

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)

## 有關出售目標公司全部已發行股本之 須予披露及關連交易

### 須予披露及關連交易

於二零一四年十二月五日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，屬本公司間接全資附屬公司之賣方同意出售而買方同意收購相當於目標公司全部已發行股本之銷售股份，購買價為港幣4,500,000元。

完成後，目標公司將終止為本公司附屬公司，而目標集團之財務業績將不再綜合計入本集團綜合財務報表內。

目標集團主要於香港及澳門提供特許經營服務。有關目標集團之進一步資料於下文「有關目標集團之資料」一段披露。

由於出售其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故出售構成本公司之須予披露交易，僅須遵守上市規則第14章項下通告及公佈規定。

由於買方由執行董事吳先生全資擁有，故買方屬本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售構成本公司之關連交易。鑑於適用百分比率(定義見上市規則)少於25%，且購買價少於港幣10,000,000元，故根據上市規則第14A章，按一般商業條款進行之出售僅須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

\* 僅供識別

## 須予披露及關連交易

於二零一四年十二月五日聯交所交易時段後，賣方與買方訂立買賣協議，據此，屬本公司間接全資附屬公司之賣方同意出售而買方同意收購相當於目標公司全部已發行股本之銷售股份，購買價為港幣4,500,000元。

### (1) 買賣協議

日期：二零一四年十二月五日

訂約方：(1) 買方：Menkin Limited

(2) 賣方：世紀21(香港)集團有限公司

Menkin Limited由執行董事吳先生全資擁有，故屬本公司關連人士。

將予出售資產：

根據買賣協議，屬本公司間接全資附屬公司之賣方同意出售而買方同意收購相當於目標公司全部已發行股本之銷售股份。

購買價：

購買價為港幣4,500,000元，須由買方於完成時以現金向賣方或其代名人支付。

購買價由買方與賣方經參考目標集團於二零一四年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值及相關商譽分別為港幣3,880,000元及港幣220,000元後公平磋商協定。有關目標集團之財務資料詳情，請參閱下文「有關目標集團之資料」一段。

先決條件：

買賣協議為無條件。

完成：

完成將於二零一四年十二月五日簽訂買賣協議後第五個營業日落實。

## (2) 有關目標集團之資料

目標公司為於一九九三年五月十八日在香港註冊成立之有限公司。目標集團主要於香港及澳門提供特許經營服務。

根據分特許經營協議，目標公司已獲授永久獨家權利，以分授若干世紀21商標之特許權及向持牌房地產經紀授出世紀21特許經營權以及使用世紀21系統於香港及澳門設立、發展及經營房地產經紀辦事處。

根據目標集團截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，目標集團之收益約為港幣7,056,000元。同年，目標集團錄得除稅前及除稅後溢利分別約為港幣180,000元及港幣137,000元。於二零一二年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為港幣7,400,000元。

根據目標集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表，目標集團之收益約為港幣6,375,000元，而目標集團之除稅前溢利及除稅後虧損分別約為港幣19,000元及港幣1,000元。於二零一三年十二月三十一日，目標集團之資產淨值約為港幣7,399,000元。

## (3) 進行出售之原因及裨益以及所得款項用途

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要從事提供物業代理及相關服務、證券買賣及投資以及廣告代理業務。

鑑於過去數年目標集團旗下分特許經營業務之盈利欠佳，董事會認為，出售讓本集團得以精簡及多元化發展本集團業務，以便本集團拓展及分配其資源至新收購之廣告代理業務，並專注於其他具盈利潛力之核心業務，如物業代理業務。

出售所得款項擬撥作本集團之一般營運資金。

完成後，目標公司將終止為本公司之附屬公司，而目標集團之財務業績將不再綜合計入本集團綜合財務報表內。估計本集團將就出售錄得未經審核收益為港幣240,000元，此乃參考出售所得款項淨額減目標集團於二零一四年十月三十一日之未經審核綜合資產淨值及相關商譽以及相關專業費用計算得出。本集團將錄得之出售實際收益有待審核。

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款(包括購買價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而儘管出售並非於本集團日常業務中進行，但亦符合本公司及股東整體利益。

#### (4) 出售之上市規則涵義

由於出售其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過5%但少於25%，故出售構成本公司之須予披露交易，僅須遵守上市規則第14章項下通告及公佈規定。

由於買方由執行董事吳先生全資擁有，故買方屬本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，出售構成本公司之關連交易。鑑於適用百分比率(定義見上市規則)少於25%，且購買價少於港幣10,000,000元，故根據上市規則第14A章，按一般商業條款進行之出售僅須遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

除吳先生外，並無董事被視為於出售中擁有重大權益。董事會確認，吳先生已就批准買賣協議之董事會決議案放棄表決。

#### 釋義

在本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開放營業之日(星期六或於上午十時正香港懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告之日除外)
「Century 21 US」	指	特拉華州公司Century 21 Real Estate Corporation，分特許經營協議項下特許經營商，屬獨立第三方
「本公司」	指	21控股有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(股份代號：1003)
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成買賣銷售股份

「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據買賣協議之條款及條件向買方出售銷售股份
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「吳先生」	指	執行董事吳啟民先生
「購買價」	指	港幣4,500,000元，即根據買賣協議買方應付賣方之銷售股份代價
「買方」	指	Menkin Limited，於香港註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有
「買賣協議」	指	買方(作為買方)與賣方(作為賣方)就出售所訂立日期為二零一四年十二月五日之無條件買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值港幣1.00元之3,880,000股股份，由賣方實益擁有，相當於目標公司全部已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.01元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「分特許經營協議」	指	目標公司(作為分特許經營商)與Century 21 US(作為特許經營商)所訂立日期為一九九三年八月十二日之分特許經營協議(經其後修訂)
「目標公司」	指	世紀21香港有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「賣方」	指	世紀21(香港)集團有限公司，本公司之間接全資附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣

承董事會命  
**21控股有限公司**  
 主席  
**李雄偉**

香港，二零一四年十二月五日

於本公佈日期，董事會包括執行董事李雄偉先生(主席)、吳啟民先生及張國勳先生，以及獨立非執行董事趙仲明女士、黃德銓先生及文剛銳先生。