

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: 02340)

截至二零零五年九月三十日止六個月之 未經審核中期業績公佈

財務摘要

表一: 經營業績摘要 (港幣千元)

截至有關日期止六個月	二零零五年 九月三十日	二零零四年 九月三十日	變動百分比(%)	僅供參考 二零零五年 三月三十一日
營業額	201,257	187,583	7.3	194,862
毛利	41,562	38,838	7.0	40,391
毛利率	20.7%	20.7%	-	20.7%
EBITDA ⁽¹⁾	20,382	16,475	23.7	18,103
股東應佔溢利	15,539	11,983	29.7	13,854
每港幣一元經營溢利的自由流動現金 ⁽²⁾ (港幣元)	1.27	0.22	4.8x	1.27

表二: 財務狀況摘要 (港幣千元)

	於二零零五年 九月三十日	於二零零五年 三月三十一日	變動百分比(%)
流動資產	189,767	186,431	1.8
現金淨額 ⁽³⁾	117,246	106,110	10.5
權益總額	159,420	157,176	1.4
每股資產淨值 (港幣元)	0.48	0.47	2.1

⁽¹⁾ EBITDA指未經扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利。

⁽²⁾ 自由流動現金指經營業務所產生現金減已付利息、已付香港利得稅及資本開支淨額。

⁽³⁾ 現金淨額代表現金及現金等值減銀行貸款。

業績及業務回顧

Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司*) (「本公司」或「新昌管理」) 之董事會 (「董事會」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (「本集團」) 截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

財務表現

概覽

雖然香港經濟於二零零四年開始復甦，令物業價格由二零零三年沙士期間所經歷的谷底水平大幅回升，惟物業及設施管理服務市場之競爭仍然非常激烈。儘管如此，由於我們採取全面解決方案模式以配合客戶不斷轉變之需要，因此新昌管理依然能夠克服各項挑戰。「無限思維，深遠成果」代表著新昌管理致力提供創新且務實的解決方案，以協助我們的客戶提升其生活質素，並改善其業務之成本及營運效益。

如表一及表二所示，與截至二零零五年三月三十一日止財政年度之上半年及下半年相比，本集團之營業額均錄得穩健增長。本集團之綜合營業額為港幣201,300,000元，按年遞增之升幅為7.3%，亦較上一個財政年度下半年上升3.3%。

截至二零零五年九月三十日止六個月，本集團之股東應佔溢利為港幣15,500,000元，較去年同期之港幣12,000,000元上升29.7%。每股盈利由上一個財政年度上半年之港幣3.6仙，上升至本財政年度上半年之港幣4.7仙。由於本集團之業務表現較上一個財政年度為佳，加上具備豐裕現金，故董事會議決就本財政年度上半年宣派中期股息每股港幣2.5仙 (二零零四年: 每股港幣2.0仙)，派息率為53.4% (二零零四年: 55.4%)。有關派付中期股息之進一步詳情載於下文「中期股息」一節。

分部業績

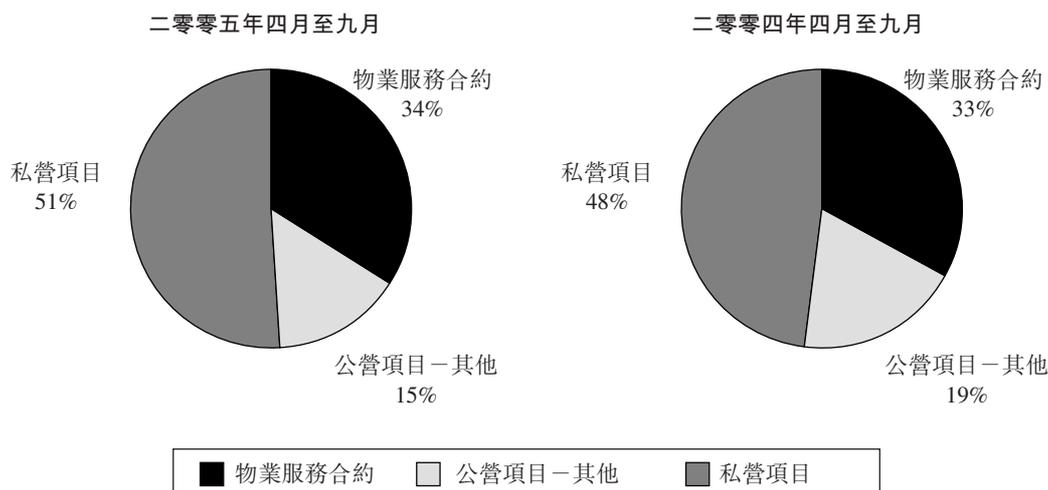
物業管理及設施管理

我們的核心業務為物業管理及設施管理，佔本集團營業額88.0% (二零零四年: 88.4%)。此業務分部錄得總營業額港幣177,200,000元，較二零零四年同期及上一個財政年度下半年所錄得之港幣165,800,000元及港幣172,100,000元，分別上升6.9%及2.9%。儘管與本集團其中一名主要客戶政府產業署 (「政府產業署」) 所訂立之服務合約已經屆滿 (請參閱下文「於回顧六個月內之重大事項最新資料」一節)，惟營業額仍有所上升，主要由於取得多項新私營項目的全包賬式合約 (「全包賬式合約」) 以及在第七批物業服務合約 (「物業服務合約」) 下所接管的商場及承接的改良工程，均帶來額外收入貢獻所致。政府產業署合約佔本集團上一個財政年度的營業額約11.0%及佔截至二零零五年九月三十日止六個月的營業額約8.9%。

本集團的全包賬式合約與經理人酬金合約 (「酬金合約」)，兩者分佔之營業額比例保持穩定，為94%全包賬式合約: 6%酬金合約 (二零零四年: 93%全包賬式合約: 7%酬金合約)。此外，誠如本公司之二零零四/二零零五年度年報內所提及，本集團已將重點投放於擴充客戶基礎。下文圖一反映我們成功轉變我們的客戶組合，私營項目之合約比例不斷增加。

(* 僅供識別)

圖一：按營業額劃分之客戶組合



面對通脹重現以致成本上升，加上勞工市場的競爭更形嚴峻，管理層與前線員工繼續透過提升運作流程及利用我們的科技工具，嚴格控制成本。因此，本集團在此業務分部錄得毛利率21.0%，而去年同期錄得的毛利率則為20.4%；而此業務分部呈報之溢利為港幣15,900,000元，較去年同期的港幣12,500,000元上升26.9%。

物業管理及設施管理之支援服務

期內，此業務在扣除分部間對銷後的總營業額上升10.4%至港幣24,100,000元（二零零四年：港幣21,800,000元）。支援服務全線均錄得穩定增長。毛利率由去年同期的22.8%微降至18.6%，而此業務之分部溢利則下降8.8%至港幣2,700,000元（二零零四年：港幣3,000,000元）。

共同控制實體

分佔共同控制實體的溢利由去年同期之港幣101,000元（經重列）增至溢利港幣392,000元，原因為與瑞安集團有限公司（「瑞安」）在上海成立之合營企業以及與北京實創科技園經營服務公司在北京成立之合營企業均對本集團作出正面貢獻。

業務及營運回顧

於回顧六個月內之重大事項最新資料

政府產業署合約屆滿

如上文所述，政府產業署合約已於二零零五年八月屆滿。儘管本集團於合約期內一直展現其提供優質服務的能力並取得卓越的表現評級，惟本集團於再次投標時未能成功取得有關合約。中標者取得是項合約的其中一項決定性因素是該服務供應商給予前線員工之最低工資水平。我們未能再次中標的原因在於中標的服務供應商承諾給予前線員工之最低工資奇高。平均而言，一位8小時輪班工作的保安員月薪高達港幣9,400元¹，較政府產業署在招標時所訂的最低工資要求高出47.5%²。因此，由本集團管理的香港項目由216個減至192個，減幅為11.1%，而非住宅設施管理項目亦減少20.0%，由1,790,000平方米減至1,430,000平方米。然而，本集團在期內獲取數項其他大型合約，預期有關合約可於本財政年度下半年產生收入。因此，於再度投標中未能成功取得政府產業署合約的影響得以抵銷，而本集團於下半年度及未來財政年度的業績應不會受到重大影響（請同時參閱「分部業績」一節）。

¹ 有關數字摘錄自香港文匯報及星島日報於二零零五年八月三十日的報章報導。

² 政府產業署在合約中訂明的最低工資（8小時輪班工作，月薪港幣6,373元）乃參照於二零零四年十二月統計資料中「房地產維修保養管理」一節。

成功轉變本集團之物業管理組合

我們對改善運作流程的重視，以及利用科技以提升營運效益及監察服務表現，及更重要的，我們致力於招攬及挽留合適人才，此種種均使我們得以成功地實踐多元化策略，這點在本集團於有關六個月期間內及截至本公佈刊發日期止所取得的項目中得以引證。有關項目概述如下：

- 高級住宅物業：**我們以提供解決方案為本的方針使我們得以擴展物業管理組合至高級住宅物業的領域。本集團已取得多項高級住宅物業項目，其中包括萬德閣、荷里活道52號、碧蕙園、疊翠豪庭及麗灣別墅。
- 設施管理及非住宅項目：**我們不斷拓展非住宅物業管理組合的規模及行業種類。除現有項目外，我們現時亦為彩頤居（由香港房屋委員會發展並由聖公會管理的長者屋）、香港中文大學—東華三院社區書院（一所獨立智能校園）及包括興業工廠大廈和華明大廈等工業大廈提供設施管理服務。該等合約均繼續使本集團的物業管理組合更趨多元化，並能提升新昌管理在業界的領導地位。
- 設施維修保養：**自二零零三年底以來，本集團在技術方面不斷作出重大投資，旨在提升營運效率、提供用作衡量表現的客觀標準及加強與客戶之間的溝通。新昌管理客戶服務中心（Call Center）及電腦化維修管理系統（CMMS）使新昌管理得以拓展其業務範疇至為機構及設有多個銷售點（例如：連鎖餐廳）的企業客戶提供設施管理服務。繼與稻香集團有限公司建立夥伴關係後，另一大型飲食服務集團—香港飲食管理有限公司亦委任新昌管理為其服務供應商，為其餐廳及麵包店提供設施維修保養服務。
- 物業服務合約：**雖然本集團面對來自小型管理公司於競投香港房屋委員會的物業服務合約時所採取非常激烈的訂價策略之嚴峻競爭，惟本集團仍能於二零零五年三月的投標活動中成功取得一項物業管理合約。該合約包括6個公共租住屋邨合共約19,000個住宅單位的管理工作。此外，值得注意的是，新昌管理亦取得在租者置其屋計劃（TPS）項目下的另一個公共租住屋邨—建生邨之管理合約。
- 政府體育館：**我們獲康樂及文化事務署授予黃竹坑體育館的管理合約，此為新昌管理獲授的首項大型康樂設施合約。這項合約將我們的專業範疇拓展至管理康樂設施。

中國內地的持續重點發展

- 上海創智天地：**憑藉在上海已建立的穩固基礎及強大管理隊伍，新昌瑞安物業管理（上海）有限公司已著手接掌創智天地之生活工作園的設施管理工作，並為其創智中心提供管理前期服務。創智天地為瑞安於上海楊浦區的重點發展項目，乃集教育、科技、文化、研究及業務培育於一身之多功能社區，專為學者及企業家等人士而設。
- 北京西環廣場：**本集團的合資企業北京金融街新昌物業管理有限公司已開始為西環廣場的發展商及租戶提供設施管理服務。西環廣場為一幢現代化綜合辦公室大樓，包括92,586平方米的辦公室及一個超逾87,800平方米的大型購物商場。憑藉本集團在上海的豐富經驗，我們在管理前期的九個月內，已成功地將新昌管理的優質管理系統及運作流程有效地「轉移」至此北京項目。除了管理前期工作外，我們的員工亦積極協助發展商進行此項目的銷售及市場推廣工作。
- 青島的顧問項目：**本集團深圳的全資擁有附屬公司一直致力發展物業及設施管理顧問服務。本集團成功地獲取一項位於山東省青島市領事館區內面積達97,600平方米的豪華住宅發展項目—領世華府的物業管理顧問合約。

未來商機

領匯

領匯管理有限公司（「領匯」）於二零零五年十一月成功重推領匯房地產投資信託基金，為新昌管理提供良機，讓其協助領匯實踐把物業組合「發揮最大效能及提高整體質素」的目標。特別是，我們注意到，領匯有意於二零零六年中起，與指定物業管理代理公司及停車場管理公司訂立新合約及減少外聘管理公司的數目，從而得以「集中管理工作於表現最佳的管理公司」。誠如其發售通函所載，領匯致力改善營運，將專注於（其中包括）有規律兼有效率的資產管理、成本控制、提高營運效益及削減經營成本。憑藉新昌管理既有的管理解決方案平台，當可提供合適的方案滿足領匯管理層、其租戶及客戶的更高標準與期望，故新昌管理相信，其正處於有利位置，當可抓緊此業務良機。

新項目帶來新機遇

獲取香港文化博物館及香港文物探知館的合約進一步證明新昌管理具備管理多樣化物業及設施的能力。新昌管理現為業界內首間從事上述文化設施管理工作的設施管理公司。除了提供管理及客戶服務外，本集團亦與香港政府合作，致力提高公眾人士對本地文化遺產的關注及其保護的意識。我們相信，在設施管理範疇所具備的專業知識，當可讓新昌管理準備就緒，抓緊有關在管理其他中港兩地文化地標發展項目湧現的無限商機。

香港政府的新政策

我們相信，香港房屋委員會所建議有關改善公共租住屋邨維修保養服務的「全方位維修計劃」，以及屋宇署所建議有關提高樓宇安全的「強制驗樓計劃」，均能進一步為本集團的設施維修保養及維修保養管理業務兩方面帶來商機。「全方位維修計劃」的實施將引致物業服務合約增加額外的規劃維修保養工程，而推行「強制驗樓計劃」將給予新昌管理在不同範疇為樓宇業主提供協助的機會，包括就一般合規問題給予意見、日常運作的管理及項目監督等各方面。

中國內地

我們於上海及北京發展成功，使我們在當地市場的品牌地位更形鞏固。當地的國際物業發展商及房地產機構投資者對優質、專業兼全面的物業及設施管理服務需求甚殷。

中期股息

董事會議決截至二零零五年九月三十日止六個月宣派中期股息每股港幣2.5仙（二零零四年：每股港幣2.0仙），股息將於二零零六年一月十一日（星期三）或前後支付予於二零零五年十二月二十九日（星期四）名列本公司股東名冊內的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零五年十二月二十九日（星期四）至二零零六年一月三日（星期二）（首尾兩天包括在內）暫停辦理股東登記手續；於此期間將不會辦理股份過戶登記手續。為符合獲派中期股息的資格，股東必須於二零零五年十二月二十八日（星期三）下午四時前，將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之香港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，辦理股份過戶登記手續。

簡明綜合損益表

截至二零零五年九月三十日止六個月

附註	未經審核		變動百分比 (%)	
	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元 (經重列)		
營業額	3	201,257	187,583	7.3
銷售成本		(159,695)	(148,745)	7.4
毛利		41,562	38,838	7.0
其他收益	3	1,962	1,209	62.3
一般及行政開支		(25,392)	(25,619)	-0.9
經營溢利	5	18,132	14,428	25.7
融資成本		-	(13)	-100.0
分佔共同控制實體的溢利		392	101	288.1
分佔聯營公司的虧損		(7)	-	不適用
除稅前溢利		18,517	14,516	27.6
稅項	6	(3,016)	(2,698)	11.8
期內溢利		15,501	11,818	31.2
歸屬於：				
本公司股權持有人		15,539	11,983	29.7
少數股東權益	13	(38)	(165)	-77.0
		15,501	11,818	31.2
股息	7	8,300	6,640	25.0
每股基本盈利	8	港幣4.7仙	港幣3.6仙	30.6

簡明綜合資產負債表

於二零零五年九月三十日

附註	未經審核	經審核	變動百分比 (%)	
	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元 (經重列)		
非流動資產				
固定資產	9	7,452	7,902	-5.7
投資物業	9	1,940	1,940	-
共同控制實體		2,888	1,996	44.7
聯營公司		418	425	-1.6
遞延稅項資產		407	111	266.7
		13,105	12,374	5.9
流動資產				
在建合約工程		581	1,108	-47.6
應收賬款及其他應收款項	10	58,086	66,632	-12.8
公用設施按金及預付款項		5,408	3,015	79.4
按公平價值列入損益表之財務資產		8,203	8,203	-
應收關連公司款項		215	258	-16.7
可收回稅項		28	1,105	-97.5
銀行結餘及現金		117,246	106,110	10.5
		189,767	186,431	1.8
流動負債				
應付賬款及應計費用	11	39,621	39,325	0.8
應付直接控股公司款項		8	588	-98.6
應付關連公司款項		63	63	-
應付稅項		2,662	732	263.7
		42,354	40,708	4.0
流動資產淨值		147,413	145,723	1.2
遞延稅項負債		(1,098)	(921)	19.2
資產淨值		159,420	157,176	1.4
資本及儲備				
股本	12	33,200	33,200	-
儲備	13	126,051	123,776	1.8
		159,251	156,976	1.4
少數股東權益	13	169	200	-15.5
權益總額		159,420	157,176	1.4

簡明綜合權益變動表

截至二零零五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 二零零五年 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元 (經重列)
於四月一日的權益總額			
如前呈報為權益		156,976	147,764
如前分開呈報為少數股東權益		200	460
因採納香港會計準則詮釋第21號就 重估投資物業所產生之遞延稅項	2(d)	—	(25)
於四月一日之權益總額，經重列		157,176	148,199
期內溢利	13	15,501	11,818
已派股息	13	(13,280)	(9,960)
匯兌調整	13	23	—
於九月三十日之權益總額		159,420	150,057

簡明綜合現金流量表

截至二零零五年九月三十日止六個月

	未經審核		變動百分比 (%)
	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	截至九月三十日止六個月 二零零四年 港幣千元	
經營業務產生之現金流入淨額	25,052	6,864	265.0
投資業務產生之現金流量			
購買固定資產	(1,478)	(3,763)	-60.7
出售固定資產所得款項	28	93	-69.9
出售按公平價值列入損益表之財務資產所得款項	—	1,002	-100.0
已收利息	1,314	51	2,476.5
給予一家共同控制實體之股東墊款	(500)	363	不適用
投資業務耗用之現金淨額	(636)	(2,254)	-71.8
融資業務產生之現金流量			
償還銀行貸款	—	(20,000)	-100.0
已派股息	(13,280)	(9,960)	33.3
融資業務耗用之現金淨額	(13,280)	(29,960)	-55.7
現金及現金等值之增加／(減少)	11,136	(25,350)	不適用
於四月一日之現金及現金等值	106,110	117,087	-9.4
於九月三十日之現金及現金等值	117,246	91,737	27.8
現金及現金等值結存分析：			
銀行結餘及現金	117,246	91,737	27.8

簡明財務報表附註

1. 編製基準及會計政策

本未經審核簡明綜合中期財務報表(「中期財務報表」)乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則第34號「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的披露條文而編製。

編製本中期財務報表所採用之會計政策及計算方法與編製截至二零零五年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者貫徹一致，惟本集團在採納於二零零五年一月一日或以後開始之會計期間生效的新訂／經修訂之香港財務報告準則及香港會計準則(「香港財務報告準則」)後已相應更改若干會計政策。

本集團會計政策的變動及採納該等新政策的影響載於下文附註2。

2. 會計政策的變動

於二零零五年，本集團採納了以下與本集團業務有關的新訂／經修訂香港財務報告準則。二零零四年度之比較數字已按有關規定作出調整。

香港會計準則第1號	財務報表的呈報
香港會計準則第2號	存貨
香港會計準則第7號	現金流量表
香港會計準則第8號	會計政策、會計估計變更及錯誤
香港會計準則第10號	資產負債表結算日後事項
香港會計準則第12號	所得稅
香港會計準則第14號	分部報告
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備
香港會計準則第17號	租賃
香港會計準則第18號	收益
香港會計準則第21號	外幣匯率變動的影響
香港會計準則第23號	借貸成本
香港會計準則第24號	關連人士披露
香港會計準則第27號	綜合及獨立財務報表
香港會計準則第28號	於聯營公司的投資
香港會計準則第31號	於共同控制實體的投資
香港會計準則第32號	財務工具：披露及呈列
香港會計準則第33號	每股盈利
香港會計準則第34號	中期財務報告
香港會計準則第36號	資產減值
香港會計準則第37號	撥備、或然負債及或然資產
香港會計準則第38號	無形資產
香港會計準則第39號	財務工具：確認及計量
香港會計準則第40號	投資物業
香港會計準則詮釋第15號	經營租賃－優惠
香港會計準則詮釋第21號	所得稅－收回已重估之非折舊資產

(a) 採納新訂／經修訂香港會計準則第2、7、8、10、12、14、16、17、18、21、23、24、27、28、31、33、34、36、37及38號及香港會計準則詮釋第15號並無導致本集團的會計政策出現重大變動。

簡略而言：

— 香港會計準則第1號影響少數股東權益、應佔聯營公司及共同控制實體除稅後業績淨額及其他披露事項的呈報。

— 香港會計準則第2、7、8、10、12、14、16、17、18、21、23、24、27、28、31、33、34、36、37及38號及香港會計準則詮釋第15號並無對本集團之會計政策構成任何重大影響。

- (b) 香港會計準則第32號及香港會計準則第39號
採納香港會計準則第32號及香港會計準則第39號導致有關其他投資之會計政策有所變動。其他投資被重新歸類為按公平價值列入損益表之財務資產。該等財務資產按公平價值列賬於資產負債表。公平價值的任何變動將於損益表確認。由於本集團已於過往期間採納公平價值模式入賬，故比較數字並無重列。
- (c) 香港會計準則第40號
於過往期間，投資物業公平價值的變動乃以投資物業重估儲備變動之方式處理。倘按組合基準計算之儲備總額不足以抵銷虧蝕，超出虧蝕之數額於損益表內扣除。其後之任何重大盈餘計入損益表，惟以先前扣除之虧蝕數額為限。
於採納香港會計準則第40號後，投資物業公平價值變動所產生的收益或虧損於其產生的期間計入損益表內。而投資物業報廢或售出所產生的收益或虧損則於其報廢或售出的期間於損益表內確認。
由於本集團已於過往期間採納公平價值模式列賬，故本集團毋須重列比較數字。任何調整應計入二零零四年四月一日之保留溢利內，包括重新分類於投資物業的重估儲備持有的任何金額。
- (d) 香港會計準則詮釋第21號
採納經修訂香港會計準則詮釋第21號導致有關計算因重估投資物業所產生之遞延稅項負債之會計政策有所變動。該等遞延稅項負債按透過使用資產收回賬面值帶來之稅務結果而計算。於過往年度，為計算遞延稅項，該等資產之賬面值假設可從銷售收回。

3. 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	177,191	165,791
保安服務	6,178	5,394
清潔服務	3,471	4,430
洗衣服務	1,731	1,082
維修及保養工程	8,945	8,552
相關產品貿易	3,741	2,334
	201,257	187,583
其他收益		
複印服務	229	251
租金收入	88	96
銀行存款利息收入	1,337	96
出售按公平價值列入損益表之財務資產所得收益	—	82
其他收入	308	684
	1,962	1,209
	203,219	188,792

4. 分部資料

(a) 主要呈報方式—業務分部
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。

	截至二零零五年九月三十日止六個月		
	物業管理及 設施管理 港幣千元	物業管理及 設施管理 港幣千元	總計 港幣千元
分部收益	177,191	31,833	209,024
分部之間交易	—	(7,767)	(7,767)
本集團分部營業額	177,191	24,066	201,257
本集團分部業績	15,850	2,708	18,558
扣除收入後之未分配公司開支			(1,763)
利息收入			1,337
經營溢利			18,132
分佔共同控制實體之溢利	392	—	392
分佔聯營公司之虧損	(7)	—	(7)
除稅前溢利			18,517
稅項			(3,016)
期內溢利			15,501
	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 港幣千元	物業管理及 設施管理 港幣千元	總計 港幣千元
分部收益	165,791	28,826	194,617
分部之間交易	—	(7,034)	(7,034)
本集團分部營業額	165,791	21,792	187,583
本集團分部業績	12,489	2,969	15,458
扣除收入後之未分配公司開支			(1,126)
利息及股息收入			96
經營溢利			14,428
分佔共同控制實體之溢利	101	—	101
除稅前溢利			14,516
稅項			(2,698)
期內溢利			11,818

(b) 次要呈報方式—地區分類
由於期內本集團超過90%之業務在香港進行，故並無呈報地區分部分析。

5. 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	
	二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
計入		
出售按公平價值列入損益表之財務資產所得收益	—	82
匯兌收益	25	—
撥回撥備	173	—
扣除		
員工成本，包括董事酬金	146,485	132,335
折舊	1,865	1,946
出售固定資產的虧損	37	130
出售賬項	—	16
租賃土地及樓宇之經營租約	1,689	1,652
匯兌虧損淨額	—	5

6. 稅項
香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零四年：17.5%）作出撥備。海外溢利之稅項乃按期內估計應課稅溢利以集團營運國家之適用稅率計算（二零零四年：無）。
本集團分佔共同控制實體之所得稅開支為港幣72,000元（二零零四年：無），其已錄入綜合損益表內之分佔共同控制實體之溢利項下。

	截至九月三十日止六個月 二零零五年 港幣千元	二零零四年 港幣千元
當期稅項		
— 香港利得稅	3,135	2,225
遞延稅項暫時差異的產生及轉回	(119)	473
	3,016	2,698

7. 股息

中期股息每股普通股港幣2.5仙（二零零四年：港幣2.0仙）

董事會於二零零五年十二月十四日舉行之會議上，議決宣派截至二零零六年三月三十一日止年度之中期股息每股普通股港幣2.5仙。此項中期股息並未於此等簡明財務報表內反映為應付股息，惟將反映作為截至二零零六年三月三十一日止年度之保留溢利分派。

8. 每股盈利
每股基本盈利乃按本公司股權持有人應佔本集團溢利港幣15,539,000元（二零零四年：港幣11,983,000元）及期內已發行普通股加權平均數332,000,000股（二零零四年：332,000,000股）計算。

由於截至二零零五年九月三十日止及截至二零零四年九月三十日止期間並無具攤薄影響之潛在已發行普通股，故並無呈列有關期間之每股攤薄盈利。

9. 資本開支

	投資物業 港幣千元 (附註1)	固定資產 港幣千元
於二零零五年四月一日之期初賬面淨值	1,940	7,902
添置	—	1,478
出售	—	(65)
折舊	—	(1,865)
匯兌調整	—	2
於二零零五年九月三十日之期終賬面淨值	1,940	7,452

附註：投資物業於二零零五年九月三十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。

10. 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。其於各有關結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	19,322	20,898
31至60日	15,416	12,739
61至90日	8,273	10,850
90日以上	3,391	15,412
	46,402	59,899

本集團應收賬款之信貸期一般介乎一至兩個月。

11. 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。其於各有關結算日之賬齡分析如下：

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	4,461	8,633
31至60日	2,485	1,894
61至90日	1,107	959
90日以上	6,790	6,321
	14,843	17,807

本集團應付賬款之信貸期一般介乎一至兩個月。

12. 股本

	二零零五年 九月三十日 港幣千元	二零零五年 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	1,000,000	1,000,000
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	33,200	33,200

13. 股本及儲備

	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	投資物業 估值備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	少數股東權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零五年四月一日，如前呈報	33,200	25,913	1,513	—	—	96,350	—	156,976
將少數股東權益重新歸類為權益部分	—	—	—	—	—	—	200	200
於二零零五年四月一日，經重列	33,200	25,913	1,513	—	—	96,350	200	157,176
期內溢利	—	—	—	—	—	15,539	(38)	15,501
已派二零零五年度末期股息	—	—	—	—	—	(13,280)	—	(13,280)
匯兌調整	—	—	—	—	16	—	7	23
於二零零五年九月三十日	33,200	25,913	1,513	—	16	98,609	169	159,420
於二零零四年四月一日，如前呈報	33,200	25,913	1,513	146	—	86,992	—	147,764
將少數股東權益重新歸類為權益部分	—	—	—	—	—	—	460	460
於採納香港會計準則第40號後在損益表	—	—	—	(146)	—	146	—	—
因採納香港會計準則第21號就重估	—	—	—	—	—	(25)	—	(25)
於二零零四年四月一日，經重列	33,200	25,913	1,513	—	—	87,113	460	148,199
期內溢利	—	—	—	—	—	11,983	(165)	11,818
已派二零零四年度末期股息	—	—	—	—	—	(9,960)	—	(9,960)
於二零零四年九月三十日	33,200	25,913	1,513	—	—	89,136	295	150,057

14. 結算日後事項
於二零零五年十一月三日，Synergis Property and Facility Management (Beijing) Limited（「轉讓人」）與北京實創的科技园經營服務公司（「承讓人甲」）及北京物實天寶科技發展有限公司（「承讓人乙」）訂立股份轉讓協議。據此，轉讓人把其所持於北京實創新昌物業管理有限責任公司（本集團之共同控制實體）的全數股權轉讓予承讓人甲及承讓人乙，代價為人民幣1,500,000元。

財務回顧

資本資源及流動現金

股東資金及營運資金淨額

經計入期內溢利淨額，以及在支付截至二零零五年三月三十一日止財政年度末期股息後，於二零零五年九月三十日，本集團的股東資金增至港幣159,300,000元（二零零五年三月三十一日：港幣157,000,000元）。於二零零五年九月底，本集團的財政狀況依然強勁，營運資金淨額達港幣147,400,000元，其中港幣189,800,000元為流動資產。流動比率為4.5:1，與六個月前比較依然穩健。鑑於本集團的資產負債表狀況堅穩，加上具備充裕財政資源，故本集團正處於有利位置，當可把握未來發展機遇。

貿易應收款項

如二零零四／二零零五年度年報所載，關於物業服務合約應收款項的問題，我們與香港房屋委員會就改善應收款項付款程序一事取得重大進展。貿易應收款項由二零零五年三月三十一日的港幣59,900,000元，減至結算日的港幣46,400,000元。當中超過90日的欠款大幅減少港幣12,000,000元至港幣3,400,000元。

營運及融資活動的主要現金流量

由於收回貿易應收款項的情況大幅改善，經營業務所得現金淨額達港幣25,000,000元，較上一個財政年度上半年錄得的港幣6,900,000元大幅增加港幣18,100,000元。於本六個月期間內，唯一的融資活動現金流出為支付上一個財政年度的末期股息合共港幣13,300,000元。相等於每股港幣1元經營溢利的自由流動現金為港幣1.27元。

期終現金及現金等值總額較上一個結算日（二零零五年三月三十一日）增加港幣11,100,000元至港幣117,200,000元。如下文所述，本集團並無任何銀行負債。

銀行融資

本集團具備充裕的內部現金及銀行融資，足以融資營運所需及把握潛在商機。於二零零五年九月三十日，本集團獲往來銀行提供而尚未動用的銀行融資為港幣84,500,000元（二零零四年：港幣100,000,000元）。此外，本集團於二零零五年九月三十日並無任何借貸。

庫務政策

本集團監察其資產與負債的相對外匯情況，盡量減低外匯風險。在適當情況下，本集團會使用遠期合約等對沖工具管理外匯風險。由於本集團大部份資產與負債均以港幣為單位，故本集團面對的外匯風險甚微。

本集團的銀行融資主要按浮動息率計息。於有需要時，本集團會利用利率掉期合約來管理中短期借貸的利率風險。鑑於本集團具備現金淨額並無任何銀行負債，故本集團面對的利率波動風險甚微。

本集團的一貫政策是不會利用金融衍生工具作投機用途。

人力資源

於二零零五年九月三十日，本集團在中港兩地共僱用了約4,337名員工（二零零四年：4,500名）。

本集團在訂定薪酬政策時會計及集團營運地區的慣例，旨在吸引、挽留及激勵具有卓越才幹的人才及維持其市場競爭力。薪酬待遇包括基本薪金、因本集團業績及個人表現而發放的酌情花紅以及如醫療計劃及退休金等其他福利。內地員工則按照內地福利政策付酬。本集團為管理層僱員推行紅利計劃，激勵彼等努力達成本集團的盈利目標。紅利按既定算式根據本集團溢利計算。

管理層認為與員工維繫緊密關係至為重要，並透過工作坊及刊發定期內部通訊加強內部溝通。此外，本公司亦提供員工發展計劃及培訓課程，以提升員工的整體技術及知識。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

本公司及其任何附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

經審核委員會及核數師審閱

董事會於二零零三年九月十九日議決成立審核委員會，並自本公司股份在香港聯合交易所有限公司買賣的首個交易日（即二零零三年十月九日）起生效。於二零零五年四月一日至二零零五年七月二十八日止期內，本公司的審核委員會由五名成員組成，包括施永青先生、吳家璋教授、黎明先生、曾祥先生及徐耀華先生。施永青先生及黎明先生已於二零零五年七月二十八日舉行的本公司股東週年大會上退任本公司董事職務，並自退任董事職務起亦即時停止擔任審核委員會職務。因此，審核委員會現時由三名成員組成，彼等均為本公司的獨立非執行董事，包括曾祥先生（審核委員會主席）、吳家璋教授及徐耀華先生。審核委員會根據董事會於二零零五年九月十三日通過的經修訂權責範圍履行職務，包括（其中包括）審閱本公司的半年度報告。

本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務報表已經由審核委員會審閱，並由本公司之核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的核數準則第700號審閱。

董事進行證券交易的標準守則

本公司採納上市規則附錄十所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本公司董事進行證券交易的操守準則。經向本公司所有董事作出特定查詢，所有董事確認彼等於截至二零零五年九月三十日止六個月內一直遵守標準守則所規定的標準。

符合企業管治常規守則

於截至二零零五年九月三十日止六個月內，本公司一直遵守上市規則附錄十四所載的企業管治常規守則（「企業管治常規守則」）（不包括守則條文第C.2條內有關自二零零五年七月一日或之後開始的會計期間方始生效的內部監控），惟下述偏離情況除外：

- 一 企業管治常規守則之守則條文第A.4.1條規定，非執行董事應按指定任期獲委任並須膺選連任。本公司所有現任非執行董事均非按指定任期獲委任。然而，所有非執行董事均須按照本公司的細則規定，最少每三年一次在本公司的股東週年大會上輪值告退並膺選連任。本公司目前認為，要求所有非執行董事於股東週年大會上告退及膺選連任的規定，已給予股東投票決定是否批准非執行董事連任的權利。
- 一 企業管治常規守則之守則條文第B.1.1條規定，上市發行人應設立具有特定成文權責範圍的薪酬委員會；有關權責範圍應清楚說明委員會的權限及職責。薪酬委員會的大部份成員應為獨立非執行董事。本公司已於二零零五年九月十三日成立薪酬委員會，由三名成員組成，其中兩名為獨立非執行董事Nicholas David Swain先生（薪酬委員會主席）及吳家璋教授，另一名為非執行董事鄺其志先生。薪酬委員會受董事會於二零零五年九月十三日通過的特定成文權責範圍管限，有關權責範圍已登載於本公司網頁內。
- 一 企業管治常規守則之守則條文第C.3.3條規定，審核委員會的權責範圍須至少包括該守則條文下所載列的職責。董事會已於二零零五年九月十三日遵照企業管治常規守則之守則條文第C.3.3條規定，採納經修訂之審核委員會權責範圍，而有關經修訂之權責範圍已登載於本公司網頁內。
- 一 企業管治常規守則之守則條文第E.1.2條第一部份規定，董事會主席應出席股東週年大會，並安排審核委員會與薪酬委員會的主席，或在任何一位委員會主席缺席時由另一名委員會成員（或如該名委員會成員未能出席，則其適當委任的代表）於股東週年大會上回答提問。由於需要處理其他重要公務，故董事會的非執行主席及副主席均未能出席本公司於二零零五年七月二十八日舉行之股東週年大會。然而，在彼等缺席的情況下，副主席的替代董事已出席並主持上述股東週年大會，並確保大會的各項程序均有序進行。本公司認為，出席上述股東週年大會的董事會及審核委員會成員在能力及人數上均足以解答會上提問。本公司將作出適當安排，以便董事會及各有關委員會之主席能出席於未來舉行之股東週年大會。
- 一 下列企業管治措施於二零零五年十二月十四日獲董事會批准：
為符合企業管治常規守則之守則條文第A.1.7條的規定，董事會已通過成文程序，讓本公司董事按合理要求，尋求獨立專業意見，費用由本公司支付，以協助有關董事履行其對本公司的責任。
有關董事會非執行主席的權責範圍已經修訂。除了於二零零三年九月十九日採納的原有權責範圍內經已載列的職責外，有關權責範圍已擴展至包括企業管治常規守則之守則條文第A.2條所載的守則條文及若干建議最佳常規下的職責。
為符合企業管治常規守則之守則條文第A.5.4條第二部份的規定，本公司採納了標準守則作為若干僱員（即因職務關係而可能會擁有關於本集團證券的未公開之股價敏感資料的僱員）進行證券交易的指引。

承董事會命
公司秘書
陳葉誠

香港，二零零五年十二月十四日

於本公佈日期，董事會成員包括：

- (i) 執行董事葉儀皓女士（副主席）及樊卓雄先生（董事總經理）
- (ii) 非執行董事鄺其志先生
- (iii) 獨立非執行董事吳家璋教授（非執行主席）、曾祥先生、徐耀華先生及Nicholas David Swain先生；及
- (iv) Barry John Buttifant先生（葉儀皓女士的替代董事）

網址：<http://www.synergis.com.hk>

「請同時參閱本公司於經濟日報刊登的內容。」