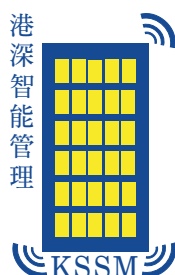


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Kong Shum Smart Management Group (Holdings) Limited **港深智能管理集團(控股)有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8181)

截至2026年3月31日止年度 年度業績公佈

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM之特色

GEM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中小型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。**GEM**的較高風險及其他特色表示**GEM**較適合專業及其他資深投資者。

由於**GEM**上市公司的新興性質使然且**GEM**上市公司普遍為中小型公司，在**GEM**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**GEM**買賣的證券會有高流通量的市場。

本公佈乃遵照**GEM**證券上市規則(「**GEM**上市規則」)之規定提供有關港深智能管理集團(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。

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2026年3月31日止年度之經審核綜合年度業績，連同2025年同期之經審核比較數字，有關詳情載列如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至2026年3月31日止年度

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
收益	3	543,411	563,500
服務成本		(460,702)	(469,694)
毛利		82,709	93,806
其他虧損淨額	4	(3,459)	(3,493)
金融資產減值虧損撥回／（減值虧損淨額）		193	(5,133)
行政開支		(98,351)	(79,435)
其他營運開支		(29,155)	(29,274)
經營虧損		(48,063)	(23,529)
財務收入		694	3,348
財務成本		(473)	(283)
財務收入－淨額	6	221	3,065
分佔聯營公司虧損		—	(8,285)
除稅前虧損		(47,842)	(28,749)
所得稅開支	8	(391)	(1,019)
年內虧損	7	(48,233)	(29,768)
其他全面收入／（開支），扣除稅項			
可能重新分類至損益的項目：			
換算海外業務所產生之匯兌差額		1,732	(483)
出售附屬公司時重新分類外幣換算儲備至損益		—	(511)
年內其他全面收入／（開支）		1,732	(994)
年內全面開支總額		(46,501)	(30,762)

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
下列各方應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(48,110)	(29,410)
非控股權益		<u>(123)</u>	<u>(358)</u>
		<u>(48,233)</u>	<u>(29,768)</u>
下列各方應佔年內全面 開支總額：			
本公司擁有人		(46,378)	(30,404)
非控股權益		<u>(123)</u>	<u>(358)</u>
		<u>(46,501)</u>	<u>(30,762)</u>
每股虧損			
基本（港元）	9	<u>(0.043)</u>	<u>(0.026)</u>
攤薄（港元）	9	<u>(0.043)</u>	<u>(0.026)</u>

上述綜合損益及其他全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合財務狀況表

於2026年3月31日

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		82,266	65,604
投資物業		—	—
使用權資產		19,025	3,771
商譽		785	785
就人壽保單存入的存款		—	4,556
遞延稅項資產		159	134
於聯營公司的投資	10	—	—
預付款項	11	—	25,371
融資租賃應收款項		3,327	—
		<u>105,562</u>	<u>100,221</u>
流動資產			
預付款項、貿易及其他應收款項	11	84,231	130,785
融資租賃應收款項		1,857	—
即期稅項資產		986	1,050
已質押銀行存款		4,000	4,000
現金及現金等價物		39,360	34,675
		<u>130,434</u>	<u>170,510</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	64,472	65,133
合約負債		1,522	1,436
銀行貸款		—	2,000
租賃負債		4,409	2,995
即期稅項負債		1,260	1,226
		<u>71,663</u>	<u>72,790</u>
流動資產淨值		<u>58,771</u>	<u>97,720</u>
總資產減流動負債		<u>164,333</u>	<u>197,941</u>

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
非流動負債			
租賃負債		13,531	798
遞延稅項負債		233	73
		<u>13,764</u>	<u>871</u>
資產淨值		<u>150,569</u>	<u>197,070</u>
權益			
股本	13	11,290	11,290
儲備		135,438	181,816
		<u>146,728</u>	<u>193,106</u>
本公司擁有人應佔權益		146,728	193,106
非控股權益		3,841	3,964
		<u>150,569</u>	<u>197,070</u>
權益總額		<u>150,569</u>	<u>197,070</u>

上述綜合財務狀況表應與隨附附註一併閱讀。

綜合權益變動表

截至2026年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔						合計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份 溢價賬* 千港元	合併儲備* 千港元	物業 重估儲備* 千港元	外幣 換算儲備* 千港元	保留溢利／ (累計虧損)* 千港元			
於2024年4月1日	11,290	190,444	4,750	2,426	(4,996)	19,596	223,510	4,322	227,832
轉撥 (附註)	-	-	-	(2,426)	-	2,426	-	-	-
年內虧損	-	-	-	-	-	(29,410)	(29,410)	(358)	(29,768)
年內其他全面開支	-	-	-	-	(994)	-	(994)	-	(994)
年內全面開支總額	-	-	-	-	(994)	(29,410)	(30,404)	(358)	(30,762)
於2025年3月31日及 2025年4月1日	11,290	190,444	4,750	-	(5,990)	(7,388)	193,106	3,964	197,070
年內虧損	-	-	-	-	-	(48,110)	(48,110)	(123)	(48,233)
年內其他全面收益	-	-	-	-	1,732	-	1,732	-	1,732
年內全面開支總額	-	-	-	-	1,732	(48,110)	(46,378)	(123)	(46,501)
於2026年3月31日	11,290	190,444	4,750	-	(4,258)	(55,498)	146,728	3,841	150,569

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表內之綜合儲備約135,438,000港元(2025年：約181,816,000港元)。

附註：本集團於2024年4月出售物業。有關物業之重估盈餘於出售時轉撥至保留溢利。

上述綜合權益變動表應連同隨附附註一併閱讀。

綜合財務報表附註

截至2026年3月31日止年度

1. 一般資料

港深智能管理集團(控股)有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立之有限公司。其股份於香港聯合交易所有限公司GEM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。其主要營業地點位於香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心2期6樓J座。

本公司為一間投資控股公司。其附屬公司主要業務為提供物業管理及相關服務。

除另有指明外，綜合財務報表以港元(「港元」)呈列且所有金額均約整至千位(千港元)。

2. 編製基準及採納新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則

- (i) 此等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則會計準則及香港公司條例第622章之披露規定編製。此等綜合財務報表亦符合香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則之適用披露條文。

編製綜合財務報表所採用的計量基準為歷史成本基準。

(ii) 會計政策變更

於本年度，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則修訂本，該等修訂本對本集團於本會計期間的綜合財務報表有效：

— 香港會計準則第21號(修訂本)，匯率變動的影響—缺乏可兌換性

採納新訂或經修訂香港財務報告準則會計準則對過往期間確認的金額並無任何重大影響，且預期將不會對本期間或未來期間產生重大影響。

(iii) 截至2026年3月31日止年度已頒佈但尚未生效的修訂本、新準則及詮釋的可能影響

截至此等綜合財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈若干新訂或經修訂準則，該等準則於截至2026年3月31日止年度尚未生效，亦未於此等綜合財務報表中採納。該等發展包括以下可能與本集團有關的發展。

	於以下日期 或之後開始的 會計期間生效
— 香港財務報告準則第9號金融工具及香港財務報告準則第7號 金融工具：披露（修訂本）— 金融工具之分類及計量之修訂	2026年1月1日
— 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號（修訂本）— 涉及依賴自然條件發電的合約	2026年1月1日
— 香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11卷	2026年1月1日
— 香港財務報告準則第18號，財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
— 香港財務報告準則第19號，無公共受託責任的附屬公司：披露	2027年1月1日
— 對香港會計準則第21號—以惡性通貨膨脹貨幣進行貨幣換算的 修訂	2027年1月1日
— 香港詮釋第5號（修訂本），財務報表之呈列—借款人對載有 按要求償還條款的定期貸款的分類	2027年1月1日
— 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號（修訂本）， 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待釐定

本集團現正評估該等發展預期於首次應用期間的影響。迄今為止，得出的結論是採納該等準則不太可能對綜合財務報表產生重大影響，惟下文所述者除外：

香港財務報告準則第18號，財務報表之呈列及披露

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號財務報表之呈列，旨在提高實體財務報表資料的透明度及可比性。香港財務報告準則第18號於2027年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並可追溯應用。

除其他變動外，根據香港財務報告準則第18號，實體須在損益表中將所有收入和開支劃分為五個類別，即經營、投資、融資、已終止經營業務及所得稅。實體亦須在財務報表的單獨附註中具體披露有關管理層定義的績效指標。

本集團並無計劃提前採用香港財務報告準則第18號，目前仍在評估採用該準則的影響。

3. 收益

本集團於年內主要從事提供物業管理及相關服務以及物業投資。年內本集團的已確認收益分析如下：

	2026年 千港元	2025年 千港元
符合香港財務報告準則第15號範圍的客戶合約收益		
提供物業管理及相關服務	537,202	562,152
其他來源收益		
投資物業租金收入	–	1,348
租賃服務收入	6,209	–
	6,209	1,348
收益總額	543,411	563,500

客戶合約收益之分析：

	2026年 千港元	2025年 千港元
地區市場		
香港	525,710	546,926
中華人民共和國（「中國」）	11,492	15,226
	537,202	562,152
主要服務		
物業管理服務	489,091	499,188
獨立保安服務	48,111	62,964
	537,202	562,152

截至2026年及2025年3月31日止年度，提供物業管理服務及獨立保安服務的所有收益均會隨時間確認。

物業管理服務費、獨立保安服務費及租賃服務收入於提供服務時按月確認。該金額能可靠估計以及可能收取收入。物業管理服務費及獨立保安服務費於各月底應付。

4. 其他虧損淨額

	2026年 千港元	2025年 千港元
投資物業的公允值虧損	–	(1,000)
出售附屬公司收益	–	2,638
物業、廠房及設備減值	(5,804)	–
出售於聯營公司的投資收益	2,000	–
出售物業、廠房及設備收益	226	100
出售投資物業虧損	–	(6,100)
其他	119	869
	<u>(3,459)</u>	<u>(3,493)</u>

5. 分部資料

(a) 可呈報分部

本集團目前經營一個（2025年：兩個）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技術及營銷策略。下文概述本集團各可呈報分部的營運：

(i) 提供物業管理及相關服務

(ii) 物業投資。

經營分部的會計政策與本公司2026年年報的綜合財務報表附註3所述者相同。分部溢利或虧損不包括並非任何經營分部業務活動直接應佔的企業收入及開支以及分佔聯營公司虧損。

分部資產包括所有資產但不包括於聯營公司的投資以及並非任何經營分部業務活動直接應佔且並未分配至分部的企業資產。分部負債包括所有負債但不包括並非任何經營分部業務活動直接應佔且並未分配至分部的企業負債。分部非流動資產不包括遞延稅項資產及金融工具。

本集團將分部間銷售及轉讓按猶如有關銷售或轉讓乃向第三方（即按現時市價）作出之方式入賬。

(i) 業務分部

	截至2026年3月31日止年度		
	提供物業 管理及 相關服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
可呈報分部收益：			
來自外界客戶的收益	543,411	—	543,411
可呈報分部虧損	(45,653)	—	(45,653)
物業、廠房及設備折舊	15,298	—	15,298
使用權資產折舊	4,854	—	4,854
所得稅開支	190	—	190
利息收入	679	—	679
財務成本	473	—	473
添置物業、廠房及設備	36,042	—	36,042
	於2026年3月31日		
	提供物業 管理及 相關服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
可呈報分部資產	235,342	—	235,342
可呈報分部負債	84,407	—	84,407

	截至2025年3月31日止年度		
	提供物業 管理及 相關服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
可呈報分部收益：			
來自外界客戶的收益	<u>562,152</u>	<u>1,348</u>	<u>563,500</u>
可呈報分部虧損	<u>(8,014)</u>	<u>(6,604)</u>	<u>(14,618)</u>
物業、廠房及設備折舊	10,020	65	10,085
使用權資產折舊	4,307	—	4,307
投資物業的公允值虧損	—	1,000	1,000
所得稅開支	825	126	951
利息收入	2,894	—	2,894
財務成本	283	—	283
添置物業、廠房及設備	<u>14,429</u>	<u>98</u>	<u>14,527</u>
於2025年3月31日			
	提供物業 管理及 相關服務 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
可呈報分部資產	269,634	346	269,980
可呈報分部負債	<u>72,905</u>	<u>—</u>	<u>72,905</u>

(ii) 可呈報分部收益、溢利或虧損、資產及負債的對賬：

截至3月31日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
收益		
可呈報分部收益及綜合收益	<u>543,411</u>	<u>563,500</u>
溢利或虧損		
可呈報分部虧損	(45,653)	(14,618)
未分配其他收入	2,000	531
分佔聯營公司虧損	–	(8,285)
未分配企業開支	<u>(4,189)</u>	<u>(6,377)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(47,842)</u>	<u>(28,749)</u>
於3月31日	2026年 千港元	2025年 千港元
資產		
可呈報分部資產	235,342	269,980
未分配現金及現金等價物	380	488
其他未分配企業資產	<u>274</u>	<u>263</u>
綜合資產總值	<u>235,996</u>	<u>270,731</u>
負債		
可呈報分部負債	84,407	72,905
未分配企業負債	<u>1,020</u>	<u>756</u>
綜合負債總額	<u>85,427</u>	<u>73,661</u>

(b) 地區資料

本集團業務營運所在地為香港及中國。下表提供本集團來自外部客戶的收益及非流動資產（不包括遞延稅項資產及就人壽保單存入之存款）的分析。

	收益		非流動資產	
	2026年 千港元	2025年 千港元	2026年 千港元	2025年 千港元
香港	531,919	548,274	70,941	55,848
中國	<u>11,492</u>	<u>15,226</u>	<u>34,462</u>	<u>39,683</u>
	<u>543,411</u>	<u>563,500</u>	<u>105,403</u>	<u>95,531</u>

(c) 有關主要客戶的資料

本集團來自主要服務收益的分析載於上文附註3。截至2026年及2025年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

6. 財務收入淨額

	2026年 千港元	2025年 千港元
銀行利息收入	204	251
應收債券利息收入	—	454
就人壽保單存入的存款的利息收入	152	221
其他應收款項利息收入	338	2,422
財務收入	694	3,348
復原撥備折現之回撥	27	—
銀行借款利息開支	27	21
租賃負債利息	419	262
財務成本	473	283
財務收入淨額	221	3,065

7. 年內虧損

本集團年內虧損乃經扣除下列項目後達致：

	2026年 千港元	2025年 千港元
核數師酬金	750	750
物業、廠房及設備折舊	15,298	10,085
使用權資產折舊	4,854	4,307
短期租賃相關之開支	1,237	420
員工成本（包括董事薪酬）：		
— 薪金、工資及津貼	361,383	343,102
— 退休福利計劃供款（附註i）	11,116	10,569
	372,499	353,671
員工成本計入：		
— 服務成本	284,391	282,720
— 行政開支	88,108	70,951
	372,499	353,671

附註：

- (i) 截至2026年3月31日止年度，本集團並無動用定額供款退休計劃的沒收供款以減少應付該等計劃的供款（2025年：無）。於2026年3月31日，該等計劃並無沒收供款可用作減少未來供款（2025年：無）。

8. 所得稅開支

截至2026年及2025年3月31日止年度，香港利得稅根據兩級利得稅稅率制度計算，首200萬港元估計應課稅溢利按8.25%的稅率徵稅，而餘下估計應課稅溢利則按16.5%的稅率徵稅。本集團應選擇其中一間香港附屬公司應用兩級利得稅稅率。

除另有指明者外，中國企業所得稅根據中國附屬公司營運所產生之估計應課稅溢利按稅率25%計算。

	2026年 千港元	2025年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
－ 年內撥備	256	250
即期稅項－中國		
－ 年內撥備	—	4
遞延稅項	135	765
	391	1,019

9. 每股虧損

每股基本虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按本公司擁有人應佔年內虧損約48,110,000港元（2025年：虧損約29,410,000港元）及年內已發行普通股加權平均數1,128,986,665股（2025年：1,128,986,665股）計算。

每股攤薄虧損

截至2026年及2025年3月31日止年度，由於本公司並無任何發行在外潛在攤薄普通股，故每股攤薄虧損與每股基本虧損相同。

10. 於聯營公司的投資

	2026年 千港元	2025年 千港元
於香港之非上市投資		
分佔資產淨值	—	—
商譽	22,649	22,649
	22,649	22,649
減：減值虧損	(22,649)	(22,649)
	—	—

以下為聯營公司之資料。該等聯營公司以權益法於綜合財務報表入賬。

名稱	Dakin Holding Inc.		天亞建築工程有限公司			
	2026年	2025年	2026年		2025年	
主要營業地點／註冊成立 國家	香港／ 英屬處女群島	香港／ 英屬處女群島	香港／ 香港		香港／ 香港	
主要業務	於香港提供金融服務			船舶運營		
佔本集團持有之所有權 權益／表決權百分比	30%/30%	30%/30%	0%/0%		33%/33%	
	Dakin Holding Inc.		天亞建築工程有限公司		總計	
	2026年	2025年	2026年	2025年	2026年	2025年
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於3月31日：						
非流動資產	20,224	48,782	—	11,304	20,224	60,086
流動資產	9,805	7,686	—	752	9,805	8,438
非流動負債	(9,994)	(12,576)	—	(19,889)	(9,994)	(32,465)
流動負債	(41,970)	(62,710)	—	(926)	(41,970)	(63,636)
負債淨額	(21,935)	(18,818)	—	(8,759)	(21,935)	(27,577)
本集團分佔資產淨值	—	—	—	—	—	—
商譽	22,649	22,649	—	—	22,649	22,649
減：減值	(22,649)	(22,649)	—	—	(22,649)	(22,649)
本集團分佔權益賬面值	—	—	—	—	—	—
截至3月31日止年度：						
收益	1,918	3,901	—	2,479	1,918	6,380
年內虧損	(6,499)	(8,334)	—	(33,867)	(6,499)	(42,201)
全面虧損總額	(6,499)	(8,334)	—	(33,867)	(6,499)	(42,201)
來自聯營公司的已收股息	—	—	—	—	—	—

於聯營公司投資的減值檢討

於截至2026年3月31日止年度，本公司董事已對於Dakin Holdings Inc.（「Dakin」）的投資進行減值檢討。根據Dakin的表現，所錄得的減值為零。

於截至2025年3月31日止年度，董事已對於Dakin及天亞建築工程有限公司（「天亞」）的投資進行減值檢討。根據Dakin及天亞的表現，所錄得的減值分別為零及零。

本集團尚未確認Dakin及天亞的年內虧損分別1,950,000港元（2025年：2,500,000港元）及零港元（2025年：2,890,000港元）。2026年的未確認累計虧損為7,594,000港元（2025年：8,530,000港元，包括Dakin及天亞），由於天亞已於年內出售，故該餘額已剔除天亞。

出售一間聯營公司

截至2026年3月31日止年度，本集團出售其於天亞之33%股權，總現金代價為2,000,000港元。該出售事項已於2026年1月22日完成。完成後，本集團不再持有天亞任何股權，且已不再對天亞擁有重大影響力。

由於上述出售事項，本集團於天亞的權益賬面值已於2026年3月31日自綜合財務報表中終止確認，並於綜合損益表確認並計入出售收益2,000,000港元。

11. 預付款項、貿易及其他應收款項

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
貿易應收款項	(a)	54,553	62,348
減：貿易應收款項減值		(13,401)	(11,827)
		<u>41,152</u>	<u>50,521</u>
預付款項、按金及其他應收款項	(b)	43,079	105,635
		<u>84,231</u>	<u>156,156</u>
減：預付款項－非流動		–	(25,371)
列示為流動資產的金額		<u>84,231</u>	<u>130,785</u>

附註：

- (a) 本集團並無向其客戶授予信貸期(2025年：無)。本集團致力對其未償還的應收款項維持嚴格控制。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：

	2026年 千港元	2025年 千港元
1至30日	28,767	34,122
31至60日	6,576	10,199
61至90日	2,093	1,707
超過90日	3,716	4,493
	<u>41,152</u>	<u>50,521</u>

貿易應收款項的虧損撥備對賬：

	2026年 千港元	2025年 千港元
於報告期初	11,827	8,622
年內撥備	868	3,330
匯兌差額	706	(125)
於報告期末	<u>13,401</u>	<u>11,827</u>

於2026年3月31日，貿易應收款項約41,152,000港元(2025年：約50,521,000港元)已逾期但並未減值。其與數名並無近期違約記錄的獨立客戶有關。

已逾期但未減值的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，董事認為由於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。

(b) 預付款項、按金及其他應收款項詳情如下：

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
預付款項	(i)	18,750	37,784
按金		16,681	17,329
其他應收款項	(ii)	<u>7,648</u>	<u>50,522</u>
		43,079	105,635
減：預付款項－非流動	(iii)	<u>–</u>	<u>(25,371)</u>
列示為流動資產的金額		<u>43,079</u>	<u>80,264</u>

附註：

(i) 於2026年3月31日，預付款項約128,000港元（2025年：128,000港元）指向本公司董事何應財博士控制的一間關連公司預付之租金。

(ii) 於2025年3月31日，其他應收款項包括應收一間供應商的貸款及利息約39,122,000港元。該等貸款為無抵押、按年利率8%計息及須按要求償還。有關到期金額已於2025年6月20日前全數結清。

餘下其他應收款項包括代樓宇之業主立案法團支付物業管理款項。

(iii) 於2026年3月31日，分類為非流動資產的預付款項約零港元（2025年：25,371,000港元）指就購買物業、廠房及設備預付的款項。

12. 貿易及其他應付款項

	2026年 千港元	2025年 千港元
貿易應付款項	2,350	2,338
已收樓宇管理按金	7,503	8,205
應計費用及其他應付款項	<u>54,619</u>	<u>54,590</u>
	<u>64,472</u>	<u>65,133</u>

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2026年 千港元	2025年 千港元
1至30日	1,238	1,170
31至60日	1,049	1,117
超過90日	63	51
	<u>2,350</u>	<u>2,338</u>

應計費用及其他應付款項詳情如下：

	2026年 千港元	2025年 千港元
應計員工成本及員工福利	23,842	24,160
長期服務金撥備	5,257	4,261
復原成本撥備	1,327	—
應計開支	2,086	2,516
其他應付款項	22,107	23,653
	<u>54,619</u>	<u>54,590</u>

13. 股本

每股面值0.01港元的普通股	股份數目	千港元
法定：		
每股面值0.01港元的普通股		
於2024年4月1日、2025年3月31日及2026年3月31日	<u>5,000,000,000</u>	<u>50,000</u>
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元的普通股		
於2024年4月1日、2025年3月31日及2026年3月31日	<u>1,128,986,665</u>	<u>11,290</u>

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作出調整。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為基準監控資本。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）。

14. 股息

截至2026年及2025年3月31日止年度概無支付或建議派付任何股息，自報告期間結束以來及直至本公告日期亦無建議派付任何股息。

15. 或然負債

(a) 履約保證金及業主立案法團資金

銀行及保險公司已發出履約保證金，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，本公司董事認為將對本集團作出履約保證金索償的可能性不大。

於2026年3月31日，未償付履約保證金約為2,200萬港元（2025年：約2,300萬港元）。

於2026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6,590萬港元（2025年：約6,130萬港元）。

(b) 法律訴訟

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臨風險。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2026年及2025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。

16. 資本承擔

截至報告期末，本集團的資本承擔情形如下：

	2026年 千港元	2025年 千港元
物業、廠房及設備		
— 已訂約但並無撥備	—	2,961

管理層討論及分析

回顧

本集團主要從事提供物業管理及相關服務（對象以住宅物業為主）及物業投資。本集團於香港以「港深」品牌名稱營運，並在香港及中國提供一系列物業管理及相關服務，包括保安、維修和保養、清潔、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，由不同專門隊伍執行上述物業管理及相關服務。本集團亦聘請一支保安員工隊伍提供保安服務，作為根據物業管理合約或獨立保安服務合約提供的部分服務。截至2026年3月31日止年度，本集團於香港根據獨立保安服務合約向12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瑋警衛有限公司。

於截至2026年3月31日止年度，就物業投資業務而言，本集團沒有來自投資物業的租金收入（2025年：130萬港元）。

財務回顧

財務表現概要

	2026年 千港元	2025年 千港元	變動
收益	543,411	563,500	-3.6%
服務成本	(460,702)	(469,694)	-1.9%
毛利	82,709	93,806	-11.8%
毛利率	15.2%	16.6%	不適用
其他虧損淨額	(3,459)	(3,493)	-1.0%
金融資產之減值虧損撥回／（減值虧損淨額）	193	(5,133)	-103.8%
應佔聯營公司虧損	—	(8,285)	-100%
行政開支	(98,351)	(79,435)	23.8%
其他經營開支	(29,155)	(29,274)	-0.4%
財務成本	(473)	(283)	67.1%
財務收入	694	3,348	-79.3%
除稅前虧損	(47,842)	(28,749)	66.4%
所得稅開支	(391)	(1,019)	-61.6%
年內虧損	(48,233)	(29,768)	62.0%
淨虧損率	-8.9%	-5.3%	不適用

收益

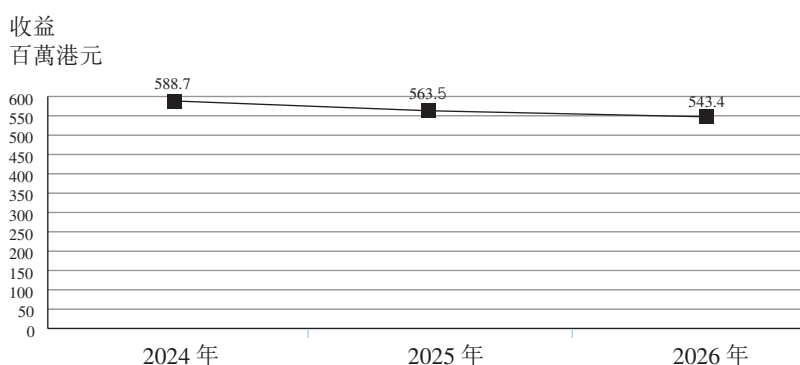
截至2026年3月31日止年度，本集團來自其在香港及中國的業務所得收益分別約為5.319億港元（2025年：5.483億港元）及1,150萬港元（2025年：1,520萬港元）。截至2025年及2026年3月31日止年度，本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為6,300萬港元及4,810萬港元，分別佔其總收益約11.2%及8.9%。

下表按合約類型載列本集團分別於截至2026年及2025年3月31日止年度之收益：

	2026年		2025年	
	百萬元	所佔百分比	百萬元	所佔百分比
物業管理服務合約	489.1	90.0%	499.2	88.6%
獨立保安服務合約	48.1	8.9%	63.0	11.2%
租賃服務	—	—	1.3	0.2%
租賃服務收入	6.2	1.1%	—	—
	543.4	100%	563.5	100.0%

本集團的收益由截至2025年3月31日止年度約5.635億港元減少約3.6%至截至2026年3月31日止年度約5.434億港元。該減少主要由於截至2026年3月31日止年度其於香港及中國的物業管理服務合約減少所致。於香港取得的物業管理服務合約數目由截至2025年3月31日止年度的410份減少17份至截至2026年3月31日止年度的393份，且物業管理服務合約產生的收益減少約2.0%至約4.891億港元。截至2026年3月31日止年度，獨立保安服務合約的收益減少約23.7%至約4,810萬港元。

下圖載列本集團截至2024年、2025年及2026年3月31日止年度的收益。



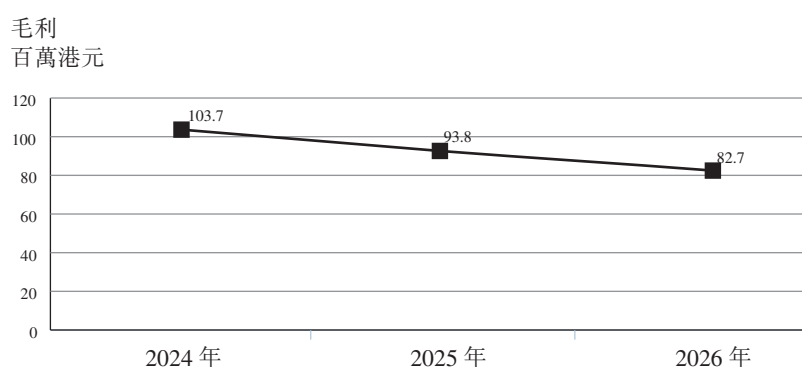
服務成本

截至2025年及2026年3月31日止年度的總服務成本分別為約4.697億港元及4.607億港元。年內，服務成本減少約1.9%，主要與收益減幅一致。

毛利

本集團的毛利由截至2025年3月31日止年度約9,380萬港元減少約11.8%至截至2026年3月31日止年度的約8,270萬港元。截至2025年及2026年3月31日止年度的毛利率分別約為16.6%及15.2%。

下圖載列本集團截至2024年、2025年及2026年3月31日止年度的毛利。



本公司擁有人應佔虧損

本公司擁有人應佔虧損由截至2025年3月31日止年度約2,940萬港元增加約63.6%至截至2026年3月31日止年度的約4,810萬港元。淨虧損率於截至2026年及2025年3月31日止年度分別為約-8.9%及-5.3%。

除上述毛利減少外，截至2026年3月31日止年度淨虧損增加乃主要由於行政開支增加約1,940萬港元，乃由於行政員工成本增加約1,710萬港元。

行政開支

截至2026年3月31日止年度，本集團的行政開支約為9,830萬港元（2025年：7,940萬港元），較2025年同期增加約23.8%，主要由於截至2026年3月31日止年度產生的行政員工成本增加。

其他經營開支

截至2026年3月31日止年度，本集團的其他經營開支約為2,920萬港元（2025年：2,930萬港元），較2025年同期減少約0.4%。

下表按性質載列於所示年度的其他經營開支。

	2026年 千港元	2025年 千港元
核數師酬金	750	750
顧問費	163	152
折舊及攤銷	9,743	10,085
匯兌差額	12	22
保險費	4,808	5,222
法律及專業費	3,377	3,677
辦公室開支	3,713	2,992
登記、牌照及認購費	239	269
差旅及招待開支	6,350	6,105
	<u>29,155</u>	<u>29,274</u>

流動資金、財務資源及資本架構

截至3月31日止年度／
於3月31日

2026年 2025年
千港元 千港元

財務狀況

流動資產	130,434	170,510
流動負債	71,663	72,790
流動資產淨值	58,771	97,720
資產總值	235,996	270,731
銀行貸款以及租賃負債	17,940	5,793
銀行結餘及現金（包括已質押銀行存款）	43,360	38,675
權益總額	150,569	197,070

主要比率

股本回報率(1)	-27.7%	-14.0%
資產回報率(2)	-19.0%	-10.3%
流動比率(3)	1.82倍	2.34倍
資產負債比率(4)	11.9%	2.9%
負債淨額對權益比率(5)	0%	0%
應收賬款周轉日數(6)	30.8日	44.5日
應付賬款周轉日數(7)	30.9日	31.9日

附註：

- (1) 股本回報率乃按年內虧損除以平均權益總額計算。
- (2) 資產回報率乃按年內虧損除以平均資產總值計算。
- (3) 流動比率乃按流動資產除以流動負債計算。
- (4) 資產負債比率乃按負債總額除以權益總額計算。為免生疑問，負債總額指銀行借貸及租賃負債。
- (5) 負債淨額對權益比率乃按負債總額減現金及銀行結餘及除以權益總額計算。為免生疑問，負債總額指銀行及其他貸款以及租賃負債。
- (6) 應收賬款周轉日數乃按平均貿易應收賬款除以收益乘以期內日數計算。
- (7) 應付賬款周轉日數乃按平均貿易應付賬款除以服務成本乘以期內日數計算。

於2026年3月31日，本集團維持充足營運資金，銀行結餘及現金約為3,940萬港元（2025年：3,470萬港元）。

於2026年3月31日，本集團的銀行及其他貸款、融資租賃承擔及租賃負債約為1,790萬港元（2025年：580萬港元）。

於2026年3月31日，本集團的流動資產淨值約為5,880萬港元（2025年：9,770萬港元）。本集團的營運主要通過其業務經營產生的收益以及其現金及銀行結餘撥付資金。

股本回報率

股本回報率由截至2025年3月31日止年度約-14.0%減少至截至2026年3月31日止年度約-27.7%，主要由於年內毛利減少及開支增加所致。

資產回報率

資產回報率由截至2025年3月31日止年度約-10.3%減少至截至2026年3月31日止年度約-19%，主要由於年內毛利減少及開支增加所致。

流動比率

本集團之流動比率由截至2025年3月31日止年度約2.34倍減少至截至2026年3月31日止年度約1.82倍。

資產負債比率

於2026年3月31日，本集團之資產負債比率（定義為負債總額（即銀行及其他貸款以及租賃負債）除以權益總額）約為11.9%（2025年：2.9%）。

應收賬款周轉日數

應收賬款周轉日數由截至2025年3月31日止年度約44.5日減至截至2026年3月31日止年度約30.8日，此乃由於本集團加強信貸監控及加快收款週期所致。

應付賬款周轉日數

應付賬款周轉日數由截至2025年3月31日止年度約31.9日減少1.0日至截至2026年3月31日止年度約30.9日。

股息

董事並不建議就截至2026年3月31日止年度派付末期股息（2025年：無）。

經營回顧

前景

香港物業市場整體仍在不斷擴大，公眾輿論非常關注建屋量，短期內加速物業落成預期將能解決住屋需求。展望未來，物業管理業務將同步發展。此外，儘管業內競爭激烈以及修訂法定最低工資及通脹令成本飆升在所難免，董事抱有信心本集團現處於合適階段增加其市場佔有率。

為提升本集團競爭力及物業管理質素，我們於本年度推行智能監控系統，借助智慧科技提升物業管理水平。

年內，本集團於香港及中國的物業管理及相關服務錄得收益約4.891億港元（2025年：4.992億港元）。展望未來，於香港及中國提供物業管理及相關服務將繼續為本集團的核心業務。

人力資源

於2026年3月31日，本集團合共聘用1,435名員工（2025年：1,407名員工）。截至2026年3月31日止年度，本集團員工成本約為3.725億港元（2025年：3.537億港元）。為確保可吸引及留聘表現優秀的員工，本集團定期檢討員工薪酬組合。此外，因應本集團業績及個別員工表現發放非經常性獎金予合資格員工。

服務合約

截至2026年3月31日止年度，香港服務合約總數為393份（涵蓋約83,082個住戶），包括372份物業管理服務合約、11份獨立保安服務合約及10份設施管理服務合約。

客戶賬戶

於2026年3月31日，本集團以信託形式代表客戶持有154個（2025年3月31日：152個）客戶賬戶，金額約6,590萬港元（2025年3月31日：6,130萬港元）。該等客戶賬戶以本集團及相關物業的名義開立。從租戶或物業業主收取的管理費均存入該等客戶賬戶，而該等客戶的開支則從該等客戶賬戶支付。

履約保證金

於2026年3月31日，按服務合約的規定，銀行及保險公司代表本集團向客戶發出11份（2025年3月31日：11份）履約證書，金額約為2,200萬港元（2025年3月31日：2,300萬港元）。

資本開支

截至2026年3月31日止年度，本集團購入金額約3,608萬港元的物業、機器及設備（直接添置）（2025年：1,453萬港元）。

資本承擔

本集團資本承擔之詳情載於本公佈綜合財務報表附註16。

或然負債

本集團或然負債之詳情載於本公佈綜合財務報表附註15。

外幣風險

由於本集團就人壽保險保單存入之存款以美元（「美元」）計值，故本集團須承受若干外幣風險。

本集團認為，只要港元與美元依然掛鈎，外幣波動風險則有限。

由於本集團大多數業務交易、資產及負債主要以集團實體之功能貨幣計值，故本集團面對的外幣風險甚微。本集團目前並無針對外幣資產及負債的外幣對沖政策。本集團將密切監管其外幣風險，並將於有需要時考慮對沖重大外幣風險。

所持重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售以及重大投資或資本資產的未來計劃

本集團於截至2025年3月31日及2026年3月31日止兩個年度並無重大投資。本集團於截至2025年3月31日及2026年3月31日止兩個年度並無重大收購及出售。

本集團的資產抵押

於2026年3月31日，並無向銀行抵押就人壽保單存入之存款及銀行存款（2025年：就人壽保單存入的存款及銀行存款860萬港元），作為本集團獲授銀行融資之擔保。此外，本集團根據租賃獲取若干汽車。於2026年3月31日及2025年3月31日，分別約為40萬港元及70萬港元之使用權資產（汽車）賬面值列於租賃負債項下。

就人壽保單存入存款以美元（並非本集團的功能貨幣）計值。

更改上市所得款項用途

誠如本公司日期為2013年10月10日內容有關本公司日期為2013年9月30日的招股章程（「招股章程」）所載配售本公司新股份以供認購（「配售事項」）的配售結果的公佈所披露，配售事項的實際所得款項淨額約為1,750萬港元（「所得款項淨額」），與估計所得款項淨額約2,440萬港元（乃按假設配售價為招股章程所述指定範圍的中位數估算）有所差異。

截至2026年3月23日，擬用於實施舊區物業管理計劃的所得款項淨額430萬港元仍未動用。

由於本集團未能為目標舊私人樓宇投購公眾責任保險，而此乃舊區物業管理計劃啟動的前提條件，故該計劃未能實施。本集團管理層已與多間保險公司探討方案，但並無保險公司願意為該等舊樓提供保險保障。因此，自上市以來，所分配的所得款項淨額一直未獲動用。

於2026年3月23日，董事會議決更改尚未動用之所得款項淨額之用途。經修改分配如下：

所得款項淨額計劃用途	原定分配 (百萬港元)	於2026年	於2026年	於2026年	於2026年
		3月23日 已動用 之所得 款項淨額 (百萬港元)	3月23日 尚未動用 之所得 款項淨額 (百萬港元)	3月23日之 已動用所得 款項淨額之 經修改分配 (百萬港元)	3月31日 尚未動用 所得 款項淨額之 經修改分配 (百萬港元)
償還銀行貸款	7.5	7.5	—	—	—
拓展物業管理組合	5.7	5.7	—	—	—
實施舊區物業管理計劃	4.3	—	4.3	—	—
一般營運資金	—	—	—	4.3	—
總計	17.5	13.2	4.3	4.3	—

董事會認為重新分配未動用之所得款項淨額作一般營運資金屬合適，可：

- 增強本集團的流動性狀況；
- 提供應付營運及行政開支的靈活性；及
- 支持業務持續發展，而不會對現有營運造成重大不利影響。

有關本集團及其業務的風險

本集團面對激烈競爭，其市場份額及盈利能力可能受到不利影響。香港物業管理行業競爭激烈，且有關競爭可能會對物業管理公司的服務費構成一定壓力。因此，鑑於市場壓力，本集團因此可能須降低其費用或維持低服務費，從而留住客戶或尋求新商機。倘客戶於屆滿日期前終止與本集團的服務合約（不論是以書面通知或因違反或嚴重違反合約條款或條件而終止），則本集團的收入來源及盈利能力亦可能會受到不利影響。

企業管治常規

董事會及本集團管理層致力維持高水平的企業管治。董事會認為，加強公眾問責性及企業管治有利本集團穩健增長，提升客戶及供應商信心，並保障本公司股東的利益。

本公司已採納GEM上市規則附錄C1所載的企業管治守則（「企業管治守則」）。本公司採納的原則著重高質素的董事會、健全的內部監控，以及對本公司全體股東的透明度及問責性。截至2026年3月31日止年度，本公司委聘第三方專業公司進行內部監控檢討。

遵守企業管治守則

截至2026年3月31日止年度，本公司已遵守所有企業管治守則，惟下列偏離者除外：

企業管治守則條文第C.2.1條規定，主席與行政總裁的角色應有區分，且不應由一人同時兼任。主席與行政總裁之間職責的分工應清楚界定並以書面列載。

本公司自2015年9月8日以來並無正式設立行政總裁一職。本公司日常營運及管理均由執行董事以及高級管理層監控。董事會認為，儘管本公司並無行政總裁，惟董事會之運作會確保權力與權限制衡，董事會由經驗豐富之人士組成，並不時舉行會議，以商討影響到本公司運作之事宜。董事會相信，現行安排足以確保本公司業務營運得到有效管理及監控。董事會將隨著業務繼續增長及發展而持續檢討本公司架構的成效，以評估是否需要作出任何變動，包括委任行政總裁。

企業管治守則之守則條文第C.2.7條規定，董事會主席須至少每年與非執行董事（包括獨立非執行董事）舉行會議，執行董事不可與會。

由於何應財博士同時兼任主席及執行董事，故是項守則條文並不適用，導致偏離。然而，董事會主席認為，於董事會會議期間，獨立非執行董事可更直接及有效地向所有執行董事表達彼等之意見。因此，董事會認為是項偏離對其運作並無重大影響。

董事證券交易

本集團已採納GEM上市規則第5.48條至第5.67條所載的買賣規定準則，作為董事就本公司證券進行證券交易的行為守則。本公司亦已向全體董事作出特定查詢，於截至2026年3月31日止年度，本公司並不知悉有任何違反董事進行證券交易的買賣規定準則及其行為守則的情況。

董事及高級管理層履歷

本公司董事及本集團高級管理層的履歷詳情載於年報第23至28頁。

審核委員會

本公司已根據GEM上市規則成立審核委員會（「審核委員會」），並以書面列明其職權範疇，其內容可於本公司網站查閱。審核委員會現時由全體獨立非執行董事組成，即陳非非先生（主席）、林本源先生及麥邵康先生。

審核委員會已審閱本集團截至2026年3月31日止年度的經審核綜合財務報表，並推薦董事會批准。

北京興華鼎豐會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團核數師北京興華鼎豐會計師事務所有限公司已同意，初步公告所載本集團截至2026年3月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表、綜合權益變動表及相關附註所載的數據，等同本集團年度經審核綜合財務報表所載的金額。北京興華鼎豐會計師事務所有限公司就此執行的相關工作並不構成核證委聘，因此北京興華鼎豐會計師事務所有限公司不會就初步公告發表意見或鑑證結論。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東出席本公司將於2026年7月31日（星期五）舉行之應屆股東週年大會（「2026年股東週年大會」）並於會上投票之資格，本公司將由2026年7月27日（星期一）至2026年7月31日（星期五）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席2026年股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2026年7月24日（星期五）下午四時正前送交本公司之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2期33樓3301-04室）以辦理登記手續。

承董事會命
港深智能管理集團（控股）有限公司
主席
何應財博士

香港，2026年6月25日

於本公佈日期，執行董事為何應財博士（主席）及何笑珍女士，及獨立非執行董事為林本源先生、陳非非先生及麥邵康先生。

本公佈將由刊登之日起至少七日於香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk「最新上市公司公告」網頁登載，亦將登載於本公司網站www.kongshum.com.hk內。