

1. 集團重組

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因此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所有呈列之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。

由於本公司於二零零三年三月三十一日尚未註冊成立，故賬目並無呈列本公司於該日之資產負債表。

2. 主要會計政策

編製此等賬目所採納之主要會計政策載列如下：

(a) 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。誠如下列會計政策所披露，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經修訂會計實務準則（「會計實務準則」）第12號「所得稅」。過往年度資產淨值及業績並未因採納該經修訂會計實務準則而出現任何重大變動。

本集團會計政策之變動及採納此經修訂政策之影響載列於下文附註2(j)。

(b) 綜合賬目

綜合賬目包括本公司及其附屬公司截至三月三十一日止之賬目。

(i) 附屬公司

附屬公司指本公司直接或間接控制其一半以上表決權，或有權管治其財務及營運決策；委任或罷免董事會大多數成員；或於其董事會會議上可投大多數票表決的實體。

2. 主要會計政策 (續)

(b) 綜合賬目 (續)

(i) 附屬公司 (續)

本集團公司間所有重大交易及結餘已於綜合賬目時撇銷。

少數股東權益指外界股東於附屬公司經營之業績及資產淨值中所佔權益。

於本公司資產負債表中，於附屬公司之投資乃按成本值減減值虧損撥備（如有）列賬。附屬公司之業績由本公司按已收及應收股息基準列賬。

(ii) 共同控制實體

共同控制實體為按一項合約安排而組成之實體，據此，本集團及其他訂約方進行一項由各方共同控制的經濟活動，而參與各方不可以單方面控制該項經濟活動。

綜合損益表包括本集團分佔共同控制實體之業績，而綜合資產負債表包括本集團分佔共同控制實體之資產淨值。

(c) 固定資產

(i) 投資物業

投資物業指建築工程及發展已完成並因其有投資潛力而持有的土地及樓宇權益，有關租金收入按公平基準磋商而釐定。

地契剩餘年期逾二十年的投資物業每年由獨立估值師估值。估值乃指以公開市值基準對個別物業進行之估值，不會對土地及樓宇提供獨立之價值。估值計入年度賬目。估值增加乃撥入投資物業重估儲備。估值減少首先按組合基準抵銷較早前估值增幅，其後自經營溢利中扣除。其後任何估值增加均按過往扣除的金額為限撥入經營溢利。

於出售一項投資物業時，就過往估值予以變現的重估儲備相關部分由投資物業重估儲備回撥至綜合損益表。

2. 主要會計政策 (續)

(c) 固定資產 (續)

(ii) 其他固定資產

固定資產(投資物業除外)按成本值減累計折舊及累計減值虧損列賬,並以直線法按其預計可使用年期以足夠撇銷其成本值減累計減值虧損的比率計算折舊。主要折舊年率如下:

租賃物業裝修	按租約年期
汽車	25%至30%
傢具及設備	10%至50%

將固定資產重修至正常運作狀態而產生的主要成本均在綜合損益表內支銷,而資產改良成本則撥作資本及按本集團預計可使用年期折舊。

出售固定資產所產生盈虧乃指有關資產出售所得款項淨額與賬面值的差額,並於綜合損益表中確認。

(iii) 減值

於各結算日,在評估固定資產(投資物業除外)是否有任何減值跡象時,會考慮內部及外界資料來源。倘出現任何減值跡象,則會估計資產的可收回金額,及在適當情況下確認減值虧損,將資產撇減至其可收回金額。該等減值虧損在綜合損益表內予以確認。

(d) 其他投資

其他投資按公平價值列賬。於每個結算日,因其他投資之公平價值變動所產生之未變現盈虧淨額,在綜合損益表內予以確認。出售其他投資之盈虧指出售所得款項淨額與賬面值之差額,並於產生之期間在綜合損益表中確認。

(e) 在建合約工程

在建合約工程按成本值加合適比例之溢利並扣除進度付款及可預見虧損撥備後列值。成本包括將在建工程達致其現時狀況所需之直接原料、勞工以及間接開支。

2. 主要會計政策 (續)

(f) 應收賬款

凡認為屬於呆賬的應收賬款須予計提撥備。應收賬款經扣除該等撥備後於資產負債表列賬。

(g) 撥備

當本集團因過往事件需承擔法定或推定現有責任，可能須就解決有關責任而導致資源流出，於能夠可靠地估計有關金額時確認撥備。凡本公司預期撥備可獲補償，則只有在實際確定取得賠償時方確認為一項個別資產。

(h) 遞延收入

未完成合約之溢利乃按工程完成之階段計算。按此方式計算之溢利，由毛利轉撥至綜合資產負債表內遞延收入項下，而其中部分溢利則於項目完成40%以上時按合約完成階段轉撥至綜合損益表。

(i) 或然負債

或然負債指因過往事件而可能引起之責任，此等責任需視乎日後一宗或多宗不確定事件會否發生才能確定，而有關事件會否發生並非完全受控於本集團控制範圍之內。或然負債亦可以是因過往事件引致之現有責任，但由於可能不需要消耗經濟資源，或責任金額未能可靠地衡量而未有確認。

或然負債不予確認入賬，惟會於賬目附註中披露。當流出資源的可能性發生變動而導致有可能出現資源流出，則此等負債會確認為撥備。

(j) 遞延稅項

遞延稅項以負債法就資產及負債之稅基與其在賬目之賬面值間所產生暫時差額作全數撥備。遞延稅項按結算日頒佈或實際上已頒佈之稅率計算。

遞延稅項資產乃於有可能出現未來應課稅溢利用以抵銷暫時差額時方予以確認。

遞延稅項按於附屬公司及共同控制實體之投資所產生之暫時差額作出撥備，惟可以控制暫時差額之回撥時間，且暫時差額在可見未來將不會回撥之情況則除外。

2. 主要會計政策 (續)

(j) 遞延稅項 (續)

於過往年度，遞延稅項按現行稅率就課稅而計算之溢利與列賬溢利兩者的時差列賬，惟以於可見將來預期應付或可收回的負債或資產為限。

過往年度資產淨值及業績並未因採納經修訂會計實務準則第12號而出現任何重大變動。

(k) 經營租賃

凡由出租公司保留資產擁有權的絕大部分風險及回報的租賃，均歸類為經營租賃入賬。經營租賃的租金減去任何收取自出租公司的獎勵金後，以直線法按租期於損益表扣除。

(l) 外幣換算

以外幣進行的交易按交易日適用的匯率換算。於結算日以外幣計值的貨幣資產及負債，按該日適用的匯率換算。由此產生之所有匯兌差額於損益表內處理。

附屬公司及共同控制實體以外幣呈列之資產負債表按結算日適用的匯率換算；而損益表則按平均率換算。匯兌差額作儲備變動處理。

(m) 收入確認

物業管理及設施管理費收入於根據協議條款提供服務時確認。物業管理及設施管理協議分為經理人酬金合約（「經理人酬金合約」）或全包賬式合約（「全包賬式合約」）兩種。根據經理人酬金合約，本集團將收取相等於管理物業或設施所涉及成本另加固定百分比計算之固定費用作為經理人酬金，只有該等費用會確認為本集團之收入。根據全包賬式合約，本集團將獲付一筆款項，該等款項一般可支付管理物業或設施所涉及成本，故此整筆款項乃確認為本集團之收入。

為管理物業或設施而提供其他支援服務之收入，於提供服務時予以確認。

合約工程之收入根據合約完成階段確認，惟合約完成階段及合約工程之總賬單值必須能可靠地量度。合約之完成階段乃參考迄今合約工程之總賬單值與合約之應收合約總額比例而計算。

2. 主要會計政策 (續)

(m) 收入確認 (續)

貨品銷售收入於擁有權的風險及回報轉移時予以確認，風險及回報轉移一般與於貨品交付予客戶及移交所有權時同步發生。

經營租賃收入以直線法確認。

股息收入於收取股息之權利確立後確認。

利息收入按未償還本金及適用利率以時間比例基準予以確認。

(n) 僱員福利

(i) 僱員享有假期權益

僱員享有年假及長期服務假的權益於僱員應該享有時予以確認。就僱員截至結算日止已提供服務而產生的年假及長期服務假而估計之負債作出撥備。

僱員享有之病假及產假的權益於休假當日方可予以確認。

(ii) 攤分溢利及花紅計劃

於結算日後十二個月內悉數到期之溢利分享及花紅計劃之撥備乃當本集團因僱員提供服務而產生法定或推定現有責任，且能夠可靠地估計其有關責任時予以確認。

(iii) 退休福利

本集團就向所有香港僱員提供兩項定額供款退休計劃而供款，分別為新昌集團退休金計劃（「退休金計劃」）及新昌集團強制性公積金計劃（「強積金計劃」）。該兩項計劃之資產均獨立於本集團之資產，並由獨立管理之基金持有。本集團根據僱員之服務年資按其薪金5%至10%之比例向退休金計劃及強積金計劃供款，而有關供款於產生時支銷。僱員在未悉數獲取有關供款前退出退休金計劃而被沒收之供款，不會用於扣減本集團向退休金計劃提供之供款，而所沒收之供款將保留在該基金內作為其他僱員之利益。

2. 主要會計政策 (續)

(n) 僱員福利 (續)

(iii) 退休福利 (續)

根據中華人民共和國(「中國」)政府之有關規例，於中國的附屬公司須參與市政府的供款計劃，據此，附屬公司須就該計劃為合資格僱員提供退休福利供款。中國市政府負責支付予退休僱員的所有福利承擔，而本集團就該項計劃所承擔之唯一責任是根據該計劃規定持續作出供款。本集團於計劃之供款於產生時支銷。

(o) 分類呈報

根據本集團的內部財務呈報政策，本集團已決定以業務分類為主要呈報方式，而由於本集團全部主要業務於香港進行，故並未呈列地區分類資料。

未分配成本主要指公司開支。分類資產主要包括固定資產、在建合約工程、應收賬款及經營現金，但不包括其他投資、可收回稅項、遞延稅項資產及應收關連公司款項。分類負債指經營負債，但不包括應付稅項、遞延稅項負債、應付關連公司及中介控股公司款項及銀行借貸等項目。資本開支包括添置固定資產。

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，以及相關產品貿易。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
相關產品貿易	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
關連公司及一家中介控股公司之公共關係及 支援服務收入(附註28)	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。

	二零零四年		總計 港幣千元
	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	
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>	<u>39,931</u>
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>
資本開支	2,887	71	2,958
折舊	<u>2,416</u>	<u>410</u>	<u>2,826</u>

4. 分類資料 (續)

主要呈報方式：業務分類 (續)

	二零零三年		總計 港幣千元
	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	
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>
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

年內，本集團超過90%之業務均在香港進行，因此並無呈報地區分類資料分析。

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	—
扣除		
員工成本，包括董事酬金（附註7）	249,838	160,482
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
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. 融資成本

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
下列各項的利息開支		
— 透支及銀行貸款	664	1,188

7. 員工成本，包括董事酬金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
工資及薪金		
— 計入銷售成本	216,393	127,557
— 計入一般及行政開支	31,193	24,154
退休福利成本(附註)		
— 年度供款	7,480	3,543
— 特別退休福利成本(撥回)/撥備	(5,228)	5,228
	249,838	160,482

附註：退休福利成本指上文附註2(n)(iii)所述本集團向在香港及中國運作的退休福利計劃(統稱「退休金計劃」)而支付及應付之供款。

截至二零零三年九月三十日止，退休金計劃之條款規定，就應付予成員之款項總額提供每年5%之保證回報。由二零零三年十月一日起，該計劃之條款經已修訂撤銷有關保證回報。於二零零三年三月三十一日，本集團已作出數額達港幣5,228,000元之悉數撥備，以彌補應付退休金計劃成員之既得利益相對於該計劃之資產總值的虧絀。由於在二零零三年四月一日至二零零三年九月三十日期間，該計劃相關資產之價值已回升，致使該虧絀悉數反回，港幣5,228,000元之撥備因而回撥。

8. 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收入，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(附註24)	4	—
	6,003	5,160

8. 稅項 (續)

本集團除稅前溢利之稅項與按本公司所在國家之稅率應產生之理論稅款之差異如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利	37,320	27,843
按稅率17.5% (二零零三年: 16%) 計算	6,531	4,455
其他國家不同稅率產生之影響	(218)	(16)
過往年度撥備不足	4	55
毋須課稅收入	(968)	(190)
不可扣稅開支	90	971
確認過往未確認之遞延稅項資產	360	—
未獲確認之稅項虧損	204	114
動用過往未確認之稅項虧損	—	(60)
未確認之暫時差異	—	(169)
	6,003	5,160

9. 股東應佔溢利

於本公司賬目內處理之股東應佔溢利為港幣8,398,000元。

10. 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
本公司派付或宣派股息:		
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	—
	16,600	10,371

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之保留溢利分派。

11. 每股盈利

每股基本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,考慮附註22(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)。

12. 董事及最高薪人士酬金

(a) 董事酬金

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
袍金	135	5
薪金及津貼	2,603	1,659
花紅	2,560	2,142
退休福利成本	108	73
	<u>5,406</u>	<u>3,879</u>

年內,本公司董事概無放棄收取任何酬金,而本集團亦無向任何董事支付任何酬金,作為促使加入或加入本集團時的酬金或作為離職補償。

向獨立非執行董事支付之酬金總額指董事袍金合共港幣60,000元。

本公司董事酬金範圍如下:

	董事人數	
	二零零四年	二零零三年
零至港幣1,500,000元	4	4
港幣1,500,001元至港幣2,000,000元	1	—
港幣2,000,001元至港幣2,500,000元	—	1
港幣2,500,001元至港幣3,000,000元	1	—
	<u>6</u>	<u>5</u>

12. 董事及最高薪人士酬金 (續)

(b) 五位最高薪人士

年內，本集團五位最高薪人士包括兩位（二零零三年：一位）董事，彼等之酬金已載於上文附註12(a)。年內，應付予其他三位（二零零三年：四位）最高薪人士之酬金詳情如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
薪金及津貼	2,707	3,409
花紅	585	725
退休福利成本	185	229
	<u>3,477</u>	<u>4,363</u>

上述人士的酬金介乎以下範圍：

	人數	
	二零零四年	二零零三年
零至港幣1,000,000元	—	—
港幣1,000,001元至港幣1,500,000元	3	4
	<u>3</u>	<u>4</u>

年內，本集團並無向五位最高薪人士支付任何酬金，作為促使加入或加入本集團時的酬金或作為離職補償。

13. 固定資產

	投資物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢具及 設備 港幣千元	總計 港幣千元
成本值或估值					
於二零零三年四月一日	1,940	4,523	1,620	8,955	17,038
添置	—	431	154	2,373	2,958
出售	—	—	(98)	(32)	(130)
	<u>1,940</u>	<u>4,954</u>	<u>1,676</u>	<u>11,296</u>	<u>19,866</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>1,940</u>	<u>4,954</u>	<u>1,676</u>	<u>11,296</u>	<u>19,866</u>
累計折舊					
於二零零三年四月一日	—	2,818	801	5,238	8,857
年度折舊	—	741	281	1,804	2,826
出售	—	—	(74)	(32)	(106)
	<u>—</u>	<u>3,559</u>	<u>1,008</u>	<u>7,010</u>	<u>11,577</u>
於二零零四年三月三十一日	<u>—</u>	<u>3,559</u>	<u>1,008</u>	<u>7,010</u>	<u>11,577</u>
賬面淨值					
於二零零四年三月三十一日	<u>1,940</u>	<u>1,395</u>	<u>668</u>	<u>4,286</u>	<u>8,289</u>
於二零零三年三月三十一日	<u>1,940</u>	<u>1,705</u>	<u>819</u>	<u>3,717</u>	<u>8,181</u>

13. 固定資產 (續)

上述資產於二零零四年三月三十一日之成本值或估值分析如下：

	投資物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢具及 設備 港幣千元	總計 港幣千元
按成本值	—	4,954	1,676	11,296	17,926
按專業估值	1,940	—	—	—	1,940
	1,940	4,954	1,676	11,296	19,866

上述資產於二零零三年三月三十一日的成本值或估值的分析如下：

	投資物業 港幣千元	租賃 物業裝修 港幣千元	汽車 港幣千元	傢具及 設備 港幣千元	總計 港幣千元
按成本值	—	4,523	1,620	8,955	15,098
按專業估值	1,940	—	—	—	1,940
	1,940	4,523	1,620	8,955	17,038

附註：投資物業為介乎十至五十年租期及在香港持有之物業。

投資物業於二零零四年三月三十一日由獨立專業物業估值師萊坊(香港)有限公司按公開市值基準重新估值。

14. 附屬公司

非上市股份·按成本值	83,601
應收附屬公司款項	21,176
	104,777

應收附屬公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

附屬公司(董事認為主要影響本集團業績及資產者)之詳情,載於賬目附註31。

15. 共同控制實體

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
分佔資產淨值	541	1,314
應收一家共同控制實體款項	1,623	—
	2,164	1,314

於二零零四年三月三十一日本集團之共同控制實體之詳情載列如下：

名稱	註冊成立及 經營地點	主要業務	所持實際權益 百分比
<i>間接持有權益：</i>			
北京實創新昌物業管理 有限責任公司	中國	於北京提供物業管理 及物業管理顧問服務	50%
新昌瑞安管理服務 (上海)有限公司	香港	投資控股	50%
新昌瑞安物業管理 (上海)有限公司	中國	於上海提供物業管理 及設施管理服務	50%

根據瑞安集團有限公司全資附屬公司Billion World Limited與本公司間接全資附屬公司新昌物業及設施管理(中國)有限公司於二零零三年十二月二日訂立之合營協議，合資合營企業新昌瑞安管理服務(上海)有限公司已於香港成立，以透過其全資附屬公司新昌瑞安物業管理(上海)有限公司於上海提供物業管理及設施管理服務。

16. 在建合約工程

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
合約成本加應佔溢利		
減可預見虧損	1,074	1,676
減：已收及應收工程進度賬款	(563)	(667)
	<u>511</u>	<u>1,009</u>
呈列為：		
應收合約客戶款項	<u>511</u>	<u>1,009</u>

17. 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>

18. 其他投資

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
香港		
— 上市投資，按公平值	920	1,874
— 非上市投資，按公平值	8,203	—
	9,123	1,874

19. 應收／應付關連公司及一家中介控股公司款項

應收／應付關連公司及一家中介控股公司款項乃無抵押、免息及無固定還款期。

20. 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
	36,321	27,941

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
	17,303	4,616

21. 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：於一年內到期並已計入流動負債之款項	(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，而截至本報告日期止，本集團概無任何未償還銀行貸款。

22. 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>

22. 股本 (續)

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股每股面值港幣0.10元之股份(「新股發行」)，以合共換取現金港幣69,000,000元。高於所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，透過扣除新股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，此股本被視作於所有呈列之會計期間已獲發行。

23. 儲備

(a) 本集團

	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
已派中期股息 (附註10)	—	—	—	(10,371)	(10,371)
一家附屬公司購回股份 (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
已派中期股息 (附註10)	—	—	—	(6,640)	(6,640)
一家附屬公司購回股份 (附註(b))	—	—	—	(254)	(254)
發行股份 (附註22(c))	59,800	—	—	—	59,800
資本化發行 (附註22(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
代表：					
擬派末期股息				9,960	
其他				77,032	
於二零零四年三月三十一日 之保留溢利				86,992	
本公司及附屬公司	25,913	1,513	146	87,871	115,443
共同控制實體	—	—	—	(879)	(879)
於二零零四年三月三十一日	25,913	1,513	146	86,992	114,564
本公司及附屬公司	—	1,513	146	62,381	64,040
共同控制實體	—	—	—	(106)	(106)
於二零零三年三月三十一日	—	1,513	146	62,275	63,934

(b) 本公司

	股份溢價 港幣千元	繳入盈餘 (附註(c)) 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元
於註冊成立日期	—	—	—	—
股東應佔溢利 (附註9)	—	—	8,398	8,398
已派中期股息 (附註10)	—	—	(6,640)	(6,640)
發行股份	25,913	82,601	—	108,514
於二零零四年三月三十一日	25,913	82,601	1,758	110,272

23. 儲備 (續)

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（「新昌管理服務」）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，向該名僱員購回新昌管理服務292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97,867元。
- (b) 於二零零三年六月二日，新昌管理服務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服務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。
- (c) 繳入盈餘指附屬公司綜合股東資金與本公司於重組時就收購所發行之股份之面值兩者之間差額。根據百慕達一九八一年公司法（經修訂），本公司可自繳入盈餘向股東作出分派。
- (d) 本公司於二零零四年三月三十一日之可供分派儲備為港幣84,359,000元（二零零三年：零）。

24. 遞延稅項

遞延稅項採用結算日所實質頒佈之稅率按負債法就暫時差額悉數計算。

遞延稅項負債／（資產）賬目之變動如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於綜合損益表扣除及於三月三十一日之遞延稅項 (附註8)	<u>4</u>	<u>—</u>

遞延所得稅資產乃因應相關稅務利益可透過未來應課稅溢利變現而就所結轉之稅損作確認。本集團有未確認稅損港幣1,014,000元（二零零三年：港幣624,000元）可結轉以抵銷未來應課稅收入。

遞延稅項資產及負債（於相同徵稅司法權區抵銷前結餘）於年內之變動如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於綜合損益表扣除及於三月三十一日	<u>481</u>	<u>—</u>

24. 遞延稅項 (續)

遞延稅項資產

	稅損	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
計入綜合損益表及於三月三十一日	477	—

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅務負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延所得稅資產與遞延所得稅負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
遞延稅項資產	(477)	—
遞延稅項負債	481	—
	4	—

25. 經營租賃承擔

- (a) 於下列期間，本集團根據不可撤銷經營租賃就土地及樓宇須於日後支付的最低租金費用總額如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	3,090	224
第二年至第五年(包括首尾兩年)	269	47
	3,359	271

- (b) 於下列期間，本集團根據不可撤銷經營租賃就辦公室設備須於日後支付的最低租金費用總額如下：

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
一年內	34	—
第二年至第五年(包括首尾兩年)	100	—
	134	—

26. 資本承擔

本集團於設備之資本承擔

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
已授權但未訂約	24,973	—
已訂約但未撥備	1,537	581

27. 現金流量表附註

(a) 經營溢利與經營業務產生之現金對賬表

	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
經營溢利	38,757	29,137
其他投資未變現收益淨額	(420)	(86)
折舊	2,826	2,435
利息收入	(505)	(1,095)
股息收入	(144)	(86)
出售固定資產虧損	15	87
出售其他投資收益	(1,396)	—
營運資金變動前之經營溢利	39,133	30,392
應收一間共同控制實體款項增加	(373)	—
合約在建工程減少／(增加)	498	(554)
應收賬款及其他應收款項增加	(29,493)	(734)
公用設施按金及預付款項增加	(1,270)	(1,726)
應收關連公司款項淨額減少／(增加)	2,242	(2,521)
應付賬款及應計費用增加	8,388	15,157
應付中介控股公司款項(減少)／增加	(3,096)	2,147
遞延收入(減少)／增加	(101)	64
經營業務產生之現金	15,928	42,225

27. 現金流量表附註(續)

(b) 年內融資變動分析

	銀行貸款 港幣千元	股本 (包括 股份溢價) 港幣千元	少數股東 權益 港幣千元	應付股息 港幣千元	總計 港幣千元
於二零零二年四月一日	40,000	1,000	—	—	41,000
附屬公司中期股息 (附註10)	—	—	—	10,371	10,371
融資業務產生之現金流出	—	—	—	(10,371)	(10,371)
於二零零三年四月一日	40,000	1,000	—	—	41,000
中期股息(附註10)	—	—	—	6,640	6,640
融資業務產生之現金 流入/(流出)	(20,000)	58,113	754	(6,640)	32,227
少數股東權益應佔虧損	—	—	(294)	—	(294)
於二零零四年三月三十一日	20,000	59,113	460	—	79,573

28. 關連人士交易

本集團於年內進行之重大關連人士交易概要如下：

	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
來自關連公司之公關服務收入	(a)	—	330
來自下列公司之行政支援費			
— 中介控股公司	(b)	—	560
— 一間關連公司	(b)	200	932
來自關連公司之地盤保安服務收入	(c)	467	1,755
來自一間關連公司之維修及保養費用	(d)	189	276
向下列公司支付服務費			
— 最終控股公司	(e)	(1,415)	(3,613)
— 關連公司	(e)	(1,600)	(1,282)
支付予中介及最終控股公司之佣金	(f)	(135)	(196)
向下列公司支付租金開支			
— 中介控股公司	(g)	(2,383)	(2,253)
— 關連公司	(g)	(309)	(86)
支付予一間同系附屬公司之保險開支	(h)	(3,257)	(1,822)
來自關連公司之設施管理收入	(i)	893	303
來自關連公司之複印服務收入	(j)	639	364
來自下列公司之清潔服務收入			
— 中介控股公司	(k)	407	492
— 關連公司	(k)	1,198	345

28. 關連人士交易 (續)

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。
- (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) 向中介控股公司及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。

本公司董事認為，上述關連人士交易均於日常業務過程中按一般商業條款進行。

29. 最終控股公司

董事視於百慕達註冊成立之Hsin Chong International Holdings Limited為最終控股公司。

30. 批准賬目

董事會已於二零零四年五月二十四日批准本賬目。

31. 附屬公司

公司名稱	註冊成立及 經營地點	主要業務	已發行及繳足 ／註冊股本	所持權益 實際百分比
直接持有權益：				
Synergis Holdings (BVI) Limited	英屬維爾京群島／ 香港	投資控股	100,000股每股面值 港幣0.1元之普通股	100%
間接持有權益：				
新昌管理服務有限公司 (前稱新昌地產管理 有限公司)	香港	提供物業管理 服務及投資控股	206,837股每股面值 港幣1元之普通股	100%
諾迅服務有限公司	香港	銷售清潔相關 產品、提供複印 服務及持有物業	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%
新盛保安服務有限公司	香港	提供保安服務	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%
卓領工程有限公司	香港	提供維修及保養 服務	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%
洗衣樂服務有限公司	香港	提供洗衣服務	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%
宏潔服務有限公司	香港	提供清潔服務	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%
新昌物業及設施管理 (中國)有限公司 (前稱新昌物業管理 (中國)有限公司)	香港	投資控股	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%

31. 附屬公司 (續)

公司名稱	註冊成立及 經營地點	主要業務	已發行及繳足 ／註冊股本	所持權益 實際百分比
間接持有權益：(續)				
新昌設施管理有限公司	香港	提供設施管理 服務	2股每股面值 港幣1元之普通股	100%
Focus Success Management Limited	英屬維爾京群島／ 香港	投資控股	1股面值1美元之 普通股	100%
新昌物業及設施管理 (北京)有限公司 (前稱新昌物業管理 (北京)有限公司)	英屬維爾京群島／ 香港	投資控股	1股面值1美元之 普通股	100%
新昌物業及設施管理 (廣州)有限公司 (前稱新昌物業管理 (廣州)有限公司)	英屬維爾京群島／ 香港	投資控股	1股面值1美元之 普通股	100%
新昌物業管理(深圳) 有限公司	中國	在深圳提供物業 管理、維修保養 先進設備以及 室內清潔服務	人民幣1,000,000元	100%
廣州新昌建恒物業管理 有限公司	中國	在廣州提供物業 管理及項目管理 顧問服務	人民幣2,000,000元	60%