

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)

中期業績公佈
截至2015年9月30日止六個月

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，就彼等所知及所信，本公佈所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分；及本公佈並無遺漏任何其他事項致使本公佈所載任何聲明或本公佈有所誤導。

摘要

- 截至2015年9月30日止六個月，本集團收益約為1.861億港元，與去年同比增長約11.7%。
- 截至2015年9月30日止六個月，本集團毛利約為3,900萬港元，與去年同比增長約13.1%。
- 截至2015年9月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額約為79萬港元，與去年同比下降約80.4%。
- 截至2015年9月30日止六個月，每股盈利為0.2港仙(截至2014年9月30日止六個月：1.0港仙)。
- 董事不建議就截至2015年9月30日止六個月宣派任何股息。

本公司董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2015年9月30日止三個月及六個月未經審核綜合業績，連同2014年同期的未經審核比較數字如下：

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
		2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
收益	4	94,105	84,175	186,096	166,616
服務成本		(73,895)	(66,182)	(147,132)	(132,177)
毛利		20,210	17,993	38,964	34,439
其他收益	5	1,281	98	1,357	185
行政開支		(12,609)	(10,630)	(26,798)	(21,250)
其他營運開支		(3,824)	(4,382)	(9,995)	(8,002)
融資成本	6	(397)	(169)	(584)	(348)
除稅前溢利	7	4,661	2,910	2,944	5,024
所得稅開支	8	(1,214)	(607)	(2,152)	(988)
本公司擁有人 應佔期內溢利及 全面收入總額		3,447	2,303	792	4,036
每股盈利		港仙	港仙	港仙	港仙
— 基本	10	0.85	0.6	0.2	1.0
— 攤薄	10	0.85	0.6	0.2	1.0

未經審核綜合財務狀況表

	附註	於2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	3,488	4,025
就人壽保險保單存入的按金		7,861	7,746
可供出售金融資產		13,000	—
遞延稅項資產		2,439	2,057
		<u>26,788</u>	<u>13,828</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	58,489	46,504
已抵押銀行存款		7,813	4,962
可退回所得稅		—	692
現金及銀行結餘		28,664	34,576
		<u>94,966</u>	<u>86,734</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	47,244	42,473
應付最終控股公司款項		—	1,657
融資租賃承擔		131	303
應付所得稅		1,842	—
銀行借貸—有抵押		8,892	16,712
		<u>58,109</u>	<u>61,145</u>
流動資產淨值		<u>36,857</u>	<u>25,589</u>
總資產減流動負債		<u>63,645</u>	<u>39,417</u>
非流動負債			
融資租賃承擔		79	130
資產淨值		<u>63,566</u>	<u>39,287</u>
股本及儲備			
股本	14	4,152	4,000
儲備		59,414	35,287
權益總額		<u>63,566</u>	<u>39,287</u>

未經審核簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔						合計 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股票據 儲備 千港元	合併儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於2014年4月1日(經審核)	4,000	24,088	-	-	4,750	20,729	53,567
期內溢利及全面收入總額(未經審核)	-	-	-	-	-	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(未經審核)	-	-	-	-	-	(20,000)	(20,000)
期內權益變動(未經審核)	-	-	-	-	-	(15,964)	(15,964)
於2014年9月30日(未經審核)	4,000	24,088	-	-	4,750	4,765	37,603
於2015年4月1日(經審核)	4,000	24,088	745	-	4,750	5,704	39,287
期內溢利及全面收入總額(未經審核)	-	-	-	-	-	792	792
確認以股份為基礎的付款(未經審核)	-	-	3,127	-	-	-	3,127
發行可換股票據(未經審核)	-	-	-	360	-	-	360
轉換可換股票據(未經審核)	152	20,208	-	(360)	-	-	20,000
期內權益變動(未經審核)	152	20,208	3,127	-	-	792	24,279
於2015年9月30日(未經審核)	4,152	44,296	3,872	-	4,750	6,496	63,566

未經審核簡明綜合現金流量表

	截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(2,232)	8,470
投資活動所用現金淨額	(15,999)	(10,495)
融資活動所得／(所用)現金淨額	<u>12,717</u>	<u>(1,930)</u>
現金及現金等價物減少淨額	(5,514)	(3,955)
期初現金及現金等價物	<u>32,540</u>	<u>34,767</u>
期末現金及現金等價物	<u>27,026</u>	<u>30,812</u>
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結餘	28,664	32,433
銀行透支	<u>(1,638)</u>	<u>(1,621)</u>
	<u>27,026</u>	<u>30,812</u>

未經審核簡明綜合財務報表附註

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，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。

本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業地點位於香港灣仔菲林明道8號大同大廈22樓2201至3室。

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。

未經審核簡明綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，而港元為本公司及其附屬公司的功能貨幣。

2. 呈列基準

本集團截至2015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」）所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」及聯交所創業板證券上市規則（「創業板上市規則」）的適用披露規定編製。

該等未經審核簡明綜合財務報表並不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，應與本集團截至2015年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

除可供出售金融資產按公平值計量外，未經審核簡明綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製。歷史成本通常按交換貨品及服務的代價的公平值釐定。所採用的會計政策與本集團截至2015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運營相關且自2015年4月1日開始的會計期間生效的所有新訂／經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）。

本集團尚未應用已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。本集團現正評估（倘適用）該等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響，但尚無法確定該等新訂／經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績產生重大影響。

該等簡明綜合財務報表尚未經審核，但已由本公司審核委員會審閱。

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。管理團隊報告乃向本集團的主要營運決策者呈報，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2015年及2014年9月30日止三個月及六個月，所有收益均來自香港客戶，而於各報告期末，本集團的非流動資產均位於香港。

4. 收益

截至2015年及2014年9月30日止三個月及六個月，本集團主要從事提供物業管理服務。本集團的收益分析如下：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
提供物業管理服務	<u>94,105</u>	<u>84,175</u>	<u>186,096</u>	<u>166,616</u>

5. 其他收益

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
利息收入	76	74	152	148
雜項收入	<u>1,205</u>	<u>24</u>	<u>1,205</u>	<u>37</u>
	<u>1,281</u>	<u>98</u>	<u>1,357</u>	<u>185</u>

6. 融資成本

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
須於五年內悉數償還的				
銀行借貸利息	82	163	216	335
可換股票據利息	312	–	360	–
融資租賃變動	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>8</u>	<u>13</u>
	<u>397</u>	<u>169</u>	<u>584</u>	<u>348</u>

7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (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	77,488	68,941	155,852	137,747
—向退休福利計劃供款	2,345	2,245	4,689	4,488
—按股權結算以股份 支付的付款	—	—	920	—
	<u>79,833</u>	<u>71,186</u>	<u>161,461</u>	<u>142,235</u>
核數師酬金	217	163	380	325
物業、廠房及設備折舊	346	281	686	536
有關租賃物業的經營租金	803	643	1,537	1,280
按股權結算的顧問費用	—	—	2,207	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 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	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：				
香港利得稅—即期	1,298	700	2,534	1,233
遞延稅項	(84)	(93)	(382)	(245)
	<u>1,214</u>	<u>607</u>	<u>2,152</u>	<u>988</u>

根據開曼群島法例，本公司獲稅項豁免。於香港經營的本公司附屬公司須就於香港賺取的應課稅溢利按16.5% (2014年：16.5%)的稅率繳納香港利得稅。

9. 股息

董事並不建議就截至2015年9月30日止三個月及六個月宣派任何股息(2014年：無)。

10. 每股盈利

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔截至2015年9月30日止三個月及六個月的綜合溢利分別約3,400,000港元及800,000港元(截至2014年9月30日止三個月及六個月：溢利分別約2,300,000港元及4,000,000港元)及期內已發行普通股加權平均數分別為403,458,415股及401,738,657股(截至2014年9月30日止三個月及六個月：400,000,000股)計算。

每股攤薄盈利

截至2015年9月30日止三個月及六個月，本公司有關購股權及可換股票據的所有潛在普通股的影響並無對每股盈利產生任何攤薄影響。截至2014年9月30日止三個月及六個月，本公司並無任何潛在攤薄普通股。

11. 物業、廠房及設備

於截至2015年9月30日止六個月，本集團以現金代價約140,000港元收購物業、廠房及設備主要用於電腦軟件及設備(2014年：約1,300,000港元)。

12. 貿易及其他應收款項

	於2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	53,571	42,112
按金、預付款項及其他應收款項	4,918	4,392
	<u>58,489</u>	<u>46,504</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(2014年：無)。本集團致力嚴格控制其未償還的應收款項，且董事定期檢討逾期結餘。

基於到期日貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
逾期：		
1至30日	32,267	27,356
31至60日	11,499	9,395
61至90日	4,359	2,458
超過90日	5,446	2,903
	<u>53,571</u>	<u>42,112</u>

13. 貿易及其他應付款項

	於2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,468	1,162
其他應付款項及應計費用	<u>45,776</u>	<u>41,311</u>
	<u>47,244</u>	<u>42,473</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2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
1至30日	<u>1,468</u>	<u>1,162</u>

14. 股本

	於2015年 9月30日 港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 港元 (經審核)
法定：		
5,000,000,000股每股面值0.01港元的普通股	<u>50,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足：		
415,151,515股(於2015年3月31日：400,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股	<u>4,151,515</u>	<u>4,000,000</u>

本公司已發行股本的變動概要如下：

	已發行 普通股數目	已發行 股份面值 港元
於2014年4月1日、2015年3月31日及2015年4月1日 於轉換可換股票據時發行股份(附註)	400,000,000 <u>15,151,515</u>	4,000,000 <u>151,515</u>
於2015年9月30日	<u>415,151,515</u>	<u>4,151,515</u>

附註：於2015年9月8日，價值20,000,000港元的可換股票據兌換為15,151,515股本公司普通股。有關發行可換股票據的詳情，請參閱本公司日期分別為2015年6月9日及2015年6月19日的公佈。

15. 關聯方交易

除簡明財務報表其他部分所披露關連方交易及結餘外，本集團於截至2014年及2015年9月30日止三個月及六個月與其關聯方有以下重大交易。

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)	2014年 千港元 (未經審核)
關聯方交易				
(i) 關連公司				
— 支付予添昇投資 有限公司(「添昇」)的 租金開支(附註)	<u>84</u>	<u>69</u>	<u>168</u>	<u>138</u>
(ii) 董事				
— 主要管理人員的酬金	<u>2,433</u>	<u>1,429</u>	<u>6,072</u>	<u>2,912</u>

附註：本公司董事何應財先生亦為添昇的董事。

16. 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2015年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2015年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	<u>2,304</u>	2,269
第二年至第五年(包括首尾兩年)	<u>1,399</u>	<u>456</u>
	<u>3,703</u>	<u>2,725</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。

17. 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2015年9月30日，未償付履約保證金約為18,000,000港元(於2015年3月31日：約18,200,000港元)。

於2015年9月30日，上述客戶賬戶內的銀行結餘總金額約為27,800,000港元(於2015年3月31日：約21,100,000港元)。

(b) 法律案件

於進行日常業務過程中，本集團因其業務活動可能於法律訴訟、索償及爭議中成為被告而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員補償提出的申索；(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申索；(iii)本集團及物業的業主立案法團因疏忽引致物業損壞或經濟損失，由相關物業的住客或其他使用人士提出的申索；及(iv)個別單位業主疏忽引致物業損壞，由相關物業的其他住客或使用人士提出的申索。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2015年9月30日，任何該等現有索償概不會對本集團造成重大財務影響。

18. 報告期後事項

於2015年9月17日，本公司與金利豐證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，內容有關按配售價每股0.4港元向不少於六名承配人(「承配人」)(本公司的獨立第三方)配售80,000,000股每股面值0.01港元的普通股(「配售股份」)(「配售事項」)。

於2015年10月6日，董事會宣佈，配售事項的所有條件已經獲達成，而配售事項於同日完成，因此，配售代理已成功根據配售協議的條款及條件，按配售價每股配售股份0.40港元向承配人配售80,000,000股配售股份。

據董事經作出一切合查詢後所深知、全悉及確信，承配人及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方。

概無承配人於緊隨配售事項完成後成為主要股東(定義見創業板上市規則)。於所得款項總額中扣除配售佣金及其他與配售事項有關的開支後，配售事項所得款項淨額約為31,200,000港元，擬用作本集團的一般營運資金。於本公佈日期，所得款項淨額尚未動用。

配售事項詳情於本公司日期分別為2015年9月18日及2015年10月6日的公佈中披露。

管理層討論與分析

業務回顧

概要

本集團為一間物業管理服務集團，主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，提供一系列管理服務，包括保安、維修和保養、清潔、財務管理、行政和法律支援。在制度健全的功能架構下，本集團設立多個部門，由不同專隊執行上述管理服務。本集團亦聘請一支保安員工隊伍，以按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。截至2015年9月30日止六個月，本集團根據獨立保安服務合約向12項物業提供物業保安服務。本集團保安服務的經營公司主要為僑瑋警衛有限公司（「僑瑋」）。本集團聘請保安員工提供物業保安服務。本集團亦聘用註冊維修技工向客戶提供（如有需要）基本維修及保養服務。就清潔服務，本集團將其大部分清潔服務外判予第三方承辦商。

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

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

財務回顧

截至2014年及2015年9月30日止六個月，本集團所有收益均來自在香港的營運。下表按合約類型載列截至2014年及2015年9月30日止六個月各期間本集團收益：

	截至9月30日止六個月			
	2015年		2014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	176.1	94.6%	156.3	93.8%
物業保安服務合約	10.0	5.4%	10.3	6.2%
	<u>186.1</u>	<u>100%</u>	<u>166.6</u>	<u>100%</u>

本集團的收益由截至2014年9月30日止六個月約1.666億港元上升約11.7%至截至2015年9月30日止六個月約1.861億港元。該增加主要是由於物業管理服務合約產生的收益增長，截至2015年9月30日止六個月增加約12.7%至約1.761億港元。截至2015年9月30日止六個月，保安服務合約產生的收益亦輕微減少約2.9%至約1,000萬港元。

本集團的毛利由截至2014年9月30日止六個月約3,440萬港元增加約13.1%至截至2015年9月30日止六個月約3,900萬港元。截至2014年及2015年9月30日止六個月的毛利率維持穩定，分別約為20.7%及20.9%。截至2014年和2015年9月30日止六個月的總服務成本分別約為1.322億港元和1.471億港元，分別佔本集團營業額約79.3%和79.1%。

本公司擁有人應佔溢利及全面收入總額由截至2014年9月30日止六個月約400萬港元減少約80.4%至截至2015年9月30日止六個月約80萬港元。截至2015年9月30日止六個月本集團的純利率由截至2014年9月30日止六個月約2.4%減少約2.0個百分點至0.4%。該減少主要由於確認以股份為基礎的付款開支約310萬港元。

營運回顧

人力資源

於2015年9月30日，本集團總共聘用2,241名員工(截至2014年9月30日：2,078名員工)。截至2015年9月30日止六個月本集團員工成本約為1.615億港元(2014年：1.422億港元)。為確保可吸引及保留表現優秀的員工，本集團定期檢討員工薪津，另外因應本集團業績及個別員工表現發放非經常性獎金予合資格員工。

服務合約

有賴完善的團隊及項目計劃，截至2015年9月30日止六個月，本集團就非住宅物業管理分部獲授4份設施管理服務合約，包括2個購物中心、1個停車區及商舖空位。成功獲得合約給予本集團信心繼續擴展物業管理組合。此外，於回顧期間內，本集團獲授12份物業管理合約及1份獨立保安服務合約。

於2015年9月30日，服務合約總數為422份(涵蓋約90,000個家庭)，包括395份物業管理服務合約、13份獨立保安服務合約及14份設施管理服務合約。

合約續期遵守程序要求

未能遵守建築物管理條例(香港法例第344章)20條A規範的續期程序要求的服務合約可能遭業主立案法團取消。於2015年9月30日，有效的422份服務合約中，94份服務合約未能嚴格遵守該續約要求，因此已向涉及該等合約的客戶發出終止通知書。於2015年9月30日，餘下所有328份有效合約已符合該程序要求或不適用於建築物管理條例。高級管理層採取嚴緊監控措施監管依足程序要求。截至2015年9月30日止六個月，所有新簽訂合約已加入硬性條款要求客戶續約必須根據該程序要求處理(如適用)。

客戶賬戶

於2015年9月30日，本集團以信託形式代表客戶持有57個(2015年3月31日：52個)客戶賬戶，金額約2,780萬港元(於2015年3月31日：約2,110萬港元)。該等客戶賬戶以本集團及相關物業的名義開立。從租戶或物業業主收取的管理費均存入該等客戶賬戶，而該等客戶的開支則從該等客戶賬戶支付。

履約保證金

於2015年9月30日，按服務合約的規定，銀行代表本集團向客戶發出11份(2015年3月31日：13份)履約證書，金額約1,800萬港元(於2015年3月31日：約1,820萬港元)。

前景

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

流動資金、財務資源及資本架構

於2015年9月30日，本集團的銀行借貸及融資租賃承擔約為910萬港元(於2015年3月31日：約1,710萬港元)。於2015年9月30日，本集團的銀行結餘及現金約為2,870萬港元(於2015年3月31日：約3,460萬港元)。於2015年9月30日，本集團的流動資產淨值約為3,690萬港元(於2015年3月31日：約2,560萬港元)。於2015年9月30日，流動比率約為1.63倍(於2015年3月31日：約1.42倍)。

本集團的營運主要透過其業務經營產生的收益、可用現金及銀行結餘以及銀行借貸撥付資金。

資本開支

截至2015年9月30日止六個月，本集團購入物業、廠房及設備約14萬港元(截至2014年9月30日止六個月：約130萬港元)。

資本承擔

於2015年9月30日，本集團並無任何重大資本承擔(於2015年3月31日：無)。

資產負債比率

於2015年9月30日，本集團的資產負債比率(定義為總債務(即銀行借貸和融資租賃承擔)除以總權益)為14.3%(於2015年3月31日：43.6%)。

重大投資及發行可換股票據

- a) 於2015年5月10日，本公司與獨立第三方All Profit Alliance Limited (「All Profit」) 就有關一項建議業務合作訂立諒解備忘錄，以共同(i)開發流動應用程式，即「Yes Master!」，旨在向其用戶提供一站式家居支援，以獲得多項圍繞其家居的增值服務，當中涵蓋市集平台、社交網絡、居民通報及社區服務等領域；及(ii)就香港任何樓宇或物業房產設立物業管理公司、業主立案法團、服務供應商與其用戶之間的雙向通信網絡平台。

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

股份認購事項須待認購及股東協議所載條件達成後，方告完成，包括：(i)完成重組；及(ii)本公司完成就All Profit業務進行的盡職審查並信納其結果。

股份認購事項於2015年6月30日完成。

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

- b) 於2015年6月9日，本公司與一名獨立第三方劉筱芬女士(「認購人」)訂立認購協議(「認購協議」)，據此，認購人有條件同意認購將由本公司發行本金額為2,000萬港元的零息可換股票據(「可換股票據」)(「認購事項」)。

可換股票據的到期日為發行日期後三個月。認購人將有權於轉換期將可換股票據全部或部分本金額轉換為本公司股份，每次轉換的金額不得少於100萬港元的完整倍數，轉換價為每股本公司股份1.32港元。緊接可換股票據到期日前7個營業日內，本公司有權要求認購人強制將可換股票據全部未轉換本金額轉換為本公司股份。

認購事項已於2015年6月19日完成。認購事項的詳情分別於本公司日期為2015年6月9日及2015年6月19日的公佈內披露。

於2015年9月8日，可換股票據悉數轉換為15,151,515股本公司普通股。

本集團的資產抵押

於2015年9月30日，約780萬港元(截至2015年3月31日：約500萬港元)的若干銀行存款和約790萬港元(截至2015年3月31日：約770萬港元)就人壽保險保單存入的按金已抵押予一間銀行，作為本集團獲授銀行融資的抵押。此外，本集團若干汽車根據融資租賃購買。於2015年9月30日及2015年3月31日，有關根據融資租賃購買的汽車的賬面值分別為約50萬港元和80萬港元。

就人壽保險保單存入的按金以美元(並非本集團的功能貨幣)計值。

控股股東變動

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

於2015年9月2日，Liu先生已在市場上出售87,760,000股本公司股份。有關出售相當於出售日期的本公司已發行股本約21.14%。出售上述股份後，Liu先生不再為本公司股東。

主席、執行董事、行政總裁兼薪酬委員會及提名委員會成員辭任及更換授權代表

於2015年9月8日，董事會宣佈，自2015年9月8日起，Liu先生因其他公務而辭任本公司董事會主席、執行董事兼行政總裁職務。自2015年9月8日起，Liu先生亦終止出任本公司薪酬委員會及提名委員會成員、香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則第5.24條項下本公司之授權代表兼香港法例第622章公司條例項下於香港接收法律程序文件之本公司授權代表。

根據一般授權配售新股份

本公司於2015年9月17日與金利豐證券有限公司訂立配售協議，據此，80,000,000股本公司每股面值0.01港元的新普通股將按每股0.40港元配售予獨立第三方（「配售事項」）。配售事項詳情載於本公司日期為2015年9月17日的公佈。

本公司於2015年10月6日完成配售事項。

業務目標與實際業務進度比較

將本公司日期為2013年9月30日的招股章程(「招股章程」)所載由2013年9月20日(即招股章程所定義的最後實際可行日期(「最後實際可行日期」))至2015年9月30日(「回顧期間」)止期間的業務目標與本集團於回顧期間的實際業務進度作比較的分析如下：

	招股章程內所述業務目標	實際業務進度
拓展物業管理組合	<ul style="list-style-type: none">— 聘請更多專業人士擔任保養測量師及建築服務工程師；— 成立新物業管理團隊，包括一名物業經理、一名行政經理及兩名行政員工；— 編製宣傳材料；— 開始向15棟新非住宅樓宇提供管理服務；	<p>期內，本集團已聘請一名物業及設施管理部測量師，並且日後將有若干工程師加入工作小組。</p> <p>組成工作小組(包括不同專業人士，如註冊房屋經理及特許測量師)後，本集團參與不同非住宅物業管理合約的投標，包括停車場、購物商場、政府辦公大樓及教育院校等。</p> <p>期內，本集團已開始為以下物業提供管理服務：</p> <ul style="list-style-type: none">— 榮英大廈(停車場)— 聯合廣場— 298電腦特區— 金寶大廈商場地下B舖— 深之都廣場— 百誠大廈商場— 大埔官立中學— 聖若瑟英文中學— 聖保羅男女中學— 聖方濟愛德小學— 房屋署美城苑— 元朗富盛商場— U-Town廣場— 英皇柏麗大道— 香港國際主題樂園有限公司

招股章程內所述業務目標

- 為已擴大的客戶組合購買額外的設備，如停車場監控設備及高架工作平臺；
- 繼續參加多種非住宅物業管理合約的招標會；及

實際業務進度

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

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

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

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

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

招股章程內所述業務目標

一 評估業務計劃表現。

實際業務進度

於過去兩年，本集團一直致力透過向非住宅物業管理投放更多資源擴大客戶群。我們獲授合共14份設施管理服務合約，涵蓋不同分部，如購物中心、教育機構、空位、停車場及商店。憑藉獲授予合約之利，本集團成功於香港開發及發展其物業管理組合。

我們擴大物業管理組合的策略已為本集團收益取得良好增長。本集團於截至2015年9月30日止六個月呈報的收益較去年同期增加11.7%，服務合約總數自上市日期起由411份增至422份。

本集團將繼續於香港開發及擴大其物業管理組合。

實施舊區物業管理計劃(「計劃」)

數年前曾進行重新修整的土瓜灣舊唐樓群，於2013年8月被發現有結構損壞。屋宇署人員即時勘察該等樓宇，迅即宣佈該樓宇存在危險，並下令住戶於相當短時間內遷離樓宇。主流傳媒廣泛報導社會關注。於2013年12月，市區重建局主動介入，迅速就該樓宇進行重建，為業主提供高額賠償。舊樓業主了解到，小型維修將可令大廈修繕至可接受水平，惟按過時建築標準落成的舊樓可能因老化、氣候轉變及環境因素而構成潛在危險。此外，經過這次事件後，倘舊樓宣佈為危樓，預期市區重建局將介入重建，以避免惹來負面批評。

自此之後，計劃逐漸面對負面評價及阻礙。許多舊樓業主現正等待其單位獲收購及重建。物業市場近期明顯急變。儘管我們已積極於目標舊區推行計劃，惜徒勞無功。

鑑於近期發展及觀察，管理層預期計劃將繼續面臨嚴峻挑戰。董事將繼續留意政府政策的取向。我們亦將進行市場研究以物色物業管理的目標物業，另將於適當時候進一步檢討計劃。

實行業務計劃時的主要風險及不確定因素

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

於實施計劃時，本集團亦將面對盈利能力風險、流動資金風險及信貸風險。於該計劃下，物業翻新的分包成本將先由本集團承擔。概不保證本集團於此計劃下的業務將如董事目前所估計繼續錄得盈利。此外，由於應收客戶的款項將分期支付，有關款項不會於一般經營週期內收回，故將需要額外財務資源以維持本集團於計劃下的業務。倘客戶拖欠分期付款，本集團亦將面臨信貸風險。本集團將於適當時候進一步檢討實施計劃。

上市的所得款項用途

根據招股章程所載配售，本公司發行新股份實際所得款項淨額約為1,750萬港元，有別於估計所得款項淨額約2,440萬港元(按假設配售價為招股章程所列建議價格範圍的中位數估計)。就2013年9月20日直至2015年9月30日止期間，本集團已按如下方式應用所得款項淨額：

	所得款項淨額(百萬港元)		
	可用	已動用	未動用
償還銀行貸款	7.5	7.5	—
實施舊區物業管理計劃	2.4	—	2.4
拓展物業管理組合	4.3	4.3	—
	<u>14.2</u>	<u>11.8</u>	<u>2.4</u>

所得款項淨額的未動用餘額將按與招股章程所述者一致的方式應用。

有關本集團及其業務的風險

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

以股份為基礎的付款

按股權結算的購股權計劃

於2013年9月19日，本公司採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事會獲授權向本公司或任何附屬公司的任何僱員、諮詢顧問、顧問、服務供應商、代理、客戶、夥伴或合營夥伴(包括本公司或任何附屬公司的任何董事)授出購股權以認購股份，而向該等僱員、諮詢顧問、顧問、服務供應商、代理、客戶、夥伴或合營夥伴或董事會全權酌情認為曾經或可能對本集團作出貢獻的任何人士授出購股權時，彼等必須為本公司或任何附屬公司的全職或兼職僱員或以其他方式獲聘用，藉此鼓勵或獎勵彼等對本集團作出貢獻。

購股權計劃自購股權計劃採納日期(即2013年9月19日)起至該計劃所規定終止日期,即購股權計劃採納日期起計滿十年之日(即2023年9月18日)本公司營業時間結束為止有效及生效。

購股權計劃的主要條款概述於本公司日期為2013年9月30日的招股章程附錄四「購股權計劃」一節內。

於2015年2月6日,董事會議決根據購股權計劃授出20,000,000份購股權予本集團若干執行董事及顧問,以按行使價每份購股權1.09港元認購本公司股份。本公司股份緊接購股權獲授出當日的收市價為0.99港元,而購股權的年期為三年。

購股權的特定分類詳情如下:

承授人	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元	尚未行使 購股權數目
<i>執行董事</i>					
沈嘉奕	2015年2月6日(A)	不適用	2015年2月6日至 2018年2月5日	1.09	200,000
黎思攸	2015年2月6日(A)	不適用	2015年2月6日至 2018年2月5日	1.09	200,000
<i>執行董事</i>					
沈嘉奕	2015年2月6日(B)	2015年2月6日至 2015年6月29日	2015年6月30日至 2018年2月5日	1.09	3,800,000
黎思攸	2015年2月6日(B)	2015年2月6日至 2015年6月29日	2015年6月30日至 2018年2月5日	1.09	3,800,000
顧問	2015年2月6日(C)	不適用	2015年2月6日至 2018年2月5日	1.09	600,000
顧問	2015年2月6日(D)	不適用	2015年6月30日至 2018年2月5日	1.09	11,400,000

於2015年9月30日的尚未行使購股權詳情如下:

	2015年 購股權數目	加權平均 行使價 港元
於2015年4月1日及2015年9月30日尚未行使	<u>20,000,000</u>	<u>1.09</u>
期末可予行使	<u>20,000,000</u>	<u>1.09</u>

截至2015年9月30日止期間概無購股權獲授出、行使、註銷或失效。

向顧問授出購股權乃作為彼等協助本集團擴充其業務網絡及發掘新商機而作出的獎勵。由於該福利的公允值不能可靠計量，故購股權的公允值乃參考於計量日期的公允值計量。

於2015年2月6日授出的購股權的估計公允值乃由獨立專業估值師滌鋒評估有限公司採用二項式模式釐定。該模式的估計公允值及重大輸入數據如下：

	購股權授出日期			
	2015年 2月6日(A)	2015年 2月6日(B)	2015年 2月6日(C)	2015年 2月6日(D)
期權定價模式	二項式	二項式	二項式	二項式
於計量日期的估計公允值	77,440港元	1,471,360港元	116,160港元	2,207,040港元
已授出購股權數目	400,000	7,600,000	600,000	11,400,000
加權平均行使價	1.09港元	1.09港元	1.09港元	1.09港元
預期波幅 ⁽¹⁾	35.98%	35.98%	35.98%	35.98%
預期年期 ⁽²⁾	3年	3年	3年	3年
無風險利率 ⁽³⁾	0.72%	0.72%	0.72%	0.72%
預期股息收益率 ⁽⁴⁾	4.59%	4.59%	4.59%	4.59%

附註：

- (1) 預期波幅乃參考與本公司於相同行業經營的各公司的波幅釐定。
- (2) 該模式採用的預期年期為期權年期的持續期間。
- (3) 該模式採納的無風險利率乃按港元香港主權債券曲線的收益率釐定。
- (4) 本公司股份的過往股息收益率已獲採用以估計於期權有效期間的股份未來股息收益率。

企業管治常規

本公司一向致力於維持高水準的企業管治以提升股東價值，並提供透明度、問責性和獨立性。本公司於截至2015年9月30日止六個月已遵守創業板上市規則附錄十五所載企業管治常規守則(「守則」)的規定守則條文，惟以下偏離除外：

根據守則條文第A.2.1條，主席與行政總裁的角色應有區分。Liu Dan先生於2015年9月8日辭任前擔任本公司主席兼行政總裁。董事會相信，由一人兼任主席與行政總裁的職務可確保本集團貫徹的領導，令本集團整體的策略計劃更有效益及效率。董事會亦相信，現時安排的權力平衡將不會削弱並得到董事會(由經驗豐富及優秀的個人組成，當中足夠人數為獨立非執行董事)充分確保。

根據守則條文第A.6.7條，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會並對股東的意見有公正的瞭解。然而，因公務原因，非執行董事岑樂濤先生、獨立非執行董事白金榮先生及曹肇倫先生並無出席於2015年8月14日舉行的本公司股東週年大會。

董事證券交易

本集團已採納創業板上市規則第5.48至5.67條所載買賣規定準則，作為規管董事進行證券交易的行為守則。本公司已向全體董事作出特定查詢，截至2015年9月30日止六個月，本公司並不知悉有任何違反董事進行證券交易的買賣規定準則及行為守則的情況。

董事及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2015年9月30日，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有如下權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第352條記錄在本公司所存置登記冊內，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準則而知會本公司及聯交所：

於本公司股份或相關股份的好倉

姓名	身分	所持 普通股數目	持有 購股權數目	總計	佔本公司 已發行 股本百分比
沈嘉奕先生	實益擁有人	-	4,000,000	4,000,000	0.96%
黎思攸女士	實益擁有人	112,000	4,000,000	4,112,000	0.99%

除上文所披露外，於2015年9月30日，概無本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(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準則而知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至2015年9月30日止期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

重大合約

除各董事的董事服務合約、授予董事的購股權以及支付予一間關連公司的租金開支外，於期內，董事概無於本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司簽訂並對本集團的業務屬重大的任何合約中擁有任何直接或間接的重大權益。

股東提名董事人選的程序

本公司任何股東如欲提名一名人士(退任董事或股東本人除外)在本公司股東大會參選董事，應當依循本公司網頁載列的程序。

董事會的組成及成員多元化政策

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

競爭利益

董事確認，概無控股股東或董事以及彼等各自的緊密聯繫人士(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(除由本集團經營的業務外)中擁有權益。

合規顧問的權益

據本公司合規顧問豐盛融資有限公司知會，於2015年9月30日，除本公司與豐盛融資有限公司所訂立日期為2013年9月27日的合規顧問協議外，豐盛融資有限公司或其任何董事、僱員及緊密聯繫人士概無擁有與本集團有關的任何權益。

審核委員會

本公司已根據創業板上市規則成立審核委員會，並以書面列明其職權範疇，其內容可見本公司網站。審核委員會現時由全體獨立非執行董事組成，即林繼楊先生(主席)、白金榮先生及曹肇榆先生。審核委員會已審閱本公司截至2015年9月30日止期間的未經審核財務報表並向董事會建議批准。

承董事會命
港深聯合物業管理(控股)有限公司
執行董事
何應財

香港，2015年11月9日

於本公佈日期，執行董事為何應財先生、沈嘉奕先生、黎思攸女士及吳以琳女士；非執行董事為岑樂濤先生及王鉅成先生；而獨立非執行董事為白金榮先生、曹肇榆先生及林繼楊先生。

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