

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



Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited **港深聯合物業管理(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

截至2017年3月31日止年度 年度業績公佈

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色

創業板的定位，乃為相比起其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險的公司提供一個上市的市場。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他資深投資者。

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

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

本公司董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2017年3月31日止年度之經審核綜合年度業績，連同2016年同期之經審核比較數字，有關詳情載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2017年3月31日止年度

	附註	2017年 港元	2016年 港元
收益	5	395,513,512	374,024,102
服務成本		(312,205,562)	(295,755,913)
毛利		83,307,950	78,268,189
其他收益	6	338,310	1,493,796
行政開支		(51,957,774)	(53,823,218)
其他營運開支		(17,984,352)	(18,991,473)
融資成本	7	(195,855)	(991,742)
除稅前溢利		13,508,279	5,955,552
所得稅開支	9	(3,320,101)	(3,140,684)
本公司擁有人應佔年內溢利	8	10,188,178	2,814,868
其他全面收益，已扣稅：			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公允值計入其他全面收益的 股本投資的虧損		(4,267,000)	(8,733,000)
本公司擁有人應佔年內其他 全面收益／(虧損)總額		5,921,178	(5,918,132)
每股盈利(港元)			
— 基本	10	0.018	0.006
— 攤薄	10	0.018	0.006

綜合財務狀況表
於2017年3月31日

	附註	2017年 港元	2016年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,654,309	3,452,658
投資物業		28,817,301	–
無形資產		7,886,735	–
商譽		784,704	–
就人壽保險保單存入的按金		8,169,842	7,955,915
收購一間聯營公司的訂金		28,350,000	–
按公允值計入其他全面收益的股本投資		–	4,267,000
遞延稅項資產		2,547,327	2,306,791
		89,210,218	17,982,364
流動資產			
貿易及其他應收款項	11	61,914,124	54,519,563
已抵押銀行存款		7,105,972	7,595,971
現金及銀行結餘		45,164,990	64,772,631
		114,185,086	126,888,165
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	64,006,351	46,101,883
銀行借貸—有抵押		9,370,264	8,582,888
應付融資租賃款項		219,346	289,043
即期稅項負債		999,259	1,251,769
		74,595,220	56,225,583
流動資產淨值		39,589,866	70,662,582
總資產減流動負債		128,800,084	88,644,946
非流動負債			
應付融資租賃款項		83,805	303,150
應付承兌票據		12,157,882	–
遞延稅項負債		288,108	–
		12,529,795	303,150
資產淨值		116,270,289	88,341,796
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	13	5,941,515	4,951,515
儲備		110,328,774	83,390,281
權益總額		116,270,289	88,341,796

綜合權益變動表

截至2017年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 港元
	股本 港元	股份溢價* 港元	購股權儲備* 港元	合併儲備* 港元	股本 投資重估 儲備* 港元	可換股票據 儲備* 港元	保留溢利* 港元	
於2015年4月1日	4,000,000	24,087,947	745,360	4,750,108	-	-	5,703,488	39,286,903
確認以股份支付的款項	-	-	3,126,640	-	-	-	-	3,126,640
發行可換股票據	-	-	-	-	-	640,000	-	640,000
轉換可換股票據時發行股份	151,515	20,488,485	-	-	-	(640,000)	-	20,000,000
配售股份	800,000	30,406,385	-	-	-	-	-	31,206,385
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(8,733,000)	-	2,814,868	(5,918,132)
於2016年3月31日	<u>4,951,515</u>	<u>74,982,817</u>	<u>3,872,000</u>	<u>4,750,108</u>	<u>(8,733,000)</u>	<u>-</u>	<u>8,518,356</u>	<u>88,341,796</u>
於2016年4月1日	4,951,515	74,982,817	3,872,000	4,750,108	(8,733,000)	-	8,518,356	88,341,796
配售股份(附註13)	990,000	21,017,315	-	-	-	-	-	22,007,315
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(4,267,000)	-	10,188,178	5,921,178
於2017年3月31日	<u>5,941,515</u>	<u>96,000,132</u>	<u>3,872,000</u>	<u>4,750,108</u>	<u>(13,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>18,706,534</u>	<u>116,270,289</u>

* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表的綜合儲備。

財務報表附註

截至2017年3月31日止年度

1. 一般資料

港深聯合物業管理(控股)有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。其股份於2013年10月11日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業地點位於香港皇后大道中110-116號永恒商業大廈9樓906室。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為提供物業管理服務及物業投資。

除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列。

2. 編製基準

此等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則、香港公認會計原則以及聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例規定的適用披露而編製。

此等綜合財務報表按歷史成本法編製，按重估投資物業作出修訂，有關重估物業按公允值列賬。

3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則及規定

於本年度，本集團已採納香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈與其營運有關及於2016年4月1日開始的會計年度生效的所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)，並提早採納香港財務報告準則第9號(2014年)「金融工具」。香港財務報告準則包括香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

香港財務報告準則第9號(2014年)「金融工具」

本集團已提早採納香港財務報告準則第9號(2014年)。可供出售投資現分類為按公允值計入其他全面收入的股本投資。

香港財務報告準則第9號(2014年)已追溯應用，導致綜合財務報表中所呈報綜合金額有下列變動：

	2016年 3月31日 港元	2015年 4月1日 港元
可供出售投資減少	(4,267,000)	-
按公允值計入其他全面收入的股本投資增加	<u>4,267,000</u>	<u>-</u>

本集團並無採納其他已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則的影響，但尚未能確定該等新訂及經修訂香港財務報告準則是否將對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

4. 分部資料

(a) 可呈報分部

本集團目前經營兩個(2016年：一個)可呈報分部。本集團的可呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單位。有關單位獨立管理，原因為各業務需要不同的科技及營銷策略。下文概述本集團各可呈報分部的營運：

(i) 提供物業管理服務

(ii) 物業投資

分部溢利或虧損不包括股息收入以及投資的收益或虧損。分部資產不包括投資。分部非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

本集團將分部間銷售及轉讓列賬計入，猶如有關銷售及轉讓乃向第三方(即按現時市價)作出。

(i) 業務分部

	截至2017年3月31日止年度		
	提供物業 管理服務 港元	物業投資 港元	總計 港元
可呈報分部收益：			
來自外界客戶的收益	<u>395,513,512</u>	<u>–</u>	<u>395,513,512</u>
可呈報分部溢利／(虧損)	<u>21,299,712</u>	<u>–</u>	<u>21,299,712</u>
物業、廠房及設備折舊	1,156,573	–	1,156,573
無形資產攤銷	717,512	–	717,512
所得稅開支	3,320,101	–	3,320,101
利息收益	303,310	–	303,310
利息開支	195,847	–	195,847
添置物業、廠房及設備	<u>806,686</u>	<u>9,512,507</u>	<u>10,319,193</u>

	於2017年3月31日		
	提供物業 管理服務 港元	物業投資 港元	總計 港元
可呈報分部資產	114,236,708	29,074,278	143,310,986
可呈報分部負債	<u>85,324,191</u>	<u>417,221</u>	<u>85,741,412</u>

	截至2016年3月31日止年度		
	提供物業 管理服務 港元	物業投資 港元	總計 港元
可呈報分部收益： 來自外界客戶的收益	<u>374,024,102</u>	<u>-</u>	<u>374,024,102</u>
可呈報分部溢利	<u>19,576,595</u>	<u>-</u>	<u>19,576,595</u>
物業、廠房及設備折舊	1,445,965	-	1,445,965
無形資產攤銷	-	-	-
所得稅開支	3,140,684	-	3,140,684
利息收益	288,731	-	288,731
利息開支	991,742	-	991,742
添置物業、廠房及設備	<u>874,164</u>	<u>-</u>	<u>874,164</u>

	於2016年3月31日		
	提供物業 管理服務 港元	物業投資 港元	總計 港元
可呈報分部資產	110,327,273	-	110,327,273
可呈報分部負債	<u>55,247,173</u>	<u>-</u>	<u>55,247,173</u>

(ii) 可呈報分部的收益、溢利或虧損、資產及負債的對賬：

截至3月31日止年度	2017年 港元	2016年 港元
收益		
可呈部分部收益及綜合收益	<u>395,513,512</u>	<u>374,024,102</u>
溢利或虧損		
可呈報分部溢利	21,299,712	19,576,595
分部間溢利	409,375	–
未分配其他收入	–	1,205,065
未分配企業開支	(8,200,800)	(14,186,108)
未分配融資成本	(8)	(640,000)
除稅前綜合溢利	<u>13,508,279</u>	<u>5,955,552</u>
於3月31日	2017年 港元	2016年 港元
資產		
可呈部分部資產	143,310,986	110,327,273
未分配現金及現金等價物	13,033,990	26,939,470
其他未分配企業資產	<u>47,050,328</u>	<u>7,603,786</u>
綜合資產總值	<u>203,395,304</u>	<u>144,870,529</u>
負債		
可呈報分部負債	85,741,412	55,247,173
未分配企業負債	<u>1,383,603</u>	<u>1,281,560</u>
綜合負債總額	<u>87,125,015</u>	<u>56,528,733</u>

(b) 地區資料

截至2017年及2016年3月31日止兩個年度，所有收益均來自香港客戶，而於2017年及2016年3月31日，本集團的非流動資產均位於香港。

(c) 有關主要客戶的資料

本集團來自主要服務的收益的分析載於下文附註5。截至2017年及2016年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

5. 收益

本集團於年內主要從事提供物業管理服務。年內本集團的已確認收益分析如下：

	2017年 港元	2016年 港元
提供物業管理服務	<u>395,513,512</u>	<u>374,024,102</u>

6. 其他收益

	2017年 港元	2016年 港元
銀行利息收入	8,969	4,227
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	294,341	284,504
出售物業、廠房及設備的收益	5,000	–
顧問收入	30,000	–
豁免應付前最終控股公司款項的收益	–	1,205,065
	<u>338,310</u>	<u>1,493,796</u>

7. 融資成本

	2017年 港元	2016年 港元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借貸	177,962	328,872
— 可換股票據的推定利息	–	640,000
融資租賃費用	17,893	22,870
	<u>195,855</u>	<u>991,742</u>

8. 本公司擁有人應佔年內溢利

本集團年內溢利乃經扣除下列項目：

	2017年 港元	2016年 港元
員工成本(包括董事薪酬)：		
— 薪金、工資及津貼	329,102,653	332,337,435
— 按股權結算以股份支付的付款	–	919,600
— 退休福利計劃供款	9,487,160	9,391,812
	<u>338,589,813</u>	<u>342,648,847</u>
核數師酬金	540,000	550,000
物業、廠房及設備折舊	1,163,297	1,445,965
無形資產攤銷	717,512	–
下列各項的經營租賃開支		
— 物業	3,413,400	3,147,400
— 汽車	568,000	–
按股權結算的顧問費用	–	2,207,040
	<u>–</u>	<u>2,207,040</u>

9. 所得稅開支

年內，香港利得稅已根據年內估計應課稅溢利按16.5% (2016年：16.5%)作出撥備。

	2017年 港元	2016年 港元
即期稅項—香港利得稅		
—一年內撥備	3,691,480	3,447,352
—過往年度超額撥備	(80,000)	(56,381)
	<u>3,611,480</u>	<u>3,390,971</u>
遞延稅項	(291,379)	(250,287)
	<u>3,320,101</u>	<u>3,140,684</u>

所得稅開支與除稅前溢利乘香港利得稅稅率的對賬如下：

	2017年 港元	2016年 港元
除稅前溢利	<u>13,508,279</u>	<u>5,955,552</u>
按本地稅率16.5% (2016年：16.5%)計算的稅項	2,228,866	982,666
毋須課稅收入的稅務影響	(122,764)	(47,641)
不可扣減開支的稅務影響	1,293,999	2,262,040
過往年度超額撥備	(80,000)	(56,381)
所得稅開支	<u>3,320,101</u>	<u>3,140,684</u>

10. 每股盈利

每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃按本公司擁有人應佔年內溢利10,188,178港元(2016年：2,814,868港元)及年內已發行普通股加權平均數551,296,720股(2016年：446,719,656股)計算。

每股攤薄盈利

截至2017年3月31日止年度，本公司的尚未行使購股權的影響並無對每股盈利產生任何攤薄影響。

由於截至2016年3月31日止年度行使本集團的未償還可換股債券具反攤薄作用及本公司的尚未行使購股權並無潛在攤薄普通股，故並無呈列截至2016年3月31日止年度的每股攤薄盈利。

11. 貿易及其他應收款項

	2017年 港元	2016年 港元
貿易應收款項	47,009,460	42,267,950
預付款項、按金及其他應收款項	14,904,664	12,251,613
	<u>61,914,124</u>	<u>54,519,563</u>

本集團並無向其客戶授予信貸期(2016年：無)。本集團致力嚴格控制其未償還應收款項。高級管理層及董事定期檢討逾期結餘。

貿易應收款項按發票日期及扣除撥備後的賬齡分析如下：

	2017年 港元	2016年 港元
1至30日	10,193,862	9,646,212
31至60日	28,261,606	26,908,043
61至90日	3,924,994	1,603,052
超過90日	4,628,998	4,110,643
	<u>47,009,460</u>	<u>42,267,950</u>

於2017年3月31日，貿易應收款項47,009,460港元(2016年：42,267,950港元)已逾期但並未減值。其與數名並無近期不良信貸記錄的獨立客戶有關。

已逾期但未減值應收款項乃與多名與本集團有良好付款記錄的客戶有關。根據過往經驗，董事認為信貸質素並無重大變動，且有關結餘仍被視為可全數收回，故此毋須就該等結餘計提減值撥備。

12. 貿易及其他應付款項

	2017年 港元	2016年 港元
貿易應付款項	1,147,980	1,221,476
已收樓宇管理按金	4,297,586	4,062,887
應計提費用及其他應付賬款	50,494,669	33,316,454
長期服務金撥備	8,066,116	7,501,066
	<u>64,006,351</u>	<u>46,101,883</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 港元	2016年 港元
1至30日	<u>1,147,980</u>	<u>1,221,476</u>

13. 股本

每股面值0.01港元的普通股	股份數目	港元
法定：		
每股面值0.01港元的普通股		
於2015年4月1日、2016年3月31日及2017年3月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元的普通股		
於2015年4月1日	400,000,000	4,000,000
配售時發行股份	80,000,000	800,000
轉換可換股貸款時發行股份	<u>15,151,515</u>	<u>151,515</u>
於2016年3月31日	495,151,515	4,951,515
配售時發行股份	<u>99,000,000</u>	<u>990,000</u>
於2017年3月31日	<u>594,151,515</u>	<u>5,941,515</u>

於2016年8月18日，本公司與配售代理訂立配售協議，以按每股0.23港元的價格向獨立投資者配售99,000,000股每股面值0.01港元的普通股。配售事項已於2016年9月6日完成，發行股份溢價約21,000,000港元(已扣除股份發行開支約800,000港元)已撥入本公司股份溢價賬。

本集團資本管理的目標為保障本集團持續經營的能力及透過優化債務及權益結餘為股東帶來最大回報。

本集團按比例設定風險資本金額。本集團管理其資本結構，並因應經濟狀況及相關資產風險特徵的變化而調整。為維持或調整資本結構，本集團可能會調整股息派付、發行新股份、回購股份、籌措新債、贖回現有債務或出售資產以減少債務。

本集團以債務與經調整資本比率監控資本。該比率按債務淨額除以經調整資本計算。債務淨額按總債務減現金及現金等價物計算。經調整資本包括權益的所有組成部分(即股本、股份溢價、保留溢利及其他儲備)。

14. 業務合併

於2016年6月30日，本集團收購約克夏物業管理服務有限公司(「YSL」)全部已發行股本，現金代價為2,500,000港元。YSL於年內從事提供物業管理服務。是項收購旨在拓展本集團現有物業管理業務。

所收購YSL的可識別資產及負債於收購日期的公允值如下：

所收購資產淨值：	港元
無形資產	2,054,247
貿易應收款項	993,001
預付款項、按金及其他應收款項	10,752
銀行及現金結餘	149
貿易及其他應付款項	(950,173)
即期稅項負債	(2,815)
未變現年假及長期服務金撥備	(50,914)
遞延稅項負債	(338,951)
	<hr/>
商譽	1,715,296
	<hr/>
	784,704
	<hr/>
	2,500,000
	<hr/> <hr/>
由下列方式償付：	
現金代價	<hr/> <hr/>
	2,500,000
因收購產生的現金流出淨額：	
已付現金代價	2,500,000
所收購現金及現金等價物	<hr/>
	(149)
	<hr/>
	2,499,851
	<hr/> <hr/>

已收購YSL貿易及其他應收款項的公允值為1,003,753港元。YSL合約項下應收款項總額為1,003,753港元。概無該等應收款項已減值，預期全部合約金額可予收回。

收購YSL所產生商譽源自預期本集團於新市場分銷產品的盈利能力以及預期合併所帶來日後營運協同效應。

自收購日期起至報告期末止期間，YSL分別向本集團年內收入及溢利貢獻約8,163,160港元及994,102港元。

倘收購已於2016年4月1日完成，本集團年內的收入總額應為398,303,750港元，而本集團年內溢利應為9,296,783港元。備考資料僅供說明用途，並非本集團在收購已於2016年4月1日完成的情況下實際所得收入及經營業績的指標，亦並不擬作為未來業績的預測。

確認為開支的收購相關成本包括法律及專業費用105,000港元。

15. 股息

截至2017年3月31日止年度概無支付或建議派付任何股息，本報告期末亦無建議派付任何股息(2016年：無)。

16. 關聯方交易及結餘

除本公佈其他部分所披露關連方交易及結餘外，本集團於年內與其關聯方有以下交易：

	2017年 港元	2016年 港元
已付關連公司租金		
— 添昇投資有限公司(「MRIL」)	384,000	336,000
— 港深聯合(中國)有限公司(「港深聯合中國」)	568,000	368,000
已付董事酬金	<u>5,534,991</u>	<u>9,393,569</u>

本公司董事何應財先生及何應祥先生(何應祥先生於2015年2月6日辭任本公司執行董事，惟仍留任港深聯合物業管理有限公司(「港深聯合」)董事)對關連公司港深聯合中國及MRIL擁有控制權。

於2017年及2016年3月31日，何應財先生及何應祥先生就本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸提供共同及個別無限額個人擔保。

於2016年3月31日，MRIL及升運投資有限公司(「FTIL」)為取得授予本集團旗下若干附屬公司的銀行信貸而作出無限額擔保並抵押其物業。於2017年3月31日，該等物業的抵押已獲解除。

於2017年2月8日，本公司全資附屬公司港深聯合與何應財先生及何應祥先生訂立買賣協議，以現金代價26,000,000港元及價值為12,157,882港元(面值：14,000,000港元)的承兌票據收購MRIL及FTIL全部股權的方式收購資產及負債。MRIL及FTIL於香港擁有投資物業，於年內從事物業投資業務。是項收購旨在多元化拓展本集團業務，並已於2017年3月31日完成。

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

於2017年3月31日，未償付履約保證金約為20,400,000港元(2016年：17,500,000港元)。

於2017年3月31日，客戶賬戶內未有於本集團綜合財務報表處理的銀行結餘總金額約為40,800,000港元(2016年：32,400,000港元)。

(b) 法律個案

於進行日常業務過程中，本集團因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為被告而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員賠償提出的索償；(ii)本集團及物業的業主立案法團因疏忽引致的人身受傷，由相關物業的路人、住客或其他使用人士提出的索償；(iii)本集團及物業的業主立案法團因疏忽引致物業損害賠償或經濟損失，由相關物業的住客或其他使用人士提出的索償；及(iv)個別單位業主疏忽引致物業損害賠償，由相關物業的其他住客或使用人士提出的索償。本集團的保險提供保障，而本公司董事認為，根據目前證據，於2017年3月31日，任何該等現有索償概不會對本集團造成重大財務影響。

18. 報告期後事件

收購一間金融服務公司

於2017年2月13日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購Dakin Holdings Inc. (「Dakin」)已發行股本30%，總代價為31,500,000港元，將以現金償付(「收購事項」)。於2017年4月28日，收購事項已完成。完成後，本公司持有Dakin的30%股權，而Dakin成為本公司的聯營公司，且本集團的投資將分類為於一家聯營公司的投資。以上事項的詳情載於本公司日期為2017年1月20日、2017年2月13日及2017年4月28日的公佈。

配售新股份

於2017年5月11日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意透過配售代理按每股配售股份0.24港元的配售價配售最多118,800,000股配售股份。預期配售事項所得款項淨額約為27,656,640港元。配售事項已於2017年5月26日完成。以上事項的詳情載於本公司日期為2017年5月11日及2017年5月26日的公佈。

獲授放債人牌照

於2017年6月15日，本公司全資附屬公司獲牌照法庭發出放債人牌照。本集團決定自2017年6月15日起，根據香港法例第163章放債人條例展開其放債業務，作為其主要業務活動之一。有關詳情載於本公司日期為2017年6月15日的公佈。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團為主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，提供一系列管理服務，包括保安、維修和保養、清潔、財務管理、行政和法律支援。在制度健全的功能架構下，本集團設立多個部門，由不同專隊執行上述管理服務。本集團亦聘請一支保安員工隊伍提供保安服務，作為根據物業管理合約或獨立保安服務合約提供的部份服務。截至2017年3月31日止年度，本集團根據獨立保安服務合約向17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。

財務回顧

財務表現概要

	2017年 千港元	2016年 千港元	變動
收益	395,514	374,024	5.7%
服務成本	(312,206)	(295,756)	5.6%
毛利	83,308	78,268	6.4%
毛利率	21.1%	20.9%	不適用
其他收益	338	1,494	-77.4%
行政開支	(51,958)	(53,823)	-3.5%
其他營運開支	(17,984)	(18,991)	-5.3%
融資成本	(196)	(992)	-80.2%
除稅前溢利	13,508	5,956	126.8%
所得稅開支	(3,320)	(3,141)	5.7%
本公司擁有人應佔溢利	10,188	2,815	261.9%
純利率	2.6%	0.8%	不適用

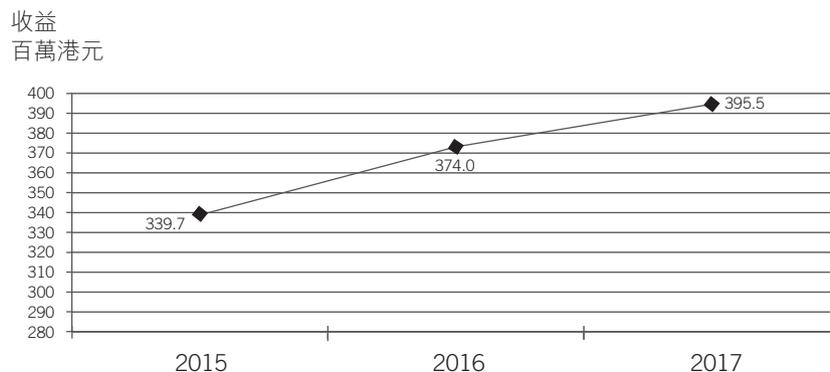
收益

截至2016年及2017年3月31日止年度，本集團所有收益均來自在香港的營運。就截至2016年及2017年3月31日止年度，本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為2,020萬港元及3,040萬港元，分別佔其總收益約5.4%及7.7%。下表按合約類型載列截至2016年及2017年3月31日止年度本集團收益：

	2017年		2016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	365.1	92.3%	353.8	94.6%
物業保安服務合約	30.4	7.7%	20.2	5.4%
	<u>395.5</u>	<u>100%</u>	<u>374.0</u>	<u>100%</u>

本集團的收益由截至2016年3月31日止年度約3.740億港元上升約5.7%至截至2017年3月31日止年度約3.955億港元。該增加主要由於物業管理服務合約產生的收益增長，截至2017年3月31日止年度增加約3.2%至約3.651億港元。年內，本集團取得的管理服務合約由截至2016年3月31日止年度的422份增加9份至截至2017年3月31日止年度的431份。截至2017年3月31日止年度，保安服務合約產生的收益大幅增加約50.5%至約3,040萬港元。

下圖載列截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度的收益。



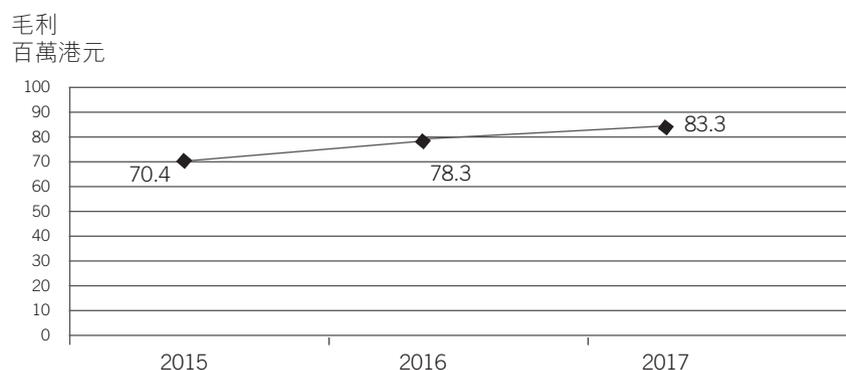
服務成本

截至2016年及2017年3月31日止年度的總服務成本分別約2.958億港元及3.122億港元，分別佔本集團收益約79.1%及78.9%。年內，服務成本增加約5.6%，主要由於本集團前線員工的薪金增加所致。

毛利

本集團的毛利由截至2016年3月31日止年度約7,830萬港元增加約6.4%至截至2017年3月31日止年度的約8,331萬港元。截至2016年及2017年3月31日止年度的毛利率分別約為20.9%及21.1%。本集團已磋商及調整服務費以反映成本增加及保持毛利率增長。

下圖載列截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度的毛利。



本公司擁有人應佔溢利

本公司擁有人應佔溢利由截至2016年3月31日止年度約282萬港元增加約261.9%至截至2017年3月31日止年度約1,019萬港元，而純利率於截至2016年及2017年3月31日止年度分別由0.8%上升1.8個百分點至2.6%。

行政開支

截至2017年3月31日止年度，本集團的行政開支約為5,200萬港元(2016年：約5,380萬港元)，較2016年同期略為減少約3.5%。該跌幅主要由於年內產生的花紅、董事薪酬、租金及行政服務費用減少所致。

其他經營開支

截至2017年3月31日止年度，本集團的其他經營開支約為1,800萬港元(2016年：約1,900萬港元)，較2016年同期減少約5.3%。該跌幅乃主要由於年內產生之購股權開支減少所致。

年內其他全面收入

於All Profit Alliance Limited的投資於本集團綜合財務報表中入賬為按公允值計入其他全面收入的股本投資。截至2017年3月31日止年度，由於公允值變動，故此項投資的賬面值減少約430萬港元。

流動資金、財務資源及資本架構

	截至3月31日止年度／ 於3月31日	
	2017年 千港元	2016年 千港元
財務狀況		
流動資產	114,185	126,888
流動負債	74,595	56,226
流動資產淨值	39,590	70,663
資產總值	203,395	144,871
銀行借貸及應付融資租賃款項	9,673	9,175
銀行結餘及現金	45,165	64,773
權益總額	116,270	88,342
主要比率		
股本回報率(1)	10.0%	4.4%
資產回報率(2)	5.9%	2.3%
流動比率(3)	1.53倍	2.26倍
資產負債比率(4)	18.8%	10.4%
負債淨額對權益比率(5)	0%	0%
應收賬款周轉日數(6)	41.2日	45.1日
應付賬款周轉日數(7)	25.0日	24.7日

附註：

1. 股本回報率乃按年內溢利除以平均權益總額計算。
2. 資產回報率乃按年內溢利除以平均資產總值計算。
3. 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。
4. 資產負債比率乃按負債總額除以權益總額計算。為免生疑問，負債總額指銀行借貸、應付承兌票據及應付融資租賃款項。
5. 負債淨額對權益比率乃按負債總額減現金及銀行結餘及除以權益總額計算。為免生疑問，負債總額指銀行借貸、應付承兌票據及應付融資租賃款項。
6. 應收賬款周轉日數乃按平均貿易應收賬款除以收入乘以期內日數計算。
7. 應付賬款周轉日數乃按平均貿易應付賬款除以服務成本乘以期內日數計算。

於2017年3月31日，本集團保持充足營運資金，銀行結餘及現金約為4,520萬港元(2016年：約6,480萬港元)。

於2017年3月31日，本集團的銀行借貸及融資租賃承擔約為970萬港元(2016年：約920萬港元)。

於2017年3月31日，本集團的流動資產淨值約為3,960萬港元(2016年：約7,070萬港元)。本集團的營運主要通過其業務經營產生的收益、可用現金及銀行結餘及銀行借貸撥付資金。

股本回報率

股本回報率由截至2016年3月31日止年度約4.4%上升至截至2017年3月31日止年度約10.0%，主要由於年內溢利增加。

資產回報率

資產回報率由截至2016年3月31日止年度約2.3%上升至截至2017年3月31日止年度約5.9%，主要由於年內溢利增加。

流動比率

本集團之流動比率由2016年3月31日約2.26倍下降至2017年3月31日約1.53倍，主要由於年內收購公司減少本公司資產及擴大本公司負債所致。

資產負債比率

於2017年3月31日，本集團的資產負債比率(定義為債務總額(銀行借貸、應付承兌票據及應付融資租賃款項)除以權益總額)約為18.8%(2016年：約10.4%)。銀行借貸總額由2016年3月31日約860萬港元增加至2017年3月31日約940萬港元。此外，本集團於2017年3月31日發行賬面值為1,220萬港元的承兌票據。另一方面，本集團的權益總額於截至2016年3月31日止年度大幅增加，主要是由於年內配售股份時發行股份所致。

負債淨額對權益比率

本集團的負債淨額對權益比率於2016年3月31日及2017年3月31日分別為0%，顯示本集團有充足現金及銀行結餘償還債務。

應收賬款周轉日數

根據對應收賬款可收回性的監控，應收賬款周轉日數由截至2016年3月31日止年度約45.1日下降至截至2017年3月31日止年度約41.2日。

應付賬款周轉日數

應付賬款周轉日數由截至2016年3月31日止年度約24.7日略微上升0.3日至截至2017年3月31日止年度約25.0日。該增加是由於延遲償付若干應付賬款。

股息

董事並不建議就截至2017年3月31日止年度宣派末期股息(2016年：無)。

經營回顧

前景

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

我們現正發掘合適機會在香港展開及拓展物業發展及金融服務業務，有關業務可能包括(但不限於)：(i)進行物業整合、合併及重建計劃；(ii)物業買賣及／或投資；(iii)根據香港法例第163章放債人條例取得放債人牌照；及(iv)證券經紀及／或資產管理(「潛在新業務」)。董事會擬透過自設附屬公司及／或投資於合適目標／資產，及／或以合營企業形式與其他各方合作發展潛在新業務。

董事會一直積極開拓其他業務機會，致力將本集團現有業務作多元化發展並開發蘊藏龐大增長潛力的新市場。基於目前經濟及資本市場環境，董事會相信，從事潛在新業務為本集團分散收入來源的良機，因此符合本公司及其股東整體利益。

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

人力資源

於2017年3月31日，本集團總共聘用2,162名員工(於2016年3月31日：2,087名員工)。截至2017年3月31日止年度本集團員工成本約為3.386億港元(2016年：3.426億港元)。為確保可吸引及留聘表現優秀的員工，本集團定期檢討員工薪津，另外因應本集團業績及個別員工表現發放非經常性獎金予合資格員工。

服務合約

有賴完善的團隊及項目計劃，截至2017年3月31日止年度，本集團就非住宅物業管理分部獲授2份設施管理服務合約，涉及2個購物中心。成功獲得合約給予本集團信心繼續擴展物業管理組合。此外，本集團於年內獲授19份物業管理合約。

於2017年3月31日，服務合約總數為431份(涵蓋約90,000個住戶)，包括399份物業管理服務合約、16份獨立保安服務合約及16份設施管理服務合約。

合約續期遵守程序要求

倘未能遵守建築物管理條例(香港法例第344章)20A條所規範的續期程序要求，則服務合約可能遭業主立案法團取消。於2017年3月31日，有效的431份服務合約中，95份服務合約未能嚴格遵守該續期要求，因此已向涉及該等合約的客戶發出終止通知書。於2017年3月31日，餘下所有336份有效合約已符合該程序要求或不適用於建築物管理條例。高級管理層採取嚴緊監控措施作出監管確保依足程序要求。截至2017年3月31日止年度，所有新簽訂合約已加入硬性條款要求客戶必須遵循該程序要求(如適用)。

客戶賬戶

於2017年3月31日，本集團以信託形式代表客戶持有61個(於2016年3月31日：63個)客戶賬戶，金額約4,080萬港元(於2016年3月31日：約3,240萬港元)。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2017年3月31日，按服務合約的規定，銀行代表本集團向客戶發出10份(於2016年3月31日：10份)履約證書，金額約2,040萬港元(於2016年3月31日：約1,750萬港元)。

資本開支

截至2017年3月31日止年度，本集團購入約1,040萬港元(2016年：約90萬港元)的物業、機器及設備。

資本承擔

於2017年3月31日及2016年3月31日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

本集團或然負債的詳情載於本公佈附註17。

外幣風險

本集團的業務只在香港運作，一切交易、貨幣資產和負債主要以港元列值。截至2017年3月31日止年度，外幣之間匯率波動並無對本集團產生重大影響。

截至2017年3月31日止年度，本集團並無訂立任何衍生工具安排及並無作外匯對沖的任何財務工具。

重大所持投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃

收購物業管理業務

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

於2016年5月26日，本公司全資附屬公司港深聯合物業管理集團有限公司(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)訂立買賣協議(「協議I」)，據此，該等賣方同意出售而本集團同意購買目標公司I全部已發行股本，總代價為250萬港元，須以現金支付(「收購事項」)。

諒解備忘錄及協議I詳情分別於本公司日期為2016年3月3日及2016年5月26日的公佈內披露。於2016年6月30日，董事會宣佈，協議I項下完成收購事項(「完成」)的所有先決條件已獲達成，故完成已根據協議I的條款及條件於2016年6月30日落實。完成時，本公司擁有目標公司I全部已發行股本，而目標公司I已成為本公司的間接全資附屬公司。因此，目標公司I的財務業績已於本集團賬目合併入賬。

建立戰略合作

於2016年6月13日，本公司與獨立第三方晶苑地產發展有限公司(統稱「訂約方」)訂立戰略夥伴框架協議，據此，訂約方同意建立戰略夥伴關係，以投資及重建香港舊樓。上述協議的詳情載於本公司日期為2016年6月13日的公佈。於本公佈日期，上述協議項下擬建立的戰略夥伴關係仍尚在建立。

收購金融服務公司

於2017年1月20日(聯交所交易時段後)，董事會宣佈，本公司作為有意買方與有意賣方(「有意賣方」)訂立不具法律約束力的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據諒解備忘錄，本公司擬收購而有意賣方擬出售一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司(連同其附屬公司統稱「目標集團」，現時持有牌照可進行香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動)的全部已發行股本。目標集團亦持有香港法例第163章放債人條例項下放債人牌照。此外，目標集團最近向香港證券及期貨事務監察委員會提交申請批准新增第9類(提供資產管理)受規管活動。

於2017年2月13日(聯交所交易時段後)，董事會宣佈，本公司全資附屬公司(作為買方)及本公司(作為擔保人)與張天德先生(「張先生」)(作為賣方)訂立協議(「協議II」)，據此，前述買方有條件同意收購而張先生有條件同意出售目標公司(「目標公司II」)已發行股本30%)，代價為31,500,000港元。

於2017年4月28日，董事會宣佈，協議II所載全部先決條件已達成，完成於2017年4月28日根據協議II的條款及條件落實。

於上述完成後，本公司現時持有目標公司II的30%股權，而目標公司II已成為本公司的聯營公司，且本集團於目標集團的投資將分類為於一家聯營公司的投資。

有關該等公佈的詳情於本公司日期為2017年1月20日、2017年2月13日及2017年4月28日的公佈內披露。

涉及發行承兌票據的須予披露及關連交易

於2017年2月8日，本公司的全資附屬公司港深聯合物業管理有限公司(「買方」)與本公司執行董事何應財先生及買方的董事兼何應財先生的胞兄何應祥先生(統稱「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售(i)升運投資有限公司；及(ii)添昇投資有限公司(統稱「目標公司」)全部已發行股本，代價為4,000萬港元，其中2,600萬港元將以現金結付，而1,400萬港元將由買方透過向賣方發行承兌票據結付(「物業收購事項」)。目標公司由賣方全資擁有(何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益)，主要從事物業投資，其擁有兩個香港工廠單位。由於根據創業板上市規則物業收購事項涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，且賣方為本公司的關連人士及物業收購事項的代價超過1,000萬港元，根據創業板上市規則，物業收購事項構成本公司的須予披露及關連交易，故須遵守公佈、申報及獨立股東批准規定。

於2017年3月31日，董事會宣佈，協議所載全部先決條件已達成，誠如賣方與買方書面協定，完成於2017年3月31日落實。根據買賣協議，買方已分別向各賣方(或彼等各自的代名人)發行兩張本金額各為700萬港元的承兌票據。

上述完成後，目標公司成為本公司的全資附屬公司，且目標公司的財務業績將綜合併入本公司的綜合財務報表內。

是項交易的詳情於本公司日期為2017年2月8日、2017年3月6日、2017年3月8日及2017年3月31日的公佈內披露。

除本公佈所披露者外，於回顧期間內，並無任何其他重大所持投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司。除本公佈所披露者外，於本公佈日期，並無任何已獲董事會批准有關其他重大投資或增添資本資產的計劃。

本集團的資產抵押

於2017年3月31日，約710萬港元(於2016年3月31日：約760萬港元)的若干銀行存款和約820萬港元(於2016年3月31日：約800萬港元)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2017年3月31日及2016年3月31日，有關根據融資租賃購買的汽車的賬面值分別約為40萬港元和70萬港元。

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。

業務最新消息

於2017年6月15日，董事會宣佈，於2017年6月15日，本公司全資附屬公司獲牌照法庭發出放債人牌照。本集團將根據香港法例第163章放債人條例展開其放債業務，並決定自本公佈日期起將放債業務加入其主要業務活動。

茲提述本公司日期為2016年12月20日的公佈。本公司一直發掘合適機會在香港展開及拓展提供金融服務的業務。基於目前經濟及資本市場環境，董事會預期將其主要業務擴展至放債業務將有助本集團多元化發展本集團業務範圍，擴大本集團收入來源，從而為本公司帶來更穩定回報並提升股東價值。董事會認為展開新業務分部符合本公司及其股東整體利益。本公司將繼續發掘其他合適機會，以增加其於香港的金融服務範圍。

有關詳情載於本公司日期為2017年6月15日的公佈。

更新董事資料

根據創業板上市規則第17.50A(1)條，自本公司於2015至2016年報或有關委任董事的公佈(視情況而定)中作出披露以來，董事資料的變動載列如下：

- 本公司執行董事達振標先生於2017年3月獲委任為新昌集團控股有限公司的執行董事，該公司於聯交所主板上市(股份代號：404)。
- 本公司非執行董事王鉅成先生獲委任為俊文寶石國際有限公司(股份代號：8351)的執行董事，自2016年10月3日起生效。

一 本公司非執行董事曹肇楡先生於2017年5月獲委任為叁龍國際有限公司的獨立非執行董事，該公司於聯交所主板上市(股份代號：329)。

總辦事處及香港主要營業地點地址變動

誠如本公司日期為2016年7月29日的公佈所披露，本公司總辦事處及香港主要營業地點地址已更改為香港中環皇后大道中110-116號永恆商業大廈9樓906室，自2016年8月1日起生效。

集資活動

終止建議公開發售及包銷協議

於2016年4月21日，本公司宣佈，由於當時的市況波動，故以認購價每股0.12港元按合資格股東每持有一股本公司股份獲配三股股份的建議公開發售(「建議公開發售」)，連同本公司與包銷商就建議公開發售訂立的包銷協議已經終止，有關詳情分別載於本公司日期為2015年12月3日、2016年1月11日、2016年2月5日及2016年4月21日的公佈。

根據一般授權配售新股份

於2016年8月18日，本公司與金利豐證券有限公司(「配售代理I」)訂立配售協議，據此，99,000,000股每股面值0.01港元的本公司新普通股(「股份」)將按竭盡所能基準以每股0.23港元的價格配售予獨立第三方(「配售事項I」)。配售事項I詳情載於本公司日期為2016年8月18日的公佈。

配售事項I於2016年9月6日落實完成，配售代理I成功配售99,000,000股股份。

於2017年5月11日，本公司與智華證券有限公司(「配售代理II」)訂立配售協議，據此，118,800,000股每股面值0.01港元的本公司新普通股(「股份」)將按竭盡所能基準以每股0.24港元的價格配售予獨立第三方(「配售事項II」)。配售事項II詳情載於本公司日期為2017年5月11日的公佈。

配售事項II於2017年5月26日落實完成，配售代理II成功配售118,000,000股股份。

為應付業務發展需要，本集團於回顧年度成功完成多個股本集資活動，詳情如下：

首次公佈日期	事件	所得款項淨額	所得款項擬定用途	所得款項於本公佈日期的實際用途
2015年9月17日 (於2015年10月6日完成)	根據一般授權向不少於六名屬獨立專業、機構或其他投資者的承配人按配售價每股0.40港元(股份於配售協議日期在聯交所所報收市價為0.425港元)配售80,000,000股每股面值0.01港元的新普通股	約3,120萬港元 (每股股份產生的所得款項淨額約為每股0.39港元)	本集團一般營運資金	約1,760萬港元已用於擬定用途，其中約740萬港元已用作薪金開支、約660萬港元已用作專業費用、約360萬港元已用作營運開支，其餘所得款項淨額將用作本集團一般營運資金，包括薪金開支、專業費用、營銷開支及保養本集團的資訊科技系統。預期有關所得款項淨額餘額將於截至2017年3月31日止年度動用
2016年8月18日 (於2016年9月6日完成)	根據一般授權向不少於六名屬獨立專業、機構或其他投資者的承配人按配售價每股0.23港元(股份於配售協議日期在聯交所所報收市價為0.275港元)配售99,000,000股每股面值0.01港元的新普通股	約2,200萬港元 (每股股份產生的所得款項淨額約為每股0.22港元)	擬用於本集團投資機遇	全部用於收購Dakin Holdings Inc.已發行股份30%
2017年5月11日 (於2017年5月26日完成)	根據一般授權向不少於六名屬獨立專業、機構或其他投資者的承配人按配售價每股0.24港元(股份於配售協議日期在聯交所所報收市價為0.245港元)配售118,800,000股每股面值0.01港元的新普通股	約2,760萬港元(每股股份產生的所得款項淨額約為每股0.23港元)	擬用於本公司未來投資機遇，包括但不限於在香港提供金融服務(如借貸服務)的資本投資、證券投資及/或物業投資及/或作為本集團的一般營運資金	備用作擬定用途

有關本集團及其業務的風險

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

企業管治常規

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

本公司已採納創業板上市規則附錄15所載的企業管治守則(「企業管治守則」)。本公司採納的原則著重高質素的董事會、健全的內部監控，以及對全體股東的透明度及問責性。截至2017年3月31日止年度，本公司委託第三方專業公司進行內部監控檢討。

遵守企業管治守則

截至2017年3月31日止年度，本公司已遵守所有企業管治守則，惟下列偏離除外：

- (a) 企業管治守則條文第A.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司自2015年9月8日以來並無正式設立行政總裁一職。本公司日常營運及管理均由執行董事以及高級管理層監控。董事會認為，儘管本公司並無行政總裁，惟董事會之運作會確保權力制衡，董事會由經驗豐富之個人組成，並不時舉行會議，以商討影響到本公司運作之事宜。董事會相信，現行安排足以確保本集團業務營運得到有效管理及控制。董事會將隨著業務繼續增長及發展而持續檢討本公司架構的成效，以評估是否需要作出任何變動(包括委任行政總裁)。

- (b) 企業管治守則條文第A.4.2條規定所有獲委任以填補臨時空缺的董事須於彼獲委任後的首個股東大會由股東重選連任。每名董事(包括有指定任期的董事)應輪流退任，至少每三年一次。

甄子明先生自2015年12月17日起獲董事會委任為執行董事，以填補Liu Dan先生辭任後出現的臨時空缺，而林繼陽先生自2015年10月19日起獲董事會委任為獨立非執行董事，以填補鄒小磊先生辭任後出現的臨時空缺。由於一時無意疏忽，甄子明先生及林繼陽先生並無於本公司於2016年6月22日舉行的股東特別大會上提呈重選連任。甄子明先生其後於2016年7月29日辭任，而林繼陽先生其後於本公司於2016年9月28日舉行的股東週年大會上退任並重選連任。

- (c) 企業管治守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事作為與其他董事擁有同地位的董事會成員，應定期出席董事會及其同時出任委員會成員的委員會的會議並積極參與會務，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。彼等亦應出席股東大會，對公司股東的意見有公正的了解。

非執行董事王鉅成先生因公務原因，並無出席於2016年9月28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，作為規管董事進行本公司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2017年3月31日止年度，本公司並不知悉有任何違反董事進行證券交易的買賣規定準則及行為守則的情況。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券的權益及淡倉

於2017年3月31日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)任何股份、相關股份或債券中，擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內，或根據創業板上市規則第5.46條有關上市發行人董事的交易必守標準另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

購買股份或債券的安排

於截至2017年3月31日止年度內任何時間，本公司、其附屬公司、同系附屬公司、母公司或其他相聯法團概無訂立任何安排，以使董事及本公司最高行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲子女)可透過購入本公司或其指明企業或其他相聯法團的股份、相關股份或債券而獲益。

根據證券及期貨條例須予披露的股東及其他人士的權益及淡倉

就董事所知，於2017年3月31日，並無股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司證券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或被視為直接及間接擁有本公司已發行股本5%或以上的權益，或須根據證券及期貨條例第336條及香港法例第622章公司條例記錄在本公司所存置登記冊內的權益或淡倉。

購買、出售或贖回上市證券

截至2017年3月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

關連交易

截至2017年3月31日止年度本集團訂立之關聯方交易概要載於本公佈附註16及「涉及發行承兌票據的須予披露及關連交易」一節。

除所披露者外，若干關連人士(定義見創業板上市規則)與本公司已訂立或將訂立以下交易，本公司已根據創業板上市規則第20章作出相關公佈(如必要)。

持續關連交易

於2016年3月14日，添昇投資有限公司(「添昇」，香港的屯門辦公室及倉庫物業的擁有人)與港深聯合訂立租賃協議(「屯門辦公室租賃協議」)，據此香港的屯門辦公室及倉庫物業租予港深聯合，自2016年4月1日至2017年3月31日租期一年，月租32,000港元。截至2017年及2016年3月31日止年度各年，港深聯合就屯門辦公室及倉庫物業已付予添昇的總租金分別為384,000港元及336,000港元。添昇由本公司董事何應財先生及何應祥先生(何應祥先生已於2015年2月6日辭任本公司執行董事，惟仍然留任港深聯合董事)共同擁有。

於2016年8月1日，港深聯合(中國)有限公司(「港深聯合中國」)(作為香港汽車的擁有人)與港深聯合訂立租賃協議(「汽車租賃協議」)，據此，香港汽車出租予港深聯合，自2016年8月1日至2017年7月31日為期一年，月租48,000港元。截至2017年及2016年3月31日止年度各年，港深聯合就汽車支付予港深聯合中國的租金總額分別為568,000港元及368,000港元。港深聯合中國由其勁有限公司擁有，該公司由何應財先生及其配偶擁有。

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

於2016年及2017年3月31日，執行董事何應財先生及何應祥先生(於2015年2月6日辭任執行董事，惟仍然留任港深聯合之董事)就本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸無償提供共同及個別無限額個人擔保。於2016年3月31日，添昇及升運投資有限公司(兩間由何應財先生及何應祥先生控制之公司)為取得授予本集團旗下若干附屬公司的銀行信貸而無償作出無限額擔保並抵押其物業。於2017年3月31日，有關物業已解除抵押。

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

除以上披露者外，概無本公佈附註16所載關聯方交易構成創業板上市規則第20章項下關連交易或持續關連交易。

審核委員會

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

截至2017年3月31日止年度，審核委員會曾舉行4次會議，並已審閱本公司截至2016年3月31日止年度的經審核年度業績以及截至2017年3月31日止年度的未經審核季度及中期業績。

本集團截至2017年3月31日止年度的年度業績由審核委員會審閱，審核委員會認為，本集團已遵守適用會計準則、創業板上市規則及法律規定編製此等年度業績，並作出充分披露。

合規委員會

合規委員會為本公司審核委員會轄下的一個委員會，由執行董事何應財先生任主席，成員包括本公司聯席董事(附註)柳炳貴先生、本公司聯席董事(附註)方錫雄先生及本公司財務總監鄭錦洪先生。本集團的法律顧問李宇祥、彭錦輝、郭威、葉澤深律師事務所已獲聘任，以為委員會提供法律意見和在需要時出席委員會會議。截至2017年3月31日止年度，委員會曾舉行12次會議，而本集團法律顧問出席其中2次會議。委員會的會議記錄已抄送到本集團法律顧問李宇祥、彭錦輝、郭威、葉澤深律師事務所和審核委員會委員予以審閱和提供意見，合規委員會處理的事宜包括本集團的法律和法例的合規、合約條款和訴訟案件。

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

董事會的組成及成員多元化政策

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

截至2017年3月31日止年度，董事會已檢討董事會成員的多元性及認為董事會的組成及成員多元化政策合適。

股東提名董事人選的程序

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

核數師

華普天健(香港)會計師事務所有限公司已於2017年4月25日辭任本公司核數師，而執業會計師中匯安達會計師事務所有限公司已於2017年4月25日獲委任為本公司核數師，以填補華普天健(香港)會計師事務所有限公司辭任後出現的空缺。本公司將於即將舉行的股東週年大會上提呈決議案，以續聘中匯安達會計師事務所有限公司為本公司來年的核數師。

中匯安達會計師事務所有限公司之工作範圍

本集團核數師中匯安達會計師事務所有限公司已就本集團截至2017年3月31日止年度的初步公佈所載綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及有關附註的數字與本集團於截至2017年3月31日止年度的經審核綜合財務報表所載的金額作比較，並核對一致。中匯安達會計師事務所有限公司就此進行的工作並不構成香港會計師公會所頒佈香港審計準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的核證委聘，因此中匯安達會計師事務所有限公司不會就初步公佈發表任何保證意見。

競爭業務

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

合規顧問的權益

經在全面遵守相關創業板上市規則規定下於2016年6月28日完成委聘的本公司前合規顧問豐盛融資有限公司確認，除本公司與豐盛融資有限公司日期為2013年9月27日的合規顧問協議外，豐盛融資有限公司或其董事、僱員或緊密聯繫人士(定義見創業板上市規則)概無擁有須根據創業板上市規則第6A.32條知會本公司有關本集團的任何權益或本集團任何成員公司的股本。

承董事會命
港深聯合物業管理(控股)有限公司
主席
達振標

香港，2017年6月23日

於本公佈日期，執行董事為達振標先生(主席)、李展程先生及何應財先生；而獨立非執行董事為曹肇榆先生、林繼陽先生及羅志豪先生。

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