

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)

截至二零零八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」)截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合業績如下：

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	2	119,586	132,987
銷售成本		(108,072)	(129,977)
毛利		11,514	3,010
其他收入		2,093	2,061
出售附屬公司收益		—	20,413
分銷成本		(6,762)	(3,379)
行政開支		(26,176)	(21,985)
出售附屬公司時轉讓應收款項之虧損		—	(68,559)
減值虧損撥備			
商譽		(173,960)	(4,201)
投資物業		(3,656)	—
其他經營開支		(4,464)	(1,219)
財務費用	4	(4,526)	(940)
除所得稅前虧損	5	(205,937)	(74,799)
所得稅抵免／(開支)	6	77	(171)
本年度虧損		(205,860)	(74,970)
應佔：			
本公司股權持有人		(205,860)	(73,579)
少數股東權益		—	(1,391)
本年度虧損		(205,860)	(74,970)
每股虧損 (二零零七年：經重列)	8		
基本		(港幣3.29元)	(港幣3.30元)
攤薄		不適用	不適用

* 僅供識別

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		533	155
投資物業		14,482	—
商譽	9	256,000	—
		<u>271,015</u>	<u>155</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	27,008	15,546
按公平值計入損益賬之財務資產		—	11,339
銀行結餘及現金		11,888	235,437
可收回稅項		—	231
		<u>38,896</u>	<u>262,553</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	31,149	15,074
應付一名董事款項		862	—
稅項撥備		4,095	—
		<u>36,106</u>	<u>15,074</u>
流動資產淨值		<u>2,790</u>	<u>247,479</u>
資產總額減流動負債		<u>273,805</u>	<u>247,634</u>
非流動負債			
承兌票據	12	100,000	—
可換股票據	13	117,352	—
		<u>217,352</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>56,453</u>	<u>247,634</u>
本公司股權持有人應佔權益			
股本		156,456	156,456
儲備		(100,003)	91,178
權益總額		<u>56,453</u>	<u>247,634</u>

附註：

1. 編製基準

此等財務報表已按照香港財務報告準則而編製，該綜合詞彙包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。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（「上市規則」）之適用披露規定。

於本年度，本集團已採納及應用由香港會計師公會頒佈，並對本集團於二零零八年一月一日起開始之年度期間之財務報表相關和有效之所有新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。採納新訂香港財務報告準則對本期間及過往期間之業績和財務狀況之編製及呈報方式並無重大影響。

2. 收益

收益（亦即本集團之營業額）指供應貨品之發票值及來自提供服務之收入。年內，已確認收益如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
特許經營權收入	1,977	—
物業代理佣金及服務收入	13,738	—
銷售貨品	103,871	132,987
	<u>119,586</u>	<u>132,987</u>

3. 分部資料

業務分部

本集團由三個業務分部組成，包括(a)玩具產品買賣及製造；(b)證券買賣及投資；及(c)物業代理。自二零零七年六月起，已經終止經營玩具產品製造業務。物業代理業務乃於二零零八年七月開始經營。

二零零八年

	玩具產品 買賣 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	物業代理 港幣千元	本集團 港幣千元
收益				
外部銷售	<u>103,871</u>	<u>—</u>	<u>15,715</u>	<u>119,586</u>
分部業績	<u>(8,274)</u>	<u>(3,695)</u>	<u>(176,932)</u>	<u>(188,901)</u>
未分配經營收入及開支				(12,510)
財務費用				<u>(4,526)</u>
除所得稅前虧損				<u>(205,937)</u>
所得稅抵免				<u>77</u>
本年度虧損				<u>(205,860)</u>
資產				
分部資產	13,389	6	276,521	289,916
未分配資產				<u>19,995</u>
資產總額				<u>309,911</u>
負債				
分部負債	11,329	—	17,292	28,621
未分配負債				<u>224,837</u>
負債總額				<u>253,458</u>
其他資料				
商譽減值	—	—	173,960	<u>173,960</u>

二零零七年

	玩具產品 買賣及製造 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	物業代理 港幣千元	本集團 港幣千元
收益				
外部銷售	132,987	—	—	132,987
分部業績	(14,343)	(746)	—	(15,089)
未分配經營收入及開支				(10,624)
出售附屬公司時轉讓 應收款項之虧損				(68,559)
出售附屬公司收益				20,413
財務費用				(940)
除所得稅前虧損				(74,799)
所得稅開支				(171)
本年度虧損				(74,970)
資產				
分部資產	15,606	26,574	—	42,180
未分配資產				220,528
資產總額				262,708
負債				
分部負債	13,269	—	—	13,269
未分配負債				1,805
負債總額				15,074
其他資料				
商譽減值	4,201	—	—	4,201

地區分部

下表提供本集團按客戶地區分析之銷售額(不考慮貨品和服務之來源地)。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
加拿大	—	7,589
歐洲	32,603	2,376
香港	17,023	11,081
日本	51,716	84,570
中國	4,404	22,043
新加坡	1,175	1,631
台灣	887	2,304
美國	11,745	1,393
其他	33	—
	119,586	132,987

4. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
利息支出於：		
五年內應悉數償還之銀行貸款及其他借貸	10	314
融資租賃債務之財務費用	—	94
可換股票據	3,185	532
承兌票據	1,331	—
	<hr/>	<hr/>
並非按公平值計入損益賬之財務負債之 利息開支總額	4,526	940

5. 除所得稅前虧損

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除所得稅前虧損經扣除／(計入)下列各項：		
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	9,405	9,144
就授出之購股權以股份為基礎之付款	—	1,369
定額供款計劃之供款	353	135
	<hr/>	<hr/>
	9,758	10,648
物業經營租賃款項	2,086	185
確認為開支之存貨成本	99,535	127,924
核數師酬金		
本年度	730	475
上年度撥備不足	16	—
物業、廠房及設備之折舊 ¹	617	1,901
預付租賃款項之攤銷	—	63
應收賬款之減值虧損撥備 ¹	1,685	—
按公平值計入損益賬之財務資產之公平值變動虧損 ²	—	1,218
出售按公平值計入損益賬之財務資產之虧損 ²	4,464	—
匯兌(收益)／虧損淨額	(81)	1,834
出售物業、廠房及設備之虧損	21	62

¹ 於行政開支內支銷

² 於其他經營開支內支銷

6. 所得稅(抵免)／開支

香港利得稅撥備乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度稅項－香港		
過往年度撥備(超額)／不足	<u>(77)</u>	<u>171</u>

7. 股息

董事會不建議派付截至二零零八年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零七年：無)。

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

虧損

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
用以計算每股基本虧損之本公司股權持有人應佔虧損	<u>(205,860)</u>	<u>(73,579)</u>

股份數目

	二零零八年 千股	二零零七年 千股 (經重列)
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>62,582</u>	<u>22,302</u>

附註：—

用以計算二零零八年及二零零七年每股基本虧損之加權平均股數已調整下列事項之影響：

- (a) 本公司每五股每股面值港幣0.025元之股份合併成為一股面值港幣0.125元之股份，自二零零八年七月十五日起生效；及
- (b) 本公司每二十股每股面值港幣0.125元之股份合併成為一股面值港幣2.50元之股份，自二零零九年二月十二日起生效。

由於行使購股權及兌換可換股票據之影響為反攤薄，故並無呈列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

9. 商譽

港幣千元

成本

於二零零七年一月一日	5,337
出售附屬公司時抵銷	(1,136)

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	4,201
收購附屬公司	429,960

於二零零八年十二月三十一日 **434,161**

減值

於二零零七年一月一日	1,136
出售附屬公司時抵銷	(1,136)
本年度撥備	4,201

於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	4,201
本年度撥備	173,960

於二零零八年十二月三十一日 **178,161**

賬面淨值

於二零零八年十二月三十一日 **256,000**

於二零零七年十二月三十一日 —

商譽乃分配至根據業務分部而確認之本集團現金產生單位。於二零零八年十二月三十一日，商譽之全部金額已被分配至物業代理分部。單位之賬面值(根據其使用價值)釐定高於其可收回金額，並已於年內確認減值虧損港幣173,960,000元。於二零零七年十二月三十一日，商譽之全部金額已被分配至香港之玩具產品買賣分部，並已於二零零七年全面減值。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收賬款		
來自第三方	20,513	8,895
減：應收款項減值撥備	(2,101)	—
	<u>18,412</u>	<u>8,895</u>
其他應收款項		
按金、預付款項及其他應收款項	8,596	6,651
	<u>8,596</u>	<u>6,651</u>
	27,008	15,546

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，並無獲提供一般信貸安排。根據發票日及相關協議，應收賬款(扣除呆壞賬之減值虧損)於結算日之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	7,533	6,391
31至60日	2,422	983
61至90日	797	535
90日以上	7,660	986
	<u>18,412</u>	<u>8,895</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付賬款	11,891	3,900
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	19,258	11,174
	<u>31,149</u>	<u>15,074</u>

就玩具產品買賣分部而言，本集團獲其供應商給予介乎三十至六十日之信貸期。就物業代理分部而言，應付佣金須於收取客戶相應代理費後即時結算。應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	2,413	3,392
31至60日	1,734	508
61至90日	490	—
90日以上	7,254	—
	<u>11,891</u>	<u>3,900</u>

12. 承兌票據

承兌票據乃發行予本公司執行董事吳啟民先生（「吳先生」），作為年內收購世紀21集團之部分代價。該款項為無抵押、按3%年利率計息及須於二零一零年一月二十三日悉數償還。

13. 可換股票據

可換股票據之負債及權益部分之賬面值如下：

	負債部分 港幣千元	權益部分 港幣千元
於二零零七年一月一日	—	—
初步確認時賬面淨值	29,639	4,361
估算之利息開支	532	—
行使兌換權	(30,171)	(4,361)
	<hr/>	<hr/>
於二零零七年十二月三十一日及 二零零八年一月一日賬面淨值	—	—
初步確認時賬面淨值	115,321	14,679
估算之利息開支	3,185	—
可換股票據應計利息	(1,154)	—
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日賬面淨值	117,352	14,679

於二零零八年七月二十三日，本公司向吳先生發行港幣130,000,000元按100%本金額之三年期2%可換股票據，作為收購世紀21集團之部分代價。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

二零零八年度毫無疑問是一個讓人難以忘記的年度。史無前例的金融海嘯沖擊絕大部分行業和國家，本集團之三個業務分部均無法避免地因此蒙受不利影響。

玩具產品買賣

金融危機對環球玩具行業本已呈緊張的訂單數量造成進一步打擊。本集團於本年度從玩具買賣分部獲得收益港幣103,900,000元，較去年減少21.9%。跌幅於下半年尤其顯著，主要由於兩大日本客戶均減少了訂單所致。儘管如此，本集團亦已順利取得大量歐洲貨運訂單，使收益於經常性地區分部中產生一些可喜轉變。日本之銷售額由佔玩具買賣分部之總收益約70%下跌至今年僅約佔50%，而歐洲之銷售額則上升至佔總收益約三分之一。

採購工作方面，本集團供應商徵收之成本保持於低廉水平，雖然該等供應商本身亦身受中國內地物料、勞工及經營成本不斷上漲所打擊。玩具買賣業務之毛利率今年維持於約4.1%水平。可是分銷成本及行政開支由於通脹和人民幣升值而高企不下，以及作出呆壞賬撥備港幣1,500,000元。因此，本集團之玩具買賣業務錄得分部虧損港幣8,300,000元。

證券買賣及投資

本集團於二零零七年十一月再次展開證券買賣及投資業務。儘管該業務年內僅處於耕耘時期，本集團並未積極從事此分部，惟股市屢創低位，亦不可避免地產生虧損港幣3,700,000元。由於市場瀰漫一片悲觀情緒加上前景難以樂觀，故本集團於年內果斷地暫停該分部之業務，於二零零八年十二月三十一日更沒有持有任何作買賣之證券。

物業代理 — 附屬公司之重大收購

於二零零八年四月三十日，本公司與其其中一間全資附屬公司訂立協議，以代價港幣430,000,000元向吳啟民先生（「吳先生」）購入Consecutive Profits Limited、Pacific Pointer Limited、Real Clever Profits Limited、世紀21香港有限公司及世紀21有限公司（統稱「世紀21集團」）之股權（「世紀21收購事項」）。世紀21集團獲授永久獨家權利，可授出特許經營權予持牌房地產經紀，以國際品牌「Century 21」於香港及澳門經營業務，並經常維持超過100家特許經營商。世紀21集團在香港一二線地產市場積極參與經紀及顧問業務，成績有目共睹。

世紀21收購事項於二零零八年七月二十三日完成後，世紀21集團創辦人兼經驗豐富之地產界企業家吳先生獲委任為本公司之執行董事，為此項新業務掌舵。有關代價港幣430,000,000元之支付方式為(i)港幣200,000,000元以現金支付；(ii)港幣100,000,000元透過發行承兌票據（「承兌票據」）支付；及(iii)港幣130,000,000元透過發行可換股票據（「可換股票據」）支付。

物業代理

同樣，經濟回落對此項新收購分部之表現造成重大打擊。香港物業市場交投量於二零零八年六月由高峰輾轉回落。九月爆發金融危機使經濟陷入衰退、失業率上升及信貸融資收緊，使不景氣加劇。完成世紀21收購事項後的五個月，物業代理分部所得收益為港幣15,700,000元（誠如本公司日期為二零零八年六月二十八日之通函披露，世紀21集團旗下之公司截至二零零八年三月三十一日止年度錄得之總收益為港幣88,900,000元）。

面對不斷惡化的經營環境，管理層已為抵抗逆境而採取連串措施，包括關閉銷售成績未如理想之分行和節省有關資源、精簡人手及重新部署營銷策略。

物業代理分部於五個月期間之經營虧損為港幣2,900,000元（誠如本公司日期為二零零八年六月二十八日之通函披露，世紀21集團旗下之公司截至二零零八年三月三十一日止年度錄得之總除稅前溢利為港幣25,000,000元）。由於物業市場自二零零八年下半年急轉直下，從逆境中復蘇之路途尚未明朗，故已就世紀21收購事項產生之商譽提撥減值虧損港幣174,000,000元。物業代理分部於年內錄得達港幣176,900,000元之龐大虧損。

前景

在本集團目前從事之多個分部中，管理層認為物業代理分部將於經濟重拾動力時較快反彈，而反彈幅度亦會較大，故此於適當時候將會投放更多資源給物業代理分部。為清楚反映此項部署，本公司之名稱已於二零零九年二月更改為「21控股有限公司」。此外，現正按竭力基準進行配售，以籌資最多達港幣151,000,000元，有關資金除提早償還承兌票據以減輕本集團之財務費用負擔及降低資本與負債比率外，亦將作為額外營運資金，以待適當時機用作發展本集團之業務。

本集團已作好準備，將透過增加特許經營商和本身分行數目，於香港物業市場大展拳腳，本集團亦會積極參與一手市場，但僅會於管理層經過審慎評估經濟和物業市場的發展後，認為時機適當時方會進行。中國內地這個龐大及前景充滿希望之物業市場，是本集團擴充議程中的另一重點。本集團已於二零零九年第一季透過一個小型租賃項目開始在北京建立業務。管理層時刻注意市場上任何利潤機遇，以為本公司及其股東帶來豐厚回報。

雖然最近經濟已呈現溫和復蘇跡象，但預料二零零九年度將會是艱辛的一年。儘管如此，管理層已全情投入和加倍努力，以改善本集團表現和提升其價值。

財務回顧

業績回顧

截至二零零八年十二月三十一日止年度，本集團錄得營業額港幣119,600,000元，較去年減少港幣13,400,000元或10.1%。毛利由去年之港幣3,000,000元增加港幣8,500,000元至港幣11,500,000元，主要原因為年內收購世紀21集團，其業務性質及成本結構均與本集團並不相同，使本集團毛利率有所提升。

主要因為同一原因，本集團之分銷成本及行政開支於二零零八年分別增加港幣3,400,000元及港幣4,200,000元。本年度之財務費用基本上包括於二零零八年七月二十三日發行之承兌票據和可換股票據的應計利息，有關金額達到港幣4,500,000元，較去年大幅增加3.8倍。

扣除其他經營開支，即僅包括出售持作買賣證券之虧損港幣4,500,000元、本集團於二零零八年二月購入之投資物業之減值虧損撥備港幣3,700,000元及世紀21收購事項產生之商譽之減值虧損撥備港幣174,000,000元後，本集團於本年度錄得虧損港幣205,900,000元。

流動資金及財務資源

於二零零八年十二月三十一日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為港幣11,900,000元（二零零七年十二月三十一日：港幣235,400,000元）。

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸（二零零七年十二月三十一日：無）。然而，本集團於年內發行之承兌票據及可換股票據於二零零八年十二月三十一日尚未獲贖回。承兌票據按年利率3厘計息，於二零一零年一月二十三日到期；而可換股票據則按年利率2厘計息，於二零一一年七月二十三日到期，並且有權就未獲贖回之本金額兌換成本公司股份。

於二零零八年十二月三十一日，本集團之資本與負債比率，即借貸總額對總股本之百分比為79.4%（二零零七年十二月三十一日：零）。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由於年內發行承兌票據及可換股票據，加上本公司產生龐大虧損，使權益有所減少所致。

資本架構

於二零零八年十二月三十一日，本公司有1,251,646,080股每股面值港幣0.125元之已發行股份。於二零零九年二月十二日，根據本公司股東通過之特別決議案，本公司實行股本重組（「股本重組」），包括：

- a. 每二十股每股面值港幣0.125元之股份合併為一股面值港幣2.50元之合併股份；
- b. 透過註銷每股合併股份之實繳股本港幣2.49元，將每股已發行合併股份之面值由港幣2.50元削減為港幣0.01元；及
- c. 註銷本公司股份溢價賬之全部結餘。

因股本重組產生之進賬額合共約為港幣323,900,000元，已用作抵銷本公司之累計虧損。

此外，根據本公司股東於二零零九年二月十一日批准之股份配售協議，本公司於二零零九年三月三十一日配發及發行130,000,000股每股面值港幣0.01元之新股份（「股份配售」）。

股本重組及股份配售後，已按照可換股票據之條款調整可換股票據之初步兌換價港幣0.1375元。假設按現行兌換價港幣1.366元悉數兌換可換股票據，將配發及發行95,168,374股每股面值港幣0.01元之新股份。

資產抵押

於二零零八年十二月三十一日，概無本集團資產被抵押。於二零零七年十二月三十一日，港幣19,100,000元之若干財務資產及銀行存款已抵押予一間銀行，作為銀行信貸額7,000,000美元之抵押，該銀行貸款未被提取。

其他資料

購買、出售及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

本公司於截至二零零八年十二月三十一日止年度一直遵守上市規則附錄十四中企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文，惟本公司之非執行董事並非按指定任期委任則與企管守則第A.4.1條有所偏離。然而，董事均須根據本公司之公司細則之有關條文輪席退任。因此，董事會認為已採取足夠措施以確保本公司之企業管治常規與企管守則同樣嚴謹。

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，當中包括截至二零零八年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

承董事會命
21控股有限公司
執行董事
吳啟民

香港，二零零九年四月二十二日

於本公佈日期，董事會包括執行董事夏其才先生、馬慧敏女士及吳啟民先生，以及獨立非執行董事鄭毓和先生、崔志仁先生及梁秀芬女士。