



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：2340)

二零零三／二零零四年度業績公佈

主席報告書

致各股東：

本人懷著欣喜的心情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」）之首年全年度業績。截至二零零四年三月三十一日止年度（「二零零三／零四財政年度」），新昌管理奠下多項重要里程碑，期間不單取得理想的財務表現，更在長遠的策略性發展方面取得理想進展。

其中最重要的發展莫過於本集團推出全新品牌 。此一嶄新品牌  不只是一個擁有新名字及外型美觀的公司標誌，更同時象徵著本集團對各利益相關者之承諾，新昌管理會開創物業及設施管理行業未來發展之新面貌，透過為客戶提供創新、務實和貼身的方案，提升生活質素，改善成本及營運效率，令人安枕無憂，從而推動持續增長，締造管理服務價值。而此一品牌平台正好向客戶清晰表達出新昌管理的價值理念。

為彰顯本集團樹立業內典範之實力，新昌管理於二零零三年十月成為首家及唯一在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市之物業及設施管理公司。上市後，新昌管理穩踞業界翹楚位置，一方面向客戶、僱員、業務夥伴及社群展示新昌管理在企業管治、管理哲學、財政實力及資金方面的優秀表現；另一方面，本集團亦透過上市籌集資金，進行資訊技術基礎設施發展及拓展中國內地業務。

誠如本集團財務表現所示，新昌管理將繼續成為香港首屈一指的物業及設施管理服務供應商。於二零零三／零四財政年度，新昌管理的營業額及純利均錄得顯著增長，主要有賴於本集團成功贏取香港房屋委員會（「房委會」）四項大型定額包賬式合約及一直維持高水平的續約率。與二零零三年同期相比，營業額增加61.9%至約港幣388,000,000元，經營溢利增加33.0%至約港幣38,800,000元。純利增加39.4%至約為港幣31,600,000元，相比新昌管理在其首次公開發售招股章程所載之溢利預測港幣29,000,000元，增加9.0%。每股盈利亦增加16.8%至港幣11.1仙。因此，本人欣然宣佈，董事會建議派付末期股息每股港幣3.0仙，加上已派發之中期股息每股港幣2.0仙，則呈報期間股息總數將合共為港幣5.0仙。

新昌管理透過成功上市及重新定位，不單鞏固其於香港市場的地位，更為進軍中國內地奠下穩固基礎。新昌管理在營商方面的實力在於擅長發揮本身之豐富經驗及專業知識、不斷為客戶提供高質素服務及切合客戶獨特需求之解決方案。新昌管理在中國內地的發展策略以北京、上海、廣州及深圳四大城市為主，與深諳及重視我們管理哲學及營運系統的業務夥伴和客戶建立策略性夥伴關係。

新昌管理得以雄踞領導地位，實有賴旗下管理隊伍以及所有前線人員群策群力之成果。本集團於二零零三年榮膺香港設施管理學會「傑出設施管理獎（傑出獎）」，並自一九九四年至二零零三年起連續十年獲香港房屋委員會評選為「最佳物業管理公司」。

敬業樂業的員工能令客戶稱心滿意，而員工之專業質素及熱誠幹勁正是新昌管理穩踞市場領導地位之關鍵要素。新昌管理不斷透過培訓、發展及獎勵，全面發揮員工潛能。因此，新昌管理在由翰威特諮詢有限公司主辦、遠東經濟評論、亞洲華爾街日報、香港管理專業協會及南華早報出版有限公司於二零零三年合辦的研究中，被評選為「二零零三年香港最優秀僱主」及十大「二零零三年亞洲最優秀僱主」之一。本人深感驕傲，新昌管理是首家及唯一入選「十大亞洲最優秀僱主」之亞洲物業及設施管理公司。

* 僅供識別

從以上可見，二零零三／零四財政年度對新昌管理而言極具意義。憑藉本集團穩健的財務狀況、雄厚的管理組合及卓越往績，本人深信新昌管理將抓緊新市場商機、維持高客戶滿意度，並繼續雄踞領導地位。

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，本人非常感謝逾4,100名員工對新昌管理多年來所付出的努力及出色的表現，全賴各位我們始能秉承並繼續打破歷年締造的佳績。

主席
吳家瑋教授

董事總經理報告書

致各股東：

誠如主席所述，二零零三／零四財政年度對新昌管理而言極具意義。新昌管理為新昌集團旗下物業管理公司，最初成立時主要是協助集團其他成員公司管理發展之物業。經過逾25年來不斷茁壯成長，我們已發展成為香港最大規模之獨立物業及設施管理公司之一，穩佔市場領導地位。截至二零零四年三月三十一日止，我們聘用超過4,100名員工，管理214項物業及設施項目。我們憑着鍥而不捨地追求卓越的精神，打破固有模式，開創先河。能與各位股東分享新昌管理於二零零三／零四財政年度之驕人成就，以及我們對二零零四／零五財政年度（「二零零四／零五財政年度」）及往後年度的展望，本人感到萬分欣喜。

業務及營運

儘管於二零零三／零四財政年度經濟環境充滿挑戰，新昌管理之營業額及溢利仍能錄得顯著增長。二零零三／零四財政年度之營業額較截至二零零三年三月三十一日止年度（「二零零二／零三財政年度」）約港幣239,600,000元增加61.9%至約港幣388,000,000元，其中逾90%營業額源自物業及設施管理業務；而股東應佔溢利則約港幣31,600,000元，較二零零二／零三財政年度約港幣22,700,000元增加39.4%。

物業及設施管理

香港的物業管理市場雖已相當成熟，新昌管理仍能不斷擴充旗下管理組合，二零零三／零四財政年度對比二零零二／零三財政年度，新昌管理所管理的項目由170項增至199項，增幅達17.1%；香港住宅單位數目則由124,230戶增至140,026戶，增幅達12.7%；非住宅組合面積由1,330,000平方米增至1,340,000平方米，增幅達0.75%。倘計及房委會暫時「撤回」之兩項到期「物業服務合約」（詳情見下文），則此升幅更形顯著。

另外值得注意的是，上述數字並未計及於中國內地管理之項目。倘計及該等管理物業之項目數量及面積，截至二零零四年三月三十一日止，管理項目數目及非住宅組合之總建築面積將分別增至214個及1,800,000平方米。此等業務增長帶動收益穩步上升，不單對我們的財務表現貢獻良多，更有助促進我們在管理及資訊技術基礎設施方面的策略性投資，以及帶動我們在中國內地業務及設施管理業務方面之發展。

香港住宅市場方面，按照香港特別行政區政府轄下房委會及差餉物業估價署所發表截至二零零三年十二月三十一日止現有房屋單位總數（最新發表數字）之基準，新昌管理旗下管理的單位數量約佔香港現有房屋單位約6.3%，換言之，香港每16家住戶中便有1戶由新昌管理提供管理服務。

新昌管理於二零零三／零四財政年度之營業額增長動力主要來自：(i)我們成功取得房委會「第七批」招標全數四項物業服務合約，包括11個公共屋邨之管理，當中包括合共31,094個住宅單位，總建築面積達3,831平方米之商業用地；及(ii)與業主立案法團續訂合約時，將若干屋邨的合約條款由「經理人酬金合約」轉為「全包賬式合約」。該四項「第七批」合約年期由二零零三年四月至二零零六年三月，為期三年，合約總值約港幣361,000,000元。有關以上事項將於財務回顧一節內詳細闡釋。

另一方面，由於兩項物業服務合約（編號52及55）分別於二零零三年十一月及二零零四年一月到期，營業額因而受到負面影響。有關合約涵蓋四個公共屋邨，當中包括合共25,800個住宅單位，總建築面積達41,853平方米的商業用地。由於房委會正檢討其本身內部資源以及有關新外判合約非技術人員最低工資之招標規定，故自其外判計劃暫時「撤回」該四個屋邨。儘管房委會外判政策出現短期調整，然而，由於房委會於其二零零二／零三年年報內明確表示，其「將繼續善用私人資源，為住戶及商業租戶提供高質素的屋邨維修及管理服務……」，故此我們相信，房委會推行之長期外判策略將維持不變。

於二零零三／零四財政年度，新昌管理秉承其一向卓越質素，竭誠為客戶服務，因此香港的合約續約率達91.5%，即在47項合約中有43項獲得續約。誠如上文所述，房委會自其現有外判計劃中「撤回」兩項物業服務合約覆蓋之四個屋邨。此外，為貫徹服務質素，新昌管理不會僅為爭取續約而降低投標金額。另一方面，本屬「撤回」物業服務合約原先所包括項目之一的良景邨於二零零三年四月成立業主立案法團時，集團成功取得該屋邨管理合約。此外，由於我們的僱員都能做到以客為尊，且能滿足客戶獨特的需要，因此，新昌管理的主要客戶之一，政府產業署委託我們管理的項目，已由五幢政府大樓增至七幢政府大樓及特別用途物業，而政府宿舍之數目亦由19幢增至20幢。我們相信，取得此等成績的主要原因是新昌管理於每年之客戶滿意程度調查、每月場地視察報告及用戶回應上得分甚高，充份向政府產業署顯示其卓越管理的能力。

營運力臻完美

隨著新昌管理擴充業務，並不斷突破物業及設施管理行業一貫的經營模式，我們認為必須善用科技來為客戶提供服務及解決方案。有見及此，於二零零三年，新昌管理將首次公開招股籌集所得之大部分款項（約港幣30,000,000元）撥作設立一個與時並進之資訊技術基礎設施，其中包括結合財務、採購及人力資源資料之企業資源管理系統，而此方面的發展亦將於未來數年繼續進行。儘管此項投資將於短期內令「銷售、一般及行政」開支增加，然而，我們相信透過加快提供最新之管理及營運數據分析，整體效率將可從新昌管理長遠表現中反映出來。

資訊技術基礎其中一項主要的設施為新昌客戶服務中心（「中心」）。該中心已於二零零四年三月開始一年365日、每日24小時不停運作，該中心配備電腦化維修管理系統，可以按客戶之要求加以分類，並能追查所提供服務是否符合與客戶協定之服務水平，亦可提供客觀數據以分析客戶資產運作的情況。換言之，我們能提供高增值服務，有效回應客戶需要，絕非單純提供小型維修保養或按指令執行工作的傳統式運作所能比擬。

我們一直認為，企業學習乃鞏固領導地位，以及有效地培訓各級員工之關鍵。於二零零三年，本集團推出卓越管理中心，為員工提供典範學習及經驗分享的平台。我們亦會透過網站將我們認為屬業界新基準的最佳模式與公眾分享，以便他們瞭解新昌管理如何實踐其遠景與使命及達致核心價值。為印證我們為客戶帶來創新、務實的解決方案之承諾，新昌管理於二零零三年十月與香港食物環境衛生署及衛生署攜手推出新昌環境衛生管理系統，發展同類型系統成為香港首間物業管理公司。推出一改只專注於基本清潔的傳統做法，針對提升環境衛生管理的全面方案。

中國內地

憑藉於香港累積逾二十五年豐富經驗及成就的優勢，新昌管理積極進軍中國內地市場，包括北京、上海、廣州及深圳等主要城市，並與合作夥伴及客戶發展策略性夥伴關係，他們不單止深明及重視新昌管理之經驗及專業知識，亦認同新昌管理的管理理念及營運系統。

繼二零零二／零三財政年度先後進駐北京、廣州及深圳，新昌管理於二零零三年十二月與瑞安集團有限公司（「瑞安」）之一間附屬公司成立各佔50%權益的合資企業，專為瑞安於上海發展之物業提供物業及設施管理服務。自二零零四年一月起，新昌管理已承接之管理項目總建築面積約達528,000平方米，包括瑞安位於太平橋的重點商業發展項目企業天地及豪華住宅發展項目的翠湖天地。優秀卓越的營運表現，適當的管理系統，並向中國內地員工灌輸新昌管理之核心價值，我們相信可提升我們在當地市場成功的機會。

二零零四年展望

於二零零三年，本集團推出「Synergis」品牌，向利益相關者說明本集團與眾不同之處。它亦包含新昌管理「無限思維、深遠成果」之管理理念，而二零零三／零四財政年度之成就及財務業績正好體現此理念。

展望二零零四／零五財政年度，儘管香港經濟已自去年之歷史低位回升，然而，本集團相信，由於物業管理業發展已相當成熟，故競爭將持續激烈。另一方面，公營及私營機構繼續受到削減成本及集中資源於核心業務的壓力，故此外判將仍然是最佳途徑以達至此目的，這正好為新昌管理提供更多發展的機會。

此外，政府現正建議或修訂多項條例，表面上或會對物業管理行業構成障礙，但本集團相信，憑藉新昌管理之管理知識及良好聲譽，此等變改對新昌管理來說反而締造更多機會。

首先，香港政府建議修訂建築物管理條例，以助私人樓宇業主就其物業進行管理及維修工作行使其表決權。雖然有關修訂並無立法時間表，但本集團相信，有關修訂大有可能於二零零四／零五財政年度通過。倘建議獲通過，將可令優質及獨立的物業管理公司從中受惠。

其次，於二零零三年爆發嚴重急性呼吸系統綜合症（「非典型肺炎」），令公眾意識到樓宇未有妥善保養可能會帶來嚴重後果。於二零零四年四月，房屋及規劃地政局發出樓宇管理及維修諮詢文件，就未有業主立案法團及專業管理服務樓宇之妥善維修及有效管理政策諮詢公眾意見。根據該份諮詢文件，估計該類樓宇數目達11,000幢。政府將為業主提供融資安排，並擬積極教育公眾有關業主責任。本集團相信，倘推行有關建議，將可為專業的物業管理公司於物業管理及大廈維修兩個服務範疇提供發展機會。

再者，正如傳媒於最近數個月的報道，政府，特別是房委會正檢討保障清潔工人及保安員等非技術工人權益之方法。於二零零四年五月十日，房屋署宣佈將會實施多項規定，包括在日後服務合約投標書中訂明有關工資、合約及覆核之要求。本集團歡迎實施該等規定，因可有助提升業界水平，並淘汰操守欠佳之服務供應商。

中國內地方面，本集團將於來年專注於所有合營企業施行管理系統及程序，以提升優質營運。由於物業及設施管理是以人為本之行業，因此我們高度重視聘請、培訓及培育僱員，令他們更了解新昌管理系統及文化，而中國內地業務的管理層能夠有效地掌握、建立及發展分判商名冊亦是同樣重要，可使新昌管理與供應商及分判商之間合作無間，共同努力向客戶提供一致的優質及貼身服務。本集團相信只要紮穩根基，當業務擴展至一定規模，新昌管理於中國內地之業務發展將會在長遠而言超越香港。

致謝

最後，本人謹聯同主席向客戶、業務夥伴及股東一直以來的支持致以衷心謝意。此外，本人亦謹此向新昌管理之同僚，特別是前線員工之努力及熱誠致謝。新昌管理今日之領導地位，實有賴他們之照顧周到的客戶服務。憑藉彼等之努力，新昌管理變得更強大、定位更清晰，更有能力及競爭力。展望將來，於二零零四年及未來日子，本人深信，新昌管理已準備就緒，在香港及中國內地4,100名員工群策群力下，抓緊市場機會，實現長遠發展策略計劃。

董事總經理
樊卓雄

財務回顧

儘管二零零三／零四財政年度香港經濟蕭條，特別是非典型肺炎爆發後數月尤其嚴重，惟新昌管理於二零零三／零四財政年度在營業額及溢利兩方面均錄得顯著增長。營業額由二零零二／零三財政年度約港幣239,600,000元增加61.9%至二零零三／零四財政年度之約港幣388,000,000元。股東應佔溢利約為港幣31,600,000元，較二零零二／零三財政年度約港幣22,700,000元增加39.4%，而同期之除利息、稅項、折舊及攤銷前溢利則由約港幣31,500,000元增至約港幣40,800,000元。回顧年內，每股盈利為港幣11.1仙（二零零二／零三財政年度：港幣9.5仙）。由於截至二零零四年三月三十一日並無任何具攤薄潛力之未發行普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

隨著本集團之股東資金於上市後增加，平均股東權益回報率由二零零二／零三財政年度38.9%減至回顧年內29.7%。於二零零三／零四財政年度，平均資產總值回報率維持於18.4%之穩定水平，而二零零二／零三財政年度則為18.5%。

營業額、合約模式及邊際毛利之分析

營業額增加乃由於私營及公營機構的全包賬式合約數目增加所帶動，惟部分營業額升幅卻因為源自經理人酬金合約之營業額減少而抵銷。全包賬式合約營業額大幅飆升，乃由於房委會將其全數四項之「第七批」招標物業服務合約判予新昌管理。該第七批物業服務合約截至二零零六年三月止三個年度之合約總值約為港幣361,000,000元。與此同時，另外兩份編號52及55的物業服務合約分別於二零零三年十一月及二零零四年一月屆滿（另見「董事總經理報告書」一節之討論）。於二零零三／零四財政年度，該兩份物業服務合約之營業額約為港幣43,500,000元。

合約模式由二零零三年三月三十一日全包賬式合約對經理人酬金合約的比例85%：15%轉為二零零四年三月三十一日之93%：7%，導致本集團整體邊際毛利出現顯著減幅。然而，此轉變主要反映在下文詳述該兩種合約模式之不同會計處理方法。

就經理人酬金合約而言，基於管理物業或設施所產生之成本乃由客戶自行承擔，而非由作為物業管理人的新昌管理承擔，所以只有經理人酬金計入營業額。因此，經理人酬金合約之邊際毛利為100.0%。就全包賬式合約而言，管理物業或設施所產生之成本一般由作為物業管理人的新昌管理先承擔。因此，該等成本除經理人酬金以外，亦計入新昌管理之營業額內。因此，全包賬式合約之邊際毛利按定義低於經理人酬金合約。總括而言，合約模式轉變導致整體邊際毛利由二零零二／零三財政年度之29.9%大幅下降至二零零三／零四財政年度之22.0%。

全包賬式合約之利潤由去年17.3%微降至二零零三／零四財政年度的15.6%，主要由於房委會實施更嚴謹的服務水平以及就有關最低工資附加額外條件，導致於二零零三年四月開始生效之四份第七批物業服務合約之利潤較低。於二零零三年四月前獲判的物業服務合約並無附帶該等合約條款。然而，基於新昌管理之管理隊伍經驗豐富，且有完善的支援基礎設施及實施嚴格的成本控制措施，故較低利潤之第七批物業服務合約對全包賬式合約所造成之整體影響有限。



物業及設施管理之支援服務

於二零零三／零四財政年度，源自本集團支援服務之收益（扣除分類間撇減前）約為港幣55,400,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣50,600,000元），年度增長為9.3%。

除洗衣服務錄得輕微跌幅外，所有其他支援服務均錄得增長。源自維修及保養之營業額尤其大幅躍升25.9%至約港幣15,100,000元，主要由於爆發非典型肺炎後，本集團因應客戶對排水管及小型修葺工程的關注，特別提供相應維修服務所引致。回顧年內，支援服務所得之經營溢利約為港幣5,600,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣5,000,000元），增幅為12.0%。

一般及行政開支分析

與二零零二／零三財政年度相比，未計撥回退休金福利成本之一次性撥備前之一般及行政開支增加34.5%（約港幣14,400,000元）至年內約港幣56,100,000元。開支大幅飆升主要是由於以下多個因素，包括：

- **資訊技術基礎設施投資：**誠如「董事總經理報告書」所述，為了維持未來幾年的卓越競爭力，包括進軍中國內地及設施管理市場，本集團運用其與時並進及經測試之技術為客戶提供服務及解決方案。新昌管理並加強其人力資源管理，以確保員工就執行該等新系統及技術時已獲得充足的正統培訓。
- **與上市有關開支：**新昌管理於上市後產生之額外開支，包括年度上市費用、與業績公佈有關之開支以及有所增加之會計及法律費用。
- **業務拓展計劃：**為本集團業務迅速增長作準備，尤其針對中國內地，本集團必須投放更多資源在業務發展、員工培訓、品質監控及財務控制方面。
- **品牌重新定位：**誠如主席所指， 為本集團之品牌平台，向客戶表達本集團之價值理念。就此品牌重新定位，本集團一筆過斥資約港幣4,300,000元發展及推出  品牌。

在此範疇增加的開支，部分為一筆過撥回約港幣5,200,000元所抵銷。該撥回乃因重估新昌管理參與新昌集團退休金計劃（「退休金」）之相關資產而產生。基於退休金之相關資產值有所改善，故二零零二／零三財政年度就缺額所作撥備已撥回。於二零零三年十月一日，退休金成員議決修訂退休金規則，致使僱主毋須就退休金所產生之任何虧損承擔任何進一步責任。因此，倘退休金之價值日後出現任何波動，將不會對新昌管理之財政表現造成任何直接影響。

分佔共同控制實體之虧損

本集團擁有50%權益之北京合資企業，自其於二零零二年十一月註冊成立以來，首次公佈其全年業績，於回顧年內，該公司錄得虧損約港幣1,200,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣200,000元）。本集團於二零零三／零四財政年度分佔50%虧損，相當於約港幣600,000元。該虧損主要源自先前預計之開業成本。

於二零零三年十二月，本集團與瑞安集團有限公司於上海成立各佔50%權益之營運合資附屬公司新昌瑞安物業管理（上海）有限公司（「新昌管理瑞安合資企業」）。新昌管理瑞安合資企業已開業四個月，錄得虧損約港幣328,000元，主要源自開業成本，本集團所佔50%虧損相等於約港幣164,000元。

稅項

隨著回顧年內應課稅溢利增加，本集團之稅項增加約港幣843,000元至約港幣6,000,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣5,200,000元）。年內實際稅率為16.1%，而去年則為18.5%。

股息

董事建議派付末期股息每股普通股港幣3.0仙，連同已於二零零三年十二月派付之中期股息港幣2.0仙，於回顧年內所派付之股息總額將合共為每股普通股港幣5.0仙。全年派付之整體股息總額將合共為港幣16,600,000元。盈利股息率為1.9倍，而按發行價港幣0.75元計算之全年股息率則為6.7%。

現金流量

回顧年內，經營業務產生現金約港幣9,200,000元，相對全年經營溢利約港幣38,800,000元較低。經營溢利每元之自由現金流量由二零零二／零三財政年度101.8%減至二零零三／零四財政年度12.8%。自由現金流量大幅減少主要由於應收賬款大幅增加所致，當中約港幣34,000,000元或66.1%與物業服務合約有關，包括與第七批物業服務合約有關之約港幣31,100,000元。雖然物業服務合約之還款期為發出月結單及證明文件後51日，惟近期公眾人士對最低工資極為關注，故房委會採納極為嚴謹之驗證程序及標準，直至完全接納所獲提交之證明文件足以作考慮，包括細查各保安人員及清潔工人之出勤次數。於二零

零四年五月二十日，截至二零零四年三月三十一日尚未收回之應收賬款中，超逾40%已收訖，而約70%賬齡超過90日之應收賬款已收回。本集團正與房委會商討改善有關還款安排。

年內投資業務產生現金流量淨額約為港幣9,000,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣3,200,000元）。股東授予共同控制實體之墊款約為港幣1,250,000元，即本集團在新昌管理瑞安合資企業之營運資金出資額。本集團已因應業務拓展動用約港幣3,000,000元添置傢俬、辦公室設備及租賃物業裝修投資。誠如前述者，大部分首次公開招股所得款項（約港幣30,000,000元）分配於開發特別設計電腦化保養及管理系統、企業資源管理系統與相關資訊技術基礎設施以及成立新昌客戶服務中心。

融資業務產生現金流入淨額約港幣32,000,000元，當中包括於二零零三年十月九日成功在聯交所上市時發行股份產生之現金流入淨額約港幣58,100,000元。年內主要現金流出金額包括償還銀行貸款港幣20,000,000元及派付中期股息約港幣6,600,000元。

營運資金淨額

於二零零四年三月三十一日之流動負債總值增加9.7%至約港幣57,400,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣52,400,000元），此與下文「應收賬款」一節所述第七批物業服務合約之付款期有關，而於結算日之流動資產總值則飆升52.7%至約港幣195,200,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣127,800,000元）。於二零零四年三月三十一日之營運資金淨額增加約港幣62,300,000元至約港幣137,800,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣75,400,000元）。本年度之資產狀況較去年優勝，流動比率為3.4:1（二零零二／零三財政年度：2.4:1），公司聲譽亦因在聯交所主板上市而有所提升，新昌管理佔盡抓緊香港及中國內地未來業務商機之有利位置。

流動資產總值飆升主要歸因於應收賬款及銀行結餘增加。憑著本集團成功上市所得款項淨額以及經營業務產生之現金，即使償還銀行借貸港幣20,000,000元後，銀行結餘仍然增加約港幣32,200,000元，於二零零四年三月三十一日達約港幣117,100,000元。

應收賬款

誠如「現金流量」一節所述，基於年內獲取第七批物業服務合約，於二零零四年三月三十一日之應收賬款大幅增加102.5%至約港幣51,500,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣25,400,000元）。於二零零三／零四財政年度，應收賬款之平均還款期為36.2日，而二零零二／零三財政年度則為39.9日。然而，由於房委會就第七批物業服務合約實施更嚴謹文件及驗證規定，故此下一個財政年度之平均還款期應會較長。

與物業服務合約相關之獨有付款方式可於應收賬款賬齡超過90日反映得出。管理層一直積極與房委會職員商討，務求更深入瞭解彼等不斷改變之要求，從而尋求更有效的方法，向彼等提供所需詳盡資料。賬齡超過90日之應收賬款已由二零零三年九月三十日約港幣14,300,000元減至二零零四年三月三十一日之約港幣9,700,000元，並於二零零四年五月二十日進一步減至約港幣2,900,000元。

基於物業服務合約之付款方式，本集團亦爭取以近似之付款方式處理物業服務合約之開銷。然而，因薪酬及福利構成其大部分成本及須每月支付，故使應收賬款與應付賬款之週期未能完全配合，導致現金流量偏低。

銀行借貸及可動用銀行信貸

於二零零四年三月三十一日，銀行借貸總額減少50.0%至港幣20,000,000元（二零零二／零三財政年度：港幣40,000,000元）。內部現金資源於年內用作償還銀行貸款。未償還銀行貸款港幣20,000,000元已於二零零四年四月到期，並已按時清償。

憑藉雄厚的資產負債狀況，本集團與往來銀行安排了合共港幣100,000,000元以定期貸款、循環貸款、透支及銀行擔保等方式作出之銀行信貸，作為備用融資，以應付本集團業務營運所需，並有助本集團於商機出現時進行業務收購。截至二零零四年三月三十一日，於合共港幣100,000,000元之銀行信貸中，港幣20,000,000元之定期貸款已動用，並已償還。

本集團之資本負債比率（定義為計息借款總額對本集團資產總值之比率）由二零零三年三月三十一日之29.1%減少至結算日之9.7%。

股東資金及股本

隨著本集團之股本及儲備增加，於二零零四年三月三十一日，股東資金增加127.6%至約港幣147,800,000元（二零零二／零三財政年度：約港幣64,900,000元）。

鑑於為籌備本公司股份於聯交所主板上市而進行之公司重組，以及成功完成公開發售及配售本公司股份，332,000,000股每股面值港幣0.1元之新股份（合共港幣33,200,000元）於回顧年內發行。

本集團儲備增加，主要受到本集團於年內產生溢利及根據公開發售及配售發行新股份產生股份溢價所帶動。

財務管理及庫務政策

本集團大部分資產及負債均以港元或美元為單位，故不會承受重大外匯波動風險。由於本集團備有充裕銀行結餘，故此即使償還銀行貸款後仍有現金淨額。因此，利率波動構成之財務風險極為輕微。為監察本集團之未定用途資金而制定之投資政策，該政策之目的旨在維持足夠流動資金及保本之同時，仍達致投資最佳回報。董事密切監察與本集團資產、負債、權利或債務相關之財務風險。

本集團於年內之組成結構變動

於回顧年內，本集團為籌備本公司股份於聯交所上市，曾進行集團重組，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，本集團繼續採納持續經營基準編製財務報表。

員工報酬

於二零零四年三月三十一日，本集團於香港及中國內地僱有超過4,100名員工，並向本集團員工支付月薪及酌情花紅，月薪於每年檢討。本集團之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，推行多項計劃以推廣培訓文化。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，並肯定彼等所作出之貢獻。計劃主要條款概要載於本公司截至二零零四年三月三十一日止年度之年報內。

截至本公佈日期，概無根據計劃授出任何認股權。

末期股息

董事建議就截至二零零四年三月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣3.0仙，合共港幣16,600,000元，將向於二零零四年八月六日名列於本公司股東名冊內之股東派付末期股息。待於應屆股東週年大會通過所需決議案後，有關股息將於二零零四年八月十七日或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年八月六日（星期五）至二零零四年八月十日（星期二），包括首尾兩天在內，暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合領取擬派末期股息之資格，所有股票連同填妥之過戶表格（不論為背頁或另頁）須於二零零四年八月五日（星期四）下午四時正前，送達本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。

購買、出售或贖回股份

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

最佳應用守則

本公司於年內一直遵守香港聯合交易所有限公司上市規則附錄14所載之最佳應用守則。

審核委員會

審核委員會之責任及權力範圍書主要按照由香港會計師公會刊發之「成立審核委員會指引」所編製並已被董事會採納。

審核委員會就本集團核數事宜擔任本公司董事會與其核數師之間的重要橋樑。審核委員會將負責檢討外界審核工作，以及內部監控與風險評估等方面之效能。審核委員會由兩位獨立非執行董事吳家瑋教授和施永青先生以及一位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。

綜合損益表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	變動百分比
營業額	3	387,969	239,644	61.9
銷售成本		<u>(302,677)</u>	<u>(167,875)</u>	80.3
毛利		85,292	71,769	18.8
其他收益	3	4,242	4,380	-3.2
一般及行政開支		(50,878)	(46,948)	8.4
轉撥自／(至)遞延收入淨額		<u>101</u>	<u>(64)</u>	不適用
經營溢利	5	38,757	29,137	33.0
融資成本		(664)	(1,188)	-44.1
分佔共同控制實體之虧損		<u>(773)</u>	<u>(106)</u>	6.3x
除稅前溢利		37,320	27,843	34.0
稅項	6	<u>(6,003)</u>	<u>(5,160)</u>	16.3
年內溢利		31,317	22,683	38.1
少數股東權益		<u>294</u>	<u>—</u>	不適用
股東應佔溢利		<u>31,611</u>	<u>22,683</u>	39.4
股息	7			
已派中期股息		6,640	10,371	-36.0
擬派末期股息		<u>9,960</u>	<u>—</u>	不適用
每股盈利	8	<u>港幣 11.1 仙</u>	<u>港幣 9.5 仙</u>	16.8

綜合資產負債表

於二零零四年三月三十一日

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	變動百分比
固定資產		8,289	8,181	1.3
共同控制實體		2,164	1,314	64.7
遞延稅項資產		477	—	不適用
流動資產				
在建合約工程		511	1,009	-49.4
應收賬款及其他應收款項	9	62,799	33,326	88.4
公用設施按金及預付款項		4,902	3,632	35.0
其他投資		9,123	1,874	3.9x
應收關連公司款項		719	3,000	-76.0
可收回稅項		69	62	11.3
銀行結餘及現金		117,087	84,904	37.9
		<u>195,210</u>	<u>127,807</u>	52.7
流動負債				
應付賬款及應計費用	10	36,321	27,941	30.0
應付中介控股公司款項		264	3,360	-92.1
應付關連公司款項		92	131	-29.8
遞延收入		31	132	-76.5
長期銀行貸款即期部分	11	20,000	20,000	0.0
應付稅項		727	804	-9.6
		<u>57,435</u>	<u>52,368</u>	9.7
流動資產淨值		<u>137,775</u>	<u>75,439</u>	82.6
長期銀行貸款	11	—	(20,000)	-100.0
遞延稅項負債		(481)	—	不適用
資產淨值		<u>148,224</u>	<u>64,934</u>	1.3x
資金來源：				
股本	12	33,200	1,000	32.2x
儲備	13	114,564	63,934	79.2
股東資金		147,764	64,934	1.3x
少數股東權益		460	—	不適用
		<u>148,224</u>	<u>64,934</u>	1.3x

綜合權益變動表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	變動百分比
於年初權益總額		64,934	51,552	26.0
股東應佔溢利	13	31,611	22,683	39.4
已派股息	7, 13	(6,640)	(10,371)	-36.0
一家附屬公司發行股份	13	—	1,022	-100.0
發行股份	12, 13	69,000	—	不適用
股份發行費用	13	(10,887)	—	不適用
購回股份	13	(254)	(98)	1.6x
重估物業	13	—	146	-100.0
於年終權益總額		<u>147,764</u>	<u>64,934</u>	1.3x

綜合現金流量表

截至二零零四年三月三十一日止年度

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	變動百分比
經營業務之現金流量				
經營業務產生之現金		15,928	42,225	-62.3
已付利息		(672)	(1,159)	-42.0
已付香港利得稅		(6,087)	(7,011)	-13.2
經營業務產生之現金淨額		<u>9,169</u>	<u>34,055</u>	-73.1
投資業務產生之現金流量				
購買固定資產		(2,958)	(3,036)	-2.6
購買其他投資		(8,247)	—	不適用
出售固定資產所得款項		9	56	-83.9
出售其他投資所得款項		2,810	—	不適用
已收利息		533	1,099	-51.5
已收股息		144	86	67.4
向一家共同控制實體注入資本		—	(1,420)	-100.0
給予一家共同控制實體之墊款		(1,250)	—	不適用
投資業務耗用之現金淨額		<u>(8,959)</u>	<u>(3,215)</u>	1.8x
融資業務產生之現金流量				
償還銀行貸款		(20,000)	—	不適用
一家附屬公司發行股份		—	1,022	-100.0
發行股份	12, 13	69,000	—	不適用
購回股份	13	(254)	(98)	1.6x
已派股息	7, 13	(6,640)	(10,371)	-36.0
股份發行費用	13	(10,887)	—	不適用
少數股東注入資本		754	—	不適用
融資業務產生／(耗用)之現金淨額		<u>31,973</u>	<u>(9,447)</u>	不適用
現金及現金等值之增加淨額		32,183	21,393	50.4
於年初之現金及現金等值		<u>84,904</u>	<u>63,511</u>	33.7
於年終之現金及現金等值		<u>117,087</u>	<u>84,904</u>	37.9

賬目附註

1. 集團重組及會計政策

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香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

根據為籌備本公司股份於聯交所上市而進行之集團重組（「重組」），本公司於二零零三年九月十九日成為現時組成本集團各公司之控股公司。重組涉及共同控制之公司，而因重組而產生之本公司及其附屬公司被視為持續經營集團。因此，重組之賬目乃根據合併會計基準計算，據此，綜合賬目乃按猶如本公司於呈列之整個會計年度一直為組成本集團各公司之控股公司作為基準編製。

2. 編製基準

賬目乃根據香港公認會計原則，並遵照香港會計師公會（「會計師公會」）頒佈之會計準則而編製。此等賬目乃按歷史成本慣例而編製，惟投資物業及其他投資乃按公平值列賬。

於本年度，本集團採納由會計師公會頒佈並於二零零三年四月一日或之後開始會計期間生效之會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。採納該經修訂會計實務準則並未導致過往年度資產淨值及業績出現任何變動。

3. 營業額及其他收益

本集團主要從事提供物業管理及設施管理服務、保安服務、清潔服務、洗衣服務、維修及保養工程，以及銷售清潔相關產品。年內已確認之收益如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
營業額		
物業管理及設施管理服務	349,309	215,983
保安服務	10,957	5,429
清潔服務	7,955	4,019
洗衣服務	2,050	2,196
維修及保養工程	13,894	8,379
銷售清潔相關產品	3,804	3,638
	<u>387,969</u>	<u>239,644</u>
其他收益		
複印服務	637	510
租金收入	179	237
其他投資股息收入	144	86
銀行存款利息收入	505	1,095
關連公司及中介控股公司之公共關係及支援服務收入	200	1,822
其他投資未變現收益淨額	420	86
出售其他投資收益	1,396	—
其他收入	761	544
	<u>4,242</u>	<u>4,380</u>
	<u>392,211</u>	<u>244,024</u>

4. 分類資料

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。

	物業 管理及設施 管理服務 二零零四年 港幣千元	物業 管理及設施 管理支援服務 二零零四年 港幣千元	總計 二零零四年 港幣千元
分類收入	349,309	55,351	404,660
分類之間交易	—	(16,691)	(16,691)
本集團分類營業額	<u>349,309</u>	<u>38,660</u>	<u>387,969</u>
本集團分類業績	<u>34,378</u>	<u>5,553</u>	39,931
扣除收入後之未分配公司開支 利息及股息收入			(1,823) 649
經營溢利			38,757
融資成本			(664)
分佔共同控制實體之虧損	(773)	—	(773)
除稅前溢利			37,320
稅項			(6,003)
年內溢利			31,317
少數股東權益			294
股東應佔溢利			<u>31,611</u>
分類資產	137,078	16,924	154,002
共同控制實體	2,164	—	2,164
未分配資產			49,428
可收回稅項			69
遞延稅項資產			477
資產總值			<u>206,140</u>
分類負債	51,597	3,851	55,448
未分配負債			1,260
應付稅項			727
遞延稅項負債			481
負債總額			<u>57,916</u>
呆賬撥備	—	8	8
資本開支	2,887	71	2,958
折舊	<u>2,416</u>	<u>410</u>	<u>2,826</u>

	物業 管理及設施 管理服務 二零零三年 港幣千元	物業 管理及設施 管理支援服務 二零零三年 港幣千元	總計 二零零三年 港幣千元
分類收入	215,983	50,630	266,613
分類之間交易	—	(26,969)	(26,969)
本集團分類營業額	<u>215,983</u>	<u>23,661</u>	<u>239,644</u>
本集團分類業績	<u>22,997</u>	<u>4,959</u>	27,956
利息及股息收入			<u>1,181</u>
經營溢利			29,137
融資成本			(1,188)
分佔一家共同控制實體之虧損	(106)	—	<u>(106)</u>
除稅前溢利			27,843
稅項			<u>(5,160)</u>
年內溢利			<u>22,683</u>
分類資產	119,266	11,786	131,052
共同控制實體	1,314	—	1,314
未分配資產			4,874
可收回稅項			<u>62</u>
資產總值			<u>137,302</u>
分類負債	64,535	3,538	68,073
未分配負債			3,491
應付稅項			<u>804</u>
負債總額			<u>72,368</u>
呆賬撥備	—	27	27
資本開支	2,589	447	3,036
折舊	<u>1,744</u>	<u>691</u>	<u>2,435</u>

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。

5. 經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
計入		
匯兌收益淨額	167	—
其他投資未變現收益淨額	420	86
出售其他投資收益	1,396	—
撥回退休福利成本撥備	5,228	—
扣除		
員工成本，包括董事酬金		
— 計入銷售成本	216,393	127,557
— 計入一般及行政開支	31,193	24,154
折舊	2,826	2,435
核數師酬金	581	157
出售固定資產虧損	15	87
呆賬撥備	8	27
匯兌虧損淨額	—	47
退休福利成本撥備	—	5,228
品牌建立成本	4,284	—
租賃土地及樓宇之經營租約	3,151	2,620

6. 稅項

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利，以稅率17.5%（二零零三年：16%）作出撥備。由於本集團在本年度於中國內地並無估計應課稅溢利，故此並未就中國內地所得稅作出撥備（二零零三年：無）。

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
當期稅項		
— 香港利得稅	5,995	5,105
— 過往年度撥備不足	4	55
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	4	—
	<u>6,003</u>	<u>5,160</u>

7. 股息

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於重組前一家附屬公司向其當時股東派付股息（附註(a)）：		
已派中期股息	—	10,371
本公司派付或擬派股息：		
已派中期股息每股普通股港幣2.0仙（二零零三年：無）	6,640	—
擬派末期股息每股普通股港幣3.0仙（二零零三年：無）（附註(b)）	9,960	—
	<u>16,600</u>	<u>10,371</u>

附註：

- (a) 由於在重組前一家附屬公司向其當時股東所派股息之息率及有權獲派股息之股份數目對該等賬目而言並無意義，故本公佈並無呈列該等資料。
- (b) 於二零零四年五月二十四日舉行之會議上，董事擬派截至二零零四年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣3.0仙。此項擬派股息並未於此等賬目內反映作為應付股息，惟將反映作截至二零零五年三月三十一日止年度列作保留溢利分派。

8. 每股盈利

每股基本及攤薄盈利乃根據本集團之股東應佔溢利港幣31,611,000元（二零零三年：港幣22,683,000元）計算。

每股基本盈利乃按年內已發行之普通股加權平均數284,362,000股（二零零三年：240,000,000股）計算。於計算截至二零零三年三月三十一日止年度內被視作已發行普通股之加權平均股數時，經考慮附註12(b)(ii)及(d)所詳述資本化發行之影響後，合共240,000,000股普通股被視作自二零零二年四月一日起已發行。

由於年內並無具攤薄影響的潛在已發行普通股，故並無呈列截至二零零四年三月三十一日止年度之每股攤薄盈利（二零零三年：無）。

9. 應收賬款及其他應收款項

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應收賬款	51,500	25,436
應收保固金	611	392
其他應收款項	10,688	7,498
	<u>62,799</u>	<u>33,326</u>

本集團應收賬款之信貸期一般介乎一至兩個月。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
0至30日	18,148	15,183
31至60日	10,956	7,673
61至90日	12,662	1,984
90日以上	9,734	596
	<u>51,500</u>	<u>25,436</u>

10. 應付賬款及應計費用

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
應付賬款	17,303	4,616
應付保固金	119	177
其他應付款項及應計費用	18,899	23,148
	<u>36,321</u>	<u>27,941</u>

本集團應付賬款之信貸期一般介乎一至兩個月。應付賬款之賬齡分析如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
0至30日	7,459	2,503
31至60日	4,147	1,593
61至90日	1,988	111
90日以上	3,709	409
	<u>17,303</u>	<u>4,616</u>

11. 長期銀行貸款

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
須於五年內悉數償還之無抵押銀行貸款	20,000	40,000
減：計入流動負債並於一年內到期之款項	(20,000)	(20,000)
	<u>—</u>	<u>20,000</u>

本集團銀行貸款之還款期如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	20,000	20,000
第二年	—	20,000
	<u>20,000</u>	<u>40,000</u>

於二零零四年三月三十一日後，本集團已悉數償還銀行貸款，而截至本公佈日期止，本集團概無任何未償還銀行貸款。

12. 股本

	每股面值港幣0.10元之普通股 股份數目	港幣千元
法定股本：		
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
於二零零四年三月三十一日	<u>10,000,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
於註冊成立日期（附註(a)）	—	—
重組導致發行股份（附註(a)及(b)(ii)）	10,000,000	1,000
透過配售及公開發售發行股份（附註(c)）	92,000,000	9,200
資本化發行（附註(d)）	230,000,000	23,000
於二零零四年三月三十一日	<u>332,000,000</u>	<u>33,200</u>

附註：

- (a) 本公司於二零零三年八月四日在百慕達註冊成立，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）有限公司（「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元增至港幣1,000,000,000元；及
- (ii) 本公司購入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) 於二零零三年十月七日，本公司以公開發售及配售方式按每股港幣0.75元配發及發行92,000,000股面值港幣0.10元之股份（「新發行」），以合共換取現金港幣69,000,000元。高於已發行股份面值之差額港幣59,800,000元撥入股份溢價賬。
- (d) 於二零零三年十月七日，透過扣除新發行產生之本公司股份溢價賬港幣23,000,000元，以繳足股款方式按面值配發及發行230,000,000股每股面值港幣0.10元之股份予於二零零三年九月十九日名列本公司股東名冊之股東。

- (e) 於二零零三年三月三十一日之綜合資產負債表呈列之股本指產生自上文附註(a)及(b)(ii)所述交易之本公司股本，根據附註1所述之編製基準，本公司股本被視作於整個會計期間已獲發行，並一直呈列於此等賬目內。

13. 儲備

	股份溢價 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
於二零零二年四月一日	—	491	—	50,061	50,552
股東應佔溢利	—	—	—	22,683	22,683
二零零三年已派中期股息 (附註7)	—	—	—	(10,371)	(10,371)
購回股份 (附註(a))	—	—	—	(98)	(98)
重估物業	—	—	146	—	146
一家附屬公司發行股份	—	1,022	—	—	1,022
於二零零三年四月一日	—	1,513	146	62,275	63,934
股東應佔溢利	—	—	—	31,611	31,611
二零零四年已派中期股息 (附註7)	—	—	—	(6,640)	(6,640)
購回股份 (附註(b))	—	—	—	(254)	(254)
發行股份 (附註12(c))	59,800	—	—	—	59,800
資本化發行 (附註12(d))	(23,000)	—	—	—	(23,000)
股份發行費用	(10,887)	—	—	—	(10,887)
於二零零四年三月三十一日	25,913	1,513	146	86,992	114,564

附註：

- (a) 於二零零三年三月六日，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（「僱員股份認購計劃」），於一名僱員離開本集團時，向該名僱員按每股港幣335.16元購回新昌管理292股每股面值港幣1.00元之無投票權普通「B」股，合共港幣97,867元。
- (b) 於二零零三年六月二日，新昌管理於兩名僱員離開本集團時，根據僱員股份認購計劃向彼等購回新昌管理584股每股面值港幣1.00元之無投票權普通「B」股，總代價為港幣254,049元。

承董事會命
公司秘書
陳葉誠

於本公佈日期，本公司之董事如下：

執行董事：

葉儀皓女士（副主席）
樊卓雄先生（董事總經理）
鄺其志先生（葉儀皓女士之替任董事）

獨立非執行董事：

吳家瑋教授（主席）
施永青先生

非執行董事：

黎明先生

香港，二零零四年五月二十四日

「請同時參閱本公佈於經濟日報刊登的內容。」