

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份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)

## 截至二零一三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 («董事»)會 («董事會»)欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱«本集團»)截至二零一三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

#### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
收益	2	1,680,076	908,460
銷售成本		(1,500,209)	(774,750)
毛利		179,867	133,710
其他收入		3,344	2,927
一般及行政開支		(121,903)	(109,343)
無形資產攤銷		(8,726)	(727)
利息開支		(6,778)	(573)
除稅前溢利	3	45,804	25,994
稅項	4	(11,413)	(7,332)
年內溢利		34,391	18,662
溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		34,392	18,689
非控股權益		(1)	(27)
		34,391	18,662
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利			
—基本	6	9.0 仙	5.6 仙
—攤薄	6	8.5 仙	5.6 仙
股息	5	22,660	16,940

綜合全面收入報表  
截至二零一三年十二月三十一日止年度

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
年內溢利	<u>34,391</u>	<u>18,662</u>
其他全面收入：		
其後將不會重新分類至損益之項目：		
長期服務金負債之精算收益	111	-
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>468</u>	<u>52</u>
年內其他全面收入	579	52
年內全面收入總額	<u>34,970</u>	<u>18,714</u>
全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	34,971	18,741
非控股權益	<u>(1)</u>	<u>(27)</u>
	<u>34,970</u>	<u>18,714</u>

綜合資產負債表  
於二零一三年十二月三十一日

	附註	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		11,005	13,738
投資物業		3,170	3,090
無形資產		57,700	66,426
商譽		168,968	168,968
遞延稅項資產		381	174
<b>非流動資產總額</b>		<b>241,224</b>	<b>252,396</b>
<b>流動資產</b>			
興建中的工程		239,448	181,135
應收賬款	7	325,708	239,972
按金及預付款項		19,256	16,018
應收同系附屬公司款項		1,502	698
可收回稅項		293	27
現金及現金等值		79,827	90,718
<b>流動資產總額</b>		<b>666,034</b>	<b>528,568</b>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	8	382,279	350,228
銀行貸款		276,000	180,000
應付最終控股公司款項		5,366	25,358
應付其他合營夥伴款項		186	-
應付同系附屬公司款項		938	967
應付稅項		5,999	5,285
<b>流動負債總額</b>		<b>670,768</b>	<b>561,838</b>
<b>流動負債淨值</b>		<b>(4,734)</b>	<b>(33,270)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>236,490</b>	<b>219,126</b>
<b>非流動負債</b>			
長期服務金負債		1,642	2,081
遞延稅項負債		10,649	12,214
<b>非流動負債總額</b>		<b>12,291</b>	<b>14,295</b>
<b>資產淨值</b>		<b>224,199</b>	<b>204,831</b>
<b>本公司股權持有人應佔權益</b>			
股本		41,200	39,067
保留溢利及其他儲備		168,354	155,238
擬派股息		14,420	10,300
		223,974	204,605
<b>非控股權益</b>		<b>225</b>	<b>226</b>
<b>權益總額</b>		<b>224,199</b>	<b>204,831</b>

## 財務報表附註

### 1. 編製基準及會計政策

本綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「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作出修訂。

編製綜合財務報表時，董事就二零一三年十二月三十一日的流動負債，較流動資產多出港幣 4,700,000 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。

#### (i) 本集團採納之新訂及經修訂之準則

以下為新訂／經修訂之香港財務報告準則、修訂及詮釋，並規定於二零一三年一月一日開始之財政年度首次採納。

香港會計準則第1號（修訂本）	財務報表之呈列 – 其他全面收入項目
香港會計準則第19號（修訂本）	僱員福利
香港財務報告準則第1號（修訂本）	政府貸款
香港財務報告準則第7號（修訂本）	金融工具：披露一抵銷財務資產及財務負債
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
年度改進項目	二零零九年至二零一一年週期之年度改進
年度改進項目	二零一二年之年度改進一對香港財務報告準則第13號「公平值計量」之修訂
年度改進項目	二零一三年之年度改進一對香港財務報告準則第1號「首次採納」之修訂
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	共同安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第27號（二零一一年經修訂）	獨立財務報表
香港會計準則第28號（二零一一年經修訂）	對聯營公司及合營企業的投資
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

除應用香港會計準則第 19 號（修訂本）、香港財務報告準則第 11 號、部分香港會計準則第 1 號（修訂本）、香港財務報告準則第 12 號及第 13 號外，於本年度應用上述新訂／經修訂香港財務報告準則對本集團之業績及財務狀況並無產生重大影響。

## 香港財務報告準則第 11 號 共同安排

根據香港財務報告準則第 11 號，共同安排之分類專注於安排訂約方之權利及責任，而非其法律形式。共同安排有兩個類別：共同經營及合營企業。倘投資者對安排之資產擁有權利並對負債負有責任，則為共同經營。共同經營者將其分佔之資產、負債、收入及開支入賬。倘投資者對安排之資產淨值擁有權利，則為合營企業。合營企業根據權益法入賬，不再允許按比例合併法入賬。

合營企業與共同經營的初始及其後會計處理方法均有所不同。於合營企業的投資乃採用權益法入賬（不再容許比例合併法）。於共同經營的投資的入賬方法為各共同經營者確認其資產（包括其對任何共同持有資產應佔的份額）、其負債（包括其對任何共同產生負債應佔的份額）、其營業額（包括其對出售共同經營產出的營業額應佔的份額）及其費用（包括其對任何共同產生費用應佔的份額）。各共同經營者根據適用準則，就其於共同經營中的權益將資產、負債以及營業額及費用入賬。

於應用香港財務報告準則第 11 號後，董事得出結論，本集團經計及有關共同安排協議，其訂明共同安排訂約方對有關共同安排之資產擁有權利並對負債負有責任，根據香港財務報告準則第 11 號應分類為共同經營。

應用香港財務報告準則第11號對本集團於本年度之綜合財務報表之影響如下：

### **按綜合收益表中呈列之項目列出之對其於截至二零一三年十二月三十一日止年度業績之影響**

	二零一三年 港幣千元
收益增加	109,811
銷售成本增加	(96,190)
應佔合營企業業績減少	(11,374)
稅項增加	(2,247)
	<hr/>
年內溢利增加淨額	<hr/> <u>-</u>

對本集團於二零一三年十二月三十一日止年度之綜合資產負債表之影響

	於二零一三年 十二月三十一日 港幣千元	香港財務報告準 則第 11 號 之調整 港幣千元	於二零一三年 十二月三十一日 (呈列) 港幣千元
<b>非流動資產</b>			
合營企業	18,277	(18,277)	-
<b>其他資產</b>	243,019	-	243,019
<b>流動資產</b>			
興建中的工程	223,845	15,603	239,448
應收賬項	292,631	33,077	325,708
按金及預付款項	18,844	412	19,256
現金及現金等值	75,447	4,380	79,827
	<b>872,063</b>	<b>35,195</b>	<b>907,258</b>
<b>其他負債</b>	294,595	-	294,595
<b>流動負債</b>			
應付賬款及應計費用	349,517	32,762	382,279
應付其他合營夥伴款項	-	186	186
應付稅項	3,752	2,247	5,999
	<b>647,864</b>	<b>35,195</b>	<b>683,059</b>
<b>資產淨值</b>	<b>224,199</b>	<b>-</b>	<b>224,199</b>

香港會計準則第19號（修訂本）僱員福利

香港會計準則第 19 號（修訂本）對界定福利計劃之會計處理方式作多項修訂，包括精算收益及虧損即時於其他全面收入內確認及不再包括於損益內；預期計劃資產回報不再於損益內確認，反而界定福利負債（資產）淨額之利息（以計量界定福利責任所使用之折讓率計算）則列進損益內；以及未歸屬之過去服務成本現於期內之損益內確認而不會在歸屬期間攤銷。

(ii) 新訂及經修訂準則與本集團有關及已頒佈，惟未於二零一四年一月一日開始之財政年度生效，且並未提早採納於本年度之綜合報表。

香港會計準則第 19 號(修訂本)	僱員福利: 界定福利計劃 - 僱員供款 <sup>2</sup>
香港會計準則第 32 號(修訂本)	金融資產及金融負債之抵銷 <sup>1</sup>
香港會計準則第 36 號(修訂本)	非金融資產之可收回款項披露 <sup>1</sup>
香港會計準則第 39 號(修訂本)	衍生工具更替及對沖會計法之延續 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第 7 號(修訂本)及第 9 號	香港財務報告準則第 9 號強制性生效日期及過渡性披露 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 9 號	金融工具 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第 10 號(修訂本)、香港財務報告準則第 12 號及香港會計準則第 27 號 (2011)	投資實體 <sup>1</sup>
香港 (國際財務報告詮釋委員會) - 詮釋第 21 號	徵費 <sup>1</sup>
年度改進項目	2010-2012年週期的香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>
年度改進項目	2011-2013年週期的香港財務報告準則年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 可應用 - 強制生效日期將於香港財務報告準則第9號的尚待確實階段落實後釐定。

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，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（即本公司執行委員會，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；
- 維修及保養及
- 相關服務，包括保安服務、清潔服務、洗衣服務等。

## (a) 分部業績 (港幣千元)

	物業及設施 管理服務				物業及設施 管理以及 相關服務	室內裝飾及 特殊項目	總計
	物業及設施 管理－香港	物業及設施管 理－中國內地	維修及保養	相關服務			
<u>二零一三年</u>							
收益	617,362	36,709	83,018	61,922	799,011	881,065	1,680,076
毛利	78,231	12,175	13,150	15,233	118,789	61,078	179,867
經營溢利／ (虧損)	36,157	(16,954)	3,457	7,654	30,314	37,892	68,206
無形資產攤銷					-	(8,726)	(8,726)
收購的貸款利息 開支					-	(6,279)	(6,279)
其他(附註1)					(5,860)	(1,537)	(7,397)
除稅前溢利					24,454	21,350	45,804
稅項					(5,644)	(5,769)	(11,413)
年內溢利					18,810	15,581	34,391

	物業及設施 管理服務				物業及設施 管理以及 相關服務	室內裝飾及 特殊項目 <sup>#</sup>	總計
	物業及設施 管理－香港	物業及設施管 理－中國內地	維修及保養	相關服務			
<u>二零一二年</u>							
收益	627,837	28,497	92,187	61,534	810,055	98,405	908,460
毛利	81,707	16,012	13,948	12,373	124,040	9,670	133,710
經營溢利／ (虧損)	38,639	(18,396)	4,263	3,574	28,080	8,479	36,559
無形資產攤銷					-	(727)	(727)
收購的貸款利息 開支					-	(573)	(573)
收購的專業費用					-	(5,065)	(5,065)
其他(附註1)					(3,467)	(733)	(4,200)
除稅前溢利					24,613	1,381	25,994
稅項					(6,174)	(1,158)	(7,332)
年內溢利					18,439	223	18,662

<sup>#</sup> 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，二零一二年財務業績僅佔其一個月之表現。  
附註1：其他指其他收入及其他未分配開支，但不包括無形資產攤銷。

## (b) 客戶資料

截至二零一三年十二月三十一日止年度，約港幣 183,310,000 元之收益是來自一名單獨外來客戶，此乃屬於室內裝飾及特殊項目之收益（截至二零一二年止年度：港幣 228,216,000 元之收益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

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 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）	670,558	557,572
折舊	7,067	6,952
核數師酬金	1,020	1,142
土地、樓宇及辦公室設備之經營租賃租金	9,090	5,355
收購的專業費用	-	5,065

### 4. 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。

在綜合收益表扣除之稅項如下：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 年內撥備	11,721	7,196
— 過往年度撥備不足/(超額撥備)	21	(295)
海外稅項		
— 年內撥備	1,443	511
遞延稅項	(1,772)	(80)
	<u>11,413</u>	<u>7,332</u>

### 5. 股息

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
(a) 本年度應佔股息：		
已付中期股息港幣 2.0 仙（二零一二年： 港幣 2.0 仙）	8,240	6,640
建議末期股息港幣 3.5 仙（二零一二年： 港幣 2.5 仙）	14,420	10,300
	<u>22,660</u>	<u>16,940</u>
(b) 屬上一個年度，於年內批准及支付之股息：		
末期股息港幣 2.5 仙（二零一二年： 港幣 3.2 仙）	10,300	10,624

於二零一四年三月十七日舉行之會議上，董事會議決建議截至二零一三年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 3.5 仙。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，是項建議末期股息不會於本財務報表中反映為應付股息。

## 6. 每股盈利

(a) 每股基本盈利乃根據股權持有人應佔本集團溢利減可轉換優先股股權持有人之股息除以年內已發行普通股股份加權平均數計算。

	二零一三年	二零一二年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	34,392	18,689
減：可轉換優先股股權持有人之股息（港幣千元）	<u>(4,400)</u>	<u>-</u>
普通股股權持有人應佔溢利（港幣千元）	<u>29,992</u>	<u>18,689</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>332,000</u>	<u>332,000</u>
每股基本盈利（港幣仙）	<u>9.0</u>	<u>5.6</u>

(b) 每股攤薄盈利按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購股權及就可轉換優先股已發行潛在普通股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。

	二零一三年	二零一二年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	34,392	18,689
已發行普通股加權平均數（千股）	332,000	332,000
購股權之調整（千份）	958	-
將予發行之潛在普通股之調整（千股）	71,759	1,311
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>404,717</u>	<u>333,311</u>
每股攤薄盈利（港幣仙）	<u>8.5</u>	<u>5.6</u>

## 7. 應收賬款

於二零一三年十二月三十一日，已逾期但未減值之應收賬款為港幣 88,537,000 元（二零一二年：港幣 62,379,000 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（二零一二年：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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>應收賬款</b>		
尚未逾期	<b>146,950</b>	107,551
1 至 30 日	<b>60,754</b>	45,466
31 至 60 日	<b>8,618</b>	8,378
61 至 90 日	<b>7,030</b>	1,909
90 日以上	<b>12,135</b>	6,626
	<b>235,487</b>	169,930
<b>應收保固金及其他應收款項</b>	<b>90,221</b>	70,042
	<b>325,708</b>	239,972

## 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（二零一二年：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：

	二零一三年 港幣千元	二零一二年 港幣千元
<b>應付賬款</b>		
尚未逾期	<b>212,094</b>	207,899
1 至 30 日	<b>16,410</b>	9,693
31 至 60 日	<b>5,915</b>	1,950
61 至 90 日	<b>6,437</b>	1,040
90 日以上	<b>11,055</b>	8,083
	<b>251,911</b>	228,665
<b>應付保固金、其他應付款項及應計費用</b>	<b>130,368</b>	121,563
	<b>382,279</b>	350,228

## 末期股息

經審慎考慮已擴展之業務組合及室內裝飾及特殊項目密集之營運資金所需，本公司之儲備及本集團之營運資金需求後，董事會合適地建議採納慎重之股息政策，故派息比率有所調低，就截至二零一三年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 3.5 仙（二零一二年：每股港幣 2.5 仙）。待股東於本公司即將舉行之二零一四年股東周年大會上批准後，擬派之末期股息將於二零一四年五月三十日（星期五）或前後派發予於香港時間二零一四年五月二十日（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（二零一二年：每股港幣 2.0 仙），本財政年度之股息總額將為每股港幣 5.5 仙（二零一二年：每股港幣 4.5 仙），即本財政年度之盈利之派息比率為 66%（二零一二年：91%）。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於下列期間暫停辦理股份過戶登記手續：

- (i) 由香港時間二零一四年五月八日（星期四）至二零一四年五月十二日（星期一）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席二零一四年股東周年大會並於會上投票之股東身份。為確保合資格出席二零一四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二零一四年五月七日（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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理股份過戶登記手續；及
- (ii) 由香港時間二零一四年五月十六日（星期五）至二零一四年五月二十日（星期二）止，首尾兩天包括在內，暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定股東享有建議之末期股息之權利。為確保享有收取建議之末期股息之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於香港時間二零一四年五月十五日（星期四）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（其地址列於上述分段(i)），辦理股份過戶登記手續。

於上述分段(i)及(ii)的期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。

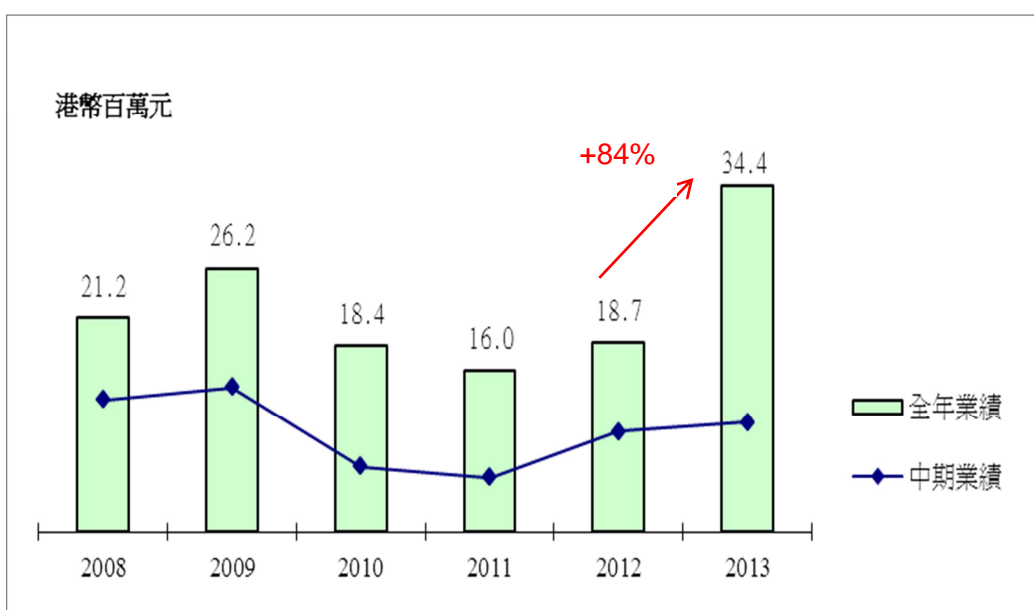
## 管理層討論及財務分析

### 財務表現

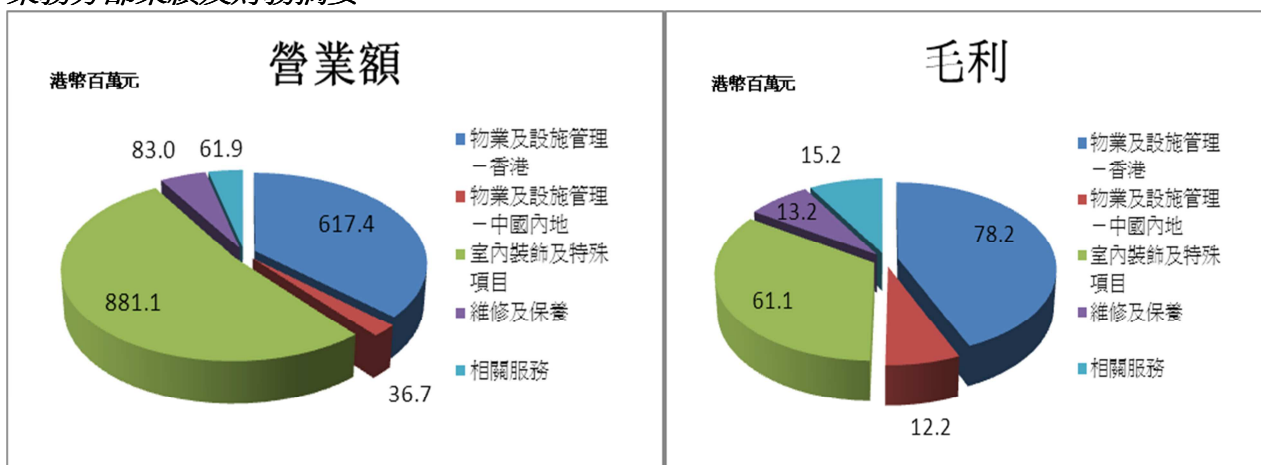
新昌管理於二零一三年達致記錄新高及財務業績已因收購室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）業務後之全年影響而改善。

	單位	二零一三年	二零一二年	變動
收益	港幣百萬元	1,680.1	908.5	+84.9%
毛利	港幣百萬元	179.9	133.7	+34.6%
經營溢利	港幣百萬元	68.2	36.6	+86.3%
股東應佔純利	港幣百萬元	34.4	18.7	+84.0%
毛利邊際利潤		10.7%	14.7%	-4.0%
淨邊際純利		2.0%	2.1%	-0.1%
每股基本盈利	港幣仙	9.0	5.6	+60.7%

### 股東應佔純利



### 業務分部業績及財務摘要



於截至二零一三年十二月三十一日止年度，憑藉室內裝飾及特殊項目業務之重大貢獻（其合共較去年近乎增長一倍），本集團之綜合收益創下最多港幣 1,700,000,000 元之新高。毛利及經營溢利亦較去年分別大幅增加 35% 及 86% 至港幣 179,900,000 元及港幣 68,200,000 元。除新的室內裝飾及特殊項目業務所貢獻之額外經營溢利外，本年度之管理服務業務增加 8% 至港幣 30,300,000 元，並錄得持續性邊際利潤（見下表）。經攤銷無形資產及有關新收購之室內裝飾及特殊項目業務之銀行貸款之利息後，股東應佔溢利為港幣 34,400,000 元，較去年所錄得者增加 84%。逾 55% 純利仍由本集團之核心管理服務業務貢獻。考慮室內裝飾及特殊項目業務之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繼續為貢獻本集團收益及純利增長之主要單位。每股盈利為港幣 9.0 仙，較上一個呈報年度超逾 60%（二零一二年：港幣 5.6 仙）。

	收益（港幣百萬元）			經營溢利（港幣百萬元）		
	二零一三年	二零一二年	變動	二零一三年	二零一二年	變動
物業及設施管理 -香港	617.4	627.8	-1.7%	36.2	38.6	-6.2%
物業及設施管理 -中國內地	36.7	28.5	28.8%	-17.0	-18.4	7.6%
維修及保養	83.0	92.2	-10.0%	3.4	4.3	-20.9%
相關服務	61.9	61.6	-0.5%	7.7	3.6	113.9%
<b>新昌管理服務業務小計</b>	<b>799.0</b>	<b>810.1</b>	<b>-1.4%</b>	<b>30.3</b>	<b>28.1</b>	<b>7.8%</b>
室內裝飾及特殊項目 (於二零一二年十一月 三十日收購)	881.1	98.4*	不適用	37.9	8.5*	不適用
<b>總計</b>	<b>1,680.1</b>	<b>908.5</b>	<b>84.9%</b>	<b>68.2</b>	<b>36.6</b>	<b>86.3%</b>

\* 僅代表1個月之業績

## 業務及營運回顧

### 概覽 - 香港

儘管香港及中國內地物業服務市場競爭非常激烈，二零一三年我們所有業務分部仍錄得理想之收益增長。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之規模遠比之前壯大。室內裝飾及特殊項目業務及維修業務於二零一三年已為本集團貢獻收益逾港幣1,000,000,000元。有利之業績反映本集團在於二零一二年十一月自其控股公司收購室內裝飾及特殊項目業務方面之策略性遠見。

### 物業及設施管理服務

#### 香港：

本集團一直於香港物業及設施管理業務維持其重要市場地位。於二零一三年，本集團成功取得數份住宅和商業項目管理合約，繼續擴大管理物業組合，此等項目包括麗濱別墅、樓上集團中心、宏亞大廈、旭輝臺、嘉翠園、聖雅各福群會綜合大樓及西貢將軍澳政府綜合大樓。

作為香港鐵路有限公司之夥伴，本集團已獲批出就於迪士尼綫之車站及列車上提供大使服務之為期三年之合約，以及康山花園之為期三十個月之保安合約，自二零一三年九月起開始。除取得以上合約外，本集團亦獲房屋委員會批出就向香港房屋委員會總部第1及2棟大樓提供保安服務之為期兩年之保安合約，以及獲康樂及文化事務署批出油街藝術空間（此乃二級歷史建築）之綜合設施管理服務合約。

憑藉於機場區域發展設施管理服務之經驗及辛勤努力，本集團已自香港機場管理局取得為期四年之服務合約，以向香港國際機場提供出租車載客列隊管理及反兜售營運服務。該項目將於二零一四年首季開始。

本分部之表現相對穩定並錄得與去年相若之收益。除領匯之停車場管理合約自二零一三年四月結束之不利影響外，本年度收益之大部份增長主要來自國泰航空貨運站之新設施管理合約及上述本年度獲批之其他合約，連同香港房屋委員會批出之物業服務合約之全年影響。上一年度之收益及毛利包括領匯之一次性表現花紅。實際上，倘不計及去年之此一次性花紅，本年度之表現有輕微改善。

#### 中國內地：

憑藉於二零一三年積極努力發展業務，中國內地團隊已取得重大進展，於北京及上海取得若干資產管理服務（「資產管理服務」）合約、零售管理合約以及物業及設施管理項目。

憑藉在中國政府「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，本集團定能提供「一站式」房地產服務以緊抓中國內地之商機。本集團已於二零一三年成功取得數個資產管理服務項目，包括隆宇國際商務廣場、上海之上海華僑城及北京之新年華生活購物廣場。

除資產管理服務業務外，本集團已於二零一三年成功取得若干物業管理合約，包括上海翠湖天地 - 雅苑第一及二期之為期兩年之物業管理合約，此發展項目之總建築面積超過 230,000 平方米。作為獲認可之優質設施管理者，本集團獲華為技術有限公司委任以為其於北京之大型研究及發展中心（總建築面積為 223,035 平方米）提供設施管理服務，自二零一三年四月起為期五年。

此外，本集團已持續拓展其與發展商之顧問服務，並已成功於年內取得數份顧問合約，包括上海西郊莊園、杭州錢塘會、南通翠湖灣及吉林世紀廣場等顧問服務。

為把握中國境內外投資機會之高速增長速度，本集團已自二零一二年起以上海及北京為據點成立一支專責國際團隊。本年度，該團隊透過個人網絡及自現有客戶轉介，已成功建立及維持所有該等高資產淨值人士之獨家客戶數據庫。除與美國夥伴合作尋求境外投資項目外，管理層亦已加強合作為該等有意於中國內地投資之投資者尋求內地之投資項目。

上文所述，被年內完成之合約所抵銷獲批出之額外合約產生之總收益，加上對一般及行政開支之嚴格控制，較去年減少 17%，該分部錄得之經營虧損已逐步減少至港幣 17,000,000 元。

### **維修及保養服務**

年內，本集團管理團隊持續發展維修及保養業務，專注於政府支援社區樓宇保養，如樓宇更新大行動（樓宇更新大行動）、強制驗窗計劃（強制驗窗計劃）及強制驗樓計劃（強制驗樓計劃）。於二零一三年，本集團已成功取得數項樓宇更新大行動計劃項下之翻新項目，包括僑建大廈、德仁樓十五期及陶德大廈。憑藉本集團附屬公司之項目顧問及維修能力，本集團已於年內成功取得數個大型翻新工程及能源效益改善工程。該等工程包括大埔花園之游泳池翻新工程、培英中學之樓宇翻新工程、萬宜訓練營之消防服務改善工程、宏福花園之外牆維修工程、灣仔大樓及福年新樓之樓宇翻新工程以及華貴邨之能源效益項目。

除翻新之商機外，本集團已開始把握於二零一三年生效之政府強制驗窗計劃之法定規定帶來之商機。本集團已成功於二零一三年受強制驗窗計劃影響下逾 1,200 個單位，產生總收益逾港幣 6,300,000 元。



來自該分部之總收益輕微下跌至港幣 83,000,000 元，此乃由於去年文禮閣及昂船洲軍營之大型翻新工程完成所致。該影響已因沙角邨翻新項目及上述若干樓宇更新大行動計劃下之大型維修及保養工程而被部分抵銷。本年度，毛利率已改善至 16 %，惟經營溢利呈輕微下滑至港幣 3,400,000 元。

## 相關服務

來自相關服務之總收益與去年近乎持平，邊際利潤改善 4.6% 至 24.6%。加上對一般及行政開支之嚴格控制，各類服務（尤其是銷售及清潔業務）之經營溢利較去年倍增至港幣 7,700,000 元。

## 室內裝飾及特殊項目

我們的室內裝飾及特殊項目部門一如所料達致令人滿意之表現，二零一二年之溢利已超過港幣34,000,000元，其已超過於去年之收購條款下之最低溢利保證港幣30,000,000元，作並結轉於中期業績內報告之約港幣1,000,000,000元未完成合約，其中近半於年內完成及因此錄得毛利約港幣25,000,000元。在我們自不斷擴充之客戶組合取得之眾多新項目中，有數個翻新以及改建及加建(改建及加建)項目，包括（其中包括）屯門千色店裝修工程；奇華餅店長沙灣廠廈翻新工程；軒尼詩道28號裝飾大堂工程；將軍澳工業邨數據中心改造工程；山頂盧吉道34B改造及裝修工程；深灣遊艇會加改建工程；荃灣中國染廠大廈前期改裝工程；中環聖約翰大廈大堂翻新工程；銅鑼灣新寧大廈及新寧閣重建之前期準備工程；尖沙咀洲際酒店客房樣板房建造工程；太古坊康和大廈加改建工程；銅鑼灣嘉蘭中心加改建工程；荃灣港安醫院擴建室內裝修工程及大圍寶福紀念館新化寶爐工程。

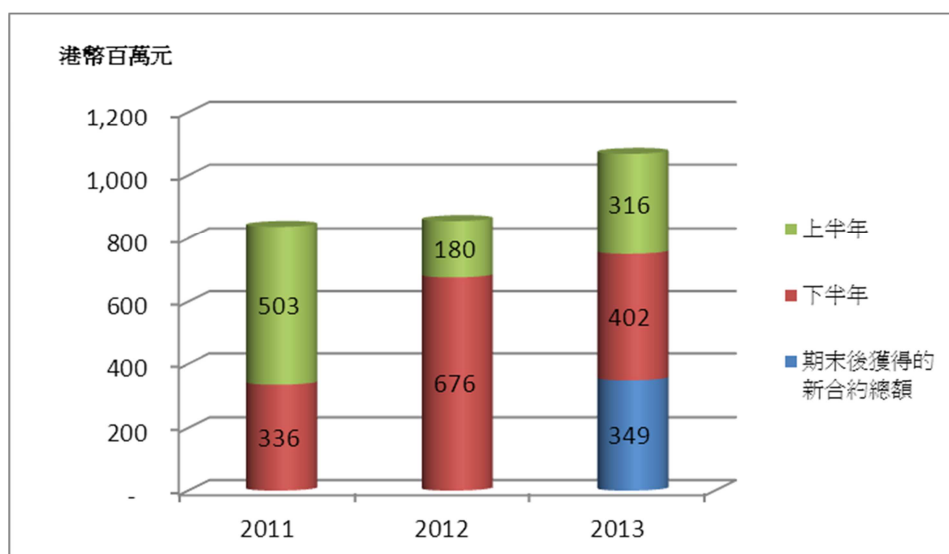
本集團於年內達致新里程碑，兩個新建造項目（西營盤第二街住宅發展項目及尖沙咀麼地道辦公室大樓項目）於本年度成功竣工，體現室內裝飾及特殊項目在主合約工程之拓展服務能力。

多年來，翻新一直是香港之熱點話題，旨在提供更多樓層空間作適當用途，以滿足香港不斷變化之社會及經濟需求。為了緊抓商機，本集團已於多年前開始投資及專注於此項業務，且自二零一零年以來成功獲批出三個翻新項目。本年度，本集團獲協成行委聘為於黃竹坑好景大廈工廈活化工程。該翻新項目乃將現有之二十三層廠房樓宇改建為由五層之購物商場及十八層之辦公及商業樓層組成之商業樓宇。該翻新項目於二零一三年四月開始並預期將於二零一四年七月竣工。

年內，室內裝飾及特殊項目部門已成功將其地理據點由香港擴展至澳門。本集團成功獲得澳門路氹銀河娛樂渡假村第二期商場裝修工程。該項目包括酒店之 LG2 層、LG1 層、地下及 1 樓及 2 樓之零售區、電梯大堂及洗手間之室內裝修。該項目於本年度九月開工，目標於二零一四年四月前竣工。

## 新增工程合約

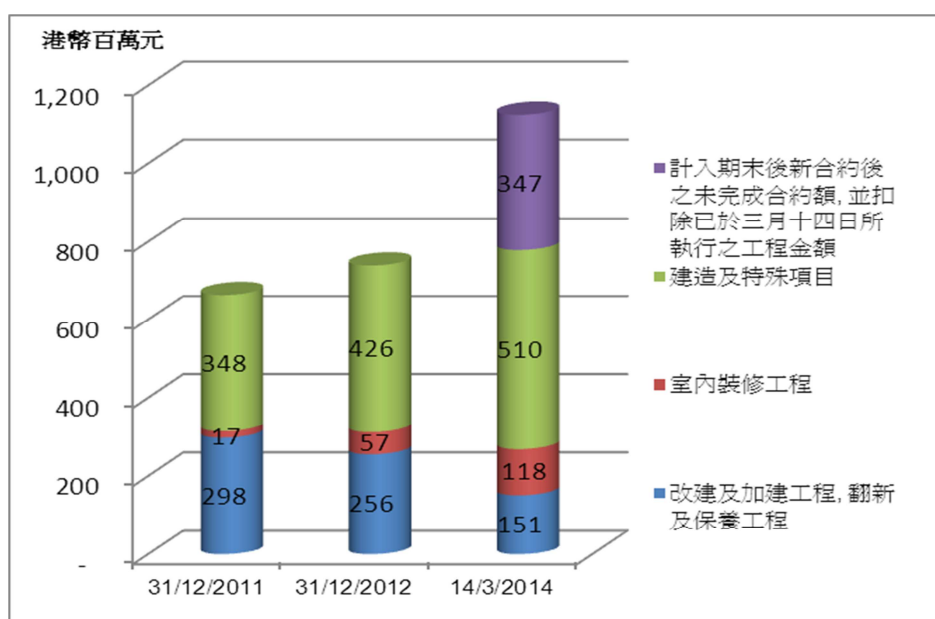
於二零一四年三月十四日，已取得新合約之記錄高達港幣 1,000,000,000 元。



於二零一三年，室內裝飾及特殊項目為本集團之收益及溢利作出全年的貢獻。由於延續二零一二年之成就，室內裝飾及特殊項目業務收益錄得港幣 881,100,000 元、毛利港幣 61,100,000 元及經營溢利港幣 37,900,000 元，乃主要由中國內地鐵嶺之銷售辦事處及展銷廳大廈之建造工程及裝修工程，以及於香港之改建及加建工程，連同上述新簽合約之工程所貢獻，毛利率及經營利潤率分別為 7% 及 4%。除稅後純利（扣除收購該業務直接應佔之貸款利息開支及無形資產攤銷）的貢獻為港幣 15,600,000 元。單以全年作比較，於二零一三年，室內裝飾及特殊項目業務之溢利較去年呈輕微增長（不計算共享服務成本分撥）。

於二零一四年三月十四日，手頭未完成合約總值超逾港幣 1,100,000,000 元。

## 手頭未完成合約



## 展望

### 香港

作為物業及設施管理行業之市場領導者，本集團正積極為客戶物色新增值服務及擴展本集團之業務範疇。本集團之一項嶄新舉措乃於二零一四年於我們管理之全部組合落實「Synergis Community App」。「Synergis Community App」乃該行業之首個互動物業管理應用程式，可提供雙向互動溝通平台以提升服務。

除提升服務外，本集團於二零一四年將繼續把握企業、公共機構、教育組織及政府部門持續推行外判之活動，擴大管理組合。多年來，團隊已於機場區域建立堅實往績記錄並成為香港國際機場設施管理服務之主要供應商之一。憑藉該等有競爭力之機場經驗及參考背景資料，本集團將於二零一四年專注爭取更多香港機場之設施管理業務。

除核心管理業務外，我們的其中一項業務策略是緊抓香港政府之樓宇更新大行動、強制驗樓計劃及強制驗窗計劃等良策所帶來之商機。根據屋宇署發佈之資料，其將分別挑選 2,000 及 5,800 棟合資格樓宇，實施強制驗樓計劃及強制驗窗計劃。為把握此機遇，本集團已於二零一二年成立專責團隊，並於二零一三年取得堅實進展。在政府之強制規定下，管理層相信未來數年的維修業務將會增長。

### 中國內地

踏入二零一四年，本集團預期投資將繼續流入在中國政府「十二五」規劃下，城鎮化速度加快所湧現之商業物業，從而為資產管理服務市場帶來大量商機。憑藉完善之專責團隊及項目參考背景資料，本集團於本年度已取得積極進展，並有信心於二零一四年逐步擴大管理組合。透過內地團隊之努力，本集團現時已成功於二零一三年年底前取得四份管理服務合約及一份前期管理合約。該等項目包括鐵嶺星悅華廷、膠州璞玉島、青島石灣山莊及上海西郊莊園之前期管理合約；而該等項目將於二零一四年首季開始。除新取得之合約外，已有多份潛在合約正在籌劃中。

憑藉於北京及上海之堅實管理經驗及現有管理團隊，管理層已確定若干臨近北京、上海及瀋陽之二三線城市（如成都、大連、天津、濟南、杭州、蘇州、無錫等）為主要業務重點。團隊將於二零一四年專注源自當地企業家、投資基金公司以及地方政府之房地產商機。

### 室內裝飾及特殊項目業務

進入二零一四年，室內裝飾及特殊項目業務將因香港零售市場暢旺而繼續增長。室內裝飾及特殊項目具備於短時間內完成高質素項目之實力，加上與企業客戶及發展商建立之良好關係，令室內裝飾及特殊項目成為零售企業之首選裝修承包商。

由於近年來澳門之高級豪華酒店、商業及住宅項目之需求不斷增長，澳門之酒店項目乃本集團於二零一四年之主要專注點。室內裝飾及特殊項目已於本年度成功取得首批零售裝修項目，且由於正在籌備多個潛在大型項目，管理層對未來增長持有信心。

隨著香港及中國內地興建城市高層及大範圍的公共樓宇，樓宇建設及附屬業務蓬勃發展，包括幕牆行業。管理層相信建築幕牆之需求將會強勁，而室內裝飾及特殊項目已與一名海外幕牆供應商合作，於二零一四年進軍及發展此項附屬業務。幕牆市場可分為公共設施、商業樓宇及住宅樓宇。公共設施包括政府樓宇、學校、圖書館、體育館、公共運輸樓宇及其他政府項目。商業樓宇主要包括辦公大樓、酒店、購物中心、娛樂場以及展覽及會議中心。

室內裝飾及特殊項目分部已透過於本年度獲授予發展局工務科之公共工程認可承建商名錄之「乙類試用承建商」，繼續擴大其服務能力。團隊將符合資格競投不超過港幣港幣185,000,000元之項目。

## 財務狀況及財務風險管理

新昌管理已於收購室內裝飾及特殊項目後透過經擴大資產基礎而大幅增強其財務能力。憑藉已增加之股本基礎，本集團已取得新銀行融資及流動性信貸以支持已增加之營運規模。

於二零一三年十二月三十一日，定於未來四年內償還之尚未償還銀行貸款總額為港幣276,000,000元，其包括於二零一二年十一月為收購室內裝飾及特殊項目業務而提取之銀行之已攤銷結餘港幣156,000,000元。餘額為用於支持室內裝飾及特殊項目經營及業務發展之營運資金貸款。管理層將繼續積極監察本集團之財務狀況，從而維持本集團之財務能力之空間，同時致力利用任何良好商機。

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。就現有的業務組合而言，管理層預期本集團於下個財政年度之財務需求將以保留盈利及銀行借款撥付。

	二零一三年	二零一二年
<b>財務狀況（港幣千元）</b>		
資產總值	907,258	780,964
流動資產	666,034	528,568
流動負債（不包括定於二零一四年後償還之未承諾銀行貸款）	538,768	405,838
資產淨值	224,199	204,831
於二零一四年到期之銀行貸款	144,000	24,000
定於二零一四年後償還之未承諾銀行貸款	132,000	156,000
<b>每股資料</b>		
已發行股份（所有類別）	412,000,000	390,670,000
每股基本盈利（港幣仙）	9.0	5.6
每股攤薄盈利（港幣仙）	8.5	5.6
每股股息（港幣仙）	5.5	4.5
每股資產淨值（港幣元）	5.4	5.2
<b>主要比率</b>		
淨負債與資產淨值之比率	87.5%	43.6%
總負債與資產淨值之比率	123.1%	87.9%
流動比率（不包括定於二零一四年後償還之未承諾銀行貸款）	1.2	1.3
利息償付率	10.1	59.8
<b>其他主要比率</b>		
股東權益回報率	15.3%	9.1%
派息率	66%	91%

本集團庫務管理對其財務風險和資源採取審慎方式管理。本集團制定政策及程序評估、記錄及監管所有財務風險，包括利率及匯率風險。

利率風險來自銀行借貸，乃由於利率目前於短期內為固定利率，以利用較低利率及按照市場慣例，因而可能於重續時波動。

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。在中國內地之增長透過永久注資撥付資金，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，亦不會將並無用於其業務之財務資源之任何現金盈餘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系統，應對即時需求之任何現金結餘盈餘主要存放在香港多間持牌銀行作為短期存款。

## 人力資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團在香港、澳門及中國內地僱用合共6,179名（二零一二年：6,649名）員工。員工數目減少乃主要由於領匯之停車場合約完成所致。

鑑於本集團發展，招攬能幹和穩定的員工隊伍對本集團配合其業務需求而言，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。該系統亦通過溝通、工作坊、以及員工忠誠度計劃，解決挽留員工計劃的關鍵問題。這系統已經在人力資源及組織發展比賽中榮獲多個獎項。

為滿足本集團的增長，本集團持續投資於發展人員及管理人才。除藉教育資助安排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，以提升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而言，本集團亦已制定全面的人力資源繼任計劃以物色人才。人才發展課程為所推行的其中一項主要舉措以更好提升管理者的職業發展。

考慮到業務增長，香港及中國內地的員工規定須作持續檢討。除對外招聘外，本集團亦通過員工的工作表現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鈎之獎賞制度，旨在維持市場競爭力，並吸引和挽留優秀人才。本集團香港僱員之薪酬待遇包括基本薪金、酌情花紅，以及包括醫療計劃和退休金供款等其他福利。本集團會透過人才資源促進委員會（由高層管理人員及部門代表組成）定期檢討有關薪酬及福利待遇。

本集團為高層管理人員設立花紅計劃及購股權計劃，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。有關管理層花紅按與本集團盈利相關之公式計算，並已獲董事會批准。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已審閱本集團截至二零一三年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表。

## 審閱本全年業績公佈

本業績公佈內所載之數字，由第 1 頁至第 11 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二零一三年十二月三十一日止財政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全年業績公佈作出任何核證。

## 董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納由香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）不時修訂之聯交所證券上市規則（「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」）作為其自身規管董事進行證券交易之操守準則。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零一三年十二月三十一日止之財政年度內一直遵守標準守則所規定之標準。

## 遵守企業管治守則

本公司一直應用上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》所載之守則條文之原則及若干建議最佳常規。

於截至二零一三年十二月三十一日止財政年度內，本公司已遵守企業管治守則之所有守則條文。

承董事會命  
**Synergis Holdings Limited**  
新昌管理集團有限公司\*  
董事總經理  
**樊卓雄**

香港，二零一四年三月十七日

本公佈可於聯交所網站：[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司網站：[www.synergis.com.hk](http://www.synergis.com.hk)內瀏覽。

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王英偉博士（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；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