

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本公佈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)

截至二零零九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」)截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零零八年的比較數字如下：

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
收入	3,4	76,756	352,469
銷售及服務成本(包括撥回待售物業 撥備31,864,000港元(二零零八年： 待售物業撥備53,386,000港元))		5,539	(238,632)
溢利毛額		82,295	113,837
其他金融資產收益／(開支)淨額	5	24,830	(12,665)
其他收益		1,020	5,988
銷售及分銷成本		(2,642)	(1,089)
行政開支		(15,421)	(15,474)
出售附屬公司之收益		3,525	2,497
出售應收合資企業款項之收益		8,915	—
投資物業公平值虧損		(240)	(6,260)

	附註	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前溢利	6	102,282	86,834
所得稅開支	7	(6,870)	(18,269)
年度溢利		<u>95,412</u>	<u>68,565</u>
其他全面收益			
換算境外業務之匯兌差額		—	12,690
換算境外業務之匯兌差額於出售附屬公司時解除		(887)	—
法定儲備於出售境外業務時解除		(190)	—
全年其他除稅後全面(開支)／收益		<u>(1,077)</u>	<u>12,690</u>
年內全面收益總額		<u><u>94,335</u></u>	<u><u>81,255</u></u>
應佔本期溢利：			
本公司擁有人		<u><u>95,412</u></u>	<u><u>68,565</u></u>
本年度應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<u><u>94,335</u></u>	<u><u>81,255</u></u>
本公司擁有人應佔每股盈利	8	港仙	港仙
— 基本		<u><u>6.55</u></u>	<u><u>5.61</u></u>
— 攤薄		<u><u>6.31</u></u>	<u><u>不適用</u></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
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	533,477	238,740
物業、廠房及設備		3,407	1,504
預付租賃款項		18,263	3,700
於共同控制實體權益		—	—
可供出售金融資產		2,300	—
		<u>557,447</u>	<u>243,944</u>
流動資產			
待售物業	10	612,653	486,500
應收賬款	11	3,333	1,658
其他應收款項、預付款項及按金	11	8,437	7,094
預付租約款項		227	100
應收一間合資企業款項		—	—
貸款及應收款項	12	20,400	13,000
按公平值列入損益賬之金融資產		11,885	65,263
現金及現金等值		325,970	439,762
		<u>982,905</u>	<u>1,013,377</u>
流動負債			
衍生金融工具		—	96
其他應付款項、已收按金及應計費用		52,104	66,654
應付稅項		8,338	12,023
		<u>60,442</u>	<u>78,773</u>
流動資產淨值		<u>922,463</u>	<u>934,604</u>
總資產減流動負債		<u>1,479,910</u>	<u>1,178,548</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		17,880	15,742
		<u>17,880</u>	<u>15,742</u>
資產淨值		<u>1,462,030</u>	<u>1,162,806</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		373,321	243,321
儲備		1,088,709	919,485
		<u>1,462,030</u>	<u>1,162,806</u>
權益總額		<u>1,462,030</u>	<u>1,162,806</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 及香港中環德輔道中19號環球大廈2406室。

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、證券投資及買賣、及提供金融服務業務。

本綜合財務報告以港元(「港元」)呈列，其亦為本公司之功能性貨幣。

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及衍生金融工具按公平值計量則除外。

2. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之以下新準則、修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)，該等準則適用及生效於二零零九年一月一日開始之年度期間之本集團財務報表。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號(二零零七年經修訂)	借款成本
香港會計準則第27號(修訂本)	一項投資於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司的成本
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份支付之開支—歸屬條件及註銷
香港財務報告準則第7號(修訂本)	關於金融工具披露改進
香港財務報告準則第8號	營業分部
各項	二零零八年香港財務報告準則之年度改進項目

除以下作注解者外，採納新香港財務報告準則對本年度及以前期間的業績及財務狀況編制及呈列沒有重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修訂)對主要財務報表的格式及名稱以及部份項目於該等報表之呈列作出若干變更。其亦引起額外披露。計量及確認本集團資產、負債、收入或開支維持不變。然而，一些以前直接確認於權益的項目現時會確認於其他全面收益。香港會計準則第1號影響擁有人權益變化之呈列及引入一份「全面收益表」。比較數字已重新呈列至與經修訂的準則一致。本集團分別採用具追溯效力的會計政策變更於財務報表之呈列及經營分部。惟比較數字的變更沒有影響於二零零八年一月一日之綜合或公司財務狀況表，因此，沒有呈報這份報表。

香港會計準則第27號(修訂本)投資於一間附屬公司、共同控制實體或聯營公司之成本

修訂本規定，不論分派是源自被投資公司之收購前或收購後儲備，投資者也須於損益確認來自附屬公司、共同控制實體或聯營公司之股息。於以往年度，本公司將來自收購前儲備之股息確認為收回於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本(即減低投資成本)。只有來自收購後儲備之股息須於損益確認為收入。

根據新會計政策，倘若股息分派過多，投資將按本公司有關非財務資產減值之會計政策進行減值測試。

該新修訂會計政策已按香港會計準則第27號之修訂的規定而提前應用，因此並無重列比較數字。

香港財務報告準則第7號(修訂本)關於金融工具披露改進

修訂本要求以公平值計量的金融工具作出額外披露。該等公平值計量分類為三層等級公平值架構，反映運用觀察得出的市場數據以作出計量的程度。同時，衍生金融負債的到期日分析會以分別披露及應顯示該等衍生工具之尚餘合同到期日，這資料對了解現金流的時間極其重要。本集團利用修訂本的過渡性條款，及沒有根據新要求提供比較資料。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港報告準則第8號不影響本集團已識別及可呈報經營分部。然而已呈報分部資料現在以內部管理報告資料為基礎定期由主要經營決策者審閱。於以前年度的財務報表，分部識別乃參照主要來源及本集團之風險及回報的性質。比較數字以與新準則一致的基礎已重新呈列。

於批准本財務報表當日，若干新訂及經已修訂香港財務報告準則已經公佈但尚未生效，本集團並未提前採納。

董事預期所有頒佈將會於頒佈生效日期後開始的首個期間被採納於本集團的會計政策。預料對本集團會計政策有影響之新訂及經修訂的香港財務報告準則的資料提供如下。若干其他新訂及經修訂香港財務報告準則已頒佈，惟預料不會對本集團財務報表有重大影響。

香港財務報告準則第3號業務合併(二零零八年經修訂)

準則適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間及將會預先應用。新準則仍然要求使用購買法(現改稱收購法)，惟對於所轉讓之代價及被收購方的可識別資產及負債之確認及計量以及收購方的非控股權益(前稱少數股東權益)的計量引入重要轉變。預料新準則對於二零零九年七月一日當日或之後開始之報告期間產生業務合併有重大影響。

香港財務報告準則第9號金融工具

準則於二零一三年一月一日當日或之後開始之會計期間生效，內容是關於金融資產的分類及計量。新準則減少金融資產計量類別之數目及所有金融資產將會根據該實體的管理金融資產之業務模式及金融的合約現金流特點或按攤銷成本及公平值計量。公平值收益及虧損將會於全面收益表確認，惟若干股本投資則於其他全面收益呈列者除外。董事現正評估新準則對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況的可能影響。

香港財務報告準則第27號綜合及獨立財務報表(二零零八年經修訂)

經修訂準則於二零零九年七月一日當日或之後開始之會計期間生效，及對有關失去附屬公司控制權及本集團於附屬公司權益變動的會計規定引入變更。即使非控制權益的業績為虧絀結餘，全面收益總額必須歸屬於非控制權益。董事預期準則不會對本集團財務報表有重大影響。

二零零九年之年度改進

由香港會計師公會頒佈之二零零九年香港財務報告準則之改進。大部份修訂本將於二零一零年一月一日當日或之後開始之年度期間生效經已生效。本集團預期香港會計準則17號租賃對本集團之會計政策有關。於修訂前，香港會計準則17號一般要求土地租賃分類為經營租賃。此項修訂要求土地之租賃按照香港會計準則第17號載列的一般原則而分類為經營或融資租賃。本集團將需要根據此項修訂之過渡條文，以該等租賃開始當時已存在之資料為基準，重新評估本集團於二零一零年一月一日之未屆滿土地租賃的分類。此項修訂將會追溯應用，惟倘欠缺所需資料，則租賃將會於採納修訂當日進行評估。董事現正評估此項修訂對本集團於首次應用年度之業績及財務狀況可能產生之影響。

3. 收入／營業額

本年度確認之收入載列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
租金收入	39,712	23,418
物業管理費收入	10,306	10,093
物業銷售收入	20,897	315,856
貸款利息收入	5,841	3,102
	<u>76,756</u>	<u>352,469</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。

	物業投資 千港元	物業 發展及買賣 千港元	二零零九年 證券投資及 證券買賣 千港元	金融服務 千港元	總額 千港元
收入					
來自對外客戶	50,018	20,897	—	5,841	76,756
跨部門收入(註)	—	—	—	44,099	44,099
	<u>50,018</u>	<u>20,897</u>	<u>—</u>	<u>49,940</u>	<u>120,855</u>
可呈報分部收入	<u>50,018</u>	<u>20,897</u>	<u>—</u>	<u>49,940</u>	<u>120,855</u>
可呈報分部溢利	<u>35,465</u>	<u>34,695</u>	<u>21,434</u>	<u>5,747</u>	<u>97,341</u>
折舊	476	—	—	—	476
攤銷預付租賃款項	138	—	—	—	138
按公平值列入損益賬之金融 資產／(負債)之公平值收入	—	—	19,726	—	19,726
按公平值列入損益賬之 金融資產之利息收入	—	—	1,026	—	1,026
投資物業公平值虧損	240	—	—	—	240
待售物業之撥備撥回 (包括在銷售成本內)	—	31,864	—	—	31,864
可呈報分部資產	540,710	618,741	14,791	20,529	1,194,771
非流動分部資產增加	310,260	—	—	—	310,260
可呈報分部負債	<u>46,973</u>	<u>2,421</u>	<u>—</u>	<u>876</u>	<u>50,270</u>

	物業投資 千港元	物業 發展及買賣 千港元	二零零八年 證券投資及 證券買賣 千港元	金融服務 千港元	總額 千港元
收入					
來自對外客戶	33,511	315,856	—	3,102	352,469
跨部門收入(註)	—	—	—	31,540	31,540
可呈報分部收入	33,511	315,856	—	34,642	384,009
可呈報分部溢利/(虧損)	13,926	84,818	(19,902)	7,228	86,070
折舊	703	—	—	—	703
攤銷預付租賃款項	100	—	—	—	100
按公平值列入損益賬之金融 資產/(負債)之公平值虧損	—	—	20,845	—	20,845
按公平值列入損益賬之金融 資產之利息收入	—	—	371	—	371
投資物業公平值虧損	6,260	—	—	—	6,260
待售物業之撥備(包括在銷售成本內)	—	53,386	—	—	53,386
按攤銷成本列賬之 金融資產之利息收入	—	—	277	415	692
可呈報分部資產	249,100	486,509	67,263	13,000	815,872
非流動分部資產增加	357	110	—	—	467
可呈報分部負債	44,290	19,865	96	861	65,112

註： 跨部門收入乃按適用之市場利率計算，由金融服務分部附屬公司墊款予從事物業投資及物業發展及買賣之附屬公司。

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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可呈報告分部收入	120,855	384,009
抵銷跨部門收入	(44,099)	(31,540)
集團收入	<u>76,756</u>	<u>352,469</u>
可呈報分部溢利	97,341	86,070
出售附屬公司收益	3,525	2,497
出售應收合資企業款項收益	8,915	—
銀行利息收入	4,078	7,117
貸款利息收入	—	415
未分配企業收入	49	1,085
未分配企業開支	(11,626)	(10,350)
除稅前溢利	<u>102,282</u>	<u>86,834</u>
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
可呈報分部資產	1,194,771	815,872
其他金融資產	2,300	—
預付租賃款項	14,790	—
現金及現金等值	325,970	439,762
其他企業資產	2,521	1,687
集團資產	<u>1,540,352</u>	<u>1,257,321</u>
可呈報分部負債	50,270	65,112
遞延稅項負債	17,880	15,742
其他企業負債	1,834	1,638
應付稅項	8,338	12,023
集團負債	<u>78,322</u>	<u>94,515</u>

本集團來自對外客戶之收益以及其非流動資產是劃分為以下地區：

	來自對外客戶		非流動負債	
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
香港(居住)	30,153	325,144	321,049	3,984
中國內地(「國內」)	46,603	27,325	234,098	239,960
總計	<u>76,756</u>	<u>352,469</u>	<u>555,147</u>	<u>243,944</u>

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/(開支)淨額

於本年度確認之其他金融收益/(開支)淨額呈列如下：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
按公平值列入損益賬之金融資產：		
– 待售股本證券投資	18,890	(22,543)
– 於初步確認時被指定之復合金融工具投資	380	1,311
– 利息收入	1,026	371
	<u>20,296</u>	<u>(20,861)</u>
按公平值列入損益賬之金融負債：		
– 衍生金融工具	456	387
以攤銷成本入賬之金融資產之利息收入：		
– 銀行利息收入	4,078	7,117
– 貸款利息收入	-	415
– 債務證券利息收入	-	277
	<u>4,078</u>	<u>7,809</u>
其他金融資產收益/(開支)淨額	<u>24,830</u>	<u>(12,665)</u>

6. 除所得稅前溢利

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
除所得稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：		
核數師酬金	600	720
已確認為開支之待售物業成本	16,485	176,999
折舊	570	810
出售物業、廠房及設備之虧損	49	85
預付租賃款項之攤銷	140	100
租賃物業之最低租金	515	478
(撥回待售物業撥備)／待售物業撥備	(31,864)	53,386
其他應收款項之撇銷	—	104
根據經營租約之租金收入，減支銷9,840,000港元 (二零零八年：8,259,000港元)	(29,872)	(15,159)
股息收入	(682)	(884)
撇銷附屬公司之收益	—	(353)
應收合資企業款項之準備撥回	—	(143)
撇銷其他應付款	(325)	(40)
匯兌收益	(13)	(4,568)

7. 所得稅開支

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
本期稅項		
— 香港利得稅		
本年度稅項	928	16,407
過往年度少撥／(多撥)	731	(966)
— 中國企業所得稅		
本年度稅項	3,096	2,820
過往年度多撥	(23)	—
	4,732	18,261
遞延稅項		
本年度	2,138	10
由於稅率下降	—	(2)
	2,138	8
所得稅開支總額	6,870	18,269

本年度香港利得稅乃以於本年度在香港賺取之估計應課稅溢利按16.5% (二零零八年：16.5%) 計算。本集團在其他司法權區營運之稅項，乃根據當地現行之法律、詮釋及慣例所適用的稅率計算。

8. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
盈利		
本公司擁有人應佔之盈利	<u>95,412</u>	<u>68,565</u>
股份數目	千	千
就每股基本盈利而言之普通股加權平均數	1,457,017	1,222,290
假定行使認股權證後被視為以零代價將予發行之普通股加權平均數	<u>55,821</u>	<u>—</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,512,838</u>	<u>1,222,290</u>

由於行使購股權之影響為反攤薄，故計算截至二零零九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。

由於行使購股權及認股權證之影響為反攤薄，故計算截至二零零八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及認股權證未獲行使。

9. 投資物業

以經營租約出租以賺取租金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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
於一月一日賬面值	238,740	245,000
收購一間附屬公司	294,977	—
公平值調整虧損淨額	<u>(240)</u>	<u>(6,260)</u>
於十二月三十一日賬面值	<u>533,477</u>	<u>238,740</u>

於二零零八年及二零零九年十二月三十一日，投資物業由獨立及合資格專業估值師，第一太平戴維斯按公開市值參照類似物業之市價進行估值，第一太平戴維斯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。

10. 待售物業

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
成本	634,175	539,886
減：待售物業撥備	(21,522)	(53,386)
	<u>612,653</u>	<u>486,500</u>
位於香港，按中期租約持有	313,991	181,500
位於中國，按長期租約持有	298,662	305,000
	<u>612,653</u>	<u>486,500</u>

11. 應收賬款

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。

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
應收賬款	3,333	1,658
其他應收款項、預付款項及按金	8,437	7,094
	<u>11,770</u>	<u>8,752</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：

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
30日內	2,090	609
31至90日	1,243	1,049
	<u>3,333</u>	<u>1,658</u>

12. 貸款及應收款項

	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元
貸款及應收款項		
— 有抵押	14,150	13,000
— 無抵押	6,250	—
貸款及應收款項總額	<u>20,400</u>	<u>13,000</u>

管理層討論及分析

業績

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團之營業收入約76,756,000港元，較二零零八年十二月三十一日止年度之約352,469,000港元，減少約78.2%。

截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團之溢利毛額約82,295,000港元(二零零八年：約113,837,000港元)，減少約31,542,000港元(約27.7%)。本集團之溢利毛額仍然較二零零八年減少，主要由於待售物業銷售之營業額減少，參照待售物業的公平值，本集團為待售物業作出約31,864,000港元之撥備回撥(二零零八年：待售物業撥備約53,386,000港元)。

於本回顧年度內，本集團誠如以往努力控制成本及專注於有可靠回報的業務。截至二零零九年十二月三十一日止年度內，本集團之綜合溢利約95,412,000港元(二零零八年：約68,565,000港元)，按年增加39.2%。於二零零九年度內，本集團錄得出售附屬公司溢利約3,525,000港元(二零零八年：約2,497,000港元)、出售應收合資企業款項之收益約8,915,000港元(二零零八年：無)、投資物業公平值虧損約240,000港元(二零零八年：約6,260,000港元)，及其他金融收益淨額約24,830,000港元(二零零八年：其他金融開支淨額約12,665,000港元)。

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地產發展、買賣及物業投資。

本集團於國內的主要房地產項目為北京朝陽區的歐陸式大戶型豪華高檔公寓項目順景園。對該項目本集團著重做好基礎工作及細節要求，以確保質素優良。本集團持有順景園第2、11及14座物業(「該物業」)，其中第14座的三個單位已在建築期預售，於二零零九年下半年本集團確認該三個單位銷售收入約20,897,000港元。儘管本集團對該項目做了很多前期銷售準備工作，惟項目開發商(「開發商」)未能完全履行本集團與其簽訂物業買賣協議之條款，影響了本集團既定的推銷策略，另考慮到由於國內近期對高檔公寓按揭政策改變或會影響市場銷售情況，故此於本財務報表

的報告日後，雙方經友好協議後簽訂並完成一份協議（「該協議」），根據該協議本集團將持有該物業的尚餘物業退回開發商，開發商支付本集團持有尚餘物業的購買成本之退款及補償合共人民幣3.4億元（等值約3.86億港元）。

本集團在香港擁有若干待售商用物業，及大部份位於香港中環及金鐘主要商業區。

物業投資

在物業投資方面，位於中國深圳市的曙光大廈，一直維持較高的使用率；於本年度內為本集團實現收入約19,174,000港元，較二零零八年減少約6.0%。

為使曙光大廈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，與客戶維繫良好關係。預計二零一零年曙光大廈的使用率依然理想。曙光大廈的高使用率及有效的成本控制保障了該大廈的經營淨收益。

位於中國北京東環廣場4層及5層若干商用物業，物業面積約5,100平方米，截至二零零九年十二月三十一日止年度為本集團帶來約6,531,000港元之租金收入，較二零零八年減少約397,000港元。

於二零零九年八月，本集團以收購愉田發展有限公司（「愉田」）（請參考載於「主要及關連交易、重大收購及出售事項」之詳情），愉田擁有位於香港中環德輔道中19號環球大廈24樓全層之商用物業及位於香港大坑、九龍城南道及中國北京之若干物業（「收購物業」）。於收購愉田後，收購物業已列作為投資物業，並為本集團提供來自收購物業的租金收入約3,758,000港元。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團之整體香港物業為本集團貢獻租金收入約24,313,000港元，較二零零八年約6,186,000港元增加約293.0%。

二零零九年下半年環球經濟開始趨向逐步穩定，在中國內部消費增長帶動下，中國及香港的住宅及商業物業需求顯著增加，而且在投資物業組合擴大後，預期本集團於二零一零年租金收入會維持增長，為本集團帶來穩定的現金流。

本集團以一貫的審慎策略，繼續專注於中國及香港之物業市場投資及買賣。此外，本公司亦會繼續在不同範疇尋找具穩定回報、合適之投資機會，即項目具備穩定資金貢獻及簡單的管理模式。

資本市場投資及金融服務

為提升流動資產之回報，本集團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、債務證券、外幣掛鈎票據及股票掛鈎票據，具有明確及鎖定風險的金融產品及不屬於任何一種累計股票期權。

於二零零九年內環球金融及資本市場經歷了很大的變化，投資者情緒由極悲觀轉變到審慎向好，整體而言本集團在資本市場投資的業績理想，截至二零零九年十二月三十一日止年度錄得約24,830,000港元之盈利，而截至二零零八年十二月三十一日止年度則錄得虧損約12,665,000港元。

本集團的金融服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，而銀行存款利率極低的情況下，上述貸款活動為本集團賺取理想的回報，截至二零零九年十二月三十一日，本集團於金融服務業務賺取約5,747,000港元之盈利。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。

其他業務

晶科信息

本集團分別於二零零九年十二月七日出售全資附屬公司茂力發展有限公司（「茂力發展」）之全部權益（「出售股權」）及於二零零九年十二月十八日出售武漢晶科信息產業有限公司（「晶科信息」）尚欠本集團合共人民幣23,000,000元（等值約26,136,000港元）之款項及其應收利息（「該債務」）予兩名獨立第三方（作為買方），茂力發展（本集團之全資附屬公司）持有晶科信息51%權益。晶科信息主要從事各類電子產品所需的石英晶體頻率片（半成品）、諧振器（成品），SMD和相關器件的生產。截至二零零九年十一月三十日止十一個月晶科信息銷售收入及經營虧損分別約19,230,000港元及約884,000港元。

於過去幾年，本集團管理層竭力重組晶科信息，投放大量時間及資源，但其業務及經營表現依然令人失望。同時，本集團管理層為了解決回收該債務，亦投入不少工作量及聘用一名國內律師追討該債務，其間涉及仲裁及法律訴訟，惟事件仍然未能圓滿解決。因此，本集團管理層認為覓得該兩名買方為售出出售股權及該債務的好機會，符合本公司股東及本集團的整體利益；同時，可使管理層專注於本集團其他經營業務。有關出售股權及該債務之進一步資料列載於以下「主要及關連交易、重大收購及出售事項」部份。

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，於二零零九年十二月三十一日，本集團現金及現金等值總額維持在約325,970,000港元(二零零八年十二月三十一日：約439,762,000港元)之水平。本集團嚴格執行應收帳款之信貸管理，以確保營運資金充裕。於二零零九年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘約3,333,000港元(二零零八年十二月三十一日：約1,658,000港元)。於二零零九年十二月三十一日之流動比率為16.3，而於二零零八年十二月三十一日為12.9。於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款。於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，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。該積極而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增加流動資產之投資回報。同時，管理層認為將過剩之現金及現金等值作短期存款處置，確保本集團靈活地選擇投資機會，藉以增加投資回報。

購買全部尚未行使之非上市認股權證及發行新非上市認股權

根據本公司與Ideal China International Limited、Growth Time Holdings Limited、Trade Magic Limited及Topfirm Limited(「現有認股權證持有人」)日期為於二零零九年四月十五日之要約函及接受函(「該要約及接受函」)，現有認股權證持有人持有的所有尚未行使240,000,000份認股權證(「尚未行使認股權證」)，每名現有認股權證持有人持有25%(或60,000,000份)，根據該要約及接受函按每份要約函450,000港元的現金或合計總額1,800,000港元售予本公司。所有尚未行使認股權證經已收購及註銷。

於二零零九年四月十五日，本公司與 Willfame Group Limited 及 Year Top Limited (「認購方」)，兩者均為獨立第三方，簽訂一份認購協議(「該認購協議」)，據此本公司向認購方發行總計 240,000,000 份認股權證，每名認購方獲分配 120,000,000 份認股權證(「新認股權證」)，每份新認股權證發行價為現金 0.012 港元。新認股權證持有人獲賦予權利於自發行新認股權證首日至發行認股權證 36 個月期間內可按每股 0.20 港元之認購價認購本公司股本中每股面值 0.20 港元之新股份。認購價均可按制定新認股權證的文件上載列之訂明公式於發生正常調整事項時調整。關於發行新認股權證之進一步詳情刊載於本公司日期為二零零九年四月十五日之公告。於二零零九年十二月三十一日，沒有任何該等非上市認股權證被行使，以及未行使之認股權證為 240,000,000 份。

資產抵押

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本集團並無為獲得一般銀行融資或短期貸款而抵押資產及銀行存款。

僱員薪酬及福利

截至二零零九年十二月三十一日，本集團共聘用 47 名管理、行政、技術及一般員工(二零零八年十二月三十一日：47 名(不包括晶科信息之生產員工約 250 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、晉升及薪酬調整幅度。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。其他僱員福利包括本集團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

由於所得之收入以及直接成本及購買設備之貨款和薪金均以港元及人民幣結算，故毋須採用任何金融工具作對沖用途，而本集團之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。截至二零零九年十二月三十一日止，本集團之現金及現金等值以港元、美元及人民幣為主要幣值。有關外匯及外幣風險的其他資料擬刊載於本集團二零零九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。

主要及關連交易、重大收購及出售事項

Value Shine Limited (「Value Shine」)，本公司全資附屬公司，與晉利鑽石有限公司(「晉利」)(為本公司之執行董事、主席及控股股東王聰德先生(「王先生」)最終全部實益擁有)分別於二零零九年六月四日簽訂協議及於二零零九年六月十二日簽訂補充協議(王先生為擔保人)，根據該等協議晉利有條件同意出售及Value Shine有條件同意收購愉田之全部股本及股東貸款，總代價為278,000,000港元(可作調整)，以發行及配發650,000,000股之本公司已發行股份及現金款項支付。愉田持有若干於香港及國內物業。交易已獲獨立股東於二零零九年八月十七日之股東特別大會中批准，並已於二零零九年八月十九日完成。交易之進一步詳情刊載於本公司日期為二零零九年七月三十一日的通函內。

根據本集團與一名獨立第三者(「授讓方(1)」)於二零零九年十二月七日簽訂之協議，本公司以人民幣2,000,000元(等值約2,273,000港元)之代價出售茂力發展之全部權益予授讓方(1)(「股權轉讓」)，茂力發展為本公司之全資附屬公司，持有晶科信息51%權益。股權轉讓為本集團帶來約3,359,000港元出售附屬公司之收益。同時，根據本集團與另一名獨立第三者(「授讓方(2)」)於二零零九年十二月十八日簽訂之另外兩份協議，本集團以人民幣總代價8,000,000元(等值約9,091,000港元)轉讓晶科信息尚欠本集團之貸款合共人民幣23,000,000元(等值約26,136,000港元)及應計利息予授讓方(2)(「債權轉讓」)。由於貸款及應計利息已全數提取撥備，於二零零九年債權轉讓為本集團帶來約8,915,000港元之收益。於二零零九年十二月三十一日前，授讓方(1)及(2)已付清所有代價款。

根據本公司與一名獨立第三者於二零零九年十二月九日簽訂之協議，本公司以6,800,000港元之代價出售益雙有限公司(「益雙」)(本公司之全資附屬公司)之全部股權及其股東貸款。於交易完成後，本集團錄得約166,000港元的出售附屬公司之收益。

根據本公司與一名獨立第三者於二零零九年十二月十七日簽訂之協議，本公司以10,400,000港元之代價出售Gateway Sino Limited(「Gateway Sino」)，(本公司之全資附屬公司)之全部股權及其股東貸款。於出售時，Gateway Sino持有可作銷售上市證券。

除上述披露者外，於回顧年度內，本集團並沒有參與任何重大收購及出售。

或然負債

於二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

其他資料

股息

董事會並不建議宣派截至二零零九年十二月三十一日止年度之任何股息(二零零八年：無。)

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。

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二零零九年十二月三十一日止年度內，彼等均符合標準守則之規定。

企業管治常規

本公司已採納上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文，作為本公司之企業管治常規守則。除偏離守則條文A.2.1.及A.4.1.外(該等偏離行為已在以下段落作出解釋)，本公司亦已遵守企業管治守則項下之全部守則條文。

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本公司董事會執行，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，對本集團整體有利。

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。本公司非執行董事之委任並無指定任期，但彼等根據本公司之公司細則須至少每三年輪值退任一次。

除上述披露者外及根據董事會之意見，於二零零九年十二月三十一日止年度本公司一直遵守企業管治守則內所刊載之守則規定。

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、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序、內部監控運作及本集團業績。審核委員會已審閱經審核之綜合財務報表。

承董事會命
深圳科技控股有限公司
主席
王聰德

香港，二零一零年三月八日

於本公佈日期，本公司之董事會由兩名執行董事王聰德先生及謝錦輝先生，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。