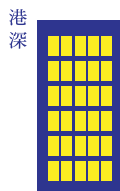


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **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2014年9月30日止六個月**  
**中期業績公佈**

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。

## 摘要

- 截至2014年9月30日止六個月，本集團收益約為1.666億港元，與去年同比增長約5.1%。
- 截至2014年9月30日止六個月，本集團綜合毛利約為3,440萬港元，與去年同比增長約13.5%。
- 截至2014年9月30日止六個月，本公司股權持有人應佔溢利約為400萬港元，與去年同比下降約17.0%。
- 截至2014年9月30日止六個月，每股盈利為1.0港仙(2013年9月30日止六個月：1.6港仙)。
- 董事不建議就截至2014年9月30日止六個月宣派任何股息。

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2014年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合業績，連同2013年同期之未經審核比較數字，有關詳情如下：

## 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2014年9月30日止六個月

	附註	截至9月30日止 三個月		截至9月30日止 六個月	
		2014年	2013年	2014年	2013年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
收益	4	<b>84,175</b>	81,289	<b>166,616</b>	158,546
服務成本		<b>(66,182)</b>	(65,245)	<b>(132,177)</b>	(128,190)
毛利		<b>17,993</b>	16,044	<b>34,439</b>	30,356
其他收入	5	<b>98</b>	82	<b>185</b>	84
行政開支		<b>(10,630)</b>	(8,325)	<b>(21,250)</b>	(16,883)
其他營運開支		<b>(4,382)</b>	(3,209)	<b>(8,002)</b>	(6,024)
融資成本		<b>(169)</b>	(348)	<b>(348)</b>	(731)
上市開支		<b>-</b>	(248)	<b>-</b>	(844)
除稅前溢利	6	<b>2,910</b>	3,996	<b>5,024</b>	5,958
所得稅開支	7	<b>(607)</b>	(759)	<b>(988)</b>	(1,094)
期內本公司擁有人應佔溢利及 全面收入總額		<b>2,303</b>	3,237	<b>4,036</b>	4,864
每股盈利－基本	9	<b>0.6港仙</b>	1.1港仙	<b>1.0港仙</b>	1.6港仙
每股盈利－攤薄	9	<b>不適用</b>	不適用	<b>不適用</b>	不適用

# 未經審核綜合財務狀況表

於2014年9月30日

	附註	2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	2014年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	2,860	2,068
就人壽保險保單存入的按金	11	7,640	7,526
遞延稅項資產		2,479	2,234
		<u>12,979</u>	<u>11,828</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	12	51,583	52,370
已抵押銀行存款	13	5,064	15,896
現金及銀行結餘	13	32,433	35,900
		<u>89,080</u>	<u>104,166</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	14	43,848	41,610
融資租賃承擔	15	344	352
應付所得稅		2,159	927
銀行借貸－有抵押	16	18,076	19,334
		<u>64,427</u>	<u>62,223</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>24,653</u>	<u>41,943</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>37,632</u>	<u>53,771</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃承擔	15	29	204
<b>資產淨值</b>		<u>37,603</u>	<u>53,567</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	17	4,000	4,000
儲備		33,603	49,567
<b>權益總額</b>		<u>37,603</u>	<u>53,567</u>

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至2014年9月30日止六個月

	未經審核				
	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	合併儲備 千港元 (未經審核) (附註1)	保留溢利 千港元 (未經審核)	合計 千港元 (未經審核)
於2013年4月1日(經審核) (附註1)	4,750	—	—	15,701	20,451
期內溢利及全面收入總額	—	—	—	4,864	4,864
於重組時產生	(4,750)	—	4,750	—	—
於2013年9月30日	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,750</u>	<u>20,565</u>	<u>25,315</u>
於2014年4月1日(經審核) (附註2)	4,000	24,088	4,750	20,729	53,567
期內溢利及全面收入總額	—	—	—	4,036	4,036
已付股權持有人股息 —截至2014年3月31日止年度 每股末期股息5港仙	—	—	—	(20,000)	(20,000)
於2014年9月30日	<u>4,000</u>	<u>24,088</u>	<u>4,750</u>	<u>4,765</u>	<u>37,603</u>

附註：

- 按本公司日期為2013年9月30日的招股章程(「招股章程」)「歷史、重組及公司架構」內「重組」一節段落所詳述，根據於2013年8月8日為理順本公司於2013年10月11日在創業板上市(「上市」)的股份架構所作之重組(「重組」)，於重組之所有過程中，本公司向Topgrow Holdings Limited(「Topgrow」)收購港深聯合物業管理有限公司(「港深聯合」)的全部已發行股本，代價為向Topgrow配發及發行合共1股入賬列作繳足股份。

4,750,108港元為Kong Shum Union Property Management Group Limited(「KSG」)、港深聯合、其勁清潔服務有限公司(「其勁」)及僑璋警衛有限公司(「僑璋」)於2013年3月31日的已發行股本總數。上述股本總數4,750,108港元已於重組後重新分配至合併儲備。

2. 於2013年9月19日，待本公司股份溢價賬因根據下文所述之配售發行配售股份而獲進賬2,999,999.80港元後，以將本公司股份溢價賬進賬項下2,999,999.80港元撥充資本的方式，向於2013年9月18日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東配發及發行合共299,999,980股入賬列作繳足股份（「資本化」）。資本化後，本公司的已發行股本將為3,000,000港元分為300,000,000股每股0.01港元的股份。

於2013年10月11日，100,000,000股每股面值0.01港元的普通股獲發行，方式為按每股0.33港元之價格（「配售價」）作出配售，現金代價總額為33,000,000港元。配售價超出已發行股份面值的金額（扣除發行費用）已計入本公司之股份溢價賬。

## 未經審核簡明綜合現金流量表

截至2014年9月30日止六個月

	截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
經營活動所得現金淨額	8,470	9,709
投資活動(所用)現金淨額	(10,495)	(3,906)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(1,930)	14,314
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(3,955)	20,117
期初現金及現金等價物	34,767	(2,635)
期末現金及現金等價物	30,812	17,482
現金及現金等價物分析，包括		
現金及銀行結餘	32,433	18,426
銀行透支	(1,621)	(944)
	<u>30,812</u>	<u>17,482</u>

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2014年9月30日止六個月

### 1. 一般資料

本公司為一間於2012年8月15日在開曼群島註冊成立，以開曼群島為根據地及根據開曼群島公司法之獲豁免有限公司。其註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY-1111, Cayman Islands，並於香港設立其主要業務地點，地址為香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期1樓L室。本公司股份已自2013年10月11日起於創業板上市。

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為提供物業管理服務。

簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元為本公司的功能貨幣，除另有指明者外，所有金額均已調整至最接近千元。

### 2. 呈列基準

本集團截至2014年9月30日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及創業板上市規則的適用披露規定編製。

未經審核簡明綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製並且應與本公司截至2014年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。所採用的會計政策及計算方法與本集團截至2014年3月31日止年度的年度財務報表所用者一致。

於本期間，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其業務相關，並於2014年4月1日開始之會計年度生效之所有新／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。本集團尚未採納已頒佈但尚未生效的新／經修訂香港財務報告準則。本集團已開始對該等新／經修訂香港財務報告準則的影響進行評估，但尚無法確定該等新／經修訂香港財務報告準則是否會對其經營業績產生重大影響。

### 3. 分部資料

本集團目前經營一個經營分部，即提供物業管理服務。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整體業務的期內綜合業績分配資源及評估業績。因此，本集團並無呈列個別分部資料。

截至2014年及2013年9月30日止六個月，所有收益均來自香港客戶，而於2014年及2013年9月30日，本集團的非流動資產均位於香港。因此，本集團並無呈列地區資料。

### 4. 收益

截至2014年及2013年9月30日止六個月，本集團主要從事提供物業管理服務。期內本集團的已確認收益分析如下：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
提供物業管理服務	<b>84,175</b>	81,289	<b>166,616</b>	158,546

### 5. 其他收入

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
利息收入	<b>74</b>	82	<b>148</b>	84
雜項收入	<b>24</b>	—	<b>37</b>	—
	<b>98</b>	82	<b>185</b>	84



## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除以下項目：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事薪酬)：				
工資、薪金及其他員工福利	<b>68,941</b>	65,619	<b>137,747</b>	129,248
向退休福利計劃供款	<b>2,245</b>	2,290	<b>4,488</b>	4,472
	<b>71,186</b>	<b>67,909</b>	<b>142,235</b>	<b>133,720</b>
核數師酬金	<b>163</b>	163	<b>325</b>	325
物業、廠房及設備折舊	<b>281</b>	352	<b>536</b>	701
有關租賃物業的經營租金	<b>643</b>	482	<b>1,280</b>	963

## 7. 所得稅開支

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：				
香港利得稅				
— 即期	<b>700</b>	992	<b>1,233</b>	1,560
— 遞延稅項	<b>(93)</b>	(233)	<b>(245)</b>	(466)
	<b>607</b>	<b>759</b>	<b>988</b>	<b>1,094</b>

本公司並無為利得稅作出撥備，因其根據開曼群島法例獲稅項豁免。本公司於香港營業的附屬公司須就於香港賺取的應課稅溢利按16.5%的稅率繳納香港利得稅。

## 8. 股息

董事並不建議就截至2014年9月30日止六個月宣派任何股息(2013年：無)。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至2014年9月30日止三個月及六個月的本公司擁有人應佔綜合溢利約2,300,000港元及4,000,000港元(截至2013年9月30日止三個月及六個月：約3,200,000港元及4,900,000港元)，以及截至2014年9月30日止六個月的已發行股份加權平均數400,000,000股(截至2013年9月30日止三個月及六個月：已發行股份為300,000,000股，即假設股份已於截至2013年9月30日止六個月期間已獲發行，於緊隨資本化發行完成後的已發行股份數目)計算。

截至2014年及2013年9月30日止三個月及六個月期間，本公司並無任何攤薄潛在普通股。

## 10. 物業、廠房及設備

截至2014年9月30日止六個月，本集團已以現金代價約130萬港元購置物業、廠房及設備，主要用於租賃物業裝修(截至2013年9月30日止六個月：約26萬港元)。

## 11. 就人壽保險保單存入的按金

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
就人壽保險保單存入的按金	<u>7,640</u>	<u>7,526</u>

## 12. 貿易及其他應收款項

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	44,955	48,288
其他應收款項及預付款項	6,628	4,082
	<b>51,583</b>	<b>52,370</b>

本集團的貿易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。本集團致力嚴格控制其未償還之應收款項，並且董事定期檢討逾期結餘。貿易應收款項之賬齡分析如下：

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
1至30日	27,920	27,977
31至60日	10,412	11,589
61至90日	3,291	2,947
超過90日	3,332	5,775
	<b>44,955</b>	<b>48,288</b>

### 13. 現金及銀行結餘及已抵押銀行存款

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
現金	188	188
銀行結餘	<u>32,245</u>	<u>35,712</u>
現金及銀行結餘	<u><u>32,433</u></u>	<u><u>35,900</u></u>
已抵押銀行存款(附註)	<u><u>5,064</u></u>	<u><u>15,896</u></u>

附註：

已抵押銀行存款指於2014年3月31日及2014年9月30日抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授予銀行融資的抵押。

本集團的現金及銀行結餘及已抵押銀行存款以港元計值。

### 14. 貿易及其他應付款項

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,341	1,199
其他應付款項及應計費用	<u>42,507</u>	<u>40,411</u>
	<u><u>43,848</u></u>	<u><u>41,610</u></u>

本集團的貿易及其他應付款項以港元計值。

貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
1至30日	<u>1,341</u>	<u>1,199</u>

## 15. 融資租賃承擔

	最低租賃付款		最低租賃付款現值	
	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
融資租賃項下應付款項：				
一年內	355	373	344	352
第二年至第五年(包括首 尾兩年)	<u>29</u>	<u>207</u>	<u>29</u>	<u>204</u>
	384	580	373	556
減：未來融資開支	<u>(11)</u>	<u>(24)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
租賃承擔現值	<u>373</u>	<u>556</u>	373	556
減：應收款項或十二個月 內支付的款項(列為 流動負債)			<u>(344)</u>	<u>(352)</u>
十二個月後須支付的 到期款項			<u>29</u>	<u>204</u>

本集團若干汽車以融資租賃持有。租期為3至5年。所有租約按固定還款基準，並無就或然租金付款訂立安排。

上述融資租賃按年利率5%計息。

## 16. 銀行借貸－有抵押

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
銀行借貸，有抵押	16,455	18,202
銀行透支，有抵押	1,621	1,132
	<u>18,076</u>	<u>19,334</u>

本集團銀行借貸的賬面值分析如下：

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
銀行透支	1,621	1,132
一年內到期償還的部分銀行貸款	9,080	9,507
一年後到期償還附有即時償還條款的部分銀行貸款	7,375	8,695
	<u>18,076</u>	<u>19,334</u>

本集團到期償還的銀行借貸如下：

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
按要求償還的透支	1,621	1,132
一年內到期償還的部分銀行貸款	<u>9,080</u>	<u>9,507</u>
	<b>10,701</b>	<b>10,639</b>
一年後到期償還的銀行貸款(附註)		
1年後但於2年內	5,586	5,463
2年後但於5年內	1,789	3,117
5年後	<u>-</u>	<u>115</u>
	<u>7,375</u>	<u>8,695</u>
	<b>18,076</b>	<b>19,334</b>

附註：到期金額的到期日乃基於貸款協議所載預定還款日期，並無視任何按要求償還條款的影響。

銀行借貸的賬面值以港元列值。

截至2014年3月31日止年度及截至2014年9月30日止六個月，上述銀行借貸按年利率由4.25%至6.25%計息。

## 17. 股本

	普通股數目	面值 港元
每股面值0.01港元的普通股		
法定：		
於2014年3月31日及9月30日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足：		
於2014年3月31日及9月30日	<u>400,000,000</u>	<u>4,000,000</u>

## 18. 關聯方交易

本集團於截至2013年及2014年9月30日止三個月及六個月與其關聯方有以下交易：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2013年 千港元 (未經審核)
關連公司				
— 租金開支	<u>69</u>	<u>63</u>	<u>138</u>	<u>126</u>
董事				
— 主要管理人員之酬金	<u>1,429</u>	<u>523</u>	<u>2,912</u>	<u>823</u>

## 19. 租約承擔

於報告期末，不可撤銷經營租約項下的未來最低租約付款總額於以下時間到期：

	於2014年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2014年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	2,195	2,216
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,278</u>	<u>1,608</u>
	<u>3,473</u>	<u>3,824</u>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室應付的租金。協定租約期為一至兩年，而租賃期內租金為固定，並不包括或然租金。



## 20. 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(為及代表客戶信託持有形式)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2014年9月30日，未償付履約保證金約為18,100,000港元(於2014年3月31日：約16,900,000港元)。

於2014年9月30日，上述客戶賬戶內的銀行結餘總金額約為20,000,000港元(於2014年3月31日：約18,000,000港元)。

### (b) 法律個案

於進行其日常業務過程中，本集團因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為當事一方而面對風險。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。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2014年9月30日，任何該等現有索償已由保單得到足夠保障。

除下文所披露者外，於董事批准綜合財務報表日期，概無本集團的成員公司牽涉任何訴訟、仲裁或重大索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的任何訴訟、仲裁或重大索償。

- (i) 港深聯合在2014年9月5日於地方法院開始聆訊的一宗有關人身傷害索償案件列為抗辯人。於2011年9月21日，在巡視港深聯合管理的其中一幢大廈的樓梯時，港深聯合僱傭的申請人從梯間跌倒。保險公司代表港深聯合接受案件的公眾責任。賠償金額將由法院評估，因此本公司無法評估情況的嚴重性。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，保險公司應付賠償的最高金額為200,000,000港元。
- (ii) 港深聯合在2012年5月30日於高等法院開始聆訊的一宗案件列為其中一名抗辯人，這件案件與於2009年7月7日前後與訟人發生的人身受傷索償有關。代表港深聯合的保險公司於2013年1月14日向高等法院提呈抗辯。2013年7月9日已由雙方的骨科醫生進行檢查，核實與訟人的狀況。與訟人蒙受人身傷害的損害賠償金額將由法院評估，而本公司無法評估情況的嚴重性。如與訟人於2012年12月18日作出的損害賠償陳述指出，與訟人索取合共2,150,206港元作為賠償。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，保險公司應付賠償的最高金額為25,000,000港元。法律訴訟的本公司法律顧問認為：(i)與訟人發生的上述意外受公眾保單保障；及(ii)除保險公司不負責頭3,000港元賠償外，保險公司將需根據公眾保單向與訟人支付索償。因此，法律訴訟的本公司法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。

- (iii) 於2013年7月15日，港深聯合向其中一名客戶(即業主立案法團(「抗辯人」))發出令狀，申索固定服務費以及港深聯合於2012年11月1日至2013年1月31日期間就管理抗辯人的物業所產生的開支總額達113,958港元。抗辯人於2013年9月5日提呈其抗辯及反申索。根據這些抗辯及反申索，抗辯人堅稱港深聯合無權申索上述金額，理由是港深聯合違反了管理協議項下的職責。此外，抗辯人聲稱，港深聯合違反了抗辯人與一間廣告公司訂立的另一份代理協議。抗辯人並無說明對港深聯合提出抗辯及反申索的反申索(「反申索」)金額。港深聯合已向保險公司投保專業責任保險，而根據專業賠償保險應付賠償的最高金額為每項索償30,000,000港元。鑑於(i)港深聯合堅稱已向抗辯人提供相關文件，包括收支結算表及資產負債表和各項開支的所有相關文件及收據(如有)；及(ii)代理協議是由抗辯人與上述廣告公司直接訂立，而港深聯合並非訂約方及與上述廣告公司並無關係，且廣告客戶支付的所有廣告收入是由上述廣告公司直接支付予抗辯人，故本公司有關法律訴訟的法律顧問認為：(i)港深聯合對反申索具有力抗辯；及(ii)港深聯合於反申索(如有)的責任很可能會受保於專業彌償保險。
- (iv) 港深聯合分別在2014年4月17日及2014年6月10日於地方法院開始聆訊的一宗有關僱員賠償索償案件及一宗人身傷害索償案件列為抗辯人。於2012年9月13日，於坐在高凳上於保安崗位站崗時，申請人(本集團的一名僱員)見到一名租戶並試圖取回桌上無法放入信箱的一個大號郵件。高凳傾翻及申請人失去平衡及從高凳跌落，其後背和臀部著地。因此，申請人的右臀及背部受傷。保險公司代表港深聯合已承認於此案件中其僱員賠償責任。賠償金額將由法院評估，因此本公司無法評估本案件的嚴重性。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，而保險公司應付賠償的最高金額為200,000,000港元。

- (v) 港深聯合在2014年9月26日於地方法院開始聆訊的一宗有關人身傷害索償案件列為抗辯人。於2013年11月13日，申請人作為訪客前往公寓。彼行走在一塊1.5英呎x2.5英呎覆蓋排污道的鐵板上，該鐵板移位並且傾覆。因此，彼失去平衡，其左腳跌入排污道及受傷。如原告日期為2014年9月18日之損害賠償聲明中所述，原告索賠合共384,450港元損害賠償金。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，而保險公司應付賠償的最高金額為50,000,000港元。

## 21. 報告期後事件

於2014年10月14日，本公司控股股東(定義見創業板上市規則)Topgrow向本公司表示已與一名獨立第三方(「潛在買方」，與本公司、其董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司及聯營公司概無關連)就可能買賣Topgrow所持本公司股份(「股份」)訂立日期為2014年10月14日的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。Topgrow為於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由執行董事何應祥先生及何應財先生分別擁有40%及60%。於公佈日期2014年10月16日，Topgrow及其一致行動人士實益擁有合共300,000,000股股份，相當於本公司已發行股本總額400,000,000股股份的75%。

董事會獲Topgrow告知，根據諒解備忘錄，潛在買方可能收購本公司全部已發行股本約75%。此舉(如落實及完成)將導致潛在買方須根據香港收購及合併守則規則26.1提出強制性全面要約，而有關要約(如落實)預期以現金提出。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概要

本集團主要於香港從事提供物業管理服務，並主要針對住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，並提供一系列管理服務，包括保安、維修和保養、潔淨、財務管理、行政和法律支援。在制度建全的功能架構下，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，以作為物業管理合約下的部份服務或獨立保安服務合約，提供保安服務。截至2014年9月30日止六個月，本集團根據獨立保安服務合約向26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。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，本集團將其大部份潔淨服務分包給第三方承辦商。

#### 財務回顧

截至2014年及2013年9月30日止六個月，本集團所有收益均來自在香港的營運。就截至2014年及2013年9月30日止六個月，本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為1,030萬港元及1,060萬港元，本集團來自單獨保安服務合約分別約佔其總收益的6.2%及6.7%。下表按合約類型載列截至2014年和2013年9月30日止六個月各期間本集團收益：

	截至9月30日止六個月			
	2014年		2013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	156.3	93.8%	147.9	93.3%
物業保安服務合約	10.3	6.2%	10.6	6.7%
	<u>166.6</u>	<u>100%</u>	<u>158.5</u>	<u>100%</u>

本集團的收益由截至2013年9月30日止六個月約1.585億港元上升約5.1%至截至2014年9月30日止六個月約1.666億港元。該增加主要是由於物業管理服務合約產生的收益增長，截至2014年9月30日止六個月增加約5.7%至約1.563億港元。截至2014年9月30日止六個月，保安服務合約產生的收益亦輕微減少約2.8%至約1,030萬港元。

本集團的毛利由截至2013年9月30日止六個月約3,040萬港元增加了約13.5%至截至2014年9月30日止六個月的約3,440萬港元。截至2013年及2014年9月30日止六個月的毛利率分別為約19.2%及20.7%。截至2013年和2014年9月30日止六個月的總服務成本分別為約1.282億港元和約1.322億港元，分別佔本集團營業額的約80.9%和79.3%。

本集團擁有人應佔溢利由截至2013年9月30日止六個月約490萬港元減少約17.0%至截至2014年9月30日止六個月約400萬港元。截至2013年及2014年9月30日止六個月本集團的純利率由約3.1%減少0.7個百分點至2.4%。該減少主要由於回顧期內產生的員工成本(包括員工薪金、花紅及董事薪酬)增加所致。

## 營運回顧

### 人力資源

於2014年9月30日，本集團總共聘用了2,078名員工，截至2014年9月30日止六個月本集團員工成本約為1.422億港元，為了確保可吸引及保留表現優良的員工，員工的薪津是作出定期檢討，另外因應集團的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，於截至2014年9月30日止6個月，本集團就非住宅物業管理分部獲授7份設施管理服務合約，包括3個購物中心及3個教育機構及空位。成功獲得合約給予本集團信心繼續擴展物業管理組合。此外，於回顧期間內，本集團獲授13份物業管理合約及1份獨立保安服務合約。

於2014年9月30日，服務合約總數為412份，包括390份物業管理服務合約、15份獨立保安服務合約及7份設施管理服務合約。

### 合約續期遵守程序要求

截至2014年9月30日止六個月，總共412份服務合約的其中17份未能嚴格遵守續約所要求的建築物管理條例(第344章) 20條A規範程序而向客戶發出終止通知書。於2014年9月30日，其餘有效合約共395份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措施監管依足程序要求。截至2014年9月30日止六個月，所有新簽訂合約已加入硬性條款要求客戶必須根據所述程序要求處理(如適用)。

### 客戶賬戶

於2014年9月30日，本集團為及代表客戶信託持有50個客戶賬戶，金額約2,000萬港元(於2014年3月31日：約1,800萬港元)。該等銀行賬戶以本集團及相關物業的名稱開立。從租戶或物業業主收取的管理費均存入這些客戶賬戶，而這些客戶的開支，則從這些客戶賬戶支付。

### 履約保證金

於2014年9月30日按服務合約之規定，銀行代表本集團向客戶發出13份履約證書，金額約1,810萬港元(於2014年3月31日：約1,690萬港元)。

### 前景

香港物業市場的物業數量不斷增加，公眾意見非常關注建屋量和預期於短期內加速樓宇落成以解決龐大的住屋需求壓力，展望未來物業管理業務將同步發展。此外，儘管業內強勁競爭和因為最低工資調升加上通貨膨脹而引致不能避免的成本上揚，董事甚具信心本公司股份於創業板上市後本集團現處於合適階段以增加其市場佔有率，並且相信前述機遇有利於本集團。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於2014年9月30日，本集團的銀行借貸及融資租賃承擔約為1,840萬港元(於2014年3月31日：約1,990萬港元)。於2014年9月30日，本集團的現金及銀行結餘為約3,240萬港元(於2014年3月31日：約3,590萬港元)。於2014年9月30日，本集團的流動資產淨額為約2,470萬港元(於2014年3月31日：約4,190萬港元)。於2014年9月30日，流動率約為1.38(於2014年3月31日約1.67)。

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。

## 資本開支

截至2014年9月30日止六個月，本集團購入物業、廠房及設備金額約130萬港元(截至2013年9月30日止六個月：約26萬港元)。

## 資本承擔

於2014年9月30日，本集團並無任何重大資本承擔(於2014年3月31日：無)。

## 資產負債比率

於2014年9月30日，本集團的資產負債比率(即總債務(銀行借貸和融資租賃承擔)除以總權益)為49.1%(於2014年3月31日：37.1%)。

## 外匯風險

本集團的業務只在香港運作，一切交易、資產和負債主要以港元列值。截至2014年9月30日止期間，外匯之間匯率波動並無對本集團產生重大影響。

截至2014年9月30日止期間，本集團並無訂立任何衍生工具協議及並無作外匯對沖的任何財務工具。



## 重要投資、購入或出售

截至2014年9月30日止期間，本集團並沒有重要投資，購入或出售。

## 本集團的資產抵押

於2014年9月30日，約510萬港元的若干已抵押銀行存款和約760萬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，本集團有根據融資租賃購買的若干汽車。於2014年9月30日及2014年3月31日，有關根據融資租賃購買的汽車的賬面值分別達約70萬港元和約100萬港元。

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。

下表載列於2014年9月30日及2014年3月31日本集團的已抵押銀行存款：

	於2014年 9月30日 千港元	於2014年 3月31日 千港元
已抵押銀行存款(附註)	<u>5,064</u>	<u>15,896</u>

附註：已抵押銀行存款指於2014年9月30日及2014年3月31日已抵押予銀行之存款，以作為本集團獲授銀行融資的抵押。

## 業務目標與實際業務進度比較

將2013年9月20日(即招股章程所定義的最後實際可行日期(「最後實際可行日期」))至2014年9月30日(「回顧期間」)止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：

	招股章程內所述之業務目標	實際業務進度
拓展物業管理組合	<ul style="list-style-type: none"><li>— 聘請更多專業人士擔任保養測量師及建築服務工程師；</li><li>— 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；</li><li>— 編製宣傳材料；</li><li>— 參與不同非住宅物業管理合約的投標。</li></ul>	<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。過去數月，本集團成功取得來自不同私營及公營業界的五份設施管理服務合約，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 香港國際主題樂園有限公司；</li><li>— 聖方濟愛德小學；</li><li>— 房屋署美城苑；</li><li>— 元朗合益廣場；及</li><li>— 元朗富盛商場。</li></ul> <p>成功取得上述合約令人鼓舞，並證明我們過去數月的努力。本集團充滿信心，能於日後繼續開拓及擴展本公司就設施管理組合所先前訂立的目標。</p> <p>此外，本集團在營運、供求、成本效益、節能市場趨勢、設備及宣傳策略等方面，仍然致力為潛在停車場客戶制訂不同業務計劃。在作出進一步決定前，該等計劃大部分現時尚由本集團的客戶進行可行性及有效性研究。</p>

## 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，於去年八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，迅速就該樓宇實施重建項目，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，於過去數月，計劃逐漸反應欠佳及受阻。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2014年9月30日止六個月，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，本公司持續指派高級職員及其下屬推行計劃及進行市場研究。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2014年物業市場概無降溫跡象，主要原因為土地不足及供應嚴重短缺。現行長期計劃旨在解決多年來的問題，增加房屋數目。董事預期於2014年，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緩和前，其物業價值屬最佳。因此，彼等拒絕出售物業，而傾向重新裝修令居住環境更佳更安全。

### 2. 土地供應不足

於2014年，香港政府在新界進行的大型收地計劃面臨強烈反對，受到重大挫折。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，以期作初步重建。

### 3. 社會支持

舊樓由個人業主擁有，並無成立大型業主立案法團。本集團計劃推行及實施舊樓管理計劃，其受當地社區人士意見及支持所影響。於本公司於2013年10月11日上市之前，儘管其初步回應正面及肯定，惟於2014年，由該等社會所得的支援減少。董事認為態度改變乃歸因上述理由及香港近期的社會及政治氣氛。

就上述觀點，管理層預期計劃現時及日後將面臨嚴峻挑戰。我們將持續致力開拓目標樓宇，並將於適當時候進一步審核計劃。

#### 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）。就最後實際可行日期直至2014年9月30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	0.3	—	0.3
拓展物業管理組合	0.9	0.9	—
	<u>8.7</u>	<u>8.4</u>	<u>0.3</u>

儘管舊區物業管理計劃的實施將於適當時候進一步作審核，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。

## 購股權計劃

本公司已於2013年9月19日採納購股權計劃(「計劃」)，其將於計劃生效日期起十年期間有效並將於2023年10月10日屆滿。計劃的主要條款概述於招股章程附錄四「購股權計劃」一節。

截至2014年9月30日止六個月，概無購股權已獲授出、行使、屆滿或失效及根據計劃並無尚未行使的購股權。

## 企業管治常規

本公司一向致力於維持高水準之企業管治以增加股東價值，並提供透明度、問責性和獨立性。本公司於截至2014年9月30日止六個月已遵守創業板上市規則附錄十五所載企業管治常規守則(「守則」)所載列之規定守則條文。

## 遵守董事進行證券交易之指定準則

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，作為規管董事就本公司證券交易之操守守則。經本集團具體查詢後，所有董事均已確認，彼等已全面遵守買賣指定準則，亦無任何違規事件。

## 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於2014年9月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有如下權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第352條記錄在本公司所存置的登記冊內，或須根據創業板上市規則第5.46條所述上市發行人董事進行交易的規定標準而知會本公司及聯交所：

## 好倉

### 本公司普通股

名稱	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	佔本公司已 發行股本百分比
何應祥(附註2)	受控制法團的實益權益	300,000,000 (L)	75%
何應財(附註2)	受控制法團的實益權益	300,000,000 (L)	75%

附註：

1. 「L」指股東於本公司股本中的權益的好倉。
2. 何應祥先生及何應財先生均為執行董事，分別擁有Topgrow的40%及60%股份。根據證券及期貨條例第XV部，何應祥先生及何應財先生被視為於Topgrow持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2014年9月30日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄在本公司所存置的登記冊內，或須根據創業板上市規則第5.46條所述上市發行人董事進行交易的規定標準而知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2014年9月30日，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336節須存置的登記冊內記錄的權益或淡倉：

## 好倉

### 本公司普通股

名稱	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	佔本公司已 發行股本百分比
Topgrow Holdings Limited	實益擁有人	300,000,000 (L)	75%
Millionchamp International Limited(附註2)	實益擁有人	148,000,000 (L)	37%
張延(附註2)	受控制法團的權益	148,000,000 (L)	37%
李珈葆(附註3)	家族權益	148,000,000 (L)	37%

附註：

1. 「L」指股東於本公司股本中的權益的好倉。
2. 由於張延擁有Millionchamp International Limited的100%股份，根據證券及期貨條例第XV部，張延被視為於Millionchamp International Limited持有的股份中擁有權益。
3. 根據證券及期貨條例，李珈葆被視為於張延持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2014年9月30日，概無於本公司股份或相關股份中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節須存置的登記冊內。

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2014年9月30日止六個月，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。

### 重大合約

於2014年9月30日，本公司或其任何附屬公司與本公司控股股東或其任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

## 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，由行政總裁兼執行董事何應財先生任主席，成員包括港深聯合的聯席董事(備註)柳炳貴先生、港深聯合的聯席董事(備註)方錫雄先生及港深聯合的財務總監鄭錦洪先生。本集團法律顧問李宇祥、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2014年9月30日止六個月，委員會已舉行了六次會議。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法律和法例的合規、合約條款和訴訟案件。

## 安全委員會

為了提高管理層對工作地方健康及安全的意識，本集團組成安全委員會，成員包括港深聯合的聯席董事(備註)方錫雄先生、港深聯合的高級物業經理羅國樑先生以及下列八個其他委員會的成員：(i)物業管理部門；(ii)清潔部門；(iii)保安部門；(iv)工程部門；及(v)行政部門，以及安全顧問委任的兩名成員。在十名成員中，其中八名為本集團的員工，而至少五名成員包括方錫雄先生及羅國樑先生於物業管理具有超過十年經驗，而其他兩名成員於清潔及保養服務業具備超過十五年經驗。安全委員會負責(其中包括)建立本集團的工作地方健康及安全系統、制定及實施內部健康及安全政策、並安排員工培訓。安全委員會每月舉行會議，檢討系統的效用。本集團委託外部安全顧問公司(「安全顧問」)，就本集團管理的大廈安全進行檢討及提出建議。截至2014年9月30日止六個月，委員會已舉行了4次會議。50座大廈或屋苑已由安全顧問進行了安全評估。

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。

## 董事會多元化政策

本政策旨在釐定方法以達致董事會多元化目標，公司確信和採納董事會多元化將提升公司的優質表現。政策詳情已上載在公司的網頁。



## 股東提名董事人選的程序

任何股東如欲提名一位人士(退任董事或股東本人除外)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。

## 主要股東

Topgrow為於2001年11月在英屬處女群島註冊成立的有限公司。於資本化發行及配售完成後，其將實益持有本公司全部已發行股本的75%。Topgrow分別由何應財先生及何應祥先生持有60%及40%的股份。本集團由何應祥先生及當時的其他股東於1984年成立，而何應財先生於1992年加入港深聯合擔任董事。

## 競爭利益

董事確認，概無控股股東或董事以及彼等的緊密聯繫人士(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。

## 審核委員會

本公司已遵循創業板上市規則之規定成立審核委員會，並以書面列明其職權範疇。審核委員會的主要職責為審閱及監察本公司的財務申報程序及內部監控系統。審核委員會現時由四名獨立非執行董事組成，即唐思聰先生(審核委員會主席)、黃子豪先生、張光偉先生及蘇仲成先生。

審核委員會已審閱及批准本集團截至2014年9月30日止六個月之未經審核綜合財務報表，並向董事會提出建議批准。

## 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2014年9月30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  
何應祥

香港，2014年11月14日

於本公佈日期，本公司執行董事為何應祥先生、何應財先生及岑樂濤先生；非執行董事為金得養先生及曹炳昌先生；而本公司獨立非執行董事為張光偉先生、唐思聰先生、黃子豪先生及蘇仲成先生。

本公佈將由刊登之日起至少七日於創業板網站([www.hkgem.com](http://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](http://www.kongshum.com.hk)內。