



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)

截至二零零八年三月三十一日止年度之全年業績公佈

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 (統稱「本集團」) 截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合全年業績，連同上一個財政年度之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	附註	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	2	430,488	367,753
銷售成本	5	(344,141)	(288,543)
毛利		86,347	79,210
其他收入	3	6,172	6,289
一般及行政開支	5	(60,439)	(60,052)
經營溢利		32,080	25,447
分佔一家共同控制實體之虧損		(4)	—
分佔一家聯營公司之溢利		533	291
除稅前溢利		32,609	25,738
稅項	6	(5,413)	(4,062)
年內溢利		27,196	21,676
歸屬於：			
本公司股權持有人		26,304	21,123
少數股東權益		892	553
		27,196	21,676
股息	7	24,900	20,916
每股盈利	8		
— 基本		港幣 7.9 仙	港幣 6.4 仙
— 攤薄		港幣 7.9 仙	不適用

(* 僅供識別)

資產負債表

於二零零八年三月三十一日

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
資產				
非流動資產				
物業、廠房及設備	3,789	5,550	—	—
投資物業	2,080	2,060	—	—
附屬公司	—	—	84,414	83,601
共同控制實體	818	743	—	—
聯營公司	1,472	832	—	—
預付款項	6,504	—	—	—
遞延稅項資產	292	516	84	313
非流動資產總額	14,955	9,701	84,498	83,914
流動資產				
在建合約工程	156	60	—	—
應收賬款及其他應收款項	9 69,436	67,125	—	—
公用設施按金及預付款項	4,928	7,087	211	236
應收直接控股公司款項	80	—	—	—
應收附屬公司款項	—	—	49,380	56,171
應收關連公司款項	7	465	—	—
可收回稅項	97	347	—	—
銀行結餘及現金	136,710	142,527	35,250	23,484
流動資產總額	211,414	217,611	84,841	79,891
資產總額	226,369	227,312	169,339	163,805
權益				
本公司股權持有人應佔資本及儲備				
股本	33,200	33,200	33,200	33,200
儲備				
— 擬派股息	17,264	13,280	17,264	13,280
— 其他	121,492	119,280	117,344	114,778
	171,956	165,760	167,808	161,258
少數股東權益	1,985	800	—	—
權益總額	173,941	166,560	167,808	161,258

資產負債表(續)

於二零零八年三月三十一日

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
附註				
負債				
非流動負債				
長期服務金負債	314	260	—	—
遞延稅項負債	412	649	—	—
非流動負債總額	726	909	—	—
流動負債				
應付賬款及應計費用	10 47,811	56,772	1,531	2,547
應付直接控股公司款項	—	542	—	—
應付關連公司款項	1,750	1,786	—	—
應付稅項	2,141	743	—	—
流動負債總額	51,702	59,843	1,531	2,547
負債總額	52,428	60,752	1,531	2,547
權益及負債總額	226,369	227,312	169,339	163,805
流動資產淨值	159,712	157,768	83,310	77,344
資產總額減流動負債	174,667	167,469	167,808	161,258

綜合權益變動表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	歸屬於本公司股權持有人							少數股東	
	股本 港幣千元	股份溢價 港幣千元	合併儲備 港幣千元	僱員購 股權儲備 港幣千元	匯兌儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
二零零六年四月一日	33,200	25,913	1,513	—	55	105,990	166,671	171	166,842
年內溢利	—	—	—	—	—	21,123	21,123	553	21,676
已派二零零六年度末期股息(附註7)	—	—	—	—	—	(14,940)	(14,940)	—	(14,940)
已派二零零七年度中期股息(附註7)	—	—	—	—	—	(7,636)	(7,636)	—	(7,636)
購股權計劃	—	—	—	498	—	—	498	—	498
重新歸類共同控制實體為附屬公司	—	—	—	—	—	—	—	247	247
一家附屬公司清盤	—	—	—	—	—	—	—	(171)	(171)
匯兌差額	—	—	—	—	44	—	44	—	44
二零零七年四月一日	33,200	25,913	1,513	498	99	104,537	165,760	800	166,560
年內溢利	—	—	—	—	—	26,304	26,304	892	27,196
已派二零零七年度末期股息(附註7)	—	—	—	—	—	(13,280)	(13,280)	—	(13,280)
已派二零零八年度中期股息(附註7)	—	—	—	—	—	(7,636)	(7,636)	—	(7,636)
購股權計劃	—	—	—	315	—	—	315	—	315
出售一家附屬公司部分權益	—	—	—	—	—	—	—	109	109
匯兌差額	—	—	—	—	493	—	493	184	677
二零零八年三月三十一日	33,200	25,913	1,513	813	592	109,925	171,956	1,985	173,941

綜合現金流量表

截至二零零八年三月三十一日止年度

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
經營業務產生之現金	14,584	31,256
已付所得稅	(3,803)	(5,127)
經營業務產生之現金淨額	10,781	26,129
投資業務產生之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(844)	(2,424)
出售物業、廠房及設備所得款項	17	20
向一家共同控制實體注入資本	—	(743)
出售一家附屬公司部分權益所得款項	55	—
一家附屬公司清盤所流出之現金淨額	—	(185)
已收利息	4,584	4,874
投資業務產生之現金淨額	3,812	1,542
融資業務產生之現金流量		
已派股息	(20,916)	(22,576)
融資業務耗用之現金淨額	(20,916)	(22,576)
現金及現金等值之(減少)/增加淨額	(6,323)	5,095
年初之現金及現金等值	142,527	137,432
銀行結餘及現金匯兌收益	506	—
年末之現金及現金等值	136,710	142,527
現金及現金等值結餘分析：		
銀行結餘及現金	136,710	142,527

財務報表附註

1. 編製基準

綜合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」)編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，並已就按公平值列入損益表之投資物業與若干財務資產及財務負債的重估結果作出調整。

按香港財務報告準則編製之綜合財務報表需採用若干關鍵的會計估算，而管理層亦須於應用本公司的會計政策的過程中作出判斷。

(a) 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，並須於截至二零零八年三月三十一日止財政年度強制採納之香港財務報告準則之新訂準則、修訂及詮釋。

香港會計準則第1號(修訂)	呈列財務報表：資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露事項
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告準則第2號之範疇
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易

- 一 香港會計準則第1號(修訂)及香港財務報告準則第7號規定有關金融工具及資本管理的新披露事項，對本集團金融工具的分類及估值並無任何影響。
- 一 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號禁止於中期期間按成本值列賬的商譽、權益工具投資及財務資產投資所確認之減值虧損在其後的結算日撥回。該詮釋對本集團的財務報表並無任何影響。
- 一 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號及第11號對本集團的政策並無重大影響。

(b) 於二零零七年生效但與本集團業務無關的詮釋

下列已頒佈的詮釋須於二零零六年六月一日或以後的會計期間強制採納，但與本集團業務無關：

香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估嵌入式衍生工具
-----------------------	-------------

(c) 於截至二零零八年三月三十一日止年度尚未生效且本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋

以下之準則、現有準則之修訂及詮釋已頒佈，並強制本集團必須於二零零八年一月一日或之後開始的會計期間採用，惟本集團並無提早採納：

	在下列日期或其後 開始的會計期間生效
香港會計準則第1號(經修訂)	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號(經修訂)	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號(經修訂)	二零零九年七月一日
香港會計準則第32號及 香港會計準則第1號(修訂)	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第2號(修訂)	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號(經修訂)	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號	二零零九年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第12號	二零零八年一月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第13號	二零零八年七月一日
香港(國際財務報告詮釋委員會) －詮釋第14號	二零零八年一月一日
財務報表呈報	二零零九年一月一日
借貸成本	二零零九年一月一日
綜合及獨立財務報表	二零零九年七月一日
可認沽金融工具及清盤時 產生的責任	二零零九年一月一日
以股份支付款項之歸屬條件 及註銷	二零零九年一月一日
業務合併	二零零九年七月一日
營業分部	二零零九年一月一日
服務特許權的安排	二零零八年一月一日
客戶忠誠度計劃	二零零八年七月一日
香港會計準則第19號－ 界定福利資產限額， 最低資金要求及 兩者相互關係	二零零八年一月一日

1. 編製基準(續)

(c) 於截至二零零八年三月三十一日止年度尚未生效且本集團並無提早採納的準則、修訂及詮釋(續)

本集團並無提早採納以上準則、準則之修訂及詮釋(該「新準則」)，並正在評估該等新準則所帶來之影響。本集團之董事估計採納該等新準則不會對本集團之業績及財務狀況帶來重大影響，然而，採納香港會計準則第1號(經修訂)及香港財務報告準則第8號可能會產生新的或修訂的披露事項。

2. 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、相關產品貿易以及會員項目。年內已確認之收益如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益		
物業管理及設施管理服務	381,982	318,352
保安服務	9,754	9,444
清潔服務	10,950	10,073
洗衣服務	3,020	2,714
維修及保養工程	15,498	18,637
相關產品貿易	8,268	7,363
會員項目	1,016	1,170
	<u>430,488</u>	<u>367,753</u>

3. 其他收入

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
其他收益，淨額		
匯兌收益淨額	155	201
投資物業重估收益	20	20
一家附屬公司清盤收益	—	42
出售物業、廠房及設備收益	2	10
	<u>177</u>	<u>273</u>
其他		
複印服務	494	522
租金收入	196	187
銀行存款利息收入	4,584	4,874
其他收入	721	433
	<u>5,995</u>	<u>6,016</u>
	<u>6,172</u>	<u>6,289</u>

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分部，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。

	二零零八年		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	382,245	56,686	438,931
分部之間交易	(263)	(8,180)	(8,443)
本集團分部收益	<u>381,982</u>	<u>48,506</u>	<u>430,488</u>
本集團分部業績	<u>22,752</u>	<u>7,047</u>	<u>29,799</u>
扣除收入後之未分配公司開支			(2,303)
利息收入			<u>4,584</u>
經營溢利			32,080
分佔一家共同控制實體之虧損	(4)	—	(4)
分佔一家聯營公司之溢利	533	—	<u>533</u>
除稅前溢利			32,609
稅項			<u>(5,413)</u>
年內溢利			<u>27,196</u>
分部資產	164,065	24,077	188,142
共同控制實體	818	—	818
聯營公司	1,472	—	1,472
未分配資產			35,548
可收回稅項			97
遞延稅項資產			<u>292</u>
資產總額			<u>226,369</u>
分部負債	41,456	5,134	46,590
未分配負債			3,285
應付稅項			2,141
遞延稅項負債			<u>412</u>
負債總額			<u>52,428</u>
資本開支	798	46	844
折舊	2,437	223	2,660

4. 分部資料(續)

(a) 主要呈報方式－業務分部(續)

	二零零七年		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	318,595	55,462	374,057
分部之間交易	(243)	(6,061)	(6,304)
本集團分部收益	<u>318,352</u>	<u>49,401</u>	<u>367,753</u>
本集團分部業績	<u>15,653</u>	<u>8,489</u>	24,142
扣除收入後之未分配公司開支			(3,569)
利息收入			<u>4,874</u>
經營溢利			25,447
分佔一家聯營公司之溢利	291	—	<u>291</u>
除稅前溢利			25,738
稅項			<u>(4,062)</u>
年內溢利			<u>21,676</u>
分部資產	176,473	24,216	200,689
共同控制實體	743	—	743
聯營公司	832	—	832
未分配資產			24,185
可收回稅項			347
遞延稅項資產			<u>516</u>
資產總額			<u>227,312</u>
分部負債	47,608	6,873	54,481
未分配負債			4,879
應付稅項			743
遞延稅項負債			<u>649</u>
負債總額			<u>60,752</u>
資本開支	2,370	54	2,424
折舊	2,855	238	3,093

(b) 次要呈報方式－地區分部

年內，本集團超過90%的業務均在香港進行，故此並無呈報地區分部分析。

5. 按性質分類支出

計入銷售成本及一般及行政開支之支出分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
員工成本(包括董事酬金)	302,951	253,287
折舊	2,660	3,093
核數師酬金	859	945
土地及樓宇之經營租約	3,946	3,493
出售一家附屬公司部分權益之虧損	54	—
其他支出	94,110	87,777
	<u>404,580</u>	<u>348,595</u>

6. 稅項

香港利得稅乃按年內估計應課稅溢利以稅率17.5%(二零零七年：17.5%)作出撥備。

其他海外所得稅乃按年內估計應課稅溢利以本集團附屬公司經營國家之現行稅率計算。

於二零零七年三月十六日，全國人民代表大會通過中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，由二零零八年一月一日起生效。於新企業所得稅法下，於中國成立之附屬公司之適用企業所得稅稅率將由二零零八年一月一日起由33%調至25%。

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 年內撥備	4,843	3,986
— 過往年度不足撥備	—	56
海外稅項		
— 年內撥備	544	378
— 過往年度不足撥備	39	—
遞延稅項	(13)	(358)
	<u>5,413</u>	<u>4,062</u>

7. 股息

(a) 本年度應付本公司股權持有人之股息：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
已宣派及派發之中期股息每股普通股港幣2.3仙 (二零零七年：每股普通股港幣2.3仙)	7,636	7,636
擬派末期股息每股普通股港幣5.2仙 (二零零七年：每股普通股港幣4.0仙)	<u>17,264</u>	<u>13,280</u>
	<u>24,900</u>	<u>20,916</u>

(b) 屬於上一個財政年度，但於本年度內獲批准並支付予本公司股權持有人之應付股息：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
末期股息每股普通股港幣4.0仙 (二零零七年：每股普通股港幣4.5仙)	<u>13,280</u>	<u>14,940</u>

於二零零八年七月二十一日舉行之會議上，本公司董事會議決就截至二零零八年三月三十一日止年度建議派發末期股息每股普通股港幣5.2仙。此項擬派末期股息並未於本財務報表內反映為應付股息，惟將反映為截至二零零九年三月三十一日止年度之保留溢利分派。

8. 每股盈利

(a) 每股基本盈利乃根據本公司股權持有人應佔本集團溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	二零零八年	二零零七年
本公司股權持有人應佔溢利(港幣千元)	26,304	21,123
已發行普通股加權平均數(千股)	332,000	332,000
每股基本盈利(每股港幣仙)	<u>7.9</u>	<u>6.4</u>

8. 每股盈利(續)

- (b) 每股攤薄盈利假設所有可攤薄的潛在普通股(即購股權)被兌換後，根據已發行普通股的加權平均股數計算。根據未行使購股權所附認購權之貨幣價值，以釐定按公平值(按本公司股份的平均年度市價釐定)計算之股份數目。上述計算的股份數目，與假設購股權行使而應已發行之股份數目作出比較。於截至二零零七年三月三十一日止年度，由於行使購股權具有反攤薄影響，故此並無呈列每股攤薄盈利。

	二零零八年
本公司股權持有人應佔溢利(港幣千元)	<u>26,304</u>
已發行普通股加權平均數(千股)	332,000
購股權調整(千股)	<u>1,320</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數(千股)	<u>333,320</u>
每股攤薄盈利(每股港幣仙)	<u>7.9</u>

9. 應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應收賬款	58,665	54,854
應收保固金	1,352	1,327
其他應收款項	<u>9,419</u>	<u>10,944</u>
	<u>69,436</u>	<u>67,125</u>

本集團應收賬款之信貸期一般介乎一至三個月(二零零七年：一至兩個月)。應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	26,577	27,731
31至60日	15,781	12,296
61至90日	11,207	7,400
90日以上	<u>5,100</u>	<u>7,427</u>
	<u>58,665</u>	<u>54,854</u>

本集團之應收賬款大部分以港幣為單位。

10. 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
應付賬款	24,284	32,527	—	—
應付保固金	246	298	—	—
其他應付款項及應計費用	23,281	23,947	1,531	2,547
	47,811	56,772	1,531	2,547

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	
	二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
0至30日	16,838	22,287
31至60日	4,908	5,221
61至90日	1,711	3,468
90日以上	827	1,551
	24,284	32,527

本集團之應付賬款大部分以港幣為單位。

末期股息

鑑於本集團擁有十分充裕的現金，董事會因此建議就截至二零零八年三月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5.2仙(二零零七年：每股港幣4.0仙)。待股東於本公司即將舉行之二零零八年股東週年大會上批准後，擬派末期股息將於二零零八年九月五日(星期五)派發予於二零零八年八月二十九日(星期五)名列於本公司股東名冊之股東。

連同已派發之中期股息每股港幣2.3仙(二零零七年：每股港幣2.3仙)，本年度之股息總額將為每股港幣7.5仙(二零零七年：每股港幣6.3仙)，即年內盈利之派息比率為94.7%。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零八年八月二十六日(星期二)起至二零零八年八月二十九日(星期五)止(首尾兩天包括在內)期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確認股東有權出席本公司即將舉行之二零零八年股東週年大會及獲派擬派之末期股息，股東最遲須於二零零八年八月二十五日(星期一)下午四時正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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716舖，辦理股份過戶登記手續。本公司股份過戶登記總處為Butterfield Fund Services (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke, Bermuda。

管理層討論及分析

業績及業務回顧

財務表現

經過去年一個充滿挑戰的財政年度，新昌管理在今年錄得綜合收益港幣430,500,000元(二零零七年：港幣367,800,000元)，較去年同期增加17.1%。毛利增加港幣7,100,000元至港幣86,300,000元。表現之改善乃反映了因新增合約項目、與領匯管理有限公司(「領匯」)合約的全年收益及為現有客戶擴闊設施管理服務範疇所帶來之業務增長。

另一方面，美元疲弱引致通脹惡化，增加了物業及設施管理行業的工資成本壓力，直接影響全包賬式合約及支援服務的毛利率。僱員乃本公司的重要資產，佔本公司的營運成本逾70%。因此，毛利率自去年的21.5%下跌至本年度的20.1%。

按過往年報所述，管理層致力改善營運效率及成本監控，因此，本集團即使要面對通脹帶動成本大幅上漲的壓力及營業額增加，一般及行政開支仍可維持於港幣60,400,000元，僅較去年微升0.6%。本公司股權持有人應佔溢利為港幣26,300,000元，較去年港幣21,100,000元增加24.5%。每股基本盈利由港幣6.4仙增至港幣7.9仙。

業務及營運回顧

概覽

年內成本壓力上升，市場競爭激烈，但新昌管理仍可繼續維持其管理組合穩步增長。於二零零八年三月三十一日，新昌管理於香港合共管理239個項目，較去年增加4.4%。年內，本集團持續於國內投資，所管理之項目及住宅單位數目分別增長60.0%及43.2%。於二零零八年三月三十一日，本集團合共管理263個項目、逾128,800個住宅單位及逾2,100,000平方米的商業及設施面積。

香港及澳門

核心業務的綜合收益及溢利收益分別較去年增加港幣63,600,000元及港幣7,100,000元至今年的港幣382,000,000元及港幣22,800,000元。本集團成功與住宅及企業客戶、香港房屋委員會(「香港房委會」)及領匯建立夥伴關係，增強了本集團的核心業務。

年內，本集團的合約續約率達到逾90%，並透過贏得多項新住宅合約，不斷擴展物業管理的客戶組合。新增合約當中包括皇御山、怡和苑、文田閣、Eagle Ridge、香港大學四幢高級職員宿舍、租者置其屋計劃下之大型屋邨—翠林邨及富善邨之租賃服務等。

作為香港房委會其中一位活躍業務夥伴，除了管理物業服務合約(「物業服務合約」)市場內的公共屋邨外，本集團更成功取得香港房委會客務中心、香港房委會總部第1座及第2座及位於筲箕灣擁有1,216個單位的新居者有其屋計劃屋苑(「居屋」)東濤苑的新管理合約。此外，本集團受惠於香港房委會的外判策略，於二零零八年二月獲委任為「全方位維修計劃」調派家居維修大使提供單位勘察服務，並於二零零七年九月至二零零八年一月為四個剩餘居屋單位在銷售期內提供驗樓及收樓服務。此等服務皆進一步鞏固本集團與香港房委會的長期合作關係。

本集團不斷拓展設施管理業務的規模及行業種類。於回顧年度內，本集團開始為香港醫學專科學院賽馬會大樓(一幢樓高十層設有現代化會議及展覽設施的大樓)、香港青年協會大廈(香港青年協會總部大樓)、位元堂優質生產標準製藥(「GMP」)廠房(全港最大的GMP認證中藥生產廠房)、T-yama(位於廣東道的最新零售商場，集中經營鐘錶展覽及零售)提供設施管理服務。

如本集團零七／零八財政年度中期報告所述，由於澳門的物業及設施管理行業仍在發展中階段，故它是本集團的重要目標市場。隨著澳門的博彩及會議行業持續發展，並帶動相關基建配套，本集團預計機構及住宅客戶對優質物業及設施管理服務的需求將會大增。回顧年內，新昌管理於澳門成立了新附屬公司，並開始為三友發展有限公司所開發的高級住宅項目提供顧問服務。

中國內地

新昌管理持續開拓中國內地市場，並透過與瑞安房地產的合資企業將業務覆蓋區域由北京及上海拓展至武漢與重慶。

憑藉新昌管理於過去數年建立的穩健業務平台及本地管理專業知識，本集團於回顧年內成功獲得多份顧問及管理合約，其中包括：

- 與永新集團加強合作，並獲得46號桃江路的管理合約及上海印象歐洲小區的顧問合約。桃江路項目為平房別墅，而上海印象歐洲小區則為位於徐匯區一個面積逾200,000平方米的豪華住宅發展項目；
- 東方海外(國際)有限公司於上海長寧區面積逾242,000平方米之綜合用途發展項目的顧問合約；
- 上海洛克菲勒集團外灘源綜合開發有限公司於上海商業區外灘源重建區地標項目－洛克外灘源的顧問合約。洛克外灘源總面積94,000平方米，為一個融合歷史建築物及嶄新世界級建築設計的城市綜合用途重建項目。發展商並於二零零八年初聘請本集團為外灘源光陸大樓辦公樓提供物業管理服務；及
- 與中國汽車俱樂部訂立的管理服務合約。

物業管理及設施管理支援服務

本集團支援服務之綜合收益在扣除分部間對銷後，輕微下跌1.8%至港幣48,500,000元(二零零七年：港幣49,400,000元)。儘管除清潔服務及會員項目外，所有其他支援服務之收益均錄得增長，惟年內支援服務分部之整體溢利佔收益百分比下降至14.5%(二零零七年：17.2%)。

一般及行政開支

一般及行政開支與去年相若，維持於港幣60,400,000元的水平，較去年輕微上升0.6%（二零零七年：港幣60,100,000元）。增幅主要由於勞動市場向好帶動薪酬上升以及培訓和栽培「合適」的人才所致。然而，成本佔收益的百分比卻由16.3%下跌至14.0%。

展望

香港

於二零零八年六月二十六日，新昌管理與從事建築及相關業務之新昌營造集團有限公司（「新昌營造」）聯合宣佈¹，新昌營造同意有條件認購新昌管理的控股權，因而可能須根據公司收購、合併及股份購回守則就新昌管理股份及其購股權提出強制性無條件現金收購建議。董事會歡迎新昌營造對新昌管理的興趣，亦相信此乃新昌營造對新昌管理的前景極具信心的表現。

新昌管理為一提供「全面解決方案」的物業及設施管理服務供應者。本集團不斷在人力資源及資訊科技基建平台上作出重大投資，致力提升實力，以配合不同類型客戶瞬息萬變的需求。此外，本集團亦積極物色收購良機以繼續提升服務能力及提供綜合服務。

香港經濟近年增長強勁，二零零七年實際本地生產總值增加6.4%，二零零八年首季按年增長7.1%。然而，私人及公共機構將會繼續集中控制成本及發展核心業務，因而為物業及設施管理業務提供更多外判商機。本集團將致力繼續擴大客戶基礎，並透過提供額外的增值服務，與現有客戶共同成長。

本集團於過去持續制定多項策略，事實上，本集團欣然公佈，我們已成功取得兩份自二零零八年九月一日起計為期三年的物業服務合約。該兩份物業服務合約包括逾31,000單位，三年期合約總值為港幣206,700,000元。

中國內地

中國經濟高速增長，於二零零七年乃為全球增長最快的經濟體系之一。為遏制樓價急升，中國政府自二零零六年起推出各項宏調措施。儘管該等措施旨在打擊投機炒賣及穩定樓價，並可能於短期內令物業市場受壓，惟本集團認為，就中長期而言，整體的前景仍然向好，因較大型及財力較雄厚的發展商應深明優質物業及設施管理服務有助提升其房地產資產及公司品牌，故此對優質物業管理服務的需求更為殷切。

¹ 有關公佈可於新昌管理網站<http://www.synergis.com.hk>瀏覽

本集團會堅守集中擴展業務的方針，重點發展一線城市的同時將業務覆蓋區域拓展至其他主要二線城市。本集團亦致力物色可與本集團現有核心業務互補的業務夥伴(如從事投資可行性研究、估值、銷售及出租服務)。

財務回顧

資本資源及流動現金

由於本集團堅守審慎理財原則，故此本集團的流動現金及財務資源依然充裕。於結算日，本集團之權益總額為港幣173,900,000元，較上年度上升4.4%。權益總額於年內之變動詳情載於綜合權益變動表內。於二零零八年三月三十一日，本集團之資產總額為港幣226,400,000元，當中港幣211,400,000元為流動資產，流動比率為4.1:1(二零零七年：3.6:1)。於結算日，現金及銀行結餘總額為港幣136,700,000元，較上年度結算日微跌4.1%。

現金流量

由於經營業務產生之現金淨額大幅減少，故此相對經營溢利之自由現金流量由89.6%減至31.2%。經營業務產生之現金淨額減少，原因之一是領匯停車場的營運模式由外判制轉為自行管理。自行管理可提高經營效率，減低營運成本，但同時卻令付款期縮短。此外，由於新昌管理深信其供應商及外判商為有價值的合作夥伴，可與本集團一起為客戶提供高質素服務，故此本集團不斷改善彼等付款的程序。年內，應付賬款因而減少約港幣8,200,000元。此外，預付款項增加主要為開發於下一個財政年度推出並將確認為資產的資訊系統。最後，應收賬款增加主要是由於在去年財政年度內收回了二零零三年第7號物業服務合約約港幣5,000,000元之一次性之遣散費用。此物業服務合約已於二零零五/零六之財政年度內完結。綜合上述各項，年內經營業務產生之現金淨額因而減至港幣14,600,000元(二零零七年：港幣31,300,000元)。其他重要現金流出主要為派發股息合共港幣20,900,000元(二零零七年：港幣22,600,000元)。

銀行融資

本集團以內部財務資源為業務營運提供所需資金。本集團具備充裕的內部現金及銀行融資，足以為潛藏商機及集團業務提供所需營運資金。於二零零八年三月三十一日，本集團獲往來銀行提供而尚未動用之銀行融資為港幣70,500,000元(二零零七年：港幣69,000,000元)。本集團於二零零八年三月三十一日並無借貸。

庫務政策

本集團監察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。由於本集團的大部分資產與負債均以港幣為結算單位，故此面對的外匯風險甚微。

本集團的銀行融資主要按浮動利率計息。於有需要時，本集團會利用利率掉期合約來管理任何中短期借貸之利率風險。鑑於本集團並無任何銀行負債且具備現金結餘，故此本集團面對之利率波動風險極微。本集團之一貫政策是不會利用金融衍生工具作投機炒賣用途。

人力資源

於二零零八年三月三十一日，本集團於香港及中國內地共聘用僱員約5,300名(二零零七年：約4,700名)。

本集團發展迅速，為配合本集團的營運需要，具能幹且穩定的人才是不可缺少的。本集團已開發了一套具新昌管理特色及以才為本的人力資源系統，用於聘請合適人才、培訓僱員及挽留優秀員工以配合本集團持續的增長。

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，並吸引和挽留具有卓越才幹之員工。本集團香港僱員之薪酬待遇包括基本薪金、酌情花紅、購股權，以及包括醫療計劃和退休金供款等其他福利。中國內地僱員則按照內地市場條款及福利政策付酬。

本集團為高層管理人員設立花紅計劃及購股權，以激勵彼等努力使其表現達至本集團整體盈利及業務發展目標。有關管理層花紅根據董事會預先批准的既定算式及按本集團溢利計算。

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。審核委員會聯同管理層及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所已審閱本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表。

審閱本公佈

本業績公佈內所載的數字已獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並載於本集團截至二零零八年三月三十一日止年度之綜合財務報表內。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行的核證工作，故此羅兵咸永道會計師事務所並無對本公佈作出任何核證。

董事進行證券交易的標準守則

董事會已採納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之操守準則。經向本公司所有董事作出特定查詢後，所有董事均確認彼等於截至二零零八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。

遵守企業管治常規守則

本公司於截至二零零八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」)之原則及遵守各項守則條文及若干建議最佳常規，惟偏離企業管治常規之守則條文第A.4.1條。

企業管治常規守則條文第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，本公司所有非執行董事均須依照本公司細則規定，最少每三年一次在本公司的股東週年大會上告退並膺選連任。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。

本公司於截至二零零八年三月三十一日止年度內所採納之企業管治常規與本公司於二零零六/二零零七年度年報內的企業管治報告中所載之標準一致。

登載本全年業績公佈

本全年業績公佈於本公司網站<http://www.synergis.com.hk>之「投資者關係」一欄上登載，及於香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>之「上市公司公告-最新公告」一欄上登載。

承董事會命
Synergis Holdings Limited
新昌管理集團有限公司*
董事總經理
樊卓雄

香港，二零零八年七月二十一日

(* 僅供識別)

於本公佈日期，董事會成員包括獨立非執行主席吳家瑋教授；執行董事馮葉儀皓女士(副主席)及樊卓雄先生(董事總經理)；以及獨立非執行董事曾祥先生、徐耀華先生及Nicholas David Swain先生。陳日初先生為馮葉儀皓女士之替代董事。

網址：<http://www.synergis.com.hk>