

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 2015 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 2015 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 2015 年 12 月 31 日止年度

	附註	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
收益	2	2,447,379	1,906,253
銷售成本		(2,261,438)	(1,720,107)
毛利		185,941	186,146
其他收入		7,463	7,422
一般及行政開支		(108,333)	(121,427)
無形資產攤銷		(8,283)	(8,726)
利息開支		(7,007)	(7,317)
出售一間附屬公司之虧損		(2,257)	-
除稅前溢利	3	67,524	56,098
稅項	4	(12,243)	(10,756)
年內溢利		55,281	45,342
本公司股權持有人 應佔溢利之每股盈利			
— 基本	5	港幣 14.9 仙	港幣 11.9 仙
— 攤薄	5	港幣 12.8 仙	港幣 10.8 仙
股息	6	21,380	29,028

綜合全面收入報表
截至 2015 年 12 月 31 日止年度

	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
年內溢利	55,281	45,342
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虧損	(2,450)	(1,524)
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	(1,811)	(95)
年內其他全面虧損	(4,261)	(1,619)
年內全面收入總額	51,020	43,723

綜合資產負債表

於 2015 年 12 月 31 日

	附註	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
非流動資產			
物業、機器及設備		6,883	8,891
投資物業		3,040	2,800
無形資產	7	40,691	48,974
商譽	7	171,794	168,968
遞延稅項資產		91	144
非流動資產總額		222,499	229,777
流動資產			
興建中的工程		299,158	180,871
應收賬款	8	470,877	326,089
按金及預付款項	8	35,545	56,136
應收同系附屬公司款項	9	58,633	53,444
應收最終控股公司款項	9	12,939	12,358
可收回稅項		83	244
存款、現金及現金等值		129,841	91,195
流動資產總額		1,007,076	720,337
流動負債			
應付賬款及應計費用	11	630,796	431,763
銀行貸款	10	293,536	247,000
應付非控股權益款項		1,148	-
應付其他共同經營夥伴款項		6	144
應付同系附屬公司款項	9	588	5,504
應付稅項		12,900	8,950
流動負債總額		938,974	693,361
流動資產淨值		68,102	26,976
資產總額減流動負債		290,601	256,753
非流動負債			
長期服務金負債		3,977	1,940
遞延稅項負債		7,232	8,859
非流動負債總額		11,209	10,799
資產淨值		279,392	245,954
本公司股權持有人應佔權益			
股本	12	42,768	41,589
保留溢利及其他儲備		227,143	187,729
擬派股息		10,692	16,636
		280,603	245,954
非控股權益		(1,211)	-
權益總額		279,392	245,954

財務報表附註

1. 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」)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

以下新訂/經修訂之香港財務報告準則、修訂及改進須於2015年1月1日開始之財政年度首次採納。

香港會計準則第19號 (2011年)之修訂	界定福利計劃:僱員供款
年度改進項目	2010年至2012年週期之年度改進
年度改進項目	2011年至2013年週期之年度改進

本年度之修訂及改進之應用對本集團於本年度及過往年度之綜合財務報表的表現及狀況尚未帶來任何重大影響。

(b) 與本集團相關之新訂及經修訂準則已頒佈,但並未於2015年1月1日開始之財政年度生效,且於編製本綜合財務報表時並無提早採納

年度改進項目	2012年至2014年週期之年度改進 ¹
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 ¹
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 ¹
香港會計準則第1號之修訂	披露計劃 ¹
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 ¹
香港會計準則第27號之修訂	單獨財務報表之權益法 ¹
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出繳 ³

¹於2016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由國際會計準則理事會釐定的日期

本集團正在評估上述新訂準則及現有準則之修訂對本集團綜合財務報表之影響。

(c) 新香港公司條例(第 622 章)

此外，新香港公司條例（第 622 章）第 9 部「賬目及審計」之規定已於財政年度投入運用，因此，綜合財務報表所載若干資料之呈列及披露有所變動。

2. 分部資料

根據提呈予本集團主要業務決策人（即本公司行政委員會，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，包括租賃服務；
- 輔助業務，包括保安、清潔、洗衣等；
- 室內裝飾及特殊項目

年內，本集團須予呈報之營運分部之組成已變更為四個（2014 年：五個），主要因應本集團內分部表現評估之變更而將維修及保養之業績合併於室內裝飾及特殊項目內。截至 2014 年 12 月 31 日止年度相應之分部資料經已重列。

(a) 分部業績(港幣千元)

	物業及設施管理服務			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)	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)	-	(2,483)	
其他開支	-	-	-	(1,256)	(1,771)	(958)	(3,985)	
其他收入	-	-	-	4,345	861	-	5,206	
除稅前溢利	-	-	-	43,229	59,846	(35,551)	67,524	
稅項	-	-	-	(2,883)	(9,360)	-	(12,243)	
年內溢利	-	-	-	40,346	50,486	(35,551)	55,281	

	物業及設施管理服務			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)	總計
	香港	中國 內地	輔助 業務				
2014年							
收益	624,913	85,995	84,060	794,968	1,111,285	-	1,906,253
毛利	67,100	18,656	19,101	104,857	81,290	-	186,147
經營開支	(28,961)	(20,788)	(9,657)	(59,406)	(30,708)	(26,464)	(116,578)
經營溢利／(虧損)	38,139	(2,132)	9,444	45,451	50,582	(26,464)	69,569
無形資產攤銷				-	-	(8,726)	(8,726)
收購貸款之利息開支				-	-	(5,370)	(5,370)
利息開支				(148)	(1,799)	-	(1,947)
其他開支				(2,163)	(959)	(1,728)	(4,850)
其他收入				4,472	2,950	-	7,422
除稅前溢利				47,612	50,774	(42,288)	56,098
稅項				(3,806)	(6,950)	-	(10,756)
年內溢利				43,806	43,824	(42,288)	45,342

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 2015 年 12 月 31 日止年度，約港幣 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（截至 2014 年止年度：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）。

3. 除稅前溢利

	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
除稅前溢利已扣除／(計入) 下列各項：		
員工成本（包括董事酬金）	712,261	720,696
折舊	4,425	5,847
核數師酬金（包括非核數服務）	1,467	1,325
土地、樓宇及辦公室設備之經營租賃租金	11,923	11,521
其他工程合約收入	(3,028)	(2,990)
出售投資物業之收益	-	(400)

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。

綜合損益表扣除／（計入）之稅項金額如下：

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
－年內撥備	14,208	10,698
－過往年度（超額）／不足撥備	(340)	10
海外稅項		
－年內撥備	3	1,601
－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	(1,574)	(1,553)
	<u>12,243</u>	<u>10,756</u>

5. 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加權平均數計算。

	2015年	2014年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	55,281	45,342
減：可轉換優先股股權持有人之 股息（港幣千元）	(4,000)	(5,600)
普通股股權持有人應佔溢利（港幣千元）	<u>51,281</u>	<u>39,742</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>343,163</u>	<u>332,952</u>
每股基本盈利（港幣仙）	<u>14.9</u>	<u>11.9</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。

	2015年	2014年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	55,281	45,342
已發行普通股加權平均數（千股）	343,163	332,952
購股權之調整（千股）	7,575	5,270
將予發行之潛在普通股之調整（千股）	80,000	80,000
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>430,738</u>	<u>418,222</u>
每股攤薄盈利（港幣仙）	<u>12.8</u>	<u>10.8</u>

6. 股息

	2015年 港幣千元	2014年 港幣千元
(a) 本年度應佔股息：		
已付中期股息港幣 2.5 仙 (2014 年：港幣 3.0 仙)	10,688	12,392
建議末期股息港幣 2.5 仙 (2014 年：港幣 4.0 仙)	10,692	16,636
	<u>21,380</u>	<u>29,028</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 4.0 仙 (2014 年：港幣 3.5 仙)	<u>16,844</u>	<u>14,420</u>

於 2016 年 3 月 23 日舉行之會議上，本公司董事會議決建議派發截至 2015 年 12 月 31 日止年度之末期股息每股港幣 2.5 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。

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 2014 年 1 月 1 日、 2015 年 1 月 1 日	168,968	48,826	15,934	2,393	67,153
年內增加	2,826	-	-	-	-
於 2015 年 12 月 31 日	<u>171,794</u>	<u>48,826</u>	<u>15,934</u>	<u>2,393</u>	<u>67,153</u>
累計攤銷					
於 2014 年 1 月 1 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)
年內攤銷	-	(3,255)	(4,869)	(159)	(8,283)
於 2015 年 12 月 31 日	<u>-</u>	<u>(10,036)</u>	<u>(15,934)</u>	<u>(492)</u>	<u>(26,462)</u>
賬面淨值					
於 2015 年 12 月 31 日	<u>171,794</u>	<u>38,790</u>	<u>-</u>	<u>1,901</u>	<u>40,691</u>
於 2014 年 12 月 31 日	<u>168,968</u>	<u>42,045</u>	<u>4,869</u>	<u>2,060</u>	<u>48,974</u>

商譽分配至預期從業務合併中獲得利益之本集團現金產生單位。任何商譽減值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進行年度評估。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，以反映涉及此分部之特定風險。所用的主要假設為折現率、增長率及預期經營溢利，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。管理層相信上述任何主要假設的任何合理可預見變動將不會導致商譽之賬面值超過可收回金額。

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，管理層就攤銷審慎地採納 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利益，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

截至 2015 年 12 月 31 日，已逾期但未減值之應收賬款為港幣 76,221,000 元（2014 年：港幣 75,104,000 元）。此涉及多個最近並無拖欠記錄的獨立客戶。本集團應收賬款之信貸期一般介乎 30 至 60 日（2014 年：30 至 60 日）。按逾期日數分類之應收賬款之賬齡分析如下：

	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
應收賬款		
尚未逾期	239,032	150,959
1 至 30 日	28,894	31,942
31 至 60 日	28,939	10,985
61 至 90 日	5,761	11,249
90 日以上	12,627	20,928
	315,253	226,063
應收保固金及其他應收款項	155,624	100,026
應收賬款	470,877	326,089
按金及預付款項	35,545	56,136
	506,422	382,225

本集團之大部分應收賬款乃按港幣計值。於 2015 年 12 月 31 日，並無應收賬款減值（2014 年：無）。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。

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為單位。

來自最終控股公司及同系附屬公司計入應收賬款之結餘分別達港幣 678,000 元（2014 年：港幣 6,686,000 元）及港幣 50,505,000 元（2014 年：港幣 45,527,000 元），該等款項尚未到期及可悉數收回。

10. 銀行貸款

	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
1 年內到期償還部份	209,536	139,000
1 年後到期償還部份， 附帶按要求償還條款		
(i) 第 2 年	84,000	24,000
(ii) 第 3 年至第 5 年（包括首尾兩年）	-	84,000
銀行貸款總額	<u>293,536</u>	<u>247,000</u>

附註：

(a) 於 2015 年 12 月 31 日，本集團有銀行貸款港幣 244,992,000 元（2014 年：港幣 247,000,000 元）及港幣 48,544,000 元（2014 年：無），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 2.7 %（2014 年：2.9%）。

(c) 本集團之銀行貸款為港幣 108,000,000 元（2014 年：港幣 132,000,000 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。

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（2014 年：30 至 60 日）。按逾期日數分類之應付賬款之賬齡分析如下：

	2015 年 港幣千元	2014 年 港幣千元
應付賬款		
尚未逾期	372,109	238,348
1 至 30 日	43,250	19,512
31 至 60 日	9,684	6,549
61 至 90 日	2,545	8,074
90 日以上	11,998	14,536
	<u>439,586</u>	<u>287,019</u>
應付保固金、其他應付款項及應計費用	<u>191,210</u>	<u>144,744</u>
	<u>630,796</u>	<u>431,763</u>

12. 股本

	股份數目 千股	金額 港幣千元
已發行及繳足：		
普通股		
於 2015 年 1 月 1 日	335,890	33,589
根據購股權計劃授出之購股權因行使 而發行的股份	<u>11,786</u>	<u>1,179</u>
於 2015 年 12 月 31 日	<u>347,676</u>	<u>34,768</u>
可轉換優先股		
於 2015 年 1 月 1 日	<u>80,000</u>	<u>8,000</u>
於 2015 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 2015 年 12 月 31 日	<u>427,676</u>	<u>42,768</u>
於 2014 年 12 月 31 日	<u>415,890</u>	<u>41,589</u>

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 2015 年 12 月 31 日止年度派發末期股息每股港幣 2.5 仙（2014 年：每股港幣 4.0 仙）。待股東於本公司即將舉行之 2016 年股東周年大會（「2016 年股東周年大會」）上批准後，擬派之末期股息將於 2016 年 6 月 8 日（星期三）或前後派付予於香港時間 2016 年 5 月 30 日（星期一）名列於本公司股東名冊內之股東。

連同已付中期股息每股港幣 2.5 仙（2014 年：每股港幣 3.0 仙），本財政年度之股息總額將達每股港幣 5.0 仙（2014 年：每股港幣 7.0 仙），而就本財政年度盈利之派息率為 39%（2014 年：64%）。

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 2016 年 5 月 17 日（星期二）至 2016 年 5 月 20 日（星期五）止，首尾兩天包括在內，以釐定有權出席 2016 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 2016 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 2016 年 5 月 16 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 2016 年 5 月 26 日（星期四）至 2016 年 5 月 30 日（星期一）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 2016 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 2016 年 5 月 25 日（星期三）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。

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

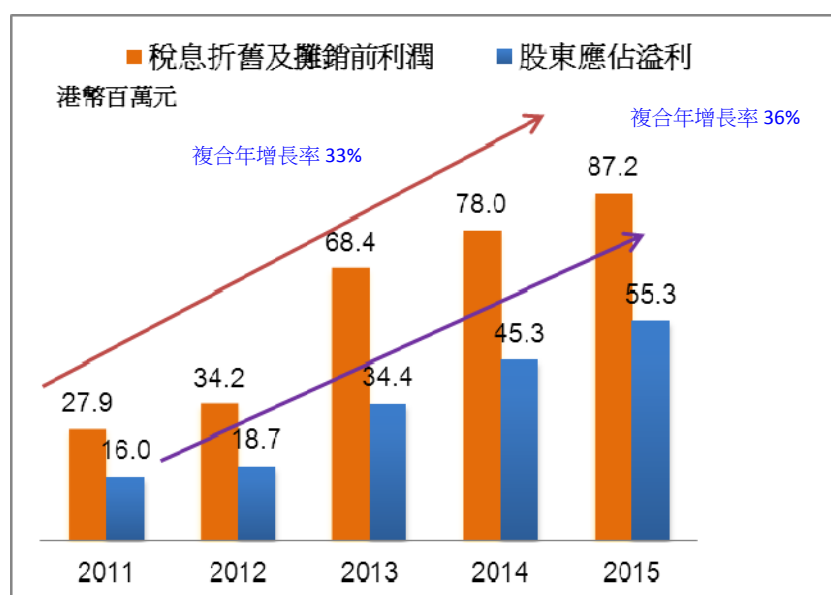
財務概覽

於 2015 年，新昌管理繼續透過穩健增長為股東創造價值。股東應佔溢利為港幣 55,300,000 元，較去年增長 22.1%。

- ◇ 收益增長 28.4%
- ◇ 經營溢利增長 17.2%
- ◇ 股東應佔溢利錄得同比增長 22.1%，主要由於來自室內裝飾及特殊項目（「室內裝飾及特殊項目」）業務之強勁表現。

		2015 年	2014 年	變動
收益	港幣百萬元	2,447.4	1,906.3	+28.4%
毛利	港幣百萬元	186.0	186.1	-0.1%
經營溢利	港幣百萬元	81.6	69.6	+17.2%
股東應佔溢利	港幣百萬元	55.3	45.3	+22.1%
息稅折舊及攤銷前利潤（「稅息折舊及攤銷前利潤」）	港幣百萬元	87.2	78.0	+11.8%
毛邊際利潤		7.6%	9.8%	-2.2%
淨邊際利潤		2.3%	2.4%	-0.1%
每股基本盈利	港幣仙	14.9	11.9	+25.2%

息稅折舊及攤銷前利潤及股東應佔溢利



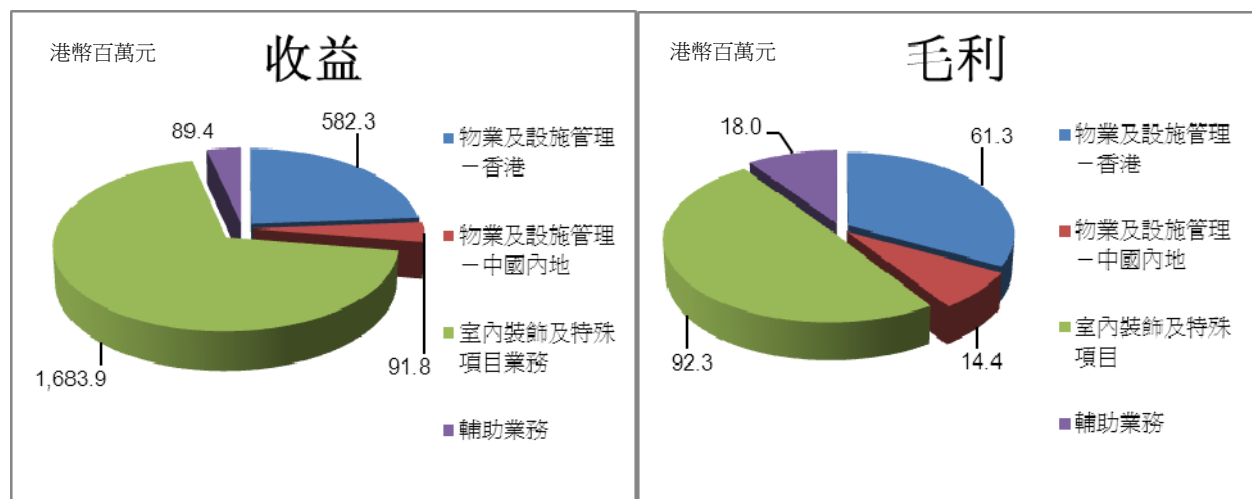
新昌管理來自多元化業務組合（包括物業及設施管理、室內裝飾及特殊項目以及其他輔助業務）之收益及溢利再創新高。

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，本集團呈報綜合收益港幣 2,400,000,000 元，較 2014 年增加 28.4%。儘管物業及設施管理以及室內裝飾及特殊項目業務競爭激烈且成本上漲，本集團毛利仍維持與 2014 年一致之水平。透過嚴格控制成本及開支，經營溢利增加 17.2% 至港幣 81,600,000 元。經扣除無形資產攤銷及有關室內裝飾及特殊項目業務（「室內裝飾及特殊項目業」）之銀行貸款之利息後，股東應佔溢利為港幣 55,300,000 元，較 2014 年增加 22.1%。每股盈利為港幣 14.9 仙（2014 年：港幣 11.9 仙）。

業務回顧及前景

業務概覽

本集團之物業及設施管理業務繼續維持其穩固市場地位，而室內裝飾及特殊項目業務於2015年再次取得穩健增長。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)		
	2015年	2014年	變動	2015年	2014年	變動

物業及設施管理 - 香港	582.3	624.9	-6.8%	33.2	38.2	-13.1%
輔助業務 - 香港	89.4	84.1	6.3%	7.3	9.4	-22.3%
管理服務業務 - 香港小計	671.7	709.0	-5.3%	40.5	47.6	-14.9%
物業及設施管理 - 中國內地	91.8	86.0	6.7%	0.1	(2.1)	104.8%
管理服務業務小計	763.5	795.0	-4.0%	40.6	45.5	-10.8%
室內裝飾及特殊項目業務	1,683.9	1,111.3	51.5%	62.8	50.6	24.1%
行政費用	-	-	-	(21.8)	(26.5)	17.7%
總計	2,447.4	1,906.3	28.4%	81.6	69.6	17.2%

管理服務業務

「此分部產生穩定的收入貢獻，與 2014 年相比，其中國內地業務錄得的經營溢利有所增加。」

物業及設施管理服務

於 2015 年底，本集團管理 304 份物業及設施管理服務合約，其中包括位於香港之 269 份合約及位於中國內地之 35 份合約。本集團所管理之總樓面面積約為 12,200,000 平方米（「平方米」）（香港：9,800,000 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、公共機構至私人客戶等不同領域之多元化合約組合。

(i) 香港房屋委員會（「香港房委會」）

於 2015 年 4 月，本集團獲得香港房委會總部第 3 及 4 座為期兩年之新管理合約，合約總價值為港幣 17,000,000 元。

(ii) 公司客戶及公共機構

本集團於本年度獲得為期三年，而其總價值高達港幣 94,000,000 元之以下設施管理合約：

- 2015 年 2 月在國泰航空貨運站之技術／工程支援服務；
- 2015 年 5 月在香港國際機場亞洲國際博覽館之設施保養及物流支援服務；及
- 2015 年 6 月在雅潔洗衣有限公司新洗衣房之物業服務。

(iii) 私人客戶

年內，我們獲授多項管理合約，物業管理組合項目增加。

年內，我們得以保持屆滿須予續約合約之良好保留率。下文載列成功續約的重大合約：

(a) 物業管理合約

- 龍門居、山景邨、富善邨、廣明苑、康柏苑以及領展物業管理支援服務等合約。

(b) 設施管理合約

- 國泰航空貨運站、香港大學專業進修學院校園區、港鐵將軍澳綫及西鐵綫客戶服務、亞洲空運中心及英基學校協會。

大部分重續合約的服務費及工作範圍均有所增加。合約保留率高表明新昌管理的服務質素備受客戶讚許。

該等新增合約之額外收益及於 2014 年開始的領都與香港房委會停車場之全年度業績影響分別被香港房委會物業管理合約在 2014 年 9 月合約屆滿及政府產業署在 2015 年 3 月合約屆滿所抵銷。管理服務業務分部之收益保持穩定，惟經營溢利下降 14.9%至港幣 40,500,000 元。該下降主要由於薪金的通脹壓力加上行業競爭激烈，導致經營環境持續具有挑戰性所致。

展望 2016 年，新昌管理將更專注於擴展其設施管理服務。除開拓擴展現有項目服務範圍之機會外，設施管理團隊亦將專注於需要綜合設施管理的機場區域、機構及企業客戶。

鑒於物業管理業務的市場狀況較為穩定，新昌管理將繼續物色私人住宅項目的機遇，並堅定不移地為現有組合的客戶提供高標準的服務。除私人樓宇外，我們亦將謀求管理領展停車場的商機。

為加強與內外部客戶的溝通，我們將進一步推廣 Synergis Community App 及 Synergis Internal Communication App (SICA)。該等應用程式的發佈得到客戶及用戶的良好反饋。SICA 令即使沒有電腦的前線員工亦可以使用移動設備便捷地獲取公司的資料。上述兩個智能手機應用程式有效地加強了內外部溝通，有助於持續提高服務標準、資料共享及為未來服務更多客戶進行業務規劃。

中國內地:

中國大陸之業務開始轉好，因而 2015 年就其而言為豐收的一年。過往數年，於中國的服務團隊在資產管理服務業務方面積逾豐富經驗。憑藉致力發展業務及維持與客戶之良好關係，該團隊得以於 2015 年獲得，而其總價值達港幣 4,800,000 元之以下顧問、資產管理服務及租賃服務合約：

- 位於北京的歐美匯購物中心；
- 位於北京的中國船舶重工集團公司第七研究院；
- 位於北京的北京郵電大學公寓；
- 位於江蘇的泰州寶帶購物中心；
- 位於浙江的嘉興優活新天地商業中心；
- 位於上海的淮海新業中心；
- 位於上海的上海企業天地第一期；及
- 位於廣東的佛山星悅水城。

由於華北及華東地區需要不同的技能，管理層在上述兩個地區發展業務時採用差異化的策略。華北地區的管理團隊將主要發展顧問、銷售及租賃業務，而華東地區的團隊則重點發展物業管理及資產管理服務業務。中國房地產市場的政策最近有所放鬆，未來幾年，母公司位於中國廣東及山東省、天津及鐵嶺的項目將帶來物業管理機會，我們的團隊有信心於 2016 年的業績將更上一層樓。

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 2014 年增加 6.3%至港幣 89,400,000 元。由於業務發展引致一般行政開支增加，2015 年此業務分部之經營溢利略微減少至港幣 7,300,000 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 2,200,000,000 元之新合約，且年內手頭未完成合約價值超過港幣 2,800,000,000 元」

截至 2015 年 12 月 31 日止年度，室內裝飾及特殊項目錄得總收益港幣 1,700,000,000 元及毛利港幣 92,300,000 元，較 2014 年錄得之收益及毛利分別增長 51.5%及 13.6%。收益的主要貢獻來自黃竹坑之樓宇翻新項目及銅鑼灣 28 層商業樓宇之商業開發項目以及荃灣及屯門之翻新項目。毛利率及經營利潤率分別為 5.5%及 3.7%。2015 年，精簡業務及削減成本的成本控制機制已取得良好成效。因此，本年度室內裝飾及特殊項目業務之經營溢利提高 24.1%至港幣 62,800,000 元。

新增合約

本年度已獲得新合約達港幣 2,200,000,000 元，十分接近 2014 年承接合約。

於 2015 年，我們取得數項合約金額屬重大的項目。主要項目載列如下：

建造及特殊項目

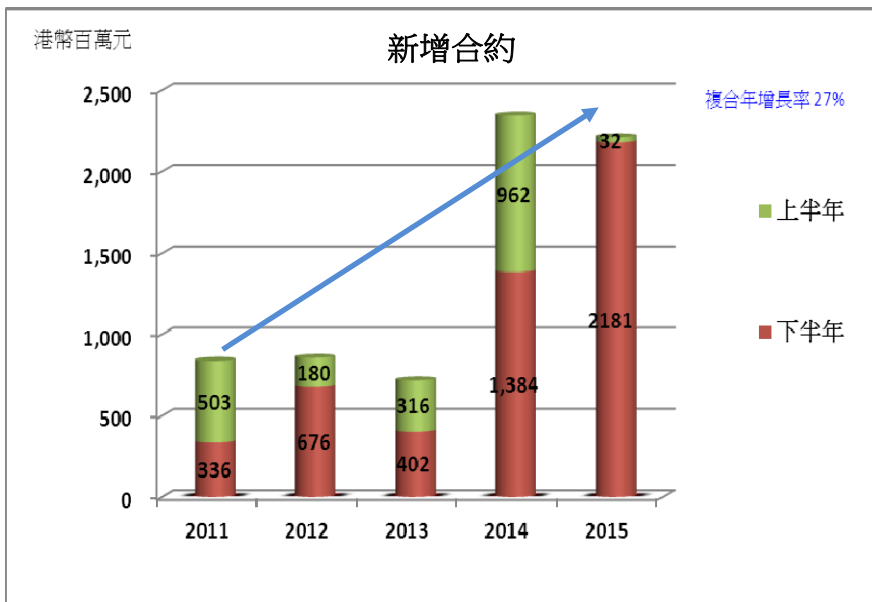
- 香港愉景灣北第十六期之住宅發展項目；及
- 一個知名製藥品牌於元朗之新廠房發展項目。

改建及加建（「改建及加建」）、翻新及保養工程

- 鴨巴甸街之住宅發展項目；
- 海港城一間變壓器室及若干商舖之改建及加建工程；
- 百寶利商業中心之改建及加建工程；
- 亞洲貨櫃物流中心 A 座及 B 座底層大堂、卸貨區及公共區域的翻新工程；及
- 銅鑼灣食街及頂篷之翻新工程、改建及加建工程。

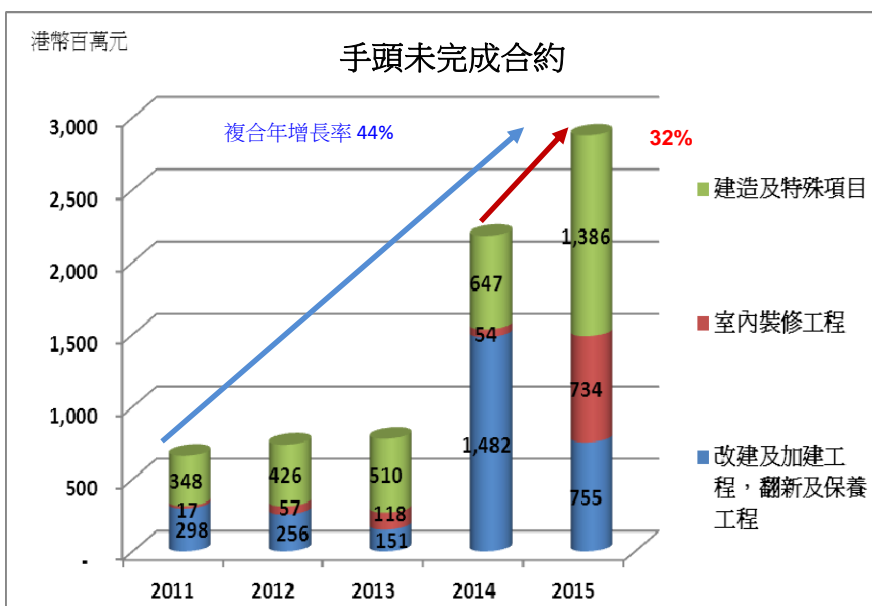
室內裝修工程

- 西九文化區之 M+博物館裝修工程。



手頭未完成合約

截至 2015 年 12 月 31 日，手頭未完成合約總值超過港幣 2,800,000,000 元，其中半數以上將於 2016 年完成。鑒於本集團有大量手頭未完成合約並具備獲取新訂單的能力，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不久未來將實現持續增長。



憑藉過去數年在室內裝修、翻新、改建及加建以及特殊建築工程業務取得之良好往績記錄，本集團於 2016 年將繼續拓展此三個分部的業務，亦正計劃發展新業務線如幕牆業務及原材料供應及採購業務及專業貿易業務以降低項目成本。

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。

截至2015年12月31日，定於未來2年內償還之尚未償還銀行貸款總額為港幣294,000,000元，其包括為收購室內裝飾及特殊項目業務而於2012年11月提取銀行信貸之尚未償還結餘港幣108,000,000元（其中包括1年後到期之銀行貸款港幣84,000,000元）。餘額包括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能夠以保留盈利及銀行借貸撥付。

財務狀況 (港幣千元)	2015 年	2014 年
資產總值	1,229,575	950,114
應收賬款及其他資產	877,235	629,142
存款、現金及現金等值	129,841	91,195
流動資產	1,007,076	720,337
資產淨值	279,392	245,954
流動負債	938,974	693,361
銀行貸款	293,536	247,000
資產負債比率及流動資金		
淨負債與資產淨值之比率	58.6%	63.3%
總負債與資產淨值之比率	105.1%	100.4%
流動比率	1.1	1.0
每股資料		
已發行股份（所有類別）	427,676,000	415,890,000
每股基本盈利（港幣仙）	14.9	11.9
每股攤薄盈利（港幣仙）	12.8	10.8
每股股息（港幣仙）	5.0	7.0
每股資產淨值（港幣仙）	65.3	59.1
其他主要比率		
股東權益回報率	19.8%	18.4%
派息率	39%	64%

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。

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2015年12月31日，本集團僱用合共5,792名員工（於香港／澳門4,963名員工及於中國大陸829名員工）（2014年：6,197名）。最近期之數字反映物業及設施管理合約組合於2015年之變動。

為滿足經營需要及本集團之持續業務增長及應對法定最低工資的實施，本集團實施了一系列主要專注於僱員僱傭及員工發展兩個主要方面的挽留員工計劃。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）持續檢討所有有關政策並制定挽留員工的新方案，包括定期視察地盤以促進溝通，及將前線員工納入恩恤假期範圍，以彰顯公司對員工需要的關懷。本集團亦實施積極的員工挽留措施以使彼等享受本集團業務發展的成果，同時以各類獎勵表彰員工的勤勉及貢獻。本集團為高級管理員工設立購股權計劃以為彼等提供激勵，使彼等之績效與本集團發展協調一致。

於2015年，學習及發展團隊專注提升客戶服務標準，提供全面提升客戶體驗管理培訓，使員工可更全方位地服務客戶。根據過往培訓需求分析之結果，該團隊擬透過加強員工的寫作技能及服務意識提升員工質素。本集團將繼續支持合資格員工取得資歷架構下的過往資歷認可。截至2015年底，該團隊協助超過1,400名僱員獲得資歷架構第1至3級之認證，另有20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。

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，本集團將透過於地盤及總部層面進行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效能。員工名冊編製及薪金支付可透過實施新開發的 **Synergis Attendance Management System** 實現自動化，此舉旨在減輕前線員工之工作量及重新配置人力以提升服務水平。

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2015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 12 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 2015 年 12 月 31 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。經向全體董事作出特定查詢後，所有董事確認彼等於截至2015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 2015 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
新昌管理集團有限公司
執行董事兼主席
蔡健鴻

香港, 2016 年 3 月 23 日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事蔡健鴻工程師（主席）、游淑眉女士（聯席董事總經理）、梁兆昌先生（聯席董事總經理）及呂振邦先生；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