

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## ISP HOLDINGS LIMITED

### 昇柏控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

## 截至 2021 年 12 月 31 日止年度 之全年業績公告

### 全年業績

昇柏控股有限公司(「本公司」或「昇柏控股」)之董事(「董事」)會(「董事會」)公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至 2021 年 12 月 31 日止年度(「報告年度」)之綜合全年業績如下：

### 綜合損益及其他全面收益表 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	附註	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收益	4	<b>430,651</b>	385,597
銷售及服務成本		<b>(413,155)</b>	(420,096)
毛利／(毛損)		<b>17,496</b>	(34,499)
其他收入和損益	5	<b>8,272</b>	8,752
一般及行政開支		<b>(36,754)</b>	(48,602)
利息開支		<b>(2,878)</b>	(10,275)
應收賬款及合約資產之減值虧損 撥備淨額		<b>(243)</b>	(8,165)
除稅前虧損	6	<b>(14,107)</b>	(92,789)
稅項	8	<b>(1,339)</b>	(6,482)
年內來自持續經營業務的虧損		<b>(15,446)</b>	(99,271)

**綜合損益及其他全面收益表**  
**截至 2021 年 12 月 31 日止年度**

	附註	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元 (經重列)
年內來自持續經營業務的虧損		<u>(15,446)</u>	<u>(99,271)</u>
<u>已終止業務</u>			
年內來自己終止業務溢利	7A	<u>35,058</u>	<u>113,484</u>
本公司股權持有人應佔年內溢利		<u>19,612</u>	<u>14,213</u>
其他全面（虧損）／收益：			
<u>其後將不會重新分類至損益之項目：</u>			
長期服務金負債之精算虧損		(999)	(1,186)
<u>可其後重新分類至損益之項目：</u>			
換算海外業務產生之匯兌差額		<u>882</u>	<u>1,795</u>
年內其他全面（虧損）／收益		<u>(117)</u>	<u>609</u>
本公司股權持有人應佔 年內全面收益總額		<u>19,495</u>	<u>14,822</u>
本公司股權持有人應佔以下 所得之年內全面收益			
— 持續經營業務		(14,574)	(97,855)
— 已終止業務		34,069	112,677
		<u>19,495</u>	<u>14,822</u>
<u>來自持續經營業務及已終止業務</u>			
本公司股權持有人應佔每股盈利			
— 基本（港幣仙）	9	<u>4.6</u>	<u>3.3</u>
— 攤薄（港幣仙）	9	<u>3.9</u>	<u>2.8</u>
<u>來自持續經營業務</u>			
本公司股權持有人應佔每股虧損			
— 基本（港幣仙）	9	<u>(3.6)</u>	<u>(23.4)</u>
— 攤薄（港幣仙）	9	<u>(3.1)</u>	<u>(19.7)</u>

綜合財務狀況表  
於 2021 年 12 月 31 日

	附註	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、機器及設備		4,039	18,420
投資物業		-	6,800
遞延稅項資產		268	1,167
<b>非流動資產總額</b>		<b>4,307</b>	<b>26,387</b>
<b>流動資產</b>			
合約資產		139,628	90,337
應收賬款	11	104,348	270,259
按金及預付款項		2,906	25,272
可收回稅項		96	106
現金及現金等值		82,661	205,082
已抵押銀行存款／原到期日超過三個月之定期存款		-	10,755
		<b>329,639</b>	<b>601,811</b>
分類為持作出售資產	7B	188,017	-
<b>流動資產總額</b>		<b>517,656</b>	<b>601,811</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	12	265,673	345,630
合約負債		497	13,583
銀行貸款	13	-	64,000
可換股債券	15	-	38,912
租賃負債	14	1,901	7,652
應付出售集團款項		333	-
應付稅項		9	6,662
		<b>268,413</b>	<b>476,439</b>
分類為持作出售負債	7B	87,457	-
<b>流動負債總額</b>		<b>355,870</b>	<b>476,439</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>161,786</b>	<b>125,372</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>166,093</b>	<b>151,759</b>

	附註	2021年 港幣千元	2020年 港幣千元
<b>非流動負債</b>			
長期服務金負債		133	1,516
租賃負債	14	854	4,376
遞延稅項負債		129	385
<b>非流動負債總額</b>		<b>1,116</b>	<b>6,277</b>
<b>資產淨值</b>			
		<b>164,977</b>	<b>145,482</b>
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
股本	16	50,486	50,486
儲備		114,491	94,996
<b>權益總額</b>		<b>164,977</b>	<b>145,482</b>

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

昇柏控股有限公司（「本公司」），前稱昇捷控股有限公司，於 2003 年 8 月 4 日根據 1981 年百慕達公司法在百慕達註冊成立為獲豁免公司。註冊辦事處地址為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。本公司股份於 2003 年 10 月 9 日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

本集團之主要業務為於香港及中國主要從事提供物業及設施管理業務、輔助業務以及室內裝飾及特殊項目業務。

除另有列明者外，本綜合財務報表以港幣千元列示，並已於 2022 年 3 月 29 日經董事會批准刊發。

### 2. 採納香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）

#### (a) 採納新訂／經修訂準則－於 2021 年 1 月 1 日生效

香港會計師公會已頒佈多項於本集團的當前會計期間首次生效的新訂或經修訂、詮釋及準則修訂：

香港會計準則第 39 號、香港財務報告準則第 4 號、香港財務報告準則第 7 號、香港財務報告準則第 9 號及香港財務報告準則第 16 號（修訂）	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第 16 號（修訂）	2021 年 6 月 30 日之後的新冠肺炎相關租金優惠

於 2021 年 1 月 1 日生效的經修訂準則對本集團的會計政策概無任何重大影響。

本集團已提早採納香港財務報告準則第 16 號（修訂）。採納香港財務報告準則第 16 號（修訂）對本期間或未來期間並無任何重大影響。

(b) 已頒佈但尚未生效之新訂／經修訂香港財務報告準則

以下與本集團財務報表潛在相關之新訂／經修訂香港財務報告準則已經頒佈，但於本財政年度尚未生效。本集團目前計劃於該等準則生效日期應用該等變動。該等準則預期不會對本報告期間或未來報告期間之實體及可見將來的交易造成重大影響。

香港會計準則第 1 號 (修訂)	負債分類為流動或非流動 <sup>3</sup>
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 (修訂)	會計政策的披露 <sup>3</sup>
香港詮釋第 5 號 (2020 年)	財務報表之呈列—借款人對載有按要求償還條文的定期貸款的分類 <sup>3</sup>
香港會計準則第 8 號 (修訂)	會計估算定義 <sup>3</sup>
香港會計準則第 12 號 (修訂)	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項 <sup>3</sup>
香港會計準則第 16 號 (修訂)	物業、機器及設備—於作擬定用途前之所得款項 <sup>1</sup>
香港會計準則第 37 號 (修訂)	虧損性合約—履行合約之成本 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 17 號	保險合約 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 3 號 (修訂)	概念框架之提述 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第 10 號及香港會計準則第 28 號 (修訂)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 <sup>4</sup>
香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期之年度改進	國際財務報告準則第 1 號、國際財務報告準則第 9 號、國際財務報告準則第 16 號及國際會計準則第 41 號 (修訂) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於 2022 年 1 月 1 日開始或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 收購日期為 2022 年 1 月 1 日開始或之後開始之首個年度期間或之後的業務合併生效。

<sup>3</sup> 於 2023 年 1 月 1 日開始或之後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 該等修訂本將前瞻性應用於待釐定日期或之後開始之年度期間所發生之資產出售或注入。

### 3. 編製基準

#### (a) 合規聲明

綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋（下文統稱為「香港財務報告準則」）及香港公司條例之披露規定編製。此外，綜合財務報表載有聯交所證券上市規則（「上市規則」）規定的適用披露事項。

#### (b) 計量基準

誠如下文所載的會計政策所說明，除投資物業及若干金融工具按公允值計量外，各報告期末之綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製。

#### (c) 使用估計及判斷

在遵照香港財務報告準則編製財務報表時，須採用若干關鍵會計估計，管理層亦須在應用本集團會計政策之過程中作出判斷。

#### (d) 功能及呈列貨幣

財務報表乃以港幣（「港幣」）呈列，其與本公司功能貨幣相同。除另有指明者外，所有價值會取捨至最接近的千位數。

#### 4. 分部資料

根據提呈予本集團之營運決策者即本公司執行委員會（其負責調配資源、為各營運分部評估表現及作策略性決定）之內部財務報告，本集團須予呈報之營運分部及其業績如下：

- 香港及中國的物業及設施管理服務（分別為「香港物業及設施管理業務」及「中國物業及設施管理業務」）；
- 輔助業務，包括綜合採購、洗衣、清潔、保安、維修及技術支援服務（「輔助業務」）；及
- 室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目業務」）。

本集團的分部資產及負債並無定期向本集團之主要營運決策者呈報。因此，須予呈報之資產及負債並未於此等財務報表內呈列。

如附註 7 所討論，本集團已於 2022 年 1 月 10 日完成出售後不再從事香港物業及設施管理業務及輔助業務（「統稱「出售集團」」）。此分部的業績已分類為本集團截至 2021 年和 2020 年 12 月 31 日止年度的已終止業務。



分部業績（港幣千元）

2021年	持續經營業務			已終止業務			行政費用 (附註)	集團內 公司間 註銷	總計
	室內裝飾 及特殊 項目業務	中國物業 及設施 管理業務	小計	香港物業 及設施 管理業務	輔助 業務	小計			
收益									
—於某一時間點	-	-	-	-	12,182	12,182	-	-	12,182
—一段時間	418,875	11,776	430,651	614,878	148,304	763,182	-	(4,027)	1,189,806
	418,875	11,776	430,651	614,878	160,486	775,364	-	(4,027)	1,201,988
毛利	8,849	8,647	17,496	67,104	27,762	94,866	-	(4,268)	108,094
毛利率	2.1%	73.4%	4.1%	10.9%	17.3%	12.2%	-		9.0%
經營開支	(10,761)	(8,703)	(19,464)	(44,715)	(9,935)	(54,650)	(9,191)	9,445	(73,860)
提早贖回可換股債券 的虧損	(2,005)	-	(2,005)	-	-	-	-	-	(2,005)
利息開支	(2,658)	-	(2,658)	-	-	-	-	-	(2,658)
經營(虧損)/溢利	(6,575)	(56)	(6,631)	22,389	17,827	40,216	(9,191)	5,177	29,571
經營(虧損)/ 溢利率	-1.6%	-0.5%	-1.5%	3.6%	11.1%	5.2%	-		2.5%
有關出售事項的 直接成本			-			(2,082)	(6,337)	-	(8,419)
租賃利息開支			(220)			(293)	-	-	(513)
其他收入			3,095			2,957	5,177	(5,177)	6,052
除稅前(虧損)/ 溢利			(3,756)			40,798	(10,351)	-	26,691
稅項			(1,339)			(5,740)	-	-	(7,079)
年內(虧損)/溢利			(5,095)			35,058	(10,351)	-	19,612

附註：行政費用主要為公司及行政活動，以及共享服務。

2020年	持續經營業務			已終止業務			行政 費用 (附註)	集團內 公司間 註銷	總計
	室內裝飾 及特殊 項目業務	中國物業 及設施 管理業務	小計	香港物業 及設施 管理業務	輔助 業務	小計			
收益									
—於某一時間點	-	-	-	-	13,017	13,017	-	-	13,017
—一段時間	374,803	10,794	385,597	626,225	107,151	733,376	-	(4,334)	1,114,639
	374,803	10,794	385,597	626,225	120,168	746,393	-	(4,334)	1,127,656
(毛損) / 毛利	(44,313)	9,814	(34,499)	66,942	22,289	89,231	-	(4,594)	50,138
(毛損) / 毛利率	-11.8%	90.9%	-8.9%	10.7%	18.5%	12.0%	-		4.4%
經營開支	(29,455)	(8,999)	(38,454)	(38,498)	(12,116)	(50,614)	(8,120)	9,449	(87,739)
利息開支	(9,841)	-	(9,841)	-	-	-	-	-	(9,841)
經營(虧損) / 溢利	(83,609)	815	(82,794)	28,444	10,173	38,617	(8,120)	4,855	(47,442)
經營(虧損) / 溢利率	-22.3%	7.6%	-21.5%	4.5%	8.5%	5.2%	-		-4.2%
結付保險申索			(10,193)			-	-	-	(10,193)
扣除結付保險申索 後的經營(虧損) / 溢利			(92,987)			38,617	(8,120)	4,855	(57,635)
收購貸款之利息開支			-			-	(190)	-	(190)
租賃利息開支			(244)			(239)	-	-	(483)
其他收入			3,897			81,966	4,855	(4,855)	85,863
除稅前(虧損) / 溢利			(89,334)			120,344	(3,455)	-	27,555
稅項			(6,482)			(6,860)	-	-	(13,342)
年內(虧損) / 溢利			(95,816)			113,484	(3,455)	-	14,213

附註：行政費用主要為公司及行政活動，以及共享服務。

## 5. 其他收入和損益

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
政府補貼 (附註)	-	4,651
銀行利息收入	146	342
其他收入	3,174	641
匯兌虧損	(225)	(348)
出售物業、機器及設備之虧損	-	(1,389)
出售集團的公司服務支援	5,177	4,855
	<b>8,272</b>	<b>8,752</b>

附註： 主要包括來自香港政府防疫抗疫基金下的「保就業」計劃（「保就業計劃」）的補貼，而該補貼旨在保留就業和對抗新冠肺炎。作為獲得保就業計劃補貼的條件，本集團承諾截至 2020 年 11 月 30 日不裁員。

## 6. 除稅前虧損

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
除稅前虧損已扣除下列各項：		
員工成本（包括董事酬金）	52,238	74,065
物業、機器及設備折舊	721	1,598
使用權資產折舊	3,639	5,149
核數師薪酬		
— 審核	2,350	1,220
— 非審核	148	148
短期租賃開支	310	395

## 7. 已終止業務

根據本公司日期為 2021 年 12 月 1 日之公告，於 2021 年 11 月 26 日，賣方（即本公司）與買方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，及買方有條件同意收購股本（佔目標公司 100% 股權），而目標公司則持有出售集團之全部股權，現金代價為港幣 539,000,000 元。出售集團主要從事提供香港物業及設施管理業務及輔助業務。完成後，出售集團之成員公司將不再為本公司之附屬公司。交易已於 2021 年 12 月 23 日獲股權持有人有條件批准並其後於 2022 年 1 月 10 日完成。

完成出售集團後下文所載的兩項業務已終止營運：

- i) 香港物業及設施管理業務；及
- ii) 輔助業務，包括採購、洗衣、清潔、保安、維修及技術支援服務。

綜合損益及其他全面收益表的比較數字已重列以重新列報已終止業務。截至 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止年度來自出售集團的相關溢利載列於下文。

## 7A 計入綜合損益及其他全面收益表的已終止業務業績

### 截至 2021 年 12 月 31 日止年度

	香港物業 及設施 管理業務 港幣千元	輔助業務 港幣千元	總計 港幣千元
收益	614,878	160,486	775,364
銷售及服務成本	(547,774)	(132,724)	(680,498)
毛利	67,104	27,762	94,866
其他收入	2,872	85	2,957
一般及行政開支	(41,663)	(10,129)	(51,792)
利息開支	(185)	(108)	(293)
應收賬款及合約資產之減值			
虧損撥備淨額	43	194	237
除稅前溢利	28,171	17,804	45,975
稅項	(3,310)	(2,430)	(5,740)
年內溢利	24,861	15,374	40,235
集團內公司間註銷應付本集團收益	(5,177)	-	(5,177)
本集團應佔年內溢利	19,684	15,374	35,058

截至2020年12月31日止年度

	香港物業 及設施 管理業務 港幣千元	輔助業務 港幣千元	總計 港幣千元
收益	626,225	120,168	746,393
銷售及服務成本	(559,283)	(97,879)	(657,162)
毛利	66,942	22,289	89,231
其他收入	72,127	9,839	81,966
一般及行政開支	(33,614)	(12,170)	(45,784)
利息開支	(149)	(90)	(239)
應收賬款及合約資產之減值			
虧損撥備淨額	(29)	54	25
除稅前溢利	105,277	19,922	125,199
稅項	(4,869)	(1,991)	(6,860)
年內溢利	100,408	17,931	118,339
集團內公司間註銷應付本集團收益	(4,855)	-	(4,855)
本集團應佔年內溢利	95,553	17,931	113,484

## 7B 分類為持作出售資產及與分類為持作出售資產有關的負債

	2021年 港幣千元
分類為持作出售資產總額	
機器及設備	10,169
投資物業	6,800
遞延稅項資產	860
合約資產	328
應收賬款	137,754
預付款項及按金	18,797
應收持續經營業務款項	333
可收回稅項	1,912
現金及現金等值	9,803
已抵押銀行存款／原到期日超 過三個月之定期存款	1,261
<b>分類為持作出售資產總額</b>	<b>188,017</b>
分類為持作出售負債總額	
應付賬款及應計費用	64,106
合約負債	12,684
租賃負債	7,304
應付稅項	1,383
長期服務金負債	1,903
遞延稅項負債	77
<b>分類為持作出售負債總額</b>	<b>87,457</b>

## 8. 稅項

兩個年度的香港利得稅乃按有關年度之估計應課稅溢利／（虧損）扣除自往年結轉之可動用稅損後以稅率 16.5%（2020 年：16.5%）撥備。本集團之海外溢利稅項乃按本年度估計應課稅溢利以其經營所在國家之現行稅率計算。

綜合損益及其他全面收益表扣除／（計入）之稅項金額如下：

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>		
當期稅項		
香港利得稅		
－ 年內撥備	1,432	1,438
－ 過往年度超額撥備	(162)	(65)
遞延稅項	69	5,109
	<u>1,339</u>	<u>6,482</u>

## 9. 每股盈利／虧損

- (a) 每股基本盈利／（虧損）乃根據股權持有人應佔本集團溢利／虧損減可轉換優先股股權持有人之股息（如有）除以本年內已發行普通股加權平均數計算。

	2021 年	2020 年
股權持有人應佔溢利／（虧損） （港幣千元）		
－ 持續經營業務及已終止業務	19,612	14,213
－ 持續經營業務	<u>(15,446)</u>	<u>(99,271)</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>424,850</u>	<u>424,850</u>
每股基本盈利／（虧損）（港幣仙）		
－ 持續經營業務及已終止業務	4.6	3.3
－ 持續經營業務	<u>(3.6)</u>	<u>(23.4)</u>

- (b) 於報告年度之每股攤薄盈利／（虧損）乃於就可轉換優先股及可換股債券將予發行的潛在普通股作出調整後，根據股權持有人應佔本集團溢利／虧損除以發行普通股加權平均數計算。本公司普通股權持有人應佔每股攤薄盈利／（虧損）乃根據以下數據：

	2021 年	2020 年
<b>盈利／（虧損）</b>		
就每股基本盈利／虧損的盈利／（虧損） （港幣千元）		
－持續經營業務及已終止業務	<b>19,612</b>	14,213
－持續經營業務	<b>(15,446)</b>	(99,271)
攤薄潛在普通股之影響：		
－可換股債券之利息（已扣除稅項）（港幣千元）	-	-
就每股攤薄盈利／虧損的盈利／（虧損） （港幣千元）		
－持續經營業務及已終止業務	<b>19,612</b>	14,213
－持續經營業務	<b>(15,446)</b>	(99,271)
<b>股份數目</b>		
已發行加權平均普通股（千股）	<b>424,850</b>	424,850
攤薄潛在普通股之影響：		
－可轉換優先股（千股）	<b>80,000</b>	80,000
－可換股債券（千股）（附註）	-	-
	<b>80,000</b>	80,000
就計算每股攤薄盈利之加權平均普通股（千股）	<b>504,850</b>	504,850
每股攤薄盈利／（虧損）（港幣仙）		
－持續經營業務及已終止業務	<b>3.9</b>	2.8
－持續經營業務	<b>(3.1)</b>	(19.7)

附註：任何可能行使的可轉換債券的影響均不包括在截至 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止年度攤薄每股盈利的計算中，其影響是反攤薄的。

### 已終止業務

截至 2021 年 12 月 31 日止年度，已終止業務的每股基本及攤薄盈利分別為港幣 8.3 仙及港幣 6.9 仙（2020 年：分別為港幣 26.7 仙及港幣 22.5 仙），乃根據本公司擁有人應佔已終止業務的年內溢利港幣 35,058,000 元（2020 年：港幣 113,484,000 元）及上文詳述之基本及攤薄潛在普通股之分母。



## 10. 股息

於報告年度後，隨著香港物業及設施管理業務及輔助業務出售事項於 2022 年 1 月 10 日完成，董事會於 2022 年 1 月 20 日舉行之董事會會議上議決宣派特別股息每股股份／可轉換優先股港幣 0.59 元。

於 2022 年 3 月 29 日舉行之會議上，董事會議決不就報告年度宣派末期股息（2020 年：無）。

## 11. 應收賬款

本集團應收賬款之信貸期一般介乎 30 至 60 日（2020 年：30 至 60 日）。本集團之大部分應收賬款乃按港幣計值。按發票日期分類之應收賬款之賬齡分析如下：

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
應收賬款		
0 至 30 日	64,690	60,967
31 至 60 日	30,861	41,734
61 至 90 日	10,993	11,104
90 日以上	35,934	40,043
	<b>142,478</b>	153,848
應收保固金及其他應收款項	<b>105,480</b>	122,485
	<b>247,958</b>	276,333
應收賬款、應收保固金及其他應收款項之減值	<b>(5,856)</b>	(6,074)
	<b>242,102</b>	270,259
轉撥出售集團至分類為持作出售	<b>(137,754)</b>	-
	<b>104,348</b>	270,259

承建業務之應收保固金乃根據相關合約條款結付。於 2021 年 12 月 31 日，約港幣 4,378,000 元（2020 年：港幣 9,398,000 元）之客戶就訂約工程持有的應收保固金預期於報告期末起計 12 個月後收回或結付，所有餘額預期於 1 年內收回或結付。應收保固金計入流動資產，因為本集團預期於正常經營週期變現此等款項。

於報告日期所面臨之最高信貸風險為上述應收款項之賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

## 12. 應付賬款及應計費用

本集團應付賬款之信貸期一般介乎 30 至 60 日（2020 年：30 至 60 日）。按發票日期分類之應付賬款之賬齡分析如下：

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
<b>應付賬款</b>		
0 至 30 日	171,859	152,828
31 至 60 日	6,214	14,235
61 至 90 日	6,098	8,116
90 日以上	27,370	23,595
	<u>211,541</u>	<u>198,774</u>
<b>應付保固金、其他應付賬款及應計費用</b>	<b>118,238</b>	146,856
	<u>329,779</u>	<u>345,630</u>
<b>轉撥出售集團至分類為持作出售</b>	<b>(64,106)</b>	-
	<u>265,673</u>	<u>345,630</u>

承建業務之應付保固金乃根據相關合約條款結付。於 2021 年 12 月 31 日，本集團持有約港幣 2,832,000 元（2020 年：港幣 6,302,000 元）之應付保固金預期於報告年末起計 12 個月後結付。

## 13. 銀行貸款

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
<b>銀行貸款附帶按要求償還條款：</b>		
– 1 年內到期償還部份	-	64,000
	<u>-</u>	<u>64,000</u>

附註：

- 截至 2021 年 12 月 31 日止年度，本集團的銀行貸款已悉數結付。
- 2020 年 12 月 31 日，本集團有銀行貸款港幣 64,000,000 元以港幣計值及加權平均年利率為 2.7%。
- 2020 年 12 月 31 日，本集團之有期貸款為港幣 29,000,000 元，其乃將本公司及其附屬公司之資產及由間接的控股股東個人作出擔保作浮動押記。
- 貸款的賬面值與其公允值相若。

## 14. 租賃負債

	租賃土地 及樓宇 港幣千元	傢俱及 設備 港幣千元	總計 港幣千元
於 2020 年 1 月 1 日	9,144	961	10,105
添置	12,339	-	12,339
利息開支	447	36	483
租賃付款	(10,424)	(442)	(10,866)
匯兌差異	(33)	-	(33)
於 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 1 月 1 日	<u>11,473</u>	<u>555</u>	<u>12,028</u>
添置	7,635	484	8,119
終止	(1,158)	(89)	(1,247)
利息開支	491	22	513
租賃付款	(9,016)	(333)	(9,349)
匯兌差異	(5)	-	(5)
於 2021 年 12 月 31 日	<u>9,420</u>	<u>639</u>	<u>10,059</u>
轉撥出售集團至分類為持作出售	(6,828)	(476)	(7,304)
	<u><b>2,592</b></u>	<u><b>163</b></u>	<u><b>2,755</b></u>

未來租賃付款到期如下：

	最低 租賃付款 港幣千元	利息 港幣千元	現值 港幣千元
1 年內	7,270	(310)	6,960
1 年後但 2 年內	2,939	(58)	2,881
2 年後但 5 年內	222	(4)	218
於 2021 年 12 月 31 日	10,431	(372)	10,059
轉撥出售集團至分類為持作出售	(7,576)	272	(7,304)
	<b>2,855</b>	<b>(100)</b>	<b>2,755</b>

  

	最低 租賃付款 港幣千元	利息 港幣千元	現值 港幣千元
1 年內	8,002	(350)	7,652
1 年後但 2 年內	3,536	(116)	3,420
2 年後但 5 年內	973	(17)	956
於 2020 年 12 月 31 日	12,511	(483)	12,028

## 15. 可換股債券

本公司於 2019 年 11 月 18 日發行 84,000,000 股 7% 可換股債券，本金總額為港幣 42,000,000 元。可換股債券按港幣計值。債券將由發行日計 2 年內到期，持有人可選擇償還本金額或按未償還本金每港幣 0.5 元兌一股股份之固定兌換率兌換為本公司普通股。

負債部分及權益轉換部分之公允值乃由獨立專業估值師（Pretium Advisory Services Limited）於發行可換股債券時估值及無需每年重估。負債部分之公允值乃使用等額非可換股債券之市場利率計算。餘值（指權益轉換部分之價值）計入股東權益扣除遞延所得稅。

可換股債券於截至 2021 年 12 月 31 日止年度已悉數贖回。贖回後，可換股債券下概無尚未償還之本金額，且概無可換股債券曾經或將會轉換為本公司普通股。

於財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

	2021 年 港幣千元	2020 年 港幣千元
於 12 月 31 日之權益部分	<u>-</u>	<u>5,180</u>
於 1 月 1 日之負債部分	<b>38,912</b>	35,882
利息開支	<b>2,042</b>	5,970
已付利息	<b>(959)</b>	(2,940)
償還可換股債券	<b>(42,000)</b>	-
提前贖回可換股債券之虧損	<b>2,005</b>	-
於 12 月 31 日之負債部分	<u>-</u>	<u>38,912</u>

可換股債券之利息開支乃使用實際利率法以負債部分之實際利率 17.1% 計算。於年度內，概無可換股債券獲贖回或兌換。

## 16. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
普通股		
於 2020 年 12 月 31 日，2021 年 1 月 1 日及 2021 年 12 月 31 日	<u>424,850</u>	<u>42,486</u>
可轉換優先股		
於 2020 年 12 月 31 日，2021 年 1 月 1 日及 2021 年 12 月 31 日	<u>80,000</u>	<u>8,000</u>
已發行及繳足之普通股及可轉換優先股		
於 2021 年 12 月 31 日	<u>504,850</u>	<u>50,486</u>
於 2020 年 12 月 31 日	<u>504,850</u>	<u>50,486</u>

## 股息

董事會議決就報告年度不建議末期股息（2020年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於由香港時間 2022 年 5 月 16 日（星期一）至 2022 年 5 月 20 日（星期五）首尾兩天包括在內，將會暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席 2022 年股東周年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席 2022 年股東周年大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於香港時間 2022 年 5 月 13 日（星期五）下午 4 時 30 分前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖，以辦理股份過戶登記手續。

於上述的期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。

## 管理層討論及分析

### 財務概覽

港幣百萬元	截至 12 月 31 日止年度		變動	
	2021 年	2020 年 (經重列)	金額	%
<b>持續經營業務</b>				
收益	<b>430.7</b>	385.6	<b>45.1</b>	<b>↑ 11.7%</b>
毛利／(毛損)	<b>17.5</b>	(34.5)	<b>52.0</b>	<b>↑ 150.7%</b>
毛利／(毛損)率	<b>4.1%</b>	-8.9%	-	<b>↑ 13.0%</b>
經營開支(不包括利息)	<b>(30.7)</b>	(46.6)	<b>15.9</b>	<b>↓ 34.1%</b>
利息開支	<b>(2.9)</b>	(10.3)	<b>7.4</b>	<b>↓ 71.8%</b>
其他收入和損益	<b>8.3</b>	8.8	<b>(0.5)</b>	<b>↓ 5.7%</b>
償付保險申索	-	(10.2)	<b>10.2</b>	<b>↓ 100.0%</b>
有關出售的直接成本	<b>(6.3)</b>	-	<b>(6.3)</b>	-
稅項	<b>(1.3)</b>	(6.5)	<b>5.2</b>	<b>↓ 80.0%</b>
稅後虧損	<b>(15.4)</b>	(99.3)	<b>83.9</b>	<b>↓ 84.5%</b>
除息稅、折舊及攤銷前虧損	<b>(4.8)</b>	(76.5)	<b>71.7</b>	<b>↑ 93.7%</b>
每股基本虧損(港幣仙)	<b>(3.6)</b>	(23.4)	<b>19.8</b>	<b>↑ 84.6%</b>
<b>已終止業務</b>				
稅後溢利	<b>35.0</b>	113.5	<b>(78.5)</b>	<b>↓ 69.2%</b>
除息稅、折舊及攤銷前盈利	<b>48.9</b>	130.7	<b>(81.8)</b>	<b>↓ 62.6%</b>
<b>持續經營業務及已終止業務</b>				
股東應佔溢利	<b>19.6</b>	14.2	<b>5.4</b>	<b>↑ 38.0%</b>
每股基本盈利(港幣仙)	<b>4.6</b>	3.3	<b>1.3</b>	<b>↑ 39.4%</b>

### 持續經營業務

本集團的持續經營業務包括室內裝飾及特殊項目業務(「室內裝飾及特殊項目業務」)及中國物業及設施管理業務(「中國物業及設施管理業務」)，合共於截至 2021 年 12 月 31 日止年度(「報告年度」)錄得收益約港幣 430,700,000 元，較去年(2020 年：港幣 385,600,000 元)增加 11.7%。於報告年度，毛利約為港幣 17,500,000 元，自去年轉虧為盈，去年錄得重大毛損約港幣 34,500,000 元，乃由於去年就室內裝飾及特殊項目業務若干項目確認虧損撥備。

於報告年度，本集團錄得來自持續經營業務的除稅後虧損約港幣 15,400,000 元，而去年則錄得除稅後虧損約港幣 99,300,000 元。除了扭轉毛利，持續經營業務的業績改善乃由於 (i) 報告年度並無再次出現去年就僱員保險賠償申索錄得的成本約港幣 10,200,000 元；(ii) 於報告年度，若干行政費用已被已終止業務的業績承擔；(iii) 報告年度的財務成本減少約港幣 7,400,000 元，因為自經營業務產生之巨額現金淨額減輕本集團對外部融資的依賴，(iv) 部分因報告年度出售香港物業及設施管理業務（「香港物業及設施管理業務」）及輔助業務（「輔助業務」）（「統稱「出售集團」）產生的專業費用約港幣 6,300,000 元而被抵銷。本集團持續經營業務的每股虧損為港幣 3.6 仙（2020 年：每股虧損為港幣 23.4 仙）。

### 已終止業務

本集團的已終止業務包括香港物業及設施管理業務及輔助業務，其已於 2022 年 1 月 10 日出售予第三方。於報告年度，香港物業及設施管理業務及輔助業務相對維持穩定。然而與 2020 年包括政府防疫補貼約港幣 81,300,000 元的除稅後溢利約港幣 113,500,000 元相比，報告年度只獲得較少的政府補貼使除稅後溢利下跌至約港幣 35,000,000 元。

### 持續經營業務及已終止業務

包括持續經營業務及已終止業務，本集團股東應佔溢利為約港幣 19,600,000 元（2020 年：股東應佔溢利港幣 14,200,000 元）。報告年度，本集團每股盈利為港幣 4.6 仙（2020 年：每股盈利港幣 3.3 仙）。



## 業務回顧及前景

### 業務概覽

於報告年度，本集團的業務由室內裝飾及特殊項目業務及中國物業及設施管理業務構成持續經營業務，以及已於 2022 年 1 月 10 日出售予第三方的香港物業及設施管理業務及輔助業務並於報告年度的財務報表分類為已終止業務所組成。

### 本集團的持續經營業務

#### 與已終止業務進行公司間對銷前的本集團持續經營業務

港幣百萬元	室內裝飾及特殊項目業務 變動				中國物業及設施管理業務 變動			
	2020 年		金額	%	2020 年		金額	%
	2021 年 (經重列)				2021 年 (經重列)			
收益	418.9	374.8	44.1	↑11.8%	11.7	10.8	0.9	↑8.3%
毛利／(毛損)	8.9	(44.3)	53.2	↑120.1%	8.6	9.8	(1.2)	↓12.2%
經營開支	(12.8)	(29.5)	16.7	↓56.6%	(8.7)	(9.0)	0.3	↓3.3%
利息開支	(2.7)	(9.8)	7.1	↓72.4%	-	-	-	-
償付保險申索前經營(虧損)／溢利	(6.6)	(83.6)	77.0	↓92.1%	(0.1)	0.8	(0.9)	↓112.5%
償付保險申索	-	(10.2)	10.2	↓100.0%	-	-	-	-
經營(虧損)／溢利	(6.6)	(93.8)	87.2	↓93.0%	(0.1)	0.8	(0.9)	↓112.5%
政府補貼(附註)	-	4.7	(4.7)	↓100.0%	-	-	-	-
其他	3.1	(0.7)	3.8	↓542.9%	(0.2)	(0.3)	0.1	↓33.3%
稅項	(1.3)	(6.5)	5.2	↓80.0%	-	-	-	-
(純損)／純利	(4.8)	(96.3)	91.5	↑95.0%	(0.3)	0.5	(0.8)	↓160.0%

附註： 政府補貼 — 去年香港特別行政區政府推出的保就業計劃。

## 室內裝飾及特殊項目業務

報告年度底突然爆發新冠肺炎 Omicron 變種前，業務活動因應新冠肺炎有效措施於報告年度下半年開始重拾動力。室內裝飾及特殊項目業務把握機會完成現有項目及競投新項目以補充工程量。藉著過往的良好行業表現，室內裝飾及特殊項目業務於報告年度下半年獲授兩份重大合約。

室內裝飾及特殊項目業務自 2006 年起運作及截至 2021 年 12 月 31 日已完成逾 244 個項目，總合約金額超過港幣 90 億元，為本地客戶提供多種服務，覆蓋室內設計、裝修、翻新及保育、加建及改建工程（「加建及改建工程」）、建築、維護及樓宇相關項目的建築可行性研究。

2021 年是室內裝飾及特殊項目業務經歷困難的一年，市場僅從 2020 年起爆發新冠肺炎導致的疲弱經濟稍微復甦及業內競爭維持激烈。本集團專注處理結轉自過往年度的項目工程量及於報告年度完成多個重大項目。於報告年度，室內裝飾及特殊項目業務錄得總收益增加 11.8% 至約港幣 418,900,000 元（2020 年：港幣 374,800,000 元）。於報告年度，儘管竣工項目的已完成工程（已開出發票但尚未付款）的收益下調港幣 17,700,000 元，本集團正在籌備法律行動以收回上述項目的未付款項，而收益下調乃根據謹慎應用相關會計準則作出。此外，有數個項目因地盤交接較晚而延期，收入確認低於報告年度的預期。該分部錄得毛利約港幣 8,900,000 元，從 2020 年毛損約港幣 44,300,000 元轉虧為盈。轉虧為盈乃主要由於去年就若干室內裝飾及特殊項目業務項目確認減值虧損逾港幣 90,000,000 元。除上述的收益調整外，本集團於報告年度已克服有關不利項目的負面影響及專注於加強室內裝飾及特殊項目業務。於報告年度完成的項目的重大貢獻主要來自 4 個主要項目，包括兩所國際學校分別位於何文田的附件工程及沙田的改良工程、九龍塘的廟宇重建及銅鑼灣商業中心的加建及改建工程

於報告年度，室內裝飾及特殊項目業務結算昆士蘭聯保保險有限公司保險申索前的經營虧損為約港幣 6,600,000 元，較 2020 年龐大的經營虧損約港幣 83,600,000 元減少 92.1%。

在管理團隊的努力下，雖然外部經濟環境不明朗，我們於報告年度獲授合約總額約港幣 378,000,000 元的多個新主要合約，較去年增加 3 倍（2020 年：港幣 120,000,000 元），以補充未來兩年的工作量。獲授的新主要合約包括多項位於黃竹坑道、煙廠街及尖沙咀一間廟宇的裝修工程、山頂道重建項目及碧荔道上蓋工程的主要合約工程。包括這些合約，於 2021 年 12 月 31 日，手頭未完成合約總額為約港幣 329,000,000 元，當中大部分預期將於 2022 年予以確認。室內裝飾及特殊項目業務競投 9 個項目並有待公佈結果，包括新建築、修復、改建及加建工程及裝修工程，合約總額超過港幣 12 億元。倘獲授合約，將於未來幾年為本集團帶來重大收入。

於 2022 年初，Omicron 爆發嚴重打擊香港經濟。社交距離措施、旅遊限制及隔離措施收緊進一步減少經濟活動，甚至令本地業務停運，而零售業及食肆情況尤甚。業務營運商及物業擁有人採取更審慎的營商手法和延遲甚至放棄裝修、改建及加建工程或新建築項目。在此艱巨時期，我們將更加注重不太容易受到經濟衰退影響的教育界別、豪宅分部、銀行及辦公室、宗教團體客戶之機遇。

本集團預計政府政策及社會趨勢提供我們室內裝飾及特殊項目業務潛在業務的機遇，轉而增加以下兩方面市場佔有率。

裝修工程的需求將被以下因素驅動：

- 在「土地共享先導計劃」等限制政策支持下，住宅單位供應持續；
- 香港居民的生活水平提升，更加願意支付優質服務及高質生活環境；
- 辦公室搬遷到其他新興商業地區的需求不斷增加，如九龍東、鰂魚涌、太古及觀塘；
- 香港需要外牆維修工程的舊樓數目不斷增加；
- 2022-2023 年度賣地計劃下商業或住宅建築物的銷售及發展；及
- 新冠肺炎爆發導致多個酒店的升級改進項目。

維修、保養、改建及加建工程（「維修、保養、改建及加建工程」）的需求將被以下因素驅動：

- 對需要定期檢驗及維護公共設施的認識不斷提高，尤其是 2019 年社會局勢不穩期間公共設施受到毀壞後；
- 提高私人樓宇的建築物安全、健康及環境標準；
- 根據 2022/23 年度香港預算案改善建築物發展的質素；及
- 新市鎮發展項目增加，加上該等新發展地區相應的公共設施數目增加，包括遊樂場、醫院、體育中心、學校及其他康樂設施。

鑑於預期香港建造業未來數年整體將有所增長，董事相信市場將有相當大的商機及增長動力，證明本集團在室內裝飾及特殊項目業務的擴充計劃合理，可獲得進一步的市場份額及地位。

## 中國物業及設施管理業務

中國物業及設施管理業務的表現維持平穩，獲授 5 份位於上海、寧波及青島的新合約，金額約為港幣 5,600,000 元。然而，此分部於報告年度蒙受經營虧損港幣 100,000 元，而去年則為溢利港幣 800,000 元，主要由於並無於去年已確認的已收回壞賬及中央政府就新型冠狀病毒的支持性補救措施。

踏入 2022 年，鑑於中國物業及設施管理業務競爭激烈及出售香港物業及設施管理業務，本集團將採取審慎方式維持現有架構，同時同步探索新的或其他業務發展機會以增加中國物業及設施管理業務的收入來源。

## 本集團的已終止業務

港幣百萬元	香港物業及設施管理業務				輔助業務			
	變動				變動			
	2021 年	2020 年 (經重列)	金額	%	2021 年 (經重列)	2020 年	金額	%
收益	614.9	626.2	(11.3)	↓ 1.8%	160.5	120.2	40.3	↑ 33.5%
毛利	67.1	67.0	0.1	↑ 0.1%	27.7	22.3	5.4	↑ 24.2%
經營開支	(44.7)	(38.5)	(6.2)	↑ 16.1%	(9.9)	(12.1)	2.2	↓ 18.2%
經營溢利	22.4	28.5	(6.1)	↓ 21.4%	17.8	10.2	7.6	↑ 74.5%
政府補貼 (附註)	1.7	71.3	(69.6)	↓ 97.6%	-	10.0	(10.0)	↓ 100.0%
其他	(1.1)	0.7	(1.8)	↑ 257.1%	-	(0.3)	0.3	↓ 100.0%
稅項	(3.3)	(4.9)	1.6	↓ 32.7%	(2.4)	(2.0)	(0.4)	↑ 20.0%
純利	19.7	95.6	(75.9)	↓ 79.4%	15.4	17.9	(2.5)	↓ 14.0%

附註： 政府補貼 — 去年香港特別行政區政府推出的保就業計劃。已終止業務於報告年內錄得約港幣 1,700,000 元 (2020 年：港幣 81,300,000 元)。

## 香港物業及設施管理業務

報告年度，香港物業及設施管理業務的收益及毛利維持平穩，並繼續保持穩固的市場地位。本集團於香港管理 363 個項目，涉及超過 93,000 個住宅單位、商業及工業設施，並維持客戶類別豐富的多元化組合，包括政府、企業客戶、公共機構及私人客戶。服務範圍涵蓋包括但不限於政府部門、大規模公共設施、運輸系統、機場貨運站、教育機構、醫院、工商物業、商場、公共房屋、私人房屋及停車場等。

憑藉豐富管理經驗、優秀人才及領先創新科技，我們能夠為客戶提供最適合的「一站式」解決方案並取得彼等的信任。於報告年度，我們獲授 13 份新主要合約，項目年期介乎一年至三年，總合約額逾港幣 45,000,000 元，包括：

- 一份為期 1 年的合約，為超過 7,000 個單位的青衣公共屋邨提供物業管理服務；
- 一份為期 3 年的合約，為超過 1,000 個單位的青衣私人屋苑提供物業管理服務；
- 一份為期 3 年的合約，為天水圍文娛設施提供保安警衛服務。除了此新取合約外，我們自 2009 年起一直為其售票處提供服務；及
- 一份為期 3 年的合約，為大圍住宅屋苑提供物業管理服務。

儘管爆發新冠肺炎造成經濟不確定因素，惟香港物業及設施管理業務服務團隊成功把握新商機及達致上文所示的理想業務發展成績。此外，此分部仍然取得約 90% 的優秀續約率。於報告年度，多份重大合約成功按滿意的增長率重續，讓我們為本集團產生穩定收益，尤其在 (i) 教育界別設施管理；(ii) 公共交通公司提供客戶服務中心及後勤會計服務；及 (iii) 香港國際機場的士服務管理。

於報告年度下半年，隨著商業及購物等區域的外出就餐限制及社交距離措施放寬，停車場業務表現由去年虧損港幣 1,700,000 元大幅改善至報告年度的虧損港幣 200,000 元。

以上種種因素有助報告年度內香港物業及設施管理業務的毛利較去年輕微增加 0.1% 至約港幣 67,100,000 元，相較於收益減少 1.8% 至約港幣 614,900,000 元。

## 輔助業務

輔助業務由綜合採購、洗衣、清潔、保安、維修及技術支援服務組成，一直為核心香港物業及設施管理業務起支援作用及提供全面的增值服務予客戶。本集團輔助業務的收益及毛利分別較去年大幅提升 33.5%及 24.2%至約港幣 160,500,000 元及港幣 27,700,000 元。

輔助業務表現傑出，主要源於清潔業務，其手頭上有 13 份重大清潔合約，合約金額超過港幣 130,000,000 元，包括一份為地面交通營運商提供清潔服務的 30 個月合約，涵蓋的地點超過 130 個，以及一份為郵政及物流服務營運商提供清潔服務的 3 年期合約。

經計及於這兩年內獲授的重大的合約，加上持續有效的成本控制措施，輔助業務於報告年度錄得良好業績。

## 出售香港物業及設施管理業務及輔助業務

於報告年度，本公司訂立協議出售香港物業及設施管理業務及輔助業務予華潤物業管理有限公司，代價為港幣 539,000,000 元（「代價」）。出售事項於 2022 年 1 月 10 日完成，而本集團將於 2022 財政年度確認出售收益約港幣 438,000,000 元。就出售而言，管理層已考慮以下因素：

### (a) 代價公平合理

鑒於 (i) 撇除自政府防疫抗疫基金收到的補貼約港幣 81,300,000 元，本集團於截至 2020 年 12 月 31 日止年度錄得除稅後虧損；及 (ii) 代價較出售集團於 2021 年 6 月 30 日的資產淨值有所溢價，故董事認為出售事項實屬良機，可讓本集團變現出售集團內在價值。

### (b) 出售事項的裨益及室內裝飾及特殊項目業務的未來發展

即使室內裝飾及特殊項目業務於截至 2018 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止年度產生經營虧損，但有關財務業績乃由多個一次性或個別事件造成，董事預期室內裝飾及特殊項目業務會於新冠肺炎逐步緩和後重拾升勢。自 2019 年及 2020 年分別受一次性的社會動盪及疫情干擾後，室內裝飾及特殊項目業務的營運狀況自 2021 年經濟復甦及實施成本控制措施後已明顯改善。與 2020 年同期相比，室內裝飾及特殊項目業務截至 2021 年 6 月 30 日止六個月的收益及經營業績分別錄得約 24.2%及約 98.6%的升幅。

再者，根據 2021 年香港施政報告，政府已經或正在為北部都會區規劃多個發展項目，預計會提供約 350,000 個住宅單位。北部都會區將新增一幅 600 公頃左右的住宅及工業發展用地，預計會提供約 165,000 至 186,000 個住宅單位。整個北部都會區完全發展後，將提供合共 905,000 至 926,000 個住宅單位，連同元朗區及北區現有的 390,000 個住宅單位，可供約 2,500,000 萬人居住。董事預期，於長遠計，上述規劃亦會為室內裝飾及特殊項目業務創造龐大的潛在業務機會。

此外，出售事項的部分所得款項擬用於進一步提升餘下集團持續經營業務優勢，以額外現金購入保證金及支付前期成本，讓集團持續經營業務能夠競投更大及／或更多項目，繼而提高中標比率，有利室內裝飾及特殊項目業務擴張。預期集團持續經營業務將能夠適時把握更多市場商機，從而惠及其盈利能力。

### (c) 出售事項帶來大額收益

如本公司日期為 2021 年 12 月 1 日的通函及本公司日期為 2022 年 1 月 20 日的公告所披露，大部分出售香港物業及設施管理業務及輔助業務產生之款項淨額已於 2022 年 2 月 22 日派付特別股息予本公司股東。董事認為，派付特別股息給予股東機會，讓彼等收回於本公司的投資成本及部分變現持股價值，使股東在提升周轉能力的同時，又可保留於本公司的投資，繼續就本集團集團持續經營業務的未來發展收取回報。經考慮集團持續經營業務現時的現金流，有足夠現金資源於完成出售後派付特別股息，而派付特別股息不會對集團持續經營業務的財務狀況構成重大不利影響。

完成出售後，本集團將集中發展及擴展室內裝飾及特殊項目業務。

### 本集團的前景

展望未來，儘管 2022 年初 Omicron 爆發，隨著政府實施疾病控制政策，我們仍看好香港經濟預期於 2022 年錄得整體正面增長，惟復甦程度及速度仍面臨種種不確定因素，例如新冠肺炎發展。在經濟不穩的情況下，我們會瞄準比較穩定的本地住宅物業界別及教育界別、高尚住宅界別、銀行及辦公室、宗教團體的機遇及致力保持業務繼續增長。

經考慮整體業務後，我們認為本集團的整體財務表現保持穩定增長。一如既往，除了改善財務表現，我們必須繼續以透明，負責任和包容的方式開展業務，以便我們能夠繼續實現可持續發展的道路。可持續發展是我們業務策略的核心，與我們以客為本、正直誠實、群策群力、不斷創新及追求卓越的企業價值相匹配。我們致力通過改進與客戶的溝通及改善服務，提高客戶滿意度。另外，隨著經營環境急速轉變，我們採取合適措施管理各種營運及財務風險。憑藉其穩固根基及專心致志的管理團隊，本集團深信能克服眼前一切困難。

## 更改公司名稱及公司標誌

本公司已於 2021 年 12 月 23 日舉行之股東特別大會上獲本公司股東批准本公司英文名稱由「Synergis Holdings Limited」更改為「ISP Holdings Limited」及本公司採納「昇柏控股有限公司」為第二名稱以取代先前的中文名稱「昇捷控股有限公司」（僅作識別用途）。本公司於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的股份代號「02340」則維持不變。本公司標誌已更改以反映公司名稱的變更，自 2022 年 1 月 10 日生效。更改公司名稱及標誌乃為出售香港物業及設施管理業務及輔助業務而重建品牌的舉措之一。更改公司名稱詳情已於日期為 2021 年 11 月 29 日、2021 年 12 月 23 日和 2022 年 1 月 10 日的本公司公告及日期為 2021 年 12 月 1 日的本公司通函披露。

## 財務狀況及財務風險管理

截至 2021 年 12 月 31 日，由於全部貸款已於報告年度償還，本集團概無尚未償還銀行貸款。有關詳情在本公告財務報表附註 13 中披露。於報告年度，本集團的資金來源主要來自經營活動及融資活動（包括銀行信貸）。

銀行借貸之利息成本主要按香港銀行同業拆息加息差計算。就現有業務組合而言，管理層預期將以股東權益及銀行信貸之方式應付可預見的未來財務需求。本集團將繼續積極監控財務狀況，並維持充足營運資本及流動資金以把握任何良好商機及迎接未來挑戰。

本公司於 2019 年 11 月 18 日根據日期為 2019 年 10 月 24 日的配售協議透過配售代理向六名承配人配售本金總額港幣 42,000,000 元的 7% 可換股債券（「可換股債券」），承配人為個人及公司投資者（為獨立第三方及與本公司及其關連人士概無關連），據此可換股債券可於可換股債券附帶的轉換權獲悉數行使後按初步兌換價每股換股股份為港幣 0.50 元換為最多 84,000,000 股可換股股份。於 2021 年 12 月 31 日及直至本公告日期，可換股債券已悉數贖回。贖回後，可換股債券下概無尚未償還之本金額，且概無可換股債券曾經或將會轉換為本公司普通股。



財務狀況（港幣千元）	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>資產總值</b>	<b>521,963</b>	<b>628,198</b>
應收賬款及其他資產	246,978	385,974
現金及現金等值及已抵押銀行存款／原到期日超過三個月之定期存款	82,661	215,837
分類為持作銷售之資產	188,017	-
<b>流動資產</b>	<b>517,656</b>	<b>601,811</b>
應付賬款及其他負債	268,413	373,527
銀行貸款	-	64,000
可換股債券	-	38,912
分類為持作銷售之負債	87,457	-
<b>流動負債</b>	<b>355,870</b>	<b>476,439</b>
<b>非流動負債</b>	<b>1,116</b>	<b>6,277</b>
<b>資產淨值</b>	<b>164,977</b>	<b>145,482</b>
<b>每股資產淨值（港幣仙）</b>	<b>32.7</b>	<b>28.8</b>
<b>流動比率</b>	<b>1.5</b>	<b>1.3</b>

本集團在董事之監管下對其財務風險和資源採取審慎方式管理。

本集團的業務主要在香港進行，其大部分資產和負債均以港幣計值，因此本集團的外匯風險甚微。本集團業務在中國之增長透過永久注資長期撥付資金，因此本集團認為並無必要進行外匯對沖。

於 2021 年 12 月 31 日及截至本公告日期，除上述披露之香港物業及設施管理業務及輔助業務的出售及本公司間接全資附屬公司昇柏營造廠（工程）有限公司接獲元朗廠房發展的僱主的傳訊令狀（詳情載於本公司日期為 2021 年 1 月 18 日的公告）外，概無重大投資，資本承擔或或然負債。

## 現金管理

本集團設有中央現金管理系統。應對即時需求之現金結餘盈餘主要作為短期銀行存款存放於香港多間持牌銀行。

## 人力資源

截至 2021 年 12 月 31 日，本集團於香港及中國僱用合共 4,810 名員工（2020：4,879 名），當中 4,492 名員工為香港物業及設施管理業務及輔助業務僱用（2020：4,561 名），381 名員工為室內裝飾及特殊項目業務及中國物業及設施管理業務僱用（2020：381 名）。

2021 年下半年，香港經濟、商業及就業市場逐步復甦。人力資源在新常態下為支持本集團發揮了重要角色。為推動工作場所健康計劃以達成僱員健康及工作生活平衡，我們一直在維持業務連續性和為集團實現可持續發展做準備。為求更加靈活，遠程友好及數碼的工作模式，流程、工作空間、協作系統和員工健康的變化更見重要。為了維持優質服務，我們的恆常長期目標是為本集團留聘最優秀人才。我們透過市場研究以進行定期基準化分析法檢討，竭力確保員工獲得具競爭力的薪酬及福利。人力資源團隊一直盡其所能緊貼最新市況變化，以吸納更多人才加入我們的得獎團隊。此外，為了員工能與本集團共同成長，我們盡最大可能投資及與員工分享資源。我們相信員工將以優質服務回饋本公司及顧客，獲得更多顧客的讚賞及認同。

## 購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於報告年度概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

## 報告年度後續事項

### 出售交易

於報告年度後，在本公告財務報表附註 7 詳述的出售交易已於 2022 年 1 月 10 日完成。按照買賣協議，未付現金代價港幣 539,000,000 元及應付出售集團款項港幣 333,000 元的代價已於 2022 年 1 月結清。除本公告第 30 頁至第 31 頁標題為「出售香港物業及設施管理業務及輔助業務」一段所提供的資料外，出售交易詳情已於日期為 2021 年 11 月 26 日、2021 年 12 月 23 日和 2022 年 1 月 10 日的本公司公告及日期為 2021 年 12 月 1 日的本公司通函披露。

### 傳訊令狀

茲提述本公司日期為 2022 年 3 月 1 日的公告。於 2022 年 2 月 25 日，本公司作為第一被告人及昇柏營造廠（工程）有限公司（「昇柏營造廠」）作為第二被告人（統稱「該等被告人」）收到富勤保險（香港）有限公司作為原告人（「原告人」）之代表律師在香港高等法院原訟法庭所發出針對該等被告人的高院民事訴訟 2022 年第 245 號項下之傳訊令狀（「傳訊令狀」），就富勤保險（香港）有限公司及昇柏營造廠為保證昇柏營造廠需妥善履約及遵守元朗廠房發展之主要建築工程之合約而簽署的保證金，向該等被告人申索向原告人存入港幣 58,900,000 元，直至原告人在保證金下的責任獲解除之時；及／或其他濟助及按彌償基準計算的訟費。傳訊令狀與另一份傳訊令狀有關，茲提述本公司日期為 2021 年 1 月 18 日之公告，根據高院訴訟編號高院建築及仲裁訴訟 2021 年第 6 號，原告人（根據高院建築及仲裁訴訟 2021 年第 6 號）向富勤保險（香港）有限公司（作為高院建築及仲裁訴訟 2021 年第 6 號的第一被告人）及昇柏營造廠（作為高院建築及仲裁訴訟 2021 年第 6 號的第二被告人）就（其中包括）指稱違反保證金提出申索。

本公司認為傳訊令狀與高院建築及仲裁訴訟 2021 年第 6 號有關，並不會在高院建築及仲裁訴訟 2021 年第 6 號的責任以外產生任何責任。無論如何，本公司及昇柏營造廠正在諮詢關於上述高院民事訴訟 2022 年第 245 號法律程序的法律意見，並將為自身抗辯。

本公司將於適當的時候另發公告，以讓本公司股東及潛在投資者了解關於上述申索的任何最新重大發展。

## 成立投資委員會及收購上市證券

於2022年3月15日成立投資委員會（「委員會」），以（其中包括）處理有關本公司投資方面的事務。董事會主席兼執行董事朱俊浩先生已獲委任為委員會主席，而非執行董事林俊傑先生及獨立非執行董事劉文德先生已獲委任為委員會成員，均自2022年3月15日起生效。

於委員會成立同日，本公司於公開市場以總代價約港幣29,700,000元（不包括交易成本）收購上市證券（「收購事項」）。由於收購事項乃於公開市場進行，故本公司並不知悉上市證券賣方之身份。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，上市證券之各賣方及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方。

就以待本集團業務擴展及發展之各階段進行資本配置的資金及流動性管理而言，董事會認為收購事項為本集團提供收購潛在投資的良機，以帶來穩定投資回報。管理層預期投資於具有良好聲譽的上市公司，該等公司通常為業務成熟且財務穩健的公司（如藍籌股），並對其財務表現及未來前景持積極看法。董事會亦認為，鑒於上市證券的現行市價，上述交易為具有吸引力的市場機會。由於收購事項乃按市價作出，董事認為，收購事項乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。收購事項的詳情已於本公司日期為2022年3月18日的公告中披露。

## 經審核委員會審閱

本公司審核委員會由 3 名成員組成，包括劉文德先生（審核委員會主席）、李翰文先生及杜振偉先生。審核委員會連同本公司之管理層已審閱本集團於報告年度之綜合財務報表。

## 審閱本全年業績公告

本全年業績公告內第 1 頁至第 21 頁所載之數字已獲本公司外聘核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司同意，並與本集團於報告年度之綜合財務報表草擬本所載金額一致。香港立信德豪會計師事務所有限公司就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證聘用工作，故此香港立信德豪會計師事務所有限公司並無就本全年業績公告作出任何核證。

## 董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納聯交所證券上市規則（「上市規則」）（經聯交所不時修訂）附錄 10 所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為其規管董事進行證券交易之操守準則。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於報告年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

## 企業管治守則

本公司已應用上市規則附錄 14 所載之《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）之原則、守則條文及若干建議最佳常規。

於報告年度內，本公司已遵守《企業管治守則》之所有守則條文，並在適當情況下，遵守年內生效的《企業管治守則》之適用的建議最佳常規。

承董事會命  
昇柏控股有限公司  
主席  
朱俊浩

香港，2022 年 3 月 29 日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事朱俊浩先生（主席）；非執行董事林俊傑先生；以及獨立非執行董事劉文德先生、李翰文先生及杜振偉先生。