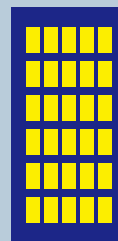


港深聯合物業 管理(控股)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8181

港
深



以配售方式上市

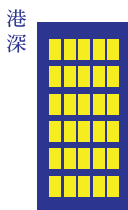


保薦人

AmCap
Ample Capital Limited
豐盛融資有限公司

重要提示

閣下對本招股章程的任何內容如有任何疑問，應徵詢獨立專業意見。



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)

以配售方式

於香港聯合交易所有限公司
創業板上市

配售股份數目：100,000,000股配售股份
配售價：每股配售股份不超過0.5港元(須於申請時繳足，另加1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費，可予退還)及每股配售股份預期不低於0.3港元
面值：每股0.01港元
股份代號：8181

保薦人

AmCap

Ample Capital Limited

豐盛融資有限公司

牽頭經辦人

AmCap

Ample Orient Capital Limited

豐盛東方資本有限公司

主要分包銷商



香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本招股章程的內容概不負責，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招股章程全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本招股章程連同本招股章程「附錄五一送呈香港公司註冊處處長及備查文件」所述文件，已根據香港法例第32章公司條例第342C條的規定，送呈香港公司註冊處處長登記並供查閱。香港證券及期貨事務監察委員會及香港公司註冊處處長對本招股章程或上述任何其他文件的內容概不負責。

配售價目前預期將由本公司與牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)於2013年10月7日下午五時正(香港時間)或之前，或牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司可能同意之較後日期或時間協議釐定。配售價目前預期將不超過每股配售股份0.5港元，預期亦將不少於每股配售股份0.3港元。牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)可於2013年10月7日前任何時間，將指示性配售價範圍下調至本招股章程所述之範圍。於此情況下，調低指示性配售價範圍的通告將刊載於創業板網站 www.hkgem.com 及本公司網站 www.kongshum.com.hk。倘本公司與牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)基於任何理由未能就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件，並宣告失效。

配售股份的潛在投資者請注意，如於上市日期上午八時正(香港時間)前任何時間發生招股章程「包銷一終止的理由」一段所述的任何事件，則包銷商有權透過牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)向本公司發出書面通知，終止彼等根據包銷協議須履行的責任。倘若牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)根據包銷協議的條款終止其於包銷協議項下的責任，則配售將不會進行並宣告失效。

在作出投資決定之前，有意投資者應仔細考慮本招股章程所載一切資料，包括本招股章程「風險因素」一節所載的風險因素。

2013年9月30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的市場。有意投資者應了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。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主板買賣的證券為高的市場波動風險，同時亦無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

創業板發佈資料之主要方法為在聯交所為創業板而設之互聯網網頁上刊登。創業板上市公司毋須在憲報指定報章刊登付款公佈披露資料。因此，有意投資人士應注意彼須閱覽創業板網頁 www.hkgem.com，方能取得創業板上市發行人之最新資料。

預期時間表

預期定價日(附註2)	2013年10月7日下午五時正或之前
於創業板網站 www.hkgem.com 及本公司網站 www.kongshum.com.hk 公佈配售價及配售的踴躍程度	2013年10月10日或之前
配發配售股份	2013年10月10日或之前
將股票寄發或存入中央結算系統(附註3)	2013年10月10日或之前
股份開始在創業板買賣	2013年10月11日 上午九時正

附註：

1. 在本招股章程內，除另有註明者外，所有時間及日期均指香港本地時間及日期。
2. 定價日預期將為2013年10月7日(或本公司與牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)同意之較後日期)。倘牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於定價日就配售價達成協議，則配售將不會成為無條件，並立即宣告失效。
3. 將透過中央結算系統分發之配售股份股票預期於2013年10月10日或之前存入中央結算系統，以記存入牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)、承配人或彼等代理人(視情況而定)所指定之有關中央結算系統參與者或中央結算系統投資者戶口持有人的股份賬戶。本公司將不會發出任何臨時所有權文件。

倘上述預期時間表於本招股章程刊發日期後有任何變動，本公司將於創業板網站作出相應公佈。於配售在所有方面均成為無條件及包銷協議並無根據其條款於上市日期上午八時正(香港時間)或之前予以終止的情況下，所有股票方會成為股份的有效所有權證明。

目 錄

閣下在作出投資決定時，僅應依賴本招股章程所載的資料。

本公司、保薦人、牽頭經辦人及包銷商並無授權任何人士向閣下提供有別於本招股章程所載的資料。

閣下不應將並非載於本招股章程的任何資料或聲明視為已獲本公司、保薦人、牽頭經辦人、包銷商、任何彼等各自的董事、高級職員、僱員、代理或代表或參與配售的任何其他人士授權而加以信賴。

本公司官方網站 www.kongshum.com.hk 所載內容並不構成本招股章程的一部分。

	頁次
創業板特色.....	i
預期時間表.....	ii
目 錄.....	iii
概 要.....	1
釋 義.....	12
風 險 因 素.....	19
與本集團業務／行業有關的風險.....	19
與配售有關的風險.....	26
前 瞻 性 陳 述.....	28
有 關 本 招 股 章 程 及 配 售 的 資 料.....	30
董 事 及 參 與 配 售 的 各 方.....	34
公 司 資 料.....	37
行 業 概 覽.....	39
監 管 概 覽.....	52
歷 史、重 組 及 公 司 架 構.....	66
業 務.....	73
與 控 股 股 東 的 關 係.....	131

目 錄

	頁次
持續關連交易	134
業務目標及策略	137
進行配售的原因及所得款項用途	145
董事、高級管理層及員工	147
主要股東、控股股東及高持股量股東.....	160
股本.....	165
財務資料.....	167
包銷.....	212
配售的架構及條件	218
附錄一 — 會計師報告.....	I-1
附錄二 — 未經審核備考財務資料	II-1
附錄三 — 本公司組織章程及開曼群島公司法概要	III-1
附錄四 — 法定及一般資料.....	IV-1
附錄五 — 送呈香港公司註冊處處長及備查文件	V-1

概 要

此概要旨在向閣下提供本招股章程中包含的資料概述。由於僅為概要，故本概要不會載有可能對閣下而言重要的全部資料。在決定投資配售股份前，閣下應閱讀整份文件。

創業板上市公司的投資均有風險。投資配售股份時的若干特定風險載列於本招股章程中「風險因素」一節。在決定投資配售股份前，閣下應仔細閱讀該章節。

概要

本集團為一間物業管理服務集團，主要於香港從事提供物業管理服務，並主要針對住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，並提供一系列管理服務，包括保安、維修和保養、潔淨、財務管理、行政和法律支援。在制度健全的功能架構下，本集團設立多個部門，由不同專隊執行上述管理服務。本集團亦聘請一支保安員工隊伍，以作為物業管理合約下的部分服務或獨立保安服務合約，提供保安服務。於業績記錄期間，本集團根據獨立保安服務合約向30項物業提供物業保安服務。本集團保安服務的經營公司主要為僑璋。本集團聘請保安員工提供物業保安服務。本集團亦聘用註冊維修技工向客戶提供(如有需要)基本維修及保養服務。就清潔服務，本集團將其大部份潔淨服務分包給第三方承辦商。

物業組合

本集團的物業組合由不同種類的物業組成，包括住宅大廈、商業大廈、商場、商住兩用大廈、工業大廈、工廠、學校及停車場。住宅物業類別組成本集團物業組合的最大部份，於業績記錄期間內佔本集團管理的物業總數約54%。於2013年3月31日，非住宅物業及商住兩用物業分別佔本集團管理的所有物業約14%及約30%。下表載列於2012年及2013年3月31日本集團提供服務的物業的類別：

屬於不同類別的物業數目

	於2012年 3月31日	百分比 (概約)	於2013年 3月31日	百分比 (概約)
住宅物業	216	54.8%	219	54.2%
非住宅物業	56	14.2%	56	13.9%
商住兩用物業	117	29.7%	120	29.7%
其他	5	1.3%	9	2.2%
	<u>394</u>	<u>100.0%</u>	<u>404</u>	<u>100.0%</u>

附註：上述分類請參閱本招股章程第73頁「業務」一節「概覽」一段附註。

概 要

本集團管理的單位總數由2012年3月約68,400個單位稍微增加到2013年3月約72,000個單位。

下表載列於業績記錄期間本集團按物業種類劃分收益的分析：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
私人物業：		
住宅發展項目	96,166,450	101,154,822
非住宅發展項目(附註)	41,505,914	42,919,718
商住兩用發展項目	67,554,700	72,906,998
其他	852,397	852,993
公共物業：		
居者有其屋計劃	38,711,092	39,222,630
公共屋邨(附註)	30,605,491	25,592,663
學校	367,800	342,902
雜項收益	890,962	1,069,798
	276,654,806	284,062,524

附註：上述分類請參閱本招股章程第74頁「業務」一節「概覽」一段附註。

下表載列就於2013年3月31日的相關合約按屆滿期對本集團截至2013年3月31日止年度收益的分析：

尚餘屆滿期	截至2013年3月31日止年度	
	港元	估總收益 百分比
1年或1年內或無指明屆滿日期	206,299,138	72.6%
1至2年(包括2年在內)	60,193,627	21.2%
2至3年(包括3年在內)	3,199,678	1.1%
3年以上	11,797,068	4.2%
於2013年3月31日已終止	1,566,215	0.6%
雜項收益	1,006,798	0.3%
總計	284,062,524	100.0%

本集團的客戶包括業主立案法團，其他實體例如獨資東主、業主委員會和發展商，以及公營部門例如房屋委員會及教育局。於2012年及2013年3月31日，業主立案法團佔本集團客戶總數超過90%。有關詳情，請參閱本招股章程第96至第99頁「業務」一節「客戶」一段。

收益

截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團所有收益均來自其在香港的營運。就截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團來自物業管理服務合約的收益分別

概 要

約為260,700,000港元及266,700,000港元，分別約佔其總收益的94.2%及93.9%。就截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團來自單獨保安服務合約的收益約為16,000,000港元及17,400,000港元，分別約佔其總收益的5.8%及6.1%。

本集團的收益由截至2012年3月31日止年度約276,700,000港元稍微上升約2.7%至截至2013年3月31日止年度約284,100,000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2013年3月31日止年度增加約2.3%至約266,700,000港元。截至2013年3月31日止年度，保安服務合約產生的收益亦錄得增長約8.8%至約17,400,000港元。

分包承辦商

本集團根據與客戶訂立的服務合約，提供一系列物業管理服務，包括保安、維修和保養及潔淨。除潔淨服務外，這些服務大部份由本集團本身的員工提供。本集團就包括提供潔淨服務的物業管理合約，外判絕大部份潔淨服務給第三方分包承辦商。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團分別委聘70名及55名分包承辦商。就潔淨服務，不同物業的服務範圍及水準有所不同，而本集團會與獲挑選的分包承辦商就各項物業訂立獨立的分包承辦協議。這些分包承辦協議的主要條款一般規定，有關分包承辦商負責有關供應品、潔淨工具、設備、潔淨人員的薪金及保險，及協議可由任何一方以7日書面通知終止。

主要股東

Topgrow為於2001年11月在英屬處女群島註冊成立的有限公司。於資本化發行及配售完成後，其將實益持有本公司全部已發行股本的75%。Topgrow分別由何應財先生及何應祥先生持有60%及40%的股份。本集團由何應祥先生及當時的其他股東於1984年成立。何應財先生於1992年作為董事加入港深聯合。有關本集團股權變動及架構的詳情，請參閱本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節。

物業管理行業

香港物業管理行業相當零散，並且以營運商數目眾多見稱。由於一般無需大額投資設備或其他固定資產，因此進入門檻及成立成本較低。根據統計處發布的2011年「屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字」，於2011年從事地產保養管理行業有561間公司。根據香港物業管理公司協會網頁發表的資料，於2012年1月1日，至少有13個物業管理機構分別管理超過20,000個住宅單位及商住兩用物業。香港部分大型物業管理公司擁有相當的市場佔有率。

概 要

根據2012年香港統計年刊，於2011年3月31日，香港約有2,571,000個永久住房(不包括非住宅住房)。於同日，本集團管理大約331個住宅及商住兩用發展項目，合共約64,000個家庭或住宅單位。按此基準，按本集團於香港管理的家庭或住宅單位數目計算，本集團的市場佔有率約為2.5%。定義及該計算的方法請參閱本招股章程第47頁「行業概覽」一節「物業管理行業的市場規模」一段附註。

員工成本及法定最低工資

於業績記錄期間，本集團大部分客戶採納固定費用合約。根據固定費用合約，涉及管理物業的所有直接員工成本均先由物業管理公司承擔，而物業管理公司則獲支付涵蓋相關費用及經理薪酬的固定費用。在若干物業管理合約及保安服務合約中，有規定列明基於最低工資立法的實施，本集團作為一間物業管理公司／經理應獲支付所引致的額外員工成本。本集團與客戶訂立的大多數合約可由任何一方發出一至三個月書面通知(數份服務合約規定須發出六個月書面通知)予以終止。倘法定最低工資或市場工資增加，本集團可終止現有合約，並在缺少調整員工工資條款的情況下重新磋商較高服務費的新合約。儘管本集團與其客戶訂立的若干服務協議，容許本集團就經修訂法定最低工資後的額外薪金及相關員工成本差額，自動調整服務費，實際上本集團會就服務費與客戶重新磋商，釐定互相接納的服務及酬金安排，以維持或改進與客戶的關係。

於2011年5月1日，法定最低工資首次於香港實施及訂為每小時28.00港元。法定最低工資的實施影響本集團截至2012年3月31日止年度的員工成本及收入。向本集團保安員工及維修技工支付的薪金於2011年4月至2011年5月期間增加約32.1%。本集團的員工成本總額(不包括董事薪酬)已由截至2011年3月31日止年度約178,200,000港元上升至截至2012年3月31日止年度約234,700,000港元。同時，本集團的收入亦由2011年4月約19,300,000港元大幅上升約19.3%至2011年5月的23,100,000港元，主要是由於與客戶重新磋商後合約服務費有所上調。

於2013年5月1日，最低工資修訂為每小時30.00港元。向本集團保安員工及維修技工支付的平均薪酬已由2013年4月的每小時28.4港元上升至2013年5月的每小時30.2港元，增幅約為6.7%。向本集團保安員工及維修技工支付的薪金於2013年4月至2013年5月期間增加約9.0%。同時，本集團截至2013年7月31日止四個月的收益亦較截至2012年7月31日止四個月增加約11.0%。預期本集團的員工成本將於截至2014年3月31日止年度增加。

競爭優勢

董事相信，本集團的競爭優勢主要在於擁有(i)一個健全的品質控制及業務流程系統；(ii)客戶基礎廣泛，意味較少依賴任何某一名客戶；及(iii)一支專業管理團隊，獲得合資格認證及擁有豐富經驗。

進行配售之理由

本集團的業務目標為促進其物業管理業務的增長及增加其市場份額，以加強其作為香港主要物業管理公司之一的地位。董事認為配售估計所得款項淨額將有助本集團實施其載列於本招股章程第137至第144頁「業務目標及策略」一節之業務策略。此外，董事期望上市將為本公司、其股東及持份者，包括本集團管理下物業的許多居民帶來以下多項利益：(1)為未來增長進入資本市場；(2)宣傳本集團作為香港一家活躍物業管理公司的形象；(3)增強本集團經營的透明度；及(4)提高本集團僱員的忠誠度和士氣及通過授出購股權改善員工薪酬。

業務策略

本集團的業務目標為通過(i)進軍舊市區物業管理市場；及(ii)擴大其在非住宅物業市場的客戶基礎以鞏固其作為香港主要物業管理公司之一的地位，以促進其物業管理業務的增長及增加其市場份額。本集團旨在通過兩個主要業務策略，實現上述目標：(a)實施舊區物業管理計劃；及(b)擴大其物業管理組合。就實施舊區物業管理計劃而言，由於本集團尚未開始向公眾推廣計劃，且業主立案法團採購服務一般必須根據《建築物管理條例》在業主會議上獲批准，故本集團尚未與客戶訂立任何服務合約。

關於舊區物業管理計劃及本集團擴大其物業管理組合的計劃詳情，閣下可參閱第145至第146頁的「進行配售的原因及所得款項用途」一節。

財務資料

下表呈列本集團於業績記錄期間的財務資料摘要。閣下應閱讀以下財務資料，連同本招股章程附錄一載列之會計師報告中包含的財務資料，包括其附註，一併閱讀。

概 要

合併全面收益表節選資料

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
收益	276,654,806	284,062,524
服務成本	(230,199,393)	(231,763,752)
毛利	46,455,413	52,298,772
除稅前溢利	15,735,275	7,233,166
年內溢利	13,941,024	5,569,448

合併財務狀況表節選資料

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
非流動資產	3,937,266	8,880,952
流動資產	88,545,748	96,142,417
流動負債	73,943,134	84,016,238
流動資產淨額	14,602,614	12,126,179
資產總額減流動負債	18,539,880	21,007,131
非流動負債	88,545	556,340
資產淨額	18,451,335	20,450,791

為說明本集團經營的盈利能力，在達致以下載列的年內經調整溢利時已剔除若干非經常性收益及開支項目。

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
年內溢利	13,941,024	5,569,448
加：		
出售金融資產虧損	—	123,653
上市費用	—	4,321,350
投資信託基金的公允值虧損	1,335,013	—
減：		
出售物業、廠房及設備收益	(2,526,254)	—
出售一間附屬公司收益	(4,631,303)	—
外匯合約交易收益	(120,697)	(7,750)
年內經調整溢利	<u>7,997,783</u>	<u>10,006,701</u>

利潤分析

下表呈列本集團於業績記錄期間的毛利、毛利率及淨利潤率：

	截至3月31日止年度	
	2012年	2013年
毛利(港元)	46,455,413	52,298,772
毛利率	16.8%	18.4%
淨利潤率	5.0%	2.0%

毛利及毛利率

本集團毛利於截至2012年及2013年3月31日止年度增加約12.6%。該增長由物業管理服務合約產生的毛利較去年增加約11.6%至截至2013年3月31日止年度約49,600,000港元所帶動。物業管理服務合約的毛利增長，是由於截至2013年3月31日止年度就長期服務金撥備作出的調整下降。本集團截至2012年及2013年3月31日止年度錄得保安服務合約所產生的毛利增加約33.3%。

整體毛利率及物業管理服務合約的毛利率於兩個財政年度期間增加1.6個百分點。基於法定最低工資實施後若干員工的工資大幅增加，截至2012年3月31日止年度就長期服務金作出額外撥備。物業管理服務合約的毛利率增長，主要是由於截至2013年3月31日止年度就長期服務金撥備作出的調整列賬為服務成本有所下降。保安服務合約的毛利率亦由約12.6%上升至15.5%，主要是由於若干保安服務合約的保安員工的實際工時減少，而一名高級保安員工亦於2012年5月離職。

淨利潤率

於業績記錄期間，本集團的淨利潤率有所下降。截至2012年及2013年3月31日止兩個年度各年，淨利潤率分別為5.0%及2.0%。截至2012年3月31日止年度錄得的除利息及稅項前淨利潤率較高，是歸因於出售物業、廠房及設備收益約2,500,000港元及截至2012年3月31日止年度確認出售一間附屬公司收益約4,600,000港元等非經常性收益。此外，本集團於截至2013年3月31日止年度產生上市開支約4,300,000港元。所得稅開支於截至2012年及2013年3月31日止年度期間減少約7.3%，是由於本集團的除稅前溢利已大幅下降。淨利潤率變動與除利息及稅項前淨利潤率的變動一致。

截至2014年3月31日止年度的財務表現

估計上市開支，其本質為非經常性，約為15,600,000港元，其中(i)約5,100,000港元來自發行新股份及預期將作為自股本扣減入賬；及(ii)約10,500,000港元將於上市之前或完成時已／將於本集團損益賬扣除。於業績記錄期間，本集團已產生上市開支約4,300,000港元。預期餘下約6,200,000港元已經／將於本集團截至2014年3月31日止年度的損益賬扣除。因此，本集團截至2014年3月31日止年度的財務表現預期將受到上市相關的估計開支的重大和不利影響。

於業績記錄期間後的最新發展

於業績記錄期間後，法定最低工資由每小時28.00港元修訂為每小時30.00港元，於2013年5月1日起生效。向本集團保安員工及維修技工支付的薪金於2013年4月至2013年5月期間增加約9.0%。本集團保安員工及維修技工的平均時薪於2013年4月至2013年5月期間增加約6.7%。與此同時，本集團截至2013年7月31日止四個月的收益亦較截至2012年7月31日止四個月增長約11.0%。除修訂最低工資外，董事並不知悉任何其他對物業管理行業最新發展構成重大影響的事宜。

本集團若干未經審核財務資料(包括本集團截至2013年7月31日止四個月的收益、本集團於2013年7月31日的流動資產淨值及債務的資料)摘錄自董事根據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」編製的截至2013年7月31日止四個月本集團未經審核合併財務報表，其由申報會計師按香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

假設配售價最終訂於每股配售股份0.4港元(即建議價格範圍之中位數)，預期總上市開支將約為15,600,000港元，其中(i)約5,100,000港元屬於發行新股份及預期將作為自股本扣減入賬；及(ii)約10,500,000港元已／將於上市之前或完成時於本集團損益賬扣除。於業績記錄期間，本集團已產生上市開支其中約4,300,000港元，而截至2013年7月31日止已進一步產生600,000港元。該成本為目前的估計，僅供參考，將於本集團全面收益表中確認或將予資本化的最終金額會根據審計及變量和假設的當時變更而予以調整。

於2013年3月31日後的重重大不利變動

董事確認，除於2013年3月31日後但於上市之前或完成時已經／將於本集團損益賬扣除的估計上市開支約6,200,000港元外，本集團自2013年3月31日(本集團最新經審核合併財務報表編制之日)起及直至本招股章程日期的財務或交易狀況並無重大不利變動。

概 要

配售統計數據

	基於配售價 每股0.30港元	基於配售價 每股0.50港元
市值(附註1)	120,000,000港元	200,000,000港元
每股未經審核備考經調整合併有形淨資產(附註2)	0.100港元	0.147港元

附註：

1. 配售股份的數量和股份的市值計算乃基於400,000,000股擴大已發行股本，此為於本招股章程日期已發行股份的總數和根據配售和資本化發行的即將發行股份的數量。
2. 每股未經審核備考經調整有形淨資產是根據本招股章程中附錄二「未經審核備考財務資料」呈列的附註1至3描述的調整後決定的。

股息

於截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團一間成員公司宣派及支付股息分別約26,700,000港元及5,000,000港元。概不保證本公司將能夠宣派或派發任何董事會計劃內的股息金額或將會宣派或派發股息。過往派息的記錄未必能夠作為日後董事會宣派或派付股息的水平之參考或基準。

所得款項用途

假設配售價為每股配售股份0.4港元(即建議價格範圍的中位數)，本集團估計配售所得款項淨額經扣除相關包銷費用及上市相關應付開支後，將約為24,400,000港元。本集團擬動用配售之所得款項淨額如下：

計劃	約佔所得款項淨額的 百分比或數額
償還銀行貸款	10,500,000港元或43.0%
實施舊區物業管理計劃	6,000,000港元或24.6%
擴大物業管理組合	7,900,000港元或32.4%

更多詳情請 閣下參閱第145至第146頁的「進行配售的原因及所得款項用途」一節。

建築物管理條例規定的影響

根據《建築物管理條例》，業主立案法團就管理大廈採購供應品、貨品及服務(包括物業管理和保安服務)，一般需要作出招標。業主立案法團可就供應品、貨品及服務的

概 要

現有合約續期豁免招標規定，在所採購的貨品或服務種類未有改變的情況下，於業主大會上通過決議案為現有供應商或服務供應商的合約續期，及於決議案內指明該等條款及條件，則毋須投標。

就2013年3月31日有效的401份服務合約而言，31份合約於續約時未有嚴格遵守於2013年3月31日(如適用)的《建築物管理條例》的相關規定，且直至2013年7月31日並未妥為續約或糾正。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，收益約164,900,000港元及36,600,000港元，或本集團收益分別59.6%及12.9%來自未有嚴格遵守《建築物管理條例》續期的合約。基於本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年的平均淨利潤率分別約5.0%及2.0%，來自並無嚴格遵守《建築物管理條例》續期的合約的純利分別約為8,200,000港元及700,000港元，分別佔本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年的純利約59.6%及12.9%。業績記錄期間，若干業主會議曾召開以批准續任本集團為其物業管理公司，惟會議的決議案並無充分提供續約細節。因此，為審慎起見，董事認為在該等情況下並無充分遵守《建築物管理條例》的續約規定。在不抵觸香港法院頒布的命令的情況下，此等物業合約可以被廢止，即被業主立案法團於業主立案法團會議上通過業主的決議案而取消，原因僅為彼等並無遵守法定要求。除非及直至藉在業主大會上通過的業主決議取消有關服務合約，服務合約維持有效及可執行，及各訂約方須履行其法律責任。

董事認為，有關業主立案法團造成這些不合規事件有兩個主要因素。第一個原因是業主立案法團若干成員未必充分理解《建築物管理條例》項下法定程序規定。第二個原因是於籌備上市前，本集團乃一私人集團，而管理層專注於本集團業務營運的發展及增長為先。為了與其客戶維持良好業務關係，未有要求有關業主立案法團嚴格遵守《建築物管理條例》下規定的程序。

根據本集團與其客戶訂立的服務合約，客戶通常可向本集團發出一至三個月書面通知終止服務合約。該業務風險與服務合約可以被廢止(即由業主立案法團於業主立案法團大會上通過業主的決議案取消)的風險並無重大不同。取消合約並非自動，及須由業主立案法團或相關物業的業主提出。誠如董事告知，本集團的客戶罷免本集團作為物業管理公司並即時生效一般並不切實可行。相比發出簡單書面通知，業主立案法

團根據《建築物管理條例》的規定以廢止服務合約罷免物業管理公司的程序阻礙更多。此外，本集團的合約概無被自本集團成立以來作為業主立案法團的客戶所廢止。基於以上原因，董事認為《建築物管理條例》的「不合規事項」不大可能對本集團構成額外業務風險，因此不會對本集團的營運或財務造成影響。然而，此為涉及本集團業務的風險。

在不抵觸香港法院頒布的命令的情況下，此等服務合約可以被廢止，即被業主立案法團於業主立案法團會議上通過業主的決議案而取消，原因僅為彼等並無遵守上述要求。倘業主於會議上廢止該等服務合約，本集團的收入來源及盈利能力將受到不利影響。有關進一步詳情，閣下可參閱本招股章程「風險因素」一節第19至第20頁「未有遵守《建築物管理條例》規定重續的合約可能被廢止，而本集團的收入來源及盈利能力將受到不利影響」所述風險因素。

更多有關違反《建築物管理條例》規定的詳情，閣下可參閱第102至第108頁的「業務」一節「建築物管理條例規定的影響」一段。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，本集團並無就業主立案法團不遵守上述《建築物管理條例》，涉及任何重大程度的訴訟、仲裁或申索。

訴訟索償相關的風險

於開展其日常業務過程時，本集團可能會面對就其業務活動成為監管行動或法律訴訟、索償及糾紛一方的風險。該等糾紛的例子包括(但不限於)與業主的糾紛、根據其管理合約或公契有關本集團責任的糾紛，而違反《建築物管理條例》可能會引起潛在訴訟。

本集團亦可能會遇到與僱員關係惡劣，而僱員可能會提出僱員相關索償及合約糾紛索償。此外，每日均有很多人到訪本集團所管理的物業，故出現基於本集團僱員或其分包承辦商疏忽導致他人於此等物業受傷的風險。

於業績記錄期間，本集團曾作為其經營所引起若干人身傷害索償的被告人／答辯人，而可能會對本集團的業務及／或財務狀況造成重大影響。有關詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「訴訟」一段。

風險因素

董事相信，本集團的經營涉及一定風險。主要風險是關於(i)違反《建築物管理條例》規定；(ii)實施舊區物業管理計劃；(iii)違反銀行融資契諾；(iv)行業的激烈競爭；(v)客戶的合約期限；(vi)勞動力成本和工人流失的波動；(vii)分包承辦商標準的不確定性；(viii)來自不同當事人的訴訟索償；及(ix)依賴主要管理人員。在決定投資股份之前，閣下應充分考慮本招股章程呈列的風險因素。更多詳情請參閱本招股章程第19至第27頁的「風險因素」一節。

釋 義

於本招股章程中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「豐盛融資」	指	豐盛融資有限公司，一間根據證券及期貨條例進行第4類、第6類及第9類受規管活動(就證券提供意見、就機構融資及資產管理提供意見)之持牌法團，以及上市之保薦人
「細則」或「章程細則」	指	本公司於2013年9月19日採納的章程細則(經不時修訂)，其概要載於本招股章程附錄三
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的含義
「審核委員會」	指	董事會轄下的審核委員會
「董事會」	指	董事會
「《建築物管理條例》」	指	香港法例第344章《建築物管理條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「《建築物條例》」	指	香港法例第123章《建築物條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「營業日」	指	香港持牌銀行一般對外辦理日常銀行業務的日子(星期六，星期日或公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「英屬處女群島公司」	指	Kong Shum Union Property Management Group Limited，一家於2012年10月10日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有，及為本公司的全資附屬公司
「資本化發行」	指	本招股章程附錄四「唯一股東的書面決議案」一段所述，將本公司股份溢價賬之2,999,999.8港元撥充資本時配發及發行299,999,980股股份
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及管理的中央結算及交收系統
「中央結算系統結算參與者」	指	獲准以直接結算參與者或全面結算參與者身份參與中央結算系統的人士

釋 義

「中央結算系統託管商參與者」	指	獲准以託管商參與者身份參與中央結算系統的人士
「中央結算系統投資者戶口持有人」	指	獲准以投資者戶口持有人身份參與中央結算系統的人士，可為個人、聯名個人或法團
「中央結算系統運作程序」	指	有關中央結算系統的不時生效香港結算運作程序，當中載有有關中央結算系統運作及職能的慣例、程序及行政規定
「中央結算系統參與者」	指	中央結算系統結算參與者、中央結算系統託管商參與者或中央結算系統投資者戶口持有人
「中國」	指	中華人民共和國，但僅就本招股章程而言，除文義另有指明外，本招股章程對於「中國」的提述並不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「公司法」	指	開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司(Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited)，一家於2012年8月15日在開曼群島法律註冊成立作為獲豁免有限公司的公司
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的含義
「控股股東」	指	本公司控股股東(具有創業板上市規則賦予該詞的含義)，即Topgrow、何應財先生及何應祥先生
「大律師法律顧問」	指	張偉浩先生，香港訴訟律師
「董事」	指	本公司董事
「公契」	指	公契，於土地註冊處登記的文件，其載列一幢樓宇內單位業主的權利、權益及義務

釋 義

「《電力條例》」	指	香港法例第406章《電力條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「升運」	指	升運投資有限公司，一家於2008年6月19日在香港註冊成立的有限公司，何應財先生及何應祥先生分別擁有50%及50%股權
「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(經不時修訂)
「創業板網站」	指	聯交所為創業板所管理的互聯網網站 www.hkgem.com
「中央結算系統一般規則」	指	規管中央結算系統之使用的條款及條件(可能經不時修訂或調整)，及倘文義允許將包括中央結算系統運作程序
「本集團」	指	本公司連同其附屬公司，就本公司成為其現時附屬公司之控股公司前的期間而言，則指本公司現時的附屬公司
「香港銀行同業拆息」	指	香港銀行同業拆息
「港元」及「港仙」	指	港元及港仙，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「何應祥」	指	何應祥先生，其中一名執行董事及控股股東，何應財先生的胞兄
「何應財」	指	何應財先生，其中一名執行董事及控股股東，何應祥先生的胞弟
「居者有其屋計劃」	指	居者有其屋計劃，由房屋委員會管理於香港出售資助公共房屋的計劃
「香港」	指	中國香港特別行政區
「房屋委員會」	指	香港房屋委員會

釋 義

「獨立第三方」	指	獨立於且與本公司的關連人士(按創業板上市規則的含義)概無關連的人士或人等
「其勁」	指	其勁清潔服務有限公司，一家於2000年6月30日在香港註冊成立的有限公司，由英屬處女群島公司全資擁有，及為本集團的全資附屬公司
「港深聯合」	指	港深聯合物業管理有限公司，一家於1984年8月10日在香港註冊成立的有限公司，由英屬處女群島公司全資擁有，及為本集團的全資附屬公司
「港深中國」	指	港深聯合(中國)有限公司，一家於2002年6月5日在香港註冊成立的有限公司，於2012年3月27日前由港深聯合全資擁有。於2012年3月27日，此公司的全部股權出售予其勁有限公司，而該公司現時由何應財先生及何應財先生的配偶陳毓芬女士共同擁有
「土地註冊處」	指	根據香港法例第128章《土地註冊條例》成立的土地註冊處
「最後實際可行日期」	指	2013年9月20日，即本招股章程付印前為確定若干資料之最後實際可行日期
「牽頭經辦人」	指	豐盛東方資本有限公司，為配售的牽頭經辦人
「上市」	指	股份於創業板上市
「上市日期」	指	股份首次開始在創業板買賣的日期，預期為2013年10月11日
「上市科」	指	聯交所上市科(負責創業板事務)
「《強制性公積金計劃條例》」	指	香港法例第485章《強制性公積金計劃條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「大綱」或「章程大綱」	指	本公司於註冊成立時採納的本公司章程大綱(經不時修訂)

釋 義

「《最低工資條例》」	指	香港法例第608章《最低工資條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「添昇」	指	添昇投資有限公司，一家於2004年12月17日在香港註冊成立的有限公司，由何應祥先生及何應財先生共同擁有，為本公司的關連人士
「提名委員會」	指	董事會轄下的提名委員會
「配售」	指	由包銷商代表本公司按配售價有條件地配售配售股份以換取現金，詳情載於本招股章程「配售的架構及條件」一節
「配售價」	指	每股配售股份的配售價(不包括任何經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，現時預計將不會高於每股配售股份0.5港元，且不會低於每股配售股份0.3港元，將於定價日或之前釐定
「配售股份」	指	本公司根據配售提呈以供按配售價認購的100,000,000股新股份，且一股配售股份指一股該等股份
「定價日」	指	2013年10月7日，即就配售釐定配售價的日期
「僑瑋」	指	僑瑋警衛有限公司，一家於1996年12月20日在香港註冊成立的有限公司，由英屬處女群島公司全資擁有，及為本集團的全資附屬公司
「薪酬委員會」	指	董事會轄下的薪酬委員會
「重組」	指	本集團為籌備上市而進行的公司重組，更多詳情載於本招股章程「歷史、重組及公司架構—重組」一節
「申報會計師」	指	滙領會計師事務所有限公司，本公司有關上市的核數師及申報會計師

釋 義

「江海」	指	江海聯合物業管理(深圳)有限公司，一家於2003年1月24日在中國註冊成立的有限責任公司，由港深中國全資擁有。此為本集團的全資附屬公司，直至2012年3月27日
「《保安及護衛服務條例》」	指	香港法例第460章《保安及護衛服務條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「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(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「購股權計劃」	指	本公司於2013年9月19日根據股東通過的決議案有條件批准及採納的購股權計劃，其主要條款之概要載於本招股章程附錄四「購股權計劃」一節
「保薦人」	指	豐盛融資
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	本公司的主要股東(具有創業板上市規則賦予該詞的含義)
「確利」	指	確利有限公司，一家於2008年5月21日在香港註冊成立的有限公司，由何應財先生全資擁有。此為本公司的關連人士
「Topgrow」	指	Topgrow Holdings Limited，一家於2001年11月23日在英屬處女群島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%股權。此為其中一名控股股東
「業績記錄期間」	指	截至2012年及2013年3月31日止兩個年度

釋 義

「包銷商」	指	名列本招股章程「包銷」一節「包銷商」一段配售的包銷商
「包銷協議」	指	由本公司、執行董事、Topgrow、保薦人、牽頭經辦人及包銷商於2013年9月27日訂立之有條件包銷協議，詳情載於本招股章程「包銷」一節
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

就本招股章程而言，除另有指明者外，以美元計值的金額已按匯率7.78港元兌1.00美元換算為港元。

此等匯率僅供說明用途，並不代表任何美元金額已經、應已或可以按此等或任何其他匯率進行換算。

如於中國成立的實體或企業的中文名稱與其英文譯名存有任何差異，則以中文名稱為準。中文名稱標註「*」的英文譯名及英文名稱標註「*」的中文譯名僅供識別。

風險因素

配售股份的潛在投資者於作出與配售股份相關的任何投資決定之前，應仔細考慮本招股章程所載的所有資料，特別是與投資配售股份相關的下述風險及特殊考慮因素。

本集團相信，其經營涉及若干風險及不明朗因素，部分並非本集團所能控制。本集團已將此等風險及不明朗因素分類為：(i)與本集團業務／行業有關的風險；及(ii)與配售有關的風險。

與本集團業務／行業有關的風險

未有遵守《建築物管理條例》規定重續的合約可能被廢止，而本集團的收入來源及盈利能力將受到不利影響

根據《建築物管理條例》，倘供應品、貨品或服務價值將會或可能超過200,000港元或業主立案法團年度預算的20% (以較低者為準)，就管理建築物採購供應品、貨品或服務必須以邀請投標方式作出。此規定包括採購物業管理及保安服務。投標規定可應用於重續供應品、貨品及服務的現有合約，惟業主立案法團須於會議上以業主提出決議案的方式作出決策，按決議案列明的該等條款及條件重續現有合約，則毋須投標。

就2013年3月31日有效的401份服務合約而言，31份服務合約於續約時未有嚴格遵守《建築物管理條例》的相關規定，且並未於2013年3月31日妥為續約或直至2013年7月31日糾正。於業績記錄期間，若干業主會議曾召開以批准續任本集團為其物業管理公司，惟會議的決議案並無充分提供續約細節。因此，為審慎起見，董事認為在該等情況下並無充分遵守《建築物管理條例》的續約規定。

在不抵觸香港法院頒布的命令的情況下，此等服務合約可能被廢止，即被業主立案法團於業主立案法團會議上通過業主的決議案而取消，原因僅為彼等並無遵守上述規定。倘業主於會議上廢止服務合約，則本集團的收入來源及盈利能力將受到不利影響。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，收益約164,900,000港元及36,600,000港元，或本集團分別約59.6%及12.9%的收益來自未有嚴格遵守分別於2012年及2013年3月31日的《建築物管理條例》(如適用)重續的合約。基於本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年的平均淨利潤率分別約5.0%及2.0%，來自並無嚴格遵守《建築物管理條例》續期的服務合約的純利約為8,200,000港元及700,000港元，分別佔本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年的純利約59.6%及12.9%。

風險因素

有關違反《建築物管理條例》規定的原因及詳情，以及本集團截至最後實際可行日期採納的若干糾正措施，請參閱本招股章程「業務」一節「終止合約」一段。

於實施舊區物業管理計劃時，本集團將面對盈利能力風險、流動資金風險及信貸風險

本集團擬於上市後實施舊區物業管理計劃，針對舊區的舊私人樓宇。有關本集團根據此計劃進行擴展計劃的詳情載於本招股章程「業務目標及策略」一節。

本集團於開展此計劃時將面對不同風險。

(a) 對成本結構及盈利能力的影響

根據此計劃，本集團將委聘分包承辦商為相關建築物提供改善工程，如安裝基本保安設施及提供基本結構維修或翻新。分包成本將先由本集團承擔。與各名客戶予以訂立的管理合約將為期3至10年。計劃項下的營運成本包括就此計劃所指派管理團隊的若干營業間接開支及保安員工的薪金。雖然管理合約將特定自動上調管理費以符合通脹及最低工資，概無保證本集團根據此計劃的業務於管理合約期內將如董事目前所估計仍錄得盈利。另有並非本集團所能控制的其他因素可能會對本集團的盈利能力造成不利影響，如客戶需求、整體市況、行內競爭、改善工程的最終成本以及個別客戶的財政狀況。

(b) 流動資金風險

由於應收款項將由客戶以分期付款方式支付，且不會於正常經營週期內收回，故將需要額外財務資源以維持本集團根據此計劃的業務。因此，倘本集團並無充裕營運資金以滿足其持續財政負擔，則可能會面對更高的流動資金風險。

(c) 信貸風險

倘客戶拖欠分期付款，本集團將面臨信貸風險。

此外，倘客戶於年期屆滿前終止管理合約而尚未悉數支付分包合約成本，客戶須根據管理合約條款支付餘款。然而，概無保證客戶將能夠或願意按要求支付餘款。在該等情況下，本集團可能需要申請清算作為業主立案法團的客戶，並向相關物業的業主追討餘款。然而，清盤法律程序可能需時及可能耗用管理層的努力。

風險因素

該等極端行動亦可能構成本集團的負面形象。倘本集團決定不透過冗長的法律程序追討應收款項，或業主立案法團或業主的資產不足以償付負債，則本集團可能遭受財務虧損且本集團的財務業績可能受到不利影響。

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

香港物業管理行業競爭激烈。行業門檻及創立成本被視為相對較低。雖然為任何物業提供保安工作的個別人士及提供保安服務的公司均受許可證及牌照制度規限，物業管理公司及從業人員目前並無業界基本要求。於2011年從事地產保養管理行業有561間公司，而有關競爭可能會對物業管理公司的服務費構成一定壓力。

本集團在獲得私人屋苑的物業管理合約方面與大型物業管理公司競爭，是由於物業開發商可享有擁有物業發展項目較大份額及對所開發物業維持重大控制權的優勢，並通常委任其中一間附屬公司或聯營公司管理發展項目。另一方面，本集團在獲得較小型物業發展項目或單棟樓的合約方面與較小型物業管理公司競爭，是因為彼等可能提供更具競爭力的費用。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，從而挽留客戶或尋求新商機。因此，這可能會對本集團的盈利能力造成不利影響。

概無保證本集團將能夠在與其目前及未來競爭對手競爭上取得成功。倘本集團無法保持其競爭優勢或以其他方式無法有效地回應市場壓力，其市場份額及盈利能力可能受到不利影響。

倘本集團違反銀行融資契諾，銀行可能會取消或撤回所授出的銀行融資，而將對本集團的業務經營及財務狀況造成重大不利影響

本集團籌得多項銀行借款以撥付本集團的營運資金。在獲得銀行授予本集團的銀行融資時，港深聯合承諾維持契諾規定，港深聯合的經調整有形資產淨值^(附註)不得低於10,000,000港元。此外，上述經調整有形資產淨值^(附註)將於上市後修訂為18,000,000港元。於2013年7月31日，港深聯合的經調整有形資產淨值^(附註)約為10,200,000港元。倘本集團違反該等契諾規定，及倘銀行取消或撤回所授出的相關銀行融資，本集團將於2013年7月31日損失為數41,300,000港元的銀行融資額度，包括12,000,000港元的可供動用履約保證金融資。本集團的業務經營及財務狀況將受到重大不利影響。

風險因素

有關本集團各項銀行融資及契諾規定的詳情載於本招股章程「財務資料」一節「債務」一段。

附註：根據相關銀行融資函件，經調整有形資產淨值乃定義為已抵銷應付／應收董事及關聯方貸款的「有形資產淨值」，而「有形資產淨值」為以下之總和：(i)港深聯合已發行股本(不包括任何可贖回股本)的繳足金額；及(ii)資本及收益儲備(包括但不限於股份溢價賬、重估及保留溢利或虧損)；但從該筆款項中扣除：(a)商譽及所有其他無形資產；(b)附屬公司的全部少數股東權益；(c)全部預留稅金額；(d)派發／建議的任何股息或其他分派；(e)上市投資賬面值超過市值的金額；(f)港深聯合資本及儲備(包括損益賬)扣減的任何金額；及(g)應收股東、董事及／或關連公司的任何金額。

倘客戶於屆滿日期前終止與本集團的服務合約，則本集團的收入來源及盈利能力可能會受到不利影響

本集團已就提供物業管理及獨立保安服務與其所有客戶訂立服務合約。此等服務合約一般為期一至兩年。然而，倘本集團違反服務合約的條款或條件，客戶可終止服務合約。此外，客戶一般可以一至三個月書面通知本集團終止服務合約，而數份合約規定須給予六個月書面通知。

倘客戶終止服務合約，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，本集團的收入來源及盈利能力可能會受到不利影響。

隨著實施《最低工資條例》，本集團可能無法將勞工成本增加轉嫁予其客戶或無法以具成本效益方式挽留勞動力

本集團依賴人力資源提供服務，因此本集團絕大部分經營開支為勞工成本。根據《最低工資條例》香港引入最低工資立法，於2011年5月1日，將最低工資訂為每小時28.00港元。於2013年5月1日，最低工資修訂到每小時30.00港元。根據《最低工資條例》，最低工資委員會必須至少每2年一次匯報法定最低工資的建議變動，而法定最低工資可能經參考法定最低工資的建議變動而作出調整。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團員工成本總額(不包括董事酬金)分別約為234,700,000港元及239,200,000港元，佔本集團的收益約84.8%及84.2%。董事預期，倘本集團日後無法將勞工成本增加轉嫁予其客戶，其經營業績及盈利能力將受到不利影響。

此外，本集團大多數前線員工為保安員工及物業主任。基於《最低工資條例》，本集團發現更難以挽留如保安員工等僱員，是由於員工可選擇其他較低資歷的工種。在該等情況下，本集團可能被迫向其僱員提供更具競爭力的薪金，或倘無法適時覓得合適及能幹的替代人選，則其服務質素會受到影響。

風險因素

分包承辦商表現未如理想、違約及疏忽將對本集團的聲譽造成不利影響

本集團將其大部份潔淨服務分包予第三方清潔公司。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團產生分包費用分別約18,400,000港元及17,600,000港元。雖然本集團密切監察其分包承辦商的表現，概無保證彼等的表現將經常滿足本集團的服務需求，而可能會影響本集團的聲譽。此外，本集團須對其分包承辦商的行為、違約及疏忽負責，一如其為本集團本身的行為、違約及疏忽。因此，出現本集團的經營、收入及利潤可能因其分包承辦商任何不當行為或疏忽而受到影響的風險。

本集團面對與訴訟索償相關的風險

本集團與物業管理行業的所有營運商同樣將面對訴訟索償的固有風險。於開展其日常業務過程時，本集團可能會面對就其業務活動作為監管行動或法律訴訟、索償及糾紛一方的風險。該等糾紛的例子包括(但不限於)與業主的糾紛、根據其管理合約或公契有關本集團責任的糾紛以及違反《建築物管理條例》，可能會引起潛在訴訟。

本集團亦可能會遇到與僱員關係惡劣，而僱員可能會提出僱員相關索償及合約糾紛索償。此外，每日均有很多人到訪本集團所管理的物業，故出現基於本集團僱員或其分包承辦商疏忽導致他人於此等物業受傷的風險。

於最後實際可行日期，向本集團展開訴訟涉及的索償金額(如知悉)約7,800,000港元。於最後實際可行日期，本集團作為其經營所引起若干人身傷害索償的被告人／答辯人，而可能會對本集團的業務及／或財務狀況造成重大影響。有關詳情，請參閱本招股章程「業務」一節「訴訟」一段。

本集團已就可能於本集團物業發生的任何意外或受傷投購公眾責任保險。然而，經常會出現保險政策未必足以保障所有不可預見的情況及風險，亦無法全數補償損害的風險。倘本集團的保險不足夠，則本集團可能須就其出錯所引起的任何索償作出賠償，而將會影響本集團的利潤及收入。

即使未能成功向本集團提出索償，本集團可能仍會承受損失。這是基於索償構成的負面形象，以及令本集團在業務經營上損失時間及資金以為有關索償作出辯護。

風險因素

倘強制發牌制度的法案獲得通過，本集團未必可獲得所需牌照，其業務經營可能會暫停

就提供物業管理服務而言，物業管理公司及從業人員在經營上並無發牌規定。然而，香港政府現正制定條例草案，旨在於2013年內向立法會提交以監管物業管理行業。有關法案的詳情載於本招股章程「監管概覽」一節「物業管理行業的建議發牌制度」一段。

倘法案獲得通過，本集團將須就其本身及其相關員工獲得經營所需的執業牌照。本集團無法保證其將能夠就其本身及其相關員工獲得所需牌照。此外，即使本集團及其員工成功獲得執業牌照，倘出現引致註銷的理由，本集團無法保證牌照不會被有關監管機構撤銷或撤回。倘本集團的牌照或其員工的牌照被註銷，其業務經營可能會被暫停，而本集團的財務業績將受到重大不利影響。

本集團一直依賴主要管理人員，倘本集團無法挽留彼等且並無替代人選，則其業務經營可能會受到不利影響

本集團的成功主要來自本集團董事及高級管理層其他成員的不懈努力及貢獻。彼等在物業管理行業的豐富知識及經驗，以及彼等與客戶建立的合作關係為本集團在達致成功上發揮重要作用。然而，概無保證本集團將能夠挽留此等主要人員，而損失任何此等主要人員且並無替代人選，或無法吸引及挽留合資格人員，可能會對本集團的經營、收入及利潤造成不利影響。

概無保證本集團將可實現未來業務計劃，或會於預計中的時限內締結或簽訂任何協議

本集團的未來業務計劃建基於董事目前的意向，而若干意向仍在構思或籌劃階段。此等業務計劃及意向建基於會否發生若干未來事件的假設，該等事件不一定會實現，而且可能與實際情況有重大出入。

此外，本集團的未來業務計劃可能會被並非其所能控制的其他因素妨礙，如其他物業管理公司的競爭。因此，概無保證本集團將可實現未來業務計劃，或會於預計中的時限內締結或簽訂任何協議，或本集團將可達成全部或部分目標。

風險因素

本集團的電腦系統如出現系統故障可能會對其業務經營造成不利影響

本集團的電腦系統的性能及可靠性對其業務經營至為重要。然而，本集團的電腦系統及操作可能因並非本集團所能控制的事故而易受干擾或機件故障，而董事無法保證本集團日後不會因停電、感染電腦病毒、硬件和軟件故障、通訊故障、火災及其他類似事故引致任何損害或干擾。本集團的電腦系統或操作如出現任何干擾可能會對其業務經營造成不利影響。

本集團的電腦系統可能易被他人在未經授權下進入、遭電腦黑客入侵、感染電腦病毒及遇到其他保安問題。如有用戶避過保安措施，可能會盜用專利資料或導致業務受干擾或故障。本集團的電腦系統如洩漏或被盜用任何資料，可能會對其聲譽及業務經營造成重大不利影響。因此，本集團可能須花費大量資源以防遭受他人違反保安措施的威脅，或減低他人違反保安措施所帶來的問題。

倘本集團未能及時或完全無法向客戶收回貿易應收賬款，則本集團的營運資金及現金流量可能會受到不利影響

本集團的收入來自本集團客戶就所提供物業管理服務及配套保安服務的應付款項，其中大部分客戶為本集團所管理物業的業主立案法團。因此，本集團須面對其客戶的信貸風險。

與客戶訂立的服務協議一般並無授出信貸期。本集團通常每月發出欠款發票。倘其客戶拖欠付款，本集團將仍需要就分包承辦商提供的服務付款及支付僱員薪酬。因此，本集團的營運資金及現金流量可能受到不利影響。此外，概無保證本集團將能夠及時收回或完全不能收回其全部或部分貿易應收賬款。此舉將無可避免地對本集團的財務表現產生負面影響。

香港如爆發任何傳染病可能會對本集團的業務造成重大不利影響

香港如爆發任何傳染病可能會對本集團的業務造成重大不利影響。倘本集團任何僱員感染所爆發的任何傳染病，本集團可能需要暫時關閉其辦事處，並禁止其員工上班以避免疾病蔓延。此舉可能會對本集團的業務經營造成不利影響及／或干擾，並對本集團的經營業績及財務狀況構成影響。

於2003年，香港、中國及其他國家爆發新型高度傳染疾病嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型性肺炎」）。於2003年4月至5月期間，香港有多家公司暫停業務，防止傳播非

風險因素

典型性肺炎。此外，於2009年，香港及中國其他地區報告發生甲型流感(H1N1)。如香港爆發非典型性肺炎、甲型流感(H1N1)或出現其他傳染病，則本集團須暫時關閉辦事處。關閉辦事處可能嚴重干擾本集團的業務經營，並對其經營業績造成重大不利影響。

與配售有關的風險

本招股章程所載若干統計數字及事實均未經獨立核實

本招股章程載有摘錄自官方資料來源及刊物或其他來源的若干統計數字及事實。本公司相信，此等統計數字及事實來源就該等統計數字及事實而言乃屬適當，且本公司在摘錄及轉載該等統計數字及事實時已採取合理審慎措施。本公司亦無理由認為該等統計數字及事實屬虛假或誤導，或遺漏了任何事實致使該等統計數字及事實具虛假或誤導成份。此等統計數字及事實均未經本公司、保薦人、牽頭經辦人、包銷商或彼等各自任何董事或參與配售的任何其他各方獨立核實，因此，本公司對該等統計數字及事實的準確性或完備性不作任何聲明，故此該等統計數字及事實不應被過分依賴。

股份的市價及交投量可能會大幅波動

於配售前，股份並無在公開市場買賣，故概不保證於配售完成後，股份將會有活躍交投市場或能夠得以持續。股份的市價及交投量可能大幅波動。本集團的收入、盈利或現金流量及／或公佈新投資、戰略聯盟的變動等因素，可能導致股份的市價大幅變動。任何有關事態發展可能導致股份買賣時的交投量及市價出現大幅突變。概無保證此等事態發展將會或不會於日後發生，亦難以量化對本集團以及股份的交投量及市價所造成的影響。此外，股份可能受市價變動影響，而未必與本集團的財務或業務表現直接相關。

股東的股權可能攤薄

本集團日後可能需要籌集額外資金以撥付(其中包括)業務擴展或就其現有營運的新發展項目或新收購事項所需。倘透過發行本公司新股本及股本掛鈎證券方式籌集額外資金，而非向現有股東按比例發行，則股東於本公司的持股百分比可能被削減，及股東於本公司的股權百分比或會攤薄。此外，該等新證券可能附帶優先權利、購股權或優先購買權，因而較股份有較高價值或優先權。

風險因素

根據購股權計劃授出的購股權將會攤薄股東的持股百分比，而可能導致每股盈利及每股資產淨值攤薄

本公司已有條件採納購股權計劃，儘管於最後實際可行日期並無授出購股權。日後根據購股權計劃授出的購股權一經行使而發行股份，由於發行後股份數量增加，將削減股東持股百分比，並可能攤薄每股盈利及每股資產淨值。根據香港財務報告準則，根據購股權計劃將會向員工授出的購股權成本將於歸屬期內在本集團的綜合收益表內扣除，並會參考根據購股權計劃授出購股權當日的公允值。因此，本集團的盈利能力及財務業績或會受到不利影響。

現有股東日後出售股份可能會對股份的現行市價造成重大不利影響

由現有股東實益擁有的股份受到若干禁售期限制。概無保證任何重大股東或控股股東將不會於禁售期結束後出售股份，或彼等日後可能持有的任何股份。本集團無法預測，任何重大股東或控股股東如日後出售股份會對股份市價造成的影響。彼等如出售大量股份或發行大量新股，或市場對該等出售或發行將發生的預期，均會對股份的現行市價造成重大不利影響。

股份缺乏活躍交投市場及股份成交價格大幅波動的可能性

股份上市前並不存在股份的公開市場。我們已向聯交所申請批准股份上市及買賣。然而，股份於聯交所上市並不保證股份於上市後將有一個流動公開市場。倘股份於上市後未能建立一個活躍公開市場，則股份的市價及流動性可能會受到不利影響。

倘本公司日後發行額外股份會對股份造成潛在攤薄影響

本公司可能於日後為營運及業務策略(包括與收購及其他交易有關者)提供所需資金、調整負債股權比率、於行使尚未行使的認股權證或購股權時履行責任或其他原因發行權益證券。發行該等權益證券均可攤薄現有股東的權益及令股份的成交價大幅下跌。

倘本公司日後以低於每股有形資產賬面淨值的價格發行額外股份，則股份投資者可能面對股份的每股有形資產賬面淨值被攤薄。

前 瞻 性 陳 述

本公司於本招股章程內載有前瞻性陳述，這些陳述並非歷史事實，但與其對未來事件的意向、信念、預期或預測有關。該等前瞻性陳述主要載於「概要」、「風險因素」、「行業概覽」、「業務」及「財務資料」章節，因其性質涉及各種風險及不確定因素。

在某些情況下，本公司使用「旨在」、「預測」、「相信」、「繼續」、「可能」、「預期」、「打算」、「或許」、「計劃」、「潛在」、「預計」、「規劃」、「擬定」、「爭取」、「應會」、「將會」、「會」及類似字詞或陳述以表明前瞻性陳述。該等前瞻性陳述包括(但不限於)有關下列各項的陳述：

- 其業務戰略及營運計劃；
- 其資本性支出和資金計劃；
- 規劃項目；
- 整體經濟狀況；
- 資本市場發展；
- 行業及技術趨勢；
- 「財務資料」內有關價格、數量、營運走勢的若干陳述；
- 利潤、整體市場趨勢、風險管理和匯率；
- 物業管理行業的整體監管環境；及
- 本招股章程歷史事實外的其他陳述。

該等前瞻性陳述涉及風險、不確定因素及假設，其中部分並非本公司所能控制。此外，該等前瞻性陳述反映了本公司目前對未來事件的看法，並非日後表現的保證。

可能導致實際表現或成果出現重大差異的其他因素包括但不限於本招股章程「風險因素」一節及其他部分提述的因素。

該等前瞻性陳述是基於現行計劃和估計而作出，僅涉及於作出陳述當日的情況。本公司並無義務因新信息、未來事件或其他理由而更新或修訂任何前瞻性陳述。前瞻性陳述涉及內在風險和不確定因素，並會受到假設的影響，其中部分並非本公司所能控制。本公司謹請閣下注意，有多項重要因素可導致實際結果與該等前瞻性陳述所載資料出現差異或重大分歧。

前 瞻 性 陳 述

由於存在上述風險、不確定因素和假設，本招股章程內所討論的前瞻性事件和情況未必如同本公司的預期般發生，甚至可能根本不會發生。因此，閣下不應過度依賴任何前瞻性資料。本警告聲明適用於本招股章程所載的一切前瞻性陳述。

董事就本招股章程內容應負的責任

本招股章程載有根據公司條例、證券及期貨(在證券市場上市)規則(香港法例第571V章)及創業板上市規則而提供的有關本集團的資料，各董事願就本招股章程共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及深信，本招股章程所載資料在所有重大方面均屬準確、完整及並無誤導或欺詐成份，且本招股章程並無遺漏任何其他事項，致使當中任何聲明有所誤導。

本招股章程的印刷本僅作參考之用，可於2013年9月30日至2013年10月11日(包括當日)的一般辦公時間上午九時三十分至下午五時正期間在豐盛融資有限公司及豐盛東方資本有限公司的辦事處(地址為香港中環德輔道中135號華懋廣場二期14樓A室)索取。

配售股份獲悉數包銷

本招股章程載有配售的條款及條件。本招股章程乃僅就由保薦人保薦及牽頭經辦人經辦，並由包銷商悉數包銷(受包銷協議的條款及條件所規限及受本公司與包銷商同意配售價所規限)的配售而刊發。有關包銷商及包銷安排的詳情載於本招股章程「包銷」一節。

釐定配售價

配售股份按照將由牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司於2013年10月7日下午五時正或牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期或時間或之前釐定的配售價提呈發售。目前預期配售價將不超過每股配售股份0.5港元及不低於每股配售股份0.3港元。牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)可於2013年10月7日前隨時調低本招股章程所載的指示性配售價範圍。在此情況下將於創業板網站 www.hkgem.com 及本公司網站 www.kongshum.com.hk 登載調低指示性配售價範圍的通告。

倘牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司未能於2013年10月7日下午五時正或牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)與本公司可能協定的較後日期或時間或之前就配售價達成協議，則配售將不會進行。

配售股份僅會在香港提呈發售

每名購買或認購配售股份的人士必須確認或其收購收購配售股份被視為確認彼知悉本招股章程所述有關提呈發售及銷售配售股份的限制。

有關本招股章程及配售的資料

於最後實際可行日期，本公司並無採取任何行動，以獲准香港以外的任何司法權區提呈發售配售股份或派發本招股章程。故此，本招股章程不得作為要約或認購邀請之用，亦不構成任何要約或認購邀請，而在未經授權或向任何人士提出未經授權的要約或認購邀請即屬違法之情況下，本招股章程亦不會構成要約或認購邀請。

在其他司法權區派發本招股章程及提呈發售配售股份受到限制，除非根據有關監管機關的登記或授權而獲豁免，獲該等司法權區適用的法律或任何適用法規及規例准許，否則不得派發本招股章程及提呈發售配售股份。

配售股份僅按本招股章程所載的資料和陳述提呈發售以供認購。概無任何人士獲授權可就配售提供非本招股章程所載的任何資料或作出任何陳述，故此本招股章程並無載列的任何資料或作出的陳述，均不應視為已獲本公司、保薦人、牽頭經辦人、包銷商、彼等各自的任何董事或僱員或參與配售的任何其他人士授權而加以信賴。

申請於創業板上市

本公司已向上市科申請批准已發行股份及根據配售擬發行的股份上市及買賣(包括因行使可能根據購股權計劃授出的購股權而可能發行的任何股份及根據資本化發行擬發行的任何股份)。

除本招股章程所披露者外，本公司的股份或借貸資本的任何部分概無在任何其他證券交易所上市或買賣，且不久的將來不會亦不擬尋求在其他證券交易所上市或獲批准買賣。

根據公司條例第44B(1)條，倘於配售截止日期起計三個星期屆滿前，或聯交所或其代表於上述三個星期內通知本公司的較長期間(不超過六個星期)屆滿前，聯交所拒絕批准股份於創業板上市及買賣，則就配售任何配售股份而進行的任何配發或轉讓均屬無效。

除非聯交所另行同意，否則只有於香港存置的本公司股東名冊分冊中所登記的證券方有可能於創業板買賣。

根據創業板上市規則第11.23(7)條，在上市時及上市後任何時期，本公司必須維持公眾人士持有本公司已發行股本25%之「最低規定百分比」。緊隨配售及資本化發行完成及上市後，合共100,000,000股配售股份(相當於本公司經擴大已發行股份的25%)將由公眾人士持有。

建議徵詢專業稅務意見

配售股份的投資者如對有關認購、持有、購買、出售或買賣股份(或行使其所附權利)的稅務後果有任何疑問，應諮詢其專業顧問。謹此強調，本公司、董事、保薦人、牽頭經辦人、包銷商及彼等各自的董事或僱員或參與配售的任何其他人士，概不就股份持有人因認購、持有、購買、出售或買賣股份而產生的任何稅務影響或債務承擔責任。

登記及印花稅

本公司之股東名冊總冊將於開曼群島存置，而本公司之股東名冊分冊將於香港存置。除非董事另行同意，否則股份之所有過戶及其他文件必須交往本公司之香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司登記。

所有股份將登記於香港的本公司股東名冊分冊。買賣登記於本公司在香港存置的股東名冊分冊的股份須繳納香港印花稅。

股份將合資格納入中央結算系統

於本招股章程所述的已發行及將予發行股份獲准在創業板上市及買賣後，倘本公司符合香港結算的股份收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，可自上市日期或香港結算可能確定的任何其他日期起，於中央結算系統內記存、結算及交收。

聯交所參與者間交易的交收須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行。投資者應尋求彼等之股票經紀或其他專業顧問有關該等交收安排之意見，因為該等安排將影響彼等之權利及權益。

所有中央結算系統內的活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序進行。

本公司已作出一切必要安排，以使股份納入中央結算系統。

開始買賣股份

預期股份將於2013年10月11日開始在創業板買賣，於創業板的股份代號為8181。股份將以每手8,000股股份之單位買賣。

本公司不會發行任何臨時所有權文件。

配售的架構及條件

有關配售的架構及條件的詳情載於本招股章程「配售的架構及條件」一節。

四捨五入

任何本招股章程表格內所列示之總額與各數額之總和間之任何差異乃因四捨五入所引致。

董事及參與配售的各方

董事

姓名	住宅地址	國籍
<i>執行董事</i>		
何應祥先生 (主席)	香港 鴨脷洲 海怡半島 第10座40樓F室	中國
何應財先生 (行政總裁)	香港 貝沙灣道8號 南灣第6期 第2座19樓A室	中國
<i>非執行董事</i>		
金得養先生	香港 沙田 安景街1-3號 濱景花園 2座10樓H室	中國
<i>獨立非執行董事</i>		
張光偉先生	香港 九龍 新蒲崗 彩虹道242號 采頤花園 10座28樓J室	中國
唐思聰先生	香港 新界 葵涌 荔崗街11號 浩景臺 第3座13樓D室	中國
黃子豪先生	香港 新界 將軍澳 安寧花園 第1座24K室	中國

董事及參與配售的各方

參與配售的各方

保薦人

豐盛融資有限公司
香港
中環
德輔道中135號
華懋廣場二期
14樓A室

牽頭經辦人

豐盛東方資本有限公司
香港
中環
德輔道中135號
華懋廣場二期
14樓A室

包銷商

豐盛東方資本有限公司
香港
中環
德輔道中135號
華懋廣場二期
14樓A室

主要分包銷商

中國北方證券集團有限公司
香港
德輔道中232號
嘉華銀行中心21樓

本公司之法律顧問

香港法律
李智聰律師事務所
香港中環
皇后大道中39號
豐盛創建大廈19樓

香港法律
張偉浩先生
訴訟律師
香港金鐘
金鐘道89號
力寶中心
二座2904室

本集團法律訴訟
李宇祥、彭錦輝、郭威、葉澤深
香港灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心1006室

董事及參與配售的各方

本公司開曼群島法律之法律顧問 **Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited**

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

保薦人及包銷商香港法律之
法律顧問

范紀羅江律師事務所
香港
港灣道6-8號
瑞安中心23樓

核數師及申報會計師

滙領會計師事務所有限公司
香港
德輔道中121號
遠東發展大廈5字樓

物業估值師

天基評估有限公司
香港
德輔道中232號
嘉華銀行中心20樓

公司資料

註冊辦公室	Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
總部、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
授權代表	徐兆鴻先生 新界 將軍澳景嶺路8號 城中駅 9座18樓B室 何應財先生 香港 貝沙灣道8號 南灣第6期 第2座19樓A室
公司秘書	徐兆鴻先生 (FCCA, FCPA)
合規主任	何應財先生
審核委員會成員	唐思聰先生(主席) 黃子豪先生 張光偉先生
薪酬委員會成員	唐思聰先生(主席) 黃子豪先生 何應財先生
提名委員會成員	何應祥先生(主席) 何應財先生 唐思聰先生 黃子豪先生 張光偉先生

公司資料

主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

聯合證券登記有限公司
香港
灣仔
駱克道33號
中央廣場
福利商業中心18樓

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港
中環
皇后大道中1號

星展銀行(香港)有限公司
香港
中環
皇后大道中99號
中環中心地下

合規顧問

豐盛融資有限公司
香港
中環
德輔道中135號
華懋廣場二期
14樓A室

本公司之網站

www.kongshum.com.hk

(載於本網站之資料並不構成本招股章程的一部分)

行業概覽

本節所載之資料及統計數字乃摘錄自多項已發表的官方資訊，其中包括(i)香港政府；(ii)香港立法會；及(iii)香港物業管理公司協會。該等資料並非由本集團委託完成。本集團相信，就該等資料而言，有關資料乃取自恰當來源，於摘錄及轉載有關資料時已採取合理審慎的措施。本集團並無理由相信該等資料為虛假或有誤導成分，亦並無理由相信當中遺漏任何事實，致使該等資料為虛假或有誤導成分。相關資料尚未由本集團、牽頭經辦人、保薦人、包銷商或任何其他參與配售的人士獨立核實，且無就其準確性作出任何聲明。

緒言

在香港，大部分業主擁有多層樓宇的單位。這些樓宇一般已成立業主立案法團，履行業主對管理樓宇公共部分的責任，樓宇的日常管理及維修通常外判給物業管理公司。物業管理公司在專業而具成本效益地計劃、組織、實施及監督物業管理工作方面擔當重要的角色。物業管理公司也協助業主提供樓宇保安服務、協調清潔工作及確保提前採取預防維修工作、偵察樓宇的耗損，以及及時進行維修。廣義而言，物業管理涵蓋廣泛的服務，例如維修／保養、園藝、財務管理、樓宇保險安排、環境管理、清潔及保安。物業管理需要涵蓋多方面的專業知識，例如提供物業管理、物業環境管理、樓宇維修及保養、財務及資產管理、設施管理及法律知識。物業管理工作也涉及與不同政府部門、非政府組織及個別業主聯繫。下文載列物業管理的部分常見職能範疇：

樓宇維修及保養

此職能涉及進行建築物結構及其設施的維修及保養工作(如通風、消防裝置、水管及排水、空調及電力安裝)。同時亦要持續維修及改善建築物的設施及結構，以提高其價值。

物業環境管理

物業管理公司的主要職責是清潔、衛生及園藝美化工作，也要特別注意保安、消防及緊急系統，以確保樓宇的安全。

行業概覽

為業主、租戶及社區提供物業管理服務

此職能涉及為業主代表提供管理服務(例如維持定期會議及定期提交工作報告)、為住戶提供客戶服務(例如處理投訴),以及一般管理服務(例如保險及質量保證)。

設施管理

此職能主要涉及由物業管理公司管理的相關設施管理(如有)的物業管理工作,主要集中於會所、購物中心、工商業樓宇及其他種類的場所、停車場及裝卸區的配套設施,以及由物業管理公司管理的其他設施。

財務及資產管理

物業管理公司可能負責提交財務報表及分配資金,以達致透明度及成本效益。物業管理公司亦編製維修項目及服務合約的預算方案,以監察開支及現金流。

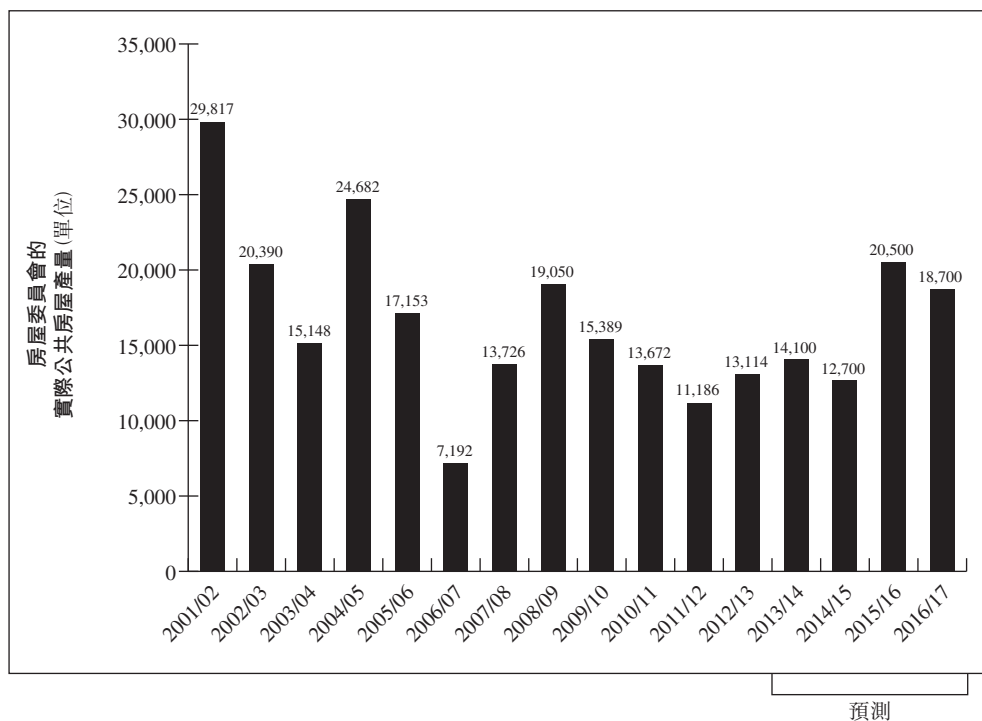
香港的房屋數目

物業管理行業的發展與房地產活動的擴充息息相關。一般而言,從房屋存量及估計落成率可見行業增長潛力的端倪。

行業概覽

房屋委員會是負責發展及推行香港公共房屋計劃的主要公共機構。房屋委員會每年平均為出租公營房屋建造超過10,000個單位。下圖載列房屋委員會的出租公營房屋產量：

房屋委員會的出租公營房屋產量



資料來源：2011年香港統計年刊及香港政府房屋委員會網站

附註：

1. 數字包括出租公營房屋及由居者有其屋計劃餘額轉為出租公營房屋項目的產量，但不包括中轉房屋及建作出租房屋但之後轉為可租可買計劃／重建置業計劃項目的產量。
2. 2013/14年度至2016/17年度的預測數字計至最近之百位整數。
3. 預測產量會作定期檢討，表內之數字乃根據2013年6月公營房屋建設計劃作出更新。

上圖顯示，房屋委員會生產的單位數目不時轉變，於2001/02年度約29,800個單位至2006/07年度約7,200個單位之間徘徊，而大部分年度錄得超過10,000個單位的實際產量。

於2001/02年度至2012/13年度期間，房屋委員會生產的平均單位數目約為每年16,710個單位。根據房屋委員會，預期2013/14年度至2016/17年度期間每年出租公營房屋產量將較為穩定，平均年產量約為16,500個單位。

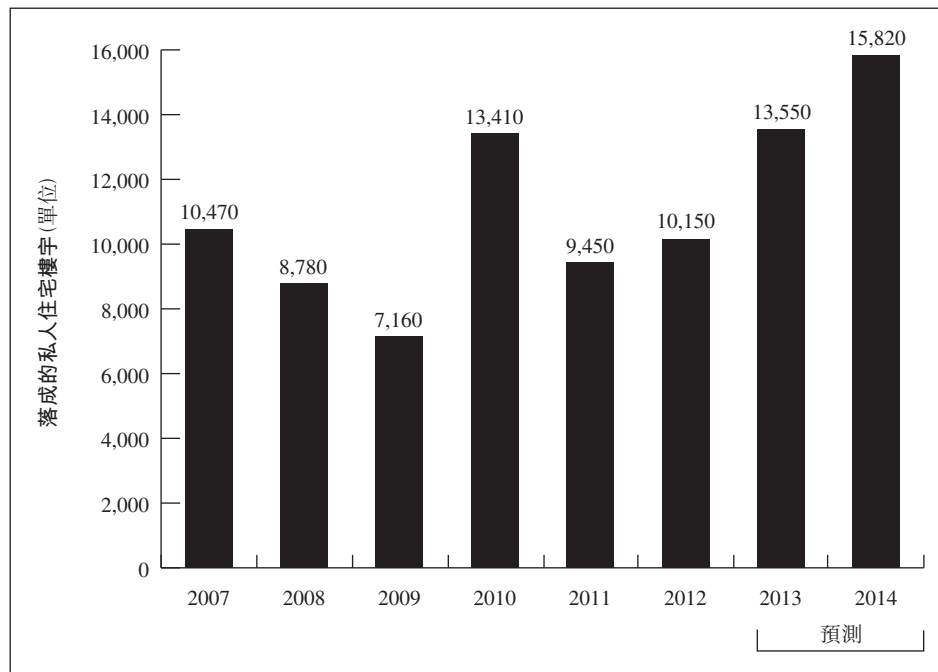
行業概覽

此外，香港政府於2011-12年度施政報告內宣佈，計劃恢復居者有其屋計劃。根據該項措施，香港政府計劃自2016至2017年起的四年提供超過17,000個單位，年產量界乎2,500個至6,500個單位。香港政府對公共房屋的承諾為房地產維修保養行業帶來龐大的機遇，也會加強香港物業管理行業的持續及長遠發展。

鑒於公共房屋存量數目龐大，房屋委員會必須以投標方式將其部分屋邨的物業管理工作外判給物業管理公司。根據房屋委員會網頁，目前，房屋委員會約60%屋邨的管理已外判給物業管理公司，其餘由房屋署(房屋委員會的執行單位)直接管理。

除了公營房屋外，新建私人房屋存量也推動物業管理市場的發展及增長。有見香港住宅單位的土地供應有限，香港政府在2010/11年度施政報告內表示，計劃在未來十年提供土地每年興建20,000個私人住宅單位。香港政府其後於2011年宣佈若干具體措施，透過出售更多土地，增加香港的土地及私人樓宇供應。下圖顯示於過去數年落成及預計於2012年及2013年落成的私人住宅樓宇數目：

落成的私人住宅樓宇



資料來源：香港物業報告(2013年)，香港政府差餉物業估價署

行業概覽

附註：數字包括獨立住宅單位(不包括煮食區、浴室及廁所)，但不包括村屋、人民解放軍持有的營房、公用事業公司場所的附屬宿舍、宿舍(包括教育機構的學生宿舍)、由醫管局持有的宿舍、酒店及旅館。

2007年至2012年間，每年平均只有約9,903個私人住宅樓宇單位落成。預計於2013年至2014年間，私人住宅樓宇落成的平均數目增至每年約14,690個單位。於2011年，香港政府宣佈將於2011/12年度推出約35,000個住宅單位。隨著香港政府推出多項措施增加香港的土地供應，假如香港政府有關私人住宅單位落成的目標能夠達到，相信於2012年後住宅樓宇落成的數目極有可能會增加。香港的私人住宅樓宇發展項目增加，將帶來全新而穩定的新單位供應，也為香港物業管理業務帶來更多商機。

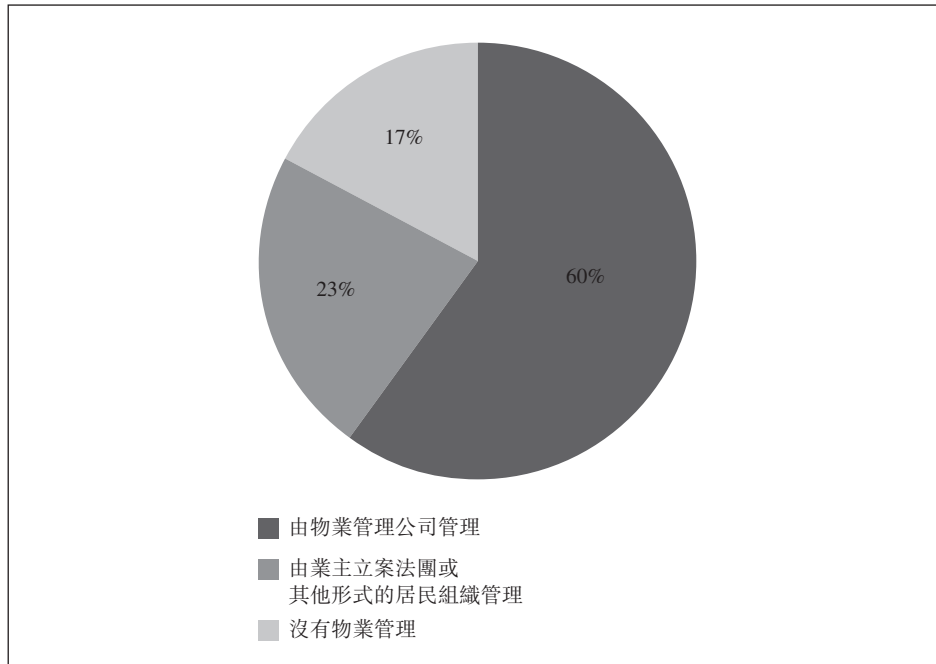
樓宇及單位供應持續增加將於未來令物業管理行業維持一致的發展。

香港物業管理行業的現況

根據於香港立法會民政事務委員會提交有關「設立物業管理行業的規管架構(2010年12月)」的公眾諮詢文件(「諮詢文件」)，於2010年12月10日，40,000棟私人樓宇中約24,000棟由物業管理公司管理。另外9,000棟樓宇由業主立案法團或其他形式的居民組織管理。餘下7,000棟樓宇(主要是舊私人樓宇)並無聘用物業管理公司，也沒有成立業主立案法團或任何形式的居民組織。這些沒有任何管理形式的樓宇就連基本需要(例如清潔及保安)也不受監管，因此樓宇情況往往低於標準。

行業概覽

2010年12月香港私人樓宇的物業管理分析



資料來源：有關「設立物業管理行業的規管架構(2010年12月)」的諮詢文件，香港立法會民政事務委員會

根據諮詢文件，香港約10%物業管理公司個別管理超過50棟樓宇，以及提供精心安排的全面物業管理服務。當中約40%主要管理單棟私人樓宇，並以相宜價格提供清潔及保安等基本服務。

根據2011年香港統計月刊，按業務收入計算，房地產保養管理行業是房地產行業的第二大組成行業，於2011年佔房地產行業總收入的28.2%。由於房地產保養管理屬於勞工較密集的行業，2011年業界從業員約有71,000人。

2009年、2010年及2011年房地產保養管理行業的行業架構

年份	公司數目	從業員數目	總收入 (十億港元)
2009年	565	68,713	23.1
2010年	569 (0.7%)	70,535 (2.7%)	24.4 (5.4%)
2011年	561(-1.4%)	70,937 (0.6%)	28.2 (15.8%)

行業概覽

附註：括號內數字表示各年度與之前一年相比的百分比變動。

資料來源：2011年「屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字」，香港政府統計處

香港物業管理行業來說相當零散，並且以營運商數目眾多見稱。由於一般無需大額投資設備或其他固定資產，因此進入門檻及成立成本較低。如上表所載，於2011年，房地產保養管理行業有561間公司。這些物業管理公司當中，既有管理龐大物業組合的大型物業管理公司，也有其他較少規模的物業管理公司。根據香港物業管理公司協會（「協會」，一個於香港的物業管理公司的公司協會）網頁發表的資料，於2012年1月1日，至少有13個物業管理機構各管理超過20,000個住宅單位及商住兩用物業。根據2012年香港統計年刊，於2011年3月31日，香港約有2,571,000個永久住房（不包括非住宅住房）（附註）。根據有關資料，該13個主要物業管理機構（包括本集團）管理不少於香港單位總數目的26%。因此，香港部分大型物業管理公司已擁有相當的市場佔有率，這些公司亦計劃爭取較少型物業樓宇或單棟私人樓宇的合約。物業管理公司在價格及服務質素等多個方面進行競爭。

附註：

- (1) 永久住房包括出租公營房屋單位、資助出售單位、私人住宅單位、私人永久房屋的其他住房及非住宅宿舍。
- (2) 非住宅宿舍包括以下兩個類別：
 - (a) 非住宅樓宇宿舍：包括非住宅樓宇（例如商業樓宇及工業樓宇）的所有住宿單位；及
 - (b) 供集體住宿的屋宇單位：包括精神病醫院、康復醫院、善終醫院、懲教機構、老人院、男童院及女童院、宗教房子、酒店、旅館及宿舍（例如大學學生宿舍）的所有住宿單位（例如客房及床位）。

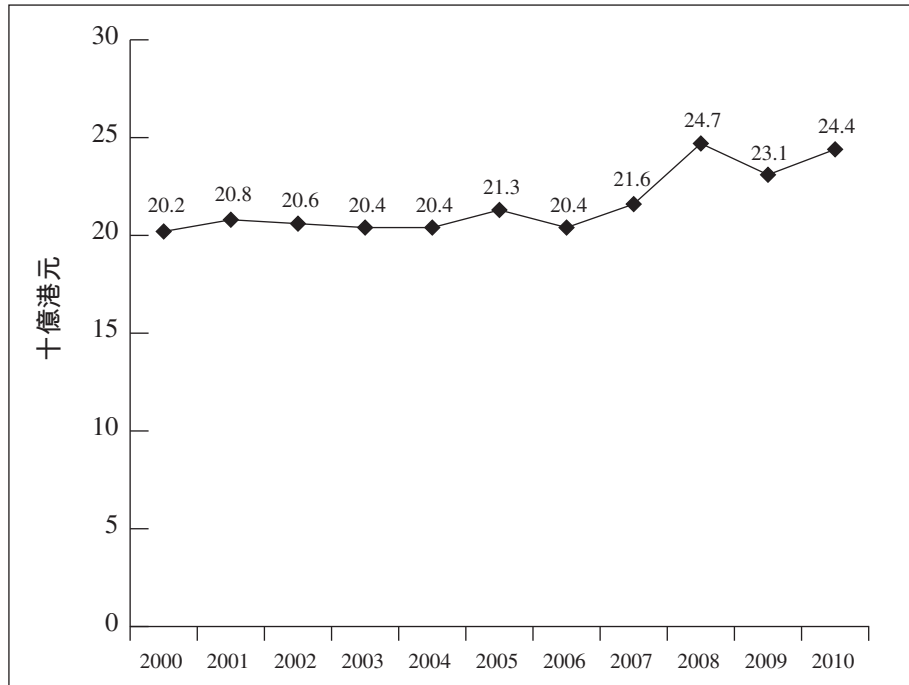
資料來源：香港政府統計處網頁

物業管理行業的市場規模

房地產保養管理行業的業務收入主要包括房地產管理費。因此，此行業的總收入與房屋存量擴充及所提供的服務質素息息相關。下表顯示2000年至2010年房地產保養管理行業總收入的變動。

行業概覽

2000年至2010年房地產保養管理行業的總收入



資料來源：香港政府統計處2011年香港統計月刊及香港政府統計處2010年「屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字」

於2000年至2008年間，房地產保養管理行業普遍錄得穩定的增長，並無受到香港房地產活動波動的影響，反映需求隨著房屋存量增加而相應地穩定增長，以及所提供的房地產保養管理服務獲得持續改善。

根據2011年香港統計月刊，私人房屋存量每年平均增長率約為2.2%，由此可見，市場對房地產保養管理服務的需求仍然持續。於2000年至2010年間，此行業的總收入錄得每年平均增長率1.9%。

根據諮詢文件，香港約17%的私人樓宇並無任何物業管理公司管理。這些居民日後可能需要更完善的衛生、保安及物業管理服務，可見物業管理行業可能存在發展的潛力。

根據2012年香港統計年刊，於2011年3月31日，香港約有2,571,000個永久住房(不包括非住宅住房)(附註)。於同日，本集團管理大約331個住宅及商住兩用發展項目，合共約64,000個家庭或住宅單位。按此基準，按本集團於香港管理的家庭單位數目計算，本集團的市場佔有率約為2.5%。

行業概覽

附註：

- (1) 永久住房包括出租公營房屋單位、資助出售單位、私人住宅單位、私人永久房屋的其他住房及非住宅宿舍。
- (2) 非住宅宿舍包括以下兩個類別：
 - (a) 非住宅樓宇宿舍：包括非住宅樓宇(例如商業樓宇及工業樓宇)的所有住宿單位；及
 - (b) 供集體住宿的屋宇單位：包括精神病醫院、康復醫院、善終醫院、懲教機構、老人院、男童院及女童院、宗教房子、酒店、旅館及宿舍(例如大學學生宿舍)的所有住宿單位(例如客房及床位)。

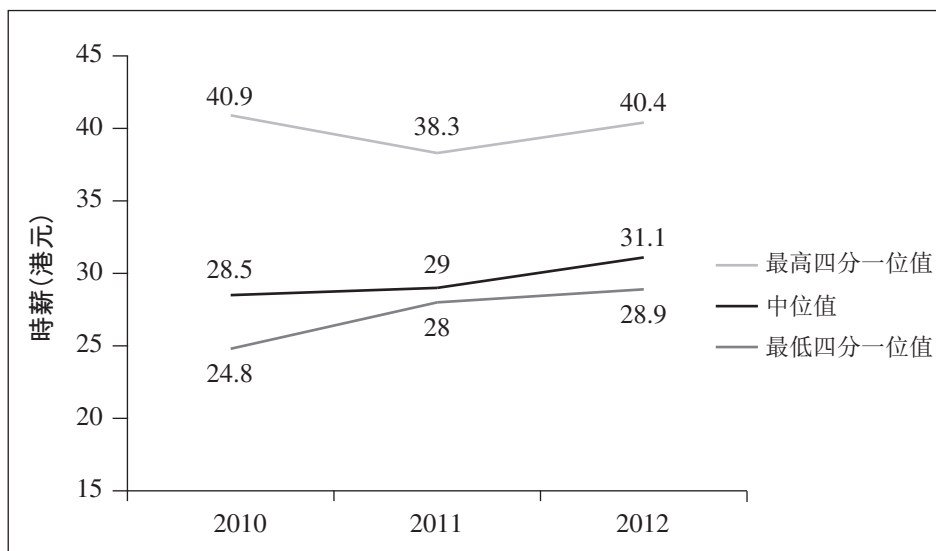
資料來源：香港政府統計處網頁

實施法定最低工資

根據香港統計月刊(2011年2月)一篇主題文章「1997年至2009年的香港房地產業」，物業管理行業於房地產行業的總就業人數中佔有最大百分比。於2011年5月1日，香港根據《最低工資條例》為最低工資立法，最低工資指定為每小時28.00港元。於2013年5月1日，最低工資修訂為每小時30.00港元。於實行最低工資制度後，工資低於法定水平的薪酬待遇必須作出調整，以遵守法例的規定。對於物業管理等勞工密集的行业而言，有關薪酬檢討很大可能對物業管理公司的成本控制帶來壓力。

下圖闡明香港物業管理、保安及潔淨服務行業的時薪在實施最低工資制度前後的中位值、最高及最低四分一位值的分析：

2010年至2012年物業管理、保安及潔淨服務行業的時薪



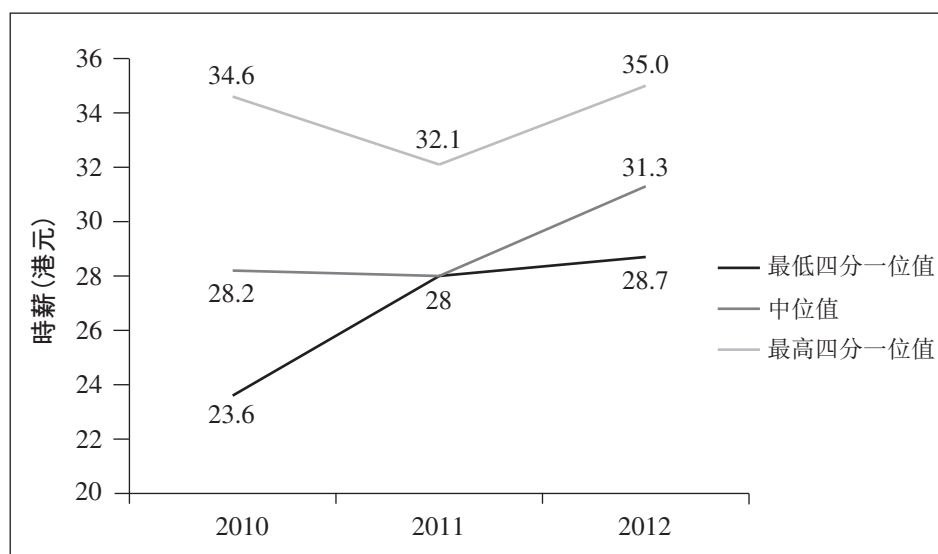
資料來源：2010年、2011年及2012年收入及工時按年統計調查報告，香港政府統計處

行業概覽

2010年物業管理、保安及潔淨服務行業的中位時薪只有28.5港元，換言之，業內總勞動人口的薪酬接近一半仍然低於28.00港元的最低工資規定，以及相當比例的薪酬待遇將要根據法例規定予以調整。

實施最低工資制度後，物業管理、保安及潔淨服務行業的最高四分一位值時薪有所下調，原因是於該四分一位值的物業管理及保安服務時薪減少。為符合最低工資規定，保安服務的最低四分一位值時薪急升，以致物業管理、保安服務及潔淨服務行業的最低四分一位值時薪大幅增加。下表說明2010年至2012年保安服務行業的時薪趨勢：

2010年至2012年保安服務行業的時薪

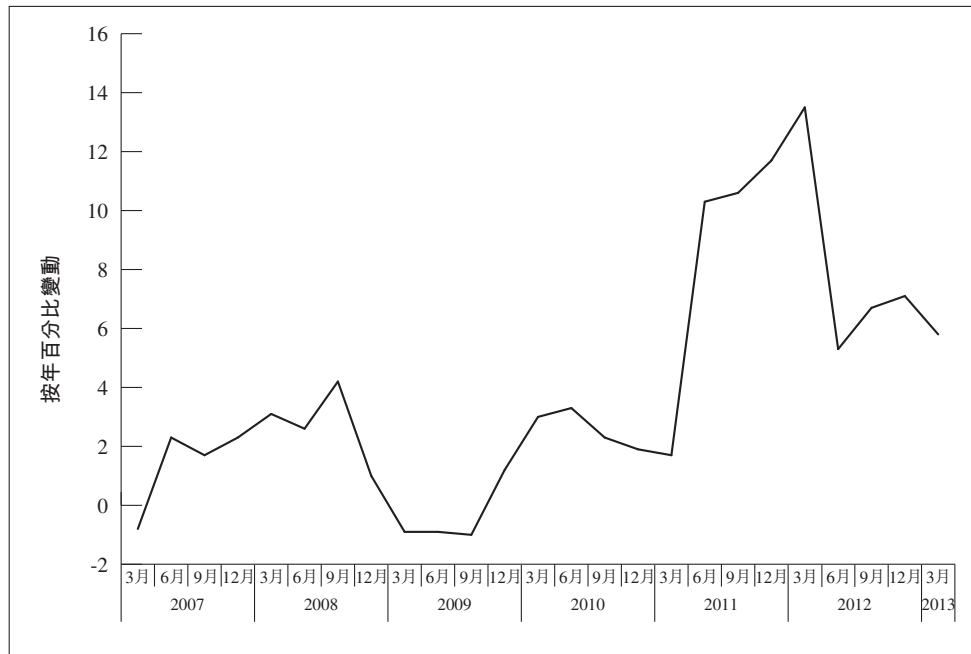
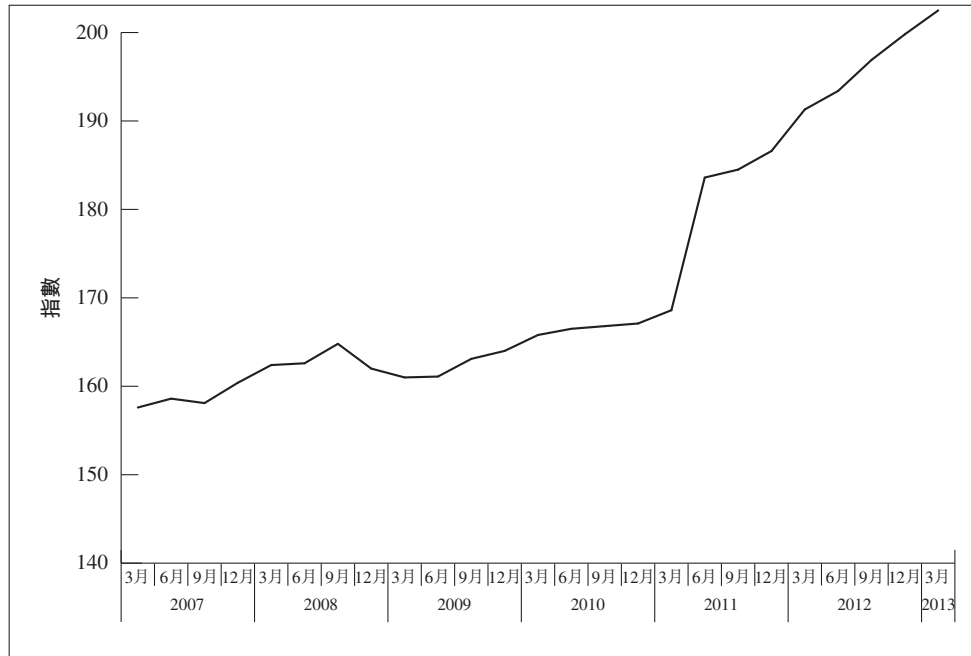


資料來源：2010年、2011年及2012年收入及工時按年統計調查報告，香港政府統計處

行業概覽

下圖顯示實施最低工資制度後房地產租賃及管理行業的名義薪酬大幅增長。

房地產租賃及保養管理的僱員以至監督層面
(不包括管理及專業僱員)的名義薪酬指數



資料來源：工資及薪金總額按季統計報告(2012年3月)，香港政府統計處

從以上過去5年名義薪酬指數的數字可見，房地產租賃及保養管理行業的整體工資水平一直輕微地反覆波動，缺乏明確的發展趨勢，直至按年百分比變動於2011年第二季度躍至10.3%新高，並且持續攀升至2012年首季為止。這可能反映出最低工資規定對公司營運開支的影響。

於2013年5月1日，最低工資調整至每小時30.00港元。

建議物業管理行業採納發牌制度

香港政府民政事務總署建議為物業管理行業的監管架構立法，規定物業管理公司進行物業管理活動，以及從事物業管理行業的從業人員必須領取牌照。於2011年7月8日的立法會討論文件中，民政事務總署表示其已審慎考慮以下為物業管理行業監管架構制定建議所依循的原則：

- (a) 物業管理成本不應因為引入發牌制度而大幅增加；
- (b) 物業管理公司及從事人員的供應不應突然出現缺短；及
- (c) 入行應繼續不設門檻及保持公平競爭。

民政事務總署表示，計劃於2013年內向立法會提交有關立法建議，建議在全面實施發牌制度前設定三年過渡時期。按照以上基準，預期建議的監管架構在未來三年不會對香港物業管理行業的市場架構造成重大影響。

未來機遇與挑戰

當局於2011年5月實施法定最低工資。房地產租賃及保養管理行業的整體薪酬水平於2011年第二季度較去年同期的變動躍至10.3%新高，並且持續攀升至2012年首季為止。這可能反映出最低工資規定對業內公司營運開支的影響。由於法定最低工資日後可能持續上升，公司能否在市場內續存，乃視乎其透過調整價格將增加的員工成本轉移給客戶的能力。法定最低工資制度亦對業內員工成本設定較低限制，使較少規模的物業管理公司不大可能進行價格競爭。

物業管理行業的建議發牌制度也可能對物業管理公司的最低註冊資本及持有物業管理從業員牌照的職員／董事的最低人數設定限制。缺乏資本資源或規模經濟不足以維持持牌僱員團隊的較少規模物業管理公司，可能無法在新發牌制度下經營業務。

行業概覽

對於物業管理行業的公司而言，最低工資持續增加及建議發牌制度既是機遇也是挑戰。競爭力較弱或不合資格的營運商可能被市場淘汰，以致可能出現市場整固的情況。然而，對於經營規模較大且具備優質服務記錄的營運商而言，卻可能是擴充業務及搶佔更大市場佔有率的良機。

香港法律及法規

本節概述與本集團業務及營運相關的香港主要法律及法規，包括有關香港物業管理行業的法律及法規。由於此為概要，其並無載有與本集團業務及營運相關的香港法律的詳細分析。

有關物業管理行業的香港法律

香港物業管理工作以《建築物管理條例》及公契為基本依據。《建築物管理條例》提供了一個法律框架，確定了建築物單位或一組建築物的業主成立法團的規則及規定，以及管理建築物或一組建築物的規則及規定。

根據《建築物管理條例》，業主可成立法團以代表所有業主處理建築物管理事宜。成立業主立案法團後，業主所具有與建築物公用部分有關的權利、權力、特權及職責，須由法團行使及執行。此外，業主立案法團可決定是否僱用任何受薪員工成員、物業管理公司或其他專業貿易公司或人士以協助執行其責任或權力。

公契為於土地註冊處註冊之文件，註明建築物單位業主的權利、權益及義務。一般情況下，大廈業主會成立立案法團或其他業主／租戶組織，如業主委員會或互助委員會，並選舉一個管理委員會以代表上述該等組織，參與物業管理人的管理工作並對物業管理人進行監督。

物業管理人除了提供物業管理服務，還須根據《建築物管理條例》為管理開支編製全年預算及編製收支表。此外，《建築物管理條例》頒佈的工作守則中載有規定，業主立案法團採購供應品、貨品及服務超過規定的限額時，應透過招標的方式進行。

為提升香港房屋管理專業水平，《香港房屋經理學會條例》(香港法例第507章) (「香港房屋經理學會條例」)已頒佈，認可房屋專業人士的資格。此外，《房屋經理註冊條例》(香港法例第550章) (「房屋經理註冊條例」)亦已頒佈，為達到香港房屋經理學會認可之資歷及經驗的專業房屋經理提供註冊服務，並且規範該等註冊經理的專業操守。

民政事務局設有一份建築物管理代理人清單，目的為讓民政事務局局長或香港土地審裁處命令根據《建築物管理條例》委任建築物管理代理人。

監管概覽

建築物管理代理人可由民政事務局局長命令根據《建築物管理條例》委任。凡民政事務局局長覺得任何有管理委員會的建築物有下述情況：

- (a) 該建築物在當其時是沒有人管理的；
- (b) 其管理委員會於任何要項上在相當程度上沒有履行《建築物管理條例》第18條所訂的法團的職責；及
- (c) 其佔用人或業主因(a)及(b)段提及的情況而處於或可能處於危險境況，

則民政事務局局長可命令該管理委員會必須在該命令所指明的合理期間內，委任建築物管理代理人管理該建築物。

建築物管理代理人亦可由香港土地審裁處命令根據《建築物管理條例》所述若干受限制情況委任。

任何人如名列於民政事務局局長不時編製的從事建築物管理業務的人的名單，則有資格獲委任為建築物管理代理人。

除了《建築物管理條例》、《香港房屋經理學會條例》及《房屋經理註冊條例》，香港並無制定其他監管物業管理行業的具體法例。然而，物業管理是一個橫跨多個行業的多元化專業業務，包括提供維修保養及保安服務，因此，尚有其他各種法律對提供該等服務的樓宇裝備工程師、保養測量師、維修技工及保安員工的資格及條件作出規管。

業主立案法團採購供應品、貨品及服務的規定

業主立案法團採購供應品、貨品及服務(包括物業管理服務)受《建築物管理條例》監管。根據《建築物管理條例》，業主立案法團在根據公契(如有的話)或《建築物管理條例》行使權力或執行職務上採購所需的供應品、貨品或服務，須以招標承投方式採購，如服務價值超過或相當可能超過：

- (a) 200,000港元；或
- (b) 相等於業主立案法團每年預算的20%的款額，兩者以其較小者為準。

就此提交的投標獲接納與否須藉在業主法團業主大會上通過的業主決議。

監管概覽

在以下情況下，上述招標承投獲豁免：

- (a) 有關供應品、貨品或服務與某供應商當其時提供予法團的某供應品、貨品或服務屬同一種類；及
- (b) 業主法團藉在業主法團業主大會上通過的業主決議，決定須按該決議指明的條款及條件向該供應商採購有關供應品、貨品或服務。

倘上述規定不獲遵守，為採購有關供應品、貨品或服務而訂立的合約並不僅因不符合上述規定而屬無效。然而，在不抵觸香港法庭作出的命令的情況下，該合約可予廢止，即業主立案法團可因(並只可因)該合約不符合上述規定而藉在業主法團業主大會上通過的業主決議撤銷該合約。香港法庭可在考慮有關個案的多個情況(包括但不限於業主有沒有從該服務合約中得到利益以及業主有沒有因該服務合約而招致任何經濟損失，及損失程度)後，就合約各方的權利及法律責任作出法庭認為適當的命令(包括該合約是否屬無效或可使無效)或指示。

除非及直至藉在業主大會上通過的業主決議撤銷有關服務合約，服務合約維持有效及可執行，及各訂約方須履行其法律責任。

有關保安行業的香港法律

提供保安工作的個人及向任何物業提供保安服務的公司分別根據《保安及護衛服務條例》的許可及牌照系統受監管。

根據《保安及護衛服務條例》第10條，任何屬於個人身分的人，均不得為、答允為、自認是為或自認可為他人擔任保安工作，但如他(i)是根據及依照一項根據《保安及護衛服務條例》發行的許可證而這樣做；或(ii)並非為報酬而這樣做，則屬例外。

根據目前保安人員許可證制度，一名持有許可證的人士可進行四種類別的保安工作，包括(i)只限「單幢式私人住宅建築物」而無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作(「甲類」)；(ii)就任何人、處所或財產提供的、無須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作(但並非包括在甲類之內者)；(iii)須攜帶槍械彈藥執行的護衛工作；及(iv)安裝、保養及／或修理保安裝置及／或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的系統。

根據《保安及護衛服務條例》第11條，除根據及依照根據《保安及護衛服務條例》發行的牌照行事的公司外，任何人均不得提供、答允提供或自認正在提供任何人員在有報酬的情況下為他人擔任保安工作。

監管概覽

根據目前保安公司牌照制度，一間持有牌照的公司可進行三種類別的保安工作，包括(i)提供保安護衛服務；(ii)提供武裝運送服務；及(iii)安裝、保養及／或修理保安裝置及／或(為個別處所或地方)設計附有保安裝置的系統。

保安及護衛業管理委員會是於1995年6月1日根據《保安及護衛服務條例》的規定而成立，委員會負責執行發牌機制，以監管保安行業的運作。

有關提供電力工程的香港法律

所有從事有關固定電力裝置的電力工程人員都必須向機電工程署註冊以確保此類工程只由合資格的電業工程人員進行。從事可攜式電器(例如：檯燈、電視機及雪櫃等)工程的人員，則無須註冊。

註冊證明書共分為五級，申請人須具有根據《電力條例》(香港法例第406章)及《電力(註冊)規例》(香港法例第406D章)適當的資歷、訓練及經驗。

有關安排進行小型工程的人士的香港法律

香港政府已於2008年6月修訂《建築物條例》以引入小型工程監管制度。根據自2010年12月31日起已全面實施的目前小型工程監管制度，安排展開或進行小型工程的人士聘請合資格的訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商展開或進行小型工程，無須事先獲得屋宇署的批准圖則和書面同意。

小型工程監管制度所規管的共有126項小型工程，每項小型工程的尺寸、位置和相關規格已在《建築物(小型工程)規例》(香港法例第123N章)內說明。這些小型工程按其性質、規模、複雜程度和安全風險度，分為以下三個級別：

- (a) 第I級別(共有44個項目)包括較為複雜的小型工程；
- (b) 第II級別(共有40個項目)為複雜程度和安全風險較低的小型工程；及
- (c) 第III級別(共有42個項目)主要為一般的家居小型工程。

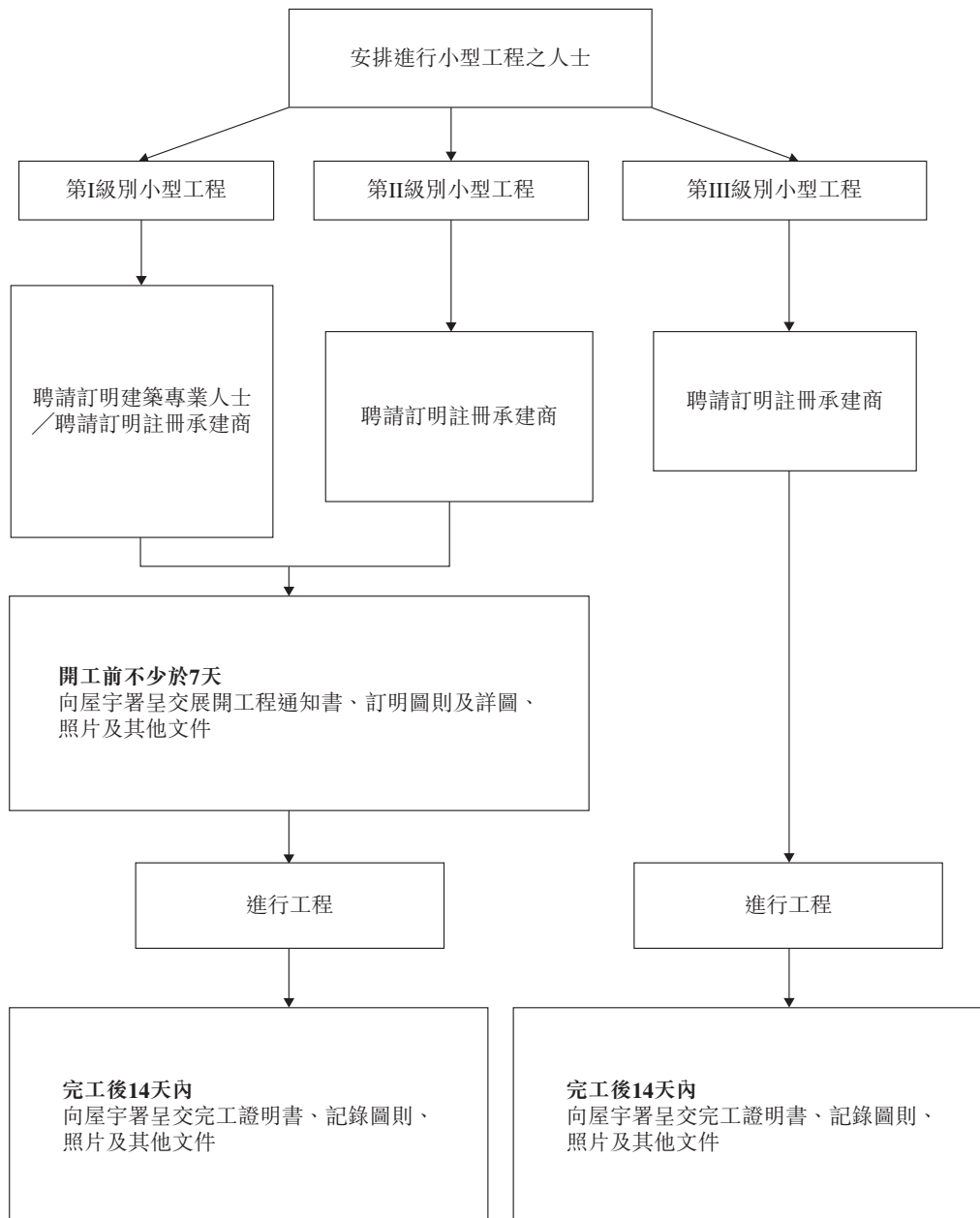
此外，該等小型工程根據其性質分為七個不同類別：

- (a) A類型 — 改動及加建工程；
- (b) B類型 — 修葺工程；

監管概覽

- (c) C類型 — 關乎招牌的工程；
- (d) D類型 — 排水工程；
- (e) E類型 — 關乎適意設施的工程；
- (f) F類型 — 飾面工程；及
- (g) G類型 — 拆卸工程。

下表載列進行第I、第II和第III級別小型工程的流程圖：



物業管理行業建議牌照制度

香港政府民政事務總署建議就物業管理行業的規管架構立法，物業管理公司必須持有牌照方可進行物業管理業務，以及讓物業管理從業員於業內從事。規管物業管理行業諮詢委員會（「諮詢委員會」）將繼續擬訂發牌制度的細則，以期在2013年內向立法會提交條例草案。

根據立法會民政事務委員會就規管物業管理行業日期為2012年7月4日的討論文件（「討論文件」），建議物業管理公司須符合若干要求，包括：

- (a) 物業管理公司必須符合所有發牌條件才可獲發牌照。這些條件包括規定註冊資本的最低限額、公司轄下持有物業管理從業員（「物業管理從業員」）牌照的職員／董事人數最低限額、指明類別技術人員人數最低限額，以及公司是否持有牌照的適當機構（例如公司是否正在清盤或受清盤令所規管，是否過去曾因相關罪行而被定罪等）等；
- (b) 所有持牌物業管理公司均須遵從擬議法例所訂規定，以及日後成立的發牌機構所公布的專業守則及作業守則；
- (c) 只提供清潔或保安等單一服務的公司，則不受制度規管，以免對這些公司入行造成不必要的障礙；及
- (d) 如違反法例規定、專業守則及作業守則，按其違規事項的嚴重程度，可遭刑事制裁，或受日後成立的發牌機構紀律處分。

建議在發牌制度全面實施前，會設立三年過渡期。

監管概覽

如討論文件所述，只提供清潔或保安等單一服務的公司，則不受制度規管，以免對這些公司入行造成不必要的障礙，因此，董事相信只有港深聯合受建議制度規管。討論文件提及以下物業管理公司的主要資格要求(然而，討論文件並無列明特定要求)：

物業管理公司的資格要求：

- 註冊資本的最低限額

- 公司轄下持有物業管理從業員(「物業管理從業員」)牌照的職員／董事人數最低限額

- 指明類別技術人員(例如維修技工、會計人員等)人數最低限額

- 公司是否持有牌照的適當機構(例如公司是否正在清盤或受清盤令所規管，是否過去曾因相關罪行而被定罪等)

港深聯合的狀況：

根據港深聯合的經審核財務報表，港深聯合於2013年3月31日的股本為2,650,000港元。

其亦有保留溢利約18,400,000港元。保留溢利可於需要時資本化為股本。

諮詢委員會指出於授出物業管理從業員牌照時將考慮學歷及／或專業資格、相關工作經驗以及該人士是否持牌適當人選，但並無指出特定細節。

於最後實際可行日期，本集團全職僱員為以下至少其中一項專業資格的成員：(i)香港房屋經理學會、(ii)英國特許屋宇經理學會、(iii)註冊專業房屋經理、及(iv)皇家特許測量師學會。

非執行董事金得養先生為香港房屋經理學會會員及註冊專業房屋經理。

於2013年8月29日，港深聯合有38名A級或B級註冊電力工程人員。

於2013年8月31日，港深聯合有51名會計人員。

港深聯合並非正在清盤或受清盤令所規管，且過去並無被定罪。

監管概覽

民政事務總署於日期為2011年7月8日的立法會討論文件內指出其在制定物業管理行業規管架構建議時，已充分考量以下指導原則：

- (a) 引入發牌制度不會令物業管理成本大增；
- (b) 不會導致物業管理公司及從業員的數目突然出現不足的情況；以及
- (c) 應繼續容許有意從事物業管理行業者自由進入市場，以及維持公平競爭。

於2013年6月2日，房屋委員會潔淨服務承辦商、物業管理服務公司及護衛服務承辦商認可名單上僅有85間實體。港深聯合已通過一系列要求，包括公司經驗、資本需求、全職員工的資格及經驗以及安全、健康及環境措施。有關要求的詳情載於本招股章程第59至第64頁。港深聯合為房屋委員會認可名單中85間實體之一。根據政府統計處於2011年發布的「屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字」，於2011年從事地產保養管理行業有561間公司。由於地產保養管理行業的公司數目遠多於房屋委員會認可名單內的公司數目，建議牌照制度的要求相信不大可能變得比納入及保留於房屋委員會認可名單的要求更為嚴格，如變得更为嚴格，市場參與者數目或會大幅下跌，違反第二條指導原則「不會導致物業管理公司及從業員的數目突然出現不足的情況」。按此基準，儘管監管制度的詳細要求尚未公佈，董事認為，且保薦人同意，本集團在取得牌照方面將不會有重大障礙。

房屋委員會項下物業服務供應商名單

根據房屋委員會的工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引（「房屋委員會指引」），房屋委員會採購物業管理服務供應商的各種服務以管理其公共房屋計劃的單位及設施。作為採購單位，房屋委員會以選擇性招標程序，為轄下大部分核心服務所需安排採購。房屋委員會一直備存多份不同專業的合資格服務供應商固定名冊。物業管理服務供應商分類為三個類別：(i)物業管理服務公司、(ii)護衛服務承辦商及(iii)潔淨服務承辦商。各類別的服務供應商一般會按可競投合約的種類和規模分為組別或評級，各組別或評級載有投標上限及工作範圍。公司獲列入相關的房屋委員會名冊後，便會被視作在相關服務類別下，適合與房委會訂立承辦合約或承辦工程，惟有關公司須遵守相應的名冊管理規則及房屋委員會的採購策略，且須受指定的所屬組別投標上限約束。

申請列入房屋委員會物業管理公司名冊的準則包括(i)必須遵守未被法院定罪的；(ii)對公司工作經驗的最低要求；(iii)財政能力；及(iv)為列入／保留於名冊內而須聘用的

監管概覽

全職人員的人數下限及資歷。自2012年1月1日起，ISO 14001認證為列入／保留於房屋委員會物業管理服務公司名冊的額外所要求。

每年須更新資料以保留於房屋委員會服務供應商名冊內。

物業管理服務公司一般會按可競投合約的種類和規模分為兩組。投標上限會定期修訂，現行的上限如下：

第一組公司 可競投第1類合約，管理不超過4,000個住宅單位。

第二組公司 可競投第1類和第2類合約，管理數目不限的單位。

第1類合約和第2類合約所涵蓋的工作範圍如下：

(a) 第1類合約

(i) 提供各類物業管理服務。

(b) 第2類合約

(i) 提供各類物業管理服務；及

(ii) 為相關合約指明的物業小型維修保養工程範圍以外的維修保養及改善工程提供工程管理服務。

護衛服務承辦商分為兩個級別，現正實行工作量上限。房屋委員會會按承辦商每季獲得的表現評分，將承辦商分為兩級。評級工作每年進行一次。

級別	工作量上限
第一級A組	70,000個單位
第一級B組	35,000個單位
第二級A組	23,000個單位
第二級B組	9,000個單位

第二級指在首份合約的生效日期起計履行合約至少12個月，並取得平均60分或以上，可申請獲發給升為第一級的確實資格而取得試用資格的承辦商。房屋委員會按承辦商的財政能力，將第一級的承辦商分為A組與B組。

監管概覽

保留於房屋委員會物業管理服務公司名冊內的規定

根據房屋委員會指引，保留於房屋委員會物業管理服務公司名冊內的重大規定概述如下：

1. 保留於名冊內所須遵守的規定

- (a) 物業管理服務公司每年遞交更新資料，供房屋委員會考慮是否把他們保留於名冊內時，亦須遞交一份聲明書，列明：
 - (i) 因政府或私營機構合約而被法院根據《僱傭條例》(第57章)、《僱員補償條例》(第282章)、《入境條例》(第115章)及《強制性公積金計劃條例》(第485章)(統稱「有關條例」)判處的「所有判罪」或「並無任何判罪」記錄；以及
 - (ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門批出並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記任何分數」。

2. 對公司工作經驗的最低要求

各組別的物業管理服務公司至少須具備以下指定的最低工作經驗。其過去三年的工作記錄須已證實令人滿意、且公司所管理的單位至少在過去一年已合乎既定的數目。

組別	最低經驗要求
第一組公司	<ul style="list-style-type: none">(a) 在物業管理方面至少具三年經驗；以及(b) 在香港妥善管理合共不少於2,000個住宅／非住宅單位，其中至少包括一個不少於500個單位的住宅屋苑，以及管理面積不少於2,000平方米的非住宅處所。非住宅單位的數目，會以每單位建築樓面面積假定為40平方米計算。
第二組公司	<ul style="list-style-type: none">(a) 具備下列管理大型屋苑的經驗，以及統籌和管理大型屋苑維修保養或改善工程的經驗。(b) 對物業管理工作經驗的最低要求：<ul style="list-style-type: none">(i) 在物業管理方面至少具三年經驗；以及(ii) 在香港妥善管理合共不少於4,500個住宅／非住宅單位，其中至少包括一個不少於500個單位的住宅屋苑，以及管理面積不少於2,000平方米的非住宅處所。非住宅單位的數目，會以每單位建築樓面面積假定為40平方米計算。

監管概覽

(c) 對維修管理工作經驗的最低要求：

- (i) 在統籌和管理維修保養及改善工程方面至少具三年經驗。
- (ii) 過去三年妥善管理總開支不少於25,000,000港元的物業維修保養組合，負責直接監督承辦商或委聘維修保養服務顧問公司為各類建築組件和屋宇裝備進行維修保養及改善工程：例如修葺剝落的混凝土、重新裝修、更換水管、重鋪電線和加強供電、更新升降機設施和改善消防設備等。

3. 資本規定

組別	營運資本	已運用資本
第一組公司	下列兩項的總和：	500,000港元或資產總值的20%，以較高者為準
第二組公司	(a) 第2類合約或同類合約／標書(已列明工作內容)的兩個月價值；以及 (b) 其他合約／標書的一個月價值	2,000,000港元或資產總值的20%，以較高者為準

定義：

已運用資本 即有限公司的股東資金，或合資或獨資經營的合伙人或東主資金。一般由已發行並繳足的股本以及留存收益組合而成，但不包括可贖回優先股、股東的借貸資本和貸款、撇除無形資產後的重估儲備(包括例如商譽、初步開支等尚未撇帳的項目)。資產總值為固定資產加流動資產和其他資產的總值。

營運資本 即公司經減除流動負債後，用作日常業務運作的流動資產淨值，再按不屬於公司可動用流動資源(例如經核數師審定的呆帳)的款額調整後得出。

合約／標書價值 合約／標書的價值包括房委會、政府及私營機構所批出的合約和尚待審批標書的價值在內。

監管概覽

4. 管理

公司須設有完善的內部監控機制。一般而言，公司的內部監控情況應由公司核數師簽發管理狀況證明書證明。

5. 須聘用的全職人員的人數下限及資歷

物業管理服務公司須呈交組織圖供審閱。公司必須按下文規定，在過往三年聘請若干具備相關資歷及曾在香港從事管理／工作的全職管理和督導人員，而管理人員必須屬董事或經理級。

資歷及經驗	人數下限	
	第一組公司	第二組公司
管理人員		
1 香港房屋經理學會／香港測量師學會的執業會員／為註冊專業房屋經理／註冊專業測量師或具有同等資歷的人員，且在取得認可資格後在香港有不少於五年的全職物業管理工作經驗。	2	2
2 香港建築師學會／香港工程師學會／香港測量師學會的執業會員／註冊建築師／註冊專業工程師／註冊專業測量師或具有同等資歷的人員(例如特許工程師／特許測量師等)，且在取得認可資格後在香港有不少於五年的全職物業保養工作經驗。	—	1
督導人員		
1 在香港高級程度會考考獲兩科合格，並在香港中學會考有3科(包括英國語文科(課程乙)和中國語文科)考獲C級或以上，或具同等或更高學歷的人員，且在香港至少有三年的全職物業管理工作經驗。	4	4
2 持有建築或相關證書，或具更高學歷的人員，且在香港至少有三年的全職物業保養工作經驗。	1	2

6. 道德操守

承辦商(包括物業管理服務公司)須具備公司專業操守指引及/或行為守則。

7. 安全、健康及環境

承辦商(包括物業管理服務公司)須訂有政策和工作守則，確保所有在場人員可在安全健康的環境下工作，同時為一般公眾提供足夠的保障。

保留於房屋委員會護衛服務公司名冊內的規定

根據房屋委員會指引，保留於房屋委員會護衛服務承辦商名冊內的重重大規定概述如下：

1. 保留於名冊內所須遵守的規定

(a) 物業管理服務公司每年遞交更新資料，供房屋委員會考慮是否把他們保留於名冊內時，亦須遞交一份聲明書：

(i) 因政府或私營機構合約而根據有關條例判處的「所有判罪」或「並無任何判罪」記錄；以及

(ii) 承辦由房屋署或其他有關政府部門批出並聘有非技術工人的服務合約，在記分制下被記的「所有分數」或「並無被記任何分數」。

2. 法定註冊規定

護衛服務承辦商須持有根據香港法例《保安及護衛服務條例》第IV部發出，供提供第I類保安工作的有效保安公司牌照。

3. 對公司工作經驗的最低要求

護衛服務承辦商至少須具備以下為住宅/商業樓宇提供的保安護衛服務的工作經驗，而過去三年的工作記錄已證實令人滿意：

第二級A組 護衛服務承辦商在為住宅/商業樓宇提供保安護衛服務方面須至少具三年經驗；而在香港提供保安護衛服務的營業額須不少於每年幣20,000,000港元(其中一半營業額須來自住宅樓宇業務)。

第二級B組 護衛服務承辦商在為住宅/商業樓宇提供保安護衛服務方面須至少具三年經驗；而在香港提供保安護衛服務的營業額須不少於每年8,000,000港元(其中一半營業額須來自住宅樓宇業務)。

監管概覽

4. 資本規定

	已運用資本 (百萬港元)	營運資本 (百萬港元)
(a) 資產總值的20%，或		(a) 尚餘合約的一個月價值及標書的兩個月價值(如適用)；或
(b) 下述最低金額，以較高者為準		(b) 下述最低金額，以較高者為準
第一級A組	1.30	3.15
第一級B組	0.60	1.60
第二級A組	0.40	1.00
第二級B組	0.15	0.40

附註：合約／標書價值指合約／標書的價值，包括房屋委員會、政府及私營機構所批出的合約和尚待審批標書的價值在內。

5. 須聘用的全職人員的人數下限及資歷

護衛服務承辦商服務承辦商下文規定，聘請若干具備相關資歷及曾在香港從事管理／工作的全職管理人員。

管理人員

資歷及經驗	人數下限
--------------	-------------

- | | |
|-----------------------------------|---|
| 1. 須具有中七或以上的學歷，且在香港至少有五年相關行業的實際經驗 | 1 |
|-----------------------------------|---|

擁有至少100名本地護衛員員工。

6. 道德操守

承辦商(包括護衛服務承辦商)須具備公司專業操守指引及行為守則。

7. 安全、健康及環境

承辦商(包括護衛服務承辦商)須訂有政策和工作守則，確保所有在場人員可在安全健康的環境下工作，同時為一般公眾提供足夠的保障。

本集團之業務發展

本集團首先於1984年開展物業管理服務業務，當時港深聯合註冊成立。為應付本集團擴張，僑璋於1996年成立以提供保安服務，而其勁於2000年成立以透過分包提供潔淨服務。本集團的業務穩定增長，截至2013年3月31日止年度的年度營業額達到約284,100,000港元，及於2013年3月僱員人數超過2,000名。於2013年3月31日，本集團向約400間香港物業提供物業管理、保安及清潔服務。

業務里程碑

- 於1984年，港深聯合開展物業管理業務
- 於1996年，僑璋成立以提供保安服務
- 於1998年，港深聯合獲納入房屋委員會認可物業管理代理以管理居者有其屋計劃的房屋
- 於1999年，港深聯合獲納入房屋委員會認可物業管理代理以管理公共房屋
- 於2000年，其勁成立以透過分包提供潔淨服務
- 於2007年，港深聯合獲授ISO 9001：2008及ISO 14001：2004認證
- 於2010年，港深聯合獲授OHSAS 18001：2007認證
- 於2013年3月，本集團的員工人數達到約2,000名

歷史與發展

於1984年8月10日港深聯合在香港註冊成立後，何應祥先生於1984年創辦本集團。何應祥先生為港深聯合的創辦人之一。於港深聯合註冊成立日期，一股股份獲配發及發行予何應祥先生，而另一股股份獲配發及發行予獨立第三方何國強先生，佔港深聯合的全部已發行股份。港深聯合主要於香港從事物業管理業務。

於1991年12月，何國強先生於其身故時轉讓3股港深聯合股份(佔港深聯合當時50%股權)予獨立第三方盧惠芬女士。於1992年3月，何應財先生加入港深聯合為董事，主要負責整體管理。於1992年8月，何應祥先生以名義代價30.00港元轉讓3股港深聯合股份(佔港深聯合當時50%股權)予何應財先生，而何應財先生成為港深聯合股東之一。自此，何應財先生一直為港深聯合業務發展及整體管理的重要人物。在何應財先生監

督及指導下，港深聯合擴張其業務及聘用更多僱員以應付更多客戶及物業。港深聯合的物業管理合約由2000年的114個大幅增加至2005年約210個，並於2013年進一步增至超過400個。於2013年3月，其僱員人數亦逐步增加至約2,000名。於1992年9月，盧惠芬女士以代價180,000港元轉讓3股港深聯合股份(佔港深聯合當時50%股權)予何應祥先生及何應財先生的胞姊妹何笑珍女士。

於1997年1月3日，何應財先生以名義代價3.00港元轉讓3股港深聯合股份(佔港深聯合當時50%股權)予何應財先生的配偶陳毓芬女士。其後於1997年12月19日，陳毓芬女士以名義代價3.00港元轉讓3股港深聯合股份(佔港深聯合當時50%股權)回何應財先生。

於2002年6月24日，何應財先生及何笑珍女士各自轉讓99,999股港深聯合股份予Topgrow，而於上述轉讓後，港深聯合由Topgrow全資實益擁有。Topgrow於2001年11月23日於英屬處女群島註冊成立為有限公司。於註冊成立日期，Topgrow由何應財先生擁有50%股權及由何笑珍女士擁有50%股權。於2009年2月，分別向何應財先生及何笑珍女士配發及發行5股及3股Topgrow股份，而所有何笑珍女士名下註冊的Topgrow股份為何笑珍女士為何應祥先生信託持有。自2009年2月起，何應財先生及何應祥先生透過其於Topgrow的所有權對港深聯合有完全控制權。

於1996年12月，僑瑋於香港註冊成立並主要從事於香港提供保安服務。於2000年1月，何應財先生及何應祥先生各自分別向保年有限公司及曉年有限公司(兩者均為獨立第三方)收購2股股份，代價為2.00港元，即所收購股份的面值，代表僑瑋的全部已發行股本。僑瑋的成立讓本集團可同時向香港的商業及住宅物業提供獨立保安服務。

自1998年起，由於本集團就合約數目而言急速擴張，港深聯合實施多項措施，例如聘請額外合資格房屋事務經理、擴充辦公室及劃分地區監督控制，以促進港深聯合的進一步發展。何應財先生一直為推動實施上述措施的重要人物。

於1998年11月，港深聯合獲納入房屋委員會認可物業管理代理以管理房屋委員會指定的居者有其屋計劃的房屋。

於1999年1月，港深聯合亦獲納入房屋委員會認可物業管理代理以管理房屋委員會的公共房屋。

於1998年，香港政府實施租者置其屋計劃(「租者置其屋計劃」)，讓房屋委員會下的公共房屋租戶購買其租用單位。港深聯合獲房屋委員會選為其物業管理代理之一而得以受惠。由2001年至2002年期間，港深聯合取得四份合約，管理四個大小各約為2,300個單位至7,300個單位的大型屋邨。

歷史、重組及公司架構

於2000年6月，其勁於香港註冊成立。何應財先生及港深聯合為其勁的原股本，於其註冊成立時分別於其勁持有1股股份及99股股份。

於2007年，港深聯合取得多個質量管理體系要求的認證，包括ISO 9001：2008及ISO 14001：2004。

於2008年6月，升運於香港註冊成立為一間投資控股公司。於2008年6月，1股升運股份獲發行及配發予何應祥先生。於2008年7月，何應財先生向獨立第三方GNL08 Limited收購一股升運股份，代價為1.00港元，即所收購股份的面值。連同何應祥先生持有的一股升運股份，何應祥先生及何應財先生持有升運的全部已發行股本。僑璋及其勁同樣於重組完成前由升運全資擁有。

於2010年，港深聯合取得OHSAS 18001：2007質量管理體系要求的認證。

於2010年10月21日，港深聯合出售其非全資附屬公司其勁有限公司，原因為港深聯合轉讓8股其勁有限公司股份予何應財先生及陳毓芬女士，各人分別獲4股股份，名義代價為8.00港元。陳毓芬女士為何應財先生的配偶，而彼等於轉讓前為其勁有限公司的少數股東。其勁有限公司主要從事物業投資。港深聯合進行轉讓以出售非物業管理業務以使本集團以港深聯合為主要營運附屬公司的組成得以生效，並將本集團的業務與何先生家族的私人投資分開。該轉讓導致其勁有限公司由何應財先生持有50%股權及由陳毓芬女士持有50%股權。出售其勁有限公司導致港深聯合財務報表截至2011年3月31日止年度虧損約2,900,000港元。港深聯合按名義代價8.00港元向何應財先生及陳毓芬女士出售其勁有限公司，由於其勁有限公司的控制權並無變動，彼等為港深聯合董事。為了簡化行政程序，代價決定為8.00港元的名義代價，原因是代價金額並不影響何先生家族的整體利益。港深聯合財務報表截至2011年3月31日止年度虧損約2,900,000港元並無為本集團帶來任何稅項利益，而港深聯合董事認為對港深聯合股東並無整體財務影響。

於2011年6月10日，港深聯合的聯繫人士港深邁進物業服務有限公司撤銷註冊。於撤銷註冊前，於港深邁進物業服務有限公司由港深聯合持有40%股權、由邁進基建環保工程顧問有限公司持有40%股權及由永倫融資有限公司持有20%股權。邁進基建環保工程顧問有限公司及永倫融資有限公司同樣為獨立第三方。造成撤銷註冊的原因為(i)港深邁進物業服務有限公司的所有成員公司同意撤銷註冊；(ii)港深邁進物業服務有限公司並無未償還負債；及(iii)港深邁進物業服務有限公司已停止進行業務或停止營業超過三個月。於撤銷註冊前，港深邁進物業服務有限公司主要從事提供物業管理業務。

於2012年3月27日，港深聯合出售其全資附屬公司港深中國予其勁有限公司，原因為港深聯合轉讓10,000股股份，即港深中國的全部已發行股份，名義代價為1.00港元。港深聯合進行轉讓以出售非物業管理業務以使本集團以港深聯合為主要營運附屬公司的組成得以生效。該轉讓導致港深中國由其勁有限公司持有。出售港深中國於港深聯合截至2012年3月31日止年度的財務報表內造成收益約4,600,000港元。港深中國的主要業務為物業轉租及投資控股。江海為港深中國的全資附屬公司。江海的主要業務為中國物業管理。江海已於2010年5月終止其主要業務。

於2012年10月，英屬處女群島公司於英屬處女群島註冊成立為有限公司，並根據重組成為港深聯合、僑璋及其勁的控股公司。

於2012年8月，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，並根據重組成為現組成本集團的附屬公司的控股公司。於註冊成立時，一股股份獲配發及發行予初次認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited，其轉讓予Topgrow。Topgrow的實益擁有人何應財先生及何應祥先生首先成為控股股東。

上述各股權轉讓為正式及合法完成及解決。

於最後實際可行日期，本集團管理約400項物業及有約2,000名僱員打理業務。

自港深聯合註冊成立直至重組完成，本集團已逐步發展為多間公司的集團，主要向香港住宅物業以及其他商業及工業物業提供物業管理業務，並向其客戶提供保安服務等附屬服務。

為籌備上市，本集團已進行重組，據此，本公司成為本集團之直接控股公司。有關重組的詳情載於下文「重組」一段。

本集團過去及現在的股東

何應財先生

何應財先生加入港深聯合為董事，並於1992年成為股東。於最後實際可行日期，何應財先生實益持有Topgrow全部已發行股本的60%，從而持有本公司的全部已發行股本。

何應祥先生

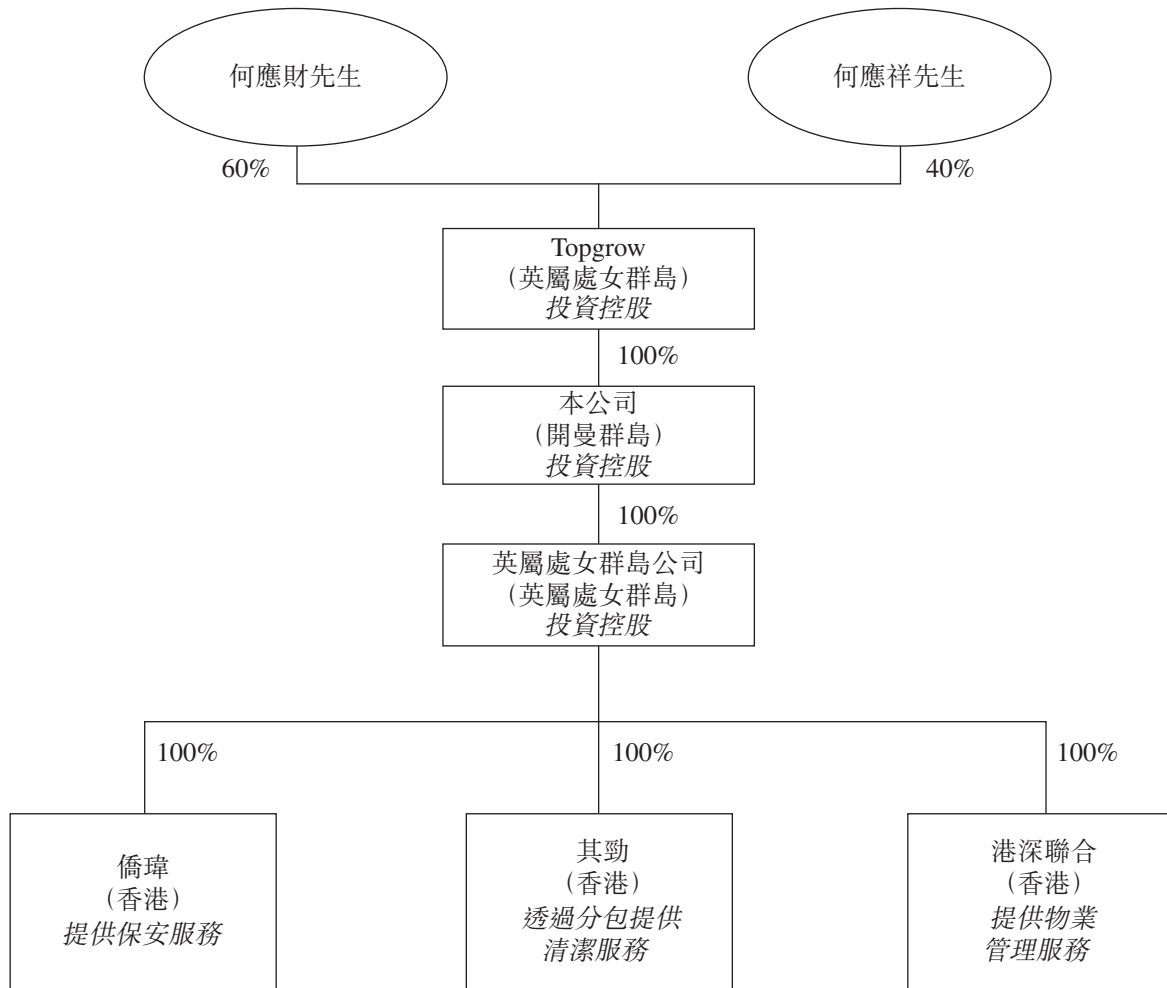
何應祥先生為港深聯合的創辦董事及股東之一。於最後實際可行日期，何應祥先生實益持有Topgrow全部已發行股本的40%，從而持有本公司的全部已發行股本。

Topgrow

Topgrow為於2001年11月在英屬處女群島註冊成立的有限公司。於最後實際可行日期，其實益持有本公司的全部已發行股本。於資本化發行及配售完成後，其將實益持有本公司全部已發行股本的75%。

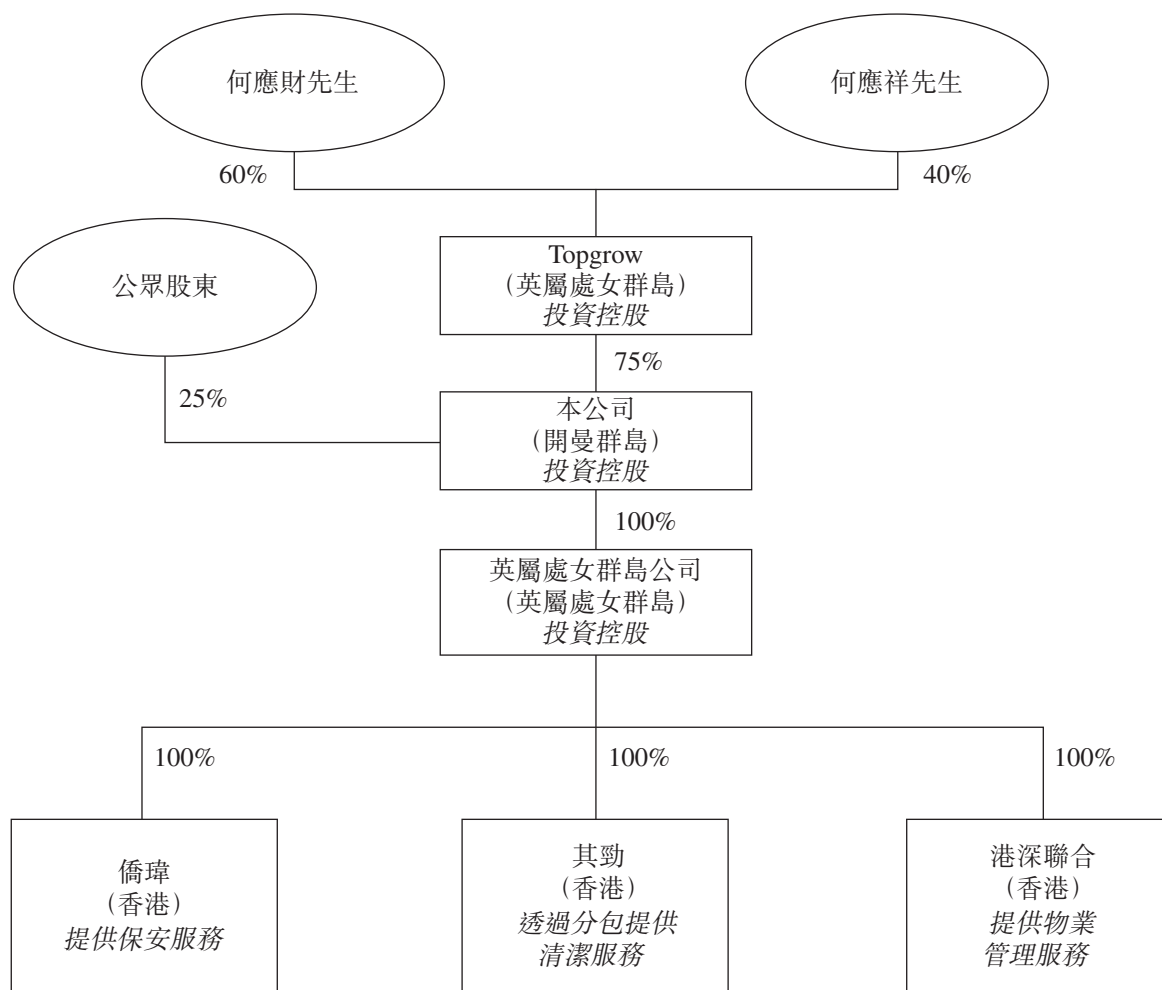
本公司之股權架構

下圖說明本公司緊隨重組後以及配售及資本化完成發行前之股權架構：



歷史、重組及公司架構

下圖說明本公司緊隨配售及資本化完成發行後之股權架構：



重組

構成本集團的公司進行重組以籌備上市，其涉及以下步驟：

- 於2012年3月27日，港深聯合轉讓100,000股港深中國股份予其勁有限公司，其代表港深中國的全部已發行股本，代價為1.00港元；
- 於2012年8月15日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。一股本公司股份獲配發及發行予初次認購人Codan Trust Company (Cayman) Limited，入賬列作繳足，其於同日轉讓予Topgrow；
- 於2012年10月10日，英屬處女群島公司於英屬處女群島註冊成立。一股英屬處女群島公司股份於同日獲配發及發行予Topgrow，入賬列作繳足；

- (d) 於2013年8月8日，英屬處女群島公司向Topgrow收購港深聯合的全部已發行股本，代價為向Topgrow配發及發行合共十股每股1.00美元的英屬處女群島公司普通股，全部入賬列作繳足；
- (e) 於2013年8月8日，英屬處女群島公司向升運收購僑瑋的全部已發行股本，代價為配發及發行合共十股每股1.00美元的Topgrow普通股，全部入賬列作繳足，即向何應財先生配發及發行5股Topgrow普通股及向何應祥先生配發及發行5股Topgrow普通股；
- (f) 於2013年8月8日，英屬處女群島公司向升運收購其勁的全部已發行股本，代價為配發及發行合共十股每股1.00美元的Topgrow普通股，全部入賬列作繳足，即向何應財先生配發及發行5股Topgrow普通股及向何應祥先生配發及發行5股Topgrow普通股；
- (g) 於2013年8月8日，何應祥先生轉讓2股Topgrow普通股予何應財先生，代價為1.00美元；
- (h) 於2013年8月8日，本公司向Topgrow收購英屬處女群島公司的全部已發行股本，代價為向Topgrow配發及發行一股股份入賬列作繳足；
- (i) 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持有的股份；及
- (j) 於2013年9月19日，本公司藉增設4,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。

概 覽

本集團為一間物業管理服務集團，主要於香港從事提供物業管理服務，並主要針對住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，並提供種類廣泛的管理服務，包括保安、維修和保養、潔淨、財務管理、行政和法律支援。儘管本集團的主要業務為於香港提供物業管理服務，本集團亦通常透過僑璋向客戶提供獨立物業保安服務。於業績記錄期間，本集團根據獨立保安服務合約向約30項物業提供物業保安服務。

本集團的物業組合由種類不同的物業組成，包括住宅大廈、商業大廈、商場、商住兩用大廈、工業大廈、工廠、學校及停車場。住宅物業類別組成本集團物業組合的最大部份，於業績記錄期間內佔本集團管理的物業總數約54%。於2013年3月31日，非住宅物業及商住兩用物業分別佔本集團管理的所有物業約14%及約30%。下表載列於2012年及2013年3月31日本集團提供服務的物業的類別：

屬於不同類別的物業數目

	於2012年 3月31日	百分比 (概約)	於2013年 3月31日	百分比 (概約)
住宅物業	216	54.8%	219	54.2%
非住宅物業	56	14.2%	56	13.9%
商住兩用物業	117	29.7%	120	29.7%
其他	5	1.3%	9	2.2%
	<u>394</u>	<u>100.0%</u>	<u>404</u>	<u>100.0%</u>

附註：

1. 一項物業指受一份公契／附屬公契涵蓋的一幢樓宇／洋房或多幢樓宇／洋房。物業發展商有時可能就同一發展項目內不同發展分期／座數訂立獨立公契／附屬公契。
2. 本集團管理的物業數目不等於本集團與個別客戶訂立的服務合約數目，原因是本集團可能就相同物業提供不同服務訂立獨立合約。
3. 非住宅物業包括(但不限於)工業大廈、商場、商業大廈、工廠及停車場。

本集團管理的單位總數由2012年3月約68,400個單位增加到2013年3月約72,000個單位。

業 務

下表載列於業績記錄期間本集團按物業種類劃分收益的分析：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
私人物業：		
住宅發展項目	96,166,450	101,154,822
非住宅發展項目(附註1)	41,505,914	42,919,718
商住兩用發展項目	67,554,700	72,906,998
其他	852,397	852,993
公共物業：		
居者有其屋計劃	38,711,092	39,222,630
公共屋邨(附註2)	30,605,491	25,592,663
學校	367,800	342,902
雜項收益	890,962	1,069,798
	276,654,806	284,062,524

附註：

1. 非住宅發展項目包括(但不限於)工業大廈、商場、商業大廈、工廠及停車場。
2. 本集團管理的公共屋邨為香港政府租者置其屋計劃下的單位，據此租戶可按折扣價選擇購買其單位。因此，該等公共屋邨全部已組成其業主立案法團。由於本集團經投標過程後有一份物業管理合約未獲續期，本集團於此類別在截至2013年3月31日止年度的收益錄得下跌。截至2012年3月31日止年度，該物業為本集團帶來的收益約為6,700,000港元。

下表載列就於2013年3月31日的相關合約按屆滿期對本集團截至2013年3月31日止年度收益的分析：

尚餘屆滿期	截至2013年3月31日止年度	
	港元	估總收益 百分比 (概約)
1年或1年內或無指明屆滿日期	206,299,138	72.6%
1至2年(包括2年在內)	60,193,627	21.2%
2至3年(包括3年在內)	3,199,678	1.1%
3年以上	11,797,068	4.2%
於2013年3月31日已終止	1,566,215	0.6%
雜項收益	1,006,798	0.3%
	284,062,524	100.0%

業 務

下表載列於2012年及2013年3月分別按物業類別分類的每平方呎平均管理服務費。

物業類別	2012年3月			2013年3月		
	最低	平均	最高	最低	平均	最高
	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎
私人物業：						
住宅發展項目	0.09	0.89	5.52	0.07	0.92	5.33
非住宅發展項目	0.06	0.88	2.79	0.06	0.91	2.79
商住兩用發展項目	0.02	0.78	2.21	0.01	0.79	2.21
其他	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
公共物業：						
居者有其屋計劃	0.02	0.45	1.14	0.02	0.55	1.33
公共屋邨	0.09	0.18	0.28	0.09	0.22	0.28
學校	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用

下表載列於2012年及2013年3月分別按物業大小分類的每平方呎平均管理服務費。

物業大小 (建築樓面面積)	2012年3月			2013年3月		
	最低	平均	最高	最低	平均	最高
	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎	港元/平方呎
超過100,000平方呎	0.02	0.43	1.19	0.01	0.45	1.19
100,000平方呎至50,000平方呎	0.29	0.67	1.70	0.29	0.67	1.71
少於50,000平方呎	0.09	1.13	5.52	0.09	1.14	5.33

附註：

1. 管理服務費指根據本集團與客戶之間的相關物業管理服務合約，客戶應付本集團的每月合約服務費。
2. 計算所用樓面面積為本集團管理的物業的建築樓面面積。
3. 並無計入本集團僅提供保安服務或文職援助的物業。所有學校受2012年及2013年3月的保安服務合約所限。
4. 建築樓面面積乃從香港政府屋宇署網頁下載的相關物業樓面規劃取得。

業 務

5. 本集團於2012年及2013年3月管理的394及404項物業當中(不包括上文附註3所述本集團僅提供保安服務的15及20項物業以及本集團僅提供文職援助的4及4項物業)，44及47項物業並無計入計算當中，原因為其各自建築樓面面積因下列原因而不可用：
- 香港政府屋宇署網頁並無該物業的可用樓面面積；或
 - 儘管香港政府屋宇署網頁提供該物業的可用建築樓面面積，但並無提供樓面面積的資料或主要因圖象質數差導致數字模糊且無法讀取或無法確定。
6. 若干物業的管理服務費少於每平方呎0.18港元。並無向此等大部分物業提供保安服務，及因此所收取的管理費大幅少於本集團平均管理服務費。

本集團的客戶包括業主立案法團，其他實體例如獨資東主、業主委員會和發展商，以及政府團體例如房屋委員會及教育局。於2012年及2013年3月31日，業主立案法團佔本集團客戶總數超過90%。

下表載列於2013年3月31日按落成年份劃分本集團提供服務的物業分析：

落成年份	物業數目
1950年前	1
1950年至1959年	7
1960年至1969年	75
1970年至1979年	121
1980年至1989年	109
1990年至1999年	60
1999年後	18
未知	13
總計	<u>404</u>

附註：上表所示數據摘錄自：(i)建築事務監督發出新樓入伙紙；(ii)民政事務總署存置香港私人樓宇數據庫；(iii)將於土地註冊處註冊的文書之註冊摘要；或(iv)房屋委員會的網站。由於概無資料可從上述四個來源確定，13項物業於上表所示的落成年份為未知。

於最後實際可行日期，董事僅得知一項物業未完成政府要求維修／安裝消防設備或裝置的指令。相關物業的業主立案法團已委任建築顧問，並正委聘承建商執行維修／改善工程。按此基準，董事認為，本集團管理的物業狀況大致上可予接納。本公司法律顧問進一步認為，本公司無義務確保業主立案法團或業主遵守香港屋宇署的相關規

業 務

則和規例。儘管本集團於2012年12月管理的最大屋苑有超過7,000個單位，本集團管理的物業超過90%少於350個單位。

截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團從提供管理及保安服務分別賺取收益約276,700,000港元及284,100,000港元。由於本集團通常透過僑璋根據獨立保安服務合約向客戶提供物業保安服務，本集團的收入亦包括就其保安服務的服務費收入。下表載列於業績記錄期間按合約種類劃分本集團的收益：

	截至3月31日止年度			
	2012年		2013年	
	港元	所佔百分比	港元	所佔百分比
物業管理服務合約	260,678,340	94.2%	266,676,624	93.9%
物業保安服務合約	<u>15,976,466</u>	<u>5.8%</u>	<u>17,385,900</u>	<u>6.1%</u>
	<u><u>276,654,806</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>284,062,524</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

於2011年5月1日，法定最低工資首次實施，及指定為每小時28.00港元。於2013年5月1日，法定最低工資修訂到每小時30.00港元。實施法定最低工資同時對本集團截至2012年3月31日止年度的員工成本及收益造成影響。本集團的員工成本總額(不包括董事酬金)由截至2011年3月31日止年度約178,200,000港元增加到截至2012年3月31日止年度約234,700,000港元。與此同時，本集團的收益亦出現顯著增長，由2011年4月約19,300,000港元增加19.3%至2011年5月的23,100,000港元，主要由於與客戶重新磋商後合約服務費收入上調。

業務模式

本集團為一間物業管理服務集團，主要於香港從事提供物業管理服務，並主要針對住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，並提供管理服務，包括保安、維修和保養、潔淨、財務管理、行政、文職援助和法律支援。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服務。本集團聘請本身的保安員工提供物業保安服務，另外聘用註冊維修技工向客戶提供(如有需要)基本保養。本集團將其絕大部份潔淨服務分包給第三方承辦商。

儘管本集團的主要業務為於香港提供物業管理服務，本集團亦通常透過僑璋向客戶提供獨立物業保安服務。於業績記錄期間，本集團根據獨立保安服務合約向約30項物業提供物業保安服務。本集團視物業保安服務為其物業管理業務的配套分部，原因是：

(i)就本集團的大部份物業管理服務合約，物業保安服務乃物業管理其中一個不可分割的環節；及(ii)提供物業管理服務及物業保安服務分部之間的營運流程並無重大差別。

主要競爭優勢

本集團在競投私人及公共物業的管理合約時，與其他物業管理公司競爭。董事相信，下列競爭優勢對其可靠的往績記錄致為重要，將對本集團的穩定性及未來增長作出貢獻。

(1) 本集團擁有健全的品質控制及業務流程系統

本集團擁有健全的品質控制及業務流程系統。本集團已取得ISO 9001：2008品質管理系統、ISO 14001：2004環境系統及OHSAS 18001：2007職業健康及安全系統的認證。本集團根據相關ISO規定採納一套嚴格的內部監控政策。憑藉已制定的嚴格內部監控政策，本集團可向客戶提供品質水平貫徹的服務，應付其規定。本集團亦已制定有系統的評估，實現系統提升，務求令客戶滿意。

(2) 本集團的客戶基礎廣泛，意味較少依賴任何某一名客戶

本集團現時管理約400個物業。與其依賴某些少數重要收益來源，本集團的收入來自源頭廣泛的很多客戶。終止任何單一合約對本集團的收入流影響有限。另一方面，本集團的管理組合由住宅物業以外的一系列物業種類組成，例如，商業大廈、商場、工業大廈、工廠、停車場及學校，讓本集團累積基礎廣泛的物業管理專門知識，進一步擴大其組合。

(3) 本集團擁有專業管理團隊，獲得合資格認證及豐富經驗

於最後實際可行日期，15名本集團全職員工當中，至少為以下其中一個專業團體的成員：(i)香港房屋經理學會；(ii)英國特許房屋經理學會；(iii)註冊專業房屋經理；及(iv)英國皇家特許測量師學會，而其中至少6名在獲得資格後於香港累積超過十年的物業管理經驗。

除上述競爭優勢外，董事相信，憑藉於香港物業行業的可靠的往績記錄，加上經常性收入基礎穩固，本集團處於有利陣地，按照其未來計劃，掌握物色管理設施及工廠的新商機。

資格、認證、獎項及合規

資格

為了提供物業管理或保安服務並提供具體管理方案，一家物業管理或保安公司須取得若干牌照(根據香港法例)或所須會員身份。上述詳情載於本招股章程「監管概覽」一節。下表載列於最後實際可行日期本集團持有的資格及牌照：

相關香港政府部門或法定機構	說明	資格	持有人	有效期
保安及護衛業管理委員會	保安公司牌照	第一類別—提供保安護衛服務	港深聯合	2012年8月15日至2017年8月14日
保安及護衛業管理委員會	保安公司牌照	第一類別—提供保安護衛服務	僑瑋	2010年8月15日至2015年8月14日
房屋委員會	房屋委員會護衛服務承辦商核准名單— IIB級	符合房屋委員會合約招標公告的資格	僑瑋	不適用(附註)
房屋委員會	房屋委員會物業服務代理核准名單— 組別PS1	符合房屋委員會合約招標公告的資格	港深聯合	不適用(附註)
民政事務總署	建築物管理代理人名單	根據香港法例第344章《建築物管理條例》第40B-D條合資格獲委任的建築物管理代理人	港深聯合	不適用

附註：儘管需要每年續期，有效期並未列出。本集團每年從房屋委員會收到要求函件，支付年度續期費，以保留其於名單上的身份。

僑瑋於2004年獲房屋委員會接納為護衛服務承辦商核准名單— IIB級。根據房屋委員會指引，承辦IIA級護衛服務合約的公司，需向住宅／商業大廈提供護衛服務至少擁

業 務

有三年經驗，並需於香港提供護衛服務的年度營業額至少有20,000,000港元(其中半數應來自住宅大廈)。根據僑瑋的經審核財務報表，其截至2012年3月31日止年度的營業額低於20,000,000港元。因此，僑瑋未根據房屋委員會護衛服務合約承辦商名單晉升至IIA級。

除保安服務需要根據《保安及護衛服務條例》規定的許可提供外，提供其他物業管理服務不受發牌制度所監管。要競投房屋委員會屋邨的物業管理合約或保安服務合約，須獲接納為房屋委員會物業服務代理或護衛服務承辦商核准名單上。要獲民政事務總署或香港土地審裁處根據《建築物管理條例》委任為建築物管理代理人，須獲接納為民政事務總署存置的建築物管理代理人名單上。

假設配售價為每股配售股份0.4港元(即建議價格範圍的中位數)，本集團預計產生上市開支約15,600,000港元，其中約10,500,000港元於上市之前或完成時已／將於本集團的損益賬扣除。預期約6,200,000港元將於本集團截至2014年3月31日止年度的損益賬扣除。另外，本集團其中一項業務策略為實行舊區物業管理計劃，請參閱本招股章程「業務目標及策略」一節，了解其詳情，然而，預期將不會從2014年3月31日前將上市所得款項為舊區物業管理計劃的支出撥付資金。本集團截至2014年3月31日止年度的財務表現預計將因為有關上市的估計開支而受到重大不利影響。根據房屋委員會指引，港深聯合需要保留500,000港元或受用資本總資產20%(以較高者為準)，而僑瑋需要保留150,000港元或受用資本總資產20%(以較高者為準)。本公司法律顧問認為，房屋委員會指引並無對港深聯合及僑瑋的控股公司實行財務規管規定。儘管本集團截至2014年3月31日止年度的財務表現預計將因為有關上市的估計開支而受到重大不利影響，上市開支將主要由本公司而並非本公司的附屬公司港深聯合及僑瑋產生。考慮到上述原因後，以及若干因素及文件，包括(i)自業績記錄期間以來，港深聯合及僑瑋從未犯規亦未有被扣分的事實；(ii)顯示經驗、資格及其員工的經驗的本集團文件；(iii)本集團的內部控制審閱結果；(iv)本集團的行為守則；(v)本集團的安全、衛生及環保措施；及(vi)本集團截至2014年3月31日止年度的財務預測，董事認為，而保薦人贊同，本集團的財務報表受上市開支造成的預計不利影響，將不會影響港深聯合及僑瑋保留在房屋委員會名單，亦不會對名單續期造成障礙。

認證

下表載列本集團的主要認證：

性質	認證	頒授團體或機構	獲授人	有效期
質量管理體系 認證	ISO 9001 : 2008	國際認可認證 有限公司	港深聯合	2013年6月29日至 2016年7月14日 (附註1)
職業健康安全 管理體系認證	OHSAS 18001 : 2007	國際認可認證 有限公司	港深聯合	2013年6月29日至 2016年7月10日 (附註1)
環境管理體系 認證	ISO 14001 : 2004	國際認可認證 有限公司	港深聯合	2013年6月29日至 2016年7月14日 (附註1)
專業團體的會籍	會員	香港物業管理 公司協會 有限公司	港深聯合	1997年10月7日起 (附註2)
專業團體的會籍	公司會員	亞洲專業保安 協會香港分會	僑瑋	2012年1月1日至 2013年12月31 日(附註2)

附註1：須待獲授人的管理體系及監察審核持續達到營運的滿意水平，方可作實。認證由國際認可認證有限公司(「ACI」)發出。根據ACI表示，體系手冊由其客戶編製，呈交給ACI以供評估。不符合標準規格的事項，會經過知會、修改及重新評估，直至符合所有規定為止。ACI會履行認證審核，根據抽樣方法，涵蓋一個組織的所有核心功能。此外，客戶至少需要進行1次完整的內部審核及1次完整的管理層審核。於其認證審核過程中，ACI的審核人員將按照標準規格、ACI規例及其他相關內部或外部規定，核實管理體系的實行情況。於成功完成認證審核後，審核結果將會綜合處理，及向ACI呈交，以供批准發出認證。定期巡查將會進行，以確保認證得以維持並持續改善。

附註2：除支付年費(如有)外，會籍並無每年續期的規定。

獎項及嘉許

下表載列本集團於近年來取得的主要獎項及嘉許：

獲獎年份	獲獎人	獎項	頒授團體或機構
2010年	港深聯合	連續五年商界展關懷 2005-10	香港社會服務聯會
2012年	港深聯合	商界展關懷2011/12	香港社會服務聯會
2011年	港深聯合	2011年度保安服務 最佳培訓獎—銅獎 (第一類別持牌保安 公司(保安服務僱員 在501人或以上))	職業訓練局及香港警務處 防止罪案科
2004年、2004年 及2007年	港深聯合	第八屆、第九屆及 第十一屆僱主金星獎	僱員再培訓局
2006年及2008年	港深聯合	第十屆及第十二屆 僱主優異獎	僱員再培訓局
2005年、2007年 及2008年	港深聯合	關懷社區獎	香港青少年服務處
2005年	港深聯合	最佳僱主	香港工人健康中心

就本集團僱員的牌照、註冊或資格，請參閱本節「僱員」分節。

合規事宜

董事確認，於最後實際可行日期，本集團已就其業務及營運取得所有批准、許可、同意、牌照及註冊，而所有該等批准、許可、同意、牌照及註冊均全部生效。

服務

本集團提供物業管理服務。物業管理服務的詳細範疇，視乎本集團與個別客戶訂立的管理合約而定，一份合約與另一份合約會有所不同。本集團提供物業管理服務的範疇，通常包括以下範疇：

管理活動

管理活動是物業管理確保服務質量的重要部份。本集團指派一隊員工，監督日常服務安排。物業主任負責定期檢查指派給其監督的物業的管理，亦負責監控屋苑的衛生水平、垃圾收集設施及處置垃圾的安排。本集團協調由不同個別專項承建商定期檢查大廈設施，包括照明系統、供水系統、渠道、火警系統、滅火系統、通風系統及電梯。本集團保養部或相關物業的場地保養隊伍負責安排或直接進行緊急維修工程。屋苑設施當前的狀況每月或應客戶要求予以匯報，如有任何重大故障，可能危害住客的安全，則會建議進行必須的維修。物業管理隊伍監督屋苑範圍內進行的翻新及保養項目。分區經理通常負責處理所有住客投訴，及(如適用)均向物業主任匯報，然後由經理跟進。

保安

港深聯合及僑瑋同時擁有根據《保安及護衛服務條例》由保安及護衛業管理委員會發出的保安公司牌照。本集團具有資格直接聘用保安員工及提供保安護衛服務，於2013年3月31日在職保安員工隊伍超過1,700名保安員工。本集團提供保安服務，確保物業獲得妥善管理，以及住客和物業使用人士的安全得到保障。

本集團提供的日常保安管理服務通常包括巡邏、看守大堂入口、通道管控、訪客登記並禁止擅闖、處理投訴和特殊要求、解決及匯報居民之間的糾紛、在惡劣天氣下履行職務和監察公共設施(例如電梯)的性能。至於較大規模的物業，本集團的保安服務亦包括屋苑附近的交通管控及就擅自泊車提出警告。此外，本集團設有24小時中央監控室，負責協調保安護衛之間的通訊、監督職務範圍，在緊急情況下作為指揮中心與總部聯絡及協調保安護衛的任務。於2013年8月29日，本集團全部保安員工均擁有甲類或乙類保安人員許可證。除日常保安管理程序外，本集團有時亦會因應其客戶的圖則及其他相關規定為其客戶的保安計劃及人力要求提供意見。

儘管大部份物業管理服務合約包括保安服務，本集團若干客戶的物業管理服務合約，是不包括保安服務部份，及交由其他保安服務公司承辦保安服務。雖然僑瑋是本

業 務

集團的保安服務供應商，其亦競投獨立物業保安服務合約並提供獨立物業保安服務。於業績記錄期間，本集團根據獨立保安服務合約為約30項物業提供物業保安服務。

維修及保養

本集團一般承擔基本水平的維修及保養，確保本集團管理的大廈一般上安全及得以良好維修。本集團根據與其客戶訂立的物業管理合約，進行大廈及設施的維修及保養。本集團通常進行的小型保養及緊急保養，按物業管理合約所載，指定金額高達30,000港元。另一方面，本集團亦需要就大廈及大廈設施的維修及保養作出建議，或經其客戶事先同意，協調及委任承辦商進行客戶指定的維修及保養工程。

本集團的保養服務是透過場地的保養維修技工或本集團的保養隊伍提供。倘若本集團與其客戶(通常為較大型屋苑客戶)已就該項服務訂立合約達成協定，則由場地保養維修技工提供。本集團於物業管理合約內指定派出駐守客戶場地及日常於客戶場地工作的維修技工數目，而場地維修技工回應維修要求並進行定期視察。就其他毋須場地保養維修技工的客戶，本集團的保養隊伍將於有需要時進行維修及保養工程。於2013年8月29日，本集團所有38名保養工作僱員均為A級或B級電業工程人員。因此，本集團只用其保養工作僱員進行有關電業裝置的基本或簡單維修及保養工程。其他保養或維修工程，例如電梯保養及保安系統保養只會由個別專項承建商進行。本集團會協調及協助客戶委聘該等個別專項承建商。

潔淨

為了向本集團管理的大廈的住客或用戶保持衛生的居住環境，本集團按照合約條款提供不同水平的潔淨服務，視乎潔淨服務的範疇、潔淨次數及所需潔淨員工而定。潔淨服務的範疇包括基本垃圾收集、大廈設施的潔淨及有時加上消毒，以及保養園境。潔淨服務的水平按於本集團與其客戶訂立的合約內所界定。

除負責園景保養的若干場地維修技工外，本集團只有少數直屬員工提供潔淨服務。本集團絕大部份潔淨服務均分包給第三方承辦商。在提供園景保養服務時，本集團的場地維修技工按照合約內指明的的工作範疇，履行澆水和除草的基本園藝工程。

儘管一些物業管理服務合約包括潔淨服務，本集團若干客戶的物業管理服務合約，是不包括潔淨服務部份，及交由其他潔淨服務提供者承辦潔淨服務。

財務管理

本集團大部份客戶為物業的業主立案法團，並無聘請長期員工處理日常營運。根據《建築物管理條例》，本集團作為其客戶的物業經理，需要編製管理開支的年度預算以及編製收入及支出報表。本集團通常負責客戶就下列各項的財務管理：(1)收取管理費；(2)撥付業主立案法團的支出；(3)記錄及保管業主立案法團的賬戶；及(4)編製年度預算。

如本節「投標及收益」分節所載，本集團的收益是從本集團的客戶收取的合約服務費用。住客支付的物業管理費是業主立案法團的收入，與合約服務費用分開。本集團一般負責代表其客戶收取物業管理費。物業管理費通常以現金、支票或自動轉賬的方式收取。就逾期一個月的付款，一般而言，物業經理將向有關住客發出第一份通知書。就逾期兩個月的付款，將向有關住客發出第二份通知書。物業管理協議通常授權本集團代表客戶進行訴訟。當逾期三個月的付款後，本集團將代表客戶，向小額錢債審裁處提出進行法院程序，收回未支付的管理費。

本集團有時亦負責按照預算及物業管理合約的條款，代客戶作出付款。業主立案法團的財政預算由本集團編製，及經業主立案法團批准。至於非經常支出或超出相關合約的特定金額最多為50,000港元的支出，或預算內未有計入的支出，本集團將尋求業主立案法團批准付款。視乎與客戶的安排，本集團按照以下方式處理其客戶的現金：

本集團信託持有客戶的銀行賬戶：

1. 本集團代表若干客戶收取管理費及支付開支。過往並無於獨立賬戶保管若干該等客戶的款項。自2012年12月以來，本集團為所有這些客戶信託保管個別獨立的計息賬戶。該等為及代表客戶信託持有的銀行賬戶有時稱為「客戶賬戶」。這些銀行賬戶以本集團及相關物業的名稱開立，例如「港深聯合物業管理有限公司—物業名稱」。從租戶或物業業主收取的管理費均存入這些客戶賬戶，而這些客戶的開支，則從這些賬戶支付。於2013年3月31日，33名客戶採用這種現金管理安排。
2. 若干客戶已持有本身的銀行賬戶，以收取管理費。由於本集團支付其開支，這些客戶容許本集團於為客戶以信託方式持有的獨立銀行賬戶內保管若干資金(即客戶賬戶，與客戶的自有銀行賬戶不同)，並由本集團直接從客戶賬戶撥付支

出及開支。這些銀行賬戶以本集團及相關物業的名稱開立，例如「港深聯合物業管理有限公司—物業名稱」。這些客戶向其客戶賬戶注入預先協定數額的現金，作為本集團的營運資金以供支付開支。客戶不時向客戶賬戶注入資金。收取的管理費直接存入客戶本身的銀行賬戶。這些客戶的現金結餘並無記錄於本集團的財務報表。若干客戶要求本集團提呈履約保證金，其由一間銀行以該等客戶為受益人發出。於2013年3月31日，6名客戶採用這種現金管理安排。

本集團僅應動用於客戶賬戶保管以管理樓宇的客戶款項。就客戶存放於該等客戶賬戶的款項而言，大律師法律顧問認為本集團擔任為其客戶信託持有款項的受託人。客戶存放於該等賬戶的款項由客戶實益擁有，並不會於清盤時向本集團債權人分派。作為客戶賬戶的受託人，本集團為其客戶負上謹慎責任及盡職調查。其須以應有謹慎及應盡努力為客戶賬戶選擇銀行。大律師法律顧問認為，只要本集團選擇的銀行為信譽良好的銀行，本公司將全面執行該責任。就與該等賬戶相關的信貸風險而言，大律師法律顧問進一步認為，倘銀行清盤，任何因銀行清盤而無法收回款項導致的虧損須由其客戶承擔。只要在其開設及保管該等賬戶的銀行為信譽良好的銀行，本集團毋須承擔風險。於2013年3月31日，該等客戶賬戶於香港信譽良好的銀行(即香港上海滙豐銀行有限公司、星展銀行(香港)有限公司、中國銀行(香港)有限公司、東亞銀行有限公司及永亨銀行有限公司)內保管。

於審閱401份於2013年3月31日生效的服務合約時，大律師法律顧問認為，就客戶款項的回報而言，概無服務合約給予本集團任何投資客戶款項的權力，因此，並無引起投資客戶款項的風險及回報的問題。就於銀行賬戶應計的利息而言，大律師法律顧問認為401份服務合約其中2份包含明確條文，據此於終止合約時，本集團於客戶賬戶持有的資金將連同就此應計的利息退回業主立案法團。該規定與應用於其他客戶賬戶的一般法定原則一致。

就與保管客戶於銀行賬戶的款項於有關銀行發生問題時相關的風險而言，大律師法律顧問認為，概無服務合約包含任何處理上述風險的條文。在缺乏服務合約明確條款的情況下，大律師法律顧問認為，於客戶賬戶保存的客戶款項屬於有關客戶。只要在其開設及保管該賬戶的銀行為信譽良好的銀行，於銀行發生問題時的虧損風險由客戶承擔。於該等客戶賬戶應計的利息將屬於客戶。

為客戶信託持有的客戶賬戶，並不被視為本集團財務報表內的資產及相關負債。於釐定該等客戶賬戶應否被視為本集團財務報表內的資產及相關負債時，董事考

慮該等客戶賬戶的性質能否符合香港會計師公會頒佈的「2010年財務報告概念框架」資產確認指引第4.4(a)段，以及參考大律師法律顧問就該等客戶賬戶的法律意見。

董事認為不確認該等客戶賬戶為本集團財務報表內的資產及相關負債的會計處理方法為合適，原因為(i)該等客戶賬戶乃為及代表其客戶持有及由其客戶實益擁有；(ii)本集團對該等客戶賬戶並無控制權，且概無未來經濟利益預期由該等客戶賬戶流入本集團；及(iii)由於所有該等客戶賬戶於香港信譽良好的銀行內保管，本集團並不承擔該等客戶賬戶相關的信貸風險。

申報會計師認為，就並未於本集團的財務報表內記錄這些客戶的客戶賬戶的現金結餘的會計處理，是按照香港會計師公會頒佈「2010年財務報告之概念框架」所列的資產確認指引作出。根據香港會計師公會頒佈的「2010年財務報告概念框架」資產確認指引第4.4(a)段：「一項資產為該實體因過往事件而控制之資源；而預期日後經濟利益將自其流入該實體」。總結，儘管本集團獲授權經營該等客戶賬戶，本集團對該等客戶賬戶的基金並無控制權，原因為該等客戶賬戶僅由本集團為其客戶而運作，並不可由本集團為其自用或用作任何未獲授權的目的。由於本集團不可以自用方式動用該等客戶賬戶的基金，且所有該等客戶賬戶結餘所賺利息(如有)屬於各自客戶而非本集團，並不預期本集團將獲流入未來經濟利益。由於(i)該等客戶賬戶就控制權及未來經濟利益而言並不符合上述資產確認指引，及(ii)本集團因客戶賬戶於香港信譽良好的銀行開設及保管而毋須承擔與該等客戶賬戶相關的信貸風險，該等客戶賬戶並不確認為本集團的財務報表內的資產及相關負債。

本集團並無持有任何以信託契據成立的「信託賬戶」。

本集團並未信託持有客戶的銀行賬戶：

3. 若干客戶已持有本身的銀行賬戶，以收取管理費，而其開支亦由本集團處理。這些客戶事先向本集團支付約一至兩個月管理費的現金按金，以供償付本身的開支。按金結餘淨額(扣除已付開支)作為應付客戶的其他應付款項記錄於本集團的財務報表。與此同時，所收取的管理費直接存入客戶本身的銀行賬戶。於2013年3月31日，48名客戶採用這種現金管理安排。

4. 若干其他客戶已持有本身的銀行賬戶，以收取管理費，而其開支亦由本集團處理。這些客戶並無事先向本集團支付現金，以供償付本身的開支。與此同時，已收取的管理費直接存入客戶本身的銀行賬戶。於2013年3月31日，142名客戶採用這種現金管理安排。
5. 若干其他客戶已持有本身的銀行賬戶，以收取管理費(如適用)，並由其本身處理開支。已收取的管理費直接存入客戶本身的銀行賬戶，及此等客戶就已收到的發票透過其本身的銀行賬戶安排付款。與上述的現金管理安排不同，本集團並未為客戶處理開支。於2013年3月31日，168名客戶採用這種現金管理安排。

附註：由於兩名客戶與本集團有多份列入不同現金管理安排的合約，不同現金管理安排項下的客戶總數超過395名，即本集團於2013年3月31日的客戶總數。

本集團的會計部門分為兩支部，即客戶支部及公司支部。客戶會計支部負責其客戶的會計及庫務，而公司會計支部負責本集團內部會計及庫務。這兩個支部員工的職務及職責通常分開。

本集團處理客戶現金的方式，視乎客戶是否持有其本身的銀行賬戶，或本集團是否為客戶信託持有賬戶。就處理客戶現金的內部監控為以下各項：

本集團信託持有客戶的銀行賬戶：

收款(如適用)

- 當從住客以現金收取管理費後，本集團的保安員工或物業主任負責將現金存入各自客戶的銀行賬戶，由本集團信託持有。這些客戶賬戶的銀行賬戶號碼，與本集團本身銀行賬戶的賬戶號碼不同，因此本集團的員工錯誤將客戶的現金存入錯誤的銀行賬戶機會不大。
- 當收到支票時，收款人賬戶名稱為銀行保管的客戶賬戶的全名。客戶賬戶的名稱必須與收款人名稱相同，否則支票不能成功存入賬戶。客戶銀行賬戶的收款人名稱與本集團的不同，因此支票存入錯誤的銀行賬戶機會不大。

付款

- 客戶會計支部的員工，處理客戶銀行賬戶的支票簿，而不會接觸本集團銀行賬戶的支票簿。當本集團代表其客戶動用支票時，支票由本集團的會計主管審閱，確保支票從正確的客戶銀行賬戶支付。

本集團並未信託持有客戶的銀行賬戶：

收款(如適用)

- 本集團的客戶會計支部負責根據已收的存款收據，記錄其向客戶作出的付款。本集團的客戶會計支部每月記錄客戶於該月收取的付款數額。
- 公司會計支部的員工負責監督及記錄本集團銀行賬戶作出的付款，其職責與客戶會計支部分開。公司會計支部的員工每月編製銀行對賬表，識別客戶會計支部記錄現金收款數額的差別。倘若發現任何差異，客戶會計支部將會跟進，及於記錄內識別差異。

付款(如適用)

- 於收到客戶開支的發票後，本集團的公司會計支部將檢查被收款客戶的名稱。
- 代表客戶作出的支票付款，經本集團的會計主管審閱後，才進一步由本集團的高級行政及會計經理審閱及批准，不論涉及的金額。審閱確保被收款客戶的名稱，及客戶的銀行賬戶獲正確的記錄。

於2012年及2013年3月31日，本集團為其客戶信託持有的銀行賬戶總額，分別約18,800,000港元及22,200,000港元。

本公司將於其年報及半年報告披露客戶賬戶項下持有的款項金額及履約保證金金額。

除編製業主立案法團的預算外，本集團一般亦編製業主立案法團的管理賬目，並持有客戶的銀行賬戶，促使代表業主立案法團作出付款。業主立案法團的管理賬目由本集團的會計部門編製。

行政及法律支援

本集團以不同方式支援其客戶的行政工作。行政支援包括(1)編製事項及關注事件的公眾通告，及於大廈的公共地方張貼；(2)為業主立案法團的會議編製議程及會議記錄；(3)代表業主立案法團草擬往來書函；及(4)協調本集團或其他分包承辦商或個別專項承建商履行不同物業管理功能。

客戶與大廈住客或其他使用人士之間有時會發生爭議，大部份與逾期支付管理費有關。本集團協助客戶協調及處理申索和訴訟事宜，例如向住客收回管理費的存檔，及於有需要時與律師聯絡。本集團亦有委聘法律顧問，就簡單的法律事宜向本集團的客戶提供口頭意見。

視乎物業管理協議內指明的服務範圍，若干物業管理服務屬於本集團職責範疇以外。其可能包括保安、潔淨以及維修及保養。在此情況下，客戶一般通過投標過程指派工作給第三方。本集團於有關刊發投標文件、審閱投標文件及委聘承辦商方面協助客戶處理行政工作。

分包承辦

本集團根據與客戶訂立的服務合約，提供物業管理服務，包括保安、維修和保養及潔淨。除潔淨服務外，這些服務大部份由本集團本身的員工提供。本集團就包括提供潔淨服務的物業管理合約，將大部份潔淨服務分包給第三方分包承辦商，原因是董事相信，將潔淨服務分包給第三方分包承辦商，較為具成本效益及靈活。

本集團保存認可潔淨分包承辦商名單。本集團挑選分包承辦商的準則(其中包括)(i)服務質量；(ii)分包承辦商的規模及聲譽；(iii)擁有任何ISO認證；(iv)價格及付款條款；(v)是否能夠提供適合服務及潔淨解決方案；及(vi)經驗。視乎本集團客戶的要求及其物業的規模，需要不同規模及服務能力的潔淨分包承辦商。認可潔淨分包承辦商在規模及服務能力方面有所不同。根據客戶的要求，本集團將挑選適當的潔淨分包承辦商入圍，並以投標方式委聘分包承辦商。需要客戶同意才能根據與客戶訂立的若干物業管理合約挑選分包承辦商。

業 務

截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團分別委聘約70名及55名分包承辦商。就潔淨服務，不同物業的服務範圍及水平有所不同。因此，本集團與獲挑選的分包承辦商就各項物業訂立獨立的分包承辦協議，分別界定服務範圍及水平，例如潔淨人員數目、消毒的次數等。典型分包承辦協議的主要條款載列如下：

- 職務： 有關分包承辦商負責有關供應品、潔淨工具、設備、潔淨員工的薪金及保險。
- 終止： 倘若有關分包承辦商未能履行其職務，經接獲兩次警告後，無須任何賠償，協議將會終止，即時生效。
- 協議可由任何一方以7日書面通知(或在一些情況下以一個月書面通知)終止。

若干分包承辦協議亦載有條文，倘若本集團與其客戶訂立的相應協議被終止，協議將會終止，即時生效，毋須事先通知。這些協議大部份並無指明固定年期。然而，大部份協議可由任何一方以7日書面通知(或在一些情況下以一個月書面通知)終止。本集團的分包承辦商一般並無授出信貸條款。本集團每月向分包承辦商支付潔淨服務費。就董事所深知及確信，每月向物業潔淨分包承辦商支付潔淨服務費是行業慣例，而香港的物業潔淨分包承辦商並無授出其他信貸條款。

截至2012年及2013年3月31日止年度各年，向最大分包承辦商應付分包承辦費分別佔本集團分包承辦成本總額約28.9%及28.1%，而截至2012年及2013年3月31日止年度各年，向五大分包承辦商應付分包承辦費分別佔本集團分包承辦費總額約70.0%及70.4%。概無董事或主要股東或其聯繫人士於本集團五大分包承辦商擁有任何權益。

隨著2011年5月實行最低工資，於截至2012年3月31日止年度，33名客戶終止潔淨服務，而根據現有物業管理合約保留其他服務。截至2012年3月31日止年度，本集團就此等客戶產生的分包承辦費用每月平均總額約為200,000港元。

倘若分包承辦商履行其職責時發生意外，分包承辦商將直接向受傷第三方的索償負責。然而，由於其勁是本集團大部份分包承辦協議的主事分包方，其勁亦可能就受傷方獲得的任何損害賠償負責。言雖如此，本集團分包承辦協議內的一項條件，是分包承辦商應投保本身的公共責任保單。因此，董事認為，其勁亦需為分包承辦商履行職責時發生的任何意外負責的風險極低。

於業績記錄期間，本集團並無記錄其分包承辦商工人於為本集團履行職責時蒙受的任何重大意外。

分包承辦商疏忽

為了確保其分包承辦商提供服務的質量，物業管理隊伍需要定期及不時巡查指定大廈。物業管理隊伍每星期進行定期檢查，按照標準清單進行檢查，及評估大廈內所有相關地方的潔淨程度。任何不合規格的情況將予記錄，並於每日早上的簡報會直接向管理層匯報。物業管理隊伍將會與牽涉的分包承辦商跟進事項。重複未能符合預定服務標準，可能導致本集團終止有關分包承辦商的合約。

投標及收益

本集團自1984年起開展業務，一直以來建立廣泛的客戶基礎，由近400名客戶組成。本集團的主要市場為香港，而本集團管理的所有物業均位於香港。本集團管理的物業類別包括公共及私人住宅屋苑和大廈、商業大廈、兩用(商住)大廈、商場以及工廠。公共住宅屋苑包括公共屋邨及居者有其屋計劃下的房屋。根據《建築物管理條例》，新物業管理公司的委任應通常由業主立案法團以邀約投標的方式作出。

投標

於香港的物業管理合約(不論公營或私人界別)均通常以公開投標或邀約投標的方式授出。就公開投標，公開邀約是刊登在報章，而有興趣人士可提交標書。就邀約投標，入圍的服務供應商以邀請函的方式獲邀參加投標。

本集團已就參加投標制定一系列程序。行政部門的員工每日會於選定本港報章搜尋招聘物業管理公司及保安服務提供者的準客戶刊登的合適招標廣告。視乎所刊登廣告項目的大小和規模及所須的服務範圍，本集團的市場推廣部門準備投標文件。

業 務

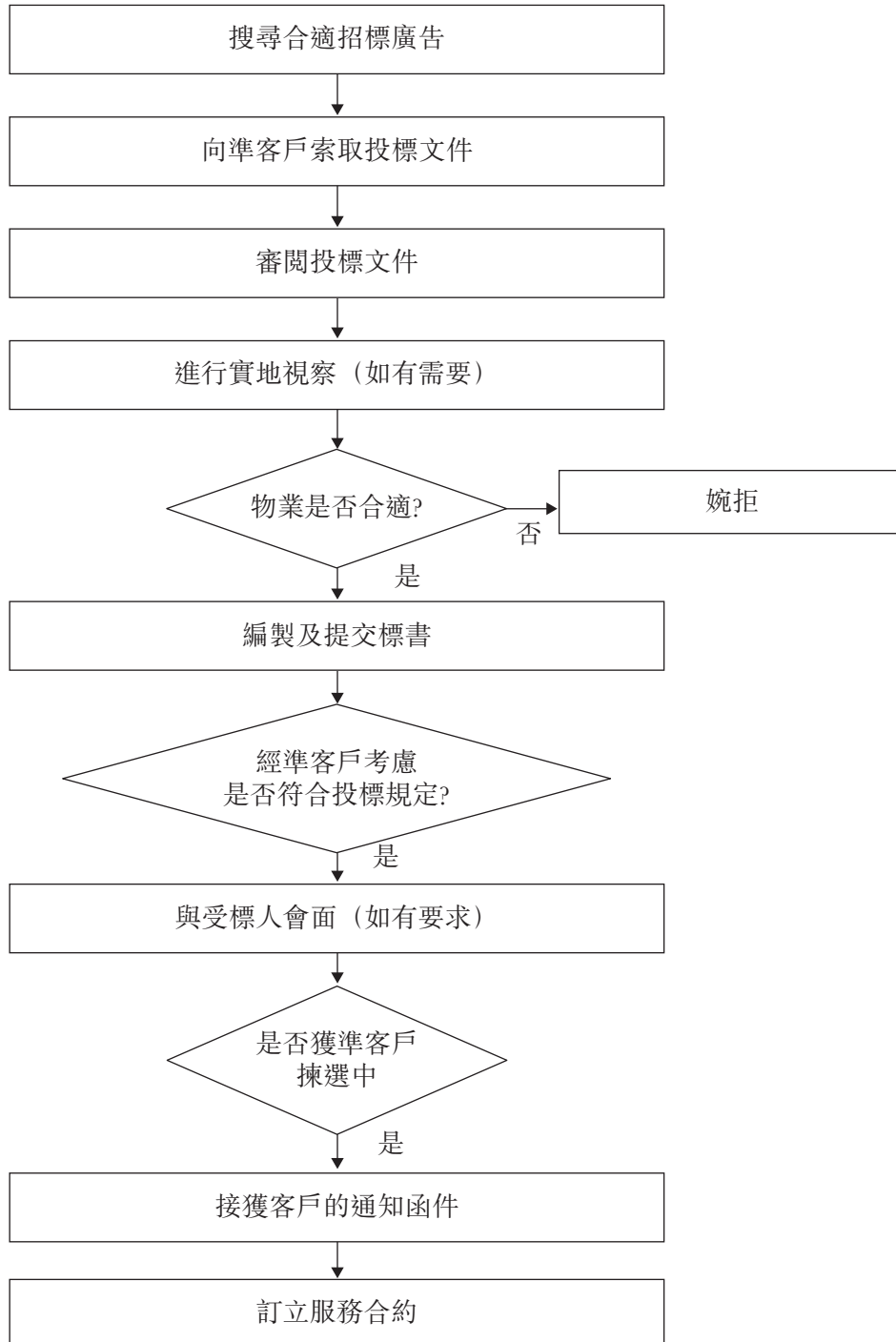
投標文件通常載列目標及預定服務標準，例如所須保安護衛數目及潔淨的次數。相關部門首先閱讀投標文件，並檢查所須服務範圍是否屬於本集團能力範圍以內。物業管理主任及市場推廣部亦可能進行場地視察，審查物業的狀況。為了保障本集團承受過大營運及法律風險，本集團管理物業的政策為不承辦保養狀況欠佳的物業。本集團只會在所須服務範圍屬於其能力以內，而物業狀況大致上可以接納，才會把握商機及提交標書。本集團通常視下列物業保養狀況欠佳：

- 大廈結構出現問題及／或嚴重失修威脅性命和安全；
- 大廈處於嚴重財務困難，或業主拖延通過重大保養減輕潛在危險的決議案，例如升降機不能維修和電源故障；
- 屋宇署就大廈的重大維修發出維修令，而業主／業主立案法團拒絕正面回應；或
- 大廈存在構成危險的非法結構。

根據招標文件的規定及物業的圖則，本集團通常需要載列其建議服務計劃的詳情，例如保安隊伍主管及保安護衛的角色及數目、核心職能及隊伍結構。此外，準客戶可能要求在屋苑層面作出分析，並訂製計劃，改善有關物業的整體保安，補救日常保安安排的弱點。根據預定服務水平及於物業搜集的資料，有關部門將估計所需服務成本、釐定報價及編製標書。標書通常包括本集團的背景、管理建議及已填妥的投標表格。

業 務

有時若客戶有進一步查詢或要求就投標會面，有關部門亦負責提供回應及出席會議。倘若本集團獲授物業管理或物業保安服務，本集團將從客戶收取通知函件，並與客戶訂立服務合約。以下為說明本集團取得新物業管理或保安服務合約的投標程序流程圖：



就董事所深知及確信，客戶進行投標、挑選及委任新物業管理公司，通常為期三個月或以上。

市場推廣

本集團的業務相當依賴現有合約的延續。本集團並未設立龐大的市場推廣隊伍，或組織定期廣告活動，原因是本集團的策略並非投放大量資源於直銷廣告計劃。然而，本集團得以建立於2013年3月31日若干400名客戶的組合。董事相信，這是歸功於其市場推廣策略，更集中於建立本集團的聲譽及客戶服務。除管理活動外，本集團的高級管理人員負責與業主立案法團(即本集團客戶)的成員維持良好客戶關係，通過口碑向鄰舍推廣本集團。由於本集團新業務合約大部份從遵照《建築物管理條例》進行的投標取得，所有競爭對手於相同開放平台，參照資歷、價格及聲譽接受評估。董事認為，聲譽及口碑對本集團的成就至關重要。本集團的聲譽建基於提供優質服務之上。董事認為，倘若客戶對本集團的服務感到滿意，其可能會通過個人網絡向其他業主立案法團的成員推薦本集團，因此增加日後成功投標其他物業的機會。

儘管本集團並無組織任何直銷廣告活動，本集團積極參與社區活動，取得公眾知名度。此外，本集團定期參與政府部門及客戶舉辦有關衛生、園景設計等的比賽。本集團過往已獲得多個組織及政府部門頒授多個獎項。董事認為，這些獎項代表對本集團優質服務的認同，並有助提高公眾知名度。就這些獎項的詳情，請參閱本節「資格、認證、獎項及合規」分節。此外，董事及高級管理層成員不時出席地區社區節目，例如不同團體舉辦區內居民的節慶活動、環保宣傳等，從而可以認識不同地區業主立案法團的成員。透過這種方式擴大社區網絡，本集團管理層隊伍得到更多機會，向準客戶推介本集團。

業 務

客戶

本集團已建立廣大的客戶基礎，由於2013年3月31日接近400名客戶組成。下表載列於2012年及2013年3月31日本集團提供服務的物業的種類。

屬於不同種類的物業數目

	於2012年		於2013年	
	3月31日	百分比	3月31日	百分比
住宅物業	216	54.8%	219	54.2%
非住宅物業	56	14.2%	56	13.9%
商住兩用物業	117	29.7%	120	29.7%
其他	5	1.3%	9	2.2%
	394	100.0%	404	100.0%

附註：

1. 一項物業指受一份公契／附屬公契涵蓋的一幢樓宇／洋房或多幢樓宇／洋房。物業發展商有時可能就同一發展項目內不同發展分期／座數訂立獨立公契／附屬公契。
2. 本集團管理的物業數目不等於本集團與個別客戶訂立的服務合約數目，原因是本集團就相同物業提供不同服務可能訂立獨立合約。
3. 非住宅物業包括，但不限於，工業大廈、商場、商業大廈、工廠及停車場。

本集團的物業組合由一系列不同種類的物業組成，包括住宅大廈、商業大廈、商場、商住兩用大廈、工業大廈、工廠、學校及停車場。住宅大廈組成本集團物業組合的最大部份，於業績記錄期間內佔本集團管理的物業總數約54%。非住宅物業及商住兩用物業分別佔本集團管理所有物業約14%及約30%。

本集團管理的單位總數由2012年3月約68,400個單位增加到2013年3月約72,000個單位。

業 務

本集團的客戶包括業主立案法團、其他實體例如獨資東主、業主委員會和發展商，及政府團體，例如香港房屋委員會及教育局。下表載列按客戶種類劃分客戶概要：

按客戶種類劃分的客戶數目

	於2012年		於2013年	
	3月31日	百分比	3月31日	百分比
業主立案法團	357	91.8%	361	91.4%
其他實體	30	7.7%	32	8.1%
政府團體	2	0.5%	2	0.5%
	<u>389</u>	<u>100.0%</u>	<u>395</u>	<u>100.0%</u>

如上文所載，於2012年及2013年3月31日，業主立案法團佔本集團客戶總數超過90%。其他實體包括私人法團及個人，例如獨資東主、發展商及業主委員會。政府物業佔本集團管理物業總數的份額並不重大。這些合約包括空置學校的物業管理。下表載列於業績記錄期間按客戶種類對本集團收益的分析：

	截至3月31日止年度	
	2012年	2013年
業主立案法團	259,002,834	265,372,281
其他實體	14,147,594	14,925,138
政府團體	3,002,688	2,758,307
雜項收入	<u>501,690</u>	<u>1,006,798</u>
	<u>276,654,806</u>	<u>284,062,524</u>

業 務

下表載列截至2012年及2013年3月31日止年度本集團來自五大客戶的收益：

截至2012年3月31日止年度

客戶背景		與本集團 建立關係 的年期 (概約)	收益 千港元	佔總收益 百分比
客戶甲	業主立案法團	12	13,005	4.7%
客戶乙	業主立案法團	6	11,841	4.3%
客戶丙	業主立案法團	6	8,077	2.9%
客戶丁	業主立案法團	5	7,758	2.8%
客戶戊	業主立案法團	11	7,163	2.6%
總計			47,844	17.3%

截至2013年3月31日止年度

客戶背景		與本集團 建立關係 的年期 (概約)	收益 千港元	佔總收益 百分比
客戶甲	業主立案法團	12	13,413	4.7%
客戶乙	業主立案法團	6	11,797	4.2%
客戶丙	業主立案法團	6	8,507	3.0%
客戶丁	業主立案法團	5	7,844	2.8%
客戶戊	業主立案法團	11	7,475	2.6%
			49,036	17.3%

截至2012年及2013年3月31日止兩個年度各年，來自五大客戶的收益分別佔本集團總收益約17.3%及17.3%，而最大客戶的收益只分別佔本集團的總收益約4.7%及4.7%。因此，本集團的收益並非集中於少數重要客戶。董事認為，本集團的客戶基礎廣泛，對收入來源的穩定性作出貢獻。截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團的客戶存續比率分別約為92%及97%。客戶存續比率是按本集團於年度內存續的客戶百分比計算。概無持有本公司已發行股本5%以上的董事或彼等各自的聯繫人士或任何股東於最後實際可行日期持有本集團任何五大客戶的任何權益。

截至2012年及2013年3月31日止年度各年，與客戶訂立的31份及11份服務合約已被終止。截至2012年3月31日止年度，產生自於年內終止的31份合約的收益約為12,000,000港元，而截至2013年3月31日止年度，產生自於年內終止的11份合約的收益約為5,400,000

港元。自2013年4月1日起及直至最後實際可行日期，已終止10份服務合約，而其中9份於2013年5月1日上調法定最低工資後終止。截至2013年3月31日止年度，該10份服務合約所帶來的收益約為5,500,000港元。這些合約由於已到期，故大部份已終止。若干客戶將管理服務招標，而本集團未獲挑選。董事相信，截至2012年3月31日止年度有更多服務合約被終止，原因是2011年5月實行法定最低工資，而本集團未能提出無利可圖的低價格挽留客戶。

根據服務合約的條款，服務合約訂約雙方可終止服務合約。

本集團的主要市場只限於香港。

重要合約條款及條件

於2013年3月31日，本集團有395名客戶，而本集團與各客戶訂立物業管理合約或獨立物業保安合約。與客戶訂立的協議為獨立地磋商，而不同服務協議的合約條款有所不同。通常載於典型服務合約的重要合約條款概述如下：

- | | |
|---------|---|
| 年期： | 一至五年(大部份協議通常為期一至兩年) |
| | 一些協議載有自動續期條款，據此協議可能會根據相同的條款續期 |
| 同意分包承辦： | 本集團根據各協議不會就維修、保養及潔淨的服務進行分包承辦，除非客戶同意 |
| 保險： | 受與客戶的協議所限，本集團以客戶及本集團的名義向保險公司訂立必需的保單，例如財產一切險、公眾責任或在途現金 |
| 投訴： | 本集團應回應及處理從客戶、個別單位業主或佔用人士收到就有關物業管理的任何投訴 |
| 賬目： | 本集團應於有關賬目截數後14日內提供每月未經審核賬目，及聯絡核數師以於有關財政年度結束後兩個月內提供經審核年度賬目 |
| 預算： | 若干協議規定本集團須就執行工作的財政年度編製物業的預算 |

業 務

- 僱員： 本集團按物業協議內指明，分派該等數目、等級及種類的員工
- 最低工資： 倘若法定最低工資有任何變動，(i)本集團將參照經修訂的法定最低工資，與客戶重新磋商服務費；或(ii)客戶將支付經修訂法定最低工資後的額外薪金及相關員工成本差額
- 終止： 倘若本集團違反或重大違反任何事項，或未能遵守或履行條款及條件(視乎情況而定)，客戶可(i)終止整份協議；或(ii)向本集團發出警告通知，要求糾正。倘若本集團未能採取措施糾正，或於合理時間內提升表現，客戶有權終止協議
- 本集團或其客戶有權以一至三個月書面通知(於少數服務協議內須六個月書面通知)終止協議

於2013年3月31日，在與客戶訂立的401份服務合約中，其中187份載有條款，若法定最低工資有所變動，容許就服務費作出調整。截至2013年3月31日止年度，該等187份合約所帶來的收益約為127,400,000港元。最低工資由每小時28.00港元上調至每小時30.00港元，由2013年5月1日起生效，最低工資上調後該等187份合約的日均直接保安員工薪金於2013年4月至2013年5月期間^(附註)增加約7.1%，而來自該等合約的收益於同期增加約7.5%。就其餘214份合約而言，日均直接保安員工薪金於2013年4月至2013年5月期間^(附註)增加約6.5%，而來自該214份合約的收益於同期增加約7.9%。就該214份不含於法定最低工資變動時調整服務費的相關條款的合約，收益增幅超出直接保安員工成本於2013年4月至2013年5月期間的增幅。此乃由於在2012年9月，最低工資委員會公佈法定最低工資可能於2013年5月1日由每小時28.00港元增加約7.1%至每小時30.00港元。於2012年10月，本集團開始與客戶就新服務費磋商，經參考預期平均員工工資增幅7.1%另加約10%(平均)增幅作為緩衝以及開支(直接員工成本除外)普遍增加。就214份沒有法定最低工資的服務費調整條款的合約而言，直接保安員工薪金最終於2013年4月至2013年5月之間僅增加約6.5%，主要由於若干本集團員工的薪金已超出新法定最低工資每小時30.00港元，而並非所有本集團保安員工的工資於2013年5月的增幅為7.1%。就比較而言，本集團員工(不包括董事)的日均薪金於2013年4月至2013年5月^(附註)期間增加4.7%，是由於本集團行政人員的薪金增幅並不符合法定最低工資增長。因此本集團能夠與客戶在缺乏法定最低工資調整條款下就服務費重新磋商。儘管本集團與其客戶

附註： 保安員工的工資乃按日數/鐘數計算，因此基於月份的日數不同，5月份的工資總額普遍高於4月份。為公平比較2013年4月及5月的保安員工薪金，計算過程採用日均員工成本。

訂立的若干服務合約，容許本集團就經修訂法定最低工資後的額外薪金及相關員工成本差額，調整服務費，實際上本集團會就服務費與客戶重新磋商，釐定互相接納的服務及酬金安排，維持或改進與客戶的關係。

客戶及本集團聯名投保的保單的開支全部由客戶承擔。服務合約內通常並未提供信貸期。本集團通常於每月結束後開出發票。每月於開出發票後，負責的物業經理將提醒客戶償付服務費。倘若服務費於兩個月內並未償付，負責的分區經理將聯絡客戶，確認延遲的原因，及促使客戶償付款項。倘若服務費於三個月內並未償付，本集團將向客戶發出正式函件要求付款。

於服務合約到期後，本集團與其大部份客戶重續服務合約，儘管若干協議並非嚴格遵守《建築物管理條例》。就未能符合《建築物管理條例》的後果，請參閱本節「建築物管理條例規定的影響」一段。對未訂立新服務合約或業主並未於業主大會上為服務合約續期通過決議案的若干客戶，本集團與該等客戶以行為隱含的方式達成合約關係，原因是本集團一直於服務合約到期後向該等客戶提供物業管理服務。本集團與其客戶的此等合約關係並無固定服務年期，及將一直有效，直至客戶明確地終止為止。

於業績記錄期間及直至最後實際可行日期，除本節「訴訟」一段所披露者外，本集團並未從物業住客接獲任何重大投訴。重大投訴界定為涉及以下各項的任何投訴：(i) 指稱本集團犯下刑事罪行；或(ii) 索償金額超過100,000港元。

終止合約

如本招股章程「監管概覽」一節所解釋，根據《建築物管理條例》，業主立案法團採購供應品、貨品及服務，包括物業管理服務，在若干情況下需要邀請投標。不論為此目的提交的標書是否可接納，將由業主於業主立案法團的大會通過決議案決定。如董事所確認，於首次與身為業主立案法團的所有現有客戶訂立物業管理服務合約或保安服務合約前，有關業主立案法團須進行邀請投標，及由業主於業主立案法團的大會通過決議案，批准委任本集團。

建築物管理條例規定的影響

根據《建築物管理條例》，業主立案法團就管理大廈採購供應品、貨品及服務，倘供應品、貨品及服務將超過或可能超過業主立案法團的年度預算200,000港元或20%（以較低者為準），則需要作出投標。此舉通常包括採購物業管理及保安服務。經評估所有已提交的標書後，中標的標書由業主於大會上通過決議案接納。在所採購的貨品或服務種類未有改變的情況下且而於業主大會上通過決議案為現有供應商或服務供應商的合約續期，及於決議案內指明該等條款及條件，業主立案法團可就供應品、貨品及服務的現有合約續期豁免投標規定，並毋須投標。

自業績記錄期間以來，本集團與業主立案法團訂立的所有首份物業管理或保安服務合約，均由有關業主立案法團通過投標程序初次頒授。就本集團於2012年3月31日生效的所有物業管理或保安服務合約，其中359份合約為與業主立案法團訂立。自業績記錄期間以來，本集團的客戶已召開超過300次業主大會，批准持續委任本集團提供物業管理或其他服務。在該359份合約中，267份未有嚴格遵守《建築物管理條例》的相關規定續約。截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團的收益分別約59.6%及12.9%來自未有嚴格遵守《建築物管理條例》續期的合約。若干業主大會於業績記錄期間已召開，批准繼續委任本集團為物業管理公司。這些業主大會的決議案，顯示業主立案法團重續委任本集團的意向。然而，於2012年及2013年3月31日，業主大會已分別批准42份及24份服務合約，但決議案的條文並不足以符合《建築物管理條例》。與該等決議案（其字眼並不足以符合於2012年3月31日的《建築物管理條例》的規定）相關的42份服務合約為上述267份未有嚴格遵守《建築物管理條例》的規定續約的合約的一部份。因此，為審慎起見董事認為《建築物管理條例》的續期規定在該等情況下並未獲全面遵守。於2012年及2013年3月31日，分別有38份及254份服務合約於業主大會獲批准，而其決議案的字眼足以符合《建築物管理條例》的規定。

根據《建築物管理條例》，倘若未能遵守規定，在不抵觸香港法院頒布的命令的情況下，採購有關物業管理或保安服務的合約可以被廢止，即由業主於業主立案法團大會上通過決議案取消，原因僅為未有遵守上述規定。

根據《建築物管理條例》第20A(7)條，香港法院可作出該等頒令（包括服務合約是否已作廢或可作廢），並在考慮到不同情況，包括但不限於業主是否從服務合約獲益及業主是否已因服務合約產生任何財務虧損，以及有關虧損的程度，而就合約各方的權利及義務發出其認為適合的指令。由於影響各相關服務合約續期的情況可能有別，案例

均按其本身情況作出定奪。考慮到本集團已憑信誠向業主提供物業管理及保安服務，而業主根據相關服務合約從服務受惠，大律師法律顧問及董事認為，香港法院判有關服務合約已作廢或可作廢機會不高。

大律師法律顧問的意見進一步認為，不合規服務合約將成為可作廢合約。然而，只要合約未被業主立案法團廢除，服務合約的任何一方均可強制執行。除非及直至有關服務合約於業主立案法團大會上通過業主的決議案被廢止，服務合約仍然生效及可強制執行，而各方需要履行其於合約下的義務。即使業主立案法團行使其權利廢止服務合約，根據以下原因(其中包括)(i)本集團為業主立案法團的利益提供服務及收取合約服務費用；(ii)並無事實顯示本集團於起初訂立服務合約時不誠實；(iii)並無事實顯示業主立案法團已蒙受任何損失；及(iv)本集團已向業主立案法團提供物業管理服務，大律師法律顧問因此認為業主立案法團不能尋求本集團根據服務合約退還已付的酬金。

董事確認，本集團得知《建築物管理條例》的法定程序規定，而過往已口頭上提醒客戶，於與本集團訂立的服務合約續期時，遵守《建築物管理條例》。董事認為，有關業主立案法團造成這些不合規事件有兩個主要因素。第一個原因是業主立案法團若干成員未必充分理解《建築物管理條例》項下法定程序規定。第二個原因是於籌備上市前，本集團只屬一個私人集團，而管理層凡事以本集團業務營運的發展及增長為先。為了與其客戶維持良好業務關係，未有要求有關業主立案法團，嚴格遵守《建築物管理條例》下規定的程序。

本集團就提供物業管理或物業保安服務與其客戶訂立服務合約。服務年期通常為期一或兩年。根據本集團與其客戶訂立的服務合約，客戶通常可向本集團發出一至三個月書面通知終止服務合約。該業務風險與服務合約可被廢止(即由業主立案法團於業主大會上通過業主的決議案取消)的風險並無重大不同。取消合約並非自動，及須由業主立案法團或相關物業的業主提出。在一般情況下本集團的客戶即時罷免本集團作為物業管理公司並不切實可行，且業主立案法團嘗試根據《建築物管理條例》規定廢止服務合約而不簡單地發出書面通知罷免物業管理公司的程序阻礙更多。此外，自相關營運附屬公司成立以來本集團的合約概無由作為業主立案法團的客戶或根據法院基於其並無遵守《建築物管理條例》的相關規定而頒令被廢止。考慮到與本集團若干客戶

已建立的長期業務關係，董事認為(a)客戶不會只因為《建築物管理條例》的不合規而終止服務合約；及(b)本集團向其客戶提供物業管理及保安服務，不會受到《建築物管理條例》的不合規阻礙。按此基準，董事的意見認為，關於《建築物管理條例》的「不合規事項」，不大可能對本集團構成額外業務風險，因此不會對本集團的營運或財務造成影響。

董事確認，本集團並無就物業管理合約違反相關規則及規例，包括《建築物管理條例》。大律師法律顧問之意見認為，業主立案法團有責任，根據《建築物管理條例》遵守法定程序規定（「程序規定」）。除非相關公契另有規定，本集團並無合法或合約權利，迫使相關業主立案法團遵守程序規定。董事確認本公司並不知悉任何相關樓宇的公契已對本公司實施任何法律或合約權利以迫使業主立案法團符合程序規定。大律師法律顧問的意見進一步認為，《建築物管理條例》第20A條下或《建築物管理條例》其他部份並無條文，對本集團作為管理公司施加責任，確保業主立案法團一方遵守採購規定。

根據上文所載的原因，大律師法律顧問認為，本集團並無就物業管理合約違反相關規則及規例，包括《建築物管理條例》。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於業績記錄期間內及直至最後實際可行日期，本集團並無就業主立案法團不遵守《建築物管理條例》，涉及任何重大程度的訴訟、仲裁或申索。為了確保日後遵守所有相關監管規定，本集團已採納若干內部監控措施，詳情載於本節「內部監控」分節「法律合規」一段。

董事認為，服務合約可能被廢止（即由業主立案法團於業主大會上通過業主的決議案取消）的業務風險並不高。首先，這種形式取消合約並非自動，及須由業主立案法團或相關物業的業主提出。特別是需要採取下列步驟：(i)須召開業主立案法團的大會；(ii)管理委員會的秘書須於業主立案法團大會日期前至少14日向各業主及租戶代表（如有）發出通告；(iii)秘書亦應於業主立案法團大會日期前至少14日於大廈的當眼位置張貼大會的通告；(iv)決議案需由出席大會的業主大多數通過，且服務合約只能因服務合約並無嚴格遵守程序規定而被廢止。第二，未經先行委任新物業管理公司，業主立案法團通常不會即時罷免現有物業管理公司。新物業管理公司一般應根據《建築物管理條例》規定以邀約投標促使委任。因此，董事認為本集團的客戶即時罷免本集團作為物業管理公司並不切實可行，因業主立案法團嘗試廢止服務合約而不發出簡單通知罷免物業管理公司的程序阻礙更多。就董事所知及所信，業主立案法團進行招標、挑選及委任

新物業管理公司，須時三個月或以上。因此，業主立案法團以廢止服務合約的方式罷免物業管理公司，並通過招標以新公司替代，通常至少須時三個月。

本公司確認，直至最後實際可行日期，概無客戶表示任何意向，基於未遵守程序規定，而以於業主大會通過的決議案，廢止與本集團訂立的合約。基於若干曾受僱於其他香港物業管理公司的本集團員工的過往經驗，與香港物業管理公司訂立的合約不根據《建築物管理條例》項下程序規定續期並不罕見。

截至2012年及2013年3月31日止年度，約30,800,000港元及18,700,000港元，或相關期間總收益11.1%及6.6%，乃來自於各自報告日期並無根據《建築物管理條例》(如適用)續約及直至2013年7月31日未正式續約或糾正的合約。

糾正

為了糾正不合規情況，業主立案法團可於週年大會尚未到期召開前，要求召開特別大會。根據《建築物管理條例》，業主立案法團須於首屆或上屆業主大會後不短於12個月及不多於15個月召開業主大會。實際上，週年大會通常每年召開。上屆及下屆週年大會之間亦可召開特別大會。然而，業主大會要求物業的業主出席。就董事所深知，除非須提呈影響所有住客權益的緊急決議案，通常不會召開特別大會。此外，召開特別大會須符合若干程序規定：(i)管理委員會的秘書須於立案法團大會日期前至少14日向各業主及租戶代表(如有)發出大會通告；及(ii)秘書亦應於立案法團大會前至少14日於大廈當眼位置張貼大會通告。立案法團大會的法定人數通常為10%的業主。

由2012年11月起，本集團一直通過提醒及協助客戶於業主大會上，按照《建築物管理條例》為服務合約續期，積極糾正不合規情況。由2012年11月至2013年3月，本集團的客戶已召開194次業主大會，為本集團的196份合約續期或予以糾正。由2013年4月至2013年7月，已召開25次業主大會，為本集團的25份合約續期或予以糾正。截至2012年及2013年3月31日止年度，約30,800,000港元及18,700,000港元，或相關期間總收益11.1%及6.6%，乃來自直至2013年7月31日未按照《建築物管理條例》(如適用)續約及未正式續約或糾正的合約。當中，約17,000,000港元及1,900,000港元，或相關期間總收益6.2%及0.7%分別來自於最後實際可行日期前已被終止的35份及8份合約，故此這批合約不再被廢

業 務

止或糾正。這些合約已終止大多因合約期滿。據董事所深知及確信，該等合約並無於屆滿時續期，主要由於本集團並無提供無利可圖的低價以留住客戶。

儘管業主立案法團根據《建築物管理條例》須於首屆或上屆業主大會後不短於12個月及不多於15個月召開業主大會，本集團並非所有客戶按照《建築物管理條例》於業主週年大會上為本集團的服務合約續期。就於2013年3月31日生效的401份合約，其中370份已於2013年3月31日正式續期或直至2013年7月31日糾正，或不屬於《建築物管理條例》的管轄範圍(即對方並非業主立案法團)。一份合約其後已終止，致使無法被廢止或糾正。截至2013年3月31日止年度，該合約所帶來的收益約為該年度總收益約0.1%。餘下30份合約(相當於2013年3月31日生效合約的約7.5%)尚未嚴格遵守《建築物管理條例》的相關規定，並尚未於2013年3月31日正式續期或直至2013年7月31日糾正。本集團一直提醒這些客戶按照《建築物管理條例》於業主大會上為服務合約續期或糾正。然而，如董事所確認，這些客戶於定期週年大會日期前，不願召開特別大會，或只要服務合約有效及可強制執行，而不於週年大會上批准合約續期。董事相信，這些客戶不願使服務合約合規，是由於從客戶的角度並不緊急，或召開特別大會涉及的程序所致，及未充分理解於業主大會批准合約續期的法定規定。基於本集團若干客戶不願意，董事認為，若堅持符合《建築物管理條例》的規定，本集團與這些客戶的關係可能受到損害。董事確認，本集團已竭盡所能糾正不合規情況，而其將繼續爭取相關的業主立案法團合作，遵守《建築物管理條例》的相關規定。

下表概述本集團於2012年及2013年3月31日的服務合約的《建築物管理條例》適用性及續約進度：

	於3月31日	
	2012年	2013年
1. 《建築物管理條例》並不適用	36	38
2. 於報告日期根據《建築物管理條例》訂立／續約	92	305
3. 於報告日期並無根據《建築物管理條例》 訂立／續約：		
— 其後於直至2013年7月續期或糾正	232	27
— 其後並無於直至2013年7月續期或糾正	35	31
	<u>395</u>	<u>401</u>

截至2012年及2013年3月31日止年度各年，收益約164,900,000港元及36,600,000港元，或本集團收益分別59.6%及12.9%來自未有嚴格遵守《建築物管理條例》續期的合約。基

業 務

於本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年平均純利率分別約5.0%及2.0%，截至2012年及2013年3月31日止年度各年，來自未有嚴格遵守《建築物管理條例》續期的合約的純利分別約為8,200,000港元及700,000港元，佔本集團純利約59.6%及12.9%。在本集團於2012年11月至2013年3月遵守《建築物管理條例》重續或糾正196份與本集團的合約的糾正措施後，上述合約絕大部份已獲恰當地續期或糾正。截至2012年及2013年3月31日止年度，分別約13,700,000港元及16,800,000港元或總收益的5.0%及5.9%來自根據於2012年及2013年3月31日的《建築物管理條例》(如適用)不獲續期、其後未終止及並未於直至2013年7月31日正式續期或糾正的合約。假設該等產生截至2012年及2013年3月31日止年度各年的總收益的5.0%及5.9%的合約全被廢止，本集團的收益將降低，而本集團將因而減低其經營規模。董事按以下基準估計，倘該假設情況於2012年及2013年4月1日發生，且本集團可按比例減低其經營規模及開支(包括毛利、行政開支、其他營運開支、財務成本及稅項)，本集團截至2012年及2013年3月31日止年度的溢利將分別降低約700,000港元及300,000港元。

下表概述截至2012年及2013年3月31日止年度不同合約的《建築物管理條例》適用性及續期狀況的相關收益：

	截至3月31日止年度					
	2012年			2013年		
	涉及合約 數目	收益 (百萬港元)	%	涉及合約 數目	收益 (百萬港元)	%
BMO不適用(包括雜項收入)	不適用	17.7	6.3	不適用	19.6	6.9
於期末根據BMO訂立/續期	92	94.1	34.0	305	227.9	80.2
並無於期末根據BMO 訂立/續期：						
—其後於2013年7月前糾正	232	134.2	48.5	27	17.9	6.3
—並無其後於2013年7月前 糾正	26	13.7	5.0	30	16.8	5.9
—並無其後糾正但已 於2013年7月前終止	35	17.0	6.2	9	1.9	0.7
		<u>276.7</u>	<u>100.0</u>		<u>284.1</u>	<u>100.0</u>

附註：BMO指《建築物管理條例》

業 務

本公司將於其半年報告及年報披露(i)本集團的服務合約不遵守《建築物管理條例》項下程序規定的最新狀況；及(ii)倘不遵守《建築物管理條例》項下程序規定的服務合約數目增加時的有關原因。

收益

本集團的收益來自從本集團的客戶收取的合約服務費。合約服務費與住客支付的物業管理費不同，後者為相關業主立案法團的收入。雖然合約服務費由本集團的客戶直接支付予本集團，物業管理費大部份由本集團代表業主立案法團收取。物業管理費通常以現金、支票或自動轉賬的方式收取。視乎客戶的要求，已收取的物業管理費將保管於業主立案法團的獨立賬戶或客戶本身的銀行賬戶。

本集團的管理合約分為兩大類：管理公司的酬金合約及固定費用合約。根據管理公司的酬金合約，就基於相關合約的經理薪酬、清潔服務費及／或會計服務費而言，本集團只以固定費用的方式獲得報酬。其他涉及一項物業的管理的開支(例如保安員的薪金)由客戶償付。根據固定費用合約，管理一項物業涉及的所有直接員工成本由物業管理公司承擔，而物業管理公司獲支付一筆固定費用，彌償所有相關成本，例如直接員工、行政開支及管理公司酬金。然而，固定費用的計算可能參照一些因素，包括物業管理公司訂立物業管理協議時初步預計的成本。於2012年及2013年3月31日，本集團有6份及5份管理公司酬金合約，而所有其他服務合約是固定費用合約。下表載列業績記錄期間內按合約種類劃分本集團收益的分析：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
固定費用合約	269,321,494	275,685,082
管理公司酬金合約	6,680,662	7,370,644
其他收益	652,650	1,006,798
	<u>276,654,806</u>	<u>284,062,524</u>

於與客戶磋商合約費用時，本集團應首先根據服務範圍及客戶擬作出的員工指派安排，編製每月開支的財務預算。視乎客戶的能力及願意接納服務費的增幅，本集團將建議服務費，增服與成本上升看齊。

供應商

於業績記錄期間，本集團只有兩名主要貨品供應商。該兩名供應商向本集團出售行政員工及保安員工的制服。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團採購的制服金額分別約為500,000港元及400,000港元。該兩名供應商為獨立第三方。

質量控制

董事相信，服務質量對為本集團的業務建立鞏固基礎至為重要。本集團已制定綜合政策手冊，涵蓋質量管理系統、環境管理系統，以及職業、健康及安全管理系統。為建立質量控制架構，已實行一系列措施。

分區員工定期巡視

除於場地執行職責的護衛日常巡視外，物業主任獲指派每週視察場地，這項監控措施確保物業參照標準清單獲妥善管理。有關範圍包括：(i)保安員工的表現；(ii)公眾地方的狀況；(iii)收取物業管理月費的狀況；(iv)維修工程(如有)的進度及安全；及(v)任何未處理投訴的處理進度。主任直屬的分區經理亦會履行類似的職責，重複檢查物業的狀況及跟進重大事項。前線人員為最經常與客戶接觸的一方，這樣才能妥善監督其表現。

最高管理層監督所有事項

分區經理向最高管理層匯報嚴重及重大事項。本集團的高級管理層(包括執行董事)及分區經理每日舉行營運會議，在經驗豐富的物業管理人員參與及協助下，討論事項的狀況及解決方案。重大事項於每日營運會議中定期跟進。中央化的匯報及質量控制系統旨在保持服務的標準。

管理投訴時限的內部規例

從住客接獲的投訴，可能反映物業管理服務的質量欠佳。本集團已建立詳細的投訴管理程序，以及時處理所有投訴事宜，並維持本集團的服務標準於高水平。

就通過電話接獲的所有投訴，物業主任需要於一小時內回應住客。就書面作出的投訴，收件人(不論是主任或分區經理)須致電投訴人了解情況及更新現狀。相關的主任或分區經理將要前往有關場地，及於有需要時解決問題。收件人須於一星期內按照內部監控政策以書面回覆。

根據內部監控政策，所有投訴記錄於「投訴日誌」，按序號編排，而處理過程由分區經理定期審閱及監督。典型投訴，例如污水渠汙塞及未經許可鋪設閉路電視通常於五個營業日內處理。就其他投訴類別，調查通常於十日內進行。分區經理就進度與有關業主／住客的回饋進行跟進。這些程序確保所有投訴及時處理和解決，從而保持服務質量。

監督僱員許可證有效期的系統井然有序

根據香港法律，本集團為客戶提供護衛工作或若干電力裝置保養的僱員，須申請保安人員許可證或電業工程註冊。本集團維持一個控制系統，監督及更新本集團相關僱員的許可證及註冊狀況。當保安員工的現有保安人員許可證或電業工程註冊到期前三至六個月，本集團的電腦系統輸出報告，提示相關員工為其許可證或註冊續期。未能及時更新許可證或註冊的僱員須暫停提供相關服務，直至完成續期為止。

維持僱員及營運質量的培訓課程

本集團向所有層面的僱員提供培訓，其中若干為行業所規定，而一些則為額外培育而提供。就保安員工，本集團依照保安及護衛業管理委員會就發出保安人員許可證所規定的其中一項準則，為彼等提供不少於16小時的培訓。高級管理層每星期舉辦培訓工作坊，教育助理物業經理或以上職級的僱員提示和關鍵知識，改善工作質量。除日常培訓外，本集團亦安排員工出席由香港廉政公署或房屋委員會等其他人士舉辦的座談會，題材例如防止貪污或與本集團工作範圍有關的保單。

本集團的行政部門協助本集團管理層維持ISO及內部控制指引，以及確保法律及行業規例的合規。倘相關法律公佈變動，行政部門將在高級管理層的協助下，安排培訓，更新本集團相關職責僱員的知識。出席培訓的相關僱員須簽署出席表。

挑選員工過程嚴格

本集團採取選擇性的方法，旨在建立質素卓越的員工隊伍，具備能力妥善執行相關職責。

本集團為每個指明職位載列規定，確保本集團聘請的僱員，符合資格滿足職能需要。列入考慮的範圍包括(i)教育背景；(ii)專長的證據；(iii)專業團體的會籍；(iv)有關所申請職位的法定註冊；(v)工作經驗；(vi)持續教育的資料；及(vii)有關所申請職位的法定

牌照或許可證。物業經理或以上職級的候選人，須具備至少五年物業管理經驗，而具有香港房屋經理學會或英國特許房屋經理學會的會籍可視為優勢。

健康及安全監控

本集團透過內部培訓及備忘錄，教育及提示其僱員工作地方的健康及安全的重要性，並每月進行視察，監控工作地方健康及安全措施的效用。

安全委員會

為了提高管理層關注工作地方健康及安全，本集團組成安全委員會，成員包括港深聯合的聯席董事^(附註)方錫雄先生、港深聯合的高級物業經理羅國樑先生以及下列八個其他委員會的成員：(i)物業管理部門；(ii)潔淨部門；(iii)保安部門；(iv)工程部門；及(v)行政部門，以及安全顧問(定義見下文)委任的兩名成員。方錫雄先生及羅國樑先生的履歷載於「董事、高級管理層及員工」一節。安全顧問的審閱詳情載於本分節「安全顧問的審閱」一段。在十名成員中，其中八名為本集團的員工，而至少五名成員包括方錫雄先生及羅國樑先生於物業管理具有超過十年經驗，而兩名成員於潔淨及保養服務業具備超過十五年經驗。安全委員會負責(其中包括)建立本集團的工作地方健康及安全管理系統、制定及實施內部健康及安全政策、並安排員工培訓。安全委員會每月舉行會議，檢討系統的效用。

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非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。

安全顧問的審閱

自2012年1月以來，本集團委託外部安全顧問公司(「安全顧問」)，就本集團管理的大廈安全進行檢討及提出建議。於其服務期內，安全顧問每月於本集團管理的多項重要物業進行實地視察，檢討該等物業的安全、衛生或健康狀況，並編製建議報告。建議報告載有對安全、衛生或健康狀況欠佳的觀察並提供建議。報告亦評論工作安全事項，例如場地工作人員的保護裝置、所使用設備的安全、處理電力的重要程序、所需安全規例及提高工人意識所須的演習。每月報告跟進上次報告所述建議的實行情況。安全顧問亦有發出危險評估報告，識別多項場地工作任何不同種類危險可能引起的風險，以及風險水平評估及所須採取的行動。

於2012年10月，本集團亦委託安全顧問，就本集團於2012年10月至2013年7月管理的約100幢大廈的安全進行檢討及提出建議。於委聘期內，安全顧問將於本集團管理的多項重要物業每月至少一次進行定期／突擊場地視察，檢討物業的安全、衛生或健康狀況，並編製建議報告。建議報告將載有對安全、衛生或健康狀況欠佳的觀察並提供多項建議。

安全規例

本集團執行一套安全規例及政策，至少每兩年更新一次。安全規例於入職培訓時派發給新僱員。安全規例包括(其中包括)以下範疇：

1. 不同職務工作地方健康及安全的基本指引及提示
2. 處理緊急情況的程序
3. 屋苑類型物業存有風險地方的提示
4. 移動重物的程序
5. 不同職務應配備的安全裝置清單
6. 惡劣天氣情況下工作地方健康及安全
7. 不同程度工傷的處理程序

該等規例亦載列不同職能僱員的培訓課程清單及其相關重要性。入職及額外培訓的時間表及課程大綱不時予以更新。

庫務政策

本集團已採納庫務政策，規管其庫務管理活動及運作，以及庫務相關風波的管理及控制。庫務政策概述如下：

- 首要目標為以達成本集團的策略及財務目標有所貢獻的方式管理庫務風險。重要目標之一將於任何時候在保持充足流動性之餘保障資本，並確保資金來源充足。
- 所有庫務交易必須具有有效的業務基礎支持。嚴格禁止從事投機交易。
- 董事會轉授財務委員會責任，持續監控庫務風險管理。財務委員會由本集團

的主席何應祥先生、本集團的行政總裁何應財先生及高級行政及會計經理鄭錦洪先生組成，將通過定期檢討履行這項責任。高級行政及會計經理負責匯報庫務功能的管理及表現。

- 本集團將管理現行賬目結餘水平，確保所有付款及時作出，並盡量降低銀行借貸的水平。
- 本集團的政策旨在於並無違反契諾規定的情況下，完成所有貸款協議及取得銀行融資。高級行政及會計經理將每月編製合規報告，載列相關銀行融資及本集團財務狀況的監管規定，以及本集團附屬公司的財務報表，以供合規評估。倘若評估後不合規的風險重大，高級行政及會計經理應提出其建議防止不合規的措施，以供財務委員會批准。

財務委員會成員的履歷資料載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

風險管理的政策及程序

本集團已採納風險評估的政策及程序，監控、評估、控制及管理可能阻礙本集團實現其目標的多項業務或財務風險。政策及程序概述如下：

1. 本集團將組成風險評估委員會，成員包括兩名執行董事、公司秘書和高級行政及會計經理。
2. 風險評估委員會將每半年或應風險評估委員會任何成員要求召開會議。
3. 風險評估委員會將參照本集團的業務及營運環境和財務狀況，以及全球經濟的變動，識別本集團可能面對的風險(例如業務風險)，並評估該等風險及對本集團的含義。
4. 風險評估委員會亦將設計及開發措施，應付和緩解該等風險，並指派特定人員，實施及其後監控和匯報該等措施。
5. 高級行政及會計經理將每月編製財務風險評估報告，載列流動風險、利率風險、合規風險、信貸風險、股權風險或風險評估委員會釐定的其他風險影響的性質、規模及分析。該每月財務風險評估報告應每月向風險評估委員會的成員匯報。

風險評估委員會成員的履歷資料載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

內部監控

自2010年起及直至最後實際可行日期，本集團發現兩宗涉及前線僱員挪用現金的事件，金額分別為14,435港元及34,100港元。該等事件分別於2010年5月及2012年8月由本集團的會計部門在執行定期內部監控程序的過程中發現。被挪用的金額14,435港元及34,100港元已分別於2011年5月及2012年10月全數償還予本集團。本集團已按照內部監控政策向相關僱員發出書面警告。相關僱員於事發時間為護衛。其中一名護衛當時的職責為收取管理費。本集團調派相關僱員到其他物業沒有處理現金的職責。其中一名相關僱員於2012年10月退休，而另一名再轉派到另一物業，於最後實際可行日期仍留任護衛。由於被挪用的金額並不重大，而金額亦全數收回，董事確認本集團的業務及經營業績並無受到重大影響。言雖如此，為確保本集團的業務以有秩序的方式進行，而本集團的資產及資源受到保障，本集團已制定以下內部監控程序：

現金管理

物業管理的日常運作通常涉及現金付款及收款。本集團維持一套內部監控程序，規管在不同情況下處理現金及檢查賬簿結餘。

支付現金

1,000港元以下的任何開支可以現金支付，而1,000港元以上的付款將發出支票。金額為1,000港元以下開支的發票由高級行政及會計經理審閱。倘若有關會計部日常運作開支，則該開支將由董事審閱及批准。本集團存有約20,000港元的零用現金，供8至10日支付雜費所須。會計部員工負責於會計部內的夾萬保管零用現金。會計部內已安裝監視設備，而夾萬的鎖匙由會計員工保管。

會計部根據賬簿記錄、要求付款表格及相關收據，更新零用現金簿的支出。會計主任將進行突擊視察，確認零用現金的結餘及供審核之用。

會計員工將每月更新零用現金支出報表兩至三次，確保零用現金儲備充足。當有任何跡象顯示零用現金短缺，會計部員工將於會計主任批准付款後開出支票以補充零用現金，待高級行政及會計經理和董事的進一步批准。

自動轉賬

行政部負責於月底支付薪金前檢查員工的值勤記錄。高級行政及會計經理將複查計算方法，然後在網上系統提出要求，待董事批准後轉賬款項。

支票管理

本集團銀行發出的新支票簿，須高級行政及會計經理的授權簽署簽收收據，然後空白的支票簿將由會計主任保管。會計部員工將於支票記錄簿內登記支票號碼，由高級行政及會計經理保管及更新。每當本集團的營運需要支票付款時，會計部員工將向會計主任申請使用空白的支票，而每筆支票付款的詳情都記錄在支票記錄簿內。

所有支票付款應按支票記錄簿內的次序發出。所有已開出的支票應密切監控入票情況，並定期與銀行結單核對。於交付相關人士後遺失的任何已簽署支票，將即時向銀行報失截止付款。

支票註銷將由會計部確認，及記錄在支票簿存根。

銀行對賬

會計主任負責於月底比對本集團的賬簿及銀行結單。未兌現的支票及未轉賬的資金應記錄於銀行對賬表，確保所有銀行交易得到完整記錄。會計員工將追蹤任何差別或遺失記錄的原因。

每月收取管理費

本集團就收取物業管理費採納內部指引。根據指引，只有指定場地保安員工獲准向物業住客或租戶收取管理費，而負責巡視的物業主任負責存入已收的現金及支票。預先印備的管理費收據具有獨特及可追溯編號，每月發給負責的保安員工。每張收據有三份副本，於保安員工收取管理費後由不同人士保管。以現金或支票收取的費用登記於記錄簿內，而三個收據副本由以下人士保管：(i)付款人，以作確認；(ii)保安員工，其將其後交予負責巡視的物業主任及會計部，以存入管理費及作記錄；及(iii)客戶，以作記錄。為了降低遺失於場地保存的已收費用的風險，負責巡視的物業主任確認記錄，及每週向保安員工收回現金及收據。負責巡視的物業主任然後將存款收條及收據送到

會計部，之後保安員工於場地致電會計部匯報已收取的款項金額。會計部員工提示負責的保安員工每週將現金交給負責巡視的物業管理員工，及時交付到會計部。此等程序適用於擁有本身銀行賬戶的客戶及本集團為其信託持有銀行賬戶的客戶。

本集團的會計員工將本集團收取的管理費金額輸入至內部系統，以比較及分析(如適用)管理費收據與上個月的現金流量。本集團的會計文員不時於本集團辦公室或場地比對(i)收據及銀行結單；及(ii)保安護衛保留的預先印備收據及尚未收取的管理費，確保於收款、保管及交付的過程中並無欺詐或未預計的損失。比對由本集團的會計文員進行及由本集團的會計主管審閱。草擬尚未收取管理費的清單，並於大廈大堂張貼住客付款表以作提示。逾期未付的款項於未收取的過程中，分不同階段，以發出書面通知或為法院程序存檔作出跟進。詳情載於本節「服務」分節。

若干屋苑類型物業已採納更電腦化的過程。場地的會計員工負責收取管理費及於記錄簿登記收據。收據由電腦系統發出，供付款人作記錄，而已收取的費用每日由會計員工存入銀行。於每日登出電腦系統後，場地經理將就收據的記錄簿、電腦系統發出的收款報告及銀行存款收條進行日結對賬。

本集團於2010年4月前已實行現金管理的內部監控。自會計員工在指定日常的對賬程序中發現挪用現金事件(於上文「內部監控」一段有所詳細說明)，內部監控措施於發現該等事件中發揮其作用。要求所有住客以支票支付物業管理費並不可行，故現金管理費須由本集團員工收取。鑑於(i)涉及於2010年5月及2012年8月的兩宗挪用現金個案的金額並不重大；(ii)本集團及時於進行其例行內部監控程序的大約一個月內發現該兩宗挪用現金個案；(iii)並無高級職員涉及該兩宗挪用個案；(iv)收取物業管理費有特定內部指引；及(v)會計員工進行多層審閱工作並由會計主管觀察，董事認為，而保薦人贊同，內部監控有效，及足以保障本集團免於挪用現金。

考慮到上述措施後，董事認為，本集團於業績記錄期間代表業主立案法團已收的現金及作出的付款得到妥善記錄。經審閱本集團於業績記錄期間代表業主立案法團作出付款／收款的記錄樣本後，保薦人贊同董事的見解，認為本集團於業績記錄期間代表業主立案法團已收的現金及作出的付款得到妥善記錄。

獨立處理現金

視乎本集團與客戶的安排，本集團以三種方式獨立處理客戶的現金，分開本集團的現金及本集團代表客戶持有的現金，即詳情載於本節「服務」分節「財務管理」一段的第一、第二及第三項安排。

負責監督上述現金管理及獨立處理現金程序有效性的人士包括高級行政及會計經理鄭錦洪先生及助理會計主管廖慧銘女士。鄭先生的學歷及經驗詳情載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。廖女士於2009年7月在香港專業教育學院(李惠利分校)取得會計學高級文憑。廖女士於2011年11月至2012年期間於Yes Television (Hong Kong) Limited任職助理會計師。

固定資產管理

本集團的行政部門負責固定資產的管理。

固定資產的請求將予審閱，才提交董事批准。高級行政及會計經理可代表董事批准購買成本少於1,000港元的固定資產。

當本集團需要購買較高價值的固定資產(例如汽車、物業等)，採購應經董事會討論，及由董事會通過決議案作出。採購的決定經董事會會議討論及通過後，由董事簽署，訂立合約。

行政部門將按照已批准的請求表格執行採購。行政部門將致力與供應商磋商對本集團最優惠的條款、比較不同供應商提出的價格，並挑選對本集團最優惠的供應商。

法律合規

為確保遵守香港物業管理行業的監管規定，本集團已採納下列措施：

- (i) 自2012年12月起，本集團已聘任一名法律顧問，就有關香港物業管理行業的法律及規例(包括《建築物管理條例》、《保安及護衛服務條例》、《電力條例》及《最低工資條例》)進行審閱及向本集團提供監管合規的意見。自2012年12月起，本公司的法律顧問已審閱及將繼續審閱與客戶訂立而每月合約金額不少於120,000港元的所有新及已續期合約，確保遵守《建築物管理條例》。此外，法律顧問已審閱及將繼續每年審閱部份每月合約金額少於120,000港元的其他合約；

- (ii) 本集團已成立合規委員會，由本集團的行政總裁何應財先生、港深聯合的聯席董事^(附註)方錫雄先生及柳炳貴先生，以及本集團的高級行政及會計經理鄭錦洪先生組成，負責監督持續合規事宜及與客戶的合約(續約)。合規委員會的其中一名成員方錫雄先生於2011年5月加入本集團擔任高級物業經理。於加入本集團前，他曾任新昌管理集團有限公司的分區總經理，及參與業務流程管理委員會。此外，在取得其房屋管理文憑的過程中，他曾修讀有關《建築物管理條例》及普通法的法律課程。於業績記錄期間內的所有重要時候，方先生並無直接參與審閱服務合約的《建築物管理條例》合規情況。合規委員會可按持續基準如上文所述就合規事宜取得法律意見。合規委員會已審閱於2013年度簽訂的合約及將繼續審閱與客戶訂立的合約(包括續約)；

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非公司條例及創業板上市規則所指「董事」。本文提名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。

- (iii) 合規委員會舉行季度會議，審閱相關法律及規例的持續合規。本集團存置表單，載列每份牌照及許可證的有效期，及於季度會議上由合規委員會審閱，確保所有牌照及許可證為有效及存續，而該等牌照及許可證的續期均及時作出。合規委員會季度會議的會議記錄向董事會或審核委員會匯報；
- (iv) 本集團的執行董事及高級管理層出席本公司的法律顧問或香港任何其他律師事務所就創業板上市規則、有關物業管理行業的法律及規例，以及香港保安行業舉辦的持續培訓課程，從而重溫和更新本集團的董事及高級管理層有關本集團、其管理層、業務及／或營運的相關法律及規例。本集團全體董事及若干高級管理層成員於2012年8月28日及2013年8月1日出席李智聰律師事務所提供的培訓過程，了解創業板上市規則；及
- (v) 本集團將於本公司的年報內披露進行相關持續季度培訓課程。

就《建築物管理條例》的合規及合約的續期，本集團已採納下列額外措施：

- (vi) 港深聯合各聯席董事^(附註)保留一份所有彼監督下的合約名單，附有屆滿日期。名單每兩星期更新。於一份合約屆滿前六個月，於本集團的內部系統登記一份行動個案報告以提醒各自物業經理及時採取行動以安排通過重續合約的決議案的業主大會，並發回已重續的合約。相關物業管理員工將提示業主立案法團的客戶，安排於下屆業主大會為合約續期。行動個案報告將在本集團的內部系統維持「行動中」，及僅將於合約根據《建築物管理條例》完成續期時獲

港深聯合聯席董事^(附註)授權刪除。服務合約續期的進度定期於本集團定期舉行的營業會議上討論。客戶於到期前三個月尚未安排舉行業主大會為本集團的合約續期，將由合規委員會審閱。倘任何業主立案法團客戶拒絕召開業主大會，批准本集團的服務合約續期，本集團的高級物業經理(或較高職級主管人員)將向業主立案法團客戶解釋相關法律規定。倘客戶堅持拒絕按照意見，事宜將升級交由港深聯合聯席董事^(附註)或董事直接與客戶處理。然而，倘客戶仍然拒絕，本集團將不會重續有關服務合約。於簽署續期合約前，董事將審閱續期是否已於業主大會上獲批准。本集團將確保客戶根據《建築物管理條例》(如適用)重續服務合約。倘《建築物管理條例》適用而客戶拒絕根據《建築物管理條例》重續服務合約，本集團將不會與客戶重續服務合約；

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非公司條例及創業板上市規則所指「董事」。本文提名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。

(vii) 與新業主立案法團的新合約及與現有業主立案法團客戶的重續書面合約必須載有合約條款，列明客戶須於重續時根據《建築物管理條例》重續合約；及

(viii) 本集團的合規委員會於定期會議上審閱服務合約續期狀況以確保管理人員採取所有切實可行的步驟以根據《建築物管理條例》規定重續合約。

訴訟

本集團所涉及的訴訟案件會由本集團的法律顧問檢討。董事不時檢討本集團尚未了結訴訟案件的進度，並於情況許可下經參照本集團法律顧問的意見後，評估(i)處理尚未了結訴訟案件的適當策略；及(ii)對本集團的業務及財務狀況的影響。



競爭

就新客戶，本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，原因是這些私人物業的管理服務不可能以投標授出，及通常由原本的物業發展商或其聯營公司承辦。另一方面，就公開可供投標的其他私人屋苑的管理服務，競爭屬相當激烈。於2011年，房地產保養管理行業有561間公司。儘管這些管理公司的規模、服務範圍及財務信譽各有不同，卻有可能是與本集團於公營及私人物業管理市場競爭的對手。基於可能存在大量對手，董事相信，於物業管理市場對新業務的競爭相當激烈。

對於現有客戶，本集團已與其建立關係，大致上能確保物業管理合約續約，原因是本集團熟悉其需要及期望。截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團的客戶存續率分別約為92%及97%。客戶存續率按本集團於指定期間內存續客戶的百分比計算。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，分別與客戶終止31份及11份服務合約。截至2012年3月31日止年度，產生自於年內終止的31份服務合約的收益約為12,000,000港元，而截至2013年3月31日止年度，產生自於年內終止的11份服務合約的收益約為5,400,000港元。董事相信，由於法定最低工資於2011年5月實施，而本集團並未為挽留客戶提供無利可圖的低價格，所以更多服務合約於截至2012年3月31日止年度終止。除實施法定最低工資的影響外，董事認為，終止服務合約的數目相當低。董事相信，本集團的競爭對手不容易接管本集團管理的該等物業，原因是本集團與其客戶已建立的關係，以及轉換物業管理公司涉及的成本及程序。

知識產權

於最後實際可行日期，本集團有以下註冊商標：

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期
	香港	36	301895842	2011年4月21日
	香港	35, 36, 37, 41, 45	302191301	2012年3月15日

有關本集團知識產權的詳情載於本招股章程附錄四「本集團的知識產權」一節。

房地產

租賃物業

本集團於香港有3項租賃物業，作控制室及倉庫，以及辦公室及存儲之用。

首項物業用作控制室及倉庫用途。於業績記錄期間，該物業由確利擁有。根據日期為2012年11月7日的臨時買賣協議，該物業已於2013年2月28日出售予一名獨立第三方。租期自2013年3月2日起至2015年3月1日，為期兩年。

第二項租賃物業用作辦公室及存儲用途，實用面積約為2,633平方呎，並由添昇擁有。此租賃物業的租約將於2014年3月31日屆滿。

第三項租賃物業亦用作辦公室及存儲用途，實用面積約為8,147平方呎。於業績記錄期間，該物業由添昇擁有。根據日期為2012年11月27日的臨時買賣協議，該物業已於2013年1月31日出售予一名獨立第三方。租期自2013年2月1日起至2016年1月31日，為期三年。

由於添昇由何應祥先生及何應財先生各自分別擁有50%，第二項租賃物業的租賃屬關連交易。有關此等租賃的詳情載於本招股章程「持續關連交易」一節。

證券投資

本集團於業績記錄期間之前及截至2011年3月31日止年度投資於三個單位信託基金。三個單位信託基金已獲證監會根據證券及期貨條例第104條認可。此等單位信託基金投資於香港、中國及俄羅斯市場。於2012年3月31日，此等單位信託基金的公允值約為5,400,000港元。本集團已於2013年3月出售此等單位信託基金。各基金的詳情載列如下：

領先中國A股基金

領先中國A股基金(「基金A」)由以下三項基礎投資組成，務求把握A股、H股及／或紅籌股的潛在增長。基金A並無集中於任何特定行業。

- 投資(基金A的資產介乎70%至100%)於來自所有經濟領域並在一個或以上證券交易所上市的國際藍籌股份組合，乃MSCI All Country World Investable Market Index的成分股，不包括S&P/CITIC 50 Index的任何成分股(「A股指數」)；

- 透過與法國興業銀行訂立無本金掉期協議更多投資於A股指數；及
- 投資於(其中包括)其他投資、交易所買賣基金、其他集體投資計劃及/或直接投資於佔基金A的資產淨值最高達30%的H股及/或紅籌股。

附註：

1. A股指以人民幣貨幣於上海及深圳證券交易所買賣的專門股份。
2. H股指於聯交所買賣在中國內地註冊成立的公司股份。
3. 紅籌股指於香港上市的股份，而該等公司的控股股東為在中國註冊成立的公司及/或中國居民。

霸菱香港中國基金

霸菱香港中國基金(「基金B」)投資於在香港或中國註冊成立的公司或在香港或中國主要進行經濟活動的公司的股票及股票相關證券。基金B將其資產約70%分配至金融、資訊科技、能源及電信服務行業。

滙豐環球投資基金 — 俄羅斯股票

滙豐環球投資基金 — 俄羅斯股票(「基金C」)投資於在俄羅斯主要證券交易所或其他監管市場上市的公司以及在俄羅斯擁有重大業務或進行其大部分業務活動的公司的股票及股票相關證券。基金C將其資產超過80%分配至石油及天然氣、基礎材料、金融及電信行業。

根據相關的銀行，與上述三個上市基金相關的投資風險屬中等至偏高水平。

此外，截至2012年3月31日止年度，本集團與一間銀行訂立外幣衍生工具安排。外幣衍生工具安排涉及一份協議。外幣衍生工具安排的價值視乎美元兌人民幣的相對強弱而定。根據於2011年與該銀行訂立的協議，外幣衍生工具安排將由2011年2月至2013年1月有效。根據安排，倘於2011年2月至2013年1月期間若干特定日期的美元/人民幣的即期匯率低於6.65，則本集團將獲得收益。外幣衍生工具安排為純粹投資而並非對沖安排。鑑於截至2011年3月31日止年度預期人民幣將升值，本集團訂立外幣衍生工具安排。訂立該外幣衍生工具安排的原因為要把握普遍預期人民幣將升值的潛在收益。事實上，美元/人民幣的匯率自2011年5月起至2012年全年顯著低於6.65。外幣衍生工具安排於2012年4月終止。並無就外幣衍生工具安排支付任何本金，而本集團以現金方

業 務

式從安排中收取約100,000港元。本集團截至2012年3月31日止年度從此外幣衍生工具安排中錄得收益約100,000港元。

上述投資由港深聯合及僑璋作出。(經考慮何應財先生及何應祥先生(作為本集團董事)提出的建議後)該等投資獲何應財先生及何應祥先生(作為港深聯合董事)以及何笑群女士及梁永輝先生(作為僑璋董事)認可。何應財先生及何應祥先生的資歷及個人資料載於本招股章程「董事、高級管理層及員工」一節。

除本集團於其聯營公司或附屬公司的權益外，本集團於最後實際可行日期並無其他證券投資。董事的意願為，除根據創業板上市規則就對沖本集團財務或業務風險、集團重組、購回本公司股份或收購其他業務權益外，本集團將不會投資於金融或衍生證券(包括訂立外幣衍生工具安排)。自業績記錄期間起直至最後實際可行日期，本集團並無就對沖目的訂立任何交易。

僱員

於2013年3月，本集團共有2,076名全職僱員。於同日按職能劃分本集團僱員的明細載列如下。

	於2013年 3月
職能	
管理	23
物業管理	144
會計及行政	100
保安	1,755
維修及保養、園藝管理、護衛及清潔	54
	<hr/>
	2,076
	<hr/> <hr/>

由於保安全管理為本集團核心業務的一部分，本集團的僱員主要包括保安人員，佔僱員總數超過80%。彼等駐守於獲派物業。行政部門員工主要駐守於總部以提供中央支援。本集團於最後實際可行日期聘用15名為以下至少一個專業機構會員的員工：(i)香港房屋經理學會；(ii)英國特許房屋經理學會；(iii)註冊物業房屋經理；及(iv)英國皇家特許測量師學會。

僱員牌照及資格

根據《保安及護衛服務條例》，本集團負責為客戶提供保安工作的所有僱員必須持有有效的保安人員許可證。於2013年8月29日，本集團的所有保安僱員持有甲類或乙類

任何一種保安人員許可證。本集團設有監控系統，以監控及更新本集團所有僱員的許可證狀況。於保安人員的現有保安人員許可證到期前三至六個月，本集團的電腦系統會發出報告，提醒保安人員為其保安人員許可證續期。為符合規例，沒有保安人員許可證的保安人員不得為本集團客戶提供保安服務。

根據《電力條例》，本集團負責為客戶提供電力維修工程的電業維修技工必須為註冊電業工程人員。於2013年8月29日，本集團所有38名電業維修技工為甲級或乙級註冊電業工程人員。本集團設有監控系統，以監控及更新本集團所有電業維修技工的許可證狀況。於電業維修技工的現有註冊到期前兩個月，本集團將提醒其為其註冊續期。沒有有效電業工程人員註冊的電業維修技工不得為本集團客戶提供電力維修服務。

儘管並非法定要求，本集團許多客戶均要求其物業經理旗下的若干管理人員或駐場保安經理須擁有以下若干專業資格，如(i)香港房屋經理學會會員；(ii)英國特許房屋經理學會會員；(iii)註冊物業房屋經理；(iv)香港測量師學會會員；(v)英國皇家特許測量師學會會員；及(vi)英國特許屋宇裝備工程師學會會員。於最後實際可行日期，本集團物業管理團隊15名成員具備上述至少一個專業資格。

董事認為，本集團的僱員為本集團的重要資產。新僱員必須接受入職培訓，以熟習本集團的規則及規例以及其工作要求。

本集團亦重視其員工的持續教育及培訓。本集團不時舉行定期培訓，以加強及更新僱員對政府規例以及本集團要求的知識。於接獲針對特定僱員的任何投訴後，本集團將安排額外培訓以提高有關僱員的質素，從而使本集團及其僱員獲益。

本集團向其僱員提供的薪酬待遇包括薪金、酌情花紅及津貼。一般而言，本集團根據個別資歷、職位及年資釐定僱員薪金。本集團已設立年度審議制度以評估其僱員的表現，而有關評估則構成本集團就加薪、花紅及晉升作出決策的基礎。

保險

就為本集團管理的物業涉及的風險提供保障，本集團已投保不同種類對其營運關鍵或重要的保單，包括：(i)專業彌償保單，涵蓋客戶就港深聯合及僑瑋、其僱員或代表其行事的第三方承辦商的疏忽行為或遺漏的任何影響而蒙受任何損失或損害賠償的責任；彌償限額於任何一項索償及於任何一段保險期合共為30,000,000港元；(ii)公眾責任保單，涵蓋就本集團、其僱員提供服務產生或有關的以及疏忽行為或遺漏造成任何人身受傷或物業損害賠償索償的責任；彌償限額於任何一項索償金額為10,000,000港元及於任何一段保險期為無限；(iii)僱員賠償保單，涵蓋就本集團的僱員根據香港相關僱傭法律身故、受傷或傷殘作出任何付款的責任；彌償限額於任何一項索償為

200,000,000港元；及(iv)在途現金保單(如有需要)，保障本集團及其若干客戶因盜竊或搶劫而損失款項；這份保單由本集團應其若干客戶要求與該等客戶共同投保，彌償的限額範圍由10,000港元至100,000港元。本集團若干客戶根據與其訂立的服務合約，要求本集團以某些客戶的名義與本集團訂立上述若干保單。本集團以其本身名義或(如有需要)與某些客戶聯名訂立上述若干保單。

本集團亦確保就本集團委託的任何第三方承辦商履行合約可能向客戶承擔的任何責任，安排任何承辦商投保於所須保單。

何應財先生為董事及本集團的行政總裁以及本集團的主要管理層行政人員。何應祥先生為董事及本集團主席以及本集團的主要管理層行政人員。為了減輕損失主要管理層行政人員的風險，於2012年及2013年，本集團分別以何應財先生及何應祥先生為受保人投保壽險。在該等保單下，本集團為受益人及保單持有人，而總受保金額約為22,100,000港元。本集團可隨時終止該保單，及於撤銷保單的日期根據保單的現金價值收取現金退款。何應祥先生及何應財先生個人將不會從壽險保單得益，而倘彼等退休或於有關到期日前離開本集團，對本集團並無財務影響。本集團並無特定壽險保單政策。本集團於2012年及2013年投保壽險保單，主要由於何應財先生及何應祥先生為本集團管理層要員。本集團的其中一個風險因素為本集團依賴主要管理層人員。預期於2013年上市的時候，本集團管理層認為透過投保上述壽險保單以減低該風險符合本集團利益。本集團現時並無計劃為其他董事及高級管理層成員投保壽險保單。

訴訟

於其日常業務過程中，本集團因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為抗辯人而面對風險。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、住客或其他用戶提出的索償；(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。由於本集團的業務性質，本集團面對大量客戶、僱員、物業住客、物業使用人士及路

人可能向本集團提出不同種類的索償，而本集團在法律上未必須就所有個案承擔責任。另一方面，本集團亦可能代表業主立案法團就未支付管理費向相關物業的住客或使用人士提出法律程序。

除於本招股章程下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本集團的成員公司牽涉任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨要脅的任何重大訴訟、仲裁或索償。

- (a) 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。這件案件是與訟人發生的一宗意外產生的人身受傷索償。意外大約於2009年7月7日前後發生，當時與訟人正在途上回家。於意外之時，與訟人是一幢大廈的住客，而該幢大廈由港深聯合作為業主立案法團委任的物業管理公司管理。當行近電梯時，與訟人被放置在大廈大堂地面的一摺水喉絆倒。之後，與訟人失去平衡，跌倒在地上，而膝蓋及身體其他部份(包括右手和手指)受傷。與訟人入院接受治療。因為這宗意外，與訟人雙膝蓋均受傷，左髓骨骨折。如與訟人於2012年12月18日作出的損害賠償陳述指出，基於這宗意外，與訟人蒙受左膝疼痛、左膝關節僵硬，而左下肢無力。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。案件剛剛完成首次覆核聆訊和交換證人陳述階段。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，而本公司無法評估申索量。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。本公司有關法律訴訟的法律顧問認為：(i)與訟人發生的上述意外受公眾責任保單(「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，本公司有關法律訴訟的法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。覆核聆訊預期將於2014年1月27日舉行。
- (b) 港深聯合在2012年4月24日於地方法院開始聆訊的一宗案件列為抗辯人。這件案件是因申請人於受僱的過程中發生意外而向港深聯合提出的僱員賠償索償。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，申請人從梯間跌倒。因為跌倒，申請人的脊髓、頭和右手受傷。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。賠償金額將由法院評估，因此本公司無法評估申索量。保險公司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。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。儘管這宗案件的損害賠償金額於最後實際可行日期不能確定，本公司有關法律訴訟的法律顧問認為：(i)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，本公司有關法律訴訟的法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。

- (c) 港深聯合在2012年8月13日於地方法院開始聆訊的一宗案件列為抗辯人。這件案件是因申請人於受僱的過程中發生意外而向港深聯合提出的僱員賠償索償。於2011年11月26日，在巡視港深聯合管理的其中一幢大廈的樓梯時，申請人滑倒，及從梯間跌下。因為跌倒，申請人的背部受傷。按照於2013年1月31日香港地方法院舉行的指示聆訊，法院頒令(其中包括)：(i)港深聯合存檔及提供申請人的收入清單；(ii)案件雙方提交的文件清單；(iii)案件雙方將存檔及提供的所有證人陳述；及(iv)押後於2013年2月1日首次舉行的聆訊。

於2013年4月17日，港深聯合就同一宗意外於地方法院開始聆訊的人身傷害訴訟列為抗辯人，這件案件由同一名受傷的僱員提出聆訊。港深聯合於2013年5月30日向地方法院提呈其抗辯，而與訟人則於2013年6月26日就抗辯提呈其回覆。

2013年9月18日已展開覆核聆訊。賠償金額將由法院評估，而本公司無法評估申索量。如申請人於2013年4月17日作出的損害賠償陳述指出，申請人索取賠償最高金額為870,197.35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200,000,000港元。儘管這宗案件的損害賠償金額於最後實際可行日期不能確定，本公司有關法律訴訟的法律顧問認為：(i)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，本公司有關法律訴訟的法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。

- (d) 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。這件案件是一宗於樓宇天篷發生的意外導致死者(受僱於棚架公司)死亡向(其中包括)一間棚架公司及樓宇(樓宇內的一間商場為該樓宇的一部份，而該商場由港深聯合管理)的業主立案法團的人身受傷索償。與訟人於主訴訟中並無向港深聯合提出索償，然而棚架公司(第一抗辯人)及樓宇的業主立案法團(第三抗辯人)已於2012年5月31日向港深聯合發出第三方通知。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。損害賠償金

額將由法院評估，而本公司無法評估申索量。如與訟人於2012年9月11日作出的損害賠償陳述指出，與訟人索取合共3,562,688.53港元(經扣除死者遺產已收取的僱員賠償861,000港元後)。聆訊將於2014年9月15日至2014年9月30日舉行。

港深聯合受僱於商場業主委員會以管理商場的室內公用部份，而意外發生於港深聯合的管理範圍以外。第一及第三抗辯人聲稱港深聯合有商場(包括天篷及外牆)的管理及控制權。然而，港深聯合已提交，其曾獲商場的業主委員會聘用以管理商場的室內公用部份。商場的業主委員會主席亦提出證據，證明樓宇的外牆及室外部份一直由樓宇的業主立案法團及／或其樓宇經理管理及控制。本公司有關法律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訴訟中提出的索償負責；(b)該等針對港深聯合的抗辯人申索經已成立，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)死者發生的上述意外並不受公眾保單保障，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，並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訴訟的索償的抗辯加訴訟成本的金額。

經考慮死者並非本集團僱員，且該意外於本集團管理範圍外發生，本集團並不預期港深聯合將被捲入該個案，而本集團的保險公司並無就意外接獲報告，原因為本集團通常就於本集團管理範圍內發生的意外報告。

申報會計師認為，由於目前不存在賠償責任，而根據案件情況以及本公司有關法律訴訟的法律顧問認為，港深聯合於第三方索償上具有力抗辯，需要作出賠償的可能性極低，故毋須在本集團財務報表中就此案件確認撥備。

- (e) 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港深聯合與抗辯人所訂立管理協議項

下的職責，未能(其中包括)提供若干財務報表以及就管理相關物業所產生各項開支的所有相關文件及收據。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(「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)港深聯合聲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。

董事將不時檢討本集團尚未了結訴訟案件的進度，並於情況許可下參照本集團法律顧問的意見，評估：(i)處理尚未了結訴訟案件的適當策略；及(ii)對本集團的業務及財務狀況的影響。

本集團以其本身名義或本集團與其客戶的共同名義投保不同種類的保單，為本集團面對的法律或其他業務風險提供保障。尤其為，本集團已投保：(i)公眾責任保險；(ii)所有僱員的僱主彌償保險；(iii)其管理的所有物業的物業全保保險；及(iv)專業彌償保單。董事相信僱員或第三方申索人蒙受人身受傷的索償，應已由本集團投保的保險提供充足保障。

此外，控股股東訂立彌償契據，據此以本集團為受益人發出共同及個別彌償保證，就本集團任何成員公司直接或間接因配售成為無條件日期或之前發生的任何事件或交易而蒙受或招致不論任何性質的所有索償(包括任何稅項索償)、行動、要求、訴訟、判決、損失、負債、損害賠償、成本、支出、費用、開支及罰款彌償本集團。

於本集團日常業務過程中，本集團面對因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為抗辯人的風險。董事認為，於香港物業管理行業發生訴訟屬於慣常。根據對香港若干大型物業管理公司進行的訴訟搜查，董事注意到物業管理公司之間的訴訟屬慣常。

業 務

於2012年及2013年3月31日，本集團並未於其財務報表內就尚未了結的訴訟及多宗索償作出任何撥備，原因是董事認為所有該等尚未了結的訴訟及索償(惟港深聯合名列為第三方且法律訴訟的法律顧問認為港深聯合於第三方索償有充足抗辯理據除外)或可由本集團現有的保單得到足夠保障。截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本集團分別產生償付賠償及法律成本約200,000港元及零，涉及一宗事故。

考慮到上述原因後，即(i)董事相信上列索償可由本集團的保單得到足夠保障；(ii)該等索償可由控股股東根據彌償契據彌償；(iii)本公司過往只產生小額償付賠償及法律成本；及(iv)董事認為於香港物業管理行業發生訴訟屬於慣常，董事認為，而保薦人贊同上列索償對本集團的營運並無重大影響。

與控股股東的關係

於配售及資本化發行完成後(但未計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)，控股股東將持有300,000,000股股份，佔已發行股份總額75%。

獨立於控股股東

董事預期於上市時或緊隨上市後本集團與控股股東之間將不會有任何其他重大交易。經考慮以下多個因素後，本公司相信，本集團於上市後能夠獨立於控股股東及彼等之相關聯繫人士進行業務。

管理獨立

儘管控股股東於配售及資本化發行完成後保留本公司的控股權益，本集團業務的日常管理及營運將由全體董事負責。董事會有6名董事，包括2名執行董事、1名非執行董事及3名獨立非執行董事。

各董事均知悉作為董事的受信責任，要求(其中包括)彼必須為本公司及股東的整體利益及最佳利益行事，且不得容許其作為董事的職責與其個人利益之間出現任何衝突。倘由於本公司與董事或其各自的聯繫人士進行的任何交易產生潛在利益衝突，涉及利益的董事將於有關該等交易的相關董事會會議上放棄投票，且不會計入會議法定人數。此外，本公司擁有獨立的高級管理團隊以獨立進行本集團的業務決策。

基於上述因素，董事信納彼等可獨立履行其於本公司的角色，而董事認為本公司於上市後能夠獨立於控股股東管理業務。

營運獨立

本集團持有一切所需的相關執照以進行業務，並擁有足夠的資金、設備及僱員以獨立於任何控股股東營運本集團的業務。

本集團已建立其本身的組織架構，由多個獨立部門組成，各有特定職責範圍。本集團於香港有三項租賃物業，用作控制室及倉庫、辦公室以及儲存用途。一項物業租賃自添昇。添昇同樣由何應祥先生及何應財先生各自擁有50%股權，且為控股股東的聯繫人士。除租賃物業外，本集團並無與控股股東及彼等各自聯繫人士分享任何營運資源，如供應商、客戶、設施、設備、銷售及營銷以及一般行政資源。

與控股股東的關係

行政獨立

本集團有本身的能力及人員執行一切必要的行政工作，包括財務及會計管理。除港深聯合聯席董事^(附註)柳炳貴先生為何應祥先生的表親的配偶外，本集團的高級行政及會計經理、公司秘書以及高級管理人員均獨立於任何控股股東。

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非公司條例及創業板上市規則所指「董事」。本文提名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。

財政獨立

本集團透過(其中包括)關聯方物業、董事(亦為控股股東)、港深聯合的一名董事及關聯方的無限額擔保以及來自一名董事的後償貸款取得若干銀行融資。該等擔保、法律費用以及執行董事(亦為控股股東)及關聯方的公司擔保將於上市時解除，展示本集團財政上獨立於控股股東及彼等各自聯繫人士。因此，董事認為就財務方面而言，本集團有能力獨立於控股股東進行營運。

鑑於上述原因，董事認為本集團對控股股東並無財政依賴。

競爭利益

董事確認，概無控股股東或董事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。

企業管治措施

本公司將採納下列措施強化企業管治常規，並保障股東的權益：

- (i) 章程細則規定，除創業板上市規則附錄三附註五所載少數例外情況外，董事不得就批准彼或其任何聯繫人士涉及重大利益的任何合約或安排或其他建議的董事會決議案投票，亦不會將其計入會議法定人數；
- (ii) 獨立非執行董事將每年檢討契諾人遵守不競爭契據的情況，有關不競爭契據及契諾人的詳情載於「主要股東、控股股東及高持股量股東」一節；

與控股股東的關係

- (iii) 契諾人承諾提供本公司要求且對獨立非執行董事進行年度檢討及執行不競爭契據而言屬必需的一切資料；
- (iv) 本公司將於本公司年報中，披露經獨立非執行董事審閱及關於契諾人遵守及執行不競爭契據情況的事宜的任何決定；及
- (v) 契諾人將於本公司年報就遵守不競爭契據作出年度聲明。

此外，本集團及控股股東及其各自聯繫人士擬進行的任何交易將須遵守創業板上市規則的規定，包括(倘適合)申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准等方面的規定。

憑著上文所載措施，董事相信股東的權益將受保障。

持續關連交易

於業績記錄期間，本集團曾就租賃物業訂立若干關聯方交易，有關詳情載於本招股章程附錄一所載會計師報告附註22(h)。截至2012年及2013年3月31日止年度，已分別產生租賃開支約1,500,000港元及1,400,000港元，其為應付本集團的當時關聯方。下表載列於業績記錄期間應付關聯方租賃開支之明細：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
獲豁免持續關連交易		
應付添昇租金：		
— 屯門辦公室及倉庫物業	156,000	156,000
已終止關連交易		
應付添昇租金：		
— 紅磡辦公室及倉庫物業	1,080,000	900,000
— 紅磡倉庫物業	141,800	—
應付確利租金：		
— 紅磡控制室及倉庫物業	162,000	329,000
	<u>1,539,800</u>	<u>1,385,000</u>

應付添昇租金為有關三項物業，其中兩項屯門辦公室及倉庫物業及紅磡辦公室及倉庫物業用作辦公室及儲存，而其餘一項用作倉庫。只有屯門辦公室及倉庫物業的租賃將於上市後成為本集團的持續關連交易(定義見創業板上市規則)。

已終止關連交易

紅磡辦公室及倉庫物業由添昇持有，其根據日期為2012年11月27日的臨時買賣協議，已於2013年1月31日出售予一名獨立第三方。添昇的租賃物業及轉租予本集團。本集團於2012年4月與添昇終止租賃時不再租賃及佔有紅磡倉庫物業。

紅磡控制室及倉庫物業由確利持有，並由本集團用作控制室及倉庫。本集團由2011年10月開始向確利租用紅磡控制室及倉庫物業。由2011年10月至2012年6月應付確利的月租為27,000港元，而由2012年7月至2012年11月為31,000港元。本集團並無就使用該物業獲授豁免租金。根據日期為2012年11月7日的臨時買賣協議，該物業於2013年2月28日出售予一名獨立第三方。

持續關連交易

本公司物業估值師天基評估有限公司已確認，本集團就紅磡控制室及倉庫物業由2011年10月至2012年6月期間應付的租金反映當時市場租金，且為公平合理。市場租金擬指自願出租人及自願承租人在知情、審慎及無脅迫的情況下於估值日期經適當營銷後公平交易的租賃的一項物業或一項物業內的空間的估計金額。

董事確認，除由2011年10月1日至2012年6月30日按月租27,000港元租用紅磡控制室及倉庫物業為在無書面協議下作出外，該等關聯方交易乃於日常業務過程中按一般商業條款進行。

獲豁免持續關連交易

於2013年3月7日，添昇(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，租期一年，月租21,000港元。主要條款概述如下：

訂約方：	港深聯合，為租戶 添昇，為業主
物業地點：	香港
租金：	每月21,000港元
租期：	2013年4月1日至2014年3月31日

截至2012年及2013年3月31日止年度各年，本公司就屯門辦公室及倉庫物業支付添昇的總租金分別為156,000港元及156,000港元。

何應祥先生及何應財先生為執行董事及控股股東。添昇由何應祥先生及何應財先生同樣各自實益擁有50%股權。倘本公司於創業板上市，添昇將根據創業板上市規則第20章成為本公司的關連人士，而上述交易將為持續關連交易。

本公司物業估值師天基評估有限公司已確認，根據屯門辦公室租賃協議應付的合約租金反映當時市場租金，且為公平合理。市場租金擬指自願出租人及自願承租人在知情、審慎及無脅迫的情況下於估值日期經適當營銷後公平交易的租賃的一項物業或一項物業內的空間的估計金額。

由於百分比比例(溢利比例除外)(如適用)經參考創業板上市規則第19.07條計量，按年度基準的屯門辦公室租賃協議少於5%及交易的年度代價少於1,000,000港元，根據

持續關連交易

創業板上市規則第20.33(3)(c)條，屯門辦公室租賃協議項下交易（「獲豁免持續關連交易」）獲豁免根據創業板上市規則第20章遵守申報、年度審核、公佈及獨立股東批准規定。

董事確認

董事（包括獨立非執行董事）確認，獲豁免持續關連交易乃按一般商業條款及於本集團日常及一般的業務過程中訂立。

保薦人確認

保薦人認為，獲豁免持續關連交易乃按一般商業條款及於本集團日常及一般的業務過程中訂立。

業務目標

本集團的業務目標為通過(i)進軍舊區物業管理市場；及(ii)擴大其在非住宅物業市場的客戶基礎以鞏固其作為香港主要物業管理公司之一的地位，以促進其物業管理業務的增長及增加其市場份額。

業務策略

本集團旨在通過以下主要業務策略，實現上述目標：

1. 實施舊區物業管理計劃

根據諮詢文件(如本招股章程「行業概覽」一節「香港物業管理行業的現況」分節所討論)，香港約有7,000棟私人樓宇(主要為舊私人樓宇)並沒聘請物業管理公司，亦沒有業主立案法團或任何形式的居民組織。如董事所告知，許多這些在香港舊區的建築物缺乏基本或合理的保安設施，建築物中的單位亦有限。單位數量少，物業管理公司倘若為其提供基本物業管理服務，如在任何時間派遣至少一名警衛的最低安全保衛，並不符合經濟原則，從而會危及居民和建築設施的安全。鑒於上述情況，本集團已制定了一項計劃，以經濟的方式向這些建築物提供物業管理服務及安全保衛。該計劃的主要特點載列如下：

- 協助居民成立業主立案法團；
- 提供基本保安設施並進行樓宇設施改善，如安裝防盜門、通過僱用第三方承建商提供基本結構維修或翻新；及／或
- 與幾棟毗鄰的建築物簽訂物業管理協議，通過利用本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安全和管理服務，最大限度地降低營運成本。

由於此計劃涉及改善安全和建築設施的初始開支，估計為每棟建築物120,000港元至180,000港元或平均約150,000港元，本集團將與各業主立案法團簽訂較長期的物業管理協議，為期界乎3到10年。應收款項將以為期3到10年的不可撤回式分期付款(就提供物業管理服務的每月服務費上另加利息)從客戶處收回，以確保改善工程的款項維持在一個合理水平。分期付款為不可撤回，且倘物業管理協議提前終止，未結算的應收款項將即時到期。

業務目標及策略

此計劃的商業理據為滿足客戶需求，以可負擔且有競爭力的價格和靈活的付款安排提供改善工程和管理服務。根據舊區物業管理計劃，本集團預期與各自業主立案法團訂立長期物業管理協議，為期3至10年。供客戶選擇合適合約條款的彈性為計劃特點之一。合約期限將主要取決於客戶的需要及可負擔程度(即客戶是否能夠於短期內負擔及願意償付最初改善成本)。客戶將根據具有約束力的合約於合約期限內委聘本集團為物業管理公司。

管理保養狀況不佳的物業，並非本集團的政策。此類限制的細節載列於本招股章程「業務」一節「投標及收益」一段中。根據這個舊區物業管理計劃，本集團擬針對那些舊私人樓宇，其缺乏基本或合理保安設施、但保養狀況為可接受或其可能改善設施至一個可接受標準。

董事相信，通過為位於舊區的樓宇引入這項計劃，將實現以下目標：

- (a) 加強建築物的安全和生活狀況；
- (b) 建立本集團作為一個對社會負責任的企業形象；
- (c) 擴大本集團在香港物業管理行業的市場份額；及
- (d) 為本集團的進一步發展創造新的商業潛力。

根據此舊區物業管理計劃，本集團針對主要在舊區和已發展地區的單棟私人樓宇。儘管本集團根據此計劃大致上針對舊私人樓宇，但本集團並無對舊私人樓宇設定具體的樓齡限制。本集團在管理私人樓宇方面擁有超過25年經驗。目前，本集團向400個左右的物業提供物業管理服務。如本招股章程76頁上表格所示，截至2012年12月31日，本集團管理下超過20%的物業為建於1970年前的舊私人樓宇。負責舊區物業管理計劃的團隊將由港深聯合的聯席董事^(附註)柳炳貴先生和港深聯合的高級物業經理楊佩雄先生帶領。他們在管理住宅物業(包括舊私人樓宇)方面有大約15年經驗。他們的資歷和檔案呈列於本招股章程「董事、高級管理人員及員工」一節中。

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非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。

業務目標及策略

本集團將協助舊私人樓宇的居民首先成立業主立案法團，再與已成立的業主立案法團簽訂物業管理合約，再僱請承建商。協助居民成立業主立案法團方面並不需要特別資格或專業知識。

本集團將僱請個別專項承建商，以安裝基本保安設施及對建築設施進行改善工程。董事預期即將進行的改善工程將符合《建築物條例》下小型工程監管制度的規定。根據目前的小型工程監管制度，安排即將動工或即將進行的小型工程的人士必須聘請訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行，無須事先就開始工程獲得屋宇署的批准圖則和書面同意。本集團將委託合適註冊並聘請訂明建築專業人士及／或訂明註冊承建商進行已計劃的工程。誠如本公司董事告知，本集團過去已被客戶委任監督由承建商對其管理的物業進行的改善工程，如建築工程和更換水泵。因此，董事認為本集團擁有監察及監督承建商表現所需的相關經驗和專業知識。董事認為，向該計劃下客戶提供服務的運作程式與向本集團其他客戶提供的大致相同。此外，根據本集團目前的實施計畫，至2016年3月31日，本集團將向25名客戶提供服務，該數量遠小於本集團截至2013年3月31日的目前客戶數量395名。有鑑於此，董事認為，實施該計劃不會對本集團的業務模式和重點構成變化。

根據諮詢文件，香港約有7,000棟私人樓宇(主要為舊私人樓宇)並沒聘請物業管理公司，亦沒有業主立案法團或任何形式的居民組織。許多這些在香港舊區的建築物缺乏基本或合理的保安設施，建築物中的單位亦有限。此情況在香港廣為報導。若干新聞報導揭示若干該等舊私人樓宇無法負擔全職保安服務或基本保安設施。誠如董事所確認，本集團亦已獲若干舊私人樓宇的租戶／業主接觸，以向彼等提供物業管理服務。然而，於上市前作為一間私人公司，本集團缺乏資本資源以規模大及具成本效益的方式提供基本保安設施及推出服務。

該計劃將以多種方式影響本集團的成本結構。對於每個進行的單獨項目，本集團將產生提供改善工程的前期承辦費用及將在開始時確認提供改善工程的一次性收益。儘管保安及建築設施改善應收付款將以分期付款支付，但提供改善工程的一次性收益將在改善設施完成及本集團就已完成之改善設施向客戶收取費用時得以確認。由於本集團僅將於訂立有關物業管理協議後委聘承建商進行改善工程，本集團將不會於訂立物業管理協議前產生改善工程的最初支出，而倘改善工程於預算內完工，本集團不大可能從提供改善工程方面蒙受損失(不包括下述信貸風險)，而本集團目前預期根據此計劃進行管理項目以產生正面貢獻。改善工程的應收款

業務目標及策略

項將以分期付款收回。利息收入將在分期付款期間在收回應收款項時得以確認。本集團計劃在2016年3月前建立兩支管理團隊進行宣傳及組織計劃，因此將產生間接開支約3,200,000港元。本集團並不預期對此計劃的設備進行重大投資，將不會產生顯著的折舊費用。除上述者外，該計劃下及本集團正常業務的成本結構並無區別。

董事認為根據計劃在其現行計劃的執行將對本集團的業務風險及財務表現造成以下影響：

信貸風險

該計劃涉及保安設施和改善工程的提供，而相關應收款項將以分期付款形式在界乎3到10年間從客戶收回。因為提供保安設施和改善工程將獲得溢利，應收款總額將會高於成本並約為170,000港元至220,000港元不等，取決於分期付款的期限。這一般高於從某一典型客戶收取的到期應收款項。然而，誠如董事確認，根據本集團經驗所知，由於本集團於業績記錄期間內並無錄得任何壞賬，業主立案法團相關的信貸風險普遍較低。此外，根據《建築物管理條例》，業主立案法團清盤時，須遵照《公司條例》第X部所載有關非註冊公司清盤的條文辦理。業主立案法團根據《建築物管理條例》第33條清盤時，業主須負共同及各別的法律責任，各按其擁有的份數出資，使業主立案法團資產的數額足以清償其債項及債務。倘客戶拖欠服務費的分期付款，本集團將面臨信貸風險。本集團可能申請對業主立案法團的客戶進行清算並從物業業主收回款項。然而，訴訟程序可能需時長及可能需要相當大的管理工作。倘本集團決定不透過需時長的訴訟程序收回應收款項，或在罕見情況下業主立案法團或業主資產不足以償付負債，則本集團可能遭受財務虧損。

流動資金風險

該計劃涉及提供保安設施和改善工程，而相關應收款項將以分期付款形式在3到10年間收回。該等應收款項有顯著部分將被列為非流動資產。由於大部份應收款項將不在正常營運週期內收回，維持本集團的營運需要額外的財政資源。倘本集團沒有足夠營運資金履行其財務責任，本集團可能會面臨較高的流動資金風險。

成本結構和盈利能力的影響

本集團將產生承建費用及從提供改善工程產生收益。本集團亦從以分期付款收回的應收款項產生利息收入。由於本集團僅將於訂立有關物業管理協議後委聘承建商進行改善工程，本集團將不會於訂立物業管理協議前產生改善工程的最初支出，而倘改善工程於預算內完工，本集團不大可能從提供改善工程方面蒙受損失，而本集團目前預期根據此計劃進行管理項目以產生正面貢獻。本集團計劃在2016年3月前建立兩支管理團隊進行宣傳及組織計劃，因此將產生間接開支約2,200,000港元。本集團目前預計，根據若干已定義參數(附註)，倘計劃不少於16名客戶，其可在長期運行期間收回間接開支，而本集團預期於2016年3月31日前，如下文實施計劃所載，計劃將有25名客戶。另一方面，本集團預期，根據若干已定義參數(附註)，由截至2015年9月30日止六個月起，將達至收支平衡及開始產生正面盈利。

附註：主要參數包括：

- 改善保安及樓宇設施的最初支出將平均為150,000港元；
- 與業主立案法團訂立的物業管理協議將有效10年；及
- 除文義另有所指外，新客戶的時間及人數與實施計劃相同(見下文)。

截至最後實際可行日期，本集團正制定詳盡業務計劃。本集團並不建議向公眾推廣計劃及並無根據該計劃與客戶訂立任何服務合約。

2. 擴大物業管理組合

已專注於住宅樓宇管理的情況下，本集團計劃擴大其客戶基礎，通過投入更多資源至非住宅樓宇的管理，包括商業中心、工業建築、倉庫、停車場及公共部門設施，如學校、政府辦公室和實驗室。在過去，本集團曾獲邀請出席各種設施的招標會，如停車場、政府實驗室和政府辦公室。由於本集團獲列入房屋委員會認可名單，本集團符合若干政府項目的招標資格，這會增加本集團客戶類型的多樣性及增加公眾曝光度。

實施計劃

依據上述設定的業務目標，本集團截至2016年3月31日每六個月期間的實施計劃載列如下。投資者應注意下列實施計劃乃根據下文「基準及假設」一段提及的基準及假設制定的。這些基準及假設難免會受到許多不確定性和不可預知的因素影響，尤其是本招股章程中「風險因素」一節載列的風險因素。

自最後實際可行日期至2014年3月31日期間

1. 實施舊區物業管理計劃

建立內部開發團隊以確定計劃的時間表、目標和資源分配；

- 制訂詳細的業務計劃；
- 收集目標地區(如香港紅磡、土瓜灣及深水埗)的建築物和單位業主的信息；及
- 準備宣傳材料。

2. 擴大物業管理組合

- 制定詳細的經營計劃和業務戰略。

截至2014年9月30日止六個月

1. 實施舊區物業管理計劃

- 聘請一名物業經理、兩名物業人員及兩名物業助理，以成立一支物業管理團隊；
- 舉辦工作坊，向目標地區的單位業主介紹計劃；及
- 協助有興趣的單位業主建立其樓宇的業主立案法團。

2. 擴大物業管理組合

- 聘請額外的專業人士，如屋宇保養測量師和建築服務工程師；
- 以一名物業經理、一名執行經理及兩名行政人員建立一支新的物業管理團隊；
- 準備宣傳材料；及
- 參加多種非住宅物業管理合約的招標會。

截至2015年3月31日止六個月

1. 實施舊區物業管理計劃

- 就五棟樓宇簽訂管理協議，安裝基本保安設施，執行樓宇改善工程和開始提供管理服務；
- 舉辦工作坊，向目標地區的單位業主介紹計劃；
- 協助有興趣的單位業主建立其樓宇的業主立案法團；及
- 評估計劃的表現。

2. 擴大物業管理組合

- 開始向六棟新非住宅樓宇提供管理服務；
- 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。

截至2015年9月30日止六個月

1. 實施舊區物業管理計劃

- 就八棟樓宇簽訂管理協議，安裝基本保安設施，執行樓宇改善工程和開始提供管理服務；
- 協助有興趣的單位業主建立其樓宇的業主立案法團。

2. 擴大物業管理組合

- 開始向四棟新非住宅樓宇提供管理服務；
- 繼續參加多種非住宅物業管理合約的招標會；及
- 評估業務計劃的表現。

截至2016年3月31日止六個月

1. 實施舊區物業管理計劃

- 就12棟樓宇簽訂管理協議，安裝基本保安設施，執行樓宇改善工程和開始提供管理服務；
- 通過增加一支擁有一名物業經理、兩名物業人員和兩名物業助理的物業管理團隊，擴大經營能力；及
- 協助有興趣的單位業主建立其樓宇的業主立案法團。

2. 擴大物業管理組合

- 開始向六棟新非住宅樓宇提供管理服務；及
- 繼續參加多種非住宅物業管理合約的招標會。

基準及假設

潛在投資者應注意本集團業務目標的可實現性取決於以下假設：

- (1) 本集團並無受到香港(本集團進行或將進行業務的地區)現有政府政策或政治、法律(包括法例或法規或規章的變化)、財政市場、或經濟狀況任何變化的重大不利影響。
- (2) 本集團並無受到香港或本集團經營或註冊成立的任何其他地區的稅項或關稅的基準或稅率任何變動的重大或不利影響。
- (3) 本集團並無受到現行通脹率或利率任何變動的重大或不利影響。

特定假設

- (1) 配售將按照及如本招股章程中「配售的架構及條件」一節描述的完成。
- (2) 本集團並無受到本招股章程中「風險因素」一節載列的任何風險因素的不利影響。
- (3) 在執行業務策略期間並無不可預見的法律、法規或營運障礙。
- (4) 業務策略下的服務市場需求將至少在未來三年內持續存在。

進行配售的原因及所得款項用途

進行配售之理由

本集團業務開始於1984年。在過去29年，本集團發展為香港一家活躍物業管理公司，擁有約2,000名員工及在香港管理約400棟物業。本集團的業務目標為促進其物業管理業務的增長及增加其市場份額，以加強其作為香港主要物業管理公司之一的地位。為此，本集團將採取本招股章程中「業務目標及策略」一節載列的業務目標。董事認為，基於每股配售股份0.4港元的配售價（即介乎每股配售股份0.3港元至0.5港元的配售價格範圍的中位數），配售預期所得款項淨額24,400,000港元（扣除有關上市應付的相關包銷費用及開支後）將有助本集團實施其業務策略。此外，董事期望上市將為本公司、其股東及持份者，包括本集團管理下物業的許多居民帶來以下多項實益：

1. 為未來增長進入資本市場；
2. 宣傳本集團作為香港一家活躍物業管理公司的形象；
3. 增強本集團經營的透明度；及
4. 提高本集團僱員的忠誠度和士氣及通過授出購股權改善員工薪酬。

進行配售之原因的詳細說明請參閱本招股章程中「業務目標及策略」一節「實施計劃」分節。

所得款項用途

董事認為配售所得款項淨額對於為本集團業務策略融資來說是至關重要的。本集團企業策略和業務計劃的詳情載列於本招股章程中「業務目標及策略」一節「實施計劃」分節。董事預期，基於每股配售股份0.4港元的配售價（即介乎每股配售股份0.3港元至0.5港元的配售價格範圍的中位數），配售所得款項淨額（扣除有關上市應付的相關包銷費用及估計開支後）約為24,400,000港元。目前擬將所得款項淨額用作如下：

- 約10,500,000港元，約佔預期所得款項淨額的43.0%，將用於償還銀行貸款。該銀行貸款以香港銀行同業拆息加每年3%的利率償還；
- 約6,000,000港元，約佔預期所得款項淨額的24.6%，將用作實施舊區物業管理計劃：約3,800,000港元用作為25棟舊區建築物提供改善工程，而約2,200,000港元將用於聘請為實施舊區物業管理計劃成立物業管理團隊；

進行配售的原因及所得款項用途

- 約7,900,000港元，約佔預期所得款項淨額的32.4%，將用作擴大物業管理組合：約3,000,000港元用於行政人員的薪酬及辦公室費用，約3,600,000港元用於專業人員的薪酬，約400,000港元用於其他費用及保留約900,000港元用於購買設施及僱請額外員工。

就最後實際可行日期至2016年3月31日止期間，本集團之配售所得款項淨額將用於如下：

	最後實際 可行日期至 2014年 3月31日 (千港元)	截至 2014年 9月30日 止六個月 (千港元)	截至 2015年 3月31日 止六個月 (千港元)	截至 2015年 9月30日 止六個月 (千港元)	截至 2016年 3月31日 止六個月 (千港元)	總額 (千港元)
償還銀行貸款	10,450	—	—	—	—	10,450
實施舊區物業 管理計劃	—	450	1,200	1,650	2,700	6,000
擴大物業管理組合	—	1,230	2,830	1,944	1,944	7,948
總額	<u>10,450</u>	<u>1,680</u>	<u>4,030</u>	<u>3,594</u>	<u>4,644</u>	<u>24,398</u>

倘配售價設於指示配售價範圍之高端即每股配售股份0.5港元，配售之所得款項淨額將增加至約34,000,000港元。倘配售價設於指示配售價範圍之低端即每股配售股份0.3港元，配售之所得款項淨額將減少至約14,800,000港元。倘配售價最終訂於低於0.4港元（即指示配售價範圍之中間價），本集團將按比例減少所得款項淨額之擬定用途，並將於適當時候通過內部現金資源、營運資金及／或其他融資方式應付此等資金短缺。倘配售價最終訂於高於0.4港元，本集團將按比例採用額外所得款項淨額，用於償還銀行貸款的最高金額為10,700,000港元。

倘配售所得款項淨額並無即時用作上述用途，董事目前擬將有關所得款項淨額存入香港的獲授權銀行及／或金融機構作短期存款。董事認為，配售所得款項淨額連同本集團內部資源撥付將足以資助實施於本招股章程中「業務目標及策略」一節「實施計劃」分節載列的本集團業務計劃。

投資者應注意，本集團業務計劃的任何部分可能或可能不會根據本招股章程中「業務目標及策略」一節「實施計劃」分節描述的時間表進行，由於多種因素，如客戶需求的改變及市場情況的變化。在此情況下，董事將仔細評估情況，將資金存入香港的獲授權銀行及／或金融機構作短期存款，直至有關業務計劃落實。

董事、高級管理層及員工

董事會

董事會由六位董事組成，包括兩位執行董事、一位非執行董事及三位獨立非執行董事。以下載列董事的資料：

姓名	年齡	職位／職銜	角色及職務	委任日期
何應祥先生	60	主席兼執行董事	整體業務發展及 提名委員會主席	2012年8月15日
何應財先生	53	行政總裁兼 執行董事	業務營運、財務 管理及銷售 與推廣，以及 薪酬委員會及 提名委員會成員	2012年8月15日
金得養先生	67	非執行董事	整體業務發展	2013年9月19日
張光偉先生	52	獨立非執行董事	審核委員會及 提名委員會成員	2013年9月19日
唐思聰先生	44	獨立非執行董事	審核委員會及 薪酬委員會主席， 以及提名委員會 成員	2013年9月19日
黃子豪先生	40	獨立非執行董事	審核委員會、 薪酬委員會及 提名委員會成員	2013年9月19日

執行董事

何應祥先生，60歲，為本集團之主席兼創辦人、控股股東之一兼執行董事。彼於2012年8月15日獲委任為董事，負責本集團整體業務發展。彼亦為提名委員會主席。彼

董事、高級管理層及員工

於1984年8月獲委任為港深聯合之董事。於2012年8月15日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，於同日將已轉讓予Topgrow之一股股份配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited。何應祥先生 (Topgrow之實益擁有人之一) 首先成為控股股東。

何應祥先生於1971年完成香港中學會考。何應祥先生於1984年8月聯同一名獨立股東創辦港深聯合。基於個人理由，何應祥先生於1992年8月將其股份轉讓予何應財先生，並於1992年3月辭任港深聯合董事。彼於2007年5月加入本集團，自此一直擔任港深聯合之董事。

何應祥先生為何應財先生(執行董事及控股股東之一)的胞兄。柳炳貴先生(本集團成員公司之高級管理層)為何應祥先生表親的配偶。除所披露者外，何應祥先生與本公司任何其他董事或高級管理層成員、主要股東或控股股東概無關連。

何應祥先生為以下三間公司的董事，該等公司於各自解散前在香港註冊成立：

公司名稱	解散前之 主要業務	解散日期	解散方式 (附註)	解散原因
Property Cleaning Supplies (H.K.) Company Limited	買賣清潔用品	2005年8月	撤銷註冊	停止經營業務
港深會有限公司	顧問服務	2008年4月	撤銷註冊	停止經營業務
港澳聯合工程有限公司	工程	2011年4月	撤銷註冊	停止經營業務

附註：「撤銷註冊」就香港法律方面而言指根據公司條例註冊成立的私人公司終止其經營業務且並無資不抵債情況下向香港公司註冊處根據公司條例第291AA節申請撤銷註冊的程序。

何應祥先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

何應財先生，53歲，為本集團之執行董事、行政總裁及控股股東之一。彼於2012年8月15日獲委任為董事，負責業務營運、財務管理及銷售與推廣。彼亦為薪酬委員會及提名委員會成員。彼於1992年3月獲委任為港深聯合董事。於2012年8月15日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，於同日將已轉讓予Topgrow之一股股份配發及發行予Codan Trust Company (Cayman) Limited。何應財先生 (Topgrow之實益擁有人之一) 首先成為控股股東。

董事、高級管理層及員工

何應財先生於1985年取得加拿大Memorial University of Newfoundland的理學士學位。

何應財先生為何應祥先生(執行董事及控股股東之一)的胞弟。柳炳貴先生(本集團之高級管理人員)為何應財先生表親的配偶。除所披露者外，何應財先生與本公司任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東概無關連。

何應財先生為以下十間公司的董事，該等公司於各自解散前在香港註冊成立：

公司名稱	解散前之 主要業務	解散日期	解散方式 (附註)	解散原因
東方置業地產代理有限公司	房地產投資	2001年7月	撤銷註冊	停止經營業務
香港物業集團控股有限公司	房地產代理	2001年10月	撤銷註冊	停止經營業務
港深萬碩(聯合)物業服務有限公司	物業管理	2004年9月	撤銷註冊	停止經營業務
廣豪亞洲有限公司	物業相關服務	2004年9月	撤銷註冊	停止經營業務
港深會有限公司	顧問服務	2008年4月	撤銷註冊	停止經營業務
Lucky Club Investment Limited	物業管理	2008年11月	撤銷註冊	停止經營業務
高昇企業有限公司	買賣及投資	2009年10月	撤銷註冊	停止經營業務
港澳聯合工程有限公司	工程	2011年4月	撤銷註冊	停止經營業務
港深邁進物業服務有限公司	物業管理	2011年6月	撤銷註冊	停止經營業務
冠昇亞洲有限公司	投資	2012年6月	撤銷註冊	停止經營業務

董事、高級管理層及員工

附註：「撤銷註冊」就香港法律方面而言指根據公司條例註冊成立的私人公司終止其經營業務且並無資產不抵債情況下向香港公司註冊處根據公司條例第291AA節申請撤銷註冊的程序。

何應財先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

非執行董事

金得養先生，67歲，於2013年9月19日獲委任為非執行董事。彼負責整體業務發展。

金先生於1978年8月透過遠程學習課程取得香港大學的房屋管理證書。彼於1999年獲認可為香港房屋經理學會會員。

金先生在房屋及物業管理方面約有30年經驗。於1967年3月至1970年2月，金先生於香港徙置事務處擔任學生徒置助理，並於1970年3月至1973年3月擔任徙置助理。其後，金先生於1973年4月至1978年11月擔任房屋署的房屋助理。金先生之後加入房屋管理行業，於1978年11月至1986年8月擔任助理房屋經理。彼於1986年9月晉升為房屋經理，直至其於1992年4月辭任房屋署為止。於1994年至1996年期間，金先生效力加拿大富豪汽車，進行銷售與推廣工作。金先生其後重新加入物業管理行業，於1999年6月至2001年3月擔任港深聯合的高級物業經理。金先生於2001年4月至2007年11月獲委任為港深聯合之聯席董事^(附註)，此後已辭任。於2008年至2012年，金先生辭任後自願在有需要時就業務發展向本集團提供意見。

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非公司條例及創業板上市規則所指「董事」。

金先生為以下兩間公司的董事，該等公司於各自解散前在香港註冊成立：

公司名稱	解散前之 主要業務	解散日期	解散方式 (附註)	解散原因
港深萬碩(聯合) 物業服務有限公司	物業管理	2004年9月	撤銷註冊	停止經營業務
港深邁進物業服務 有限公司	物業管理	2011年6月	撤銷註冊	停止經營業務

附註：「撤銷註冊」就香港法律方面而言指根據公司條例註冊成立的私人公司終止其經營業務且並無資產不抵債情況下向香港公司註冊處根據公司條例第291AA節申請撤銷註冊的程序。

董事、高級管理層及員工

金先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

獨立非執行董事

張光偉先生，52歲，於2013年9月19日獲委任為獨立非執行董事。張先生為審核委員會及提名委員會成員。張先生自2008年4月至2012年12月擔任顯泰土地發展有限公司董事。其根據公司條例第291AA節申請透過撤銷註冊解散。於1993年4月至2007年8月期間，張先生亦擔任興煒建築有限公司的董事。

張先生於2008年5月於City College完成中五文商科夜校課程。張先生於2011年5月取得地產代理監管局頒發的地產代理牌照。

於1981年2月至1986年4月期間，張先生加入香港消防處。張先生聯同另一名股東於1993年3月創辦興煒建築有限公司。

張先生為以下三間公司的董事，該等公司於各自解散前在香港註冊成立：

公司名稱	解散前之 主要業務	解散日期	解散方式 (附註1及2)	解散原因
興煒物業地產有限公司	建造	2003年3月	註銷	停止經營業務
興煒建築有限公司	建造	2007年8月	撤銷註冊	停止經營業務
電梯通媒體有限公司	廣告及媒體	2011年9月	撤銷註冊	停止經營業務
顯泰土地發展有限公司	房地產代理	2012年12月	撤銷註冊	停止經營業務

附註：

1. 「撤銷註冊」就香港法律方面而言指根據公司條例註冊成立的私人公司終止其經營業務且並無資不抵債情況下向香港公司註冊處根據公司條例第291AA節申請撤銷註冊的程序。
2. 「註銷」就香港法律方面而言指香港公司註冊處處長根據公司條例第291節將一間公司的名稱從公司登記冊中註銷。

董事、高級管理層及員工

有關法律訴訟的法律顧問認為，向香港公司註冊處註銷興焯物業的名稱不會對張先生(作為董事及／或興焯物業地產有限公司(「興焯物業」)股東)構成不利法律後果或責任。儘管上文所述，無論解散與否，張先生擔任興焯物業董事職務或股東期間產生的任何責任仍然不變。張先生確認彼並無因其董事職務及／或於興焯物業地產有限公司股東權益產生任何責任。

張先生確認，其不會因興焯物業地產有限公司根據公司條例第291節註銷進行解散而蒙受任何法律影響／責任。

張先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

唐思聰先生，44歲，於2013年9月19日獲委任為獨立非執行董事。唐先生為審核委員會及薪酬委員會主席兼提名委員會成員。唐先生亦為時博有限公司之財務總監，該公司由时捷集團有限公司(股份代號：1184)全資擁有。

唐先生於1998年12月透過遠程學習課程取得香港公開大學的工商管理學士學位。唐先生於2000年1月獲認可為香港會計師公會會員。

於1995年7月至1995年11月期間，唐先生效力於杜邦中國有限公司(一間在紐約證券交易所上市的E.I. du Pont de Nemours and Company的分公司)，其最後擔任的職位是會計文員。彼於1996年1月加入時博有限公司擔任會計師，於2002年12月晉升為財務總監直至現在。

唐先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

黃子豪先生，40歲，於2013年9月19日獲委任為獨立非執行董事。黃先生為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。黃先生自2006年2月起擔任一家律師事務所顧張文菊、葉成慶律師事務所的合夥人，至今維持不變。

黃先生於1996年11月取得香港大學法律學士學位。之後，黃先生亦於1997年6月取得香港大學法律深造文憑。彼於1999年10月成為香港特別行政區高等法律之認可律師。黃先生由1999年10月至2001年5月、由2001年6月至2002年8月及由2002年8月至2006年1月分別於梁肇漢律師樓、張文菊、葉成慶律師事務所及潘成達黃恒成律師行擔任助理律師。黃先生現時為張文菊、葉成慶律師事務所的合夥人。

黃先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

高級管理人員

姓名	年齡	職位／職銜
方錫雄先生	54	港深聯合之聯席董事 ^(附註)
柳炳貴先生	62	港深聯合之聯席董事 ^(附註)
楊佩雄先生	65	港深聯合之高級物業經理
蘇瑞山先生	59	港深聯合之高級物業經理
羅國樑先生	54	港深聯合之高級物業經理
巫建強先生	50	港深聯合之高級物業管理經理
鄭錦洪先生	46	港深聯合之高級行政及會計經理

方錫雄先生，54歲，為港深聯合之聯席董事^(附註)。彼主要負責監督物業管理、客戶關係及行政工作。

方先生於1978年至2001年期間效力香港政府。彼於1987年10月加入房屋署擔任房屋助理，並於1989年10月晉升為房屋主任。彼於2001年8月辭職，其後擔任新昌管理服務有限公司的物業經理。彼於2011年2月離開公司前為地區總經理，於2011年5月加入港深聯合擔任高級物業經理。彼於2012年2月晉升為港深聯合之聯席董事^(附註)。

方先生於1997年9月獲香港大學專業進修學院(「香港大學專業進修學院」)頒發房屋管理文憑。彼於1999年6月獲選為英國特許屋宇經理學會公司會員，以及於2001年6月獲選為香港房屋經理學會會員。於2001年5月，彼向房屋經理註冊管理局註冊為專業房屋經理。

方先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

柳炳貴先生，62歲，為港深聯合之聯席董事^(附註)。彼效力港深聯合超過十五年，於2008年4月晉升至現有職位。彼負責監督物業經理及就本集團整體標準之改善提供意見。彼亦負責於私營機構的市場推廣工作。

柳先生於1973年10月加入恒生銀行有限公司任職見習職員。柳先生於1991年2月辭職時已成為主任。彼於1991年前往加拿大，由1992年5月至1996年8月於Success Realty and Insurance Limited擔任商業包銷經理。彼於1996年9月返回香港並加入港深聯合擔任物業管理主任。

附註：「聯席董事」僅為公司職位，並非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、高級管理層及員工

柳先生於2000年8月取得香港大學專業進修學院的房屋實務證書，並於2002年9月獲香港大學專業進修學院頒發房屋管理文憑。彼於2002年10月獲選為英國特許屋宇經理學會公司會員，以及於2002年11月成為香港房屋經理學會會員。於2003年4月，彼於房屋經理註冊管理局註冊為專業房屋經理。

柳先生為何應祥先生(主席兼執行董事)以及何應財先生(行政總裁兼執行董事)表親的配偶。除所披露者外，柳先生與本公司任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東概無關連。

柳先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

楊佩雄先生，65歲，為港深聯合之高級物業經理。彼效力港深聯合達15年，於2003年4月晉升至此職位。彼主要負責監督物業管理及客戶關係。

楊先生於1968年5月進入Hongkong and Kowloon Wharf and Godown Company Limited工作，擔任文員，於1972年8月至1975年6月晉升至主管職位。於1975年9月至1998年1月期間，彼加入國泰航空有限公司，其最後職位為高級供應主管。在此期間，除了其於國泰航空有限公司的職位外，彼亦於1996年起至1999年擔任多個業主立案法團的委員會顧問。彼於1998年2月加入港深聯合擔任行政經理。

彼於1992年9月獲香港理工及香港香港管理專業協會聯合頒發管理學文憑。

楊先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

蘇瑞山先生，59歲，為港深聯合之高級物業經理。彼效力港深聯合多於五年。彼主要負責監督物業管理及客戶關係。

蘇先生自1973年起一直為香港政府公務員。彼於1996年1月晉升為房委會房屋經理。彼自2001年8月起擔任富城物業管理有限公司的高級物業經理，直至2005年9月為止。於2005年10月至2007年12月，彼為瑞安物業管理有限公司的高級物業經理。彼其後於2008年7月加入港深聯合出任高級物業經理。

蘇先生於1981年8月獲香港大學校外課程部(現稱香港大學專業進修學院)頒發房屋實務證書。彼於1986年3月獲英國消防工程師學會頒授深造級會員資格。彼其後投入

董事、高級管理層及員工

法律領域的研究，並於1992年8月作為旁聽學生獲得倫敦大學法律學士學位。彼於2001年3月於房屋經理註冊管理局註冊為專業房屋經理，以及於2001年7月獲得香港專業教育學院頒發的建築服務工程文憑。彼於2002年獲選為英國特許屋宇經理學會公司會員及香港房屋經理學會資深會員，並於2007年7月通過地產代理監管局的地產代理資格考試。

蘇先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

羅國樑先生，54歲，為港深聯合之高級物業經理。彼於2011年1月加入港深聯合，現為負責監督本集團日常營運的團隊的領導人。彼負責協助行政決策、提升營運系統及程序，以及培訓新員工。

羅先生於1979年11月至1981年12月效力太古城物業管理有限公司，其最後職位為高級物業助理。彼其後於1981年至1983年6月於鷹君物業管理有限公司擔任助理物業主管。於1983年6月，彼加入地下鐵路公司擔任助理房屋主管。彼於1986年1月之職位為物業助理，於1987年1月進一步晉升為助理物業主任。彼於1989年10月離職，其後於民亮發展有限公司擔任助理總經理。彼於2006年1月離開時晉升為助理物業經理。彼於2006年8月至2007年8月期間效力港基物業管理有限公司，擔任助理總經理。羅先生於2008年效力新昌管理服務有限公司，其最後職位是地區經理。於2009年5月至2010年期間，彼於偉邦物業管理有限公司擔任高級物業經理，於2011年初加入港深聯合出任高級物業經理。

於1994年，羅先生獲香港理工大學頒發估值與物業管理高級證書。彼於1998年8月獲香港大學專業進修學院頒發房屋管理文憑。彼於2000年獲選為英國特許屋宇經理學會公司會員，並獲香港大學頒發房屋管理學士學位。於2001年1月，彼於房屋經理註冊管理局註冊為專業房屋經理。

羅先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

巫建強先生，50歲，為港深聯合之高級物業管理經理。彼主要負責主要客戶之日常營運及管理。

巫先生於1986年12月至2004年8月任職於電訊盈科集團。彼為盈科大衍地產發展有限公司(於2004年5月其離職前分拆的基建業務)的助理設施經理。於2004年10月至2008年7月，彼擔任威格斯物業管理服務(香港)有限公司的物業經理，其後於2008年10月至2009年6月出任ISS Facility Services Limited的助理物業經理。彼於2010年4月加入港深聯合擔任物業經理。

巫先生於2002年11月獲香港城市大學頒發物業管理持續教育文憑，並於2006年9月獲選為英國特許屋宇經理學會公司會員。於2006年11月，彼於房屋經理註冊管理局註

董事、高級管理層及員工

冊為專業房屋經理，並於2006年11月取得房屋學文學士(榮譽)學位。於2011年11月，彼獲選為英國皇家特許測量師學會專業會員。彼於2010年6月獲得國際專業保安協會會員資格。一年後，彼於2011年6月透過遠程學習課程獲英國University of Greenwich頒發設施管理理碩士學位。

巫先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

鄭錦洪先生，46歲，為港深聯合之高級行政及會計經理。彼效力港深聯合達約12年。彼負責本集團營運的會計及財務管理。

鄭先生於1989年2月效力李湯陳會計師事務所，開始投身核數事業，並於1992年4月晉升為核數小組組長。於1993年4月，彼進一步晉升為核數主管。彼於1995年1月離開李湯陳會計師事務所，並加入廣南(KK)超級市場有限公司擔任會計經理。彼於2000年8月晉升為助理財務總監，此為其於2001年6月辭職前的最後職位。彼於2001年10月加入港深聯合擔任助理會計經理。

鄭先生於2012年12月獲南澳洲雅特萊澳洲國立南澳大學頒發工商管理碩士學位(遠程學習)。

鄭先生於過去三年並無擔任證券在香港或海外任何證券市場上市的任何其他上市公司的任何董事職務。

公司秘書

徐兆鴻先生，37歲，為本公司公司秘書。徐先生於1999年獲香港中文大學頒發工商管理學士學位。彼主修專業會計。彼分別於2008年及2010年獲認可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。於2008年12月至2012年2月，徐先生為無縫綠色中國(集團)有限公司(股份代號：8150)之獨立非執行董事。彼現為徐兆鴻會計師事務所(一家香港註冊之會計師事務所)的合夥人，以及分別為天年生物控股有限公司(股份代號：1178)、中國衛生控股有限公司(股份代號：673)及黃河實業有限公司(股份代號：318)的公司秘書。

合規主任

何應財先生為本公司的合規主任。有關其簡歷詳情，請參閱本節「執行董事」一段。

合規顧問

本公司已根據創業板上市規則第6A.19條委聘豐盛融資為本公司合規顧問，豐盛融資負責就遵照創業板上市規則向董事會提供意見。根據創業板上市規則第6A.23條，合規顧問將於以下情況向本公司提供意見：

- (1) 刊發任何規管公告、通函或財務報告前；
- (2) 倘根據創業板上市規則進行任何可能須予公佈或屬關連交易之交易，包括股份發行及股份購回；
- (3) 倘本公司擬應用配售所得款項作本招股章程所詳述以外用途，或本公司業務、發展或業績與本招股章程所載任何預測、預計或其他資料有所偏差；及
- (4) 倘聯交所根據創業板上市規則第17.11條向本公司查詢。

有關委聘年期將由上市日期起至本公司就其於上市日期後開始的第二個完整財政年度的財務業績遵守創業板上市規則第18.03條規定之日止。

除(i)豐盛融資作為上市保薦人的角色；及(ii)其根據本公司與豐盛融資於2013年9月27日訂立的合規顧問協議作為合規顧問的角色之外，豐盛融資與本集團並無任何其他合約安排。

審核委員會

本公司於2013年9月19日設立審核委員會，並根據創業板上市規則第5.28至第5.33條及創業板上市規則附錄十五所載的企業管治守則及企業管理報告第C.3.3段制訂其職權範圍。審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務申報程序和內部監控系統。審核委員會由三名成員唐思聰先生、張光偉先生及黃子豪先生組成，其中具備合適專業資格的唐思聰先生已獲委任為審核委員會主席。

薪酬委員會

本公司於2013年9月19日設立薪酬委員會，並根據創業板上市規則第5.34至第5.36條及創業板上市規則附錄十五所載的企業管治常規守則第B.1.2段制訂其職權範圍。薪酬委員會由三名獨立非執行董事唐思聰先生、黃子豪先生及何應財先生組成。唐思聰

董事、高級管理層及員工

先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會的主要職責為(其中包括)審閱及釐定薪酬方案的條款、應付予董事及高級管理層的花紅及其他酬金，以及就本集團董事及高級管理層的全體薪酬政策及架構向董事會提出建議。

提名委員會

本公司於2013年9月19日設立提名委員會，並根據創業板上市規則附錄十五所載的企業管治常規守則第A5.2段制訂其職權範圍。提名委員會由五名獨立非執行董事何應祥先生、何應財先生、唐思聰先生、黃子豪先生及張光偉先生組成。何應祥先生已獲委任為提名委員會主席。提名委員會主要負責就董事委任及董事繼任計劃向董事會提出建議。

僱員

於2013年3月，本集團僱用合共約2,076名全職僱員。下表載列於2013年3月按職能劃分的僱員總數目：

	於2013年 3月
職能	
管理	23
物業管理	144
會計及行政	100
保安	1,755
維修及保養、園藝管理、護衛及清潔	54
	<hr/>
	2,076
	<hr/> <hr/>

本集團與僱員的關係

本集團明白到與僱員維持良好關係的重要性。本集團向其僱員提供具競爭力的報酬組合，以吸引及挽留合資格的員工。

本集團相信，本集團與其員工維持良好的工作關係，且不曾於為本集團的營運聘請員工方面遇到任何困難。本集團之員工並非由任何集體談判協議或工會代表。

董事及員工的薪酬

本公司與每名執行董事各自訂立服務合約，初步固定任期為三年，由2013年9月1日起計，服務合約將於其後持續生效，直至任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知或代通知金予以終止為止。

每名執行董事將收取一筆按董事會酌情釐定的比率每年予以調整的袍金。截至2012年及2013年3月31日止兩個財政年度各年，本集團支付董事的袍金、薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益合共分別約1,200,000港元及1,300,000港元。

截至2012年及2013年3月31日止兩個財政年度各年，本集團支付董事的退休福利計劃供款分別合共為零及約100,000港元。

除上文披露者外，本公司並無就業績記錄期間向董事支付其他款項或應付其他款項。董事估計，根據目前擬訂的安排，截至2014年3月31日止年度，本集團應付董事的總基本年度薪酬(不包括根據任何酌情性福利或花紅或其他附帶福利支付的款項或本公司向強積金計劃作出的任何供款)約為3,000,000港元。

本公司有關董事薪酬的政策為經參考相關董事的經驗、責任、工作量、投放於本集團的時間後釐定薪酬金額。服務合約的詳細條款載於本招股章程附錄四「權益披露」一節。

本集團已採納購股權計劃，旨在使本集團利益與其僱員利益保持一致，及留聘董事及高質素員工。員工的基本薪金與市場水平相若。

於業績記錄期間，本集團五位最高薪酬人士包括兩名董事。支付予本集團其餘三名最高薪酬人士的個別薪酬為1,000,000港元以下，有關詳情載於本招股章程附錄一會計師報告附註15(b)。

退休福利計劃

在香港，本集團參與了《強制性公積金計劃條例》規定的強積金計劃，並已根據法例所規定作出相關供款。除上文所披露者外，本集團概無參與任何其他退休金計劃。

主要股東、控股股東及高持股量股東

控股股東

董事確認，緊隨配售及資本化發行完成後(但未計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)，下列人士／實體將為控股股東：

姓名	身份及權益性質	持有之 股份數量	股權 百分比
Topgrow (附註1)	實益擁有人	300,000,000	75%
何應財先生(附註2)	受控制公司之權益	300,000,000	75%
何應祥先生(附註2)	受控制公司之權益	300,000,000	75%

附註：

1. Topgrow由何應財先生擁有60%股權及由何應祥先生擁有40%股權。
2. 300,000,000股股份由Topgrow持有。Topgrow由何應財先生擁有60%股權及由何應祥先生擁有40%股權。

主要股東

就董事所知，除於本節上文「控股股東」一段中所披露之人士／實體外，概無其他人士／實體將於緊隨配售及資本化發行完成後(但未計及因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)將直接或間接有權行使或控制行使本公司任何股東大會的10%或以上的投票權。

高持股量股東

就董事所知，除本節上述「控股股東」一段所披露的人士／實體外，緊隨配售事項及資本化發行完成後(但未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)，概無任何其他人士／實體將直接或間接於本公司股東大會上享有5%或以上的投票權，並因此根據創業板上市規則被視為本公司的高持股量股東。

主要股東、控股股東及高持股量股東

股權架構

本公司緊接配售事項及資本化發行完成前後的股權架構如下(但未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)：

股東名稱	緊接配售事項及 資本化發行前 所持有的股份 數目或應佔的 股份數目	緊接配售事項及 資本化發行前 股權百分比 或應佔股權 百分比	緊接配售事項及 資本化發行後 所持有的股份 數目或應佔的 股份數目	緊接配售事項及 資本化發行後 股權百分比 或應佔股權 百分比
		%		%
Topgrow (附註)	20	100	300,000,000	75
公眾	—	—	100,000,000	25
總計	<u>20</u>	<u>100</u>	<u>400,000,000</u>	<u>100</u>

附註： Topgrow由何應財先生擁有60%股權及由何應祥先生擁有40%股權。

不出售承諾

根據創業板上市規則第13.16A(1)條的規定，控股股東已向聯交所承諾，其將不會並將促使有關註冊持有人不會：

- (a) 自本招股章程刊發日期起及截至上市日期起滿六個月之日止期間出售，或訂立任何協議出售任何本招股章程顯示其為實益擁有人的股份，或另行就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔；或
- (b) 上文(a)所述期間屆滿當日起計六個月期間內出售，或訂立任何協議出售上文(a)所述的任何股份；或另行就該等股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔，以致於緊隨該等出售或行使或執行該等購股權、權利、權益或產權負擔後，其將不再為控股股東。

控股股東亦向聯交所及本公司承諾遵守下列規定：

- (i) 於自本招股章程刊發日期起及截至上市日期起滿六個月之日止期間內的任何時間，倘作為真正商業貸款擔保或根據創業板上市規則第13.18(4)條由聯交所授予的任何權利或豁免，其將有關股份的任何直接或間接權益質押或抵押予

主要股東、控股股東及高持股量股東

授權機構(定義見香港法例第155章《銀行業條例》),則其須緊隨其後知會本公司,披露創業板上市規則第17.43(1)至(4)條所訂明的詳情;及

- (ii) 倘根據上文(i)質押或抵押有關股份任何權益後,其獲悉承質押人或承抵押人已出售或擬出售有關權益,則其必須立即知會本公司及受影響的有關股份數目。

本公司將於獲悉該等事項後盡快知會聯交所,並須根據創業板上市規則第17.43條的規定立即刊發公佈,披露有關詳情。

不競爭契據

在本招股章程條款的規限下,何應財先生,何應祥先生及Topgrow作為契諾人(「契諾人」)於2013年9月19日訂立以本公司為受益人的不競爭契據(「不競爭契據」),據此,契諾人已各自向本公司(為其本身及本集團成員公司的利益)承諾,在不競爭契據生效期間,契諾人各自不會及將促使其聯繫人士及/或受其控制的公司不會(不論就其本身或聯同或代表任何人士、事務所或公司以及不論直接或間接及不論為換取盈利或其他利益)在香港及任何其他本集團於當地提供有關服務及/或本集團任何成員公司不時進行下述有關業務所在國家或司法權區經營任何直接或間接與本集團現時及不時經營的業務構成或可能構成競爭的業務(「受限制業務」),或於當中擁有權益或涉及或從事受限制業務或收購或於當中持有任何權利或權益或以其他方式牽涉其中(在各情況下不論作為股東、合夥人、主要代理人或其他身份及不論為換取溢利、回報或其他利益)。各契諾人已向本公司聲明及保證,除透過本集團進行者外,其或其任何聯繫人士現時概無直接或間接於受限制業務中擁有權益、或涉及或從事受限制業務,不論作為股東、合夥人、主要代理人或其他身份以及不論為換取溢利、回報或其他利益。

根據不競爭契據,各契諾人亦已承諾,倘各契諾人及/或其任何聯繫人士直接或間接獲提供或得悉有關受限制業務的任何項目或新商機(「新商機」),其將:(i)盡快於七個營業日內書面知會本集團有關機會及提供本集團合理要求的資料,以便本集團就有關機會作出知情評估;及(ii)盡其最大努力促使該機會按不遜於其及/或其聯繫人士所獲提供的條款提供予本集團。

董事(包括獨立非執行董事)將審閱新商機,並決定是否投資於新商機。倘於接獲契諾人的通知起計三十(30)個營業日(「三十日要約期」)內,本集團並無發出書面通知,表示有意投資該新商機,或已發出書面通知,表示放棄新商機,則契諾人及/或其聯

主要股東、控股股東及高持股量股東

繫人士將獲准自行投資或參與新商機。就三十日要約期而言，董事認為，該段期間足夠讓本公司評估任何新商機。為確保本公司具充足時間評估複雜的商機，契諾人同意，倘本集團於三十日要約期內向契諾人發出書面通知提出要求，契諾人會將要約期由30個營業日延長至最多60個營業日。

此外，上市後，各契諾承諾人亦承諾：

- (i) 承諾就本集團的利益，不時向本集團及董事(包括獨立非執行董事)提供一切所需資料，以供獨立非執行董事就遵守不競爭契據的條款及執行不競爭契據內的不競爭承諾進行年度審閱；
- (ii) 承諾在本集團各財政年度結束後，向本集團提供(如有需要)由各契諾人作出的聲明，當中表明契諾人在該財政年度內有否遵守不競爭契據的條款，及倘未有遵守條款，則表明任何違反有關條款的詳情，該份聲明(或其任何部分)可於本集團相關財政年度的年報轉載、納入、摘錄及/或提述，而有關年度聲明須與企業管治報告所載的自願披露原則貫徹一致；及
- (iii) 向本集團承諾，容許董事、彼等各自的代表及核數師充分查閱契諾人及其聯繫人士的記錄，以確保彼等遵守不競爭契據的條款及條件。

此外，契諾人已各自向本集團承諾，在各契諾人及其聯繫人士(不論個別或整體)仍為控股股東期間：

- (i) 其將不會投資或參與直接或間接與本集團不時從事的業務構成或可能構成競爭的任何項目或商機；
- (ii) 其本身不會招攬本集團任何現任或當時任職的僱員，以供其本身或其聯繫人士(不包括本集團)聘用；
- (iii) 其將不會在未獲本集團同意下，就任何目的使用任何關於本集團業務而其身為控股股東可能知悉的資料；及
- (iv) 其將促使其聯繫人士(不包括本集團)不會投資於或參與上述任何項目或商機，惟根據不競爭契據規定的條文則除外。

主要股東、控股股東及高持股量股東

不競爭契據將在上市後生效，並將於以下最早時限屆滿：

- (i) 股份終止在創業板或其他認可證券交易所上市當日；或
- (ii) 契諾人及其聯繫人士個別或整體不再直接或間接擁有本集團當時已發行股本合共30%或以上，或不再被視作控股股東及無權控制董事會，或最少一名契諾人及其各自的聯繫人士以外的其他獨立股東所持股份多於契諾人及其各自的聯繫人士共同持有的股份當日。

為加強有關本集團與契諾人之間現有及潛在利益衝突的企業管治，於上市後：

- (i) 本公司須在其年報披露契諾人有否就不競爭契據遵守及執行有關承諾，以及本公司將採取的適當行動；
- (ii) 本公司須在其年報披露獨立非執行董事就遵守及執行新商機的安排審閱事項作出的決定；
- (iii) 董事會將確保，當發現或懷疑日常業務中可能發生任何潛在利益衝突事件時，在可行情況下盡快向獨立非執行董事報告任何有關潛在利益衝突事件；
- (iv) 於報告任何潛在利益衝突事件後，董事會將舉行管理層會議，以審閱及評估有關事件的影響及風險以及有否遵守創業板上市規則，以監察任何違規業務活動並提醒董事會(包括獨立非執行董事)採取任何預防措施；及
- (v) 倘本集團與控股股東間出現任何與本集團業務有關的潛在利益衝突，有利益關係的董事或(視乎情況而定)控股股東根據章程細則或創業板上市規則可能須申報其利益，並於需要情況下放棄參與相關董事會會議或股東大會及就有關交易表決，亦不計入所需法定人數內。

股本

股本

下列為緊隨配售及資本化發行後(但未計及因行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權而可能發行的任何股份)本公司之已發行及將予發行繳足或入賬列為繳足股本：

法定股本	港元
5,000,000,000 股股份	50,000,000
已發行及將予發行，繳足或入賬列為繳足	
20 股於本招股章程日期已發行之股份	0.2
299,999,980 股根據資本化發行將予發行之股份	2,999,999.8
<u>100,000,000 股根據配售將予發行之股份</u>	<u>1,000,000</u>
<u>400,000,000 股股份</u>	<u>4,000,000</u>

假設

上表假設配售成為無條件，並已根據相關條款及條件完成，並無計及下列所載任何可能由本公司根據授予董事以配發及發行股份及購回股份之一般授權而配發、發行或購回之股份。

地位

配售股份為本公司股本中之普通股及將於各方面與載於上表之已發行及將予發行之所有股份地位相同，且將合資格收取所有於本招股章程日期後已宣派、作出或支付之股息或其他分派，或任何其他股份附帶或產生之權利及利益。

發行股份之一般授權

董事已獲授予一般無條件授權以配發、發行及處理股份(惟不包括根據細則進行的供股或以股代息計劃或其他類似安排，或因行使根據購股權計劃已授出或可能授出的購股權，或根據配售或資本化發行而配發、發行及處理者)，惟該等股份的總面值不得超過以下兩者之和：(i)緊隨配售及資本化發行後本公司已發行及將予發行股本總面值的20%；及(ii)倘授出下文所述購回股份的一般授權，本公司可購回本公司股本之面值。

股 本

一般授權將維持有效，直至(以較早者為準)：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時為止；
- (b) 細則或任何其他適用香港法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更改或更新此授權。

有關此一般授權之進一步詳情，請參閱本招股章程附錄四「有關本公司的其他資料—唯一股東的書面決議案」一段。

一般授權以購回股份

董事已獲授一項一般無條件授權以行使本公司所有權力以於配售及資本化發行完成後購回股份，惟總面值不得超過本公司已發行股本總面值之10%。

此一般授權僅與於聯交所或任何其他股份上市之證券交易所(且已獲證監會及聯交所就此目的認可)並根據所有適用法律及/或創業板上市規則之規定作出的有關購回。相關創業板上市規則之概要載於本招股章程附錄四「有關本公司的其他資料—本公司購回本身其證券」一節內。

一般授權將維持有效，直至(以較早者為準)：

- (a) 本公司下屆股東週年大會結束時為止；
- (b) 細則或任何其他適用香港法律規定本公司須舉行下一屆股東週年大會的期限屆滿之時；或
- (c) 本公司股東於股東大會上通過普通決議案撤銷、更改或更新此授權。

購股權計劃

本集團已有條件採納購股權計劃。購股權計劃的主要條款詳情概述於本招股章程附錄四「購股權計劃」一節。

於最後實際可行日期，本集團並無任何未行使的購股權、認股權證、可轉換金融工具、上市前購股權或可轉換為股份的類似權利。

財務資料

閣下應將本節連同載於本招股章程附錄一所載會計師報告中本集團的經審核合併財務報表(包括其中附註)(「財務資料」)一併閱讀。本集團的財務報表乃根據香港財務報告準則編製。閣下應細閱整份會計師報告，而不僅僅倚賴本節所載資料。

本集團若干未經審核財務資料(包括本集團截至2013年7月31日止四個月的收益、本集團於2013年7月31日的流動資產淨值及債務的資料)摘錄自董事根據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」編製的截至2013年7月31日止四個月未經審核合併財務報表，其由申報會計師按香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱。

以下討論及分析包含若干前瞻性陳述，反映現時對未來事件及財務表現的觀點。有關陳述乃基於本集團根據經驗及對歷史趨勢、現況及預期未來發展的認知，以及本集團認為於若干情況下屬恰當的其他因素所作的假設與分析。然而，實際結果及發展會否符合本集團的預期與預測，則受多項非本集團所能控制的風險及不明朗因素影響。有關詳情，請參閱本招股章程「風險因素」一節。

概覽

本集團為一間主要在香港從事提供物業管理服務的物業管理服務集團。本集團提供一系列管理服務，包括保安、維修及保養、清潔、財務管理及其他管理服務。此外，本集團根據獨立物業保安服務合約主要透過僑璋為客戶提供保安服務。截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團來自提供物業管理及保安服務的收益分別約為276,700,000港元及284,100,000港元。收益主要指就物業管理服務合約向客戶收取的合約服務費收入總額。由於本集團為客戶提供單一保安服務，本集團的收益亦包括來自保安服務合約的服務費收入。下表載列本集團於業績記錄期間按合約類型分類的收益：

	截至3月31日止年度			
	2012年		2013年	
	港元	百分比	港元	百分比
物業管理服務合約	260,678,340	94.2%	266,676,624	93.9%
保安服務合約	15,976,466	5.8%	17,385,900	6.1%
	<u>276,654,806</u>	<u>100.0%</u>	<u>284,062,524</u>	<u>100.0%</u>

財務資料

過往合併財務資料概要

以下所載選錄自本集團截至2012年及2013年3月31日的合併財務狀況表及截至2012年及2013年3月31日止年度的合併全面收益表及合併現金流量表的財務資料乃摘錄自本招股章程附錄一所載的會計師報告，並應連同本招股章程附錄一所載的會計師報告一併閱讀。

合併全面收益表概要

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
收益	276,654,806	284,062,524
服務成本	(230,199,393)	(231,763,752)
毛利	46,455,413	52,298,772
除稅前溢利	15,735,275	7,233,166
年內溢利	13,941,024	5,569,448

合併財務狀況表概要

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
非流動資產	3,937,266	8,880,952
流動資產	88,545,748	96,142,417
流動負債	73,943,134	84,016,238
流動資產淨值	<u>14,602,614</u>	<u>12,126,179</u>
總資產減流動負債	18,539,880	21,007,131
非流動負債	<u>88,545</u>	<u>556,340</u>
資產淨值	<u><u>18,451,335</u></u>	<u><u>20,450,791</u></u>
權益總額	<u><u>18,451,335</u></u>	<u><u>20,450,791</u></u>

財務資料

合併現金流量表概要

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
經營活動所得現金淨額	7,557,537	2,348,888
投資活動所得／(所用)現金淨額	6,863,088	(15,097,618)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(4,925,456)	6,225,713
	<u>9,495,169</u>	<u>(6,523,017)</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	9,495,169	(6,523,017)
年初現金及現金等價物	(5,567,682)	3,887,655
匯率變動影響	(39,832)	—
	<u>(39,832)</u>	<u>—</u>
年末現金及現金等價物	<u>3,887,655</u>	<u>(2,635,362)</u>

為說明本集團經營的盈利能力，在達致以下載列的年內經調整溢利時已剔除若干非經常性收益及開支項目。

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
年內溢利	13,941,024	5,569,448
加：		
出售金融資產虧損	—	123,653
上市費用	—	4,321,350
投資信託基金的公允值虧損	1,335,013	—
減：		
出售物業、廠房及設備收益	(2,526,254)	—
出售一間附屬公司收益	(4,631,303)	—
外匯合約交易收益	(120,697)	(7,750)
	<u>(4,747,954)</u>	<u>(7,750)</u>
年內經調整溢利	<u>7,997,783</u>	<u>10,006,701</u>

財務資料

員工成本及法定最低工資

下表載列按主要職能分類本集團的員工成本明細：

職能	截至 2013年 3月31日 止年度 港元
管理	9,593,952
物業管理	20,603,537
會計及行政	13,759,742
保安	177,660,734
維修及保養、景觀工程管理、救生服務及清潔	6,563,138
提供長期服務金、退休福利計劃供款的其他員工成本及雜項	<u>12,344,237</u>
	<u>240,525,340</u>

於業績記錄期間，本集團大部分客戶採納總價合約。根據總價合約，涉及管理物業的所有直接員工成本均由物業管理公司承擔，而物業管理公司則獲支付涵蓋相關費用及經理薪酬的一筆過費用。在若干物業管理合約及保安服務合約中，有規定列明基於最低工資立法的實施，本集團作為一間物業管理公司應獲支付所引致的額外員工成本。本集團與客戶訂立的大多數合約可由任何一方發出一至三個月通知(數份服務合約規定須發出六個月書面通知)予以終止。倘法定最低工資或市場工資增加，本集團可能會終止現有合約，並在毋須調整服務合約內員工工資條款的情況下就較高服務費的新合約與有關客戶重新磋商。

於2011年5月1日，法定最低工資首次實施及訂為每小時28.00港元。法定最低工資的實施影響本集團截至2012年3月31日止年度的員工成本及收入。向本集團保安員工及維修技工支付的薪金於2011年4月至2011年5月期間增加約32.1%。本集團的員工成本總額(不包括董事薪酬)已由截至2011年3月31日止年度約178,200,000港元上升至截至2012年3月31日止年度約234,700,000港元。同時，本集團的收入亦由2011年4月約19,300,000港元大幅上升約19.3%至2011年5月的23,100,000港元，主要是由於與客戶重新磋商後合約服務費有所上調。本集團的收入亦由截至2011年3月31日止年度約219,100,000港元增加約57,600,000港元至截至2012年3月31日止年度約276,700,000港元。

於2013年5月1日，最低工資修訂為每小時30.00港元。向本集團保安員工及維修技工支付的平均薪酬已由2013年4月的每小時28.4港元上升至2013年5月的每小時30.2港元，

財務資料

增幅約為6.7%。向本集團保安員工及維修技工支付的薪金於2013年4月至2013年5月期間增加約9.0%。同時，本集團截至2013年7月31日止四個月的收益亦較截至2012年7月31日止四個月增加約11.0%。因此，董事認為，《最低工資條例》於2011年生效時，本集團能夠轉嫁員工成本增加，並預期最低工資於日後進一步增加時，本集團同樣可轉嫁絕大部分升幅。預期本集團的員工成本將於截至2014年3月31日止年度增加。

於業績記錄期間後的最新發展

於業績記錄期間後，法定最低工資由每小時28.00港元修訂為每小時30.00港元，於2013年5月1日起生效。向本集團保安員工及維修技工支付的薪金於2013年4月至2013年5月期間增加約9.0%。本集團保安員工及維修技工的平均時薪於2013年4月至2013年5月期間增加約6.7%。同時，本集團截至2013年7月31日止四個月的收益亦較截至2012年7月31日止四個月增長約11.0%。除修訂最低工資外，董事並不知悉任何其他對物業管理行業最新發展構成重大影響的事宜。

假設配售價最終訂於每股配售股份0.4港元(即建議價格範圍之中位數)，預期總上市開支將約為15,600,000港元，其中(i)約5,100,000港元屬於發行新股份及預期將作為自股本扣減入賬；及(ii)約10,500,000港元已／將於上市之前或完成時於本集團損益賬扣除。於業績記錄期間，本集團已產生上市開支其中約4,300,000港元，而截至2013年7月31日止已進一步產生600,000港元。該成本為目前的估計，僅供參考，將於本集團全面收益表中確認或將予資本化的最終金額會根據審計及變量和假設的當時變更而予以調整。

編製基準

本公司於2012年8月15日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。透過本招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」分節所詳述的公司重組，本公司於2013年8月8日成為本集團現時旗下各公司的控股公司。於業績記錄期間的合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表(其中包括本集團旗下各公司的業績、權益變動及現金流量)乃假設現時集團架構於業績記錄期間或自其各自的註冊成立／成立日期以來(以較短者為準)一直存在而編製。以港元呈列的合併財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及創業板上市規則的披露要求而編製。香港財務報告準則包括香港會計準則及詮釋。

財務資料乃由董事根據合併財務報表或本集團旗下各公司的未經審核管理賬目(如適用)編製。

影響本集團經營業績的因素

董事認為，以下載列因素可能會影響本集團的業務及過往財務業績，亦可能影響其未來財務業績。

員工成本及法定最低工資

本集團依賴人力資源提供其服務，因此本集團絕大部分銷售成本及行政開支為勞工成本。於2011年5月1日，香港根據《最低工資條例》頒布最低工資立法，將最低工資訂為每小時28.00港元。於2013年5月1日，最低工資修訂為每小時30.00港元。董事認為，自從頒布《最低工資條例》起直至最後實際可行日期，本集團已遵守《最低工資條例》的規定。根據《最低工資條例》，最低工資委員會必須至少每2年一次匯報法定最低工資的建議變動，而法定最低工資可能經參考法定最低工資的建議變動而作出調整。因此，法定最低工資將有可能每2年調整一次。倘法定最低工資或市場工資增加，則本集團招致的員工成本亦將增加。

於業績記錄期間，本集團大部分客戶採納固定費用合約。根據總價合約，涉及管理物業的所有直接員工成本均由物業管理公司承擔，而物業管理公司則獲支付涵蓋相關費用及經理薪酬的固定費用。在若干物業管理合約及保安服務合約中，有規定列明基於最低工資立法的實施，本集團作為一間物業管理公司應獲支付所引致的額外員工成本。本集團與客戶訂立的大多數合約可由任何一方發出一至三個月通知(數份服務合約規定須發出六個月書面通知)予以終止。倘法定最低工資或市場工資增加，本集團可終止現有合約，並在毋須調整服務合約內員工工資條款的情況下就較高服務費的新合約與有關客戶重新磋商。倘無法如此執行或無法與現有客戶訂立經修訂合約，可能會對本集團的收入、經營溢利及財務表現造成不利影響。另一方面，倘本集團能夠以有利於本集團的條款重新磋商，本集團的收入、經營溢利及財務表現將有所改善。

競爭

香港物業管理行業相當零散，並且以營運商數目眾多見稱。行業門檻及創立成本被視為相對較低。根據香港政府統計處公布的「屋宇建築、建造及地產業的業務表現及營運特色的主要統計數字(2011年版)」，於2011年從事地產保養管理行業有561間公司。本集團在獲得私人屋苑的物業管理合約方面與大型物業管理公司競爭。另一方面，本集團亦在獲得較小型物業發展項目或單棟樓的合約方面與較小型物業管理公司競爭，是因為彼等可能提供更具競爭力的費用。物業管理公司在價格及服務質素等各方面進行競爭。本集團的業務及經營業績將會受到本集團競爭對手的價格、服務質素及聲譽所影響。

籌集或產生足夠營運資金的能力

本集團主要於香港從事提供物業管理服務。本集團的收入為本集團客戶支付的合約服務費。服務協議一般並無提供信貸期。本集團通常每月發出欠款發票。本集團需要適時產生足夠營運資金支付員工薪酬、分包費用及行政開支等各項成本及費用。故此，本集團的流動資金、經營業績及其擴充業務的能力會受到本集團產生內部資源及籌集外部債務或資金以撥付本集團營運資金及經營的能力所影響。

關鍵會計政策

本集團已確認了若干在根據香港財務報告準則編製合併財務報表時屬於重要的會計政策。此等重大的會計政策對於瞭解本集團的財務狀況及經營業績來說尤為重要，並載於本招股章程附錄一會計師報告內。若干會計政策涉及主觀的假設及估計，以及與資產、負債、收入和開支等會計項目有關的複雜判斷。本集團根據其過往經驗及本集團管理層相信在某些情況下屬合理的其他假設作出估計。在不同的假設和條件下，結果可能存在差異。本集團管理層認為以下會計政策對於編製本集團的合併財務報表而言最為重要。

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。

(iii) 租金收入

租金收入於相關租期內按直線基準入賬。

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。花紅計劃之負債預期於12個月內付清，並以預期付清時應付之款項計算。

(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。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會在合併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及金融負債除外）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之交易成本即時於損益賬中確認。

金融資產

本集團之金融資產分為貸款及應收款項，以及按公允值計入損益的金融資產（「按公允值計入損益的金融資產」）。

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）的估計未來現金收款額

(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、交易費用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之非衍生金融資產，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銀行結餘及現金)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)。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產分為兩個細類：包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定為按公允值計入損益的金融資產。

倘符合以下因素，則金融資產被分類為持作買賣：

- 購入目的主要為於不久將來銷售；或
- 於初步確認金融資產為本集團合併管理的已識別金融工具組合的一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定且可有效作為對沖工具的衍生工具。

倘屬於下列情況，持作買賣的金融資產以外的金融資產可於初步確認時指定為按公允值計入損益：

- 有關指定可消除或大幅減少如無指定可能出現不一致的計量或確認情況；或
- 金融資產為金融資產或金融負債組別或兩者的組成部分，而根據本集團的風險管理文件或投資策略，其乃按照公允值基準管理及評估表現，且有關分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項嵌入式衍生工具的合約的組成部分，而香港會計準則第39號容許將整份合併合約(資產或負債)指定為按公允值計入損益。

按公允值計入損益的金融資產乃按公允值計量，而重新計量產生的公允值變動則於產生期間直接於損益中確認。於損益確認的收益或虧損包括於金融資產賺取的任何股息或利息。

金融資產減值

於報告期末，金融資產(按公允值計入損益的金融資產除外)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之次數增加，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。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類金融資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

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

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據合約安排之性質與金融負債及股本工具之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。本公司發行之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之所有已付或已收費用)至初步確認時之賬面淨值的利率。

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、融資租約承擔及銀行借貸，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」釐定之合約項下責任金額；及
- 初步確認金額減於擔保合約年期內按直線法於損益表確認之累計攤銷。

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。

財務資料

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之累計損益之總和之差額將確認為損益。

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。

經營業績主要組成部分

收益

收益指就物業管理服務收取本集團客戶的合約服務費收入總額。由於本集團亦為客戶提供單一保安服務，本集團的收益亦包括其保安服務的服務費收入。來自服務的收益於提供服務時確認。下表載列於業績記錄期間本集團按合約類型分類的收益：

	截至3月31日止年度			
	2012年		2013年	
	港元	百分比	港元	百分比
物業管理服務合約	260,678,340	94.2%	266,676,624	93.9%
物業保安服務合約	<u>15,976,466</u>	<u>5.8%</u>	<u>17,385,900</u>	<u>6.1%</u>
	<u>276,654,806</u>	<u>100.0%</u>	<u>284,062,524</u>	<u>100.0%</u>

下表載列本集團所管理的單位數目。

財務資料

本集團所管理各類別的單位數目

	於3月31日	
	2012年	2013年
住宅樓宇	33,600	35,400
非住宅發展項目	3,200	3,000
商住兩用發展項目	31,600	33,600
	68,400	72,000
單位總數(附註)	68,400	72,000

附註：上表並無列出學校、停車場及其他雜項類型數量。上表的總數與所列數量如有出入是基於四捨五入。

本集團為一間物業管理服務公司，而本集團大部分收益乃來自其物業管理服務合約。

於業績記錄期間，本集團的收益並無地區分佈，是由於截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團的收益分別約100%及100%乃來自其香港業務。

服務成本

於業績記錄期間的服務成本包括：(i)工資及員工成本；(ii)分包費用；及(iii)其他直接成本。工資及員工成本是來自本集團的前綫物業管理及保安員工，包括工資、花紅及其他員工福利。分包費用指向第三方清潔服務公司支付的清潔服務費用。其他直接成本包括贊助費及履約保證金費用。贊助費為本集團贊助客戶的社交或康樂活動(如周年晚宴)時所招致的市場推廣開支。若干客戶在支付其經營開支時向本集團存入若干金額，而此等客戶可能要求本集團透過銀行發出以該等客戶為受益人的履約保證。履約保證金費用為銀行就發出履約保證而收取的固定佣金。

下表載列於業績記錄期間按性質分類本集團的服務成本概要：

	截至3月31日止年度			
	2012年		2013年	
	港元	百分比	港元	百分比
工資及員工成本	210,462,739	91.4%	212,986,339	91.9%
分包費用	18,403,643	8.0%	17,618,308	7.6%
其他直接成本	1,333,011	0.6%	1,159,105	0.5%
	230,199,393	100.0%	231,763,752	100.0%
	230,199,393	100.0%	231,763,752	100.0%

財務資料

下表載列於業績記錄期間按合約類型分類本集團的服務成本：

	截至3月31日止年度			
	2012年		2013年	
	港元	百分比	港元	百分比
物業管理服務合約	216,241,944	93.9%	217,069,080	93.7%
物業保安服務合約	13,957,449	6.1%	14,694,672	6.3%
	<u>230,199,393</u>	<u>100.0%</u>	<u>231,763,752</u>	<u>100.0%</u>

其他收入／(開支)

其他收入／(開支)包括(i)銀行利息收入；(ii)就人壽保險保單存入的按金的利息收入；(iii)雜項收入；(iv)租金收入；(v)按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損；及(vi)外匯合約交易收益。按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損指本集團於未上市信託基金投資的公允值。截至2012年3月31日止年度，本集團並無出售任何信託基金，而金額指投資的未變現虧損。本集團於2013年3月出售信託基金，導致出售金融資產虧損。外匯合約交易收益是來自本集團與一間銀行於截至2011年3月31日止年度訂立的外幣衍生工具安排。外幣衍生工具安排的價值取決於美元及人民幣的相對優勢。外幣衍生工具安排純粹為投資而並非對沖安排。鑑於截至2011年3月31日止年度預期人民幣升值，本集團訂立外幣衍生工具安排。外幣衍生工具安排於2012年4月終止。就人壽保險保單存入的按金的利息收入乃來自2012年6月以何應財先生為受益人投保的人壽保險保單，詳情載於本招股章程「業務」一節「保險」分節。已投購壽險保單以盡量減低流失主要管理層人員的風險。租金收入來自江海於中國所擁有的十一項商用物業，是由於其位處中國的十四項商用物業其中十一項已租出。本集團於2012年3月27日出售其於港深中國及江海的權益，而於出售後並無產生租金收入。

財務資料

下表載列於業績記錄期間本集團的其他收入／(開支)的組成部分。

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
銀行利息收入	19,997	2,714
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損	(1,335,013)	—
外匯合約交易收益	120,697	7,750
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	—	111,733
出售金融資產虧損	—	(123,653)
租金收入	320,102	—
雜項收入	—	1,729
	(874,217)	273

出售物業、廠房及設備收益

截至2012年3月31日止年度，出售物業、廠房及設備指收益約2,500,000港元。截至2012年3月31日止年度的重大出售收益，主要是由於年內港深聯合出售中國的兩項住宅物業。截至2013年3月31日止年度並無出售物業、廠房及設備。

出售附屬公司收益

於2012年3月27日，本集團轉讓其附屬公司港深中國的100%權益予其勁有限公司，現金代價為1.00港元。江海為港深中國的附屬公司，故於出售港深中國時一併被出售。截至2012年3月31日止年度，出售附屬公司導致收益約4,600,000港元。有關轉讓通常名義上進行以出售非物業管理業務，以致港深聯合成為本集團的主要營運附屬公司。由於港深中國的權益已轉讓予董事所控制的公司，故港深中國的最終控制權並無變動。截至2013年3月31日止年度並無出售附屬公司。

行政開支

行政開支主要包括員工成本及員工福利(包括董事薪酬)、租金開支及樓宇管理費以及清潔、水電費用。員工成本及員工福利包括行政人員的薪金、津貼及員工福利。租金開支及樓宇管理費主要包括向添昇所租用物業的租金及差餉。

財務資料

下表載列於業績記錄期間本集團按性質分類的行政開支概要：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
員工成本及福利(包括董事薪酬)	25,464,521	27,539,001
租金開支及樓宇管理費	1,774,777	1,854,034
清潔、水電	273,150	367,005
員工招聘開支	128,798	381,830
維修及保養	105,721	130,381
雜項開支	497,806	150,119
	<u>28,244,773</u>	<u>30,422,370</u>

其他經營開支

其他經營開支主要包括辦公室開支、折舊、財務開支、保險費用、法律及專業費用、核數師薪酬、註冊、牌照及服務費、差旅及娛樂開支。下表載列於業績記錄期間按性質分類的其他經營開支：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
保險費用	1,617,453	1,926,979
辦公室開支	1,489,408	1,352,698
差旅及娛樂開支	1,397,460	2,464,300
折舊	1,204,546	1,102,334
核數師薪酬	504,434	100,000
法律及專業費用	458,469	1,038,755
顧問費	385,004	325,097
銀行費用	171,801	312,513
註冊、牌照及服務費	144,492	140,473
上市開支	—	4,321,350
其他	122,071	—
	<u>7,495,138</u>	<u>13,084,499</u>
合計	<u>7,495,138</u>	<u>13,084,499</u>

保險費用為主要用於投保本集團保險的保費，如專業責任保險。辦公室開支指印刷、文具、電話、郵資及電腦服務費用等。折舊指物業、廠房及設備的折舊費用。法律及專

財務資料

業費用指與法律行動相關的費用，包括(其中包括)法律費用及每年法律顧問聘用費。顧問費指就各項顧問服務支付的費用，如維修及保養工程及綜合管理系統的諮詢。註冊、牌照及服務費來自每年的業務註冊、重續保安牌照及香港物業管理公司協會的會員費。上市開支指申請費及支付專業人士就上市所提供的服務。

財務成本

財務成本指銀行借款、董事貸款及融資租賃負債的利息開支。銀行借款按以下利率計息：(i)年息最優惠利率加0.5%至2.25%；(ii)年息香港銀行同業拆息加2%至2.5%；或(iii)年息港元最優惠貸款利率減1%及年息港元最優惠貸款利率加1%至1.5%。董事貸款按以下利率計息(i)8%；或(ii)年息最優惠利率加1%。融資租賃費用與本集團根據融資租賃安排持有的若干汽車有關。

所得稅開支

本集團的收益主要來自香港，故本集團須繳納香港利得稅。香港利得稅撥備按業績記錄期間的估計應課稅溢利16.5%的法定利得稅率作出。截至2012年及2013年3月31日止年度各年的實際稅率分別約為11.4%及23.0%。實際稅率與法定稅率16.5%顯著不同，主要是因為出售附屬公司及上市開支的非應課稅／不可扣稅收益。倘撇除出售附屬公司收益及上市開支，本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年的實際稅率將分別約為16.2%及14.4%。

其他全面收益

由於人民幣與港元之間的匯率波動，截至2012年3月31日止年度，本集團於中國持有的物業已確認收益約200,000港元。

解除換算儲備導致其他全面收益的虧損約1,500,000港元，是基於截至2012年3月31日止年度出售港深中國時的損益。

各期間經營業績比較

截至2012年3月31日止年度與截至2013年3月31日止年度比較

收益

本集團錄得收益由截至2012年3月31日止年度約276,700,000港元輕微增長至截至2013年3月31日止年度約284,100,000港元，年增長率約為2.7%。該增加主要是由於物業

財務資料

管理服務合約產生的收益增長，由截至2012年3月31日止年度約260,700,000港元增加約2.3%至截至2013年3月31日止年度約266,700,000港元。保安服務合約產生的收益亦錄得由截至2012年3月31日止年度約16,000,000港元增加約8.8%至截至2013年3月31日止年度約17,400,000港元。

本集團來自物業管理服務合約的收益增長，是由於本集團所管理的單位數目由2012年3月約68,400個增加至2013年3月的72,000個。

本集團來自保安服務合約的收益增長，是來自截至2013年3月31日止年度與2名新客戶簽署新保安服務合約，其總收益高於截至2012年3月31日止年度內已終止的4份保安服務合約。保安服務合約的組合並無顯著變動，而本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年分別為18名及16名客戶提供保安服務。

服務成本

服務成本已由截至2012年3月31日止年度約230,200,000港元增加至截至2013年3月31日止年度約231,800,000港元。年增長率約為0.7%。

工資及員工成本增加約1.2%，佔服務成本總額的主要升幅。工資增加是由於2013年3月31日的保安員人數較2012年3月31日有所增加。特別是，本集團截至2012年及2013年3月31日止年度各年確認長期服務金約4,400,000港元及服務成本900,000港元。截至2012年3月31日止年度已確認重大長期服務金開支。於2011年5月1日，最低工資生效，而本集團大部分員工的工資及薪金已上調。長期服務金撥備(乃按每名個別員工的最近工資倍數計算)由2011年3月31日約2,200,000港元上升至2012年3月31日約5,300,000港元。長期服務金撥備的調整於本集團的損益賬扣除。因此，截至2012年3月31日止年度於服務成本確認的長期服務金開支金額大幅上升。

分包費用由截至2012年3月31日止年度約18,400,000港元下跌約4.3%至截至2013年3月31日止年度的17,600,000港元。為配合最低工資制度，本集團增加包含潔淨服務的物業管理合約的合約費，以彌補潔淨服務的分包費用增加。若干客戶可能認為自行聘請潔淨服務提供商的成本效益較大而終止本集團的潔淨服務合約，故本集團的總分包費用下降。於2011年5月實施最低工資制度與2012年3月31日期間，有33名客戶終止潔淨服務合約，同時保留根據現有物業管理合約的其他服務。

財務資料

毛利及毛利率

下表載列於業績記錄期間按合約類型分類的毛利及毛利率：

	截至3月31日止年度	
	2012年	2013年
毛利(港元)		
物業管理服務合約	44,436,396	49,607,544
物業保安服務合約	<u>2,019,017</u>	<u>2,691,228</u>
	<u><u>46,455,413</u></u>	<u><u>52,298,772</u></u>
毛利率(%)		
物業管理服務合約	17.0%	18.6%
物業保安服務合約	12.6%	15.5%
整體	16.8%	18.4%

毛利金額由截至2012年3月31日止年度約46,500,000港元增加至截至2013年3月31日止年度的52,300,000港元，年增長率約為12.6%。該等增長主要由物業管理服務合約產生的毛利較去年增加約11.6%至截至2013年3月31日止年度約49,600,000港元所帶動。物業管理服務合約的毛利增長，是由於截至2013年3月31日止年度對長期服務金撥備作出下調。本集團截至2012年及2013年3月31日止年度期間錄得保安服務合約所產生的毛利增加約33.3%。

整體毛利率由截至2012年3月31日止年度約16.8%略為上升至截至2013年3月31日止年度的18.4%。物業管理服務合約的毛利率由截至2012年3月31日止年度約17.0%上升至截至2013年3月31日止年度的18.6%。物業管理服務合約的毛利率增長主要由於就長期服務金撥備扣除服務成本作出的調整於截至2013年3月31日止年度減少。於截至2013年3月31日止年度，就提供長期服務金撥備扣除服務成本作出的調整較截至2012年3月31日止年度減少約3,500,000港元，以致毛利大幅增加。於截至2012年3月31日止年度作出額外長期服務金撥備乃由於實施法定最低工資後部分員工的工資急增。於截至2013年3月31日止年度，工資並無大幅波動，期內長期服務金撥備返回約900,000港元的較低水平。保安服務合約的毛利率由約12.6%上升至15.5%。原因是本集團就若干連

財務資料

續於截至2012年及2013年3月31日止兩個年度的保安服務合約輕微調低保安員工的實際工時，而一名高級保安員工亦於2012年5月離職。此舉增加保安服務合約的毛利率但對整體毛利率的影響有限，是由於來自保安服務合約的收益僅佔業績記錄期間的總收益7%以下。

其他收入

其他收入指所收取銀行利息收入、出售資產及投資於金融產品的收益或虧損。儘管比較截至2012年及2013年3月31日止年度各年的數字，銀行利息收入錄得顯著減少，該等金額均微不足道。

本集團的三個信託基金投資截至2012年3月31日止年度因市況欠佳而錄得虧損約1,300,000港元。本集團已於2013年3月出售信託基金。

本集團於2011年訂立美元兌人民幣的外匯合約，並基於人民幣升值而錄得收益約100,000港元。外匯合約已於2012年4月終止。

截至2012年3月31日止年度的租金收入為300,000港元，乃來自出租中國的商業物業。

出售物業、廠房及設備收益

截至2012年3月31日止年度，本集團透過港深聯合出售中國的兩項住宅物業，產生約2,500,000港元的可觀收益。

出售附屬公司收益

就出售附屬公司而言，截至2012年3月31日止年度的重大收益約為4,600,000港元，乃歸因於港深中國的非經常性出售事項。

行政開支

截至2012年及2013年3月31日止兩個年度，本集團平均有243名及254名辦公室員工。員工成本及員工福利於期內增加，主要是由於薪金及津貼由截至2012年3月31日止年度約20,200,000港元增加至截至2013年3月31日止年度約23,700,000港元。截至2012年及2013年3月31日止兩個年度，董事薪酬維持穩定於約1,200,000港元。

截至2012年及2013年3月31日止年度期間，租金開支及物業管理費並無重大變動。

其他經營開支

其他經營開支金額於截至2012年及2013年3月31日止年度期間增加約5,600,000港元。顯著增加主要是由於截至2013年3月31日止年度產生的上市開支約4,300,000港元。上市開支包括向專業人士支付的費用及上市申請費。保險費用由截至2012年3月31日止年度約1,600,000港元增加約19.1%至截至2013年3月31日止年度約1,900,000港元。該增加是由於2012年6月就執行董事兼本集團行政總裁何應財先生投保約259,000港元的人壽保險的額外保險開支。差旅及娛樂開支增加約76.3%，是由於截至2013年3月31日止年度的娛樂活動增加。法律及專業費用由截至2012年3月31日止年度約500,000港元大幅增加126.6%至截至2013年3月31日止年度約1,000,000港元，是由於就編寫內部監控手冊及編製會計附表向一名業務顧問支付的費用。

財務成本

本集團的財務成本由截至2012年3月31日止年度約1,300,000港元增加至截至2013年3月31日止年度約1,600,000港元。財務成本增加，主要是由於銀行貸款由2012年3月31日約6,800,000港元增加至2013年3月31日約30,600,000港元，導致銀行貸款利息由截至2012年3月31日止年度約300,000港元增加至約1,200,000港元。銀行透支利息於期內的減幅並不够顯著以抵銷上述財務成本的增加。

所得稅開支

本集團的所得稅開支由截至2012年3月31日止年度約1,800,000港元增加至截至2013年3月31日止年度約1,700,000港元。所得稅開支金額變動主要是由於本集團截至2013年3月31日止年度的應課稅溢利下降。

年內溢利

本集團的經營業績大幅下跌，是由於年內溢利由截至2012年3月31日止年度約13,900,000港元減少至截至2013年3月31日止年度約5,600,000港元。溢利下跌主要來自(i)截至2013年3月31日止年度產生的上市開支約4,300,000港元；(ii)截至2012年3月31日止年度已確認出售一間附屬公司收益約4,600,000港元；及(iii)截至2012年3月31日止年度已確認出售物業、廠房及設備收益約2,500,000港元。

截至2014年3月31日止年度的財務表現

估計上市開支約15,600,000港元屬非經常性，來自(i)約5,100,000港元用於發行新股份以作為自權益的扣減；及(ii)約10,500,000港元於上市完成前後在本集團的損益賬中

財務資料

扣除。本集團於業績記錄期間已產生約4,300,000港元作為上市開支。預期結餘約6,200,000港元已經／將於本集團截至2014年3月31日止年度的損益賬扣除。本集團截至2014年3月31日止年度的財務表現預計將受到與上市有關的估計開支的重大不利影響。

本集團截至2014年3月31日止年度的財務表現預計將受到與上市有關的估計開支的重大不利影響。

流動資金及資本來源

現金流量

下表載列於所示期間的現金流量：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
經營活動所得現金淨額	7,557,537	2,348,888
投資活動所得／(所用)現金淨額	6,863,088	(15,097,618)
融資活動(所用)／所得現金淨額	(4,925,456)	6,225,713
現金及現金等價物增加／(減少)淨額	9,495,169	(6,523,017)
年初現金及現金等價物	(5,567,682)	3,887,655
匯率變動影響	(39,832)	—
年末現金及現金等價物	<u>3,887,655</u>	<u>(2,635,362)</u>

經營活動所得現金淨額

於截至2013年3月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為2,300,000港元。該款項乃來自本集團的除稅前溢利約7,200,000港元，就(i)上市開支約4,300,000港元；(ii)利息開支約1,600,000港元；及(iii)營運資金變動(即貿易及其他應收款項增加)約8,100,000港元作出調整。截至2013年3月31日止年度貿易及其他應收款項增加主要由於貿易應收款項增加約6,400,000港元。

財務資料

於截至2012年3月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為7,600,000港元。該款項乃來自本集團的除稅前溢利約15,700,000港元，就(i)出售附屬公司收益約4,600,000港元；(ii)折舊費用約1,200,000港元；(iii)出售物業、廠房及設備收益約2,500,000港元；及(iv)營運資金變動(主要為貿易及其他應收款項增加)約6,700,000港元作出調整。貿易及其他應收款項增加主要由於截至2012年3月31日止年度之收益較去年增加26.3%。

投資活動所得／(所用)現金淨額

於截至2013年3月31日止年度，本集團的投資活動所用現金淨額約為15,100,000港元，主要指已抵押銀行存款增加約10,300,000港元及就人壽保險保單存放按金支付約4,000,000港元。

於截至2012年3月31日止年度，本集團的投資活動所得現金淨額約為6,900,000港元，主要指出售物業、廠房及設備所得款項約9,800,000港元，主要為本集團出售之物業。出售物業、廠房及設備所得款項乃部分由已抵押銀行存款增加約1,900,000港元所抵銷。存款已作抵押，以獲取銀行授予本集團的銀行融資及履約保證金。

融資活動(所用)／所得現金淨額

於截至2013年3月31日止年度，本集團的融資活動所得現金淨額約為6,200,000港元，主要指所籌得的銀行貸款淨額約23,800,000港元及應收關聯方款項減少約9,000,000港元，乃由向董事償還貸款約18,100,000港元所抵銷。

於截至2012年3月31日止年度，本集團的融資活動所用現金淨額約為4,900,000港元，主要指董事欠款增加約12,600,000港元，乃部分由應付關聯方款項增加約6,200,000港元及董事貸款約2,500,000港元所抵銷。

合併財務狀況表不同項目的分析

按公允值計入損益的金融資產

於2012年3月31日的結餘是本集團於業績記錄期間前購買三個單位信託基金的投資的公允值。該等單位信託基金投資於香港、中國及俄羅斯市場。該等金融資產已作抵押，以獲取銀行授予本集團的銀行融資。該等基金已於2013年3月出售。

財務資料

貿易及其他應收款項

下表載列於各報告期末的貿易及其他應收款項明細：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
貿易應收賬款	37,271,214	43,627,232
按金、預付款項及其他應收款項	5,206,088	9,315,305
	42,477,302	52,942,537

貿易應收賬款指就本集團收益的本集團客戶欠款。貿易應收賬款由2012年3月31日約37,300,000港元增加至2013年3月31日約43,600,000港元，主要是由於客戶人數增加。與2012年3月31日相比，本集團於2013年3月31日淨增加6名新客戶。下表載列於所示期間貿易應收賬款的應收賬款周轉日數(乃將期初及期末的平均貿易應收賬款結餘除以期內收益，再乘以期內日數計算)：

	截至3月31日止年度	
	2012年	2013年
應收賬款周轉日數	44.2日	52.0日

應收賬款周轉日數由截至2012年3月31日止年度約44.2日增加至截至2013年3月31日止年度約52.0日。與客戶訂立的服務協議一般並無授出信貸期。本集團通常每月開具欠款發票。開具每月發票後，負責的物業經理或物業主任會提醒客戶支付服務費。倘於兩個月內尚未支付欠繳的服務費，負責的地區經理會聯絡客戶，瞭解還款期冗長的理由，並且催促客戶還款。

當局於2011年5月實施法定最低工資，故於2011年5月至2013年3月期間所賺取的每月收益較2011年4月之前為高。經計及收益較高的相對較長期間及平均貿易應收賬款結餘較低(原因為於2011年4月1日初始貿易應收賬款結餘較低)，於2011年及2012年4月1日的平均貿易應收賬款相對增加較少，故截至2012年3月31日止年度的貿易應收賬款的周轉日數較截至2013年3月31日止年度為低。此外，於2013年3月31日的貿易應收賬款結餘較高，主要是由於客戶人數增加，導致截至2013年3月31日止年度的應收貿易賬款的周轉日數上升。

財務資料

下表載列截至各報告期末貿易應收款項的賬齡分析：

	於3月31日			
	2012年		2013年	
	港元	%	港元	%
0-30日	20,391,008	54.7	24,859,487	57.0
31-60日	8,654,814	23.2	8,886,382	20.4
61-90日	3,407,255	9.2	3,389,293	7.7
90日以上	4,818,137	12.9	6,492,070	14.9
	<u>37,271,214</u>	<u>100.0</u>	<u>43,627,232</u>	<u>100.0</u>

賬齡30日以上的貿易應收賬款百分比保持穩定，並只由2012年3月31日的45.3%微跌至2013年3月31日的43.0%，顯示本集團保持穩定的應收賬款組合。本集團一般不會向客戶提供信貸期。本集團通常每月開具欠款發票。本集團通常在其後兩個月收取客戶的付款。

貿易應收賬款於出現客觀減值證據時減值，例如對手方遇上重大財務困難；違反合約，如逾期或拖欠支付利息或本金。應收賬款組合之客觀減值證據包括組合內延遲還款至超逾一般獲授之30-60日信貸期之次數增加，以及與應收賬款逾期有關之全國或地方經濟狀況明顯改變。於2012年及2013年3月31日，並無作出貿易應收賬款減值。截至2013年7月31日，本集團於2013年3月31日的貿易應收賬款的88.7%其後已償還。

下表載列於各報告期末的按金、預付款項及其他應收款項明細：

	於3月31日	
	2012年	2013年
	港元	港元
應收客戶的其他應收款項	1,448,310	1,004,337
應收其他人士的其他應收款項	920,505	6,158,307
按金	11,600	285,300
預付款項	2,825,673	1,867,361
	<u>5,206,088</u>	<u>9,315,305</u>

應收客戶的應收款項增加，原因是本集團收取若干客戶的開支付款。應收其他人士的其他應收款項主要指應收其他人士的雜項款項，例如向保養服務供應商支付的按

財務資料

金及就本集團的辦公室翻新支付的按金。預付款項指本集團各項開支的預付款項，包括上市開支。應收其他人士的其他應收款項，由2012年3月31日約900,000港元大幅增加至2013年3月31日約6,200,000港元，原因是本集團於2013年3月出售投資信託基金，而所得款項於2013年3月31日前尚未收取，導致於2013年3月31日產生信託基金的其他應收款項約5,300,000港元。預付款項結餘由2012年3月31日約2,800,000港元減至約1,900,000港元，主要原因是本集團已就分別於2012年3月31日及2013年3月31日尚未提供的服務預付上市開支約2,000,000港元及1,400,000港元。本集團於截至2013年3月31日止年度已產生約4,300,000港元的上市開支，因此預付上市開支結餘下跌。

上市開支於相關人士提供相關專業服務時產生，惟新股份上市直接應佔的該等上市開支除外，該等費用將於上市後於股份溢價撇銷。董事認為，此處理方法符合香港公認會計慣例。

誠如本招股章程「進行配售的原因及所得款項用途」一節內「所得款項用途」分節所闡釋，估計上市所產生之開支約為15,600,000港元。此估計開支屬非經常性，來自(i)約5,100,000港元用於發行新股份以作為自權益的扣減；及(ii)約10,500,000港元於上市完成前後於本集團的損益賬扣除。

已抵押銀行存款

於2012年及2013年3月31日各日，本集團已將分別約5,400,000港元及15,700,000港元的按金抵押予銀行。已抵押按金用於由銀行以本集團客戶為受益人發出履約保證金。於2013年3月前，本集團的履約保證金亦以本集團於單位信託基金的投資作抵押。當該等單位信託基金於2013年3月出售時，更多銀行存款已抵押作為抵押品。

貿易及其他應付款項

下表載列於各報告期末的貿易及其他應付款項明細：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
貿易應付賬款	1,472,551	1,427,659
已收建造按金	3,247,164	3,121,921
其他應付賬款及應計費用	26,590,061	28,025,198
長期服務金撥備	5,286,909	5,446,638
	<u>36,596,685</u>	<u>38,021,416</u>

財務資料

貿易應付賬款指應付本集團分包承辦商的結餘。該結餘一直穩定，及由2012年3月31日約1,500,000港元微跌至2013年3月31日約1,400,000港元。下表載列於所示期間應付賬款周轉日數(乃將期初及期末的貿易應付賬款結餘總額除以期內分包費用，再乘以期內日數計算)：

	截至3月31日止年度	
	2012年	2013年
應付賬款周轉日數	<u>30.3日</u>	<u>30.0日</u>

本集團的分包承辦商一般並無授予信貸期。本集團一般於其後數月支付每月分包費用。由於本集團的付款方式穩定，故應付賬款周轉日數亦穩定，於截至2012年及2013年3月31日止年度各年分別約為30.3日及30.0日。

於2013年3月31日，本集團的所有貿易應付賬款其後已於2013年4月30日前償還。

下表載列於各報告期末的其他應付賬款及應計費用明細：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
應計員工成本及員工福利	15,153,926	15,490,869
應計員工花紅及年假	4,623,099	6,675,505
其他應計開支	472,181	291,491
應付客戶的其他應付款項	2,938,768	1,306,947
應付其他人士的其他應付款項	<u>3,402,087</u>	<u>4,260,386</u>
	<u>26,590,061</u>	<u>28,025,198</u>

應計員工成本及員工福利指工資及員工福利的應計費用，例如強制性公積金。該結餘一直穩定，而於2012年及2013年3月31日分別約為15,200,000港元及15,500,000港元。應計員工花紅及年假，由2012年3月31日約4,600,000港元大幅增至2013年3月31日約6,700,000港元，主要是由於2013年3月31日較2012年3月31日累積較多年假以及基本薪金上調。應付客戶的其他應付款項主要指就建造開支付款向多名客戶收取的按金，扣除任何本集團代表客戶支付的開支。此外，本集團代表並無持有銀行賬戶的客戶收取管理費，因此應付此等客戶款項上升。該結餘由2012年3月31日約2,900,000港元減少至2013年3月31日約1,300,000港元，主要因為截至2013年3月31日止年度本集團為該等並無持有銀行賬戶的客戶以信託形式持有銀行賬戶，因此應付款項減少。應付其他人士的其他應

財務資料

付款項主要指客戶建造開支的應付款項，例如維修保養開支。該結餘由2012年3月31日約3,400,000港元增至2013年3月31日約4,300,000港元，主要是由於客戶營運上的累計開支增加。

長期服務金撥備金額一直維持穩定，於2012年及2013年3月31日分別約為5,300,000港元及5,400,000港元。已收建造按金指本集團客戶根據本集團與客戶訂立的服務合約支付予本集團的按金。

應付董事及關聯方款項

於2012年及2013年3月31日各日，本集團應付董事及關聯方款項如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
應收／(應付)董事款項		
何應財先生	2,359,499	(437,235)
何應祥先生	—	6,081,968
	2,359,499	5,644,733
應收關聯方款項		
升運	6,950,347	6,816,129
東昇物業(集團)有限公司	15,262	15,262
泰陞投資有限公司	20,510	20,510
添昇	4,145,819	4,829,827
其勁有限公司	64,407	74,407
港深中國	13,212,577	—
何笑珍女士	—	3,615,086
	24,408,922	15,371,221
應收最終控股公司款項		
Topgrow	497,778	503,716
應付一名關聯方款項		
江海	(6,186,686)	(6,186,686)
董事貸款		
何應祥先生	(3,526,000)	—
何應財先生	(14,534,004)	—
	(18,060,004)	—

財務資料

添昇結餘乃主要於業績記錄期間前將資金轉讓予添昇時產生。於最後實際可行日期，添昇結餘為4,800,000港元。港深中國結餘及江海結餘乃於截至2012年3月31日止年度彼等不再為本集團的附屬公司時產生。升運結餘、東昇物業(集團)有限公司結餘及其勁結餘主要結轉自以往年度。何笑珍女士為港深聯合的董事，亦為何應祥先生及何應財先生的胞姊妹。應收何笑珍女士款項乃來自轉讓予何女士的資金。

董事貸款指來自何應祥先生及何應財先生的多筆貸款，以支持本集團的營運。該等貸款為免息或年息按最優惠利率加1厘計息。該等貸款為無抵押及按要求償還。

除上文所述者，所有其他董事、關連公司及最終控股公司結餘均為無抵押、免息及按要求償還。

除添昇從向本集團出租辦公室物業產生的結餘將於上市後陸續償付外，以上所有結餘(包括應付添昇款項約4,800,000港元)將於上市前支付。

財務資料

流動資產淨額

下表載列於2012年及2013年3月31日以及2013年7月31日本集團的流動資產及流動負債明細：

	於3月31日		於7月31日
	2012年 港元	2013年 港元	2013年 港元 (未經審核)
流動資產			
貿易及其他應收款項	42,477,302	52,942,537	51,730,488
應收董事款項	2,359,499	6,081,968	3,178,852
應收關聯方款項	24,408,922	15,371,221	9,551,580
應收最終控股公司款項	497,778	503,716	503,716
按公允值計入損益的金融資產	5,402,060	—	—
已抵押銀行存款	5,407,083	15,666,435	15,561,444
現金及銀行結餘	7,993,104	5,576,540	8,882,391
	<u>88,545,748</u>	<u>96,142,417</u>	<u>89,408,471</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	36,596,685	38,021,416	43,990,721
應付一名董事款項	—	437,235	1,598,496
應付一名關聯方款項	6,186,686	6,186,686	—
董事貸款	18,060,004	—	—
融資租約承擔	101,815	388,194	375,500
應付所得稅	2,092,495	175,349	495,943
銀行借貸—有抵押	10,905,449	38,807,358	31,852,951
	<u>73,943,134</u>	<u>84,016,238</u>	<u>78,313,611</u>
流動資產淨額	<u>14,602,614</u>	<u>12,126,179</u>	<u>11,094,860</u>

誠如董事所確認，本集團於業績記錄期間並無重大拖欠支付貿易及非貿易應付賬款及銀行借貸。

營運資金的充足性

董事確認，計入估計配售所得款項淨額及來自經營業務之現金流量，本集團有充足之營運資金以滿足本招股章程日期起至少十二個月所需。

財務資料

債務

下表載列本集團於以下各財務狀況日期的債務。

	於3月31日		於7月31日
	2012年 港元	2013年 港元	2013年 港元 (未經審核)
銀行借貸，已抵押			
銀行貸款	6,800,000	30,595,456	31,193,172
銀行透支	4,105,449	8,211,902	659,779
	10,905,449	38,807,358	31,852,951
融資租約承擔	190,360	944,534	804,557
應收董事貸款，無抵押			
何應祥先生	3,526,000	—	—
何應財先生	14,534,004	—	—
	18,060,004	—	—
應付一名董事款項—何應財先生， 無抵押	—	437,235	1,598,496
應付一名關聯方款項—江海，無 抵押	6,186,686	6,186,686	—

銀行借貸

本集團籌得多筆銀行借貸作本集團的營運資金之用。於2012年及2013年3月31日，本集團的銀行借貸總額分別約為10,900,000港元及38,800,000港元。該等銀行借貸由本集團的銀行存款、關聯方物業、董事、港深聯合董事及關聯方的無限額擔保、一名董事貸款的後償債務及香港政府根據特別信貸保證計劃作出的擔保所抵押。於2012年及2013年3月31日，由香港政府作抵押擔保的銀行貸款金額分別為1,800,000港元及1,200,000港元。於2013年3月31日，本集團亦有銀行貸款約11,600,000港元，由香港按揭證券有限公司根據其「中小企融資擔保計劃」作出擔保。本集團的銀行借貸按每年0.5%計息，低於各銀行的最優惠利率加2.25%年息、各銀行的最優惠利率加1%–1.25%年息或香港銀行同業拆息率加2%–2.5%年息。由於2012年3月31日的應收董事貸款約18,100,000港元已於截至2013年3月31日止年度償付，以及截至2013年3月31日止年度本集團為一名董事投購保險而存置按金約3,800,000港元，故本集團籌得更多銀行借貸為本集團營運提供資金。

財務資料

於2013年3月31日，本集團應收董事、關聯方及最終控股公司款項合共約為22,000,000港元。此等結餘將於上市前後償付。於2013年5月，本集團就部份償付應收董事及關聯方款項從董事收取還款約7,200,000港元。

於2013年7月31日(即本招股章程付印前就本債項聲明而言的最後實際可行日期)，本集團有銀行貸款及銀行透支分別約31,200,000港元及700,000港元。本集團的銀行透支由2013年3月31日約8,200,000港元大幅下跌至2013年7月31日約700,000港元，主要是由於2013年5月已部分償付應收董事結餘約7,200,000港元。

該等關聯方物業以及董事及關聯方擔保的抵押品將於上市前獲解除。已抵押予銀行以使關聯方獲授予銀行融資的所有相關抵押品亦將於上市前獲解除。

為取得銀行授予本集團的銀行融資，港深聯合承諾遵守有關港深聯合經調整有形資產淨值^(附註)概不少於10,000,000港元的契諾規定。上述經調整有形資產淨值將於上市後修訂至18,000,000港元。於2013年7月31日，根據港深聯合的未經審核管理賬目，其經調整有形資產淨值^(附註)約為10,200,000港元。根據本招股章程附錄二所載本集團未經審核備考財務資料，本集團的未經審核備考經調整有形資產淨值將界乎約39,600,000港元至58,800,000港元。倘本集團違反該契諾規定，以及倘銀行撤銷或撤回已授出的相關銀行融資，本集團將會損失為數41,300,000港元的銀行融資，包括於2013年7月31日可供動用履約保證金融資12,000,000港元。根據港深聯合截至2012年及2013年3月31日止年度的經審核財務報表，港深聯合並無違反相關的財務契諾規定。

融資租約承擔

本集團根據融資租賃購置若干汽車。於2012年及2013年3月31日，根據融資租賃所購置汽車的賬面值分別約為200,000港元及1,500,000港元。租賃期為3至5年。融資租賃按5%至5.5%年利率計息。

於2013年7月31日(即本招股章程付印前就債項聲明而言的最後實際可行日期)，本集團的融資租約承擔約為800,000港元。

附註：根據相關銀行融資函件，經調整有形資產淨值乃定義為已抵銷應付／應收董事及關聯方貸款的「有形資產淨值」，而「有形資產淨值」為以下之總和：(i)港深聯合已發行股本(不包括任何可贖回股本)的繳足金額；及(ii)資本及收益儲備(包括但不限於股份溢價賬、重估及保留溢利或虧損)；但從該筆款項中扣除：(a)商譽及所有其他無形資產；(b)附屬公司的全部少數股東權益；(c)全部預留稅金額；(d)派發／建議的任何股息或其他分派；(e)上市投資賬面值超過市值的金額；(f)港深聯合資本及儲備(包括損益賬)扣減的任何金額；及(g)應收股東、董事及／或關連公司的任何金額

應收董事款項

於2012年3月31日的應收董事款項指來自何應祥先生及何應財先生的各項貸款以支持本集團營運。此等貸款為免息或按最優惠利率加每年1%計息。該等款項為無抵押及須於要求時償還。

應付一名董事款項

應付一名董事(何應財先生)款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

應付一名關聯方款項

於截至2012年3月31日止年度江海不再為本集團附屬公司時產生應付一名關聯方款項。該款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

按揭及押記

於2012年及2013年3月31日以及2013年7月31日(即本招股章程付印前就債項聲明而言的最後實際可行日期)，本集團有已抵押按金分別約5,400,000港元、15,700,000港元及15,600,000港元。於2012年及2013年3月31日以及2013年7月31日，該等按金已作抵押，以獲取銀行授予本集團的銀行融資。

或然負債

(a) 已發出財務擔保

於2012年及2013年3月31日以及2013年7月31日(即本招股章程付印前就債項聲明而言的最後實際可行日期)各日，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(升運及添昇)共同及個別就各自獲該銀行授予的所有或任何借貸負責。

於報告期末，本集團根據擔保之最高責任為於該日欠付關聯方的未償還銀行借貸金額。於2012年及2013年3月31日以及2013年7月31日，欠付關聯方的未償還銀行借貸金額分別約為12,200,000港元、4,800,000港元及4,600,000港元。該等相互擔保將於上市前獲解除。

(b) 履約保證金

已獲多間銀行發出履約保證金。於2012年及2013年3月31日以及2013年7月31日(即本招股章程付印前就債項聲明而言的最後實際可行日期)各日,未完成之履約保證金分別約為13,900,000港元、15,800,000港元及16,800,000港元。

大部份已發行履約保證金與客戶賬戶由本集團信託持有的客戶相關。履約保證金金額於各自客戶的物業管理合約內列明。各自履約保證金金額通常為固定,列明於物業管理合約內,而非客戶賬戶款項或其他應付客戶款項的可變性質。其他應付客戶款項主要指(i)就建造開支付款向多名客戶收取的按金;及(ii)本集團向若干客戶(如有)收取的管理費減本集團代表客戶作出的付款。已發行履約保證金總金額與其他應付客戶款項金額或客戶賬戶內款項並無直接關係。

(c) 法律個案

於日常業務過程中,本集團或不時涉及由其僱員或第三方申索人就人身傷害而提出的訴訟。有關未賠償個案的詳情,請參閱本招股章程「業務」一節中的「訴訟」分節。

免責聲明

除上述者或本文所披露者以及一般貿易及其他應付款項及應付稅項外,本集團於2013年7月31日營業時間結束時並無任何尚未償還的按揭、押記、債券、貸款資本、銀行貸款及透支、債務證券或其他類似債務、融資租賃負債或租購承擔、承兌負債或承兌信貸或任何擔保或其他重大或然負債。

董事已確認,本集團的債務、資本承擔及或然負債自2013年7月31日以來並無任何重大變動。

資本承擔

於2013年3月31日營業時間結束時,本集團的合併財務報表並無已訂約但未撥備的重大資本承擔。

財務資料

資本開支

下表載列於所示期間本集團的資本開支。除根據融資租賃投資於若干汽車外，資本開支由本集團的內部資源撥付資金。

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
租賃物業裝修	371,240	104,300
傢俬及裝置	15,320	100,052
汽車	209,383	1,470,696
辦公室設備	447,053	204,252
	1,042,996	1,879,300

其他主要財務比率

	於／截至3月31日止年度	
	2012年	2013年
營業額增長 ¹	26.3%	2.7%
純利增長 ²	216.6%	-60.0%
毛利率 ³	16.8%	18.4%
除利息及稅項前純利率 ⁴	6.1%	3.1%
純利率 ⁵	5.0%	2.0%
股本回報率 ⁶	55.6%	28.6%
資產回報率 ⁷	14.6%	5.6%
流動比率 ⁸	1.20 倍	1.14 倍
資產負債比率 ⁹	60.1%	194.4%
負債對權益比率 ¹⁰	16.8%	167.1%
利息償付比率 ¹¹	13.5 倍	5.6 倍
應收賬款周轉日數 ¹²	44.2 日	52.0 日
應付賬款周轉日數 ¹³	30.3 日	30.0 日

附註：

1. 營業額增長乃按收入按年增長率計算。
2. 純利增長乃按純利按年增長率計算。
3. 毛利率乃按毛利除以收入計算。
4. 除利息及稅項前純利率乃按除利息及稅項前溢利除以收入計算。
5. 純利率乃按年內溢利除以收入計算。

財務資料

6. 股本回報率乃按年內溢利除以平均總權益計算。
7. 資產回報率乃按年內溢利除以平均總資產計算。
8. 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。
9. 資產負債比率乃按總負債除以總權益計算。為免生疑問，總負債指銀行借貸及融資租賃承擔。
10. 負債對權益比率乃按總負債減現金及銀行結餘及除以總權益計算。為免生疑問，總負債指銀行借貸及融資租賃承擔。
11. 利息償付比率乃按除利息及稅項前溢利除以財務成本計算。
12. 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。
13. 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。

營業額增長

於截至2012年及2013年3月31日止年度期間，本集團的營業額增長約2.7%。營業額增長主要由於截至2013年3月31日止年度來自物業管理服務合約的收入較去年增長約2.3%至約266,700,000港元。本集團來自物業管理服務合約的收入增加乃由於本集團所管理的單位數目由2012年3月約68,400個增加至2013年3月的72,000個。

純利增長

截至2013年3月31日止年度，本集團的純利較去年下跌約60.0%。年內溢利下跌主要由於(i)截至2013年3月31日止年度產生的上市開支約4,300,000港元；(ii)截至2012年3月31日止年度確認出售一間附屬公司收益約4,600,000港元；及(iii)截至2012年3月31日止年度確認出售物業、廠房及設備收益約2,500,000港元。

毛利率

整體毛利率於截至2012年及2013年3月31日止兩個年度各年期間由約16.8%增加至18.4%，原因是物業管理服務合約毛利率由截至2012年3月31日止年度約17.0%上升至截至2013年3月31日止年度的18.6%。物業管理服務合約的毛利率增長主要由於就長期服務金撥備扣除服務成本作出的調整於截至2013年3月31日止年度減少。於截至2013年3

財務資料

月31日止年度，就提供長期服務金撥備扣除服務成本作出的調整較截至2012年3月31日止年度減少約3,500,000港元，以致毛利大幅增加。於截至2012年3月31日止年度作出額外長期服務金撥備乃由於實施法定最低工資後部分員工的工資急增。於截至2013年3月31日止年度，工資並無大幅波動，期內長期服務金撥備返回約900,000港元的較低水平。

除利息及稅項前純利率

於業績記錄期間，本集團的除利息及稅項前純利率有所下降。於截至2012年及2013年3月31日止兩個年度各年，除利息及稅項前純利率分別為6.1%及3.1%。於截至2012年3月31日止年度錄得的除利息及稅項前純利率較高，乃由於非經常性收益(例如出售物業、廠房及設備收益)約2,500,000港元及於截至2012年3月31日止年度確認出售一間附屬公司收益約4,600,000港元。此外，本集團截至2013年3月31日止年度產生上市開支約4,300,000港元。

純利率

於業績記錄期間，本集團的純利率有所下降。於截至2012年及2013年3月31日止兩個年度各年，純利率分別為5.0%及2.0%。於截至2012年及2013年3月31日止年度期間，所得稅開支減少約7.3%，原因是本集團的除稅前溢利大幅下降。純利率變動與除利息及稅項前純利率的變動一致。

股本回報率

股本回報率由截至2012年3月31日止年度的55.6%下跌至截至2013年3月31日止年度的28.6%，主要由於：(i)截至2013年3月31日止年度產生的非經常性上市開支約4,300,000港元；及(ii)截至2012年3月31日止年度本集團就一次性出售物業、廠房及設備以及附屬公司收益錄得總額約7,200,000港元。

資產回報率

資產回報率由截至2012年3月31日止年度的14.6%下跌至截至2013年3月31日止年度的5.6%，主要由於：(i)截至2013年3月31日止年度產生的非經常性上市開支約4,300,000港元；及(ii)截至2012年3月31日止年度本集團就一次性出售物業、廠房及設備以及附屬公司收益錄得總額約7,200,000港元。

流動比率

本集團的流動比率由2012年3月31日的1.20倍減少至2013年3月31日的1.14倍，主要由於本集團於截至2013年3月31日止年度就壽險保單存放按金約3,800,000港元。

資產負債比率

本集團的資產負債比率由2012年3月31日約60.1%上升到2013年3月31日約194.4%。銀行借貸總額上升至2013年3月31日約38,800,000港元，原因是本集團籌集銀行借貸應付本集團的業務及融資需要。另一方面，儘管年內業績有利可圖，本集團於截至2013年3月31日止年度的總權益只有微升，原因是本集團於截至2013年3月31日止年度宣派及支付股息5,000,000港元。

由於2012年3月31日的應收董事貸款約18,100,000港元(不計入債務總額)已於截至2013年3月31日止年度償付，以及截至2013年3月31日止年度本集團為一名董事投購保險而存置按金約3,800,000港元，故本集團籌得更多銀行借貸為本集團營運提供資金。

負債對權益比率

本集團的負債對權益比率由2012年3月31日約16.8%增加至2013年3月31日約167.1%。於2013年3月31日的銀行借貸總額增加至約38,800,000港元，原因是本集團籌集銀行借貸應付本集團的業務及融資需要。由於2012年3月31日的應收董事貸款約18,100,000港元(不計入債務總額)已於截至2013年3月31日止年度償付，以及截至2013年3月31日止年度本集團為一名董事投購保險而存置按金約3,800,000港元，故本集團籌得更多銀行借貸為本集團營運提供資金。

利息償付比率

利息償付比率由截至2012年3月31日止年度的13.5倍減少至截至2013年3月31日止年度的5.6倍，主要由於(i)截至2013年3月31日止年度產生的非經常性上市開支約4,300,000港元；及(ii)截至2012年3月31日止年度確認出售物業、廠房及設備的重大收益及出售附屬公司收益約7,200,000港元。

應收賬款周轉日數

應收賬款周轉日數由截至2012年3月31日止年度約44.2日增加至截至2013年3月31日止年度約52.0日。當局於2011年5月實施法定最低工資，故於2011年5月至2013年3月期間所賺取的每月收益較2011年4月之前為高。經計及收益較高的相對較長期間及平均貿易應收賬款結餘較低(原因為於2011年4月1日初始貿易應收賬款結餘較低)，於2011年及2012年4月1日的平均貿易應收賬款相對增加較少，故截至2012年3月31日止年度的貿易應收賬款的周轉日數較截至2013年3月31日止年度為低。此外，於2013年3月31日的貿易應收賬款結餘較高，主要是由於客戶人數增加，導致截至2013年3月31日止年度的應收貿易賬款的周轉日數上升。

應付賬款周轉日數

由於本集團的付款方式穩定，故應付賬款周轉日數亦穩定，於截至2012年及2013年3月31日止年度各年分別約為30.3日及30.0日。

股息政策

本集團或以現金或本集團認為合適的其他方式分派股息。宣派及派付任何股息須經董事會酌情提出建議。此外，一個財政年度的任何末期股息須待股東批准後方可作實。日後宣派或支付任何股息及任何股息金額的決定將視乎多項因素，包括本集團的經營業績、財務狀況、本集團附屬公司向本公司支付的現金股息以及董事會可能認為有關的其他因素。

於截至2012年及2013年3月31日止年度，本集團一間成員公司宣派及支付股息分別約26,700,000港元及5,000,000港元。概不保證本公司將能夠宣派或派發任何董事會計劃內的股息金額或將會宣派或派發股息。過往派息的記錄未必能夠作為日後董事會宣派或派付股息的水平的參考或基準。

有關市場風險的定量及定性披露

信貸風險

合併財務狀況表內所列的已抵押銀行存款、銀行及現金結餘、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項之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。

已抵押銀行存款及銀行及現金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。

本集團有若干信貸風險較為集中，原因是於2012年及2013年3月31日本集團前五名欠款總額分別佔貿易應收賬款的13.6%及11.1%。

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。

財務資料

本集團金融負債的限期分析如下：

	按 要 求 或	一 至 兩 年	二 至 五 年	五 年 以 上	已 訂 約 未 貼 現 現 金 流 量 總 額	賬 面 值
	一 年 以 內	一 至 兩 年	二 至 五 年	五 年 以 上	總 額	賬 面 值
	港 元	港 元	港 元	港 元	港 元	港 元
於 2012 年 3 月 31 日						
貿易及其他應付款項	36,596,685	—	—	—	36,596,685	36,596,685
應付一名關聯方款項	6,186,686	—	—	—	6,186,686	6,186,686
董事貸款	18,060,004	—	—	—	18,060,004	18,060,004
銀行借貸	10,905,449	—	—	—	10,905,449	10,905,449
融資租約承擔	115,812	79,566	17,892	—	213,270	190,360
	<u>71,864,636</u>	<u>79,566</u>	<u>17,892</u>	<u>—</u>	<u>71,962,094</u>	<u>71,939,184</u>
	按 要 求 或	一 至 兩 年	二 至 五 年	五 年 以 上	已 訂 約 未 貼 現 現 金 流 量 總 額	賬 面 值
	一 年 以 內	一 至 兩 年	二 至 五 年	五 年 以 上	總 額	賬 面 值
	港 元	港 元	港 元	港 元	港 元	港 元
於 2013 年 3 月 31 日						
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
銀行借貸	38,807,358	—	—	—	38,807,358	38,807,358
融資租約承擔	434,706	373,032	207,165	—	1,014,903	944,534
	<u>83,887,401</u>	<u>373,032</u>	<u>207,165</u>	<u>—</u>	<u>84,467,598</u>	<u>84,397,229</u>

財務資料

利率風險

本集團承受其銀行透支、銀行借貸及董事貸款產生的利率風險。該等存款按浮動利率計息，利率按當時市況而定。於2012年及2013年3月31日，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，本集團的年內溢利會(減少)／增加如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
利率上調／(下調)		
50個基點	(113,027)	(194,037)
(50)個基點	113,027	194,037

公允值

合併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。

以下披露以公允值測量法計算公允值，分出三個等級制度：

級別1： 於活躍市場同一的資產或負債之報價價格(未經調整)。

級別2： 投入除了包括在級別1中的顯著可見的資產或負債之直接(即價格)或間接(即價格衍生)報價價格。

級別3： 投入沒有根據顯著可見的市場數據之資產或負債(不可觀察輸入數值)。

財務資料

披露公允值的等級制度如下：

於2012年3月31日

	級別1 港元	級別2 港元	級別3 港元	總額 港元
總類				
按公允值計入損益的金融 資產	—	5,402,060	—	5,402,060
總額	—	5,402,060	—	5,402,060

於2013年3月31日

	級別1 港元	級別2 港元	級別3 港元	總額 港元
總類				
按公允值計入損益的金融 資產	—	—	—	—
總額	—	—	—	—

外匯風險

由於本集團的資產及負債以美元列值，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匯風險。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。

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
按公允值計入損益的金融資產	5,402,060	—
就人壽保險保單存入的按金	—	3,814,900
	<u>5,402,060</u>	<u>3,814,900</u>

財務資料

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(港元兌美元)於該等日期如有變動，則會導致本集團的年／期內溢利的即時改變。

	於3月31日			
	2012年	2013年	2012年	2013年
	匯率上升	年內溢利 上升 港元	匯率減少	年內溢利 減少 港元
港元	0.1	540,206	(0.1)	(381,490)

員工成本的敏感度分析

於業績記錄期間，在所有其他變數維持不變的情況下，估計員工成本整體增加／(減少) 10.0%、15.0%、21.0% (即業績記錄期間的最大波動)、25.0%及30.0%，本集團的溢利會增加／(減少)如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
員工成本增加／(減少)		
10.0%	(19,700,000)	(20,084,000)
(10.0)%	19,700,000	20,084,000
15.0%	(29,550,000)	(30,126,000)
(15.0)%	29,550,000	30,126,000
21.0%	(41,370,000)	(42,176,000)
(21.0)%	41,370,000	42,176,000
25.0%	(49,250,000)	(50,210,000)
(25.0)%	49,250,000	50,210,000
30.0%	(59,100,000)	(60,252,000)
(30.0)%	59,100,000	60,252,000

可供分派儲備

於2013年3月31日，本公司並無可供分派予其股東的儲備。

財務資料

未經審核備考經調整有形資產淨值

以下載有根據創業板上市規則第7章第31段編製的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，旨在為投資者提供進一步資料，以評估本集團財務表現，當中已計及本集團的經調整有形資產淨值，以說明於配售事項完成後本集團的財務狀況及假設配售事項已於2013年3月31日完成本集團的財務表現。

未經審核備考財務資料乃基於下文所載附註而編製，以說明假設配售事項於2013年3月31日進行而可能對本公司權益持有人應佔有形資產淨值造成的影響。編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，而基於其性質使然，未必真實反映本集團的財務狀況。

	截至2013年 3月31日			每股股份
	本公司權益 持有人應佔 經審核合併 有形資產淨值 (附註1) 港元	配售事項 估計所得 款項淨額 (附註2) 港元	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 港元	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 (附註3)
根據配售價每股股份0.30港元	<u>20,450,791</u>	<u>19,100,000</u>	<u>39,550,791</u>	<u>0.100港元</u>
根據配售價每股股份0.50港元	<u>20,450,791</u>	<u>38,300,000</u>	<u>58,750,791</u>	<u>0.147港元</u>

附註：

- (1) 截至2013年3月31日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃根據會計師報告所載於截至2013年3月31日的經審核合併資產淨值20,450,791港元計算，會計師報告全文載於本招股章程附錄一。
- (2) 備考有形資產淨值報表的調整反映本公司將收取的配售事項估計所得款項。配售事項估計所得款項乃根據發售價每股股份0.30港元及0.50港元及100,000,000股股份(扣除估計發行費用分別約10,900,000港元及11,700,000港元)計算。
- (3) 股份數目乃基於已發行股份總數400,000,000股，猶如配售事項及資本化發行已於2013年3月31日進行而經調整。

根據創業板上市規則第17.15至17.21條披露的資料

董事確認，於最後實際可行日期，就彼等所知，並無出現任何會觸發創業板上市規則第17.15至17.21條披露規定的情況。

於2013年3月31日後的重大逆轉

董事確認，除於2013年3月31日後但於上市完成前後在本集團損益賬內已經／將扣除的估計上市開支約6,200,000港元外，本集團自2013年3月31日(即本集團最近期經審核合併財務報表的結算日)起及直至本招股章程日期的財務或營業狀況並無任何重大不利變動。

包銷商

豐盛東方資本有限公司

主要分包銷商

中國北方證券集團有限公司

包銷安排

包銷協議

根據包銷協議，本公司按照包銷協議及本招股章程的條款及條件並在其規限下以配售方式按配售價提呈發售配售股份以供認購。

待(其中包括)聯交所批准本招股章程所述的已發行及將予發行股份上市及買賣，以及包銷協議所載的若干其他條件於本招股章程日期後滿30日或之前達成或獲豁免後，包銷商同意按配售的條款及條件認購或促使認購人認購配售股份。

終止的理由

倘於上市日期(預期為2013年10月11日)上午八時(香港時間)正前任何時間發生以下任何事件，則牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)於向本公司以書面發出通知後可全權終止包銷協議：

(A) 倘任何牽頭經辦人知悉：

- (i) 發生顯示任何該等保證於保證發出或重述時在任何重大方面屬失實、不確或誤導的任何事宜或事件，或包銷協議任何訂約方(包銷商除外)違反牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)在任何相關情況下合理地認為對配售而言屬重大的任何保證或包銷協議的任何其他條文；或
- (ii) 於緊接本招股章程刊發日期前發生但並無於本招股章程內披露，且牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)合理地認為對配售而言已構成重大遺漏的任何事宜；或
- (iii) 牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)合理地認為本招股章程所載牽頭經辦人認為屬於重大之任何聲明在任何重大方面被發現為或成為失實、不確或具誤導成分；或

包 銷

- (iv) 任何事件、行動或遺漏導致或可能導致本公司、執行董事及控股股東任何一方須根據包銷協議所載之彌償保證承擔任何責任；或
 - (v) 包銷協議任何訂約方(包銷商除外)違反牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)合理地認為重要的包銷協議的任何規定；或
 - (vi) 本集團的整體業務、經營業績、財務或經營狀況或前景出現任何重大不利變動或可能出現不利變動，而牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)合理地認為有關影響的重大不利程度令進行配售成為不可行或不適宜；或
- (B) 於包銷協議日期之前、當日及／或之後發展、發生、存在或形成任何事件或連串事件、事情或情況(不論正在發生或正在持續)，包括與任何下列事項有關的事件、現況的變動或發展：
- (i) 香港或任何有關司法權區的任何法院或其他主管當局頒佈任何新法律或法規，或現有法律或法規出現任何重大變動，或對其詮釋或應用作出任何重大變動；或
 - (ii) 本地、國家或國際股票市況出現任何重大不利變動(不論永久與否)；或
 - (iii) 因特殊金融情況或其他理由而全面地對在創業板買賣的證券施加的任何暫行禁令、暫停或重大限制；或
 - (iv) 涉及香港或其他地方的稅務或外匯管制(或實施任何外匯管制)潛在重大轉變的任何重大變動或發展；或
 - (v) 本集團的業務、財務或經營狀況或其他方面出現任何重大不利轉變；或
 - (vi) 導致香港或其他地方之金融、司法、政治、經濟、軍事、工業、財政、監管、市場(包括股票市場)或貨幣事宜或狀況出現任何重大不利轉變的任何重大不利變動或發展(不論永久與否)或任何事件或連串事件；或
 - (vii) 香港或其他地方的有關當局宣佈全面暫停商業銀行業務活動；或
 - (viii) 任何不可抗力事件，包括(在不限於其一般性的原則下)任何天災、戰爭、暴動、公眾動亂、騷動、火災、水災、海嘯、爆炸、傳染病、疫症、恐怖活動、地震、罷工或停工；或

包 銷

- (ix) 任何第三方的任何威脅或針對本集團任何成員公司的訴訟或申索；或
- (x) 違反任何保證或本公司根據包銷協議施加或作出的任何其他責任或承諾，而且牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)個別或共同合理地認為上述情況：
 - (a) 正在或將會或很可能在整體上對本公司及／或本集團的業務、財務狀況或前景構成重大不利影響；或
 - (b) 正在或將會或很可能對配售的成功構成重大不利影響；或
 - (c) 致使或將致使或很可能致使進行配售成為不當、不智或不宜。

承諾

各控股股東向本公司、保薦人、牽頭經辦人及包銷商承諾並與其訂立契諾，其不會及須促使相關登記持有人不會：

- (a) 於本招股章程披露有關其於本公司股權當日開始並於上市日期後六個月當日屆滿的期間(「首六個月期間」)內任何時間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示其為實益擁有人的股份，或以其他方式就任何有關證券增設任何購股權、權利、利益或產權負擔(「相關股份」)；
- (b) 如緊隨出售或行使或執行有關購股權、權利、利益或產權負擔後，不再為本公司控股股東(定義見創業板上市規則)，則於緊隨首六個月期間屆滿當日的日期起計六個月期間內任何時間，出售或訂立任何協議出售任何相關股份，或以其他方式就任何相關股份增設任何購股權、權利、權益或產權負擔。

各控股股東向本公司、保薦人、牽頭經辦人及包銷商承諾並與其訂立契諾：

- (a) 倘於上文(a)及(b)分段指定的相關期間內任何時間其根據創業板上市規則第13.18(1)條或根據聯交所按照創業板上市規則第13.18(4)條授予的任何批准質押或抵押其於相關股份的任何直接或間接權益，其則須緊隨其後即時知會本

包 銷

公司及牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)，並披露創業板上市規則第17.43(1)至(4)條所訂明的詳情；及

- (b) 倘其根據上文(a)分段質押或抵押其於相關股份的任何權益後知悉該承押人或抵押人已出售或擬出售相關權益及受影響的相關股份數目，則其須即時知會本公司及牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)。

本公司向保薦人、牽頭經辦人及包銷商承諾並與其訂立契諾，而控股股東及執行董事各自向保薦人、牽頭經辦人及包銷商承諾並與其訂立契諾，在未取得牽頭經辦人(為其本身及代表包銷商)的事先書面同意前，並受聯交所規定所規限，除根據配售、資本化發行或根據購股權計劃授出購股權安排外，本公司將不會於上市日期起計六個月內促使本公司：

- (a) 除創業板上市規則及適用法律准許的情況下，提呈發售、配發或發行或同意配發或發行本公司任何股份或任何其他證券，或授出或同意授出任何購股權、認股權證或附有可認購或以其他方式轉換成或交換為任何股份或本公司任何其他證券權利的其他權利；及
- (b) 購買任何股份或本公司任何其他證券。

根據創業板上市規則第13.16A(1)條，控股股東已向聯交所承諾，其不會並促使有關登記持有人不會：

- (a) 自本招股章程日期起計直至上市日期起滿六個月當日止期間，出售或訂立任何協議出售本招股章程所示其為實益擁有人的任何股份；或以其他方式就有關股份增設任何購股權、權利、利益或產權負擔；或
- (b) 如緊隨出售或行使或執行該等購股權、權利、利益或產權負擔後，其將不再為本公司的控股股東(定義見創業板上市規則)，則自上文(a)分段所述期間屆滿當日起計六個月期間內，出售或訂立任何協議出售上文(a)分段所述的任何股份，或以其他方式就任何有關股份增設任何購股權、權利、利益或產權負擔。

控股股東亦已向聯交所及本公司承諾遵守下列規定：

- (a) 倘其自本招股章程日期起計直至上市日期起滿十二個月當日止期間內任何時間，根據聯交所按照創業板上市規則第13.18(4)條授予的任何權利或豁免，將相關股份的任何直接或間接權益質押或抵押予認可機構(定義見香港法例第155章銀行業條例)作為創業板上市規則第13.18(1)條項下的真誠的商業貸款擔

包 銷

保，則其須緊隨其後知會本公司，並披露創業板上市規則第17.43(1)至(4)條所訂明的詳情；及

- (b) 倘其根據上文(a)分段質押或抵押任何股份權益後獲悉承押人或抵押人已出售或擬出售有關權益及受影響股份數目，則其須立即知會本公司。

本公司將於獲悉該等事項後盡快知會聯交所，並須根據創業板上市規則第17.43條規定即時刊發公佈披露有關詳情。

佣金及費用

包銷商將按所有配售股份的總配售價的4%收取包銷佣金，彼等將再從中支付任何分包銷佣金，而保薦人將收取與上市有關的財務顧問及文件處理費並可報銷其開支。該等佣金、顧問及文件處理費與開支，連同創業板上市費、法律及其他專業費用、印刷及與配售及上市有關的其他開支，估計合共約為15,600,000港元及將由本公司承擔。

包銷商於本公司的權益

除根據包銷協議所規定者外，包銷商概無於本集團任何成員公司中擁有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購任何股份的任何權利（無論是否可依法強制執行）。

合規顧問協議

根據豐盛融資與本公司於2013年9月27日訂立之合規顧問協議（「合規顧問協議」），就創業板上市規則而言，本公司委任豐盛融資而豐盛融資同意擔任本公司之合規顧問並收取費用，而任期自上市日期起並直至本公司遵守有關上市日期後第二個完整財政年度財務業績之創業板上市規則第18.03條規定當日或直至合規顧問協議按其條款及條件被終止當日。

保薦人於本公司之權益

除(i)支付予豐盛融資作為配售保薦人之顧問及文件處理費；及(ii)根據創業板上市規則第6A.19條之規定委任豐盛融資為本公司之合規顧問而向豐盛融資支付的財務顧問費用外，豐盛融資及其任何聯繫人士概無因配售而於本公司或其任何附屬公司之任何類別證券（包括購股權或可認購該等證券之權利）中擁有或可能擁有任何權益。

包 銷

豐盛融資涉及向本公司提供意見之董事或僱員概無因配售而於本公司或其任何附屬公司之任何類別證券(包括購股權或認購任何該等董事或該等僱員可能根據配售認購或購買之該等證券之權利)中擁有或可能擁有任何權益。

豐盛融資之董事或僱員概無於本公司或其任何附屬公司中擔任董事職務。

根據創業板上市規則第6A.07條，豐盛融資獨立於本集團。

配售的架構及條件

配售價

配售價將不會高於每股配售股份0.5港元(且預期不會低於每股配售股份0.3港元)。認購人認購股份時，除應付配售價外，另須支付1%經紀佣金、0.003%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。假設配售價為每股0.3港元或0.5港元(分別為指示性配售價範圍的上下限)，則投資者須就每手8,000股股份分別繳付4,040.32港元或2,424.19港元。

配售價預期將由本公司與牽頭經辦人於定價日(預期為2013年10月7日或前後)，或本公司與牽頭經辦人同意之較後時間及／或日期協議釐定。倘本公司與牽頭經辦人未能於定價日(或本公司與牽頭經辦人可能同意之日期)或之前就配售價達成協議，或定價協議未獲簽訂，則配售將不會成為無條件，並宣告失效。

配售股份的有意投資者謹請注意，於定價日釐定之配售價可能(惟目前預期不會)低於本招股章程所載之指示性配售價範圍。

倘牽頭經辦人認為合適(且經本公司同意)(例如，倘踴躍程度低於指示性配售價範圍)，則指示性配售價範圍可於定價日前隨時調低至低於本招股章程所述者。在此情況下，本公司須於作出有關調低決定後在切實可行情況下盡快安排在創業板網站 www.hkgem.com 及本公司網站 www.kongshum.com.hk 刊發調低指示性配售價範圍的通知。

配售踴躍程度及配售股份的分配基準將於2013年10月10日上午九時正或之前於創業板網站及本公司網站 www.kongshum.com.hk 公佈。

配售條件

配售須在(其中包括)下列條件達成後方可進行：

- (i) 聯交所批准本招股章程所述的已發行及將予發行的股份在創業板上市及買賣；及
- (ii) 包銷商於包銷協議項下的責任成為無條件(包括牽頭經辦人代表包銷商豁免任何條件)，且未根據該協議條款或其他條款予以終止，

而上述條件均須於包銷協議指定的日期及時間或之前達成(惟該等條件已於上述日期及時間或之前獲有效豁免則除外)，且無論如何不得遲於2013年10月30日，即本招股章程刊發日期後30天達成。

配售的架構及條件

倘上述條件在指定時間及日期前尚未達成或獲豁免，則配售將告失效，並會即時通知聯交所。本公司將於配售失效後的下個營業日在創業板網站刊發配售失效通告。

配售

根據配售，提呈發售的配售股份將為100,000,000股，合共佔本公司經擴大已發行股本的25%。

配售由包銷商悉數包銷(受包銷協議的條款及條件規限及受本公司與包銷商同意配售價規限)。根據配售，預期包銷商(代表本公司)將按配售價向香港的經選定個人、專業及機構投資者有條件配售100,000,000股配售股份。

分配基準

向經選定的個人、專業及機構投資者分配配售股份將基於多項因素，包括需求的程度及時間，以及是否預期相關投資者可能會於股份上市後購入更多股份或持有或出售其股份。有關分配旨在按能夠建立穩固專業及機構股東基礎的基準分配配售股份，以符合本公司及股東的整體利益。具體而言，配售股份將根據創業板上市規則第11.23(8)條分配，而於上市時公眾所持的股份不超過50%將由三大公眾股東擁有。

除非已披露最終受益人名稱，或經聯交所事先書面同意，否則不得向代名人公司作出分配。本公司將根據創業板上市規則第10.12(4)、16.08及16.16條公佈配售的詳情。

開始買賣

股份預期於2013年10月11日於創業板開始買賣。股份將以每手8,000股股份買賣。

股份將合資格納入中央結算系統

倘聯交所批准已發行及將如本招股章程所述發行的股份上市及買賣及本公司符合香港結算的證券收納規定，則股份將獲香港結算接納為合資格證券，自股份開始在創業板買賣當日或香港結算所釐定的任何其他日期起，可於中央結算系統內記存、結算及交收。聯交所參與者間的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統內進行交收。

本公司已作出一切必需安排使股份獲納入中央結算系統。

配售的架構及條件

在中央結算系統進行的一切活動均須依據不時生效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。

就可能透過中央結算系統交收的股份買賣而言，投資者應徵求彼等的股票經紀或其他專業顧問的意見，以詳細了解該等交收安排及該等安排將如何影響彼等的權利及權益。

以下為申報會計師滙領會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的報告全文，為載入本招股章程而編製。

World Link CPA Limited
滙領會計師事務所有限公司

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
5字樓

敬啟者：

以下為吾等就港深聯合物業管理(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)截至2013年3月31日止兩個年度各年(「業績記錄期間」)的財務資料(「財務資料」)所編製的報告，以供載入 貴公司於2013年9月30日就 貴公司股份首次在香港聯合交易所有限公司創業板(「創業板」)上市而刊發的招股章程(「招股章程」)。

貴公司於2012年8月15日在開曼群島根據開曼群島公司法第22章(1961年第三號法例，經綜合及修訂)註冊成立為獲豁免有限公司。通過於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段更全面說明的集團重組(「集團重組」)，貴公司已由2013年8月8日起成為 貴集團的控股公司。

貴公司於以下各附屬公司擁有直接或間接權益。該等附屬公司的法定財務報表乃根據香港及中華人民共和國(「中國」)企業適用的相關會計原則及規則編製，並於業績記錄期間由各自法定核數師審核，載列如下：

附屬公司名稱	財務期間	核數師
港深聯合物業管理有限公司 (「港深聯合」)	截至2012年3月31日止年度 截至2013年3月31日止年度	滙領會計師事務所有限公司 滙領會計師事務所有限公司
其勁清潔服務有限公司 (「其勁」)	截至2012年3月31日止年度 截至2013年3月31日止年度	滙領會計師事務所有限公司 滙領會計師事務所有限公司

附屬公司名稱	財務期間	核數師
僑瑋警衛有限公司 (「僑瑋」)	截至2012年3月31日止年度 截至2013年3月31日止年度	滙領會計師事務所有限公司 滙領會計師事務所有限公司
江海聯合物業管理(深圳) 有限公司(附註)	截至2011年12月31日止年度	深圳集思廣益會計師事務所

附註：江海聯合物業管理(深圳)有限公司為港深聯合(中國)有限公司(「港深中國」)的全資附屬公司。該集團於2012年3月27日出售予一名關聯方。

現時組成 貴集團的所有公司均採用3月31日為其財政年度的年結日，惟江海聯合物業管理(深圳)有限公司按中國相關法律所要求採用12月31日為其財政年度的年結日。

由於英屬處女群島並無法定審核規定，故並無為於英屬處女群島註冊成立的Kong Shum Union Property Management Group Limited(「英屬處女群島公司」)編製經審核財務報表。

由於開曼群島並無法定規定，且 貴公司自其註冊成立日期以來尚未進行任何集團重組相關交易以外業務，故自其註冊成立日期以來並無編製 貴公司自其註冊成立日期期間的經審核財務報表。

就本報告而言， 貴公司董事按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)發出的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製 貴集團於業績記錄期間的合併財務報表(「香港財務報告準則財務報表」)。

吾等已按照香港會計師公會發出的香港審核準則對香港財務報告準則財務報表進行獨立審核，並已按照香港會計師公會發出的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」檢閱過香港財務報告準則財務報表。

財務資料乃編製自香港財務報告準則財務報表，並已按照香港財務報告準則及財務資料附註2所載基準而編製。吾等認為毋須就編製本報告以供載入招股章程而調整香港財務報告準則財務報表。

貴公司董事負責編製及呈列香港財務報告準則財務報表及包括本報告在內的招股章程內容。吾等的責任為從香港財務報告準則財務報表編製本報告所載財務資料，並對財務資料作出獨立意見及向 閣下報告意見。

吾等認為，就本報告而言及按照財務資料附註2所述的呈列基準，財務資料真實及公允地反映 貴集團於2012年及2013年3月31日的事務狀況及 貴公司於2013年3月31日的事務狀況以及 貴集團於業績記錄期間的業績及現金流量。

A. 財務資料

合併全面收益表

	附註	截至3月31日止年度	
		2012年 港元	2013年 港元
收益	9	276,654,806	284,062,524
服務成本		<u>(230,199,393)</u>	<u>(231,763,752)</u>
毛利		46,455,413	52,298,772
其他收入／(開支)淨額	10	(874,217)	273
出售物業、廠房及設備收益		2,526,254	—
出售一間附屬公司收益	30	4,631,303	—
行政開支		(28,244,773)	(30,422,370)
其他經營開支		(7,495,138)	(13,084,499)
財務成本	11	<u>(1,263,567)</u>	<u>(1,559,010)</u>
除稅前溢利	12	15,735,275	7,233,166
所得稅開支	13	<u>(1,794,251)</u>	<u>(1,663,718)</u>
年內溢利		<u>13,941,024</u>	<u>5,569,448</u>
其他全面收益／(開支)			
換算海外營運之匯兌差額		194,253	—
於出售一間附屬公司時解除換算儲備至損益		<u>(1,493,266)</u>	<u>—</u>
年內其他全面收益(扣除稅項)		<u>(1,299,013)</u>	<u>—</u>
年內全面收益總額		<u>12,642,011</u>	<u>5,569,448</u>
每股盈利—基本	14	<u>0.046</u>	<u>0.019</u>

合併財務狀況表

	附註	於3月31日	
		2012年 港元	2013年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	2,266,782	3,043,748
投資物業	17	—	—
就人壽保險保單存入的按金	19	—	3,814,900
遞延稅項資產	20	1,670,484	2,022,304
		<u>3,937,266</u>	<u>8,880,952</u>
流動資產			
貿易及其他應收款項	21	42,477,302	52,942,537
應收董事款項	22(a)	2,359,499	6,081,968
應收關聯方款項	22(c)	24,408,922	15,371,221
應收最終控股公司款項	22(b)	497,778	503,716
按公允值計入損益的金融資產	23	5,402,060	—
已抵押銀行存款	24	5,407,083	15,666,435
現金及銀行結餘	24	7,993,104	5,576,540
		<u>88,545,748</u>	<u>96,142,417</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	25	36,596,685	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	6,186,686
董事貸款	22(g)	18,060,004	—
融資租約承擔	26	101,815	388,194
應付所得稅		2,092,495	175,349
銀行借貸—有抵押	27	10,905,449	38,807,358
		<u>73,943,134</u>	<u>84,016,238</u>
流動資產淨值		<u>14,602,614</u>	<u>12,126,179</u>
總資產減流動負債		<u>18,539,880</u>	<u>21,007,131</u>
非流動負債			
融資租約承擔	26	88,545	556,340
資產淨值		<u>18,451,335</u>	<u>20,450,791</u>
資本及儲備			
已發行股權	28	3,320,100	4,750,108
儲備		15,131,235	15,700,683
權益總額		<u>18,451,335</u>	<u>20,450,791</u>

貴公司財務狀況表

		於2013年 3月31日 港元
	附註	
流動資產		
預付款項		<u>1,440,450</u>
		<u>1,440,450</u>
流動負債		
應付一間附屬公司款項	18	<u>6,405,556</u>
		<u>6,405,556</u>
流動負債淨額		<u><u>(4,965,106)</u></u>
資本及儲備		
已發行股權	28	—
儲備		<u>(4,965,106)</u>
權益總額		<u><u>(4,965,106)</u></u>

合併權益變動表

	股本	合併儲備 (附註)	換算儲備	保留溢利	合計
	港元	港元	港元	港元	港元
於2011年4月1日	2,460,100	(100)	1,299,013	27,904,413	31,663,426
年內溢利	—	—	—	13,941,024	13,941,024
年內其他全面開支					
匯兌差額	—	—	194,253	—	194,253
於收購一間附屬公司時 解除儲備	—	—	(1,493,266)	—	(1,493,266)
年內全面收益總額	—	—	(1,299,013)	13,941,024	12,642,011
於重組時產生	—	100	—	—	100
發行一間附屬公司的股份	860,000	—	—	—	860,000
支付予權益持有人的股息 (附註29)	—	—	—	(26,714,202)	(26,714,202)
於2012年3月31日	3,320,100	—	—	15,131,235	18,451,335
年內溢利	—	—	—	5,569,448	5,569,448
年內其他全面收益	—	—	—	—	—
年內全面收益總額	—	—	—	5,569,448	5,569,448
支付予權益持有人的股息 (附註29)	—	—	—	(5,000,000)	(5,000,000)
發行附屬公司及貴公司股份	1,430,008	—	—	—	1,430,008
於2013年3月31日	<u>4,750,108</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>15,700,683</u>	<u>20,450,791</u>

附註：貴集團合併儲備指其勁及僑璋根據集團重組的股本。

貴公司權益變動表

	附註	股本 港元	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)
發行 貴公司股份	28	—	—	—
於2013年3月31日		<u>—</u>	<u>(4,965,106)</u>	<u>(4,965,106)</u>

合併現金流量表

	附註	截至3月31日止年度	
		2012年 港元	2013年 港元
經營活動			
除稅前溢利		15,735,275	7,233,166
就下列各項作出調整：			
上市開支		—	4,321,350
出售一間附屬公司收益	30	(4,631,303)	—
物業、廠房及設備折舊	16	1,076,500	1,102,334
投資物業折舊	17	128,046	—
利息收入		(19,997)	(114,447)
人壽保險保單所收取溢價	19	—	258,513
利息開支		1,263,567	1,559,010
金融資產公允值變動		1,335,013	—
出售物業、廠房及設備收益		(2,526,254)	—
出售金融資產虧損		—	123,653
營運資金變動前的經營現金流量		12,360,847	14,483,579
營運資金元素變動：			
貿易及其他應收款項增加		(6,675,610)	(8,067,728)
貿易及其他應付款項增加		5,424,783	1,424,731
經營產生之現金		11,110,020	7,840,582
已付利息		(1,263,567)	(1,559,010)
已付所得稅		(2,288,916)	(3,932,684)
經營活動所得現金淨額		7,557,537	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		(902,996)	(879,300)
已抵押銀行存款增加		(1,884,849)	(10,259,352)
出售物業、廠房及設備所得款項		9,783,766	—
就人壽保險保單存入的按金付款		—	(3,961,680)
已收利息		19,997	2,714
出售一間附屬公司所產生現金流出淨額	30	(152,830)	—
投資活動所得／(所用)現金淨額		6,863,088	(15,097,618)

	附註	截至3月31日止年度	
		2012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增加		(8,130)	(5,938)
應收關聯公司款項增加／(減少)		(1,197,287)	9,037,701
應付一名關聯方款項增加		6,186,686	—
應收董事款項增加		(12,578,196)	(6,222,469)
應付一名董事款項減少		—	(2,062,765)
籌得新銀行貸款		—	30,302,800
償還銀行貸款		(600,000)	(6,507,344)
發行股份所得款項		860,000	1,430,008
董事貸款／(償還董事貸款)		2,490,000	(18,060,004)
償還融資租賃		(78,529)	(245,826)
支付上市開支		—	(1,440,450)
		<u>(4,925,456)</u>	<u>6,225,713</u>
融資活動(所用)／所得現金淨額		<u>(4,925,456)</u>	<u>6,225,713</u>
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		9,495,169	(6,523,017)
年初現金及現金等價物		(5,567,682)	3,887,655
匯率變動之影響		(39,832)	—
		<u>3,887,655</u>	<u>(2,635,362)</u>
年末現金及現金等價物		<u>3,887,655</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	24	7,993,104	5,576,540
銀行透支	27	(4,105,449)	(8,211,902)
		<u>3,887,655</u>	<u>(2,635,362)</u>

B. 財務資料附註

1. 一般資料

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands, 而主要營業地點為香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期1樓L室。

貴公司為一間投資控股公司。貴集團主要業務為提供物業管理服務。

財務資料以貴公司及貴集團主要營運附屬公司的功能貨幣港元(「港元」)呈列。

貴公司附屬公司的主要業務載列如下。

於本報告日期, 貴集團直接或間接擁有下列附屬公司的權益:

名稱	註冊成立地點	發行及繳足/ 實繳股本	主要業務	持有 實際股權
Kong Shum Union Property Management Group Limited	英屬處女群島	1股 每股1.00美元的股份	投資控股	100%直接
港深聯合物業管理有限公司	香港	265,000股 每股10.00港元的普通股	物業管理服務	100%間接
其勁清潔服務有限公司	香港	100股 每股1.00港元的普通股	提供清潔服務	100%間接
僑瑋警衛有限公司	香港	2,100,000股 每股1.00港元的普通股	提供保安服務	100%間接

2. 集團重組及財務資料之呈列基準

為貴公司公司股份於創業板籌備上市, 貴公司進行重組, 其涉及以下步驟:

- 於2012年3月27日, 港深聯合轉讓100,000股港深中國股份予其勁有限公司, 其代表港深中國的全部已發行股本, 代價為1.00港元;
- 於2012年8月15日, 貴公司於開曼群島註冊成立為獲豁免公司。一股貴公司股份獲配發及發行繳足予Codan Trust Company (Cayman) Limited, 其於同日轉讓予Topgrow Holdings Limited (「Topgrow」);
- 於2012年10月10日, 英屬處女群島公司於英屬處女群島註冊成立。一股英屬處女群島公司股份於同日獲配發及發行及繳足或入賬列作繳足予Topgrow;
- 於2013年8月8日, 英屬處女群島公司向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10股每股1.00美元的英屬處女群島公司普通股, 全部入賬列作繳足;
- 於2013年8月8日, 英屬處女群島公司向升運收購僑瑋的全部已發行股本, 代價為配發及發行合共10股每股1.00美元的Topgrow普通股, 全部入賬列作繳足, 即向何應財先生配發及發行5股Topgrow普通股及向何應祥先生配發及發行5股Topgrow普通股;

- (f) 於2013年8月8日，英屬處女群島公司向升運收購其勁的全部已發行股本，代價為配發及發行合共10股每股1.00美元的Topgrow普通股，全部入賬列作繳足，即向何應財先生配發及發行5股Topgrow普通股及向何應祥先生配發及發行5股Topgrow普通股；
- (g) 於2013年8月8日，何應祥先生轉讓2股Topgrow普通股予何應財先生，代價為1.00美元；
- (h) 於2013年8月8日，貴公司向Topgrow收購英屬處女群島公司的全部已發行股本，代價為向Topgrow配發及發行1股股份入賬列作繳足；
- (i) 於2013年9月19日，貴公司每一股0.10港元的股份細分為十股每股0.01港元的股份，導致貴公司的法定股本為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持有的股份；及
- (j) 於2013年9月19日，貴公司藉增設4,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。

財務資料乃根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」所載的合併會計原則編製。

於業績記錄期間的合併全面收益表及合併現金流量表包括現組成貴集團的公司根據集團重組的業績及現金流量，猶如於集團重組後的集團架構於業績記錄期間內或自其各自註冊成立或註冊日期起(以較短者為準)一直存在。

貴集團於2012年3月31日及2013年3月31日的合併財務狀況表乃根據合併會計原則編製，以呈列現組成貴集團的公司的資產及負債，於集團重組後的集團架構於該等日期一直存在。

於8月8日，根據集團重組，由於貴集團的附屬公司的全部權益以股份互換方式轉讓予貴公司，貴公司成為貴集團的控股公司。為使貴集團的會計政策貫徹一致，貴集團並無對任何現組成貴集團的公司的資產淨值或損益淨額作出任何調整。於業績記錄期間，現組成貴集團的公司由相同貴公司最終權益股東何應財先生及何應祥先生(統稱「控股股東」)共同控制。

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

為編製及呈列業績記錄期間之財務資料，貴集團已於業績記錄期間內持續採納於2012年4月1日開始的財政年度生效之香港財務報告準則(包括所有香港財務報告準則及香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)。

貴集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港會計準則第19號(2011年)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號(2011年)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號(2011年)	於聯營公司及合營公司的投資 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	聯合安排 ²
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益 ²
香港財務報告準則第13號	公允值計量 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第21號	徵費 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	呈列其他全面收入項目 ¹
香港會計準則第32號(修訂本)	金融資產與金融負債互抵 ³
香港財務報告準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額之披露 ³
香港財務報告準則第39號(修訂本)	衍生工具之更替及對沖會計之延續 ³
香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露— 金融資產與金融負債互抵 ²
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號之強制性生效日期及 過渡性披露 ⁴
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第11號及 香港財務報告準則第12號(修訂本)	綜合財務報表、聯合安排及披露於其他實體的 權益：過渡性指引 ²
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年期間香港財務報告準則之 年度修訂 ²
香港財務報告準則第10號、 第12號及香港會計準則第27號 (修訂本)	投資實體 ³

¹ 於2012年7月1日或以後開始之年度期間生效

² 於2013年1月1日或以後開始之年度期間生效

³ 於2014年1月1日或以後開始之年度期間生效

⁴ 於2015年1月1日或以後開始之年度期間生效

貴集團正評估此等新訂及經修訂之香港財務報告準則於初步採納時所產生之影響，惟現階段尚未能指出此等新訂及經修訂香港財務報告準則是否會對貴集團營運業績及財務狀況構成重大影響。

4. 重大會計政策

誠如下列香港財務報告準則所確認之會計政策所闡述，財務資料乃根據歷史成本基準編製，惟若干按公允值計量的金融工具除外。歷史成本一般按照就換取商品及服務所付出代價之公允值釐定。

此外，財務資料已載入聯交所創業板證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

合併基準

財務資料包括貴公司及由貴公司控制之實體(其附屬公司)之財務報表。控制於貴公司有權力監管一個實體之財務及營運政策以自其活動取得利益時達致。

於業績記錄期間所收購或出售之附屬公司之業績(涉及共同控制實體的業務合併除外)自實際收購日期起或截至實際出售日期止(如適用)計入合併全面收益表內。

如有需要，將對附屬公司之財務報表作出調整，使彼等之會計政策與貴集團其他成員公司所採用者一致。

所有集團內之交易及結餘乃於合併賬目時全面對銷。

於附屬公司之非控股權益於 貴集團權益以外獨立呈列。

分配全面收益額至非控股權益

附屬公司的全面收益及開支總額會分配至 貴公司股東及非控股權益，縱使導致非控股權益出現赤字結餘。

貴集團於現有附屬公司之擁有權權益之改變

倘不會導致 貴集團失去附屬公司之控制， 貴集團於附屬公司之擁有權權益之改變以權益交易入賬。 貴集團之權益及非控股權益之賬面值會調整以反映有關附屬公司權益之改變。已調整非控股權益與已付或已收代價之公允值之任何差異，會直接於權益確認並分配至 貴公司股東。

涉及共同控制實體之業務合併之合併會計法

財務資料包括發生共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如自該等合併實體或業務首次受控制方控制日期起已進行合併。

合併實體或業務的淨資產乃按控制方認為的現有賬面值綜合入賬。並無就商譽或收購方於被收購方可識別資產及負債的公平淨值中的權益超出於共同控制合併時的成本的部分(以控制方持續擁有權益為限)確認任何金額。

合併全面收益表包括自最早呈列日期起或自該等合併實體或業務首次受共同控制之日起(以期間較短者為準)(不論共同控制合併的日期)各合併實體或業務的業績。

合併財務報表中呈列比較金額，猶如該等實體或業務於上一報告期末或首次受共同控制時(以期間較短者為準)已進行合併。

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 貴集團，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。

(iii) 租金收入

租金收入於相關租期內按直線基準入賬。

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、廠房及設備項目之成本值，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之任何直接應佔成本。物業、廠房及設備項目於運作後所產生之支出，包括維修及保養費乃於產生時計入該期間之損益內。如符合確認條件，則有關主要查驗之支出乃於資產之賬面值中資本化為重置。倘物業、廠房及設備之重要部分須不時重置，則貴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：

租賃土地及樓宇	50年或按未屆滿可使用年期(以較短者為準)
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。

投資物業

投資物業指為賺取租金及/或資本增值而持有之土地及/或樓宇。投資物業初步按其成本(包括該物業所有直接成本)計量。

於初步確認後，投資物業乃按成本減累計折舊及減值虧損列賬。折舊乃採用直線法，根據其估計可使用年期50年撇銷投資物業成本至其餘值而計得。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)。

出售投資物業之收益或虧損乃出售所得款項淨額與該物業之賬面值兩者之差額，並於損益表確認。

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。

貴集團作為出租人

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。

貴集團作為承租人

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 貴集團資產。出租人的相應負債於合併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 貴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之獎勵會確認為負債。獎勵之總收益按直線法確認為租金開支減少。

自用之租賃土地

當租賃包括土地和樓宇成份， 貴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之絕大部分風險及回報是否已轉移予 貴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(包括任何一次性預付款)按在租賃開始時土地成份及樓宇成份租賃權益之相對公允值，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「預付租賃款項」在合併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。

外幣

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， 貴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 貴集團的呈列貨幣，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)。

於出售海外業務(即出售 貴集團於海外業務之全部權益之、出售涉及失去包含海外業務之附屬公司之控制權，或出售涉及失去包含海外業務之聯營公司之重大影響力)時，就 貴公司擁有人應佔該業務而於權益累計之所有匯兌差額重新分類至損益。

倘部分出售附屬公司並未導致 貴集團失去對附屬公司之控制權，則按比例將累計匯兌差額重新歸屬至非控股權益，且不會於損益內確認。就所有其他部分出售(即部分出售聯營公司而並無導致 貴集團失去重大影響力)而言，則按比例將累計匯兌差額重新分類至損益。

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年度於損益中確認。

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 貴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。花紅計劃之負債預期於12個月內付清，並以預期付清時應付之款項計算。

(iii) 定額供款退休福利計劃

根據《強制性公積金計劃條例》，貴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。貴集團於此等計劃項下的責任僅限於按固定百分比供款。

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，故有別於合併全面收益表所報溢利。貴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，除非貴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。

遞延稅項資產之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之金額時作調減。

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貴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之項目相關時，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之會計處理中。

金融工具

當集團實體成為工具合約條款的一方時，會在合併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及金融負債除外)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之交易成本即時於損益賬中確認。

金融資產

貴集團之金融資產分為貸款及應收款項，以及按公允值計入損益(「按公允值計入損益」)之金融資產。

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)的估計未來現金收款額(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、交易費用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之非衍生金融資產，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銀行結餘及現金)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)。

按公允值計入損益的金融資產

按公允值計入損益的金融資產分為兩個細類：包括持作買賣的金融資產及於初步確認時指定為按公允值計入損益的金融資產。

倘符合以下因素，則金融資產被分類為持作買賣：

- 購入目的主要為於不久將來銷售；或
- 金融資產於初步確認時為 貴集團合併管理的已識別金融工具組合的一部分及具有最近實際短期獲利模式；或
- 金融資產為未被指定且可有效作為對沖工具的衍生工具。

倘屬於下列情況，持作買賣的金融資產以外的金融資產可於初步確認時指定為按公允值計入損益：

- 有關指定可消除或大幅減少如無指定可能出現不一致的計量或確認情況；或
- 金融資產為金融資產或金融負債組別或兩者的組成部分，而根據 貴集團的風險管理文件或投資策略，其乃按照公允值基準管理及評估表現，且有關分類資料會以該基準向內部提供；或
- 其為包括一項或多項嵌入式衍生工具的合約的組成部分，而香港會計準則第39號容許將整份合併合約(資產或負債)指定為按公允值計入損益。

按公允值計入損益的金融資產乃按公允值計量，而重新計量產生的公允值變動則於產生期間直接於損益中確認。於損益確認的收益或虧損包括於金融資產賺取的任何股息或利息。

金融資產減值

於報告期末，金融資產(按公允值計入損益的金融資產除外)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 貴集團的過往收款經驗、組合內延遲還款至超逾平均信貸期之次數增加，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。

就按成本列賬之金融資產而言，減值虧損按資產賬面值與同類金融資產按現行市場回報率折現之估計未來現金流量現值間之差額計量。該項減值虧損不會於往後期間撥回。

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

集團實體發行之金融負債及股本工具乃根據合約安排之性質與金融負債及股本工具之定義分類為金融負債或股本。

股本工具

股本工具乃證明 貴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。 貴公司發行之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部分之所有費用及已付或已收費用、交易成本及其他溢價或折讓)至初步確認時之賬面淨值的利率。

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、融資租約承擔及銀行借貸，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」釐定之合約項下責任金額；及

— 初步確認金額減於擔保合約年內按直線法於損益表確認之累計攤銷。

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，貴集團方會取消確認金融資產。倘貴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，則貴集團會繼續確認其於資產的保留權益及確認相關負債。倘貴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，貴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之累計損益之總和之差額將確認為損益。

當且僅當貴集團的責任獲解除，取消或到期時，貴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。

撥備

倘貴集團因過往事件而須承擔現有法定或推定責任，以及貴集團能就可能須用於解決該責任之金額作出可靠之估計時，須確認撥備。

已確認為撥備之金額為須於報告期末解決現有責任之最佳估計代價，並考慮與責任有關之風險及不明朗因素。倘使用解決現有責任之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）。

資產減值

於各報告期末，貴集團檢討有形之賬面值，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，則估計該資產之可收回金額以釐定減值虧損（如有）之程度。倘一項資產之估計可收回金額低於其賬面值，則該資產之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之較高者。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之風險之評估的稅前折現率折算成現值。

倘若減值虧損其後沖回，資產之賬面值乃增加至其可收回金額之經修訂估計值，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之賬面值。減值虧損撥回即時確認為收入。

現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行及手頭之現金、存放於銀行及其他金融機構之活期存款，以及短期高流動性之投資，即在沒有涉及重大價值變動之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之投資。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貴集團整體現金管理一部份之銀行透支。

關聯方

就本財務資料而言，關聯方為與 貴集團有關連的個人或實體。

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士之近親與 貴集團有關連：

- (i) 控制或共同控制 貴集團；
- (ii) 對 貴集團有重大影響；或
- (iii) 為 貴集團或 貴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 貴集團有關連：

- (i) 該實體與 貴公司屬同一集團之成員公司(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之集團旗下成員公司之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，反之亦然。
- (v) 實體為 貴集團或與 貴集團有關連之實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或受共同控制。
- (vii) 於(a)(i)所識別人士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。

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之家庭成員。

5. 估計不確定性的主要來源

在應用 貴集團載述於附註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)。

貿易應收賬款減值

貴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之報告期的貿易應收賬款的賬面值及呆壞賬開支。

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，貴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。

所得稅

貴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。

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，貴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之事項，或影響資產價值之事項是否仍然存在；(ii)資產之賬面值能否以根據持續使用或取消確認資產估計之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之假設(包括現金流量預測中採用之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。

金融工具估值

貴集團使用之估值方法包括並非基於可觀察市場數據之輸入數據，以估計若干種類之金融工具之公允值。附註7及23提供於釐定金融工具之公允值所使用之主要假設之詳細資料，以及該等假設之詳細敏感度分析。

董事認為，所選用之估值方法及所使用之假設適合於釐定金融工具之公允值。

於客戶賬戶的銀行結餘

若干銀行賬戶以貴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，並不被視為貴集團財務報表內的資產及相關負債。於釐定該等客戶賬戶應否被視為貴集團財務報表內的資產及相關負債時，董事須考慮該等客戶賬戶的性質是否符合香港會計師公會頒佈的「2010年財務報告概念框架」資產確認指引第4.4(a)段，以及參考貴公司法律顧問就該等客戶賬戶的法律意見。

董事認為不確認該等客戶賬戶為貴集團財務報表內的資產及相關負債的會計處理方法為合適，原因為：(i)該等客戶賬戶乃代表其客戶持有及由其客戶實益擁有；(ii)貴集團對該等客戶賬戶並無控制權，且概無未來經濟利益預期由該等客戶賬戶流入貴集團；及(iii)由於所有該等客戶賬戶於香港信譽良好的銀行內保管，貴集團並不承擔該等客戶賬戶相關的信貸風險。

於2012年3月31日及2013年3月31日，該等客戶賬戶內的銀行結餘總金額分別約為18,800,000港元及22,200,000港元。

大部份已發行履約保證金與客戶賬戶由貴集團信託持有的客戶相關。履約保證金金額通常為固定，列明於各自客戶的物業管理合約內，而客戶賬戶款項金額視乎客戶開支水平而定。

6. 資本風險管理

貴集團管理其資本旨在確保貴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。

貴集團的資本架構包括扣除銀行結餘及現金的債務(包括分別於附註22(e)、22(f)、27及31披露的應付一名關聯方款項、來自銀行借貸及董事的墊款)及貴公司擁有人應佔權益(包括已發行股本、儲備及保留溢利)。

貴集團的管理層定期檢討資本架構。貴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公司款項、發行新股以及舉新債以平衡其整體資本架構。

7. 金融工具

7.1 金融工具的分類

貴集團於各報告期末的金融工具分類

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
金融資產：		
按公允值計入損益的金融資產：		
於初步確認時指定按公允值計入損益	5,402,060	—
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	—	3,814,900
貿易及其他應收款項	42,477,302	52,942,537
應收董事款項	2,359,499	6,081,968
應收關聯方款項	24,408,922	15,371,221
應收最終控股公司款項	497,778	503,716
已抵押銀行存款	5,407,083	15,666,435
現金及銀行結餘	7,993,104	5,576,540
	<u>7,993,104</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	36,596,685	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	6,186,686
董事貸款	18,060,004	—
銀行借貸—有抵押	10,905,449	38,807,358
	<u>10,905,449</u>	<u>38,807,358</u>

7.2 財務風險管理及公允值

貴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。貴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貴集團的財務表現上潛在不利影響減至最低。

(a) 外匯風險

由於 貴集團的資產及負債以美元列值，故 貴集團需承受若干外匯風險。

下表詳載 貴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。

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
按公允值計入損益的金融資產	5,402,060	—
就人壽保險保單存入的按金	—	3,814,900
	<u>5,402,060</u>	<u>3,814,900</u>

下表顯示假設所有其他風險變數維持不變， 貴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 貴集團的年內溢利的即時改變。

	於3月31日			
	2012年		2013年	
	匯率上升	年內溢利上升 港元	匯率減少	年內溢利減少 港元
港元	0.1	540,206	(0.1)	(381,490)

(b) 信貸風險

合併財務狀況表內所列的已抵押銀行存款、現金及銀行結餘、貿易及其他應收款項及應收關聯方款項之賬面值乃指 貴集團就 貴集團的金融資產所承受的最大信貸風險。

貴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之信貸風險有限，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之銀行。

貴集團有若干信貸風險較為集中，原因是於2012年及2013年3月31日 貴集團前五名客戶欠款總額分別佔貿易應收賬款的13.6%及11.1%。

(c) 流動資金風險

貴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。

貴集團金融負債的限期分析如下：

	按要或				已訂約	賬面值 港元
	一年以內 港元	一至兩年 港元	二至五年 港元	五年以上 港元	未貼現現金 流量總額 港元	
於2012年3月31日						
貿易及其他應付款項	36,596,685	—	—	—	36,596,685	36,596,685
應付一名關聯方款項	6,186,686	—	—	—	6,186,686	6,186,686
董事貸款	18,060,004	—	—	—	18,060,004	18,060,004
銀行借貸	10,905,449	—	—	—	10,905,449	10,905,449
融資租約承擔	115,812	79,566	17,892	—	213,270	190,360
	<u>71,864,636</u>	<u>79,566</u>	<u>17,892</u>	<u>—</u>	<u>71,962,094</u>	<u>71,939,184</u>
於2013年3月31日						
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
銀行借貸	38,807,358	—	—	—	38,807,358	38,807,358
融資租約承擔	434,706	373,032	207,165	—	1,014,903	944,534
	<u>83,887,401</u>	<u>373,032</u>	<u>207,165</u>	<u>—</u>	<u>84,467,598</u>	<u>84,397,229</u>

(d) 利率風險

集團的承受其銀行透支、銀行借貸及董事貸款產生的利率風險。該等項目按浮動利率計息，利率按當時市況而定。

於2012年3月31日及2013年3月31日，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，貴集團的年內溢利會(減少)／增加如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
利率上調／(下調)		
50個基點	(113,027)	(194,037)
(50)個基點	113,027	194,037

(e) 公允值

合併財務狀況表所載 貴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。

以下披露以公允值測量法計算公允值，分出三個等級制度：

級別1：於活躍市場同一的資產或負債之報價價格(未經調整)。

級別2：投入除了包括在級別1中的顯著可見的資產或負債之直接(即價格)或間接(即價格衍生)報價價格。

級別3：投入沒有根據顯著可見的市場數據之資產或負債(及可觀察輸入數值)。

披露公允值的等級制度如下：

於2012年3月31日

	級別1 港元	級別2 港元	級別3 港元	合計 港元
總類				
按公允值計入損益的金融資產	—	5,402,060	—	5,402,060
合計	—	5,402,060	—	5,402,060

於2013年3月31日

	級別1 港元	級別2 港元	級別3 港元	合計 港元
總類				
按公允值計入損益的金融資產	—	—	—	—
合計	—	—	—	—

8. 分部資料

貴集團目前經營一個經營分部，即物業管理服務。單一管理團隊向貴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年內合併業績分配資源及評估業績。因此，貴集團並無呈列個別分部資料。

貴集團來自主要服務的收益的分析載於下文附註9。截至2012年及2013年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

於各個報告期內，所有收為來自香港客戶，而於2012年3月31日及2013年3月31日，貴集團的非流動資產分別3,937,266港元及8,880,952港元位於香港。

9. 收益

於業績記錄期間，貴集團從事提供物業管理服務。貴集團於業績記錄期間確認的收益分析如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
提供物業管理服務	276,654,806	284,062,524

10. 其他收入／(開支)淨額

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
銀行利息收入	19,997	2,714
按公允值計入損益的金融資產的公允值虧損	(1,335,013)	—
外匯合約交易收益	120,697	7,750
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	—	111,733
出售金融資產虧損	—	(123,653)
租金收入	320,102	—
雜項收入	—	1,729
	<u>(874,217)</u>	<u>273</u>

11. 財務成本

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
須於五年內悉數償還的銀行借貸利息	878,497	1,166,763
董事貸款利息	365,679	374,285
融資租賃費用	19,391	17,962
	<u>1,263,567</u>	<u>1,559,010</u>

12. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除／(計入)以下項目：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
員工成本(包括董事薪酬)(附註15)：		
工資、薪金及其他員工福利	227,686,567	232,041,714
向退休福利計劃供款	8,240,693	8,483,626
	<u>235,927,260</u>	<u>240,525,340</u>
核數師酬金	504,434	100,000
物業、廠房及設備以及投資物業折舊	1,204,546	1,102,334
有關租賃物業的經營租金	1,574,841	1,677,030
	<u>(320,102)</u>	<u>—</u>
投資物業租金收入減零直接經營開支		

13. 所得稅開支

香港利得稅乃根據組成貴集團的個別公司於各業績記錄期間的估計應課稅溢利按16.5% (2012年：16.5%)減過往年度的承前未使用稅項虧損(如適用)計算。

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
即期稅項 — 香港利得稅		
年內撥備	2,443,313	2,048,386
過往年度超額撥備	—	(32,848)
	<u>2,443,313</u>	<u>2,015,538</u>
遞延稅項資產 (附註20)	(649,062)	(351,820)
	<u>1,794,251</u>	<u>1,663,718</u>

貴集團按適用稅率的稅務開支及會計溢利的對賬如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
除稅前溢利	<u>15,735,275</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 (2012年：16.5%)	2,596,320	1,193,471
一間附屬公司的不同稅率影響	5,117	—
不可扣減開支的稅項影響	312,596	971,426
毋須課稅收益的稅項影響	(764,165)	(36,812)
未確認暫時性差額的稅項影響	(356,022)	(431,519)
過往年度超額撥備	—	(32,848)
未確認稅項虧損	405	—
實際稅項開支	<u>1,794,251</u>	<u>1,663,718</u>

14. 每股盈利 — 基本

於業績記錄期間的每股基本盈利乃按業績記錄期間貴公司權益持有人應佔合併溢利計算，並假設300,000,000股貴公司股份已於整個業績記錄期間內發行，包括2股於招股章程日期已發行股份及299,999,998將根據資本化發行予以發行的股份，資本化發行的詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」分節。

由於貴公司於業績記錄期間並無潛在攤薄普通股，故並無呈列於業績記錄期間的每股攤薄盈利。

15. 董事及僱員薪酬

(a) 董事薪酬

於業績記錄期間支付或應付各董事的薪酬詳情如下：

截至2012年3月31日止年度

	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	—	600,000
何應祥	—	600,000	—	600,000
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>—</u>	<u>1,200,000</u>

截至2013年3月31日止年度

	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 貴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

貴集團的五位最高薪酬人士包括截至2012年及2013年3月31日止年度的兩名 貴公司董事，其薪酬詳情載於上文附註15(a)。餘下三名最高薪酬人士於業績記錄期間的薪酬如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
薪金及其他福利	1,557,539	1,777,533
酌情或表現相關花紅	89,322	196,500
向退休福利計劃供款	35,000	43,500
	<u>1,681,861</u>	<u>2,017,533</u>

截至2012年及2013年3月31日止年度，上述 貴集團各最高薪酬人士的薪酬低於1,000,000港元。

於業績記錄期間，貴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 貴集團或加盟後的獎金或離職補償。此外，概無董事於業績記錄期間放棄任何薪酬。

16. 物業、廠房及設備

	租賃土地 及樓宇 港元	租賃物業 裝修 港元	傢俬及 裝置 港元	汽車 港元	辦公室 設備 港元	合計 港元
成本						
於2011年4月1日	7,888,600	1,893,557	502,799	1,233,790	1,273,622	12,792,368
添置	—	371,240	15,320	209,383	447,053	1,042,996
出售	<u>(7,888,600)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(199,690)</u>	<u>—</u>	<u>(8,088,290)</u>
於2012年3月31日	—	2,264,797	518,119	1,243,483	1,720,675	5,747,074
添置	<u>—</u>	<u>104,300</u>	<u>100,052</u>	<u>1,470,696</u>	<u>204,252</u>	<u>1,879,300</u>
於2013年3月31日	<u>—</u>	<u>2,369,097</u>	<u>618,171</u>	<u>2,714,179</u>	<u>1,924,927</u>	<u>7,626,374</u>
累計折舊						
於2011年4月1日	631,088	741,953	206,813	1,042,460	612,256	3,234,570
年內扣除	—	452,959	49,356	186,944	387,241	1,076,500
出售時撥回	<u>(631,088)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(199,690)</u>	<u>—</u>	<u>(830,778)</u>
於2012年3月31日	—	1,194,912	256,169	1,029,714	999,497	3,480,292
年內扣除	<u>—</u>	<u>470,101</u>	<u>54,706</u>	<u>186,749</u>	<u>390,778</u>	<u>1,102,334</u>
於2013年3月31日	<u>—</u>	<u>1,665,013</u>	<u>310,875</u>	<u>1,216,463</u>	<u>1,390,275</u>	<u>4,582,626</u>
賬面值						
於2013年3月31日	<u>—</u>	<u>704,084</u>	<u>307,296</u>	<u>1,497,716</u>	<u>534,652</u>	<u>3,043,748</u>
於2012年3月31日	<u>—</u>	<u>1,069,885</u>	<u>261,950</u>	<u>213,769</u>	<u>721,178</u>	<u>2,266,782</u>

汽車的賬面值包括有關於2012年3月31日及2013年3月31日根據融資租賃持有的資產分別213,768港元及1,497,715港元。

17. 投資物業

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
成本		
於年初	6,872,991	—
出售	(7,113,689)	—
外匯調整	240,698	—
	<hr/>	<hr/>
於年末	—	—
	<hr/>	<hr/>
累計折舊		
於年初	188,834	—
年內扣除	128,046	—
出售時撥回	(323,493)	—
外匯調整	6,613	—
	<hr/>	<hr/>
於年末	—	—
	<hr/>	<hr/>
賬面值		
於年末	—	—
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

18. 應付一間附屬公司款項—貴公司

應付一間附屬公司款項為免息、無抵押及按要求償還。未償付結餘的賬面值約等於公允值。

19. 就人壽保險保單存入的按金

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
就人壽保險保單存入的按金	—	3,814,900
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

於2012年6月，港深聯合物業管理有限公司（「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（「受保人」）。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之開支費用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之現金價值收回現金，此乃根據預付款510,000美元及所賺取之累計利息及扣減累計保費及保單費用開支（「現金價值」）而釐定。就人壽保險保單的到期日而言，保單於受保人達100歲時提供保單續期。一份於受保人100歲時生效的保單將維持有效，直至受保人死亡，除非全數現金退保或貸款導致保單失效。保費為保險公司就於受保人死亡時提供保險利益所收取的保險成本，而保單費用開支為所支付溢價（按金）的6%。截至2013年3月31日所支付的保費及保單費用開支分別為2,542.72美元（約19,752港元）及30,600美元（約237,701港元）。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。退保開支按保險公司根據受保人的投保年齡及保單已生效年份計量，而倘於第一至十五個保單年度內撤銷，將從現金價值扣除。如截至2013年4月2日的該壽險保單的壽險年報所示，倘港深聯合於2013年4月2日終止該壽險保單，退保開支將為60,694美元，僅供說明用途。第一年，保險公司將保單尚餘之現金價值按年息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之保證最低年利率2.5%支付利息。

於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 貴集團的銀行融資。

就人壽保險保單存入的按金按美元計值，美元為 貴集團功能貨幣以外的貨幣。

20. 遞延稅項資產

以下為 貴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2011年4月1日	(179,817)	130,765	1,070,474	1,021,422
於年內計入損益				
— 暫時差額的來源及撥回 (附註13)	<u>49,859</u>	<u>34,526</u>	<u>564,677</u>	<u>649,062</u>
於2012年3月31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	<u>(168,689)</u>	<u>190,841</u>	<u>2,000,152</u>	<u>2,022,304</u>

附註：撥備指 貴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扣稅。

為合併財務狀況表的遞延稅項結餘(經抵銷後)分析如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
遞延稅項資產	<u>1,670,484</u>	<u>2,022,304</u>

21. 貿易及其他應收款項

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
貿易應收賬款	37,271,214	43,627,232
按金、預付款項及其他應收賬款	<u>5,206,088</u>	<u>9,315,305</u>
	<u>42,477,302</u>	<u>52,942,537</u>

於2012年3月31日及2013年3月31日，貿易及其他應收款項的賬面值約等於其公允值。

貿易及其他應收款項以下列貨幣列值：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
港元	42,477,302	52,942,537

貴集團並無向其客戶授出任何信貸條款。貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
0-30日	20,391,008	24,859,487
31-60日	8,654,814	8,886,382
61-90日	3,407,255	3,389,293
90日以上	4,818,137	6,492,070
	<u>37,271,214</u>	<u>43,627,232</u>

逾期的貿易應收賬款並不被視為已減值。其有關多名並無近期不良信貸記錄的獨立客戶。該等貿易應收賬款的賬齡分析如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
於以下時間逾期：		
1-30日	20,391,008	24,859,487
31-60日	8,654,814	8,886,382
61-90日	3,407,255	3,389,293
90日以上	4,818,137	6,492,070
	<u>37,271,214</u>	<u>43,627,232</u>

按金、預付款項及其他應收款項如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
應收客戶的其他應收款項	1,448,310	1,004,337
應收其他人士的其他應收款項	920,505	6,158,307
按金	11,600	285,300
預付款項	2,825,673	1,867,361
	<u>5,206,088</u>	<u>9,315,305</u>

22. 關聯方披露

根據香港公司條例第161B條披露之應收董事及關聯方款項如下：

(a) 應收董事款項

	於3月31日		年內未償付最高金額	
	2012年 港元	2013年 港元	2012年 港元	2013年 港元
何應祥	—	6,081,968	1,491,498	6,081,968
何應財	2,359,499	—	13,816,243	2,368,099
	<u>2,359,499</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

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
Topgrow Holdings Limited	497,778	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

	於3月31日		年內未償付最高金額	
	2012年 港元	2013年 港元	2012年 港元	2013年 港元
升運投資有限公司 ¹	6,950,347	6,816,129	6,950,347	8,290,347
東昇物業(集團)有限公司 ²	15,262	15,262	271,312	51,312
泰陞投資有限公司 ²	20,510	20,510	20,510	20,510
添昇投資有限公司 ¹	4,145,819	4,829,827	4,145,819	4,829,827
其勁有限公司 ²	64,407	74,407	64,407	74,407
港深聯合(中國) 有限公司 ³	13,212,577	—	13,212,577	13,273,782
何笑珍 ⁴	—	3,615,086	5,874,385	3,615,086
	<u>24,408,922</u>	<u>15,371,221</u>		

所有結餘為免息及按要求收回。於2012年3月31日及2013年3月31日的結餘根據發票日期賬齡120日以上。於整個業績記錄期間內，並無確認減值虧損。

附註：

1. 升運投資有限公司及添昇投資有限公司有 貴集團的共同董事及共同股東。

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一名共同董事及股東，並由一名 貴集團董事的一名家族成員擁有。
3. 港深聯合(中國)有限公司有 貴集團的共同董事及共同股東。
4. 董事何應祥先生及何應財先生的胞妹。

(d) 主要管理人員之酬金

主要管理人員於業績記錄期間的薪酬如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
短期僱員福利	1,200,000	1,318,750

主要管理人員的薪酬經參考個人表現及市場趨勢釐定。

(e) 應付一名董事款項

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
何應財	—	437,235

該金額為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

(f) 應付一名關聯方款項

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
江海聯合物業管理(深圳)有限公司	6,186,686	6,186,686

該金額為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

(g) 董事貸款

貸款為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。惟若干於2012年3月31日及2013年3月31日的貸款總額11,700,000港元及零港元除外，其按年利率6%至8%計息。

(h) 關聯方交易

除於財務報表其他部份所詳述的關聯方交易及結餘外，貴集團於年內與其關聯方有以下交易：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
關連公司		
— 租金開支	1,539,800	1,385,000
— 出售附屬公司—現金代價	<u>1</u>	<u>—</u>
股東		
— 已付股息	<u>26,714,202</u>	<u>5,000,000</u>
董事		
— 已付貸款利息	365,679	374,285
— 主要管理人員之酬金	<u>1,200,000</u>	<u>1,318,750</u>

23. 按公允值計入損益的金融資產

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
非上市證券—投資基金	<u>5,402,060</u>	<u>—</u>

上述金融資產的賬面值分類如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
於初步確認時指定按公允值計入損益	<u>5,402,060</u>	<u>—</u>

於2012年3月31日，按公允值計入損益的金融資產指投資於香港、中國及俄羅斯的非上市股本工具的投資基金。投資基金的公允值乃基於銀行報價。

於2012年3月31日，按公允值計入損益的金融資產已作抵押，以獲取銀行授予貴集團的銀行融資。

金融資產的公允值變動記錄於合併全面收益表內其他收入／(開支)淨額。

24. 現金及銀行結餘及已抵押銀行存款

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
手頭現金	188,000	187,000
銀行結餘	6,552,674	5,389,540
非抵押固定存款	1,252,430	—
	<u>7,993,104</u>	<u>5,576,540</u>
現金及銀行結餘	<u>7,993,104</u>	<u>5,576,540</u>
已抵押存款(附註)	<u>5,407,083</u>	<u>15,666,435</u>

附註：已抵押銀行存款指於2012年3月31日及2013年3月31日已作抵押，以獲取銀行授予貴集團的銀行融資的存款。

現金及銀行結餘以下列貨幣列值：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
港元	<u>7,993,104</u>	<u>5,576,540</u>

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之期限由一日至一年不等，視乎貴集團之即時現金需求而定，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信譽良好之銀行，近期並無拖欠。存款為港元，於2012年3月31日及2013年3月31日分別以0.01%至0.13%及0.01%至0.15%計息。

25. 貿易及其他應付款項

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
貿易應付賬款	1,472,551	1,427,659
已收建造按金	3,247,164	3,121,921
其他應付賬款及應計費用	26,590,061	28,025,198
長期服務金撥備	5,286,909	5,446,638
	<u>36,596,685</u>	<u>38,021,416</u>

於2012年3月31日及2013年3月31日，貿易及其他應付款項的賬面值約等於其公允值。

貿易及其他應付款項以下列貨幣列值：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
港元	<u>36,596,685</u>	<u>38,021,416</u>

貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
0-30日	1,472,551	1,427,659
31-60日	—	—
61-90日	—	—
90日以上	—	—
	<u>1,472,551</u>	<u>1,427,659</u>

其他應付賬款及應計費用如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
應計員工成本及員工福利	15,153,926	15,490,869
應計員工花紅及年假	4,623,099	6,675,505
其他應計開支	472,181	291,491
應付客戶的其他應付款項	2,938,768	1,306,947
應付其他人士的其他應付款項	3,402,087	4,260,386
	<u>26,590,061</u>	<u>28,025,198</u>

長期服務金撥備的變動如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
於年初	2,192,547	5,286,909
年內撥備	5,323,698	740,454
年內付款	<u>(2,229,336)</u>	<u>(580,725)</u>
於年末	<u>5,286,909</u>	<u>5,446,638</u>

26. 融資租約承擔

	最低租約付款 於3月31日		最低租約付款現值 於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元	2012年 港元	2013年 港元
融資租賃項下應付款項：				
一年內	115,812	434,706	101,815	388,194
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	<u>97,458</u>	<u>580,197</u>	<u>88,545</u>	<u>556,340</u>
減：未來融資開支	<u>213,270</u> (22,910)	<u>1,014,903</u> (70,369)	<u>190,360</u> —	<u>944,534</u> —
租約承擔現值	<u>190,360</u>	<u>944,534</u>	190,360	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>(101,815)</u>	<u>(388,194)</u>
十二個月後支付的款項			<u>88,545</u>	<u>556,340</u>

貴集團若干汽車以融資租賃持有(附註16)。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%至5.5%計息。

27. 銀行借貸—有抵押

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
銀行貸款(有抵押)	6,800,000	30,595,456
銀行透支(有抵押)	<u>4,105,449</u>	<u>8,211,902</u>
	<u>10,905,449</u>	<u>38,807,358</u>

銀行借貸的賬面值分析如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
銀行透支	4,105,449	8,211,902
一年內到期償還的部分銀行貸款	5,600,000	18,747,029
一年後到期償還附有即時償還條款的部分銀行貸款	<u>1,200,000</u>	<u>11,848,427</u>
	<u>10,905,449</u>	<u>38,807,358</u>

於2012年3月31日及2013年3月31日，貴集團到期償還的銀行借貸如下：

	於3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
按要求償還的透支	4,105,449	8,211,902
一年內到期償還的部分銀行貸款	<u>5,600,000</u>	<u>18,747,029</u>
	<u>9,705,449</u>	<u>26,958,931</u>
一年內到期償還的銀行貸款(附註)		
1年後但於2年內	600,000	3,153,350
2年後但於5年內	600,000	7,937,062
5年後	—	758,015
	<u>1,200,000</u>	<u>11,848,427</u>
	<u>10,905,449</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2012年及2013年3月31日止年度，上述銀行借貸按年利率2.95%至6%及2.86%至6.25%計息。

銀行貸款由關聯方的物業、董事及關聯方的無限額擔保、一名董事貸款的後償債務7,900,000港元(附註22(g))以及香港按揭證券有限公司及香港政府作出的擔保(附註31)所抵押。

28. 已發行股權

	股份數目	金額 港元
貴公司		
每股面值0.10港元的普通股		
法定		
於註冊成立時及於2013年3月31日	<u>3,800,000</u>	<u>380,000</u>
已發行及繳足：		
於註冊成立日期及於2013年3月31日已配發及發行	<u>1</u>	<u>0.10</u>
於2013年3月31日在財務資料列示		<u>—</u>

貴公司於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。於註冊成立日期，一股每股面值0.10港元的股份獲配發及發行。有關貴公司股本於註冊成立日期後的變更詳情載於招股章程附錄四「法定及一般資料」一節「本公司股本變更」分節。

誠如B節附註2所披露，財務資料已按合併會計法編製，現組成 貴集團的公司於業績記錄期間的財務報表已合併，猶如 貴集團於2011年4月1日存在。

就本報告而言， 貴集團於2012年3月31日及2013年3月31日的合併財務狀況表所呈列的股本結餘指 貴公司、英屬處女群島公司、港深聯合、其勁及僑璋的已發行股本總額，該等公司為現組成 貴集團的公司於各自報告期末已註冊成立的公司。

於2012年10月10日，英屬處女群島公司於英屬處女群島註冊成立。於註冊成立日期， 貴公司獲配發及發行一股面值1.00美元的英屬處女群島公司股份。

根據於2013年8月8日完成的集團重組， 貴公司成為現組成 貴集團的公司的控股公司。

29. 股息

貴公司附屬公司於業績記錄期間向其當時股東支付的股息如下：

	截至3月31日止年度	
	2012年 港元	2013年 港元
股息(附註)	<u>26,714,202</u>	<u>5,000,000</u>

附註：股息由 貴公司附屬公司之一Kong Shum Union Property Management Limited向其當時股東支付(附註34(b))。

32. 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3月31日	
	2012年 港元	2013年 港元
一年內	1,577,000	1,898,800
第二年至第五年(包括首尾兩年)	—	2,666,400
超過五年	—	—
	1,577,000	4,565,200

經營租約付款指 貴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。

33. 或然負債

(a) 已發出財務擔保

於報告期末，貴集團已就 貴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，貴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31)。

於報告期末，董事並不認為將會有對 貴集團就上述事宜作出的索償。貴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2012年3月31日及2013年3月31日，未償還關聯方的銀行借貸分別為12,200,000港元及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 貴集團以客戶賬戶(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 貴集團財務報表確認為資產及相關負債(附註5)。於報告期末，董事認為對 貴集團作出履約保證金索償的可能性不大。

於2012年3月31日及2013年3月31日，未償付履約保證金分別為13,900,000港元及15,800,000港元。

於2012年3月31日及2013年3月31日，上述客戶賬戶內的銀行結餘總金額分別約為18,800,000港元及22,200,000港元。

(c) 法律個案

於進行其日常業務過程中，貴集團因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為抗辯人而面對風險。向 貴集團提出法律程序的性質大致上包括(i) 貴集團的僱員就僱員賠償提出的索償；(ii) 貴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、住客或其他用戶提出的索償；(iii) 貴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其他使用人士提出的索償。貴集團的保險提供保障，而貴公司董事認為，根據目前證據，於2012年3月31日及2013年3月31日，任何該等現有索償已由保單得到足夠保障。

除於本招股章程下文所披露者外，於2013年9月20日(即本招股章程付印前為確定資料的最後實際可行日期)，概無貴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，貴集團任何成員公司概無尚未了結或面臨要脅的任何訴訟、仲裁或重大索償。

- (i) 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。這件案件是與訟人發生的一宗意外產生的人身受傷索償。意外大約於2009年7月7日前後發生，當時與訟人正在途上回家。於意外之時，與訟人是一幢大廈的住客，而該幢大廈由港深聯合作為業主立案法團委任的物業管理公司管理。當行近電梯時，與訟人被放置在大廈大堂地面的一捆水喉絆倒。之後，與訟人失去平衡，跌倒在地上，而膝蓋及身體其他部份(包括右手和手指)受傷。與訟人入院接受治療。因為這宗意外，與訟人雙膝蓋均受傷，左髕骨骨折。如與訟人於2012年12月18日作出的損害賠償陳述指出，基於這宗意外，與訟人蒙受左膝疼痛、左膝關節僵硬，而左下肢無力。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。案件剛剛完成首次覆核聆訊和交換證人陳述階段。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，而貴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。法律訴訟的貴公司法律顧問認為：(i)與訟人發生的上述意外受公眾責任保單(「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，法律訴訟的貴公司法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。覆核聆訊預期將於2014年1月27日舉行。
- (ii) 港深聯合在2012年4月24日於地方法院開始聆訊的一宗案件列為抗辯人。這件案件是因僱員於受僱在與訟人的過程中發生意外而向港深聯合提出的僱員賠償索償。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，申請人從梯間跌倒。因為跌倒，申請人的脊髓、頭和右手受傷。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。賠償金額將由法院評估，因此貴公司無法評估情況的嚴重性。保險公司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。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。儘管這宗案件的損害賠償金額於最後實際可行日期不能確定，法律訴訟的貴公司法律顧問認為：(i)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支付僱員賠償及這宗索償的成本。因此，法律訴訟的貴公司法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。
- (iii) 港深聯合在2012年8月13日於地方法院開始聆訊的一宗案件列為抗辯人。這件案件是因僱員於受僱在與訟人的過程中發生意外而向港深聯合提出的僱員賠償索償。於2011年11月26日，在巡視港深聯合管理的其中一幢大廈的樓梯時，申請人滑倒，及從梯間跌下。因為跌倒，申請人的背部受傷。按照於2013年1月31日香港地方法院舉行

的指示聆訊，法院頒令(其中包括)：(i)港深聯合存檔及提供申請人的收入清單；(ii)案件雙方提交的文件清單；(iii)案件雙方將存檔及提供的所有證人陳述；及(iv)押後於2013年2月1日首次舉行的聆訊。

於2013年4月17日，港深聯合就同一宗意外於地方法院開始聆訊的人身傷害訴訟列為抗辯人，這件案件由同一名受傷的僱員提出聆訊。港深聯合於2013年5月30日向地方法院提呈其抗辯，而與訟人則於2013年6月26日就抗辯提呈其回覆。

2013年9月18日已展開覆核聆訊。賠償金額將由法院評估，而 貴公司無法評估情況的嚴重性。如申請人於2013年4月17日作出的損害賠償陳述指出，申請人索取賠償最高金額為870,197.35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200,000,000港元。儘管這宗案件的損害賠償金額於最後實際可行日期不能確定，法律訴訟的 貴公司法律顧問認為：(i)僱員賠償保障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支付僱員賠償及這宗索償的成本。因此，法律訴訟的 貴公司法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。

- (iv) 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。這件案件是一宗於樓宇天篷發生的意外導致死者(受僱於棚架公司)死亡向(其中包括)一間棚架公司及樓宇(其物業由港深聯合管理，樓宇內的一間商場為其部份)的業主立案法團的人身受傷索償。與訟人於主要行動中並無向港深聯合提出索償，然而棚架公司(第一抗辯人)及樓宇的業主立案法團(第三抗辯人)已於2012年5月31日向港深聯合發出第三方通知。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 貴公司無法評估情況的嚴重性。如與訟人於2012年9月11日作出的損害賠償陳述指出，與訟人索取合共3,562,688.53港元(經扣除死者遺產已收取的僱員賠償861,000港元後)。聆訊將於2014年9月15日至2014年9月30日舉行。

港深聯合受僱於商場的業主委員會以管理商場的室內公用部份，而意外發生於港深聯合的管理範圍以外。據稱港深聯合有商場(包括天篷及外牆)的管理及控制權。然而，港深聯合已提交，其曾獲商場的業主委員會聘用以管理樓宇的室內公用部份。商場的業主委員會主席亦提出證據，證明樓宇的外牆及室外部份一直由樓宇的業主立案法團及/或其樓宇經理管理及控制。法律訴訟的 貴公司法律顧問認為(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經已成立，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。

經考慮死者並非 貴集團僱員，且該意外於 貴集團管理範圍外發生， 貴集團並不預期港深聯合將被捲入該個案，而 貴集團的保險公司並無就意外接獲報告，原因為 貴集團通常就於 貴集團管理範圍內發生的意外報告。

- (v) 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港深聯合與抗辯人所訂立管理協議項下的職責，未能(其中包括)提供若干財務報表以及就管理相關物業所產生各項開支的所有相關文件及收據。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(「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。

34. 合併現金流量表附註

主要非現金交易

- (a) 截至2012年3月31日及2013年3月31日止年度，添置物業、廠房及設備分別140,000港元及1,000,000港元由融資租賃提供資金。
- (b) 截至2012年3月31日及2013年3月31日止年度，應付董事款項分別26,714,202港元及5,000,000港元由 貴集團一間附屬公司支付的股息償付。
- (c) 截至2013年3月31日止年度的出售金融資產所得款項5,278,507港元於2013年4月結算，其納入為於2013年3月31日的其他應收款項。

C. 其後事項

除本報告其他部分所披露者外，於2013年3月31日後，發生下列重大事項：

- (a) 現組成 貴集團的公司進行集團重組以籌備 貴公司股份於創業板上市。有關集團重組的進一步詳情載於招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段。由於集團重組， 貴公司於2013年8月8日成為 貴集團的控股公司。

- (b) 於2013年9月19日，貴公司每一股0.10港元的股份細分為十股每股0.01港元的股份，據此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持有的股份；及
- (c) 於2013年9月19日，貴公司法定股本透過增添額外4,962,000,000股每股面值0.01港元的股份由380,000港元增加至50,000,000港元。

D. 其後財務報表

未有就2013年3月31日後任何期間編製 貴公司或其任何附屬公司經審核財務報表。

此 致

港深聯合物業管理(控股)有限公司
董事會
豐盛融資有限公司

滙領會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

馮子華
執業證書編號：P01138
謹啟

2013年9月30日

以下載有根據創業板上市規則第7章第31段編製的未經審核備考財務資料，僅供說明用途，旨在為投資者提供進一步資料，以評估本集團財務表現，當中已計及本集團的經調整有形資產淨值，以說明於配售事項完成後本集團的財務狀況及假設配售事項已於2013年3月31日完成本集團的財務表現。

A. 未經審核備考經調整合併有形資產淨值

未經審核備考財務資料乃基於下文所載附註而編製，以說明假設配售事項於2013年3月31日進行而可能對本公司權益持有人應佔有形資產淨值造成的影響。編製未經審核備考財務資料僅供說明用途，而基於其性質使然，未必真實反映本集團的財務狀況。

	於2013年 3月31日		每股股份	
	本公司權益 持有人應佔 經審核合併 有形資產 淨值 (附註1) 港元	配售事項 估計所得 款項淨額 (附註2) 港元	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 港元	未經審核 備考經調整 合併有形 資產淨值 (附註3)
根據配售價每股 股份0.30港元	<u>20,450,791</u>	<u>19,100,000</u>	<u>39,550,791</u>	<u>0.100港元</u>
根據配售價每股 股份0.50港元	<u>20,450,791</u>	<u>38,300,000</u>	<u>58,750,791</u>	<u>0.147港元</u>

附註：

- (1) 於2013年3月31日本公司權益持有人應佔經審核合併有形資產淨值乃根據會計師報告所載於2013年3月31日的經審核合併資產淨值20,450,791港元計算，會計師報告全文載於本招股章程附錄一。
- (2) 備考有形資產淨值報表的調整反映本公司將收取的配售事項估計所得款項。配售事項估計所得款項乃根據發售價每股股份0.30港元及0.50港元及100,000,000股股份(扣除估計發行費用分別約10,900,000港元及11,700,000港元)計算。
- (3) 股份數目乃基於已發行股份總數400,000,000股，猶如配售及資本化發行已於2013年3月31日發生及經調整。

B. 未經審核備考財務資料的會計師報告

以下為獨立申報會計師滙領會計師事務所有限公司(香港執業會計師)編製的報告全文，僅為載入本招股章程而編製。

World Link CPA Limited
滙領會計師事務所有限公司

香港
德輔道中121號
遠東發展大廈
5字樓

敬啟者：

吾等已完成保證應聘服務，就港深聯合物業管理(控股)有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱為「貴集團」)的未經審核備考財務資料作出報告，未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，僅供說明用途。未經審核備考財務資料包括於2013年3月31日的未經審核備考經調整有形資產淨值，未經審核備考經調整有形資產淨值由 貴公司發表，載於招股章程第II-1頁。董事編製的未經審核備考財務資料的適用標準基準載於第II-1頁。

董事已編製未經審核備考財務資料，以說明配售 貴公司100,000,000股每股面值0.01港元的股份對 貴集團於2013年3月31日經調整有形資產淨值的影響，猶如配售已於2013年3月31日進行。作為配售過程的一部份，董事已從 貴集團截至2013年3月31日止兩個年度的會計師報告摘錄 貴集團有形資產的資料，會計師報告已載入 貴公司招股章程，已發行審核報告。

董事就未經審核備考財務資料須承擔的責任

董事負責按照香港聯合交易所有限公司創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)第7章第31段及參考香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《會計指引》(「會計指引」)第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」的規定而編製未經審核備考財務資料。

申報會計師的責任

吾等負責按照創業板上市規則第7章第31(7)段的規定對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下匯報吾等的意見。對於吾等之前曾就編製未經審核備考財務資料所採用的任何財務資料而出具的任何報告，除了對該等報告在發出當日的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等之委聘乃根據香港會計師公會頒佈之香港核證準則第3420號「就載入售股章程所編製之備考財務資料作出報告之核證工作」。此準則要求申報會計師遵守道德規範，並計劃及執程序，以合理確保董事有否根據創業板上市規則第7章第31段，並參照香港會計師公會頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函而編製備考財務資料」。

就此委聘工作而言，吾等概不負責就編製未經審核備考財務資料所採用之任何歷史財務資料更新或重新發出任何報告或意見，而吾等在此委聘工作過程中亦無審核或審閱編製未經審核備考財務資料所採用之財務資料。

投資通函所載之未經審核備考財務資料僅為說明一項重大事件或交易對貴集團之未經調整財務資料之影響，猶如選取以供說明之事件或交易已於較早日期發生或進行。因此，吾等概不保證事件或交易之實際結果與於2013年3月31日所呈列者一致。

就未經審核備考財務資料是否已根據適用準則妥為編製而發出之合理核證委聘報告，涉及進程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所採用之適用準則是否為呈列事件或交易直接產生之重大影響，以及就下列事項取得充足合適證據提供合理依據：

- 相關備考調整是否恰當地執行該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料恰當地應用該等調整。

所選程序取決於申報會計師之判斷，並考慮到申報會計師對貴集團性質之了解、有關編製未經審核備考財務資料之事件或交易及其他相關委聘情況。

委聘亦涉及評估未經審核備考財務資料之整體呈列。

吾等相信，吾等所取得之證據足夠及恰當地為吾等之意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據創業板上市規則第7章第31(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整乃屬適當。

此 致

港深聯合物業管理(控股)有限公司
董事會 台照

滙領會計師事務所有限公司
執業會計師
香港

馮子華
執業證書編號：P01138
謹啟

2013年9月30日

以下為本公司的組織章程大綱及組織章程細則若干條文及開曼群島公司法若干方面的概要。

本公司於2012年8月15日根據開曼群島法律第22章《公司法》(1961年第3號法律，經綜合及修訂)(「公司法」)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。組織章程大綱(「大綱」)及組織章程細則(「細則」)構成本公司的組織章程。

1. 組織章程大綱

- (a) 大綱列明(其中包括)本公司股東的責任以其當時各自持有股份的未繳股款(如有)為限，本公司的成立宗旨並無限制(包括作為一家投資公司)，且根據公司法第27(2)條規定，不論是否符合公司利益本公司擁有並能夠行使作為一個具有充分行為能力的自然人所應有全部職責的能力。考慮到本公司為獲豁免公司，除為促進本公司在開曼群島境外地區所進行業務外，本公司將不會在開曼群島與任何人士、公司或法團進行業務往來。
- (b) 本公司可通過特別決議案就大綱中說明的任何宗旨、權力或其他事項對大綱作出更改。

2. 組織章程細則

細則乃於2013年9月19日獲採納。細則的若干條文概述如下：

(a) 董事

(i) 配發及發行股份及認股權證的權力

在公司法及大綱及細則的條文以及賦予任何股份或任何類別股份持有人的任何特權的規限下，本公司可通過普通決議案決定(如無該項決定或該項決定並無作出特別規定，則由董事會決定)發行具有或附有有關股息、投票權、歸還資本或其他方面的權利或限制的任何股份。在公司法、任何指定證券交易所的規則(定義見細則)及大綱與細則的規限下，本公司可發行任何股份，惟本公司或其持有人有權贖回該等股份。

董事會可發行認股權證，授權其持有人按不時釐定的條款認購本公司股本中任何類別的股份或證券。

在遵照公司法及細則條文及(如適用)任何指定證券交易所(定義見細則)的規則，且不影響任何股份或任何類別股份當時所附的任何特權或限制的情況下，本公司所有未發行的股份須由董事會處置，董事會可全權決定按其認為適當的時間、代價、條款及條件向其認為適當的人士提呈售股建議或配發股份或就此授出購股權或以其他方式出售股份，惟股份不得以折讓價發行。

在配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份時，本公司或董事會均毋須向登記地址位於董事會認為尚未辦理註冊聲明或其他特別手續而於當地進行配發、提呈售股建議、授出購股權或出售股份即屬違法或不可行的任何地區或多個地區的股東或其他人士作出上述行動。就任何方面而言，因前句而受影響的股東不應成為或被視為另一類別的股東。

(ii) 出售本公司或任何附屬公司資產的權力

細則並無載列關於出售本公司或其任何附屬公司資產的明確規定，惟董事可行使及執行本公司可行使、辦理或批准並非細則或公司法規定須由本公司於股東大會行使或辦理的一切權力及事宜。

(iii) 對離職的補償或付款

根據細則，凡向任何董事或前任董事透過離職補償的方式支付任何數額的款項，作為離職的補償或與其退任有關的付款(不包括董事根據合約規定可享有者)，須由本公司在股東大會上批准。

(iv) 給予董事的貸款及貸款擔保

細則有條文禁止給予董事貸款。

(v) 披露與本公司或其任何附屬公司所訂立的合約中所擁有的權益

董事可於在職期間兼任本公司任何其他有酬勞的職務或職位(惟不可擔任本公司核數師)，條款由董事會根據細則決定，因此除任何其他細則指明或規定的任何酬金外，董事還可收取兼任其他職位的額外酬金(不論為薪金、佣金、分享溢利或其他方式)。董事可出任或擔任本公司創辦或擁有權益的任何公司的董事或其他高級人員職位，或於該等公司擁有權益，而毋須向本公司或股東交代其因出任該等其他公司的董事、高級人員或股東，或在該其他公司擁有權益而收取的酬金、溢利或其他利益。除細則另有規定外，董事會亦可以其

認為適當的各種方式行使本公司持有或擁有的任何其他公司的股份所賦予的投票權(包括投票贊成任命董事為其他公司的董事或高級人員的決議案，或投票贊成或規定向其他公司的董事或高級人員支付的酬金)。

在遵守公司法及細則的情況下，任何董事或建議委任或候任董事概不應因其董事職位而失去與本公司訂立有關其兼任有酬勞職位或職務的合約、或以賣方、買方或以任何其他方式與本公司訂立合約的資格。該等合約或董事於其中以任何方式有利益關係的其他合約或安排亦不得因此撤銷，而參與訂約或有此利益關係的董事毋須因其董事職務或由此而建立的信託關係，向本公司或股東交代其由任何此等合約或安排所獲得的酬金、溢利或其他利益。董事若知悉其於與本公司所訂立或建議訂立的合約或安排中以任何方式有任何直接或間接的利益關係，必須於首次考慮訂立該合約或安排的董事會議上申明其利益性質。若董事其後方知其與該合約或安排有利益關係，或在任何其他情況下，則須於知悉此項利益關係後的首次董事會議上申明其利益性質。

董事不得就批准其或其聯繫人士有重大利益關係的任何合約、安排或其他建議的董事會決議案投票(亦不得計入會議的法定人數內)，惟此限制不適用於下列事項，即：

- (aa) 就應本公司或其任何附屬公司的要求或為本公司或其任何附屬公司的利益由本公司或其任何聯繫人士借出的款項或招致或承擔的債務而向該董事或其聯繫人士提供任何擔保或彌償保證的任何合約或安排；
- (bb) 就董事本身或其聯繫人士本身根據一項擔保或彌償保證或透過提供擔保而承擔全部或部分責任(不論個別或共同承擔)的本公司或其任何附屬公司債項或承擔而向第三者提供任何抵押或彌償保證的任何合約或安排；
- (cc) 有關發售本公司或本公司可能創辦或擁有其中權益的任何其他公司的股份或債權證或其他證券以供認購或購買而董事或其聯繫人士因參與售股建議的包銷或分包銷而擁有或將擁有權益的任何合約或安排；
- (dd) 董事或其聯繫人士僅因其／彼等持有本公司的股份或債權證或其他證券的權益而與其他持有本公司的股份或債權證或其他證券的人士以相同方式擁有權益的任何合約或安排；或

(e) 任何有關採納、修訂或執行購股權計劃、養老基金或退休、身故或傷殘福利計劃或本公司或任何附屬公司董事、其聯繫人士及僱員而設的其他安排的建議或安排，而該等建議或安排並無授予董事或其聯繫人士任何與該等計劃或基金有關的類別人士一般所無的特權或利益。

(vi) 酬金

本公司可不時於股東大會上釐定董事的一般酬金，有關酬金(除經投票通過的決議案另有規定外)將按董事會協議的比例及方式分派，如未能達成協議，則由各董事平分，惟任何董事任職時間短於任期者，僅可按其任職時間比例收取酬金。董事亦有權預支或報銷因出席任何董事會會議、委員會會議或股東大會或本公司任何類別股份或債權證的獨立會議或執行董事職務而合理預期支出或已支出的所有旅費、酒店費及附帶開支。

倘任何董事應本公司的任何要求往海外公幹或駐守海外，或提供董事會認為超逾董事日常職責範圍的服務，董事會可決定向該名董事支付額外酬金(可以薪金、佣金或分享溢利或其他方式支付)，作為一般董事酬金以外的額外報酬或代替有關一般酬金。執行董事獲委任為董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或其他行政人員可收取董事會不時釐定的酬金(可以薪金、佣金、分享溢利、其他方式或上述全部或任何方式支付)、其他福利(包括養老金及／或恩恤金及／或其他退休福利)及津貼。上述酬金可作為董事酬金以外的額外報酬或代替董事酬金。

董事會可為本公司僱員(此詞在本段及下段均包括可能擔任或已擔任本公司或任何附屬公司任何高級行政職位或任何受薪職務的現任董事或前任董事)及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何一類或多類人士，設立或同意或聯同其他公司(指本公司的附屬公司或與本公司有業務聯繫的公司)設立養老金、疾病津貼或撫恤金、人壽保險或其他福利的計劃或基金，並由本公司負責供款。

董事會可在須遵守或毋須遵守任何條款或條件的情況下支付或訂立協議支付或給予可撤回或不可撤回的養老金或其他福利予僱員及前任僱員及彼等供養的人士或上述任何人士，包括該等僱員或前任僱員或彼等供養的人士根據上段所述計劃或基金已經或可以享有者(如有)以外的養老金或其他福利。

在董事會認為適當的情況下，上述養老金或福利可在僱員預期實際退休前、實際退休時或退休後任何時間授予僱員。

(vii) 退任、委任及免職

在每屆股東週年大會上，當時三分一的董事(若其人數並非三的倍數，則以最接近但不少於三分一的人數)將輪流退任，惟每位董事必須最少每三年於股東週年大會上退任一次。每年須退任的董事乃自上次獲選連任或聘任以來任期最長的董事，但若多位董事上次於同一日履任或獲選連任，則以抽籤決定須退任的董事(除非彼等另有協定)。並無規定董事到達某一年齡上限時必須退任。

董事有權不時及隨時委任任何人士為董事以填補臨時董事會空缺或增補現有董事會人數。獲委任填補臨時空缺的任何董事須一直擔任該職務，直至本公司舉行其獲委任後的首屆股東週年大會為止，並須於該大會上膺選連任，而任何獲委任增補現有董事會人數的董事，則須擔任該職務直至本公司舉行下屆股東週年大會為止，並於該大會上合資格膺選連任。董事及替任董事均毋須持有本公司任何股份以符合資格。

本公司可通過一項普通決議案將任何任期未屆滿的董事免職(惟此舉不影響該董事就其與本公司間的任何合約被違反而提出索償的權利)，並可通過普通決議案委任另一名人士出任其職位。除非本公司於股東大會上另有決定，否則董事人數不得少於兩位。董事人數並無上限。

董事職位有下列情況下出缺：

- (aa) 董事在本公司當時的註冊辦事處向本公司提交書面通知表示辭職或在董事會會議上呈辭；
- (bb) 精神失常或身故；
- (cc) 無特別理由而連續六(6)個月缺席董事會會議(除非委任其替任董事出席)及董事會議決解除其職務；
- (dd) 宣佈破產或收到接管令或暫停還債或與債權人達成還款安排協議；

(ee) 根據法律不得出任董事；

(ff) 因任何法律規定或根據細則被免除董事職務。

董事會可不時委任一位或多位成員為本公司董事總經理、聯席董事總經理、副董事總經理或擔任任何其他職務或行政職務，任期及條款由董事會決定，而董事會可撤銷或終止任何有關委任。董事會可將其任何權力、職權及酌情權授予董事會認為合適的董事及其他人士組成的委員會，並不時就任何人士或事宜全部或部分撤回有關授權或撤回委任及解散任何有關委員會，惟所有以此方式成立的委員會在行使獲授予的權力、職權及酌情權時，須遵守董事會不時規定的任何規則。

(viii) 借貸權力

董事會可行使本公司全部權力籌集或借貸資金，或將本公司全部或任何部分業務、財產及資產(現存或日後者)及未催繳股本按揭或抵押，並可在遵守公司法的情況下發行本公司的債權證、債券及其他證券，作為本公司或任何第三方的債項、負債或責任的全部或附屬抵押。

附註：此等條文與細則大致相同，可經本公司的特別決議案批准作出修訂。

(ix) 董事會議事程序

董事會可於彼等認為合適時舉行處理事務的會議、續會及制定會議規章。在會議上出現的任何事宜須由大多數贊成票決定。倘出現票數相同情況，會議主席擁有額外或決定票。

(x) 董事及高級人員的登記冊

公司法及細則規定本公司須在其註冊辦事處存置董事及高級人員的登記冊，惟公眾不得查閱。該登記冊副本須提交開曼群島公司註冊處處長備案，而任何董事或高級人員的變動須於三十(30)日內知會公司註冊處處長。

(b) 修訂組織章程文件

本公司可透過在股東大會上通過特別決議案廢除、更改或修訂細則。細則訂明，更改大綱條文、修訂細則或更改本公司的名稱均須通過特別決議案進行。

(c) 股本變更

本公司根據公司法有關條文可不時通過普通決議案：

- (i) 增加其股本，增加的數額及所分成的股份面值概由決議案規定；
- (ii) 將其全部或任何部分股本合併及分拆為面值高於現有股份的股份；
- (iii) 按本公司股東大會或董事決定將股份分拆為多類股份，惟不得影響之前賦予現有股份持有人享有的任何優先、遞延、合資格或特權、專有權利、條件或限制的任何特權；
- (iv) 將全部或部分股份分拆為面值少於當時大綱規定數額的股份，惟不得違反公司法的條文，且有關分拆股份的決議案可決定分拆股份持有人之間，其中一股或更多股份可較其他股份有優先或其他特別權利，或有遞延權利或限制，而該等優先或其他特別權利、遞延權利或限制為本公司可附加於未發行或新股份者；或
- (v) 註銷任何於通過決議案之日尚未獲任何人士認購或同意認購的股份，並按註銷股份的面額削減其股本。在符合公司法條文的情況下，本公司可通過特別決議案削減股本或資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

在符合公司法之條文之情況下，本公司可通過特別決議案以任何方式削減股本或任何資本贖回儲備或其他不可分派儲備。

(d) 更改現有股份或各類別股份附有的權利

在公司法的規限下，股份或任何類別股份附有的全部或任何特權，可經由不少於該類別已發行股份面值四分之三的持有人書面同意，或經由該類別股份持有人在另行召開的股東大會上通過特別決議案批准而更改、修訂或廢除，除非該類別股份的發行條款另有規定。細則中關於股東大會的條文經作出必要修訂後，將適用於該等另行召開的股東大會，惟大會所需的法定人數(續會除外)為最少持有或由受委代表持有該類別已發行股份面值三分一的兩位人士。而任何續會的法定人數為兩名親自或委派代表出席的股東(不論其所持股份數目)。該類別股份的每位持有人，每持有該類別股份一股可投一票。

賦予任何股份或任何類別股份持有人的特別權利將不會因設立或發行與其享有同等權益的額外股份而視為改變，除非該等股份發行條款所附權利另有明確規定。

(e) 特別決議案一須以大多數票通過

根據細則，本公司的特別決議案須在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以不少於四分之三的大多數票通過。有關大會須正式發出不少於足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日通知，並說明提呈的決議案為特別決議案。然而，如獲指定證券交易所(定義見細則)批准，倘在非股東週年大會上，有權出席任何該會議及投票並合共持有賦予該項權利的股份面值不少於百分之九十五(95%)的大多數股東同意，或倘在股東週年大會上，所有有權出席及投票的股東同意，則可於發出少於足二十一(21)日及少於足十(10)個營業日通知的大會上提呈及通過特別決議案。

任何特別決議案的副本須於通過後十五(15)日內提交開曼群島公司註冊處處長。

根據細則，普通決議案指在股東大會上獲親身出席並有權投票的股東或(若股東為公司)正式授權代表或(若允許委任代表)受委代表以簡單大多數票通過的決議案。

(f) 表決權

在任何股份當時所附的任何表決特權或限制的規限下或根據細則，於任何股東大會上如以投票方式表決，每位親自或委派代表出席的股東(若股東為公司，則其正式授權代表)，每持有一股繳足股份的持有人可投一票，惟於催繳股款或分期股款之前就股份繳付或入賬列為繳足的股款，就上述情況而言不得作繳足股款論。凡有權投一票以上的股東毋須盡投其票，亦毋須以同一方式盡投其票。

於任何股東大會上提呈大會表決的決議案均須以投票方式進行，除非大會主席基於誠信原則准許以舉手方式表決純粹與程序或行政事宜有關的決議案，在該情況下，每名親身出席的股東(倘為公司，則指正式授權代表)或受委代表均可投一票，倘股東為結算所(或其代名人)並委派多於一名受委代表，則每名受委代表於舉手表決時均可各投一票。

倘本公司股東為一家認可結算所(或其代名人),則可授權其認為合適的一位或多位人士於本公司任何大會或任何類別的股東大會上擔任代表,惟倘就此授權超過一位人士,則該授權應列明獲授權人士所代表股份的類別及數目。根據該規定獲授權的人士應視作已獲正式授權而毋須出具其他有關證據,且應有權代表該認可結算所(或其代名人)行使該認可結算所(或其代名人)可行使的相同權力,包括倘准許以舉手方式表決,於舉手方式表決時個別投票的權利,猶如其為本公司股份的登記持有人。

倘本公司得悉任何股東根據指定證券交易所(定義見細則)規則,須就本公司任何特定決議案放棄投票或被限制只能就某項決議案投贊成票或反對票,而該名股東或其代表作出與該項規定或限制相抵觸的任何投票將不獲計算在內。

(g) 股東週年大會的規定

除採納細則當年外,本公司每年須舉行一次股東週年大會,舉行時間及地點由董事會決定,但舉行日期不得距離上屆股東週年大會超過十五(15)個月或採納細則日期後十八(18)個月,除非較長的期間不違反任何指定證券交易所(定義見細則)的規則。

(h) 賬目及核數

董事會須安排保存真實賬目,其中載列本公司收支賬項、有關該等收支的事項、本公司的物業、資產、借貸及負債賬項,以及公司法所規定或真實、公平地反映本公司事務及解釋其交易所需的所有其他事項。

會計記錄須保存於註冊辦事處或董事會決定的其他一個或多個地點,並供董事隨時查閱。任何股東(董事除外)概無權查閱本公司任何會計記錄或賬冊或有關文件,除非該權利乃法律賦予或獲董事會或本公司在股東大會上批准。然而,獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊、其賬目或部份賬目副本,遵守其於接收稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(2009年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

每份資產負債表及將於股東大會向本公司提呈的損益賬(包括法律規定須附上的所有文件)的副本,連同董事會報告及核數師報告的印製本,須於大會舉行日期不少於二十一(21)日前,於發出股東週年大會通告的同時,寄交每位按照細則規定有權收取本公司股東大會通告的人士;然而,在遵守所有適用法律(包括指定證券交易所(定義見細則)的規則)的前提下,本公司可以寄發摘錄自本公司年度賬目

的財務報表概要及董事會報告予該等人士，惟該等人士可送達書面通知予本公司，除財務報表概要以外，要求本公司寄發一份當中載有董事會報告的本公司年度財務報表的完整印刷本。

在任何時間委任核數師及釐定委任條款、任期及職責均須依照細則條文辦理。核數師酬金須由本公司於股東大會上釐定或按照股東所決定的方式釐定。

本公司的財務報表須由核數師按照公認核數準則進行審核。核數師須按照公認核數準則編撰有關報告書，並於股東大會上向股東提呈。本文件所指的公認核數準則，可為開曼群島以外國家或司法權區的核數準則。倘若如此，則財務報表及核數師報告內須披露此事實，並列明有關國家或司法權區的名稱。

(i) 會議通告及議程

股東週年大會須藉發出不少於足二十一(21)日及不少於足二十(20)個營業日的通告召開，而為通過特別決議案而召開的任何股東特別大會(除上文第(e)分段所規定者外)最少須發出足二十一(21)日及不少於足十(10)個營業日的通告。所有其他股東特別大會則最少須發出足十四(14)日及不少於足十(10)個營業日的通告。通告須註明舉行會議的時間及地點，倘有特別事項，則須註明有關事項的一般性質。此外，本公司須向所有股東(根據細則條文或股東所持股份的發行條款無權獲得有關通告者除外)及本公司當時的核數師就每次股東大會發出通告。

雖然本公司大會的通知時間較上述為短，然而如經指定證券交易所的規則批准，在下列人士同意下，亦將視作已正式召集：

- (i) 股東週年大會上所有有權出席及在會上投票的本公司股東；及
- (ii) 任何其他會議上有權出席及在會上投票的大多數股東(即持有不少於賦予該權利的已發行股份面值百分之九十五(95%)的大多數股東)。

所有在股東特別大會上處理的事務一概視為特別事務，且除下列事項視為一般事務外，在股東週年大會處理的事務亦一概視為特別事務：

- (aa) 宣派及批准分派股息；
- (bb) 審議並通過賬目、資產負債表、董事會報告及核數師報告；
- (cc) 選舉董事替代退任的董事；
- (dd) 委任核數師及其他高級人員；
- (ee) 釐定董事及核數師的酬金；
- (ff) 給予董事任何一般授權或權限以發售、配發、授出有關購股權或以其他方式出售佔本公司現已發行股本面值不超過百分之二十(20%)的未發行股份；及
- (gg) 給予董事任何一般授權或權限以回購本公司的證券。

(j) 股份轉讓

所有股份轉讓均須以一般或通用格式或指定證券交易所(定義見細則)所訂明的其他格式或董事會批准的任何其他格式的轉讓文件進行，並必須親筆簽署。如轉讓人或承讓人為結算所或其代名人，則須親筆或以機印方式簽署或以董事會不時批准的其他方式簽立。轉讓文件均須由轉讓人及承讓人雙方或其代表簽立，惟董事會可在其認為適當的情況下酌情豁免承讓人簽立轉讓文件。在有關股份以承讓人名義登記於股東名冊前，轉讓人仍被視為股份的持有人。如轉讓人或承讓人提出要求，董事會可議決就一般情況或任何個別情況接納以機印簽署的轉讓文件。

在任何適用法律的許可下，董事會可全權決定隨時及不時將任何登記於股東名冊總冊的股份移往任何股東名冊分冊登記，或將任何登記於股東名冊分冊的股份移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。

除非董事會另行同意，股東名冊總冊的股份概不得移往任何股東名冊分冊登記，而股東名冊分冊的股份亦不得移往股東名冊總冊或任何其他股東名冊分冊登記。一切轉讓文件及其他所有權文件必須送交登記並作登記。倘股份在股東名冊分冊登記，則須在有關登記處辦理，倘股份在股東名冊總冊登記，則須在開曼群島的註冊辦事處或股東名冊總冊根據公司法存放的其他地點辦理。

董事會可全權決定拒絕就轉讓未繳足股份予其不批准的人士或轉讓根據任何僱員股份獎勵計劃而發行且對其轉讓限制仍屬有效的任何股份辦理登記，而毋須給予任何理由，亦可拒絕登記超過四名聯名持有人的股份轉讓或任何本公司擁有留置權的未繳足股份的轉讓。

除非已就轉讓文件的登記向本公司繳付任何指定證券交易所(定義見細則)不時釐定須支付的最高款額或董事會不時規定的較低款額，並且轉讓文件(如適用)已正式繳付印花稅，且只涉及一類股份，並連同有關股票及董事會可合理要求以顯示轉讓人轉讓權的其他證明(以及如轉讓文件由若干其他人士代其簽立，則該人士的授權證明)送交有關註冊辦事處或過戶登記處或存放股東名冊總冊的其他地點，否則董事會可拒絕承認任何轉讓文件。

在一份相關報章及(如適用)任何按指定證券交易所(定義見細則)的規定所指明的任何其他報章以廣告方式發出通告後，可暫停及停止辦理全部股份或任何類別股份的過戶登記，其時間及限期由董事會決定。在任何年度內，停止辦理股份過戶登記的期間合共不得超過三十(30)日。

(k) 本公司購回本身股份的權力

公司法及細則授權本公司在若干限制下購回本身股份，且董事會只可根據指定證券交易所(定義見細則)不時規定的任何適用規定而代表本公司行使該權力。

(l) 本公司任何附屬公司擁有本公司股份的權力及購回本公司股份的財務資助

細則並無關於附屬公司擁有本公司股份的規定。

在符合指定證券交易所(定義見細則)及任何其他相關監管機構的規則及規例下，本公司可因或就任何人士購回或即將購回本公司任何股份而提供財務資助。

(m) 股息及其他分派方法

在公司法的規限下，本公司可於股東大會以任何貨幣向股東宣派股息，惟所宣派的股息不得超過董事會建議宣派的數額。

細則規定股息可自本公司的溢利(已變現或未變現)或自任何從溢利撥出而董事認為不再需要的儲備中作出宣派及派付。在通過普通決議案後，股息亦可自根據公司法為此目的批准的股份溢價賬或其他基金或賬目作出宣派及派付。

除任何股份所附權利或發行條款另有規定者外，(i)一切股息須按派息股份的已繳股款數額宣派及派付，惟就此而言，凡在催繳前就股份所繳付的股款將不會視為股份的已繳股款及(ii)一切股息須按派發股息的任何部分期間的已繳股款數額按比例分配及派付。如股東欠本公司催繳股款或其他款項，則董事會可將所欠的全部數額(如有)自本公司應付予彼等的或有關任何股份的任何股息或其他款項中扣除。

董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派本公司股本的股息時，董事會可進一步酌情決定(a)配發入賬列為繳足的股份以代替派發全部或部分股息，惟有權獲派股息的股東可選擇收取現金(或部分現金)以代替配發股份，或(b)有權獲派股息的股東可選擇獲配發入賬列為繳足的股份以代替全部或董事會認為適當部分的股息。本公司亦可根據董事會的建議通過普通決議案就本公司任何特定股息議決配發入賬列為繳足的股份作為全部股息，而不給予股東選擇收取現金股息以代替配發股份的權利。

本公司向股份持有人以現金派付的任何股息、利息或其他應付款項可以支票或股息單的形式支付，並郵寄往持有人的登記地址，或如屬聯名持有人，則寄往就股份名列本公司股東名冊首位的持有人的地址，或寄往持有人或聯名持有人以書面指示的人士的地址。除持有人或聯名持有人另有指示外，每張支票或股息單的抬頭人須為持有人，或如屬聯名持有人，則為名列本公司股東名冊首位的持有人，郵誤風險由彼等承擔，而銀行就有關支票或股息單付款後，本公司即已解除該項責任。兩名或以上聯名持有人的任何一名人士可發出該等聯名持有人就所持股份收到的任何股息或其他款項或獲分配財產的有效收據。

如董事會或本公司於股東大會上議決派付或宣派股息，董事會可繼而議決以分派任何類別指定資產的方式支付全部或部分股息。

所有於宣派一年後未獲認領的股息或紅利，可由董事會用作投資或其他用途，收益撥歸本公司所有，直至獲認領為止，而本公司不會就此成為有關款項的受託人。所有於宣派六年後仍未獲認領的股息或紅利，可由董事會沒收，撥歸本公司所有。

本公司就或有關於任何股份應付的股息或其他應付款項概不附帶利息。

(n) 受委代表

任何有權出席本公司會議及於會上投票的本公司股東，均有權委任其他人士作為代表，代其出席會議及投票。持有兩股或以上股份的股東可委任一名以上的代表代其出席本公司股東大會或某一類別會議及於會上代其投票。受委代表無須為本公司股東，且應有權代表個人股東行使其代表的股東可行使的相同權力。此外，受委代表有權代表公司股東行使其代表的股東可行使的相同權力(猶如其為個人股東)。股東可親自(若股東為公司，則其正式授權代表)或由受委代表投票。

(o) 催繳股款及沒收股份

董事會在遵守細則及配發條款的情況下，可不時向股東催繳有關彼等所持股份尚未繳付(無論按股份的面值或溢價)的任何款項。催繳股款可一次付清，亦可分期付款。倘任何催繳股款或分期股款在指定付款日期或之前尚未繳付，則欠款人士須按董事會釐定的利率(不超過年息二十厘(20厘))支付由指定付款日期至實際付款日期間有關款項的利息，但董事會可豁免繳付全部或部分利息。董事會如認為恰當，可向任何願意預繳股款的股東收取有關其持有股份的全部或任何部分未催繳及未付股款或未到期分期股款(以現金或現金等同項目繳付)。本公司可就預繳的全部或部分款項按董事會釐定的利率(如有)支付利息。

若股東於指定付款日期未能支付任何催繳股款，董事會可向股東發出不少於十四(14)日的通知，要求支付所欠的催繳股款，連同任何應計並可能累計至實際付款日期的利息，並聲明若在指定時間或之前仍未付款，則有關催繳股款的股份可被沒收。

若股東不依有關通知的要求辦理，則該通知有關的股份於其後而在通知所規定的款項未支付前，可隨時由董事會通過決議案予以沒收。沒收將包括有關被沒收股份的所有已宣派但於沒收前仍未實際支付的股息及紅利。

股份被沒收的人士將不再為有關被沒收股份的股東，惟仍有責任向本公司支付於沒收日應就該等股份支付本公司的全部款項，連同(倘董事會酌情決定要求)由沒收日至實際付款日期的有關利息，息率由董事會釐定，惟不得超過年息二十厘(20厘)。

(p) 查閱股東名冊

除非根據細則而暫停辦理股份過戶登記，否則根據細則，股東名冊及股東分冊必須於辦公時間內在註冊辦事處或根據公司法存置股東名冊的其他地點免費供股東查閱最少兩(2)小時，而任何其他人士在繳付最高不超過2.50港元的費用或董事會指明的較少款額後亦可查閱，倘在過戶登記處(定義見細則)查閱，則須先繳付最高不超過1.00港元或董事會指明的較低金額的費用。

(q) 會議及另行召開的各類別會議的法定人數

任何股東大會在處理事項時如未達到法定人數，概不可處理任何事項，惟未達法定人數仍可委任大會主席。

除細則另有規定外，股東大會的法定人數為兩位親自出席且有投票權的股東(或若股東為公司，則為其正式授權代表)或其受委代表。為批准修訂某類別權利而另行召開的會議(續會除外)所需的法定人數為持有該類別已發行股份面值最少三分之一的兩位人士或其受委代表。

就細則而言，倘作為股東的公司由董事或該公司的其他管理團體通過決議案委任的正式授權代表為其代表出席本公司有關股東大會或本公司任何類別的有關股東大會，則該公司被視為親身出席該大會。

(r) 少數股東遭欺詐或壓制時可行使的權利

細則並無關於少數股東在遭欺詐或壓制時可行使的權利的規定。然而，開曼群島法律載有保障本公司股東的若干濟助規定，其概要載於本附錄第3(f)段。

(s) 清盤程序

有關本公司被法院頒令清盤或自動清盤的決議案須為特別決議案。

根據清盤當時任何類別股份所附有關可供分配剩餘資產的任何特別權利、特權或限制(i)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產超過清盤開始時的全部繳足股本，則額外的資產將根據該等股東分別所持已繳股份的數額按比例分配；及(ii)倘本公司清盤而可供分配予本公司股東的資產不足以償還全部已繳股本，則該等資產的損失將盡可能根據本公司開始清盤時股東分別持有已繳或應已繳付股本按比例由股東承擔。

倘本公司清盤(不論為自動清盤或遭法院頒令清盤)，清盤人可在獲得特別決議案授權及公司法規定的任何其他批准的情況下，將本公司全部或任何部分資產以實物分派予股東，而不論該等資產為一類或多類不同的財產。清盤人可就前述分發的任何一類或多類財產釐定其認為公平的價值，並決定股東或不同類別股東間的分派方式。清盤人可在獲得類似授權的情況下，將任何部分資產授予獲得類似授權的清盤人認為適當並以股東為受益人而設立的信託的受託人，惟不得強迫股東接受任何負有債務的股份或其他財產。

(t) 未能聯絡的股東

根據細則，倘若(i)應付予任何股份持有人現金股息的所有支票或股息單(總數不少於三張)在12年的期間內仍未兌現；(ii)在該12年期間屆滿時，本公司於該期間並無獲得任何消息顯示該股東的存在；及(iii)本公司以廣告形式，根據指定證券交易所(定義見細則)的規定發出通告，表示打算出售該等股份起三(3)個月或經指定證券交易所(定義見細則)批准的較短日期後，且已就上述意向知會指定證券交易所(定義見細則)，則本公司可出售該等無法聯絡的股東的股份。出售該等股份所得款項淨額將屬本公司所有，而本公司收到該筆款項後，即欠本公司該前任股東一筆相同數額的款項。

(u) 認購權儲備

細則規定，如公司法未予禁止及在遵守公司法的情況下，如本公司已發行可認購股份的認股權證，而本公司採取的任何措施或進行的任何交易會導致該等認股權證的認購價降至低於股份面值，則須設立認購權儲備，用以繳足認股權證獲行使時認購價與股份面值的差額。

3. 開曼群島公司法

本公司在開曼群島根據公司法註冊成立，因此營運須受開曼群島法律約束。以下乃開曼群島公司法若干條文的概要，惟此概要並不表示包括所有適用的限定及例外情況，亦不表示全面檢評開曼群島公司法及稅務方面的所有事項(此等條文或與有利益關係的各方可能較熟悉的司法權區的同類條文有所不同)：

(a) 營運

作為獲豁免公司，本公司須主要在開曼群島以外地區經營業務。本公司須每年向開曼群島公司註冊處處長提交週年報表進行登記，並須按法定股本金額繳付費用。

(b) 股本

公司法規定，倘公司按溢價發行股份以換取現金或其他代價，則須將相當於該等股份的溢價總額的款項撥入名為「股份溢價賬」的賬項內。視乎公司選擇，該等規定或不適用於該公司根據考慮收購或註銷任何其他公司股份而配發及按溢價發行的股份溢價。公司法規定股份溢價賬可由公司根據(如有)組織章程大綱及細則的規定用於以下用途：(a)支付分派或股息予股東；(b)繳足將發行予公司股東以作為繳足紅股的未發行股份；(c)按公司法第37條的條文贖回及購回股份；(d)撤銷公司開辦費用；及(e)撤銷發行股份或公司債權證的費用或就此支付的佣金或給予的折扣。

除非於緊隨建議派付日期後，公司可償還日常業務中到期的債務，否則不得自股份溢價賬向股東作出任何分派或派付任何股息。

公司法規定，在開曼群島大法院(「法院」)確認後，如獲組織章程細則批准，則擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司可通過特別決議案以任何方式削減其股本。

細則載有若干規定保障特別類別股份的持有人，在修訂彼等的權利前須獲得彼等同意，包括獲得該類別特定比例的已發行股份持有人同意或由該等股份的持有人在另行召開的會議中通過決議案批准。

(c) 購回公司本身或其控股公司股份的財務資助

在所有適用法例的規限下，本公司可向本身、其附屬公司、其控股公司或該等控股公司的任何附屬公司的董事及僱員提供財務資助，購回本公司股份或任何附屬公司或控股公司的股份。此外，在所有適用法例的規限下，本公司可向受託人提供財務資助，以為本公司、其附屬公司、本公司的任何控股公司或任何該等控股公司的任何附屬公司的僱員(包括受薪董事)利益收購並持有本公司股份或任何該等附屬公司或控股公司的股份。

開曼群島法例並無明文限制公司向他人提供財務資助以購回或認購其本身或其控股公司的股份。因此，如公司董事在審慎秉誠考慮後認為合適且符合公司利益，公司可提供有關財務資助。有關資助須以公平方式進行。

(d) 公司及其附屬公司購回股份及認股權證

在公司法的條文規限下，擁有股本的股份有限公司或擔保有限公司，如其組織章程細則許可，可發行可由公司或股東選擇贖回或有責任贖回的股份，而公司法明文規定，在受限於公司組織章程細則條文的情況下，可依法修訂任何股份附帶的權利，以規定該等股份將予或須予贖回。此外，如該組織章程細則許可，該公司可購回本身的股份，包括任何可贖回股份，惟倘若組織章程細則無批准購回的方式及條款，則未獲公司以普通決議案批准購回方式及條款前，公司不得購回本身的股份。公司只可贖回或購回本身的已繳足股份。如公司贖回或購回本身股份後，除庫存股份外再無任何已發行股份，則不可贖回或購回任何本身股份。除非在緊隨擬付款之日後，公司仍有能力償還在日常業務中到期清付的債項，否則公司以其股本贖回或購回本身的股份乃屬違法。

受限於公司組織章程大綱及細則，除非公司董事在購回前議決以公司名義持有該等股份作庫存股份，否則公司購回的股份應當作註銷論。倘公司持有股份作庫存股份，公司須在股東名冊載入該等股份，然而，儘管如上文所述，公司就任何目的而言均不被當作一名股東，亦不得行使庫存股份的任何權利，而任何行使有關權利的建議均為無效，而且，在公司任何大會上，庫存股份並無直接或間接投

票權，在任何時間就公司組織章程細則或公司法而言亦不得計入已發行股份總數。此外，就庫存股份而言，概不會宣派或派付任何股息，亦不會向公司作出公司的其他資產分派(包括清盤時向股東作出的任何資產分派)(不論以現金或其他方式)。

公司並無被禁止購回本身的認股權證，故可根據有關認股權證文據或證書的條款及條件購回本身的認股權證。開曼群島法律並無規定組織章程大綱或細則須載有允許該等購回的規定，公司董事可運用組織章程大綱賦予的一般權力買賣及處理一切類別的個人財產。

根據開曼群島法律，附屬公司可持有其控股公司的股份，而在若干情況下，亦可購買該等股份。

(e) 股息及分派

除公司法第34條外，並無有關派息的法律條文。根據英國案例法(於開曼群島在此方面具有說服力)，股息只可以從公司的溢利中派付。此外，公司法第34條規定，如具備償還能力且公司組織章程大綱及細則有所規定(如有)，則可由股份溢價賬支付股息及分派(進一步詳情請參閱上文第2(m)段)。

(f) 保障少數股東

開曼群島的法院一般應會依從英國案例法的先例，允許少數股東就以下各項提出代表訴訟或以公司名義提出派生訴訟：(a)超越公司權力或非法的行為；(b)欺詐少數股東的行為，而過失方為對公司有控制權的人士；及(c)須特定(或特別)大多數股東通過的決議案以違規方式通過。

如公司並非銀行且其股本已分拆為股份，則法院可根據持有公司已發行股份不少於五分之一的股東申請，委派調查員審查公司的事務並按法院指定的方式呈報結果。

公司任何股東可入稟法院，而法院認為公司清盤乃屬公平公正，則可發出清盤令，或發出(a)規管日後公司事務經營操守的命令；(b)要求公司停止作出或繼續股東入稟人所投訴的行動或要求公司作出股東入稟人投訴其沒有作出的行動的命令；(c)授權由股東入稟人按法院指示的條款以公司名義及代表公司進行民事訴訟

的命令；或(d)就其他股東或公司本身購回公司任何股東股份作出撥備的命令作為清盤令的替代法令，並因此削減公司的資本(倘股份由公司本身購回)。

一般而言，股東對公司的索償，須根據適用於開曼群島的一般契約或民事侵權法，或根據公司組織章程大綱及細則賦予股東的個別權利而提出。

(g) 管理層

公司法並無就董事出售公司資產的權力作出特別規限，然而，在一般法律上，公司的高級人員(包括董事、董事總經理及秘書)在行使本身權力及履行本身職責時，須為公司的最佳利益忠實、秉誠行事，並以合理審慎的人士於類似情況下應有的謹慎、勤勉及技巧處事。

(h) 會計及審核規定

公司須促使存置有關下述事項的適當賬冊記錄：(i)公司所有收支款項及有關收支的事項；(ii)公司所有銷貨與購貨；及(iii)公司的資產與負債。

如賬冊不能真實、公平地反映公司事務及解釋有關的交易，則不視為保存有適當賬冊。

(i) 外匯管制

開曼群島並無外匯管制或貨幣限制。

(j) 稅項

根據開曼群島稅務減免法(1999年修訂本)第6條，本公司已獲得總督會同內閣承諾：

- (1) 開曼群島並無法律對本公司或其業務的所得溢利、收入、收益或增值徵稅；及
- (2) 毋須就本公司股份、債權證或其他承擔繳交上述稅項或具遺產稅或承繼稅性質的稅項。

對本公司的承諾由2012年8月28日起，有效期為二十年。

開曼群島現時對個人或公司的溢利、收入、收益或增值並不徵收任何稅項，且無具承繼稅或遺產稅性質的稅項。除不時可能因在開曼群島司法權區內訂立若干文據或將文據帶入開曼群島而須支付的若干印花稅外，開曼群島政府不大可能對本公司徵收重大稅項。開曼群島並無訂立雙重徵稅公約。

(k) 轉讓時的印花稅

開曼群島對開曼群島公司股份轉讓並不徵收印花稅，惟轉讓在開曼群島擁有土地權益的公司的股份除外。

(l) 貸款予董事

公司法並無明確規定禁止公司向其任何董事提供貸款。

(m) 查閱公司記錄

本公司股東根據公司法並無查閱或獲得本公司股東名冊或公司記錄副本的一般權利，惟本公司的細則可能賦予該等權利。

獲豁免公司可在董事會不時認為適當的地點(開曼群島境內或境外)存置股東名冊總冊及任何股東分冊。公司須以開曼群島公司法規定或允許股東總冊存置的相同方式存置股東分冊。公司須安排在公司股東總冊存置的地方不時存置任何正式股東分冊的副本。公司法並無規定獲豁免公司須向開曼群島公司註冊處處長提交股東名單。因此，股東姓名及地址並非公開資料，且不會供公眾查閱。然而，獲豁免公司須以電子形式或任何其他媒體於其註冊辦事處提供有關股東名冊(包括任何股東名冊分冊)，遵守其於接獲稅務資訊局根據開曼群島稅務資訊局法例(2009年修訂本)發出的法令或通知後的有關規定。

(n) 清盤

公司可根據法院指令強制；自願；或在法院的監督下清盤。法院有權在若干特定情況下頒令清盤，包括在法院認為屬公平公正的情況下。

如股東於股東大會上透過特別決議案作出決議，或倘公司為有限期公司，則在其大綱或細則規定的公司期限屆滿時，或倘出現大綱或細則所規定公司須解散或公司註冊成立一年以來仍未開展業務(或暫停業務一年)或公司無力償債的情況，

該公司可自動清盤。倘公司自動清盤，該公司須由自動清盤的決議案獲通過或於上述期間屆滿或由上述情況發生起停止營業。

為進行公司清盤及協助法院，可委任一名或多名人士為正式清盤人，而法院可酌情臨時或以其他方式委任該名或該等合資格人士出任該職務，倘超過一名人士獲委任出任該職務，則法院須聲明所須採取或授權正式清盤人採取的任何行動是否將由全部或任何一名或以上該等人士進行。法院亦可決定在正式清盤人出任時是否需要提供擔保及擔保的內容。倘並無委任正式清盤人或在該職位出缺期間，則公司的所有財產將由法院保管。倘任何人士符合破產清盤人員條例的適當資格，則合資格獲委任為正式清盤人。外地清盤人員可獲委任與合資格破產清盤人員共同行動。

倘屬股東提出的自願清盤，公司須於股東大會上委任一名或多名清盤人以便結束公司事務及分派其資產。破產聲明須於清盤開始二十八(28)日內經自願清盤公司的全體董事簽署，否則，其清盤人可向法院申請在法院監督下繼續清盤的法令。

待委任清盤人後，公司的事務將完全由清盤人負責，日後未得其批准不得實施任何行政措施。

清盤人負責集中公司資產(包括出資人所欠(如有)的款項)、確定債權人名單，以及在優先及有抵押債權人的權利及任何後償協議或對銷或扣除索償款權利的規限下，償還本公司所欠債權人的債務(如所餘資產不足償還全部債務則按比例償還)，並確定出資人(股東)的名單，根據彼等的股份所附權利分派剩餘資產(如有)。

待公司的事務完全清盤後，清盤人即須編製有關清盤的賬目，顯示清盤的過程及售出的公司財產，並在其後召開公司股東大會以便向公司提呈賬目及加以闡釋。於最後會議最少二十一(21)日前，清盤人須以任何公司章程細則指定的方式向各名出資人寄發一份列明會議時間、地點及目的的通告，並在開曼群島憲報上刊登。

(o) 重組

法律條文規定進行重組及合併須在為此而召開的股東或債權人大會(視情況而定)，獲得佔出席大會的股東或類別股東或債權人價值百分之七十五(75%)的大多數股東或類別股東或債權人(視情況而定)贊成，且其後須獲法院認可。雖然有異議的股東可向法院表示申請批准的交易對股東所持股份並無給予公允值，但如無證據顯示管理層有欺詐或不誠實，法院不大可能僅因上述理由而否決該項交易。

(p) 強制性收購

如一家公司提出收購另一家公司的股份，且在提出收購建議後四(4)個月內，佔不少於百分之九十(90%)的被收購股份的持有人接納收購，則收購人在上述四(4)個月期滿後的兩(2)個月內，可按規定方式發出通知，要求反對收購的股東按收購建議的條款轉讓其股份。反對收購的股東可在該通知發出後一(1)個月內向法院提出反對轉讓。反對收購的股東須證明法院應行使其酌情權，惟法院一般不會行使其酌情權，除非有證據顯示收購人與接納收購建議的持有人之間有欺詐或不誠實或勾結，以不公平手法迫退少數股東。

(q) 彌償保證

開曼群島法律並不限制公司的組織章程細則規定的對高級人員及董事作出彌償保證的範圍，惟不包括法院認為違反公共政策的規定(例如表示對觸犯法律的後果作出彌償保證)。

4. 一般事項

本公司有關開曼群島法律的特別法律顧問Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited已向本公司發出一份意見書，概述開曼群島公司法的若干方面。按附錄五「備查文件」一段所述，該意見書連同公司法的副本可供查閱。任何人士如欲查閱開曼群島公司法的詳細概要，或欲了解該法律與其較熟悉的任何其他司法權區法律間的差異，應諮詢獨立法律顧問。

A. 有關本公司的其他資料

1. 註冊成立

本公司於2012年8月15日在開曼群島根據公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司於香港設立主要營業地點，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，並於2012年10月12日根據公司條例第XI部在香港註冊為非香港公司。何應財先生及何應祥先生已獲委任為本公司授權代表，代表本公司於香港接收法律程序文件及通知。

由於本公司於開曼群島註冊成立，故其業務須根據公司法及其組織章程(包括大綱及細則)營運。本公司組織章程文件若干條款及公司法的相關部分的概要載列於本招股章程附錄三。

2. 本公司股本的變動

於本公司註冊成立日期，其法定股本為380,000港元，分為3,800,000股每股面值0.1港元之股份。隨著其註冊成立後，一股以代價0.1港元的股份已配發及發行予初次認購人，並於2012年8月15日以代價0.1港元轉讓予Topgrow。

於2013年8月8日，本公司向Topgrow收購英屬處女群島公司的全部已發行股本，代價為向Topgrow配發及發行一股入賬列為繳足的股份。

於2013年9月19日，本公司每一股0.1港元的股份細分為十股每股0.01港元的股份，據此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持有的股份。

根據唯一股東於2013年9月19日通過的書面決議案，本公司藉增設4,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。

根據資本化發行，本公司將向Topgrow配發及發行299,999,980股股份。

緊隨配售及資本化發行完成後，並無計入於行使根據購股權計劃可能授出的任何購股權後可能發行的任何股份，本公司的法定股本將為50,000,000港元，分為5,000,000,000股股份，而本公司的已發行股本將為4,000,000港元，分為400,000,000股繳足或入賬列為繳足的股份。除本招股章程所披露者外，董事目前無意發行本公

司法定但未發行股本的任何部份，而未經股東於股東大會上事先批准，概無發行可實際改變本公司控制權的股份。

除本招股章程所披露者外，本公司的股本自其註冊成立日期以來概無變動。

3. 唯一股東的書面決議案

於2013年9月19日，唯一股東以書面通過決議案，據此(其中包括)下列事項：

- (a) 本公司批准及採納章程細則，其條款於本招股章程附錄三概述；
- (b) 本公司藉增設4,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至50,000,000港元；
- (c) 待(i)上市科批准本招股章程所述已發行及將發行股份上市及買賣；(ii)於定價日訂立協議釐定配售價；及(iii)包銷商於包銷協議下的義務成為無條件及並無根據包銷協議的條款或在其他情況下終止：
 - (i) 配售獲批准，而董事獲授權根據配售配發及發行配售股份；及
 - (ii) 購股權計劃(其主要條款載於本附錄「購股權計劃」一節「購股權計劃的主要條款」一段)的規則獲批准及採納，而董事獲授權(其中包括)根據該計劃授出可認購股份的購股權，並根據行使購股權計劃可能授出之購股權而配發、發行及處置股份；
- (d) 待本公司股份溢價賬因配售獲得進賬後，授權董事將本公司股份溢價賬的2,999,999.8港元撥充資本，並將有關款項撥作資本以按面值繳足299,999,980股股份，以向於2013年9月18日營業時間結束時名列本公司股東名冊的獨家股東配發和發行股份，並授權董事落實資本撥充及分派；
- (e) 授予董事一般無條件授權，以配發、發行及處置股份(惟不包括按(a)供股；或(b)行使根據購股權計劃授出的任何購股權所附任何認購權；或(c)以股代息計劃或按照章程細則的類似安排；或(d)配售事項或資本化發行該等

股份的總面值不得超過以下兩者的總和：(aa)緊隨配售事項及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的20%；及(bb)本公司根據下文(f)段所述授予董事的授權購回的本公司股本的面值，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或本公司根據章程細則或任何本公司適用法例規定須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日，或股東通過普通決議案撤銷或更改授予董事的此項授權(以最早發生者為準)為止；及

- (f) 授予董事一般無條件授權，以行使本公司一切權力購回股份，惟所購回股份的總面值不得超過緊隨配售事項及資本化發行完成後本公司已發行股本總面值的10%，此項授權的有效期直至本公司下屆股東週年大會結束時，或本公司根據公司細則或任何本公司適用法例規定須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日，或本公司股東通過普通決議案撤銷或更改授予董事的此項授權(以最早發生者為準)為止。

4. 公司重組

為籌備股份於創業板上市，本集團旗下各公司曾進行公司重組以理順本集團架構，重組涉及下列各項：

- (a) 於2012年3月27日，港深聯合轉讓100,000股港深聯合(中國)有限公司股份(佔港深聯合(中國)有限公司的全部已發行股份)予其勁有限公司，代價為1.00港元；
- (b) 於2012年8月15日，本公司於開曼群島註冊成立，一股以代價0.1港元的股份於同日由Codan Trust Company (Cayman) Limited (作為初次認購人)轉讓予Topgrow；
- (c) 於2012年10月10日，英屬處女群島公司於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元的普通股，其中一股股份於同日獲配發及發行予Topgrow；
- (d) 於2013年8月8日，Topgrow轉讓於港深聯合的265,000股股份(佔港深聯合的全部已發行股份)予英屬處女群島公司，代價為英屬處女群島公司配發及發行十股新股份予Topgrow，入賬列作繳足；
- (e) 於2013年8月8日，升運轉讓於僑璋的2,100,000股股份(佔僑璋的全部已發行股份)予英屬處女群島公司，代價為Topgrow配發及發行十股新股份，五股新股份予何應財先生及五股新股份予何應祥先生，入賬列作繳足；

- (f) 於2013年8月8日，升運轉讓於其勁的100股股份(佔其勁的全部已發行股份)予英屬處女群島公司，代價為Topgrow配發及發行十股新股份，五股新股份予何應財先生及五股新股份予何應祥先生，入賬列作繳足；
- (g) 於2013年8月8日，何應祥先生轉讓於Topgrow的兩股股份予何應財先生，名義代價為1.00美元；
- (h) 於2013年8月8日，Topgrow轉讓於英屬處女群島公司的11股股份(佔英屬處女群島公司的全部已發行股份)予本公司，代價為本公司配發及發行一股新股份予Topgrow，入賬列作繳足；
- (i) 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持有的股份；及
- (j) 於2013年9月19日，本公司藉增設4,962,000,000股股份，將法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。

5. 本公司購回其本身證券

本段載有聯交所規定就本公司購回其本身證券而須載入本招股章程的資料。

(a) 創業板上市規則的條文

創業板上市規則允許在創業板上市的公司可在創業板購回其證券，惟須受若干限制所規限，有關詳情概述如下：

(i) 股東批准

創業板上市公司的所有證券(倘為股份，必須為繳足股份)購回建議，均須事先經股東通過普通決議案以一般授權或就特定交易作出特定批准的方式批准。

附註： 根據唯一股東於2013年9月19日通過的書面決議案，董事獲授一般無條件授權(「購回授權」)，以批准本公司在創業板或本公司證券可能上市並就此獲證監會及聯交所認可的任何其他證券交易所購回最多為緊隨配售及資本化發行事項完成後本公司股本面值總額10%的股份，此項授權的有效期限直至本公司下屆股東週年大會結束時，或本公司根據細則或任何本公司適用法例規定須舉行下屆股東週年大會的期限屆滿當日，或本公司股東通過普通決議案撤銷或更改授予董事的此項授權(以最早發生者為準)為止。

(ii) 資金來源

購回須自根據公司組織章程文件及公司註冊成立或以其他方式成立的司法權區法例可合法作此用途的資金撥資進行。上市公司不得以現金以外代價或聯交所不時的交易規則所訂定者以外的結算方式，在創業板購回其本身證券。根據開曼群島法例，本公司購回證券，可自其溢利、股份溢價賬或就購回發行新股份的所得款項撥付，或倘獲細則授權及在公司法規限下，自股本撥付。超出將予購回股份面值的任何贖回或購回應付溢價，須自本公司溢利或股份溢價賬或兩者撥付，或倘獲細則授權及在公司法規限下，自股本撥付。

(b) 購回的原因

董事相信，董事獲股東授予一般授權，令本公司得以在市場購回股份，乃符合本公司及股東的最佳利益。視乎當時市況及資金安排而定，有關購回或會提高本公司的資產淨值及／或每股股份盈利，而董事僅會在彼等相信該等購回將對本公司及股東有利的情況下方會進行。

(c) 購回的資金

購回證券時，本公司只可動用根據其章程大綱及細則以及開曼群島適用法例可合法作此用途的資金。

根據本招股章程所披露本集團現時財務狀況，並計及本集團現時營運資金狀況，董事認為，倘購回授權獲全面行使，相對本招股章程所披露狀況，或會對本集團營運資金及／或資本負債狀況構成重大不利影響。然而，董事無意在對本集團營運資金需要或董事認為不時適合本集團的資本負債水平構成重大不利影響的情況下行使購回授權。

按緊隨上市後已發行400,000,000股股份的基準計算，全面行使購回授權將令本公司於購回授權維持有效期間購回最多40,000,000股股份。

(d) 一般事項

董事及(據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信)彼等各自任何聯繫人士目前概無意向本公司或其附屬公司出售任何股份。

董事已向聯交所承諾，只要有關法例適用下，彼等將按照創業板上市規則及開曼群島適用法例行使購回授權。

倘購回證券導致一名股東所佔本公司表決權的權益比例有所增加，則就香港公司收購及合併守則(「收購守則」)而言，該項增加將被視作一項收購。因此，一名股東或一群一致行動的股東可取得或鞏固本公司的控制權，因而須按照收購守則規則26提出強制性收購建議。除上述者外，董事並不知悉根據購回授權作出購回會產生收購守則項下任何後果。

概無本公司關連人士知會本公司，表示目前有意在購回授權獲行使的情況下向本公司出售股份，亦無承諾不會向本公司出售股份。

B. 有關業務的其他資料**重大合約概要**

以下為本集團於本招股章程日期前緊隨兩年內訂立的合約(不包括於日常業務過程中訂立的合約)，對本集團的業務整體而言屬重大或可屬重大：



- (a) 港深聯合(作為賣方)及其勁有限公司(作為買方)於2012年3月27日訂立買賣協議，據此，港深聯合同意出售，而其勁有限公司同意購買於港深中國的全部已發行股本，代價為1.00港元；
- (b) 英屬處女群島公司(作為買方)及Topgrow(作為賣方)於2013年8月8日訂立買賣協議，據此，英屬處女群島公司同意自Topgrow購買於港深聯合的全部已發行股本，而作為代價，英屬處女群島公司向Topgrow配發及發行十股新股份，入賬列作繳足；
- (c) 英屬處女群島公司(作為買方)及升運(作為賣方)於2013年8月8日訂立買賣協議，據此，英屬處女群島公司同意自升運購買於僑瑋的全部已發行股本，而作為代價，Topgrow配發及發行十股新股份，五股新股份予何應財先生及五股新股份予何應祥先生，入賬列作繳足；

- (d) 英屬處女群島公司(作為買方)及升運(作為賣方)於2013年8月8日訂立買賣協議，據此，英屬處女群島公司同意自升運購買於其勁的全部已發行股本，而作為代價，Topgrow配發及發行十股新股份，五股新股份予何應財先生及五股新股份予何應祥先生，入賬列作繳足；
- (e) 本公司(作為買方)及Topgrow(作為賣方)於2013年8月8日訂立買賣協議，據此，本公司同意自Topgrow購買於英屬處女群島公司的全部已發行股本，而作為代價，本公司向Topgrow配發及發行一股新股份，入賬列作繳足；
- (f) 控股股東於2013年9月19日訂立以本公司(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，有關詳情載於本招股章程「主要股東、控股股東及高持股量股東」一節「不競爭契據」一段；
- (g) 控股股東於2013年9月19日訂立以本公司(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(包括本附錄「其他資料」—「稅項及其他彌償保證」一段所載的彌償保證)作出若干彌償保證；及
- (h) 包銷協議，其主要條款於本招股章程「包銷」一節「包銷安排」一段內概述。

C. 本集團的知識產權

(a) 商標

於最後實際可行日期，本集團有以下註冊商標：

商標	註冊地點	類別	註冊編號	註冊日期
 港深聯合物業管理有限公司 KONG SHUN UNION PROPERTY MANAGEMENT CO., LTD.	香港	36	301895842	2011年4月21日
	香港	35、36、37、 41、45	302191301	2012年3月15日

(b) 域名

於最後實際可行日期，本集團已註冊以下域名：

註冊人	域名	屆滿日期
港深聯合	www.kongshum.com.hk	2014年7月10日

D. 有關董事、管理層及員工的其他資料

1. 主要股東

據董事所知，緊隨配售事項及資本化發行完成後但未計及根據配售事項可能承購或收購的任何股份，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接於任何類別股本的10%或以上面值中擁有權益而附有權利於一切情況下在本集團任何成員公司的股東大會上投票：

名稱	身份及權益性質	所持股份數目或 所佔註冊 資本金額 (附註1)	實際持有股權 百分比
Topgrow (附註2)	實益擁有人	300,000,000 (L)	75%
何應祥	受控制法團的權益	300,000,000 (L)	75%
何應財	受控制法團的權益	300,000,000 (L)	75%

附註：

- 「L」指股東於本集團相關成員公司股本中的權益的好倉。
- Topgrow的全部已發行股本由何應財擁有60%及由何應祥擁有40%。

2. 董事於本公司及其相聯法團股本中的權益

緊隨配售及資本化發行事項完成後但未計及因本公司根據本附錄「有關本公司的其他資料」一節所述授權可能配發及發行或購回的任何股份，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有如下權益及淡倉而須於股份上市後隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)或將須根據證券及期貨條例第352條記錄在該條文所述登記冊內，或須根據創業板上市規則中有關董事進行證券交易的第5.46至5.67條而知會本公司及聯交所：

名稱	身份及權益性質	所持股份數目或 所佔註冊 資本金額 (附註1)	實際持有股權 百分比
何應祥先生(附註2)	受控制法團的權益	300,000,000 (L)	75%
何應財先生(附註2)	受控制法團的權益	300,000,000 (L)	75%

附註：

- 「L」指股東於本集團相關成員公司股本中的權益的好倉。
- 300,000,000股股份由Topgrow持有。Topgrow由何應財擁有60%及由何應祥擁有40%。

3. 董事服務合約詳情及董事酬金

服務合約詳情

各執行董事已與本公司訂立服務合約，該合約已於2013年9月1日生效。該等服務合約各自的條款及條件在一切重大方面均類似。服務合約的初步年期自2013年9月1日開始固定為三年，將繼續直至任何一方以不少於三個月的書面通知予以終止為止。各執行董事有權享有下文載列的各自的基本薪金(董事

會酌情釐定每年增薪點及酌情花紅)。執行董事須就有關向彼支付的月薪及酌情花紅金額的任何董事決議案中放棄投票，並不得計入法定人數。目前執行董事的年度底薪如下：

姓名	金額
何應祥先生	1,920,000 港元
何應財先生	1,920,000 港元

執行董事就本公司各財政年度享有花紅，金額將由董事會全權酌情決定。

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司訂立委任書。各委任書的條款及條件在一切重大方面均類似。各非執行董事及獨立非執行董事的任期自上市日期起計初步為三年，惟可於委任書所訂明的若干情況下終止。根據各委任書應付非執行董事及獨立非執行董事的年度袍金如下：

姓名	金額
金得養先生	120,000 港元
張光偉先生	120,000 港元
唐思聰先生	144,000 港元
黃子豪先生	120,000 港元

除上文所披露者外，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約(於一年內屆滿或可由僱主免付賠償(法定賠償除外)而終止的合約除外)。

董事酬金

本公司就截至2013年3月31日止兩個財政年度各年已付的董事的酬金總額分別約為1,200,000港元及1,300,000港元。

根據現行安排，估計截至2014年3月31日止年度向董事支付的酬金總額將為約3,000,000港元(不包括酌情花紅，如有)。

本公司有關董事薪酬的政策為參考有關董事的經驗、工作量及對本集團投入的時間釐定酬金。

4. 代理費或佣金

除本招股章程所披露者外，緊接本招股章程日期前緊隨兩年內，概無就本公司或其任何附屬公司發行或出售任何股份或借貸資本給予任何佣金、折扣、經紀費用或其他特殊條款。

5. 關聯方交易

關聯方交易的詳情載於本招股章程附錄一所載的會計師報告附註22。

6. 免責聲明

除本招股章程所披露者外：

- (a) 且未計及根據配售事項可能承購或收購的任何股份，董事概不知悉，緊隨配售及資本化發行事項完成後，將有任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉，或將直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司股東大會上投票的面值或任何類別股本10%或以上的權益或淡倉；
- (b) 概無董事或本公司主要行政人員將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)的股份、相關股份或債券中擁有權益或淡倉，而須於股份在聯交所上市後隨即根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)或將須根據證券及期貨條例第352條記錄在該條文所述登記冊內，或須根據創業板上市規則中有關董事進行證券交易的第5.46至5.67條而知會本公司及聯交所；
- (c) 概無董事或本附錄「其他資料」—「專家資格」一段所列的專家於本公司發起中，或於緊接本招股章程刊發前兩年內由本集團任何成員公司收購或出售或租賃或擬由本集團任何成員公司收購或出售或租賃的任何資產中擁有權益；
- (d) 概無董事或本附錄「其他資料」—「專家資格」一段所列的專家於本招股章程日期仍然生效的任何合約或安排(對本集團整體業務而言屬重大者)中擁有重大權益；

- (e) 概無本附錄「其他資料」—「專家資格」一段所列的專家於本集團擁有任何股權或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)；及
- (f) 自本公司註冊成立日期以來，本公司概無向任何董事支付任何薪酬或其他實物利益，本公司亦無根據於最後實際可行日期仍然生效的任何安排就截至2014年3月31日止年度應向任何董事支付的任何薪酬或實物利益。

E. 購股權計劃

購股權計劃條款概要

以下為購股權計劃的主要條款概要，惟並不構成或擬作為購股權計劃其中部分，亦不應視作影響購股權計劃規則的詮釋：

(a) 購股權計劃的目的

購股權計劃的目的為讓本公司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(「合資格參與人士」)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的貢獻。

(b) 授出及接納購股權

在購股權計劃條款規限下，董事可全權酌情決定向合資格參與人士提呈購股權。

購股權須按董事不時決定的格式以書面向合資格參與人士提呈，並可由提呈日期(包括當日)起計21日期間供合資格參與人士接納，惟於購股權計劃採納日期起十週年或購股權計劃終止後，有關提呈將不可供接納。

當本公司在提呈可能指定有關時限內(該時限不得遲於提呈日期(包括當日)起計21日)收訖經合資格參與人士正式簽署的接納提呈函件複本，連同作為獲授購股權代價向本公司支付的1.00港元不可退還付款時，合資格參與人士將被視為已就彼所獲提呈購股權涉及的所有股份接納有關提呈。

合資格參與人士所接納提呈可較提呈股份總數為少，惟有關數目須為股份在聯交所買賣的完整買賣單位或其完整倍數。

(c) 股份價格

購股權計劃項下股份的認購價將由董事酌情釐定，惟於任何情況下不得低於下列最高者：(a) 股份於特定購股權發售日期(必須為營業日)在聯交所每日報價表所報的收市價；(b) 股份於緊接特定購股權發售日期前五個營業日在聯交所每日報價表所報的平均收市價；及(c) 股份於特定購股權提呈日期的面值。

(d) 股份數目上限

- (i) 受下文(iii)所限，於任何時間根據購股權計劃可能授出的購股權連同根據本集團當時任何其他購股權計劃可能授出的購股權所涉及股份數目上限，不得超過相等於批准購股權計劃當日本公司已發行股本10%的股份數目。按於上市日期合共已發行400,000,000股股份計算，有關限額將為40,000,000股股份，即上市日期已發行股份10%。本公司可於股東大會徵求其股東批准更新10%限額，惟於該等情況下根據購股權計劃及本集團任何其他計劃可能授出的購股權項下可供發行的股份總數，不得超過批准更新限額日期的本公司已發行股本10%。就計算經更新限額而言，早前根據購股權計劃及本集團任何其他購股權計劃授出的購股權將不會計算在內，包括根據購股權計劃或任何其他購股權計劃尚未行使、已註銷、失效及已行使的購股權；
- (ii) 本公司可於股東大會徵求股東另行批准授出超過10%限額的購股權，惟超出該限額的購股權僅可向於徵求批准前本公司明確指定的合資格參與人士授出。本公司將向股東寄發通函，載列可能獲授有關購股權的指定合資格參與人士的概述、將予授出購股權的數目及條款、向指定合資格參與人士授出購股權的目的、解釋購股權條款如何達致有關目的，以及創業板上市規則可能不時規定的有關資料；
- (iii) 根據購股權計劃已授出但有待行使的所有尚未行使購股權，以及根據本集團任何其他購股權計劃已授出但有待行使的任何其他購股權

獲行使時可予發行的股份數目上限，不得超過不時已發行股份的30%。倘授出購股權將導致超出該限額，則不得根據購股權計劃或本集團任何其他購股權計劃授出購股權；及

- (iv) 除非股東按下列方式批准，否則於任何12個月期間向各承授人授出的購股權(包括已行使及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%。倘向合資格參與人士進一步授出任何購股權，將會導致於截至進一步授出日期止12個月期間向該名人士授出及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份數目合共超過已發行股份1%，有關進一步授出須獲股東於股東大會另行批准，而有關合資格參與人士及彼的聯繫人士須放棄表決。本公司須向股東寄發通函，通函內須披露合資格參與人士的身份、將予授出及早前已向該合資格參與人士授出的購股權數目及條款以及創業板上市規則可能不時規定的有關資料。將向有關合資格參與人士授出的購股權數目及條款(包括認購價)須於取得股東批准前釐定，而就計算認購價而言，建議進一步授出的董事會會議日期將被視為授出日期。任何購股權須待股東於股東大會，批准本公司法定股本的任何必要增加後，方可行使。在此規限下，董事須預留足夠的本公司當時法定但未發行股本，以於任何購股權獲行使時配發股份。

(e) 行使購股權

購股權可於董事會在向各承授人提呈授出購股權時決定及指定的期間內隨時行使，惟無論如何不得遲於授出日期起計10年，惟購股權計劃可予提早終止。

在購股權計劃條款規限下，承授人可向本公司發出書面通知，列明就此行使購股權及所行使購股權涉及的股份數目，以行使全部或部分購股權。每份有關通知須附奉發出通知所涉及股份全數認購價的不可退回付款。收訖通知及(視適用情況而定)核數師證明書後21日內，本公司將向承授人(或倘遺產代理人行使購股權，向承授人的遺產)配發及發行相關數目的入賬列作繳足股份。

儘管購股權計劃的條款及條件並無訂明，於購股權獲行使前須根據購股權計劃持有購股權的指定最短期限或須達到的表現目標，惟董事可就授出購股權施加有關持有購股權最短期限及／或董事可能全權酌情決定須達到的表現目標的條款及條件。

(f) 授出購股權的時間限制

於以下情況下，董事不得授出購股權：

(i) 本集團得悉任何內幕消息後，直至有關影響內幕消息根據創業板上市規則的規定公佈為止；及

(ii) 緊接以下較早時限前一個月開始期間：

(aa) 批准本公司年度業績、中期業績或季度業績的董事會會議日期；及

(bb) 本公司根據創業板上市規則刊發全年業績、中期業績或季度業績公佈的最後期限，

及直至業績公佈日期止。

(g) 權利屬承授人個人所有

購股權屬承授人個人所有，不得轉讓。承授人不得以任何方式出售、轉讓、抵押、按揭、設立任何產權負擔或以任何第三方為受益人增設任何涉及或關於購股權的權益或訂立任何協議進行有關事項。

(h) 終止僱用時的權利

倘因第(u)(iii)段所述的一項或多項理由被終止聘用而不再為合資格參與人士，則承授人於不再為合資格參與人士當日，有關任何購股權的購股權期限將自動終止，而該等購股權(以尚未行使者為限)將自動失效。

(i) 身故時的權利

倘承授人於悉數行使購股權前因身故而不再為合資格參與人士，及倘承授人為本集團的僱員，在並無出現構成上文(h)段終止聘用理由的情況下，則其遺產代理人可於承授人身故日期後12個月期間或董事可能決定的較長期間內，悉數或部分行使購股權(以尚未行使者為限)。

(j) 註銷購股權

倘本公司註銷購股權並向同一購股權持有人提呈新購股權，該項新購股權提呈僅可根據購股權計劃，按上文(d)段所述股東批准的可供授出而尚未授出購股權限額(不包括已註銷的購股權)作出。

(k) 股本變動的影響

倘本公司的資本結構於任何購股權仍可行使或購股權計劃仍然生效的期間內有任何變動，而該變動源自溢利或儲備撥充資本、供股或向股份持有人提呈其他證券(包括任何可轉換為股本的證券或可認購本公司任何股本的購股權證或購股權，惟不包括根據購股權計劃及本公司任何其他類似僱員購股權計劃授出的購股權)、本公司股本合併、拆細或削減或其他原因，則於任何有關情況下(溢利或儲備撥充資本的情況除外)，本公司須指示核數師書面證明：

(A) 作出彼等認為對全體或就任何特定承授人而言應為公平合理的下列調整(如有)：

(aa) 購股權計劃或任何購股權相關的股份數目或面值(以迄今仍未行使者為限)；及／或

(bb) 認購價；及／或

(cc) d(i)段所述最高股份數目；及／或

(dd) 行使購股權的方法，

或同時作出上述多項調整，而調整經核數師核准後便可進行，惟：

(aa) 任何該調整必須給予承授人與彼早前所獲賦予者相同比例的股本(根據聯交所於2005年9月5日發出的函件隨附的補充指引詮釋)；

(bb) 任何該調整將按承授人於悉數行使任何購股權時應付的總認購價與有關變動前的總認購價盡可能維持相同(惟不得超過有關數額)的基準作出；

(cc) 倘會導致股份按低於其面值的價格發行，則不得作出有關調整；

(dd) 發行本公司證券以作為交易的代價不得視作須作出任何有關調整的情況；及

(ee) 未經本公司股東事先特別批准，給予承授人任何方面利益。

(B) 就任何有關調整而言，除就資本化發行作出的調整外，核數師須以書面向董事確認所作調整符合(aa)上述規定；及(bb)創業板上市規則相關條文的規定(經不時修訂)及其附註以及聯交所於2005年9月5日發出的函件隨附有關購股權計劃所有事宜的補充指引。

(l) 提出全面收購建議時的權利

倘向全體股份持有人或收購人及／或由收購人控制的任何人士及／或與收購人相聯或一致行動的任何人士以外的所有該等持有人提出全面或部分收購建議，本公司須盡其一切合理努力促使該項收購建議按相同條款並經必要調整後向所有承授人提出，並假設彼等將藉著悉數行使獲授的購股權成為本公司股東。倘有關收購建議成為或宣佈為無條件，不論彼所獲授購股權的任何其他條款，則於其後及直至該項收購建議或任何經修訂收購建議結束止期間，承授人將有權隨時悉數或按承授人致本公司的通知內註明的數額行使購股權(以尚未行使者為限)。

(m) 清盤時的權利

倘本公司向股東發出召開股東大會的通告，以考慮及酌情批准將本公司自動清盤的決議案，本公司須於向本公司各股東寄發有關通告同日向所有承授人發出有關該事宜的通告，當中摘錄本段條文，而各承授人或彼の遺產代理人藉此有權透過向本公司發出書面通知，並附奉所發出通知涉及的股份總認購價全數付款，於本公司建議召開股東大會前不遲於兩個營業日，隨時行使其全數或部分購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須盡快及於任何情況下不遲於緊接上述建議召開的股東大會日期前的營業日，向該承授人配發及發行入賬列作繳足的相關股份。

(n) 妥協或安排時的權利

除下文(o)段擬定的全面或部分收購建議或協議安排外，倘本公司與其股東或債權人建議就或關於本公司重組或合併的計劃而訂立妥協或安排，本公司須於向其股東或債權人發出召開有關會議以考慮有關計劃或安排的通告同日，向所有承授人發出有關通告，而任何承授人或彼の遺產代理人可透過向本公司發出書面通知，並附奉所發出通知涉及的認購價全數付款，以全數或

按該通知所註明數額行使購股權(以尚未行使者為限)，而本公司須於建議召開會議前不遲於兩個營業日收訖該通知。

(o) 協議安排時的權利

倘以協議安排方式向所有股份持有人或收購人及／或由收購人控制的任何人士及／或與收購人相聯或一致行動的任何人士以外的所有該等持有人提出全面或部分收購建議，本公司須盡其一切合理努力促使該收購建議按相同條款並經必要的調整後向所有承授人提出，並假設彼等將藉著悉數行使獲授的購股權成為股東。倘有關協議安排正式向股東提呈，不論所獲授購股權的任何其他條款，承授人將有權於其後至協議安排項下權益記錄日期止期間，隨時悉數或按承授人致本公司的通知中所註明數額行使購股權(以尚未行使者為限)。

(p) 股份的地位

購股權獲行使時配發及發行的股份將受當時生效的細則所有條文規限，且於所有方面與購股權獲正式行使當日或(倘該日為本公司暫停辦理股東登記之日)恢復辦理股東登記首日(「行使日期」)的現有已發行繳足股份享有同等權益，因此，有關股份持有人將有權參與行使日期或之後派付或作出的所有股息或其他分派，惟倘有關記錄日期為行使日期前，則早前宣派或建議或議決派付或作出的任何股息或其他分派除外。行使購股權時配發的股份將不附表決權，直至承授人名稱獲正式納入本公司股東登記冊作為有關股份持有人為止。

(q) 購股權計劃的期限及管理

購股權計劃自購股權計劃採納日期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本公司營業時間結束為止有效及生效，於該段期間後，將不會進一步授出購股權，惟就行使已授出或使已於該段期間前已行使的任何購股權生效而言屬必需或根據購股權計劃條文可能規定的情況而言，購股權計劃條文將繼續有效。購股權計劃須由董事管理，除本招股章程另有規定外及在並無明顯錯誤的情況下，彼等對有關購股權計劃產生的所有事宜或其詮釋或影響作出的決定為最終決定，對可能因此受影響的所有人士均具有約束力。

(r) 修改購股權計劃條款

在創業板上市規則的規限下，可不時經由董事的決議案，就任何方面修改購股權計劃，惟下列修改須事先得到股東在股東大會上通過普通決議案的批准(所有承授人及彼等的聯繫人士須放棄表決，而表決須以投票方式進行)：

- (i) 未經股東於股東大會事先批准，不得對與創業板上市規則第23.03條所載事項有關的條文作出有利於合資格參與人士的修改；
- (ii) 對購股權計劃條文的條款及條件作出性質屬重大的任何修改或對已授出購股權條款作出任何變動，須經股東於股東大會批准，惟根據購股權計劃的現有條款自動生效的修訂除外；及
- (iii) 就董事或購股權計劃管理人的權力作出與修改購股權計劃條款有關的任何變動，必須經本公司股東於股東大會批准。

購股權計劃或購股權的經修訂條款必須仍然符合創業板上市規則的有關規定及聯交所不時頒佈的任何創業板上市規則指引／詮釋。

(s) 購股權計劃的條件

購股權計劃須待下列條件達成後，方告作實：

- (i) 上市科批准本公司因根據購股權計劃的條款及條件行使購股權而將予發行的任何股份上市及買賣；
- (ii) 股份開始於創業板買賣；及
- (iii) 股東於股東大會通過所需決議案或以書面決議案方式批准及採納購股權計劃，並授權董事全權酌情據此授出購股權，以於根據購股權計劃所授出任何購股權獲行使時配發、發行及處置股份。

(t) 向關連人士或彼等任何聯繫人士授出購股權

每次向董事、主要行政人員或本公司主要股東或彼等各自的聯繫人士授出購股權，須經獨立非執行董事(不包括任何身為購股權建議承授人(如有)的獨立非執行董事)批准。倘向本公司主要股東或彼任何聯繫人士授出購股權，

將導致於截至授出日期止12個月期間向該名人士已經及將予授出的所有購股權(包括已行使、已註銷及尚未行使的購股權)獲行使時已發行及將予發行的股份：

- (i) 合共相當於已發行股份0.1%以上；及
- (ii) 按股份於各授出日期的收市價計算，總值超過5,000,000港元，

則有關進一步授出購股權須獲本公司股東批准。本公司須向股東寄發通函。本公司所有關連人士須於該股東大會放棄表決，惟已於通函表明投反對票意向的任何關連人士可於股東大會就有關決議案投反對票。於大會批准授出該等購股權須以按股數投票方式表決。通函必須載列：

- (i) 將向各合資格參與人士授出的購股權數目及條款(包括認購價)詳情，該等詳情須於股東大會前釐定，而就計算認購價而言，建議進一步授出的董事會會議日期將被視作授出日期；
- (ii) 獨立非執行董事(不包括任何身為購股權建議承授人之獨立非執行董事)向獨立股東所作出關於表決的推薦意見；及
- (iii) 創業板上市規則可能不時規定的資料。

對身為本公司主要股東(定義見創業板上市規則)或獨立非執行董事的合資格參與人士或彼等各自任何聯繫人士所獲授購股權的條款作出任何變動，亦須獲股東批准。

(u) 購股權失效

任何購股權的購股權期間(定義見購股權計劃)將於以下最早時限自動終止，而該購股權(以尚未行使者為限)將自動失效：

- (i) 購股權期間屆滿；
- (ii) (h)、(i)、(l)、(m)、(n)或(o)段所述任何期限屆滿(倘適用)；

- (iii) 購股權承授人因(包括但不限於)持續或嚴重行為不當、破產、無力償債或與其債權人全面訂立任何安排或債務重組協議，或被裁定觸犯任何刑事罪行(董事認為有關罪行不會令承授人或本集團任何成員公司聲譽受損者除外)被終止聘用或委聘而不再為合資格參與人士之日；
- (iv) 因承授人就該或任何其他購股權違反(g)段，董事行使本公司權利註銷購股權之日；或
- (v) 本公司開始清盤之日。

(v) 終止

本公司可隨時於股東大會以普通決議案終止購股權計劃的運作，在此情況下，將不會再提呈購股權，惟就行使終止前已授出的任何購股權或根據購股權計劃條文其他必要情況而言，購股權計劃的條文在所有其他方面將繼續有效，而於終止前已授出的購股權將繼續有效及可根據購股權計劃行使。

(w) 其他事項

就購股權的股份數目及上文(k)段所述任何事項引起的任何爭議，須提交核數師以專家而非仲裁人身份決定。在無明顯錯誤的情況下，核數師的決定為最終及不可推翻，且對可能因此受影響的所有人士均具約束力。

(x) 購股權計劃的現況

本公司已向上市科申請批准購股權計劃、其後根據購股權計劃授出購股權及因根據購股權計劃可能授出的任何購股權獲行使而將予發行的股份(將相當於上市日期的已發行股份的10%)上市及買賣。於本招股章程日期，並無根據購股權計劃授出或同意授出任何購股權。

(y) 購股權的價值

董事認為，並不適宜按該等購股權已於最後實際可行日期授出的假設披露根據購股權計劃可能授出購股權的價值。任何有關估值須按照若干購股權定價模式或其他方法作出，且取決於多項假設，包括認購價、行使期、利率、預期波幅及其他變數。由於並無授出購股權，故並無若干可用以計算購股權

價值的變數。董事認為，根據多項揣測假設計算購股權於最後實際可行日期的價值並無意義，並會誤導投資者。

F. 其他資料

1. 稅項及其他彌償保證

何應財先生、何應祥先生及Topgrow(統稱「彌償保證人」)各自己訂立本附錄「有關業務的其他資料」—「重大合約概要」一段所述的彌償保證契據(「彌償保證契據」)，據此，彼等就(其中包括)本集團任何成員公司因或參照於或截至上市日期所賺取、應計、收取、訂立或發生的任何收入、溢利、收益、交易、事件、事宜或事情而須繳納的任何及所有稅項金額，為本集團的利益共同及個別作出彌償保證，惟不包括下列各項：

- (i) 截至2013年3月31日止兩個年度各年，已於本公司經審核合併財務報表中合併內就有關稅項或索償作出撥備者為限；
- (ii) 已為該稅項在本集團截至2013年7月31日的未經審核合併財務狀況表及截至該日止四個月期間的相關未經審核合併全面收益表內作出撥備；
- (iii) 僅因本集團任何成員公司事先未經彌償保證人書面同意或協議(該等同意或協議並非不合理地被拒絕或延誤)而自發作出任何行為或疏忽而產生之稅項，惟於上市日期後在日常業務過程中產生者除外；
- (iv) 就本集團任何成員公司於上市日期後因發生或視作發生任何事件；或所賺取、累計或收取之收入、溢利或收益；或於日常業務過程中訂立之交易而須負上主要責任之稅項；
- (v) 倘若有另一人士已撤銷該等稅項或負債，而該人士並非本集團任何成員公司；及
- (vi) 已為該稅項在於本公司截至2013年3月31日止兩個年度各年的經審核合併財務報表或本集團截至2013年7月31日的未經審核合併財務狀況表及截至該日止四個月期間之相關未經審核合併全面收益表內作出撥備或儲備，而該等撥備或儲備最終確定為超額撥備或超額儲備，惟根據彌償契據用於減少彌償保證人的稅項責任的任何有關撥備或儲備的款項，不得用於其後產生的任何責任。

彌償保證人各自己共同及個別向本公司承諾，彼等將於配售成為無條件的日期（「生效日期」）或之前就本集團任何成員公司各自任何資產價值損耗或減少或負債或虧損增加，作出彌償並向本集團任何成員公司作出全面彌償，以作為不遵守有關下列事項的適用香港法例的直接或間接後果：根據本集團與其客戶在本集團日常業務過程中訂立的管理或保安合約(i)重續或(ii)重新委任本集團為管理公司。

各彌償保證人進一步共同及個別承諾，就本集團任何成員公司而於生效日期或之前發生的任何事件或交易造成或產生直接或間接蒙受或招致的任何性質的一切索償(包括任何稅項索償)、訴訟、追收款項、法律程序、判決、虧損、負債、損害賠償、訟費、收費、費用、開支及罰款，而向本集團各成員公司作出彌償保證並予全數彌償，以本公司的保單未保障的金額為限。

此外，各彌償保證人共同及個別與本集團各成員公司契約並同意將就本集團任何成員公司因或關於以下事宜直接或間接招致的所有遷置費用、溢利或業務損失、罰款、罰金、損失、損害、責任及業務中斷全數作出彌償：

- (i) 違反本集團任何成員公司維持的租賃協議的任何條款；及
- (ii) 基於任何未能遵守本集團任何成員公司維持的租賃協議的條款而取消有關租賃協議項下的租賃。

董事已獲告知本集團的任何成員公司於開曼群島(即本公司註冊成立所在司法權區)不太可能面臨重大遺產稅責任。

2. 訴訟

有關本集團重大持續訴訟的詳情載於本招股章程「業務」一節「訴訟」一段。

除本招股章程「業務」一節「訴訟」一段所披露者外，於最後實際可行日期，本集團概無涉及任何重大訴訟或索償，且就董事所知，本集團任何成員公司並無任何尚未了結或面臨或威脅的重大訴訟或索償。

3. 保薦人

保薦人已代表本公司向上市科申請批准本招股章程所述已發行及將予發行的股份(包括因行使根據購股權計劃可能授出的購股權而可能發行的任何股份)上市及買賣。

根據創業板上市規則第6A.07條，保薦人獨立於本公司。

4. 開辦費用

本公司的估計開辦費用約為52,000港元，並由本公司支付。

5. 發起人

本公司並無發起人。

6. 專家資格

以下為曾於本招股章程給予意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
豐盛融資	獲准根據證券及期貨條例進行第4類(證券顧問)、第6類(企業融資顧問)及第9類(資產管理)受規管活動(定義見證券及期貨條例)的持牌法團
Conyers Dill & Pearman (Cayman) Limited (「CDP」)	開曼群島律師
張偉浩先生 (「張偉浩」)	香港訴訟律師
天基評估有限公司 (「天基評估」)	物業估值師
李智聰律師事務所(「李智聰」)	香港特區律師
滙領會計師事務所有限公司 (「滙領」)	執業會計師
李宇祥、彭錦輝、郭威、 葉澤深(「李彭郭葉」)	香港特區律師

7. 專家同意書

豐盛融資、CDP、張偉浩、天基評估、李智聰、滙領及李彭郭葉已各自就本招股章程的刊行發出同意書，表示同意按所示形式和涵義轉載彼等的函件、報告及／或法律意見(視乎情況而定)及引述彼等的名稱，且彼等迄今並無撤回彼等的同意書。

8. 專家於本公司的權益

豐盛融資、CDP、張偉浩、天基評估、李智聰、滙領及李彭郭葉概無於任何股份或本集團任何成員公司股份中擁有實益或其他權益，亦無可自行或提名他人認購本集團任何成員公司股份或證券的任何權利或購股權(無論可否依法執行)。

9. 約束力

倘依據本招股章程提出申請，則本招股章程即具效力，使一切有關人士須受公司條例第44A條及第44B條的所有條文(罰則條文除外)約束。

10. 登記程序

本公司的股東名冊將由Codan Trust Company (Cayman) Limited存置在開曼群島，而本公司的股東名冊分冊將由聯合證券登記有限公司存置在香港。除董事另行同意外，股份的一切過戶文件及其他所有權文件必須遞交到本公司在香港的股份過戶登記分處辦理登記，而非遞交到開曼群島。

11. 其他事項

(a) 除本招股章程所披露者外：

(i) 緊接本招股章程日期前兩年內：

(aa) 本公司並無發行、同意發行或建議發行任何繳足或部分繳足股本或借貸資本，以換取現金或非現金代價；

(bb) 本公司並無就發行或出售任何股本或借貸資本而給予或同意給予任何佣金、折扣、經紀佣金或其他特別條款；

(cc) 概無就認購或同意認購、促使或同意促使認購任何股份而支付或應付任何佣金(給予分包銷商的除外)；及

(dd) 概無發行或同意發行本公司的創辦人股份、管理層股份或遞延股份。

(b) 董事確認，除將於2013年3月31日之後但於上市完成之前或完成時於本集團損益賬已經/將扣除之估計上市開支約6,200,000港元外，董事並不知悉本公司的財務狀況或經營狀況自2013年3月31日(即本集團最近期經審核財務報表的編製日期)起有任何重大不利變動。

送呈公司註冊處處長文件

隨同本招股章程一併送呈香港公司註冊處登記之文件有本招股章程附錄四「其他資料」一節「專家同意書」一段所述之書面同意書及本招股章程附錄四「有關業務的其他資料」一節「重大合約概要」一段所述之重大合約副本。

備查文件

下列文件副本於本招股章程日期起計十四日(包括該日)內之正常辦公時間,可於香港中環皇后大道中39號豐盛創建大廈19樓李智聰律師事務所辦事處查閱:

- (a) 大綱及細則;
- (b) 滙領編製之會計師報告,其全文載於本招股章程附錄一;
- (c) 滙領有關未經審核備考財務資料之函件,其全文載於本招股章程附錄二;
- (d) 本公司截至2012年及2013年3月31日止年度之經審核財務報表;
- (e) 大律師法律顧問有關(其中包括)以本集團若干附屬公司名義代表若干客戶開立及持有的若干銀行賬戶的意見;
- (f) 載於本招股章程附錄三由CDP編製之函件,概述開曼群島公司法若干條例;
- (g) 公司法;
- (h) 本招股章程附錄四「有關董事、管理層及員工的其他資料」一節「董事服務合約詳情及董事酬金」一段所述之服務合約;
- (i) 本招股章程附錄四「購股權計劃」一節所述之購股權計劃之規則;
- (j) 本招股章程附錄四「有關業務的其他資料」一節「重大合約概要」一段所述之重大合約;及
- (k) 本招股章程附錄四「其他資料」一節「專家同意書」一段所述之書面同意書。