
此乃重要文件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下的全部智城發展控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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 及 股東特別大會通告

本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至18頁。

本公司將於二零二五年八月二十九日(星期五)下午五時正(或緊隨本公司於同日下午四時三十分在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港德輔道中141號、機利文街61-65號及干諾道中73號中保集團大廈23樓01B室召開及舉行股東特別大會。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會適用的代表委任表格亦已隨附。該代表委任表格亦已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.smartcity-d.com)。

如閣下無意出席股東特別大會惟欲行使閣下的股東權利，務請按隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥該表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟在任何情況下，該表格最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即不遲於二零二五年八月二十七日(星期三)下午五時正(香港時間))交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

本通函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。

二零二五年八月七日

GEM的特色

GEM乃為投資風險可能較聯交所其他上市公司為高的中小型公司而設的上市市場。有意投資者應了解投資該等公司的潛在風險，並僅應經過審慎周詳考慮後方可作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍乃中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較高的市場波動風險，且無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
附錄一 - 本集團之財務資料	I-1
附錄二 - 一般資料	II-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二五年七月十八日的公告，內容有關出售事項
「聯繫人」或「緊密聯繫人」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞彙的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「屋宇署」	指	香港政府屋宇署
「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下午一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

釋 義

「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附屬公司，於最後實際可行日期為本公司的間接全資附屬公司，並將於完成後不再為餘下集團的成員公司
「迪臣工程融資」	指	迪臣工程根據南洋融資函件允許共同使用的融資(即進口發票融資產品融資)。於最後實際可行日期，迪臣工程尚未使用且將不會使用該融資
「按金」	指	簽署買賣協議後由買方支付2,000,000港元的按金
「迪臣工程」	指	迪臣工程有限公司，一間於二零零一年八月十五日於香港註冊成立的有限公司，為本公司簡接全資附屬公司，並於完成後為餘下集團的成員公司
「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	本公司將於二零二五年八月二十九日(星期五)下午五時正(或緊隨本公司於同日下午四時三十分在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港德輔道中141號、機利文街61-65號及干諾道中73號中保集團大廈23樓01B室舉行之股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易，其載於本通函第EGM-1至EGM-2頁的大會公告內
「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

釋 義

「香港政府」	指	香港之政府
「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	堅穩工程根據南洋融資函件允許共同使用的融資(即信用狀、信託收據、進口發票融資產品及保函融資)。於最後實際可行日期，堅穩工程尚未使用且將不會使用該融資
「堅穩工程」	指	堅穩工程有限公司，一間於一九二二年六月三十日於香港註冊成立的有限公司，為本公司簡接全資附屬公司，並於完成後為餘下集團的成員公司
「最後實際可行日期」	指	二零二五年八月四日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「小型工程規例」	指	建築物(小型工程)規例(香港法例第123N章)
「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(包括透支、信用狀、信託收據、進口發票融資產品、循環貸款及保函融資)，以向迪臣發展授出一般銀行融資最高40,000,000港元，其中信用狀、信託收據、進口發票融資產品、循環貸款及保函融資可由堅穩工程及迪臣工程共同使用，惟(i)迪臣發展所欠該等融資；(ii)堅穩工程所欠的堅穩工程融資；及(iii)迪臣工程所欠的迪臣工程融資的未償還餘額於任何時間均不得超過35,000,000港元

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和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)
「餘下集團」	指	假設完成時之本集團(不包括目標集團)
「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(星期五)訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	於最後實際可行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	買方於完成日期將予支付的金額28,000,000港元
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「附屬公司」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞彙的涵義
「主要股東」	指	具有GEM上市規則所賦予該詞彙的涵義
「收購守則」	指	證監會頒佈之公司收購及合併守則(經不時修訂)
「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，於最後實際可行日期為本公司的一間間接全資附屬公司，並將於完成後不再為餘下集團的成員公司
「目標集團」	指	目標公司及迪臣發展，將於完成後不再為餘下集團的成員公司

釋 義

「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

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)

執行董事：
洪君毅先生
王祉淇女士

獨立非執行董事：
黃玉麟先生
林偉雄先生
區瑞明女士

開曼群島註冊辦事處：
Windward 3
Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
九龍
觀塘
鴻圖道57號
南洋廣場11樓

敬啟者：

**有關出售目標公司
全部已發行股本之主要交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述該公告，據此，董事會宣佈，於二零二五年七月十八日，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。

董事會函件

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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議及出售事項的進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；(iii)GEM上市規則項下規定之其他資料；及(iv)股東特別大會通告，連同代表委任表格。

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，於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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

董事會函件

- (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)。概無先決條件可獲豁免。

於最後實際可行日期，概無先決條件已獲達成。

完成

所有先決條件達成後，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業務：(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。

餘下集團的資料

完成後，餘下集團主要從事以下業務活動：(i) 在香港以承建商身份從事建築行業，經營機電(「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。於最後實際可行日期，餘下集團在香港共有60名僱員，其中大部分從事建築業務，即43名機電工程僱員及5名裝修工程僱員，而餘下12名僱員則從事建築業務以外的業務。

(i) 建築業務

(1) 機電工程

餘下集團可透過其附屬公司堅穩工程擔任機電工程的總承建商或分包商。餘下集團的主要責任涉及以下三大子類別：

(a) 電力服務

電力服務一般涵蓋供電系統、照明系統及接地系統的設計、供應、安裝及維護。餘下集團亦確保上述系統既符合客戶的規格又符合相關安全標準。餘下集團亦協助安裝鎧裝電纜、電線及線槽、供應及安裝配電盤、電源插座、照明系統及相關電氣設備及配件。

(b) 空調、採暖及通風工程服務

該等服務一般涵蓋空調、採暖、機械通風及排氣系統的供應、安裝及維護。其亦提供管道工程、管道系統、空調機組、通風扇及相關配件。

(c) 消防服務

消防服務一般涵蓋防火及消防系統(如洒水裝置、消防栓、軟管卷盤、火災探測器及警報器以及氣體滅火系統)的供應、安裝及維護。餘下集團亦確保上述系統符合相關消防安全標準。

於最後實際可行日期，堅穩工程名列香港政府發展局「認可公共工程物料供應商及專門承建商名冊」內的11個類別，包括(但不限於)空調安裝(第II組)、消防安裝(第II組)、電力安裝(第III組)；亦為屋宇署的註冊專門承建商(通風系統工程類別)及小型工程(第III級別E類)承建商。於最後實際可行日期，堅穩工程客戶一般為香港政府及大型企業，包括通常作為香港主要承建商之建築公司。

董事會函件

於最後實際可行日期，堅穩工程手頭上有192個項目，未付合約金額約為980,500,000港元。下表載列手頭上涉及機電工程而未付合約金額超過100,000,000港元之主要工程項目：

客戶描述	服務性質	未付合約 金額 百萬港元	動工日期	合約期
香港政府	建築物、土地及其他物業之改建、加建、保養及維修定期合約(中環、山頂及半山)一屋宇裝備工程(加熱、通風及空調與電力工程)	136.9	二零二五年四月	48個月
香港政府	建築物、土地及其他物業之改建、加建、保養及維修定期合約(港島東及離島(南))一屋宇裝備工程(加熱、通風及空調與電力工程)	230.6	二零二五年四月	48個月
香港政府	建築物、土地及其他物業之改建、加建、保養及維修定期合約(屯門及元朗)一屋宇裝備工程(加熱、通風及空調與電力工程)	106.2	二零二五年四月	48個月
醫院管理局	二零二四年小型工程定期合約(屋宇裝備安裝)((九龍東聯網)一加熱、通風及空調與電力工程	203.8	二零二四年十二月	36個月
香港政府	海運碼頭、政府船塢、啟德郵輪碼頭及香港政府市政場地的電力、機械及其他裝置的運作及維修的三年期定期合約	105.1	二零二四年三月	36個月

(2) 裝修工程

餘下集團可以總承建商或分包商的身份透過旗下附屬公司迪臣工程於香港進行改建、增建、翻修、整修及裝修工程。我司的主要責任包括建造工程，涉及(i)室內裝飾及傢俬、裝置及設備改裝、移除或安裝工程；(ii)小型工程(如按照小型工程規例所載的規格進行維修工程、改動及加建工程、拆除、招牌、排水工程、裝飾工程以及與樓宇設施的架構物有關的工程)；(iii)幕牆更換工程；及(iv)維修及保養工程。

於最後實際可行日期，迪臣工程為屋宇署註冊的第I級別、第II級別及第III級別小型工程註冊承建商(公司)。於最後實際可行日期，迪臣工程之客戶一般為香港政府及大型企業，如香港之零售商店經營者、建築公司及豪宅業主。

於最後實際可行日期，迪臣工程手頭上有三個項目的未付合約金額約211,700,000港元。下表載列手頭上涉及裝修工程而未付合約金額超過100,000,000港元之主要工程項目：

客戶描述	服務性質	未付合約		
		金額	動工日期	合約期
		百萬港元		
香港政府	提供電鎖安全系統	192.6	二零二五年五月	48個月

(ii) 投資上市證券

於最後實際可行日期，餘下集團管理之上市股本及非上市債務投資組合之公平值合共約為9,000,000港元，該等投資分類為按公平值計入損益之金融資產。餘下集團獲取(i)上市股本及非上市債務投資之公平值變動之未變現收益或虧損；(ii)該等股本及非上市債務投資之已變現收益或虧損；(iii)非上市債務投資之利息收入；及(iv)股本投資之股息收入。

董事會函件

於最後實際可行日期，餘下集團上市證券分部的重大投資如下：

	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	市值 千港元	按公平值 計入損益之 股本投資 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				(316.0)	6,202.7	68.8
上市債務投資						
摩根亞洲總收益債券 (每月派息)	1	HK0000102936	香港	(1,192.0)	2,808.0	31.2
				<u>(1,508.0)</u>	<u>9,010.7</u>	<u>100.0</u>

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)。

董事會函件

(iii) 物業投資

於最後實際可行日期，餘下集團在香港擁有兩項投資物業(即位於尖沙咀及北角之商務辦公室)，其產生之租金收入如下：

地點	本集團		目前用途	租賃年期	總建築面積
	應佔權益	本集團的租期			
位於香港九龍尖沙咀德興街12號興富中心的一間商務辦公室	100%	物業持有年期於二零一五年十月八日屆滿	商業	長期	863平方呎
位於香港北角英皇道373號上潤中心的一間商務辦公室	100%	物業持有年期於二零一七年九月五日屆滿	商業	長期	658平方呎

(iv) 放債業務

於最後實際可行日期，餘下集團透過其全資附屬公司黃河顧問服務有限公司持有香港法例第163章放債人條例下的放債人牌照，並從貸款融資產生的利息收入作為收入。於截至二零二五年三月三十一日止年度，餘下集團的應收固定利率貸款的年利率範圍介乎8%至12%。餘下集團的放債服務一般提供予具有短期資金需求且可為其借款提供充足抵押品的個人及公司借款人。於最後實際可行日期，應收貸款之賬面值總額為54,375,000港元，其中2,500,000港元有個人擔保。

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。於最後實際可行日期，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。

董事會函件

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及截至二零二五年五月三十一日止個月的未經審核綜合財務資料之若干關鍵財務資料如下：

	截至三月三十一日止年度		截至
	二零二四年	二零二五年	二零二五年
	千港元	千港元	五月
	(未經審核)	(未經審核)	三十一日
			止兩個月
			千港元
			(未經審核)
收入	217,699	189,476	41,473
除稅前虧損	(6,982)	(10,156)	(2,189)
除稅後虧損淨額	(7,196)	(11,995)	(2,189)

目標集團於二零二五年三月三十一日及二零二五年五月三十一日之未經審核資產淨值分別為約37,500,000港元及35,300,000港元。

董事會注意到目標集團截至二零二五年三月三十一日止兩個年度之收入呈下降趨勢，預期該趨勢將一直持續至完成日期，並可能導致完成資產淨值較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進一步減少。目標集團於二零二五年五月三十一日之未經審核資產淨值較於二零二五年三月三十一日之未經審核資產淨值減少，主要由於毛利率下降導致截至二零二五年五月三十一日止兩個月之除稅後虧損淨額約為2,200,000港元所致。毛利率下降的主要原因於下文「進行出售事項的理由及裨益」一段闡釋。目標集團收入除日常業務過程中之有關變動外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，自二零二五年三月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）起至最後實際可行日期止，目標集團之未經審核資產淨值於二零二五年三月三十一日後並無重大變動。

有關買方的資料

買方為一名居於香港的商人。本集團從公開資料獲悉，買方曾為一間於香港主要從事提供地基服務的建築集團（於聯交所主板上市）的間接主要股東。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。買方經一名共同熟人介紹本集團，其向賣方一名董事表示，買方對迪臣發展的潛在投資或合作機會非常感興趣。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(a)買方；及(b)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或本公司附屬公司涉及出售事項的任何關連人士之間並無訂立任何重大貸款安排，且於過去十二個月內亦無訂立任何重大貸款安排。

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，即估計代價約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。

在買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東須就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無股東須根據GEM上市規則第19章就將於股東特別大會上提呈以批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二五年八月二十九日(星期五)下午五時正(或緊隨本公司於同日下午四時三十分在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港德輔道中141號、機利文街61-65號及干諾道中73號中保集團大廈23樓01B室召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准出售事項及買賣協議項下擬進行的交易並投票表決，投票表決結果將於股東特別大會後作公佈。召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

代表委任表格

本通函隨附供股東特別大會使用之代表委任表格。該代表委任表格亦已刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.smartcity-d.com>)。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下按照隨附代表委任表格上所印列之指示填妥有關表格，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回隨附代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視為撤銷論。

董事會函件

於股東特別大會上投票

根據GEM上市規則，於出售事項中擁有重大權益的任何股東及其緊密聯繫人須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於出售事項及買賣轉讓協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，因此概無股東及其聯繫人須於股東特別大會上就批准出售事項及買賣協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

股東特別大會上之所有決議案將以投票方式表決，結果將由本公司根據GEM上市規則第17.47(5)條公佈。本公司將委任監票員處理股東特別大會的點票程序。投票結果將於股東特別大會結束後盡快於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.smartcity-d.com)公佈。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二五年八月二十六日至二零二五年八月二十九日(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期內將不會辦理股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零二五年八月二十五日下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。確定股東資格出席大會並於會上投票的記錄日期為二零二五年八月二十九日(星期五)。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議及出售事項的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會建議全體股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

額外資料

謹請閣下亦垂注本通函各附錄所載之額外資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
智城發展控股有限公司
執行董事
洪君毅

二零二五年八月七日

1. 本集團之財務資料摘要

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止三個年度各年之財務資料已於下列文件中披露，其於聯交所網頁(www.hkexnews.hk)及本公司網頁(www.smartcity-d.com)刊載：

- (i) 本公司截至二零二五年三月三十一日止年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2025/0711/2025071100284_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零二四年三月三十一日止年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2024/0705/2024070500870_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零二三年三月三十一日止年度之年報：
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2023/0630/2023063000848_c.pdf

2. 負債聲明

於二零二五年六月三十日(即本通函付印前就確認本集團負債狀況之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有(i)尚未償還的信託收據貸款3,600,000港元，以本集團的銀行存款作抵押，並由本公司的公司擔保(如下文所披露)；及(ii)可用銀行融資合共47,400,000港元。有關銀行融資乃由以下各項作抵押：

- (i) 抵押本集團非上市債權投資5,875,000港元；
- (ii) 抵押本集團銀行存款13,363,000港元；
- (iii) 抵押由獨立第三方擁有的位於香港的租賃土地及建築物；及
- (iv) 本公司公司擔保。

(a) 租賃負債

本集團擁有若干租賃設備之租賃合約。於二零二五年六月三十日，本集團根據香港財務報告準則第16號「租賃」就不可撤銷經營租賃合約確認租賃負債總額607,000港元。

除上述者或本通函另有披露者，以及除於一般業務過程中之集團內公司間負債及一般貿易及其他應付款項外，於二零二五年六月三十日營業時間結束時，本集團並無任何已獲准或創立，但屬未發行、已發行及未償還，或已同意將予發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債(一般貿易票據除外)或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購或融資租賃承擔、擔保或其他重大或然負債。

董事確認，自二零二五年六月三十日(即就釐定本集團直至本通函日期之債務而言的最後實際可行日期)起，本集團之債務及或然負債並無重大不利變動。

3. 本集團之財務及貿易前景

本集團主要業務為：(i)以承建商身份從事建築行業，於香港經營業務，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)機電工程；及(c)改建、增建、翻修、整修及裝修工程；(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，本集團藉收購香港物業賺取租金收入；及(iv)放債業務。

由於香港近年的住宅及商業市場均放緩，開發商已減慢發展新項目。市場上工程項目數目減少，導致香港建造業環境競爭異常激烈。建築分部下的樓宇建造部則最受影響。建築分部下的樓宇建造部於近年持續虧損。為改善建築分部的整體表現，本集團決定集中其資源於建築分部內的機電工程及室內裝修工程。

本集團獲列入香港政府發展局「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。

於截至二零二五年三月三十一日止財政年度期間，本集團獲得多項新項目，如(i)為建築署的樓宇、土地及其他物業提供改建、增建及保養維修的三份合約，為期四年，指定合約區域包括中環、山頂及半山區、港島東、離島(南)、屯門及元朗；(ii)為懲教署壁屋懲教所提供電子鎖保安系統，合約為期四年；(iii)為位於香港島及離島的香港警務處、懲教署、渠務署、消防處、廉政公署及保安局提供消防裝置的保養服務，合約為期四年；及(iv)為香港城市大學賽馬會健康一體化大樓的運動中心及禮堂提供機電工程。於最後實際可行日期，本集團手頭合約未付合約金額約1,370,000,000港元(包括樓宇建造工程約178,000,000港元、機電工程約980,000,000港元及室內裝修工程約212,000,000港元)。

憑藉本集團良好的往績記錄及充分的專業知識，董事相信本集團可透過吸引較大型企業客戶，特別增強其在香港市場的地位及使其客戶基礎多元化。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、管理及安全規定等各項標準。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。本集團將繼續實行以下主要業務策略：(i)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；(ii)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；及(iii)集中於利潤相對較好的機電工程及室內裝修工程部。

4. 營運資金

董事經作出審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團目前可得之內部財務資源、經營活動將產生之現金流量、出售事項所得款項淨額及可動用之銀行融資後，在並無任何不可預見之情況下，本集團擁有充裕營運資金，以應付目前(即自本通函日期起計未來十二個月)之需求。本集團已依據GEM上市規則第19.66(13)條的規定取得其核數師的相關確認。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本集團之財務或貿易狀況自二零二五年三月三十一日(即本集團最新刊發經審核綜合財務報表之編製日期)並無重大不利變動。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函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，且概無遺漏其他事項致令本通函任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

A. 董事及主要行政人員於本公司或任何相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視作擁有任何根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據GEM上市規則第5.46至5.67條須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

B. 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(董事或本公司主要行政人員或彼等之聯繫人士除外)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露，或直接或間接擁有附有權利在任何情況下於本公司任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本面值5%或以上之權益並根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所存置之登記冊內或另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉(如有)：

名稱	身份及權益性質	所持普通股 數目	估本公司 已發行股本 之百分比
Masan Multi Strategy Fund SPC – Masan HK Equity Fund SP	實益擁有人	39,715,200	13.79%
馬山資本有限公司	投資經理(附註1)	39,715,200	13.79%

名稱	身份及權益性質	所持普通股 數目	估本公司 已發行股本 之百分比
Top Lion International Limited	受控制法團權益(附註1)	39,715,200	13.79%
Like Capital Limited	實益擁有人	21,157,000	7.35%
Ethnocentric Investment Limited	受控制法團權益(附註2)	21,157,000	7.35%
Capital VC Limited	受控制法團權益(附註2)	21,157,000	7.35%
Honest Smart Investment Limited	實益擁有人	17,828,800	6.19%
Ever Wealth Capital Holdings Limited	受控制法團權益(附註3)	17,828,800	6.19%
KOALA Financial Group Limited	受控制法團權益(附註3)	17,828,800	6.19%
顏俊榮	實益擁有人(附註4)	15,744,000	5.47%

附註：

- (1) Masan Multi Strategy Fund SPC—Masan HK Equity Fund SP(「Masan Fund」)持有合共39,715,200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。
- (2) Like Capital Limited持有合共21,157,000股股份。Like Capital Limited由Ethnocentric Investment Limited全資擁有，而Ethnocentric Investment Limited則由Capital VC Limited(一間於開曼群島註冊成立的公司)全資擁有。故此，就證券及期貨條例而言，Ethnocentric Investment Limited及Capital VC Limited被視為或當作於Like Capital Limited持有的全部股份中擁有權益。
- (3) Honest Smart Investment Limited合共持有17,828,800股股份。Honest Smart Investment Limited由Ever Wealth Capital Holdings Limited全資擁有，而Ever Wealth Capital Holdings Limited則由於開曼群島註冊成立的KOALA Financial Group Limited全資擁有。因此，就證券及期貨條例而言，Ever Wealth Capital Holdings Limited及KOALA Financial Group Limited被視為或被當作於Honest Smart Investment Limited持有的所有股份中擁有權益。
- (4) 顏俊榮為本集團一間附屬公司的董事。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司或本集團成員公司主要行政人員除外)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值5%或以上之權益。

於最後實際可行日期，除上述資料外，概無其他董事或彼等任何一方之任何一致行動人士於任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或股份之衍生工具擁有任何權益。

3. 董事之服務合約權益

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或僱主可於一年內在毋須支付賠償(法定賠償除外)之情況下予以終止之合約)。

4. 董事、控股股東及緊密聯繫人之競爭權益

由二零二四年四月一日起至二零二五年一月九日，黃玉麟先生及林偉雄先生曾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(股份代號：1360) (「諾發」)	放債業務	諾發執行董事
林偉雄先生	*諾發	放債業務	諾發執行董事

* 於聯交所主板上市

黃先生及林先生均已辭任諾發之執行董事，自二零二五年一月九日起生效。

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。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，根據上市規則，概無董事、控股股東(定義見GEM上市規則)及彼等各自之緊密聯繫人於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團之權益除外)中擁有任何權益，或任何該等人士與本集團有或可能有任何其他利益衝突(誠如GEM上市規則所規定須作出披露)。

5. 就本集團而言屬重大之董事於資產、合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事擁有於本集團任何成員公司自二零二五年三月三十一日(即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期)以來已收購或出售或向其租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或向其租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，據董事所深知，概無董事於與本集團任何成員公司訂立且於最後實際可行日期存續之任何合約或安排(對本集團業務整體而言屬重大)中擁有直接或間接重大權益。

6. 審核委員會

於最後實際可行日期，董事會審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即林偉雄先生、黃玉麟先生及區瑞明女士，林偉雄先生擔任主席。董事會審核委員會的主要職責為(其中包括)審閱及監督本集團的財務報告程序及內部監控程序。

董事會審核委員會各成員的履歷載列如下：

林偉雄先生

林偉雄先生，45歲，自二零一九年七月二十九日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司審核委員會主席、內部監控委員會主席、薪酬委員會成員及提名委員會成員。林先生持有Leeds Metropolitan University頒授之會計及財務學文學士學位，並為英國特許公認會計師公會會員。彼曾任職於多間聯交所上市公司。林先生現為遠東控股國際有限公司(股份代號：36)及建成控股有限公司(股份代號：1630)之獨立非執行董事，該等公司之已發行股份均於聯交所上市。林先生自二零二三年四月六日至二零二五年一月九日曾擔任諾發集團控股有限公司(股份代號：1360)之執行董事，該公司之已發行股份於聯交所上市。自二零二一年五月二十五日至二零二二年一月十四日，林先生為積木集團有限公司(股份代號：8187)之獨立非執行董事，該公司之已發行股份於聯交所上市。

黃玉麟先生

黃玉麟先生，50歲，自二零一九年七月二十九日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司薪酬委員會主席、內部監控委員會成員、審核委員會成員及提名委員會成員。黃先生畢業於桑德蘭大學，獲得會計及財務學士學位。黃先生曾任職多間會計師事務所及商業公司，於併購、財務管理、稅務、審計及非審計服務方面擁有逾23年經驗。黃先生現為建成控股有限公司(股份代號：1630)之獨立非執行董事以及中國文旅農業集團有限公司(前稱富元國際集團有限公司)(股份代號：542)之非執行董事，該等公司之已發行股份均於聯交所上市。黃先生亦自二零一九年七月十五日起擔任Temir Corp.(股份代號：TMRR)之獨立非執行董事，該公司之已發行股份於美利堅合眾國場外交易證券市場買賣。黃先生自二零二零年七月十五日至二零二五年一月九日曾擔任諾發集團控股有限公司(股份代號：1360)之執行董事，該公司之已發行股份於聯交所上市。彼自二零一七年七月六日至二零二四年二月六日亦曾擔任惠生國際控股有限公司(股份代號：1340)之獨立非執行董事，該公司之已發行股份於聯交所上市。

區瑞明女士

區瑞明女士，61歲，自二零一九年七月二十九日起獲委任為獨立非執行董事。彼亦為本公司提名委員會主席、審核委員會成員、薪酬委員會成員及內部監控委員會成員。區女士持有澳洲University of Wollongong之商業學士學位，主修會計。彼為澳洲會計師公會之註冊會計師及香港會計師公會之資深會員。區女士於金融及會計領域擁有廣泛經驗。彼目前為New Horizon Finance (HK) Limited之財務總監。此外，區女士目前為i-Craftsmen Limited及聰穎教育有限公司之董事。區女士自二零一二年五月至二零一五年十月曾擔任久融控股有限公司(股份代號：2358)之獨立非執行董事，自二零零七年七月至二零一三年六月曾擔任中國數碼文化(集團)有限公司(股份代號：8175)之執行董事，並自二零一六年十二月至二零二一年八月曾擔任奧傳思維控股有限公司(股份代號：8091)之獨立非執行董事。

7. 重大合約

下列合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)由本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內訂立，且屬或可能屬重大：

- (a) 火山邑動國際控股有限公司(前稱米技國際控股有限公司)(作為借款人)與黃河顧問服務有限公司(作為貸款人)就日期為二零二三年二月十五日之貸款協議訂立之日期為二零二四年三月十一日之補充協議，據此，黃河顧問服務有限公司同意重續向火山邑動國際控股有限公司授出本金額為8,000,000港元之貸款，其須於二零二五年八月十五日按年利率12%償還；
- (b) 本公司與樹熊證券有限公司訂立日期為二零二四年八月二十二日的配售協議，內容有關按配售價每股配售股份0.33港元配售48,000,000股新股份；
- (c) 迪臣發展有限公司與高暉物業有限公司訂立日期為二零二四年十二月十六日之買賣協議，內容有關迪臣發展有限公司向高暉物業有限公司出售香港柴灣安業街12號長益工業大廈2樓A室，現金代價為15,000,000港元，分批支付；及
- (d) Latest Ventures Limited與謝文盛先生於二零二四年十二月十六日訂立之買賣協議，內容有關買賣(i) Cyber Fortune Ventures Limited之全部已發行股本；及(ii) Cyber Fortune Ventures Limited及／或其附屬公司華駿有限公司結欠Latest Ventures Limited之債務，現金代價為10,000,000港元(有待調整)，分批支付。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，本集團任何成員公司於緊接本通函刊發前兩年內並無訂立屬或可能屬重大之合約(並非於一般業務過程中訂立的合約)。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，(i)概無針對本公司之清盤呈請；(ii)本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁；及(iii)據董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚待解決之重大訴訟。

9. 其他事項

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350 Grand Cayman, KY1-1108, Caymans Islands。
- (ii) 本公司的總部及香港主要營業地點位於香港九龍觀塘鴻圖道57號南洋廣場11樓。
- (iii) 本公司的公司秘書葉道臻先生於二零一九年七月加入本公司擔任財務總監，並於二零二二年三月十八日獲委任為本集團之公司秘書。彼為香港會計師公會之成員，並持有工商管理學士學位。
- (iv) 本公司的主要股份過戶及登記處為Ocorian Trust (Cayman) Limited, 地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350 Grand Cayman, KY1-1108 Cayman Islands, 而本公司的香港股份過戶及登記分處為卓佳證券登記有限公司, 地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (v) 本公司的監察主任為本公司執行董事洪君毅先生。
- (vi) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧異，概以英文本為準。

10. 展示文件

以下文件副本於本通函日期(包括該日)起計14日期間刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.smartcity-d.com)：

- (a) 本公司組織章程大綱及章程細則；
- (b) 本附錄「7. 重大合約」一段中提及的重大合約；
- (c) 本公司截至二零二三年、二零二四年及二零二五年三月三十一日止財政年度之年報；
- (d) 買賣協議；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告

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)

股東特別大會通告

茲通告智城發展控股有限公司(「本公司」)將於二零二五年八月二十九日(星期五)下午五時正(或緊隨本公司於同日下午四時三十分在相同地點舉行之股東週年大會結束或續會後之可行時間內)假座香港德輔道中141號、機利文街61-65號及干諾道中73號中保集團大廈23樓01B室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以審議及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案作為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (i) 謹此批准及追認Latest Ventures Limited(作為賣方)根據日期為二零二五年七月十八日之買賣協議(「買賣協議」，一份註有「A」字樣並由大會主席簽署以資識別的副本已提呈大會)向劉泰華先生(作為買方)出售Colton Ventures Limited全部已發行及繳足股本，總代價相等於目標集團於完成日期之未經審核綜合資產淨值100%，以及其項下擬進行的所有交易；及
- (ii) 謹此授權本公司董事在其全權酌情認為屬必要、合適或權宜之情況下，作出買賣協議項下擬進行或與買賣協議有關之事宜所附帶、附屬或有關之一切行動及／或事宜及／或簽訂一切有關文件，以使買賣協議項下之交易生效及進行據此及其項下擬進行之所有交易，並在本公司董事認為符合本公司利益之情況下同意作出有關更改、修訂或豁免。」

承董事會命
智城發展控股有限公司
執行董事
洪君毅

香港，二零二五年八月七日

股東特別大會通告

開曼群島註冊辦事處：
Windward 3
Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
九龍觀塘
鴻圖道57號
南洋廣場11樓

附註：

- (i) 凡有權出席上述股東特別大會及於會上投票之任何股東，均有權委任另一名受委代表代其出席及投票；受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份之股東可委派超過一名受委代表代其出席股東特別大會及投票。於進行投票表決時，可親身或由受委代表作出投票。
- (ii) 倘屬聯名持有人，任何一名有關聯名持有人可就該股份於股東特別大會(不論親身或透過受委代表)表決，猶如其為唯一有權表決者，惟倘多於一名該等聯名持有人出席大會，則排名首位之聯名持有人(不論親身或透過受委代表)之投票將獲接納，其他聯名持有人之投票概不予接納，就釐定排名先後而言，唯一有權就此投票者為上述出席人士中於本公司股東名冊內就有關股份排名首位的聯名持有人。
- (iii) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或該等授權書或授權文件經公證人簽署的核證副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48小時前(即不遲於二零二五年八月二十七日(星期三)下午五時正(香港時間))送達本公司於香港的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，惟在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回論。
- (iv) 為釐定出席股東特別大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二五年八月二十六日至二零二五年八月二十九日(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記股份持有人須確保所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二五年八月二十五日下午四時三十分(香港時間)前交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，以作登記。確定股東資格出席大會並於會上投票的記錄日期為二零二五年八月二十九日(星期五)。
- (v) 根據GEM上市規則第17.47(4)條，本通告所載決議案將以投票方式進行表決。
- (vi) 如8號或以上颱風訊號或「黑色」暴雨警告訊於股東特別大會日期下午一時正後任何時間生效，股東特別大會將會延遲舉行。本公司將於本公司網站(www.smartcity-d.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，通知本公司股東改期後之股東特別大會日期、時間及地點。