

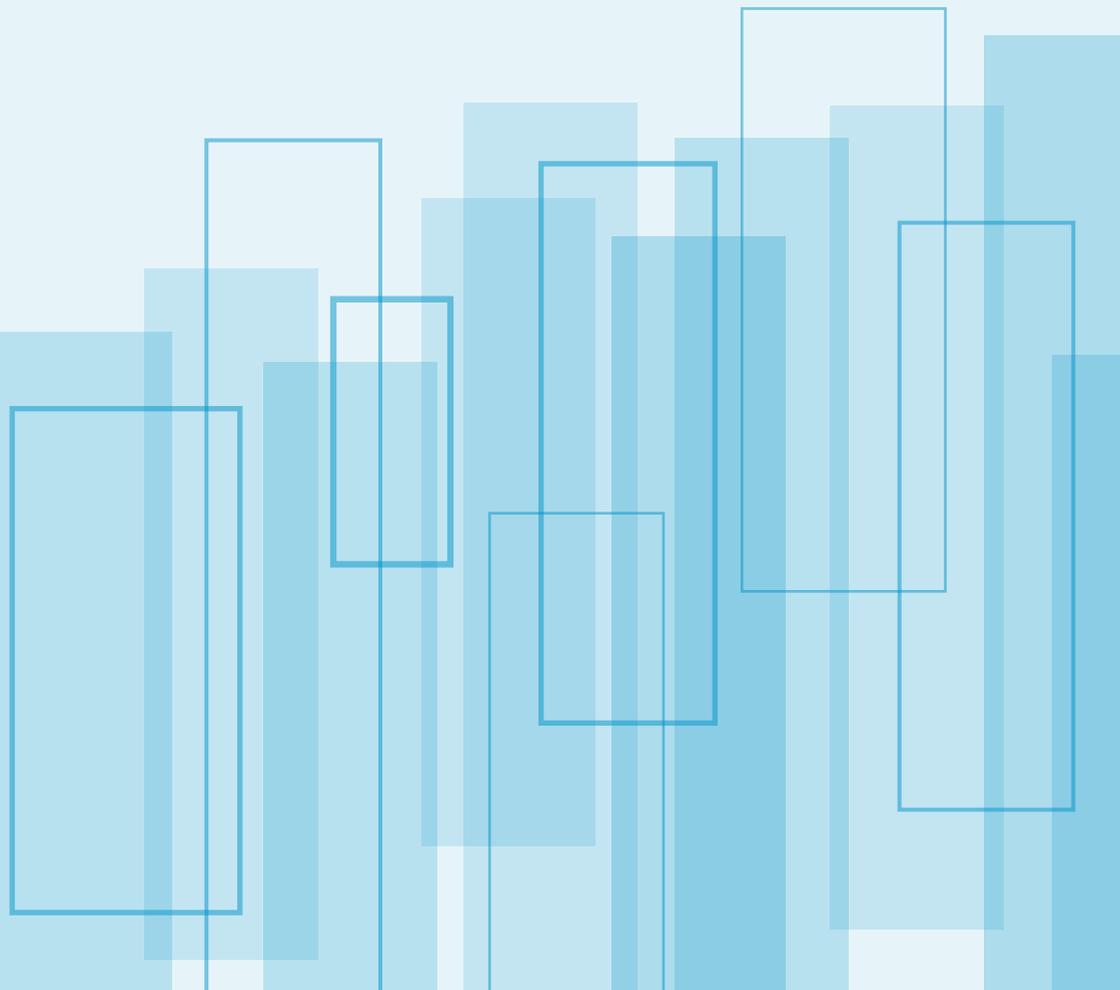
智城發展控股有限公司

SMART CITY DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：8268

中期報告 2022



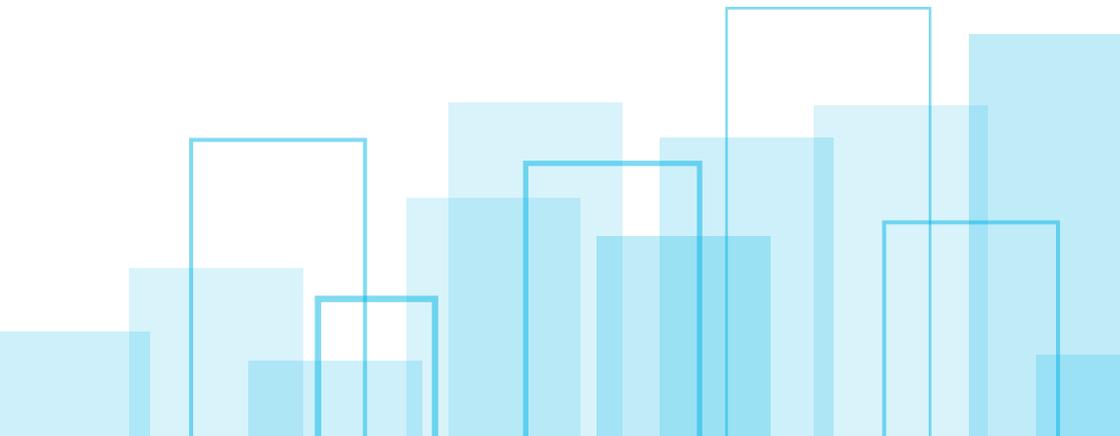
香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

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。



中期業績

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」)截至二零二二年九月三十日止六個月(「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：

簡明綜合損益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

| | 附註 | (未經審核) | | (未經審核) | |
|--------------------------|----|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| | | 截至九月三十日止三個月 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 收入 | 4 | 74,626 | 92,621 | 143,388 | 166,655 |
| 銷售成本 | | (67,368) | (85,892) | (130,767) | (148,580) |
| 毛利 | | 7,258 | 6,729 | 12,621 | 18,075 |
| 其他收入及收益 | 4 | 1,076 | 209 | 1,512 | 434 |
| 行政開支 | | (8,780) | (4,388) | (18,229) | (13,393) |
| 出售附屬公司的收益 | 14 | - | 3,216 | - | 3,216 |
| 其他經營收入，淨額 | | 391 | 16 | 330 | 91 |
| 財務費用 | 6 | (11) | (15) | (19) | (217) |
| 除稅前(虧損)/溢利 | 5 | (66) | 5,767 | (3,785) | 8,206 |
| 所得稅開支 | 7 | - | - | - | - |
| 期內(虧損)/溢利 | | (66) | 5,767 | (3,785) | 8,206 |
| 以下應佔： | | | | | |
| 本公司擁有人 | | (66) | 5,775 | (3,785) | 8,477 |
| 非控股權益 | | - | (8) | - | (271) |
| | | (66) | 5,767 | (3,785) | 8,206 |
| 本公司普通股持有人應佔 每股(虧損)/盈利 | 8 | | | | |
| 基本 | | (0.03)港仙 | 2.89港仙 | (1.89)港仙 | 4.24港仙 |
| 攤薄 | | (0.03)港仙 | 2.89港仙 | (1.89)港仙 | 4.24港仙 |

簡明綜合全面收益表

截至二零二二年九月三十日止六個月

| 附註 | (未經審核) | | (未經審核) | |
|---------------------------------|-------------|---------|----------------|---------|
| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 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 |
| 期內(虧損)/溢利 | (66) | 5,767 | (3,785) | 8,206 |
| 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 | - | 43 | - | (436) |
| 期內已出售海外業務的重新分 類調整 | - | (1,541) | - | (1,541) |
| 期內全面(虧損)/收益總額 | (66) | 4,269 | (3,785) | 6,229 |
| 以下應佔： | | | | |
| 本公司擁有人 | (66) | 4,260 | (3,785) | 6,674 |
| 非控股權益 | - | 9 | - | (445) |
| | (66) | 4,269 | (3,785) | 6,229 |

簡明綜合財務狀況表

於二零二二年九月三十日

| | 二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 附註 | | |
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 56,685 | 57,642 |
| 投資物業 | 22,380 | 22,380 |
| 無形資產 | 326 | 349 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動資產總值 | 79,391 | 80,371 |
| 流動資產 | | |
| 應收貸款及利息 | 32,485 | 26,061 |
| 債券 | 20,000 | - |
| 應收賬項 | 28,575 | 35,715 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 9,854 | 16,696 |
| 合約資產 | 41,510 | 37,254 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | 28,660 | 18,995 |
| 可收回稅項 | 214 | 214 |
| 已抵押存款 | 17,172 | 17,157 |
| 現金及現金等值項目 | 38,404 | 67,345 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 流動資產總值 | 216,874 | 219,437 |
| 流動負債 | | |
| 應付賬項 | 12,951 | 8,386 |
| 其他應付款項及應計費用 | 94,413 | 103,876 |
| 合約負債 | 50,158 | 52,689 |
| 租賃負債 | 284 | 422 |
| 應付稅項 | 978 | 998 |
| 計息銀行借貸 | 9,002 | 1,092 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 流動負債總額 | 167,786 | 167,463 |
| 流動資產淨值 | 49,088 | 51,974 |
| 資產總值減流動負債 | 128,479 | 132,345 |

簡明綜合財務狀況表(續)

於二零二二年九月三十日

| | 二零二二年 九月三十日 千港元 (未經審核) | 二零二二年 三月三十一日 千港元 (經審核) |
|-------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 附註 | | |
| 非流動負債 | | |
| 租賃負債 | 209 | 290 |
| 遞延稅項負債 | 1,684 | 1,684 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 非流動負債總額 | 1,893 | 1,974 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 資產淨值 | 126,586 | 130,371 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 權益 | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | |
| 已發行股本 | 25,000 | 25,000 |
| 儲備 | 101,586 | 105,371 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 權益總額 | 126,586 | 130,371 |
| | <hr/> | <hr/> |

簡明綜合權益變動表

截至二零二二年九月三十日止六個月

| | 本公司擁有人應佔 | | | | | | | | 非控股 權益 | 權益總額 |
|-------------------|-----------|--------|----------|------------|------------|---------|---------|---------|-----------|---------|
| | 已發行 股本 | 股份溢價 | 實繳盈餘 | 物業重估 儲備 | 匯率波動 儲備 | 儲備基金 | 保留溢利 | 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 |
| 於二零二二年四月一日(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) | - | - | - | - | - | - | 8,477 | 8,477 | (271) | 8,206 |
| 期內其他全面收益/(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) | - | 8,477 | 6,674 | (445) | 6,229 |
| 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 | - | - | - | (248) | - | - | 248 | - | - | - |
| 於二零二二年九月三十日(未經審核) | 25,000 | 9,381 | (5,372) | 16,263 | - | - | 78,277 | 123,549 | - | 123,549 |
| 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 | - | 130,371 |
| 期內虧損 | - | - | - | - | - | - | (3,785) | (3,785) | - | (3,785) |
| 期內全面虧損總額 | - | - | - | - | - | - | (3,785) | (3,785) | - | (3,785) |
| 撥回重估儲備 | - | - | - | (283) | - | - | 283 | - | - | - |
| 於二零二二年九月三十日(未經審核) | 25,000 | 9,381* | (5,372)* | 15,693* | - | - | 81,884* | 126,586 | - | 126,586 |

* 此等儲備賬目包括於二零二二年九月三十日的簡明綜合財務狀況表中的綜合儲備101,586,000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。

簡明綜合現金流量表

截至二零二二年九月三十日止六個月

| | 附註 | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
|--------------------------|----|------------------------|------------------------|
| 經營活動所得現金流量 | | | |
| 除稅前(虧損)/溢利 | | (3,785) | 8,206 |
| 就下列項目作出調整： | | | |
| 財務費用 | 6 | 19 | 217 |
| 利息收入 | 4 | (493) | (251) |
| 股息收入 | 4 | (4) | (44) |
| 出售物業、廠房及設備項目的虧損/ (收益) | 5 | 93 | (4) |
| 出售附屬公司的收益 | 14 | - | (3,216) |
| 按公平值計入損益之金融資產之公平 值收益 | 4 | (3,173) | (4,891) |
| 應收賬項減值撥回 | 5 | (423) | (88) |
| 物業、廠房及設備的折舊 | 5 | 935 | 671 |
| 無形資產攤銷 | 5 | 23 | 23 |
| | | (6,808) | 623 |
| 合約資產(增加)/減少 | | (4,256) | 5,682 |
| 應收賬項減少 | | 7,563 | 12,880 |
| 應收貸款(增加)/減少 | | (6,424) | 7,108 |
| 按公平值計入損益之金融資產 (增加)/減少 | | (6,492) | 6,779 |
| 預付款項、按金及其他應收款項減少 | | 6,841 | 47,432 |
| 應付賬項增加/(減少) | | 4,565 | (4,566) |
| 合約負債(減少)/增加 | | (2,531) | 20,585 |
| 其他應付款項及應計費用減少 | | (9,463) | (15,573) |
| 經營活動(所用)/所得現金 | | (17,005) | 80,950 |
| 已付利息 | | (19) | (184) |
| 已(支付)/退還香港利得稅項 | | (20) | 1 |
| 已退還海外稅項 | | - | 1 |
| 已收股息 | | 4 | 44 |
| 租賃負債利息部分 | | (30) | (33) |
| 經營活動所得現金流量淨額 | | (17,070) | 80,779 |

簡明綜合現金流量表(續)

截至二零二二年九月三十日止六個月

| | 二零二二年 千港元 (未經審核) | 二零二一年 千港元 (未經審核) |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| 投資活動所得現金流量 | | |
| 已收利息 | 493 | 251 |
| 購買物業、廠房及設備項目 | (71) | (2,388) |
| 購買投資物業 | - | (50) |
| 出售物業、廠房及設備項目所得款項 | - | 28 |
| 出售附屬公司 | - | (26,523) |
| 已抵押存款增加 | (15) | (13) |
| 收購債券 | (20,000) | - |
| 收購時定期限逾三個月的定期存款減少/ (增加) | 25,000 | - |
| 投資活動(所用)/所得現金流量淨額 | 5,407 | (28,695) |
| 融資活動所得現金流量 | | |
| 新信託收據貸款 | 6,898 | 5,509 |
| 償還信託收據貸款 | (1,312) | - |
| 償還短期貸款 | - | (11,000) |
| 租賃付款本金部分 | (219) | (189) |
| 融資活動(所用)/所得現金流量淨額 | 5,367 | (5,680) |
| 現金及現金等值項目的(減少)/增加淨額 | (6,296) | 46,404 |
| 於期初的現金及現金等值項目 | 41,892 | 61,956 |
| 匯率變動的影響，淨額 | - | 73 |
| 於期末的現金及現金等值項目 | 35,596 | 108,433 |
| 現金及現金等值項目結餘的分析 | | |
| 載於簡明綜合財務狀況表的現金及現金等值 項目 | 38,404 | 108,433 |
| 已抵押銀行透支 | (2,808) | - |
| 簡明綜合現金流量表內所述的現金及現金等值 項目 | 35,596 | 108,433 |

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」，連同附屬公司合稱「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、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。

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。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。

截至二零二二年九月三十日止六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年度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)、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) | | | | | | |
|---------------------|------------------|--------------|------------|------------|---------------|------------------|---------------|------------|--------------|----------------|------|----|
| | 截至二零二二年九月三十日止三個月 | | | | | 截至二零二二年九月三十日止六個月 | | | | | | |
| | 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 | 千港元 | 千港元 | |
| 分部收入： | | | | | | | | | | | | |
| 源自外部客戶的收入 | 74,638 | (938) | 149 | 777 | 74,626 | 141,828 | (191) | 302 | 1,449 | 143,388 | | |
| 其他收入及收益 | 728 | - | 14 | - | 742 | 977 | - | 21 | - | 998 | | |
| | 75,366 | (938) | 163 | 777 | 75,368 | 142,805 | (191) | 323 | 1,449 | 144,386 | | |
| 分部業績 | | | | | | | | | | | | |
| 經營溢利/(虧損) | 1,100 | (938) | 42 | 424 | 628 | (2,116) | (191) | 31 | 756 | (1,520) | | |
| 調整： | | | | | | | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 313 | | | | | 493 | | |
| 未分配收入 | | | | | 20 | | | | | 20 | | |
| 未分配開支 | | | | | (1,016) | | | | | (2,759) | | |
| 財務費用 | | | | | (11) | | | | | (19) | | |
| 除稅前虧損 | | | | | (66) | | | | | (3,785) | | |
| 其他分部資料： | | | | | | | | | | | | |
| 應收賬項減值撥回 | (391) | - | - | - | (391) | (423) | - | - | - | (423) | | |
| 出售物業、廠房及設備項目 的收益 | - | - | - | - | - | 93 | - | - | - | 93 | | |
| 物業、廠房及設備的折舊 | 287 | - | (44) | 182 | 425 | 572 | - | - | 363 | 935 | | |
| 無形資產攤銷 | - | - | - | 12 | 12 | - | - | - | 23 | 23 | | |
| 租賃負債之利息 | 7 | - | - | - | 7 | 14 | - | - | 1 | 15 | | |

3. 經營分部資料(續)

| | (未經審核) | | | | | (未經審核) | | | | |
|---------------------|------------------|------------|------------|------------|---------------|------------------|--------------|------------|------------|----------------|
| | 截至二零二一年九月三十日止三個月 | | | | | 截至二零二一年九月三十日止六個月 | | | | |
| | 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 | 91,506 | 788 | 153 | 174 | 92,621 | 159,611 | 6,312 | 306 | 426 | 166,655 |
| 其他收入及收益 | 30 | - | - | - | 30 | 183 | - | - | - | 183 |
| | <u>91,536</u> | <u>788</u> | <u>153</u> | <u>174</u> | <u>92,651</u> | <u>159,794</u> | <u>6,312</u> | <u>306</u> | <u>426</u> | <u>166,838</u> |
| 分部業績 | | | | | | | | | | |
| 經營溢利/(虧損) | 3,240 | 788 | 31 | (207) | 3,852 | 984 | 6,312 | (37) | (69) | 7,190 |
| 對賬： | | | | | | | | | | |
| 利息收入 | | | | | 179 | | | | | 251 |
| 未分配收入 | | | | | 3,216 | | | | | 3,216 |
| 未分配開支 | | | | | (1,465) | | | | | (2,234) |
| 財務費用 | | | | | (15) | | | | | (217) |
| 除稅前溢利 | | | | | <u>5,767</u> | | | | | <u>8,206</u> |
| 其他分部資料： | | | | | | | | | | |
| 應收賬項減值撥回 | (16) | - | - | - | (16) | (88) | - | - | - | (88) |
| 出售物業、廠房及設備項目 的收益 | - | - | - | - | - | (4) | - | - | - | (4) |
| 物業、廠房及設備的折舊 | 268 | - | - | 24 | 292 | 536 | - | - | 24 | 560 |
| 無形資產攤銷 | - | - | - | 12 | 12 | - | - | - | 23 | 23 |
| 租賃負債之利息 | 12 | - | - | 2 | 14 | 31 | - | - | 2 | 33 |

源自外部客戶的收入的地區資料

| | (未經審核) | | (未經審核) | |
|------|----------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 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 |
| 香港 | 74,626 | 70,152 | 143,388 | 130,415 |
| 中國內地 | - | 22,469 | - | 36,240 |
| | <u>74,626</u> | <u>92,621</u> | <u>143,388</u> | <u>166,655</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、其他收入及收益之分析如下：

| | (未經審核) | | (未經審核) | |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| | 截至九月三十日止三個月 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 客戶合約收入 | | | | |
| 工程承包及相關業務的收入 | 74,638 | 91,506 | 141,828 | 159,611 |
| 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 | (1,036) | 648 | (384) | 6,034 |
| 按公平值計入損益之股本投資 股息收入 | 4 | 46 | 4 | 90 |
| 按公平值計入損益之債務投資 利息收入 | 94 | 94 | 189 | 188 |
| 應收貸款利息收入 | 777 | 174 | 1,449 | 426 |
| 物業投資業務的租金收入 | 149 | 153 | 302 | 306 |
| | 74,626 | 92,621 | 143,388 | 166,655 |
| 其他收入及收益 | | | | |
| 利息收入 | 313 | 179 | 493 | 251 |
| 政府補助* | 679 | - | 895 | - |
| 其他 | 84 | 30 | 124 | 183 |
| | 1,076 | 209 | 1,512 | 434 |

- * 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) | |
|-------------------|---------------|--------|----------------|---------|
| | 截至九月三十日止三個月 | | 截至九月三十日止六個月 | |
| | 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 |
| 樓宇建造工程 | 39,894 | 25,243 | 66,099 | 43,402 |
| 機電工程 | 33,307 | 43,330 | 73,493 | 79,112 |
| 裝修工程 | 1,437 | 22,933 | 2,236 | 37,097 |
| 隨時間轉移客戶合約 收入總額 | 74,638 | 91,506 | 141,828 | 159,611 |

截至二零二二年九月三十日止三個月及六個月，客戶合約收入分別為74,638,000港元及141,828,000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) | |
|---------------------------|-----------------------------|--------------|-----------------------------|--------------|
| | 截至九月三十日止三個月 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零二二年 千港元 | 二零二一年 千港元 |
| 工程承包成本 | 67,368 | 85,892 | 130,767 | 148,580 |
| 物業、廠房及設備折舊 | 425 | 403 | 935 | 671 |
| 無形資產攤銷 | 12 | 12 | 23 | 23 |
| 並無計入租賃負債計量的 租賃付款 | 972 | 687 | 1,944 | 1,669 |
| 投資物業租金收入 | (149) | (153) | (302) | (306) |
| 減：支出 | 19 | 19 | 33 | 30 |
| 租金收入淨額 | (130) | (134) | (269) | (276) |
| 僱員福利開支(包括董事酬金)： | | | | |
| 工資、薪金及津貼 | 7,552 | 7,364 | 15,096 | 14,914 |
| 退休金計劃供款* | 172 | 204 | 435 | 412 |
| 減：計入工程承包成本的 金額 | (1,951) | (1,990) | (4,077) | (4,105) |
| | 5,774 | 5,578 | 11,454 | 11,221 |
| 董事酬金： | | | | |
| 袍金 | 300 | 300 | 600 | 600 |
| 薪金及津貼 | - | - | - | - |
| 退休金計劃供款 | - | - | - | - |
| | 300 | 300 | 600 | 600 |
| 出售物業、廠房及設備項目的 虧損/(收益)^ | - | - | 93 | (4) |
| 應收賬項減值撥回^ | (391) | (16) | (423) | (88) |

* 於二零二二年九月三十日，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) | |
|-----------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 截至九月三十日止三個月 二零二二年 | 二零二一年 千港元 | 截至九月三十日止六個月 二零二二年 | 二零二一年 千港元 |
| 租賃負債之利息 | 7 | 15 | 15 | 33 |
| 計息銀行借貸之利息 | 35 | 4 | 35 | 188 |
| 減：已資本化之利息 | (31) | (4) | (31) | (4) |
| | 11 | 15 | 19 | 217 |

7. 所得稅

由於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，故概無就截至二零二二年及二零二一年九月三十日止六個月的香港利得稅作出撥備。

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200,000,000股(二零二一年: 200,000,000股)普通股的加權平均數計算。於報告期間, 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) | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 截至九月三十日止三個月 | 截至九月三十日止六個月 | 截至九月三十日止三個月 | 截至九月三十日止六個月 |
| 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)/溢利

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

| | | | |
|------|-------|---------|-------|
| (66) | 5,775 | (3,785) | 8,477 |
|------|-------|---------|-------|

| (未經審核) | | (未經審核) | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 截至九月三十日止三個月 | 截至九月三十日止六個月 | 截至九月三十日止三個月 | 截至九月三十日止六個月 |
| 二零二二年 | 二零二一年 | 二零二二年 | 二零二一年 |

股份

就計算每股基本(虧損)/盈利所用之期內已發行普通股加權平均數

| | | | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 200,000,000 | 200,000,000 | 200,000,000 | 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(截至二零二一年九月三十日止六個月: 無)。

10. 應收賬項

| | (未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|------|---------------------------------|---------------------------------|
| 應收賬項 | 31,350 | 39,162 |
| 減值 | (2,775) | (3,447) |
| | 28,575 | 35,715 |

本集團主要以記賬形式與其客戶訂立貿易條款。授予客戶的信用期介乎14日至90日。每名客戶均設有最高信貸限額。本集團務求對未清還的應收賬項維持嚴格監管。高級管理層會定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及本集團應收賬項與為數眾多的多元化客戶有關，因此並無重大集中信貸風險。

本集團並無就其應收賬項餘額持有任何抵押品或其他信貸強化措施。應收賬項為免息。

於報告期末，應收賬項按發票日期及扣除虧損撥備後的賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 90日內 | 26,501 | 34,516 |
| 91至180日 | 137 | 254 |
| 181至360日 | 972 | 18 |
| 逾360日 | 965 | 927 |
| 總計 | 28,575 | 35,715 |

11. 按公平值計入損益之金融資產

| | (未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 上市股本投資，按公平值 | 17,005 | 12,237 |
| 上市債務投資，按公平值 | 5,790 | - |
| 非上市債務投資，按公平值 | 5,865 | 6,758 |
| | 28,660 | 18,995 |

上述股本投資因持作買賣而分類為按公平值計入損益之金融資產。

上述上市及非上市債務投資被強制分類為按公平值計入損益之金融資產，因為其合約現金流量不僅是本金及利息付款。

12. 應付賬項

於報告期末，應付賬項按發票日期的賬齡分析如下：

| | (未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|----------|---------------------------------|---------------------------------|
| 90日內 | 8,668 | 3,801 |
| 91至180日 | 10 | - |
| 181至360日 | - | 2,195 |
| 逾360日 | 4,273 | 2,390 |
| | 12,951 | 8,386 |

應付賬項為免息，且一般於30日內償還。

13. 股本

| | (未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元 |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 法定： | | |
| 800,000,000股每股0.125港元之普通股 | 100,000 | 100,000 |
| 已發行及繳足： | | |
| 200,000,000股每股0.125港元之普通股 | 25,000 | 25,000 |

14. 金融工具的公平值及公平值等級

本集團金融工具之賬面值及公平值(賬面值與公平值合理相若者除外)如下：

| | 賬面值 | | 公平值 | |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | (未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元 | (未經審核) 二零二二年 九月三十日 千港元 | (經審核) 二零二二年 三月三十一日 千港元 |
| 金融資產 | | | | |
| 按公平值計入損益之金融資產 (附註11) | 28,660 | 18,995 | 28,660 | 18,995 |

管理層已評估現金及現金等值項目、已抵押存款、應收貸款及利息、應收賬項、應付賬項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債、計息銀行借貸以及租賃負債的公平值，認為皆與其賬面值相若，主要因為該等工具皆於短期內到期。

14. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

上市股本投資及上市債務投資之公平值乃按所報市價計算。非上市債務投資公平值乃基於基金管理人所報價格。

本集團的企業融資團隊由財務總監領導，負責釐定金融工具公平值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向董事匯報。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具的價值變動及釐定估值所應用的主要輸入數據。有關估值由董事審閱及批准。

公平值等級

下表列明本集團金融工具的公平值計量等級：

以公平值計量的資產：

於二零二二年九月三十日

| | (未經審核) | | | |
|---------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| | 使用下列各項之公平值計量 | | | |
| | 活躍市場 報價 (第一級) 千港元 | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元 | 總計 千港元 |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | | | |
| - 上市股本投資 | 17,005 | - | - | 17,005 |
| - 上市債務投資 | 5,790 | - | - | 5,790 |
| - 非上市債務投資 | - | 5,865 | - | 5,865 |
| | 22,795 | 5,865 | - | 28,660 |

14. 金融工具的公平值及公平值等級(續)

公平值等級(續)

以公平值計量的資產:(續)

於二零二二年三月三十一日

| | (經審核) | | | 總計 千港元 |
|---------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------|
| | 使用下列各項之公平值計量 | | | |
| | 活躍市場 報價 (第一級) 千港元 | 重大可觀察 輸入數據 (第二級) 千港元 | 重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 千港元 | |
| 按公平值計入損益之金融資產 | | | | |
| - 上市股本投資 | 12,237 | - | - | 12,237 |
| - 非上市債務投資 | - | 6,758 | - | 6,758 |
| | 12,237 | 6,758 | - | 18,995 |

15. 報告期後事項

於二零二二年十月二十五日，本公司按配售價每股0.80港元向不少於六名獨立承配人成功配發及發行合共40,000,000股股份。配售的所得款項淨額約為30,775,000港元。



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，本集團藉收購物業賺取租金收入；及(iv)放債業務。

於報告期間，本集團的收入約為143,388,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約166,655,000港元減少約14%。就承建業務分部而言，於報告期間的收入約為141,828,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約159,611,000港元減少11%。就上市證券投資分部而言，於報告期間的收入為虧損約191,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的收益約6,312,000港元減少103%。就物業投資分部而言，於報告期間的收入約為302,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約306,000港元減少約1%。就放債業務分部而言，於報告期間的收入約為1,449,000港元，較截至二零二一年九月三十日止六個月的約426,000港元增加約240%。



(i) 承建業務分部

(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66,099,000港元(二零二一年：43,402,000港元)。

52%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73,493,000港元(二零二一年：79,112,000港元)。

約7%的輕微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。

就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，部分抵銷了上述減幅。

(c) 室內裝修工程：

於報告期間，本分部錄得收入約2,236,000港元(二零二一年：37,097,000港元)。

約94%的顯著減幅乃主要由於中國業務，原因為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十一日被出售，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

於報告期間，本分部錄得虧損約191,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：收益約6,312,000港元)。

於二零二二年九月三十日，本集團管理公平值約為28,660,000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1,260,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約2,790,000港元)；(ii)已變現收益約876,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約3,244,000港元)；(iii)從非上市債務投資收取的利息收入約189,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約188,000港元)；及(iv)從股本投資收取的股息收入約4,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：約91,000港元)。上市證券詳情披露於「重大投資」一節。

(iii) 物業投資分部

於報告期間，本分部錄得收入約302,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：306,000港元)，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

於報告期間，本分部錄得收入約1,449,000港元(截至二零二一年九月三十日止六個月：426,000港元)。

於報告期間，每股基本虧損為1.89港仙。

財務回顧

收入

於報告期間，本集團的收入約為143,400,000港元，較上個期間減少約14.0%。收入減少主要是由於中國業務，原因為北京長迪已於二零二一年八月十一日被出售，故其後並無確認其收入。

毛利率

本集團的毛利由截至二零二一年九月三十日止六個月約18,100,000港元減少至報告期間的約12,600,000港元，減少約5,500,000港元或30.2%。

於報告期間，毛利率約為8.8%，較上個期間的10.8%減少約2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的投資產生的部分後，本報告期間的毛利率約為7.8%，較上個期間的6.9%上升約0.9個百分點。

整體毛利率減少主要由於於上個報告期間錄得來自證券投資的收益，而於報告期間則錄得虧損。

其他收入及收益

其他收入由截至二零二一年九月三十日止六個月約400,000港元增加約1,100,000港元或248.4%，至報告期間的約1,500,000港元。增加乃主要由於報告期間的政府補助所致。

行政開支

行政開支由截至二零二一年九月三十日止六個月約13,400,000港元增加約4,800,000港元或36.1%，至報告期間的約18,200,000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九月三十日止六個月約220,000港元減少約200,000港元或91.2%，至報告期間的約20,000港元。減少乃主要由於於上個期間償還短期貸款。

股息

董事不建議派付報告期間的任何中期股息(截至二零二一年九月三十日止六個月：無)。

應收貸款及利息

於二零二二年九月三十日，本集團的應收貸款及利息較二零二二年三月三十一日增加約6,400,000港元或25%，主要由於在報告期間獲授新貸款。

應收賬項

於二零二二年九月三十日，本集團的應收賬項較二零二二年三月三十一日減少約7,100,000港元或20%，主要由於客戶及時付款。

預付款項、按金及其他應收款項

於二零二二年九月三十日，本集團的預付款項、按金及其他應收款項較二零二二年三月三十一日減少約6,900,000港元或41%，主要由於以本集團名義於持牌法團證券賬戶持有的現金減少，有關金額已用於證券投資分部或轉撥至本集團銀行賬戶。

合約資產

於二零二二年九月三十日，本集團的合約資產較二零二二年三月三十一日增加約4,300,000港元或11%，主要由於收取代價以成功完成工程為條件，導致初步就提供建築服務所賺取收入確認的未開票收入有所增加。於工程完成及獲客戶接納後，確認為未開票收入的金額會重新分類為應收賬項。

應付賬項

於二零二二年九月三十日，本集團的應付賬項較二零二二年三月三十一日增加約4,500,000港元或54%，主要由於未償還的應付賬項於報告日期尚未到期。

其他應付款項及應計費用

於二零二二年九月三十日，本集團的其他應付款項及應計費用較二零二二年三月三十一日減少約9,500,000港元或9%。減少主要由於於二零二二年三月三十一日後已償還其他應付款項及應計費用。

流動資金及財務資源

本集團繼續維持合適的流動狀況。於二零二二年九月三十日，本集團的現金及現金等值項目為38,404,000港元(二零二二年三月三十一日：67,345,000港元)，主要為港元。於二零二二年九月三十日，本集團的資產總值為296,265,000港元(二零二二年三月三十一日：299,808,000港元)。本集團於二零二二年九月三十日之流動比率為1.29，而於二零二二年三月三十一日則為1.31。

於二零二二年九月三十日，本集團的資產負債比率為1.5%(二零二二年三月三十一日：1.5%)。此乃根據非流動負債1,893,000港元(二零二二年三月三十一日：1,974,000港元)及長期資本(權益及非流動負債)128,479,000港元(二零二二年三月三十一日：132,345,000港元)計算。

資本開支

於報告期間，本集團的資本開支總額約為72,000港元，主要用於購買電腦設備。

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。



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，為19,934,000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，為17,172,000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)為一幢位於新界西貢大網仔的住宅進行裝修工程；(ii)為石湖墟街市更換風管及改善現有的空氣處理機組；(iii)更換勞資審裁處大樓及土地審裁處大樓的空調系統；(iv)更換香港仔隧道的空調系統；及(v)更換深水埗區有人駐守市政場地的空調設備。於本報告日期，本集團手頭合約的合約總額超過848,000,000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

本集團已就其證券投資業務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(包括至少兩位本公司董事，其中至少一位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

於二零二二年九月三十日，本集團持有按公平值計入損益之金融資產約28,660,000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 % |
|--------------------------------|--------------|--------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 上市股本投資 | | | | | | |
| 佔本集團資產淨值少於5%的個別投資 | | | | | | |
| | | | (148.6) | 17,004.7 | 59.3 | 13.4 |
| | | | (148.6) | 17,004.7 | 59.3 | 13.4 |
| 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 | (218.3) | 5,790.0 | 20.2 | 4.6 |
| 非上市債務投資 | | | | | | |
| 摩根亞洲總收益債券 (每月派息) | | | | | | |
| 2 | HK0000102936 | 香港 | (428.2) | 2,861.2 | 10.0 | 2.3 |
| 聯博-美元收益基金(美元) | | | | | | |
| 3 | LU0157308031 | 盧森堡 | (464.8) | 3,003.9 | 10.5 | 2.4 |
| | | | (893.0) | 5,865.1 | 20.5 | 4.6 |
| | | | (1,259.8) | 28,659.8 | 100.0 | 22.6 |

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6,632,000港元，並於收入確認收益約876,000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 |
| 個別已變現收益/ (虧損)少於500,000 港元的投資 | | | 333 | (74) |
| | | | <hr/> 6,632 | <hr/> 876 |

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。



重大投資或資本資產的未來計劃

除本報告所披露者外，本集團於二零二二年九月三十日概無重大投資或資本資產的其他計劃。

重大收購及出售附屬公司

於報告期間，本集團概無附屬公司及聯屬公司的重大收購或出售。

報告期後事項

於二零二二年九月九日，本公司與樹熊證券有限公司(「配售代理」)訂立配售協議，據此，本公司已有條件同意委任配售代理，且配售代理已有條件同意擔任本公司配售代理，以按盡力基準促使承配人按配售價每股配售股份0.80港元認購最多40,000,000股配售股份。配售已於二零二二年十月二十五日完成。合共40,000,000股配售股份已由配售代理根據配售協議之條款及條件按配售價每股配售股份0.80港元成功配售予不少於六名承配人，相當於緊隨配售事項完成後本公司經配發及發行配售股份擴大之已發行股本約16.67%。

人力資源

於二零二二年九月三十日，本集團有91名僱員，主要駐守香港。報告期間的僱員福利開支總額(包括董事酬金)約為11,454,000港元，而二零二一年同期約為11,221,000港元。輕微增加乃主要由於報告期間機電工程增加人手所致。

本集團僱員的薪酬政策及組合由董事檢討及批准。除退休金外，為了吸引及留聘高質素及積極能幹的員工團隊，本集團根據個人表現及達成本集團目標向員工發放酌情花紅及購股權。

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。於二零二二年九月三十日，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。

於報告期間並無授出購股權，於二零二二年九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

於二零二二年九月三十日，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。

於二零二二年九月三十日，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

於二零二二年九月三十日，據本公司董事所悉，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 | 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 | 34,171,200 | 17.08% |
| 馬山資本有限公司 | 投資經理(附註2) | 34,171,200 | 17.08% |
| Top Lion International Limited | 受控制法團權益(附註2) | 34,171,200 | 17.08% |

附註：

1. 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。
2. Masan Multi Strategy Fund SPC - Masan HK Equity Fund SP(「Masan Fund」)持有合共34,171,200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，於二零二二年九月三十日，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

於刊發本公司日期為二零二二年六月二十三日的年報之後及直至本報告日期，須根據GEM上市規則第17.50A(1)條予以披露的董事資料變動如下：

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，董事並不知悉董事或本公司控股股東或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

於報告期間，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九月三十日止六個月的未經審核中期業績並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，二零二二年十一月十一日

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。