

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)

**截至二零一三年十二月三十一日止年度之
末期業績公佈**

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」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，以及截至二零一二年十二月三十一日止年度之比較數據，載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收益	3	98,763	112,711
銷售及提供服務成本		(72,515)	(80,285)
毛利		26,248	32,426
投資及其他收入	5	18,887	6,877
其他收益及虧損	6	942	3,372
訴訟損失之撥備撥回	17	86,500	–
銷售及分銷成本		(1,041)	(1,503)
行政開支		(48,247)	(38,819)
攤銷無形資產	13	(9,652)	(16,927)
無形資產之減值虧損	13	(24,932)	(19,986)
商譽之減值虧損	12	(20,941)	(29,893)
財務費用		(2)	(9)
除稅前持續經營業務之溢利(虧損)		27,762	(64,462)
所得稅抵免	7	8,552	8,801
本年度持續經營業務之溢利(虧損)	8	36,314	(55,661)
已終止業務			
本年度已終止業務之虧損	9	(1,120)	(1,398)
本年度溢利(虧損)		35,194	(57,059)

* 僅供識別

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
其他全面收益(開支)			
其後可能會重新分類至損益之項目			
換算海外業務產生之匯兌差額		359	98
本年度全面收益(開支)總額		35,553	(56,961)
本公司擁有人應佔溢利(虧損)			
—來自持續經營業務		36,314	(55,661)
—來自已終止業務		(672)	(839)
本公司擁有人應佔本年度溢利(虧損)		35,642	(56,500)
非控股權益應佔虧損			
—來自持續經營業務		—	—
—來自已終止業務		(448)	(559)
非控股權益應佔本年度虧損		(448)	(559)
		35,194	(57,059)
應佔本年度全面收益(開支)總額：			
本公司擁有人		36,001	(56,402)
非控股權益		(448)	(559)
		35,553	(56,961)
每股盈利(虧損)			
來自持續經營業務及已終止業務			
—基本(港幣)	11	0.11	(0.21)
來自持續經營業務			
—基本(港幣)	11	0.11	(0.21)

綜合財務狀況報表

於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,845	3,095
應收票據		9,827	9,136
商譽	12	7,059	28,000
無形資產	13	—	34,055
		<u>18,731</u>	<u>74,286</u>
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	14	75,771	42,408
持作買賣之投資		41,639	76,715
按公平值計入損益之財務資產		9,150	—
銀行結餘及現金		120,238	108,112
		<u>246,798</u>	<u>227,235</u>
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	15	56,666	136,527
應付稅項		1,180	1,884
融資租賃責任		—	113
		<u>57,846</u>	<u>138,524</u>
流動資產淨值		<u>188,952</u>	<u>88,711</u>
資產總額減流動負債		<u>207,683</u>	<u>162,997</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		—	8,514
資產淨值		<u>207,683</u>	<u>154,483</u>
股本及儲備			
股本		3,208	2,678
儲備		204,475	157,056
本公司擁有人應佔權益		<u>207,683</u>	<u>159,734</u>
非控股權益		—	(5,251)
總權益		<u>207,683</u>	<u>154,483</u>

綜合財務報表附註

截至二零一三年十二月三十一日止年度

1. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

本年度，本集團首次應用下列由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則之修訂	香港財務報告準則於二零零九年至二零一一年週期之年度改進
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、聯合安排及於其他實體之權益披露： 過渡指引
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	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益披露
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 (於二零一一年修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號 (於二零一一年修訂)	個別財務報表
香港會計準則第28號 (於二零一一年修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第1號之修訂 香港(國際財務報告詮釋委員會) —詮釋第20號	其他全面收益項目的呈列 露天採礦生產階段的剝採成本

香港財務報告準則第13號公平值計量

本集團已於本年度首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號是公平值計量及其披露之單一指引來源。香港財務報告準則第13號範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則要求或允許以公平值計量及作出有關公平值計量之披露之金融工具項目及非金融工具項目，惟香港財務報告準則第2號以股份支付範圍內以股份支付之交易、香港會計準則第17號租賃範圍內之租賃交易及與公平值類似但並非公平值之計量(如計量存貨時採用之可變現淨值或減值評估時採用之使用價值)除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值界定為於現行市況下於計量日期在主要市場(或最有利之市場)進行有序交易出售資產而可收取之價格(倘釐定負債之公平值，則為轉讓該負債而須支付者)。香港財務報告準則第13號之公平值指平倉價，而不論該價格是否直接觀察或使用另一估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括作出廣泛披露之規定。

香港財務報告準則第13號須前瞻性地應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無就二零一二年同期作出任何香港財務報告準則第13號所規定之新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對綜合財務報表所確認之金額並無任何重大影響。

香港會計準則第1號其他全面收益項目的呈列之修訂

本公司已應用香港會計準則第1號其他全面收益項目的呈列之修訂。採納香港會計準則第1號之修訂後，本集團之「全面收益表」更名為「損益及其他全面收益表」。此外，香港會計準則第1號之修訂規定須於其他全面收益部分中作出額外披露，將其他全面收益項目分成兩類：(a)其後不會重新分類至損益之項目；及(b)當符合特定條件時，其後可能會重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或除稅後金額呈列其他全面收益項目之選擇權。此等修訂已追溯應用，故其他全面收益項目之呈列有所修訂以反映變動。除上述呈列方式之變動外，應用香港會計準則第1號之修訂對損益、其他全面收益及全面收益總額並無任何影響。

除上述者外，於本年度採用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或本綜合財務報表載列的披露並無任何重大影響。

2. 主要會計政策

綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則編製。此外，綜合財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

3. 收益

本集團之本年度持續經營業務之收益分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
於香港之物業代理佣金及服務收入	89,051	94,730
於中華人民共和國(「中國」)之物業代理佣金及服務收入	1,673	9,857
特許經營權收入	5,642	5,996
租賃管理收入	2,397	2,128
	98,763	112,711

4. 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，分析乃基於為資源配置及按所提供服務及所銷售貨品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。此亦為本集團部署及分類之基礎。

本集團之業務現時分為四個經營及可呈報分部，詳情如下：

香港之物業代理	—	於香港提供物業代理及相關服務，以及特許經營服務
中國之物業代理	—	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9所載，欣科有限公司（「欣科」）之玩具產品買賣已分類為已終止業務。截至二零一二年十二月三十一日止年度之綜合損益及其他全面收益表內的比較數據已相應重列。

本集團按經營及可呈報分部劃分之持續經營業務收益及業績分析如下：

持續經營業務

	物業代理				證券買賣及投資		綜合	
	香港		中國		二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元				
分部收益								
— 外部銷售	<u>94,693</u>	<u>100,726</u>	<u>4,070</u>	<u>11,985</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>98,763</u>	<u>112,711</u>
分部(虧損)溢利	<u>(22,814)</u>	<u>(6,340)</u>	<u>(40,293)</u>	<u>(64,667)</u>	<u>7,095</u>	<u>12,880</u>	<u>(56,012)</u>	<u>(58,127)</u>
未分配之企業收入							98,983	258
未分配之企業開支							(15,207)	(6,584)
財務費用							(2)	(9)
除稅前綜合溢利(虧損)							<u>27,762</u>	<u>(64,462)</u>
其他資料(包括計入分部溢利(虧損))								
持作買賣投資溢利淨額	-	-	-	-	1,151	7,166	1,151	7,166
投資及其他收入	186	715	1,062	91	5,156	5,813	6,404	6,619
物業、廠房及設備之折舊	460	415	529	495	-	-	989	910
出售物業、廠房及設備之虧損	-	4	120	-	-	-	120	4
應收賬款之減值虧損	76	91	1,083	3,703	-	-	1,159	3,794
其他應收款項之減值虧損	-	-	2,807	-	-	-	2,807	-
應收賬款之撥回	-	-	(887)	-	-	-	(887)	-
年內添置非流動資產	15	325	-	26	-	55	15	406
商譽之減值虧損	20,941	10,000	-	19,893	-	-	20,941	29,893
無形資產之減值虧損	-	-	24,932	19,986	-	-	24,932	19,986
攤銷無形資產	-	-	9,652	16,927	-	-	9,652	16,927

以上呈報之所有分部收益均來自外部客戶。

經營分部之會計政策與附註2所述之本集團會計政策相同。分部(虧損)溢利指各分部在未分配企業收入(主要包括附註17所述訴訟損失之撥備撥回及退還訴訟費用、出售附屬公司之收益及銀行利息收入)、未分配企業開支(主要包括行政開支)及財務費用未作出分配之情況下的(虧損)溢利，乃用作為資源配置及評估表現而向主要經營決策者匯報的計量指標。

5. 投資及其他收入

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
銀行存款利息	907	1,158
債務證券利息	3,400	3,675
應收票據應計利息	691	549
訴訟費用退還(附註17)	7,376	-
出售附屬公司之收益(附註16)	5,122	-
撥回應付賬款	887	-
其他利息收入	-	213
股本證券之股息	156	271
雜項收入	348	1,011
	<u>18,887</u>	<u>6,877</u>

6. 其他收益及虧損

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
持續經營業務		
持作買賣投資溢利淨額	1,151	7,166
按公平值計入損益之財務資產公平值變動收益	950	-
應收賬款之減值虧損	(1,159)	(3,794)
	<u>942</u>	<u>3,372</u>

7. 所得稅抵免

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
(抵免)支出包括：		
持續經營業務		
香港利得稅	94	427
遞延稅項一本年度(附註)	(8,646)	(9,228)
	<u>(8,552)</u>	<u>(8,801)</u>

附註：遞延稅項抵免乃因收購附屬公司產生之無形資產攤銷及減值時遞延稅項負債獲解除而產生。

兩個年度之香港利得稅均按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%。

8. 本年度持續經營業務之溢利(虧損)

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元 (經重列)
本年度持續經營業務之溢利(虧損)經扣除 (計入)下列各項：		
董事酬金(包括退休福利計劃供款)	6,222	1,528
其他員工成本	16,954	16,917
其他退休福利計劃供款	568	588
	<u>23,744</u>	<u>19,033</u>
員工成本總額		
核數師酬金	1,276	1,120
物業、廠房及設備之折舊	1,015	922
應收賬款之減值虧損	1,159	3,794
其他應收款項之減值虧損	2,807	-
出售物業、廠房及設備之虧損	120	4
辦公室物業、商舖及複印機經營租賃款項	4,368	7,647
物業代理佣金之開支	70,501	78,576
出售附屬公司之收益	(5,122)	-
利息收入	(4,998)	(5,595)
	<u>(4,998)</u>	<u>(5,595)</u>

9. 已終止業務

本年內，本集團透過其全資附屬公司興旺海外有限公司與吳啟樂先生(「買方」，欣科之非控股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元出售其所持欣科之全部60%股權及股東貸款。欣科從事玩具產品買賣業務，在分部呈報中代表本集團之玩具產品買賣分部。出售事項於二零一三年八月六日完成，欣科的控制權於該日轉移至買方。

下文載列已終止之玩具產品買賣業務當前及過往期間之虧損分析。

綜合損益及其他全面收益表的比較數據已經重列，將玩具產品買賣業務重新呈列為已終止業務。

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內玩具產品買賣業務產生之虧損	(1,120)	(1,398)
出售玩具產品買賣業務之收益(附註16(a))	4,951	-
	<u>3,831</u>	<u>(1,398)</u>

玩具產品買賣業務二零一三年一月一日至二零一三年八月六日的業績計入綜合損益及其他全面收益表，載列如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	661	23,902
銷售成本	(639)	(23,464)
投資及其他開支	-	(30)
其他虧損	-	(216)
銷售及分銷開支	(176)	(912)
行政開支	(370)	(678)
	<u>(524)</u>	<u>(1,398)</u>
除稅前虧損	(524)	(1,398)
稅項	(596)	-
	<u>(1,120)</u>	<u>(1,398)</u>
年內虧損	<u>(1,120)</u>	<u>(1,398)</u>
應佔本年度虧損：		
本公司擁有人	(672)	(839)
非控股權益	(448)	(559)
	<u>(1,120)</u>	<u>(1,398)</u>

已終止業務之除稅前虧損經扣除下列各項：

	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	314
—退休福利計劃供款	1	15
	<u>9</u>	<u>329</u>
員工成本總額	<u>9</u>	<u>329</u>
物業、廠房及設備之折舊	1	5
出售物業、廠房及設備之虧損	-	2
應收賬款之減值虧損	-	216
已確認為開支之存貨成本	615	22,560
	<u>615</u>	<u>22,560</u>

已終止業務之現金流量如下：

	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淨額	54	376
投資活動所產生之現金流入淨額	-	14
融資活動所產生之現金流出淨額	(1,500)	(3,618)
	<u>(1,500)</u>	<u>(3,618)</u>

欣科資產及負債於出售日期之賬面值披露於附註16(a)。

10. 股息

截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度，並未派付、宣派或建議派付任何股息，而自該兩段報告期間結束後，亦未建議派付任何股息。

11. 每股盈利(虧損)

來自持續經營業務及已終止業務

本公司擁有人應佔每股基本盈利(虧損)乃根據以下數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
用以計算每股基本盈利(虧損) 之本公司擁有人應佔年度盈利(虧損)	<u>35,642</u>	<u>(56,500)</u>
	普通股數目	
	二零一三年 千股	二零一二年 千股
用以計算每股基本盈利(虧損) 之普通股加權平均數(附註)	<u>316,403</u>	<u>267,759</u>

附註：用以計算截至二零一二年十二月三十一日止年度之每股基本盈利(虧損)之加權平均股數，已就二零一二年六月進行之股份合併之影響作出調整。

由於截至二零一三年及二零一二年十二月三十一日止年度並無已發行在外具潛在攤薄效應之普通股，因此並無呈列兩年度之每股攤薄盈利(虧損)。

本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本盈利(虧損)乃根據下列數據計算：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
本公司擁有人應佔年度盈利(虧損)	35,642	(56,500)
減：年度已終止業務之虧損	<u>672</u>	<u>839</u>
用以計算持續經營業務之 每股基本盈利(虧損)之盈利(虧損)	<u>36,314</u>	<u>(55,661)</u>

計算本公司擁有人應佔持續經營業務之每股基本盈利(虧損)所用之分母與計算持續經營業務及已終止業務之年度每股盈利(虧損)所用者相同。

來自己終止業務

已終止業務之每股基本虧損為每股港幣0.002元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：每股虧損港幣0.003元)，乃根據年度已終止業務之虧損約港幣672,000元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：虧損港幣839,000元)及上述每股基本虧損之分母計算。

12. 商譽

	物業代理		玩具產品	總計
	香港 港幣千元	中國 港幣千元	買賣 港幣千元	
成本				
於二零一二年一月一日	429,960	115,419	4,201	549,580
外匯調整	—	924	—	924
於二零一二年十二月三十一日	429,960	116,343	4,201	550,504
外匯調整	—	3,457	—	3,457
於出售附屬公司時撇銷	—	—	(4,201)	(4,201)
於二零一三年十二月三十一日	429,960	119,800	—	549,760
減值				
於二零一二年一月一日	391,960	95,475	4,201	491,636
本年度確認之減值虧損	10,000	19,893	—	29,893
外匯調整	—	975	—	975
於二零一二年十二月三十一日	401,960	116,343	4,201	522,504
本年度確認之減值虧損	20,941	—	—	20,941
外匯調整	—	3,457	—	3,457
於出售附屬公司時撇銷	—	—	(4,201)	(4,201)
於二零一三年十二月三十一日	422,901	119,800	—	542,701
賬面淨值				
於二零一三年十二月三十一日	7,059	—	—	7,059
於二零一二年十二月三十一日	28,000	—	—	28,000

商譽被分配至根據經營分部確定之現金產生單位(「現金產生單位」)組合。截至二零一三年十二月三十一日，商譽之全部賬面淨值已分配至現金產生單位組合(包括香港物業代理分部)。分配至中國物業代理分部之商譽已於二零一二年悉數減值。分配至香港玩具產品買賣分部之商譽已於二零零七年悉數減值，並於本年度出售時撇銷。

香港物業代理

香港物業代理分部之現金產生單位之可收回金額按高於公平值減銷售成本的使用價值釐定，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。使用價值基於管理層批准之五年期財政預算及20.74%(二零一二年：19.90%)之貼現率釐定之現金流量預測計算。考慮到市場經濟狀況，五年後之現金流量以3.35%(二零一二年：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入估計(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、管理層對市場發展以及香港物業代理市場潛在盈利能力之預期釐定。香港物業代理市場潛在盈利能力因房地產降溫措施令市場氛圍每況愈下而受到不利影響，例如二零一二年十月推出買家印花稅及調高額外印花稅、於二零一三年二月的若干需求管理措施及於二零一三年四月一手物業銷售的若干新規例。有鑑於此，本公司管理層認為將無法達到先前於二零一二年十二月三十一日預計的盈利能力，因而作出商譽減值撥備。

由於釐定的單位賬面值高於可收回金額，因此確認減值虧損港幣20,941,000元(二零一二年：港幣10,000,000元)。減值虧損全部分配至商譽，列示於綜合損益及其他全面收益表。

13. 無形資產

已訂約及未訂約客戶關係之估計可使用年期為五年，以直線法攤銷。客戶關係與中國物業代理業務有關。

	港幣千元
成本	
於二零一二年一月一日	88,489
外匯調整	709
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	89,198
外匯調整	2,650
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	91,848
	<hr/>
攤銷及減值	
於二零一二年一月一日	17,698
本年度撥備	16,927
本年度確認減值虧損	19,986
外匯調整	532
	<hr/>
於二零一二年十二月三十一日	55,143
本年度撥備	9,652
本年度確認減值虧損	24,932
外匯調整	2,121
	<hr/>
於二零一三年十二月三十一日	91,848
	<hr/>
賬面值	
於二零一三年十二月三十一日	—
	<hr/> <hr/>
於二零一二年十二月三十一日	34,055
	<hr/> <hr/>

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高於公平值減銷售成本的使用價值釐定，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。使用價值基於管理層批准之五年期財政預算及19.54%（二零一二年：20.70%）之貼現率釐定之現金流量預測計算。考慮到市場之經濟狀況，五年後之現金流量以3.25%（二零一二年：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入之估計（包括預算之銷售及毛利率）有關。

自二零一一年收購中國物業代理業務以來，中國政府為遏抑投機性投資已對物業市場實行多項限制性政策，中國多個城市亦已實行限購令。二零一三年三月亦頒佈了若干限制購房及加嚴按揭要求的需求管理措施。管理層預期，該等嚴格措施及政策不會於可預見未來取消，而本集團經營所在一、二線城市取消的可能性則更低，中國物業代理業務之潛在盈利能力再添不少疑雲。因此，本公司管理層認為對中國物業代理業務之預期收益增長及市場發展之過往期望將會落空，因此截至二零一三年十二月三十一日止年度，餘下無形資產港幣24,932,000元相應悉數減值。

截至二零一二年十二月三十一日止年度，有關估計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，有關預期包括項目延期及土地交易量偏低致使房地產行業發展滯緩。不利的營商環境及有關因素令中國物業代理業務之潛在盈利能力不甚明朗。因此，本公司管理層認為對在中國物業代理業務之預期收益增長及市場發展之過往期望將會落空，因而商譽按悉數減值處理。

截至二零一二年十二月三十一日，所釐定之單位賬面值高於其可收回金額，因此確認減值虧損港幣39,879,000元，分別向商譽及無形資產分配港幣19,893,000元及港幣19,986,000元。

14. 應收賬款及其他應收款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬款	62,453	38,950
減：呆賬撥備	(5,968)	(4,697)
	<u>56,485</u>	<u>34,253</u>
已支付之按金	2,794	3,483
預付款	338	1,389
其他應收款項	16,154	3,283
	<u>75,771</u>	<u>42,408</u>

香港物業代理分部方面，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款項，故一般不給予信貸期。香港物業代理分部的特許經營方面，本集團給予其特許經營商之信貸期平均為七日。中國物業代理分部方面，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(扣除呆賬撥備)於報告期末按發票日呈列之賬齡分析如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應收賬款		
0至30日	14,585	2,913
31至60日	16,208	2,474
61至90日	10,865	8,242
91日至180日	7,736	12,605
180日以上	7,091	8,019
	<u>56,485</u>	<u>34,253</u>

15. 應付賬款及其他應付款項

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
應付賬款	50,002	31,336
其他應付款項	6,664	7,158
應付一間附屬公司一位非控股股東款項	-	11,533
訴訟損失之撥備(附註17)	-	86,500
	<u>56,666</u>	<u>136,527</u>

應付佣金港幣50,002,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣31,336,000元)主要包括應付物業顧問及合作地產代理之佣金，於收取客戶之相關代理費用時方須支付。

其他應付款項主要包括已收取訂金、預收款項、應計員工成本及其他雜項應付賬款。

16. 出售附屬公司

- (a) 如附註9所示，於二零一三年八月六日，本集團於出售附屬公司欣科時終止玩具產品買賣業務。於出售當日，欣科之負債淨額如下：

所收取之代價：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	100
減：交易成本	(36)
	<u>64</u>

失去控制權之資產及負債分析：

	二零一三年 港幣千元
物業、廠房及設備	4
現金及現金等價物	398
應收賬款及其他應收款項	670
應付賬款及其他應付款項(附註)	(27,555)
應付稅項	(500)
	<u>(26,983)</u>

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16,397,000元，該金額無抵押、免息、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。

出售附屬公司之收益：

	二零一三年 港幣千元
所出售負債淨額	(26,983)
出售股東貸款	16,397
非控股權益	5,699
交易成本	36
出售之收益	<u>4,951</u>
總代價	<u><u>100</u></u>

出售附屬公司之現金流出淨額：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	64
減：所出售現金及現金等價物結餘	<u>(398)</u>
	<u><u>(334)</u></u>

欣科對本集團當前及過往期間業績及現金流量之影響披露於附註9。

- (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與本集團兩名獨立第三方訂立協議，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、風險及回報無償轉讓予數名獨立第三方(「承包商」)，自二零一三年七月一日起至二零一八年六月三十日止為期五年。承包商將廣州美澳高所產生總收益的2%歸予本集團。

所收取之代價：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	-
遞延收益	<u>110</u>
總代價	<u><u>110</u></u>

本集團於二零一三年七月一日後失去對廣州美澳高的控制權。廣州美澳高於出售當日之負債淨額如下：

失去控制權之資產及負債分析：

	二零一三年 港幣千元
物業、廠房及設備	9
其他應收款項	38
現金及現金等價物	362
應付賬款及其他應付款項	<u>(443)</u>
所出售負債淨額	<u><u>(34)</u></u>

視為出售附屬公司之收益：

	二零一三年 港幣千元
總代價	110
所出售負債淨額	34
有關附屬公司負債淨額之累計匯兌差額由權益 重新分類至失去附屬公司控制權之損益	27
	<hr/>
視為出售之收益	171
	<hr/> <hr/>

視為出售附屬公司產生之現金流出淨額：

	二零一三年 港幣千元
以現金及現金等價物收取之代價	-
減：所出售現金及現金等價物結餘	(362)
	<hr/>
	(362)
	<hr/> <hr/>

17. 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，本公司已就裁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」）。終審法院於二零一三年九月五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。

於終審法院上訴之聆訊前，本公司對原告人強制執行獲頒的訟費令。根據協議，本公司獲原告人支付港幣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。

終審法院上訴已於二零一三年九月五日於終審法院進行聆訊，終審法院頒令：(a)終審法規上訴得直；(b)二零一一年三月二日之裁決無效，代之以撤銷原告人對本公司的申索終審法院上訴；(c)終審法院上訴訟費包括本公司須就堂費繳納之稅費（如不滿判決）；及(d)授予本公司許可，撤回已支付堂費（作為暫緩執行高等法院訴訟待審上訴裁決的擔保）。

本公司於終審法院上訴後對原告人執行獲頒的訟費令。根據協議，本公司獲原告人支付港幣2,044,000元，以悉數及最終結付其就終審上訴之費用，包括報告期末後之利息。

由於終審法院上訴已撤銷，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，而早前就訴訟損失所作之撥備港幣86,500,000元須於截至二零一三年十二月三十一日止年度綜合財務報表撥回。

18. 報告期後之事項

- (a) 本公司於報告期後獲原告人合共支付港幣2,044,000元，悉數及最終結付其終審法院上訴之費用，包括利息。有關訴訟的詳情載於附註17。
- (b) 於二零一四年三月十七日，本集團以代價港幣9,720,000元出售按公平值計入損益之財務資產。
- (c) 於二零一四年三月二十四日，本集團以代價港幣10,767,570元出售應收票據。

管理層討論及分析

業務及營運回顧

香港物業代理

截至二零一三年十二月三十一日止年度，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94,700,000元，較去年的港幣100,700,000元減少約6.0%，主要是由於香港特別行政區政府於二零一三年二月及四月實施針對本港樓市的新措施導致成交量下降，加上成本壓力上升所致。年內，香港物業代理分部產生經營虧損港幣1,900,000元(不包括商譽減值虧損之撥備港幣20,900,000元)，而去年的經營溢利則為港幣3,700,000元(不包括商譽減值虧損之撥備港幣10,000,000元)。

中國物業代理

中國政府推行多項抑制措施，不斷打擊國內物業市場，使截至二零一三年十二月三十一日止年度的物業銷售額大跌。因此，截至二零一三年十二月三十一日止年度，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益為港幣4,100,000元，較去年收益港幣12,000,000元減少港幣7,900,000元，減幅為65.8%。經營虧損為港幣5,700,000元(不包括無形資產攤銷及無形資產減值虧損撥備分別港幣9,700,000元及港幣24,900,000元)，而去年的經營虧損為港幣7,900,000元(不包括無形資產攤銷、無形資產及商譽的減值虧損撥備分別港幣16,900,000元、港幣20,000,000元及港幣19,900,000元)。

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於二零一三年六月二十八日與本集團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」)日常營運所產生的所有權利、風險及回報轉讓予承包商，自二零一三年七月一日至二零一八年六月三十日為期五年。承包商會將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，主要在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，並可藉助承包商爭取合理分佔廣州美澳高的收益。管理層會不時評估該安排的成效與成本效益，以配合未來營運策略。

經審閱協議的條款及條件後，本集團於廣州美澳高的權益被視作已於二零一三年七月一日出售。儘管廣州美澳高實際由本集團全資擁有，但有關廣州美澳高的所有財務及經營活動決策均由承包商作出。據此，截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認失去附屬公司控制權之收益約港幣200,000元。

玩具產品買賣

本集團於年內精簡業務，玩具產品買賣業務規模大幅縮減。本公司董事（「董事」）預計，玩具產品買賣業務難以於不久將來轉虧為盈，因此於二零一三年八月六日出售欣科有限公司（就分部報告而言指本集團的玩具產品買賣分部）。董事認為，是項出售切合本集團集中發展核心物業代理與相關服務業務的策略。按本公佈附註9所載，玩具產品買賣業務歸類為已終止經營業務。據此，截至二零一三年十二月三十一日止年度於損益確認出售收益約港幣5,000,000元。

證券買賣及投資

該分部錄得溢利港幣7,100,000元，主要是由於利息收入港幣5,000,000元及持作買賣之投資的公平值整體升值港幣1,200,000元所致。

二零一三年十二月三十一日，本集團有持作買賣之投資港幣41,600,000元（二零一二年十二月三十一日：港幣76,700,000元）。

商譽及無形資產的減值評估

本集團根據香港會計準則第36號「資產減值」，定期審閱所購入業務之商譽及無形資產賬面值，以釐定潛在減值。

香港物業代理

截至二零一三年十二月三十一日止年度導致商譽減值虧損的原因

二零一三年十二月三十一日的商譽賬面淨值已全部分配至香港物業代理分部。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團確認商譽減值虧損港幣20,900,000元。基於有關單位的過往表現以及管理層對市場發展及香港物業代理市場潛在盈利(受到政府實施房地產降溫措施(如二零一二年十月推出買家印花稅並調高額外印花稅、二零一三年二月施行若干需求管制措施及二零一三年四月出台一手住宅物業銷售的若干新規定)致令市場氛圍低迷的不利影響)的預期，本公司管理層認為，彼等先前於二零一二年十二月三十一日對潛在盈利的預期可能不會實現，故調整估值假設及現金流量預測以作更保守估計並計提減值虧損撥備。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的商譽減值虧損按香港物業代理業務之現金產生單位(「現金產生單位」)的可收回金額計算。現金產生單位的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。使用價值按基於管理層批准之五年期財政預算之現金流量預測以貼現率20.74%(二零一二年：19.90%)計算。考慮到市場經濟環境，五年期以後的現金流量按增長率3.35%(二零一二年：3%)推定。有關詳情載於本公佈附註12。

基於香港物業代理業務的過往表現，截至二零一四年十二月三十一日止年度(預測首年)的財務預測因截至二零一三年十二月三十一日止年度錄得的實際收益大幅減少而調低。

香港物業代理業務乃按收入法估值，該估值方法自過去幾年沿用至今。管理層認為，估值下降是由於(其中包括)政府實施房地產降溫措施、成交量下降及該分部的實際表現欠佳所致。

中國物業代理

截至二零一三年十二月三十一日止年度導致無形資產減值虧損的原因

二零一二年十二月三十一日的無形資產賬面值反映中國物業代理分部的已訂約及未訂約客戶關係。截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團對餘下無形資產港幣24,900,000元作全數減值，主要是由於中國政府限制購房且持續收緊按揭條件致令我們修改業務計劃所致。

自二零一一年收購康沛集團或中國物業代理業務以來，中國政府已對房地產市場實行多項限制政策抑制投機投資。中國許多城市均實行購房限制措施。

二零一三年三月，政府發佈《關於繼續做好房地產市場調控工作的通知》(國辦發[2013]17號)等若干政策措施，限制購房並收緊按揭條件。基於管理層的預期，該等嚴格措施及政策於可見未來不會撤銷，尤其是在本集團營運所在一二線城市，這將對中國物業代理業務的潛在盈利造成重大影響。

有鑑於此，本集團於二零一三年第四季修改業務計劃，整合中國物業代理業務的管理層並建立新經營團隊執行經修訂業務計劃。業務重點轉向深圳及惠州等香港周邊城市，為世紀21集團現有客戶推介物業及擴充網絡。由於經營團隊及業務策略改變，新經營團隊與新客戶所協定合約產生的收益不得計入截至二零一三年十二月三十一日止年度對中國物業代理業務的現金流量預測，故調整現金流量預測以反映新業務策略及管理層對中國物業代理業務的預期。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的無形資產減值虧損按中國物業代理業務之現金產生單位的可收回金額計算。現金產生單位的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貼現率19.54%(二零一二年：20.70%)釐定之現金流量預測。考慮到市場經濟環境，超過五年期的現金流量按增長率3.25%(二零一二年：3.62%)推定。中國物業代理業務乃按收入法估值，該估值方法自過去幾年沿用至今。

財務回顧

業績回顧

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團自持續經營業務錄得收益港幣98,800,000元，較去年減少港幣13,900,000元，減幅為12.4%。持續經營業務產生的毛利由去年的港幣32,400,000元減少港幣6,200,000元至港幣26,200,000元，主要是由於香港及中國實行需求管制措施令物業銷售不振且成本壓力上升所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得其他收益及虧損港幣900,000元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：其他收益及虧損港幣3,400,000元)，主要是由於持作買賣投資溢利淨額港幣1,200,000元所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得投資及其他收入港幣18,900,000元(截至二零一二年十二月三十一日止年度：港幣6,900,000元)，主要是由於出售附屬公司收益及訴訟成本退款分別港幣5,100,000元及港幣7,400,000元所致。

計及商譽減值虧損撥備港幣20,900,000元、無形資產減值虧損港幣24,900,000元及無形資產攤銷港幣9,700,000元，本集團於本報告年度錄得溢利淨額港幣35,200,000元，而二零一二年同期錄得虧損淨額港幣57,100,000元。

流動資金及財務資源

二零一三年十二月三十一日，本集團的營運資金充足，銀行結餘及現金有港幣120,200,000元(二零一二年十二月三十一日：港幣108,100,000元)。

二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何融資租賃責任(二零一二年十二月三十一日：港幣100,000元)。

二零一三年十二月三十一日，本集團的負債資本比率(即總借貸與總資本之百分比)為零(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

二零一三年十二月三十一日，本公司有320,759,235股每股面值港幣0.01元之已發行股份(「股份」)。

二零一三年一月三十一日，本公司已完成53,000,000股新股份配售，所得款項淨額港幣11,900,000元用作一般營運資金。

資產抵押

二零一三年十二月三十一日，賬面值約港幣200,000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。

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元及應計利息向本公司發出傳訊令狀(「該訴訟」)。

該訴訟一直提交至終審法院，而終審法院於二零一三年九月五日作出裁決，同意上訴法庭撤銷該訴訟的裁決，同時責令原告人向終審法院支付本公司的訴訟費用。

終審法院作出裁決後，本公司進一步對原告人執行獲頒的訟費令。原訟法庭訴訟、上訴法庭上訴及終審法院上訴最終解決與該訴訟有關的一切事宜。

終審法院作出裁決後，董事徵詢適當法律意見，認為原告人並無有效理據向本公司申索，因此早前就訴訟損失所作的撥備港幣86,500,000元應於截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表撥回。

其他資料

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於年內並無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司於截至二零一三年十二月三十一日止年度貫徹應用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」)之原則且一直遵守守則條文，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，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主席並擔當領導角色，確保董事會能有效履行職責及保證董事會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，具備房地產行業的豐富經驗，兼任本集團行政總裁的職務。由於考慮到董事會具有強大而獨立之非執行董事成員，而且本集團業務的運作有清晰的責任分工，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職權方面的平衡。

本公司的非執行董事並非按指定任期委任，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的嚴格程度不遜於企管守則。

審閱業績

本公司審核委員會已會同管理層審閱本集團採納之會計政策及常規，並就內部控制及財務匯報事宜進行討論，當中包括截至二零一三年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

承董事會命
21 控股有限公司
主席
吳啟民

香港，二零一四年三月二十七日

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