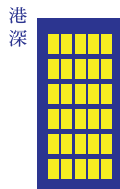


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

### **截至2014年3月31日止年度** **年度業績公佈**

#### **香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色**

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

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

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

本公司董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2014年3月31日止年度之經審核綜合年度業績，連同2013年同期之經審核比較數字，有關詳情如下：

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2014年3月31日止年度

	附註	2014年 港元	2013年 港元
收益	5	<b>324,981,419</b>	284,062,524
服務成本		<b>(258,781,554)</b>	<b>(231,763,752)</b>
<b>毛利</b>		<b>66,199,865</b>	52,298,772
其他收入／(開支)淨額	6	<b>279,302</b>	273
行政開支		<b>(37,980,447)</b>	(30,422,370)
其他營運開支		<b>(19,774,608)</b>	(13,084,499)
融資成本	7	<b>(1,104,542)</b>	<b>(1,559,010)</b>
<b>除稅前溢利</b>	8	<b>7,619,570</b>	7,233,166
所得稅開支	9	<b>(2,591,189)</b>	<b>(1,663,718)</b>
<b>本公司擁有人應佔年內溢利及全面收入總額</b>		<b><u>5,028,381</u></b>	<b><u>5,569,448</u></b>
<b>每股盈利－基本</b>	10	<b><u>0.014</u></b>	<b><u>0.019</u></b>
<b>每股盈利－攤薄</b>	10	<b><u>不適用</u></b>	<b><u>不適用</u></b>

# 綜合財務狀況表

於2014年3月31日

	附註	2014年 港元	2013年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	2,067,728	3,043,748
就人壽保險保單存入的按金	12	7,526,068	3,814,900
遞延稅項資產	13	2,233,910	2,022,304
		<u>11,827,706</u>	<u>8,880,952</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	52,370,304	52,942,537
應收董事款項	15(a)	–	6,081,968
應收最終控股公司款項	15(b)	–	503,716
應收關聯方款項	15(c)	–	15,371,221
已抵押銀行存款	16	15,896,023	15,666,435
現金及銀行結餘	16	35,899,808	5,576,540
		<u>104,166,135</u>	<u>96,142,417</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	17	41,610,134	38,021,416
應付一名董事款項	15(e)	–	437,235
應付一名關聯方款項	15(f)	–	6,186,686
融資租賃承擔	18	352,644	388,194
應付所得稅		926,649	175,349
銀行借貸－有抵押	19	19,333,599	38,807,358
		<u>62,223,026</u>	<u>84,016,238</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>41,943,109</u>	<u>12,126,179</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>53,770,815</u>	<u>21,007,131</u>
<b>非流動負債</b>			
融資租賃承擔	18	203,696	556,340
<b>資產淨額</b>		<u>53,567,119</u>	<u>20,450,791</u>
<b>股本及儲備</b>			
股本	20	4,000,000	4,750,108
儲備		49,567,119	15,700,683
<b>權益總額</b>		<u>53,567,119</u>	<u>20,450,791</u>

## 綜合權益變動表

截至2014年3月31日止年度

	附註	股本 港元	股份溢價 港元	合併儲備 港元	保留溢利 港元	合計 港元
於2012年4月1日		3,320,100	–	–	15,131,235	18,451,335
年內溢利及全面收入總額		–	–	–	5,569,448	5,569,448
向股權持有人分派股息	21	–	–	–	(5,000,000)	(5,000,000)
發行附屬公司及本公司股份		<u>1,430,008</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,430,008</u>
於2013年3月31日及2013年4月1日		<b>4,750,108</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>15,700,683</b>	<b>20,450,791</b>
於重組時產生	20(b)	<b>(4,750,108)</b>	<b>–</b>	<b>4,750,108</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
資本化發行	20(e)	<b>3,000,000</b>	<b>(3,000,000)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
配售股份	20(f)	<b>1,000,000</b>	<b>32,000,000</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>33,000,000</b>
就配售股份產生之開支		<b>–</b>	<b>(4,912,053)</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>(4,912,053)</b>
年內溢利及全面收入總額		<u>–</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>5,028,381</u>	<u>5,028,381</u>
於2014年3月31日		<u><b>4,000,000</b></u>	<u><b>24,087,947</b></u>	<u><b>4,750,108</b></u>	<u><b>20,729,064</b></u>	<u><b>53,567,119</b></u>

## 財務報表附註

截至2014年3月31日止年度

### 1. 一般資料

本公司為一間於2012年8月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司。其註冊辦公室地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要業務地點位於香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期1樓L室。

本公司股份於2013年10月11日於創業板上市(「上市」)。

本公司為投資控股公司。本集團之主要業務為提供物業管理服務。

### 2. 重組及呈列基準

透過重組以理順本公司股份上市之架構(「重組」)，本公司自2013年8月8日起已成為本集團之控股公司，乃因為本集團附屬公司之全部權益已通過股份交換轉讓予本公司。重組之詳情於本公司日期為2013年9月30日有關上市之招股章程(「招股章程」)內「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述。

由於現時組成本集團的各公司於重組前後由何應祥先生及何應財先生(「控股股東」)控制，故重組作為受共同控制的實體的業務合併入賬。綜合財務報表乃按照香港會計師公會(「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法」的合併會計原則及程序而編製。因此，綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表、綜合權益變動表及綜合現金流量表按猶如現有集團架構於報告年度(而非自本公司註冊成立日期起)一直存在而編製。

### 3. 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其業務相關，並於2013年4月1日開始之會計年度生效之所有新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。香港財務報告準則的統稱包括由香港會計師公會所頒佈的香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋。

本集團並無提早採納已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

本集團正評估此等新訂及經修訂之香港財務報告準則所產生之影響，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本集團營運業績及財務狀況構成重大影響。

#### 4. 分部資料

本集團目前經營一個經營分部，即物業管理服務。單一管理團隊向本集團的主要營運決策者報告，主要營運決策者根據全年整體業務的綜合業績分配資源及評估業績。因此，本集團並無呈列個別分部資料。

本集團來自主要服務的收益的分析載於下文附註5。截至2014年及2013年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

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

#### 5. 收益

年內，本集團主要從事提供物業管理服務。年內本集團的已確認收益分析如下：

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

#### 6. 其他收入／(開支)淨額

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

## 7. 融資成本

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

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目：

	2014年 港元	2013年 港元
核數師酬金	573,504	100,000
物業、廠房及設備折舊	1,418,751	1,102,334
有關租賃物業的經營租金	1,976,270	1,677,030
員工成本(包括董事薪酬)		
— 薪金、工資及其他福利	264,976,482	232,041,714
— 向退休福利計劃供款	9,107,107	8,483,626
	<u>276,076,014</u>	<u>242,304,704</u>

## 9. 所得稅開支

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

	2014年 港元	2013年 港元
即期所得稅		
香港利得稅		
— 年內撥備	2,911,317	2,048,386
— 過往年度超額撥備	(108,522)	(32,848)
	<u>2,802,795</u>	<u>2,015,538</u>
遞延稅項資產(附註13)		
— 暫時差額的來源及撥回	(244,225)	(351,820)
— 過往年度超額撥備	32,619	—
	<u>2,591,189</u>	<u>1,663,718</u>

本集團按適用稅率的所得稅開支及會計溢利的對賬載列如下：

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

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃按截至2014年3月31日止年度的本公司擁有人應佔綜合溢利5,028,381港元(2013年：5,569,448港元)，以及而截至2014年3月31日止年度的已發行股份加權平均數347,123,288股股份(2013年：已發行股份為300,000,000股，即附註20(e)所述全年於緊隨資本化發行完成後的已發行股份數目)計算。

截至2014年及2013年3月31日止年度期間，本公司並無任何攤薄潛在普通股。



## 11. 物業、廠房及設備

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

於2014年3月31日，本集團根據融資租賃持有的汽車的賬面值金額為976,892港元(2013年：1,497,715港元)(附註18)。

## 12. 就人壽保險保單存入的按金

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

於2012年6月，本公司的附屬公司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本公司一名執行董事。根據該保單，受益人及保單持有人為港深聯合，而總投保額為1,632,000美元（約12,677,376港元）。港深聯合須支付預付按金510,000美元（約3,961,680港元），包括於開立保單時須支付之開支費用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開立保單時須支付之開支費用、累計保費及保單費用開支（「現金價值」）而釐定。此外，倘於保單第一年至第十五年退保，將有特定金額作為退保開支。

第一年，保險公司將保單尚餘之現金價值按年息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2014年及2013年3月31日，就人壽保險保單存入的按金已作抵押，以獲取銀行授予本集團的銀行融資。

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

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

上述就人壽保險保單存入的按金按美元計值，美元為本集團功能貨幣以外的貨幣。

### 13. 遞延稅項資產

以下為本集團確認的主要遞延稅項(負債)及資產。

	加速稅項 折舊 港元	減速稅項 折舊 港元	撥備 港元 (附註)	合計 港元
於2012年4月1日	(129,958)	165,291	1,635,151	1,670,484
於年內計入損益				
— 暫時差額的來源及撥回(附註9)	<u>(38,731)</u>	<u>25,550</u>	<u>365,001</u>	<u>351,820</u>
於2013年3月31日	(168,689)	190,841	2,000,152	2,022,304
於年內計入損益				
— 暫時差額的來源及撥回(附註9)	<u>(14)</u>	<u>64,903</u>	<u>146,717</u>	<u>211,606</u>
於2014年3月31日	<u><b>(168,703)</b></u>	<u><b>255,744</b></u>	<u><b>2,146,869</b></u>	<u><b>2,233,910</b></u>

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

為綜合財務狀況表的遞延稅項結餘(經抵銷後)分析如下：

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

## 14. 貿易及其他應收款項

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

本集團的貿易及其他應收款項以港元計值。

本集團並無向其客戶授予信貸期。貿易應收款項之賬齡分析如下：

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

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

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

本集團的按金、預付款項及其他應收款項的明細如下：

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

## 15. 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

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

該等金額為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

### (b) 應收最終控股公司款項

	2014年 港元	2013年 港元
Topgrow Holdings Limited	<b><u>–</u></b>	<b><u>503,716</u></b>

上述墊款為無抵押、免息及按要求償還。

(c) 應收關聯方款項

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

所有上述結餘為免息及按要求收回。

附註：

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

(d) 主要管理人員之酬金

年內主要管理人員之酬金如下：

	2014年 港元	2013年 港元
短期僱員福利	<u><b>4,051,464</b></u>	<u>1,318,750</u>

(e) 應付一名董事款項

	2014年 港元	2013年 港元
何應財	<u>-</u>	<u>437,235</u>

該款項為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

(f) 應付一名關聯方款項

	2014年 港元	2013年 港元
江海聯合物業管理(深圳)有限公司	<u>-</u>	<u>6,186,686</u>

該款項為非貿易相關、無抵押、免息及按要求償還。

(g) 關聯方交易

除於財務報表其他部分詳述之關聯方交易及結餘外，本集團與其關聯方於年內之交易如下：

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

## 16. 現金及銀行結餘及已抵押銀行存款

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

附註：

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

本集團之現金及銀行結餘以及已抵押銀行存款以港元計值。

銀行現金按每日銀行存款利率之浮動利率計息。短期定期存款之期限由一日至一年不等，視乎本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近期並無拖欠記錄、信譽良好之銀行。存款為港元，於2014年3月31日以利率0.01%至0.1% (2013年：0.01%至0.15%)計息。

## 17. 貿易及其他應付款項

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

本集團的貿易及其他應付款項以港元計值。



貿易應付款項的賬齡分析如下：

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

附註：

(a) 其他應付款項及應計費用之明細如下：

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

(b) 長期服務金撥備的變動載列如下：

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

## 18. 融資租賃承擔

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

本集團若干汽車以融資租賃(附註11)持有。租期為3至5年。所有租賃按固定還款基準，並無就或然租金付款訂立安排。

上述融資租賃按年利率2.18%至5%計息。

## 19. 銀行借貸－有抵押

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

銀行借貸的賬面值分析如下：

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

本集團到期償還的銀行借貸如下：

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

附註：到期金額乃基於貸款協議所載預定還款日期，並無視任何按要求償還條款的影響。

銀行借貸的賬面值以港元列值。

截至2014年3月31日止年度，上述銀行借貸按年利率按4.25%至6.25%(2013年：2.86%至6.25%)計息。

銀行貸款由關聯方升運及添昇(附註15(c)(1))的物業、本公司董事及關聯方升運及添昇(附註15(c)(1))的無限額擔保、銀行定期存款(附註16)、就人壽保險保單存入的按金(附註12)以及香港按揭證券有限公司及香港政府作出的擔保(附註22)所抵押。

## 20. 股本

### 法定及已發行股本

	2014年		2013年	
	普通股數目	面值 港元	普通股數目	面值 港元
每股面值0.01港元的普通股				
法定：				
於註冊成立時(附註(a))	—	—	3,800,000	380,000
於4月1日	<b>3,800,000</b>	<b>380,000</b>	—	—
股份分拆(附註(c))	<b>34,200,000</b>	—	—	—
年內增加(附註(d))	<b>4,962,000,000</b>	<b>49,620,000</b>	—	—
於3月31日	<b>5,000,000,000</b>	<b>50,000,000</b>	<b>3,800,000</b>	<b>380,000</b>
已發行及繳足：				
於註冊成立時(附註(a))	—	—	1	0.1
於4月1日	<b>1</b>	<b>0.1</b>	—	—
於重組時發行股份(附註(b))	<b>1</b>	<b>0.1</b>	—	—
股份分拆(附註(c))	<b>18</b>	—	—	—
按下列方式發行股份：				
資本化發行(附註(e))	<b>299,999,980</b>	<b>2,999,999.8</b>	—	—
配售股份(附註(f))	<b>100,000,000</b>	<b>1,000,000</b>	—	—
於3月31日	<b>400,000,000</b>	<b>4,000,000</b>	<b>1</b>	<b>0.1</b>

#### 附註：

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

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

4,750,108港元指於2013年3月31日港深聯合物業管理集團有限公司、港深聯合、其勁清潔服務有限公司及僑璋警衛有限公司(「僑璋」)之已發行股本之總金額。上述股本總額4,750,108港元已就重組重新分配至合併儲備。

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

- (d) 於2013年9月19日，本公司藉增設4,962,000,000股每股面值0.01港元之股份，將法定股本由380,000港元增至50,000,000港元。
- (e) 於2013年9月19日，待本公司股份溢價賬因根據下文(f)項所述及定義之配售發行配售股份而獲進賬2,999,999.80港元後，以將本公司股份溢價賬進賬項下2,999,999.80港元撥充資本的方式，向於2013年9月18日營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東發行及配發合共299,999,980股入賬列作繳足股份(「資本化」)。資本化後，本公司的已發行股本將為3,000,000港元分為300,000,000股每股0.01港元的股份。
- (f) 於2013年10月11日，100,000,000股每股面值0.01港元的普通股獲發行，方式為按每股0.33港元之價格(「配售價」)作出配售，現金代價總額為33,000,000港元(未扣除發行費用)。配售價超出已發行股份面值的金額已計入本公司之股份溢價賬。

## 21. 股息

	2014年 港元	2013年 港元
已付中期股息(附註a)	–	5,000,000
建議末期股息每股5港仙(附註b)	<u>20,000,000</u>	<u>–</u>
	<u><u>20,000,000</u></u>	<u><u>5,000,000</u></u>

附註：

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

## 22. 銀行融資

已抵押銀行定期存款(附註16)、就人壽保險保單存入的按金(附註12)、關聯方升運及添昇(附註15(c)(1))的物業、本公司董事及關聯方升運及添昇(附註15(c)(1))的無限額擔保以及香港按揭證券有限公司及香港政府作出的擔保(「抵押品」)已抵押予銀行以取得授予本集團的銀行融資，且部分抵押品亦已抵押予銀行以取得授予關聯方的銀行融資。

於2014年3月31日，授予本集團的銀行融資約8,140萬港元(2013年：約8,140萬港元)。

於2014年3月31日，約1,930萬港元(2013年：約5,460萬港元)的銀行融資已獲本集團動用。

於2014年3月31日，上述關聯方的銀行借貸的未償還金額約為870萬港元(2013年：480萬港元)。

## 23. 租約承擔

於報告期末，不可撤銷經營租約項下的未來最低租約付款總額於以下時間到期：

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

經營租約付款指本集團就其若干辦公室應付的租金。協定租約期為一至兩年，而租賃期內租金為固定，並不包括或然租金。

## 24. 或然負債

### (a) 已發出財務擔保

於報告期末，本集團已就本集團及其關聯方獲授予銀行融資向一間銀行發出相互擔保。根據該等相互擔保，本集團及其關聯方共同及個別就各自獲該銀行授予的所有或任何借貸負責(附註22)。

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

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

相互擔保於成立日期的公允值並不重大，並無於財務報表內確認。

## (b) 履約保證金及業主立案法團資金

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

於2014年3月31日，未償付履約保證金約為16,900,000港元（2013年：15,800,000港元）。

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

## (c) 法律個案

於進行其日常業務過程中，本集團因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為當事一方而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員賠償提出的索償；(ii)本集團及物業的業主立案法團因疏忽引致的人身受傷，由相關物業的路人、住客或其他使用人士提出的索償；(iii)本集團及物業的業主立案法團因疏忽引致物業損害賠償或經濟損失，由相關物業的住客或其他使用人士提出的索償；及(iv)個別單位業主疏忽引致物業損害賠償，由相關物業的其他住客或使用人士提出的索償。本集團的保險提供保障，而本公司董事認為，根據目前證據，於2014年3月31日，任何該等現有索償已由保單得到足夠保障。

除下文所披露者外，於董事批准綜合財務報表日期，概無本集團的成員公司牽涉任何訴訟、仲裁或重大索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的任何訴訟、仲裁或重大索償。

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



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

- (ii) 港深聯合在2012年4月24日於地方法院開始聆訊的一宗有關僱員賠償索償案件列為抗辯人。於2011年9月21日，在巡視港深聯合管理的其中一幢大廈的樓梯時，港深聯合僱傭的申請人從梯間跌倒。首次聆訊於2012年9月28日在香港的地區法院展開。保險公司代表港深聯合接受案件的僱員賠償責任，現時正與申請人的律師商討，安排申請人出席由雙方醫生進行的醫學檢查。賠償金額將由法院評估，因此本公司無法評估情況的嚴重性。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，保險公司應付賠償的最高金額為200,000,000港元。由於(i)該僱員的僱員賠償保單(「僱員賠償保單」)保障申請人發生的意外；及(ii)保險公司須根據僱員賠償保單向申請人支付僱員賠償及這宗索償的成本，因此，法律訴訟的本公司法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。
- (iii) 港深聯合在2012年5月30日於高等法院開始聆訊的一宗案件列為其中一名抗辯人，這件案件與於2009年7月7日前後與訟人發生的人身受傷索償有關。代表港深聯合的保險公司於2013年1月14日向高等法院提呈抗辯。2013年7月9日已由雙方的骨科醫生進行檢查，核實與訟人的狀況。與訟人蒙受人身傷害的損害賠償金額將由法院評估，而本公司無法評估情況的嚴重性。如與訟人於2012年12月18日作出的損害賠償陳述指出，與訟人索取合共2,150,206港元作為賠償。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，保險公司應付賠償的最高金額為25,000,000港元。法律訴訟的本公司法律顧問認為：(i)與訟人發生的上述意外受公眾保單保障；及(ii)除保險公司不負責頭3,000港元賠償外，保險公司將需根據公眾保單向與訟人支付索償。因此，法律訴訟的本公司法律顧問認為，港深聯合於這宗索償中並無潛在責任。



- (iv) 於2013年7月15日，港深聯合向其中一名客戶(即業主立案法團(「抗辯人」))發出令狀，申索固定服務費以及港深聯合於2012年11月1日至2013年1月31日期間就管理抗辯人的物業所產生的開支總額達113,958港元。抗辯人於2013年9月5日提呈其抗辯及反申索。根據這些抗辯及反申索，抗辯人堅稱港深聯合無權申索上述金額，理由是港深聯合違反了管理協議項下的職責。此外，抗辯人聲稱，港深聯合違反了抗辯人與一間廣告公司訂立的另一份代理協議。抗辯人並無說明對港深聯合提出抗辯及反申索的反申索(「反申索」)金額。港深聯合已向保險公司投保專業責任保險，而根據專業賠償保險應付賠償的最高金額為每項索償30,000,000港元。鑑於(i)港深聯合堅稱已向抗辯人提供相關文件，包括收支結算表及資產負債表和各項開支的所有相關文件及收據(如有)；及(ii)代理協議是由抗辯人與上述廣告公司直接訂立，而港深聯合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力抗辯；及(ii)港深聯合於反申索(如有)的責任很可能會受保於專業彌償保險。
- (v) 港深聯合在2014年1月16日於地方法院開始聆訊的一宗有關僱員賠償索償案件列為抗辯人。於2013年10月28日，已故僱員受抗辯人、其代理指派至現場工作。死者在履行職責時遭受致命傷害。保險公司代表港深聯合已承認於此案件中其僱員賠償責任。賠償金額將由法院評估，因此本公司無法評估本案件的嚴重性。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，而保險公司應付賠償的最高金額為200,000,000港元。

- (vi) 港深聯合在2014年4月17日於地方法院開始聆訊的一宗有關僱員賠償索償案件列為抗辯人。於2012年9月13日，於坐在高凳上於保安崗位站崗時，申請人(本集團的一名僱員)見到一名租戶並試圖取回桌上無法放入信箱的一個大號郵件。高凳傾翻及申請人失去平衡及從高凳跌落，其後背和臀部著地。因此，申請人的右臀及背部受傷。保險公司代表港深聯合已承認於此案件中其僱員賠償責任。賠償金額將由法院評估，因此本公司無法評估本案件的嚴重性。於發生意外時，港深聯合已向保險公司投保責任保險，而保險公司應付賠償的最高金額為200,000,000港元。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概要

本集團為一間物業管理服務集團，主要於香港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份服務或獨立保安服務合約，提供保安服務。截至2014年3月31日止年度，本集團根據獨立保安服務合約向29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。

### 財務回顧

#### 財務表現概要

	包括上市開支的業績			不包括上市開支的業績		
	2014年 千港元	2013年 千港元	變動	2014年 千港元	2013年 千港元	變動
收益	<b>324,981</b>	284,063	14.4%	<b>324,981</b>	284,063	14.4%
服務成本	<b>(258,781)</b>	(231,764)	11.7%	<b>(258,781)</b>	(231,764)	11.7%
毛利	<b>66,200</b>	52,299	26.6%	<b>66,200</b>	52,299	26.6%
毛利率	<b>20.4%</b>	18.4%	不適用	<b>20.4%</b>	18.4%	不適用
其他收入/(開支)淨額	<b>279</b>	0	不適用	<b>279</b>	0	不適用
行政開支	<b>(37,980)</b>	(30,422)	24.8%	<b>(37,980)</b>	(30,422)	24.8%
其他營運開支	<b>(19,775)</b>	(13,084)	51.1%	<b>(13,245)</b>	(8,763)	51.1%
融資成本	<b>(1,105)</b>	(1,559)	-29.1%	<b>(1,105)</b>	(1,559)	-29.1%
除稅前溢利	<b>7,619</b>	7,234	5.3%	<b>14,149</b>	11,555	22.4%
所得稅開支	<b>(2,591)</b>	(1,664)	55.7%	<b>(2,591)</b>	(1,664)	55.7%
本公司擁有人應佔溢利	<b>5,028</b>	5,570	-9.7%	<b>11,558</b>	9,891	16.9%
純利潤率	<b>1.5%</b>	2.0%	不適用	<b>3.6%</b>	3.5%	不適用

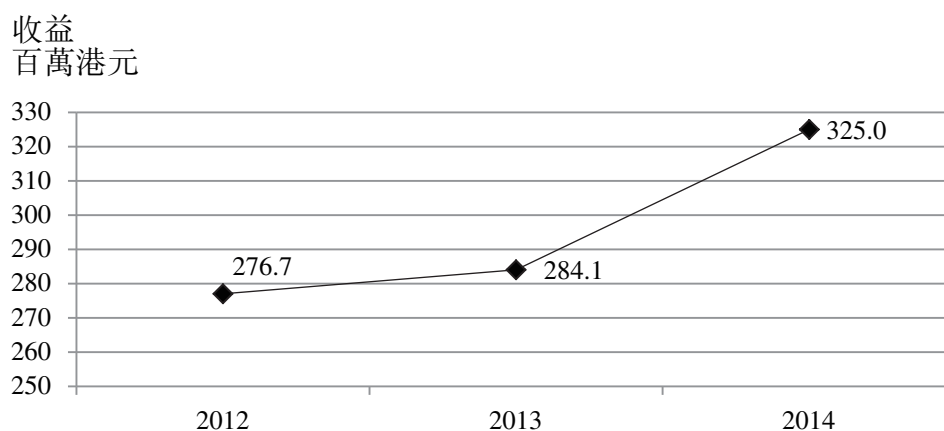
## 收益

截至2013年及2014年3月31日止年度，本集團所有收益均來自在香港的營運。就截至2013年及2014年3月31日止年度，本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為1,740萬港元及2,070萬港元，本集團來自單獨保安服務合約分別約佔其總收益的6.1%及6.4%。下表按合約類型載列截至2013年及2014年3月31日止年度本集團收益：

	2014年		2013年	
	百萬港元	所佔百分比	百萬港元	所佔百分比
物業管理服務合約	304.3	93.6%	266.7	93.9%
物業保安服務合約	20.7	6.4%	17.4	6.1%
	<b>325.0</b>	<b>100%</b>	<b>284.1</b>	<b>100.0%</b>

本集團的收益由截至2013年3月31日止年度約2.841億港元上升約14.4%至截至2014年3月31日止年度約3.250億港元。該增加主要由於物業管理服務合約產生的收益增長，截至2014年3月31日止年度增加約14.1%至約3.043億港元。截至2014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19.0%至約2,070萬港元。收益大幅增加乃由於在香港法定最低工資由每小時28.0港元增加至每小時30.0港元(自2013年5月1日起生效)後調整服務收入所致。

下圖載列截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度的收益。



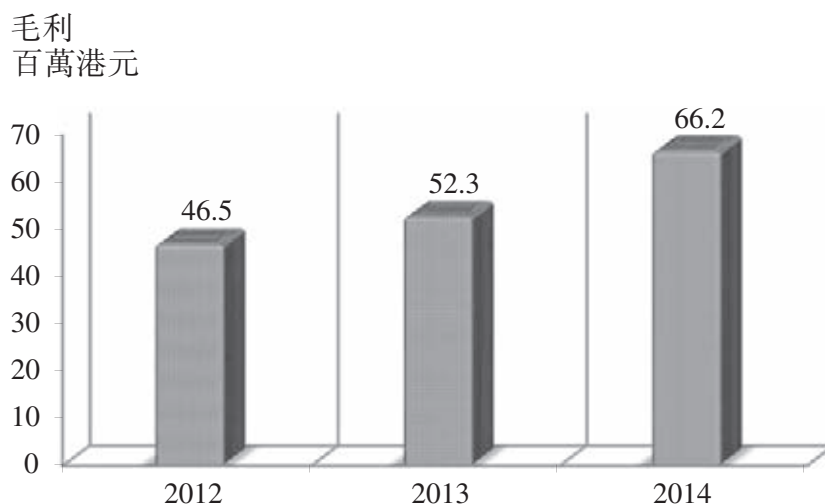
## 服務成本

截至2013年及2014年3月31日止年度的總服務成本分別約2.318億港元及2.588億港元，分別佔本集團收益約81.6%及79.6%，相比2013年同期亦增加約11.7%。大幅增加主要由於在香港法定最低工資由每小時28.0港元增加至每小時30.0港元(自2013年5月1日起生效)後工資增加所致。

## 毛利

本集團的毛利由截至2013年3月31日止年度約5,230萬港元增加約26.6%至截至2014年3月31日止年度的約6,620萬港元。截至2013年及2014年3月31日止年度的毛利率分別為約18.4%及20.4%。本集團已磋商及調整服務費以反映成本增加及保持毛利率增長。

下圖載列截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度的毛利。

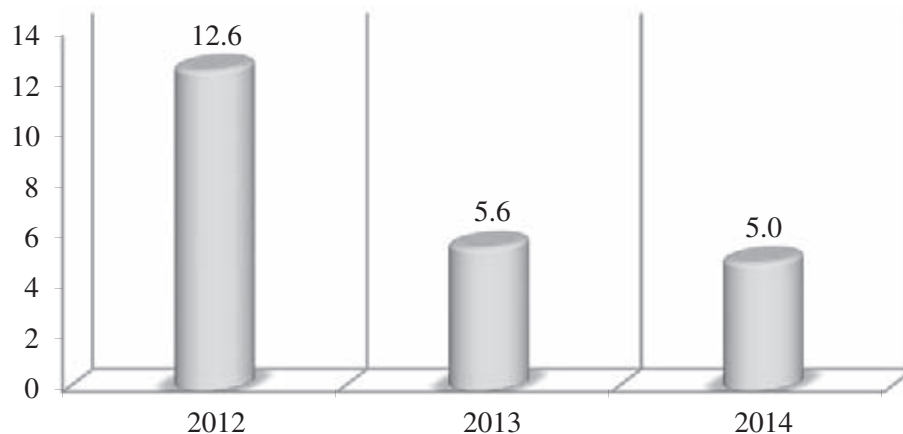


## 本公司擁有人應佔溢利

與去年相比，本公司擁有人應佔溢利的百分比減少約9.7%，主要是由於2013年產生上市開支金額約650萬港元之影響。撇除上市開支之影響，擁有人應佔溢利由截至2013年3月31日止年度約990萬港元增加約16.9%至截至2014年3月31日止年度的約1,160萬港元。純利率由截至2013年3月31日止年度約3.5%小幅增加約0.1個百分點至截至2014年3月31日止年度的約3.6%。

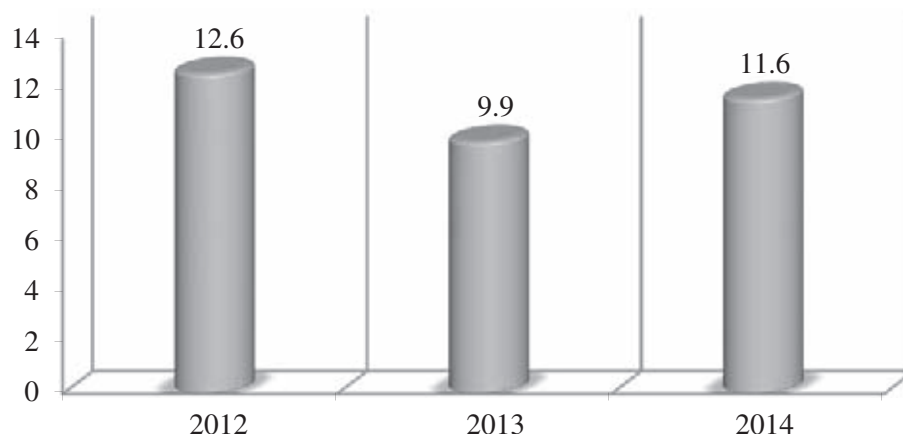
下圖載列截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度本公司擁有人應佔溢利(包括上市開支)。

本公司擁有人應佔溢利  
百萬港元



下圖載列截至2012年、2013年及2014年3月31日止年度本公司擁有人應佔溢利(不包括上市開支)。

本公司擁有人應佔溢利  
百萬港元



## 行政開支

報告期內本集團的行政開支為約3,800萬港元(2013年：3,040萬港元)，較2013年同期增加約24.8%。該增加主要由於報告期內產生的員工成本(包括員工薪金、花紅及董事薪酬)增加所致。

## 其他經營開支

報告期內本集團的其他經營開支為約1,980萬港元(2013年：1,310萬港元)，較2013年同期增加約51.1%。該大幅增加乃主要由於報告期內產生之上市開支、審核費用、保險、捐款及專業費用增加所致。

## 流動資金、財務資源及資本架構

	於／截至3月31日止年度	
	2014年	2013年
<b>財務狀況</b>		
流動資產(千港元)	<b>104,166</b>	96,142
流動負債(千港元)	<b>62,223</b>	84,016
流動資產淨值(千港元)	<b>41,943</b>	12,126
總資產(千港元)	<b>115,994</b>	105,023
銀行借貸及融資租賃承擔(千港元)	<b>19,890</b>	39,751
銀行結餘及現金(千港元)	<b>35,900</b>	5,577
總權益(千港元)	<b>53,567</b>	20,451
<b>主要比率</b>		
資產負債比率(1)	<b>37.1%</b>	194.4%
流動比率(2)	<b>1.67倍</b>	1.14倍
股本回報率(3)	<b>13.6%</b>	28.6%
資產回報率(4)	<b>4.5%</b>	5.6%
淨負債對權益比率(5)	<b>0%</b>	167.1%
應收賬款周轉日數(6)	<b>51.6日</b>	52.0日
應付賬款周轉日數(7)	<b>27.1日</b>	30.0日

### 附註：

1. 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。
2. 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。
3. 股本回報率乃按年內溢利除以平均總權益計算。
4. 資產回報率乃按年內溢利除以平均總資產計算。

5. 淨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。
6. 應收賬款周轉日數乃按平均貿易應收賬款除以收入乘以期內日數計算。
7. 應付賬款周轉日數乃按平均貿易應付賬款除以服務成本乘以期內日數計算。

於2014年3月31日，本集團保持充足營運資金，銀行結餘及現金為約3,590萬港元(2013年：約560萬港元)。

於2014年3月31日，本集團的銀行借貸及融資租賃承擔為約1,990萬港元(2013年：約3,980萬港元)。

於2014年3月31日，本集團的流動資產淨值為約4,190萬港元(2013年：約1,210萬港元)。本集團的營運主要通過其業務經營產生的收益、可用現金及銀行結餘及銀行借貸撥付資金。

#### **股本回報率**

股本回報率由截至2013年3月31日止年度的28.6%下跌至截至2014年3月31日止年度的13.6%，主要由於：(i)截至2014年3月31日止年度產生的非經常性上市開支約650萬港元；及(ii)配售股份擴大大公司之股權。

#### **資產回報率**

資產回報率由截至2013年3月31日止年度的5.6%下跌至截至2014年3月31日止年度的4.5%，主要由於：(i)截至2014年3月31日止年度產生的非經常性上市開支約650萬港元；及(ii)配售股份擴大大公司之資產。

#### **流動比率**

本集團的流動比率由2013年3月31日的1.14倍增加至2014年3月31日的1.67倍，主要由於報告期內償還銀行借貸約1,950萬港元。



## 資產負債比率

於2014年3月31日，本集團的資產負債比率(定義為總債務(銀行借貸和融資租賃承擔)除以總權益)為37.1%(2013年：194.4%)。總銀行借貸由於2013年3月31日約3,880萬港元減少至2014年3月31日之約1,930萬港元，乃由於報告期內本集團償還銀行貸款。另一方面，由於配售股份，本集團的總權益於截至2014年3月31日止年度大幅增加。

## 淨負債對權益比率

本集團的淨負債對權益比率由2013年3月31日約167.1%減少至2014年3月31日0%，主要由於：(i)年內償還銀行借貸約1,950萬港元；(ii)來自配售股份的所得款項令現金及銀行結餘增加，金額為3,300萬港元。

## 應收賬款周轉日數

根據對應收賬款可收回性的監控，應收賬款周轉日數由截至2013年3月31日止年度約52.0日略微下降至截至2014年3月31日止年度約51.6日。

## 應付賬款周轉日數

應付賬款周轉日數由截至2013年3月31日止年度約30.0日略微下降至截至2014年3月31日止年度約27.1日。該減少是由於提前償付若干應付賬款。

## 經營回顧

### 前景

香港物業市場的物業數量不斷增加，公眾意見非常關注建屋量和預期於短期內加速樓宇落成以解決龐大的住屋需求壓力，展望未來物業管理業務將同步發展。此外，儘管業內強勁競爭和因為最低工資調升加上通貨膨脹而引致不能避免的成本上揚，董事甚具信心本公司股份於聯交所上市後本集團現處於合適階段以增加其市場佔有率，並且相信上市有利於本集團。

## 人力資源

於2014年3月31日，本集團總共聘用了2,062名員工。截至2014年3月31日止年度本集團員工成本約為2.741億港元。為了確保本集團可吸引及保留表現優良的員工，員工的薪津是作出定期檢討，另外因應集團的業績及個別員工表現發放非經常性獎金予合資格員工。

## 員工成本及法定最低工資

於2013年5月1日，最低工資由每小時28.0港元修訂為每小時30.0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月的每小時約28.4港元上升至2013年5月的每小時約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2014年3月31日止年度的收益較截至2013年3月31日止年度增加約14.4%。

## 服務合約

截至2014年3月31日止年度，本公司獲授3大屋邨(即愉田苑、良景邨及兆山苑)的管理合約，為本集團的物業組合增加10,428個住宅單位、9個非住宅單位和85個停車位。此外，本公司亦已獲授22份其他物業管理合約。截至2014年3月31日止年度，已獲授25份物業管理合約及5份獨立保安服務合約。於2014年3月31日，物業管理服務合約總數為394份以及獨立保安合約總數為17份。於2014年3月31日的服務合約總數為411份。

## 合約續期遵守程序要求

截至2014年3月31日止年度，總共411份服務合約的其中11份未能嚴格遵守建築物管理條例(第344章) 20條A規範的程序而向客戶發出終止通知書。於2014年3月31日，其餘有效合約共400份已符合該程序要求或不適用於建築物管理條例。高級管理層採取嚴緊措施監管依足程序要求。截至2014年3月31日止年度，所有新簽訂合約已加入硬性條款要求客戶續約必須根據程序要求處理(如適用)。

## 客戶賬戶

於2014年3月31日，本集團為及代表客戶信託持有47個客戶賬戶，金額約1,800萬港元(2013年：約2,220萬港元)。該等銀行賬戶以本集團及相關物業的名稱開立。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，則從這些客戶賬戶支付。

## 履約保證金

於2014年3月31日，按服務合約之規定，銀行代表本集團向客戶發出14份履約證書，金額約1,690萬港元(2013年：約1,580萬港元)。

## 資本開支

截至2014年3月31日止年度，本集團購入物業、廠房及設備金額約40萬港元(2013年：約190萬港元)。

## 資本承擔

於2014年3月31日，本集團並無任何重大資本承擔(2013年：無)。

## 外幣風險

本集團的業務只在香港運作，一切交易、貨幣資產和負債主要以港元列值。截至2014年3月31日止年度，外匯之間匯率波動並無對本集團產生重大影響。

截至2014年3月31日止年度，本集團並無訂立任何衍生工具協議及並無作外匯對沖的任何財務工具。

## 重要投資、購入或出售

除重組外，截至2014年3月31日止年度，本集團並沒有任何重要投資，購入或出售。

## 本集團的資產抵押

於2014年3月31日，約1,590萬港元的若干已抵押銀行存款和約750萬港元就人壽保險保單存入的按金已抵押予一間銀行，作為本集團獲授銀行融資的抵押。此外，本集團有根據融資租賃購買的若干汽車。於2013年及2014年3月31日，有關根據融資租賃購買的汽車的賬面值分別達約90萬港元和約60萬港元。

就人壽保險保單存入的按金以美元(並非本集團的功能貨幣)計值。

下表載列於2014年及2013年3月31日本集團的已抵押銀行存款：

	2014年 千港元	2013年 千港元
已抵押存款(附註)	<u>15,896</u>	<u>15,666</u>

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

## 業務目標與實際業務進度比較

將2013年9月20日(即招股章程所定義的最後實際可行日期(「最後實際可行日期」))至2014年3月31日(「回顧期間」)止期間之招股章程所載之業務目標與本集團於回顧期間的實際業務進度作比較的分析如下：

	招股章程內所述之業務目標	實際業務進度
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；	一個由本集團執行董事及行政總裁何應財先生帶領的以及港深聯合的聯席董事(備註)柳炳貴先生協助的指導小組已成立。其他成員包括港深聯合高級物業經理楊佩雄先生、區域經理及保養部的代表。

## 招股章程內所述之業務目標

## 實際業務進度

一 制訂詳細的業務計劃；

柳炳貴先生及楊佩雄先生獲指派開展此計劃及監控進度的發展。指導小組兩週會面一次以檢討向各區域管理團隊分配的任務的進度，並向前線管理人員發出指示。

一 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

地區高級物業經理已開始接觸當地負責人就此計劃的實施交換意見。區域經理監督下的地區管理團隊近期已開始向潛在樓宇或客戶蒐集信息及回覆。

一 準備宣傳材料

營銷團隊的員工正在編製營銷材料闡釋該計劃的概要，旨在協助區域經理以向目標群組推介此計劃。

## 招股章程內所述之業務目標

## 實際業務進度

### 拓展物業管理組合

一 制定詳細的經營計劃和業務戰略

一個由港深聯合的聯席董事(備註)方錫雄先生、地區高級物業經理羅國樑先生以及高級物業管理經理巫建強先生(英國皇家特許測量師學會專業會員)組成的工作組已成立。

該工作組已開始多個非住宅物業模塊(包括停車場、購物中心、政府辦公樓宇及教育機構)的可行性研究。

工作組已投入巨大努力以制定有關停車設施及商業綜合體的不同業務計劃，其研究範圍專注於自動化系統及節能設備的供需、流動率、市場趨勢、經濟預測、成本效益以及促銷策略。

已接觸部份停車場擁有人以及收集必需的資料。已認定若干具潛力的設施並將於2014年5月開始。

與此同時，為安裝自動化或節能系統，已盡力檢查最新型號、成本、運營、保養及維修、技術可行性及供應品提供或運送時間。

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

## 上市的所得款項用途

根據招股章程所載配售本公司發行新股份的實際所得款項淨額約為1,750萬港元，有別於估計所得款項淨額約2,440萬港元（按假設配售價將為招股章程所列建議價格範圍的中位數估計）。就最後實際可行日期直至2014年3月31日止期間，本集團已按如下方式應用所得款項淨額：

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

所得款項淨額之未動用餘額將按與招股章程所述者一致之方式應用。

## 建議末期股息

董事會已建議就截至2014年3月31日止年度宣派末期股息每股5港仙，惟須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後，方可作實。

## 企業管治常規

本公司一向致力於維持高水準之企業管治以增加股東價值，並提供透明度、問責性和獨立性。於本公司上市後，本公司自2013年10月11日起已遵守創業板上市規則附錄十五所載企業管治常規守則（「守則」）所載列之規定守則條文。根據守則條文C.2.1，董事須最少每年檢討本集團之內部監控系統效率，並在其企業管治報告中向股東匯報彼等已作出該等事宜。檢討須覆蓋所有重大監控，包括財務、營運及合規監管及風險管理職能。本公司的股份於2013年10月11日於創業板上市，及距截至2014年3月31日止財政年度不足六個月。於截至2014年3月31日止年度，本公司已制定計劃以委聘一家第三方專業公司於2014年7月進行內部控制檢討。除上述者外，本公司自上市日期起至2014年3月31日一直遵守守則。



## 遵守董事進行證券交易之指定準則

於上市後，本集團自2013年10月11日起已採納創業板上市規則第5.48條至5.67條所載的買賣指定準則，作為規管董事就本公司證券交易之操守守則。經本集團具體查詢後，所有董事均已確認，自生效日期起至本公佈日期止，彼等已全面遵守買賣指定準則，亦無任何違規事件。

## 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於2014年3月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債券中擁有如下權益及淡倉而須根據證券及期貨條例第352條記錄在本公司所存置的登記冊內，或須根據創業板上市規則第5.46條所述上市發行人董事進行交易的規定標準而知會本公司及聯交所：

### 好倉

#### 本公司普通股

名稱	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	佔本公司已 發行股本百分比
何應祥(附註2)	受控制法團的實益權益	300,000,000 (L)	75%
何應財(附註2)	受控制法團的實益權益	300,000,000 (L)	75%

附註：

1. 「L」指股東於本公司股本中的權益的好倉。
2. 何應祥先生及何應財先生均為本公司的執行董事，分別擁有Topgrow Holdings Limited的40%及60%股份。根據證券及期貨條例第XV部，何應祥先生及何應財先生被視為於Topgrow Holdings Limited持有的股份中擁有權益。



除上文所披露者外，於2014年3月31日，概無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)的任何股份、相關股份或債券中擁有須根據證券及期貨條例第352條記錄在本公司所存置的登記冊內，或須根據創業板上市規則第5.46條所述上市發行人董事進行交易的規定標準而知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於2014年3月31日，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336節須存置的登記冊內記錄的權益或淡倉：

#### 好倉

#### 本公司普通股

名稱	身份及權益性質	股份數目 (附註1)	佔本公司已 發行股本百分比
Topgrow Holdings Limited(附註2)	實益擁有人	300,000,000 (L)	75%
何應祥(附註2)	受控制法團的實益權益	300,000,000 (L)	75%
何應財(附註2)	受控制法團的實益權益	300,000,000 (L)	75%

附註：

1. 「L」指股東於本公司股本中的權益的好倉。
2. 何應祥先生及何應財先生均為本公司的執行董事，分別擁有Topgrow Holdings Limited的40%及60%股份。根據證券及期貨條例第XV部，何應祥先生及何應財先生被視為於Topgrow Holdings Limited持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2014年3月31日，概無於本公司股份或相關股份中的其他權益或淡倉記錄在本公司根據證券及期貨條例第336節須存置的登記冊內。

### **購買、出售或贖回本公司的上市證券**

截至2014年3月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

### **重大合約**

除下文「關連交易」一段所披露者外，於2014年3月31日，本公司或其任何附屬公司與控股股東或其任何附屬公司並無訂立任何重大合約。

### **關連交易**

截至2014年3月31日止年度本集團訂立之關連方交易概要載列於綜合年度業績附註15及附註22。

### **持續關連交易**

於2013年3月7日，添昇投資有限公司（「添昇」，香港的屯門辦公室及倉庫物業的擁有人）與港深聯合訂立租賃協議（「屯門辦公室租賃協議」），據此香港的屯門辦公室及倉庫物業租予港深聯合，自2013年4月1日至2014年3月31日租期一年，月租21,000港元。截至2014年及2013年3月31日止年度各年，港深聯合就屯門辦公室及倉庫物業已付予添昇的總租金分別為252,000港元及156,000港元。

根據創業板上市規則第20.33(3)(c)條，屯門辦公室租賃協議項下交易獲豁免根據創業板上市規則第20章遵守申報、年度審閱、公佈及獨立股東批准規定。就屯門辦公室租賃協議項下的交易本公司已遵守創業板上市規則第20章項下的披露規定。

為促成銀行融資安排，於上市之前，港深聯合及僑璋就授予本集團及由本集團執行董事何應財先生及何應祥先生共同擁有之兩間公司（升運投資有限公司及添昇）之銀行融資，分別於2012年8月21日及2010年9月6日向一間銀行發出無限制相互擔保。並無支付代價。銀行於上市後已批准解除以該兩間公司為受益人之擔保。

## 審核委員會

本公司已遵循創業板上市規則之規定成立審核委員會，並以書面列明其職權範疇。審核委員會的主要職責為審閱及監察本集團的財務申報程序及內部監控系統。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即唐思聰先生(審核委員會主席)、黃子豪先生及張光偉先生。

審核委員會已審閱及批准本集團截至2014年3月31日止年度的經審核財務報表並向董事會建議批准。

## 合規委員會

合規委員會為本公司審核委員會下的一個委員會，由行政總裁何應財先生任主席，成員包括聯席董事(備註)柳炳貴先生、聯席董事(備註)方錫雄先生及財務總監鄭錦洪先生。公司法律顧問李宇祥、彭錦輝、郭威、葉澤深律師事務所已被聘任為委員會提供法律意見和需要時出席委員會會議。截至2014年3月31日止年度，委員會已舉行了十一次會議，而法律顧問出席其中兩次會議。委員會的會議記錄已抄送到法律顧問李宇祥、彭錦輝、郭威、葉澤深律師事務所和審核委員會委員予以審閱和提供意見，委員會處理的事宜包括法律和法例的合規、合約條款和訴訟案件。

## 安全委員會

為了提高管理層對工作地方健康及安全的意識，本集團組成安全委員會，成員包括港深聯合的聯席董事(備註)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)清潔部門；(iii)保安部門；(iv)工程部門；及(v)行政部門，以及安全顧問委任的兩名成員。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，而兩名成員於清潔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。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。截至2014年3月31日止年度，委員會已舉行了九次會議。29座大廈或屋苑已由安全顧問進行了安全評估。

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

## 董事會多元化政策

本政策旨在釐定方法以達致公司董事會多元化目標，公司確信和採納董事會多元化將提升公司的優質表現。政策詳情已上載在公司的網頁。

## 股東提名董事人選的程序

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

## 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年加入港深聯合擔任董事。

## 競爭利益

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

## 合規顧問的權益

據本公司合規顧問豐盛融資有限公司知會，於2014年3月31日，除(i)豐盛融資有限公司作為保薦人以及其聯屬公司豐盛東方資本有限公司作為牽頭經辦人參與上市；以及(ii)本公司與豐盛融資有限公司於2013年9月27日訂立的合規顧問協議外，豐盛融資有限公司或其董事、僱員或聯繫人士概無擁有與本集團有關的任何權益。

承董事會命  
港深聯合物業管理(控股)有限公司  
主席  
何應祥

香港，2014年6月20日

於本公佈日期，執行董事為何應祥先生及何應財先生；非執行董事為金得養先生；而獨立非執行董事為張光偉先生、唐思聰先生及黃子豪先生。

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