

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 2016 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») 公佈本公司及其附屬公司 (統稱 «本集團») 截至 2016 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 2016 年 12 月 31 日止年度

	附註	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
收益	3	2,433,471	2,447,379
銷售成本		(2,248,218)	(2,261,438)
		185,253	185,941
毛利			
其他收入		5,162	7,463
一般及行政開支		(124,249)	(108,333)
無形資產攤銷		(3,401)	(8,283)
興建中的工程之減值	3(b)	(9,448)	-
應收賬款之減值	3(b) & 9	(82,304)	-
利息開支		(5,959)	(7,007)
出售一間附屬公司之虧損		-	(2,257)
除稅前 (虧損) / 溢利	4	(34,946)	67,524
稅項	5	(4,766)	(12,243)
年內 (虧損) / 溢利		(39,712)	55,281
應佔 (虧損) / 溢利:			
本公司股權持有人		(39,483)	55,281
非控股權益		(229)	-
		(39,712)	55,281
本公司股權持有人			
應佔 (虧損) / 溢利之每股 (虧損) / 盈利			
— 基本 (港幣仙)	6	(11.7)	14.9
— 攤薄 (港幣仙)	6	(11.7)	12.8
股息	7	6,419	21,380

綜合全面收入報表
截至 2016 年 12 月 31 日止年度

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
年內（虧損）／溢利	<u>(39,712)</u>	<u>55,281</u>
其他全面虧損：		
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／（虧損）	1,564	(2,450)
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>(2,060)</u>	<u>(1,811)</u>
年內其他全面虧損	<u>(496)</u>	<u>(4,261)</u>
年內全面（虧損）／收入總額	<u>(40,208)</u>	<u>51,020</u>

綜合資產負債表

於 2016 年 12 月 31 日

	附註	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		13,435	6,883
投資物業		3,600	3,040
無形資產	8	35,535	40,691
商譽	8	171,794	171,794
遞延稅項資產		78	91
預付款項		1,840	-
非流動資產總額		226,282	222,499
流動資產			
興建中的工程		411,412	299,158
應收賬款	9	398,409	470,877
按金及預付款項	9	26,622	35,545
應收同系前附屬公司款項	10	-	58,633
應收最終前控股公司款項	10	-	12,939
可收回稅項		5,553	83
存款、現金及現金等值		129,284	129,841
流動資產總額		971,280	1,007,076
流動負債			
應付賬款及應計費用	12	753,368	630,796
銀行貸款	11	204,000	293,536
應付非控股權益款項	10	1,240	1,148
應付其他共同經營夥伴款項		15	6
應付同系前附屬公司款項	10	-	588
應付稅項		4,655	12,900
流動負債總額		963,278	938,974
流動資產淨值		8,002	68,102
資產總額減流動負債		234,284	290,601
非流動負債			
長期服務金負債		2,378	3,977
遞延稅項負債		6,356	7,232
非流動負債總額		8,734	11,209
資產淨值		225,550	279,392
本公司股權持有人應佔權益			
股本	13	43,055	42,768
保留溢利及其他儲備		182,509	227,143
擬派股息		-	10,692
非控股權益		(14)	(1,211)
權益總額		225,550	279,392

財務報表附註

1. 一般資料

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。

本集團之主要業務為於香港、中國內地及澳門主要從事提供物業管理及設施管理（「物業管理及設施管理」）業務、室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）業務以及輔助業務。

除另有列明者外，本綜合財務報表以港幣千元列示，並已於 2017 年 3 月 28 日經董事會批准刊發。

於 2016 年 11 月 21 日前，董事認為新昌集團控股有限公司（一間於百慕達註冊成立之有限公司）為其最終控股公司及 Smart Lane Holdings Limited（「Smart Lane」）（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）為其直接控股公司（統稱「新昌」）。於 2016 年 11 月 21 日，Smart Lane 完成一項重大交易，向 Champ Key Holdings Limited（「Champ Key」）出售於本集團之全部權益及董事視 Champ Key（一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司）為其直接控股公司。Smart Lane 不再為本集團之直接控股公司。

本公司之控股股東由新昌變更為 Champ Key，其全資及實益擁有人為李月華女士。

2. 編製基準及會計政策

Synergis Holdings Limited（新昌管理集團有限公司*）之綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港公司條例（622 章）之規定而編製。本綜合財務報表按歷史成本慣例編製，並已就按公允值列賬之投資物業重估作出修訂。

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。

(a) 本集團採納之新訂及經修訂準則

本集團已於 2016 年 1 月 1 日開始之財政年度首次採納以下準則之修訂：

香港會計準則第1號之修訂	披露計劃
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28號之修訂	投資實體：應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則第11號之修訂	收購共同經營權益之會計處理
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號之修訂	澄清可接受之折舊及攤銷方法
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號之修訂	農業：生產性植物

香港會計準則第27號之修訂	單獨財務報表之權益法
年度改進項目	香港財務報告準則2012年至2014年週期之年度改進
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶

採納上述現有準則的修訂對本集團之業績及財務狀況或本集團會計政策的任何重大變動並無重大影響。

(b) 尚未生效之準則及現有準則之修訂

以下準則及修訂乃於 2016 年之後生效，亦並無獲本集團提早採納：

香港會計準則第7號之修訂	現金流量表 ¹
香港會計準則第12號之修訂	就未變現虧損確認遞延稅項資產 ¹
年度改進項目	香港財務報告準則2014年至2016年週期之年度改進 ¹
香港財務報告準則第2號之修訂	以股份為基礎的支付交易之分類及計量 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ²
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第15號之修訂	來自客戶合約之收益 ²
香港財務報告準則第16號	租賃 ³
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業間之資產出售或出繳 ⁴

¹於2017年1月1日開始或之後開始之年度期間生效

²於2018年1月1日開始或之後開始之年度期間生效

³於2019年1月1日開始或之後開始之年度期間生效

⁴生效的年度期間有待確定

本集團將於彼等生效時採納上述準則及現有準則之修訂。以上各項預期將不對本集團之綜合財務報表產生重大影響，惟以下所述者除外：

香港財務報告準則第 15 號「來自客戶合約之收益」

應用香港財務報告準則第 15 號或會導致識別單獨的履約責任而或會影響確認收入之時間。於現階段，本公司正在評估香港財務報告準則第 15 號對本集團財務報表之影響。

香港財務報告準則第 16 號「租賃」

香港財務報告準則第 16 號主要影響本集團之經營租賃賬目。根據該新準則，資產（租賃項目之使用權）及其支付租金之財務責任須於綜合財務狀況表內確認。本集團正在評估該等經營租賃承擔對確認未來付款的資產及負債之影響程度，以及會如何影響本集團的溢利及現金流量的分類。

3. 分部資料

根據提呈予本集團主要業務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；
- 輔助業務，包括保安、清潔、洗衣等；
- 室內裝飾及特殊項目

(a) 分部業績(港幣千元)

	物業及設施管理			輔助 業務	物業及設施 管理 業務	室內裝飾及 特殊項目 業務	行政 (附註)	總計
	香港	中國 內地						
2016 年								
收益	553,836	62,100	100,562	716,498	1,716,973	-	2,433,471	
毛利	66,299	15,170	17,480	98,949	86,304	-	185,253	
經營開支	(34,886)	(14,590)	(13,898)	(63,374)	(42,083)	(17,833)	(123,290)	
興建中的工程及應收賬款 之減值(附註 3(b))	-	(12,698)	(349)	(13,047)	(78,705)	-	(91,752)	
經營溢利／(虧損)	31,413	(12,118)	3,233	22,528	(34,484)	(17,833)	(29,789)	
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	(3,401)	(3,401)	
收購貸款之利息開支	-	-	-	-	-	(3,660)	(3,660)	
利息開支	(339)	(1,960)	-	(339)	(1,960)	-	(2,299)	
其他開支	(327)	(93)	-	(327)	(93)	(539)	(959)	
其他收入	4,837	325	-	4,837	325	-	5,162	
除稅前(虧損)／溢利	26,699	(36,212)	-	26,699	(36,212)	(25,433)	(34,946)	
稅項	(4,439)	(327)	-	(4,439)	(327)	-	(4,766)	
年內(虧損)／溢利	22,260	(36,539)	-	22,260	(36,539)	(25,433)	(39,712)	

	物業及設施管理			輔助 業務	物業及設施 管理 業務	室內裝飾及 特殊項目 業務	行政 (附註)	總計
	香港	中國 內地						
2015 年								
收益	582,409	91,771	89,358	763,538	1,683,841	-	2,447,379	
毛利	61,281	14,380	17,951	93,612	92,329	-	185,941	
經營開支	(28,095)	(14,277)	(10,645)	(53,017)	(29,545)	(21,786)	(104,348)	
經營溢利／(虧損)	33,186	103	7,306	40,595	62,784	(21,786)	81,593	
無形資產攤銷	-	-	-	-	-	(8,283)	(8,283)	
收購貸款之利息開支	-	-	-	-	-	(4,524)	(4,524)	
利息開支	(455)	(2,028)	-	(455)	(2,028)	-	(2,483)	
其他開支	(1,256)	(1,771)	-	(1,256)	(1,771)	(958)	(3,985)	
其他收入	4,345	861	-	4,345	861	-	5,206	
除稅前溢利	43,229	59,846	-	43,229	59,846	(35,551)	67,524	
稅項	(2,883)	(9,360)	-	(2,883)	(9,360)	-	(12,243)	
年內溢利	40,346	50,486	-	40,346	50,486	(35,551)	55,281	

附註：行政主要為公司及行政活動，以及共享服務。

(b) 興建中的工程及應收款項之減值

於全年業績中，已包括各自之餘額之減值評估作出的大約港幣 90,000,000 元之撥備金額（包括興建中的工程及應收款項），主要是與新昌集團控股有限公司及其附屬公司（統稱「新昌集團」）有關，並於本公告日前並無收回該等金額之穩固證據。新昌集團並不是本集團之主要客戶。本公司正採取一切方式收回有關應收賬款，包括已與新昌集團控股有限公司簽訂還款協議。

(c) 客戶資料

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，約港幣 333,667,000 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 2015 年止年度：港幣 265,694,000 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）。

4. 除稅前(虧損)/溢利

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
除稅前（虧損）／溢利已扣除／（計入）下列各項：		
員工成本（包括董事酬金）	730,014	712,261
折舊	5,798	4,425
核數師酬金（包括非核數服務）	1,629	1,467
興建中的工程之減值	9,448	-
應收賬款之減值	82,304	-
土地、樓宇及辦公室設備之經營租賃租金	12,930	11,923
其他工程合約收入	(6)	(3,028)

5. 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。

綜合損益表扣除／（計入）之稅項金額如下：

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
－年內撥備	4,541	14,208
－過往年度不足／（超額）撥備	1,088	(340)
海外稅項		
－年內撥備	-	3
－過往年度超額撥備	-	(39)
遞延稅項－出售一間附屬公司	-	(15)
遞延稅項	(863)	(1,574)
	4,766	12,243

6. 每股（虧損）／盈利

- (a) 每股基本（虧損）／盈利乃根據股權持有人應佔本集團（虧損）／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加權平均數計算。

	2016年	2015年
股權持有人應佔（虧損）／溢利（港幣千元）	(39,483)	55,281
減：可轉換優先股股權持有人之股息（港幣千元）	(1,200)	(4,000)
普通股股權持有人應佔（虧損）／溢利（港幣千元）	(40,683)	51,281
已發行普通股加權平均數（千股）	347,982	343,163
每股基本（虧損）／盈利（港幣仙）	(11.7)	14.9

- (b) 截至 2016 年 12 月 31 日止年度之每股攤薄虧損與每股基本虧損相同，原因為行使本集團購股權及可換股優先股將導致年內每股虧損減少。截至 2015 年 12 月 31 日止年度的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已發行可轉換優先股潛在普通股之攤薄影響作出調整後之普通股加權平均數計算。

	2016年	2015年
股權持有人應佔（虧損）／溢利（港幣千元）	(39,483)	55,281
已發行普通股加權平均數（千股）	347,982	343,163
購股權之調整（千股）	-	7,575
將予發行之潛在普通股之調整（千股）	-	80,000
計算每股攤薄（虧損）／盈利之普通股加權平均數（千股）	347,982	430,738
每股攤薄（虧損）／盈利（港幣仙）	(11.7)	12.8

7. 股息

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
(a) 本年度應佔股息：		
已付中期股息港幣 1.5 仙（2015 年：港幣 2.5 仙）	6,419	10,688
無建議宣派末期股息（2015 年：港幣 2.5 仙）	-	10,692
	<u>6,419</u>	<u>21,380</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（2015 年：港幣 4.0 仙）	<u>10,692</u>	<u>16,844</u>

於 2017 年 3 月 28 日舉行之會議上，董事會議決不就截至 2016 年 12 月 31 日止年度宣派股息（2015 年：港幣 2.5 仙）。

8. 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 2015 年 1 月 1 日	168,968	48,826	15,934	2,393	67,153
年內增加	2,826	-	-	-	-
於 2016 年 1 月 1 日	171,794	48,826	15,934	2,393	67,153
年內註銷	-	-	-	(2,393)	(2,393)
於 2016 年 12 月 31 日	<u>171,794</u>	<u>48,826</u>	<u>15,934</u>	<u>-</u>	<u>64,760</u>
累計攤銷					
於 2015 年 1 月 1 日	-	(6,781)	(11,065)	(333)	(18,179)
年內攤銷	-	(3,255)	(4,869)	(159)	(8,283)
於 2015 年 12 月 31 日	-	(10,036)	(15,934)	(492)	(26,462)
年內攤銷	-	(3,255)	-	(146)	(3,401)
年內註銷	-	-	-	638	638
於 2016 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>(13,291)</u>	<u>(15,934)</u>	<u>-</u>	<u>(29,225)</u>
賬面淨值					
於 2016 年 12 月 31 日	<u>171,794</u>	<u>35,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,535</u>
於 2015 年 12 月 31 日	171,794	38,790	-	1,901	40,691

因於 2012 年 11 月收購室內裝飾及特殊項目業務產生的其中一項無形資產不競爭協議，於 2016 年 11 月 21 日本公司主要股東變更後已於綜合收益內的一般及行政開支撇銷。

於 2015 年 12 月，本集團完成自其前同系附屬公司新昌營造廠（亞洲）有限公司收購新昌幕牆及鋁質制品有限公司（前稱新昌華德有限公司）之 70% 股權，現金代價為港幣 1 元。

9. 應收賬款、按金及預付款項

本集團應收賬款之信貸期一般介乎 30 至 60 日（2015 年：30 至 60 日）。本集團之大部分應收賬款乃按港幣計值。按逾期日數分類之應收賬款之賬齡分析如下：

	2016 年 港幣千元	2015 年 港幣千元
應收賬款		
尚未逾期	166,841	239,032
1 至 30 日	34,527	28,894
31 至 60 日	8,693	28,939
61 至 90 日	13,329	5,761
90 日以上	65,637	12,627
	<u>289,027</u>	<u>315,253</u>
應收保固金及其他應收款項	191,686	155,624
應收賬款	480,713	470,877
按金及預付款項	26,622	35,545
	<u>507,335</u>	506,422
應收賬款、應收保固金及其他應收款項之減值 (附註 3(b))	(82,304)	-
	<u>425,031</u>	<u>506,422</u>

於本年度，本集團已根據截至 2016 年 12 月 31 日止年度的減值評估，為應收款項作出撥備約港幣 82,300,000 元。而新昌集團並不是本集團之主要客戶。於報告日期面臨的最大信貸風險為上述應收賬款之賬面值。本公司並無持有任何抵押品作為擔保。

10. 同系前附屬公司、前最終控股公司及非控股權益結餘

同系前附屬公司、前最終控股公司及非控股權益結餘乃無抵押、免息、須應要求償還而沒有固定還款期及主要以港幣為單位。

11. 銀行貸款

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
1年內到期償還部份	204,000	209,536
1年後到期償還部份，附帶按要求償還條款 第2年	-	84,000
銀行貸款總額	<u>204,000</u>	<u>293,536</u>

附註：

- (a) 於 2016 年 12 月 31 日，本集團有銀行貸款港幣 204,000,000 元（2015 年：港幣 244,992,000 元）及港幣零元（2015 年：港幣 48,544,000 元），分別乃以港幣及澳門幣計值。
- (b) 本集團之銀行貸款之加權平均年利率為 2.8%（2015 年：2.7%）。
- (c) 本集團之銀行貸款為港幣 84,000,000 元（2015 年：港幣 108,000,000 元），其乃將其附屬公司之資產作浮動押記。
- (d) 貸款的賬面值與其公允值相若。

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（2015 年：30 至 60 日）。按逾期日數分類之應付賬款之賬齡分析如下：

	2016年 港幣千元	2015年 港幣千元
應付賬款		
尚未逾期	396,017	372,109
1至30日	59,539	43,250
31至60日	25,567	9,684
61至90日	16,022	2,545
90日以上	30,139	11,998
	<u>527,284</u>	<u>439,586</u>
應付保固金、其他應付賬款及應計費用	<u>226,084</u>	<u>191,210</u>
	<u>753,368</u>	<u>630,796</u>

13. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
已發行及繳足：		
普通股		
於 2016 年 1 月 1 日	347,676	34,768
根據購股權計劃授出之購股權 因行使而發行的股份	2,868	287
於 2016 年 12 月 31 日	<u>350,544</u>	<u>35,055</u>
可轉換優先股		
於 2016 年 1 月 1 日	80,000	8,000
於 2016 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 2016 年 12 月 31 日	<u>430,544</u>	<u>43,055</u>
於 2015 年 12 月 31 日	<u>427,676</u>	<u>42,768</u>

股息

今年已派發之中期股息每股港幣 1.5 仙（2015 年：每股港幣 2.5 仙）。為本公司的業務發展之資金所需，董事會不建議就截至 2016 年 12 月 31 日止年度派付末期股息（2015 年：每股港幣 2.5 仙）。因此，本財政年度之股息總額為每股港幣 1.5 仙（2015 年：每股港幣 5.0 仙）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於由香港時間 2017 年 5 月 15 日（星期一）至 2017 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 2017 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 2017 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 2017 年 5 月 12 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。

管理層討論及財務分析

財務概覽

		2016年	2015年	變動
收益	港幣百萬元	2,433.5	2,447.4	-0.6%
毛利	港幣百萬元	185.2	186.0	-0.4%
經營（虧損）／溢利	港幣百萬元	(29.8)	81.6	-136.5%
股東應佔（虧損）／溢利	港幣百萬元	(39.5)	55.3	-171.4%
毛利率		7.6%	7.6%	-
每股基本（虧損）／盈利	港幣仙	(11.7)	14.9	-178.5%

截至 2016 年 12 月 31 日止年度，本集團之呈報綜合收益為港幣 2,400,000,000 元，與 2015 年相若。本集團致力於提高毛利，其物業及設施管理業務以及室內裝飾及特殊項目業務均在競爭激烈及成本日益上漲的情況下，保持了與 2015 年水平相近的表現。憑藉新聘管理人才發展新業務，毛利無可避免地減少 0.4% 至港幣 185,200,000 元。

本集團在無形資產攤銷及與室內裝飾及特殊項目業務相關的銀行貸款利息後，本集團錄得經營虧損為港幣 29,800,000 元，股東應佔虧損為港幣 39,500,000 元。每股虧損為 11.7 港幣仙（2015 年：每股收益為 14.9 港幣仙）。

較截至 2015 年 12 月 31 日止年度之溢利為港幣 55,300,000 元，本集團截至 2016 年 12 月 31 日止年度錄得年內虧損港幣 39,500,000 元。此乃主要由於根據對與新昌集團所產生的相關結餘包括興建中的工程及應收賬款等作出的減值評估，而作出約港幣 90,000,000 元之撥備。

業務回顧及展望

業務概覽

本集團的物業及設施管理業務之收益保持穩健，使其維持作為業內領先服務供應商之一的地位，而室內裝飾及特殊項目業務則繼續為本集團的收益作出重大貢獻。

	收益（港幣百萬元）			經營（虧損）／溢利（港幣百萬元）		
	2016年	2015年	變動	2016年	2015年	變動
物業及設施管理 －香港	553.8	582.3	-4.9%	31.4	33.2	-5.4%
輔助業務 －香港	100.6	89.4	12.5%	3.2	7.3	-56.2%
物業及設施管理業務 －香港小計	654.4	671.7	-2.6%	34.6	40.5	-14.6%
物業及設施管理 －中國內地	62.1	91.8	-32.4%	(12.1)	0.1	-12,200%
物業及設施管理業務小計	716.5	763.5	-6.2%	22.5	40.6	-44.6%
室內裝飾及特殊項目業務	1,717.0	1,683.9	2.0%	(34.4)	62.8	-154.8%
行政費用	-	-	-	(17.9)	(21.8)	18.3%
總計	2,433.5	2,447.4	-0.6%	(29.8)	81.6	-136.5%

物業及設施管理業務與室內裝飾及特殊項目業務的經營業績包括興建中的工程和應收賬款的減值分別約港幣 13,100,000 元和港幣 78,700,000 元，主要與新昌集團有關。

物業及設施管理業務

物業及設施管理

於 2016 年 12 月 31 日，本集團管理 290 份物業及設施管理服務合約，其中包括位於香港之 252 份合約及位於中國內地之 38 份合約。本集團所管理之總樓面面積約為 9,800,000 平方米（「平方米」）（香港：7,400,000 平方米及中國內地：2,400,000 平方米）。

香港：

香港之物業及設施管理業務維持著涵蓋政府、公司客戶、公共機構至私人客戶等不同領域之多元化合約組合。

本集團透過合約總價值約港幣 74,400,000 元之兩至三年期新批物業及設施管理合約拓展組合範圍。主要合約包括：

- 聖公會仁立小學及聖公會柴灣聖米迦勒小學
- 恒生管理學院
- 香港教育大學
- 天弘
- 港鐵觀塘綫延綫
- 海關總部大樓
- 零碳天地
- 港鐵南港島綫東段
- 宏龍工業大廈

於報告期間，我們得以保持良好之續約保留率。良好合約保留率反映新昌管理之優質服務受到客戶青睞，並為本集團貢獻了穩定收益。以下主要合約在成功續約時服務費均有所上調，及／或某些所涵蓋範圍有所擴大：

- 毅廬、景盛苑、新寶工商中心及太和邨之物業管理服務合約；
- 葵涌商場之香港房屋委員會合約；
- 港鐵後端支援服務之設施管理服務合約；及
- 東區尤德夫人那打素醫院之停車場管理合約

此業務分部之收益保持穩定，但經營溢利減少 5.4%至港幣 31,400,000 元。管理團隊正關注成本監控機制，得以將毛利率維持在 1.5%，較去年為高。為整固管理團隊及籌備日後擴充，年內已招募更多管理人才，因此導致經營溢利下降。

踏入 2017 年，本集團預期將更加注重擴充設施管理分部。除向現有客戶提供諮詢服務等增值服務外，團隊亦預期透過擴充服務範圍（如樓宇諮詢及能源審核服務）增加我們的市場份額。鑒於 2016 年取得新批教育項目提升了實力，團隊亦將使用各營銷材料針對性地接洽國際學校及其他機構。

憑藉於物業管理分部的穩固市場地位，我們將繼續保留現有組合，同時著重在油尖旺區拓展商業大廈的機會。除私人樓宇外，我們亦將進一步擴展與機構客戶的合夥關係如領展資產管理及房協。我們亦計劃成立澳門業務及於香港開展商業及投資銷售代理業務，以於 2017 年覓得更多業務擴展機遇。

中國內地：

此業務分部的財務表現穩定，不計入應收賬款一次性減值，與去年所報告的情況相近。但主要由於與新昌集團有關的應收賬款減值，本集團錄得經營虧損為港幣12,100,000元。本公司已於上海、哈爾濱、山東及鄭州獲得總合約價值為港幣6,700,000元數份短期至三年期主要合約。

住宅項目的物業管理服務

- 位於長寧區的虹橋豪苑及徐匯區的海斯大廈。虹橋豪苑為一項位於虹橋開發區的正中心的大型發展項目，配套有會所及地下停車場，總建造面積超過110,000平方米。
- 海斯大廈位於上海的一處高尚住宅地段，由兩棟17層住宅樓宇組成。

商業發展項目的資產管理服務

- 企業天地一期屬高端、先進的商業及辦公室綜合大樓，由位於上海的兩棟甲級辦公大樓組成，總建築面積為98,000平方米。
- 三林基地商業項目位於浦東新區，由兩幅地塊（B1-5及B1-6）組成，並包括40,000平方米之商業建造面積。我們亦受委聘為三林基地商業項目開業後提供代理服務。
- 位於山東臨沂（已屬於中國第三批全國文明城市名單）提供商場管理及酒店招商代理服務的兩份合約。我們亦監督新酒店物業發展項目，該項目為一棟位於市中心臨西十路的6層樓宇。
- 泰盛廣場項目是市政府主要建設項目之一，其位於臨沂核心商業區的大型商業綜合體，面積約260,000平方米。
- 鄭州新鄭國際機場是我國八大區域性樞紐機場之一。其一號客運大樓正進行翻新，總建造面積約100,000平方米。翻新後將成為現代化高端商業綜合體。我們將為該綜合體提供獨家招商代理及前期商業顧問服務。

鑒於華北及華南／華東地區不同的技能要求及作業基準，管理層已就於該兩個地區開發其業務採取不同策略。華北地區的團隊專注於商業諮詢及租賃業務而華南／華東地區的團隊則專注於物業管理及代理服務。管理團隊已積累了豐富經驗，且新昌管理於中國內地的資產管理服務目前進展良好。此外，本年度年中將取得中華人民共和國住房和城鄉建設部認可之一級物業管理企業資質證書，屆時所管理物業的數目及項目規模將不受限制。我們將繼續擴展業務範疇以提供多元化服務，並旨在為本集團實現更多的溢利增長。

輔助業務

來自輔助業務（包括保安、清潔、貿易及洗衣）之總收益較 2015 年增加 12.5% 至港幣 100,600,000 元。年內，我們的輔助業務已進行重新定位，以擴展業務吸納更廣範圍的客戶。由於業務發展及招募管理人才引致一般行政開支增加，於 2016 年此業務分部之經營溢利減少至港幣 3,200,000 元。

我們已取得總合約價值達港幣 14,200,000 元的兩份兩年期清潔服務合約。我們正向東亞銀行位於香港島的 23 間分行提供清潔服務，亦向香港蘇豪智選假日酒店提供清潔服務。我們的團隊有信心，於 2017 年定能擴展業務範疇，納入企業辦公室、酒店、政府機構及大型商場，並提供優質服務。

室內裝飾及特殊項目

截至 2016 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 1,700,000,000 元及毛利港幣 86,300,000 元，較 2015 年錄得之收益及毛利分別微增 2%及減少 6.5%。收益的主要貢獻來自一個位於青山公路之樓宇活化項目、一個知名製藥品牌於元朗之新廠房發展項目及一個位於天水圍的廣場之優化改善項目。強勁的財務表現主要由於去年有龐大的合約總額。毛利率及經營虧損率分別為 5.0%及 2.0%，較 2015 年所呈報者下降 0.5%及 5.7%。該減少主要由於去年建造及特殊項目所帶來的較低毛利率。年內，本公司努力發展新業務線，尤其是幕牆業務以及材料採購及購買專門貿易業務，而此無可避免地造成一般行政開支上升。於年末與新昌集團有關之興建中的工程和應收賬款的重大減值準備，本年度室內裝飾及特殊項目業務之經營虧損減少約 154.8%至港幣 34,400,000 元。

新增合約

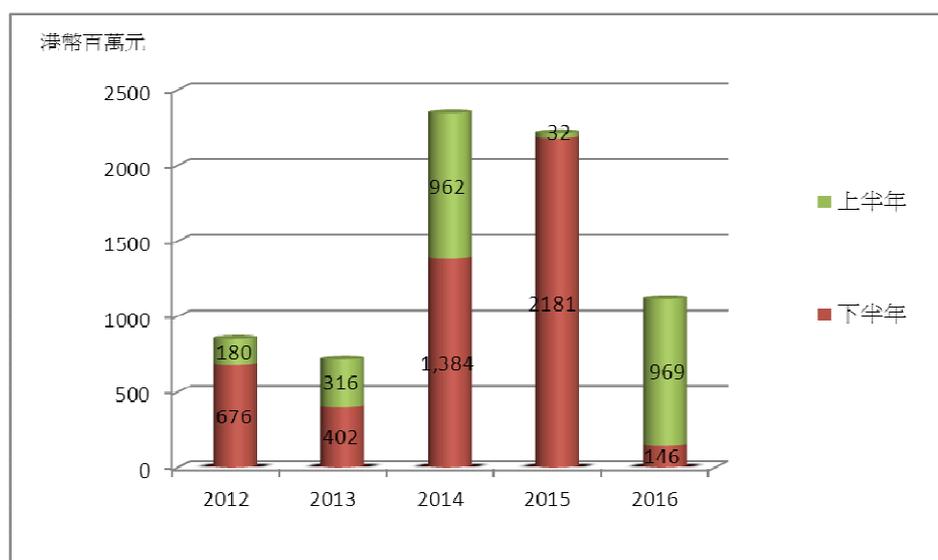
本年度已獲得新合約達港幣 1,100,000,000 元。該等主要項目按性質劃分列示如下：

建造及特殊項目

- 元朗工業邨中藥廠發展項目；及
- 東九龍總區警察總部分區警署的外牆工程

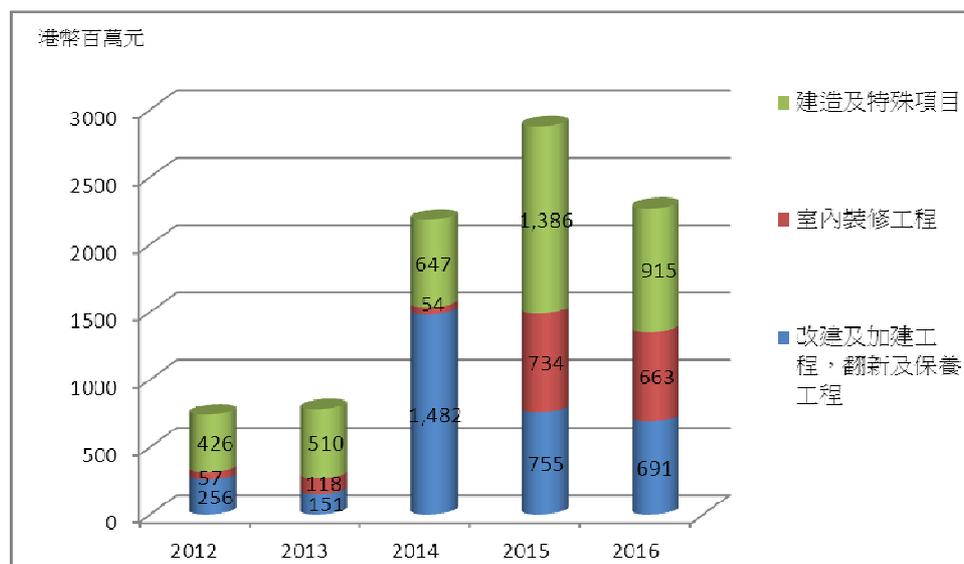
改建及加建、翻新及保養工程

- 天水圍頌富廣場（北翼）優化改善項目；
- 永旺百貨康怡店及黃埔店翻裝工程；
- 太古林肯大廈停車場改建及改善工程；及
- 旺角弼街九龍企業有限公司大廈改建及加建工程



未完成工程

截至 2016 年 12 月 31 日，手頭未完成合約總值大約港幣 2,300,000,000 元，其中半數以上將於 2017 年完成。鑒於本集團有大量手頭未完成合約及補充訂單，管理層相信，透過團隊的竭誠奉獻，室內裝飾及特殊項目業務於未來數年將實現持續增長。



於 2016 年，我們發展了新業務線，包括發展材料採購及購買專門職能、整合基於網絡的線上貿易業務。我們於由中國內地建立直接的五金製品及幕牆製造廠。本集團旨在擴展採購業務的綜合材料採購能力，創造平台進入海外市場及提高競爭力。此外，於 2017 年，我們計劃於澳門擴充裝修、高端改建及加建工程及翻新工程業務。

出售室內裝飾及特殊項目業務及終止

於 2016 年 9 月 21 日（交易時段後），本公司（作為賣方）及 Dimension Vantage Limited（作為買方）（「買方」）訂立一項買賣協議（「該協議」），據此，本公司已有條件同意出售及買方已有條件同意購買本公司全資附屬公司 Driven Power Management Limited（「Driven Power」）之 51 股股份，相當於 Driven Power 於完成時之已發行股本之 51%，代價為港幣 179,000,000 元，將於完成日期由買方以現金向本公司支付（「出售」）。Driven Power 為一間投資控股公司及其附屬公司主要於香港、中華人民共和國及澳門從事室內裝飾及特殊項目業務。於完成後，Driven Power 及其各附屬公司將不再為本公司之附屬公司，而其全部已發行股份將由本公司及買方分別持有 49%及 51%。

於 2016 年 11 月 15 日，本公司與買方訂立終止該協議之終止契據（「終止契據」）（「終止」）。根據終止契據，該協議將自終止契據日期起終止，而本公司及買方於該協議項下之義務及責任將告解除。有關該出售及終止之詳情載於本公司日期為 2016 年 9 月 21 日、2016 年 10 月 20 日、2016 年 10 月 31 日及 2016 年 11 月 15 日之公告。

強制性無條件現金要約

於 2016 年 11 月 18 日，Champ Key (a)已向 Summit View Holdings Limited 收購 55,000,000 股普通股股份（相當於該聯合公告日期，即 2016 年 11 月 30 日之已發行股份約 15.80%（或可換股優先股獲悉數轉換後之經擴大已發行股份約 12.85%）），總代價為港幣 61,600,000 元（相等於每股股份港幣 1.12 元）；及(b)已與 Smart Lane（為新昌集團控股有限公司之間接全資附屬公司）就收購 169,116,777 股普通股股份（相當於 2016 年 11 月 30 日之已發行股份約 48.58%（或可換股優先股獲悉數轉換後之經擴大已發行股份約 39.51%））及可轉換為 80,000,000 股普通股股份（相當於可換股優先股獲悉數轉換後之經擴大已發行股份約 18.69%）之 80,000,000 股可換股優先股訂立買賣協議，總代價為港幣 279,010,790 元（相等於每股普通股股份約港幣 1.12 元，假設所有可換股優先股獲轉換為新股份）。收購事項均已於 2016 年 11 月 21 日完成。本公司之控股股東由新昌變更為 Champ Key，其全資及實益擁有人為李月華女士。

根據收購守則規則 26.1 及 13.5，Champ Key 及與其一致行動人士須就所有已發行股份（Champ Key 已擁有及／或同意將予收購之該等股份除外）（「股份要約」）及註銷所有 7,244,000 份尚未行使購股權提出強制性無條件現金要約（「購股權要約」）（統稱「要約」）。由於所有可換股優先股於 2016 年 11 月 30 日均由 Champ Key 持有，故將不會就可換股優先股作出可資比較要約。股份要約項下之股份要約價每股普通股股份港幣 1.12 元及購股權要約將按下列條款提出：

- (a) 6,814,000份購股權附帶之認購權可按每股普通股股份港幣0.952元之行使價行使，要約價為現金港幣0.168元；
- (b) 330,000份購股權附帶之認購權可按每股普通股股份港幣0.86元之行使價行使，要約價為現金港幣0.260元；
- (c) 100,000份購股權附帶之認購權可按每股普通股股份港幣0.85元之行使價行使，要約價為現金港幣0.270元；

要約已於 2017 年 2 月 3 日截止。

報告期後建議變更公司名稱

董事會建議採納新中文名稱「昇捷控股有限公司」作為本公司之第二名稱以取代現有僅供識別用途之中文名稱「新昌管理集團有限公司」。鑒於近期本公司控股股東由新昌變更為由李月華女士全資及實益擁有之 Champ Key，建議變更公司名稱乃重塑品牌工作的一部分。董事會認為本公司之新中文名稱更符合其現有英文名稱，因此符合本公司及股東之整體利益。有關建議變更公司名稱預期於大約 3 個月後生效。

財務狀況及財務風險管理

截至2016年12月31日，定於未來一年內償還之尚未償還銀行貸款總額為港幣204,000,000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信貸之尚未償還結餘港幣84,000,000元。在回顧年度內，集團的資金來源主要來自經營活動及現有銀行信貸。資產負債比率及流動資金較之2015年已有顯著改善。關於與新昌集團的有關之興建中的工程及應收賬款之減值，管理層正在採取一切措施追收應收賬款，因最近與新昌集團控股有限公司簽訂之還款協議，預計可進一步改善流動資金。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。就現有業務組合而言，管理層預期未來財務需求能夠以保留盈利及銀行借貸支持。本集團將繼續管理其財務狀況，並維持充足營運資本及流動資金以把握任何商機及為未來挑戰作好準備。

財務狀況（港幣千元）	2016年	2015年
資產總值	1,197,562	1,229,575
應收賬款及其他資產	841,996	877,235
存款、現金及現金等值	129,284	129,841
流動資產	971,280	1,007,076
資產淨值	225,550	279,392
流動負債	963,278	938,974
銀行貸款	204,000	293,536
資產負債比率及流動資金		
淨負債與資產淨值之比率	33.1%	58.6%
總負債與資產淨值之比率	90.4%	105.1%
流動比率	1.0	1.1
每股資料		
已發行股份（所有類別）	430,544,000	427,676,000
每股基本(虧損)/盈利（港幣仙）	(11.7)	14.9
每股攤薄(虧損)/盈利（港幣仙）	(11.7)	12.8
每股股息（港幣仙）	1.5	5.0
每股資產淨值（港幣仙）	52.4	65.3

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。

我們採用短期固定利率以充分利用當前的低息環境，故銀行借貸之利率風險較低。利率將可能於重續時波動。

本集團的業務主要在香港進行，其大部分資產和負債均以港幣計值，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。

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

於2016年12月31日，本集團於香港及中國內地僱佣合共5,976名員工（2015年：5,792名）。

僱員投入及員工發展為本集團取得可持續業務增長之兩大重點。我們的學習及發展團隊已於去年進行培訓需求分析。根據分析結果，其已對培訓課程進行修改，並為我們的員工制定了一系列全新的培訓計劃。人員管理及領導能力乃培訓計劃之重點，旨在提升員工能力及管理技能。本集團預期經修改後之培訓計劃將為我們提供的服務及未來企業發展均帶來積極影響。

我們正與現有客戶香港大學專業進修學院於設計和提升FM認證課程方面展開合作，預期此項目將於本年度第三季推出。此新設計課程旨在為業內資深專業人士提供高水平培訓，令其對設施管理之關鍵領域有深入瞭解。我們認為，此舉能提升我們之品牌形象，並培養出能為業界作出貢獻之資深設施／物業管理從業人員。

展望來年，在不斷投入努力加強員工僱傭及人才招攬的基礎上，本集團將透過工序重新設計及流程自動化進一步提升人力資源管理的效率及成效，以減輕工作量和提升服務水平。

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）、簡福飴先生及黃燦光先生。審核委員會連同本公司之管理層已審閱本集團截至2016年12月31日止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13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2016年12月31日止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截至2016年12月31日止之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》」）之守則條文及若干建議最佳常規之原則。

於截至2016年12月31日止整個年度內，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*
執行董事兼主席
朱俊浩

香港，2017年3月28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）及梁兆昌先生（副主席兼董事總經理）；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