

## 此乃要件 請即處理

閣下對本章程任何方面或應採取之行動如有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之21控股有限公司(「本公司」)股份，應立即將章程文件(定義見本章程)送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

股份(定義見本章程)及發售股份(定義見本章程)之買賣可透過由香港結算(定義見本章程)設立及運作之中央結算系統(定義見本章程)進行。閣下應諮詢閣下之持牌證券交易商、註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問有關交收安排之詳情，以及該等安排對閣下之權利及權益可能構成之影響。

各份章程文件連同本章程附錄三「送呈香港公司註冊處處長之文件」一段所列明之文件，已根據公司(清盤及雜項條文)條例(定義見本章程)第342C條之規定向香港公司註冊處處長登記。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對任何該等文件之內容概不負責。

待發售股份獲批准在聯交所(定義見本章程)上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，自發售股份開始在聯交所買賣日期或在特殊情況下由香港結算釐定之有關其他日期起可於中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間在任何交易日進行交易之交收，須在交易後第二個交易日在中央結算系統進行。所有在中央結算系統進行之活動須遵守不時生效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則。

香港交易及結算所有限公司、聯交所及香港結算對章程文件之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因章程文件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)

### 按於記錄日期每持有兩股現有股份 獲發一股發售股份之基準以每股發售股份0.50港元 公开发售192,379,617股發售股份

公开发售之包銷商



**金利豐證券**

**KINGSTON SECURITIES**

接納發售股份及支付股款之最後時間為二零一四年六月六日(星期五)下午四時正。申請手續載於本章程第19及20頁。

股東(定義見本章程)應注意，包銷協議(定義見本章程)載有條文，賦予包銷商(定義見本章程)權利，可於最後終止時限(定義見本章程)前任何時間發生下列事件之情況下終止其於包銷協議項下之責任：

- (a) 包銷商全權認為，公开发售之成功將受下列事項重大不利影響：
  - (i) 頒佈任何新法例或規例或現有的法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之其他事故，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響或對公开发售重大不利；或
  - (ii) 發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與前述任何一項同類)，或性質屬於任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或影響當地證券市場之任何地區、國家或國際之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及/或後出現或持續之連串事件或變動之一部分)，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或對公开发售之成功構成不利損害，或令進行公开发售屬不宜或不智；或
- (b) 市況出現任何不利變動(包括但不限於)財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、暫停或嚴重限制證券買賣，而包銷商全權認為可能對公开发售之成功構成重大或不利影響，或令進行公开发售屬不宜或不智；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為將對本公司之前景構成不利影響，包括(在不限制前述事項一般性之原則下)提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或
- (d) 任何不可抗力事件，包括(在不限制其一般性之原則下)任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- (e) 本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景出現任何其他重大不利變動(不論是否與前述任何一項屬同一性質)；或
- (f) 任何倘緊接章程日期前發生或發現而並無於章程內披露之事項，而包銷商全權認為足以對公开发售構成重大遺漏；或
- (g) 證券普遍地或本公司證券在聯交所暫停買賣超過連續十個營業日，不包括涉及核准該公佈或章程文件或與公开发售有關之其他公佈或通函而暫停買賣；

則包銷商有權透過於最後終止時限前向本公司發出書面通知以終止包銷協議。

倘於最後終止時限前出現以下情況，則包銷商有權藉書面通知本公司撤銷包銷協議：

- (1) 包銷商獲悉任何嚴重違反上述包銷協議所載任何聲明、保證或承諾之情況；或
- (2) 包銷商獲悉任何特別事件。

務請股東注意，股份已自二零一四年五月十五日(星期四)起以除權方式進行買賣，而股份將會於包銷協議之條件尚未達成時進行買賣。任何股東或其他人士如在公开发售之所有條件達成日期(預期為二零一四年六月十二日(星期四)下午四時正)前買賣股份，將因而須承擔公开发售不能成為無條件及不一定進行之風險。凡擬買賣股份之股東或其他人士如對其情況有任何疑問，應諮詢其本身之專業顧問。

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
終止包銷協議 .....	6
預期時間表 .....	8
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	9
公開發售 .....	10
包銷安排 .....	15
申請手續 .....	19
買賣股份之風險警告 .....	20
本公司之股權架構 .....	21
進行公開發售之理由及所得款項用途 .....	22
本集團之財務及貿易前景 .....	23
一般事項 .....	24
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	25
附錄二 — 本集團之未經審核備考財務資料 .....	27
附錄三 — 一般資料 .....	32

---

## 釋 義

---

於本章程內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	收購守則所界定者
「該公佈」	指	本公司日期為二零一四年四月二十五日之公佈，內容有關(其中包括)根據包銷協議公開發售之條款及條件
「申請表格」	指	合資格股東用以申請認購發售股份按協定格式的申請表格
「聯繫人士」	指	上市規則所界定者
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般於正常營業時間開門營業之任何日子(不包括星期六、星期日、公眾假期，以及於上午九時正至中午十二時正期間任何時間於香港懸掛或持續懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號，且截至中午十二時正有關訊號並無降級或解除之任何日子)
「中央結算系統」	指	香港結算設立及運作之中央結算及交收系統
「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
「公司法」	指	百慕達一九八一年公司法，經不時修訂
「公司條例」	指	香港法例第622章公司條例，經不時修訂
「公司(清盤及雜項條文)條例」	指	香港法例第32章公司(清盤及雜項條文)條例(經不時修訂)
「關連人士」	指	上市規則所界定者
「董事」	指	本公司董事

---

## 釋 義

---

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司任何董事、主要行政人員或主要股東或附屬公司以及彼等各自的聯繫人士概無關連且並非一致行動之獨立第三方(定義見收購守則)
「最後交易日」	指	二零一四年四月二十五日，即該公佈刊發日期及股份的最後交易日
「最後遞交日期」	指	二零一四年五月十六日(星期五)下午四時三十分，即遞交股份過戶登記文件以符合公開發售資格的最後時間
「最後可行日期」	指	二零一四年五月十九日，即確定若干資料以供載入本章程之最後可行日期
「最後接納時限」	指	發售股份的最後接納時限，為二零一四年六月六日(星期五)下午四時正或本公司與包銷商協定的其他時間
「最後終止時限」	指	終止包銷協議的最後時限，為二零一四年六月十二日(星期四)(即最後接納時限後第四個營業日)下午四時正或本公司與包銷商協定的較後時間或日期
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所營運之聯交所主板(不包括期權市場)
「發售股份」	指	根據公開發售將配發及發行192,379,617股新股份

---

## 釋 義

---

「公開發售」	指	建議透過公開發售按照包銷協議及章程文件所載條款及條件，以認購價按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準向合資格股東發行股份
「海外函件」	指	本公司向受禁止股東發出之函件，解釋受禁止股東不准參與公開發售之情況
「海外股東」	指	登記地址(以於記錄日期本公司股東名冊所示者為準)為香港境外地區之股東
「配售」	指	包銷商根據本公司與包銷商於二零一四年四月二十五日訂立的有條件配售協議配售最多64,000,000股新股份
「受禁止股東」	指	地址位於香港以外地區的海外股東，而董事基於本公司法律顧問的法律意見認為，鑑於相關地區法律的法律限制或該地區有關監管機關或證券交易所的規定，不向該等海外股東發售發售股份屬必要或權宜之舉
「章程」	指	將寄發予合資格股東之載有公開發售詳情之文件
「章程文件」	指	章程及申請表格
「章程寄發日期」	指	二零一四年五月二十二日(星期四)或包銷商與本公司協定以向合資格股東寄發章程文件(如屬受禁止股東，則僅寄發章程)之較後日期
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊之股東，受禁止股東除外

---

## 釋 義

---

「記錄日期」	指	二零一四年五月二十一日(星期三)或本公司與包銷商協定以釐定公開發售配額之其他日期
「過戶登記處」	指	本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股發售股份0.50港元
「主要股東」	指	上市規則所界定者
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「Thought Diamond」	指	Thought Diamond International Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公佈日期及最後可行日期由執行董事張國勳先生全資擁有
「Thought Diamond承諾」	指	Thought Diamond在包銷協議中向本公司及包銷商作出的不可撤回承諾，將悉數承購其根據公開發售的配額，認購47,950,000股發售股份
「包銷商」	指	金利豐證券有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)受規管活動之持牌法團
「包銷協議」	指	本公司、包銷商及Thought Diamond就公開發售之包銷安排於二零一四年四月二十五日訂立之包銷協議
「包銷股份」	指	根據包銷協議不超過144,429,617股發售股份

---

## 釋 義

---

「港元」 指 香港法定貨幣港元

「%」 指 百分比

---

## 終止包銷協議

---

謹請注意，包銷協議載有條文，賦予包銷商權利，可於最後終止時限前任何時間發生下列事件之情況下以書面終止其於包銷協議項下之責任(惟就包銷協議終止條文而言，倘最後終止時限當日為營業日，而當日上午九時正至下午四時正期間在香港懸掛及維持懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號，則最後終止時限日期將順延至下一個當日上午九時正至下午四時正期間並無在香港懸掛及維持懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號之營業日)：

- (a) 包銷商全權認為，公開發售之成功將受下列事項重大不利影響：
  - (i) 頒佈任何新法例或規例或現有法例或規例(或其司法詮釋)出現任何變動或發生任何性質之其他事故，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響或對公開發售重大不利；或
  - (ii) 發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質(不論是否與前述任何一項同類)，或性質屬於任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或影響當地證券市場之任何地區、國家或國際之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及／或後出現或持續之連串事件或變動之一部分)，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售之成功構成不利損害，或令進行公開發售屬不宜或不智；或
- (b) 市況出現任何不利變動(包括(但不限於)財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、暫停或嚴重限制證券買賣)，而包銷商全權認為可能對公開發售之成功構成重大或不利影響，或令進行公開發售屬不宜或不智；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為將對本公司之前景構成不利影響，包括(在不限制前述事項一般性之原則下)提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或



---

## 終止包銷協議

---

- (d) 任何不可抗力事件，包括(在不限制其一般性之原則下)任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- (e) 本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景出現任何其他重大不利變動(不論是否與前述任何一項屬同一性質)；或
- (f) 任何倘緊接章程日期前發生或發現而並無於章程內披露之事項，而包銷商全權認為足以對公開發售構成重大遺漏；或
- (g) 證券普遍地或本公司證券在聯交所暫停買賣超過連續十個營業日，不包括涉及核准該公佈或章程文件或與公開發售有關之其他公佈或通函而暫停買賣，

則包銷商有權透過於最後終止時限前向本公司發出書面通知以終止包銷協議。

倘於最後終止時限前出現以下情況，則包銷商有權藉書面通知撤銷包銷協議：

- (1) 包銷商獲悉任何嚴重違反上述包銷協議所載任何聲明、保證或承諾之情況；或
- (2) 包銷商獲悉任何特別事件。

任何有關通知須於最後終止時限前由包銷商遞交。

## 預期時間表

二零一四年

寄發章程文件 .....	五月二十二日(星期四)
接納發售股份及付款之最後時限 .....	六月六日(星期五)下午四時正
包銷商終止包銷協議之最後時限 .....	六月十二日(星期四)下午四時正
公佈公開發售之結果 .....	六月十三日(星期五)
寄發發售股份之股票 .....	六月十六日(星期一)
向股東寄發退款支票(倘公開發售終止) .....	六月十六日(星期一)
預期於聯交所買賣繳足股款 發售股份之首日 .....	六月十七日(星期二) 上午九時正

附註：

1. 所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
  2. 在下列情況下，最後接納時限將不會生效：
    - 八號或以上熱帶氣旋警告信號，或
    - 「黑色」暴雨警告
    - (i) 於二零一四年六月六日(星期五)中午十二時正或之前任何本地時間在香港生效及於中午十二時正後不再生效，則最後接納時限將須延至同一營業日下午五時正；或
    - (ii) 於二零一四年六月六日(星期五)上午九時正至下午四時正期間任何本地時間在香港生效，則最後接納時限將改為該等警告並無在上午九時正至下午四時正期間任何時間生效之下一個營業日下午四時正。
- 倘最後接納時限並無於二零一四年六月六日(星期五)生效，則本節「預期時間表」所述之日期可能會受到影響。在該情況下，本公司將刊登公佈，通知經修訂日期。
3. 本章程所載預期時間表內就(或在其他方面有關)公開發售事件之日期或期限僅屬指示性質，且可能由本公司與包銷商根據適用規則及規例協定順延或修訂。任何對公開發售預期時間表作出之相應變動將以公佈方式公佈。



**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)

執行董事：

李雄偉先生(主席)

吳啟民先生

張國勳先生

註冊辦事處：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12

Bermuda

獨立非執行董事：

趙仲明女士

黃德銓先生

文剛銳先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道48-62號

上海實業大廈

8樓804室

敬啟者：

**按於記錄日期每持有兩股現有股份  
獲發一股發售股份之基準  
以每股發售股份0.50港元  
公開發售192,379,617股發售股份**

## 緒言

於二零一四年四月二十五日，本公司宣佈，其建議按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準，透過公開發售按每股發售股份0.50港元之認購價(股款須於申請時繳足)發行不多於192,379,617股發售股份，籌集不多於約96,200,000港元(扣除開支前)。合資格股東無權申請超出合資格股東各自於公開發售項下配額而未獲承購之發售股份。公開發售僅向合資格股東提呈，而不會向受禁止股東提呈。

\* 僅供識別

## 董事會函件

於最後可行日期，本公司已發行股份384,759,235股。由於本公司已於二零一四年五月十九日(星期一)(即緊隨最後遞交日期後下一個營業日)至二零一四年五月二十一日(星期三)期間暫停辦理股份過戶登記手續，期間亦無發行或購回其他股份，故於記錄日期之已發行股份總數與最後遞交日期相同。因此，按於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份之基準，192,379,617股發售股份將獲本公司配發及發行，其中47,950,000股發售股份將獲Thought Diamond根據Thought Diamond承諾承購，而144,429,617股發售股份將獲包銷商根據包銷協議包銷。

本章程旨在向閣下提供(其中包括)(i)公開發售(包括申請發售股份及付款之手續)；(ii)本集團之財務資料；及(iii)本集團一般資料之進一步詳情。

### 公開發售

#### 公開發售統計數字

公開發售基準：	於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份
認購價：	每股發售股份0.50港元
於記錄日期及最後可行日期之已發行股份數目：	384,759,235股股份
發售股份數目：	192,379,617股發售股份
Thought Diamond根據Thought Diamond承諾將予承購或促使承購之發售股份數目：	Thought Diamond已不可撤回地向本公司及包銷商承諾認購或促使認購其根據公開發售之配額將獲配發之47,950,000股發售股份
包銷商包銷之發售股份數目：	144,429,617股發售股份。因此，經計及Thought Diamond承諾，公開發售獲全數包銷
於公開發售完成後之經擴大已發行股份數目：	577,138,852股股份

於最後可行日期，本公司並無賦予任何權利可認購、轉換或交換為股份之已發行尚未行使可換股證券、購股權或認股權證。本公司於二零零四年九月十七日採納的現行購股權計劃下，概無仍可行使之購股權。

---

## 董事會函件

---

配發及發行192,379,617股發售股份相當於最後可行日期本公司已發行股本約50.00%，而相當於緊隨公開發售完成後經配發及發行192,379,617股發售股份擴大後之本公司已發行股本約33.33%。

發售股份之總面值將為1,923,796.17港元。

### 配額基準

配額基準為於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股發售股份，即按認購價配發192,379,617股發售股份。合資格股東如欲接納全部或任何部份配額，應填妥申請表格，並連同所接納發售股份之股款一併交回。

### 合資格股東

公開發售僅供合資格股東參與。本公司將(a)向合資格股東寄發章程文件；及(b)向受禁止股東寄發海外函件連同章程，僅供彼等參考。

為符合資格參與公開發售，股東須(a)於記錄日期營業時間結束時登記於本公司之股東名冊；及(b)並非受禁止股東。

由代理人公司代其持有股份之股東應注意，董事會將根據本公司股東名冊視有關代理人公司為單一股東。因此，由有關代理人公司代其持有股份之股東應考慮彼等是否有意於記錄日期前安排將相關股份以實益擁有人之名義登記。

為於記錄日期營業時間結束前登記為本公司股東，股東須不遲於二零一四年五月十六日(星期五)下午四時三十分將任何股份過戶文件(連同相關股票)送交香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-16號舖，以辦理登記手續。

向合資格股東作出認購發售股份之邀請不得轉讓，未繳股款之配額亦不會於聯交所買賣。董事認為，於聯交所買賣未繳股款配額之安排將令公開發售增添額外行政工作及成本，並不符合成本效益。

認購價

認購價為每股發售股份0.50港元，須於申請時繳足。

認購價較：

- (a) 股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.99港元折讓約49.49%；
- (b) 按股份於最後交易日於聯交所所報之收市價每股0.99港元計算之理論除權價約0.827港元折讓約16.46%；
- (c) 股份於緊接最後交易日前連續五個交易日之平均收市價每股約1.002港元折讓約50.10%；
- (d) 二零一三年十二月三十一日經審核每股綜合資產淨值約0.647港元折讓約22.72%；及
- (e) 股份於最後可行日期所報之收市價每股0.85港元折讓約41.18%。

認購價乃由本公司與包銷商經參考(其中包括)股份之現行市價公平磋商釐定。由於公開發售優先向全體合資格股東提呈，因此董事擬將認購價設定於較高折讓水平，以吸引全體合資格股東參與公開發售，從而維持所持本公司股權及參與本公司日後發展。董事亦回顧二零一三年四月二十六日至該公佈日期(「回顧期」)聯交所所報本公司股份之股價表現，注意到本公司於回顧期之收市價介乎每股0.46港元至1.95港元，平均收市價為每股約0.766港元。鑑於回顧期本公司股價極其不穩定，因此董事認為，本公司無可避免須將認購價設定於較高折讓水平，以吸引包銷商承諾進行公開發售並增加公開發售對合資格股東之吸引力。經考慮上文所述，加上全體合資格股東享有平等機會參與公開發售，且可以相同價格悉數承購配額以維持彼等各自所持本公司股權，因此董事認為認購價較近期市價之折讓適當，認購價公平合理，且符合本公司及其股東之整體利益。

扣除公開發售的所有相關開支後，每股發售股份之淨價約為0.479港元。

### 海外股東之權利

章程文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記。因此，章程文件不會根據香港以外任何司法權區之適用證券或同等法例登記或存檔。本公司股東名冊所示地址位於香港境外之股東，未必符合資格參與公開發售。倘若及在法律及實際情況允許下，本公司將向受禁止股東(如有)寄發本章程(但非申請表格)，僅供其參考。

經審閱於最後可行日期之股東名冊，本公司發現並無海外股東其於股東名冊所示之地址為香港境外。

任何人士如在香港境外任何地區或司法權區接獲本章程及／或申請表格，概不應視之為申請發售股份之要約或邀請，除非有關要約或邀請可在有關司法權區合法提出而毋須遵守任何登記或其他法律或監管規定，則作別論。任何於香港境外之人士(包括合資格股東之最終實益擁有人)如有意申請發售股份，均有責任自行遵守所有相關司法權區之法例及規例，包括取得任何政府或其他方面之同意及就此繳付有關司法權區規定須繳付之任何稅項及徵費。填妥並交回申請表格即表示相關申請人向本公司保證及聲明，該申請人已經妥為遵守香港以外所有相關地區有關接納發售股份之一切登記、法律及監管規定。謹此說明，香港結算或香港中央結算(代理人)有限公司概不受任何該等聲明及保證所規限。閣下如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢閣下之專業顧問。

### 發售股份之地位

發售股份一經配發、發行及繳足股款，將在各方面與配發及發行發售股份日期已發行之股份享有同等地位。繳足股款發售股份之持有人將有權收取於繳足股款發售股份配發日期後宣派、作出或派付之一切未來股息及分派。

### 公開發售之股票及退款支票

待公開發售之條件達成後，所有繳足股款發售股份之股票預期將於二零一四年六月十六日(星期一)或之前以平郵方式郵寄予應得人士，郵誤風險概由彼等自行承擔。倘公開發售被終止，則退款支票將於二零一四年六月十六日(星期一)或之前以平郵方式寄出，郵誤風險概由相關股東自行承擔。

---

## 董事會函件

---

每名合資格股東將就所獲發行之所有繳足股款發售股份收取一張股票。

預期發售股份將於二零一四年六月十七日(星期二)起開始買賣。

### 不設額外發售股份申請

考慮到公開發售將給予合資格股東同等而公平的機會維持彼等各自於本公司之股權比例，倘作出額外發售股份申請安排，則本公司將須投入額外資源及成本，以處理超額申請程序。因此，本公司不會向合資格股東提呈額外發售股份，任何未獲合資格股東承購之發售股份將由包銷商包銷。

### 零碎發售股份

概不會向合資格股東發行零碎發售股份配額，惟會由包銷商彙集承購。

### 申請發售股份

章程將隨附一份有關發售股份配額之申請表格，賦予名列表格之合資格股東權利認購表格所示之發售股份，方法為填妥該申請表格並連同承購發售股份之股款，在最後接納時限前交回過戶登記處。

### 申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准發售股份上市及買賣。於聯交所買賣發售股份須繳付香港印花稅(如有)及香港任何其他適用費用及收費。

待發售股份獲准於聯交所上市及買賣後，發售股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由發售股份各自在聯交所開始買賣或在特殊情況下由香港結算釐定之有關其他日期起，於中央結算系統內寄存、結算及交收。

聯交所參與者之間於任何交易日進行之交易須於其後第二個交易日在中央結算系統內進行交收。所有在中央結算系統內進行之活動均須依據不時有效之中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

概無本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

發售股份之買賣單位將同為每手10,000股股份。



---

## 董事會函件

---

### 包銷安排

#### 包銷協議

日期：二零一四年四月二十五日

包銷商：金利豐證券有限公司

將予包銷之發售股份數目：144,429,617股發售股份。因此，計及Thought Diamond承諾，公開發售獲悉數包銷

有關發售股份的承諾：Thought Diamond向本公司及包銷商作出Thought Diamond承諾，承諾認購或促使認購根據公開發售其有權獲認購的47,950,000股發售股份

包銷商為根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類受規管活動(證券交易)業務之持牌法團。經作出一切合理查詢後，據董事深知、盡悉及確信，包銷商及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

根據包銷協議，倘包銷商被要求認購或安排認購未獲接納的包銷股份：

- (a) 包銷商自身不得認購未獲接納的包銷股份而致使公開發售完成後自身及與其一致行動之人士所持本公司股權附帶之投票權超逾本公司投票權的19.90%；及
- (b) 包銷商須盡力確保(i)所安排認購未獲接納之包銷股份的各認購人均為獨立於本公司的第三方，並無與本公司、本公司的任何董事或主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士一致行動且與彼等概無關連；及(ii)公開發售完成後，本公司仍符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

#### 包銷佣金

本公司將向包銷商支付包銷佣金，有關佣金為包銷最高發售股份數目(即144,429,617股發售股份)之總認購價的3.5%。董事(包括獨立非執行董事)認為，包銷協議之條款(包括符合市場慣例之佣金)對本公司及股東而言屬公平合理。

### Thought Diamond 的不可撤回承諾

於包銷協議日期，Thought Diamond 持有 95,900,000 股股份的權益，約佔本公司已發行股本總額 29.90%。Thought Diamond 已不可撤回地向本公司及包銷商承諾：

- (a) 不出售或同意出售於包銷協議日期至記錄日期營業時間結束時所持之任何股份；
- (b) 接納或促使接納 Thought Diamond 根據公開發售其配額將獲配發及發行之 47,950,000 股發售股份；及
- (c) 就上文第 (b) 段所述之 47,950,000 股發售股份遞交申請表格連同適當股款（須於首次過戶時兌現），及於其他情況下在最後接納時限前遵守章程文件所述之有關接納及申請手續。

於最後可行日期，除 Thought Diamond 外，本公司並未接獲任何其他股東就認購其於公開發售項下之配額作出任何承諾或可能對公開發售構成影響之任何安排。

### 終止包銷協議

倘於最後終止時限前（惟就包銷協議終止條文而言，倘最後終止時限當日為營業日，而當日上午九時正至下午四時正期間在香港懸掛或維持懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告，則最後終止時限日期將順延至下一個當日上午九時正至下午四時正期間並無在香港懸掛或維持懸掛 8 號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告之營業日）：

- (a) 包銷商全權認為，公開發售之成功將受下列事項重大不利影響：
  - (i) 頒佈任何新法例或規例或現有的法例或規例（或其司法詮釋）出現任何變動或發生任何性質之其他事故，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響或對公開發售重大不利；或
  - (ii) 發生任何政治、軍事、金融、經濟或其他性質（不論是否與前述任何一項同類），或性質屬於任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或影響當地證券市場之任何

---

## 董事會函件

---

地區、國家或國際之事件或變動(不論是否構成於包銷協議日期前及/或後出現或持續之連串事件或變動之一部份)，而包銷商全權認為足以對本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景構成重大不利影響，或對公開發售之成功構成重大不利損害，或令進行公開發售屬不宜或不智；或

- (b) 市況出現任何不利變動(包括(但不限於)財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場之任何變動、暫停或嚴重限制證券買賣)，而包銷商全權認為可能對公開發售之成功構成重大或不利影響，或令進行公開發售屬不宜或不智；或
- (c) 本公司或本集團任何成員公司之情況出現任何變動，而包銷商全權認為將對本公司之前景構成不利影響，包括(在不限制前述事項一般性之原則下)提出清盤呈請或通過決議案清盤或結業，或本集團任何成員公司發生類似事件，或本集團任何重大資產遭破壞；或
- (d) 任何不可抗力事件，包括(在不限制其一般性之原則下)任何天災、戰爭、暴亂、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義活動、罷工或停工；或
- (e) 本集團之整體業務或財務或貿易狀況或前景出現任何其他重大不利變動(不論是否與前述任何一項同類)；或
- (f) 任何倘緊接章程日期前發生或發現而並無於章程內披露之事項，而包銷商全權認為足以對公開發售構成重大遺漏；或
- (g) 證券普遍地或本公司證券在聯交所暫停買賣超過連續十個營業日，不包括涉及核准該公佈或章程文件或與公開發售有關之其他公佈或通函而暫停買賣，

則包銷商有權透過於最後終止時限前向本公司發出書面通知以終止包銷協議。

---

## 董事會函件

---

倘於最後終止時限前出現以下情況，則包銷商有權藉書面通知撤銷包銷協議：

- (1) 包銷商獲悉任何嚴重違反上述包銷協議所載任何聲明、保證或承諾之情況；或
- (2) 包銷商獲悉任何特別事件。

任何有關通知須於最後終止時限前由包銷商遞交。

根據上文所述發出通知後，包銷協議即告終止，各訂約方之責任亦隨即終止及無效，而除有關終止前產生之任何權利或責任外，概無訂約方享有或對任何其他訂約方承擔因包銷協議而產生或與包銷協議有關之任何權利或責任。

### 公開發售之條件

公開發售須待以下條件達成後，方可作實：

- (a) 遵照上市規則、公司條例及公司(清盤及雜項條文)條例於章程寄發日期前，將兩名董事(或彼等正式書面授權之代理人)正式簽署表示已獲董事決議案批准之每份章程文件(及所有其他須隨附之文件)分別送達聯交所審批及呈交香港公司註冊處處長登記，以及符合其他規定；
- (b) 於章程寄發日期或之前向合資格股東寄發章程文件，並向受禁止股東(如有)寄發章程及以協定形式發出之函件(僅供參考，說明彼等不得參與公開發售之情況)；
- (c) 聯交所上市委員會於發售股份買賣首日前批准或同意批准(受配發規限)發售股份上市及買賣，且並無撤回或撤銷有關批准；
- (d) 包銷商之責任成為無條件，而包銷協議並無根據其條款終止；
- (e) 本公司遵守及履行根據包銷協議之所有承諾及責任；及
- (f) Thought Diamond遵守及履行根據Thought Diamond承諾之所有承諾及責任。

---

## 董事會函件

---

上述所有條件均不得豁免。倘本公司未有於最後終止時限或本公司與包銷商協定之其他日期前全部或部分達成公開發售的任何條件，則包銷協議將告終止，而除有關終止前產生之任何權利或責任外，訂約方概無享有或對任何其他訂約方承擔因包銷協議而產生或與此相關之任何權利或責任。

於最後可行日期，並無條件已達成。

### 申請手續

本章程隨附申請表格，賦予名列該表格之合資格股東權利認購申請表格所載數目之發售股份，惟須於最後接納時限前繳足股款。合資格股東應注意，彼等僅可認購最多相等於申請表格所載數目之任何發售股份。

倘合資格股東有意行使其權利認購申請表格所註明彼等可獲之所有發售股份或行使其權利認購少於彼等於公開發售項下之配額之任何數目，則必須按照申請表格上列印之指示將之填妥及簽署，連同所認購有關發售股份數目應付之全數股款，於二零一四年六月六日(星期五)下午四時正前送達過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。所有股款必須為港元，而支票必須以香港持牌銀行戶口開出，而銀行本票則須由香港持牌銀行發出，並以「**21 Holdings Limited — Open Offer Account**」為抬頭人及以「**只准入抬頭人賬戶**」方式劃線開出。

謹請注意，除非已填妥及簽署之申請表格連同適當股款已於二零一四年六月六日(星期五)下午四時正前送達過戶登記處香港中央證券登記有限公司，否則有關發售股份保證配額及相關所有權利及所獲配額將被視為予以放棄並將予註銷。

申請表格載有倘閣下有意接納閣下之全部或部分保證配額須依循之手續之所有資料。

已填妥申請表格隨附之所有支票或銀行本票將於收訖後即時過戶，而該等款項所賺取之全部利息(如有)將撥歸本公司所有。填妥及交回申請表格連同支票及/或銀行本票，即代表申請人保證有關支票及/或銀行本票將會於首次過戶時兌現。凡支票或銀行本票在首次過戶時未能兌現之有關申請均可遭拒絕受理；在該情況下，該保證配額及其項下之所有權利將視為予以放棄並將予註銷。

---

## 董事會函件

---

倘公開發售之條件未獲達成及／或包銷協議於最後終止時限前根據其條款終止，則就接納發售股份而收取之款項將不計利息退還，以申請人(倘屬聯名申請人，則排名首位之申請人)為抬頭人及以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出之支票將於二零一四年六月十六日(星期一)或之前按本公司股東名冊所示地址，以平郵方式寄發予申請人，郵誤風險概由申請人自行承擔。

除上文「海外股東之權利」一段所述者外，本公司並無採取任何行動，以獲准在香港以外任何地區提呈發售股份或派發章程文件。因此，任何人士如在香港境外任何地區接獲本章程或申請表格，概不應視之為申請發售股份之要約或邀請，除非有關要約或邀請可在該地區合法提出而毋須辦理任何登記手續或符合該地區之其他法例及規例。任何於香港境外接獲章程文件之人士如有意申請發售股份，於認購保證配發之發售股份前，必須自行遵守一切有關司法權區之法例及規例，包括取得任何政府或其他方面之同意及就此繳付任何有關司法權區規定須繳付之任何稅項及關稅。倘本公司認為接納任何發售股份之申請會違反任何司法權區之適用證券或其他法例或規例，則本公司有權拒絕接納有關申請。屬受禁止股東之任何人士之發售股份申請將不獲接納。

本公司將不會配發任何零碎發售股份。

申請表格僅供名列表格之人士使用，不得轉讓。

概不會就任何已收訖之申請款項發出收據。

### 買賣股份之風險警告

股東應注意，股份已由二零一四年五月十五日(星期四)起按除權基準買賣，而股份將於包銷協議之條件仍未達成期間繼續進行買賣。

任何股東或其他人士如於公開發售之所有條件達成日期(預期為二零一四年六月十二日(星期四)下午四時正)前買賣股份，將須承擔公開發售不能成為無條件及未必會進行之風險。

股東及有意投資者務請注意，公開發售須待包銷協議成為無條件且包銷商並無根據其條款終止包銷協議，方可作實。

## 董事會函件

因此，公開發售會否進行尚屬未知之數。股東及有意投資者於買賣股份時務須格外審慎行事，彼等如對本身之狀況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

### 本公司之股權架構

本公司於公開發售完成前後之股權架構載列如下：

	於最後可行日期		假設全部發售股份 獲合資格股東認購		假設除Thought Diamond 根據Thought Diamond承諾 認購者外概無發售股份 獲合資格股東認購(附註2)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%	股份數目	概約%
Thought Diamond (附註1)	95,900,000	24.92	143,850,000	24.92	143,850,000	24.92
公眾						
包銷商	—	—	—	—	144,429,617	25.02
現有公眾股東	288,859,235	75.08	433,288,852	75.08	288,859,235	50.06
總計	<u>384,759,235</u>	<u>100.00</u>	<u>577,138,852</u>	<u>100.00</u>	<u>577,138,852</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 根據Thought Diamond承諾，Thought Diamond已向本公司及包銷商作出不可撤回之承諾：(a)不出售或同意出售於包銷協議日期至記錄日期營業時間結束時所持之任何股份；(b)接納或安排接納Thought Diamond根據公開發售之配額將獲配發及發行之47,950,000股發售股份；及(c)在最後接納時限前就該47,950,000股發售股份遞交申請表格連同適當股款。
- 此情況僅作說明用途，且不會發生。

根據包銷協議，倘包銷商被要求認購或安排認購未獲接納的包銷股份：

- 包銷商自身不得認購未獲接納的包銷股份而致使公開發售完成後自身及與其一致行動之人士所持本公司股權附帶之投票權超逾本公司投票權的19.90%；及
- 包銷商須盡力確保(i)所安排認購未獲接納之包銷股份的各認購人均為獨立於本公司的第三方，並無與本公司、本公司的任何董事或主要行政人員或主要股東或彼等各自的聯繫人士一致行動且與彼等概無關連；及(ii)公開發售完成後，本公司仍符合上市規則第8.08條的公眾持股量規定。

### 進行公開發售之理由及所得款項用途

本公司為投資控股公司，其附屬公司之主要業務為提供物業代理與相關服務及證券買賣與投資。

公開發售之所得款項總額將不多於約96,200,000港元。公開發售之所得款項淨額在扣除所有相關開支後估計將不多於92,200,000港元。

本公司擬將公開發售之所得款項淨額用作擴充一項新業務，即提供按揭融資。預期公開發售所得款項淨額將全部用作附屬公司(從事提供按揭融資業務)的營運資金。

由於香港金融管理局調低物業按揭貸款的按揭成數，加上香港政府實施特別印花稅以推行抑制措施，董事認為，目前香港樓市氣氛受到遏制而大幅降溫。二零一三年，香港物業代理分部錄得收益約94,700,000港元，較去年同期減少約6,000,000港元或6.0%，主要是由於銷量有所減少。董事認為，在目前香港樓市低迷的情況下，推出按揭融資業務可提升本集團的競爭力。本集團目前於香港擁有100多個分處(包括特許經營商)，超逾300名物業代理。董事會認為，本集團可有效利用既有物業代理網絡為新擴充之提供按揭融資業務建立多元化的龐大客戶基礎。此外，本集團按揭融資業務的目標客戶亦將包括所有尋求套現再融資服務的業主。因此，董事會認為，提供按揭融資服務將拓寬本集團收入來源，提高本集團物業代理分部的財務表現，有益於本公司及股東。

由於本公司業已擁有可推廣及宣傳提供按揭融資業務的物業代理網絡，故開發新業務之業務計劃則專注於取得香港法例規定之必要牌照。該計劃之主要行動如下：

- (i) 向香港有關部門申請放債人牌照；
- (ii) 招募精通按揭貸款交易之資深人士；及
- (iii) 設計按揭貸款審批等內部控制程序。



---

## 董事會函件

---

繼提供按揭融資業務之後，本集團將考察放債業務的其他領域(例如汽車貸款及個人貸款等)以進一步擴充業務。

為經營提供按揭融資業務，本公司須根據香港法例第163章放債人條例之規定取得放債人牌照。本公司現正向公司註冊處處長及警務處處長申請放債人牌照。

按揭融資業務本質屬資本集中型業務。為取得充足資金推出新按揭融資業務，本公司已考慮採用債務融資而非籌集股份基金。然而，由於本集團並無任何物業或實物資產，因而無法擔保第三方貸款。因此，董事決定進行公開發售以獲取資金開展新按揭融資業務。公開發售賦予全體合資格股東優先權且全體合資格股東有平等機會悉數接納彼等按比例分配之配額，同時，保留彼等各自所持本公司股權，因此，董事認為，透過公開發售為新業務籌集基金屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。此外，董事會亦認為，公開發售乃本集團籌集資金發展按揭融資業務及擴大其資本基礎從而提高股份流通性之契機。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，包銷協議乃按一般商業條款訂立，公開發售之條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

不承購其配額之發售股份之合資格股東應注意，其於本公司之持股比例將被攤薄。

本公司於緊接該公佈日期前過去十二個月內概無進行任何集資活動。

### 本集團之財務及貿易前景

截至二零一三年十二月三十一日止年度，香港物業代理分部錄得收益94,700,000港元，較去年同期減少約6,000,000港元，減幅6.0%，主要是由於二零一二年十月、二零一三年二月及二零一三年四月實施抑制措施調節香港物業市場令二零一三年的銷售交易量減少所致。本地物業市場流動性有限對物業代理業務產生不利影響。受該等抑制措施的影響，預計整體市場銷售活動在近期內將繼續疲弱。

## 董事會函件

由於中國物業市場自二零一一年以來實行遏抑降溫措施，中華人民共和國（「中國」）內地的物業代理分部大受阻礙。為盡可能削減經營成本，廣州美澳高房地產投資諮詢有限公司的業務於二零一三年七月分包予他方。二零一三年第三季度，本集團將業務力度集中於深圳及惠州等香港周邊城市，而廣東等省的城市及北京的業務則放緩。

二零一三年，中國物業市場處於兩極分化的局勢。核心城市的物業價格隨需求強勁而上升，而三、四線城市的物業市場則因供過於求而持續疲弱。展望二零一四年，預期中央政府將通過城鎮化建設優化經濟結構，並於核心城市逐步推行房產稅新規定及緊縮措施，預期待三、四線城市的限制措施則會視市場情況而放寬，致使中國的物業市場趨於穩定。

金融風暴後，全球經濟開始呈現穩定及復甦跡象。然而，香港及中國內地的物業代理業務持續受到諸多消極市場條件的抑制。由於美國量化寬鬆貨幣政策不明朗，加之受中國中央政府及香港政府物業市場緊縮政策的影響，二零一四年市場將持謹慎態度，延緩物業市場的復甦。

除卻突然的情況，本集團有信心善用業務網絡基礎來鞏固代理業務的競爭力。未來數年，本集團將堅持成本控制措施，繼續為持續增長探索新的業務機會。

### 一般事項

務請閣下垂注本章程各附錄所載之資料。

此致

列位合資格股東 台照及  
受禁止股東 參照

承董事會命  
21控股有限公司  
主席  
李雄偉

二零一四年五月二十二日

## 1. 以提述形式納入之財務資料

本集團截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日止三年度各年之經審核綜合財務報表(包括其附註)，已分別披露於本公司於二零一二年四月二十五日刊發截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(第34至127頁) (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2012/0425/LTN20120425028.pdf>)、於二零一三年四月十七日刊發截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(第33至125頁) (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2013/0417/LTN20130417015.pdf>)及於二零一四年四月十四日刊發截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第38至143頁) (<http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2014/0414/LTN20140414005.pdf>)，並已以提述形式納入本章程。

本集團截至二零一一年十二月三十一日、二零一二年十二月三十一日、二零一三年十二月三十一日止年度管理層討論及分析，已分別披露於本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報(第6至15頁)、截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報(第6至11頁)、截至二零一三年十二月三十一日止年度之年報(第6至17頁)，並已以提述形式納入本章程。

上述本公司年報可於本公司指定網站[www.irasia.com/listco/hk/21holdings](http://www.irasia.com/listco/hk/21holdings)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)查閱。

## 2. 債務聲明

於二零一四年四月三十日(即本章程付印前編製本債務聲明之最後可行日期)營業時間結束時，本集團有應付而未償還董事之款項23,000,000港元。

除上述或其他地方所披露者外，及除集團內公司間負債外，於二零一四年四月三十日營業時間結束時，本集團並無任何未償還的已發行而未償還或同意發行的借貸資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般商業票據除外)或承兌信貸、債券、押記、按揭、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

## 3. 營運資金

董事經考慮目前可用之資源、經營活動所得現金流及公開發售估計所得款項淨額後認為，在並無不可預見之情況下，本集團的營運資金應足以應付自本章程刊發日期起計未來至少12個月的營運。

#### 4. 重大不利變動

直至及包括最後可行日期，董事並不知悉本集團之財務或營業狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)以來有任何重大不利變動。

#### 5. 於二零一三年十二月三十一日後收購之業務

二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核綜合賬目之結算日)後並無收購任何業務。

## 1. 未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表

本集團於二零一三年十二月三十一日之未經審核備考經調整綜合有形資產淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃按照上市規則第4.29條所編製，載列如下以說明公開發售對本公司擁有人應佔本集團未經審核綜合有形資產淨值之影響，猶如公開發售已於二零一三年十二月三十一日進行。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，而基於其性質，未必可真實反映本集團於二零一三年十二月三十一日或未來任何日期之財政狀況。

本公司擁有人應佔本集團備考經調整綜合有形資產淨值報表乃根據本集團於二零一三年十二月三十一日之本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值(摘錄自本集團已刊發之經審核綜合財務報表)編製，並已作出調整以反映公開發售之影響：

於 二零一三年 十二月 三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核綜合 資產淨值 千港元 (附註1)	就 無形資產 之調整 千港元 (附註2)	於 二零一三年 十二月 三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 經審核 綜合有形 資產淨值 千港元	配售所得 款項淨額 千港元 (附註3)	配售完成後於 二零一三年 十二月 三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 千港元	緊接公開發售 完成後於 二零一三年 十二月 三十一日 本公司擁有人 應佔本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 資產淨值 千港元 (附註4)		
基於以每股發售股份0.50港元 認購價的192,379,617股發售股份	207,683	(7,059)	200,624	50,006	250,630	92,240	342,870
							港元

配售及公開發售完成前於二零一三年十二月三十一日  
本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整每股  
綜合有形資產淨值(附註5)

0.63

配售完成後於二零一三年十二月三十一日本公司  
擁有人應佔本集團未經審核備考經調整每股  
綜合有形資產淨值(附註6)

0.65

緊接配售及公開發售完成後於二零一三年十二月三十一日  
本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整每股  
綜合有形資產淨值(附註7)

0.59

附註：

1. 於二零一三年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團經審核綜合資產淨值207,683,000港元乃摘錄自本集團於二零一三年十二月三十一日之經審核綜合財務狀況表(載於本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報)。
2. 無形資產指商譽約7,059,000港元(摘錄自本集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之已刊發年報)。
3. 於二零一四年四月二十五日，本公司與包銷商訂立有條件配售協議，據此，本公司有條件地同意致力透過包銷商按每股新股份0.81港元之價格，向不少於六名承配人(彼等及彼等之最終實益擁有人為獨立第三方)配售最多64,000,000股新股份。配售所得款項淨額為50,006,000港元。配售於二零一四年五月七日完成。
4. 公開發售估計所得款項淨額約92,240,000港元，乃基於按認購價每股發售股份0.50港元將予發行192,379,617股發售股份，並扣除有關開支約3,950,000港元。
5. 配售及公開發售完成前，用以計算未經審核備考經調整綜合每股有形資產淨值之股份數目乃基於於二零一三年十二月三十一日已發行320,759,235股股份計算。
6. 配售完成後，於二零一三年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於配售完成後384,759,235股股份計算，猶如已於二零一三年十二月三十一日完成配售64,000,000股新股份。
7. 緊隨公開發售完成後，於二零一三年十二月三十一日本公司擁有人應佔本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值乃基於配售及公開發售完成後577,138,852股股份計算，猶如已於二零一三年十二月三十一日完成配售64,000,000股新股份及公開發售192,379,617股發售股份。
8. 本集團未經審核備考經調整綜合有形資產淨值並無經用以反映本集團於二零一三年十二月三十一日後達成的任何交易結果或其他交易之調整。

## 2. 有關公開發售之未經審核備考財務資料報告

下列為國衛會計師事務所有限公司(香港執業會計師)之報告全文，乃為載入本章程而編製。



香港  
中環  
畢打街11號  
置地廣場  
告羅士打大廈31樓

### 獨立申報會計師就編製備考財務資料之核證報告

#### 致21控股有限公司全體董事

吾等已完成受聘進行的核證工作，以就21控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)的備考財務資料的編製作報告，備考財務資料由貴公司董事編撰，僅供說明。備考財務資料包括二零一三年十二月三十一日貴公司擁有人應佔貴集團備考綜合有形資產淨值報表及載於貴公司所刊發日期為二零一四年五月二十二日的章程(「章程」)附錄二第27頁至28頁的相關附註。貴公司董事用作備考財務資料編製基準的適用準則載於章程附錄二第27頁至28頁。

備考財務資料由貴公司董事編製，以說明貴公司建議公開發售(「公開發售」)(基準為於記錄日期每持有兩股股份可認購一股發售股份)對二零一三年十二月三十一日貴集團的財務狀況的影響，猶如公開發售已於二零一三年十二月三十一日發生。在編製過程之中，有關貴集團之財務狀況之資料乃由貴公司董事摘錄自貴集團截至二零一三年十二月三十一日止年度之財務資料，而就此作出的審閱報告亦已經刊發。

## 董事對備考財務資料之責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段之規定，並參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號編製供載入投資通函內之備考財務資料(「會計指引第7號」)，編製備考財務資料。

## 申報會計師之責任

吾等之責任為根據上市規則第4.29(7)段之規定，對備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於就編製備考財務資料所採用之任何財務資料而由吾等於過往發出之任何報告，除於刊發報告當日對該等報告之發出對象所承擔之責任外，吾等概不承擔任何責任。

吾等乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證準則(「香港核證準則」)第3420號受聘核證以就招股章程所載備考財務資料之編製作報告進行受聘核證工作。該準則要求申報會計師須遵守職業道德規範，並規劃及實程序，以就貴公司董事是否已根據上市規則第4.29段之規定並參照會計指引第7號編製備考財務資料，取得合理核證。

就是次委聘而言，吾等概不負責就於編製備考財務資料時所用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，吾等於受聘進行查證之過程中亦無就編製備考財務資料所用之財務資料進行審核或審閱。

投資通函所載之備考財務資料，僅在說明一項重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料之影響，猶如該等交易已經進行或該等交易已於選定的較早日期進行，以供說明。故此，吾等概不就該等事項或交易於二零一三年十二月三十一日之實際結果會否與呈列者相同作出任何保證。

就備考財務資料是否已按適當準則妥善編製而作出報告之合理受聘核證，涉及進行程序評估貴公司董事在編製備考財務資料時所用之適用準則有否提供合理基準，以顯示直接歸因於該事項或交易之重大影響，以及就下列各項取得充分而適當之憑證：

- 相關備考調整是否就該等準則帶來恰當影響；及



- 備考財務資料是否反映該等調整恰當應用於未經調整財務資料。

所選程序視乎申報會計師之判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質之理解、與備考財務資料之編製有關之該等事項或交易，以及其他相關受聘核證狀況。

是次委聘亦涉及評估備考財務資料之整體呈列情況。

吾等相信，吾等所得之憑證充分及恰當，可為吾等之意見提供基準。

## 意見

吾等認為：

- 備考財務資料已按所述基準妥善編製；
- 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- 就備考財務資料而言，根據上市規則第4.29(1)段披露之該等調整均屬恰當。

此致

21控股有限公司  
香港  
灣仔  
軒尼詩道48-62號  
上海實業大廈  
8樓804室  
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司  
執業會計師  
余智發  
執業證書編號：P05467  
香港  
謹啟

二零一四年五月二十二日

## 1. 責任聲明

此等章程文件乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。各董事願共同及個別對此等章程文件所載資料負全責，並經作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，此等章程文件於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，此等章程文件亦無遺漏任何其他事實致使此等章程文件或其所載任何內容產生誤導。

## 2. 股本

於最後可行日期及緊隨公開發售完成後本公司之法定及已發行股本如下：

法定股本：

	港元
<u>50,000,000,000</u> 股份	<u>500,000,000.00</u>

已發行及繳足或入賬列作繳足股本：

384,759,235 股	於最後可行日期之已發行股份	3,847,592.35
<u>192,379,617</u> 股	將予發行之發售股份	<u>1,923,796.17</u>
<u>577,138,852</u> 股	緊隨公開發售完成後之已發行及繳足股份	<u>5,771,388.52</u>

於最後可行日期，本公司概無已發行但尚未行使且附帶任何權利可認購、兌換或轉換為股份之可換股證券、購股權或認股權證。本公司於二零零四年九月十七日通過的現有購股權計劃下並無任何尚未行使之購股權。

於最後可行日期，本集團任何成員公司概無任何資本置於購股權下或有條件或無條件同意置於購股權下。

所有已發行股份於各方面(包括收取股息、表決及退回資本之權利)彼此之間享有同等地位。

已發行股份於聯交所主板上市及買賣。概無本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在或擬尋求批准本公司證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

### 3. 權益披露

#### (i) 董事

##### (a) 董事於本公司之權益

於最後可行日期，董事在本公司及其任何相關法團（證券及期貨條例第XV部所指之相關法團）之股份及相關股份中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及由本公司保存之登記冊；或須依據上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益如下：

董事姓名	身份	所持股份 數目	所持相關 股份數目	總數	所持權益 百分比約數
張國勳先生	受控法團之 權益	143,850,000 (附註)	—	143,850,000	24.92

上述權益皆為好倉。

附註：此等股份當中143,850,000股股份（包括47,950,000股根據Thought Diamond承諾承購之股份）由Thought Diamond持有。

除本附錄所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或最高行政人員及彼等之聯繫人士概無在本公司或其任何相關法團（證券及期貨條例第XV部所指之相關法團）之股份、相關股份及債權證中擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定通知本公司及聯交所（包括其根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或須依據證券及期貨條例第352條規定列入該條所提及由本公司保存之登記冊；或須依據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 董事於本公司資產及合約之權益**

於最後可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之結算日)所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃之任何資產中，擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

除張國勳先生於Thought Diamond承諾中之權益外，董事概無直接或間接於本集團任何成員公司訂立而於最後可行日期仍然有效並對本集團之業務有重要關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

**(c) 董事服務合約**

於最後可行日期，董事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議訂立任何本公司不得於一年內免付補償(法定補償除外)之服務合約。

**(ii) 主要股東**

於最後可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，下列人士(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉：

名稱	身份	所持股份或 相關股份數目	所持權益 百分比約數
Thought Diamond	實益擁有人	143,850,000 (附註)	24.92
永恒策略投資 有限公司	受控法團之權益	143,850,000 (附註)	24.92
Riche (BVI) Limited	受控法團之權益	143,850,000 (附註)	24.92
金利豐證券有限公司	包銷商	144,429,617	25.02
李月華	受控法團之權益	144,429,617	25.02
Active Dynamic Limited	受控法團之權益	144,429,617	25.02

名稱	身份	所持股份或 相關股份數目	所持權益 百分比約數
Galaxy Sky Investments Limited	受控法團之權益	144,429,617	25.02
Kingston Capital Asia Limited	受控法團之權益	144,429,617	25.02
金利豐金融集團有限公司	受控法團之權益	144,429,617	25.02
蕭國松	實益擁有人	11,000,000	5.05

上述權益皆為好倉。

附註：此等股份包括47,950,000股根據Thought Diamond承諾承購之股份。

除本附錄所披露者外，於最後可行日期，就本公司董事或最高行政人員所知，本公司並無獲知會於股份或相關股份中有任何其他根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉；或有任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)直接或間接擁有在任何情況皆可於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值10%或以上之權益。

於最後可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等之任何一致行動人士於任何股份或有關股份之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有任何權益。

#### 4. 公司資料

##### 董事會

##### 執行董事

李雄偉先生

吳啟民先生

張國勳先生

##### 獨立非執行董事

趙仲明女士

黃德銓先生

文剛銳先生

##### 審核委員會

黃德銓先生

趙仲明女士

文剛銳先生

薪酬委員會  
趙仲明女士  
李雄偉先生  
文剛銳先生

提名委員會  
李雄偉先生  
趙仲明女士  
文剛銳先生

註冊辦事處

Canon's Court  
22 Victoria Street  
Hamilton HM12  
Bermuda

香港總辦事處及  
主要營業地點

香港灣仔  
軒尼詩道48-62號  
上海實業大廈  
8樓804室

公司秘書

朱曼婷女士  
香港會計師公會會員  
香港灣仔  
軒尼詩道48-62號  
上海實業大廈  
8樓804室

法定代表

李雄偉先生及朱曼婷女士  
香港灣仔  
軒尼詩道48-62號  
上海實業大廈  
8樓804室

核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場第一期35樓

法律顧問

羅拔臣律師事務所  
香港  
皇后大道中99號  
中環中心57樓

	張葉司徒陳律師事務所 香港 中環 畢打街1-3號 中建大廈11樓
	Appleby 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈2206-19室
主要股份過戶登記處	MUFG Fund Services (Bermuda) Limited 26 Burnaby Street Hamilton HM 11 Bermuda
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 東亞銀行有限公司 富邦銀行(香港)有限公司
股份代號	1003
網站	<a href="http://www.irasia.com/listco/hk/21holdings">www.irasia.com/listco/hk/21holdings</a>
<b>5. 參與公開發售之各方</b>	
本公司	21控股有限公司 香港灣仔 軒尼詩道48-62號 上海實業大廈 8樓804室
包銷商	金利豐證券有限公司 香港 港景街1號 國際金融中心一期 28樓2801室

本公司之財務顧問	洛爾達有限公司 香港 上環 永樂街93-103號 樹福商業大廈 18樓1805-08室
本公司之法律顧問	香港法律： 羅拔臣律師事務所 香港 皇后大道中99號 中環中心57樓  百慕達法律： Appleby 香港 中環 康樂廣場1號 怡和大廈2206-19室
申報會計師	國衛會計師事務所有限公司 執業會計師 香港中環畢打街11號 置地廣場告羅士打大廈31樓
香港股份過戶登記分處	香港中央證券登記有限公司 香港 灣仔 皇后大道東183號 合和中心 17樓1712-1716號舖

## 6. 訴訟

於最後可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或申索。

## 7. 重大合約

以下合約(並非日常業務範圍內之合約)乃本集團之成員公司於緊接該公佈前兩年內訂立：

- (i) 本公司與實德證券有限公司於二零一三年一月二十二日訂立之有條件配售協議，內容有關按每股新股份0.23港元之價格按盡力基準配售最多53,000,000股新股份；



- (ii) 本公司之全資附屬公司興旺海外有限公司(作為賣方)與董事吳啟民先生之兄弟吳啟樂先生(作為買方)於二零一三年八月六日訂立買賣協議，內容有關以總代價100,000港元出售欣科有限公司全部股本的60%及約16,397,000港元的銷售貸款；
- (iii) 本公司與包銷商於二零一四年四月二十五日訂立有條件配售協議，內容有關按每股新股份0.81港元之價格按盡力基準配售最多64,000,000股新股份；及
- (iv) 包銷協議。

## 8. 董事資料

### 執行董事

**李雄偉先生**，現年四十六歲，有超過15年企業管理、投資及業務發展的豐富經驗，於二零零二年曾任香港上市公司商會有限公司董事，而該商會負責促進屬於香港及中華人民共和國上市公司的會員交流。李先生自二零一零年一月十八日及二零一零年二月一日起先後擔任於聯交所主板上市的永恒策略投資有限公司(股份代號：764)（「永恒」）董事會的執行董事及主席。

**吳啟民先生**，現年五十九歲，於二零零八年七月加入本公司，擔任執行董事。彼亦獲委任為本公司若干附屬公司之董事。吳先生持有英國倫敦大學倫敦經濟及政治學院之碩士學位。吳先生曾於文華行地產顧問有限公司、美國大通銀行、世貿中心集團及廣東銀行擔任高級職位。彼擁有房地產行業的豐富經驗，為世紀21香港有限公司之創辦人。

**張國勳先生**，現年四十六歲，有超過20年建築設計界經驗，身為香港建築師學會會員、澳洲皇家建築師學會會員、香港註冊建築師及建築師名單所列的認可人士。張先生於一九八九年獲得香港大學建築學系文學士學位、於一九九一年獲得香港大學建築學系學士學位，於二零零五年獲國際青年商會香港總會選為十大傑出青年。張先生自二零一一年八月三十一日起一直擔任永恒的非執行董事。

### 獨立非執行董事

趙仲明女士，現年四十四歲，持有香港科技大學工商管理碩士學位，有超過18年酒店服務業經驗，曾任多個高級主管職位，包括在澳門一家知名連鎖酒店任職。趙女士現於澳門一家酒店擔任總經理。趙女士於二零零九年一月一日至二零一二年五月二十五日期間曾任在聯交所創業板上市的中国傳媒影視控股有限公司(股份代號：8172)擔任獨立非執行董事。

黃德銓先生，現年四十九歲，為香港會計師公會及英國特辦公認會計師公會之資深會員、同時亦為英格蘭和威爾斯特許會計師協會會員，有超過20年審核、財務管理、合併與收購經驗，曾在香港一家國際會計師行、香港多家上市公司及一家美國上市公司擔任高級財務職位。黃先生現任一家在聯交所主板上市的公司的財務總監兼公司秘書，自二零一一年十一月七日起擔任永恒獨立非執行董事。

文剛銳先生，現年五十四歲，投身投資與金融界超過35年，有豐富的黃金、外匯、證券、期貨與資產管理經驗，曾在多家知名銀行、國際金融機構及香港上市公司擔任多個高級主管職位。文先生持有香港中文大學工商管理學士學位，現任一家證券經紀行的總經理，自二零零五年十月三日起於在聯交所主板上市的結好控股有限公司(股份代號：64)擔任獨立非執行董事。

## 9. 其他事項

- (i) 本公司秘書及合資格會計師為朱曼婷女士。朱女士為香港會計師公會會員。
- (ii) 全體董事之營業地點為香港灣仔軒尼詩道48-62號上海實業大廈8樓804室。
- (iii) 本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。本公司之總辦事處及主要營業地點位於香港灣仔軒尼詩道48-62號上海實業大廈8樓804室。本公司之主要股份過戶登記處位於26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

- (iv) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (v) 於最後可行日期，並無會影響本公司自香港境外將溢利匯入香港或把資本撤回香港之限制。
- (vi) 於最後可行日期，除Thought Diamond承諾外，董事會並無自任何主要股東(定義見上市規則)接獲有關彼等承購根據公開發售將獲暫定配發或發售之發售股份之意向之任何資料。
- (vii) 章程之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 專家及同意書

以下為在章程內給予意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
國衛會計師事務所有限公司(「國衛」)	執業會計師

國衛已就章程之刊發發出同意書，同意以章程現時刊發之形式及涵義轉載其報告及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

國衛概無擁有本集團任何公司之任何股權，亦概無擁有認購或提名他人認購本集團任何公司證券之權利(無論可否依法強制執行)。

國衛概無於本集團任何成員公司自二零一三年十二月三十一日(本集團最近期已刊發之經審核賬目之結算日)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有或曾經擁有任何直接或間接權益。

## 11. 送呈香港公司註冊處處長之文件

本章程連同申請表格及本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書已根據公司(清盤及雜項條文)條例第342C條送呈香港公司註冊處處長登記。

## 12. 法律效力

章程文件及該等文件所載任何要約之所有接納或申請，均受香港法例管轄及按香港法例詮釋。任何人士根據任何該等文件提出申請，即表示所有該等人士均須受公司(清盤及雜項條文)條例第44A及44B條之規定(罰則除外)所約束。

## 13. 開支

有關公開發售之開支(包括財務顧問費、包銷佣金、印刷、登記、翻譯、法律及會計支出、登記及其他相關開支)估計約為3,950,000港元，將由本公司支付。

## 14. 備查文件

以下文件於章程日期起至最後接納時限(包括該日)止期間內任何平日(公眾假期除外)之正常營業時間內，在本公司之主要營業地點(地址為香港灣仔軒尼詩道48-62號上海實業大廈8樓804室)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本公司截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年報；
- (d) 本集團未經審核備考財務資料之會計師報告，全文載於章程附錄二；
- (e) Thought Diamond承諾；
- (f) 董事會函件，全文載於章程第9至24頁；
- (g) 本附錄「專家及同意書」一節所述之專家同意書；及
- (h) 章程文件。