

2004/2005中期報告



SYNERGIS 新昌
total management solutions 整全管理

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)

* 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**
鄭其志**
施永青*
曾祥*
鮑華健*

* 獨立非執行董事

** 非執行董事

審核委員會

施永青
吳家瑋
黎明
曾祥
鮑華健

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>

電郵

info@synergis.com.hk

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17樓1712-1716室

股份代號

2340

每手買賣單位

4,000股

新昌管理集團有限公司（「新昌管理」或「本公司」）董事宣佈新昌管理及其附屬公司（統稱「本集團」）截至二零零四年九月三十日止六個月之業績。本集團截至二零零四年九月三十日止六個月之綜合業績、綜合現金流量表及綜合權益變動表，以及本集團於二零零四年九月三十日之綜合資產負債表均未經審核及精簡，連同闡釋附註已由審核委員會根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）審閱，並由本公司核數師按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈核數準則第700號審閱，於本報告載列。

概要

財務業績及業務回顧

	截至九月三十日止六個月		變動比率
	(未經審核)		
	二零零四年	二零零三年	
	港幣千元	港幣千元	
營業額	187,583	198,336	-5.4
毛利	38,838	43,283	-10.3
經營溢利	14,428	24,377	-40.8
中期股息	港幣2.0仙	港幣2.0仙	—

- 營業額及毛利減少主要歸因於兩份與香港房屋委員會（「房委會」）訂立之物業服務合約（「物業服務合約」）屆滿，惟藉本集團維持高續約率、擴闊管理物業組合及有效成本管理之能力所抵銷。
- 一般及行政開支增加導致純利減少，乃由於去年同期出現上市相關開支、資訊技術與管理基礎設施投資以及並無一次性投資相關收益所致。



展望

- 香港：
 - 有鑑於招標價在很大程度上受非技術勞工之最低工資及工時規定限制，故物業服務合約之招標條件改變導致成本管理缺乏彈性。業界與新昌管理已積極與房委會磋商，尋求訂立招標條件，希望既可保障非技術勞工權益，同時亦可鼓勵業界人士提供具效率的物業管理服務。
 - 同時，本集團已打入其他市場，並成功取得設施管理及高尚住宅市場項目。
 - 本集團將繼續成為政府住宅物業市場之翹楚，而管理層對其可自領匯房地產投資信託基金及建築物管理條例修訂建議帶來之長遠前景獲益深感樂觀。
- 中國內地（「內地」）：
 - 本集團透過與瑞安房地產發展有限公司成立之合資企業，管理超過528,000平方米之商住設施，於上海建立穩健地位。
 - 本集團於北京之合資企業已取得管理超過131,000平方米之工商用地，而包括著名租戶國際商業機器公司及聯想集團等。
 - 董事會相信，新昌管理成功在上海及北京推行其管理系統及程序，令營運力臻完美，為內地業務進一步發展提供踏腳石。

管理層討論及分析

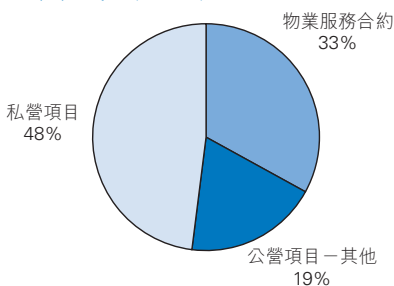
業績回顧

新昌管理於截至二零零四年九月三十日止六個月錄得營業額約港幣187,600,000元，較二零零三年同期（「二零零三／零四財政年度」）減少5.4%。營業額減少主要因兩份編號52及55的物業服務合約屆滿所致，由於房委會正檢討本身內部資源以及外判合約條件，故自其外判計劃暫時「撤回」該兩個項目，有關情況之更詳細討論載於新昌管理的二零零三／二零零四年年報（「二零零三／零四年報」）內董事總經理報告書及財務回顧。因此，於二零零四年一月一日至二零零四年九月三十日期間房委會並無外判物業服務合約。

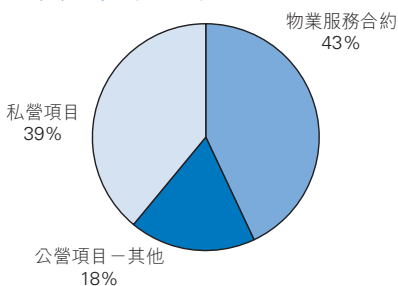
另一方面，儘管市場已相當成熟，競爭極為激烈，本集團仍能不斷擴充旗下住宅及非住宅之管理組合，並同時維持現有客戶基礎，取得高達100%續約率，藉以發展業務，抵銷了該兩份物業服務合約屆滿的負面影響。過去六個月，本集團旗下管理的香港項目由199項增至206項，升幅3.5%，而非住宅設施管理組合面積由1,340,000平方米增加4.5%至1,400,000平方米。下表顯示本集團客戶組合的轉變，私營項目所佔比例有所上升，此乃基於新昌管理一直憑著具增值及高質素物業及設施管理服務以取得極高的私營項目續約率。請參閱「業務及營運」一節。

按客戶劃分之物業管理及設施管理服務營業額分析

二零零四年四月至九月



二零零三年四月至九月





業績回顧 (續)

新昌管理除了成功擴充香港旗下管理組合外，本集團亦已逐步在上海及北京紮穩根基。截至二零零四年九月三十日，新昌管理透過其合資企業管理約659,000平方米商業及住宅面積。

儘管如下文財務回顧一節所述，管理層成功維持邊際毛利，然而，兩份物業服務合約屆滿對本集團毛利造成負面影響。毛利由二零零三／零四財政年度同期的約港幣43,300,000元減少10.3%至約港幣38,800,000元。

誠如二零零三／零四年報所報告，新昌管理基於上市、資訊技術基礎設施投資及業務拓展而於一般及行政開支方面錄得較大增幅。開支增加導致經營溢利約港幣14,400,000元及純利約港幣12,000,000元較二零零三年同期分別減少40.8%及40.5%。回顧期內每股盈利約達港幣3.6仙，而二零零三／零四財政年度同期則為約港幣8.4仙。

上述情況或令本集團股東憂慮，惟務請注意二零零三／零四財政年度同期經營溢利及純利當中約港幣3,500,000元，並非直接源自本集團物業及設施管理業務收入，而屬投資有關收入及非經常性項目。本集團業務溢利詳細分析請參閱財務回顧。

業務及營運

香港

誠如上文所述，截至二零零四年九月三十日止六個月，雖然兩份物業服務合約屆滿對本集團業績造成負面影響，惟本集團管理層一直努力不懈，致力實踐新昌管理的遠景及使命與鞏固其領導地位，不單成功維持極高續約率，並同時擴充旗下管理組合。新昌管理能夠提供高效率且具成本效益的整全物業及設施管理方案，迎合各種客戶需要，故儘管物業服務合約依然為本集團業務重要一環，但其市場不會局限於政府住宅物業。

業務及營運 (續)

新昌管理憑著卓越的管理及資訊技術基礎設施以及由4,500名精英組成的僱員隊伍，成功取得多項物業及設施管理合約，包括房委會總部第3及4座、香港文化博物館、香港賽馬會及香港愛護動物協會。本集團奪得香港多項豪宅管理合約，包括悠然山莊、浪濤苑、綠怡花園及逸翠軒，成功擴充旗下私人住宅物業管理組合。

中國內地

於內地經過十八個月的運作後，本集團決定以上海及北京為其營運及業務發展重點，以便更有效運用資源，從而產生更佳效益。上海方面，我們旗下管理項目之總建築面積約達528,000平方米，包括瑞安房地產發展有限公司發展的太平橋公園及人工湖以及企業天地、瑞安廣場、翠湖天地及瑞虹新城這四個項目。新昌瑞安管理服務(上海)有限公司在接管上海企業天地及瑞虹新城兩個項目時，獲得大量公司及住宅客戶來函，表揚我們的員工工作積極和表現專業，此具體證明新昌管理成功地向中國業務「輸出」其優質管理系統與公司文化。憑著穩固根基及精銳隊伍，新昌管理已開始為瑞安位於上海楊浦區的另一旗艦項目創智天地提供前期管理服務。創智天地為一綜合社區，以教育、科技、文化、研究及商業培育為重點，各項設施一應俱全，為居民提供工作、學習甚至是消閒場所，建築面積約1,000,000平方米，預計於二零零五年五月起分期完工。

本集團在北京中關村的合資企業集中為非住宅物業客戶提供物業及設施管理服務。我們目前已成功取得四個管理項目，總建築面積約131,000平方米，該等樓宇的租戶包括國際商業機器公司及聯想集團。



質素及人才為本

過去二十六年來，新昌管理一直領先同業，奠定物業及設施管理業多項基準，而除因應業務增長而鞏固其領導地位外，新昌管理更備受業界內外獨立機構認同，先後曾獲香港管理專業協會、遠東經濟評論、亞洲華爾街日報、南華早報出版有限公司、翰威特諮詢有限公司及香港設施管理學會頒發多項大獎。我們欣然報告此趨勢仍然持續。

二零零四年五月，本集團獲香港工業總會香港優質標誌局頒發Q嘜優質服務計劃證書；二零零四年六月，新昌管理勇奪壹周刊的2004年第壹服務大獎（物業管理組別）；二零零四年七月，新昌管理憑著重新定位及設計的「Synergis新昌」品牌榮獲「超級品牌」的殊榮。

新昌管理的成就源於優秀人才，作為最優秀僱主，新昌管理不斷在招聘、培育及留用合適人才方面投放資源，旗下員工隊伍充滿工作熱誠，不斷為本集團長遠成就努力，深感驕傲。按最近進行的僱員滿意調查顯示，員工對本集團的整體滿意率達89.4%，正好彰顯本集團於人才方面的投資獲得肯定。

董事會謹此對客戶、供應商、往來銀行、業務夥伴及股東的鼎力支持致以衷心謝意，另非常感謝新昌管理全體管理層及員工的積極貢獻與努力工作。

展望

關注問題

儘管過去六個月，香港經濟出現復甦跡象，然而，公營及私營機構仍然面對控制成本及集中資源於核心業務的迫切問題，新昌管理預期，客戶特別是房委會，將不斷在價格及服務素質方面有所需求，而上述各項將繼續對邊際利潤造成壓力。

誠如上文及二零零三／零四年報所述，房委會暫時撤回其物業服務合約對公營住宅市場造成衝擊。有鑑於公眾關注到部分有欠操守分判承辦商給予非技術勞工的待遇，房委會已修訂其新物業服務合約的招標條件，嚴格實施最低工資及工時規定。因而，合約價格在很大程度上受最低工資及工時規定所限制，即所有投標者之成本大致相同。新昌管理贊同政府保障非技術勞工權益的做法，而本集團相信，修訂招標條件無可避免地削弱一直投資管理系統公司之優勢。該等公司通過行之有效的高效管理與培訓，達到減省成本目的。

展望 (續)

於二零零四／二零零五財政年度首六個月，雖然未有批出物業服務合約，然而最近批出的兩批物業服務合約，反映出修訂招標條件可能會導致服務供應商著眼於價格，而放棄革新流程或提升服務。根據房委會公佈的資料，取得此等合約的分判承辦商所訂價格平均低於招標價28%。我們相信，競爭對手此等進取訂價策略定會影響服務素質。香港物業管理公司協會已與房委會磋商，促請房委會檢討評審新物業服務合約投標商的評分制度。同時，新昌管理正製訂新措施，以在瞬息萬變的市場保持一貫優勢。

增長範疇

房委會已就分拆出售旗下零售及停車場設施成立房地產投資信託基金領匯管理有限公司（「領匯」）。領匯將重點提升營運效率及成本效益，為其商業租戶締造良好營商環境。我們相信，為實踐其業務及投資目標，領匯將需要物色實力雄厚、信譽昭著的業務夥伴。雖然我們於管理領匯旗下商業與停車場設施組合的佔有率不高，惟我們已作好準備，憑著我們於人力資源管理及服務水平的領導地位以及優秀的科技基建，集團將把握此業務發展機會。

物業服務合約的招標條件雖然於最近有變，我們相信房委會繼續帶領實踐香港政府的外判項目計劃，無論是外判項目數目以致評審標準亦會有變，而新昌管理作為房委會主要服務供應商，加上我們的服務水平不斷改善，定能穩踞此方面的領導地位。

誠如二零零三／零四年報所述，香港政府計劃修訂建築物管理條例，協助私人樓宇業主改善物業管理及維修，而優質獨立物業管理公司將從中受惠。有關法例的修訂仍在進行中。

發展內地業務策略

中港更緊密經貿關係安排帶來大量商機，本集團欣然宣佈，新昌管理已成功取得香港服務提供者證明書，將可在內地成立獨資企業，有效打入內地市場，更靈活把握不斷湧現的商機。



展望 (續)

同時，由於國內經濟蓬勃發展，加上家居及工作環境水平有所改善，將推動特別是跨國公司、以香港為基地的發展商及大型本地綜合公司對優質專業物業及設施管理服務的需求。新昌管理於上海及北京所建立的穩健根基，足以證明本集團能夠將其管理系統，以及同樣重要的企業文化及核心價值灌輸至內地業務。適當推行此策略將可取得最佳營運效益，贏取客戶忠心支持及不斷帶來擴展業務的機會。此外，本集團投資於先進的資訊技術基礎設施，透過該系統的不斷改進，並迎合當地業務及客戶需要，新昌管理將可藉此為其內地客戶帶來「深遠成果」。本集團繼續把握二零零八年奧運會及二零一零年上海世界博覽會所帶來之機遇。

財務回顧

營業額、毛利及邊際毛利之分析

誠如上文所重點提述，於報告期間，本集團在艱鉅的營商環境下經營。本集團截至二零零四年九月三十日止六個月未經審核綜合營業額及毛利分別減少5.4%及10.3%至約港幣187,600,000元（二零零三／零四財政年度：約港幣198,300,000元）及約港幣38,800,000元（二零零三／零四財政年度：約港幣43,300,000元）。

營業額減少主要由於兩份編號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。於二零零三／零四財政年度同期，該兩份物業服務合約之營業額貢獻為約港幣27,400,000元。然而，全包賬式合約貢獻約港幣13,000,000元之增長，加上經過一年運作後現有「第七批」物業服務合約帶來額外收益約港幣7,400,000元，抵銷了兩份物業服務合約對營業額的負面影響。

由於兩份物業服務合約屆滿，導致營業額下跌，本集團毛利因而減少。另一方面，該兩份物業服務合約對毛利及邊際毛利之部分影響被額外多份全包賬式合約所抵銷。因此，報告期間之整體毛利較上個財政年度同期減少10.3%。然而，務請注意，儘管經營環境困難，報告期間之整體邊際毛利(20.7%)與二零零三／零四財政年度同期(21.8%)大致相同。

其他收益由約港幣3,500,000元減少65.0%至約港幣1,200,000元，主要原因為截至二零零三年九月三十日止六個月之投資收入及其他收益減少，包括證券投資一次性未變現收益。

物業及設施管理之支援服務

回顧期內，源自本集團支援服務之收益（扣除分類間撇減前）由二零零三／零四財政年度同期約港幣30,500,000元，減少約港幣1,700,000元(5.6%)至約港幣28,800,000元。除保安服務基於兩份物業服務合約屆滿受到負面影響外，所有其他支援服務均於報告期間錄得穩定增長。回顧期內，支援服務所得之經營溢利為約港幣3,000,000元，微跌約港幣600,000元，而邊際利潤則維持穩定。

一般及行政開支及純利分析

報告期間之一般及行政開支增加13.8%至約港幣25,600,000元（二零零三年：約港幣22,500,000元）。然而，倘與二零零三／零四財政年度同期之約港幣23,600,000元（未計於二零零三／零四財政年度上半年撥回退休金福利成本約港幣5,200,000元之一次性撥備及本集團重新設計品牌及定位之一次性開支約港幣4,100,000元）相比，期內一般及行政開支增加8.5%至約港幣25,600,000元。誠如上文及二零零三／零四年報所述，開支增加主要歸因於新昌管理上市、資訊科技基建投資以及招攬人才，並加以培育適當技能。逾港幣1,200,000元額外開支，乃源自上市，當中包括年度上市費用、與業績公佈有關之開支及法律費用。

因此，期內除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利減少約港幣9,000,000元至約港幣16,400,000元（二零零三年：約港幣25,400,000元）。截至二零零四年九月三十日止期內股東應佔純利減少至約港幣12,000,000元。期內每股盈利減少至約港幣3.6仙，而二零零三／零四財政年度同期則為約港幣8.4仙。

現金流量

期內，經營業務產生現金約港幣6,900,000元，儘管經營溢利顯著減少，與二零零三／零四財政年度同期之情況相若。現金流量改善主要為管理層努力不懈與房委會緊密合作，處理與物業服務合約有關之應收賬款之成果。

期內經營溢利每元之自由現金流量由去年之24.6%減少至22.1%，較截至二零零四年三月三十一日止十二個月期間之12.8%有所改善。經營業務所產生自由現金流量水平相對較低，主要歸因於第七批物業服務合約的還款期較長，而雖然物業服務合約之還款期為51日，惟房委會採納極為嚴謹之驗證程序及標準，直至完全接納就月結單所提交之證明文件足以作考慮。詳情見下文「應收賬款」之討論。



現金流量 (續)

回顧期內投資業務產生現金流量錄得流出淨額約港幣2,300,000元。就推行仁科財務系統及開發備有電腦化保養管理系統的客戶服務中心支付約港幣3,800,000元。

融資業務於期內所產生現金流出淨額包括償還銀行貸款港幣20,000,000元及派付二零零三／零四財政年度末期股息。

應收賬款

於二零零四年九月三十日之應收賬款增加22.5%至約港幣63,100,000元(二零零四年三月三十一日:約港幣51,500,000元),當中約港幣46,600,000元與第七批物業服務合約有關(二零零四年三月三十一日:約港幣31,100,000元)。誠如二零零三／零四年報內財務回顧所述,預期本財政年度之應收賬款平均還款期會較長。於二零零四年九月三十日,應收賬款平均還款期增至55.7日,而於二零零四年三月三十一日則為36.2日。應收賬款之情況轉壞則反映於賬齡逾90日之應收賬款增至約港幣22,200,000元,佔總應收賬款35.2%(二零零四年三月三十一日:18.9%)。

管理層亦已透過下列各項採取措施,加快房委會的付款進度:

- 與房委會緊密合作,清楚了解其驗證程序與所需文件(未有於物業服務合約列明者);
- 了解房委會的要求後,重新製訂程序以縮短內部處理時間,提供更準確、全面的數據供驗證之用;及
- 與房委會管理層會面,表明有關流程所造成負擔,並解釋新昌管理已盡力配合房委會驗證規定。

房委會管理層對於我們以及業界其他人士之關注表示同情,我們相信,只要各方同心協調,未償還應收賬款之情況將有所改善。截至本報告日期止,逾55%有關物業服務合約的應收賬款已結清,而約84%賬齡超逾90日之應收賬款已收回。

銀行借貸及可動用銀行信貸

於二零零四年三月三十一日之未償還銀行貸款港幣20,000,000元已依期悉數償還。於二零零四年九月三十日，本集團並無借貸，且具備雄厚資產。

本集團與往來銀行安排了合共港幣100,000,000元（二零零四年三月三十一日：港幣100,000,000元）以循環貸款、透支及銀行擔保等方式作出之銀行信貸，以應付本集團業務營運所需，並有助本集團靈活把握商機。

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。本集團庫務政策為不參與任何槓桿比率高或屬投機性質的衍生產品投資。由於本集團備有充裕銀行結餘，且並無借貸，因此，利率波動構成之財務風險極為輕微。本集團已製定投資政策，以監察本集團之未定用途資金，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。

其他資料

董事

於期內及截至本報告日期止，本公司董事如下：

吳家璋（主席）*

葉儀皓（副主席）

樊卓雄（董事總經理）

黎明**

鄭其志**（於二零零四年九月十三日委任）

施永青*

曾祥*（於二零零四年九月十三日委任）

鮑華健*（於二零零四年九月三十日委任）

* 獨立非執行董事

** 非執行董事



中期股息

董事會已議決就本期間宣派中期股息每股普通股港幣2.0仙（二零零三年：港幣2.0仙），中期股息將向於二零零四年十二月十七日名列本公司股東名冊之股東派付。董事會相信，儘管經營環境困難，惟憑藉新昌管理於業內之領導地位及於香港及內地不斷發展業務之能力，加上其員工努力不懈，新昌管理定可繼續擁有雄厚現金，並回饋股東。

中期股息將於二零零四年十二月二十九日派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零四年十二月十七日（星期五）至二零零四年十二月二十一日（星期二），包括首尾兩天，暫停辦理股東登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲派中期股息，所有填妥之過戶文件，連同背頁或另行附奉之有關股票，必須於二零零四年十二月十六日（星期四）下午四時正前，送交本公司股份過戶登記香港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17樓1712-1716室。

購股權

本公司全體股東於二零零三年九月十九日通過決議案，批准並採納一項購股權計劃（「計劃」），旨在透過授出認購本公司股份之購股權以鼓勵本集團員工及肯定彼等所作出之貢獻。計劃主要條款概要於二零零三／零四年報披露。截至本報告日期止，概無根據計劃授出任何購股權。

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

於二零零四年九月三十日，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記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之權益及淡倉（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）如下：

本公司

本公司股份之好倉

普通股數目

董事姓名	普通股數目				於本公司已 發行股本 之權益 百分比
	個人權益	家族權益	公司權益	其他權益	
葉儀皓（「葉女士」） （附註）	-	-	-	220,448,000	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Hsin Chong International Holdings Limited（「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（已故）（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%、本集團副主席兼本公司執行董事葉女士（葉博士之女兒）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%。

除上文披露者外，於二零零四年九月三十日，本公司各董事或行政總裁概無在本公司及其任何相聯法團（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條記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。



主要股東在本公司股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零零四年九月三十日，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記錄，以下人士（本公司董事及行政總裁除外）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%
Deutsche Bank Aktiengesellschaft	26,016,000	於股份擁有證券權益之人士	7.84%
Allard Partners Limited	16,972,000	投資經理	5.11%

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（已故）（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一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%、本集團副主席兼本公司執行董事葉女士（葉博士之女兒）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。

除上文披露者外，於二零零四年九月三十日，概無其他人士（本公司董事及行政總裁除外）根據證券及期貨條例第336條規定須存置之登記冊所記錄，在本公司股份及相關股份中擁有任何權益或淡倉及／或直接或間接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。

購買、出售或贖回本公司上市股份

截至二零零四年九月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

員工報酬

於二零零四年九月三十日，本集團於香港及內地僱用逾4,500名員工。本集團按個人職責、資歷及經驗，對照市場情況，提供具競爭力的薪酬待遇，而管理層員工則按彼等於不同範疇對新昌管理的貢獻獲得酌情花紅，當中包括財務、流程、客戶服務及人力資源管理。其他福利包括視乎入職時間獲得之強積金供款或職業退休保障計劃供款、醫療福利、進修津貼及購股權。本集團為管理層員工推行紅利計劃，激勵彼等努力達致本集團的盈利目標。紅利按既定算式根據本集團溢利計算。

遵守最佳應用守則

除非執行董事並非按固定任期委任外（鮑華健先生除外），董事概無知悉有任何資料合理顯示，本集團現時或於截至二零零四年九月三十日止六個月內，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。除本公司主席吳家璋教授外，所有非執行董事均須根據本公司之細則第87條輪值告退及於本公司股東週年大會膺選連任。

採納標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事進行證券交易之操守守則。本公司經向全體董事作出特定查詢後確認，董事於截至二零零四年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所載之規定標準。



根據上市規則第13.20條須予作出之披露

於二零零四年九月三十日，應收香港房屋委員會（「房委會」）賬款約為港幣55,600,000元（「應收賬款」），較上市規則所界定之相關百分比比率超逾8%。於二零零四年十二月二日，房委會已償付應收賬款約52%。本集團最大客戶房委會並非本公司關連人士（定義見上市規則）。

應收賬款為免息、無抵押及信貸期介乎30至60日，主要是本集團於日常業務過程中向房委會提供物業管理服務所產生。

審核委員會

審核委員會由獨立非執行董事施永青先生、吳家璋教授、曾祥先生及鮑華健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準則及慣例，並討論內部監控及財務申報事項，包括與董事會其他成員審閱截至二零零四年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合賬目。

簡明綜合損益表

截至二零零四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		
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	
營業額	2	187,583	198,336	-5.4
銷售成本		(148,745)	(155,053)	-4.1
毛利		38,838	43,283	-10.3
其他收益		1,209	3,456	-65.0
一般及行政開支		(25,567)	(22,463)	13.8
轉撥(至)/自遞延收入		(52)	101	不適用
經營溢利	4	14,428	24,377	-40.8
融資成本		(13)	(450)	-97.1
分佔共同控制實體之 溢利/(虧損)		73	(387)	不適用
除稅前溢利		14,488	23,540	-38.5
稅項	5	(2,670)	(3,521)	-24.2
除稅後溢利		11,818	20,019	-41.0
少數股東權益		165	112	47.3
股東應佔溢利		11,983	20,131	-40.5
股息	6	6,640	6,640	—
每股基本盈利	7	港幣3.6仙	港幣8.4仙	-57.1



簡明綜合資產負債表

於二零零四年九月三十日

	附註	未經審核 於二零零四年 九月三十日 港幣千元	經審核 於二零零四年 三月三十一日 港幣千元	變動比率
固定資產	8	9,883	8,289	19.2
共同控制實體		1,874	2,164	-13.4
遞延稅項資產	14	264	477	-44.7
流動資產				
在建合約工程		1,914	511	274.6
應收賬款及其他應收款項	9	72,046	62,799	14.7
公用設施按金及預付款項		5,528	4,902	12.8
其他投資		8,203	9,123	-10.1
應收關連公司款項		513	719	-28.7
可收回稅項		—	69	-100.0
銀行結餘及現金		91,737	117,087	-21.7
		179,941	195,210	-7.8
流動負債				
應付賬款及應計費用	10	37,730	36,321	3.9
應付一家中介控股公司款項		389	264	47.3
應付關連公司款項		82	92	-10.9
遞延收入		83	31	167.7
長期銀行貸款即期部分	11	—	20,000	-100.0
應付稅項		2,883	727	296.6
		41,167	57,435	-28.3
流動資產淨值		138,774	137,775	0.7
遞延稅項負債	14	(713)	(481)	48.2
資產淨值		150,082	148,224	1.3
資金來源：				
股本	12	33,200	33,200	—
儲備	13	116,587	114,564	1.8
股東資金		149,787	147,764	1.4
少數股東權益		295	460	-35.9
		150,082	148,224	1.3

簡明綜合權益變動表

截至二零零四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	
		二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
於期初權益總額		147,764	64,934
股東應佔溢利	13	11,983	20,131
已派股息	13	(9,960)	—
股份發行費用		—	(2,199)
一家附屬公司購回股份		—	(254)
於期終權益總額		149,787	82,612



簡明綜合現金流量表

截至二零零四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		
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元	
經營業務產生之現金流入淨額	6,864	6,920	-0.8
投資業務產生之現金流量			
購買固定資產	(3,763)	(926)	306.4
出售固定資產所得款項	93	—	不適用
出售其他投資所得款項	1,002	—	不適用
已收利息	51	384	-86.7
給予一家共同控制實體之 股東墊款	363	—	不適用
已收股息	—	140	-100.0
投資業務耗用之現金淨額	(2,254)	(402)	460.7
融資業務產生之現金流量			
償還銀行貸款	(20,000)	—	不適用
已派股息	(9,960)	—	不適用
一家附屬公司購回股份	—	(254)	-100.0
少數股東注入資本	—	754	-100.0
股份發行費用	—	(2,199)	-100.0
融資業務耗用之現金淨額	(29,960)	(1,699)	1,663.4
現金及現金等值之(減少)／增加 於四月一日之現金及現金等值	(25,350) 117,087	4,819 84,904	不適用 37.9
於九月三十日之現金及現金等值	91,737	89,723	2.2
現金及現金等值結存分析：			
銀行結餘及現金	91,737	89,723	2.2

簡明財務報表附註

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16編製。

此等簡明賬目應與二零零四年度之賬目一併閱讀。編製此等簡明賬目時所採納之會計政策及計算方法與截至二零零四年三月三十一日止年度之全年賬目所採用者貫徹一致。

2. 營業額

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。期內已確認之收益如下：

	截至九月三十日止六個月	
	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	165,791	177,092
保安服務	5,394	5,645
清潔服務	4,430	4,642
洗衣服務	1,082	1,077
維修及保養工程	8,552	8,037
相關產品貿易	2,334	1,843
	<u>187,583</u>	<u>198,336</u>
其他收益		
複印服務	251	284
租金收入	96	83
其他投資股息收入	—	139
銀行存款利息收入	96	352
其他投資未變現收益淨額	—	1,947
出售其他投資收益	82	—
其他收入	684	651
	<u>1,209</u>	<u>3,456</u>
	<u>188,792</u>	<u>201,792</u>



3. 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。

	截至二零零四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
分類收益	165,791	28,826	194,617
分類之間交易	—	(7,034)	(7,034)
本集團分類營業額	<u>165,791</u>	<u>21,792</u>	<u>187,583</u>
本集團分類業績	<u>12,489</u>	<u>2,969</u>	<u>15,458</u>
扣除收入後之未分配公司開支			(1,126)
利息及股息收入			<u>96</u>
經營溢利			14,428
融資成本			(13)
分佔共同控制實體溢利			<u>73</u>
除稅前溢利			14,488
稅項			(2,670)
少數股東權益			<u>165</u>
股東應佔溢利			<u>11,983</u>

3. 分類資料 (續)

	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
分類收益	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)
分佔一家共同控制實體虧損			<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>

(b) 次要呈報方式－地區分類

期內本集團超過90%之業務在香港進行，因此並無呈報地區分類分析。



4. 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	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
計入		
出售其他投資收益	82	—
其他投資未變現收益	—	1,947
撥回退休福利成本撥備	—	5,228
匯兌收益淨額	—	59
扣除		
員工成本，包括董事酬金	132,335	114,639
折舊—自置固定資產	1,946	1,373
出售固定資產虧損	130	—
呆賬撥備	16	3
租賃土地及樓宇之經營租約	1,652	1,768
匯兌虧損淨額	5	—
品牌建立成本	—	4,096

5. 稅項

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利，以稅率17.5%（二零零三年：17.5%）作出撥備。由於本集團在期內於中國內地並無估計應課稅溢利，故並未就中國內地所得稅作出撥備（二零零三年：無）。

	截至九月三十日止六個月	
	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	2,225	3,349
源自或撥回因暫時差異而產生或轉回之遞延稅項	445	172

5. 稅項 (續)

本集團除稅前溢利之稅項與按本公司所在國家之應課稅率而計算之理論稅款之差異如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
除稅前溢利	14,488	23,540
按稅率17.5%計算	2,535	4,120
其他國家不同稅率產生之影響	(50)	(60)
毋須課稅收入	(31)	(976)
不可扣稅開支	2	1
確認過往遞延稅項負債	56	172
未獲確認之稅項虧損	160	239
未確認之暫時差異	(2)	25
	2,670	3,521

6. 股息

	截至九月三十日止六個月	
	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
擬派中期股息每股普通股港幣2.0仙 (二零零三年：港幣2.0仙)	6,640	6,640

於二零零四年十二月二日舉行之會議上，董事宣派截至二零零五年三月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣2.0仙。此項擬派股息並未於此等簡明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。

7. 每股盈利

每股基本盈利乃按本集團的股東應佔溢利約港幣11,983,000元(二零零三年：約港幣20,131,000元)計算。

每股基本盈利乃按普通股加權平均數332,000,000股(二零零三年：240,000,000股)計算。二零零三年加權平均股數之比較數字乃假設本公司於二零零三年九月二十九日刊發之招股章程中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。

由於截至二零零四年九月三十日止六個月並無具攤薄影響的潛在已發行普通股，故並無呈列期內之每股攤薄盈利(二零零三年：無)。



8. 資本開支

二零零四年
港幣千元

固定資產	
於二零零四年四月一日之期初賬面淨值	8,289
添置	3,763
出售	(1,224)
折舊	
— 期內撥備 (附註4)	(1,946)
— 出售時撥回	1,001
	<hr/>
於二零零四年九月三十日之期終賬面淨值	9,883

9. 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。貿易應收賬款於各有關結算日之賬齡分析如下：

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	20,315	18,148
31至60日	11,149	10,956
61至90日	9,425	12,662
90日以上	22,182	9,734
	<hr/>	<hr/>
	63,071	51,500
	<hr/>	<hr/>

本集團應收賬款之信貸期一般介乎一至兩個月。

10. 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。貿易應付賬款於各有關結算日之賬齡分析如下：

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	5,088	7,459
31至60日	2,613	4,147
61至90日	653	1,988
90日以上	7,436	3,709
	<hr/>	<hr/>
	15,790	17,303
	<hr/>	<hr/>

11. 長期銀行貸款

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 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	—	20,000
減：於一年內到期並已計入流動負債之款項	—	(20,000)
	<u>—</u>	<u>—</u>
本集團銀行貸款之還款期如下：		
一年內	<u>—</u>	<u>20,000</u>

12. 股本

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
法定股本：		
10,000,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股 (於二零零四年三月三十一日：10,000,000,000股)	<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>
已發行及繳足股本：		
332,000,000股每股面值港幣0.10元之普通股 (於二零零四年三月三十一日：332,000,000股)	<u>33,200</u>	<u>33,200</u>

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
於二零零四年四月一日	25,913	1,513	146	86,992	114,564
股東應佔溢利	—	—	—	11,983	11,983
已派二零零四年末期股息	—	—	—	(9,960)	(9,960)
	<u>25,913</u>	<u>1,513</u>	<u>146</u>	<u>89,015</u>	<u>116,587</u>



14. 遞延稅項

遞延稅項採用主要稅率17.5%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：

	截至 二零零四年 九月三十日 止六個月 港幣千元	截至 二零零四年 三月三十一日 止年度 港幣千元
於期／年初	4	—
於損益表扣除之遞延稅項	<u>445</u>	<u>4</u>
於期／年終	<u>449</u>	<u>4</u>

遞延稅項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1,504,000元（於二零零四年三月三十一日：港幣1,014,000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）於期／年內之變動如下：

遞延稅項負債

	加速稅項折舊	
	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
於期／年初	481	—
於損益表扣除	<u>232</u>	<u>481</u>
於期／年終	<u>713</u>	<u>481</u>

遞延稅項資產

	稅損	
	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
於期／年初	477	—
（扣除）／計入損益表	<u>(213)</u>	<u>477</u>
於期／年終	<u>264</u>	<u>477</u>

14. 遞延稅項 (續)

當有法定可執行權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延稅項涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在簡明綜合資產負債表內列賬：

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
遞延稅項資產	(264)	(477)
遞延稅項負債	713	481
	449	4

資產負債表所示數額已計入下列各項：

12個月後可收回之遞延稅項資產	(264)	(477)
12個月後可清償之遞延稅項負債	713	481

15. 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：

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	1,813	3,090
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	144	269
	1,957	3,359

- (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：

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
一年內	34	34
第二年至第五年 (包括首尾兩年)	84	100
	118	134



16. 資本承擔

本集團於設備之資本承擔如下：

	於二零零四年 九月三十日 港幣千元	於二零零四年 三月三十一日 港幣千元
已訂約但未撥備	857	1,537
已授權但未訂約	24,167	24,973
	25,024	26,510

17. 關連人士交易

本集團於期內進行之重大關連人士交易概要如下：

		截至九月三十日止六個月	
	附註	二零零四年 港幣千元	二零零三年 港幣千元
來自一家關連公司之行政支援費	(a)	—	200
來自關連公司之地盤保安服務收入	(b)	211	248
來自一家關連公司之維修及保養費用	(c)	248	189
向下列公司支付服務費：			
最終控股公司	(d)	(180)	(1,557)
一家關連公司	(d)	(365)	(711)
支付予一家中介及最終控股公司之佣金	(e)	—	(131)
向下列公司支付租金開支：			
一家中介控股公司	(f)	(1,108)	(1,391)
一家關連公司	(f)	(68)	(94)
支付予一家同系附屬公司之保險開支	(g)	(1,500)	(1,877)
來自關連公司之設施管理收入	(h)	456	449
來自關連公司之複印服務收入	(i)	236	193
來自下列公司之清潔服務收入：			
一家中介控股公司	(j)	200	219
關連公司	(j)	259	453

17. 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) 來自一家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。
- (b) 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。
- (c) 維修及保養收入指向一家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。
- (d) 向最終控股公司及一家關連公司支付之服務費指最終控股公司及一家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。
- (e) 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。
- (f) 向中介控股公司及一家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。
- (g) 一家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。
- (h) 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。
- (i) 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。
- (j) 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。

副主席
葉儀皓

香港，二零零四年十二月二日