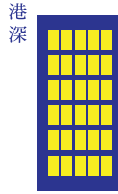


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

截至2016年3月31日止年度 年度業績公佈

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在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。有意投資的人士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資深投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

本公佈乃遵照創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)之規定提供有關本公司的資料。港深聯合物業管理(控股)有限公司(「本公司」)各董事(「董事」)願共同及個別就本公佈承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；及本公佈並無遺漏任何其他事項，致使本公佈所載任何聲明或本公佈有所誤導。

本公司董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2016年3月31日止年度之經審核綜合年度業績，連同2015年同期之經審核比較數字，有關詳情如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2016年3月31日止年度

	附註	2016年 港元	2015年 港元
收益	5	374,024,102	339,721,845
服務成本		(295,755,913)	(269,280,141)
毛利		78,268,189	70,441,704
其他收益	6	1,493,796	349,850
行政開支		(53,823,218)	(44,121,824)
其他營運開支		(18,991,473)	(18,717,508)
融資成本	7	(991,742)	(658,207)
除稅前溢利	8	5,955,552	7,294,015
所得稅開支	9	(3,140,684)	(2,319,591)
本公司擁有人應佔年內溢利		<u>2,814,868</u>	<u>4,974,424</u>
年內其他全面收入，已扣稅： 可能重新分類至損益的項目： 可供出售金融資產的公允值變動		<u>(8,733,000)</u>	<u>—</u>
本公司擁有人應佔年內全面收入總額		<u>(5,918,132)</u>	<u>4,974,424</u>
每股盈利			
— 基本	10	<u>0.006</u>	<u>0.012</u>
— 攤薄	10	<u>0.006</u>	<u>0.012</u>

綜合財務狀況表
於2016年3月31日

	附註	2016年 港元	2015年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,452,658	4,024,459
就人壽保險保單存入的按金		7,955,915	7,746,484
可供出售金融資產		4,267,000	–
遞延稅項資產		2,306,791	2,056,504
		<u>17,982,364</u>	<u>13,827,447</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	54,519,563	46,504,347
已抵押銀行存款		7,595,971	4,962,271
可退回所得稅		–	692,172
現金及銀行結餘		64,772,631	34,576,349
		<u>126,888,165</u>	<u>86,735,139</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	46,101,883	42,473,654
應付最終控股公司款項		–	1,657,151
融資租賃承擔		289,043	302,931
銀行借貸—有抵押		8,582,888	16,711,730
即期稅項負債		1,251,769	–
		<u>56,225,583</u>	<u>61,145,466</u>
流動資產淨值		<u>70,662,582</u>	<u>25,589,673</u>
總資產減流動負債		<u>88,644,946</u>	<u>39,417,120</u>
非流動負債			
融資租賃承擔		303,150	130,217
資產淨值		<u>88,341,796</u>	<u>39,286,903</u>
股本及儲備			
股本	13	4,951,515	4,000,000
儲備		83,390,281	35,286,903
權益總額		<u>88,341,796</u>	<u>39,286,903</u>

綜合權益變動表

截至2016年3月31日止年度

	股本 港元	股份溢價 港元	購股權儲備 港元	合併儲備 港元	投資重估 儲備 港元	可換股票據 儲備 港元	保留溢利 港元	總儲備 港元	合計 港元
於2014年4月1日	4,000,000	24,087,947	-	4,750,108	-	-	20,729,064	49,567,119	53,567,119
已付2014年末期股息	-	-	-	-	-	-	(20,000,000)	(20,000,000)	(20,000,000)
確認以股份支付的款項	-	-	745,360	-	-	-	-	745,360	745,360
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	4,974,424	4,974,424	4,974,424
年內權益變動	-	-	745,360	-	-	-	(15,025,576)	(14,280,216)	(14,280,216)
於2015年3月31日及2015年4月1日	4,000,000	24,087,947	745,360	4,750,108	-	-	5,703,488	35,286,903	39,286,903
確認以股份支付的款項	-	-	3,126,640	-	-	-	-	3,126,640	3,126,640
發行可換股票據	-	-	-	-	-	640,000	-	640,000	640,000
轉換可換股票據時發行股份 (附註13(a))	151,515	20,488,485	-	-	-	(640,000)	-	19,848,485	20,000,000
配售股份(附註13(b))	800,000	30,406,385	-	-	-	-	-	30,406,385	31,206,385
年內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	(8,733,000)	-	2,814,868	(5,918,132)	(5,918,132)
年內權益變動	951,515	50,894,870	3,126,640	-	(8,733,000)	-	2,814,868	48,103,378	49,054,893
於2016年3月31日	4,951,515	74,982,817	3,872,000	4,750,108	(8,733,000)	-	8,518,356	83,390,281	88,341,796

財務報表附註

截至2016年3月31日止年度

1. 一般資料

本公司為一間於2012年8月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業地點位於香港灣仔菲林明道8號大同大廈22樓2201-3室。

本公司的股份自2013年10月11日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為提供物業管理服務。

2. 編制基準

此等綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」,此綜合詞彙包括香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製。此等綜合財務報表亦符合聯交所創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)的適用披露條文及香港公司條例的披露規定。

除若干可供出售金融資產按公允值計量外,此等財務報表已按照歷史成本法編製。歷史成本一般按為換取資產而付出的代價的公允值計算。

此等財務報表以港元(「港元」)呈列,與本公司功能貨幣相同。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及規定

此等綜合財務報表已根據與2015年綜合財務報表內採納的會計政策一致的基準編製。採納與本集團有關及於2015年4月1日開始的會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的業績及財務狀況並無重大影響。

(a) 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於2015年4月1日開始的會計年度已首次採納下列準則:

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進
香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃:僱員供款

於本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及/或此等綜合財務報表所載披露資料並無重大影響。

香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進

香港財務報告準則2010至2012年週期之年度改進包括對若干香港財務報告準則作出多項修訂,概述如下。

香港財務報告準則第2號(修訂)(i)更改「歸屬狀況」及「市場狀況」的定義；及(ii)加入「表現狀況」及「服務狀況」的定義，該等定義早前已獲納入「歸屬狀況」的定義內。香港財務報告準則第2號(修訂本)對授出日期為2014年7月1日或之後的以股份支付的交易生效。

香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清分類為資產或負債的或然代價應在各報告日期按公允值計量，不論或然代價是否屬香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號範圍內的金融工具或是否屬非金融資產或負債。公允值變動(計量期間的調整除外)須於損益內確認。香港財務報告準則第3號(修訂)對收購日期為2014年7月1日或之後的業務合併生效。

香港財務報告準則第8號(修訂本)(i)規定實體披露管理層在應用經營分類的彙總條件時作出的判斷，包括彙總經營分類的描述以及在釐定經營分類是否具備「類似經濟特徵」時所評估的經濟指標；及(ii)釐清可報告分類資產總額與實體資產的對賬僅於定期向主要營運決策人提供分類資產時方會提供。

香港財務報告準則第13號的結論基準(修訂本)釐清頒佈香港財務報告準則第13號以及香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的後續修訂並無刪除在沒有折讓的情況下(倘折讓影響並不重大)按發票金額計量無指定利率的短期應收款項及應付款項的能力。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)刪除因重估物業、廠房及設備項目或無形資產的價值而導致累計折舊／攤銷的會計處理被視為不一致之處。經修訂準則釐清總賬面值的調整方式與資產賬面值的重估方式一致，而累計折舊／攤銷為總賬面值與計入累計減值虧損後的賬面值之差額。

香港會計準則第24號(修訂本)釐清向報告實體提供主要管理人員服務的管理實體為該報告實體的關連方。因此，報告實體須就提供主要管理人員服務而已付或應付予管理實體的服務金額，以關連方交易作出披露。然而，相關補償部份則毋須披露。

董事認為，應用香港財務報告準則2010至2012年週期(修訂本)不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

香港財務報告準則2011至2013年週期之年度改進包括對若干香港財務報告準則作出多項修訂，概述如下。

香港財務報告準則第3號(修訂本)釐清該準則並不適用於共同安排本身的財務報表中對各類共同安排構成的會計處理。

香港財務報告準則第13號(修訂本)釐清除按淨額基準計量一組金融資產及金融負債的公允值外，組合範圍包括香港會計準則第39號或香港財務報告準則第9號範圍內以及根據上述準則入賬的所有合同(即使該等合同並不符合香港會計準則第32號對金融資產或金融負債的定義)。

香港會計準則第40號(修訂本)釐清香港會計準則第40號及香港財務報告準則第3號並不互斥，並可能須同時應用兩項準則。因此，收購投資物業的實體須確定：

- (a) 該物業是否符合香港會計準則第40號對投資物業的定義；及
- (b) 該交易是否符合香港財務報告準則第3號對業務合併的定義。

此等修訂已追溯應用。董事認為，應用香港財務報告準則2011至2013年週期(修訂本)不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

香港會計準則第19號界定福利計劃：僱員供款(修訂本)

香港會計準則第19號(修訂本)簡化與僱員服務年期無關之供款的會計處理方式，例如根據薪金的固定百分比計算的僱員供款。具體而言，與服務有關的供款乃作為負福利歸屬於服務期間。香港會計準則第19號之修訂訂明，該等負福利乃以同一方式歸入總福利，即根據計劃的供款公式或按直線基準歸屬於服務期間。

此外，該等修訂亦訂明，倘供款與僱員服務年期無關，則該等供款可於到期時確認為削減服務成本。

董事認為，應用香港會計準則第19號界定福利計劃：僱員供款(修訂本)不會對本集團的綜合財務報表構成重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早應用已頒佈但尚未於2015年4月1日開始的財政年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。董事預期，新訂及經修訂香港財務報告準則將於生效後於本集團綜合財務報表採納。本集團正評估所有將於未來期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則的潛在影響(如適用)，惟尚未能確定此等新訂及經修訂香港財務報告準則會否對其財務表現及財務狀況造成重大影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則名單：

香港財務報告準則第9號(2014年)	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 ²
香港財務報告準則第16號(修訂本)	租賃 ⁴
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	披露方案 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	釐清可予接受之折舊及攤銷方法 ¹
香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本)	農業：產花果植物 ¹
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表之權益法 ¹
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體：應用綜合入賬的例外情況 ¹
香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益之會計法 ¹

¹ 於2016年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

² 於2018年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

³ 於尚待釐定日期或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

⁴ 於2019年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提早應用。

(c) 創業板上市規則之修訂

於本年度，本公司已採納創業板上市規則第18章就參照香港公司條例(第622章)有關財務資料披露的修訂。對財務報表的主要影響為綜合財務報表若干資料的呈列及披露。

4. 分部資料

本集團目前經營一個經營分部，即物業管理服務。單一管理團隊向本集團的主要營運決策者報告，主要營運決策者根據全年整體業務的綜合業績全面分配資源及評估業績。因此，本集團並無呈列個別分部資料。

本集團來自主要服務的收益的分析載於下文附註5。截至2016年及2015年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

截至2016年及2015年3月31日止兩個年度，所有收益均來自香港客戶，而於2016年及2015年3月31日，本集團的非流動資產均位於香港。

5. 收益

本集團於年內主要從事提供物業管理服務。年內本集團的已確認收益分析如下：

	2016年 港元	2015年 港元
提供物業管理服務	<u>374,024,102</u>	<u>339,721,845</u>

6. 其他收益

	2016年 港元	2015年 港元
銀行利息收入	4,227	1,390
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	284,504	289,710
豁免應付前最終控股公司款項的收益	1,205,065	-
雜項收入	-	58,750
	<u>1,493,796</u>	<u>349,850</u>

7. 融資成本

	2016年 港元	2015年 港元
下列各項的利息：		
於五年內悉數償還的銀行借貸	328,872	629,040
可換股票據利息	640,000	-
融資租賃費用	22,870	29,167
	<u>991,742</u>	<u>658,207</u>

8. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目：

	2016年 港元	2015年 港元
核數師酬金	550,000	500,000
物業、廠房及設備折舊	1,445,965	1,214,263
按股權結算的顧問費用	2,207,040	116,160
法律及專業費用	3,831,170	5,111,092
有關租賃物業的經營租金	3,147,400	2,727,837
員工成本(包括董事薪酬)		
— 薪金、工資及其他福利	332,337,435	280,909,792
— 按股權結算以股份支付的付款	919,600	629,200
— 向退休福利計劃供款	9,391,812	9,173,858

9. 所得稅開支

年內，香港利得稅已根據年內估計應課稅溢利按16.5% (2015年：16.5%)作出撥備。

	2016年 港元	2015年 港元
即期所得稅		
香港利得稅		
— 年內撥備	3,447,352	2,191,964
— 過往年度超額撥備	(56,381)	(49,779)
	<u>3,390,971</u>	<u>2,142,185</u>
遞延稅項資產		
— 暫時差額的來源及撥回	(250,287)	150,226
— 過往年度撥備不足	—	27,180
	<u>—</u>	<u>27,180</u>
本年度稅項開支總額	<u>3,140,684</u>	<u>2,319,591</u>

本集團按適用稅率計算的所得稅開支及會計溢利的對賬載列如下：

	2016年 港元	2015年 港元
除稅前溢利	<u>5,955,552</u>	<u>7,294,015</u>
按目前稅率16.5%計算的除稅前溢利的名義稅項 (2015年：16.5%)	982,666	1,203,512
不可扣減開支的稅項影響	2,262,040	1,190,166
毋須課稅收益的稅項影響	(47,641)	(51,488)
過往年度超額撥備	(56,381)	(49,779)
並無於過往年度確認的暫時差額	—	27,180
所得稅開支	<u>3,140,684</u>	<u>2,319,591</u>

10. 每股盈利

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔年內綜合溢利2,814,868港元(2015年：4,974,424港元)及年內已發行普通股加權平均數446,719,656股(2015年：400,000,000股)計算。

每股攤薄盈利

於2016年及2015年3月31日本公司尚未行使購股權的影響並無對每股盈利產生任何攤薄影響。

11. 貿易及其他應收款項

	2016年 港元	2015年 港元
貿易應收款項	50,296,942	42,112,145
按金、預付款項及其他應收款項	<u>4,222,621</u>	<u>4,392,202</u>
	<u>54,519,563</u>	<u>46,504,347</u>

本集團的貿易應收款項以及按金、預付款項及其他應收款項以港元計值。

本集團並無向其客戶授予信貸期(2015年：無)。本集團致力嚴格控制其未償還應收款項。董事定期檢討逾期結餘。

貿易應收款項按發票日期及扣除撥備後之賬齡分析如下：

	2016年 港元	2015年 港元
1至30日	11,840,614	27,356,487
31至60日	32,093,498	9,395,052
61至90日	1,723,543	2,457,666
超過90日	<u>4,639,287</u>	<u>2,902,940</u>
	<u>50,296,942</u>	<u>42,112,145</u>

於2016年3月31日，貿易應收款項50,296,942港元(2015年：42,112,145港元)已逾期但並未減值。其與數名並無近期不良信貸記錄的獨立客戶有關。

12. 貿易及其他應付款項

	2016年 港元	2015年 港元
貿易應付款項	1,221,476	1,161,971
已收樓宇管理按金	4,062,887	3,847,372
其他應付賬款及應計提費用	33,316,454	32,266,298
長期服務金撥備	7,501,066	5,198,013
	<u>46,101,883</u>	<u>42,473,654</u>

本集團的貿易及其他應付款項以港元計值。

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2016年 港元	2015年 港元
1至30日	<u>1,221,476</u>	<u>1,161,971</u>

13. 股本

法定及已發行股本

	2016年		2015年	
	普通股數目	面值 港元	普通股數目	面值 港元
每股面值0.01港元的普通股				
法定：				
於4月1日及3月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足：				
於4月1日	400,000,000	4,000,000	400,000,000	4,000,000
按下列方式發行股份：				
轉換可換股票據(附註(a))	15,151,515	151,515	-	-
配售股份(附註(b))	80,000,000	800,000	-	-
於3月31日	<u>495,151,515</u>	<u>4,951,515</u>	<u>400,000,000</u>	<u>4,000,000</u>

(a) 於2015年9月19日，本金額為20,000,000港元的可換股票據已轉換成15,151,515股本公司普通股。

(b) 於2015年9月17日，本公司與配售代理訂立配售協議，以按每股0.4港元的價格配售80,000,000股每股面值0.01港元的普通股。配售事項已於2015年10月6日完成，發行股份溢價約30,400,000港元已撥入本公司股份溢價賬。

14. 股息

截至2016年3月31日止年度概無支付或建議任何股息，本報告期末亦無建議任何股息(2015年：無)。

15. 關聯方交易及結餘

除於財務報表其他部分披露之關聯方交易及結餘外，本集團與其關聯方於年內／報告期末之重大交易及結餘如下：

	2016年 港元	2015年 港元
(a) 關聯方結餘		
一應付最終控股公司款項		
— Wiser Capital Management Limited	—	1,657,151
	<u> </u>	<u> </u>
(b) 關聯方交易		
(i) 向關連公司支付的租金開支		
— 添昇投資有限公司(「添昇」)	336,000	276,000
— 港深聯合(中國)有限公司(「港深聯合中國」)	368,000	—
	<u> </u>	<u> </u>
(ii) 董事		
— 主要管理人員之酬金	9,393,569	6,122,608
	<u> </u>	<u> </u>
(c) 擔保		

(i) 於2015年及2016年3月31日，何應財先生及何應祥先生(均為本公司董事，何應祥先生於2015年2月6日辭任本公司執行董事，並繼續擔任港深聯合的董事)就本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸提供共同及個別無限額個人擔保；及

(ii) 於2015年及2016年3月31日，添昇及升運投資有限公司(「升運」)為取得授予本集團旗下若干附屬公司的銀行信貸而作出無限額擔保並抵押其物業。

何應財先生及何應祥先生為升運、港深聯合中國及添昇的董事。

本公司董事認為如附註15(c)(i)及附註15(c)(ii)所述關聯方提供之上述擔保構成創業板上市規則第20章所界定之持續關連交易但根據創業板上市規則第20.88條獲全部豁免，因本公司已遵守相關規定。

16. 或然負債

(a) 履約保證金及業主立案法團資金

多間銀行已發出履約保證金，原因為本集團以客戶賬戶(為及代表業主立案法團信託持有形式)保留若干業主立案法團資金。該等客戶賬戶並無於本集團財務報表確認為資產及相關負債。於報告期末，董事認為對本集團作出履約保證金索償的可能性不大。

於2016年3月31日，未償付履約保證金約為17,500,000港元(2015年：18,200,000港元)。

於2016年3月31日，上述客戶賬戶內未有於本集團綜合財務報表處理的銀行結餘總金額約為32,400,000港元(2015年：21,100,000港元)。

(b) 法律個案

於進行日常業務過程中，本集團因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為被告而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員賠償提出的索償；(ii)本集團及物業的業主立案法團因疏忽引致的人身受傷，由相關物業的路人、住客或其他使用人士提出的索償；(iii)本集團及物業的業主立案法團因疏忽引致物業損害賠償或經濟損失，由相關物業的住客或其他使用人士提出的索償；及(iv)個別單位業主疏忽引致物業損害賠償，由相關物業的其他住客或使用人士提出的索償。本集團的保險提供保障，而本公司董事認為，根據目前證據，於2016年3月31日，任何該等現有索償概不會對本集團造成重大財務影響。

17. 報告期後事件

(a) 終止建議公開發售及包銷協議

於2016年4月21日，本公司宣佈，由於近來市況波動，故按合資格股東當時所持每一股本公司股份以認購價每股0.12港元發售三股股份的建議公開發售(「建議公開發售」)，連同本公司與包銷商就建議公開發售訂立的包銷協議已經終止。以上事項的詳情分別載於本公司日期為2015年12月3日、2016年1月11日、2016年2月5日及2016年4月19日的公佈。

(b) 收購一家物業管理公司

於2016年5月26日，本公司宣佈與獨立第三方已訂立買賣協議(「買賣協議」)，以購買一家於香港註冊成立並主要於香港從事物業管理業務的公司的全部已發行股本，總代價為2,500,000港元，須以現金清付(「收購事項」)。收購事項須待買賣協議全部先決條件獲達成後方告完成。截至此等財務報表批准日期，收購事項仍在進行且尚未結束。以上事項的詳情載於本公司日期為2016年5月26日的公佈。

(c) 建立戰略合作

於2016年6月13日，本公司與獨立第三方晶苑地產發展有限公司(統稱「訂約方」)訂立戰略合作協議，據此，訂約方同意建立戰略夥伴關係，以投資及重建香港舊樓。於此等財務報表批准日期，尚在建立戰略夥伴關係。上述事項的詳情載於本公司日期為2016年6月13日的公佈。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團為主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，提供一系列管理服務，包括保安、維修和保養、清潔、財務管理、行政和法律支援。在制度健全的功能架構下，本集團設立多個部門，由不同專隊執行上述管理服務。本集團亦聘請一支保安員工隊伍提供保安服務，作為根據物業管理合約或獨立保安服務合約提供的部份服務。截至2016年3月31日止年度，本集團根據獨立保安服務合約向12項物業提供物業保安服務。本集團保安服務的經營公司主要為僑璋警衛有限公司（「僑璋」）。本集團聘請保安員工提供物業保安服務。本集團亦聘用註冊維修技工向客戶提供（如有需要）基本維修及保養服務。就清潔服務，本集團將其大部分清潔服務外判予第三方承辦商。

於回顧期間內，本集團把握電子商貿的快速發展，開始積極探索電子商貿行業的機遇。此舉讓本集團可以為其客戶提供增值服務及尋求新收入來源。於2015年6月21日，本公司與All Profit Alliance Limited（「All Profit」）訂立認購及股東協議，以共同開發手機應用程式「Yes Master!」。該手機應用程式可作虛擬管家之用，為用家提供全方位個人及家居服務。本集團相信投資All Profit與我們的目標相符，在其管理下能為逾400項物業及約90,000個家庭提供增值服務，並最終推廣至全港市民。投資於2015年6月30日完成。「Yes Master!」於2015年8月正式推出，All Profit已產生收益。

茲提述本公司日期為2015年7月10日及2015年7月24日的公佈，內容有關(i)本公司與IMC International Manufacturing Corporation Limited（「IMC」）於2015年7月10日就建議認購IMC的新股及／或可兌換為IMC新股的可換股票據（統稱「建議投資」）及(ii)本公司與深圳雲信匯通金融信息服務有限公司（「雲信匯通」）於2015年7月24日就於雲信匯通的建議投資訂立不具法律約束力的意向書（「意向書」）。於本公佈日期，意向書已失效，本公司決定不進行意向書項下的建議投資。

財務回顧

財務表現概要

	2016年 千港元	2015年 千港元	變動
收益	374,024	339,722	10.1%
服務成本	(295,756)	(269,280)	9.8%
毛利	78,268	70,442	11.1%
毛利率	20.9%	20.7%	不適用
其他收益	1,494	349	328.1%
行政開支	(53,823)	(44,122)	22.0%
其他營運開支	(18,991)	(18,717)	1.5%
融資成本	(992)	(658)	50.8%
除稅前溢利	5,956	7,294	-18.3%
所得稅開支	(3,141)	(2,320)	35.4%
本公司擁有人應佔溢利	2,815	4,974	-43.4%
純利率	0.8%	1.5%	不適用

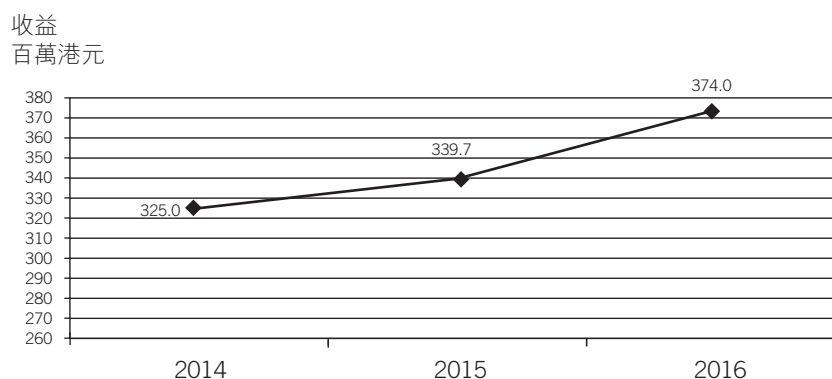
收益

截至2015年及2016年3月31日止年度，本集團所有收益均來自在香港的營運。就截至2015年及2016年3月31日止年度，本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為2,010萬港元及2,020萬港元，本集團來自單獨保安服務合約分別約佔其總收益的5.9%及5.4%。下表按合約類型載列截至2015年及2016年3月31日止年度本集團收益：

	2016年		2015年	
	百萬港元	所佔百分比	百萬港元	所佔百分比
物業管理服務合約	353.8	94.6%	319.6	94.1%
物業保安服務合約	20.2	5.4%	20.1	5.9%
	374.0	100%	339.7	100%

本集團的收益由截至2015年3月31日止年度約3.397億港元上升約10.1%至截至2016年3月31日止年度約3.740億港元。該增加主要由於物業管理服務合約產生的收益增長，截至2016年3月31日止年度增加約10.7%至約3.538億港元。收益上升主要由於在香港法定最低工資由每小時30.0港元增加至每小時32.5港元(自2015年5月1日起生效)後調整服務收入所致。年內，本集團取得的管理服務合約由截至2015年3月31日止年度的419份增加3份至截至2016年3月31日止年度的422份。截至2016年3月31日止年度，保安服務合約產生的收益略增約0.5%至約2,020萬港元。

下圖載列截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度的收益。



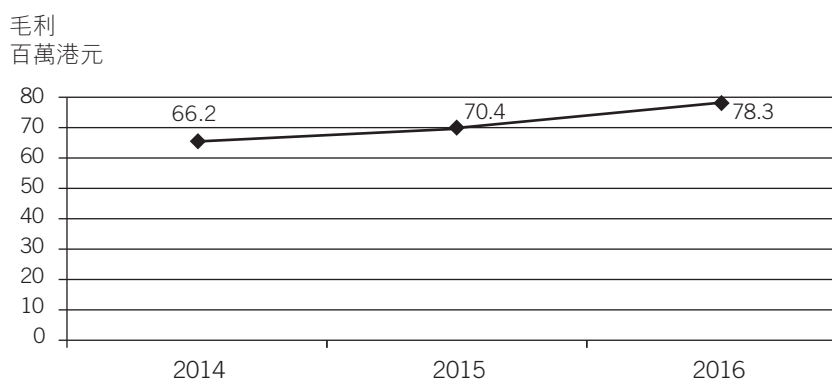
服務成本

截至2015年及2016年3月31日止年度的總服務成本分別約2.693億港元及2.958億港元，分別佔本集團收益約79.3%及79.1%。年內，服務成本增加約9.8%，主要由於自2015年5月1日起，法定最低工資由30港元修訂為32.5港元，使本集團前線員工的平均薪金增加所致。

毛利

本集團的毛利由截至2015年3月31日止年度約7,040萬港元增加約11.1%至截至2016年3月31日止年度的約7,830萬港元。截至2015年及2016年3月31日止年度的毛利率分別約為20.7%及20.9%。本集團已磋商及調整服務費以反映成本增加及保持毛利率增長。

下圖載列截至2014年、2015年及2016年3月31日止年度的毛利。



本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔溢利由截至2015年3月31日止年度約497萬港元下跌約43.4%至截至2016年3月31日止年度約282萬港元，而純利率於截至2015年及2016年3月31日止年度分別由1.5%下跌0.7個百分點至0.8%。

行政開支

截至2016年3月31日止年度，本集團的行政開支約為5,380萬港元(2015年：約4,410萬港元)，較2015年同期增加約22.0%。該增加主要由於年內產生的員工成本(包括員工薪金、花紅、董事薪酬、租金及行政服務費用)增加所致。

其他經營開支

截至2016年3月31日止年度，本集團的其他經營開支約為1,900萬港元(2015年：約1,870萬港元)，較2015年同期略增約1.5%。該跌幅乃主要由於年內產生之購股權開支增加，及保險、法律及專業費用以及公共關係開支減少所致。

年內其他全面收益

於All Profit的投資於本集團財務報表中入賬為可供出售金融資產。截至2016年3月31日止年度，由於公允值變動，故此項投資的賬面值減少約870萬港元。有關進一步詳情請參閱「重要投資、購入或出售」一節。

流動資金、財務資源及資本架構

	於／截至3月31日	
	止年度	
	2016年	2015年
	千港元	千港元
財務狀況		
流動資產	126,888	86,735
流動負債	56,226	61,145
流動資產淨值	70,663	25,590
總資產	144,871	100,563
銀行借貸及融資租賃承擔	9,175	17,145
銀行結餘及現金	64,773	34,576
總權益	88,342	39,287

於／截至3月31日
止年度
2016年 2015年
千港元 千港元

主要比率

股本回報率(1)	4.4%	10.7%
資產回報率(2)	2.3%	4.6%
流動比率(3)	2.26倍	1.42倍
資產負債比率(4)	10.4%	43.6%
淨負債對權益比率(5)	0%	0%
應收賬款周轉日數(6)	45.1日	48.6日
應付賬款周轉日數(7)	24.7日	26.2日

附註：

1. 股本回報率乃按年內溢利除以平均總權益計算。
2. 資產回報率乃按年內溢利除以平均總資產計算。
3. 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。
4. 資產負債比率乃按總負債除以總權益計算。為免生疑問，總負債指銀行借貸及融資租賃承擔。
5. 淨負債對權益比率乃按總負債減現金及銀行結餘及除以總權益計算。為免生疑問，總負債指銀行借貸及融資租賃承擔。
6. 應收賬款周轉日數乃按平均貿易應收賬款除以收入乘以期內日數計算。
7. 應付賬款周轉日數乃按平均貿易應付賬款除以服務成本乘以期內日數計算。

於2016年3月31日，本集團保持充足營運資金，銀行結餘及現金約為6,480萬港元(2015年：約3,460萬港元)。

於2016年3月31日，本集團的銀行借貸及融資租賃承擔約為920萬港元(2015年：約1,710萬港元)。

於2016年3月31日，本集團的流動資產淨值約為7,070萬港元(2015年：約2,560萬港元)。本集團的營運主要通過其業務經營產生的收益、可用現金及銀行結餘及銀行借貸撥付資金。

股本回報率

股本回報率由截至2015年3月31日止年度約10.7%下跌至截至2016年3月31日止年度約4.4%，主要由於年內轉換可換股票據及配售股份時發行股份擴大大公司之股權導致平均總權益增加。

資產回報率

資產回報率由截至2015年3月31日止年度約4.6%下跌至截至2016年3月31日止年度約2.3%，主要由於年內轉換可換股票據及配售股份時發行股份擴大大公司之股權導致平均總權益增加。

流動比率

本集團之流動比率由2015年3月31日約1.42倍上升至2016年3月31日約2.26倍，主要由於年內收取配售股份所得款項淨額擴大大公司之資產所致。

資產負債比率

於2016年3月31日，本集團的資產負債比率(定義為總債務(銀行借貸和融資租賃承擔)除以總權益)約為10.4%(2015年：約43.6%)。總銀行借貸由於2015年3月31日約1,670萬港元減少至2016年3月31日約860萬港元，乃由於報告期內本集團償還銀行貸款。另一方面，本集團的總權益於截至2016年3月31日止年度大幅增加，主要是由於年內轉換可換股票據及配售股份時發行股份所致。

淨負債對權益比率

本集團的淨負債對權益比率於2015年3月31日及2016年3月31日分別為0%。顯示本集團有充足現金及銀行結餘償還債務。

應收賬款周轉日數

根據對應收賬款可收回性的監控，應收賬款周轉日數由截至2015年3月31日止年度約48.6日下降至截至2016年3月31日止年度約45.1日。

應付賬款周轉日數

應付賬款周轉日數由截至2015年3月31日止年度約26.2日略微下降至截至2016年3月31日止年度約24.7日。該減少是由於提前償付若干應付賬款。

股息

董事不建議就截至2016年3月31日止年度派付末期股息(2015年：無)。

經營回顧

前景

香港物業市場不斷擴大，公眾意見非常關注建屋量，於短期內加快物業落成料可解決龐大住屋需求，展望未來物業管理業務將同步擴展。此外，儘管業內競爭激烈以及調整法定最低工資及通貨膨脹令成本上揚在所難免，董事抱有信心本公司股份於創業板上市後本集團現處於合適階段增加其市場佔有率，並且相信上市有利於本集團。

我們現正探求合適機遇以於香港展開及發展物業發展業務，其中可能包括但不限於：(i)進行物業整合、合併及重建計劃；及(ii)物業買賣及／或投資(「**潛在新業務**」)。董事會擬透過自行成立附屬公司及／或投資於合適目標／資產，及／或透過與其他人士以合營公司合作之方式，發展潛在新業務。

董事會一直積極開拓其他業務機會，致力將本集團現有業務作多元化發展並開發蘊藏龐大增長潛力之新市場。

儘管本集團有意開拓潛在新業務，本集團現有主要業務(即於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業)將繼續為本集團之核心業務。董事會預期，潛在新業務將有助本集團擴闊其業務組合、多元化開拓收入來源，並有可能提升其財務表現。

人力資源

於2016年3月31日，本集團總共聘用2,087名員工(於2015年3月31日：2,109名員工)。截至2016年3月31日止年度本集團員工成本約為3.239億港元(2015年：2.907億港元)。為確保可吸引及留聘表現優秀的員工，本集團定期檢討員工薪津，另外因應本集團業績及個別員工表現發放非經常性獎金予合資格員工。

服務合約

有賴完善的團隊及項目計劃，截至2016年3月31日止年度，本集團就非住宅物業管理分部獲授5份設施管理服務合約，包括3個購物中心、1個停車區及1個商舖空位。成功獲得合約給予本集團信心繼續擴展物業管理組合。

於2016年3月31日，服務合約總數為422份(涵蓋約90,000個家庭)，包括394份物業管理服務合約、13份獨立保安服務合約及15份設施管理服務合約。

合約續期遵守程序要求

未能遵守建築物管理條例(香港法例第344章)20條A所規範的續期程序要求的服務合約可能遭業主立案法團取消。於2016年3月31日，有效的422份服務合約中，82份服務合約未能嚴格遵守該續約要求，因此已向涉及該等合約的客戶發出終止通知書。於2016年3月31日，餘下所有340份有效合約已符合該程序要求或不適用於建築物管理條例。高級管理層採取嚴緊監控措施作出監管確保依足程序要求。截至2016年3月31日止年度，所有新簽訂合約已加入硬性條款要求客戶必須遵循該程序要求(如適用)。

客戶賬戶

於2016年3月31日，本集團以信託形式代表客戶持有63個(於2015年3月31日：52個)客戶賬戶，金額約3,240萬港元(於2015年3月31日：約2,110萬港元)。該等客戶賬戶以本集團及相關物業的名義開立。從租戶或物業業主收取的管理費均存入該等客戶賬戶，而該等客戶的開支則從該等客戶賬戶支付。

履約保證金

於2016年3月31日，按服務合約的規定，銀行代表本集團向客戶發出10份(於2015年3月31日：13份)履約證書，金額約1,750萬港元(於2015年3月31日：約1,820萬港元)。

資本開支

截至2016年3月31日止年度，本集團購入約90萬港元(2015年：約320萬港元)之物業、廠房及設備。

資本承擔

於2016年3月31日及2015年3月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於綜合年度業績附註16。

外幣風險

本集團的業務只在香港運作，一切交易、貨幣資產和負債主要以港元列值。截至2016年3月31日止年度，外幣之間匯率波動並無對本集團產生重大影響。

截至2016年3月31日止年度，本集團並無訂立任何衍生工具安排及並無作外匯對沖的任何財務工具。

重要投資、購入或出售

收購All Profit權益

於2015年5月10日，本公司與All Profit就有關一項建議業務合作訂立諒解備忘錄，以共同(i)開發名為「Yes Master!」的流動應用程式，旨在向其用戶提供一站式家居支援，以獲得多項圍繞其家居的增值服務，當中涵蓋市集平台、社交網絡、居民通報及社區服務等領域；及(ii)就香港任何樓宇或物業房產設立物業管理公司、業主立案法團、服務供應商與其用戶之間的雙向通信網絡平台。

於2015年6月21日，本公司、All Profit及於重組後成為All Profit股東的Capital Creation (BVI) Limited (「Capital Creation」)訂立認購及股東協議，據此，All Profit同意發行而本公司同意認購10股All Profit新股份(「認購股份」，佔All Profit經配發及發行認購股份擴大的已發行股本10%)，總認購價為1,300萬港元(「股份認購事項」)。重組包括(i)唯一股東向Capital Creation轉讓一股All Profit股份；及(ii)向Capital Creation按面值發行及配發89股All Profit新股份(「重組」)。

股份認購事項已於2015年6月30日完成。股份認購事項的詳情分別於本公司日期為2015年6月22日及2015年7月3日的公佈內披露。

流動應用程式「Yes Master!」於2015年8月正式推出，All Profit已產生收益。

於All Profit的投資於本集團財務報表中入賬列為可供出售金融資產。截至2016年3月31日止年度，由於公允值變動，故此項投資的賬面值減少約870萬港元。於All Profit的投資於2016年3月31日的公允值由本公司委任的獨立估值師滯鋒評估有限公司按資產法計算得出。於2016年3月31日，有關可供出售金融資產的賬面值約為4,300,000港元。

該等投資的公允值變動所產生虧損於其他全面收入中確認並累計入投資重估儲備，直至投資被出售或有客觀證據顯示投資出現減值為止，屆時先前在其他全面收入中確認的累計盈虧會由權益重新分類至損益。採用實際利率法計算的利息及可供出售股本投資的股息於損益內確認。

估值

編製All Profit估值所用估值輸入數據包括All Profit財務數據(包括其資產淨值)、按市場釐定少數股東權益折讓率26.8%以及貼現率14.10%。All Profit估值的基準及假設包括：

- All Profit的業務策略及其營運架構概無重大變動；
- 向估值師提供的All Profit未經審核財務報表乃按真實且準確地反映All Profit於各資產負債表日期的財務狀況的方式編製；
- 主要管理層、主管人員及技術人員將留任以支援All Profit日後營運；
- All Profit經營所在地的市場趨勢及狀況將不會大幅偏離一般經濟預測；
- All Profit經營所在地的利率及匯率與現行水平不會有重大差異；
- 於All Profit營運或擬營運所在地經營業務所需的所有相關批准、業務證書、執照或來自任何地方、省級或國家政府，或私營實體或機構的其他法律或行政授權將獲正式授予且於屆滿後可重續，惟另行說明者除外；及
- All Profit營運或擬營運所在地的政治、法律、經濟或金融狀況及稅法將不會出現重大變動，而對All Profit所得收入及溢利造成不利影響。

估值師已採納資產法以釐定本公司於All Profit的股權的價值，以及收入法以根據本公司投資的溢利擔保釐定代價的價值。

採納資產法乃由於收入法涉及無法得知結果的長期預測，以及在估計及相關假設方面存在重大不確定性，特別是All Profit盈利能力並無往績記錄。由於All Profit盈利能力並無往績記錄，且尚在初步發展階段，故市場法並不適用，原因是並無可供識別的可比較交易或指標性上市公司作我們估值意見的依據。

根據資產法，股權估值分成以下部分：(i)評估個別資產及負債的市值及(ii)由總資產市值減去總負債市值，以得出業務估值的剩餘索取權。資產法一般應用於新成立及尚在初步發展階段的業務，如All Profit。

收入法用於根據本公司投資的溢利擔保釐定代價的價值，原因是可合理估計有關現金流量。

溢利擔保

根據認購及股東協議，All Profit向本公司擔保，All Profit自2015年3月20日(All Profit註冊成立日期)至2016年6月30日期間的除稅後純利(「2016年除稅後溢利」)將不少於10,000,000港元(「擔保溢利金額」)。倘All Profit的2016年除稅後溢利低於擔保溢利金額，All Profit須向本公司配發及發行股份數目相當於All Profit經配發及發行新股份擴大後的當時已發行股本10%的新All Profit股份，及擔保溢利金額將進一步延長12個月到截至2017年6月30日止年度(「延長溢利擔保」)。倘All Profit截至2017年6月30日止年度的除稅後純利(「2017年除稅後溢利」)低於延長溢利擔保，All Profit須向本公司彌償缺額(「彌償」)，金額按以下方式計算：

2017年除稅後溢利及延長溢利擔保的差額 × 13 × 20%

為免生疑問，倘2017年除稅後溢利為零或負數金額，可採納以下公式計算彌償金額：

$$10,000,000.00 \text{ 港元} \times 13 \times 20\%$$

儘管上文所述，本公司擁有要求All Profit向本公司發行及配股份數目相當於All Profit經配發及發行新股份擴大後的當時已發行股本5%的額外新All Profit股份的絕對權利，以取代彌償。

本公司亦已就收購物業管理業務訂立買賣協議。有關詳情請參閱下文「收購物業管理業務」一段。

除上述者外，截至2016年3月31日止年度，本集團並無任何重要投資、購入或出售。

本集團的資產抵押

於2016年3月31日，約760萬港元(於2015年3月31日：約500萬港元)的若干銀行存款和約800萬港元(於2015年3月31日：約770萬港元)就人壽保險保單存入的按金已抵押予一間銀行，作為本集團獲授銀行融資的抵押。此外，本集團若干汽車根據融資租賃購買。於2016年3月31日及2015年3月31日，有關根據融資租賃購買的汽車的賬面值分別約為70萬港元和80萬港元。

就人壽保險保單存入的按金以美元(並非本集團的功能貨幣)計值。

控股股東變動

於2015年8月28日，董事會知會本公司股東，根據Wiser Capital Management Limited(「Wiser Capital」，其於緊接出售事項(定義見下文)前為本公司控股股東，並由本公司前主席、執行董事兼行政總裁Liu Dan先生(「Liu先生」)全資擁有)提供的資料，(i)誠如本公司與Wiser Capital共同刊發日期為2014年11月27日的聯合公佈所披露，金利豐證券有限公司(「金利豐證券」)向Wiser Capital授出備用融資，據此，Wiser Capital同意就前述融資向金利豐證券抵押300,000,000股股份(「抵押股份」)；及(ii)於2015年8月28日，Wiser Capital開始向市場出售200,000,000股抵押股份(「出售事項」)，佔出售事項日期本公司已發行股本的50.0%，以清償根據上述融資向Wiser Capital授出的未償還貸款。於出售事項前，Wiser Capital擁有297,760,000股股份權益，佔出售事項日期本公司已發行股本74.4%。於出售事項後，Wiser Capital不再為本公司的控股股東。

於2015年9月2日及2015年9月9日，Liu先生在市場上分別出售10,000,000股及87,760,000股本公司股份。有關出售相當於各出售日期的本公司已發行股本約2.50%及21.14%。出售上述股份後，Liu先生不再為本公司股東。

建議公開發售及建議更改每手買賣單位

於2015年12月3日，董事會宣佈本公司建議按於記錄日期每持有一(1)股現有股份獲發三(3)股發售股份的基準，按認購價每股發售股份0.12港元公開發售不少於1,485,454,545股發售股份及不多於1,545,454,545股發售股份，藉以籌集不少於約1.783億港元及不多於約1.855億港元(扣除開支前)(「建議公開發售」)。

董事會另建議待批准公開發售及據此擬進行交易的一切所需決議案獲獨立股東於股東特別大會通過後，將股份每手買賣單位由8,000股改為16,000股(「建議更改每手買賣單位」)。

建議公開發售及建議更改每手買賣單位詳情於本公司日期為2015年12月3日、2016年1月11日及2016年2月5日的公佈內披露。

終止建議公開發售及建議更改每手買賣單位

鑑於當時近期市況波動，本公司及建議公開發售的包銷商(「包銷商」)認為進行建議公開發售屬不宜或不智，故互相同意終止有關建議公開發售之包銷協議(「包銷協議」)。故此，本公司與包銷商於2016年4月21日(交易時段後)訂立終止協議(「終止協議」)，在雙方同意下終止包銷協議，即時生效。根據終止協議，訂約各方於包銷協議下的所有權利及責任不再具有任何效力，惟有關終止將不會影響訂約各方於終止協議日期前產生的任何權利及責任，而各訂約方不得就包銷協議向對方提出申索，惟任何先前違反者除外。因此，建議公開發售不會進行。

鑑於終止建議公開發售，股份將繼續以現有每手買賣單位8,000股股份買賣，而建議更改每手買賣單位亦不會進行。

終止建議公開發售及建議更改每手買賣單位詳情於本公司日期為2016年4月21日的公佈內披露。

建議收購物業清潔業務

於2016年2月5日(交易時段後)，董事會宣佈，本公司作為有意買方與有意賣方(「有意賣方」)訂立不具法律約束力之諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據諒解備忘錄，本公司擬收購而有意賣方擬出售一家主要從事提供物業清潔服務的公司的全部已發行股本(「建議收購事項」)。截至諒解備忘錄日期，有意賣方共同擁有目標公司的全部已發行股本。

截至2016年3月21日，本公司與有意賣方並無訂立正式協議，本公司與有意賣方亦無就延長諒解備忘錄所訂獨家期間達成任何協議。因此，諒解備忘錄於2016年3月21日失效，而本公司獲解除承擔其項下一切責任，惟任何因先前違約而產生的責任除外。

該等公告的詳情於本公司日期為2016年2月5日及2016年3月21日的公告披露。

於本公佈日期，本公司已決定不會就上述收購事項與有意賣方作進一步磋商。

收購物業管理業務

於2016年3月3日，本公司訂立不具法律約束力的諒解備忘錄，據此，本公司擬收購一間公司(「目標公司」)全部已發行股本，該公司主要於香港從事提供物業管理服務。

於2016年5月26日，本公司全資附屬公司港深聯合物業管理集團有限公司(「買方」)與獨立第三方(「該等賣方」)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，該等賣方同意出售而買方同意購買目標集團全部已發行股本，總代價為2,500,000港元，須以現金支付(「收購事項」)。

收購事項須待該協議的所有先決條件達成後，方告完成。於收購事項完成時，買方將擁有全部已發行股本，而目標公司將成為本公司間接全資附屬公司。因此，目標公司的財務業績將於本集團賬目合併入賬。

諒解備忘錄及該協議詳情於本公司日期為2016年3月3日及2016年5月26日的公佈內披露。

截至本公佈日期，收購事項尚未完成。

業務目標與實際業務進度比較

2013年9月20日(即本公司日期為2013年9月30日的招股章程(「招股章程」)所定義最後實際可行日期(「最後實際可行日期」))至2016年3月31日止期間(「回顧期間」)之招股章程所載之業務目標與本集團於回顧期間的實際業務進度作比較的分析如下：

	招股章程內 所述業務目標	實際業務進度
拓展物業管理組合	<ul style="list-style-type: none">- 聘請更多專業人士擔任保養測量師及建築服務工程師；- 成立新物業管理團隊，包括一名物業經理、一名行政經理及兩名行政員工；- 編製宣傳材料；- 開始向十六棟新非住宅樓宇提供管理服務；	<p>期內，本集團已聘請一名物業及設施管理部測量師，並且日後將有若干工程師加入工作小組。</p> <p>組成工作小組(包括不同專業人士，如註冊房屋經理及特許測量師)後，本集團參與不同非住宅物業管理合約的投標，包括停車場、購物商場、政府辦公大樓及教育院校等。</p> <p>期內，本集團已開始向十六棟新非住宅樓宇提供管理服務。</p>

招股章程內
所述業務目標

實際業務進度

- 為已擴大的客戶組合購買額外的設備，如停車場監控設備及高架工作平臺；

成功取得上述合約令人鼓舞，並證明我們去年的努力。本集團充滿信心，能於日後繼續開拓及擴展本公司先前就設施管理組合所訂立的目標。

尚未購買額外設備。為提供更佳服務，在對需求及成本作進一步調查後，將提供更多設備以拓展客戶組合。

為吸引潛在停車場客戶，本集團已就經營、需求及供應、成本效益、節能、設備及宣傳策略等方面製訂業務計劃。該等計劃大部分正由潛在停車場客戶檢閱。

- 繼續參加多種非住宅物業管理合約的招標會；及

為進一步擴展我們的物業管理組合，市場推廣團隊的員工將繼續參與競投各種非住宅物業管理合約，當中包括：

- 柴灣中心工業大廈
- 新怡生工業大廈
- 修頓商業大廈
- 九龍灣啟福工業中心
- 荃灣宏龍工業大廈
- 佐敦翡翠廣場
- 官塘工業中心
- 華達工業中心
- 首都廣場

招股章程內
所述業務目標

實際業務進度

- 評估業務計劃表現。於過去兩年，本集團一直致力透過向非住宅物業管理投放更多資源擴大客戶群。我們獲授合共十六份設施管理服務合約，涵蓋不同分部，如購物中心、教育機構、空位、停車場及商店。憑藉獲授予合約之利，本集團成功於香港開發及發展其物業管理組合。

我們擴大物業管理組合的策略已為本集團收益取得良好增長。本集團於截至2016年3月31日止年度呈報的收益較去年同期增加約10.1%，服務合約總數自上市日期起由411份增至422份。

本集團將繼續於香港開發及擴大其物業管理組合。

實施舊區物業管理計劃

數年前曾進行重新修整的土瓜灣舊唐樓群，於2013年8月被發現有結構損壞。屋宇署人員即時勘察該等樓宇，迅即宣佈該樓宇存在危險。於相對較短的時間內，住戶被下令遷離樓宇。主流傳媒廣泛報導社會關注。於2013年12月，市區重建局自願介入，迅速就該樓宇實施翻新項目，為業主提供高額賠償。舊樓業主了解到，小型維修將可令大廈修繕至可接受水平，惟舊樓建築水平過時，可能因老化、氣候轉變及環境因素而構成潛在危險。此外，在意外發生後，倘舊樓宣佈為危樓，預期市區重建局可能介入重建，以避免負面批評。

自此之後，於過去一年，舊區物業管理計劃反應逐漸轉淡及受阻。許多舊樓業主現正等待其單位獲收購及重建。顯然市場近期一直轉變激烈。儘管我們已致力於目標舊區推行計劃，遺憾未能取得成果。就成本效益而言，截至2016年3月31日止年度，成立物業管理團隊受到限制，而該期間內並無產生有關計劃的開支。於該期間內，本公司持續委派高級職員及其下屬推行計劃及進行物業市場研究。近期發展及觀察所得概述如下：

1. 房地產價格持續高企

儘管政府決意抑制房地產價格飆升，並徵收雙倍印花稅，惟於2015年房地產價格依然高企。現行長期計劃旨在解決多年來的問題，增加房屋數目。董事預期，大部分舊樓業主估計，由現時至其後數年或直至土地供應緊張情況緩和前，其物業價值屬最佳。因此，彼等傾向於出售物業，而非重新裝修令居住環境更佳更安全。

2. 土地供應不足

於2015年及2016年第一季度，香港政府在新界進行的大型收地計劃面臨強烈反對並遭受重大挫折。政府在收購發展土地時遇到強烈反對及受阻，與此同時，放寬及推行重建舊樓(包括工廈及其他非住宅樓宇)則得到提倡。故此，預期重建舊樓將有龐大需求。收購該等類型樓宇需求龐大，進一步令舊樓業主對翻新其樓宇卻步，以期作提早重建。

3. 社會支持

大部份舊樓由個人業主擁有，並無成立業主立案法團。本集團計劃推行及實施舊樓管理計劃，受有關地區領導者的意見及支持所影響。本公司於2013年10月11日上市之前，儘管其初步回應正面及肯定，惟近年該等社會領導者的支持有所減退。董事認為態度改變乃歸因於上述理由及香港近期的社會及政治氣氛。

基於上述理由，管理層預期計劃將繼續面臨嚴峻挑戰。雖然我們致力與委員會成員溝通及聯繫、密切留意政府政策走向、推行計劃，並持續進行市場研究以物色目標及其他合適樓宇，惟誠如上文所述，在實行計劃方面遭到窒礙。管理層將就此繼續密切監察市場發展，並持續檢討及評價計劃。

實行業務計劃時的主要風險及不確定因素

概不能保證本集團的未來業務計劃將付諸實行，或可於計劃時間框架內達成或簽立任何物業管理協議。本集團的未來業務計劃或會因其不能控制的其他因素而受到妨礙。

於實施舊區物業管理計劃時，本集團亦將面對盈利能力風險、流動資金風險及信貸風險。於該計劃下，物業翻新的分包成本將先由本集團承擔。概不保證本集團於此計劃下的業務將如董事目前所估計繼續錄得盈利。此外，由於應收客戶的款項將分期支付，有關款項不會於一般經營週期內收回，故將需要額外財務資源以維持本集團於計劃下的業務。倘客戶拖欠分期付款，本集團亦將面臨信貸風險。本集團將於適當時候進一步檢討實施計劃。誠如上文所述，鑑於有關實行計劃的近期發展及觀察，管理層將就此繼續密切監察市場發展，並持續檢討及評價計劃。

集資活動

為應付業務發展需要，本集團於回顧年度成功完成多個股本集資活動，詳情如下：

首次公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項於本公佈日期的實際用途
2015年6月9日 (於2015年6月19日完成，而可換股票據亦於2015年9月8日獲悉數轉換)	根據一般授權發行本金額為20,000,000港元，並於自發行日期起計3個月內按轉換價每股1.32港元轉換成股份的零票息可換股票據	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已發行股本10%，該公司主要從事(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

首次公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項於本公佈日期的實際用途
2015年9月17日 (於2015年10月6日 完成)	根據一般授權向不少於 六名屬獨立專業、機 構或其他投資者的承 配人按配售價每股0.40 港元(股份於配售協 議日期聯交所報收 市價)配售80,000,000 股每股面值0.01港元 的新普通股	約31,200,000港元 (每股股份產生的 所得款項淨額約 為每股0.39港元)	本集團一般營運資金	約6,040,000港元已用於擬定用途， 其中約1,690,000港元已用作薪 金開支、約3,050,000港元已用 作專業費用、約1,300,000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

上市的所得款項用途

根據招股章程所載配售本公司發行新股份的實際所得款項淨額約為1,750萬港元，有別於估計所得款項淨額約2,440萬港元(按假設配售價將為招股章程所列建議價格範圍的中位數估計)。就2013年9月20日直至2016年3月31日止期間，本集團已按如下方式應用所得款項淨額：

	所得款項淨額(百萬港元)		
	可用	已動用	未動用
償還銀行貸款	7.5	7.5	—
實施舊區物業管理計劃	4.3	—	4.3
拓展物業管理組合	5.7	5.7	—
	<u>17.5</u>	<u>13.2</u>	<u>4.3</u>

所得款項淨額之未動用餘額將按與招股章程所述者一致之方式應用。

有關本集團及其業務的風險

本集團面對激烈競爭，其市場份額及盈利能力可能受到不利影響。香港物業管理行業充滿競爭，且有關競爭可能會對物業管理公司的服務費構成一定壓力。因此，鑑於市場壓力，本集團可能須減低其費用或維持低服務費，從而留住客戶或尋求新商機。倘客戶於屆滿日期前終止與本集團的服務合約(不論是以書面通知或因違反或嚴重違反合約條款或條件而終止)，則本集團的收入來源及盈利能力可能會受到不利影響。

企業管治常規

董事會及本集團管理層致力維持高水平的企業管治。董事會認為，加強公眾問責性及企業管治有利本集團穩健增長，提升客戶及供應商信心，並保障本公司股東的利益。

本公司已採納創業板上市規則附錄15所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。本公司採納的原則著重高質素的董事會、健全的內部監控，以及對全體股東的透明度及問責性。截至2016年3月31日止年度，本公司委託第三方專業公司進行內部監控檢討。

根據企業管治守則守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分，不應由一人兼任，且主席與行政總裁的職責應明確分開並以書面列載。於回顧年度，本公司偏離企業管治守則守則條文第A.2.1條，詳情如下：

於2015年2月6日何應祥先生辭任後，以及直至自2015年4月30日起委任Liu Dan先生為本公司主席前，本公司並無委任任何人士為主席，而主席職責則由全體執行董事共同負責。

截至2015年4月30日止期間及直至Liu Dan先生於2015年9月8日辭任，Liu Dan先生出任本公司主席兼行政總裁。董事會相信，由同一名人士同時擔任主席及行政總裁兩個職位可確保本集團貫徹的領導，更有效及有效率地計劃本集團的整體策略。董事會相信現時的安排不會損害職能及權力兩者間的平衡，而由經驗豐富的人才(其中有充足的人數擔任獨立非執行董事)組成的董事會亦能確保職能及權力兩者間的平衡。

於2015年9月8日Liu Dan先生辭任後，以及直至自2015年12月17日起委任甄子明先生為本公司主席前，本公司並無委任任何人士為主席或行政總裁，而主席及行政總裁的職責則由全體執行董事共同負責。

自2015年12月17日起，甄子明先生獲委任為本公司主席，而本公司行政總裁職位仍然空缺。本公司日常營運及管理由執行董事及高級管理層監督。董事會認為，雖然本公司並無設立行政總裁，但由資深人士組成並不時會面商討影響本公司營運事宜的董事會，可確保權力及授權兩者間的平衡。

董事會認為，除以上披露者外，截至2016年3月31日止年度，本公司已遵守企業管治守則。

董事證券交易

本集團已採納創業板上市規則第5.48條至5.67條所載的買賣指定準則，作為董事就本公司證券進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，截至2016年3月31日止年度，本公司並不知悉有任何違反董事進行證券交易的買賣規定準則及行為守則的情況。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2016年3月31日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中，擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據創業板上市規則第5.46條有關上市發行人董事之交易必守標準另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

於本年度內任何時間，本公司、其附屬公司、同系附屬公司，母公司或其他相聯法團司概無訂立任何安排，以使本公司董事及最高行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲子女)可透過購入本公司或其指明企業或其相聯法團的股份、相關股份或債券而獲益。

根據證券及期貨條例須予披露的股東及其他人士的權益及淡倉

就董事所知，於2016年3月31日，於本公司證券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或被視為直接及間接擁有本公司已發行股本5%或以上的權益，或須根據證券及期貨條例第336條及香港公司條例(第622章)記錄在本公司所存置登記冊內的權益或淡倉的股東如下：

姓名／名稱	權益性質	控股股東 姓名／名稱	所持股份／ 相關股份數目	概約持股 百分比
金利豐證券有限公司 (「金利豐證券」)	其他(附註)	Galaxy Sky	1,545,454,545	75%
Galaxy Sky Investments Limited (「Galaxy Sky」)	受控制法團權益	Kingston Capital	1,545,454,545	75%
Kingston Capital Asia Limited (「Kingston Capital」)	受控制法團權益	金利豐金融	1,545,454,545	75%
金利豐金融集團有限公司 (「金利豐金融」)	受控制法團權益	Active Dynamic	1,545,454,545	75%
Active Dynamic Limited (「Active Dynamic」)	受控制法團權益	李月華(「朱太太」)	1,545,454,545	75%
朱太太	受控制法團權益	-	1,545,454,545	75%

附註：1,545,454,545股股份指金利豐證券就建議公開發售包銷的發售股份數目。有關詳情載於本公佈「建議公開發售及建議更改每手買賣單位」一段。

除上文所披露者外，於2016年3月31日，概無於本公司股份或相關股份的其他權益或淡倉記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條所須存置的登記冊內。

購買、出售或贖回上市證券

截至2016年3月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

關連交易

截至2016年3月31日止年度本集團訂立之關連方交易概要載列於綜合年度業績附註15。

持續關連交易

於2014年2月28日，添昇投資有限公司(「添昇」，香港的屯門辦公室及倉庫物業的擁有人)與港深聯合訂立租賃協議(「屯門辦公室租賃協議」)，據此香港的屯門辦公室及倉庫物業租予港深聯合，自2015年4月1日至2016年3月31日租期一年，月租28,000港元。截至2016年及2015年3月31日止年度各年，港深聯合就屯門辦公室及倉庫物業已付予添昇的總租金分別為336,000港元及276,000港元。添昇由本公司董事何應財先生及何應祥先生(何應祥先生已於2015年2月6日辭任本公司執行董事，惟仍然留任港深聯合董事)共同擁有。

於2015年8月1日，港深聯合(中國)有限公司(「港深聯合中國」)(作為香港汽車的擁有人)與港深聯合租賃協議(「汽車租賃協議」)，據此，香港汽車出租予港深聯合，自2015年8月1日至2016年7月31日為期一年，月租45,000港元。截至2016年及2015年3月31日止年度各年，港深聯合就汽車支付予港深聯合中國的租金總額分別為368,000港元及零。港深聯合中國由其勁有限公司擁有，該公司由何應財先生及其配偶擁有。

根據創業板上市規則第20.74(1)條，屯門辦公室租賃協議及汽車租賃協議項下交易(作一併考慮)獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下股東批准、年度審閱及所有披露規定。本公司已就屯門辦公室租賃協議及汽車租賃協議項下交易遵守創業板上市規則第20章的規定。

於2015年及2016年3月31日，執行董事何應財先生及何應祥先生(於2015年2月6日辭任執行董事，惟仍然留任港深聯合之董事)就本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸無償提供共同及個別無限額個人擔保。於2015年及2016年3月31日，添昇及升運投資有限公司(兩間由何應財先生及何應祥先生控制之公司)為取得授予本集團旗下若干附屬公司的銀行信貸而無償作出無限額擔保並抵押其物業。

根據創業板上市規則第20.88條，此等交易獲豁免遵守創業板上市規則第20章項下股東批准、年度審閱及所有披露規定。本公司就收到上述財務援助已遵守創業板上市規則第20章的規定。

除以上披露者外，概無綜合財務報表附註15所載關聯方交易構成創業板上市規則第20章項下關連交易或持續關連交易。

審核委員會

本公司已根據創業板上市規則成立審核委員會，並以書面列明其職權範疇，其內容可見本公司網站。審核委員會現時由所有獨立非執行董事組成，即林繼陽先生(主席)、曹肇楹先生及羅志豪先生。

截至2016年3月31日止年度，審核委員會已舉行5次會議，並已審閱本公司截至2015年3月31日止年度的經審核年度業績以及截至2016年3月31日止年度的未經審核季度及中期業績。

本集團截至2016年3月31日止年度的年度業績由審核委員會審閱，審核委員會認為，本集團已遵守適用會計準則、創業板上市規則及法律規定編製此等年度業績，並作出充分披露。

合規委員會

合規委員會為本公司審核委員會下的一個委員會，由執行董事何應財先生任主席，成員包括聯席董事(附註)柳炳貴先生、聯席董事(附註)方錫雄先生及財務總監鄭錦洪先生。本集團的法律顧問李宇祥、彭錦輝、郭威、葉澤深律師事務所已被聘任為委員會提供法律意見和在需要時出席委員會會議。截至2016年3月31日止年度，委員會已舉行了12次會議，而法律顧問出席其中1次會議。委員會的會議記錄已抄送到法律顧問李宇祥、彭錦輝、郭威、葉澤深律師事務所和審核委員會委員予以審閱和提供意見，委員會處理的事宜包括本集團的法律和法例的合規、合約條款和訴訟案件。

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非香港法例第622章公司條例及創業板上市規則所指「董事」。
本文提及的聯席董事主要負責(i)監察本集團或其員工的物業管理；(ii)監督本集團的行政或整體標準；及(iii)本集團的客戶關係。

董事會的組成及成員多元化政策

本公司自2013年10月11日起採納董事會成員多元化政策。政策列載董事會應按本公司業務及政策合規的要求，每年定期檢討董事會的組成及成員多元化政策，以使董事會具備適當所需技巧、經驗及多樣的觀點與角度。董事會應確保其組成人員的變動將不會帶來不適當的干擾。董事會成員應具備所需的專業、經驗及誠信，以履行其職責及效能。董事會應視乎本公司情況需要，對成員予以多元化，董事會各成員參與年內就董事候選人的提名及推薦時，可透過考慮多項因素達到，包括(但不限於)性別、年齡、文化及教育背景或專業經驗，有利於本公司各項業務的發展及管理。董事會檢討涉及董事會成員多元化的政策，於企業管治報告內披露其政策或政策摘要，包括為執行政策的任何可計量目標及達標的進度。

截至2016年3月31日止年度，董事會已檢討董事會成員的多元性及認為董事會的組成及成員多元化政策合適。

股東提名董事人選的程序

任何股東如欲提名一位人士(公司退任董事和股東本人除外)在公司股東大會參選董事應當按照列載在公司網頁的參選程序處理。

華普天健(香港)會計師事務所有限公司之工作範圍

本公司核數師華普天健(香港)會計師事務所有限公司(「華普天健」)已就本集團截至2016年3月31日止年度的初步業績公告的數字與本集團於本年度的財務報表所載的金額作比較，並核對一致。華普天健就此進行的工作有限，並不構成審核、審閱或其他委聘保證，因此核數師不會就本初步業績公告發表任何保證意見。

競爭業務

概無控股股東或董事以及彼等各自的聯繫人士(定義見創業板上市規則)於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的任何業務(除由本集團營運的業務以外)中擁有權益。

合規顧問的權益

據本公司合規顧問豐盛融資有限公司知會，於2016年3月31日，除本公司與豐盛融資有限公司於2013年9月27日訂立的合規顧問協議外，豐盛融資有限公司或其董事、僱員或緊密聯繫人士概無擁有與本集團有關的任何權益。

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20日

於本公佈日期，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楹先生、林繼陽先生及羅志豪先生。

本公佈將由刊登之日起至少七日於創業板網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁刊載，亦將刊載於本公司網站www.kongshum.com.hk內。