

# 智城發展控股有限公司

SMART CITY DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(前稱為「迪臣建設國際集團有限公司」)

(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 2020



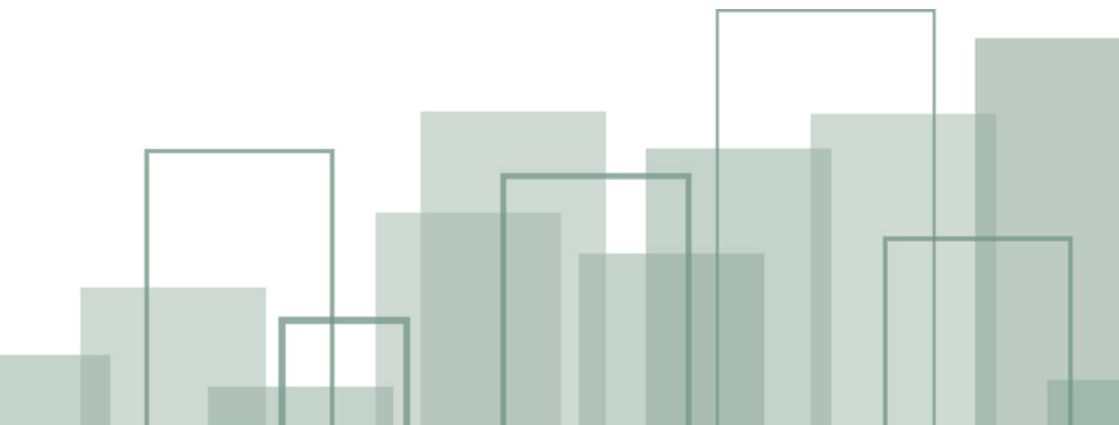
## 香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

**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」)截至二零二零年十二月三十一日止九個月(「報告期間」)的未經審核業績，連同二零一九年同期的未經審核比較數字如下：

### 簡明綜合損益表

截至二零二零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	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入	4	<b>123,180</b>	200,756	<b>310,219</b>	507,714
銷售成本		<b>(119,078)</b>	(186,477)	<b>(289,442)</b>	(476,479)
毛利		<b>4,102</b>	14,279	<b>20,777</b>	31,235
其他收入及收益	4	<b>1,715</b>	677	<b>4,007</b>	1,633
行政開支		<b>(8,642)</b>	(10,703)	<b>(25,383)</b>	(28,323)
其他經營收入淨額		<b>534</b>	736	<b>2,234</b>	901
財務費用	6	<b>(380)</b>	(18)	<b>(513)</b>	(201)
除稅前溢利/(虧損)	5	<b>(2,671)</b>	4,971	<b>1,122</b>	5,245
所得稅抵免/(開支)	7	<b>124</b>	(346)	<b>38</b>	(1,121)
期內溢利/(虧損)		<b>(2,547)</b>	4,625	<b>1,160</b>	4,124
以下應佔：					
本公司擁有人		<b>(2,145)</b>	4,889	<b>1,727</b>	3,736
非控股權益		<b>(402)</b>	(264)	<b>(567)</b>	388
		<b>(2,547)</b>	4,625	<b>1,160</b>	4,124
本公司普通股本持有人應佔 每股盈利/(虧損)	8				
基本		<b>(0.21)港仙</b>	0.49港仙	<b>0.17港仙</b>	0.37港仙
攤薄		<b>(0.21)港仙</b>	0.49港仙	<b>0.17港仙</b>	0.37港仙

## 簡明綜合全面收益表

截至二零二零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		截至十二月三十一日 止九個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內溢利／(虧損)	<b>(2,547)</b>	4,625	<b>1,160</b>	4,124
其他全面收益／(虧損)				
於其後期間可能重新分類至損益的其他全面 收益／(虧損)：				
換算海外業務的匯兌差額	<b>(259)</b>	—	<b>(454)</b>	379
期內全面收益／(虧損)總額	<b>(2,806)</b>	4,625	<b>706</b>	4,503
以下應佔：				
本公司擁有人	<b>(2,033)</b>	4,889	<b>1,928</b>	3,560
非控股權益	<b>(773)</b>	(264)	<b>(1,222)</b>	943
	<b>(2,806)</b>	4,625	<b>706</b>	4,503

## 簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二零年十二月三十一日止九個月

	本公司擁有人應佔									
	已發行股本 千港元	股份溢價 千港元	實收盈餘 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	總計 千港元	非控股權益 千港元	權益總額 千港元
於二零一九年四月一日 (經審核)	25,000	9,381	(5,372)	15,788	3,543	5,581	56,401	110,322	(10,609)	99,713
期內溢利	—	—	—	—	—	—	3,736	3,736	388	4,124
期內其他全面收益/(虧損):										
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	(176)	—	—	(176)	555	379
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	(176)	—	3,736	3,560	943	4,503
撥回重估儲備	—	—	—	(345)	—	—	344	(1)	—	(1)
於二零一九年十二月三十一日	25,000	9,381	(5,372)	15,443	3,367	5,581	60,481	113,881	(9,666)	104,215
於二零二零年四月一日(經審核)	<b>25,000</b>	<b>9,381*</b>	<b>(5,372)*</b>	<b>14,580*</b>	<b>3,367*</b>	<b>5,581*</b>	<b>53,644*</b>	<b>106,181</b>	<b>(9,154)</b>	<b>97,027</b>
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	—	1,727	1,727	(567)	1,160
期內其他全面收益/(虧損):										
換算海外業務的匯兌差額	—	—	—	—	201	—	—	201	(655)	(454)
期內全面收益/(虧損)總額	—	—	—	—	201	—	1,727	1,928	(1,222)	706
撥回重估儲備	—	—	—	(350)	—	—	350	—	—	—
於二零二零年十二月三十一日	<b>25,000</b>	<b>9,381*</b>	<b>(5,372)*</b>	<b>14,230*</b>	<b>3,568*</b>	<b>5,581*</b>	<b>55,721*</b>	<b>108,109</b>	<b>(10,376)</b>	<b>97,733</b>

\* 此等儲備賬目包括於二零二零年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備83,109,000港元(於二零二零年三月三十一日: 81,181,000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除稅後溢利中劃撥的法定儲備。劃撥的金額由此等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(前稱迪臣建設國際集團有限公司)(「**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(經修訂)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、中國內地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以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。

根據本公司股東於二零二零年八月二十日舉行的股東週年大會上通過的特別決議案，本公司的名稱已由迪臣建設國際集團有限公司變更為智城發展控股有限公司，自二零二零年八月二十七日起生效。

### 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二零二零年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

## 2. 編製基準(續)

截至二零二零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二零二零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二零二零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。

本集團已於二零二零年四月一日或之後開始之財務期間首次採納下列經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號 及香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
香港財務報告準則第16號(修訂本)	COVID-19相關租賃優惠(提早採納)
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大的定義

於本期間應用香港財務報告準則修訂本對該等簡明綜合財務報表呈報的金額及/或該等簡明綜合財務報表所載的披露並無重大影響。

## 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不同業務單位並擁有四項(二零一九年：三項)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(作為總承包商)、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物業投資控股；及
- (d) 放債業務。

### 3. 經營分部資料(續)

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之損益而作出評估，即計量經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損與本集團之除稅前溢利／虧損計量一致，惟利息收入、出售附屬公司之收益、財務費用以及總辦事處及公司開支不計入有關計量中。

	(未經審核)					(未經審核)				
	截至二零二零年十二月三十一日止三個月					截至二零二零年十二月三十一日止九個月				
	建築業務	證券投資	物業投資	放債業務	總計	建築業務	證券投資	物業投資	放債業務	總計
	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：										
源自外部客戶的收入	121,593	1,202	20	365	123,180	303,927	5,396	40	856	310,219
其他收入及收益	1,533	-	-	-	1,533	3,106	-	-	-	3,106
	<u>123,126</u>	<u>1,202</u>	<u>20</u>	<u>365</u>	<u>124,713</u>	<u>307,033</u>	<u>5,396</u>	<u>40</u>	<u>856</u>	<u>313,325</u>
分部業績										
經常溢利／(虧損)	(2,122)	1,202	(275)	304	(891)	(1,254)	5,396	(407)	646	4,381
對賬：										
利息收入					182					901
未分配開支					(1,582)					(3,647)
財務費用					(380)					(513)
除稅前溢利／(虧損)					<u>(2,671)</u>					<u>1,122</u>
其他分部資料：										
出售物業、廠房及設備項目虧損	-	-	-	-	-	12	-	-	-	12
應收賬項減值撥回	(583)	-	-	-	(583)	(2,300)	-	-	-	(2,300)
物業、廠房及設備折舊	266	-	63	-	329	777	-	188	-	965
無形資產攤銷	-	-	-	12	12	-	-	-	35	35



### 3. 經營分部資料(續)

	(未經審核)				(未經審核)			
	截至二零一九年十二月三十一日止三個月				截至二零一九年十二月三十一日止九個月			
	建築業務 千港元	證券投資 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元	建築業務 千港元	證券投資 千港元	物業投資 千港元	總計 千港元
<b>分部收入：</b>								
源自外部客戶的收入	193,901	6,795	60	200,756	503,888	3,516	310	507,714
其他收入及收益	239	—	—	239	647	—	—	647
	<u>194,140</u>	<u>6,795</u>	<u>60</u>	<u>200,995</u>	<u>504,535</u>	<u>3,516</u>	<u>310</u>	<u>508,361</u>
<b>分部業績</b>								
經營溢利/(虧損)	(1,342)	6,851	(77)	5,432	4,915	3,572	105	8,592
<b>調整：</b>								
利息收入				224				772
出售附屬公司之收益				214				214
未分配開支				(881)				(4,132)
財務費用				(18)				(201)
				<u>4,971</u>				<u>5,245</u>
除稅前溢利								
<b>其他分部資料：</b>								
出售物業、廠房及設備項目 之虧損	—	—	—	—	32	—	—	32
應收賬項減值撥回	(707)	—	—	(707)	(892)	—	—	(892)
物業、廠房及設備折舊	241	—	—	241	672	—	—	672

#### 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	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
香港	<b>80,197</b>	127,336	<b>219,624</b>	345,960
中國內地	<b>42,983</b>	73,420	<b>90,595</b>	161,754
	<u><b>123,180</b></u>	<u>200,756</u>	<u><b>310,219</b></u>	<u>507,714</u>

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。

有關本集團收入之分析如下：

	(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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>客戶合約收入</b>				
建築業務的收入	<b>121,593</b>	193,901	<b>303,927</b>	503,888
<b>其他來源收入</b>				
按公平值計入損益之				
金融資產公平值收益				
淨額	<b>1,108</b>	6,795	<b>5,082</b>	3,516
按公平值計入損益之				
金融資產股息收入	—	—	<b>27</b>	—
按公平值計入損益之債務				
投資利息收入	<b>94</b>	—	<b>287</b>	—
應收貸款利息收入	<b>365</b>	—	<b>856</b>	—
租金收入總額	<b>20</b>	60	<b>40</b>	310
	<b>123,180</b>	200,756	<b>310,219</b>	507,714
<b>其他收入及收益</b>				
銀行利息收入	<b>182</b>	224	<b>901</b>	772
出售附屬公司之收益	—	214	—	214
政府補助*	<b>1,488</b>	—	<b>2,956</b>	—
其他	<b>45</b>	239	<b>150</b>	647
	<b>1,715</b>	677	<b>4,007</b>	1,633

\* 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)。於各報告期間末，概無有關該等補助之未達成條件或或然事項。

## 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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
樓宇建造工程	<b>15,826</b>	93,182	<b>48,632</b>	176,915
機電工程	<b>49,320</b>	22,049	<b>129,039</b>	76,263
室內裝修工程	<b>56,447</b>	78,670	<b>126,256</b>	250,710
隨時間轉移客戶				
合約收入總額	<b>121,593</b>	193,901	<b>303,927</b>	503,888

截至二零二零年十二月三十一日止三個月及九個月，客戶合約產生之收入分別為121,593,000港元及303,927,000港元與建築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，而付款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量為條件。

## 5. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利／(虧損)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止三個月		截至十二月三十一日止九個月	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
工程合約成本	<b>119,078</b>	186,477	<b>289,442</b>	476,479
物業、廠房及設備折舊	<b>329</b>	241	<b>965</b>	672
無形資產攤銷	<b>12</b>	—	<b>35</b>	—
並無計入租賃負債計量的租賃付款	<b>978</b>	850	<b>2,728</b>	2,551
投資物業租金收入	<b>(20)</b>	(60)	<b>(40)</b>	(310)
減：支出	<b>5</b>	14	<b>15</b>	34
租金收入淨額	<b>(15)</b>	(46)	<b>(25)</b>	(276)
僱員福利開支(包括董事酬金)：				
工資、薪金、花紅及津貼	<b>8,684</b>	9,590	<b>22,823</b>	25,070
退休金計劃供款*	<b>143</b>	211	<b>659</b>	677
減：計入工程合約成本的金額	<b>(2,649)</b>	(2,958)	<b>(7,264)</b>	(8,470)
	<b>6,178</b>	6,843	<b>16,218</b>	17,277
出售附屬公司之收益 <sup>^</sup>	—	(214)	—	(214)
出售物業、廠房及設備項目之虧損 <sup>^</sup>	—	—	<b>12</b>	32
應收賬項減值撥回，淨值 <sup>^</sup>	<b>(583)</b>	(707)	<b>(2,300)</b>	(892)
外匯差額，淨值 <sup>^</sup>	<b>(1)</b>	(29)	<b>1</b>	(41)

\* 於二零二零年十二月三十一日，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(二零二零年三月三十一日：無)。

<sup>^</sup> 此等款項列入簡明綜合損益表內的「其他經營收入淨額」。

## 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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
租賃負債之利息	13	—	43	—
計息銀行借貸之利息	379	108	645	331
可換股債券之利息	—	—	—	172
減：已資本化的利息	(12)	(90)	(175)	(302)
	<b>380</b>	18	<b>513</b>	201

## 7. 所得稅

截至二零二零年及二零一九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%（二零一九年：16.5%）計算，除非於該期間，本集團的附屬公司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。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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
即期 — 香港				
期內支出	(59)	346	27	1,121
即期 — 其他地區				
期內支出	15	—	15	—
過往年度超額撥備	(80)	—	(80)	—
期內稅項支出／(抵免)				
總額	(124)	346	(38)	1,121

## 8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)金額乃按本公司普通股本持有人應佔期內溢利／(虧損)及期內已發行普通股加權平均數1,000,000,000股(二零一九年十二月三十一日：1,000,000,000股)計算。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本集團概無已發行的潛在攤薄普通股。

截至二零一九年十二月三十一日止九個月，每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利計算，經調整以反映可換股債券利息。計算時採用之加權平均普通股數為計算每股基本盈利時採用之期內已發行普通股數，以及假設所有潛在攤薄普通股視為兌換為普通股時無償發行之加權平均普通股數。

本公司擁有人應佔的每股基本及攤薄盈利／(虧損)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止三個月		截至十二月三十一日止九個月	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	千港元	千港元	千港元	千港元
<b>盈利</b>				
計算每股基本盈利／ (虧損)所用之本公司 普通股本持有人應佔 溢利／(虧損)	<b>(2,145)</b>	4,889	<b>1,727</b>	3,736
可換股債券利息(附註6)	—	—	—	172
可換股債券生效前本公司 普通股本持有人應佔 溢利／(虧損)	<b>(2,145)</b>	4,889	<b>1,727</b>	3,908

## 8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)(續)

	(未經審核)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日止三個月 二零二零年	二零一九年	截至十二月三十一日止九個月 二零二零年	二零一九年
股份				
就計算每股基本盈利／ (虧損)所用之期內已 發行普通股加權平均數	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000
攤薄之影響 — 普通股 加權平均數：				
可換股債券 <sup>#</sup>	—	—	—	103,000,000
	<b>1,000,000,000</b>	1,000,000,000 <sup>#</sup>	<b>1,000,000,000</b>	1,103,000,000 <sup>#</sup>

- <sup>#</sup> 截至二零一九年十二月三十一日止九個月，由於計及可換股債券時會增加每股攤薄盈利的數額，故可換股債券對該期間之每股基本盈利具有反攤薄影響，並於計算該期間之每股攤薄盈利時排除在外。因此，截至二零一九年十二月三十一日止九個月之每股攤薄盈利的數額乃依照本公司擁有人應佔該期間溢利3,736,000港元及該期間之1,000,000,000股已發行普通股加權平均數計算。

## 9. 股息

董事會不建議派付任何截至二零二零年十二月三十一日止九個月的中期股息(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：無)。

## 10. 股本

	(未經審核) 二零二零年 十二月三十一日 千港元	(經審核) 二零二零年 三月三十一日 千港元
法定：		
4,000,000,000股每股0.025港元之普通股	<b>100,000</b>	100,000
已發行及繳足：		
1,000,000,000股每股0.025港元之普通股	<b>2,500</b>	2,500



## 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、中華人民共和國（「中國」）內地及澳門經營業務，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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本集團收入約為310,219,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止九個月的約507,714,000港元減少約39%。就建築業務分部而言，截至二零二零年十二月三十一日止九個月收入約為303,927,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止九個月的約503,888,000港元減少約40%。就證券投資分部而言，截至截至二零二零年十二月三十一日止九個月收入約為5,396,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止九個月約3,516,000港元增加約53%。就物業投資分部而言，截至二零二零年十二月三十一日止九個月收入約為40,000港元，較截至二零一九年十二月三十一日止九個月的約310,000港元減少約87%。就放債業務分部而言，截至二零二零年十二月三十一日止九個月收入約為856,000港元，而截至二零一九年十二月三十一日止九個月並無收入。

### (i) 建築業務分部

#### (a) 樓宇建造工程：

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，樓宇建造工程錄得收入約48,632,000港元（截至二零一九年十二月三十一日止九個月：176,915,000港元）。較二零一九年相應期間減少約73%乃主要由於於上個報告期間就於二零一八年一月動工之香港山頂道A屋住宅重建項目之主要建造工程確認大部分收入所致。



**(b) 機電工程：**

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，機電工程產生的收入約為129,039,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：76,263,000港元)。較二零一九年相應期間大幅增長約69%乃主要由於(i)香港市政場地的有人駐守空調裝置為期三年的維修及保養合約以及香港吉席街建議住宅及商業發展機械通風及空調系統安裝工程的候選分包合約於二零二零年四月開始；及(ii)於報告期間就香港皇后山建築兩間設有30間課室的小學安裝電力及消防裝置等項目確認額外收入所致。

**(c) 室內裝修工程：**


截至二零二零年十二月三十一日止九個月，室內裝修工程產生的收入約為126,256,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：250,710,000港元)。

較二零一九年相應期間收入大幅減少約50%乃主要由於(i)於上個報告期間產生較多收入的香港司徒拔道A屋及C屋的室內裝修工程於二零二零年三月接近竣工，因此於報告期間並無確認大量收入；及(ii)北京市因2019冠狀病毒病(COVID-19)大流行於二零二零年底才逐步恢復正常業務，因此於報告期間確認較少收入所致。

**(ii) 證券投資分部**

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收益約5,396,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：3,516,000港元)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團管理公平值約35,976,000港元(二零二零年三月三十一日：32,226,000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。



於報告期間內，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收益約2,400,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：4,525,000港元)；(ii)已變現收益約2,682,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：虧損1,009,000港元)；(iii)從非上市債務投資收取的利息收入約287,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：無)；及(iv)從股本投資收取的股息收入約27,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：無)。上市證券詳情披露於本報告「重大投資」一節。

### (iii) 物業投資業務分部

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收入約40,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：310,000港元)。此乃主要由於本集團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一項商業物業。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

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收入約856,000港元(截至二零一九年十二月三十一日止九個月：無)。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，每股基本盈利為0.17港仙。



## 法律案件狀況

茲提述本公司日期為二零一七年十二月二十一日之公告。誠如本公司日期為二零二一年二月二日之公告所述，本公司自北京朝陽區人民法院接獲於二零二零年十二月三十日發出，就一宗涉及由北京長迪建築裝飾工程有限公司（「北京長迪」）的銀行戶口欺詐性轉移約22,000,000港元的資金的疑似互聯網詐騙案件（「法律案件」），裁定北京長迪勝訴的判決（「判決」）。根據判決，北京長迪向其一名涉及該宗疑似互聯網詐騙案件（涉及欺詐性轉移約22,000,000港元（約人民幣19,000,000元）的資金）的前北京長迪僱員，追討約人民幣19,000,000元的全部賠償。然而，經考慮（其中包括）被告的工作性質及經驗、錯誤的嚴重程度以及被告承擔損失的能力，北京朝陽區人民法院已下令，被告須(i)於判決發出後10日內向北京長迪支付本金約人民幣3,790,000元（另加利息）；及(ii)承擔訴訟費用及開支約人民幣28,000元，並須於判決發出後7日內支付。

根據本公司中國法律顧問的意見，倘被告在判決發出後15日內並無提出任何進一步上訴，則法律案件將告終結並結案。根據目前可得的資料，本公司董事會預期判決將不會對本集團的整體財務或經營狀況產生重大影響。



## 財務回顧

### 收入

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本集團收入約為310,219,000港元，較二零一九年相應期間減少約39%。收入減少乃主要由於來自香港及中國的樓宇建造工程及室內裝修工程項目的收入減少所致。

### 毛利率

毛利由截至二零一九年十二月三十一日止九個月的約31,235,000港元減少約10,458,000港元或33%至截至二零二零年十二月三十一日止九個月的約20,777,000港元。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，毛利率約為6.7%，較二零一九年相應期間的約6.2個百分點增加約0.5個百分點。

除去證券投資分部、物業投資業務分部及放債業務分部產生的部分後，報告期間的毛利率約為4.8%，較二零一九年相應期間的約5.4%減少約0.6個百分點。

### 其他收入及收益

其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止九個月約1,633,000港元增加約2,374,000港元或145%，至截至二零二零年十二月三十一日止九個月的約4,007,000港元。增加乃主要由於報告期間政府補助增加所致。

### 行政開支

行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止九個月約28,323,000港元減少約2,940,000港元或約10%，至截至二零二零年十二月三十一日止九個月的約25,383,000港元。減少乃主要由於報告期間法律及專業費用以及董事酬金減少所致。

### 財務成本

財務成本由截至二零一九年十二月三十一日止九個月的約201,000港元增加約312,000港元或155%至截至二零二零年十二月三十一日止九個月的約513,000港元。增加乃主要由於報告期間的短期貸款增加所致。



## 股息

董事不建議於截至二零二零年十二月三十一日止九個月派付任何中期股息(截至二零一九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。於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目為170,265,000港元(二零二零年三月三十一日：107,689,000港元)，主要為港元及人民幣。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產總值為436,552,000港元(二零二零年三月三十一日：388,034,000港元)。本集團於二零二零年十二月三十一日之流動比率為1.15，而二零二零年三月三十一日則為1.17。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為1%(二零二零年三月三十一日：1%)。此乃根據非流動負債1,034,000港元(二零二零年三月三十一日：1,155,000港元)及長期資本(權益及非流動負債)98,765,000港元(二零二零年三月三十一日：98,182,000港元)計算。

## 資本開支

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，本集團的資本開支總額約為125,000港元，主要用於購買物業、廠房及設備項目。

## 或然負債

於報告期間末，本集團並無重大或然負債。

## 承擔

於二零二零年十二月十四日，本公司的直接全資附屬公司訂立買賣協議以收購一項工業物業，總可銷售樓面面積約為3,565平方呎，代價為14,700,000港元。交易已於二零二一年一月十四日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月十四日及二零二一年一月十四日之公告。

於二零二一年一月七日，本公司的間接全資附屬公司訂立買賣協議以收購一項商用物業，總可銷售樓面面積約為1,095平方呎，代價為15,000,000港元。本項收購事宜已於二零二一年二月八日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月七日及二零二一年二月八日之公告。



## 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19,641,000港元(二零二零年三月三十一日：20,100,000港元)；及
- (ii) 抵押本集團之存款，約為17,131,000港元(二零二零年三月三十一日：17,074,000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。

本集團現時並無就撇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

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，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中港澳之建築業務(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;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,如於香港地區金巴利道49號及51號之打樁地基、樁帽及挖掘與側向承托工程之設計及施工以及維修多個香港特區政府部門之消防裝置的四年期合約;中國於北京的北京野生動物園的動物棲所、支援設施及室內外展覽區工程及於中國內地多個省份裝修絲芙蘭美妝零售店舖。於本報告日期,本集團手頭合約的合約總額超過1,378,000,000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，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，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鞏固本集團的建築部門。

## (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一個商業物業。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

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有按公平值計入損益之金融資產約35,976,000港元。重大投資之詳情如下：

	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 損益之金融資產 市值 千港元	佔本集團 淨資產 概約百分比 %	佔本集團 淨資產 概約百分比 %	
附註							
<b>上市股本投資</b>							
	1	1920	開曼群島	881.0	4,737.2	13.2	4.8
	2	1082	於開曼群島註冊成立 及於百慕達存續	2,350.0	5,502.0	15.3	5.6
	3	1725	開曼群島	(196.0)	3,581.5	10.0	3.7
	佔本集團淨資產少於5%的 個別投資			(1,358.3)	14,369.3	39.9	14.7
				1,676.7	28,190.0	78.4	28.8
<b>基金投資</b>							
	4	HK0000102936	香港	321.1	3,894.5	10.8	4.0
	(每月派息)						
	5	LU0157308031	盧森堡	401.7	3,891.2	10.8	4.0
	(美元)						
				722.8	7,785.7	21.6	8.0
				2,399.5	35,975.7	100.0	36.8



附註：

1. 恒新豐控股有限公司主要於香港從事提供泥水工程及其他與泥水工程相關的配套工程。泥水工程包括地台、牆壁及天花板批盪、內外牆及地台鋪砌瓦片、砌磚及雲石工程。報告期間並無收取股息。根據其最近期刊發之財務報表，其於二零二零年六月三十日之資產淨值約為232,443,000港元。
2. 香港教育(國際)投資集團有限公司主要從事提供私人教育服務、證券投資及放債業務。報告期間並無收取股息。根據其最近期刊發之財務報表，其於二零二零年六月三十日之資產淨值約為107,949,000港元。
3. 恒達科技控股有限公司主要從事電子製造服務業務。報告期間並無收取股息。根據其最近期刊發之財務報表，其於二零二零年六月三十日之資產淨值約為人民幣598,224,000元。
4. 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)。
5. 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。

截至二零二零年十二月三十一日止九個月，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28,800,000港元，並變現收益約2,700,000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 千港元
香港教育(國際)投資集團 有限公司	1082	於開曼群島註冊成立及 於百慕達存續	2,868	991
C-LINK Squared Limited	1463	開曼群島	3,550	740
個別已變現收益/(虧損)少於 500,000港元的投資			22,430	951
			<u>28,848</u>	<u>2,682</u>

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。於二零二零年十二月三十一日，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、行政總裁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。

報告期間並無授出購股權，於二零二零年十二月三十一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**

於二零二零年十二月三十一日，各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權益或淡倉。

於二零二零年十二月三十一日，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

於二零二零年十二月三十一日，據董事所悉，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）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
Energy Luck Limited	實益擁有人	167,302,082	16.73%
王鉅成先生	受控制法團權益(附註)	167,302,082	16.73%

附註：Energy Luck Limited為一間於英屬處女群島註冊成立的公司，由王鉅成先生全資擁有。根據證券及期貨條例，王鉅成先生被視為於Energy Luck Limited實益擁有的股份中擁有權益。


除上文所披露者外，於二零二零年十二月三十一日，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

自本公司於二零二零年六月二十二日刊發二零二零年年報及直至本報告日期，須根據GEM上市規則第17.50A(1)條披露之董事資料變更如下：

### 黃玉麟先生

於二零二零年七月十五日獲委任為諾發集團控股有限公司（股份代號：1360）的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。



於二零二零年七月十七日辭任啟迪國際有限公司(股份代號：872)的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。

### 林偉雄先生

於二零二零年九月四日辭任銘霖控股有限公司(股份代號：1106)的執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。

於二零二一年一月十八日獲委任為泰山石化集團有限公司(股份代號：1192)的公司秘書，該公司的股份於聯交所主板上市。

除上文所披露者外，概無其他事項須根據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

於截至二零二零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**」）。

本集團截至二零二零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計，惟已由審核委員會成員審閱，並就此提出建議及意見。



## 報告期間後事項

於二零二零年十二月十四日，本公司的直接全資附屬公司訂立買賣協議以收購一項工業物業，總可銷售樓面面積約為3,565平方呎，代價為14,700,000港元。交易已於二零二一年一月十四日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二零年十二月十四日及二零二一年一月十四日之公告。

於二零二一年一月七日，本公司的間接全資附屬公司訂立買賣協議以收購一項商用物業，總可銷售樓面面積約為1,095平方呎，代價為15,000,000港元。交易已於二零二一年二月八日完成。詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月七日及二零二一年二月八日之公告。

承董事會命  
智城發展控股有限公司  
執行董事  
洪君毅

香港，二零二一年二月十日

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。