

# 智城發展控股有限公司

SMART CITY DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8268

## 第三季度業績報告 2022



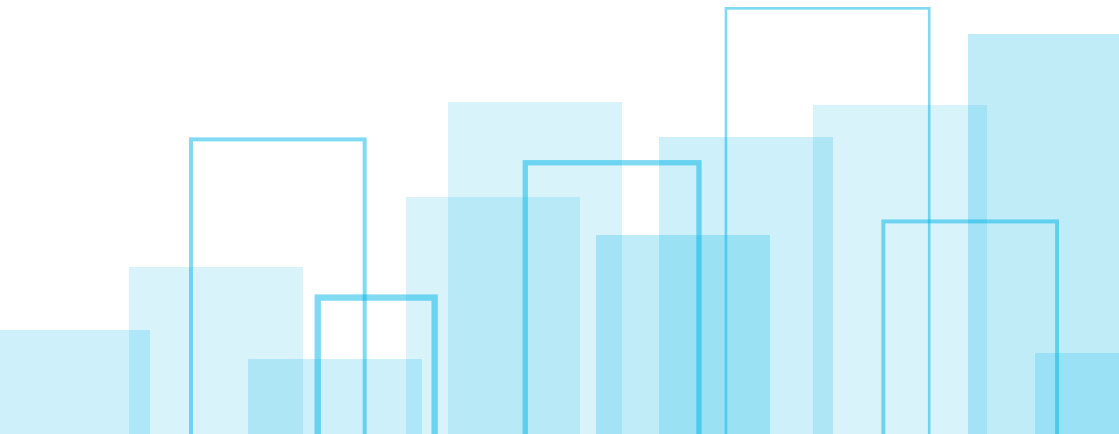
## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

**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。



### 第三季度業績

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」)截至二零二二年十二月三十一日止九個月(「報告期間」)的未經審核簡明綜合財務業績，連同二零二一年同期的未經審核比較數字如下(可經約整(如有))：

### 簡明綜合損益表

截至二零二二年十二月三十一日止九個月

	附註	(未經審核) 截至十二月三十一日 止三個月		(未經審核) 截至十二月三十一日 止九個月	
		二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收入	4	79,795	72,894	223,183	239,549
銷售成本		(71,569)	(62,287)	(202,336)	(210,867)
毛利		8,226	10,607	20,847	28,682
其他收入及收益	4	1,635	338	3,147	772
行政開支		(12,932)	(10,858)	(31,161)	(24,251)
出售附屬公司的收益		-	-	-	3,216
其他經營收入，淨額		-	861	330	952
財務費用	6	(5)	(43)	(24)	(260)
除稅前(虧損)/溢利	5	(3,076)	905	(6,861)	9,111
所得稅開支	7	(36)	-	(36)	-
期內(虧損)/溢利		(3,112)	905	(6,897)	9,111
以下應佔：					
本公司擁有人		(3,112)	905	(6,897)	9,382
非控股權益		-	-	-	(271)
		(3,112)	905	(6,897)	9,111
本公司普通股本持有人 應佔每股(虧損)/盈利	8				
基本及攤簿		(1.30)港仙	0.45港仙	(3.17)港仙	4.69港仙

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止九個月

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日止三個月 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
期內(虧損)/溢利	<b>(3,112)</b>	905	<b>(6,897)</b>	9,111
<b>其他全面虧損</b>				
於其後期間可能重新分類				
至損益的其他全面虧損：				
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	(436)
期內已出售海外業務的 重新分類調整	-	-	-	(1,541)
期內全面(虧損)/收益總額	<b>(3,112)</b>	905	<b>(6,897)</b>	7,134
以下應佔：				
本公司擁有人	<b>(3,112)</b>	905	<b>(6,897)</b>	7,579
非控股權益	-	-	-	(445)
	<b>(3,112)</b>	905	<b>(6,897)</b>	7,134

## 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二二年十二月三十一日止九個月

	本公司擁有人應佔							總計 千港元	非控股 權益 千港元	權益總額 千港元
	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	匯率波動 儲備 千港元	儲備基金 千港元	保留溢利 千港元			
於二零二一年四月一日(經審核)	25,000	9,381	(5,372)	16,511	1,803	1,409	68,143	116,875	(11,151)	105,724
期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	9,382	9,382	(271)	9,111
期內其他全面虧損：										
換算海外業務的匯兌差額	-	-	-	-	(262)	-	-	(262)	(174)	(436)
已出售海外業務匯兌差額的 重新分類	-	-	-	-	(1,541)	-	-	(1,541)	-	(1,541)
期內全面收益/(虧損)總額	-	-	-	-	(1,803)	-	9,382	7,579	(445)	7,134
出售附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	11,596	11,596
轉撥至保留溢利	-	-	-	-	-	(1,409)	1,409	-	-	-
撥回重估儲備	-	-	-	(374)	-	-	374	-	-	-
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	25,000	9,381	(5,372)	16,137	-	-	79,308	124,454	-	124,454
於二零二二年四月一日(經審核)	<b>25,000</b>	<b>9,381*</b>	<b>(5,372)*</b>	<b>15,976*</b>	-	-	<b>85,386*</b>	<b>130,371</b>	-	<b>130,371</b>
期內虧損	-	-	-	-	-	-	(6,897)	(6,897)	-	(6,897)
撥回重估儲備	-	-	-	(425)	-	-	425	-	-	-
發行新股	5,000	27,000	-	-	-	-	-	32,000	-	32,000
股份發行開支	-	(1,123)	-	-	-	-	-	(1,123)	-	(1,123)
於二零二二年十二月三十一日 (未經審核)	<b>30,000</b>	<b>35,258*</b>	<b>(5,372)*</b>	<b>15,551*</b>	-	-	<b>78,914*</b>	<b>154,351</b>	-	<b>154,351</b>

\* 此等儲備賬目包括於二零二二年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備124,351,000港元(二零二二年三月三十一日：105,371,000港元)。

本集團的儲備基金包括根據中華人民共和國(「中國」)法律及法規須自本公司於中國內地的附屬公司(「中國附屬公司」)除稅後溢利中劃撥的法定儲備。劃撥的金額由中國附屬公司的董事會酌情釐定。

## 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」，連同其附屬公司統稱「本集團」)於二零一四年七月十八日根據開曼群島公司法(一九六一年第3號法例第二十二章，經綜合及修訂)(現稱為公司法(二零二一年修訂版))在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman, KY1-1108, Cayman Islands。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。其附屬公司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、室內裝修工程，以及提供機電工程服務及其他建築相關業務；(ii)證券投資；(iii)物業投資；及(iv)放債業務。

### 2. 編製基準

該等未經審核簡明綜合財務報表已根據聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)第十八章之適用披露規定，以及香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。該等未經審核簡明綜合財務報表已根據歷史成本常規法編製，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的金融資產乃按估值或公平值計量則除外。該等未經審核簡明綜合財務報表應與截至二零二二年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二二年十二月三十一日止九個月之未經審核簡明綜合財務報表所使用之會計政策及計算方法與編製本集團截至二零二二年三月三十一日止年度之全年財務報表所依循者貫徹一致，惟不包括香港會計師公會頒佈適用於自二零二二年四月一日開始的年度期間之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之準則、修訂及詮釋。

## 2. 編製基準(續)

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二零二二年四月一日或其後開始的年度期間強制生效之新香港財務報告準則修訂本，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架的提述
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本
二零一八年至二零二零年 香港財務報告準則的年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號隨附闡釋範例及香港會計 準則第41號(修訂本)

採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團如何編製或呈報本期間或過往期間的業績及財務狀況並無重大影響。

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業務單位並擁有以下四個(二零二一年：四個)可呈報經營分部：

- (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) 物業投資業務分部負責持有投資物業；及
- (d) 放債業務。

管理層分開監察本集團之經營分部之業績，以便作出資源分配及績效評估之決策。分部表現乃根據可呈報分部溢利／虧損予以評估，而此乃衡量經調整除稅前溢利／虧損之指標。經調整除稅前溢利／虧損之計量方式與本集團除稅前溢利／虧損之計量方式一致，惟計入「其他收入及收益」之利息收入、財務費用以及總辦事處及公司開支不計入有關計量中。

### 3. 經營分部資料(續)

各分部間之銷售及轉讓乃參考向第三方銷售所採用之售價，按當時市價進行交易。

	(未經審核)					(未經審核)				
	截至二零二二年十二月三十一日止三個月					截至二零二二年十二月三十一日止九個月				
	工程承包及 相關業務 千港元	證券投資 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	總計 千港元	工程承包及 相關業務 千港元	證券投資 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	總計 千港元
分部收入：										
源自外部客戶的收入	79,536	(680)	148	791	79,795	221,364	(871)	450	2,240	223,183
其他收入及收益	1,015	-	2	-	1,017	1,991	-	24	-	2,015
	<b>80,551</b>	<b>(680)</b>	<b>150</b>	<b>791</b>	<b>80,812</b>	<b>223,355</b>	<b>(871)</b>	<b>474</b>	<b>2,240</b>	<b>225,198</b>
分部業績										
經營(虧損)/溢利	(716)	(1,006)	(109)	(11)	(1,842)	(2,832)	(1,198)	(78)	745	(3,363)
對賬：										
利息收入					611					1,104
未分配收入					8					28
未分配開支					(1,848)					(4,606)
財務費用					(5)					(24)
除稅前虧損					<b>(3,076)</b>					<b>(6,861)</b>
其他分部資料：										
應收賬項減值撥回	-	-	-	-	-	(423)	-	-	-	(423)
出售物業、廠房及設備 項目的虧損	-	-	-	-	-	93	-	-	-	93
物業、廠房及設備折舊	287	-	-	181	468	859	-	-	544	1,403
無形資產攤銷	-	-	-	11	11	-	-	-	34	34
租賃負債之利息	5	-	-	1	6	19	-	-	2	21



### 3. 經營分部資料(續)

	(未經審核)					(未經審核)				
	截至二零二一年十二月三十一日止三個月					截至二零二一年十二月三十一日止九個月				
	工程承包及 相關業務 千港元	證券投資 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	總計 千港元	工程承包及 相關業務 千港元	證券投資 千港元	物業投資 千港元	放債業務 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>										
源自外部客戶的收入	73,796	(1,197)	153	142	72,894	233,407	5,115	459	568	239,549
其他收入及收益	216	-	-	1	217	399	-	-	1	400
	<b>74,012</b>	<b>(1,197)</b>	<b>153</b>	<b>143</b>	<b>73,111</b>	<b>233,806</b>	<b>5,115</b>	<b>459</b>	<b>569</b>	<b>239,949</b>
<b>分部業績</b>										
經營溢利/(虧損)	3,291	(1,197)	(32)	(182)	1,880	4,275	5,115	(69)	(251)	9,070
<b>對賬：</b>										
利息收入					121					372
未分配收入					-					3,216
未分配開支					(1,053)					(3,287)
財務費用					(43)					(260)
除稅前溢利					<b>905</b>					<b>9,111</b>
<b>其他分部資料：</b>										
應收賬項減值撥回	(861)	-	-	-	(861)	(949)	-	-	-	(949)
出售物業、廠房及設備 項目的收益	-	-	-	-	-	(4)	-	-	-	(4)
物業、廠房及設備折舊	269	-	-	182	451	805	-	-	317	1,122
無形資產攤銷	-	-	-	11	11	-	-	-	34	34
租賃負債之利息	9	-	-	1	10	40	-	-	3	43

#### 源自外部客戶的收入的地區資料

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日 止三個月		截至十二月三十一日 止九個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
香港	<b>79,795</b>	72,894	<b>223,183</b>	203,309
中國內地	-	-	-	36,240
	<b>79,795</b>	72,894	<b>223,183</b>	239,549

以上收入資料乃基於營運所處位置。

#### 4. 收入、其他收入及收益

收入指適當比例的工程承包及相關業務合約收入、來自證券投資的收益及股息收入以及物業投資租金收入。

有關本集團收入、其他收入及收益之分析如下：

	(未經審核) 截至十二月三十一日 止三個月		(未經審核) 截至十二月三十一日 止九個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>客戶合約收入</b>				
工程承包及相關業務的收入	<b>79,536</b>	73,796	<b>221,364</b>	233,407
<b>其他來源收入</b>				
按公平值計入損益之股本投資				
公平值(虧損)/收益，淨額	<b>(850)</b>	(1,308)	<b>(1,233)</b>	4,726
按公平值計入損益之股本投資				
股息收入	-	17	<b>4</b>	107
按公平值計入損益之債務投資				
利息收入	<b>170</b>	94	<b>358</b>	282
應收貸款利息收入	<b>791</b>	142	<b>2,240</b>	568
物業投資業務的租金收入	<b>148</b>	153	<b>450</b>	459
	<b>79,795</b>	72,894	<b>223,183</b>	239,549
<b>其他收入及收益</b>				
利息收入	<b>611</b>	121	<b>1,104</b>	372
政府補助*	<b>657</b>	-	<b>1,552</b>	-
其他	<b>367</b>	217	<b>491</b>	400
	<b>1,635</b>	338	<b>3,147</b>	772

- \* 政府補助根據香港政府「保就業」計劃(「保就業計劃」)授予，以保留僱傭及打擊2019冠狀病毒病(COVID-19)。於各報告期末，概無有關該等補助之未達成條件或然事項。

## 4. 收入、其他收入及收益(續)

### 客戶合約收入

#### (i) 分拆收入資料

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日 止三個月		截至十二月三十一日 止九個月	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
樓宇建造工程	<b>29,368</b>	36,388	<b>95,467</b>	79,790
機電工程	<b>49,131</b>	35,138	<b>122,624</b>	114,250
裝修工程	<b>1,037</b>	2,270	<b>3,273</b>	39,367
隨時間轉移客戶合約收入總額	<b>79,536</b>	73,796	<b>221,364</b>	233,407

截至二零二二年十二月三十一日止三個月及九個月，客戶合約收入分別為約79,536,000港元及約221,364,000港元，與工程承包及相關業務分部之源自外部客戶的收入金額相同。

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任之資料概述如下：

##### 建築服務

履約責任於提供服務時隨時間達成，而款項通常於賬單日期起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量為條件。

## 5. 除稅前(虧損)/溢利

本集團除稅前(虧損)/溢利乃經扣除/(計入)下列各項後達致：

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
工程承包成本	<b>71,569</b>	62,287	<b>202,336</b>	210,867
物業、廠房及設備折舊	<b>478</b>	451	<b>1,413</b>	1,122
無形資產攤銷	<b>11</b>	11	<b>34</b>	34
並無計入租賃負債計量的租賃付款	<b>973</b>	1,270	<b>2,917</b>	2,939
投資物業租金收入	<b>(149)</b>	(153)	<b>(450)</b>	(459)
減：支出	<b>19</b>	7	<b>51</b>	37
租金收入淨額	<b>(130)</b>	(146)	<b>(399)</b>	(422)
僱員福利開支(包括董事酬金)：				
工資、薪金及津貼	<b>11,502</b>	9,741	<b>26,417</b>	24,655
退休金計劃供款*	<b>247</b>	212	<b>659</b>	624
減：計入工程承包成本的金額	<b>(2,638)</b>	(2,836)	<b>(6,743)</b>	(6,941)
	<b>9,111</b>	7,117	<b>20,333</b>	18,338
董事酬金：				
袍金	<b>270</b>	270	<b>810</b>	810
薪金及津貼	-	-	-	-
退休金計劃供款	-	-	-	-
	<b>270</b>	270	<b>810</b>	810
出售物業、廠房及設備項目的 虧損/(收益)^	-	-	<b>93</b>	(4)
應收賬項減值撥回^	-	(861)	<b>(423)</b>	(949)

\* 於二零二二年十二月三十一日，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(二零二二年三月三十一日：無)。

^ 該等金額已計入簡明綜合損益表的「其他經營收入·淨額」內。

## 6. 財務費用

財務費用分析如下：

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日 止三個月		截至十二月三十一日 止九個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃負債之利息	5	48	21	81
計息銀行借貸之利息	(67)	28	102	216
減：已資本化之利息	67	(33)	(99)	(37)
	5	43	24	260

## 7. 所得稅

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止九個月，香港利得稅乃就於香港產生的估計應課稅溢利按稅率16.5%（二零二一年：16.5%）計提，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本集團的附屬公司有結轉自過往年度的可用稅項虧損以供抵扣期內產生的應課稅溢利。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。

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日 止三個月		截至十二月三十一日 止九個月	
	二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期 - 香港				
過往年度撥備不足	36	-	36	-

## 8. 本公司普通股本持有人應佔每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利金額乃根據本公司普通股本持有人應佔期內(虧損)/溢利以及期內已發行217,315,068股(二零二二年:200,000,000股)普通股的加權平均數計算。截至二零二二年十二月三十一日止九個月,本集團並無已發行潛在攤薄普通股。

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄(虧損)/盈利乃基於以下數據計算:

(未經審核)		(未經審核)	
截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
止三個月		止九個月	
二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年
千港元	千港元	千港元	千港元

### (虧損)/盈利

計算每股基本(虧損)/盈利所用之

本公司普通股本持有人應佔

(虧損)/溢利

<b>(3,112)</b>	905	<b>(6,897)</b>	9,382
----------------	-----	----------------	-------

(未經審核)		(未經審核)	
截至十二月三十一日		截至十二月三十一日	
止三個月		止九個月	
二零二二年	二零二一年	二零二二年	二零二一年

### 股份

計算每股基本(虧損)/盈利所用之

期內已發行普通股加權平均數

<b>229,565,217</b>	200,000,000	<b>217,315,068</b>	200,000,000
--------------------	-------------	--------------------	-------------

## 9. 股息

董事會不建議派付任何截至二零二二年十二月三十一日止九個月的中期股息(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：無)。

## 10. 股本

	(未經審核) 二零二二年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元
<b>法定：</b>		
800,000,000股每股面值0.125港元之普通股	<b>100,000</b>	100,000
<b>已發行及繳足：</b>		
240,000,000股(二零二二年三月三十一日： 200,000,000股)每股面值0.125港元之普通股*	<b>30,000</b>	25,000

- \* 於二零二二年十月二十五日，40,000,000股本公司普通股根據一般授權下的配售(「**配售事項**」)按每股配售股份0.8港元予以配發，本公司自配售事項收取的所得款項為32,000,000港元(未扣除股份發行開支約1,123,000港元)，相當於已計入本公司股本的5,000,000港元本公司股份面值，以及已計入本公司股份溢價賬的27,000,000港元(未扣除股份發行開支約1,123,000港元)剩餘所得款項。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團主要業務為：(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；(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223,183,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止九個月的約239,549,000港元減少約7%。就建築分部而言，於報告期間錄得收入約221,364,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止九個月的約233,407,000港元減少約5%。就上市證券投資分部而言，於報告期間錄得的收入為虧損約871,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止九個月的收益約5,115,000港元減少約117%。就物業投資分部而言，於報告期間錄得收入約450,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止九個月的約459,000港元減少約2%。就放債業務分部而言，於報告期間錄得收入約2,240,000港元，較截至二零二一年十二月三十一日止九個月的約568,000港元增加約294%。

### (i) 建築分部

#### (a) 樓宇建造工程及相關業務：

於報告期間，本分部錄得收入約95,467,000港元(二零二一年：79,790,000港元)。

約20%的增幅乃主要由於就為一幢位於新界西貢大網仔的住宅進行總承建商工程(包括機電工程)以及為一幢位於香港山頂道的住宅進行室內佈局及外部區域的增建工程(已於二零二二年三月底動工)確認的收入增加。



(b) 機電工程：

於報告期間，本分部錄得收入約122,624,000港元(二零二一年：114,250,000港元)。

約7%的增幅乃主要由於就(i)為香港島及離島的香港警務處、懲教署、渠務署、消防處、廉政公署及保安局的消防裝置提供保養的四年期合約，(ii)為香港區及離島衛生服務場所的消防裝置提供保養、維修、改裝及加裝服務的18個月期合約及(iii)為香港特別行政區(「香港特區」)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。

以上增幅部分被報告期間內就臨近竣工的項目確認較少收入所抵銷，該等項目包括(i)操作及保養香港區有人駐守市政場地的空調裝置的三年期合約及(ii)就建築粉嶺皇后山兩間設有30間課室的小學安裝電力及消防裝置。

(c) 室內裝修工程：

於報告期間，本分部錄得收入約3,273,000港元(二零二一年：39,367,000港元)。

約91%的顯著減幅乃主要由於於二零二一年八月十日出售本集團中國業務北京長迪建築裝飾工程有限公司(「北京長迪」)，故其收益於完成日期後不再於本集團的綜合收入列賬。

### **(ii) 上市證券投資分部**

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本分部錄得虧損約871,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：收益約5,115,000港元)。

於二零二二年十二月三十一日，本集團管理公平值約29,299,000港元(二零二二年三月三十一日：18,995,000港元)的上市股本投資及基金投資組合，分類為按公平值計入損益的金融資產。

於報告期間，本集團錄得(i)上市股本投資及基金投資公平值變動的未變現虧損約2,275,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：收益約1,003,000港元)；(ii)已變現收益約1,041,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：約3,722,000港元)；(iii)從上市及非上市債務投資收取的利息收入約358,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：約282,000港元)；及(iv)從股本投資收取的股息收入約4,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：約108,000港元)。上市證券詳情披露於「重大投資」一節。

### **(iii) 物業投資分部**

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收入約450,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：459,000港元)。此乃主要由於從投資物業賺取的租金收入所致。

本集團之現有投資組合包括於香港產生租金收入之商業物業。考慮到近期物業市場的波動，董事會將採取審慎措施以管理本集團的投資組合。

### **(iv) 放債業務分部**

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收入約2,240,000港元(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：約568,000港元)。

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，每股基本虧損為3.17港仙。



## 財務回顧

### 收入

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本集團的收入約為223,200,000港元，較上個期間減少約6.8%。收入減少主要由於來自中國業務北京長迪的收入減少，北京長迪已於二零二一年八月十日被出售，其後並無確認收入。

### 毛利率

本集團的毛利由截至二零二一年十二月三十一日止九個月約28,700,000港元減少至報告期間約20,800,000港元，減少約7,800,000港元或27.3%。

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，毛利率約為9.3%，較上個期間的12%下降約2.7個百分點。

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部分後，本報告期間的毛利率約為8.6%，較上個期間的9.7%減少約1.1個百分點。

### 其他收入及收益

其他收入由截至二零二一年十二月三十一日止九個月約700,000港元增加約2,400,000港元或307.6%，至截至二零二二年十二月三十一日止九個月約3,100,000港元。增加乃主要由於報告期間的政府補助及來自認購債券的利息收入所致。

### 行政開支

行政開支由截至二零二一年十二月三十一日止九個月約24,300,000港元增加約6,900,000港元或28.5%，至截至二零二二年十二月三十一日止九個月約31,200,000港元。增加乃主要由於法律及專業費用、員工成本以及土地及樓宇的經營租賃租金增加所致。



### 財務費用

財務費用由截至二零二一年十二月三十一日止九個月約300,000港元減少約200,000港元或90.8%，至截至二零二二年十二月三十一日止九個月約20,000港元。減少乃主要由於上個期間償還短期貸款所致。

### 股息

董事不建議派付截至二零二二年十二月三十一日止九個月的任何中期股息(截至二零二一年十二月三十一日止九個月：無)。

### 流動資金及財務資源

本集團繼續維持合適的流動狀況。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為82,903,000港元(二零二二年三月三十一日：84,502,000港元)，主要為港元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產總值約為315,722,000港元(二零二二年三月三十一日：299,807,000港元)。本集團於二零二二年十二月三十一日之流動比率約為1.44，而於二零二二年三月三十一日則為1.31。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資產負債比率約為1%(二零二二年三月三十一日：1%)。此乃根據非流動負債約1,856,000港元(二零二二年三月三十一日：1,975,000港元)及長期資本(權益及非流動負債)約156,207,000港元(二零二二年三月三十一日：132,346,000港元)計算。

### 資本開支

截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本集團的資本開支總額約為72,000港元，主要用於購買辦公室設備。

### 或然負債

於報告日期末，本集團並無重大或然負債。

### 承擔

於報告日期末，本集團並無重大資本承擔。

### 本集團資產抵押

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19,751,000港元(二零二二年三月三十一日：20,300,000港元)；及
- (ii) 抵押本集團之存款，約為17,220,000港元(二零二二年三月三十一日：17,157,000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水平，確保本集團能搶佔先機，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，因此本集團概無承受重大外匯匯率波動風險。

### 外匯風險

本集團的經營活動所用相關集團實體以外幣計值的貨幣資產與負債，令本集團主要面臨人民幣之風險。

本集團現時並無就消除貨幣風險制定外幣對沖政策。然而，管理層會密切監察相關的外幣風險，需要時將考慮對沖重大的外幣風險。

### 本集團的資本架構

於報告期間，本集團的資本架構並無變動。



## 前景

### (i) 建築業務


本集團將秉持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;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,本集團獲認可根據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」名冊持有之十一個牌照;及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之資格。

本集團具備積極參與發展建築業務的能力。

於報告期間,本集團獲得多項新項目,例如(i)為一幢位於香港寶雲道的住宅進行總承建商工程(包括機電工程);(ii)為九龍旺角公爵街6至6C號進行地基、挖掘及側向承托工程;(iii)為一幢位於新界西貢大網仔的住宅進行裝修工程;及(iv)為位於安達臣道石礦場的資助出售房屋發展項目供應及安裝分體式冷氣機組的指定分包合約。於本報告日期,本集團手頭合約的合約總額超過1,046,000,000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，特別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，包括香港特區政府推動廣泛採用組裝合成建築法(「MiC」)、政府加強打擊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，憑藉本集團有經驗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關係後，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（包括至少兩名本公司董事，其中至少一名執行董事擔任投資經理）所組成。董事會將採取審慎措施，管理此項業務活動，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。

鑒於近期股市的波動，董事會將採取審慎措施以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三個商業物業。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。即使鑒於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

於二零二二年十二月三十一日，本集團持有按公平值計入損益之金融資產約29,299,000港元。重大投資之詳情如下：

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	按公平值 計入損益之 股本投資 市值 千港元	佔本集團 資產淨值 概約百分比 %	佔本集團 資產淨值 概約百分比 %
<b>上市股本投資</b>						
佔本集團資產淨值少於5%的個別投資						
			(1,148.0)	17,659.1	60.3	11.4
			(1,148.0)	17,659.1	60.3	11.4
<b>上市債務投資</b>						
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	(308.3)	5,700.0	19.5	3.7
<b>非上市債務投資</b>						
摩根亞洲總收益債券 (每月派息)						
2	HK0000102936	香港	(399.4)	2,890.0	9.9	1.9
聯博-美元收益基金(美元)						
3	LU0157308031	盧森堡	(418.9)	3,049.8	10.4	2.0
			(818.3)	5,939.8	20.3	3.9
			(2,274.6)	29,298.9	100.0	19.0

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若干投資，來自投資上市證券之銷售所得款項約為15,264,000港元，並於收入確認收益約1,041,000港元。交易詳情如下：

	股份代號	註冊成立地點	銷售所得 款項 千港元	已變現 收益/ (虧損) 千港元
銀濤控股有限公司	1943	開曼群島	6,299	950
恆宇集團控股有限公司	2448	開曼群島	6,830	123
個別已變現收益/ (虧損)少於500,000 港元的投資			2,135	(32)
			<hr/>	
			15,264	1,041

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。於二零二二年十二月三十一日，概無購股權計劃項下尚未行使之購股權。

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候已發行股份之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候已發行股份之1%為限。授出超過此限制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候已發行股份之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最高者：(i)本公司股份於購股權授出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，於二零二二年十二月三十一日亦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

於二零二二年十二月三十一日，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須記錄在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條另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於二零二二年十二月三十一日，董事或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)屬實物結算、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

於二零二二年十二月三十一日，據董事所悉，於本公司的股份或相關股份中擁有須記錄在本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的權益及淡倉的人士(董事或本公司主要行政人員除外)如下：

### 於本公司普通股的好倉

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的百分比
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Like Capital Limited持有的全部股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於二零二二年十二月三十一日，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須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

### 根據GEM上市規則第17.50A(1)條披露董事資料

自本公司於二零二二年六月二十三日刊發二零二二年年報以來直至本報告日期，須根據GEM上市規則第17.50A(1)條披露之董事資料變更如下：

#### 林偉雄先生

林偉雄先生於二零二二年九月三十日獲委任為遠東控股國際有限公司(股份代號：36，其股份於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。

除上文所披露者外，概無其他事宜須根據GEM上市規則第17.50A(1)條予以披露。

## 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，黃玉麟先生於與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務(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	諾發執行董事

\* 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。

## 董事進行證券交易

本公司已根據GEM上市規則第5.48至5.67條採納董事買賣本公司證券之操守守則。概無董事於報告期間買賣本公司股份。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二二年十二月三十一日止九個月，本公司或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。

自上市日期起，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(「審核委員會成員」)。

本集團截至二零二二年十二月三十一日止九個月的未經審核第三季度業績並未經本公司獨立核數師審閱或審計，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，二零二三年二月十三日

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。



