

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，概不會就因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。



21 Holdings Limited

21 控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

**截至二零一零年十二月三十一日止年度
末期業績公佈**

21控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

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 港幣千元	二零零九年 港幣千元
收益	4	219,960	179,550
銷售成本		(190,890)	(148,600)
毛利		29,070	30,950
其他收入		2,962	1,223
其他收益		19,184	—
分銷成本		(7,200)	(5,832)
行政開支		(34,627)	(32,769)
訴訟損失之撥備	13	(83,500)	—
商譽之減值虧損		(164,000)	—
可換股票據衍生工具部份之公平值虧損		—	(127,262)
出售列為持作出售之非流動資產之收益	12	4,084	—
財務費用	6	(5,854)	(10,039)
除稅前虧損		(239,881)	(143,729)
所得稅開支	7	(2,624)	(559)
本年度虧損及全面開支總額	8	<u>(242,505)</u>	<u>(144,288)</u>
每股虧損(二零零九年：經重列)			
— 基本及攤薄	9	<u>(港幣2.3元)</u>	<u>(港幣5.5元)</u>

* 僅供識別

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 港幣千元	二零零九年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,173	183
商譽		92,000	256,000
		<u>93,173</u>	<u>256,183</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	11	42,892	42,260
可持作買賣之投資		56,009	—
指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據		16,153	—
銀行結餘及現金		43,041	97,154
		<u>158,095</u>	<u>139,414</u>
列為持作出售之非流動資產	12	—	14,106
		<u>158,095</u>	<u>153,520</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	13	130,627	47,469
應付稅項		1,639	531
可換股票據		68,411	—
融資租賃責任		179	—
		<u>200,856</u>	<u>48,000</u>
流動(負債)資產淨值		<u>(42,761)</u>	<u>105,520</u>
資產總額減流動負債		<u>50,412</u>	<u>361,703</u>
非流動負債			
可換股票據		—	122,054
融資租賃責任		301	—
		<u>301</u>	<u>122,054</u>
		<u>50,111</u>	<u>239,649</u>
股本及儲備			
股本		1,127	18,069
儲備		48,984	221,580
本公司擁有人應佔權益		<u>50,111</u>	<u>239,649</u>

附註：

1. 編製基準

在編製本集團之綜合財務報表時，本公司董事已就本集團於截至二零一零年十二月三十一日止年度之虧損淨額港幣242,505,000元及截至該日，本集團之流動負債較其流動資產多出港幣42,761,000元，而對本集團之流動資金狀況作出審慎考慮。以下情況可能會影響本集團之財務狀況：

- (a) 根據香港公司條例178(1)(a)條所發出之法定要求償債書已於二零一一年三月十日送達本公司，要求支付港幣44,500,000元（「債務」）予郭展榮先生（「郭先生」），按高等法院原訟法庭已於二零一一年三月二日對郭先生於二零零四年十月八日向本公司發出傳訊令狀就本公司兩間前附屬公司所欠貸款約港幣44,500,000元連應計利息，作出裁決並裁定郭先生勝訴（「該裁決」），詳情載於附註14，有關債務之詳情載於附註13。根據法定要求償債書，本公司需於二零一一年三月三十一日清償債務，倘本公司未能償還，郭先生可向本公司採取行動要求償還債務（包括利息及訟費）；
- (b) 收購康沛有限公司全部權益之代價港幣180,000,000元須於二零一一年一月十八日完成收購事項時支付；及
- (c) 於二零一零年十二月三十一日，應付二零一一年七月可換股票據之總賬面值約為港幣68,411,000元，並將於二零一一年七月二十三日到期。本集團需於到期時按本金額約港幣70,000,000元贖回二零一一年七月可換股票據。二零一一年七月可換股票據已於二零一一年一月獲提早贖回。

為改善本集團之營運及財務狀況，董事一直積極進行以下各項措施：

- (a) 於二零一一年一月十三日，按認購價每股港幣0.19元於記錄日期每持有一股股份可獲配發十股供股股份之基準進行供股。已發行合共1,126,955,740股供股股份，帶來所得款項總額約港幣214,000,000元。供股所得款項淨額約港幣208,600,000元，其中港幣170,000,000元已用於支付收購康沛有限公司全部股權之代價，另約港幣10,000,000元已存放於銀行賬戶，預留以便支付代價之最後一筆款項，而約港幣28,600,000元結餘則已用於支付提早贖回二零一一年七月可換股票據之部份款項；
- (b) 於二零一一年三月二十五日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理同意按盡力基準促使按每股配售股份港幣0.11元認購最多247,900,000股股份，估計所得款項總額約為港幣27,270,000元。

待香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）授出批准，預計所得款項將於綜合財務報表日期後取得。所得款項淨額港幣26,700,000元將用於撥資償還債務及應計利息；

- (c) 本集團與一名融資商進行磋商並取得要約函件，獲批港幣40,000,000元以撥資結償債務及應計利息以及本集團之營運。於綜合財務報告日期，本集團仍考慮不同選擇，包括接受融資商之要約或尋求其他融資選擇；及
- (d) 本集團就該裁決提出上訴，有關詳情載於附註14，並決定申請緩期執行該裁決，以待進行上訴。於綜合財務報告日期，主審法官尚未處理有關申請。

董事認為，考慮到上述措施後，本集團於綜合財務報表日期後未來十二個月內，將擁有充足營運資金於到期時履行其財務責任。因此，綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

本年度，本集團應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之新訂及經修訂準則及詮釋：

香港財務報告準則第2號（修訂本）	集團以現金結算股份為基礎之付款交易
香港財務報告準則第3號 （二零零八年經修訂）	業務合併
香港會計準則第27號 （二零零八年經修訂）	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第39號（修訂本）	合資格對沖項目
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年所頒佈香港財務報告準則的改進
香港財務報告準則（修訂本）	對香港財務報告準則第5號之修訂本，作為二零零八年所頒佈香港財務報告準則改進之一部份
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產
香港— 詮釋第5號	財務報表之呈列 — 借款人對包含可按要求償還條款之定期貸款之分類

於本年度運用新訂及經修訂準則及詮釋並無對該等綜合財務報表所呈報金額及／或該等綜合財務報表所載披露造成重大影響。

3. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則而編製。此外，綜合財務報表亦包括聯交所證券上市規則（「上市規則」）及香港公司條例所規定之適用披露規定。

4. 收益

本集團之本年度收益分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
特許經營權收入	5,317	4,533
物業代理佣金及服務收入	88,078	87,099
銷售貨品	126,565	87,918
	<u>219,960</u>	<u>179,550</u>

5. 分部資料

以資源分派及評估分類表現為目的而向董事會呈報之資料以所提供服務類型及銷售之貨物為重點。

本集團分類為三個業務分部包括物業代理、玩具產品買賣，以及證券買賣及投資組成本集團之三個經營分部。

按經營分部劃分之本集團收益及業績分析如下：

	物業代理		玩具產品買賣		證券買賣及投資		綜合	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部收益								
— 外部銷售	93,395	91,632	126,565	87,918	—	—	219,960	179,550
分部溢利／(虧損)	<u>(158,200)</u>	<u>6,792</u>	<u>(11,888)</u>	<u>(5,131)</u>	<u>13,163</u>	<u>—</u>	<u>(156,925)</u>	<u>1,661</u>
其他資料(包括計入分部 溢利／(虧損))								
其他收入	699	1,071	10	31	160	—	869	1,102
物業、廠房及設備折舊	116	75	5	16	—	—	121	91
出售物業、廠房及設備 (收益)／虧損	(23)	294	—	—	—	—	(23)	294
應收賬款之減值虧損	77	399	—	—	—	—	77	399
應收賬款之減值虧損撥備之撥回	—	(12)	(820)	(664)	—	—	(820)	(676)
年內添置非流動分部資產	1,137	74	4	8	—	—	1,141	82
商譽減值虧損	<u>164,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>164,000</u>	<u>—</u>

本集團經營分部已呈列之總計與本集團於本財務報表除稅前虧損之對賬如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
分部(虧損)／溢利總額	(156,925)	1,661
未分配之企業收入	12,169	121
未分配之企業開支	(5,771)	(8,210)
訴訟損失之撥備	(83,500)	—
可換股票據衍生工具部份之公平值虧損	—	(127,262)
財務費用	<u>(5,854)</u>	<u>(10,039)</u>
除稅前虧損	<u>(239,881)</u>	<u>(143,729)</u>

分部資產及負債

按經營分部劃分之本集團資產及負債分析如下：

	物業代理		玩具產品買賣		證券買賣及投資		未分配		綜合	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
資產										
分部資產	125,965	293,699	16,202	14,212	72,470	—	—	—	214,637	307,911
未分配企業資產	—	—	—	—	—	—	36,631	101,792	36,631	101,792
綜合資產總額									<u>251,268</u>	<u>409,703</u>
負債										
分部負債	25,499	27,265	19,157	15,219	—	—	—	—	44,656	42,484
未分配企業負債	—	—	—	—	—	—	156,501	127,570	156,501	127,570
綜合負債總額									<u>201,157</u>	<u>170,054</u>

為監察分部表現及分配分部之間之資源：

- 所有資源分配至經營分部，除若干物業、廠房及設備、其他應收款項及銀行結餘及現金外；及
- 所有負債分配至經營分部，除其他應付款項、可換股票據、應付稅項及融資租賃責任。

實體範圍內披露

地區資料

本集團外部客戶之收益及其非流動資產劃分為以下地區：

	外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
香港	152,826	146,128	93,173	256,183
日本	39,659	29,741	—	—
中華人民共和國	5,444	2,431	—	—
其他	22,031	1,250	—	—
	<u>219,960</u>	<u>179,550</u>	<u>93,173</u>	<u>256,183</u>

客戶之地理位置是根據客戶所在地區（不考慮貨品和服務之來源地）而劃分。非流動資產之地理位置是根據資產實際所在地而劃分。

6. 財務費用

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
利息支出於：		
五年內應悉數償還之銀行透支	2	7
可換股票據	5,847	7,810
融資租賃	5	—
承兌票據	—	2,222
	<u>5,854</u>	<u>10,039</u>

7. 所得稅開支

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
支出包括：		
香港利得稅	2,608	547
過往年度撥備不足	16	12
	<u>2,624</u>	<u>559</u>

香港利得稅撥備乃按兩個年度之估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。

8. 本年度虧損及全面開支總額

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
本年度虧損及全面開支總額經扣除／(計入)下列各項：		
董事酬金(包括退休福利計劃供款)	2,275	3,224
其他員工成本	10,413	10,527
其他退休福利計劃供款	530	604
員工成本總額	<u>13,218</u>	<u>14,355</u>
核數師酬金	708	760
物業、廠房及設備之折舊	127	97
應收賬款之減值虧損	77	399
應收賬款之減值虧損之撥回	(820)	(676)
出售物業、廠房及設備之(收益)／虧損	(23)	294
有關物業之經營租賃款項	4,237	3,921
已確認為開支之存貨成本	122,804	83,290
出售列為持作出售之非流動資產之收益	(4,084)	—
股息收入	(1,535)	—
利息收入	(11)	(1)
	<u>(11)</u>	<u>(1)</u>

9. 每股虧損

本公司權益持有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
用以計算本年度每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	<u>(242,505)</u>	<u>(144,288)</u>
	普通股數目	
	二零一零年 千股	二零零九年 千股 (經重列)
用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數 (附註)	<u>106,320</u>	<u>26,251</u>

附註： 用以計算兩個年度每股基本及攤薄虧損之加權平均普通股股數已就股份合併於二零零九年二月及二零一零年十二月生效而追溯調整。

計算兩個年度之每股攤薄虧損時，假設並無兌換本公司尚未行使之可換股票據，因為其行使會導致每股虧損減少。

10. 股息

董事會不建議派付截至二零一零年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零九年：無)。

11. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收賬款	37,156	36,820
呆賬撥備	<u>(1,073)</u>	<u>(1,816)</u>
	36,083	35,004
按金、預付款及其他應收款項	<u>6,809</u>	<u>7,256</u>
	<u>42,892</u>	<u>42,260</u>

就玩具產品買賣分部而言，本集團向其貿易客戶給予平均介乎三十至九十日之信貸期。就物業代理分部而言，客戶有責任於完成相關協議後即時結算款項，而一般並無獲提供信貸安排。

應收賬款(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應收賬款		
0至30日	10,486	18,077
31至60日	5,459	4,959
61至90日	5,107	3,431
91日至180日	7,915	4,196
180日以上	7,116	4,341
	<u>36,083</u>	<u>35,004</u>

12. 列為持作出售之非流動資產

港幣千元

於二零零九年一月一日	—
轉自投資物業	<u>14,106</u>
於二零零九年十二月三十一日	14,106
出售	<u>(14,106)</u>
於二零一零年十二月三十一日	<u>—</u>

於二零零九年十二月十五日，本集團就以代價港幣18,200,000元出售本集團投資物業與獨立第三方訂立協議。因此，於二零零九年十二月三十一日，投資物業之賬面值重新列為持作出售之非流動資產，並個別於綜合財務狀況表呈列。

該項交易已於二零一零年二月二十五日完成，而出售列為持作出售之非流動資產之收益港幣4,084,000元已於綜合全面收益表內確認。

13. 應付賬款及其他應付款項

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
應付賬款	24,393	22,673
其他應付款項	106,234	24,796
	<u>130,627</u>	<u>47,469</u>

應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下。

	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
0至30日	5,006	8,528
31至60日	1,701	3,319
61至90日	4,353	2,179
91日至180日	6,657	3,713
180日以上	6,676	4,934
	<u>24,393</u>	<u>22,673</u>

採購貨品之平均信貸賬期為90至120日。

應付賬款及應計費用主要包括已收取訂金、預收款項、應計薪金及其他雜項賬款。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之應付賬款及其他應付款項包括根據該裁決而作出訴訟損失之撥備約港幣83,500,000元，有關該裁決之詳情載於附註14。

編製本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表時，本公司之董事經諮詢其律師意見後決定，訴訟損失之撥備將予確認，並估計會包括(a)債務及相關利息；及(b)原告人訟費及相關利息。如附註14所載，作出裁決之前，將於二零一一年四月十一日進行聆訊，處理有關訟費及利息之申請。

14. 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭先生就本公司兩間前附屬公司(樂家實業有限公司及展昌投資有限公司)所欠貸款約港幣44,500,000元連應計利息向本公司開展法律訴訟(「該訴訟」)。

於二零零九年十二月三十一日，該訴訟仍待高等法院裁決，裁決日期訂於二零一一年一月。代表本公司之律師及大律師已審閱就訴訟所披露之訴狀及全部證據，彼等堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢律師及大律師之意見後，董事認為，郭先生並無有效理據向本公司申索，故訴訟應不會對本公司造成任何重大不利之財務影響。因此，於二零零九年十二月三十一日，概無於綜合財務報表就此而產生之任何負債作出撥備。

於二零一一年三月二日，高等法院原訟法庭宣判裁決並裁定郭先生勝訴。根據裁決，本公司需向郭先生支付港幣44,500,000元連同應計利息，法庭亦會按訴訟各方基準向本公司發出訟費暫准命令，債務詳情載於附註13。

於二零一一年三月十日，本公司收到法定要求償債書，需於二十一日內就該裁決支付總數港幣44,500,000元予郭先生。法定要求償債書指出倘未能遵照法定要求償債書支付款項，本公司將被視為未能支付其債務，而郭先生將向本公司採取行動要求償還經裁決之款項港幣44,500,000元，連同應計利息及訟費，包括按照香港公司條例之條文對本公司作出清盤程序。董事徵求律師及大律師意見後，認為本公司有充份理據提出上訴，及已委託其律師就上述之裁決展開上訴。於二零一一年三月二十八日，已提交上訴通知書予上訴庭並送達予訴訟各方。待上訴期間，本公司亦已委託其律師就裁決及法定要求償債書作出適當行動，包括申請緩期執行上述之裁決，以待進行上訴。

就訟費及利息而言，本公司已於二零一一年四月十一日在主審法官面前發出傳票，尋求修改訟費暫准命令，同時，郭先生亦於同日在主審法官面前發出傳票，處理訟費及利息事宜。

對於申請緩期執行裁決以待進行上訴，徵詢律師意見後，預期有關申請最終將於綜合財務報表日期起計一至兩個月內處理。法庭可能按條件考慮緩期執行該裁決以待進行上訴。然而，法庭可要求本公司向法庭支付裁決款項及利息，或提供相同金額之銀行擔保作為緩期執行條件。倘本公司未能向主審法官申請緩期執行，本公司可能需要嘗試向上訴法院作出申請。

有關上訴一事，預期上訴法院將自綜合財務報表日期起六至十二月個月內就上訴進行聆訊及處理。代表本公司之律師及大律師認為上訴之勝訴機會極大。若上訴得直，本公司不需向郭先生支付該裁決款項連同應計利息，而本公司亦有權向郭先生取回訟費。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

物業代理

受惠於低借款利率、中國大陸買家湧入及寬鬆貨幣政策，香港物業市場在樓價及成交量方面均表現強勁。截至二零一零年十二月三十一日止年度，來自物業代理分部之收益為港幣93,400,000元，而於二零零九年來自該分部之收益僅為港幣91,600,000元。回顧年度內，來自物業代理分部之經營溢利為港幣5,800,000元（不包括任何商譽減值虧損之撥備港幣164,000,000元），而二零零九年之經營溢利則為港幣6,800,000元。經營溢利輕微下跌乃由於經濟改善，本集團整體成本上升所致。

玩具產品買賣

與物業市場不同，消費行業之經營環境仍受挑戰。儘管玩具買賣分部產生之收益在年內上升，達港幣126,600,000元，較去年大幅增加港幣38,600,000元或44.0%，分部毛利下跌港幣1,000,000元或22.4%，主要由於(i)為應付其他製造商激烈之競爭及吸引新客戶而減價及(ii)本集團之供應商所收取費用上升。此外，分銷成本及行政開支處於高水平。因此，玩具買賣分部於二零一零年錄得經營虧損港幣11,900,000元。

證券買賣及投資

本公司已於二零一零年一月再度從事證券買賣及投資業務，首要目標是獲取資本增長。於二零一零年十二月三十一日，本集團擁有可持作買賣之投資及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據分別為港幣56,000,000元及港幣16,200,000元。該分部錄得經營溢利為港幣13,200,000元，主要分別由於持作買賣之投資純利港幣2,500,000元及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之公平值變動收益港幣8,600,000元所致。

中國物業代理 — 於報告期末之後重大收購附屬公司

於二零一零年九月十四日，本公司透過其全資附屬公司訂立買賣協議，以代價港幣180,000,000港元收購康沛有限公司全部已發行股本。該交易於二零一零年十二月六日獲本公司股東（「股東」）批准並於二零一一年一月十八日完成。康沛有限公司及其附屬公司主要為房地產開發商就於中國之一手住宅、零售及商用房地產項目提供包括一手房地產代理及相關顧問之服務（「中國物業代理業務」）。

前景

展望來年，預期中國物業代理業務將成為本集團新收益來源，舒緩過度依賴香港物業代理市場之風險。我們將繼續以「世紀21」之名牌吸引優秀人才加入、擴大特許經營網絡、在首選區域增加分行，以及提升客戶忠誠程度。雖然物業市場競爭日漸激烈，惟我們相信本集團將可即時回應市場變化。

我們亦會盡力保持本集團均衡而最佳的業務組合，並繼續物色優良而具前景之投資項目，提升本集團之表現及價值。

財務回顧

業績回顧

截至二零一零年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益港幣220,000,000元，較去年大幅增加港幣40,400,000元或22.5%。毛利由去年之港幣31,000,000元輕微減少至港幣29,100,000元。收益增加但毛利輕微減少，主要由於毛利較低之玩具買賣分部獲取較多訂單所致。

本集團之分銷成本及行政開支分別增加港幣1,400,000元及港幣1,900,000元。與二零零九年相比，由於二零零九年十二月已悉數償還承兌票據並於二零一零年七月贖回總本金額港幣60,000,000元之可換股票據，故本年度之財務費用減少港幣4,200,000元。

本報告年度之虧損為港幣242,500,000元，主要來自於年前收購世紀21香港有限公司及其聯營公司股權而產生之商譽減值虧損撥備港幣164,000,000元及就訴訟損失港幣83,500,000元作出之撥備。經諮詢本公司之律師意見後，訴訟損失之撥備估計會包括(a)判決款項港幣44,500,000元及相關利息；及(b)原告人訟費及相關利息。

流動資金及財務資源

於二零一零年十二月三十一日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為港幣43,000,000元(二零零九年十二月三十一日：港幣97,200,000元)。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之融資租賃責任金額為港幣500,000元(二零零九年十二月三十一日：無)。此外，本金總額港幣70,000,000元之可換股票據(「可換股票據」)於二零一零年十二月三十一日尚未獲行使。可換股票據按年利率2厘計息，於二零一一年七月二十三日到期，並且有權就未行使之本金額兌換成本公司股份。可換股票據已於二零一一年一月獲提早贖回。

於二零一零年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率，即借貸總額對總資本之百分比為57.9%(二零零九年十二月三十一日：33.7%)。總資本按總權益加總借貸計算。資本與負債比率大幅上升乃因本公司產生龐大虧損，導致權益減少所致。

資本架構

於二零一零年十二月三十一日，本公司有112,695,574股每股面值港幣0.01元之已發行股份(「股份」)，以及本金額為港幣70,000,000元之可換股票據，可按兌換價每股港幣8.36元(可予以調整)轉換為8,373,205股股份。

年內，本公司股本有下列變動：

- a. 根據股東於二零零九年十一月十三日授出之一般授權，以配售價每股港幣0.15元配發及發行合共72,000,000股股份予不少於六名獨立機構、專業及／或個人投資者。

配售之所得款項淨額港幣10,600,000元已用於本集團一般營運資金用途。

- b. 本公司已根據股東於二零一零年四月十五日舉行之股東特別大會上授出之一般授權及日期為二零一零年四月二十六日之配售協議，以配售價每股港幣0.133元配發及發行375,000,000股股份予不少於六名獨立機構、專業及／或個人投資者。

配售價港幣0.133元比香港聯合交易所有限公司於二零一零年四月二十六日(即配售條款釐定之日期)所報之收市價每股港幣0.15元折讓約11.33%。淨配售價(扣除有關開支)約為每股港幣0.13元，而所發行股份之總面值為港幣3,750,000元。

配售所得款項淨額約為港幣48,800,000元，其中約港幣39,300,000元已用於贖回可換股票據，而約港幣9,500,000元則已用作一般營運資金，包括(a)專業費用港幣3,500,000元；(b)行政開支港幣4,600,000元；及(c)支付本金額為港幣70,000,000元之可換股票據之利息港幣1,400,000元。

- c. 於二零一零年十二月七日，根據股東通過之一項特別決議案，本公司進行股本重組，包括(i)每二十股每股面值港幣0.01元之股份合併為一股每股面值港幣0.20元之股份合併；(ii)註銷每股已發行合併股份之實繳資本港幣0.19元，將每股已發行合併股份之面值由港幣0.20元削減至港幣0.01元之股本削減；及(iii)註銷本公司股份溢價賬之全部進賬。

從股本重組合共產生之進賬額約港幣364,970,000元，而港幣105,240,000元已用作抵銷本公司累計虧損。

年結日後，經股東於二零一零年十二月六日批准，以每股港幣0.19元之價格按於二零一零年十二月十七日每持有一股股份可獲發十股供股股份之供股於二零一一年一月十三日成為無條件。因此，本公司已配發及發行1,126,955,740股股份，籌得所得款項淨額港幣208,600,000元，當中港幣170,000,000元已用於支付收購康沛有限公司及其附屬公司之代價，另約港幣10,000,000元已存放於銀行賬戶，預留以便就完成賬目調整後支付代價之最後一筆款項，而約港幣28,600,000元則已用於贖回可換股票據。

資產抵押

於二零一零年十二月三十一日，賬面值港幣500,000元之若干物業、廠房及設備指根據融資租賃持有之資產。於二零零九年十二月三十一日，概無本集團資產被抵押。

訴訟

於二零一一年三月二日，判決有關郭展榮先生於二零零四年十月八日向本公司發出傳訊令狀就本公司兩間前附屬公司所欠貸款約港幣44,500,000元連應計利息，並裁定郭展榮先生勝訴，詳情載於附註14，有關債務之詳情載於綜合財務報表之附註13。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治

於截至二零一零年十二月三十一日止全年，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治常規守則（「企管守則」）內所載之守則條文，惟下列偏差除外：

根據企管守則第A.2.1條，主席及行政總裁之角色應為獨立並且不應由同一人兼任。吳啟民先生（「吳先生」）自二零零九年七月一日起獲委任為本公司之主席並承擔起領導角色，確保董事會於履行其職責時有效運作，以及董事會適時地討論一切關鍵及適當之事宜。吳先生乃本集團物業代理業務之創辦人，於房地產行業具備豐富經驗，彼同時擔當本集團行政總裁之職務。由於已考慮到董事會具有強而獨立之非執行董事成員，並且在本集團業務之運作上已有清晰之責任分工，故此董事會認為，此架構不會損害董事會與本集團業務管理層兩者間在權力及授權方面之平衡。

本公司之非執行董事並非按指定任期委任，與企管守則第A.4.1條有所偏離。然而，董事須根據本公司之公司細則輪席退任。因此，董事會認為已採取足夠措施以確保本公司企業管治之實行與企管守則同樣嚴謹。

於二零一零年五月一日至二零一零年九月八日，本公司並無遵守上市規則第3.10(1)及3.21條之最低獨立非執行董事及審核委員會成員人數之要求。委任林國昌先生為獨立非執行董事及審核委員會成員後，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.21條之最低獨立非執行董事及審核委員會成員人數之要求。

業績之審閱

本公司審核委員會已與管理層審閱本集團採用之會計政策及常規，並就內部控制及財務匯報事宜進行討論，當中包括截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

德勤·關黃陳方會計師行之工作範圍

本集團核數師德勤·關黃陳方會計師行已就本初步業績公佈中本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及相關附註所列數字，與本集團該年度之經審核綜合財務報表所載數字核對一致。德勤·關黃陳方會計師行就此執行之工作不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘約準則或香港核證聘約準則而進行之核證聘約，因此德勤·關黃陳方會計師行並無對初步業績公佈發出任何核證。

摘錄自獨立核數師報告：

下文為獨立核數師就本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度經審核綜合財務報表之報告摘錄。

「意見

本核數師認為，綜合財務報表根據香港財務報告準則足以真實兼公平地顯示 貴集團於二零一零年十二月三十一日之財務狀況及截至該日止年度之虧損及現金流量，並按照香港公司條例之披露規定妥為編製。

在不保留意見之情況下，本核數師謹請 閣下注意財務報表附註1，當中指出 貴集團在截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額港幣242,505,000元，截至該日， 貴集團之流動負債較流動資產多出港幣42,761,000元。誠如綜合財務報表附註1所披露，董事一直積極執行各項措施，以改善 貴集團之財務狀況。 貴公司董事認為，考慮到該等措施後， 貴集團將擁有充足營運資金以應付其業務，並於財務責任到期時履行有關責任。然而，若干項該等措施尚未成功完成，因此，該等情況連同於綜合財務報表附註1所載之其他事項，顯示 貴集團對於是否有能力持續經營方面存在重大不明朗因素。」

承董事會命
21控股有限公司
主席
吳啟民

香港，二零一零年三月三十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳啟民先生(主席)、鄭毓和先生及夏其才先生，以及獨立非執行董事崔志仁先生、林國昌先生及呂兆泉先生。