

# 中期報告 2012



**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

\* 僅供識別



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

吳啟民(主席)  
鄭毓和

#### 獨立非執行董事

呂兆泉  
丁仲強  
張詩敏

### 審核委員會

呂兆泉(主席)  
丁仲強  
張詩敏

### 薪酬委員會

呂兆泉(主席)  
吳啟民  
丁仲強

### 提名委員會

丁仲強(主席)  
呂兆泉  
張詩敏

### 核數師

德勤•關黃陳方會計師行  
執業會計師

### 註冊辦事處

Canon's Court, 22 Victoria Street  
Hamilton HM12, Bermuda

### 總辦事處及香港主要營業地點

香港金鐘金鐘道89號  
力寶中心二期13樓1303室

### 主要股份過戶登記處

Butterfield Fulcrum Group (Bermuda)  
Limited  
Rosebank Centre  
11 Bermudiana Road  
Pembroke HM8, Bermuda

### 香港股份過戶登記分處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔  
皇后大道東183號  
合和中心  
17樓1712-1716號舖

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1003

### 網址

[www.irasia.com/listco/hk/21holdings](http://www.irasia.com/listco/hk/21holdings)

### 投資者關係聯絡

[general@21holdings.com](mailto:general@21holdings.com)



## 管理層討論及分析

### 業務及營運回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，香港物業代理分部錄得收益港幣55,300,000元，較去年同期的港幣29,500,000元增加約87.5%，主要由於香港地產發展商推出多個大型樓盤及市場釋放已積聚的一定購買力。

然而，復甦之勢並未蔓延至中華人民共和國（「中國」）的樓市。中國物業代理分部於回顧期間錄得虧損港幣36,400,000元。中國政府自二零一一年起推出連串針對地產市場及宏觀經濟之緊縮措施，令物業成交顯著萎縮，而中小型地產發展商則面對嚴重財困。在此不利的經營環境下，本集團已放慢擴展步伐並重新審視不同項目的表現。

在本集團採取謹慎揀選客戶及加緊控制開支的雙線策略下，玩具產品買賣業務的規模大幅收縮。截至二零一二年六月三十日止六個月，玩具產品買賣分部的收益為港幣21,700,000元，較二零一一年同期減少港幣42,700,000元或66.3%。從另一個角度看，本集團毋須再承擔巨額銷售及分銷成本以及行政開支。該分部錄得虧損港幣900,000元，較去年同期的虧損港幣3,400,000元減少港幣2,500,000元。

證券買賣及投資分部錄得溢利港幣5,900,000元，主因是本集團持作買賣投資出現公平價值變動。



## 前景

香港地產代理業務正面對波動的經營環境，其受外圍經濟環境、利率及政府政策所影響。儘管如此，本集團將致力透過加強與地產發展商的合作關係及加強團隊實力，不斷提升競爭優勢。管理層相信，此業務分部將於本年度下半年繼續穩定發展。

二零一二年第三季度中國物業代理業務仍然偏軟。管理層預計在中國政府大幅放寬各項緊縮措施及中國地產市場恢復增長勢頭之前，中國物業代理業務仍會受到制肘。展望未來，管理層將於本業務分部審慎管理其財務資源並適時調整經營策略。

在慎選客戶及嚴控開支的雙線策略下，管理層預料玩具產品買賣業務將於二零一二年下半年全面收縮。管理層認為玩具產品買賣業務並非本集團核心業務，故投放更多資源至地產代理業務。

董事會將繼續物色具前景的投資，務求令本集團提升價值及達致穩健的增長，為本公司股東（「股東」）帶來更佳回報。



## 財務回顧

### 業績回顧

截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團錄得收益港幣85,600,000元，較去年同期減少港幣13,400,000元或13.5%。毛利錄得港幣2,500,000元的增長，由去年同期的港幣16,100,000元增加至港幣18,600,000元，主要由於改變銷售搭配，從玩具買賣業務抽調更多資源投入物業代理業務。

期內，本集團錄得其他收益港幣3,500,000元，乃源自持作買賣投資錄得淨溢利(截至二零一一年六月三十日止六個月：其他虧損港幣11,600,000元)。

銷售及分銷成本減少港幣1,900,000元，而行政開支則減少港幣500,000元。

期內除利息、稅項、折舊、攤銷及減值前溢利為港幣300,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：虧損港幣19,500,000元)。經計及(其中包括)攤銷無形資產港幣8,800,000元、無形資產之減值虧損港幣5,100,000元及商譽之減值虧損港幣19,900,000元後，本集團於截至二零一二年六月三十日止六個月錄得虧損港幣28,700,000元，較去年同期的港幣52,300,000元減少港幣23,600,000元或45.1%。

### 流動資金及財務資源

於二零一二年六月三十日，本集團維持充足營運資金，銀行結餘及現金為港幣134,200,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣84,700,000元)。

於二零一二年六月三十日，本集團的融資租賃責任金額為港幣200,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣300,000元)。

於二零一二年六月三十日，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0.1%(二零一一年十二月三十一日：0.1%)。總資本按權益總額加總借貸計算。



## 資本架構

於二零一二年六月三十日，本公司有 267,759,235 股每股面值港幣 0.01 元的已發行股份（「股份」）。

於二零一二年六月十八日，本公司實施股本重組，其包括：

- (i) 將每五股每股面值港幣 0.01 元的已發行股份合併為一股每股面值港幣 0.05 元的已發行合併股份；
- (ii) 透過註銷每股已發行合併股份的實繳股本其中港幣 0.04 元，將每股已發行合併股份的面值由港幣 0.05 元削減至港幣 0.01 元，以進行股本削減；及
- (iii) 註銷本公司股份溢價賬的全部進賬額。

股本重組所產生共約港幣 113,500,000 元的進賬額撥入本公司的實繳盈餘賬，將用以抵銷本公司的累計虧損。

## 資產抵押

於二零一二年六月三十日，賬面值約港幣 400,000 元（二零一一年十二月三十一日：港幣 400,000 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。由於港幣與美元掛鉤，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

於二零一二年六月三十日，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18。

## 僱員

於二零一二年六月三十日，本集團僱用62名僱員及300名代理。為吸引、留聘及激勵其僱員及代理，本集團已訂出有效的薪酬政策並定期予以檢討。本集團僱員及代理的新津方案極具競爭力，與現行業內慣例看齊且與個人表現掛鉤。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

本公司自二零一二年一月一日起一直遵守香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載的企業管治常規守則（「企管守則」），直至企管守則於二零一二年四月一日作出修訂為止，而由二零一二年四月一日至二零一二年六月三十日則遵守經修訂的企管守則，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。

根據經修訂企管守則第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席本公司之股東大會。獨立非執行董事呂兆泉先生因事先已有其他業務安排，故未能出席本公司於二零一二年五月二十五日舉行的股東週年大會。

### 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。

### 董事資料變動

於二零一二年六月二十九日，吳先生與本公司一家全資附屬公司訂立一項服務協議，由二零一二年七月一日起計為期三年，而本公司及吳先生可在發出不少於三個月的書面通知下終止協議。根據該協議，吳先生可享有月薪港幣50,000元及本公司酌情決定的花紅。

除上文所述者外，自二零一二年三月三十日（即本公司的二零一一年年報日期）以來，概無任何須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的董事資料變動。



## 其他資料

### 中期股息

董事會不建議派付截至二零一二年六月三十日止六個月的中期股息（截至二零一一年六月三十日止六個月：無）。

### 董事的證券權益

於二零一二年六月三十日，董事、本公司行政總裁及彼等的聯繫人士於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉如下：

#### 於本公司股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目	概約股權
			百分比 (附註)
吳啟民	實益擁有人	5,400,000	2.02%

附註：於本公司的股權百分比乃根據於二零一二年六月三十日的267,759,235股已發行股份計算。

除上文披露者外，於二零一二年六月三十日，董事、本公司行政總裁或任何彼等各自的聯繫人士於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債權證中，概無擁有須記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊或根據標準守則另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。



## 主要股東權益

於二零一二年六月三十日，有關人士(董事及本公司行政總裁除外)於本公司股份或相關股份中擁有相當於本公司已發行股本5%或以上並已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉如下：

### 於本公司股份的好倉

股東姓名／名稱	身份	股份數目 (附註1)	概約股權
			百分比 (附註2)
湯臣集團有限公司(「湯臣」)	受控制法團權益	31,705,000	11.84%
徐楓	受控制法團權益	31,705,000	11.84%
湯子同	受控制法團權益	31,705,000	11.84%
湯子嘉	受控制法團權益	31,705,000	11.84%

附註：

- 158,525,000股未調整股份乃由Humphreys Estate (Strawberry Houses) Limited所持有，該公司則由湯臣透過湯臣投資有限公司及湯臣財經投資有限公司間接全資擁有。於股份合併(誠如簡明綜合財務報表附註16所述)生效後，158,525,000股未調整股份已合併為31,705,000股股份。

誠如於二零一二年六月八日的相關披露通知所披露，(i)於湯臣已發行股本總額中約7.65%及約10.68%權益分別由E-Shares Investments Limited(「E-Shares」)及錦華集團有限公司(「錦華」)持有；(ii)徐楓女士持有E-Shares及錦華全部權益，以及湯臣已發行股本總額中約9.06%權益；及(iii)湯子同先生及湯子嘉先生分別持有湯臣已發行股本總額中約11.74%及10.93%權益。

- 於本公司的股權百分比乃根據於二零一二年六月三十日的267,759,235股已發行股份計算。



## 購股權

於二零一二年一月一日及二零一二年六月三十日，本公司購股權計劃項下概無任何尚未行使的購股權，及截至二零一二年六月三十日止六個月期間亦無購股權已授出、行使、註銷或失效。

## 購買、出售或贖回本公司的上市證券

於截至二零一二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，以及本集團截至二零一二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，二零一二年八月三十一日

# Deloitte.

## 德勤

致21控股有限公司董事會  
(於百慕達註冊成立之有限公司)

### 引言

吾等已審閱載於第13至36頁之21控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)之簡明綜合財務報表，當中包括於二零一二年六月三十日之簡明綜合財務狀況報表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合全面收益表、權益變動表及現金流量表以及若干解釋附註。香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則規定須按照其相關規定及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」(「香港會計準則第34號」)編製簡明綜合財務報表之報告。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報該等簡明綜合財務報表。吾等之責任乃根據吾等之審閱對該等簡明綜合財務報表作出結論，並按照吾等雙方所協定應聘條款，僅向全體董事會報告，而不作其他用途。吾等概不就本報告之內容，對任何其他人士負責或承擔責任。

### 審閱範圍

吾等已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師進行的中期財務資料審閱」進行審閱。審閱該等簡明綜合財務報表包括主要向負責財務及會計事務之人員作出查詢，及應用分析和其他審閱程序。審閱之範圍遠較根據香港審計準則進行審核之範圍為小，故不能令吾等保證吾等將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，吾等不會發表審核意見。



## 結論

根據吾等之審閱，吾等並無發現任何事項，令吾等相信簡明綜合財務報表在各重大方面未有根據香港會計準則第34號編製。

德勤•關黃陳方會計師行

執業會計師

香港

二零一二年八月三十一日

## 簡明綜合全面收益表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
收益	3	85,552	98,974
銷售成本		(66,974)	(82,847)
毛利		18,578	16,127
其他收入		2,899	544
其他收益(虧損)	4	3,522	(11,591)
銷售及分銷成本		(1,343)	(3,186)
行政開支		(21,224)	(21,728)
攤銷無形資產	13	(8,808)	(5,320)
無形資產之減值虧損	13	(5,072)	—
商譽之減值虧損	12	(19,850)	(28,000)
財務費用	5	(6)	(256)
除稅前虧損		(31,304)	(53,410)
所得稅抵免	6	2,615	1,103
本期間虧損	7	(28,689)	(52,307)
其他全面(開支)收益 換算產生之匯兌差額		(667)	103
本期間全面開支總額		(29,356)	(52,204)
應佔本期間虧損：			
本公司擁有人		(28,373)	(52,307)
非控股權益		(316)	—
		(28,689)	(52,307)
應佔本期間全面開支總額：			
本公司擁有人		(29,040)	(52,204)
非控股權益		(316)	—
		(29,356)	(52,204)
每股虧損(港幣)			(重列)
— 基本及攤薄	9	(0.11)	(0.87)



## 簡明綜合財務狀況報表

於二零一二年六月三十日

	附註	二零一二年 六月三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 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	10	3,159	3,607
應收票據	11	8,825	—
商譽	12	38,000	57,944
無形資產	13	56,232	70,791
		<b>106,216</b>	132,342
<b>流動資產</b>			
應收賬款及其他應收款項	14	61,574	100,029
持作買賣之投資		50,107	52,177
銀行結餘及現金		134,186	84,655
		<b>245,867</b>	236,861
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	15	153,939	138,825
應付稅項		1,790	936
融資租賃責任		192	187
		<b>155,921</b>	139,948
<b>流動資產淨值</b>		<b>89,946</b>	96,913
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>196,162</b>	229,255
<b>非流動負債</b>			
融資租賃責任		16	113
遞延稅項負債		14,058	17,698
		<b>14,074</b>	17,811
		<b>182,088</b>	211,444
<b>股本及儲備</b>			
股本	16	2,678	13,388
儲備		184,418	202,748
本公司擁有人應佔權益		<b>187,096</b>	216,136
非控股權益		(5,008)	(4,692)
		<b>182,088</b>	211,444

## 簡明綜合權益變動表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	實繳盈餘	可換股票據		累計虧損	總計	非控股權益	總額
					權益儲備	匯兌儲備				
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
於二零一一年一月一日結餘(經審核)	1,127	—	2,099	281,147	7,904	—	(242,166)	50,111	—	50,111
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(52,307)	(52,307)	—	(52,307)
因換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	103	—	103	—	103
本期間全面開支總額	—	—	—	—	—	103	(52,307)	(52,204)	—	(52,204)
因供股而發行股份	11,270	202,852	—	—	—	—	—	214,122	—	214,122
因股份配售而發行股份	2,479	24,790	—	—	—	—	—	27,269	—	27,269
股份發行費用	—	(6,042)	—	—	—	—	—	(6,042)	—	(6,042)
削減股本	(13,388)	—	—	13,388	—	—	—	—	—	—
削減股份溢價	—	(221,600)	—	221,600	—	—	—	—	—	—
轉撥	—	—	—	(242,166)	—	—	242,166	—	—	—
贖回可換股票據	—	—	—	—	(7,904)	—	7,744	(160)	—	(160)
於二零一一年六月三十日(未經審核)	1,488	—	2,099	273,969	—	103	(44,563)	233,096	—	233,096
於二零一二年一月一日(經審核)	<b>13,388</b>	<b>102,808</b>	<b>2,099</b>	<b>273,969</b>	—	<b>5,639</b>	<b>(181,767)</b>	<b>216,136</b>	<b>(4,692)</b>	<b>211,444</b>
本期間虧損	—	—	—	—	—	—	(28,373)	(28,373)	(316)	(28,689)
因換算海外業務產生之匯兌差額	—	—	—	—	—	(667)	—	(667)	—	(667)
本期間全面開支總額	—	—	—	—	—	(667)	(28,373)	(29,040)	(316)	(29,356)
削減股本(附註16)	(10,710)	—	—	10,710	—	—	—	—	—	—
削減股份溢價(附註16)	—	(102,808)	—	102,808	—	—	—	—	—	—
於二零一二年六月三十日(未經審核)	<b>2,678</b>	—	<b>2,099</b>	<b>387,487</b>	—	<b>4,972</b>	<b>(210,140)</b>	<b>187,096</b>	<b>(5,008)</b>	<b>182,088</b>



## 簡明綜合現金流量表

截至二零一二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
<b>經營活動</b>		
經營活動所產生(動用)之現金淨額	<b>47,947</b>	(29,141)
<b>投資活動</b>		
收購一間附屬公司	—	(169,264)
於到期時贖回指定按公平值計入損益之 可換股票據之所得款項	—	16,500
其他投資活動	<b>2,574</b>	(1,544)
投資活動所產生(動用)之現金淨額	<b>2,574</b>	(154,308)
<b>融資活動</b>		
因供股而發行股份之所得款項淨額	—	208,629
因股份配售而發行股份之所得款項淨額	—	26,720
贖回可換股票據之代價	—	(67,900)
其他融資活動	<b>(964)</b>	—
融資活動所(動用)產生之現金淨額	<b>(964)</b>	167,449
現金及現金等值之增加(減少)淨額	<b>49,557</b>	(16,000)
期初之現金及現金等值	<b>84,655</b>	43,041
外匯匯率變動之影響	<b>(26)</b>	28
期末之現金及現金等值， 相當於銀行結餘及現金	<b>134,186</b>	27,069



## 簡明綜合財務報表附註

截至二零一二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，於截至二零一二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二零一一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」)所頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之修訂。

香港財務報告準則第7號之修訂	披露 — 轉讓財務資產
香港會計準則第12號之修訂	遞延稅項：收回相關資產

於本中期期間應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。

本集團之業務現時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

### 3. 分部資料(續)

本集團按經營及可呈報分部劃分之收益及業績分析如下：

截至二零一二年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業代理		玩具 產品買賣 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	綜合 港幣千元
	香港 港幣千元	中國 港幣千元			
分部收益					
— 外部銷售	55,317	8,501	21,734	—	85,552
分部溢利(虧損)	2,716	(36,359)	(873)	5,893	(28,623)
其他資料(計入分部溢利 (虧損))					
其他收入	216	32	—	2,435	2,683
物業、廠房及設備之折舊	203	293	3	—	499
應收賬款之減值虧損	—	—	183	—	183
攤銷無形資產	—	8,808	—	—	8,808
無形資產之減值虧損	—	5,072	—	—	5,072
商譽之減值虧損	—	19,850	—	—	19,850
期內添置非流動分部資產	56	17	—	8,587	8,660

截至二零一一年六月三十日止六個月(未經審核)

	物業代理		玩具 產品買賣 港幣千元	證券買賣 及投資 港幣千元	綜合 港幣千元
	香港 港幣千元	中國 港幣千元			
分部收益					
— 外部銷售	29,460	5,162	64,352	—	98,974
分部虧損	(26,843)	(7,545)	(3,384)	(9,389)	(47,161)
其他資料(計入分部虧損)					
其他收入	390	2	—	152	544
物業、廠房及設備之折舊	186	193	3	—	382
攤銷無形資產	—	5,320	—	—	5,320
商譽之減值虧損	28,000	—	—	—	28,000
期內添置非流動分部資產	713	1,873	4	—	2,590



### 3. 分部資料(續)

本集團經營及可呈報分部已呈列之總計與本集團於綜合財務報表呈報之除稅前虧損之對賬如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
分部虧損總額	(28,623)	(47,161)
未分配之企業收入	216	836
未分配之企業開支	(2,891)	(6,829)
財務費用	(6)	(256)
除稅前綜合虧損	(31,304)	(53,410)

上述所有呈報分部收益均來自外部客戶。

分部溢利(虧損)指各分部在就未分配企業收入(主要包括銀行利息收入)、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溢利(虧損)，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. 其他收益(虧損)

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
持作買賣投資收益(虧損)淨額	3,522	(9,773)
訴訟損失撥備	—	(3,000)
指定按公平值計入損益之可換股票據收益	—	347
贖回可換股票據之收益	—	835
	3,522	(11,591)



## 5. 財務費用

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
下列各項之利息支出：		
須於五年內悉數償還之銀行透支	—	1
可換股票據	—	245
融資租賃	6	10
	<b>6</b>	<b>256</b>

## 6. 所得稅抵免

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
(抵免)支出包括：		
香港利得稅	<b>855</b>	227
遞延稅項 — 即期(附註)	<b>(3,470)</b>	(1,330)
	<b>(2,615)</b>	<b>(1,103)</b>

附註：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。

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，自二零零八年一月一日起，中國附屬公司之稅率為 25%。



## 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	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
已確認為開支之存貨成本	20,157	61,448
收購附屬公司之法律及專業費用	—	858
物業、廠房及設備之折舊	502	384
應收賬款之減值虧損	183	—
攤銷無形資產	8,808	5,320
匯兌虧損(收益)淨額	107	(89)
利息收入	(2,647)	(2)

## 8. 股息

於截至二零一二年及二零一一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。



## 9. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據以下數據計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
用以計算每股基本及攤薄虧損 之本公司擁有人應佔本期間虧損	<b>(28,373)</b>	(52,307)

  

	普通股數目	
	二零一二年 千股	二零一一年 千股 (重列)
用以計算每股基本及攤薄虧損 之普通股加權平均數(附註)	<b>267,759</b>	60,003

附註：用以計算截至二零一一年及二零一二年六月三十日止六個月之每股基本及攤薄虧損之加權平均股數，已就於二零一二年六月及二零一一年六月進行之股份合併及於二零一一年七月及二零一一年一月完成之供股之紅利部分之影響，而分別作出追溯調整。



## 10. 物業、廠房及設備

期內，本集團添置物業、廠房及設備之現金代價為港幣73,000元（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣2,590,000元）。

## 11. 應收票據

本集團於德祥地產集團有限公司（「德祥地產」）持有5,357,000股持作買賣投資股份，於二零一一年十二月三十一日之賬面值為港幣10,875,000元。於二零一二年一月二十日，德祥地產向德祥地產全體股東作出收購建議，按購回價格每股港幣2.6元購回其最多260,000,000股股份，以現金港幣0.6元及於二零一五年二月九日到期按年利率6.0厘計息之貸款票據港幣2.0元支付。

本集團接納收購建議，故所有投資已由德祥地產購回，並就此收取現金港幣3,214,000元及一份於二零一五年二月九日到期按息票利率每年6.0厘計息面值為港幣10,714,000元之非上市應收票據。

公平值為港幣8,587,000元之應收票據已按規定收益率14.6%貼現根據合約釐定之日後現金流量之現值確認，日後現金流量乃經參考票據發行人之信用評級及餘下年期而釐定。

因此，公平值收益港幣926,000元已於期內確認。

## 12. 商譽

	物業代理		玩具	總計
	香港	中國	產品買賣	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>				
於二零一二年一月一日(經審核)	429,960	115,419	4,201	549,580
外匯調整	—	(1,249)	—	(1,249)
於二零一二年六月三十日(未經審核)	429,960	114,170	4,201	548,331
<b>減值</b>				
於二零一二年一月一日(經審核)	391,960	95,475	4,201	491,636
本期間已確認之減值虧損	—	19,850	—	19,850
外匯調整	—	(1,155)	—	(1,155)
於二零一二年六月三十日(未經審核)	391,960	114,170	4,201	510,331
<b>賬面值</b>				
於二零一二年六月三十日(未經審核)	38,000	—	—	38,000
於二零一一年十二月三十一日 (經審核)	38,000	19,944	—	57,944

### 香港物業代理

截至二零一二年六月三十日止六個月，管理層評估香港物業代理分部之現金產生單位(「現金產生單位」)可收回金額乃高於其賬面值，且於報告期末並無作出減值虧損(截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣28,000,000元)。



## 12. 商譽(續)

### 中國物業代理

中國物業代理之現金產生單位之可收回金額按使用價值釐定，並經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。該等計算方法以管理層所批准之五年期財政預算及19.75%之貼現率釐定之現金流量預測作為基準。考慮到市場之經濟環境，超過五年期間之現金流量以3.44%增長率推算。

所使用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估計現金流量之估計(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而釐定，包括中國政府為抑制過熱之中國房地產市場而於二零一二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。該等措施使中國物業代理之潛在盈利能力成疑。有鑑於此，本公司管理層認為，彼等過往於二零一一年十二月三十一日就中國物業代理業務預期收益增長及市場發展所抱持之期望無法實現，故商譽已全數減值。

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24,922,000元(截至二零一一年六月三十日止六個月：無)，其中港幣19,850,000元及港幣5,072,000元分別分配至商譽及無形資產。



### 13. 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

<b>成本</b>	
於二零一二年一月一日(經審核)	88,489
外匯調整	(954)
	<hr/>
於二零一二年六月三十日(未經審核)	87,535
<b>攤銷及減值</b>	
於二零一二年一月一日(經審核)	17,698
本期間已確認之減值虧損	5,072
本期間攤銷撥備	8,808
外匯調整	(275)
	<hr/>
於二零一二年六月三十日(未經審核)	31,303
<b>賬面值</b>	
於二零一二年六月三十日(未經審核)	56,232
	<hr/>
於二零一一年十二月三十一日(經審核)	70,791
	<hr/>

有關獲分配無形資產之中國物業代理現金產生單位可收回金額減值測試之詳情載於附註12。



#### 14. 應收賬款及其他應收款項

就玩具產品買賣分部而言，本集團給予貿易客戶之信貸期平均介乎三十至九十日。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52,517,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣39,090,000元)，於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	13,123	15,816
31至60日	8,623	9,143
61至90日	4,110	4,094
90日以上	26,661	10,037
	<b>52,517</b>	39,090

於二零一一年十二月三十一日，就於二零一一年繳存予高等法院以延遲執行裁決及執法之港幣50,000,000元保證金，已計入本集團之應收賬款及其他應收款項。於二零一二年一月五日，高等法院已將該等已繳存保證金港幣50,000,000元發還及退還本公司。有關詳情載於附註18。

## 15. 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賬款及應付佣金約港幣47,328,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣26,383,000元)。

應付賬款於報告期末按發票日期呈列之賬齡分析如下：

	二零一二年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
0至30日	—	2,404
31至60日	—	1,184
61至90日	—	720
90日以上	—	574
	—	4,882

採購貨品之信貸期平均介乎九十至一百二十日。

應付佣金港幣47,328,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣21,501,000元)主要包括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應付一間附屬公司一位非控股股東款項約港幣11,580,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣13,333,000元)，並無抵押、不計利息、非屬貿易性質及須於接獲通知時償還。該附屬公司之非控股股東為本公司董事吳啟民先生之近親。

訴訟損失之撥備約港幣86,500,000元(二零一一年十二月三十一日：港幣86,500,000元)，已計入本集團之應付賬款及其他應付款項。有關詳情載於附註18。



## 16. 股本

	股份數目 千股	股本 港幣千元
法定：		
普通股		
於二零一一年十二月三十一日及 二零一二年六月三十日， 每股面值港幣0.01元	50,000,000	500,000
已發行及繳足：		
於二零一一年一月一日	112,696	1,127
因供股而發行股份	2,316,997	23,170
因配售股份而發行股份	247,900	2,479
每十股每股面值港幣0.01元之普通股 合併為一股每股面值港幣0.01元之 合併股份；及每股經合併股份面值由 港幣0.10元削減至港幣0.01元	(1,338,796)	(13,388)
於二零一一年十二月三十一日	1,338,797	13,388
每五股每股面值港幣0.01元之普通股 合併為一股每股面值港幣0.05元之 合併股份；及每股經合併股份面值由 港幣0.05元削減至港幣0.01元(附註)	(1,071,038)	(10,710)
於二零一二年六月三十日	<b>267,759</b>	<b>2,678</b>



## 16. 股本 (續)

附註：

根據於本公司股東特別大會通過之特別決議案，本公司於二零一二年六月十八日實行股本重組（「股本重組」）：

- (i) 每五股每股面值港幣0.01元之已發行現有股份合併為一股每股面值港幣0.05元之已發行合併股份；
- (ii) 藉註銷每股已發行合併股份繳足股本中之港幣0.04元，削減已發行股本，使每股已發行合併股份之面值由港幣0.05元削減至港幣0.01元；
- (iii) 註銷本公司股份溢價賬內之全部進賬金額；
- (iv) 將股本削減及註銷股份溢價所產生之進賬計入本公司之實繳盈餘賬；及
- (v) 授權本公司董事按百慕達法律及公司細則所允許之方式，運用本公司實繳盈餘賬內之金額抵銷本公司之累計虧損。

股本重組之詳情載於本公司日期為二零一二年五月二十三日之通函內。



## 17. 股份付款

本公司為本集團之合資格參與者設有購股權計劃。

於截至二零一二年及二零一一年六月三十日止六個月，概無購股權於期初及期末尚未行使，期內亦無授出任何購股權。

## 18. 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」）。



## 18. 訴訟(續)

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。



## 18. 訴訟(續)

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。

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二零一二年六月三十日之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(二零一一年十二月三十一日：港幣86,500,000元)已經足夠且不會過多。



## 19. 經營租賃

### 本集團作為承租人

於報告期末，本集團就不可撤銷之經營租賃於下列期間到期應付之未來最低租約付款承擔如下：

	二零一二年 六月 三十日 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 十二月 三十一日 港幣千元 (經審核)
一年內	7,219	6,115
第二至第五年(包括首尾兩年)	2,893	4,661
	10,112	10,776

經營租約付款指本集團就若干辦公室物業、商舖及複印機之應付租金。經磋商，租金於一至五年租期內不能變動(二零一一年十二月三十一日：一至五年)。



## 20. 關連人士披露

### (a) 與關連人士之結餘

本集團與關連人士之未償還結餘詳情載於附註15。

### (b) 主要管理人員之補償

期內董事及其他主要管理人員之酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一二年 港幣千元 (未經審核)	二零一一年 港幣千元 (未經審核)
短期福利	750	900
退休福利	13	18
	<b>763</b>	<b>918</b>

董事及主要行政人員之酬金乃由薪酬委員會參照個人表現及市場趨勢而釐定。