

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)

## 截至二零一零年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

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」)截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績如下：

### 簡明綜合全面收益表

截至二零一零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一零年 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 港幣千元 (未經審核)
<b>收益</b>	3	<b>105,876</b>	85,272
銷售成本		<b>(90,807)</b>	(68,557)
毛利		<b>15,069</b>	16,715
投資所得收入及收益(虧損)	4	<b>(516)</b>	—
其他收入		<b>375</b>	372
分銷成本		<b>(3,088)</b>	(2,168)
行政開支		<b>(14,438)</b>	(15,581)
可換股票據衍生工具部分之公平值虧損		<b>—</b>	(106,441)
出售投資物業之收益	13	<b>4,084</b>	—
財務費用	5	<b>(3,770)</b>	(5,268)
除所得稅前虧損	6	<b>(2,284)</b>	(112,371)
所得稅開支	7	<b>(418)</b>	(308)
<b>本期間虧損／本公司擁有人 應佔本期間全面開支總額</b>		<b>(2,702)</b>	(112,679)
		<b>港幣元</b>	港幣元 (經重列)
<b>本公司擁有人應佔本期間虧損之 每股虧損</b>	9	<b>(0.00)</b>	(0.39)
基本		<b>(0.00)</b>	(0.39)
攤薄		<b>不適用</b>	不適用

\* 僅供識別

# 簡明綜合財務狀況報表

於二零一零年六月三十日

		二零一零年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		487	183
商譽		256,000	256,000
		<u>256,487</u>	<u>256,183</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	58,418	42,260
其他按金	11	57,000	—
按公平值列賬並計入損益之財務資產	12	49,364	—
銀行結餘及現金		50,285	97,154
		<u>215,067</u>	<u>139,414</u>
列為持作出售之非流動資產	13	—	14,106
		<u>215,067</u>	<u>153,520</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	14	49,725	47,469
可換股票據 — 一年內到期		57,476	—
稅項撥備		949	531
		<u>108,150</u>	<u>48,000</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>106,917</u>	<u>105,520</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>363,404</u>	<u>361,703</u>
<b>非流動負債</b>			
可換股票據 — 一年後到期		67,055	122,054
		<u>67,055</u>	<u>122,054</u>
<b>資產淨值</b>		<u>296,349</u>	<u>239,649</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		22,539	18,069
儲備		273,810	221,580
<b>權益總額</b>		<u>296,349</u>	<u>239,649</u>

附註：

## 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄16所載之適用披露規定及香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」之規定所編製。

簡明綜合財務報表應連同本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

## 2. 主要會計政策

除若干金融工具於適當情況下乃以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。

除下文描述之情況外，簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零零九年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者貫徹一致。

本集團已於香港財務報告準則第3號（經修改）業務合併生效後始應用並將處理收購日期為二零一零年一月一日或其後之業務合併。另外，本集團亦已於香港會計準則第27號（經修改）綜合及獨立財務報表生效後始應用並將處理於二零一零年一月一日或其後獲得及失去控制權之附屬公司之擁有權益變動所牽涉之會計事宜。

由於本中期期間並無進行香港財務報告準則第3號（經修改）及香港會計準則第27號（經修改）適用之交易，故應用香港財務報告準則第3號（經修改）、香港會計準則第27號（經修改）及其他香港財務報告準則隨後之修訂，對本集團本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

本集團未來期間之業績可能因適用香港財務報告準則第3號（經修改）、香港會計準則第27號（經修改）及其他香港財務報告準則隨後之修訂而令未來交易受影響。

應用其他新訂及經修改之香港財務報告準則對本集團於本會計期間或過往會計期間之簡明綜合財務報表並無影響。

### 3. 分部資料

本集團之經營分部如下：

#### 業務分部

1. 物業代理
2. 玩具產品買賣
3. 證券買賣及投資

#### 業務活動之性質

提供物業代理及有關服務；  
玩具、禮品及贈品之採購及分銷；及  
有市場價值之證券之買賣及投資

#### 截至二零一零年六月三十日止六個月

	物業代理 港幣千元	玩具產品 買賣 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>收益</b>				
— 外部銷售	47,043	58,833	—	105,876
<b>可呈報分部溢利／(虧損)</b>	<b>3,384</b>	<b>(2,536)</b>	<b>(609)</b>	<b>239</b>
未分配之企業收入				24
未分配之企業開支				(2,861)
出售投資物業之收益				4,084
財務費用				(3,770)
<b>除所得稅前虧損</b>				<b>(2,284)</b>
所得稅開支				(418)
<b>本期間虧損</b>				<b>(2,702)</b>

#### 截至二零零九年六月三十日止六個月

	物業代理 港幣千元	玩具產品 買賣 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	綜合 港幣千元
<b>收益</b>				
— 外部銷售	50,188	35,084	—	85,272
<b>可呈報分部溢利／(虧損)</b>	<b>4,853</b>	<b>(2,793)</b>	<b>—</b>	<b>2,060</b>
未分配之企業收入				24
未分配之企業開支				(2,746)
可換股票據衍生工具部分 之公平值虧損				(106,441)
財務費用				(5,268)
<b>除所得稅前虧損</b>				<b>(112,371)</b>
所得稅開支				(308)
<b>本期間虧損</b>				<b>(112,679)</b>

#### 4. 投資所得收入及收益(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	港幣千元
指定按公平值列賬並計入損益之 可換股票據之利息收入	343	—
下列項目之公平值增加(減少)：		
— 持作買賣之投資	(3,954)	—
— 指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據	3,095	—
	<u>(516)</u>	<u>—</u>

#### 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	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	4	4
可換股票據	3,766	3,937
承兌票據	—	1,327
	<u>3,770</u>	<u>5,268</u>
<b>並非按公平值列賬並計入損益之財務負債之 利息開支總額</b>	<b><u>3,770</u></b>	<b><u>5,268</u></b>

#### 6. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年	二零零九年
	港幣千元	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)	6,795	7,122
物業經營租賃款項	2,012	1,940
確認為開支之存貨成本	56,465	33,558
物業、廠房及設備之折舊	37	261
應收賬款之減值虧損撥備之撥回	(560)	—
匯兌(收益)／虧損淨額	(3)	60
出售物業、廠房及設備之虧損	17	296
	<u>17</u>	<u>296</u>

## 7. 所得稅開支

香港利得稅撥備乃按本期間之估計應課稅溢利以稅率16.5% (截至二零零九年六月三十日止六個月：16.5%) 計算。

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 港幣千元
現期稅項 — 香港		
本期間稅項	418	296
過往年度撥備不足	—	12
<b>所得稅開支總額</b>	<b>418</b>	<b>308</b>

由於難以估計未來溢利，故並無就本集團之未動用稅項虧損確認遞延稅項資產。

## 8. 股息

本報告期間並無派付、宣派或建議派付股息。董事會不建議派付截至二零一零年六月三十日止六個月之中期股息 (截至二零零九年六月三十日止六個月：無)。

## 9. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一零年 港幣千元	二零零九年 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	(2,702)	(112,679)
	股份數目 千股	股份數目 千股 (經重列) (附註)
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	1,996,773	290,082

附註：用以計算截至二零零九年六月三十日止六個月每股基本虧損之加權平均股數已調整，以反映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，故並無呈列截至二零一零年及二零零九年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
<b>應收賬款</b>		
來自第三方	42,771	36,820
減：應收賬款之減值虧損撥備	(1,256)	(1,816)
	<u>41,515</u>	<u>35,004</u>
<b>其他應收款項</b>		
按金、預付款及其他應收款項	6,203	7,256
應收承兌票據 (附註)	10,700	—
	<u>58,418</u>	<u>42,260</u>

附註：應收承兌票據為無抵押、按2%利率計息並須應要求或於二零一零年十二月十日償還。

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：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	14,814	18,077
31至60日	6,099	4,959
61至90日	6,340	3,431
90日以上	14,262	8,537
	<u>41,515</u>	<u>35,004</u>

## 11. 其他按金

於二零一零年六月三十日之結餘顯示本公司就購回部分本公司於二零零八年七月二十三日發行之本金額為港幣60,000,000元之尚未行使可換股票據所支付之按金。於報告期後，有關交易已經完成。

## 12. 按公平值列賬並計入損益之財務資產

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
持作買賣之投資，按市值		
於香港上市之股本證券 (附註a)	22,054	—
指定按公平值列賬並計入損益之 可換股票據 (附註b)	27,310	—
	<u>49,364</u>	<u>—</u>

附註：

- 於二零一零年六月三十日，本集團持作買賣之投資之公平值乃根據供等同資產買賣之活躍市場內相關證券之報價而釐定。
- 截至二零一零年六月三十日止期間，本集團分別以代價港幣12,540,000元及1,500,000美元（約港幣11,675,000元），買入兩份分別由錦興集團有限公司及高誠資本有限公司發行，本金額分別為港幣16,500,000元（「錦興二零一一年票據」）及5,000,000美元（約港幣38,798,000元）（「高盛資本二零一一年票據」）之可換股票據。錦興二零一一年票據按2%年利率計息及須於二零一一年六月十五日到期時按本金額之100%贖回。高盛資本二零一一年票據為零息可換股票據，須於二零一一年三月八日到期時按本金額之116.1%贖回。

截至二零一零年六月三十日止期間，已於損益賬內確認指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據（其公平值乃根據二項樹模型計量）之公平值變動收益港幣3,095,000元。

## 13. 列為持作出售之非流動資產

於二零零九年十二月十五日，本集團以代價港幣18,200,000元就出售本集團投資物業與獨立第三方訂立協議。因此，投資物業之賬面值被重新列為持作出售之非流動資產及於二零零九年十二月三十一日之綜合財務狀況表獨立呈列。

該項交易已於二零一零年二月二十五日完成，而截至二零一零年六月三十日止六個月之簡明綜合全面收益表內已確認出售投資物業之收益港幣4,084,000元。

#### 14. 應付賬款及其他應付款項

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	28,374	22,673
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	<u>21,351</u>	<u>24,796</u>
	<u><b>49,725</b></u>	<u><b>47,469</b></u>

應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一零年 六月三十日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	4,116	8,528
31至60日	2,402	3,319
61至90日	6,143	2,179
90日以上	<u>15,713</u>	<u>8,647</u>
	<u><b>28,374</b></u>	<u><b>22,673</b></u>

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，物業代理分部錄得收益為港幣47,000,000元，較去年同期港幣50,200,000元輕微下降6.4%，主要由於二零零九年上半年關閉兩間自營物業代理分行所致。另一方面，本集團不再需要承擔該兩間物業代理分行之沉重經營成本，並能投放更多資源於一手物業市場及擴充特許經營網絡。

隨著全球營商環境逐步改善，玩具產品買賣分部之表現亦有所改善。此分部於截至二零一零年六月三十日止六個月之收益為港幣58,800,000元，較二零零九年同期銳增港幣23,700,000元或67.5%。然而，收益增加卻難以彌補分銷成本及行政開支，致使玩具買賣分部錄得虧損港幣2,500,000元。

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。本集團於期內購入持作買賣之投資為港幣26,000,000元及指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據為港幣24,200,000元。於二零一零年六月三十日，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之公平值分別為港幣22,100,000元及港幣27,300,000元。由於金融市場短暫波動，故該分部錄得虧損港幣600,000元。

### 前景

管理層認為，二零一零年下半年之地產市道將會繼續受到多項有利因素，包括息率低企、資本資源充斥及市場氣氛樂觀所支持。管理層深信物業代理分部將於今年有穩定的表現。管理層亦預料，玩具買賣分部之表現將略為改善，但經營環境仍然艱難。

尋求可觀回報之機會，以提升本集團之表現和價值，一直是管理層之主要任務。董事會將繼續物色合適和有利之投資，使本集團健康發展，並且為股東締造較高回報。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至二零一零年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣105,900,000元，較去年同期增加港幣20,600,000元或24.2%。毛利由去年同期之港幣16,700,000元輕微減少港幣1,600,000元至港幣15,100,000元。收益增加但毛利輕微減少，主要由於毛利較低之玩具產品買賣分部獲取較多訂單所致。

受惠於關閉兩間自營物業代理分行，行政開支較去年同期減少港幣1,200,000元或7.7%。由於二零零九年已悉數償還計息承兌票據，故財務費用(包括本集團所發行之承兌票據及可換股票據之利息支出)減少港幣1,500,000元。

結合上列因素，加上出售投資物業之收益港幣4,100,000元，本集團於截至二零一零年六月三十日止六個月錄得虧損港幣2,700,000元。

## 流動資金及財務資源

於二零一零年六月三十日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為港幣50,300,000元（二零零九年十二月三十一日：港幣97,200,000元）。

於二零一零年六月三十日及二零零九年十二月三十一日，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香港有限公司及其聯營公司之部分代價而發行之可換股票據（「可換股票據」）於二零一零年六月三十日尚未獲贖回。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。

於二零一零年六月三十日，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29.6%（二零零九年十二月三十一日：33.7%）。總資本按權益總額加借貸總額計算。資本與負債比率改善乃由於回顧期內透過配售發行新股份所致。

## 資本架構

於二零一零年六月三十日，本公司有 2,253,911,490股每股面值港幣0.01元之已發行股份（「股份」）。本公司於二零一零年七月二日購回本金總額為港幣60,000,000元之可換股票據。剩餘本金總額為港幣70,000,000元之尚未行使可換股票據可按換股價每股港幣0.418元轉換為167,464,114股股份。

期內，本公司股本有下列變動：

於二零一零年一月十二日，根據股東於二零零九年十一月十三日舉行之股東特別大會上授出之一般授權及二零一零年一月四日之配售協議，本公司按配售價每股港幣0.15元配發及發行72,000,000股股份。

於二零一零年五月三日，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二零一零年四月二十六日之配售協議，本公司再按配售價每股港幣0.133元配發及發行375,000,000股股份。

股份配售所得之款項淨額合共為港幣59,400,000元，其中港幣19,200,000元已用作本公司一般營運資金。餘額港幣40,200,000元於二零一零年六月三十日尚未動用及存放於本集團之銀行賬戶內。

## 企業管治

本公司於截至二零一零年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文，惟下列偏離情況除外：

根據企管守則第A.4.1條，非執行董事應按指定任期委任及接受重選。本公司現任非執行董事均並非按指定任期委任。然而，由於董事均須根據本公司之公司細則中有關條文輪席退任，故本公司認為已採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規與企管守則同樣嚴謹。

緊隨鄭毓和先生於二零一零年五月一日由本公司獨立非執行董事調任為執行董事後，本公司僅餘下兩名獨立非執行董事及兩名審核委員會成員，有關人數低於上市規則第3.10(1)條及第3.21條所規定之獨立非執行董事最低人數。本公司仍在積極物色合適人選以儘快填補有關空缺及符合最低人數之規定。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經特定查詢後，全體董事確認於回顧期內已全面遵守標準守則。

## **其他資料**

### **購買、出售或贖回本公司之上市證券**

於截至二零一零年六月三十日止六個月，本公司與其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### **中期業績之審閱**

本公司審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計政策及常規，以及本集團截至二零一零年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務資料。

承董事會命  
**21控股有限公司**  
主席  
**吳啟民**

香港，二零一零年八月二十六日

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及呂兆泉先生。