

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)

截至二零二五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」)截至二零二五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

- 年內新簽及補充合約價值總額為382,806,000港元(二零二四年：328,379,000港元)，增加16.6%；及
- 在手合約總額為881,907,000港元(二零二四年：1,199,382,000港元)，減少26.5%。

財務摘要

- 年度收益為364,533,000港元(二零二四年：401,303,000港元)，減少9.2%；
- 年度溢利為27,131,000港元(二零二四年：虧損14,419,000港元)；
- 本公司擁有人應佔年度溢利為26,427,000港元(二零二四年：虧損14,851,000港元)；
- 根據402,818,825股(二零二四年：368,897,606股(經重列))已發行普通股加權平均數計算的每股基本及攤薄盈利為6.56港仙(二零二四年：每股虧損4.03港仙(經重列))；及
- 概無擬派末期股息(二零二四年：無)。

綜合損益及其他全面收入表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
收益	3, 4	364,533	401,303
服務成本		<u>(304,891)</u>	<u>(339,060)</u>
毛利		59,642	62,243
其他收入及收益淨額	4	58,461	2,747
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		2,546	1,768
金融、合約及其他資產減值虧損淨值	6	(29,111)	(3,385)
行政開支		(65,955)	(74,971)
應佔一間合營公司虧損		(15)	(27)
應佔聯營公司溢利		9,948	3,234
融資成本	5	<u>(5,824)</u>	<u>(6,913)</u>
除稅前溢利／(虧損)	6	29,692	(15,304)
所得稅(開支)／抵免	7	<u>(2,561)</u>	<u>885</u>
年度溢利／(虧損)		<u>27,131</u>	<u>(14,419)</u>
其他全面收益／(虧損)			
其後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：			
換算海外業務的匯兌差額		5,365	(4,513)
於出售一間附屬公司時釋放的匯兌差額		<u>3</u>	<u>—</u>
年度其他全面收益／(虧損)，扣除稅項		<u>5,368</u>	<u>(4,513)</u>
年度全面收益／(虧損)總額		<u>32,499</u>	<u>(18,932)</u>
以下人士應佔年度溢利／(虧損)：			
本公司擁有人		26,427	(14,851)
非控股權益		<u>704</u>	<u>432</u>
		<u>27,131</u>	<u>(14,419)</u>

綜合損益及其他全面收入表 (續)

截至二零二五年十二月三十一日止年度

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
以下人士應佔年度全面收入／(虧損)總額：			
本公司擁有人		31,795	(19,364)
非控股權益		<u>704</u>	<u>432</u>
		<u>32,499</u>	<u>(18,932)</u>
本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)			
基本及攤薄(港仙)	8		(經重列)
一年度溢利／(虧損)		<u>6.56</u>	<u>(4.03)</u>

綜合財務狀況表

於二零二五年十二月三十一日

	附註	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		75,818	15,551
商譽		4,242	4,151
無形資產		–	280
於一間合營公司的投資		–	2,656
於聯營公司的投資		111,716	101,763
預付款項及按金		9,725	11,823
遞延稅項資產		13,464	15,226
非流動資產總值		<u>214,965</u>	<u>151,450</u>
流動資產			
貿易應收賬款	10	119,026	133,039
合約資產		190,685	217,626
按公允價值透過損益列賬的金融資產		8,075	7,979
預付款項、按金、其他應收款項及其他資產		27,620	30,696
受限制銀行結餘		1,728	4,492
現金及銀行結餘		113,649	74,603
流動資產總額		<u>460,783</u>	<u>468,435</u>
流動負債			
貿易應付賬款	11	32,601	28,984
其他應付款項及應計費用		50,441	33,297
合約負債		46,505	57,588
計息銀行借款		80,000	85,000
其他計息借款		277	1,603
租賃負債		8,778	8,405
應付稅項		135	110
流動負債總額		<u>218,737</u>	<u>214,987</u>
流動資產淨值		<u>242,046</u>	<u>253,448</u>
資產總值減流動負債		<u>457,011</u>	<u>404,898</u>
非流動負債			
其他計息借款		49	363
復原成本撥備		560	2,160
租賃負債		9,038	2,156
遞延稅項負債		771	1,156
非流動負債總額		<u>10,418</u>	<u>5,835</u>
資產淨值		<u>446,593</u>	<u>399,063</u>
權益			
已發行股本		4,324	2,883
儲備		437,654	393,524
本公司擁有人應佔權益		441,978	396,407
非控股權益		4,615	2,656
權益總額		<u>446,593</u>	<u>399,063</u>

綜合財務報表附註

截至二零二五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。

本公司及其附屬公司（統稱「**本集團**」）從事綜合建築設計服務作為主要業務。

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會計準則

於本年度，本集團已採用香港會計師公會頒布的所有與其營運相關且於二零二五年一月一日開始的會計年度生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。香港財務報告準則會計準則包括香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）；香港會計準則（「**香港會計準則**」）；及詮釋。採用該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則並無導致本集團的會計政策、財務報表的呈列方式以及本年度及上年度呈報金額發生重大變更。

本集團尚未應用已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則。本集團已開始評估該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則的影響，但尚未能判斷該等新訂及經修訂香港財務報告準則會計準則是否會對其經營業績及財務狀況產生重大影響。

3. 經營分部資料

收益主要指於期內隨時間確認的綜合建築設計服務合約收入。

本集團的營業收入來源於提供建築設計、園林景觀設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務。為了資源配置和業績評估的目的，公司的首席執行官作為主要營運決策者（「**主要營運決策者**」）會審查整個集團的整體成果和財務狀況。因此，本集團只有一個單一的經營分部。

分部收益及業績

以下為本集團按經營及可呈報分部劃分的收益及業績分析：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
服務的類型		
建築設計服務	326,886	355,595
園林景觀設計、城市規劃、室內設計及文物保育服務	<u>37,647</u>	<u>45,708</u>
客戶合約收益	<u>364,533</u>	<u>401,303</u>

地區資料

下表載列有關(i)本集團的外部客戶收益；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	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
地區市場				
中國內地	110,922	170,913	64,344	4,004
香港	140,898	141,543	14,546	14,442
中東及北非地區	92,524	64,706	711	935
澳門	18,942	21,089	—	—
其他	<u>1,247</u>	<u>3,052</u>	<u>459</u>	<u>601</u>
	<u>364,533</u>	<u>401,303</u>	<u>80,060</u>	<u>19,982</u>

主要客戶資料

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，並無向單一客戶銷售的收益佔本集團總收益10%或以上。

4. 收益、其他收入及收益淨額

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。

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
--	--------------	--------------

其他收入及收益淨額的分析如下：

其他收入

行使使用權資產(附註(i))	54,819	–
銀行利息收入	953	1,275
政府補助(附註(ii))	1,110	2,557
其他	2,159	1,649
	59,041	5,481

收益／(虧損)淨額

出售一間附屬公司的收益	5,314	–
視作出售一間合營公司的收益	53	–
匯兌差額淨額	(1,460)	24
註銷一間附屬公司的虧損	(352)	–
終止租賃的收益	823	–
出售無形資產的虧損	(217)	–
出售其他資產的虧損	(166)	(2,097)
出售物業、廠房及設備的虧損	(44)	(291)
因終止租賃而沒收按金的虧損	(353)	–
撇銷預付款項	(3,128)	–
撇銷其他應收款項	(600)	–
其他	(450)	(370)
	(580)	(2,734)
	58,461	2,747

附註：

- (i) 以零代價行使使用權於土地使用權的剩餘期限內使用該大廈的整個辦公樓層而確認的其他收入。有關詳情載於本公司日期為二零二五年四月七日的公告及日期為二零二五年五月二十二日的通函。
- (ii) 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

融資成本分析如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
下列各項的利息開支：		
—銀行借款	4,475	5,527
—租賃負債	1,237	1,074
—其他	112	312
	<u>5,824</u>	<u>6,913</u>

6. 除稅前溢利／(虧損)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
本集團的除稅前溢利／(虧損)經扣除／(計入) 下列各項後得出：		
提供服務的成本	304,891	339,060
物業、廠房及設備折舊	15,587	23,146
未計入租賃負債計量的租賃付款	3,019	3,033
核數師薪酬(包括有關非審核服務的薪酬)	1,050	1,427
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	218,907	266,565
—退休福利計劃供款(附註)	10,773	11,545
	<u>229,680</u>	<u>278,110</u>
出售物業、廠房及設備的虧損	44	291
出售其他資產的虧損	166	2,097
出售無形資產的虧損	217	—
註銷一間附屬公司的虧損	352	—
因終止租賃而沒收按金的虧損	353	—
視作出售一間合營公司的收益	(53)	—
終止租賃的收益	(823)	—
出售一間附屬公司的收益	(5,314)	—
減值確認／(減值撥回)：		
—貿易應收賬款淨額	20,234	685
—合約資產淨值	8,510	(72)
—其他資產	367	2,772
	<u>29,111</u>	<u>3,385</u>

附註：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／(抵免)

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
所得稅開支／(抵免) 包括以下各項：		
即期稅項：		
香港利得稅	25	-
中國內地	593	926
其他	16	-
	<u>634</u>	<u>926</u>
股息預扣稅	550	-
遞延稅項開支／(抵免)	<u>1,377</u>	<u>(1,811)</u>
年度稅項開支／(抵免) 總額	<u><u>2,561</u></u>	<u><u>(885)</u></u>

8. 本公司擁有人應佔每股溢利／(虧損)

每股基本溢利／(虧損) 乃按年度溢利／(虧損) 及本公司擁有人應佔持續年度虧損及年內已發行普通股之加權平均數計算。

由於截至二零二五年及二零二四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溢利／(虧損) 金額並無反攤薄影響，故並無就攤薄對截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度各年所呈列的每股基本溢利／(虧損) 金額作出調整。

每股基本及攤薄溢利／(虧損) 的計算基準如下：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
溢利／(虧損)：		
計算每股基本及攤薄溢利／(虧損) 時所用的 本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u><u>26,427</u></u>	<u><u>(14,851)</u></u>
	股份數目	
	二零二五年	二零二四年 (經重列)
股份：		
計算每股基本溢利／(虧損) 時所用的年內已發行普通股加權 平均數	402,818,825	368,897,606
攤薄—普通股加權平均數的影響：		
購股權	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>402,818,825</u></u>	<u><u>368,897,606</u></u>

截至二零二四年十二月三十一日止年度的股份加權平均數368,897,606股乃經調整以反應於二零二五年六月二十日完成的供股。

9. 股息

本公司於截至二零二五年及二零二四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

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
應收票據(附註)	1,552	1,490
貿易應收賬款	<u>150,151</u>	<u>143,694</u>
	151,703	145,184
減值	<u>(32,677)</u>	<u>(12,145)</u>
	<u><u>119,026</u></u>	<u><u>133,039</u></u>

附註： 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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
未開發票應收款項(附註)	9,125	30,684
30日內	55,496	29,908
超過30日但少於90日	14,150	23,692
超過90日但少於180日	8,816	7,253
180日以上	<u>31,439</u>	<u>41,502</u>
	<u><u>119,026</u></u>	<u><u>133,039</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。

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：

	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
30日內	6,172	7,659
超過30日但少於90日	12,195	2,969
90日以上	<u>14,234</u>	<u>18,356</u>
	<u>32,601</u>	<u>28,984</u>

貿易應付賬款不計息，且通常於90日期限內結清。

管理層討論與分析

整體行業回顧

二零二五年的全球建築及工程行業呈現明顯的地域差異，此乃受不同經濟週期階段、政府政策轉變及城市化優先次序演變所驅動。對於業務遍及香港、中國內地及中東及北非地區（「中東及北非地區」）的企業而言，年內呈現出收縮、穩定及增長的複雜格局。

中國內地：從「數量」到「質量」的結構性轉變

中國建築業於二零二五年經歷了深刻的結構性轉型，擺脫了數十年來以高數量、快速周轉的住宅開發模式。行業面臨新建項目（特別是傳統住宅及大型綜合用途項目）持續減少的局面。此乃由於住房庫存的持續消化、開發商謹慎的土地收購，以及宏觀經濟層面不再將房地產作為國內生產總值增長的主要引擎。政府政策及市場需求積極轉向「高質量發展」。

香港：收縮與整合的一年

在香港，房地產市場持續面臨充滿挑戰的環境。高利率、樓市情緒低迷，加上私營及公營項目儲備減少，對行業利潤率構成巨大壓力。此下行趨勢引發了一波行業整合浪潮。

中東及北非地區：全球增長的新引擎

中東及北非地區在二零二五年成為全球建築業最具活力的增長引擎之一。在宏大的國家願景計劃（包括沙特阿拉伯二零三零年願景計劃及海灣地區的對應舉措）推動下，該地區繼續對大型基礎設施、未來城市發展、旅遊目的地及綜合用途開發及下一代城市環境產生強勁需求。與此同時，市場開始成熟，更加注重交付優先次序、分階段規劃紀律及投資效率，尤其是在沙特阿拉伯，當地部分計劃已於二零二五年重新調整，以支持長期價值創造及可持續實施。即使經過這些調整，該地區對於具備國際實力的設計事務所而言，仍然是一個具吸引力且具戰略重要性的機遇來源。

在此環境下，能夠成功應對的公司，往往具備在迥異的市場條件中靈活應變的能力—在增長較慢的市場調整服務組合、高效地重新調配專業知識，並在中東及北非等高增長地區以嚴謹的策略及速度擴張。日益明顯的是，成功不僅取決於規模，更取決於應變能力：即重新調配資源、調整交付模式、建立合適的本地合作夥伴關係，以及建設性地應對不斷變化的政策、採購方式及投資者優先事項的能力。隨著行業不斷發展，這種結合了敏捷性、區域適應性及營運韌性的特質，將仍然是企業在跨越不同周期時維持增長及獲取價值的決定性因素。

儘管行業不景氣帶來挑戰，本集團仍致力於發掘及把握符合未來業務模式的轉型機遇，並尋求潛在的投資渠道。這種積極主動的策略旨在使我們在不斷變化的市場環境中的提升韌性及增長能力，利用戰略轉型釋放新價值並把握新興趨勢。

業務回顧

儘管行業低迷帶來了挑戰，本集團仍致力於識別並把握符合未來業務模式的變革性機遇，同時探索潛在的投資渠道。此項前瞻性策略旨在應對不斷變化的市場狀況，透過戰略轉型以提升我們的韌性及增長能力，從而釋放新價值並把握新興趨勢。

於二零一八年，我們憑藉捕捉建築行業新興機遇及實現收入來源多元化的抱負，開始推行進軍中東及北非地區的擴張策略。該決策至今仍在創造戰略價值。隨著該區域市場的範圍從公共部門主導的大型項目，擴闊至更廣泛的私營部門、綜合用途、酒店及生活方式等領域的機遇，我們不斷擴大的當地據點為項目交付、建立關係及進入市場提供了重要平台。這亦有助促進我們香港及中國內地團隊向中東地區的過渡及融合，使我們能夠調配現有業務組合中經過驗證的專業知識，同時使其適應當地的期望、監管框架及客戶需求。在更廣泛的合作夥伴關係及日益具適應性的業務模式支持下，儘管海灣地區目前存在波動，我們對未來一年仍保持樂觀，並已準備好參與該地區下一階段的增長。

年內，綜合建築設計業務取得新合約及補充合約共計約382,806,000港元，較二零二四年的328,379,000港元增長16.6%。於二零二五年十二月三十一日，本集團分部的在手合約金額約為881,907,000港元，較二零二四年的1,199,382,000港元減少26.5%。

財務回顧

收益

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益364,533,000港元，較二零二四年的401,303,000港元下降9.2%。該項收減主要由於中國內地市場面臨重大挑戰所致，惟部分跌幅已被我們中東及北非地區業務的強勁增長以及香港的穩定表現所抵銷。

地區分佈及變動分析

中國內地：中國內地分部的收益減少59,991,000港元（或35.1%）。該減少反映了中國房地產行業的持續結構調整。二零二五年全年，行業新物業動工量持續萎縮，傳統住宅及大型綜合用途發展項目尤為明顯。同時，市場需求已轉向城市更新、舊區改造及文化／旅遊項目。儘管本集團正積極拓展於該等新興服務範疇的能力，惟於過渡期內，傳統設計委聘收益的跌幅超越了新業務領域的收益確認進度，因而產生暫時性的收益缺口。

香港：香港市場表現出顯著的韌性，收益僅小幅減少645,000港元（或0.5%）。該穩定性彰顯了本集團於區內雄厚的市場地位及多元化的客戶基礎，使我們得以有效抵禦其他市場的波動。

中東及北非地區：與國內業務放緩形成鮮明對比，我們於中東及北非地區的業務錄得強勁增長，大幅增加27,818,000港元（或43.0%）。該顯著增長確認了我們早年進軍該地區的策略成效。中東及北非地區的強勁表現已成為重要增長動力，有效分散了我們的區域風險。

儘管整體收益減少9.2%帶來短期挑戰，惟此乃必要的策略調整及宏觀行業週期所致。本集團正在中國內地加速轉型，以配合國家對高質量發展、城市更新及文化旅遊的重視。我們有信心隨著該等新服務線日趨成熟及漸受歡迎，其將有助填補現時的收益缺口。加上我們持續在高增長的中東及北非地區市場擴充及在香港的穩固基礎，本集團已有充足準備，可在來年維持業務持續性，並追求可持續的多元化增長。儘管海灣地區的當前局勢值得密切關注，但我們仍對該地區抱持信心，這得益於強勁的長期基本面、日益深厚的客戶關係，以及橫跨沙特阿拉伯、阿聯酋和更廣泛的海灣阿拉伯國家合作委員會的豐富商機儲備。

服務成本

年度服務成本為304,891,000港元，較二零二四年的339,060,000港元減少10.1%。該減少主要由於房地產市場放緩，本集團持續優化專業人員人數及實施嚴格成本控制措施，令營運成本有所下降。

毛利及毛利率

年度毛利為59,642,000港元，較二零二四年的62,243,000港元減少4.2%。儘管毛利有所下降，毛利率由二零二四年的15.5%上升至二零二五年的16.4%。

其他收入及收益淨額

年度其他收入及收益淨額為58,461,000港元，而二零二四年則為2,747,000港元。

二零二五年的其他收入主要來自確認行使位於中國廣州市思城未來城市業務總部的整層辦公樓的使用權資產，金額為54,819,000港元。該使用權資產於二零二五年的折舊費用為897,000港元。

行政開支

年度行政開支為65,955,000港元，較同期74,971,000港元減少12.0%。該減少主要由於年內管理及行政後勤員工成本及員工人數減少所致。

年度溢利／（虧損）

二零二五年年度溢利為27,131,000港元，而於二零二四年年度虧損為14,419,000港元，大幅增加約288.2%。該增加主要由於確認使用權資產53,922,000港元（經折舊後），當中已扣除就貿易應收賬款及合約資產確認的減值29,111,000港元。

二零二五年本公司擁有人應佔年度溢利為26,427,000港元，而二零二四年本公司擁有人應佔年度虧損為14,851,000港元。

流動資金及財務資源

	於十二月三十一日	
	二零二五年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	460,783	468,435
流動負債	218,737	214,987
流動比率	<u>2.11</u>	<u>2.18</u>

本集團於二零二五年十二月三十一日的流動比率為2.11倍，而於二零二四年十二月三十一日為2.18倍。流動比率下降乃主要由於於二零二五年就貿易應收賬款及合約資產確認減值後合約淨資產減少。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的銀行結餘及現金為113,649,000港元（二零二四年：74,603,000港元）及受限制銀行結餘為1,728,000港元（二零二四年：4,492,000港元）。於二零二五年十二月三十一日，未動用銀行融資金額為10,000,000港元（二零二四年：5,000,000港元）。

於二零二五年十二月三十一日，本集團的資本負債比率為18.0%（指無抵押銀行借款及其他計息借款除以權益總額）（於二零二四年十二月三十一日：21.8%）。本集團的借款並無受到任何利率金融工具對沖。

為確保有足夠資金支持持續及未來的業務發展活動，本集團正在積極管理其財務資源並尋求其他融資途徑。年內，本公司於二零二五年六月二十日完成供股，所得款項淨額約為13,776,000港元。本集團將審慎地尋求業務及投資機會以平衡風險及為股東創造最大價值。

展望未來

儘管中國內地房地產開發行業仍在經歷市場調整與結構性變革，但全球經濟復甦及貿易文化交流擴大正帶來新的投資機遇。香港預計於二零二五年實現溫和經濟復甦，這為市場注入新的潛力。本集團已作好戰略部署，透過重點投資綠色智能建築發展項目把握上述市場動態，拓展在中國內地、香港及充滿活力的中東與北非地區等關鍵市場的業務版圖。

在中東地區，房地產開發市場預期仍將維持其作為策略性重要增長來源的地位，此乃受惠於長遠的國家轉型議程、持續進行的城市投資，以及該地區對國際資本及人才持續增長的吸引力。在沙特阿拉伯，二零三零年願景計劃持續推動大量發展活動，即使部分項目的推行階段及規劃正作出調整，以支持更可持續的交付模式及締造更穩健的長遠成果。此等演變對經驗豐富的合作夥伴而言，不僅沒有削弱市場機遇的規模，反而凸顯其重要性，而此等合作夥伴能夠支持該王國的遠大抱負。在整個阿拉伯聯合酋長國，尤其是迪拜，市場活動預期亦將維持強勁，此乃受惠於該酋長國作為全球商業樞紐、首選投資目的地及高價值房地產需求中心的地位。在此背景下，本集團仍堅定不移地致力於業務的持續性，並以一貫的態度、信心及長遠的市場視野，支持我們在沙特阿拉伯、迪拜及更廣泛的海灣阿拉伯國家合作委員會地區的客戶。

全球向智慧城市及可持續發展倡議的轉型為長期價值創造帶來了重大契機。這些項目專注於建設環保且技術先進的城市環境，彰顯我們提升生活品質與實現可持續回報的承諾。本集團致力推動數字化轉型，將可持續發展融入我們的核心原則，並透過戰略實踐改善居住條件。

為減緩多元化區域組合所面臨的運營風險，我們已建立強大的內部溝通管道，並實施符合當地法規的合規框架。我們已識別出潛在挑戰，例如全球利率上升對香港房地產市場的影響，以及中國內地房地產行業轉型的複雜性。為積極管理這些風險，我們正投資於先進的項目管理工具、加強員工培訓，並深化本地合作夥伴關係。透過這些舉措，本集團旨在維持穩健的財務表現，並推動行業的可持續價值創造。

鑒於當前的市場挑戰與機遇，本集團堅定不移地致力於透過創新項目設計及對前瞻性發展的戰略投資，推動全球可持續發展，為股東創造長期價值。

供股

於二零二五年六月二十日，本公司完成供股（「**供股**」），基準為按於記錄日期持有每兩(2)股股份獲發一(1)股供股股份，以每股供股股份0.10港元的認購價，發行144,130,390股本公司普通股。所有未獲認購供股股份由邦盟匯駿證券有限公司作為配售代理（「**配售代理**」）進行配售（「**補償安排**」），並成功由配售代理以每股0.10港元悉數配售。二零二五年四月二十九日（即確定供股條款的日期）的收市價為每股0.305港元。有關供股及補償安排的詳情載於本公司日期為二零二五年四月二十九日、二零二五年六月六日及二零二五年六月十九日的公告，及本公司日期為二零二五年五月二十一日的供股章程。

透過供股(包括補償安排)籌集的所得款項總額約為14,413,000港元，供股所得款項淨額(扣除所有相關費用後)約為13,776,000港元。於二零二五年十二月三十一日，本集團已動用所得款項淨額的詳情如下：

所得款項淨額用途	於日期為 二零二五年 五月二十一日的 供股章程所載 所得款項淨額的 預期用途 千港元	截至二零二五年 十二月三十一日 所得款項淨額的 實際用途 千港元	截至二零二五年 十二月三十一日 的未動用 所得款項淨額 千港元	擬定用途的 預計時間 (附註)
進一步發展及加強本集團於中東及 北非地區的現有業務	4,088	(1,641)	2,447	二零二六年 十二月或之前
開發人工智能技術的數字平台，從而 提升本集團的信息科技基礎設施	4,088	(297)	3,791	二零二六年 十二月或之前
本集團的一般營運資金	5,600	(5,600)	-	二零二六年 十二月或之前
	13,776	(7,538)	6,238	

附註：預計未動用所得款項淨額將於二零二六年底悉數動用，惟實際情況將視乎當時市場狀況及發展而有所變動。

股本結構

除上文「供股」一節所披露者外，截至二零二五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、人民幣及阿聯酋迪拉姆列值。於二零二五年十二月三十一日，本集團概無承擔外匯合約、利息、貨幣對沖或其他金融衍生工具的重大風險。

重大投資

於二零二五年十二月三十一日，本集團於聯營公司香港互聯立方有限公司（「香港互聯立方」）擁有權益約85,303,000港元。董事會認為，賬面值佔本集團於二零二五年十二月三十一日總資產逾5%之投資屬重大投資。

於二零二五年十二月三十一日之投資詳情如下：

公司名稱	於二零二五年十二月三十一日				截至二零二五年十二月三十一日止年度		
	已發行／ 註冊股本 港元	所有 權權益	投資成本 千港元	賬面值 千港元	佔本集團 總資產 比例	應佔聯營 公司溢利 千港元	已收取 股息 千港元
香港互聯 立方	<u>27,065,200</u>	<u>35.0%</u>	<u>34,300</u>	<u>85,303</u>	<u>12.6%</u>	<u>10,600</u>	<u>-</u>

香港互聯立方從事建築信息模型服務、軟件開發服務、IT產品銷售，以及提供培訓及其他服務。

投資於聯營公司香港互聯立方乃一項策略性選擇，旨在建立促進共同成長的持久合作夥伴關係。我們計劃長期維持此項投資，目標為隨時間推移創造可持續價值。

重大投資及資本資產的未來計劃

截至二零二五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

截至二零二五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二零二五年十二月三十一日止年度的任何末期股息（二零二四年：無），以保留資源供本集團業務發展之用。

資產抵押

於二零二五年十二月三十一日，本公司已抵押20,114,000港元之銀行存款作為抵押品，以擔保其附屬公司獲授之銀行融資（二零二四年：無）。

或然負債

於二零二五年十二月三十一日，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10,931,000港元（二零二四年：5,939,000港元）的擔保。

承擔

於二零二五年十二月三十一日，本集團並無任何重大資本承擔（二零二四年：無）。

報告期後事項

董事會並不知悉於二零二五年十二月三十一日後及直至本公告日期已發生任何須於本公告中披露之重大事項。

僱員及薪酬政策

於二零二五年十二月三十一日，本集團聘用約500名（二零二四年：約615名）全職僱員。年內，員工成本減少約17.4%至約229,680,000港元（二零二四年：約278,110,000港元）。減少主要由於本集團不斷通過優化員工薪酬計劃成效及減少員工人數進行成本控制所致。

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

截至二零二五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

於年內任何時間或二零二五年末，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

截至二零二五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。

遵守企業管治守則

黃顯榮先生由獨立非執行董事調任非執行董事後，本公司未能符合上市規則之以下規定：

1. 上市規則第3.10(1)條之規定，即董事會須包括至少三名獨立非執行董事及上市規則第3.10A條之規定，即本公司所委任的獨立非執行董事必須佔董事會成員人數至少三分之一；
2. 上市規則第3.21條之規定，即出任審核委員會主席者必須是獨立非執行董事；
3. 上市規則第3.25條之規定，即薪酬委員會大部分成員須為獨立非執行董事；及
4. 上市規則第3.27A條之規定，即提名委員會大部分成員須為獨立非執行董事。

隨著溫思聰先生於二零二五年十月二十八日獲委任為獨立非執行董事，(i)董事會已包括三位獨立非執行董事，佔董事會成員人數三分之一；(ii)審核委員會主席已為獨立非執行董事；(iii)薪酬委員會大部分成員已為獨立非執行董事；及(iv)提名委員會大部分成員已為獨立非執行董事。因此，本公司於二零二五年十月二十八日起恢復符合上市規則第3.10(1)條、第3.10A條、第3.21條、第3.25條及第3.27A條之規定。

有關董事進行證券交易的操守守則

本公司已採納上市規則附錄C3上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」），按不較標準守則載列的規定交易準則寬鬆的條款作為其董事進行證券交易的操守守則。

茲提述本公司日期為二零二五年九月三十日之公告。本公司獲執行董事鄧立鳴先生（「鄧先生」）告知，於二零二五年八月十二日，其進行一項場外交易，購入本公司合共4,980,000股股份，代價為每股0.25港元（「交易」），而其於交易前並無根據上市規則附錄C3第B.8段之規定事先告知本公司。鄧立鳴先生，由於交易，於本公司股份之實益權益已從0%增至於本公告日期本公司已發行股本總額之1.15%。

根據上市規則附錄C3第A.3段，董事於本公司財務業績刊發的任何日子及緊接本公司截至二零二五年六月三十日止六個月的中期業績（「中期業績」）刊發日期前30日期間內，以及任何延遲刊發中期業績公告的期間內（「禁售期」）不得買賣任何本公司任何證券。誠如本公司日期為二零二五年八月十一日之公告所披露，有關刊發中期業績的董事會（「董事會」）會議已於二零二五年八月二十五日舉行，因此，交易處於禁售期內，並構成鄧先生買賣股份及上市規則附錄C3第A.3及B.8段的不合規事件（「不合規事件」）。

鄧先生已向本公司報告不合規事件並確認不合規乃無心之失，並非蓄意為之，鄧先生進一步確認於發生交易時，彼並無擁有本公司任何內幕消息。在發生不合規事件後，鄧先生已重新深入研習本公司有關董事及最高行政人員進行證券交易守則。鄧先生已安排於二零二五年十二月底前參加有關監管合規及企業管治的培訓課程，以確保日後不會違反上市規則附錄C3的規定，並將保持警惕，避免再次發生不合規情況。

在知悉不合規事件後，本公司已實施電子日曆系統（無論是通過電子郵件流覽器或其他軟體），以便將禁售期標注於日曆上，供各位董事會成員透過其移動設備查閱。此外，為防止發生類似事件，董事會成員在收到本公司發出的通知電郵後，將向本公司回覆確認知悉未來禁售期的期間。本公司已更頻密地傳閱上市規則附錄C3，並提醒董事遵守其規定，以確保遵守良好企業管治常規及提高彼等對良好企業管治常規的認識。

除上文所披露者外，經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，截至二零二五年十二月三十一日止年度，彼等一直遵守標準守則所載有關證券交易的規定準則。

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二零二五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。

刊發二零二五年年報

本公司截至二零二五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，二零二六年三月二十六日

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、溫思聰先生及蘇玲女士。