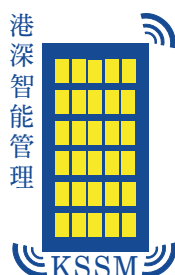


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

(前稱時時服務有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8181)

截至2025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(前稱時時服務有限公司)(「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2025年3月31日止年度之經審核綜合年度業績，連同2024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2025年3月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	3	563,500	588,740
服務成本		(469,694)	(485,048)
毛利		93,806	103,692
其他虧損，淨額	4	(3,493)	(9,495)
金融資產減值虧損		(5,133)	(2,166)
行政開支		(79,435)	(110,963)
其他營運開支		(29,274)	(27,752)
經營虧損		(23,529)	(46,684)
融資收入		3,348	1,480
融資成本		(283)	(447)
融資收入－淨額	6	3,065	1,033
分佔聯營公司虧損		(8,285)	(423)
除稅前虧損		(28,749)	(46,074)
所得稅開支	8	(1,019)	(530)
年內虧損	7	(29,768)	(46,604)
其他全面開支，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		(483)	(3,870)
出售附屬公司時重新分類外幣換算儲備至損益		(511)	—
年內其他全面開支		(994)	(3,870)
年內全面開支總額		(30,762)	(50,474)

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
下列各方應佔年內虧損：			
本公司擁有人		(29,410)	(46,437)
非控股權益		<u>(358)</u>	<u>(167)</u>
		<u>(29,768)</u>	<u>(46,604)</u>
下列各方應佔年內全面開支總額：			
本公司擁有人		(30,404)	(50,307)
非控股權益		<u>(358)</u>	<u>(167)</u>
		<u>(30,762)</u>	<u>(50,474)</u>
每股虧損			
基本 (港元)	9	<u>(0.026)</u>	<u>(0.041)</u>
攤薄 (港元)	9	<u>(0.026)</u>	<u>(0.041)</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2025年3月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		65,604	62,257
投資物業		–	32,300
使用權資產		3,771	5,919
商譽		785	785
就人壽保單存入的按金		4,556	9,515
遞延稅項資產		134	2,520
於聯營公司的投資	10	–	8,285
預付款	11	25,371	–
		<u>100,221</u>	<u>121,581</u>
流動資產			
預付款項、貿易及其他應收款項	11	130,785	137,794
已質押銀行存款		4,000	4,000
現金及現金等價物		34,675	40,761
即期稅項資產		1,050	925
		<u>170,510</u>	<u>183,480</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	65,133	62,932
合約負債		1,436	2,054
銀行及其他貸款		2,000	2,998
租賃負債		2,995	3,962
即期稅項負債		1,226	1,413
		<u>72,790</u>	<u>73,359</u>
流動資產淨值		<u>97,720</u>	<u>110,121</u>
總資產減流動負債		<u>197,941</u>	<u>231,702</u>

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
非流動負債			
租賃負債		798	2,176
遞延稅項負債		73	1,694
		871	3,870
資產淨值		197,070	227,832
權益			
股本	13	11,290	11,290
儲備		181,816	212,220
本公司擁有人應佔權益		193,106	223,510
非控股權益		3,964	4,322
權益總額		197,070	227,832

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2025年3月31日止年度

	本公司擁有人應佔							非控股	權益總額
	股本	股份 溢價賬*	合併儲備*	物業 重估儲備*	外幣 換算儲備*	保留溢利 (累計虧損)*	合計	權益	
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2023年4月1日	11,290	190,444	4,750	2,426	(1,126)	66,033	273,817	4,489	278,306
年內全面開支總額	—	—	—	—	(3,870)	(46,437)	(50,307)	(167)	(50,474)
於2024年3月31日及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	—	—	—
年內全面開支總額	—	—	—	—	(994)	(29,410)	(30,404)	(358)	(30,762)
於2025年3月31日	11,290	190,444	4,750	—	(5,990)	(7,388)	193,106	3,964	197,070

* 該等儲備賬目包括綜合財務狀況表內之綜合儲備約181,816,000港元(2024年：約212,220,000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。

綜合財務報表附註

截至2025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。

根據本公司於2025年1月27日舉行的股東特別大會上通過的特別決議案，本公司的英文名稱已由「Shi Shi Services Limited」更改為「Kong Shum Smart Management Group (Holdings) Limited」，並已採納及登記中文名稱「港深智能管理集團（控股）有限公司」作為本公司之雙重外文名稱，以取代前中文名稱「時時服務有限公司」。

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以及物業投資。

除另有指明外，綜合財務報表以港元（「港元」）呈列且所有價值均約整至千位（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) 該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒布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（「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1號（修訂本），財務報表之呈列－負債分類為流動或非流動及香港會計準則第1號（修訂本），財務報表之呈列－附帶契諾之非流動負債
- 香港詮釋第5號（經修訂），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
- 香港財務報告準則第16號（修訂本），租賃－售後租回中的租賃負債
- 香港會計準則第7號（修訂本），現金流量表及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－供應商融資安排

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2025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

截至該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2025年3月31日止年度尚未生效，亦未於該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

—香港會計準則第21號（修訂本），匯率變動的影響－缺乏可兌換性	2025年1月1日
—香港財務報告準則第9號（修訂本），金融工具及香港財務報告準則第7號，金融工具：披露－金融工具分類及計量之修訂	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）－涉及依賴自然資源的電力合約	2026年1月1日
—香港財務報告準則會計準則之年度改進－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
—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

本集團董事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。

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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
提供物業管理及相關服務	562,152	586,947
客戶合約收益	562,152	586,947
投資物業租金收入	1,348	1,793
收益總額	563,500	588,740

客戶合約收益之分拆：

提供物業管理及相關服務

截至3月31日止年度	2025年 千港元	2024年 千港元
地區市場		
香港	546,926	561,243
中華人民共和國（「中國」）	15,226	25,704
	<u>562,152</u>	<u>586,947</u>
主要服務		
物業管理服務	499,188	526,221
獨立保安服務	62,964	60,726
	<u>562,152</u>	<u>586,947</u>

截至2025年及2024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。

物業管理服務費及獨立保安服務費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

	2025年 千港元	2024年 千港元
投資物業的公允值虧損	(1,000)	(8,328)
出售附屬公司收益	2,638	—
按公允值計入損益的投資減值	—	(2,184)
出售物業、廠房及設備收益	100	125
出售投資物業虧損	(6,100)	—
其他	869	892
	<u>(3,493)</u>	<u>(9,495)</u>

5. 分部資料

(a) 可呈報分部

本集團目前經營兩個（2024年：三個）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) 提供物業管理及相關服務；及

(ii) 物業投資。

鑒於本集團於往年就放債業務產生的收益並不重大，及本集團所持放債人牌照自2024年6月16日起已到期，本集團已終止其放債業務。因此，本集團的可呈報分部已由三個分部變更為兩個分部。

經營分部的會計政策與本公司2025年年報綜合財務報表附註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
利息收益	2,894	—	2,894
利息開支	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>

	截至2024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	放債業務 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>586,947</u>	<u>1,793</u>	<u>–</u>	<u>588,740</u>
可呈報分部（虧損）／溢利	<u>(31,517)</u>	<u>(6,941)</u>	<u>325</u>	<u>(38,133)</u>
物業、廠房及設備折舊	8,920	131	–	9,051
使用權資產折舊	4,009	–	122	4,131
無形資產攤銷	33	–	–	33
投資物業的公允值虧損	–	8,328	–	8,328
所得稅開支	313	205	12	530
利息收益	1,000	–	480	1,480
利息開支	445	–	2	447
添置物業、廠房及設備	7,853	7	–	7,860
添置投資物業	<u>–</u>	<u>228</u>	<u>–</u>	<u>228</u>
	於2024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	放債業務 千港元	總計 千港元
可呈報分部資產	257,582	33,244	4,686	295,512
可呈報分部負債	<u>75,638</u>	<u>347</u>	<u>46</u>	<u>76,031</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	2025年 千港元	2024年 千港元
收益		
可呈報分部收益及綜合收益	<u>563,500</u>	<u>588,740</u>
溢利或虧損		
可呈報分部虧損	(14,618)	(38,133)
未分配其他收入	531	–
分佔聯營公司虧損	(8,285)	(423)
未分配企業開支	<u>(6,377)</u>	<u>(7,518)</u>
除稅前綜合虧損	<u>(28,749)</u>	<u>(46,074)</u>
於3月31日	2025年 千港元	2024年 千港元
資產		
可呈報分部資產	269,980	295,512
未分配現金及現金等價物	488	986
其他未分配企業資產	<u>263</u>	<u>8,563</u>
綜合資產總值	<u>270,731</u>	<u>305,061</u>
負債		
可呈報分部負債	72,905	76,031
未分配企業負債	<u>756</u>	<u>1,198</u>
綜合負債總額	<u>73,661</u>	<u>77,229</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險保單存入之按金）的分析。

	收益		非流動資產	
	2025年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	2024年 千港元
香港	548,274	563,036	55,848	67,926
中國	<u>15,226</u>	<u>25,704</u>	<u>39,683</u>	<u>41,620</u>
	<u>563,500</u>	<u>588,740</u>	<u>95,531</u>	<u>109,546</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2025年及2024年3月31日止年度，概無客戶佔總收益10%或以上。

6. 融資收入淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行利息收入	251	676
應收債券利息收入	454	480
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	221	324
其他應收款項利息收入	2,422	—
融資收入	3,348	1,480
銀行借款利息開支	21	36
租賃負債利息	262	411
融資成本	283	447
融資收入淨額	3,065	1,033

7. 年內虧損

本集團年內虧損乃經扣除下列項目後達致：

	2025年 千港元	2024年 千港元
員工成本（包括董事薪酬）：		
—薪金、工資及津貼	439,572	453,871
—退休福利計劃供款（附註i）	10,569	11,737
	450,141	465,608
核數師酬金	750	730
物業、廠房及設備折舊	10,085	9,051
使用權資產折舊	4,307	4,131
撇銷其他應收款項	—	127
無形資產攤銷	—	33
物業、廠房及設備減值	—	25,927
無形資產減值	—	122
商譽減值	—	315
短期租賃相關之開支	420	420

附註：

- (i) 截至2025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（2024年：無）。於2025年3月31日，該等計劃並無沒收供款可用作減少未來供款（2024年：無）。

8. 所得稅開支

截至2025年及2024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。

	2025年 千港元	2024年 千港元
即期稅項－香港利得稅		
一年內撥備	250	322
即期稅項－中國		
一年內撥備	4	111
遞延稅項	765	97
	1,019	530

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29,410,000港元（2024年：虧損約46,437,000港元）及年內已發行普通股加權平均數1,128,986,665股（2024年：1,128,986,665股）計算。

每股攤薄虧損

截至2025年3月31日及2024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

	2025年 千港元	2024年 千港元
於香港之非上市投資		
分佔資產淨值	—	8,285
商譽	22,649	22,649
	22,649	30,934
減：減值虧損	(22,649)	(22,649)
	—	8,285

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			
	2025年	2024年	2025年		2024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%		33%/33%	
	Dakin Holding Inc.		天亞建築工程有限公司		總計	
	2025年	2024年	2025年	2024年	2025年	2024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	48,782	19,092	11,304	20,556	60,086	39,648
流動資產	7,686	6,097	752	27,365	8,438	33,462
非流動負債	(12,576)	(8,649)	(19,889)	(1,727)	(32,465)	(10,376)
流動負債	(62,710)	(27,024)	(926)	(21,086)	(63,636)	(48,110)
(負債)／資產淨值	(18,818)	(10,484)	(8,759)	25,108	(27,577)	14,624
本集團分佔資產淨值	-	-	-	8,285	-	8,285
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	-	-	-	8,285	-	8,285
截至3月31日止年度：						
收益	3,901	4,493	2,479	4,753	6,380	9,246
年內虧損	(8,334)	(8,499)	(33,867)	(1,281)	(42,201)	(9,780)
全面虧損總額	(8,334)	(8,499)	(33,867)	(1,281)	(42,201)	(9,780)
來自聯營公司的已收股息	-	-	-	-	-	-

董事已對於Dakin Holdings Inc.（「Dakin」）及天亞建築工程有限公司（「天亞」）的投資進行減值審核。基於Dakin及天亞的表現，截至2025年及2024年3月31日止年度分別錄得減值零及零。

本集團尚未就Dakin及天亞確認年內虧損分別2,500,000港元（2024年：2,550,000港元）及2,890,000港元（2024年：零）。未確認累計虧損為8,530,000港元（2024年：3,140,000港元）。

11. 預付款項、貿易及其他應收款項

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應收款項	(a)	62,348	95,617
減：貿易應收款項減值		(11,827)	(8,622)
		<u>50,521</u>	<u>86,995</u>
應收債券	(b)	–	4,000
預付款項、按金及其他應收款項	(c)	105,635	46,799
		<u>156,156</u>	<u>137,794</u>
減：預付款項－非流動		(25,371)	–
列示為流動資產的金額		<u>130,785</u>	<u>137,794</u>

附註：

- (a) 本集團並無向其客戶授予信貸期(2024年：無)。本集團致力維持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：

	2025年 千港元	2024年 千港元
1至30日	34,122	40,522
31至60日	10,199	29,690
61至90日	1,707	5,411
超過90日	4,493	11,372
	<u>50,521</u>	<u>86,995</u>

貿易應收款項的虧損撥備對賬：

	2025年 千港元	2024年 千港元
於報告期初	8,622	6,824
年內撥備	3,330	2,166
匯兌差額	(125)	(368)
於報告期末	<u>11,827</u>	<u>8,622</u>

於2025年3月31日，貿易應收款項約50,521,000港元(2024年：約86,995,000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) 於2024年3月31日，應收債券4,000,000港元為12%的一年期票息債券，為無抵押並於2025年2月贖回。

(c) 預付款項、按金及其他應收款項詳情如下：

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
預付款項	(i)	37,784	2,278
按金		17,329	10,432
其他應收款項	(ii)	50,522	34,089
		105,635	46,799
減：預付款項－非流動	(iii)	(25,371)	—
列示為流動資產的金額		80,264	46,799

附註：

(i) 於2025年3月31日，預付款項約128,000港元（2024年：零）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（2024年：零）。該等貸款為無抵押、按年利率8%計息及須按要求償還。有關金額於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2025年3月31日，分類為非流動資產的預付款項約25,371,000港元（2024年：零）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

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應付款項	2,338	2,420
已收樓宇管理按金	8,205	8,110
應計提費用及其他應付款項	54,590	52,402
	65,133	62,932

貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
1至30日	1,170	1,227
31至60日	1,117	1,129
超過90日	51	64
	<u>2,338</u>	<u>2,420</u>

應計提費用及其他應付款項詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
應計提員工成本及員工福利	28,421	32,960
應計提開支	2,516	3,826
其他應付款項	23,653	15,616
	<u>54,590</u>	<u>52,402</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2023年4月1日、2024年3月31日及2025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2023年4月1日、2024年3月31日及2025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2025年及2024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報告日期亦無建議派付任何股息。

15. 關聯方交易

(a) 母公司實體

本集團受以下實體控制：

名稱	類別	所有權權益	
		2025年	2024年
何應財博士	最終母公司及控股方	66.00%	不適用
黃黎明先生	最終母公司及控股方	不適用	55.45%

(b) 關聯方交易

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

	2025年 千港元	2024年 千港元
(i) 已付一間由本公司董事何應財博士控制之關連公司之租金	384	—
(ii) 出售物業、廠房及設備予一間由前任董事黃黎明先生之配偶控制之關連公司之收益	—	133
(iii) 已付董事酬金	<u>10,029</u>	<u>6,357</u>

於2024年4月，本集團以代價人民幣10,000元出售一間間接全資附屬公司時時健康管理（淄博）有限公司予一間由前任董事黃黎明先生之配偶控制之關連公司。

(c) 主要管理層人員薪酬

於年內主要管理層人員成員僅包括董事，其薪酬如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
袍金、薪金、津貼及其他福利	9,974	6,309
退休福利計劃及供款	<u>55</u>	<u>48</u>
	<u>10,029</u>	<u>6,357</u>

16. 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2025年3月31日，未償付履約保證金約為2,300萬港元（2024年：約2,920萬港元）。

於2025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6,130萬港元（2024年：約6,440萬港元）。

(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。

17. 資本承擔

截至報告期末，本集團的資本承擔情形如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業、廠房及設備		
— 已訂約但並無撥備	<u>2,961</u>	<u>—</u>

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2025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2025年3月31日止年度，就物業投資業務而言，本集團錄得來自投資物業的租金收入約130萬港元（2024年：180萬港元）。

財務回顧

財務表現概要

	2025年 千港元	2024年 千港元	變動
收益	563,500	588,740	-4.3%
服務成本	(469,694)	(485,048)	-3.2%
毛利	93,806	103,692	-9.5%
毛利率	16.6%	17.6%	不適用
其他虧損，淨額	(3,493)	(9,495)	-63.2%
金融資產之減值虧損	(5,133)	(2,166)	137.0%
應佔聯營公司虧損	(8,285)	(423)	1,858.6%
行政開支	(79,435)	(110,963)	-28.4%
其他經營開支	(29,274)	(27,752)	5.5%
融資成本	(283)	(447)	-36.7%
融資收入	3,348	1,480	126.1%
除稅前虧損	(28,749)	(46,074)	-37.6%
所得稅開支	(1,019)	(530)	92.3%
年內虧損	(29,768)	(46,604)	-36.1%
淨虧損率	-5.3%	-7.9%	不適用

收益

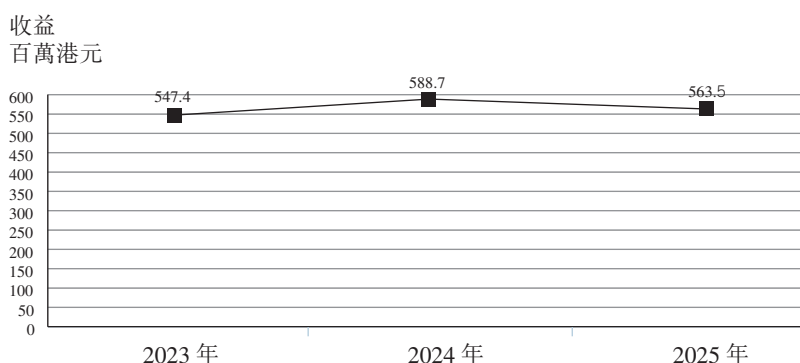
截至2025年3月31日止年度，本集團來自其在香港及中國的業務所得收益分別約為5.483億港元（2024年：5.630億港元）及1,520萬港元（2024年：2,570萬港元）。截至2024年及2025年3月31日止年度，本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為6,070萬港元及6,300萬港元，分別佔其總收益約10.3%及11.2%。

下表按合約類型載列本集團分別於截至2025年及2024年3月31日止年度之收益：

	2025年		2024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	499.2	88.6%	526.2	89.4%
獨立保安服務合約	63.0	11.2%	60.7	10.3%
租賃服務	1.3	0.2%	1.8	0.3%
	563.5	100.0%	588.7	100.0%

本集團的收益由截至2024年3月31日止年度約5.887億港元減少約4.3%至截至2025年3月31日止年度約5.635億港元。該減少主要由於截至2025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2024年3月31日止年度的421份減少11份至截至2025年3月31日止年度的410份，且物業管理服務合約產生的收益減少約5.1%至約4.992億港元。截至2025年3月31日止年度，獨立保安服務合約錄得增長約3.8%至約6,300萬港元。

下圖載列本集團截至2023年、2024年及2025年3月31日止年度的收益。



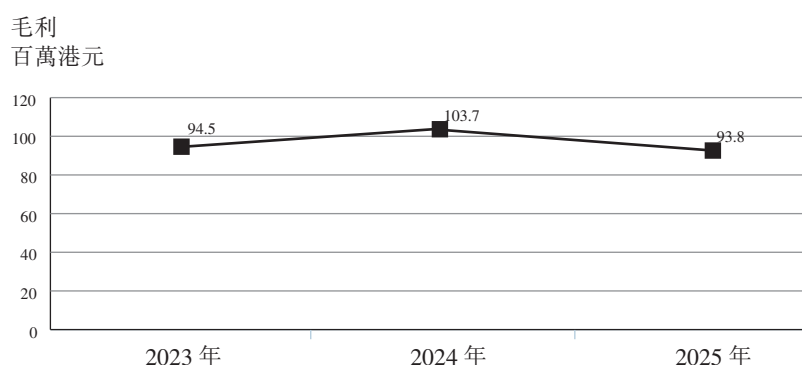
服務成本

截至2024年及2025年3月31日止年度的總服務成本分別為約4.850億港元及4.697億港元。年內，服務成本減少約3.2%，主要與收益減幅一致所致。

毛利

本集團的毛利由截至2024年3月31日止年度約1.037億港元減少約9.5%至截至2025年3月31日止年度的約9,380萬港元。截至2024年及2025年3月31日止年度的毛利率分別約為17.6%及16.6%。

下圖載列本集團截至2023年、2024年及2025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2024年3月31日止年度虧損約4,640萬港元減少約36.6%至截至2025年3月31日止年度虧損約2,940萬港元。淨虧損率於截至2025年及2024年3月31日止年度分別為約-5.3%及-7.9%。

除上述毛利減少外，截至2025年3月31日止年度淨虧損減少乃主要由於下列淨效應：

- (i) 行政開支減少約3,160萬港元，乃由於員工成本及物業開支減少約580萬港元，且年內各項資產並無發生減值虧損，而截至2024年3月31日止年度則約為2,640萬港元；
- (ii) 出售附屬公司收益增加約260萬港元；及
- (iii) 應佔聯營公司虧損增加約790萬港元。

行政開支

截至2025年3月31日止年度，本集團的行政開支約為7,940萬港元（2024年：1.11億港元），較2024年同期減少約28.4%，主要由於截至2025年3月31日止年度產生的員工成本減少，及截至2024年3月31日止年度錄得各項資產減值虧損約2,640萬港元，惟2025年並無類似項目。

其他經營開支

截至2025年3月31日止年度，本集團的其他經營開支約為2,930萬港元（2024年：2,780萬港元），較2024年同期增加約5.5%，乃由於年內折舊及攤銷開支、保險費以及法律及專業費用增加所致。

下表按性質載列於所示年度的其他經營開支。

	2025年 千港元	2024年 千港元
核數師酬金	750	730
顧問費	152	172
折舊及攤銷	10,085	9,107
匯兌差額	22	130
保險費	5,222	4,588
法律及專業費	3,677	2,962
辦公室開支	2,992	3,233
登記、牌照及認購費	269	265
差旅及招待開支	6,105	6,565
	<u>29,274</u>	<u>27,752</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

2025年 2024年
千港元 千港元

財務狀況

流動資產	170,510	183,480
流動負債	72,790	73,359
流動資產淨值	97,720	110,121
資產總值	270,731	305,061
銀行及其他貸款以及租賃負債	5,793	9,136
銀行結餘及現金（包括已質押銀行存款）	38,675	44,761
權益總額	197,070	227,832

主要比率

股本回報率(1)	-14.0%	-18.4%
資產回報率(2)	-10.3%	-13.9%
流動比率(3)	2.34 倍	2.50 倍
資產負債比率(4)	2.9%	4.0%
負債淨額對權益比率(5)	0%	0%
應收賬款周轉日數(6)	44.5 日	54.8 日
應付賬款周轉日數(7)	31.9 日	34.3 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2025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3,470萬港元（2024年：4,080萬港元）。

於2025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580萬港元（2024年：910萬港元）。

於2025年3月31日，本集團的流動資產淨值約為9,770萬港元（2024年：1.101億港元）。本集團的營運主要通過其業務經營產生的收益、可用現金及銀行結餘撥付資金。

股本回報率

股本回報率由截至2024年3月31日止年度約-18.4%上升至截至2025年3月31日止年度約-14.0%，主要由於本年度並無各項資產減值虧損，而去年各項資產減值虧損約為2,640萬港元。

資產回報率

資產回報率由截至2024年3月31日止年度約-13.9%上升至截至2025年3月31日止年度約-10.3%，主要由於本年度並無各項資產減值虧損，而去年各項資產減值虧損約為2,640萬港元。

流動比率

本集團之流動比率由截至2024年3月31日止年度約2.50倍減少至截至2025年3月31日止年度約2.34倍。

資產負債比率

於2025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2.9%（2024年：4.0%）。

應收賬款周轉日數

應收賬款周轉日數由截至2024年3月31日止年度約54.8日減至截至2025年3月31日止年度約44.5日，此乃由於貿易應收賬款的收款時間減少所致。

應付賬款周轉日數

應付賬款周轉日數由截至2024年3月31日止年度約34.3日減少2.4日至截至2025年3月31日止年度約31.9日。

股息

董事並不建議就截至2025年3月31日止年度派付末期股息（2024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。

年內，本集團於香港及中國的物業管理服務錄得收益約4.992億港元（2024年：5.262億港元）。展望未來，於香港及中國提供物業管理服務將繼續為本集團的核心業務。

人力資源

於2025年3月31日，本集團合共聘用1,407名員工（2024年：1,680名員工）。截至2025年3月31日止年度，本集團員工成本約為4.501億港元（2024年：4.656億港元）。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2025年3月31日止年度，香港服務合約總數為410份（涵蓋約84,208個住戶），包括387份物業管理服務合約、12份獨立保安服務合約及11份設施管理服務合約。

客戶賬戶

於2025年3月31日，本集團以信託形式代表客戶持有152個（2024年3月31日：63個）客戶賬戶，金額約6,130萬港元（2024年3月31日：6,440萬港元）。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2025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（2024年3月31日：14份）履約證書，金額約為2,300萬港元（2024年3月31日：2,920萬港元）。

資本開支

截至2025年3月31日止年度，本集團購入金額約1,453萬港元的物業、廠房及設備（直接添置）（2024年：786萬港元）。

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17。

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16。

外幣風險

由於本集團就人壽保險保單存入之按金以美元（「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2024年3月31日及2025年3月31日止兩個年度並無重大投資。本集團於截至2024年3月31日及2025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2025年3月31日，約860萬港元就人壽保險保單存入之按金及銀行存款（2024年：就人壽保險保單存入的按金及銀行存款1,350萬港元）已抵押予一間銀行，作為本集團獲授銀行融資之擔保。此外，本集團根據租賃購買若干汽車。於2025年3月31日及2024年3月31日，分別約為70萬港元及100萬港元之使用權資產（汽車）賬面值列於租賃負債項下。

就人壽保險保單存入按金以美元（並非本集團的功能貨幣）計值。

上市之所得款項用途

根據本公司日期為2013年9月30日之招股章程（「招股章程」）所載配售本公司發行新股份的實際所得款項淨額約為1,750萬港元，有別於估計所得款項淨額約2,440萬港元（按假設配售價將為招股章程所列建議範圍的中位數估計）。於2013年9月20日起直至2025年3月31日止期間，本集團已按如下方式應用所得款項淨額：

	所得款項淨額（百萬港元）		
	可用	已動用	尚未動用
償還銀行貸款	7.5	7.5	—
實施舊區物業管理計劃	4.3	—	4.3
拓展物業管理組合	5.7	5.7	—
	<u>17.5</u>	<u>13.2</u>	<u>4.3</u>

所得款項淨額之未動用餘額將按與招股章程所述者一致方式應用。

本集團預期餘下所得款項430萬港元將於截至2026年3月31日止年度前悉數動用。

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2025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2025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2025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。

購買、出售或贖回上市證券

截至2025年3月31日止年度，本公司及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。

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2025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2025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2025年7月28日（星期一）舉行之應屆股東週年大會（「2025年股東週年大會」）並於會上投票之資格，本公司將由2025年7月23日（星期三）至2025年7月28日（星期一）（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2025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2025年7月22日（星期二）下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記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。

代表董事會
港深智能管理集團（控股）有限公司
主席
何應財博士

香港，2025年6月26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。