

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」)截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一零年十二月三十一日止年度之比較數據，載列如下：

### 綜合全面收益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	3	<b>264,565</b>	219,960
銷售及提供服務成本		<b>(235,258)</b>	(190,890)
毛利		<b>29,307</b>	29,070
其他收入		<b>2,160</b>	2,962
其他(虧損)收益	5	<b>(8,875)</b>	19,184
銷售及分銷成本		<b>(6,100)</b>	(7,200)
行政開支		<b>(46,967)</b>	(34,627)
攤銷無形資產		<b>(17,296)</b>	–
訴訟損失之撥備	12	<b>(3,000)</b>	(83,500)
商譽之減值虧損		<b>(147,309)</b>	(164,000)
出售投資物業之收益		–	4,084
財務費用		<b>(264)</b>	(5,854)
除稅前虧損		<b>(198,344)</b>	(239,881)
所得稅抵免(開支)	6	<b>4,141</b>	(2,624)
本年度虧損	7	<b>(194,203)</b>	(242,505)
其他全面收入			
換算所產生之匯兌差額		<b>5,639</b>	–
本年度全面開支總額		<b>(188,564)</b>	(242,505)
應佔本年度虧損：			
本公司擁有人		<b>(189,511)</b>	(242,505)
非控股權益		<b>(4,692)</b>	–
		<b>(194,203)</b>	(242,505)

\* 僅供識別

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應佔全面開支總額：			
本公司擁有人		(183,872)	(242,505)
非控股權益		<u>(4,692)</u>	<u>—</u>
		<u><b>(188,564)</b></u>	<u><b>(242,505)</b></u>
每股虧損（港幣）			
— 基本及攤薄	8	<u><b>(0.25)</b></u>	<u><b>(4.02)</b></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,607	1,173
商譽		57,944	92,000
無形資產		70,791	–
		<u>132,342</u>	<u>93,173</u>
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	10	100,029	42,892
持作買賣之投資		52,177	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		84,655	43,041
		<u>236,861</u>	<u>158,095</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	11	138,825	130,627
應付稅項		936	1,639
可換股票據		–	68,411
融資租賃責任		187	179
		<u>139,948</u>	<u>200,856</u>
<b>流動資產(負債)淨值</b>		<u>96,913</u>	<u>(42,761)</u>
<b>資產總額減流動負債</b>		<u>229,255</u>	<u>50,412</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃責任		113	301
遞延稅項負債		17,698	–
		<u>17,811</u>	<u>301</u>
		<u>211,444</u>	<u>50,111</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本		13,388	1,127
儲備		202,748	48,984
本公司擁有人應佔權益		216,136	50,111
非控股權益		(4,692)	–
		<u>211,444</u>	<u>50,111</u>

## 1. 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香港財務報告準則。

香港財務報告準則之修訂	於二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進
香港會計準則第24號（二零零九年經修訂）	關連方披露
香港會計準則第32號之修訂	供股分類
香港（國際財務報告詮釋委員會） 詮釋第14號之修訂	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

於本年度運用新訂及經修訂香港財務報告準則並無對本集團目前及過往年度財務表現及狀況及／或綜合財務報表所載披露造成重大影響。

## 2. 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香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例所規定之適用披露事項。

## 3. 收益

本集團之本年度收益分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
於香港之物業代理佣金及服務收入	51,263	88,078
於中華人民共和國（「中國」）之物業代理佣金及服務收入	9,436	—
特許經營權收入	6,489	5,317
銷售貨品	196,111	126,565
租賃管理收入	1,266	—
	<u>264,565</u>	<u>219,960</u>

#### 4. 分部資料

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，而分拆乃根據為分配資源及評估所提供服務及所銷售貨品之分部表現而向主要經營決策者（「主要經營決策者」，即本公司之執行董事）提供之資料進行。此亦為本集團安排及營運之基礎。

於本年度，本集團收購於中國從事物業代理業務之附屬公司，形成新的經營分部。該等附屬公司之業績已呈列作為獨立於在香港經營之物業代理業務之新增經營及可呈報分部。

本集團之業務現時分為四個經營及可呈報分部，詳情如下：

香港之物業代理	—	在香港提供物業代理和相關服務
中國之物業代理	—	在中國提供物業代理和相關服務
玩具產品買賣	—	買賣玩具、禮品及贈品
證券買賣及投資	—	證券買賣和投資

本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

	物業代理									
	香港		中國		玩具產品買賣		證券買賣及投資		綜合	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分部收益										
—外部銷售	57,752	93,395	10,702	—	196,111	126,565	—	—	264,565	219,960
分部（虧損）溢利	(53,792)	(158,200)	(118,760)	—	(5,495)	(11,888)	(9,069)	13,163	(187,116)	(156,925)
其他資料（包括計入分部溢利（虧損））										
持作買賣投資（虧損）溢利淨額	—	—	—	—	—	—	(10,057)	2,506	(10,057)	2,506
其他收入	1,112	699	19	—	18	10	924	1,695	2,073	2,404
物業、廠房及設備之折舊	386	116	352	—	6	5	—	—	744	121
出售物業、廠房及設備之收益	—	(23)	—	—	—	—	—	—	—	(23)
應收賬款之減值虧損	60	77	—	—	—	—	—	—	60	77
應收賬款之減值虧損之撥回	(18)	—	—	—	—	(820)	—	—	(18)	(820)
年內添置非流動資產	718	1,137	1,289	—	4	4	5	—	2,016	1,141
商譽之減值虧損	54,000	164,000	93,309	—	—	—	—	—	147,309	164,000
攤銷無形資產	—	—	17,296	—	—	—	—	—	17,296	—

本集團經營及可呈報分部已呈列之總計與本集團於綜合財務報表呈報之除稅前虧損之對賬如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
分部虧損總額	(187,116)	(156,925)
未分配之企業收入	974	12,169
未分配之企業開支	(8,938)	(5,771)
訴訟損失之撥備	(3,000)	(83,500)
財務費用	(264)	(5,854)
除稅前綜合虧損	<u>(198,344)</u>	<u>(239,881)</u>

分部(虧損)溢利意指每個分部在未有分配未分配之企業收入(主要包括贖回可換股票據的收益)、未分配之企業開支(主要包括行政開支)及財務費用之情況下的虧損,乃用作為分配資源及評估表現而向主要經營決策者會報的計量指標。

#### 5. 其他(虧損)收益

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
持作買賣投資(虧損)溢利淨額	(10,057)	2,506
指定按公平值列賬並計入損益之可換股票據收益	347	8,619
贖回可換股票據之收益	835	8,059
	<u>(8,875)</u>	<u>19,184</u>

#### 6. 所得稅(抵免)支出

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
(抵免)支出包括：		
香港利得稅：		
— 本年度	183	2,608
— 過往年度撥備不足	—	16
	<u>183</u>	<u>2,624</u>
遞延稅項—即期(附註)	(4,324)	—
	<u>(4,141)</u>	<u>2,624</u>

附註：遞延稅項抵免乃因遞延稅項負債獲解除而產生，而該等負債涉及因收購附屬公司而攤銷之無形資產。

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。

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. 本年度虧損

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
本年度虧損經扣除（計入）下列各項：		
董事酬金（包括退休福利計劃供款）	1,719	2,275
其他員工成本	19,104	10,413
其他退休福利計劃供款	<u>556</u>	<u>530</u>
員工成本總額	<u>21,379</u>	<u>13,218</u>
核數師酬金	1,030	708
收購附屬公司之法律及專業費用	858	-
物業、廠房及設備之折舊	749	127
應收賬款之減值虧損	60	77
應收賬款之減值虧損之撥回	(18)	(820)
出售物業、廠房及設備之收益	-	(23)
出售附屬公司之收益	(50)	-
辦公室物業、商舖及複印機經營租賃款項	8,596	4,237
已確認為開支之存貨成本	188,308	122,804
出售投資物業之收益	-	(4,084)
股本證券之股息收入	(240)	(1,535)
利息收入	<u>(723)</u>	<u>(11)</u>

## 8. 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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
用以計算本年度每股基本及攤薄虧損 之本公司擁有人應佔虧損	<u>(189,511)</u>	<u>(242,505)</u>
	普通股數目	
	二零一一年 千股	二零一零年 千股 (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>766,618</u>	<u>60,393</u>

附註：用以計算兩個年度每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數，已就於二零一零年十二月及二零一一年五月進行之股份合併及於二零一一年一月及二零一一年七月完成之供股之紅利部份，而分別作出追溯調整。

計算截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損時，乃假設於截至贖回日期前並無兌換尚未行使之本公司可換股票據，因為可換股票據之行使會導致每股虧損減少。

## 9. 股息

於截至二零一一年及二零一零年十二月三十一日止年度，並未派付、宣派或建議派付任何股息，而自該兩段申報期間結束後，亦未建議派付任何股息。



## 10. 應收賬款及其他應收款項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收賬款	40,025	37,156
減：呆賬撥備	(935)	(1,073)
	<u>39,090</u>	<u>36,083</u>
已支付之按金	2,960	2,963
預付款	5,355	3,418
其他應收款項	2,624	428
已支付之保證金	50,000	—
	<u>100,029</u>	<u>42,892</u>

就玩具產品買賣分部而言，本集團給予貿易客戶之信貸期平均介乎三十至九十日。就香港物業代理分部而言，本集團給予物業發展商之信貸期平均為六十至九十日，但個別客戶有責任於相關協議完成後清償金額，且一般不會給予信貸期。就特許經營收入而言，本集團給予其特許經營商之信貸期平均為七日。就中國物業代理分部而言，本集團給予物業發展商之信貸期平均為三十至六十日。

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：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收賬款		
0至30日	15,816	10,486
31至60日	9,143	5,459
61至90日	4,094	5,107
91至180日	5,332	7,915
180日以上	4,705	7,116
	<u>39,090</u>	<u>36,083</u>

於本年度，繳存予高等法院以延遲執行裁決及執法之港幣50,000,000元保證金，已計入本集團之應收賬款及其他應收款項。於二零一一年十二月八日，上訴法庭頒令接納上訴，而該等已繳存之保證金已於二零一二年一月五日發還本公司。有關詳情載於附註12。

## 11. 應付賬款及其他應付款項

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付賬款	26,383	24,393
其他應付款項	12,609	14,492
應付一間附屬公司一位非控股股東款項	13,333	8,242
訴訟損失之撥備	86,500	83,500
	<u>138,825</u>	<u>130,627</u>

應付賬款按發票日期呈列之賬齡分析如下。

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
0至30日	8,031	5,006
31至60日	5,791	1,701
61至90日	3,584	4,353
91至180日	3,511	6,657
180日以上	5,466	6,676
	<u>26,383</u>	<u>24,393</u>

採購貨品之信貸期平均為九十至一百二十日。

其他應付款項主要包括已收取訂金、預收款項、應計員工成本及其他雜項賬款。

應付一間附屬公司一位非控股股東款項並無抵押、不計利息、非屬貿易性質及須於接獲通知時償還。該附屬公司之非控股股東為本公司董事吳啟民先生之近親。

於二零一一年十二月三十一日，訴訟損失之撥備約港幣86,500,000元（二零一零年：港幣83,500,000元），已計入本集團之應付賬款及其他應付款項。有關詳情載於附註12。

## 12. 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司一名前董事（「原告人」）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（「本金額」）連應計利息向本公司發出傳訊令狀（「該訴訟」）。

於二零一一年三月二日，香港高等法院原訟法庭頒下判決，判原告人勝訴（「裁決」）。本公司被判定須支付原告人港幣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。於二零一零年十二月三十一日，訴訟損失港幣83,500,000元已全數計提撥備。

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，並已指示其律師就上述裁決進行上訴。於二零一一年三月二十八日，本公司已就判決向上訴法庭提交上訴通知書並送達訴訟各方（「上訴法庭上訴」）。

法庭已於二零一一年四月十一日就本公司根據裁決應付之利息及訟費問題另行進行聆訊。上訴法庭上訴仍未進行聆訊之時，按照本金額港幣44,500,000元（連同計算至上訴法庭上訴聆訊日期止的應計利息，以及訴訟訟費及應付原告人的上訴法庭上訴訟費）作出的估計，本公司須承擔的訴訟訟費及應付原告人的訟費約為港幣86,500,000元。此外，本公司及原告人已於二零一一年四月十八日達成協議以延遲執行裁決，直至上訴法庭得出裁決或被另行處置或上訴法庭頒佈進一步法令，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元作為保證金，並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的法院頒令延期至二零一一年八月十九日）前再繳存港幣25,000,000元或向原告人提供相等金額的銀行擔保作為進一步保證金。高等法院就此等雙方同意的條款頒佈正式命令，而本公司已遵照頒令，分別於二零一一年四月二十一日及二零一一年八月十六日向高等法院繳存合共港幣50,000,000元，而截至二零一一年十二月三十一日有關款項已分類為其他應收款項。

上訴法庭上訴已於二零一一年十二月八日及九日由上訴法庭進行聆訊，上訴法庭一致頒令（「上訴法庭頒令」）：(a)上訴法庭上訴得直；(b)宣告裁決無效並撤銷該訴訟；及(c)原告人須向本公司支付上訴法庭上訴訟費及下級法院訟費，如有關費用未能議定，則由上訴法庭評定。上訴法庭進一步頒令，本公司向高等法院繳存的保證金港幣50,000,000元退還予本公司。高等法院已於二零一二年一月五日向本公司退還該筆保證金連同應得利息。

於二零一一年十二月二十二日，原告人根據香港法例第484章香港終審法院條例第22(1)(a)及24條項下的權利，向終審法院提出上訴。原告人於二零一二年一月五日向上訴法庭呈交動議通知書申請終審法院上訴許可，該動議通知書已訂於二零一二年五月十日於上訴法庭進行聆訊。

經徵詢代表本公司之大律師及律師之意見後，本公司董事認為，原告人並無有效理據向本公司申索，對本公司造成重大不利財務影響的機會不大。因此，並無就訴訟的任何損失於截至二零一一年十二月三十一日之綜合財務報表作進一步撥備。然而，原告向終審法院提出的上訴的結果仍存在變數，因此，董事認為早前就訴訟損失所作的撥備港幣86,500,000元（二零一零年：港幣83,500,000元）經已足夠且不會過多。

### **13. 報告期末後之事項**

於二零一二年一月五日，高等法院已解除及退還港幣50,000,000元保證金予本公司。有關詳情載於附註12。

## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

#### 香港物業代理

受環球經濟危機及歐元區持續的債務問題困擾，市場氣氛轉弱，香港物業市場及物業代理業務大受打擊。截至二零一一年十二月三十一日止年度，香港物業代理分部錄得收益港幣57,800,000元，較去年的港幣93,400,000元減少約38.2%。年內，來自香港物業代理分部之經營溢利為港幣200,000元（不包括商譽減值虧損之任何撥備港幣54,000,000元），而去年之經營溢利則為港幣5,800,000元。

#### 玩具產品買賣

二零一二年，玩具產品買賣分部仍然疲弱。截至二零一一年十二月三十一日止年度，玩具產品買賣分部之收益增加港幣69,500,000元或54.9%至港幣196,100,000元。

年內，本集團實施多項成本控制措施，行政開支較去年減少港幣6,700,000元。然而，由於海外市場的嚴格安全標準及玩具買賣行業競爭激烈，本集團產品價格及毛利率受壓。二零一一年，玩具產品買賣分部錄得虧損港幣5,500,000元，較去年的港幣11,900,000元虧損減少港幣6,400,000元。本集團來年將採取雙線策略，謹慎揀選客戶及加緊控制開支，從中尋找獲利空間。

#### 證券買賣及投資

歐洲主權債務危機觸發市場憂慮全球陷入新一輪的信貸危機，二零一零年之股市升勢無法持續。證券買賣及投資分部錄得經營虧損港幣9,100,000元，主因是持作買賣投資的虧損淨額為港幣10,100,000元。

於二零一一年十二月三十一日，本集團擁有之持作買賣投資為港幣52,200,000元（於二零一零年十二月三十一日：港幣56,000,000元）。

### **中國物業代理－對附屬公司進行之重大收購**

於二零一零年九月十四日，本公司連同其中一間全資附屬公司訂立一份協議，以代價港幣180,000,000元收購康沛有限公司之全部股權（「收購事項」）。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以「經策」品牌（「經策集團」）營運，主要作為服務提供者，包括就中華人民共和國（「中國」）之一手住宅、零售及商用房地產項目，向房地產開發商提供包括一手房地產代理及相關之顧問服務。

### **中國物業代理**

受中國政府不斷實施打壓樓市措施及進一步收緊信貸影響，此新收購分部的表現大受打擊。收購事項完成後，分部產生的收益為港幣10,700,000元，實質錄得營運虧損港幣8,200,000元（不包括分別為港幣17,300,000元及港幣93,300,000元的無形資產攤銷及商譽減值虧損撥備）。

由於政府不斷重申會防止樓價快速飆升，中國房地產市場於二零一一年下半年進一步放緩。本公司相信，疲弱的市道已經對中國物業代理業務的表現造成打擊，且情況將會持續，因此已將之前對未來的業務分部收益增長率所作預測向下修訂。計入商譽減值虧損港幣93,300,000元，年內物業代理分部錄得港幣118,800,000元的嚴重虧損。

### **前景**

於年內本集團透過收購經策集團擴展其業務至中國房地產代理。中國房地產代理業務為本集團帶來新收益來源，有助紓緩過度依賴香港物業代理業務的風險。

未來一年，我們將專注於促進及加強與物業發展商的關係，並於中國其他三線城市擴充業務。

儘管目前市況欠佳，但我們對中國房地產的長遠前景仍抱有信心，由於我們相信，收入增長及城市化發展將成為強大動力帶動中國消費者對住房、商用及零售房地產的龐大需求。本集團會繼續積極調整策略及成本架構，因此，我們抱有十足信心，認為本集團定能迅速應對香港及中國內地瞬息萬變的營商環境。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得綜合收益港幣264,600,000元，較去年急升港幣44,600,000元或20.3%。毛利由二零一零年之港幣29,100,000元增加0.8%至港幣29,300,000元。收益及毛利增加乃主要是收購經策集團及玩具產品買賣分部接獲更多訂單所致。

銷售及分銷成本輕微減少港幣1,100,000元或15.3%，而行政開支則增加港幣12,300,000元或35.6%。

截至二零一一年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他虧損港幣8,900,000元（截至二零一零年十二月三十一日止年度：其他收益港幣19,200,000元），主要是持作買賣投資虧損淨額港幣10,100,000元所致。

財務費用減少港幣5,600,000元至港幣300,000元，主要是二零一一年一月贖回本金總額為港幣70,000,000元的可換股票據所致。

受以上因素影響，加上商譽減值虧損撥備港幣147,300,000元及無形資產攤銷港幣17,300,000元，本集團於本報告年度錄得港幣194,200,000元之虧損。

### 流動資金及財務資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團保留足夠營運資金，銀行結餘及現金為港幣84,700,000元（二零一零年十二月三十一日：港幣43,000,000元）。

於二零一一年十二月三十一日，本集團之融資租賃責任金額為港幣300,000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元並作為二零零八年收購世紀21香港有限公司及其聯營公司之部份代價而發行之可換股票據，已於二零一一年一月以港幣67,900,000元提早贖回。於二零一一年十二月三十一日，並無尚未行使之可換股票據。

於二零一一年十二月三十一日，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0.1%（二零一零年十二月三十一日：57.9%）。總資本按權益總額加總借貸計算。資本與負債比率大幅減少，一方面乃由於贖回可換股票據所致，另一方面乃由於年內以供股及配股方式發行新股以致權益大幅增加所致。

### 資本架構

於二零一一年十二月三十一日，本公司有1,338,796,179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贖回本金總額為港幣70,000,000元之可換股票據。

年內，本公司股本有下列變動：

- a. 於二零一一年一月十三日，本公司按於二零一零年十二月十七日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元之價格配發及發行1,126,955,740股供股股份，而有關供股由本公司於二零一零年九月二十二日建議並於二零一零年十二月六日獲股東批准。

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／或行政開支；餘額約港幣28,600,000元已用於提早贖回可換股票據。

- b. 於二零一一年四月四日，本公司根據股東於二零一一年三月四日舉行之股東特別大會上授出之一般授權及日期為二零一一年三月二十五日之配售協議，按每股股份港幣0.11元之配售價，向不少於六名獨立專業及／或個別投資者進一步配發及發行247,900,000股股份（「配售」）。



每股港幣0.11元之配售價相等於股份在二零一一年三月二十五日（即釐定配售條款日期）於香港聯合交易所有限公司所報收市價每股港幣0.11元。經扣除相關開支後之配售價淨額為每股約港幣0.1078元，已發行股份之總面值為港幣2,479,000元。

配售之所得款項淨值總額合共為港幣26,700,000元，其中港幣25,000,000元已根據同意令向香港特別行政區高等法院（「高等法院」）之計息賬戶繳存作為首期款項，以之為延遲執行判決以待上訴之條件（高等法院已於二零一二年一月五日將有關保證金及所賺取的利息退還本公司，所有款項已存入銀行賬戶），而餘額約港幣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，本公司根據一項由股東通過的特別決議案實施股本重組，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實繳股本其中之港幣0.09元，將每股已發行合併股份之面值自港幣0.10元削減至港幣0.01元，以進行股本削減；及(iii)註銷本公司股份溢價賬之全部進賬額。
- d. 此外，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，集資所得之款項淨額為港幣114,700,000元，其中港幣25,000,000元已根據同意令向高等法院之計息賬戶繳存作為第二期款項，以之為延遲執行判決以待上訴之條件（高等法院已於二零一二年一月五日將有關保證金及所賺取的利息退還本公司，所有款項已存入銀行賬戶）、約港幣2,000,000元已用作一般營運資金、約港幣2,000,000元用作就裁決提出上訴之法律及專業費用、約港幣7,300,000元已用作發展中國業務、約港幣31,000,000元用於庫存業務，而約港幣47,400,000元仍未動用並存於銀行賬戶。

## 資產抵押

於二零一一年十二月三十一日，賬面值港幣400,000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。

## 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司一名前董事（「原告人」）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（「本金」）連應計利息向本公司發出傳訊令狀（「該訴訟」）。

於二零一一年三月二日，香港高等法院原訟法庭頒下裁決，判原告人勝訴（「裁決」）。本公司被判定須支付原告人港幣44,500,000元連同應計利息及其他費用。

於二零一一年三月二十八日，本公司已就判決向上訴法庭提交上訴通知書並送達訴訟各方（「上訴法庭上訴」）。

上訴法庭上訴仍未進行聆訊之時，本公司已作出港幣86,500,000元訴訟損失之撥備，並分別於二零一一年四月二十一日及二零一一年八月十六日向高等法院繳存合共港幣50,000,000元作為保證金，以延遲執行裁決。

上訴法庭上訴已於二零一一年十二月八日及九日由上訴法庭進行聆訊，上訴法庭一致頒令（「上訴法庭頒令」）：(a)上訴法庭上訴得直；(b)宣告裁決無效並撤銷該訴訟；及(c)原告人須向本公司支付上訴法庭上訴訟費及下級法院訟費，如有關費用未能議定，則由上訴法庭評定。上訴法庭進一步頒令，本公司向高等法院繳存的保證金港幣50,000,000元退還予本公司。高等法院已於二零一二年一月五日向本公司退還該筆保證金連同應得利息。

原告人不服上訴法庭頒令，並根據香港法例第484章香港終審法院條例第22(1)(a)及24條項下的權利，向終審法院提出上訴。原告人於二零一二年一月五日向上訴法庭呈交動議通知書，申請終審法院上訴許可，該動議通知書已訂於二零一二年五月十日於上訴法庭進行聆訊。

由於原告人向終審法院提出上訴的申索額超過港幣1,000,000元，及原告人根據香港終審法院條例第22條擁有法定／憲法權利向終審法院提出上訴，在原告人繳存港幣400,000元保證金的一般情況下，上訴許可動議通知書將於二零一二年五月十日之聆訊中授出，而不論原告人的上訴是否符合理據或有否合理理由。

雖然香港終審法院條例中並無機制可撤銷根據香港終審法院條例第22條提出不合理據的上訴許可申請或不合理據的上訴，然而，代表本公司的大律師及律師皆堅決認為，原告人對本公司並無任何有效索償理據，且其向終審法院提出的上訴並無合理理據及理由，最終注定敗訴。

經徵詢代表本公司之大律師及律師之意見，及上訴法庭於二零一一年十二月九日之頒令，高等法院已退還前述之港幣50,000,000元保證金予本公司，且儘管原告人向終審法院提出不合理據的上訴，本公司亦已指示其律師着手就該訴訟及上訴法庭上訴向原告人追討堂費及處理有關之訟費評定。本公司的董事亦已詳細考慮代表本公司的大律師及律師的意見，認為原告人並無有效理據向本公司申索，而原告人向終審法院提出的上訴不合理據，對本集團造成重大不利財務影響的機會不大，因此毋須就原告人向終審法院提出的不合理據上訴作出進一步之訴訟損失之撥備。

## 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

本公司於截至二零一一年十二月三十一日止年度內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」）附錄十四中企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文，惟以下偏離事宜除外：

根據企管守則第A.2.1條，主席及行政總裁均應為獨立之角色，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可以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，彼同時亦擔當本集團行政總裁之職務。由於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，情況與企管守則第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之條文進行輪換，董事會因此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。

於二零一一年十月二日至二零一一年十一月十日，本公司並無遵守上市規則第3.10(1)及3.21條關於最低獨立非執行董事人數及最低審核委員會成員人數之規定。委任張詩敏女士為獨立非執行董事後，本公司已符合上市規則第3.10(1)及3.21條之要求。

## 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公佈中所載本集團截至二零一一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本初步公佈發出任何核證。

## 業績之審閱

本公司審核委員會已會同管理層審閱本集團採納之會計政策及常規，並就內部控制及財務匯報事宜進行討論，當中包括截至二零一一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，二零一二年三月三十日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳啟民先生（主席）及鄭毓和先生，以及獨立非執行董事呂兆泉先生、丁仲強先生及張詩敏女士。