

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)

**截至二零一三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」)欣然呈列本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一三年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合業績。本集團之綜合中期財務報表未經審核，惟已經本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行及本公司之審核委員會審閱。

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零一三年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核 及重列)
持續經營業務			
收益	3	27,343	63,818
銷售及提供服務成本		<u>(17,134)</u>	<u>(45,989)</u>
毛利		10,209	17,829
投資及其他收入		8,634	2,899
其他(虧損)收益	4	(2,046)	3,522
銷售及分銷成本		(414)	(553)
行政開支		(20,152)	(20,476)
攤銷無形資產	12	(5,727)	(8,808)
無形資產之減值虧損	12	(9,321)	(5,072)
商譽之減值虧損	11	(12,252)	(19,850)
財務費用	5	(2)	(6)
除稅前虧損		<u>(31,071)</u>	<u>(30,515)</u>
所得稅抵免	6	3,761	2,615
持續經營業務本期間虧損	7	<u>(27,310)</u>	<u>(27,900)</u>
已終止業務			
已終止業務本期間虧損	8	<u>(1,055)</u>	<u>(789)</u>
本期間虧損		<u><u>(28,365)</u></u>	<u><u>(28,689)</u></u>

* 僅供識別

		截至六月三十日止六個月 二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核 及重列)
其他全面收益(開支)			
其後可能重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差額		395	(667)
本期間全面開支總額		<u>(27,970)</u>	<u>(29,356)</u>
本公司擁有人應佔虧損			
— 持續經營業務		(27,310)	(27,900)
— 已終止業務	8	<u>(633)</u>	<u>(473)</u>
本公司擁有人應佔本期間虧損		<u>(27,943)</u>	<u>(28,373)</u>
非控股權益應佔虧損			
— 持續經營業務		-	-
— 已終止業務	8	<u>(422)</u>	<u>(316)</u>
非控股權益應佔本期間虧損		<u>(422)</u>	<u>(316)</u>
		<u>(28,365)</u>	<u>(28,689)</u>
應佔本期間全面開支總額：			
本公司擁有人		(27,548)	(29,040)
非控股權益		<u>(422)</u>	<u>(316)</u>
		<u>(27,970)</u>	<u>(29,356)</u>
每股虧損			
持續經營及已終止業務			
— 基本(港元)	10	<u>(0.09)</u>	<u>(0.11)</u>
持續經營業務			
— 基本(港元)	10	<u>(0.09)</u>	<u>(0.10)</u>

簡明綜合財務狀況報表
於二零一三年六月三十日

	附註	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 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		2,593	3,095
應收票據		9,479	9,136
按公平值計入損益之財務資產		8,890	–
商譽	11	15,748	28,000
無形資產	12	19,449	34,055
		<u>56,159</u>	<u>74,286</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	13	31,194	42,408
持作買賣之投資		37,916	76,715
銀行結餘及現金		142,525	108,112
		<u>211,635</u>	<u>227,235</u>
分類為持作出售資產	15	1,463	–
		<u>213,098</u>	<u>227,235</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	14	112,015	136,527
應付稅項		1,885	1,884
融資租賃責任		16	113
		<u>113,916</u>	<u>138,524</u>
與分類為持作出售資產有關的負債	15	12,018	–
		<u>125,934</u>	<u>138,524</u>
流動資產淨值		<u>87,164</u>	<u>88,711</u>
資產總額減流動負債		<u>143,323</u>	<u>162,997</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		4,862	8,514
資產淨值		<u>138,461</u>	<u>154,483</u>
股本及儲備			
股本		3,208	2,678
儲備		140,926	157,056
本公司擁有人應佔權益		144,134	159,734
非控股權益		(5,673)	(5,251)
總權益		<u>138,461</u>	<u>154,483</u>

簡明綜合財務報表附註

截至二零一三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所頒佈香港會計準則第34號(「香港會計準則第34號」)「中期財務報告」及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編製。

2. 主要會計政策

除若干金融工具以公平值計量(如適用)外，簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

除下述者外，於截至二零一三年六月三十日止六個月之簡明綜合財務報表採用之會計政策及計算方法與本集團編製截至二零一二年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採納者貫徹一致。

於本中期期間，本集團已首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之新訂或經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表；
香港財務報告準則第11號	共同安排；
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益；
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號 及香港財務報告準則 第12號之修訂	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體之權益； 過渡指引；
香港財務報告準則第13號	公平值計量；
香港會計準則第19號 (二零一一年經修訂)	僱員福利；
香港會計準則第27號 (二零一一年經修訂)	獨立財務報表；
香港會計準則第28號 (二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業之投資；
香港財務報告準則第7號 之修訂	披露一抵銷財務資產及財務負債；
香港會計準則第1號之修訂	呈列其他綜合收入項目；
香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則二零零九年至二零一一年週期 之年度改進；及
香港(國際財務報告詮釋 委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段之剝採成本。

於本中期期間採用上述香港財務報告準則之修訂對該等簡明綜合財務報表呈報之金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露事項並無重大影響。

3. 分部資料

以下為本集團之收益及業績按經營及可呈報分部劃分之分析，而分析乃根據為分配資源及評估按所提供服務及所銷售貨品種類劃分之分部表現而向主要經營決策者(「主要經營決策者」，即本公司之執行董事)提供之資料進行。此亦為本集團安排及營運之基礎。

本集團之業務分為四個經營及可呈報分部，詳情如下：

香港物業代理	—	於香港提供物業代理及相關服務，以及特許經營服務
中華人民共和國(「中國」)物業代理	—	於中國提供物業代理及相關服務，以及租賃管理服務
玩具產品買賣	—	玩具、贈品及精品買賣
證券買賣及投資	—	證券買賣及投資

如附註8所載，欣科有限公司(「欣科」)之玩具產品買賣已被分類為已終止業務。截至二零一二年六月三十日止期間之綜合損益及其他全面收益表內的比較數字已據此重列。

本集團按經營及可呈報分部劃分之持續經營業務的收益及業績分析如下：

截至二零一三年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業代理		證券買賣 及投資	綜合
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	港幣千元	港幣千元
分部收益				
— 外部銷售	<u>24,795</u>	<u>2,548</u>	<u>—</u>	<u>27,343</u>
分部(虧損)溢利	<u>(13,812)</u>	<u>(16,845)</u>	<u>39</u>	<u>(30,618)</u>
未分配之企業收入				5,337
未分配之企業開支				(5,788)
財務費用				<u>(2)</u>
除稅前綜合虧損				<u>(31,071)</u>
其他資料(包括計入分部溢利(虧損))				
投資及其他收入	109	961	2,227	3,297
物業、廠房及設備之折舊	230	283	—	513
應收賬款之減值虧損	—	91	—	91
商譽之減值虧損	12,252	—	—	12,252
無形資產之減值虧損	—	9,321	—	9,321
攤銷無形資產	<u>—</u>	<u>5,727</u>	<u>—</u>	<u>5,727</u>

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核及重列)

	物業代理 香港 港幣千元	中國 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	綜合 港幣千元
分部收益				
— 外部銷售	<u>55,317</u>	<u>8,501</u>	<u>—</u>	<u>63,818</u>
分部溢利(虧損)	<u>2,716</u>	<u>(36,359)</u>	<u>5,893</u>	(27,750)
未分配之企業收入				216
未分配之企業開支				(2,975)
財務費用				<u>(6)</u>
除稅前綜合虧損				<u>(30,515)</u>
其他資料(包括計入分部溢利(虧損))				
投資及其他收入	216	32	2,435	2,683
物業、廠房及設備之折舊	203	293	—	496
商譽之減值虧損	—	19,850	—	19,850
無形資產之減值虧損	—	5,072	—	5,072
攤銷無形資產	<u>—</u>	<u>8,808</u>	<u>—</u>	<u>8,808</u>

上述所有呈報分部收益均來自外部客戶。

分部(虧損)溢利指各分部在就未分配企業收入(主要包括附註16所載之訴訟費用退款及銀行利息收入)、未分配企業開支(主要包括行政開支)及財務費用作出分配之情況下的(虧損)溢利,乃用作為分配資源及評估表現而向主要經營決策者匯報的計量指標。

4. 其他(虧損)收益

截至六月三十日止六個月
二零一三年 二零一二年
港幣千元 港幣千元
(未經審核) (未經審核)

持續經營業務：

持作買賣投資(虧損)收益淨額	(2,736)	3,522
按公平值計入損益之財務資產之公平值變動收益	<u>690</u>	<u>—</u>
	<u>(2,046)</u>	<u>3,522</u>

5. 財務費用

截至六月三十日止六個月	
二零一三年	二零一二年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

持續經營業務：

融資租賃之利息支出

2	6
---	---

6. 所得稅抵免

截至六月三十日止六個月	
二零一三年	二零一二年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

稅項支出(抵免)包括：

持續經營業務：

香港利得稅

一期內撥備

遞延稅項

1	855
(3,762)	(3,470)
(3,761)	(2,615)

香港利得稅乃按兩段期間之估計應課稅溢利以稅率16.5%計算。

根據中國企業所得稅法(「企業所得稅法」)及企業所得稅法實施條例，中國附屬公司之稅率為25%。

遞延稅項抵免乃因遞延稅項負債於攤銷及減值收購附屬公司所產生之無形資產時獲解除而產生。

7. 本期間虧損

本期間虧損經扣除(計入)下列各項：

截至六月三十日止六個月	
二零一三年	二零一二年
港幣千元	港幣千元
(未經審核)	(未經審核)

持續經營業務：

應收賬款之減值虧損

攤銷無形資產

物業、廠房及設備之折舊

匯兌(收益)虧損淨額

利息收入

91	-
5,727	8,808
525	499
(9)	77
(2,222)	(2,647)

8. 已終止業務

於本中期期間，本集團與潛在買方進行磋商，以出售其於欣科之全部60%股權及股東貸款。欣科從事玩具產品買賣業務，就分部呈報而言，其業務計入本集團之玩具產品買賣分部。

截至二零一三年六月三十日止期間後，本集團透過其全資附屬公司興旺海外有限公司(「興旺海外」)與吳啟樂先生(「買方」，欣科之少數股東及本公司一名董事之近親)訂立買賣協議，按代價港幣100,000元出售其於欣科之全部60%股權及股東貸款。出售事項所得款項淨額高於相關資產及負債的眼面淨值，因此並無確認減值虧損。

本期間及上一個期間之已終止業務虧損分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	529	21,734
銷售成本	(511)	(20,985)
銷售及分銷開支	(122)	(790)
行政開支	(355)	(748)
	<hr/>	<hr/>
除稅前虧損	(459)	(789)
稅項	(596)	-
	<hr/>	<hr/>
期內虧損	(1,055)	(789)
	<hr/>	<hr/>
以下各項應佔本期間虧損：		
本公司擁有人	(633)	(473)
非控股權益	(422)	(316)
	<hr/>	<hr/>
	(1,055)	(789)
	<hr/>	<hr/>

已終止業務之除稅前虧損經扣除(計入)下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
董事酬金	-	-
其他員工成本：		
—薪金及其他福利	8	276
—退休福利計劃供款	1	13
	<u>9</u>	<u>289</u>
物業、廠房及設備之折舊	1	3
已確認為開支之存貨成本	492	20,157
	<u>492</u>	<u>20,157</u>

已終止業務之現金流量如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
經營活動所產生之現金流入(流出)淨額	168	(323)
投資活動所產生之現金流入淨額	-	140
融資活動所產生之現金流出淨額	(1,500)	(3,571)
	<u>(1,500)</u>	<u>(3,571)</u>

9. 股息

於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止期間，並無派付、宣派或擬派任何股息，而自該兩段報告期末起，亦未建議派付任何股息。

10. 每股虧損

持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔之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	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
用以計算每股基本虧損 之本公司擁有人應佔本期間虧損	<u>(27,943)</u>	<u>(28,373)</u>
	普通股數目	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
用以計算每股基本虧損之普通股加權平均數(附註)	<u>311,975</u>	<u>267,759</u>

附註：用以計算截至二零一二年六月三十日止六個月之每股基本虧損之加權平均股數，已就於二零一二年六月進行之股份合併作出追溯調整。

由於截至二零一三年及二零一二年六月三十日止六個月並無已發行之潛在普通股，因此並無呈列兩個期間之每股攤薄虧損。

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本虧損乃根據下列數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一三年 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 港幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔本期間虧損	(27,943)	(28,373)
減：已終止業務之本期間虧損	<u>633</u>	<u>473</u>
用以計算持續經營業務之每股基本虧損之虧損	<u><u>(27,310)</u></u>	<u><u>(27,900)</u></u>

計算本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本虧損所用之分母與計算持續經營業務及已終止業務之本期間每股虧損所用者相同。

已終止業務

已終止業務之每股基本虧損為每股港幣0.002元(截至二零一二年六月三十日止期間：每股虧損港幣0.002元)，乃根據已終止業務之本期間虧損約港幣633,000元(截至二零一二年六月三十日止期間：虧損港幣473,000元)及上文詳述之每股基本虧損之分母計算。

11. 商譽

	物業代理			總計 港幣千元
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	玩具產品買賣 港幣千元	
成本				
於二零一三年一月一日(經審核)	429,960	116,343	4,201	550,504
外匯調整	<u>-</u>	<u>1,868</u>	<u>-</u>	<u>1,868</u>
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	<u>429,960</u>	<u>118,211</u>	<u>4,201</u>	<u>552,372</u>
減值				
於二零一三年一月一日(經審核)	401,960	116,343	4,201	522,504
本期間已確認之減值虧損	12,252	-	-	12,252
外匯調整	<u>-</u>	<u>1,868</u>	<u>-</u>	<u>1,868</u>
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	<u>414,212</u>	<u>118,211</u>	<u>4,201</u>	<u>536,624</u>
賬面值				
於二零一三年六月三十日 (未經審核)	<u>15,748</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,748</u>
於二零一二年十二月三十一日 (經審核)	<u>28,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,000</u>

於香港之物業代理

香港物業代理分部之現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額按較公平值減銷售成本高的使用價值釐定，兩者均參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師之估值釐定。使用價值計算方法的基準為按管理層批准之五年期財政預算及20.50%(二零一二年十二月三十一日：19.90%)之貼現率釐定之現金流量預測。考慮到市場之經濟狀況，超過五年期之現金流量以3.35%(二零一二年十二月三十一日：3%)的增長率推定。

使用之估計增長率與行業增長率相若。計算使用價值之其他主要假設與現金流量估計(包括預算之銷售及毛利率)有關。該等估計按該單位過往表現及管理層對市場發展之預期釐定。管理層對市場發展之預期包括導致香港物業成交量大幅下跌的全球經濟動盪及房地產降溫措施，例如於二零一二年十月推出買家印花稅及調高額外印花稅及於二零一三年二月實施若干需求管理措施，或會對未來香港物業代理市場的盈利潛力造成不利影響。有鑑於此，本公司管理層認為將無法達到過去預計的盈利能力，因而作出商譽減值。

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12,252,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣零元)。減值虧損全部分配予商譽，列示於簡明綜合全面損益及其他全面收益表。

12. 無形資產

已訂約及未訂約之客戶關係之估計可使用年期為五年，並以直線法攤銷。

	港幣千元
成本	
於二零一三年一月一日(經審核)	89,198
外匯調整	1,431
	<hr/>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	90,629
	<hr/>
攤銷及減值	
於二零一三年一月一日(經審核)	55,143
本期間確認之減值虧損	9,321
本期間確認之攤銷	5,727
外匯調整	989
	<hr/>
於二零一三年六月三十日(未經審核)	71,180
	<hr/>
賬面值	
於二零一三年六月三十日(未經審核)	19,449
	<hr/> <hr/>
於二零一二年十二月三十一日(經審核)	34,055
	<hr/> <hr/>

於中國之物業代理

中國物業代理之現金產生單位之可收回金額按較公平值減銷售成本高的使用價值釐定，兩者均參考與本集團並無關連之獨立專業合資格估值師進行之估值釐定。使用價值計算方法的基準為按管理層所批准之五年期財政預算及20.77%(二零一二年十二月三十一日：20.70%)之貼現率釐定之現金流量預測。考慮到市場之經濟狀況，超過五年期之現金流量以3.25%(二零一二年十二月三十一日：3.62%)的增長率推算。

使用之估計增長率與行業增長率相若。計算使用價值之其他主要假設與現金流量之估計(包括預算之銷售及毛利率)有關。該等估計乃按該單位之過往表現及管理層對中國物業市場發展之預期釐定，包括中國政府為抑制過熱之中國房地產市場而於二零一三年上半年實施及執行以限制物業買賣之若干持續監管政策，導致物業銷情持續惡化，或會影響未來中國物業代理業務的盈利能力。有鑑於此，本公司管理層認為將無法達到二零一二年十二月三十一日對在中國之物業代理業務預期取得之收益增長及市場發展之期望，因而作出無形資產減值。

就單位釐定之賬面值高於其可收回金額，無形資產(截至二零一二年六月三十日止六個月：商譽港幣19,850,000元及無形資產港幣5,072,000元)作出減值虧損港幣9,321,000元(截至二零一二年六月三十日止六個月：港幣24,922,000元)。

13. 應收賬款及其他應收款項

就香港物業代理分部而言，本集團給予物業發展商之信貸期平均為六十至九十日，而個人客戶則須於相關協議完成時清償金額，故一般不會給予信貸期。就香港物業代理分部之特許經營而言，本集團給予其特許經營商之信貸期平均為七日。就中國物業代理分部而言，本集團給予物業發展商之信貸期平均為三十至六十日。

應收賬款及其他應收款項包括應收賬款約港幣22,739,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣34,253,000元)及於報告期末按發票日期(與相關收益確認日期相若)呈列之賬齡分析如下：

	二零一三年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一二年 十二月三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	1,458	2,913
31至60日	1,941	2,474
61至90日	3,672	8,242
90日以上	15,668	20,624
	<u>22,739</u>	<u>34,253</u>

14. 應付賬款及其他應付款項

應付賬款及其他應付款項包括應付佣金約港幣20,265,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣31,336,000元)，主要為應付物業顧問及合作地產代理之佣金，於接獲客戶之相關代理費用時方須支付。

本集團之應付賬款及其他應付款項包括遵照判決作出之訴訟損失撥備約港幣86,500,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣86,500,000元)，有關詳情載於附註16。

15. 分類為持作出售的資產及負債

- (a) 如附註8所載，本集團與潛在買方進行磋商，出售其於欣科之全部60%股權及股東貸款。預計將於十二個月內出售之欣科應佔資產及負債，已歸類為持作出售集團，並於簡明綜合財務狀況表內個別呈列。

由於出售事項之所得款項淨額高於相關綜合資產及負債之賬面淨值，因此於截至二零一三年六月三十日止期間，並無確認減值虧損。

於二零一三年六月三十日後，本集團完成出售事項，詳情於附註17披露。

出售集團之資產及負債主要劃分如下：

	欣科 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
物業、廠房及設備	5
應收賬款及其他應收款項	538
銀行結餘及現金	511
	<hr/>
分類為持作出售資產總額	1,054
	<hr/>
其他應付款項(附註)	(10,979)
應付稅項	(596)
	<hr/>
與分類為持作出售資產有關的負債總額	(11,575)
	<hr/>

附註：其他應付款項包括應付出售集團非控股股東之款項港幣10,933,000元，該金額無抵押、不計利息、非屬貿易性質及須於接獲通知時償還。該出售集團之非控股股東為本公司董事吳啟民先生之近親。

- (b) 於二零一三年六月二十八日，本集團全資附屬公司樂穎有限公司(「樂穎」)與本集團兩名獨立第三方訂立協議，有關將廣州美澳高房地產投資諮詢有限公司(「廣州美澳高」)日常營運產生的所有權利、風險及回報轉讓予承包商五年，由二零一三年七月一日起至二零一八年六月三十日止，並無代價。承包商將把廣州美澳高產生總收益的2%歸予本集團。

本集團預期於二零一三年七月一日後失去對廣州美澳高的控制權。因此，廣州美澳高於十二個月內應佔之資產及負債已分類為持作出售集團，並個別呈列於簡明綜合財務狀況表。

由於本公司董事認為廣州美澳高貢獻的財務業績對中國物業代理分部並不重大，亦無重大影響，因此簡明綜合財務報表內並無呈刊已終止業務。就報告分部而言，廣州美澳高的營運計入本集團的中國物業代理。

	廣州美澳高 於二零一三年 六月三十日 港幣千元
物業、廠房及設備	9
其他應收款項	38
銀行結餘及現金	<u>362</u>
分類為持作出售資產總額	<u><u>409</u></u>
應付賬款及其他應付款項	<u>(443)</u>
與分類為持作出售資產有關的負債總額	<u><u>(443)</u></u>

16. 訴訟

於二零零四年十月八日，本公司一名前董事(「原告人」)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(「本金額」)連應計利息向本公司發出傳訊令狀(「該訴訟」)。

於二零一一年三月二日，香港高等法院原訟法庭頒下判決，判原告人勝訴(「裁決」)。本公司被判定須支付原告人港幣44,500,000元連同利息及訟費。

董事徵詢律師及大律師意見後，認為本公司有充份理據提出上訴，並已指示其律師就上述裁決進行上訴。於二零一一年三月二十八日，本公司已就判決向上訴法庭提交上訴通知書並送達訴訟各方(「上訴法庭上訴」)。

法庭已於二零一一年四月十一日就本公司根據裁決應付之利息及訟費問題另行進行聆訊。上訴法庭上訴仍未進行聆訊之時，按照本金額港幣44,500,000元(連同計算至上訴法庭上訴聆訊日期止的應計利息，以及該訴訟訟費及應付原告人的上訴法庭上訴訟費)作出的估計，本公司就訴訟及上訴應付原告人的訟費約為港幣86,500,000元。此外，本公司及原告人已於二零一一年四月十八日達成協議以延遲執行裁決，直至上訴法庭得出裁決或另有處置或上訴法庭頒佈進一步法令，惟本公司須於二零一一年四月二十五日或之前向高等法院繳存港幣25,000,000元作為保證金，並於二零一一年七月十七日(根據日期為二零一一年六月十五日的法院頒令延期至二零一一年八月十九日)前再繳存港幣25,000,000元或向原告人提供相等金額的銀行擔保作為進一步保證金。高等法院就此等雙方同意的條款頒佈正式命令，而本公司已遵照頒令，分別於二零一一年四月二十一日及二零一一年八月十六日向高等法院繳存合共港幣50,000,000元，而截至二零一一年十二月三十一日有關款項已分類為其他應收款項。

上訴法庭上訴已於二零一一年十二月八日及九日由上訴法庭進行聆訊，上訴法庭一致頒令(「上訴法庭頒令」)：(a)上訴法庭上訴得直；(b)宣告裁決無效並撤銷該訴訟；及(c)原告人須向本公司支付上訴法庭上訴訟費及下級法院訟費，如有關費用未能議定，則由上訴法庭評定。上訴法庭進一步頒令，本公司向高等法院繳存的保證金港幣50,000,000元退還予本公司。高等法院已於二零一二年一月五日向本公司退還該筆保證金連同應得利息。

於二零一一年十二月二十二日，原告人根據香港法例第484章香港終審法院條例第22(1)(a)及24條項下的權利，向終審法院提出上訴。於二零一二年五月九日上訴法庭已向原告人授出於終審法院進行上訴之最終上訴許可，而原告人已於二零一二年五月十六日提出及提交上訴通知「2012年FACV 9」(「終審法院上訴」)。終審法院將於二零一三年九月五日(後備日期為二零一三年九月六日)就終審法院上訴進行聆訊。

代表本公司之大律師及律師皆認為，原告人的索償及終審法院上訴並無理據。然而，香港終審法院條例中並無機制可撤銷根據香港終審法院條例第22條提出不合理據的上訴許可申請或不合理據的上訴，而本公司須處理於二零一三年九月五日(後備日期為二零一三年九月六日)就不合理據的終審法院上訴聆訊。

經徵詢代表本公司之大律師及律師之意見，及上訴法庭於二零一一年十二月九日之頒令，本公司亦已指示其律師著手就該訴訟及上訴法庭上訴向原告人追討堂費及處理有關訟費評定。

視乎終審法院上市之聆訊，本公司對原告強制執行獲頒的訟費令。根據協議，本公司獲原告支付港幣5,332,000元，以悉數及最終結付其就該訴訟及上訴法庭上訴之費用，包括利息。

經徵詢代表本公司之大律師及律師的意見後，本公司的董事認為原告人並無有效理據向本公司申索，對本公司造成重大不利財務影響的機會不大。因此，並無就訴訟的任何損失於截至二零一三年六月三十日之簡明綜合財務報表進一步計提撥備。然而，原告向終審法院提出的上訴的結果仍存在變數，因此，董事認為早前就訴訟損失所作的撥備港幣86,500,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣86,500,000元)已經足夠且不會過多。

17. 報告期後事項

- (a) 如附註8所述，興旺海外與買方(欣科少數股東)訂立買賣協議，出售其於欣科的全部60%股權及向欣科提供的貸款港幣16,397,000元，其代價為港幣100,000元。出售事項所得款項淨額高於相關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

本集團於二零一三年八月六日完成欣科出售事項，代價已於報告期末後全數收訖。

- (b) 如附註15(b)所述，樂穎與本集團兩名獨立第三方訂立承包商協議，其有關將廣州美澳高日常營運產生的所有權利，風險及回報轉讓予承包商。本集團自二零一三年七月一日起失去廣州美澳高的控制權。出售事項所得款項淨額高於相關資產及負債之賬面淨值，因此並無確認減值虧損。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，世紀21(香港)集團有限公司及其附屬公司(「世紀21集團」)旗下的香港物業代理分部錄得收益港幣24,800,000元，較去年同期的港幣55,300,000元下滑約55.2%，主要因為香港特別行政區政府於二零一二年十月及二零一三年二月及四月實施針對本港樓市的新措施，導致物業成交量顯著下跌。截至二零一三年六月三十日止六個月，香港物業代理分部之營運虧損為港幣1,600,000元(不包括就商譽作出減值虧損撥備港幣12,300,000元)，而二零一二年同期的營運溢利為港幣2,700,000元(二零一二年同期概無就商譽作出減值虧損撥備)。

由於中華人民共和國(「中國」)政府推出一連串調控政策，不斷打擊國內物業市場，故於截至二零一三年六月三十日止六個月，物業銷售額大幅下跌。因此，截至二零一三年六月三十日止六個月，康沛有限公司及其附屬公司(「康沛集團」)旗下的中國物業代理分部的呈報收入為港幣2,500,000元，較二零一二年同期減少港幣6,000,000元或70.0%。經營虧損為港幣1,800,000元(不包括分別為港幣5,700,000元及港幣9,300,000元的無形資產攤銷及無形資產減值虧損撥備)，而二零一二年同期的經營虧損則為港幣2,600,000元(不包括分別為港幣8,800,000元、港幣5,100,000元及港幣19,900,000元的無形資產攤銷、無形資產及商譽減值虧損撥備)。

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團精簡業務架構，大幅削減玩具產品買賣業務的規模。玩具產品買賣分部的收益為港幣500,000元，較二零一二年同期減少港幣21,200,000元或97.6%。與此同時，此分部的銷售及分銷成本以及行政開支均大幅下降。截至二零一三年六月三十日止六個月，此分部錄得虧損港幣500,000元，較去年同期的虧損港幣800,000元減少港幣300,000元。

證券買賣及投資分部錄得收益港幣39,000元，主因是本集團持作買賣投資及透過損益以公平值列賬之財務資料之公平值整體下跌港幣2,000,000元及利息收入港幣2,200,000元。

前景

展望二零一三年下半年，預料香港物業市場，將繼續受本港樓市調控措施打擊，該等措施包括於二零一三年四月實施香港法例第621章一手住宅物業銷售條例，以及於二零一三年二月底全面提升從價印花稅稅率。管理層認為，此等壓抑措施將在頗長時間內繼續打壓本港物業代理業務。

有見於中國城市可能進一步施行樓市管制，以落實中央政府政策，本集團全資附屬公司樂穎有限公司與本集團之兩名獨立第三方訂立協議，無償將廣州美澳高房地產投資諮詢有限公司（「廣州美澳高」）日常營運產生的所有權利、風險及回報轉讓予承包商，為期五年，由二零一三年七月一日起至二零一八年六月三十日止。承包商將把廣州美澳高產生總收益的2%歸予本集團。廣州美澳高為康沛集團的業務分支之一，主要業務為於中國提供物業項目諮詢、物業代理及相關服務。根據此安排，本集團可選擇不再承擔固定營運成本，並可透過承包商的努力，合理分佔廣州美澳高的收益。管理層將持續評估該安排的表現，以配合未來營運策略。

本集團預期於二零一三年七月一日後失去對廣州美澳高之控制權。因此，廣州美澳高於十二個月內應佔之資產及負債已被歸類為持作出售之出售集團，以及於簡明綜合財務狀況表獨立呈列。

由於本港及內地物業代理業務之經營環境欠佳，本集團將集中資源，透過旗下國際商業網絡，於香港推廣及舉辦銷售活動，以推銷中國及海外的優質物業項目。管理層相信，這聯合協力策略將有助改善本集團物業代理業務的整體表現。

董事預計，玩具產品買賣業務將難以於短期內轉虧為盈，因此已於二零一三年八月六日出售欣科有限公司（「欣科」，就分部報告而言，即代表本集團之玩具產品買賣分部）。董事認為，出售業務切合本集團的策略，好讓本集團集中發展其核心物業代理及相關服務業務。誠如簡明綜合財務報表附註8所載，玩具產品買賣業務已被分類為已終止業務。預計將於十二個月內出售之欣科應佔資產及負債，已歸類為持作出售集團，並於簡明綜合財務狀況表內個別呈列。

全球及本地經濟持續受宏觀經濟因素困擾，計有美國貨幣政策、歐債危機及中國收緊信貸。證券及貨幣市場依然起伏不定，令本集團持作買賣投資之公平值，於期末錄得整體跌幅。管理層現正著手為本集團制定均衡的投資組合，以獲得合理回報。

於二零一三年下半年，由於各地紛紛推出壓抑措施，加上經濟前景未明，因此對區內樓市來說，陰霾仍然揮之不去。董事會相信，除非出現突如其來的逆境，否則只要謹慎營運物業代理業務，定可渡過難關。此外，本集團將就其核心業務探索新機遇，務求為本公司股東創造新價值。

*** 中國公司之英文名稱乃直譯自其中文名稱，而並非其正式名稱，僅供參考之用。*

財務回顧

業績回顧

截至二零一三年六月三十日止六個月，本集團之持續經營業務錄得收益港幣27,300,000元，較去年同期減少港幣36,500,000元或57.2%。持續經營業務之毛利錄得港幣7,600,000元的跌幅，由去年同期的港幣17,800,000元減至港幣10,200,000元，主要由於香港及中國推出緊縮措施，壓抑房地產銷售。

期內，本集團錄得其他虧損港幣2,000,000元，源於持作買賣投資錄得淨虧損(截至二零一二年六月三十日止六個月：其他收益港幣3,500,000元)。

鑑於全球經濟不穩定，加上在香港及內地房地產市場不斷推出樓市降溫措施，本集團於期末就香港及中國物業代理分部之現金產生單位(「現金產生單位」)之可收回金額進行檢討。

現金產生單位之可收回金額，乃根據高於公平值減銷售成本之使用價值計算，而兩者均參照與本集團概無關連之獨立合資格專業估值師，於二零一三年六月三十日所作出的估值釐定。香港及中國物業代理之使用價值，乃使用現金流量預測計算，而現金流量預測則以管理層批准之五年期財政預算為依據，並按有關香港及中國物業代理分部之貼現率20.50%及20.77%得出。超過五年期之現金流量，分別採用香港及中國物業代理分部的增長率3.35%及3.25%推定，當中會考慮市場經濟狀況。因此，本公司管理層認為，彼等先前預期的潛在盈利能力可能無法達致，故商譽及無形資產已相應作出減值。

綜合上述因素，連同商譽之減值虧損撥備港幣12,300,000元、無形資產減值虧損港幣9,300,000元及無形資產攤銷港幣5,700,000元，本集團於本報告期間錄得虧損港幣28,400,000元，較去年同期減少港幣300,000元或1.1%。

流動資金及財務資源

於二零一三年六月三十日，本集團維持充足營運資金，銀行結餘及現金為港幣142,500,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣108,100,000元)。

於二零一三年六月三十日，本集團的融資租賃責任金額為港幣16,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣100,000元)。

於二零一三年六月三十日，本集團的資本與負債比率(即借貸總額對總資本的百分比)為少於0.1%(二零一二年十二月三十一日：0.1%)。總資本按權益總額加總借貸計算。

資本架構

於二零一三年六月三十日，本公司有320,759,235股每股面值港幣0.01元的已發行股份(「股份」)。

於二零一三年一月三十一日，本公司完成配售53,000,000股新股份，並獲所得款項淨額港幣11,900,000元，用作一般營運資金。

資產抵押

於二零一三年六月三十日，賬面值約港幣300,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣300,000元)的若干物業、廠房及機器指根據融資租賃持有的資產。

匯率風險

本集團的業務交易、資產及負債主要以港幣、美元及人民幣計值。由於港幣與美元掛鈎，故本集團所面對美元的外匯風險極低。然而，人民幣及英鎊波動可能對本集團的業務及表現造成影響。目前，本集團並無任何貨幣對沖政策，惟會密切注視人民幣及英鎊匯率的走勢，並採取適當措施盡量減低匯率波動可能造成的任何不利影響。

或然負債

於二零一三年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

訴訟

有關訴訟的詳情載於簡明綜合財務報表附註16。

僱員

於二零一三年六月三十日，本集團僱用38名僱員及229名代理。為吸引、留聘及激勵其僱員，本集團已訂出有效的薪酬政策並定期予以檢討。本集團僱員的薪津方案極具競爭力，與現行業內慣例看齊且與個人表現掛鈎。此外，本集團亦設有購股權計劃及績效花紅計劃以獎勵傑出僱員。

企業管治

企業管治守則及企業管治報告

本公司於截至二零一三年六月三十日止六個月整個期間一直遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載的企業管治守則及企業管治報告(「企管守則」)，惟下列偏離情況除外：

根據企管守則第A.2.1條，主席及行政總裁的角色應有所區分，且不應由同一人兼任。吳啟民先生(「吳先生」)自二零零九年七月一日起獲委任為本公司的主席並擔當領導角色，確保董事會能有效履行職責及董事會能及時討論一切關鍵及適當事宜。吳先生乃本集團物業代理業務的創辦人，於房地產行業具備豐富經驗，彼亦同時擔當本集團行政總裁的職務。由於已考慮到董事會具有強大而獨立之非執行董事成員，並且在本集團業務的運作上已有清晰的責任分工，故此董事會認為，此架構不會損害董事會與本集團管理層兩者間在權力及授權方面的平衡。

本公司的非執行董事並非按指定任期委任，其與企管守則第A.4.1條有所偏離。然而，由於董事須根據本公司的公司細則輪值退任。因此，董事會認為已採取足夠措施確保本公司的企業管治常規並不較企管守則寬鬆。

證券交易守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的行為守則。經作出特定查詢後，全體董事確認於回顧期內一直全面遵守標準守則。

其他資料

購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一三年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

審閱中期業績

本公司的審核委員會已聯同管理層及本公司的獨立核數師審閱本集團所採納的會計原則及慣例，以及本集團截至二零一三年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表。

承董事會命
主席
吳啟民

香港，二零一三年八月二十七日

於本公佈日期，董事會包括執行董事吳啟民先生(主席)及鄭毓和先生，以及獨立非執行董事呂兆泉先生、丁仲強先生及張詩敏女士。