

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對要約、本綜合文件任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部港深聯合物業管理(控股)有限公司的證券，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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綜合文件及隨附的接納表格的內容概不負責，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綜合文件及隨附的接納表格全部或任何部分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。

本綜合文件應與隨附的接納表格一併閱覽，該表格的內容構成要約的條款及條件的一部分。

---



**Heng Sheng Capital Limited**  
**恒生資本有限公司**  
(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

**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)

有關由

 **金利豐證券**

代表恒生資本有限公司

就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司全部已發行股份  
(恒生資本有限公司及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)及  
註銷港深聯合物業管理(控股)有限公司  
全部尚未行使購股權提出有條件強制性現金要約  
的綜合要約及回應文件

要約方的財務顧問  
 **金利豐財務顧問**

本公司的財務顧問  
 **國泰君安國際**  
GUOTAI JUNAN INTERNATIONAL  
國泰君安融資有限公司

獨立董事委員會的獨立財務顧問

 **Euto裕韜**  
Capital Partners

---

本封面頁所用的詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

股東及購股權持有人應自行了解及遵守任何適用法律或監管規定。請參閱本綜合文件第1頁所載「香港境外持有人注意事項」及本綜合文件第13頁的金利豐證券函件所載的「致海外股東及海外購股權持有人的重要提示」。

載有(其中包括)要約條款及條件的詳情的金利豐證券函件載於本綜合文件第7頁至第14頁。董事會函件載於本綜合文件第15頁至第21頁。載有獨立董事委員會致獨立股東及購股權持有人的推薦建議的獨立董事委員會函件載於本綜合文件第22頁至第23頁。載有獨立財務顧問就要約致獨立董事委員會的意見的獨立財務顧問函件載於本綜合文件第24頁至第49頁。

接納要約的程序及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附的接納表格。要約的接納最遲須於2018年2月14日(星期三)下午四時正(或要約方於執行人員的同意下根據收購守則可能決定及宣佈的有關較後時間及/或日期)，股份要約的接納須送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，而購股權要約的接納則送達本公司的公司秘書。

2018年1月24日

---

## 創業板的特色

---

創業板的定位，乃為相比其他於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。準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經驗豐富投資者。

由於創業板上市公司新興的性質所然，在創業板買賣的證券可能會較於主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在創業板買賣的證券會有高流通量的市場。

---

# 目 錄

---

	頁次
預期時間表 .....	iii
重要通告 .....	1
釋義 .....	2
金利豐證券函件 .....	7
董事會函件 .....	15
獨立董事委員會函件 .....	22
裕韜資本函件 .....	24
附錄一 — 要約的進一步條款及接納程序 .....	I-1
附錄二 — 本集團的財務資料 .....	II-1
附錄三 — 要約方的一般資料 .....	III-1
附錄四 — 本集團的一般資料 .....	IV-1
隨附文件	
— 股份要約接納表格(獨立股東適用)	
— 購股權要約接納表格(購股權持有人適用)	

## 預期時間表

下列預期時間表僅屬指示性質，可能予以變動。時間表如有任何改動，將於適當時刊發進一步公佈。

2018年

本綜合文件及隨附的接納表格寄發日期

及要約開始日期(附註1)..... 1月24日(星期三)

於首個截止日期接納要約的最後時間及日期(附註2、6及7) ..... 2月14日(星期三)  
下午四時正前

首個截止日期(附註2、6及7)..... 2月14日(星期三)

於聯交所網站刊發於首個截止日期的

要約結果的公佈(附註2、6及7) ..... 2月14日(星期三)下午七時正前

假設要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件，

於首個截止日期下午四時正或之前就要約項下接獲的

有效接納寄發應付款項的最後日期(附註3及6) ..... 2月27日(星期二)

假設要約於首個截止日期成為或宣佈為無條件，

要約仍然可供接納的最後時間及日期(附註4及6) ..... 2月28日(星期三)下午四時正前

最終截止日期(附註4及6) ..... 2月28日(星期三)

於聯交所網站刊發於最終截止日期的要約結果的公佈 ..... 2月28日(星期三)下午七時正前

於最終截止日期(即假設要約於首個截止日期成為或

宣佈為無條件時要約仍可供接納的最後日期)

下午四時正或之前就要約項下接獲的有效接納

寄發應付款項的最後日期(附註3及6) ..... 3月9日(星期五)

就接納而言要約可成為或宣佈為無條件的

最後時間及日期(附註5)..... 3月26日(星期一)

## 預期時間表

附註：

- (1) 要約於2018年1月24日(星期三)(即本綜合文件日期)作出並於當日起直至截止日期止可供接納。
- (2) 根據收購守則，要約必須於本綜合文件寄發日期後最少二十一(21)日內可供接納。接納要約的最後時間為首個截止日期下午四時正，惟要約方根據收購守則修改或延長要約則除外。根據收購守則，要約方有權將要約延長至其根據收購守則可能釐定(或執行人員根據收購守則允許)的日期。本公司與要約方將於截止日期下午七時正前透過聯交所網站聯合刊發公佈，當中列明要約結果及要約是否獲修改或延長或已屆滿或已成為或宣佈為無條件。倘要約方決定延長要約，則公佈將列明要約下一個截止日期或要約將繼續可供接納，直至另行通知為止。就後者而言，將於截止日期前給予最少十四(14)日書面通知於尚未接納要約的獨立股東及購股權持有人。

於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有股份的實益擁有人，應留意按照中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則就給予中央結算系統指示的時間規定(載於本綜合文件附錄一)。

- (3) 待要約成為無條件後，根據要約呈交的要約股份(於扣除接納股份要約的賣方從價印花稅後)或購股權的現金代價款項將以平郵方式盡快寄發，惟無論如何須於登記處(就要約股份而言)或本公司公司秘書(就購股權而言)收取已填妥及簽署的接納表格及所有有關文件以使要約的接納為完整及有效當日及要約於所有方面成為或宣佈為無條件後七(7)個營業日內寄發予接納股東(寄往相關股份要約接納表格所列明的地址)或購股權持有人(寄往相關購股權要約接納表格所列明的地址)，郵誤風險概由彼等自行承擔。
- (4) 根據收購守則，倘要約在各方面成為或宣佈為無條件，要約須於其後不少於十四(14)日內維持可供接納。在此情況下，須於要約截止前發出至少十四(14)日書面通知。在收購守則規限下，要約方有權根據收購守則將要約延長至其可能共同釐定或執行人員允許的有關日期。要約方將刊發有關任何要約延長的公佈，當中將列明下一個截止日期，倘要約已成為或於當時為無條件，則列明要約將維持可供接納直至另行通知為止。
- (5) 根據收購守則，除非獲執行人員同意，否則於本綜合文件寄發當日後第60日下午七時正後，要約就接納而言或不會成為或宣佈為無條件。倘收購守則規定的期間最後一日並非營業日，則該期間將延長至下一個營業日。因此，除非要約之前已就接納而言成為無條件，否則要約將於2018年3月26日(星期一)失效，惟要約方獲執行人員同意及根據收購守則延長則除外。因此，要約可於所有方面成為或宣佈為無條件的最後日期為2018年3月26日(星期一)。

---

## 預期時間表

---

- (6) 倘於接納要約的最後時間及日期及／或就有效接納而寄發要約項下應付款項的最後日期，於任何本地時間中午十二時正至下午四時正期間，八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色暴雨警告」在香港生效，則接納要約的最後時間及日期及／或就有效接納寄發要約項下應付款項的最後日期將不會生效。接納要約及／或寄發應付款項的最後時間將改為於上午九時正至下午四時正期間任何時間並無上述警告生效的下一個營業日下午四時正。
- (7) 接納要約將為不可撤銷及不得撤回，惟於本綜合文件附錄一「7.撤回權利」一段所載情況除外。

除上述者外，倘接納要約及／或寄發應付款項的最後時間並未於上述日期及時間生效，上述的其他日期可能會受到影響。如預期時間表出現任何變動，要約方及本公司將於切實可行情況下盡快以公佈方式知會獨立股東及購股權持有人。

本綜合文件及隨附的接納表格所述日期及時間均指香港日期及時間。

---

## 重要通告

---

### 香港境外持有人注意事項

向並非香港居民的獨立股東及購股權持有人作出要約可能須遵守有關人士所在的相關司法權區的法律。有關人士應自行了解並遵從其本身司法權區任何適用的法律及監管規定。任何有意接納要約的海外股東及海外購股權持有人有責任自行全面遵從相關司法權區與此有關的法律，包括取得可能屬必需的任何政府或外匯管制或其他同意，或辦理有關司法權區的其他必要手續及繳納任何應付的發行、轉讓或其他稅項。

有關進一步資料，請參閱本綜合文件的金利豐證券函件內「致海外股東及海外購股權持有人的重要提示」一節。

---

## 釋 義

---

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「一致行動」	指	具有收購守則賦予的涵義
「額外股份購買」	指	要約方於2017年12月29日於市場上就15,000,000股股份的股份購買，佔本公司於聯合公佈日期及最後實際可行日期全部股本約1.76%
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所對外進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	由香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「截止日期」	指	2018年2月14日(星期三)，即要約的首個截止日期或要約方及本公司可能公佈及獲執行人員批准的任何其後截止日期
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司(股份代號：8181)，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於創業板上市
「綜合文件」	指	由要約方及本公司根據收購守則就要約聯合向全體股東及購股權持有人刊發的本綜合要約及回應文件
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予的涵義
「控股股東」	指	具有創業板上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「產權負擔」	指	任何類別的索償、押記、按揭、擔保、留置權、抵押、購股權、股權、銷售權、質押或其他第三方權利、所有權保留、優先權、優先購買權或擔保權益
「裕韜資本」或 「獨立財務顧問」	指	裕韜資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲本公司委任以就要約向獨立董事委員會提供意見的獨立財務顧問
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行理事或其任何授權代表
「接納表格」	指	股份要約接納表格及購股權要約接納表格，而「接納表格」指其中任何之一
「購股權要約接納表格」	指	本綜合文件隨附的有關購股權要約的粉紅色接納表格
「股份要約接納表格」	指	本綜合文件隨附的有關股份要約的白色接納表格
「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
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下獨立委員會，由全體獨立非執行董事，即曹肇楹先生、林繼陽先生及羅志豪先生組成，旨在就要約條款向獨立股東及購股權持有人提供推薦建議而成立

---

## 釋 義

---

「獨立股東」	指	要約方及其一致行動人士以外的股東
「聯合公佈」	指	本公司及要約方刊發日期為2018年1月4日的聯合公佈，內容有關(其中包括)要約
「金利豐財務顧問」	指	金利豐財務顧問有限公司，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為要約方有關要約的財務顧問
「金利豐證券」	指	金利豐證券有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團，為代表要約方作出要約的代理
「最後交易日」	指	2017年12月29日，即聯合公佈刊發及發出前股份於聯交所買賣的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2018年1月19日，即本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「貸款融資」	指	金利豐證券向要約方授出的貸款融資，以撥付要約應付代價
「貸款融資協議」	指	金利豐證券(作為貸款人)與要約方(作為借款人)就貸款融資於2017年12月20日訂立的貸款融資協議
「放債人條例」	指	香港法例第163章放債人條例
「黃先生」	指	黃黎明先生，要約方的唯一董事及實益擁有人
「要約期」	指	具有收購守則賦予的涵義，即2018年1月4日(即聯合公佈日期)起計至截止日期為止之期間

---

## 釋 義

---

「要約股份」	指	提出股份要約涉及的股份，即並非已由要約方及其一致行動人士擁有或將予收購的股份
「要約方」	指	恒生資本有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「要約」	指	股份要約及購股權要約
「購股權要約」	指	由金利豐證券代表要約方根據收購守則就註銷全部尚未行使購股權提出的有條件強制性現金要約
「購股權要約價」	指	每份購股權0.01港元
「購股權持有人」	指	購股權的持有人
「海外購股權持有人」	指	於本公司購股權持有人名冊所示地址位於香港境外的購股權持有人
「海外股東」	指	於本公司股東名冊所示地址位於香港境外的獨立股東
「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「登記處」	指	聯合證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處
「有關期間」	指	2017年7月4日(即要約期的開始日期前六個月當日)起計至最後實際可行日期(包括該日)為止的期間
「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

---

## 釋 義

---

「股份要約」	指	金利豐證券代表要約方就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)作出的有條件強制性現金要約
「股份要約價」	指	按此提出股份要約的價格，即每股要約股份0.38港元
「購股權」	指	根據購股權計劃授出的購股權，賦予承授人權利以按行使價每股股份1.09港元認購合共20,000,000股股份
「購股權計劃」	指	本公司於2013年9月19日採納的購股權計劃
「股份購買」	指	要約方於市場上的股份購買(包括額外股份購買)，合共257,504,000股股份，佔本公司於聯合公佈日期及最後實際可行日期全部股本約30.11%
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購、合併及股份回購守則
「%」	指	百分比

 **金利豐證券**

敬啟者：

**由金利豐證券有限公司  
代表要約方  
就收購 貴公司全部已發行股份  
(要約方及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)及  
註銷 貴公司全部尚未行使購股權  
提出有條件強制性現金要約**

**緒言**

茲提述聯合公佈。於2017年12月29日，要約方於市場上按價格介乎每股股份0.370港元及0.380港元(即聯合公佈日期前過去六個月的最高購買價)購買合共15,000,000股股份。因此，緊隨股份購買(包括額外股份購買)後，要約方及其一致行動人士持有257,504,000股股份，佔 貴公司於聯合公佈日期及最後實際可行日期全部已發行股本約30.11%。

緊接股份購買前，要約方及其一致行動人士並無於任何股份中擁有權益。緊接額外股份購買前，要約方及其一致行動人士於242,504,000股股份中擁有權益，佔 貴公司於聯合公佈日期全部已發行股本約28.35%。緊隨股份購買(包括額外股份購買)後，要約方及其一致行動人士擁有合共257,504,000股股份，佔 貴公司於聯合公佈日期及最後實際可行日期全部已發行股本約30.11%。

根據收購守則規則26.1，要約方須提出股份要約並根據收購守則規則13提出購股權要約。

本函件構成本綜合文件的一部分，當中載有(其中包括)要約詳情、要約方的若干資料及要約方對 貴集團的意向。要約條款及接納手續載於本函件、本綜合文件附錄一及接納表格。

---

## 金利豐證券函件

---

獨立股東及購股權持有人於決定是否接納要約前，務請仔細考慮本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「裕韜資本函件」所載的資料。

### 要約

金利豐證券代表要約方根據收購守則規則26.1及13按本綜合文件所載的條款，分別就所有已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)向全體獨立股東及就註銷所有尚未行使購股權向購股權持有人提出要約，基準如下：

#### 要約的主要條款

##### 股份要約

每股要約股份 ..... 現金0.38港元

根據股份要約將予收購的要約股份須悉數繳足且不附帶一切產權負擔，並連同所附帶的所有權利，包括悉數收取於提出股份要約當日(即本綜合文件寄發日期)或之後所宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利。

於最後實際可行日期，貴公司的已發行股份為855,351,515股，且要約方及其一致行動人士於257,504,000股股份中擁有權益，佔貴公司的全部已發行股本約30.11%。股份要約條款及接納手續的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的股份要約接納表格。

##### 購股權要約

要約方根據收購守則規則13向購股權持有人提出購股權要約，以註銷全部尚未行使購股權，以換取現金。

註銷每份購股權 ..... 現金0.01港元

於最後實際可行日期，貴公司有根據購股權計劃授出的20,000,000份購股權，其賦予承授人權利按行使價每股股份1.09港元認購合共20,000,000股股份。於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士並無持有任何購股權。

根據收購守則規則13.5及收購守則應用指引6，購股權要約價通常為購股權行使價與股份要約價的差額。根據購股權要約，鑑於尚未行使購股權的行使價高於股份要約價，故尚未行使購股權屬價外，而註銷每份尚未行使購股權的購股權要約價定於象徵性價值0.01港元。

購股權要約的進一步條款及接納手續載於本綜合文件附錄一及隨附的購股權要約接納表格。

### 要約的條件

股份要約將須待要約方接獲的要約股份的有效接納連同要約方及其一致行動人士於要約期前或要約期內已收購或將予收購的股份，將導致要約方及其一致行動人士持有 貴公司投票權超過50%，方可作實。購股權要約將須待股份要約在所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。

### 價值比較

股份要約價每股要約股份0.38港元：

- (a) 為股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.38港元；
- (b) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.364港元溢價約4.40%；
- (c) 較股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.365港元溢價約4.11%；及
- (d) 較根據於最後實際可行日期已發行合共855,351,515股股份及 貴集團於2017年9月30日的未經審核綜合資產淨值約176,330,000港元計算的 貴集團於2017年9月30日的未經審核綜合資產淨值每股股份約0.206港元溢價約84.47%。

### 要約的價值

於最後實際可行日期， 貴公司有合共855,351,515股已發行股份，並有根據購股權計劃授出的20,000,000份購股權，其賦予承授人權利按行使價每股股份1.09港元認購合共20,000,000股股份。

假設自最後實際可行日期直至截止日期的已發行股份總數並無變動，並按股份要約價每股要約股份0.38港元計算，貴公司全部已發行股本的價值約為325百萬港元。要約各自涉及597,847,515股股份及20,000,000份尚未行使購股權，而要約的價值分別約為227百萬港元及0.2百萬港元。

### 最高及最低股份價格

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為每股股份0.380港元(於2017年12月29日)及每股股份0.143港元(於2017年10月16日)。

### 要約方可得財務資源

要約方就要約的財務顧問金利豐財務顧問信納，要約方具備充足可用財務資源，以於要約獲悉數接納的情況下支付應付代價。要約將透過金利豐證券提供的貸款融資撥付。

要約方已訂立貸款融資協議，據此，要約方須抵押其持有的股份及其將予收購的股份作抵押品(「已抵押股份」)，其中已抵押股份所涉及股份的股票權將不會轉讓予金利豐證券。要約方確認，有關貸款融資的任何現有負債(不論為或然或其他負債)的利息支付、償還或擔保將不會在任何重大程度上取決於貴公司業務。

### 接納要約的影響

待股份要約成為無條件後，股份要約一經接納，獨立股東將向要約方出售彼等所交出的股份(不附帶一切產權負擔，並連同其附帶的一切權利，包括悉數收取於提出股份要約當日(即寄發本綜合文件日期)或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派(如有)的權利)。

待股份要約成為無條件後，購股權要約一經接納，購股權持有人將同意註銷彼等所交出的購股權及其附帶的一切權利，自提出購股權要約當日(即寄發本綜合文件日期)起生效。

根據收購守則的條文，接納要約將不可撤回，亦不得撤銷。

### 香港印花稅

各接納獨立股東就接納股份要約應付的賣方從價印花稅將按(i)要約股份市值；或(ii)要約方就有關股份要約獲接納而應付的代價(以較高者為準)的0.1%的稅率計算，而該印花稅款項將於要約方向接納獨立股東應付的現金金額中扣除(倘印花稅金額不足1港元，則印花稅將上調至最接近的港元)。

要約方將按(i)要約股份市值；或(ii)要約方就有關股份要約獲接納而應付的代價(以較高者為準)的0.1%稅率，承擔其本身買方從價印花稅部分，並將安排代表相關接納獨立股東繳納賣方從價印花稅，且將就有關接納股份要約及轉讓要約股份繳納買方從價印花稅。

毋須就接納購股權要約繳納印花稅。

### 付款

有關接納要約的付款(經扣除接納股東就股份要約應繳的從價印花稅後)將盡快以現金支付，惟無論如何須於要約成為或宣佈為無條件當日與要約方收訖已填妥及簽署的接納表格及股份或購股權(視乎情況而定)的相關所有權文件以根據收購守則令各有關接納完整及有效當日(以較後者為準)起計七(7)個營業日內支付。

### 有關 貴集團的資料

有關 貴集團資料的詳情載於本綜合文件「董事會函件」內「有關本集團的資料」一段。

### 有關要約方的資料

要約方為一間於2011年8月4日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。要約方由黃先生實益全資擁有。黃先生為要約方的唯一董事。於最後實際可行日期，除股份購買及其於 貴公司的股權外，要約方並無從事任何業務活動。

黃先生，42歲，為一名於中國地產開發和物業管理業務擁有16年經驗的企業家。彼目前為恒生地產有限公司的主席。該公司主要於中國山東省淄博市、濟南市及青島市從事地產開發和住

宅物業管理業務。除於 貴公司的股權外，於最後實際可行日期，黃先生並非香港任何其他上市公司的主要股東(定義見創業板上市規則)。

### 要約方對 貴集團的意向

要約方相信，倘要約成為無條件，將可使要約方鞏固對 貴公司的控制權，而 貴集團將能夠借助黃先生廣闊商業網絡，以支持 貴集團業務。

於最後實際可行日期，要約方擬繼續從事 貴集團的主要業務，且並無計劃向 貴集團注入任何資產或業務，或促使 貴集團收購或出售任何資產。要約方將於要約截止後對 貴集團的業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，以為 貴集團制定可持續業務計劃或策略。於最後實際可行日期，要約方並無物色到有關投資或業務機會。

要約方擬與 貴公司高級管理層協作，以利用彼等的專業知識及經驗進一步推動 貴集團成長。視乎 貴集團未來的業務營運及發展，要約方將不斷檢討 貴集團的員工架構，以滿足 貴集團不時需要。於最後實際可行日期，要約方無意終止僱用 貴集團的任何僱員，或對任何僱傭關係作出重大變動，或出售或重新分配 貴集團任何固定資產(於 貴集團日常及正常業務過程中的出售或重新分配除外)。

### 強制收購

要約方無意於要約截止後行使任何權力強制收購任何發行在外及並未根據股份要約獲收購的要約股份。

### 維持 貴公司的上市地位

聯交所表示，倘於要約截止時，公眾持有的已發行股份低於 貴公司適用的最低規定百分比(即25%)，或倘聯交所認為：已出現或可能出現股份買賣的虛假市場；或公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所會考慮行使酌情權以暫停股份買賣。

要約方擬維持 貴公司於創業板的上市地位。要約方的唯一董事已承諾及將予委任加入董事會的新董事(如有)將共同及個別地向聯交所承諾採取適當措施以確保股份維持足夠公眾持股量。

就此而言，倘公眾持股量於要約截止後跌至低於25%，則要約方將在切實可行的情況下盡快直接在市場上或透過要約方將委任的配售代理出售有關數目的股份，以確保可符合創業板上市規則項下的公眾持股量規定。 貴公司將遵照創業板上市規則適時就此作出適當公佈。

### 致海外股東及海外購股權持有人的重要提示

股份要約及購股權要約分別向全體獨立股東及購股權持有人(包括並非居於香港的人士)作出。向並非居於香港的人士提出要約可能受到相關海外司法權區法律所影響。向登記地址位於香港以外司法權區的人士提出要約，可能因相關司法權區的法律或法規而受到禁止或被影響。屬於香港境外司法權區公民、居民或國民的有關海外股東及海外購股權持有人應遵守相關適用法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。如欲接納要約的個別海外股東及海外購股權持有人須負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要的監管或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何應繳的轉讓或其他稅項)。

無論本綜合文件是否寄發予海外股東及海外購股權持有人，本綜合文件將於 貴公司及聯交所網站登載，並可於登記處的辦事處索取。如欲接納要約的個別獨立股東或購股權持有人須負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及法規(包括就該等司法權區取得任何可能需要的監管或其他同意，或遵守其他必要的手續及支付任何應繳的轉讓或其他稅項)。任何並非居於香港的獨立股東或購股權持有人作出的任何接納將被視為構成有關獨立股東或購股權持有人向要約方作出的陳述及保證，表示彼等已遵守當地法律及規定。如有疑問，所有有關獨立股東及購股權持有人應諮詢其專業顧問。

### 稅務影響

獨立股東及購股權持有人如對接納或拒絕要約產生的稅務影響有任何疑問，建議諮詢其本身的專業顧問。謹此強調，要約方、其實益擁有人及任何彼等的一致行動人士、貴公司、金利豐證券、金利豐財務顧問、裕韜資本、登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問或 貴公司的公司秘書或任何其他涉及要約的人士或彼等各自的任何代理人，均不會對任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或責任承擔任何責任。

## 接納及交收

閣下請垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關接納程序及交收及接納期間的進一步詳情。

## 一般事項

為確保全體獨立股東獲平等待遇，以代名人身份為多於一名實益擁有人持有股份的登記獨立股東務請在切實可行情況下分開處理各實益擁有人所持權益。要約股份實益擁有人的投資如以代名人名義登記，則務必就彼等有關股份要約的意向向其代名人提供指示。

所有文件及應付款項將以平郵方式寄發予獨立股東及購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及應付款項將寄往獨立股東各自在相關股份要約接納表格所列明的地址，或倘無註明姓名及地址，則按獨立股東或名列首位的獨立股東(倘為聯名登記持有人)各自於 貴公司股東名冊上所示的地址寄發予彼等，或倘為購股權持有人，則寄往相關購股權要約接納表格所列明的地址。要約方、其實益擁有人及任何彼等的一致行動人士、貴公司、金利豐證券、金利豐財務顧問、裕韜資本、登記處或彼等各自的任何董事或專業顧問或 貴公司的公司秘書或任何其他涉及要約的人士，概不就郵遞上的任何遺失或延誤或可能就此產生的任何其他責任負責。

## 其他資料

敬請 閣下垂注本綜合文件附錄及隨附的接納表格(構成本綜合文件一部份)所載的其他資料。務請 閣下於決定是否接納要約前細閱本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」的推薦建議、「裕韜資本函件」的意見及有關 貴集團的其他資料。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表  
金利豐證券有限公司  
董事  
朱沃裕  
謹啟

2018年1月24日



**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)

執行董事：

達振標先生(主席)

何應財先生

李展程先生

獨立非執行董事：

曹肇楡先生

林繼陽先生

羅志豪先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及主要營業地點：

香港中環

德輔道中59號

中南行

10樓1001室

敬啟者：

**由金利豐證券**  
**代表恒生資本有限公司**  
**就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司全部已發行股份**  
**(恒生資本有限公司及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)及**  
**註銷港深聯合物業管理(控股)有限公司**  
**全部尚未行使購股權提出有條件強制性現金要約**

緒言

茲提述聯合公佈，於2017年12月29日(交易時段後)，本公司獲要約方告知，由於股份購買(包括於2017年12月29日進行的額外股份購買)，要約方及其一致行動人士已購買合共257,504,000股股份，佔本公司已發行股本約30.11%。緊接股份購買前，要約方及其一致行動人

---

## 董事會函件

---

士並無於任何股份中擁有權益。緊接額外股份購買前，要約方及其一致行動人士於242,504,000股股份中擁有權益，佔本公司當時的全部已發行股本約28.35%。

於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士擁有合共257,504,000股股份，佔本公司全部已發行股本約30.11%。誠如「金利豐證券函件」所披露，要約方相信，倘要約成為無條件，其將可讓要約方鞏固其於本公司的控制權。根據收購守則規則26.1，要約方須提出股份要約並根據收購守則規則13提出購股權要約。

根據收購守則規則2.1，由全體獨立非執行董事(即曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就要約的條款向獨立股東及購股權持有人提供意見。董事會已委任裕韜資本為獨立財務顧問，以就要約及(尤其是)要約的條款就獨立股東及購股權持有人而言是否公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會提供意見。有關委任已經獨立董事委員會批准。

本綜合文件旨在向閣下提供(其中包括)有關本集團、要約方及要約的資料，並載入「獨立董事委員會函件」(當中載有其就要約致獨立股東及購股權持有人的推薦建議)及「裕韜資本函件」(當中載有其就要約致獨立董事委員會的意見)。

### 要約

金利豐證券代表要約方根據收購守則規則26.1及13.5按本綜合文件所載的條款，分別就所有已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)向全體獨立股東及就註銷所有尚未行使購股權向全體購股權持有人提出要約，基準如下：

#### 要約的主要條款

#### 股份要約

每股要約股份 ..... 現金0.38港元

---

## 董事會函件

---

要約項下的每股要約股份0.38港元的股份要約價與要約方根據股份購買支付的每股股份的最高購買價相同。根據股份要約將予收購的要約股份須悉數繳足且不附帶一切產權負擔，並連同所附帶的所有權利，包括收取於提出股份要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付的所有股息或其他分派的所有權利。

於最後實際可行日期，本公司共有855,351,515股已發行股份。股份要約的進一步詳情(包括(其中包括)接納及交收的條款及條件以及程序)載於「金利豐證券函件」、本綜合文件附錄一及隨附的股份要約接納表格。

### 購股權要約

註銷每份購股權 ..... 現金0.01港元

根據收購守則規則13及收購守則應用指引6，購股權要約價通常為購股權行使價與股份要約價的差額。根據購股權要約，鑑於尚未行使購股權的行使價高於股份要約價，故尚未行使購股權屬價外，而註銷每份尚未行使購股權的購股權要約價定於象徵性價值0.01港元。

於最後實際可行日期，已根據購股權計劃授出的20,000,000份購股權，其賦予承授人權利按行使價每股股份1.09港元認購合共20,000,000股股份。

購股權要約的進一步詳情(包括(其中包括)接納及交收的條款及條件以及程序)載於「金利豐證券函件」、本綜合文件附錄一及隨附的購股權要約接納表格。

### 價值比較

股份要約價每股要約股份0.38港元：

- (i) 為股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.38港元；
- (ii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.364港元溢價約4.40%；
- (iii) 較股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.365港元溢價約4.11%；及

- (iv) 較根據於2017年9月30日及最後實際可行日期已發行合共855,351,515股股份及本集團於2017年9月30日的未經審核綜合資產淨值約176,330,000港元計算的本集團於2017年9月30日的未經審核綜合資產淨值每股股份約0.206港元溢價約84.47%。

### 最高及最低股份價格

於有關期間內，股份於聯交所所報的最高及最低收市價分別為每股股份0.38港元(於2017年12月29日)及每股股份0.143港元(於2017年10月16日)。

### 要約的條件

股份要約須待要約方已接獲要約股份的有效接納(連同要約方及其一致行動人士於要約期前或期間已收購或將予收購的股份)將導致要約方及其一致行動人士持有本公司超過50%投票權後，方可作實。

購股權要約須待股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。於接納購股權要約後，有關購股權連同其附帶的所有權利將全部被註銷。

### 有關要約的進一步資料

有關要約的進一步資料(包括要約的價值、要約方可得財務資源確認、香港印花稅、有關接納要約的付款、接納要約的程序及要約的交收)，請參閱本綜合文件所載的「金利豐證券函件」及附錄一。

## 董事會函件

### 有關本集團的資料

本集團主要於香港從事提供物業管理服務(以住宅物業為主要目標)、物業投資及放債人條例項下的放債業務。本公司亦於一間聯營公司的已發行股本30%中擁有權益，該聯營公司透過其附屬公司進行(i)證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動；及(ii)放債人條例項下的放債業務。

### 本公司的股權架構

下表載列本公司於(i)緊接股份購買前；(ii)緊接額外股份購買前；及(iii)緊隨股份購買(包括額外股份購買)後及於最後實際可行日期的股權架構：

股權	緊接股份購買前		緊接額外股份購買前		緊隨股份購買 (包括額外股份購買)後 及於最後實際可行日期	
	估已發行股份的		估已發行股份的		估已發行股份的	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
要約方及其一致行動人士	-	-	242,504,000	28.35	257,504,000	30.11
公眾股東	855,351,515	100.00	612,847,515	71.65	597,847,515	69.89
總計	855,351,515	100.00	855,351,515	100.00	855,351,515	100.00

### 有關要約方的資料及要約方對本集團的意向

有關要約方及要約方對本集團的意向的詳細資料，謹請閣下垂注本綜合文件第7頁至第14頁「金利豐證券函件」內「有關要約方的資料」及「要約方對貴集團的意向」各節。

董事會得悉要約方有關本集團的意向。尤其是，董事會欣然得悉要約方擬繼續從事本集團的主要業務，且並無計劃向本集團注入任何資產或業務，或促使本集團收購或出售任何資產。要約方將於要約截止後對本集團的業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，以為本集團制定可持續業務

---

## 董事會函件

---

計劃或策略。要約方擬與本公司高級管理層協作，以利用彼等的專業知識及經驗進一步推動本集團成長。董事願意向要約方提供合理合作，並將繼續以符合本公司及股東整體利益的方式行事。

於最後實際可行日期，要約方無意終止僱用本集團的任何僱員，或對任何僱傭關係作出重大變動，或出售或重新分配本集團任何固定資產（於本集團日常及正常業務過程中除外）。

### 維持本公司上市地位

誠如「金利豐證券函件」所述，要約方擬於截止日期後維持股份於聯交所上市，要約方的唯一董事已向聯交所承諾及將予委任加入董事會的新董事（如有）將向聯交所共同及個別地承諾採取適當措施以確保股份維持足夠公眾持股量。本公司及要約方將在有需要時就任何有關配售減持決定（如情況許可）另行刊發公佈。

聯交所表示，倘於要約截止時，公眾持有的已發行股份低於本公司適用的最低規定百分比（即25%），或倘聯交所認為：(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所會考慮行使酌情權以暫停股份買賣，直至達致足夠公眾持股量水平為止。

誠如「金利豐證券函件」所述，倘於要約截止時的公眾持股量低於25%，要約方將於實際可行情況下盡快於市場直接出售或透過要約方將予委任的配售代理出售有關股份數目，以確保符合創業板上市規則規定的公眾持股量。本公司將遵照創業板上市規則於適當時候就此作出適當公佈。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，本公司已成立獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事，即曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生組成），以就要約及要約的條款就獨立股東及購股權持有人而言是否公平合理及是否接納要約向獨立股東及購股權持有人提供意見。

---

## 董事會函件

---

獨立董事委員會已批准委任裕韜資本為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)本綜合文件第22至23頁所載獨立董事委員會函件，當中載有其就要約向獨立股東及購股權持有人提供的推薦建議；及(ii)本綜合文件第24至49頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會的函件，當中載有其就要約是否公平合理而向獨立董事委員會提出的意見，及達致其意見和推薦建議時考慮的主要因素。

### 其他資料

務請閣下閱覽本綜合文件及隨附的接納表格，以取得有關要約、要約的稅務、接納及交收程序的資料。

務請閣下亦垂注「金利豐證券函件」以及本綜合文件附錄所載的其他資料。

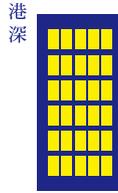
此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

承董事會命  
港深聯合物業管理(控股)有限公司  
主席  
達振標

2018年1月24日

警告：本公司股東、購股權持有人及／或潛在投資者應注意：(i)股份要約須待要約方已接獲要約股份的有效接納(連同要約方及其一致行動人士於要約期前或期間已收購或將予收購的股份)將導致要約方及其一致行動人士持有本公司超過50%投票權後，方可作實；及(ii)購股權要約須待股份要約於所有方面成為或宣佈為無條件後，方可作實。要約可能會或可能不會成為無條件。本公司股東、購股權持有人及／或潛在投資者因此於買賣本公司證券(包括股份及與股份有關的任何購股權或權利)時務請審慎行事。如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢彼等的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。



**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)

敬啟者：

**由金利豐證券**  
**代表恒生資本有限公司**  
**就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司全部已發行股份**  
**(恒生資本有限公司及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)及**  
**註銷港深聯合物業管理(控股)有限公司**  
**全部尚未行使購股權提出有條件強制性現金要約**

吾等謹此提述本公司與要約方於2018年1月24日向股東及購股權持有人聯合刊發的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以考慮要約的條款，並就吾等認為要約的條款對獨立股東及購股權持有人而言是否公平合理以及是否接納要約向閣下提供意見。

裕韜資本已獲委任為獨立財務顧問，以就要約向吾等提供意見。敬請閣下垂注本綜合文件所載的「裕韜資本函件」，當中載有其致吾等的意見及其達致該意見時考慮的主要因素及理由。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮要約的條款及裕韜資本的意見及推薦建議函件後，吾等認為要約的條款對獨立股東及購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東及購股權持有人接納要約。

此致

列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表

港深聯合物業管理(控股)有限公司

獨立董事委員會

曹肇楡

林繼陽

羅志豪

獨立非執行董事

謹啟

2018年1月24日

## 裕韜資本函件

以下為裕韜資本就要約致獨立董事委員會的意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



裕韜資本有限公司  
香港  
干諾道中111號  
永安中心2418室

電話 +852 3106 2393  
傳真 +852 3582 4722  
www.eutocapital.com

敬啟者：

**由金利豐證券  
代表恒生資本有限公司  
就收購港深聯合物業管理(控股)有限公司全部已發行股份  
(恒生資本有限公司及其一致行動人士已擁有或將予收購的股份除外)及  
註銷港深聯合物業管理(控股)有限公司  
全部尚未行使購股權提出有條件強制性現金要約**

### 緒言

謹此提述吾等裕韜資本有限公司(「裕韜資本」)已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供意見，要約的詳情載於要約方與 貴公司聯合寄發日期為2018年1月24日的綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所採用的詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

### 股份購買

茲提述聯合公佈。於2017年12月29日，要約方於市場上按價格介乎每股股份0.370港元及0.380港元(即聯合公佈日期前過去六個月的最高購買價)購買合共15,000,000股股份。因此，緊隨

---

## 裕韜資本函件

---

股份購買(包括額外股份購買)後，要約方及其一致行動人士持有257,504,000股股份，佔 貴公司於聯合公佈日期及最後實際可行日期全部已發行股本約30.11%。

### 有條件強制性現金要約

緊接股份購買前，要約方及其一致行動人士並無於任何股份中擁有權益。緊接額外股份購買前，要約方及其一致行動人士於242,504,000股股份中擁有權益，佔 貴公司於聯合公佈日期全部已發行股本約28.35%。緊隨股份購買(包括額外股份購買)後，要約方及其一致行動人士擁有合共257,504,000股股份，佔 貴公司於聯合公佈日期及最後實際可行日期全部已發行股本約30.11%。

要約方須根據收購守則規則26.1就全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或將予收購者除外)及根據收購守則規則13.5就註銷全部尚未行使購股權提出有條件強制性現金要約。

於最後實際可行日期， 貴公司有合共855,351,515股已發行股份。假設自聯合公佈日期直至截止日期的已發行股份總數並無變動，股份要約將涉及597,847,515股股份，佔 貴公司現有已發行股本約69.89%。

於最後實際可行日期， 貴公司已根據購股權計劃授出的20,000,000份尚未行使購股權，其賦予承授人權利按行使價每股股份1.09港元認購合共20,000,000股股份。

除上文所披露者外， 貴公司並無任何其他證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會(包括三名獨立非執行董事，即曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生)已告成立，以就要約向獨立股東及購股權持有人提供意見。吾等裕韜資本已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供意見。吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團任何成員公司、或要約方、或任何彼等各自相關主要股東或任何彼等各自相關聯繫人、或任何彼等一致行動或推定一致行動人士概無關連。因此，

---

## 裕韜資本函件

---

吾等被視為合資格就要約向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供獨立意見。除吾等現時委任外，於過去兩年，吾等概無就 貴公司的任何交易擔任財務顧問或獨立財務顧問。此外，除就此項安排應付吾等的常規專業費用外，並無存在任何安排令吾等可自 貴集團任何成員公司、或要約方、或任何彼等各自相關主要股東、董事或主要行政人員、或任何彼等各自相關聯繫人、或任何彼等一致行動或推定一致行動人士收取任何費用或福利。

### 吾等的意見基礎及推薦建議

在制訂吾等向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供的意見及推薦建議時，吾等依賴(i)綜合文件所載或所述聲明、資料、意見及陳述；(ii)貴公司及其附屬公司董事及／或管理層(「管理層」)向吾等提供的資料及陳述；及(iii)吾等對相關公開資料的審閱。

吾等假設管理層所提供的一切資料及陳述(管理層對此單獨負全責)於提供或作出時在各重大方面仍屬真實、準確及完備，亦無誤導或欺詐成分，及直至最後實際可行日期仍屬真實。根據收購守則規則9.1，股東將會盡快獲知會該等聲明、資料、意見及／或陳述出現的任何隨後重大變動。吾等亦假設董事於綜合文件作出的所有信念、意見、期望及意向聲明均屬董事經審慎查詢及考慮後合理作出，而綜合文件並無遺漏任何其他事實而令綜合文件所載任何聲明有所誤導。吾等並無理由懷疑任何有關資料遭隱瞞，亦不知悉任何事實或情況致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的陳述及意見失實、不準確或有所誤導。然而，吾等並無就管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團、要約方及其一致行動人士的業務、財務狀況、事務或未來前景進行任何獨立調查。

全體董事就綜合文件所載資料(有關要約方及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，綜合文件所發表的意見(要約方及其一致行動人士表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且綜合文件概無遺漏其他事實，以致綜合文件的任何陳述有所誤導。

---

## 裕韜資本函件

---

要約方唯一董事對綜合文件所載資料(有關 貴集團的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼所知，綜合文件所表達的意見(貴集團表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後始行作出，且綜合文件並無遺漏其他事實，以致綜合文件的任何陳述有所誤導。

吾等並無考慮就獨立股東因接納或不接納要約所產生的稅務及監管影響，原因是其因彼等各自的情況而異。尤其是，屬境外居民或須就證券買賣繳納海外稅項或香港稅項的獨立股東應考慮彼等本身有關要約的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

本函件乃只向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人發出以供彼等考慮要約。

### 主要考慮因素及理由

於制訂向獨立董事委員會、獨立股東及購股權持有人提供的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等的結論乃基於吾等的整體分析結果。

#### 1. 要約背景

於2017年12月29日，要約方於市場上按價格介乎每股股份0.370港元及0.380港元(即聯合公佈日期前過去六個月的最高購買價)購買合共15,000,000股股份。因此，緊隨股份購買(包括額外股份購買)後，要約方及其一致行動人士持有257,504,000股股份，佔 貴公司於聯合公佈日期及最後實際可行日期全部已發行股本約30.11%。

#### 2. 要約的主要條款

緊隨股份購買(包括額外股份購買)後及於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士擁有合共257,504,000股股份，佔 貴公司全部已發行股本約30.11%。因此，要約方及其一致行動人士須根據收購守則規則26.1就收購全部已發行股份(要約方及其一致行動人士已擁有或將予收購者除外)提出有條件強制性現金要約。根據收購守則規則13.5，將就註銷全部尚未行使購股權提出購股權要約。

---

## 裕韜資本函件

---

金利豐證券將代表要約方及遵照收購守則，按以下基準提出要約：

### 股份要約

每股要約股份 ..... 現金0.38港元

股份要約項下的股份要約價每股股份0.38港元，為要約方根據股份購買收購股份的每股股份最高購買價0.38港元。根據收購守則，股份要約將伸延至要約方及其一致行動人士以外的所有股東。

於最後實際可行日期，貴公司的已發行股份為855,351,515股，且要約方及其一致行動人士於257,504,000股股份中擁有權益，佔貴公司的全部已發行股本約30.11%。

股份要約條款及接納手續的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的股份要約接納表格。

### 購股權要約

註銷每份購股權 ..... 現金0.01港元

根據收購守則規則13.5及收購守則應用指引6，購股權要約價通常為購股權行使價與股份要約價的差額。根據購股權要約，鑑於尚未行使購股權的行使價高於股份要約價，故尚未行使購股權屬價外，而註銷每份尚未行使購股權的購股權要約價定於象徵性價值0.01港元。

於最後實際可行日期，貴公司有根據購股權計劃授出的20,000,000份購股權，其賦予承授人權利按行使價每股股份1.09港元認購合共20,000,000股股份。於最後實際可行日期，要約方及其一致行動人士並無持有任何購股權。

購股權要約條款及接納手續的進一步詳情載於本綜合文件附錄一及隨附的購股權要約接納表格。

### 3. 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於創業板上市，為一間投資控股公司。

## 裕韜資本函件

### (a) 貴集團的主要業務

誠如綜合文件內的董事會函件所載，貴集團主要於香港從事提供物業管理服務(以住宅物業為主要目標)、物業投資及放債人條例項下的放債業務。貴公司亦於一間聯營公司的已發行股本30%中擁有權益，該聯營公司透過其附屬公司進行(i)證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(資產管理)受規管活動；及(ii)放債人條例項下的放債業務。

### (b) 貴集團的過往財務表現

下文乃摘錄自：(i)貴集團截至2016年及2017年3月31日止兩個財政年度各年的經審核綜合損益及其他全面收益表(摘錄自貴公司截至2017年3月31日止年度的年報(「2017年年報」))及(ii)貴集團截至2016年9月30日及2017年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表(摘錄自貴公司截至2017年9月30日止六個月的中期報告(「2017年中期報告」))。有關貴集團財務資料的進一步詳情載於綜合文件附錄二。

表1：貴集團的綜合損益及其他全面收益表摘要

	截至3月31日止財政年度		截至9月30日止六個月	
	2016年 千港元 (經審核)	2017年 千港元 (經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>				
— 提供物業管理服務	374,024	395,513	196,056	199,585
— 物業投資	—	—	—	571
— 放債業務	—	—	—	747
<b>總收益</b>	<b>374,024</b>	<b>395,513</b>	<b>196,056</b>	<b>200,903</b>
<b>分部溢利</b>				
— 提供物業管理服務	19,577	21,300	11,684	10,958
— 物業投資	—	—	—	457
— 放債業務	—	—	—	663
<b>總分部溢利</b>	<b>19,577</b>	<b>21,300</b>	<b>11,684</b>	<b>12,078</b>

## 裕韜資本函件

	截至3月31日止財政年度		截至9月30日止六個月	
	2016年	2017年	2016年	2017年
	千港元	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
貴公司擁有人應佔年／				
期內溢利	2,814	10,188	5,512	12,392

(I) 截至2017年3月31日止年度

誠如上文表1所載，貴集團於截至2017年3月31日止財政年度（「**2017年財政年度**」）的收益乃來自提供物業管理服務（即貴集團於2017年財政年度的唯一一個可呈報分部），由截至2016年3月31日止財政年度（「**2016年財政年度**」）的約374.1百萬港元增加約21.4百萬港元或5.74%至2017年財政年度的約395.5百萬港元。

誠如管理層所告知，2017年財政年度來自提供物業管理服務的收益約395.5百萬港元乃包括來自物業管理服務合約的收益約365.1百萬港元及來自獨立保安服務合約的收益約30.4百萬港元，分別佔其總收益的約92.3%及7.7%。吾等進一步注意到，收益增加主要由於(i)貴集團取得的管理服務合約數目由2016年財政年度的422份增加9份至2017年財政年度的431份，致使物業管理服務合約所得收益由2016年財政年度的約353.8百萬港元增加約3.19%至2017年財政年度的約365.1百萬港元；及(ii)來自保安服務合約的收益由2016年財政年度的20.2百萬港元大幅增加約50.5%至2017年財政年度的約30.4百萬港元。

再如上表所載，於2017年財政年度，貴公司擁有人應佔年內溢利約為10.1百萬港元，較2016年財政年度增加約7.3百萬港元或262.05%。誠如2017年年報所披露，有關溢利增加主要由於(i)物業管理服務（貴集團於2017年財政年度的唯一一個可呈報分部）所產生的毛利增加；及(ii)貴集團於2017年財政年度的行政開支及其他營運開支減少所致。

(II) 截至2017年9月30日止六個月期間

誠如上文表1所載，貴集團於截至2017年9月30日止六個月（「**2017年第二季度**」）的收益較截至2016年9月30日止六個月（「**2016年第二季度**」）的196.06百萬港元增加約4.8百萬港元或2.47%至2017年第二季度的約200.9百萬港元。誠如2017年中期報告所披露及據管理層所告知，有關增加主要由於(i)物業管理服務合約所得收益由2016年第二季度的180.7百萬港元增加約2.5百萬港元或1.4%至2017年第二季度的183.2百萬港元；及(ii)來自保安服務合約的收益由2016年第二季度的約15.4百萬港元增加約1百萬港元或6.5%至2017年第二季度的16.4百萬港元。此外，貴集團已開拓及評估對貴集團及其股東而言具良好潛力及／或長遠利益的新業務及投資機會。自此，貴集團分別於2017年3月及2017年7月開展其物業投資業務及放債業務。

誠如2017年中期報告所披露，貴公司於2017年3月31日完成有關收購升運投資有限公司及添昇投資有限公司全部已發行股本的須予披露及關連交易後開始提供物業投資業務。於截至2017年9月30日止六個月，貴集團於截至2017年9月30日止六個月錄得來自投資物業的租金收入約0.6百萬港元(2016年9月30日：無)。就有關於截至2017年9月30日止六個月開始提供放債業務而言，貴集團錄得貸款利息收入約0.7百萬港元(截至2016年9月30日止六個月：無)。於2017年9月30日，貴集團有賬面值約為30.7百萬港元(2017年3月31日：無)的應收貸款。

再如2017年中期報告所披露，貴集團於2017年第二季度錄得溢利約12.4百萬港元，而2016年第二季度的溢利則約為5.5百萬港元。上述溢利增加主要由於：

- (i) 因收購Dakin Holdings Inc. 30%已發行股份而分佔聯營公司溢利；
- (ii) 來自放債及物業投資業務的新收益來源；
- (iii) 法定最低工資自2017年5月1日起增至每小時34.5港元，導致物業服務合約金額增加，收益亦因而有所增加；及

## 裕韜資本函件

- (iv) 期內法律及專業費用減少、承兌票據利息增加及攤銷無形資產的影響淨額。

### (c) 貴集團的過往財務狀況

下文乃摘錄自(i)貴集團於2016年3月31日及2017年3月31日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自2017年年報)及(ii)貴集團於2017年9月30日的未經審核綜合財務狀況表(摘錄自2017年中期報告)。有關 貴集團財務資料的進一步詳情載於綜合文件附錄二。

表2：貴集團的綜合財務狀況表摘要

	於3月31日		於2017年
	2016年	2017年	9月30日
	千港元	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
非流動資產	17,982	89,210	100,441
流動資產	<u>126,888</u>	<u>114,185</u>	<u>149,669</u>
<b>總資產</b>	<b><u>144,870</u></b>	<b><u>203,395</u></b>	<b><u>250,110</u></b>
流動負債	56,225	74,595	66,215
非流動負債	<u>303</u>	<u>12,529</u>	<u>7,565</u>
<b>總負債</b>	<b><u>56,528</u></b>	<b><u>87,124</u></b>	<b><u>73,780</u></b>
<b>流動資產淨值</b>	<b><u>70,663</u></b>	<b><u>39,590</u></b>	<b><u>83,454</u></b>
<b>貴公司擁有人應佔權益</b>	<b><u>88,341</u></b>	<b><u>116,270</u></b>	<b><u>176,330</u></b>

## 裕韜資本函件

(I) 於2017年9月30日

根據2017年年報，於2017年9月30日，貴集團的總資產約為250.1百萬港元，主要包括(i)非流動資產約100.4百萬港元；及(ii)流動資產約149.7百萬港元。下文載列非流動資產及流動資產的明細詳情：

	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)
物業、廠房及設備	12,654	12,072
投資物業	28,817	28,817
無形資產	7,887	6,863
商譽	785	785
人壽保險保單存入的按金	8,170	8,274
收購一間聯營公司的訂金	28,350	–
遞延稅項資產	2,547	3,123
收購可換股票據的訂金	–	3,600
於一間聯營公司的投資	–	36,907
<b>總非流動資產</b>	<b>89,210</b>	<b>100,441</b>
	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)
貿易及其他應收款項	61,914	98,784
已抵押銀行存款	7,106	5,414
現金及現金等價物	45,165	45,471
<b>總流動資產</b>	<b>114,185</b>	<b>149,669</b>

## 裕韜資本函件

吾等注意到，於2017年9月30日，非流動資產的金額由2017年3月31日的約89.2百萬港元增加約11.2百萬港元至2017年9月30日的約100.4百萬港元，誠如管理層所告知，有關增加主要由於於一間聯營公司的投資及分佔該聯營公司溢利所致(即 貴集團於2017年4月28日完成於Dakin Holdings Inc.的30%投資)。此外，就 貴集團的流動資產的金額而言，吾等注意到於2017年9月30日於流動資產項下的貿易及其他應收款項由2017年3月31日的約61.9百萬港元增加約36.9百萬港元或59.6%至2017年9月30日的98.8百萬港元，誠如管理層所告知，有關增加主要由於放債業務所產生的應收貸款於2017年9月30日增加約30.7百萬港元所致。

就 貴集團的總負債而言， 貴集團於2017年9月30日分別錄得約66.2百萬港元及7.5百萬港元的流動負債及非流動負債。下文載列於2017年9月30日的流動負債及非流動負債的明細詳情：

	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)
貿易及其他應付款項	64,007	52,460
銀行借貸－有抵押	9,370	10,876
應付融資租賃款項	219	172
即期稅項負債	999	2,707
<b>總流動負債</b>	<b>74,595</b>	<b>66,215</b>
應付融資租賃款項	84	9
應付承兌票據	12,158	7,302
遞延稅項負債	288	254
<b>總非流動負債</b>	<b>12,530</b>	<b>7,565</b>

吾等注意到於2017年9月30日的非流動負債金額由2017年3月31日的約12.5百萬港元減少約4.9百萬港元或39.9%至2017年9月30日的7.6百萬港元，誠如管理層所告知，有關減少主要由於 貴集團於2017年第二季度償付應付承兌票據的本金額及利

息所致。貴集團於2017年9月30日的資產負債比率(按總債務(約18.4百萬港元)(即銀行借貸、應付承兌票據和融資租賃承擔)除以總權益(約176.3百萬港元)計算)約為10.4%(2017年3月31日:約18.8%)。上述資產負債比率減少主要由於應付承兌票據減少及總資產增加所致。

### (d) 未來前景

為瞭解貴集團現有業務的所在行業，吾等已研究(i)物業管理服務行業；及(ii)放債行業的市場前景。

#### (i) 物業管理服務行業

為研究香港物業管理服務行業的前景，吾等已就香港物業管理服務的總收益進行研究。根據一份有關物業管理服務總收益的行業概覽(乃摘錄自主要從事物業管理服務的首次公開發售公司的招股章程，相關研究由弗若斯特沙利文進行，並已於2017年12月刊載於其網站([www.frostchina.com/?p=5375](http://www.frostchina.com/?p=5375)))，吾等注意到香港物業管理服務總收益從2012年的約489億港元按複合年增長率(「複合年增長率」)約4.6%增長至2016年的約592億港元，且預計將於2016年至2021年按複合年增長率約5.3%增長至2021年的769億港元。

住宅物業的物業管理服務構成香港物業管理服務市場的最大組成部分。此外，由於對住宅空間的需求相對強勁，其於過往及預測期間在所有版塊中顯示出最快的增長率。誠如2017年中期報告所披露，貴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。董事認為香港物業市場不斷擴大，輿論非常關注建屋量，並將於短期內加快物業落成，故展望未來物業管理業務將同步擴展。基於上述數據及貴集團對物業市場的展望，吾等認為貴集團物業管理服務業務的未來前景確實存在增長潛力。

#### (ii) 放債行業

就香港放債市場而言，吾等擬研究香港新批的港元貸款及墊款金額增幅。然而，根據香港金融管理局及香港統計處網站的資料，吾等無法找到有關新批的港元

貸款及墊款金額的任何資料。而吾等找到下文表3所述有關貸款及墊款總額的資料。

吾等認為，儘管下文表3所述的資料無法直接列示有關香港新批的港元貸款及墊款金額的資料，其可證實(i)特別時間點未償還貸款及墊款總額；(ii)不同年度的10月底未償還貸款及墊款總額的差額；及(iii)相關差額比率。由於下文載列的資料可證實特別時間點香港貸款及墊款總額的市場規模及經比較上述者與上一年相應時間點的增長率，吾等認為統計數字可為股東及購股權持有人瞭解香港放債行業市場提供有意義的資料。

下文載列香港金融管理局頒佈的「《金融數據月報》(2018年1月第281期)」中所述有關香港獲授權機構授出的港元貸款及墊款總額(即於10月底香港獲授權機構授出的現有港元貸款及墊款)概要：

**表3：以港元列值的貸款及墊款總額**

於有關年度的10月底	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
以港元列值的貸款及墊款總額 (十億港元)(附註)	3,560.4	3,969.3	4,152.6	4,355.6	5,559.4
年度增長率		11.48%	4.62%	4.89%	27.64%

資料來源：香港金融管理局

附註：直至2017年10月為止香港未償還貸款及墊款總額的最新可獲取數據。於10月底的金額與上一年相同時間點的金額作出比較，旨在計及任何潛在的季節影響。

誠如上文表3所示，吾等注意到，香港獲授權機構所授出以港元列值的貸款及墊款總額由2015年10月31日約4.62%的增長率增加至2017年10月31日約27.64%的增長率。於比較2014年10月31日與2013年10月31日的數字時，年度增長率高達約11.48%，而於比較2015年10月31日與2014年10月31日的數字時則進一步跌至4.62%。於比較2016年10月31日與2015年10月31日的數字時，年度增長率回升至約

4.89%，而於比較2017年10月31日與2016年10月31日的數字時則進一步大幅增長至約27.64%。由於 貴集團擬自設附屬公司發展放債業務以及鑑於當前的經濟及資本市場環境，吾等認為，近年來未償還貸款及墊款總額的增長率呈日益上升的趨勢，代表香港放債市場的前景樂觀。

#### 4. 有關要約方的資料

誠如綜合文件內的金利豐證券函件所載，要約方為一間於2011年8月4日在英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。要約方由黃先生實益全資擁有。黃先生為要約方的唯一董事。於最後實際可行日期，除股份購買及其於 貴公司的股權外，要約方並無從事任何業務活動。

黃先生，42歲，為一名於中國地產開發和物業管理業務擁有16年經驗的企業家。彼目前為恒生地產有限公司的主席。該公司主要於中國山東省淄博市、濟南市及青島市從事地產開發和住宅物業管理業務。除於 貴公司的股權外，於最後實際可行日期，黃先生並非香港任何其他上市公司的主要股東(定義見創業板上市規則)。

#### 5. 要約方對 貴集團的意向

誠如綜合文件內的金利豐證券函件所載，要約方相信，倘要約成為無條件，將可使要約方鞏固對 貴公司的控制權，而 貴集團將能夠借助黃先生廣闊商業網絡，以支持 貴集團業務。

##### (a) 貴集團的業務

於最後實際可行日期，要約方擬繼續從事 貴集團的主要業務，且並無計劃向 貴集團注入任何資產或業務，或促使 貴集團收購或出售任何資產。要約方將於要約截止後對 貴集團的業務營運及財務狀況進行詳盡審閱，以為 貴集團制定可持續業務計劃或策略。於最後實際可行日期，要約方並無物色到有關投資或業務機會。

要約方擬與 貴公司高級管理層協作，以利用彼等的專業知識及經驗進一步推動 貴集團成長。視乎 貴集團未來的業務營運及發展，要約方將不斷檢討 貴集團的員工架構，以滿足 貴集團不時需要。於最後實際可行日期，要約方無意終止僱用 貴集團的任何僱員，或對任何僱傭關係作出重大變動，或出售或重新分配 貴集團任何固定資產（於 貴集團日常及正常業務過程中的出售或重新分配除外）。

**(b) 貴公司董事會組成**

董事會現時由六名董事組成，包括三名執行董事及三名獨立非執行董事。誠如要約方所告知，要約方擬提名新董事加入董事會及有關委任將不會於寄發有關要約的綜合文件日期或收購守則項下允許的有關其他日期前生效。於最後實際可行日期，要約方尚未就提名新董事人選達成任何最終決定。董事會的任何變動將遵照收購守則及創業板上市規則作出，且會在適當時候就此另行刊發公佈。

**(c) 維持 貴公司的上市地位**

誠如綜合文件內的金利豐證券函件所載，要約方擬於截止日期後維持股份於聯交所上市，要約方的唯一董事已向聯交所承諾及將予委任加入董事會的新董事（如有）將向聯交所共同及個別地承諾採取適當措施以確保股份維持足夠公眾持股量。

聯交所表示，倘於要約截止時，公眾持有的已發行股份低於 貴公司適用的最低規定百分比（即25%），或倘聯交所認為：(i)已出現或可能出現股份買賣的虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，則聯交所會考慮行使酌情權以暫停股份買賣，直至達致足夠公眾持股量水平為止。

**吾等的意見**

吾等注意到，要約方的唯一董事及股東黃先生，於中國地產開發和物業管理業務擁有16年經驗。經考慮要約方擬繼續從事 貴集團現有主要業務（包括物業管理業務及物業

投資業務)的意向，吾等認為黃先生於物業發展及物業管理業務的相關經驗可能有利於貴集團的未來業務發展。

## 6. 股份要約價的評估

### (a) 與股份市價比較

誠如綜合文件內的金利豐證券函件所披露，股份要約項下的股份要約價每股股份0.38港元：

- (i) 為股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股股份0.38港元；
- (ii) 較股份於截至最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份0.364港元溢價約4.40%；
- (iii) 較股份於最後實際可行日期於聯交所所報收市價每股股份0.365港元溢價約4.11%；及
- (iv) 較根據於2017年9月30日及聯合公佈日期已發行合共855,351,515股股份及貴集團於2017年9月30日的經審核綜合資產淨值約176,330,000港元計算的貴集團於2017年9月30日的未經審核綜合資產淨值每股股份約0.206港元溢價約84.47%。

誠如上文所披露，股份要約價較(i)股份於截至最後交易日(包括該日)前最後五個連續交易日的收市價溢價；(ii)於2017年9月30日的每股資產淨值大幅溢價；及(iii)股份於最後實際可行日期的收市價溢價。

### (b) 股份的過往收市價

下圖描述股份於以下期間於聯交所所報的收市價：(i)自2016年12月29日至2017年12月29日(即最後交易日)(即截至最後交易日(包括該日)止12個月期間)('聯合公佈前期間')；及(ii)2018年1月4日至2018年1月19日(即聯合公佈日期起直至最後實際可行日期(包括該日))('聯合公佈後期間')，連同聯合公佈前期間統稱為「回顧期間」。

圖：股份要約價與股份收市價的比較



資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：於回顧期間，股份於2017年12月30日起至2018年1月4日暫停買賣，以待刊發聯合公佈。

(i) 聯合公佈前期間

誠如上圖所示，於聯合公佈前期間起(即2016年12月30日)至2017年10月期間，股份收市價一直下滑並於2017年10月16日見底至0.143港元。於刊發日期為2017年10月27日內容有關正面盈利預告的公佈後，股份收市價隨後回升，並呈上升趨勢，由2017年10月27日的收市價0.184港元上升至最後交易日的最高收市價0.380港元。

於聯合公佈前期間，貴公司作出下列公佈，包括但不限於：(i)於2017年2月8日公佈有關涉及發行承兌票據的須予披露及關連交易；(ii)於2017年2月13日公佈有關收購Dakin Holdings Inc.已發行股份30%；(iii)於2017年5月11日公佈有關根據一般授權配售股份；(iv)於2017年7月14日公佈有關可換股票據收購事項；(v)於2017年7月18日及2017年8月15日公佈有關提供財務資助；及(vi)於2017年8月29日公佈有關根據一般授權配售股份。除上述者外，吾等並無注意到於聯合公佈前期間有任何關於股價變動的公開資料，吾等已向管理層查詢聯合公佈前期間內股份價格波動的可能原因，並獲告知貴公司並不知悉於有關期間有任何特別事項可能會對股份價格造成影響。

於聯合公佈前期間，股份於聯合公佈前期間的最高及最低收市價分別為於2017年10月16日錄得的每股0.143港元及於2017年12月29日錄得的每股0.38港元，於聯合公佈前期間的平均收市價約為0.231港元。股份要約價每股0.38港元：(i)為股份於聯合公佈前期間的最高收市價；(ii)較聯合公佈前期間的最低收市價溢價約165.7%；及(iii)較股份於聯合公佈前期間的平均收市價溢價約64.5%。

*(ii) 聯合公佈後期間*

於聯合公佈後期間，股價收市水平低於股份要約價，股份於聯交所所報的最低及最高收市價分別為於2018年1月11日、2018年1月12日、2018年1月16日及2018年1月17日的每股0.365港元及於2018年1月8日的每股0.375港元，於聯合公佈後期間的平均收市價為約0.369港元。股份要約價每股0.38港元：(i)較聯合公佈後期間的最高收市價溢價約1.33%；(ii)較聯合公佈後期間的最低收市價溢價約4.11%；及(iii)較聯合公佈後期間的平均收市價溢價約2.98%。

經考慮過往股份價格的表現，吾等注意到，股份要約價：(i)為股份於聯合公佈前期間的最高收市價；(ii)較股份於聯合公佈前期間的平均收市價溢價約64.5%；(iii)較股份於聯合公佈後期間的最高收市價溢價約1.33%；及(iv)較股份於聯合公佈後期間的平均收市價溢價約2.98%。吾等認為股份要約價就獨立股東而言屬公平合理。

獨立股東務須注意，上文所載資料並非股份日後表現的指標，股份價格可能較其於最後實際可行日期的收市價上升或下跌。

## 裕韜資本函件

### (c) 股份的過往交易流動性

下表載列於回顧期間與(i)股份的每月交易日數；(ii)股份的每月總成交量；(iii)股份的平均每日成交量；(iv)股份的平均每日成交量佔已發行股份總數的百分比有關的數字：

月份	股份的每月 總成交量 (A)	交易日數 (B)	股份的平均 每日成交量 (C) = (A)/(B)	每個月末 已發行 股份總數 (D) (附註2)	股份的平均 每日成交量佔 已發行股份 總數的百分比 (C)/(D) 概約(%) (附註1)
<b>2016年</b>					
12月29日至 12月30日	25,928,000	2	12,964,000	594,151,515	2.18
<b>2017年</b>					
1月	47,232,000	19	2,485,895	594,151,515	0.42
2月	12,880,500	20	644,025	594,151,515	0.11
3月	63,760,300	23	2,772,187	594,151,515	0.47
4月	11,032,000	17	648,941	594,151,515	0.11
5月(附註3)	237,160,000	20	11,858,000	606,031,515	1.96
6月	355,720,000	22	16,169,091	712,951,515	2.27
7月	122,816,000	21	5,848,381	712,951,515	0.82
8月	167,864,000	22	7,630,182	712,951,515	1.07
9月(附註4)	62,024,000	21	2,953,524	753,637,229	0.39
10月	96,240,000	20	4,812,000	855,351,515	0.56
11月	191,117,000	22	8,687,136	855,351,515	1.02
12月	309,348,000	19	16,281,474	855,351,515	1.90
<b>2018年</b>					
1月(截至最後實際 可行日期(包括 該日))	76,008,000	10	7,600,800	855,351,515	0.89

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 乃按股份的平均每日成交量除以每個月末或最後實際可行日期(倘適用)已發行股份總數而計算。

## 裕韜資本函件

2. 於2017年5月末及2017年9月末的已發行股份總數乃按各有關月末已發行股份總數加權平均數計算。
3. 誠如 貴公司日期為2017年5月11日及2017年5月26日的公佈所述， 貴公司與一名配售代理訂立配售協議，以按每股股份0.24港元的價格配售 貴公司118,800,000股新普通股。有關配售已於2017年5月26日完成。
4. 誠如 貴公司日期為2017年8月29日及2017年9月21日的公佈所述， 貴公司與一名配售代理訂立配售協議，以按每股股份0.145港元的價格配售 貴公司142,400,000股新普通股。有關配售已於2017年9月21日完成。

如上表所示，股份於回顧期間的成交量並不穩定，佔已發行股份總數介乎約0.11%至2.27%。誠如管理層所告知，2016年12月最後2個交易日的平均成交量比較活躍（佔已發行股份總數約2.18%），可能歸因於（其中包括） 貴集團以下業務最新消息所致：發掘合適機會在香港推出及發展提供金融服務的業務，有關業務可能包括（但不限於）：(i)根據放債人條例取得放債人牌照；及(ii)證券經紀及／或資產管理。此外，於2017年5月及2017年6月，股份的平均每日成交量分別佔已發行股份總數約1.96%及2.27%。誠如管理層進一步告知，2017年5月及2017年6月錄得較高的成交量可能由於刊發以下有關公佈的市場反應所致：(i)日期為2017年5月26日有關根據一般授權完成配售新股份的公佈；及(ii)日期為2017年6月15日有關 貴集團獲牌照法庭發出放債人牌照的進一步業務最新消息公佈。

除上文所述者外，吾等進一步注意到股份於2017年12月及2018年1月1日至2018年1月19日（即最後實際可行日期）期間的平均每日成交量分別佔已發行股份總數的約1.9%及0.89%。我們相信，於上述期間錄得較高的成交量主要由於：(i)要約方於2017年12月進行股份購買（包括額外股份購買）；及(ii)刊發日期為2017年12月29日的聯合公佈後的市場反應所致，然而，無法確定成交量的近期增長可否持續。

再如上表所示，於回顧期間，股份的平均每日成交量在2017年2月錄得最低數目約644,025股股份，並於2017年12月錄得最高數目約16,281,474股股份，分別佔相關月末已發行股份總數的約0.11%及1.90%。回顧期間的平均每日成交量為6,974,071股股份，佔最後實際可行日期已發行股份總數的約0.82%。

誠如上文所述，股份的過往成交量偏低，無法確定股份是否存在充足流動性令獨立股東可於公開市場大幅拋售股份而不會對股份的市價水平造成不利影響。因此，股份的市場成交價未必能反映獨立股東於公開市場出售股份可收取的所得款項。因此，股份要約對獨立股東(尤其是持有大量股份的獨立股東)而言，乃保證其可依願按股份要約價出售部分或全部股份的機會，而不會對股份的成交價構成顯著下調壓力。

### **(d) 與可資比較公司比較**

於評估股份要約是否公平合理時，吾等嘗試比較其他香港上市公司(在規模及業務方面與 貴公司可資比較)的市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)與股份要約的隱含市盈率(「**隱含市盈率**」)及隱含市賬率(「**隱含市賬率**」)，此乃普遍用作評估一間公司的價值的評估方法。根據2017年年報，於2017年財政年度， 貴公司擁有人應佔年內溢利約為10.1百萬港元。此外，根據2017年中期報告，於2017年9月30日， 貴公司的淨資產為約176.3百萬港元，包括(i)貴公司非流動資產約100.1百萬港元；(ii)貴公司流動資產約149.6百萬港元；(iii)貴公司流動負債約66.2百萬港元；及(iv)貴公司非流動負債約7.5百萬港元。

吾等注意到 貴集團主要業務為提供物業管理服務、物業投資及放債業務。然而，誠如2017年年報所載， 貴集團的收益乃來自提供物業管理服務(即 貴集團的唯一一個可呈報分部)。因此，吾等已挑選所從事業務類似於物業管理業務的該等公司。

## 裕韜資本函件

吾等已根據以下條件物色到合共五間可資比較公司(「可資比較公司」)，構成詳盡的清單：(i)該公司的股份於聯交所上市；(ii)其最少70%的收益來自物業管理服務業務；及(iii)於最近一個財政年度獲得盈利。下表載列可資比較公司及相關市盈率及市賬率(按彼等各自於最後實際可行日期的市值及可資比較公司最近期刊發的財務資料(摘錄自彼等的年報、中期報告或招股章程)計算)：

股份代號	公司名稱	公司業務	市值 千港元 (附註1)	市盈率 (附註2)	市賬率 (附註3)
1417	浦江中國控股有限公司	從事物業管理業務	716,850	19.46	6.80
1778	彩生活服務集團有限公司	從事提供物業管理服務	5,664,002	21.74	3.00
2669	中海物業集團有限公司	從事提供物業管理服務	8,184,283	36.17	9.25
2869	綠城服務集團有限公司	從事住宅物業管理服務	16,999,989	47.81	7.74
8426	雅居投資控股有限公司	從事提供物業管理服務	164,000	12.33	2.55
			<b>平均</b>	<b>27.50</b>	<b>5.87</b>
			<b>最高</b>	<b>47.81</b>	<b>9.25</b>
			<b>最低</b>	<b>12.33</b>	<b>2.55</b>
		貴公司	325,033 (附註4)	30.64 (附註5)	1.77 (附註6)

資料來源：聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

附註：

1. 可資比較公司的市值乃按於最後實際可行日期有關公司各自的股價及已發行股份數目而計算。
2. 可資比較公司的市盈率乃按彼等各自的市值除以權益股東應佔經審核綜合溢利(誠如彼等各自最近期刊發的年報或招股章程披露)而計算。
3. 可資比較公司的市賬率乃按彼等各自的市值除以權益股東應佔最新淨資產(誠如彼等各自最近期刊發的財務報告披露)而計算。
4. 貴公司的市值乃按股份要約價0.38港元及 貴公司於最後實際可行日期已發行股份數目855,351,515股而計算(「**市值**」)。
5. 隱含市盈率乃按市值除以權益股東應佔經審核綜合溢利(誠如最近期刊發的年報披露)而計算。
6. 隱含市賬率乃按市值除以權益股東應佔未經審核淨資產(誠如最近期刊發的中期報告披露)而計算。

基於上表所述，市盈率介乎最低市盈率約12.33倍至最高市盈率約47.81倍，平均市盈率約為27.50倍。因此，股份要約的隱含市盈率約為30.64倍，介乎市盈率範圍之內，並高出平均市盈率。

此外，可資比較公司的市賬率介乎約2.55倍至約9.25倍，平均市賬率約為5.87倍。因此，股份要約的隱含市賬率約為1.77倍，在上述範圍以外，並低於可資比較公司的平均市賬率。

吾等注意到， 貴公司的隱含市賬率在可資比較公司的市賬率範圍以外及低於平均市賬率。然而，經考慮 貴集團主要從事提供物業管理服務，且其業務模式屬服務及輕資產性質。市賬率通常用於評估從事資本密集型業務且具有大量賬面資產公司的價值，對於具有少量有形資產的服務型公司並無意義。因此，吾等認為，比較隱含市賬率與可資比較公司(亦從事物業管理服務業務)的市賬率可能並無指示作用。

### 推薦建議

#### 就有關股份要約

吾等提出推薦建議時已審閱 貴公司及要約的不同因素，且吾等謹此於下文概述該等討論的主要因素，

- (i) 於可見將來， 貴集團的財務狀況及 貴集團的前景仍屬明確，並具有增長潛力，故 貴集團的未來發展存在明朗因素；
- (ii) 要約方擬繼續從事 貴集團的主要業務，且並無計劃向 貴集團注入任何資產或業務，或促使 貴集團收購或出售任何資產；
- (iii) 股份要約價相等於最高收市價0.38港元及較聯合公佈前期間的平均每日收市價溢價約64.3%；
- (iv) 股份要約價較根據於2017年9月30日及聯合公佈日期已發行合共855,351,515股股份及 貴集團於2017年9月30日的經審核綜合資產淨值約176,330,000港元計算的 貴集團於2017年9月30日的未經審核綜合資產淨值每股股份約0.206港元溢價約84.47%；
- (v) 鑑於股份於回顧期間的成交量淡薄，股份的平均每日成交量介乎2017年2月的最低數目644,025股股份至2017年12月的最高數目16,281,474股股份之間，分別佔已發行股份總數的約0.11%及1.90%。無法確定股份是否存在充足流動性令獨立股東可於短期內在公開市場大幅拋售股份。股份要約為欲以股份要約價變現股份投資的獨立股東提供另一出路；及
- (vi) 股份要約的隱含市盈率在可資比較公司的市盈率範圍之內並高出平均市盈率。然而，股份要約的隱含市賬率在可資比較公司的市賬率範圍以外。

---

## 裕韜資本函件

---

吾等審閱股份要約的條款及達致吾等的推薦建議時認為，股份價格已反映出 貴集團經計及上文第(i)及(ii)點所述的經營及財務狀況後的物業管理服務及放債業務的增長潛力(誠如本函件「未來前景」分節所述)。股份要約價(i)為股份於聯合公佈前期間的最高收市價每股0.38港元；(ii)較股份於聯合公佈前期間的平均每日收市價溢價約64.5%；及(iii)較股份於最後實際可行日期的收市價每股0.365港元溢價約4.11%。

儘管 貴公司的隱含市賬率在可資比較公司的市賬率範圍以外，惟經考慮上文所述：(i)市賬率對於比較具有少量有形資產的服務型公司可能並無指示作用；(ii)股份要約的隱含市盈率在可資比較公司的市盈率範圍之內並高出平均市盈率；(iii)股份價格已反映出 貴集團的經營及財務狀況；及(iv)股份要約價較市場成交價大幅溢價，吾等認為股份要約的條款對於獨立股東而言具吸引力，因此在此方面就獨立股東而言屬公平合理。吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東接納股份要約。

有意變現其於股份中全部或部分投資的獨立股東務請緊密關注股份於要約期內的價格表現及流動性，並於股份市價超過股份要約價且於公開市場出售股份的所得款項淨額(經扣除所有相關成本)超過自股份要約可收取的金額時考慮於要約期內於公開市場出售彼等的股份，而非接納股份要約。於任何情況下，獨立股東應注意，並不保證現時成交量及／或股份當前價格於要約期或要約期後持續。

### 就有關購股權要約

根據購股權要約，鑑於尚未行使購股權的行使價高於股份要約價，故尚未行使購股權屬價外，吾等認為註銷每份尚未行使購股權的購股權要約價定於象徵性價值0.01港元就購股權持有人而言屬公平合理。因此，吾等亦建議獨立董事委員會推薦購股權持有人接納購股權要約。

獨立股東及購股權持有人亦應仔細閱讀綜合文件內金利豐證券函件及附錄一、隨附股份要約接納表格及隨附的購股權要約接納表格所載有關接納股份要約及購股權要約的程序，務請注

---

## 裕韜資本函件

---

意，有關變現或持有彼等投資的決定視乎個別情況及投資目標而定，如有任何疑問，彼等應諮詢其自身專業顧問尋求專業意見。

此致

港深聯合物業管理(控股)有限公司

獨立董事委員會、列位獨立股東及購股權持有人 台照

代表  
裕韜資本有限公司  
董事  
蕭恕明  
謹啟

2018年1月24日

蕭恕明先生(「蕭先生」)為香港證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，並為裕韜資本有限公司第6類(就機構融資提供意見)的負責人員。蕭先生自2009年起一直擔任證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並曾於香港參與及完成多項獨立財務顧問交易。

為接納要約，閣下應按隨附的接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其指示構成要約條款的一部分。本綜合文件所載的指示應連同接納表格所印備的指示(其構成要約條款的一部分)一併閱讀。

## 1. 接納要約手續

### 1.1 股份要約

- (a) 為接納股份要約，閣下應按股份要約接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成股份要約條款的一部分。
- (b) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)乃以閣下的名義登記，而閣下欲就閣下的股份(不論全部或部分)接納股份要約，則閣下必須將已填妥及簽署的股份要約接納表格，連同閣下擬接納股份要約的股份數目的相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)，盡快且無論如何不遲於截止日期下午四時正或要約方根據收購守則可能釐定及公佈的有關較後時間及／或日期郵寄或親身送交登記處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，信封註明「**港深聯合物業管理(控股)有限公司－股份要約**」。
- (c) 倘閣下股份的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外人士的名義登記，而閣下欲接納股份要約(無論全部或部分)，則閣下必須：
  - (i) 將閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納股份要約，並要求其將已填妥及簽署的股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)送交登記處，信封註明「**港深聯合物業管理(控股)有限公司－股份要約**」；  
或

- (ii) 透過登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署的股份要約接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)送交登記處，信封註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司－股份要約」；或
- (iii) 倘閣下的股份已透過中央結算系統存放於閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定的期限或之前指示閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納股份要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定的期限，閣下應向閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示的所需時間，並按閣下的持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行要求向彼等提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下的股份已存入閣下於中央結算系統的投資者戶口持有人賬戶，則於香港中央結算(代理人)有限公司設立的期限或之前透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下的指示。
- (d) 倘無法提供及／或已遺失閣下股份的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)，而閣下欲接納閣下股份的股份要約，則閣下仍應將已填妥及簽署的股份要約接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)的函件放入註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司－股份要約」的信封內，一併送交登記處。倘閣下尋回或可取得有關文件，則應於其後盡快將其轉交登記處。倘閣下已遺失閣下的股票，亦應致函登記處索取彌償保證書，並應按所給予的指示填妥並交回登記處。
- (e) 倘閣下已送達閣下任何股份的過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下的股票，而閣下欲接納閣下股份的股份要約，則閣下仍應將已填妥及簽署的股份要約接納表格，連同閣下正式簽署的過戶收據放入註明「港深聯合物業管理(控股)有限公司－股份要約」的信封內，一併送交登記處。此舉將被視為不可撤銷指示及授權金利豐證券及／或要約方及／或彼等各自的

任何代理各自代表閣下在相關股票發行時向本公司或登記處領取，並將相關股票送交登記處，並授權及指示登記處按照股份要約的條款及條件持有有關股票，猶如有關股票乃連同股份要約接納表格一併送交登記處。

- (f) 僅待登記處在不遲於截止日期下午四時正(待要約成為無條件)或要約方根據收購守則可能釐定及公佈的有關較後時間及/或日期接獲已填妥及簽署的股份要約接納表格及登記處已記錄已接獲收購守則規則30.2註釋1所規定的股份要約接納表格及任何相關文件，並在下列情況下，股份要約的接納方被當作有效：
- (i) 隨附相關股票及/或過戶收據及/或其他所有權文件(及/或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)及倘該等股票並非以閣下的名義登記，則確立閣下成為有關股份登記持有人的權利的該等其他文件(如一張空白或登記持有人簽立並以閣下為受益人及妥為加蓋印花的相關股份過戶表格)；或
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有的數額，並僅以本(f)段另一分段並無計入的有關股份的接納為限)；或
  - (iii) 經登記處或聯交所證明。倘接納表格由登記股東以外的人士簽立，則必須出示令登記處信納的適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經證明的授權文件副本)。
- (g) 於香港，因接納要約而產生的賣方從價印花稅須由相關獨立股東按要約股份市值或要約方就接納相關股份要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%支付，並將自要約方應付予接納股份要約的相關獨立股東的現金款項中扣除(倘印花稅金

額不足1元之數，則印花稅將向上調整至最接近元位數)。要約方將安排代接納股份要約的相關獨立股東繳納賣方從價印花稅，並將就接納股份要約及轉讓股份繳納買方從價印花稅。

- (h) 概不就接獲的任何股份要約接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)發出收據。
- (i) 倘股份要約並無於截止日期就接納而言成為或宣佈為無條件，則登記處所接獲的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)將盡快且無論如何於股份要約失效後十(10)日內以平郵方式交還予已接納股份要約的獨立股東，郵誤風險概由獨立股東承擔。

## 1.2 購股權要約

- (a) 閣下如欲接納購股權要約，應按購股權要約接納表格所印備的指示填妥及簽署表格，其構成購股權要約條款的一部分。
- (b) 倘閣下為購股權持有人，而閣下欲就閣下的購股權(不論全部或部分)接納購股權要約，則閣下必須盡快且無論如何在不遲於截止日期下午四時正或要約方遵照收購守則規定可能釐定及公佈的有關較後時間及／或日期，將填妥及簽署的購股權要約接納表格，連同購股權的有關證書(如適用)及／或列明閣下欲就接納購股權要約所涉及的購股權本金總額的其他所有權或權益文件(及／或就此所需令人信納的一份或多份彌償保證)郵寄或親身送交本公司的公司秘書，地址為香港中環德輔道中59號中南行10樓1001室，信封註明「**港深聯合物業管理(控股)有限公司－購股權要約**」。
- (c) 毋須就接納購股權要約繳納印花稅。

- (d) 概不就接獲任何購股權要約接納表格、購股權證書(如適用)及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需令人信納的任何一份／多份彌償保證)發出收據。

### 1.3 退回文件

倘要約並無於收購守則的許可時間內成為或宣佈為無條件，則登記處(就股份要約而言)及本公司的公司秘書(就購股權要約而言)所接獲的股票及／或購股權證書及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)將盡快且無論如何於要約失效後十(10)日內以平郵方式交還予已接納要約的獨立股東及購股權持有人，郵誤風險概由獨立股東及購股權持有人承擔。

## 2. 要約項下的交收

### 2.1 股份要約

倘收購守則規則30.2註釋1所規定的有效股份要約接納表格及相關股份的有關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)就各方面乃屬完整並妥為交回，且登記處已於截止日期下午四時正前收訖上述文件，則一張金額相等於每名接納股份要約的獨立股東根據其於股份要約項下交回要約股份的應收款項(減賣方從價印花稅)的支票或銀行本票，將盡快且無論如何於妥為完成接納股份要約及登記處接獲有關接納的相關所有權文件致使該項接納申請成為完整及有效當日及要約成為或宣佈成為無條件當日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 2.2 購股權要約

倘有效購股權要約接納表格及相關購股權的有關購股權證書或證明授出購股權的其他文件(如有)及任何有關所有權或權益文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)就各方面乃屬完整並妥為交回，且本公司的公司秘書已於截止日期下午四時正前收訖上述文件，則一張金額相等於每名接納購股權要約的購股權持有人根據其於購股權

要約項下交回購股權的應收款項的支票或銀行本票，將盡快且無論如何於妥為完成接納購股權要約及本公司的公司秘書接獲所有有關接納的相關所有權文件致使該項接納申請成為完整及有效當日及要約於各方面成為或宣佈為無條件當日(以較後者為準)後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發有關購股權持有人，郵誤風險概由彼等自行承擔。

任何獨立股東或購股權持有人於股份要約或購股權要約項下(視情況而定)有權收取的代價將按照股份要約或購股權要約的條款悉數結算(有關股份要約的賣方從價印花稅的款項除外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或其他類似權利，或要約方可能或聲稱享有針對該股東或購股權持有人的權利。

不足一仙的款項將不予支付，而應付接納股份要約或購股權要約的獨立股東或購股權持有人的現金代價將向上調整至最接近仙位數。

### 3. 接納期間及修訂

- (a) 為使要約生效，股份要約接納表格及購股權要約接納表格必須根據其上所印備的指示於截止日期下午四時正前或執行人員同意及根據收購守則已延長或修訂的時間前分別地送交登記處和本公司的公司秘書(視情況而定)。要約須待要約方接獲有關要約股份的接納(連同要約方及其一致行動人士於要約期前或期間已收購或將予收購的股份)將導致要約方及其一致行動人士於截止日期下午四時正前持有多於本公司已發行股本總額50%後，方可作實。
- (b) 要約方保留權利在寄發本綜合文件後及直至其可能釐定的有關日期前，並在符合收購守則的情況下修訂要約條款。倘要約方修訂要約條款，全體獨立股東及購股權持有人(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂的條款接納經修訂要約。
- (c) 倘要約獲延期或經修訂，則有關延期或修訂的公佈內將列明下一個截止日期或，倘要約已成為無條件，則公佈或表明要約將繼續有效直至另行通知為止。若屬後者，

將於要約截止前向尚未接納要約的獨立股東及購股權持有人發出最少十四(14)日書面通知，並將發出一份公佈。經修訂要約須於其後最少十四(14)日維持有效。

- (d) 對相關經修訂要約的任何接納均為不可撤銷，除非及直至接納要約的獨立股東及購股權持有人有權根據本附錄下文「7.撤回權利」各段撤回彼等的接納及正式行使該權利。

#### 4. 行使購股權

欲接納股份要約的購股權持有人可(i)於要約截止前透過填妥、簽署並將行使購股權的通知，連同支付認購款項的支票及相關購股權證書(如適用)送交本公司的公司秘書，行使其購股權(以可行使者為限)；及(ii)同時或無論如何不遲於截止日期下午四時正填妥及簽署股份要約接納表格，並將表格連同已送交本公司以行使購股權的文件副本送交登記處。行使購股權須受購股權計劃的有關條款及條件以及授出相關購股權所附帶的條款所規限。向登記處交回已填妥及簽署的股份要約接納表格並不表示已完成行使購股權，而僅將被視為向要約方及／或金利豐證券及／或任何彼等各自的代理，或彼等可能指示的有關其他人士賦予不可撤銷授權，以代其向本公司或登記處收取當購股權獲行使時所發行的相關股票，猶如其／彼等乃隨股份要約接納表格送交登記處。倘購股權持有人未能按上述者及根據購股權計劃的有關條款及條件行使其購股權，概不保證本公司會及時向有關購股權持有人就根據其行使購股權而配發的股份發出相關股票，以供其作為有關股份的股東根據股份要約的條款接納股份要約。

#### 5. 代名人登記

為確保公平對待所有獨立股東，作為超過一位實益擁有人的代名人持有股份的登記獨立股東，應盡可能分開處理各實益擁有人的持股。以代名人名義登記投資的股份實益擁有人應向其代名人提供其對於股份要約的意向的指示。

## 6. 公佈

- (a) 於截止日期下午六時正(或在特殊情況下執行人員可能准許的有關較後時間及/或日期)前，要約方必須知會執行人員及聯交所其有關要約屆滿、修訂或延期的決定。要約方須在截止日期下午七時正前於聯交所網站登載公佈，列明要約的結果以及(除收購守則規則19.1要求的其他資料外)要約是否經已修訂、延期或失效或成為或宣佈為無條件。

公佈須列明下列事項：

- (i) 已就股份要約接獲的接納所涉及的要約股份總數；
- (ii) 已就購股權要約接獲的接納所涉及的購股權總數；
- (iii) 要約方及其一致行動人士於要約期之前持有、控制或指示的股份及購股權數目；及
- (iv) 要約方及其一致行動人士於要約期內已收購或將予收購的股份總數或註銷的購股權數目(視情況而定)。

公佈必須載有要約方或其任何一致行動人士借入或借出本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的詳情，惟任何轉借或已售出的借入股份除外，並列明此等股份數目於本公司已發行股本中所佔的百分比及於本公司投票權中所佔的百分比。

- (b) 計算接納所代表的股份及購股權總數或本金金額時，僅登記處(就股份要約而言)或本公司的公司秘書(就購股權要約而言)分別於截止日期下午四時正前接獲，且已填妥並符合本附錄第一節所載接納條件的有效接納方會計算在內。
- (c) 根據收購守則的規定，執行人員及聯交所已確認彼等並無任何意見的有關要約的所有公佈須按照收購守則及創業板上市規則的規定作出。

## 7. 撤回權利

- (a) 要約須待達成金利豐證券函件所載的條件後，方可作實。除以下(b)分段所述情況或為遵守收購守則規則17(有關規則訂明倘股份要約在當時尚未就接納成為無條件，要約接納人可於首個截止日期起計二十一(21)日後撤回其接納)外，獨立股東及購股權持有人提交的要約接納將為不可撤銷及不可撤回。要約接納人可向登記處或本公司的公司秘書(視情況而定)送交接納人(或其正式書面委任的代理人，連同相關委任證明)簽署的書面通知，撤回其接納。
- (b) 誠如收購守則規則19.2所載，倘要約方未能遵守本附錄上文「6.公佈」各段所載規定，執行人員可要求向已接納要約的獨立股東及購股權持有人授予按執行人員接納的條款行使的撤回權利，直至符合該段規定為止。
- (c) 在此情況下，倘任何獨立股東及購股權持有人撤回其接納，要約方須盡快且無論如何在撤回接納起計十(10)日內，以平郵方式向有關獨立股東及本公司的公司秘書(以供該等購股權持有人收回)退回有關股份及購股權的股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)連同接納表格。

## 8. 印花稅

接納股份要約所產生的賣方香港從價印花稅按就有關接納應付的款項或(若較高)股份市值的0.1%計算，將從應付予接納股份要約的獨立股東的款項中扣除。要約方將根據香港法例第117章印花稅條例代替接納股份要約的有關獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並繳納有關接納股份要約及股份過戶的買方從價印花稅(即就有關接納應付的款項或(若較高)股份市值的0.1%)。

接納購股權要約不須繳納印花稅。

## 9. 海外股東及海外購股權持有人

向並非香港居民的人士提出要約可能會受彼等所屬的有關司法權區的法律影響，因此海外股東及海外購股權持有人應自行瞭解及遵守任何適用法律或監管規定，並(若需要)就要約尋求法律意見。有意接納要約的海外股東及海外購股權持有人有責任確保彼等就此全面遵守有關司法權區的法律及規例(包括取得任何可能所需的政府或其他同意或遵守其他必要的正式手續，以及支付有關司法權區的轉讓或其他稅項)。

任何海外股東及海外購股權持有人接納要約將視為構成該海外股東及海外購股權持有人向要約方聲明及保證已遵守地方法律及規定。如有任何疑問，海外股東及海外購股權持有人應諮詢其專業顧問的意見。

## 10. 稅務意見

建議獨立股東及購股權持有人向其專業顧問諮詢有關接納或拒絕要約所涉及的稅務影響。要約方及／或其一致行動人士、本公司、金利豐證券、金利豐財務顧問、或彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理人或聯繫人或參與要約的任何其他人士，概不會對任何人士因彼等接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔任何責任。

## 11. 一般事項

- (a) 將送達或寄交或來自獨立股東及／或購股權持有人的所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需任何令人信納的一份或多份彌償保證)及匯款以結清根據要約應付的代價，將向或由彼等或彼等指定代理以平郵送達或寄發，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約方、其實益擁有人、本公司、金利豐證券、金利豐財務顧問、獨立財務顧問、登記處或彼等各自的任何董事及專業顧問或本公司的公司秘書、以及參與要約的任何其他人士及彼等各自的任何代理人概不承擔任何郵遞損失或延誤的任何責任或任何其他可能因此而產生的責任。

- (b) 股份要約接納表格及購股權要約接納表格所載的條文分別構成股份要約及購股權要約的條款及條件的一部分。
- (c) 意外地遺漏將本綜合文件及／或接納表格或其中一份寄交予向其提出要約的任何人士，並不會在任何方面令股份要約或購股權要約無效。
- (d) 要約及所有接納均受香港法例管轄並按其詮釋。
- (e) 正式簽立接納表格將構成向要約方、金利豐證券、金利豐財務顧問或要約方可能指定的人士不可撤回地授權代表接納要約的人士填妥、修訂及簽立任何文件，以及作出任何其他可能必須或適當的行為，藉此將已接納要約的人士的股份或購股權歸屬要約方或其可能指示的人士所有。
- (f) 任何獨立股東或購股權持有人接納要約均將被視為構成該人士向要約方及本公司保證，其於要約項下的股份或購股權(視情況而定)不存在所有第三方權利及產權負擔，並帶有該等股份或購股權所累計或隨附的所有權利，包括(若為股份)悉數收取於本綜合文件日期或之後建議、宣派、作出或派付的全部股息及分派的權利。
- (g) 於本綜合文件及接納表格內對要約的提述，將包括任何有關修訂及／或延長。
- (h) 向海外股東及海外購股權持有人提出要約可能會受有關司法權區的法例禁止或影響。海外股東及海外購股權持有人應自行瞭解及遵守任何適用法律及監管規定。每名有意接納要約的海外股東及海外購股權持有人，均有責任確保彼等就此全面遵守有關司法權區的法律及法規，包括(但不限於)取得任何可能所需的政府、外匯管制或其他同意及作出任何可能需要的登記或存檔及遵守所有必要的正式手續、監管及／或法律規定。該等海外股東及海外購股權持有人須全權負責支付該等海外股東

及海外購股權持有人於有關司法權區應付的任何轉讓或註銷或其他稅項及差餉。海外股東及海外購股權持有人在決定是否接納要約時應尋求專業意見。

- (i) 任何代名人接納要約均將被視為構成該代名人向本公司保證，接納表格中所述的股份或購股權數目為該代名人為接納要約的該實益擁有人持有的股份或購股權總數。
- (j) 在符合收購守則的規定的情況下，要約方保留以公佈方式向登記地址為香港以外地區的全部或任何獨立股東及購股權持有人，或要約方、金利豐證券或金利豐財務顧問知悉其為該等人士的代名人、受託人或託管人的人士通知任何事項(包括提出要約)的權利，在此情況下，該通知應被視為已充分送達，而無論任何該等獨立股東是否能夠接獲或看見該等通知，且本綜合文件中對書面通知的所有提述均應作相應解釋。
- (k) 在作出決定時，獨立股東及購股權持有人必需依賴彼等自身對要約方、本集團以及股份要約及購股權要約條款的判斷，包括所涉及的優點及風險。本綜合文件的內容包括本文件所含的任何一般意見或建議以及接納表格不應被視為要約方、其實益擁有人、本公司、金利豐證券、金利豐財務顧問或獨立財務顧問或彼等各自的專業顧問的任何法律或業務意見。獨立股東及購股權持有人應諮詢其專業顧問的專業意見。
- (l) 除收購守則允許的情況外，獨立股東及購股權持有人於接納表格中作出的所有接納、指示、授權及承諾均不可撤銷。

## 1. 財務資料概要

下列為(i)本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務業績(摘錄自本集團於有關期間的已刊發財務報表)；及(ii)本公司截至2017年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務業績(摘錄自本公司截至2017年9月30日止六個月的中期報告)的概要。

	截至9月30日止六個月		截至3月31日止年度		
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (經審核)	2016年 千港元 (經審核)	2015年 千港元 (經審核)
收益	200,903	196,065	395,514	374,024	339,722
除稅前溢利	14,423	7,418	13,508	5,956	7,294
所得稅開支	(2,031)	(1,906)	(3,320)	(3,141)	(2,320)
本公司擁有人應佔年/ 期內溢利	12,392	5,512	10,188	2,815	4,974
其他全面收益(扣除稅項)					
—按公允值計入其他全面收益 的股本投資虧損	—	—	(4,267)	(8,733)	—
本公司擁有人應佔年/期內 全面收益/(虧損)總額	12,392	5,512	5,921	(5,918)	(4,974)
每股盈利					
—基本及攤薄(港仙)	1.81	1.08	1.8	0.6	1.2
每股股息(港仙)	無	無	無	無	無

本公司截至2017年3月31日止年度的綜合財務報表乃由中匯安達會計師事務所有限公司審核，而本公司截至2015年及2016年3月31日止年度的綜合財務報表乃由華普天健(香港)會計師事務所有限公司審核。本公司核數師並無就本集團截至2015年、2016年及2017年3月31日止三個年度各年的財務報表發出任何保留意見、經修訂意見、強調事宜或有關持續經營的重大不明朗因素。

本集團截至2017年3月31日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表及本集團截至2017年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表並無確認任何基於規模、性質或事故的其他特殊項目。

## 2. 本集團的經審核綜合財務報表

下列為本集團截至2016年及2017年3月31日止兩個年度的經審核綜合財務報表全文，乃摘錄自本公司截至2017年3月31日止年度的年報。本節所用詞彙與有關年報所界定者具有相同涵義。

## 綜合損益及其他全面收益表

截至2017年3月31日止年度

	附註	2017年 港元	2016年 港元
收益	7	395,513,512	374,024,102
服務成本		<u>(312,205,562)</u>	<u>(295,755,913)</u>
毛利		83,307,950	78,268,189
其他收益	8	338,310	1,493,796
行政開支		(51,957,774)	(53,823,218)
其他營運開支		(17,984,352)	(18,991,473)
融資成本	10	<u>(195,855)</u>	<u>(991,742)</u>
除稅前溢利		13,508,279	5,955,552
所得稅開支	13	<u>(3,320,101)</u>	<u>(3,140,684)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利	11	<u>10,188,178</u>	<u>2,814,868</u>
其他全面收益(扣除稅項)			
將不會重新分類至損益的項目：			
按公允值計入其他全面收益的股本投資的虧損	24	<u>(4,267,000)</u>	<u>(8,733,000)</u>
本公司擁有人應佔年內全面收益／(虧損)總額		<u>5,921,178</u>	<u>(5,918,132)</u>
每股盈利(港元)	14		
— 基本		<u>0.018</u>	<u>0.006</u>
— 攤薄		<u>0.018</u>	<u>0.006</u>

## 綜合財務狀況表

於2017年3月31日

	附註	2017年 港元	2016年 港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	17	12,654,309	3,452,658
投資物業	18	28,817,301	—
無形資產	19	7,886,735	—
商譽	21	784,704	—
就人壽保險保單存入的按金	22	8,169,842	7,955,915
收購一間聯營公司的訂金	23	28,350,000	—
按公允值計入其他全面收益的股本投資	24	—	4,267,000
遞延稅項資產	25	2,547,327	2,306,791
		<u>89,210,218</u>	<u>17,982,364</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	26	61,914,124	54,519,563
已抵押銀行存款	27	7,105,972	7,595,971
現金及現金等價物	28	45,164,990	64,772,631
		<u>114,185,086</u>	<u>126,888,165</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	29	64,006,351	46,101,883
銀行借貸—有抵押	30	9,370,264	8,582,888
應付融資租賃款項	31	219,346	289,043
即期稅項負債		999,259	1,251,769
		<u>74,595,220</u>	<u>56,225,583</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>39,589,866</u>	<u>70,662,582</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>128,800,084</u>	<u>88,644,946</u>

		2017年 港元	2016年 港元
	附註		
<b>非流動負債</b>			
應付融資租賃款項	31	83,805	303,150
應付承兌票據	32	12,157,882	–
遞延稅項負債	25	288,108	–
		<u>12,529,795</u>	<u>303,150</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>116,270,289</u>	<u>88,341,796</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	33	5,941,515	4,951,515
儲備	34	<u>110,328,774</u>	<u>83,390,281</u>
<b>權益總額</b>			
		<u>116,270,289</u>	<u>88,341,796</u>

## 綜合權益變動表

截至2017年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔							合計 港元
	股本	股份溢價*	購股權 儲備*	合併儲備*	股本投資 重估儲備*	可換股 票據儲備*	保留溢利	
	港元	港元	港元	港元	港元	港元	港元	
於2015年4月1日	4,000,000	24,087,947	745,360	4,750,108	-	-	5,703,488	39,286,903
確認以股份支付的款項	-	-	3,126,640	-	-	-	-	3,126,640
發行可換股票據	-	-	-	-	-	640,000	-	640,000
轉換可換股票據時發行股份	151,515	20,488,485	-	-	-	(640,000)	-	20,000,000
配售股份	800,000	30,406,385	-	-	-	-	-	31,206,385
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(8,733,000)	-	2,814,868	(5,918,132)
於2016年3月31日	<u>4,951,515</u>	<u>74,982,817</u>	<u>3,872,000</u>	<u>4,750,108</u>	<u>(8,733,000)</u>	<u>-</u>	<u>8,518,356</u>	<u>88,341,796</u>
於2016年4月1日	4,951,515	74,982,817	3,872,000	4,750,108	(8,733,000)	-	8,518,356	88,341,796
配售股份(附註33)	990,000	21,017,315	-	-	-	-	-	22,007,315
年內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(4,267,000)	-	10,188,178	5,921,178
於2017年3月31日	<u>5,941,515</u>	<u>96,000,132</u>	<u>3,872,000</u>	<u>4,750,108</u>	<u>(13,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>18,706,534</u>	<u>116,270,289</u>

\* 此等儲備賬組成綜合財務狀況表的綜合儲備。

## 綜合現金流量表

截至2017年3月31日止年度

	2017年 港元	2016年 港元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除稅前溢利	13,508,279	5,955,552
就下列各項作出調整：		
融資成本	195,855	991,742
利息收入	(303,310)	(288,731)
物業、廠房及設備折舊	1,163,297	1,445,965
人壽保險保單所收取溢價	80,414	75,073
豁免應付最終控股公司款項的收益	-	(1,205,065)
按股權結算以股份支付的款項	-	3,126,640
出售物業、廠房及設備的收益	(5,000)	-
無形資產攤銷	717,512	-
	<u>15,357,047</u>	<u>10,101,176</u>
貿易及其他應收款項變動	(6,347,003)	(8,015,216)
貿易及其他應付款項變動	5,598,148	3,628,229
應付最終控股公司款項變動	-	(452,086)
	<u>14,608,192</u>	<u>5,262,103</u>
經營產生之現金	14,608,192	5,262,103
已付利息	(177,962)	(328,872)
已付融資租賃支出	(17,893)	(22,870)
已付所得稅	(3,777,303)	(1,447,030)
	<u>10,635,034</u>	<u>3,463,331</u>
<b>經營活動所得現金流量淨額</b>	<u>10,635,034</u>	<u>3,463,331</u>

	2017年 港元	2016年 港元
<b>投資活動所得現金流量</b>		
購買物業、廠房及設備	(4,575,069)	(314,614)
購買投資物業	(11,277,372)	–
出售物業、廠房及設備所得款項	5,000	–
購買無形資產	(6,550,000)	–
業務合併產生的現金流出淨額	(2,499,851)	–
收購一間聯營公司的按金	(28,350,000)	–
支付按公允值計入其他全面收益的股本投資	–	(13,000,000)
已抵押銀行存款減少／(增加)	489,999	(2,633,700)
已收利息	8,970	4,227
	<u>(52,748,323)</u>	<u>(15,944,087)</u>
<b>投資活動所用現金流量淨額</b>		
<b>融資活動所得現金流量</b>		
償還銀行貸款	(1,697,054)	(7,738,029)
配售股份所得款項	22,770,000	32,000,000
已付股份發行開支	(762,685)	(793,615)
發行可換股票據所得款項	–	20,000,000
償還應付融資租賃款項	(289,042)	(400,505)
	<u>20,021,219</u>	<u>43,067,851</u>
<b>融資活動所得現金流量淨額</b>		
<b>現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>	(22,092,070)	30,587,095
年初現金及現金等價物	63,127,197	32,540,102
	<u>41,035,127</u>	<u>63,127,197</u>
<b>年末現金及現金等價物</b>		
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>		
現金及銀行結餘	45,164,990	64,772,631
銀行透支	(4,129,863)	(1,645,434)
	<u>41,035,127</u>	<u>63,127,197</u>

## 綜合財務報表附註

截至2017年3月31日止年度

## 1. 一般資料

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

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要業務載於綜合財務報表附註20。

除非另有指明，綜合財務報表以港元(「港元」)呈列。

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

## 香港財務報告準則第9號(2014年)「金融工具」

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

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

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

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

## 3. 重大會計政策

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

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

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須採用若干主要假設及估計，並需要董事在應用

會計政策過程中行使其判斷。涉及主要判斷的範疇及對綜合財務報表而言屬重大的假設及估計範疇於綜合財務報表附註4披露。

編製此等綜合財務報表應用的重大會計政策載列如下。

**(a) 綜合賬目**

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至3月31日的財務報表。附屬公司為受本集團控制的實體。當本集團因參與實體業務而承擔可變動回報或因此享有可變動回報，且有能透過向實體施加權力而影響該等回報時，則本集團控制該實體。當本集團的現有權利賦予其有能力掌控有關活動(如重大影響實體回報的活動)，本集團對該實體擁有權力。

於評估控制權時，本集團會考慮其潛在投票權以及其他各方持有的潛在投票權，以評估有否控制權。潛在投票權僅於持有人擁有實質能力行使該權利時才予以考慮。

附屬公司自本集團取得控制權當日起一直綜合入賬，直至失去控制權當日為止。

喪失控制權的附屬公司出售時引致的盈虧指以下兩項的差額：(i)銷售代價公允值加附屬公司所保留的任何投資的公允值；及(ii)本公司分佔該附屬公司資產淨值加與該附屬公司有關的任何其餘商譽及任何於外幣換算儲備內累計的相關金額。

所有集團內公司間交易、結餘、及未變現溢利均會對銷。除非交易中有證據顯示所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司的會計政策於有需要時更改以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

**(b) 業務合併及商譽**

於業務合併中收購附屬公司乃以收購法入賬。收購成本按有關資產於收購日期的公允值、所發行權益工具、所產生負債及或然代價計量。收購相關成本於產生成本及獲得服務的期間確認為開支。收購事項中附屬公司的可識別資產及負債按收購日期的公允值計量。

收購成本超出本公司所佔附屬公司可識別資產及負債的公允值淨值的部分入賬為商譽。本公司所佔附屬公司可識別資產及負債的公允值淨值超出收購成本的部分於綜合損益確認為本公司應佔議價購買收益。

本公司每年或於有事件或情況變動顯示商譽可能出現減值時更頻密地測試商譽減值。商譽按成本減累計減值虧損計量。計量商譽減值虧損的方法與下文會計政策所述計量其他資產所用者相同。商譽的減值虧損於綜合損益中確認，其後不會撥回。就減值測試而言，商譽分配至預期會受惠於收購事項的協同效應的現金產生單位。

附屬公司的非控股權益初步按非控股股東於收購日期所佔附屬公司可識別資產及負債的公允值淨值的比例計量。

**(c) 外幣換算**

**(i) 功能及呈報貨幣**

本集團各實體財務報表內的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣（「功能貨幣」）計量。綜合財務報表以港元呈列，港元為本公司的功能貨幣及呈列貨幣。

**(ii) 於每個實體財務報表的交易及結餘**

外幣交易使用交易日的匯率在初步確認後換算為功能貨幣。外幣貨幣資產及負債按各報告期末的匯率進行換算。因換算政策而產生的盈虧於損益內確認。

**(iii) 綜合賬目時的換算**

功能貨幣與本公司呈報貨幣不同的所有本集團實體的業績及財務狀況按以下方式換算為本公司的呈報貨幣：

- 所呈報的每個財務狀況表的資產及負債按財務狀況表日期的收市匯率進行換算；
- 期內收入及開支按平均匯率進行換算（除非該平均數並非交易日現行匯率累計影響的合理概約數，在該情況下，收入及開支按交易日匯率進行換算）；及
- 所有因此而產生的匯兌差額於外幣換算儲備中確認。

於綜合賬目時，因換算海外實體投資淨額及借款而產生的匯兌差額於外幣換算儲備中確認。當海外業務出售後，該匯兌差額於綜合損益確認為出售盈虧的一部分。

收購海外實體所產生商譽及公允值調整列作有關海外實體的資產及負債，並按收市匯率換算。

**(d) 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、廠房及設備項目的成本值，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的任何直接應佔成本。

其後成本列入資產的賬面值或於單獨的資產內確認（如適用），僅當與該項目相關的未來經濟利益有可能流向本集團及項目成本能可靠估計時。所有其他維修及保養於產生期間在損益內確認。

物業、廠房及設備的折舊按足以撇銷其成本的折舊率減其於估計可使用年期內的剩餘價值，以直線法計算。估計可使用年期如下：

租賃土地及樓宇	按租期
租賃物業裝修	20%
傢俬及裝置	10%
汽車	30%
辦公室設備	25%

剩餘價值、可使用年期和折舊方法於各報告期末進行檢討和調整(如適合)。

出售物業、廠房及設備之損益乃銷售所得款項淨額與有關資產賬面值兩者之差額，並於損益內確認。

#### (e) 投資物業

投資物業為持作賺取租金及／或資本增值的土地及／或樓宇。投資物業初步按其成本(包括物業應佔所有直接成本)計量。

初步確認後，投資物業根據外聘獨立估值師的估值按其公允值列賬。投資物業公允值變動所產生收益或虧損於所產生期間的損益中確認。

出售投資物業的收益或虧損指銷售所得款項淨額與物業賬面值之間的差額，有關金額於損益中確認。

#### (f) 租賃

##### 本集團作為承租人

##### (i) 經營租賃

並無將資產擁有權絕大部分風險及回報轉移至本集團的租賃列賬計入為經營租賃。租賃付款(扣除自出租人收取的任何獎勵)於租賃期間按直線法確認為開支。

##### (ii) 融資租賃

凡將資產擁有權絕大部分風險及回報轉移至本集團的租賃列賬計入為融資租賃。租賃期開始時，融資租賃按租賃資產公允值與最低租賃付款現值的較低者撥充資本，兩者均於訂立租賃時釐定。

出租人的相應負債於財務狀況表列作應付融資租賃。租賃付款按比例分配至融資開支及削減未償還負債。融資開支於各租賃期內分攤，以便就負債餘下結餘計算固定定期利率。

融資租賃項下資產按與自置資產相同的方式折舊。

**本集團作為出租人****(i) 經營租賃**

並無將資產擁有權絕大部分風險及回報轉移至承租人的租賃列賬計入為經營租賃。經營租賃的租金收入於有關租賃期間按直線法確認。

**(g) 無形資產****客戶合約**

透過業務合併收購具有有限可使用年期的客戶合約乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損列賬。攤銷於估計可使用年期5年內按直線法確認。估計可使用年期及攤銷方法於各報告期末檢討，任何估計變動的影響按前瞻基準列賬。

**電腦軟件**

電腦軟件按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷於其可使用年期4年內按直線法計算。

**(h) 確認及終止確認金融工具**

當本集團成為工具合同條文的訂約方時，在財務狀況報表內確認金融資產及金融負債。

當收取資產現金流量的合同權利屆滿時；本集團將資產所有權的大部分風險及回報轉移時；或本集團實質上既不轉移亦不保留資產所有權的大部分風險及回報但尚未保留對資產的控制權，則終止確認金融資產。於終止確認金融資產後，資產賬面值與已收代價和在其他全面收益內已確認的累計盈虧總和之間的差額在損益內確認。

當有關合同內規定的責任被解除、註銷或屆滿時終止確認金融負債。終止確認的金融負債的賬面值與已付代價之間的差額在損益內確認。

**(i) 金融資產**

金融資產按交易日基準確認或終止確認。金融資產根據合約進行買賣，且其中條款要求於市場所制定時限內交付金融資產時，有關金融資產按交易日基準確認及終止確認，並初步按公允值加直接相關交易成本計量，惟按公允值計入損益的投資則除外。按公允值計入損益的收購投資直接相關交易成本即時於損益確認。

本集團將金融資產分類為以下類別：

- 按攤銷成本列賬的金融資產；
- 按公允值計入其他全面收益的股本投資；及
- 按公允值計入損益的投資。

**(i) 按攤銷成本列賬的金融資產**

符合下列兩項條件的金融資產(包括貿易及其他應收款項)分類至此類別：

- 資產乃按目的為持有資產以收集合約現金流量的業務模式持有；及
- 資產合約條款於特別日期產生現金流量，有關現金流量僅為本金或就未償還本金的利息付款。

有關項目其後以實際利率法按攤銷成本減預期信貸虧損的虧損撥備計算。

**(ii) 按公允值計入其他全面收益的股本投資**

於初步確認時，本集團可不可撤回地選擇(按個別工具基準)將並非持作買賣的權益工具投資指定為按公允值計入其他全面收益。

按公允值計入其他全面收益的股本投資其後按公允值計量，公允值變動所產生收益及虧損於其他全面收益確認及於股本投資重估儲備累計。終止確認投資時，過往於股本投資重估儲備累計的累計收益或虧損不會重新分類至損益。

該等投資的股息於損益中確認，除非股息明顯屬收回投資成本的一部分。

**(iii) 按公允值計入損益的投資**

倘金融資產不符合按攤銷成本計量的條件及按公允值計入其他全面收益的債務投資條件，除非本集團於初步確認時將並非持作買賣的股本投資指定為按公允值計入其他全面收益，則金融資產分類至此類別。

按公允值計入損益的投資其後按公允值計量，公允值變動產生的任何收益或虧損於損益中確認。利息收入及股息收入於損益中確認。

**(j) 現金及現金等價物**

就現金流量表而言，現金及現金等價物指銀行及手頭的現金、存放於銀行及其他金融機構的活期存款，以及短期高流動性的投資，即在沒有涉及重大價值變動的風險下可以容易地轉換為預知金額的投資。現金及現金等價物亦包括須按要求償還及為本集團整體現金管理一部分的銀行透支。

**(k) 金融負債及權益工具**

金融負債及權益工具乃根據所訂立合同安排的內容及金融負債及權益工具在香港財務報告準則項下的定義而進行分類。權益工具乃在扣除所有負債後顯示本集團資產的剩餘權益的任何合同。就特定金融負債及權益工具採納的會計政策載於下文。

**(l) 借貸**

借貸初步按公允值扣除所產生的交易成本確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

除非本集團具有無條件權利將負債的結算遞延至報告期後最少12個月，否則借貸歸類為流動負債。

**(m) 貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項初步按公允值列賬，其後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現的影響並不重大，在此情況下按成本列賬。

**(n) 權益工具**

本公司所發行權益工具按已收所得款項(扣除直接發行成本)入賬。

**(o) 收益確認**

收益按已收取或應收取代價的公允值計量，並於倘經濟利益有可能流入本集團，且收益金額能可靠地計量時確認。

(i) 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) 利息收入根據時間比例基準按實際利率法確認。

**(p) 僱員福利****(i) 僱員的假期福利**

僱員享有的年假及長期服務假期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及長期服務假期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) 退休金責任**

本集團向所有僱員參與的定額供款退休計劃供款。本集團及僱員向計劃的供款按僱員基本薪金的百分比計算。自損益扣的退休福利計劃成本指本集團應付基金的供款。

**(iii) 離職福利**

離職福利於以下較早日期確認離職福利：於本集團不能取消提供該等福利時；及本集團確認重組成本及涉及支付離職福利時。

**(iv) 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。花紅計劃的負債預期於12個月內付清，並以預期付清時應付的金額計算。

**(v) 以股份支付的款項**

本集團向若干董事及僱員發出按股權結算以股份支付的款項。

應付董事及僱員的按股權結算以股份支付的款項按權益工具於授出日期的公允值計量(不包括非市場歸屬條件的影響)。根據本集團對股份最終歸屬的估計及就非市場歸屬條件的影響作出調整，按股權結算以股份支付的款項於授出日期釐定的公允值於歸屬期按直線法支銷。

**(q) 稅項**

所得稅指即期應繳稅項及遞延稅項的總和。

即期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，以及毋須課稅或不獲扣稅項目，故有別於損益中確認之溢利。本集團即期稅項的負債使用於報告期末已頒佈或實質上已頒佈的稅率計算。

遞延稅項乃就財務報表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，而遞延稅項資產於可能有用於抵銷該等可扣減暫時差額之應課稅溢利，並可動用未使用稅項虧損或未使用稅項抵免時方予確認。如為自商譽所產生或初步確認(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。

自附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，除非本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。

遞延稅項資產的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的金額時作調減。

遞延稅項乃按預期適用於清還負債或變現資產期間的稅率，根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率計算。遞延稅項於損益確認，惟與在其他全面收益或直接於權益中確認的項目有關者除外，在此情況下，遞延稅項亦於其他全面收益或直接於權益確認。

遞延稅項資產及負債的計量反映按照本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。

就計量按公允值模式計量的投資物業的遞延稅項而言，假定該等物業的賬面值可透過出售收回，除非假定被駁回則另作別論。惟若該投資物業可予折舊，而本集團的業務目標為

隨時間消耗該投資物業所包含絕大部分經濟利益(而非透過出售)的商業模式持有,此假定則被駁回。如假定被駁回,該等投資物業的遞延稅項按該等物業的預期收回方式計量。

當存在可依法強制執行權利以抵銷對沖現有稅務負債的現有稅項資產時及當彼等與同一稅務機關徵收的所得稅有關及本集團擬按淨額基準清償現有稅項資產及負債時,遞延稅項資產及負債將予抵銷。

**(r) 關聯方**

關聯方為與本集團有關連的個人或實體。

(a) 倘屬以下人士,即該人士或該人士的近親與本集團有關連:

- (i) 控制或共同控制本集團;
- (ii) 對本集團有重大影響;或
- (iii) 為本公司或本公司母公司的主要管理層成員。

(b) 倘符合下列任何條件,即實體與本集團有關連:

- (i) 該實體與本公司屬同一集團的成員公司(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的集團旗下成員公司的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。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關連的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。倘本集團本身屬有關計劃,提供資助的僱主亦與本集團有關連。
- (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。
- (viii) 實體或其所屬集團旗下任何成員公司向本公司或本公司母公司提供主要管理人員服務。

**(s) 分部報告**

經營分部及財務報表所呈報的各分部項目金額取自向本集團最高行政管理人員定期提供以便其向本集團各業務及區域分配資源以及評估該等業務及區域表現的財務資料。

個別重大經營分部不會為財務報告而合併,除非相關分部具有類似的經濟特徵,且產品及服務性質、生產流程性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所用方法及監管環境

的性質相似。符合上述多數標準的非個別重大經營分部可合併。

**(t) 資產減值**

於各報告期末，本集團檢討有形及無形資產(惟商譽、投資物業、遞延稅項資產及應收款項除外)的賬面值，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，則估計該資產的可收回金額以釐定減值虧損的程度。倘無法估計對單項資產的可收回金額，則本集團會估計該資產所屬的現金產生單位的可收回金額。

可收回金額乃公允值減銷售成本與使用價值的較高者。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的風險的評估的稅前貼現率折算成現值。

倘資產或現金產生單位的可收回金額估計低於其賬面值，則資產或現金產生單位的賬面值將減至其可收回金額。減值虧損會即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，在該情況下減值虧損視為重估減值。

倘若減值虧損其後撥回，資產或現金產生單位的賬面值乃增加至其可收回金額的經修訂估計值，惟已增加賬面值並不超過如過往年度並無確認資產或現金產生單位減值虧損而釐定的賬面值(扣除攤銷或折舊)。減值虧損撥回會即時於損益確認，除非有關資產按重估金額列賬，在該情況下減值虧損撥回視為重估增值。

**(u) 撥備及或然負債**

本集團因已發生的事件須承擔現有法定或推定責任，而履行責任有可能導致經濟利益流出，並可準確估計責任金額的情況下，須對該等時間或金額不確定的負債確認撥備。倘時間價值重大，則撥備金額乃按預期用於解除該責任支出的現值列賬。

倘需要流出經濟利益的機會不大，或責任金額無法可靠估計，則責任乃披露為或然負債，除非經濟利益流出之可能性極低則另作別論。可能出現之責任存在與否將取決於日後是否會發生一宗或多宗事件而定，除非經濟利益流出之可能性極低，否則這些負債亦披露為或然負債。

**(v) 報告期後事項**

提供有關本集團於報告期末的狀況的額外資料或顯示持續經營假設並不合適的報告期後事項為調整事項，於財務報表中反映。並非調整事項的報告期後事項如屬重大，則於財務報表附註中披露。

#### 4. 重大會計判斷及估計不確定性的主要來源

##### (a) 應用會計政策時的重大判斷

應用會計政策時，董事已作出下列判斷，其對綜合財務報表內已確認的金額構成最大影響。

##### *投資物業之遞延稅項*

就計量按公允值計量的投資物業的遞延稅項而言，董事審閱本集團的投資物業組合並得出本集團投資物業並非按目標是隨時間而非透過銷售消耗投資物業所包含的絕大部分經濟利益的業務模型持有。因此，釐定本集團投資物業的遞延稅項時，董事所採納假設為按公允值模型計量的投資物業乃透過銷售收回。

##### (b) 估計不確定性的主要來源

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(均擁有導致下個財政年度資產及負債的賬面值出現大幅調整的重大風險)。

##### (i) 投資物業的公允值

本集團委任獨立專業估值師評估投資物業的公允值。釐定公允值時，估值師已使用涉及若干估計的估值方法。董事已行使判斷並信納估值方法反映現時市況。

##### (ii) 物業、廠房及設備及折舊

本集團釐定本集團物業、廠房及設備的估計可使用年期、剩餘價值及相關折舊開支。此估計乃基於對性質及功能相似的物業、廠房及設備的實際可使用年期及剩餘價值的過往經驗。倘可使用年期及剩餘價值與先前估計不同，本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。

##### (iii) 物業、廠房及設備減值

物業、廠房及設備於出現事件或情況變化顯示資產賬面值超過其可收回金額時作出減值檢討。可收回金額參考估計未來現金流量現值釐定。未來現金流量少於預期或出現不利事件或事實及情況有所變動導致須修訂估計未來現金流量時可能產生重大減值虧損。

##### (iv) 無形資產的可收回性

年內，本集團重新考慮本集團發展所產生無形資產的可收回性，有關數字計入於2017年3月31日綜合財務狀況表為7,886,735港元。本集團已進行詳細敏感度分析，本集團有信心，儘管回報減少，有關資產的賬面值將可全數收回。本集團密切監控有關情況，並將於未來市場活動顯示作出調整屬合適時於未來期間作出調整。

(v) 貿易及其他應收款項減值

董事定期審閱本集團之應收款項以評估是否存在減值。董事於釐定減值應否作出撥備時就各賬戶作出獨立減值評估，並已計及各賬戶相關抵押品的價值及該等欠款客戶的最近財務狀況。

## 5. 資本風險管理

本集團管理其資本旨在確保本集團旗下實體可持續經營，同時透過優化債務及股本結餘，盡量為股東帶來最大回報。

於報告期間本集團的資本架構包括債務(包括計息貸款)及本公司擁有人應佔權益(包括已發行股本及儲備)。董事定期檢討資本架構。作為檢討其中一部分，董事考慮資本成本及相關風險，並採取合適行動調整本集團的資本架構。本集團的整體策略與過往期間一致，維持不變。

## 6. 財務風險管理

本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。本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本集團的財務表現上潛在不利影響減至最低。

### (a) 外匯風險

由於本集團就人壽保險保單存入的按金以美元(「美元」)列值，故本集團需承受若干外匯風險。

本集團認為承受外匯波動的風險有限，原因為港元仍與美元掛鈎。本分析乃按2016年的相同基準進行。

### (b) 利率風險

本集團應付融資租賃款項以固定利率計息，因而面對公允值利率風險。

本集團面對已抵押銀行存款及銀行借貸所產生的利率風險。該等存款及借貸按當時市況以浮動利率計息。

由於利率合理可能變動50個基點對本集團截至2017年及2016年3月31日止年度的綜合損益表並無任何重大影響，故本集團認為其並無因銀行存款及銀行借款市場利率變動而面臨任何重大風險。

### (c) 信貸風險

綜合財務狀況表內所列的現金及銀行結餘、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項的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。

本集團並無信貸集中風險。本集團有政策確保向擁有適當信貸歷史的客戶進行銷售。

本集團僅與獲認可及信譽良好的第三方交易。本集團政策為所有有意按信貸條款交易的客戶均須獲董事批准。本集團持續監控應收款項結餘以確保本集團所承受壞賬並不重大。

於報告期末，本集團的貿易應收款項總額的信貸集中風險為15.8% (2016年：32.2%)，有關金額由本集團的五大客戶結欠。未逾期亦無減值的貿易應收款項的信貸質素詳情載於綜合財務報表附註26。

現金及銀行結餘及已抵押銀行存款的信貸風險有限，原因是交易對方乃獲國際信貸評級機構給予高度信貸評級的銀行。

#### (d) 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。

於報告期末，本公司金融負債按合約未貼現付款的到期分析如下：

#### 2017年

	按要求 港元	少於1年 港元	超過1年 但少於5年 港元	合約未貼現	賬面值 港元
				現金流量 總額 港元	
貿易及其他應付款項	-	64,006,351	-	64,006,351	64,006,351
應付融資租賃款項	-	226,611	84,695	311,306	303,151
應付承兌票據	-	-	14,000,000	14,000,000	12,157,882
銀行借款－有抵押	9,370,264	-	-	9,370,264	9,370,264
	<u>9,370,264</u>	<u>64,232,962</u>	<u>14,084,695</u>	<u>87,687,921</u>	<u>85,837,648</u>

#### 2016年

	按要求 港元	少於1年 港元	超過1年 但少於5年 港元	合約未貼現	賬面值 港元
				現金流量 總額 港元	
貿易及其他應付款項	-	46,101,883	-	46,101,883	46,101,883
應付融資租賃款項	-	306,936	311,306	618,242	592,193
銀行借款－有抵押	8,582,888	-	-	8,582,888	8,582,888
	<u>8,582,888</u>	<u>46,408,819</u>	<u>311,306</u>	<u>55,303,013</u>	<u>55,276,964</u>

## (e) 金融工具類別

	於3月31日	
	2017年 港元	2016年 港元
<b>金融資產：</b>		
按公允值計入其他全面收益的股本投資	–	4,267,000
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	8,169,842	7,955,915
– 貿易及其他應收款項	60,836,884	52,864,288
– 已抵押銀行存款	7,105,972	7,595,971
– 現金及現金等價物	45,164,990	64,772,631
	<u>121,277,688</u>	<u>137,455,805</u>
<b>金融負債：</b>		
按攤銷成本計值的金融負債		
– 貿易及其他應付款項	64,006,351	46,101,883
– 應付承兌票據	12,157,882	–
– 銀行借貸—有抵押	9,370,264	8,582,888
	<u>85,534,497</u>	<u>54,684,771</u>

## (f) 公允值

綜合財務狀況所反映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。

公允值是市場參與者在計量日進行之有秩序交易中出售一項資產所收取或轉讓一項負債所支付的價格。以下披露的公允值計量使用公允值等級機制，有關機制將用以計量公允值之估值技術之輸入數據分為三級，詳情如下：

- 第一級輸入數據： 本集團可在計量日取得之相同資產或負債在活躍市場之報價(未經調整)。
- 第二級輸入數據： 除第一級市場報價以外，基於可直接或間接觀察取得之資產或負債輸入數據。
- 第三級輸入數據： 資產或負債之無法觀察輸入數據。

本集團的政策是於導致轉撥情況的事件或變動發生當日，確認三個級別的任何轉入及轉出。

## (i) 於2017年3月31日的公允值層級的披露：

描述	使用下列公允值計量		總計 2017年 港元
	第二級 港元	第三級 港元	
經常性公允值計量：			
按公允值計入其他全面收益的 股本投資－私募股權投資 投資物業 商業－香港	–	–	–
	28,817,301	–	28,817,301
經常性公允值計量總額	<u>28,817,301</u>	<u>–</u>	<u>28,817,301</u>

## 於2016年3月31日的公允值層級披露：

描述	使用下列公允值計量		總計 2016年 港元
	第二級 港元	第三級 港元	
經常性公允值計量：			
按公允值計入其他全面收益的 股本投資－私募股權投資	–	4,267,000	4,267,000
經常性公允值計量總額	<u>–</u>	<u>4,267,000</u>	<u>4,267,000</u>

年內，並無資產由第三級轉撥至另外兩個公允值層級。

## (ii) 以第三級公允值計量之資產對賬：

描述	按公允值計入其他 全面收益的股本投資	
	2017年 港元	2016年 港元
於4月1日	4,267,000	–
年內添置	–	13,000,000
於其他全面收益確認的收益／(虧損)總額	<u>(4,267,000)</u>	<u>(8,733,000)</u>
於3月31日	<u>–</u>	<u>4,267,000</u>

於其他全面收益確認的收益或虧損總額於綜合損益及其他全面收益表反映為按公允值計入其他全面收益的股本投資虧損。

## (iii) 本集團採用估值程序及估值技術以及公允值計量所採用輸入數據於3月31日之披露：

本集團財務總監負責進行財務申報所需資產及負債公允值計量，當中包括第三

級公允值計量。財務總監直接向董事會匯報該等公允值計量。財務總監及董事會每年就估值程序及結果進行至少四次討論。

本集團一般委聘具認可專業資格及近期經驗的外部估值專家進行估值。

#### 第二級公允值計量

描述	估值技術	輸入數據	公允值 2017年 港元	公允值 2016年 港元
商業投資物業—香港	可資比較市場法	每平方米價格	28,817,301	—

#### 第三級公允值計量

描述	估值技術	不可觀察 輸入數據	輸入數據增加對 範圍 公允值的影響	公允值 2017年 港元	公允值 2016年 港元
私募股權投資	資產法	現金流量 貼現率	14.1% 減少	—	4,267,000

## 7. 收益

本集團於年內主要從事提供物業管理服務。年內本集團的已確認收益分析如下：

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

## 8. 其他收益

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

## 9. 分部資料

## (a) 可呈報分部

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

(i) 提供物業管理服務

(ii) 物業投資

經營分部的會計政策與綜合財務報表附註3所說明者相同。分部溢利或虧損不包括股息收入以及投資的收益或虧損。分部資產不包括投資。分部非流動資產不包括金融工具及遞延稅項資產。

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

## (i) 業務分部

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

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

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

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

## (ii) 可呈報分部的收益、溢利或虧損、資產及負債的對賬：

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

## (b) 地區資料

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

## (c) 有關主要客戶的資料

本集團來自主要服務的收益的分析載於上文附註7。截至2017年及2016年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

## 10. 融資成本

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

## 11. 本公司擁有人應佔年內溢利

本集團年內溢利乃經扣除下列項目：

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

## 12. 董事及五位最高薪人士薪酬

## (a) 董事及高級管理人員薪酬

截至2017年3月31日止年度

	附註	袍金 港元	薪金、 津貼及 其他福利 港元	以股份 支付的 款項 港元	退休計劃 供款 港元	合計 港元
執行董事：						
甄子明	(i)	196,774	–	–	–	196,774
何應財		–	3,903,318	–	18,000	3,921,318
吳以琳	(ii)	–	281,667	–	9,000	290,667
李展程	(iii)	–	152,419	–	5,371	157,790
達振標(主席)	(iv)	–	400,000	–	14,750	414,750
黃鶴	(v)	–	94,087	–	4,121	98,208
非執行董事：						
王鉅成	(vi)	95,484	–	–	–	95,484
獨立非執行董事：						
曹肇楹		120,000	–	–	–	120,000
林繼陽		120,000	–	–	–	120,000
羅志豪		120,000	–	–	–	120,000
		<u>652,258</u>	<u>4,831,491</u>	<u>–</u>	<u>51,242</u>	<u>5,534,991</u>

截至2016年3月31日止年度

	袍金 港元	薪金、 津貼及 其他福利 港元	以股份 支付的 款項 港元	退休計劃 供款 港元	合計 港元
執行董事：					
甄子明	174,194	—	—	—	174,194
何應財	—	4,294,829	—	18,000	4,312,829
吳以琳	135,484	—	—	—	135,484
Liu Dan	—	1,053,333	—	—	1,053,333
沈嘉奕	—	1,451,613	459,800	15,000	1,926,413
黎思攸	—	774,194	459,800	15,000	1,248,994
非執行董事：					
王鉅成	54,194	—	—	—	54,194
岑樂濤	101,032	—	—	—	101,032
獨立非執行董事：					
曹肇楹	120,000	—	—	—	120,000
林繼陽	54,193	—	—	—	54,193
鄒小磊	65,806	—	—	—	65,806
羅志豪	34,839	—	—	—	34,839
白金榮	112,258	—	—	—	112,258
	<u>852,000</u>	<u>7,573,969</u>	<u>919,600</u>	<u>48,000</u>	<u>9,393,569</u>

附註：

- (i) 於2016年7月29日辭任
- (ii) 於2016年9月19日辭任
- (iii) 於2016年12月20日獲委任
- (iv) 於2016年8月1日獲委任為董事會主席及執行董事
- (v) 於2016年10月13日獲委任後於2016年12月20日辭任
- (vi) 於2017年1月18日辭任

## (b) 五位最高薪人士薪酬

本集團的五位最高薪人士包括一名(2016年：三名)董事，其薪酬詳情載於上文。截至2017年3月31日止年度，餘下四名(2016年：兩名)本集團僱員的薪酬如下：

	2017年 港元	2016年 港元
基本薪金及津貼	5,325,371	3,994,389
酌情花紅	873,428	1,227,293
退休福利計劃供款	54,000	34,500
	<u>6,252,799</u>	<u>5,256,182</u>

薪酬介乎下列範圍：

	人數	
	2017年	2016年
薪酬範圍：		
零至1,000,000港元	2	-
1,000,001港元至1,500,000港元	1	1
3,500,001港元至4,000,000港元	1	-
4,000,001港元至4,500,000港元	-	1
	<u>4</u>	<u>2</u>

(c) 年內，本集團概無向任何董事或最高薪人士支付薪酬，作為其加盟本集團或加盟後的獎金或離職補償。此外，概無董事於報告期間放棄任何薪酬(2016年：無)。

## 13. 所得稅開支

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

	2017年 港元	2016年 港元
即期稅項－香港利得稅		
－年內撥備	3,691,480	3,447,352
－過往年度超額撥備	(80,000)	(56,381)
	<u>3,611,480</u>	<u>3,390,971</u>
遞延稅項(附註25)	<u>(291,379)</u>	<u>(250,287)</u>
	<u>3,320,101</u>	<u>3,140,684</u>

所得稅開支與除稅前溢利乘香港利得稅稅率的對賬如下：

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

#### 14. 每股盈利

##### 每股基本盈利

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

##### 每股攤薄盈利

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

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

#### 15. 股息

截至2017年3月31日止年度概無支付或建議任何股息，自報告期間結束以來亦無建議任何股息(2016年：無)。

#### 16. 退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為所有香港的合資格僱員設立強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團對強積金計劃的供款乃根據薪金及工資5%計算(每位員工每月最高金額為1,500港元)，且供款於支付予強積金計劃時完全歸僱員所有。

## 17. 物業、廠房及設備

	土地及樓宇 港元	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
<b>成本</b>						
於2015年4月1日	–	3,909,557	1,701,254	2,614,112	2,886,368	11,111,291
添置	–	16,210	21,370	277,034	559,550	874,164
於2016年3月31日及 2016年4月1日	–	3,925,767	1,722,624	2,891,146	3,445,918	11,985,455
添置	9,512,507	138,350	109,237	604,854	–	10,364,948
出售	–	–	–	–	(181,724)	(181,724)
於2017年3月31日	9,512,507	4,064,117	1,831,861	3,496,000	3,264,194	22,168,679
<b>累計折舊及減值</b>						
於2015年4月1日	–	2,437,479	467,946	2,065,630	2,115,777	7,086,832
年內撥備	–	420,052	155,382	283,981	586,550	1,445,965
於2016年3月31日及 2016年4月1日	–	2,857,531	623,328	2,349,611	2,702,327	8,532,797
年內撥備	–	339,483	163,367	328,748	331,699	1,163,297
出售	–	–	–	–	(181,724)	(181,724)
於2017年3月31日	–	3,197,014	786,695	2,678,359	2,852,302	9,514,370
<b>賬面值</b>						
於2017年3月31日	9,512,507	867,103	1,045,166	817,641	411,892	12,654,309
於2016年3月31日	–	1,068,236	1,099,296	541,535	743,591	3,452,658

於2017年3月31日，本集團根據融資租賃持有的汽車的賬面值為411,892港元(2016年：670,057港元)。

## 18. 投資物業

	2017年 港元	2016年 港元
於4月1日	—	—
添置	<u>28,817,301</u>	<u>—</u>
於3月31日	<u><u>28,817,301</u></u>	<u><u>—</u></u>

投資物業由獨立專業估值師中證評估有限公司參考類似物業的近期交易市場證據按公開市值基準於2017年3月31日重估。

## 19. 無形資產

	客戶合約 港元	電腦軟件 港元	合計 港元
<b>成本</b>			
於2016年4月1日	—	—	—
添置	—	6,550,000	6,550,000
透過業務合併收購	<u>2,054,247</u>	—	<u>2,054,247</u>
於2017年3月31日	<u>2,054,247</u>	<u>6,550,000</u>	<u>8,604,247</u>
<b>累計攤銷及減值虧損</b>			
於2016年4月1日	—	—	—
年內攤銷及於2017年3月31日	<u>308,137</u>	<u>409,375</u>	<u>717,512</u>
<b>賬面值：</b>			
於2017年3月31日	<u><u>1,746,110</u></u>	<u><u>6,140,625</u></u>	<u><u>7,886,735</u></u>

客戶合約為物業管理業務的主要價值動力，指合約安排產生的權利價值。客戶合約的平均剩餘攤銷期為4年。

電腦軟件為內部管理系統，用作辦公室用途的通訊錄管理、物業管理業務的辦公室通訊及辦公室公佈。電腦軟件的平均剩餘攤銷期為4年。

## 20. 附屬公司

本公司主要附屬公司之詳情載列如下：

名稱	註冊成立/ 登記地點	已發行及 實繳股本	本公司 應佔擁有人 權益的百分比	主要業務
港深聯合物業管理集團 有限公司(「KSG」)	英屬處女群島	11股每股面值 1.00美元的股份	100%直接	投資控股
港深聯合物業管理有限公司 (「港深聯合」)	香港	22,000,000港元	100%間接	提供物業管理服務
其勁清潔服務有限公司 (「其勁」)	香港	100港元	100%間接	提供清潔服務
僑璋警衛有限公司(「僑璋」)	香港	2,100,000港元	100%間接	提供保安服務
約克夏物業管理服務 有限公司(「YSL」)	香港	1,000,000港元	100%間接	提供物業管理服務
添昇投資有限公司(「MRIL」)	香港	2.00港元	100%間接	物業投資
升運投資有限公司(「FTIL」)	香港	2.00港元	100%間接	物業投資
Lucky Stone Investments Limited (「LSI」)	英屬處女群島	1股每股面值 1.00美元的股份	100%直接	投資控股
Lucky Stone Property Investment Limited	香港	100港元	100%間接	暫無營業
Lucky Stone Finance Limited	香港	100港元	100%間接	暫無營業

## 21. 商譽

	2017年 港元	2016年 港元
<b>成本</b>		
因業務合併產生(附註36)	784,704	—
本年度確認的減值虧損	—	—
	<u>784,704</u>	<u>—</u>
於3月31日	<u>784,704</u>	<u>—</u>
<b>賬面值</b>		
於3月31日	<u>784,704</u>	<u>—</u>

業務合併所獲商譽會於收購時分配至預期將受益於該業務合併的現金產生單位(「現金產生單位」)。商譽的賬面值分配如下：

	合計 2017年 港元	2016年 港元
提供物業管理服務		
約克夏物業管理服務有限公司(「YSL」)	784,704	—
	<u>784,704</u>	<u>—</u>

## 商譽減值測試

## 提供物業管理服務

現金產生單位的可收回金額乃採用貼現現金流量法以計算使用價值釐定。貼現現金流量法的主要假設與期內貼現率、增長率、預算毛利率及收入有關。本集團採用可反映目前市場對貨幣時間價值的評估及現金產生單位特定風險的稅前比率以估計貼現率。增長率乃以現金產生單位經營業務所在地區的長期平均經濟增長率為基準。預算毛利率及收入乃以過往慣例及對市場發展的預期為基準。

本集團編製的現金流量預測乃按最近由董事批准的未來五年財務預算計算。相關資產的可收回金額已按管理層批准的五年期財務預算為基準編製的現金流量預測以使用價值計算釐定。管理層於現金產生單位使用價值計算所用主要假設包括預算毛利率。用作估計使用價值的稅前貼現率為19.97%。

有關假設已根據過往表現及管理層對於香港物業管理市場的期望而釐定。

管理層現時並不知悉任何其他可能變化會令其必須改變其主要估計。

## 22. 就人壽保險保單存入的按金

	2017年 港元	2016年 港元
就人壽保險保單存入的按金	8,169,842	7,955,915
	<u>8,169,842</u>	<u>7,955,915</u>

本集團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退款，此乃根據預付款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而釐定。

### 23. 收購一間聯營公司的訂金

	2017年 港元	2016年 港元
就收購一間聯營公司股權的按金	28,350,000	—

於2017年2月13日，本公司全資附屬公司LSI與張天德先生（「張先生」）訂立買賣協議以收購Dakin Holdings Inc.（「Dakin」）30%股權，總代價為31,500,000港元。Dakin為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於2017年3月31日，本集團以現金支付按金28,350,000港元。於完成時，本集團將以現金向張先生支付代價餘額3,150,000港元。進一步詳情載於本公司日期為2017年1月20日及2017年2月13日的公佈。

交易已於2017年4月28日完成。完成後，本集團持有Dakin的30%股權，而Dakin成為本集團的聯營公司。

### 24. 按公允值計入其他全面收益的股本投資

	2017年 港元	2016年 港元
非上市股本投資，按公允值	4,267,000	13,000,000
公允值變動	(4,267,000)	(8,733,000)
	—	4,267,000

於2016年3月31日及2017年3月31日，非上市股本投資指本集團所持All Profit Alliance Limited（「All Profit」）10%股權，有關共同(i)開發流動應用程式，即「Yes Master!」，旨在向「Yes Master!」用戶提供一站式家居支援，以接駁至多項圍繞其家居的增值服務，當中涵蓋市集平台、社交網絡、居民通報及社區服務等領域；及(ii)於香港任何樓宇或物業房產設立物業管理公司、業主立案法團、服務提供者與其用戶之間的雙向通信網絡平台之業務合作。

本公司委任的獨立估值師滙鋒評估有限公司按資產法計算All Profit投資於2016年3月31日的公允值。

All Profit投資於2017年3月31日的公允值乃由董事採用資產法計算。本集團按公允值計入其他全面收益的股本投資的賬面值以港元計值。

## 25. 遞延稅項資產／負債

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 (附註) 港元	業務合併 產生的 公允值調整 港元	合計 港元
於2015年4月1日	(312,575)	255,744	2,113,335	–	2,056,504
於年內計入損益					
– 暫時差額的來源及撥回	<u>282,813</u>	<u>(255,724)</u>	<u>223,198</u>	<u>–</u>	<u>250,287</u>
於2016年3月31日及2016年4月1日	(29,762)	20	2,336,533	–	2,306,791
因業務合併產生					
於年內自損益扣除／(計入損益)	–	–	–	(338,951)	(338,951)
– 暫時差額的來源及撥回	<u>(18,428)</u>	<u>4,807</u>	<u>254,157</u>	<u>50,843</u>	<u>291,379</u>
於2017年3月31日	<u>(48,190)</u>	<u>4,827</u>	<u>2,590,690</u>	<u>(288,108)</u>	<u>2,259,219</u>

附註：撥備指本集團綜合財務報表的若干開支撥備(包括長期服務金、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。

為財務狀況表的遞延稅項結餘(經抵銷後)分析如下：

	2017年 港元	2016年 港元
遞延稅項負債	(288,108)	(29,762)
遞延稅項資產	<u>2,547,327</u>	<u>2,336,553</u>
	<u>2,259,219</u>	<u>2,306,791</u>

## 26. 貿易及其他應收款項

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

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

貿易應收款項按發票日期及扣除撥備後的賬齡分析如下：

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

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

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

預付款項、按金及其他應收款項詳情如下：

	2017年 港元	2016年 港元
預付款項	1,077,240	1,655,275
按金	3,631,991	2,195,584
其他應收款項(附註)	10,195,433	8,400,754
	<u>14,904,664</u>	<u>12,251,613</u>

附註：其他應收款項主要包括代業主立案法團支付物業管理款項。

## 27. 已抵押銀行存款

	2017年 港元	2016年 港元
已抵押銀行存款	<u>7,105,972</u>	<u>7,595,971</u>

本集團之已抵押銀行存款指綜合財務報表附註30所載已抵押予銀行之存款，作為本集團獲授銀行融資的抵押。已抵押銀行存款以港元計值，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。於2017年3月31日的年利率為0.01%至0.3% (2016年：0.01%至0.1%)。

## 28. 現金及現金等價物

	2017年 港元	2016年 港元
手頭現金	304,006	188,005
銀行結餘	44,860,984	64,584,626
	<u>45,164,990</u>	<u>64,772,631</u>

現金及銀行結餘以港元計值。

## 29. 貿易及其他應付款項

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

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

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

應計提費用及其他應付款項詳情如下：

	2017年 港元	2016年 港元
應計提員工成本及員工福利	20,148,888	19,623,032
應計提員工花紅及年假	7,635,048	6,659,742
應計提開支	1,268,952	1,614,404
應付一名董事款項	5,500,000	-
應付一名關聯方款項	5,500,000	-
其他應付款項	10,441,781	5,419,276
	<u>50,494,669</u>	<u>33,316,454</u>

長期服務金撥備變動載列如下：

	2017年 港元	2016年 港元
於4月1日	7,501,066	5,198,013
年內撥備	2,195,177	3,029,773
年內付款	(1,630,127)	(726,720)
	<u>8,066,116</u>	<u>7,501,066</u>

### 30. 銀行借貸－有抵押

	2017年 港元	2016年 港元
銀行貸款，有抵押	5,240,401	6,937,454
銀行透支，有抵押	4,129,863	1,645,434
	<u>9,370,264</u>	<u>8,582,888</u>

應償還借貸如下：

	2017年 港元	2016年 港元
按要求或於一年內 減：於12個月內到期支付的款項(列為流動負債)	9,370,264 (9,370,264)	8,582,888 (8,582,888)
於12個月後到期支付的款項	<u>—</u>	<u>—</u>

於3月31日的平均利率如下：

	2017年 港元	2016年 港元
銀行貸款，有抵押	2.61%	2.51%
銀行透支，有抵押	6.25%	6.25%

於2017年3月31日，本集團借貸以港元列值。

本集團的銀行融資由下列各項作抵押：

- (a) 抵押就人壽保險存入的按金(附註22)；
- (b) 抵押本集團的定期銀行存款(附註27)；
- (c) 抵押關連公司的無限額擔保(附註41)；
- (d) 董事的共同及個別無限額個人擔保(附註41)；及
- (e) 就發出履約保證金作出多項反彌償保證。

於2017年3月31日，授予本集團的銀行融資約5,850萬港元(2016年：約4,070萬港元)。

於2017年3月31日，約2,980萬港元(2016年：1,750萬港元)的銀行融資已獲本集團動用。

### 31. 應付融資租賃款項

	最低租約付款		最低租約付款現值	
	2017年 港元	2016年 港元	2017年 港元	2016年 港元
一年內	226,611	306,936	219,346	289,043
第二年至第五年(包括首尾兩年)	84,695	311,306	83,805	303,150
	311,306	618,242	303,151	592,193
減：未來融資開支	(8,155)	(26,049)	–	–
租賃承擔現值	<u>303,151</u>	<u>592,193</u>		
減：十二個月內到期支付的款項 (列為流動負債)			<u>(219,346)</u>	<u>(289,043)</u>
十二個月後到期支付的款項			<u>83,805</u>	<u>303,150</u>

本集團政策為以融資租賃租借若干汽車。平均租期為3年。於2017年3月31日，平均實際借貸利率為每年3.8%至4.27%(2016年：2.18%至5%)。利率於合約日期釐定，本集團因此承擔公允值利率風險。所有租約按固定還款基準，並無就或然租金付款訂立安排。於各租期屆滿時，本集團有選擇權按面值購買汽車。

全部應付融資租賃款項均以港元計值。

### 32. 應付承兌票據

於2017年3月31日，本公司發行兩張金額各為7,000,000港元的承兌票據，以償付收購MRIL及FTIL全部股權的部分代價。

有關金額為無抵押及免息。為數14,000,000港元的款項須於發行日期後18個月內償還。於初步確認時，承兌票據的公允值為12,157,882港元，乃按實際利率10%計算估計未來現金流量的現值而計算得出。進一步詳情載於本公司日期為2017年2月8日及2017年3月31日的公佈。

年內，推算利息零港元已自綜合損益扣除。

## 33. 股本

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

於2016年8月18日，本公司與配售代理訂立配售協議，以按每股0.23港元的價格向獨立投資者配售99,000,000股每股面值0.01港元的普通股。配售事項已於2016年9月6日完成，發行股份溢價約2,100萬港元(已扣除股份發行開支約80萬港元)已撥入本公司股份溢價賬。

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

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

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

## 34. 儲備

## (a) 本集團

本集團儲備的金額及其中的變動在綜合損益及其他全面收益表及綜合權益變動表內呈列。

**(b) 本公司**

本公司於截至2017年3月31日止年度的儲備金額及其中的變動如下：

	股份溢價 港元	購股權儲備 港元	繳入盈餘 港元	股本投資 重估儲備 港元	可換股 票據儲備 港元	累計虧損 港元	合計 港元
於2015年4月1日	24,087,947	745,360	4,750,108	-	-	(6,920,382)	22,663,033
按股權結算以股份 支付的款項	-	3,126,640	-	-	-	-	3,126,640
發行可換股票據	-	-	-	-	640,000	-	640,000
於兌換可換股票據 時發行股份	20,488,485	-	-	-	(640,000)	-	19,848,485
配售時發行股份	30,406,385	-	-	-	-	-	30,406,385
年內全面虧損總額	-	-	-	(8,733,000)	-	(13,613,143)	(22,346,143)
於2015年12月31日及 2016年1月1日	74,982,817	3,872,000	4,750,108	(8,733,000)	-	(20,533,525)	54,338,400
配售時發行股份	21,017,315	-	-	-	-	-	21,017,315
年內全面虧損總額	-	-	-	(4,267,000)	-	(7,760,613)	(12,027,613)
於2017年3月31日	<u>96,000,132</u>	<u>3,872,000</u>	<u>4,750,108</u>	<u>(13,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>(28,294,138)</u>	<u>63,328,102</u>

**(c) 儲備的性質及宗旨****(i) 股份溢價賬**

根據開曼群島公司法，本公司股份溢價賬之資金可供分派予本公司股東，惟緊隨建議分派股息日期後，本公司須有能力償還其於日常業務過程中已到期之債務。

**(ii) 合併儲備**

合併儲備指於2013年3月31日KSG、港深聯合、其勁及僑璋之已發行股本之總金額，就本公司股份於聯交所創業板上市而言，於該日上述股本總額於本集團之重組後已重新分配至合併儲備。

**(iii) 繳入盈餘**

本公司繳入盈餘乃就本公司股份於聯交所創業板上市進行集團重組而產生，指當時所收購附屬公司綜合資產淨值超過本公司發行以作交換的股本面值部分。

**(iv) 購股權儲備**

購股權儲備指授予本公司董事及顧問之未行使購股權之實際或估計數目之公允值，其按照財務報表附註3(q)就按股權結算以股份支付的款項而採納之會計政策確認。

(v) 股本投資重估儲備

股本投資重估儲備包括於報告期末所持計入其他全面收益的股本投資的公允值的累計變動淨額，並根據綜合財務報表附註3(i)(ii)的會計政策處理。

(vi) 可換股票據儲備

可換股票據儲備指於可換股票據於初步確認時的權益部分，即持有人將票據轉換成本公司權益的內嵌期權的價值。

### 35. 以股份支付的款項

於2013年9月19日，本公司已採納一項購股權計劃（「購股權計劃」），據此，董事會獲授權向本公司或任何附屬公司的任何僱員、諮詢人、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，而向該等僱員、諮詢人、顧問、服務供應商、代理、客戶、夥伴或合營夥伴或董事會全權酌情認為曾經或可能對本集團作出貢獻的任何人士（「合資格參與人士」）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。

- (i) 受下文(ii)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本公司股份（「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。於2015年8月14日，本公司於股東大會上成功取得股東批准以更新10%限額（「更新事項」）。於2015年8月14日本公司股東在股東週年大會上批准更新事項後，本公司可授出購股權，以賦予持有人認購數目上限最多為40,000,000股股份的權利。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。由於在2015年8月14日後並無授出更多購股權，故本公司根據購股權計劃可能授出賦予持有人權利認購數目上限最多為40,000,000股股份的購股權，相當於2017年3月31日已發行股份的6.7%；
- (ii) 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
- (iii) 除非獲本公司股東批准，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本公司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。本公司須向本公司股東寄發通函，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)須於取得本公司股東批准前釐定，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。任何購股權須待本公司股東於股東大會，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。

購股權可於董事會向各承授人提呈授出購股權時所釐定及確定之期間內任何時間行使，惟於任何情況下最遲為授出日期起計10年(須受提早終止購股權計劃所限)。

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。

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。當本公司在提呈可能指定有關時限內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。

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) 股份於特定購股權授出日期(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授出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) 股份於特定購股權授出日期的面值。

購股權計劃自購股權計劃採納日期(即2013年9月19日)起至該計劃所規定終止日期，即購股權計劃採納日期起計滿十年之日(即2023年9月18日)本公司營業時間結束為止有效及生效。購股權計劃的主要條款於本公司日期為2013年9月30日的招股章程附錄四「購股權計劃」一節內概述。

購股權的特定分類詳情如下：

類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
2015(A)	2015年2月6日	不適用	2015年2月6日至 2018年2月5日	1.09
2015(B)	2015年2月6日	2015年2月6日至 2015年6月29日	2015年6月30日至 2018年2月5日	1.09
2015(C)	2015年2月6日	不適用	2015年2月6日至 2018年2月5日	1.09

類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
2015(D)	2015年2月6日	2015年2月6日至 2015年6月29日	2015年6月30日至 2018年2月5日	1.09

年內尚未行使購股權的詳情如下：

	2017年		2016年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於年初及年末尚未行使	<u>20,000,000</u>	1.09	<u>20,000,000</u>	1.09

年內已行使的購股權於行使日期的加權平均股價為1.09港元。於年末尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期為1年(2016年：2年)，而所有購股權的行使價為1.09港元(2016年：1.09港元)。購股權於2015年2月6日授出。

於截至2015年3月31日止年度授出的購股權的公允值乃採用二項式定價模式計算。該模式的輸入數據如下：

加權平均股價	0.99港元
加權平均行使價	1.09港元
預期波幅	35.98%
預期年期	3年
無風險利率	0.72%
預期股息收益率	4.59%

預期波幅乃參考與本公司於相同行業經營的各公司的波幅釐定。

該模式採用的預期年期為期權年期的持續期間。

該模式採納的無風險利率乃按港元香港主權債券曲線的收益率釐定。

本公司股份的過往股息收益率已獲採用以估計於期權有效期間的股份未來股息收益率。

### 36. 業務合併

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

所收購YSL的可識別資產及負債於收購日期的公允值如下：

#### 所收購資產淨值：

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

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

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

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

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

確認為開支的收購相關成本包括法律及專業費用105,000港元。

### 37. 重大非現金交易

年內，本集團以現金代價26,000,000港元及價值為12,157,882港元的承兌票據向一名董事及一名關聯方收購價值為9,512,507港元的租賃土地及樓宇及價值為28,817,301港元的投資物業，當中現金代價11,000,000港元計入其他應付款項的應付一名董事及一名關聯方款項。

### 38. 或然負債

#### (a) 履約保證金及業主立案法團資金

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

於2017年3月31日，未償付履約保證金約為2,040萬港元（2016年：1,750萬港元）。

於2017年3月31日，客戶賬戶內未有於本集團綜合財務報表處理的銀行結餘總金額約為4,080萬港元（2016年：3,240萬港元）。

#### (b) 法律個案

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

**39. 資本承擔**

本集團於報告期末的資本承擔如下：

	2017年 港元	2016年 港元
於一家聯營公司的投資 已訂約但未於財務報表就未付注資結餘作出撥備	3,150,000	—

**40. 租約承擔**

經營租約項下承擔

作為承租人

於2017年3月31日，不可撤銷經營租約項下的應付未來最低租約付款總額如下：

	2017年 港元	2016年 港元
一年內	2,998,800	2,822,300
第二年至第五年(包括首尾兩年)	2,202,200	2,863,200
	<u>5,201,000</u>	<u>5,685,500</u>

經營租約付款指本集團就其若干辦公室、一個車位及一輛汽車應付的租金。協定租約期平均為兩年，而租賃期內租金為固定，並不包括或然租金。

作為出租人

本集團出租其投資物業。於報告期末，不可撤銷租約項下的應收未來最低租約付款如下：

	2017年 港元	2016年 港元
一年內	812,600	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	388,700	—
	<u>1,201,300</u>	<u>—</u>

經營租約收入指本集團就投資物業應收的租金。協定租約期為兩年，而租賃期內租金為固定，並不包括或然租金。

#### 41. 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所披露關連方交易及結餘外，本集團於年內與其關聯方有以下交易：

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

本公司董事何應財先生及何應祥先生(何應祥先生於2015年2月6日辭任本公司執行董事，惟仍留任港深聯合董事)對關連公司港深聯合中國、MRIL及FTIL擁有控制權。

於2017年及2016年3月31日，何應財先生及何應祥先生就本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸提供共同及個別無限額個人擔保(附註30)。

於2016年3月31日，MRIL及FTIL為取得授予本集團旗下若干附屬公司的銀行信貸而作出無限額擔保並抵押其物業(附註30)。於2017年3月31日，該等物業的抵押已獲解除。

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

#### 42. 報告期後事件

##### 收購一間金融服務公司

誠如綜合財務報表附註23所詳述，於2017年2月13日，本集團與獨立第三方訂立買賣協議，以收購Dakin已發行股本30%，總代價為31,500,000港元，將以現金償付(「收購事項」)。於2017年4月28日，收購事項已完成。完成後，本公司持有Dakin的30%股權，而Dakin成為本公司的聯營公司，且本集團的投資將分類為於一家聯營公司的投資。以上事項的詳情載於本公司日期為2017年1月20日、2017年2月13日及2017年4月28日的公佈。

##### 配售新股份

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

##### 獲授放債人牌照

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

## 43. 本公司財務狀況表

	2017年 港元	2016年 港元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	32,264	–
投資附屬公司	4,750,116	4,750,108
貸款予一間附屬公司	15,000,000	15,000,000
收購一間聯營公司的按金	28,350,000	–
按公允值計入其他全面收益的股本投資	–	4,267,000
	<u>48,132,380</u>	<u>24,017,108</u>
<b>流動資產</b>		
預付款項、按金及其他應收款項	456,804	1,029,996
應收附屬公司款項	12,864,201	12,805,321
現金及現金等價物	12,988,230	26,881,771
	<u>26,309,235</u>	<u>40,717,088</u>
<b>流動負債</b>		
應計提費用及其他應付款項	1,073,012	1,281,561
應付附屬公司款項	4,098,986	4,162,720
	<u>5,171,998</u>	<u>5,444,281</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>21,137,237</u>	<u>35,272,807</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>69,269,617</u>	<u>59,289,915</u>
<b>資產淨值</b>	<u>69,269,617</u>	<u>59,289,915</u>
<b>權益</b>		
股本	5,941,515	4,951,515
儲備	63,328,102	54,338,400
<b>權益總額</b>	<u><u>69,269,617</u></u>	<u><u>59,289,915</u></u>

## 44. 批准刊發財務報表

此等綜合財務報表已於2017年6月23日獲董事會批准及授權刊發。

## 3. 本集團截至2017年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表

下列為本集團截至2017年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務資料全文，乃摘錄自本公司截至2017年9月30日止六個月的中期報告。本節所用詞彙與有關中期報告所界定者具有相同涵義。

## 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
收益	4	100,058	101,601	200,903	196,065
服務成本		<u>(77,273)</u>	<u>(79,399)</u>	<u>(157,852)</u>	<u>(154,613)</u>
毛利		22,785	22,202	43,051	41,452
其他收益	5	128	76	206	152
行政開支		(12,270)	(12,319)	(25,056)	(24,804)
其他營運開支		(4,182)	(4,548)	(8,500)	(9,269)
融資成本	6	(328)	(52)	(685)	(113)
分佔聯營公司溢利		<u>3,497</u>	<u>—</u>	<u>5,407</u>	<u>—</u>
除稅前溢利	7	9,630	5,359	14,423	7,418
所得稅開支	8	<u>(1,278)</u>	<u>(1,176)</u>	<u>(2,031)</u>	<u>(1,906)</u>
本公司擁有人應佔期內 溢利及全面收入總額		<u>8,352</u>	<u>4,183</u>	<u>12,392</u>	<u>5,512</u>
		港仙	港仙	港仙	港仙
每股盈利					
— 基本	10	<u>1.15</u>	<u>0.80</u>	<u>1.81</u>	<u>1.08</u>
— 攤薄	10	<u>1.15</u>	<u>0.80</u>	<u>1.81</u>	<u>1.08</u>

## 未經審核綜合財務狀況表

	附註	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	12,072	12,654
投資物業		28,817	28,817
無形資產		6,863	7,887
商譽		785	785
就人壽保險保單存入的按金		8,274	8,170
收購一間聯營公司的訂金		–	28,350
遞延稅項資產		3,123	2,547
收購可換股票據的訂金	12	3,600	–
於一間聯營公司的投資	13	36,907	–
		<u>100,441</u>	<u>89,210</u>
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	14	98,784	61,914
已抵押銀行存款		5,414	7,106
現金及現金等價物		45,471	45,165
		<u>149,669</u>	<u>114,185</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	52,460	64,007
銀行借貸—有抵押		10,876	9,370
應付融資租賃款項		172	219
即期稅項負債		2,707	999
		<u>66,215</u>	<u>74,595</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>83,454</u>	<u>39,590</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>183,895</u>	<u>128,800</u>

		於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>非流動負債</b>			
應付融資租賃款項		9	84
應付承兌票據		7,302	12,158
遞延稅項負債		254	288
		<u>7,565</u>	<u>12,530</u>
<b>資產淨值</b>		<u>176,330</u>	<u>116,270</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	16	8,554	5,942
儲備		<u>167,776</u>	<u>110,328</u>
<b>權益總額</b>		<u>176,330</u>	<u>116,270</u>

## 未經審核簡明綜合權益變動表

	股本 千港元	股份溢價 千港元	本公司擁有人應佔		股本投資		合計 千港元
			購股權 儲備 千港元	合併儲備 千港元	重估儲備 千港元	保留溢利 千港元	
於2016年4月1日(經審核)	4,952	74,983	3,872	4,750	(8,733)	8,518	88,342
期內溢利及全面收入總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	5,512	5,512
配售股份(未經審核)	990	21,017	-	-	-	-	22,007
期內權益變動(未經審核)	990	21,017	-	-	-	5,512	27,519
於2016年9月30日(未經審核)	<u>5,942</u>	<u>96,000</u>	<u>3,872</u>	<u>4,750</u>	<u>(8,733)</u>	<u>14,030</u>	<u>115,861</u>
於2017年4月1日(經審核)	5,942	96,000	3,872	4,750	(13,000)	18,706	116,270
期內溢利及全面收入總額 (未經審核)	-	-	-	-	-	12,392	12,392
配售股份(未經審核) (附註16(a)、(b))	2,612	45,056	-	-	-	-	47,668
期內權益變動(未經審核)	2,612	45,056	-	-	-	12,392	60,060
於2017年9月30日(未經審核)	<u>8,554</u>	<u>141,056</u>	<u>3,872</u>	<u>4,750</u>	<u>(13,000)</u>	<u>31,098</u>	<u>176,330</u>

## 未經審核簡明綜合現金流量表

	截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
經營活動(所用)／所得現金淨額	(37,560)	5,477
投資活動所用現金淨額	(5,186)	(1,929)
融資活動所得現金淨額	<u>46,361</u>	<u>20,353</u>
現金及現金等價物增加淨額	3,615	23,901
期初現金及現金等價物	<u>41,035</u>	<u>63,127</u>
期末現金及現金等價物	<u>44,650</u>	<u>87,028</u>
現金及現金等價物分析		
現金及銀行結餘	45,471	88,688
銀行透支	<u>(821)</u>	<u>(1,660)</u>
	<u>44,650</u>	<u>87,028</u>

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

港深聯合物業管理(控股)有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。其股份於2013年10月11日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)上市。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及其主要營業地點位於香港德輔道中59號中南行10樓1001室。

本公司為一間投資控股公司。本集團之主要業務為提供物業管理服務、物業投資及放債業務。

除另有指明者外，此等財務報表以港元(「港元」)呈列。

### 2. 呈列基準

本集團截至2017年9月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則第34號「中期財務報告」及創業板上市規則的適用披露規定編製。

此等未經審核簡明綜合財務報表不包括年度財務報表規定的所有資料及披露，故應與本集團截至2017年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於本期間，本集團已採納香港會計師公會所頒佈與其營運有關並於自2017年4月1日開始的會計期間生效的所有新訂／經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效的新訂／經修訂香港財務報告準則。本集團正在評估(如適用)此等新訂／經修訂香港財務報告準則的潛在影響，惟尚未能確定此等新訂／經修訂香港財務報告準則會否對其經營業績構成重大影響。

### 3. 分部資料

#### (a) 可呈報分部

本集團目前經營三個(2016年：一個)可呈報分部。本集團的可呈報分部為提供不同產品及服務的策略性業務單位。有關單位獨立管理，原因為各業務需要不同的科技及營銷策略。下文概述本集團各可呈報分部的營運：

- (i) 提供物業管理服務；
- (ii) 物業投資；及
- (iii) 放債業務。

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

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

## (i) 業務分部：

截至2017年9月30日 止六個月	提供物業 管理服務 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	放債業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
可呈報分部收益：				
來自外界客戶的收益	199,585	571	747	200,903
可呈報分部溢利	10,958	457	663	12,078
物業、廠房及設備折舊	731	2	–	733
無形資產攤銷	1,024	–	–	1,024
所得稅開支	1,852	70	109	2,031
利息收益	156	–	–	156
利息開支	685	–	–	685
添置物業、廠房及設備	152	–	–	152
於2017年9月30日				
	提供物業 管理服務 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	放債業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
可呈報分部資產	125,776	29,493	30,782	186,051
可呈報分部負債	72,527	448	109	73,084

截至2016年9月30日 止六個月	提供物業 管理服務 千港元 (未經審核)	物業投資 千港元 (未經審核)	放債業務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
可呈報分部收益：				
來自外界客戶的收益	<u>196,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>196,065</u>
可呈報分部溢利	<u>11,684</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>11,684</u>
物業、廠房及設備折舊	606	—	—	606
所得稅開支	1,906	—	—	1,906
利息收益	152	—	—	152
利息開支	113	—	—	113
添置物業、廠房及設備	<u>81</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>81</u>
於2017年3月31日	提供物業 管理服務 千港元 (經審核)	物業投資 千港元 (經審核)	放債業務 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
可呈報分部資產	114,237	29,074	—	143,311
可呈報分部負債	<u>85,324</u>	<u>417</u>	<u>—</u>	<u>85,741</u>

## (ii) 可呈報分部的收益、溢利或虧損、資產及負債的對賬：

截至9月30日止六個月	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
<b>收益</b>		
可呈報分部收益及綜合收益	<u>200,903</u>	<u>196,065</u>
<b>溢利或虧損</b>		
可呈報分部溢利	12,078	11,684
未分配企業開支	(3,062)	(4,266)
未分配分佔聯營公司溢利	<u>5,407</u>	<u>—</u>
除稅前綜合溢利	<u>14,423</u>	<u>7,418</u>

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
<b>資產</b>		
可呈報分部資產	186,051	143,311
未分配現金及現金等價物	20,068	13,034
其他未分配企業資產	43,991	47,050
綜合資產總值	<u>250,110</u>	<u>203,395</u>
<b>負債</b>		
可呈報分部負債	73,084	85,741
未分配企業負債	696	1,384
綜合負債總額	<u>73,780</u>	<u>87,125</u>

**(b) 地區資料**

截至2017年及2016年9月30日止六個月，所有收益均來自香港客戶，而於2017年及2016年9月30日，本集團的非流動資產均位於香港。

**4. 收益**

截至2017年9月30日止六個月，本集團主要從事提供物業管理服務、物業投資及放債業務，而於截至2016年9月30日止六個月則從事提供物業管理服務。期內已確認的本集團收益分析如下：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
提供物業管理服務	99,033	101,601	199,585	196,065
投資物業租賃收入	278	—	571	—
貸款利息收入	747	—	747	—
	<u>100,058</u>	<u>101,601</u>	<u>200,903</u>	<u>196,065</u>

## 5. 其他收益

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
利息收入	78	76	156	152
雜項收入	50	–	50	–
	<u>128</u>	<u>76</u>	<u>206</u>	<u>152</u>

## 6. 融資成本

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	49	47	97	102
承兌票據利息	277	–	583	–
融資租賃支出	2	5	5	11
	<u>328</u>	<u>52</u>	<u>685</u>	<u>113</u>

## 7. 除稅前溢利

除稅前溢利乃經扣除下列項目：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
員工成本(包括董事薪酬)：				
– 薪金、工資及 其他員工福利	78,684	82,877	162,852	162,230
– 向退休福利 計劃供款	2,227	2,419	4,498	4,662
	<u>80,911</u>	<u>85,296</u>	<u>167,350</u>	<u>166,892</u>
核數師酬金	237	167	427	305
物業、廠房及設備折舊	364	277	739	606
無形資產攤銷	512	–	1,024	–
下列各項的經營租賃租金：				
– 物業	810	758	1,600	1,659
– 汽車	148	142	292	280
	<u>148</u>	<u>142</u>	<u>292</u>	<u>280</u>

## 8. 所得稅開支

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：				
香港利得稅				
— 即期	1,562	1,369	2,641	2,467
遞延稅項	(284)	(193)	(610)	(561)
	<u>1,278</u>	<u>1,176</u>	<u>2,031</u>	<u>1,906</u>

根據開曼群島法例，本公司獲稅項豁免。於香港經營的本公司附屬公司須就於香港賺取的應課稅溢利按16.5% (2016年：16.5%) 的稅率繳納香港利得稅。

## 9. 股息

董事並不建議就截至2017年9月30日止三個月及六個月派付任何股息(2016年：無)。

## 10. 每股盈利

## 每股基本盈利

本公司擁有人應佔每股基本盈利乃根據本公司擁有人應佔截至2017年9月30日止三個月及六個月的綜合溢利分別約840萬港元及1,240萬港元(截至2016年9月30日止三個月及六個月：溢利分別約420萬港元及550萬港元)及期內已發行普通股加權平均數分別為728,429,776股及685,028,017股(截至2016年9月30日止三個月及六個月：522,053,689股及508,676,105股)計算。

## 每股攤薄盈利

截至2017年及2016年9月30日止三個月及六個月，本公司尚未行使之購股權之影響並無對每股盈利產生任何攤薄影響。

## 11. 物業、廠房及設備

截至2017年9月30日止六個月，本集團以現金代價約16萬港元收購物業、廠房及設備，主要用於辦公室設備、電腦軟件及設備(截至2016年9月30日止六個月：約68萬港元)。

## 12. 收購可換股票據的訂金

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
收購可換股票據的訂金	<u>3,600</u>	<u>—</u>

於2017年7月14日，Oceanic Alliance Investments Limited(「賣方」)及本公司的全資附屬公司 Lucky Stone Investments Limited(「買方」)就收購36,000,000港元的可換股票據(「可換股票據」)訂立一份協議(「可換股票據協議」)。

待可換股票據協議所載先決條件達成(或獲豁免)後，買方有條件同意向賣方收購可換股票據，總代價為36,000,000港元(按協定匯率1澳元=6港元計算，相當於6,000,000澳元，即可換股票據本金總額之面值)(「可換股票據收購事項」)。可換股票據由澳中財富集團有限公司(一間於澳洲註冊成立及落戶的公眾股份有限公司，其已發行股份於澳洲證券交易所有限公司(CAN 008 624 691)上市)(「發行人」)發行，有關票據為無抵押及並無於任何證券交易所上市，本金額為6,000,000澳元，到期日為2019年3月1日。此外，買方同意自2017年4月1日起至可換股票據協議所指之完成日期(包括首尾兩日)向賣方支付可換股票據之應計利息，有關利息按賣方與發行人所訂立之可換股票據契據條款之年利率10%計算。

收購可換股票據於2017年10月12日完成。有關詳情請參閱本公司日期為2017年10月13日之公佈。

### 13. 投資於一間聯營公司

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
於香港之非上市投資：		
分佔資產淨值	14,257	—
商譽	22,650	—
	<u>36,907</u>	<u>—</u>

以下為聯營公司之資料。該聯營公司以權益法於未經審核綜合財務報表入賬。

名稱	主要營業地點/ 註冊成立國家	主要業務	本公司持有之 擁有權/表決權%	
			於2017年 9月30日 (未經審核)	於2017年 3月31日 (經審核)
Dakin Holdings Inc.	香港/英屬處女群島	於香港提供 金融服務	30%	—

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
非流動資產	20,195	—
流動資產	155,054	—
非流動負債	(124,678)	—
流動負債	(3,047)	—
資產淨值	<u>47,524</u>	<u>—</u>
本集團分佔資產淨值	14,257	—
商譽	<u>22,650</u>	<u>—</u>
本集團分佔權益賬面值	<u>36,907</u>	<u>—</u>

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
收益	26,292	—	40,507	—
溢利及全面收益總額	11,657	—	18,022	—
來自聯營公司之股息	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

#### 14. 貿易及其他應收款項

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項	60,577	47,009
應收貸款	30,747	—
按金、預付款項及其他應收款項	<u>7,460</u>	<u>14,905</u>
	<u>98,784</u>	<u>61,914</u>

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

基於發票日期及扣除撥備後貿易應收款項的賬齡分析如下：

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
逾期：		
1至30日	33,384	10,194
31至60日	16,468	28,261
61至90日	6,088	3,925
超過90日	4,637	4,629
	<u>60,577</u>	<u>47,009</u>

#### 15. 貿易及其他應付款項

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
貿易應付款項	1,300	1,148
其他應付款項及應計費用	51,160	62,859
	<u>52,460</u>	<u>64,007</u>

基於發票日期貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
1至30日	<u>1,300</u>	<u>1,148</u>

## 16. 股本

## 法定及已發行股本

	2017年		2016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4月1日及9月30日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000,000</u>
已發行及繳足：				
於4月1日	594,151,515	5,941,515	495,151,515	4,951,515
配售股份(附註(a)及(b))	<u>261,200,000</u>	<u>2,612,000</u>	<u>99,000,000</u>	<u>990,000</u>
於9月30日	<u>855,351,515</u>	<u>8,553,515</u>	<u>594,151,515</u>	<u>5,941,515</u>

## 附註：

- (a) 於2017年5月11日，本公司與配售代理訂立配售協議，以按每股0.24港元的價格配售118,800,000股每股面值0.01港元的普通股。配售事項已於2017年5月26日完成，發行股份溢價約2,650萬港元已撥入本公司股份溢價賬。
- (b) 於2017年8月29日，本公司與配售代理訂立配售協議，以按每股0.145港元的價格配售142,400,000股每股面值0.01港元的普通股。配售事項已於2017年9月21日完成，發行股份溢價約1,860萬港元已撥入本公司股份溢價賬。

## 17. 關聯方交易

除簡明財務報表其他部分所披露關聯方交易及結餘外，本集團於截至2017年及2016年9月30日止三個月及六個月與其關聯方有以下重大交易：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止六個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
關聯方交易：				
(i) 關連公司				
— 支付予添昇投資有限公司(「添昇」)的租金開支(附註a)	—	96	—	192
— 支付予港深聯合(中國)有限公司(「港深聯合中國」)的汽車租金開支(附註b)	148	142	292	280
(ii) 董事				
— 主要管理人員的酬金	1,379	1,681	2,994	3,280

附註：

- (a) 執行董事何應財先生亦為添昇的董事。於2017年3月31日，本集團完成收購添昇，添昇成為本集團全資附屬公司。
- (b) 執行董事何應財先生亦為港深聯合中國的董事。

## 18. 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2017年 9月30日 千港元 (未經審核)	於2017年 3月31日 千港元 (經審核)
一年內	3,580	2,999
第二年至第五年(包括首尾兩年)	893	2,202
	4,473	5,201

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。

## 19. 或然負債

### (a) 履約保證金及業主立案法團資金

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

於2017年9月30日，未償付履約保證金約為1,550萬港元(2017年3月31日：2,040萬港元)。

於2017年9月30日，客戶賬戶內未有於本集團綜合財務報表處理的銀行結餘總金額約為4,320萬港元(2017年3月31日：4,080萬港元)。

### (b) 法律案件

於進行日常業務過程中，本集團因其業務活動可能於法律行動、索償及爭議中成為被告而面對風險。向本集團提出法律程序的性質大致上包括(i)本集團的僱員就僱員補償提出的索償；(ii)路人、相關物業的住客或其他使用人士就因本集團及物業的業主立案法團疏忽引致的人身傷害而提出的索償；(iii)相關物業的住客或其他使用人士就因本集團及物業的業主立案法團疏忽引致物業損毀或經濟損失提出的索償；及(iv)相關物業的其他住客或使用人士就因個別單位業主疏忽引致物業損毀而提出的索償。本集團的保險提供保障，而本公司董事認為，根據目前證據，於2017年9月30日，任何該等現有索償概不會對本集團造成重大財務影響。

## 20. 以股份支付的款項

### 按股權結算之購股權計劃

於2013年9月19日，本公司已採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，據此，董事會獲授權向本公司或任何附屬公司的任何僱員、諮詢人、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，而向該等僱員、諮詢人、顧問、服務供應商、代理、客戶、夥伴或合營夥伴或董事會全權酌情認為曾經或可能對本集團作出貢獻的任何人士(「合資格參與人士」)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。

- (i) 受下文(ii)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本公司股份(「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。於2015年8月14日，本公司於股東大會上成功取得股東批准以更新10%限額(「更新事項」)。於2015年8月14日本公司股東在股東週年大會上批准更新事項後，本公司可授出購股權，以賦予持有人認購數目上限最多為40,000,000股股份的權利。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。由於在2015年8月14日後並無授出更多購股權，故本公司根據購股權計劃可能授出賦予持有人權利認購數目上限最多為40,000,000股股份的購股權，相當於2017年9月30日已發行股份約4.7%；

- (ii) 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
- (iii) 除非獲本公司股東批准，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本公司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。本公司須向本公司股東寄發通函，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)須於取得本公司股東批准前釐定，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。任何購股權須待本公司股東於股東大會，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。

購股權可於董事會向各承授人提呈授出購股權時所釐定及確定之期間內任何時間行使，惟於任何情況下最遲為授出日期起計10年(須受提早終止購股權計劃所限)。

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。

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。當本公司在提呈可能指定有關時限內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。

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)股份於特定購股權授出日期(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授出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)股份於特定購股權授出日期的面值。

購股權計劃自購股權計劃採納日期(即2013年9月19日)起至該計劃所規定終止日期,即購股權計劃採納日期起計滿十年之日(即2023年9月18日)本公司營業時間結束為止有效及生效。購股權計劃的主要條款於本公司日期為2013年9月30日的招股章程附錄四「購股權計劃」一節內概述。

購股權的特定分類詳情如下:

類別	授出日期	歸屬期	行使期	行使價 港元
2015(A)	2015年2月6日	不適用	2015年2月6日至 2018年2月5日	1.09
2015(B)	2015年2月6日	2015年2月6日至 2015年6月29日	2015年6月30日至 2018年2月5日	1.09
2015(C)	2015年2月6日	不適用	2015年2月6日至 2018年2月5日	1.09
2015(D)	2015年2月6日	2015年2月6日至 2015年6月29日	2015年6月30日至 2018年2月5日	1.09

年內尚未行使購股權的詳情如下:

	2017年		2016年	
	購股權數目	加權平均 行使價 港元	購股權數目	加權平均 行使價 港元
於年初及年末尚未行使	20,000,000	1.09	20,000,000	1.09

年內已行使的購股權於行使日期的加權平均股價為1.09港元。於年末尚未行使購股權的加權平均剩餘合約年期為1年(2016年:2年),而所有購股權的行使價為1.09港元(2016年:1.09港元)。購股權於2015年2月6日授出。

於截至2015年3月31日止年度授出的購股權的公允值乃採用二項式定價模式計算。該模式的輸入數據如下:

加權平均股價	0.99港元
加權平均行使價	1.09港元
預期波幅	35.98%
預期年期	3年
無風險利率	0.72%
預期股息收益率	4.59%

預期波幅乃參考與本公司於相同行業經營的各公司的波幅釐定。

該模式採用的預期年期為期權年期的持續期間。

該模式採納的無風險利率乃按港元香港主權債券曲線的收益率釐定。

本公司股份的過往股息收益率已獲採用以估計於期權有效期間的股份未來股息收益率。

#### 4. 債務

於2017年12月31日(即本綜合文件刊印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下尚未償還債務：

##### 借貸

於2017年12月31日(即本綜合文件刊印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的有抵押銀行借貸、應付承兌票據及融資租賃負債分別約為10.79百萬港元、7.49百萬港元及0.29百萬港元。

##### 按揭及抵押

於2017年12月31日(即本綜合文件刊印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有已抵押存款約5.51百萬港元。於2017年12月31日，該等存款已抵押予銀行作為本集團的銀行融資的擔保。

##### 或然負債

###### (a) 履約保證金及業主立案法團資金

由於本集團以客戶賬戶(為及代表客戶信託持有形式)持有若干業主立案法團資金，故若干銀行已發出履約保證金。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2017年12月31日，尚未償還的履約保證金約為15.46百萬港元。

###### (b) 法律個案

於2017年12月31日，本集團並無與多宗訴訟有關的重大或然負債。

## 5. 重大變動

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，董事確認，自2017年3月31日（即本公司最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來及直至最後實際可行日期（包括該日）本集團的財務或營業狀況或前景並無重大變動：

1. 一項有關以代價31,500,000港元收購Dakin Holdings Inc.（「**Dakin**」）已發行股份30%的須予披露交易。Dakin為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，而Dakin及其附屬公司獲發牌進行證券及期貨條例項下第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動；及(ii)持有放債人條例項下放債人牌照（誠如本公司日期為2017年2月13日及2017年4月28日的公佈所披露）；
2. 根據一般授權按每股配售股份0.24港元的配售價配售最多118,800,000股新股份。配售事項的所得款項總額及所得款項淨額分別約為28.5百萬港元及27.6百萬港元（誠如本公司日期為2017年5月11日及2017年5月26日的公佈所披露）；
3. 一項有關收購根據Oceanic Alliance Investments Limited（「**OAIL**」）（作為賣方）與澳中財富集團有限公司訂立的可換股票據契據而由OAIL認購及澳中財富集團有限公司發行的本金總額為6,000,000澳元的可換股票據的須予披露交易（誠如本公司日期為2017年7月14日及2017年10月13日的公佈所披露）；
4. 本公司一間附屬公司於2017年6月15日獲牌照法庭發出放債人牌照。因此，本集團展開其放債業務，作為其主要業務活動之一（誠如本公司日期為2017年6月15日的公佈所披露）；
5. 一項有關提供財務資助的須予披露交易，內容有關根據日期為2017年7月17日的貸款協議，由本公司的附屬公司向借方授出本金額為16,000,000港元的貸款。借方為一間於香港註冊成立的有限公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借方及其最終實益擁有人為獨立第三方，且與本集團概無關連（誠如本公司日期為2017年7月17日的公佈所披露）；

6. 根據一般授權按每股配售股份0.145港元的配售價配售最多142,400,000股新股份。配售事項所得款項總額及所得款項淨額分別約為20.65百萬港元及19.97百萬港元(誠如本公司日期為2017年8月29日及2017年9月21日的公佈所披露)；
7. 一項有關提供財務資助的須予披露交易，內容有關根據日期分別為2017年7月18日及2017年8月15日的兩份貸款協議，由本公司的附屬公司向一名個人借方授出本金總額為14,000,000港元的兩筆貸款。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借方為獨立第三方，且與本集團概無關連(誠如本公司日期為2017年8月15日的公佈所披露)；及
8. 本公司於2017年10月27日公佈的正面盈利預告，內容有關根據對本集團截至2017年9月30日止六個月的未經審核財務資料作出的初步審閱(誠如本公司日期為2017年10月27日的公佈以及由本公司於2017年11月13日所公佈的本集團截至2017年9月30日止六個月的未經審核中期業績所披露)。

## 1. 責任聲明

要約方的唯一董事願就本綜合文件所載資料(有關本集團及其一致行動人士的資料除外)的準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就其所深知，本綜合文件內發表的意見(由本集團及其一致行動人士所發表的意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實而使本綜合文件任何陳述產生誤導。

## 2. 市價

下表顯示股份於(i)有關期間各曆月的最後交易日；(ii)緊接要約期開始當日前的營業日；(iii)最後交易日；及(iv)最後實際可行日期在聯交所所報的收市價。

日期	每股股份收市價 港元
2017年7月31日	0.188
2017年8月31日	0.173
2017年9月29日	0.155
2017年10月31日	0.187
2017年11月30日	0.250
2017年12月29日(即最後交易日)	0.380
2018年1月19日(即最後實際可行日期)	0.365

於有關期間內，股份在聯交所所報的最高收市價為於2017年12月29日的每股股份0.380港元及股份在聯交所所報的最低收市價為於2017年10月16日的每股股份0.143港元。

### 3. 要約方的權益披露

於最後實際可行日期，於要約方及其一致行動人士所持有或控制的本公司股份、相關股份、債權證或其他有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)的權益詳情如下：

股東	身份	持有股份數目	佔已發行股份 總數的	
			持有股份數目	概約百分比(%)
要約方	實益擁有人	257,504,000		30.11
黃先生	受控制法團權益	257,504,000		30.11

除以上所披露者外，於最後實際可行日期，概無要約方及其一致行動人士擁有或控制本公司任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

除於本附錄第4節所披露的交易外，於有關期間內，概無要約方的唯一董事、要約方或其一致行動人士有價買賣任何股份、衍生工具、認股權證或可換股或可交換兼附帶權利認購、轉換或交換為股份的證券。

### 4. 有關權益及交易的其他披露

(a) 於有關期間內，要約方及其一致行動人士曾有價買賣股份，詳情如下：

交易日期	名稱	所購買的 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	概約百分比 (%)	場內交易/ 場外交易
2017年					
11月15日	要約方	24,000	0.181	0.00	場內交易
	要約方	2,944,000	0.182	0.34	場內交易
	要約方	4,320,000	0.183	0.51	場內交易
11月16日	要約方	2,000,000	0.182	0.23	場內交易
	要約方	3,192,000	0.184	0.37	場內交易

交易日期	名稱	所購買的 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	概約百分比 (%)	場內交易/ 場外交易
	要約方	2,064,000	0.185	0.24	場內交易
11月17日	要約方	120,000	0.184	0.01	場內交易
	要約方	200,000	0.185	0.02	場內交易
	要約方	6,680,000	0.187	0.78	場內交易
11月20日	要約方	944,000	0.186	0.11	場內交易
	要約方	1,000,000	0.189	0.12	場內交易
	要約方	2,160,000	0.190	0.25	場內交易
	要約方	2,400,000	0.191	0.28	場內交易
	要約方	208,000	0.192	0.02	場內交易
11月21日	要約方	1,800,000	0.187	0.21	場內交易
	要約方	2,280,000	0.189	0.27	場內交易
	要約方	1,032,000	0.190	0.12	場內交易
	要約方	2,280,000	0.191	0.27	場內交易
	要約方	360,000	0.193	0.04	場內交易
11月22日	要約方	2,000,000	0.197	0.23	場內交易
	要約方	600,000	0.200	0.07	場內交易
	要約方	224,000	0.202	0.03	場內交易
	要約方	2,384,000	0.203	0.28	場內交易
	要約方	184,000	0.205	0.02	場內交易
	要約方	552,000	0.206	0.06	場內交易

交易日期	名稱	所購買的 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	概約百分比 (%)	場內交易/ 場外交易
11月23日	要約方	1,000,000	0.207	0.12	場內交易
	要約方	2,264,000	0.209	0.26	場內交易
	要約方	2,496,000	0.210	0.29	場內交易
	要約方	80,000	0.211	0.01	場內交易
	要約方	808,000	0.212	0.09	場內交易
	要約方	2,920,000	0.213	0.34	場內交易
	要約方	232,000	0.214	0.03	場內交易
11月24日	要約方	1,000,000	0.211	0.12	場內交易
	要約方	1,000,000	0.214	0.12	場內交易
	要約方	864,000	0.215	0.10	場內交易
	要約方	752,000	0.216	0.09	場內交易
	要約方	1,000,000	0.217	0.12	場內交易
11月27日	要約方	1,000,000	0.212	0.12	場內交易
	要約方	2,976,000	0.213	0.35	場內交易
	要約方	1,600,000	0.214	0.19	場內交易
	要約方	1,368,000	0.215	0.16	場內交易
	要約方	296,000	0.216	0.03	場內交易
	要約方	2,200,000	0.217	0.26	場內交易
11月28日	要約方	1,712,000	0.210	0.20	場內交易
	要約方	2,000,000	0.214	0.23	場內交易

交易日期	名稱	所購買的 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	概約百分比 (%)	場內交易/ 場外交易
	要約方	1,000,000	0.215	0.12	場內交易
	要約方	1,000,000	0.216	0.12	場內交易
	要約方	2,000,000	0.217	0.23	場內交易
	要約方	1,000,000	0.218	0.12	場內交易
11月29日	要約方	1,000,000	0.211	0.12	場內交易
	要約方	400,000	0.216	0.05	場內交易
	要約方	552,000	0.225	0.06	場內交易
	要約方	3,432,000	0.226	0.40	場內交易
	要約方	2,144,000	0.227	0.25	場內交易
	要約方	1,272,000	0.231	0.15	場內交易
11月30日	要約方	1,000,000	0.238	0.12	場內交易
	要約方	240,000	0.240	0.03	場內交易
	要約方	760,000	0.241	0.09	場內交易
	要約方	208,000	0.245	0.02	場內交易
	要約方	208,000	0.246	0.02	場內交易
	要約方	320,000	0.247	0.04	場內交易
12月1日	要約方	1,424,000	0.242	0.17	場內交易
	要約方	1,000,000	0.247	0.12	場內交易
12月4日	要約方	1,000,000	0.228	0.12	場內交易
	要約方	64,000	0.229	0.01	場內交易

交易日期	名稱	所購買的 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	概約百分比 (%)	場內交易/ 場外交易
	要約方	312,000	0.230	0.04	場內交易
	要約方	72,000	0.232	0.01	場內交易
	要約方	192,000	0.233	0.02	場內交易
	要約方	160,000	0.234	0.02	場內交易
	要約方	1,000,000	0.235	0.12	場內交易
	要約方	256,000	0.238	0.03	場內交易
	要約方	106,200,000	0.250	12.42	場內交易
	要約方	2,720,000	0.260	0.32	場內交易
12月5日	要約方	1,560,000	0.250	0.18	場內交易
12月6日	要約方	1,000,000	0.240	0.12	場內交易
	要約方	1,000,000	0.245	0.12	場內交易
12月7日	要約方	128,000	0.238	0.01	場內交易
	要約方	952,000	0.242	0.11	場內交易
12月8日	要約方	56,000	0.249	0.01	場內交易
	要約方	512,000	0.250	0.06	場內交易
12月12日	要約方	1,000,000	0.237	0.12	場內交易
12月13日	要約方	48,000	0.243	0.01	場內交易
	要約方	152,000	0.244	0.02	場內交易
12月15日	要約方	488,000	0.270	0.06	場內交易
12月21日	要約方	120,000	0.315	0.01	場內交易

交易日期	名稱	所購買的 股份數目	每股股份 購買價格 (港元)	概約百分比 (%)	場內交易/ 場外交易
	要約方	944,000	0.32	0.11	場內交易
	要約方	1,048,000	0.325	0.12	場內交易
	要約方	1,088,000	0.33	0.13	場內交易
	要約方	1,000,000	0.335	0.12	場內交易
	要約方	2,960,000	0.34	0.35	場內交易
	要約方	1,920,000	0.345	0.22	場內交易
	要約方	264,000	0.35	0.03	場內交易
12月22日	要約方	2,480,000	0.35	0.29	場內交易
	要約方	120,000	0.355	0.01	場內交易
12月27日	要約方	800,000	0.35	0.09	場內交易
	要約方	416,000	0.355	0.05	場內交易
	要約方	1,760,000	0.36	0.21	場內交易
	要約方	1,680,000	0.365	0.20	場內交易
	要約方	3,184,000	0.37	0.37	場內交易
	要約方	2,208,000	0.375	0.26	場內交易
	要約方	80,000	0.38	0.01	場內交易
	要約方	1,080,000	0.345	0.13	場內交易
12月28日	要約方	1,856,000	0.365	0.22	場內交易
	要約方	7,856,000	0.37	0.92	場內交易
	要約方	2,128,000	0.375	0.25	場內交易

交易日期	名稱	所購買的股份數目	每股股份購買價格 (港元)	概約百分比 (%)	場內交易/ 場外交易
	要約方	160,000	0.38	0.02	場內交易
12月29日	要約方	5,072,000	0.370	0.59	場內交易
	要約方	7,376,000	0.375	0.86	場內交易
	要約方	2,552,000	0.380	0.30	場內交易

於最後實際可行日期，除貸款融資、已抵押股份及上文所披露外：

- (a) 要約方及其一致行動人士概無接獲任何有關接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (b) 概無人士與要約方或其一致行動人士於有關期間訂有收購守則規則22註釋8所述類別的任何安排；
- (c) 要約方或其一致行動人士於有關期間概無借入或借出本公司的任何有關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；
- (d) 於有關期間概無可能導致要約項下將予收購的本公司股份或證券轉讓、押記或質押予任何其他人士的協議、安排或諒解；
- (e) 概無任何董事因離職或其他有關要約的事宜獲給予或將獲給予利益作為補償；
- (f) 要約方或其一致行動人士與涉及或倚賴要約的任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概不存在協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (g) 要約方概無參與訂立有關可能會或不曾援引或尋求援引要約的條件的情況的任何協議或安排；
- (h) 要約方或其聯繫人或要約方的任何一致行動人士與任何其他人士之間概不存在收購守則規則22註釋8第三段所述類別的任何安排；

- (i) 概無要約方及其一致行動人士作為一方而股東作為另一方的特別交易(定義見收購守則規則25)；及
- (j) 除股份購買項下付款外，要約方或其一致行動人士概無任何形式已付或應付股份購買前股東的其他代價。

## 5. 專業顧問的同意書及資格

以下為其函件或意見載於本綜合文件的專家資格：

名稱	資格
金利豐證券	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動的持牌法團
金利豐財務顧問	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

金利豐證券及金利豐財務顧問已各自就本綜合文件的刊發發出書面同意書且並無撤回書面同意書，同意按本綜合文件所示的形式及內容轉載彼等各自的函件或報告全文及／或引述其名稱。

## 6. 一般事項

於最後實際可行日期：

- (a) 要約方由黃先生全資及實益擁有。
- (b) 要約方的一致行動人士的主要成員為要約方及黃先生。
- (c) 要約方的登記地址為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola VG1110, British Virgin Islands。黃先生的地址為山東省淄博市張店區聯通路恒生城市花園19號樓3單元701號。
- (d) 金利豐財務顧問的登記地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期28樓2801室。
- (e) 金利豐證券的登記地址為香港中環港景街1號國際金融中心一期28樓2801室。

## 7. 備查文件

下列文件副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止的正常營業時間上午九時正至下午五時正(星期六、星期日及公眾假期除外)，於(i)本公司的主要辦事處，地址為香港中環德輔道中59號中南行10樓1001室；(ii)本公司網站(<http://www.kongshum.com.hk>)；及(iii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))可供查閱：

- (a) 要約方的組織章程大綱及細則；
- (b) 金利豐證券函件，其全文載於本綜合文件第7頁至第14頁；及
- (c) 本附錄中「5.專業顧問的同意書及資格」一段所述的書面同意書。

## 1. 責任聲明

本綜合文件載有遵照收購守則提供的詳情，以向股東及購股權持有人提供有關本集團、要約方及要約的資料。

董事願就本綜合文件所載資料(有關要約方及其一致行動人士的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本綜合文件所表達的意見(要約方及其一致行動人士表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後方始達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實，致使本綜合文件所載任何聲明有所誤導。

## 2. 股本

### (a) 股本

本公司於最後實際可行日期的法定及已發行股本如下：

法定：	港元
5,000,000,000股股份	50,000,000.00
已發行及繳足：	港元
855,351,515股股份	8,553,515.15

所有已發行股份彼此於所有方面均享有同等地位，包括收取股息、投票及股本所有權利。除(i)根據授予董事會的一般授權配售118,800,000股新股份(已於2017年5月26日完成)；及(ii)根據授予董事會的另一項一般授權配售142,400,000股新股份(已於2017年9月21日完成)外，本公司自2017年3月31日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來直至最後實際可行日期並無發行任何新股份。

股份於聯交所上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或建議尋求批准於任何其他證券交易所上市或買賣。

### (b) 購股權、認股權證及換股權

於最後實際可行日期，已根據購股權計劃授出的20,000,000份購股權，其賦予承授人權利按行使價每股股份1.09港元認購合共20,000,000股股份。除上文所披露者外，於最後實

際可行日期，本公司並無任何其他尚未行使的購股權、衍生工具、認股權證或可兌換或交換成股份的證券。

### 3. 權益披露

#### (a) 於要約方的權益

於最後實際可行日期，本公司或其任何董事概無於要約方的股本或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有任何權益，且該等人士(包括本公司)概無於有關期間買賣要約方的股本或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

#### (b) 於本公司的權益

##### (i) 本公司董事及主要行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文，彼等被當作或視為擁有的任何權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須記入該條所述登記冊內的任何權益或淡倉；或根據有關董事進行證券交易的創業板上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

**(ii) 本公司主要股東的權益**

據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益：

名稱	權益性質 (於股份的好倉)	股份數目	於最後實際可行日期
			佔本公司已發行股本 的概約百分比 (%)
黃黎明先生(附註)	受控制法團權益	257,504,000	30.11
恒生資本有限公司(附註)	實益權益	257,504,000	30.11
李夢雅女士(附註)	配偶權益	257,504,000	30.11

附註：恒生資本有限公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，其全部已發行股本由黃黎明先生擁有，根據證券及期貨條例，黃先生被視為於恒生資本有限公司持有的股份中擁有權益；及李夢雅女士為黃黎明先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於黃黎明先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益；及彼等於股份的權益互相重疊。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除上文「本公司董事及主要行政人員的權益」一節所載的董事權益外，概無任何人士於本公司股份或相關股份中登記擁有須根據證券及期貨條例第336條予以記錄的權益或淡倉。

**4. 本公司證券買賣**

- (i) 於有關期間，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份的證券；

- (ii) 於要約期及直至最後實際可行日期，本公司的附屬公司、本集團任何成員公司的退休基金或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類所指的本公司任何顧問(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份的證券；
- (iii) 於要約期及直至最後實際可行日期，概無與本公司或收購守則項下「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述類別的安排的人士買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份的證券；及
- (iv) 於要約期及直至最後實際可行日期，與本公司有關連的基金經理概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份的證券。

## 5. 要約方證券買賣

於有關期間，本公司或董事概無買賣任何要約方的股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可兌換或認購股份的證券。

## 6. 其他權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) 概無股份或本公司附投票權的其他證券或本公司任何可換股證券、認股權證、購股權及衍生工具由本公司附屬公司或本集團任何成員公司的退休基金(如有)或收購守則項下「聯繫人」定義第(2)類所指的本公司顧問(惟不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理)擁有或控制；
- (ii) 概無人士與本公司或收購守則項下「聯繫人」定義第(1)、(2)、(3)及(4)類屬本公司聯繫人的任何人士訂立收購守則規則22註釋8所述任何類別的安排；
- (iii) 概無任何股份或本公司附投票權的其他證券或本公司可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理按全權基準管理；

- (iv) 概無向任何董事提供或將予提供任何利益(法定補償除外)，作為離職或與要約有關的其他方面的補償；
- (v) 任何董事與任何其他人士之間概無訂立以要約的結果為條件或取決於要約的結果或其他與要約有關的協議或安排；
- (vi) 要約方或其任何一致行動人士概無訂立重大合約，而任何董事於當中擁有任何重大個人權益；及
- (vii) 本公司及任何董事概無借入或借出任何股份或本公司附投票權的其他證券或本公司的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

## 7. 董事服務合約

達振標先生(「**達先生**」)自2016年8月1日起獲委任為執行董事。達先生已與本公司訂立委任函，自2016年8月1日起為期三年，可於當時委任任期屆滿後翌日起自動接連重續，每次為期一年，除非經任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。有關委任亦須遵守本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。達先生有權收取董事袍金每月50,000港元，有關金額於最後實際可行日期維持不變。達先生或有權享有本公司每個財政年度的管理層花紅，有關金額乃由董事會全權酌情釐定。

李展程先生(「**李先生**」)自2016年12月20日起獲委任為執行董事，為期一年，可於委任任期屆滿後翌日起自動接連重續，每次為期一年，除非經任何一方向另一方發出不少於一個月的書面通知予以終止。有關委任亦須遵守本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。於其服務協議的初步任期內，李先生的薪酬為每月45,000港元。李先生或有權享有本公司每個財政年度的管理層花紅，有關金額乃由董事會全權酌情釐定。於2017年7月31日舉行的本公司股東週年大會上，當時的股東批准有關李先生重選連任執行董事的決議案，而李先生的薪酬於最後實際可行日期維持不變。

何應財先生(「**何先生**」)自2012年8月15日起獲委任為執行董事。何先生已與本公司訂立委任函，自2013年9月1日起為期三年，可於當時委任任期屆滿後翌日起自動接連重續，每次為期一年，除非經任何一方向另一方發出不少於三個月的書面通知予以終止。有關委任亦須遵守本公

司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。自2015年4月1日起，何先生有權收取董事袍金每月184,000港元。何先生或有權享有本公司每個財政年度的管理層花紅，有關金額乃由董事會全權酌情釐定。於2017年7月31日舉行的本公司股東週年大會上，當時的股東批准有關何先生重選連任執行董事的決議案，而何先生的薪酬維持不變。

曹肇倫先生(「曹先生」)自2015年2月6日起獲委任為獨立非執行董事。曹先生已與本公司訂立委任函，自2015年2月6日起為期三年，除非經任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。有關委任亦須遵守本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。曹先生有權收取董事袍金每月10,000港元，有關金額自其獲委任以來並無出現任何變動。根據一份日期為2018年1月17日的延期函件，於初步任期屆滿後，曹先生的委任已延長一年(即由2018年2月6日起至2019年2月5日)。除延長任期之外，上述委任函所載的所有其他條款仍應維持不變並繼續適用。

林繼陽先生(「林先生」)自2015年10月19日起獲委任為獨立非執行董事。林先生已與本公司訂立委任函，自2015年10月19日起為期三年，除非經任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。有關委任亦須遵守本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。林先生有權收取董事袍金每月10,000港元，有關金額自其獲委任以來並無出現任何變動。

羅志豪先生(「羅先生」)自2015年12月17日起獲委任為獨立非執行董事。羅先生已與本公司訂立委任函，自2015年12月17日起為期三年，除非經任何一方向另一方發出不少於兩個月的書面通知予以終止。有關委任亦須遵守本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任。羅先生有權收取董事袍金每月10,000港元，有關金額自其獲委任以來並無出現任何變動。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立或擬訂立任何符合以下條件的有效服務合約：

- (i) (包括持續及固定期限合約)於有關期間內訂立或修訂；

- (ii) 屬通知期為12個月或以上的持續合約；及
- (iii) 為剩餘期限超過12個月(不論通知期)的固定期限合約。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司均無涉及任何重大訴訟或重大索賠，且據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索賠。

## 9. 重大合約

於最後實際可行日期，下列合約為本集團成員公司於緊接要約期開始日期前兩年當日後所訂立屬重大或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (i) 由本公司的全資附屬公司Lucky Stone Investments Limited(「**Lucky Stone**」)於2017年10月12日發行金額為20.00百萬港元的承兌票據，以就收購可換股票據(定義見下文)償付應付本公司獨立第三方Oceanic Alliance Investments Limited(「**OAIL**」)的代價。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年7月14日及2017年10月13日的公佈；
- (ii) 由本公司與金利豐證券所訂立日期為2017年8月29日的有條件配售協議，內容有關配售最多142,400,000股新股份，配售的所得款項總額約為20.65百萬港元。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年8月29日及2017年9月21日的公佈；
- (iii) 由OAIL(作為賣方)與Lucky Stone(作為買方)所訂立日期為2017年7月14日的協議，內容有關收購根據OAIL與澳中財富集團有限公司訂立的可換股票據契據而由OAIL認購及澳中財富集團有限公司發行的本金額為6,000,000澳元的可換股票據(「**可換股票據**」)。收購的代價為36.00百萬港元(相當於6,000,000澳元)，即可換股票據本金總額的面值。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年7月14日及2017年10月13日的公佈；
- (iv) 由本公司與智華證券有限公司所訂立日期為2017年5月11日的有條件配售協議，內容有關配售最多118,800,000股新股份，配售的所得款項總額約為28.51百萬港元。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年5月11日及2017年5月26日的公佈；

- (v) 由本公司的全資附屬公司港深聯合物業管理有限公司於2017年3月31日向何應財先生及何應祥先生(或彼等各自的代名人)所發行的兩張本金額各為7百萬港元的承兌票據，以償付收購物業投資公司(定義見下文)的全部已發行股本的部分總代價40.00百萬港元。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年2月8日、2017年3月6日及2017年3月31日的公佈以及本公司日期為2017年3月8日的通函；
- (vi) 由Lucky Stone(作為買方)、本公司獨立第三方張天德先生(作為賣方)與本公司所訂立日期為2017年2月13日的買賣協議，內容有關以代價31.50百萬港元收購Dakin Holdings Inc.的30%已發行股本。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年2月13日及2017年4月28日的公佈；
- (vii) 由(i)港深聯合物業管理有限公司(作為買方)；(ii)本公司當時的董事何應財先生及何應祥先生(作為賣方)；與(iii)升運投資有限公司及添昇投資有限公司(統稱為「物業投資公司」，由何應財先生及何應祥先生平均擁有)所訂立日期為2017年2月8日的協議，內容有關以總代價40.00百萬港元收購物業投資公司的全部已發行股本。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年2月8日、2017年3月6日及2017年3月31日的公佈以及本公司日期為2017年3月8日的通函；
- (viii) 由本公司與張天德先生所訂立日期為2017年1月20日的不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關建議收購Dakin Holdings Inc.。有關詳情，請參閱本公司日期為2017年1月20日的公佈；
- (ix) 由本公司與金利豐證券所訂立日期為2016年8月18日的有條件配售協議，內容有關配售最多99,000,000股新股份，配售的所得款項總額約為22.77百萬港元。有關詳情，請參閱本公司日期為2016年8月18日及2016年9月6日的公佈；
- (x) 由本公司與獨立第三方晶苑地產發展有限公司所訂立日期為2016年6月13日的戰略夥伴框架協議，據此，訂約方同意建立戰略夥伴關係，以投資及重建香港舊樓。有關詳情，請參閱本公司日期為2016年6月13日的公佈；

- (xi) 由港深聯合物業管理集團有限公司(作為買方)與獨立第三方(作為賣方)所訂立日期為2016年5月26日的買賣協議，內容有關以現金代價2.5百萬港元收購約克夏物業管理服務有限公司的全部已發行股本。有關詳情，請參閱本公司日期為2016年5月26日及2016年6月30日的公佈；
- (xii) 由本公司與金利豐證券所訂立日期為2016年4月21日的協議，以終止就本公司建議公開發售而訂立的包銷協議。有關詳情，請參閱本公司日期為2016年4月21日的公佈；
- (xiii) 由本公司(作為潛在買方)與獨立第三方(作為潛在賣方)所訂立日期為2016年3月3日的不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關建議收購約克夏物業管理服務有限公司的全部已發行股本。有關詳情，請參閱本公司日期為2016年3月3日的公佈；及
- (xiv) 由本公司(作為潛在買方)與獨立第三方(作為潛在賣方)所訂立日期為2016年2月5日的不具法律約束力的諒解備忘錄，內容有關建議收購一間主要業務為提供物業清潔服務的公司的全部已發行股本。有關詳情，請參閱本公司日期為2016年2月5日的公佈。

除上文所披露者外，概無於要約期開始前兩年當日及直至最後實際可行日期由本集團訂立的其他合約(並非於本集團日常業務過程中訂立的合約)。

## 10. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件所載曾提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
裕韜資本	可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。

裕韜資本已就本綜合文件的刊發發出同意書且承諾不會撤回同意書，同意按本綜合文件所示的形式及內容轉載其意見、報告及引述其名稱。

**11. 其他事項**

- (i) 本公司註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；
- (ii) 本公司的總辦事處及香港主要營業地點位於香港中環德輔道中59號中南行10樓1001室；
- (iii) 本公司的公司秘書為商光祖先生；
- (iv) 本公司的主要股份過戶登記處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands；
- (v) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室；及
- (vi) 獨立財務顧問裕韜資本的註冊辦事處位於香港上環干諾道中111號永安中心24樓2418室。

**12. 備查文件**

下列文件副本自本綜合文件日期起至截止日期(包括該日)止期間(i)上午九時正至下午五時三十分(星期六、星期日及公眾假期除外)正常營業時間於本公司的香港主要營業地點，地址為香港中環德輔道中59號中南行10樓1001室；(ii)證監會網站([www.sfc.hk](http://www.sfc.hk))；及(iii)本公司網站(<http://www.kongshum.com.hk>)可供查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至2015年、2016年及2017年3月31日止年度的年報；
- (c) 本公司截至2017年9月30日止六個月的中期報告；
- (d) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第15至21頁；
- (e) 獨立董事委員會致獨立股東及購股權持有人的推薦建議函件，其全文載於本綜合文件；

- (f) 裕韜資本致獨立董事委員會的意見函件，其全文載於本綜合文件；
- (g) 本附錄「9.重大合約」一段所提述的重大合約；
- (h) 本附錄「7.董事服務合約」一節所提述的服務合約；及
- (i) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段所提述的同意書。