

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)

截至二零二四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」)截至二零二四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328,379,000港元(二零二三年：557,812,000港元)，減少41.1%；及
- 持續經營業務在手合約總額為1,199,382,000港元(二零二三年：1,393,992,000港元)，減少14.0%。

財務摘要

- 持續經營業務的收益為401,303,000港元(二零二三年：454,250,000港元)，減少11.7%；
- 持續經營業務的年度虧損為14,419,000港元(二零二三年：34,068,000港元)；
- 年度虧損為14,419,000港元(二零二三年：19,080,000港元)；
- 根據288,260,780股(二零二三年：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5.15港仙(二零二三年：7.37港仙)；及
- 概無擬派末期股息(二零二三年：無)。

綜合損益及其他全面收入表
截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
持續經營業務			
收益	3、4	401,303	454,250
服務成本		(339,060)	(395,708)
毛利		62,243	58,542
其他收入及收益淨額	4	2,747	5,890
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		1,768	513
金融、合約及其他資產減值虧損淨值	6	(3,385)	(5,595)
行政開支		(74,971)	(89,487)
應佔一間合營公司虧損		(27)	(994)
應佔聯營公司溢利		3,234	1,010
融資成本	5	(6,913)	(6,561)
持續經營業務的除稅前虧損	6	(15,304)	(36,682)
所得稅開支	7	885	2,614
持續經營業務的年度虧損		(14,419)	(34,068)
已終止經營業務			
已終止經營業務的年度溢利	8	-	14,988
年度虧損		(14,419)	(19,080)
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		(4,513)	(5,982)
年度其他全面虧損，扣除稅項		(4,513)	(5,982)
年度全面虧損總額		(18,932)	(25,062)
以下人士應佔年度虧損：			
本公司擁有人		(14,851)	(21,240)
非控股權益		432	2,160
		(14,419)	(19,080)

綜合損益及其他全面收入表 (續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
以下人士應佔年度全面虧損總額：			
本公司擁有人		(19,364)	(27,560)
非控股權益		<u>432</u>	<u>2,498</u>
		<u>(18,932)</u>	<u>(25,062)</u>
本公司擁有人應佔每股虧損			
基本及攤薄 (港仙)	9		
— 年度虧損		<u>(5.15)</u>	<u>(7.37)</u>
— 持續經營業務的虧損		<u>(5.15)</u>	<u>(11.85)</u>

綜合財務狀況表

於二零二四年十二月三十一日

	附註	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		15,551	36,414
商譽		4,151	4,209
無形資產		280	280
於一間合營公司的投資		2,656	2,851
於聯營公司的投資		101,763	90,005
預付款項及按金		11,823	9,553
遞延稅項資產		15,226	13,395
非流動資產總值		<u>151,450</u>	<u>156,707</u>
流動資產			
貿易應收賬款	11	133,039	178,601
合約資產		217,626	213,222
按公允價值透過損益列賬的金融資產		7,979	7,005
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產		30,696	37,562
受限制銀行結餘		4,492	—
現金及銀行結餘		74,603	90,101
流動資產總額		<u>468,435</u>	<u>526,491</u>
流動負債			
貿易應付賬款	12	28,984	29,015
其他應付款項及應計費用		33,297	36,145
合約負債		57,588	77,680
計息銀行借款		85,000	84,000
其他計息借款		1,603	3,883
租賃負債		8,405	19,335
應付稅項		110	224
流動負債總額		<u>214,987</u>	<u>250,282</u>
流動資產淨值		<u>253,448</u>	<u>276,209</u>
資產總值減流動負債		<u>404,898</u>	<u>432,916</u>
非流動負債			
其他計息借款		363	1,097
復原成本撥備		2,160	2,160
租賃負債		2,156	10,528
遞延稅項負債		1,156	1,136
非流動負債總額		<u>5,835</u>	<u>14,921</u>
資產淨值		<u>399,063</u>	<u>417,995</u>
權益			
已發行股本		2,883	2,883
儲備		393,524	412,888
本公司擁有人應佔權益		<u>396,407</u>	<u>415,771</u>
非控股權益		2,656	2,224
權益總額		<u>399,063</u>	<u>417,995</u>

綜合財務報表附註

截至二零二四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**」)主要從事綜合建築設計服務。本集團於二零二三年就其建築資訊模型(「**BIM**」)服務存在一項已視作出售，其已分類為已終止經營業務(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經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第16號的修訂	售後租回交易中的租賃負債
香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動(「二零二零年修訂」)
香港會計準則第1號的修訂	附帶契諾的非流動負債(「二零二二年修訂」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

經修訂香港財務報告準則的性質及影響如下文所述：

- (a) 香港財務報告準則第16號的修訂訂明賣方—承租人在計量售後租回交易產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方—承租人不確認任何與其保留的使用權有關的收益或虧損金額。由於本集團並無涉及不依賴自首次應用香港財務報告準則第16號之日起產生的指數或比率並附帶可變租賃付款的售後租回交易，因此該等修訂對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (b) 二零二零年修訂釐清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延遲清償的權利的涵義及延遲的權利必須在報告期末已經存在。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性影響。該等修訂亦明確可以負債本身的權益工具清償負債，且僅當可轉換負債的轉換選擇權本身作為權益工具入賬時，負債條款方不會影響其分類。二零二二年修訂進一步釐清(其中包括)，就貸款安排產生的負債契諾而言，僅實體須在報告日期或之前遵守的契諾方會影響負債的流動或非流動分類。此外，對於須於報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於二零二三年及二零二四年一月一日的負債條款及條件，並認為其負債分類為流動或非流動於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂釐清供應商融資安排的特點，並規定須就該等安排作出額外披露。該等修訂的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體的負債、現金流量及流動資金風險的影響。由於本集團並無供應商融資安排，該等修訂不會對本集團的財務報表產生任何影響。

3. 經營分部資料

截至二零二四年十二月三十一日止年度

本集團的營運收入僅來自提供綜合建築服務。就資源分配及表現評估而言，主要經營決策者（即本公司執行董事）審閱本集團的整體業績及財務狀況。因此，本集團僅有一個單一經營分部。

截至二零二三年十二月三十一日止年度

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，本集團有兩個可呈報經營分部（包括附註8所載已終止經營業務）：

- (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（於截至二零二三年十二月三十一日止年度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、分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、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>			
指定某一時間點出售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	454,250	93,985	548,235
分部間收益	–	6,423	6,423
分部收益	454,250	100,408	554,658
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：			
未分配其他收入			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	已終止	未分配	總計
	經營業務	經營業務		
	綜合建築			
	設計服務	BIM服務		
	千港元	千港元	千港元	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

* 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	
	二零二四年	二零二三年	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元	千港元	千港元
地區市場				
中國內地	170,913	207,052	4,004	22,733
香港	141,543	174,484	14,442	19,911
中東及北非地區	64,706	53,517	935	891
澳門	21,089	12,343	-	-
其他	3,052	6,854	601	559
	401,303	454,250	19,982	44,094

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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
客戶A ¹	<u>不適用²</u>	<u>45,672</u>

(1) 來自綜合建築設計服務分部的銷售收益。

(2) 截至二零二四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. 收益、其他收入及收益淨額

持續經營業務的收益指於年內提供綜合建築設計服務所產生的合約收益。

客戶合約履約責任

綜合建築設計服務

本集團向客戶提供綜合建築設計服務。當本集團創造或提升客戶於創造或提升資產時已控制的資產，則該等服務確認為隨時間履行的履約責任。收益乃根據報告日期履約責任完成進度採用輸入法確認。

本集團的建築設計合約包括付款時間表，該時間表規定一旦完成若干指定里程，須於服務期間進行階段付款。本集團要求若干客戶提供佔合約總金額5%至10%不等的預付按金。合約負債於本集團提供任何服務前收取按金時確認，直至於特定合約確認的收益超過按金金額為止。

合約資產(扣除同一份合約的合約負債)於服務提供時隨期間確認，即本集團就提供服務有權收取的代價，而該等權利於本集團日後達成指定里程的表現後方可作實。當該等權利成為無條件，則合約資產會被轉撥至貿易應收賬款。倘本集團達成相關合約的指定里程，本集團通常會將合約資產轉撥至貿易應收賬款。授予個別客戶的信貸期一般為90日內，最多為出具發票後180日，此乃按個別情況進行考慮而釐定。

應收保留金於缺陷責任期屆滿前分類為合約資產，該期間為自實際服務完成日期起計六個月至一年不等。相關合約資產金額於缺陷責任期屆滿時重新分類至貿易應收賬款。缺陷責任期作為一項保證，保證所履行的服務符合協定的規範且保證不能單獨購買。

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
其他收入		
銀行利息收入	1,275	633
政府補助 [#]	2,557	3,926
其他	1,649	2,110
	<u>5,481</u>	<u>6,669</u>
收益／(虧損)淨額		
匯兌差額淨額	24	319
租賃修訂的收益	-	562
出售其他資產的虧損	(2,097)	(1,272)
出售物業、廠房及設備的虧損	(291)	(408)
其他	(370)	20
	<u>(2,734)</u>	<u>(779)</u>
	<u>2,747</u>	<u>5,890</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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
下列各項的利息開支：		
—銀行借款	5,527	4,447
—租賃負債	1,074	1,839
—其他	312	275
	<u>6,913</u>	<u>6,561</u>

6. 持續經營業務的除稅前虧損

	二零二四年 千港元	二零二三年 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	339,060	395,708
物業、廠房及設備折舊	23,146	25,594
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,033	4,381
核數師薪酬(包括有關非審核服務的薪酬)	1,427	2,025
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	266,565	310,145
—股本結算股份付款	—	2,074
—退休福利計劃供款 ¹	11,545	13,731
	<u>278,110</u>	<u>325,950</u>
出售物業、廠房及設備的虧損	291	408
出售其他資產的虧損	2,097	1,272
減值確認：		
—貿易應收賬款淨額	685	1,577
—合約資產淨值	(72)	962
—其他資產	2,772	3,056
	<u>3,385</u>	<u>5,595</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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
所得稅開支包括以下各項：		
即期稅項：		
香港	-	-
中國內地	926	1,453
	<u>926</u>	<u>1,453</u>
遞延稅項	<u>(1,811)</u>	<u>(4,067)</u>
持續經營業務年度稅項抵免總額	(885)	(2,614)
已終止經營業務年度稅項支出總額 (附註8)	-	2,558
	<u>-</u>	<u>2,558</u>
總計	<u><u>(885)</u></u>	<u><u>(56)</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
收益	93,985
服務成本	(74,701)
其他收入及收益淨額	1,170
金融及合約資產減值虧損淨額	(1,475)
行政開支	(11,457)
融資成本	(434)
	<hr/>
除稅前溢利	7,088
所得稅	(2,558)
	<hr/>
年度溢利	4,530
出售已終止經營業務之收益	10,458
	<hr/>
來自已終止經營業務之年度溢利	<u><u>14,988</u></u>
以下各方應佔：	
本公司擁有人	12,932
非控股權益	2,056
	<hr/>
	<u><u>14,988</u></u>

已終止經營業務的每股盈利

	二零二三年 港仙
基本及攤薄	<u><u>4.49</u></u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度的已終止經營業務的每股基本盈利金額乃按本公司擁有人應佔已終止經營業務的年度溢利12,932,000港元及該年度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十二月三十一日止年度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

每股基本虧損金額乃按年度虧損及本公司擁有人應佔持續經營業務年度虧損及年內已發行普通股之加權平均數計算。

由於截至二零二四年及二零二三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二零二四年及二零二三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：

	二零二四年 千港元	二零二三年 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>(14,851)</u>	<u>(21,240)</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>(14,851)</u>	<u>(34,172)</u>
	股份數目	
	二零二四年	二零二三年
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

本公司於截至二零二四年及二零二三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

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
應收票據	1,490	3,084
貿易應收賬款	<u>143,694</u>	<u>187,206</u>
	145,184	190,290
減值	<u>(12,145)</u>	<u>(11,689)</u>
	<u><u>133,039</u></u>	<u><u>178,601</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（包括應收票據）基於發票日期的賬齡分析，並扣除虧損撥備如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
未開發票應收款項(附註)	30,684	40,751
30日內	29,908	41,777
超過30日但少於90日	23,692	30,432
超過90日但少於180日	7,253	22,474
180日以上	<u>41,502</u>	<u>43,167</u>
	<u><u>133,039</u></u>	<u><u>178,601</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，基於發票日期的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	二零二四年 千港元	二零二三年 千港元
30日內	7,659	4,335
超過30日但少於90日	2,969	9,413
90日以上	18,356	15,267
	<u>28,984</u>	<u>29,015</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，本集團已於二零二三年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	(10,799)
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	(301)
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

面對全球經濟的不斷變化，香港、中國內地以及中東及北非（「**中東及北非**」）地區各自在行業發展方面展現出了獨特的趨勢。

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。然而，隨著政府出台嚴格監管政策，房地產交易量此後急劇下降。市場下行導致違約事件激增，大量項目停滯不前，對高度槓桿化的房地產開發商造成嚴重衝擊。二零二四年，中國房地產市場仍面臨多重阻力：監管壓力持續存在，銷售端復甦態勢謹慎。開發商正將去槓桿化及保交付作為首要任務，以期重建市場信心。

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。二零二四年市場仍維持低迷態勢：高企的借貸成本與經濟不確定性進一步削弱買家意願。然而，隨著政府實施增加住房供應及支持首置買家的措施，市場出現穩定跡象。

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。得益於經濟多元化戰略及大型基建項目的雙重驅動，這一增長勢頭在二零二四年得以延續。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，在二零二零年願景計劃實施及外國直接投資增加的推動下，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。

業務回顧

我們持續致力於鞏固我們在提供綜合建築服務領域的領導地位，在此過程中，本集團一直力爭提高我們在香港及中國內地的市場地位。憑藉我們的創新設計及出色的項目執行，我們已成為建築解決方案的一流提供商，可滿足客戶的不同需求。

自二零一八年起，我們已啟動於中東及北非地區的擴張策略。該戰略舉措乃出於我們希望抓住建築領域的新興機會，並多元化我們的收入來源。憑藉我們從香港及中國內地的成功項目獲得的豐富經驗及專業知識，我們已成功進入該新市場，旨在複製我們的成功並為該等區域的城市發展作出貢獻。

年內，由於房地產市場長期低迷及二零二四年新啟動房地產項目銳減，綜合建築設計業務取得新合約及補充合約共計約328,379,000港元，較二零二三年的557,812,000港元減少41.1%。於二零二四年十二月三十一日，本集團分部的在手合約金額約為1,199,382,000港元，較二零二三年的1,393,992,000港元減少14.0%。

財務回顧

持續經營業務

收益

年內，本集團的收益為401,303,000港元，較二零二三年的454,250,000港元減少11.7%。年內，來自中國內地的收益較去年減少36,139,000港元，減幅為17.5%，而來自香港的收益較二零二三年減少32,941,000港元，減幅為18.9%。中國內地及香港的房地產行業持續面臨挑戰，導致收益下滑。

於二零二四年，除中國內地及香港的收益外，中東及北非產生的收益仍佔本集團收益約16.1%（二零二三年：約11.8%）。

服務成本

年度服務成本為339,060,000港元，較二零二三年的395,708,000港元減少14.3%。本年度減幅主要由於本集團對中國內地及香港的業務緊縮開支。本集團進一步收縮專業團隊規模，以應付中國內地及香港房地產市場於二零二四年全年的持續衰退。

毛利及毛利率

年度毛利為62,243,000港元，較二零二三年的58,542,000港元增加6.3%。二零二四年及二零二三年的毛利率分別為15.5%及12.9%。

行政開支

年度行政開支為74,971,000港元，較同期89,487,000港元減少16.2%。該減少主要由於年內管理及行政後勤員工成本減少以及股本結算股份付款減少所致。

年度虧損

二零二四年持續經營業務的年度虧損為14,419,000港元，而二零二三年持續經營業務的年度虧損為34,068,000港元。

二零二四年年度虧損為14,419,000港元，而於二零二三年年度虧損為19,080,000港元。

二零二四年本公司擁有人應佔年度虧損為14,851,000港元，而二零二三年本公司擁有人應佔虧損為21,240,000港元。

流動資金及財務資源

	於十二月三十一日	
	二零二四年	二零二三年
	千港元	千港元
流動資產	468,435	526,491
流動負債	214,987	250,282
流動比率	<u>2.18</u>	<u>2.10</u>

本集團於二零二四年十二月三十一日的流動比率為2.18倍，而於二零二三年十二月三十一日為2.10倍。本年度流動比率之增幅乃主要由於在建合約工程並未於年內開票導致合約資產淨值增加及二零二四年租賃負債減少。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金為74,603,000港元（二零二三年：90,101,000港元）及受限制銀行結餘為4,492,000港元（二零二三年：零）。於二零二四年十二月三十一日，未動用銀行融資金額為5,000,000港元（二零二三年：56,000,000港元）。

於二零二四年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為21.8%（指無抵押銀行借款及其他計息借款除以權益總額）（於二零二三年十二月三十一日：21.3%）。本集團的借款並無受到任何利率金融工具對沖。

鑒於未動用銀行融資減少，本集團正在積極管理其財務資源並尋求其他融資途徑，以確保擁有充足資金用於正在進行及未來的業務發展活動。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

儘管目前中國內地房地產市場低迷，全球經濟復甦及更加活躍的貿易和文化交流正帶來新機遇。香港與國際社會的重新融合提供了巨大的市場潛力。本集團致力於把握這些機遇，聚焦綠色智慧建築的發展，並擴大我們在中國內地、香港以及中東及北非地區等主要市場的足跡。

於二零二四年實施的政策調整為二零二五年粵港澳大灣區（「大灣區」）房地產市場的繁榮奠定了堅實的基礎。該等政策旨在平衡市場發展並顯示出明顯的復甦跡象，為區域房地產行業注入新活力，並為我們的戰略舉措提供支持。

沙特阿拉伯王國二零三零年願景計劃已催生其經濟轉型變革，對房地產行業產生重大影響。該等項目融合住宅、商業及休閒空間，強調可持續性及自給自足。諸如模塊化和預製建築方法等先進的建築技術正在落地，以確保工程高效且可持續地推進。行業預測顯示，儘管表現會因位置及資產類型有所不同，但二零二五年的整體前景普遍樂觀。在豪華物業供應有限及人口增長的推動下，迪拜等城市的高端住宅市場預計將進一步增長。

隨著全球智慧城市及可持續發展倡議的興起，房地產市場將迎來大量機遇。該等項目旨在打造環境友好、技術先進的城市環境，提升生活質量。本集團將繼續致力於推進數字化轉型，追求可持續發展，並通過可持續的實踐方式改善居住條件。我們在鞏固自身在高端智慧建築項目中的地位的同時，仍堅持追求卓越。

為有效協調跨地區團隊，我們已建立完善的溝通渠道，並確保符合當地法規及市場情況。潛在地緣政治緊張局勢及經濟波動可能會影響項目的時間安排及資源分配。為降低該等風險，我們正投資於先進的項目管理工具，加強員工培訓，並強化本地合作夥伴關係，以確保具備抗風險能力及適應性。通過該等策略，本集團旨在實現穩定增長，並推動行業的可持續發展。

面對當前的市場挑戰，本集團依然堅定不移，通過創新的設計以及對具有前瞻性項目的投資，推動全球的可持續發展轉型。

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。

下表載列於二零二四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 二零二四年 十二月三十一日 的所得款項 淨額實際用途 百萬港元	截至 二零二四年 十二月三十一日 未動用的 所得款項 淨額用途 百萬港元
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	30.0	-
	<u>145.8</u>	<u>145.8</u>	<u>145.8</u>	<u>-</u>

股本架構

截至二零二四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、人民幣及阿拉伯聯合酋長國迪拉姆列值。於二零二四年十二月三十一日，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

截至二零二四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

截至二零二四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

截至二零二四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二零二四年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二三年：無）。

資產抵押

於二零二四年十二月三十一日，本集團概無任何抵押資產（二零二三年：無）。

或然負債

於二零二四年十二月三十一日，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服務履約保證金提供5,939,000港元(二零二三年：5,726,000港元)的擔保。

承擔

於二零二四年十二月三十一日，本集團於其綜合財務報表並無已訂約但未撥備的就投資合營公司及聯營公司的資本承擔(二零二三年：分別10,000,000港元及人民幣7,800,000元)。

僱員及薪酬政策

於二零二四年十二月三十一日，本集團聘用約615名(二零二三年：約710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

截至二零二四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

於年內任何時間或二零二四年末，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

截至二零二四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，截至二零二四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準則、標準守則及其操守守則的情況。

企業管治守則

截至二零二四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二零二四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。

刊發二零二四年年報

本公司截至二零二四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。

承董事會命
思城控股有限公司
主席
梁鵬程

香港，二零二五年三月二十六日

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、鄧立鳴先生及雷志軍先生；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。