



**SYNERGIS 新昌**

**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)

2003/2004中期報告

\* 僅供識別

# 遠景、 使命 及企業價值

---

## 遠景

成為亞洲物業及設施管理業的基準。

## 使命

我們矢志為所有利益相關者創建價值，為他們提供創新、務實和貼身的方案，以：

- 提升生活質素
- 改善成本及營運效益
- 令人安枕無憂
- 推動持續增長

## 企業價值

本集團積極發揮以下優點實現遠景：

- 正直誠實
- 以客為本
- 追求卓越
- 不斷創新
- 群策群力
- 貢獻社會



## 公司資料

### 董事會

吳家瑋 (主席)\*  
葉儀皓 (副主席)  
樊卓雄 (董事總經理)  
黎明\*\*  
施永青\*

\* 獨立非執行董事

\*\* 非執行董事

### 審核委員會

吳家瑋  
黎明  
施永青

### 公司秘書

陳葉誠

### 法律顧問

#### 香港

施文律師行

#### 百慕達

Conyers Dill & Pearman

#### 中華人民共和國

方達律師事務所

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
星展銀行(香港)有限公司  
廖創興銀行有限公司

### 註冊辦事處

Clarendon House,  
2 Church Street,  
Hamilton HM 11,  
Bermuda

### 主要營業地點

香港  
九龍觀塘  
偉業街107-109號  
新昌中心3樓

### 網站

<http://www.synergis.com.hk>

<http://www.irasia.com/listco/hk/synergis>

### 股份過戶登記總處

Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited  
Rosebank Centre,  
11 Bermudiana Road,  
Pembroke,  
Bermuda

### 股份過戶登記香港分處

香港中央證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心  
19樓1901-5室

### 股份代號

2340

## 主席報告書

致各股東：

本人謹代表董事會欣然宣佈新昌管理集團有限公司及其附屬公司（統稱「新昌管理」或「本集團」）作為香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市公司截至二零零三年九月三十日止之首份未經審核中期業績報告。

### 成功上市

新昌管理於二零零三年十月九日（「上市日」）成為業內首家企業在國際認可之交易所上市，為香港及中國物業及設施管理行業樹立新典範。新昌管理一直致力為所有股東創造價值，積極鞏固業界領導地位及貫徹為客戶提供創新、務實和貼身的方案。隨著本集團成功上市及成功推出新品牌，新昌管理不單為拓展大陸市場奠下理想的發展平台，與此同時亦強化了其於香港的物業及設施管理業務之現有市場基礎。

### 財務回顧

截至二零零三年九月三十日止六個月，新昌管理的營業額及盈利均錄得強勁增長，表現超卓。營業額較二零零二年同期上升77.7%達至港幣198,300,000元，主要是由有賴本集團成功贏取香港房屋委員會四項的大型定額包賬式合約及持續維持高水平續約率。經營溢利則增加24.1%達至港幣24,400,000元。

### 未來展望－新昌管理

雖然香港物業市場較為成熟，並且競爭性高，然而，顧客對管理服務日益關注，而且科技日新月異，加上政府多項鼓勵業主參與物業管理的政策，以及少數同業的一些負面報導，令客戶除了關注收費外，亦非常著重物業管理公司之服務質素，這正好為新昌管理提供更龐大的業務商機。

新昌管理的另一主要業務－設施管理，在香港及中國市場均屬較新的業務概念。當服務供應商成為其客戶的策略性夥伴，並參與客戶工作間之管理及日常營運，為他們之非核心業務提供支援服務，有助客戶集中資源以加強其競爭力，開創新新的企業計劃，務求達至其主要業務發展方向。根據一些環球的調查報告顯示，企業視外判為一項重要的營運策略。再者，香港政府現時的財赤狀況亦將繼續向政府部門、半政府機構及非政府機構施予壓力，不單要積極尋求縮減成本方案，而且亦要盡量減低對他們服務範疇及質素的影響。



## 主席報告書 (續)

憑藉專業知識及豐富經驗，加上獨特定位，使新昌管理能成功推行此嶄新概念，並緊握私營及公營市場的業務機遇。而新昌管理於科技上的策略性投資—結合電腦化維修管理系統及企業資源管理系統的客戶服務及支援中心—不單令本集團運作更具效率，亦可令客戶獲得更多增值服務及產品。新昌管理最近獲得設施管理學會頒發「傑出設施管理獎項2003」的「傑出獎」，便足以印證新昌管理在設施管理方面的卓越成就。

中國無疑是新昌管理的一個龐大潛在市場。本集團的主要策略是針對國內主要城市之中國企業及外國投資者，他們對具專業知識及豐富經驗的物業及設施管理服務需求日益遞增。本集團同時亦會憑藉國內業務夥伴對當地的認識及擁有的網絡，積極開拓龐大的中國市場。

由於國內的設施管理市場仍處於起步階段，故內地服務供應商鮮能為國際級客戶提供先進及優質的管理服務；然而對優質設施管理企業如新昌管理來說，這卻是一個龐大市場商機。繼本集團在二零零三年首季相繼進駐北京、廣州及深圳後，我很高興在此宣佈新昌管理已和瑞安集團達成一項合資企業協議，成功打入上海市場，為瑞安發展物業提供以優質物業管理為主之服務。

儘管處身在本港經濟疲弱的艱難時期及受到「非典型肺炎」爆發之負面影響，截至二零零三年九月三十日止六個月新昌管理之財務表現仍然出色。憑藉本集團穩健的財務狀況，卓越的往績及充滿熱誠和經驗豐富的員工，新昌管理將繼續帶領市場，把握所有新機遇，維持高水平續約率及積極拓展國內目標市場。新品牌及資訊科技投資將為新昌管理提供最佳平台，使業務持續增長，並為本集團描繪清晰的價值理念。

## 致謝

本人謹代表董事會藉此機會向各客戶、供應商、往來銀行、業務夥伴及股東一直以來的支持致以衷心的謝意。最後，本人非常感謝管理層及各位員工對新昌管理多年來所付出的努力。

非執行主席  
吳家璋教授

## 財務摘要

	未經審核		
	截至九月三十日止六個月		
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	變動百分比
營業額	<b>198,336</b>	111,593	77.7
經營溢利	<b>24,377</b>	19,645	24.1
股東應佔溢利	<b>20,131</b>	16,033	25.6
經營業務產生之現金流入淨額	<b>6,920</b>	26,188	-73.6
每股盈利－基本	<b>港幣8.4仙</b>	港幣6.7仙	25.4
擬派每股中期股息	<b>港幣2.0仙</b>	零	不適用
股東權益回報率	<b>53.3%</b>	55.8%	-4.5
利息覆蓋比率	<b>53.3</b>	30.6	74.2
	於二零零三年 九月三十日 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 港幣千元	變動百分比
股東資金	<b>82,612</b>	64,934	27.2
銀行借貸總額	<b>40,000</b>	40,000	—
資產總值	<b>183,168</b>	137,302	33.4
負債總額	<b>99,914</b>	72,368	38.1
資本負債比率	<b>21.8%</b>	29.1%	-25.1
流動比率	<b>2.93</b>	2.44	20.1



新昌管理集團有限公司（「新昌管理」或「本公司」）董事（「董事」）欣然提呈新昌管理及其附屬公司截至二零零三年九月三十日止六個月（「本期間」）之中期報告及簡明賬目。本集團本期間之綜合業績、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及本集團截至二零零三年九月三十日之綜合資產負債表均為未經審核簡明報表，連同挑選之闡釋附註（統稱「財務報表」）於本報告載列。財務報表已由審核委員會根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）審閱，並由本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈核數準則第700號審閱。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及財務業績

本集團於本期間錄得未經審核綜合營業額約港幣198,300,000元（二零零二年：約港幣111,600,000元），較去年同期增加77.7%。營業額大幅增加主要歸因於新昌管理成功取得香港房屋委員會（「房委會」）「第七批」招標全數四項物業服務合約（「物業服務合約」）。根據房委會之招標規定，其須按多項因素向經認可資格服務供應商批出該類合約，包括過往表現、財務狀況、定價及供應商吸納指定比例房屋署現有僱員之能力。作為居香港領導地位的物業及設施管理服務供應商，管理層相信，憑著過往卓越記錄（尤其是公營項目方面）、不斷擴展的廣泛客戶基礎、傑出人力資源發展計劃及穩健財務狀況，新昌管理成功投得此大規模項目。該四項第七批合約均為期三年，由二零零三年四月至二零零六年三月，合約總值約港幣361,000,000元。

鑑於嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」）及有關部分業內公司的負面報導，管理公司質素及其對日常生活與工作環境以至物業基本價值方面的影響日受關注。此外，屋宇管理（香港）有限公司倒閉事件令業主與其他有關設施甄選的決策人更為關注物業管理公司之財務狀況與內部監控。新昌管理成功掌握此等市況轉變，發揮其經驗、專業知識及財務優勢，令旗下管理的物業及設施項目組合增加，由二零零三年三月三十一日的170個項目增加至二零零三年九月三十日的191個項目。

## 業務回顧及財務業績 (續)

本集團於本期間錄得毛利約港幣43,300,000元(二零零二年:約港幣36,000,000元),較去年同期增加20.1%,本期間之邊際毛利為21.8%,二零零二年同期則為32.3%。毛利增加而邊際毛利減少,表現成反向發展,主要由於合約模式不斷由經理人酬金合約(「經理人酬金合約」)轉為一筆過付款合約(「全包賬式合約」)。獲批第七批合約後,按營業額計算,本集團的整體合約種類比例由二零零三年三月三十一日85%為全包賬式合約及15%為經理人酬金合約,轉為二零零三年九月三十日92%全包賬式合約及8%經理人酬金合約。

本集團於本期間之經營溢利約港幣24,400,000元(二零零二年:約港幣19,600,000元),較去年同期增加24.1%,經營溢利率12.3%(二零零二年:17.6%)。經營溢利包括撥回退休福利成本約港幣5,200,000元,該筆撥備早前於本集團截至二零零三年三月三十一日止年度之綜合損益表入賬,乃就本集團參與新昌集團退休金計劃(「退休基金」)而應佔之歸屬負債與相關資產價值間之不足額,而由於相關資產之價值有所改善,在二零零三年九月三十日,早前之不足額亦已轉為盈餘。退休基金之成員已議決修改退休基金規則,致使僱主無責任補足任何虧絀,自二零零三年十月一日起生效,故本集團就不足額提供資金之責任已解除,故撥回有關撥備。撥回之退休福利成本大部分為新昌管理品牌建立計劃所產生開支(約港幣4,100,000元)所抵銷。透過該計劃,新昌管理已建立清晰的企業形象,向客戶及大眾更清楚解釋其價值理念。經營溢利率減少乃部分由於本集團推行策略,進一步加強僱員培訓及發展計劃以及技術資源,銷售、一般及行政開支因而增加所致。透過上述策略,加上本集團之技術基建投資,新昌管理之營運將更能迎合市場變化,可隨時擴大規模,為新昌管理之客戶提供更具價值的服務及產品。

本集團之股東應佔純利及每股基本盈利分別約港幣20,100,000元(二零零二年:約港幣16,000,000元)及港幣8.4仙(二零零二年:港幣6.7仙)。每股基本盈利乃按普通股加權平均數240,000,000股(二零零二年:240,000,000股)計算。加權平均股數乃按本公司日期為二零零三年九月二十九日之招股章程(「招股章程」)附錄五所載集團重組及資本化發行於期初已生效之基準釐定。於二零零三年十月七日,發售量調整權獲全面行使後,本公司透過配售及公開發售(「股份發售」)向公眾人士發行92,000,000股本公司股份。股份發售後,本公司之已發行股份數目已增至332,000,000股。





## 集團其他成就

新昌管理一直以質素為先。本集團不斷奠定物業及設施管理各範疇的嶄新標準。非典型肺炎爆發後，本集團嚴格檢討其程序，與食物環境衛生署及衛生署聯手開發「新昌環境衛生管理系統」，並於二零零三年十月推出。此乃香港物業管理公司所開發的首個同類型系統，一改傳統僅集中清潔的方針，推行涉及各個層面的全面衛生管理措施。本集團致力維持質素，亦成為其近期獲房委會連續十年選為最佳物業管理公司之其中一個主要原因。

新昌管理亦成功發揮其於物業管理方面之經驗及專業知識，並於過去幾年投資於設施管理業務，以擴大其業務基礎。新昌管理近日獲香港設施管理學會頒發「傑出設施管理獎2003」的「傑出獎」，進一步引證本集團之策略重點成功。該獎項為香港業內首個同類型獎項，旨在表揚於不同界別表現出眾之設施管理從業人士或公司，評審標準包括審視組織動機、領導才能、策略性管理、程序管理、往績工作紀錄及業績。

## 物業及設施管理支援服務

集團公司就提供維修及保養服務、保安服務、清潔服務、洗衣服務及銷售清潔相關產品所產生收益，經抵銷分類之間交易後約港幣21,200,000元（二零零二年：約港幣11,400,000元），較去年同期增長87.0%。

整體表現甚為理想，截至二零零三年九月三十日止六個月之除融資成本及稅項前溢利，由去年同期約港幣2,700,000元增至約港幣3,600,000元。

## 未來前景

### 香港業務

隨著香港經濟預期將於二零零三年下半年度好轉，且普遍預期二零零四年樓市復甦，香港業內翹楚間的競爭將持續激烈。此外，非典型肺炎的不利影響，加上世界其他地區經濟與政治狀況持續不明朗，拖慢香港預期經濟復甦速度，並因而令公營及私營範疇繼續受到削減成本的壓力。

## 香港業務(續)

過去三年，房委會已根據逐步移交服務合約計劃，外判約230,000個公屋單位之管理及保養服務。房屋及規劃地政局於二零零三年施政報告特別指出，政府持續推行的措施擬繼續探討把房委會服務外判之機會。本集團相信將可繼續受惠於政府之外判政策。

除了公營及私營機構外判工作以外，民政事務局發起檢討建築物管理條例（「建築物管理條例」）。政府銳意協助私人樓宇業主改善物業之管理及保養。建築物管理條例目前之檢討及建議修訂針對（其中包括）協助業主立案法團履行其責任及行使權力，以為樓宇業主提供更佳保障。新昌管理之管理層相信，倘建築物管理條例之建議修訂獲通過，將可為獨立管理公司帶來更多機遇，與和發展商緊密聯繫之服務供應商爭一日之長短，競投大型私人物業發展項目。民政事務局尚未訂定具體時間表，惟管理層相信建議修訂可能於二零零四年財政年度生效。

## 中國業務

儘管非典型肺炎爆發，中國經濟仍隨著流入中國之外資及固定投資不斷增加持續強勁增長。作為中國大陸業務發展策略的一部分，本集團最近與瑞安集團有限公司（「瑞安」）之附屬公司訂立合營協議，於上海成立營運單位，就瑞安發展之上海物業（不包括新天地）獨家提供物業及設施管理和相關服務。該新合營企業顯示出具規模物業發展商，就其於中國大陸之投資，高度重視專業及往績卓越之物業及設施管理服務。本集團相信，藉著其於北京、廣州、上海及深圳的業務據點，本集團已準備就緒，於中國大陸積極發展其核心業務。

## 財務回顧

### 現金流量

期內經營業務產生現金約港幣6,900,000元，相對本期間經營溢利約港幣24,400,000元較低，此乃意料中事，主要原因為於二零零三年四月生效的房委會第七批外判合約項目的營運資金所需，以及房委會就新屋苑外判合約一般需按個別合約釐定付款指引。該等物業服務合約之條款一般規定在發出每月賬單後51日付款，視乎付款指引得以協定。根據以往經驗，物業服務合約帶來的現金流量通常在新合約之首數個月較低，惟其後將逐步回升。



## 現金流量 (續)

此現金流量模式於本集團之應收賬款及應付賬款反映。90日以上應收賬款款額增加，主要反映上述物業服務合約的獨特付款模式，而由於該涉及合共31,000個住宅單位及11個屋邨的四份第七批外判合約生效，故此情況於截至二零零三年九月三十日止六個月期間更為顯著。有鑑於該等合約的付款模式，本集團與其物業服務合約分承包商磋商，爭取相類付款條款。然而，由於服務供應商成本大部分為每月支付之薪金及福利，故即使能「配合」應收賬款與應付賬款之付款週期，物業服務合約於合約初期之現金流量仍會偏低。於二零零三年十月三十一日，本集團已收回約90%超過90日之尚未償還應收賬款。管理層相信，本集團業務具雄厚現金流量及擴展能力，有助其於公營租賃外判市場雄踞領導位置。

本集團於二零零三年九月三十日所持有之現金結餘均以美元或港元為單位。

## 流動資金及財務資源

於二零零三年九月三十日，本集團流動比率為2.93，乃按流動資產約港幣174,300,000元相對流動負債約港幣59,600,000元計算。營運資金淨額約港幣114,800,000元（二零零三年三月三十一日：約港幣75,400,000元）。

本集團之政策乃主要以營運產生之現金流量及適當數額之借貸為業務提供資金。本集團於期終之銀行借貸總額為港幣40,000,000元（二零零三年三月三十一日：港幣40,000,000元），全數均於12個月後到期（二零零三年三月三十一日：港幣20,000,000元）。銀行借貸適用之利率乃按香港銀行同業拆息加點子計算。本集團於期終按借貸總額相對資產總值釐定之資本負債比率約為21.8%（二零零三年三月三十一日：29.1%）。本集團於回顧期的資本負債比率維持於穩定水平。整體而言，本集團之流動資金狀況雄厚穩健。

於二零零三年九月三十日，本集團就本集團附屬公司新昌管理服務有限公司獲往來銀行授出合共約港幣70,000,000元銀行融資，其中約港幣40,000,000元已動用，此筆款項乃由本集團最終控股公司Hsin Chong International Holdings Limited（「新昌國際」）提供擔保。本集團已獲往來銀行原則上同意，新昌國際所提供之擔保將於本公司股份於聯交所上市時予以解除，並由本公司之公司擔保取代。該筆融資，連同即期流動現金及經營所產生之現金流量，足以為可預見未來的業務經營及擴展提供充裕資金。

## 財政管理及庫存政策

本集團大部分資產及負債均以港元及美元為單位，故預期不會承受重大外匯波動風險。然而，董事將密切監察財政風險，並利用合適的對沖產品，以抵銷相關資產、負債、權利或債務所涉及的利率風險及匯率風險。本集團之政策為不參與任何投機活動。

## 本集團於本中期之組成結構變動

於本期間，本集團為籌備本公司股份於聯交所上市，進行集團重組，以整頓集團架構。有關詳情於本公司就公開發售及配售所刊發之招股章程附錄五內披露。

## 持續經營

就目前財政預測及可動用融資而言，本集團具備足夠財政資源於可預見未來繼續經營業務。有鑑於此，本集團依然採納持續經營基準編製財務報表。

## 員工報酬

於二零零三年九月三十日，本集團於香港及中國內地僱有約3,500名員工，並向本集團員工支付月薪及酌情花紅，月薪會每年檢討。本集團合資格員工可享有退休金及公積金，並可參與認股權計劃。本集團著重培育持續進修之企業文化，推行多項計劃推廣培訓文化。本集團為香港之管理員工提供多個紅利計劃，按本集團之盈利能力和個別員工之表現派付花紅。該等計劃有助本集團激勵員工達致本集團既定指標與目標。



## 認股權

本公司全體股東於二零零三年九月十九日通過決議案，批准並採納一項認股權計劃（「計劃」），旨在透過授出認購本公司股份之認股權，鼓勵本集團員工，並肯定彼等所作貢獻。計劃主要條款概要於招股章程附錄五披露。

截至本報告日期，概無根據計劃授出任何認股權。

## 其他資料

### 中期股息

董事會已決議就本期間宣派中期股息每股普通股港幣2.0仙（二零零二年：無），中期股息將向於二零零三年十二月十九日名列本公司股東名冊之股東派付。

中期股息將於二零零三年十二月二十三日派付。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零三年十二月十七日（星期三）至二零零三年十二月十九日（星期五）止期間（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期內不會辦理任何股份過戶。為符合資格獲派中期股息，所有過戶文件，連同有關股票，必須於二零零三年十二月十六日（星期二）下午四時正前，送交本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心19樓1901-5室。

### 購買、出售或贖回股份

本公司股份於二零零三年十月九日在聯交所上市。自上市日期起，本公司並無贖回任何股份，本公司或其任何附屬公司亦概無購買或出售本公司任何股份。

## 董事及行政總裁在本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券中擁有的權益及淡倉

於上市日期，本公司根據證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第352條所規定須存置的登記冊所紀錄或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須通知本公司及聯交所，本公司各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中擁有（包括根據證券及期貨條例條文中被視為或當作由彼等擁有之權益及淡倉）之權益及淡倉如下：

本公司

本公司股份之好倉

### 普通股數目

董事姓名	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	於本公司已
					發行股本 之權益 百分比
葉儀皓（「葉女士」）	—	—	—	220,448,000 (附註)	66.40
樊卓雄	11,616,000	—	—	—	3.50

附註： 葉女士於本公司之股份權益乃透過新昌國際持有。新昌國際為新昌集團（香港）有限公司（「新昌集團（香港）」）之最終控股公司，其全部已發行股本分別由葉謀遵博士（「葉博士」）實益擁有約47.78%、葉謀彰先生（葉博士之兄長）實益擁有約27.08%、GHY Company Limited（其為The GHY HK Trust之信託人，The GHY HK Trust之最終受益人為葉維義先生（葉博士之兒子）、葉維義先生的後嗣及新昌－葉庚年教育基金信託人法團）實益擁有約18.14%、葉維義先生實益擁有約4.86%、葉女士（葉博士之女兒，本集團副主席兼本公司執行董事）實益擁有約2.13%以及葉王仁心女士（葉博士之配偶）實益擁有約0.01%。

除上文所披露者外，於上市日期，本公司各董事及行政總裁概無在本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債券中擁有或根據證券及期貨條例被視為擁有任何權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第352條紀錄於本公司須存置的登記冊內，或根據標準守則須知會本公司及聯交所。



## 主要股東於本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於上市日期，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置之登記冊所紀錄，以下人士（除本公司董事及行政總裁外）於本公司股份及相關股份中擁有權益（佔本公司已發行股本5%或以上）及淡倉：

本公司

本公司股份之好倉

股東名稱	所持股份數目	權益性質	於本公司已發行股本之權益百分比
新昌集團（香港）（附註1）	220,448,000	實益擁有人	66.40
Hsin Chong Holdings (BVI) Limited（附註2）	220,448,000	受控制公司權益	66.40
新昌國際（附註3）	220,448,000	受控制公司權益	66.40

附註：

1. 新昌集團（香港）由Hsin Chong Holdings (BVI) Limited全資實益擁有，而Hsin Chong Holdings (BVI) Limited則由新昌國際全資實益擁有。新昌國際分別由葉博士實益擁有約47.78%、葉謀彰先生（葉博士之兄長）實益擁有約27.08%、GHY Company Limited（其為The GHY HK Trust之信託人，The GHY HK Trust之最終受益人為葉維義先生（葉博士之兒子）、葉維義先生之後嗣及新昌－葉庚年教育基金信託人法團）實益擁有約18.14%、葉維義先生實益擁有約4.86%、葉女士（葉博士之女兒，本集團副主席兼本公司執行董事）實益擁有約2.13%以及葉王仁心女士（葉博士之配偶）實益擁有約0.01%。
2. Hsin Chong Holdings (BVI) Limited之權益乃透過其於新昌集團（香港）之權益持有。
3. 新昌國際之權益乃透過其於Hsin Chong Holdings (BVI) Limited及新昌集團（香港）之權益持有。

除上文所披露者外，除本公司董事及行政總裁外，於上市日期，概無其他人士在本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉而根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所紀錄及／或直接或間接地擁有本公司已發行股本5%或以上權益及在本公司股份及相關股份中擁有淡倉。

### **遵守上市規則最佳應用守則**

董事概無知悉有任何資料顯示，本集團現時或自上市日期起任何時間，並無或曾無遵守聯交所上市規則附錄14所載最佳應用守則。

### **審核委員會**

審核委員會由兩名獨立非執行董事吳家璋教授和施永青先生以及非執行董事黎明先生組成。審核委員會已與管理層及本公司核數師審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論內部監控及財務申報事項，包括與董事審閱本期間之未經審核簡明賬目。





## 簡明綜合損益表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核		變動比率
		截至九月三十日止六個月		
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	
營業額	2	<b>198,336</b>	111,593	77.7
銷售成本		<b>(155,053)</b>	(75,547)	105.2
毛利		<b>43,283</b>	36,046	20.1
其他收益		<b>3,456</b>	1,846	87.2
一般及行政開支		<b>(22,463)</b>	(18,278)	22.9
轉撥自遞延收入		<b>101</b>	31	225.8
經營溢利	3	<b>24,377</b>	19,645	24.1
融資成本		<b>(450)</b>	(642)	-29.9
分佔一間共同控制實體之虧損		<b>(387)</b>	—	不適用
除稅前溢利		<b>23,540</b>	19,003	23.9
稅項	4	<b>(3,521)</b>	(2,970)	18.6
除稅後溢利		<b>20,019</b>	16,033	24.9
少數股東權益		<b>112</b>	—	不適用
股東應佔溢利		<b>20,131</b>	16,033	25.6
股息	5	—	—	不適用
每股基本盈利	6	<b>港幣8.4仙</b>	港幣6.7仙	25.4

## 簡明綜合資產負債表

於二零零三年九月三十日

	附註	未經審核 於二零零三年 九月三十日 港幣千元	經審核 於二零零三年 三月三十一日 港幣千元	變動比率
固定資產	7	7,734	8,181	-5.5
共同控制實體		1,090	1,314	-17.0
流動資產				
在建合約工程		813	1,009	-19.4
應收賬款及其他應收款項	8	72,666	33,326	118.0
公用設施按金及預付款項		5,816	3,632	60.1
其他投資		3,821	1,874	103.9
應收關連公司款項		1,505	3,000	-49.8
可收回稅項		—	62	-100.0
銀行結餘及現金		89,723	84,904	5.7
		174,344	127,807	36.4
流動負債				
應付賬款及應計費用	9	54,162	27,941	93.8
應付中介控股公司款項		1,187	3,360	-64.7
應付關連公司款項		114	131	-13.0
遞延收入		31	132	-76.5
長期銀行貸款即期部分	10	—	20,000	-100.0
應付稅項		4,085	804	408.1
		59,579	52,368	13.8
流動資產淨值		114,765	75,439	52.1
遞延稅項負債	13	(335)	—	不適用
長期銀行貸款	10	(40,000)	(20,000)	100.0
資產淨值		83,254	64,934	28.2
資金來源：				
股本	11	1,000	1,000	—
儲備	12	81,612	63,934	27.7
股東資金		82,612	64,934	27.2
少數股東權益		642	—	不適用
		83,254	64,934	28.2



## 簡明綜合權益變動表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至九月三十日止六個月	
		二零零三年	二零零二年
		港幣千元	港幣千元
期初權益總額		<b>64,934</b>	52,574
期內溢利	12	<b>20,131</b>	16,033
股份發行費用	12	<b>(2,199)</b>	—
購回股份	12	<b>(254)</b>	—
期終權益總額		<b>82,612</b>	68,607

## 簡明綜合現金流量表

截至二零零三年九月三十日止六個月

	未經審核		變動比率
	截至九月三十日止六個月		
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元	
經營業務產生之現金流入淨額	<b>6,920</b>	26,188	-73.6
投資業務產生之現金流量			
購買固定資產	(926)	(1,205)	-23.2
出售固定資產所得款項	—	43	-100.0
已收利息	<b>384</b>	545	-29.5
已收股息	<b>140</b>	29	382.8
投資業務耗用之現金淨額	<b>(402)</b>	(588)	-31.6
融資業務產生之現金流量			
發行股份	—	1,022	-100.0
購回股份	(254)	—	不適用
少數股東注入資本	<b>754</b>	—	不適用
股份發行費用	(2,199)	—	不適用
融資業務(耗用)/產生之現金淨額	<b>(1,699)</b>	1,022	不適用
現金及現金等值之增加	<b>4,819</b>	26,622	-81.9
於四月一日之現金及現金等值	<b>84,904</b>	63,511	33.7
於九月三十日之現金及現金等值	<b>89,723</b>	90,133	-0.5
現金及現金等值結存分析：			
銀行結餘及現金	<b>89,723</b>	90,133	-0.5



## 簡明財務報表附註

截至二零零三年九月三十日止六個月

### 1. 編製基準及會計政策

此等未經審核綜合簡明賬目乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計實務準則（「會計實務準則」）第25號「中期財務申報」及上市規則附錄十六編製。

此等簡明賬目應與本公司日期為二零零三年九月二十九日之招股章程附錄一所載會計師報告（「會計師報告」）一併閱讀。

本公司於二零零三年八月四日於百慕達註冊成立，其股份於二零零三年十月九日在聯交所主板上市。

根據為籌備本公司股份於聯交所上市整頓集團結構而進行之集團重組，本公司於二零零三年九月十九日成為本集團控股公司。未經審核綜合簡明賬目（包括比較數字），乃按猶如本公司自二零零二年四月一日以來成為本集團控股公司之基準編製。

除本集團因採納香港會計師公會頒佈之會計實務準則第12號（經修訂）「所得稅」而修訂若干會計政策外，編製此等簡明賬目時所採納之會計政策及計算方法與本集團截至二零零零年、二零零一年、二零零二年及二零零三年三月三十一日止年度之會計師報告所採用者貫徹一致。該會計實務準則於自二零零三年一月一日或之後開始之會計期間生效。

本集團會計政策之變動及因採納此等新會計政策而產生之影響呈列如下：

#### 遞延稅項

遞延稅項須按負債法，就資產及負債之稅基與賬目所載賬面值之暫時性差額作出全數撥備。遞延稅項則按結算日頒佈或實際頒佈之稅率釐訂。

遞延稅項資產乃就有可能將未來應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時確認。

遞延稅項乃就附屬公司及共同控制實體投資產生之暫時性差額撥備，但假若可以控制暫時性差額之撥回時間，並有可能在可預見未來不會撥回則除外。

於過往年度，於負債或資產預計在可預見未來支付或收回之情況下，就稅務溢利與賬目所列溢利間之時差，按現行稅率計算遞延稅項。然而，採納經修訂會計實務準則第12號並無對前期資產淨值及業績造成任何變動。

2. 分類資料

(a) 主要呈報方式－業務分類

本集團分為兩個主要業務範疇，即提供物業管理及設施管理服務以及提供物業管理及設施管理支援服務。

	截至二零零三年九月三十日止六個月		
	物業 管理及設施 管理服務 港幣千元	物業 管理及設施 管理支援服務 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入	177,092	30,494	207,586
分類之間交易	—	(9,250)	(9,250)
本集團分類營業額	<u>177,092</u>	<u>21,244</u>	<u>198,336</u>
本集團分類業績	<u>20,328</u>	<u>3,558</u>	23,886
利息及股息收入			<u>491</u>
經營溢利			24,377
融資成本			(450)
分佔一間共同控制實體虧損			<u>(387)</u>
除稅前溢利			23,540
稅項			(3,521)
少數股東權益			<u>112</u>
股東應佔溢利			<u>20,131</u>



## 2. 分類資料 (續)

	截至二零零二年九月三十日止六個月		
	物業 管理及設施 管理服務 港幣千元	物業 管理及設施 管理支援服務 港幣千元	總計 港幣千元
分類收入	100,231	24,299	124,530
分類之間交易	—	(12,937)	(12,937)
本集團分類營業額	<u>100,231</u>	<u>11,362</u>	<u>111,593</u>
本集團分類業績	<u>16,399</u>	<u>2,654</u>	19,053
利息及股息收入			<u>592</u>
經營溢利			19,645
融資成本			(642)
分佔一間共同控制實體虧損			<u>—</u>
除稅前溢利			19,003
稅項			<u>(2,970)</u>
股東應佔溢利			<u>16,033</u>

## (b) 次要呈報方式 - 地區分類

本集團所有主要業務均在香港進行，因此並無呈報地區分類資料。

## 3. 經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
計入		
其他投資未變現收益	1,947	—
撥回退休福利成本撥備	5,228	—
扣除		
折舊	1,373	1,237
品牌建立費用	4,096	—
其他投資未變現虧損	<u>—</u>	<u>15</u>

#### 4. 稅項

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利，以稅率17.5%（二零零二年：16%）作出撥備。由於本集團於期內並無在中國內地取得估計應課稅溢利，故並未就中國所得稅作出撥備（二零零二年：無）。

	截至九月三十日止六個月	
	二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
即期稅項		
— 香港利得稅	3,349	2,975
— 過往年度超額撥備	—	(5)
遞延稅項	335	—
分佔一間共同控制實體之稅項進賬	(163)	—
	<u>3,521</u>	<u>2,970</u>

#### 5. 股息

本公司自註冊成立以來及於上市前並無派付或宣派任何股息。

董事於二零零三年十二月二日舉行的會議上宣派截至二零零四年三月三十一日止年度中期股息每股港幣2.0仙。此項擬派股息並未於此等簡明賬目列為應付股息，惟將列為截至二零零四年三月三十一日止年度之保留溢利劃撥。

#### 6. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃按本集團的股東應佔溢利港幣20,131,000元（二零零二年：港幣16,033,000元）計算。

每股基本盈利乃按普通股加權平均數240,000,000股（二零零二年：240,000,000股）計算。加權平均股數乃按本公司日期為二零零三年九月二十九日之招股章程附錄五所載集團重組及資本化發行於期初已生效之基準釐定。

由於期內並無具攤薄影響的潛在已發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利（二零零二年：無）。





## 7. 資本開支

二零零三年  
港幣千元

## 固定資產

於二零零三年四月一日之期初賬面淨值	8,181
添置	926
出售	(22)
折舊	
— 期內撥備 (附註3)	(1,373)
— 出售時撥回	22
	<hr/>
於二零零三年九月三十日之期終賬面淨值	<b>7,734</b>

## 8. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項包括貿易應收賬款。貿易應收賬款於有關結算日之賬齡分析如下：

	於二零零三年 九月三十日 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	23,313	15,183
31至60日	16,647	7,673
61至90日	9,961	1,984
90日以上	14,326	596
	<hr/>	<hr/>
	<b>64,247</b>	<b>25,436</b>

本集團應收賬款之信貸期一般介乎一至兩個月。

## 9. 應付賬款及應計費用

應付賬款及應計費用包括貿易應付賬款。貿易應付賬款於有關結算日之賬齡分析如下：

	於二零零三年 九月三十日 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	9,527	2,503
31至60日	5,116	1,593
61至90日	4,572	111
90日以上	3,226	409
	<hr/>	<hr/>
	<b>22,441</b>	<b>4,616</b>

## 10. 長期銀行貸款

	於二零零三年 九月三十日 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 港幣千元
須於五年內悉數償還之無抵押銀行貸款	40,000	40,000
減：計入流動負債並於一年內到期之款項	—	(20,000)
	<u>40,000</u>	<u>20,000</u>

長期銀行貸款之還款期如下：

— 一年內	—	20,000
— 第二年	40,000	20,000
	<u>40,000</u>	<u>40,000</u>

## 11. 股本

本公司於註冊成立日期二零零三年八月四日至二零零三年九月三十日止期間的股本變動詳情如下：

	每股面值港幣0.1元普通股	
	股份數目	港幣千元
<b>法定股本：</b>		
於註冊成立日期 (附註(a))	1,000,000	100
法定普通股本增加 (附註(b)(i))	9,999,000,000	999,900
	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
於二零零三年九月三十日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
<b>已發行及繳足股本：</b>		
於註冊成立日期 (附註(a))	—	—
發行股份 (附註(a)及(b)(ii))	10,000,000	1,000
	<u>10,000,000</u>	<u>1,000</u>
於二零零三年九月三十日	<u>10,000,000</u>	<u>1,000</u>



## 11. 股本 (續)

附註：

- (a) 本公司於二零零三年八月四日註冊成立，法定股本港幣100,000元分為1,000,000股每股面值港幣0.10元之股份。新昌集團（香港）於二零零三年八月五日獲配發及發行1,000,000股未繳股款股份。
- (b) 根據本公司唯一股東於二零零三年九月十九日之書面決議案：
- (i) 藉增設9,999,000,000股每股面值港幣0.10元之股份，將本公司法定股本由港幣100,000元增加至港幣1,000,000,000元；及
- (ii) 本公司收購Synergis Holdings (BVI) Limited（「Synergis BVI」）全部已發行股本，以作為下列事項之交換代價：(a)本公司向Synergis BVI當時股東配發及發行合共9,000,000股入賬列作繳足新股份及(b)本公司於二零零三年八月五日以前未繳股款方式向新昌集團（香港）配發及發行之1,000,000股按面值入賬列作繳足股份。
- (c) 本公司於二零零三年三月三十一日之股本，乃按猶如本公司根據附註1所述已一直存在並作為本集團之控股公司之基準呈列。

## 12. 儲備

	股份發行費用 港幣千元	合併儲備 港幣千元	投資物業 重估儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零三年四月一日	—	1,513	146	62,275	63,934
期內溢利	—	—	—	20,131	20,131
股份發行費用	(2,199)	—	—	—	(2,199)
購回股份 (附註)	—	—	—	(254)	(254)
於二零零三年九月三十日	<u>(2,199)</u>	<u>1,513</u>	<u>146</u>	<u>82,152</u>	<u>81,612</u>
於二零零二年四月一日	—	1,513	—	50,061	51,574
期內溢利	—	—	—	16,033	16,033
於二零零二年九月三十日	<u>—</u>	<u>1,513</u>	<u>—</u>	<u>66,094</u>	<u>67,607</u>

附註： 於二零零三年六月二日，本集團附屬公司新昌管理服務有限公司（「新昌管理」）根據僱員股份認購計劃，於兩名員工在終止彼等之僱傭合約後離職時，向該兩名員工購回新昌管理584股每股面值港幣1.00元之無投票權普通「B」股，代價總額為港幣254,049元。

13. 遞延稅項

	截至 二零零三年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零三年 三月三十一日 止年度 港幣千元
於期／年初	—	—
於損益表扣除遞延稅項	<u>335</u>	<u>—</u>
於期／年終	<u><b>335</b></u>	<u>—</u>

14. 經營租賃承擔

於下列期間，根據不可撤銷的經營租賃就土地及樓宇須於日後支付的最低租賃付款總額如下：

	於二零零三年 九月三十日 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 港幣千元
一年內	2,713	224
第二年至第五年（包括首尾兩年）	<u>1,309</u>	<u>47</u>
	<u><b>4,022</b></u>	<u>271</u>

15. 資本承擔

	於二零零三年 九月三十日 港幣千元	於二零零三年 三月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	581	581
已批准但未訂約	<u>29,024</u>	<u>—</u>
	<u><b>29,605</b></u>	<u>581</u>



## 16. 關連人士交易

本公司董事認為，於本集團日常業務中進行之重大關連人士交易如下：

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零零三年 港幣千元	二零零二年 港幣千元
來自關連公司之公關服務收入	(a)	—	180
來自下列公司之行政支援費			
— 一間中介控股公司	(b)	—	420
— 一間關連公司	(b)	200	—
來自關連公司之地盤保安服務收入	(c)	248	1,055
來自一間關連公司之維修及保養費用	(d)	189	—
向下列公司支付服務費			
— 最終控股公司	(e)	(1,557)	(1,788)
— 一間關連公司	(e)	(711)	(370)
支付予中介及最終控股公司之佣金	(f)	(131)	(84)
向下列公司支付租金開支			
— 一間中介控股公司	(g)	(1,391)	(1,042)
— 一間關連公司	(g)	(94)	—
支付予一間同系附屬公司之保險費	(h)	(1,877)	(780)
來自關連公司之設施管理收入	(i)	449	—
來自關連公司之複印服務收入	(j)	193	156
來自下列公司之清潔服務收入			
— 一間中介控股公司	(k)	219	214
— 關連公司	(k)	453	173

附註：

關連公司乃與本公司有共同股東及董事之企業。

- (a) 公關服務收入指就向關連公司提供公共關係服務按固定月費賺取的費用，而費用根據所提供公共關係服務水平計算。
- (b) 來自一間中介控股公司及一間關連公司之費用指就本集團提供的行政服務及會計服務按所產生成本收取之費用。
- (c) 來自關連公司之地盤保安服務收入指向關連公司提供保安服務所賺取費用。有關價格及條款與第三方之價格及條款相若。
- (d) 維修及保養收入指向一間關連公司提供維修及保養工程所賺取費用。有關價格及條款與第三方之價格及條款相若。

## 16. 關連人士交易 (續)

- (e) 向最終控股公司及一間關連公司支付之服務費指最終控股公司及一間關連公司向本集團提供行政服務之服務費，費用按分配予本集團之時間及費用按成本付還。
- (f) 中介控股公司及最終控股公司就本集團履行多項物業管理合約及本集團所獲授若干銀行貸款提供擔保。佣金按由中介控股公司及最終控股公司提供擔保之總額按0.125%計算，佣金乃經參考現行市場佣金後釐定，與第三方之佣金相若。
- (g) 向一間中介控股公司及一間關連公司支付之租金開支乃根據本集團佔用之樓面面積按現行市值租金計算。
- (h) 一間同系附屬公司向本集團提供若干一般保險及就本集團履行多項物業管理合約向第三方作出擔保。保險開支乃按與第三方相若之價格及條款計算。
- (i) 設施管理收入指向關連公司提供設施管理服務所賺取之固定月費。有關價格及條款乃與第三方之價格及條款相若。
- (j) 複印服務收入指向關連公司提供複印服務所賺取之費用。有關價格及條款與第三方之價格及條款相若。
- (k) 清潔服務收入指向一間中介控股公司及關連公司提供清潔服務所賺取之費用。有關價格及條款與第三方之價格及條款相若。

## 17. 結算日後事項

於二零零三年九月三十日後發生以下重大事項：

於二零零三年十月七日，230,000,000股每股面值港幣0.10元之股份按面值及繳足方式，向於二零零三年九月十九日名列本公司股東名冊之股東發行。該等款項乃以本公司股份溢價賬進賬結餘港幣23,000,000元繳足。

於二零零三年十月七日，發售量調整權獲全數行使，本公司透過配售及公開發售（「股份發售」），按每股港幣0.75元向公眾人士發行92,000,000股股份。股份發售所得款項淨額經扣除本公司應付開支後約為港幣58,000,000元。

於二零零三年十月九日，本公司股份成功在聯交所主板上市。

除上述者外，於二零零三年九月三十日後概無發生其他重大事項。

副主席  
葉儀皓