司予Thing On。於二零一二年十二月二十七日，主要及關連交易經已完成，最終代價為約867,786,000港元，本集團錄得出售附屬公司收益約6,242,000港元。有關主要及關連交易的詳細內容刊載於通函內。

於二零一二年九月十七日，本公司以6,000,000港元之代價售出其於Hornsby Group Limited (本公司之全資附屬公司) 及其附屬公司 (合稱「Hornsby Group」) 之全部權益予一名獨立第三方。Hornsby Group從事投資控股與物業發展及買賣。交易為本集團帶來淨收益約2,567,000港元。

除上述者外，於回顧年度內，本集團並沒有參與任何重大收購或出售事項。

或然負債

於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

股本重組

於二零一二年十一月三十日，董事會建議以下列方法對本公司的股本進行重組：

- (i) 將本公司之普通股面值由0.20港元削減至每股0.01港元；
- (ii) 註銷本公司股份溢價賬之全部進賬金額；及
- (iii) 將註銷股份溢價賬產生之進賬金額以及削減已發行股份面值之金額轉撥至本公司繳納盈餘賬 (合稱「股本重組」)。

於二零一二年十二月二十四日舉行之股東特別大會 (「股東特別大會」) 以特別決議案通過，股本重組成為無條件生效。股本重組之進一步詳情載列於通函內。

股息

於二零一二年四月二十五日舉行之本公司股東週年大會上，股東批准截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股普通股0.016港元及特別股息每股普通股0.08港元，並派發予於二零一二年五月二日名列本公司股東名冊的股東。二零一一年末期股息及特別股息合共約190,714,000港元已於二零一二年五月十一日支付。

於二零一二年十一月三十日，董事會亦建議，在股本重組完成後，本公司進行一項特別現金股息分配每股普通股0.62港元，受限於滿足若干條件及有關股本重組的特別決議案獲得通過，總額合計約1,231,696,000港元。於股東特別大會上，現金股息派發予於二零一三年一月三日名列本公司股東名冊的股東已獲得本公司股東批准，並於二零一三年一月十一日支付。現金派發之進一步詳情載列於通函內。

董事會議決不建議宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度股息(二零一一年：末期股息每股普通股0.016港元及特別股息每股普通股0.08港元)。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一二年十二月三十一日止年度內本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或購回本公司任何上市證券。

暫停股份過戶登記

為著釐定有權出席本公司於二零一三年四月二十六日(星期五)舉行之股東週年大會並於會上投票之股東之身份，本公司之股份過戶登記將自二零一三年四月二十四日(星期三)至二零一三年四月二十六日(星期五)(包括首尾兩日)期間暫停，於該期間，將不會進行股份過戶。所有轉讓文件連同有關股票須於二零一三年四月二十三日(星期二)下午四時三十分前交回本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。

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發行人董事進行證券之交易之標準守則(「標準守則」)作為本公司有關董事進行證券交易之操守準則。根據本公司對全體董事所作之具體查詢，全體董事已確認於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，彼等均符合標準守則之規定。

公司管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載，於二零零五年一月一日生效之企業管治常規守則(「舊企業管治守則」)之守則條文，及於其後作出修改，並更改名稱為《企業管治守則》及《企業管治報告》(「新企業管治守則」)，於二零一二年四月一日生效之守則條文，作為本公司之企業管治常規守則。

於二零一二年一月一日至二零一二年三月三十一日止期間，除偏離守則條文A.2.1及A.4.1外，本公司已遵守舊企業管治守則項下之全部守則條文，該等偏離行為之解釋如下：

- 守則條文A.2.1規定，主席及行政總裁之職務須分開。現時本公司並無任命行政總裁之職，行政總裁之角色及職能已由董事會執行，而董事相信，有關安排能讓董事之不同才能及專長得以盡量發揮，對本集團有利。
- 守則條文A.4.1規定，非執行董事的委任應有指定任期，並須接受重選。非執行董事之委任並無指定任期，但彼等須根據本公司之公司細則(「細則」)至少每三年輪值退任一次。

於二零一二年四月一日至二零一二年十二月三十一日止期間，除偏離守則條文D.1.4外，本公司亦已遵守新企業管治守則項下之全部守則條文，該偏離行為之解釋如下：

- 守則條文D.1.4規定，本公司應有正式的董事委任書，訂明有關彼等委任的主要條款及條件。本公司並沒有向董事發出正式的委任書，惟彼等須根據細則至少每三年輪值退任一次。再者，董事須參考由公司註冊處出版之《董事責任指引》及由香港董事學會出版之《董事指引》及《獨立非執行董事指南》(如適用)中列明之指引履行彼等作為本公司董事之職責及責任。而且，董事亦須遵守根據法規及普通法之要求、上市規則、法律及其他法規之要求及本公司之業務及管治政策。

除上述披露者外及根據本公司董事會之意見，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守舊企業管治守則及新企業管治守則內所載之守則規定。

審核委員會

本公司之審核委員會由三名獨立非執行董事組成，包括鍾瑄因先生(主席)、李國精先生及莊嘉俐小姐。審核委員會的主要職責包括審查本公司的財政彙報程式、內部監控運作及本集團業績。審核委員會已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表。

承董事會命
深圳科技控股有限公司
主席
王聰德

香港，二零一三年三月七日

於本公佈日期，本公司之董事會由一名執行董事王聰德先生，兩名非執行董事王文俊先生及廖醒標先生，以及三名獨立非執行董事鍾瑄因先生、李國精先生以及莊嘉俐小姐組成。