



**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)

(股份代號: 2340)

### 二零零四／二零零五年度業績公佈

#### 主席報告書

致各股東:

本人欣然提呈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」)之全年業績。過去一年充滿挑戰,主要是由於市場出現前所未見之激烈競爭以及新昌管理其中一名最大客戶香港房屋委員會(「房委會」)之外判模式轉變所致。儘管經營環境困難,截至二零零五年三月三十一日止年度(「二零零四／零五財政年度」),本集團營業額僅減少1.4%至約港幣382,400,000元。此項減少主要是由於兩份房委會重大合約於合約屆滿時未能重新招標。然而,新昌管理自其他業務範疇之增長及透過擴充其客戶基礎彌補收益損失。更重要的是,本集團能夠維持99%續約率之餘,並不斷擴充其管理組合,足見客戶對新昌管理達致其價值理念之信心及讚賞。

然而,誠如本公佈內管理層討論及分析(「管理層討論及分析」)一節所闡釋,由於市況艱巨,故即使純利較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」)之業績減少18.3%至約港幣25,800,000元,仍屬合理可接納之業績,而且儘管房委會外判模式轉變及較小型服務供應商採取大幅削價及極進取之經營策略,本集團仍能於二零零四／零五財政年度維持邊際毛利率達20.7%之理想水平,二零零三／零四財政年度則為22.0%。尤須加以注意的是二零零四／零五財政年度下半年之營業額及盈利均見復甦及改善,較上半年分別增加4%及15.6%。鑑於此等向好趨勢,加上本集團財務狀況強勁,董事會建議派付末期股息每股港幣4.0仙。連同中期股息每股港幣2.0仙,二零零四／零五財政年度之股息合共港幣6.0仙,本年度之盈利派息率為77%。在純利減少情況下,有關派息率可能不成比例,惟經計及中期營運資金需要及策略計劃後,董事會相信本集團之股息政策可反映其業務產生現金之實力。於二零零五年三月三十一日,現金結餘超過港幣100,000,000元及銀行信貸港幣100,000,000元,派息共港幣19,900,000元乃分派本年度產生之盈利及現金流量之合理股息水平,且將不會對本集團於可見將來之融資需要構成任何負面影響。

面對市場之瞬息萬變,新昌管理於中國內地(「內地」)之策略為專注於擴闊多元化客戶基礎及擴展其業務。誠如管理層討論及分析所詳述,於二零零四／零五財政年度,本集團於其管理組合增加高級住宅發展項目,以及開始為(其中包括)藝術及飲食行業客戶提供管理服務。本集團之「全面解決方案」模式及上下員工深切瞭解客戶關鍵需要之能力,不單推動本集團於悠然山莊及漣山等私人住宅項目取得成功,更有助本集團與香港賽馬會及稻香集團有限公司等大客戶建立關係。

此外,誠如本集團二零零四／二零零五財政年度中期報告所述,本集團於內地擴充之策略一直專注於向合營企業轉移及貫徹施行其管理系統、灌輸企業文化與核心價值,是項策略已開始取得成果。本集團於上海及北京所建立之穩固基礎及卓越營運成績為本集團奠下於內地進一步擴充業務之踏腳石,本集團更夥拍北京金融街物業管理有限責任公司,於北京成功建立第二家合營企業,彰顯本集團成就斐然。

本集團矢志提供優質卓越服務之承諾帶來更多獎項及殊榮,其中香港優質標誌局頒發之Q嘜優質服務計劃證書、壹周刊頒發之第壹服務大獎及最近獲得香港品質保證局頒發之企業表現指標計劃9004卓越表現證書,均為新昌管理穩踏「超級品牌」地位之憑證。此等獎項更代表外界對本集團專業、優質管理及服務表現之認同。

展望未來,憑藉卓越往績、多元化管理組合及強大管理隊伍,新昌管理有信心繼續抓緊新市場商機,並鞏固其市場領導地位。

本人謹代表董事會感謝所有客戶、供應商、往來銀行、業務夥伴及股東一直以來的支持。董事會謹此對逾4,600名員工竭誠盡心工作及於年內一直對本集團付出之貢獻致以衷心謝意。

主席  
吳家璋 敬啟

#### 管理層討論及分析

##### 本集團業務之財務回顧

##### 營業額、毛利及邊際毛利之分析

二零零四／二零零五財政年度對新昌管理而言屬艱巨的一年。儘管香港經濟於二零零四年開始復甦,惟本集團所經營物業管理業務之業務環境極為艱困,一方面在競投物業服務合約(「物業服務合約」)時面對小型管理公司的惡性價格競爭;另一方面房委會外判合約模式有變,由現行物業服務合約轉為物業服務代理合約,此合約模式之轉變刪除了管理公司於大型計劃保養工程之服務範圍。這種外判模式大大削弱了物業管理公司可透過具效率與效益的管理流程及培訓而節省成本之能力,因為實施最低工時、薪金及員工數目的限制,即使管理公司可藉科技及/或改善管理流程提升生產力,卻受到合約限制而仍須繼續僱用一定數目的員工,因而無法靈活調節佔管理公司大部分營運開支(60%-70%)的員工成本。

最近重續之物業服務合約價值大幅減少,反映公營項目市場之價格競爭激烈,令經營狀況更形艱困。有關影響載於下文表一。儘管以下屋邨先前並非由新昌管理所管理,惟上一任服務供應商均為大型管理公司,而成功取得新合約之服務供應商卻全是小型公司,相信該等公司對管理系統之基建投資定有所不及。

表一—最近房委會物業服務合約訂價趨勢

公共屋邨	先前合約價值 (合約期間— 二零零一年四月至 二零零四年三月)	新合約價值 (合約期間— 二零零四年十一月至 二零零七年十月)	變動百分比	備註
	港幣	港幣		
頌安邨、博康邨、長貴邨、雅寧苑及長宏邨	港幣 116,400,000元	港幣 88,800,000元	-23.7%	附註 1
石梨二邨	港幣 86,700,000元	港幣 59,400,000元	-31.5%	
葵盛東邨及葵興邨	港幣 95,100,000元	港幣 55,300,000元	-41.8%	附註 2

附註1: 新合約範圍擴闊至包括長宏邨。

附註2: 葵興邨服務範圍相對減少。

資料來源: 香港特別行政區政府—憲報

明白到市況瞬息萬變,新昌管理更積極擴展房委會市場以外商機,迅速調整其業務發展策略,並進一步多元化發展私人住宅及非住宅市場組合。基於上述因素,加上本集團成功維持現有客戶基礎,取得達99%續約率,本年度錄得營業額約港幣382,400,000元,較二零零四財政年度約港幣388,000,000元輕微減少1.4%。二零零五財政年度下半年之營業額及毛利均較上半年所錄得之業績增加約4%。

一如過去多個年度,超過85%之總營業額來自本集團核心業務—物業管理及設施管理服務。本集團的合約分為全包賬式合約與經理人酬金合約兩類,兩者佔的比例於上述兩個財政年度均保持不變,分別佔93%及7%。

員工成本為全包賬式合約成本主要部分,平均佔銷售成本80%。過去十二個月期間,整體薪金年增長率少於1%,與市場水平一致。誠如過往報告所示,新昌管理所奉行酬金政策旨在提供具競爭力薪酬待遇,按其職責給予酬金,並按僱員於不同範疇的貢獻發放表現花紅以作獎勵。本集團著手重組僱員薪酬待遇,劃撥部分固定薪金為與表現掛鈎之花紅,落實有關政策及回應香港僱主聯合會實行「薪酬與表現掛鈎」政策之建議。

於二零零五財政年度,來自本集團支援服務之收益(進行分類間對銷前)增至約港幣60,600,000元(二零零四財政年度:約港幣55,400,000元)。除保安服務因兩份物業服務合約屆滿而受影響外,年內所有其他支援服務均錄得穩健增長。本年度支援服務毛利總額達約港幣10,700,000元,較二零零四財政年

度約港幣8,900,000元增加20.2%。此項業務分類之邊際毛利維持於17.6%（二零零四財政年度：16.1%）之相當穩健水平。就整體業務而言，儘管毛利減少約港幣6,100,000元至約港幣79,200,000元（二零零四財政年度：約港幣85,300,000元），二零零五財政年度錄得邊際毛利20.7%（二零零四財政年度：22.0%）。

去年之其他收益包括一次性出售證券投資收益約港幣1,400,000元，二零零五財政年度之其他收益因而減少30.9%至約港幣2,900,000元（二零零四財政年度：約港幣4,200,000元）。

#### 一般及行政開支及純利

二零零五財政年度之銷售、一般及行政開支約港幣51,300,000元，較上年度增加1.1%。成本佔營業額百分比由13.1%增至13.4%，乃主要源自招聘、培訓及培育「合適」人才之額外成本；資訊科技基建新投資及財務應用系統產生折舊；以及本集團上市相關開支之全年影響。

因此，二零零五財政年度之除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利由約港幣40,800,000元下跌15.0%至約港幣34,700,000元，而股東應佔溢利則由約港幣31,600,000元減少18.3%至約港幣25,800,000元。然而，值得注意的是，二零零五財政年度首六個月之經營溢利百分比由7.7%增至下半年之8.4%。

#### 分佔共同控制實體之虧損

於報告年度，分佔共同控制實體之虧損減少78.5%至約港幣166,000元（二零零四財政年度：約港幣773,000元），業績改善主要是由於與瑞安集團有限公司於上海成立之合資企業經過一年營運後，為本集團帶來約港幣205,000元之溢利貢獻，而去年則錄得分佔虧損約港幣164,000元。

與北京實創科技園經營服務公司於北京成立之合資企業業績亦有所改善，虧損減少約港幣371,000元（二零零四財政年度：虧損約港幣609,000元）。

#### 稅項

溢利稅項減少15.8%至約港幣5,100,000元，而去年則約港幣6,000,000元。本年度之實際稅率為16.5%，而去年則為16.1%。

#### 現金流量

經營業務產生之現金淨額為本集團業務之主要流動資金來源。經營業務產生之現金大幅增至約港幣36,000,000元，而二零零四財政年度及本年度首六個月分別為約港幣15,900,000元及約港幣6,900,000元。現金流量大大改善之原因為管理層積極與房委會緊密合作，上述各項均已於二零零四／二零零五財政年度中期報告載述。由此可見，新昌管理員工關注其客戶所需並改善運作程序。二零零五財政年度，新昌管理於業務上產生之現金大幅改善，每一元經營溢利之自由流動現金由去年12.8%增至78.3%。

除繳納香港利得稅約港幣5,700,000元外，投資業務產生之現金流量錄得流出淨額約港幣4,700,000元（二零零四財政年度：流出約港幣9,000,000元），當中：

- 約港幣5,900,000元用作撥付資訊科技應用系統收購及開發計劃以及開發備有電腦化保養管理系統之客戶服務中心所需資金；及
- 約港幣400,000元用作注資30%股權於二零零五年二月成立之新合資企業北京金融街新昌物業管理有限公司，為北京西環廣場提供設施管理服務。

二零零五財政年度，融資業務耗用之現金淨額包括償還銀行貸款港幣20,000,000元及派付股息港幣16,600,000元。償還銀行貸款後，本集團並無任何債務。

與二零零四年三月三十一日之現金及現金等值約港幣117,100,000元比較，現金及現金等值總額於二零零五年三月三十一日減少約港幣11,000,000元或9.4%至約港幣106,100,000元，而與二零零四年九月三十日結餘相比則增加約港幣14,400,000元或15.7%。本集團並無任何銀行債務。

#### 資產總值及營運資金淨額

於二零零五年三月三十一日，本集團資產總值約港幣198,800,000元，減少約港幣7,300,000元或3.5%，主要由於償還銀行貸款港幣20,000,000元後，銀行結存減少所致。流動資產淨值繼續維持於約港幣145,700,000元（二零零四年：約港幣137,800,000元）之強勁水平，流動比率增加5.8%，為4.6:1（二零零四年：3.4:1），當中約港幣185,300,000元為流動資產。本集團之資產負債表狀況維持強勁，為把握香港及內地日後業務發展機遇作好準備。

#### 應收賬款

於二零零五年三月三十一日，應收賬款增加16.3%至約港幣59,900,000元（二零零四年三月三十一日：約港幣51,500,000元），當中約港幣40,900,000元與第七批物業服務合約有關（二零零四年：約港幣31,100,000元）。第七批物業服務合約之應收款項增加，乃來自年內所取得3個新項目產生之額外收益。管理層在改善收回有關應收款項方面取得重大進展。於二零零五年六月三日，逾49%第七批物業服務合約之未償還應收款項（包括賬齡超過90日之款項約73%）已收回。

#### 銀行、財務管理與庫務政策

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元已按時清還，本集團於二零零五年三月三十一日並無任何借貸。本集團可隨時自其往來銀行取得未定用途短期借貸及銀行擔保融資，以應付日常現金管理所需及維持資金靈活彈性把握潛在商機。本集團之未定用途銀行融資總額為港幣100,000,000元，其中約港幣96,000,000元尚未動用。於結算日，本集團大部分資產及負債以港元結算，而少量現金結存則為美元存款（約900,000美元）。本集團內地業務仍處於早期發展階段，故本集團認為，就資產及負債而言，人民幣匯率波動風險不大。因此，本集團不會承受重大外匯波動風險。本集團一向採納審慎庫務管理政策，且無參與任何槓桿或屬投機性質之衍生產品投資。鑑於本集團持有大量現金結存，且無銀行負債，所承受利率波動風險極低。本集團已制定投資政策，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，盡可能爭取最佳投資回報。董事將密切監察與本集團資產、負債、權利或債務相關之財務風險。

#### 業務及營運

##### 香港

截至二零零五年三月三十一日止年度，新昌管理積極擴展香港及內地業務。於香港共管理215個項目，較去年增加8.0%。值得注意的是本集團非住宅設施組合規模擴大，由1,340,000平方米增加31.2%至1,760,000平方米。儘管市場競爭激烈，本集團的合約續約率仍維持99%之穩定水平。本集團之內地組合方面，本集團管理合共230個項目及逾2,420,000平方米非住宅設施。旗下管理組合不僅規模擴大，類型亦更見廣泛，足以證明雖然經營環境日趨艱鉅，但新昌管理仍能透過「全面解決方案」模式，不斷於人才、管理流程及技術方面作出投資，發揮其領導地位，抓緊機會。

香港私營及公營項目物業管理市場競爭依然激烈。誠如上文所述，新昌管理已加強業務拓展及應用科技於提供服務方面。本集團憑著方案為本及旗下員工瞭解客戶需要之能力，成功取得悠然山莊、浪濤苑、漣山、愛琴灣及綠怡花園等私人住宅項目的管理合約。

下文表二載列本集團客戶組合性質逐漸轉為私營項目，而且新昌管理一直取得極佳續約率，反映出客戶瞭解及欣賞一間公司需具備良好業績記錄，並能因應客戶需要而提供創新、務實及貼身解決方案及服務之重要性。

表二 - 按客戶劃分物業管理及設施管理服務營業額之分析



與去年相比，公營住宅項目增長放緩。房委會更改新一批物業服務合約投標評審準則，撤銷前房屋署職員參與之規定，並對非技術人員嚴格實施最低工資及工時的規定。我們亦面對小型管理公司於競投物業服務合約時所採取非常進取的訂價策略之嚴峻競爭。誠如中期報告所述，新昌管理已經並繼續制定新措施，精簡成本結構，改善在這個瞬息萬變市場之競爭力。

縱使公營項目市場競爭激烈，本集團成功取得香港政府三份合約，包括房委會總部（第3及4座）、香港文化博物館及古物古蹟辦事處香港文物探知館。該等合約令新昌管理之管理組合更見多元化，有助提高在不同行業發展設施管理業務之能力。

此外，本集團成功取得香港賽馬會及愛護動物協會之合約，正好彰顯其於設施管理業之領導地位，而本集團相信此方面業務將可進一步發展。另一方面，本集團投資於科技基建，包括新昌客戶服務中心（熱線中心），藉此於過去一年脫穎而出，於該市場成功爭取業務。本集團取得稻香集團有限公司之設施保養合約，成功擴展其服務至設施保養範疇。稻香集團有限公司為大型中式飲食集團，於香港擁有逾30間食肆。本集團已於其他客戶項目應用其科技平台，此外，此合約足證本集團具備卓越能力，可向設施遍佈不同地區之客戶提供服務。

#### 中國內地

本集團在北京中關村的業務穩步發展，因此相信可透過建立品牌據點，進軍北京商業中心區。

於二零零五年二月，新昌管理與北京金融街物業管理有限責任公司成立新合資企業北京金融街新昌物業管理有限公司，為位於北京市西城區的西環廣場提供專業及優質的物業及設施管理服務。西環廣場將於二零零五年年底落成，該項目設有大型購物中心及現代化辦公室大樓，面積逾180,000平方米，將為北京新地標，亦為鐵路、地鐵、輕鐵及多項公共交通運輸樞紐。

於上海，隨著本集團成功於新昌瑞安管理服務(上海)有限公司(「新昌瑞安」)推行管理及營運系統，本集團已成功取得瑞安房地產(「瑞安」)四個管理項目。隨著瑞虹新城第二期於二零零五年年中入伙及預期創智天地第一期將於二零零五年年底落成，本集團上海的管理組合規模將由二零零四財政年度之446,000平方米增至974,000平方米。創智天地將為集教育、科技、文化、研究及業務培育於一身之多功能社區，總面積超過1,000,000平方米。

一般而言，新建樓宇在收樓期間往往較易出現問題，但本集團的專業管理隊伍卻能夠於甲級商業大廈企業天地及大型屋苑瑞虹新城的收樓期間，收到多份令人鼓舞的客戶嘉許信，足以證明我們已成功地在內地的業務中確立了集團的優質管理系統及企業文化，並為新昌管理進一步擴展內地市場奠下穩健基礎。

## 展望

過去一年，香港經濟開始逐步復甦，惟公營及私營項目仍承受重大壓力，須控制成本及集中資源發展核心業務。此外，顧客不僅注重價格，亦同時要求能配合其特定需要之優質服務。本集團深信，市場日趨成熟，新昌管理憑藉其雄厚財務狀況及能提供貼身管理解決方案之穩健根基、與客戶之良好關係及具規模的管理組合，反而有利於在芸芸競爭對手脫穎而出。

為滿足不斷提升之客戶期望，本集團將繼續透過以「全面解決方案」的模式去提升及提供創新優質服務。由於公屋市場的不理性競爭及現行的公屋外判模式並不鼓勵創新及改善流程，本集團將集中資源發展一些重視品質、專業及管理系統的客戶市場。同時，本集團將繼續致力控制成本，於競爭激烈的市場維持合理盈利水平。

本集團務求憑藉其既有的管理解決方案平台，以受惠於香港政府之外判政策，市場出現房地產投資信託基金(「房地產信託基金」)便是其中一個例子。雖然領匯管理有限公司(「領匯」)可能需要一段時間才可重新推出房地產信託基金，惟領匯已陸續接管房委會商場及停車場的管理組合。領匯將集中運用創新資訊科技及具成本效益的管理系統，以管理其資產，以維持資產組合的商業價值，本集團相信，領匯將藉著與著名及規模大的業務夥伴合作，致力改善資產質素，以提升回報。新昌管理作為業內居領導地位及能夠提供全面解決方案的服務供應商之一，已作好準備，抓緊即將出現之商機。

除領匯外，內地物業發展商在現行宏觀調控政策下，對透過房地產信託基金集資深感興趣。他們視房地產信託基金為提供流動資金之合適途徑，有助變現資產之真正價值。為求於香港或新加坡等海外市場推行房地產信託基金，大部分中國發展商需物色富經驗之專業管理公司，協助其改善及維持物業組合的質素及價值。新昌管理相信，本集團將可利用已建立的科技基建以及業內提供嶄新專業服務之佳績去把握此發展中市場。

於內地設立穩健基礎及業務將為本集團的另一重點。本集團初步在「轉移」系統至國內方面取得佳績，將推動我們繼續朝此方向發展。新昌管理將繼續檢討內地業務系統調配及針對當地需要加以改善系統之最有效方法。其中一個最重要範疇為招聘、培訓及啟發當地僱員不單要達致營運力臻完美，更要向他們灌輸新昌管理核心價值及文化。董事會喜見本集團客戶之嘉許及認同，反映出此等措施成績理想，謹此對內地隊伍之竭誠服務及努力不懈致以衷心謝意。

本集團將繼續提供盡善盡美服務、創新務實的解決方案及向員工灌輸有關知識，提升新昌管理品牌形象。憑藉充滿幹勁的管理隊伍及專為客戶而設的管理系統，新昌管理深信，未來數年的業務及聲譽定能更上一層樓。

## 末期股息

董事建議截至二零零五年三月三十一日止年度派付末期股息每股普通股港幣4.0仙，合共港幣13,280,000元，將向於二零零五年七月二十八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，有關股息將於二零零五年八月四日或前後派付。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年七月二十五日星期一至二零零五年七月二十八日星期四(包括首尾兩天在內)期間暫停辦理股東登記，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)須於二零零五年七月二十二日星期五下午四時正前，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。

## 員工報酬

於二零零五年三月三十一日，本集團於香港及中國內地僱用超過4,600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。

## 認股權

根據本公司全體股東於二零零三年九月十九日通過之決議案，本公司批准並採納認股權計劃(「該計劃」)。截至本公佈日期，概無根據該計劃授出任何認股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市股份

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

審核委員會就本集團核數事宜擔任董事會與本公司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。審核委員會由四名獨立非執行董事施永青先生、吳家璋教授、曾祥先生及徐耀華先生以及一名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已審核之全年業績、所採納之會計原則及慣例。

## 綜合損益表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額	2	382,445	387,969
銷售成本		(303,216)	(302,677)
毛利		79,229	85,292
其他收益	2	2,933	4,242
一般及行政開支		(51,352)	(50,777)
經營溢利	4	30,810	38,757
融資成本		(13)	(664)
分佔共同控制實體之虧損淨額		(166)	(773)
除稅前溢利		30,631	37,320
稅項	5	(5,054)	(6,003)
年內溢利		25,577	31,317
少數股東權益		260	294
股東應佔溢利		25,837	31,611
股息	6		
已派中期股息		6,640	6,640
擬派末期股息		13,280	9,960
每股盈利	7	港幣 7.8仙	港幣 11.1仙

綜合資產負債表

於二零零五年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
固定資產		9,842	8,289	—	—
附屬公司		—	—	117,538	104,777
共同控制實體		1,996	2,164	—	—
聯營公司		425	—	—	—
遞延稅項資產		111	477	111	—
流動資產					
在建合約工程		1,108	511	—	—
應收賬款及其他應收款項	8	66,632	62,799	—	—
公用設施按金及預付款項		3,015	4,902	252	256
其他投資		8,203	9,123	—	—
應收關連公司款項		258	719	—	—
可收回稅項		1,105	69	—	—
銀行結餘及現金		106,110	117,087	37,503	39,329
		<u>186,431</u>	<u>195,210</u>	<u>37,755</u>	<u>39,585</u>
流動負債					
應付賬款及應計費用	9	39,325	36,352	1,323	890
應付直接控股公司款項		588	264	—	—
應付關連公司款項		63	92	—	—
長期銀行貸款即期部分	10	—	20,000	—	—
應付稅項		732	727	—	—
		<u>40,708</u>	<u>57,435</u>	<u>1,323</u>	<u>890</u>
流動資產淨值		<u>145,723</u>	<u>137,775</u>	<u>36,432</u>	<u>38,695</u>
遞延稅項負債		(896)	(481)	—	—
資產淨值		<u>157,201</u>	<u>148,224</u>	<u>154,081</u>	<u>143,472</u>
資金來源：					
股本	11	33,200	33,200	33,200	33,200
儲備	12	123,801	114,564	120,881	110,272
股東資金		157,001	147,764	154,081	143,472
少數股東權益		200	460	—	—
		<u>157,201</u>	<u>148,224</u>	<u>154,081</u>	<u>143,472</u>

綜合權益變動表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	附註	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
於年初權益總額		147,764	64,934
股東應佔溢利	12	25,837	31,611
已派股息	6, 12	(16,600)	(6,640)
發行股份	11, 12	—	69,000
股份發行費用	12	—	(10,887)
一家附屬公司購回股份	12	—	(254)
於年終權益總額		<u>157,001</u>	<u>147,764</u>

## 綜合現金流量表

截至二零零五年三月三十一日止年度

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
經營業務產生之現金	36,015	15,928
已付利息	(49)	(672)
已付香港利得稅	(5,662)	(6,087)
經營業務產生之現金淨額	<u>30,304</u>	<u>9,169</u>
投資業務產生之現金流量		
購買固定資產	(5,860)	(2,958)
購買其他投資	—	(8,247)
出售固定資產所得款項	94	9
出售其他投資所得款項	1,002	2,810
已收利息	508	533
已收股息	—	144
向一家聯營公司注入資本	(425)	—
給予一家共同控制實體之股東墊款	—	(1,250)
投資業務耗用之現金淨額	<u>(4,681)</u>	<u>(8,959)</u>
融資業務產生之現金流量		
償還銀行貸款	(20,000)	(20,000)
發行股份	—	69,000
一家附屬公司購回股份	—	(254)
已派股息	(16,600)	(6,640)
股份發行費用	—	(10,887)
少數股東注入資本	—	754
融資業務(耗用)/產生之現金淨額	<u>(36,600)</u>	<u>31,973</u>
現金及現金等值之(減少)/增加淨額	(10,977)	32,183
於年初之現金及現金等值	117,087	84,904
於年終之現金及現金等值	<u>106,110</u>	<u>117,087</u>

### 賬目附註

#### 1. 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，有關投資物業及其他投資乃按公平值列賬。

會計師公會已頒佈多項新訂及經修訂香港財務報告準則及香港會計準則(「新香港財務報告準則」)，於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並無於截至二零零五年三月三十一日止年度之財務報表提前採納此等新香港財務報告準則。本集團已著手評估此等新香港財務報告準則之影響，惟於現階段未能指出此等新香港財務報告準則會否對其經營業績及財務狀況構成任何重大影響。

#### 2. 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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
營業額		
物業管理及設施管理服務	337,929	349,309
保安服務	10,865	10,957
清潔服務	9,481	7,955
洗衣服務	2,123	2,050
維修及保養工程	17,436	13,894
貿易相關產品	4,611	3,804
	<u>382,445</u>	<u>387,969</u>
其他收益		
複印服務	702	637
租金收入	184	179
會員活動收入	180	—
其他投資股息收入	—	144
銀行存款及其他投資利息收入	508	505
一家關連公司支援服務收入	—	200
其他投資未變現收益淨額	—	420
出售其他投資收益	82	1,396
其他收入	1,277	761
	<u>2,933</u>	<u>4,242</u>
	<u>385,378</u>	<u>392,211</u>

### 3. 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 二零零五年 港幣千元	物業 管理支援服務 二零零五年 港幣千元	總計 二零零五年 港幣千元
分類收入	337,929	60,574	398,503
分類之間交易	—	(16,058)	(16,058)
本集團分類營業額	<b>337,929</b>	<b>44,516</b>	<b>382,445</b>
本集團分類業績	<b>25,413</b>	<b>7,315</b>	<b>32,728</b>
扣除收入後之未分配公司開支			(2,426)
利息收入			508
經營溢利			30,810
融資成本			(13)
分佔共同控制實體之虧損淨額	(166)	—	(166)
除稅前溢利			30,631
稅項			(5,054)
年內溢利			25,577
少數股東權益			260
股東應佔溢利			<b>25,837</b>
分類資產	126,505	22,449	148,954
共同控制實體	1,996	—	1,996
聯營公司	425	—	425
未分配資產			46,214
可收回稅項			1,105
遞延稅項資產			111
資產總值			<b>198,805</b>
分類負債	31,122	6,874	37,996
未分配負債			1,980
應付稅項			732
遞延稅項負債			896
負債總額			<b>41,604</b>
資本開支	5,716	144	5,860
折舊	3,725	328	4,053

  

	物業 管理及設施 管理服務 二零零四年 港幣千元	物業 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	<b>349,309</b>	<b>38,660</b>	<b>387,969</b>
本集團分類業績	<b>34,378</b>	<b>5,553</b>	<b>39,931</b>
扣除收入後之未分配公司開支			(1,823)
利息收入及股息收入			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			<b>31,611</b>
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			<b>206,140</b>
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			<b>57,916</b>
資本開支	2,887	71	2,958
折舊	2,416	410	2,826

#### 次要呈報方式：地區分類

年內，本集團超過90%主要業務均在香港進行，因此並無呈報地區分類資料分析。

#### 4. 經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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
出售其他投資收益	82	1,396
特別退休福利成本撥回	—	5,228
扣除		
員工成本，包括董事酬金	284,935	249,838
折舊	4,053	2,826
核數師酬金	627	581
出售固定資產虧損	160	15
呆賬撥備	297	8
品牌建立成本	—	4,284
租賃土地及樓宇之經營租約	3,287	3,151

#### 5. 稅項

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利，以稅率17.5%（二零零四年：17.5%）作出撥備。由於本集團有承前結轉稅項虧損，故此並無於年內就估計應課稅溢利為中國內地利得稅作出撥備（二零零四年：無）。

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
本公司及附屬公司		
香港利得稅		
— 年內撥備	5,056	5,995
— 過往年度（超額撥備）／撥備不足	(425)	4
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	545	4
	5,176	6,003
共同控制實體		
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	(122)	—
	5,054	6,003

#### 6. 股息

本公司已批准及派付股息：

二零零四年末期股息每股普通股港幣3.0仙  
二零零五年中期股息每股普通股港幣2.0仙  
（二零零四年：港幣2.0仙）

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
	9,960	—
	6,640	6,640
	16,600	6,640

本公司擬派股息：

二零零五年末期股息每股普通股港幣4.0仙  
（二零零四年：港幣3.0仙）（附註(a)）

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
	13,280	9,960

附註：

(a) 於二零零五年六月三日舉行之會議上，董事擬派截至二零零五年三月三十一日止年度之末期股息每股普通股港幣4.0仙。此項擬派股息並未於該等賬目內反映為應付股息，惟將反映為截至二零零六年三月三十一日止年度之保留溢利分派。

#### 7. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本集團之股東應佔溢利港幣25,837,000元（二零零四年：港幣31,611,000元）及年內已發行普通股加權平均數332,000,000股（二零零四年：284,362,000股）計算。

由於截至二零零五年三月三十一日止年度並無具攤薄影響的已發行普通股，故並無呈列年內之每股攤薄盈利（二零零四年：無）。

#### 8. 應收賬款及其他應收款項

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應收賬款	59,899	51,500
應收保固金	520	611
其他應收款項	6,213	10,688
	66,632	62,799

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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0至30日	20,898	18,148
31至60日	12,739	10,956
61至90日	10,850	12,662
90日以上	15,412	9,734
	59,899	51,500

#### 9. 應付賬款及應計費用

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
應付賬款	17,807	17,303
應付保固金	155	119
其他應付款項及應計費用	21,363	18,930
	39,325	36,352

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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
0至30日	8,633	7,459
31至60日	1,894	4,147
61至90日	959	1,988
90日以上	6,321	3,709
	17,807	17,303

## 10. 長期銀行貸款

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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：

	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
一年內	—	20,000

## 11. 股本

	每股面值港幣0.10元之普通股 股份數目	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 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及 二零零五年三月三十一日	<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及 二零零五年三月三十一日	<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元之額外股份，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（「新發行」），以換取現金合共港幣69,000,000元。超出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) 截至二零零五年三月三十一日止年度，本公司股本並無任何變動。

## 12. 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
已派二零零四年中期股息（附註6）	—	—	—	(6,640)	(6,640)
一家附屬公司購回股份（附註(a)）	—	—	—	(254)	(254)
發行股份（附註11(c)）	59,800	—	—	—	59,800
資本化發行（附註11(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	<u>25,913</u>	<u>1,513</u>	<u>146</u>	<u>86,992</u>	<u>114,564</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	25,913	1,513	146	87,871	115,443
	—	—	—	(879)	(879)
於二零零四年三月三十一日	<u>25,913</u>	<u>1,513</u>	<u>146</u>	<u>86,992</u>	<u>114,564</u>
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	—	—	—	25,837	25,837
已派二零零四年末期股息（附註6）	—	—	—	(9,960)	(9,960)
已派二零零五年中期股息（附註6）	—	—	—	(6,640)	(6,640)
於二零零五年三月三十一日	<u>25,913</u>	<u>1,513</u>	<u>146</u>	<u>96,229</u>	<u>123,801</u>
本公司及附屬公司 共同控制實體	25,913	1,513	146	97,152	124,724
	—	—	—	(923)	(923)
於二零零五年三月三十一日	<u>25,913</u>	<u>1,513</u>	<u>146</u>	<u>96,229</u>	<u>123,801</u>

附註：

- (a) 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。

## 於聯交所網站刊登年報

載有附錄16第45(1)至45(3)段規定所有資料之本公司年報將於稍後在香港聯合交易所有限公司網站刊登。

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）  
Barry John Buttifant先生  
（葉儀皓女士之替代董事）

獨立非執行董事：  
吳家璋教授（主席）  
施永青先生  
曾祥先生  
徐耀華先生  
Nicholas David Swain先生

非執行董事：

黎明先生  
鄺其志先生

香港，二零零五年六月三日

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」