

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)

## 截至二零二二年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

### 業務摘要

- 年內新簽及補充合約價值總額為874,182,000港元(二零二一年：1,077,446,000港元)，減少18.9%；及
- 在手合約總額為1,703,603,000港元(二零二一年：1,823,032,000港元)，減少6.6%。

### 財務摘要

- 本集團的收益為682,667,000港元(二零二一年：861,990,000港元)，減少20.8%；
- 本集團年內虧損為11,136,000港元(二零二一年：溢利4,505,000港元)；
- 根據288,260,780股(二零二一年：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6.52港仙(二零二一年：每股基本虧損0.40港仙)；
- 根據288,260,780股(二零二一年：288,661,051股)已發行普通股加權平均數計算的每股攤薄虧損為6.52港仙(二零二一年：每股攤薄虧損0.39港仙)；及
- 概無擬派末期股息(二零二一年：無)。

## 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」)截至二零二二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」)審閱的綜合財務業績，連同上一個財政年度的比較數字如下：

### 綜合損益及其他全面收入表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
收益	3	682,667	861,990
服務成本		(574,240)	(699,260)
<b>毛利</b>		<b>108,427</b>	<b>162,730</b>
其他收入及收益淨額	4	15,258	12,730
按公平值透過損益列賬的金融資產的 公平值變動虧損		(2,849)	(550)
金融及合約資產減值虧損淨額	6	(5,100)	(5,207)
行政開支		(120,547)	(154,278)
應佔一間合營公司虧損		(8)	(490)
應佔一間聯營公司虧損		(168)	(12)
融資成本	5	(4,914)	(5,160)
<b>除稅前(虧損)／溢利</b>	6	<b>(9,901)</b>	<b>9,763</b>
所得稅開支	7	(1,235)	(5,258)
<b>年度(虧損)／溢利</b>		<b>(11,136)</b>	<b>4,505</b>
<b>其他全面(虧損)／收入</b> 其後期間可能重新分類至損益的其他全面 (虧損)／收入：			
換算海外業務的匯兌差額		(18,024)	8,439
<b>年度其他全面(虧損)／收入，扣除稅項</b>		<b>(18,024)</b>	<b>8,439</b>
<b>年度全面(虧損)／收入總額</b>		<b>(29,160)</b>	<b>12,944</b>
<b>以下人士應佔年度(虧損)／溢利：</b>			
本公司擁有人		(18,797)	(1,139)
非控股權益		7,661	5,644
		<b>(11,136)</b>	<b>4,505</b>
<b>以下人士應佔年度全面(虧損)／收入總額：</b>			
本公司擁有人		(36,585)	7,132
非控股權益		7,425	5,812
		<b>(29,160)</b>	<b>12,944</b>
<b>本公司擁有人應佔每股虧損</b>			
基本(港仙)	8	(6.52)	(0.40)
攤薄(港仙)	8	(6.52)	(0.39)

# 綜合財務狀況表

於二零二二年十二月三十一日

	附註	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		72,771	124,798
商譽		15,287	15,655
無形資產		10,230	11,434
於一間合營公司的投資		3,822	4,156
於一間聯營公司的投資		164	355
預付款項及按金		11,260	11,870
遞延稅項資產		8,364	6,726
非流動資產總值		<u>121,898</u>	<u>174,994</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收賬款	10	213,851	228,442
合約資產		268,121	226,778
按公平值透過損益列賬的金融資產		11,974	17,203
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產		57,490	57,979
現金及銀行結餘		160,869	198,128
流動資產總值		<u>712,305</u>	<u>728,530</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付賬款	11	15,772	9,913
其他應付款項及應計費用		42,178	78,401
合約負債		116,601	103,478
計息銀行借款		79,910	67,671
其他計息借款		3,995	6,146
租賃負債		27,805	35,257
應付稅項		4,163	4,680
流動負債總額		<u>290,424</u>	<u>305,546</u>
流動資產淨值		<u>421,881</u>	<u>422,984</u>
資產總值減流動負債		<u>543,779</u>	<u>597,978</u>
<b>非流動負債</b>			
其他計息借款		2,054	2,508
撥備		2,160	—
租賃負債		33,503	72,169
遞延稅項負債		440	1,249
非流動負債總額		<u>38,157</u>	<u>75,926</u>
資產淨值		<u>505,622</u>	<u>522,052</u>
<b>權益</b>			
已發行股本		2,883	2,883
儲備		435,299	466,029
本公司擁有人應佔權益		438,182	468,912
非控股權益		67,440	53,140
權益總額		<u>505,622</u>	<u>522,052</u>

# 綜合財務報表附註

截至二零二二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. 應用經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

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3號的修訂

參考概念框架

香港會計準則第16號的修訂

物業、廠房及設備：預定可使用狀態前的收益

香港會計準則第37號的修訂

虧損性合約—履約成本

香港財務報告準則二零一八年至  
二零二零年年度改進

對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號的修訂

適用於本集團的經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 香港財務報告準則第3號的修訂以於二零一八年六月發佈之財務報告的概念框架（「概念框架」）之提述取代先前編製及呈列財務報表之框架之提述，而無需重大改變其要求。該等修訂亦向香港財務報告準則第3號添加其確認原則的例外情況，實體可參考概念框架釐定資產或負債的構成要素。該例外訂明，對於將屬於香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債，倘為單獨產生而非於業務合併中承擔，採納香港財務報告準則第3號的實體須分別提述香港會計準則第37號或香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂釐清，或然資產並無資格於收購日期獲確認。本集團已對二零二二年一月一日或之後發生的業務合併前瞻性應用該等修訂。由於年內並無業務合併，故該等修訂對本集團的財務狀況及表現並無任何影響。
- (b) 香港會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、廠房及設備項目成本中扣除出售任何使資產達到管理層擬定的營運方式所需的地點及狀況時產生的項目的所得款項。相反，實體於損益中確認出售該等項目的所得款項及該等項目的成本（按香港會計準則第2號存貨釐定）。本集團已對二零二一年一月一日或之後可供提供使用的物業、廠房及設備項目追溯應用該等修訂。由於物業、廠房及設備可供使用前概無銷售所生產的項目，故該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第37號的修訂釐清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本（例如直接勞工及材料）及與履行合約直接相關的其他成本分配（例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本）。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。本集團已對二零二二年一月一日尚未履行其所有責任的合約前瞻性應用該等修訂，並無識別出虧損合約。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

(d) 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年年度改進載列對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號的修訂。適用於本集團的該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第9號金融工具：釐清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他人士支付或收取的費用。本集團已於二零二二年一月一日起前瞻性應用該修訂。由於本集團的金融負債於期內並無修訂或交換，故該修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

### 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(虧損)/溢利。經調整除稅前(虧損)/溢利與本集團除稅前(虧損)/溢利的計量一致，惟若干其他收入、分佔一間合營公司虧損、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、若干購股權開支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產品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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	綜合建築 設計服務 千港元	BIM服務 千港元	總計 千港元
<b>分部收益</b>			
<i>收益確認的時間點</i>			
指定時間點出售IT產品	–	23,982	23,982
隨時間而提供的服務	533,759	124,926	658,685
客戶合同收益	<u>533,759</u>	<u>148,908</u>	<u>682,667</u>
<i>貨物或服務的類型</i>			
建築設計服務	496,661	–	496,661
園林景觀設計、城市規劃、室內設計及 文物保育服務	37,098	–	37,098
BIM服務	–	124,926	124,926
出售IT產品	–	23,982	23,982
客戶合同收益	<u>533,759</u>	<u>148,908</u>	<u>682,667</u>
分部間收益	<u>–</u>	<u>4,592</u>	<u>4,592</u>
分部收益	533,759	153,500	687,259
對賬：			
分部間收益對銷			<u>(4,592)</u>
外部收益			<u>682,667</u>
<b>分部業績</b>	<u>(22,717)</u>	<u>20,946</u>	<u>(1,771)</u>
對賬：			
其他未分配收入			573
應佔一間合營公司虧損			(8)
應佔一間聯營公司虧損			(168)
按公平值透過損益列賬的金融資產的 公平值變動虧損			(2,849)
已確認購股權開支			(57)
其他未分配公司開支			<u>(5,621)</u>
除稅前虧損			<u><u>(9,901)</u></u>

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	BIM服務 千港元	總計 千港元
<b>分部收益</b>			
<i>收益確認的時間點</i>			
指定時間點出售IT產品	–	11,518	11,518
隨時間而提供的服務	735,177	115,295	850,472
	<u>735,177</u>	<u>115,295</u>	<u>850,472</u>
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產品	–	11,518	11,518
	<u>735,177</u>	<u>126,813</u>	<u>861,990</u>
客戶合同收益	735,177	126,813	861,990
分部間收益	<u>–</u>	<u>9,281</u>	<u>9,281</u>
分部收益	735,177	136,094	871,271
對賬：			
分部間收益對銷			<u>(9,281)</u>
外部收益			<u>861,990</u>
<b>分部業績</b>	<u>3,993</u>	<u>16,029</u>	20,022
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			<u>(4,399)</u>
除稅前溢利			<u>9,763</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(金融工具、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。

地區市場	外部客戶收益		非流動資產	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
中國內地	371,758	570,798	37,249	70,458
香港	277,421	261,751	62,018	90,487
澳門	750	3,057	-	-
其他	32,738	26,384	1,798	2,812
	<u>682,667</u>	<u>861,990</u>	<u>101,065</u>	<u>163,757</u>

## 主要客戶資料

截至二零二二年十二月三十一日及二零二一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

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
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	1,306	1,480
政府補貼	12,749	2,418
中國內地增值稅退稅	894	1,498
與Covid-19相關的租金優惠	118	131
其他	1,916	3,178
	<u>16,983</u>	<u>8,705</u>
<b>(虧損)／收益淨額</b>		
出售／撇銷物業、廠房及設備項目的虧損	(535)	(1,138)
退租收益	806	3,253
匯兌差額淨額	(1,690)	1,910
其他	(306)	-
	<u>(1,725)</u>	<u>4,025</u>
	<u>15,258</u>	<u>12,730</u>

## 5. 融資成本

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
下列各項的利息開支：		
— 銀行借款	2,389	1,440
— 租賃負債	2,365	3,613
— 其他	160	107
	<u>4,914</u>	<u>5,160</u>

## 6. 除稅前(虧損)/溢利

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
除稅前(虧損)/溢利經扣除/(計入)下列各項後得出：		
出售IT產品的成本	16,709	9,949
提供服務的成本	557,531	689,311
物業、廠房及設備折舊	41,975	57,354
無形資產攤銷 <sup>1</sup>	2,700	2,109
核數師薪酬 (包括非核數服務酬金)	1,500	2,306
出售/撤銷物業、廠房及設備虧損	535	1,138
退租收益	(806)	(3,253)
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	443,666	534,432
— 股本結算股份付款	6,264	15,307
— 退休福利計劃供款	21,585	23,479
	<u>471,515</u>	<u>573,218</u>
減值確認：		
— 貿易應收賬款淨額	2,422	3,909
— 合約資產淨額	2,678	1,298
	<u>5,100</u>	<u>5,207</u>

附註：

(1) 計入服務成本。

## 7. 所得稅開支

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
即期稅項：		
香港利得稅	2,682	3,031
中國企業所得稅（「中國企業所得稅」）	1,000	4,094
以往年度香港利得稅撥備不足	—	255
	<u>3,682</u>	<u>7,380</u>
遞延稅項	<u>(2,447)</u>	<u>(2,122)</u>
	<u><u>1,235</u></u>	<u><u>5,258</u></u>

## 8. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損的計算基準如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
虧損：		
計算每股基本及攤薄虧損時所用的本公司擁有人應佔虧損	<u><u>(18,797)</u></u>	<u><u>(1,139)</u></u>
		股份數目
	二零二二年	二零二一年
股份：		
計算每股基本虧損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	—	400,271
	<u><u>288,260,780</u></u>	<u><u>288,661,051</u></u>

計算截至二零二二年十二月三十一日止年度的每股攤薄虧損時由於具反攤薄作用，故並無假設本公司授出的購股權獲行使。

## 9. 股息

本公司於截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度並無建議派付或派付末期股息。

## 10. 貿易應收賬款

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
應收票據	4,097	10,150
貿易應收賬款	<u>223,000</u>	<u>230,075</u>
	227,097	240,225
減值	<u>(13,246)</u>	<u>(11,783)</u>
	<u><u>213,851</u></u>	<u><u>228,442</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賬款結餘持有任何抵押品或其他信貸提升措施，且貿易應收賬款不計息。

於報告期末，貿易應收賬款基於發票日期的賬齡分析，並扣除虧損撥備如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
未開發票應收款項(附註)	64,131	62,346
30日內	54,445	59,491
超過30日但少於90日	21,753	53,226
超過90日但少於180日	29,468	23,075
180日以上	<u>44,054</u>	<u>30,304</u>
	<u><u>213,851</u></u>	<u><u>228,442</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。

## 11. 貿易應付賬款

於報告期末，基於發票日期呈列的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
30日內	5,324	4,164
超過30日但少於90日	4,869	1,463
90日以上	<u>5,579</u>	<u>4,286</u>
	<u><b>15,772</b></u>	<u><b>9,913</b></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。

## 管理層討論與分析

### 整體回顧

#### 邁向淨零

實現碳中和是保障地球長期可持續發展的關鍵因素，全球正朝著該共同目標的正確方向邁進。建築業在應對氣候變化及碳排放可能帶來的其他挑戰中發揮著重要作用。香港作為地處亞熱帶的高密度城市，商業建築所佔耗電量比例最高，而在該城市實現二零五零年碳中和的過渡過程中，現有建築老化加劇了這一情況。

為此，在發展過程中，本集團產品組合的每項設計及運營均以淨零為核心。我們透過提升專業知識及為客戶提供健全的指導方針及策略，不斷探索參與該領域，響應全球倡議。根據我們作出的承諾，本集團致力將韌性設計作為建造低能耗或淨零能耗建築的重要體現，以符合中國內地到二零三零年實現碳達峰及到二零六零年實現碳中和的國家願景，同時我們亦致力打造以人為本的建築環境。

零能耗建築每年通過可再生能源在實地產生與消耗相若能源。我們不斷利用建築適應性，優化建造模式，提升人居體驗，應對未來可能出現的不確定因素。我們致力將可持續發展理念融入更多實踐中，例如指定和使用可再生及預製建築材料，避免過度陽光照射和最大限度地遮陽，以及構建配備傳感器的智慧建築系統，打造響應式環境。我們的戰略重點是建設智慧、健康的生態城市。我們為客戶提供智慧解決方案，並深入研究集中式、多功能的城市空間及綠色網絡領域，避免因城市擴張而危及生態系統和歷史遺產。

## 粵港澳大灣區 (「大灣區」) 穩步發展

大灣區貫通廣東省九大城市與香港和澳門，建立一個具有多元化產業組合的全球公認經濟中心。香港作為大灣區高度開放和國際化的城市，以其國際金融、交通、貿易中心和航空樞紐的地位以及專業服務享譽全球，加上享有「一國兩制」的雙重優勢，在大灣區建設中擔當重要角色。大灣區在中國內地具有重要戰略意義，自二零零二年LWK + PARTNERS在深圳開設第一家內地辦事處以來，一直是我們最大的市場之一，幾年前還在廣州成立了LWK + PARTNERS大灣區工作室。我們委任精通香港和中國內地行業發展知識並具有國際視野的專業人士協助該區域的項目。為踐行我們重塑前海深港現代服務業合作區等黃金地段的承諾，LWK + PARTNERS深圳辦事處於多年前遷至前海。

於二零二三年一月公佈的WA100榜單是英國建築雜誌《Building Design》對全球領先建築實踐進行的一次具影響力的年度調查，嘉許了LWK + PARTNERS於二零二二年在該地區實現的增長。報告強調我們半數以上業務均在大灣區開展，並概述了其示範項目，包括珠海的iCity零售及工作場所開發以及廣州的博萃德學校。本集團其中一名董事為首批獲廣州市南沙區頒授專業職稱的港澳工程師，獲得內地最高「正(教授級)高級工程師」職稱認可。

## 深耕拓展數字化建設市場

房地產開發及管理市場的數字化轉型(或數字化建設)迅速擴大。隨著行業轉向供應鏈及工作方式的現代化，以減少碳排放、提高工地安全及提高建築質量，該市場情緒促進數字技術的廣泛採用，以邁向更加環保、更智能化及更為安全的發展道路。

於「十三五」規劃期間(二零一六年至二零二零年)，中國內地建築業通過提高生產力每年擴張5.1%，佔GDP的6.9%以上。隨後在「十四五」規劃期間(二零二一年至二零二五年)，建築業將加快建築資訊模型(「BIM」)、數字孿生、大數據、雲計算及人工智能(「AI」)的轉換，以提升新的發展模式。在整個建設過程中，項目生產力將得到改善，預計於二零二五年數字經濟的附加值將達到GDP的10%。

為應對日益增長的數字化建設市場，香港互聯立方率先開發其專屬SaaS產品JARVIS，有助於實現整個建築過程的數字化。JARVIS是一個多合一的項目管理套件，包括獲ISO-19650認證的通用數據環境（「CDE」）、鷹眼套件（遠程現場監督工具包）、數字工程監督系統（「DWSS」）等一系列數字化建設模塊，建立了單一的事實來源。

具體而言，本集團在開拓並領導大灣區數字化建設市場方面進展顯著。面對2019冠狀病毒相關管控及差旅限制措施所帶來的挑戰，JARVIS推出十分符合市場需要的產品，協助地方政府及企業實現智能建築的效益。

在國際舞台上，香港互聯立方暢銷產品JARVIS鷹眼套件已證實能夠提升項目管理效率，同時推高環境、社會及管治（「ESG」）價值。於二零二二年，JARVIS鷹眼套件獲提名聯合國世界信息峰會大獎（「WSA」），被認定為中國「智能家居及都市化」組別的最佳數字創新產品。此外，香港互聯立方獲香港特別行政區政府發展局及建造業議會（「CIC」）頒授「二零二二年最佳BIM機構」及「二零二二年BIM培訓及研發機構」，彰顯了香港互聯立方追求卓越的堅定承諾。

## 全球嘉獎

於二零二二年，LWK + PARTNERS屢獲殊榮，業績名列前茅，提高了本公司的影響力，以促進低碳發展、培養以人為本的建築體驗及卓越的設計創新能力。

LWK + PARTNERS在二零二三年一月公佈的WA100榜單中繼續躋身全球百強建築事務所之列，位列全球第29大建築公司，在零售領域排名第七及在綜合發展領域排名第八。二零二二年BCI亞洲大獎讓我們第十一次躋身香港十大建築事務所之列。它側重於公司二零二一年在建項目的總價值及其在可持續發展方面的努力。今年伊始，我們勇奪13項二零二二年繆斯設計獎，獲得國際認可。該國際獎項嘉許能夠激發新思維或重新定義邊界的項目作品。



我們的項目在國內外取得其他顯著成就，涵蓋二零二二年Architizer A+大獎住宅—未建成—多層房屋（10層以上）類別特別表彰獎；五項二零二二年至二零二三年國際房地產大獎（亞太區），以及二零二一年至二零二二年第八屆CREDAWARD地產設計大獎一項金獎、兩項銀獎及三項優秀獎。此外，我們榮獲以下嘉獎，包括中國建築裝飾協會舉辦的第九屆CBDA裝飾設計大賽一等獎；國際商業雜誌獎二零二二年最佳總體規劃諮詢KSA；建築大師獎一項大獎及三項榮譽獎；二零二二年環球零售休閒獎；二零二二年繆斯設計獎第二季；二零二二年德國設計獎及二零二二年第六屆ELA國際景觀大獎。其他獎項包括二零二二年第十六屆國際設計大獎，這是業內最受尊崇的全球設計大獎之一。六個項目獲得該殊榮。我們還在華僑城東莞松山湖月荷項目設計競賽中摘得桂冠，設計方案將城市生活與湖泊生態相結合，打造具有文化個性的沉浸式主題公園，讓評審留下深刻印象。

LWK + PARTNERS在發展過程中一直醉心創新思維及拓展思維的作品，支持有潛力改變世界的人才及企業。全球工作室的專家加入國內外大獎的評審團中，包括二零二二年Build4Asia建築大獎、CTBUH年度大獎最佳高層綜合發展建築類別及二零二二年SKYHIVE摩天樓挑戰賽等。

## 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533,759,000港元，減少27.4%。我們從外部客戶新簽94份合約，該等新簽合約及補充合約的價值共達約744,758,000港元，較二零二一年915,971,000港元減少18.7%。於二零二二年十二月三十一日，本集團分部的在手合約金額約為1,523,790,000港元，較二零二一年1,638,905,000港元減少7.0%。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93.0%收益。

中國內地房地產市場二十年來呈指數式增長，於二零二一年中前為GDP增長的主要驅動力。於二零二二年，政府收緊政策導致房地產銷售突然下滑，而空前的違約和項目中止浪潮對過度槓桿化的房地產開發商造成沉重打擊。此外，年內疫情持續爆發，導致中國內地不同城市實施管控及嚴格的檢疫措施，引發中國內地房地產市場動態的巨大變化，再加上人民幣的持續貶值，對本集團綜合建築設計業務造成嚴重影響。

### 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。藉助近期以科技為重點的房地產市場快速發展，香港互聯立方錄得收益持續增長。

年內，香港互聯立方的分部收益達153,500,000港元，較二零二一年分部收益136,094,000港元增加12.8%。香港互聯立方成功從外部客戶新簽170份合約，該等新簽合約及補充合約價值共達約129,424,000港元，較去年161,475,000港元減少19.8%。於二零二二年十二月三十一日的在手合約金額約為179,813,000港元，較二零二一年184,127,000港元減少2.3%。

憑藉自主研發的BIM數據管理平台「JARVIS」，香港互聯立方成功將業務範圍從BIM諮詢服務擴大至SaaS平台服務。該數字化平台讓客戶管理其房地產項目的整個生命週期，為香港互聯立方集團創造新的業務及增長動力。

## 財務回顧

### 收益

年內，本集團的收益為682,667,000港元，較二零二一年的861,990,000港元減少20.8%。儘管中國內地於十二月底放寬2019冠狀病毒防疫政策限制，但疫情持續爆發導致中國內地不同城市實施管控及嚴格的檢疫措施，令本集團業務活動深受阻礙，同時對本集團項目的發展節奏和進度造成不利影響。年內，因上述房地產市場狀況的不利影響加上人民幣的持續貶值，來自中國內地的收益較去年減少199,040,000港元，減幅為34.9%。

### 服務成本

年度服務成本為574,240,000港元，較二零二一年的699,260,000港元減少17.9%。本年度減幅主要指本集團對中國內地的業務緊縮開支。本集團收縮專業團隊，以應付中國內地房地產市場衰退。

### 毛利及毛利率

年度毛利為108,427,000港元，較二零二一年減少33.4%。本年度毛利率下降是由於本集團中國內地的若干處所及工地因疫情廣泛爆發而臨時關閉及管控引致生產力損失，加上因為相關政府部門及金融機構普遍的信貸緊縮措施為房地產發展商帶來資金流動性的壓力，令項目進度有所拖延。隨著近期放寬2019冠狀病毒防疫政策限制以及相關部門出台信貸緊縮措施，預期未來利潤率將能夠恢復正常。

## 行政開支

年度行政開支為120,547,000港元，較同期的154,278,000港元減少21.9%。該減少主要由於管理層及行政後勤員工成本（包括股本結算股份付款）及總人數減少所致。

## 年度虧損

年度虧損為11,136,000港元，而於二零二一年則為溢利4,505,000港元。

## 流動資金及財務資源

	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二一年 千港元
流動資產	712,305	728,530
流動負債	290,424	305,546
流動比率	<u>2.45</u>	<u>2.38</u>

本集團於二零二二年十二月三十一日的流動比率為2.45倍，而於二零二一年十二月三十一日為2.38倍。本年度流動比率之增幅乃主要由於年內未開單在建合約工程擴大導致合約資產增加，以及二零二二年年獎大幅減少導致其他應付款項及應計費用減少所致。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金合共為160,869,000港元（二零二一年：198,128,000港元）。於二零二二年十二月三十一日，未動用銀行融資為84,000,000港元（二零二一年：58,000,000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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為17.0%（指無抵押銀行借款及其他計息借款除以權益總額）（於二零二一年十二月三十一日：14.6%）。

本集團的借款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

香港與世界各地重新開啟經貿及文化交流，為我們帶來豐富的市場前景。本集團將繼續把握機遇，發揮更大作用，促進中國、東南亞、中東及北非（「**中東及北非**」）等主要市場建築設計行業的綠色智能發展。隨著我們拓展大灣區市場，我們將引領數字化建設及綠色發展，豐富產品組合，並推動中國內地業務進一步增長。

我們期望利用自身專長為持份者創造更多可持續利益，並加強業務營運及提升行業影響力，為客戶提供定制服務。

我們致力於在更環保的世界中實現工作模式現代化，故深化數字化轉型仍將是我們的首要任務。我們重申集團志在率先開發先進項目，實現智能化建設，不繼追求卓越。

我們將適應性標準融入建築中，透過提供可持續建造環境提升人居體驗，當中碳中和將發揮重要作用。我們的專業人員將繼續研究環保建築材料及模式，並鞏固與深圳大學等學術機構的戰略聯繫，進行知識交流及產學合作。

整體而言，本集團將堅定不移地透過設計加快全球可持續發展轉型，於充滿挑戰的市場中投資面向未來的項目，並對在不確定情況下實現下一階段的增長持樂觀態度。

## 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。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。

於二零二二年三月三十一日，董事會已議決變更餘下未使用的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（「所得款項淨額」）的用途。有關該變更的詳情，請參閱本公司日期為二零二二年四月十四日的公告。下表載列於二零二二年十二月三十一日的所得款項淨額用途及未使用金額：

	所得款項淨額 計劃用途 百萬港元	所得款項淨額 經修訂用途 百萬港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 的所得款項 淨額實際用途 百萬港元	截至 二零二二年 十二月三十一日 未使用的 所得款項 淨額用途 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	42.5	-
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	13.0	13.0	13.0	-
將用於增強本公司的資訊科技基建及 增加營運資金	6.0	60.3	34.7	25.6
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	7.6	22.4
	<u>145.8</u>	<u>145.8</u>	<u>97.8</u>	<u>48.0</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二零二四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。

## 股本架構

截至二零二二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。於二零二二年十二月三十一日，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

截至二零二二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，截至二零二二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

截至二零二二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二零二二年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二一年：無）。

## 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何抵押資產（二零二一年：無）。

## 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，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6,551,000港元（二零二一年：4,136,000港元）的擔保。

## 承擔

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，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撥備。

## 僱員及薪酬政策

於二零二二年十二月三十一日，本集團聘用約1,130名(二零二一年：約1,450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、中國內地的僱員退休金計劃、醫療保障、保險、培訓及發展計劃以及根據由本公司股東(「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

截至二零二二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

於年內任何時間或二零二二年年底，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、安排或合約。



## 競爭權益

截至二零二二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，截至二零二二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

截至二零二二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。

## 獨立核數師就初步業績公告的審閱

本公司的核數師已就本公告所載本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收入表連同其相關附註所列的數字與本集團年內綜合財務報表草稿所載的金額核對一致。本公司核數師就此執行的工作並不構成核證聘用，因此本公司核數師並無對本公司初步公告發出任何意見或核證結論。

## 刊發二零二二年年報

本公司截至二零二二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。

承董事會命  
思城控股有限公司  
主席  
梁鵬程

香港，二零二三年三月二十九日

於本公告日期，執行董事為梁鵬程先生、劉江濤先生、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。