

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份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。

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)

有關出售目標公司 全部已發行股本之主要交易

出售事項

董事會欣然宣佈，於二零二五年七月十八日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司一間直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，佔目標公司全部已發行股本。銷售股份的代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後達致，並相等於完成資產淨值。目標集團於二零二五年三月三十一日之未經審核資產淨值約37,500,000港元。

於完成後，本集團將不再擁有目標公司任何股份。因此，目標公司的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

GEM上市規則的涵義

由於有關買賣協議及其項下擬進行的交易之一個或多個相關適用百分比率超過25%但低於75%，故根據GEM上市規則第19章，買賣協議及其項下擬進行的交易構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章所載的申報、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於本公司將召開以批准買賣協議及其項下擬進行的交易之股東特別大會上放棄投票。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)出售事項條款的進一步詳情；(ii) GEM上市規則項下所規定的其他資料；及(iii)召開股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年八月八日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成取決於先決條件能否達成，因此，完成可能或可能不會落實。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二五年七月十八日(聯交所交易時段後)，賣方(本公司一間直接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份，佔目標公司全部已發行股本。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期

二零二五年七月十八日

訂約方

- (1) 賣方；及
- (2) 買方。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一名獨立第三方。

主要事項

賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購買銷售股份(即目標公司1股股份)，佔目標公司全部已發行股本。

代價及支付條款

銷售股份的代價乃由賣方與買方按一般商業條款經公平磋商後達致，並相等於完成資產淨值。

完成資產淨值將於完成日期根據香港財務報告準則編製之完成賬目釐定。目標集團於二零二五年三月三十一日之未經審核資產淨值約37,500,000港元。買方須按以下方式以現金向賣方支付代價：

- (i) 已於買賣協議日期向賣方支付一筆金額合共2,000,000港元的款項，作為按金及代價的部分付款；
- (ii) 一筆金額合共28,000,000港元的款項(即第二期付款)將於完成日期支付予賣方；及
- (iii) 代價餘額(如有)須由買方根據買賣協議同意或釐定完成賬目及完成資產淨值報表後5個營業日內支付予賣方。

倘目標集團完成資產淨值高於買方根據買賣協議向賣方支付的按金及第二期付款總額，則買方須根據上文(iii)支付代價餘額。

倘目標集團完成資產淨值低於買方根據買賣協議向賣方支付的按金及第二期付款總額，則賣方須根據買賣協議同意或釐定完成賬目及完成資產淨值報表後5個營業日內將(a)目標集團完成資產淨值與(b)按金及第二期付款總額之間的任何差額退還買方。

先決條件

完成須待下列先決條件達成後，方可作實：

- (a) 已根據GEM上市規則或任何其他適用法律或法規的規定取得本公司股東批准，批准賣方訂立買賣協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 買賣協議載列的若干牌照(包括但不限於迪臣發展的認可公共工程承建商名冊中建築丙組牌照)仍然有效，且並無被撤銷；
- (c) 撤銷堅穩工程融資及迪臣工程融資根據南洋融資函件，使該融資由迪臣發展專用；或取得南洋商業銀行書面確認，確認(a)於完成日期，堅穩工程融資及迪臣工程融資下並無未償還款項；及(b)堅穩工程融資及迪臣工程融資均被永久凍結；
- (d) 取得南洋商業銀行原則上批准於完成日期後釋放本公司擔保；
- (e) 賣方擁有銷售股份的妥善業權，不附帶任何性質的產權負擔及其他不利申索；
- (f) 賣方向目標公司轉讓由賣方持有的迪臣發展1股A類有投票權股份的轉讓已完成，以及對迪臣發展組織章程細則第53條已作出修訂並於香港公司註冊處存檔；
- (g) 就目標公司及迪臣發展各自完成令人信納的盡職審查，其程度由買方合理酌情決定；
- (h) 參考於完成日期存在的事實及情況後，該等保證截至完成日期在所有重大方面仍屬真實準確及並無誤導；及
- (i) 概無發生與本公司事務有關或涉及本公司事務及／或有或將有重大不利影響的事件或情況。

倘買賣協議的先決條件未能於二零二五年十月三十一日(或賣方及買方可能共同書面協定的其他日期)或之前達成，則買賣協議將隨即終止及不再有效，而賣方須向買方退還或促使退還按金(不計利息)。

完成

所有先決條件達成(或豁免)後，完成須於完成日期落實。

有關本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團主要從事以下活動：(i)主要在香港以承建商身份從事建築行業，經營樓宇建造工程、機電工程及改建、增建、翻新、整修及裝修工程；(ii)投資上市證券；(iii)物業投資；及(iv)放債業務。

有關賣方的資料

賣方為一間於二零一四年六月十八日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的一間直接全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

有關目標集團的資料

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司。於本公告日期，目標公司(作為賣方的一間直接全資附屬公司)為本公司的一間間接全資附屬公司。

迪臣發展為一間於香港註冊成立的有限公司，並為目標公司的一間直接全資附屬公司。其以總承建商身份從事建築業務及投資於上市證券。

摘錄自目標集團截至二零二五年三月三十一日止兩個年度的未經審核綜合財務資料之若干關鍵財務資料載列如下：

	截至三月三十一日止年度	
	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
收入	217,699	189,476
除稅前虧損	(6,982)	(10,156)
除稅後虧損淨額	(7,196)	(11,995)

目標集團於二零二五年三月三十一日之未經審核資產淨值約37,500,000港元。

有關買方的資料

買方為一名居於香港的個人商人。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方為一名獨立第三方。

進行出售事項的理由及裨益

董事會認為，出售事項為一項策略性措施，符合本集團長期目標及目前市況。目標集團於過去兩個財政年度的財務表現欠佳，目標集團之除稅後虧損淨額由截至二零二四年三月三十一日止年度的約7,196,000港元增加至截至二零二五年三月三十一日止年度的約11,995,000港元。虧損主要由於近年香港住宅及商業市場均呈下滑趨勢，大大限制投標機會，導致發展商放緩新項目。市場上可提供的項目減少，導致香港建造業的競爭環境異常激烈。建築分部中的樓宇建造受到最嚴重影響，近年持續虧損。此外，銀行信貸政策日趨嚴格，導致更難取得所需的履約保證金。該等挑戰，加上香港發展局為維持牌照而要求的高營運資金，均對本集團的財務資源構成壓力。出售事項將使本集團精簡營運，並通過集中資源於盈利相對較高的機電工程及室內裝修業務，改善建築分部的整體表現，而所得款項將加強本集團的流動資金及財務靈活性。董事會認為，出售事項為本集團變現其於目標集團之投資及集中資源發展其他具前景的現有業務提供良機。

鑒於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，出售事項的條款及買賣協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

出售事項的財務影響及所得款項擬定用途

於完成後，本集團將不再擁有目標公司任何股份。因此，目標集團的財務業績將不再併入本集團的財務報表。

就僅供說明用途而言，假設完成資產淨值(即代價)與目標集團於二零二五年三月三十一日之未經審核資產淨值相同，預期出售事項所得款項淨額約36,800,000港元，即代價約37,500,000港元減與出售事項有關的開支約700,000港元。本公司預期將錄得出售事項虧損約700,000港元，該金額僅可於完成日期時釐定，並須經審核。出售事項的實際所得款項淨額取決於目標集團於完成日期的未經審核資產淨值。出售事項所得款項淨額將用作本集團一般營運資金。

GEM上市規則的涵義

由於有關買賣協議及其項下擬進行的交易之一個或多個相關適用百分比率超過25%但低於75%，故根據GEM上市規則第19章，買賣協議及其項下擬進行的交易構成本公司之主要交易，因此須遵守GEM上市規則第19章所載的申報、公告及股東批准規定。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東或其聯繫人於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於本公司將召開以批准買賣協議及其項下擬進行的交易之股東特別大會上放棄投票。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)出售事項條款的進一步詳情；(ii) GEM上市規則項下所規定的其他資料；及(iii)召開股東特別大會通告之通函預期將於二零二五年八月八日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，完成取決於先決條件能否達成，因此，完成可能或可能不會落實。因此，股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，所用詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港商業銀行開門營業供公眾人士進行一般銀行業務交易之日(星期六及星期日或任何懸掛8號或以上颱風訊號或黑色暴雨警告訊號並於該日中午十二時正前尚未除下之日除外)
「本公司」	指	智城發展控股有限公司(股份代號：8268)，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所GEM上市
「完成」	指	根據買賣協議之條款及條件完成出售事項
「完成賬目」	指	目標集團於完成日期之未經審核綜合資產負債表及損益表

「完成日期」	指	出售事項完成日期，須於買賣協議項下最後一項先決條件獲達成或豁免當日後第三(3)個營業日(或賣方與買方可能書面協定之其他日期)後發生
「完成資產淨值」	指	目標集團於完成日期之未經審核綜合資產淨值總值
「關連人士」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞彙的涵義
「代價」	指	就銷售股份應支付的總代價，須為相當於完成資產淨值的金額
「公司擔保」	指	本公司簽立日期為二零二四年八月十五日以南洋商業銀行為受益人的公司擔保，以涵蓋南洋商業銀行不時及於任何時間向迪臣發展授出或將予授出的一般銀行融資
「迪臣發展」	指	迪臣發展有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為目標公司的一間直接全資公司
「迪臣工程融資」	指	南洋商業銀行根據南洋融資函件向迪臣工程有限公司授出的融資
「按金」	指	簽署買賣協議後由買方支付2,000,000港元的按金
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據買賣協議的條款及條件出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易
「GEM」	指	聯交所GEM

「GEM上市規則」	指	聯交所GEM證券上市規則
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，根據GEM上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「堅穩工程融資」	指	南洋商業銀行根據南洋融資函件向堅穩工程有限公司授出的融資
「資產淨值」	指	就實體而言，該實體及其附屬公司的資產總值減該實體及其附屬公司的負債總值(為免生疑，該負債總額不包括於正常業務過程中產生的所有或然負債)後的總價值
「南洋商業銀行」	指	南洋商業銀行有限公司
「南洋融資函件」	指	日期為二零二五年三月十二日的南洋融資函件，以向迪臣發展授出一般銀行融資最高40,000,000港元
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	劉泰華先生(一名獨立第三方)
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零二五年七月十八日訂立的買賣協議

「銷售股份」	指	於本公告日期及緊接完成前目標公司1股股份，即目標公司全部已發行股本
「第二期付款」	指	買方於完成日期支付金額28,000,000港元
「股份」	指	本公司股份
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	Colton Ventures Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的一間間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及迪臣發展
「賣方」	指	Latest Ventures Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司的一間直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
智城發展控股有限公司
執行董事
洪君毅

香港，二零二五年七月十八日

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，本公司之董事願共同及個別對此負全責。本公司之董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本公告所載資料在一切重要方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成份，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聯交所網站(www.hkexnews.hk)的「最新上市公司公告」一頁及本公司網站(www.smartcity-d.com)內。