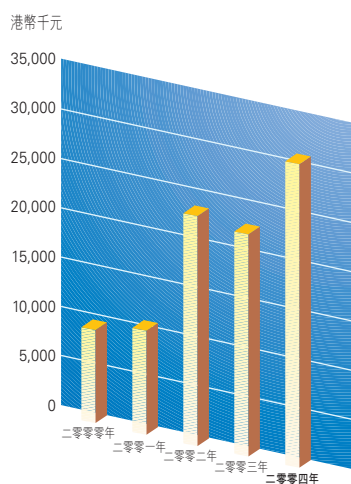


## 財務回顧



董事會

股東應佔溢利

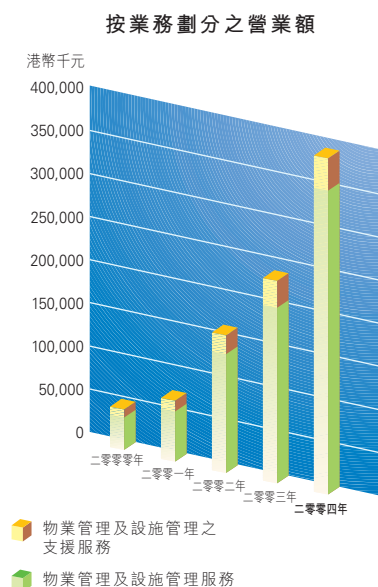


儘管二零零三／零四財政年度香港經濟蕭條，特別是非典型肺炎爆發後數月尤其嚴重，惟新昌管理於二零零三／零四財政年度在營業額及溢利兩方面均錄得顯著增長。營業額由二零零二／零三財政年度約港幣239,600,000元增加61.9%至二零零三／零四財政年度之約港幣388,000,000元。股東應佔溢利約為港幣31,600,000元，較二零零二／零三財政年度約港幣22,700,000元增加39.4%，而同期之除利息、稅項、折舊及攤銷前溢利則由約港幣31,500,000元增至約港幣40,800,000元。回顧年內，每股盈利為港幣11.1仙（二零零二／零三財政年度：港幣9.5仙）。

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

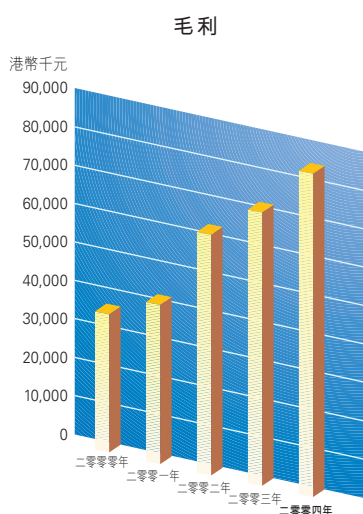


營業額增加乃由於私營及公營機構的全包賬式合約數目增加所帶動，惟部分營業額升幅卻因為源自經理人酬金合約之營業額減少而抵銷。全包賬式合約營業額大幅飆升，乃由於房委會將其全數四項之「第七批」招標物業服務合約判予新昌管理。該第七批物業服務合約截至二零零六年三月止三個年度之合約總值約為港幣361,000,000元。與此同時，另外兩份編號52及55的物業服務合約分別於二零零三年十一月及二零零四年一月屆滿（另見「董事總經理報告書」一節之討論）。於二零零三／零四財政年度，該兩份物業服務合約之營業額約為港幣43,500,000元。

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%。



## 財務回顧

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，本集團運用其先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。股息覆蓋率為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%。

## 財務回顧

### 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的有利位置。

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，因薪酬及福利構成新昌管理作為服務供應商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。



## 財務回顧

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。已為監察本集團之未定用途資金而制定投資政策，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。