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)

中期業績公佈
截至2026年9月30日止六個月

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM之特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比其他在聯交所上市的公司帶有較高投資風險。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，而且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。

摘要

- 截至2026年9月30日止六個月(「本期間」),本集團收益約為2.655億港元,較2025年同期減少約2.0%。
- 截至2026年9月30日止六個月,本集團毛利約為3,900萬港元,較2025年同期減少約8.0%。
- 本公司擁有人應佔本期間虧損約為970萬港元,較2025年同期減少約66.9%。本公司擁有人應佔本期間虧損減少乃主要由於行政開支減少所致。
- 本期間,每股虧損為0.86港仙(2025年:2.60港仙)。
- 董事會(「董事會」)不建議就本期間派付任何股息(2025年:無)。

未經審核財務業績

董事會欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)本期間之未經審核簡明綜合中期財務報表,連同2025年同期之未經審核比較數字,有關詳情載列如下:

未經審核簡明綜合損益及其他全面收益表

		截至9月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	***千港元***	*千港元*
		(未經審核)	(未經審核)
收益	*3*	**265,508**	270,908
服務成本		**(226,546)**	(228,545)
毛利		**38,962**	42,363
其他(虧損)╱收益,淨額	*5*	**(204)**	14
金融資產減值虧損撥回		**–**	1,142
行政開支		**(35,181)**	(59,562)
其他經營開支		**(13,626)**	(14,498)
經營虧損		**(10,049)**	(30,541)
融資收入		**411**	627
融資成本		**(420)**	(112)
融資(成本)╱收入－淨額	*4*	**(9)**	515
除税前虧損		**(10,058)**	(30,026)
所得税抵免╱(開支)	*8*	**117**	(94)
期內虧損	*7*	**(9,941)**	(30,120)
其他全面收益,扣除税項			
可能重新分類至損益的項目:			
換算海外業務所產生之匯兑差額		**2,438**	913
出售一間附屬公司時重新分類外幣換算儲備至損益		**62**	–
期內其他全面收益		**2,500**	913
期內全面開支總額		**(7,441)**	(29,207)

		截至9月30日止六個月	
		2026年	2025年
	附註	***千港元***	*千港元*
		（未經審核）	（未經審核）
下列各方應佔期內虧損：			
本公司擁有人		**(9,706)**	(29,315)
非控股權益		**(235)**	(805)
		(9,941)	(30,120)
下列各方應佔期內全面開支總額：			
本公司擁有人		**(7,206)**	(28,402)
非控股權益		**(235)**	(805)
		(7,441)	(29,207)
每股虧損			
基本*（港仙）*	*9*	**(0.86)**	(2.60)
攤薄*（港仙）*	*9*	**(0.86)**	(2.60)

未經審核簡明綜合財務狀況表

	附註	**於2026年9月30日** *千港元* **（未經審核）**	於2026年3月31日 *千港元* （經審核）
非流動資產			
物業、廠房及設備	*11*	**76,240**	82,266
使用權資產		**16,595**	19,025
商譽		**785**	785
遞延稅項資產		**332**	159
融資租賃應收款項		**4,843**	3,327
		98,795	105,562
流動資產			
預付款項、貿易及其他應收款項	*12*	**96,358**	84,231
融資租賃應收款項		**3,916**	1,857
已質押銀行存款		**4,000**	4,000
現金及現金等價物		**24,131**	39,360
即期稅項資產		**–**	986
		128,405	130,434
流動負債			
貿易及其他應付款項	*13*	**66,216**	64,472
合約負債		**1,484**	1,522
租賃負債		**4,174**	4,409
即期稅項負債		**313**	1,260
		72,187	71,663
流動資產淨值		**56,218**	58,771
總資產減流動負債		**155,013**	164,333

	附註	**於2026年9月30日** *千港元* **（未經審核）**	於2026年3月31日 *千港元* （經審核）
非流動負債			
租賃負債		**11,595**	13,531
遞延稅項負債		**290**	233
		11,885	13,764
資產淨值		**143,128**	150,569
權益			
股本	*14*	**11,290**	11,290
儲備		**128,232**	135,438
本公司擁有人應佔權益		**139,522**	146,728
非控股權益		**3,606**	3,841
權益總額		**143,128**	150,569

未經審核簡明綜合權益變動表

	本公司擁有人應佔							
	股本	股份溢價賬*	合併儲備*	外幣換算儲備*	保留溢利*	合計	非控股權益	權益總額
	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2025年4月1日(經審核)	11,290	190,444	4,750	(5,990)	(7,388)	193,106	3,964	197,070
期內全面收益／(開支)總額(未經審核)	–	–	–	913	(29,315)	(28,402)	(805)	(29,207)
於2025年9月30日(未經審核)	11,290	190,444	4,750	(5,077)	(36,703)	164,704	3,159	167,863
於2026年4月1日(經審核)	**11,290**	**190,444**	**4,750**	**(4,258)**	**(55,498)**	**146,728**	**3,841**	**150,569**
期內全面收益／(開支)總額(未經審核)	**–**	**–**	**–**	**2,500**	**(9,706)**	**(7,206)**	**(235)**	**(7,441)**
於2026年9月30日(未經審核)	**11,290**	**190,444**	**4,750**	**(1,758)**	**(65,204)**	**139,522**	**3,606**	**143,128**

* 該等儲備賬目構成未經審核簡明綜合財務狀況表內之綜合儲備。

未經審核簡明綜合現金流量表

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
經營活動（所用）／所得現金淨額	**(18,577)**	15,429
投資活動所得／（所用）現金淨額	**3,606**	(7,175)
融資活動所用現金淨額	**(2,171)**	(4,465)
現金及現金等價物（減少）／增加淨額	**(17,142)**	3,789
外幣匯率變動之影響	**1,913**	132
期初現金及現金等價物	**39,360**	34,675
期末現金及現金等價物	**24,131**	38,596
現金及現金等價物結餘分析		
現金及銀行結餘	**24,131**	38,596

未經審核簡明綜合財務報表附註

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。本集團主要業務為提供物業管理及相關服務。

除另有指明外,未經審核簡明綜合財務報表以港元(「港元」)呈列且所有價值均約整至最接近千位(千港元)。

2. 呈列基準

本集團截至2026年9月30日止六個月的此等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」)所頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」以及GEM上市規則的適用披露規定編製。

本集團所採納的會計政策與截至2026年3月31日止年度的綜合財務報表相一致。

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2026年3月31日止年度的年度財務報表一併閱讀,惟採納香港會計師公會所頒佈於2026年4月1日或之後開始的會計期間生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

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2026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會計準則。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則並無導致本集團之會計政策及本期間及以往年度所呈報之數額出現重大變動。

本集團並未應用已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團已開始評估此等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響,惟尚未能確定此等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則會否對其經營業績及財務狀況構成重大影響。

3. 收益

本集團於截至2026年9月30日止六個月主要從事提供物業管理及相關服務。期內本集團的已確認收益分析如下：

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收益		
提供物業管理及相關服務	**259,362**	270,908
其他來源收益		
租賃服務收入	**6,146**	–
總收益	**265,508**	270,908

客戶合約收益之分拆：

提供物業管理及相關服務

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
地區市場		
香港	**255,601**	265,171
中華人民共和國（「中國」）	**3,761**	5,737
	259,362	270,908
主要服務		
物業管理服務	**235,363**	243,705
獨立保安服務	**23,999**	27,203
	259,362	270,908

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。

4. 融資(成本)／收入淨額

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
銀行利息收入	**–**	77
就人壽保險保單存入的按金的利息收入	**42**	28
其他應收款項利息收入	**–**	489
融資租賃應收款項利息收入	**369**	33
融資收入	**411**	627
銀行借款利息開支	**–**	27
租賃負債利息	**420**	85
融資成本	**420**	112
融資(成本)／收入淨額	**(9)**	515

5. 其他(虧損)／收益,淨額

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
出售一間聯營公司收益	**1,300**	–
出售一間附屬公司虧損	**(1,514)**	–
其他	**10**	14
	(204)	14

6. 分部資料

(a) 可呈報分部

本集團僅有一個(2025年:一個)可呈報分部,即提供物業管理及相關服務。由於此乃本集團唯一的可呈報分部,故不呈列進一步的分部分析。

(b) 地區資料

	收益		非流動資產	
	截至9月30日止六個月		**於2026年**	於2026年
	2026年	2025年	**9月30日**	3月31日
	千港元	*千港元*	***千港元***	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）	**（未經審核）**	（經審核）
香港	**261,747**	265,171	**64,016**	70,941
中國	**3,761**	5,737	**34,447**	34,462
	265,508	270,908	**98,463**	105,403

7. 期內虧損

本集團期內虧損乃經扣除下列項目：

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
員工成本（包括董事薪酬）：		
－薪金、工資及津貼	**172,077**	225,969
－退休福利計劃供款	**5,878**	5,678
	177,955	231,647
核數師酬金	**425**	520
物業、廠房及設備折舊	**7,109**	7,037
使用權資產折舊	**2,430**	2,414
與短期租賃相關的開支	**775**	406

8. 所得稅抵免／(開支)

截至2026年及2025年9月30日止六個月，香港利得稅乃根據利得稅兩級制計算。估計應課稅溢利首200萬港元按8.25%的稅率計算及餘下估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算。本集團須選擇其中一間香港實體應用兩級利得稅稅率。

除非另有規定，否則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%(2025年：25%)計算。

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項－香港利得稅		
－期內撥備	**–**	(36)
即期稅項－中國		
－期內撥備	**–**	(1)
遞延稅項	**117**	(57)
	117	(94)

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截至2026年9月30日止六個月的虧損約970萬港元(截至2025年9月30日止六個月：虧損為2,930萬港元)及期內已發行普通股加權平均數為1,128,986,665股(截至2025年9月30日止六個月：1,128,986,665股)計算。

每股攤薄虧損

截至2026年9月30日及2025年9月30日止六個月，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. 股息

截至2026年9月30日止六個月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佈日期亦無建議派付任何股息(截至2025年9月30日止六個月：無)。

11. 物業、廠房及設備

截至2026年9月30日止六個月，本集團以現金代價約30萬港元收購物業、廠房及設備（截至2025年9月30日止六個月：3,260萬港元）。

12. 預付款項、貿易及其他應收款項

	附註	**於2026年9月30日** *千港元* （**未經審核**）	於2026年3月31日 *千港元* （經審核）
貿易應收款項	*(a)*	**57,028**	54,553
減：貿易應收款項減值		**(11,819)**	(13,401)
		45,209	41,152
預付款項、按金及其他應收款項	*(b)*	**51,149**	43,079
列示為流動資產的金額		**96,358**	84,231

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2026年9月30日 *千港元* （**未經審核**）	於2026年3月31日 *千港元* （經審核）
1至30日	**32,442**	28,767
31至60日	**5,855**	6,576
61至90日	**2,492**	2,093
超過90日	**4,420**	3,716
	45,209	41,152

(b) 預付款項、按金及其他應收款項詳情如下：

	附註	**於2026年9月30日** *千港元* （未經審核）	於2026年3月31日 *千港元* （經審核）
預付款項	*(i)*	**23,977**	18,750
按金		**20,445**	16,681
其他應收款項	*(ii)*	**6,727**	7,648
列示為流動資產的金額		**51,149**	43,079

附註：

(i) 於2026年9月30日，預付款項約128,000港元（2026年3月31日：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) 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。

13. 貿易及其他應付款項

	於2026年9月30日 *千港元* （未經審核）	於2026年3月31日 *千港元* （經審核）
貿易應付款項	**2,207**	2,350
已收樓宇管理按金	**2,888**	7,503
應計費用及其他應付款項	**61,121**	54,619
	66,216	64,472

基於發票日期貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於2026年9月30日	於2026年3月31日
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（經審核）
1至30日	**1,153**	1,238
31至60日	**1,054**	1,049
超過90日	**–**	63
	2,207	2,350

14. 股本

每股面值0.01港元之普通股

	股份數目	**金額**
		千港元
法定：		
每股面值0.01港元的普通股		
於2025年4月1日（經審核）、2026年3月31日（經審核）及2026年9月30日（未經審核）	5,000,000,000	50,000
已發行及繳足：		
每股面值0.01港元的普通股		
於2025年4月1日（經審核）、2026年3月31日（經審核）及2026年9月30日（未經審核）	1,128,986,665	11,290

15. 關聯方交易

除簡明綜合財務報表其他部分所披露的該等關聯方交易及結餘外，本集團於截至2026年及2025年9月30日止六個月與其關聯方有以下重大交易：

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
	（未經審核）	（未經審核）
(i) 主要管理人員的酬金	**3,307**	19,303
(ii) 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	**192**	192

本公司董事何應財博士就本集團旗下若干附屬公司獲授銀行信貸提供無限額個人擔保。

16. 或然負債

(a) 履約保證金及業主立案法團資金

一間銀行及一間保險公司已發出履約保證金，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，本公司董事認為對本集團作出履約保證金索償的可能性不大。

於2026年9月30日，未償付履約保證金約為2,200萬港元（2026年3月31日：2,200萬港元）。

於2026年9月30日，客戶賬戶內未有於本集團簡明綜合財務報表處理的銀行結餘總金額約為7,080萬港元（2026年3月31日：6,590萬港元）。

(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毀或經濟損失，由相關物業的住客或其他使用人士提出的索償；及(iv)個別單位業主因疏忽引致物業損毀，由相關物業的其他住客或使用人士提出的索償。本集團的保險提供適當保障，而本公司董事認為，根據目前可得資料，於2026年9月30日，任何現有索償預期不會對本集團造成重大財務影響。

管理層討論及分析

回顧

本集團主要從事提供物業管理服務(對象以住宅物業為主)。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管理服務,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管理服務。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9月30日止六個月,本集團於香港根據獨立保安服務合約向11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(「僑瑋」)。

收益

截至2026年9月30日止六個月,本集團來自其在香港及中國的業務所得收益分別約為2.617億港元(2025年:2.652億港元)及約380萬港元(2025年:570萬港元)。

截至2026年及2025年9月30日止六個月,本集團來自獨立保安服務合約的收益分別約為2,400萬港元及2,720萬港元,分別佔其總收益約9.0%及10.0%。

下表按合約類型載列截至2026年及2025年9月30日止六個月的本集團收益:

	截至9月30日止六個月			
	2026年		2025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	**235.4**	**88.7%**	243.7	90.0%
獨立保安服務合約	**24.0**	**9.0%**	27.2	10.0%
租賃服務收入	**6.1**	**2.3%**	–	–
	265.5	**100%**	270.9	100%

本集團的收益由截至2025年9月30日止六個月約2.709億港元減少約2.0%至截至2026年9月30日止六個月約2.655億港元。於本期間，本集團取得的香港物業管理服務合約數目由截至2025年9月30日止六個月的400份減少10份至截至2026年9月30日止六個月的390份。截至2026年9月30日止六個月，物業管理服務合約產生的收益減少約3.4%至約2.354億港元。

毛利

本集團的毛利由截至2025年9月30日止六個月約4,240萬港元減少約8.0%至截至2026年9月30日止六個月的約3,900萬港元。截至2026年及2025年9月30日止六個月的毛利率分別約為14.7%及15.6%。

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9月30日止六個月的虧損約2,930萬港元減少約66.9%至截至2026年9月30日止六個月虧損約970萬港元乃主要由於行政開支減少所致。

行政開支

截至2026年9月30日止六個月，本集團的行政開支約為3,520萬港元（2025年：5,960萬港元），較2025年同期減少約40.9%，主要歸因於並無：1) 2025年同期就本集團於2025年6月成立及開始營運的智能監控系統中心產生的一次性員工成本1,600萬港元；及2) 2025年同期的員工花紅690萬港元。

其他經營開支

截至2026年9月30日止六個月，本集團的其他經營開支約為1,360萬港元（2025年：1,450萬港元），較2025年同期減少約6.2%。

下表按性質載列於所示期間的其他經營開支。

	截至9月30日止六個月	
	2026年	2025年
	千港元	*千港元*
核數師酬金	**425**	520
顧問費	**40**	67
折舊及攤銷	**3,845**	4,779
匯兑差額	**34**	–
保險費	**2,305**	2,345
法律及專業費	**1,361**	1,646
辦公室開支	**2,069**	1,995
登記、牌照及訂閱費	**61**	120
差旅及招待開支	**3,486**	3,026
	13,626	14,498

經營回顧

前景

董事會對香港物業市場的長期前景持審慎樂觀態度。儘管近期數據顯示成交量出現溫和復甦，但受高利率、買家情緒趨謹慎及持續的經濟不確定性影響，整體市況仍然低迷。公眾持續關注房屋供應速度及充足程度，而預計物業加快竣工或會有助緩解結構性房屋需求，但需求緩解的時間及規模仍視乎廣泛政策及市場動態而定。

與此同時，物業管理行業預計將受益於入住率及資產周轉的逐步提升，而城市更新計劃及不斷變化的服務期望將推動行業長期增長。為配合此戰略方向，本集團自主開發的智能監控系統中心最近已投入運營。此專有平台集自動化監控、預測性維護及集中控制功能於一體，可提升服務響應速度並實現數據驅動型決策。通過自動化執行常規任務及系統警報，有望改善運營效率，並有助抵銷法定最低工資調整及通脹壓力所引致的員工成本上升。

儘管持續面臨成本壓力及行業激烈競爭，董事會仍深信本集團具備持續擴大市場份額的優勢。憑藉可擴展平台及對卓越運營的追求，本集團持續專注於在核心業務分部捕捉長期價值。

人力資源

於2026年9月30日，本集團總共聘用1,390名員工（2026年3月31日：1,435名員工）。截至2026年9月30日止六個月本集團員工成本約為1.779億港元（2025年：2.316億港元）。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，另外因應本集團業績及個別員工表現發放酌情花紅予合資格員工。

服務合約

截至2026年9月30日止六個月，香港服務合約總數為390份（涵蓋約81,354個住戶），包括369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9月30日，本集團以信託形式代表客戶持有153個（2026年3月31日：154個）客戶賬戶，金額約為7,080萬港元（2026年3月31日：6,590萬港元）。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9月30日，按服務合約的規定，一家銀行及一家保險公司代表本集團向客戶發出11份（2026年3月31日：11份）履約證書，金額約為2,200萬港元（2026年3月31日：2,200萬港元）。

流動資金、財務資源及資本架構

於2026年9月30日，本集團維持充足營運資金，銀行結餘及現金約為2,410萬港元（2026年3月31日：3,934萬港元）。

於2026年9月30日，本集團的銀行及其他貸款及租賃負債約為400萬港元（2026年3月31日：400萬港元）。

於2026年9月30日，本集團的流動資產淨值約為5,620萬港元（2026年3月31日：5,880萬港元）。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。

資本開支

截至2026年9月30日止六個月，本集團購入約30萬港元（截至2025年9月30日止六個月：3,260萬港元）的物業、廠房及設備（主要與智能監控系統中心相關）。

資本承擔

於2026年9月30日，本集團並無任何重大資本承擔。

或然負債

本集團或然負債的詳情載於未經審核簡明綜合財務報表附註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，並將考慮於有需要時對沖重大外幣風險。

本集團的資產抵押

於2026年9月30日，本集團根據租賃獲取若干汽車。於2026年9月30日及2026年3月31日，分別約為30萬港元及40萬港元之使用權資產(汽車)賬面值列於租賃負債項下。

資產負債比率

於2026年9月30日，本集團的資產負債比率(即總債務(即銀行及其他貸款及租賃負債)除以總權益)約為11.0%(2026年3月31日：11.9%)。

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

除本公佈所披露者外，截至2026年9月30日止六個月，本集團並無其他重大投資、有關附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售。

收購一間聯營公司30%股權

於2026年11月20日，本公司之直接全資附屬公司Yorkshire (BVI) Limited（「買方」）與梁永輝先生（「賣方」）訂立買賣協議（「買賣協議」），據此，賣方同意出售而買方同意購買金輝服務有限公司（「金輝服務」）之30股普通股（相當於金輝服務已發行股份總數之30%），代價為14,000,000港元（「收購事項」）。代價將以現金結付50%（7,000,000港元），而餘下50%（7,000,000港元）則透過發行於其發行日期後兩個月到期之無擔保、不計息、不可轉換承兑票據結付。就收購事項而言，賣方、買方與金輝服務須於完成日期訂立股東協議，以規管完成後之管治及股東權利。

金輝服務主要在香港從事提供保安服務（持有香港法例第460章《保安及護衛服務條例》項下之第I類保安公司牌照），並作為分包商向本集團提供保安服務。於完成後，金輝服務將成為本公司之聯營公司，且其業績及資產淨值將採用權益法於本公司的綜合財務報表入賬。

董事認為，收購事項符合本集團進一步發展其物業管理及相關服務業務之策略，使本集團能夠在保安及相關服務方面產生協同效應，以及參與金輝服務之未來發展並分享其財務表現。

於本公佈日期，收購事項尚未完成。

重大投資或資本資產的未來計劃

除本公佈所披露者外，截至2026年9月30日，本集團並無重大投資或資本資產的其他未來計劃。

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。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訂立的服務合約（不論是否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。

遵守企業管治守則

截至2024年9月30日止六個月，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制衡，董事會由經驗豐富之個人組成，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。

更新董事資料

根據GEM上市規則第17.50A(1)條，自本公司於2025/26年報或有關委任董事及／或董事辭任的公佈中作出披露以來董事資料概無變動。

董事證券交易

本集團已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載買賣規定準則，作為規管董事進行本公司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，截至2026年9月30日止六個月，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行為守則的情況。

董事及最高行政人員於本公司或任何相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2026年9月30日，董事及其聯繫人於本公司及其相聯法團的股份、相關股份或債權證中，擁有任何記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內，或根據GEM上市規則第5.46條另行通知本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉

股東姓名	身份及權益性質	股份數目	佔已發行股本之權益概約百分比
何應財博士*（附註1）*	實益擁有人	745,119,950 (L) *（附註2）*	66.00%

附註：

(1) 於2026年9月30日，執行董事兼董事會主席何應財博士持有745,119,950股股份。

(2) 字母「L」表示於股份之好倉。

除上文所披露者外，於本公佈日期，董事及其聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

購買股份或債權證的安排

於截至2026年9月30日止六個月內任何時間，本公司、其附屬公司、同系附屬公司、母公司或其他相聯法團概無訂立任何安排，以使本公司董事及最高行政人員（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他相聯法團的股份或相關股份或債權證而獲益。

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份中擁有之權益及淡倉

於2026年9月30日，根據證券及期貨條例第336條本公司須予存置之主要股東權益及淡倉登記冊（「主要股東登記冊」）所記錄，下列人士／實體（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有權益及淡倉：

於本公司每股面值0.01港元之普通股之好倉

股東名稱／姓名	身份及權益性質	股份數目	佔已發行股本之權益概約百分比
陳毓芬女士*（附註1）*	配偶權益	745,119,950 (L) *（附註2）*	66.00%

附註：

(1) 陳毓芬女士為何應財博士的配偶，因此，根據香港法例第571章證券及期貨條例，彼被視為於何應財博士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

(2) 字母「L」表示於股份之好倉。

除上文所披露者外，於本公佈日期，董事並無獲悉任何人士／實體（本公司董事或最高行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有或被視為或當作擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之主要股東登記冊之任何其他權益或淡倉。

有關董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納GEM上市規則第5.48至5.67條所載的規則，作為董事進行本公司證券交易的操守守則。截至2026年9月30日止六個月，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行為守則的情況。

股份獎勵計劃

於2021年8月6日，董事批准採納股份獎勵計劃（「股份獎勵計劃」）。

股份獎勵計劃的目的

股份獎勵計劃旨在嘉許及獎勵對本集團的成長及發展作出貢獻的合資格參與者（定義見下文），及向合資格參與者給予獎勵以激勵彼等繼續為本集團的持續營運及發展效力，及為本集團進一步發展吸引合適的人才。

管理

股份獎勵計劃須由董事會及受託人根據股份獎勵計劃條款管理。

資格

根據構成股份獎勵計劃的規則，下列類別的參與者（不包括除外參與者）（「合資格參與者」）符合資格參與股份獎勵計劃：

(a) 本公司、任何附屬公司或本集團任何成員公司持有任何股權的任何實體（「投資實體」）之任何全職或兼職僱員，包括任何執行董事惟不包括任何非執行董事，及包括與本集團訂立僱傭合約之任何人士，前提為僱傭合約項下其任期之開始日期為歸屬日期前之日期，且有關僱傭合約於截至歸屬日期（包括當日）為止仍然有效及存續，且倘有關人士於僱傭合約項下任期之開始日期前身故，則有關人士不得被當作合資格僱員；

(b) 本公司、任何附屬公司或任何投資實體之任何非執行董事（包括獨立非執行董事）；

(c) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何貨品或服務供應商或賣方；

(d) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何客戶；

(e) 向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援的任何人士或實體；

(f) 本集團任何成員公司或任何投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券的任何持有人；

(g) 本集團任何成員公司或任何投資實體於任何業務或業務發展方面的任何顧問（專業或其他方面）或諮詢人；及

(h) 以合營企業、商業聯盟或其他業務安排的方式，對本集團發展及增長已經或可能作出貢獻的任何其他組別或類別的參與者，且就計劃而言，獎勵可能會授予由上述一名或多名參與者所全資擁有的任何公司。

期限

董事會可提前終止股份獎勵計劃，其有效期為自採納日期開始起計為期十(10)年。根據計劃可授予的最高股份總數合共不得超過於採納日期或任何經更新限額的批准日期（如有）已發行股份的10%。

獎勵失效及歸還股份

倘任何屬合資格僱員之選定參與者不再為合資格僱員，獎勵將即時自動失效及所有獎勵股份及其應佔其他分派不得於有關歸屬日期歸屬，惟將就計劃而言成為歸還股份。

根據股份獎勵計劃授予的獎勵股份的最高數目及各參與者根據股份獎勵計劃的權益上限

根據股份獎勵計劃可授予的最高股份總數合共不得超過於採納日期或任何經更新限額的批准日期（如有）已發行股份的10%（基於採納日期的1,026,351,515股已發行股份計算，即102,635,151股股份）（包括透過直接配發授予的該等股份）。

根據股份獎勵計劃，於任何12個月期間內授予各選定參與者的獎勵股份總數不得超過本公司（或其附屬公司）已發行相關類別證券的1%（基於採納日期的1,026,351,515股已發行股份計算，即10,263,515股股份）。此外，根據GEM上市規則第23章的適用規定，授予本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人的每股獎勵股份，不得導致有關選定參與者於直至有關授予日期（包括該日）的12個月期間已經獲授予並將獲授予的獎勵股份：

(a) 合共超過已發行相關類別證券的0.1%；及

(b) （倘證券於聯交所上市）根據每次授予日期的證券收市價，總值超過500萬港元。

承授人就接納授出獎勵股份應付款項

根據股份獎勵計劃，除非參與者在收到董事會有關通知後五(5)個營業日內書面通知本公司其將拒絕接納有關獎勵，否則授出獎勵股份應被視為由參與者不可撤銷地接納，接納授出獎勵股份時無需向本公司支付任何款項。

歸屬期及釐定購買價

根據計劃，董事會有絕對酌情權決定授予獎勵股份的歸屬期。

於本集團各財政年度之初，董事會應（經計及本集團所有相關情況及事務後）釐定於該財政年度將分配予本公司根據信託契據委任的受託人（「受託人」）或通過由受託人為計劃而設立的特殊目的公司（「特殊目的公司」）的集團出資最高金額（「集團出資年度閾值」），以就實施計劃認購或購買股份。

集團出資年度閾值須（及擬）用於撥付(i)將就實施計劃認購或購買的股份的認購或購買價（視情況而定），及(ii)完成認購或購買所有獎勵股份所需的所有相關開支（包括但不限於經紀費、印花稅、證監會交易徵費、聯交所交易費及投資者賠償徵費以及有關其他必要開支）（視情況而定）。根據計劃授出的獎勵的購買價為股份於聯交所的收市價。

於任何特定財政年度的任何時間，董事會經計及本集團的所有相關情況及事務後，可不時安排從本公司的資源中支付若干款項，以供受託人使用或經受託人授權透過特殊目的公司（視情況而定）認購或購買將構成股份池的股份，惟該等款項連同就該財政年度支付的任何款項於任何情況下均不得超逾集團出資年度閾值。

該計劃的剩餘年期

除非董事會提前終止，計劃有效期為自採納日期開始起計為期十(10)年（即2031年8月6日），及於該期限屆滿後不能再授出獎勵，惟該等計劃規則應在必要的範圍內維持十足效力，以令計劃有效期屆滿前作出的任何獎勵生效。

股份獎勵計劃的變動情況

截至2026年9月30日止六個月，並無根據計劃授出獎勵（包括向任何董事、期間合共五位薪酬最高人士授出獎勵）。截至2026年9月30日止六個月，並無獎勵根據計劃條款歸屬、註銷及失效。

於2026年4月1日、2026年9月30日及本公佈日期，股份獎勵計劃項下仍有1股（相當於本公司已發行股本的約0.0000001%）可授出的獎勵股份。董事會將於必要時根據GEM上市規則的要求「更新」計劃上限。

購買、出售或贖回上市證券

截至2026年9月30日止六個月，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。

管理合約

於本期間，本公司概無訂立或存續與本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政有關之合約。

競爭業務

概無控股股東或董事以及彼等各自的緊密聯繫人士（定義見GEM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。

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,其內容可見本公司網站。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。

審核委員會已審閱並批准本公司於截至2026年9月30日止六個月的未經審核中期業績,並推薦董事會批准。

承董事會命
港深智能管理集團(控股)有限公司
主席兼執行董事
何應財博士

香港,2026年11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。

本公佈乃遵照GEM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,且無誤導或欺詐成份,本公佈並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聯交所網站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。