

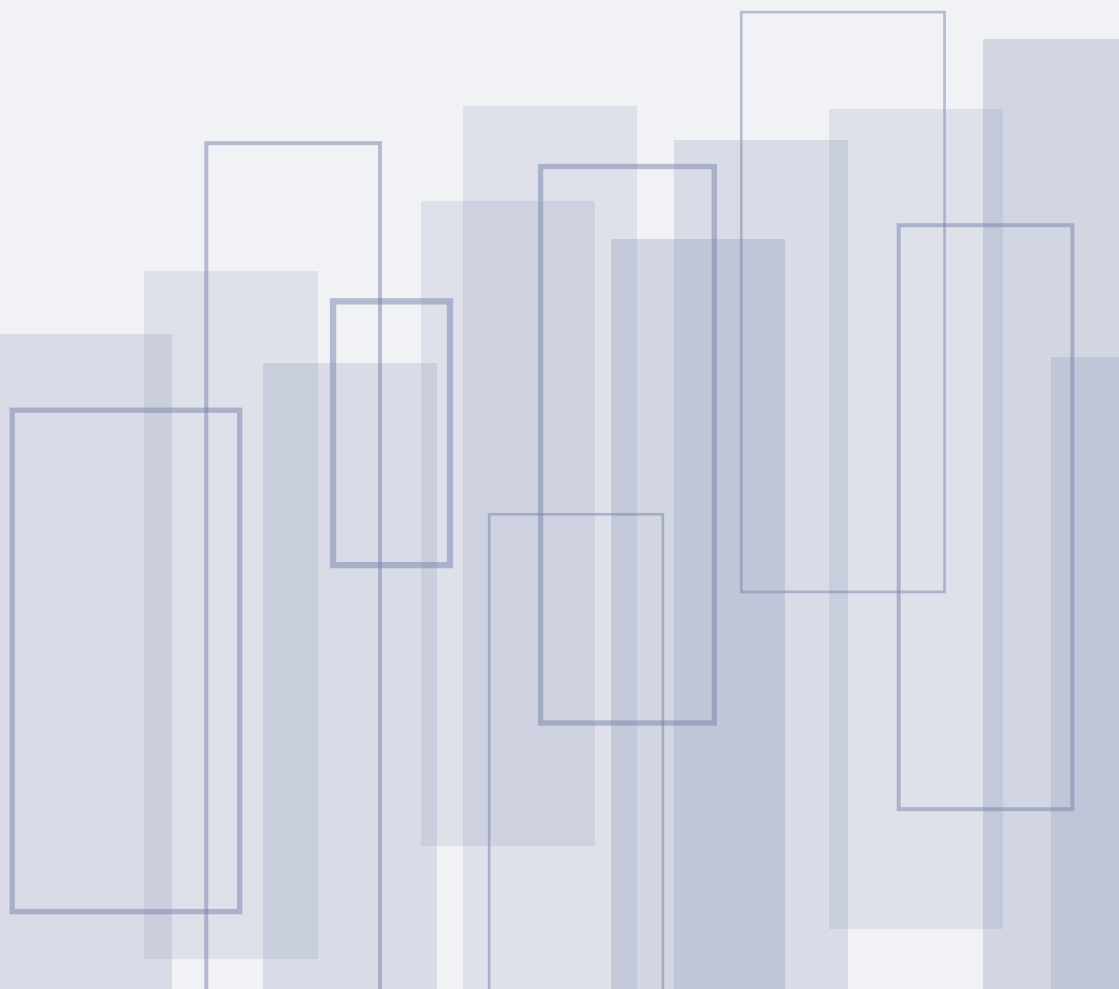
智城發展控股有限公司

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 2021



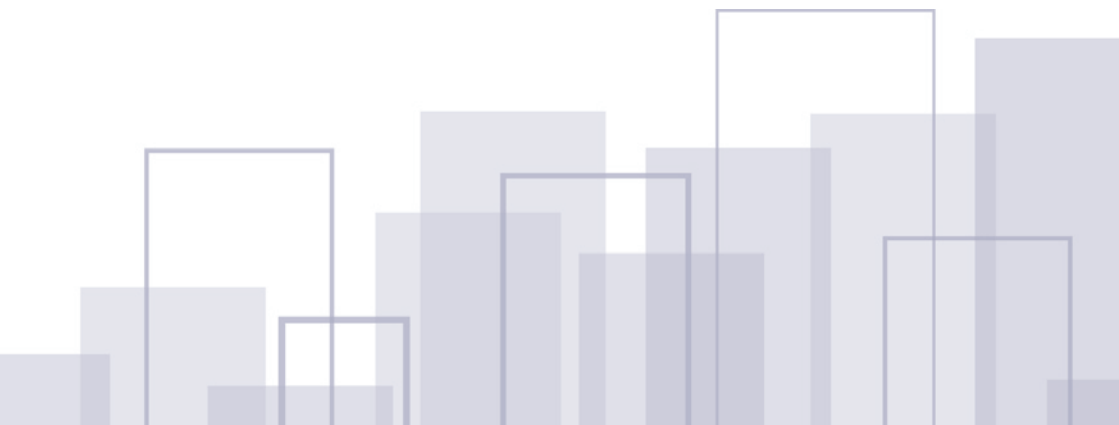
香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

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」)截至二零二一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，連同二零二零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

截至二零二一年十二月三十一日止九個月

	附註	(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	
		二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
		千港元	千港元	千港元	千港元
收入	4	72,894	123,180	239,549	310,219
銷售成本		(62,287)	(119,078)	(210,867)	(289,442)
毛利		10,607	4,102	28,682	20,777
其他收入及收益	4	338	1,715	772	4,007
行政開支		(10,858)	(8,642)	(24,251)	(25,383)
出售附屬公司的收益		—	—	3,216	—
其他經營收入，淨額		861	534	952	2,234
財務費用	6	(43)	(380)	(260)	(513)
除稅前溢利／(虧損)	5	905	(2,671)	9,111	1,122
所得稅抵免	7	—	124	—	38
期內溢利／(虧損)		905	(2,547)	9,111	1,160
以下應佔：					
本公司擁有人		905	(2,145)	9,382	1,727
非控股權益		—	(402)	(271)	(567)
		905	(2,547)	9,111	1,160
本公司普通股本持有人					
應佔每股盈利／(虧損)	8				
基本		0.45港仙	(1.07)港仙	4.69港仙	0.86港仙
			(經重列)		(經重列)
攤薄		0.45港仙	(1.07)港仙	4.69港仙	0.86港仙
			(經重列)		(經重列)

簡明綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止九個月

附註	(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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
期內溢利／(虧損)	905	(2,547)	9,111	1,160
其他全面虧損				
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	—	(259)	(436)	(454)
期內已出售海外業務的重新分類調整	11	—	(1,541)	—
期內全面收益／(虧損)總額	905	(2,806)	7,134	706
以下應佔：				
本公司擁有人	905	(2,033)	7,579	1,928
非控股權益	—	(773)	(445)	(1,222)
	905	(2,806)	7,134	706

簡明綜合權益變動表(未經審核)

截至二零二一年十二月三十一日止九個月

	本公司擁有人應佔							非控股		
	已發行		實繳盈餘	物業 重估儲備	匯率波動		保留溢利	總計	權益	權益總額
	股本	股份溢價			儲備	儲備基金				
	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	
於二零二零年四月一日(經審核)	25,000	9,381	(5,372)	14,580	3,367	5,581	53,644	106,181	(9,154)	97,027
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 (未經審核)	25,000	9,381	(5,372)	14,230	3,568	5,581	55,721	108,109	(10,376)	97,733
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之 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	—	—	—
於二零二一年十二月三十一日 (未經審核)	25,000	9,381*	(5,372)*	16,137*	—	—	79,308*	124,454	—	124,454

* 此等儲備賬目包括於二零二一年十二月三十一日的簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備99,454,000港元(二零二一年三月三十一日：91,875,000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、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二零二一年三月三十一日止年度之全年賬目一併閱讀。

截至二零二一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二零二一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二零二一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二零二一年四月一日或其後開始的年度期間強制生效之新訂及經修訂香港財務報告準則，以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、*利率基準改革 — 第二階段*

香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則

第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

香港財務報告準則第16號(修訂本)

二零二一年六月三十日後Covid-19相關租賃
優惠

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(二零二零年：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，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	證券投資	物業投資	放債業務	總計	工程承包及 相關業務	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	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
	74,012	(1,197)	153	143	73,111	233,806	5,115	459	569	239,949
分部業績										
經營溢利/(虧損)	3,291	(1,197)	(32)	(182)	1,880	4,275	5,115	(69)	(251)	9,070
資產：										
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					905					9,111
其他分部資料：										
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

3. 經營分部資料(續)

	(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				
	工程承包及 相關業務	證券投資	物業投資	放債業務	總計	工程承包及 相關業務	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
	123,126	1,202	20	365	124,713	307,033	5,396	40	856	313,325
分部業績										
經營溢利/(虧損)	(2,122)	1,202	(275)	304	(891)	(1,254)	5,396	(407)	646	4,381
附註：										
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					(2,671)					1,122
其他分部資料：										
應收賬項減值撥回	(583)	—	—	—	(583)	(2,300)	—	—	—	(2,300)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	—	—	—	—	—	12	—	—	—	12
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

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	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
香港	72,894	80,197	203,309	219,624
中國內地	—	42,983	36,240	90,595
	72,894	123,180	239,549	310,219

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)		(未經審核)	
	截至十二月三十一日止三個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	截至十二月三十一日止九個月 二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
客戶合約收入				
工程承包及相關業務的收入	73,796	121,593	233,407	303,927
其他來源收入				
按公平值計入損益之股本投資				
公平值(虧損)/收益, 淨額	(1,308)	1,108	4,726	5,082
按公平值計入損益之股本投資				
股息收入	17	—	107	27
按公平值計入損益之債務投資				
利息收入	94	94	282	287
應收貸款利息收入	142	365	568	856
物業投資業務的租金收入	153	20	459	40
	72,894	123,180	239,549	310,219
其他收入及收益				
利息收入	121	182	372	901
政府補助*	—	1,488	—	2,956
其他	217	45	400	150
	338	1,715	772	4,007

* 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		截至十二月三十一日	
	止三個月		止九個月	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
樓宇建造工程	36,388	15,826	79,790	48,632
機電工程	35,138	49,320	114,250	129,039
裝修工程	2,270	56,447	39,367	126,256
隨時間轉移客戶合約收入				
總額	73,796	121,593	233,407	303,927

截至二零二一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73,796,000港元及約233,407,000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. 除稅前溢利／(虧損)

本集團除稅前溢利乃經扣除／(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止三個月		截至十二月三十一日止九個月	
	二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
	千港元	千港元	千港元	千港元
工程承包成本	62,287	119,078	210,867	289,442
物業、廠房及設備折舊	451	329	1,122	965
無形資產攤銷	11	12	34	35
並無計入租賃負債計量的租賃付款	1,270	978	2,939	2,728
投資物業租金收入	(153)	(20)	(459)	(40)
減：支出	7	5	37	15
租金收入淨額	(146)	(15)	(422)	(25)
僱員福利開支(包括董事酬金)：				
工資、薪金及津貼	9,741	8,684	24,655	22,823
退休金計劃供款*	212	143	624	659
減：計入工程承包成本的金額	(2,836)	(2,649)	(6,941)	(7,264)
	7,117	6,178	18,338	16,218
董事酬金：				
袍金	300	300	900	746
薪金及津貼	—	—	—	—
退休金計劃供款	—	—	—	—
	300	300	900	746
出售物業、廠房及設備項目的 (收益)／虧損 [^]	—	—	(4)	12
外匯差額，淨值 [^]	—	(1)	—	1
應收賬項減值撥回 [^]	(861)	(583)	(949)	(2,300)

* 於二零二一年十二月三十一日，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(二零二一年三月三十一日：無)。

[^] 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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
租賃負債之利息	48	13	81	43
計息銀行借貸之利息	28	379	216	645
減：已資本化之利息	(33)	(12)	(37)	(175)
	43	380	260	513

7. 所得稅

截至二零二一年及二零二零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%（二零二零年：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	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
即期 — 香港				
期內(抵免)/支出	—	(59)	—	27
即期 — 中國				
期內支出	—	15	—	15
前一年度超額撥備	—	(80)	—	(80)
期內稅務抵免總額	—	(124)	—	(38)

8. 本公司普通股本持有人應佔每股盈利／(虧損)

於二零二一年四月二十八日，本公司股東批准一項普通決議案，按本公司股本中每五股每股面值0.025港元的當時現有已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.125港元合併股份的基準合併本公司股份（「股份合併」），本公司法定股份已由4,000,000,000股股份合併為800,000,000股合併股份。股份合併於二零二一年四月二十八日生效。

每股基本盈利／(虧損)金額乃根據本公司普通股本持有人應佔期內溢利／(虧損)以及期內已發行200,000,000股(二零二零年(經重列)：200,000,000股)普通股的加權平均數計算，乃經調整以反映二零二一年四月二十八日的股份合併。截至二零二一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		截至十二月三十一日	
止三個月		止九個月	
二零二一年	二零二零年	二零二一年	二零二零年
千港元	千港元	千港元	千港元
盈利／(虧損)			
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)			
905	(2,145)	9,382	1,727

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		截至十二月三十一日 止九個月	
	二零二一年	二零二零年 (經重列)	二零二一年	二零二零年 (經重列)
股份				
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*	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000
	200,000,000	200,000,000	200,000,000	200,000,000

- * 於二零二一年四月二十八日，本公司股東批准一項普通決議案，按本公司股本中每股每股面值0.025港元的當時現有已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.125港元合併股份的基準合併本公司股份，本公司法定股份已由4,000,000,000股股份合併為800,000,000股合併股份。股份合併於二零二一年四月二十八日生效。

9. 股息

董事會不建議派付任何截至二零二一年十二月三十一日止九個月的中期股息(截至二零二零年十二月三十一日止九個月：無)。

10. 股本

	(未經審核)	(經審核)
	二零二一年 十二月三十一日 千港元	二零二一年 三月三十一日 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：		
200,000,000股每股面值0.125港元之普通股*	25,000	25,000

- * 於二零二一年四月二十八日，本公司股東批准一項普通決議案，按本公司股本中每股每股面值0.025港元的當時現有已發行及未發行股份合併為一股每股面值0.125港元合併股份的基準合併本公司股份，本公司法定股份已由4,000,000,000股股份合併為800,000,000股合併股份。股份合併於二零二一年四月二十八日生效。

11. 出售附屬公司

於二零二一年八月十日，本集團出售迪臣建築工程有限公司（「DCEL」）的85.7%已發行股本予一名獨立第三方，而DCEL持有於北京長迪建築裝飾工程有限公司（「北京長迪」）70%權益。出售負債淨值如下：

	千港元
出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	48
合約資產	35,603
貿易及其他應收賬項	4,096
現金及現金等值項目	28,523
合約負債	(34,616)
貿易及其他應付賬項	(42,999)
租賃負債	(445)
應付本集團款項	(22,063)
應付稅項	(1,481)
非控股權益	11,596
	<hr/>
	(21,738)
匯率波動儲備撥回	(1,541)
	<hr/>
	(23,279)
出售結欠本集團之貸款	22,063
出售附屬公司的收益	3,216
	<hr/>
	2,000
	<hr/>
由以下項目結付：	
現金及現金等值項目	2,000
	<hr/>

出售附屬公司之現金及現金等值項目之淨流出分析如下：

	千港元
現金代價	2,000
已出售現金及現金等值項目	(28,523)
	<hr/>
出售附屬公司之現金代價以及現金及現金等值項目之淨流出	(26,523)
	<hr/>

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。

於報告期間，本集團錄得收入約239,549,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止九個月約310,219,000港元減少約23%。就建築分部而言，於報告期間錄得收入約233,407,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止九個月約303,927,000港元減少約23%。就上市證券投資分部而言，於報告期間收入錄得收益約5,115,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止九個月的收益約5,396,000港元減少約5%。就物業投資分部而言，於報告期間錄得收入約459,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止九個月約40,000港元增加約1,048%。就放債業務分部而言，於報告期間錄得收入約568,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止九個月約856,000港元減少約34%。

(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79,790,000港元（二零二零年：48,632,000港元），約64%增幅乃主要由於自二零二一年四月開始就大嶼山長沙嶼南道建議住宅發展的地盤平整及地基工程確認收入所致。

(b) 機電工程：

於報告期間，本分部錄得收入約114,250,000港元(二零二零年：129,039,000港元)。

約11%的減幅乃主要由於報告期間內就臨近竣工的項目確認較少收入，該等項目包括(i)為香港區及離島衛生服務大樓的消防裝置提供保養、維修、改裝及加裝服務的三年期合約；(ii)香港銅鑼灣及尖沙咀崇光百貨屋宇設備工程的24個月的合約；以及(iii)為新界區衛生服務大樓的消防裝置提供保養、維修、改裝及加裝服務的30個月的合約。

上述減幅乃由操作及保養香港區有人駐守市場地的空調裝置的三年期合約產生的額外收入所部分抵銷。

(c) 室內裝修工程：

於報告期間，本分部錄得收入約39,367,000港元(二零二零年：126,256,000港元)。

約69%的顯著減幅乃主要由於(i)香港司徒拔道A屋及C屋的室內裝修工程於上一報告期間產生較多收入，該等工程於二零二一年三月接近竣工，及(ii)就中國業務而言，北京長迪建築裝飾工程有限公司(「北京長迪」)已於二零二一年八月十日被出售，其收入於完成日期後不再計入集團的綜合收入。

(ii) 上市證券投資分部

截至二零二一年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收益約5,115,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約5,396,000港元）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團管理公平值約20,494,000港元（二零二一年三月三十一日：28,906,000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收益約1,003,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約2,400,000港元）；(ii)已變現收益約3,722,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約2,682,000港元）；(iii)從非上市債務投資收取的利息收入約282,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約287,000港元）；及(iv)從股本投資收取的股息收入約108,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約27,000港元）。上市證券詳情披露於「重大投資」一節。

(iii) 物業投資分部

截至二零二一年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收入約459,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止九個月：40,000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

截至二零二一年十二月三十一日止九個月，本分部錄得收入約568,000港元（截至二零二零年十二月三十一日止九個月：約856,000港元）。

截至二零二一年十二月三十一日止九個月，每股基本盈利為4.69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及二零二一年二月二日之公告。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的銀行戶口欺詐性轉移約22,000,000港元(約人民幣19,000,000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，北京長迪向其一名聲稱於該宗疑似互聯網詐騙案件受騙的前北京長迪僱員追討全部賠償約人民幣19,000,000元，該案件涉及欺詐性轉移資金約22,000,000港元(約人民幣19,000,000元)。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。

北京長迪獲悉被告已於二零二一年二月十八日提出上訴。本公司董事會預期判決將不再對本集團的整體財務或經營狀況產生重大影響。

於二零二一年八月十日，本公司一間直接全資附屬公司與一名獨立第三方訂立出售協議，以出售其於迪臣建築工程有限公司的權益。由於迪臣建築工程有限公司持有北京長迪股權，於完成後，本集團不再於北京長迪擁有任何權益，且北京長迪將不再於本公司的財務報表綜合列賬。



財務回顧

收入

截至二零二一年十二月三十一日止九個月，本集團的收入約為239,500,000港元，較上個期間減少約22.8%。收入減少主要是由於自香港經營的室內裝修工程項目產生的收入減少，以及就中國業務而言，北京長迪已於二零二一年八月十日被出售，其後並無確認收入所致。

毛利率

本集團的毛利由截至二零二零年十二月三十一日止九個月約20,800,000港元增加至報告期間約28,700,000港元，增加約7,900,000港元或38.0%。

截至二零二一年十二月三十一日止九個月，毛利率約為12%，較上個期間的6.7%增加約5.3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9.7%，較上個期間的4.8%上升約4.9個百分點。

其他收入及收益

其他收入由截至二零二零年十二月三十一日止九個月約4,000,000港元減少約3,200,000港元或80.7%，至截至二零二一年十二月三十一日止九個月約800,000港元。減少乃主要由於上個期間的政府補助所致。

行政開支

行政開支由截至二零二零年十二月三十一日止九個月約25,400,000港元減少約1,110,000港元或4.5%，至截至二零二一年十二月三十一日止九個月約24,300,000港元。減少乃主要由於本報告期間出售迪臣建築工程有限公司已發行股本85.7%及其於北京長迪的權益所致。

財務費用

財務費用由截至二零二零年十二月三十一日止九個月約500,000港元減少約200,000港元或49.3%，至截至二零二一年十二月三十一日止九個月約300,000港元。減少乃主要由於本報告期間短期貸款利息開支減少所致。

股息

董事不建議於截至二零二一年十二月三十一日止九個月派付任何中期股息(截至二零二零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。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等值項目約為86,517,000港元(二零二一年三月三十一日：61,969,000港元)，主要為港元及人民幣。於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產總值約為317,929,000港元(二零二一年三月三十一日：390,125,000港元)。本集團於二零二一年十二月三十一日之流動比率約為1.22，而二零二一年三月三十一日則為1.10。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資產負債比率約為1%(二零二一年三月三十一日：1%)。此乃根據非流動負債約974,000港元(二零二一年三月三十一日：1,487,000港元)及長期資本(權益及非流動負債)約125,430,000港元(二零二一年三月三十一日：107,211,000港元)計算。

資本開支

截至二零二一年十二月三十一日止九個月，本集團的資本開支總額約為5,078,000港元，主要用於購買物業、廠房及設備。

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20,713,000港元(二零二一年三月三十一日：21,200,000港元)；及
- (ii) 抵押本集團之存款，約為17,154,000港元(二零二一年三月三十一日：17,137,000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

於二零二一年三月十二日，董事會建議按本公司股本中每五(5)股每股面值0.025港元的已發行及未發行股份合併為一(1)股每股面值0.125港元合併股份的基準進行股份合併(「股份合併」)。



本公司的法定股本為100,000,000港元，分為4,000,000,000股每股面值0.025港元的股份，其中1,000,000,000股股份已發行。於股份合併生效後，本公司的法定股本為100,000,000港元，分為800,000,000股每股面值0.125港元的合併股份，其中200,000,000股合併股份已發行。本公司股東於二零二一年四月二十六日舉行的股東特別大會上正式通過批准股份合併的決議案。股份合併已於二零二一年四月二十八日(星期三)生效。股份合併的詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月十二日、二零二一年四月二十六日及二零二一年四月二十八日的公告以及本公司日期為二零二一年四月一日的通函。


除上文所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止期間，本集團的資本架構並無變動。

前景

(i) 建築業務

本集團於二零二一年八月十日出售迪臣建築工程有限公司及其於北京長迪的權益後，本集團的室內裝修工程業務將繼續集中在香港。本集團將秉持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，例如(i)位於香港山頂道75號A屋的改建及增建工程；(ii)擔任香港南灣道39號及香港西貢大網仔的兩幢住宅房屋重建(包括機電工程)之總承包商；(iii)為香港特別行政區政府市政場地進行保養及維修、改建及增建消防裝置的三年期合約；(iv)為機場場地進行保養及維修、改建及增建消防裝置的三年期合約；及(v)荃灣公共圖書館樓宇設備安裝及翻修的指定分包合約。於本報告日期，本集團手頭合約的合約總額超過1,032,000,000港元。合約總額減少乃主要由於中國業務北京長迪已於二零二一年八月十日被出售，於完成日期後，其收入不再計入集團的綜合收入。

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。本集團持有各項牌照、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

於二零二一年十二月三十一日，本集團持有按公平值計入損益之金融資產約20,494,000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		按公平值計入 損益之股本投資		佔本集團資產	
			收益/(虧損)	市值	概約百分比	淨值概約百分比		
			千港元	千港元	%		%	
上市股本投資								
	佔本集團資產淨值少於 5%的個別投資		1,309.2	13,220.4	64.5		10.5	
			1,309.2	13,220.4	64.5		10.5	
非上市債務投資								
	1	HK0000102936	香港	(255.3)	3,556.9	17.4	2.8	
	摩根亞洲總收益債券 (每月派息)							
	2	LU01157308031	盧森堡	(50.5)	3,716.7	18.1	3.0	
	聯博一美元收益基金 (美元)							
			(305.8)	7,273.6	35.5		5.8	
			1,003.4	20,494.0	100.0		16.3	

附註：

1. 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)。
2. 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。

截至二零二一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25,583,000港元，並變現收益約3,723,000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
汛和集團控股有限公司	1591	開曼群島	2,936	2,276
TOMO Holdings Limited	6928	開曼群島	1,167	817
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	6,490	526
個別已變現收益／(虧損) 少於500,000港元的投資			14,990	104
			<u>25,583</u>	<u>3,723</u>

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，力求於短期為本集團提供正面回報。

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。於二零二一年十二月三十一日，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過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，於二零二一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

於二零二一年十二月三十一日，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。

於二零二一年十二月三十一日，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

於二零二一年十二月三十一日，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
Energy Luck Limited	實益擁有人	23,978,816	11.99%
王鉅成先生	受控制法團權益(附註1)	23,978,816	11.99%
Masan Multi Strategy Fund SPC — Masan HK Equity Fund SP	實益擁有人	30,003,200	15.00%
馬山資本有限公司	投資經理(附註2)	30,003,200	15.00%
Top Lion International Limited	受控制法團權益(附註2)	30,003,200	15.00%

附註：

1. Energy Luck Limited為一間於英屬處女群島(「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。
2. Masan Multi Strategy Fund SPC — Masan HK Equity Fund SP(「Masan Fund」)持有合共30,003,200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。

除上文所披露者外，於二零二一年十二月三十一日，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

自本公司於二零二一年六月二十九日刊發二零二一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：

林偉雄先生

於二零二一年十二月三十一日獲委任為建成控股有限公司(股份代號：1630)的獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。

林偉雄先生於二零一五年三月十九日至二零二零年九月四日曾為銘霖控股有限公司(前股份代號：1106，前稱中國海景控股有限公司)(「銘霖」)的執行董事。銘霖的股份自二零二一年十一月二日起從聯交所除牌。

黃玉麟先生

於二零二一年十二月十六日獲委任為建成控股有限公司(股份代號：1630)的獨立非執行董事，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

於截至二零二一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。

核數師

安永會計師事務所(「安永」)於其目前任期在本公司於二零二一年九月二十日(星期一)舉行之股東週年大會(「股東週年大會」)上屆滿後，退任本公司核數師。安永已持續擔任本公司核數師超過七年。董事會及董事會審核委員會(「審核委員會」)認為(i)於合適時期後更改本公司核數師屬良好企業管治常規，以確保核數師的獨立性；及(ii)安永與本公司未能就截至二零二二年三月三十一日止財政年度的審計費用達成共識。因此，經審核委員會推薦，董事會已議決更改本公司核數師，並建議於安永退任後，委任天職香港會計師事務所有限公司(「天職」)為本公司截至二零二二年三月三十一日止財政年度的新任核數師，且將任職直至本公司下屆股東週年大會結束為止(「天職委任事宜」)。本公司股東已於股東週年大會上批准一項有關天職委任事宜的普通決議案。

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」)。

本集團截至二零二一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，二零二二年二月十日

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。