

本集團歷史

公司發展

本公司於二零一二年三月二十三日在百慕達註冊成立為有限公司，並為一間投資控股公司，而於最後實際可行日期，本集團由四間間接全資附屬公司（即碧豪、銀迅、海佳及景逸）組成，以從事本集團的物業投資業務。分拆前，本公司由永利控股全資擁有，被為分拆前永利控股集團的物業投資業務分部。

永利控股於一九九七年四月十日於聯交所上市，其於上市當時的主要業務為設計、製造及銷售開關、插座及電源連接器，以上產品均為電器及電子產品常用的基本組件。永利控股於聯交所主板上市後，分拆前永利控股集團的業務經營及財務表現均穩定增長。於一九九七年，分拆前永利控股集團購入九龍日昇中心四個工業單位自用。同時，於二零零零年，分拆前永利控股集團購入一個位於港島之泊車位，並由周德雄先生（永利控股之主席兼執行董事）使用。

於二零零一年，分拆前永利控股集團錄得經審核資產淨值約145.8百萬港元及經審核現金及現金等價物結餘約87.9百萬港元。為提高股東回報及利用來自主要業務的可得資金，永利控股管理層決定開發電子零件業務以外的其他合適投資機會。就此，於二零零二年或前後，他們認為於香港投資商業零售及住宅物業是極具良好潛力的投資機會，一方面可為分拆前永利控股集團提供穩定租金收入來源，另一方面將讓分拆前永利控股集團享有所購買物業的潛在增值。由於投資於商業零售及住宅物業所得回報高於工業物業所得回報，故分拆前永利控股集團於二零零二年前後開展物業投資業務以來並無在香港購入任何其他工業物業。於二零零四年，物業投資已於分拆前永利控股集團的財務業績內確認為獨立業務分部。分拆前永利控股集團的投資物業組合開始於二零零二年購買位於港島的住宅物業，而本集團於二零零四年首次購買位於香港的零售物業。自此，本集團集中於商業零售市場項目，及購買位於港島之多項商業零售物業（有些情況下，連同同一幢樓宇閣樓或第一層之若干相連住宅物業）。於二零一零年初因若干類別地段之強制售賣申請門檻降低至80%的不可分割份數後，本集團亦開始計劃就本集團擁有的投資物業所在樓宇購買住宅物業。於二零一零年下半年，本集團擴充其物業組合至九龍，購入新增兩項樓宇包括地舖及在某些情況下連同閣樓之商業零售店及該樓宇其他樓層之住宅物業），及於二零一一年購買一項位於九龍之樓宇。

此外，本集團曾購買三項住宅物業，並擬用於分拆前永利控股集團之員工宿舍。於往績記錄期間，此等物業中有兩項已租予永利控股之全資附屬公司，另一項則租予獨立第三方。

銀迅、海佳及景逸分別於二零一零年七月、二零一零年十一月及二零一二年六月以分拆前永利控股集團的額外物業投資附屬公司的方式註冊成立。

於最後實際可行日期，本集團的物業組合已累積合共35個物業，截至二零一二年十二月三十一日之市值總值約956.1百萬港元。截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，本集團產生的租金收入分別約為12.2百萬港元、16.0百萬港元、20.4百萬港元及15.6百萬港元。除增加所持物業數目外，本集團投資組合的公平值亦於往績記錄期大幅上升。截至二零一一年十二月三十一日止三年各年及截至二零一二年八月三十一日止八個月，投資物業的公平值淨增加分別約為37.1百萬港元、43.3百萬港元、152.9百萬港元及223.8百萬港元，佔二零零九年、二零一零年及二零一一年十二月三十一日及二零一二年八月三十一日投資物業價值約11.7%、8.6%、24.0%及25.5%。

建議分拆

於最後實際可行日期，分拆前永利控股集團的主要業務是於香港及中國製造及買賣電子零件，尤其是電子插座及連接器，以及於中國及香港從事物業投資。永利控股董事相信，分拆前永利控股集團於香港及中國的物業投資業務已發展至足夠規模以確保於聯交所申請獨立上市，基於下列理由在於獨立上市將對本集團及永利控股股東有利：

- (a) 實質上將分拆前永利控股集團的物業投資業務從電子零件製造及買賣業務中獨立出來的重要因素為讓投資人士及撥資人獨立於評估本集團及永利控股各自業務的策略、功能開拓、風險及回報方面，作出準確投資決策；
- (b) 作為獨立上市實體，本公司將擁有本身獨立管理架構從面，集中在物業投資業務，而永利控股管理層將繼續集中於電子零件製造及買賣業務；
- (c) 為本公司提供獨立集資平台，讓其可籌集撥資以增加未來擴充所需資金而不需依靠永利控股進行集資；及
- (d) 永利控股擬於分拆完成時於本公司維持約17.0%股權權益。因此，永利控股將透過收取本公司的股息分派，繼續受惠於香港及中國的物業投資業務的任何潛在利好條件。

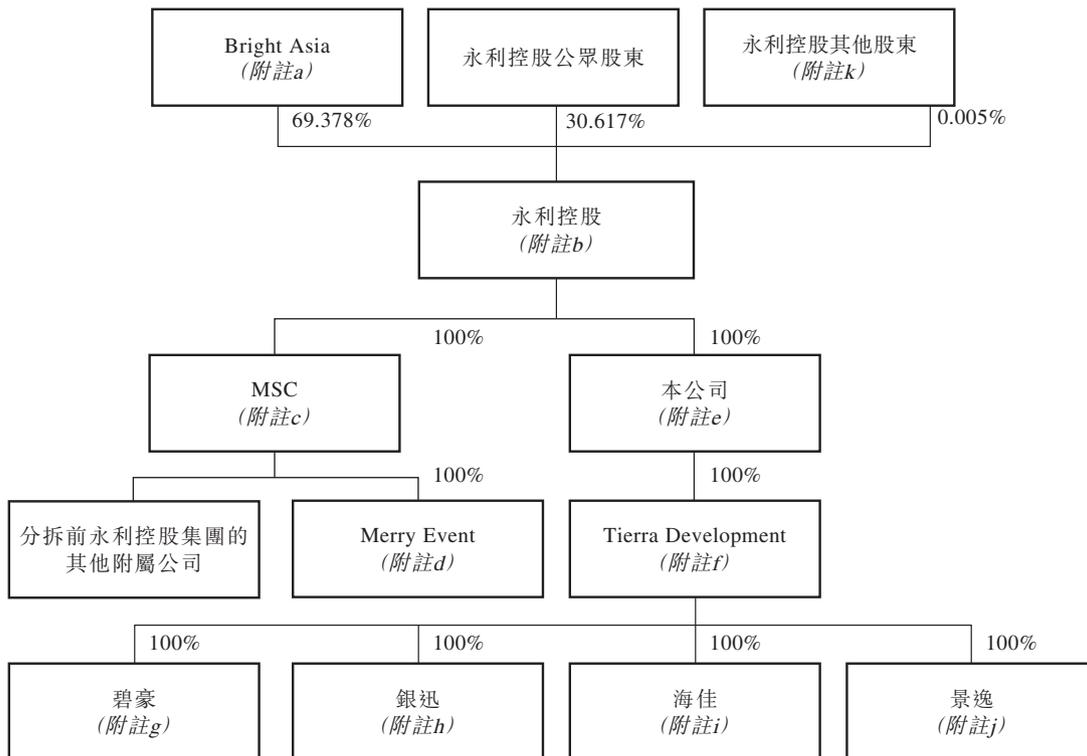
重組

分拆前永利控股集團的公司重組

於二零一二年三月二十三日，本公司根據百慕達法例註冊成立，並由永利控股持有。於上市過程中，分拆前永利控股集團進行重組，並因而將擁有或經營物業投資業務的公司（即碧豪、銀迅及海佳）轉讓予本集團，而本公司成為本集團控股公司。

本公司持股歷史、重組及附屬公司的詳情載於本上市文件附錄六「法定及一般資料」一節「A. 有關本公司之進一步資料—本公司股本變動」及「A. 有關本公司之進一步資料—本公司主要附屬公司的股本變動」兩段。

下表載列於最後實際可行日期分拆前永利控股集團的股權架構：—



附註：

- (a) Bright Asia由周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士分別持有60%、20%及20%。截至最後實際可行日期，周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士均為永利控股的執行董事。上市前，黃少華女士(亦為執行董事)將由永利控股執行董事調任為非執行董事。
- (b) 永利控股為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，主要業務為投資控股。
- (c) MSC為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (d) Merry Event為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (e) 本公司為於百慕達註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (f) Tierra Development為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (g) 碧豪為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (h) 銀迅為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (i) 海佳為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (j) 景逸為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務擬為物業投資。於最後實際可行日期，並無主要資產或經營。
- (k) 截至最後實際可行日期，王敏莉女士及雷兆峰先生各持有8,000股永利控股股份，佔已發行永利控股股份合共約0.005%。由於他們均為我們董事兼Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸的董事，其於緊接永利控股分派前為永利控股的附屬公司，就上市規則而言，他們於上市前並非永利控股的「公眾股東」。

資本化發行

資本化發行受分拆條件所規限，並將於緊接上市前生效。根據資本化發行，本公司將就本集團成員公司應收餘下永利控股集團成員公司之金額進行資本化，方法為向永利控股(或其所指示者)配發及發行383,175,748股入賬列作繳足股份。於最後實際可行日期，該貸款為326,183,000港元。

資本化發行後，永利控股將持有合共386,175,758股股份。65,649,879股股份(即永利控股所持股份約17.0%)將轉讓予Merry Event，並於緊隨上市後將屬於永利控股於本公司之股權。永利控股所持其他320,525,879股股份將按照本節所述的永利控股分派處理。就本公司所知，除轉讓予Merry Event外，永利控股並無任何計劃於上市後出售其所持有的約17.0%本公司股權。

分拆

於二零一三年二月十九日，永利控股董事局向合資格永利控股股東宣派有條件特別中期股息。根據永利控股細則授予永利控股董事局的權利，永利控股董事局決議，永利控股分派將以向合資格永利控股股東（按他們各自於永利控股的股權）作出實物分派320,525,879股股份（即本公司已發行股本約83.0%）方式支付，基準為於記錄日期所持每股永利控股股份獲發一股股份。本公司已發行股本其餘約17.0%將由永利控股轉讓予Merry Event。所釐定分派予合資格永利控股股東之本公司已發行股本之百分比（即約83.0%），乃鑒於最後實際可行日期，公眾永利控股股東於永利控股已發行股本中擁有約30.6%權益，而此百分比旨在使本公司可符合上市規則第8.08(1)條有關最低公眾持股量之要求。有關促進出售合資格永利控股股東可能收取零碎股份的任何股份的特別安排的資料，請見永利控股於上市前刊發之公佈。上市後，永利控股於本公司已發行股本之間接所持百分比將減少至約17.0%，而本公司不再為永利控股之附屬公司。由於永利控股於本公司之控股權益減幅將僅以永利控股分派方式進行，且根據上市規則第14章，並無構成及不會被視為永利控股之交易。因此，分拆不需獲永利控股股東批准。

本公司已申請於聯交所主板上市及買賣股份。永利控股分派受分拆條件所限。倘條件未獲達成，則不會作出永利控股分派，而分拆亦不會發生。上市後，本公司將由Bright Asia持控，即由周德雄先生（主席兼其中一名董事周彩花女士之配偶）持控，而黃少華女士（其中一名董事）擁有Bright Asia 20%權益。

過往，永利控股主要透過聯絡物業代理物色潛在投資機會。取得該等潛在投資機會之相關資料後，全部可供甄選的投資機會主要均會向黃少華女士匯報，而黃少華女士會按照永利控股物業投資業務不時之業務目標（例如業務策略及投資標準），篩選適合投資目標作進一步研究。黃少華女士會與周彩花女士討論個案，若彼等認為適合，有關投資機會將向周德雄先生匯報。周德雄先生聯同永利控股之財務總監整體評估永利控股潛在財務影響，例如資金流動性、財務狀況、資產負債比率及所需營運資金等。其後，考慮到永利控股之業務經營、投資目標及財務狀況，若物業購買構成上市規則項下之須予公佈交易或關連交易，永利控股全體執行董事將討論並決定是否與物業之潛在賣家進行磋商，而有關購買須獲永利控股之董事局（包括獨立非執行董事）批准。於最後實際可行日期及於上市後，本集團之日常運作乃由並將由周彩花女士（周德雄先生之配偶）、黃少華女士、王敏莉女士（黃少華女士之女兒）及雷兆峰先生（周彩花女

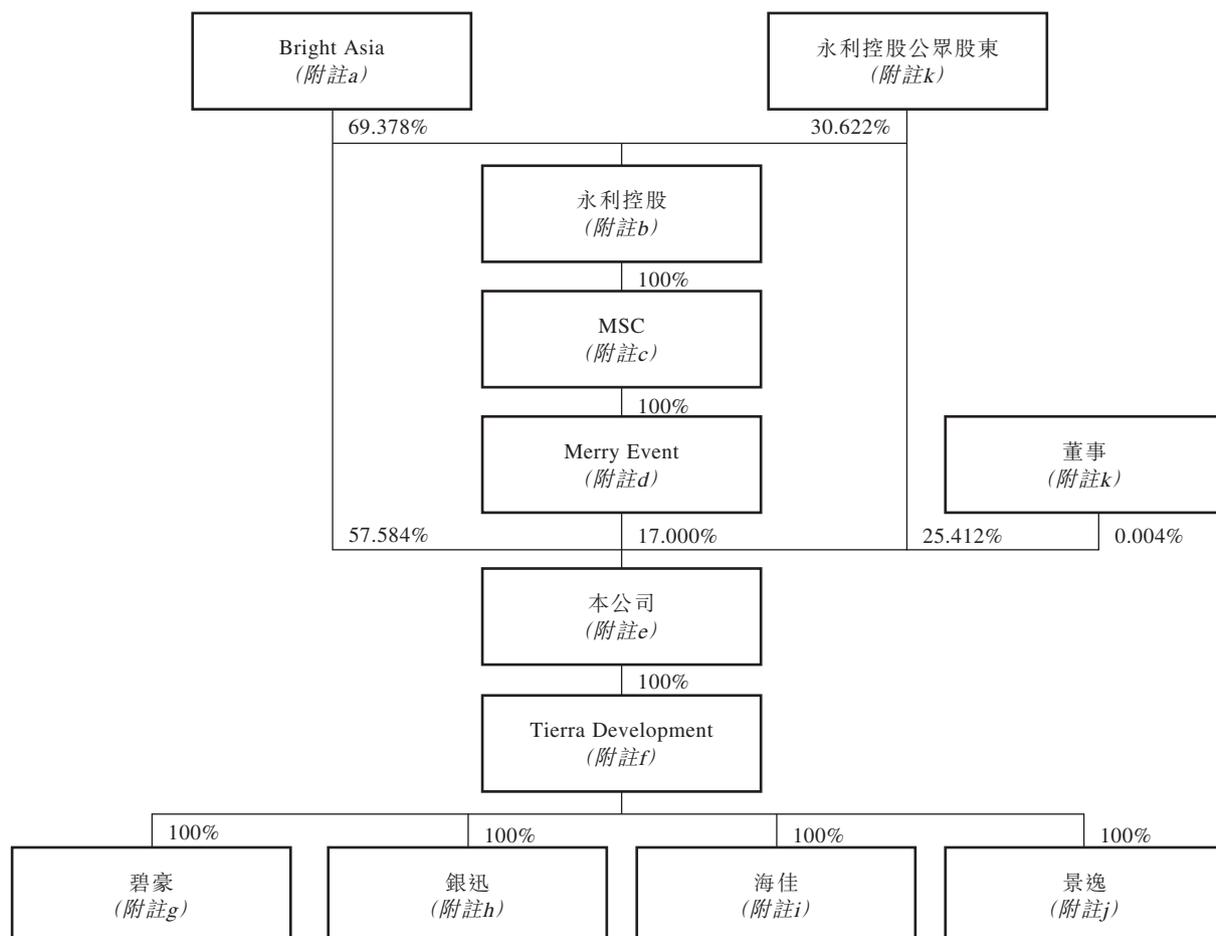
歷史、重組及分拆

士之外甥) 監督。有關管理層各成員之經驗及詳情，請見本上市文件「董事、高級管理層及僱員」一節。

股票預期於二零一三年三月十八日向合資格永利控股股東(任何永利控股海外股東除外) 寄發。股票於永利控股分派成為無條件時方為有效。透過中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者持有永利控股股份的合資格永利控股股東將透過各經紀人或託管商(為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者) 收取股份。

永利控股海外股東(如有) 將有權獲發永利控股分派但不會收取股份。取而代之，他們根據永利控股分派另行收取的股份將由永利控股代表他們於股份於聯交所開始買賣後的合理可行時間出售，並將收取相當於出售所得款項淨額的現金金額。出售所得款項(扣除開支) 將以港元向永利控股海外股東支付。款項(如有) 預期將於二零一三年四月十九日或前後進行支付。

下表載列於緊接資本化發行及永利控股分派完成後本集團的股權架構：



歷史、重組及分拆

附註：

- (a) Bright Asia由周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士分別持有60%、20%及20%。於最後實際可行日期，周德雄先生、周煥燕女士及黃少華女士各為永利控股的執行董事。黃少華女士(亦為執行董事)將於上市前由永利控股執行董事調任為非執行董事。
- (b) 永利控股為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，主要業務為投資控股。
- (c) MSC為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (d) Merry Event為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (e) 本公司為於百慕達註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (f) Tierra Development為於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，主要業務為投資控股。
- (g) 碧豪為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (h) 銀迅為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (i) 海佳為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務為物業投資。
- (j) 景逸為於香港註冊成立的私營有限公司，主要業務擬為物業投資。於最後實際可行日期，並無主要資產或經營。
- (k) 於最後實際可行日期，王敏莉女士及雷兆峰先生各有權根據永利控股分派獲得8,000股股份，佔已發行永利控股股份合共約0.004% (按他們各自於8,000股永利控股股份的股權)。由於本公司、Tierra Development、碧豪、銀迅、海佳及景逸將於完成永利控股分派時不再為永利控股的附屬公司，而王敏莉女士及雷兆峰先生並非餘下永利控股集團之董事局成員，根據上市規則，王敏莉女士及雷兆峰先生將為永利控股的「公眾股東」。因此，他們於永利控股各自的股權不會分開呈列。