

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SMART CITY DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

智城發展控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8268)

截至二零二三年六月三十日止三個月 之季度業績公佈

智城發展控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至二零二三年六月三十日止三個月之季度業績。本公告列載本公司二零二三年第一季度報告全文，並符合香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)中有關第一季度業績初步公告附載資料之要求。本公司之二零二三年第一季度報告將於二零二三年八月十五日在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.smartcity-d.com可供閱覽。

承董事會命
智城發展控股有限公司
執行董事
洪君毅

香港，二零二三年八月十四日

於本公告日期，董事會由執行董事洪君毅先生及劉寶儀女士；及獨立非執行董事黃玉麟先生、林偉雄先生及區瑞明女士組成。

本公告乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則的規定而提供有關本公司的資料，本公司的董事願共同及個別對此負全責。本公司的董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本公告並無遺漏任何其他事項致使本公告所載任何陳述或本公告產生誤導。

本公告將自其刊發日期起計一連最少七天刊載於GEM網站(www.hkgem.com)的「最新上市公司公告」一頁及本公司網站(www.smartcity-d.com)內。

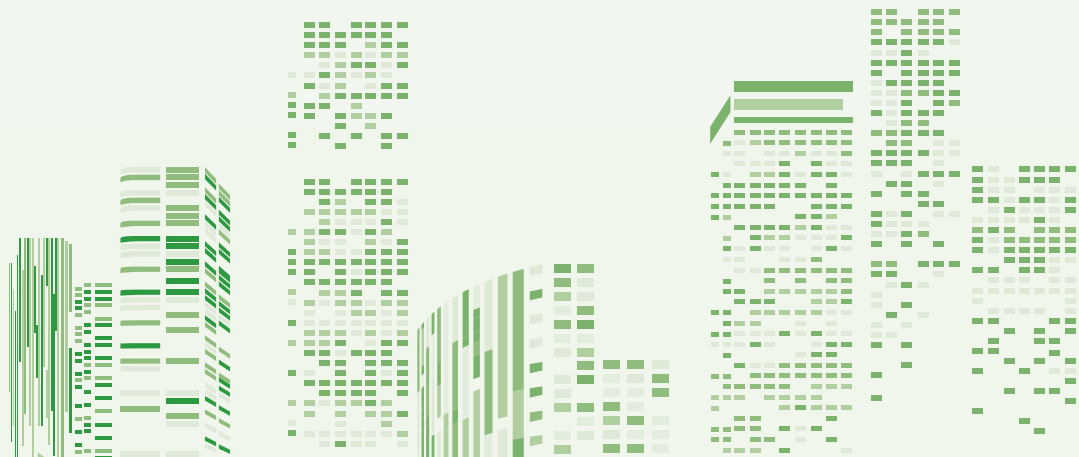
香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

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。

由於**GEM**上市公司一般為中小型公司，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。

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

本報告乃遵照聯交所**GEM**證券上市規則(「**GEM**上市規則」)之規定而提供有關智城發展控股有限公司(「**本公司**」)的資料。本公司各董事(「**董事**」)願就本報告共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及深信：本報告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；及並無遺漏任何其他事項致使本報告所載任何聲明或本報告產生誤導。



第一季度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止三個月(「報告期間」)的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零二二年同期的未經審核比較數字如下：

簡明綜合損益表

截至二零二三年六月三十日止三個月

	附註	(未經審核)	
		截至六月三十日止三個月	
		二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收入	4	95,344	68,762
銷售成本		(91,327)	(63,399)
毛利		4,017	5,363
其他收入及收益	4	683	436
行政開支		(9,782)	(9,449)
其他經營收入／(開支)，淨額		908	(61)
財務費用	6	(39)	(8)
除稅前虧損	5	(4,213)	(3,719)
所得稅	7	-	-
期內虧損及全面虧損總額		(4,213)	(3,719)
每股虧損	8		
基本及攤薄		(1.76)港仙	(1.86)港仙

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二三年六月三十日止三個月

	本公司擁有人應佔					
	已發行 股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	物業重估 儲備 千港元	保留溢利 千港元	權益總額 千港元
於二零二二年四月一日 (經審核)	25,000	9,381	(5,372)	15,976	85,386	130,371
期內虧損及期內 全面虧損總額	-	-	-	-	(3,719)	(3,719)
撥回物業重估儲備	-	-	-	(141)	141	-
於二零二二年 六月三十日	25,000	9,381	(5,372)	15,835	81,808	126,652
於二零二三年四月一日 (經審核)	30,000	35,258	(5,372)	16,078	74,977	150,941
期內虧損及期內 全面虧損總額	-	-	-	-	(4,213)	(4,213)
撥回物業重估儲備	-	-	-	(164)	164	-
於二零二三年 六月三十日	30,000	35,258	(5,372)	15,914	70,928	146,728

未經審核簡明綜合財務報表附註

1. 一般資料

智城發展控股有限公司(「本公司」)於二零一四年七月十八日根據開曼群島公司法(經修訂)(現稱為公司法(二零一一年修訂版)在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的主要營業地點為香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要從事以下業務活動：
(i) 主要在香港及澳門作為總承建商從事建築行業提供樓宇建造工程、機電工程以及改建、增建、翻修、整修及裝修工程；(ii) 上市證券投資；(iii) 物業投資；及(iv) 放債。

2. 編製基準

報告期間之未經審核簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第十八章之適用披露規定而編製。未經審核簡明綜合財務報表已根據歷史成本法編製，惟分類為物業、廠房及設備之租賃土地及樓宇、投資物業及按公平值計入損益之金融資產乃按公平值計量則除外。該等財務報表以港元(「港元」)呈列，除另有說明者外，所有價值均準確至最接近之千位(千港元)。

2. 編製基準(續)

編製報告期間未經審核簡明綜合財務業績所採用的會計政策與截至二零二三年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所採用者一致。

本集團已於本期間首次應用以下由香港會計師公會頒佈於二零二三年四月一日或其後開始的年度期間強制生效之新訂香港財務報告準則及其修訂本，以編製本集團簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第17號(包括二零二零年十月及二零二二年二月香港財務報告準則第17號(修訂本))	保險合約
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
香港會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生的資產與負債有關的遞延稅項

本集團並無於該等財務報表提早採用任何已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

3. 經營分部資料

出於管理需要，本集團根據其產品與服務劃分為業務單位且有四項(截至二零二二年六月三十日止三個月：四項)可報告的經營分部如下：

- (a) 建築業務分部從事建築合約工程(作為總承建商)、室內裝修工程，以及提供機電工程服務；
- (b) 證券投資分部從事證券投資；
- (c) 物業投資業務分部從事持有投資物業；及
- (d) 放債業務分部。

管理層獨立監察本集團經營分部的業績，以作出有關資源分配及表現評估的決策。分部表現乃根據可報告分部溢利／虧損予以評估，此乃經調整除稅前溢利／虧損的計量方式。經調整除稅前溢利／虧損與本集團除稅前溢利／虧損計量一致，惟該計量不計及已計入「其他收入及收益」的利息收入、財務費用以及總部及公司開支。

3. 經營分部資料(續)

截至六月三十日止三個月

	建築業務		證券投資		物業投資		放債業務		總計	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	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	千港元
分部收入：										
客戶合約收入	95,888	67,190	-	-	-	-	-	-	95,888	67,190
其他來源收入	-	-	(1,473)	747	148	153	781	672	(544)	1,572
其他收入及收益	103	248	-	-	-	8	-	-	103	256
	95,991	67,438	(1,473)	747	148	161	781	672	95,447	69,018
分部業績：										
經營(虧損)/溢利	(1,903)	(3,216)	(2,014)	747	(395)	(11)	360	332	(3,952)	(2,148)
對賬：										
利息收入									580	180
未分配開支									(802)	(1,743)
財務費用									(39)	(8)
除稅前虧損									(4,213)	(3,719)
其他分部資料：										
應收賬項減值撥回，淨額	(924)	(32)	-	-	-	-	-	-	(924)	(32)
出售物業、廠房及設備										
項目虧損	16	93	-	-	-	-	-	-	16	93
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	-	11	11	11	11
物業、廠房及設備折舊	287	285	-	-	-	44	167	181	454	510
租賃負債之利息	9	7	-	-	-	-	-	1	9	8

4. 收入、其他收入及收益

本集團收入分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
客戶合約收入		
來自工程承包及相關業務之收入	95,888	67,190
其他來源收入		
按公平值計入損益之金融資產公平值(虧損)/		
收益·淨額	(1,641)	653
按公平值計入損益之債務投資利息收入	168	94
應收貸款利息收入	781	672
總租金收入	148	153
	95,344	68,762

客戶合約收入

(i) 分拆收入資料

	(未經審核)	
	截至六月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
商品或服務種類		
樓宇建造工程	47,762	26,205
機電工程	45,574	40,186
裝修工程	2,552	799
隨時間確認客戶合約收入總額	95,888	67,190

於報告期間，源自客戶合約的收入95,888,000港元(二零二二年六月三十日：67,190,000港元)與建築業務分部項下源自外部客戶的收入金額相同。

4. 收入、其他收入及收益(續)

客戶合約收入(續)

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

工程承包及其他相關服務

履約責任隨提供服務而達成，而款項通常於賬單日期起計14日至90日內結付。付款之一定比例由客戶保留至保留期結束，因為本集團收取最終付款的權利以客戶於合約所訂某個期間內信納服務質素為條件。

其他收入及收益

其他收入及收益分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
其他收入及收益		
利息收入	580	180
政府補助*	-	216
其他	103	40
	<hr/>	<hr/>
	683	436

* 政府補助為根據香港特別行政區政府保就業計劃獲授的補貼，以保留就業及抗擊Covid-19疫情。於報告期間末，概無有關該等補助的未達成條件或或然事項。

5. 除稅前虧損

本集團除稅前虧損經扣除／(計入)下列各項後達致：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
工程承包成本	91,327	63,399
物業、廠房及設備折舊	454	510
無形資產攤銷	11	11
並無計入租賃負債計量的租賃付款	954	972
投資物業租金收入	(148)	(153)
減：支出	21	14
租金收入淨額	(127)	(139)
僱員福利開支(包括董事酬金)：		
工資、薪金及津貼	9,031	7,544
退休金計劃供款*	218	262
減：計入工程承包成本的金額	(2,748)	(2,126)
	6,501	5,680
出售物業、廠房及設備項目虧損	16	93
應收賬項減值撥回，淨額	(924)	(32)

* 於二零二三年六月三十日，本集團並無沒收供款可供於未來數年減少向退休金計劃供款(二零二二年六月三十日：無)。

6. 財務費用

財務費用分析如下：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
租賃負債之利息	9	8
銀行及其他借貸利息	136	-
減：已資本化之利息	(106)	-
	<hr/>	<hr/>
	39	8
	<hr/>	<hr/>

7. 所得稅

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止三個月，香港利得稅已就於香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零二二年：16.5%）計提撥備，除非本集團的附屬公司於該期間並無在香港產生任何應課稅溢利或擁有結轉自過往年度的可用稅項虧損以抵扣該期間產生的應課稅溢利，則作別論。其他地區應課稅溢利的稅項已按本集團營運所在司法權區的現行稅率計算。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損

每股基本虧損金額乃根據本公司普通股本持有人應佔期內虧損以及期內已發行240,000,000股（二零二二年：200,000,000股）普通股的加權平均數計算。截至二零二三年六月三十日止三個月，本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

8. 本公司普通股本持有人應佔每股虧損(續)

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄虧損乃基於以下數據計算：

	(未經審核)	
	截至六月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
虧損		
計算每股基本虧損所用之本公司普通股本 持有人應佔虧損	(4,213)	(3,719)

	(未經審核)	
	截至六月三十日止三個月	
	二零二三年	二零二二年
	股份數目	股份數目
股份		
就計算每股基本虧損所用之期內已發行普通股 加權平均數	240,000,000	200,000,000

9. 股息

董事會不建議派付報告期間的任何中期股息(截至二零二二年六月三十日止三個月：無)。

10. 股本

股份

	(未經審核)	(經審核)
	二零二三年	二零二三年
	六月三十日	三月三十一日
	千港元	千港元
法定：		
800,000,000股每股面值0.125港元之普通股	100,000	100,000
已發行及繳足：		
240,000,000股每股面值0.125港元之普通股	30,000	30,000

管理層討論及分析

業務回顧

本集團的主要業務為：(i)以承建商身份從事建築行業，於香港及澳門經營業務，本集團提供一站式綜合服務，服務分為以下三大類：(a)樓宇建造工程及相關業務；(b)機電(「機電」)工程；及(c)改建、增建、翻修、整修及裝修工程(「室內裝修工程」)；(ii)證券投資，本集團投資長期及短期上市證券；(iii)香港物業投資，本集團藉收購香港物業賺取租金收入；及(iv)放債業務。

於報告期間，本集團錄得收入約95,344,000港元，較截至二零二二年六月三十日止三個月的約68,762,000港元增加約39%。就建築業務分部而言，報告期間的收入約為95,888,000港元，較截至二零二二年六月三十日止三個月的約67,190,000港元增加約43%。就證券投資分部而言，報告期間的收入錄得虧損約1,473,000港元，較截至二零二二年六月三十日止三個月的收益約747,000港元減少約297%。就物業投資分部而言，報告期間的收入約為148,000港元，較截至二零二二年六月三十日止三個月的約153,000港元減少約3%。就放債業務分部而言，報告期間錄得收入約781,000港元，較截至二零二二年六月三十日止三個月的約672,000港元增加約16%。

(i) 建築分部

(a) 樓宇建造工程及相關業務：

於報告期間，該分部錄得收入約47,762,000港元(二零二二年：26,205,000港元)。

增加約82%乃主要由於就為位於山頂道75號C區進行的嵌岩式工字樁基礎工程、為位於山頂道75號A屋進行的改建及增建工程及為位於香港寶雲道16號的建議住宅重建發展進行總承建商工程確認的收入增加。

(b) 機電工程：

於報告期間，該分部錄得收入約45,574,000港元(二零二二年：40,186,000港元)。

增加約13%乃主要由於就為香港特別行政區政府市政場所的消防裝置提供保養、維修、改裝及加裝服務的三年期合約確認的收入增加。

(c) 室內裝修工程：

於報告期間，該分部錄得收入約2,552,000港元(二零二二年：799,000港元)。

顯著增加約219%乃主要由於產生自一間位於觀塘的辦公室室內裝修工程的收入增加。

(ii) 證券投資分部

於報告期間，該分部錄得虧損約1,473,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：收益約747,000港元)。

於二零二三年六月三十日，本集團管理公平值合共約38,000,000港元(二零二三年三月三十一日：約39,000,000港元)的上市股本投資及非上市債務投資組合，其乃分類為按公平值計入損益之金融資產。

於報告期間，本集團錄得(i)上市股本投資公平值變動的未變現虧損約1,526,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：收益約1,358,000港元)，上市債務投資公平值變動的未變現虧損約30,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：89,000港元)，及非上市債務投資公平值變動的未變現虧損約98,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：545,000港元)；(ii)已變現收益約13,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：虧損約71,000港元)；及(iii)從上市及非上市債務投資收取的利息收入約168,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：94,000港元)。上市證券的詳情於本節「重大投資」分節披露。

(iii) 物業投資業務分部

於報告期間，該分部產生收入約148,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：約153,000港元)。此乃主要源於從投資物業賺取的租金收入。

本集團之現有物業組合包括於香港產生租金收入之商業物業。

(iv) 放債業務分部

於報告期間，該分部產生收入約781,000港元(截至二零二二年六月三十日止三個月：約672,000港元)。

於報告期間，每股基本虧損為1.76港仙。

財務回顧

收入

於報告期間，本集團的收入約為95,300,000港元，較去年同期增加約39%。收入增加乃主要由於樓宇建造工程分部確認的收入增加。

毛利率

毛利由截至二零二二年六月三十日止三個月約5,300,000港元減至報告期間的約4,000,000港元，減幅為約1,300,000港元或25%。

截至二零二三年六月三十日止三個月，毛利率約為4.2%，較上個報告期間的毛利率約7.8%減少3.6%。此乃主要由於證券投資分部於上個報告期間的收益約700,000港元，而於報告期間則為虧損約1,500,000港元。

扣除上市證券投資分部、物業投資分部及放債業務分部所產生的毛利淨額部分後，於報告期間的毛利率約為4.8%，較上個報告期間的5.6%下跌0.8%。

其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零二二年六月三十日止三個月約400,000港元增加約300,000港元或57%至報告期間的約700,000港元。增加乃主要由於報告期間的債券利息收入有所增加。

行政開支

行政開支由截至二零二二年六月三十日止三個月約9,400,000港元增加約400,000港元或4%至報告期間的約9,800,000港元。增加乃主要由於報告期間的僱員成本增加所致。

財務費用

財務費用由截至二零二二年六月三十日止三個月約8,000港元增加約31,000港元或388%至報告期間的約39,000港元。增加乃主要由於報告期間產生的短期貸款利息開支有所增加。

或然負債

於報告期間末，本集團並無重大或然負債。

承擔

於報告期間末，本集團並無重大資本承擔。

集團資產抵押

本集團之銀行融資由下列作擔保：

- (i) 抵押本集團位於香港之租賃土地及樓宇，約為19,390,000港元(二零二三年三月三十一日：19,600,000港元)；及
- (ii) 抵押本集團之定期存款，約為17,297,000港元(二零二三年三月三十一日：17,254,000港元)。

庫務政策

董事將繼續遵循審慎政策，以管理現金結餘及維持強健而穩妥的流動資金，確保本集團能搶佔先機，為業務把握增長機遇。流動銀行借貸主要按浮息基準計息，而銀行借貸主要以港元計值，因此概無承受重大外匯匯率波動風險。

外匯風險

由於本集團大部分交易及結餘均以港元計值，因此並無面臨重大外匯風險。

本集團的資本架構

截至二零二三年六月三十日止期間，本集團的資本架構並無變動。


前景

(i) 建築業務

本集團將致力繼續平衡發展其於港澳之建築業務(包括樓宇建造、室內裝修工程及機電工程)。為應對建築及工程行業面臨的困難，本集團已對項目投標採取審慎策略。

憑藉其過往的良好往績記錄以及在總承包業務方面之充分專業知識，本集團獲列入香港特別行政區(「香港特區」)政府發展局「認可公共工程承建商名冊」建築丙組及「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」全包室內設計及裝修工程第II組(「認可承建商名冊／供應商及專門承造商名冊」)；香港特區政府屋宇署註冊一般建築承建商、第I級別小型工程承建商及註冊專門行業承建商(地盤平整及基礎工程類別)。

就機電工程而言，本集團獲列入香港特區政府發展局「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」之十一個類別；及認可為香港特區政府屋宇署註冊專門承建商(通風系統類別)及第III級別E類型小型工程承建商。




本集團具備積極參與建築業務發展的能力。

於報告期間，本集團獲得多項新項目，如i)更換葵涌分區警署的製冷設備系統；ii)為位於大嶼山愉景灣北建議住宅發展的售樓處及其延伸部分提供機械通風及冷氣供應及安裝工程；iii)為位於九龍區多個市政府場所的消防裝置提供保養、維修、改裝、加裝及改善工程；及iv)為一間位於香港中環的高檔品牌店鋪進行重新設計裝修工程。於本報告日期，本集團手頭合約的合約總額超過855,000,000港元。

憑藉本集團良好的往績記錄、全面服務及多項牌照、許可證及資格，董事相信本集團可透過吸引較大型企業客戶及為該等客戶競投資本較為密集項目，增強其在香港市場的地位及使其客戶基礎多元化。整體樓宇及建築開支上升趨勢持續，此乃由於香港私人樓宇及建築行業景況增強，以吸納更具規模且獲利豐厚的項目，並通過自私營住宅開發商投標更多工程進一步擴闊客戶基礎。此外，可能會出現進一步機遇，包括香港政府推動廣泛採用組裝合成建築法（「**MiC**」）、政府加強抗擊Covid-19大流行的工作以及大灣區的近期發展。

本集團的牌照、許可證及資格均須持續遵守有關財務能力、專業知識、過往工作聯繫、管理及安全等各項標準。近年來，發展局逐漸對部分工作牌照類別施加額外要求，或對保留認可承建商名冊／供應商及專門承造商名冊的資格至關重要。本集團定必盡最大努力符合該等額外要求，以免影響保留認可承建商名冊／供應商及專門承造商名冊的資格。

本集團持有多項牌照、許可證及資格進行業務，而失去或未能重續／保留任何該等牌照、許可證及資格可能會影響本集團的業務。



此外，憑藉本集團經驗豐富的管理團隊及市場聲譽，董事認為在所有競爭對手同樣面臨未來種種挑戰的背景下，本集團具備充分優勢脫穎而出。在取得足夠的建築工程的工作聯繫後，本集團將繼續實行以下主要業務策略：(i)申請更多可能所需的牌照、許可證或資格，進一步擴大本集團服務範疇；(ii)對新建築工程合約投標加以審慎行事，並繼續選擇性地承接新合約；及(iii)通過招募更多合資格及經驗豐富的員工進一步加強本集團的建築部門。

(ii) 證券投資業務

關於證券投資業務，本集團已成立庫務管理委員會（「**庫務管理委員會**」），以代表本集團執行投資政策及指引。庫務管理委員會由一名主席及兩名委員會成員（包括兩名董事，其中至少一名執行董事擔任投資經理）所組成。董事會已採取審慎措施管理該項業務活動，旨在以本集團不時可使用的資金產生額外投資回報。

儘管全球金融市場存在不明朗因素，本集團將繼續應對不斷轉變的市場環境，並定期檢討其投資策略。本集團亦將在香港及其他認可海外金融市場的上市證券及其他金融產品尋找投資機會，以產生額外收入及加強本集團的資金使用。

鑒於近期經濟環境的波動及不穩定狀況，董事會將採取更為審慎的措施管理本集團的投資組合，力求於短期為本集團提供正面回報。

(iii) 物業投資業務

本集團的投資物業包括香港的兩個商業物業。董事已根據有關物業的性質、特性及風險確定有關投資物業為商業物業。鑒於近期經濟環境的不穩定狀況，董事會將不時檢討本集團投資物業組合。

(iv) 放債業務

本集團透過本公司全資附屬公司從事放債業務，該附屬公司根據香港法例第163章放債人條例持有放債人牌照，以於香港進行放債業務。本集團繼續努力發展放債業務。即使外圍營商環境使香港放債行業的市場競爭加劇且愈趨不明朗，本集團相信放債業務將為本集團帶來正面影響及回報。

重大投資

於二零二三年六月三十日，本集團持有約38,012,000港元之按公平值計入損益之金融資產。重大投資詳情如下：

附註	股份/ 基金代號	註冊成立地點	未變現公平 值收益/ (虧損) 千港元	市值 千港元	按公平值	
					計入損益之 股本投資 概約百分比 %	佔本集團 資產淨值 概約百分比 %
上市股本投資						
佔本集團資產淨值少於5%的 個別投資						
			(1,526.4)	26,311.0	69.3	17.9
上市債務投資						
中國香港特區政府二零二五 年到期的綠色零售債券						
1	04252	香港	(30.0)	5,796.0	15.3	4.0
非上市債務投資						
摩根亞洲總收益債券 (每月派息)						
2	HK0000102936	香港	(53.5)	2,869.4	7.5	2.0
聯博 - 美元收益基金(美元)						
3	LU0157308031	盧森堡	(44.5)	3,036.0	8.0	2.1
			(98.0)	5,905.4	15.5	4.1
			(1,654.4)	38,012.4	100.0	26.0

附註：

1. 中國香港特區政府二零二五年到期的綠色零售債券為一項上市債務投資。所籌集的所得款項撥入基本工程儲備基金，以為可帶來環境裨益及支持香港可持續發展的環保項目提供資金或再融資。政府綠色零售債券的年期為三年，與香港通脹掛鈎，每半年支付利息(最低利率為2.5%)。
2. 基金的投資目標為透過一個主要投資於亞洲債券及其他債務證券之積極管理組合，致力提供具競爭力的總回報(包括資本增長及定息收益)。
3. 該基金透過分散投資於以美元計值的固定收益證券，以獲取與保本相符的高收益。該基金只投資於以美元計值的固定收益證券，包括由美國境內及境外註冊發行商發行的投資級別及非投資級別高收益證券。

於報告期間，本集團於市場上出售其若干投資，來自投資上市證券的銷售所得款項約為389,000港元，並於收入確認收益約13,000港元。交易詳情如下：

	銷售所得款項 千港元	已變現收益 千港元
個別已變現收益／(虧損)的投資	389	13

鑒於近期股市的波動及疲弱，董事會將採取審慎措施以管理本集團的投資組合，力求為本集團提供短期正面回報。


購股權計劃

根據本公司於二零一五年八月十日舉行的股東週年大會上通過的普通決議案，及聯交所於二零一五年八月十一日批准根據購股權計劃（「購股權計劃」）將予發行的股份上市及買賣，本公司已採納購股權計劃。根據購股權計劃條款，本公司董事會可酌情向合資格參與者授出購股權，以認購本公司股份。於二零二二年六月三十日，購股權計劃項下概無尚未行使之購股權。

根據購股權計劃現時可授出之未行使購股權之最高數目（於行使時）將相等於本公司於任何時間已發行股份之10%。於任何十二個月期間，根據購股權計劃授予各合資格參與者之購股權可予發行之最高股份數目以本公司任何時間已發行股份之1%為限。授出超過此限額之任何其他購股權均須獲股東於股東大會上批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人之購股權須經獨立非執行董事事先批准。此外，於任何十二個月期間，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人之任何購股權超逾本公司任何時間已發行股份之0.1%或根據於授出日期本公司股份價格計算之總值超過5,000,000港元，則須經股東於股東大會上事先批准。

承授人可於授出購股權要約日期起計三十日內，支付名義代價合共1港元接納要約。購股權計劃下的購股權可於授出購股權當日起計十年期間內隨時行使，並將於有關期間最後一日屆滿。



購股權行使價可由董事釐定，但不得低於下列各項中較高者：(i)本公司股份於購股權要約日期的聯交所收市價；及(ii)本公司股份於緊接要約日期前五個交易日的平均聯交所收市價。

購股權並無賦予持有人獲派股息或於股東大會上投票之權利。

於報告期間，概無授出購股權，且於二零二三年六月三十日並無尚未行使之購股權。

董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有已記錄在本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內，或根據GEM上市規則第5.46條已另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於二零二三年六月三十日，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)涉及實物結算、現金結算或其他股本衍生工具的相關股份中擁有任何權益。

主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於二零二三年六月三十日，據董事所悉，除董事或本公司主要行政人員外，於本公司的股份或相關股份中擁有已記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益及淡倉的人士如下：

於本公司普通股之好倉

名稱	身份及權益性質	所持 普通股數目	佔本公司已發行 股本之百分比
Masan Multi Strategy Fund SPC - Masan HK Equity Fund SP	實益擁有人	35,715,200	14.88%
馬山資本有限公司	投資經理(附註1)	35,715,200	14.88%
Top Lion International Limited	受控制法團權益(附註1)	35,715,200	14.88%
Energy Luck Limited	實益擁有人	23,978,816	9.99%
王鉅成先生	受控制法團權益(附註2)	23,978,816	9.99%
Like Capital Limited	實益擁有人	12,661,000	5.28%
Ethnocentric Investment Limited	受控制法團權益(附註3)	12,661,000	5.28%
Capital VC Limited	受控制法團權益(附註3)	12,661,000	5.28%

附註：

- (1) Masan Multi Strategy Fund SPC - Masan HK Equity Fund SP(「**Masan Fund**」)持有合共35,715,200股股份。Masan Fund由馬山資本有限公司全資擁有，馬山資本有限公司則由一間於英屬處女群島註冊成立的公司Top Lion International Limited(「**Top Lion**」)全資擁有。故此，就證券及期貨條例而言，Top Lion被視為或當作於Masan Fund持有的全部股份中擁有權益。
- (2) Energy Luck Limited持有合共23,978,816股股份。Energy Luck Limited由王鉅成先生全資擁有。故此，就證券及期貨條例而言，王鉅成先生被視為或當作於Energy Luck Limited持有的全部股份中擁有權益。

- (3) Like Capital Limited持有合共12,661,000股股份。Like Capital Limited由Ethnocentric Investment Limited全資擁有，而Ethnocentric Investment Limited則由Capital VC Limited(一間於開曼群島註冊成立的公司)全資擁有。故此，就證券及期貨條例而言，Ethnocentric Investment Limited及Capital VC Limited被視為或當作於LikeCapital Limited持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二三年六月三十日，主要或高持股量股東或其他人士(董事及本公司主要行政人員除外)概無於本公司的股份或相關股份中擁有已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

董事及控股股東於競爭業務的權益

於報告期間及直至本報告日期，黃玉麟先生及林偉雄先生各自於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務(本集團的業務除外)中擁有以下權益：

董事	公司名稱	業務性質	權益性質
黃玉麟先生	* 諾發集團控股有限公司(「諾發」)	放債業務	諾發行政總裁兼董事會主席(自二零二三年四月六日起生效)、 執行董事
林偉雄先生	諾發	放債業務	諾發執行董事 (自二零二三年四月六日起生效)

* 於聯交所主板上市

由於董事會乃獨立於諾發的董事會，本集團能獨立於諾發的業務公平地進行其業務。

除上文所披露者外，董事並不知悉董事及本公司控股股東及彼等各自的任何緊密聯繫人(定義見GEM上市規則)於報告期間進行與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務及於當中擁有權益，亦不知悉任何有關人士與本集團產生或可能產生任何其他利益衝突。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於報告期間，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。

遵守企業管治守則

本公司致力保持高水平之企業管治常規，以增強股東、投資者、僱員、債權人及業務夥伴之信心，以及推動公司業務增長。董事會一直及將會繼續不時檢討及改善本公司之企業管治常規，從而提高對股東的透明度及問責性。

本公司已採納GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文，作為其本身之企業管治守則。於報告期間，在適用情況下，本公司已大致遵守企業管治守則。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，其書面職權範圍符合GEM上市規則第5.28至5.33條。審核委員會的主要職責為檢討及監督本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度，並就本集團的財務申報事宜向董事會提供建議及意見。於本報告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即黃玉麟先生、林偉雄先生及區瑞明女士。

本集團於報告期間的未經審核季度業績尚未經本公司獨立核數師審閱或審核，惟已由審核委員會成員審閱，並就此提出建議及意見。

承董事會命
智城發展控股有限公司
執行董事
洪君毅

香港，二零二三年八月十四日

於本報告日期，本公司董事會由執行董事洪君毅先生及劉寶儀女士；獨立非執行董事黃玉麟先生、林偉雄先生及區瑞明女士組成。