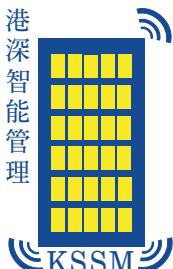


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **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)

### **主要交易 裝修交易；及 內部控制檢討的主要結果**

#### **裝修交易**

自2024年10月16日至2025年2月8日期間，港深智能管理與橡達室內設計有限公司（作為供應商）訂立一系列協議，以就本集團智能監控系統中心的營運進行若干設備安裝及裝修工程並購買若干資產。

#### **GEM上市規則的涵義**

#### **須予披露交易**

於相關時間，由於交易一、交易二、交易三及交易四項下之一項或多項適用百分比率於合併計算時超過5%但低於25%，故該等交易合計構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公佈規定。

## 主要交易

於相關時間，由於該等交易之一項或多項適用百分比率於合併計算時超過25%但低於100%，故該等交易合計構成本公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的通知、公佈及股東批准規定。

根據GEM上市規則第19.44條，在以下情況下，股東可透過股東書面批准之方式批准該等交易，以代替舉行股東大會：(1)倘本公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須放棄投票；及(2)已自於批准該等交易的股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之名股東或一組密切聯繫股東取得股東書面批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須放棄投票。本公司已接獲何應財博士（為本公司主席兼執行董事，持有745,119,950股股份，佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約66%）有關該等交易的書面批准。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司不會就批准該等交易召開股東大會。

本公司於分別訂立交易四及交易九的相關時間未能妥為遵守GEM上市規則第19章項下須予公佈交易之規定，本公司對此表示遺憾。未能根據GEM上市規則項下的申報及公佈規定及時於相關時間公佈交易一、交易二、交易三及交易四（合計）的所需資料及於相關時間公佈該等交易（合計）的所需資料，乃由於本公司管理層對GEM上市規則第19章項下須予公佈交易規定的無心疏忽。未有嚴格遵守本集團適用於該等交易之內部監控政策及管理層不熟悉GEM上市規則的規定而未能認識到該等交易屬第19章的規管範圍導致延遲對交易一、交易二、交易三及交易四（合計）以及該等交易（合計）作出申報及公佈。

## 裝修交易

自2024年10月16日至2025年2月8日期間，港深智能管理與橡達室內設計有限公司（作為供應商）訂立一系列協議，以就本公司智能監控系統中心的營運進行若干設備安裝及裝修工程並購買若干資產。該等協議的主要條款載列如下：

交易	協議日期	標的事項	供應商身份	代價	其他重大條款
1.	2024年10月16日	拆除工程（「交易一」）	橡達室內設計有限公司	298,900港元	須支付代價的50%作為預付款並於完工後支付剩餘50%
2.	2024年10月16日	設計、管理費、 現場測量及圖紙 (「交易二」)	橡達室內設計有限公司	690,000港元	須支付代價的50%作為預付款，於工程完成90%時支付40%作為二期款，並於完工後支付剩餘10%
3.	2024年11月6日	水電、玻璃工程、 空調供應及安裝 (「交易三」)	橡達室內設計有限公司	3,116,700港元	於動工前須支付代價的40%，二期款為代價的30%、三期款為代價的20%，並於完工後七天內支付剩餘10%
4.	2024年11月15日	批盪、油漆、木工及 紡織品、霧化玻璃 遙控及消防系統 工程（「交易四」）	橡達室內設計有限公司	5,048,200港元	於動工前須支付代價的40%，二期款為代價的30%、三期款為代價的20%，並於完工後七天內支付剩餘10%

交易	協議日期	標的事項	供應商身份	代價	其他重大條款
5.	2024年11月22日	拆除路面、建造 假天花、牆壁及 樓板	橡達室內設計有限公司	6,150,400港元	須支付代價的40%作為預付 款以用於動工及購買材 料，二期款為代價的30%、 三期款為代價的20%，並 於完工後支付剩餘10%
6.	2024年12月9日	門、玻璃工程、層架及 電器(包括電腦、 電視顯示器及照明 設備)的建設	橡達室內設計有限公司	3,974,000港元	須支付代價的50%作為預付 款並於完工後支付剩餘 50%
7.	2024年12月19日	安裝用於智能監控 系統(IMS)的wifi 系統、網絡、電纜及 配件，以及保安、 網絡及顯示器監控 系統	橡達室內設計有限公司	3,367,884港元	須支付代價的50%作為預付 款並於完工後支付剩餘 50%
8.	2024年12月31日	男洗手間翻新工程	橡達室內設計有限公司	670,000港元	須支付代價的50%作為預付 款並於完工後支付剩餘 50%
9.	2025年2月8日	安裝後備儲電設備 (「交易九」)	橡達室內設計有限公司	917,600港元	於報價確認後支付全款

## 代價

該等交易的合計代價為24,233,684港元。於本公佈日期，港深智能管理已根據有關該等交易的各合約條款向供應商悉數支付上述代價。

該等交易各自的代價乃由港深智能管理與供應商經參考該等交易各自所需的標準及材料、其範圍及複雜程度、供應商的聲譽及經驗以及供應商將交付的預期IMS中心裝修質量而公平磋商釐定。

該等交易各自的代價由本集團內部資源撥付。

## 完成

該等交易的完成均毋須受限於任何條件。於本公佈日期，該等交易已經完成。

## 有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事提供物業管理及相關服務以及物業投資。

港深智能管理乃一間於香港註冊成立的有限公司，由本公司間接擁有97%股權。港深智能管理的主要業務為提供物業管理服務。

## 有關供應商的資料

供應商為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事室內設計及裝修分包工程、印刷及設計。供應商的最終實益擁有人為專業商人岑瑞儀女士及黃維棣先生。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公佈日期及於訂立該等交易之日期，供應商及其最終實益擁有人現時及當時均為獨立於本公司及其關連人士（定義見GEM上市規則）之第三方。

## 訂立該等交易的理由

本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事提供物業管理及相關服務以及物業投資。

誠如本公司截至2025年3月31日止財政年度的年報所披露，董事會預期物業管理業務將隨著香港物業市場的擴大而同步發展。因此，本公司一直致力於提升向其客戶提供的物業管理服務的水準及質素，從而擴大其市場份額。於2025年2月，為配合其品牌重塑後的企業形象及身份，並策略性地專注於智慧物業管理，本公司已更改其公司名稱。該等交易各自為建造及裝修IMS中心系列交易的一部分，代表著本公司邁出將自身打造為智慧物業管理先驅的一步。IMS中心已經落成，且自2025年6月起投入營運。

經考慮上述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，該等交易各自的條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## **GEM上市規則的涵義**

### **須予披露交易**

於相關時間，由於交易一、交易二、交易三及交易四項下之一項或多項適用百分比率於合併計算時超過5%但低於25%，故該等交易合計構成本公司之須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的申報及公佈規定。

### **主要交易**

於相關時間，由於該等交易之一項或多項適用百分比率於合併計算時超過25%但低於100%，故該等交易合計構成本公司之主要交易，並須遵守GEM上市規則第19章項下的通知、公佈及股東批准規定。

根據GEM上市規則第19.44條，在以下情況下，股東可透過股東書面批准之方式批准該等交易，以代替舉行股東大會：(1)倘本公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須放棄投票；及(2)已自於批准該等交易的股東大會上持有或合共持有50%以上投票權之二名股東或一組密切聯繫股東取得股東書面批准。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准該等交易，概無股東須放棄投票。本公司已接獲何應財博士（為本公司主席兼執行董事，持有745,119,950股股份，佔本公司於本公佈日期全部已發行股本約66%）有關該等交易的書面批准。因此，根據GEM上市規則第19.44條，本公司不會就批准該等交易召開股東大會。

本公司於分別訂立交易四及交易九的相關時間未能妥為遵守GEM上市規則第19章項下須予公佈交易之規定，本公司對此表示遺憾。未能根據GEM上市規則項下的申報及公佈規定及時於相關時間公佈交易一、交易二、交易三及交易四（合計）的所需資料及於相關時間公佈該等交易（合計）的所需資料，乃由於本公司財務總監鄭錦洪先生對GEM上市規則第19章項下須予公佈交易規定的無心疏忽，及未有嚴格遵守本集團適用於該等交易之內部監控政策（包括但不限於將交易詳情提交予董事會批准）。管理層不熟悉GEM上市規則的規定而未能認識到該等交易屬第19章的規管範圍導致延遲對交易一、交易二、交易三及交易四（合計）以及該等交易（合計）作出申報及公佈。

## 內部控制檢討的主要結果

為確保本公司將時刻全面遵守GEM上市規則第19章及20章之規定，防範類似事件發生，本公司已委聘獨立內部控制顧問睿豐專業服務有限公司（「內部控制顧問」）對本集團之內部程序進行內部控制檢討（「內部控制檢討」）。

內部控制檢討（檢討期限由2025年7月11日起至2025年7月29日）的範圍包括以下內部控制程序：

1. 根據GEM上市規則第19章進行須予公佈交易及合規管理；
2. 根據GEM上市規則第20章進行關連交易及合規管理；

3. 財務報告流程及披露控制，包括但不限於財務組織架構、專業能力及報告關係、會計政策及報告架構、財務審批及報告架構以及履行披露責任；
4. 庫務管理，包括但不限於政策及程序以及資金管理；
5. 遵守與GEM上市規則第17.10條項下的內幕消息以及證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文有關的披露責任；及
6. 遵守GEM上市規則附錄C1項下的企業管治守則。

內部控制檢討著重於對2024年4月1日至2025年3月31日期間的流程演練及有效性抽樣測試。

內部控制顧問於2025年7月11日開始進行初步檢討。經參考初步檢討結果，本公司已實施內部控制顧問的建議。其後，內部控制顧問已進行後續檢討，並發出最終檢討報告。

### **內部控制檢討的主要發現及結果**

內部控制顧問在內部控制檢討中發現多項內部控制缺陷。本公司管理層已就所有已識別的缺失作出回應並列出補救計劃，以加強本公司的內部控制。董事會已審閱該報告並與內部控制顧問討論該等計劃。若干被視為重大的重大缺陷概述如下：

已識別問題	建議整改	管理層回應／整改狀況
1. 本集團並無制定涵蓋以下事宜的書面政策及程序：須予公佈交易的識別、處理及監督、溝通及匯報機制、須予公佈交易的披露規定、財務報告程序、持續培訓管理、遵守GEM上市規則第19章以及角色及職責。	本集團應制定涵蓋該等事宜的書面政策及程序，以確保本集團的操作常規一致及有效。該等政策及程序應提交本集團管理層審閱及批准，並在實施前及時向相關僱員傳達，以及進行定期審閱。	本集團已制定書面政策及程序，以確保集團內營運一致及有效，包括委任本公司財務總監（「財務總監」）為所有潛在須予公佈交易的主要聯繫人並要求所有業務單位及部門及時向財務總監報告任何潛在交易。其後財務總監將與本公司的公司秘書（「公司秘書」）合作取得所有資料並告知是否有必要釐定該交易是否屬GEM上市規則第19章項下的交易，並於必要時進行規模測試以對該交易進行分類。倘確定交易須遵守GEM上市規則第19章的規定，財務總監及公司秘書須負責處理所有規定的披露、會議及批准事宜，並於必要時向董事會報告以取得其批准。彼等亦須就須予公佈交易的詳情備存機密文檔。
2. 本集團並無正式書面政策，列明識別及處理須予公佈交易的程序。當時並無正式指定人員或團隊負責監察、評估及匯報，亦缺乏架構及問責制度。	本集團應委任一人員負責監察、評估及匯報潛在須予公佈的交易。	本集團已委派財務總監及公司秘書為專責人員，負責進行強制財政可行性評估以及法律及監管合規檢討，以確保將遵守GEM上市規則的所有規定作為交易審批流程的其中一環，從而對潛在須予公佈交易的監察、評估及報告進行整體監督。

已識別問題	建議整改	管理層回應／整改狀況
3. 港深智能管理於內部控制審閱期間並無就各項交易（包括但不限於該等交易）編製規模測試。	港深智能管理應在遇到此類交易時，持續進行規模測試，以釐定是否需要根據GEM上市規則第19章進行進一步工作。	本公司將繼續確保其附屬公司在指定人員的監察下，對所有該等交易持續進行規模測試。
4. 由於該等交易應已事先獲得董事會審閱及批准，故延遲向董事會匯報。	港深智能管理應實施並持續執行正式控制，要求所有非常規及重大交易須經董事會批准。	本公司已就所有非常規及重大交易實施董事會事先批准的正式控制，當中附有一項訂明本公司所簽訂所有合約的審閱及批准程序的合約管理控制政策。合約將首先經財務總監審閱並按財務承擔、交易性質、是否涉及關聯方、合約年期及是否在本集團一般業務過程之外進行等條件對交易分類為重大或非重大。所有重大合約及須遵守GEM上市規則第19及20章規定的合約必須首先獲得法律及合規審閱的批准、公司秘書批准及董事會的最終批准，方可授權個人執行合約。
5. 持續培訓不足導致無意中違反GEM上市規則第19章。	本集團應加大其持續培訓投入，為所有董事、高級管理層、財務人員及其他負責人員提供有關合規要求的全面指引及相關培訓材料。	已於2025年7月30日及2025年7月31日對全體董事會成員、財務總監及本公司各部門主管進行培訓，公司秘書亦已接受有關GEM上市規則第19章規定的培訓。本集團將繼續確保所有相關人員獲得有關合規要求及任何更新的必要指引。

已識別問題	建議整改	管理層回應／整改狀況
6. 本集團並無制定涵蓋以下事宜的充足政策及程序：識別及監察關連交易、處理及監察、溝通及匯報機制、關連交易披露規定、財務報告程序、持續培訓管理、遵守GEM上市規則第20章以及角色與職責。	本集團應制定涵蓋該等事宜的書面政策及程序，以確保本集團的操作常規一致及有效。該等政策及程序應提交本集團管理層審閱及批准，並在實施前及時向相關僱員傳達，及定期進行審閱。	本集團已制定書面政策及程序，以確保本集團內部營運一致及有效。
7. 本集團倚賴董事主動匯報關連交易，惟缺乏系統性框架，或會導致監管疏漏。	本集團應設立一份關連人士名單，當中應包括所有關連人士，並定期更新。	本集團已建立一份關連人士名單，並應定期更新及與相關員工分享。
8. 董事及僱員僅於受聘時簽署利益申報表格，其後僅主動申報利益衝突。	本集團應要求董事每年申報彼等的權益及年內本集團與彼等的關連人士訂立之交易。	本集團已要求董事每年申報其權益，包括與關連人士進行的任何交易。
9. 本集團並未遵守GEM上市規則第17.15至17.18條有關向實體提供墊款的披露規定。	本集團應將GEM上市規則的相關規定併入其內部政策並指定負責人員監督對披露規定的遵守情況。	本集團已修訂其內部政策並指定財務總監作為負責人員。

已識別問題	建議整改	管理層回應／整改狀況
10. 財務部應付賬款團隊成員職責重疊，導致處理與控制職能之間產生衝突，這可能損害內部記錄保存的有效性，並削弱整體財務控制的完整性。	本集團應將應付賬款的處理與控制職能分開，以加強監察控制，並提升偵測及防止錯誤和違規行為的能力。	本集團已實施應付賬款處理與控制職能的分離，由不同員工處理支票簿及備用現金以加強監控。
11. 本集團並無每月向全體董事會成員發送財務結算。	本集團應於每月月底結算後，向董事會提供財務更新，包括每月管理賬目、管理層更新及背景或解釋性資料。	本集團已實施於每月月底結算後向董事會發送財務更新，包括管理賬目及相關資料。已發佈涵蓋2025年7月的首次財務更新。
12. 更改總賬賬目缺乏審計線索，而該等更改僅需聯席董事及財務總監口頭批准。	本集團應以書面形式記錄會計欄目變更的批准。	本集團已實施規定，以書面形式記錄對會計欄目任何變更的批准。

已識別問題	建議整改	管理層回應／整改狀況
13. 本集團並無就超出其一般業務營運範圍的交易訂立預設授權協議及審批程序。	本集團應於政策中為超出其一般業務營運範圍的交易訂立預設授權協議及審批程序，以涵蓋資格標準、最高貸款額、還款條款及抵押品要求。	本集團已實施預設授權協議及審批程序，包括根據財務承擔、交易性質、是否涉及關聯方、合約年期及是否在本集團一般業務過程之外進行等預設條件對交易的重要性進行分類。授權及批准級別依據重要性分類而區分。就非重大合約而言，建議進行法律及合規審閱，而所有重大合約及須遵守GEM上市規則第19及20章規定的合約則必須首先獲得法律及合規審閱的批准、公司秘書批准及董事會的最終批准，方可授權個人執行合約。
14. 截至2025年6月30日，財務部保留了370,000港元的備用現金結餘，嚴重偏離了本集團最高保留20,000港元備用現金的政策，違背了審慎的財務管理原則。備用現金長期維持低使用率，顯示現金運用可能效率不高。	管理層應根據實際營運需要檢討備用現金結餘，多餘現金應及時存回銀行賬戶，以優化資金利用。備用現金政策應予更新，以反映符合當前營運需要的實際及適當結餘。	本集團已檢討備用現金結餘並相應更新政策。多餘備用現金已存回銀行賬戶。

已識別問題	建議整改	管理層回應／整改狀況
15. 本集團並無制定涵蓋以下事宜的足夠政策及程序：識別及監督內幕消息、備存及檢討敏感資料清單、處理、監督及限制查閱內幕消息、溝通及匯報機制、內幕消息披露規定、回應市場謠傳、洩密及不慎披露的程序、持續培訓及發展、遵守GEM上市規則第17.10條及證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文以及角色及職責。	本集團應制定涵蓋該等事宜的書面政策及程序，以確保本集團的操作常規一致及有效。該等政策及程序應提交本集團管理層審閱及批准，並在實施前及時向相關僱員傳達，及定期進行檢討。	本集團已制定書面政策及程序，以確保本集團內部營運一致及有效。
16. 本集團並無概列大部分內幕消息個案的敏感資料清單。	本集團應建立並備存一份敏感資料清單，並定期提交董事會審閱及批准。	本集團已制定敏感資料清單，並將定期提交董事會審閱及批准，以及發送給相關管理人員。
17. 本集團並無正式委任行政總裁，而本公司的日常營運及管理由執行董事及高級管理層監察。	本集團應定期檢討公司架構，以決定主席與行政總裁的角色是否應有區分，且不應由一人同時兼任。	董事會認為，在目前階段，由同一人兼任主席及行政總裁為最合適之選擇，以確保有效決策及統一領導。然而，本集團將定期評估管治架構，以確保其與本公司的策略目標保持一致。

已識別問題	建議整改	管理層回應／整改狀況
18. 本集團並無在其他董事不在場的情況下與獨立非執行董事舉行任何會議。	本集團應每年舉行一次沒有執行董事出席的會議，並備存會議記錄。	本公司將舉行一次沒有執行董事出席的年度會議，並備存該會議的記錄。本公司亦已相應更新有關政策。

## 跟進審查

內部控制顧問已完成跟進審查。內部控制顧問確認本公司已實施內部控制檢討中建議的所有相關補救措施，以解決該等內部控制不足之處。截至本公佈日期，董事會確認內部控制顧問所識別的相關內部控制缺陷已全部透過上文概述的補救措施獲充分解決。

## 董事會意見

董事會已審閱內部控制檢討及內部控制檢討跟進審查的內容、發現及結果。本公司獲告知，管理層已確認及同意內部控制顧問之發現及結果。本公司已採納內部控制顧問建議的所有相關意見及建議，並已採納、修訂及／或加強（如適用）本公司的相關政策及程序，具體為本公司管理層將識別及處理可能屬GEM上市規則第19章規管範圍的交易，以解決與該等交易的不合規事件相關的內部控制缺陷。內部控制顧問已於本集團實施相關補救措施後進行了跟進審查。經考慮內部控制檢討報告及本公司採取的補救措施後，董事會認為：(a)內部控制檢討中識別的所有內部控制缺陷已透過適當的建議整改得到充分解決；(b)本公司採取的補救措施及實施的更新內部控制程序足以有效防止日後出現類似不合規事件；及(c)本公司已建立充分而可靠的管治、內部控制及財務匯報制度，以履行其於GEM上市規則項下的責任。

董事會將繼續監察本公司內部控制系統及程序的有效性，以履行其在GEM上市規則項下的責任，並確保我們的內部控制政策及程序屬合理及充足，以及將其整合至其營運中。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	港深智能管理集團(控股)有限公司(前稱時時服務有限公司)(股份代號:8181)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於GEM上市
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「GEM」	指	聯交所運營的GEM
「GEM上市規則」	指	GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「IMS中心」	指	本集團將於當中運作其物業管理系統的智能監控系統中心
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「港深智能管理」	指	港深智能管理服務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司擁有97%股權的附屬公司，其主要業務為提供物業管理服務
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「供應商」	指	橡達室內設計有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「該等交易」	指	港深智能管理與供應商於2024年10月16日至2025年2月8日期間訂立的裝修協議項下擬進行交易之統稱
「%」	指	百分比

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，2025年11月24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。

本公佈乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則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。

本公佈將由其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](http://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](http://www.kongshum.com.hk)內。