

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## C CHENG HOLDINGS LIMITED

### 思城控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1486)

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度的 未經審核全年業績公告 及變更所得款項用途

### 業務摘要

- 年內新簽及補充合約價值總額為1,077,446,000港元(二零二零年：983,657,000港元)，增長9.5%；及
- 在手合約總額為1,823,032,000港元(二零二零年：1,733,404,000元)，增長5.2%。

### 財務摘要

- 本集團的收益為861,990,000港元(二零二零年：717,172,000港元)，增長20.2%；
- 由於部份購股權於年內注銷並提早歸屬，引致年內確認一次性額外的購股權開支，年內溢利為4,505,000港元，倘不計及會計相關調整，本集團年內溢利為10,684,000港元(二零二零年：14,243,000港元)；
- 根據288,260,780股(二零二零年：288,260,780股)已發行普通股加權平均數計算的每股基本虧損為0.40港仙(二零二零年：每股基本溢利3.29港仙)；
- 根據288,661,051股(二零二零年：288,260,780股)已發行普通股加權平均數計算的每股攤薄虧損為0.39港仙(二零二零年：每股攤薄溢利3.29港仙)；及
- 概無擬派末期股息(二零二零年：無)。

## 未經審核全年業績

思城控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱的未經審核綜合財務業績，連同上一個財政年度的比較數字如下：

### 未經審核綜合損益及其他全面收入表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
收益	3	861,990	717,172
服務成本		(699,260)	(583,825)
<b>毛利</b>		<b>162,730</b>	133,347
其他收入及收益淨額	4	12,730	32,756
按公平值透過損益列賬的金融資產的 公平值變動(虧損)/收益		(550)	841
金融及合約資產減值虧損淨額	7	(5,207)	(1,879)
無形資產減值虧損	6	-	(289)
行政開支		(154,278)	(137,359)
應佔一間合營公司虧損		(490)	(675)
應佔一間聯營公司虧損		(12)	-
融資成本	5	(5,160)	(7,443)
<b>除稅前溢利</b>	7	<b>9,763</b>	19,299
所得稅開支	8	(5,258)	(5,056)
<b>年度溢利</b>		<b>4,505</b>	14,243
<b>其他全面收入</b>			
其後期間可能重新分類至損益的其他全面收入： 換算海外業務的匯兌差額		8,439	10,995
<b>年度其他全面收入</b>		<b>8,439</b>	10,995
<b>年度全面收入總額</b>		<b>12,944</b>	25,238
<b>以下人士應佔年度溢利/(虧損)：</b>			
本公司擁有人		(1,139)	9,498
非控股權益		5,644	4,745
		<b>4,505</b>	14,243
<b>以下人士應佔年內全面收入總額：</b>			
本公司擁有人		7,132	19,912
非控股權益		5,812	5,326
		<b>12,944</b>	25,238
<b>本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利</b>			
基本(港仙)	9	(0.40)	3.29
攤薄(港仙)	9	(0.39)	3.29

# 未經審核綜合財務狀況表

於二零二一年十二月三十一日

	附註	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		124,798	134,891
商譽		15,655	15,505
無形資產		11,434	10,908
於一間合營公司的投資		4,156	4,506
於一間聯營公司的投資		355	–
預付款項及按金		11,870	10,406
遞延稅項資產		6,726	4,124
非流動資產總值		<u>174,994</u>	<u>180,340</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收賬款	11	228,442	224,958
合約資產		226,778	182,242
按公平值透過損益列賬的金融資產		17,203	28,951
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產		57,979	39,366
現金及銀行結餘		198,128	228,412
流動資產總值		<u>728,530</u>	<u>703,929</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	12	9,913	18,748
其他應付款項及應計費用		78,401	89,172
合約負債		103,478	101,136
計息銀行借款		67,671	58,519
其他計息借款		6,146	465
租賃負債		35,257	42,321
應付稅項		4,680	1,363
流動負債總額		<u>305,546</u>	<u>311,724</u>
流動資產淨值		<u>422,984</u>	<u>392,205</u>
資產總值減流動負債		<u>597,978</u>	<u>572,545</u>
<b>非流動負債</b>			
其他計息借款		2,508	1,598
租賃負債		72,169	77,104
遞延稅項負債		1,249	769
非流動負債總額		<u>75,926</u>	<u>79,471</u>
資產淨值		<u>522,052</u>	<u>493,074</u>
<b>權益</b>			
已發行股本		2,883	2,883
儲備		466,029	443,590
本公司擁有人應佔權益		468,912	446,473
非控股權益		53,140	46,601
權益總額		<u>522,052</u>	<u>493,074</u>

# 未經審核綜合財務報表附註

截至二零二一年十二月三十一日止年度

## 1. 一般事項

思城控股有限公司(「**本公司**」)於二零一三年五月十三日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，而其股份在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市。本公司的註冊辦事處地址及主要營業地點分別為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands及香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座15樓。

本公司為投資控股公司及其附屬公司主要從事提供綜合建築設計服務及建築資訊模型(「**BIM**」)服務。

綜合財務報表以本公司的功能貨幣港元(「**港元**」)呈列。

## 2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

### 2.1 會計政策及披露的變動

本集團於本年度財務報表中首次採納下列經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號、 香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第4號及 香港財務報告準則第16號的修訂	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第16號的修訂 香港財務報告準則第16號的修訂	新型冠狀病毒肺炎相關租金寬免 二零二一年六月三十日後的新型冠狀病毒肺炎 相關租金寬免

經修訂香港財務報告準則的性質及影響載於下文：

- (a) 當現有利率基準被無風險利率（「**無風險利率**」）可替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號的修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。該等修訂提供實際權宜處理方法，於入賬釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動時，倘變動因利率基準改革直接引致，且釐定合約現金流量的新基準經濟上相當於緊接變動前的先前基準，在不調整賬面值的情況下更新實際利率。此外，該等修訂允許對對沖指定項目及對沖文件作出利率基準改革規定的變更，而無須終止對沖關係。因為過渡轉變可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以計量與確認對沖無效性。當指定無風險利率為風險成分時，該等修訂亦暫時寬免實體符合可獨立識別的要求。這項寬免允許實體在指定對沖時，假設已經符合可獨立識別的要求，惟實體可合理預計，無風險利率風險成分將於未來24個月內可獨立識別。再者，該等修訂規定實體須披露額外資料，使財務報表使用者能夠了解，利率基準改革對實體金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於二零二一年十二月三十一日持有根據香港銀行同業拆息（「**香港銀行同業拆息**」）以港元計值的若干計息銀行借款。本集團預計該等香港銀行同業拆息將繼續存在，且利率基準改革對本集團之財務狀況和業績並無任何影響。倘該等借款的利率於未來期間由無風險利率代替，本集團將於滿足「經濟上相當」標準修訂有關借款時採用上述實際權宜處理方法，且預計應用該等變動的修訂並無產生重大修訂收益或虧損。

- (b) 香港財務報告準則第16號的修訂為承租人提供可行權宜方法以選擇不就新型冠狀病毒肺炎疫情直接引致的租金寬免應用租賃修改會計處理。該實際權宜辦法僅適用於疫情直接引致的租金寬免，且僅於以下情況適用：(i)租賃付款變動導致的經修訂租賃代價與緊接變動前的租賃代價大致相同，或少於有關代價；(ii)租賃付款的任何減幅僅影響原先於二零二一年六月三十日或之前到期之付款；及(iii)租賃的其他條款及條件並無實質變動。

於二零二一年四月頒佈之香港財務報告準則第16號的修訂將承租人可就新型冠狀病毒肺炎疫情直接導致的租金寬免選擇不應用租賃修訂會計處理之可行權宜方法延長12個月。因此，可行權宜方法應用於租賃款項之任何減免僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的租金寬免，惟須符合應用可行權宜方法之其他條件。該修訂於二零二一年四月一日或之後開始的年度期間追溯生效，首次應用該修訂的任何累計影響確認為當前會計期間起始時的保存溢利期初結餘調整。允許提前應用。

本集團已採納該修訂，並於截至二零二一年十二月三十一日止期間對出租人所授予所有租金寬免應用可行權宜方法，有關租金寬免因新型冠狀病毒肺炎疫情直接產生並僅影響原於二零二二年六月三十日或之前到期的付款。租金寬免所產生之租賃付款減少131,000港元已通過終止確認部分租賃負債視作可變租賃付款，並計入截至二零二一年十二月三十一日止年度的損益內。並無對於二零二一年一月一日的年初權益結餘產生影響。

### 3. 經營分部資料

就資源分配及分部表現評估向本公司行政總裁(即主要營運決策者(「**主要營運決策者**」))呈報之資料集中於所提供服務之類型，而本集團兩個可呈報經營分部如下：

- (a) 綜合建築設計服務分部從事提供建築設計、園林景觀設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務；
- (b) BIM服務分部從事提供BIM諮詢服務、IT諮詢服務、BIM專業培訓服務及BIM軟件開發。

管理層獨立監察本集團經營分部之業績，以對資源分配及表現評估作出有關決定。分部表現乃根據可呈報分部溢利評估，即計量經調整除稅前溢利。經調整除稅前溢利與本集團除稅前溢利的計量一致，惟若干其他收入、分佔合營公司虧損、分佔一間聯營公司虧損、按公平值透過損益列賬的金融資產公平值變動(虧損)／收益、無形資產減值虧損，購股權支出以及總部的企業開支不包括在有關計量之內。

分部間銷售及轉讓乃參考按當時現行市價向第三方作出的提供服務的合約價格及出售IT相關貨物的銷售價格進行交易。

由於主要營運決策者並無就資源分配及表現評估定期審閱分部資產及分部負債，故並無呈列有關分析。因此，僅呈列分部收益及分部業績。

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	綜合建築 設計服務 千港元 (未經審核)	BIM服務 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
<b>分部收益</b>			
<i>收益確認的時間點</i>			
指定時間點出售IT相關貨物	-	11,518	11,518
隨時間而提供的服務	735,177	115,295	850,472
客戶合同收益	<u>735,177</u>	<u>126,813</u>	<u>861,990</u>
<i>貨物或服務的類型</i>			
建築設計服務	638,323	-	638,323
園林景觀設計、城市規劃、室內設計及 文物保育服務	96,854	-	96,854
BIM服務	-	115,295	115,295
出售IT相關貨物	-	11,518	11,518
客戶合同收益	735,177	126,813	861,990
分部間收益	-	9,281	9,281
分部收益	735,177	136,094	871,271
對賬：			
分部間收益對銷			(9,281)
外部收益			<u>861,990</u>
<b>分部業績</b>	<u>3,993</u>	<u>16,029</u>	<u>20,022</u>
對賬：			
其他未分配收入			1,943
應佔一間合營公司虧損			(490)
應佔一間聯營公司虧損			(12)
按公平值透過損益列賬的金融資產的 公平值變動虧損			(550)
已確認購股權開支			(6,751)
其他未分配公司開支			(4,399)
除稅前溢利			<u>9,763</u>



截至二零二零年十二月三十一日止年度

	綜合建築 設計服務 千港元 (經審核)	BIM服務 千港元 (經審核)	總計 千港元 (經審核)
<b>分部收益</b>			
<i>收益確認的時間點</i>			
指定時間點出售IT相關貨物	–	7,731	7,731
隨時間而提供的服務	641,883	67,558	709,441
	<u>641,883</u>	<u>67,558</u>	<u>709,441</u>
客戶合同收益	<u>641,883</u>	<u>75,289</u>	<u>717,172</u>
<i>貨物或服務的類型</i>			
建築設計服務	564,497	–	564,497
園林景觀設計、城市規劃、室內設計及 文物保育服務	77,386	–	77,386
BIM服務	–	67,558	67,558
出售IT相關貨物	–	7,731	7,731
	<u>641,883</u>	<u>75,289</u>	<u>717,172</u>
客戶合同收益	641,883	75,289	717,172
分部間收益	–	8,167	8,167
	<u>641,883</u>	<u>83,456</u>	<u>725,339</u>
對賬：			
分部間收益對銷			<u>(8,167)</u>
外部收益			<u>717,172</u>
<b>分部業績</b>	<u>16,463</u>	<u>9,887</u>	<u>26,350</u>
對賬：			
其他未分配收入			1,325
應佔一間合營公司虧損			(675)
按公平值透過損益列賬的金融資產的 公平值變動收益			841
無形資產減值虧損			(289)
已確認購股權開支			(3,181)
其他未分配公司開支			<u>(5,072)</u>
除稅前溢利			<u>19,299</u>

## 地區資料

下表載列有關(i)本集團外部客戶收益；及(ii)本集團的非流動資產(遞延稅項資產、於合營公司的投資及於聯營公司的投資除外)的地區資料。

	外部客戶收益		非流動資產	
	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
地區市場				
香港	261,751	204,888	90,487	98,923
中國	570,798	486,004	70,458	65,551
澳門	3,057	1,900	-	-
其他	26,384	24,380	2,812	7,236
	<u>861,990</u>	<u>717,172</u>	<u>163,757</u>	<u>171,710</u>

## 主要客戶資料

截至二零二一年十二月三十一日及二零二零年十二月三十一日止年度，概無客戶銷售收益佔本集團總收益10%或以上。

#### 4. 其他收入及收益淨額

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
對其他收入及收益淨額的分析如下：		
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	1,480	2,025
政府補貼	1,486	23,177
中國增值稅退稅	1,498	1,624
與 Covid-19相關的租金優惠	131	–
其他	4,110	4,092
	<u>8,705</u>	<u>30,918</u>
<b>收益淨額</b>		
出售／撤銷物業、廠房及設備項目的虧損	(1,138)	(2,164)
退租收益／(虧損)	3,253	(229)
匯兌差額淨額	1,910	4,253
其他	–	(22)
	<u>4,025</u>	<u>1,838</u>
	<u>12,730</u>	<u>32,756</u>

#### 5. 融資成本

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
下列各項的利息開支：		
—銀行借款	1,440	2,770
—租賃負債	3,613	4,634
—其他	107	39
	<u>5,160</u>	<u>7,443</u>

## 6. 無形資產的減值虧損

截至二零二零年十二月三十一日止年度，管理層確認計入無形資產的會所會籍出現減值為289,000港元，乃經參考所報市價280,000港元(分類為公平值層級的第一級)而釐定。

## 7. 除稅前溢利

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
除稅前溢利經扣除／(計入)下列各項後得出：		
出售IT相關貨物的成本	9,949	7,257
提供服務的成本	689,311	576,568
物業、廠房及設備折舊	57,354	53,629
無形資產攤銷 <sup>1</sup>	2,109	1,610
核數師薪酬 (包括非核數服務酬金)	2,306	2,250
出售／撇銷物業、廠房及設備虧損	1,138	2,164
退租(收益)／虧損	(3,253)	229
員工成本(包括董事及最高行政人員薪酬)		
—薪金、津貼及其他福利	534,432	460,726
—股本結算股份付款	15,307	13,500
—退休福利計劃供款	23,479	14,753
	<u>573,218</u>	<u>488,979</u>
減值確認：		
—貿易應收賬款淨額	3,909	1,669
—合約資產淨額	1,298	210
	<u>5,207</u>	<u>1,879</u>

附註：

(1) 計入服務成本。

## 8. 所得稅開支

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
即期稅項：		
香港利得稅	3,031	1,554
中國企業所得稅(「中國企業所得稅」)	4,094	6,023
以往年度香港利得稅撥備不足／(超額撥備)	255	(273)
	<u>7,380</u>	<u>7,304</u>
遞延稅項	<u>(2,122)</u>	<u>(2,248)</u>
	<u><u>5,258</u></u>	<u><u>5,056</u></u>

## 9. 本公司擁有人應佔每股(虧損)／盈利

每股基本及攤薄(虧損)／盈利的計算基準如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
(虧損)／盈利：		
計算每股基本及攤薄(虧損)／盈利時所用的 本公司擁有人應佔(虧損)／溢利	<u>(1,139)</u>	<u>9,498</u>

	股份數目	
	二零二一年 (未經審核)	二零二零年 (經審核)
股份：		
計算每股基本(虧損)／盈利時所用的年內 已發行普通股加權平均數	288,260,780	288,260,780
攤薄—普通股加權平均數的影響：		
購股權	<u>400,271</u>	<u>—</u>
	<u><u>288,661,051</u></u>	<u><u>288,260,780</u></u>

## 10. 股息

本公司於截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度並無建議派付或派付末期股息。

## 11. 貿易應收款項

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
應收票據	10,150	8,824
貿易應收款項	<u>230,075</u>	<u>223,721</u>
	240,225	232,545
減值	<u>(11,783)</u>	<u>(7,587)</u>
	<u><u>228,442</u></u>	<u><u>224,958</u></u>

\* 所持應收票據的到期日少於一年

本集團並無就其貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施，且貿易應收款項不計息。

於報告期末，貿易應收款項基於發票日期的賬齡分析，並扣除虧損撥備如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
未開發票應收款項(附註)	62,346	82,679
30日內	59,491	63,623
超過30日但少於90日	53,226	43,725
超過90日但少於180日	23,075	18,482
180日以上	<u>30,304</u>	<u>16,449</u>
	<u><u>228,442</u></u>	<u><u>224,958</u></u>

附註：金額指本集團有權利無條件收取尚未開發票的代價。

## 12. 貿易應付賬款

於報告期間結算日，基於發票日期的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)
30日內	4,164	16,775
超過30日但少於90日	1,463	1,096
90日以上	4,286	877
	<u>9,913</u>	<u>18,748</u>

貿易應付賬款不計息，且通常於30日至60日期限內結清。本集團已制定財務風險管理政策，以確保所有應付款項於信貸時間框架內結付。

## 13. 比較金額

若干比較金額已經重新分類，以與本期間之呈列方式保持一致。本公司董事認為，該呈列方式將更能妥善反映本集團之財務表現。

## 管理層與討論

### 整體回顧

#### 全球邁向碳中和

在2019冠狀病毒病疫情持續有關的不確定因素及干擾下，本集團在這一年繼續保持穩健表現，並維持良好的財務狀況。特別是在我們的關鍵市場中國大陸，由於穩固的客戶群、根深蒂固的本地網絡和靈活的業務模式，我們得以在區域城市發展方面繼續發揮重大影響力，從中國這個全球復甦最快的經濟體之一捕捉發展機遇。

在建築行業邁向碳中和或淨零排放國際目標的綠色轉型中，本集團發揮著積極作用。年內，我們的主要建築業務繼續取得積極成果，專注於幫助世界各地的城市適應氣候、保持韌性及實現可持續發展。我們將可持續設計專業知識應用到正在進行的項目中，我們的團隊在香港綠色建築議會舉辦的「邁向淨零」構思比賽中獲得優秀獎。我們在低碳、親自然城市及建築方面的持續創新及研究不僅與全球趨勢緊密結合，而且增強了我們在急劇變化的行業中的競爭力。

本集團繼續推動數據驅動的智慧城市，涵蓋從設計到運營的發展。我們不斷增長的數字業務為我們的綜合建築能力帶來了前所未有的機遇，鞏固了我們作為地區領先的跨領域城市解決方案供應商之一的地位。在日常運營層面，我們正穩步朝著從規劃設計到施工運營的全數字化、基於建築資訊模型(BIM)的工作流程邁進。

在中東及北非，本集團在獲得主要城市大型公共項目的同時，現有項目亦持續推進，進一步加強了我們的影響力。在新的機遇即將到來之際，我們仍然是各地政府和主要發展商信賴的設計及規劃合作夥伴。



## 在大灣區推動智慧可持續城市發展

年內，本集團在粵港澳大灣區（「大灣區」）的影響力顯著擴大，該地區在中國大陸具有重要戰略意義，快速大規模的城市化導致對高質素基礎設施的需求激增。我們繼續發掘眾多機遇，包括位於前海深港現代服務業合作區等一線區域的重要項目。我們的深圳辦事處亦遷入前海，以應對穩定的業務增長，確保我們始終處於變革及創新的前沿。

位於廣州設計之都的思城未來城市業務總部已破土動工，落成後將成為該處最高地標，再次展示我們對大灣區的長期重視以及一同成長的決心。與此同時，我們的主要附屬公司LWK + PARTNERS亦成為了首家進駐廣州設計之都的港澳建築設計事務所，以多年全球設計經驗帶動大灣區智慧發展。

大雲灣智滙城市發展（深圳）有限公司（我們與領先的城市基礎設施設計及工程公司北京市政總院的合資公司）為快速增長的城市提供韌性、面向未來的可擴展智慧城市解決方案及關鍵諮詢服務，通過有效管理大數據，幫助市政當局在應對當代挑戰時作出更好的決策。作為該地區創新都市解決方案的主要供應商之一，本集團在大灣區的成功及突出地位賦予本集團無與倫比的優勢。

## 建築、工程及施工（「AEC」）行業的數字化轉型

香港特區政府（「香港特區」）近年來已採取多項措施提高數字化轉型的**要求**。於二零二一年，發展局制定擴大BIM使用範圍的路線圖，從在項目管理的設計和建設階段使用基礎BIM，以至為在數碼裝配資產管理、智慧城市規劃中使用更精細的BIM，並在電子招標程序採用BIM，從而將BIM應用於整個項目生命週期及智慧城市發展中。

作為數字化轉型的市場先驅，本集團取得重大進展。由於與2019冠狀病毒病相關的封鎖及旅遊限制為項目管理帶來巨大挑戰，香港互聯立方通過為建築界開發一個數字軟件即服務平台Jarvis DT進行應對。Jarvis DT是應用於樓宇及基礎設施的集中數據管理解決方案。Jarvis DT為單一界面，可對涵蓋多個業務運營及項目階段的所有資產數據進行分析，轉化為具體建議。使用Jarvis DT後，企業將逐漸能夠減少資本及經營開支、增加或保障收入以及提高風險和合規方面的管理效率。

Jarvis DT使用靜態、歷史和實時運行數據進行分析，提供具體建議，不僅確保效率，同時革新擁有人及用戶對資產的處理方式。此外，用戶可利用Jarvis DT編製其開放協議通訊及連接所需的數據，及時作出主動並具有數據支持的決策，從而提高利潤、減少開支及更好地管理風險。

JARVIS DT的推出大獲成功，已經被大灣區多個發展商和項目採用。於二零二一年十二月，Jarvis數字軟件即服務平台榮獲「第二屆大灣區5G應用創新大賽」銀獎。

## 成績超卓

年內，本集團憑藉傑出的企業表現、優秀設計及個別成員所展現的卓越能力，榮獲130多項國際及地方獎項。根據著名的二零二二年世界建築業百強企業的報告，我們繼續躋身全球百強建築事務所之列，排名第32位，根據該報告，我們在全球零售市場排名第4，在綜合發展市場排名第八，在住宅市場排名第10。根據二零二一年BCI Asia獎項，我們第十次躋身香港十大建築師之列，並在二零二一年奢侈生活方式獎中獲授予阿拉伯聯合酋長國迪拜最佳奢侈建築公司。同時，我們再次列入深圳市文化企業100強。

LWK + PARTNERS是多個二零二一年國際獎項的優勝者，包括二零二一年第15屆國際設計大獎、二零二一年美國建築大師獎、二零二一年環球零售休閒獎、二零二一年德國設計獎、二零二一年標誌性設計獎、二零二一年亞洲款待及零售設計大獎、二零二一年至二零二二年IPA國際房地產大獎(亞太區)、二零二一年Architizer A+大獎、二零二一年繆斯設計獎、二零二一年奢侈生活方式獎和二零二一年建築領袖大獎。我們亦於頂尖的二零二一年MIPIM房地產投資展覽會獎項和二零二一年世界建築節中入圍決賽。

本集團很自豪能夠繼續保持中國市場領先地位，榮獲二零二一年第16屆金盤獎建築設計(第一名)及二零二一年金盤網中國房企產品力年度排行榜建築設計(第一名)。我們的項目亦在以下獎項中贏得滿堂彩：世界建築節•中國二零二一WAFC設計大獎賽、二零二一年香港城市設計大獎、二零二一年A&D大獎、二零二零年至二零二一年第七屆CREDAWARD地產設計大獎•中國、二零二一年環保建築大獎、二零二一年GBE地產設計大獎、二零二一年GBE商業綜合體大獎、二零二一年GBE辦公大樓大獎、二零二一年LEED Homes獎、二零二一年第二屆Pro+ Award普羅獎、二零二一年第五屆ELA國際景觀大獎以及由廣東、深圳和重慶專業機構頒發的三項不同的工程勘察設計獎。

值得一提的是，我們的六位建築師入選二零二一年四十驕子，其為香港每年授予40歲以下建築師和設計師的最高榮譽之一。我們中國內地的一位高級員工則榮獲二零二零年至二零二一年地建師傑出建築師。我們迪拜工作室的三名員工也名列各大媒體發佈的各種代表業內最具影響力人物的榜單上。

## 業務回顧

### 綜合建築設計服務

本集團力求鞏固其作為香港及中國內地領先的綜合建築設計服務供應商之一的市場地位。

年內，我們的綜合建築設計業務貢獻分部收益735,177,000港元，增長14.5%。我們從外部客戶新簽306份合約，該等新簽合約及補充合約的價值共達約915,971,000港元，較二零二零年852,081,000港元增加7.5%。於二零二一年十二月三十一日，本集團分部的在手合約金額約為1,638,905,000港元，較二零二零年1,584,628,000港元增加3.4%。建築設計作為本集團的傳統業務，仍是我們的主力業務，為綜合建築設計服務貢獻約87%收益。

### BIM服務

香港互聯立方的服務涵蓋BIM諮詢服務、數字轉型諮詢服務、雲端BIM平台開發、雲端項目管理平台開發、出售資訊科技相關產品、資計科技平台整合及BIM專業培訓服務。香港互聯立方的項目性質涵蓋智慧城市、基建項目、交通工程及大型地產發展。雲端平台及其業務性質讓我們的BIM部門面對疫情時具有韌性。收益持續增長且新合約價值以及在手合約費用增量非常顯著。

年內，香港互聯立方的分部收益達136,094,000港元，較二零二零年分部收益83,456,000港元增加63.1%。香港互聯立方成功從外部客戶新簽193份合約，該等新簽合約及補充合約價值共達約161,475,000港元，較去年131,576,000港元增加22.7%。於二零二一年十二月三十一日的在手合約金額約為184,127,000港元，較二零二零年148,776,000港元增加23.8%。

我們相信，憑藉本集團於傳統建築設計服務業務方面的經驗及網絡，香港互聯立方將能與本集團現有的建築設計服務融為一體，為客戶創造更多價值。香港互聯立方於二零一九年推出一個自主研發的BIM數據管理平台「JARVIS」並在二零二一年與設施管理及資產管理結合。客戶包括中國十大發展商，而隨著大數據及人工智能技術的應用，我們預期未來「JARVIS」平台的業務將逐步增長。該數字化平台能夠結合智慧管理技術及智慧城市建設，在整個項目週期為客戶更高效地處理數據，尤其是與專業BIM諮詢服務結合時更具比較優勢。

## 財務回顧

### 收益

年內，本集團的收益為861,990,000港元，相比二零二零年的717,172,000港元增加20.2%。於二零二零年早期疫情爆發令本集團業務活動深受重創且項目進程受到不利影響，於二零二一年，本集團致力確保新合約及項目進程之完成。

### 服務成本

年度服務成本為699,260,000港元，較二零二零年583,825,000港元增加19.8%。本年度增幅主要指專業團隊場地擴大，以便為其擴大在手合約服務。

### 毛利及毛利率

年度毛利為162,730,000港元，較二零二零年增加22.0%。本集團毛利率稍由18.6%上升至今年18.9%。

## 行政開支

年度行政開支為154,278,000港元，較同期137,359,000港元增加12.3%。該增加主要由於行政支援員工成本及人數增加，以及額外的購股權費用6,179,000港元，因部份購股權於二零二一年二月注銷而即時歸屬而確認。

## 年度溢利

二零二一年的年度溢利為4,505,000港元，其中包括額外的一次性購股權費用，因部份購股權注銷而即時歸屬而確認。倘不包括該會計相關調整，本集團年度溢利為10,684,000港元（二零二零年：14,243,000港元）。

## 流動資金及財務資源

	於十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二零年 千港元
流動資產	728,530	703,929
流動負債	305,546	311,724
流動比率	<u>2.38</u>	<u>2.26</u>

本集團於二零二一年十二月三十一日的流動比率為2.38倍，而於二零二零年十二月三十一日為2.26倍。本年度流動比率之增幅乃主要由於年內在建合約工程擴大導致合約資產增加所致。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金合共為198,128,000港元（二零二零年：228,412,000港元）。於二零二一年十二月三十一日，未動用銀行融資為58,000,000港元（二零二零年：73,000,000港元）。本集團有充裕資金供未來擴充及併購以及收購計劃之用。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為14.6%（指無抵押銀行借款及其他計息借款除以權益總額）（於二零二零年十二月三十一日：12.3%）。

本集團的借貸並無受到任何利率金融工具對沖。憑藉可動用的銀行結餘及現金以及銀行信貸融資，本集團擁有充足流動資金以滿足其資金需求。

## 展望未來

二零二二年，隨著2019冠狀病毒病疫情繼續給全球市場帶來不確定因素，韌性將成為全年主調。本集團將繼續依靠全方位的能力，在中國、東南亞、中東及北非地區提供生態友善而一體化的建築環境解決方案。我們相信，我們的務實工作及專業精神能夠幫助不同領域應對當今全球城市面臨的日益嚴峻的挑戰，並在未來數年發揮更大影響力。

我們的研究部門與學術機構保持密切聯繫，以加強其在碳中和設計及改善城市生活體驗方面的工作。其將延續與深圳大學的合作關係，通過新一輪策劃，促進跨行業的知識共享。同時，本集團與全球合作夥伴網絡合作，作為行業的洞察來源，鼓勵供應鏈上的互動式知識交流。

在大灣區，我們將在領導智慧及可持續發展方面發揮越來越重要的作用，尤其是在高密度城市的公共交通導向型發展方面。隨著我們的數字業務不斷成熟，我們看到不同業務之間的協同效應不斷升級。例如，我們將擴大人工智能及物聯網在建築設計中的應用，以優化用電情況，減少碳排放，同時提升人本體驗。

展望未來，本集團將不斷尋找增長機會，並順應最新趨勢作出調整，同時鞏固我們在行業中的領先地位，尤其是在大灣區，以最大限度地為股東創造價值。

## 所得款項用途及變更所得款項用途

於二零一七年四月六日，根據專項授權發行新股份已告完成，從北京市市政工程設計研究總院有限公司的全資附屬公司北京設計集團有限責任公司認購79,473,780股新股份（「認購事項」）所得款項淨額（經扣除全部相關成本及開支）約為145.8百萬港元。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，認購事項所得款項淨額及董事會於二零二二年三月三十一日已議決變更未使用所得款項淨額的用途如下：

	所得款項淨額 計劃用途 百萬港元	直至 二零二一年 十二月三十一日 的所得款項 淨額實際用途 百萬港元	直至 二零二一年 十二月三十一日 未使用 (超出使用)的 所得款項 淨額用途 百萬港元	未使用的 所得款項淨額 重新分配 百萬港元 (附註a)
用作進行本公司類似業務的潛在目標 併購，以配合垂直整合戰略	126.8	42.5	84.3	-
將用於擴充本集團的辦公室，以盡量從 既有及擴展中的客戶網絡受惠 (附註b)	13.0	40.5	(27.5)	-
將用於增強本公司的資訊科技基建及 增加營運資金(附註c)	6.0	6.2	(0.2)	54.3
用於潛在投資機會及業務建立，包括但 不限於智慧城市業務	-	-	-	30.0
	<u>145.8</u>	<u>89.2</u>	<u>56.6</u>	<u>84.3</u>



附註：

- (a) 考慮到當前的市場情況，預期未動用的所得款項淨額到2023年末才會被充分使用，並可能根據相關時間的市場狀況及發展而發生變化。
- (b) 自認購事項以來，本集團擴充在中國內地的辦事處以及海外市場，以捕捉不同地點的潛在發展機遇及鞏固本集團的國際地位，因而此範圍的所得款項實際用途較所得款項計劃用途為多。
- (c) 自認購事項以來，增強並升級資訊科技基建，以擴展及提升本集團的勞動生產率。

## 變更所得款項用途的理由及裨益

董事會認為，以保持最大的靈活性，更好地適應不斷變化的市場狀況及行業環境，應適當調整所得款項的用途。自2017年4月以來，本公司一直在積極探索各種戰略收購機會，但除了2017年底的香港互聯立方有限公司，以及2020年的邁達投資管理有限公司及Accentrix Company Limited之外，公司尚未能確定合適的投資機會。因此，基於本公司及其股東整體的利益，並鑒於市場狀況及本公司的業務需要，為了提高資金使用的效率及有效性，我們計劃將用在上下游整合策略的潛在併購用途的所得款項結餘84,300,000港元重新分配(i) 54,300,000港元用在增強資訊科技基建及本集團正常運營的一般營運資金，及(ii) 30,000,000港元用在潛在投資機會及業務建立，包括但不限於智慧城市業務。

本集團繼續探索為本集團帶來價值的不同投資機會，但不僅僅是通過併購。倘若未來有合適的收購，本公司仍將直接使用自有資金進行收購，且本公司的併購戰略不會因所得款項用途的變更而受到影響。上述變更將使本公司能夠根據市場狀況的變化，以更有效的方式部署財務資源。

除上述變更外，所得款項淨額的用途概無其他變更。董事會認為，該變更符合本公司及其股東整體的最佳利益，不會對本集團現有業務及運營產生任何重大不利影響。董事會將持續評估未使用所得款項淨額的使用計劃，並可在必要時修訂或修改該等計劃，以適應不斷變化的市場狀況，並努力為本集團取得更好的經營業績。

## **股本架構**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無任何股本架構變動。本集團的股本僅包括普通股。

## **外匯風險**

本集團大部分業務交易、資產及負債主要以港元、美元及人民幣列值。於二零二一年十二月三十一日，本集團概無承擔外匯合約、利息、貨幣掉期或其他金融衍生工具的重大風險。

## **重大投資**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無作出任何重大投資。

## **重大投資及資本資產的未來計劃**

除本公告所披露者外，截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無重大投資及資本資產的未來計劃。

## **重大收購及出售事項**

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本集團並無進行附屬公司、聯營公司及合營公司的重大收購或出售事項。

## 股息

董事並未建議派付截至二零二一年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二零年：無)。

## 資產抵押

於二零二一年十二月三十一日，本集團概無任何抵押資產(二零二零年：無)。

## 或然負債

於二零二一年十二月三十一日，本集團代表一間附屬公司就若干項目的履約義務向銀行發出的履約保證金提供4,136,000港元(二零二零年：4,064,000港元)的擔保。

## 承擔

於二零二一年及二零二零年十二月三十一日，本集團有關於合營公司大雲灣智滙城市發展有限公司投資的資本承擔為10,000,000港元，此項已訂約但未於綜合財務報表計提。

## 僱員及薪酬政策

於二零二一年十二月三十一日，本集團聘用約1,450名(二零二零年：約1,300名)全職僱員。

僱員的薪酬乃按照工作性質、市場趨勢及個人表現釐定。僱員紅利乃根據各附屬公司及有關僱員的表現分發。

本集團向僱員提供具競爭力的薪酬及福利待遇。僱員福利包括香港的強制性公積金計劃、中國的僱員退休金計劃、醫療保障、保險、培訓及發展計劃以及根據由股東於二零一三年十二月五日批准的購股權計劃(「**購股權計劃**」)授出的購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司及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。

## 董事於交易、安排及合約的權益

於年內任何時間或二零二一年年底，本公司或其任何附屬公司概無訂立仍然有效且於任何時候為董事的人士或其關連實體於當中直接或間接擁有重大權益而有關本集團業務的重大交易、安排及合約。

## 競爭權益

截至二零二一年十二月三十一日止年度，董事並不知悉董事、控股股東及其各自的聯繫人(定義見香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」))根據上市規則第8.10(2)條規定須予披露的任何業務或權益與本集團的業務構成或可能構成競爭，亦不知悉任何有關人士已經或可能與本集團產生任何其他利益衝突。

## 有關董事進行證券交易的操守守則

本公司已就有關董事進行證券交易採納操守守則，其條款並不較上市規則附錄十的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)載列的規定交易準則寬鬆。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至二零二一年十二月三十一日止年度，彼等一直遵守規定交易準則及標準守則，而本公司亦不知悉董事進行證券交易時有任何不遵守規定交易標準、標準守則及其操守守則的情況。

## 企業管治守則

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治守則的守則條文。

## 審核委員會

審核委員會已與本集團管理層審閱本集團採納的財務及會計政策及慣例、其內部監控及財務報告事宜、企業管治程序及實務；審核委員會認為該等報表的編製符合適用會計準則，並已作出充分披露。

## 審閱未經審核年度業績

本集團尚未完成截至二零二一年三月三十一日止年度之年度業績審核，乃由於中國大陸及香港針對Covid-19疫情的各種措施及限制，公司員工中Covid-19確診病例數量以及三月中旬深圳封鎖。本公司核數師尚未根據上市規則第13.49(2)條的要求對本公告所載未經審核年度業績進行核對。本集團截至二零二一年十二月三十一日止未經審核全年業績已由審核委員會審閱。

## 進一步公告

於審核流程完成後，本公司將就本公司核數師核證後之截至二零二一年十二月三十一日止年度之本集團經審核綜合年度業績以及與本公告所載未經審核年度業績之間的重大差異(如有)另行刊發公告。審核程序完成後，本公司將於可行情況下盡快發佈與核數師協定之二零二一年經審核年度業績。

## 刊發二零二一年年報

本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報及股東周年大會通告將於適當時候向股東寄發，並於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.cchengholdings.com](http://www.cchengholdings.com))刊載。

本公告所載有關本集團年度業績之財務資料未經審核，亦未獲得本公司核數師核證。股東及本公司潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

承董事會命  
思城控股有限公司  
主席  
梁鵬程

香港，二零二二年三月三十一日

於本公告日期，執行董事為梁鵬程先生、劉桂生先生、符展成先生、王君友先生、劉勇先生及馬桂霖先生；以及獨立非執行董事為盧偉雄先生、余熾鏗先生及蘇玲女士。