

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）

補充公佈 有關截至2017年3月31日止年度的年報

有關年報之補充資料

茲提述港深聯合物業管理(控股)有限公司(「本公司」)於2017年6月28日刊發之截至2017年3月31日止年度年報(「年報」)及本公司日期為2015年5月11日、2015年6月22日及2015年7月3日之公佈(「該等公佈」)，內容有關(其中包括)認購All Profit Alliance Limited(「All Profit」)股份之須予披露交易。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

誠如該等公佈所披露，本公司、Capital Creation及All Profit於2015年6月21日訂立認購及股東協議(「該協議」)，據此，本公司以認購價13,000,000港元認購All Profit已發行股本之10%。根據該協議，All Profit向本公司保證，All Profit自2015年3月20日(All Profit註冊成立日期)至2016年6月30日期間(「初始擔保期間」)的除稅後純利(「2016年除稅後溢利」)將不少於10,000,000港元(「擔保溢利金額」)。倘All Profit的2016年除稅後溢利少於擔保溢利金額，All Profit須向本公司配發及發行股份數目相當於All Profit經配發及發行新All Profit股份擴大後的當時已發行股本10%的新All Profit股份，且擔保溢利金額將按相同的擔保金額進一步延長(「延長溢利擔保」)12個月到截至2017年6月30日止年度(「延長擔保期間」)。倘All Profit截至

2017年6月30日止年度的除稅後純利(「**2017年除稅後溢利**」)少於延長溢利擔保，All Profit須向本公司彌償缺額(「**彌償**」)，金額按以下方式計算：

2017年除稅後溢利與延長溢利擔保之差額 × 13 × 20%

為免生疑問，倘2017年除稅後溢利為零或負數，則將採用以下公式計算彌償金額：(10,000,000港元 × 13 × 20%)。儘管有以上規定，本公司有權要求All Profit向本公司發行及配發股份數目相當於All Profit經配發及發行新All Profit股份擴大後的當時已發行股本5%的額外新All Profit股份，以代替彌償。

誠如年報所披露(綜合財務報表附註24)，本集團於All Profit的投資乃列作「按公允值計入其他全面收益的股本投資」。根據本集團於編製本集團年度業績時所得資料，於2016年3月31日，本集團於All Profit投資之公允值已由13,000,000港元減少至約4,300,000港元，而根據年報所載資料，於2017年3月31日更進一步跌至零。本集團於截至2016年3月31日止年度及截至2017年3月31日止年度亦分別錄得按公允值計入其他全面收益的股本投資虧損約8,700,000港元及約4,300,000港元。誠如年報(綜合損益及其他全面收益表)所述，該等金額於本集團之其他全面收益(扣除稅項)列賬，且該等項目將不會被重新分類至損益。

除年報所提供之資料外，本公司謹此知會本公司股東(「**股東**」)及潛在投資者以下事項：

誠如All Profit所告知，根據All Profit截至2017年6月30日止年度之經審核財務報表，該公司截至2017年6月30日止年度及於2015年3月20日(註冊成立日期)至2016年6月30日止期間分別錄得經審核淨虧損約7,300,000港元及約3,900,000港元。因此，初始擔保期間及延長擔保期間的溢利擔保均未能達成。上述All Profit截至2017年6月30日止年度之經審核財務報表已於2017年年底刊發。

根據該協議，本公司已要求收取(i)將向本公司配發及發行之額外All Profit股份(相等於All Profit當時已發行股本之10%)，此乃由於All Profit於初始擔保期間未能達成溢利擔保，故此本公司將於All Profit約20%已發行股本中擁有權益；及(ii)向All Profit根據上述公式(即10,000,000港元 × 13 × 20%)計算得出的26,000,000港元索取彌償，此乃由於All Profit於延長擔保期間未能達成溢利擔保。All Profit已向本公司確認，額外All Profit股份的配發及發行已於2018年1月26日完成，而彌償將於2018年12月31日或之前悉數結清。

本公司確認，本公佈所載的披露不會影響年報所載的其他資料。此方面的進一步重大更新(如有)將於另行發表的公佈及下年度年報內披露。

獨立財務顧問對本公佈所載補充資料之意見

茲進一步提述恒生資本有限公司及本公司聯合刊發日期為2018年1月24日的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，內容有關(其中包括)裕韜資本對強制性有條件現金要約條款之意見。除本公佈另有界定者外，下列段落所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

裕韜資本已審閱本公佈上文所述之補充資料(連同年報所載之其他公開資料)，並認為

- (i) 根據All Profit於相關期間的經審核財務報表，All Profit於初始擔保期間及延長擔保期間均錄得虧損；
- (ii) 於2017年3月31日本集團於All Profit的投資價值減至零，而All Profit於2017年6月30日之經審核資產淨值僅相等於本公司於2017年9月30日之未經審核資產淨值約1%；
- (iii) 儘管在上述額外All Profit股份於2018年1月26日配發及發行予本公司後，本公司於All Profit已發行股本約20%中擁有權益，而All Profit將根據適用會計準則被視為本公司之聯繫人，鑑於本集團於All Profit的投資價值已悉數減值，對本公司之損益及資產淨值影響屬微不足道；及
- (iv) 除非All Profit的業務及表現於2018年大幅扭虧為盈，否則本公司是否可於付款期內(即2018年12月31日或之前)悉數收回彌償存在不確定因素，故此裕韜資本認為All Profit確認彌償之付款將不會對本公司、股份及／或購股權之估值造成重大影響。

基於上文，裕韜資本確認彼等就綜合文件內「裕韜資本函件」所載之要約向獨立董事會委員會、獨立股東及購股權持有人提出之意見及推薦意見將不會有任何變動。

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，二零一八年一月三十日

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

董事就本公佈所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，於本公佈所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公佈並無遺漏其他事實導致本公佈所載任何陳述產生誤導。

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。