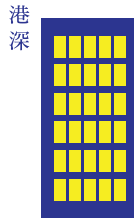


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Kong Shum Union Property Management (Holding) Limited**  
**港深聯合物業管理(控股)有限公司**  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：8181)

**第一季度業績公佈**  
**截至2016年6月30日止三個月**

**香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)之特色**

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

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

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

## 未經審核財務業績

本公司董事會(「董事會」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)截至2016年6月30日止三個月之未經審核簡明綜合業績，連同2015年同期之未經審核比較數字，有關詳情如下：

### 未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至6月30日止三個月	
		2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
收益	4	94,464	91,991
服務成本		<u>(75,214)</u>	<u>(73,238)</u>
毛利		19,250	18,753
其他收益	5	76	76
行政開支		(12,485)	(14,189)
其他營運開支		(4,721)	(6,171)
融資成本	6	<u>(61)</u>	<u>(187)</u>
除稅前溢利／(虧損)	7	2,059	(1,718)
所得稅開支	8	<u>(730)</u>	<u>(937)</u>
本公司擁有人應佔期內溢利／(虧損)及 全面收入總額		<u>1,329</u>	<u>(2,655)</u>
每股盈利／(虧損)		港仙	港仙
— 基本	10	<u>0.27</u>	<u>(0.66)</u>
— 攤薄	10	<u>0.27</u>	<u>(0.66)</u>

## 未經審核簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔								
	股本 千港元	股份溢價 千港元	購股權 儲備 千港元	可換股 票據儲備 千港元	合併儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	總儲備 千港元	合計 千港元
於2015年4月1日(經審核)	4,000	24,088	745	-	4,750	-	5,704	35,287	39,287
期內虧損及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	(2,655)	(2,655)	(2,655)
確認以股份支付的款項	-	-	3,127	-	-	-	-	3,127	3,127
發行可換股票據	-	-	-	359	-	-	-	359	359
期內權益變動	-	-	3,127	359	-	-	(2,655)	831	831
於2015年6月30日(未經審核)	<u>4,000</u>	<u>24,088</u>	<u>3,872</u>	<u>359</u>	<u>4,750</u>	<u>-</u>	<u>3,049</u>	<u>36,118</u>	<u>40,118</u>
於2016年4月1日(經審核)	4,952	74,983	3,872	-	4,750	(8,733)	8,518	83,390	88,342
期內溢利及全面收入總額	-	-	-	-	-	-	1,329	1,329	1,329
於2016年6月30日(未經審核)	<u>4,952</u>	<u>74,983</u>	<u>3,872</u>	<u>-</u>	<u>4,750</u>	<u>(8,733)</u>	<u>9,847</u>	<u>84,719</u>	<u>89,671</u>

## 未經審核簡明綜合財務資料附註

### 1. 一般資料

本公司為一間於2012年8月15日在開曼群島根據開曼群島公司法註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）創業板（「創業板」）上市。

本公司之註冊辦事處地址為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。本集團之主要業務為提供物業管理服務。

未經審核簡明綜合業績以港元（「港元」）呈列，而港元為本公司及其附屬公司的功能貨幣。

### 2. 呈列基準

本集團截至2016年6月30日止三個月的未經審核簡明綜合財務報表乃根據香港公認會計原則，以及香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及創業板上市規則的適用披露規定編製。

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2016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2016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。

本集團並未採納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

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

截至2016年及2015年6月30日止三個月，所有收益均來自香港客戶，而於2016年及2015年6月30日，本集團的非流動資產均位於香港。

### 4. 收益

截至2016年及2015年6月30日止三個月，本集團主要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6月30日止三個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
提供物業管理服務	<u>94,464</u>	<u>91,991</u>

### 5. 其他收益

	截至6月30日止三個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
利息收入	<u>76</u>	<u>76</u>

### 6. 融資成本

	截至6月30日止三個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
銀行借貸利息	55	134
可換股票據利息	-	48
融資租賃費用	6	5
	<u>61</u>	<u>187</u>

## 7. 除稅前溢利／(虧損)

除稅前溢利／(虧損)乃經扣除下列項目：

	截至6月30日止三個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015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	79,353	78,364
—向退休福利計劃供款	2,243	2,344
—按股權結算以股份支付的款項	—	920
	<u>81,596</u>	<u>81,628</u>
核數師酬金	138	163
物業、廠房及設備折舊	329	340
法律及專業費用	1,702	743
有關租賃物業的經營租金	901	734
按股權結算的顧問費用	—	2,207

## 8. 所得稅開支

	截至6月30日止三個月	
	2016年 千港元 (未經審核)	2015年 千港元 (未經審核)
稅項支出包括：		
—香港利得稅—即期	1,098	1,236
—遞延稅項	(368)	(299)
	<u>730</u>	<u>937</u>

本公司根據開曼群島法例獲稅項豁免。本公司於香港營業的附屬公司須就於香港賺取的應課稅溢利繳納按16.5% (2015年：16.5%)的稅率計算的香港利得稅。

## 9. 股息

董事並不建議就截至2016年6月30日止三個月宣派任何股息(2015年：無)。

## 10. 每股盈利／(虧損)

### 每股基本盈利／(虧損)

本公司擁有人應佔每股基本盈利／(虧損)乃根據本公司擁有人應佔期內綜合溢利約1,300,000港元(2015年：虧損約2,700,000港元)及期內已發行普通股加權平均數為495,151,515股(2015年：400,000,000股)計算。

### 每股攤薄盈利／(虧損)

本公司有關購股權及可換股票據之所有潛在普通股股份之影響並無對每股盈利／(虧損)產生任何攤薄影響。

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

#### 概要

本集團為一間物業管理服務集團，主要於香港從事提供物業管理服務，並主要針對住宅物業。本集團以「港深」品牌名稱營運，並提供一系列管理服務，包括保安、維修和保養、潔淨、財務管理、行政和法律支援。在制度健全的功能架構下，本集團設立多個部門，由不同專隊執行上述管理服務。本集團亦聘請一支保安員工隊伍，以作為物業管理合約下的部份服務或獨立保安服務合約，提供保安服務。截至2016年6月30日止三個月，本集團根據獨立保安服務合約向15項物業提供物業保安服務。本集團保安服務的經營公司主要為僑璋警衛有限公司（「僑璋」）。本集團聘請保安員工提供物業保安服務。本集團亦聘用註冊維修技工向客戶提供（如有需要）基本維修及保養服務。就清潔服務，本集團將其大部份潔淨服務分包給第三方承辦商。

#### 財務回顧

截至2015年及2016年6月30日止三個月，本集團所有收益均來自在香港的營運。下表按合約類型載列截至2015年及2016年6月30日止三個月各期間本集團收益：

	截至6月30日止三個月			
	2016年		2015年	
	百萬港元	所佔百分比	百萬港元	所佔百分比
物業管理服務合約	<b>89.3</b>	<b>94.5%</b>	87.2	94.8%
物業保安服務合約	<b>5.2</b>	<b>5.5%</b>	4.8	5.2%
	<b><u>94.5</u></b>	<b><u>100%</u></b>	<b><u>92.0</u></b>	<b><u>100%</u></b>

本集團的收益由截至2015年6月30日止三個月約9,200萬港元上升約2.7%至截至2016年6月30日止三個月約9,450萬港元。該增加主要是由於物業管理服務合約產生的收益增長，截至2016年6月30日止三個月增加約2.4%至約8,930萬港元。截至2016年6月30日止三個月，保安服務合約產生的收益錄得增長約8.3%至約520萬港元。

本集團的毛利由截至2015年6月30日止三個月約1,880萬港元增加了約2.7%至截至2016年6月30日止三個月約1,930萬港元。截至2015年及2016年6月30日止三個月的毛利率均為約20.4%。截至2015年及2016年6月30日止三個月的總服務成本分別為約7,320萬港元和約7,520萬港元，兩個期間均佔本集團收益約79.6%。

截至2016年6月30日止三個月，本集團錄得溢利約130萬港元，與截至2015年6月30日止三個月比較，則虧損為約270萬港元(「轉虧為盈」)。轉虧為盈主要由於截至2016年6月30日止三個月內並無就購股權產生任何以股份支付的款項，使有關期間的行政開支及其他營運開支減少。

## 營運回顧

### 人力資源

於2016年6月30日，本集團總共聘用了2,132名(於2015年6月30日：2,108名)員工。截至2016年6月30日止三個月本集團員工成本約為8,160萬港元(2015年：8,160萬港元)。為了確保本集團可吸引及保留表現優良的員工，員工的薪津是作出定期檢討，另外因應集團的業績及個別員工表現發放非經常性獎金予本集團合資格員工。

### 服務合約

有賴完善的團隊及項目計劃，於2016年第一季度，本集團就非住宅物業管理分部獲授2份設施管理服務合約，包括2個購物中心。成功獲得合約給予本集團信心繼續擴展物業管理組合。此外，於回顧期間內本集團獲授7份物業管理合約。

於2016年6月30日，服務合約總數為431份(於2015年6月30日：421份服務合約)，包括398份物業管理服務合約、16份獨立保安服務合約及17份設施管理服務合約。

### 合約續期遵守程序要求

未能嚴格遵守建築物管理條例(香港法例第344章)20條A規範的續期程序要求的服務合約可能被擁有人法團取消。於2016年6月30日，有效的431份服務合約中，75份服務合約未能嚴格遵守該續約要求，因此已向涉及該等合約之客戶發出終止通知書。於2016年6月30日，其餘有效合約共356份已符合該程序要求或不適用於建築物管理條例。高級管理層採取嚴緊措施監管依足程序要求。截至2016年6月30日止三個月，所有新簽訂合約已加入硬性條款要求客戶續約必須根據程序要求處理(如適用)。



## 客戶賬戶

於2016年6月30日，本集團為及代表客戶信託持有63個客戶(於2016年3月31日：63個客戶)賬戶，金額約5,780萬港元(於2016年3月31日：約3,240萬港元)。該等客戶賬戶以本集團及相關物業的名稱開立。從租戶或物業業主收取的管理費均存入這些客戶賬戶，而這些客戶的開支，則從這些客戶賬戶支付。

## 履約保證金

於2016年6月30日，按服務合約之規定，銀行代表本集團向客戶發出8份(於2016年3月31日：10份)履約保證金證書，金額約1,277萬港元(於2016年3月31日：約1,750萬港元)。

## 前景

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

我們現正探求合適機遇以於香港展開及發展物業發展業務，其中可能包括但不限於：(i)進行物業整合、合併及重建計劃；及(ii)物業買賣及／或投資(「潛在新業務」)。董事會擬透過自行成立附屬公司及／或投資於合適目標／資產，及／或透過與其他人士以合營公司合作之方式，發展潛在新業務。

董事會一直積極開拓其他業務機會，致力將本集團現有業務作多元化發展並開發蘊藏龐大增長潛力之新市場。

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

## 重大投資

### 收購物業管理業務

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

於2016年5月26日，本公司全資附屬公司港深聯合物業管理集團有限公司(「買方」)與獨立第三方(「該等賣方」)訂立買賣協議(「該協議」)，據此，該等賣方同意出售而買方同意購買目標公司全部已發行股本，總代價為2,500,000港元，須以現金支付(「收購事項」)。

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

### 終止建議公開發售及包銷協議

於2016年4月21日，本公司宣佈，由於當時的近來市況波動，故按合資格股東當時所持每一股本公司股份以認購價每股0.12港元發售三股股份的建議公開發售(「建議公開發售」)，連同本公司與包銷商就建議公開發售訂立的包銷協議已經終止，有關詳情分別載於本公司日期為2015年12月3日、2016年1月11日及2016年2月5日的公佈。

### 建立戰略合作

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

## **董事會主席及執行董事辭任及委任**

於2016年7月29日，董事會宣佈，甄子明先生(「甄先生」)因需要處理其他業務而辭任董事會主席及執行董事職務，自2016年7月29日起生效。

同日，董事會另宣佈，達振標先生獲委任為董事會主席及執行董事，自2016年8月1日起生效(「委任」)，以填補甄先生辭任產生的臨時空缺。有關董事會主席及執行董事辭任及委任的詳情於本公司日期為2016年7月29日的公佈內披露。

## **總辦事處及香港主要營業地點地址變動**

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

## **董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債券的權益及淡倉**

於2016年6月30日，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)任何股份、相關股份或債券中，擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置之登記冊內，或根據創業板上市規則第5.46條有關上市發行人董事之交易必守標準另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

## **購買股份或債券的安排**

於截至2016年6月30日止三個月內任何時間，本公司、其附屬公司、同系附屬公司、母公司或其他相關法團概無訂立任何安排，以使董事及本公司最高行政人員(包括彼等的配偶及未滿18歲子女)可透過購入本公司或其指明企業或其相聯法團的股份、相關股份或債券而獲益。

## 根據證券及期貨條例須予披露的股東及其他人士的權益及淡倉

就董事所知，於2016年6月30日，並無股東(本公司董事或最高行政人員除外)於本公司證券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文向本公司披露的權益或淡倉，或被視為直接及間接擁有本公司已發行股本5%或以上的權益，或須根據證券及期貨條例第336條及香港公司條例(香港法例第622章)記錄在本公司所存置登記冊內的權益或淡倉。

## 購買、出售或贖回上市證券

截至2016年6月30日止三個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的任何上市證券。

## 重大合約

除各董事的董事服務合約以及本公司截至2016年3月31日止年度年報第79至81頁「關連交易」一段所披露者外，於回顧期內，董事概無於本公司或其任何附屬公司或同系附屬公司簽訂並對本集團之業務屬重大之任何合約中擁有任何直接或間接之重大權益。

## 競爭利益

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

## 合規顧問的權益

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

## 審核委員會

本公司已根據創業板上市規則成立審核委員會，並以書面列明其職權範疇，其內容可見本公司網站及聯交所網站。審核委員會現時由所有獨立非執行董事組成，即林繼陽先生(審核委員會主席)、羅志豪先生及曹肇榆先生。審核委員會已審閱及批准本公司截至2016年6月30日止三個月的未經審核季度業績並向董事會建議批准。

承董事會命  
港深聯合物業管理(控股)有限公司  
主席  
達振標

香港，2016年8月8日

於本公佈日期，執行董事為達振標先生(主席)、何應財先生及吳以琳女士；非執行董事為王鉅成先生；而獨立非執行董事為曹肇榆先生、林繼陽先生及羅志豪先生。

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