

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，概不對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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或招攬要約，或邀請訂立協議以進行任何該等事宜，亦不被視作邀請收購、購買或認購任何證券的任何要約。

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)

有關

根據一般授權配售新股份及延長最後截止日期之 補充公告

茲提述智城發展控股有限公司(「本公司」)於二零二二年九月九日刊發有關根據一般授權配售新股份之公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用之所有詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

(A) 補充資料

董事會謹此提供將予收購之投資物業詳情，並澄清下文所載進行配售事項的理由及所得款項用途。

將予收購之投資物業詳情

建議收購之投資物業為位於香港英皇道373號上潤中心9樓C室之商業辦公室(「該物業」)，建築面積約658平方呎。該物業位於香港黃金地段，鄰近北角港鐵站。該物業指定作商業用途，並須按「現狀」基準在不附帶產權負擔的情況下出售予本公司。本集團計劃將該物業出租予獨立第三方以賺取租金收入，從而讓本集團自經常性租金收入及香港物業價格上升中獲益。

該物業之預期購買價格為6,500,000港元。根據獨立估值師於二零二二年九月初的初步估值，該物業的公平值約為6,500,000港元。

本集團目前於香港擁有兩項商用物業。收購該物業(涉及香港一項商用物業)將提升及擴大本集團之投資物業組合，從而增加租金收入基礎，亦符合本集團之業務策略。

進行配售事項之進一步理由

董事會認為，配售事項符合本公司及股東之整體利益，因配售事項乃為本公司籌措額外資金及於銀行加息的環境下擴充本公司股東基礎的良機。

董事會考慮到本集團於二零二二年八月三十一日的現金及現金等價物(未扣除於收購時原到期日超過三個月的無抵押定期存款)由二零二二年三月三十一日約66,900,000港元大幅減少至二零二二年八月三十一日約28,800,000港元，減幅約57%。本集團現金及現金等價物減少乃主要由於(i)認購債券20,000,000港元(誠如本公司日期為二零二二年八月十一日之公告所披露)；(ii)認購上市債務投資6,000,000港元；(iii)放債業務項下授出新貸款6,000,000港元及(iv)因減慢收取應收賬款及支付其他經營開支而導致的現金流出約6,100,000港元。於二零二二年八月三十一日的28,800,000港元中，22,000,000港元作為定期存款存放於若干銀行，其中12,000,000港元於二零二二年九月到期及10,000,000港元於二零二二年十月底到期。於二零二二年八月三十一日的該等現有現金及現金等價物(將於二零二二年十月後定期存款到期時可供動用)已預留作(i)償還本集團將於二零二三年一月或之前到期的計息銀行貸款；(ii)本集團放債業務之潛在交易；及(iii)支付本集團的每月開支，包括薪金開支、租金開支及其他經營開支之用，以維持其建築業務。此乃由於其建築業務的客戶一般有14天至90天的信貸期。因此，本集團將需要為其建築業務準備至少三個月的現金流量。

鑒於上文所述，董事認為，本集團之內部資源僅足以支付其日常業務過程中日常營運之開支，且將不足以為收購該物業提供進一步資金。配售事項所籌集用作一般營運資金的額外資金亦將改善本集團的現金流量狀況，並減輕本集團的財務壓力。

董事會已考慮取得銀行貸款以為收購該物業提供資金。然而，經考慮銀行收取之利率上升及預期租金回報，收購該物業作投資用途以增加本集團租金收入基礎之吸引力將會下降。此乃由於至少一半租金收入將用於償還貸款及利息開支。此外，由於銀行一般僅提供相當於該物業價值40%至50%之貸款金額，故本公司未能就收購該物業取得100%按揭貸款。因此，此舉亦將增加本集團之資產負債比率，故使用銀行貸款之替代集資方法對本集團而言並非理想之替代方法。

此外，董事會亦預料其放債業務存在潛在增長，並需要現金為其放債業務的增長作準備。再者，香港股票市場的恒生指數目前處於5年低位。本集團亦看準機會，以較低之交易價格為其證券投資分部增持上市股份。

所得款項用途及預期時間表

誠如該公告所載，配售事項所得款項淨額上限預計約為30,775,000港元，本公司擬將配售事項之所得款項淨額用於以下用途：

目的	預期時間表
(i) 約6,800,000港元用於收購該物業，包括該物業之購買價格、法律費用及印花稅；	於二零二二年十二月三十一日前
(ii) 約18,000,000港元用於擴展以下業務：	
(a) 8,000,000港元用於擴展本集團之放債業務； 及	於二零二三年三月三十一日前
(b) 10,000,000港元用於擴展本集團之證券投資業務；	於二零二三年三月三十一日前
(iii) 約6,000,000港元用於一般營運資金。	於二零二三年三月三十一日前

(B) 延長最後截止日期

由於需要更多時間達成配售協議所載之先決條件，本公司與配售代理經公平磋商後，已於二零二二年九月三十日(交易時段後)訂立配售協議之補充協議，據此，訂約方同意將最後截止日期由二零二二年九月三十日延長至二零二二年十月二十一日。

董事會確認，上述澄清並無影響該公告所載的其他資料。除上文所披露者外，該公告的所有其他資料應維持不變。

承董事會命
智城發展控股有限公司
執行董事
洪君毅

香港，二零二二年九月三十日

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。