



## 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)

#### 截至二零零六年三月三十一日止年度之 全年業績公佈

#### 財務摘要

- 本年度之營業額上升2.1%至港幣390,600,000元。
- 毛利上升0.8%至港幣79,800,000元。
- EBITDA<sup>(1)</sup>由去年的港幣34,800,000元上升16.6%至港幣40,600,000元。
- 純利由去年的港幣25,800,000元上升至港幣31,200,000元，大幅增長20.8%。
- 於二零零六年三月三十一日之現金淨額<sup>(2)</sup>高達港幣137,400,000元，顯示充裕的現金狀況。
- 每股盈利由去年的港幣7.8仙上升至港幣9.4仙。
- 擬派末期股息每股港幣4.5仙，連同已付中期股息每股港幣2.5仙，本年度之股息總額為港幣7.0仙。

<sup>(1)</sup> EBITDA指未經扣除利息、稅項、折舊及攤銷前之盈利。

<sup>(2)</sup> 現金淨額代表現金及現金等值減銀行貸款。

#### 主席報告書

致各位股東：

本人欣然向閣下提呈 Synergis Holdings Limited (新昌管理集團有限公司\*) («新昌管理」或「本公司」) 及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零六年三月三十一日止年度之全年業績。此等業績表現反映出我們努力實施過往年度之年報及中期報告中所載之業務策略的成果，包括擴充物業管理業務之客戶基礎，保持在設施管理方面之領導地位，以及透過策略性聯盟及採取「全面解決方案」模式在中國內地 («國內」) 發展我們的業務。

#### 二零零五／二零零六年度財務摘要

於本年度，本集團之營業額增至港幣390,600,000元，較去年上升2.1%。本年度之經營溢利總額達至港幣36,500,000元，較去年上升18.4%。

值得注意的是，純利較去年上升20.8%，達港幣31,200,000元，或每股盈利港幣9.4仙。因此，本人欣然宣佈本公司董事會 («董事會」) 已建議向股東提呈批准派付截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4.5仙。連同已派付之中期股息每股港幣2.5仙，本財政年度之股息總額將為每股港幣7.0仙，派息率為74.4% (二零零五年：77.1%)。上述股息反映本集團充裕的現金狀況及穩健的資產負債表。

#### 全力推動市場多元化

憑藉我們在香港物業及設施管理業界已建立之穩固基礎及領導地位，加上我們致力為客戶提供切合所需的解決方案，令本集團於年內成功擴大客戶基礎，不單客戶所屬之業界類別有所增加，服務之地域覆蓋範圍亦更廣泛。

我們曾在二零零五／二零零六年度中期報告中提及，憑藉新昌管理已有的服務平台，當可提供合適的方案滿足領匯管理有限公司 («領匯」) 管理層、其租戶及客戶的高標準要求及期望，故我們相信，新昌管理正處於有利位置，足以抓緊此業務良機。本人謹此欣然公佈，全賴我們的管理隊伍努力不懈地開拓此業務良機，本集團獲領匯授予兩項管理合約。此兩項合約均屬於港島區 (新昌管理將負責管理

(\* 僅供識別)

領匯於該區之所有設施)及九龍區(我們負責管理領匯於該區之物業組合的23.4%)之主要市場。由於我們現時已負責管理新界區93,359個住宅單位,故上述新增合約將大幅提升我們在香港之市場滲透率,及給予新昌管理更多展示實力的機會。此外,本集團於香港房屋委員會授予的2005年第3號物業服務合約,該合約包括6個公共租住屋邨合共18,320個住宅單位。

此外,新昌管理亦成功實踐其多元化業務發展策略,透過運用其管理基建以及於資訊科技(「資訊科技」)上的投資,取得多項廣泛物業種類的新合約,包括工商業發展項目及教育、文化與體育設施。

由於新昌管理致力於北京及上海發展一個可行及可持續營運的平台,而非單單著眼於在國內爭取市場佔有率,故新昌管理於年內建立了多個主要里程碑。新昌瑞安物業管理(上海)有限公司(「新昌瑞安」)已著手為瑞安房地產有限公司(「瑞安房地產」)位於上海楊浦區之創新風格項目創智天地提供設施管理服務。新昌瑞安更獲上海市房屋土地資源管理局及中華人民共和國建設部頒授重要獎項,以表揚其在管理及安全表現方面之卓越表現。

我們在成功發展「新昌管理平台」(一個以我們的香港基建為藍本,並為瑞安房地產精心設計的平台)的過程中所累積之知識與經驗,讓我們得以把新昌管理之優質管理系統及運作流程,有效地「轉移」至由我們的合資公司—北京金融街新昌物業管理有限公司管理之北京西環廣場。

我們在上海及北京所取得的業務成就及卓越營運成績,為本集團提供進一步拓展國內市場之良機。本集團已夥拍北京金網絡物業管理有限公司(首創置業股份有限公司之相聯公司)成功建立一家合資公司,足以引證本集團所獲得的成就。上述新合資公司現正為發展商之最新概念發展項目—A-Z Town,提供前期管理服務。A-Z Town為北京中央商業區首項「豪布斯卡」(即集酒店/辦公室/停車場/購物商場/會議中心/住宅於一身)的設計概念之綜合建築物。

## 展望

我們認為,穩健增長、企業發展及業務拓展是本集團長期成功發展的主要因素。首先,我們將繼續加強配備分析能力及全面功能之資訊科技平台,進一步提升我們的「一站式」資產管理能力,以配合國際物業發展商及機構房地產投資者更趨複雜的需求。第二,由於我們有信心能為國內客戶提供優質服務,故此我們將加倍努力在這個龐大市場提升本集團之品牌地位,包括在北京成立全外資企業(「外資企業」)及在上海成立深圳外資企業之分行。最後,我們為突顯本集團的服務能力,將增加新的服務範疇及積極尋求收購良機。

本人謹代表董事會感謝所有客戶、業務夥伴、供應商、往來銀行及股東於年內對本集團的鼎力支持。董事會亦謹此對我們每位員工竭誠盡心工作及精益求精之工作態度致以衷心謝意。

主席  
吳家瑋教授

## 全年業績

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」)截至二零零六年三月三十一日止年度之經審核全年業績,連同上一個財政年度之比較數字如下:

## 綜合損益表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
營業額	2	<b>390,555</b>	382,445
銷售成本		<b>(310,712)</b>	(303,216)
毛利		<b>79,843</b>	79,229
其他收益	2	<b>5,044</b>	2,933
投資物業重估盈餘		<b>100</b>	—
出售共同控制實體之收益		<b>378</b>	—
一般及行政開支		<b>(48,889)</b>	(51,352)
經營溢利	4	<b>36,476</b>	30,810
融資成本	5	—	(13)
分佔共同控制實體之溢利／(虧損淨額)		<b>445</b>	(44)
分佔聯營公司之溢利		<b>116</b>	—
除稅前溢利		<b>37,037</b>	30,753
稅項	6	<b>(5,852)</b>	(5,176)
年內溢利		<b>31,185</b>	25,577
歸屬於：			
本公司股權持有人		<b>31,220</b>	25,837
少數股東權益		<b>(35)</b>	(260)
		<b>31,185</b>	25,577
每股盈利	7	<b>港幣 9.4 仙</b>	港幣 7.8 仙
股息	8	<b>23,240</b>	19,920

## 資產負債表

於二零零六年三月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備		6,255	7,902	—	—
投資物業		2,040	1,940	—	—
附屬公司		—	—	83,601	83,601
共同控制實體		1,902	1,996	—	—
聯營公司		541	425	—	—
遞延稅項資產		414	111	215	111
		<u>11,152</u>	<u>12,374</u>	<u>83,816</u>	<u>83,712</u>
<b>流動資產</b>					
在建合約工程		342	1,108	—	—
應收賬款及其他應收款項	9	72,885	66,632	—	—
公用設施按金及預付款項		5,508	3,015	241	252
按公平價值列入損益表之財務資產		—	8,203	—	—
應收附屬公司款項		—	—	31,636	33,937
應收關連公司款項		181	258	—	—
可收回稅項		398	1,105	—	—
銀行結餘及現金		137,432	106,110	44,637	37,503
		<u>216,746</u>	<u>186,431</u>	<u>76,514</u>	<u>71,692</u>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	10	57,818	39,157	1,955	1,323
應付直接控股公司款項		454	588	—	—
應付關連公司款項		63	63	—	—
應付稅項		1,501	732	—	—
		<u>59,836</u>	<u>40,540</u>	<u>1,955</u>	<u>1,323</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>156,910</u>	<u>145,891</u>	<u>74,559</u>	<u>70,369</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>168,062</u>	<u>158,265</u>	<u>158,375</u>	<u>154,081</u>
<b>資本及儲備</b>					
股本		33,200	33,200	33,200	33,200
儲備		133,471	123,776	125,175	120,881
		<u>166,671</u>	<u>156,976</u>	<u>158,375</u>	<u>154,081</u>
少數股東權益		171	200	—	—
<b>權益總額</b>		<u>166,842</u>	<u>157,176</u>	<u>158,375</u>	<u>154,081</u>
<b>非流動負債</b>					
長期服務金負債		315	168	—	—
遞延稅項負債		905	921	—	—
		<u>168,062</u>	<u>158,265</u>	<u>158,375</u>	<u>154,081</u>

## 綜合權益變動表

截至二零零六年三月三十一日止年度

	附註	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元 (經重列)
於四月一日之權益總額			
如前呈報為權益		157,176	147,764
如前分開呈報為少數股東權益		—	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	1(d)	—	(25)
於四月一日之權益總額，經重列		157,176	148,199
年內溢利		31,185	25,577
已付股息	8	(21,580)	(16,600)
匯兌差額		61	—
於三月三十一日之權益總額		166,842	157,176

## 綜合現金流量表

截至二零零六年三月三十一日止年度

		二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
經營業務產生之現金流量			
經營業務產生之現金		47,085	36,015
已付利息		—	(49)
已付香港利得稅		(4,695)	(5,662)
經營業務產生之現金淨額		42,390	30,304
投資業務產生之現金流量			
購買物業、廠房及設備		(1,966)	(5,860)
出售物業、廠房及設備所得款項		32	94
出售按公平價值列入損益表之財務資產所得款項		8,203	1,002
出售共同控制實體所得款項		1,427	—
已收利息		3,316	508
給予一家共同控制實體之股東墊款		(500)	—
向一家聯營公司注入資金		—	(425)
投資業務產生／(耗用)之現金淨額		10,512	(4,681)
融資業務產生之現金流量			
償還銀行貸款		—	(20,000)
已派股息		(21,580)	(16,600)
融資業務耗用之現金淨額		(21,580)	(36,600)
現金及現金等值之增加／(減少)淨額		31,322	(10,977)
於四月一日之現金及現金等值		106,110	117,087
於三月三十一日之現金及現金等值		137,432	106,110
現金及現金等值結存分析：			
銀行結餘及現金		137,432	106,110

財務報表附註

1. 編製基準

財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）之規定編製。財務報表乃按歷史成本慣例而編製，並已就按公平價值列賬之投資物業重估結果及按公平價值列入損益表之財務資產作出調整。

按香港財務報告準則編製之財務報表需使用若干關鍵的會計估計。而管理層亦須於應用公司會計政策的過程中作出判斷。

採納新訂／經修訂香港財務報告準則

本集團採納了以下與本集團業務有關之新訂／經修訂香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則詮釋。二零零五年度比較數字只有在採納新香港會計準則之情況下，根據有關規定之規定予以重列。

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19號（修訂）	僱員福利－精算損益、集團計劃及披露
香港會計準則第21號	匯率變更之影響
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1、2、7、8、10、12、14、16、17、18、19（修訂）、21、23、24、27、28、31、33、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、19（修訂）、21、23、27、28、31、33、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。
- － 香港會計準則第24號影響關連人士之辨識及若干其他關連人士之披露。

(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號導致有關分類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資產負債表。公平價值之任何變動將於損益表確認。由於本集團已於過往年度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

於過往年度，投資物業公平價值之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。其後之任何重估盈餘計入損益表，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之收益或虧損於其產生之期間計入損益表內。而投資物業報廢或售出所產生之收益或虧損則於其報廢或售出之期間於損益表內確認。

由於本集團已於過往年度採納公平價值模式列賬，故本集團毋須重列比較數字。投資物業之重估儲備持有之金額已作出適當調整重新分類至二零零四年四月一日之保留溢利。

採納香港會計準則第40號對財務報表之影響如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
投資物業重估儲備減少	—	146
保留溢利增加	—	146
收入增加	<b>100</b>	—

(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，遞延稅項負債乃根據該等資產之賬面值可從銷售收回之基準計算。

採納香港會計準則詮釋第21號對財務報表之影響如下：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
遞延稅項負債增加	18	25
保留溢利減少	—	25
稅項開支增加	18	—
(e) 香港會計師公會就現有準則頒佈了若干新準則、修訂及詮釋（「新準則」），有關新準則於二零零六年一月一日或以後開始之會計期間生效。本集團並未於截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表提早採納該等新準則，並正評估該等新準則對未來會計期間之影響。		
新準則包括：		
香港會計準則第1號（修訂）	資本披露	
香港會計準則第21號（修訂）	滙率變更之影響—於外國業務之投資淨額	
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露事項	
香港財務報告準則—詮釋第4號	釐定一項安排是否包括租賃	

## 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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
營業額		
物業管理及設施管理服務	343,161	337,929
保安服務	10,854	10,865
清潔服務	10,512	9,481
洗衣服務	2,667	2,123
維修及保養工程	17,132	17,436
相關產品貿易	6,229	4,611
	<u>390,555</u>	<u>382,445</u>
其他收益		
複印服務	380	702
租金收入	179	184
會員活動收入	657	180
銀行存款利息收入	3,453	508
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	375	1,277
	<u>5,044</u>	<u>2,933</u>
	<u>395,599</u>	<u>385,378</u>

### 3. 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。

	二零零六年		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	
分部收益	343,161	57,961	401,122
分部之間交易	—	(10,567)	(10,567)
本集團分部營業額	<b>343,161</b>	<b>47,394</b>	<b>390,555</b>
本集團分部業績	<b>29,990</b>	<b>6,051</b>	<b>36,041</b>
扣除收入後之未分配公司開支			(3,018)
利息收入			3,453
經營溢利			36,476
分佔共同控制實體之溢利	445	—	445
分佔聯營公司之溢利	116	—	116
除稅前溢利			37,037
稅項			(5,852)
年內溢利			31,185
少數股東權益			35
本公司股權持有人應佔溢利			<b>31,220</b>
分部資產	156,686	22,898	179,584
共同控制實體	1,902	—	1,902
聯營公司	541	—	541
未分配資產			45,059
可收回稅項			398
遞延稅項資產			414
資產總值			<b>227,898</b>
分部負債	49,784	6,390	56,174
未分配負債			2,476
應付稅項			1,501
遞延稅項負債			905
負債總額			<b>61,056</b>
資本開支	1,764	202	1,966
折舊	3,279	272	3,551



	二零零五年 (經重列)		
	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
分部收益	337,929	60,574	398,503
分部之間交易	—	(16,058)	(16,058)
本集團分部營業額	<u>337,929</u>	<u>44,516</u>	<u>382,445</u>
本集團分部業績	<u>25,413</u>	<u>7,315</u>	<u>32,728</u>
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)
分佔共同控制實體虧損淨額	(44)	—	(44)
除稅前溢利			30,753
稅項			(5,176)
年內溢利			25,577
少數股東權益			260
本公司股權持有人應佔溢利			<u>25,837</u>
分部資產	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			<u>198,805</u>
分部負債	31,122	6,874	37,996
未分配負債			1,980
應付稅項			732
遞延稅項負債			921
負債總額			<u>41,629</u>
資本開支	5,716	144	5,860
折舊	3,725	328	4,053

(b) 次要呈報方式－地區分部

年內，本集團超過90%主要業務均在香港進行，故並無呈報地區分部分分析。

4. 經營溢利

經營溢利經計入及扣除下列各項後列賬：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 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
匯兌收益淨額	17	—
撥回應收款項減值撥備	173	—
扣除		
員工成本，包括董事酬金	285,521	284,935
折舊	3,551	4,053
核數師酬金	619	627
出售物業、廠房及設備之虧損	32	160
應收款項減值撥備	—	297
土地及樓宇之經營租約	3,038	3,287

5. 融資成本

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
銀行貸款之利息開支	—	13

由於銀行貸款已於去年全數償還，故本年度並無利息開支（二零零五年：實際年利率1.0%）。

6. 稅項

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率17.5%（二零零五年：17.5%）作出撥備。由於本集團於年內在中國內地並無任何估計應課稅收入，故並無就海外所得稅提出撥備（二零零五年：無）。

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 年內撥備	6,175	5,056
— 過往年度超額撥備	(4)	(425)
遞延稅項暫時差異之產生及轉回	(319)	545
	<u>5,852</u>	<u>5,176</u>

7. 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31,220,000元（二零零五年：港幣25,837,000元）及年內已發行普通股加權平均數332,000,000股（二零零五年：332,000,000股）計算。

由於截至二零零六年三月三十一日及截至二零零五年三月三十一日止年度並無具攤薄影響之潛在已發行普通股，故並無呈列有關年度之每股攤薄盈利。

8. 股息

(a) 本年度應付本公司股權持有人之股息：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
已宣佈及派付之中期股息每股港幣2.5仙（二零零五年：每股港幣2.0仙）	8,300	6,640
擬派末期股息每股港幣4.5仙（二零零五年：每股港幣4.0仙）	14,940	13,280
	<u>23,240</u>	<u>19,920</u>

(b) 屬於上一個財政年度，並於年內批准並支付予本公司股權持有人之應付股息：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
末期股息每股港幣4.0仙（二零零五年：每股港幣3.0仙）	13,280	9,960

於二零零六年七月十三日舉行之會議上，董事建議派付截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4.5仙。此項擬派股息並未於財務報表內反映為應付股息，惟將反映為截至二零零七年三月三十一日止年度之保留溢利分派。

9. 應收賬款及其他應收款項

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應收賬款	56,613	60,178
減：應收款項減值撥備	—	(279)
	<u>56,613</u>	<u>59,899</u>
應收保固金	985	520
其他應收款項	15,287	6,213
	<u>72,885</u>	<u>66,632</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：

	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30日	25,162	20,898
31至60日	15,674	12,739
61至90日	9,572	10,850
90日以上	6,205	15,412
	<u>56,613</u>	<u>59,899</u>

應收賬款之賬面值與其公平價值相若。

10. 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
應付賬款	33,485	17,807	—	—
應付保固金	218	155	—	—
其他應付款項及應計費用	24,115	21,195	1,955	1,323
	<u>57,818</u>	<u>39,157</u>	<u>1,955</u>	<u>1,323</u>

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：

	本集團		本公司	
	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元	二零零六年 港幣千元	二零零五年 港幣千元
0至30日	19,768	8,633	—	—
31至60日	3,362	1,894	—	—
61至90日	1,536	959	—	—
90日以上	8,819	6,321	—	—
	<b>33,485</b>	<b>17,807</b>	<b>—</b>	<b>—</b>

### 末期股息

董事會建議派付截至二零零六年三月三十一日止年度之末期股息每股港幣4.5仙（二零零五年：每股港幣4.0仙）。待股東於應屆股東週年大會上作出批准後，擬派末期股息將於二零零六年九月十五日（星期五）派付予於二零零六年九月八日（星期五）名列於本公司股東名冊之股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零六年九月五日（星期二）至二零零六年九月八日（星期五）（首尾兩日包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確保合資格獲派擬派末期股息及出席應屆股東週年大會，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零零六年九月四日（星期一）下午四時正前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至1716室，辦理過戶登記手續。

## 管理層討論及分析

### 業績及業務回顧

#### 財務表現

##### 概覽

於本年度，市場競爭仍然激烈。透過堅守新昌管理之企業價值，以及採取「全面解決方案」模式提供服務，本集團繼續贏得客戶的信任與信心。我們的努力不單令本年度之財務業績有所改善，更贏得客戶及政府機構之嘉獎。營業額上升2.1%至港幣390,600,000元，而毛利則保持穩定維持於接近港幣80,000,000元的水平。股東應佔溢利為港幣31,200,000元，較去年上升20.8%。股東權益回報率及每股盈利分別為19.3%（二零零五年：16.9%）及港幣9.4仙（二零零五年：港幣7.8仙）。

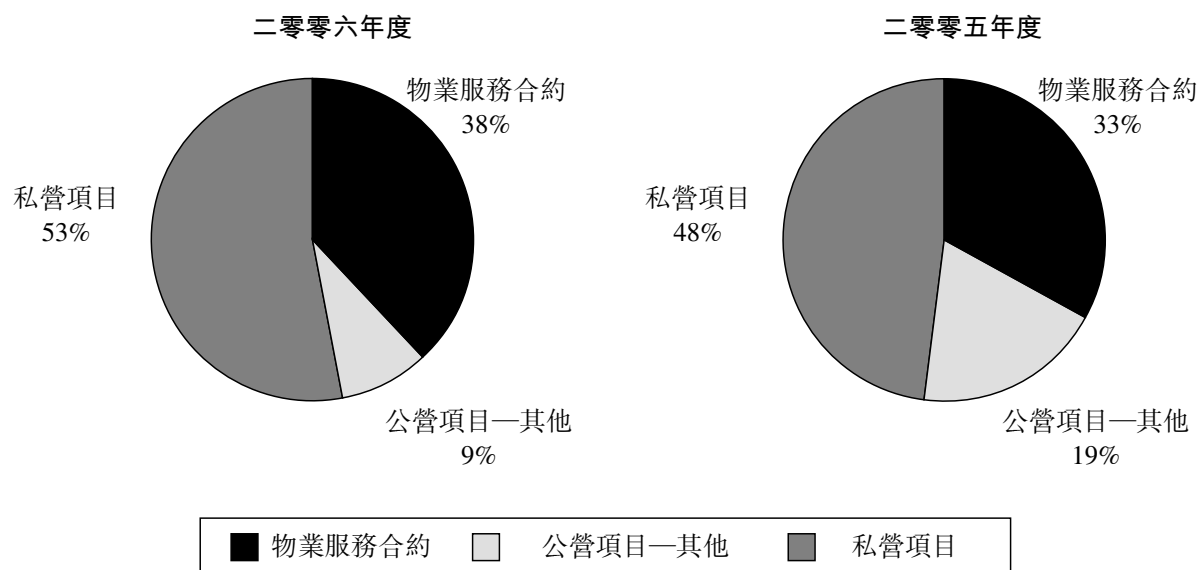
### 分部業績

#### 物業管理及設施管理服務

本集團87.9%之營業額乃來自我們的核心業務分部—物業管理及設施管理業務。儘管與政府產業署（「政府產業署」）所訂立一份重大的服務合約經已屆滿（有關詳情請參閱下文「回顧年度內之重大業務及營運事項最新資料」一段的討論），惟此業務分部呈報之營業額仍較去年之營業額港幣337,900,000元增加1.5%。新近取得之私營項目全包賬式合約（「全包賬式合約」）及於一項2005年第3號新物業服務合約（「物業服務合約」）（有關詳情亦請參閱下文「回顧年度內之重大業務及營運事項最新資料」一段）為帶動業績改善之主要因素。

本集團之全包賬式合約與經理人酬金合約，分佔營業額之比例繼續保持穩定，透過達致上述穩定比例，毛利率得以保持平穩達20.4%，而去年則為20.7%。此外，本集團已將重點投放於拓展及擴充客戶基礎上。下圖反映我們成功逐步轉變我們的客戶組合，引致私營項目之合約比例不斷增加。

圖：按營業額劃分之客戶組合



透過有效控制成本，本集團得以削減整體一般及行政開支達9.3%。因此，此業務分部錄得除稅前溢利港幣30,000,000元，較去年的港幣25,400,000元上升18.0%。

#### 物業管理及設施管理支援服務

於本年度，此業務分部在扣除分部間對銷後之營業額上升6.5%至港幣47,400,000元（二零零五年：港幣44,500,000元）。然而，由於材料及勞工成本不斷上升，致使毛利率由去年的24.0%下跌至本年度的19.0%，而回顧年度的除稅前溢利亦相應下跌17.3%至港幣6,100,000元（二零零五年：港幣7,300,000元）。

#### 共同控制實體

新昌瑞安物業管理（上海）有限公司（「新昌瑞安」）成功增加其物業之組合類型及規模。新項目均為瑞安房地產有限公司（「瑞安房地產」）之旗艦物業，包括上海創智天地、翠湖天地第1、2期及瑞虹新城第2期。本集團於上海之組合規模由去年的446,000平方米增至755,690平方米。此合資公司已發展至為本集團提供溢利貢獻，帶來除稅前溢利港幣95,000元。

年內，本集團出售其於北京中關村成立並由合資雙方各佔50%股權之共同控制實體，北京實創新昌物業管理有限責任公司之全部權益予其合營夥伴。於本年度錄得之出售溢利為港幣378,000元。是項出售事項讓新昌管理得以具效益地分配資源，用於其他具策略性合資公司中發展及實施其管理以及建其於資訊科技上的運作流程，和透過其在深圳與北京成立的全外資企業取得穩定的業務增長。

#### 其他收益

本集團之其他收益較去年上升72.0%至港幣5,000,000元，原因為利率上升令利息收入大幅增加及謹慎監察財務管理所致。

#### 業務及營運回顧

##### 概覽

於本年度，新昌管理在香港合共管理205個項目，較上一個財政年度年末時微跌4.7%，但較截至二零零五年九月三十日止六個月期間上升6.8%。出現上述跌幅，主要歸因於政府產業署合約於二零零五年八月屆滿所致。旗下商業設施之管理組合下跌14.2%，由1,760,000平方米減至1,510,000平方米，而住宅設施之管理組合則上升7.6%，由141,331個單位增至152,035個單位。經計入本集團之中國內地（「國內」）的物業組合後，本集團合共管理215個項目及2,050,000平方米的非住宅設施。

#### 回顧年度內之重大業務及營運事項最新資料

##### 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提供優質服務並獲得政府產業署之卓越表現評級，惟本集團於再次投標時未能成功取得有關合約。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，較政府產業署在招標時所訂的最低工資要求高出47.5%（詳情已於本公司截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告中披露）。然而，本集團於年內獲取數項其他大型合約，足以抵銷政府產業署合約屆滿之影響。

## 成功轉變本集團之物業管理組合

我們重視改善運作流程，以及利用科技以提升營運效率及監察服務表現，更重要的是，我們致力招聘及挽留合適人才，此種種皆使我們得以成功實踐多元化策略，這點可由本集團於回顧年度內及截至本公佈刊發日期止所取得的項目中得以引證。有關項目載列如下：

- (a) **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、康馨園、威豪花園及麗沙灣別墅。
- (b) **設施管理及非住宅項目**：本集團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（由香港房屋協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、金基工業大廈及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內的領導地位。
- (c) **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，以提升營運效率、提供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設施維修保養服務範疇至設有多個銷售點（例如：連鎖餐廳）的機構及企業客戶。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。
- (d) **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之物業服務合約時所採取非常激烈之價格競爭，惟本集團仍能成功取得二零零五年第3號的物業服務合約，該合約包括6個公共租住屋邨合共約19,000個住宅單位。此外，新昌管理亦取得在租者置其屋計劃項目下的另一個公共租住屋邨—建生邨之管理合約。
- (e) **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

新昌管理一直致力在國內建立品牌地位，並於本集團之兩個大型城市據點—北京及上海，建立多項里程碑。

### (a) 上海合資公司之業務

憑藉在上海已建立的資深盡責管理隊伍，新昌瑞安已開始為創智天地之創智坊提供設施管理服務，並為創智天地廣場提供前期管理服務。創智坊為瑞安房地產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的多功能社區，專為學者及企業家等人士而設。

除了創智天地項目外，新昌瑞安亦已於二零零六年一月接管瑞安房地產之高級住宅發展項目—翠湖天地御苑之前期管理工作。翠湖天地御苑為總樓面面積約136,000平方米的豪華住宅綜合建築物，包括多幢「牙迪高」式設計風格的多層大廈，合共645個住宅單位及一個7,000平方米的豪華住客會所。此發展項目毗鄰世界知名的優質生活及商業區—上海「新天地」。

### (b) 北京合資公司之業務

如主席報告書所述，憑藉我們在上海累積所得之寶貴經驗及知識，我們得以有效及具效益地把新昌管理之優質管理系統及運作流程「轉移」至我們旗下另一家合資公司—北京金融街新昌物業管理有限公司。在九個月的前期管理過去後，我們的管理隊伍已開始為北京西環廣場之業主及租戶，包括凱德置地，提供專業及優質的物業及設施管理服務。

為了加速我們在北京市場之發展，新昌管理於二零零六年三月與北京金網絡物業管理有限公司（「金網絡」）簽訂合同，成立一家各佔50%權益之新合資公司。首創置業股份有限公司乃金網絡集團之重要股東。新合資公司—新昌金網絡物業管理（北京）有限公司（「新昌金網絡」）之首個項目為於北京朝陽區之A-Z Town。A-Z Town乃由首創置業股份有限公司及新加坡政府投資產業公司共同發展之項目。該項目之總樓面面積約為400,000平方米，乃首個採用豪布斯卡（即集酒店／辦公室／停車場／購物商場／會議中心／住宅於一身）的設計概念之綜合中高檔住宅社區，並配備公園、住宅、購物商場、辦公大樓、食肆、娛樂設施、會所及幼兒園等全面設施。新昌金網絡已著手為A-Z Town提供前期管理工作，並將於二零零七年三月接管該項目之管理工作。

### (c) 深圳全外資企業

憑藉已建立之業務平台、我們對國內市場特性之深入了解，以及對提供物業及設施管理服務在運作上的複雜性，我們在深圳的全外資企業獲得數項合約，為其他著名發展商提供顧問及管理服務。新昌管理為上海永新花苑第2.5期及第3期提供管理顧問服務。該項目由一個植根香港之上海發展商—永新集團發展。於二零零六年四月，我們的深圳全外資企業開始為位於上海徐家匯面積逾127,760平方米之豪華別墅式住宅物業—永新花苑第1期、第2期及第2.5期提供管理服務。此外，本集團成功取得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。

### 展望 香港

新昌管理為資產及設施管理之「全面解決方案」服務供應商。本集團不斷在人力資源及資訊科技方面作出重大投資，旨在提升實力，使本集團得以配合不同類型客戶瞬息萬變的需求。此外，我們亦積極物色優質收購機會，以不斷提升我們的服務質素以及提供縱合服務之好處。

儘管近期全球證券市場作出調整，除非出現特殊的不可預見情況，否則我們對香港二零零六年之整體營商環境表示樂觀。然而，鑑於環球經濟環境存在有關利率、能源成本及政治等方面之不明朗因素，故私營及公營機構仍將主力控制成本以及發展彼等之核心業務。上述營商氣氛將會加重物業及設施管理業在價格及競爭等方面之壓力。儘管如此，此情況將帶來更多有關設施管理業務之商機。憑藉本集團之先進技術及優秀人才，我們於來年將全力發展特定的優質市場，此等市場之客戶所認同及重視的不單是新昌管理之經驗及營運專業知識，還有我們「全面資產管理」的管理哲學，即透過使用技術及專業技能，了解客戶之獨特需要，並為客戶之業務帶來深遠成果或提升客戶之生活質素。其中一位此類客戶為領匯管理有限公司（「領匯」）。

如主席報告書所述，新昌管理於二零零六年六月獲領匯授予兩項管理合約。該等合約涉及總樓面面積逾245,200平方米之21個商場及10,480個泊車位。該等合約均屬於港島區（新昌管理將負責管理領匯在該區之所有設施，包括赤柱廣場及小西灣邨商場）及九龍區（我們負責管理領匯在該區之組合的23.4%）之主要市場。有關合約為期3年，分別於二零零六年六月及七月開始生效。新昌管理能取得上述商機，在於其擁有的管理解決方案平台，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。

我們將繼續投入資源，包括招攬及挽留具卓越才幹且竭力投入之人才，並提升我們的資訊科技平台，確保我們的服務乃以客為本，兼具成本效益。

### 中國內地

我們將繼續尋找有助我們發展國內業務之策略性良機。憑藉我們從北京及上海合資公司的業務所獲得之知識與經驗，本集團正處於有利位置，透過在北京成立一家全外資企業，加快我們在國內市場之業務發展。為了令間歇出現過熱情況之國內物業市場能軟著陸，中國政府最近公佈若干措施調控物業市場。我們相信，此舉只會對整體物業市場構成溫和影響，而市場對優質物業管理服務之需求將不會受到影響。特別是，隨著有關房地產投資基金（特別是具有內地物業組合者）之公眾市場不斷發展，我們相信，如要保持物業組合之質素及價值以及企業之品牌地位，有關金融機構及房地產發展商必須外聘專業資產管理公司。鑑於我們在中港兩地之優秀往績，加上我們既有的資訊科技基建及專業服務模式，我們有信心我們正處於有利位置去獲取國內不斷湧現之商機。

### 財務回顧

#### 資本資源及流動現金

於二零零六年三月三十一日，本集團之股東資金增加6.1%至港幣166,800,000元（二零零五年：港幣157,200,000元）。股東資金於年內之變動詳情載於綜合權益變動表。本集團於二零零六年三月三十一日之資產總值為港幣227,900,000元，當中港幣216,700,000元為流動資產，流動比率為3.6:1。於結算日，現金及現金等值總額增加港幣31,300,000元至港幣137,400,000元（二零零五年：港幣106,100,000元）。下文所載之現金結餘及可供動用之銀行融資為本集團提供充裕的資金，足以應付業務運作所需；並讓本集團得以把握未來發展機遇。

#### 應收賬款

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賬款的問題，我們與房屋委員會就改善收回程序一事取得重大進展。應收賬款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56,600,000元。當中超過90日之欠款大幅減少港幣9,200,000元，減至二零零六年三月三十一日的港幣6,200,000元。

### 營運及融資活動之主要現金流量項目

年內，經營業務所得現金淨額增加港幣12,100,000元至港幣42,400,000元，而去年則為港幣30,300,000元。每港幣1元經營溢利之自由流動現金相應增加37.5%至港幣1.1元（二零零五年：港幣0.8元）。本集團繼續維持穩固現金來源。其他主要現金流出包括支付合共港幣21,600,000元（二零零五年：港幣16,600,000元）之股息及有關係統軟件及設備之資本開支港幣2,000,000元（二零零五年：港幣5,900,000元）。

### 銀行融資

本集團一般以內部產生之財務資源為業務運作提供所需資金。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藏商機。於二零零六年三月三十一日，本集團獲往來銀行提供而尚未動用之銀行融資為港幣109,200,000元（二零零五年：港幣96,000,000元）。此外，本集團於二零零六年三月三十一日並無借貸。

### 庫務政策

本集團監察其資產與負債之相對外匯情況，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，故本集團面對之外匯風險甚微。

本集團之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之利率風險。鑑於本集團具備現金淨額並無任何銀行負債，故本集團面對之利率波動風險甚微。

本集團之一貫政策是不會利用金融衍生工具作投機用途。

### 人力資源

於二零零六年三月三十一日，本集團在香港及國內僱用員工總人數約為4,100名（二零零五年：4,600名）員工。

本集團在訂定薪酬政策時會參考當時之市場情況，並制定一套與表現掛鈎的獎賞制度，旨在維持市場競爭力，並吸引及挽留具有卓越才幹之人才。香港員工之薪酬待遇包括基本薪金、酌情花紅，以及如醫療計劃及退休金等其他福利。國內員工按照內地市場條款及福利政策付酬。

本集團為高級管理人員推行花紅計劃，激勵彼等努力使其表現達到本集團之整體盈利及業務發展目標。有關管理層花紅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

本公司或其任何附屬公司於年內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

### 經審核委員會審閱

本公司審核委員會現時由三名成員組成，包括曾祥先生（審核委員會主席）、吳家瑋教授及徐耀華先生。本公司截至二零零六年三月三十一日止年度之財務報表已經由審核委員會審閱。

### 董事進行證券交易的標準守則

董事會採納了香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載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二零零六年三月三十一日止年度內一直遵守標準守則所載之規定準則。

### 符合企業管治常規守則之規定

除了偏離企業管治常規守則第A.4.1條有關非執行董事須按指定任期獲委任之規定及企業管治常規守則第E.1.2條上半部有關董事會主席應出席股東週年大會之規定外，本公司於截至二零零六年三月三十一日止年度內一直應用上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》（「企業管治常規守則」）之原則，並遵守企業管治常規守則各項適用守則條文之規定（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以後會計期間方始生效之內部監控）。關於年內出現之其他偏離情況，本公司已於截至二零零五年九月三十日止六個月之中期報告內披露，並已採取措施確保符合該有關守則條文之規

定。上述兩項偏離守則條文規定之詳情連同經過深思熟慮得出之理由，以及本公司就其他企業管治常規守則條文之遵守情況詳載於本公司截至二零零六年三月三十一日止年度年報中之企業管治報告內，有關年報將於二零零六年七月底或之前寄發予各股東。

承董事會命  
公司秘書  
陳葉誠

香港，二零零六年七月十三日

於本公佈日期，董事會成員包括：

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

網址：<http://www.synergis.com.hk>

「請同時參閱本公布於經濟日報刊登的內容。」