

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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。



SYNERGIS HOLDINGS LIMITED

新昌管理集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：02340)

截至二零一二年十二月三十一日止年度 之全年業績公佈

全年業績

Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) («本公司»或«新昌管理»)之董事會 («董事會»或«董事»)欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱«本集團»)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同上一個財政年度之比較數字。

綜合損益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益	2	908,460	678,810
銷售成本		(774,750)	(572,902)
毛利		133,710	105,908
其他收入		2,927	2,850
一般及行政開支		(110,070)	(87,872)
利息開支		(573)	-
除稅前溢利	3	25,994	20,886
稅項	4	(7,332)	(4,909)
年內溢利		18,662	15,977
溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		18,689	16,001
非控股權益		(27)	(24)
		18,662	15,977
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本	6	5.6 仙	4.8 仙
— 攤薄	6	5.6 仙	4.8 仙
股息	5	16,940	14,608

綜合全面收入報表
截至二零一二年十二月三十一日止年度

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
年內溢利	<u>18,662</u>	<u>15,977</u>
其他全面收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>52</u>	<u>379</u>
年內全面收入總額	<u>18,714</u>	<u>16,356</u>
全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	<u>18,741</u>	<u>16,368</u>
非控股權益	<u>(27)</u>	<u>(12)</u>
	<u>18,714</u>	<u>16,356</u>

綜合資產負債表

於二零一二年十二月三十一日

	附註	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,738	14,630
投資物業		3,090	2,680
無形資產		66,426	-
商譽		168,968	-
遞延稅項資產		174	192
非流動資產總額		252,396	17,502
流動資產			
興建中的工程		181,135	4,307
應收賬款	7	239,972	135,411
公用設施按金及預付款項		16,018	12,074
應收同系附屬公司款項		698	922
可收回稅項		27	107
現金及現金等值		90,718	57,812
流動資產總額		528,568	210,633
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	350,228	94,165
銀行貸款		180,000	-
應付最終控股公司款項		25,358	2,779
應付同系附屬公司款項		967	456
應付稅項		5,285	2,120
流動負債總額		561,838	99,520
流動（負債）／資產淨值		(33,270)	111,113
非流動負債			
長期服務金負債		2,081	1,803
遞延稅項負債		12,214	1,232
非流動負債總額		14,295	3,035
資產淨值		204,831	125,580
本公司股權持有人應佔權益			
股本		39,067	33,200
保留溢利及其他儲備		155,238	81,503
擬派股息		10,300	10,624
		204,605	125,327
非控股權益		226	253
權益總額		204,831	125,580

財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本財務報表乃根據香港會計師公會所頒佈之「香港財務報告準則」而編製。財務報表按歷史成本慣例編製，並已就按公平值列賬之投資物業重估之財務資產作出修訂。

編製綜合財務報表時，董事就二零一二年十二月三十一日的流動負債，較流動資產多出港幣 33,000,000 元，已加以考慮本集團的未來流動資金狀況。計及可用銀行融資額及自有資金，董事對於本集團能夠履行將於未來十二個月內到期之財務責任，甚有信心。因此，綜合財務報表已經按持續經營基準編製。

a) 本集團採納之新訂及經修訂之準則

以下為與本集團營運有關之新訂／經修訂之香港財務報告準則、修訂及詮釋，並規定於二零一二年一月一日開始之財政年度首次採納。然而，對本集團業績及財務狀況並無重大影響，本集團會計政策亦無任何重大變動。

香港會計準則第12號（修訂本）	遞延稅項：收回相關資產
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露—轉讓財務資產
香港會計準則第1號	作為於二零一二年頒佈二零零九年至二零一一年的一輪香港財務報告準則年度改進的一部份

b) 新訂及經修訂準則已頒佈，惟未於二零一二年一月一日開始之財政年度生效，且並未提早採納

		在下列日期或 其後開始之會計 期間生效
香港會計準則第1號（修訂本）	呈列其他全面收入項目	二零一二年七月一日
香港財務報告準則（修訂本）	二零零九年至二零一一年的一輪香港財務報告準則年度改進，香港會計準則第1號（修訂本）除外	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號（修訂本）	綜合財務報表、共同安排及披露於其他實體的權益：過渡性指引	二零一三年一月一日
香港會計準則第19號（二零一一年）	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號（二零一一年）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號（二零一一年）	對聯營公司及合營企業的投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第11號	共同安排	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公允值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露—抵銷財務資產及財務負債	二零一三年一月一日
香港（國際財務報告詮釋委員會）—詮釋第20號	露天採礦場生產階段的剝採成本	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號（修訂本）	投資實體	二零一四年一月一日
香港會計準則第32號（修訂本）	抵銷財務資產及財務負債	二零一四一月一日
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露—香港財務報告準則第9號及過渡性披露的強制性生效日期	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日

本集團將於上述新訂或經修訂準則及現有準則的修訂本生效時採納該等準則。本集團已開始評估該等準則對本集團帶來之相關影響，惟香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」除外，管理層經評估後認為對附屬公司分部並無影響，但尚未能指出其對本集團之營運業績及財務狀況會否帶來任何重大影響。

2. 分部資料

按提呈予本集團之業務決策人（包括本公司董事會及高層管理人員，由其負責調配資源、為各營業分部評估表現及作策略性決定）之內部財務報告，本集團匯報之營業分部包括

- 香港之物業及設施管理服務；
- 中國內地之物業管理及設施管理服務，包括租賃服務；
- 室內裝飾及特殊項目；
- 維修及保養服務及
- 支援服務，包括保安服務、清潔服務、洗衣服務等

年內，本集團改變分部報告之組合，變成五個營運分部項目（二零一一年：三個）。因此，截至二零一一年十二月三十一日止年度分部資料之相應項目已作出重列。

(a) 分部業績 (港幣千元)

	物業及設施 管理服務					行政*	總計
	香港	中國 內地	室內裝飾 及特殊 項目#	保養服務	支援服務		
二零一二年							
收益	627,837	28,497	98,405	92,187	61,534	-	908,460
毛利	81,707	16,012	9,670	13,948	12,373	-	133,710
經營溢利	35,303	(18,080)	8,479	3,990	3,174	-	32,866
無形資產攤銷	-	-	(727)	-	-	-	(727)
貸款利息開支	-	-	(573)	-	-	-	(573)
收購的專業費用	-	-	(5,065)	-	-	-	(5,065)
一般及行政開支	-	-	-	-	-	(507)	(507)
除稅前溢利／(虧損)	35,303	(18,080)	2,114	3,990	3,174	(507)	25,994
稅項							(7,332)
年內溢利							<u>18,662</u>

	物業及設施 管理服務		室內裝飾 及特殊 項目 [#]	保養服務	支援服務	行政*	總計
	香港	中國 內地					
<u>二零一一年</u>							
收益	568,694	22,602	-	46,167	41,347	-	678,810
毛利	75,645	11,849	-	9,608	8,806	-	105,908
經營溢利	30,724	(18,251)	-	2,147	5,701	-	20,321
一般及行政開支	-	-	-	-	-	565	565
除稅前溢利／(虧損)	30,724	(18,251)	-	2,147	5,701	565	20,886
稅項							(4,909)
年內溢利							<u>15,977</u>

* 行政為公司及行政業務

[#] 室內裝飾及特殊項目部門乃於二零一二年十一月三十日由本集團最大股東收購所得，故此，目前的財務業績僅佔其一個月之表現。

(b) 客戶資料

截至二零一二年十二月三十一日止年度，約港幣 228,216,000 元之收益（二零一一年：港幣 225,105,000 元）是來自兩名外來客戶，此乃屬於物業及設施管理服務之收益。

3. 除稅前溢利

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
除稅前溢利已扣除下列各項：		
員工成本（包括董事酬金）	557,572	491,222
折舊	6,952	6,946
收購的專業費用	5,065	-
無形資產攤銷	727	-
核數師酬金	1,142	1,111
土地、樓宇及辦公室設備之經營租賃租金	5,355	4,339

4. 稅項

兩年度的香港利得稅乃按有關年度之估計應課稅溢利扣除往年認可之稅損後依稅率百分之十六點五撥備。本集團之海外溢利稅項是按本年度估計應課稅溢利以其經營國家之現行稅率計算。

在綜合收益表扣除／（計入）之稅項如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 年內撥備	7,196	5,606
— 過往年度超額撥備	(295)	(327)
海外稅項		
— 年內撥備	511	-
— 過往年度超額撥備	-	(7)
遞延稅項	(80)	(363)
	<u>7,332</u>	<u>4,909</u>

5. 股息

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
(a) 本年度應佔股息：		
已付中期股息港幣 2.0 仙（二零一一年： 港幣 1.2 仙）	6,640	3,984
建議末期股息港幣 2.5 仙（二零一一年： 港幣 3.2 仙）	10,300	10,624
	<u>16,940</u>	<u>14,608</u>
(b) 屬上一個財政年度，但於年內支付之股息：		
末期股息港幣 3.2 仙（二零一一年：港幣 3.5 仙）	<u>10,624</u>	<u>11,620</u>

於二零一三年三月二十二日舉行之會議上，本公司董事會議決建議截至二零一二年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 2.5 仙。是項建議末期股息並未於本財務報表中反映為應付股息，直至是項建議末期股息於應屆本公司股東周年大會上由股東批准為止。

6. 每股盈利

每股基本盈利乃根據股權持有人應佔本集團溢利除以年內已發行股份加權平均數計算。

每股攤薄盈利按本公司股權持有人應佔本集團溢利除以經調整年內尚未行使僱員認股權及已發行潛在股份之潛在攤薄影響作出調整後之已發行普通股加權平均數計算。

	二零一二年	二零一一年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	<u>18,689</u>	<u>16,001</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	332,000	332,000
潛在普通股調整（千股）	<u>1,311</u>	<u>-</u>
每股攤薄盈利之股份加權平均數（千股）	<u>333,311</u>	<u>332,000</u>
每股基本盈利（港幣仙）	<u>5.6</u>	<u>4.8</u>
每股攤薄盈利（港幣仙）	<u>5.6</u>	<u>4.8</u>

7. 應收賬款

於二零一二年十二月三十一日，已逾期但未減值之應收賬款為港幣 62,379,000 元（二零一一年：港幣 53,220,000 元）。此涉及多個最近並無拖欠紀錄的獨立客戶。本集團應收賬款之信貸期一般介乎三十至六十日（二零一一年：三十至六十日）。按逾期日數分類之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應收賬款		
尚未逾期	107,551	64,004
1 至 30 日	45,466	37,904
31 至 60 日	8,378	7,905
61 至 90 日	1,909	3,624
90 日以上	<u>6,626</u>	<u>3,787</u>
	169,930	117,224
應收保固金及其他應收款項	<u>70,042</u>	<u>18,187</u>
	<u>239,972</u>	<u>135,411</u>

8. 應付賬款及應計費用

本集團應付賬款之信貸期一般介乎三十至六十日（二零一一年：三十至六十日）。按逾期日數分類之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
應付賬款		
尚未逾期	207,899	34,802
1 至 30 日	9,693	3,940
31 至 60 日	1,950	1,577
61 至 90 日	1,040	1,012
90 日以上	8,083	4,896
	<u>228,665</u>	<u>46,227</u>
應付保固金、其他應付款項及應計費用	<u>121,563</u>	<u>47,938</u>
	<u>350,228</u>	<u>94,165</u>

末期股息

經審慎考慮所呈報之業績、本公司之儲備及本集團之營運資金需求後，董事會建議截至二零一二年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 2.5 仙（二零一一年：每股港幣 3.2 仙）。待股東於本公司即將舉行之二零一三年股東周年大會上批准後，擬派之末期股息將於二零一三年七月四日（星期四）派發予於二零一三年六月二十五日（星期二）名列於本公司股東名冊之股東。

連同已派發之中期股息每股港幣 2.0 仙（二零一一年：每股港幣 1.2 仙），本財政年度之股息總額將為每股港幣 4.5 仙（二零一一年：每股港幣 4.4 仙），即本財政年度之盈利之派息比率為 91%（二零一一年：91%）。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確認股東有權獲派擬派末期股息，本公司將於香港時間二零一三年六月二十日（星期四）起至二零一三年六月二十五日（星期二）止（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派擬派之末期股息（須待股東於應屆股東周年大會上批准，方可作實），所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於香港時間二零一三年六月十九日（星期三）下午四時三十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辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東 183 號合和中心 17 樓 1712-1716 號舖。本公司之主要股份過戶登記處為 Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為 26 Burnaby Street, Hamilton HM 11, Bermuda。

管理層討論及財務分析

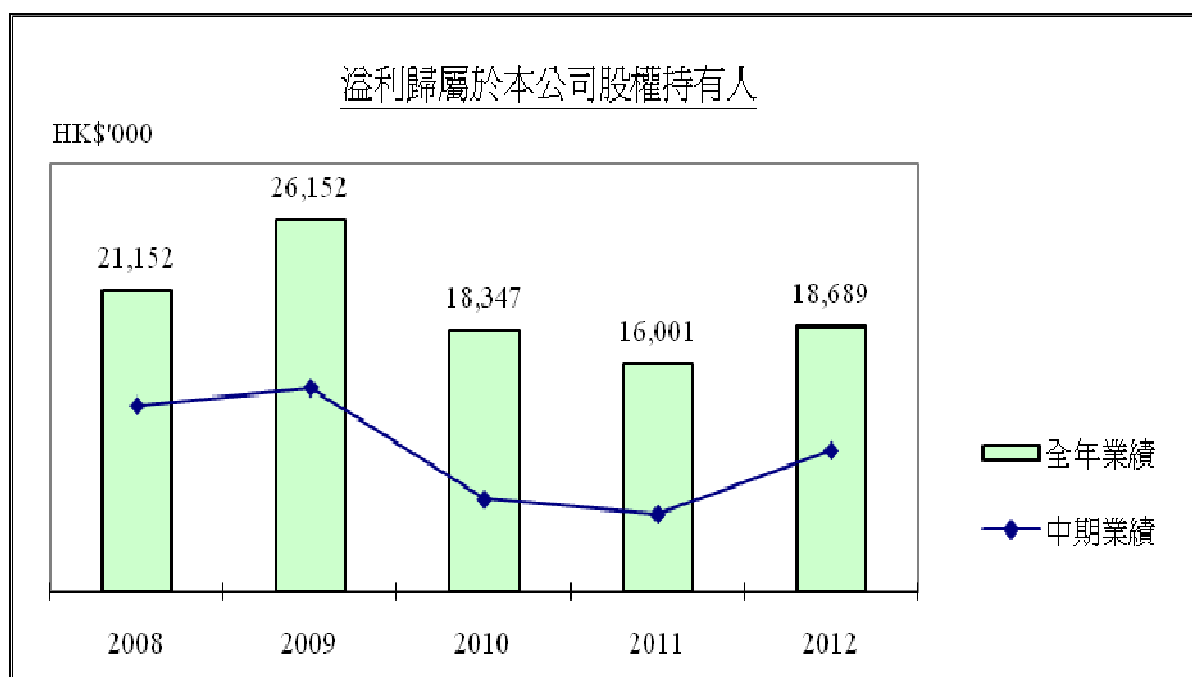
財務表現

概覽

		二零一二年	二零一一年	%
收益	港幣百萬元	908.5	678.8	+33.8
毛利	港幣百萬元	133.7	105.9	+26.3
經營溢利	港幣百萬元	32.9	20.3	+62.1
股東應佔純利	港幣百萬元	18.7	16.0	+16.9
每股盈利	港幣仙	5.6	4.8	+16.7

本集團於截至二零一二年十二月三十一日止年度錄得綜合收益港幣 908,500,000 元、毛利港幣 133,700,000 元及應佔溢利港幣 18,700,000 元，分別較去年大幅增加 33.8%、26.3% 及 16.9%。

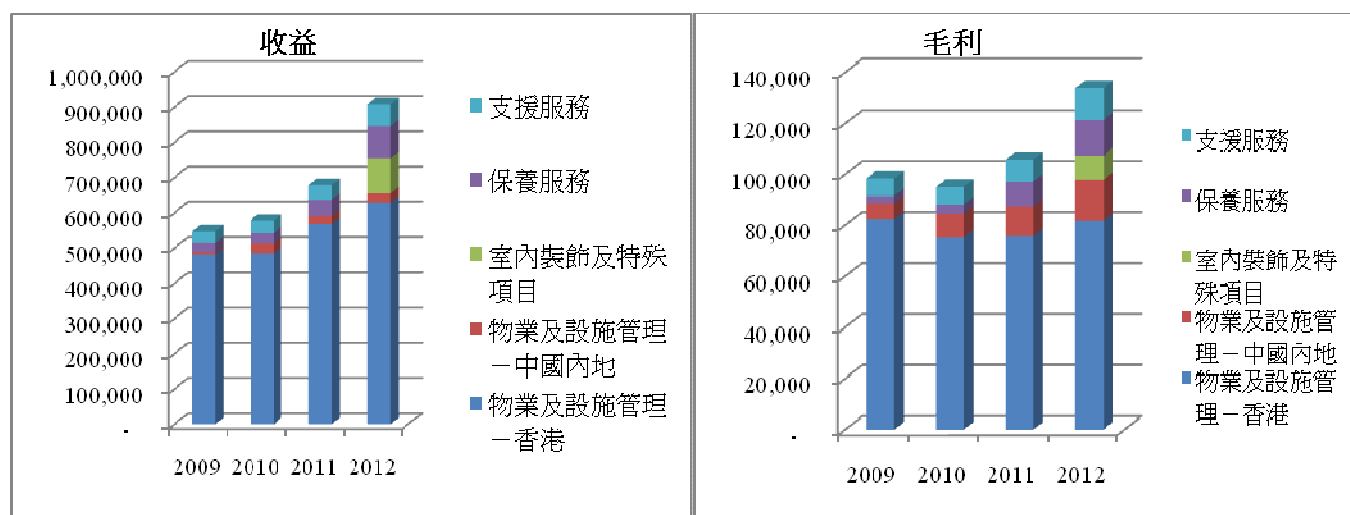
本年度每股盈利為港幣 5.6 仙，較去年增長 16.7%（二零一一年：港幣 4.8 仙）。



業務分部業績及財務摘要

	收益 (港幣百萬元)			經營溢利 (港幣百萬元)		
	二零一二年	二零一一年	變動	二零一二年	二零一一年	變動
物業及設施管理－香港	627.8	568.7	10%	35.3	30.7	15%
物業及設施管理－中國內地	28.5	22.6	26%	-18.1	-18.3	1%
室內裝飾及特殊項目 (於二零一二年十一月三十日收購*)	98.4	0.0	n.a.	8.5	0.0	n.a.
保養服務	92.2	46.2	100%	4.0	2.2	82%
支援服務	61.6	41.3	49%	3.2	5.7	-44%
總計	908.5	678.8	34%	32.9	20.3	62%

* 僅代表1個月之業績



業務及營運回顧

概覽

儘管香港物業服務市場競爭非常激烈，二零一二年我們所有業務分部仍錄得理想的收益增長。為了使本公司達到持續利潤增長，管理層已制定策略，擴大本公司為客戶提供「一站式服務」方案的能力。於本年度，本公司向其控股公司 Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*) (股份代號：0404) (「新昌」) 收購室內裝飾及特殊項目業務。收購室內裝飾及特殊項目業務後，本公司可為需要進行樓宇翻新、大型裝修及更精密或複雜的大型樓宇改造工程的客戶，提供更優良的服務。

中國的高資產淨值人士(「高資產淨值人士」)對境外投資日益增長，有見及此，我們亦成立了新昌國際房地產諮詢服務有限公司(「新昌國際」)。透過與兩家美國領先房地產顧問公司 Binswanger 和 Kidder Mathews 組成策略聯盟，及總部在美國的投資公司 Greater China Assets Ltd. (「GCA」) 發展國際房地產市場，新昌國際竭誠服務中國的公司及高資產淨值人士，為他們物色投資國際房地產市場，尤其美國市場穿針引線，同時向於中國營商的跨國公司，提供房地產解決方案。

物業及設施管理服務

香港：

本集團繼續發展其香港物業及設施管理業務。總收益增加 10% 至港幣 628,000,000 元，當中港幣 38,000,000 元來自企業客戶的新設施管理（「設施管理」）合約，其中包括政府產業署、香港警察總部、中華電力有限公司及香港賽馬會。

因此，整體邊際純利增長 15%，經營溢利增長至港幣 35,300,000 元。

本集團獲領匯管理有限公司（「領匯」）批出為期兩年的物業管理支援服務合約，由二零一二年四月一日起，管理天水圍十個購物中心，另外於年內就現有停車場合約獲授予特別表現相關花紅。此外，本集團的香港物業管理及相關服務業務持續增長，包括獲房屋委員會批出大型新合約，如石硤尾商場及其非住宅樓宇管理合約。

作為物業管理服務的市場領導者之一，本集團成功獲取數份住宅和工業項目管理合約，繼續擴大管理物業組合。新合約下的物業其中包括薈萃苑、富雅花園、文翠閣、青盛苑、浩明苑、世紀工商中心及盈力工業中心。

自二零零一年起，新昌管理已為亞洲空運中心（「亞洲空運中心」）提供設施管理服務長達十一年；我們與亞洲空運中心重續管理設施合約，為期三年由二零一二年十月起。本集團亦由二零一二年三月起，向國泰貨運站提供全面設施管理服務。這造價港幣 55 億元的貨運站，為一座多層式倉存綜合大樓，佔地超過 240,000 平方米，並設有最先進的物料處理系統。現時香港國際機場的三個貨運站，新昌管理為其中兩個的管理公司，足證其專業水平能勝任香港空運貨站和類似綜合設施的管理任務。

新昌管理亦成功與香港賽馬會重續管理合約，服務範圍擴大至屯門、薄扶林及鯉魚門三間公眾騎術學校，由二零一二年十一月起為期三年。重續長期合約反映客戶對我們設施管理能力的信心，及良好的對外夥伴合作關係。

有賴本集團在設施管理市場奠下穩固客戶基礎及專業品牌，設施管理團隊成功獲得本港數份新合約，進一步建立起市場地位。公司的教育設施管理服務客戶組合原已相當強盛，我們現已將服務擴展至更多教育工作機構。新設施管理合約包括明德學院港島南（薄扶林）校舍及香港中文大學專業進修學院將軍澳教學中心。

中國內地：

本集團續於中國內地選定城市投資及拓展相關業務。收益及邊際毛利增加，主要源於鐵嶺市的新增零售顧問服務合約，以及翠華餐飲管理集團（「翠華集團」）、唐山市港島中心及山東省臨沂金玉山的資產管理服務（「資產管理服務」）合約。然而，扣除擴展計劃增加的員工成本後，經營虧損

與上一年度大致相同。本集團已採取決斷行動，確保二零一三年虧損將大為削減（有關虧損實為投資內地業務的成本）。

隨著中國內地的商用物業市場持續增長，本集團已加強於各業務範疇的實力，改良「一站式」方案，以滿足更精明的物業發展商和房地產機構投資者的需要。於二零一二年，團隊在爭取上海、北京、青島及鐵嶺的零售顧問、租務、設施管理及資產管理服務合約上，均取得進展。

於本年度，本集團獲新昌委聘，向瀋陽鐵嶺的星悅南岸提供資產管理服務；該新型城鎮包含綜合住宅及商用物業，總規劃建築面積為 3,000,000 平方米，預期於六至八年內分數期完成。新昌管理於第一期發展期間向星悅南岸項目提供市場研究、物業管理顧問及租賃服務。項目第一期的租賃面積為 340,000 平方米。除星悅南岸合約外，本集團已取得數份資產管理服務合約，包括北京市新東方大廈、齊齊哈爾市齊齊哈爾萬城匯、汕頭市的錦峰項目及上海市的上海新龍華文化產業中心。

我們與翠華集團建立良好關係，本集團獲翠華集團批出旗下上海分店的三份項目管理服務合約。本集團於本年度亦取得五份零售顧問合約，包括山東省臨沂金玉山項目，其為綜合發展項目，面積逾 606,000 平方米，包括辦公室大樓、住宅項目及零售發展；邯鄲市邯鄲專案，面積逾 300,000 平方米；鄂爾多斯市尚華國際港，面積逾 160,000 平方米；及吉林市吉林世紀廣場，面積逾 100,000 平方米。

維修服務

本集團於二零一二年的主要策略之一為擴展維修業務，抓緊來自政府各項倡議及項目的機遇。此分部的總收益倍增至港幣 92,000,000 元，經營溢利顯著增加 90% 至港幣 4,000,000 元。年內承接的項目包括：文禮閣、昂船洲軍營的新維修及保養合約（包括承辦大型翻新工程），以及「樓宇更新大行動」下各項大型維修工程項目。

支援服務

支援服務之總收益增加 49% 至港幣 62,000,000 元。各類服務包括銷售業務、清潔及保安服務等均錄得平穩增幅，收益大幅改善。然而，來自增聘人手以維持及發展未來業務的開支，使經營溢利與二零一一年相比下跌至港幣 3,000,000 元，本集團對人力資源作出大量投資，支持起增長勢頭。

室內裝飾及特殊項目

本集團於二零一二年十一月三十日完成向新昌收購室內裝飾及特殊項目業務的交易，收購主要於完成時由港幣 180,000,000 元的五年期銀行貸款及發行 58,666,667 股可換股優先股支付。倘本年度溢利超逾最低保證額，本公司將會進一步發行 21,333,333 股可換股優先股。

單以全年計，二零一二年室內裝飾及特殊項目業務的總收益錄得港幣 876,300,000 元，毛利為港幣 57,300,000 元，而除扣前溢利為港幣 42,000,000 元。但由於收購於二零一二年十一月底才完成，故只有十二月業績被綜合至本集團二零一二年財務報表，收益港幣為 98,400,000 元及毛利港幣 8,500,000 元。計及非經常收購交易成本，連同無形資產攤銷及利息開支增加，本集團從收購獲得的綜合除稅前盈利僅為港幣 2,100,000 元。二零一三年，室內裝飾及特殊項目將為我們貢獻全年收益和溢利。

考慮此分部的往績及現時訂單情況，管理層相信室內裝飾及特殊項目業務分部日後將為貢獻本集團收益及純利的主要單位。下表概括室內裝飾及特殊項目業務的往年業績（不計算共享服務成本分撥）：

		二零一二年	二零一一年	二零一零年
收益	港幣百萬元	876.3	696.7	347.8
毛利	港幣百萬元	57.3	35.0	16.1
一般及行政開支	港幣百萬元	(15.3)	(11.9)	(5.9)
除稅前溢利	港幣百萬元	42.0	23.1	10.2
邊際毛利	%	6.5%	5.0%	4.6%

收購室內裝飾及特殊項目業務使本集團現有維修及保養業務的規模遠比之前壯大，包括主要改建及加建工程；拆建工程；翻新及保育工程；商用項目裝修工程；商業、住宅、零售及機構專用樓宇項目；及維修及建造工程。

於二零一二年十二月三十一日，室內裝飾及特殊項目於香港業務有 21 份仍在進行的合約，手頭未完成工程合約總額約港幣 739,000,000 元，包括尖沙咀 Ocean Gallery 及海洋中心的改建及加建工程；銅鑼灣崇光百貨翻新工程；荃灣吉之島灣景廣場店及九龍城吉之島九龍城店的裝修工程；及先施保險大廈翻新項目。

再者，我們將積極使室內裝飾及特殊項目業務走出香港，擴展至澳門、北京及中國內地其他城市。二零一二年，室內裝飾及特殊項目業務於北京完成兩份合約，包括東環廣場翻新及室內裝修工程，以及新年華購物中心室內裝修工程顧問服務。我們亦將積極參與新昌位於瀋陽市的鐵嶺物業發展項目，該項目將成為集商住物業於一身的新型城鎮，室內裝飾及特殊項目分部已獲委任為銷售中心（包括展銷廳）、銷售辦事處及兒童康樂區室內裝修工程的總承辦商，工程於二零一二年九月展開，並計劃於二零一三年上半年竣工。

展望

香港

展望二零一三年，本集團憑藉均衡的業務組合，盡量把握市場機遇。作為物業及設施管理行業的市場領導者，本集團於二零一三年將繼續把握企業、公共機構、教育組織及政府部門持續推行外判的趨勢，擴大管理組合。隨着年內國泰航空貨運站的設施管理全面投入運作，本集團成為香港

國際機場設施管理服務的主要供應商之一。在現時於教育機構擁有之強大管理組合基礎上，本集團亦將專注爭取更多教育機構的設施管理服務。

收購室內裝飾及特殊項目業務後，管理層對本集團前景感到樂觀。是次收購帶來本集團於現有翻新、加建和改建、維修保養業務中創造協同效益的良機。借助室內裝飾及特殊項目業務更豐富的技術及知識，本集團將全力向客戶提供涵括樓宇保養、加建和改建工程及室內裝修工程的一站式服務。我們亦抓緊香港政府的「樓宇更新大行動」、「強制驗樓計劃」、「強制驗窗計劃」及活化工廈等良策所帶來的商機。

室內裝飾及特殊項目業務

來港旅客日益增加，促成香港高端零售商舖對翻新及加建改建工程的殷切需求，尤以高級時裝零售商為然。憑藉室內裝飾及特殊項目分部現已取得的海運碼頭、海港城、崇光百貨及吉之島的裝修及加建改建工程合約，定能把握來自零售戶的重大商機。本集團預期，有關零售物業的室內裝修工程及加建改建業務將持續增長。

室內裝飾及特殊項目分部穩踞有利位置，爭取母公司在中國內地鐵嶺房地產項目帶來的商機，在未來六至八年的長遠發展中，擴充裝修及加建改建工程的業務。室內裝飾及特殊項目分部已獲委任為鐵嶺項目的精品酒店及銷售辦公室裝修工程的總承辦商，相關工程已於二零一三年一月動工。首階段發展包括380,000平方米的住宅發展及38幢高8至28層不等的住宅大廈。預期住宅物業的銷售將於二零一三年第三季展開。團隊計劃於二零一三年下半年向住宅單位業主推出不同組合，目標是承包住宅的裝修工程。

隨着澳門博彩業開放讓外資進入，近年來澳門已吸納數以百億元計的外國投資，發展多個高級豪華酒店、商業及住宅項目。因此，澳門的酒店翻新項目將成為二零一三年另一個主要目標。借助新昌集團在澳門路氹金光大道及銀河渡假村及賭場的建造項目之利，室內裝飾及特殊項目將全力爭取這兩個主要項目，超過 4,000 間酒店房間及 120,000 平方呎零售面積的裝修及翻新工程。

中國內地

在中國政府「十二五」規劃下，預期城鎮化速度會加快，可支配收入亦會增加，鼓勵中國發展商集中發展商用物業，故相信資產管理服務在中國內地商機處處。本集團已建立一支富經驗的管理團隊，爭取各項資產管理服務方面的商機。憑藉內地團隊近年來努力發展業務，本集團現取得 36 個項目，涉及零售顧問、租賃、資產管理服務及設施管理等服務。除現有項目外，內地團隊將於二零一三年首季接手一份租賃合約及四份資產管理服務合約。該等項目包括上海市上海隆宇商業廣場、上海華僑城及上海寶山尚大國際廣場，北京市新東方集團大廈，及齊齊哈爾市齊齊哈爾萬城匯，合共 40,000 平方米的租賃空間。憑藉本集團於市場上已確立的名聲及項目引介，預期於二零一三年將獲取更多租賃及資產管理服務合約。

本集團與華為技術有限公司（「華為」）建立長期戰略夥伴合作關係，獲華為批出北京研究及發展（「研發」）中心（面積 250,000 平方米）的設施管理服務合約，由二零一三年四月起為期五年。本集團亦取得廣州航新航空科技公司的設施管理合約，由二零一三年四月起為廣州研發中心（250,000 平方米）提供服務。

除室內裝飾及特殊項目分部獲委任為遼寧省鐵嶺市裝修工程項目的主要承建商外，本集團內地團隊亦獲委任為該項目的資產管理服務經理，為鐵嶺星悅南岸第一期提供資產管理及租賃服務，包括總建築面積 380,000 平方米的住宅區及總建築面積 340,000 平方米的零售商舖區。

中國是推動全球經濟增長的主要動力，本公司計劃把握未來數年中國高資產值人士市場迅速增長、中國往境外投資增加，及外國直接投資大量湧入內地之機遇。新昌國際為多類型物業投資提供顧問服務，主要涉及美國房地產項目。新昌國際業務團隊以上海和北京為據點，與美國夥伴緊密合作，物色有意投資美國的中國投資者，並潛在客戶提供有關美國夥伴轉介的投資產品的顧問服務。隨著有更多中國投資者渴求境外投資，管理層深信集團這項新開展業務充滿商機。

憑藉商用物業組合擴大，本集團堅信中國內地業務的財務表現終會正面，只要本集團資產管理服務的業務流入情況保持良好，未來數年持續增長及盈利可待。展望將來，本集團立足於過往在香港及中國內地市場的堅實往績，定能抓緊機遇提供一站式房地產服務，並繼續成為客戶堅穩可靠的夥伴。

財務狀況、資本資源及財務風險管理

於二零一二年十二月三十一日，未償還銀行貸款為港幣180,000,000元（二零一一年：無），用作收購室內裝飾及特殊項目業務的資金，貸款的還款期為五年。銀行借貸主要按當時貸款或滾存所用之銀行同業拆息加息差計算。就現有的業務組合而言，管理層預期本集團於本財政年度餘下時間之財務需求將以現有可動用現金、經營所得現金以及銀行融資撥付。

本集團權益總額因發行 58,666,667 股可轉換優先股及 21,333,333 股紅利可轉換優先股有所增加，其公平值合共約為港幣 78,000,000 元，作為收購室內裝飾及特殊項目業務的部分代價。

財務狀況摘要

	二零一二年	二零一一年
財務狀況（港幣千元）		
資產總值	780,964	228,135
流動資產	528,568	210,633
資產淨值	204,831	125,580
每股資料（港幣元）		
每股基本盈利	0.056	0.048
每股攤薄盈利	0.056	0.048
每股股息	0.043	0.044
每股資產淨值	0.524	0.378
主要比率		
邊際毛利	14.7%	15.6%
淨利潤	2.1%	2.4%
流動比率	0.9	2.1
股東權益回報率（加權平均）	14.2%	12.9%
派息率	90.6%	91.3%

庫務管理

本集團庫務管理對其財務風險和資源採取審慎方式管理，並由執行董事密切監督。

利率風險來自銀行借貸，因短期借貸之利率為固定的，故享有較低的利率，而按照市場慣例，利率亦會因重續時受波動的限制。

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為結算單位，因此本集團的外匯風險甚微。在中國內地的擴展透過永久注資撥付資金，屬長期性質，因此本集團認為並無必要進行外匯對沖。

本集團之一貫政策是不會訂立衍生工具交易作投機炒賣用途，亦不會將財務資源投資於帶來重大槓桿效應或衍生工具風險之金融產品上，包括對沖基金或類似投資工具。

現金管理

本集團設有中央現金管理，現金主要存放在香港多間持牌銀行作為短期存款。

人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地僱用合共 6,649 名（二零一一年：6,287 名）員工。

為配合本集團發展，延攬能幹和穩定的員工隊伍對本集團配合其業務需求和精益求精地滿足客戶的期望而言，是不可缺少的。本集團已界定了人才管理系統來管理所有人力資源活動。這系統使用以才為本的方針，確保質量招聘、培訓、績效審查和繼任安排。該系統亦通過多元化的溝通方

案、技述提升工作坊、以及員工忠誠度計劃，針對挽留員工的關鍵問題。這系統已經在人力資源及組織發展比賽中榮獲多個獎項。

為本集團的管理增長，本集團就發展人才持續投資。除藉教育資助安排除照料到員工之學術培訓外，本集團已為員工發展一系列的核心培訓課程，以擴展管理及科技技術確保達到出色表現。就本集團的可持續增長，本集團已制定全面的人力資源接計劃及識別人才。人才發展課程為其中一個為識別及培訓出色員工的主要課程，以確保彼等能於本公司達到快速的工作發展及個人改善。

考慮到業務的增長，我們已落實對香港及中國內地的員工要求。除了對外招聘，我們亦通過員工的工作和績效評估來確定內部人才。本集團亦推動個人發展計劃，以便在員工晉升評估前為其提供更多拓闊視野的機會。本集團在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況，並制定一套與表現掛鉤之獎賞制度，旨在維持市場競爭力，並吸引和挽留優秀人材。本集團香港僱員之薪酬待遇包括基本薪金、酌情花紅，以及其他個人福利。

為確保我們的服務能超越客戶的預期，本集團已發展全面客戶體驗模式以符合客戶的需要及提供具創意的方案。

本集團為中高層管理人員設立花紅計劃及認股權計劃，以激勵彼等努力使其表現達至本集團整體盈利及業務發展目標。

中國內地僱員之酬金乃按照當地市場條款及市況釐定，並維持於具競爭力的水平。

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年內概無購買、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三名成員組成，包括俞漢度先生（審核委員會主席）、黃燦光先生及朱鼎耀先生。審核委員會連同管理層及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱本集團截至二零一二年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表。

審閱本公佈

本業績公佈內所載之數字，由第一頁至第九頁，已獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與載列於本集團截至二零一二年十二月三十一日止財務年度之經審核綜合財務報表內之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所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工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無對本公佈作出任何核證。

董事進行證券交易之標準守則

董事會已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十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」》作為其規管本公司董事進行證券交易之操守準則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一二年十二月三十一日止財政年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

遵守企業管治常規守則及企業管治守則

本公司一直應用上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（有效至二零一二年三月三十一日為止，「前企業管治守則」）及《企業管治守則》（自二零一二年四月一日起生效，「經修訂企業管治守則」）之原則及各項守則條文及若干建議最佳常規。

截至二零一二年十二月三十一日止財政年度，本公司於二零一二年一月一日至三月三十一日已遵守前企業管治守則的所有守則條文。本公司亦由二零一二年四月一日至十二月三十一日遵守經修訂企業管治守則的所有守則條文，惟下文所述之偏離除外。

經修訂企業管治守則第A.6.7條守則條文規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對股東的意見有公正的了解。除一名非執行董事因其另有要務，未能出席本公司於二零一二年十一月十五日舉行之股東特別大會外，所有非執行董事(包括獨立非執行董事)已出席本公司分別於二零一二年五月二十九日舉行之股東周年大會及二零一二年十一月十五日舉行之股東特別大會。

登載本全年業績公佈

本全年業績公佈於本公司網站 <http://www.synergis.com.hk> 內登載，及於香港交易及結算所有限公司網站 <http://www.hkexnews.hk> 內登載。

承董事會命

Synergis Holdings Limited

新昌管理集團有限公司*

董事總經理

樊卓雄

香港，二零一三年三月二十二日

網站：<http://www.synergis.com.hk>

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王英偉先生（主席）、樊卓雄博士（董事總經理）及朱嘉盈博士；非執行董事朱鼎耀先生及畢滌凡博士；以及獨立非執行董事葉澍堃先生、簡福飴博士、黃燦光先生及俞漢度先生。

* 僅供識別