

歷史、重組及公司架構

我們的歷史及主要業務里程碑

本公司為於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立的有限公司。其為投資控股公司，並透過其附屬公司在香港從事投資及租賃辦事處、零售及工業物業。本集團的歷史可追溯至一九九零年三月，王聰德先生（我們董事會主席兼非執行董事）以其個人資金註冊成立愉田（我們的主要營運附屬公司之一），並在香港從事物業投資及租賃。

王逢興先生在香港物業投資及管理方面積逾二十七年經驗。彼一直在投資及金融公司工作超過三十五年，在企業發展策略、企業經營管理、市場和項目發展方面擁有豐富的經驗。王逢興先生的背景及行業經驗詳情，請參閱本文件「董事及高級管理層」一節。

我們的投資物業組合始於一九九零年三月在香港銅鑼灣收購零售物業，而於一九九三年，本集團在香港中環收購其首個辦事處物業。於一九九三年至二零一二年期間，本集團繼續在香港進行多宗物業交易。於二零一二年十二月，Thing On Group 透過向郎詩綠色地產收購數家附屬公司（即收購公司）收購了多個辦公室和零售物業。於二零一三年第四季，本集團收購了香港柴灣的首個工業物業。

於最後實際可行日期，本集團已建立的物業組合合共有36個物業，於二零一七年九月三十日的本集團應佔的總市值約為1,619.1百萬港元。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團產生的租金收入分別約為33.1百萬港元、33.6百萬港元、37.1百萬港元及21.2百萬港元。除了增加持有的物業數量外，本集團投資組合的公允價值於往績記錄期亦錄得顯著增值。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，我們投資物業的公允價值總收益淨額分別錄得約77.6百萬港元、115.5百萬港元、214.3百萬港元及77.9百萬港元。我們亦為租戶提供相關增值管理服務。截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度以及截至二零一七年六月三十日止六個月，物業管理費收入於本集團收益總額所佔比重分別約為9.9%、10.4%、10.2%及10.6%。自二零一六年一月一日起，憑藉我們向租戶提供增值管理服務的經驗，我們將物業管理服務的服務對象擴展至屬於獨立第三方的其他物業業主。

我們業務發展的主要業務里程碑載列如下：

年／月

業務發展里程碑

一九九零年三月 王聰德先生成立本集團以在香港開展物業投資租賃業務。

歷史、重組及公司架構

年／月	業務發展里程碑
	本集團以代價28.5百萬港元購入首項零售物業，地址為銅鑼灣怡和街16號地下及一樓（「怡和街商舖」）及銅鑼灣渣甸街32A及B號一樓（「渣甸街商舖」）。
一九九三年二月	本集團以代價6百萬港元購入首項辦公室物業，地址為中環德輔道中19號環球大廈15樓1505室。
二零零三年十月	王聰德先生透過Thing On Group認購朗詩綠色地產的新股份成為該公司的策略投資者，於緊隨有關認購後持有朗詩綠色地產已發行股本約16.67%。自此，王聰德先生成為朗詩綠色地產董事會主席。
二零零九年八月	王聰德先生將愉田（主要持有辦公室物業）出售予朗詩綠色地產的全資附屬公司Value Shine，代價為(i)朗詩綠色地產發行的新股份；及(ii)現金付款，因此，緊隨交易後王聰德先生擁有朗詩綠色地產約53.93%權益。朗詩綠色地產主要集中於中國及香港的物業發展及交易以及物業投資，並預期取得穩定回報，其同時亦就融資服務的提供作適度營運，向業務及合作夥伴提供短期至中長期貸款。其亦投資於資本市場，包括證券及債券等。
二零一二年十二月	Thing On Group透過向朗詩綠色地產收購數家附屬公司（即收購公司）收購了多個辦公室和零售物業，總代價約為890百萬港元。
二零一三年十一月	本集團以代價90百萬港元購入柴灣首項工業物業（物業36）。
二零一四年一月及九月	王聰德先生的兒子王家揚先生及王文揚先生分別於二零一四年一月及二零一四年九月加入本集團。
二零一六年一月	憑藉我們向租戶提供相關增值物業管理服務累積所得經驗，我們擴大服務範疇至向第三方物業擁有人提供增值物業管理服務。

歷史、重組及公司架構

我們的公司歷史

本公司

本公司於二零一六年五月十九日在開曼群島註冊成立，作為重組的一部分，成為我們附屬公司的控股公司。本公司於二零一七年一月十一日根據公司條例第16部在香港登記為非香港公司。

本公司於註冊成立時的法定股本為380,000港元，分為7,600,000,000股每股面值0.00005港元的普通股，其中1股繳足股款認購人股份於二零一六年五月二十日按面值轉讓予Thing On Group。有關本公司股本變動詳情，請參閱本文件附錄五「法定及一般資料—A.有關本公司的進一步資料—2.本公司的股本變動」一段。

我們的附屬公司

於最後實際可行日期，本集團由下列附屬公司組成。有關緊接重組前我們的公司及股權架構詳情，請參閱本節「重組」一段。

我們附屬公司的詳情載列如下：

附屬公司名稱	註冊成立地點	註冊成立／開始營業日期	主要業務
Asset Partners	英屬處女群島	二零零一年八月九日	物業投資
Branding Good	英屬處女群島	二零一六年十月二十六日	向集團公司 提供金融服務
Excellent Generation	英屬處女群島	二零一六年八月八日	物業投資
Fancy Terrace	英屬處女群島	二零一三年六月十一日	物業投資
Fulltow Investments	英屬處女群島	二零一二年十月十五日	投資控股
Lightway Group	英屬處女群島	二零一二年九月十三日	投資控股
Power Net	英屬處女群島	二零一六年七月二十日	物業投資
Super Express	英屬處女群島	二零一三年十月十九日	物業投資
Thing On Investment (China)	英屬處女群島	二零零一年九月六日	投資控股
Value Shine	英屬處女群島	二零零九年五月十五日	投資控股
Wealth Range	英屬處女群島	二零一三年二月二十八日	物業投資
浩茂發展	香港	一九九四年一月二十七日	物業投資
晉安集團	香港	一九八五年九月二十七日	香港物業管理
標尚	香港	二零一零年三月三日	物業投資
愉田	香港	一九九零年三月二十日	物業投資

歷史、重組及公司架構

Thing On Group收購**Asset Partners**、**浩茂發展**、**達亞控股**、**標尚**及**Value Shine**（「收購公司」）

於二零一二年十月二十三日，**Thing On Group**與朗詩綠色地產訂立一份買賣協議，據此，**Thing On Group**同意收購而朗詩綠色地產同意按總代價約890.0百萬港元出售收購公司（各收購公司由朗詩綠色地產全資擁有）的全部已發行股本以及朗詩綠色地產向收購公司作出的貸款及墊款（「股東貸款」）。收購公司持有的物業包括物業1、物業3、物業22、物業23至29、已出售物業1、已出售物業2及已出售物業4。

朗詩綠色地產董事會認為，鑒於自二零一二年下半年以來，全球經濟因中國經濟增長於緩及歐洲債務危機未除而蒙上陰影，該項出售乃朗詩綠色地產出售物業獲取溢利的良機，且此舉亦會對股東整體有利。朗詩綠色地產的平均收市價於二零一二年十月十五日（即朗詩綠色地產就可能出售朗詩綠色地產若干物業權益的價格敏感資料刊發公告之日）之前連續180個交易日為0.511港元。

該項出售導致派發特別現金股息每股經調整股份0.62港元，較二零一二年十月十五日刊發公告前的股價每股約0.60港元為多。該項出售讓朗詩綠色地產股東可即時套現其股份投資。緊接該項出售完成前後，朗詩綠色地產由**Thing On Group**持有72.9%，而**Thing On Group**則由王聰德先生持有100%。王聰德先生為朗詩綠色地產的董事兼董事會主席，亦是朗詩綠色地產唯一現時出任本公司董事的人士。該項出售構成上市規則項下的重大及關連交易，須獲獨立股東批准。代價乃經參考(i)收購公司及其附屬公司主要資產的市值，根據獨立專業估值師進行的估值，市值為收購公司於二零一二年九月三十日持有的物業權益約1,109.1百萬港元；及(ii)於二零一二年九月三十日的未償還股東貸款金額約894.6百萬港元後得出。該交易於二零一二年十二月二十四日獲朗詩綠色地產99.9%的獨立股東批准。於二零一二年十二月二十七日完成且代價已透過抵銷的方式由朗詩綠色地產向其全體股東（包括**Thing On Group**）作出特別現金股息分派而悉數結清。**Thing On Group**有權收取的現金股息約為898.0百萬港元。於該轉讓完成後，各收購公司成為**Thing On Group**的直接全資附屬公司。因此，**Asset Partners**、**浩茂發展**、**達亞控股**、**標尚**及**Value Shine**均由**Thing On Group**全資擁有。

歷史、重組及公司架構

於二零一三年六月，Thing On Group向獨立第三方Greensheid Corporation出售朗詩綠色地產的63.4%股權。有關股份轉讓於二零一三年六月十九日完成。緊隨該項出售後，Thing On Group持有朗詩綠色地產的188,440,623股股份（佔朗詩綠色地產約9.5%股權），為第二大股東。於最後實際可行日期，Thing On Group持有朗詩綠色地產的206,372,623股股份（佔朗詩綠色地產約5.3%股權）。王聰德先生進行股份轉讓旨在實現其提早退休計劃，以及決定專注於其慈善事業及家族經營投資。王聰德先生對王則翠慈善基金投入大部分時間，該基金專注於支持香港及中國的醫療技術研究及教育發展。王聰德先生亦管理家族辦公室物業投資，其家族經營投資包括全球股票、固定收入、貨幣、商品及基金。

於二零一七年九月三十日，透過Thing On Group於二零一二年向朗詩綠色地產收購收購公司全部已發行股本所購入且仍為本集團投資物業組合一部分的物業（即物業1、物業3、物業22及物業23至29），經物業估值師估值的總值約為795.4百萬港元，相當於本集團於二零一七年九月三十日整個投資物業組合價值約49.1%。

[illegible]

*

歷史、重組及公司架構

附註1：已出售物業1由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業1由本集團於二零一五年三月十八日根據買賣協議出售物業的方式出售，總代價約為83.0百萬港元。

附註2：已出售物業2由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業2由本集團於二零一五年五月七日根據買賣協議出售物業的方式出售，總代價約為224.3百萬港元。

附註3：已出售物業3由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業3由本集團於二零一六年六月二十八日透過出售其控股公司Integral Grow的全部已發行股本的方式出售，總代價約為8.4百萬港元。

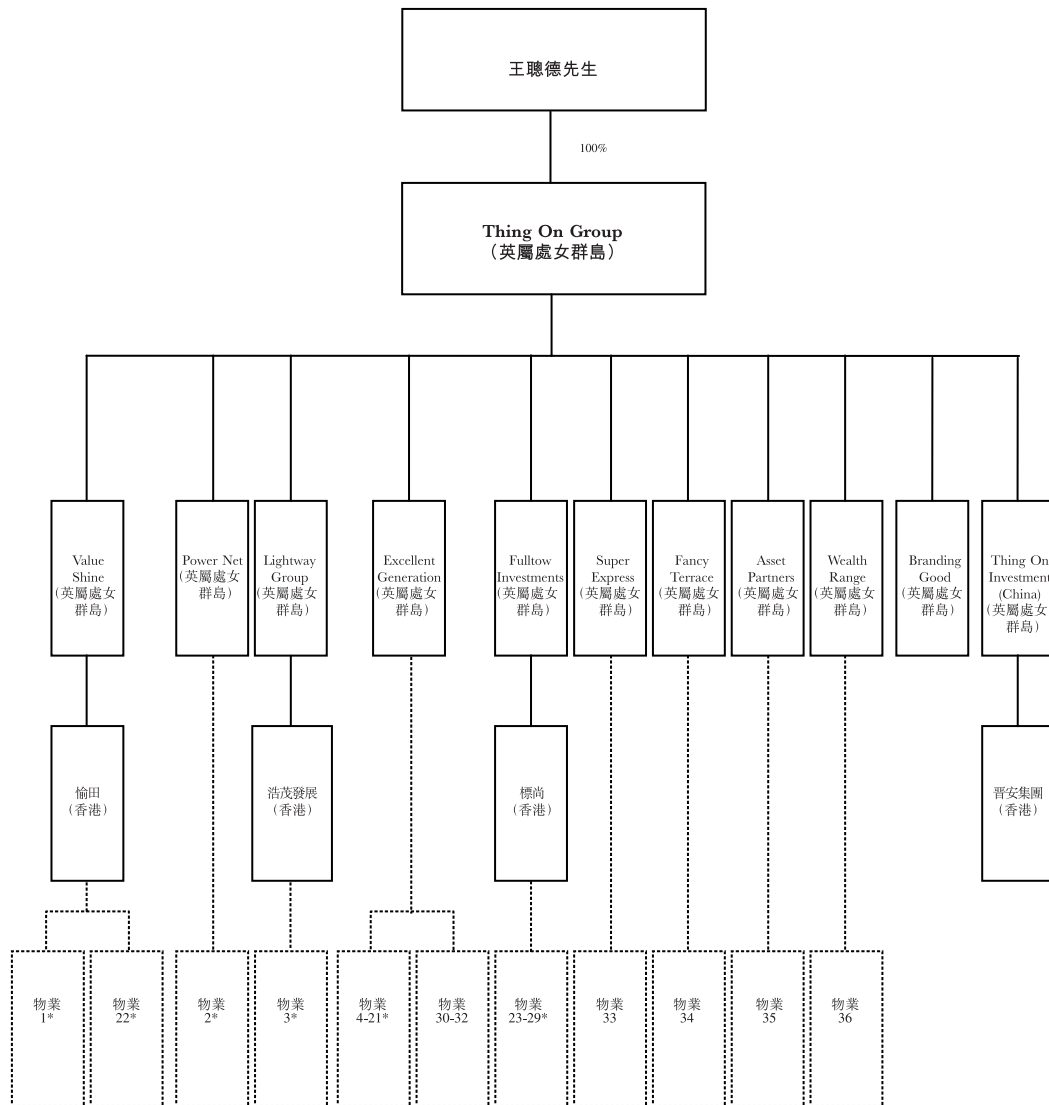
附註4：已出售物業4由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業4由本集團於二零一七年一月二十五日透過出售其最終控股公司Fession Group的全部已發行股本的方式出售，總代價約為512.2百萬港元。

附註5：已出售物業5由本集團經考慮多項因素(包括類似地點類似物業的現行市價)後出售予獨立第三方。已出售物業5由本集團於二零一七年五月十六日透過出售其控股公司Pop Act Group Limited及Fresh One Inc.的全部已發行股本的方式出售，總代價約為135.0百萬港元。

歷史、重組及公司架構

重組

以下載列本集團緊接重組實施前的股權及公司架構，不包括於[編纂]後不構成本集團部分的公司除外。



* 自朗詩綠色地產收購的物業

歷史、重組及公司架構

為籌備[編纂]，本公司曾進行重組，涉及以下步驟：

第一步－註冊成立本公司

於二零一六年五月十九日，本公司於開曼群島註冊成立，法定股本380,000港元分為7,600,000,000股每股面值0.00005港元的股份，其中，一股繳足認購人股份於二零一六年五月二十日按面值轉讓予Thing On Group。

第二步－轉讓*Thing On Investment (China)*、*Asset Partners*、*Value Shine*、*Lightway Group*、*Fulltow Investments*、*Wealth Range*、*Super Express*、*Fancy Terrace*、*Excellent Generation*、*Power Net*及*Branding Good*的股份

作為重組的一部分，於二零一七年十二月十五日，本公司就Thing On Group向本公司轉讓*Thing On Investment (China)*、*Asset Partners*、*Value Shine*、*Lightway Group*、*Fulltow Investments*、*Wealth Range*、*Super Express*、*Fancy Terrace*、*Excellent Generation*、*Power Net*及*Branding Good*各自的全部已發行股本與Thing On Group訂立股份交換協議，作為代價，本公司向Thing On Group發行及配發一股入賬列作繳足的股份。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。

第三步－Thing On Group向本公司轉讓*Thing On Investment (China)*、*Asset Partners*、*Value Shine*、*Lightway Group*、*Fulltow Investments*、*Wealth Range*、*Super Express*、*Fancy Terrace*、*Excellent Generation*及*Power Net*結欠的貸款以及資本化貸款

於二零一七年十二月十五日，本公司就Thing On Investment (China)、Value Shine、Lightway Group、Fulltow Investments及Super Express各自結欠總金額154,264,463港元的全部股東貸款（「該等貸款」）與Thing On Group訂立轉讓契據。有關轉讓已於二零一七年十二月十五日全部完成。一股股份已配發及發行予Thing On Group，作為資本化該等貸款的代價。

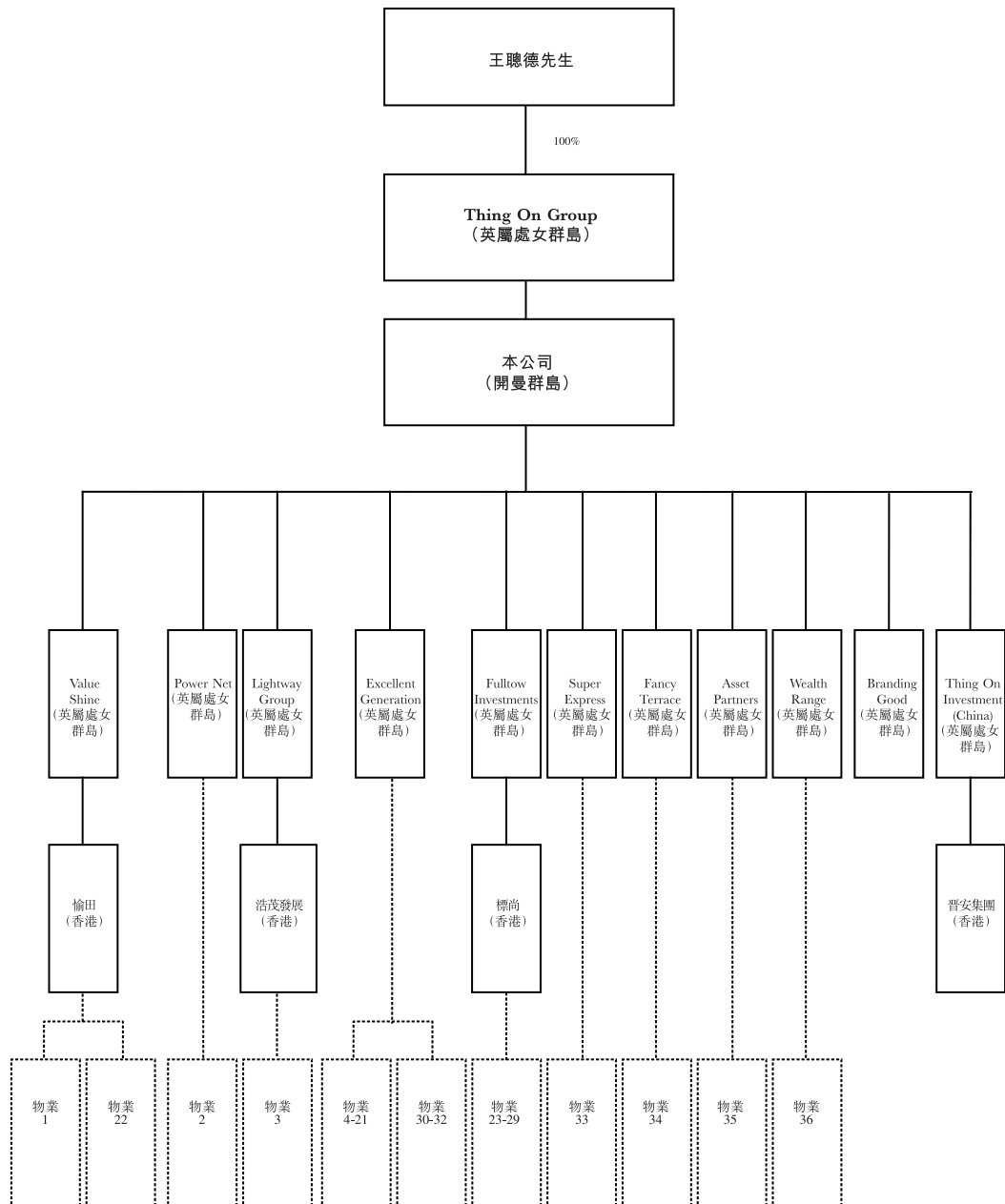
第四步－[編纂]

待本公司股份溢價賬因[編纂]錄得進賬後，本公司會將其股份溢價賬中進賬金額[編纂]港元撥充資本，並將該等金額用於按面值繳足合共[編纂]股股份，以按彼等各自於本公司的持股比例（以不涉及零碎股份為原則盡可能接近，致使不會配發及發行零碎股份）配發及發行予名列本公司股東名冊的股東，致使我們根據本決議案將予配發及發行的股份在所有方面與當時存在的已發行股份享有相同權利。

歷史、重組及公司架構

緊接[編纂]及[編纂]前公司及股權架構

重組完成後但於[編纂]及[編纂]前(假設[編纂]並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)我們的公司及股權架構將如下：



歷史、重組及公司架構

[編纂]及[編纂]完成後公司及股權架構

重組、[編纂]及[編纂]完成後(假設[編纂]並無獲行使且並無計及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而可能發行的股份)我們的公司及股權架構將如下：

