

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)

截至二零零九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」)截至二零零九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

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	3	179,550	119,586
銷售成本		(148,600)	(108,072)
毛利		30,950	11,514
其他收入		1,223	2,093
分銷成本		(5,832)	(6,762)
行政開支		(32,769)	(26,176)
可換股票據衍生工具部份之公平值虧損		(127,262)	—
商譽之減值虧損撥備		—	(173,960)
其他經營開支		—	(8,120)
財務費用	4	(10,039)	(4,526)
除所得稅前虧損	5	(143,729)	(205,937)
所得稅(開支)/抵免	6	(559)	77
本年度虧損/本公司擁有人應佔 本年度全面開支總額		<u>(144,288)</u>	<u>(205,860)</u>
本公司擁有人應佔本年度虧損之每股虧損 (二零零八年：經重列)	8		
基本		<u>(港幣0.27元)</u>	<u>(港幣1.54元)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

* 僅供識別

綜合財務狀況表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		183	533
投資物業	9	—	14,482
商譽		256,000	256,000
		<u>256,183</u>	<u>271,015</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	42,260	27,008
銀行結餘及現金		97,154	11,888
		<u>139,414</u>	<u>38,896</u>
列為持作出售之非流動資產	9	14,106	—
		<u>153,520</u>	<u>38,896</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	47,469	31,149
應付一名董事款項		—	862
稅項撥備		531	4,095
		<u>48,000</u>	<u>36,106</u>
流動資產淨值		<u>105,520</u>	<u>2,790</u>
資產總額減流動負債		<u>361,703</u>	<u>273,805</u>
非流動負債			
承兌票據	12	—	100,000
可換股票據	13	122,054	117,352
		<u>122,054</u>	<u>217,352</u>
資產淨值		<u>239,649</u>	<u>56,453</u>
本公司擁有人應佔權益			
股本		18,069	156,456
儲備		221,580	(100,003)
權益總額		<u>239,649</u>	<u>56,453</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（「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（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「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」）之適用披露要求。

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈，並對本集團於二零零九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」）：

香港會計準則第1號 (二零零七年經修改)	財務報表之呈列
香港會計準則第23號 (二零零七年經修改)	借貸成本
香港會計準則第27號 (修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本
香港財務報告準則第2號 (修訂本)	以股份為基礎之付款 — 歸屬條件和註銷
香港財務報告準則第7號 (修訂本)	改進有關金融工具之披露
香港財務報告準則第8號 各項	經營分部 二零零八年香港財務報告準則之年度改善項目

除如下文所述外，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列並無重大影響。

香港會計準則第1號(二零零七年經修改)財務報表之呈列

採納香港會計準則第1號(二零零七年經修改)對主要財務報表之格式及名稱以及部份項目於該等報表之呈列作出若干變更。當實體於財務報表內追溯應用會計政策或就項目作追溯性重列，或將財務報表之項目重新分類時，須就最早比較期間之期初作第三份財務狀況表。其亦引起額外披露。

本集團資產、負債、收入及開支之計量及確認維持不變。然而，一些以往直接確認於權益之項目現時會確認於其他全面收益，如重估物業、廠房及設備。香港會計準則第1號影響擁有人權益變化之呈列及引入一份「全面收益表」。比較數字已重新呈列至與經修改之準則一致。本集團已於財務報表之呈列及分部呈報採用具追溯效力之會計政策變更。惟比較數字之變更對二零零八年一月一日之綜合或母公司財務狀況表並無影響，因此，沒有呈列於二零零八年一月一日之第三份財務狀況表。

香港財務報告準則第8號經營分部

採納香港財務報告準則第8號不影響本集團已識別及可呈報經營分部。然而已呈報分部資料現在以定期由主要經營決策者審閱之內部管理報告資料為基礎。於以往之年度財務報表，分部識別乃參照本集團之風險及回報之主要來源及性質。比較數字已與新準則一致之基礎重新呈列。

2. 分部資料

執行董事已確定本集團三個服務類別列為經營分部。此等經營分部乃按經調整分部經營業績之基準而監察及制定策略決定。

	物業代理		玩具產品買賣		證券買賣及投資		綜合	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益								
— 外部銷售	<u>91,632</u>	<u>15,715</u>	<u>87,918</u>	<u>103,871</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>179,550</u>	<u>119,586</u>
可呈報分部溢利/(虧損)	<u>6,792</u>	<u>(176,932)</u>	<u>(5,131)</u>	<u>(8,274)</u>	<u>—</u>	<u>(3,695)</u>	<u>1,661</u>	<u>(188,901)</u>
其他收入	1,071	102	31	2	—	1,256	1,102	1,360
折舊	75	76	16	103	—	—	91	179
出售物業、廠房及設備之虧損	294	21	—	—	—	—	294	21
按公平值計入損益賬之財務資產之虧損	—	—	—	—	—	4,464	—	4,464
應收賬款之減值虧損撥備	399	176	—	1,509	—	—	399	1,685
應收賬款之減值虧損撥備之撥回	(12)	—	(664)	—	—	—	(676)	—
商譽之減值虧損撥備	—	173,960	—	—	—	—	—	173,960
可呈報分部資產	293,699	276,521	14,212	13,389	—	6	307,911	289,916
年內添置非流動分部資產	74	582	7	2	—	—	81	584
可呈報分部負債	27,265	17,292	15,219	11,329	—	—	42,484	28,621

本集團經營分部已呈列之總計與本集團於本財務報表之主要財務資料之對賬如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
可呈報分部溢利/(虧損)	1,661	(188,901)
未分配之企業收入	121	733
未分配之企業開支	(8,210)	(13,243)
可換股票據衍生工具部份之公平值虧損	(127,262)	—
財務費用	(10,039)	(4,526)
除所得稅前虧損	<u>(143,729)</u>	<u>(205,937)</u>
可呈報分部資產	307,911	289,916
投資物業	—	14,482
其他企業資產	101,792	5,513
集團資產	<u>409,703</u>	<u>309,911</u>
可呈報分部負債	42,484	28,621
承兌票據	—	100,000
可換股票據	122,054	117,352
其他企業負債	5,516	7,485
集團負債	<u>170,054</u>	<u>253,458</u>

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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
香港	146,128	72,438	256,183	271,015
日本	29,741	40,106	—	—
中華人民共和國	2,431	4,879	—	—
其他	1,250	2,163	—	—
	<u>179,550</u>	<u>119,586</u>	<u>256,183</u>	<u>271,015</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。

3. 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:

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
特許經營權收入	4,533	1,977
物業代理佣金及服務收入	87,099	13,738
銷售貨品	87,918	103,871
	<u>179,550</u>	<u>119,586</u>

4. 財務費用

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	7	10
可換股票據	7,810	3,185
承兌票據	2,222	1,331
	<u>10,039</u>	<u>4,526</u>
並非按公平值計入損益賬之財務負債之利息開支總額		

5. 除所得稅前虧損

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	13,727	9,405
定額供款計劃之供款	628	353
	<u>14,355</u>	<u>9,758</u>
物業經營租賃款項	3,921	2,086
確認為開支之存貨成本	83,290	99,535
核數師酬金		
本年度	750	730
上年度撥備不足	10	16
物業、廠房及設備之折舊 ¹	97	617
投資物業之減值虧損撥備 ²	—	3,656
應收賬款之減值虧損撥備 ¹	399	1,685
應收賬款之減值虧損撥備之撥回 ¹	(676)	—
出售按公平值計入損益賬之財務資產之虧損 ²	—	4,464
匯兌虧損／(收益)淨額	178	(81)
出售物業、廠房及設備之虧損	294	21
	<u>294</u>	<u>21</u>

¹ 於行政開支內支銷

² 於其他經營開支內支銷

6. 所得稅開支／(抵免)

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% (二零零八年：16.5%) 計算。

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
現期稅項 — 香港		
本年度稅項	547	—
過往年度撥備不足／(超額)	12	(77)
	<u>559</u>	<u>(77)</u>
所得稅開支／(抵免)總額	559	(77)

7. 股息

董事會不建議派付截至二零零九年十二月三十一日止年度之末期股息(二零零八年：無)。

8. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

虧損

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
用以計算每股基本虧損之本公司擁有人應佔虧損	<u>(144,288)</u>	<u>(205,860)</u>

股份數目

	二零零九年 千股	二零零八年 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>525,014</u>	<u>134,108</u>

附註：

用以計算二零零九年及二零零八年每股基本虧損之加權平均股數已調整以反映下列事項：

- (a) 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；及
- (b) 於二零零九年十二月二十一日，按每股供股股份港幣0.10元價格發行1,445,529,192股供股股份。

由於兌換可換股票據之影響為反攤薄，故並無呈列截至二零零九年及二零零八年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

9. 列為持作出售之非流動資產

於二零零九年十二月十五日，本集團就出售本集團投資物業與獨立第三方訂立協議。該項交易其後於二零一零年二月二十五日完成。本集團賬面值港幣14,106,000元之投資物業，於年內重新分類為持作出售之非流動資產。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應收賬款		
來自第三方	36,820	20,513
減：應收賬款之減值虧損撥備	(1,816)	(2,101)
	<u>35,004</u>	<u>18,412</u>
其他應收款項		
按金、預付款及其他應收款項	7,256	8,596
	<u>42,260</u>	<u>27,008</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，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)於報告日期之賬齡分析如下：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30日	18,077	7,533
31至60日	4,959	2,422
61至90日	3,431	797
90日以上	8,537	7,660
	<u>35,004</u>	<u>18,412</u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
應付賬款	22,673	11,891
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	24,796	19,258
	<u>47,469</u>	<u>31,149</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：

	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
0至30日	8,528	2,413
31至60日	3,319	1,734
61至90日	2,179	490
90日以上	8,647	7,254
	<u>22,673</u>	<u>11,891</u>

12. 承兌票據

承兌票據乃發行予本集團執行董事吳啟民先生（「吳先生」），作為截至二零零八年十二月三十一日止年度收購物業代理業務之部分代價。該項款項為無抵押、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。截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團已悉數償還承兌票據。

13. 可換股票據

可換股票據之負債及衍生工具部分之賬面值如下：

	二零一一年七月 可換股票據 (附註a) 港幣千元	二零一一年五月 可換股票據 (附註b) 港幣千元	總計 港幣千元
負債部分			
於二零零八年一月一日	—	—	—
初步確認時賬面淨值	115,321	—	115,321
估算之利息開支	3,185	—	3,185
可換股票據應計利息	(1,154)	—	(1,154)
於二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日賬面淨值	<u>117,352</u>	<u>—</u>	<u>117,352</u>
初步確認時賬面淨值	—	13,525	13,525
估算之利息開支	7,302	508	7,810
可換股票據應計利息	(2,600)	(84)	(2,684)
行使兌換權時結算	—	(13,949)	(13,949)
於二零零九年十二月三十一日賬面淨值	<u>122,054</u>	<u>—</u>	<u>122,054</u>
衍生工具部分			
於二零零八年一月一日、 二零零八年十二月三十一日及 二零零九年一月一日賬面淨值	—	—	—
初步確認時賬面淨值	—	53,936	53,936
衍生金融工具之公平值變動	—	77,801	77,801
行使兌換權時變現	—	(131,737)	(131,737)
於二零零九年十二月三十一日賬面淨值	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

- (a) 於二零零八年七月二十三日，本公司按100%本金額向吳先生發行港幣130,000,000元之三年期2%可換股票據（「二零一一年七月可換股票據」），作為收購物業代理業務之部分代價。

二零一一年七月可換股票據負債部分之公平值乃按同等非可換股票據之市場利率計算。近乎於權益兌換部分公平值之剩餘金額乃計入可換股票據權益儲備內之股東權益。

二零一一年七月可換股票據之利息開支乃使用實際利率法，對負債部分採用實際利率6.25%計算。

截至二零零九年十二月三十一日止年度，概無二零一一年七月可換股票據已獲兌換為本公司普通股。

- (b) 於二零零九年五月十五日，本公司發行本金總額港幣18,000,000元之兩年期2.25%可換股票據（「二零一一年五月可換股票據」），並於初步確認時拆分為負債及衍生工具部份。負債及衍生工具部分之公平值高於從發行二零一一年五月可換股票據所得款項淨額之部份，於損益賬內確認為二零一一年五月可換股票據衍生工具部份之公平值虧損。

二零一一年五月可換股票據之衍生工具部份於初步確認時及於兌換日期使用二項式重估至其公平值，並於損益賬內確認公平值之變動。截至二零零九年十二月三十一日止年度，因初步確認及兌換日期重估引致之公平值虧損為港幣127,262,000元。

於二零零九年七月，二零一一年五月可換股票據之本金額已獲全數兌換。二零一一年五月可換股票據衍生工具部份之公平值及負債部份之攤銷成本已於兌換當日轉撥至及入賬為本公司之股本及股份溢價。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

二零零九年乃從二零零八年第四季度金融海嘯爆發後復原的一年，亦是使本集團振奮的一年。世紀21香港有限公司及其聯營公司（「世紀21集團」）之加入，提高了本集團的收益及毛利，證明此乃正確的決定，儘管緊接該收購完成後，於二零零八年下半年經歷過放緩及艱苦時刻。

物業代理

過去一年，本集團管理層已實施多項措施以平穩渡過二零零八年金融危機。兩間自營物業代理分行於二零零九年第一季度關閉，並將更多資源投放於一手物業市場及擴充特許經營網絡。

得益於低利率、中國大陸買家湧入及寬鬆貨幣政策，自二零零九年第二季度以來，香港物業市場再次活躍起來。加上多個大型住宅樓盤推售，樓價漲幅可觀，本集團於此新業務分部之表現獲得顯著改善。

截至二零零九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91,600,000元，而於二零零八年最後五個月即於二零零八年七月完成收購世紀21集團之後來自該分部之收益僅為港幣15,700,000元。回顧年度內，來自物業代理分部之經營溢利為港幣6,800,000元，而於二零零八年最後五個月之經營虧損（不包括任何商譽減值虧損之撥備）為港幣3,000,000元。

玩具產品買賣

與物業市場不同，消費行業之經營環境於經濟衰退後仍受挑戰。主要客戶減少訂單，而本集團接納新客戶及批出信貸額時亦更加謹慎。玩具買賣分部產生之收益在年內進一步減少，與去年相比下降15.4%至港幣87,900,000元。

另一方面，市況低迷卻使本集團可向同樣置身困境之中國大陸供應商爭取更有利之條款。此外，應收賬款之質素因嚴控信貸得以改善，應收賬款之減值撥備亦因此由去年港幣1,500,000元降至本年度並無撥備。玩具買賣分部於二零零九年錄得經營虧損港幣5,100,000元，相比去年同期虧損港幣8,300,000元減少38.6%。

證券買賣及投資

與物業市場類似，金融市場自本年度第二季度以來重拾動力。然而，經濟數據欠佳仍然使投資環境籠罩著不明朗因素，並於下半年出現波動。故此，管理層繼續審慎行事，並於回顧年度內暫停證券買賣及投資活動。

展望

於低利率、資金充裕及對香港物業需求不斷增長之背景下，吾等對物業市場持樂觀態度。為把握此興旺市況並擴大本集團於房地產行業之市場份額，於未來一年，將調配更多資源以加強項目團隊，拓展特許經營網絡及提高客戶忠誠度。吾等深信，物業代理業務將成長為本集團之主要分部。

吾等亦將努力維持本集團業務之平衡及搭配，並將繼續物色優質及前景被看好之投資，以提升本集團之表現及價值。

財務回顧

業績回顧

截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得收益港幣179,600,000元，較去年大幅增加港幣60,000,000元或50.1%。毛利由去年之港幣11,500,000元增加1.7倍至港幣31,000,000元。收益及毛利增加之主要原因為(i)於二零零八年七月收購世紀21集團，為本集團帶來新收益及溢利來源，並抵消玩具買賣分部不振情況惡化之影響；及(ii)年內物業市場暢旺。同樣，世紀21集團亦使本集團之行政開支增加。

兩個年度之財務費用主要乃本集團發行作為於二零零八年七月收購世紀21集團部分代價之承兌票據（「承兌票據」）及可換股票據之利息開支。與二零零八年所產生之五個月利息相比，本年度財務費用（即計作全年利息）增加港幣5,500,000元。

本報告年度之虧損為港幣144,300,000元，主要來自於替本公司於二零零九年五月發行港幣18,000,000元之可換股票據（已於二零零九年七月悉數兌換為本公司股份）內嵌之換股期權進行估值，產生巨額公平值虧損港幣127,300,000元。

流動資金及財務資源

於二零零九年十二月三十一日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為港幣97,200,000元（二零零八年十二月三十一日：港幣11,900,000元）。

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行借貸。然而，本金總額港幣130,000,000元作為於二零零八年內收購世紀21集團之部分代價而發行之可換股票據（「可換股票據」）於二零零九年十二月三十一日尚未獲贖回。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，並且有權就未獲贖回之本金額兌換成本公司股份。

於二零零九年十二月三十一日，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33.7%（二零零八年十二月三十一日：79.4%）。總資本按總權益加總借貸計算。資本與負債比率改善之原因，一方面由於港幣100,000,000元之承兌票據獲償還使借貸水平下降，另一方面由於透過配售、兌換可換股票據及供股於年內發行新股份，致使權益大幅增加。

資本架構

於二零零九年十二月三十一日，本公司已發行1,806,911,490股每股面值港幣0.01元之股份（「股份」）而尚未獲贖回之可換股票據可按換股價每股港幣0.418元兌換為311,004,784股股份。

年內，本公司股本發生以下變動：

- a. 於二零零九年二月十二日，根據本公司股東（「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0.125元之股份合併為一股每股面值港幣2.50元之股份合併；(ii)註銷每股合併股份之實繳資本港幣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結餘。

從股本重組合共產生之進賬額約港幣323,900,000元，已用作註銷本公司累計虧損。

- b. 根據股東於二零零九年二月十一日授出之特定授權，本公司於二零零九年三月及五月以認購價每股港幣0.15元發行合共155,300,000股股份，並於二零零九年五月發行本金總額港幣18,000,000元之可換股票據。該等可換股票據按年利率2.25厘計息並已於二零零九年七月按換股價港幣0.18元悉數兌換為99,999,994股股份。
- c. 本集團已根據股東於二零零九年六月二十三日舉行之股東週年大會上授出之一般授權及日期為二零零九年九月二十一日之配售協議，以配售價每股港幣0.42元配發及發行43,500,000股股份予不少於六名獨立機構、專業及／或個人投資者。
- d. 於二零零九年十月十二日，本公司建議按於二零零九年十一月二十三日每持有一股股份發行四股供股股份之基準，以每股股份港幣0.10元之價格發行1,445,529,192股供股股份之方式進行供股。供股已於二零零九年十一月二十三日獲股東批准，並於二零零九年十二月二十一日完成。

上文(b)、(c)及(d)所述股份配售、發行可換股票據及供股之所得款項淨額合共為港幣198,000,000元，其中港幣100,000,000元及港幣12,000,000元已分別用作償還承兌票據及用作本集團一般營運資金。餘額約港幣86,000,000元於二零零九年十二月三十一日尚未動用並已存進本集團之銀行賬戶。

年結日後，於二零一零年一月十二日，本公司根據於二零一零年一月四日訂立之配售協議及股東於二零零九年十一月十三日授出之一般授權，配發及發行72,000,000股新股份。

資產抵押

於二零零九年及二零零八年十二月三十一日，概無本集團資產被抵押。

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

本公司於截至二零零九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，惟與企管守則第A.2.1條及第A.4.1條有所偏離。

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。

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，當中包括截至二零零九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
主席
吳啟民

香港，二零一零年四月二十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳啟民先生（主席）、夏其才先生及馬慧敏女士，以及獨立非執行董事鄭毓和先生、崔志仁先生及呂兆泉先生。