

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何方面或將予採取之行動有疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有21控股有限公司（「本公司」）證券出售或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格交予買主或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本通函僅供參考，並不構成購入、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函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)

(1)建議按於記錄日期每持有一股股份 獲配四股供股股份之基準進行供股 及 (2)股東特別大會通告

財務顧問



結好融資有限公司
GET NICE CAPITAL LIMITED

供股之包銷商



結好證券有限公司
GET NICE SECURITIES LIMITED



英皇證券(香港)有限公司
Emperor Securities Limited

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



文略融資有限公司

謹請注意，股份將於二零零九年十一月十六日（星期一）起以除權方式買賣。未繳股款之供股股份將於二零零九年十一月二十六日（星期四）至二零零九年十二月四日（星期五）（包括首尾兩天）期間買賣。倘供股條件未能達成或獲豁免（倘適用）或包銷商終止包銷協議，則不會進行供股。於二零零九年十一月二十六日（星期四）至二零零九年十二月四日（星期五）（包括首尾兩天）期間買賣未繳股款供股股份，須承擔供股未能成為無條件或不會進行的風險。

謹請注意，有關供股之包銷協議載有包銷商有權在發生若干事件（包括不可抗力事件）時，於結算日下午四時正前任何時候，以書面通知本公司終止其於包銷協議項下責任之條文。該等事件載於本通函第14至15頁「包銷協議之終止」一段。倘包銷商按照包銷協議之條款終止包銷協議，供股將不會進行。此外，供股亦須待本通函第13頁所載之所有條件達成或獲豁免（倘適用）後，方可作實。倘上列條件未能於二零零九年一月九日（或包銷商與本公司可能協定之較後日期）下午四時正或之前達成及／或獲包銷商全部或部份豁免，包銷協議須予終止，且訂約各方不得向其他訂約方提出任何損失、損害、賠償或其他申索以及將不會進行供股。

文略融資有限公司（獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問）之意見函載於本通函第22至34頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件載於本通函第21頁。

本公司將於二零零九年十一月二十三日（星期一）上午十時正假座香港灣仔告士打道88號11樓1101室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第126至127頁。無論閣下能否親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上列印之指示填妥，並盡快交回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18樓1806-07室，惟無論如何，最遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零九年十一月四日

* 僅供識別

目錄

	頁次
預期時間表	1
釋義	3
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	21
文略融資函件	22
附錄一：本集團財務資料	35
附錄二：本集團備考財務資料	108
附錄三：一般資料	113
股東特別大會通告	126

預期時間表

供股之預期時間表載列如下：

買賣連權股份之最後日期	二零零九年十一月十三日 (星期五)
買賣除權股份之首日	二零零九年十一月十六日 (星期一)
為符合供股資格而遞交股份 過戶文件之最後期限	二零零九年十一月十七日 (星期二) 下午四時三十分
暫停辦理股份過戶登記手續	二零零九年十一月十八日 (星期三) 至 二零零九年十一月二十三日 (星期一) (包括首尾兩天)
交回股東特別大會之代表委任表格之 最後期限 (不少於股東特別大會指定 舉行時間之48小時前)	二零零九年十一月二十一日 (星期六) 上午十時正
記錄日期	二零零九年十一月二十三日 (星期一)
股東特別大會之預期日期和時間	二零零九年十一月二十三日 (星期一) 上午十時正
公佈股東特別大會之結果	二零零九年十一月二十三日 (星期一)
重新辦理股份過戶登記手續	二零零九年十一月二十四日 (星期二)
寄發供股章程文件	二零零九年十一月二十四日 (星期二)
買賣未繳股款供股股份之首日	二零零九年十一月二十六日 (星期四)
分拆未繳股款供股股份之最後期限	二零零九年十二月一日 (星期二) 下午四時三十分
買賣未繳股款供股股份之最後日期	二零零九年十二月四日 (星期五)
接納供股股份及繳付供股股份股款以及 申請額外供股股份及繳付額外供股股份 股款之最後期限	二零零九年十二月九日 (星期三) 下午四時正
預期供股成為無條件	二零零九年十二月十四日 (星期一) 下午四時正後
公佈供股之接納及額外申請之結果	二零零九年十二月十八日 (星期五)
預期寄發不獲接納或部份不獲接納 之額外供股股份申請退款支票	二零零九年十二月二十一日 (星期一) 或之前

預期時間表

預期寄發繳足股款供股股份股票 二零零九年十二月二十一日 (星期一)
或之前

買賣繳足股款供股股份之首日 二零零九年十二月二十三日 (星期三)

本通函所有日期及時間均為香港本地日期及時間。

本通函所載之日期或期限僅供說明之用，並可由本公司與包銷商協定更改。隨後任何有關預期時間表之更改將於適當情況下發佈或通知股東。

惡劣天氣對接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款最後期限之影響

倘發生下列情況，將不會落實接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後期限：

1. 八號或以上之熱帶氣旋警告訊號，或
2. 「黑色」暴雨警告訊號
 - (i) 於接納日期中午十二時正前之任何本地時間在香港懸掛，並於當日中午十二時正後解除。然而接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後期限將延長至同一營業日之下午五時正；或
 - (ii) 於接納日期中午十二時正至下午四時正期間之任何本地時間在香港懸掛。然而接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後期限將更改至下一個營業日 (於上午九時正至下午四時正期間之任何時間並無在香港懸掛上述警告之日子) 之下午四時正。

倘接納供股股份及繳付股款以及申請額外供股股份及繳付股款之最後期限並無於接納日期落實，則本節所述之日子或會受到影響。倘發生上述事項，本公司將再作公佈。

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「接納日期」	指	二零零九年十二月九日(或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，為接納供股股份及繳付供股股份股款之最後日期)
「該公佈」	指	本公司日期為二零零九年十月十二日之公佈，內容有關(其中包括)供股
「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之日(星期六及星期日除外)
「公司細則」	指	本公司不時之公司細則
「中央結算系統」	指	由香港結算設立並操作之中央結算及交收系統
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「本公司」	指	21控股有限公司，根據百慕達法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1003)
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「可換股票據」	指	本公司於二零零八年七月二十三日發行予吳先生之二零一一年七月到期2厘可換股票據，本金總額為130,000,000港元，於最後可行日期，全部可換股票據尚未獲轉換
「董事」	指	本公司董事
「額外供股股份申請表格」	指	將就供股發出之額外供股股份申請表格
「英皇」	指	英皇證券(香港)有限公司，可進行證券及期貨條例下第一類(證券交易)及第四類(就證券提供意見)受規管活動之持牌法團

釋義

「結好」	指	結好證券有限公司，可進行證券及期貨條例下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)、第六類(就企業融資提供意見)及第九類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	成員包括全體獨立非執行董事之董事委員會，乃就供股向獨立股東提供意見而成立
「獨立股東」	指	本公司控股股東及彼等之聯繫人士以外之任何股東，或如並無控股股東，則董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員以及彼等各自之聯繫人士以外之任何股東
「最後交易日」	指	二零零九年十月九日，即股份於聯交所暫停買賣以待刊發該公佈前之最後交易日
「最後可行日期」	指	二零零九年十月二十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後可行日期
「上市委員會」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「文略融資」	指	文略融資有限公司，可進行證券及期貨條例下第六類(就企業融資提供意見)受規管業務之持牌法團，及獲委任就供股向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「吳先生」	指	本公司主席兼執行董事吳啟民先生

釋義

「非合資格股東」	指	董事基於本公司法律顧問提供之法律意見，考慮到有關地區法例下之法律限制或當地有關監管機構或證券交易所之規定，認為不向彼等提出供股乃屬必需或合宜之海外股東
「海外股東」	指	於記錄日期營業時間結束時名列本公司股東名冊之股東，且彼等在該股東名冊所示之地址位於香港以外地區
「暫定配額通知書」	指	建議就供股向合資格股東發出有關供股之暫定配額通知書
「寄發日期」	指	二零零九年十一月二十四日或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，為寄發供股章程文件予合資格股東或供股章程(僅供參考)予非合資格股東之日期
「中國」	指	中華人民共和國
「承兌票據」	指	由本公司全資附屬公司Kingbox Investments Limited於二零零八年七月向吳先生發行作為收購物業代理業務之部份代價之承兌票據，其詳情載於本公司日期為二零零八年六月二十八日之通函
「供股章程」	指	將寄發予股東有關供股之供股章程
「供股章程文件」	指	供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格
「合資格股東」	指	股東(非合資格股東除外)
「記錄日期」	指	二零零九年十一月二十三日或包銷商與本公司可能書面協定之其他日期，為釐定供股配額之日期
「過戶處」	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1712-1716室
「供股」	指	建議按於記錄日期每持有一股已發行股份可獲配四股供股股份，以認購價及按照包銷協議及供股章程文件所載之條款並受其條件所規限下供股

釋義

「供股股份」	指	根據供股將予發行及配發之股份，即1,445,529,192股股份
「結算日期」	指	二零零九年十二月十四日，即接納日期後第三個營業日(或包銷商與本公司可能書面協定之其他時間或日期)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將於二零零九年十一月二十三日(星期一)上午十時正假座香港灣仔告士打道88號11樓1101室召開和舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准供股
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	每股供股股份0.10港元
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「承諾書」	指	吳先生於二零零九年十月九日給予本公司及包銷商之不可撤回承諾，較具體內容載於本通函內「吳先生之承諾」分段
「包銷商」	指	結好及英皇
「包銷協議」	指	本公司與包銷商於二零零九年十月九日就有關供股之包銷安排訂立之包銷協議
「獲包銷股份」	指	包銷商根據包銷協議之條款所包銷之1,445,529,192股供股股份
「%」或「百分比」	指	百分比



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：

吳啟民先生 (主席)

夏其才先生

馬慧敏女士

註冊辦事處：

Canon's Court, 22 Victoria Street

Hamilton HM12, Bermuda

獨立非執行董事：

鄭毓和先生

崔志仁先生

呂兆泉先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道88號10樓

敬啟者：

建議按於記錄日期每持有一股股份 獲配四股供股股份之基準進行供股

緒言

於二零零九年十月十二日，董事會宣佈本公司建議透過供股方式，按於記錄日期每持有一股股份獲配四股供股股份之基準進行供股，以每股供股股份0.10港元之價格發行1,445,529,192股供股股份，籌集約144,550,000港元(未扣除開支)，股款須於接納時繳足。

獨立董事委員會已告成立，就供股向獨立股東提供意見。文略融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關供股之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就供股向獨立股東提出之推薦意見；(iii)文略融資就供股向獨立董事委員會及獨立股東提出之意見；(iv)本集團財務資料；及(v)股東特別大會(會上將提呈決議案以供考慮及酌情批准供股)通告。

建議供股

發行統計數字

供股基準	:	按於記錄日期營業時間結束時每持有一股股份 獲配四股供股股份
認購價	:	每股面值0.01港元之供股股份0.10港元
於最後可行日期之已發行股份數目	:	361,382,298股股份
供股股份數目	:	1,445,529,192股供股股份(附註)

附註：

於最後可行日期，吳先生持有本金總額為130,000,000港元之可換股票據，該可換股票據可按換股價每股股份0.967港元(可予調整)轉換為134,436,401股股份。吳先生已發出不可撤回承諾，承諾(其中包括)根據承諾書之條款並在其規限下，於記錄日期營業時間結束前概不會轉讓或買賣可換股票據及不會行使可換股票據附帶之換股權。

除上述未獲行使之可換股票據外，於最後可行日期，本公司並無其他附帶轉換或認購股份權利之已發行但未行使可換股證券、購股權或認股權證或其他類似權利。

建議暫定配發之1,445,529,192股未繳股款供股股份相當於最後可行日期本公司已發行股本400%及經發行供股股份擴大後之本公司已發行股本80%。

合資格股東

本公司僅會將供股章程文件寄發予合資格股東。

董事會函件

為符合資格參與供股，股東必須：

1. 於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東；及
2. 為合資格股東。

為於記錄日期營業時間結束時登記為本公司股東，股份之擁有人必須於二零零九年十一月十七日下午四時三十分前將任何股份過戶文件(連同相關股票)送交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進行登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年十一月十八日至二零零九年十一月二十三日期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。此期間亦不會辦理任何股份轉讓。

海外股東之權利

本公司現無意根據香港及百慕達以外任何司法權區之適用證券法例登記供股章程文件。

按照本公司於最後可行日期之股東名冊，有兩位海外股東之登記地址分別位於澳門和澳洲。本公司將根據上市規則第13.36(2)條，就將供股延伸至海外股東之可行性作出諮詢。倘董事根據法律意見認為，考慮到相關地區法例之法律限制或當地相關監管機構或證券交易所之規定，不向海外股東提呈發售供股股份屬必需或合宜，則不會向該等海外股東提呈供股。有關之進一步資料將載列於供股章程內。本公司將寄發供股章程予非合資格股東，僅供彼等參考，惟本公司不會向彼等寄發任何暫定配額通知書及額外供股股份申請表格。

於未繳股款供股股份開始買賣後，在扣除開支後可獲得溢價之情況下，本公司將於可行情況下盡快作出安排，將原應暫定配發予非合資格股東之供股股份，以未繳股款方式於市場出售。每項出售所得款項於扣除開支後如多於100港元，將按比例支付予非合資格股東；惟100港元或不足100港元之個別金額將撥歸本公司所有。非合資格股東之任何未出售配額，連同暫定配發但未獲接納之任何供股股份，將可供合資格股東以額外供股股份申請表格提出申請。

董事會函件

暫定配額之基準

暫定配額之基準為於記錄日期營業時間結束時每持有一股已發行股份可獲配四股供股股份。合資格股東應將填妥暫定配額通知書連同申請認購供股股份之付款一併交回，以申購所有或任何部份之暫定配額。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份0.10港元，須於接納相關供股股份暫定配額及(如適用)根據供股申購額外供股股份時，或未繳股款供股股份之承讓人申購供股股份時繳足。

認購價較：

- (i) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.345港元折讓約71.01%；
- (ii) 每股股份之理論除權價約0.149港元(根據最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.345港元計算)折讓約32.89%；
- (iii) 截至最後交易日止五個交易日之平均收市價每股股份約0.33港元折讓約69.70%；及
- (iv) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.255港元折讓約60.78%。

供股股份之認購價乃本公司與包銷商經公平磋商後釐定，並已參考最後交易日前之股份市價。董事認為，供股之條款(包括認購價)屬公平合理，並符合本公司及股東整體之最佳利益。供股股份之相關暫定配額獲悉數接納時，每股供股股份之淨價格將約為0.097港元。

供股股份之地位

供股股份一經配發及繳足股款，將與當時已發行之股份在各方面享有同等權益。繳足股款供股股份之持有人將有權收取所有於供股股份配發當日後所宣派、作出或派付之未來股息及分派。

董事會函件

供股之股票與退款支票

待供股之條件達成及包銷商並無終止包銷協議後，所有繳足股款供股股份之股票預期將於二零零九年十二月二十一日或之前以普通郵遞寄發予有權收取者，郵誤風險概由彼等承擔。有關全部或部份不成功之額外供股股份申請之退款支票(如有)，預期將於二零零九年十二月二十一日或之前以普通郵遞寄發予申請人，郵誤風險概由彼等承擔。

預期繳足股款供股股份於二零零九年十二月二十三日(星期三)首日開始買賣。

申購額外供股股份

合資格股東可以額外申請之方式申請認購非合資格股東之任何未出售配額及已暫定配發惟不獲合資格股東接納之任何供股股份。

合資格股東可透過交回填妥之額外供股股份申請表格，連同所申購之獨立股款提出額外供股股份之認購申請。董事將根據以下原則，按公平公正基準酌情分配額外供股股份：

- (1) 少於一手買賣單位之供股股份申請將獲優先處理，而有關申請是董事認為為彙集不足一手之零碎股權為完整買賣單位之股權而作出，並非旨在濫用此機制；及
- (2) 視乎根據上文第(1)項原則分配後之額外供股股份數目，本公司將參考合資格股東所申請額外供股股份之數目以滑準法向彼等作出分配(即申請認購較少數目供股股份之合資格股東之成功申請百分比較高，惟會收取較低數目之供股股份，而申請認購較高數目供股股份之合資格股東之成功申請百分比較低，惟會收取較高數目之供股股份)，並會盡量作出完整買賣單位之分配。

董事會函件

由代名人公司持有股份之投資者務請注意，董事會將根據本公司之股東名冊將代名人公司視為單一股東。因此，投資者務請注意上述有關分配額外供股股份之安排將不會個別地延伸至實益擁有人。安排由代名人公司持有股份之投資者宜考慮會否安排於記錄日期前以實益擁有人之名義登記相關股份。

由代名人代為持有股份而欲登記其姓名於本公司股東名冊之投資者，必須於二零零九年十一月十七日下午四時三十分前將一切必要文件送交過戶處並辦妥相關登記手續。

申請上市

本公司將向上市委員會申請批准未繳股款及繳足股款供股股份上市及買賣。

待未繳股款及繳足股款供股股份獲准於聯交所上市及買賣並符合香港結算之股份收納規定後，未繳股款及繳足股款供股股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由未繳股款及繳足股款供股股份各自於聯交所開始買賣日期或由香港結算釐定之其他日期起，於中央結算系統寄存、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交收。所有中央結算系統活動均須遵守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。

買賣於本公司之香港股東名冊登記之未繳股款及繳足股款供股股份（兩者均以20,000股為買賣單位）須繳納香港印花稅、聯交所交易費、交易徵費、投資者賠償徵費及任何其他適用費用和支出。

吳先生之承諾

於最後可行日期，吳先生持有本金總額為130,000,000港元之可換股票據，該可換股票據可按換股價每股股份0.967港元（可予調整）轉換為134,436,401股股份。

吳先生已發出不可撤回承諾，承諾（其中包括）於記錄日期營業時間結束前概不會轉讓或買賣可換股票據及不會行使可換股票據附帶之換股權。

董事會函件

供股之條件

供股須待下列各項達成或獲豁免(如適用)後，方可作實：

- (i) 本公司寄發本通函予股東，當中載有(其中包括)供股詳情連同股東特別大會之代表委任表格及通告；
- (ii) 在不遲於寄發日期，股東(或倘合適，則獨立股東)於股東特別大會上通過普通決議案，批准包銷協議及供股(包括但不限於不向非合資格股東提出供股)以及據此擬進行之交易；
- (iii) 在不遲於寄發日期，上市委員會批准或同意批准(受配發所規限)所有(未繳股款及繳足股款)供股股份上市及買賣並且沒有撤回或撤銷該項上市及買賣；
- (iv) 在不遲於寄發日期，百慕達金融管理局同意(倘需要)發行供股股份；
- (v) 本公司根據包銷協議之條款遵守及履行所有承諾和責任；
- (vi) 向香港公司註冊處呈交及登記所有相關文件；及
- (vii) 吳先生並無違反承諾書。

本公司或包銷商概不可豁免上列第(i)至(iv)項(包括首尾兩項)、第(vi)項及第(vii)項條件。包銷商可向本公司發出書面通知，豁免全部或部份第(v)項條件。倘上列條件未能於二零一零年一月九日(或包銷商與本公司可能協定之較後日期)下午四時正或之前達成及/或獲包銷商全部或部份豁免，包銷協議須予終止，且訂約各方不得向其他訂約方提出任何損失、損害、賠償或其他申索以及將不會進行供股。

包銷協議

日期：二零零九年十月九日

包銷商：結好及英皇。就董事所知及所悉，結好及英皇以及彼等各自之最終實益擁有人均為與本公司及其關連人士並無關連之獨立第三方

董事會函件

包銷商包銷之供股股份總數 : 在包銷協議之條款及條件規限下，包銷商已有條件地同意根據包銷協議以全數包銷基準包銷未獲股東認購之供股股份，即1,445,529,192股供股股份(將由結好及英皇平均分配)

佣金 : 本公司就供股應付之佣金為獲包銷股份所涉及總認購價之2%

董事會認為，包銷協議之條款(包括佣金費率)符合市場慣例，就本公司及股東而言屬公平合理。

包銷協議之終止

如發生以下事項，包銷商可透過由英皇(代表包銷商)於結算日期下午四時正前向本公司發出書面通知，隨時終止包銷協議所載之安排：

(a) 包銷商全權認為下列各項對供股之成功機會造成重大不利影響：

1. 推行任何新法例或法規，或任何現有法例或法規(或其司法詮釋)之變動，或發生其他屬任何性質之事件，而包銷商全權認為對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
2. 發生屬政治、財務、經濟或貨幣、市場或其他性質(不論是否與前述任何事項屬同類)之任何本地、國家或國際事件或變動(不論是否構成包銷協議日期前及/或後發生或持續之一連串事件或變動之部份)，或性質為任何本地、國家或國際騷動或敵對行為或武裝衝突或有關事態升級，或影響本地證券市場，而包銷商全權認為對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或
3. 本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景有任何重大不利變動；或
4. 任何天災、戰爭、暴動、擾亂公共秩序、內亂、火災、水災、爆炸、疫症、恐怖主義、罷工或停工，而包銷商全權認為對本集團之整體業務或財務或經營狀況或前景構成重大不利影響；或

董事會函件

5. 由於出現特殊之金融情況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴格限制股份在聯交所之一般買賣；或
 6. 任何第三方開始向本集團任何成員公司提出對本集團整體而言屬重大或可能屬重大之任何訟訴或索償；或
- (b) 市況出現任何重大逆轉(包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場變動，或證券買賣被暫停或受到限制，對香港、中國或與本集團或本集團任何成員公司有關之其他司法權區實施經濟制裁，以及貨幣狀況出現變動，就本條款而言包括香港貨幣與美國貨幣之價值掛鈎之制度出現變動)，而包銷商全權認為導致進行供股變成不宜或不智；或
- (c) 經刊發之本通函或供股章程載有若干於訂立包銷協議日期前從未經本公司公開宣佈或刊發之資料(不論有關本集團業務前景或狀況或有關本集團遵守任何法例或上市規則或任何適用規定之資料)，而包銷商全權認為此等資料對本集團整體而言乃屬重要，並應會對供股之成功機會造成重大不利影響，或可能導致審慎之投資者拒絕接納其所獲暫定配發之供股股份。

倘於結算日期下午四時正或之前發生以下事項：

- (i) 包銷商得悉包銷協議所載之本公司之任何保證或承諾有任何重大違反；或
- (ii) 包銷商得悉於包銷協議日期或之後但於結算日期之前發生或出現任何事件或事宜，而倘若該等事件或事宜於包銷協議日期之前出現或發生，將導致包銷協議所載之本公司任何保證於任何重大方面屬不實或不正確，

則包銷商有權於結算日期下午四時正前透過由包銷商向本公司發出聯合書面通知，撤回包銷協議：

於發出有關通知後，包銷商於包銷協議下之所有義務將告終止及終結，而本公司毋須根據包銷協議向包銷商支付任何費用。撤銷或終止包銷協議不會損害撤銷或終止前任何一方因另一方違反包銷協議而擁有的任何權利。倘包銷商行使該項權利，將不會進行供股。

董事會函件

買賣股份及供股股份之風險警告

股份將由二零零九年十一月十六日起以除權方式買賣。供股股份將由二零零九年十一月二十六日至二零零九年十二月四日期間(包括首尾兩天)以未繳股款方式買賣。倘若包銷協議之條件未能達成或包銷商終止包銷協議，將不會進行供股。

擬於二零零九年十一月二十六日至二零零九年十二月四日期間(包括首尾兩天)買賣未繳股款供股股份之任何股東或其他人士，如對彼等之情況有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。凡於供股之所有條件達成當日(及包銷商終止包銷協議之權利屆滿當日)或之前買賣股份之任何股東或其他人士，以及於上述期間買賣未繳股款供股股份之任何人士，均須承擔供股可能不會成為無條件或可能不會進行之相應風險。

進行供股之原因及所得款項用途

本集團主要從事提供物業代理及相關服務，玩具、禮品及精品貿易以及證券買賣和投資。

董事會認為，供股將有助本集團強化其股本基礎及增強其財務狀況，以於今後當機會湧現時作出策略性投資。供股將提供機會給合資格股東維持彼等於本公司之股權比例，故此董事會認為透過供股集資符合本公司及股東整體之利益。

供股所得之款項總額將約為144,550,000港元，而供股估計所得之款項淨額將約為140,200,000港元。本公司有意將全部所得款項淨額用作一般營運資金(包括但不限於償還承兌票據及本集團其他債項)。

董事會函件

本公司之集資活動

公佈日期	集資活動	籌集所得之款項 淨額 (概約)	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額 實際用途
二零零八年 十二月二十二日	按盡力基準配售 220,000,000股 新股份及發行 本金總額最高達 120,000,000港元之 可換股票據	40,320,000港元	用作償還承兌票據；及 所得款項淨額之餘款 用作一般營運資金	(i) 約30,000,000港元 已用作償還承兌 票據；及 (ii) 約10,320,000港元 已用作一般營運 資金
二零零九年 九月二十一日	配售43,500,000股 新股份	17,700,000港元	用作一般營運資金 (包括但不限於償還 承兌票據及本集團 其他債項)	16,000,000港元已用作 償還承兌票據， 餘額約1,700,000港元 尚未動用 及存放於銀行內 作為短期存款

除上述者外，本公司於最後可行日期前十二個月並無進行任何集資活動。

董事會函件

供股引致本公司股權架構之變動

假設本公司之股權架構由最後可行日期起至緊接供股完成前維持不變，本公司於最後可行日期及緊隨完成供股後之股權架構如下：

股東	於最後可行日期		緊隨完成供股後 (假設所有合資格股東 均悉數接納彼等各自之 供股股份配額)		緊隨完成供股後 (假設概無合資格股東 接納任何供股股份及 包銷商接納全部供股股份)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
包銷商 (附註1)	—	—	—	—	1,445,529,192	80.00
公眾人士 (附註2)	361,382,298	100.00	1,806,911,490	100.00	361,382,298	20.00
總計	361,382,298	100.00	1,806,911,490	100.00	1,806,911,490	100.00

附註：

1. 包銷商已向分包銷商分包銷其於包銷協議下之包銷責任，致使各包銷商及分包銷商(連同彼等各自之一致行動之人士(定義見收購守則))於緊隨供股完成後不會擁有本公司已發行股本29.9%或以上。各包銷商及分包銷商(連同彼等各自之最終實益擁有人)並非彼此之一致行動人士。各包銷商、分包銷商及彼等各自之最終實益擁有人並無持有本公司任何股權，亦非本公司之關連人士。
2. 包銷商須自行及安排分包銷商促使獨立承配人認購所須數目之供股股份，以確保符合上市規則第8.08條之公眾流通量規定。

可換股票據之潛在調整

供股或會導致因行使可換股票據附帶之換股權而將予發行之股份之換股價及／或數目有所調整。倘因行使可換股票據附帶之換股權而使將予發行之股份之換股價及／或數目有任何調整，將於適當情況下發佈或通知股東。

董事會函件

稅項

倘合資格股東對認購、持有或出售或買賣(未繳股款及繳足股款)供股股份，及作為非合資格股東收取因出售原應發行予彼等之供股股份所得之款項淨額而引致之稅務問題有任何疑問，應諮詢彼等本身之專業顧問。謹此強調，本公司、其董事或任何其他參與供股之人士概不會就因認購、持有或出售或買賣(未繳股款及繳足股款)供股股份或行使所附帶之任何權利或其他原因而對供股股份持有人造成之任何稅務影響或責任承擔責任。

股東特別大會

供股將使本公司現有已發行股本增加超過50%。根據上市規則第7.19(6)(a)條及第13.39(4)條之規定，供股必須經由股東於股東大會上批准，並以投票方式對決議案進行表決後，方可作實，任何控股股東及彼等之聯繫人士或(倘無控股股東)董事(不包括獨立非執行董事)及本公司主要行政人員與彼等各自之聯繫人士須放棄表決贊成供股。

於最後可行日期，本公司並無控股股東，以及董事、本公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無持有任何股份。因此，概無股東須於股東特別大會上就供股放棄投贊成票。

待批准供股之決議案於股東特別大會獲獨立股東通過後，本公司將於寄發日期向合資格股東寄發供股章程文件，及向非合資格股東寄發供股章程(僅供參考)。

本公司將於二零零九年十一月二十三日(星期一)上午十時正假座香港灣仔告士打道88號11樓1101室舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准供股，股東特別大會通告載於本通函第126至127頁。

隨函附奉股東特別大會使用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附之代表委任表格按照其上列印之指示填妥，並盡快交回過戶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18樓1806-1807室，惟無論如何，最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

豁免嚴格遵守上市規則第19.10(2)及19.10(3)條

上市規則第19.10(2)及19.10(3)條規定於本通函內收錄下列各項之摘要：(a)本公司章程文件（「章程文件」）（倘其對股東之權利和保障及董事之權力可能造成影響）；及(b)本公司註冊成立所在司法權區之相關監管條文（「監管條文」）。

鑒於章程文件及監管條文乃公眾可獲取之資料，以及章程文件及監管條文之相關規定與供股並無關連，本公司認為編製章程文件及監管條文之概要以供收錄於本通函內將造成過度負擔。本公司已申請並獲聯交所授出嚴格遵守上市規則第19.10(2)及19.10(3)條之豁免。

推薦意見

務請閣下仔細閱讀分別載於本通函第21頁及第22至34頁之獨立董事委員會函件及文略融資函件。獨立董事委員會經考慮文略融資之意見後，認為供股之條款對獨立股東而言屬公平合理，且供股符合本集團及股東整體之利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准供股之建議決議案。

董事相信，供股之條款屬公平合理，且符合本集團及股東整體之利益，故董事建議股東於股東特別大會上投票贊成批准供股之建議決議案。

其他資料

務請閣下垂注載於本通函各附錄內之其他資料。

此致

列位股東 台照及

可換股票據持有人 參照

代表董事會
21控股有限公司
主席
吳啟民
謹啟

二零零九年十一月四日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會就供股致獨立股東之意見函件全文，乃為供收錄於本通函而編製：



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)

敬啟者：

建議按於記錄日期每持有一股股份 獲配四股供股股份之基準進行供股

謹此提述本公司日期為二零零九年十一月四日之通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除非文義另有所指，否則本函件所採用之詞彙與通函所定義者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任，就供股條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。文略融資已獲委任為獨立財務顧問，就此向閣下及吾等提供意見。

經考慮文略融資於通函第22至34頁所載意見函件內列出之主要理由和考慮因素及其意見後，吾等認為供股符合本集團及獨立股東整體之利益，且其條款對本公司及獨立股東而言乃公平合理。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准供股。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

鄭毓和、崔志仁及呂兆泉

謹啟

二零零九年十一月四日

* 僅供識別

文略融資函件

下文為文略融資就建議供股致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為供載入本通函而編製：



文略融資有限公司

香港皇后大道中59-65號
泛海大廈17樓

敬啟者：

建議按於記錄日期每持有一股股份 獲配四股供股股份之基準進行供股

吾等獲委任為獨立財務顧問，就供股是否符合 貴公司及獨立股東整體之利益，以及供股條款對 貴公司及獨立股東而言是否公平合理，向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。供股詳情載於 貴公司日期為二零零九年十一月四日之通函（「通函」，本函件為通函之一部份）內之董事會函件（「董事會函件」）中。除非本函件文義另有所指，通函內所界定之詞彙在本函件內具有相同涵義。

董事會建議藉供股按每股供股股份0.10港元之價格發行1,445,529,192股供股股份，籌集約144,550,000港元（未扣除開支），股款須於接納時繳足。 貴公司將會就於記錄日期每持有一股已發行股份暫定配發四股未繳股款供股股份。供股不會提呈予非合資格股東。供股所得之款項淨額估計約為140,200,000港元。 貴公司有意將全部所得款項淨額用作一般營運資金（包括但不限於償還承兌票據及 貴集團其他債項）。

根據上市規則之規定，建議之供股須待股東於股東特別大會上批准後方可作實，而控股股東或（如 貴公司並無控股股東）董事（不包括獨立非執行董事）、 貴公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士均須就供股放棄投贊成票。於最後可行日期， 貴公司並無控股股東，以及董事、 貴公司之主要行政人員及彼等各自之聯繫人士概無持有任何股份。因此，概無股東須於股東特別大會上就批准供股之決議案放棄投票。

文略融資函件

吾等並無考慮有關認購、持有或出售(未繳股款或繳足股款)供股股份或行使彼等附帶之任何權利對股東造成之稅務影響，因此等行動會因各股東之個別情況而有所不同。謹此強調，吾等並不就任何人士因認購、持有或出售(未繳股款或繳足股款)供股股份或行使彼等附帶之任何權利或其他事項導致之任何稅務影響或負債而承擔任何責任。尤應注意，倘股東需承擔證券買賣之海外稅項或香港稅項，均應考慮本身稅務狀況，若有疑問應諮詢其專業顧問。

吾等認為，吾等已獲得足夠資料，供吾等達致知情意見，令吾等有足夠理由依賴通函所載資料及陳述之準確性，並為吾等之意見及推薦建議提供合理步驟。吾等已根據上市規則第13.80條(包括附註)採取一切合理措施，包括下列各項：

- (a) 取得與評估供股條款是否公平合理有關之一切資料及文件，包括但不限於該公佈、董事會函件、供股條款，貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報及貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (b) 研究相關市場及其他與供股有關之狀況；
- (c) 審閱任何與供股、貴公司之表現和財政狀況，以及供股理由和背景等有關之假設或預測是否公平、合理及完整；
- (d) 確認吾等於達致吾等之意見時，並無依賴任何第三方專家意見或建議；及
- (e) 審閱及評估其他集資方式，以及管理層表示不以該等方式集資之理由。

主要考慮因素

就供股條款向獨立董事委員會及獨立股東作出建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

(I) 背景

貴集團主要從事提供物業代理及相關服務，玩具、禮品及精品貿易以及證券買賣和投資。誠如貴公司之二零零九年中報所載列，貴公司於截至二零零九年六月三十日止六個月錄得未經審核簡明綜合除稅後虧損淨額約112,700,000港元，於二零零九年六月三十日之未經審核簡明綜合流動負債淨值約為170,200,000港元。

(II) 供股之原因

供股所得之款項淨額將約為140,200,000港元。貴公司有意將全部所得款項淨額用作一般營運資金(包括但不限於償還承兌票據及貴集團其他債項)。於二零零九年九月三十日(即通函付印前就編製貴集團債項聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時,貴集團未償還債項如下:(i)承兌票據70,000,000港元;(ii)本金額130,000,000港元之可換股票據(可換股票據負債部份於二零零九年九月三十日之賬面值約為120,900,000港元);及(iii)應付一名少數股東款項約6,000,000港元。於最後可行日期,承兌票據之未償還結餘為54,000,000港元。

董事會認為,供股將有助貴集團強化其股本基礎及增強其財務狀況,以於今後當機會湧現時作出策略性投資。供股將提供機會給合資格股東維持彼等各自於貴公司之股權比例,故此董事會認為透過供股集資符合貴公司及股東整體之利益。

吾等曾與董事討論,並獲董事告知彼等已考慮其他集資途徑,包括銀行借款及配售新股份,結論是銀行借款(倘新投資或項目有此需要)將要產生利息成本,而配售新股份將導致股東權益受到攤薄。董事認為,供股將增強貴集團股本基礎,同時讓合資格股東維持彼等各自於貴公司之股權比例。吾等認為就長期財務策劃而言,貴公司根據建議供股籌措資金而非採用其他途徑以避免因為債務融資而背負利息負擔及因為配售新股份而攤薄股權誠屬合理。

供股乃按比例進行,吾等認為供股給予所有合資格股東參與貴公司擴大後股本基礎之同等機會,並讓合資格股東維持彼等於貴公司之股權比例及繼續參與貴集團未來發展。未繳股款供股股份將於聯交所買賣。倘股東並未悉數接納彼等之配額,則視乎市況而定,彼等將有機會於市場上出售彼等之未繳股款供股股份。按此基準考慮,吾等認為供股對合資格股東乃公平合理。

文略融資函件

誠如上文所載列，貴公司截至二零零九年六月三十日止六個月錄得未經審核簡明綜合除稅後虧損淨額，於二零零九年六月三十日出現未經審核簡明綜合流動負債淨值。為增強其股本基礎及改善其財務狀況以於今後當機會出現時進行策略性投資，貴公司適宜以供股籌措資金，原因是供股可籌集超過過往十二個月從集資活動所得資金總額之龐大資金。基於上列理由，吾等認為供股符合貴公司及股東整體之利益。

(III) 供股所得款項之用途

供股所得之款項總額將約為144,550,000港元，而供股估計所得款項淨額將約為140,200,000港元。貴公司有意將全部所得款項淨額用作一般營運資金(包括但不限於償還承兌票據及貴集團其他債項)。

貴集團今後可能會物色各種投資機會。倘貴集團物色合適投資機會但手頭缺乏足夠現金資源，又或未能覓得其他途徑適時為收購該等投資機會進行融資，貴集團可能失去機會投資於原應有利之投資項目。基於這個理由，吾等認為於有迫切現金需要之前建議為潛在投資機會(包括但不限於上述處境)進行供股，時間性乃屬合適。

基於上述理由，吾等認為供股所得之款項可改善貴集團之現金及營運資金狀況，同時讓貴集團可靈活地於往後出現機會時作出潛在投資。此外，從供股所得款項令整體財務狀況有所改善，使貴集團處於更有利狀況來為獲取銀行借款(倘需要)撥付未來投資，此舉有利於貴集團未來發展，因此亦符合貴公司及股東整體利益。

文略融資函件

貴公司之集資活動

公佈日期	集資活動	籌集所得 之款項淨額 (概約)	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額 實際用途
二零零八年 十二月二十二日	按盡力基準配售 220,000,000股 新股份及發行本金 總額最高達 120,000,000港元 可換股票據	40,320,000港元	用作償還承兌票據； 及所得款項淨額 之餘款將用作一般 營運資金	(i) 約30,000,000港元已用作 償還承兌票據；及 (ii) 約10,320,000港元已用作 一般營運資金
二零零九年 九月二十一日	配售43,500,000股 新股份	17,700,000港元	用作一般營運資金 (包括但不限於償還 承兌票據及 貴集團 其他債項)	16,000,000港元已用作 償還承兌票據，餘額 約1,700,000港元 尚未動用及存放 於銀行內作為短期存款

除上述者外，貴公司於最後可行日期前十二個月並無進行任何集資活動。

(IV) 供股之主要條款

供股基準	:	於記錄日期每持有一股股份獲配四股供股股份
於最後可行日期 之已發行股份數目	:	361,382,298股股份
供股股份數目	:	1,445,529,192股供股股份 (附註)
每股供股股份之認購價	:	每股面值0.01港元之供股股份0.10港元

附註：

於最後可行日期，吳先生持有本金總額為130,000,000港元之可換股票據，該可換股票據可按換股價每股股份0.967港元(可予調整)轉換為134,436,401股股份。吳先生已發出不可撤回承諾，承諾(其中包括)根據承諾書之條款並在其規限下，於記錄日期營業時間結束前概不會轉讓或買賣可換股票據及不會行使可換股票據附帶之換股權。

文略融資函件

除上述未獲行使之可換股票據外，於最後可行日期，貴公司並無其他附帶認購、轉換或交換股份權利之已發行但未行使可換股證券、購股權或認股權證或其他類似權利。

建議暫定配發之1,445,529,192股未繳股款供股股份相當於最後可行日期貴公司已發行股本400%及經發行供股股份擴大後之貴公司已發行股本80%。

認購價

供股股份之認購價為每股供股股份0.10港元，須於接納相關供股股份暫定配額及(如適用)根據供股申購額外供股股份時，或未繳股款供股股份之承讓人申購供股股份時繳足。

供股股份之認購價較：

- (a) 於最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.345港元折讓約71.01%；
- (b) 每股股份之理論除權價約0.149港元(根據最後交易日在聯交所所報之收市價每股股份0.345港元計算)折讓約32.89%；
- (c) 截至最後交易日止五個交易日之平均收市價每股股份約0.33港元折讓約69.70%；
及
- (d) 於最後可行日期在聯交所所報之收市價每股股份0.255港元折讓約60.78%。

供股股份之相關暫定配額獲悉數接納時，每股供股股份之淨價格將約為0.097港元。

供股股份之認購價及供股規模乃計及下列各項後達致：(1) 貴公司擬籌集之資金及(2) 當前市場情況及貴公司與包銷商接納之協定條款。董事認為，供股股份之認購價具有折讓，將鼓勵現有股東接納彼等之配額及提高對包銷商之吸引力。

吾等已審閱聯交所主板上市公司於該公佈日期前十二個月(「有關期間」)所宣佈之全部供股事項。據吾等所知，26間主板上市公司於有關期間公佈供股。該等公司供股之定價因應不同行業、不同財務狀況及不同業務表現而異。考慮到以業務、財務狀況及業務情況而言，該26間公司中無一與貴公司完全相同，故吾等認為納入所有26宗而非

文略融資函件

當中僅一部份供股個案，能提供全面性參考。吾等亦認為比較於該公佈日期前整年所公佈之供股，能免卻可影響個別供股條款之短期市場波動，故可為供股定價之合理性提供較為合適之參考作用。該26間上市公司（「可供比較個案」）於有關期間宣佈之所有供股事項（「可供比較個案」）之相關條款概述如下：

公司名稱(股份代號)	公佈日期	發售比率	認購價	認購價較理論	包銷佣金
			較最後交易日 收市價之折讓 (%)	除權價之折讓 (%)	
永義實業集團有限公司(616)	12/11/2008	1供10	57.14	11.76	1.0
渣打集團有限公司(2888)	24/11/2008	91供30	48.7	41.6	2.75
華脈無線通信有限公司(499)	1/12/2008	1供7	72.31	24.61	2.5
中國網絡資本有限公司(383)	1/12/2008	1供1	48.05	31.62	0
冠華國際控股有限公司(539)	3/12/2008	2供1	53.79	43.72	2.0
民豐控股有限公司(279)	12/1/2009	1供1	28.57	16.67	2.5
合一投資控股有限公司(913)	2/2/2009	1供1	23.66	13.42	2.5
廣益國際集團有限公司(530)	12/2/2009	1供9	20.24	2.47	2.5
方興地產(中國)有限公司(817)	13/2/2009	100供23	5.60	4.60	0
禹銘投資有限公司(666)	14/2/2009	1供1	0	0	2.5
時富金融服務集團有限公司(510)	20/2/2009	2供1	34.80	26.20	2.5
中國科技集團有限公司(985)	23/2/2009	1供5	87.76	54.55	2.5
滙豐控股有限公司(005)	2/3/2009	12供5	50.20	41.53	2.75
勝獅貨櫃企業有限公司(716)	3/3/2009	1供2	53.90	28.60	4.0
德祥企業集團有限公司(372)	17/3/2009	4供1	82.76	48.98	2.5
看通集團有限公司(1059)	23/3/2009	4供1	35.48	30.56	2.5
海港企業有限公司(051)	2/4/2009	2供1	34.00	26.00	2.25
莊勝百貨集團有限公司(758)	15/4/2009	2供1	33.33	24.81	固定費用
冠軍科技集團有限公司(092)	17/4/2009	1供1	67.20	50.70	2.5
華潤微電子有限公司(597)	26/6/2009	2供1	26.10	18.9	0
聯太工業有限公司(176)	26/6/2009	5供1	33.30	29.40	4.0
中國建築國際集團有限公司(3311)	16/7/2009	5供1	10.00	8.52	2.5
福方集團有限公司(885)	12/8/2009	2供5	68.89	38.73	2.5
永義實業集團有限公司(616)	25/8/2009	1供4	69.60	30.90	1.0
高銀金融(集團)有限公司(530)	23/9/2009	2供5	14.40	4.55	2.5
新世界中國地產有限公司(917)	9/10/2009	2供1	38.11	29.17	無提供
	最低折讓		0	0	0
	最高折讓		87.76	54.55	4.0
	平均數		42.23	26.25	2.18
	中位數		36.80	27.40	2.5
	貴公司	1供4	71.01	32.89	2.0

資料來源：聯交所網頁、可供比較個案之各自公佈及通函

文略融資函件

誠如上表所注意到，

1. 於可供比較個案公佈日期前之最後交易日，認購價相對於收市價之折讓幅度介乎零至87.76%（「首個相關範圍」），而折讓之平均數和中位數分別約為42.23%及36.80%。供股之認購價較股份於最後交易日收市價之折讓約為71.01%，高於平均數和中位數但符合可供比較個案之首個相關範圍內；
2. 認購價較每股理論除權價（根據有關可供比較個案公佈之日期前之最後交易日計算）之折讓介乎零至54.55%（「第二個相關範圍」），而折讓之平均數和中位數分別約為26.25%及27.40%。供股認購價相對於每股理論除權價之折讓約為32.89%（根據股份於最後交易日之收市價），高於平均數和中位數及符合可供比較個案之第二個相關範圍內；及

吾等注意到，(i)進行涉及要求股東繳付大量股款（即供股比例較高）之供股，一般會提供較高折讓率，以提高對股東及包銷商之吸引力；(ii)供股認購價相對於最後交易日股份收市價之折讓符合可供比較個案之首個相關範圍；及(iii)供股認購價相對於每股理論除權價之折讓符合可供比較個案之第二個相關範圍。因此，吾等認為認購價對獨立股東而言乃公平合理。

供股股份之認購價相對於最後交易日股份收市價及股份理論除權價之大幅折讓，為合資格股東提供機會以更具吸引力之價格認購供股股份，同時為 貴公司提供資金，此舉符合 貴公司及股東整體之利益。

可供比較個案之包銷佣金率介乎0至4.0%不等（「第三個相關範圍」），平均數及中位數分別約為2.18%及2.5%。2.0%之供股包銷佣金率低於平均數及中位數，並符合可供比較個案之第三個相關範圍。吾等認為，供股之認購價及包銷佣金大致與可供比較個案一致，就獨立股東而言屬公平合理。

(V) 供股之其他條款及包銷安排

董事會函件內「建議供股」分節下之其他供股條款，包括與下列各項相關之詳細條款：

- 合資格股東；
- 暫停股份過戶登記；
- 海外股東之權利；
- 暫定配發之基準；
- 供股股份之地位；
- 額外供股股份之認購申請；
- 供股之股票及退款支票；
- 申請上市；
- 吳先生之承諾；
- 供股之條件；
- 包銷協議；及
- 包銷協議之終止。

除供股之認購價及包銷佣金外，吾等亦曾審閱供股之其他條款及上列包銷協議之條款。吾等認為供股條款及包銷協議條款基於正常商業標準，並無發現特殊條款。

文略融資函件

(VI) 對股東持股權益之影響

假設 貴公司之股權架構由最後可行日期起至緊接供股完成前維持不變， 貴公司於最後可行日期至緊隨完成供股後之股權架構如下：

股東	於最後可行日期		緊隨完成供股後 (假設所有合資格股東 均悉數接納彼等各自之 供股股份配額)		緊隨完成供股後 (假設概無合資格股東 接納任何供股股份 及包銷商接納 全部供股股份)	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
包銷商 (附註1)	—	—	—	—	1,445,529,192	80.00
公眾人士 (附註2)	361,382,298	100.00	1,806,911,490	100.00	361,382,298	20.00
總計	<u>361,382,298</u>	<u>100.00</u>	<u>1,806,911,490</u>	<u>100.00</u>	<u>1,806,911,490</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 包銷商已向分包銷商分包銷其於包銷協議下之包銷責任，致使各包銷商及分包銷商(連同彼等各自之一致行動人士(定義見收購守則))於緊隨供股完成後不會擁有 貴公司已發行股本29.9%或以上。各包銷商及分包銷商(連同彼等各自之最終實益擁有人)並非彼此之一致行動人士。各包銷商、分包銷商及彼等各自之最終實益擁有人並無持有 貴公司任何股權，亦非 貴公司之關連人士。
- 包銷商須自行及安排分包銷商促使獨立承配人認購所須數目之供股股份，以確保符合上市規則第8.08條之公眾流通量規定。

文略融資函件

誠如上文所載列，緊隨供股完成後，假設 貴公司之股權架構於最後可行日期至緊接完成供股前並無變動及包銷商接納全部供股股份，現有公眾股東之股權可能由100%大幅攤薄至20%。倘合資格股東悉數接納彼等於供股之配額，彼等各自於 貴公司之股權比例將於供股後保持不變。

倘股東並無悉數接納彼等之配額，則視乎市況而定，彼等將有機會於市場上出售彼等之未繳股款供股股份。未繳股款供股股份將於聯交所買賣。

包銷商已向分包銷商分包銷其於包銷協議下之包銷責任，致使各包銷商及分包銷商(連同彼等各自之一致行動人士(定義見收購守則))於緊隨供股完成後不會擁有 貴公司已發行股本29.9%或以上。各包銷商及分包銷商(連同彼等各自之最終實益擁有人)並非彼此之一致行動人士。各包銷商、分包銷商及彼等各自之最終實益擁有人並無持有 貴公司任何股權，亦非 貴公司之關連人士。

考慮上述因素後，吾等認為由於合資格股東可選擇參與供股或(倘其不願或未能參與)在市場上以溢價(如可行)出售其未繳股款供股股份配額，故對全體合資格股東而言，供股是為 貴公司籌集新股本之均衡做法。由於供股將讓合資格股東維持彼等各自於 貴公司之股權比例，故供股乃籌措資金之公平合理方法。

與其他集資方法如配售新股份等比較，供股將讓全體合資格股東維持彼等於 貴公司之股權比例及參與 貴集團今後發展，故將會是一個可取方法。

文略融資函件

(VII) 供股之財務影響

(a) 有形資產淨值

緊隨供股完成後對 貴集團未經審核備考綜合有形負債淨值之影響載於通函附錄二。

供股所得之款項淨額將約為140,200,000港元。 貴公司有意將全部所得款項淨額用作一般營運資金(包括但不限於償還承兌票據及 貴集團其他債項)。有形負債淨值將以該等所得款項淨額之相同金額得到相應改善。

吾等認為，改善 貴集團之負債淨值符合 貴公司及股東(包括合資格股東及非合資格股東)之利益。

(b) 資本負債比率及營運資金

供股能籌集淨資本額約140,200,000港元。緊隨供股後， 貴集團作出任何特定投資前之現金狀況和營運資金將以供股所得款項淨額之相同金額有所增加。

吾等亦認為，緊隨供股後 貴集團營運資金及資本負債比率得到改善，符合 貴公司及股東(包括合資格股東及非合資格股東)整體利益。

文略融資函件

推薦建議

吾等已考慮上述主要因素及理由，尤其是：

- 供股所得之款項淨額將改善 貴集團營運資金狀況及給 貴公司提供足夠現金，於未來當機會來臨時作出潛在投資；
- 供股將擴大 貴公司之股本基礎；
- 供股將讓全體合資格股東維持彼等於 貴公司之股權比例及參與 貴集團今後增長及發展，故將會是一個可取方法；
- 供股按正常商業條款進行；及
- 供股認購價相對於股份收市價及股份理論除權價所具有之折讓分別符合首個相關範圍及第二個相關範圍。

吾等認為，供股符合 貴公司及股東整體之利益，供股條款對 貴公司及獨立股東(包括合資格股東及非合資格股東)而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之普通決議案，以批准供股。

此致

21控股有限公司獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

代表
文略融資有限公司
董事
梁濟安
謹啟

二零零九年十一月四日

1. 本集團財務資料概要

下列為本集團截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合業務及財務狀況摘要，乃摘自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年報。

業績

	截至十二月三十一日止年度		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
收益	<u>132,632</u>	<u>132,987</u>	<u>119,586</u>
除所得稅前(虧損)	(36,457)	(74,799)	(205,937)
所得稅(開支)／抵免	<u>(76)</u>	<u>(171)</u>	<u>77</u>
本年度(虧損)	<u>(36,533)</u>	<u>(74,970)</u>	<u>(205,860)</u>
應佔：			
本公司股權持有人	(36,610)	(73,579)	(205,860)
少數股東權益	<u>77</u>	<u>(1,391)</u>	<u>—</u>
	<u>(36,533)</u>	<u>(74,970)</u>	<u>(205,860)</u>

資產及負債

	於十二月三十一日		
	二零零六年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
資產總額	126,653	262,708	309,911
負債總額	<u>(57,039)</u>	<u>(15,074)</u>	<u>(253,458)</u>
資產淨值	<u>69,614</u>	<u>247,634</u>	<u>56,453</u>
本公司股權持有人			
應佔權益	68,152	247,634	56,453
少數股東權益	<u>1,462</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
權益總額	<u>69,614</u>	<u>247,634</u>	<u>56,453</u>

2. 經審核綜合財務報表

下列為本集團截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表，連同賬目之相關附註，乃摘錄自本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度報告。本公司核數師並無就本集團截至二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止財政年度之財務報表發出任何保留意見。

綜合收益表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	5	119,586	132,987
銷售成本		(108,072)	(129,977)
毛利		11,514	3,010
其他收入	6	2,093	2,061
出售附屬公司收益	30	—	20,413
分銷成本		(6,762)	(3,379)
行政開支		(26,176)	(21,985)
出售附屬公司時轉讓 應收款項之虧損		—	(68,559)
商譽之減值虧損撥備		(173,960)	(4,201)
投資物業之減值虧損撥備		(3,656)	—
其他經營開支		(4,464)	(1,219)
財務費用	8	(4,526)	(940)
除所得稅前虧損	9	(205,937)	(74,799)
所得稅抵免／(開支)	10	77	(171)
本年度虧損		<u>(205,860)</u>	<u>(74,970)</u>
應佔：			
本公司股權持有人	11	(205,860)	(73,579)
少數股東權益		—	(1,391)
本年度虧損		<u>(205,860)</u>	<u>(74,970)</u>
		港幣元	港幣元 (經重列)
本公司股權持有人 應佔本年度虧損 之每股虧損	12		
基本		<u>(3.29)</u>	<u>(3.30)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	533	155
投資物業	15	14,482	—
商譽	17	256,000	—
		<u>271,015</u>	<u>155</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	18	27,008	15,546
按公平值計入損益賬之財務資產	19	—	11,339
銀行結餘及現金	20	11,888	235,437
可收回稅項		—	231
		<u>38,896</u>	<u>262,553</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	21	31,149	15,074
應付一名董事款項	22	862	—
稅項撥備		4,095	—
		<u>36,106</u>	<u>15,074</u>
流動資產淨值		<u>2,790</u>	<u>247,479</u>
資產總額減流動負債		<u>273,805</u>	<u>247,634</u>
非流動負債			
承兌票據	23	100,000	—
可換股票據	24	117,352	—
		<u>217,352</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u>56,453</u>	<u>247,634</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	26	156,456	156,456
儲備		(100,003)	91,178
權益總額		<u>56,453</u>	<u>247,634</u>

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產及負債			
非流動資產			
附屬公司權益	16	<u>1</u>	<u>1</u>
流動資產			
應收附屬公司款項	16	170,733	242,361
其他應收款項	18	226	627
銀行結餘及現金	20	<u>5,105</u>	<u>19,307</u>
		<u>176,064</u>	<u>262,295</u>
流動負債			
其他應付款項	21	<u>2,046</u>	<u>1,745</u>
流動資產淨值		<u>174,018</u>	<u>260,550</u>
資產總額減流動負債		<u>174,019</u>	<u>260,551</u>
非流動負債			
可換股票據	24	<u>117,352</u>	<u>—</u>
資產淨值		<u><u>56,667</u></u>	<u><u>260,551</u></u>
權益			
股本	26	156,456	156,456
儲備	27	<u>(99,789)</u>	<u>104,095</u>
權益總額		<u><u>56,667</u></u>	<u><u>260,551</u></u>

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	本公司股權持有人應佔權益							少數股東		
	股本 港幣千元	股份溢價* 港幣千元	資本儲備* 港幣千元	購股權儲備* 港幣千元	可換股票據 權益儲備* 港幣千元	匯兌儲備* 港幣千元	累計虧損* 港幣千元	小計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年一月一日	19,536	48,848	2,099	—	—	3,109	(5,440)	68,152	1,462	69,614
出售附屬公司時撥回	—	—	—	—	—	(3,109)	—	(3,109)	(71)	(3,180)
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(73,579)	(73,579)	(1,391)	(74,970)
本年度已確認收支總額	—	—	—	—	—	(3,109)	(73,579)	(76,688)	(1,462)	(78,150)
因配售股份而發行股份	10,250	32,710	—	—	—	—	—	42,960	—	42,960
以權益股份支付交易	—	—	—	2,282	—	—	—	2,282	—	2,282
因行使購股權而發行股份	828	6,086	—	(2,282)	—	—	—	4,632	—	4,632
發行二零零九年可換股票據 (附註24)	—	—	—	—	4,361	—	—	4,361	—	4,361
因兌換二零零九年 可換股票據而發行股份	8,500	26,032	—	—	(4,361)	—	—	30,171	—	30,171
供股	117,342	61,017	—	—	—	—	—	178,359	—	178,359
股份發行費用	—	(6,595)	—	—	—	—	—	(6,595)	—	(6,595)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日	156,456	168,098	2,099	—	—	—	(79,019)	247,634	—	247,634
本年度虧損	—	—	—	—	—	—	(205,860)	(205,860)	—	(205,860)
本年度已確認收支總額	—	—	—	—	—	—	(205,860)	(205,860)	—	(205,860)
發行二零一一年可換股票據(附註24)	—	—	—	—	14,679	—	—	14,679	—	14,679
於二零零八年十二月三十一日	156,456	168,098	2,099	—	14,679	—	(284,879)	56,453	—	56,453

* 該等儲備賬包括本集團在綜合資產負債表之虧絀港幣100,003,000元(二零零七年：盈餘港幣91,178,000元)。

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營活動所得之現金流量			
除所得稅前虧損		(205,937)	(74,799)
就下列各項調整：			
物業、廠房及設備折舊		617	1,901
應收賬款之減值虧損撥備		1,685	—
商譽之減值虧損撥備		173,960	4,201
投資物業之減值虧損撥備		3,656	—
出售附屬公司時轉讓應收款項之虧損		—	68,559
以權益股份支付交易		—	2,282
出售按公平值計入損益賬 之財務資產之虧損		4,464	—
出售物業、廠房及設備之虧損		21	62
出售附屬公司收益		—	(20,413)
預付租賃款項攤銷		—	63
利息支出		4,526	940
利息收入		(1,990)	(1,470)
營運資金變動前之經營虧損		(18,998)	(18,674)
存貨增加		—	(2,289)
按公平值計入損益賬 之財務資產減少／(增加)		6,875	(11,339)
應收賬款及其他應收款項減少		3,406	3,285
應付董事款項增加		862	—
應付賬款及其他應付款項(減少)／增加		(4,202)	1,082
經營業務所動用現金		(12,057)	(27,935)
已退所得稅		231	114
已付利息		(10)	(314)
經營活動所動用之現金淨額		(11,836)	(28,135)

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
投資活動所得之現金流量			
已收利息		1,990	1,470
購買物業、廠房及設備		(15,961)	(44)
購買物業、廠房及設備之已付訂金		—	(2,657)
收購附屬公司，扣除已購現金及現金等值	29	(197,742)	—
出售附屬公司時產生之現金流出淨額	30	—	(4,279)
投資活動所動用之現金淨額		<u>(211,713)</u>	<u>(5,510)</u>
融資活動所得之現金流量			
發行新股份所得款項淨額		—	221,319
因行使購股權而發行股份		—	4,632
發行可換股票據所得款項		—	34,000
股份發行費用		—	(6,595)
新增附息借貸所得款項		—	9,200
已付融資租賃債務之利息部分		—	(94)
償還融資租賃債務		—	(587)
融資活動所得之現金淨額		<u>—</u>	<u>261,875</u>
現金及現金等值			
之(減少)／增加淨額		(223,549)	228,230
年初之現金及現金等值		<u>235,437</u>	<u>7,207</u>
年終之現金及現金等值		11,888	235,437
相當於銀行結餘及現金		<u><u>11,888</u></u>	<u><u>235,437</u></u>

財務報表附註

截至二零零八年十二月三十一日止年度

1. 一般資料

21控股有限公司（「本公司」）為一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。本公司之註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda，而其主要營業地點為香港灣仔告士打道88號10樓。

根據本公司股東於二零零九年二月十一日通過之特別決議案，本集團名稱由「真樂發控股有限公司」更改為「21控股有限公司」，自二零零九年二月二十四日起生效。

本公司及其附屬公司（「本集團」）之主要業務為玩具、禮品及贈品的買賣、證券買賣和投資及提供物業代理和有關服務。

第30至第119頁之此等財務報表已按照香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）而編製，該綜合詞彙包括香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之所有適用之個別香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（「詮釋」）。財務報表也包括香港公司條例及聯交所證券上市規則（「上市規則」）之適用披露規定。

截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表已於二零零九年四月二十二日獲董事會批准刊發。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納及應用由香港會計師公會頒佈，並對本集團於二零零八年一月一日起開始之年度期間之財務報表相關和有效之所有新訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）。

採納新訂香港財務報告準則對本期間及過往期間之業績和財務狀況之編製及呈報方式並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

於此等財務報表獲批准當日，下列新訂及經修訂香港財務報告準則已經刊發但尚未生效，本集團亦無提早採納。

2. 採納新訂或經修訂香港財務報告準則 (續)

香港會計準則第1號(經修改)	財務報表之呈列 ¹
香港會計準則第23號(經修改)	借貸成本 ¹
香港會計準則第27號(經修改)	綜合及獨立財務報表 ²
香港會計準則第32號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂本)	可認沽金融工具及清盤時產生的責任 ¹
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ²
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司的投資 成本 ¹
香港財務報告準則第1號(經修改)	首次採納香港財務報告準則 ²
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎之付款— 歸屬條件和註銷 ¹
香港財務報告準則第3號(經修改)	業務合併 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	改進有關金融工具之披露 ¹
香港財務報告準則第8號	經營分部 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第2號(修訂本)	成員於共同營運實體及類似工具之份額 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則第39號(修訂本)	重新評估嵌入式衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠度計劃 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	海外業務淨投資的對沖 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	自客戶轉讓資產 ⁶
眾多	二零零八年香港財務報告準 則之年度改善項目 ⁷

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間有效

² 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間有效

³ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間有效

⁴ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間有效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後完結之年度期間有效

⁶ 於二零零九年七月一日或之後自客戶收取之轉讓資產有效

⁷ 除特定香港財務報告準則另有指明外，一般於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間有效

本公司董事預期所有公告將於公告生效日期後開始之首個期間被本集團採納為會計政策。

於該等新訂準則及詮釋中，香港會計準則第1號(經修改)「財務報表之呈列」預期會與本集團財務報表之呈列產生重大改變。有關修訂影響擁有者權益變動之呈列及引入全面收入報表。本集團可選擇以單一綜合利潤表方式(連同小計項目)或以兩份獨立報表(先呈列獨立利潤表，然後呈列綜合利潤表)呈列收入及開支項目及其他綜合收入之組成部分。有關修訂不會對本集團之財務狀況或業績有影響，但將會令披露事項增加。

此外，香港財務報告準則第8號「經營分部」或會導致新增或經修訂披露事宜。本公司董事現正辨別香港財務報告準則第8號所界定之可呈報營運分部。

本公司董事現正評估其他新訂或經修訂香港財務報告準則於首次應用時之影響，迄今為止，本公司董事得出初步結論，首次應用該等香港財務報告準則不會對本集團之業績及財務狀況構成任何重大影響。

3. 主要會計政策概要

3.1 編製基準

編製此等財務報表所採用之重大會計政策概列如下。除另有指明外，該等政策將於所有呈列年度內貫徹應用。

除按公平值計入損益賬之財務資產按公平值列賬外，財務報表乃根據歷史成本法編製，計量基準於下列會計政策內充分說明。

務須注意，編製財務報表時會採用會計估計及假設。儘管此等估計乃基於管理層對現時事件和行動之最佳理解及判斷作出，惟實際結果最終可能與此等估計不同。涉及高度判斷或複雜性之範圍或假設和估計對財務報表而言屬重大之範圍，於附註4內披露。

3.2 綜合基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(參見附註3.3)截至每年十二月三十一日止之財務報表。

3.3 附屬公司

附屬公司為本集團有權控制其財務及營運政策的實體，藉此從其業務中獲取利益。在評估本集團是否控制另一實體時，會考慮目前可行使或可兌換之潛在投票權之存在及影響。附屬公司在控制權轉移至本集團當日綜合入賬，在控制權終止之日起停止綜合入賬。

業務合併(不包括合併受共同控制之實體)乃採用收購法入賬，當中涉及估計於收購日期附屬公司之所有可辨認資產及負債(包括附屬公司之或然負債)之公平值，不論該等資產及負債在收購前是否已在附屬公司之財務報表入賬。附屬公司之資產及負債於初步確認時按公平值列入綜合資產負債表，而根據本集團之會計政策，公平值亦用作其後計量之基準。

集團內公司間之交易、結餘及交易之未變現收益於編製綜合財務報表時予以對銷。除非該項交易有證據證明轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。

於本公司之資產負債表中，附屬公司按成本值減去減值虧損列賬。附屬公司之業績由本公司按結算日之已收及應收股息列賬。

少數股東權益指並非由本集團擁有之股本權益應佔附屬公司損益及資產淨值之部分，亦非本集團財務負債。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.3 附屬公司 (續)

少數股東權益列作綜合資產負債表之權益項下，與本公司股權持有人應佔權益分開。少數股東權益應佔損益另於綜合收益表列作本集團業績之分配。如適用於少數股東之虧損超出附屬公司權益中之少數股東權益，則有關差額及適用於少數股東之其他虧損會分配至少數股東權益，惟以少數股東具約束性責任及能作出額外投資以彌補虧損為限。否則，有關虧損須於本集團之權益扣除。倘有關附屬公司其後錄得溢利，則須於收回本集團過往所承受之應佔虧損後，方可分配至少數股東權益。

3.4 外幣換算

財務報表以港幣呈列，而港幣亦為本公司之功能貨幣。

於綜合實體之個別財務報表內，外幣交易按交易當日之匯率換算為個別實體之功能貨幣。於結算日，外幣計值的貨幣資產及負債均按結算日的適用外匯匯率換算。因結算該等交易及因於結算日重新換算貨幣資和負債而產生的匯兌盈虧，均於收益表確認。

按公平值入賬及以外幣結算之非貨幣項目按釐定公平值當日之適用匯率換算，並作為部分公平值收益或虧損而呈報。以外幣及按過往成本計算之非貨幣項目不進行重新換算。

於綜合財務報表內，原本以本集團之呈列貨幣以外之貨幣呈列之海外業務所有個別財務報表已轉換為港幣。資產及負債已按結算日之收報匯率換算為港幣。收入及開支已按交易當日之現行匯率或呈報期期之平均匯率換算為港幣，前提是匯率並無大幅波動。在此項程序中產生之任何差額已於權益之匯兌儲備分開列賬。收購海外業務所產生的商譽及公平值調整，於二零零五年一月一日或之前已被視作海外業務之資產及負債，並按結算日匯率換算為港幣。

3.5 收益確認

收益包括銷售貨品及提供服務而獲得之公平值，並須扣減回佣及折扣。收益之經濟利益將流入本集團，且能可靠計算收益及成本(如適用)時確認如下：

銷售貨物於向客戶轉讓擁有權之重要風險及回報時確認，通常指付運貨物及客戶接受貨物時。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.5 收益確認 (續)

物業代理佣金及服務收入於提供服務之期間確認，通常是相關協議成為無條件或不可撤回之時。

特許經營權收入按照相關特許協議之條款於本集團獲取款項之權利確立時及以應計基準確認。

3.6 商譽

下列為計算收購附屬公司所產生的商譽之會計政策。

商譽指業務合併或投資之成本超過本集團所佔被收購方之可識別資產、負債及或然負債之公平淨值。業務合併之成本按本集團於交易當日所給予之資產、所產生或承擔之負債以及所發行之股本工具之公平總值計量，另加有關業務合併時所直接產生之任何成本計量。

商譽按成本減累計減值虧損列賬。商譽分配予現金產生單位，並每年作減值測試(參見附註3.9)。

若本集團於被收購方之可識別資產、負債及或然負債所佔公平淨值之權益高於業務合併之成本，任何超逾部分即時確認於損益中。

其後出售附屬公司時，釐定出售之收益或虧損款額時包括已資本化商譽之應佔金額。

3.7 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備包括根據經營租賃持有之土地及建於其上之樓宇(倘於租賃開始時未能分開計量土地及樓宇之租賃權益之公平值，及並非顯然地根據經營租賃持有樓宇)按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。資產成本包括其購買價及將資產達致其營運狀況及地點作其擬定用途之任何直接應佔成本。

物業、廠房及設備採用直線法按其估計使用年期計算折舊，以撇銷其成本，年率如下：

租賃土地及樓宇	預付土地租賃之年期或50年，以較短者為準
租賃物業裝修	預付土地租賃之年期或5年，以較短者為準
廠房及機器	20%
傢具、裝置及設備	20%
汽車	20%

資產之剩餘價值、折舊方法及使用年期於每個結算日進行檢討及調整(如適用)。

廢棄或出售所得的收益或虧損，按為銷售所得款項與資產賬面值的差額釐定，並於收益表確認。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.7 物業、廠房及設備 (續)

如其後開支有頗大可能為本集團帶來未來經濟利益及有關項目之成本能可靠地計算，則計入資產之賬面值或確認為獨立資產(按合適者而定)。所有其他成本(例如維修及保養)於產生之財政期間在收益表扣除。

3.8 投資物業

投資物業是為賺取租金收入及／或為資本增值而以租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，當中包括目前尚未確定未來用途之所持土地。

於初步確認時，投資物業以成本值(包括任何直接應佔開支)計量。經初步確認後，投資物業以成本值減累計折舊及任何累計減值虧損呈列。折舊乃使用直線法提撥，於彼等之預期使用年期或50年或租期(以較短期為準)內撇銷投資物業之成本。

對於按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬之物業、廠房及設備轉撥至投資物業之情況，該轉撥物業之賬面值及該物業就計量和披露目的而言之成本不會改變。

出售投資物業產生之盈虧於產生該等盈虧之期間計入損益。

3.9 非財務資產的減值

收購附屬公司而產生之商譽、物業、廠房及設備、根據成本模型計量之投資物業及於附屬公司之權益須進行減值測試。

無論是否有任何減值跡象，具無限使用年期或尚未可供使用之商譽至少每年須進行減值測試。所有其他資產於有任何跡象顯示可能不能收回賬面金額時進行減值測試。

當資產之賬面金額高於其可收回金額時，高出金額作為減值虧損即時支銷。可收回金額為公平值(反映市場情況減去銷售成本)與使用價值中之較高者。評估使用價值時，以除稅前之折扣率計算估計未來現金流量之現值，而該折扣率須反映當時市場對金錢時間值之評估及該項資產之特有風險。

就評估減值而言，若一項資產所產生之現金流入基本上不獨立於其他資產所產生之現金流入，則以能獨立產生現金流入之最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產將個別進行減值測試，部分則在現金產生單位層次進行測試。商譽尤其須分配至預期可從相關業務合併之協同效應中獲益並且代表本集團內為內部管理目的而監控最低層次的商譽之現金產生單位。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.9 非財務資產的減值 (續)

就已獲分配商譽之現金產生單位確認之減值虧損，首先計入商譽之賬面金額。除資產賬面值將不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)外，任何剩餘減值虧損按比例自該現金產生單位中之其他資產扣除。

商譽之減值虧損不可於其後之期間撥回，包括於中期確認之減值虧損。倘用以釐定資產可收回金額之估計已出現有利變動，其他資產之減值虧損予以撥回，惟資產之賬面值不得超過倘並無確認減值而原應釐定之賬面值(經扣除折舊或攤銷)。

3.10 租賃

倘本集團釐定一項安排(不論由一宗交易或一系列交易組成)附有權利可於協定期間內使用一項特定資產或多項資產以換取一項或多項付款，則該安排為屬於或包含一項租約。該決定乃根據對有關安排之實質評估而作出，而不論有關安排是否採用租約之法定形式。

(i) 本集團獲租賃資產之分類

對於本集團以租賃持有之資產，倘租賃使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，有關資產劃歸為以融資租賃持有。倘租賃不會使所有權的絕大部分風險和回報轉移至本集團，則劃歸為經營租賃，但下列情況除外。

- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上之建築物的公平值分開計量的土地，按以融資租賃持有方式入賬；但明顯地以經營租賃(參見附註3.7)持有之樓宇除外。就此而言，租賃的開始時間指本集團首次訂立租賃時，或自從前承租人接收樓宇時。

(ii) 作為承租人之經營租賃費用

倘本集團擁有根據經營租賃持有之資產使用權，則按照租賃支付之款項按直線法於租期內自收益表扣除，惟倘出現其他基準更能代表租賃資產產生之利益模式除外。所獲租賃減免在收益表確認為已付淨租金總額一部分。或然租金於其產生之會計期間計入收益表。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.11 財務資產

本集團就附屬公司投資以外之財務資產之會計政策載於下文。

本集團之財務資產(對沖工具除外)分為下列類別：按公平值計入損益賬之財務資產以及貸款及應收款項。

管理層視乎購入財務資產之目的於初步確認時釐定其財務資產分類，並在允許及適當情況下，於各報告日期重新評估此劃分。

所有財務資產只會在本集團成為有關工具合約條文之訂約方時，方予確認。循正規途徑購買之財務資產於交易日確認。初步確認財務資產時乃按公平值計量，若投資並非按公平值計入損益賬，則需加上按直接應佔交易成本。

當從投資收取現金流量之權利屆滿或轉讓或擁有權之絕大部分風險與回報已轉讓時，則解除財務資產確認。

於各結算日會對財務資產進行審閱，以評估是否有任何客觀減值證據。如有出現任何上述證據，則根據財務資產分類釐定及確認減值虧損。

(i) 按公平值計入損益賬之財務資產

按公平值計入損益賬之財務資產包括持作買賣之財務資產及於初步確認時指定為按公平值計入損益賬之財務資產。

倘若購入資產之目的是於短期內出售或作為一併管理之可識別金融工具組合其中一部分並且具有近期短線獲利模式之證據，則列為持作買賣之財務資產。除非衍生工具(包括個別嵌入式衍生工具)指定作為有效對沖工具或財務擔保合約，否則亦列為持作買賣。

倘一份合約含有一項或以上嵌入式衍生工具，則整份混合合約可指定為按公平值計入損益賬之財務資產，惟嵌入式衍生工具並無導致現金流量出現重大變動，或明確禁止分列嵌入式衍生工具則除外。

倘符合以下準則，則可於初步確認時指定財務資產為按公平值計入損益賬：

- 有關指定能消除或大大減低因按照不同基準計量有關資產或確認其盈虧而出現不一致處理情況；或

3. 主要會計政策概要 (續)

3.11 財務資產 (續)

(i) 按公平值計入損益賬之財務資產 (續)

- 根據列明之風險管理策略，該等資產為一組受管理而其表現乃按公平值基準評估之財務資產其中一部分，而有關該組財務資產之資料均按該基準而內部提供予主要管理人員；或
- 有關財務資產包含需要分別記賬之嵌入式衍生工具。

經初步確認後，包括在這個類別之財務資產按公平值計量，而公平值之變動則於收益表內確認。公平值參照活躍市場交易或採用估值方法(如不存在活躍市場)釐定。此等財務資產之公平值收益或虧損不計算所賺取之任何股息或利息。利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。

(ii) 貸款及應收款項

貸款及應收款項為附帶固定或可釐定付款之非衍生財務資產，且並無在活躍市場報價。貸款及應收款項其後採用實際利率法計算之攤銷成本，減任何減值虧損列賬。攤銷成本經計及任何收購折讓或溢價後計算，並包括屬於實際利率及交易成本組成部分之各項費用。

財務資產之減值

於各結算日，財務資產(按公平值計入損益賬之財務資產除外)均被評估其是否有任何減值之客觀證據。

證明個別財務資產已出現減值的客觀證據包括集團察覺到有關以下虧損一項或多項事件的可觀察數據：

- 負債人陷入嚴重財政困難；
- 違約，例如拖欠利息及未能償還本金；
- 負債人有可能陷入破產或其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境產生之重大改變對負債人帶來負面影響；及
- 股本工具投資之公平值大幅及長期下跌至其成本以下。

有關某一組財務資產之虧損事項包括顯示該組財務資產之估計未來現金流量出現可計量跌幅之可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於本集團債務人之付款狀況，以及與本集團內資產拖欠情況有關連之國家或當地經濟狀況出現逆轉。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.11 財務資產 (續)

財務資產之減值 (續)

若任何該等證據存在，則根據以下方式計量及確認減值虧損：

按攤銷成本列賬之財務資產

倘有客觀證據表明按攤銷成本列賬之貸款及應收款項或持至到期投資出現減值虧損，則虧損金額按資產之賬面值與估計未來現金流量(不包括未產生之未來信貸虧損)按財務資產之原本實際利率(即初步確認時計算之實際利率)貼現之現值兩者之差額計算。虧損金額於減值出現期間之損益中確認。

倘其後減值虧損金額減少，而有關減幅可客觀地與確認減值後發生之事件聯繫，則撥回過往確認之減值虧損，惟不得導致財務資產賬面值超過如無確認減值下於撥回減值日之攤銷成本。撥回金額於撥回發生期間在損益中確認。

就財務資產(按公平值計入損益賬之財務資產及按攤銷成本列賬之應收賬款除外)而言，減值虧損乃直接與相應資產撇銷。倘應收賬款被認為有可能不能收回但機會不大，則存疑應收款項之減值虧損使用撥備賬記賬。當本集團信納不大可能收回應收賬款，則被認為屬不可收回之金額直接自應收賬款撇銷，而於撥備賬內就有關應收款項持有之任何金額予以撥回。其後收回過往自撥備賬扣除之金額，則於撥備賬撥回。撥備賬之其他變動及其後收回過往直接撇銷之金額均於損益確認。

3.12 所得稅會計法

所得稅包括當期及遞延稅項。

當期所得稅資產及／或負債包括該等於結算日尚未支付有關當期或過往申報期間向財務機構承擔或財務機構提供申索之責任。該等責任根據適用於有關財政期間之稅率及稅法，按本年度應課稅溢利計算。當期稅項資產或負債之一切變動均作為稅項開支之部分，於收益表內確認。

遞延稅項乃採用負債法按暫時差額計算。有關計算涉及將財務報表中資產及負債之賬面值與其各自稅基進行比較。一般情況下，所有應稅暫時差額產生之遞延稅項負債均予確認。所有可扣稅暫時差額、可供結轉稅項虧損及其他未用稅項抵免產生之遞延稅項資產，只會頗有可能存在應課稅溢利用作抵消該等可扣稅暫時差額、未用稅項虧損及未用稅項抵免之情況下，才予以確認。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.12 所得稅會計法 (續)

倘商譽或首次確認交易(業務合併除外)中之資產及負債所產生之暫時差額並不影響應課稅利潤或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司之投資所產生之應課稅暫時差額須確認遞延稅項負債，惟倘本集團可以控制撥回暫時差額之時間及暫時差額不會在可見將來撥回者除外。

遞延稅項不計算折讓，並按預期於負債清償或資產變現期間預期適用之稅率計算，惟稅率必須於結算日已頒佈或實質上已制定。

遞延稅項資產或負債之變動於收益表內確認，惟倘若該等項目直接在權益中扣除或計入，則於權益中處理。

3.13 現金及現金等值

現金及現金等值包括銀行存款及手頭現金、活期銀行存款及原到期日為三個月或以內並可隨時兌換成已知數額現金而且毋須承受重大價值變動風險之短期高流動性投資。就現金流量表呈列而言，現金及現金等值包括須應要求償還及構成本集團現金管理組成部分之銀行透支。

3.14 股本

普通股乃列作權益。股本乃採用已發行股份之面值釐定。

發行股份產生之任何交易成本均自股份溢價內扣減(扣除任何相關所得稅利益)，惟交易成本必須為該項股權交易直接應佔之遞增成本。

3.15 退休福利成本及短期僱員福利

退休福利乃透過界定供款計劃提供予僱員。

界定供款計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例，為全體符合資格參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)之僱員設有一個界定供款之強積金計劃。供款按僱員基本薪金之百分比作出，並按照強積金計劃之規則於應付時在收益表扣除。強積金計劃之資產與本集團資產分開持有，存放於獨立管理之基金內。本集團之僱主供款於注入強積金計劃時即時全數歸屬於僱員所有。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.15 退休福利成本及短期僱員福利 (續)

短期僱員福利

僱員可享有之年假在應計予僱員時確認。因僱員於截至結算日前提供之服務可享有之年假估計負債會提撥準備。

不能累積之補假如病假及產假，於休假時方予確認。

3.16 以股份支付之僱員補償

本集團設立以股權結算的福利計劃，作為僱員的部分報酬。

本集團授出之任何以股份支付補償以換取僱員所提供之所有服務乃按照其公平值計量。此乃參照所獲得之購股權而間接釐定。彼等之價值於授出日期評估，但並不包括任何非市場歸屬情況之影響。

除非符合確認為資產之資格，否則所有以股份支付補償最終均於收益表確認為開支，並相應增加權益(購股權儲備)。倘歸屬期或其他歸屬條件適用，則根據預期歸屬購股權數目之可得最佳估計，於歸屬期內確認開支。非市場歸屬條件包括於預期可予行使之購股權數目之假設。倘有任何跡象顯示預期歸屬之購股權數目與過往之估計不同，則於期後修訂估計。倘最終獲行使之購股權較原先估計為少，毋須對過往期間已確認之開支進行調整。

購股權獲行使時，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至股份溢價。倘購股權被放棄或於到期日尚未獲行使，過往於購股權儲備確認之金額將轉撥至累計損益。

與本公司授予其附屬公司僱員購股權有關之以股份支付交易於本公司資產負債表內作為於附屬公司之投資價值增加入賬，並於綜合賬目時撇銷。

3.17 財務負債

本集團之財務負債包括應付賬款及其他應付款項、應付董事款項、承兌票據及可換股票據。

財務負債在本集團成為工具合約條文的訂約方時確認。所有與利息相關之支出均於收益表中確認為開支。

財務負債於有關負債承擔被解除或註銷或屆滿時撤銷確認。

倘一項現有財務負債被相同借款人按基本上不同之條款提供之其他債項取代，或現有負債條款被重大修改，該取代或修改視作撤銷確認原有負債及確認一項新負債，且在收益表確認相關賬面值之差額。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.17 財務負債 (續)

應付董事款項、應付賬款及其他應付款項及承兌票據

應付董事款項、應付賬款及其他應付款項及承兌票據初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。

附有股本部分之可換股票據

倘於轉換時將予發行之股份數目及將收取代價之價值當時並無改變，則持有人可選擇轉換為權益股本之可換股票據作為附有負債部分及股本部分之複合金融工具列賬。

本公司發行之可換股票據包括金融負債及股本部分兩個部分，並於初步確認時分別分類為負債及股本部分。於初步確認時，負債部分之公平值使用類似非可換股債務之現行市場利率釐定。發行可換股票據之所得款項與指定為負債部分之公平值兩者之差額(即把票據轉換為權益之認購期權)作為可換股票據權益儲備計入權益內。

負債部分其後按使用實際利率法計算之攤銷成本列賬。股本部分將保持在權益內，直至轉換或贖回票據為止。

倘票據獲轉換，可換股票據權益儲備及負債部分之賬面值於轉換時撥入股本及股份溢價，作為已發行股份之代價。倘票據被贖回，則可換股票據權益儲備直接撥入累計溢利／虧損。

3.18 撥備、或然負債及或然資產

倘本集團因過往事件而須承擔現有責任(法定或推定)，而履行該責任時有可能涉及經濟利益流出，並能可靠地估計所須承擔之金額，則須就此作出撥備。凡金錢時間值乃具重大影響，須按履行該責任預計所需開支之現值作為撥備列賬。

所有撥備均須於每個結算日作出檢討，並作出調整以反映當前之最佳估計。

倘若有關債務可能不會導致經濟利益流出，或未能可靠地估計該責任之金額，有關責任會披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低。存在與否純粹視乎日後會否發生一項或多項不確定事件而可能產生之債務亦披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低。

或然負債於將購買價分配至透過業務合併購入的資產及負債之過程中確認。該等負債於收購當日初步按公平值計量，其後則按於上述相關撥備中將予確認之金額與初步確認之金額減任何累計攤銷(如適用)兩者之較高者計量。

3. 主要會計政策概要 (續)

3.19 分部呈報

根據本集團內部財務呈報，本集團已釐定以業務分部作為主要呈報形式，而地域分部以次要呈報方式呈列。

就業務分部呈報而言，未分配成本包括未能按合理基準分配至呈報分部之企業開支及其他開支。分部資產主要包括無形資產、物業、廠房及設備、應收款項及營運現金，主要不包括營運資產及投資物業。分部負債包括營運負債，但不包括稅項及若干企業借貸等項目。

資本開支包括添置無形資產以及物業、廠房及設備，當中計入因收購附屬公司所產生之增加部分。

有關地域分部呈報，收益根據客戶所在之國家劃分，而資產總額及資本開支根據資產之所在地劃分。

3.20 關連人士

就此等財務報表而言，下列任何一方被視為本集團之關連人士：

- (i) 該人士有能力直接或間接透過一個或多個中介方控制本集團，或可對本集團的財務及經營決策行使重大影響力，或對本集團握有共同控制能力；
- (ii) 本集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士屬本集團的聯營公司或本集團為合資公司中的合資方；
- (iv) 該人士屬本集團或本集團母公司的主要管理人員的成員，或該人士的近親家屬成員，或受該人士控制、共同控制或重大影響的實體；
- (v) 該人士屬(i)所指的近親家屬成員或受該人士控制、共同控制或重大影響的實體；或
- (vi) 該方為提供福利予本集團或與集團任何關聯實體之僱員的僱用後福利計劃。

近親家屬成員指預期其家屬成員可影響該名人士與實體進行買賣或於買賣時受其影響之人士。

4. 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會不斷評估，並以過往經驗及其他因素為基礎，包括預期日後出現在有關情況下相信屬合理之事件。

本集團會對未來作出估計及假設。嚴格而言，所產生之會計估計甚少與有關之實際結果相同。有重大風險會對下個財政年度之資產與負債之賬面值造成大幅調整之估計及假設討論如下：

商譽之估計減值

本集團每年根據附註3.6所述之會計政策對商譽進行減值測試，以釐定其有否蒙受任何減值。現金產生單位之可收回金額已根據使用價值之計算結果而釐定。該等計算須對有關情況進行估計。

若實際增長率高於管理層估計，或稅前折現率低於管理層估計，則本集團不能撥回於商譽產生之任何減值虧損。

物業、廠房及設備以及投資物業之折舊

本集團分別根據附註3.7及附註3.8所述之會計政策對物業、廠房及設備以及投資物業計算折舊。估計使用年期為董事估計本集團擬透過使用該等資產取得未來經濟利益之期間。

應收賬款及其他應收款項之估算減值

本集團對應收賬款及其他應收款項之減值政策乃根據(如適用)評估及賬齡分析而制訂。在估計該等應收款項之最終可變現數額時，需要作出大量判斷，包括各債權人現時之信譽及過往付款紀錄。倘本集團債權人的財務狀況轉差，削弱其付款能力，則可能需要額外的減值撥備。

可換股票據之估值

董事於挑選合適估值技術替並無活躍市場報價之本集團可換股票據估值時作出判斷。本集團採用業界人士常用之估值技術。獨立專業估值師根據市場上實際金融工具交易或類似金融工具交易估計可換股票據之公平值，該等交易通常代表市值之最佳估計。該模型之主要輸入數據詳情於附註24披露。可換股票據之公平值因涉及若干主觀假設之變數而不同。所採用之變數如有變化，可能對可換股票據之估計公平值產生重大影響。

5. 收益

收益(亦即本集團之營業額)指供應貨品之發票值及來自提供服務之收入。年內,已確認收益如下:

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
特許經營權收入	1,977	—
物業代理佣金及服務收入	13,738	—
銷售貨品	103,871	132,987
	<u>119,586</u>	<u>132,987</u>

6. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非按公平值計入損益賬之財務資產之利息收入	1,990	1,631
雜項收入	103	430
	<u>2,093</u>	<u>2,061</u>

7. 分部資料

主要呈報格式—業務分部

本集團分為三個主要業務分部:

業務分部	業務活動之性質
1. 玩具產品買賣及製造#	玩具、禮品及贈品之採購、製造及分銷
2. 證券買賣及投資	有市場價值之證券之買賣及投資
3. 物業代理*	提供物業代理及有關服務

玩具產品製造業務自二零零七年六月起已經終止

* 物業代理分部於二零零八年七月開始

7. 分部資料 (續)

主要呈報格式－業務分部 (續)

二零零八年

	玩具產品 買賣 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	物業代理 港幣千元	本集團 港幣千元
收益				
外部銷售	103,871	—	15,715	119,586
分部業績	(8,274)	(3,695)	(176,932)	(188,901)
未分配經營收入及開支				(12,510)
財務費用				(4,526)
除所得稅前虧損				(205,937)
所得稅抵免				77
本年度虧損				(205,860)
資產				
分部資產	13,389	6	276,521	289,916
未分配資產				19,995
資產總額				309,911
負債				
分部負債	11,329	—	17,292	28,621
未分配負債				224,837
負債總額				253,458
其他資料				
資本開支				
業務分部	2	—	582	584
未分配項目				18,570
折舊				
業務分部	103	—	76	179
未分配項目				438
商譽之減值虧損撥備	—	—	173,960	173,960
應收賬款之減值虧損撥備	1,509	—	176	1,685
投資物業之減值虧損撥備				3,656

7. 分部資料 (續)

主要呈報格式－業務分部 (續)

二零零七年

	玩具產品 買賣及製造 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	物業代理 港幣千元	本集團 港幣千元
收益				
外部銷售	132,987	—	—	132,987
分部業績	(14,343)	(746)	—	(15,089)
未分配經營收入及開支				(10,624)
出售附屬公司時轉讓				
應收款項之虧損				(68,559)
出售附屬公司收益				20,413
財務費用				(940)
除所得稅前虧損				(74,799)
所得稅開支				(171)
本年度虧損				(74,970)
資產				
分部資產	15,606	26,574	—	42,180
未分配資產				220,528
資產總額				262,708
負債				
分部負債	13,269	—	—	13,269
未分配負債				1,805
負債總額				15,074
其他資料				
資本開支				
業務分部	12	—	—	12
未分配項目				32
折舊				
業務分部	1,878	—	—	1,878
未分配項目				23
預付租賃款項之攤銷	63	—	—	63
商譽之減值虧損撥備	4,201	—	—	4,201
其他重大非現金開支	2,344	1,218	—	3,562

7. 分部資料 (續)

次要分部格式－地區分部

下表提供本集團按客戶地區分析之銷售額(不考慮貨品和服務之來源地)。

收益按地區市場：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
加拿大	—	7,589
歐洲	32,603	2,376
香港	17,023	11,081
日本	51,716	84,570
中華人民共和國(「中國」)	4,404	22,043
新加坡	1,175	1,631
台灣	887	2,304
美國	11,745	1,393
其他	33	—
	<u>119,586</u>	<u>132,987</u>

下列為分部資產，以及物業、廠房及設備及投資物業增添部分之賬面值分析，乃按資產所處地區而分析。

	資產總額		資本開支	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
加拿大	—	313	—	—
歐洲	101	325	—	—
香港	299,774	235,175	19,154	44
日本	1,374	3,189	—	—
中國	6,123	1,568	—	—
新加坡	227	19,646	—	—
台灣	62	1,104	—	—
美國	2,205	1,388	—	—
其他	45	—	—	—
	<u>309,911</u>	<u>262,708</u>	<u>19,154</u>	<u>44</u>

8. 財務費用

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 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	10	314
融資租賃債務之財務費用	—	94
可換股票據	3,185	532
承兌票據	1,331	—
	<u>4,526</u>	<u>940</u>
並非按公平值計入損益賬之財務負債之利息開支總額	4,526	940

9. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損經扣除／(計入)下列各項：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
員工成本(包括董事酬金)		
薪金、工資及其他福利	9,405	9,144
就授出之購股權以股份為基礎之付款	—	1,369
定額供款計劃之供款	353	135
	<u>9,758</u>	<u>10,648</u>
物業經營租賃款項	2,086	185
確認為開支之存貨成本	99,535	127,924
核數師酬金		
本年度	730	475
上年度撥備不足	16	—
物業、廠房及設備之折舊 ¹	617	1,901
預付租賃款項之攤銷	—	63
應收賬款之減值虧損撥備 ¹	1,685	—
按公平值計入損益賬之財務資產之公平值變動虧損 ²	—	1,218
出售按公平值計入損益賬之財務資產之虧損 ²	4,464	—
匯兌(收益)／虧損淨額	(81)	1,834
出售物業、廠房及設備之虧損	21	62
	<u>21</u>	<u>62</u>

¹ 於行政開支內支銷

² 於其他經營開支內支銷

10. 所得稅(抵免)／開支

香港利得稅撥備乃按本年度之估計應課稅溢利以稅率16.5% (二零零七年：17.5%) 計算。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
本年度稅項 — 香港		
過往年度撥備(超額)／不足	(77)	171
	<u> </u>	<u> </u>
稅項開支與按適用稅率計劃之會計虧損之對賬：		
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
除所得稅前虧損	(205,937)	(74,799)
	<u> </u>	<u> </u>
稅項按香港利得稅率16.5% (二零零七年：17.5%)	(33,979)	(13,090)
不可扣減支出之稅務影響	31,807	12,150
毋須課稅收益之稅務影響	(160)	(420)
未使用未確認稅務虧損之稅務影響	2,470	1,344
未確認暫時差異之稅務影響	(138)	16
過往年度撥備(超額)／不足	(77)	171
	<u> </u>	<u> </u>
所得稅(抵免)／開支	(77)	171
	<u> </u>	<u> </u>

香港特別行政區政府已頒佈利得稅率由17.5%調低至16.5%，自二零零八／二零零九課稅年度起生效。因此，相關即期及遞延稅項負債已使用新稅率16.5%計算。

11. 本公司股權持有人應佔虧損

本公司股權持有人應佔綜合虧損港幣205,860,000元(二零零七年：港幣73,579,000元)中，虧損港幣218,563,000元(二零零七年：港幣64,230,000元)已於本公司之財務報表中處理。

12. 每股虧損

每股基本虧損乃根據以下數據計算：

虧損

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
用以計算每股基本虧損之本公司股權持有人應佔虧損	<u>(205,860)</u>	<u>(73,579)</u>

股份數目

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元 (經重列)
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>62,582</u>	<u>22,302</u>

附註：

用以計算二零零八年及二零零七年每股基本虧損之加權平均股數已調整下列事項之影響：

- i) 本公司每五股每股面值港幣0.025元之股份合併成為一股面值港幣0.125元之股份，自二零零八年七月十五日起生效(附註26(g))；及
- ii) 本公司每二十股每股面值港幣0.125元之股份合併成為一股面值港幣2.50元之股份，自二零零九年二月十二日起生效(附註38(a))。

由於行使購股權及兌換可換股票據之影響為反攤薄，故並無呈列截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度之每股攤薄虧損。

13. 董事酬金及五名最高酬金人士

13.1 董事酬金

	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
二零零八年				
執行董事：				
夏其才	200	—	—	200
馬慧敏	—	1,820	12	1,832
吳啟民(於二零零八年 七月二十三日獲委任)	—	—	—	—
非執行董事：				
鄭毓和	100	—	—	100
崔志仁	125	—	—	125
梁秀芬(於二零零八年 二月一日獲委任)	92	—	—	92
黎永良(於二零零八年 一月三十一日辭任)	15	—	—	15
	<u>532</u>	<u>1,820</u>	<u>12</u>	<u>2,364</u>
	董事袍金 港幣千元	薪金、津貼及 實物福利 港幣千元	退休金 計劃供款 港幣千元	總計 港幣千元
二零零七年				
執行董事：				
夏其才	200	—	—	200
梁蔚豪(於二零零七年 十月一日辭任)	—	300	6	306
黃仲遜(於二零零七年 十月一日辭任)	—	270	6	276
馬慧敏(於二零零七年 十月一日獲委任)	—	455	3	458
非執行董事：				
崔志仁	120	—	—	120
林國昌(於二零零七年 十月十二日辭任)	100	—	—	100
黎永良	120	—	—	120
鄭毓和(於二零零七年 十月一日獲委任)	25	—	—	25
	<u>565</u>	<u>1,025</u>	<u>15</u>	<u>1,605</u>

13. 董事酬金及五名最高酬金人士 (續)

13.1 董事酬金 (續)

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內概無董事作出放棄或同意放棄任何酬金之安排。

本集團並無向董事或任何五名最高酬金人士支付任何酬金，作為加入本集團或加入本集團後之獎勵或作為離職補償。

13.2 五名最高酬金人士

於本年度，本集團五名最高酬金人士包括一名(二零零七年：一名)董事，其酬金詳情已載於上文呈列之分析。年內應付其餘四名(二零零七年：四名)人士之酬金如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
薪金、津貼及實物福利	1,830	1,687
退休金計劃供款	52	40
以股份支付之款項	—	1,369
	<u>1,882</u>	<u>3,096</u>

酬金屬於下列範圍：

	人數	
	二零零八年	二零零七年
酬金範圍		
零至港幣1,000,000元	<u>4</u>	<u>4</u>

14. 物業、廠房及設備 — 本集團

	租賃土地及 樓宇 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	廠房及 機器 港幣千元	傢具、 裝置及 設備 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
成本							
於二零零七年一月一日	39,406	53	20,438	2,231	489	34	62,651
增購	—	—	—	44	—	—	44
出售	—	(53)	—	(246)	—	—	(299)
出售附屬公司時抵銷	(39,406)	—	(20,438)	(1,816)	(71)	(34)	(61,765)
於二零零七年 十二月三十一日及 二零零八年一月一日	—	—	—	213	418	—	631
增購	18,570	43	—	5	—	—	18,618
透過收購附屬公司增加 (附註29)	—	392	—	74	70	—	536
改變用途後轉撥至 投資物業(附註15)	(18,570)	—	—	—	—	—	(18,570)
出售	—	(26)	—	—	—	—	(26)
於二零零八年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>409</u>	<u>—</u>	<u>292</u>	<u>488</u>	<u>—</u>	<u>1,189</u>
折舊							
於二零零七年一月一日	1,414	36	7,383	969	298	—	10,100
本年度折舊	268	4	1,364	175	90	—	1,901
出售	—	(40)	—	(195)	—	—	(235)
出售附屬公司時抵銷	(1,682)	—	(8,747)	(821)	(40)	—	(11,290)
於二零零七年 十二月三十一日 及二零零八年一月一日	—	—	—	128	348	—	476
本年度折舊	432	38	—	51	96	—	617
改變用途後轉撥至 投資物業(附註15)	(432)	—	—	—	—	—	(432)
出售	—	(5)	—	—	—	—	(5)
於二零零八年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>33</u>	<u>—</u>	<u>179</u>	<u>444</u>	<u>—</u>	<u>656</u>
賬面淨值							
於二零零八年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>376</u>	<u>—</u>	<u>113</u>	<u>44</u>	<u>—</u>	<u>533</u>
於二零零七年 十二月三十一日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>85</u>	<u>70</u>	<u>—</u>	<u>155</u>

15. 投資物業 — 本集團

本集團所有為賺取租金或為資本增值目的以經營租賃持有之物業權益，均使用成本模型計算，並且列作及入賬為投資物業。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
成本		
於一月一日	—	—
由物業、廠房及設備改變用途後轉撥 (附註14)	18,570	—
於十二月三十一日	18,570	—
折舊及減值		
於一月一日	—	—
由物業、廠房及設備改變用途後轉撥 (附註14)	432	—
已確認減值虧損	3,656	—
於十二月三十一日	4,088	—
賬面淨值		
於十二月三十一日	14,482	—

所有投資物業均位於香港及以中期租賃持有。投資物業於二零零八年十二月三十一日之公平值約為港幣14,482,000元(二零零七年：港幣零元)。有關公平值乃董事經參照同類物業近期市價而釐定。有關估值並非由獨立專業合資格估值師進行。因此，已識辨及於綜合收益表確認減值虧損港幣3,656,000元(二零零七年：港幣零元)。

16. 於附屬公司之權益及應收附屬公司款項 — 本公司

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
非上市股份，按成本	1	1
以權益股份為基礎之付款予附屬公司	3,215	3,215
	3,216	3,216
減：減值虧損	(3,215)	(3,215)
	<u>1</u>	<u>1</u>

按照香港財務報告準則第2號「以股份支付」，在以股份支付交易中，如果實體獲僱員提供服務並以該實體之股本權益工具作為對價，有關交易按以權益結算交易入賬（參見附註3.16）。本公司已就授予附屬公司僱員及合資格參與者之股本權益工具港幣零元（二零零七年：港幣2,282,000元）確認為向其附屬公司作出資本出資。

應收附屬公司款項早前已於應收賬款及其他應收款項披露。該等項目現時於資產負債表重新分類及獨立披露，以符合本年度之呈列方式。此款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

主要附屬公司於二零零八年十二月三十一日之詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本詳情	本公司持有已發行	
			股本百分比	主要業務
世紀21香港有限公司	香港	3,880,000股每股面值 港幣1元之普通股	100%	在香港及澳門提供特許 經營權、物業代理及 有關服務
世紀21物業有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%	在香港提供物業代理及 有關服務
世紀21測量行有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	100%	在香港提供物業項目諮詢、 物業代理及有關服務
梓豐有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之普通股	100%	玩具、贈品及精品產品買賣
建俊投資有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之普通股	100%	持有物業

16. 於附屬公司之權益及應收附屬公司款項 — 本公司

公司名稱	註冊成立/ 經營地點/國家	已發行股本詳情	本公司持有已發行 股本百分比	主要業務
Kingbox Investments Limited	英屬處女群島/香港	1股每股面值 1美元之普通股	100%#	投資控股
興旺海外有限公司	香港	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%#	投資控股
駿衡有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之普通股	100%	證券買賣及投資
慧師投資有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之普通股	100%#	證券買賣及投資
慧師有限公司	香港	1股每股面值 港幣1元之普通股	100%#	向本集團提供管理服務
欣科有限公司	香港	100股每股面值 港幣1元之普通股	60%	玩具、贈品及精品產品買賣

本公司直接持有已發行股本

上表列出之本公司附屬公司，董事認為其對本年度業績具有主要影響或構成本集團資產淨值主要部分。董事認為，提供其他附屬公司之詳情將導致篇幅過於冗長。

17. 商譽 — 本集團

商譽賬面值之主要變動產生自收購Consecutive Profits Limited、Pacific Pointer Limited、Real Clever Profits Limited、世紀21香港有限公司、世紀21有限公司及彼等之附屬公司(統稱「世紀21集團」)(詳情載於財務報表附註29)及本年度計提減值。

港幣千元

成本

於二零零七年一月一日	5,337
出售附屬公司時抵銷	(1,136)
	4,201
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	4,201
收購附屬公司(附註29)	429,960
	434,161

減值

於二零零七年一月一日	1,136
出售附屬公司時抵銷	(1,136)
本年度撥備	4,201
	4,201
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日	4,201
本年度撥備	173,960
	178,161

賬面淨值

於二零零八年十二月三十一日	256,000
	—
於二零零七年十二月三十一日	—

商譽乃分配至根據業務分部而確認之現金產生單位(「現金產生單位」)。於二零零八年十二月三十一日，商譽之全部金額已被分配至物業代理分部。於二零零七年十二月三十一日，商譽之全部金額已被分配至香港之玩具產品買賣分部，並已於二零零七年全面減值。

物業代理

商譽之賬面值已分配予現金產生單位以進行減值測試。物業代理現金產生單位之可收回金額按使用價值釐定，並已在中和邦盟評估有限公司(獨立專業合資格估值師)協助下釐定。該等計算方法以管理層所批准之五年期財政預算及6.27%之貼現率釐定之現金流量預測作為基準。五年期間之現金流量以5%至20%增長率推定，乃考慮到市場的經濟環境。五年期間後之現金流量假設保持穩定。所採用之估計增長率與行業之增長率相若。

就單位釐定之賬面值高於其可收回金額，並已確認減值虧損港幣173,960,000元。減值虧損已全部分配予商譽及列示於綜合收益表內。

用於主要假設的價值為管理層對物業市場未來趨勢之評估，乃根據內外來源(歷史數據)釐定。

17. 商譽 — 本集團 (續)

玩具產品買賣

玩具產品買賣現金產生單位之可收回金額按使用價值釐定，並已於二零零七年確認減值虧損港幣4,201,000元。該等計算方法以管理層所批准之五年期財政預算及7.8%之貼現率釐定之現金流量預測作為基準。五年期間之現金流量以4%增長率推定，乃考慮到市場的經濟環境。

18. 應收賬款及其他應收款項 — 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收賬款				
來自第三方	20,513	8,895	—	—
減：應收款項減值撥備	(2,101)	—	—	—
	<u>18,412</u>	<u>8,895</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
其他應收款項				
按金、預付款及其他應收款項	8,596	6,651	226	627
	<u>27,008</u>	<u>15,546</u>	<u>226</u>	<u>627</u>

本集團董事認為，應收賬款及其他應收款項之公平值與彼等之賬面值並無重大差異，原因是該等金額於訂立後短期內到期。

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)於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	7,533	6,391
31至60日	2,422	983
61至90日	797	535
90日以上	<u>7,660</u>	<u>986</u>
	<u>18,412</u>	<u>8,895</u>

18. 應收賬款及其他應收款項 — 本集團及本公司 (續)

應收賬款減值撥備之變動如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
於一月一日	—	1,451
透過收購附屬公司增加	416	—
於收益表扣除之減值虧損	1,685	—
撇銷金額	—	(899)
出售附屬公司時抵銷	—	(552)
	<u> </u>	<u> </u>
於十二月三十一日	<u>2,101</u>	<u> </u>

於各個結算日，本集團同時按個別及綜合基準檢討應收賬款之減值證據。於二零零八年十二月三十一日，已確認減值虧損港幣1,685,000元(二零零七年：港幣零元)。應收賬款減值之原因為客戶遭受財政困難，故此違約或拖欠付款。

無論就個別或集體基準而言，本集團並無就已減值之應收賬款持有抵押品作擔保或其他信貸保證。

本集團於結算日已逾期但並未減值之應收賬款按到期日分類之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
逾期1至90日	2,745	1,837
逾期91至180日	1,442	294
逾期180日以上	583	368
	<u> </u>	<u> </u>
	<u>4,770</u>	<u>2,499</u>

於二零零八年十二月三十一日，既未逾期亦未減值之應收賬款為港幣13,642,000元(二零零七年：港幣6,396,000元)。該等款項涉及多名客戶，而該等客戶最近並沒有拖欠還款的記錄。

涉及已逾期但未減值應收賬款之多名客戶於本集團擁有良好的信貸記錄。根據過往信貸記錄，管理層相信由於信貸質素並無重大改變及仍然認為可全數收回結餘，因此毋須為該等結餘作減值撥備。本集團並無就已逾期但未減值之應收賬款持有任何抵押品。

19. 按公平值計入損益賬之財務資產 — 本集團

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
持作買賣，市場價		
在香港上市之股票	—	7,308
衍生金融工具股本掛鈎投資	—	4,031
	<u>—</u>	<u>11,339</u>

本集團之持作買賣投資已於年內出售。

於二零零七年十二月三十一日，本集團之持作買賣投資乃按彼等之公開市值釐定公平值。

20. 銀行結餘及現金 — 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
銀行存款及現金	7,038	6,270	255	2,912
短期銀行存款	4,850	229,167	4,850	16,395
	<u>11,888</u>	<u>235,437</u>	<u>5,105</u>	<u>19,307</u>

短期銀行存款賺取介乎每年0.05%至2.85% (二零零七年：1.35%至3.95%) 之利息。彼等之到期日為1至14日及可經放棄最後一個存款期之利息而即時取消。

本集團董事認為，短期銀行存款之公平值與其賬面值並無重大差異，原因是該等金額於訂立後短期內到期。

21. 應付賬款及其他應付款項 — 本集團及本公司

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付賬款	11,891	3,900	—	—
其他應付款項				
應計費用及其他應付款項	19,258	11,174	2,046	1,745
	<u>31,149</u>	<u>15,074</u>	<u>2,046</u>	<u>1,745</u>

21. 應付賬款及其他應付款項 — 本集團及本公司 (續)

就玩具產品買賣分部而言，本集團獲其供應商給予介乎三十至六十日之信貸期。就物業代理分部而言，應付佣金須於收取客戶相應代理費後即時結算。應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	2,413	3,392
31至60日	1,734	508
61至90日	490	—
61至90日	7,254	—
	11,891	3,900

所有金額均為短期，故應付賬款、應計費用及其他應付賬款之賬面值與彼等之公平值相若。

於二零零八年十二月三十一日，應計費用及其他應付款項包括應付一間附屬公司一名少數股東之款項港幣6,401,000元(二零零七年：港幣4,418,000元)，該股東亦是本公司一名執行董事之家屬成員。

22. 應付一名董事款項 — 本集團

該項到期款項為無抵押、免息及須於要求時償還，其賬面值與其公平值相若。

23. 承兌票據 — 本集團

承兌票據乃發行予本集團執行董事吳啟民先生(「吳先生」)，作為年內收購世紀21集團之部分代價(附註29)。該項款項為無抵押、按3%年利率計息及須於二零一零年一月二十三日悉數償還。承兌票據之賬面值與其公平值相若。

24. 可換股票據 — 本集團及本公司

本集團及本公司可換股票據之負債及權益部分之賬面值如下：

負債部分

	二零零九年 可換股票據 (附註24(a)) 港幣千元	二零一一年 可換股票據 (附註24(b)) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年一月一日	—	—	—
初步確認時賬面淨值	29,639	—	29,639
估算之利息開支	532	—	532
行使兌換權	(30,171)	—	(30,171)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日賬面淨值	—	—	—
初步確認時賬面淨值	—	115,321	115,321
估算之利息開支	—	3,185	3,185
可換股票據應計利息	—	(1,154)	(1,154)
於二零零八年十二月三十一日賬面淨值	—	117,352	117,352

權益部分

	二零零九年 可換股票據 (附註24(a)) 港幣千元	二零一一年 可換股票據 (附註24(b)) 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年一月一日	—	—	—
初步確認時賬面淨值	4,361	—	4,361
行使兌換權	(4,361)	—	(4,361)
於二零零七年十二月三十一日 及二零零八年一月一日賬面淨值	—	—	—
初步確認時賬面淨值	—	14,679	14,679
於二零零八年十二月三十一日賬面淨值	—	14,679	14,679

24(a) 二零零九年可換股票據

於二零零七年七月二十三日，本公司發行本金總額港幣34,000,000元之可換股票據（「二零零九年可換股票據」），乃免息及於二零零九年七月二十三日到期。二零零九年可換股票據可按兌換價每股股份港幣0.10元（可作反攤薄調整）兌換成本公司股份。除非先前已獲贖回或兌換，本公司將於該等票據之到期日按未償還本金額之105%贖回二零零九年可換股票據。

24. 可換股票據 — 本集團及本公司 (續)**24(a) 二零零九年可換股票據 (續)**

在二零零九年可換股票據內計入之負債部分之公平值乃按同等非可換股票據之市場利率計算。相當於權益兌換部分之價值的剩餘金額乃計入可換股票據權益儲備內之股東權益。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，所有二零零九年可換股票據已兌換成本公司之普通股每股面值港幣0.025元。獲轉換之普通股總數約為340,000,000股(附註26)。

二零零九年可換股票據之利息開支乃使用實際利率法，對經調整負債部分採用實際利率9.75%計算。

24(b) 二零一一年可換股票據

於二零零八年七月二十三日(「發行日期」)，本公司按100%本金額向吳先生發行港幣130,000,000元之三年期2%可換股票據(「二零一一年可換股票據」)，作為收購世紀21集團之部分代價(附註29)。

按票據持有人之選擇，票據持有人有權(在下列限制所規限下)於發行日期後15日起至到期日前15日(包括當日)止，隨時將二零一一年可換股票據之全部或任何部分未償還本金額按初步兌換價每股港幣0.1375元兌換為本公司之普通股每股面值港幣0.125元。兌換價可於發生攤薄或合併事件下調整。於附註38(a)及38(b)分別披露之股本重組及股份配售後，兌換價已調整至每股面值港幣0.01元之普通股為港幣1.366元，自二零零九年三月三十一日起生效。除非先前已經兌換，否則本公司將於二零一一年七月二十三日按其本金額贖回二零一一年可換股票據。

倘行使二零一一年可換股票據附帶之換股權致使或將致使(i)二零一一年可換股票據持有人及其一致行動人士(具有香港公司收購及合併守則所賦予之涵義)實益擁有相關二零一一年可換股票據兌換日期當時之經擴大本公司已發行股本超過29%(或香港公司收購及合併守則不時規定將觸發強制性全面收購建議之有關百分比)以上權益；或(ii)本公司違反上市規則任何條文，包括維持公眾人士(定義見上市規則)持有本公司已發行股本之指定最低百分比(現時為25%)規定，除非取得聯交所事先批准或豁免，否則二零一一年可換股票據持有人不得行使任何兌換權利或達該程度之權利。

有關發行二零一一年可換股票據之主要條款及條件，進一步詳情載於本公司日期為二零零八年六月二十八日之通函。

在二零一一年可換股票據負債部分之公平值乃按同等非可換股票據之市場利率計算。近乎於權益兌換部分公平價值的剩餘金額乃計入可換股票據權益儲備內之股東權益。

24. 可換股票據 — 本集團及本公司 (續)

24(b) 二零一一年可換股票據 (續)

二零一一年可換股票據之利息開支乃使用實際利率法，對負債部分採用實際利率6.25%計算。

截至二零零八年十二月三十一日止年度，概無二零一一年可換股票據已獲兌換為本公司普通股。

25. 遞延稅項

於二零零八年十二月三十一日，本集團可供抵銷將來溢利之未使用稅項虧損為港幣42,732,000元（二零零七年：港幣27,763,000元），該等稅項虧損可無限期地結轉。由於難以估計將來溢利來源，故並無就該等稅項虧損確認遞延稅項資產。

26. 股本 — 本集團及本公司

	股份數目 千股	股本 港幣千元
法定：		
普通股		
於二零零七年一月一日，每股面值港幣0.01元	50,000,000	500,000
五股每股面值港幣0.01元之普通股合併為		
兩股每股面值港幣0.025元之普通股 (附註a)	(30,000,000)	—
於二零零七年十二月三十一日及二零零八年一月一日，		
每股面值港幣0.025元	20,000,000	500,000
五股每股面值港幣0.025元之普通股合併為		
一股每股面值港幣0.125元之普通股 (附註g)	(16,000,000)	—
於二零零八年十二月三十一日，每股面值港幣0.125元	4,000,000	500,000
已發行及繳足：		
普通股		
於二零零七年一月一日，每股面值港幣0.01元	1,953,682	19,536
五股每股面值港幣0.01元之普通股合併為		
兩股每股面值港幣0.025元之普通股 (附註a)	(1,172,210)	—
因配售股份而發行股份 (附註b及c)	410,000	10,250
因行使購股權而發行股份 (附註d)	33,085	828
因兌換二零零九年可換股票據而發行股份 (附註e)	340,000	8,500
供股 (附註f)	4,693,673	117,342
於二零零七年十二月三十一日		
及二零零八年一月一日，每股面值港幣0.025元	6,258,230	156,456
五股每股面值港幣0.025元之普通股合併為		
一股每股面值港幣0.125元之普通股 (附註g)	(5,006,584)	—
於二零零八年十二月三十一日，每股面值港幣0.125元	1,251,646	156,456

26. 股本 — 本集團及本公司 (續)

附註：

- a. 根據於二零零七年三月五日之本公司股東特別大會上通過之普通決議案，本公司股本中每五股每股面值港幣0.01元之已發行及未發行股份合併為兩股每股面值港幣0.025元之股份（「股份」），於二零零七年三月六日生效。
- b. 根據二零零七年一月二十四日之配售協議（經二零零七年二月九日之補充協議所修訂），於二零零七年三月十四日及二零零七年四月十一日分別按每股港幣0.10元之代價發行及配發220,000,000股股份及120,000,000股股份。
- c. 根據二零零七年八月十四日之配售及認購協議，配售代理同意按配售價每股港幣0.128元配售Charm Management Limited（「Charm」）所持有之70,000,000股股份，及本公司同意按認購價每股港幣0.128元向Charm配發及發行70,000,000股股份。於二零零七年八月二十日，按每股港幣0.128元之代價向Charm發行及配發70,000,000股股份。
- d. 截至二零零七年十二月三十一日止年度，根據本公司購股權計劃已授出之購股權，按每股港幣0.14元之行使價發行及配發33,084,960股股份。
- e. 於二零零七年七月二十三日，本公司發行本金總額港幣34,000,000元之二零零九年可換股票據，有關詳情披露於附註24(a)。於二零零七年八月九日及二零零七年十一月十五日，分別擁有本金額港幣10,000,000元及港幣24,000,000元之二零零九年可換股票據持有人行使彼等之兌換權。因此，於二零零七年合共發行及配發340,000,000股股份。
- f. 於二零零七年十一月二十三日之本公司股東特別大會上，一項普通決議案獲得通過，以批准按認購價每股供股股份港幣0.038元進行供股，基準為於二零零七年十一月二十三日名列股東名冊之股東每持有一股股份獲發三股供股股份（「供股」）。供股於二零零七年十二月十二日成為無條件，並於二零零七年十二月十三日發行及配發4,693,672,800股股份，扣除股份發行費用前之總現金代價約為港幣178,360,000元。
- g. 根據本公司於二零零八年七月十四日之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司股本中每五股已發行及未發行股份合併為一股每股面值港幣0.125元之股份，自二零零八年七月十五日起生效。

截至二零零八年及二零零七年十二月三十一日止年度內發行之所有股份在各方面與本公司當時現有股份享有同等地位。

27. 儲備 — 本公司

	股份溢價 港幣千元	實繳盈餘 港幣千元	可換股票據 權益儲備 港幣千元	購股權儲備 港幣千元	累計虧損 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零七年 一月一日	48,848	49,948	—	—	(49,721)	49,075
因配售股份 而發行股份	32,710	—	—	—	—	32,710
以權益股份支付交易	—	—	—	2,282	—	2,282
因行使購股權 而發行股份	6,086	—	—	(2,282)	—	3,804
發行二零零九年 可換股票據	—	—	4,361	—	—	4,361
因兌換二零零九年 可換股票據 而發行股份	26,032	—	(4,361)	—	—	21,671
供股	61,017	—	—	—	—	61,017
股份發行費用	(6,595)	—	—	—	—	(6,595)
本年度虧損	—	—	—	—	(64,230)	(64,230)
於二零零七年 十二月三十一日 及二零零八年 一月一日	168,098	49,948	—	—	(113,951)	104,095
發行二零一一年 可換股票據	—	—	14,679	—	—	14,679
本年度虧損	—	—	—	—	(218,563)	(218,563)
於二零零八年 十二月三十一日	<u>168,098</u>	<u>49,948</u>	<u>14,679</u>	<u>—</u>	<u>(332,514)</u>	<u>(99,789)</u>

附註：

實繳盈餘乃指根據於二零零四年進行之股本重組而經削減之已發行股本。根據百慕達公司法，本公司之實繳盈餘可供分派。然而，本公司在以下情況不可宣派或派發股息，或以實繳盈餘作分派：

- a. 本公司現時或於分派後將無法償還到期負債；或
- b. 本公司資產之可變現價值在分派後將會少於其負債及其已發行股本和股份溢價總額。

28. 購股權

根據於二零零四年九月十七日舉行之股東特別大會上通過之決議案，本公司採納一項新購股權計劃（「該計劃」）。本公司設立該計劃，以激勵並獎勵對本集團經營成果有貢獻之合資格參與者。該計劃之合資格參與者包括本公司或其附屬公司之執行董事、非執行董事及僱員，及任何事務顧問、代理人、財務或法律顧問及任何董事會全權酌情認為對本集團將有貢獻或已作出貢獻之其他人士。

授出之購股權應自授出日起30天內接納，代價為港幣1元，由承授人於接納時支付。購股權可自授出購股權之日起至董事釐定之日止期間內隨時行使，惟該行使期間在任何情況下不得超逾被視為獲授相關購股權之日起計十年。

購股權之行使價由董事釐定，惟不得低於以下之較高者：(i)授出日期（必須為營業日）在聯交所每日報價表呈列之股份收市價；(ii)授出日期對上五個營業日在聯交所每日報價表呈列之股份平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

根據該計劃，可授出之購股權連同本公司任何其他購股權計劃可能授出者所涉及本公司股份最高數目不得超過本公司於該計劃採納日期已發行股本10%。在遵守刊發通函及本公司股東於股東大會批准及／或上市規則不時指定之其他規定下，董事會可隨時更新有關限額至本公司股東於股東大會批准日期之已發行股份總數10%。無論上文載有任何規定，根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃已授出但有待行使之所有尚未行使購股權獲行使時可予發行之股份，於任何時間均不得超過不時已發行股份30%。

倘於截至及包括授出日期止任何12個月期間，根據授予任何人士之所有購股權已經及可予發行之本公司股份總數超過於授出日期已發行股份總數1%，則不得再向有關人士授出購股權。進一步授出超過該1%限額之購股權，須待本公司刊發通函及股東於股東大會批准（有關參與人士及其聯繫人士（定義見上市規則）須放棄投票）及／或遵守上市規則不時指定之其他規定所限。倘授予主要股東或獨立非執行董事之購股權超過本公司股本之0.1%或價值超過港幣5,000,000元，必須獲得本公司股東事先批准。

於二零零八年十二月三十一日，概無尚未行使之購股權及截至二零零八年十二月三十一日止年度內亦無授出額外購股權。

28. 購股權 (續)

(a) 購股權於二零零七年之變動

下表披露截至二零零七年十二月三十一日止年度內本公司購股權之變動：

	授出日期	行使期間	行使價 (附註) 港幣	購股權數目			於二零零七年 十二月三十一日
				於二零零七年 一月一日	年內授出 (附註)	年內行使	
僱員	二零零七年 一月十三日	二零零七年 一月十三日至 二零零九年 一月十二日	0.140	—	19,850,976	(19,850,976)	—
其他	二零零七年 一月十三日	二零零七年 一月十三日至 二零零九年 一月十二日	0.140	—	13,233,984	(13,233,984)	—
				—	33,084,960	(33,084,960)	—
加權平均行使價 (港幣元)				不適用	0.140	0.140	不適用

附註：

於二零零七年授出之購股權之行使價及數目已予調整，以反映於二零零七年三月六日生效之股份合併，以每五股每股面值港幣0.01元之股份合併為兩股每股面值港幣0.025元之股份。

於二零零七年十二月三十一日，本公司之購股權並無加權平均剩餘合約期限。

(b) 於二零零七年行使之購股權

所有於二零零七年已授出的購股權已可隨即按行使價每股港幣0.140元行使並已獲行使。緊接購股權獲行使當日前本公司股份之加權平均收市價為每股港幣0.191元。

(c) 於二零零七年授出之購股權之公平值及假設

於二零零七年，授出之購股權之公平值為港幣0.069元。所授出之購股權的估計公平值乃採用柏力克—舒爾斯定價模式估算，而該模式之輸入數據如下：

授出日期股份之收市價	港幣0.1450元
行使價	港幣0.1400元
預期波幅	78.55%
無風險利率	每年7.75%
購股權年限	2年
預期股息率	0.00%

預期波幅乃以本公司股價於前一年之歷史波幅而釐定。

柏力克—舒爾斯定價模式已予採用，以估計購股權之公平值。用作計算購股權之公平值的變數及假設乃基於董事之最佳估計。購股權的價值亦因若干主觀假設之不同變數而異。

29. 業務合併

於二零零八年七月二十三日，本集團收購世紀21集團100%股本權益，總代價為港幣430,000,000元（「該代價」）。世紀21集團從事提供物業代理及有關服務。有關交易已以購買會計法入賬。

已購入資產淨值及商譽詳情如下：

	港幣千元
購買代價：	
已付現金	200,000
發行承兌票據 (附註23)	100,000
發行二零一一年可換股票據，按公平值 (附註24)	130,000
	<hr/>
總購買代價	430,000
已收購資產淨值之公平值	(40)
	<hr/>
商譽 (附註17)	<u>429,960</u>

商譽乃因為獲收購之業務享有高盈利能力，以及本集團收購世紀21集團後預期產生之重大協同效應。

收購產生之資產及負債如下：

	獲收購方之賬面值 港幣千元	公平值 港幣千元
物業、廠房及設備	536	536
應收賬款及其他應收款項	19,210	19,210
現金及現金等值	2,258	2,258
應付賬款及其他應付款項	(17,792)	(17,792)
稅項撥備	(4,172)	(4,172)
	<hr/>	<hr/>
已收購資產淨值	<u>40</u>	<u>40</u>
以現金結算之購買代價		200,000
已收購附屬公司之現金及現金等值		(2,258)
		<hr/>
收購時產生之現金流出		<u>197,742</u>

於收購日期至結算日之期間，世紀21集團為本集團貢獻收益港幣15,700,000元及虧損（不包括商譽之減值虧損撥備）港幣3,000,000元。倘若收購於二零零八年一月一日已經進行，本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之收益及虧損應分別為港幣149,400,000元及港幣209,200,000元。該等備考資產僅供說明，未必顯示倘有關收購於二零零八年一月一日已經完成之情況下，本集團應實際達致之收益及經營業績，亦無意作為未來業績之預測。

截至二零零七年十二月三十一日止年度內，並無進行收購。

30. 於二零零七年出售附屬公司

於二零零七年，本集團出售其於(i) Good Prosper Trading Limited及其附屬公司（「GPTL集團」）；(ii) GFT Holding Limited及其附屬公司（「GFT Holding集團」）；(iii) Capital Prosper Limited；及(iv) Prosper Services Limited之全部權益。有關出售上述附屬公司之已出售資產及負債、總代價以及現金及現金等值流入淨額分析之詳情概述如下：

	GPTL集團 港幣千元 (附註i)	GFT Holding 集團 港幣千元 (附註ii)	Capital Prosper Limited 港幣千元 (附註iii)	Prosper Services Limited 港幣千元 (附註iv)	總計 港幣千元
本集團所出售之負債淨額：					
物業、廠房及設備	12,970	50,477	—	—	63,447
預付租賃款項	5,561	3,375	—	—	8,936
會所會籍	—	220	—	—	220
存貨	—	9,463	—	—	9,463
應收賬款及其他應收款項	—	34,215	—	28	34,243
銀行結餘及現金	69	6,815	—	103	6,987
銀行貸款	—	(18,000)	—	—	(18,000)
融資租賃債務	—	(3,027)	—	—	(3,027)
應付賬款及其他應付款項	—	(29,140)	—	(19)	(29,159)
應付集團公司款項	(17,309)	(67,248)	—	—	(84,557)
應付關連公司款項	(2,096)	(877)	(25)	(157)	(3,155)
應付稅項	—	(319)	—	—	(319)
	(805)	(14,046)	(25)	(45)	(14,921)
少數股東權益	—	(71)	—	—	(71)
匯兌儲備	(1,859)	(1,250)	—	—	(3,109)
應佔商譽	396	—	—	—	396
	(2,268)	(15,367)	(25)	(45)	(17,705)
出售收益	4,976	15,367	25	45	20,413
由現金支付之總代價	<u>2,708</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>2,708</u>
現金代價	2,708	—	—	—	2,708
所出售之銀行結餘及現金	(69)	(6,815)	—	(103)	(6,987)
出售時產生之現金流入／(流出)	<u>2,639</u>	<u>(6,815)</u>	<u>—</u>	<u>(103)</u>	<u>(4,279)</u>

30. 於二零零七年出售附屬公司 (續)

附註：

- (i) 本公司於二零零六年十一月訂立協議，出售其於GPTL集團之全部權益及應收GPTL集團予本集團之款項（「負債」）予獨立第三方Sky Hawk International Limited（「Sky Hawk」），總代價為港幣20,000,000元。GPTL集團之主要資產為多幅位於惠州市博羅縣之相連土地之土地使用權及建於該等土地之基礎設施。其中港幣2,000,000元已於訂立該協議時由Sky Hawk支付，餘款須於完成時償還。

根據日期為二零零七年六月二十八日之轉讓契據，本集團將負債轉讓予Sky Hawk。GPTL結欠Sky Hawk之債務款額約為港幣17,000,000元。

根據二零零七年六月二十八日之補充協議，Sky Hawk進一步支付港幣2,000,000元及向本公司交付本金額為港幣16,000,000元之承兌票據，該份承兌票據免息、於二零零七年十二月三十一日到期並以GPTL全部已發行股本作抵押。Sky Hawk已於結算日前全數支付有關款項。

- (ii) 於二零零七年四月十六日，本公司與Innovative Sonic International Limited（「Innovative Sonic」）訂立協議，該公司由本公司前董事及主要股東梁蔚豪先生及黃仲遜先生實益擁有。根據協議，本公司同意出售及Innovative Sonic同意購買GFT Holding集團全部權益及應收該公司之款項（「貸款」），總代價港幣2元。GFT Holding集團從事玩具製造及玩具買賣。

根據日期為二零零七年六月二十八日之轉讓契據，本集團已向Innovative Sonic轉讓貸款。GFT Holding Limited之附屬公司Great Force Technology Limited結欠Innovative Sonic之債務款額約為港幣68,600,000元。

- (iii) 於二零零七年十二月二十八日，本集團按總代價港幣2元出售其於Capital Prosper Limited之全部權益予獨立第三方，該公司暫無業務。

- (iv) 於二零零七年十二月二十八日，本集團按總代價港幣2元出售其於Prosper Services Limited之全部權益予獨立第三方，該公司主要從事向本集團提供管理服務。

31. 金融風險管理目標及政策

本集團因日常營運過程及其投資活動中透過使用金融工具而面對金融風險。金融風險包括市場風險（包括貨幣風險、利率風險及其他價格風險）、信貸風險及流動資金風險。

金融風險管理主要在本集團總部協調，並與董事會緊密合作。管理金融風險之整體目的集中於保障本集團短期至中期之現金流量，減低其承受於金融市場之風險。長期金融投資管理於可接受風險水平內以產生持久回報。

31. 金融風險管理目標及政策 (續)

31.1 財務資產及負債類別

資產負債表呈報之賬面值與下列財務資產及金融負債類別有關。

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
財務資產				
貸款及應收款項：				
應收賬款及其他應收款項	24,294	12,889	—	1
應收附屬公司款項	—	—	170,733	242,361
銀行結餘及現金	11,888	235,437	5,105	19,307
	<u>36,182</u>	<u>248,326</u>	<u>175,838</u>	<u>261,669</u>
按公平值計入損益賬之				
財務資產	<u>—</u>	<u>11,339</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>36,182</u>	<u>259,665</u>	<u>175,838</u>	<u>261,669</u>
財務負債				
按攤銷成本：				
應付賬款及其他應付款項	31,149	15,074	2,046	1,745
應付董事款項	862	—	—	—
承兌票據	100,000	—	—	—
可換股票據	117,352	—	117,352	—
	<u>249,363</u>	<u>15,074</u>	<u>119,398</u>	<u>1,745</u>

31.2 外匯風險

貨幣風險指因匯率轉變而導致金融工具的公平值或未來現金流量波動之風險。本集團之貨幣風險源自其玩具產品貿易業務之買賣活動，該等活動主要以人民幣（「人民幣」）及美元（「美元」）計值。該等貨幣並非本集團實體之功能貨幣涉及及該等有關交易。

外匯風險來自未來商業交易或確認以本集團功能貨幣以外貨幣計值之資產及負債的時候。本集團並無訂立任何衍生工具對沖外幣風險。

31. 金融風險管理目標及政策 (續)

31.2 外匯風險 (續)

下表提供詳情，關於本集團承擔於結算日因確認以有關實體功能貨幣以外貨幣計值之資產及負債之外匯風險，顯示如下：

	美元 千元	人民幣 千元
於二零零八年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項	344	1,386
銀行結餘及現金	221	—
應付賬款及其他應付款項	(202)	(468)
整體淨承擔	363	918
於二零零七年十二月三十一日		
應收賬款及其他應收款項	782	4,462
銀行結餘及現金	136	—
應付賬款及其他應付款項	(553)	(3,919)
整體淨承擔	365	543

本集團認為其外匯風險主要源自持有人民幣及美元。

由於美元與港幣掛鈎，相信外匯風險並不重大，故本集團並無對沖其美元外匯風險。

於二零零八年十二月三十一日，倘港幣兌人民幣貶值／升值10% (二零零七年：5%)，而其他可變因素保持不變，本年度之除所得稅後虧損及累積虧損將減少／增加港幣92,000元 (二零零七年：港幣27,000元)，主要乃由於換算以人民幣計值之應收賬款及其他應收款項以及應付賬款及其他應付款項之外匯收益／虧損所致。本集團並無對沖其人民幣外匯風險。然而，管理層監察外匯風險，並會於有需要時候考慮提升對沖外匯風險。

本公司於結算日承受之外匯風險並不重大。

31.3 利率風險

與金融工具之公平值或現金流量風險有關之利率風險鑒於市場利率變化將出現波動。本集團之利率風險主要源自承兌票據、可換股票據及銀行存款。按浮動利率及固定利率計息之借貸使本集團分別承受現金流量利率風險及公平值利率風險。本集團之承兌票據及可換股票據主要支付固定利率。本集團並無使用任何利率掉期以對沖其承受之利率風險。

於二零零八年十二月三十一日，預計倘若利率整體上升／下跌50個基點而所有其他可變因素未有改變，本集團之除所得稅後虧損及累積虧損將減少／增加約港幣59,000元 (二零零七年：港幣1,177,000元)。上升／下跌50個基點代表管理層對於利率潛在合理變動之評估直至下年度結算日止期間內。

於結算日，本公司承受之現金流量及公平值利率風險並不重大。

31. 金融風險管理目標及政策 (續)

31.4 股價風險

鑒於市場價格變化(利率及匯率變動除外)，與金融工具之公平值或未來現金流量風險有關之股價風險將出現波動。本集團承受因其列為按公平值計入損益賬之上市股票及債務證券投資之市價變動風險。

於二零零八年十二月三十一日，本集團及本公司並無持有任何股票及債務證券投資。於二零零七年十二月三十一日，倘股價上升／下跌5%而所有其他可變因素未有改變，本集團於截至二零零七年十二月三十一日止年度之除所得稅後虧損將減少／增加港幣567,000元。權益之其他組成部分將不會受到影響。

31.5 信貸風險

信貸風險指金融工具之交易對手將無法履行其於金融工具條款之責任及導致本集團蒙受財務損失之風險。本集團承受之信貸風險主要源於其日常業務過程中向客戶授出信貸及投資活動。

本集團已就採納程序提供予客戶之信貸期及監察其信貸風險。本集團之信貸政策及慣例包括評估客戶的信貸可靠度及定期檢討其財務狀況，以釐定將予授出之信貸限額。

於結算日，本集團之信貸風險源自多名客戶及交易對手，故並無重大之信貸集中風險。

由於交易對手為聲譽良好之銀行及具高信貸評級之金融機構，因此與本集團現金及現金等值有關之重大信貸風險被認為並不重大。

於結算日，所承擔之最高信貸風險為各類財務資產之賬面值。本集團並無提供任何其他擔保將致使本集團承受信貸風險。

31. 金融風險管理目標及政策 (續)

31.6 流動資金風險

流動資金風險關於本集團將無法履行其財務負債所涉責任之風險。本集團承受之流動資金風險關於結算應付賬款及其融資責任，亦關於其現金流量管理。本集團之目標是於短期和長期內維持合適水平之流動資產。本集團主要以營運及從配售和供股等集資活動獲得之資金撥付其營運資金。

下表分析本集團及本公司未貼現現金流量之財務負債(將於相關到期組別內結算)，乃根據結算日至合約到期日與本集團和本公司最早需付款日之剩餘期間。表內披露之金額包括利息及本金現金流量。

本集團

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款項	28,664	—	—
應付董事款項	862	—	—
承兌票據	3,000	101,500	—
可換股票據	2,600	2,600	132,600
	<u>35,126</u>	<u>104,100</u>	<u>132,600</u>
於二零零七年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款項	<u>15,074</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

本公司

	一年內 港幣千元	一至兩年 港幣千元	兩至五年 港幣千元
於二零零八年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款項	892	—	—
可換股票據	2,600	2,600	132,600
	<u>3,492</u>	<u>2,600</u>	<u>132,600</u>
於二零零七年十二月三十一日			
應付賬款及其他應付款項	<u>1,745</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

31.7 公平值風險

所有重大金融工具之賬面金額與彼等於二零零八年及二零零七年十二月三十一日之公平值並無重大差異。

32. 資本管理

本集團管理資本之目標為：

- 確保本集團可持續經營，繼續為股東提供回報，為其他利益相關者創造利益；
- 支持本集團穩定發展及成長；及
- 提供資本以加強本集團之風險管理能力。

本集團主動定期審視及管理其資本架構，確保資本架構及股東回報達致最佳水平，並考慮本集團之未來資本需求及資本效益、現時及預計盈利能力以及預計營運現金流量。本集團目前並無採納任何正式股息政策。

本集團監察資本以資本與負債比率為基礎。該比率按總借貸除以總資本計算。就此而言，本集團界定總借貸為可換股票據及承兌票據。總資本按總權益（按綜合資產負債表所顯示者）加總借貸計算。

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，資本與負債比率如下：

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
承兌票據	100,000	—
可換股票據	117,352	—
總借貸	217,352	—
總權益	56,453	247,634
總資本	<u>273,805</u>	<u>247,634</u>
資本與負債比率	<u>79.4%</u>	<u>零</u>

33. 關連人士交易

除此等財務報表其他章節所披露之交易／資料外，年內本集團與關連人士進行下列交易。

與關連人士之關係	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
主要管理人員，包括董事 (附註)		
薪金及津貼	2,920	2,991
向界定供款計劃供款	33	31
受本公司執行董事及股東共同控制之公司		
已收轉介收入	65	—
已付行政開支：		
保安	—	155
員工福利	—	128
交通	—	52
	<u> </u>	<u> </u>

附註：

董事及主要行政人員之酬金乃董事會視乎個人表現及市場趨勢而釐定。

34. 資本承擔**本公司**

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔。

於二零零七年十二月三十一日，本集團有關於添置物業、廠房及設備之已訂約但未於財務報表提撥的資本承擔約為港幣15,056,000元。

本集團

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本公司並無任何重大承擔。

35. 經營租賃承擔**本集團**

於二零零八年十二月三十一日，根據不可撤銷經營租賃於下列期間本集團之未來最低應付租金總額如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
一年內	2,909	466
第二至第五年(包括首尾兩年)	1,925	403
	<u>4,834</u>	<u>869</u>

本集團承租若干其辦公室物業及影印機。有關租賃初步為期一至五年，可於到期日或本集團與相關業主／出租人互相同意之日期選擇續訂租賃及重新磋商條款。有關租賃概無包括或然租金。

本公司

於二零零八年及二零零七年十二月三十一日，本公司並無重大經營租賃承擔。

36. 銀行融資額度

於二零零八年十二月三十一日，本集團並無獲授銀行融資額度。

於二零零七年十二月三十一日，授予一間附屬公司但並無動用銀行融資額度為7,000,000美元，乃由總賬面淨額為港幣19,103,000元之現金存款及有市場價值證券所擔保。

37. 或然負債

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「郭氏」）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元連應計利息向本公司開展法律訴訟（「訴訟」）。

該訴訟仍待香港特區高等法院裁決。本公司已根據法院指示，完成一切文件證據之透露及交換有關事實之證人陳述書，亦已就該訴訟之狀書、證據及答辯尋求法律顧問意見。本公司自二零零六年初起已準備進行該訴訟之審訊。

然而，郭氏於二零零六年七月提出訴訟申請，要求大幅修改其兩度修訂之申索陳述書（「修改申請」）及要求訴訟加入與訟方（「合併申請」）。修改申請及合併申請使訴訟之審訊大為延遲。

法院已於二零零七年四月十九日批准修改申請及合併申請。新與訟方已就其抗辯提交答辯書，本公司亦已適當地處理申訴答辯書之相應修改。郭氏與新與訟方已完成文件證據之透露及調查。郭氏已存檔及提交其補充證人陳述書，但新與訟方尚未備妥其證人陳述書。最近，郭氏指出將要對其申索陳述書作出進一步修訂。預料訴訟將進一步押後審訊。

儘管擬對三度修訂之申索陳述書作出重大修改，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故該訴訟應不會對本集團造成重大不利之財務影響。

38. 結算日後事項

(a) 於二零零八年十二月二十二日，本公司建議下列股本重組：

- (i) 股份合併：本公司已發行及未發行股本中每二十股每股面值港幣0.125元之股份合併為一股面值港幣2.50元之股份；
- (ii) 股本削減：待股份合併生效後，每股已發行合併股份之面值將透過註銷每股合併股份之實繳股本港幣2.49元，由港幣2.50元削減為港幣0.01元；
- (iii) 股份拆細：待股份合併及股本削減生效後，本公司股本中每股面值港幣2.50元之法定但未發行合併股份拆細為250股每股面值港幣0.01元之新股份；及
- (iv) 股份溢價削減：待股份合併、股本削減及股份拆細生效後，註銷本公司股份溢價賬之全部金額。

根據於二零零九年二月十一日之股東特別大會上通過之特別決議案，股本重組自二零零九年二月十二日起生效。

38. 結算日後事項 (續)

- (b) 於二零零八年十二月十七日，本公司(作為發行人)與恒利證券(香港)有限公司(「恒利」)(作為配售代理)訂立股份配售協議(「股份配售」)，據此，恒利將按竭力行事基準，促使不少於六名承配人按每股配售股份港幣0.15元，以一批或多批基準認購最多220,000,000股每股面值港幣0.01元之配售股份(「配售股份」)。

於二零零九年二月十一日，根據於股東特別大會通過之普通決議案，股份配售獲股東批准。於二零零九年三月三十一日，首批股份配售已經完成，及130,000,000股配售股份按每股配售股份港幣0.15元之代價，發行及配發予不少於六名承配人。

- (c) 於二零零八年十二月十七日，本公司(作為發行人)與結好證券有限公司(「結好」)(作為配售代理)訂立可換股票據(「可換股票據」)配售協議，據此，結好將按竭力行事基準，促使不少於六名認購人以一批或多批方式，認購總本金額最高達港幣120,000,000元之可換股票據。可換股票據附有權利，可按(i)初步兌換價港幣0.18元(可予調整)；及(ii)本公司股份緊接相關兌換通知當日止前五個交易日之平均收市價(下限不得低於港幣0.15元(可予調整))之較低者兌換成本公司股份。

上述(b)及(c)項集資行動仍在進行中，並且未有對截至二零零八年十二月三十一日止年度之財務報表產生重大影響。

3. 未經審核中期業績

下列為本集團之未經審核綜合財務報表概要，連同賬目之相關附註，乃摘錄自本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告。

簡明綜合全面收益表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	85,272	66,507
銷售成本		(68,557)	(64,136)
毛利		16,715	2,371
其他收入		372	1,782
分銷成本		(2,168)	(1,866)
行政開支		(15,581)	(8,845)
可換股票據衍生工具部份之公平值虧損	13	(106,441)	—
其他經營開支		—	(4,754)
財務費用	4	(5,268)	—
除所得稅前虧損	5	(112,371)	(11,312)
所得稅	6	(308)	—
本期間虧損		<u>(112,679)</u>	<u>(11,312)</u>
其他全面收益		—	—
本期間全面收益總額		<u>(112,679)</u>	<u>(11,312)</u>
下列應佔本期間虧損及全面收益總額：			
本公司股權持有人		(112,679)	(11,312)
少數股東權益		—	—
		<u>(112,679)</u>	<u>(11,312)</u>
		港幣元	港幣元 (經重列)
本公司股權持有人			
應佔本期間虧損之每股虧損	8		
基本		<u>(0.83)</u>	<u>(0.18)</u>
攤薄		<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

簡明綜合財務狀況報表

於二零零九年六月三十日

	附註	二零零九年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	9	139	533
投資物業		14,294	14,482
商譽		256,000	256,000
		<u>270,433</u>	<u>271,015</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	10	55,411	27,008
銀行結餘及現金		12,419	11,888
		<u>67,830</u>	<u>38,896</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	11	57,013	31,149
應付一名董事款項		—	862
承兌票據	12	70,000	—
可換股票據 — 衍生工具部份	13	110,915	—
稅項撥備		72	4,095
		<u>238,000</u>	<u>36,106</u>
流動(負債)／資產淨值		<u>(170,170)</u>	<u>2,790</u>
資產總額減流動負債		<u>100,263</u>	<u>273,805</u>
非流動負債			
承兌票據	12	—	100,000
可換股票據 — 負債部份	13	133,294	117,352
		<u>133,294</u>	<u>217,352</u>
(負債)／資產淨值		<u>(33,031)</u>	<u>56,453</u>
權益			
本公司股權持有人應佔權益			
股本	14	2,179	156,456
儲備		(35,210)	(100,003)
		<u>(33,031)</u>	<u>56,453</u>
(股本虧絀)／權益總額		<u>(33,031)</u>	<u>56,453</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	(未經審核)					
	本公司股權持有人應佔					
	股本	股份溢價	資本儲備	可換股票據 權益儲備	累計虧損	總額
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零零八年一月一日	156,456	168,098	2,099	—	(79,019)	247,634
本期間虧損						
(本期間已確認收入 及開支總額)	—	—	—	—	(11,312)	(11,312)
於二零零八年六月三十日	156,456	168,098	2,099	—	(90,331)	236,322
於二零零九年一月一日	156,456	168,098	2,099	14,679	(284,879)	56,453
本期間虧損						
(本期間已確認收入 及開支總額)	—	—	—	—	(112,679)	(112,679)
撤銷本公司累計虧損 (附註14a)	(155,830)	(168,098)	—	—	323,928	—
因配售股份而發行股份	1,553	21,642	—	—	—	23,195
於二零零九年六月三十日	<u>2,179</u>	<u>21,642</u>	<u>2,099</u>	<u>14,679</u>	<u>(73,630)</u>	<u>(33,031)</u>

簡明綜合現金流量表

截至二零零九年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元 (未經審核)	二零零八年 港幣千元 (未經審核)
經營活動所動用之現金淨額	(10,509)	(53,764)
投資活動所得／(所動用)之現金淨額	25	(24,134)
融資活動所得之現金淨額	11,015	—
	<hr/>	<hr/>
現金及現金等值增加／(減少)淨額	531	(77,898)
期初之現金及現金等值	11,888	235,437
	<hr/>	<hr/>
期終之現金及現金等值		
相當於銀行結餘及現金	<u>12,419</u>	<u>157,539</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零零九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」之規定及包括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所編製。

簡明綜合財務報表應連同本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀。

於二零零九年六月三十日，本集團之流動負債淨值約為港幣170,170,000元及負債淨值約為港幣33,031,000元。本集團於二零零九年六月三十日之流動負債包括應付本公司主席吳啟民先生（「吳先生」）之承兌票據港幣70,000,000元及本公司發行之可換股票據之衍生工具部份約港幣110,915,000元。鑒於吳先生已確認不會要求獲償還承兌票據，直至本集團擁有足夠資金應付其營運及償還該款項，以及可換股票據之衍生工具部份已於二零零九年七月在可換股票據獲兌換時轉撥至及入賬為股份溢價（誠如附註17(a)所披露），故本公司董事（「董事」）認為本集團將能夠於可見將來履行其到期之財務責任。因此，中期財務資料已按照持續經營基準而編製。

2. 主要會計政策

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二零零八年十二月三十一日止年度之年度財務報表時所採納者一致，惟已採納多項由香港會計師公會所頒佈並對本集團於二零零九年一月一日開始之財務年度之相關及生效之新訂及經修訂準則、修訂及詮釋（「新訂香港財務報告準則」）則除外。

香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表之呈列」已導致財務報表格式和標題及該等報表內若干項目之呈列出現若干變動，亦導致須作出額外披露。香港財務報告準則第8號「經營分部」規定可呈報分部之資料須根據主要營運決策者進行定期審閱之內部管理匯報資料而編製。該準則取替前準則（香港會計準則第14號）須確定兩類分部（業務及地區）之規定。與按照香港會計準則第14號釐定之主要可呈報分部相比，應用香港財務報告準則第8號並無導致本集團之可呈報分部被重新釐定（見附註3）。採納新訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之業績和財務狀況之編製並無重大影響，故此毋須作出前期間調整。

3. 分部資料

本集團分為三個可呈報分部：

業務分部	業務活動之性質
1. 玩具產品貿易	採購及分銷玩具、禮品及精品產品
2. 物業代理*	提供物業代理及有關服務
3. 證券買賣及投資	買賣及投資有市場價值之證券

* 物業代理分部已於二零零八年七月開始

	截至二零零九年六月三十日止六個月			集團 港幣千元
	玩具產品 貿易 港幣千元	物業代理 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	
收益				
外部銷售	35,084	50,188	—	85,272
分部業績	<u>(2,793)</u>	<u>4,853</u>	<u>—</u>	2,060
未分配經營收入及開支				(2,722)
可換股票據衍生工具部份 之公平值虧損				(106,441)
財務費用				<u>(5,268)</u>
除所得稅前虧損				(112,371)
所得稅				<u>(308)</u>
本期間虧損				<u><u>(112,679)</u></u>

	截至二零零八年六月三十日止六個月			集團 港幣千元
	玩具產品 貿易 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元		
收益				
外部銷售	66,507	—	—	66,507
分部業績	<u>(1,883)</u>	<u>(3,917)</u>		(5,800)
未分配經營收入及開支				(5,512)
財務費用				<u>—</u>
除所得稅前虧損				(11,312)
所得稅				<u>—</u>
本期間虧損				<u><u>(11,312)</u></u>

4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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	—
可換股票據	3,937	—
承兌票據	1,327	—
	<u>5,268</u>	<u>—</u>

5. 除所得稅前虧損

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 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)	7,122	2,167
確認為開支之存貨成本	33,558	64,136
折舊	261	259
出售按公平值計入損益賬之財務資產 之虧損(於其他經營開支內支銷)	—	4,754
出售物業、廠房及設備之虧損	296	—
物業經營租賃款項	<u>1,940</u>	<u>225</u>

6. 所得稅

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%(截至二零零八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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
本期間稅項		
香港利得稅	296	—
過往年度撥備不足	12	—
	<u>308</u>	<u>—</u>

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。

7. 股息

本期間並無派付股息。董事會不建議派付截至二零零九年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

8. 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	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
用以計算每股基本虧損之本公司股權持有人應佔虧損	<u>(112,679)</u>	<u>(11,312)</u>
	股份數目 千股 (附註a)	股份數目 千股 (經重列) (附註b)
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數	<u>135,369</u>	<u>62,582</u>

附註：

- a. 截至二零零九年六月三十日止六個月之股份加權平均數已予調整，以反映於二零零九年二月十二日起生效之本公司每二十股每股面值港幣0.125元股份合併為一股每股面值港幣2.5元股份(「股份合併」)。
- b. 截至二零零八年六月三十日止六個月之股份加權平均數已予調整，以反映於二零零八年七月十五日起生效之本公司每五股每股面值港幣0.025元股份合併為一股每股面值港幣0.125元股份及股份合併。

由於兌換可換股票據之影響為反攤薄，故並無呈列截至二零零九年及二零零八年六月三十日止六個月之每股攤薄虧損。

9. 物業、廠房及設備

於二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團添置成本約為港幣13,000元之物業、廠房及設備(截至二零零八年六月三十日止六個月：港幣18,572,000元)及出售賬面淨值約為港幣334,000元之物業、廠房及設備(截至二零零八年六月三十日止六個月：無)。

10. 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款		
來自第三方	50,737	20,513
減：應收款項減值撥備	(2,093)	(2,101)
	<u>48,644</u>	<u>18,412</u>
其他應收款項		
按金、預付款項及其他應收款項	<u>6,767</u>	<u>8,596</u>
	<u><u>55,411</u></u>	<u><u>27,008</u></u>

就玩具產品貿易分部而言，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)於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	12,392	7,533
31至60日	17,743	2,422
61至90日	6,871	797
90日以上	<u>11,638</u>	<u>7,660</u>
	<u><u>48,644</u></u>	<u><u>18,412</u></u>

11. 應付賬款及其他應付款項

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	33,574	11,891
應計費用及其他應付款項	<u>23,439</u>	<u>19,258</u>
	<u><u>57,013</u></u>	<u><u>31,149</u></u>

11. 應付賬款及其他應付款項 (續)

應付賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零零九年 六月三十日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	6,043	2,413
31至60日	10,439	1,734
61至90日	5,693	490
90日以上	11,399	7,254
	<u>33,574</u>	<u>11,891</u>

12. 承兌票據

承兌票據乃發行予吳先生。該款項為無抵押、按3%年利率計息及於二零一零年一月二十三日到期。於二零零九年六月三十日止六個月期間，本集團已償還港幣30,000,000元之承兌票據。

13. 可換股票據

	負債部分 港幣千元	衍生工具部分 港幣千元
於二零零八年一月一日	—	—
初步確認時賬面淨值	115,321	—
估算之利息開支	3,185	—
可換股票據應計利息	<u>(1,154)</u>	<u>—</u>
於二零零八年十二月三十一日 及二零零九年一月一日賬面淨值	117,352	—
初步確認時賬面淨值 (附註a)	13,346	53,936
估算之利息開支	3,937	—
可換股票據應計利息	<u>(1,341)</u>	<u>—</u>
公平值變動 (附註a)	—	56,979
於二零零九年六月三十日賬面淨值	<u><u>133,294</u></u>	<u><u>110,915</u></u>

附註：

- a. 於二零零九年五月十五日，本公司發行本金總額港幣18,000,000元之兩年期2.25%可換股票據（「可換股票據」）。由可換股票據發行日後第十五日起至可換股票據到期日前十五日止（包括該日），可隨時按初步換股價每股港幣0.18元兌換為本公司股份。除反攤薄調整外，倘換股價低於港幣0.18元，換股價將被調整為緊接相關換股通知日期之前一日止五個交易日本公司股份之平均收市價，惟不得低於港幣0.15元。本公司日期為二零零九年一月十二日之通函載有可換股票據之進一步詳情。

於初步確認時，可換股票據拆分為負債及衍生工具部份。負債及衍生工具部份之公平值高於從發行可換股票據所得款項淨額之部份，於收益表內確認為可換股票據衍生工具部份之公平值虧損。

可換股票據之衍生工具部份於結算日使用二項式重估至其公平值，並於收益表內確認公平值之變動。截至二零零九年六月三十日止六個月，因初步確認及於結算日重估引致之公平值虧損為港幣106,441,000元（截至二零零八年六月三十日止六個月：無）。

- b. 截至二零零九年六月三十日止六個月，概無本公司已發行之可換股票據被兌換為本公司股份。於二零零九年六月三十日後之兌換於附註17(a)披露。

14. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
法定：		
普通股		
於二零零八年一月一日，每股面值港幣0.025元	20,000,000	500,000
五股每股面值港幣0.025元之普通股合併為一股		
每股面值港幣0.125元之普通股	(16,000,000)	—
於二零零八年十二月三十一日		
及二零零九年一月一日，每股面值港幣0.125元	4,000,000	500,000
股份合併 (附註a)	(3,800,000)	—
股份拆細 (附註a)	49,800,000	—
於二零零九年六月三十日，每股面值港幣0.01元	50,000,000	500,000
已發行及繳足：		
普通股		
於二零零八年一月一日，每股面值港幣0.025元	6,258,230	156,456
五股每股面值港幣0.025元之普通股合併為一股		
每股面值港幣0.125元之普通股	(5,006,584)	—
於二零零八年十二月三十一日		
及二零零九年一月一日，每股面值港幣0.125元	1,251,646	156,456
股份合併 (附註a)	(1,189,064)	—
削減股本 (附註a)	—	(155,830)
因配售股份而發行股份 (附註b)	155,300	1,553
於二零零九年六月三十日，每股面值港幣0.01元	217,882	2,179

附註：

- a. 根據於本公司股東特別大會通過之特別決議案，本公司於二零零九年二月十二日實行股本重組（「股本重組」），包括：
- i. 本公司已發行及未發行股本中每二十股每股面值港幣0.125元之股份合併為一股每股面值港幣2.50元之合併股份（「股份合併」）；
 - ii. 藉註銷每股合併股份之實繳資本港幣2.49元，將每股已發行合併股份之面值由港幣2.50元削減至港幣0.01元（「削減股本」）；
 - iii. 本公司股本中每股面值港幣2.50元之法定但未發行合併股份拆細為250股每股面值港幣0.01元之股份（「股份」）（「股份拆細」）；
 - iv. 註銷本公司股份溢價賬之全部數額（「削減股份溢價」）；及
 - v. 將削減股本及削減股份溢價所引致之進賬額用作撇銷本公司之累計虧損。
- 股本重組之詳情載於本公司日期為二零零九年一月十二日之通函內。
- b. 根據日期為二零零八年十二月十七日之配售協議，分別於二零零九年三月三十一日及二零零九年五月十四日以代價每股港幣0.15元發行及配發130,000,000股及25,300,000股股份。

15. 與關連人士交易

期內，本集團與關連人士曾進行下列交易：

與關連人士關係	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年 港幣千元	二零零八年 港幣千元
受本公司執行董事共同控制之公司已收轉介收入	42	—

16. 或然負債

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「郭氏」）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元連同應計利息向本公司開展法律訴訟（「該訴訟」）。

該訴訟仍待香港特區高等法院裁決。本公司已根據法院指示，完成一切文件證據之透露及交換證人陳述書，亦已就該訴訟之狀書、證據及答辯尋求法律顧問意見。本公司自二零零六年初起已準備進行該訴訟之審訊。

然而，郭氏於二零零六年七月提出訴訟申請，要求大幅修改其二度修訂之申索陳述書（「修改申請」）及要求加入與訟方（「合併申請」）。修改申請及合併申請使該訴訟之審訊大為延遲。

法院已於二零零七年四月十九日批准修改申請及合併申請。新與訟方已就其抗辯提交答辯書，本公司亦已適當地處理申訴答辯書之相應修改。郭氏與新與訟方已完成文件證據之透露及調查。郭氏與新與訟方亦已提交及交換彼等之補充證人陳述書。最近，郭氏表示將要對其申索陳述書作出進一步修訂。然而，郭氏迄今並無採取行動申請進一步修訂其申索陳述書。

儘管擬對三度修訂之申索陳述書作出重大修改，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭氏並無有效理據向本公司申索，故該訴訟應不會對本集團造成重大不利之財務影響。

17. 結算日後事項

- (a) 於二零零九年七月，可換股票據（誠如附註13所披露）之本金額全數已按兌換價每股港幣0.18元兌換，並因此發行及配發99,999,994股股份。於兌換日期之可換股票據衍生工具部份之公平值及負債部份之攤銷成本已轉撥至及入賬為本公司之股本及股份溢價。
- (b) 於二零零九年七月二十四日，本公司全資附屬公司Century Profit Investments Limited（「Century Profit」）訂立有條件投資合作協議（「該協議」），與冠欣風力發電投資管理有限公司（「冠欣」）成立一間合資公司（「合資公司」）。建議由Century Profit及冠欣分別持有合資公司80%及20%權益，並擬主要從事可再生能源業務，包括位於中國內蒙古自治區烏蘭察布市察哈爾右翼後旗之輝騰錫勒風電場項目。根據上市規則，成立合資公司將構成本公司之主要交易及須予披露交易。

然而，鑒於中國另類能源業務之市場環境有變，Century Profit與冠欣彼此同意及於二零零九年九月八日訂立協議終止該協議，據此Century Profit與冠欣雙方隨即毋須向對方負上該協議之任何義務或責任。該協議及終止之詳情載於本公司日期為二零零九年七月三十日及二零零九年九月八日之公佈內。

4. 債項

於二零零九年九月三十日(即本通函付印前就編製本債項聲明而言之最後可行日期)營業時間結束時，本集團債項如下：

(i) 承兌票據

承兌票據約70,000,000港元，乃無抵押、按3%年利率計息及將於二零一零年一月二十三日到期；

(ii) 可換股票據

未償還本金額為130,000,000港元之可換股票據，乃無抵押、按2%年利率計息及將於二零一一年七月二十三日到期。於二零零九年九月三十日，可換股票據負債部份之賬面值為120,900,000港元；及

(iii) 應付一名少數股東款項

應付一間附屬公司一名少數股東款項約6,000,000港元，乃無抵押、免息及須於要求時償還。

除上述者及集團內公司間負債和正常應付賬款外，於二零零九年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何未償還銀行透支、貸款、債務證券、借貸或其他類似債項、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、融資租賃、租購承擔(不論已擔保、無擔保、已抵押或無抵押)、擔保或其他重大或然負債。

據董事作出一切合理查詢後所深知，自二零零九年九月三十日至最後可行日期，本集團之債項或或然負債概無重大變動。

5. 營運資金

董事認為，經考慮目前之財務資源、借貸及供股估計所得款項淨額，在無不可預見之情況下，本集團將於本通函刊發日期後未來十二個月擁有足夠營運資金。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，就董事所知，自二零零八年十二月三十一日(本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表編製至該日為止)以來，本集團之財務或經營狀況概無任何重大不利變動。

7. 截至二零零九年六月三十日止六個月之業務回顧

二零零八年末季爆發金融危機對全球經濟造成沉重打擊。自那時起，本公司之管理層已採取各項措施以度過是次逆境。於二零零九年第一季，其中兩間自營物業代理分行已經結束營業。此外，本集團亦對其定位作出修正，並將更多資源投放於一手物業市場。

香港地產市道於二零零九年第二季復蘇，加上有多個大型住宅樓盤推售，正好對改善後之本集團帶來優勢。截至二零零九年六月三十日止六個月，物業代理分部錄得收益港幣50,200,000元。於二零零八年七月完成收購世紀21香港有限公司及其聯營公司後，於二零零八年度最後五個月份，從物業代理業務獲得之收益只有港幣15,700,000元。於回顧期間，從物業代理分部獲得之除所得稅前溢利為港幣4,900,000元，而二零零八年度最後五個月份之分部虧損（不包括商譽之減值虧損撥備）為港幣3,000,000元。

然而，復蘇形勢並沒有很大程度地惠及消費行業。本集團玩具貿易分部自經濟下滑後，於二零零九年上半年表現仍然疲弱。截至二零零九年六月三十日止六個月，來自此分部之收益為港幣35,100,000元，較二零零八年同期減少港幣31,400,000元或47.2%。儘管利潤率保持穩定，但毛利倒退卻難以彌補分銷成本及行政開支，致使玩具貿易分部錄得虧損港幣2,800,000元。

金融市場之情況與地產市場相似，同樣於今年第二季起重拾動力，但疲弱之經濟數據仍然使投資環境籠罩著不明朗因素。因此，管理層繼續貫徹其慎重部署，於回顧期內並無涉及任何證券買賣及投資。

8. 財務及經營前景

在息率處於歷史低位及通脹幅度溫和之背景下，本公司管理層深信物業市場於二零零九年下半年將繼續欣欣向榮，並有信心物業代理分部將會較二零零八年度錄得顯著升幅。本公司管理層亦預料，玩具貿易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。於二零零九年七月，本集團已訂立一份有條件協議，投資於中國內地一個可再生能源項目。然而，鑒於市況近期之變化，管理層認為該個別板塊之吸引力已經減退，並果斷地撤回該項建議投資。儘管如此，董事會將繼續物色合適和有利投資，使本集團健康發展，並且為股東締造較高回報。

1. 本集團之未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表

本集團於二零零九年六月三十日之未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表(「未經審核備考財務資料」)乃董事按照上市規則第4.29條所編製，以說明供股對本集團未經審核綜合有形負債淨值之影響，猶如供股已於二零零九年六月三十日進行。

編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，而基於其假設性質，未必可如實反映本集團於編製當日或未來任何日期之財政狀況。

未經審核備考財務資料乃根據本集團於二零零九年六月三十日之未經審核綜合資產負債表(摘錄自載於本通函附錄一之本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告)編製，並已作出下述之備考調整：

	於二零零九年 六月三十日 本集團 未經審核 綜合負債淨值 千港元 (附註1)	就無形資產 之調整 千港元 (附註2)	於二零零九年 六月三十日 本集團 未經審核 綜合有形 負債淨值 千港元	供股估計 所得款項淨額 千港元 (附註3)	於二零零九年 六月三十日 本集團 未經審核 備考經調整 綜合有形 負債淨值 千港元
有形負債淨值	<u>(33,031)</u>	<u>(256,000)</u>	<u>(289,031)</u>	<u>140,200</u>	<u>(148,831)</u>
已發行股份數目(千股)	<u>217,882</u>		<u>217,882</u>	<u>1,445,529</u>	<u>1,663,411</u>
供股完成前未經審核每股綜合 有形負債淨值(附註4)			<u>(1.33港元)</u>		
供股完成後未經審核備考每股經調整 綜合有形負債淨值(附註5)					<u>(0.09港元)</u>

附註：

1. 於二零零九年六月三十日本集團未經審核綜合負債淨值乃摘錄自本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之已刊發中期報告(載於本通函附錄一)。
2. 就無形資產之調整指扣減本集團之商譽約256,000,000港元。
3. 供股估計所得款項淨額約140,200,000港元，乃根據按認購價每股供股股份0.10港元發行1,445,529,192股供股股份(按於記錄日期每持有1股現有股份獲配4股供股股份之基準)所得款項約144,550,000港元，並扣除有關開支約4,350,000港元。
4. 未經審核每股綜合有形負債淨值乃根據於二零零九年六月三十日217,882,304股已發行股份計算。
5. 供股完成後未經審核備考每股經調整綜合有形負債淨值乃根據1,663,411,496股股份計算，包括於二零零九年六月三十日217,882,304股已發行股份及1,445,529,192股將予發行之供股股份。
6. 已發行股份數目已由二零零九年六月三十日之217,882,304股增加143,499,994股至於最後可行日期之361,382,298股。增加之已發行股份數目包括(i)按換股價每股0.18港元行使本金總額為18,000,000港元之可換股票據所附帶之換股權而發行合共99,999,994股新股份；及(ii)如本公司於二零零九年九月二十一日公佈，根據股份配售發行43,500,000股新股份以籌集所得款項淨額約17,700,000港元作為本集團一般營運資金，其詳情載於本通函董事會函件「本公司之集資活動」一節。然而為計算上列附註(4)及(5)之每股有形負債淨值之有關數字，並未計入所增加之已發行股份數目。

2. 有關本集團未經審核備考綜合有形負債淨值之函件

下列為本公司核數師均富會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出之報告全文，以供載入本通函。



敬啟者：

21控股有限公司

吾等就建議於香港聯合交易所有限公司主板按每股0.10港元進行1,445,529,192股之供股（「供股」），就21控股有限公司（「貴公司」）日期為二零零九年十一月四日之通函（「通函」）第108至109頁附錄二「本集團之未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表」項下所載貴公司及其附屬公司（統稱「貴集團」）之未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表（「未經審核備考財務資料」）作出報告。未經審核備考財務資料乃貴公司董事僅就說明用途而編製，以提供關於供股對貴集團有形負債淨值可能造成之影響之資料，猶如供股已於二零零九年六月三十日進行。未經審核備考財務資料之編製基準載於通函第108至109頁附錄二「本集團之未經審核備考經調整綜合有形負債淨值報表」項下。

貴公司董事及申報會計師各自之責任

貴公司董事須就按照香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及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「編製備考財務資料以供載入投資通函」編製未經審核備考財務資料負上全部責任。

吾等之責任為按照上市規則第4.29段之規定，就未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下呈報吾等之意見。除對於報告刊發當日獲發報告之人士負責外，吾等概不會就編撰未經審核備考財務資料時採用吾等過往發出之任何報告的任何財務資料承擔任何責任。

意見之基礎

吾等根據香港會計師公會頒佈之香港投資通函申報委聘準則第300號「投資通函備考財務資料之會計師報告」進行有關工作。吾等之工作主要包括比對未經調整財務資料與來源文件；考慮支持調整之憑證及與貴公司董事討論未經審核備考財務資料。有關委聘並不涉及獨立驗證任何相關財務資料。

吾等計劃及進行工作，以取得吾等認為需要之資料及闡釋，從而向吾等提供足夠憑證作出合理保證，確保貴公司董事已按所述基準妥為編製未經審核備考財務資料，有關基準符合貴集團會計政策，而根據上市規則第4.29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

吾等之工作並不構成按照香港會計師公會頒佈之香港核數準則或香港審閱應聘準則而作出之核數或審閱，故吾等並不就未經審核備考財務資料作出該項保證。

未經審核備考財務資料僅作說明用途。根據貴公司董事作出之判斷和假設，且基於其假設性質，有關資料並不提供任何保證或反映日後發生之任何事件，並且未必能反映倘供股已於二零零九年六月三十日或任何未來日期實際發生下貴集團之有形負債淨值。

意見

吾等認為：

- a. 貴公司董事已根據既定基準妥為編撰未經審核備考財務資料；
- b. 有關基準與 貴集團之會計政策一致；及
- c. 就根據上市規則第4.29(1)段規定披露未經審核備考財務資料之調整乃屬恰當。

此致

香港
灣仔
告士打道88號10樓
21控股有限公司
列位董事 台照

均富會計師行
執業會計師
謹啟

二零零九年十一月四日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供有關本集團之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後所確認，就彼等所深知及所信，本通函並無遺漏其他事實以致當中所載任何內容有所誤導。

2. 股本

本公司緊隨供股完成後(假設於最後可行日期至記錄日期再無發行股份)之法定及已發行股本如下：

法定：		港元
<u>50,000,000,000股</u>	每股面值0.01港元之股份	<u>500,000,000.00</u>
已發行及將予發行：		
361,382,298股	於最後可行日期已發行股份	3,613,822.98
<u>1,445,529,192股</u>	根據供股將予配發和發行之供股股份	<u>14,455,291.92</u>
<u>1,806,911,490股</u>	緊隨供股完成後已發行之股份	<u>18,069,114.90</u>

所有將予發行之供股股份於發行及繳足時，將與已發行股份在各方面享有相等地位。繳足供股股份之持有人將有權收取於配發及發行繳足供股股份當日後所宣派、作出或派付之所有未來股息及分派。將予發行之供股股份將於聯交所上市。

本公司之股本或任何其他證券概無於聯交所以外之任何證券交易所上市或買賣，本公司亦無申請或現時建議或尋求申請股份、供股股份或本公司任何其他證券於任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後可行日期，吳先生持有本金總額130,000,000港元之可換股票據，可按換股價每股0.967港元(可予調整)轉換為134,436,401股股份。

除上列未償還可換股票據外，於最後可行日期，本公司並無其他賦予權利可轉換為或認購股份之已發行及未償還可換股票據、購股權或認股權證或其他類似權利。

3. 董事披露之權益

於最後可行日期，董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須載於該條文所述之登記冊內；或(iii)根據上市規則所載「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

相關股份之好倉：

董事姓名	身份	相關股份數目	概約股權百分比
吳先生	實益擁有人	134,436,401 (附註1)	37.20% (附註2)

附註：

1. 吳先生持有本金總額130,000,000港元之可換股票據，可按換股價每股0.967港元（可予調整）轉換為134,436,401股股份。
2. 本公司股權百分比乃參考於最後可行日期已發行股份數目計算。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所（包括根據上述證券及期貨條例條文被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條規定須載於該條文所述之登記冊內；或(iii)根據上市規則所載「上市發行人董事進行證券交易之標準守則」須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

4. 主要股東權益

於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或於有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中直接或間接擁有10%或以上面值之權益。

(i) 股份之好倉：

名稱	身份	股份數目	概約股權百分比
結好控股有限公司	受控制法團之權益	722,764,596 (附註1)	40.00% (附註3)
Get Nice Incorporated	受控制法團之權益	722,764,596 (附註1)	40.00% (附註3)
結好	實益擁有人	722,764,596 (附註1)	40.00% (附註3)
楊受成博士	一項信託之創立人	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)
STC International Limited	信託人	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)
Million Way Holdings Limited	受控制法團之權益	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)
Win Move Group Limited	受控制法團之權益	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)
英皇證券集團有限公司	受控制法團之權益	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)
Profit Ascent Group Limited	受控制法團之權益	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)
英皇	實益擁有人	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)
陸小曼女士	配偶權益	722,764,596 (附註2)	40.00% (附註3)

附註：

1. 該等為結好已根據包銷協議包銷之供股股份。結好由Get Nice Incorporated全資擁有，而Get Nice Incorporated則由結好控股有限公司全資擁有。
2. 該等為英皇已根據包銷協議包銷之供股股份。英皇為英皇證券集團有限公司之間接全資附屬公司，其股份於聯交所上市。英皇證券集團有限公司之46.54%股份由Win Move Group Limited持有。Win Move Group Limited全部已發行股本由Million Way Holdings Limited持有，而Million Way Holdings Limited則由STC International Limited以信託方式為The Albert Yeung Discretionary Trust（「AY信託」）持有。楊受成博士（AY信託之創立人）及陸小曼女士（楊受成博士之配偶）因英皇之包銷承擔而被視為持有722,764,596股供股股份。
3. 於本公司之股權百分比乃參考緊隨供股完成後已發行之股份數目計算。

(ii) 於本集團其他成員公司之權益

本公司非全資 附屬公司名稱	已登記主要股東 (本集團成員公司除外)		概約股權 百分比
	名稱	持有股份數目	
欣科有限公司	吳啟樂先生	40股每股面值 1港元之普通股	40%

除上文所披露者外，於最後可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無人士於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露之權益或淡倉，或於有權在本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中直接或間接擁有10%或以上面值之權益或擁有該類股本之任何購股權。

5. 董事於資產／合約之權益及其他權益

- (i) 於最後可行日期，概無董事在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）起買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。
- (ii) 董事概無在由本集團任何成員公司訂立及於最後可行日期仍然存續，且對本集團整體業務而言重要之合約或安排中擁有重大權益。

6. 專家

以下為於本通函內作出意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
文略融資	可經營證券及期貨條例下第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團
均富會計師行	執業會計師

於最後可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無權認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券，且概無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（本集團最近期刊發經審核財務報表之結算日）起買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

上述各專家均已就刊發本通函而發出其同意書，同意按本通函所載之形式及文意轉載其報告並引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

7. 服務合約

於最後可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司已經或擬訂立任何服務合約（不包括即將屆滿或本公司可於一年內毋須支付任何賠償（法定賠償除外）而終止之合約）。

8. 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司前董事郭展榮先生（「郭先生」）就本公司兩間前附屬公司所欠貸款約44,500,000港元連同應計利息向本公司發出傳訊令狀（「該訴訟」）。

本公司已完成一切文件證據之透露及交換證人陳述書，並自二零零六年初起已準備進行該訴訟之審訊。然而，郭先生於二零零六年七月提出申請，要求大幅修改其二度修訂之申索陳述書（「修改申請」）及要求加入與訟方（「合併申請」）。修改申請及合併申請使該訴訟之審訊大為延遲。

法院已於二零零七年四月十九日批准修改申請及合併申請。新與訟方已就其抗辯提交答辯書，本公司亦已處理申訴答辯書之相應修改。郭先生與新與訟方已完成文件證據之透露及調查。郭先生與新與訟方亦已提交及交換彼等之補充證人陳述書。隨後，郭先生表示將要對其申索陳述書作出進一步修訂。然而，郭先生迄今並無採取行動申請進一步修訂其申索陳述書。

儘管擬對三度修訂之申索陳述書作出修改，代表本公司之律師及大律師仍堅守彼等先前給予本公司之意見。在徵詢代表本公司之律師及大律師之意見後，本公司董事認為，郭先生並無有效理據向本公司申索，故該訴訟應不會對本集團造成重大不利之財務影響。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或將面臨任何重大訴訟、仲裁或索償。

9. 重大合約

緊接最後可行日期前兩年內，本集團曾訂立下列重大或可能重大之合約（並非於日常業務過程中所訂立之合約）：

1. 寶昌（集團）投資有限公司與本公司全資附屬公司建俊投資有限公司於二零零七年十一月二十九日訂立之買賣協議，據此，建俊投資有限公司以現金代價17,712,600港元向寶昌（集團）投資有限公司購買一項物業；
2. 本公司全資附屬公司Kingbox Investments Limited（「Kingbox」）、本公司與吳先生於二零零八年四月三十日訂立之有條件買賣協議（於二零零八年五月六日經補充），內容有關Kingbox以代價430,000,000港元收購Consecutive Profits Limited、Pacific Pointer Limited、Real Clever Profits Limited、世紀21香港有限公司及世紀21有限公司之股本權益；
3. 本公司與結好（作為配售代理）就建議配售本金總額最高達100,000,000港元之可換股票據及按每股0.125港元建議配售最高達400,000,000股本公司股份而於二零零八年四月三十日訂立之有條件配售協議（於二零零八年五月六日經補充）；
4. 本公司與恒利證券（香港）有限公司（作為配售代理）就建議按每股0.15港元配售最高達220,000,000股股份而於二零零八年十二月十七日訂立之有條件股份配售協議；
5. 本公司與結好（作為配售代理）就建議配售本金總額最高達120,000,000港元之可換股票據而於二零零八年十二月十七日訂立之有條件可換股票據配售協議；
6. 本公司全資附屬公司Century Profit Investments Limited（「Century Profit」）與冠欣風力發電投資管理有限公司（「冠欣」）就成立一間合營公司以在中國經營可再生能源業務而於二零零九年七月二十四日訂立之有條件投資合作協議（「投資合作協議」）；
7. Century Profit與冠欣於二零零九年九月八日訂立之終止協議，以終止投資合作協議；
8. 本公司與英皇（作為配售代理）就按每股0.42港元配售最高達43,500,000股股份而於二零零九年九月二十一日訂立之有條件股份配售協議；及
9. 包銷協議。

10. 公司資料

註冊辦事處	Canon's Court 22 Victoria Street Hamilton HM 12 Bermuda
總辦事處及 香港主要營業地點	香港灣仔 告士打道88號 10樓
主要股份過戶登記處	Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited Rosebank Centre 11 Bermudiana Road Pembroke, 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室
法定代表	吳啟民先生及劉小梅女士 香港灣仔 告士打道88號 10樓
公司秘書	劉小梅女士ACS 香港灣仔 告士打道88號 10樓
本公司之法律顧問	有關香港法律 張葉司徒陳律師事務所 律師及公證行 香港中環 畢打街1-3號 中建大廈11樓 有關百慕達法律 Appleby 香港中環 夏慤道12號 美國銀行中心 8樓

核數師	均富會計師行 執業會計師 香港中環 干諾道中41號 盈置大廈6樓
主要往來銀行	香港上海滙豐銀行有限公司 香港中環 皇后大道中1號
本公司之財務顧問	結好融資有限公司 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10樓
獨立董事委員會及 獨立股東之獨立財務顧問	文略融資有限公司 香港 皇后大道中59-65號 泛海大廈17樓
包銷商	結好證券有限公司 香港 皇后大道中183號 新紀元廣場 中遠大廈10樓
	英皇證券(香港)有限公司 香港灣仔 軒尼詩道288號 英皇集團中心23-24樓

董事

董事詳情

姓名

地址

執行董事

吳啟民先生

香港灣仔
告士打道88號
10樓

夏其才先生

香港灣仔
告士打道88號
10樓

馬慧敏女士
香港灣仔
告士打道88號
10樓

獨立非執行董事

鄭毓和先生
香港灣仔
告士打道88號
10樓

崔志仁先生
香港灣仔
告士打道88號
10樓

呂兆泉先生
香港灣仔
告士打道88號
10樓

執行董事：

吳啟民先生，現年五十五歲，於二零零八年七月加入本公司，擔任執行董事，於二零零九年七月獲指派為本公司主席。彼另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。彼於房地產行業擁有豐富經驗，並為世紀21香港有限公司之創辦人。

吳先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。吳先生與本公司已訂立服務協議，自二零零九年七月一日起為期三年，惟本公司或吳先生可給予不少於三個月書面通知予以終止。彼亦須按照公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及符合資格重選連任。

吳先生實益持有可換股票據，有權按換股價每股0.967港元(可予調整)轉換為股份。悉數轉換可換股票據後，吳先生將實益擁有134,436,401股股份，相當於最後可行日期本公司已發行股本約37.2%或本公司因轉換而發行股份所擴大之本公司已發行股本27.1%。

夏其才先生，現年五十二歲，於二零零四年七月加入本公司，擔任執行董事，另獲委任為本公司若干附屬公司之董事。夏先生持工商管理碩士學位，乃英國特許公認會計師公會及香港稅務學會資深會員。夏先生積累逾二十年之金融及銀行業經驗，並於香港若干私人及上市公司擔任董事。

夏先生目前為漢基控股有限公司(其股份在聯交所上市)之獨立非執行董事。除上文所披露者外，夏先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

馬慧敏女士，現年四十三歲，於二零零七年十月加入本公司，擔任執行董事，另獲委任為本公司若干附屬公司之董事。馬女士畢業於香港城市大學，為特許秘書，以及英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。馬女士於多個行業均擁有豐富之管理經驗，包括製造、電訊以至基建及物業投資。彼曾於多間在本地及海外交易所上市之公司任職執行董事。

馬女士曾任資本策略投資有限公司(其股份在聯交所上市)之執行董事。除上文所披露者外，馬女士於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

獨立非執行董事：

鄭毓和先生，現年四十八歲，於二零零七年十月加入本公司，擔任獨立非執行董事。彼乃英國及威爾斯特許公認會計師公會、香港會計師公會資深會員及加拿大安大略省特許會計師公會會員。彼為一間香港執業會計師行之擁有人。鄭先生持有會計及財務經濟科學碩士學位及文學士榮譽學位(會計)。

目前，鄭先生為資本策略投資有限公司、正大企業國際有限公司、創興銀行有限公司、金榜集團控股有限公司、香港建設(控股)有限公司及南華置地有限公司(該等公司均為香港之上市公司)之獨立非執行董事。於過去三年，鄭先生亦曾擔任Jessica Publications Limited(現稱洪橋集團有限公司)之獨立非執行董事及鎮科集團控股有限公司(均為股份於聯交所上市之公司)之非執行董事。

崔志仁先生，現年五十二歲，於二零零四年七月加入本公司，擔任獨立非執行董事。崔先生持有商學士學位(主修會計)，並為香港執業會計師。崔先生乃香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。

崔先生目前為謝瑞麟珠寶(國際)有限公司及慧峰集團有限公司(均為股份於聯交所上市之公司)之獨立非執行董事。除上文所披露者外，崔先生於過去三年並無於其他上市公司擔任任何董事職務。

呂兆泉先生，現年五十三歲，於二零零九年六月加入本公司，擔任獨立非執行董事。呂先生持有澳洲阿德雷德大學工商管理碩士學位。呂先生為特許會計師協會－英格蘭及威爾斯、澳洲會計師公會、香港會計師公會及英國特許管理會計師公會之會員。彼於會計、財務及企業管理方面有三十年經驗，並曾於一家國際會計師行、多間私人機構及上市公司擔任財務高職。呂先生現時為香港一家會計師事務所之擁有者。

於過去三年，呂先生曾擔任錦興集團有限公司及永安旅遊(控股)有限公司(均為於聯交所上市之公司)之執行董事。呂先生亦曾擔任普威集團有限公司(其股份於新加坡證券交易所有限公司上市之公司)之執行董事，及MRI Holdings Limited(其股份於澳洲證券交易所上市之公司)之董事。

11. 其他事項

本通函及隨附代表委任表格之中，英文版本如有歧異，須以英文版本為準。

12. 開支

有關供股之開支(包括包銷佣金、財務顧問費用、印刷、註冊、翻譯、法律及會計費用)估計約為4,350,000港元(按將發行1,445,529,192股供股股份計算)，將由本公司支付。

13. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止，於一般辦公時間內在本公司之香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道88號10樓)可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零零六年十二月三十一日、二零零七年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年報及截至二零零九年六月三十日止六個月之中期報告；
- (c) 文略融資之意見函件，該函件全文載於本通函第22至34頁；

- (d) 獨立董事委員會之建議函件，該函件全文載於本通函第21頁；
- (e) 本通函附錄二所載均富會計師行就本集團未經審核備考財務資料發出之函件；
- (f) 本附錄「重大合約」一段所披露之重大合約；及
- (g) 本附錄「專家」一段所述之同意書。

股東特別大會通告



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)

茲通告21控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零零九年十一月二十三日（星期一）上午十時正假座香港灣仔告士打道88號11樓1101室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過（不論有否修訂）下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議待(i)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准或同意批准（未繳股款及繳足股款）供股股份（定義見下文）上市及買賣及並無撤回或撤銷該項上市及買賣，(ii)按照百慕達一九八一年公司法（經修訂）及香港公司條例將所有有關供股（定義見下文）之文件向百慕達公司註冊處及香港公司註冊處存檔，及(iii)本公司、結好證券有限公司（「結好」）及英皇證券（香港）有限公司（「英皇」，連同結好統稱「包銷商」）訂立日期為二零零九年十月九日之包銷協議（「包銷協議」）（其註有「A」字樣之副本已提交本大會並由大會主席簽署以供識別）成為無條件及未有按照其條款被撤銷或終止：

- (a) 批准、確認及追認包銷協議及據此擬進行之交易（包括但不限於由包銷商包銷並未獲本公司股東（「股東」）有效申請之供股股份（定義見下文））；
- (b) 批准按照通函所載之條款及條件並在其規限下，以供股（「供股」）方式發行本公司股本中1,445,529,192股每股面值0.01港元之普通股（「供股股份」）予於記錄日期（定義見本公司日期為二零零九年十一月四日之通函（「通函」，其註有「B」字樣之副本已提交大會並由大會主席簽署以供識別））名列於本公司名冊之股東，比例為於記錄日期當時本公司股本中每一股面值0.01港元之普通股（「股份」）獲配四股供股股份，認購價為每股供股股份0.10港元，但不包括於記錄日期在該名冊內顯示登記地址位於香港境外之股東及本公司董事於作出查詢後基於相關地區法例之法律限制或該地區相關監管機構或證券交易所之規定，認為不向彼等提呈發售供股股份為必要或合宜之股東；

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事會（「董事會」）配發及發行（未繳股款或繳足股款）供股股份及簽署和簽立一切進一步文件及採取董事會全權酌情認為必要、合適、有利或合宜之步驟，以實行供股或與此有關之其他事項及協定董事會認為符合本公司利益之修改、修訂或豁免。」

承董事會命
21控股有限公司
主席
吳啟民

香港，二零零九年十一月四日

附註：

- (1) 隨函附奉適用於大會之代表委任表格。
- (2) 凡有權出席大會並於會上投票之本公司股東，均可委派另一位人士為代表，代其出席大會並於會上投票。以投票表決時，投票可親自或委任代表進行。受委代表毋須為本公司股東。股東可委任多於一位代表出席同一次大會。
- (3) 委任受委代表文據須由委任人或其正式書面授權之代表親筆簽署，或如委任人為法團，則須蓋上公司印鑑或由負責人或正式獲授權之人士簽署，方為有效。
- (4) 委任受委代表文據及經簽署之授權書或其他經簽署之授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之有關授權書或授權文件副本，最遲須於大會舉行時間48小時前，送達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18樓1806-1807室**，否則將不會被視為有效。
- (5) 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可於大會上就該等股份投票（不論親身或委派代表出席），猶如其為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有在股東名冊內就該等股份排名首位之出席者方有權就該等股份投票。