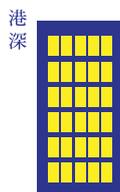


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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6月30日止三個月 第一季度業績公佈

#### 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(「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6月30日止三個月之未經審核綜合業績，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6月30日止三個月

|                     | 附註 | 截至6月30日止三個月            |                        |
|---------------------|----|------------------------|------------------------|
|                     |    | 2014年<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 收益                  | 4  | 82,441                 | 77,257                 |
| 服務成本                |    | <u>(65,995)</u>        | <u>(62,945)</u>        |
| 毛利                  |    | 16,446                 | 14,312                 |
| 其他收入                | 5  | 87                     | 1                      |
| 行政開支                |    | (10,620)               | (8,558)                |
| 其他營運開支              |    | (3,619)                | (3,411)                |
| 融資成本                |    | <u>(180)</u>           | <u>(383)</u>           |
| 除稅前溢利               | 6  | 2,114                  | 1,961                  |
| 所得稅開支               | 7  | <u>(381)</u>           | <u>(334)</u>           |
| 本公司擁有人應佔期內溢利及全面收入總額 |    | <u><u>1,733</u></u>    | <u><u>1,627</u></u>    |
|                     |    | 港仙                     | 港仙                     |
| 每股盈利－基本             | 9  | <u><u>0.43</u></u>     | <u><u>0.54</u></u>     |
| 每股盈利－攤薄             | 9  | <u><u>不適用</u></u>      | <u><u>不適用</u></u>      |

## 未經審核簡明綜合權益變動表

截至2014年6月30日止三個月

|                | 股本<br>千港元<br>(未經審核) | 股份溢價<br>千港元<br>(未經審核) | 合併儲備<br>千港元<br>(未經審核) | 保留溢利<br>千港元<br>(未經審核) | 合計<br>千港元<br>(未經審核) |
|----------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|
| 於2013年4月1日(附註) | 4,750               | —                     | —                     | 15,701                | 20,451              |
| 期內溢利及全面收入總額    | —                   | —                     | —                     | 1,627                 | 1,627               |
| 於2013年6月30日    | <u>4,750</u>        | <u>—</u>              | <u>—</u>              | <u>17,328</u>         | <u>22,078</u>       |
| 於2014年4月1日     | 4,000               | 24,088                | 4,750                 | 20,729                | 53,567              |
| 期內溢利及全面收入總額    | —                   | —                     | —                     | 1,733                 | 1,733               |
| 於2014年6月30日    | <u>4,000</u>        | <u>24,088</u>         | <u>4,750</u>          | <u>22,462</u>         | <u>55,300</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」)及僑瑋警衛有限公司(「僑瑋」)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。

## 未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2014年6月30日止三個月

### 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。其註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY-1111, Cayman Islands及其香港主要業務地點位於香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期1樓L室。本公司股份自2013年10月11日於創業板上市。

根據重組，本公司自2013年8月8日起已成為本集團之控股公司，乃因為本集團附屬公司之全部權益已通過股份交換轉讓予本公司。重組之詳情於有關上市之招股章程詳述。

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。

本簡明綜合財務資料尚未經審核。

### 2. 呈列基準

本集團截至2014年6月30日止三個月的未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港公認會計原則編製，並符合香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及創業板上市規則的適用披露規定。

未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。所採用的會計政策與本集團截至2014年3月31日止年度財務報表所用者一致。

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期內整體業務的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6月30日止三個月，所有收益均來自香港客戶，而於2014年及2013年6月30日，本集團的非流動資產均位於香港。

### 4. 收益

截至2014年及2013年6月30日止三個月，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6月30日止<br>三個月        |                        |
|----------|------------------------|------------------------|
|          | 2014年<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 提供物業管理服務 | <u>82,441</u>          | <u>77,257</u>          |

### 5. 其他收入

|      | 截至6月30日止<br>三個月        |                        |
|------|------------------------|------------------------|
|      | 2014年<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 利息收入 | 74                     | 1                      |
| 雜項收入 | <u>13</u>              | <u>—</u>               |
|      | <u>87</u>              | <u>1</u>               |

## 6. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目：

|                  | 截至6月30日止<br>三個月        |                        |
|------------------|------------------------|------------------------|
|                  | 2014年<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 員工成本(包括董事薪酬)：    |                        |                        |
| －薪金、工資及其他員工福利    | 68,806                 | 63,628                 |
| －向退休福利計劃供款       | 2,243                  | 2,182                  |
|                  | <u>71,049</u>          | <u>65,810</u>          |
| 核數師酬金            | 163                    | 163                    |
| 物業、廠房及設備以及投資物業折舊 | 255                    | 350                    |
| 有關租賃物業的經營租金      | 638                    | 482                    |

## 7. 所得稅開支

|         | 截至6月30日止<br>三個月        |                        |
|---------|------------------------|------------------------|
|         | 2014年<br>千港元<br>(未經審核) | 2013年<br>千港元<br>(未經審核) |
| 稅項支出包括： |                        |                        |
| 香港利得稅   | 533                    | 567                    |
| 遞延稅項－即期 | (152)                  | (233)                  |
|         | <u>381</u>             | <u>334</u>             |

本公司根據開曼群島法例獲稅項豁免。於香港營業的附屬公司須就於香港賺取的溢利按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6月30日止三個月宣派任何股息(2013年：無)。

## 9. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至2014年6月30日止三個月的本公司擁有人應佔綜合溢利約1,700,000港元(2013年：約1,600,000港元)，以及截至2014年6月30日止三個月的已發行股份加權平均數400,000,000股(2013年：已發行股份為300,000,000股，即假設股份已於截至2013年6月30日止三個月期間已獲發行，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6月30日止三個月期間，本公司並無任何攤薄潛在普通股。

## 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，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6月30日止三個月，本集團根據獨立保安服務合約向24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2013年及2014年6月30日止三個月，本集團所有收益均來自在香港的營運。就截至2013年及2014年6月30日止三個月各期間，本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為480萬港元及520萬港元，分別約佔其總收益的6.2%及6.3%。下表按合約類型載列截至2013年及2014年6月30日止三個月各期間本集團收益：

|          | 截至6月30日止三個月 |             |             |             |
|----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|          | 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 | 77.2        | 93.7%       | 72.5        | 93.8%       |
| 物業保安服務合約 | 5.2         | 6.3%        | 4.8         | 6.2%        |
|          | <b>82.4</b> | <b>100%</b> | <b>77.3</b> | <b>100%</b> |

本集團的收益由截至2013年6月30日止三個月約7,730萬港元上升約6.7%至截至2014年6月30日止三個月約8,240萬港元。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6月30日止三個月增加約6.5%至約7,720萬港元。截至2014年6月30日止三個月，保安服務合約產生的收益亦錄得增長約8.3%至約520萬港元。

本集團的毛利由截至2013年6月30日止三個月約1,430萬港元增加了約14.9%至截至2014年6月30日止三個月約1,640萬港元。截至2013年及2014年6月30日止三個月的毛利率分別為約18.5%及19.9%。截至2013年及2014年6月30日止三個月的總服務成本分別為約6,290萬港元和約6,600萬港元，佔本集團收益約81.5%和80.1%。

本公司擁有人應佔溢利由截至2013年6月30日止三個月約160萬港元增加約6.5%至截至2014年6月30日止三個月約170萬港元。與上一報告期間比較，本集團的純利率維持於約2.1%。

## 營運回顧

### 人力資源

於2014年6月30日，本集團總共聘用了2,050名員工。截至2014年6月30日止三個月本集團員工成本約為7,100萬港元。為了確保本集團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2014年第一季度，本集團就非住宅物業管理分部獲授3份設施管理服務合約，包括2個購物中心及3個教育機構。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，本集團獲授2份物業管理合約及1份獨立保安服務合約。

於2014年6月30日，服務合約總數為405份，包括386份物業管理服務合約、16份獨立保安服務合約及3份設施管理服務合約。

## 合約續期遵守程序要求

截至2014年6月30日止三個月，總共405份服務合約的其中19份未能嚴格遵守建築物管理條例(第344章) 20條A規範的續期程序要求而向客戶發出終止合約通知書。於2014年6月30日，其餘有效合約共386份已符合該等程序要求或不適用於該建築物管理條例。高級管理層採取嚴緊措施監管依足程序要求。截至2014年6月30日止三個月，所有新簽訂合約已加入硬性條款要求客戶續約必須根據程序要求處理(如適用)。

## 客戶賬戶

於2014年6月30日，本集團為及代表客戶信託持有46個客戶賬戶，金額約2,070萬港元(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6月30日，按服務合約之規定，銀行代表本集團向客戶發出14份履約保證金證書，金額約1,780萬港元(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，並且相信上市有利於本集團。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於2014年6月30日，本集團的銀行借貸及融資租賃承擔約為1,920萬港元(於2014年3月31日：約1,990萬港元)。於2014年6月30日，本集團的銀行結餘及現金為約4,850萬港元(於2014年3月31日：約3,590萬港元)。於2014年6月30日，本集團的流動資產淨額為約4,240萬港元(於2014年3月31日：約4,190萬港元)。於2014年6月30日，流動率約為1.67(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6月30日止三個月，本集團購入物業、廠房及設備金額約130萬港元(截至2013年6月30日止三個月：約9萬港元)。

## 資本承擔

於2014年6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6月30日，本集團的資產負債比率(即總債務(銀行借貸和融資租約承擔)除以總權益)為34.7%(於2014年3月31日：37.1%)。

## 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。於本公司上市後，本公司自2013年10月11日起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，以及自當時起及直至本公佈日期，本公司已遵守守則。

## 遵守董事進行證券交易之指定準則

於上市後，本集團自2013年10月11日起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，自生效日期起至本公佈日期止，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6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<br>(附註1)   | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|----------|----------|-----------------|----------------------|
| 何應祥(附註2) | 受控制法團的權益 | 300,000,000 (L) | 75%                  |
| 何應財(附註2) | 受控制法團的權益 | 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本公司的執行董事，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6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6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<br>(附註1)   | 佔本公司<br>已發行股本<br>百分比 |
|---------|---------|-----------------|----------------------|
| Topgrow | 實益擁有人   | 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。

除上文所披露者外，於2014年6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6月30日止三個月，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。

## 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。公司法律顧問李宇祥、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6月30日止三個月，委員會已舉行了三次會議，而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6月30日止三個月，委員會已舉行了一次會議。35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。

## 重大合約

於2014年6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。

## 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

本公司任何股東如欲提名一位人士(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。

## 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。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集團的財務申報程序及內部監控系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即唐思聰先生(審核委員會主席)、黃子豪先生及張光偉先生。

審核委員會已審閱及批准本集團截至2014年6月30日止三個月的未經審核財務報表並向董事會建議批准。

## 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6月30日，除(i)豐盛融資有限公司作為保薦人以及其聯屬公司豐盛東方資本有限公司作為牽頭經辦人參與上市；以及(ii)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8月7日

於本公佈日期，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；而獨立非執行董事為張光偉先生、唐思聰先生及黃子豪先生。

本公佈將由刊登之日起至少七日於創業板網站([www.hkgem.com](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。