

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)

**(1) 須予披露交易  
出售一項物業  
(2) 價格及成交量不尋常變動  
及  
(3) 恢復買賣**

**須予披露交易**

本公司董事宣佈，本公司之全資附屬公司建俊於二零零九年十二月十五日就以18,200,000港元之價格出售該物業訂立臨時協議。

根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易。

**價格及成交量不尋常變動**

本公司注意到近日股份之成交價下跌，而股份成交量則有所增加，並謹此聲明，董事並不知悉有關變動之任何原因。

除本公司之供股於二零零九年十二月十四日下午四時正後成為無條件(已於二零零九年十二月十五日之本公司公佈內宣佈)及臨時協議外，董事會謹確認目前並無其他有關建議收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予公開者；及董事會亦不知悉有任何足以或可能影響股價之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予公開者。

**恢復買賣**

應本公司要求，股份自二零零九年十二月十八日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零九年十二月二十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。

\* 僅供識別

## 臨時協議

日期：

二零零九年十二月十五日

訂約方：

賣方：建俊(本公司之全資附屬公司)；

買方：中國全通集團有限公司，為於英屬處女群島註冊成立之公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，(i)買方為投資控股公司；及(ii)買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，以及並非本公司之關連人士；及

物業代理：香港一間持牌物業代理商。據董事作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，物業代理及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，以及並非本公司之關連人士。

該物業：

根據臨時協議出售之物業為香港九龍科學館道1號康宏廣場南座8樓5室。

該物業乃建俊於二零零八年二月以17,712,600港元購入。根據本集團截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期報告，該物業之賬面值為14,294,000港元。截至二零零八年十二月三十一日止年度及截至二零零九年六月三十日止六個月，與該物業有關之淨虧損分別約為4,189,000港元(已包括減值虧損撥備3,656,000港元)及228,000港元，故於該等期間該物業並無應佔純利。

該物業須於完成臨時協議時交吉。

代價

出售該物業之代價為18,200,000港元，須由買方以下列方式支付：

- (a) 於簽訂臨時協議時已支付初步訂金900,000港元；
- (b) 於二零零九年十二月二十九日或之前簽訂正式買賣協議時，須支付進一步訂金920,000港元；及
- (c) 於完成該物業之買賣時須支付代價之餘款16,380,000港元。

建俊之律師作為保存人保管上述訂金，倘代價之餘款足以清償任何有關該物業之現有法定抵押／按揭，則可向建俊發放訂金。於本公佈日期，該物業並無附帶抵押或按揭。

代價乃建俊與買方參照(其中包括)香港尖沙咀區商用物業之現時價格，經公平磋商後釐定。

## **完成**

根據臨時協議之條款，該物業之買賣須於二零一零年二月二十五日或之前完成。

## **進行出售事項之理由及利益**

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及投資。

董事認為，出售事項提供機會讓本集團解除其於該物業之資源。

董事會認為，臨時協議之條款乃公平合理，而訂立臨時協議符合本公司及股東整體之利益。

## **出售事項所得款項之擬作用途及其財務影響**

出售事項之所得款項現擬用作本集團之一般營運資金。本集團預期從出售事項錄得收益約3,960,000港元，乃參照代價18,200,000港元及該物業之賬面值及就出售事項而已產生或將會產生之成本和開支而計算。出售事項之最終收益金額將參照該物業於完成出售事項時之賬面值釐定。

## **一般資料**

根據上市規則第14.06條，出售事項構成本公司之須予披露交易。

## **價格及成交量不尋常變動**

本公司注意到近日股份之成交價下跌，而股份成交量則有所增加，並謹此聲明，董事並不知悉有關變動之任何原因。

除本公司之供股於二零零九年十二月十四日下午四時正後成為無條件(已於二零零九年十二月十五日之本公司公佈內宣佈)及臨時協議外，董事會謹確認目前並無其他有關建議收購或變賣之商談或協議為根據上市規則第13.23條而須予公開者；及董事會亦不知悉有任何足以或可能影響股價之事宜為根據上市規則第13.09條所規定之一般責任而須予公開者。

## 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零零九年十二月十八日下午二時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零九年十二月二十一日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 釋義

在本公佈中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	根據臨時協議，買方須就買賣該物業向建俊支付總金額18,200,000港元之代價
「出售事項」	指	出售該物業
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「建俊」	指	建俊投資有限公司，於香港註冊成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	香港九龍科學館道1號康宏廣場南座8樓5室
「臨時協議」	指	建俊、買方及一間物業代理商於二零零九年十二月十五日就出售事項訂立之臨時買賣協議
「買方」	指	中國全通集團有限公司

「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

承董事會命  
**21控股有限公司**  
主席  
**吳啟民**

香港，二零零九年十二月十八日

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。