

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)

## 截至二零一一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」）欣然呈列本公司及其附屬公司（「本集團」）截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司之審核委員會審閱。

### 簡明綜合全面收益表

截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	<b>98,974</b>	105,876
銷售成本		<b>(82,847)</b>	(90,807)
毛利		<b>16,127</b>	15,069
其他收入		<b>544</b>	375
其他虧損	4	<b>(11,591)</b>	(516)
銷售及分銷成本		<b>(3,186)</b>	(3,088)
行政開支		<b>(21,728)</b>	(14,438)
無形資產攤銷		<b>(5,320)</b>	–
商譽之減值虧損	10	<b>(28,000)</b>	–
出售投資物業之收益		–	4,084
財務費用	5	<b>(256)</b>	(3,770)
除稅前虧損		<b>(53,410)</b>	(2,284)
所得稅抵免（開支）	6	<b>1,103</b>	(418)
本期間虧損	7	<b>(52,307)</b>	(2,702)
<b>其他全面收益</b>			
換算產生之匯兌差額		<b>103</b>	–
本期間全面開支總額		<b>(52,204)</b>	(2,702)

\* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月	
		二零一一年	二零一零年
		港幣千元	港幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
本公司擁有人應佔本期間虧損		<u>(52,307)</u>	<u>(2,702)</u>
本公司擁有人應佔全面開支總額		<u>(52,204)</u>	<u>(2,702)</u>
每股虧損 (港幣)	9		
— 基本及攤薄		<u>(0.40)</u>	<u>(0.11)</u>

簡明綜合財務狀況報表  
於二零一一年六月三十日

	附註	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,384	1,173
商譽	10	174,152	92,000
無形資產	11	79,808	—
		<u>257,344</u>	<u>93,173</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	12	49,058	42,892
可持作買賣之投資		34,410	56,009
指定按公平值列賬並計入損益 之可換股票據	13	—	16,153
受限制現金	14	25,000	—
銀行結餘及現金		27,069	43,041
		<u>135,537</u>	<u>158,095</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	137,581	130,627
應付稅項		1,861	1,639
可換股票據		—	68,411
融資租賃責任		183	179
		<u>139,625</u>	<u>200,856</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(4,088)</u>	<u>(42,761)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>253,256</u>	<u>50,412</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃責任		208	301
遞延稅項負債		19,952	—
		<u>20,160</u>	<u>301</u>
		<u>233,096</u>	<u>50,111</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		1,488	1,127
儲備		231,608	48,984
		<u>233,096</u>	<u>50,111</u>

# 簡明綜合財務報表附註

截至二零一一年六月三十日止六個月

## 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按照香港會計準則「中期財務報告」（「香港會計準則第34號」）編製。

在編製本集團之簡明綜合財務報表時，本公司董事已就本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月產生虧損淨額約港幣52,307,000元，及於該日之本集團流動負債較其流動資產超出港幣4,088,000元而對本集團之未來流動資金狀況作出審慎考慮。經考慮本集團之內部財務資源、經營業務將予產生之現金流量及本公司股東於二零一一年六月二十一日批准並於二零一一年七月二十二日完成之供股之所得款項淨額後，董事認為，於報告期後十二個月內，本集團擁有充足營運資金於到期時履行其財務責任。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

## 2. 主要會計政策

除若干金融工具以公平值計量外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

簡明綜合財務報表所採用之會計政策與本集團編製截至二零一零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。此外，於本中期期間內，本集團已就於業務合併所收購之無形資產及換算海外業務應用下列會計政策。

### **於業務合併所收購之無形資產**

於業務合併所收購之無形資產乃與商譽分開確認，並初步按其於收購日期之公平值（被認定為其成本）確認。

於初步確認後，具有限使用年期之無形資產乃按成本減累計攤銷及任何累計減值虧損入賬。具有限使用年期之無形資產之攤銷乃按其估計使用年期以直線法作出。

取消確認無形資產產生之盈虧乃按出售所得款項淨額與資產賬面值之差額計量，並於資產取消確認之期間內於損益賬確認。

## 外幣

就呈列綜合財務報表而言，本集團海外業務之資產及負債乃按報告期末之現行匯率換算為本集團之呈列貨幣（即港幣），而其收入及開支乃按該年度之平均匯率換算。所產生之匯兌差額（如有）於其他全面收益中確認及於權益（匯兌儲備）內累計。

收購海外業務時所產生之已收購可識別資產之商譽及公平值調整乃視為該海外業務之資產及負債處理，並按報告期末之現行之匯率重新換算。所產生之匯兌差額確認為匯兌儲備。

此外，本集團已於本中期期間首次應用下列由香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之新訂或經修訂準則及詮釋（「新訂或經修訂香港財務報告準則」）。

香港財務報告準則（修訂本） 香港會計準則第24號 （二零零九年經修訂）	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進 關連人士披露
香港會計準則第32號（修訂本） 香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第14號（修訂本）	供股分類 最低資金要求之預付款項
香港（國際財務報告詮釋委員會） — 詮釋第19號	以權益工具抵銷財務負債

於本中期期間應用上述新訂或經修訂香港財務報告準則並無對該等簡明綜合財務報表所呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露造成重大影響。

本集團並無提早應用下列已頒佈但尚未生效之新訂或經修訂準則。下列新訂或經修訂準則於截至二零一零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表獲授權刊發日期後已頒佈但尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第11號	共同安排 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值計量 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收益項目 <sup>1</sup>
香港會計準則第19號 （二零一一年經修訂）	僱員福利 <sup>2</sup>
香港會計準則第27號 （二零一一年經修訂）	獨立財務報表 <sup>2</sup>
香港會計準則第28號 （二零一一年經修訂）	於聯營公司及合營企業之投資 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 自二零一二年七月一日或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 自二零一三年一月一日或以後開始之年度期間生效

該等五項由香港會計師公會於二零一一年六月頒佈之有關合併、共同安排及披露之新訂或經修訂準則於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。該等準則獲准提早應用，惟須同時間提早應用所有五項新訂或經修訂準則。本公司董事預期該等新訂或經修訂準則將於本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之綜合財務報表應用。

本公司董事預期，應用該五項新訂或經修訂準則及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 分部資料

於本期間內，本集團收購一間於中華人民共和國（「中國」）從物業代理業務之附屬公司，而此收購產生本集團之一個新分部。

以下為本集團之收益及業績按經營及可呈報分部劃分之分析，其乃根據向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司之董事會）提供以作分配予分部及評估分部表現之資料而作出。

本集團之業務現時分類為四個經營及可呈報分部，包括物業代理－香港、物業代理－中國、玩具產品買賣以及證券買賣及投資。於截至二零一零年六月三十日止六個月，僅有三個經營及可呈報分部，即物業代理－香港、玩具產品買賣以及證券買賣及投資。

此亦為本集團安排及組成之基準。本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一一年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業代理		玩具	證券	
	香港	中國	產品買賣	買賣及	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	投資	港幣千元
				港幣千元	
分部收益					
－外部銷售	<u>29,460</u>	<u>5,162</u>	<u>64,352</u>	<u>－</u>	<u>98,974</u>
分部虧損	<u>(26,843)</u>	<u>(7,545)</u>	<u>(3,384)</u>	<u>(9,389)</u>	<u>(47,161)</u>
其他資料（包括計入分部虧損）					
其他收入	390	2	－	152	544
物業、廠房及設備折舊	186	193	3	－	382
無形資產攤銷	－	5,320	－	－	5,320
商譽減值虧損	28,000	－	－	－	28,000
期內添置非流動分部資產	<u>713</u>	<u>1,873</u>	<u>4</u>	<u>－</u>	<u>2,590</u>

截至二零一零年六月三十日止六個月（未經審核）

	物業代理 香港 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	總計 港幣千元
分部收益				
— 外部銷售	<u>47,043</u>	<u>58,833</u>	<u>—</u>	<u>105,876</u>
分部溢利（虧損）	<u>3,384</u>	<u>(2,536)</u>	<u>(609)</u>	<u>239</u>
其他資料（包括計入分部 溢利（虧損））				
其他收入	291	60	—	351
物業、廠房及設備折舊	31	3	—	34
應收賬款之減值虧損撥備之撥回	—	560	—	560
出售物業、廠房及設備虧損	(17)	—	—	(17)
期內添置非流動分部資產	<u>365</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>365</u>

本集團經營及可呈報分部已呈列之總額與所呈列之除稅前虧損之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
分部（虧損）溢利總額	(47,161)	239
未分配收入	836	24
未分配開支	(6,829)	(2,861)
出售投資物業之收益	—	4,084
財務費用	<u>(256)</u>	<u>(3,770)</u>
除稅前虧損	<u>(53,410)</u>	<u>(2,284)</u>

分部溢利(虧損)指各分部所賺取之溢利(虧損),而並無分配未分配收入(其主要包括提早贖回可換股票據之收益及銀行利息收入)、未分配開支(其主要包括中央行政費用,董事薪金)及財務費用。此乃就資源分配及評估分部表現向董事會報告之計量。

### 分部資產

按經營及可呈報分部劃分之本集團資產分析如下。

於二零一一年六月三十日(未經審核)

	物業代理		玩具	證券	
	香港	中國	產品買賣	買賣及	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	投資	港幣千元
				港幣千元	
<b>資產</b>					
分部資產	92,215	199,055	21,433	37,946	350,649
未分配企業資產					42,232
綜合資產總額					<u>392,881</u>

於二零一零年十二月三十一日(經審核)

	物業代理	玩具	證券	
	香港	產品買賣	買賣及	總計
	港幣千元	港幣千元	投資	港幣千元
			港幣千元	
<b>資產</b>				
分部資產	125,965	16,202	72,470	214,637
未分配企業資產				36,631
綜合資產總額				<u>251,268</u>



#### 4. 其他虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
持作買賣投資淨虧損	(9,773)	(3,954)
訴訟損失撥備	(3,000)	-
指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據收益	347	3,438
提早贖回可換股票據之收益	835	-
	<u>(11,591)</u>	<u>(516)</u>

#### 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行透支	1	4
可換股票據	245	3,766
融資租賃	10	-
	<u>256</u>	<u>3,770</u>

## 6. 所得稅(抵免)開支

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
(抵免)支出包括：		
香港利得稅	227	418
遞延稅項—本期間(附註)	(1,330)	—
	<u>(1,103)</u>	<u>418</u>

附註：遞延稅項抵免乃由於來自附註16所披露之收購附屬公司之無形資產之遞延稅項負債獲解除而產生。

香港利得稅乃按兩個期間之估計應課稅溢利以16.5%稅率計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為25%。

## 7. 本期間虧損

本期間虧損乃經扣除(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
收購附屬公司之法律及專業費用	858	—
其他計入行政開支之法律及專業費用	2,385	387
已確認為開支之存貨成本	61,448	56,465
物業、廠房及設備折舊	384	37
應收賬款之減值虧損撥備撥回	—	(560)
匯兌收益淨額	(89)	(3)
出售物業、廠房及設備之虧損	—	17

## 8. 股息

截至二零一一年及二零一零年六月三十日止期間概無派付或擬派付任何股息，自兩個報告期間末起亦無擬派付任何股息。

## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 港幣千元 (未經審核)
虧損		
用以計算每股基本及攤薄虧損之虧損	<u>(52,307)</u>	<u>(2,702)</u>
		(經重列)

## 股份數目

用以計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數  
(以千股計) (附註)

<u>129,618</u>	<u>24,305</u>
----------------	---------------

附註：用以計算截至二零一零年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄虧損之加權平均股數已予調整，以反映分別於二零一零年十二月及二零一一年五月之股份合併及於二零一一年一月完成供股之紅股成份。

計算兩個期間之每股攤薄虧損時，並無假設兌換本公司尚未行使之可換股貸款票據，因為其行使會導致每股虧損減少。

## 10. 商譽

截至二零一一年六月三十日，管理層評估商譽之可收回金額，並釐定與香港物業代理分部有關之商譽已減值港幣28,000,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣零元）。商譽減值之主要因素為自香港物業代理分部所產生之收益及溢利並不如預算銷售及毛利率所致。有關估計乃根據過往表現及管理層對市場發展之預期，包括自二零一零年下半年以來，香港物業價格及物業成交量大幅波動所引致之物業銷售氣氛持續轉差，其對香港物業代理之潛在盈利能力造成更多疑慮。

此外，自收購收購康沛有限公司（「康沛」）產生港幣110,152,000元之商譽，並於收購日期初步按其暫定金額確認，詳情載於附註16。於二零一一年六月三十日，並未完成收購康沛之初步會計處理，故商譽乃按其暫定價值列賬。

## 11. 無形資產

無形資產乃作為收購康沛之一部分而購入，並於收購日期初步按其暫定公平值確認，有關詳情載於附註16。無形資產包括已訂約及未訂約之客戶關係港幣85,128,000元，該金額乃按折現現金流量計算。

已訂約及未訂約之客戶關係之估計可使用年期為八年，並以直線法攤銷。期內，已確認攤銷開支港幣5,320,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣零元）。

於二零一一年六月三十日，並未完成收購康沛之初步會計處理，故無形資產乃按其暫定值減累計攤銷列賬。

## 12. 應收賬款及其他應收款項

就玩具產品買賣分部而言，本集團一直向其貿易客戶給予平均介乎30至90日之信貸期。就物業代理分部而言，本集團向物業發展商給予平均介乎60至90日之信貸期，個別客戶有責任於完成相關協議後即時結算款項，且一般並無獲授信貸期。

應收賬款及其他應收款項包括約港幣33,934,0000元（二零一零年十二月三十一日：港幣36,083,000元）之應收賬款，於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	8,511	10,486
31至60日	13,112	5,459
61至90日	1,664	5,107
90日以上	10,647	15,031
	<u>33,934</u>	<u>36,083</u>

### 13. 指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據

於二零一零年十二月三十一日之結餘指由錦興集團有限公司發行之本金額為港幣16,500,000元之可換股票據（「錦興二零一一年可換股票據」）之公平值。錦興二零一一年可換股票據按2%年利率計息及須於二零一一年六月十五日到期時按贖回價（本金額之100%）贖回。

於本中期期間內，錦興二零一一年可換股票據已於其到期日贖回，因此已於損益內確認指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據之收益港幣347,000元（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣3,438,000元）。

### 14. 受限制現金

於二零一一年六月三十日，本公司就延遲執行針對本公司之訴訟之裁決以待上訴而向高等法院存置現金港幣25,000,000元，有關詳情載於附註17。

### 15. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項包括約港幣20,259,000元（二零一零年十二月三十一日：約港幣24,393,000元）之應付賬款，於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一一年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一零年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	4,245	5,006
31至60日	3,406	1,701
61至90日	1,502	4,353
90日以上	11,106	13,333
	<u>20,259</u>	<u>24,393</u>

採購貨品之平均信貸賬期為90至120日。

本集團之應付賬款及其他應付款項包括根據判決作出之訴訟損失撥備約港幣86,500,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣83,500,000元），有關詳情載於附註17。

## 16. 收購一間附屬公司

於二零一零年九月十四日，本公司透過其間接全資附屬公司Asset Expert Limited（「買方」）與威裕有限公司（「賣方」）訂立買賣協議，以收購康沛全部已發行股本及應付賣方之股東貸款，現金代價為港幣180,000,000元。康沛從事就中國住宅、零售及商業物業項目向房地產開發商提供物業代理服務及相關顧問服務。

收購事項之條件已獲達成及交易已於二零一一年一月十八日完成，而於該日所收購公司之控制權轉移至本集團。

根據收購協議，於完成收購協議時，買方已收購為數約港幣4,954,000元之賣方股東貸款。

根據買賣協議，倘於完成日期之任何負債超過港幣1,000,000元，則總代價港幣180,000,000元須按等額基準予以下調，而賣方須向本集團償還超出港幣1,000,000元之任何金額。於完成後，各項負債並無超過金額港幣1,000,000元，惟股東貸款約港幣4,954,000元除外，因此，股東貸款超出港幣1,000,000元之金額為港幣3,954,000元。故此，總代價（其包括轉讓股東貸款港幣4,954,000元予本集團）已下調至港幣176,046,000元。

於交易中所收購之資產淨值及因收購產生之商譽如下：

	公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	1,103
無形資產(暫定值)	85,128
應收賬款及其他應收款項	902
銀行結餘及現金	736
應付賬款及其他應付款項	(676)
應付稅項	(17)
應付股東款項	(4,954)
遞延稅項負債(暫定值)	<u>(21,282)</u>
	60,940
轉讓至本集團之股東貸款	4,954
商譽(暫定值)	<u>110,152</u>
總代價	<u><u>176,046</u></u>
代價以下列方式支付：	
已付現金	170,000
應付代價	<u>6,046</u>
	<u><u>176,046</u></u>
收購時產生之現金流量淨額：	
所收購之現金及現金等值	736
已付現金代價	<u>(170,000)</u>
	<u><u>(169,264)</u></u>

應收賬款及其他應收款項於收購日期之公平值及總合約金額為港幣902,000元。概無預期於收購日期有未收回合約現金流量。

對所收購之無形資產（及相關遞延稅項）之初步會計處理乃暫時釐定，有待完成及落實專業估值而定。商譽乃因代價與所收購相關資產及負債之公平值或暫定公平值之差額所致，而由於無形資產（及相關遞延稅項）之公平值乃暫時釐定。故商譽可能須於最終落實初步會計處理後作出進一步變動。

收購康沛所產生之商譽已按暫定基準釐定。暫定商譽金額已分配至該等預期自中國物業市場之收益增長及未來市場發展中獲益之現金產生單位。該等利益並不與商譽分開確認，原因為彼等並不符合可識別無形資產之確認條件。收購所產生之商譽預期乃不可扣稅。

所收購附屬公司於收購日期至二零一一年六月三十日分別為本集團之期內收益及虧損貢獻港幣5,162,000元及港幣7,545,000元。

收購相關成本為港幣858,000元已自所轉讓代價中扣除，並於本期間內確認為開支，並計入簡明綜合全面收益表內行政開支項下。

倘收購已於二零一一年一月一日完成，則本集團之期間收入將為港幣99,296,000元，及期間虧損將為港幣52,532,000元。該備考資料僅供說明之用，未必預示倘收購已於二零一一年一月一日完成，本集團將實際達致之收益及經營業績，亦不擬作為未來業績之預測。

## 17. 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「原告人」）就應收本公司兩間前附屬公司貸款向本公司提出法律程序，提出申索約港幣44,500,000元（「本金額」）連同應計利息。案件聆訊已於二零一一年一月進行，且如本公司於二零一一年三月二日所公佈，裁決判原告人勝訴，獲判港幣44,500,000元之款項，另加利息及訟費（「裁決」）。



經尋求其律師及顧問之意見後，本公司對裁決提出上訴，並決定申請延遲執行裁決以待上訴。於二零一一年三月二十八日，本公司就裁決提交上訴通知書（「上訴」）。上訴已訂於二零一一年十二月八日及九日進行聆訊。待上訴進行聆訊時，本公司及原告人已於二零一一年四月十八日協定延遲執行裁決，直至上訴獲判決或被另行處置或高等法院頒佈進一步法令為止，惟本公司須於二零一一年四月二十五日或之前向高等法院繳存港幣25,000,000元作保證及於二零一一年七月十七日（根據日期為二零一一年六月十五日之法院頒令經延遲至二零一一年八月十九日）之前向高等法院繳存額外港幣25,000,000元或向原告人提供相同金額之銀行擔保作為進一步保證。高等法院已就此等雙方同意的條款作出正式命令以延遲執行裁決，而本公司其後亦已按此向法院繳存首筆款項港幣25,000,000元。

法院已於二零一一年四月十一日就裁決下本公司應付利息及訟費問題另行進行聆訊。原告人索償本金額之額外利息及對本公司不利的訟費命令，而本公司就該索償提出強力抗辯。於二零一一年五月二十日，主審法官宣判其對有關利息及訟費問題之判決，並否決原告人之額外利息及不利的訟費命令之索償。根據主審法官之判決本公司僅須向原告人承擔：(i)本金額港幣44,500,000元；(ii)一九九九年四月一日至二零零零年十二月三十一日期間之利息合共港幣6,500,000元；(iii)按最優惠借貸利率計算之本金額於二零零一年一月一日至二零一一年三月二日期間之利息約港幣26,700,000元；(iv)按裁決利率（現為每年8厘）計算之本金額由二零一一年三月三日至付款日止之利息；及(v)除稅後按訴訟各方基準計算之訟費。截至裁決日期，即二零一一年三月二日，本金額連利息總額為港幣77,700,000元，並根據本公司法律顧問之意見，董事會估計按訴訟各方基準計算之應付總訟費將不超過約港幣4,000,000元。

利息將由二零一一年三月三日繼續按裁決利率累計至付款日止。因此，倘本公司於上訴中敗訴，本公司將進一步承擔本金額由二零一一年三月三日至付款日止之利息。由二零一一年三月三日至上訴之聆訊日期二零一一年十二月九日之進一步應付本金額之利息按裁決利率每年8厘計算為港幣2,800,000元。倘本公司在上訴中敗訴，本公司或須負責支付原告人因上訴所產生之訟費。按本公司法律顧問之評估，估計上述訟費將不會超過約港幣2,000,000元。因此，取決於有關人士作出上訴之權利，本公司於裁決下就本金額、計算至上訴聆訊日期二零一一年十二月九日止之利息以及就訴訟及上訴應付予原告人之訟費將約為港幣86,500,000元。根據本公司法律顧問之意見，本公司董事已於本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度之財務業績內按照裁決作出港幣83,500,000元之撥備。截至二零一一年六月三十日止六個月，已就直至上訴聆訊日期計算之利息作出港幣3,000,000元之額外撥備。

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，香港物業代理分部錄得收益港幣29,500,000元，較去年同期之港幣47,000,000元下降約37.2%，主要由於二零一一年上半年市場氣氛不斷轉差所致。香港一手及二手物業交易於二零一一年上半年後期均有所減少。面對不斷惡化之經營環境，於期內已作出港幣28,000,000元之商譽減值虧損。因此，物業代理分部錄得大幅虧損港幣26,800,000元。

於二零一零年九月二十二日，本公司連同其中一間其全資附屬公司訂立一份協議，以代價港幣180,000,000港元收購康沛有限公司（「康沛」）之全部股權（「收購事項」）。康沛及其附屬公司（「康沛集團」）主要從事為房地產開發商就於中華人民共和國（「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。於中國之物業代理分部於五個月內之收益為港幣5,200,000元，而經營虧損為港幣7,500,000元。

玩具產品買賣分部於二零一一年上半年仍然疲弱。截至二零一一年六月三十日止六個月，玩具產品買賣分部之收益為港幣64,400,000元，較二零一零年同期增加港幣5,600,000元或9.5%。然而，有關收益增加難以抵銷分銷成本及行政開支，而玩具產品買賣分部錄得虧損港幣3,400,000元。

因全球金融市場波動產生之本集團之持作買賣證券投資之公平值虧損導致證券買賣及投資分部錄得港幣9,400,000元之虧損。

## 前景

物業代理分部於二零一一年上半年後期之表現受不斷轉差市場氣氛之嚴重打擊。管理層預期，具挑戰性之宏觀經濟環境將於短期內繼續對純利造成壓力。面對此不利因素，管理層將實施措施以精簡人手及重定市場策略以改善分部表現。

本集團已透過收購事項擴展其業務至中國物業代理市場。康沛集團將為本集團帶來新收益來源，並減低過度依賴香港物業代理市場之風險。此外，本集團預期自管理物業代理項目享有協同效益及規模經濟效益。由於實施包括收緊按揭貸款監控及限購物業以壓抑中國過熱之房地產市場等政府政策，若干發展項目之房地產銷售已延遲。因此，業務協議項下之佣金收入已受不利影響。

儘管營商環境具挑戰性，康沛集團已於二零一一年訂立5份新業務協議。此外，有6項新業務協議仍正進行磋商。管理層預期於本年度最後幾個月將錄得較高收益。康沛集團所提供之全面諮詢服務之吸引力已增強。更多物業發展商願意委託康沛進行可行性研究及制訂市場及銷售計劃以提升銷量。

本集團之玩具產品買賣分部自二零零六年以來已蒙受虧損，並嚴重依賴本公司之財務支持。管理層已實施成本控制政策以改善表現，而董事會將持續檢討該政策之有效性。董事認為，玩具產品買賣並非本集團之核心業務，而更多資源將調配至擴展物業代理業務。

物色具前景之機遇以提升本集團之表現及價值一直為管理層之首要工作。董事會將繼續物色優質及具前景之投資，以達致本集團之穩健成長及為本公司股東帶來更佳回報。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至二零一一年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣99,000,000元，較去年同期減少港幣6,900,000元或6.5%。毛利由去年同期之港幣15,100,000元輕微增加港幣1,100,000元至港幣16,100,000元。毛利率增加乃主要由於期內收購康沛集團所致，其令本集團可進軍不同市場及成本架構並提升其毛利率。

期內之其他虧損港幣11,600,000元乃主要由持作買賣投資之虧損淨額港幣9,800,000元及就直至上訴聆訊日期計算之利息之額外撥備港幣3,000,000元之訴訟損失所組成。

本集團之行政開支增加港幣7,300,000元，其主要由於康沛集團所致。由於期內已悉數贖回可換股票據，故財務費用（主要包括本集團所發行之可換股票據之利息支出）減少港幣3,500,000元。

結合上列因素，加上商譽減值港幣28,000,000元及無形資產攤銷港幣5,300,000元。本集團於截至二零一一年六月三十日止六個月錄得虧損港幣52,300,000元。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年六月三十日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為港幣27,100,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣43,000,000元）。

於二零一一年六月三十日，本集團之融資租賃責任金額為港幣400,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣500,000元）。本金額為港幣70,000,000元之作為於二零零八年收購世紀21集團之部分代價而發行之可換股票據已於二零一一年一月獲提早贖回。

於二零一一年六月三十日，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0.2%（二零一零年十二月三十一日：57.9%）。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一方面於回顧期內贖回可換股票據及另一方面透過供股及配售發行新股份而令權益大幅增加所致。

## 資本架構

於二零一一年六月三十日，本公司有148,755,131股每股面值港幣0.01元之已發行股份（「股份」）。本公司於二零一一年一月二十一日提早購回本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據。

期內，本公司股本有下列變動：

- a. 於二零一一年一月十三日，本公司按每持有一股股份獲發十股供股股份之基準以每股股份港幣0.19元之價格發行及配發1,126,955,740股供股股份，而有關供股則已經本公司於二零一零年九月二十二日建議並獲本公司股東（「股東」）於二零一零年十二月六日批准。

供股之所得款項淨值總額為港幣208,600,000元，其中約港幣176,000,000元已用於支付收購事項之代價，約港幣4,000,000元已預留作為就收購事項之完成賬目作出之相關調整；及餘額約港幣28,600,000元已用於提早贖回可換股票據之款項。

- b. 於二零一一年四月四日，本公司根據於二零一一年三月四日舉行之股東特別大會上股東授出之一般授權及日期為二零一一年三月二十五日之配售協議，按配售價每股股份港幣0.11元進一步配發及發行247,900,000股股份。

股份配售之所得款項淨額合共為港幣26,700,000元，其中港幣25,000,000元已用於根據同意令之首期支付予法院之計息賬戶以作為延遲執行判決以待上訴之條件及餘額約港幣1,700,000元已用作一般營運資金。

- c. 於二零一一年六月二十二日，本公司實施股本重組，其包括(i)將每十股每股面值港幣0.01元之已發行股份合併為一股每股面值港幣0.10元之合併股份；(ii)透過註銷每股已發行合併股份之繳足股本港幣0.09元將已發行合併股份之面值自港幣0.10元削減至港幣0.01元進行股本削減；及(iii)註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額。

於年結日後，股東於二零一一年六月二十一日批准以每股股份港幣0.10元之價格按於二零一一年六月二十九日每持有一股股份獲發八股供股股份之基準進行供股，而供股已於二零一一年七月二十二日完成。因此，本公司配發及發行1,190,041,048股股份，並集資所得款項淨額港幣115,100,000元，其中港幣25,000,000元已用於根據同意令之第二期支付予法院之計息賬戶以作為延遲執行判決以待上訴之條件及約港幣90,100,000元仍未動用並存於銀行賬戶。

### 資產抵押

於二零一一年六月三十日，賬面值約港幣500,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣500,000元）之若干物業、廠房及機器指根據融資租賃持有之資產。

### 匯率風險

本集團之業務交易、資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值。由於港幣與美元掛鈎，故本集團所面對美元之外匯風險極低。然而，人民幣波動可能對本集團之業務及表現造成影響。目前，本集團並無任何貨幣對沖政策，惟會密切注視人民幣匯率，並採取適當措施盡量減低匯率波動可能造成之任何不利影響。

### 訴訟

有關訴訟之詳情載於簡明綜合財務報表附註17。

## 僱員

於二零一一年六月三十日，本集團僱用62名僱員及265名代理。為吸引、挽留及激勵其僱員及代理，本集團已訂出有效之薪酬政策並予以定期檢討。本集團僱員及代理之薪津方案極具競爭力，與現行業內慣例看齊且與個人表現掛鉤。此外，本集團亦設有購股權計劃及績效花紅計劃以獎勵傑出僱員。

## 企業管治

本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之企業管治常規守則（「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.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，確保董事會能有效履行職責及董事會能及時討論一切關鍵及適当事宜。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，彼亦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大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，其與企管守則第A.4.1條有所偏離。然而，由於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常規並不較企管守則寬鬆。

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。經作出特定查詢後，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

於截至二零一一年六月三十日止六個月內，本公司與其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 審核委員會

本公司審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計原則及慣例，以及本集團截至二零一一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，二零一一年八月三十日

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。