



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)

截至二零零八年六月三十日止六個月中期業績

深圳科技控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)謹此呈報本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至二零零八年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績連同比較數字。未經審核簡明中期綜合財務業績經由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

未經審核簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月 (未經審核)	
	附註	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元
收入	4	332,021	13,000
銷售成本及服務成本		(180,631)	(2,537)
溢利毛額		151,390	10,463
按公平值列入損益賬而持有之 財務資產之公平值(虧損)收益		(2,872)	11,896
其他收益		7,774	7,665
銷售及分銷成本		(557)	(452)
行政開支		(6,939)	(14,673)
投資物業公平值收益		-	16,939
出售附屬公司之收益(虧損)		1,925	(1,298)
商譽減值虧損	6	-	(5,819)
應佔聯營公司業績		-	3,282
除所得稅前溢利	5	150,721	28,003
所得稅開支	7	(17,070)	(684)
期間溢利		133,651	27,319
供分配予： 本公司權益持有人		133,651	27,319
		133,651	27,319
本公司權益持有人應佔每股盈利	8		
— 基本		10.883港仙	2.711港仙
— 攤薄		不適用	不適用

未經審核簡明綜合資產負債表

		二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
資產及負債			
非流動資產			
投資物業	9	245,000	245,000
物業、廠房及設備	10	1,688	2,016
預付租約款項		3,750	3,800
應收貸款	11	—	3,000
		<u>250,438</u>	<u>253,816</u>
流動資產			
待售物業	12	482,863	479,840
應收賬款	13	1,247	1,194
其他應收款項、預付款及按金		5,190	1,818
預付租約款項		100	100
應收貸款	11	14,192	110,891
債務證券投資		—	15,956
按公平值列入損益賬而持有之金融資產		49,050	12,187
銀行結餘、存款及現金		517,627	228,138
		<u>1,070,269</u>	<u>850,124</u>
分類為待售之投資物業		—	52,248
		<u>1,070,269</u>	<u>902,372</u>
流動負債			
其他應付款項、已收訂金及應計費用		56,013	42,690
應付稅項		21,646	6,432
		<u>77,659</u>	<u>49,122</u>
流動資產淨值		<u>992,610</u>	<u>853,250</u>
總資產減流動負債		<u>1,243,048</u>	<u>1,107,066</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		15,156	15,375
淨資產值		<u>1,227,892</u>	<u>1,091,691</u>
權益			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		243,321	247,944
儲備		984,571	843,747
權益總額		<u>1,227,892</u>	<u>1,091,691</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

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及香港中環干諾道中13-14號歐陸貿易中心7樓702室。

本公司為一家投資控股公司。其主要附屬公司之業務為物業投資、物業發展及買賣、證券投資，及買賣及提供金融服務。本公司及其附屬公司合稱為「本集團」。

本未經審核簡明中期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。

2. 編製基準

截至二零零八年六月三十日止六個月未經審核簡明中期綜合財務報表乃按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十六有關適用之披露要求及香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」編製。

3. 主要會計政策

未經審核簡明中期綜合財務報表按歷史成本法編製，惟投資物業及若干財務資產乃按公平值計量除外。

除下文所述者外，於二零零八年六月三十日止六個月所採納之會計政策與本集團編製截至二零零七年十二月三十一日止年度之年度經審核財務報表所依循者一致。

於本年中期間，本集團已首次應用香港會計師公會頒佈之多項新準則、修訂及詮釋（「新香港財務報告準則」），該等準則適用於由二零零八年一月一日或其後開始之會計期間生效。採納該等新香港財務報告準則對現行及以往會計期間編製及呈列沒有重大影響。因此，不需要作任何前期調整。

本集團並未提前應用以下已頒佈但尚未生效之新香港財務報告準則。本公司之董事現正評估這些新香港財務報告準則之影響，但仍未就其會否對本集團之業績及財務狀況有重大影響作出聲明。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表之呈報 ¹
香港會計準則第1號、 香港會計準則第32號、香港會計準則 第39號及香港會計準則第7號（經修訂）	可沽售金融工具及清盤時產生之責任 ¹
香港會計準則第23號（經修訂）	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號（經修訂）	綜合及獨立財務報表 ²
香港財務報告準則第2號（經修訂）	以股份支付之支出一歸屬條件及註銷 ¹
香港財務報告準則第3號（經修訂）	業務合併－應用收購法之全面修訂 ²
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港（國際財務報告詮釋委員會） －詮釋第2號（經修訂）	於合作實體的成員股份及類似工具 ¹

¹ 就二零零九年一月一日當日或之後開始之年度期間生效。

² 就二零零九年七月一日當日或之後開始之年度期間生效。

³ 就二零零八年七月一日當日或之後開始之年度期間生效。

4. 分部信息

主要報告形式 – 業務分類

就管理目的而言，本集團劃分為以下四個主要經營部門，而該等部門構成本集團申報其主要分部資料之基準：

- 物業投資；
- 物業發展及買賣；
- 證券投資及證券買賣；及
- 金融服務。

截至二零零八年六月三十日止六個月

	未經審核						綜合 千港元
	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	金融服務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	
分部收入							
對外銷售	13,778	315,856	-	2,387	-	-	332,021
跨部門銷售	-	-	-	14,943	-	(14,943)	-
合計	<u>13,778</u>	<u>315,856</u>	<u>-</u>	<u>17,330</u>	<u>-</u>	<u>(14,943)</u>	<u>332,021</u>
分部業績	<u>7,651</u>	<u>138,377</u>	<u>(2,872)</u>	<u>22,017</u>	<u>-</u>	<u>(14,943)</u>	<u>150,230</u>
未分配其他收入	-	-	-	-	-	-	5,218
未分配企業開支	-	-	-	-	-	-	(4,727)
出售一家附屬公司之虧損	-	-	-	-	-	-	-
因收購一家附屬公司而產生之 商譽之減值虧損	-	-	-	-	-	-	-
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	-	-	-
除所得稅前溢利							150,721
所得稅開支							(17,070)
期間溢利							<u>133,651</u>

截至二零零七年六月三十日止六個月

未經審核

	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	金融服務 千港元	其他 千港元	抵銷 千港元	綜合 千港元
分部收入							
對外銷售	12,012	-	-	988	-	-	13,000
跨部門銷售	-	-	-	1,532	-	(1,532)	-
合計	<u>12,012</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,520</u>	<u>-</u>	<u>(1,532)</u>	<u>13,000</u>
分部業績	<u>24,292</u>	<u>(105)</u>	<u>11,896</u>	<u>2,159</u>	<u>-</u>	<u>(1,532)</u>	<u>36,710</u>
未分配其他收入	-	-	-	-	-	-	7,310
未分配企業開支	-	-	-	-	-	-	(12,182)
出售一家附屬公司之虧損	-	-	-	-	(1,298)	-	(1,298)
因收購一家附屬公司而產生之 商譽之減值虧損	(5,819)	-	-	-	-	-	(5,819)
應佔聯營公司業績	-	-	-	-	3,282	-	3,282
除所得稅前溢利							28,003
所得稅開支							(684)
期間溢利							<u>27,319</u>

附註： 跨部門銷售乃按適用之市價計算。

5. 除所得稅前溢利

截至六月三十日止六個月
(未經審核)
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

除所得稅前溢利已扣除以下各項：

預付租賃款項之攤銷	50	50
物業、廠房及設備之折舊	564	617
已出租物業之最低租金收入	248	238
持作買賣投資公平值下跌	5,608	2,887

並已計入以下各項：

租金收入毛額	8,845	8,310
減：支銷	(3,558)	(2,447)
租金收入淨額	<u>5,287</u>	<u>5,863</u>
金融資產之利息收入		
— 銀行存款	2,224	3,134
— 債務證券投資	46	-
— 授予第三方之貸款	2,802	1,741
撥回授予一家共同控制實體款項之準備	2	115

6. 商譽減值虧損

參考國內政府部門針對非國內投資者參與物業投資而實施的措施，本公司董事已審閱於收購一家附屬公司Twente Company Limited之商譽賬面值，其於中華人民共和國（「中國」）北京持有若干物業。於二零零七年六月三十日止六個月，5,819,000港元減值虧損已於綜合損益表內確認。於二零零八年六月三十日止六個月，董事再沒有確認進一步減值虧損。

7. 所得稅開支

截至六月三十日止六個月
(未經審核)
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

本期稅項：

本公司及其附屬公司：

於本期間之香港利得稅

16,486

—

於本期間之中國企業所得稅

584

684

17,070

684

截至二零零八年六月三十日止六個月香港利得稅乃以估計應課稅溢利按16.5%計算。於二零零七年同期本集團沒有在香港賺取應課稅溢利，於期內故沒有為香港利得稅作出撥備。本集團已就於香港以外司法權區經營所賺取之應課稅溢利，根據當地之現行法律、詮釋及慣例，按當地稅率計算稅項。

8. 每股盈利

本公司普通股權益持有人應佔每股基本盈利乃按以下數據計算：

截至六月三十日止六個月
(未經審核)
二零零八年 二零零七年
千港元 千港元

盈利：

用於每股基本盈利之溢利

133,651

27,319

截至六月三十日止六個月
(未經審核)
二零零八年 二零零七年
千 千

股份數目：

用於每股基本盈利之普通股加權平均股份數目

1,228,037

1,007,663

由於行使購股權及非上市認股權證之影響為反攤薄，故沒有呈列計算該兩個期間之每股攤薄盈利。

9. 投資物業

本公司董事經過與位於投資物業附近級數及質素可比較的物業比較後，認為該等物業於二零零八年六月三十日之賬面值與其公平值相若。投資物業根據中期租約持有。

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
位於中國	<u>245,000</u>	<u>245,000</u>

10. 物業、廠房及設備

於期間內，本集團用於購置物業、廠房及設備約208,000港元(二零零七年六月三十日止六個月：約1,387,000港元)。

11. 應收貸款

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
就呈報而言應收貸款分析：		
非流動部分	-	3,000
流動資產	<u>14,192</u>	<u>110,891</u>
	<u>14,192</u>	<u>113,891</u>

其中，應收一名借款人之一筆款項約7,308,000港元(為逾期本金減於市場出售貸款抵押品所得款後之餘額)於二零零八年六月三十日到期償還。本集團與該借款人商議後，於二零零八年七月二十九日借款人與本集團同意上述逾期本金及應計利息以一間於聯交所上市公司之面值總額為12,500,000港元之可換股債券轉至本集團名下清付。經過考慮該可換股債券之公平值，本公司董事認為不需要為該到期款項作減值虧損準備。

於二零零八年六月三十日，上述應收貸款亦按下列方式抵押：

- (a) 一間非上市公司之10%股權；
- (b) 一間於澳洲上市公司之10,500,000股股份；及
- (c) 一間於聯交所上市公司之一名執行董事所作之個人擔保。

於二零零七年十二月三十一日，一筆約13,767,000港元之貸款授予一家關連公司。該貸款已於二零零八年四月全部清還。

12. 待售物業

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
成本	482,863	479,840
位於香港，按中期租約持有	178,023	175,000
位於中國，按長期租約持有	304,840	304,840
	482,863	479,840

於本中期待售物業之變動呈列如下：

出售：

- (a) 位於香港中環環球大廈20樓之成本約175,168,000港元之物業，以合計代價約315,856,000港元出售。

收購：

- (a) 約168,000港元之裝修費用於上述香港中環環球大廈20樓之物業。
- (b) 根據本集團與一獨立第三方簽訂日期為二零零八年三月十日之合同，以21,000,000港元之代價購入位於皇后大道中110至116號永恆商業大廈六樓之物業。相關交易費用約928,000港元。
- (c) 根據本集團與數名獨立第三方簽訂日期為二零零八年四月十七日之若干合同，以150,000,000港元之代價購入位於香港堅道110至118號安峰大廈若干物業。相關交易費用約6,095,000港元。

13. 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。

於結算日，應收賬款減準備按發票日期所作之賬齡分析如下：

	二零零八年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零零七年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
30日內	520	446
31至90日	727	748
	1,247	1,194

管理層討論及分析

業績

截至二零零八年六月三十日止六個月內，本集團之營業額約為 332,021,000港元，較去年同期之約13,000,000港元增加約24.5倍。

截至二零零八年六月三十日止六個月內，本集團溢利毛額約151,390,000港元(二零零七年同期：約10,463,000港元)，本集團之溢利毛額增加主要是本集團待售物業銷售增加。

回顧期內，本集團之綜合溢利約133,651,000港元(二零零七年同期：約為27,319,000港元)，較二零零七年同期增長3.9倍。

透過加緊控制開支，本期內的銷售分銷成本為557,000港元及行政開支為6,939,000港元，分別較二零零七年同期分別增加105,000港元(23.2%)及減少7,734,000港元(52.7%)。

於本期間內，本集團已沒有因收購附屬公司權益所產生減值虧損、出售附屬公司之虧損、以及授出購股權以公平值列入職員成本之虧損／開支。

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房地產發展、買賣及物業投資。

目前投資於國內的主要房地產項目包括北京的高檔公寓項目順景園。

本集團的順景園項目位於北京市朝陽區，為歐式大戶型豪華公寓，目標客戶為對高端公寓項目有需求之高端人士。國家在對高檔住宅的調控政策，對順景園項目產生了影響。面對這些不利的外部條件，本集團著重做好項目的基礎工作，對項目細節嚴格要求，等待市場時機的好轉；以最理想的價格於市場出售。

本集團在香港中環擁有若干作銷售之商用物業。於回顧期內，本集團售出若干位於中環的商用物業，總價值為約315,856,000港元，獲取溢利毛額約139,000,000港元。

於二零零八年五月，本集團作為買方與一名獨立第三方作為賣方簽訂合同以代價45,000,000港元購入一個位於中環球大廈21樓寫字樓單位，作物業買賣用途。已於二零零八年七月四日完成購入該物業。

物業投資

在物業投資方面，本集團位於中國深圳市的曙光大廈，一直維持較高的使用率；故此，本集團本期間確認收入約9,897,000港元，比去年同期增長約18.0%。

本集團將會繼續強化曙光大廈管理質素，與客戶維繫良好合作關係，使曙光大廈繼續成為高質素之商廈，確保曙光大廈之使用率維持在高水平。預計下半年曙光大廈的使用率依然理想，未來的租金收入穩定。本公司仍會繼續努力增收節支，以進一步提高曙光大廈之盈利收益。

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，截至二零零八年六月三十日止六個月為本集團帶來約3,392,000港元之租務收入。

於二零零八年上半年本集團之香港物業，亦為本集團貢獻租金收入約489,000港元。

本公司繼續專注於中國及香港之物業投資及買賣，以期獲取穩定之回報。除物業市場外，本公司將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

本集團一直致力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，其中包括證券及債務證券。

於二零零八年上半年，香港以至中國之金融及資本市場表現並不理想，本集團於資本市場的投資活動虧損約2,872,000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。截至二零零八年六月三十日止六個月，該金融服務業務為本集團貢獻盈利約22,017,000港元。鑑於本集團現時及將來現金充裕，本集團將會以保守策略繼續金融服務業務以賺取較銀行利率高的回報。

其他業務

晶科信息

武漢晶科信息產業有限公司（「晶科信息」）為本集團的合資企業，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。截至二零零八年六月三十日止六個月銷售收入約14,389,000港元，比去年同期輕微增長約 22.6 %。

根據本集團與晶科信息於二零零四年三月一日訂立之協議，本集團授予晶科信息最多為人民幣15,000,000元（約相等於14,151,000港元）之非循環抵押貸款。該貸款由晶科信息各股東將各自於晶科信息之權益抵押予本集團作抵押。除此之外，晶科信息亦尚欠本集團一筆人民幣8,000,000元（約7,547,000港元）之款項。本集團現正循適當的程序，努力取回晶科信息結欠本集團全部或部份之應收款項。

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，於二零零八年六月三十日，本集團現金及銀行存款總額維持在517,627,000港元（二零零七年十二月三十一日：228,138,000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。於二零零八年六月三十日，本集團有應收賬款結餘約為1,247,000港元（二零零七年十二月三十一日：約1,194,000港元）。於二零零八年六月三十日之流動比率為13.78，而於二零零七年十二月三十一日為18.37。於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，本集團並無銀行貸款。於二零零八年六月三十日及二零零七年十二月三十一日，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，以增加流動資產回報。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增加投資回報。

回購本公司股份

截至於二零零八年六月三十日止六個月，本公司根據於股東周年大會上授出的一般授權合共購回本公司每股面值0.20港元已發行股份23,116,000股，回購價為0.34港元至0.465港元之間，回購股份已經全部註銷。回購股份之資金由內部資源支付。

資產抵押

於二零零八年六月三十日，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

於二零零八年六月三十日，本集團(包括晶科信息)共聘用約368名管理、行政、技術及生產員工(二零零七年十二月三十一日：約300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

由於所得之收入以及購買材料、零件及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。在回顧期內，本集團並無參與任何對沖活動。截至二零零八年六月三十日止，本集團之現金及銀行結餘以港元、美元及人民幣為主要幣值。

重大收購及出售事項

除載於二零零八年中中期報告之未經審核簡明綜合財務報表附註18及19之披露外，於回顧期內，本集團並沒有參與任何重大收購及出售。

或然負債

於二零零八年六月三十日，本集團並沒有重大或然負債。

其他資料

中期股息

董事會議決不宣派截至二零零八年六月三十日止六個月中期股息（截至二零零七年六月三十日止六個月：無）。

購入、出售或購回本公司之上市證券

截至二零零八年六月三十日止六個月，本公司在香港聯合交易所有限公司購回23,116,000股股份，未計其他費用之總代價為港幣10,080,160元，購回股份之詳情列載如下：

購回月份	購回股份數目	每股之最高 購入價 港元	每股之最低 購入價 港元	代價總額 港元
二零零八年三月	23,116,000	0.465	0.340	10,080,160

購回的股份隨即註銷。與註銷股份面值相等之數額已撥往資本贖回儲備，而股份購回所付之溢價已記入股份溢價賬。股份回購目的是為了提高股東長遠利益。

除上文所披露者外，於期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。

本公司根據對全體董事所作之具體查詢，確認於截至二零零八年六月三十日止六個月期間，全體董事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，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本公司董事會之意見，於二零零八年六月三十日止六個月本公司一直遵守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，包括廖醒標先生、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。審核委員會已審閱未經審核之簡明綜合中期財務報表。

於網站披露資料

本業績公佈可於香港交易及結算所有限公司網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」及網站<http://www.finance.thestandard.com.hk/chi/0106shenzhenhitec/index.asp>瀏覽。

載有本公司未經審核簡明中期綜合財務報表及財務報表附註之二零零八年中期報告將於適當時寄發予本公司股東並於以上網站刊登。

承董事會命
深圳科技控股有限公司
主席
王聰德

香港，二零零八年八月二十三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為王聰德先生及謝錦輝先生，非執行董事為王文俊先生，及獨立非執行董事為李國精先生，廖醒標先生以及莊嘉俐小姐。