

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)

截至二零一一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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同二零一零年的比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
收入	3, 4	66,500	712,404
銷售及服務成本(包括待售物業撥備 12,550,000港元(二零一零年： 撥回待售物業撥備428,000港元))		(25,188)	(492,979)
溢利毛額		41,312	219,425
其他金融收益	5	32,104	13,738
按公平值列入損益賬之金融資產之 公平值(虧損)/收益		(10,240)	13,573
其他收益	6	6,823	2,262
銷售及分銷成本		(686)	(1,207)
行政開支		(13,209)	(14,979)
出售附屬公司之收益		5,241	—
出售投資物業收益		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		(331)	(525)
投資物業公平值收益		21,970	90,003
除所得稅前溢利	7	80,918	322,290
所得稅開支	8	(10,096)	(5,131)
年度溢利		70,822	317,159

	附註	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
其他全面收益			
換算境外業務之匯兌差額		26,211	20,467
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		(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>28,069</u>	<u>20,467</u>
全年其他除稅後全面淨收益		28,069	20,467
年內全面收益總額		98,891	337,626
本公司擁有人應佔本年度溢利		70,822	317,159
本公司擁有人本年度應佔全面 收益總額		98,891	337,626
		港元	港元
本公司權益持有人應佔每股盈利	10		
– 基本		<u>0.036</u>	<u>0.167</u>
– 攤薄		<u>0.036</u>	<u>0.159</u>

綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 十二月 三十一日 千港元	二零一零年 十二月 三十一日 千港元 (重列)	二零一零年 一月一日 千港元 (重列)
資產及負債				
非流動資產				
投資物業	11	659,700	623,480	533,477
物業、廠房及設備		7,514	21,127	21,897
貸款及應收款項	14	133,500	–	–
可供出售金融資產		383	680	2,300
		<u>801,097</u>	<u>645,287</u>	<u>557,674</u>
流動資產				
待售物業	12	299,402	132,702	612,653
應收賬款	13	2,220	1,890	3,333
其他應收款項、預付款項及按金	13	8,839	1,142	8,437
貸款及應收款項	14	19,000	11,353	20,400
按公平值列入損益賬之金融資產		57,115	57,124	11,885
現金及現金等值		719,031	980,984	325,970
		<u>1,105,607</u>	<u>1,185,195</u>	<u>982,678</u>
分類為可供出售資產		–	1,176	–
		<u>1,105,607</u>	<u>1,186,371</u>	<u>982,678</u>
流動負債				
其他應付款項、已收按金及應計費用		19,884	18,124	52,104
應付稅項		9,561	8,848	8,338
		<u>29,445</u>	<u>26,972</u>	<u>60,442</u>
流動資產淨值		<u>1,076,162</u>	<u>1,159,399</u>	<u>922,236</u>
總資產減流動負債		<u>1,877,259</u>	<u>1,804,686</u>	<u>1,479,910</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		22,158	18,677	16,477
資產淨值		<u>1,855,101</u>	<u>1,786,009</u>	<u>1,463,433</u>
權益				
本公司擁有人應佔權益				
股本		397,321	397,321	373,321
儲備		1,457,780	1,388,688	1,090,112
權益總額		<u>1,855,101</u>	<u>1,786,009</u>	<u>1,463,433</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, HM 11, 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。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－於二零一一年一月一日起生效

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的修改及修訂及一項新的詮釋，均適用及生效於二零一一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（若干修訂本）	二零一零年香港財務報告準則的改進項目
香港會計準則第32號（修訂本）	供股權的分類
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
香港會計準則第24號（經修訂）	關連人士披露

除以下作註解者外，採納該等經修訂／經修改的準則及一項新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7號（經修訂）－金融工具：披露

根據二零一零年頒佈之香港財務報告準則的若干修訂，香港財務報告準則第7號經已修改以加強定量及定性披露之間的相互作用。如果一項金融資產的賬面值最恰當地表示面對的最大信貸風險，該準則並不要求在財務報表對此作出明確聲明。經修訂披露要求已經追溯性應用。本集團之應收賬款、貸款及其他應收款項、可供出售金融資產及按公平值列入損益賬之金融資產代表於二零一一年及二零一零年十二月三十一日本集團信貸風險之最大風險。以往年度的財務報表含有對此方面的明確聲明，於修訂後該等聲明於二零一一年財務報表中被刪去。採納該修訂對本集團的已呈列的任何期間的呈報損益，整體全面收入或權益沒有影響。

香港會計準則第24號(經修訂)－關連人士披露

香港會計準則第24號(經修訂)澄清和簡化了關連人士的定義。新定義強調關連人士關係的對稱意見，並澄清在何種情況下個人和關鍵管理人員影響實體的關連人士關係。經修訂準則還對與報告實體一樣受同一政府控制、共同控制或重大影響的政府實體之交易，引入了一般關連人士披露要求的豁免。關連人士的會計政策已修訂，根據經修訂準則以反映關連人士定義的變化。採納經修訂準則，對本集團的財務狀況或業績、識別關連人士及關連人士交易的披露。

(b) 提早採納香港會計準則12號修訂本－遞延稅項(相關資產的收回)

香港會計師公會修訂香港會計準則12號所得稅以引入對來自以公平值計量的投資物業計量遞延稅項資產或負債現行原則作出例外要求。目前，香港會計準則12號要求實體根據該實體預期通過使用或出售收回資產的賬面值計量遞延稅項。香港會計準則12號的修訂本引入一項可推翻的假設：一項投資物業是全部通過出售收回其價值。這假設會被推翻，如果投資物業是可折舊及以一個業務模式持有，其目的是在一段時間內消耗實質上所有投資物業所體現的經濟效益，而不是通過出售。

於二零一一年十二月三十一日，本集團持有公平值總額為659,700,000港元(二零一零年：623,480,000港元)之投資物業。投資物業全部位於香港及中華人民共和國(「中國」)。於香港，預期續租土地租約一般為不用付出一項以市場為基礎的溢價，這預期是反映在香港物業的市場價格。此外，本集團沒有持有投資物業直至土地租約期滿的商業模式。鑑於上述，董事估計本集團將不會隨著時間的推移實質上消耗體現在香港投資物業的經濟利益。因此，修訂本規定，基於全部通過出售收回的假設，猶如這項新政策一直被採用，本集團重新計量有關投資物業的遞延稅項。由於目前資本收益稅並不適用於香港，在香港來自出售投資物業並沒有重大的稅務後果。對位於中國的投資物業，本集團的業務模式是實體擁有的投資物業將通過使用收回價值及按出售假設這個基準已被推翻。因此，本集團繼續按這些投資物業的價值是通過使用而收回的基準確認遞延稅項。

這項會計政策變更已追溯性採用，重列於二零一零年和二零一一年一月一日起期初餘額，相應調整截至二零一零年十二月三十一日止年度的比較數字。這導致了公平值收益所產生的遞延稅項負債金額減少：

	二零一一年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 十二月三十一日 千港元	二零一零年 一月一日 千港元
綜合財務狀況表			
遞延稅項負債減少	(1,914)	(13,448)	(1,403)
保留利潤增加	<u>1,914</u>	<u>13,448</u>	<u>1,403</u>
綜合全面收益表			
所得稅減少	<u>1,914</u>	<u>12,045</u>	<u>1,403</u>
每股基本盈利增加(港仙)	0.1	0.6	0.1
每股攤薄盈利增加(港仙)	<u>0.1</u>	<u>0.6</u>	<u>0.1</u>

由於上述追溯性重新分類和重列的原因，截至二零一零年一月一日止的額外綜合財務狀況表按照香港會計準則第1號財務報表的呈列呈報。

(c) 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。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—金融資產轉讓 ¹
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
香港會計準則第1號(經修訂)	其他全面收益項目的呈列 ²
香港會計準則第9號(修訂本)	呈列—抵銷金融資產及金融負債 ⁴
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁵
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ³
香港財務報告準則第12號	披露其他實體權益 ³
香港財務報告準則第13號	公平價值計量 ³
香港會計準則第27號(2011)	獨立財務報表 ³

¹ 適用於二零一一年七月一日當日或之後開始之年度期間

² 適用於二零一二年一月一日當日或之後開始之年度期間

³ 適用於二零一三年一月一日當日或之後開始之年度期間

⁴ 適用於二零一四年一月一日當日或之後開始之年度期間

⁵ 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號的修訂本改進終止確認金融資產的轉讓交易的披露要求，並讓財務報表使用者更好地了解任何風險可能仍保留在轉讓資產的實體所可能造成的影響。修訂亦要求額外披露，如果大約在報告期結束進行過多的轉讓交易。

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計量或按攤分成本的金融資產按照實體的商業模式管理的金融資產和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利潤或虧損。香港財務報告準則第9號接續來自香港會計準則第39號的金融負債確認及計量要求，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要求。

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是有足夠大小優勢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被投資者控制。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，因此在財務報表合併的變化。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。追溯應用香港財務報告準則第10號受到若干過渡性條文管制。

香港財務報告準則第12號—披露其他實體權益

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（即退出價格）。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。當然，買賣差價內的價格是最具代表性的情況下公平值應予以使用。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（其亦為本集團之營業額）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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
物業銷售收入	—	654,163
租金收入	36,133	44,506
物業管理費收入	13,662	12,082
貸款利息收入	16,705	1,653
	<hr/>	<hr/>
	66,500	712,404
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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>

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>

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的本集團主要財務數據的對賬如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
可呈報分部收入	93,351	763,346
抵銷跨部門收入	(26,851)	(50,942)
集團收入	<u>66,500</u>	<u>712,404</u>
可呈報分部溢利	51,530	318,492
出售附屬公司收益	5,241	-
銀行利息收入	31,738	13,380
其他貸款利息收入	366	358
未分配企業收入	756	375
可供出售金融資產之減值虧損	(331)	(525)
未分配企業開支	(8,382)	(9,790)
除所得稅前溢利	<u>80,918</u>	<u>322,290</u>

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
可呈報分部資產	1,183,009	831,945
其他金融資產	2,298	1,856
物業、廠房及設備	1,904	16,272
現金及現金等值	719,031	980,984
其他企業資產	462	601
集團資產	<u>1,906,704</u>	<u>1,831,658</u>
可呈報分部負債	18,454	16,182
遞延稅項負債	22,158	18,677
其他企業負債	1,430	1,942
應付稅項	9,561	8,848
集團負債	<u>51,603</u>	<u>45,649</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	
	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
香港(居住)	35,124	298,043	409,172	393,521
中國內地	31,376	414,361	258,042	251,086
總額	<u>66,500</u>	<u>712,404</u>	<u>667,214</u>	<u>644,607</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

於本年度確認之其他金融收益呈列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 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	31,738	13,380
— 其他貸款利息收入	366	358
	<u>32,104</u>	<u>13,738</u>

6. 其他收益

於本年度確認之其他收益呈列如下：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
賠償收入	3,007	1,394
股息收入	1,477	413
撇銷其他應付款項及應計費用	-	5
匯兌收益	839	60
雜項收入	1,500	390
	<u>6,823</u>	<u>2,262</u>

7. 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除／(計入)以下各項：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
核數師酬金	500	500
物業、廠房及設備之折舊	1,041	1,106
可供出售金融資產之減值虧損	331	525
出售物業、廠房及設備之虧損	16	66
待售物業之撥備／(撥備撥回)	12,550	(428)
貸款及應收款項之減值虧損	2,469	-
撇銷其他應付款及應計費用	-	(5)
	<u>(23,495)</u>	<u>(33,008)</u>

根據經營租約之租金收入，減支銷12,638,000港元
(二零一零年：11,498,000港元)

8. 所得稅開支

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本期稅項		
—香港利得稅		
本年度稅項	-	152
過往年度多撥	(45)	-
	<u>(45)</u>	<u>152</u>
—中國企業所得稅		
本年度稅項	9,244	4,306
過往年度少撥／(多撥)	34	(1,527)
	<u>9,278</u>	<u>2,779</u>
遞延稅項		
本年度	863	2,200
	<u>863</u>	<u>2,200</u>
所得稅開支總額	<u>10,096</u>	<u>5,131</u>

截至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。

截至二零一零年十二月三十一日止年度內已有計提香港利得稅，香港利得稅乃以這年度內在
香港賺取之估計應課稅溢利按16.5%計算。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
建議末期股息每股0.016港元 (二零一零年：0.015港元)及特別股息 每股0.08港元(二零一零年：無)	190,714	29,799

(b) 上一財務年度應付予本公司持有人之年度股息已於本年度內批准及支付：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
上一財務年度末期股息每股0.015港元 (二零一零年：無)已於本年度內批准及支付	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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元 (重列)
本公司擁有人應佔之溢利	70,822	317,159
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))	1,986,606	1,897,757
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(a))	-	92,683
就每股攤薄盈利而言之普通股加權平均數	1,986,606	1,990,440

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，以計及行使非上市認股權證所發行股份數目。

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，以計及發行及註銷的普通股份。

- (b) 由於行使購股權之影響為反攤薄，故計算截至二零一一年及二零一零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。

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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
於一月一日賬面值	623,480	533,477
轉撥租賃土地及樓宇至投資物業	18,600	—
出售投資物業	(4,350)	—
公平值調整之淨收益	21,970	90,003
	<u>659,700</u>	<u>623,480</u>
於十二月三十一日賬面值	<u>659,700</u>	<u>623,480</u>

投資物業於二零一一年十二月三十一日由獨立及合資格專業估值師利駿行測量師有限公司(二零一零年：第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司)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

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
成本	311,952	132,702
減：待售物業撥備	(12,550)	—
	<u>299,402</u>	<u>132,702</u>
位於香港，按長期租約持有	<u>299,402</u>	<u>132,702</u>

於二零一一年十二月三十一日，參考公開市值對待售物業之成本作出12,550,000港元之撥備至可變現淨值。

於二零一零年十二月三十一日，428,000港元之撥備已予以撥回，由於董事認為，鑒於二零一零年市值高於原始成本，故無需作出撥備。

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。

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
應收賬款	2,220	1,890
其他應收款項、預付款項及按金	8,839	1,142
	<u>11,059</u>	<u>3,032</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：

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
30日內	749	573
31至90日	1,471	1,317
	<u>2,220</u>	<u>1,890</u>

14. 貸款及應收款項

	二零一一年 千港元	二零一零年 千港元
— 流動部份	21,469	11,353
— 非流動部份	133,500	—
	<u>154,969</u>	<u>11,353</u>
本年度之減值虧損撥備	(2,469)	—
貸款及應收款項總額	<u>152,500</u>	<u>11,353</u>
— 有抵押*	142,469	2,353
— 無抵押	12,500	9,000
	<u>154,969</u>	<u>11,353</u>
本年度之減值虧損撥備	(2,469)	—
貸款及應收款項總額	<u>152,500</u>	<u>11,353</u>

* 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) 兩項在香港的物業；
- (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。

於二零一零年十二月三十一日，該結餘是以下述者作抵押：

- (a) 一間於中國成立之私營公司之10%權益；及
- (b) 一名獨立第三方之個人擔保。

管理層討論及分析

業績

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團之營業收入約66,500,000港元，較二零一零年十二月三十一日止年度之約712,404,000港元，減少約90.7%。營業額下降主要是物業銷售減少。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本集團之毛利約41,312,000港元，較二零一零年減少約178,113,000港元(約81.2%)，主要由於銷售額減少。

截至二零一一年十二月三十一日止年度內，本公司股東應佔溢利淨額約70,822,000港元，較二零一零年減少約246,337,000港元(約77.7%)，主要是由於銷售額減少及於二零一一年投資物業公平值收益約21,970,000港元，相對二零一零年公平值收益約90,003,000港元。

截至二零一一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686,000港元及約13,209,000港元，較二零一零年分別減少約521,000港元(約43.2%)及約1,770,000港元(約11.8%)。

於二零一一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虧損為約10,240,000港元，相對二零一零年之公平值收益約13,573,000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地產發展及買賣以及物業投資。

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、金鐘及灣仔等主要商業區。於二零一一年六月三十日，本公司之全資附屬公司浩茂發展有限公司(「浩茂發展」)作為買方完成從一名獨立第三方購入位於香港灣仔告士打道56號東亞銀行港灣中心17樓全層及2樓三個停車位作為待售物業，代價為104,000,000港元。

於二零一一年九月二十八日，浩茂發展作為買方完成從另一名獨立第三方購入位於香港中環德輔道中19號環球大廈8樓805A及806室作為待售物業，代價為63,669,000港元。

於二零一一年中國政府推出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，在預期人民幣升值及中產階級持續膨脹及人均收入增長的前提下，投資者對國內的高質素住宅及寫字樓的興趣依然強烈。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及特別印花稅，對過熱的住宅物業價格有降溫作用。本公司管理層認為憑藉著低息口、中國及香港經濟基調良好提供穩定投資環境等優勢，香港物業繼續吸引到內地及其他地區的投資者，因此對國內及香港物業投資市場維持正面預測。

物業投資

位於中國深圳市的曙光大廈，一直維持較高的使用率。於二零一一年十二月三十一日止年度內為本集團實現收入約23,280,000港元，較二零一零年度增加約9.9%。

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，與客戶維繫良好關係。預計二零一二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。

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，截至二零一一年十二月三十一日止年度為本集團帶來約8,097,000港元之租金收入，較二零一零年增加約1,278,000港元。

截至二零一一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收入約18,418,000港元，較二零一零年約28,591,000港元減少約10,173,000港元（約35.6%）。

於二零一一年下半年環球信貸緊張及資金緊絀，導致利息趨升，中國及香港的住宅及商用物業成交量減少；惟優質國內及香港住宅及商用物業的租賃仍然有懇切需求。於二零一二年本集團可供出租物業的平均每平方米租金收入預期有所增加，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賺取穩定之回報。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。

於二零一一年，中國及香港之金融及資本市場表現並不理想。截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團於香港資本市場的投資活動錄得約8,764,000港元之虧損(二零一零年：約13,986,000港元之盈利)。本分部虧損是由於美國經濟復甦緩慢及歐洲主權債務危機的影響，導致於報告期間香港資本市場持續波動。該等影響預計在未來數年持續。

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，金融服務業務分部為本集團貢獻理想的回報，於二零一一年十二月三十一日止年度，金融服務業務分部錄得約14,757,000港元之盈利(已包括為一筆貸款的減值約2,469,000港元)(二零一零年：約1,570,000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，於二零一一年十二月三十一日，本集團現金及現金等值總額維持在約719,031,000港元(二零一零年十二月三十一日：約980,984,000港元)之水平。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。於二零一一年十二月三十一日，本集團的應收賬款結餘約2,220,000港元(二零一零年十二月三十一日：約1,890,000港元)。於二零一一年十二月三十一日之流動比率為37.5，而於二零一零年十二月三十一日為44.0。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，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)維持於零水平。

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。於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團並無任何未償還之借貸。

於二零一一年內，本公司並無發行任何新普通股份及相關證券。

資產抵押

於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，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

於二零一一年十二月三十一日，在香港及國內本集團共聘用23名管理、行政、技術及一般員工（二零一零年十二月三十一日：25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，而本集團面對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。截至二零一一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二零一一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

於二零一一年九月二十九日，本集團以代價17,025,000港元出售全資附屬公司 Opportunity Investments Limited及其附屬公司（「出售公司」）予一名獨立第三方，出售公司為從事投資控股及物業管理業務。交易為本集團提供約5,241,000港元之淨收益。

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

除下述「法律訴訟」一節所披露之事件外，於二零一一年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日，本集團並沒有重大或然負債。

法律訴訟

本公司之全資附屬公司達亞控股有限公司（「達亞」）作為原告人提出高院民事訴訟向一名獨立第三方作為被告人追討關於二零零九年未能成功收購物業的訂金、有關之法律開支及損失賠償。最終，達亞獲勝訴。高等法院頒令被告人支付金額約2,414,000港元的評估損失賠償連同訂金、利息及相關法律開支予達亞。於二零一一年，達亞已悉數收取全部賠償、訂金、利息及相關法律開支。

股息

董事會議決將於二零一二年四月二十五日（星期三）舉行的本公司應屆股東週年大會（「二零一二年股東週年大會」）上，向本公司股東建議派發末期股息每股0.016港元（二零一零年：0.015港元）及特別股息每股0.08港元（二零一零年：無），而有關股息將於二零一二年五月十一日（星期五）派發予於二零一二年五月二日（星期三）名列本公司股東名冊的股東。末期股息及特別股息將分別為約31,786,000港元（二零一零年：29,799,000港元）及約158,928,000港元（二零一零年：無）。

暫停辦理股份登記手續

為釐定出席二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格，本公司將於二零一二年四月二十三日（星期一）至二零一二年四月二十五日（星期三）（包括首尾兩日）止暫停辦理股份登記手續，期內將不會辦理任何股份轉讓。為符合取得出席本公司二零一二年股東週年大會並於會上投票的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一二年四月二十日（星期五）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。

為決定享有擬派末期股息及特別股息的資格，本公司將於二零一二年五月二日(星期三)暫停辦理股份登記手續，該日將不會辦理任何股份轉讓。為符合享有擬派末期股息及特別股息的資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一二年四月三十日(星期一)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，辦理股份登記手續。

購入、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零一一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、出售或贖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二零一一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，而本公司董事相信，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，但彼等須根據本公司之公司細則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，於二零一一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。

香港立信德豪會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司已就本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度的業績公佈中所載的數字，與本集團的經審核合併財務報表內所載的數字核對一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司在這方面的工作並不構成根據香港會計師公會發出的《香港審計準則》、《香港審閱工作準則》或《香港核證工作準則》而進行的核證聘用，因此，香港立信德豪會計師事務所有限公司將不會為這初步業績公佈表達任何核證。

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年度業績。

承董事會命
深圳科技控股有限公司
主席
王聰德

香港，二零一二年三月十二日

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，兩名非執行董事廖醒標先生及王文俊先生，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。