

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 2022 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 2022 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 2022 年 12 月 31 日止年度

|                        | 附註 | 2022 年<br>港幣千元   | 2021 年<br>港幣千元 |
|------------------------|----|------------------|----------------|
| <b>持續經營業務</b>          |    |                  |                |
| 收益                     | 4  | <b>224,923</b>   | 430,651        |
| 銷售及服務成本                |    | <b>(202,263)</b> | (413,155)      |
| 毛利                     |    | <b>22,660</b>    | 17,496         |
| 其他收入和損益                | 5  | <b>7,229</b>     | 8,272          |
| 一般及行政開支                |    | <b>(31,374)</b>  | (36,754)       |
| 利息開支                   |    | <b>(87)</b>      | (2,878)        |
| 應收賬款及合約資產之<br>減值虧損撥備淨額 |    | <b>36</b>        | (243)          |
| 除稅前虧損                  | 6  | <b>(1,536)</b>   | (14,107)       |
| 稅項                     | 8  | <b>(164)</b>     | (1,339)        |
| 年內來自持續經營業務的虧損          |    | <b>(1,700)</b>   | (15,446)       |

綜合損益及其他全面收益表  
截至 2022 年 12 月 31 日止年度

|                           | 附註 | 2022 年<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元  |
|---------------------------|----|----------------|-----------------|
| 年內來自持續經營業務的虧損             |    | <u>(1,700)</u> | <u>(15,446)</u> |
| <b>已終止業務</b>              |    |                |                 |
| 年內來自己終止業務溢利               | 7A | <u>438,440</u> | <u>35,058</u>   |
| 本公司股權持有人應佔年內溢利            |    | <u>436,740</u> | <u>19,612</u>   |
| 其他全面收益／（虧損）：              |    |                |                 |
| 其後將不會重新分類至損益之項目：          |    |                |                 |
| 重新計量長期服務金負債               |    | 10             | (999)           |
| 可其後重新分類至損益之項目：            |    |                |                 |
| 換算海外業務產生之匯兌差額             |    | <u>(2,697)</u> | <u>882</u>      |
| 年內其他全面虧損                  |    | <u>(2,687)</u> | <u>(117)</u>    |
| 本公司股權持有人應佔年內全面收益總額        |    | <u>434,053</u> | <u>19,495</u>   |
| 本公司股權持有人應佔以下所得之年內全面<br>收益 |    |                |                 |
| —持續經營業務                   |    | (4,387)        | (14,574)        |
| —已終止業務                    |    | <u>438,440</u> | <u>34,069</u>   |
|                           |    | <u>434,053</u> | <u>19,495</u>   |
| <b>來自持續經營業務及已終止業務</b>     |    |                |                 |
| 本公司擁有人應佔每股盈利              |    |                |                 |
| —基本（港幣仙）                  | 10 | <u>87.9</u>    | <u>4.6</u>      |
| —攤薄（港幣仙）                  | 10 | <u>86.5</u>    | <u>3.9</u>      |
| <b>來自持續經營業務</b>           |    |                |                 |
| 本公司擁有人應佔每股虧損              |    |                |                 |
| —基本（港幣仙）                  | 10 | <u>(0.4)</u>   | <u>(3.6)</u>    |
| —攤薄（港幣仙）                  | 10 | <u>(0.3)</u>   | <u>(3.1)</u>    |

綜合財務狀況表  
於 2022 年 12 月 31 日

|                                | 附註 | 2022 年<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元 |
|--------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>非流動資產</b>                   |    |                |                |
| 物業、機器及設備                       |    | 1,936          | 4,039          |
| 投資物業                           |    | -              | -              |
| 遞延稅項資產                         |    | 240            | 268            |
| <b>非流動資產總額</b>                 |    | <b>2,176</b>   | <b>4,307</b>   |
| <b>流動資產</b>                    |    |                |                |
| 合約資產                           |    | 115,899        | 139,628        |
| 應收賬款                           | 11 | 102,839        | 104,348        |
| 按金及預付款項                        |    | 1,796          | 2,906          |
| 按公平值計入損益的金融資產（「按公平值計入損益的金融資產」） |    | 28,653         | -              |
| 可收回稅項                          |    | -              | 96             |
| 現金及現金等值                        |    | 153,427        | 82,661         |
| 已抵押銀行存款／原到期日超過三個月之定期存款         |    | 19,524         | -              |
|                                |    | <b>422,138</b> | <b>329,639</b> |
| 分類為持作出售資產                      | 7B | -              | 188,017        |
| <b>流動資產總額</b>                  |    | <b>422,138</b> | <b>517,656</b> |
| <b>流動負債</b>                    |    |                |                |
| 應付賬款及應計費用                      | 12 | 222,699        | 265,673        |
| 合約負債                           |    | -              | 497            |
| 租賃負債                           | 13 | 1,053          | 1,901          |
| 應付出售集團款項                       |    | -              | 333            |
| 應付稅項                           |    | 119            | 9              |
|                                |    | <b>223,871</b> | <b>268,413</b> |
| 分類為持作出售負債                      | 7B | -              | 87,457         |
| <b>流動負債總額</b>                  |    | <b>223,871</b> | <b>355,870</b> |
| <b>流動資產淨值</b>                  |    | <b>198,267</b> | <b>161,786</b> |
| <b>資產總額減流動負債</b>               |    | <b>200,443</b> | <b>166,093</b> |

|                     | 附註 | 2022 年<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元 |
|---------------------|----|----------------|----------------|
| <b>非流動負債</b>        |    |                |                |
| 長期服務金負債             |    | 128            | 133            |
| 租賃負債                | 13 | 59             | 854            |
| 遞延稅項負債              |    | 58             | 129            |
| <b>非流動負債總額</b>      |    | <b>245</b>     | <b>1,116</b>   |
| <b>資產淨值</b>         |    | <b>200,198</b> | <b>164,977</b> |
| <b>本公司股權持有人應佔權益</b> |    |                |                |
| 股本                  | 15 | 50,486         | 50,486         |
| 儲備                  |    | 149,712        | 114,491        |
| <b>權益總額</b>         |    | <b>200,198</b> | <b>164,977</b> |

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

昇柏控股有限公司（「本公司」），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。

本集團之主要業務主要為於香港從事提供室內裝飾及特殊項目業務以及於中國從事提供物業及設施管理服務。

除另有列明者外，本綜合財務報表以港幣千元列示，並已於 2023 年 3 月 24 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) 採納經修訂準則 — 於 2022 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經修訂準則、詮釋及準則修訂：

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| 香港財務報告準則第 3 號（修訂）              | 概念框架之提述  |
| 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  |
| 香港會計準則第 37 號（修訂）               | 虧損性合約 — 履行合約之成本  |
| 香港財務報告準則 2018 年至 2020 年週期之年度改進 | 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 號及香港會計準則第 41 號之隨附示例（修訂） |

於 2022 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。

採納香港財務報告準則之修訂對本集團本年度及過往年度之財務狀況及表現並無造成重大影響。

(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>2</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>1</sup>                                  |
| 香港詮釋第 5 號 (2022 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>1</sup>          |
| 香港會計準則第 8 號 (修訂)                   | 會計估算定義 <sup>1</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>1</sup>                     |
| 香港財務報告準則第 17 號                     | 保險合約 <sup>1</sup>                                     |
| 香港財務報告準則第 17 號 (修訂)                | 香港財務報告準則第 17 號及香港財務報告準則第 9 號的初始應用 — 比較資料 <sup>1</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>3</sup>                 |
| 香港財務報告準則第 16 號 (修訂)                | 售後租回之租賃負債 <sup>2</sup>                                |
| 香港會計準則第 1 號 (修訂)                   | 附帶契諾之非流動負債 <sup>2</sup>                               |

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

<sup>2</sup> 於 2024 年 1 月 1 日開始或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</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

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算，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：

- 室內裝飾及特殊項目業務（「室內裝飾及特殊項目業務」）；及
- 中國的物業及設施管理業務（「中國物業及設施管理業務」）。

兩項經營業務分別為輔助業務，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」）及香港物業及設施管理業務（「香港物業及設施管理業務」）（統稱「出售集團」）已於截至 2021 年 12 月 31 日止年度期間終止，並於報告年度出售。於報告年度，本集團重組其內部報告架構，導致其報告分部的組成發生變化。以下報告的分部資料不包括這些已終止業務的任何金額，這些金額在附註 7A 中有更詳細的描述。

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綜合財務報表內呈列。



分部業績

| 2022年(港幣千元) | 持續經營業務      |             | 小計       | 行政費用<br>(附註) | 總計       |
|-------------|-------------|-------------|----------|--------------|----------|
|             | 室內裝飾及特殊項目業務 | 中國物業及設施管理業務 |          |              |          |
| 收益          |             |             |          |              |          |
| — 一段時間      | 217,685     | 7,238       | 224,923  | -            | 224,923  |
|             | 217,685     | 7,238       | 224,923  | -            | 224,923  |
| 毛利          | 18,082      | 4,578       | 22,660   | -            | 22,660   |
| 毛利率         | 8.3%        | 63.2%       | 10.1%    | -            | 10.1%    |
| 經營開支        | (14,881)    | (4,735)     | (19,616) | (6,072)      | (25,688) |
| 經營溢利／(虧損)   | 3,201       | (157)       | 3,044    | (6,072)      | (3,028)  |
| 經營溢利／(虧損)率  | 1.5%        | -2.2%       | 1.4%     | -            | -1.3%    |
| 有關出售事項的直接成本 | -           | -           | -        | (5,650)      | (5,650)  |
| 租賃利息開支      | (49)        | (38)        | (87)     | -            | (87)     |
| 其他收入        | 2,814       | 822         | 3,636    | 3,593        | 7,229    |
| 除稅前溢利／(虧損)  | 5,966       | 627         | 6,593    | (8,129)      | (1,536)  |
| 稅項          | (164)       | -           | (164)    | -            | (164)    |
| 年內溢利／(虧損)   | 5,802       | 627         | 6,429    | (8,129)      | (1,700)  |

附註： 行政費用主要為公司及行政活動，以及共享服務。

|                         | 持續經營業務      |             |          | 行政費用<br>(附註) | 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       |              |          |
| <b>2021年(港幣千元)(經重列)</b> |             |             |          |              |          |
| 收益                      |             |             |          |              |          |
| — 一段時間                  | 418,875     | 11,776      | 430,651  | -            | 430,651  |
|                         | 418,875     | 11,776      | 430,651  | -            | 430,651  |
| 毛利                      | 8,849       | 8,647       | 17,496   | -            | 17,496   |
| 毛利率                     | 2.1%        | 73.4%       | 4.1%     | -            | 4.1%     |
| 經營開支                    | (10,761)    | (8,703)     | (19,464) | (9,191)      | (28,655) |
| 提前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                    | (6,575)     | (56)        | (6,631)  | (9,191)      | (15,822) |
| 經營虧損率                   | -1.6%       | -0.5%       | -1.5%    | -            | -3.7%    |
| 有關出售事項的直接成本             | -           | -           | -        | (6,337)      | (6,337)  |
| 租賃利息開支                  | (69)        | (151)       | (220)    | -            | (220)    |
| 其他收入和損益                 | 3,200       | (105)       | 3,095    | 5,177        | 8,272    |
| 除稅前虧損                   | (3,444)     | (312)       | (3,756)  | (10,351)     | (14,107) |
| 稅項                      | (1,339)     | -           | (1,339)  | -            | (1,339)  |
| 年內虧損                    | (4,783)     | (312)       | (5,095)  | (10,351)     | (15,446) |

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

|                     | 2022年<br>港幣千元 | 2021年<br>港幣千元 |
|---------------------|---------------|---------------|
| <b>持續經營業務</b>       |               |               |
| 政府補貼（附註）            | 2,128         | -             |
| 其他收入                | 684           | 3,174         |
| 銀行利息收入              | 3,374         | 146           |
| 出售物業、機器及設備之收益       | 10            | -             |
| 出售集團的行政服務支援         | -             | 5,177         |
| 來自按公平值計入損益之金融資產的股息  | 1,335         | -             |
| 按公平值計入損益之金融資產的公平值變動 | (1,018)       | -             |
| 匯兌收益／（虧損）           | 716           | (225)         |
|                     | <b>7,229</b>  | <b>8,272</b>  |

附註： 主要包括來自香港特別行政區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。

## 6. 除稅前虧損

|               | 2022年<br>港幣千元 | 2021年<br>港幣千元 |
|---------------|---------------|---------------|
| <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）  | 52,371        | 52,238        |
| 物業、機器及設備折舊    | 713           | 721           |
| 使用權資產折舊       | 2,302         | 3,639         |
| 核數師薪酬         |               |               |
| — 審核          | 1,000         | 2,350         |
| — 非審核         | 150           | 148           |
| 短期租賃開支        | 31            | 310           |

## 7. 已終止業務及出售附屬公司

根據本公司日期為 2021 年 12 月 1 日之通函，於 2021 年 11 月 26 日，賣方（即本公司）與買方（獨立第三方）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（佔出售集團 100% 股權），而出售集團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。於 2022 年 1 月 10 日，交易已完成，而出售集團之成員公司不再為本公司之附屬公司。

完成出售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。

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 1 月 10 日期間及截至 2021 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

|                         | 2022 年 1 月<br>1 日至 2022<br>年 1 月 10 日<br>期間<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元 |
|-------------------------|---|----------------|
| 收益                      | -   | 775,364        |
| 銷售及服務成本                 | -   | (680,498)      |
| 毛利                      | -   | 94,866         |
| 其他收入                    | -   | 2,957          |
| 一般及行政開支                 | -   | (51,792)       |
| 利息開支                    | -   | (293)          |
| 應收賬款及合約資產之減值虧損撥備淨額      | -   | 237            |
| 除稅前溢利                   | -   | 45,975         |
| 稅項                      | -   | (5,740)        |
| 期內／年內溢利                 | -   | 40,235         |
| 集團內公司間註銷應付本集團收益         | -   | (5,177)        |
| 出售附屬公司之收益，扣除交易成本（附註 7B） | 438,440   | -              |
| 本集團應佔期內／年內溢利            | 438,440   | 35,058         |

## 7B 於出售日期出售之資產及負債

於 2022 年 1 月 10 日  
港幣千元

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| 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         |
| 可收回稅項                  | 1,912          |
| 應收持續經營業務款項             | 333            |
| 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          |
| 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)           |
| 已出售資產淨值                | <u>100,560</u> |

### 代價：

港幣千元

|      |                |
|------|----------------|
| 現金代價 | <u>539,000</u> |
|------|----------------|

### 出售集團的出售之收益：

港幣千元

|            |                |
|------------|----------------|
| 現金代價       | 539,000        |
| 已出售資產淨值    | (100,560)      |
| 出售收益（附註7A） | <u>438,440</u> |

## 出售事項產生的現金流入淨額：

|              | 於2022年1月10日<br>港幣千元 |
|--------------|---------------------|
| 已收現金代價       | 539,000             |
| 減：出售的現金及現金等值 | (9,803)             |
| 淨現金流入        | <u>529,197</u>      |

## 8. 稅項

香港利得稅乃按本年度之估計應課稅溢利在抵銷往年結轉之可動用稅損後以稅率 16.5%（2021 年：16.5%）撥備。於 2018 年 3 月 21 日，香港立法會通過《2017 年稅務（修訂）（第 7 號）條例草案》（「條例草案」），以引入兩級利得稅稅率制度。該條例草案於 2018 年 3 月 28 日簽署成為法例，並於翌日刊憲。在兩級利得稅稅率制度下，符合資格集團實體首港幣 2,000,000 元的溢利將按 8.25% 的稅率徵稅，超過港幣 2,000,000 元的溢利則將按 16.5% 的稅率徵稅。不符合兩級利得稅稅率制度資格的香港其他集團實體的溢利將繼續按 16.5% 的統一稅率徵稅。因此，合資格集團實體的香港利得稅按首港幣 2,000,000 元的估計應課稅溢利的 8.25% 及超過港幣 2,000,000 元的估計應課稅溢利的 16.5% 計算。

中國企業所得稅乃按應課稅溢利的法定所得稅稅率 25%（2021 年：25%）計算。

由於截至 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止年度內並無產生應課稅溢利，故並無澳門補充所得稅撥備。

在香港以外產生利潤的稅項已根據本年度估計應課稅溢利按本集團經營所在國家／地區的現行稅率計算。

綜合損益及其他全面收益表扣除／（計入）之稅項金額如下：

|               | 2022 年<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| <b>持續經營業務</b> |                |                |
| 當期稅項          |                |                |
| 香港利得稅         |                |                |
| － 一年內撥備       | 207            | 1,361          |
| － 過往年度超額撥備    | -              | (162)          |
| 遞延稅項          | (43)           | 140            |
|               | <u>164</u>     | <u>1,339</u>   |

## 9. 股息

|                           | 2022 年<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元 |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>持續經營業務</b>             |                |                |
| 於報告年度已確認為分派之股息：           |                |                |
| 第一次特別股息，每股股份港幣 0.59 元（附註） | 297,862        | -              |
| 第二次特別股息，每股股份港幣 0.20 元（附註） | 100,970        | -              |
|                           | <u>398,832</u> | <u>-</u>       |

附註： 於 2022 年 1 月 20 日及 2022 年 11 月 23 日舉行之董事會（「董事會」）會議上，董事會議決按截至 2022 年 12 月 31 日止年度的 504,850,000 股股份（包括 424,850,000 股普通股及 80,000,000 股可轉換優先股），分別宣派特別股息每股股份／可轉換優先股港幣 0.59 元及每股股份／可轉換優先股港幣 0.20 元（2021 年：分別為無及無）。

於 2023 年 3 月 24 日舉行之會議上，董事會議決不就報告年度宣派末期股息（2021 年：無）。

## 10. 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）除以年內已發行普通股加權平均數計算。

|                               | 2022 年          | 2021 年         |
|-------------------------------|-----------------|----------------|
| 股權持有人應佔年內溢利／（虧損）（港幣千元）        |                 |                |
| - 持續經營業務及已終止業務                | <b>436,740</b>  | 19,612         |
| - 持續經營業務                      | <b>(1,700)</b>  | (15,446)       |
|                               | <hr/>           | <hr/>          |
| 減：可轉換優先股股權持有人之股息（港幣千元）        |                 |                |
| - 持續經營業務及已終止業務                | <b>(63,200)</b> | -              |
| - 持續經營業務                      | -               | -              |
|                               | <hr/>           | <hr/>          |
| 普通股股權持有人應佔年內溢利／（虧損）<br>（港幣千元） |                 |                |
| - 持續經營業務及已終止業務                | <b>373,540</b>  | 19,612         |
| - 持續經營業務                      | <b>(1,700)</b>  | (15,446)       |
|                               | <hr/>           | <hr/>          |
| 已發行加權平均普通股（千股）                | <b>424,850</b>  | <b>424,850</b> |
|                               | <hr/>           | <hr/>          |
| 每股基本盈利／（虧損）（港幣仙）              |                 |                |
| - 持續經營業務及已終止業務                | <b>87.9</b>     | 4.6            |
| - 持續經營業務                      | <b>(0.4)</b>    | (3.6)          |
|                               | <hr/>           | <hr/>          |



- (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）乃根據以下數據計算：

|                            | 2022 年         | 2021 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>436,740</b> | 19,612   |
| －持續經營業務                    | <b>(1,700)</b> | (15,446) |
|                            | <hr/>          | <hr/>    |
| <b>股份數目</b>                |                |          |
| 已發行普通股加權平均數（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   |
|                            | <hr/>          | <hr/>    |
| 就計算每股攤薄盈利／（虧損）之加權平均普通股（千股） | <b>504,850</b> | 504,850  |
|                            | <hr/>          | <hr/>    |
| 每股攤薄盈利／（虧損）（港幣仙）           |                |          |
| －持續經營業務及已終止業務              | <b>86.5</b>    | 3.9      |
| －持續經營業務                    | <b>(0.3)</b>   | (3.1)    |
|                            | <hr/>          | <hr/>    |

附註： 任何可能行使的可轉換債券的影響均不包括在截至 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止年度攤薄每股盈利／（虧損）的計算中，其影響被認為是反攤薄的。

### 已終止業務

截至 2022 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 88.3 仙及港幣 86.8 仙（2021 年：每股基本及攤薄盈利分別為港幣 8.3 仙及港幣 6.9 仙），乃根據本公司普通股股權持有人應佔已終止業務的年內溢利約港幣 438,440,000 元（2021 年：港幣 35,058,000 元）及上文詳述之每股基本及攤薄盈利之分母。

## 11. 應收賬款

本集團應收賬款之信貸期一般介乎 30 至 60 日（2021 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：

|                      | 2022 年<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 應收賬款                 |                |                |
| 0 至 30 日             | 11,042         | 64,690         |
| 31 至 60 日            | -              | 30,861         |
| 61 至 90 日            | 516            | 10,993         |
| 90 日以上               | 28,896         | 35,934         |
|                      | <b>40,454</b>  | 142,478        |
| 其他應收款項               | 11,460         | 37,146         |
| 應收保固金                | 56,548         | 68,334         |
| 應收賬款                 | 108,462        | 247,958        |
| 應收賬款、應收保固金及其他應收款項之減值 | (5,623)        | (5,856)        |
|                      | <b>102,839</b> | 242,102        |
| 轉撥出售集團至分類為持作出售       | -              | (137,754)      |
|                      | <b>102,839</b> | 104,348        |

承建業務之應收保固金乃根據相關合約條款結付。於 2022 年 12 月 31 日，約港幣 4,954,000 元（2021 年：港幣 4,378,000 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（2021 年：30 至 60 日）。按發票日期分類之應付賬款之賬齡分析如下：

|                   | 2022 年<br>港幣千元 | 2021 年<br>港幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 應付賬款              |                |                |
| 0 至 30 日          | 100,796        | 171,859        |
| 31 至 60 日         | 8,828          | 6,214          |
| 61 至 90 日         | 5,796          | 6,098          |
| 90 日以上            | 28,033         | 27,370         |
|                   | <u>143,453</u> | <u>211,541</u> |
| 應付保固金、其他應付賬款及應計費用 | 79,246         | 118,238        |
|                   | <u>222,699</u> | <u>329,779</u> |
| 轉撥出售集團至分類為持作出售    | -              | (64,106)       |
|                   | <u>222,699</u> | <u>265,673</u> |

承建業務之應付保固金乃根據相關合約條款結付。

### 13. 租賃負債

|                                    | 租賃土地<br>及樓宇<br>港幣千元 | 傢俱及<br>設備<br>港幣千元 | 總計<br>港幣千元    |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|---------------|
| 於 2021 年 1 月 1 日                   | 11,473              | 555               | 12,028        |
| 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)           |
|                                    | <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負債                   | (6,828)             | (476)             | (7,304)       |
| 於 2021 年 12 月 31 日及 2022 年 1 月 1 日 | <b>2,592</b>        | <b>163</b>        | <b>2,755</b>  |
| 添置                                 | 1,614               | -                 | 1,614         |
| 終止                                 | (760)               | -                 | (760)         |
| 利息開支                               | 77                  | 10                | 87            |
| 租賃付款                               | (2,307)             | (136)             | (2,443)       |
| 匯兌差異                               | (241)               | 100               | (141)         |
| 於 2022 年 12 月 31 日                 | <u>975</u>          | <u>137</u>        | <u>1,112</u>  |
| 代表：                                |                     |                   |               |
| 流動                                 | 916                 | 137               | 1,053         |
| 非流動                                | 59                  | -                 | 59            |
|                                    | <u>975</u>          | <u>137</u>        | <u>1,112</u>  |

未來租賃付款到期如下：

|                             | 最低租賃<br>付款<br>港幣千元 | 利息<br>港幣千元   | 現值<br>港幣千元     |
|-----------------------------|--------------------|--------------|----------------|
| 1 年內                        | 1,072              | (19)         | 1,053          |
| 1 年後但 2 年內                  | 59                 | -            | 59             |
| 於 2022 年 12 月 31 日          | <u>1,131</u>       | <u>(19)</u>  | <u>1,112</u>   |
|                             | 最低租賃<br>付款<br>港幣千元 | 利息<br>港幣千元   | 現值<br>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            |
|                             | <u>10,431</u>      | <u>(372)</u> | <u>10,059</u>  |
| 轉撥出售集團至分類為持作出售<br>負債（附註 7B） | <u>(7,576)</u>     | <u>272</u>   | <u>(7,304)</u> |
| 於 2021 年 12 月 31 日          | <u>2,855</u>       | <u>(100)</u> | <u>2,755</u>   |

## 14. 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。負債部分之公允值計入非流動金融負債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 2021 年綜合財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

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

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。

## 15. 股本

|   | 股份數目<br>千股        | 金額<br>港幣千元       |
|---|-------------------|------------------|
| 於 2021 年 12 月 31 日，2022 年 1 月 1 日<br>及 2022 年 12 月 31 日 |                   |                  |
| 法定：   |                   |                  |
| — 每股普通股港幣 0.1 元   | 9,000,000         | 900,000          |
| — 每股可轉換優先股（「轉換優先股」）港幣 0.1 元                             | 1,000,000         | 100,000          |
|   | <u>10,000,000</u> | <u>1,000,000</u> |
| 於 2021 年 12 月 31 日，2022 年 1 月 1 日<br>及 2022 年 12 月 31 日 |                   |                  |
| 已發行及繳足：   |                   |                  |
| — 每股普通股港幣 0.1 元   | 424,850           | 42,486           |
| — 每股可轉換優先股（「轉換優先股」）港幣 0.1 元                             | 80,000            | 8,000            |
|   | <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（2021年：無）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於由香港時間 2023 年 5 月 16 日（星期二）至 2023 年 5 月 19 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 2023 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 2023 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 2023 年 5 月 15 日（星期一）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           |                   |
|----------------------|-----------------|---------------|--------------|-------------------|
|                      | 2022 年          | 2021 年        | 金額           | %                 |
| <b>持續經營業務</b>        |                 |               |              |                   |
| 收益                   | 224.9           | 430.7         | (205.8)      | ↓ 47.8%           |
| 毛利                   | 22.7            | 17.5          | 5.2          | ↑ 29.7%           |
| 毛利率                  | 10.1%           | 4.1%          | -            | ↑ 6.0%            |
| 經營開支（不包括利息）          | (25.7)          | (30.7)        | 5.0          | ↓ 16.3%           |
| 銀行貸款及可換股債券的利息開支      | -               | (2.7)         | 2.7          | ↓ 100.0%          |
| <b>經營虧損</b>          | <b>(3.0)</b>    | <b>(15.9)</b> | <b>12.9</b>  | <b>↓ 81.1%</b>    |
| 其他收入和損益              | 5.1             | 8.3           | (3.2)        | ↓ 38.6%           |
| 政府補貼                 | 2.1             | -             | 2.1          | -                 |
| 租賃利息開支               | (0.1)           | (0.2)         | 0.1          | ↓ 50.0%           |
| 有關出售的直接成本            | (5.6)           | (6.3)         | 0.7          | ↓ 11.1%           |
| 稅項                   | (0.2)           | (1.3)         | 1.1          | ↓ 84.6%           |
| <b>年內來自持續經營業務的虧損</b> | <b>(1.7)</b>    | <b>(15.4)</b> | <b>13.7</b>  | <b>↓ 89.0%</b>    |
| <b>已終止業務</b>         |                 |               |              |                   |
| 年內來自己終止業務的溢利         | 438.4           | 35.0          | 403.4        | ↑ 1,152.6%        |
| <b>持續經營業務及已終止業務</b>  |                 |               |              |                   |
| <b>本公司權益持有人應佔溢利</b>  | <b>436.7</b>    | <b>19.6</b>   | <b>417.1</b> | <b>↑ 2,128.1%</b> |
| 除息稅、折舊及攤銷前盈利         | 440.0           | 44.1          | 395.9        | ↑ 897.7%          |
| 每股基本盈利（港幣仙）          | 87.9            | 4.6           | 83.3         | ↑ 1,810.9%        |

## 持續經營業務

本集團的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」）構成本集團的持續經營業務。持續經營業務合共於截至 2022 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」）錄得收益約港幣 224,900,000 元，較去年（2021 年：港幣 430,700,000 元）減少 47.8%。減少乃主要由於(1)若干主要合約已於去年完成；(2) 地盤延遲交接及確認設計、材料和指定分包商，擾亂了我們進行中項目的原定進度；及(3)爆發第五波新型冠狀病毒（「新冠肺炎」），令行內招標減少，營商環境競爭加劇亦大大增加我們補充工作量的難度。

在此不利的環境下，本集團的毛利仍較去年增加 29.7%至約港幣 22,700,000 元，毛利率亦由去年的 4.1%上升至報告年度的 10.1%。毛利及毛利率增加的其中一個因素是報告年度不再發生就去年確認的一項竣工項目（已開出發票但尚未付款之完成工程）作出收益下調，並於報告年度末已採取法律行動藉以收回有關未付款項。促使有關增加的另一個重要因素是經過管理層及項目團隊不斷努力下，一些分包商最終接受了更切合實際的終期完工付款從而節省若干竣工項目的成本。此兩項因素抵銷了報告年度內收益減少的不利影響，令本集團的毛利和毛利率仍有不俗表現。

為優化資本架構及減少融資成本，所有可換股債券已於去年到期日前贖回。報告年度未有產生如去年確認提前贖回的虧損。另外，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」）令若干行政費用亦因而減少。在此情況下，報告年度的經營開支（不包括利息）較去年減少 16.3%至約港幣 25,700,000 元（2021 年：港幣 30,700,000 元）。同時，已償清銀行貸款及贖回可換股債券後，報告年度並無就銀行貸款及可換股債券產生的利息開支。計及有關出售的直接成本約港幣 5,600,000 元及上述多項因素，持續經營業務於報告年度仍錄得虧損約港幣 1,700,000 元，但已將其虧損較去年減少 89.0%（2021 年：港幣 15,400,000 元）。

## **已終止業務**

本集團之已終止業務包括香港物業及設施管理業務及輔助業務，截至 2021 年 12 月 31 日止年度為本集團貢獻溢利約港幣 35,000,000 元，惟已於 2022 年 1 月 10 日以代價港幣 539,000,000 元出售予華潤物業管理有限公司，並已於報告年度確認出售收益約港幣 438,400,000 元。

## **持續經營業務及已終止業務**

連同持續經營業務之業績及已終止業務之出售收益在內，本集團於報告年度錄得本公司股權持有人應佔溢利約港幣 436,700,000 元（2021 年：港幣 19,600,000 元），而本集團之每股基本盈利則為港幣 87.9 仙（2021 年：每股盈利港幣 4.6 仙）。

## 業務回顧及前景

### 業務概覽

於 2022 年 1 月初，本集團將香港物業及設施管理業務及輔助業務出售予第三方。完成出售事項後，本集團專注於擴充及發展室內裝飾及特殊項目業務，並維持中國物業及設施管理業務之現有營運規模。

### 業務業績

| 港幣百萬元         | 室內裝飾及特殊項目業務 |        |         |         | 中國物業及設施管理業務 |        |       |         |
|---------------|-------------|--------|---------|---------|-------------|--------|-------|---------|
|               | 2022 年      | 2021 年 | 金額      | 變動<br>% | 2022 年      | 2021 年 | 金額    | 變動<br>% |
| 收益            | 217.7       | 418.9  | (201.2) | ↓48.0%  | 7.2         | 11.7   | (4.5) | ↓38.5%  |
| 毛利            | 18.1        | 8.9    | 9.2     | ↑103.4% | 4.6         | 8.6    | (4.0) | ↓46.5%  |
| 經營開支          | (14.9)      | (12.8) | (2.1)   | ↑16.4%  | (4.7)       | (8.7)  | 4.0   | ↓46.0%  |
| 利息開支          | -           | (2.7)  | 2.7     | ↓100.0% | -           | -      | -     | -       |
| 經營溢利／<br>(虧損) | 3.2         | (6.6)  | 9.8     | ↑148.5% | (0.1)       | (0.1)  | -     | -       |
| 政府補貼(附註)      | 2.1         | -      | 2.1     | -       | -           | -      | -     | -       |
| 其他            | 0.7         | 3.1    | (2.4)   | ↓77.4%  | 0.7         | (0.2)  | 0.9   | ↑450.0% |
| 稅項            | (0.2)       | (1.3)  | 1.1     | ↓84.6%  | -           | -      | -     | -       |
| 純利／(損)        | 5.8         | (4.8)  | 10.6    | ↑220.8% | 0.6         | (0.3)  | 0.9   | ↑300.0% |

附註：政府補貼 — 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

完成出售香港物業及設施管理業務及輔助業務後，室內裝飾及特殊項目業務成為了本集團之主要業務支柱，並為本集團貢獻逾95%的收益。室內裝飾及特殊項目業務自2006年起運作，其後於2012年底被本集團收購，截至2022年12月31日已完成超過249個項目，總合約金額逾港幣90億元，為本地客戶提供多種服務，覆蓋室內設計、裝修、翻新及養護、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。

2022年對室內裝飾及特殊項目業務而言是挑戰重重的一年。整年第五波新冠肺炎的爆發導致經濟下行及不明朗的營商環境，室內裝飾及特殊項目業務難免受到影響。社交距離措施、旅遊限制及隔離措施收緊或重新實施，進一步打擊經濟活動，甚至令直到去年底始見復甦跡象的本地業務陷入癱瘓，而零售業及飲食業情況尤甚。業務潛在營運商及物業擁有人變得猶豫，營運取態亦更審慎，導致延遲甚至放棄裝修、加建及改建工程或新建築項目計劃。市場釋出之招標大幅減少，業內競爭變得激烈。與此同時，面對市場不景氣，於報告年度內，我們審慎考慮室內裝飾及特殊項目業務的項目投標，並對投標機會加以嚴格篩選。所有此等因素俱導致我們於報告年度新獲授的合約減少。同時，我們現有項目的工程進度亦受到多方面影響：(1)新冠肺炎感染數字持續高企，導致人手緊張；(2)中國幾個省份實施封城政策及限制交通，影響我們項目的材料供應；及(3)地盤延遲交接及確認設計、材料和指定分包商。所有此等因素均導致項目工期延長。即使已向僱主提交索償通知以避免日後出現任何糾紛，但有關情況仍對室內裝飾及特殊項目業務的收益造成打擊，其較去年下跌48.0%。於報告年度，室內裝飾及特殊項目業務已完成灣仔廟宇的指定裝飾項目以及多個辦公室加建及改建項目。連同位於山頂道及薄扶林的兩項正進行的住宅發展項目以及位於香港仔及旺角的兩項指定裝飾項目，室內裝飾及特殊項目業務於報告年度錄得收益約港幣217,700,000元（2021年：港幣418,900,000元）。

除新冠肺炎的衝擊外，俄烏衝突中斷全球供應鏈，導致建築材料價格急升，特別是混凝土、鋼材和柴油，以及機械和運輸成本。有賴管理層高瞻遠矚，室內裝飾及特殊項目業務就現有項目所需之大部分材料與供應商預先簽署協議，以致項目批出時已鎖定成本。故此，建材價格上漲僅對我們現有項目影響有限。另一方面，在管理層及項目團隊不斷努力下，一些分包商最終接受了更符合實際的終期完工付款，令若干已竣工項目得以顯著節省成本。除減省成本外，室內裝飾及特殊項目業務的毛利表現在經濟衰退下依然不俗之另一重要因素是，報告年度並無再發生如去年錄得的一項竣工項目收益下調，致使毛利較去年增加 103.4% 至報告年度的約港幣 18,100,000 元。由於所有銀行貸款及可換股債券於去年已悉數償還及贖回，故室內裝飾及特殊項目業務於報告年度不再產生貸款利息開支。儘管就法律訴訟產生的專業費用增加導致經營開支較去年升 16.4% 至港幣 14,900,000 元，綜合所有上述因素之影響後，室內裝飾及特殊項目業務得以扭虧為盈，從去年經營虧損約港幣 6,600,000 元改善至報告年度錄得經營溢利約港幣 3,200,000 元。加上香港特別行政區政府推出的保就業計劃補貼，室內裝飾及特殊項目業務於報告年度共錄得純利約港幣 5,800,000 元。

在不明朗經濟環境下，憑藉管理團隊努力不懈，加上在行內的優良往績，室內裝飾及特殊項目業務在報告年度獲授兩份重大合約，包括位於中峽道的加建及改建工程以及赫蘭道的住宅發展項目。於報告年度已獲授的合約總額約港幣 152,100,000 元。與此同時，截至 2022 年 12 月 31 日，手頭未完成合約總額約港幣 285,900,000 元，預期全部會於 2023 年確認。於報告日期，室內裝飾及特殊項目業務已就 5 個項目提交標書，結果有待公佈，其包括新建、復修、改建及加建工程及裝修工程，合約總額超過港幣 660,000,000 元。倘本集團成功取得此等項目的合約，其將於未來幾年為我們帶來重大收入。

2023 年初，隨著包括香港在內多個亞洲國家及地區放寬旅遊限制、社交距離措施及口罩令，新冠肺炎有消退迹象。然而，聯儲局持續提高基準利率，及俄烏衝突止息遙遙無期，都為全球經濟帶來不確定因素。在此嚴酷環境下，室內裝飾及特殊項目業務無可避免遭到削弱。我們的室內裝飾及特殊項目業務在艱難時刻將採取積極方針，完成現有項目的同時，會審慎投標新項目以補充工作量。於報告年度，室內裝飾及特殊項目業務接連獲授兩個豪宅分部的項目。室內裝飾及特殊項目業務將繼續重設市場定位，有策略地聚焦豪宅市場。同時會把握大型屋苑復修工程的機遇，因其受經濟衰退影響的程度一般較輕。誠如最新一份行政長官施政報告（「施政報告」）所公佈，政府將於未來五年為私人房屋發展提供足夠土地，以滿足預期需求，穩定私人房屋供應。施政報告應可促進樓宇建築及裝飾工程需求增加，為室內裝飾及特殊項目業務帶來大量商機。

憑藉我們有所增強的財務資源並計及施政報告、我們現有的手頭項目、近期入標項目以及本年度計劃入標的較大型項目，董事相信，市場上將有頗多機遇及增長動力，讓室內裝飾及特殊項目業務得以擴展。再者，室內裝飾及特殊項目業務亦具備充足條件於不久將來把握此等商機及市場增長。

## 中國物業及設施管理業務

出售香港物業及設施管理業務及輔助業務後，我們香港物業及設施管理業務在深圳的後勤團隊已解散並轉移至買家。去年產生來自香港物業及設施管理業務相關公司間收入並無於報告年度產生。另外，由於我們中國物業及設施管理業務近年均以上海為發展重心，上海的封城政策對中國物業及設施管理業務造成沉重打擊。儘管存在所有此等負面因素，中國物業及設施管理業務的表現在有效成本控制措施下並無惡化，報告年度錄得經營虧損港幣 100,000 元，與去年相同。

於報告年度後，我們的中國物業及設施管理業務成功重續上海一棟含辦公室及零售商舖的綜合大樓的物業及設施管理合約，為期兩年。同時，我們的中國物業及設施管理業務亦獲授青島一棟商業大樓的物業管理合約，為期一年。

展望未來，雖然中國於 2023 年初放寬新冠肺炎措施，但中國物業及設施管理業務面對的競爭仍然激烈，本集團將採取審慎方式維持現有架構，同時探索全新或替代業務發展機遇，以增加中國物業及設施管理業務的收入來源。

## 出售香港物業及設施管理業務及輔助業務

於報告年度，本公司完成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，本集團從中確認出售收益約港幣 438,400,000 元。詳情請參閱本公司日期為 2021 年 11 月 26 日、2021 年 12 月 23 日及 2022 年 1 月 10 日的公告和本公司日期為 2021 年 12 月 1 日的通函。

## 本集團的前景

展望將來，在投資者和消費者信心惡化、全球通脹上升及本地經濟衰退三重夾擊下，我們預期本地經濟將繼續充滿挑戰。在這種不穩定的環境下，我們的室內裝飾及特殊項目業務預計會受到一定程度上遭受這些負面影響。儘管如此，我們具備充足條件，去爭取較穩定的豪宅和商用物業分部，以及本地住宅物業的發展及復修工程機遇。憑藉良好的往績及行業經驗、多元化的專業團隊及雄厚流動資金和財務狀況，來年我們定可承接更多大型項目，致力保持業務繼續增長。

綜觀本集團的總體狀況，我們認為其整體財務表現仍然穩定並取得增長。一如既往，除改善財務表現，我們必須繼續以透明、負責任和包容的方式開展業務，以便能繼續追求可持續發展。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。此外，隨著經營環境急速轉變，我們將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。

## 財務狀況及財務風險管理

由於全部貸款已於去年償還，本集團於截至 2022 年 12 月 31 日並無銀行貸款尚未償還。於報告年度，本集團的資金來源主要來自經營活動及投資活動（包括出售香港物業及設施管理業務和輔助業務所得款項）。

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。同時，本公司已出售香港物業及設施管理業務和輔助業務，代價為港幣 539,000,000 元，於報告年度錄得出售收益約港幣 438,400,000 元。出售事項後，於 2022 年 2 月及 2022 年 12 月，本公司以出售所得款項撥付特別股息分別合共約港幣 297,900,000 元及港幣 101,000,000 元予股東，折合每股港幣 0.59 元及每股港幣 0.20 元。此外，股息後的部分出售所得款項，擬用於進一步鞏固本集團持續經營業務的競爭優勢，以額外現金購買保證金及支付前期成本，使持續經營業務能夠投標更大型的及／或更多項目，藉此提升中標率，促進室內裝飾及特殊項目業務擴張。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，適時把握更多市場商機，從而提升盈利能力。



| 財務狀況（港幣千元）                     | 2022年12月31日    | 2021年12月31日    |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| <b>資產總值</b>                    | <b>424,314</b> | <b>521,963</b> |
| 應收賬款及其他資產                      | 249,187        | 246,978        |
| 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 | 172,951        | 82,661         |
| 分類為持作銷售之資產                     | -              | 188,017        |
| <b>流動資產</b>                    | <b>422,138</b> | <b>517,656</b> |
| 應付賬款及其他負債                      | 223,871        | 268,413        |
| 分類為持作銷售之負債                     | -              | 87,457         |
| <b>流動負債</b>                    | <b>223,871</b> | <b>355,870</b> |
| <b>非流動負債</b>                   | <b>245</b>     | <b>1,116</b>   |
| <b>資產淨值</b>                    | <b>200,198</b> | <b>164,977</b> |
| <b>每股資產淨值（港幣仙）</b>             | <b>39.7</b>    | <b>32.7</b>    |
| <b>流動比率</b>                    | <b>1.9</b>     | <b>1.5</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2022年12月31日及截至本公告日期，除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（詳情披露於本公司日期為2021年1月18日的公告）外，本集團概無重大投資、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。應對即時需求之盈餘現金結存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 2022 年 12 月 31 日，本集團於香港及中國僱用合共 313 名員工（2021 年：4,810 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，318 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）。

2022 年下半年末，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。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、簡易遠程遙控及數碼工作模式，變更流程、工作空間、協作系統和員工的健康更見重要。為了維持優質服務，留聘最優秀人才一直以來是本集團的長期目標。我們透過市場研究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，我們盡最大可能投放及與員工分享資源。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。

## **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 23 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。

## 遵守企業管治守則

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」）之原則及守則條文。

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。

承董事會命  
昇柏控股有限公司  
主席  
朱俊浩

香港，2023 年 3 月 24 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。