

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)

涉及發行承兌票據的
須予披露及關連交易

財務顧問



金利豐財務顧問

建議收購事項

於2017年2月8日(聯交所交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股本，代價為40,000,000港元。代價乃由賣方與買方在參考(其中包括)物業經獨立估值師評估得出的估值後公平磋商釐定。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後方始發表意見)認為，收購事項對本集團有利。預期物業A可為本集團帶來穩定的經常性租金收入，而收購物業B可減少本集團的租金開支，亦可讓本集團發掘及拓闊其於香港物業市場的業務前景。

創業板上市規則的涵義

由於根據創業板上市規則收購事項涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，收購事項須根據創業板上市規則第19章遵守申報及公佈規定。

於本公佈日期，執行董事何應財先生及買方的董事兼何應財先生的胞兄何應祥先生均為賣方，故就創業板上市規則第20章而言屬本公司的關連人士。因此，根據創業板上市規則第20章，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於代價超過10,000,000港元，故協議項下擬進行交易須根據創業板上市規則第20章遵守公佈、申報及獨立股東批准規定。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准協議及其項下擬進行交易。載有(其中包括)(i)協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)目標公司物業權益的估值報告；(v)本集團的一般資料；及(vi)召開股東特別大會通告及代表委任表格的通函，將於2017年3月6日或之前寄交股東，以便有足夠時間就通函所載有關資料作準備。

收購事項須待協議項下先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方告完成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

於2017年2月8日(聯交所交易時段後)，買方(本公司的全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股本，代價為40,000,000港元。

協議及其項下擬進行交易的詳情載列如下：

協議

日期

2017年2月8日

訂約方

買方：港深聯合物業管理有限公司(本公司的全資附屬公司)

賣方：何應財先生(目標公司A及目標公司B的50%權益的賣方)及何應祥先生(目標公司A及目標公司B的50%權益的賣方)

目標公司：升運投資有限公司及添昇投資有限公司

於本公佈日期，何應財先生為執行董事，而何應祥先生則為買方的董事。何應財先生亦為何應祥先生的胞弟。因此，根據創業板上市規則第20章，賣方為本公司的關連人士。

主體事項

根據協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，相當於目標公司全部股本。

代價

收購事項的代價合共為40,000,000港元。代價將由買方根據賣方各自於緊接完成前所持目標公司的股權比例以下列方式支付予賣方：

- (a) 訂金4,000,000港元(「訂金」)(可予退還)將於協議日期起計十(10)個營業日內支付予賣方的律師(身為利益相關人士，彼可於完成時向賣方發放同等金額)；及
- (b) 代價餘額36,000,000港元須由買方於完成日期根據賣方各自於緊接完成前所持目標公司的股權比例支付予賣方，其中22,000,000港元將以現金支付及14,000,000港元將透過向賣方或彼等各自的代名人發行承兌票據的方式支付。

代價乃由賣方與買方在參考(其中包括)物業經獨立估值師評估得出的估值後公平磋商釐定。有關物業的進一步詳情載於下文「有關目標公司的資料」一節。董事(獨立非執行董事除外,彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後方始發表意見)認為,代價屬公平合理,且符合本公司及股東整體利益。

承兌票據

買方將於完成日期向各賣方(或彼等各自的代名人)發行本金額各為7,000,000港元的承兌票據。承兌票據的主要條款如下:

發行人	:	買方
票據持有人	:	賣方或彼等各自的代名人
將予發行本金額	:	各為7,000,000港元
發行日	:	完成日期
到期日	:	承兌票據發行日期之後滿18個月的翌日
利息	:	無
可轉讓性	:	不可轉讓
擔保	:	買方於承兌票據項下的責任並無獲擔保
提早贖回	:	買方可透過向票據持有人發出不少於一個月事先書面通知償付全部或任何部分承兌票據

先決條件

完成須待下列條件達成或獲買方豁免(視情況而定)後,方可作實:

- (a) 賣方於完成時給予銷售股份有效的所有權且概不附帶任何產權負擔,而賣方為銷售股份的唯一登記及實益擁有人;
- (b) 賣方促使目標公司於完成時證明及給予物業有效的所有權,並顯示目標公司A及目標公司B分別為物業A及物業B的唯一登記及實益擁有人;

- (c) 獲妥為簽署的完成賬目於完成時交付予買方；
- (d) 買方信納就銷售股份、目標公司(包括但不限於其資產、負債、合約、承擔、業務、財務、法律、稅務方面事宜)及物業的盡職審查及調查結果；
- (e) 協議項下賣方及目標公司作出的保證、聲明及承諾於截至完成日期(包括該日)止在任何重大方面仍屬真實準確，亦無誤導成分，而賣方及目標公司概無不披露目標公司任何責任；
- (f) 賣方及目標公司須盡量於完成或之前在各方面妥為遵守協議；
- (g) 賣方及目標公司須於完成日期前已按訂約各方協定的形式就(i)目標公司的董事貸款；及(ii)目標公司A與目標公司B之間的貸款簽立豁免契據及約務更替契據；及
- (h) 買方就協議及其項下擬進行交易於股東特別大會自董事會及／或獨立股東取得一切必要批准(「批准」)。

買方可按其認為適合，全權酌情豁免遵守上文任何先決條件(惟上文(a)、(b)及(h)段所載先決條件不得獲豁免則除外)。除非所有先決條件達成或獲豁免或根據協議豁免任何先決條件，否則買方將無責任支付為數36,000,000港元的款項，即買方於完成日期應付予賣方的代價餘額。

倘上文(a)及(b)段所載先決條件未能按買方信納的方式獲達成及／或倘任何先決條件(惟上文(a)及(b)段所載先決條件除外)未能按買方合理信納的方式獲達成(惟獲買方另行豁免則除外)及／或倘於最後完成日期前至少七個營業日未能獲得批准，則買方有權透過向賣方發出通知取消交易並撤銷協議(將對賣方具約束力)，而毋須向賣方作出任何賠償。根據協議，賣方亦同意並授權賣方的律師於買方或買方的律師發出取消通知起計七(7)日內向買方退回買方於協議項下的已付訂金(不計利息)。

完成

待上文「先決條件」一節所述所有先決條件達成(或獲買方豁免)後，完成將於完成日期落實。

有關本集團的資料

買方為於香港註冊成立的有限公司，亦為本公司的直接全資附屬公司。本公司為投資控股公司。本集團主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。

有關目標公司的資料

目標公司A

於本公佈日期，目標公司A由賣方全資擁有(由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益)。完成後，目標公司A將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司A為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司A的唯一資產為物業A。除持有物業A外，目標公司A概無其他業務營運。目標公司A於2010年按代價10,150,000港元收購物業A。

物業A位於香港九龍鶴園街2G號恒豐工業大廈一期1樓A1室，總實用面積約為6,271平方呎，現時出租予十二名租戶，月租總額為98,800港元。

物業A現時受限於一項作為目標公司A獲授銀行融資的擔保的按揭。根據協議，賣方將動用部分代價撥作以目標公司A的名義及代表目標公司A支付上述按揭，而上述按揭將於完成時全面釋放及解除。

下文載列目標公司A的財務資料，乃摘錄自截至2016年3月31日止兩個財政年度的經審核財務報表：

	截至以下日期止年度	
	2015年 3月31日 港元	2016年 3月31日 港元
除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)	(132,873)	320,578
除稅及非經常性項目後溢利／(虧損)	(216,216)	145,964
		於2016年 3月31日 港元
負債淨額		2,530,269

買方已委任獨立估值師評估物業A於2016年12月31日的市值。根據獨立估值師提供的初步估值，物業A的市值為30,000,000港元。

目標公司B

於本公佈日期，目標公司B由賣方全資擁有(由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益)。完成後，目標公司B將成為本公司的間接全資附屬公司。

目標公司B為於香港註冊成立的有限公司，其主要業務為物業投資。目標公司B的唯一資產為物業B。除持有物業B外，目標公司B概無其他業務營運。目標公司B於2008年按代價1,550,000港元收購物業B。

物業B位於香港新界屯門震寰路3號德榮工業大廈13樓A室，總實用面積約為2,560平方呎，現時出租予買方作為買方的分辦事處，月租為32,000港元，租約將於2017年3月31日屆滿，預期物業B將繼續作為買方的分辦事處。

物業B現時受限於一項作為目標公司B獲授銀行融資的擔保的按揭及租金轉讓契據。根據協議，賣方將動用部分代價撥作以目標公司B的名義及代表目標公司B支付上述按揭及租金轉讓契據貸款，而上述按揭及租金轉讓契據將於完成時全面釋放及解除。

下文載列摘錄自目標公司B截至2016年3月31日止兩個財政年度的經審核賬目的財務資料：

	截至以下日期止年度	
	2015年 3月31日 港元	2016年 3月31日 港元
除稅及非經常性項目前溢利	219,303	268,435
除稅及非經常性項目後溢利	196,842	217,867
		於2016年 3月31日 港元
資產淨值		1,940,735

買方已委任獨立估值師評估物業B於2016年12月31日的市值。根據獨立估值師提供的初步估值，物業B的市值為10,000,000港元。

完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且目標公司的財務業績將綜合併入本集團的綜合財務報表內。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要於香港提供物業管理服務，並主要著眼於住宅物業。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後方始發表意見)認為，收購事項對本集團有利。預期物業A可為本集團帶來穩定的經常性租金收入，而收購物業B可減少本集團的租金開支，亦可讓本集團發掘及拓闊其於香港物業市場的業務前景。

鑑於上文所述，董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後方始發表意見)認為，儘管收購事項並非於本集團日常及一般業務過程中進行，協議的條款乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，屬公平合理，且收購事項符合本公司及本公司股東整體利益。

創業板上市規則的涵義

由於根據創業板上市規則收購事項涉及的一項或以上適用百分比率超過5%但低於25%，根據創業板上市規則第19章，收購事項構成本公司的須予披露交易。因此，收購事項須根據創業板上市規則第19章遵守申報及公佈規定。

於本公佈日期，執行董事何應財先生及買方的董事兼何應財先生的胞兄何應祥先生均為賣方，故就創業板上市規則第20章而言屬本公司的關連人士。因此，根據創業板上市規則第20章，訂立協議及其項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於代價超過10,000,000港元，故協議項下擬進行交易須根據創業板上市規則第20章遵守公佈、申報及獨立股東批准規定。

於協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的何應財先生已就批准協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司已成立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，以就協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見。衍丰企業融資有限公司已獲委任為本公司的獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准協議及其項下擬進行交易。載有(其中包括)(i)協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)目標公司物業權益的估值報告；(v)本集團的一般資料；及(vi)召開股東特別大會通告及代表委任表格的通函，將於2017年3月6日或之前寄交股東，以便有足夠時間就通函所載有關資料作準備。

於本公佈日期，本公司執行董事何應財先生及其聯繫人士並無擁有任何本公司股權。

收購事項須待協議項下先決條件達成及／或獲豁免(如適用)後，方告完成，故收購事項可能會或可能不會進行。股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方向賣方收購目標公司全部已發行股本
「協議」	指	買方、賣方及目標公司就收購事項所訂立日期為2017年2月8日的協議
「聯繫人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港上海滙豐銀行有限公司於香港開門營業的日子，不包括星期六、星期日、其他公眾假期或於上午9時正至下午5時正任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號或黑色暴雨警告信號的任何日子
「本公司」	指	港深聯合物業管理(控股)有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行普通股於創業板上市(股份代號：8181)
「完成」	指	將於完成日期落實完成收購事項
「完成賬目」	指	由目標公司編製並經目標公司現任董事核證屬真實準確的目標公司截至完成日期的未經審核資產負債表及目標公司於2016年4月1日至完成日期期間的未經審核損益及其他全面收益表(反映根據協議簽立豁免契據及約務更替契據以及解除／釋放目前規限物業的現有按揭)
「完成日期」	指	於2017年4月28日(或賣方與買方可能書面協定的其他日期)下午3時正或之前
「關連人士」	指	具有創業板上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	40,000,000港元，即收購事項的代價，為銷售股份的購買價
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准協議及其項下擬進行交易
「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	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	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)組成的獨立董事委員會，以就協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	衍丰企業融資有限公司，可根據香港法例第571章證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即獲委任就協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	股東，不包括於協議項下擬進行交易中擁有重大權益並須根據創業板上市規則規定於股東特別大會就批准協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「最後完成日期」	指	2017年4月28日或賣方與買方可能書面協定的其他日期
「何應祥先生」	指	買方的董事何應祥先生，持有(i)一股目標公司A已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%；及(ii)一股目標公司B已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%，為其中一名賣方。彼為何應財先生的胞兄

「何應財先生」	指	執行董事何應財先生，持有(i)一股目標公司A已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%；及(ii)一股目標公司B已發行股份，相當於該公司全部已發行股本的50%，為其中一名賣方。彼為何應祥先生的胞弟
「承兌票據」	指	兩張將由買方根據協議向各賣方(或彼等各自的代名人)分別發行本金額各為7,000,000港元的承兌票據
「物業」	指	物業A及物業B的統稱
「物業A」	指	位於香港九龍鶴園街2G號恒豐工業大廈一期1樓A1室的工廠單位
「物業B」	指	位於香港新界屯門震寰路3號德榮工業大廈13樓A室的工廠單位
「買方」	指	港深聯合物業管理有限公司，根據香港法例註冊成立的公司，為本公司的直接全資附屬公司
「實用面積」	指	實用面積
「銷售股份」	指	銷售股份A及銷售股份B的統稱
「銷售股份A」	指	目標公司A股本中的所有已發行股份
「銷售股份B」	指	目標公司B股本中的所有已發行股份
「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
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	目標公司A及目標公司B的統稱

「目標公司A」	指	升運投資有限公司，根據香港法例註冊成立的公司，於本公佈日期由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益
「目標公司B」	指	添昇投資有限公司，根據香港法例註冊成立的公司，於本公佈日期由何應財先生及何應祥先生各自擁有50%權益
「賣方」	指	何應財先生及何應祥先生的統稱
「%」	指	百分比

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，2017年2月8日

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

本公佈乃遵照創業板上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此負全責。董事經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，且並無誤導或欺詐成分；本公佈亦無遺漏任何其他事宜，致使本公佈所載任何聲明或本公佈產生誤導。

本公佈將由刊登之日起至少七日於創業板網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁登載，亦將登載於本公司網站www.kongshum.com.hk內。