

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合要約文件或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有港深聯合物業管理(控股)有限公司的股份，應立即將本綜合要約文件連同隨附接納表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。本綜合要約文件應與隨附接納表格(其條文構成本綜合要約文件所載要約條款的一部分)一併閱覽。

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綜合要約文件及隨附接納表格的內容概不負責，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綜合要約文件及隨附接納表格的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。



Wiser Capital Management Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

**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)

綜合要約文件
有關



金利豐證券有限公司

代表 WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED

就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司全部已發行股份
(WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED 及
其一致行動人士已擁有者除外)
提出強制性無條件現金要約

Wiser Capital Management Limited 的

財務顧問



金利豐財務顧問有限公司

港深聯合物業管理(控股)

有限公司的財務顧問



獨立董事委員會的獨立財務顧問



TC Capital
天財資本

本封面頁所用詞彙與本綜合要約文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本綜合要約文件第7至11頁。

載有(其中包括)要約條款的金利豐證券函件載於本綜合要約文件第12至20頁。

載有獨立董事委員會就要約向獨立股東發出推薦意見的獨立董事委員會函件載於本綜合要約文件第21至22頁。

載有獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會及獨立股東發出意見的獨立財務顧問函件載於本綜合要約文件第23至44頁。

要約接納手續及其他相關資料載於本綜合要約文件附錄一第45至51頁及隨附接納表格。要約的接納應不遲於2015年2月2日(星期一)(或要約方根據收購守則且獲得執行人員同意下可能釐定及公佈的較後時間及/或日期)獲過戶處收訖。

將會或有意將本綜合要約文件及/或接納表格轉交任何香港境外司法權區的人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，應先行參閱本綜合要約文件第15頁「金利豐證券函件」內「要約」一段「海外股東」分段及本綜合要約文件附錄一第7段所載有關此方面的詳情。各海外股東如欲接納要約，則有責任自行確保就此全面遵守有關司法權區的法例，包括取得可能所需的任何政府、外匯管制或其他方面的同意，以及遵守其他必要正式手續或法例規定。海外股東決定是否接納要約時，應徵詢專業意見。

2015年1月9日

創業板特色

創業板乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的公司提供上市市場。有意投資者應瞭解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳考慮後方作出投資決定。基於創業板的較高風險及其他特色，創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

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承受較於聯交所主板買賣的證券為高的市場波動風險，同時亦不保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
預期時間表.....	1
釋義.....	3
董事會函件.....	7
金利豐證券函件.....	12
獨立董事委員會函件.....	21
獨立財務顧問函件.....	23
附錄一 — 要約的其他條款及接納手續.....	45
附錄二 — 本集團的財務資料.....	52
附錄三 — 一般資料.....	109
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。倘時間表有任何變動，要約方及本公司將於適當時候聯合公佈。除另有指明外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

2015年

本綜合要約文件及隨附接納表格的寄發日期

以及要約開始日期(附註1)1月9日(星期五)

接納要約的最後時間及日期(附註2及4)2月2日(星期一)
下午4時正

截止日期(附註1)2月2日(星期一)

於聯交所網站登載要約結果公佈

(附註2) 不遲於2月2日(星期一)
下午7時正

就要約接獲的有效接納寄發應付

要約款項付款的最後日期(附註3及4)2月11日(星期三)

附註：

- (1) 要約於各方面屬無條件，並於本綜合要約文件寄發日期作出，於該日及自該日起直至截止日期止可供接納。除本綜合要約文件附錄一「撤回權利」一節所載情況外，要約的接納為不可撤回及不能收回。
- (2) 根據收購守則，要約初步須於本綜合要約文件寄發日期後最少21日內可供接納。接納要約的最後時間及日期為2015年2月2日(星期一)下午4時正。說明要約是否經延期、修訂或屆滿的公佈將於2015年2月2日(星期一)下午7時正前透過聯交所網站刊發。倘要約方決定將要約延期，而有關公佈並無列明下一個截止日期，則將於要約截止前以公佈方式向並無接納要約的獨立股東發出最少14日通知。
- (3) 就根據要約交回的股份應付現金代價(經扣除賣方從價印花稅)的付款將盡快以平郵方式寄發予接納要約的獨立股東，惟無論如何須於過戶處自接納要約的獨立股東接獲相關有效所需文件當日起計7個營業日內支付，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (4) 倘8號或以上熱帶氣旋警告訊號或黑色暴雨警告於下列情況下生效：
 - (a) 於接納要約的最後日期及就有效接納寄發應付要約款項付款的最後日期，於本地時間中午12時正前在香港生效，惟於中午12時正後除下。在此情況下，接納要約及寄發付款的最後時間將繼續為同一營業日下午4時正；或

預期時間表

- (b) 於接納要約的最後日期及就有效接納寄發應付要約款項付款的最後日期，於本地時間中午12時正至下午4時正期間在香港生效。在此情況下，接納要約及寄發付款的最後時間將順延至下一個營業日下午4時正。

除上述者外，倘接納要約及寄發付款的最後時間並無於上文所示日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。要約方及本公司將盡快發表公佈，知會股東有關預期時間表的任何變動。

釋 義

於本綜合要約文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則及收購守則(如適用)賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	2015年2月2日(星期一)，即要約的截止日期，為本綜合要約文件刊發日期後21日，或執行人員同意下可能釐定及公佈的任何其後截止日期
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司(股份代號：08181)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於創業板上市
「綜合要約文件」	指	由要約方及本公司根據收購守則聯合刊發的本綜合要約及回應文件，當中載有(其中包括)要約詳情
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有創業板上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「產權負擔」	指	任何人士的任何權益或股權(包括任何收購權、選擇權或優先購買權)或任何按揭、押記、質押、留置權、轉讓、擔保、抵押、所有權、留置或任何其他抵押協議或安排
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何授權代表
「接納表格」	指	本綜合要約文件隨附有關要約的接納及轉讓表格

釋 義

「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
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立董事委員會，旨在就要約條款是否公平合理及接納要約向獨立股東提供推薦意見而成立
「獨立財務顧問」	指	天財資本亞洲有限公司，根據證券及期貨條例可進行第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，其已獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關要約的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	要約方、Liu Dan先生及任何一方的一致行動人士以外的股東
「該初步公佈」	指	本公司日期為2014年10月16日的公佈，內容有關(其中包括)Topgrow與要約方可能買賣銷售股份
「該聯合公佈」	指	本公司與要約方聯合刊發日期為2014年11月27日的公佈，內容有關(其中包括)要約
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約方有關要約的財務顧問
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
「金利豐證券融資」	指	金利豐證券向要約方授出的備用融資

釋 義

「港深聯合」	指	港深聯合物業管理有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「最後交易日」	指	2014年11月19日(星期三)，即緊接股份於聯交所暫停買賣以待刊發該聯合公佈前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2015年1月6日，即本綜合要約文件付印前確定其中所載若干資料的最後實際可行日期
「何應祥先生」	指	何應祥先生
「何應財先生」	指	何應財先生
「Liu Dan先生」	指	Liu Dan先生，要約方的唯一股東、唯一董事及最終實益擁有人
「要約」	指	金利豐證券代表要約方根據收購守則規則26.1就收購全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)提出的強制性無條件現金要約
「要約期」	指	由該初步公佈日期2014年10月16日起至要約截止日期止期間
「要約價」	指	每股要約股份0.6125港元
「要約股份」	指	作出要約的已發行股份，尚未由要約方、Liu Dan先生及任何一方的一致行動人士擁有的股份
「要約方」	指	Wiser Capital Management Limited，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合要約文件而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

釋 義

「過戶處」	指	本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司
「銷售股份」	指	要約方根據購股協議的條款及條件向Topgrow收購的300,000,000股股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「購股協議」	指	要約方與Topgrow於2014年11月20日就要約方收購銷售股份訂立的買賣協議，有關詳情載於該聯合公佈
「購股完成」	指	根據購股協議的條款完成買賣銷售股份，已於2014年11月25日落實
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「Topgrow」	指	Topgrow Holdings Limited，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由何應財先生及何應祥先生分別擁有60%及40%權益
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「%」	指	百分比

港
深



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：

何應祥先生(主席)

何應財先生

岑樂濤先生

非執行董事：

金得養先生

曹炳昌先生

獨立非執行董事：

張光偉先生

唐思聰先生

蘇仲成先生

黃子豪先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

九龍紅磡

民裕街51號

凱旋工商中心2期

1樓L室

敬啟者：

金利豐證券有限公司

代表 WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED

就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司

全部已發行股份

(WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED 及

其一致行動人士已擁有者除外)

提出強制性無條件現金要約

緒言

本公司與要約方於2014年11月27日作出聯合公佈，(其中包括)於2014年11月20日，要約方、Topgrow、何應祥先生與何應財先生訂立購股協議，據此，要

董事會函件

約方同意收購而Topgrow同意出售銷售股份，代價為183,750,000港元(相當於每股銷售股份0.6125港元)。銷售股份相當於本公司於購股協議日期現有全部已發行股本的75%。購股完成已於2014年11月25日落實。

於購股完成後，要約方成為本公司現有全部已發行股本75%的擁有人，因此，要約方須根據收購守則規則26.1就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)提出強制性無條件現金要約。金利豐證券現正按照收購守則規則26.1代表要約方提出要約。

根據收購守則規則2.1及規則2.8，獨立董事委員會已告成立，就要約是否公平合理及接納要約向獨立股東提供意見。獨立董事委員會由全體非執行董事金得養先生、曹炳昌先生、張光偉先生、唐思聰先生、蘇仲成先生及黃子豪先生組成。

天財資本亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，就要約、要約是否公平合理及應否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。委任獨立財務顧問已按照收購守則規則2.1獲獨立董事委員會批准。

本綜合要約文件旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關本集團、要約方及要約的資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；及(iii)獨立財務顧問就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見。

要約

要約的主要條款

金利豐證券代表要約方根據收購守則按以下基準提出要約：

每股要約股份.....現金**0.6125**港元

要約價每股要約股份0.6125港元與要約方根據購股協議就每股銷售股份向Topgrow支付的價格相同。誠如「金利豐證券函件」所述，由於要約方、Liu Dan先生及任何一方的一致行動人士在最後實際可行日期於300,000,000股股份中擁有權益，故要約涉及100,000,000股股份，而按要約價計算的要約總代價將約為61,250,000港元。

董事會函件

將根據要約收購的要約股份須為已繳足股款，且不附帶任何產權負擔。

有關要約的進一步詳情，包括(其中包括)其對海外股東的延伸、稅務資料以及接納要約的條款及手續，載於本綜合要約文件第12至20頁「金利豐證券函件」、本綜合要約文件附錄一及隨附接納表格。

有關本集團的資料

本公司為於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其已發行股份於2013年在創業板上市。本集團為物業及設施管理服務集團，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。

下文載列本集團截至2014年3月31日止兩個財政年度各年的經審核綜合業績及截至2014年9月30日止六個月的未經審核綜合業績概要，乃分別摘錄自本公司截至2014年3月31日止年度的年報及本公司截至2014年9月30日止六個月的中期報告：

	截至2014年		
	9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	截至3月31日止財政年度	
		2014年 千港元 (經審核)	2013年 千港元 (經審核)
收益	166,616	324,981	284,063
除稅前溢利／(虧損)	5,024	7,620	7,233
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	4,036	5,028	5,569

於2014年9月30日，股東應佔本集團未經審核綜合資產淨值約為37,600,000港元。本集團截至2013年及2014年3月31日止兩個年度各年的經審核綜合資產淨值分別約為20,500,000港元及53,600,000港元。

董事會函件

本公司的股權結構

下表載有本公司(a)緊接購股完成前；以及(b)緊隨購股完成後及於最後實際可行日期的股權結構：

	緊接購股完成前		緊隨購股完成後 及於最後實際可行日期	
	股份數目	概約 百分比(%)	股份數目	概約 百分比(%)
Topgrow (附註)	300,000,000	75.00	—	—
要約方、Liu Dan先生及 其一致行動人士	—	—	300,000,000	75.00
公眾股東	<u>100,000,000</u>	<u>25.00</u>	<u>100,000,000</u>	<u>25.00</u>
總計	<u>400,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>400,000,000</u>	<u>100.00</u>

附註：Topgrow由何應財先生及何應祥先生分別擁有60%及40%權益。

有關要約方的資料

務請閣下垂注本綜合要約文件第16至18頁所載「金利豐證券函件」內「有關要約方的資料」及「要約方對貴集團的意向」一段。

要約方對本集團的意向

務請閣下垂注本綜合要約文件第16至18頁所載「金利豐證券函件」內「要約方對貴集團的意向」一段。董事會知悉要約方對本集團的意向，且願意在合理情況下與要約方合作，此舉符合本公司及股東整體利益。

維持本公司上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止後，公眾持股量低於本公司適用指定最低百分比(即股份的25%)，或倘聯交所相信：(i)股份存在或可能存在虛假市場；或(ii)股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序的市場，則其將考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

要約方擬於要約截止後維持股份在聯交所的上市地位。

董事會函件

倘要約完成後本公司的公眾持股量低於25%，董事及董事會即將委任的新董事將共同及個別向聯交所承諾，彼等將採取合適步驟(包括但不限於配售現有股份及／或配發及發行新股份)於要約截止後盡快恢復創業板上市規則所規定最低公眾持股量，以確保股份存在足夠公眾持股量。

推薦意見

獨立董事委員會已告成立，就要約是否公平合理及接納要約向獨立股東提供推薦意見。

務請閣下垂注(i)本綜合要約文件第21至22頁所載「獨立董事委員會函件」；及(ii)本綜合要約文件第23至44頁所載「獨立財務顧問函件」。另請閣下垂注本綜合要約文件各附錄所載其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
港深聯合物業管理(控股)有限公司
主席
何應祥

2015年1月9日



金利豐證券有限公司

香港
中環港景街1號
國際金融中心一期
28樓2801室

敬啟者：

金利豐證券有限公司
代表WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED
就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司全部已發行股份
(WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED
及其一致行動人士已擁有者除外)
提出強制性無條件現金要約

1. 緒言

於2014年11月27日，要約方與 貴公司聯合宣佈，要約方與Topgrow、何應財先生及何應祥先生訂立日期為2014年11月20日的購股協議，據此，要約方同意購買而Topgrow同意出售銷售股份(即Topgrow所持合共300,000,000股股份權益)，佔 貴公司於最後實際可行日期全部已發行股本的75%，代價為每股銷售股份0.6125港元。購股協議項下銷售股份的總代價為183,750,000港元。購股完成已於2014年11月25日落實。

要約方擁有300,000,000股股份，佔 貴公司緊隨購股完成後及於最後實際可行日期全部已發行股本的75%。根據收購守則規則26.1，要約方須就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)提出強制性無條件現金要約。

本函件載有(其中包括)要約的詳情、要約方的資料及要約方對 貴集團的意向。要約的條款及接納手續載於本綜合要約文件附錄一及隨附接納表格。務請獨立股東仔細考慮本綜合要約文件「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」三節所載資料。

2. 強制性無條件現金要約

於最後實際可行日期，貴公司已發行400,000,000股股份，概無任何賦予持有人權利認購任何股份的未行使購股權，亦無任何賦予持有人權利認購、轉換或交換股份的未行使認股權證、衍生工具或可換股證券。於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士合共擁有300,000,000股股份，佔貴公司全部已發行股本的75%。根據收購守則規則26.1，要約方須就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)提出強制性無條件現金要約。要約在所有方面均為無條件。

金利豐證券代表要約方根據收購守則規則26.1按以下基準提出要約：

每股要約股份.....現金**0.6125**港元

要約項下的要約價每股要約股份0.6125港元與要約方根據購股協議就每股銷售股份向Topgrow支付的價格相同。

價值比較

要約價每股要約股份0.6125港元較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.380港元折讓約55.62%；
- (b) 股份於緊接該初步公佈日期前最後一個營業日在聯交所所報收市價每股0.49港元有溢價約25%；
- (c) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.84港元折讓約27.08%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)前10個、20個及30個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約1.176港元、1.016港元及0.862港元分別折讓約47.92%、39.71%及28.94%；及
- (e) 於2014年9月30日的未經審核綜合每股資產淨值約0.094港元(按貴公司截至2014年9月30日止六個月的中期報告所披露於2014年9月30日的未經審核綜合資產淨值約37,603,000港元除以2014年9月30日的股份總數400,000,000股計算)有溢價約551.60%。

股份最高價及最低價

自要約期於2014年10月16日開始前六個月起至最後實際可行日期止期間，股份在聯交所所報最高及最低收市價分別為每股1.50港元(2014年11月13日)及每股0.38港元(2014年5月8日及2014年5月9日)。

要約價值

於最後實際可行日期，貴公司已發行400,000,000股股份，貴公司現有購股權計劃項下概無任何未行使購股權，亦無任何賦予持有人權利認購、轉換或交換股份的未行使認股權證、衍生工具或可換股證券。

緊隨購股完成後及於最後實際可行日期，要約方、Liu Dan先生及任何一方的一致行動人士合共擁有300,000,000股股份，佔於最後實際可行日期全部已發行股份的75%。按已發行股份總數400,000,000股及要約價每股要約股份0.6125港元計算，貴公司全部已發行股本的估值為245,000,000港元，而要約所牽涉股份數目為100,000,000股。因此，要約按要約價計算的估值合共為61,250,000港元。

財務資源確認

要約方就接納要約應付股東的現金款項最多為61,250,000港元。要約方將以金利豐證券融資撥付應付的要約代價。根據購股協議所收購股份及根據要約將收購股份將就上述融資質押予金利豐證券。

就有關融資的任何負債(或然或其他)支付利息、還款或提供抵押品將不會在很大程度上視乎貴集團業務而定，要約方於金利豐證券融資項下亦無特定履約責任。於最後實際可行日期，金利豐證券並無持有任何股份、貴公司的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

要約方的財務顧問金利豐財務顧問信納，要約方具備足夠財務資源應付要約獲全面接納的情況。

接納要約的影響

一經接納要約，獨立股東將向要約方出售所持股份，不附帶任何產權負擔但連同所附全部權利，包括有權收取於提出要約當日(即本綜合要約文件寄發日期)或其後宣派、作出或派付的一切股息及分派。

印花稅

於香港，因接納要約而產生的賣方從價印花稅須由獨立股東支付，按(i)要約股份市值；或(ii)要約方就接納要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算，並自要約方代表相關接納要約股東支付的現金款項中扣除。要約方將會安排代表接納要約獨立股東支付賣方從價印花稅，並將根據香港法例第117章印花稅條例就接納要約及轉讓要約股份支付買方從價印花稅。

支付要約代價

要約代價(經扣除接納股東應佔的印花稅後)將盡快且無論如何於收訖經填妥的要約接納表格當日起計七個營業日內支付，有關接納所涉及股份所有權憑證的相關文件由過戶處收訖。

海外股東

向非香港居民或登記地址位於香港境外司法權區的人士提出要約或彼等接納要約或會受相關司法權區的法律影響。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的獨立股東應遵守其本身司法權區的任何適用法律規定。

有意接納要約的海外股東各自須負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區的所有適用法律及監管規定(包括就該等司法權區取得任何可能需要的政府外匯管制或其他同意，或遵守其他必要手續及支付任何應繳轉讓稅或其他稅項)。任何海外股東作出的任何接納將被視為構成該名人士向要約方、金利豐證券、金利豐財務顧問及貴公司作出聲明及保證，表示該名人士已遵守並獲准根據所有適用法律及法規獲提呈及接納要約以及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法律將為有效並受其約束。如有疑問，獨立股東應諮詢專業顧問意見。

3. 有關 貴集團的資料

有關 貴集團的資料詳情載於本綜合要約文件「董事會函件」一節。

4. 有關要約方的資料

要約方為投資控股公司，由Liu Dan先生全資實益擁有。要約方的主要業務為投資控股，所持主要資產為於 貴公司的股權。Liu Dan先生為要約方的唯一股東兼唯一董事。有關Liu Dan先生的履歷詳情載於下文「要約方對 貴集團的意向」一段。

於最後實際可行日期，要約方擁有300,000,000股股份，該等股份乃要約方根據購股協議收購。除收購上述300,000,000股股份外，緊接要約期開始前六個月，要約方、Liu Dan先生（即其唯一股東兼董事）及其各自一致行動人士概無買賣 貴公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4），亦無收購 貴公司任何投票權。

於最後實際可行日期，Liu Dan先生並無於任何公眾或上市公司擔任任何董事職務。

5. 要約方對 貴集團的意向

有關業務及資產方面

要約方擬讓 貴集團繼續從事其現有主要業務。要約方無意對 貴公司現有營運及業務作出任何重大變動或重新調派僱員。

要約方將對 貴集團營運進行更詳細檢討，以改善 貴集團資產表現及制定企業策略，務求擴大 貴集團收入來源。待得出檢討結果後，要約方將考慮一切方法以改善 貴集團現有營運及業務。

為 貴集團制定未來發展藍圖時，要約方或會計及日後可能出現涉及 貴集團收購任何資產及／或業務或出售 貴集團部分資產的機遇及／或建議。就此而言，儘管要約方於最後實際可行日期並無任何有關 貴集團業務未來發展的計劃，惟要約方已探索投資於以下各個範疇的商機：(i)香港及中國私人教育服務及／或機構，向個人提供優質學術增值課程及職業訓練；(ii)保健；(iii)流動應用程式業務；或(iv)互聯網相關業務。就此而言，已識別多間目標公司，而要約方最近與一間從事教育服務提供的目標公司展開初步討論。倘要約方滿意商討進展，要約方擬開始對該目標公司進行不予披露的盡職審查。儘管如此，於最後實際可行日期，要約方及其聯繫

人士尚未就此與上述目標公司訂立任何意向書、協議或類似安排。倘落實有關交易，貴公司將根據創業板上市規則另行刊發公佈。

基於上文所述者，要約方認為連同要約一併收購貴公司的控股股權符合其長遠商業利益。

有關董事會組成方面

董事會現時由九名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。七名現任董事將向董事會呈辭，惟各自於辭呈中表明其辭任須受收購守則規限，且不會早於收購守則允許辭任的最早日期前生效。餘下兩名並無呈辭的董事何應財先生及岑樂濤先生將於完成後留任董事會成員。

要約方擬任命Liu Dan先生(「Liu先生」)、沈嘉奕先生(「沈先生」)及Lai Sze Yau Vivien女士(「Lai女士」)為執行董事，有關任命不會早於本綜合要約文件寄發日期前生效，並須受收購守則規定規限。此外，要約方現正物色其他合適人選出任董事及獨立非執行董事。董事會任何變動將遵照收購守則及創業板上市規則進行，並會就此另行刊發公佈。

Liu Dan先生、沈先生及Lai女士的履歷詳情如下：

LIU Dan先生，53歲，為擁有逾10年出任美國及中國內地企業行政總裁經驗的企業家。彼自2004年起創業，在三藩市創辦Fobuss Investment。自2006年起，Liu先生亦出任中國金融業多間公司的董事，例如深圳的Fobuss Asset Management。

沈嘉奕先生，52歲，在西門菲莎大學(Simon Fraser University)畢業，獲頒工商管理碩士學位。彼亦獲香港公開大學頒發中國商法法律碩士學位。彼為香港會計師公會(「香港會計師公會」)資深會員、美國執業會計師、認可財務策劃師及加拿大財務策劃師協會(Canadian Institute of Financial Planning)會員。沈先生在香港及英國的私人及上市公司積逾15年管理經驗。沈先生曾任友利控股有限公司(現稱中國9號健康產業有限公司，股份代號：419)的署理行政總裁兼財務總監、Fortune Oil Holdings Limited的財務總監及招商局國際有限公司(股份代號：144)的

副總經理。於2014年2月，沈先生獲委任為香港會計師公會紀律小組(法定委員會)成員。於2013年10月，彼獲委任為香港綠色建築議會上訴委員會成員。自2012年11月起，沈先生出任中國長春市中國人民政治協商會議(「政協」)委員。於2006年至2013年，沈先生獲委任為香港貿易發展局多個界別的諮詢委員會成員。

Lai Sze Yau Vivien女士，37歲，在新西蘭奧克蘭大學(University of Auckland)畢業，獲頒商業學士學位及音樂學士學位。Lai女士現任Wiser Capital Management Limited營運總監，自2014年起一直出任此職位。此前，彼於2006年至2013年曾任Camden Rich Limited主席行政助理。Lai女士就任上述兩間私募股權公司期間，曾管理各行各業的多個私募股權項目，包括教育、媒體及零售。Lai女士熟悉媒體行業。彼加入私募股權業界之前，曾於2000年至2004年在新西蘭收費電視網絡之一的SKY TV出任管理職位。彼於2004年加入香港有線電視有限公司，其後於2005年加入友利控股有限公司(股份代號：419)。

6. 維持 貴公司上市地位

要約方擬於要約截止後維持股份在創業板的上市地位，並將向聯交所承諾於要約截止後盡快採取適當步驟，確保股份維持足夠公眾持股量。

務請注意，倘於要約截止時，公眾持股量低於 貴公司適用指定最低百分比(即已發行股份的25%)，或倘聯交所相信：(i) 股份存在或可能存在虛假市場；或(ii) 股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序的市場，則聯交所可行使酌情權以暫停股份買賣。

7. 稅務影響

要約方、Liu Dan先生及任何一方的一致行動人士、 貴公司、金利豐證券、金利豐財務顧問、過戶處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士概不會向獨立股東提供有關彼等個別稅務影響的意見。獨立股東如對彼等接納要約所產生的稅務影響有任何疑問，應諮詢彼等本身的專業顧問。要約方、Liu Dan先生及任何一方的一致行動人士、 貴公司、金利豐證券、金利豐財務顧問、過戶處或彼等各自的任何董事或參與要約的任何其他人士對獨立股東因接納要約而產生的任何稅務影響或責任概不負責。

8. 接納及付款

務請閣下垂注，有關接納及付款手續以及接納期間的進一步詳情載於本綜合要約文件附錄一及隨附接納表格。

9. 一般事項

任何一名或多名人士接納要約將被視為該名人士或該等人士向要約方、金利豐證券、金利豐財務顧問及貴公司保證，根據要約所收購股份乃由任何該名人士或該等人士出售，不附帶任何產權負擔但連同所附全部權利，包括有權收取於提出要約當日(即本綜合要約文件寄發日期)或其後宣派、作出或派付的一切股息及分派。

為確保全體獨立股東獲得公平對待，以代名人身分為多於一名實益擁有人持有股份的登記獨立股東，應在切實可行情況下獨立處理每名實益擁有人的股權。投資以代名人義登記的要約股份實益擁有人務須向其代名人提供彼等對要約的意向的指示。

務請海外股東垂注本綜合要約文件附錄一「海外股東」一段。

所有文件及股款將以平郵寄交獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等即將寄發予獨立股東的文件及股款將按彼等各自於貴公司股東名冊所示地址寄出，或倘為聯名獨立股東，則寄交貴公司股東名冊上排名首位的有關獨立股東。要約方、Liu Dan先生及任何一方的一致行動人士、貴公司、金利豐證券、金利豐財務顧問、過戶處或彼等各自的任何董事或專業顧問或參與要約的任何其他人士概不對因此造成的任何郵遞失誤或延誤或任何其他責任負責。

10. 強制性收購

要約方無意於要約截止後為其本身求取任何強制性收購任何股份的權力。

11. 其他資料

務請閣下垂注本綜合要約文件各附錄所載其他資料。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
金利豐證券有限公司
董事
朱沃裕
謹啟

2015年1月9日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見函件全文，乃供載入本綜合要約文件而編製。



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：

金利豐證券有限公司
代表 WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED
就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司
全部已發行股份
(WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED 及
其一致行動人士已擁有者除外)
提出強制性無條件現金要約

吾等謹此提述要約方與本公司所聯合刊發日期為2015年1月9日的綜合要約文件，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合要約文件所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任組成獨立董事委員會，負責就要約是否公平合理及接納要約提供推薦意見。天財資本亞洲有限公司獲委任為獨立財務顧問，負責就要約是否公平合理及應否接納要約向吾等提供意見。其意見詳情連同於達致有關意見前所考慮主要因素及理由，載於綜合要約文件第23至44頁「獨立財務顧問函件」。

吾等另請閣下垂注「董事會函件」、「金利豐證券函件」及綜合要約文件各附錄所載其他資料。

獨立董事委員會函件

經考慮要約條款及獨立財務顧問的獨立意見，吾等認為要約就獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東接納要約。務請獨立股東細閱綜合要約文件所載「獨立財務顧問函件」全文。

此 致

列位獨立股東 台照

港深聯合物業管理(控股)有限公司
獨立董事委員會

金得養先生
非執行董事

曹炳昌先生
非執行董事

張光偉先生
獨立非執行董事

唐思聰先生
獨立非執行董事

蘇仲成先生
獨立非執行董事

黃子豪先生
獨立非執行董事

謹啟

2015年1月9日



TC Capital Asia Limited
天財資本亞洲有限公司

敬啟者：

金利豐證券有限公司
代表 WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED
就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司
全部已發行股份
(WISER CAPITAL MANAGEMENT LIMITED 及
其一致行動人士已擁有者除外)
提出強制性無條件現金要約

緒言

吾等謹此提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。要約詳情載於日期為2015年1月9日的綜合文件，本函件為其中一部分。除另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於2014年11月20日，要約方、Topgrow、何應財先生與何應祥先生訂立購股協議，據此，Topgrow同意出售而要約方同意購買銷售股份(即Topgrow所持合共300,000,000股股份權益，佔 貴公司於購股協議日期全部已發行股本的75%)，總代價為183,750,000港元(相當於每股銷售股份0.6125港元)。購股完成已於2014年11月25日落實。

於最後實際可行日期，貴公司已發行400,000,000股股份。緊隨購股完成後及於最後實際可行日期，要約方、Liu Dan先生(「Liu先生」)及任何一方的一致行動人士合共擁有300,000,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本的75%。因此，根據收購守則規則26.1，要約方須就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有者除外)提出要約(即強制性無條件現金要約)。

獨立財務顧問函件

由全體非執行董事金得養先生、曹炳昌先生、張光偉先生、蘇仲成先生、唐思聰先生及黃子豪先生組成的獨立董事委員會已告成立，就要約是否公平合理及應否接納要約向獨立股東提供意見。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、Topgrow或要約方之間並無任何可合理視作會影響吾等獨立性的關係或權益。於過往兩年， 貴集團、Topgrow或要約方與吾等之間並無進行任何委聘。除就是次委任而向吾等支付的一般專業費用外，概不存在任何吾等曾向 貴公司、Topgrow或要約方收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為上述關係將不會影響吾等的獨立性。

意見基準

於達致吾等的意見及推薦意見時，吾等已考慮(其中包括)(i)綜合文件所載或所述的資料及事實；(ii) 貴集團截至2014年3月31日止年度的年報(「**2014年年報**」)；(iii) 貴集團截至2014年9月30日止六個月的中期報告(「**2014年中期報告**」)；及(iv) 貴集團日期為2013年9月30日的招股章程(「**招股章程**」)。

吾等亦依賴 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的所有相關資料、意見及事實以及所作陳述。吾等已假設，所有相關資料、意見、事實及陳述，包括綜合文件所載或所述者(貴公司對此負全責)，於最後實際可行日期在各方面均屬真實準確，並可予依賴。倘日後該等資料於要約期內出現任何重大變動， 貴公司須根據收購守則規則9.1在可行情況下盡快知會股東。 貴公司亦將於最後實際可行日期後及整段要約期內盡快知會獨立股東綜合文件所提供資料及吾等意見的任何重大變動。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供的資料及向吾等作出的陳述的真實性、準確性及完整性，且 貴公司已確認綜合文件所提供及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，以致其中任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得的足夠資料以達致知情見解，並可依賴綜合文件所載資料的準確性，以為吾等的推薦意見提供合理基準。然而，吾等並未對董事及 貴公司代表所提供資料進行獨立核實，亦未就 貴公司及/或要約方以及彼等各自任何附屬公司及聯營公司的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

吾等於達致有關要約的意見時，曾考慮以下主要因素及理由：

1. 要約

金利豐證券代表要約方根據收購守則按以下基準提出要約：

每股要約股份 現金**0.6125**港元

要約價每股要約股份0.6125港元與要約方根據購股協議就每股銷售股份向Topgrow支付的價格相同。

要約價較：

- (a) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股1.380港元折讓約55.6%；
- (b) 股份於緊接該初步公佈日期前最後一個營業日在聯交所所報收市價每股0.49港元有溢價約25.0%；
- (c) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報收市價每股0.84港元折讓約27.1%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)前10個、20個及30個連續交易日的平均收市價每股約1.176港元、1.016港元及0.862港元分別折讓約47.9%、39.7%及28.9%；及
- (e) 於2014年9月30日的未經審核綜合每股資產淨值約0.094港元(按2014年中期報告所披露於2014年9月30日的未經審核綜合資產淨值約37,603,000港元除以2014年9月30日的已發行股份總數400,000,000股計算)有溢價約551.6%。

2. 要約方的背景及意向

(a) 有關要約方的資料

要約方為投資控股公司，由Liu先生全資實益擁有。要約方的主要業務為投資控股，所持主要資產為於 貴公司的股權。Liu先生為要約方的唯一股東兼唯一董事。有關Liu先生的履歷詳情載於綜合文件內金利豐證券函件「要約方對 貴集團的意向」一段。

(b) 要約方對 貴集團的意向

誠如綜合文件內金利豐證券函件所載，要約方擬讓 貴集團繼續從事其現有主要業務。要約方無意對 貴公司現有營運及業務作出任何重大變動或重新調派僱員。

要約方將對 貴集團營運進行更詳細檢討，以改善 貴集團資產表現及制定企業策略，務求擴大 貴集團收入來源。待得出檢討結果後，要約方將考慮一切方法以改善 貴集團現有營運及業務。

為 貴集團制定未來發展藍圖時，要約方或會計及日後可能出現涉及 貴集團收購任何資產及／或業務或出售 貴集團部分資產的機遇及／或建議。就此而言，儘管要約方於最後實際可行日期並無任何有關 貴集團業務未來發展的計劃，惟要約方已探索投資於以下各個範疇的商機：(i)香港及中國私人教育服務及／或機構，向個人提供優質學術增值課程及職業訓練；(ii)保健；(iii)流動應用程式業務；或(iv)互聯網相關業務。就此而言，已識別多間目標公司，而要約方最近與一間從事提供教育服務的目標公司展開初步討論。倘要約方滿意商討進展，要約方擬開始對該目標公司進行不予披露的盡職審查。儘管如此，於最後實際可行日期，要約方及其聯繫人士尚未就此與上述目標公司訂立任何意向書、協議或類似安排。倘落實有關交易， 貴公司將根據創業板上市規則另行刊發公佈。

(c) 維持 貴公司的上市地位

要約方擬於要約截止後維持股份在聯交所的上市地位，並將向聯交所承諾於要約截止後盡快採取適當步驟，確保股份維持足夠公眾持股量。

聯交所已表明，倘於要約截止後，公眾持有的已發行股份少於適用於 貴公司的指定最低百分比(即25%)，或倘聯交所相信：(i)股份存在或可能存在虛假市場；或(ii)股份並無足夠公眾持股量以維持有秩序的市場，則其將考慮行使酌情權暫停股份買賣。

獨立股東務請注意，倘公眾人士(定義見上市規則)所持股份數目低於 貴公司於要約截止時的已發行股份總數25%，則股份可能會暫停買賣。

倘股份暫停買賣，選擇不接納要約的獨立股東將不可於股份恢復買賣前在聯交所出售其股份。倘須進行配售活動以提高公眾持股量，吾等認為此舉可能對股份市價造成壓力。

(d) 董事會組成的建議變動

於最後實際可行日期，董事會現時由九名董事組成，包括三名執行董事、兩名非執行董事及四名獨立非執行董事。七名現任董事已向董事會呈辭，惟各自於辭呈中表明其辭任須受收購守則規限，且不會早於收購守則允許辭任的最早日期前生效。餘下兩名並無呈辭的董事何應財先生及岑樂濤先生(「留任董事」)將於截止日期後留任董事會成員。

要約方擬任命Liu先生、沈嘉奕先生(「沈先生」)及Lai Sze Yau Vivien女士(「Lai女士」)為執行董事(「新任董事」)，有關任命不會早於綜合文件寄發日期前生效，並須受收購守則規定規限。此外，要約方現正物色其他合適人選出任董事及獨立非執行董事。董事會任何變動將遵照收購守則及創業板上市規則進行，並會就此另行刊發公佈。有關Liu先生、沈先生及Lai女士的履歷詳情載於綜合文件內金利豐證券函件「要約方對 貴集團的意向」一節。

為評估留任董事及新任董事(「新董事會」)是否具備相關經驗以便日後管理 貴公司，吾等已審閱招股章程所載何應財先生的履歷、有關岑樂濤先生於2014年7月28日獲委任為 貴公司執行董事的公佈及綜合文件所載新任董事的履歷。吾等於審閱後觀察到以下各項：

- (i) 何應財先生自1992年起一直出任 貴公司一間主要附屬公司的董事，自上市起主要負責 貴集團的業務營運、財務管理、銷售與推廣；

- (ii) 岑樂濤先生及沈先生均為香港會計師公會會員，在財務管理方面具備經驗，並曾於聯交所上市公司出任高級職務；及
- (iii) Liu先生及Lai女士並無於聯交所上市公司出任任何董事職務。然而，Liu先生具備中國及美國金融業經驗，而Lai女士則曾管理各行各業的多個私募股權項目，包括教育、媒體及零售，倘貴集團日後發展至綜合文件內金利豐證券函件「要約方對貴集團的意向」一段所載要約方可能拓展的範疇，則可能對貴集團有利。

由於要約方無意對貴公司現有營運及業務作出任何重大變動或重新調派僱員，董事預期新董事會的組成於短期內不會對貴集團營運造成重大影響。然而，吾等認為，貴集團業務的未來發展將取決於新董事會對貴集團現有業務的整體策略規劃或任何新機遇的貢獻。

3. 有關貴集團的資料

貴集團為物業及設施管理服務集團，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，並於2013年10月11日在聯交所上市（「上市」）。誠如綜合文件所載，要約方擬讓貴集團繼續從事現有業務。

獨立財務顧問函件

(a) 貴集團的財務資料

下文載列 貴集團截至2014年3月31日止兩個年度各年的經審核財務資料概要，乃摘錄自2014年年報，以及 貴集團截至2013年及2014年9月30日止六個月的未經審核財務資料，乃摘錄自2014年中期報告。

	截至3月31日止年度		截至9月30日止六個月	
	2013年 經審核 千港元	2014年 經審核 千港元	2013年 未經審核 千港元	2014年 未經審核 千港元
收益	284,063	324,981	158,546	166,616
毛利	52,299	66,200	30,356	34,439
其他收入	0	279	84	185
行政開支	30,422	37,980	16,883	21,250
其他營運開支 (包括上市開支)	13,084	19,775	6,868	8,002
其他營運開支 (不包括上市開支)	8,763	13,245	6,024	8,002
融資成本	1,559	1,105	731	348
除稅前溢利 (包括上市開支)	7,234	7,619	5,958	5,024
貴公司擁有人應佔 溢利(包括上市 開支)	5,570	5,028	4,864	4,036
除稅前溢利 (不包括上市開支)	11,555	14,149	6,802	5,024
貴公司擁有人應佔 溢利(不包括上市 開支)	9,891	11,558	5,708	4,036

獨立財務顧問函件

	2013年 3月31日 經審核 千港元	於 2014年 3月31日 經審核 千港元	2014年 9月30日 未經審核 千港元
總資產	105,023	115,994	102,059
流動資產	96,142	104,166	89,080
流動負債	84,016	62,223	64,427
銀行借貸	38,807	19,334	18,076
資產淨值	20,451	53,567	37,603

截至2014年3月31日止年度(「**2014財政年度**」)，收益較截至2013年3月31日止年度(「**2013財政年度**」)上升約14.4%。據 貴公司管理層表示，此乃主要由於(i)誠如2014年年報所披露，在香港法定最低工資由每小時28.0港元增加至每小時30.0港元(自2013年5月1日起生效)後，提供保安服務業務的服務收入有所調整；及(ii)物業管理服務合約產生的收益增長，此乃由於2014財政年度簽訂更多物業管理服務合約，由2013年3月31日的386份增加至2014年3月31日的394份。因此，2014財政年度的毛利較2013財政年度上升約26.6%，而毛利率則由2013財政年度約18.4%微升至2014財政年度約20.4%。2014財政年度的行政開支及其他營運開支(不包括上市開支)較2013財政年度分別上升約24.8%及51.1%。誠如2014年年報所載，此乃主要由於2014財政年度產生的員工成本、審核費用、保險、捐款及專業費用增加。2014財政年度的 貴公司擁有人應佔溢利較2013財政年度上升約16.9%。2013財政年度及2014財政年度的純利率(不包括上市開支)分別約為3.5%及3.6%。

於2013年3月31日及2014年3月31日， 貴集團流動資產淨值分別約為12,100,000港元及41,900,000港元。於2013年3月31日及2014年3月31日， 貴集團流動比率分別約為1.1及1.7。

截至2014年9月30日止六個月，收益較2013年同期微升約5.1%，主要由於物業管理服務合約產生的收益有所增長。毛利率由截至2013年9月30日止六個月約19.1%微升至截至2014年9月30日止六個月約20.7%。截至2014年9月30日止六個月的行政開支及其他營運開支(不包括上市開支)

持續增加，較上一年度同期分別上升約25.9%及約32.8%。貴公司擁有人應佔溢利(不包括上市開支)大幅下跌約29.3%。從2014年中期報告注意到，純利率(不包括上市開支)由截至2013年9月30日止六個月約3.6%下跌至約2.4%，主要由於員工成本增加所致。

於2014年9月30日，貴集團流動資產淨值及流動比率分別約為24,700,000港元及1.4。

(b) 貴集團的前景及展望

員工工資上漲帶來的挑戰

誠如2014年中期報告所載，貴集團以「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、行政及法律支援。貴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分服務或獨立保安服務合約，提供保安服務。

誠如招股章程「行業概覽」一節所披露，董事認為香港推行法定最低工資為貴集團帶來挑戰。根據與貴集團管理層所作討論，因推行法定最低工資政策，其員工工資及薪金水平仍為貴集團業務主要挑戰，原因為此乃貴集團提供管理服務的主要直接營運成本，佔貴集團銷售成本總額約90%。吾等亦從招股章程「風險因素」一節注意到，貴集團眾多前線員工為警衛及物業職員。由於最低工資條例，貴集團發現在沒有支付相若或較高水平薪金的情況下，更加難以留聘警衛等僱員，原因為市場上有其他職位可供較低資歷的員工選擇。在此情況下，貴集團可能被迫向其僱員提供更具競爭力的薪金，或倘未能及時覓得合適及能幹的替代人員，則可能對其服務質量造成影響。

獨立財務顧問函件

下表說明2011年至2013年香港物業管理保安及清潔服務行業時薪的中位數、上四分位數及下四分位數：

	下四分位數 港元	中位數 港元	上四分位數 港元
2011年	28.0	29.0	38.3
2012年	28.9	31.1	40.4
2013年	30.5	33.3	44.2

資料來源：香港政府政府統計處的2011年、2012年及2013年收入及工時按年統計調查報告

根據吾等的研究，於2011年，最低工資條例項下最低工資立法生效，規定法定最低工資為每小時28.0港元。自2013年起，法定最低工資修訂為每小時30.0港元。低於法定水平的薪酬待遇須予調整，以符合上述條例規定。吾等注意到，最低工資委員會於2014年10月向行政長官建議，將法定最低工資修訂為每小時約32.5港元，惟須待香港政府立法會批准（「建議上調最低工資」）。

於2014財政年度及截至2014年9月30日止六個月，貴集團得以維持上段所述毛利率。然而，倘貴集團僱員的工資及薪金繼續上漲，假設貴集團未能將有關成本升幅轉嫁予其客戶或以符合成本效益的方式留聘人力資源，則貴集團的成本負擔將會加劇。

貴集團面對激烈的市場競爭

吾等從招股章程注意到，貴集團一直在市場競爭激烈的環境營運。香港物業管理行業相當零散，並且以營運商數目眾多見稱。由於一般毋須大額投資設備或其他固定資產，因此入行門檻及成立成本較低。香港部分主要物業管理公司佔有相當的市場佔有率。其他規模較小的物業管理公司競爭激烈，並傾向爭取較小型物業樓宇或單棟唐樓的合約。物業管理公司在價格及服務質素等多個方面競爭。

就貴集團的新客戶而言，貴集團就私人及公營機構管理合約的投標與其他物業管理公司競爭。董事相信，若干新發展私人屋苑的私人房屋市場難以滲入，原因是該等私人物業的管理服務不大可能以投標形式批出，而通常由原本的物業發展商或其聯營公司承辦。另一方面，可供公開競投的其他私人屋苑的管理服務的競爭相當激烈。

面對激烈市場競爭，貴集團可能須因應市場壓力而降低其費用或維持低服務費，以挽留客戶或尋覓新商機，從而維持其市場佔有率。因此，此舉可能會對貴集團的前景及增長造成不利影響。

貴集團實施舊區物業管理計劃的障礙

誠如招股章程所披露，貴集團其中一項業務策略為實施舊區物業管理計劃（「該計劃」）。許多位於香港舊區的建築物缺乏基本或合理的保安設施，建築物中的單位數目亦有限。由於單位數量少，故聘請物業管理公司提供基本物業管理服務（如經常派遣至少一名警衛的最低保安措施）並不符合經濟原則，因而令居民和建築設施的安全受到威脅。鑑於上述情況，貴集團已制定該計劃，以經濟的方式向該等建築物提供物業管理服務及保安。

該計劃的主要特點載列如下：

- (i) 協助居民成立業主立案法團；
- (ii) 提供基本保安設施並改善樓宇設施，如安裝保安大閘、通過僱用第三方分判商提供基本結構維修或翻新；及／或
- (iii) 與多棟毗鄰的建築物訂立物業管理協議，通過利用貴集團的安全基礎設施，如24小時保安控制室及共享保安人手提供保安和管理服務，盡量降低營運成本。

獨立財務顧問函件

根據與 貴集團管理層所作討論，董事相信，通過引入該計劃，將實現以下目標：

- (i) 加強建築物的安全和改善居住環境；
- (ii) 建立 貴集團作為一個對社會負責任的企業形象；
- (iii) 擴大 貴集團在香港物業管理行業的市場佔有率；及
- (iv) 為 貴集團的進一步發展創造新的商業潛力。

誠如2014年年報所載，儘管 貴集團已成立開發團隊以籌備實施該計劃，吾等從2014年中期報告注意到，由於市場因素及氣氛轉變，該計劃於過去數月的反應欠佳及進度受阻。2014年中期報告所載近期發展及觀察所得包括以下各項：

- (i) 房地產價格持續高企，導致舊樓業主對其物業價值寄予厚望。因此，彼等傾向出售其物業而不願重新裝修令居住環境更佳更安全；
- (ii) 土地供應不足，刺激重建舊樓的需求增加，令舊樓業主冀望早日重建而無意改善樓宇的狀況；及
- (iii) 該計劃缺乏當地社區領袖的社會支持。

有關近期發展的進一步詳情載於 貴集團2014年中期報告。由於上文及2014年中期報告所載因素， 貴集團管理層預期該計劃將面臨嚴峻挑戰，並將進一步檢討該計劃的實施情況。

鑑於該計劃難以實施， 貴集團繼續發展該計劃存在疑慮，故無法確定 貴集團會否透過按計劃實施該計劃而產生額外收益來源，繼而影響 貴集團日後增長及前景。

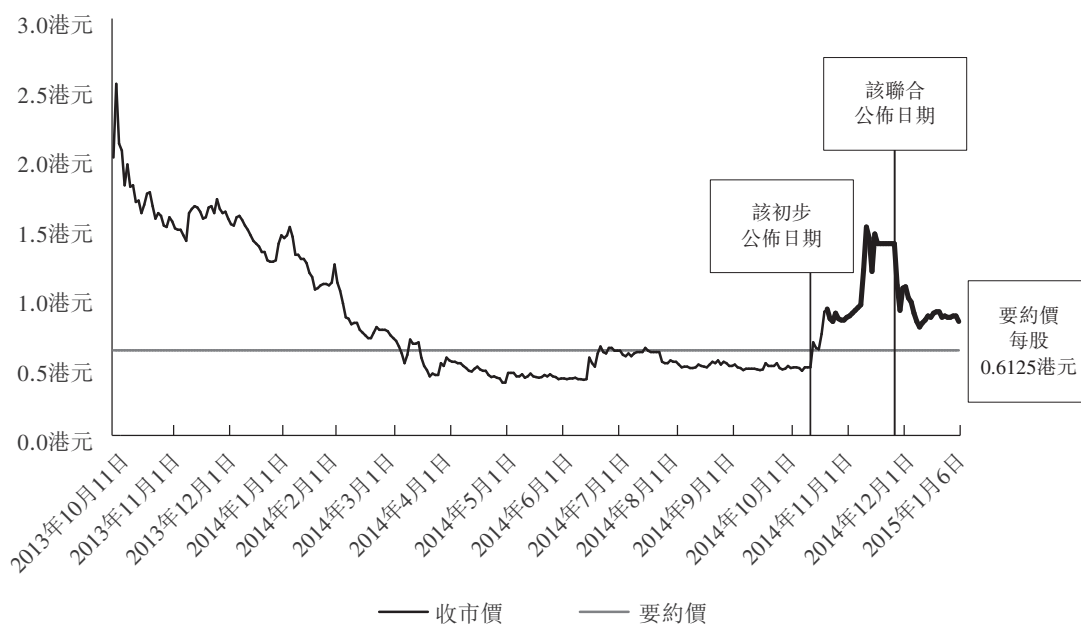
因此，考慮到(i)從2014年中期報告注意到，純利率(不包括上市開支)由截至2013年9月30日止六個月約3.6%下跌至截至2014年9月30日止六個月約2.4%，顯示 貴集團截至2014年9月30日止六個月的盈利能力偏低並有所下降；(ii)待建議上調最低工資獲批准後，預期 貴集團的僱員工資及薪金上揚；(iii) 貴集團面對的激烈市場競爭；及(iv) 貴集團

因上述因素而未能按計劃實施該計劃，以致局限 貴集團增長，吾等認為， 貴集團物業管理服務日後的財務表現面對不明朗因素及業務風險。

4. 股份的成交表現

(a) 過往股價表現

下表載列股份由上市日期2013年10月11日至最後交易日2014年11月19日(包括首尾兩日,「公佈前期間」)及進一步至最後實際可行日期(「公佈後期間」)在聯交所所報每日收市價(「收市價」)。公佈後期間連同公佈前期間統稱為「回顧期間」。



公佈前期間

由上市日期2013年10月11日至2014年2月11日，收市價一直高於1.00港元成交，於2013年10月15日更達至高位2.53港元，較 貴集團於上市時的配售價0.33港元有溢價約666.7%，並較要約價有溢價約313.1%。自2014年2月12日(即 貴公司於2014年2月7日公佈其截至2013年12月31日止九個月的第三季度業績後不久)起，收市價開始跌至低於1.00港元，於2014年5月8日更持續跌至最低位0.38港元，較要約價折讓約38.0%。自此，收市價一直於0.38港元至0.63港元(較

要約價有溢價約2.9%)之間徘徊，直至2014年10月14日，即 貴公司於2014年10月16日就刊發該初步公佈(內容有關在與一名獨立第三方(「潛在買方」)訂立諒解備忘錄後，可能獲潛在買方收購股份，倘股份買賣一經落實，可能導致潛在買方須根據收購守則規則26.1提出強制性全面要約)暫停買賣股份(「暫停買賣」)前的最後交易日。儘管收市價於2014年10月14日(暫停買賣前)僅為0.49港元，低於要約價，惟收市價於2014年10月17日(刊發該初步公佈後)開始再度急升至0.67港元，並於2014年11月18日(公佈前期間結束前不久)持續攀升至1.45港元(較要約價有溢價約136.7%)，可能是投資者因 貴集團控制權可能有變而對 貴集團前景的揣測及估計要約價可能高於現行市場收市價而進行投機。

於2014年11月20日，股份暫停於聯交所買賣以待刊發該聯合公佈，直至2014年11月27日為止。

公佈後期間

股份於2014年11月28日恢復買賣。吾等注意到，自刊發該聯合公佈起，收市價於公佈後期間之後一直呈下滑趨勢，由2014年11月28日的1.08港元跌至2014年12月11日的0.81港元，於2014年12月19日開始再度上升至0.89港元。於公佈後期間及截至最後實際可行日期，股份於2014年12月10日及2014年11月28日錄得最低及最高收市價分別0.78港元及1.08港元，而由2014年11月28日至最後實際可行日期的平均收市價約為0.89港元，遠低於截至最後交易日(包括該日)前最後5個交易日的平均價約1.39港元。然而，收市價持續按高於要約價的水平成交。要約及控制權變動可能吸引投資者揣測 貴集團的前景，繼續對公佈後期間的收市價水平提供支持。

吾等注意到，誠如下文「股份的流通量」一段的分析所示，鑑於2014年12月至最後實際可行日期股份交投疏落，擬於短時間內在市場上出售 貴公司重大股權的獨立股東未必能在不對股份市價造成下調壓力的情況下如此行事。因此，要約乃獨立股東變現彼等於股份的投資的另一途徑。

經考慮(i)過往股價表現及刊發該初步公佈後期間的股價水平乃可能由於要約及揣測 貴集團的前景所致；(ii)自刊發該聯合公佈起至最後實際可行日期止的平均收市價低於截至最後交易日(包括該日)前最後5個交易日的平均價約1.39港元；(iii)下文分析所示股份交投疏落；(iv) 貴集團截至2014年9月30日止六個月所錄得溢利較2013年同期下跌；及(v)上文「貴集團的前景及展望」一段所述與 貴集團未來財務表現及前景有關的不明朗因素後，吾等認為，長遠能否維持公佈後期間的股價水平存在不明朗因素。

由於概不保證股份現行市價於接納要約期內及之後將會或將不會維持以及將會或將不會高於要約價，故擬接納要約的獨立股東務請密切留意股份於要約可供接納期間的市價及流通量，經計及彼等自身的情況及投資目的後，考慮在出售該等股份所得款項淨額(扣除所有交易費用後)高於要約項下應收款項的情況下，於公開市場上出售股份，而不接納要約。

獨立財務顧問函件

(b) 股份的流通量

下表載列股份於回顧期間的成交量：

月份／期間	月份／期間的 總成交量 (股份數目)	月份／期間的 平均每日 成交量 (股份數目) (附註1)	平均每日 成交量佔已 發行股份 總數百分比 (附註2)	平均每日 成交量佔 公眾股東於 最後實際 可行日期 所持股份 總數百分比 (附註3)
2013年				
10月	113,582,400	8,113,029	2.03%	8.11%
11月	80,016,000	3,810,286	0.95%	3.81%
12月	40,016,000	2,000,800	0.50%	2.00%
2014年				
1月	45,720,000	2,177,143	0.54%	2.18%
2月	2,348,632	2,348,632	0.59%	2.35%
3月	161,312,000	7,681,524	1.92%	7.68%
4月	36,488,000	1,824,400	0.46%	1.82%
5月	10,136,000	506,800	0.13%	0.51%
6月	94,024,000	4,701,200	1.18%	4.70%
7月	56,140,000	2,551,818	0.64%	2.55%
8月	18,288,000	870,857	0.22%	0.87%
9月	17,072,000	812,952	0.20%	0.81%
10月	155,828,670	8,159,579	2.04%	8.16%
11月	166,698,000	11,907,000	2.98%	11.91%
12月	44,390,000	2,113,810	0.53%	2.11%
2015年				
1月及截至最後 實際可行日期	1,344,000	448,000	0.11%	0.45%

獨立財務顧問函件

附註：

1. 平均每日成交量乃按月份／期間的總成交量除以月份／期間的交易日數(不包括股份在聯交所停牌或暫停買賣整個交易日的任何交易日)計算。
2. 由於回顧期間並無發行新股份，故整段回顧期間的已發行股份總數為400,000,000股，即最後實際可行日期的已發行股份數目。
3. 於最後實際可行日期，公眾股東所持股份總數為100,000,000股。誠如賣方所確認，賣方於回顧期間並無買賣任何股份。

誠如上表所述，於回顧期間，股份於各個月份／期間的平均每日成交量介乎約448,000股至約11,907,000股，相當於最後實際可行日期的已發行股份總數約0.11%及2.98%以及公眾股東所持股份總數約0.45%及約11.91%。於回顧期間，股份的平均每日成交量一般低於已發行股份總數的1.00%，惟於以下日期除外：(i)當 貴公司於2013年10月11日新上市時，於2013年10月錄得約2.03%；(ii)於2014年3月及2014年6月分別錄得約1.92%及約1.18%，與收市價分別於2014年3月及2014年6月的跌幅及升幅大致一致；(iii)於2014年10月因就可能要約及可能控制權變動刊發該初步公佈而錄得約2.04%；及(iv)於2014年11月因刊發該聯合公佈後要約的市場反應及 貴公司的控制權變動而錄得約2.98%。然而，吾等注意到，股份買賣的流通量自2014年12月起有所下降，於2014年12月及2015年1月(截至最後實際可行日期)平均每日成交量佔於最後實際可行日期的已發行股份總數百分比分別為0.53%及0.11%。

鑑於公眾持股量僅符合創業板上市規則所規定25%的最低公眾持股量規定，同時亦說明股份於回顧期間按低流通量交投的原因，擬於短時間內在市場上出售 貴公司重大股權的獨立股東未必能在不對股份市價造成下調壓力的情況下如此行事。因此，要約乃獨立股東變現彼等於股份的投資的另一途徑。

5. 可資比較分析

市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)為兩個最常用的估值基準。根據要約價每股要約股份0.6125港元及於最後實際可行日期的已發行股份400,000,000股計算，貴公司的估值約為245,000,000港元。由要約價所推定貴公司的市盈率(「**隱含市盈率**」)約為48.7倍，乃根據截至2014年3月31日止年度股東應佔持續經營業務所得經審核溢利約5,000,000港元計算得出。由要約價所推定貴公司的市賬率(「**隱含市賬率**」)約為6.5倍，乃根據於2014年3月31日股東應佔未經審核資產淨值約37,600,000港元計算得出。

在評估要約是否公平合理時，吾等已嘗試將隱含市盈率及隱含市賬率與貴集團所從事業務相若的其他香港上市公司的市值作比較。誠如上文「有關貴集團的資料」一節所論述，貴集團主要於香港從事提供物業管理服務。貴集團以「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、清潔、財務管理、行政及法律支援(「**物業管理及相關服務業務**」)，有關收益佔貴集團截至2014年3月31日止三個年度的全部總收益。

考慮到(i) 貴集團的物業管理及相關服務業務一直穩定，並為貴集團最近數個財政年度的主要收益來源；及(ii)要約方擬繼續經營貴集團現有的主要業務，吾等基於聯交所網站現有的資料，已識別四間可資比較公司(「**可資比較公司**」)，該等公司均(i)於聯交所上市；(ii)有超過50.0%收益來自在香港提供物業管理及相關服務業務(或主要從事部分物業管理及相關服務業務)，被視為屬完整清單。儘管貴公司於創業板上市，而創業板一般帶有較高投資風險，惟其中兩間可資比較公司則甄選自聯交所主板，由於所有可資比較公司所從事業務均與貴集團相若，故彼等均面對相似業務風險，根據上述甄選準則，吾等認為可資比較公司屬公平及具代表性的比

獨立財務顧問函件

較樣本。下表載列可資比較公司以及彼等各自的市盈率及市賬率，連同與 貴公司作比較的清單：

公司名稱 (股份代號)	主要業務	市盈率 (附註1) 倍數	市賬率 (附註2) 倍數	於最後實際 可行日期的 市值(百萬 港元) (附註3)
新昌管理集團有限公司 (2340)	提供物業管理及設施 管理服務、室內裝飾 及特殊項目以及相關 服務	14.4	2.1	503.9
碧瑤綠色集團有限公司 (1397)	提供環境服務，即清潔 服務、園藝服務、 蟲害管理服務以及 廢物處理及回收服務	8.1	2.9	506.3
冠輝保安控股有限公司 (8315)	提供保安護衛服務	287.0	44.9	2,400.0
寶聯控股有限公司 (8201)	提供全面的清潔及 相關服務	248.2	48.9	3,250.0
	平均(附註4)	11.3	2.5	
		隱含市盈率 倍數	隱含市賬率 倍數	
貴公司		48.7	6.5	336.0

獨立財務顧問函件

附註：

1. 除另有指明者外，可資比較公司的市盈率乃根據有關可資比較公司於最後實際可行日期的市值除以有關可資比較公司擁有人應佔經審核溢利(摘錄自彼等各自最近期刊發的年報或招股章程)計算。
2. 除另有指明者外，可資比較公司的市賬率乃根據有關可資比較公司於最後實際可行日期的市值除以資產淨值(摘錄自彼等各自最近期刊發的中期報告或年報)計算。
3. 可資比較公司的市值乃根據彼等各自於最後實際可行日期的收市價及於最後實際可行日期的已發行股份總數計算。
4. 冠輝保安控股有限公司(8315)及寶聯控股有限公司(8201)的數據均為極端值，市值分別為2,400,000,000港元及3,250,000,000港元，較 貴公司於最後實際可行日期的市值約336,000,000港元分別超出約7.1倍及9.7倍，有關數據可能不具指標性及可比性，故吾等計算可資比較公司的平均市盈率及市賬率時已剔除該兩間異常可資比較公司(「異常可資比較公司」)。

剔除異常可資比較公司後，吾等的分析中僅餘兩間可資比較公司(「餘下可資比較公司」)。吾等認為，即使可供比較的餘下可資比較公司數目較小，餘下可資比較公司的市值低於600,000,000港元，較 貴公司於最後實際可行日期的市值約低兩倍，惟吾等認為有關比較屬公平及更具相關性。隱含市盈率48.7倍遠高於餘下可資比較公司平均市盈率11.3倍，顯示由要約價所推定 貴公司的估值高於所有餘下可資比較公司。此外，隱含市賬率約6.5倍高於餘下可資比較公司的平均市賬率2.5倍。就此，吾等認為就隱含市盈率及隱含市賬率而言，要約價屬公平合理。然而，獨立股東務請注意， 貴公司的隱含市盈率及隱含市賬率高於餘下可資比較公司的平均值可能由於 貴公司於創業板上市，而創業板一般帶有較高投資風險及回報。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，特別是下列各項(應與本函件全文一併閱讀及按其詮釋)：

- (i) 截至2014年9月30日止六個月， 貴集團主要業務所錄得溢利較2013年同期有所下降；
- (ii) 貴集團的財務表現以及前景及展望仍不明朗；

獨立財務顧問函件

- (iii) 於公佈後期間，股價水平的可持續性及股份成交量長遠而言可能存在不明朗因素；
- (iv) 隱含市盈率遠高於餘下可資比較公司的平均市盈率，而隱含市賬率則遠高於餘下可資比較公司的平均市賬率；
- (v) 鑑於股份於回顧期間的過往成交量普遍薄弱，要約乃獨立股東變現彼等於股份的投資的另一途徑，而非於短時間內在市場上出售 貴公司重大股權而對股份市價造成下調壓力；及
- (vi) 要約價0.6125港元較股份於緊接該初步公佈日期前最後一個營業日在聯交所所報收市價每股0.49港元有溢價約25.0%以及股份於2014年9月30日的未經審核綜合每股資產淨值每股約0.094港元有溢價約551.6%。

吾等認為要約對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納要約。獨立股東(特別是擬接納要約的獨立股東)務請注意股價的近期波動。概不保證股份現行市價於接納要約期內及之後將會或將不會維持以及將會或將不會高於要約價。擬接納要約的獨立股東務請密切留意股份於接納要約期內的市價及流通量，經計及彼等自身的情況及投資目的後，考慮在出售該等股份所得款項淨額(扣除所有交易費用後)高於要約項下應收款項的情況下，於公開市場上出售股份，而不接納要約。

要約方並無提供詳細未來計劃。然而，對要約方管理的 貴公司未來感興趣的獨立股東可考慮保留其部分或全部股份。有關獨立股東應考慮本函件上文「維持 貴公司的上市地位」一段所指對股份可能暫停買賣的意見。

獨立財務顧問函件

獨立股東另請根據其個別情況及投資目的自行決定出售或持有彼等於股份的投資。倘獨立股東欲接納要約，務請細閱綜合文件、綜合文件附錄及接納表格所詳述接納要約的手續。

此 致

港深聯合物業管理(控股)有限公司
獨立董事委員會 台照

代表
天財資本亞洲有限公司
董事總經理
吳文廣
謹啟

2015年1月9日

附註：天財資本亞洲有限公司的吳文廣先生為根據證券及期貨條例持牌的負責人員，可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，在投資銀行及機構融資方面具備逾13年經驗。

1. 接納要約的手續

如欲接納要約，閣下應按其上印列的指示(有關指示構成要約的一部分)填妥及簽署接納表格。

- (a) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)乃以閣下的名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須填妥接納表格，並連同不少於閣下擬接納要約涉及的股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)以郵遞或以專人送交過戶處聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓，信封面請註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司—全面要約」，惟無論如何須於截止日期下午4時正(或要約方根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期)前送達。
- (b) 倘有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外的名義登記，而閣下欲就閣下的股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- (i) 指示代名人公司代表閣下接納要約，並要求其將填妥的接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)放進註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司—全面要約」的信封送交過戶處；或
- (ii) 安排本公司透過過戶處將股份登記於閣下名下，並將填妥的接納表格連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)放進註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司—全面要約」的信封，於截止日期下午4時正前送交過戶處，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓；或
- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，應指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司，於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限或之前代表閣下接納要

約。為符合香港中央結算(代理人)有限公司指定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行的要求向彼等提交閣下的指示；或

- (iv) 倘閣下的股份已存放於閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司指定期限或之前透過中央結算「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (c) 倘閣下未能即時交出及／或已遺失有關閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)，而閣下欲接納有關閣下股份的要約，則閣下仍須填妥接納表格，並連同註明閣下已遺失或未能即時交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)的函件放進註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司—全面要約」的信封送交過戶處。倘閣下尋回或可交出該等文件，則該等文件應於隨後盡快送交過戶處。倘閣下遺失閣下的股票，則閣下亦應致函過戶處索取彌償保證函件，並按其指示填妥後交回過戶處。
- (d) 倘閣下已提交閣下任何股份的過戶文件以將其登記於閣下名下，惟尚未接獲閣下的股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則閣下仍須填妥接納表格，並連同由閣下本人正式簽署的過戶收據放進註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司—全面要約」的信封一併送交過戶處。此舉將被視為不可撤回地指示及授權金利豐證券及／或要約方及／或彼等各自的代理代表閣下於有關股票發出時向本公司或過戶處領取有關股票，並將該等股票送交過戶處，猶如其已連同接納表格一併送交過戶處。
- (e) 接納要約須待過戶處於截止日期下午4時正(或要約方根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及／或日期)前，接獲已填妥的接納表格，並已記錄接獲接納表格及所需的任何相關文件後，方被視為有效，且：
- (i) 隨附相關股票及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)及(倘該等股票並非以閣下的名義登記)其他可確

立閣下成為相關股份登記持有人的權利的文件(例如一張由登記持有人簽立的空白或以接納人為受益人已妥為加蓋印章的有關股份過戶文件);或

- (ii) 來自登記股東或其遺產代理人(惟最多僅代表登記持股量,且有關接納僅可涉及本(e)段其他分段並未計入的股份);或
 - (iii) 已經獲過戶處或聯交所核證。倘接納表格由登記股東以外的人士簽立,則必須出示足以令過戶處信納的適當授權證明文件(如授予遺囑認證或經核證授權書副本)。
- (f) 在香港,就接納要約產生的賣方從價印花稅,將由相關獨立股東按要約項下股份市值或要約方就有關接納要約應付的代價(以較高者為準)0.1%的比率支付,並將自要約方應付予接納要約的相關獨立股東的現金款項中扣除。要約方將代表接納要約的相關獨立股東安排支付賣方從價印花稅,並將就接納要約及轉讓股份支付買方從價印花稅。
- (g) 任何交回的接納表格、股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納的彌償保證)概不獲發收據。
- (h) 過戶處的地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓。

2. 要約的交收

- (a) 倘接納表格及相關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或任何就此所需令人信納的彌償保證)在各方面根據收購守則均已填妥並完整無缺,且於截止日期下午4時正(或要約方根據收購守則可能釐定並公佈的較後時間及/或日期)前由過戶處收訖,則有關支票(票面金額相當於就各接納獨立股東根據要約交回的要約項下股份而應付予該股東的現金代價,減其應付的賣方從價印花稅)將盡早惟無論如何於過戶處接獲填妥的接納文件當日後七個營業日內,以平郵方式寄發予各接納要約的獨立股東,郵誤風險概由彼自行承擔。

- (b) 任何獨立股東根據要約應得的代價，將根據要約的條款全數清償，而不受要約方因其他理由而可能擁有或聲稱擁有針對有關獨立股東的任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利所影響。

3. 接納期間及修訂

- (a) 根據收購守則，除非要約先前已在執行人員同意下經修訂或延長，否則根據其印備的指示，過戶處必須於截止日期2015年2月2日(星期一)下午4時正前收到所有接納表格。
- (b) 倘要約獲修訂或延長，有關修訂或延長的公佈將列明下一個截止日期，而要約將於向獨立股東刊發延長或修訂通知書及／或公佈的日期起不少於14日期間可供接納，及除非要約先前已獲修訂或延長，否則將於隨後的截止日期結束。倘要約方修訂要約的條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將可享有根據經修訂條款接納經修訂要約的權利。
- (c) 如截止日期獲延長，本綜合要約文件及接納表格中有關截止日期的任何提述須(除文義另有所指外)被視為對按此經延長要約的截止日期的提述。

4. 代名人登記

為確保平等對待所有獨立股東，作為一名以上實益擁有人的代名人而持有股份的已登記獨立股東應在實際可行情況下盡量獨立處理各實益擁有人所持股權。以代名人義登記投資的股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約的意向。

5. 公佈

- (a) 要約方必須於截止日期2015年2月2日(星期一)下午6時正(或執行人員可能協定的較後時間及/或日期)前,知會執行人員及聯交所其有關要約的修訂、延長或屆滿的意向。要約方須於截止日期下午7時正前在聯交所網站刊登公佈,載列要約有否經修訂、延長或已屆滿。

公佈須列明以下各項:

- (i) 已收訖的要約接納文件所涉及的股份總數及於股份的權利;
- (ii) 要約方或其一致行動人士於要約期之前所持有、控制或指示的股份總數及於股份的權利;
- (iii) 要約方或其一致行動人士於要約期內購入或同意購入的股份總數及於股份的權利。

公佈須同時包括要約方或與其一致行動的任何人士已借入或借出(已轉借或已出售的任何借入股份除外)本公司的任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情,並列明有關數目所佔本公司已發行股本的百分比及佔本公司投票權的百分比。

- (b) 根據收購守則及創業板上市規則的規定,任何有關要約而獲執行人員及聯交所確認彼等對此並無進一步意見的公佈,均須於聯交所及本公司的網站刊載。

6. 撤回權利

- (a) 除下文(b)分段所列情況外,要約接納文件一經獨立股東提交,將不可撤回及取消。
- (b) 倘要約方無法遵守上文「公佈」一段所載的規定,執行人員可要求已遞交要約接納文件的獨立股東按執行人員可接納的條款獲授予撤回權利,直至其能夠符合該段所載的規定為止。

在該情況下，倘獨立股東撤回其接納，則要約方應盡快(惟無論如何於獨立股東撤回接納起計10日內)以平郵方式將連同接納表格一併送交的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)寄還予相關獨立股東，郵誤風險概由相關獨立股東承擔。

倘要約遭撤回，要約方必需盡快(惟無論如何於要約遭撤回起計10日內)向已接納要約的相關獨立股東寄交連同接納表格一併送交的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或任何就此所需並令人信納的彌償保證)，或供該等獨立股東領取有關股票及／或文件。

7. 海外股東

向並非香港居民或登記地址位於香港以外司法權區的人士提出要約或由有關人士作出的接納或會受相關司法權區的法例所影響。身為香港境外司法權區市民、居民或國民的獨立股東應瞭解及遵守其所在司法權區的任何適用法例規定。

任何該等人士如欲接納要約，須負責自行全面遵守相關司法權區在此方面的法例，包括就有關司法權區取得政府或其他所需許可，或遵守其他必要的正式手續及支付任何過戶費用或其他稅項。任何人士接納要約將被視為有關人士向要約方作出聲明及保證，表示其已全面遵守當地法例及規定。獨立股東如有疑问，應諮詢彼等的專業顧問。

8. 一般事項

- (a) 獨立股東將呈交或送交或將送予彼等的一切通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或任何就此所需令人信納的彌償保證)及用於支付根據要約應付代價的款項匯款將由彼等或彼等的指定代理人以平郵方式呈交或送交或送予彼等，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約方、本公司、金利豐證券、獨立財務顧問、過戶處、彼等各自的任何董事或代理或參與要約的其他各方及彼等各自的任何代理人對任何郵遞遺失或延誤造成的任何責任或可能因此引致的任何其他責任概不負責。
- (b) 接納表格所載的條文構成要約條款的一部分。

- (c) 意外遺漏向獲提呈要約的任何人士寄發本綜合要約文件及／或接納表格或其中任何文件，均不會導致要約於任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納事宜均受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成授權要約方的任何董事、金利豐證券或彼等任何一方可能指示的有關人士代表接納要約的人士填妥、修訂及簽立任何文件以及作出任何其他必要或合宜的行動，以便將該等人士已接納要約所涉及的股份歸屬予要約方或其可能指示的有關人士。
- (f) 任何人士接納要約將被視為構成該名或該等人士向要約方及本公司保證，根據要約獲收購的股份於由該名或該等人士出售時將不附帶任何留置權、押記、購股權、申索、衡平權益、逆向利益、第三方權利或產權負擔，但連同提出要約當日或之後所應計或附帶的所有權利，包括但不限於全數收取於提出要約當日或之後建議、宣派、作出或派付的所有股息及／或其他分派(如有)的權利。
- (g) 要約方無意引用任何其可獲得的權利，以於要約截止後強制收購要約項下任何尚未收購的股份。
- (h) 本綜合要約文件及接納表格內對要約的提述包括要約的任何修訂及／或延長。
- (i) 在作出決定時，獨立股東應依賴彼等本身對要約方、本集團及要約(包括所涉及的好處及風險)所作出的評估。本綜合要約文件的內容(包括其所載的任何一般意見或推薦意見)連同接納表格不應詮釋為要約方、本公司、金利豐證券或獨立財務顧問或彼等各自的專業顧問所提呈的任何法律或商業意見。獨立股東應向彼等本身的專業顧問諮詢專業意見。
- (j) 本綜合要約文件及接納表格的中英文本如在詮釋方面有任何歧義，概以英文本為準。

1. 財務概要

下表為本集團的業績及財務狀況概要，乃分別摘錄自截至2014年3月31日止兩個年度各年的已刊發經審核財務報表或本公司日期為2013年9月30日的招股章程，及摘錄自本集團截至2014年9月30日止六個月的未經審核財務業績：

	截至2014年	截至3月31日止年度		
	9月30日 止六個月 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (經審核)	2013年 千港元 (經審核)	2012年 千港元 (經審核)
收益	166,616	324,981	284,063	276,655
除稅前溢利	5,024	7,620	7,233	15,735
稅項	(988)	(2,591)	(1,664)	(1,794)
以下人士應佔期／ 年內溢利				
— 本公司擁有人	4,036	5,028	5,569	13,941
— 非控股權益	—	—	—	—
	4,036	5,028	5,569	13,941
其他全面收入／(開支)				
換算海外營運的匯兌差額	—	—	—	194
於出售一間附屬公司時 解除換算儲備至損益	—	—	—	(1,493)
期／年內其他全面收入 (扣除稅項)	—	—	—	(1,299)
期／年內全面收入總額	4,036	5,028	5,569	12,642
本公司股權持有人 應佔股息(附註)	—	20,000	—	—
	港仙	港仙	港仙	港仙
每股股息	—	5.0	—	—
每股基本及攤薄盈利	1.0	1.4	1.9	4.6

附註：誠如本公司的招股章程所披露，於截至2012年及2013年3月31日止年度，本公司一間附屬公司Kong Shum Union Property Management Limited分別向其當時的股東派付股息約26,714,000港元及5,000,000港元。

除(i)截至2012年3月31日止年度出售物業、廠房及設備的收益約2,526,000港元；(ii)截至2012年3月31日止年度按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損約1,335,000港元；及(iii)截至2012年3月31日止年度出售一間附屬公司的收益約4,631,000港元外，截至2014年3月31日止三個年度各年及截至2014年9月30日止六個月概無因規模、性質或發生事件而有特殊項目。

華普天健(香港)會計師事務所有限公司就本集團截至2014年3月31日止三個年度各年的財務報表所發出的核數師報告並無載有任何保留意見。

2. 經審核財務資料

以下為本集團截至2014年3月31日止年度的經審核財務報表，乃摘錄自本公司截至2014年3月31日止年度的年報。本節所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。經審核財務資料內所引述的附註編號為年報內的附註編號。

綜合損益及其他全面收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 港元	2013年 港元
收益	9	324,981,419	284,062,524
服務成本		<u>(258,781,554)</u>	<u>(231,763,752)</u>
毛利		66,199,865	52,298,772
其他收入／(開支)淨額	10	279,302	273
行政開支		(37,980,447)	(30,422,370)
其他營運開支		(19,774,608)	(13,084,499)
融資成本	11	<u>(1,104,542)</u>	<u>(1,559,010)</u>
除稅前溢利	12	7,619,570	7,233,166
所得稅開支	13	<u>(2,591,189)</u>	<u>(1,663,718)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利及 全面收入總額		<u>5,028,381</u>	<u>5,569,448</u>
每股盈利—基本	14	<u>0.014</u>	<u>0.019</u>
每股盈利—攤薄	14	<u>不適用</u>	<u>不適用</u>

綜合財務狀況表

於2014年3月31日

	附註	2014年 港元	2013年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	17	2,067,728	3,043,748
就人壽保險保單存入的按金	19	7,526,068	3,814,900
遞延稅項資產	20	2,233,910	2,022,304
		<u>11,827,706</u>	<u>8,880,952</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	21	52,370,304	52,942,537
應收董事款項	22(a)	—	6,081,968
應收最終控股公司款項	22(b)	—	503,716
應收關聯方款項	22(c)	—	15,371,221
已抵押銀行存款	23	15,896,023	15,666,435
現金及銀行結餘	23	35,899,808	5,576,540
		<u>104,166,135</u>	<u>96,142,417</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	41,610,134	38,021,416
應付一名董事款項	22(e)	—	437,235
應付一名關聯方款項	22(f)	—	6,186,686
融資租賃承擔	25	352,644	388,194
應付所得稅		926,649	175,349
銀行借貸—有抵押	26	19,333,599	38,807,358
		<u>62,223,026</u>	<u>84,016,238</u>
流動資產淨額		<u>41,943,109</u>	<u>12,126,179</u>
總資產減流動負債		<u>53,770,815</u>	<u>21,007,131</u>
非流動負債			
融資租賃承擔	25	203,696	556,340
資產淨額		<u>53,567,119</u>	<u>20,450,791</u>
股本及儲備			
股本	27	4,000,000	4,750,108
儲備		49,567,119	15,700,683
權益總額		<u>53,567,119</u>	<u>20,450,791</u>

綜合權益變動表

截至2014年3月31日止年度

	附註	股本 港元	股份溢價 港元	合併儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
於2012年4月1日		3,320,100	—	—	15,131,235	18,451,335
年內溢利及全面收入總額		—	—	—	5,569,448	5,569,448
向股權持有人分派股息	29	—	—	—	(5,000,000)	(5,000,000)
發行附屬公司及本公司股份		<u>1,430,008</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,430,008</u>
於2013年3月31日及 2013年4月1日		4,750,108	—	—	15,700,683	20,450,791
於重組時產生	27(b)	(4,750,108)	—	4,750,108	—	—
資本化發行	27(e)	3,000,000	(3,000,000)	—	—	—
配售股份	27(f)	1,000,000	32,000,000	—	—	33,000,000
就配售股份產生的開支		—	(4,912,053)	—	—	(4,912,053)
年內溢利及全面收入總額		<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,028,381</u>	<u>5,028,381</u>
於2014年3月31日		<u>4,000,000</u>	<u>24,087,947</u>	<u>4,750,108</u>	<u>20,729,064</u>	<u>53,567,119</u>

綜合現金流量表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 港元	2013年 港元
經營活動			
除稅前溢利		7,619,570	7,233,166
就下列各項作出調整：			
上市開支		6,529,809	4,321,350
物業、廠房及設備折舊	17	1,418,751	1,102,334
利息收入		(245,464)	(114,447)
人壽保險保單所收取溢價		280,199	258,513
利息開支	11	1,104,542	1,559,010
出售金融資產虧損		—	123,653
營運資金變動前的經營現金流量		16,707,407	14,483,579
營運資金元素變動：			
貿易及其他應收款項增加		(868,217)	(8,067,728)
貿易及其他應付款項增加		3,588,718	1,424,731
經營產生的現金		19,427,908	7,840,582
已付利息	11	(1,104,542)	(1,559,010)
已付所得稅		(2,051,495)	(3,932,684)
經營活動所得現金淨額		16,271,871	2,348,888
投資活動所得現金流量			
收購物業、廠房及設備的付款		(442,731)	(879,300)
已抵押銀行存款增加		(229,588)	(10,259,352)
就人壽保險保單存入的按金付款	19	(3,748,955)	(3,961,680)
已收利息	10	3,052	2,714
投資活動所用現金淨額		(4,418,222)	(15,097,618)

	附註	2014年 港元	2013年 港元
融資活動所得現金流量			
應收最終控股公司款項減少／(增加)		503,716	(5,938)
應收關聯公司款項減少		15,371,221	9,037,701
應付一名關聯方款項減少		(6,186,686)	—
應收董事款項增加		—	(6,222,469)
應付一名董事款項減少		(437,235)	(2,062,765)
籌得新銀行貸款		—	30,302,800
償還銀行貸款		(12,394,229)	(6,507,344)
附屬公司及本公司發行股份所得款項		—	1,430,008
配售股份所得款項		33,000,000	—
就配售股份產生的開支		(4,912,053)	—
董事貸款／(償還董事貸款)		6,081,968	(18,060,004)
償還融資租賃		(388,194)	(245,826)
支付上市開支		(5,089,359)	(1,440,450)
		<u>25,549,149</u>	<u>6,225,713</u>
融資活動所得現金淨額			
		<u>25,549,149</u>	<u>6,225,713</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		37,402,798	(6,523,017)
年初現金及現金等價物		(2,635,362)	3,887,655
		<u>34,767,436</u>	<u>(2,635,362)</u>
年末現金及現金等價物			
		<u>34,767,436</u>	<u>(2,635,362)</u>
現金及現金等價物分析，包括			
現金及銀行結餘	23	35,899,808	5,576,540
銀行透支	26	(1,132,372)	(8,211,902)
		<u>34,767,436</u>	<u>(2,635,362)</u>

財務報表附註

截至2014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的獲豁免有限公司。其註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業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。

本公司的股份自2013年10月11日起於創業板上市(「上市」)。

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為提供物業管理服務。本公司附屬公司的詳情載於附註18。

綜合財務報表以港元(「港元」)呈列，港元亦為本公司的功能貨幣。

2. 重組及呈列基準

本公司通過重組理順本公司股份上市的架構(「重組」)，並自2013年8月8日起成為本集團的控股公司，原因乃本集團附屬公司的所有股權已透過股份互換方式轉讓予本公司。重組詳情於本公司日期為2013年9月30日與上市有關的招股章程(「招股章程」)內「歷史、重組及公司架構」一節內詳述。

由於在重組前後組成本集團的公司由何應祥先生及何應財先生(「控股股東」)控制，故重組視為於共同控制下實體的業務合併。綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」所載的合併會計原則及程序編製。因此，綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表乃按猶如本集團的現有架構在報告年度一直存在，而非自本公司註冊成立日期起才存在。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納由香港會計師公會頒佈的所有新訂及經修訂與其經營有關的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，自2013年4月1日起的會計年度生效。香港財務報告準則的統稱包括香港財務報告準則以及香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

本集團正評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則所產生的影響，惟現階段尚未能指出該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對本集團營運業績及財務狀況構成重大影響。

4. 重大會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則及香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則及香港公司條例的適用披露規定而編製。

綜合財務報表乃根據歷史成本慣例編製，並以港元呈列(另有指明者除外)。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須採用若干重要假設及估計，亦需要董事於應用會計政策時行使判斷。涉及重要判斷以及假設及估計會對該等財務報表造成重大影響的範疇，已在財務報表附註5披露。編製該等財務報表時所採用的重大會計政策載於下文。

4.1 綜合賬目

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至3月31日的財務報表。附屬公司為受本集團控制的實體。當本集團因參與實體業務而承擔可變動回報或因此享有可變動回報，且有能力透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權利賦予其現有能掌握有關活動(如重大影響實體回報的活動)，本集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他各方持有的潛在投票權，以評估有否控制權。潛在投票權僅於持有人擁有實質能力行使該權利時才予以考慮。

附屬公司自控制權轉移到本集團當日起綜合入賬，於控制權終止日期起不再綜合入賬。

集團內公司間交易、結餘及未變現溢利會對銷。除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。如有需要，附屬公司的會計政策將獲變更，確保與本集團所採納者一致。

4.2 外幣

本集團各實體財務報表內的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本集團及本公司的功能貨幣及呈列貨幣。

於編製個別集團實體各自的財務報表時，以該實體功能貨幣以外貨幣(外幣)進行的交易，按交易日期的適用匯率以有關功能貨幣記賬。於報告期末，以外幣列值的貨幣項目按當日的適用匯率重新換算。以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目不會重新換算。

結算貨幣項目及重新換算貨幣項目產生的匯兌差額，於產生期間在損益中確認。

就呈列財務資料而言，本集團海外業務的資產及負債，按各報告期末適用匯率換算為本集團的呈列貨幣，而其收支項目按期內平均匯率換算。因此而產生的匯兌差額(如有)於其他全面收益中確認並於權益中累計(換算儲備)。

4.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本值減累計折舊和任何減值虧損列賬。物業、廠房及設備項目的成本值，包括其購買價及使該項資產達至現時營運狀態和地點以用於其擬定用途的任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目於運作後所產生的支出，包括維修及保養費乃於產生時計入該期間的損益內。如符合確認條件，則有關主要查驗的支出乃於資產的賬面值中資本化為重置。倘物業、廠房及設備的重要部分須不時重置，則本集團將確認該等部分為擁有特定使用年期並按其狀況將其折舊。

折舊乃採用直線法於每項物業、廠房及設備項目估計可使用年期內將其成本撇銷至其剩餘價值。為此目的所使用的主要年率如下：

租賃物業裝修	20%
傢俬及裝置	10%
汽車	25%至30%
辦公室設備	25%

當一項物業、廠房及設備項目的各部份有不同的可使用年期，該項目各部份的成本按合理基礎分配，而每部份將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期和折舊方法至少於各報告期末進行檢討和修正(如適合)。

根據融資租賃持有的資產乃於其預計可使用年期按與自置資產相同的基準計算折舊。

一項物業、廠房和設備項目或初步獲確認的任何重要部分當出售或估計經其使用或出售而不再有經濟效益時，將被取消確認。於年度被取消確認的資產因其出售或報廢並在損益被確認的任何收益或虧損乃有關資產的淨銷售收入與賬面值的差額。

4.4 資產減值

於各報告期末，本集團檢討有形資產的賬面值，以釐定是否有任何跡象顯示該等資產出現減值虧損。倘存在任何有關跡象，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損(如有)的程度。倘一項資產的估計可收回金額低於其賬面值，則該資產的賬面值將調低至其可收回金額。減值虧損隨即確認為開支。

可收回金額乃公允值減銷售成本與使用價值的較高者。在評估使用價值時，估計日後現金流量按反映當時市場對貨幣時值及該項資產的風險的評估的稅前折現率折算成現值。

倘若減值虧損其後沖回，資產的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計值，惟已增加賬面值並不超過如過往年度並無確認資產減值虧損而釐定的賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

4.5 金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會在綜合財務狀況表上確認金融資產及金融負債。

金融資產及金融負債首次按公允值計量。收購或發行金融資產及金融負債(按公允值計入損益的金融資產或金融負債除外)的直接應佔交易成本，於初步確認時加入金融資產或金融負債的公允值或從中扣減(如適用)。購入按公允值計入損益的金融資產或金融負債直接應佔的交易成本即時於損益賬中確認。

金融資產

本集團的金融資產為貸款及應收款項。

實際利率法

實際利率法為計算金融資產攤銷成本以及在相關期間內分配利息收入的一種方法。實際利率乃指將金融資產在預計存續期或更短期間內(如適當)收款額(包括支付或收取的構成實際利率組成部分的所有費用和貼息、交易成本以及其他溢價或折價)恰好折現為該工具初始確認時賬面淨額所使用的利率。

就債務工具而言，利息收入按實際利率法確認。

貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款的非衍生金融資產，該等資產於活躍市場上並無報價。於初次確認後，貸款及應收款項(包括貿易及其他應收款項、就人壽保險保單存入的按金、應收最終控股公司款項、應收關聯方款項、應收董事款項、已抵押銀行存款以及現金及銀行結餘)乃使用實際利率法按攤銷成本，減任何已識別減值虧損列賬(見下文有關金融資產減值虧損的會計政策)。

金融資產減值

於報告期末，金融資產會進行評估是否存在減值跡象。當有客觀證據顯示金融資產的估計未來現金流量因於初步確認金融資產後發生的一項或多項事件出現而受到影響時，則該金融資產被視為出現減值。減值的客觀證據包括：

- 發行人或交易對手出現重大財政困難；或
- 違約，如未能繳付或拖欠利息或本金；或
- 借款人有可能面臨破產或財務重組；或
- 因財政困難而導致某項金融資產失去活躍市場。

貿易應收賬款、被評估為並非個別減值的資產等若干金融資產類別，其後按整體基準進行減值評估。應收賬款組合的客觀減值證據可包括本集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期的次數增加，以及與應收賬款逾期有關的國家或地方經濟狀況明顯改變。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，減值虧損金額乃於有客觀證據證明資產出現減值時於損益賬內按資產賬面值與估計未來現金流的現值(以金融資產的原本實際利率折現)間的差額確認。

金融資產的賬面值乃按適用於所有金融資產的減值虧損直接扣減，惟貿易及其他應收款項的賬面值透過撥備賬扣減。撥備賬賬面值的變動乃於損益確認。倘預計不能收回應收款項，則有關金額於撥備賬撇銷。先前撇銷的金額若於其後收回，則計入損益賬。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，倘於隨後期間減值虧損的數額減少，而此項減少可客觀地與確認減值虧損後的某一事件聯繫起來，則先前確認的減值虧損於損益中予以撥回，惟於撥回減值當日的資產賬面值不得超逾假設並無確認減值時的攤銷成本。

金融負債及股本工具

集團實體發行的金融負債及股本工具乃根據合約安排的性質與金融負債及股本工具的定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明本集團於扣減所有負債後於資產中擁有的剩餘權益的任何合約。本公司發行的股本工具乃按已收所得款項扣除直接發行成本確認。

實際利率法

實際利率法用以計量金融負債及分配利息開支於相關期間的攤銷成本，實際利率為於金融負債的預計年期或(倘適用)較短期間精確折現估計未來現金付款(包括構成實際利率組成、交易成本及其他溢價或折讓部分的所有已付或已收費用)至初步確認時的賬面淨值的利率。

利息開支乃按實際利率基準予以確認。

金融負債

金融負債包括貿易及其他應付款項、應付一名董事款項、應付一名關聯方款項、董事貸款、融資租賃承擔及銀行借貸，均其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

財務擔保合約負債

財務擔保合約負債初步按其公允值計量，其後按以下較高者計量：

- 根據香港會計準則第37號「撥備、或然負債及或然資產」釐定的合約項下責任金額；及
- 初步確認金額減於擔保合約年內按直線法於損益表確

取消確認

只有當資產現金流的合約權利屆滿時，或將該等資產所有權的絕大部分風險及回報轉移予另一實體時，本集團方會取消確認金融資產。倘本集團並未轉移亦未保留所有權的絕大部分風險及回報，並繼續控制已轉移資產，則本集團會繼續確認其於資產的保留權益及確認相關負債。倘本集團仍保留已轉移金融資產的所有權的絕大部分風險及回報，本集團將繼續確認該金融資產以及確認已收所得款項的有抵押借款。

於取消確認全部金融資產時，資產賬面值與已收及應收代價及已於其他全面收益確認的累計損益的總和的差額將確認為損益。

當且僅當本集團的責任獲解除，取消或到期時，本集團才會取消確認金融負債。取消確認的金融負債賬面值與已付或應付代價的差額確認為損益。

4.6 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為日常業務情況下提供服務而客戶應付的金額。若預期於一年或以內(或若在業務的正常經營週期內，則可更長)可收回貿易及其他應收款項，則會分類為流動資產。否則，貿易及其他應收款項會呈列為非流動資產。

4.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭的現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期高流動性的投資，即在沒有涉及重大價值變動的風險下可以容易地轉換為預知現金，且在收購時於三個月內到期的投資。就現金流量表而言，現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部份的銀行透支。

4.8 貿易及其他應付款項

貿易應付款項是在日常業務過程中向供應商購買商品或服務的付款責任。若貿易應付款項在一年或以內(或若在業務的正常經營週期內，則可更長)為流動負債。否則，貿易及其他應付款項呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項初步按公允值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

4.9 借貸

借貸初始按公允值扣除所產生的交易成本確認。借貸隨後按攤銷成本入賬；所得款項(成本)與贖回價值的間的任何差額以實際利率法於借貸期間於損益確認。

在貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，就設立貸款融資支付的費用乃確認為貸款交易成本。在此情況下，該費用將遞延至提取貸款發生時。在並無跡象顯示該貸款融資很有可能部分或全部提取的情況下，該費用撥充資本作為流動資金服務的預付款項，並於其相關融資期間內予以攤銷。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期完結後最少12個月，否則借貸歸類為流動負債。

4.10 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(需大量時間方能達致可供擬定使用或出售用途的資產)直接應佔的借貸成本，乃加入該等資產的成本，直至該等資產大致可供擬定使用或出售用途為止。

所有其他借貸成本乃於其產生期間於損益中確認。

4.11 稅項

所得稅開支指現時應繳稅項及遞延稅項的總和。

現時應繳稅項乃按年內應課稅溢利計算。應課稅溢利不計入其他年度的應課稅或可扣稅收支項目，亦不計入毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於綜合損益及全面收益表所報溢利。本集團即期稅項的負債使用於報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務資料內資產及負債賬面值與計算應課稅溢利所採用相應稅基的暫時差額予以確認。遞延稅項負債通常就所有應課稅暫時差額予以確認。遞延稅項資產一般確認所有可扣減暫時差額，惟以有可用於抵銷可扣減暫時差額的可動用應課稅利潤為限。如為初步確認(業務合併除外)一項交易中不影響應課稅溢利或會計溢利的其他資產及負債所產生的暫時差額，則有關資產及負債將不予確認。

與於附屬公司及聯繫人士的投資有關的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除非本集團能夠控制暫時差額的撥回，而暫時差額在可預見未來很可能不會撥回，則屬例外。與該等投資相關的可扣稅暫時差額所產生的遞延稅項資產僅於可能有足夠應課稅溢利可以使用暫時差額的利益且預計於可見未來可以撥回時確認。

遞延稅項資產的賬面值乃於各報告期末進行檢討，並於不再可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分資產的金額時作調減。

遞延稅項資產及負債乃按清償負債或變現資產的期間預期適用的稅率，根據報告期末或之前已頒佈或實質上已頒佈的稅率(及稅法)計量。

遞延稅項負債及資產的計量反映按照本集團預期於報告期末以可收回或結算其資產及負債的賬面值方式計算而得出的稅務結果。即期及遞延稅項乃於損益中確認。

年度即期或遞延稅項於損益中確認，惟倘其與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關時，即期及遞延稅項亦會於其他全面收益或直接於權益內各自確認。倘對業務合併進行初始會計處理而產生即期稅項或遞延稅項，稅務影響則計入業務合併的會計處理中。

4.12 僱員福利

(i) 僱員的假期福利

僱員享有的年假福利於僱員應獲得假期時確認，並就截至報告期末僱員提供服務而應得的年假的估計負債計提撥備。

僱員的病假及產假福利於放假時才確認。

(ii) 花紅計劃

倘本集團因僱員提供服務而產生現有法律或推定責任，以及能夠可靠估計該責任時，預期花紅金額將確認為負債。花紅計劃的負債預期於12個月內付清，並以預期付清時應付的款項計算。

(iii) 定額供款退休福利計劃

根據《強制性公積金計劃條例》，本集團已為其所有合資格參與強積金計劃的僱員設立定額供款退休福利計劃(「強積金計劃」)。供款乃根據僱員基本薪資的百分比而作出。

由於僱員於年內提供服務，故供款在損益中確認為開支。本集團於此等計劃項下的責任僅限於按固定百分比供款。

4.13 撥備

倘本集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，以及本集團能就可能須用於解決該責任的金額作出可靠的估計時，須確認撥備。

已確認為撥備的金額為須於報告期末解決現有責任的最佳估計代價，並考慮與責任有關的風險及不明朗因素。倘使用解決現有責任的估計現金流量來計量撥備，其賬面值為該等現金流量現值(貨幣時值屬重大時)。

4.14 收益確認

收益按已收取或應收取代價的公允值估量確認。倘經濟利益有可能流入本集團，而收益及成本(如適用)能可靠地計量，收益在損益中確認如下：

(i) 物業管理服務收入

來自物業管理服務的收益於根據協議條款提供服務時確認。來自提供物業管理的其他配套服務的收益於提供服務時確認。

(ii) 利息收入

利息收入按實際利率法計算確認。

4.15 租賃

凡租賃條款將擁有權的絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃，均分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為經營租賃。

本集團作為出租人

經營租賃的租金收入在有關租賃期內按直線法於損益中確認。

本集團作為承租人

根據融資租賃持有的資產初步按租賃開始時的公允值或(倘為較低者)按最低租賃付款的現值確認為本集團資產。出租人的相應負債於綜合財務狀況表列作融資租賃承擔。

租賃付款於融資費用及租賃承擔扣減之間作出分配，從而使負債餘額的息率固定。融資費用直接於損益確認，惟直接計入合資格資產的融資費用根據本集團的借貸成本政策予以資本化除外(請參閱下文會計政策)。或然租金於產生期間確認為開支。

經營租賃付款以直線法按相關租賃年期確認為開支。

作為促使訂立經營租賃所收到的獎勵會確認為負債。獎勵的總收益按直線法確認為租金開支減少。

自用的租賃土地

當租賃包括土地和樓宇成份，本集團會評估每個成份分類為融資或經營租賃，按因擁有每個成份而附帶的絕大部分風險及回報是否已轉移予本集團為基準進行評估，除非該兩個成份均明顯為經營租賃，於此情況下，整個租賃則分類為經營租賃。具體而言，最低租賃付款預付款)按在租賃開始時土地成份及樓宇成份租賃權益的相對公允值，按比例分配到土地及樓宇成份。

為能可靠地分配租賃付款，租賃土地權益以綜合財務狀況表內列賬為經營租賃，並在租期內按直線法攤銷。倘租賃付款無法可靠地分配至土地及樓宇成份，則整個租賃一般會分類為融資租賃及入賬列作物業、廠房及設備。

4.16 關聯方

就本財務報表而言，關聯方為與本集團有關連的個人或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關連：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關連

- (i) 該實體與本公司屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關連)。
- (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人土控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。

一名人士的近親為於彼等與實體進行買賣時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

4.17 於客戶賬戶的銀行結餘

若干銀行賬戶以本集團一間附屬公司名義代表若干客戶開設及保管。該等銀行賬戶被視為代表第三方持有的客戶賬戶，並不被視為本集團財務報表內的資產及相關負債。

5. 估計不確定性的主要來源

在應用本集團載述於財務報表附註4的會計政策時，管理層須對未能輕易地從其他來源獲知的資產及負債賬面值作出判斷、估計及假設。該等估計及相關假設乃根據過往經驗、對未來的預期及被認為相關的其他資料而作出。實際結果或會與該等估計不同。

管理層會持續審閱各項估計和相關假設。如果會計估計的修訂僅影響作出有關修訂的會計期間，則有關修訂只會在該期間內確認；但如對當期及未來的會計期間均有影響，則會在作出有關修訂的期間和未來期間確認。

以下為涉及日後的主要假設及於報告期末估計的不確定性的其他主要來源(均擁有導致下個報告期資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)。

5.1 貿易應收賬款減值

本集團根據對貿易應收賬款的可收回程度所作的評估(包括每個債務方的賬齡分析、現時信貸及/或過往的收取記錄)就貿易應收賬款作出減值。倘事件或情況變動顯示餘款或會無法收回，則會出現減值。確認呆壞賬須作出判斷及估計。倘實際結果與原有估計存在差異，則相關差異將影響相關估計出現變動的報告期的貿易應收賬款的賬面值及呆壞賬開支。

5.2 物業、廠房及設備的可使用年期

於採用有關物業、廠房及設備折舊的會計政策時，管理層乃根據對性質及功能相似的物業、廠房及設備的實際可使用年期的過往經驗來估計各種物業、廠房及設備的可使用年期。倘可使用年期與先前估計不同，本集團將修訂折舊開支，或撤銷或撤減已廢棄或出售的技術上已過時或非策略性的資產。

5.3 所得稅

本集團須繳納香港利得稅。於釐定所得稅撥備時，須作出重大估計。於日常業務過程中存在若干交易及計算，而最終稅項的釐定具有不確定性。倘該等事件的最終稅項結果與初始記錄的金額存在差異，則相關差異將影響作出有關釐定的報告期的所得稅及遞延稅項撥備。

5.4 資產減值

釐定資產是否減值或過往導致減值事項是否不再存在時，本集團須就資產減值作出判斷，尤其需要評估：(i)有否發生可影響資產價值的事項，或影響資產價值的事項是否仍然存在；(ii)資產的賬面值能否以根據持續使用或取消確認資產估計的未來現金流量現值淨額支持；及(iii)預測未來現金流量時所採用適合的重要假設，包括該等現金流量預測是否以適用比率貼現。倘改變管理層用以確定減值程度的假設(包括現金流量預測中採用的貼現率或增長率假設)，或會對減值測試中使用的淨現值產生重大影響。

6. 資本風險管理

本集團管理其資本旨在確保本集團內的實體可持續經營，同時透過優化債務及股本結餘，盡量為股東帶來最大回報。

本集團的資本架構包括扣除銀行結餘及現金的債務(包括分別於財務報表附註所披露於融資租約及銀行借貸項下的承擔)及本集團擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

本集團的管理層定期檢討資本架構。本集團考慮與各類資本有關的資本成本和風險，並會透過支付股息、償還應付一間間接控股集團款項、發行新股以及舉新債以平衡其整體資本架構。

本集團維持其於聯交所上市地位的唯一外部施加的資本要求為本集團須保持至少25%股份為公眾持股量。本集團定期接獲股份過戶登記處發出的報告，內容列示非公眾持股量的重大股份權益，該報告顯示本集團自上市起持續遵守25%的限額。截至2014年3月31日，本公司的25%股份由公眾持有。

7. 金融工具

7.1 金融工具的分類

本集團於各報告期末的金融工具分類如下：

	2014年 港元	2013年 港元
金融資產：		
貸款及應收款項(包括現金及現金等價物)：		
就人壽保險保單存入的按金	7,526,068	3,814,900
貿易及其他應收款項	52,370,304	52,942,537
應收董事款項	—	6,081,968
應收關聯方款項	—	15,371,221
應收最終控股公司款項	—	503,716
已抵押銀行存款	15,896,023	15,666,435
現金及銀行結餘	<u>35,899,808</u>	<u>5,576,540</u>
金融負債：		
按攤銷成本計值的金融負債：		
貿易及其他應付款項	41,610,134	38,021,416
應付一名董事款項	—	437,235
應付一名關聯方款項	—	6,186,686
銀行借貸—有抵押	<u>19,333,599</u>	<u>38,807,358</u>

7.2 財務風險管理及公允值

本集團業務面臨多種財務風險；外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。本集團的整體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性及尋求將本集團的財務表現上潛在不利影響減至最低。

(i) 外匯風險

由於本集團的資產以美元(「美元」)列值，故本集團需承受若干外匯風險。

下表詳載本集團因以外幣計值的已確認資產或負債產生於報告期末承受的主要外幣風險。就呈列目的，以港元列示利用報告期末的即期匯率換算的風險金額。

	2014年 港元	2013年 港元
就人壽保險保單存入的按金	<u>7,526,068</u>	<u>3,814,900</u>

下表顯示假設所有其他風險變數維持不變，本集團於報告期末承受重大風險的匯率(港元對美元)於該等日期如有變動，則會導致本集團的年內溢利的即時改變。

	於3月31日			
	2014		2013年	
	匯率 上升/(下跌)	年內溢利 增加/(減少) 港元	匯率 上升/(下跌)	年內溢利 增加/(減少) 港元
港元	0.1/	752,606/	0.1/	381,490/
港元	(0.1)	(752,606)	(0.1)	(381,490)

(ii) 信貸風險

綜合財務狀況表內所列的已抵押銀行存款、現金及銀行結餘以及貿易及其他應收款項的賬面值乃指本集團就本集團的金融資產所承受的最大信貸風險。

本集團面臨若干信貸風險，原因是於2014年3月31日本集團前五名客戶欠款總額佔貿易應收賬款的12.3% (2013年：11.1%)。

本集團有政策確保向擁有適當信貸歷史的客戶提供服務。董事監密監察應收關聯方款項。

已抵押銀行存款及現金及銀行結餘的信貸風險有限，原因是訂約對方乃獲國際信貸評級機構給予高度信貸評級的銀行。

(iii) 流動資金風險

本集團政策為定期監控目前及預期的流動資金需求，以確保其維持充裕現金儲備，以應付長短期流動資金需求。

本集團金融負債的限期分析如下：

	按要求或 一年以內 港元	超過1年 但低於5年 港元	5年以上 港元	已訂約 未貼現現金 流量總額 港元	賬面值 港元
2014年					
貿易及其他應付款項	41,610,134	—	—	41,610,134	41,610,134
附有須應要求還款條款的 銀行貸款	19,333,599	—	—	19,333,599	19,333,599
融資租賃承擔	373,032	207,165	—	580,197	556,340
	<u>61,316,765</u>	<u>207,165</u>	<u>—</u>	<u>61,523,930</u>	<u>61,500,073</u>
2013年					
貿易及其他應付款項	38,021,416	—	—	38,021,416	38,021,416
應付一名董事款項	437,235	—	—	437,235	437,235
應付一名關聯方款項	6,186,686	—	—	6,186,686	6,186,686
附有須應要求還款條款的 銀行貸款	38,807,358	—	—	38,807,358	38,807,358
融資租賃承擔	434,706	580,197	—	1,014,903	944,534
	<u>83,887,401</u>	<u>580,197</u>	<u>—</u>	<u>84,467,598</u>	<u>84,397,229</u>

(iv) 利率風險

本集團的承受其銀行借貸產生的利率風險。該等項目按浮動利率計息，利率按當時市況而定。

在所有其他變數維持不變的情況下，估計利率整體上調／(下調) 50個基點對本集團年內溢利的(減少)／增加如下：

	2014年 港元	2013年 港元
利率上調／(下調)		
50個基點	(96,668)	(194,037)
(50)個基點	96,668	194,037

(v) 公允值

綜合財務狀況表所載本集團金融資產及金融負債的賬面值與其各自的公允值相若。

8. 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9。截至2014年及2013年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

截至2014年及2013年3月31日止兩個年度，所有收益均來自香港客戶，而於2014年及2013年3月31日，本集團的非流動資產均位於香港。

9. 收益

年內，本集團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：

	2014年 港元	2013年 港元
提供物業管理服務	<u>324,981,419</u>	<u>284,062,524</u>

10. 其他收入／(開支)淨額

	2014年 港元	2013年 港元
銀行利息收入	3,052	2,714
外匯合約交易收益	—	7,750
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	242,412	111,733
出售金融資產的虧損	—	(123,653)
雜項收入	<u>33,838</u>	<u>1,729</u>
	<u>279,302</u>	<u>273</u>

11. 融資成本

	2014年 港元	2013年 港元
下列各項的利息：		
於五年內悉數償還的銀行借貸	952,861	1,166,763
董事貸款	109,195	374,285
融資租賃費用	<u>42,486</u>	<u>17,962</u>
	<u>1,104,542</u>	<u>1,559,010</u>

12. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目：

	2014年 港元	2013年 港元
核數師酬金	573,504	100,000
物業、廠房及設備折舊	1,418,751	1,102,334
有關租賃物業的經營租金	1,976,270	1,677,030
員工成本(包括董事薪酬)(附註15)		
—薪金、工資及其他福利	264,976,482	232,041,714
—向退休福利計劃供款	9,107,107	8,483,626
	<u>264,976,482</u>	<u>232,041,714</u>

13. 所得稅開支

香港利得稅已根據估計應課稅溢利按16.5%(2013年：16.5%)作出撥備。

	2014年 港元	2013年 港元
即期所得稅		
—香港利得稅		
—一年內撥備	2,911,317	2,048,386
—過往年度超額撥備	(108,522)	(32,848)
	<u>2,802,795</u>	<u>2,015,538</u>
遞延稅項資產(附註20)		
—暫時差額的來源及撥回	(244,225)	(351,820)
—過往年度超額撥備	32,619	—
	<u>2,591,189</u>	<u>1,663,718</u>

本集團按適用稅率的所得稅開支及會計溢利的對賬載列如下：

	2014年 港元	2013年 港元
除稅前溢利	<u>7,619,570</u>	<u>7,233,166</u>
按目前稅率16.5%計算的除稅前溢利的名義稅項 (2013年：16.5%)	1,257,229	1,193,471
不可扣減開支的稅項影響	1,548,114	971,426
毋須課稅收益的稅項影響	(138,251)	(36,812)
未確認暫時性差額的稅項影響	—	(431,519)
過往年度超額撥備	(75,903)	(32,848)
	<u>2,591,189</u>	<u>1,663,718</u>
所得稅開支	<u>2,591,189</u>	<u>1,663,718</u>

14. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至2014年3月31日止年度的本公司擁有人應佔綜合溢利5,028,381港元(2013年：5,569,448港元)，以及截至2014年3月31日止年度的已發行股份加權平均數347,123,288股股份(2013年：已發行股份為300,000,000股，即附註27(e)所述全年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3月31日止年度期間，本公司並無任何攤薄潛在普通股。

15. 董事及僱員薪酬

(a) 董事薪酬

已付或應付本公司各六名董事的薪酬詳情如下：

2014年

	董事袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	向退休福利 計劃供款 港元	合計 港元
執行董事：				
何應財	—	1,836,850	15,000	1,851,850
何應祥	—	1,826,163	15,000	1,841,163
非執行董事：				
金得養	56,774	120,000	—	176,774
獨立非執行董事：				
張光偉	56,774	—	—	56,774
唐思聰	68,129	—	—	68,129
黃子豪	56,774	—	—	56,774
	<u>238,451</u>	<u>3,783,013</u>	<u>30,000</u>	<u>4,051,464</u>

2013年

	董事袍金 港元	薪金及 其他福利 港元	向退休福利 計劃供款 港元	合計 港元
執行董事：				
何應財	—	600,000	57,250	657,250
何應祥	—	600,000	61,500	661,500
非執行董事：				
金得養(附註)	—	—	—	—
獨立非執行董事：				
(附註)				
張光偉	—	—	—	—
唐思聰	—	—	—	—
黃子豪	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>1,200,000</u>	<u>118,750</u>	<u>1,318,750</u>

附註：金得養、張光偉、唐思聰及黃子豪於2013年9月19日分別獲委任為本公司非執行董事或獨立非執行董事。

(b) 五位最高薪酬人士薪酬

本集團的五位最高薪酬人士包括兩名(2013年：兩名)本公司董事，其薪酬詳情載於上文附註15(a)。餘下三名(2013年：三名)最高薪酬人士的薪酬如下：

	2014年 港元	2013年 港元
薪金及其他福利	2,185,500	1,777,533
酌情或表現相關花紅	219,000	196,500
向退休福利計劃供款	44,850	43,500
	<u>2,449,350</u>	<u>2,017,533</u>

截至2014年3月31日止年度，上述本集團各最高薪酬人士的薪酬低於1,000,000港元。

本公司概無向任何董事或五位最高薪酬人士支付薪酬，作為其加盟本集團或加盟後的獎金或離職補償。此外，概無董事於報告期間(2013年：無)放棄任何薪酬。

16. 本公司擁有人應佔年內溢利／(虧損)

截至2014年3月31日止年度，本公司擁有人應佔綜合溢利包括已於本公司財務報表處理(附註28)的溢利25,127,633港元(2013年：虧損4,965,106港元)。

17. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	辦公室 設備 港元	汽車 港元	合計 港元
成本					
於2012年4月1日	2,264,797	518,119	1,720,675	1,243,483	5,747,074
添置	<u>104,300</u>	<u>100,052</u>	<u>204,252</u>	<u>1,470,696</u>	<u>1,879,300</u>
於2013年3月31日	2,369,097	618,171	1,924,927	2,714,179	7,626,374
添置	<u>50,600</u>	<u>12,030</u>	<u>380,101</u>	<u>-</u>	<u>442,731</u>
於2014年3月31日	<u>2,419,697</u>	<u>630,201</u>	<u>2,305,028</u>	<u>2,714,179</u>	<u>8,069,105</u>
累計折舊					
於2012年4月1日	1,194,912	256,169	999,497	1,029,714	3,480,292
年內扣除	<u>470,101</u>	<u>54,706</u>	<u>390,778</u>	<u>186,749</u>	<u>1,102,334</u>
於2013年3月31日	1,665,013	310,875	1,390,275	1,216,463	4,582,626
年內扣除	<u>480,709</u>	<u>53,299</u>	<u>363,920</u>	<u>520,823</u>	<u>1,418,751</u>
於2014年3月31日	<u>2,145,722</u>	<u>364,174</u>	<u>1,754,195</u>	<u>1,737,286</u>	<u>6,001,377</u>
賬面值					
於2014年3月31日	<u>273,975</u>	<u>266,027</u>	<u>550,833</u>	<u>976,893</u>	<u>2,067,728</u>
於2013年3月31日	<u>704,084</u>	<u>307,296</u>	<u>534,652</u>	<u>1,497,716</u>	<u>3,043,748</u>

於2014年3月31日，本集團根據融資租賃持有的汽車的賬面值金額為976,892港元(2013年：1,497,715港元)(附註25)。

18. 附屬公司

附屬公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	已發行及繳足／ 實繳股本詳情	本公司持有的 擁有人權益	主要業務及 經營地點
港深聯合物業管理 集團有限公司(「KSG」)	英屬處女群島	11股每股1.00美元的 股份	100%直接	投資控股
港深聯合物業管理 有限公司(「港深聯合」)	香港	22,000,000港元	100%間接	提供物業管理服務， 香港
其勁清潔服務有限公司 (「其勁」)	香港	100港元	100%間接	提供清潔服務，香港
僑瑋警衛有限公司 (「僑瑋」)	香港	2,100,000港元	100%間接	提供保安服務，香港

19. 就人壽保險保單存入的按金

	2014年 港元	2013年 港元
就人壽保險保單存入的按金	7,526,068	3,814,900

於2012年6月，本公司的附屬公司港深聯合與一間保險公司訂立一份人壽保險保單以保障一名執行董事。根據該保單，受益人及保單持有人為港深聯合，而總投保額為1,632,000美元(約12,677,376港元)。港深聯合須支付預付按金510,000美元(約3,961,680港元)，包括於開立保單時須支付的開支費用30,600美元(約237,701港元)。港深聯合可於任何時候終止該保單及根據退保時該保單的現金價值收回現金，此乃根據預付款510,000美元及所賺取的累計利息及扣減開立保單時須支付的開支費用、累計保費及保單費用開支(「現金價值」)而釐定。此外，倘於保單第一年至第十五年退保，將有特定金額作為退保開支。

第一年，保險公司將保單尚餘的現金價值按年息4.15%支付利息予港深聯合。從第二年起，保險公司將按其保證的保證最低年利率2.5%支付利息。於2014年及2013年3月31日，就人壽保險保單存入的按金已作抵押，以獲取銀行授予本集團的銀行融資。

於2013年7月，港深聯合與一間保險公司訂立另一份人壽保險保單以保障另一名執行董事。根據該保單，受益人及保單持有人為港深聯合，而總投保額為1,200,000美元(約9,324,000港元)。港深聯合須支付預付按金482,491美元(約3,748,955港元)，包括於開立保單時支付的開支費用28,949美元(約224,936港元)。港深聯合可於任何時候終止該保單及根據退保時該保單的現金價值收回現金，此乃根據預付款482,491美元及所賺取的累計利息及扣減開立保單時支付的開支費用、累計保費及保單費用開支(「第二項現金價值」)而釐定。此外，倘於保單第一年至第十八年退保，將有特定金額作為退保開支。

第一年，保險公司將保單尚餘的第二項現金價值按年息3.6%支付利息予港深聯合。從第二年起，保險公司將按其保證的保證最低年利率2%支付利息。於2014年3月31日，就此人壽保險保單存入的按金已作抵押，以獲取銀行授予本集團的銀行融資。

上述就人壽保險保單存入的按金按美元計值，美元為本集團功能貨幣以外的貨幣。

20. 遞延稅項資產

以下為本集團確認的主要遞延稅項(負債)及資產：

	加速稅項 折舊 港元	減速稅項 折舊 港元	撥備 港元 (附註)	合計 港元
於2012年4月1日	(129,958)	165,291	1,635,151	1,670,484
於年內計入損益 — 暫時差額的來源及撥回 (附註13)	<u>(38,731)</u>	<u>25,550</u>	<u>365,001</u>	<u>351,820</u>
於2013年3月31日	(168,689)	190,841	2,000,152	2,022,304
於年內計入損益 — 暫時差額的來源及撥回 (附註13)	<u>(14)</u>	<u>64,903</u>	<u>146,717</u>	<u>211,606</u>
於2014年3月31日	<u>(168,703)</u>	<u>255,744</u>	<u>2,146,869</u>	<u>2,233,910</u>

附註：撥備指本集團財務報表的若干開支撥備(包括長期服務付款撥備、未變現年假撥備及花紅撥備)的暫時性差異，其僅於實際支付該等開支後可作扣稅。

為綜合財務狀況表的遞延稅項結餘(經抵銷後)分析如下：

	2014年 港元	2013年 港元
遞延稅項資產	<u>2,233,910</u>	<u>2,022,304</u>

21. 貿易及其他應收款項

	2014年 港元	2013年 港元
貿易應收款項	48,288,078	43,627,232
按金、預付款項及其他應收款項	<u>4,082,226</u>	<u>9,315,305</u>
	<u>52,370,304</u>	<u>52,942,537</u>

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。貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2014年 港元	2013年 港元
0至30日	27,976,719	24,859,487
31至60日	11,589,615	8,886,382
61至90日	2,947,035	3,389,293
超過90日	5,774,709	6,492,070
	<u>48,288,078</u>	<u>43,627,232</u>

貿易應收款項已逾期但並不被視為已減值。其有關數名並無近期不良信貸記錄的獨立客戶。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2014年 港元	2013年 港元
於以下時間逾期：		
1至30日	27,976,719	24,859,487
31至60日	11,589,615	8,886,382
61至90日	2,947,035	3,389,293
超過90日	5,774,709	6,492,070
	<u>48,288,078</u>	<u>43,627,232</u>

本集團的按金、預付款項及其他應收款項的明細如下：

	2014年 港元	2013年 港元
應收客戶的其他應收款項	—	1,004,337
應收其他人士的其他應收款項	1,276,818	6,158,307
按金	1,939,502	285,300
預付款項	865,906	1,867,361
	<u>4,082,226</u>	<u>9,315,305</u>

22. 關聯方披露

根據香港公司條例第161B條披露的應收董事及關聯方款項如下：

(a) 應收董事款項

	2014年 港元	2013年 港元	年內最高未償付金額 2014年 港元	2013年 港元
何應祥	—	6,081,968	6,081,968	6,081,968
何應財	—	—	—	2,368,099
	<u>—</u>	<u>6,081,968</u>		

該等金額為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

(b) 應收最終控股公司款項

	2014年 港元	2013年 港元
Topgrow Holdings Limited	—	503,716

上述墊款為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 應收關聯方款項

	2014年 港元	2013年 港元	年內最高未償付金額	
			2014年 港元	2013年 港元
升運投資有限公司 ¹	—	6,816,129	6,816,129	8,290,347
東昇物業(集團)有限公司 ²	—	15,262	15,262	51,312
泰陞投資有限公司 ²	—	20,510	20,510	20,510
添昇投資有限公司 ¹	—	4,829,827	4,829,827	4,829,827
其勁有限公司 ²	—	74,407	74,407	74,407
何笑珍 ³	—	3,615,086	3,963,470	3,615,086
	—	15,371,221		

所有上述結餘為免息及按要求收回。

附註：

1. 升運投資有限公司(「升運」)及添昇投資有限公司(「添昇」)有本公司的共同董事及股東。
2. 東昇物業(集團)有限公司、泰陞投資有限公司及其勁有限公司有共同董事及股東，並由一名本公司董事的一名家族成員擁有。
3. 本公司董事何應祥先生及何應財先生的胞妹。

(d) 主要管理人員的酬金

年內主要管理人員的酬金如下：

	2014年 港元	2013年 港元
短期僱員福利	4,051,464	1,318,750

(e) 應付一名董事款項

	2014年 港元	2013年 港元
何應財	—	437,235

該款項為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

(f) 應付一名關聯方款項

	2014年 港元	2013年 港元
江海聯合物業管理(深圳)有限公司	—	6,186,686

該款項為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

(g) 關聯方交易

除於財務報表其他部分詳述的關聯方交易及結餘外，本集團與其關聯方於年內的交易如下：

	2014年 港元	2013年 港元
關連公司		
— 租金開支	252,000	1,385,000
股東		
— 已付股息	—	5,000,000
董事		
— 已付貸款利息	—	374,285
— 主要管理人員的酬金	4,051,464	1,318,750

23. 現金及銀行結餘及已抵押銀行存款

	2014年 港元	2013年 港元
現金	188,000	187,000
銀行結餘	35,711,808	5,389,540
現金及銀行結餘	35,899,808	5,576,540
已抵押銀行存款(附註)	15,896,023	15,666,435

附註：已抵押銀行存款指於2014年3月31日及2013年3月31日已抵押予銀行的存款，以作為本集團獲授銀行融資的抵押。

本集團的現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款以港元計值。

銀行現金按每日銀行存款利率的浮動利率計息。短期定期存款的期限由一日至一年不等，視乎本集團的即時現金需求而定，按有關短期定期存款利率計息。銀行結餘及已抵押存款存置在近期並無拖欠記錄、信譽良好的銀行。存款為港元，於2014年3月31日以利率0.01%至0.1% (2013年：0.01%至0.15%) 計息。

24. 貿易及其他應付款項

	2014年 港元	2013年 港元
貿易應付款項	1,199,455	1,427,659
已收建造按金	2,919,048	3,121,921
其他應付賬款及應計費用(附註a)	31,347,993	28,025,198
長期服務金撥備(附註b)	6,143,638	5,446,638
	<u>41,610,134</u>	<u>38,021,416</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：

	2014年 港元	2013年 港元
0至30日	<u>1,199,455</u>	<u>1,427,659</u>

附註：

(a) 其他應付賬款及應計費用的明細如下：

	2014年 港元	2013年 港元
應計員工成本及員工福利	17,321,639	15,490,869
應計員工花紅及年假	7,035,696	6,675,505
其他應計開支	781,982	291,491
應付客戶的其他應付款項	793,654	1,306,947
應付其他人士的其他應付款項	5,415,022	4,260,386
	<u>31,347,993</u>	<u>28,025,198</u>

(b) 長期服務金撥備的變動載列如下：

	2014年 港元	2013年 港元
於年初	5,446,638	5,286,909
年內撥備	1,423,194	740,454
年內付款	<u>(726,194)</u>	<u>(580,725)</u>
於年末	<u>6,143,638</u>	<u>5,446,638</u>

25. 融資租賃承擔

	最低租約付款		最低租約付款現值	
	2014年 港元	2013年 港元	2014年 港元	2013年 港元
融資租賃項下應付款項：				
一年內	373,032	434,706	352,644	388,194
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>207,165</u>	<u>580,197</u>	<u>203,696</u>	<u>556,340</u>
減：未來融資開支	<u>580,197</u> (23,857)	<u>1,014,903</u> (70,369)	<u>556,340</u> —	<u>944,534</u> —
租賃承擔現值	<u>556,340</u>	<u>944,534</u>	556,340	944,534
減：應收款項或十二個月內支付的 款項(列為流動負債)			<u>(352,644)</u>	<u>(388,194)</u>
十二個月後到期支付的款項			<u>203,696</u>	<u>556,340</u>

本集團若干汽車以融資租賃(附註17)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2.18%至5%計息。

26. 銀行借貸—有抵押

	2014年 港元	2013年 港元
銀行貸款，有抵押	18,201,227	30,595,456
銀行透支，有抵押	<u>1,132,372</u>	<u>8,211,902</u>
	<u>19,333,599</u>	<u>38,807,358</u>

銀行借貸的賬面值分析如下：

	2014年 港元	2013年 港元
銀行透支	1,132,372	8,211,902
一年內到期償還的部分銀行貸款	9,506,150	18,747,029
一年後到期償還附有按要求償還條款的部分銀行貸款	<u>8,695,077</u>	<u>11,848,427</u>
	<u>19,333,599</u>	<u>38,807,358</u>

本集團到期償還的銀行借貸如下：

	2014年 港元	2013年 港元
按要求償還的透支	1,132,372	8,211,902
一年內到期償還的部分銀行貸款	<u>9,506,150</u>	<u>18,747,029</u>
	<u>10,638,522</u>	<u>26,958,931</u>
一年後到期償還的銀行貸款(附註)		
1年後但於2年內	5,463,354	3,153,350
2年後但於5年內	3,117,123	7,937,062
5年後	<u>114,600</u>	<u>758,015</u>
	<u>8,695,077</u>	<u>11,848,427</u>
	<u>19,333,599</u>	<u>38,807,358</u>

附註：到期金額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，上述銀行借貸按年利率按4.25%至6.25% (2013年：2.86%至6.25%) 計息。

銀行貸款由關聯方升運及添昇(附註22(c)(1))的物業、本公司董事及關聯方升運及添昇(附註22(c)(1))的無限額擔保、銀行定期存款(附註23)、就人壽保險保單存入的按金(附註19)以及香港按揭證券有限公司及香港政府作出的擔保(附註30)所抵押。

27. 股本

法定及已發行股本

	2014年		2013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：				
於註冊成立時(附註(a))	—	—	3,800,000	380,000
於4月1日	3,800,000	380,000	—	—
股份分拆(附註(c))	34,200,000	—	—	—
年內增加(附註(d))	4,962,000,000	49,620,000	—	—
於3月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>3,800,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足：				
於註冊成立時(附註(a))	—	—	1	0.1
於4月1日	1	0.1	—	—
重組時發行股份(附註(b))	1	0.1	—	—
股份分拆(附註(c))	18	—	—	—
於下列時間發行股份：				
資本化發行(附註(e))	299,999,980	2,999,999.8	—	—
配售股份(附註(f))	100,000,000	1,000,000	—	—
於3月31日	<u>400,000,000</u>	<u>4,000,000</u>	<u>1</u>	<u>0.1</u>

附註：

(a) 本公司於2012年8月15日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.10港元的股份，其中一股每股面值0.10港元的股份獲配發及發行。

(b) 於2013年8月8日，根據本集團為上市進行的重組，本公司向Topgrow Holdings Limited (「Topgrow」) 收購港深聯合的全部已發行股本，代價為向Topgrow配發及發行合共一股入賬列作繳足股份。

4,750,108港元指於2013年3月31日KSG、港深聯合、其勁及僑璋已發行股本的總金額。上述股本總額4,750,108港元已就重組重新分配至合併儲備。

(c) 於2013年9月19日，本公司每一股0.10港元的股份細分為十股每股0.01港元的股份，導致本公司的法定股本為380,000港元，分為38,000,000股股份，而已發行股本0.2港元分為20股Topgrow Holdings Limited持有的股份。

(d) 於2013年9月19日，本公司藉增設4,962,000,000股每股面值0.01港元的股份，將法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。

- (e) 於2013年9月19日，待本公司股份溢價賬因根據下文(f)項所述及定義的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發行及配發合共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。
- (f) 於2013年10月11日，100,000,000股每股面值0.01港元的普通股以配售方式按每股0.33港元的價格(「配售價」)獲發行，現金總代價為33,000,000港元(除發行成本前)。配售價超出已發行股份面值的金額已計入本公司的股份溢價賬。

28. 本公司財務資料

本公司於報告期末的財務狀況表如下：

	2014年 港元	2013年 港元
非流動資產		
投資一間附屬公司	4,750,108	—
貸款予一間附屬公司(附註a)	15,000,000	—
	<u>19,750,108</u>	<u>—</u>
流動資產		
預付款項	135,563	1,440,450
應收附屬公司款項(附註b)	30,971,463	—
銀行結餘及現金	2,817,906	—
	<u>33,924,932</u>	<u>1,440,450</u>
流動負債		
應計費用	674,458	—
應付一間附屬公司款項(附註b)	—	6,405,556
	<u>674,458</u>	<u>6,405,556</u>
流動資產(負債)淨額	<u>33,250,474</u>	<u>(4,965,106)</u>
總資產減流動負債	<u>53,000,582</u>	<u>(4,965,106)</u>
資產/(負債)淨額	<u>53,000,582</u>	<u>(4,965,106)</u>
資本及儲備		
股本	4,000,000	—
儲備(附註c)	49,000,582	(4,965,106)
權益總額	<u>53,000,582</u>	<u>(4,965,106)</u>

附註：

- (a) 金額為無抵押及免息。

- (b) 金額為無抵押、免息及按要求償還。
- (c) 本公司儲備於本年度及過往年度的變動如下：

	股份溢價 港元	保留溢利/ (累計虧損) 港元	合計 港元
期內虧損及全面開支總額	—	(4,965,106)	(4,965,106)
註冊成立後發行本公司股份 (附註27(a))	—	—	—
於2013年3月31日	—	(4,965,106)	(4,965,106)
於2013年4月1日	—	(4,965,106)	(4,965,106)
年內溢利及全面收入總額	—	25,127,633	25,127,633
重組時發行股份(附註27(b))	4,750,108	—	4,750,108
資本化發行(附註27(e))	(3,000,000)	—	(3,000,000)
股份配售(附註27(f))	32,000,000	—	32,000,000
因股份配售產生的開支	(4,912,053)	—	(4,912,053)
於2014年3月31日	28,838,055	20,162,527	49,000,582

29. 股息

	2014年 港元	2013年 港元
中期股息(附註a)	—	5,000,000
建議末期股息每股5港仙(附註b)	20,000,000	—
	20,000,000	5,000,000

附註：

- (a) 指港深聯合向其當時股東支付的股息。
- (b) 於報告期末後，本公司董事建議派付截至2014年3月31日止年度的末期股息每股5港仙(2013年：無)，並須由本公司股東於應屆股東大會上批准。

30. 銀行融資

已抵押銀行定期存款(附註23)、就人壽保險保單存入的按金(附註19)、關聯方升運及添昇(附註22(c)(1))的物業、本公司董事及關聯方升運及添昇(附註22(c)(1))的無限額擔保以及香港按揭證券有限公司及香港政府作出的擔保(「抵押品」)已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資，且部分抵押品亦已抵押予銀行以取得授予關聯方的銀行融資。

於2014年3月31日，授予本集團的銀行融資約81,400,000港元(2013年：約81,400,000港元)。

於2014年3月31日，約19,300,000港元(2013年：約54,600,000港元)的銀行融資已獲本集團動用。

於2014年3月31日，上述關聯方的銀行借貸的未償還金額約為8,700,000港元(2013年：4,800,000港元)。

31. 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：

	2014年 港元	2013年 港元
一年內	2,215,800	1,898,800
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,608,000	2,666,400
	<u>3,823,800</u>	<u>4,565,200</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。

32. 或然負債

(a) 已發出財務擔保

於報告期末，本集團已就本集團及其關聯方獲授予銀行融資向一間銀行發出相互擔保。根據該等相互擔保，本集團及其關聯方共同及個別就各自獲該銀行授予的所有或任何借貸負責(附註30)。

於報告期末，董事並不認為將會有對本集團就上述事宜作出的索償。本集團於報告期末擔保項下最高負債為於該日期未償還關聯方的銀行借貸。

於2014年3月31日，未償還關聯方的銀行借貸為約8,700,000港元(2013年：4,800,000港元)。

相互擔保於成立日期的公允值並不重大，並無於財務報表內確認。

(b) 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表客戶信託持有形式)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3月31日，未償付履約保證金約為16,900,000港元(2013年：15,800,000港元)。

於2014年3月31日，上述客戶賬戶內的銀行結餘總金額約為18,000,000港元(2013年：22,200,000港元)。

(c) 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；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2014年3月31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2011年8月24日於高等法院開始聆訊的一宗人身傷害聆訊由第一及第三抗辯人於2012年5月4日列為一名第三方，這件案件是向(其中包括)一間棚架公司及樓宇的業主立案法團就受僱於棚架公司的死者死亡提出人身受傷索償。港深聯合於2012年10月3日提呈抗辯，而聆訊日期已定於2014年9月15日至2014年9月30日在高等法院舉行。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9月11日作出的修訂後損害賠償陳述指出，與訟人索取合共3,562,688.53港元。

本公司就該訴訟的法律顧問認為(i)港深聯合毋須就第一及第三抗辯人提出的損害索償負責，除非及直至(a)第一及第三抗辯人被法院判處須就與訟人在主要行動中提出的索償負責；(b)該等針對港深聯合的抗辯人申索已成立，而釐定針對港深聯合的間接申索是否屬實或重要為言之過早；(ii)港深聯合於第三方索償有充足抗辯理據；(iii)死者發生的意外並不受公眾責任保單(「公眾保單」)保障，原因為港深聯合並無於指定時限內向保險公司報告意外；及(iv)倘法院釐定港深聯合須承擔索償，港深聯合的潛在負債最高金額將為索償總金額，即4,423,688.53港元，乃經扣除棚架公司及樓宇的業主立案法團可說服法院降低對與訟人於主要行動的索償的抗辯加訴訟成本的金額。

- (ii) 港深聯合在2012年4月24日於地方法院開始聆訊的一宗有關僱員賠償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。首次聆訊於2012年9月28日在香港的地區法院展開。保險公司代表港深聯合接受案件的僱員賠償責任，現時正與申請人的律師商討，安排申請人出席由雙方醫生進行的醫學檢查。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。由於(i)該僱員的僱員賠償保單(「僱員賠償保單」)保障申請人發生的意外；及(ii)保險公司須根據僱員賠償保單向申請人支付僱員賠償及這宗索償的成本，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) 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)除保險公司不負責額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。
- (iv) 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，而港深聯合并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。
- (v) 港深聯合在2014年1月16日於地方法院開始聆訊的一宗有關僱員賠償索償案件列為抗辯人。於2013年10月28日，已故僱員受抗辯人、其代理指派至現場工作。死者在履行職責時遭受致命傷害。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。
- (vi) 港深聯合在2014年4月17日於地方法院開始聆訊的一宗有關僱員賠償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。

33. 綜合現金流量表附註

主要非現金交易

截至2013年3月31日止年度，應付董事款項5,000,000港元由本集團一間附屬公司支付的股息償付。

3. 未經審核財務資料

以下轉載本公司截至2014年9月30日止六個月的中期報告所載的本集團未經審核財務資料。本節所用詞彙與中期報告所界定者具有相同涵義。未經審核財務資料內所引述的附註編號為中期報告內的附註編號。

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

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)
非流動資產			
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>
流動資產			
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>
流動負債			
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>
流動資產淨額		<u>24,653</u>	<u>41,943</u>
總資產減流動負債		<u>37,632</u>	<u>53,771</u>
非流動負債			
融資租賃承擔	15	29	204
資產淨值		<u>37,603</u>	<u>53,567</u>
股本及儲備			
股本	17	4,000	4,000
儲備		33,603	49,567
權益總額		<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

	股本 千港元 (未經審核)	股份溢價 千港元 (未經審核)	(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	—	—	4,750	20,565	25,315
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	4,000	24,088	4,750	4,765	37,603

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」)的股份架構所作的重組(「重組」)，於重組的所有過程中，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。

2. 於2013年9月19日，待本公司股份溢價賬因根據下文所述的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港元的價格（「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）已計入本公司的股份溢價賬。

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	<u>(1,930)</u>	<u>14,314</u>
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	<u>34,767</u>	<u>(2,635)</u>
期末現金及現金等價物	<u>30,812</u>	<u>17,482</u>
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	<u>(1,621)</u>	<u>(944)</u>
	<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的獲豁免有限公司。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。本集團的主要業務為提供物業管理服務。

此等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日止六個月的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日開始的會計年度生效的所有新／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	<u>84,175</u>	<u>81,289</u>	<u>166,616</u>	<u>158,546</u>

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	74	82	148	84
雜項收入	<u>24</u>	<u>-</u>	<u>37</u>	<u>-</u>
	<u>98</u>	<u>82</u>	<u>185</u>	<u>84</u>

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	68,941	65,619	137,747	129,248
向退休福利計劃供款	<u>2,245</u>	<u>2,290</u>	<u>4,488</u>	<u>4,472</u>
	<u>71,186</u>	<u>67,909</u>	<u>142,235</u>	<u>133,720</u>
核數師酬金	163	163	325	325
物業、廠房及設備折舊	281	352	536	701
有關租賃物業的經營租金	<u>643</u>	<u>482</u>	<u>1,280</u>	<u>963</u>

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	700	992	1,233	1,560
— 遞延稅項	(93)	(233)	(245)	(466)
	<u>607</u>	<u>759</u>	<u>988</u>	<u>1,094</u>

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：分別約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6個月，本集團已以現金代價約1,300,000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260,000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
	<u>51,583</u>	<u>52,370</u>

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的應收款項，並且董事定期檢討逾期結餘。貿易應收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	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
	<u>44,955</u>	<u>48,288</u>

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	32,245	35,712
現金及銀行結餘	<u>32,433</u>	<u>35,900</u>
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3月31日及2014年9月30日抵押予銀行的存款，以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	42,507	40,411
	<u>43,848</u>	<u>41,610</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 (未審核)
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按要求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	9,080	9,507
	<u>10,701</u>	<u>10,639</u>
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	—	115
	<u>7,375</u>	<u>8,695</u>
	<u>18,076</u>	<u>19,334</u>

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				
— 主要管理人員的酬金	<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英尺x2.5英尺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日的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，相當於本公司全部已發行股本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。

4. 債務

於2014年11月30日(即本綜合要約文件付印前就編製本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下尚未償還債務：

借貸

於2014年11月30日(即本綜合要約文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的有抵押銀行借貸及融資租賃負債分別約為17,486,555港元及578,923港元。

按揭及抵押

於2014年11月30日(即本綜合要約文件付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有已抵押存款約4,962,271港元。於2014年11月30日，該等存款已抵押予銀行作為本集團獲授銀行融資的擔保。

或然負債

(a) 履約保證金及業主立案法團資金

由於本集團以客戶賬戶(為及代表客戶信託持有形式)持有若干業主立案法團資金，故若干銀行已發出履約保證金。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2014年11月30日，尚未償還的履約保證金約為18,127,527港元。

(b) 法律個案

於2014年11月30日，本集團有與多宗訴訟有關的或然負債，有關詳情載於下文附錄三「訴訟」一段。

免責聲明

除上文「4. 債務」一節所披露者及除集團內公司間的負債及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於2014年11月30日營業時間結束時，本集團旗下的公司概無任何尚未償還的貸款、已發行或同意將予發行的資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌信貸項下負債、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

5. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，自2014年3月31日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期)起直至最後實際可行日期(包括該日)，本集團的財務或貿易狀況或前景並無任何重大變動：

- (a) 誠如本公司截至2014年9月30日止六個月的中期報告所載，本集團已抵押銀行存款以及現金及銀行結餘總額由2014年3月31日約51,800,000港元減至2014年9月30日約37,500,000港元，主要由於2014年8月派付末期股息每股0.05港元，總額為20,000,000港元，部分由截至2014年9月30日止六個月的內部產生資金約6,000,000港元所抵銷。
- (b) 自本集團最近期刊發經審核財務報表的結算日期2014年3月31日以來，董事知悉，於最後實際可行日期，以下針對本集團的法律訴訟可能構成本集團的或然負債：
 - (i) 港深聯合在2014年9月5日於區域法院開始聆訊的一宗有關人身傷害索償案件列為答辯人。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承認案件的公眾責任。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) 港深聯合分別在2014年4月17日及2014年6月10日於區域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中列為答辯人。於2012年9月13日，於保安崗位站崗坐在高凳上時，申請人(本集團一名僱員)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，申請人失去平衡並從高凳跌落，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其於此案件中的僱員賠償責任。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，而保險公司應付賠償的最高金額為200,000,000港元。
- (iii) 港深聯合在2014年9月26日於區域法院開始聆訊的一宗有關人身傷害索償案件中列為答辯人。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英尺x2.5英尺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。誠如原告人日期為2014年9月18日的損害賠償聲明中所述，原告人索賠合共384,450港元。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。
- (iv) 港深聯合在2014年10月15日於區域法院開始聆訊的一宗有關由原告人蒙受的損害索償案件列為第二被告人(「第二被告人」)。於2014年3月前後，進行若干維修工作(「維修工作」)以維修及/或更換一幢大廈屋頂(過往及現時亦為物業(「該物業」)屋頂，即公用部分或公用地方的其中一部分)，當中涉及若干公共供水喉管。根據原告人發出的傳訊令狀所附申索陳述，原告人聲稱，維修工作於開始後即時或隨即損壞其上的防潮層，導致進行維修工作的該物業嚴重滲水。原告人就違反相互契諾契據的損害賠償起訴第二被告人，以確保妥善維修該物業的公用部分。原告人索取部分算定損害賠償金額190,000港元及部分未經算定款額、其他濟助連同訟費及利息。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。

1. 責任聲明

全體董事共同及個別就本綜合要約文件所載資料(與要約方及其一致行動人士有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合要約文件內所表達的意見(要約方及其一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合要約文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合要約文件內任何陳述產生誤導。

要約方的唯一董事就本綜合要約文件所載資料(與本集團及其一致行動人士有關的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所深知，本綜合要約文件內所表達的意見(董事、本集團及彼等各自一致行動人士所表達者除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本綜合要約文件並無遺漏任何其他事實，致使本綜合要約文件內任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

法定	港元
<u>5,000,000,000</u> 股每股面值0.01港元的股份	<u>50,000,000</u>
已發行	
<u>400,000,000</u> 股每股面值0.01港元的股份	<u>4,000,000</u>

自2014年3月31日(即本公司最近期刊發經審核財務報表的結算日期)起直至最後實際可行日期，本公司概無發行任何股份。

所有股份彼此間在各方面均享有同等權益，包括有關股本、股息及投票權的權利。

於最後實際可行日期，本公司並無可賦予其持有人任何可認購、兌換或交換為新股份的尚未行使期權、認股權證、證券、衍生工具或可換股證券的權利。

3. 市價

- (a) 股份於有關期間(定義見下文)在聯交所所報最高及最低收市價分別為於2014年11月13日的每股1.500港元以及於2014年5月8日及2014年5月9日的每股0.380港元。
- (b) 下表載列股份於(i)該初步公佈日期前六個月直至最後實際可行日期止期間(「有關期間」)每個曆月買賣股份的最後營業日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 (港元)
2014年4月30日	0.420
2014年5月30日	0.425
2014年6月30日	0.600
2014年7月31日	0.520
2014年8月29日	0.530
2014年9月30日	0.475
2014年10月31日	0.830
2014年11月19日(即最後交易日)	1.38
2014年11月28日	1.08
最後實際可行日期	0.840

- (c) 股份該初步公佈日期前最後營業日在聯交所所報收市價為0.49港元。

4. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司或其任何董事概無於要約方的股本或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益。

於最後實際可行日期，有關要約方及其一致行動人士於股份、本公司相關股份、債權證或其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中所持有或控制的權益詳情如下：

股東姓名／名稱	身分及權益性質	所持股份數目	所佔權益 概約百分比
要約方	實益擁有人	300,000,000	75.00%
Liu Dan 先生	受控制法團權益 (附註)	300,000,000	75.00%

附註：要約方由Liu Dan先生全資實益擁有。

5. 於本公司及要約方的權益以及有關要約的安排

(a) 於最後實際可行日期，除上文「權益披露」分段所披露者外：

- (i) 要約方、Liu Dan先生或任何一方的一致行動人士概無於任何股份中擁有任何權益、擁有權或控制權，亦無於任何股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有指示權；
- (ii) 要約方或其任何一致行動人士概無借入或借出附帶投票權的股份或本公司其他相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (iii) 本公司及任何董事概無借入或借出附帶投票權的股份或本公司其他證券，或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iv) 本公司概無於要約方的股本或任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有任何權益；
- (v) 董事概無於附帶投票權的股份或本公司其他證券，或本公司可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具，或要約方的股本或任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中擁有任何權益；
- (vi) 本公司附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或本公司顧問(收購守則項下對聯繫人士的定義所指第(2)類人士，包括獨立財務顧問，但不包括獲豁免的主要交易商)概無擁有或控制附帶

投票權的股份或本公司其他證券，或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；及

- (b) 要約方將以金利豐證券融資為要約提供資金。概無就根據要約收購的股份將轉讓、抵押或質押予任何其他人士訂立任何協議、安排或諒解。
- (c) 擁有或控制附帶投票權的股份或本公司其他證券或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具的任何人士概無不可撤回地承諾彼等將會或將不會接納要約。
- (d) 要約方、其聯繫人士、Liu Dan先生或任何一方的一致行動人士概無與任何其他人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排(不論以購股權、彌償保證或其他方式)。
- (e) 除購股協議外，要約方概無訂立任何涉及其可能會或可能不會引用或尋求引用要約先前條件或條件的協議或安排。
- (f) 概無任何人士與本公司或身為本公司聯繫人士(收購守則對聯繫人士的定義所指第(1)、(2)、(3)及(4)類人士)的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排。
- (g) 概無附帶投票權的股份或本公司其他證券或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具乃由與本公司有關連的基金經理按酌情基準管理。
- (h) 除本綜合要約文件「金利豐證券函件」內「5.要約方對 貴集團的意向」一節「有關董事會組成方面」一段所載安排外，要約方或其任何一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概無任何與要約有關連或取決於此的協議、安排或諒解(包括任何補償安排)。
- (i) 任何董事與任何其他人士之間概無以要約結果或與要約相關的其他事項為條件或取決於此的協議或安排。
- (j) 要約方概無訂立任何董事於其中擁有重大個人利益的重大合約。

6. 買賣證券及有關買賣的安排

於有關期間內，

- (i) 除本附錄三所披露者外，要約方、Liu Dan先生或任何一方的一致行動人士概無藉買賣任何股份、本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具獲取利益；
- (ii) 本公司概無買賣要約方股本或任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中的權益；
- (iii) 董事概無買賣附帶投票權的股份或本公司其他證券或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (iv) 本公司附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或本公司顧問(收購守則項下對聯繫人士的定義所指第(2)類人士，包括獨立財務顧問)概無買賣附帶投票權的股份或本公司其他證券，或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具中的權益；
- (v) 概無與本公司或身為本公司聯繫人士(收購守則對聯繫人士的定義所指第(1)、(2)、(3)及(4)類人士)的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所指類別的任何安排的任何人士買賣附帶投票權的股份或本公司其他證券，或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具；及
- (vi) 與本公司有關連的基金經理概無買賣附帶投票權的股份或本公司其他證券，或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具。

7. 董事服務合約及其他權益

何應祥先生及何應財先生各自與本公司訂立服務合約，自2013年9月1日起為期三年，並將於其後持續直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知為止。何應祥先生及何應財先生的基本年薪分別為1,920,000港元及1,920,000港元。

金得養先生、張光偉先生、唐思聰先生及黃子豪先生各自與本公司訂立委任函，自2013年10月11日起初步為期三年，並在相關委任函所訂明的若干情況下可予以終止。金得養先生、張光偉先生、唐思聰先生及黃子豪先生分別每年收取酬金120,000港元、120,000港元、144,000港元及120,000港元。

岑樂濤先生、曹炳昌先生及蘇仲成先生各自訂立服務合約／委任函，分別自2014年7月28日、2014年7月28日及2014年9月25日起初步為期三年，有關日期均屬要約期開始前六個月內。岑樂濤先生、曹炳昌先生及蘇仲成先生分別有權每年收取董事袍金180,000港元、90,000港元及90,000港元。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立下列任何服務合約：(a)於要約期開始前六個月內訂立或修訂的合約，包括持續或有固定年期的合約；(b)通知期為12個月或以上的持續合約；或(c)不論通知期長短，尚餘有效期為12個月以上的固定年期合約。

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立本集團有關成員公司不可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的任何服務合約或未屆滿服務合約。

概無本公司董事於本公司或其附屬公司所訂立於最後實際可行日期仍然有效，且就本集團業務而言屬重大的合約中直接或間接擁有重大權益。

本公司未曾亦將不會就要約向任何董事提供利益(法定補償除外)作為離職補償或其他補償。

8. 訴訟

港深聯合在2014年10月15日於區域法院開始聆訊的一宗有關由原告人蒙受的損害索償案件列為第二被告人(「**第二被告人**」)。於2014年3月前後，進行若干維修工作(「**維修工作**」)以維修及／或更換一幢大廈屋頂(過往及現時亦為物業(「**該物業**」)屋頂，即公用部分或公用地方的其中一部分)，當中涉及若干公共供水喉管。根據原告人發出的傳訊令狀所附申索陳述，原告人聲稱，維修工作於開始後即時或隨即損壞其上的防潮層，導致進行維修工作的該物業嚴重滲水。原告人就違反相互契諾契據的損害賠償起訴第二被告人，以確保妥善維修該物業的公用部分。原告人索取部分算定損害賠償金額190,000港元及部分未經算定款額、其他濟助連同訟費及利息。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。

港深聯合在2014年9月5日於區域法院開始聆訊的一宗有關人身傷害索償案件列為答辯人。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承認案件的

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。

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被告人，該宗案件與於2009年7月7日前後原告人發生的人身傷害索償有關。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，核實原告人的狀況。原告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。如原告人於2012年12月18日作出的損害賠償陳述指出，原告人索取合共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。本公司負責法律訴訟的法律顧問認為：(i)原告人發生的上述意外受公眾責任保單保障；及(ii)除保險公司毋須為首3,000港元賠償負責外，保險公司將須根據公眾責任保單向原告人支付索償。因此，本公司負責法律訴訟的法律顧問認為，港深聯合於該宗索償中並無潛在責任。

於2013年7月15日，港深聯合向其中一名本身為業主立案法團的客戶(「被告人」)發出令狀，申索固定服務費及港深聯合於2012年11月1日至2013年1月31日期間就管理被告人的物業所產生的開支合共113,958港元。被告人於2013年9月5日提呈其抗辯及反申索。根據有關抗辯及反申索，被告人堅稱港深聯合無權申索上述金額，原因為港深聯合違反管理協議項下的職責。此外，被告人聲稱，港深聯合違反被告人與一間廣告公司所訂立的另一份代理協議。被告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，而每項索償的最高應付賠償金額為30,000,000港元。鑑於(i)港深聯合堅稱已向被告人提供相關文件，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)代理協議乃由被告人與上述廣告公司直接訂立，而港深聯合併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乃由上述廣告公司直接支付予被告人，而非經由港深聯合，故本公司負責法律訴訟的法律顧問認為(i)港深聯合對反申索具有有力抗辯；及(ii)港深聯合於反申索的責任(如有)很可能會受保於專業彌償保險。

港深聯合分別在2014年4月17日及2014年6月10日於區域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中列為答辯人。於2012年9

月13日，於保安崗位站崗坐在高凳上時，申請人(本集團一名僱員)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，申請人失去平衡並從高凳跌落，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其於此案件中的僱員賠償責任。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，而保險公司應付賠償的最高金額為200,000,000港元。

港深聯合在2014年9月26日於區域法院開始聆訊的一宗有關人身傷害索償案件中列為答辯人。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英尺x2.5英尺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。誠如原告人日期為2014年9月18日的損害賠償聲明中所述，原告人索賠合共384,450港元。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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司或其任何附屬公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本公司或其任何附屬公司概無尚未了結或可能面臨或被控的重大訴訟或索償。

9. 重大合約

於要約期開始前兩年當日之後，本集團成員公司已訂立下列屬於或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中所訂立者)：

- (i) 購股協議；
- (ii) 港深聯合物業管理集團有限公司(「英屬處女群島公司」，作為買方)與Topgrow(作為賣方)所訂立日期為2013年8月8日的買賣協議，據此，英屬處女群島公司同意自Topgrow購買港深聯合物業管理有限公司(「港深聯合」)全部已發行股本，而英屬處女群島公司向Topgrow配發及發行十股入賬列作繳足股款的新股份作為代價；
- (iii) 英屬處女群島公司(作為買方)與升運投資有限公司(「升運」，作為賣方)所訂立日期為2013年8月8日的買賣協議，據此，英屬處女群島公司同意自升運購買僑瑋警衛有限公司全部已發行股本，而Topgrow配發及發行十股入賬列作繳足股款的新股份作為代價，當中何應財先生及何應祥先生各獲得五股新股份；

- (iv) 英屬處女群島公司(作為買方)與升運(作為賣方)所訂立日期為2013年8月8日的買賣協議，據此，英屬處女群島公司同意自升運購買其勁清潔服務有限公司全部已發行股本，而Topgrow配發及發行十股入賬列作繳足股款的新股份作為代價，當中何應財先生及何應祥先生各獲得五股新股份；
- (v) 本公司(作為買方)與Topgrow(作為賣方)所訂立日期為2013年8月8日的買賣協議，據此，本公司同意自Topgrow購買英屬處女群島公司全部已發行股本，而本公司向Topgrow配發及發行一股入賬列作繳足股款的新股份作為代價；
- (vi) Topgrow、何應財先生與何應祥先生所訂立日期為2013年9月19日以本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人)為受益人的不競爭契據；
- (vii) Topgrow、何應財先生與何應祥先生所訂立日期為2013年9月19日以本公司(為其本身及作為其現時各附屬公司的受託人)為受益人的彌償保證契據，據此，彌償保證人同意就稅項及其他事項作出若干彌償保證；及
- (viii) 本公司、何應祥先生、何應財先生、Topgrow、豐盛融資有限公司與豐盛東方資本有限公司所訂立日期為2013年9月27日的有條件包銷協議。

除上文所披露者外，概無於要約期開始前兩年內由本集團成員公司訂立屬於或可能屬重大的合約(並非於本集團日常業務過程中所訂立合約)。

10. 資格及專家同意書

以下為本綜合要約文件所載或提述其函件、意見或建議的專業顧問的名稱及資格：

名稱	資格
金利豐財務顧問	根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為要約方的財務顧問
金利豐證券	根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團

天財資本亞洲
有限公司

根據證券及期貨條例可進行第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，為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問

金利豐財務顧問、金利豐證券及獨立財務顧問各自已就刊發本綜合要約文件發出同意書，同意按本綜合要約文件所示的形式及文義，將彼等各自的函件、意見或建議(視情況而定)載入本綜合要約文件，並提述彼等的名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，金利豐財務顧問、金利豐證券及獨立財務顧問概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，金利豐財務顧問、金利豐證券及獨立財務顧問概無於自2014年3月31日(即本集團最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來由本集團任何成員公司收購、出售或租賃的任何資產，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益。

11. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (a) 要約方一致行動集團的主要成員包括(i)要約方；及(ii) Liu Dan先生，彼等各自的地址如下：
 - (i) 要約方的註冊辦事處位於Intertrust Corporate Services (Cayman) Limited的辦事處，地址為190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands；及
 - (ii) Liu Dan先生的通訊地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期27樓2701室。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands，而其總辦事處及香港主要營業地點則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。
- (c) 本公司的公司秘書為徐兆鴻先生。彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會資深會員。

- (d) 本公司的主要股份過戶登記處為Codan Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square Hutchins Drive, P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (e) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港灣仔駱克道33號中央廣場滙漢大廈A18樓。
- (f) 金利豐證券的註冊辦事處位於香港中環港景街1號國際金融中心一期28樓2801室。
- (g) 獨立財務顧問的註冊辦事處位於香港九龍海港城港威大廈6座19樓1904室。
- (h) 本綜合要約文件及接納表格的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

12. 備查文件

自本綜合要約文件日期直至截止日期或要約失效或撤銷日期(以較早者為準)止，下列文件的副本將於(i)本公司網站(<http://www.kongshum.com.hk>)；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)本公司位於香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期1樓L室的總辦事處可供查閱：

- (a) 要約方的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (c) 本公司截至2014年3月31日止年度的年報，當中載有本公司截至2013年及2014年3月31日止兩個年度的經審核綜合賬目；
- (d) 本公司截至2014年9月30日止六個月的中期報告；
- (e) 金利豐證券函件，其全文載於本綜合要約文件第12至20頁；
- (f) 董事會函件，其全文載於本綜合要約文件第7至11頁；
- (g) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合要約文件第21至22頁；
- (h) 獨立財務顧問函件，其全文載於本綜合要約文件第23至44頁；
- (i) 本附錄三「資格及專家同意書」一節所提述的同意書；

- (j) 本附錄三「重大合約」一節所提述的重大合約；
- (k) 本附錄三「董事服務合約及其他權益」一節所提述的服務合約；
- (l) 作出金利豐證券融資依據的協議；
- (m) 購股協議；及
- (n) 本綜合要約文件副本。