

歷史與發展

勞先生於一九七五年五月開展其清潔業務，當時以「Lo's Cleaning Company」的名稱以無限公司之形式經營。早期，Lo's Cleaning Company主要為香港住宅樓宇提供清潔服務，隨著業務逐漸擴張，該公司約於一九七七年開始將服務範圍擴展至商業樓宇。為配合業務發展，勞氏清潔服務有限公司於一九七八年三月於香港註冊成立為有限公司。當時勞氏清潔之繳足股本為50,000港元，由勞先生、其家族成員及一名獨立第三方分別擁有三分之一。該獨立第三方於一九九零年起將其所持全部股份售予勞先生。經此交易後，勞氏清潔之66.67%股權由勞先生實益擁有，其餘33.33%分別由勞先生之表親勞國強先生、勞國偉先生、勞國灝先生及勞姪莉女士持有。自一九九零年起，勞氏清潔由勞先生控制並由勞先生及勞太太管理。

本港之地下鐵路於八十年代初期投入服務，地鐵沿線之商業及住宅項目亦發展蓬勃，故勞氏清潔有機會大展所長，提供優質清潔服務。同樣在八十年代初期，勞氏清潔開始為一些公用事業公司提供清潔服務，例如為地下鐵路公司（「MTRC」）清潔MTRC於地鐵沿線之臨時地盤辦公室，其後更為當時之香港電話有限公司清潔電話機樓。

勞氏清潔的業務一直穩定增長，至九十年代初期，僱用清潔工人約1,000名。於一九九七年，本集團成功自香港機場管理局取得兩項機場客運大樓的禁區及公眾地方之清潔合約，為期5年半。此兩項合約涉及為約4,500,000平方呎的公眾地方提供清潔服務，客運大樓亦是全港最龐大的單幢大樓。當時，須成立一特定公司法人才可取得上述之機場合約。故此，特於一九九七年一月註冊成立勞氏機場。機場合約之服務始於一九九八年七月。

於二零零一年一月，勞氏清潔進行一項供股，以將其已繳足股本由100,000港元增加至26,768,000港元。勞先生及勞太太（當時實益持有勞氏清潔股本之66.67%）接納供股，但供股並未獲其他少數股東接納。於供股完成後，勞先生及勞太太實益擁有勞氏清潔99.88%權益。於二零零二年一月，勞先生及勞太太以25,000,000港元之代價，購入勞氏清潔餘下之0.12%少數股東權益。上述代價乃經公平磋商釐訂，並參考勞氏清潔於供股前的資產淨值與及少數股東於供股前總共持有勞氏清潔33.33%之權益。

由於能夠有效推行品質、環保及職業健康及安全管理系統，勞氏清潔於二零零二年三月獲香港品質保證局頒予品質管理體系標準(ISO 9001)、環保管理體系標準(ISO 14001)與及職業健康及安全管理體系(OHSAS 18001)等多項ISO證書。

為使業務多元化，勞氏清潔於二零零零年承接九龍灣德福廣場整個商場雲石地面的清潔及修復工程。於二零零二年初，勞氏清潔開始擴展業務至住宅大廈的外牆清潔服務，並為此購置共13隻吊船。此類清潔項目的首個工程是在二零零二年五月，為新界天水圍嘉湖山莊14幢住宅大廈清潔外牆。為進一步加強此等清潔服務，勞氏清潔於二零零二年七月一日接收了勞氏吊船機械工程有限公司（「勞氏吊船」）之業務，勞氏吊船乃一家從事商業樓宇玻璃幕牆外部清潔服務，並由勞先生及勞太太控制之私營公司。該等業務乃藉着將勞氏吊船所涉及之玻璃幕牆清潔合約進行約務更替而轉讓予勞氏清潔，其中並不涉及金錢上之代價。由於勞氏吊船之業務規模與本集團比較下相對細小，故勞氏清潔透過約務更替之方法而非收購勞氏吊船所有已發行股本而取得勞氏吊船之業務。董事相信，此舉有助節省日後的行政及核數支出。於是項轉移後，由二零零二年七月一日至二零零三年三月三十一日期間，玻璃幕牆清潔合約為勞氏清潔帶來營業額約2,300,000港元，佔本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之營業額約1.1%。該業務轉移至勞氏清潔後，勞氏吊船已終止其業務及運作，現正進行自動清盤。

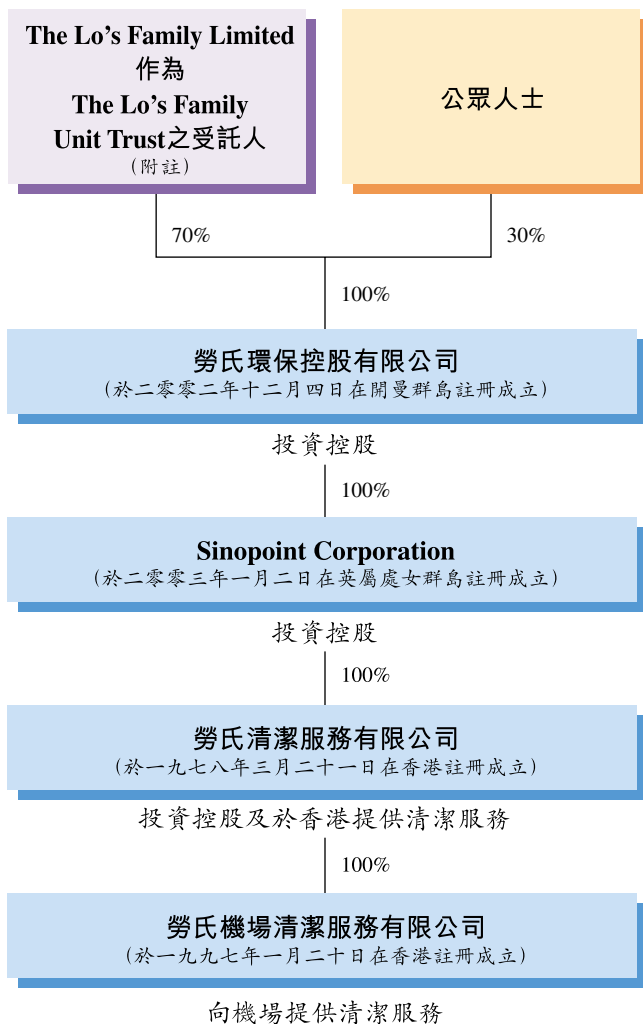
於二零零二年九月，勞氏清潔取得一份為海逸豪園若干服務式住宅提供家居清潔服務之合約，藉此將業務拓展至住宅家居清潔。海逸豪園乃位於九龍紅磡之一項住宅發展項目，由香港一家歷史悠久的物業發展商擁有。

於二零零三年一月，勞氏機場因提供清潔服務予機場而獲香港品質保證局頒發ISO證書（ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001）。於二零零三年二月，勞氏清潔接收了勞氏消毒蟲鼠有限公司（「勞氏消毒蟲鼠」）之業務，該公司為一家提供滅蟲服務之私營公司，由勞先生及勞太太控制。勞氏消毒蟲鼠之該等業務乃藉着將所涉及之有關合約進行以約務更替而轉移至勞氏清潔，其中並不涉及金錢上之代價。由於勞氏消毒蟲鼠之業務規模與本集團比較下相對細小，故勞氏清潔透過約務更替之方法而非收購勞氏消毒蟲鼠所有已發行股本而取得勞氏消毒蟲鼠之業務。此外，上述安排有助節省日後的行政及核數支出。勞氏消毒蟲鼠之業務轉移至勞氏清潔後，滅蟲合約於截至二零零三年三月三十一日止兩個月為勞氏清潔帶來之營業額約為30,000港元，佔本集團該年之營業額約0.02%。該業務轉移至勞氏清潔後，勞氏消毒蟲鼠已終止其業務及運作，現正進行自動清盤。預計勞氏吊船及勞氏消毒蟲鼠將於二零零三年年底完成清盤。勞先生及勞太太亦與本公司簽訂一項不競爭承諾協議，承諾彼等不會從事任何與本集團現有業務有競爭之業務，包括但不限於本集團之玻璃幕牆清潔及滅蟲業務，亦不會與本集團未來可能承辦之任何業務競爭。

於二零零三年四月，本集團為尋求在聯交所上市，已建立其架構。

集團及股權架構

下圖載列本集團於緊隨股份發售及資本化發行完成後之股權及公司架構（包括其股東及其附屬公司），惟不計算根據行使購股權計劃可能授出之購股權而可能發行之任何股份：



附註：The Lo's Family Limited為一家於二零零三年一月十四日在英屬處女群島註冊成立之私營公司，並為The Lo's Family Unit Trust之受託人，為The Lo's Family Unit Trust發行之基金單位持有人之利益持有210,000,000股股份。The Lo's Family Unit Trust之所有已發行基金單位由Equity Trustee Limited以The Lo's Family Trust（一項全權信託）受託人之身份擁有，其受益人包括勞太太，勞慧慈及勞慧美，兩位均為勞先生與勞太太之兒女。

清潔及相關服務

商業、住宅及公共樓宇公眾地方之清潔服務

本集團於香港為辦公大廈、購物廣場、住宅大廈及公共設施區（例如機場）之公眾地方承包清潔服務。以機場為例，本集團現為機場客運大樓之指定清潔承包商，亦為機場禁區兩家指定清潔承包商之一。本集團亦為個別辦公大廈及購物商場之租戶提供清潔服務。從二零零二年開始，本集團亦為服務式住宅大廈之住宅提供家居清潔服務。

本集團承包之公眾地方清潔服務包括清潔地面及地毯、洗手間及浴室、電梯及扶手電梯、窗戶、牆壁及清理垃圾。本集團之辦公室清潔服務合約亦涉及清潔辦公大廈之玻璃幕牆。若干玻璃幕牆辦公大廈已安裝吊船。本集團亦會就清潔服務向未安裝吊船之樓宇提供吊船。

除機場之清潔合約為期五年半外，有關辦公大廈、商用地方及住宅大廈之公眾地方清潔服務之合約多數為期一至三年。於二零零三年三月三十一日，除機場外，合約年期為一年、兩年及三年內之公眾地方清潔合約分別佔本集團公眾地方合約總值約29%、48%及23%。

本集團承包之辦公室及住宅地方內部之清潔服務包括清潔地面及地毯、洗手間及浴室、傢俱及清理垃圾。辦公大廈內個別辦公室之清潔合約按月或按年簽訂，而家居清潔合約則每月簽訂。清潔費由物業業主或租戶（視乎情況而定）按月繳付。

就機場及香港大型辦公大廈公眾地方之若干清潔合約而言，客戶要求本集團提供履約保證或擔保書作為擔保款項，以保證本集團履行該等合約。給予香港機場管理局之履約保證款額，約為各個別機場清潔合約一個月的清潔費；而勞氏清潔給予個別物業業主之擔保書項下之擔保額現時約為彼等各自個別清潔合約1.0至2.7個月之清潔費用。履約保證及擔保書均由本集團之往來銀行發出，而有關款額則以本集團之現金存款作抵押。於二零零三年五月三十一日，本集團已簽訂之履約保證及擔保書之擔保總額約達9,700,000港元。已發出履約保證及擔保書之清潔合約之總值佔本集團所有清潔合約總值約70%。當有關合約屆滿或不獲客戶續約，銀行將隨即解除其履約保證及保證書。

一般而言，公眾地方清潔合約屆滿前，本集團須重新投標。必需提及的是本集團與機場簽訂之清潔合約將於二零零四年一月屆滿。預期本集團將於二零零三年第三季獲得邀請，就新清潔合約提交標書，本集團並已作好準備，一待接獲邀請便馬上提交新標書。倘本集團未能再續機場合約，本集團將發表公佈。

分包商

所有清潔合約皆由本集團提供人手及服務，惟處理廢棄食物及建築廢料之服務則分判予獨立第三方。處理廢棄食物服務之主要對象惟委任本集團為清潔承包商之物業內的食肆，而該等合約主要按月簽訂。處理建築廢料之服務以按次收費形式提供予物業業主或佔用者。

本集團亦委託分包商負責涉及清潔雲石及花崗石地板之合約。此外，在新簽訂之清潔合約方面，本集團會於首一至兩個月，透過清潔分包商提供臨時清潔員工履行合約，藉此，本集團可從容把本身之清潔員工，調派到新簽訂清潔合約的樓宇內工作。

於往績期間，本集團之最大分包商分別佔本集團總經營開支約3.2%、3.4%、2.8%及1.2%，以及分別佔本集團分包商總收費21.2%、24.5%、23.6%及12.4%。同期，本集團之五大分包商分別佔本集團之總經營開支約10.7%、9.7%、7.8%及5.2%，以及分別佔本集團分包商總收費71.8%、70.0%、65.3%及53.0%。本集團所有分包商均為獨立第三方。

自截至二零零一年三月三十一日止年度開始，本集團之政策為在處理廢棄食物方面減少依賴分包商之服務，改由本集團員工負責，以減低本集團之營運開支。再者，於勞氏吊船及勞氏消毒蟲鼠之業務轉移往勞氏清潔後，本集團之分包費用進一步減少。於往績期間，本集團分別支付分包費用約29,300,000港元、27,400,000港元、22,200,000港元及17,800,000港元，佔本集團於上述有關期間總經營開支約15.0%、13.9%、11.9%及9.9%。

本集團與各分包商建立並保持1年至10年不等之業務關係。本集團分包商給予本集團之信貸期介乎30天至60天，所有款項均以港元支付。本集團與分包商有權在給予對方一個月通知後終止服務。

購買清潔物料

於往績期間，購買清潔物料，例如清潔劑、用具及其他消耗品（例如員工制服）分別僅佔本集團總經營開支約6.8%、7.1%、7.3%及7.9%。所有物品均購自獨立第三方，享有長達30天之信貸期，並以港元支付。

滅蟲服務

由於大多數清潔服務合約均不包括滅蟲服務，故滅蟲服務由本集團分開承包。滅蟲服

務之客戶主要為勞氏清潔提供合約清潔服務之物業業主及／或租戶。有關服務通常按照本集團與物業業主簽訂之清潔合約定時提供，或以委託形式提供。

有關將勞氏吊船之外牆清潔合約及勞氏消毒蟲鼠之滅蟲服務合約轉移至勞氏清潔之約務更替協議

為進一步加強其業務，勞氏清潔於二零零二年七月一日接收勞氏吊船之業務。勞氏吊船、勞氏清潔與勞氏吊船之多位客戶之間已簽訂多項約務更替協議，由勞氏清潔承諾代替勞氏吊船履行提供外牆清潔服務之若干合約，以解除及免除勞氏吊船履行該等合約之責任。

於二零零三年二月，勞氏清潔亦接收勞氏消毒蟲鼠之業務。同樣地，勞氏消毒蟲鼠、勞氏清潔與勞氏消毒蟲鼠之多位客戶之間亦已簽訂多項約務更替協議，由勞氏清潔承諾代替勞氏消毒蟲鼠履行提供滅蟲服務之若干合約，以解除及免除勞氏消毒蟲鼠履行該等合約之責任。上述由勞氏吊船與勞氏清潔及由勞氏消毒蟲鼠與勞氏清潔簽訂之約務更替協議，並不涉及金錢上之代價，原因是所有公司均由勞先生及勞太太控制。勞氏清潔透過約務更替轉移合約之形式，而並非收購勞氏吊船之全部已發行股本，以接收勞氏吊船之業務，乃由於勞氏吊船之規模遠較本集團之規模為小，加上此舉將可節省日後之行政及核數開支。於轉移上述各合約予勞氏清潔後，勞氏吊船與勞氏消毒蟲鼠已停止業務及營運，勞氏吊船及勞氏消毒蟲鼠之董事現正為這兩家公司進行自動清盤。預期勞氏吊船與及勞氏消毒蟲鼠可於二零零三年年終前完成清盤。

根據截至二零零二年三月三十一日止三年之經審核業績所示，勞氏吊船之營業額分別約為8,500,000港元、8,600,000港元及8,300,000港元，除稅後溢利則分別為1,400,000港元、800,000港元及400,000港元。於上述三年期間，營業額保持平穩，而除稅後溢利則減少，乃由於分包商於上述期間增加收費以及自截至二零零一年三月三十一日止年度起，支付予勞氏清潔之管理費用有所提高。根據截至二零零二年三月三十一日止三年之經審核業績所示，勞氏消毒蟲鼠之營業額約為1,000,000港元、900,000港元及1,000,000港元。截至二零零一年三月三十一日止兩年之除稅後溢利則為300,000港元及90,000港元，於截至二零零二年三月三十一日止年度則錄得輕微虧損30,000港元。與勞氏吊船一樣，勞氏消毒蟲鼠於截至二零零二年三月三十一日止三年之營業額保持平穩，然而由於分包商增加收費以及支付予勞氏清潔之管理費用有所提高，導致溢利減少。於勞氏吊船及勞氏消毒蟲鼠之業務轉移至勞氏清潔後，本集團開始減少對分包商之依賴，而勞氏清潔亦不會收取任何管理費用。

玻璃幕牆之清潔合約由勞氏吊船轉移至勞氏清潔後，於二零零二年七月一日至二零零三年三月三十一日期內，原本由勞氏吊船承接但轉移往勞氏清潔之合約所產生之收益約為2,300,000港元，佔本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之營業額約1.1%。勞氏消毒蟲鼠之業務轉移往勞氏清潔後，截至二零零三年三月止兩個月，滅蟲服務合約為勞氏清潔帶來營業額約30,000港元，佔本集團該年度之營業額約0.02%。

本公司之香港法律顧問認為，勞氏清潔分別與勞氏吊船及勞氏消毒蟲鼠簽訂之上述協議中之約務更替安排，均符合香港適用之法律及規例，而向勞氏清潔進行之業務轉移亦屬有效及具約束力，勞氏吊船及勞氏消毒蟲鼠於轉移之業務中再無任何利益。此外，勞先生及勞太太亦與本公司簽訂一項不競爭承諾協議，根據協議彼等承諾不會從事任何與本集團現時業務（包括但不限於本集團之玻璃幕牆清潔及滅蟲服務等業務）有競爭之業務，或從事任何與本集團將來之業務有所競爭之業務。

項目管理、品質保證及保險

項目管理

本集團通常會就每項清潔合約指派若干清潔員工，人數視乎涉及之面積大小以及住宅大廈或商廈、個別辦公室單位或公共設施區（例如機場）等客戶所需之清潔服務類型而定。一般現場清潔服務隊伍包括一名駐場經理、主任或管工以及個別清潔工人。

在所有公眾地方提供之清潔工作種類及次數，例如在人流高的地方定時清倒垃圾箱等，一般都會在工作手冊中列明。每幢樓宇均存有一本工作記錄簿，詳細記錄每天的工作安排或發生事項。此外，每日流程表均由清潔工人於其當更時填寫並由駐場主任監督查核。本集團之值勤經理或駐場代表均會監察每日服務表現。本集團之高級管理層亦會與各監督員工每週作實地巡視，檢討服務表現。為確保服務表現可達客戶期望，本集團會與客戶定期開會，回顧及討論清潔服務之一切有關事項。

品質保證

董事堅信本集團之品質管理及安全系統乃本集團於清潔業取得成功之關鍵因素。勞氏清潔及勞氏機場分別於二零零二年三月二十六日及二零零三年一月二十八日取得品質管理體系標準(ISO 9001)，環保管理體系標準(ISO 14001)與及職業健康及安全管理體系(OHSAS 18001)等多項ISO證書。ISO 9001、ISO 14001及OHSAS 18001均為香港品質保證局（「HKQAA」）向各有關管理系統符合HKQAA標準之企業頒授之優質資格證明。勞氏清潔獲頒之上述證書將於二零零五年三月二十五日屆滿，而勞氏機場獲頒之上述證書則會於二零零六年一月二十七日屆滿。為監督員工而編製之工作手冊會定期更新，以確保本集團可依循及遵守最佳營運及安全常規。

安全保證

本集團非常注重員工培訓，以確保其服務及安全標準可達客戶期望。所有新聘員工均需接受培訓，培訓項目包括操作各式機械清潔設備、清潔各式地板之一般技巧及學習化學品、

防火及一般安全知識。本集團確保所有操作吊船之工人須修畢建造業訓練局(CITA)所舉辦有關懸浮工作平台之特別培訓課程，並取得獲香港勞工處處長認可之CITA證書。管工或經理等監督員工之培訓亦包括排解疑難、員工管理及訓練，以及一般管理技巧。

本集團亦委派安全事務主任以確保在履行清潔合約時已依循及遵守所有安全程序。安全事務主任之職責包括每日進行檢查，以確保所有設備及工具之運作良好，僅使用經認可之化學品以及符合香港勞工處及消防處所制定之安全程序或規例。本集團目前遵守該兩個部門所制定有關安全程序或規例之相關規則及規例。

保險

所有因受僱期間發生意外而受傷或身故之僱員均有權根據僱員補償條例及普通法向本集團申索損害及補償。本集團已就此購買保單以保障其免受不時之申索。於本招股章程刊發日期，現有之保單（於二零零三年六月二十五日發出）就每宗意外承保高達200,000,000港元之責任上限，以承擔本集團於上述申索中之責任。就本集團僱員以外各方於本集團提供服務過程中就其他公眾責任提出之申索，現有之公眾責任保險保單（於二零零三年六月二十五日發出）亦承保該等申索，並就任何一宗意外向本集團補償高達50,000,000港元之責任上限。就二零零三年六月二十五日前向本集團提出之申索而言，本集團依賴先前有關保單提供之保障。就截至二零零二年七月十九日前之保單而言，有關僱員補償條例項下僱員補償之保單並無責任上限，而公眾責任保險保單則就每一宗意外承保50,000,000港元之責任上限。

於往績期間，本集團五名僱員由於因工受傷，已向法院正式提出向本集團申索。於往績期間，保險公司已就有關該等法院個案作出合共達1,028,288港元之補償，至今僅餘一宗僱員個案尚未完結。該餘下之個案涉及勞氏清潔前僱員根據僱員補償條例就於受僱期間（二零零零年十月七日）因意外受傷提出法定僱員補償申索。本集團以同意方式接受責任，評估賠償金額則尚待法院辦理。該個案由本集團保險公司根據本集團之僱員賠償保單辦理。

除上述者外，一名於二零零零年在通道路面摔倒之行人指稱因勞氏清潔一名僱員之疏忽導致其個人受傷而正式提出一項申索。該申索現由本集團保險公司根據其公眾責任保險保單處理。由於董事認為該個案根據本集團之公眾責任保險保單可全面受保，因此本集團並無就此作出撥備。

業 務

有關未完結或未達成和解訴訟之詳情已載於附錄四E2一節。有關僱員保單及公眾責任保險保單就任何一宗意外所作出之相關賠償金額分別為不設上限及50,000,000港元。由於上述兩宗尚未完結之個案所提出之申索將不會超過有關保單各自承保之上限金額，故本集團就該等尚未完結之申索個案之任何責任將獲彌償。

於往績期間，本集團並無因第三方所提出之任何申索而支付任何款項以達成和解。

經考慮根據僱員補償保單及公眾責任保險保單清償申索之記錄，董事認為，就本集團之現有清潔合約而言，上述兩項保單之承保金額已經足夠。

客戶及市場推廣

現有清潔項目

截至最後可行日期，本集團於香港負責清潔超過80幢獨立大廈，包括機場。該等合約載列如下：

辦公室（公眾地方及個別辦公單位）及公共設施區

大廈名稱	地址	訂約年份	合約年期
香港國際機場 一客運大樓 (公眾地方及禁區)	新界大嶼山赤鱗角機場	一九九八年	5.5年 ⁺
樂成行	香港中環都爹利街13號	二零零二年	1年
京華中心	香港銅鑼灣渣甸街5-19號	二零零三年	1年
長江集團中心	香港皇后大道中2號	二零零三年	2年
中信大廈	香港中環添美道1號	二零零二年	1年
中環中心	香港皇后大道中99號	二零零二年	2年
浙江第一銀行大廈	香港中環都爹利街1號	二零零二年	1年
地下鐵路大廈	九龍九龍灣偉業街	二零零二年	3年
彌敦中心	九龍旺角彌敦道580號	二零零二年	2年
創富中心	九龍觀塘創業街25號	二零零一年	2年
樂基中心	香港北角英皇道738號	二零零二年	1年
國際金融中心2期	香港中環中國金融街8號	二零零三年	3年 ⁺
永安中心	香港干諾道中111號	二零零二年	2年
永安九龍中心	九龍旺角彌敦道345號	二零零二年	2年
永康街9號	九龍長沙灣永康街9號	二零零三年	1年

業 務

辦公室及商舖（公眾地方及個別辦公單位及附連購物區）

大廈名稱	地址	訂約年份	合約年期
銅鑼灣廣場1、2期	香港銅鑼灣駱克道463號	二零零二年	2年
恒隆中心	香港銅鑼灣百德新街2-20號	二零零二年	1年
維港中心1座	九龍紅磡鶴翔街1號	二零零二年	2年
荷李活商業中心	九龍旺角彌敦道610號	二零零二年	1年
康怡廣場	香港鰂魚涌康山道1號	二零零二年	1年
國際都會	九龍紅磡都會道	二零零二年	2年
柏裕商業大廈	九龍旺角登打士街56號	二零零二年	1年
統一中心	香港金鐘道95號	二零零三年	2年

住宅（住宅大廈之公眾地方）

大廈名稱	地址	訂約年份	合約年期
淘大花園	九龍牛頭角牛頭角道77號	二零零二年	1年
翠湖居	新界元朗天水圍天瑞路8號	二零零一年	2年
豐盛苑	新界沙田豐石街	二零零二年	1年
恒麗園	新界荃灣油柑頭TWTL323	二零零二年	2年
杏花村	香港柴灣杏花村	二零零二年	3年 ⁺
荷李活華庭	香港皇后大道中268號	二零零二年	1年
維港灣	九龍大角嘴海輝道	二零零二年	2年 ⁺
康怡花園	香港鰂魚涌	二零零一年	2年 ⁺
綠楊新村*	新界荃灣綠楊新村	二零零一年	3年
翠擁華庭	新界沙田馬鞍山沙安街9號	二零零二年	2年
美樂花園	新界屯門湖翠路2號	二零零三年	1年
新葵芳花園*	新界葵芳葵義路2-20號	二零零一年	3年
柏景臺	香港天后英皇道1號	二零零二年	1年
御峰	香港司徒拔道41C號	二零零二年	1年
穗禾苑	新界沙田穗禾路	二零零三年	1年
海堤灣畔	新界東涌東涌海濱路8號	二零零二年	3年 ⁺
東堤灣畔	新界東涌慶東街1號	二零零二年	3年 ⁺
慧豪閣	香港干德道22號	二零零三年	1年
海逸豪園第1、2、3期及會所	九龍紅磡海逸道8號	二零零二年	2年
映灣園	新界東涌健東路2號	二零零三年	2年
藍天海岸	新界東涌海濱路12號	二零零三年	2年
港景峰	九龍尖沙咀廣東道188號	二零零三年	2年
樂湖居	新界元朗天水圍天湖路	二零零三年	2年
賞湖居	新界元朗天水圍天湖路	二零零三年	3年

* 包括購物區

業 務

商舖（公眾地方及購物商場之個別舖位）

大廈名稱	地址	訂約年份	合約年期
淘大花園	九龍牛頭角牛頭角道77號	二零零二年	1年
名店廊	香港銅鑼灣記利佐治街19號	二零零三年	1年
家居廣場	香港銅鑼灣京士頓街9-11號	二零零三年	1年
名店坊	香港銅鑼灣百德新街42-48號	二零零三年	1年
嘉湖銀座廣場	新界元朗天水圍天恩路18號	二零零三年	2年
馬鞍山廣場	新界沙田馬鞍山西沙路608號	二零零二年	2年
青衣城	新界青衣青敬路33號	二零零二年	3年 [†]
杏花新城及 杏花村俱樂部	香港柴灣杏花村	二零零二年	3年 [†]
漁人碼頭	九龍紅磡海逸道8號	二零零三年	2年
港景滙	九龍尖沙咀廣東道188號	二零零三年	2年

[†] 表明合約附帶消費物價指數調整條款

於往績期間，來自各式大廈清潔合約之收入如下：

	截至三月三十一日止年度							
	二零零零年		二零零一年		二零零二年		二零零三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
辦公大廈及公共設施區	80,892	39.0	85,240	39.6	88,836	41.7	93,680	45.9
辦公室及附連購物區	53,917	26.0	52,485	24.4	50,744	23.8	40,524	19.9
住宅	53,618	25.9	60,336	28.0	53,040	24.9	52,678	25.8
購物廣場	18,778	9.1	17,046	8.0	20,379	9.6	17,193	8.4
	<u>207,205</u>	<u>100.0</u>	<u>215,107</u>	<u>100.0</u>	<u>212,999</u>	<u>100.0</u>	<u>204,075</u>	<u>100.0</u>

辦公及商業大廈（包括辦公室及購物商場）之清潔合約可分為兩類：由業主或物業管理

業 務

公司批出之公眾地方清潔合約，以及由個別辦公室及商業單位用戶批出之清潔合約。於往績期間，本集團來自清潔大廈之公眾地方及其內個別單位之收入如下：

	截至三月三十一日止年度							
	二零零零年		二零零一年		二零零二年		二零零三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
大廈之公眾地方	175,999	84.9	179,402	83.4	173,396	81.4	166,768	81.7
大廈內之個別單位	31,206	15.1	35,705	16.6	39,603	18.6	37,307	18.3
	<u>207,205</u>	<u>100.0</u>	<u>215,107</u>	<u>100.0</u>	<u>212,999</u>	<u>100.0</u>	<u>204,075</u>	<u>100.0</u>

於往績期間，來自清潔辦公室、購物商場及住宅大廈之公眾地方之收入佔本集團總清潔收益約84.9%、83.4%、81.4%及81.7%，餘額來自清潔個別辦公室及商業單位。

於往績期間，最大客戶佔本集團總營業額分別約24.7%、23.8%、23.6%及23.9%，而五大客戶合共佔本集團總營業額分別約67.9%、67.5%、63.3%及60.5%。本集團所有客戶均為獨立第三方，而董事、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無於本集團五大客戶任何一家中擁有權益。本集團與客戶間之業務關係由1年至超過10年不等。

於最後可行日期，本集團共有九份清潔合約（包括機場合約）載有可根據香港消費物價指數之變動調整月費之條款。根據該等合約，月費一般按年調整，並經參考上一年度之消費物價指數變動。於往績期間，本集團總營業額約24.7%、24.5%、26.2%及36.4%乃來自附有有關調整條款之合約，而根據有關條款，本集團於截至二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之清潔收入分別下調約980,000港元及1,300,000港元。

下表顯示本集團於往績期間按業務性質分類之營業額：

	截至三月三十一日止年度							
	二零零零年		二零零一年		二零零二年		二零零三年	
	千港元	%	千港元	%	千港元	%	千港元	%
一般清潔服務	205,682	99.3	213,861	99.4	209,367	98.3	195,727	95.9
外牆清潔	1,522	0.7	1,245	0.6	833	0.4	7,740	3.8
雲石地板清潔及修復	1	—	1	—	2,799	1.3	608	0.3
	<u>207,205</u>	<u>100.0</u>	<u>215,107</u>	<u>100.0</u>	<u>212,999</u>	<u>100.0</u>	<u>204,075</u>	<u>100.0</u>

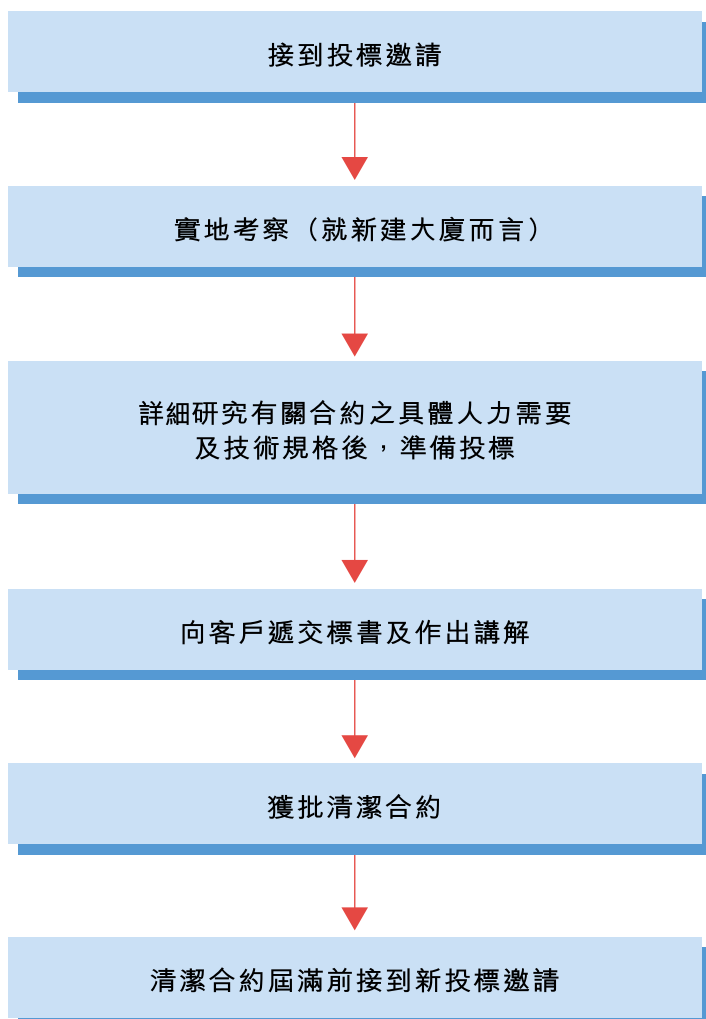
本集團收取之所有付款均為港元，乃根據清潔合約所列明數額按月收取。本集團一般授予其公司客戶一個月信貸期，而與本集團建立長久業務關係之客戶之信貸期更可延長多達三個月。管理層會定期審核逾期未付之款項，並向有關客戶發出催繳信。

由於本集團根據合約向客戶提供清潔服務，本集團僅按特定基準於其賬目就認為不大可能收回之實際債項中作出呆壞賬撥備。截至二零零零年、二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度所作之呆賬撥備與壞賬撇銷分別約達130,000港元、110,000港元及220,000港元，佔本集團於有關年度營業額之0.06%、0.05%及0.11%。於截至二零零一年三月三十一日止年度，一筆約達70,000港元之呆賬撥備獲撥回。為呆賬作出撥備及撇銷欠款乃因本集團為其提供清潔服務之個別辦公室及商業單位客戶結業所致。於往績期間，本集團並無因公司客戶之清潔合約而產生任何壞賬。

市場推廣及項目投標

本集團管理層透過與現有及準物業業主及物業管理公司開會，跟貼預期可接獲之大廈清潔合約之招標進展及合約履行情況。作為投標過程之一部分，本集團高級管理層會出席由準客戶舉辦之資訊研討會及／或統籌之實地視察，並獲取項目規格之資料。為準備投標，本集團於提交投標文件予大廈業主或物業管理公司以供彼等考慮前，將詳細分析該項目所需人力資源。

下圖展示本集團就清潔項目進行投標的過程：



本集團力求與個別物業業主維繫良好工作關係，透過與業主舉行例會，確保可迅速處理有關批評及改善清潔服務之建議。

競爭

董事相信，就營業額及僱員人數而言，本集團目前是香港最穩固之清潔服務供應商之一。本集團一般須與跨國公司及本地公司競爭。競爭者包括服務系統（香港）有限公司及P Dussmann等國際公司。部份本地清潔公司乃香港物業發展公司之聯屬公司或由該等物業發展公司擁有，其他則如本集團般獨立經營。除少數例外情況外，由物業發展公司擁有之清潔公司（包括惠康清潔滅蟲有限公司及寶聯防污服務有限公司）主要承接該等物業發展公司擁有或管理之物業之清潔項目。其他與本集團競爭或可能構成競爭之獨立清潔公司包括新紀元環保服務集團有限公司、卓士清潔服務有限公司及莊臣有限公司。有關對上述公司提供之服務詳情，請參閱「行業概覽」一節。

SARS對本集團之影響

與勞氏清潔訂有清潔合約而有人感染SARS之大廈

香港自二零零三年二月起開始爆發SARS。截至最後可行日期，香港有1,755人感染此疫症，並有298人因此逝世。衛生署自二零零三年四月十二日起每日公佈證實感染SARS之病人所住大廈名單。該名單列出於10日內（以最後報悉病人入院之日起計）有證實感染SARS病人居住之大廈名稱。根據衛生署之報告名單所示，於二零零三年四月十二日已有167幢疫廈。於最後可行日期，在爆發SARS期間，合共有176幢大廈名列其中。其中，牛頭角淘大花園、沙田穗禾苑、元朗翠湖居及港島杏花村之公眾地方之清潔服務由勞氏清潔負責。勞氏清潔乃淘大花園、穗禾苑、翠湖居及杏花村住宅大廈公眾地方之清潔承包商，淘大花園合約期由二零零二年八月一日起計，為期一年，穗禾苑合約期由二零零三年一月一日起計，為期一年，翠湖居合約期由二零零一年七月一日起計，為期兩年，而杏花村之合約期則由二零零二年十二月一日起計，為期三年。

二零零三年三月，有關疫症首先於淘大花園大規模爆發。淘大花園是第一個有住戶受感染之住宅屋苑。疫症爆發後，衛生署已於二零零三年四月十七日刊登調查結果（「調查結果」）。調查結果指出，淘大花園病毒擴散之源頭為一名感染SARS之病人曾於二零零三年三月十四日及三月十九日到訪該住宅屋苑E座單位。該名病人另患有慢性腎病及腹瀉，使用了到訪單位的洗手間。其後，淘大花園SARS病人中有三分之二的病者亦發現出現肚瀉徵狀，以至污水系統流入大量病毒。調查結果指出，SARS在屋苑傳播，原因是淘大花園浴室地台之U形聚水器失效，致使污水管中之空氣經地台排水口倒流進入個別浴室。現時假定浴室的抽氣扇開動後，倒流氣流可能把帶有病毒之污水水滴散發至浴室內。另外，根據推斷，該屋苑E座低層污水管滲漏，可能導致帶病毒之水滴流入天井，而浴室窗戶均面向此天井。

根據與淘大花園簽訂的清潔合約，勞氏清潔不需要就各住宅單位個別浴室U形聚水器能否正常運作而負責。勞氏清潔在清潔公眾地方時並不獲准進入個別住宅單位，勞氏清潔亦不負責維修和保養污水渠，此乃個別單位業主的責任。基於上述之調查結果以及勞氏清潔與淘大花園、穗禾苑、翠湖居及杏花村之清潔合約範圍，故董事及本公司之法律顧問均認為，由於提出申索所依據之因果關係不足，上述住宅屋苑之住戶難以成功向勞氏清潔提出損害申索。

對本集團業務之影響

香港爆發SARS後，在政府帶領下，市民均提高警覺，注意個人家居、公共地方及街道清潔。自SARS爆發以來，勞氏清潔接獲短期清潔合約，以至於截至二零零三年五月三十一日止兩個月內因客戶額外委託進行清潔工作而收取額外清潔收入約2,000,000港元。這導致本集團

之員工成本、分包商收費用、清潔物料及其他消耗品開支增加。然而，由於短期合約之緊迫性，此等合約之營運毛利率約達27%，一般較現有合約為高。

本集團公眾責任保險保單對感染SARS之第三方可能提出索償之承保範圍

本集團投購之公眾責任保險保單明文訂明就「任何人士意外死亡或身體受傷（包括患病）」向本集團提供保障。因此，董事及本公司法律顧問認為，倘出現任何該等索償，本集團可根據現有保單獲得保障。

本集團僱員補償保單對感染SARS之僱員可能提出索償之承保範圍

董事亦知悉，本集團僱員或會因其在受僱期間感染SARS而提出損害索償。本集團目前之僱員補償保單，保障範圍明文訂明包括受僱員工於「受保期間因意外或疾病致使身體受傷或死亡」。因此，董事及本公司法律顧問認為，倘出現任何該等索償，本集團可根據該保單獲得保障。截至最後可行日期，本集團概無僱員感染SARS。

由於香港近數十年並無出現此類疫症，而本集團亦未曾在此種情況下向其保險公司尋求保障，故並不能保證上述保單之現有最高補償額可否對上述情況提供足夠保障。詳情請參閱本招股章程「風險因素－可能因SARS而遭損害索償」。

獲豁免之持續關連交易

根據上市規則，本集團已訂立及繼股份於聯交所上市後將繼續訂立之若干交易將構成本公司之關連交易。該等交易載列如下：

1. 有關香港英皇道26-36號興漢大廈33樓G室之租賃協議

根據勞氏清潔與Fairays Limited於二零零三年四月一日訂立之租賃協議，勞氏清潔向Fairays Limited租用香港英皇道26-36號興漢大廈33樓G室，租期由二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日，為期十二個月，月租20,000.00港元（不包括差餉及管理費）。該物業用作本集團之員工宿舍。Fairays Limited 乃一家於香港註冊成立之私營公司，由Ever Passion Development Limited及Golden Kingdom International Limited分別擁有其99%及1%權益。於簽訂上述租賃協議時，該兩家公司均由勞先生及勞太太實益擁有。

2. 有關香港灣仔莊士敦道189號1樓之租賃協議

根據勞氏清潔與百律有限公司於二零零三年四月一日訂立之租賃協議，勞氏清潔向百律有限公司租用香港灣仔莊士敦道189號1樓，租期由二零零三年四月一日至二零零四年三月三十一日，為期十二個月，月租20,000.00港元（不包括差餉及管理費）。該物業由本集團用作儲存員工制服及公司檔案。百律有限公司乃一家於香港註冊成立之私營公司，由Ever Passion Development Limited及Golden Kingdom International Limited分別擁有其99%及1%權益。

由於勞先生及勞太太均為董事，因而成為關連人士（定義見上市規則），根據上市規則，上述兩項租賃協議於本公司上市後將構成本公司之關連交易。按照上述兩項租賃協議之條文，本集團於截至二零零三年三月三十一日止年度須分別向Fairays Limited及百律有限公司支付租金240,000港元。

獨立物業估值師威格斯（香港）有限公司（「威格斯」）已覆核並確認上述租約之租金為市值租金。經覆核上述交易並考慮威格斯之確認後，保薦人認為上述租賃協議持續有效，並於本集團日常及一般業務過程中按經公平磋商協定之一般商業條款（對本公司獨立股東而言屬公平合理）訂立。

3. 綠意得生物科技有限公司與本集團訂立之服務及／或設施共用協議

於二零零二年四月一日，勞氏清潔與綠意得生物科技有限公司（「ITAD」）訂立服務協議。據此，ITAD同意就勞氏清潔所提供之會計及行政服務及與勞氏清潔共用之辦公室及設施向勞氏清潔支付600,000港元之服務年費。服務協議為期十二個月，除非一方向另一方發出一個月書面通知終止協議，否則協議於期滿後自動續期十二個月。

ITAD乃一家於香港註冊成立之公司，從事研究及開發循環再用之有機廢料。Lo's Enviro-Pro Bio-Technology Holdings Limited及Ever Passion Development Limited各擁有ITAD 50%權益。Lo's Enviro-Pro Bio-Technology Holdings Limited乃一家於英屬處女群島註冊成立之公司，由勞先生全資擁有。根據現時之服務協議，本集團於截至二零零三年三月三十一日止年度向ITAD收取之總代價為600,000港元。

4. 泛亞警衛有限公司與本集團訂立之服務及／或設施共用協議

於二零零一年四月一日，勞氏清潔與泛亞警衛有限公司（「泛亞」）訂立服務協議，據此，泛亞同意就勞氏清潔所提供之會計及行政服務及與勞氏清潔共用之辦公室及設

施向勞氏清潔支付300,000港元之服務年費。服務協議為期十二個月，除非一方向另一方發出一個月書面通知終止協議，否則協議可於期滿後自動續期十二個月。

泛亞乃一家於香港註冊成立之公司，從事向香港物業管理公司提供警衛保安服務之業務。Ever Passion Development Limited與顏惠強先生（獨立第三方）分別擁有泛亞80%及20%權益。根據此服務協議，本集團於截至二零零三年三月三十一日止年度向泛亞收取之總代價為300,000港元。

董事確認，上述管理費乃參考所產生之實際成本及向非關連公司提供類似服務之成本而收取。保薦人認為，上述服務協議乃按經公平磋商協定之一般商業條款（對本公司獨立股東而言屬公平合理）訂立。

由於上述各交易之總代價或價值均低於(a) 1,000,000港元；或(b)本集團有形資產淨值之0.03%（以較高者為準），故根據上市規則第14.25條及14.26條規定，上述協議將獲豁免遵守披露或須取得獨立股東批准之規定。董事（包括獨立非執行董事）已確認，上述交易之條款及條件（包括本集團應付租金及本集團應收服務費）乃參考市價訂立。有鑑於此，董事認為上述交易均按經公平磋商協定之一般商業條款訂立，且對本公司獨立股東而言屬公平合理。

上市後，本公司將保證遵守上市規則第14章與關連交易有關之規定。