

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**21 Holdings Limited**

**21 控股有限公司\***

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1003)

## 截至二零零九年六月三十日止六個月之 中期業績公佈

21控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績如下：

### 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)
<b>收益</b>	3	<b>85,272</b>	66,507
銷售成本		<b>(68,557)</b>	(64,136)
毛利		<b>16,715</b>	2,371
其他收入		<b>372</b>	1,782
分銷成本		<b>(2,168)</b>	(1,866)
行政開支		<b>(15,581)</b>	(8,845)
可換股票據衍生工具部份之公平值虧損	12	<b>(106,441)</b>	—
其他經營開支		<b>—</b>	(4,754)
財務費用	4	<b>(5,268)</b>	—
除所得稅前虧損	5	<b>(112,371)</b>	(11,312)
所得稅	6	<b>(308)</b>	—
<b>本期間虧損</b>		<b>(112,679)</b>	(11,312)
其他全面收益		<b>—</b>	—
<b>本期間全面收益總額</b>		<b>(112,679)</b>	(11,312)
<b>下列應佔本期間虧損及全面收益總額：</b>			
本公司股權持有人		<b>(112,679)</b>	(11,312)
少數股東權益		<b>—</b>	—
		<b>(112,679)</b>	(11,312)
		<b>港幣元</b>	港幣元 (經重列)
<b>本公司股權持有人應佔本期間虧損之 每股虧損</b>	8	<b>(0.83)</b>	(0.18)
基本		<b>(0.83)</b>	(0.18)
攤薄		<b>不適用</b>	不適用

\* 僅供識別

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

## 附註：

### 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。

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，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	
<b>收益</b>				
外部銷售	35,084	50,188	—	85,272
<b>分部業績</b>	<b>(2,793)</b>	<b>4,853</b>	<b>—</b>	<b>2,060</b>
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				(5,268)
<b>除所得稅前虧損</b>				<b>(112,371)</b>
所得稅				(308)
<b>本期間虧損</b>				<b>(112,679)</b>
	截至二零零八年六月三十日止六個月			
	玩具產品 貿易 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元		集團 港幣千元
<b>收益</b>				
外部銷售	66,507	—		66,507
<b>分部業績</b>	<b>(1,883)</b>	<b>(3,917)</b>		<b>(5,800)</b>
未分配經營收入及開支				(5,512)
財務費用				—
<b>除所得稅前虧損</b>				<b>(11,312)</b>
所得稅				—
<b>本期間虧損</b>				<b>(11,312)</b>

#### 4. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零零九年	二零零八年
	港幣千元	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	二零零八年
	港幣千元	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	1,940	225
	<u>43,177</u>	<u>71,281</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	二零零八年
	港幣千元	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	二零零八年
	港幣千元	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：

- 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」)。
- 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。

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. 應收賬款及其他應收款項

	二零零九年	二零零八年
	六月三十日	十二月三十一日
	港幣千元	港幣千元
<b>應收賬款</b>		
來自第三方	50,737	20,513
減：應收款項減值撥備	<u>(2,093)</u>	<u>(2,101)</u>
	48,644	18,412
<b>其他應收款項</b>		
按金、預付款項及其他應收款項	6,767	8,596
	<u>55,411</u>	<u>27,008</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	11,638	7,660
	<u>48,644</u>	<u>18,412</u>

## 10. 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	23,439	19,258
	<u>57,013</u>	<u>31,149</u>

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>

## 11. 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。

## 12. 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	(1,154)	—
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	<b>117,352</b>	—
初步確認時賬面淨值 (附註a)	<b>13,346</b>	<b>53,936</b>
估算之利息開支	<b>3,937</b>	—
可換股票據應計利息	<b>(1,341)</b>	—
公平值變動 (附註a)	—	<b>56,979</b>
<b>於二零零九年六月三十日賬面淨值</b>	<b><u>133,294</u></b>	<b><u>110,915</u></b>

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，倘經調整之換股價低於港幣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。



## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

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，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（「世紀21集團」）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。

### 前景

在息率處於歷史低位及通脹幅度溫和之背景下，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。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。

## 財務回顧

### 業績回顧

截至二零零九年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣85,300,000元，較去年同期增加港幣18,800,000元或28.3%。毛利由去年同期之港幣2,400,000元增加港幣14,300,000元至港幣16,700,000元。收益及毛利增加，主要原因為去年七月收購世紀21集團，為本集團帶來新的收益及溢利來源之餘，還抵銷了回顧期內玩具貿易分部規模收縮產生之負面影響。

基於相同原因，世紀21集團令本集團之分銷成本及行政開支有所增加。截至二零零九年六月三十日止六個月產生之財務費用，實質上乃本集團發行作為二零零八年七月收購世紀21集團部份代價之承兌票據及可換股票據之利息開支。呈報期間之虧損為港幣112,700,000元，主要由於替本公司於二零零九年五月發行港幣18,000,000港元之可換股票據內嵌之換股期權進行估值，產生巨額公平值虧損港幣106,400,000元所致。

### 流動資金及財務資源

於二零零九年六月三十日，本集團之流動負債淨值為港幣170,200,000元，主要包括承兌票據港幣70,000,000元及本公司於二零零九年五月發行之可換股票據之衍生工具部份。鑒於吳先生（本公司主席及承兌票據持有人）已確認於本集團擁有充裕資金應付其營運及償還該款項之前不會要求還款，加上衍生工具部份已於二零零九年七月相關可換股票據獲全數兌換時轉撥至及入賬為股份溢價，董事認為本集團擁有足夠財務資源應付其營運。

於二零零九年六月三十日，本集團之資本與負債比率，即借貸總額對總股本之百分比為119.4%（二零零八年十二月三十一日：79.4%）。總資本按總權益加總借貸計算。資本與負債比率大幅上升乃由於本公司產生龐大虧損，導致權益減少所致。

### 資本架構

於二零零九年二月十二日，本公司進行股本重組，包括：

- a. 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；
- b. 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；及
- c. 註銷本公司股份溢價賬之全部結餘。

從股本重組合共產生之進賬額約港幣323,900,000元，已用作註銷本公司累計虧損。

此外，根據本公司股東於二零零九年二月十一日批准之股份配售協議，本公司於回顧期內配發及發行155,300,000股每股面值港幣0.01元之新股份。

於二零零九年六月三十日，已發行可換股票據之本金總額為港幣148,000,000元。其中一份本金額港幣130,000,000元之可換股票據由吳先生持有，可按換股價港幣1.006元兌換為本公司129,224,652股股份。其餘可換股票據之本金額為港幣18,000,000元，已於二零零九年七月按換股價港幣0.18元全數兌換為本公司99,999,994股新股份。

## 企業管治

本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月一直遵守上市規則附錄十四企業管治常規守則（「企管守則」）所載之守則條文，惟本公司現任非執行董事均並非按指定任期委任則與企管守則第A.4.1條有所偏離。然而，由於董事均須根據本公司之公司細則中有關條文輪席退任，故本公司認為已採取足夠措施，確保本公司之企業管治常規與企管守則同樣嚴謹。

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之行為守則。經特定查詢後，全體董事確認於回顧期內已全面遵守標準守則。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司之上市證券

於截至二零零九年六月三十日止六個月，本公司與其任何附屬公司並無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

### 中期業績之審閱

本公司審核委員會與管理層已審閱本集團所採納之會計政策及常規，以及本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明財務資料。

承董事會命  
**21控股有限公司**  
主席  
**吳啟民**

香港，二零零九年九月二十一日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳啟民先生（主席）、夏其才先生及馬慧敏女士，以及獨立非執行董事鄭毓和先生、崔志仁先生及呂兆泉先生。