

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，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 2014 年 12 月 31 日止年度 之全年業績公告

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 2014 年 12 月 31 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 2014 年 12 月 31 日止年度

	附註	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
收益	2	1,906,253	1,680,076
銷售成本		(1,720,107)	(1,500,209)
毛利		186,146	179,867
其他收入		7,422	3,344
一般及行政開支		(121,427)	(121,903)
無形資產攤銷		(8,726)	(8,726)
利息開支		(7,317)	(6,778)
除稅前溢利	3	56,098	45,804
稅項	4	(10,756)	(11,413)
年內溢利		45,342	34,391
溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		45,342	34,392
非控股權益		-	(1)
		45,342	34,391
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本	6	11.9 仙	9.0 仙
— 攤薄	6	10.8 仙	8.5 仙
股息	5	29,028	22,660

綜合全面收入報表
截至 2014 年 12 月 31 日止年度

	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
年內溢利	<u>45,342</u>	<u>34,391</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（虧損）／收益	(1,524)	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	(95)	468
年內其他全面收入	<u>(1,619)</u>	<u>579</u>
年內全面收入總額	<u>43,723</u>	<u>34,970</u>
全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	43,723	34,971
非控股權益	<u>-</u>	<u>(1)</u>
	<u>43,723</u>	<u>34,970</u>

綜合資產負債表
於 2014 年 12 月 31 日

	附註	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		8,891	11,005
投資物業		2,800	3,170
無形資產	7	48,974	57,700
商譽	7	168,968	168,968
遞延稅項資產		144	381
非流動資產總額		229,777	241,224
流動資產			
興建的工程		180,871	239,448
應收賬款	8	326,089	325,708
按金及預付款項	8	56,136	19,256
應收同系附屬公司款項	9	53,444	1,502
應收最終控股公司款項	9	12,358	-
可收回稅項		244	293
存款、現金及現金等值		91,195	79,827
流動資產總額		720,337	666,034
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	431,763	382,279
銀行貸款	10	247,000	276,000
應付最終控股公司款項	9	-	5,366
應付其他共同經營夥伴款項		144	186
應付同系附屬公司款項	9	5,504	938
應付稅項		8,950	5,999
流動負債總額		693,361	670,768
流動資產／（負債）淨值		26,976	(4,734)
資產總額減流動負債		256,753	236,490
非流動負債			
長期服務金負債		1,940	1,642
遞延稅項負債		8,859	10,649
非流動負債總額		10,799	12,291
資產淨值		245,954	224,199
本公司股權持有人應佔權益			
股本	12	41,589	41,200
保留溢利及其他儲備		187,729	168,354
擬派股息		16,636	14,420
		245,954	223,974
非控股權益		-	225
權益總額		245,954	224,199

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。該等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。

根據《香港公司條例》（第 622 章）附表 11 第 76 至 87 條所載為《香港公司條例》（第 622 章）第 9 部「賬目及審計」所作的過渡性及保留安排，本財政年度及比較期間綜合財務報表乃按照前公司條例（第 32 章）適用規定編製。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須運用若干重大會計估計，亦要求管理層於應用本集團之會計政策時作出判斷。

(i) 本集團採納之新訂及修訂之準則

本集團已採納與業務相關之新訂／經修訂之香港財務報告準則、修訂及詮釋，並於 2014 年 1 月 1 日開始之年度期間強制生效，惟對本集團之業績及財務狀況並無產生重大影響。

(ii) 與本集團相關之新訂及修訂準則已頒佈，但並未於 2014 年 1 月 1 日開始之財政年度生效，且於編製此等綜合財務報表時並無提早採納。

年度改進項目	2010 年至 2012 年週期之年度改進 ¹
年度改進項目	2011 年至 2013 年週期之年度改進 ¹
年度改進項目	2012 年至 2014 年週期之年度改進 ²
香港財務報告準則第 11 號 (修訂本)	收購共同經營權益之會計處理 ²
香港會計準則第 16 號及香 港會計準則第 38 號 (修 訂本)	澄清可接受之折舊及攤銷方法 ²
香港會計準則第 27 號 (修 訂本)	單獨財務報表之權益法 ²
香港財務報告準則第 10 號 及香港會計準則第 28 號 (修訂本)	投資者與其聯營公司及合營企業之間的資產 出售或出繳 ²
香港財務報告準則第 9 號 (2014 年)	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第 15 號	來自客戶合約之收益 ³

¹2015年1月1日開始之年度期間生效

²2016年1月1日開始之年度期間生效

³2017年1月1日開始之年度期間生效

⁴2018年1月1日開始之年度期間生效

本集團正在評估上述新訂準則及現有準則之修訂本對本集團綜合財務報表之影響。

2. 分部資料

根據提呈予主要營運決策人（即執行管理委員會，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）之本集團內部財務報告，須予呈報之營運分部包括：

- 香港之物業及設施管理服務；
- 中國內地之物業及設施管理服務，包括租賃服務；
- 室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）；
- 維修及保養；及
- 輔助業務，包括保安、清潔、洗衣等。

年內，本集團改變其報告中分部費用分攤之方法，2013年12月31日相應之分部業績經已重列。

(a) 分部業績（港幣千元）

	物業及設施 管理服務							總計
	香港	中國內地	維修及保養	輔助 業務	物業及設施 管理及 輔助業務	室內裝飾及 特殊項目	行政 (附註1)	
2014年								
收益	624,913	85,995	84,235	67,840	862,983	1,043,270	-	1,906,253
毛利	67,100	18,656	11,926	15,030	112,712	73,434	-	186,146
經營開支	(28,961)	(20,788)	(7,635)	(7,534)	(64,918)	(25,196)	(21,099)	(111,213)
經營溢利／（虧損）	38,139	(2,132)	4,291	7,496	47,794	48,238	(21,099)	74,933
無形資產攤銷					-	-	(8,726)	(8,726)
收購的貸款利息開支					-	-	(5,370)	(5,370)
利息開支					(148)	(1,799)	-	(1,947)
其他開支					(2,162)	(959)	(7,093)	(10,214)
其他收入					4,472	2,950	-	7,422
除稅前溢利					49,956	48,430	(42,288)	56,098
稅項					(4,354)	(6,402)	-	(10,756)
年內溢利					45,602	42,028	(42,288)	45,342
	物業及設施 管理服務							總計
	香港	中國內地	維修及保養	輔助 業務	物業及設施 管理及 輔助業務	室內裝飾及 特殊項目	行政 (附註1)	
2013年								
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
經營開支	(28,985)	(26,779)	(8,976)	(6,166)	(70,906)	(19,607)	(20,682)	(111,195)
經營溢利／（虧損）	49,246	(14,604)	4,174	9,067	47,883	41,471	(20,682)	68,672
無形資產攤銷					-	-	(8,726)	(8,726)
收購的貸款利息開支					-	-	(6,279)	(6,279)
利息開支					(132)	(367)	-	(499)
其他開支					(2,405)	(1,649)	(6,654)	(10,708)
其他收入					3,231	113	-	3,344
除稅前溢利					48,577	39,568	(42,341)	45,804
稅項					(5,644)	(5,769)	-	(11,413)
年內溢利					42,933	33,799	(42,341)	34,391

附註1：行政主要為公司及行政活動，以及共享服務。

(b) 客戶資料

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，約港幣 142,280,000 元之收益是來自一名單獨外來客戶，此乃屬於物業及設施管理服務之收益（截至 2013 年止年度：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業務之收益）。

3. 除稅前溢利

	2014 年 港幣千元	2013 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）	720,696	670,558
折舊	5,847	7,067
核數師酬金	1,325	1,283
土地、樓宇及辦公室設備之經營租賃租金	11,521	9,090

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自往年結轉之可動用稅損後以稅率 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。

在綜合損益表扣除／（計入）之稅項金額如下：

	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
－ 一年內撥備	10,698	11,721
－ 過往年度撥備不足	10	21
海外稅項		
－ 一年內撥備	1,601	1,443
遞延稅項	(1,553)	(1,772)
	<u>10,756</u>	<u>11,413</u>

5. 股息

	2014年 港幣千元	2013年 港幣千元
(a) 本年度應佔股息：		
已付中期股息港幣 3.0 仙（2013 年：港幣 2.0 仙）	12,392	8,240
建議末期股息港幣 4.0 仙（2013 年：港幣 3.5 仙）	<u>16,636</u>	<u>14,420</u>
	<u>29,028</u>	<u>22,660</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 3.5 仙（2013 年：港幣 2.5 仙）	<u>14,420</u>	<u>10,300</u>

於 2015 年 3 月 19 日舉行之會議上，本公司董事會議決建議派發截至 2014 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股港幣 4.0 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。

	2014年	2013年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	45,342	34,392
減：可轉換優先股股權持有人之股息（港幣千元）	<u>(5,600)</u>	<u>(4,400)</u>
普通股股權持有人應佔溢利（港幣千元）	<u>39,742</u>	<u>29,992</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>332,952</u>	<u>332,000</u>
每股基本盈利（港幣仙）	<u>11.9</u>	<u>9.0</u>

(b) 每股攤薄盈利按股權持有人應佔本集團溢利除以就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。

	2014年	2013年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	45,342	34,392
已發行普通股加權平均數（千股）	332,952	332,000
購股權之調整（千股）	5,270	958
將予發行之潛在普通股之調整（千股）	80,000	71,759
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>418,222</u>	<u>404,717</u>
每股攤薄盈利（港幣仙）	<u>10.8</u>	<u>8.5</u>

7. 無形資產及商譽

	商譽 港幣千元	商標 港幣千元	未完成訂單 港幣千元	不競爭協議 港幣千元	總計 港幣千元
成本					
於 2013 年 1 月 1 日、 2013 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日	168,968	48,826	15,934	2,393	67,153
累計攤銷					
於 2013 年 1 月 1 日	-	(271)	(443)	(13)	(727)
年內攤銷	-	(3,255)	(5,311)	(160)	(8,726)
於 2013 年 12 月 31 日	-	(3,526)	(5,754)	(173)	(9,453)
年內攤銷	-	(3,255)	(5,311)	(160)	(8,726)
於 2014 年 12 月 31 日	-	(6,781)	(11,065)	(333)	(18,179)
賬面淨值					
於 2013 年 12 月 31 日	168,968	45,300	10,180	2,220	57,700
於 2014 年 12 月 31 日	168,968	42,045	4,869	2,060	48,974

商譽分配至本集團預期從業務合併中獲得利益之現金產生單位。任何商譽減值的年度評估乃按已批准的三年期之財政預算的現金流預測計算的室內裝飾及特殊項目分部的可收回金額計算。所有三年期以上的現金流均按零增長率推算，並採納折現率，以反映涉及此分類之特定風險。所用的主要假設與預算期內的折現率、增長率以及經營溢利有關，有關假設乃根據過往表現及管理層對市場發展的期望釐定。管理層認為上述任何主要假設中之任何合理可預見變動將不會導致商譽之賬面值超逾可收回金額。

商標指於香港使用「Hsin Chong」的標誌。除計入收購代價的價值外，概無使用商標的持續費用。儘管並無到期日，管理層就攤銷採納 15 年可使用年期。

未完成訂單指於收購當日未償還的合約銷售，合共約港幣 300,000,000 元，並將予收取一系列預期溢利，據此管理層按 3 年期進行攤銷。

根據不競爭協議，管理層按 15 年進行攤銷。

8. 應收賬款，按金及預付款項

於 2014 年 12 月 31 日，已逾期但未減值之應收賬款為港幣 75,104,000 元（2013 年：港幣 88,537,000 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 30 至 60 日（2013 年：30 至 60 日）。按逾期日數分類之應收賬款之賬齡分析如下：

	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
應收賬款		
尚未逾期	150,959	146,950
1 至 30 日	31,942	60,754
31 至 60 日	10,985	8,618
61 至 90 日	11,249	7,030
90 日以上	20,928	12,135
	226,063	235,487
應收保固金及其他應收款項	100,026	90,221
應收賬款	326,089	325,708
按金及預付款項	56,136	19,256
	382,225	344,964

9. 同系附屬公司及最終控股公司結餘

同系附屬公司及最終控股公司結餘乃無抵押、免息、須應要求償還及主要以港幣呈列。

來自最終控股公司及同系附屬公司計入貿易應收賬款之結餘分別達港幣 6,686,000 元（2013 年：港幣 1,005,000 元）及港幣 45,527,000 元（2013 年：港幣 7,413,000 元），該等款項尚未到期及可悉數收回。

10. 銀行貸款

	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
1 年內到期償還部份	139,000	144,000
1 年後到期償還部份，附帶按要求償還之條款		
(i) 第 2 年	24,000	24,000
(ii) 第 3 年至第 5 年（包括首尾兩年）	84,000	108,000
銀行貸款總額	247,000	276,000

附註：

(a) 於 2014 年 12 月 31 日，本集團有銀行貸款港幣 247,000,000 元（2013 年：港幣 276,000,000 元）乃以港幣計值。

(b) 本集團之銀行貸款之加權平均年利率為 2.93%（2013 年：3.43%）。

(c) 本集團之銀行貸款為港幣 132,000,000 元（2013 年：港幣 156,000,000 元），其乃將本集團附屬公司資產作浮動押記。

(d) 該等貸款的賬面值與其公允值相若。

11. 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（2013 年：30 至 60 日）。按逾期日數分類之應付賬款之賬齡分析如下：

	2014 年 港幣千元	2013 年 港幣千元
應付賬款		
尚未逾期	238,348	212,094
1 至 30 日	19,512	16,410
31 至 60 日	6,549	5,915
61 至 90 日	8,074	6,437
90 日以上	14,536	11,055
	287,019	251,911
應付保固金、其他應付款項及應計費用	144,744	130,368
	431,763	382,279

12. 股本

	股份數量 千股	金額 港幣千元
法定：		
每股面值港幣 0.10 元普通股	9,000,000	900,000
每股面值港幣 0.10 元可轉換優先股	1,000,000	100,000
	10,000,000	1,000,000
已發行及繳足：		
普通股		
於 2013 年 1 月 1 日及 12 月 31 日	332,000	33,200
根據購股權計劃授出之購股權因行使而發行之股份	3,890	389
於 2014 年 12 月 31 日	335,890	33,589
可轉換優先股		
於 2013 年 1 月 1 日	58,667	5,867
發行之可轉換優先股	21,333	2,133
於 2013 年及 2014 年 12 月 31 日	80,000	8,000
普通股及可轉換優先股已發行及繳足		
於 2013 年 12 月 31 日	412,000	41,200
於 2014 年 12 月 31 日	415,890	41,589

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更密集之營運資金所需，本公司之儲備及本集團之整體營運資金需求後，董事會認為採納慎重之股息政策屬適宜，故派息比率較過往有所調低，因此，建議就截至 2014 年 12 月 31 日止年度派發末期股息每股港幣 4.0 仙（2013 年：每股港幣 3.5 仙）。待股東於本公司即將舉行之 2015 年股東周年大會（「2015 年股東周年大會」）上批准後，擬派之末期股息將於 2015 年 6 月 11 日（星期四）或前後派付予於香港時間 2015 年 6 月 2 日（星期二）名列於本公司股東名冊內之股東。

連同已派付之中期股息每股港幣 3.0 仙（2013 年：每股港幣 2.0 仙），本財政年度之股息總額將為每股港幣 7.0 仙（2013 年：每股港幣 5.5 仙），即本財政年度盈利之派息比率為 64%（2013 年：66%）。

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 2015 年 5 月 19 日（星期二）至 2015 年 5 月 22 日（星期五）止，首尾兩天包括在內，以釐定有權出席 2015 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 2015 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 2015 年 5 月 18 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；及
- (ii) 由香港時間 2015 年 5 月 29 日（星期五）至 2015 年 6 月 2 日（星期二）止，首尾兩天包括在內，以釐定股東享有擬派末期股息之權利。為確保合資格收取擬派末期股息（待股東於 2015 年股東周年大會上批准），所有股份過戶文件連同有關股票須於香港時間 2015 年 5 月 28 日（星期四）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（其地址列於上述分段(i)），以辦理股份過戶登記手續。
- (iii)

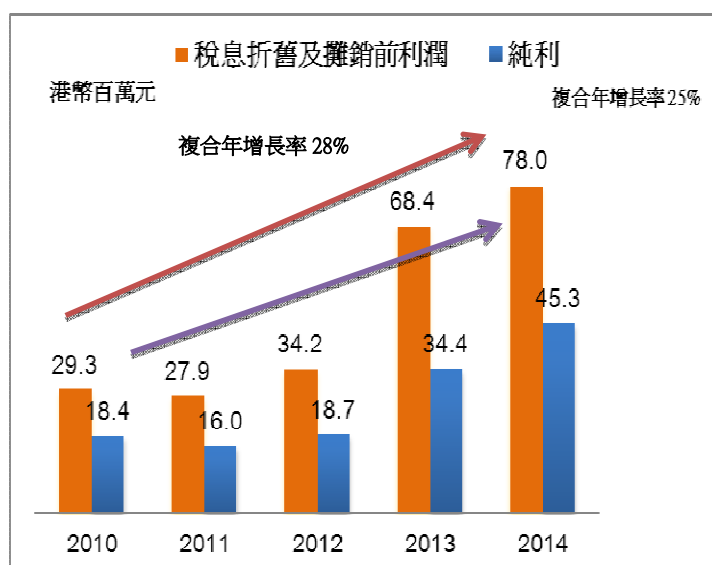
於上述分段(i)及(ii)所述的期間內，將不會辦理股份過戶登記手續。

管理層討論及財務分析

財務回顧

		2014年	2013年	變動
收益	港幣百萬元	1,906.3	1,680.1	+13.5%
毛利	港幣百萬元	186.1	179.9	+3.4%
經營溢利	港幣百萬元	74.9	68.7	+9.0%
股東應佔溢利	港幣百萬元	45.3	34.4	+31.7%
稅息折舊及攤銷前利潤	港幣百萬元	78.0	68.4	+14.0%
毛利邊際利潤		9.8%	10.7%	-0.9%
淨邊際純利		2.4%	2.0%	+0.4%
每股基本盈利	港幣仙	11.9	9.0	+32.2%

稅息折舊及攤銷前利潤及股東應佔溢利



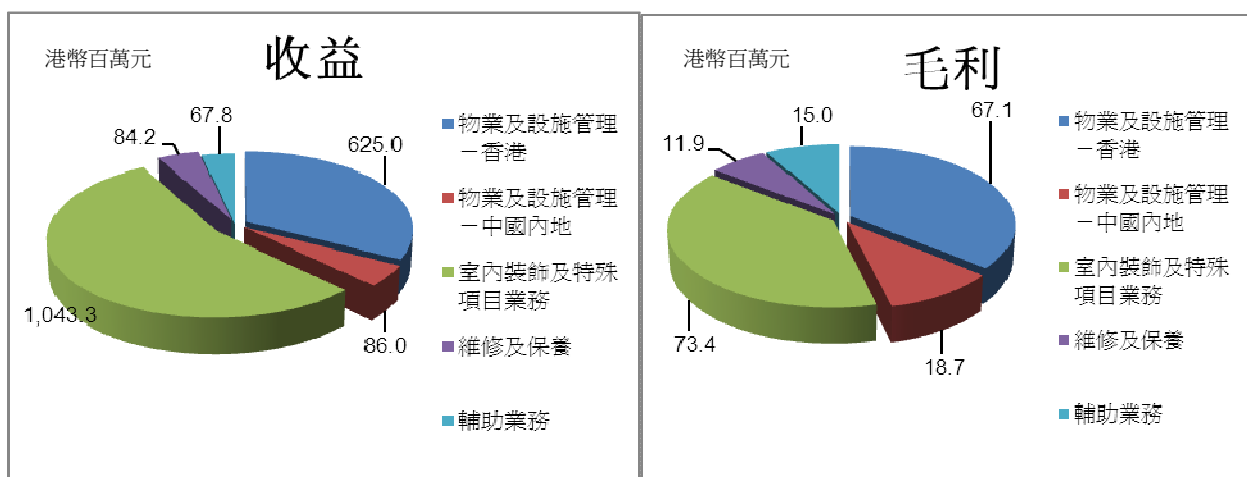
憑藉於 2013 年室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）業務所打造的穩固基礎，新昌管理來自多元化業務組合（包括物業及設施管理、室內裝飾及特殊項目以及其他輔助業務）之收益及溢利再創新高。

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，本集團呈報綜合收益港幣 1,900,000,000 元，較 2013 年增加 13.5%。毛利及經營溢利分別增加 3.4% 及 9.0% 至港幣 186,100,000 元及港幣 74,900,000 元。經扣除無形資產攤銷及有關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 45,300,000 元，較 2013 年增加 31.7%。每股盈利為港幣 11.9 仙（2013 年：港幣 9.0 仙）。

業務回顧與前景

業務回顧

物業及設施管理服務業務持穩並維持其市場地位，而室內裝飾及特殊項目業務於 2014 年亦取得穩健增長。管理層認為室內裝飾及特殊項目業務將繼續為本集團之收益及純利增長作出重大貢獻。



	收益 (港幣百萬元)			經營溢利/(虧損) (港幣百萬元)		
	2014年	2013年	變動	2014年	2013年	變動

物業及設施管理-香港	625.0	617.4	1.2%	38.1	49.2	-22.6%
維修及保養-香港	84.2	83.0	1.4%	4.3	4.2	2.4%
輔助業務-香港	67.8	61.9	9.5%	7.5	9.1	-17.6%
新昌管理服務業務-香港小計	777.0	762.3	1.9%	49.9	62.5	-20.2%
物業及設施管理-中國內地	86.0	36.7	134.3%	(2.1)	(14.6)	85.6%
新昌管理服務業務小計	863.0	799.0	8.0%	47.8	47.9	-0.2%
室內裝飾及特殊項目業務	1,043.3	881.1	18.4%	48.2	41.5	16.1%
行政費用	-	-	-	(21.1)	(20.7)	-1.9%
總計	1,906.3	1,680.1	13.5%	74.9	68.7	9.0%

管理服務業務

「受益於中國內地業務於2014年大幅改善，此分部一直為本集團帶來收益及溢利」

物業及設施管理服務

香港：

由於取得政府、公共部門及私人客戶之合約，物業及設施管理業務維持多元化之合約組合。

(i) 香港房屋委員會 (香港房委會)

年內，本集團獲得香港房屋委員會 (「香港房委會」) 之新管理合約，總收益為港幣31,000,000元，其中包括：

- 於 2014 年 1 月開始的香港房委會總部 1 及 2 座合約；
- 於 2014 年 6 月開始的葵涌商場合約；及
- 於 2014 年 7 月開始的東九龍、西九龍以及港島地區的 43 個停車場及控制邨內道路合約

(ii) 政府及公共部門

年內，我們已從政府及公共部門獲授總收益為港幣 16,000,000 元之多項設施管理合約，其中包括來自香港政府、港鐵公司及機場管理局的以下合約：

- 於 2014 年 3 月獲香港機場管理局授予之機場出租車載客列隊管理及反兜售營運服務合約
- 於 2014 年 9 月獲香港鐵路有限公司授予之日出康城領都保安服務合約
- 於 2014 年 9 月獲電機工程署授予之中環至半山自動扶梯及人行通道系統管理合約；及
- 於 2014 年 12 月獲授之為港鐵新開通的西鐵綫延長綫提供客務中心及後勤會計服務合約

(iii) 私人客戶

年內，物業管理組合獲授多項管理合約，部分項目列載如下：

- 萬基大廈；
- 薈學坊；及
- 俊和商業大廈

有關新合約之收益因部份停車場合約未能成功續約而被抵銷。本業務分部的收益雖能保持穩定，但其經營溢利減少 22.6% 至港幣 38,100,000 元。該減少主要是由於市場上勞工短缺導致勞工成本上漲、市場競爭激烈令毛利率下降 2% 以及一般通脹亦對一般及行政開支構成負擔。

展望 2015 年，本集團將致力拓展設施管理（「設施管理」）業務，原因為隨著企業紛紛實施成本削減策略而外判此類服務予專業經理，其需求正與日俱增。本集團在管理不同機構設施方面備受推崇且經驗豐富。除機場區域外，本集團亦將在同樣面臨成本節約壓力的教育行業及公共設施機構發展設施管理業務。

憑藉我們在物業管理（「物業管理」）業務分部的穩固市場地位，我們將繼續從私人住宅項目、領匯管理有限公司及香港房屋委員會謀求機遇。

中國內地：

本分部在 2014 年的表現令人鼓舞。現有合約及新合約所產生的收益較 2013 年增加逾 130%。由於毛利率改善及節省開支，經營虧損自 2013 年港幣 14,600,000 元大幅縮減至本年度的港幣 2,100,000 元。

年內，中國團隊取得總收益達港幣 8,700,000 元的新研究及零售顧問合約及租賃合約，主要包括：

- 北京八家石板房項目；
- 泰州稻河古街區；
- 杭州華聯錢塘會館；
- 北京新年華 SOHO；
- 丹東時尚第九街；及
- 臨沂的魯商中心。

中國內地的研究及零售顧問服務一直處於擴展之中。中國團隊憑藉向深圳、佛山及東莞客戶提供的完善優質服務，深信其能在未來從現有客戶取得更多合約，特別是利潤較高的資產管理服務（「資產管理服務」）合約。

維修及保養

此業務分部的收益在 2014 年內保持穩定，其增長乃受政府檢討樓宇更新大行動（「樓宇更新大行動」）計劃招標程序的影響。政府之檢討導致市場上的空缺職位減少。不利影響因益昌大廈及福年新樓的大規模維修及保養工程而被部分抵銷。本年度，毛利率輕微下跌至 14.2% 但其經營利潤仍與 2013 年相若。

在香港建築及保養行業勞工短缺的情況下，為在分配資源方面提升整體效率，本集團已考慮將現有的保養團隊與室內裝飾及特殊項目團隊進行策略性整合，以就日後業務增長作出更理想的員工及資源部署。

輔助業務

來自輔助業務（包括保安、清潔及洗衣）之總收益較 2013 年增加 9.5% 至港幣 67,800,000 元。由於業務發展引致一般行政開支增加，本年度此業務分部之經營溢利略微減少至港幣 7,500,000 元。

室內裝飾及特殊項目

「室內裝飾及特殊項目持續取得理想業績，年內獲得逾港幣 2,300,000,000 元之新合約，且截至 2014 年 12 月 31 日手頭未完成合約價值高達港幣 2,200,000,000 元」

截至 2014 年 12 月 31 日止年度，室內裝飾及特殊項目業務錄得總收益港幣 1,000,000,000 元及毛利港幣 73,400,000 元，較 2013 年錄得之收益及毛利分別增長 18.4% 及 20.2%。主要貢獻來自澳門銀河娛樂渡假村之零售設施裝修工程、黃竹坑之樓宇翻新項目、將軍澳工業邨數據中心之加建及改建工程以及年內其他新簽合約。毛利率及經營利潤率分別為 7.0% 及 4.6%，與去年相若。室內裝飾及特殊項目業務之經營溢利提高 16.1% 至港幣 48,200,000 元。

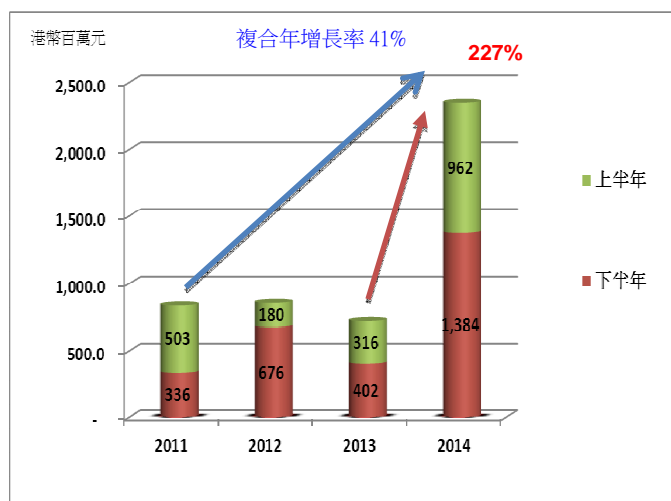
新增工程合約

於 2014 年，已獲得新合約達港幣 2,300,000,000 元，為 2013 年承接合約的 3 倍。

於 2014 年，我們取得重要合約的數項工程。該等工程載列如下：

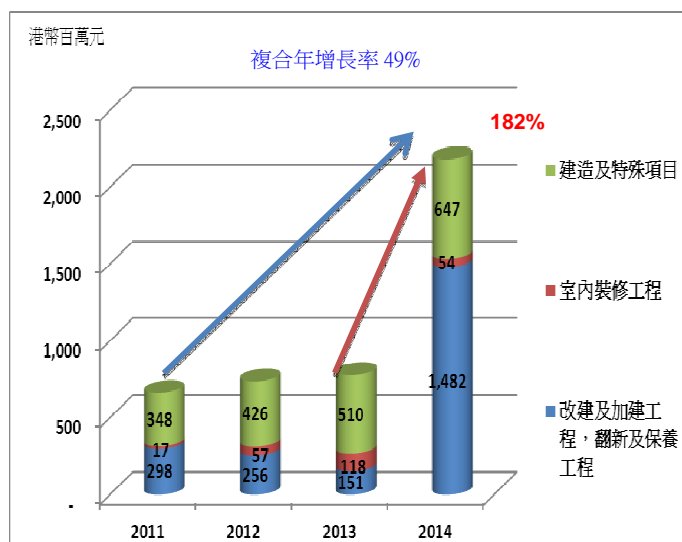
- 就一幢位於黃竹坑的 31 層商業樓宇及另一幢位於香港銅鑼灣的 28 層商業樓宇的商業開發項目；
- 就荃灣青山公路的一幢樓宇的大型翻新工程。該項目的工程涉及安裝落地櫥窗幕牆、樓宇保養、電梯翻新及改善、頂棚防護及防水等；
- 屯門蝴蝶廣場及銅鑼灣利園一期的翻新合約；及
- 為翻新以及加建及改建澳門特區澳門格蘭酒店對客房樓層進行的裝飾工程

室內裝飾及特殊項目業務在 2014 年亦拓展至酒店客房翻新。作為尖沙咀香港金域假日酒店裝修工程的主要承包商，室內裝飾及特殊項目負責翻新酒店客房、套房、電梯間以及特定樓層的水療中心。

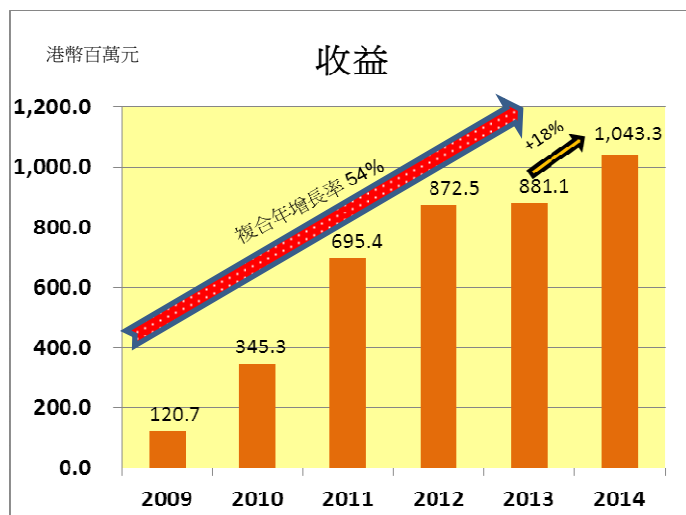


手頭未完成合約

截至 2014 年 12 月 31 日，手頭未完成合約總值高達港幣 2,200,000,000 元，其中 70% 以上將於 2015 年完成。



憑藉過去數年在室內裝修、翻新、加建及改建以及特殊建造工程方面取得的出色業務表現，團隊於 2015 年將繼續在此三個行業推進業務擴展。過去數年的收益自 2009 年的港幣 120,000,000 元大幅增長逾 8 倍至 2014 年的港幣 1,000,000,000 元以上。



室內裝飾及特殊項目部門通過過往幾年提供優質及全面的服務盡顯其專業精神，而知名客戶數目的增多（尤其是零售分部）亦大大提升該部門的聲譽。通過與永旺百貨、千色店及無印良品訂立的數項合約作為敲門磚，室內裝飾及特殊項目部門計劃於 2015 年將業務觸角延伸至零售裝修市場，並大展拳腳。

財務狀況及財務風險管理

於 2012 年 11 月收購室內裝飾及特殊項目業務後，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 2014 年 12 月 31 日，定於未來 3 年內償還之尚未償還銀行貸款總額為港幣 247,000,000 元，其包括於 2012 年 11 月為收購室內裝飾及特殊項目業務而提取之銀行之結餘港幣 132,000,000 元。餘額為主要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充裕空間，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未來之財務需求將以保留盈利及銀行借款撥付。

財務狀況 (港幣千元)	2014 年	2013 年
資產總值	950,114	907,258
應收賬款、按金及預付款項	629,142	586,207
存款、現金及現金等值	91,195	79,827
流動資產	720,337	666,034
資產淨值	245,954	224,199
流動負債 (包括於 1 年內到期之銀行貸款)	585,361	538,768
1 年內到期之銀行貸款	139,000	144,000
1 年後到期之銀行貸款	108,000	132,000
負債總額	247,000	276,000
資產負債比率及流動資金		
淨負債與資產淨值之比率	63.3%	87.5%
總負債與資產淨值之比率	100.4%	123.1%
流動比率 (不包括 1 年後到期之借貸)	1.2	1.2
每股資料		
已發行股份 (所有類別)	415,890,000	412,000,000
每股基本盈利 (港幣仙)	11.9	9.0
每股攤薄盈利 (港幣仙)	10.8	8.5
每股股息 (港幣仙)	7.0	5.5
每股資產淨值 (港幣仙)	59.1	54.4
其他主要比率		
股東權益回報率	18.4%	15.3%
派息率	64%	66%

本集團於執行董事之監管下對其財務風險和資源採取審慎方式管理。

銀行借貸之利率風險乃由於利率於短期內為固定利率而產生，因而可利用較低利率。利率將可能於重續時波動。

本集團的業務主要在香港進行，其大部份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長期撥付資金，因此本集團認為並無必要進行外匯對沖。

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 2014 年 12 月 31 日，本集團於香港、澳門及中國內地僱用合共 6,197 名員工（2013 年：6,179 名）。

為滿足經營需要及本集團之持續業務增長，本集團實施了一系列挽留員工計劃，以提升員工投入程度及促進員工發展。人力資源促進委員會（「人力資源促進委員會」）（由高級管理層及營運單位代表組成）透過參考實地考察、滿意度調查、離職談話、離職調查及各類小組會議所搜集之資料持續檢討有關政策並制定挽留員工的新方案

學習及發展團隊於過往年度與高級管理層緊密合作，審閱不同的學習及發展方案並對其投入資源，旨在提升員工能力，滿足本集團長期發展所需的人力資源。本集團引入新的經理發展培訓項目，內容有關領導能力、策略思考及變更管理、積極思維、溝通及風險管理技巧。本集團亦支持合資格員工取得資歷架構項下之過往資歷認可。截至 2014 年，超過 1,300 名僱員獲得資歷架構第 2 及 3 級之認證，另有 8 名員工透過資歷架構第 4 級成功獲得香港房屋經理學會「實務會員」資歷。

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）系統性地檢討有關薪酬及福利待遇以及從前線員工至管理層之挽留員工計劃。

本集團為高層管理人員設立獎勵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3名成員組成，包括俞漢度先生（審核委員會主席）、黃燦光先生及簡福飴先生（於2014年6月6日獲委任為成員）。審核委員會連同本公司之管理層已審閱本集團截至2014年12月31日止財政年度之經審核綜合財務報表。

審閱本全年業績公告

本全年業績公告內第1頁至第11頁所載之數字已獲本公司外聘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2014年12月31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聘用工作，故此羅兵咸永道會計師事務所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

董事會已採納香港聯合交易所有限公司（「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。經向所有董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2014年12月31日止之財政年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

遵守企業管治守則

本公司一直應用上市規則附錄 14 所載之《企業管治守則》（「企業管治守則」）所載之守則條文及若干建議最佳常規之原則。於截至 2014 年 12 月 31 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，2015 年 3 月 19 日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事王英偉博士（主席）及樊卓雄博士（董事總經理）；以及獨立非執行董事葉澍堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生。

* 僅供識別