

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)

截至二零二三年十二月三十一日止年度的 全年業績公告

思城控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)謹此宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合財務業績，連同過往財政年度的比較數字。

業務摘要

- 年內持續經營業務新簽及補充合約價值總額為557,812,000港元(二零二二年：744,758,000港元)，減少25.1%；及
- 持續經營業務在手合約總額為1,393,992,000港元(二零二二年：1,523,790,000港元)，減少8.5%。

財務摘要

- 持續經營業務的收益為454,250,000港元(二零二二年：533,759,000港元)，減少14.9%；
- 年度虧損為19,080,000港元(二零二二年：虧損11,136,000港元)；
- 本公司擁有人應佔年度虧損為21,240,000港元(二零二二年：18,797,000港元)；
- 根據288,260,780股(二零二二年：288,260,780股)已發行普通股加權平均數計算的每股基本及攤薄虧損為7.37港仙(二零二二年：6.52港仙)；及
- 概無擬派末期股息(二零二二年：無)。

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
持續經營業務			
收益	3	454,250	533,759
服務成本		(395,708)	(462,336)
毛利		58,542	71,423
其他收入及收益淨額	4	5,890	10,898
按公允價值透過損益列賬的金融資產的 公允價值變動收益／(虧損)		513	(2,849)
金融、合約及其他資產減值虧損淨值	6	(5,595)	(3,430)
行政開支		(89,487)	(102,125)
應佔一間合營公司虧損		(994)	(8)
應佔聯營公司溢利／(虧損)		1,010	(168)
融資成本	5	(6,561)	(4,588)
持續經營業務的除稅前虧損	6	(36,682)	(30,847)
所得稅開支	7	2,614	969
持續經營業務的年度虧損		(34,068)	(29,878)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度溢利	8	14,988	18,742
年度虧損		(19,080)	(11,136)
其他全面虧損			
其後期間可能重新分類至損益的 其他全面虧損：			
換算海外業務的匯兌差額		(5,982)	(18,024)
年度其他全面虧損，扣除稅項		(5,982)	(18,024)
年度全面虧損總額		(25,062)	(29,160)
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(21,240)	(18,797)
非控股權益		2,160	7,661
		(19,080)	(11,136)

綜合損益及其他全面收入表（續）

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
以下人士應佔年度全面虧損總額：			
本公司擁有人		(27,560)	(36,585)
非控股權益		<u>2,498</u>	<u>7,425</u>
		<u>(25,062)</u>	<u>(29,160)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損	9		
基本及攤薄 (港仙)			
— 年度虧損		<u>(7.37)</u>	<u>(6.52)</u>
— 持續經營業務的虧損		<u>(11.85)</u>	<u>(9.95)</u>

綜合財務狀況表

於二零二三年十二月三十一日

	附註	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		36,414	72,771
商譽		4,209	15,287
無形資產		280	10,230
於一間合營公司的投資		2,851	3,822
於聯營公司的投資		90,005	164
預付款項及按金		9,553	11,260
遞延稅項資產		13,395	8,364
非流動資產總值		<u>156,707</u>	<u>121,898</u>
流動資產			
貿易應收賬款	11	178,601	213,851
合約資產		213,222	268,121
按公允價值透過損益列賬的金融資產		7,005	11,974
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產		37,562	57,490
現金及銀行結餘		90,101	160,869
流動資產總額		<u>526,491</u>	<u>712,305</u>
流動負債			
貿易應付賬款	12	29,015	15,772
其他應付款項及應計費用		36,145	42,178
合約負債		77,680	116,601
計息銀行借款		84,000	79,910
其他計息借款		3,883	3,995
租賃負債		19,335	27,805
應付稅項		224	4,163
流動負債總額		<u>250,282</u>	<u>290,424</u>
流動資產淨值		<u>276,209</u>	<u>421,881</u>
資產總值減流動負債		<u>432,916</u>	<u>543,779</u>
非流動負債			
其他計息借款		1,097	2,054
撥備		2,160	2,160
租賃負債		10,528	33,503
遞延稅項負債		1,136	440
非流動負債總額		<u>14,921</u>	<u>38,157</u>
資產淨值		<u>417,995</u>	<u>505,622</u>
權益			
已發行股本		2,883	2,883
儲備		412,888	435,299
本公司擁有人應佔權益		415,771	438,182
非控股權益		2,224	67,440
權益總額		<u>417,995</u>	<u>505,622</u>

綜合財務報表附註

截至二零二三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。

年內，本公司及其附屬公司(統稱「**本集團**」)從事下列主要業務：

- 綜合建築設計服務；及
- 建築資訊模型(「**BIM**」)服務(於年內已視作出售並分類為已終止經營業務，詳情請參閱財務報表附註8)。

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新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號的修訂	會計政策披露
香港會計準則第8號的修訂	會計估計的定義
香港會計準則第12號的修訂	與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項
香港會計準則第12號的修訂	國際稅收改革—支柱二範本規則

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響如下：

- (a) 香港會計準則第1號的修訂規定實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘會計政策資料與載於實體財務報表的其他資料一併考慮時，其可以合理預期會影響一般用途財務報表的主要用戶基於該等財務報表作出之決策，則該資料屬重大。香港財務報告準則實務報告第2號的修訂作出*重大性判斷*為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供指引。本集團已於財務報表附註2.4披露重大會計政策資料。該等修訂對本集團財務報表任何項目的計量、確認或呈列均無任何影響。
- (b) 香港會計準則第8號的修訂釐清會計估計變動與會計政策變動之間的區別。會計估計被定義為存在計量不明朗因素的財務報表之貨幣金額。該等修訂亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。由於本集團之方法及政策符合該等修訂，該等修訂對本集團的財務報表並無任何影響。
- (c) 香港會計準則第12號的修訂與單一交易產生的資產及負債相關的遞延稅項縮小香港會計準則第12號內首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可扣減暫時差額的交易，如租賃及除役義務。因此，實體須就該等交易產生的暫時差額確認遞延稅項資產（前提是有足夠應課稅溢利）及遞延稅項負債。

於初步應用該等修訂前，本集團已應用首次確認例外且並無就租賃相關交易的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於二零二二年一月一日，本集團已應用租賃相關暫時差額的修訂。於初步應用該等修訂時，本集團確認(i)與租賃負債相關的所有可扣減暫時差額的遞延稅項資產（前提是有足夠應課稅溢利），及(ii)於二零二二年一月一日與使用權資產相關的所有應課稅暫時差額的遞延稅項負債。該等修訂對本集團的綜合財務報表並無任何重大影響。

- (d) 香港會計準則第12號的修訂*國際稅收改革—支柱二範本規則*引入因實施經濟合作及發展組織公佈的支柱二範本規則而產生的遞延稅項確認及披露的強制性暫時例外情況。該等修訂亦為受影響實體引入披露規定，以幫助財務報表使用者更好了解實體所面臨的支柱二所得稅風險，包括於支柱二立法生效期間單獨披露與支柱二所得稅相關的當期稅項，以及於立法已頒佈或實質上已頒佈但尚未生效期間披露其所面臨的支柱二所得稅風險的已知或可合理估計的資料。本集團追溯性應用該等修訂。由於本集團不屬支柱二範本規則的範疇，該等修訂對本集團並無任何影響。

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，而本集團一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(於年內已視作出售並分類為已終止經營業務，附註8)。

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。經調整除稅前虧損與本集團除稅前虧損的計量一致，惟若干其他收入、應佔一間合營公司虧損、應佔聯營公司之溢利／虧損、按公允價值透過損益列賬的金融資產公允價值變動收益／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。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	持續經營業務	已終止經營業務	
	綜合建築 設計服務 千港元	BIM服務 千港元	總計 千港元
分部收益			
<i>收益確認的時間點</i>			
指定時間點出售IT產品	-	15,522	15,522
隨時間而提供的服務	454,250	78,463	532,713
客戶合同收益	<u>454,250</u>	<u>93,985</u>	<u>548,235</u>
<i>貨物或服務的類型</i>			
建築設計服務	406,540	-	406,540
園林景觀設計、城市規劃、室內設計及 文物保育服務	47,710	-	47,710
BIM服務	-	78,463	78,463
出售IT產品	-	15,522	15,522
客戶合同收益	<u>454,250</u>	<u>93,985</u>	<u>548,235</u>
分部間收益	-	6,423	6,423
分部收益	<u>454,250</u>	<u>100,408</u>	<u>554,658</u>
對賬：			
分部間收益對銷			<u>(6,423)</u>
外部收益			<u>548,235</u>
分部業績	<u>(34,327)</u>	<u>17,546</u>	<u>(16,781)</u>
對賬：			
其他未分配收入			224
應佔一間合營公司虧損			(994)
應佔聯營公司溢利			1,010
按公允價值透過損益列賬的金融資產的 公允價值變動收益			513
已確認購股權開支			(21)
其他未分配公司開支			<u>(3,087)</u>
除稅前虧損			<u>(19,136)</u>

其他分部資料：

	持續經營業務	已終止經營業務		
	綜合建築 設計服務 千港元	BIM服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
應佔一間合營公司虧損	-	-	994	994
應佔聯營公司溢利	-	-	(1,010)	(1,010)
金融、合約及其他資產減值虧損淨值	5,595	1,475	-	7,070
折舊及攤銷	25,594	6,987	-	32,581
出售物業、廠房及設備虧損	408	-	-	408
出售其他資產虧損	1,272	-	-	1,272
租賃修訂的收益	(562)	-	-	(562)
融資成本	6,557	434	4	6,995
確認股本結算股份付款	2,053	-	21	2,074
資本開支*	1,933	2,362	-	4,295

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	持續經營業務	已終止經營業務	
	綜合建築 設計服務 千港元	BIM服務 千港元	總計 千港元
分部收益			
<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	533,759	148,908	682,667
分部間收益	–	4,592	4,592
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>
分部業績	<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)
按公允價值透過損益列賬的金融資產的 公允價值變動虧損			(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>(9,901)</u>

其他分部資料：

	持續經營業務		已終止經營業務	
	綜合建築 設計服務 千港元	BIM服務 千港元	未分配 千港元	總計 千港元
應佔一間合營公司虧損	-	-	8	8
應佔一間聯營公司虧損	-	-	168	168
金融及合約資產減值虧損淨值	3,430	1,670	-	5,100
折舊及攤銷	36,156	8,519	-	44,675
出售物業、廠房及設備虧損	535	-	-	535
處置租賃的收益	(726)	(80)	-	(806)
融資成本	4,569	326	19	4,914
確認股本結算股份付款	6,207	-	57	6,264
資本開支*	<u>7,125</u>	<u>3,760</u>	<u>-</u>	<u>10,885</u>

* 資本開支包括添置物業、廠房及設備(使用權資產除外)以及無形資產。

地區資料

下表載列有關(i)本集團持續經營業務的外部客戶收益；及(ii)本集團的非流動資產(金融工具、遞延稅項資產、於一間合營公司的投資及於一間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	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
地區市場				
中國內地	207,052	332,222	22,733	26,882
香港	174,484	168,049	19,911	41,759
澳門	12,343	750	-	-
其他	60,371	32,738	1,450	1,799
	<u>454,250</u>	<u>533,759</u>	<u>44,094</u>	<u>70,440</u>

主要客戶資料

佔本集團總收益10%或以上的客戶銷售收益如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
客戶A ¹	<u>45,672</u>	<u>不適用²</u>

(1) 來自綜合建築設計服務分部的銷售收益。

(2) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，並無客戶的銷售收益佔本集團總收益的10%或以上。

4. 其他收入及收益淨額

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
對持續經營業務的其他收入及收益淨額的分析如下：		
其他收入		
銀行利息收入	633	1,289
政府補助 [#]	3,926	8,446
增值稅退稅	-	894
其他	<u>2,110</u>	<u>1,916</u>
	<u>6,669</u>	<u>12,545</u>
(虧損)／收益淨額		
匯兌差額淨額	319	(1,690)
處置租賃的收益	-	726
租賃修訂的收益	562	-
出售其他資產的虧損	(1,272)	-
出售物業、廠房及設備的虧損	(408)	(535)
其他	<u>20</u>	<u>(148)</u>
	<u>(779)</u>	<u>(1,647)</u>
	<u>5,890</u>	<u>10,898</u>

[#] 年內，本集團確認的政府補助指本集團就經營綜合建築設計服務業務自香港若干政府機構獲得的津貼，年內概無與該等補助有關的未達成條件或或然事項。

5. 融資成本

持續經營業務的融資成本分析如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
下列各項的利息開支：		
—銀行借款	4,447	2,194
—租賃負債	1,839	2,234
—其他	275	160
	<u>6,561</u>	<u>4,588</u>

6. 持續經營業務的除稅前虧損

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
本集團持續經營業務的除稅前虧損經扣除／(計入) 下列各項後得出：		
提供服務的成本	395,708	462,336
物業、廠房及設備折舊	31,218	36,156
出售物業、廠房及設備的虧損	408	535
出售其他資產的虧損	1,272	—
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	310,145	374,971
—股本結算股份付款	2,074	6,264
—退休福利計劃供款	13,731	15,856
	<u>325,950</u>	<u>397,091</u>
減值確認：		
—貿易應收賬款淨額	1,577	1,176
—合約資產淨值	962	2,254
—其他資產	3,056	—
	<u>5,595</u>	<u>3,430</u>

附註：

(1) 概無沒收供款可由本集團作為僱主用於降低現有供款水平。

7. 所得稅開支

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
所得稅開支包括：		
即期稅項：		
香港	-	119
中國內地	1,453	1,037
	<u>1,453</u>	<u>1,156</u>
遞延稅項	<u>(4,067)</u>	<u>(2,125)</u>
持續經營業務年度稅項抵免總額	(2,614)	(969)
已終止經營業務年度稅項支出總額 (附註8)	<u>2,558</u>	<u>2,204</u>
總計	<u><u>(56)</u></u>	<u><u>1,235</u></u>

8. 已終止經營業務

於二零二三年八月三日，香港互聯立方（本公司當時之間接非全資附屬公司）與兩名獨立第三方（即「投資者1」及「投資者2」）訂立股份認購協議，據此香港互聯立方同意發行，而投資者1及投資者2各自同意分別以代價31.2百萬港元及15.6百萬港元認購4,123股及2,062股香港互聯立方新優先股。該項交易於本公司在二零二三年九月二十二日舉行的股東特別大會上經本公司獨立股東批准並於二零二三年十月六日（「完成日期」）完成。

緊隨優先股發行後，本公司於香港互聯立方擁有的實際權益已由44.9%攤薄至35.0%，及本公司不再控制香港互聯立方。因此，於二零二三年十二月三十一日，香港互聯立方成為本公司的聯營公司，而香港互聯立方經營的BIM服務分部分類為已終止經營業務。

於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的綜合財務報表處理的已終止經營業務業績概述如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
收益	93,985	148,908
服務成本	(74,701)	(111,904)
其他收入及收益淨額	1,170	4,360
金融及合約資產減值虧損淨額	(1,475)	(1,670)
行政開支	(11,457)	(18,422)
融資成本	(434)	(326)
	<u>7,088</u>	<u>20,946</u>
除稅前溢利	7,088	20,946
所得稅	(2,558)	(2,204)
	<u>4,530</u>	<u>18,742</u>
年度溢利	4,530	18,742
出售已終止經營業務之收益	10,458	-
	<u>14,988</u>	<u>18,742</u>
來自已終止經營業務之年度溢利	<u>14,988</u>	<u>18,742</u>
以下各方應佔：		
本公司擁有人	12,932	9,877
非控股權益	2,056	8,865
	<u>14,988</u>	<u>18,742</u>
已終止經營業務的每股盈利		
	二零二三年 港仙	二零二二年 港仙
基本及攤薄	<u>4.49</u>	<u>3.43</u>

已終止經營業務的每股基本盈利金額乃按年內本公司擁有人應佔已終止經營業務的年度溢利12,932,000港元(二零二二年：9,877,000港元)及已發行普通股之加權平均數計算(附註9)。

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的尚未行使購股權對所呈列的每股基本盈利金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度各年所呈列的已終止經營業務的每股基本盈利金額作出調整。

9. 本公司擁有人應佔每股虧損

每股基本虧損乃按年內本公司擁有人應佔年度虧損及已發行普通股之加權平均數計算。

由於截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的尚未行使購股權對所呈列的每股基本虧損金額具有反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度各年所呈列的每股基本虧損金額作出調整。

每股基本及攤薄虧損的計算基準如下：

	二零二三年 千港元	二零二二年 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>(21,240)</u>	<u>(18,797)</u>
計算每股基本虧損時所用的本公司 擁有人應佔持續經營業務的年度虧損	<u>(34,172)</u>	<u>(28,674)</u>
	股份數目	
	二零二三年	二零二二年
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	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>288,260,780</u>	<u>288,260,780</u>

10. 股息

本公司於截至二零二三年及二零二二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. 貿易應收賬款

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
應收票據	3,084	4,097
貿易應收賬款	<u>187,206</u>	<u>223,000</u>
	190,290	227,097
減值	<u>(11,689)</u>	<u>(13,246)</u>
	<u><u>178,601</u></u>	<u><u>213,851</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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
未開發票應收款項(附註)	40,751	64,131
30日內	41,777	54,445
超過30日但少於90日	30,432	21,753
超過90日但少於180日	22,474	29,468
180日以上	<u>43,167</u>	<u>44,054</u>
	<u><u>178,601</u></u>	<u><u>213,851</u></u>

附註：金額指本集團有無條件權利收取尚未開發票的代價。

12. 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：

	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
30日內	4,335	5,324
超過30日但少於90日	9,413	4,869
90日以上	15,267	5,579
	<u>29,015</u>	<u>15,772</u>

貿易應付賬款不計息，且通常於90日期限內結清。

13. 視作出售附屬公司

誠如財務報表附註8所詳述，本集團已於年內視作出售香港互聯立方。香港互聯立方於完成日期的資產及負債如下：

	完成日期 千港元
已出售資產淨值：	
物業、廠房及設備	5,147
商譽	10,961
無形資產	8,520
遞延稅項資產	301
合約資產	59,958
貿易應收賬款	34,520
預付款項、按金及其他應收款項	19,325
現金及銀行結餘	26,247
貿易應付賬款	(3,160)
其他應付款項及應計費用	(10,798)
合約負債	(10,517)
計息銀行借款	(3,003)
租賃負債	(3,490)
應付稅項	(2,588)
遞延稅項負債	(302)
非控股權益	<u>(74,819)</u>
	56,302
已變現匯兌波動儲備	2,666
其他儲備	409
視作出售附屬公司之收益，計入已終止經營業務	<u>10,458</u>
於香港互聯立方的餘下權益的公允價值	<u>69,835</u>

管理層討論與分析

整體回顧

直至二零二一年年中，中國內地房地產市場的持續快速擴張二十多年來一直是國內生產總值增長的重要推動力。此後，由於政府的嚴格監管，房地產銷量急劇下降。這種低迷導致違約事件空前激增，大量項目停滯不前，對高度槓桿化的房地產開發商造成衝擊。在香港，由於持續的負擔能力危機及不斷上升的利率，長期供應短缺及房地產需求下降導致房地產市場持續低迷。

相反，中東地區的房地產市場近年來快速增長，該地區許多國家的房地產價值和投資機會都顯著增加。沙特阿拉伯作為海灣阿拉伯國家合作委員會（「GCC」）最大的經濟體，其房地產市場亦出現顯著增長。

儘管行業不景氣帶來挑戰，但本集團仍在積極探索轉型變革的機會，以適應未來的業務模式，並尋求潛在的投資前景。這種積極主動的策略旨在使本集團在不斷變化的市場環境中保持韌性及增長，利用戰略轉型釋放新價值並把握新興趨勢。

視作出售香港互聯立方的權益

於本公司完成視作出售香港互聯立方有限公司（「香港互聯立方」）的權益（「視作出售事項」）後，於二零二三年十月六日，香港互聯立方新投資者配發及發行新股份。董事會認為，香港互聯立方引入新投資者將豐富香港互聯立方的股東基礎並提升其企業形象及聲譽，從而增強其吸引未來投資者及戰略合作夥伴的能力，有利於香港互聯立方集團的長期成長與發展。

有關視作出售香港互聯立方的權益的詳情，請參閱本公告第28頁本章節「重大收購及出售事項」小節。

元素投資認購事項

於二零二三年十一月十五日，本公司的一間全資附屬公司及一間非全資附屬公司與其他投資者簽訂元素投資(香港)有限公司(「**元素投資**」)的股東協議，以投資於一間在中華人民共和國(「**中國**」)註冊的有限合夥企業，該合夥企業的設立旨在投資於中國醫用同位素的研發、轉化及生產的投資項目。本集團投資總代價為人民幣25百萬元。預計該項目將大大提高醫用同位素相關產業的能力，在中國建立穩定自主的供應鏈，以滿足人民未來的健康需求，並預計醫用放射性同位素的需求將出現爆炸性增長，本集團將受益於其投資的資本收益。

有關元素投資認購事項的詳情，請參閱本公告第27頁本章節「重大投資」小節。

業務回顧

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。五年前，本集團於五年前進軍中東及北非地區(「**中東及北非地區**」)，以搶佔當地建築業務。

年內，由於中國房地產市場長期低迷及二零二三年新開工房地產項目銳減，綜合建築設計業務與外部客戶新簽188份合約，該等新簽合約及補充合約的價值共達約557,812,000港元，較二零二二年744,758,000港元減少25.1%。於二零二三年十二月三十一日，本集團分部的在手合約金額約為1,393,992,000港元，較二零二二年1,523,790,000港元減少8.5%。於二零二三年，新簽合約中約四分之一為中東及北非地區項目，主要集中在沙特阿拉伯及迪拜。

財務回顧

持續經營業務

收益

年內，本集團持續經營業務的收益為454,250,000港元，較二零二二年的533,759,000港元減少14.9%。年內，來自中國內地的收益較去年減少125,170,000港元，減幅為37.7%。中國內地房地產行業持續面臨挑戰，預計需要數年方可恢復。

於二零二三年，除中國內地及香港的收益外，中東及北非地區以及澳門等其他地區亦產生收益，與去年相比幾乎翻了一倍。

服務成本

持續經營業務的年度服務成本為395,708,000港元，較二零二二年的462,336,000港元減少14.4%。本年度減幅主要指本集團對中國內地的業務緊縮開支。本集團進一步收縮專業團隊，以應付中國內地房地產市場於二零二三年全年的持續衰退。

毛利及毛利率

持續經營業務的年度毛利為58,542,000港元，較二零二二年的71,423,000港元減少18.0%。二零二三年及二零二二年的毛利率分別為12.9%及13.4%。該兩個年度毛利率較過往年度有所下跌，原因為中國內地房地產市場因政府政策對中國內地房地產開發商的影響而持續低迷。此影響顯而易見，國有開發商在銷售及土地收購方面佔據主導地位，導致行業整合和房地產投資減少，進而影響中國國內生產總值的增長。此外，全國新房價格的下降趨勢給房地產市場帶來嚴峻挑戰。

行政開支

持續經營業務的年度行政開支為89,487,000港元，較同期102,125,000港元減少12.4%。該減少主要由於年內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。

已終止經營業務年度溢利

年內，本集團於二零二三年十月六日視作出售香港互聯立方的權益當日前的應佔溢利為約4,530,000港元。視作出售事項之收益為約10,458,000港元。已終止經營業務的年度溢利為14,988,000港元。

視作出售事項之收益指本集團失去對香港互聯立方控制權當日香港互聯立方集團之公允價值及資產淨值之間的差額。誠如日期為二零二三年八月三日之公告及二零二三年九月六日之通函所披露者，香港互聯立方集團之臨時性公允價值及最終公允價值之間存在差額，導致視作出售事項之估計收益出現變動。

年度虧損

二零二三年年度虧損為19,080,000港元，而於二零二二年年度虧損為11,136,000港元。

二零二三年本公司擁有人應佔年度虧損為21,240,000港元，而二零二二年本公司擁有人應佔年度虧損為18,797,000港元。

流動資金及財務資源

	於十二月三十一日	
	二零二三年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	526,491	712,305
流動負債	250,282	290,424
流動比率	<u>2.10</u>	<u>2.45</u>

本集團於二零二三年十二月三十一日的流動比率為2.10倍，而於二零二二年十二月三十一日為2.45倍。本年度流動比率之減幅乃主要由於去年的擴大在建合約工程於年內開票導致合約資產淨值減少及年內貿易應付賬款增加。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金合共為90,101,000港元（二零二二年：160,869,000港元）。於二零二三年十二月三十一日，未動用銀行融資金額為56,000,000港元（二零二二年：84,000,000港元）。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為21.2%（指無抵押銀行借款及其他計息借款除以權益總額）（於二零二二年十二月三十一日：17.0%）。本集團的借款並無受到任何利率金融工具對沖。

本集團擁有充足的未動用銀行融資金額以應付本集團的業務發展需求。本集團將審慎地尋求業務及投資發展機會，務求在風險與機遇之間取得平衡，為股東創造最大價值。

展望未來

在中國內地房地產市場持續低迷的情況下，全球經濟、貿易及文化交流出現逐漸重拾升勢的跡象。香港重新與世界接軌，在不久的將來將釋放出大量市場機遇。本集團致力於把握這些前景，在中國內地、香港以及中東及北非地區的主要市場進一步推動綠色智能建築的發展。

最新公佈的二零二四年粵港澳大灣區(「大灣區」)發展和政策表明，大灣區將重點關注經濟增長和創新。此外，大灣區正在努力建立大灣區知識樞紐，旨在提供寶貴的資源，促進區域內創新。此外，二零二三年北部都會區行動綱領等合作努力及基礎設施為主導的倡議，正預示著大灣區產業驅動發展的新機遇，並將其定位為全球商業版圖中的重要一員。

沙特阿拉伯王國二零三零年願景計劃為該國經濟格局帶來範式轉變，對房地產行業產生了重大影響。該等發展將住宅、商業及休閒空間巧妙地融為一體，因其可持續性及自給自足性而受到越來越多的追捧。當地政府正在推動增加公民的住房自有率，以及越來越多的年輕人正在尋求具有成本效益的住房解決方案。利用模塊化和預製建築方法等先進的建築技術，可以高效、可持續地抓住這些機遇。

隨著全球智能城市和可持續發展項目的不斷增多，預計未來幾年將為房地產市場提供大量機遇。該等項目致力於打造生態友好、技術先進的城市環境，以提高生活質量。我們堅定不移專注於深化數字化轉型，這與我們致力於採用現代化工作方法、追求更可持續發展的世界以及通過可持續發展實踐改善生活環境的理念不謀而合。我們重申，在堅持追求卓越的同時，我們將致力於開拓先進的智能建築項目。

總體而言，即使目前面對充滿挑戰的市場環境，本集團仍將堅定不移地通過設計及投資前瞻性項目，加快全球可持續轉型。

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。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」)的所得款項淨額(「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。

誠如本公司日期為二零二二年四月十四日的公告所披露者，為配合本集團潛在投資機遇及業務建立的發展計劃，並考慮到中國內地房地產發展市場的發展及整體經濟環境，於二零二二年三月三十一日，董事會已議決將未動用所得款項淨額結餘84.3百萬港元重新分配：(i) 54.3百萬港元用於增強資訊科技基建及增加營運資金；及(ii) 30.0百萬港元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。

下表載列於二零二三年十二月三十一日的所得款項淨額用途及未動用金額：

	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 二零二三年 十二月 三十一日的 所得款項淨額 實際用途 百萬港元	截至 二零二三年 十二月 三十一日 未動用的 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	—
將用於增強本公司資訊科技基建及 增加營運資金	6.0	60.3	60.3	—
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	21.5	8.5
	<u>145.8</u>	<u>145.8</u>	<u>137.3</u>	<u>8.5</u>

附註：

- (a) 預期末動用所得款項淨額將於二零二四年底前獲悉數動用，惟視乎相關時間的市況及發展情況而發生變動。

股本架構

截至二零二三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。於二零二三年十二月三十一日，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

除下文所披露者外，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團並無作出重大投資。

元素投資認購事項

於二零二三年十一月十五日(交易時段後)，本公司全資附屬公司思城項目管理有限公司(「**思城項目管理**」)及本公司非全資附屬公司邁達投資管理有限公司(「**邁達**」)與得天資源有限公司(「**得天**」)、王曉毛女士(「**王女士**」)、創陞管理有限公司(「**創陞**」)(均為獨立第三方)及元素投資(香港)有限公司(「**元素投資**」)訂立股東協議，以規管其關係及管理元素投資。

就思城項目管理、邁達、得天、王女士及創陞共同參與業務而言，元素投資擔任企業實體，向元素投資出資將用於投資在中國註冊之合夥企業。該合夥企業擬投資於中國研發、轉化及生產醫用放射性同位素的投資項目。

認購事項須於緊隨簽立股東協議後落實及完成，元素投資配發及發行以及思城項目管理、邁達、得天、王女士及創陞認購元素投資19,996,363股、4,999,091股、22,195,964股、2,799,491股及4,999,091股股份，代價分別為約人民幣20.0百萬元、約人民幣5.0百萬元、約人民幣22.2百萬元、約人民幣2.8百萬元及約人民幣5.0百萬元。

有關元素投資認購事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年十一月十五日的公告。

重大投資及資本資產的未來計劃

除本公告所披露者外，截至二零二三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

除下文所披露者外，截至二零二三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。

視作出售香港互聯立方的權益

於二零二三年八月三日（交易時段後），本公司、香港互聯立方、李剛先生（香港互聯立方的董事、行政總裁及股東）、兩名新投資者（即Future M Company Limited及AEF Greater Bay Area LPF，均為獨立第三方）及香港互聯立方各附屬公司訂立股份認購協議，據此（其中包括）香港互聯立方有條件同意配發及發行，而各投資者有條件同意分別以認購價約31.2百萬港元及約15.6百萬港元認購4,123股及2,062股A-1系列優先股（「**香港互聯立方認購事項**」）。根據上市規則第14.29條，香港互聯立方認購事項構成本公司視作出售香港互聯立方的權益。

香港互聯立方認購事項的完成於二零二三年十月六日落實(「完成」)。緊隨完成後，按已轉換基準計算，本公司於香港互聯立方的持股百分比由約44.9%降至約35.0%，及本公司不再控制香港互聯立方的董事會。因此，香港互聯立方不再為本公司的附屬公司而成為本公司一間聯營公司。因此，香港互聯立方的財務業績不再併入本公司的財務報表。

有關視作出售事項的詳情，請參閱本公司日期為二零二三年八月三日、二零二三年九月三十日、二零二三年十月六日的公告以及本公司日期為二零二三年九月六日的通函。

股息

董事並未建議派付截至二零二三年十二月三十一日止年度的任何末期股息(二零二二年：無)。

資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何抵押資產(二零二二年：無)。

或然負債

於二零二三年十二月三十一日，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5,726,000港元(二零二二年：6,551,000港元)的擔保。

承擔

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，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

於二零二三年十二月三十一日，本集團聘用約710名(二零二二年：約1,130名)全職僱員。由於自二零二三年十月六日起，香港互聯立方不再為本公司附屬公司，於二零二三年十二月三十一日，本集團的全職僱員數目不再包含香港互聯立方集團的全職僱員。

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。

本集團為僱員提供具競爭力的薪酬及福利。僱員福利包括香港強積金計劃、中國內地僱員退休金計劃、醫療保險、保險、培訓及發展計劃。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零二三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

於年內任何時間或二零二三年末，本公司或其任何附屬公司概無訂立仍然有效且於任何時間身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對本集團業務屬重大的交易、安排或合約。

競爭權益

截至二零二三年十二月三十一日止年度，董事並不知悉董事、控股股東及彼等各自的聯繫人（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」）的任何業務或權益與本集團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，而根據上市規則第8.10(2)條須予披露。

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C3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，截至二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司一直遵守上市規則附錄C1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二零二三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。

刊發二零二三年年報

本公司截至二零二三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)及本公司網站(www.cchengholdings.com)刊載。

股東周年大會

股東周年大會將於二零二四年六月四日舉行。股東周年大會通告及所有其他相關文件將於二零二四年四月刊發並寄發予股東。

暫停辦理股東登記手續

本公司將於二零二四年五月二十九日(星期三)至二零二四年六月四日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，以釐定股東出席股東周年大會並於會上投票的權利，期間將不會辦理股份過戶登記。所有過戶文件連同有關股票最遲需於二零二四年五月二十八日(星期二)下午四時正前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，以作登記。

承董事會命
思城控股有限公司
主席
梁鵬程

香港，二零二四年三月二十六日

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、劉勇先生及鄧立鳴先生；以及獨立非執行董事為陳進思先生、黃顯榮先生及蘇玲女士。