

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)

截至二零一零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」）欣然宣佈，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經審核綜合業績，連同二零零九年的比較數字如下：

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
收入	3, 4	712,404	76,756
銷售及服務成本 (包括撥回待售物業撥備 428,000 港元 (二零零九年：31,864,000 港元))		(492,979)	5,539
溢利毛額		219,425	82,295
其他金融收益淨額	5	27,311	24,830
其他收益		2,262	1,020
銷售及分銷成本		(1,207)	(2,642)
行政開支		(14,979)	(15,421)
出售附屬公司之收益		–	3,525
出售應收合資企業款項之收益		–	8,915
可供出售金融資產之減值虧損		(525)	–
投資物業公平值收益／(虧損)		90,003	(240)
除所得稅前溢利	6	322,290	102,282
所得稅開支	7	(17,176)	(6,870)
年度溢利		305,114	95,412
其他全面收益			
換算境外業務之匯兌差額		20,467	–
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收益／(開支)		20,467	(1,077)
年內全面收益總額		325,581	94,335
應佔本年度溢利：			
本公司擁有人		305,114	95,412
本年度應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		325,581	94,335
		港元	港元
本公司權益持有人應佔每股盈利	9		
– 基本		0.161	0.065
– 攤薄		0.153	0.063

綜合財務狀況表

於二零一零年十二月三十一日

	附註	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 (重列)	二零零九年 一月一日 千港元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	10	623,480	533,477	238,740
物業、廠房及設備		21,127	21,897	5,304
可供出售金融資產		680	2,300	—
		<u>645,287</u>	<u>557,674</u>	<u>244,044</u>
流動資產				
待售物業	11	132,702	612,653	486,500
應收賬款	12	1,890	3,333	1,658
其他應收款項、預付款項及按金	12	1,142	8,437	7,094
貸款及應收款項	13	11,353	20,400	13,000
按公平值列入損益賬之金融資產		57,124	11,885	65,263
現金及現金等值		980,984	325,970	439,762
		<u>1,185,195</u>	<u>982,678</u>	<u>1,013,277</u>
分類為可供出售資產		1,176	—	—
		<u>1,186,371</u>	<u>982,678</u>	<u>1,013,277</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		18,124	52,104	66,654
應付稅項		8,848	8,338	12,023
		<u>26,972</u>	<u>60,442</u>	<u>78,773</u>
流動資產淨值		<u>1,159,399</u>	<u>922,236</u>	<u>934,504</u>
總資產減流動負債		<u>1,804,686</u>	<u>1,479,910</u>	<u>1,178,548</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		32,125	17,880	15,742
資產淨值		<u>1,772,561</u>	<u>1,462,030</u>	<u>1,162,806</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本		397,321	373,321	243,321
儲備		1,345,441	1,088,709	919,485
建議末期股息		29,799	—	—
權益總額		<u>1,772,561</u>	<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、證券投資及證券買賣及提供金融服務業務。於本年內，本集團的營運沒有重大變動。

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，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聯交所證券上市規則（「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－於二零一零年一月一日起生效

於本年度，本集團首次採用由香港會計師公會頒佈之以下準則及詮釋的修改及修訂，均適用及生效於二零一零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 2 號的修訂本	股份為基礎支付－集團以現金結算以股份為基礎支付的交易
香港會計準則第 27 號（經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港財務報告準則第 3 號（經修訂）	業務合併
香港詮釋第 5 號	財務報表的呈列－借款人對包含可隨時要求償還條款的定期貸款的分類
香港財務報告準則（若干修訂本）	二零零九年香港財務報告準則的改進項目

除以下作註解者外，採納該等修訂／經修訂的準則及詮釋對本集團的財務報表沒有重大影響。

香港財務報告準則第3號(經修訂)－業務合併及香港會計準則第27號(經修訂)－綜合及獨立財務報表

經修訂的會計政策按未來適用法適用於二零零九年七月一日當日或之後開始之財務期間發生的業務合併。香港財務報告準則第3號之變動包括非控股權益的估值、交易成本的會計處理、最初確認及隨後計量一項或有代價及分階段完成業務合併。該等變動影響商譽之金額及一項收購發生期間的業績及將來的業績。採納經修訂之香港財務報告準則第3號對本財務報表沒有影響，因於本年度內沒有業務合併交易及根據經修訂香港財務報告準則第3號的過渡性條文新會計政策按未來適用法應用。

經修訂之香港會計準則第27號規定一家附屬公司擁有權益的變動(沒有失去控制權)被解釋為擁有者以其擁有者身份作出之交易，因此，該等交易於權益確認。當控制權失去時，並且於實體的尚餘權益按公平值重新計量，收益及虧損於損益賬確認。採納經修訂之香港會計準則第27號對本年度沒有任何影響及於本年度內本集團沒有該等交易，以及根據經訂的過渡性條文新會計政策按未來適用法應用。

香港會計準則第17號(修訂本)－租賃

誠如二零零九年頒佈香港財務報告準則的改進項目的部份，香港會計準則第17號對於租賃土地的分類作出修訂。在修訂香港會計準則第17號之前，本集團需要將租賃土地分類為經營租賃及於財務狀況表內將租賃土地呈列為預付租賃款項。該香港會計準則第17號之修訂解除了這一要求以及需要租賃土地的分類必須按載列於香港會計準則第17號的一般原則，即不管有否附帶於一項租賃資產擁有權的風險及回報大體上已轉讓予承租人。

根據修訂的過渡性條文，本集團需要以該等租賃開始當時已存在之資料為基準重新評估於二零一零年一月一日之未屆滿租賃土地的分類，並且具追溯效力確認位於香港的租賃土地為融資租賃。因此，本集團已重新由預付租賃款項分類該等權益至物業、廠房及設備。相應的攤銷亦重新分類為折舊。該等修訂對本集團的保留溢利及本年度業績沒有影響及上述變動之影響概述如下。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
截至十二月三十一日止年度之綜合全面收益表		
預付租賃款項攤銷減少	(227)	(140)
物業、廠房及設備折舊增加	227	140
	<hr/>	<hr/>
	-	-
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於十二月三十一日之綜合財務狀況表		
預付租賃款項減少	(18,263)	(18,490)
物業、廠房及設備增加	18,263	18,490
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>

於一月一日之綜合財務狀況表

預付租賃款項減少(淨額)

物業、廠房及設備增加(淨額)

(3,800)

3,800

由於上述具追溯効力的重新分類及重新呈列之原故，根據香港會計準則第1號呈列財務報表呈列一份附加於二零零九年一月一日之綜合財務狀況表。

(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)	二零一零年香港財務報告準則之改進項目 ^{2及3}
香港會計準則第32號(修訂本)	供股權的分類 ¹
香港(國際財務報告準則詮釋委員會) — 詮釋第19號	以權益工具解除金融負債 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓 ⁴
香港會計準則第12號(修訂本)	遞延稅項—相關資產收回 ⁵
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁶

¹ 適用於二零一零年二月一日當日或之後開始之年度期間

² 適用於二零一零年七月一日當日或之後開始之年度期間

³ 適用於二零一一年一月一日當日或之後開始之年度期間

⁴ 適用於二零一一年七月一日當日或之後開始之年度期間

⁵ 適用於二零一二年一月一日當日或之後開始之年度期間

⁶ 適用於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間

香港財務報告準則第7號的修訂改善金融資產轉讓交易的披露要求及容許財務報表之使用者更清楚了解在轉讓資產風險也許保留在實體的潛在影響。該等修訂亦要求進一步披露，如果不對稱數量的轉讓交易於接近報告期間的期末進行。

根據香港財務報告準則第9號，金融資產分類為按公平值計量或視實體管理金融資產的業務模式及金融資產的合同現金流的特徵而定的金融資產。公平值收益或虧損將會於損益賬確認，非貿易性股本投資(實體將可選擇於其他全面收益確認)除外。香港財務報告準則第9號接續來自香港會計準則第39號的確認及計量要求，金融負債指定按公平值列入損益賬除外，由該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號中的終止確認及金融資產及金融負債要求。

香港會計準則第12號的修訂引入一項可駁斥的假定，即一項投資物業可於出售時全部收回。這假定會被反駁如果投資物業是可攤銷的及是於一項業務模式持有，目的是按時間相當大量地耗用包括在投資物業的全部經濟效益，並非透過銷售。該修訂將會追溯性應用。

本集團正在進行評估該等新訂／經修訂香港財務報告準則及董事認為，到目前為止，該等新訂／經修訂香港財務報告準則將不會對本集團的財務報表產生重大影響。

3. 收入

收入指租金收入、物業管理費收入、物業銷售收入及貸款利息收入。年內確認之收入如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
物業銷售收入	654,163	20,897
租金收入	44,506	39,712
物業管理費收入	12,082	10,306
貸款利息收入	1,653	5,841
	<u>712,404</u>	<u>76,756</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。

截至二零一零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	56,588	654,163	–	1,653	712,404
跨部門銷售 (附註)	–	–	–	50,942	50,942
可呈報分部收入	<u>56,588</u>	<u>654,163</u>	<u>–</u>	<u>52,595</u>	<u>763,346</u>
可呈報分部溢利	<u>129,185</u>	<u>173,751</u>	<u>13,986</u>	<u>1,570</u>	<u>318,492</u>
物業、廠房及設備之折舊	957	–	–	–	957
按公平值列入損益賬之金融 資產之公平值收益	–	–	13,573	–	13,573
投資物業公平值收益	90,003	–	–	–	90,003
待售物業之撥備撥回 (包括在銷售成本內)	–	428	–	–	428
可呈報分部資產	630,455	132,810	57,124	11,556	831,945
增添非流動分部資產	457	–	–	–	457
可呈報分部負債	<u>12,953</u>	<u>2,426</u>	<u>–</u>	<u>803</u>	<u>16,182</u>

4. 分部信息(續)

截至二零零九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	50,018	20,897	—	5,841	76,756
跨部門銷售(附註)	—	—	—	44,099	44,099
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>
物業、廠房及設備 之折舊(重列)	614	—	—	—	614
按公平值列入損益賬之 金融資產/(負債)之公平值收益	—	—	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
增添非流動分部資產	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>

附註：跨部門收入乃由金融服務分部的附屬公司借予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。

4. 分部信息(續)

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

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
可呈報分部收入	763,346	120,855
抵銷跨部門收入	(50,942)	(44,099)
集團收入	<u>712,404</u>	<u>76,756</u>
可呈報分部溢利	318,492	97,341
出售附屬公司收益	-	3,525
出售應收合資企業款項收益	-	8,915
銀行利息收入	13,380	4,078
貸款利息收入	358	-
未分配企業收入	375	49
可供出售金融資產虧損	(525)	-
未分配企業開支	(9,790)	(11,626)
除所得稅前溢利	<u>322,290</u>	<u>102,282</u>
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
可呈報分部資產	831,945	1,194,771
其他金融資產	1,856	2,300
物業、廠房及設備	16,272	14,790
現金及現金等值	980,984	325,970
其他企業資產	601	2,521
集團資產	<u>1,831,658</u>	<u>1,540,352</u>
可呈報分部負債	16,182	50,270
遞延稅項負債	32,125	17,880
其他企業負債	1,942	1,834
應付稅項	8,848	8,338
集團負債	<u>59,097</u>	<u>78,322</u>

4. 分部信息(續)

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	
	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
香港(居住)	298,043	30,153	393,521	321,049
中國國內(「國內」)	414,361	46,603	251,086	234,098
總計	<u>712,404</u>	<u>76,756</u>	<u>644,607</u>	<u>555,147</u>

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. 其他金融收益淨額

於本年度確認之其他金融收益淨額呈列如下：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
按公平值列入損益賬之金融資產：		
— 待售股本證券投資之公平值收益	13,573	18,890
— 於初步確認時被指定之複合金融 工具投資之公平值收益	—	380
— 利息收入	—	1,026
	<u>13,573</u>	<u>20,296</u>
按公平值列入損益賬之金融負債：		
— 衍生金融工具之公平值收益	—	456
以攤銷成本入賬之金融資產之利息收入：		
— 銀行利息收入	13,380	4,078
— 貸款利息收入	358	—
	<u>13,738</u>	<u>4,078</u>
其他金融資產收益淨額總計	<u>27,311</u>	<u>24,830</u>

6. 除所得稅前溢利

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元 (重列)
除所得稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：		
核數師酬金	500	600
物業、廠房及設備之折舊	1,106	710
可供出售金融資產之減值虧損	525	—
出售物業、廠房及設備之虧損	66	49
租賃物業之最低租金	—	515
回撥待售物業之準備	(428)	(31,864)
撇銷其他應付款及應計費用	(5)	(325)
	<u> </u>	<u> </u>
根據經營租約之租金收入，減支銷11,498,000港元 (二零零九年：9,840,000港元)	<u>(33,008)</u>	<u>(29,872)</u>

7. 所得稅開支

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本期稅項		
– 香港利得稅		
本年度稅項	152	928
過往年度少撥	—	731
– 中國企業所得稅		
本年度稅項	4,306	3,096
過往年度多撥	(1,527)	(23)
	<u> </u>	<u> </u>
	2,931	4,732
遞延稅項		
本年度	14,245	2,138
	<u> </u>	<u> </u>
	14,245	2,138
	<u> </u>	<u> </u>
所得稅開支總額	<u>17,176</u>	<u>6,870</u>

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%(二零零九年：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. 股息

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
建議末期股息為每股普通股0.015港元(二零零九年：無)	<u>29,799</u>	<u>—</u>

報告日期後建議之末期股息還未於報告日確認為負債，但反映為截至二零一零年十二月三十一日止年度之保留溢利的一項撥款。

9. 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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
本公司擁有人應佔之溢利	<u>305,114</u>	<u>95,412</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(註(a))	<u>1,897,757</u>	<u>1,457,017</u>
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(註(b))	<u>92,683</u>	<u>55,821</u>
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	<u>1,990,440</u>	<u>1,512,838</u>

註：

- (a) 計算截至二零一零年十二月三十一日止年度之每股基本盈利所採用之上述普通股加權平均數已調整，以計及行使全部非上市認股權證。

計算截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度之每股基本盈利所採用之上述普通股加權平均數已調整，以計及於收購一間附屬公司時發行代價股份及註銷購回的普通股份。

- (b) 由於行使購股權之影響為反攤薄，故計算截至二零一零年及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。

10. 投資物業

以經營租賃出租以賺取租金及／或實現資本增值的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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
於一月一日賬面值	533,477	238,740
收購一間附屬公司	—	294,977
公平值調整之淨收益／(虧損)	90,003	(240)
於十二月三十一日賬面值	<u>623,480</u>	<u>533,477</u>

投資物業於二零零九年及二零一零年十二月三十一日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。

11. 待售物業

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
成本	132,702	634,175
減：待售物業撥備	—	(21,522)
	<u>132,702</u>	<u>612,653</u>
位於香港，按長期租約持有	132,702	313,991
位於中國，按長期租約持有	—	298,662
	<u>132,702</u>	<u>612,653</u>

12. 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。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。

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
應收賬款	1,890	3,333
其他應收款項、預付款項及按金	1,142	8,437
	<u>3,032</u>	<u>11,770</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：

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
30日內	573	2,090
31至90日	1,317	1,243
	<u>1,890</u>	<u>3,333</u>

13. 貸款及應收款項

	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
貸款及應收款項		
— 有抵押	2,353	14,150
— 無抵押	9,000	6,250
貸款及應收款項總額	<u>11,353</u>	<u>20,400</u>

管理層討論及分析

業績

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團之營業收入約712,404,000港元，較二零零九年十二月三十一日止年度之約76,756,000港元，增加約828.1%。營業額增加主要由於全年物業銷售增加。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本集團之溢利毛額約219,425,000港元，較二零零九年增加約137,130,000港元(約166.6%)，主要由於銷售額增加。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內，本公司股東應佔綜合溢利約305,114,000港元，較二零零九年增加約209,702,000港元(約219.8%)，主要是由於銷售額增加及於二零一零年投資物業公平值收益約90,003,000港元，相對二零零九年為公平值虧損約240,000港元。

截至二零一零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1,207,000港元及約14,979,000港元，較二零零九年分別減少約1,435,000港元(約54.3%)及約442,000港元(約2.9%)。

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。

關於退回若干北京順景園物業予原開發商之交易已於二零一零年二月完成，本集團亦已悉數收取所得款。

於香港，本集團擁有若干待售商用物業，大部份位於香港中環及金鐘等主要商業區。於二零一零年十月二十六日，本公司之全資附屬公司GOI Limited作為賣方以代價57,799,500港元完成售出位於香港中環德輔道中19號環球大廈21樓2101室之待售物業予一名獨立第三方，未計相關交易成本出售交易之溢利毛額為約11,073,000港元。

於二零一零年七月二十日，本公司之全資附屬公司浩茂發展有限公司作為賣方以代價210,000,000港元完成售出位於香港半山堅道110、112、112A、114、116及118號安峰大廈地下B、C、D及E號商舖及1、2、3及4樓A及B號商舖之待售物業予一名獨立第三方，未計相關交易成本出售交易之溢利毛額為約75,000,000港元。

由於國內為控制住房價格及資產通脹，於二零一零年中國政府先後推出收緊房地產行業交易的信貸政策，國內住房價格已明顯穩定下來。然而，在預期人民幣升值的前提下，投資者對國內的高質素住宅及寫字樓的興趣依然強烈。在香港方面，香港政府亦對住宅物業板塊推出一系列的監管措施，惟物業價格始終維持上升勢頭。本公司管理層認為憑藉著低息口、經濟基調良好及投資環境穩定等優勢，香港物業繼續吸引到內地及其他地區的投資者，因此國內及香港物業投資市場的前景仍然看好。儘管本公司管理層對房地產業務抱樂觀的前瞻，並預計香港及國內的房地產價值於長期間穩步上升。本集團出售上述兩項待售物業可為本集團鎖定利潤，亦為日後其他投資提供財務資源。

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；於二零一零年十二月三十一日止年度內為本集團實現收入約21,178,000港元，較二零零九年度增加約10.5%。

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。預計二零一一年曙光大廈維持高使用率。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回報。

位於中國北京東環廣場4層及5層若干商用物業，總樓面面積約5,100平方米，截至二零一零年十二月三十一日止年度為本集團帶來約6,819,000港元之租金收入，較二零零九年增加約288,000港元。

於二零零九年八月，本集團收購愉田發展有限公司後，本集團的整體香港投資物業組合顯著增強。截至二零一零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貢獻租金收入約28,591,000港元，較二零零九年約24,313,000港元增加約4,278,000港元（約17.6%）。

於二零一零年環球經濟已經逐步穩定，在中國內部消費增長帶動下，中國及香港的住宅及商用物業市場存在實質需求，預期於二零一一年本集團可供出租物業的平均每平方米租金收入有所增加，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，以期獲取穩定之回報。除此之外，本集團亦會繼續在不同範疇尋找具穩定回報的投資機會，如具備穩定現金流入及簡單的管理模式之項目。

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。

於二零一零年年度，雖然中國之金融及資本市場表現並不理想，惟香港之金融及資本市場維持良好勢頭。截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團於資本市場的投資活動錄得約13,986,000港元盈利(二零零九年：為約21,434,000港元)。有盈利業績，是由於香港的資本市場在復甦中。

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，於二零一零年十二月三十一日止年度，本集團於金融服務業務賺取約1,570,000港元之盈利(二零零九年：為約5,747,000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。

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，於二零一零年十二月三十一日，本集團現金及現金等值總額維持在約980,984,000港元(二零零九年十二月三十一日：約325,970,000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。於二零一零年十二月三十一日，本集團的應收帳款結餘約1,890,000港元(二零零九年十二月三十一日：約3,333,000港元)。於二零一零年十二月三十一日之流動比率為44.0，而於二零零九年十二月三十一日為16.3。於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款。於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，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盡量達致最高的投資回報。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。於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團並無任何未償還之借貸。

於二零一零年內，本公司已於認股權證行使時按每股0.20港元發行240,000,000股新普通股。

於二零一零年內，本公司根據於股東週年大會上授出的一般授權在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）合共購回本公司股本中每股0.20港元的普通股120,000,000股，平均成本價為每股0.523港元。購回本公司普通股之資金由內部資源支付。購回股份已經全部註銷。與註銷股份面值相等之數額已撥至資本贖回儲備，而股份購回所付之溢價已列入股份溢價賬。購回股份目的是為了提高股東長遠利益。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，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

於二零一零年十二月三十一日，在香港及國內本集團共聘用25名管理、行政、技術及一般員工（二零零九年十二月三十一日：47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。截至二零一零年十二月三十一日止，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。有關外匯及外幣風險的其他資料擬刊載於本公司二零一零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

於回顧期內，本集團並沒有參與任何重大收購或出售事項。

或然負債

除下述「法律訴訟」一節所提及之事件外，於二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

法律訴訟

於二零零九年二月十二日，本公司之全資附屬公司達亞控股有限公司（「達亞」）與一名獨立第三方（作為賣方）訂立一份臨時協議，以代價45,000,000港元收購位於香港紅磡之一項物業，並已支付4,500,000港元作為訂金。由於賣方未能提供有關該物業之相關文件之原故，故尚未能完成該物業之收購工作。為了保障本集團之利益，於二零零九年六月五日達亞作為原告人對該賣方作為被告人向高等法院提出民事訴訟擬追討已支付之訂金、有關之法律開支及賠償。達亞獲得了勝訴。於二零零九年十一月十日被告人送交了上訴書，惟於二零一零年二月四日退還予達亞4,500,000港元之訂金及其他有關法律開支。於二零一零年五月二十八日，達亞及被告人已聯合申請撤銷上訴書。原告人及被告人雙方現正商討關於由原告人提出賠償之和解。

末期股息

董事會議決於本公司將於二零一一年四月十八日（星期一）舉行的應屆股東週年大會（「二零一一年股東週年大會」）上，向本公司股東建議派發末期股息每股0.015港元（二零零九年：無），而有關股息將於二零一一年四月二十九日（星期五）派發予於二零一一年四月十八日（星期一）名列本公司股東名冊的股東。末期股息將為約29,799,000港元。

暫停辦理股份登記手續

本公司將於二零一一年四月十四日(星期四)至二零一一年四月十八日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份登記手續，期間將不會辦理股份過戶手續。為符合取得擬派末期股息及出席本公司二零一一年股東週年大會的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一一年四月十三日(星期三)下午四時三十分前送交本公司的香港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室，辦理股份登記手續。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本公司在聯交所以每股0.49港元至0.53港元的價格購回本公司股本中每股0.2港元的普通股120,000,000股。未計相關費用，購回股份的代價總額為約62,723,000港元。

除上文所披露者外，於截至二零一零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。

除因王聰德先生於二零一零年三月九日購入若干本公司之股份，由於當日乃刊登本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度全年業績刊發之日期，因此沒有遵守標準守則中第A3條。本公司已採用適當之程序通知董事本公司任何日後業績公佈之實際刊發日期。

除上述者外，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二零一零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14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章程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，於二零一零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式、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，二零一一年三月三日

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。