

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有港深聯合物業管理(控股)有限公司(「本公司」)的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited 港深聯合物業管理(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

### 更新一般授權 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問

VINCO  域高

大唐域高融資有限公司

(域高金融集團有限公司的全資附屬公司)

獨立董事委員會(定義見本通函)函件載於本通函第13頁。域高融資致獨立董事委員會及獨立股東(定義見本通函)的函件載於本通函第14至26頁。

本公司謹訂於2016年6月22日(星期三)下午三時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期1樓L室召開股東特別大會，大會通告載於本通函第27至29頁。隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格填妥，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟在任何情況下，代表委任表格須於本公司股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席本公司股東特別大會，並於會上投票。於此情況下，先前遞交的代表委任表格將被視為撤回論。

2016年6月3日

## 創業板的特色

創業板的定位，乃為相比其他於聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色，表示創業板較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件 .....	13
域高融資函件 .....	14
股東特別大會通告 .....	27

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於2015年8月14日舉行的股東週年大會
「聯繫人」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在創業板上市
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於2016年6月22日(星期三)下午三時正召開的股東特別大會，以考慮及酌情批准新一般授權
「現有一般授權」	指	股東於上屆股東週年大會授予董事的一般授權，以發行、配發及處理最多80,000,000股股份，佔本公司於上屆股東週年大會日期已發行股本的20%
「創業板」	指	聯交所創業板
「創業板上市規則」	指	創業板證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由曹肇楸先生、林繼陽先生及羅志豪先生(全部均為獨立非執行董事)組成以就更新一般授權向獨立股東提供意見的董事會轄下委員會
「獨立股東」	指	控股股東及彼等的聯繫人(或倘並無控股股東，則指董事(不包括獨立非執行董事)、本公司主要行政人員及彼等各自的聯繫人)以外的任何股東

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	2016年6月1日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「新一般授權」	指	於股東特別大會上建議授予董事的一般授權，以發行、配發及處理不超過本公司於股東特別大會日期全部已發行股本20%的新股份
「公開發售」	指	建議按每股發售股份0.12港元向合資格股東發行不少於1,485,454,545股股份及不多於1,545,454,545股股份，基準為於有關記錄日期每持有一股股份獲發三股發售股份，詳情載於本公司日期分別為2015年12月3日、2016年1月11日、2016年2月5日及2016年4月21日的公佈
「配售事項」	指	根據本公司與其配售代理所訂立日期為2015年9月17日的配售協議的條款竭盡所能配售最多80,000,000股新股份，詳情載於本公司日期為2015年9月17日的公佈
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「更新一般授權」	指	於股東特別大會建議更新現有一般授權及授出新一般授權
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「購股權」	指	根據本公司採納的購股權計劃授出的購股權
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的普通股
「股東」	指	不時的股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「域高融資」或 「獨立財務顧問」	指	大唐域高融資有限公司，為域高金融集團有限公司(股份代號：8340)的全資附屬公司，為可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關更新一般授權的獨立財務顧問
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

本通函的中、英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



**Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited**  
**港深聯合物業管理(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

執行董事：  
甄子明先生(主席)  
何應財先生  
吳以琳女士

非執行董事：  
王鉅成先生

獨立非執行董事：  
曹肇榆先生  
林繼陽先生  
羅志豪先生

敬啟者：

註冊辦事處：  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：  
香港灣仔  
菲林明道8號  
大同大廈  
22樓2201-3室

**更新一般授權  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

本通函旨在(i)向閣下提供有關更新一般授權的資料；(ii)截列獨立董事委員會就更新一般授權致獨立股東的推薦建議；(iii)截列域高融資就更新一般授權致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議；及(iv)向股東提供股東特別大會通告。本公司將於股東特別大會向獨立股東提呈一項普通決議案，以供彼等考慮及酌情批准更新一般授權。

## 更新一般授權

### 更新一般授權的背景

於股東週年大會，股東批准(其中包括)一項普通決議案，授予董事現有一般授權，以發行、配發及處理最多80,000,000股股份，相當於本公司於股東週年大會日期的全部已發行股本400,000,000股股份的20%。自股東週年大會以來及截至最後實際可行日期，現有一般授權並無作出任何更新。

截至最後實際可行日期，配售事項完成時，本公司已根據現有一般授權發行80,000,000股股份，相當於可根據現有一般授權配發及發行的股份最大數目約100%。配售事項已於2015年10月6日完成。配售事項的所得款項淨額約31,200,000港元擬用作本集團的一般營運資金。

本公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈一項普通決議案，以授予董事一般授權配發及發行不超過本公司於有關普通決議案於股東特別大會通過當日的已發行股本20%。

於最後實際可行日期，本公司已發行合共495,151,515股股份。待批准更新一般授權的普通決議案獲通過後及按於最後實際可行日期至股東特別大會日期期間本公司並無進一步發行及/或購回股份的基準，本公司將獲准配發及發行最多99,030,303股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數的20%。

更新一般授權將(倘於股東特別大會獲批准)持續有效，直至以下最早期限為止：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)本公司組織章程大綱及細則或開曼群島任何適用法例及規例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)股東於股東大會以普通決議案撤回或修訂有關一般授權之時。

### 更新一般授權的理由

本集團主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。



## 董事會函件

經考慮(a)於最後實際可行日期，現有一般授權已獲悉數動用；(b)新一般授權將令本公司更具靈活彈性，透過發行新股份集資以用於其一般營運資金及／或日後出現董事認為屬合適的業務發展機會；及(c)新一般授權將給予董事權力根據經更新限額快速發行新股份，並給予本公司靈活彈性及能力，把握任何潛在投資及／或可能出現的業務發展機會，董事認為授出新一般授權符合本公司及股東整體利益。因此，董事會擬於股東特別大會徵求獨立股東批准更新現有一般授權。

董事會將考慮可能不時出現的潛在投資及業務發展機會。誠如本公司日期為2016年2月5日的公佈所披露，本公司與有意賣方於同日訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，以收購一家主要從事提供物業清潔服務業務的公司。上述諒解備忘錄於2016年3月21日失效(詳情於本公司同日的公佈中披露)後，本公司與有意賣方繼續就建議收購事項的條款及條件商討及磋商。然而，於最後實際可行日期，本公司決定不會就上述收購事項與有意賣方作任何進一步討論。

此外，誠如本公司日期為2016年3月3日的公佈所披露，本公司與有意賣方於同日訂立另一份不具法律約束力的諒解備忘錄，以收購一間主要從事提供物業管理服務業務的公司。誠如本公司日期為2016年5月26日的公佈所披露，本公司全資附屬公司港深聯合物業管理集團有限公司於2016年5月26日與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以購買於香港註冊成立及主要於香港從事物業管理業務的上述目標公司全部已發行股本，總代價為2,500,000港元，須以現金支付。代價將由本集團內部資源撥資。於買賣協議完成後，本公司將適時另作公佈。

於2016年4月30日，本集團未經審核現金及銀行結餘約為67,900,000港元。經計及本集團內部資源、可動用銀行融資及配售事項所得款項淨額後，在概無不可預見的情況下，董事認為，本集團有充足營運資金應付截至2017年3月31日止年度的需要。當潛在投資及／或業務發展機會出現時，董事將就潛在機會評估本集團資金需要，並考慮多種集資方式。考慮到更新一般授權能給予本集團靈活彈性，於潛在投資及／或業務投資機會出現時及時取得現金來源，故董事認為，授出新一般授權符合本公司及股東整體利益。

## 董事會函件

董事認為，股本集資乃本集團滿足潛在未來資金需求的重要途徑，原因為股本集資不會導致額外利息負擔及提高資產負債比率或須本集團承擔還款責任。儘管本集團可透過其他股本集資方法(包括但不限於供股及公開發售，有關方法讓股東維持各自於本公司的股權比例)或根據須待獨立股東批准的特別授權配售新股份集資，惟上述方法較根據一般授權配售新股份集資耗費相對較多時間，可能令本公司無法及時把握潛在投資及／或業務發展機會。此外，進行供股及公開發售可能涉及額外成本，例如專業費用及佣金。於最後實際可行日期，董事無意進行任何集資活動。

基於上述原因及授出新一般授權將為本公司提供其他集資方法，且本公司可靈活決定集資方法供其未來業務發展及／或一般營運資金用途乃屬合理，董事認為，授出新一般授權符合本公司及股東整體利益。

### 本公司於過去十二個月的集資活動

於最後實際可行日期前過去十二個月，本公司曾進行下列集資活動：

首次公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項於最後實際可行日期的實際用途
2015年9月17日	根據一般授權配售新股份	約31,200,000港元	本集團一般營運資金	約1,290,000港元已用於擬定用途，其中約560,000港元已用作薪金開支、約660,000港元已用作專業費用、約70,000港元已用作營運開支，其餘所得款項淨額將用作本集團一般營運資金，包括薪金開支、專業費用、營銷開支及保養本集團的資訊科技系統。預期有關所得款項淨額餘額將於截至2017年3月31日止年度動用

## 董事會函件

首次公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項於最後實際可行日期的實際用途
2015年 6月9日	根據一般授權發行可換股票據	約19,800,000 港元	(i) 投資與開發流動應用程式以及於香港住宅物業設立物業管理公司、業主立案法團、服務提供者與其居民之間的雙向通信平台相關的項目；及(ii) 本集團的一般營運資金	所得款項淨額已按擬定用途悉數動用，其中(i) 約13,000,000港元用作認購All Profit Alliance Limited已發行股本10%，該公告主要從事(a) 開發流動應用程式，旨在向其用戶提供一站式家居支援；及(ii) 於香港任何樓宇或物業房產設立物業管理與其居民之間的雙向通信網絡平台(進一步詳情請參閱本公司日期為2015年6月22日的公佈)；(ii) 約2,800,000港元已用作薪金開支；(iii) 約1,900,000港元已用作專業費用；(iv) 約1,300,000港元已用作租金及行政開支；及(v) 約800,000港元已用作營運開支

誠如本公司日期為2016年4月21日的公佈所披露，有關建議公開發售的包銷協議(首份公佈已於2015年12月3日發出)已經終止，故建議公開發售將不會進行。

除上述者外，緊接最後實際可行日期前過去十二個月，本公司並無進行任何其他集資活動。

## 董事會函件

### 本公司的股權架構

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間本公司並無發行及/或購回其他股份)本公司的股權架構，僅供說明用途：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間本公司並無發行及/或購回其他股份)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
股東				
公眾股東	495,151,515	100.00	495,151,515	83.33
根據新一般授權將予發行的股份	—	—	99,030,303	16.67
總計	<u>495,151,515</u>	<u>100.00</u>	<u>594,181,818</u>	<u>100.00</u>

## 董事會函件

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間所有尚未行使購股權將予行使且本公司並無發行及/或購回其他股份)本公司的股權架構，僅供說明用途：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間所有尚未行使購股權將予行使且本公司並無發行及/或購回其他股份)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
股東				
公眾股東	495,151,515	100.00	515,151,515	83.88
根據新一般授權將予發行的股份	—	—	99,030,303	16.12
總計	<u>495,151,515</u>	<u>100.00</u>	<u>614,181,818</u>	<u>100.00</u>

### 一般事項

於最後實際可行日期，本公司已發行股本包括495,151,515股股份。本公司將向獨立股東提呈一項普通決議案，以批准更新一般授權，授權董事配發、發行及處理數目不超過本公司於該決議案獲通過的股東特別大會日期的已發行股本20%的新股份。

更新一般授權(倘於股東特別大會獲批准)將於截至以下最早期限止一直有效：(i)本公司下屆股東週年大會結束時；(ii)須根據本公司組織章程大綱及細則或開曼群島任何適用法例及規例舉行本公司下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii)股東於股東大會上以普通決議案撤銷或更改有關授權之時。

## 董事會函件

由曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生(全部均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已成立，以就更新一般授權向獨立股東提供意見。域高融資已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第13頁，載有獨立財務顧問意見的獨立財務顧問函件載於本通函第14至26頁。

更新一般授權須於股東特別大會獲獨立股東以投票表決方式批准。根據創業板上市規則第17.42A(1)條，任何控股股東及彼等的聯繫人(或倘無控股股東，則董事(不包括獨立非執行董事)及本公司的主要行政人員以及彼等各自的聯繫人)須於股東特別大會上放棄投票贊成批准更新一般授權的有關決議案。於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，本公司並無控股股東。因此甄子明先生、何應財先生、吳以琳女士及王鉅成先生須於股東特別大會上放棄投票贊成有關批准更新一般授權的普通決議案。於最後實際可行日期，概無執行董事及非執行董事持有本公司任何股本權益。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第27至29頁。本公司將召開股東特別大會以考慮及酌情通過有關批准更新一般授權的普通決議案。隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附代表委任表格填妥，並盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，惟在任何情況下，代表委任表格須於股東特別大會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。股東特別大會上的表決將以按股數投票方式進行。本公司將於股東特別大會結束後另行作出公佈，以將結果知會閣下。

## 董事會函件

### 推薦建議

謹請閣下垂注本通函第14至26頁所載域高融資函件，當中載有其就更新一般授權致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以及達致其推薦建議所考慮主要因素及理由。

在考慮域高融資的意見時，獨立董事委員會認為更新一般授權符合本公司及股東整體利益，而更新一般授權的條款就獨立股東而言屬公平合理，因此建議獨立股東對將於股東特別大會提呈有關批准更新一般授權的普通決議案投票贊成票。獨立董事委員會函件全文載於本通函第13頁。

董事認為更新一般授權符合本公司及股東整體利益，而更新一般授權的條款就獨立股東而言屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈批准更新一般授權的有關普通決議案。

### 責任聲明

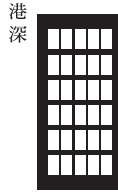
本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)載有創業板上市規則規定提供有關本公司的資料。各董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且無遺漏任何其他事宜，致使本通函所載任何內容或本通函有所誤導。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
港深聯合物業管理(控股)有限公司  
主席  
甄子明  
謹啟

2016年6月3日



**Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited**  
**港深聯合物業管理(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

敬啟者：

**更新一般授權**

茲提述本公司日期為2016年6月3日的通函(「通函」，而本函件為通函一部分)。除文義另有所指者外，本函件所採用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任，以就更新一般授權是否符合本公司及股東整體利益以及更新一般授權的條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立股東提供意見。

經考慮獨立財務顧問所考慮主要因素及理由以及其意見(其意見函件載於通函第14至26頁)後，吾等認為更新一般授權符合本公司及股東整體利益，而更新一般授權的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案，以批准更新一般授權。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

曹肇倫先生

獨立非執行董事  
林繼陽先生  
謹啟

羅志豪先生

2016年6月3日



## 域高融資函件

以下為域高融資就更新一般授權致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製：



敬啟者：

### 更新一般授權

#### 緒言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就更新一般授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為2016年6月3日的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於股東週年大會，股東批准(其中包括)一項普通決議案，授予董事現有一般授權，以發行、配發及處理最多80,000,000股股份，相當於 貴公司於股東週年大會日期的全部已發行股本400,000,000股股份的20%。自股東週年大會以來及截至最後實際可行日期，現有一般授權並無作出任何更新。

截至最後實際可行日期，配售事項完成時， 貴公司已根據現有一般授權發行80,000,000股股份，相當於可根據現有一般授權配發及發行的股份最大數目約100%。配售事項已於2015年10月6日完成。配售事項的所得款項淨額約31,200,000港元擬用作 貴集團的一般營運資金。

貴公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈一項普通決議案，以授予董事新一般授權配發及發行不超過 貴公司於有關普通決議案於股東特別大會通過當日的已發行股本20%。

## 域高融資函件

根據創業板上市規則第17.42A(1)條，更新一般授權須獲獨立股東於股東特別大會通過普通決議案批准後方可作實。會上任何控股股東及彼等的聯繫人(或倘無控股股東，則董事(不包括獨立非執行董事)及 貴公司主要行政人員以及彼等各自的聯繫人)須放棄就批准更新一般授權的有關決議案投贊成票。於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信， 貴公司並無控股股東。因此，甄子明先生、何應財先生、吳以琳女士及王鉅成先生須於股東特別大會放棄就批准更新一般授權的普通決議案投贊成票。於最後實際可行日期，概無執行董事及非執行董事持有 貴公司任何股本權益。

獨立董事委員會已告成立，由林繼陽先生、曹肇倫先生及羅志豪先生(全部均為獨立非執行董事)組成，以就更新一般授權向獨立股東提供意見。吾等(域高融資)已獲委任為獨立財務顧問(有關任命已獲獨立董事委員會批准)，以就更新一般授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

作為按上市規則擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責為就更新一般授權是否符合 貴公司及股東整體利益、更新一般授權條款對獨立股東而言是否公平合理及獨立董事委員會應否建議獨立股東於股東特別大會投票贊成更新一般授權等事項提供獨立意見。

於最後實際可行日期，就吾等所知，域高融資與 貴公司或任何其他人士(合理被視為足以妨礙域高融資就更新一般授權擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問所需的獨立性(定義見創業板上市規則第17.96條))之間概不存在任何關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人概無任何聯繫，因此符合資格就動議更新一般授權的普通決議案條款提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問獲支付的正常專業費用外，概不存在任何安排令吾等將向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。吾等於過去兩年未有就 貴公司其他交易擔任獨立財務顧問。吾等並不知悉任何將影響吾等獨立性的任何現有情況或情況變動。因此，吾等認為，吾等被視作合資格就更新一般授權提供獨立意見。

## 吾等意見及推薦建議的基準

於達致吾等就更新一般授權而提供予獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述資料、事實及聲明，以及董事及貴公司及其附屬公司管理層所提供資料、事實及聲明以及所發表意見。吾等已假設於通函內作出或提述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時為真實、準確及完整，且截至股東特別大會日期止(包括該日)仍屬真實、準確及完整，而董事及貴公司及其附屬公司管理層的所有預期及意向將得以達成或履行(視情況而定)。吾等並無理由懷疑董事及貴公司及其附屬公司管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。各董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，通函內所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。吾等已徵求並獲董事確認，所提供資料及所表達意見並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱充足資料以達致知情意見，以為通函所載資料的準確性提供合理依歸，及就吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑於通函內所提供及提述的資料有任何相關重大事實遭隱瞞或被遺漏，亦無理由懷疑董事及貴公司及其附屬公司管理層向吾等所提供意見及聲明的合理性。然而，吾等並無對獲提供資料進行任何獨立核證，亦無對貴集團業務、財務狀況及事務或其未來前景進行任何獨立調查。

根據上文所述，吾等確認吾等已採取創業板上市規則第17.92條(包括其附註)所述適用於更新一般授權的一切合理措施，以達至吾等的意見及推薦建議。

本函件乃僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮更新一般授權的條款向彼等提供資料而發出，而除供載入通函外，在未有事先取得吾等書面同意前，概不得摘錄或引述本函件全部或任何部分，亦不可將本函件作任何其他用途。

## 就更新一般授權加以考慮的主要因素及理由

於就更新一般授權制訂意見及向獨立董事委員會及獨立股東提出推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

### 更新一般授權的背景

#### 背景

於股東週年大會，股東批准(其中包括)一項普通決議案，授予董事現有一般授權，以發行、配發及處理最多80,000,000股股份，相當於貴公司於股東週年大會日期的全部已發行股本400,000,000股股份的20%。自股東週年大會以來及截至最後實際可行日期，現有一般授權並無作出任何更新。

截至最後實際可行日期，配售事項完成時，貴公司已根據現有一般授權發行80,000,000股股份，相當於可根據現有一般授權配發及發行的股份最大數目約100%。配售事項已於2015年10月6日完成。配售事項的所得款項淨額約31,200,000港元擬用作貴集團的一般營運資金。

貴公司將召開股東特別大會，會上將向獨立股東提呈一項普通決議案，以授予董事一般授權配發及發行不超過貴公司於有關普通決議案於股東特別大會通過當日的已發行股本20%。

於最後實際可行日期，貴公司已發行合共495,151,515股股份。待批准更新一般授權的普通決議案獲通過後及按於最後實際可行日期至股東特別大會日期期間，貴公司並無進一步發行及/或購回股份的基準，貴公司將獲准配發及發行最多99,030,303股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數的20%。

更新一般授權將(倘於股東特別大會獲批准)持續有效，直至以下最早期限為止：(i) 貴公司下屆股東週年大會結束時；(ii) 貴公司組織章程大綱及細則或開曼群島任何適用法例及規例規定貴公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；及(iii) 股東於股東大會以普通決議案撤回或修訂有關一般授權之時。

## 更新一般授權的理由

貴集團主要於香港從事提供物業管理服務，以住宅物業為主要目標。

經考慮(a)於最後實際可行日期，現有一般授權已獲悉數動用；(b)新一般授權將令 貴公司更具靈活彈性，透過發行新股份集資以用於其一般營運資金及／或日後出現董事認為屬合適的業務發展機會；及(c)新一般授權將給予董事權力根據經更新限額快速發行新股份，並給予 貴公司靈活彈性及能力，把握任何潛在投資及／或可能出現的業務發展機會，董事認為授出新一般授權符合 貴公司及股東整體利益。因此，董事會擬於股東特別大會徵求獨立股東批准更新現有一般授權。

董事會將考慮可能不時出現的潛在投資及業務發展機會。誠如 貴公司日期為2016年2月5日的公佈所披露， 貴公司與有意賣方於同日訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，以收購一家主要從事提供物業清潔服務業務的公司。上述諒解備忘錄於2016年3月21日失效(詳情於 貴公司同日的公佈中披露)後， 貴公司與有意賣方繼續就建議收購事項的條款及條件商討及磋商。然而，於最後實際可行日期， 貴公司決定不會就上述收購事項與有意賣方作任何進一步討論。

此外，誠如 貴公司日期為2016年3月3日的公佈所披露， 貴公司與有意賣方於同日訂立另一份不具法律約束力的諒解備忘錄，以收購一間主要從事提供物業管理服務業務的公司。誠如 貴公司日期為2016年5月26日的公佈所披露， 貴公司全資附屬公司港深聯合物業管理集團有限公司於2016年5月26日與獨立第三方訂立有條件買賣協議，以購買於香港註冊成立及主要於香港從事物業管理業務的上述目標公司全部已發行股本，總代價為2,500,000港元，須以現金支付。代價將由 貴集團內部資源撥資。於買賣協議完成後， 貴公司將適時另作公佈。

於2016年4月30日， 貴集團未經審核現金及銀行結餘約為67,900,000港元。經計及 貴集團內部資源、可動用銀行融資及配售事項所得款項淨額後，在概無不可預見的情況下，董事認為， 貴集團有充足營運資金應付截至

## 域高融資函件

2017年3月31日止年度的需要。當潛在投資及／或業務發展機會出現時，董事將就潛在機會評估 貴集團資金需要，並考慮多種集資方式。考慮到更新一般授權能給予 貴集團靈活彈性，於潛在投資及／或業務投資機會出現時及時取得現金來源，故董事認為，授出新一般授權符合 貴公司及股東整體利益。於最後實際可行日期，董事無意進行任何集資活動。

誠如董事會函件所載，經與董事商討後，吾等得知，為使日後就投資及／或業務發展進一步集資上具有靈活彈性， 貴公司擬於股東特別大會上徵求獨立股東批准向董事授予新一般授權。於最後實際可行日期， 貴公司暫無計劃根據新一般授權發行任何新股份。 貴公司共有495,151,515股已發行股份。待批准更新一般授權的普通決議案獲通過後及按於最後實際可行日期至股東特別大會日期期間 貴公司並無進一步發行及／或購回股份的基準， 貴公司將獲准配發及發行最多99,030,303股股份，相當於最後實際可行日期已發行股份總數的20%。

吾等認為有需要更新一般授權，原因為(i)此舉將使 貴集團得以於機會出現時進行集資；及(ii)倘 貴集團擬把握時機進行收購，而授予特別授權必須獲股東批准，可能引致不必要的延誤。倘新一般授權獲授出， 貴集團在磋商潛在投資或收購時將較具議價能力，故董事會建議於股東特別大會通過批准更新一般授權的普通決議案，以便董事可發行不超過於最後實際可行日期 貴公司已發行股本面值20%的新股份。

吾等已審閱 貴公司所提供業務發展計劃。根據業務發展計劃， 貴集團將物色合適收購目標，以收購多間中小型住宅、商業及工業物業管理公司。由物業管理服務條例草案所管轄有關物業管理公司及物業管理從業者的強制性持牌制度於2016年年中實施，為 貴集團帶來收購中小型物業管理公司的良機，原因是有關制度將收緊發牌規定，對其現有業務增添經營壓力，而 貴集團亦擁有經驗豐富的管理團隊物色潛在收購目標及進行相關磋商。

## 域高融資函件

鑑於(i) 貴集團業務發展策略於一般及日常業務過程中訂立；(ii) 新一一般授權使 貴集團可及時安排集資機會及抓緊投資機遇；及(iii) 貴集團日後進行的收購事項將增闢收入來源及經營規模，故吾等認為更新一般授權屬公平合理。

### 財務靈活彈性

董事相信，更新一般授權將賦予 貴公司在財務上所需的靈活彈性，可在機會出現時透過發行新股份為未來業務發展籌集額外資金。

董事表示，儘管 貴公司於最後實際可行日期並無動用新一一般授權的意向／計劃，惟倘任何潛在投資者因應市況提出具吸引力的條款投資於股份，董事將考慮並可能透過發行新股份進行股本集資活動，所得款項可能用作一般營運資金及／或支持 貴集團的未來業務發展。董事認為，於下屆股東週年大會前可能隨時出現資金需要或合適投資機遇，屆時可能須於有限時間內作出決定。因此，董事認為更新一般授權將在取得資金來源上給予靈活彈性，令 貴公司得以及時掌握任何潛在機遇。

因此，吾等認為更新一般授權符合 貴公司及股東整體利益。

### 其他融資方案

董事表示，除股本融資外，董事亦會考慮其他融資方法應付 貴集團日後發展的資金需要，例如銀行融資及債務融資，惟視乎 貴集團的財務狀況、資本架構及資金成本及當時市況而定。銀行融資及債務融資通常為 貴集團帶來利息負擔，且可能須(包括但不限於)進行冗長的盡職審查及與銀行多番磋商。

此外，由於 貴集團處於虧損狀況，故 貴集團截至2015年3月31日止兩個年度的 貴公司擁有人應佔溢利錄得跌勢。 貴公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由截至2014年12月31日止九個月約4,600,000港元下跌約75.4%至截至2015年12月31日止九個月約1,100,000港元，故透過銀行融資籌措資金須通過冗長的盡職審查及質押 貴集團資產。因此，董事認為更新一般授權可另闢途徑就任何業務發展的可能性或投資機遇提供所需資金而不致令 貴集團承擔付息責任。

## 域高融資函件

此外，貴公司管理層亦已考慮按比例進行股權融資等其他股本融資方式，如供股或公開發售。茲提述日期為2016年4月21日有關建議公開發售的公佈，由於近期市況波動，貴公司及包銷商認為進行建議公開發售屬不宜或不智，故互相同意於2016年4月21日終止包銷協議。除建議公開發售外，供股或較直接配售股份更耗費時間，亦會產生大額成本(指法律成本及包銷佣金)。因此，董事確認，彼等在選擇可供貴集團運用的融資方法時，將會作出審慎周詳考慮，並採納符合貴集團最佳利益的方法。基於上述情況，吾等認為更新一般授權給予貴公司另一融資方案，令貴公司可在機會出現時籌集發展業務所需資金，對於貴公司在為未來投資及／或業務拓展靈活決定最佳融資方案亦屬合理之舉。因此，吾等認同董事的見解，同意更新一般授權符合貴公司及股東整體利益。

鑒於下屆股東週年大會約於2016年8月方會舉行，與最後實際可行日期相距約兩個月，授出新一般授權將(i)確保貴公司備有足夠一般授權(如有需要)；(ii)提供增加資本額(可根據新一般授權籌集)的另一途徑；及(iii)透過更新一般授權為貴集團提供更大靈活彈性及更多融資方案，以便日後把握不時出現的商機。吾等認為新一般授權(未必動用)符合貴公司及股東整體利益。



## 域高融資函件

### 於過去12個月進行的集資活動

下表概述有關 貴公司集資活動的資料，而吾等自有關資料注意到 貴公司於最後實際可行日期前過去12個月曾進行兩次集資活動，所得款項約51,000,000港元：

公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項淨額擬定用途	所得款項於最後實際可行日期的實際用途
2015年 9月17日	根據一般 授權配售 新股份	約31,200,000 港元	貴集團一般 營運資金	約1,290,000港元已用於擬定用途，其中約560,000港元已用作薪金開支、約660,000港元已用作專業費用、約70,000港元已用作營運開支，其餘所得款項淨額將用作貴集團一般營運資金，包括薪金開支、專業費用、營銷開支及保養貴集團的資訊科技系統。預期有關所得款項淨額餘額將於截至2017年3月31日止年度動用

## 域高融資函件

公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項淨額擬定用途	所得款項於最後實際可行日期的實際用途
2015年 6月9日	根據一般授權發行可換股票據	約19,800,000 港元	(i) 投資與開發流動應用程式以及於香港住宅物業設立物業管理公司、業主立案法團、服務提供者與其居民之間的雙向通信平台相關的項目；及(ii) 貴集團的一般營運資金	所得款項淨額已按擬定用途悉數動用，其中(i)約13,000,000港元用作認購All Profit Alliance Limited已發行股本10%，該公告主要從事(a)開發流動應用程式，旨在向其用戶提供一站式家居支援；及(ii)於香港任何樓宇或物業房產設立物業管理與其居民之間的雙向通信網絡平台(進一步詳情請參閱貴公司日期為2015年6月22日的公佈)；(ii)約2,800,000港元已用作薪金開支；(iii)約1,900,000港元已用作專業費用；(iv)約1,300,000港元已用作租金及行政開支；及(v)約800,000港元已用作營運開支

## 域高融資函件

誠如 貴公司日期為2016年4月21日的公佈所披露，有關建議公開發售的包銷協議(首份公佈已於2015年12月3日發出)已經終止，故建議公開發售將不會進行。

除上述者外，董事確認，緊接最後實際可行日期前過去十二個月， 貴公司並無進行任何其他集資活動。

根據吾等與 貴公司管理層的討論，吾等注意到，根據一般授權配售新股份所得款項淨額餘額約29,900,000港元將用作 貴集團截至2017年3月31日止年度的一般營運資金。為進行盡職審查，吾等已審閱 貴公司所提供截至2017年3月31日止年度的溢利及現金流量預測，吾等注意到，根據 貴集團營運所需，所得款項淨額餘額約29,900,000港元將悉數用作 貴集團一般營運資金。

### 對 貴公司股權的潛在攤薄

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間並無尚未行使購股權將予行使且 貴公司並無發行及/或購回其他股份) 貴公司的股權架構，僅供說明用途：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間並無尚未行使購股權將予行使且 貴公司並無發行及/或購回其他股份)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
股東				
公眾股東	495,151,515	100.00	495,151,515	83.33
根據新一般授權發行的新股份	—	—	99,030,303	16.67
<b>總計</b>	<b>495,151,515</b>	<b>100.00</b>	<b>594,181,818</b>	<b>100.00</b>

新一般授權獲全面動用時(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間並無尚未行使購股權將予行使且 貴公司並無發行及/或購回其他股份)，將發行99,030,303股股份，相當於最後實際

## 域高融資函件

可行日期 貴公司現有已發行股本20%及經根據新一般授權發行新股份擴大的 貴公司已發行股本約16.67%。於最後實際可行日期及悉數動用新一般授權時，其他公眾股東的總持股量將由約100.00%減至約83.33%。於悉數動用新一般授權後，現有公眾股東的持股量潛在減少最多約16.67%。

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間所有尚未行使購股權將予行使且 貴公司並無發行及/或購回其他股份) 貴公司的股權架構，僅供說明用途：

	(i) 於最後實際可行日期		(ii) 緊隨新一般授權獲全面動用後(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(如授出)獲全面行使當日止期間所有尚未行使購股權將予行使且 貴公司並無發行及/或購回其他股份)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
<b>股東</b>				
公眾股東	495,151,515	100.00	515,151,515	83.88
根據新一般授權發行的新股份	—	—	99,030,303	16.12
<b>總計</b>	<u>495,151,515</u>	<u>100.00</u>	<u>614,181,818</u>	<u>100.00</u>

悉數動用新一般授權時(假設自最後實際可行日期起直至新一般授權(倘授出)獲全面行使當日止期間所有尚未行使購股權將予行使且 貴公司並無發行及/或購回其他股份)， 貴公司將發行99,030,303股股份，相當於最後實際可行日期 貴公司現有已發行股本20%及經根據新一般授權發行新股份擴大的 貴公司已發行股本約16.12%。於最後實際可行日期及悉數動用新一般授權時，其他公眾股東的總持股量將由約100.00%減至約83.88%。於悉數動用新一般授權後，現有公眾股東的持股量潛在減少最多約16.12%。

考慮到更新一般授權的主要因素以及在新一般授權動用時全體股東的持股量將會按相同程度被攤薄(假設所有其他情況不變)後，吾等認為獨立股東持股量的攤薄或潛在攤薄乃屬可以接受。

推薦建議

經考慮上述有關更新一般授權的主要因素及理由後，特別是：

- 於授出一般授權當日起至最後實際可行日期止期間，現有一般授權已獲全面動用；
- 新一般授權為 貴公司在未來商機出現時提供更大靈活彈性及更多融資選擇；
- 債務融資或會對 貴集團帶來利息負擔，而其他股本融資方法或會較直接配售股份需時較長，且將產生法律費用及包銷佣金等大量成本；及
- 獨立股東持股量的潛在攤薄乃屬可以接受，

吾等認為更新一般授權符合 貴公司及股東整體利益，而更新一般授權的條款就股東而言屬公平合理。然而，股東務須注意在新一般授權獲全面動用的情況下對彼等於 貴公司股權所造成潛在攤薄影響。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈有關更新一般授權的普通決議案。

此 致

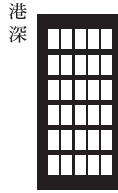
港深聯合物業管理(控股)有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
大唐域高融資有限公司  
董事總經理  
鍾浩仁  
謹啟

2016年6月3日

附註：鍾浩仁先生為在香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為大唐域高融資有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並就各類涉及香港上市公司的交易提供獨立財務顧問服務逾10年。

# 股東特別大會通告



## Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited 港深聯合物業管理(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

### 股東特別大會通告

茲通告港深聯合物業管理(控股)有限公司(「本公司」)將於2016年6月22日(星期三)下午三時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期1樓L室舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮並酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

「動議：

- (a) 在本決議案(c)段規限下，及根據香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則，一般及無條件批准本公司董事(「董事」)於有關期間(定義見下文)內行使本公司一切權力，以配發、發行及處理本公司股本中的額外股份，並作出或授出可能須行使該等權力的要約、協議及購股權(包括可兌換為本公司股份的債券、認股權證及債權證)；
- (b) 本決議案第(a)段的批准將授權董事於有關期間(定義見下文)內作出或授出可能須於有關期間(定義見下文)結束後行使該等權力的要約、協議及購股權(包括可兌換為本公司股份的債券、認股權證及債權證)；
- (c) 董事根據本決議案第(a)段已配發或同意有條件或無條件配發(不論是否根據購股權或以其他方式)的股本面值總額，不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本的20%，而本決議案第(a)段的批准亦須受相應限制，惟因(i)供股(定義見下文)而發行的股份；(ii)本公司任何購股權

## 股東特別大會通告

計劃(定義見下文)而發行的股份；(iii)根據可轉換為本公司股份的證券或認購本公司股份的認股權證的條款行使換股權；或(iv)根據本公司組織章程大綱及細則以代替全部或部份本公司股份股息的任何以股代息計劃或其他配發股份的同類安排而發行的股份則除外；及

(d) 就本決議案而言，

「有關期間」指由通過本決議案起至下列各項最早出現者為止的期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 本公司股東於股東大會通過普通決議案撤銷或修訂本決議案所授予授權時；及
- (iii) 本公司組織章程大綱及細則或開曼群島任何其他適用法例及規例規定本公司須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿時；

「供股」指於董事所指定期間向指定記錄日期名列股東名冊的本公司股份持有人按彼等當時的持股比例提呈發售股份(惟董事可就零碎配額，或視乎適用於本公司的任何相關司法管轄區的任何法律限制或責任或任何認可監管機構或何任證券交易所的規定，作出其認為必須或適當的排除或其他安排)；及

「購股權計劃」指當時的購股權計劃或類似安排，可經不時修訂，乃就向本公司及／或其任何附屬公司的高級職員及／或僱員及／或其他合資格人士授出或發行股份或可購買本公司股份的權利而採納。」

承董事會命  
港深聯合物業管理(控股)有限公司  
主席  
甄子明

香港，2016年6月3日

註冊辦事處：  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

香港主要營業地點：  
香港灣仔  
菲林明道8號  
大同大廈  
22樓2201-3室

## 股東特別大會通告

附註：

1. 隨附大會適用的代表委任表格。
2. 委任代表的文據須由委任人或獲其正式書面授權的人士親筆簽署，如委任人為一家公司，須加蓋公司印鑑，或經由公司負責人或獲正式授權的人士親筆簽署。
3. 凡有權出席上述通告召開的大會並於會上投票的本公司股東，均可委派另一位人士作為其受委代表出席大會及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格，連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親身出席召開的大會或任何續會(視情況而定)及於會上投票；在此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。
6. 如為任何本公司股份的聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人均可親身或委派代表就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則排名較先者方有權投票。就此，排名先後按本公司股東名冊內就聯名持有股份的排名次序而定。
7. 倘股東特別大會當日上午十一時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號或「黑色」暴雨警告信號生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站[www.kongshum.com.hk](http://www.kongshum.com.hk)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)登載公佈，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。
8. 於本通告日期，執行董事為甄子明先生(主席)、何應財先生及吳以琳女士；非執行董事為王鉅成先生；而獨立非執行董事為曹肇綸先生、林繼陽先生及羅志豪先生。