

我們的業務發展

緒言

本集團的歷史可追溯至一九七八年，當年本集團的主席兼執行董事范先生聯同彼當時的業務夥伴成立康領。由於范先生相信香港環境服務的市場充滿潛力，故康領當時主要於香港從事提供清潔諮詢服務以及買賣若干地氈及布料清潔以及除污清潔劑產品。

本集團透過向多個家庭、辦公室及機構提供地氈及布料清潔及除污清潔劑產品，業務逐步發展為向客戶提供清潔服務。大約於一九八零年代初，我們開始與一間領先香港集團企業建立業務關係，向該集團旗下一間酒店提供地氈清潔及布料清潔服務。

本集團憑藉營運多年所獲取的經驗及建立的聲譽，於一九八零年代末期取得一座甲級商業樓宇會展廣場辦公大樓提供清潔服務的合約。本集團提供的服務漸趨多元化，包括提供公眾地方及寫字樓清潔、通宵廚房清潔以及部分專業服務如大廈外牆及玻璃清潔、石材地板保養及翻新、滅蟲及焗霧處理以及廢物管理及處置等。

於九十年代，本集團擴展其客戶基礎，並取得信德中心、信怡閣、新世界第一巴士及城巴等不同具代表性的商住綜合設施、購物中心及公共交通設施的清潔合約。於一九九九年，本集團拓展其服務，向酒店業提供房務服務。

自一九九四年至一九九七年，范先生及彼當時的業務夥伴逐步出售彼等持有的寶聯環衛及康領普通股，兩間公司後來成為新創建集團有限公司(一間於主板上市的公司(股份代號：659)及獨立第三方)的附屬公司。雖然范先生已出售其於寶聯環衛及康領的權益，彼仍分別留任為寶聯環衛及康領的董事並仍為寶聯環衛及康領若干無投票權遞延股份的持有人。於二零零九年，范先生與范女士透過Bransfield收購寶聯環衛及康領所有已發行普通股及無投票權遞延股份。

業務里程碑

我們相信本集團發展的主要里程碑如下：

- | | |
|---------|---|
| 一九七八年七月 | 范先生與彼當時的業務夥伴創立康領，康領當時提供清潔諮詢服務並從事買賣地氈及布料清潔以及除污清潔劑產品。 |
| 一九八零年代初 | 我們與其中一間香港領導集團企業展開業務關係，向該集團旗下一間酒店提供地氈及布料清潔服務。 |

歷史及發展

- 一九八六年一月 成立寶聯環衛，以專門為各種設施提供高效專業的清潔解決方案。
- 一九八九年 我們首次取得會展廣場辦公大樓(甲級商業大廈)的清潔合約。
- 一九九一年 我們首次獲港島香格里拉大酒店授予清潔合約。
- 一九九三年 我們首次取得信德中心(設有購物商場的商業及交通綜合體)的清潔合約。
- 一九九六年 我們首次取得其中一座世界最大的多層貨櫃物流中心的清潔合約。
- 一九九七年 我們首次取得荃灣其中一個最大購物中心的清潔合約。
- 一九九八年 我們首次取得新世界第一巴士及城巴的清潔合約。
- 一九九八年 我們首次取得向香港其中一個主要展覽中心提供廢物管理及處置服務的合約。
- 一九九九年 我們開展提供房務服務的業務。
- 二零零三年 我們首次取得香港機場的停機坪清潔服務合約。
- 二零零九年 我們首次取得一個青年廣場的清潔合約，該廣場設有各種設施如劇院、工作室、多媒體空間、旅舍、零售店舖及辦公室。
- 二零一零年 我們設立具備模擬酒店房間的培訓中心。
- 二零一二年 我們首次獲香港機場的提供廢物管理服務合約。

我們的企業歷史

本公司於二零一二年五月三十一日根據公司法於開曼群島註冊成立為有限公司。於最後可行日期，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股。作為重組一部分，本公司成為本集團的最終控股公司。

有關本集團股本變動的詳情，請參閱本招股章程附錄五「本公司法定及已發行股本的變動」及「附屬公司股本的變動」各節。

本集團主要附屬公司的企業歷史概要如下：

Bransfield

於二零零九年一月二日，Bransfield根據二零零四年英屬維爾京群島商業公司法於英屬維爾京群島註冊成立，法定股本為50,000股單一類別的無面值股份。

於二零零九年一月十九日，Bransfield按每股1.00美元向范先生配發2股普通股及按1.00美元向范女士配發1股普通股。

於二零零九年四月六日，Bransfield按1,000,000港元(透過將一名股東貸款達1,000,000港元以資本化方式入賬列作繳足)向范先生配發1股普通股。

康領

於一九七八年六月二日，康領(前稱寶聯防污顧問有限公司)於香港註冊成立，法定股本為10,000港元，包括100股每股面值100港元的股份，而其2股認購人股份於一九七八年七月十八日按每股面值分別轉讓予范先生及彼當時的業務夥伴(獨立第三方)，各擁有1股。

自從註冊成立日期起至一九八五年七月，不同的業務夥伴(均為獨立第三方)加盟康領成為股東，惟部分業務夥伴其後出售彼等於康領的投資。緊隨一系列康領股份轉讓及普通股配發及發行後，於一九八五年七月十二日，范先生及劉于久女士分別持有康領1,200股及1,200股普通股，相當於康領已發行股本的50%及50%。而就董事所深知，劉于久女士為張文偉先生之配偶。張先生於一九八二年九月二日持有康領已發行股本約41.7%並於一九八三年二月十三日將彼於康領的所有股份轉讓予劉于久女士。劉于久女士及張文偉先生乃獨立第三方。

於有關康領一系列股份配發及發行後，於一九八九年三月二十八日，范先生(透過其兄弟范鈺銓先生作為其代名人)及劉于久女士各持有康領7,200股普通股，分別相當於康領已發行股本的50%及50%。此外，康領已發行股本於一九八九年三月二十八日已增至1,500,000港元。

於一九九四年二月二日，范先生(透過范鈺銓先生作為其代名人)及劉于久女士各自轉讓4,320股康領普通股予Crown Bright Limited(一名獨立第三方)，合共相當於康領60%已發行股本，各代價為8,400,000港元。代價乃經公平磋商後按商業基準釐定。范先生出售彼於康領的權益乃由於彼及彼家庭移民到另一個國家及計劃分散其於香港的投資。

於一九九四年二月二日轉讓後，Queen Wave Limited(一間於香港註冊成立的公司及獨立第三方)表示有意以可觀的代價投資康領。張文偉先生及范先生(作為當時的業務夥伴)因而與Crown Bright Limited接洽以購買其於康領的股權。因此，於一九九四年六月二十三日，Crown Bright Limited分別轉讓康領4,320股普通股及4,320股普通股予范先生及張文偉先生，代價分別為9,300,000港元及9,300,000港元。該等代價乃經公平磋商並參考下文闡述向Queen Wave Limited其後出售康領股份後按商業基準釐定。該等轉讓後，於一九九四年六月二十三日，康領分別由范先生(部分由其本人及部分透過范鈺銓先生作為其代名人)、劉于久女士及張文偉先生持有50%、20%及30%。其後於一九九四年七月二十七日，劉于久女士透過按1.00港元的代價轉讓2,880股普通股予張文偉先生出售彼於康領全部權益。

於一九九四年八月二日，張文偉先生及范先生各自按代價10,391,750港元各自向Queen Wave Limited轉讓康領4,320股普通股，合共相當於康領已發行股本60%。代價乃按商業基準經公平磋商後釐定。

於一九九五年五月三十一日，范先生及張文偉先生各自按代價1,731,934港元向Queen Wave Limited進一步轉讓720股康領普通股，合共相當於康領已發行股本10%。代價乃按商業基準經公平磋商後釐定。轉讓後，康領由范先生、張文偉先生及Queen Wave Limited分別持有2,160股、2,160股及10,080股普通股，相當於康領已發行股本約15%、15%及70%。

於一九九六年六月一日，張文偉先生透過按代價5,195,880港元向Queen Wave Limited轉讓2,160股普通股以出售其於康領的全部權益。代價乃按商業基準經公平磋商後釐定。

於一九九七年九月十五日，康領向新創建集團有限公司的附屬公司ProPlus Limited以面值實益配發2股普通股，相當於康領全部已發行普通股及康領已發行股本約0.01%。

上述股份轉讓後，康領的股份及股本進行一系列轉讓、配發及重整。於二零零一年十二月三日，康領已發行股本總額1,442,200港元分為2股每股面值100港元的普通股及14,420股每股面值100港元的無投票權遞延股份，其中2股普通股及12,257股無投票權遞延股份由ProPlus Limited實益持有，相當於康領已發行股本約85%，而於康領的2,163股無投票權遞延股份則由范先生實益擁有，相當於康領已發行股本約15%。

范先生相信康領的業務營運具有潛力，故此，於二零零九年三月十日，ProPlus Limited與Bransfield訂立一份協議，據此，ProPlus Limited同意轉讓所有其於康領已發行股本的實益權益予Bransfield，代價分別為1,080,438港元及1港元。代價乃按商業基準經公平磋商後並參考寶聯環衛及康領於二零零九年一月三十一日的未經審核有形資產淨值而釐定。該等轉讓後，12,257股及2,163股康領無投票權遞延股份分別由Bransfield及范先生持有，而所有康領的已發行普通股由Bransfield持有。

寶聯環衛

於一九八六年一月二十一日，寶聯環衛(前稱寶聯防污服務有限公司)在香港註冊成立，法定股本為100,000港元，包括100,000股每股面值1.00港元的普通股，其中范先生及張文偉先生各自獲配發及發行1股普通股。張文偉先生為一名獨立第三方。

於一九八六年十二月三十日，法定股本藉增設額外100,000股每股面值為1.00港元的普通股由100,000港元增加至200,000港元。

於一九八九年三月二十八日，法定股本藉增設額外300,000股每股面值為1.00港元的普通股由200,000港元增加至500,000港元。

自寶聯環衛註冊成立以來，經一系列股份轉讓、配發及發行股份後，於一九八九年三月二十八日，范先生(透過范鈺銓先生作為其代名人)及劉于久女士(獨立第三方)各自持有250,000股寶聯環衛普通股，分別相當於寶聯環衛已發行股本50%及50%。

於一九九四年二月二日，范先生(透過范鈺銓先生作為其代名人)及劉于久女士各自轉讓150,000股寶聯環衛普通股予Crown Bright Limited(獨立第三方)，合共相當於寶聯環衛已發行股本60%，代價分別為4,200,000港元及4,200,000港元。代價乃按商業基準經公平磋商釐定。范先生出售彼於寶聯環衛的權益乃由於彼及彼家庭移民到另一個國家及計劃分散彼於香港的投資。

於一九九四年二月二日轉讓後，Queen Wave Limited(獨立第三方)表示有意以可觀的代價投資寶聯環衛。張文偉先生及范先生(作為當時的業務夥伴)因而與Crown Bright Limited接洽以購買其於寶聯環衛的股權。因此，於一九九四年六月二十三日，Crown Bright Limited分別轉讓寶聯環衛150,000股普通股及150,000股普通股予范先生及張文偉先生，代價分別為4,200,000港元及4,200,000港元。該等代價乃經公平磋商並參考下文闡述向Queen Wave Limited其後出售寶聯環衛股份後按商業基準釐定。該等轉讓後，於一九九四年六月二十三日，寶聯環衛分別由范先生(部分由其本人及部分透過范鈺銓先生作為其代名人)、劉于久女士及張文偉先生持有250,000股、100,000股及150,000股普通股，相當於寶聯環衛已發行股本50%、20%及30%。

於一九九四年七月二十七日，劉于久女士透過向張文偉先生轉讓100,000股寶聯環衛普通股出售其於寶聯環衛的全部權益，代價為1.00港元。

於一九九四年八月二日，張文偉先生與范先生各自向Queen Wave Limited轉讓150,000股寶聯環衛普通股，合共相當於寶聯環衛已發行股本60%，各自的代價為3,608,250港元。代價乃按商業基準經公平磋商釐定。

於一九九五年五月三十一日，范先生及張文偉先生分別按601,366港元及601,366港元各自進一步向Queen Wave Limited轉讓25,000股寶聯環衛普通股，合共相當於寶聯環衛已發行股本10%。代價乃按商業基準經公平磋商後釐定。該等轉讓後，寶聯環衛由范先生、張文偉先生及Queen Wave Limited分別持有75,000股、75,000股及350,000股普通股，相當於寶聯環衛已發行股本15%、15%及70%。

於一九九六年六月一日，張文偉先生透過按代價1,804,120港元向Queen Wave Limited轉讓75,000股普通股出售彼於寶聯環衛的所有權益。代價乃按商業基準經公平磋商後釐定。

於一九九七年九月十五日，寶聯環衛向新創建集團有限公司的附屬公司ProPlus Limited以面值實益配發2股普通股，相當於寶聯環衛全部已發行普通股及寶聯環衛已發行股本約0.0004%。

上述股份轉讓及配發後，寶聯環衛的股份及股本進行一系列轉讓、配發及重整。於二零零二年三月二日，寶聯環衛已發行股本總額18,557,800港元分為18,057,780股每股面值1.0港元的普通股及500,020股每股面值1.0港元的無投票權遞延股份。於此已發行股本中，18,057,780股寶聯環衛普通股及425,017股寶聯環衛無投票權遞延股份由ProPlus Limited實益持有，相當於寶聯環衛已發行股本約99.6%，而75,003股寶聯環衛無投票權遞延股份則由范先生實益持有，相當於寶聯環衛已發行股本約0.4%。

范先生相信寶聯環衛的業務營運具有潛力，故此，於二零零九年三月十日，ProPlus Limited與Bransfield訂立一項協議，據此，ProPlus Limited同意轉讓其於寶聯環衛所有已發行股本的實益權益予Bransfield，代價分別為33,419,560港元及1.00港元。代價乃按商業基準經公平磋商並參考寶聯環衛及康領於二零零九年一月三十一日的未經審核有形資產淨值釐定。該等轉讓後，425,017股及75,003股寶聯環衛無投票權遞延股份分別由Bransfield及范先生持有，而所有寶聯環衛已發行普通股由Bransfield持有。

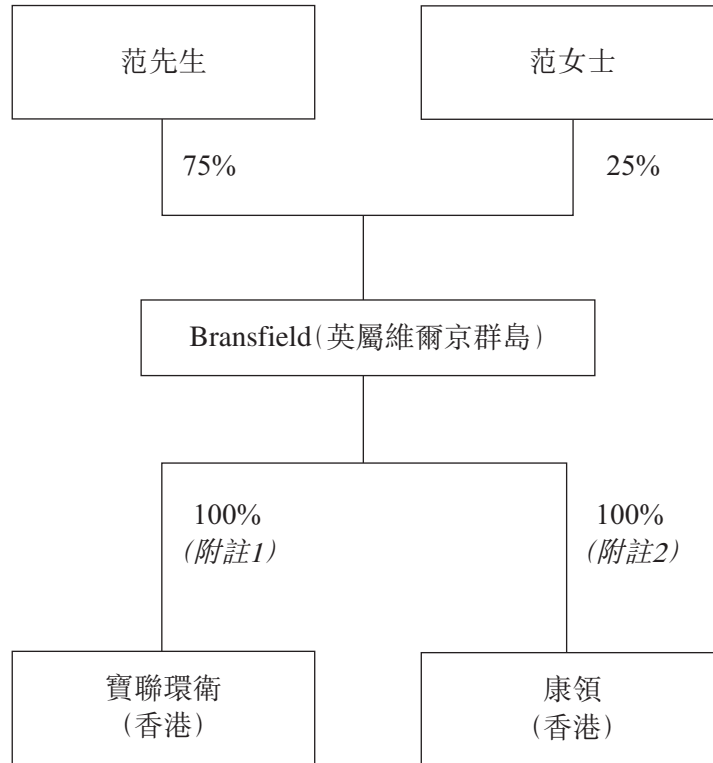
ProPlus Limited的承諾及對本集團營運的影響

根據ProPlus Limited與Bransfield簽訂日期為二零零九年三月十日有關寶聯環衛及康領股份轉讓的協議(「買賣協議」)，ProPlus Limited同意及向Bransfield承諾(「承諾」)，其將不會並將會促成新創建集團有限公司(股份代號：659)的成員公司及其附屬公司(「新創建集團」)不會就寶聯環衛的當時現有合約合共26份(「相關合約」)與Bransfield競爭，該等合約乃有關新創建集團的成員公司在直至二零一一年一月三十一日止期間或該等合約於該期間的屆滿日期(以較遲者為準)提供清潔及其他相關服務。此外，根據由新創建集團有限公司及新世界發展有限公司於二零零九年三月十日有關買賣協議刊發的聯合公告，倘相關合約的年期於承諾年期屆滿，寶聯環衛將與其他服務供應商於市場內競爭，而新創建集團將不會參與該項競爭。本公司確定，承諾已於最後可行日期屆滿及不再有效。

於最後可行日期，我們繼續進行11份相關合約，佔相關合約的42.3%。然而，該26份相關合約中，9份相關合約於承諾的生效期間屆滿而不獲重續，其中4份因有關物業重建而無重續。董事相信其餘5份不獲重續乃由於在投標中落敗於競爭對手所致。16份相關合約於承諾的屆滿日後屆滿，而寶聯環衛成功重續其中12份(包括於承諾屆滿後重續惟於最後可行日期已屆滿且並未重續的合約)，重續率約為75.0%；而一份相關合約於承諾的生效期間獲重續，並將於二零一三年六月三十日前屆滿。截至二零一一年及二零一二年六月三十日止年度以及截至二零一三年二月二十八日止八個月，該合約應佔本集團收益分別約為5.0百萬港元、3.6百萬港元及3.5百萬港元，相當於本集團同期的總收益分別約3.0%、2.2%及2.8%。根據各份合約項下的規定的每月費用估計，截至二零一三年六月三十日止四個月，自該合約貢獻的總收益預期約為1.4百萬港元。然而，自二零一一年七月起，此相關合約的訂約方不再屬於新創建集團。經考慮到我們於承諾屆滿後已成功重續16份相關合約中的12份，以及於最後可行日期只有其中一份於承諾生效期間獲重續的相關合約仍未屆滿，本集團董事認為，與新創建集團訂立服務合約的重續率及向新創建集團提供服務應佔本集團收益並無及將不會受承諾屆滿而造成重大影響。

重組

本集團於緊接重組進行前的股權架構如下。



附註：

1. 此僅顯示有關已發行普通股的股權。除所有由Bransfield持有的寶聯環衛普通股外，75,003股及425,017股寶聯環衛無投票權遞延股份分別由范先生及Bransfield持有。
2. 此僅顯示有關已發行普通股的股權。除所有由Bransfield持有的康領普通股外，2,163股及12,257股康領無投票權遞延股份分別由范先生及Bransfield持有。

作為重組的一部分，范先生及范女士轉讓彼等於Bransfield的全部控股權益予Silver Marker，代價為向范先生及范女士配發及發行股份並入賬列作繳足。重組的進一步詳情載列於本招股章程附錄五「集團重組」一節。

歷史及發展

本集團於緊隨資本化發行及配售完成後但不計及行使根據購股權計劃授出的購股權時可能配發及發行的股份的股權架構如下。

