

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 昇捷控股有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 02340)

截至 2019 年 12 月 31 日止年度 之全年業績公告

全年業績

昇捷控股有限公司（「本公司」或「昇捷」）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 2019 年 12 月 31 日止年度（「報告年度」）之經審核綜合全年業績如下：

綜合損益及其他全面收益表 截至 2019 年 12 月 31 日止年度

| | 附註 | 2019 年 港幣千元 | 2018 年 港幣千元 |
|-------------|----|----------------|----------------|
| 收益 | 4 | 1,569,280 | 1,532,986 |
| 銷售及服務成本 | | (1,426,860) | (1,382,846) |
| 毛利 | | 142,420 | 150,140 |
| 其他收入 | | 3,424 | 4,952 |
| 一般及行政開支 | | (93,371) | (123,466) |
| 利息開支 | | (7,338) | (6,235) |
| 收回壞賬 | | 87 | 339 |
| 應收賬款之減值 | | (816) | (23,271) |
| 商譽之減值虧損 | | - | (116,794) |
| 合約資產之減值 | | - | (47,162) |
| 出售附屬公司之虧損 | | - | (623) |
| 出售一間附屬公司之收益 | | - | 183 |
| 除稅前溢利／（虧損） | 5 | 44,406 | (161,937) |
| 稅項 | 6 | (6,824) | 1,673 |
| 年內溢利／（虧損） | | 37,582 | (160,264) |
| 應佔溢利／（虧損）： | | | |
| 本公司股權持有人 | | 37,582 | (160,018) |
| 非控股權益 | | - | (246) |
| | | 37,582 | (160,264) |

綜合損益及其他全面收益表
截至 2019 年 12 月 31 日止年度

| | 2019 年 港幣千元 | 2018 年 港幣千元 |
|---------------------|----------------|------------------|
| 年內溢利／（虧損） | <u>37,582</u> | <u>(160,264)</u> |
| 其他全面收益／（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） | 274 | (1,055) |
| 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 | (577) | (1,249) |
| 出售附屬公司時變現匯兌儲備 | <u>-</u> | <u>152</u> |
| 年內其他全面虧損 | <u>(303)</u> | <u>(2,152)</u> |
| 年內全面收益／（虧損）總額 | <u>37,279</u> | <u>(162,416)</u> |
| 年內全面應佔收益／（虧損）總額： | | |
| 本公司股權持有人 | 37,279 | (162,170) |
| 非控股權益 | <u>-</u> | <u>(246)</u> |
| | <u>37,279</u> | <u>(162,416)</u> |
| 本公司股權持有人應佔每股盈利／（虧損） | | |
| —基本（港幣仙） | 7 | <u>8.8</u> |
| —攤薄（港幣仙） | 7 | <u>7.4</u> |

綜合財務狀況表
於 2019 年 12 月 31 日

| | 附註 | 2019 港幣千元 | 2018 港幣千元 |
|------------------------|----|----------------|----------------|
| 非流動資產 | | | |
| 物業、機器及設備 | | 20,387 | 10,960 |
| 投資物業 | | 7,200 | 7,000 |
| 遞延稅項資產 | | 6,294 | 6,528 |
| 預付款項 | | 415 | 2,331 |
| 非流動資產總額 | | 34,296 | 26,819 |
| 流動資產 | | | |
| 合約資產 | | 312,863 | 293,143 |
| 應收賬款 | 9 | 336,633 | 379,983 |
| 按金及預付款項 | | 22,819 | 22,188 |
| 可收回稅項 | | 1,410 | 2,791 |
| 現金及現金等值 | | 116,873 | 103,084 |
| 已抵押銀行存款／原到期日超過三個月之定期存款 | | 11,471 | 10,866 |
| 流動資產總額 | | 802,069 | 812,055 |
| 流動負債 | | | |
| 應付賬款及應計費用 | 10 | 506,619 | 569,783 |
| 合約負債 | | 15,892 | 10,953 |
| 銀行貸款 | 11 | 131,000 | 166,000 |
| 租賃負債 | 12 | 7,641 | - |
| 應付稅項 | | 4,231 | 464 |
| 流動負債總額 | | 665,383 | 747,200 |
| 流動資產淨值 | | 136,686 | 64,855 |
| 資產總額減流動負債 | | 170,982 | 91,674 |
| 非流動負債 | | | |
| 長期服務金負債 | | 1,576 | 1,963 |
| 可換股債券 | 13 | 35,882 | - |
| 租賃負債 | 12 | 2,464 | - |
| 遞延稅項負債 | | 400 | 189 |
| 非流動負債總額 | | 40,322 | 2,152 |
| 資產淨值 | | 130,660 | 89,522 |
| 本公司股權持有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 14 | 50,486 | 50,486 |
| 儲備 | | 80,174 | 39,036 |
| 權益總額 | | 130,660 | 89,522 |

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、中國及澳門主要從事提供物業及設施管理(「物業及設施管理」)業務以及室內裝飾及特殊項目(「室內裝飾及特殊項目」)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 2020 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) 採納新訂 / 經修訂準則 - 於 2019 年 1 月 1 日生效

香港會計師公會(「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新訂或經修訂、詮釋及準則修訂本：

| | |
|---|-----------------------|
| 香港財務報告準則第 16 號 | 租賃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 23 號 | 有關所得稅處理方法之不明朗因素 |
| 香港財務報告準則第 9 號之修訂 | 具有負補償的提前還款特性 |
| 香港會計準則第 19 號之修訂 | 計劃修訂、縮減或結算 |
| 香港會計準則第 28 號之修訂 | 聯營及合營企業之長期權益 |
| 香港財務報告準則第 3 號、香港財務報告準則第 11 號、香港會計準則第 12 號及香港會計準則第 23 號之修訂 | 2015 年至 2017 年週期之年度改進 |

採納香港財務報告準則第 16 號的影響於下文概述。於 2019 年 1 月 1 日生效的其他新訂或經修訂香港財務報告準則對本集團的會計政策概無任何重大影響。

(i) 採納香港財務報告準則第 16 號之影響

香港財務報告準則第 16 號對租賃會計的會計處理作出重大更改，主要是承租人的會計處理方面。其取代香港會計準則第 17 號租賃(「香港會計準則第 17 號」)、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第 4 號釐定安排是否包括租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第 15 號經營租賃－優惠及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第 27 號評估涉及租賃法律形式交易之內容。從承租人角度來看，絕大部分租賃於財務狀況表確認為使用權資產及租賃負債，惟相關資產價值較低或被釐定為短期租賃的租賃該原則的例外情況除外。從出租人角度來看，會計處理大致與香港會計準則第 17 號一致。有關香港財務報告準則第 16 號對租賃的新定義、其對本集團會計政策的影響以及香港財務報告準則第 16 號項下准許本集團採納的過渡方法的詳情，請參閱本附註第(ii)至(v)條。

本集團已採用累計影響法應用香港財務報告準則第 16 號，並於初次應用日期確認首次應用香港財務報告準則第 16 號的所有累計影響為期初保留溢利結餘的調整。2018 年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第 17 號及香港財務報告準則第 16 號過渡條文準許的相關詮釋呈報。

下表概述過渡至香港財務報告準則第 16 號對截至 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 1 月 1 日的財務狀況表的影響如下（增加／（減少））：

| | 港幣千元 |
|-----------------------------|---------|
| 2019 年 1 月 1 日的財務狀況表 | |
| 於物業、機器及設備呈列的使用權資產 | 14,946 |
| 應付賬款及累計費用 | 2,836 |
| 租賃負債（非流動部分） | 2,468 |
| 租賃負債（流動部分） | 10,963 |
| 保留溢利 | (1,321) |

以下對賬闡述於 2018 年 12 月 31 日末應用香港會計準則第 17 號披露的經營租賃承擔與於 2019 年 1 月 1 日的財務狀況表確認於首次應用日期的租賃負債之對賬情況：

| | 港幣千元 |
|---------------------------|---------------|
| 經營租賃承擔與租賃負債對賬 | |
| 於 2018 年 12 月 31 日的經營租賃承擔 | 14,283 |
| 將來利息開支 | (852) |
| | <hr/> |
| 於 2019 年 1 月 1 日的租賃負債總額 | <u>13,431</u> |
| 其中有： | |
| 流動租賃負債 | 10,963 |
| 非流動租賃負債 | 2,468 |
| | <hr/> |
| | <u>13,431</u> |

於 2019 年 1 月 1 日的財務狀況表確認的租賃負債適用的加權平均承租人增量借款利率為 4.7%。

(ii) 租賃的新定義

根據香港財務報告準則第 16 號，租賃被定義為一項合約或合約的一部分以代價於一段時間內獲得資產（相關資產）的使用權。當客戶於整個使用期間同時：(a)有權獲取使用已識別資產帶來的絕大部分經濟利益及(b)有權指示已識別資產的用途時，合約附帶權利可於一段時間內控制已識別資產的用途。

(iii) 作為承租人的會計處理

根據香港會計準則第 17 號，承租人須根據租賃資產擁有權隨附風險及回報與出租人或承租人的相關程度將租賃分類為經營租賃或融資租賃。倘租賃釐定為經營租賃，承租人將於租賃期內將經營租賃項下的租賃付款確認為開支。租賃項下的資產將不會於承租人的財務狀況表內確認。

根據香港財務報告準則第 16 號，所有租賃（不論為經營租賃或融資租賃）須於財務狀況表資本化為使用權資產及租賃負債，惟香港財務報告準則第 16 號為實體提供會計政策選擇，可選擇不將(i)屬短期租賃的租賃及／或(ii)相關資產為低價值的租賃進行資本化。本集團已選擇不就低價值資產以及於開始日期租賃期少於 12 個月的租賃確認使用權資產及租賃負債。與該等租賃相關的租賃付款已於租賃期內按直線法攤銷。

本集團於租賃開始日期確認使用權資產及租賃負債。

使用權資產

使用權資產應按成本確認並將包括：(i)初步計量租賃負債的金額（見下文有關租賃負債入賬的會計政策）；(ii)於開始日期或之前作出的任何租賃付款減已收取的任何租賃獎勵；(iii)承租人產生的任何初步直接成本；及(iv)承租人將相關資產分解及移除至合約條款及條件規定的狀況將產生的估計成本，除非該等成本乃為生產存貨而產生則除外。根據成本模式，本集團按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量使用權資產，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。

租賃負債

租賃負債應按並非於租賃開始日期支付之租賃付款的現值確認。倘該利率可輕易釐定，租賃付款將採用租賃暗含的利率貼現。倘該利率無法輕易釐定，本集團將採用本集團的增量借款利率。

下列並非於租賃開始日期支付的租賃期內就相關使用權資產支付的款項被視為租賃付款：(i)固定付款減任何應收租賃獎勵；(ii)初步按開始日期之指數或利率計量的浮動租賃付款（取決於指數或利率）；(iii)承租人根據剩餘價值擔保預期應支付的款項；(iv)倘承租人合理確定行使購買選擇權，該選擇權的行使價；及(v)倘租賃期反映承租人行使選擇權終止租賃，終止租賃的罰款付款。

於開始日期後，承租人將計量租賃負債：(i)增加賬面值以反映租賃負債的利息；(ii)減少賬面值以反映作出的租賃付款；及(iii)重新計量賬面值以反映任何重估或租賃修改，如指數或利率變動導致日後租賃付款變動、租賃期變動、實質固定租賃付款變動或購買相關資產的評估變動。

(iv) 出租人的會計處理

本集團出租其投資物業予多名租戶。由於香港財務報告準則第 16 號項下出租人的會計處理與香港會計準則第 17 號項下規定大致不變，採納香港財務報告準則第 16 號對該等綜合財務報表並無重大影響。

(v) 過渡

承如上文所述，本集團已採用累計影響法及於初次應用日期（2019 年 1 月 1 日）確認初次應用香港財務報告準則第 16 號的所有累計影響為期初保留溢利結餘的調整。2018 年呈列的比較資料概無予以重列並繼續根據香港會計準則第 17 號及香港財務報告準則第 16 號過渡條文准許的相關詮釋呈報。

本集團已於 2019 年 1 月 1 日就先前應用香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃確認租賃負債並採用於 2019 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率貼現按餘下租賃付款的現值計量該等租賃負債。

本集團已選擇於 2019 年 1 月 1 日就先前根據香港會計準則第 17 號分類為經營租賃的租賃確認所有使用權資產，猶如香港財務報告準則第 16 號自開始日期起已經應用，惟採用初步應用日期的承租人增量借款利率進行貼現。就所有該等使用權資產而言，本集團已於 2019 年 1 月 1 日應用香港會計準則第 36 號資產減值以評估該日是否有任何減值。

本集團亦已應用下列實際權宜方法：(i)就具有合理相似特徵的租賃組合應用單一貼現率；及(ii)倘合約載有延長或終止租賃的選擇權，則於事後釐定租賃期。

此外，本集團亦已應用實際權宜方法以便：(i)將香港財務報告準則第 16 號應用於本集團先前應用香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 4 號釐定安排是否包括租賃識別為租賃的所有租賃合約及(ii)並無將香港財務報告準則第 16 號應用於先前並無根據香港會計準則第 17 號及香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第 4 號識別為含有租賃的合約。

(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，但尚未生效，且未獲本集團提早採納。本集團目前計劃於該等準則生效日期應用該等變動。

| | |
|---|---------------------------------------|
| 香港財務報告準則第 3 號 (修訂) | 業務的定義 ¹ |
| 香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號 (修訂) | 重大之定義 ¹ |
| 香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂) | 利率基準改革 ¹ |
| 香港財務報告準則第 17 號 | 保險合約 ² |
| 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 ³ |

¹ 於 2020 年 1 月 1 日開始或之後開始之年度期間生效

² 於 2021 年 1 月 1 日開始或之後開始之年度期間生效

³ 生效的年度期間有待確定

香港財務報告準則第 3 號 (修訂) – 業務的定義

該等修訂澄清業務必須包括至少一項投入及一個實質性過程，而兩者對創造產出之能力有重大貢獻，並對「實質性過程」之定義提供廣泛指引。此外，該等修訂取消市場參與者是否有能力取代任何缺失之投入或過程及持續產出之評估，同時收窄「產出」及「業務」之定義範圍，重點關注向客戶銷售商品及服務所得之回報而非降低成本。該等修訂亦加入選擇性之集中度測試，允許簡化所收購之一組活動及資產是否並非業務之評估。

香港會計準則第 1 號及香港會計準則第 8 號 (修訂) – 重大之定義

該等修訂澄清「重大」之定義及解釋，與所有香港財務報告準則及概念框架之定義相同，且將香港會計準則第 1 號之支持性規定納入定義。

香港財務報告準則第 9 號、香港會計準則第 39 號及香港財務報告準則第 7 號 (修訂) – 利率基準改革

該等修訂修改若干特定對沖會計規定，以就利率基準改革導致不確定因素之潛在影響給予寬限。此外，該等修訂要求公司向投資者提供額外有關彼等直接受該等不確定因素影響之對沖關係的資料。

香港財務報告準則第 17 號 – 保險合約

香港財務報告準則第 17 號將取代香港財務報告準則第 4 號，作為於保險合約發行人的財務報表確認、計量、呈列及披露該等合約的單一原則性準則。

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之間的資產出售或注資

該等修訂澄清實體向其聯營公司或合營企業出售或出資資產時應確認之收益或虧損之程度。當交易涉及業務時，收益或虧損獲悉數確認，相反，當交易涉及不構成業務之資產時，收益或虧損僅在無關投資者在合營企業或聯營公司中之權益範圍內確認。

本集團尚未能確定該等新公佈是否對本集團之會計政策及財務報表造成重大變動。

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，綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定的適用披露事項。

(b) 計量基準

誠如下文所載的會計政策所說明，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：

- 香港之物業及設施管理服務；
- 中國之物業及設施管理服務；
- 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；及
- 室內裝飾及特殊項目。

本集團之客戶基礎多元化，且概無客戶（2018年：無）之交易超過本集團於報告年度收益之10%。

分部業績（港幣千元）

| 2019年 | 物業及設施管理 | | | 物業 及設施 管理業務 | 室內裝飾 及特殊 項目業務 | 行政費用 (附註 I) | 總計 |
|-------------|----------|---------|----------|-------------------|---------------------|----------------|-----------|
| | 香港 | 中國 | 輔助 業務 | | | | |
| 收益 | | | | | | | |
| —於某一時間點 | - | - | 16,599 | 16,599 | - | - | 16,599 |
| —一段時間 | 591,538 | 9,427 | 113,611 | 714,576 | 838,105 | - | 1,552,681 |
| | 591,538 | 9,427 | 130,210 | 731,175 | 838,105 | - | 1,569,280 |
| 毛利 | 62,310 | 6,006 | 23,602 | 91,918 | 50,502 | - | 142,420 |
| 毛利率 | 10.5% | 63.7% | 18.1% | 12.6% | 6.0% | - | 9.1% |
| 一般及行政開支 | (30,371) | (5,101) | (14,371) | (49,843) | (35,074) | (8,454) | (93,371) |
| 經營利息開支 | - | - | - | - | (5,408) | - | (5,408) |
| 除特殊項目前之經營溢利 | 31,939 | 905 | 9,231 | 42,075 | 10,020 | (8,454) | 43,641 |
| 經營溢利率 | 5.4% | 9.6% | 7.1% | 5.8% | 1.2% | - | 2.8% |
| 收回壞賬 | - | 87 | - | 87 | - | - | 87 |
| 應收賬款之減值 | (200) | (422) | (194) | (816) | - | - | (816) |
| 經營溢利 | 31,739 | 570 | 9,037 | 41,346 | 10,020 | (8,454) | 42,912 |
| 收購貸款之利息開支 | - | - | - | - | - | (1,320) | (1,320) |
| 租賃利息開支 | - | - | - | (402) | (208) | - | (610) |
| 其他收入 | - | - | - | 2,847 | 577 | - | 3,424 |
| 除稅前溢利 | - | - | - | 43,791 | 10,389 | (9,774) | 44,406 |
| 稅項 | - | - | - | (6,068) | (756) | - | (6,824) |
| 年內溢利 | - | - | - | 37,723 | 9,633 | (9,774) | 37,582 |

| 2018年 | 物業及設施管理 | | | 物業 及設施 管理業務 | 室內裝飾 及特殊 項目業務 | 行政費用 (附註 I) | 總計 |
|----------------------|----------|----------|----------|-------------------|---------------------|----------------|-----------|
| | 香港 | 中國 | 輔助 業務 | | | | |
| 收益 | | | | | | | |
| —於某一時間點 | - | - | 20,268 | 20,268 | - | - | 20,268 |
| —一段時間 | 548,454 | 28,135 | 96,618 | 673,207 | 839,511 | - | 1,512,718 |
| | 548,454 | 28,135 | 116,886 | 693,475 | 839,511 | - | 1,532,986 |
| 毛利 | 64,181 | 10,100 | 21,682 | 95,963 | 54,177 | - | 150,140 |
| 毛利率 | 11.7% | 35.9% | 18.5% | 13.8% | 6.5% | - | 9.8% |
| 一般及行政開支 | (37,505) | (18,532) | (16,691) | (72,728) | (41,443) | (9,295) | (123,466) |
| 經營利息開支 | - | - | - | - | (3,875) | - | (3,875) |
| 除特殊項目前之經營 溢利／(虧損) | 26,676 | (8,432) | 4,991 | 23,235 | 8,859 | (9,295) | 22,799 |
| 經營溢利率 | 4.9% | -30.0% | 4.3% | 3.4% | 1.1% | - | 1.5% |
| 收回壞賬 | - | - | 339 | 339 | - | - | 339 |
| 合約資產及應收賬款 之減值 | (26) | (3,206) | (853) | (4,085) | (66,348) | - | (70,433) |
| 經營溢利／(虧損) | 26,650 | (11,638) | 4,477 | 19,489 | (57,489) | (9,295) | (47,295) |
| 商譽之減值虧損 | | | | - | - | (116,794) | (116,794) |
| 收購貸款之利息開支 | | | | - | - | (2,360) | (2,360) |
| 出售一間附屬公司之收益 | | | | - | 183 | - | 183 |
| 出售附屬公司之虧損 | | | | - | (623) | - | (623) |
| 其他收入 | | | | 4,840 | 112 | - | 4,952 |
| 除稅前溢利／(虧損) | | | | 24,329 | (57,817) | (128,449) | (161,937) |
| 稅項 | | | | (4,271) | 5,944 | - | 1,673 |
| 年內溢利／(虧損) | | | | 20,058 | (51,873) | (128,449) | (160,264) |

附註 I： 行政費用主要為公司及行政活動，以及共享服務。

5. 除稅前溢利 / (虧損)

| | 2019年 港幣千元 | 2018年 港幣千元 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| 除稅前溢利 / (虧損) 已扣除 / (計入) 下列各項： | | |
| 員工成本 (包括董事酬金) | 645,459 | 672,963 |
| 物業、機器及設備折舊 | 6,520 | 7,303 |
| 使用權資產折舊 | 13,286 | - |
| 土地、樓宇及辦公室設備之經營租賃租金 | - | 12,515 |
| 核數師薪酬 | | |
| – 審核 | 1,220 | 1,856 |
| – 非審核 | 158 | 232 |
| 短期租賃 | 468 | - |
| 出售物業、機器及設備之虧損 | 7 | 38 |
| 匯兌虧損 / (收益) | 31 | (392) |
| 投資物業之租賃收入 | (399) | (390) |
| 投資物業之公允值收益 | (200) | (1,400) |
| 銀行利息收入 | (672) | (238) |

6. 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 / (虧損) 扣除自往年結轉之可動用稅損後以稅率 16.5% (2018 年：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：

| | 2019年 港幣千元 | 2018年 港幣千元 |
|------------|---------------|----------------|
| 當期稅項 | | |
| 香港利得稅 | | |
| - 年內撥備 | 6,456 | 4,975 |
| - 過往年度超額撥備 | (77) | (102) |
| 遞延稅項 | 445 | (6,546) |
| | <u>6,824</u> | <u>(1,673)</u> |

7. 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) 除以本年內已發行普通股加權平均數計算。

| | 2019 年 | 2018 年 |
|-------------------------|----------------|------------------|
| 股權持有人應佔溢利 / (虧損) (港幣千元) | <u>37,582</u> | <u>(160,018)</u> |
| 已發行普通股加權平均數 (千股) | <u>424,850</u> | <u>424,850</u> |
| 每股基本盈利 / (虧損) (港幣仙) | <u>8.8</u> | <u>(37.7)</u> |

- (b) 於報告年度之每股攤薄盈利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基本及攤薄盈利 / (虧損) 乃根據以下數據：

| | 2019 年 | 2018 年 |
|---------------------------|----------------|------------------|
| 盈利 / (虧損) | | |
| 每股基本盈利 / (虧損) (港幣千元) | 37,582 | (160,018) |
| 潛在攤薄普通股之影響： | | |
| - 可換股債券之利息 (已扣除稅項) (港幣千元) | <u>667</u> | <u>-</u> |
| 每股攤薄盈利 / (虧損) (港幣千元) | <u>38,249</u> | <u>(160,018)</u> |
| 股份數目 | | |
| 已發行普通股加權平均數 (千股) | 424,850 | 424,850 |
| 潛在攤薄普通股之影響： | | |
| - 可換股優先股 (千股) (附註) | 80,000 | - |
| - 可換股債券 (千股) | <u>10,126</u> | <u>-</u> |
| | <u>90,126</u> | <u>-</u> |
| 就計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股) | <u>514,976</u> | <u>424,850</u> |
| 每股攤薄盈利 / (虧損) (港幣仙) | <u>7.4</u> | <u>(37.7)</u> |

附註：

任何可能行使的可轉換優先股的影響均不包括在 2018 年稀釋攤薄每股收益的計算中，其影響是反攤薄的。

8. 股息

於 2020 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（2018 年：無）。

9. 應收賬款

本集團應收賬款之信貸期一般介乎 30 至 60 日（2018 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：

| | 2019 年 港幣千元 | 2018 年 港幣千元 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| 應收賬款 | | |
| 0 至 30 日 | 118,025 | 145,452 |
| 31 至 60 日 | 37,013 | 41,098 |
| 61 至 90 日 | 17,489 | 14,516 |
| 90 日以上 | 112,956 | 117,934 |
| | <u>285,483</u> | <u>319,000</u> |
| 應收保固金及其他應收款項 | 145,452 | 155,795 |
| 應收賬款 | <u>430,935</u> | <u>474,795</u> |
| 應收賬款、應收保固金及其他應收款項之減值 | <u>(94,302)</u> | <u>(94,812)</u> |
| | <u>336,633</u> | <u>379,983</u> |

承建業務之應收保固金乃根據相關合約條款結付。於 2019 年 12 月 31 日，約港幣 9,907,000 元（2018 年：港幣 19,028,000 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 2019 年 12 月 31 日，逾 95% 之應收賬款減值與新昌集團控股有限公司及其附屬公司（「新昌集團」）有關（2018 年 12 月 31 日：95%）。管理層認為賬目內並無其他與新昌集團之重大結餘。

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。

10. 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（2018 年：30 至 60 日）。按發票日期分類之應付賬款之賬齡分析如下：

| | 2019 年 港幣千元 | 2018 年 港幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 應付賬款 | | |
| 0 至 30 日 | 286,450 | 323,386 |
| 31 至 60 日 | 12,245 | 17,822 |
| 61 至 90 日 | 7,663 | 5,727 |
| 90 日以上 | 32,230 | 34,011 |
| | 338,588 | 380,946 |
| 應付保固金、其他應付款項及應計費用 | 168,031 | 188,837 |
| | 506,619 | 569,783 |

承包業務之應付保固金乃根據相關合約條款結付。於 2019 年 12 月 31 日，本集團持有約港幣 5,093,000 元（2018 年：港幣 22,250,000 元）之應付保固金預期於報告期末起計 12 個月後結付。

11. 銀行貸款

| | 2019 年 港幣千元 | 2018 年 港幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 銀行貸款附帶按要求償還條款： | | |
| – 1 年內到期償還部份 | 80,000 | 144,000 |
| – 第 2 年到期償還部份 | 51,000 | 22,000 |
| 銀行貸款總額 | 131,000 | 166,000 |

附註：

- (a) 本集團有銀行貸款港幣 131,000,000 元（2018 年：港幣 166,000,000 元）以港幣計值。
- (b) 本集團之銀行貸款之加權平均年利率為 5.4%（2018 年：4.5%）。
- (c) 本集團之有期貸款為港幣 96,000,000 元（2018 年：港幣 36,000,000 元），其乃將本公司及其附屬公司之資產作浮動押記。
- (d) 概無循環貸款將本公司及其附屬公司之資產作浮動押記（2018 年：港幣 90,000,000 元）。
- (e) 本集團之銀行貸款為港幣 96,000,000 元（2018 年：港幣 126,000,000 元），其乃由間接的控股股東個人作出擔保。
- (f) 銀行存款為港幣 10,160,000 元（2018 年：港幣 10,000,000 元），其乃就本集團港幣 35,000,000 元（2018 年：港幣 40,000,000 元）之銀行貸款質押作抵押品。
- (g) 貸款的賬面值與其公允值相若。

12. 租賃負債

| | 租賃 土地及 樓宇 港幣千元 | 傢俱 及 設備 港幣千元 | 總計 港幣千元 |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|---------------|
| 於 2019 年 1 月 1 日 | 12,439 | 992 | 13,431 |
| 添置 | 8,007 | 366 | 8,373 |
| 終止 | (34) | (6) | (40) |
| 利息開支 | 555 | 55 | 610 |
| 租賃付款 | (11,851) | (446) | (12,297) |
| 匯兌差異 | 28 | - | 28 |
| 於 2019 年 12 月 31 日 | <u>9,144</u> | <u>961</u> | <u>10,105</u> |

未來租賃付款到期如下：

| | 最低租賃 付款 港幣千元 | 利息 港幣千元 | 現值 港幣千元 |
|--------------------|--------------------|--------------|---------------|
| 1 年內 | 7,921 | (280) | 7,641 |
| 1 年後但 2 年內 | 2,300 | (44) | 2,256 |
| 2 年後但 5 年內 | <u>217</u> | <u>(9)</u> | <u>208</u> |
| 於 2019 年 12 月 31 日 | <u>10,438</u> | <u>(333)</u> | <u>10,105</u> |

13. 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（包括非流動金融負債）之公允值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。

於財務狀況表確認之可換股債券計算如下：

| | 港幣千元 |
|--|---------------|
| 於 2019 年 11 月 18 日及截至 2019 年 12 月 31 日止年度 初步確認之權益部分 | <u>5,180</u> |
| 於 2019 年 11 月 18 日初步確認之負債部分 | 35,569 |
| 利息開支 | 667 |
| 已付利息 | <u>(354)</u> |
| 於 2019 年 12 月 31 日之負債部分 | <u>35,882</u> |

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。於年度內，概無可換股債券獲贖回或兌換。

14. 股本

| | 股份數目 千股 | 金額 港幣千元 |
|--|----------------|---------------|
| 普通股 | | |
| 於 2018 年 12 月 31 日，2019 年 1 月 1 日及 2019 年 12 月 31 日 | <u>424,850</u> | <u>42,486</u> |
| 可轉換優先股 | | |
| 於 2018 年 12 月 31 日，2019 年 1 月 1 日及 2019 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 2019 年 12 月 31 日 | <u>504,850</u> | <u>50,486</u> |
| 於 2018 年 12 月 31 日 | <u>504,850</u> | <u>50,486</u> |

股息

董事會議決不建議就報告年度派付末期股息（2018年：無）。

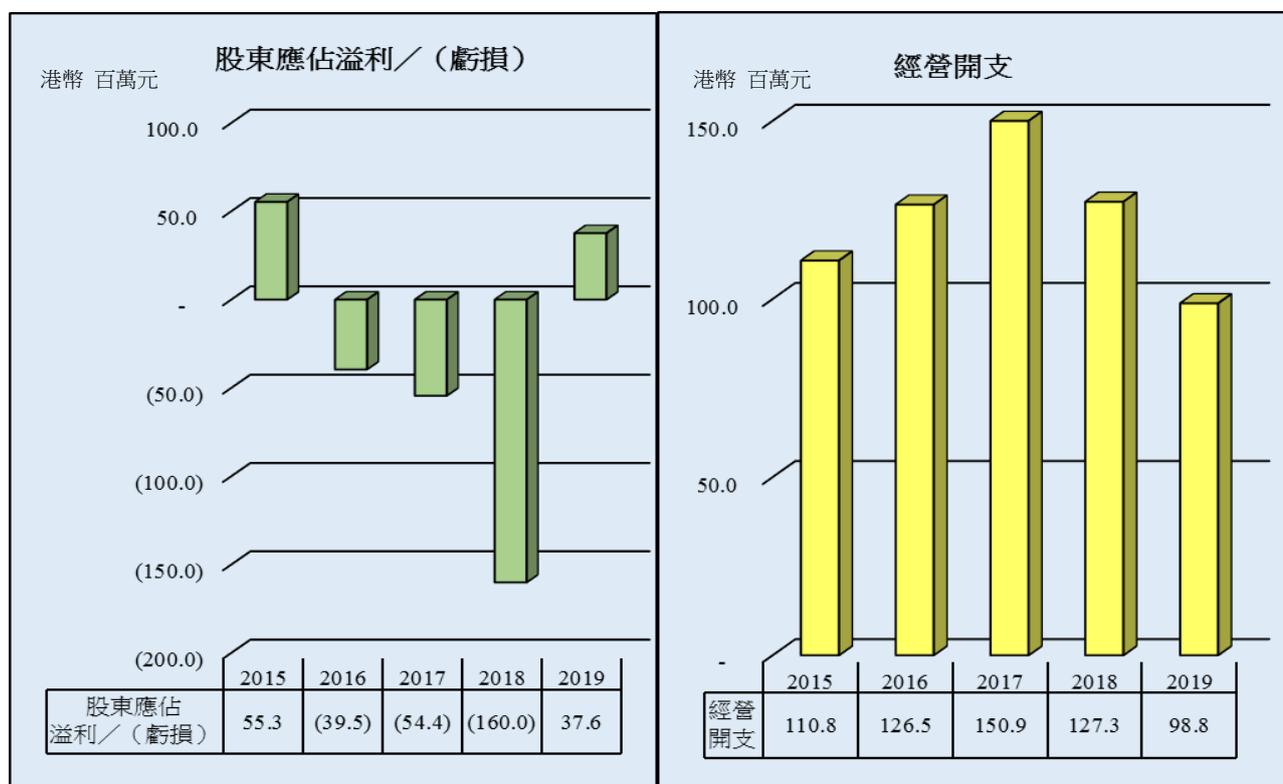
暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於由香港時間 2020 年 5 月 18 日（星期一）至 2020 年 5 月 22 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 2020 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 2020 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 2020 年 5 月 15 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。

管理層討論及分析

財務概覽



| 港幣百萬元 | 截至12月31日止年度 | | 變動 | |
|-----------------------------|----------------|---------|--------------|-----------------|
| | 2019年 | 2018年 | 金額 | % |
| 收益 | 1,569.3 | 1,533.0 | 36.3 | ↑ 2.4% |
| 毛利 | 142.4 | 150.1 | (7.7) | ↓ 5.1% |
| 毛利率 | 9.1% | 9.8% | - | ↓ 0.7% |
| 經營開支 | (98.8) | (127.3) | 28.5 | ↓ 22.4% |
| 除特殊項目前經營溢利 | 43.6 | 22.8 | 20.8 | ↑ 91.2% |
| 除息稅、折舊及攤銷前盈利/(除息稅、折舊及攤銷前虧損) | 73.5 | (31.4) | 104.9 | ↑ 334.1% |
| 股東應佔溢利/(虧損) | 37.6 | (160.0) | 197.6 | ↑ 123.5% |
| 每股基本盈利/(虧損)(港幣仙) | 8.8 | (37.7) | 46.5 | ↑ 123.3% |

於報告年度，本集團分別錄得綜合收益約港幣 1,569,300,000 元及毛利約港幣 142,400,000 元，與 2018 年非常接近。由於競爭激烈及成本上升，毛利不可避免地下跌 5.1% 至約港幣 142,400,000 元，毛利率輕微下跌 0.7%。於報告年內實施一連串適當及成功的成本監控措施後，除特殊項目前經營溢利增加 91.2% 至約港幣 43,600,000 元。每股盈利為港幣 8.8 仙 (2018 年：每股虧損港幣 37.7 仙)。

本集團於報告年度錄得股東應佔溢利約港幣 37,600,000 元，對比於截至 2018 年 12 月 31 日止年度則錄得重大股東應佔虧損約港幣 160,000,000 元。本集團轉虧為盈主要由於以下於 2018 年確認的減值虧損並無再次出現，以及於 2019 年採取適當的成本控制措施：

- (a) 2012 年底有關收購室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）業務的商譽減值虧損約港幣 116,800,000 元；
- (b) 就合約資產及應收賬款計提撥備約港幣 70,400,000 元，其中大部分涉及與新昌集團控股有限公司及其附屬公司的多個室內裝飾及特殊項目合約；及
- (c) 經營開支減少 22.4% 至約港幣 98,800,000 元，此乃由於在 2019 年監察經營開支時更具有控制成本意識，及經營效率有所改善，其佔已呈報收益 6.3%，較去年減少 2.0%。

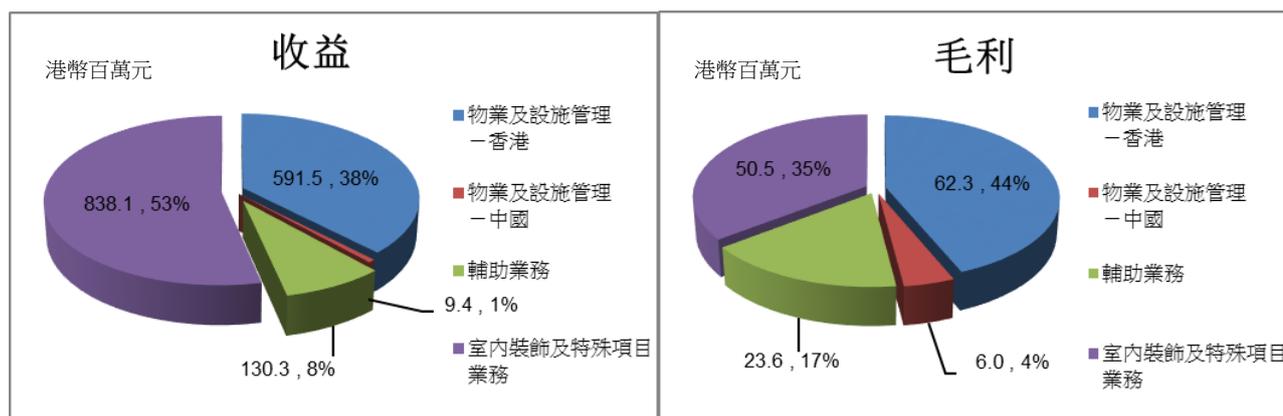
茲提述本公司截至 2019 年 6 月 30 日止期間的中期報告。由於新昌於其最近的公告反映其財務狀況持續下滑及於 2020 年 1 月百慕達最高法院針對新昌集團控股有限公司（「新昌集團」）在其註冊成立地點百慕達作出的清盤令。因此，就新昌集團拖欠本公司及其附屬公司的債務，現在或只能通過向破產管理署提交針對新昌集團作為香港特別行政區之非香港公司的債權證明表申索，如果允許的話，步驟與在新昌集團註冊成立地點百慕達相類似。

此外，關於新昌集團之附屬公司，新昌營造廠有限公司及新昌營造廠（亞洲）有限公司拖欠本公司之附屬公司之部分債務，本公司之附屬公司在由其他第三方提出針對新昌集團之附屬公司個別的清盤程序中加入成為附和債權人。同時，呈請的聆訊已進一步延後至 2020 年 6 月，並視乎高等法院實際恢復辦公的日期而定。本公司現正就其可採取的行動尋求法律意見，以保護其權利，並將於適當時候進一步刊發公告。

業務回顧及前景

業務概覽

本集團錄得自 2016 年以來的最佳業績，報告年度股東應佔溢利為約港幣 37,600,000 元。物業及設施管理（「物業及設施管理」）業務及輔助業務（「輔助業務」）（統稱為「物業及設施管理業務」）之收益及毛利保持穩固並繼續保持其堅固市場地位，而室內裝飾及特殊項目業務佔本集團收益逾半。



- 2019 上半年股東應佔溢利為約港幣 20,500,000 元，主要由於透過先進科技及實施成功成本控制措施而改善經營效率。
- 我們於 2019 下半年的業務增長稍為放緩，但仍取得股東應佔溢利約港幣 17,100,000 元，主要由於持續的公眾事件，導致物業及設施管理業務人員加班開支和人員配置的增加而產生額外費用，以及 2019 上半年，室內裝飾及特殊項目業務完成了重大合同，利潤率有所提高，項目完成後更多的人員從經營開支中支出。
- 本集團物業及設施管理業務較去年成功增加 81.0% 經營溢利至港幣 42,000,000 元。隨着獲授三份重大新合約，涵蓋領展資產管理有限公司（「領展」）約 50 個購物中心及港鐵甲級購物中心，合約總額為約港幣 250,000,000 元，該業務組合躍至一個新的里程碑。
- 憑藉上一年度實施有效資源重置策略，於 2019 年中國業務成功地轉虧為盈。
- 輔助業務維持強勁，收益較去年大幅增加 11.5% 至港幣 130,300,000 元，而經營溢利也透過有效成本控制措施由港幣 4,900,000 元大幅增至港幣 9,200,000 元。
- 由於在年內若干主要合約完工及在經濟衰退下新合約減少，室內裝飾及特殊項目業務毛利較 2018 年的港幣 54,200,000 元減少 6.8% 至港幣 50,500,000 元。

物業及設施管理業務及室內裝飾及特殊項目業務在截至 12 月 31 日的各個年度的以下各節的經營業績，並不包括特殊項目，即是應收賬款減值、信貸虧損及收回壞賬等，其於年內均屬不重大。

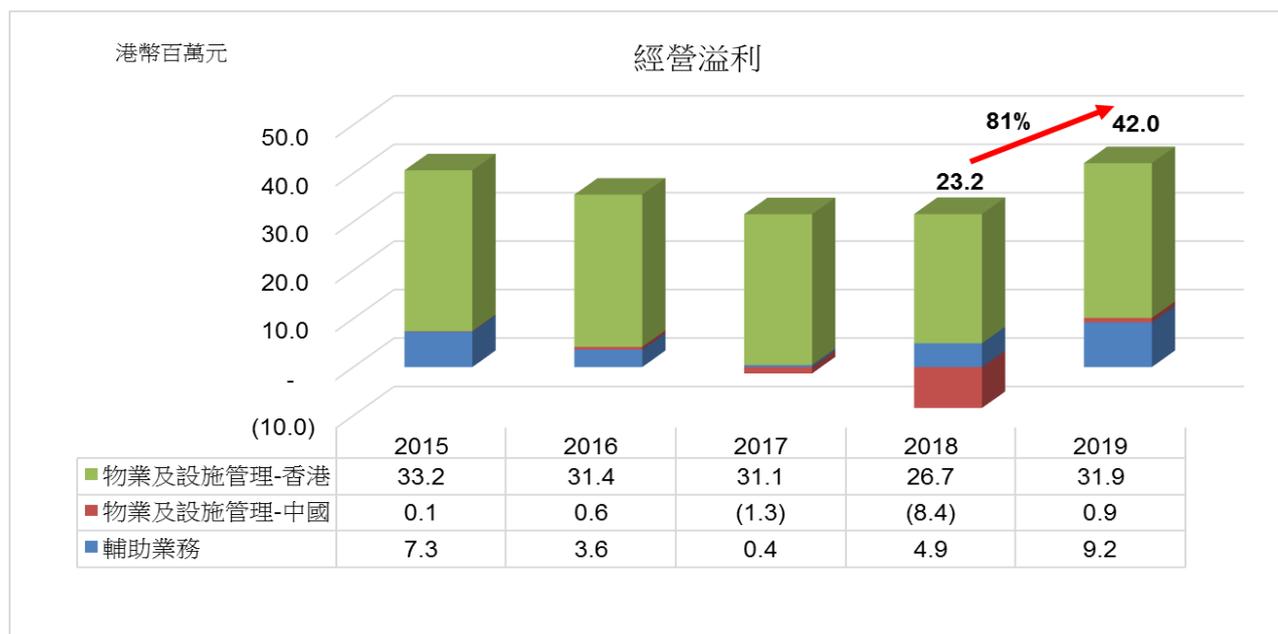
| 港幣百萬元 | 收益 | | | | 經營溢利／（虧損） | | | |
|--------------------|---------|---------|--------|---------|-----------|-------|------|----------|
| | 2019年 | 2018年 | 金額 | 變動 % | 2019年 | 2018年 | 金額 | 變動 % |
| 物業及設施管理—香港 | 591.5 | 548.5 | 43.0 | ↑ 7.8% | 31.9 | 26.7 | 5.2 | ↑ 19.5% |
| 輔助業務—香港 | 130.3 | 116.9 | 13.4 | ↑ 11.5% | 9.2 | 4.9 | 4.3 | ↑ 87.8% |
| 物業及設施管理業務—香港 小計 | 721.8 | 665.4 | 56.4 | ↑ 8.5% | 41.1 | 31.6 | 9.5 | ↑ 30.1% |
| 物業及設施管理—中國 | 9.4 | 28.1 | (18.7) | ↓ 66.5% | 0.9 | (8.4) | 9.3 | ↑ 110.7% |
| 物業及設施管理業務 小計 | 731.2 | 693.5 | 37.7 | ↑ 5.4% | 42.0 | 23.2 | 18.8 | ↑ 81.0% |
| 室內裝飾及特殊項目業務 | 838.1 | 839.5 | (1.4) | ↓ 0.2% | 10.0 | 8.9 | 1.1 | ↑ 12.4% |
| 行政費用 | - | - | - | - | (8.4) | (9.3) | 0.9 | ↓ 9.7% |
| 總計 | 1,569.3 | 1,533.0 | 36.3 | ↑ 2.4% | 43.6 | 22.8 | 20.8 | ↑ 91.2% |

於報告年度，經營溢利由 2018 年約港幣 22,800,000 元大幅增加 91.2% 至約港幣 43,600,000 元，此乃由於我們豐富的管理知識及優質專業管理模式，再配合創意科技的成果。

物業及設施管理業務

物業及設施管理

2019年，昇捷成功維持物業及設施管理業務增長，憑藉四十多年的豐富經驗，保持市場領導地位。本集團維持客戶類別豐富的多元化組合，包括政府、企業客戶、公共機構及私人客戶。服務範圍涵蓋包括但不限於政府部門、大規模公共設施、運輸系統、機場貨運站、教育機構、醫院、工商物業、商場、公共房屋、私人房屋及停車場等。



香港

憑藉豐富管理經驗、優秀人才及領先創新技術，我們能夠為客戶提供最適合的「一站式」解決方案並取得彼等的信任。於報告年度，我們獲授逾 30 份新合約，總合約額逾港幣 300,000,000 元。當中，以下三份總合約額約港幣 250,000,000 元的重大新合約來自長期服務夥伴領展及香港鐵路有限公司（「港鐵」）：

- 購物中心、停車場及熟食檔物業管理支援服務（「物業管理支援服務」）（天水圍和屯門）；
- 購物中心、停車場及熟食檔物業管理支援服務（九龍中、深水埗、何文田和慈雲山）；及
- 為Elements圓方提供顧客及禮賓服務員

吸納約 50 個領展購物中心及一個甲級港鐵購物中心擴大我們的市場版圖及覆蓋範圍。我們的業務組合亦躍至一個新的里程碑。

截至報告年度後，我們獲授多份 3 年期合約為領展的購物中心、停車場、市場及熟食檔提供裝配服務之定期保養。獲得該等新合約後，我們成為領展零售設施及停車場組合的最大物業及設施服務供應商之一。

我們於報告年度後又獲授另一份重大合約，向廉政公署大樓提供物業管理服務的 3 年期合約。連同年結日後獲授的其他小型合約，我們合共獲授新合約總額超過港幣 100,000,000 元。

年內，我們善用專長及經驗逐步擴張停車場業務。我們於 2019 年底推出新品牌「Synergis Parking」以提高於停車場行業的品牌知名度。於 2019 年，我們獲授四份新停車場合約，使車位增加逾 400 個。

於報告年度後，我們還獲授三份 3 年期之停車場管理合約（即香港房屋協會的西園、翠嶺峰及翠鳴臺）。

現時，我們於全港管理逾 20,000 個車位，包括高速鐵路香港段西九龍站的停車場及領展於新界東及新界西的停車場項目。

我們獲得公眾肯定，於年內屢獲新合約並在服務費上調後仍錄得逾 90% 的合約保留率。

於 2019 年，儘管下半年經濟衰退及公眾事件持續，惟收益仍然較去年增加 7.8% 至約港幣 591,500,000 元，而經營溢利增加 19.5% 至約港幣 31,900,000 元。隨著收益穩定增長及經營效率有所改善後令減省成本見效，導致 2019 年業績非常令人鼓舞。我們成功大幅削減經營開支 18.9% 至約港幣 30,400,000 元。本集團能夠於市場上維持競爭力，為客戶提供優質服務。我們致力於激烈競爭中拓展業務並執行成本控制以維持利潤率。憑藉穩固及獨特市場地位，我們將繼續保留現有組合，同時拓展區內商業及營運設施的機會。於 2020 年本集團將繼續維持業務及執行嚴謹的成本控制常規，以應付經濟狀況不穩的挑戰。

中國

於 2019 年，中國業務透過上一年度實施的有效資源重新分配策略轉虧為盈。團隊成功取得濟南交通中心的 3 年資產管理服務合約（包括業務定位、技術支援諮詢、租賃及營運管理），其為山東省著名發展商濟南四建集團開發的商業綜合項目。濟南交通中心項目位於濟南市天橋區中心地帶，為包括甲級寫字樓、住宅、購物中心及高級酒店佔地 340,000 平方米的商業發展項目。合約於 2019 年 8 月開始。

踏入 2020 年，鑑於一線城市的競爭激烈及市場飽和，團隊將進一步於濟南及成都等二線城市發掘機遇。經過濟南交通中心項目的初步諮詢工作後，預期未來數年將透過良好客戶關係吸納大額未來收入。此外，於 2020 年 2 月底自成都的知名發展商獲授新購物中心的業務定位合約後，團隊已開始於成都經營業務。憑著管理團隊矢志承諾，我們有信心不久將來提高中國物業及設施管理業務的利潤。

輔助業務

多年來，昇捷發展輔助業務以提供全面的增值服務予客戶，包括綜合採購、洗衣、清潔、保安、維修及技術支援服務。儘管該等業務一直為核心物業及設施管理業務起支援作用，輔助業務致力因應其市場潛力而增長，從本年度的亮麗業績可見一斑。輔助業務錄得穩定增長，與去年比較，收益增加 11.5% 至約港幣 130,300,000 元，毛利亦增加 8.8% 至約港幣 23,600,000 元。我們致力改善經營效率以致行政費用較去年減省 13.8%，因此經營溢利亦由去年約港幣 4,900,000 元大幅增加至約港幣 9,200,000 元，業績令人滿意及鼓舞。總而言之，輔助業務發展理想及已佔本集團的報告年度內經營溢利逾 20%，此業績尤其歸功於清潔業務，亦展現了服務提供的改進及多項業務組合的積極擴充，再加上新管理團隊的堅定承諾。

清潔業務是輔助業務分部的主要收益來源，其於 2019 年取得約 30 份新合約，總合約額逾港幣 30,000,000 元。清潔業務進一步擴大於公營及私人屋村、住宅、工廈及商廈、教育機構、購物中心、酒店及服務式公寓的客戶基礎。2019 年的主要合約包括：

- 服務式公寓：Mori Mori 及 The Unit
- 高尚／豪華住宅物業：康樂園及富威花園
- 住宅屋村：青華苑及慈安苑(B座)安康閣
- 新落成住宅物業：The Carmel
- 商業物業：東華三院旗下世銀花苑及東慈商業中心
- 教育機構：五旬節于良發小學、油麻地街坊會學校及香港浸會大學高級職員宿舍

我們有見輔助業務發展潛力龐大及將逐步拓展業務。業務團隊將不斷開拓其客戶基礎及期望可提供更全面的支援服務予其客戶。

室內裝飾及特殊項目業務

室內裝飾及特殊項目業務乃昇捷另一個核心業務，向本地及海外客戶提供一站式室內裝飾及特殊項目服務，包括規劃、設計、顧問、項目管理、新建及改建及加建工程、歷史建築維修及修復工程、幕牆、採購服務等。

於報告年度，室內裝飾及特殊項目業務的總收益及經營溢利分別為約港幣 838,100,000 元及約港幣 10,000,000 元，當中收益與 2018 年十分接近而經營溢利增長 12.4%。室內裝飾及特殊項目業務管理層去年採取審慎態度監察經營開支。藉此有效的成本控制措施，經營溢利有所提升，儘管錄得輕微毛利減幅。

雖然行業競爭越趨激烈，2019 年 12 月 31 日的手頭上合約尚未完成工程總額約港幣 680,000,000 元。年內，我們獲授合約總金額為約港幣 300,000,000 元的多個新主要合約。主要項目包括：

- － 何文田文福道 25 號 Cognita 附屬工程；
- － 鑽石山鳳德街市翻新工程總合約；
- － 馬鞍山錦泰商場建議改建及加建工程；
- － ATL 倉庫地下大堂翻新統包 3（第 2 期）；及
- － 九龍灣德福廣場二期部分商店的重新佈局工程

受持續公眾活動影響，香港物業市場自 2019 年下半年起一直疲弱。基於發展商及投資者採取更謹慎營商手法，建築項目及物業銷售減慢。同時，本地經營環境（尤其是零售及酒店業務）已被削弱。以上各項不可避免地影響室內裝飾及特殊項目業務。我們會透過集中於裝修、改建及加建、翻新工程等關鍵發展界別，繼續致力發展室內裝飾及特殊項目業務。憑藉團隊的卓越服務承諾，我們期望整體業務表現於不久將來有所增長。

本集團的前景

展望未來，我們預期在公共秩序事件持續及冠狀病毒爆發下，本地經濟仍然處於困境。我們的業務（特別是室內裝飾及特殊項目，其非常視乎零售及酒店市場狀況）將無可避免受到影響。在經濟不穩的情況下，我們會緊握穩定的本地住宅物業界別機遇及致力保持業務繼續增長。

經考慮整體業務後，我們認為本集團的整體財務表現保持穩健。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业價值相匹配。我們致力通過加強和客戶溝通並尋求持續改善服務，提高客戶滿意度。另外，在環境急速轉變下，我們將繼續管理相關風險，包括但不限於監察財務狀況及採取合適措施盡量減低財務及營運風險。憑藉其穩固根基及專心致志的管理團隊，本集團深信眼前一切困難將迎刃而解。

財務狀況及財務風險管理

截至 2019 年 12 月 31 日，計劃於未來兩年償還之尚未償還銀行貸款總額為港幣 131,000,000 元。其包括未償還餘額港幣 12,000,000 元乃關於 2012 年 11 月為收購室內裝飾及特殊項目業務而提取的銀行融資，以及有期貸款港幣 35,000,000 元，乃為支持室內裝飾及特殊項目營運而提取。餘款為支持室內裝飾及特殊項目運作及業務開發之營運資金貸款。有關詳情在本公告財務報表附註 11 中披露。年內，本集團的資金來源主要來自經營活動，融資活動(包括現有銀行信貸支援)。

於 2019 年 10 月 24 日，本公司與金利豐證券有限公司及鼎珮證券有限公司（為配售代理（「配售代理」））訂立配售協議（「配售協議」），據此，有條件同意促使不少於六名承配人，即私人，專業及機構投資者，認購 7% 可換股債券（「可換股債券」），本金總額最多為港幣 42,000,000 元，初步兌換價為每股換股股份港幣 0.50 元（「兌換價」）（「配售事項」）。兌換價較於配售協議日期在聯交所所報收市價每股港幣 0.49 元溢價約 2.04%。

配售事項於 2019 年 11 月 18 日完成及本公司發行本金總額港幣 42,000,000 元的可換股債券。假設可換股債券獲完全配售，根據兌換價，本公司將根據股東於 2019 年 5 月 24 日舉行之股東周年大會授予董事之一般授權配發及發行最多 84,000,000 股換股股份。本公司自配售事項獲得所得款項總額約港幣 42,000,000 元，而所得款項淨額為約港幣 41,000,000 元，即淨發行價為每股換股股份港幣 0.49 元。

董事認為，配售事項為籌集額外資金的良機，以為本集團提供充裕資金滿足營運資金需要，包括手頭項目及室內裝飾及特殊項目分部可能獲批出之新項目之經常性營運開支及前期現金支出（就所進行證可工程收訖付款前）連同償還債務之責任。本集團密切管理其現金流量狀況，以確保具備充裕現金滿足本集團業務營運所需。此外，董事認為配售事項為本公司提供資金而不會立即對現有股東之股權造成攤薄影響。

配售事項對本公司資本架構的影響於本公告財務報表附註 13 更詳細列述。上述交易的全部詳情亦載於本公司日期為 2019 年 10 月 24 日及 2019 年 11 月 18 日的公告。

| 財務狀況（港幣千元） | 2019年12月31日 | 2018年12月31日 |
|--------------------|----------------|-------------|
| 資產總值 | 836,365 | 838,874 |
| 應收賬款及其他資產 | 673,725 | 698,105 |
| 銀行存款、現金及現金等值 | 128,344 | 113,950 |
| 流動資產 | 802,069 | 812,055 |
| 應付賬款及其他負債 | 534,383 | 581,200 |
| 銀行貸款 | 131,000 | 166,000 |
| 流動負債 | 665,383 | 747,200 |
| 其他非流動負債 | 4,440 | 2,152 |
| 可換股債券 | 35,882 | - |
| 非流動負債 | 40,322 | 2,152 |
| 資產淨值 | 130,660 | 89,522 |
| 每股資產淨值（港幣仙） | 25.9 | 17.7 |
| 資產負債比率及流動資金 | | |
| 淨負債與資產淨值之比率 | 29.5% | 58.1% |
| 總負債與資產淨值之比率 | 127.7% | 185.4% |
| 流動比率 | 1.2 | 1.1 |

於配售事項完成後，流動性立即得到改善。本集團將繼續積極監控其財務狀況，並維持充足營運資本及流動資金以把握任何良好商機及迎接未來挑戰。

於報告年內，利息支出主要來自銀行借貸，並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。

本集團於執行委員會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。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。

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。

於2019年12月31日，除本公告「2019年後續事項」一節所披露的傳訊令狀外，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 2019 年 12 月 31 日，本集團於香港及中國僱用合共 4,944 名員工（2018 年 12 月 31 日：5,294 名）。

為了維持優質服務，我們的恆常長期目標是為本集團留聘最優秀人才。我們透過市場研究以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，我們盡最大可能投資及與員工分享資源。我們已制定全面的人力資本管理政策，主題為「**We Care We Share** 盡展關懷 共享成果」。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。另外，團隊有能力透過提升現有人力資源制度，提升業務營運的有效性及效率。

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。

2019 年後續事項

傳訊令狀

於 2020 年 1 月 23 日，本公司收到昆士蘭聯保保險有限公司（「昆士蘭」）於香港高等法院所出具之傳訊令狀，內容就有關在 2014 年 11 月 9 日至 2016 年 3 月 31 日期間向室內裝飾及特殊項目業務提供僱員補償保險而與新昌集團簽署之第三方損失保留及賠償協議引致的索償，總額約港幣 34,200,000 元，其中本公司無須就涉及新昌集團的部分支付款項。本公司董事認為，現時預測針對本公司的申索結果乃言之尚早。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司已確認撥備約港幣 9,700,000 元（2018 年：港幣 9,700,000 元），並計入本集團綜合財務狀況表的其他應付賬款及應計費用，這反映董事對最可能結果的最佳估計。預期該事件將於 2020 年 4 月交高等法院審理，並視乎高等法院實際恢復辦公的日期而定。本公司正在諮詢法律意見，並將為自身抗辯。除上文所披露者外，截至本公告日期，據董事所知，並無其他針對本公司的重大待決訴訟或申索。

評估 2020 年冠狀病毒影響

新型冠狀病毒於 2020 年一月在香港爆發，本集團預期疫情對其業務沒有重大影響。然而，由於該等狀況的不斷變化之性質，董事認為很難估計其於未來數月的全面影響。董事會將持續評估病毒爆發對本集團營運及財務表現的影響、密切監控本集團所面臨有關病毒爆發的風險及不明朗因素，並與本集團的不同持份者保持緊密溝通。

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）、李翰文先生及黃潤權博士。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 17 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，並與載列於本集團於報告年度之經審核綜合財務報表內之數字一致。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。

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
昇捷控股有限公司
主席
朱俊浩

香港，2020 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）及許淑敏女士（副主席兼物業及設施管理董事總經理）；以及獨立非執行董事劉文德先生、李翰文先生及黃潤權博士。