

歷史、重組及公司架構

緒言

本公司於2017年8月18日在開曼群島註冊成立為有限公司。透過重組，本公司成為我們附屬公司的控股公司。於本公司註冊成立之前，我們的主要營運附屬公司德昌為本集團之組成部分。

於1984年，黃先生創建德昌(文記)建築公司(「**德昌(文記)公司**」)，並自1990年起開始於香港進行翻新及修繕工程。歐先生於2004年加入之後，德昌(文記)公司成為黃先生與歐先生創辦的合營企業，各自持有合營企業50%之權益。於2006年，黃先生及歐先生註冊成立德昌，旨在承接較大規模的樓宇修繕及翻新項目。

於2006年至2014年期間，德昌一般承接樓宇修繕及翻修項目，該等項目主要與更換水管及維修管道系統的小型項目相關，而德昌可將整個工程範圍(包括項目管理工作)分判予其他分判商，以期盡量減低風險及工作量。此外，黃先生從客戶及供應商／分判商的角度出發，採取較為溫和的定價策略。就該等樓宇修繕、翻新、更換水管及維修管道系統項目而言，利潤率明顯低於德昌擔任項目管理職務的項目或德昌於業績紀錄期間承接的歐先生擁有定價決策的項目的利潤率。黃先生經考慮其年齡及該等項目所需的精力較少及該等項目的風險較低，認為較低的利潤率可予接納。於該期間，德昌亦較低程度地參與了德昌擔任主承建商及擔任項目管理職責的樓宇修繕及翻新項目。

自2014年1月起，歐先生已開始承接更多德昌擔任項目管理職責的項目。儘管歐先生已加入本集團並自2006年起成為股東，但由於下文所述黃先生於本集團的職位變動，其僅會處理更多項目及在本集團管理且就本集團於2014年1月承接的項目作出定價決策方面擔任更積極的角色。為將德昌的更多精力專注於承接須涉及管理及項目管理技能的項目及制定更為進取的定價策略從而獲得更高利潤，歐先生於2014年9月與黃先生商討德昌的擴展計劃。隨著業務繼續擴展，歐先生亦有意合併德昌(文記)公司及德昌。

歷史、重組及公司架構

於2014年，黃先生經考慮其年齡及歐先生意欲擴展業務所需的精力後，決定以留任本集團非執行董事的方式辭職及擬終止合夥關係及減輕業務管理職責。儘管歐先生計劃進一步發展德昌的業務，但考慮到其擁有的現有資本及所涉及的風險，其已決定與另一名投資者分享本集團的業務風險。自2014年起，歐先生已尋求一名潛在被動投資者，該名投資者對本集團業務有興趣，但同時允許其在管理本集團方面擔任領導角色。那時，歐先生已有如何進一步發展德昌業務的擴展計劃，方式為參與更多德昌可能承擔項目管理職責的項目。因此，其寧願尋求一名不妨礙德昌營運方向的被動投資者，僅會作為一名股東分享本集團的財務風險，而不是尋求一名積極參與德昌業務的投資者。歐先生隨後遇見李女士。

李女士完成初中教育，自2010年起於投資方面擁有豐富經驗，包括香港物業投資方面的經驗。彼亦於2014年2月至2018年5月透過瑩昇有限公司（一間於2014年2月27日在香港註冊成立的有限公司）及於2019年8月至今透過月陞有限公司（一間於2014年2月7日在香港註冊成立的有限公司）於香港從事物業分租業務。根據公司條例第751條，瑩昇有限公司於2019年9月27日通過撤銷註冊（「撤銷註冊」）而解散。於撤銷註冊之前，(i)瑩昇有限公司從事香港一處物業（包括5個分間）的分租；(ii)李女士及其丈夫Cheng Kam Hung先生（「Cheng先生」）均為瑩昇有限公司的董事；及(iii)瑩昇有限公司由李女士及Cheng先生分別持有50%之權益。於2014年2月27日（註冊成立日期）至2018年5月31日（終止營業日期）止期間，瑩昇有限公司錄得營業額約1.5百萬港元，毛利約為0.3百萬港元，除稅前及除稅後虧損約為9,000港元。李女士自2019年8月30日起亦為月陞有限公司之唯一股東及唯一董事，月陞有限公司從事香港一處物業（包括8個分間）的分租。截至2020年3月31日止年度，月陞有限公司錄得收益約0.6百萬港元以及除稅前溢利約0.1百萬港元。李女士於2014年6月首次遇到歐先生，由於德昌為潛在承建商之一，李女生要求就其分租業務項下物業將予開展的翻新及裝修工程作出報價。根據彼在物業投資及物業分租業務方面的經驗，彼認為在香港從事樓宇修繕及翻新行業的公司業務前景樂觀。彼亦認為德昌在歐先生的領導下擁有一支良好的管理團隊且德昌擁有具前景的商業項目，將為良好的投資。歐先生向李女士介紹德昌之後，李女士表示有意並隨後投資德昌。

歷史、重組及公司架構

於2015年2月，我們的控股股東盛軒於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於2015年3月，歐先生及李女士成為盛軒的股東，分別持有盛軒已發行股份的50%權益。

於2015年3月，黃先生(i)轉讓彼於德昌(文記)公司之全部權益(即合夥公司50%之權益)予歐先生，代價為1,000,000港元；及(ii)轉讓德昌之50%股權予歐先生，代價為1,000,000港元。向歐先生出售黃先生於德昌(文記)公司及德昌全部50%權益的代價乃參考德昌(文記)公司及德昌於截至2014年3月31日止年度約3.3倍的市盈率(為當時最新可用經審核財務資料)後經公平磋商而釐定。黃先生認為私營建築公司的合理市盈率範圍應約為三至四倍。就德昌(連同德昌(文記)公司)而言，出售代價所暗含的市盈率約為3.3倍，黃先生認為此可接納。除截至2014年3月31日止年度的純利外，黃先生亦認為德昌及德昌(文記)公司於2014年3月31日的資產淨值約為1.9百萬港元。根據上述財務資料，黃先生認為德昌(連同德昌(文記)公司)的估值4百萬港元乃屬公正。

儘管代價2百萬港元為歐先生與黃先生經考慮上述因素後公平磋商達成，但對於代價金額及出售德昌權益的決策而言，其並非唯一決定因素。黃先生由於其年齡的原因，已自2014年起一直考慮退休。黃先生於1997年首次遇見歐先生，與歐先生擁有長期及非常穩定的工作關係，認為歐先生為德昌業務的合適繼任者，並相信歐先生未來能進一步壯大及發展德昌的業務。若買方並非歐先生或歐先生推薦的人士，黃先生不會以此代價出售其所持德昌及德昌(文記)公司的權益或根本不會出售該等權益。總代價2百萬港元乃經參考德昌於截至2014年3月31日止年度當時的經營模式、財務狀況及業務表現而釐定。因此，基於德昌於截至2014年3月31日止年度3.3倍的歷史市盈率計算的總代價2百萬港元反映了於業績紀錄期間歐先生開展擴展計劃前股份當時的價值。上述出售的時間與黃先生因年齡原因而決定減輕其於業務方面的職責相符。

黃先生於重大時間亦無考慮保留作為德昌被動投資者之選擇，乃因為(i)黃先生認為此為變現其對德昌的投資以開展其退休及繼承計劃的好機會；(ii)黃先生年紀已達82歲，故規避風險，並了解雖然透過開展更多需要管理人員參與及項目管理技能之項目來變更業務模式可能增加德昌所產生的利潤，但如項目管理不當或預算計算錯誤，亦意味風險較高並可能導致虧損狀況。董事謹此強調，當時並無保證德昌之業務表現會有所改善。黃先生無法預見德昌業務及財務表現於業

歷史、重組及公司架構

績記錄期間顯著改善；及(iii)擔任本集團非執行董事每月可獲得穩定收入30,000港元(該金額與黃先生出售其權益前之收入金額相同)，從而令其作出要求較低及靈活度較大的工作安排，同時憑藉其於樓宇維護及建造行業的經驗及技術知識，可繼續為本集團作出貢獻。黃先生於2019年5月身故，不再擔任德昌及本公司的董事。

歐先生(以德昌(文記)公司進行貿易)將德昌(文記)公司的所有業務轉讓予德昌，代價為2,000,000港元。歐先生向盛軒轉讓德昌的全部已發行股本，代價為4,000,000港元，自此成為德昌的控股公司。由於該交易，李女士向歐先生收購本集團的50%權益，總代價為2,000,000港元。該代價乃參考德昌(與德昌(文記)公司合併後)截至2014年3月31日止年度約3.3倍的市盈率而釐定。上述代價已於2015年12月償付。

李女士有意投資本集團僅因彼認為本集團擁有具前景商業項目，將為良好的投資，而不是為了上市。作為一名被動投資者，李女士從未參與德昌的日常營運或管理，亦未投入任何重大現金流量以為本集團營運資金注資或為本集團引薦任何客戶或項目。作為一名控股股東，李女士分攤本集團的財務風險。

於2018年7月24日，李女士與分判商A訂立貸款協議，據此，李女士向分判商A提供一筆本金額為5.0百萬港元之按年利率5%計息之兩年期貸款(「該貸款」)，以滿足分判商A的資金需求。歐先生就該貸款提供個人擔保。於最後實際可行日期，該貸款已由李女士與分判商A結付。

於2019年12月19日，李女士及歐先生透過應付控股股東款項的方式已共同向本集團注資8.0百萬港元(其中李女士注資4.0百萬港元)，以支持本集團的營運資金需求。於最後實際可行日期，除作為我們的控股股東外，李女士過往或目前概無於任何其他上市公司擔任任何職務(包括但不限於擔任董事或主要股東)，彼過往或現時與本公司、其附屬公司、股東、董事、高級管理層、僱員、前僱員、供應商、分判商或其各自的聯繫人之間亦無任何關係(包括但不限於僱傭、業務、財務或親屬)。此外，就其作為一名控股股東的身份而言，李女士已同意以股東貸款的方式為本集團未來項目的營運資金作出貢獻(如必要)。儘管李女士為擁有本集團50%權益的最終實益股東，但除了擔任控股股東外，彼並未及目前並無打算於上市後擔任本集團的任何其他職務。

歷史、重組及公司架構

於2020年9月22日，盛軒、歐先生及李女士訂立股東協議，據此，股東協議各方同意，(其中包括)倘李女士出售其所持盛軒之所有已發行股份，彼將僅出售或轉讓該等股份予歐先生，而不得向任何其他交易對手出售或轉讓(「出售事項」)。歐先生就出售事項應付李女士之代價應相等於或低於脫手價，即相等於於出售事項日期最新經審核財務報表所示德昌除稅後溢利之3.3倍。此外，倘歐先生有意向任何其他人士出售或轉讓彼所持的盛軒任何已發行股份，李女士可行使隨售權，按相同條款及條件向其他人士出售其股份。

除上文所披露者外，黃先生、李女士及歐先生之間並無達成有關本集團管理、業務及營運的其他安排或共識。

自李女士投資於本集團以來，本集團的業務已強勁增長及壯大至目前營運狀況及規模，此乃主要由於歐先生在業務發展方面的貢獻及更專注於項目管理，這有利於本集團於業績紀錄期間的收益及利潤率的增長。

德昌於2008年及2014年分別於建築事務監督首次登記為一般建築承建商及小型工程承建商，提供改動及加建工程、修葺工程、關乎招牌的工程、排水工程、關乎適意設施的工程、飾面工程及拆卸工程服務。其亦於2008年首次於機電工程署登記為電業承辦商，並於2013年於消防處登記為消防裝置承辦商(第1及2級別)。

我們的董事認為，我們擁有提供高質素及全面服務所需的資歷及項目經驗。於業績紀錄期間，我們在香港已參與多個樓宇修繕及翻新項目。有關本集團於業績紀錄期間已承接項目之更多詳情，請參閱本文件「業務－我們的項目」。

業務發展里程碑

以下事件為本集團成立以來的主要業務里程碑：

年份	事件
2006年	德昌於香港註冊成立及開始其業務
2007年	德昌獲ISO 9001:2008認證

歷史、重組及公司架構

年份	事件
2008年	德昌於建築事務監督登記為一般建築承建商，並於機電工程署登記為電業承辦商
2013年	德昌於消防處登記為消防裝置承辦商(第1及2類別)
2014年	德昌於建築事務監督登記為小型工程承建商
2017年	德昌獲得ISO 14001:2015及OHSAS 18001:2007認證

公司發展

下文概述本集團各成員公司之公司發展情況。

本公司

本公司於2017年8月18日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，為投資控股公司。

本公司之初始法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份。於本公司註冊成立時，一股未繳股款股份配發及發行予初始認購人，並於同日無償轉讓予盛軒。

於[•]，根據我們的唯一股東盛軒通過的一項決議案，透過增設額外4,962,000,000股每股面值0.01港元的股份(在各方面與當時已發行股份享有同等地位)，本公司的法定股本由380,000港元(分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份)增至50,000,000港元(分為5,000,000,000股每股面值0.01港元的股份)。

緊隨[編纂]及資本化發行後，本公司經擴大已發行股本之[編纂]%將由盛軒擁有，而餘下[編纂]%則由公眾人士持有。

捷陞

捷陞於2017年8月1日於英屬處女群島註冊成立為有限公司，且於2017年11月15日，一股面值1.00美元的股份按面值配發及發行予本公司。捷陞為一間投資控股公司。

歷史、重組及公司架構

作為重組的一部分，於2020年[•]捷陞向盛軒收購德昌的全部已發行股本，代價為124.0百萬港元。該代價乃經參考德昌於2018年8月31日的資產淨值而釐定，並由捷陞按盛軒的指示向本公司配發及發行一股入賬列作繳足股款的捷陞新股份予以償付。

德昌

德昌於2006年11月14日在香港註冊成立為有限公司，其作為總承建商主要從事樓宇建造工程。

於註冊成立時，合共500,000股每股面值1.00港元的德昌股份予以配發及發行，且德昌由歐先生及黃先生擁有50%及50%的權益。

於2015年3月，黃先生將德昌50%的股權轉讓予歐先生，代價為1,000,000港元。該代價乃經參考德昌於截至2014年3月31日止年度之約3.3倍的市盈率而釐定。於上述轉讓後，歐先生(以德昌(文記)公司進行貿易)向德昌轉讓德昌(文記)公司全部業務，代價為2,000,000港元。歐先生隨後將德昌的全部權益轉讓予盛軒(由歐先生及李女士擁有50%及50%的權益)，代價為4,000,000港元。該代價乃經參考德昌截至2014年3月31日止年度之約3.3倍的市盈率而釐定，並於2015年12月1日結付。基於上文所述，德昌由歐先生及李女士分別間接擁有50%及50%的權益。

重組

為籌備上市，本集團經歷重組，其中涉及以下步驟：

(a) 本公司及捷陞註冊成立

本公司於2017年8月18日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的初步法定股本為380,000港元，分拆為38,000,000股每股面值0.01港元之股份，而一股未繳股款股份已初步配發及發行予初始認購人，並於同日無償轉讓予盛軒。

捷陞為一間投資控股公司，於2017年8月1日在英屬處女群島註冊成立為有限公司，且一股面值為1.00美元之股份已按面值配發及發行予本公司。

歷史、重組及公司架構

(b) 捷陞收購德昌

於2020年[•]月[•]日，捷陞與盛軒訂立換股協議（「換股協議」），據此，捷陞向盛軒收購500,000股德昌股份（即德昌全部已發行股本），代價為124.0百萬港元。該代價乃參照德昌於2018年8月31日的資產淨值釐定，由捷陞在盛軒之指示下以向本公司配發及發行一股入賬列作繳足股款的捷陞新股份之方式結付。緊隨上述股份轉讓完成後，德昌成為捷陞之全資擁有公司。鑒於盛軒指示向本公司配發及發行一股捷陞股份，(i)本公司向盛軒配發及發行99股入賬列作繳足之新股份；及(ii)一股以盛軒名義登記之未繳足股款股份已入賬列作繳足。

(c) 本公司法定股本增加

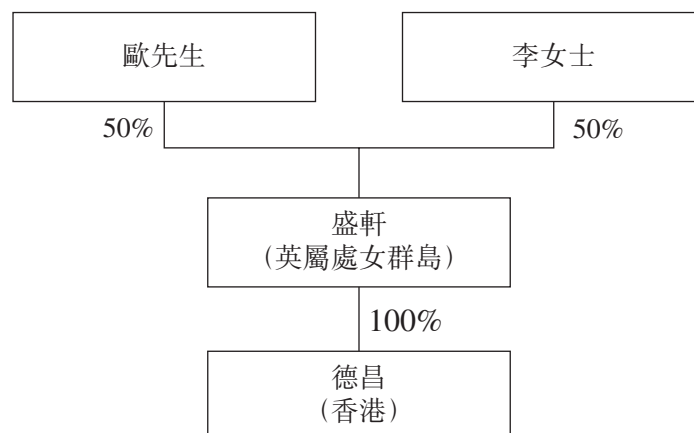
於2020年[•]，透過增設額外4,962,000,000股每股面值0.01港元之股份（該等股份於所有方面與當時已發行股份享有同等權益），本公司之法定股本從380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元之股份）增至50,000,000港元（分為5,000,000,000股每股面值0.01港元之股份）。

我們的董事認為，重組已依法妥為完成及結付，並確認重組符合所有適用法律法規。

本集團架構

緊接重組實施前的集團架構

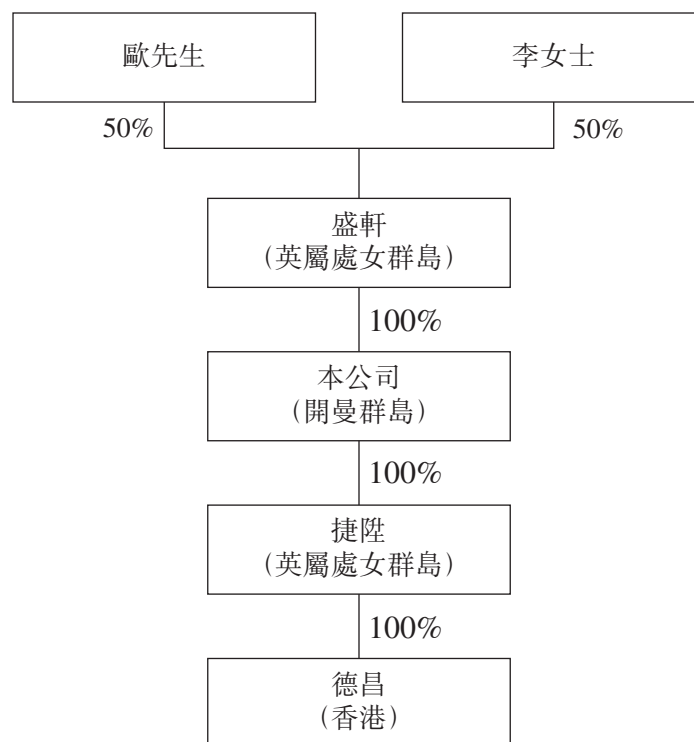
下圖載列本集團於緊接重組實施前的公司架構：



歷史、重組及公司架構

緊隨重組完成後的集團架構

下圖載列本集團於緊隨重組完成後的公司架構(但於[編纂]及資本化發行之前，不計及本公司根據[編纂]獲行使可能配發及發行的任何股份或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使可能配發及發行的任何股份)：



[編纂]及資本化發行

待聯交所批准股份於主板上市及買賣後，本公司將提呈發售[編纂]股新股份(佔本公司於上市後經擴大已發行股本不少於[編纂]%)，以(i)透過[編纂]供專業及機構投資者認購；及(ii)透過[編纂]以供香港公眾人士認購。

待本公司[編纂]所得款項計入股份溢價賬後，[編纂]港元將撥作資本及用於繳足將向盛軒配發及發行的[編纂]股股份，致使所配發及發行的股份數目連同盛軒已擁有的股份數目，將不會超過本公司於上市後經擴大已發行股本的[編纂]%。

歷史、重組及公司架構

下表概述於緊隨[編纂]及資本化發行完成後本公司股東之股權(並未計及根據[編纂]獲行使本公司可能配發及發行的任何股份或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使可能配發及發行的任何股份)：

名稱	股份數目	佔本公司股權百分比
盛軒	[編纂]	[編纂]%
公眾人士	[編纂]	[編纂]%
總計	[編纂]	[編纂]%

下圖載列本集團緊隨[編纂]及資本化發行完成後的公司架構(並未計及根據[編纂]獲行使本公司可能配發及發行的任何股份或根據購股權計劃可能授出的購股權獲行使可能配發及發行的任何股份)：

