

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)

須予披露交易

出售一間間接全資附屬公司及一項物業

出售事項

董事會謹此宣佈，於二零二四年十二月十六日(聯交所交易時段後)：

- (1) LVL(本公司之一間直接全資附屬公司)與買方訂立股份銷售協議，據此，LVL已同意出售，而買方已同意收購(i)銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)；及(ii)債務(即於股份完成日期出售集團結欠LVL的全部金額)，北角代價為10,000,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。北角代價將以現金支付方式償付。股份完成定於二零二五年三月三十一日或之前落實。

出售集團主要從事投資控股及物業投資。其通過附屬公司(為註冊擁有人)單獨持有位於香港之北角物業。北角物業目前租賃予一名獨立第三方，直至二零二五年七月十六日，其為商業物業，總建築面積約為1,578平方呎。於股份完成後，出售集團將不再為本公司之附屬公司。

- (2) 迪臣發展(本公司之一間間接全資附屬公司)與高暉(為買方的全資附屬公司)訂立物業銷售協議，據此，迪臣發展已同意出售，而高暉已同意收購柴灣物業，現金代價為15,000,000港元。物業完成定於二零二五年三月三十一日或之前落實。

柴灣物業為工業大廈，總物業面積約為4,972平方呎。目前由本集團作貨倉自用。於物業完成後，本集團將不再於柴灣物業中擁有任何權益。

GEM上市規則的涵義

由於股份出售事項及物業出售事項於同日在12個月期間內與相同訂約方進行，故根據GEM上市規則第19.22條，出售事項須合併為一系列交易。由於出售事項有關的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但少於25%，根據GEM上市規則，股份銷售協議及物業銷售協議項下擬進行的出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章所載列的通知及公告規定。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項的完成取決於股份銷售協議及物業銷售協議所載的先決條件能否達成或豁免(視乎情況而定)，因此，出售事項仍存在有可能會或不會進行的可能。股東及本公司潛在投資者於買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零二四年十二月十六日(聯交所交易時段後)：

- (1) LVL(本公司之一間直接全資附屬公司)與買方訂立股份銷售協議，據此，LVL已同意出售，而買方已同意收購(i)銷售股份(即目標公司的全部已發行股本)；及(ii)債務(即於股份完成日期出售集團結欠LVL的全部金額)，北角代價為10,000,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。北角代價將以現金支付；及
- (2) 迪臣發展(本公司之一間間接全資附屬公司)與高暉(為買方的全資附屬公司)訂立物業銷售協議，據此，迪臣發展已同意出售，而高暉已同意收購柴灣物業，現金代價為15,000,000港元。

(A) 股份出售事項

股份銷售協議的主要條款載列如下。

日期： 二零二四年十二月十六日

訂約各方： (1) 賣方： Latest Ventures Limited，為本公司一間直接全資附屬公司；及

(2) 買方： 謝文盛先生，為一名獨立第三方。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於本公告日期，買方為一名獨立第三方。

將予出售的資產

根據股份銷售協議，LVL已同意出售，而買方已同意收購(i)銷售股份；及(ii)債務，北角代價為10,000,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。銷售股份即目標公司的全部已發行股本。債務，即於股份完成日期出售集團結欠LVL的全部金額。

北角代價及付款條款

銷售股份及債務的北角代價為10,000,000港元，惟有待進行流動資產／負債調整。

買方將按以下方式以現金支付方式償付北角代價：

- (a) 於簽立股份銷售協議後，以現金向LVL支付一筆合共為500,000港元的款項，作為可退回按金及北角代價的部分款項(「按金」)；及
- (b) 北角代價餘額合共9,500,000港元須於股份完成後支付。

股份出售事項的北角代價乃由LVL與買方按正常商業條款，並經參考現行香港物業市況及一名專業獨立估值師於二零二四年十一月三十日按公開市值基準對北角物業進行的估值10,100,000港元後，經公平磋商後釐定。

先決條件

完成須待以下條件達成後，方告落實：

- (a) 買方已完成其對出售集團的業務、財務、法律及所有其他方面進行之盡職審查並信納有關結果；
- (b) LVL已促使目標公司根據香港法例第219章《物業轉易及財產條例》第13條及第13A條，提供及證明北角物業的妥善業權，費用及開支由LVL自行負責；及
- (c) LVL根據股份銷售協議所提供的一切聲明及保證在所有重大方面均仍然屬真實及準確，且無誤導成分，猶如LVL於股份完成日期再次作出相同的聲明及保證。

倘上文所載之任何條件未能於股份完成日期或之前達成(或(視乎情況而定)豁免)，屆時股份銷售協議將告失效，而按金亦須即時歸還予買方，無須支付利息，以及股份銷售協議之條文自有關日期起再無效力及作用，概無訂約方須據此承擔任何責任(在無損股份銷售協議各訂約方就任何先前違反而提出之權利下)。

股份銷售協議及物業銷售協議並非互為條件。

彌償契據

於股份完成時，LVL、出售集團及買方將訂立彌償契據，據此，LVL向買方承諾，自股份完成日期起十二(12)個曆月期間，其會就截至股份完成日期就出售集團於香港及英屬處女群島的任何稅務負債及稅務負債所附帶或相關的一切利息、罰款、成本、費用及開支向買方及出售集團作出彌償。

股份完成

在股份銷售協議項下的所有先決條件已告達成或豁免(視乎情況而定)情況下，股份完成須於二零二五年三月三十一日或之前或LVL及買方可能書面協定的有關其他日期落實。

於股份完成後，出售集團將不再為本公司的附屬公司，而本集團將不再於北角物業中擁有任何權益。

(B) 物業出售事項

物業銷售協議的主要條款載列如下。

日期： 二零二四年十二月十六日

訂約各方： (1) 賣方： 迪臣發展有限公司，為本公司的一間間接全資附屬公司；及

(2) 買方： 高暉物業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由買方全資擁有，並為一名獨立第三方。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，高暉及其最終實益擁有人各自為一名獨立第三方。

將予出售的資產

根據物業銷售協議，迪臣發展已同意出售，而高暉已同意收購柴灣物業。

柴灣代價：

柴灣物業的柴灣代價為15,000,000港元，將由高暉按以下方式以現金支付方式償付：

- (a) 於簽立物業銷售協議後，以現金向迪臣發展支付一筆合共為750,000港元的款項，作為可退回按金及柴灣代價的部分款項；及
- (b) 柴灣代價餘額合共14,250,000港元須於物業完成後支付。

物業出售事項的柴灣代價乃由迪臣發展與高暉按正常商業條款，並經參考現行香港物業市況及一名專業獨立估值師於二零二四年十一月三十日按公開市值基準對柴灣物業進行的估值15,000,000港元後，經公平磋商後釐定。

物業完成：

物業完成將於二零二五年三月三十一日或之前落實。

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活動：(i)主要在香港及澳門作為承建商從事建築行業提供樓宇建造工程、機電工程以及改建、增建、翻修、整修及裝修工程；(ii)上市證券投資；(iii)物業投資；及(iv)放債。

LVL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，為本公司一間直接全資附屬公司。其為一間投資控股公司。

迪臣發展為一間於一九八八年三月一日於香港註冊成立的有限公司，為本公司一間間接全資附屬公司。其作為總承建商從事建築行業及上市證券投資。

有關買方及高暉的資料

買方為一名商人，為香港一般居民。

高暉為一間於二零二四年十二月十二日於香港註冊成立的有限公司，由買方全資擁有。其為一間投資控股公司。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及高暉各自為一名獨立第三方。

有關出售集團、北角物業及柴灣物業的資料

A. 出售集團及北角物業

目標公司為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。附屬公司為一間於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司。出售集團主要從事投資控股及物業投資，而其通過附屬公司(為註冊擁有人)單獨持有位於香港之北角物業。LVL於二零二一年二月以代價15,000,000港元收購出售集團(其持有北角物業)。

北角物業為位於香港北角木星街3號澤盈中心若干單位組成的一項商業物業，總建築面積約為1,578平方呎。北角物業現出租予一名獨立第三方租戶，月租為29,500港元，由二零二二年七月十七日起計至二零二五年七月十六日(包括首尾兩日)，為期三年。根據股份銷售協議，LVL須於股份完成時「按現狀」交付北角物業(免除一切產權負擔)，並須遵守現有租約。

於二零二四年三月三十一日，北角物業的經審核賬面值為11,730,000港元。

以下載列出售集團截至二零二四年三月三十一日止兩個年度及截至二零二四年十一月三十日止八個月之未經審核主要財務資料概要：

| | 截至 二零二三年 三月三十一日 止年度 港元 | 截至 二零二四年 三月三十一日 止年度 港元 | 截至 二零二四年 十一月三十日 止八個月 港元 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 收入 | 358,500 | 354,000 | 236,000 |
| 投資物業重估虧損 | (840,000) | (1,670,000) | - |
| 除稅前溢利／(虧損) | (577,381) | (1,469,598) | 140,668 |
| 除稅後溢利／(虧損) | (577,381) | (1,469,598) | 140,668 |

| | 於二零二三年 三月三十一日 港元 | 於二零二四年 三月三十一日 港元 | 於二零二四年 十一月三十日 港元 |
|------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 總資產 | 13,536,360 | 11,842,762 | 12,023,422 |
| 負債淨值 | (1,620,102) | (3,089,700) | (2,949,032) |

B. 柴灣物業

柴灣物業為工業大廈，總建築面積約為4,972平方呎。目前由本集團作貨倉自用。於物業完成後，本集團將不再於柴灣物業中擁有任何權益。

本集團擬與高暉訂立租賃協議，以租回柴灣物業供其使用，初步為期十二個月，自物業完成開始起計算。本集團應付的月租將為40,000港元。

於二零二四年三月三十一日，柴灣物業的經審核賬面值約為18,000,000港元。

出售事項的財務影響及所得款項用途

A. 股份出售事項

於股份完成後，本集團將不再於出售集團中擁有任何權益，而出售集團之財務業績將不再於本集團的財務報表中綜合入賬。

於股份完成後，本集團預期會因股份出售事項而錄得估計未經審核虧損約1,800,000港元，其參考以下項目的差額計算：(i)北角代價；及(ii)以下項目的總額：(a)出售集團於二零二四年十一月三十日的估計未經審核負債淨值；(b)債務的金額；及(c)股份出售事項相關的估計開支。

B. 物業出售事項

於二零二四年三月三十一日，柴灣物業的賬面值為18,000,000港元。因此，經計及緊隨物業出售事項完成後將予支付的估計開支及交易稅約100,000港元（「**相關開支**」）後，預期物業出售事項將錄得淨虧損約3,100,000港元。

北角代價及柴灣代價將用作本集團建築業務的一般營運資金及日常營運用途。本集團將予記錄之股份出售事項實際虧損及物業出售事項實際虧損可能受會計調整所限，並須經本公司核數師進行審核。

進行出售事項的理由及裨益

北角物業為本集團的一項投資物業，本集團已出租北角物業以賺取租金收入。柴灣物業目前由本集團成員公司作貨倉自用。董事認為，由於香港經濟不景，加上香港利率高企，為香港物業市場帶來不明朗及不穩定因素。出售事項為本集團的退出策略，以防止其於該等物業投資進一步虧損，並使本集團能更有效運用其財務資源，以增加本集團的營運資金，以應付其建築業務（往往需要大量資金作日常營運）、滿足多項建築牌照規定及增強其招標能力。

鑒於以上原因，董事（包括獨立非執行董事）認為，股份銷售協議及物業銷售協議之條款為一般商業條款，屬公平合理，出售事項符合本公司及股東的整體利益。出售事項已獲董事會批准。由於並無董事於股份銷售協議及物業銷售協議中擁有重大權益，故概無董事須就批准股份銷售協議、物業銷售協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

GEM上市規則的涵義

由於股份出售事項及物業出售事項於同日在12個月期間內與相同訂約方進行，故根據GEM上市規則第19.22條，出售事項須合併為一系列交易。由於出售事項有關的一項或多項適用百分比率(定義見GEM上市規則)超過5%但少於25%，根據GEM上市規則，股份銷售協議及物業銷售協議項下擬進行的出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守GEM上市規則第19章所載列的通知及公告規定。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售事項的完成取決於股份銷售協議及物業銷售協議所載的先決條件能否達成或豁免(視乎情況而定)，因此，出售事項仍存在有可能會或不會進行的可能。股東及本公司潛在投資者於買賣股份或本公司其他證券時務請審慎行事。

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：

| | | |
|----------|---|--|
| 「會計日期」 | 指 | 二零二四年十一月三十日 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行一般開門營業之日(不包括星期六、星期日及公眾假期) |
| 「英屬處女群島」 | 指 | 英屬處女群島 |
| 「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 |
| 「完成管理賬目」 | 指 | 出售集團自截至會計日期止至完成日期的未經審核綜合財務報表 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則所賦予該詞彙的涵義 |
| 「流動資產／負債調整」 | 指 | <p>倘出售集團的流動資產淨額如完成管理賬目所示，並按下列方法計算的金額為多於或少於零，北角代價結餘應根據以下方式上調或下調(視乎情況而定)：</p> <p>(a) 加出售集團(不包括北角物業)於股份完成時的流動資產總值，包括：(i)就北角物業而向公用事業公司支付的按金及／或預付款項，以及政府地稅及差餉，以及其他支出；(ii)應收賬款及其他應收款項(如有)；及(iii)出售集團擁有的所有存於銀行的現金，各項目均會於完成管理賬目列示；及</p> <p>(b) 減出售集團於股份完成時的流動負債總額，包括(i)出售集團任何累計未付行政及營運費用以及開支；及(ii)出售集團任何其他負債或應付款項，不論為實際或或然負債或款項(惟不包括(a)債務；(b)與出售北角物業後任何升值、重估及／或收益有關之任何遞延稅項；及(c)因香港法例於股份銷售協議日期後的改動，而對北角物業及／或出售集團徵收的任何形式稅款／稅項，各項目均會於完成管理賬目列示</p> |
| 「柴灣代價」 | 指 | 15,000,000港元，即物業出售事項的代價 |

| | | |
|-----------|---|---|
| 「柴灣物業」 | 指 | 香港柴灣安業街12號長益工業大廈2樓A室 |
| 「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，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「債務」 | 指 | 緊接股份完成前目標公司及／或附屬公司結欠LVL的所有金額(不論屬本金或利息) |
| 「彌償契據」 | 指 | LVL與買方就股份完成前有關出售集團的稅務負債將於完成時訂立的彌償契據 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 股份出售事項及物業出售事項的統稱 |
| 「出售集團」 | 指 | 目標公司及附屬公司 |
| 「高暉」 | 指 | 高暉物業有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，由買方全資擁有，各自為一名獨立第三方 |
| 「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 | 本公司及其不時的附屬公司(倘文義有所指，應排除緊隨股份完成後的出售集團) |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「獨立第三方」 | 指 | 據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，屬獨立於本公司及其關連人士(定義見GEM上市規則)的第三方並與其並無關連的任何人士或公司及彼等相關最終實益擁有人 |
| 「LVL」 | 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 |
| 「北角代價」 | 指 | 合共10,000,000港元的金額，即買方根據股份銷售協議就銷售股份及債務而支付的購買價，惟有待進行流動資產／負債調整 |
| 「北角物業」 | 指 | 香港北角木星街3號澤盈中心702-705室 |
| 「訂約各方」 | 指 | 股份銷售協議及物業銷售協議之訂約方 |
| 「物業完成」 | 指 | 完成物業出售事項 |
| 「物業完成日期」 | 指 | 於二零二五年三月三十一日或之前，或迪臣發展及買方可能以書面協定的有關其他日期 |
| 「物業出售事項」 | 指 | 迪臣發展向高暉出售柴灣物業 |
| 「物業銷售協議」 | 指 | 迪臣發展與高暉所訂立日期為二零二四年十二月十六日的買賣協議，內容有關物業出售事項 |
| 「買方」 | 指 | 謝文盛先生，為一名獨立第三方 |
| 「銷售股份」 | 指 | 於緊接股份完成前由LVL擁有之目標公司一(1)股面值1.00美元已繳足的普通股，即目標公司於股份完成時全部已發行股本 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「股份完成」 | 指 | 完成股份出售事項，有關完成須於股份完成日期落實，惟須受股份銷售協議的條款及條件所限及據此進行 |
| 「股份完成日期」 | 指 | 於二零二五年三月三十一日或之前，或LVL及買方可能以書面協定的有關其他日期 |
| 「股份出售事項」 | 指 | 出售銷售股份及轉讓債務，惟須受股份銷售協議之條款及條件所限及據此進行 |
| 「股東」 | 指 | 本公司不時的股份持有人 |
| 「股份銷售協議」 | 指 | LVL與買方所訂立日期為二零二四年十二月十六日的買賣協議，內容有關根據有關協議之條款及條件買賣(i)銷售股份；及(ii)債務 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「附屬公司」 | 指 | 華駿有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，為目標公司的全資附屬公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Cyber Fortune Ventures Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，於股份完成前為本公司一間間接全資附屬公司 |
| 「%」 | 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，二零二四年十二月十六日

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。