



截至二零零八年九月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

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»或«董事»)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱«本集團»)截至二零零八年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

財務表現回顧

於截至二零零八年九月三十日止六個月,新昌管理錄得綜合收益港幣225,500,000元(二零零七年:港幣210,700,000元),較去年同期增加7.0%。毛利增加港幣2,800,000元至港幣44,000,000元,較去年同期上升6.8%。

期內,本公司股權持有人應佔溢利維持於港幣13,100,000元水平,較去年同期輕微上升1.6%。於回顧期內,每股基本盈利保持為港幣3.9仙(二零零七年:港幣3.9仙)。

業務回顧

重要發展

於二零零八年八月二十九日,香港聯合交易所有限公司(«聯交所»)主板上市公司Hsin Chong Construction Group Ltd. (新昌營造集團有限公司*) («新昌營造»)收購新昌管理之控股權益。新昌營造是業內公認交付優質項目及提供全面綜合建築服務供應商,為香港及中國內地市場客戶提供樓宇建造、土木工程建造、機電安裝工程、修葺及裝修工程、物業發展及投資以及提供建造/項目管理顧問服務。

透過上述收購,新昌管理亦成為駿豪集團(«駿豪集團»)之成員公司,駿豪集團於中國內地聲名卓著。其成員之一觀瀾湖高爾夫球會被譽為世界首屈一指的高爾夫球會所。是次業務整合大大擴闊新昌管理的服務範圍及提高其地域覆蓋能力,憑藉與駿豪集團合作可為新昌管理提供重大發展良機及協同效益,有關詳情於«業務展望»作進一步討論。

(* 僅供識別)

市場

香港

儘管全球金融市場動盪，但物業管理市場維持穩定，惟競爭仍然激烈。然而，新昌管理作為市場領導者之一，於回顧期內繼續拓展其管理組合。截至二零零八年九月三十日止六個月，新昌管理合共管理246個項目，其中包括約159,000個香港住宅單位，較去年同期分別上升2%及25%。新增住宅合約包括大型住宅發展項目如新一期居者有其屋計劃屋苑東濤苑，以及租者置其屋計劃之大型屋邨翠屏（北）邨。本集團亦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（「物業服務合約」），包括8個公共屋邨共28,767個住宅單位。

中國內地

新昌管理十分重視中國內地的業務發展。憑藉穩固根基、資深管理團隊及發展業務的不懈努力，本集團成功與若干知名發展商及房地產投資基金組成合作夥伴，擔任彼等的項目顧問，以建立長期合作夥伴關係模式。其中一位合作夥伴為房地產發展公司ECM集團(彼於捷克共和國之房地產發展公司中佔有領導地位)的附屬公司ECM China，新昌管理擔任ECM China北京中關村的甲級寫字樓（建築面積：36,000平方米）及時尚零售購物中心（建築面積：76,773平方米）的顧問。本集團亦於二零零八年五月開始為新澤控股有限公司於蘇州所開發面積逾389,000平方米的高級住宅及商用物業提供顧問服務。

與瑞安房地產有限公司合資經營項目已有數年，合資夥伴決定將合作關係由合資夥伴形式轉為獨立管理顧問形式。於二零零八年十月二日，新昌瑞安管理服務(上海)有限公司(「新昌瑞安」)之股東訂立買賣協議，新昌管理同意向瑞安房地產有限公司之全資附屬公司出售其於新昌瑞安所持之50%股權及轉讓貸款。隨即，本公司之間接全資附屬公司新昌物業管理(深圳)有限公司則訂立管理及顧問服務協議，向新昌瑞安之外資獨資企業新昌瑞安物業管理(上海)有限公司(「瑞安」)提供物業管理及顧問服務，為期最少兩年。根據此項安排，新昌管理會繼續與瑞安的物業管理團隊緊密合作，以提供卓越的物業及設施管理服務。

財務回顧

業務分部之業績表現

物業管理及設施管理服務

憑藉於香港的穩固根基及於中國內地成功建立的市場地位及品牌知名度，新昌管理的物業管理及設施管理分部的客戶組合於回顧期內持續擴展，上述多項新增大型合約即為明証。與此同時，基於堅持為客戶提供最佳服務的宗旨，本集團於私人住宅市場的續約率超過86%。因此，於回顧期內，核心業務分部扣除分部間對銷後之綜合收益及溢利貢獻分別錄得港幣202,200,000元（二零零七年：港幣186,900,000元）及港幣13,500,000元（二零零七年：港幣10,900,000元），較去年同期分別上升8.2%及23.0%。

物業管理及設施管理之支援服務

本集團支援服務之綜合收益在扣除分部間對銷後為港幣23,300,000元（二零零七年：港幣23,800,000元）。然而，支援服務之整體分部溢利下降23.6%至港幣2,700,000元，而分部邊際溢利下跌至11.6%（二零零七年：14.8%）。邊際溢利減少乃由於回顧期內清潔及垃圾袋銷售業務的物料成本上漲以及一項保安服務合約屆滿。

一般及行政開支

一般及行政開支錄得港幣31,600,000元，較去年同期上升8.9%。一般及行政開支上升主要由於在回顧期內有關新昌營造收購本公司時所產生之一次性的法律費用及其他支出。撇除該筆一次性支出，一般及行政開支佔收益之百分比則維持於13.6%（二零零七年：13.8%）。

業務展望

受現時金融市場動盪拖累，短期內房地產市場的整體營商環境並不樂觀。然而，基於本集團在香港市場的領導地位以及駿豪集團收購後計劃大幅擴展本集團業務，高級管理層對本集團前景充滿信心。首先，新昌管理有機會為駿豪集團旗下物業發展項目包括高爾夫球場、酒店及休閒設施以及優質住宅物業（多層公寓及獨立別墅）提供物業及設施管理服務。所有該等項目預期可助新昌管理擴闊其業務組合。此外，通過與MHGCL的業務整合，本集團可於中國內地擴展地域市場，並參與駿豪集團及新昌營造於二、三線城市開發中高級住宅物業的未來投資項目，為該等物業提供優質物業管理服務。此外，預期新昌管理可憑藉管理駿豪集團於中國內地之世界級高爾夫球及休閒項目（包括世界最大高爾夫球會所）所累積之經驗作好充分準備，於中國內地日漸蓬勃之休閒及體育市場把握由第三方提供的其他商機。

優質物業管理服務於中國內地的市場發展潛力龐大，而新昌管理近年亦已於中國內地建立穩固基礎，並將會善用既有網絡、專業服務模式及完善的資訊科技基建，積極加強中國內地的業務發展。為開發中國內地龐大的商用物業銷售、租賃、租賃管理及估值市場潛力，管理層亦努力透過收購或合營／專營或綜合上述方法，將業務擴展至該等範疇，以拓展服務範圍及客源。

管理層雖然對業務前景充滿信心，但亦深諳金融危機對整體經濟的影響仍未完全浮現，亦尚未有具體根治良方，故本集團充份了解未來的挑戰及困境。因此，本集團會竭盡所能，加強於香港及中國內地的品牌，審慎積極地拓展業務，並嚴格控制成本，為股東帶來更佳回報。

中期股息

由於已在二零零八年十一月十一日派發每股港幣0.181元(合共港幣60,100,000元)的中期現金股息(有關詳情載於本公司與新昌營造於二零零八年十月二十日的聯合公佈內)，故董事會不建議就截至二零零八年九月三十日止六個月派發中期股息(二零零七年：每股港幣2.3仙)。

更改財政年度結算日

董事會於二零零八年十二月五日的會議上批准將本集團財政年度結算日自三月三十一日改為十二月三十一日，由截至二零零八年十二月三十一日止財政期間起開始，以便與本公司居間控股公司新昌營造及新昌營造控股股東Carrick Worldwide Limited等的財政年結日一致。詳情載於本公司於二零零八年十二月五日作出的公佈內。

簡明綜合損益表

截至二零零八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 二零零八年 港幣千元	二零零七年 港幣千元
收益	4	225,498	210,698
銷售成本	7	<u>(181,499)</u>	<u>(169,487)</u>
毛利		43,999	41,211
其他收入	5	2,649	3,644
一般及行政開支	7	<u>(31,638)</u>	<u>(29,045)</u>
經營溢利		15,010	15,810
分佔一家共同控制實體之溢利／(虧損)		33	(21)
分佔一家聯營公司之溢利		<u>350</u>	<u>209</u>
除稅前溢利		15,393	15,998
稅項	8	<u>(2,443)</u>	<u>(2,663)</u>
期內溢利		<u>12,950</u>	<u>13,335</u>
歸屬於：			
本公司股權持有人		13,074	12,863
少數股東權益		<u>(124)</u>	<u>472</u>
		<u>12,950</u>	<u>13,335</u>
股息	9	<u>—</u>	<u>7,636</u>
每股盈利	10		
— 基本		<u>3.9仙</u>	<u>3.9仙</u>
— 攤薄		<u>3.9仙</u>	<u>3.9仙</u>

簡明綜合資產負債表
於二零零八年九月三十日

	附註	未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	10,117	3,789
投資物業	11	2,080	2,080
共同控制實體		885	818
聯營公司		1,545	1,472
預付款項		—	6,504
遞延稅項資產		195	292
非流動資產總額		14,822	14,955
流動資產			
在建合約工程		5	156
應收賬款	12	65,794	58,665
其他應收款項		9,782	10,771
公用設施按金及預付款項		6,275	4,928
應收直接控股公司款項		—	80
應收同系附屬公司款項		58	—
應收一家共同控制實體款項		1	—
應收關連公司款項		—	7
可收回稅項		51	97
銀行結餘及現金		132,160	136,710
流動資產總額		214,126	211,414
資產總額		228,948	226,369
權益			
本公司股權持有人應佔資本及儲備			
股本	13	33,200	33,200
儲備			
— 擬派中期／末期股息		—	17,264
— 其他		134,917	121,492
		168,117	171,956
少數股東權益		2,447	1,985
權益總額		170,564	173,941

簡明綜合資產負債表 (續)

於二零零八年九月三十日

	附註	未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
負債			
非流動負債			
長期服務金負債		545	314
遞延稅項負債		1,476	412
非流動負債總額		<u>2,021</u>	<u>726</u>
流動負債			
應付賬款	14	26,779	24,284
其他應付款及應計費用		23,972	23,527
應付直接控股公司款項		209	—
應付同系附屬公司款項		726	—
應付一家關連公司款項		1,750	1,750
應付稅項		2,927	2,141
流動負債總額		<u>56,363</u>	<u>51,702</u>
負債總額		<u>58,384</u>	<u>52,428</u>
權益及負債總額		<u>228,948</u>	<u>226,369</u>
流動資產淨值		<u>157,763</u>	<u>159,712</u>
資產總額減流動負債		<u>172,585</u>	<u>174,667</u>

簡明綜合權益變動表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	未經審核								
	歸屬於本公司股權持有人								
	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	少數股東 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零八年四月一日	33,200	25,913	1,513	813	592	109,925	171,956	1,985	173,941
期內溢利/(虧損)	—	—	—	—	—	13,074	13,074	(124)	12,950
已派二零零七/二零零八年度 末期股息	—	—	—	—	—	(17,264)	(17,264)	—	(17,264)
註銷購股權	—	652	—	(652)	—	—	—	—	—
匯兌差額	—	—	—	—	351	—	351	586	937
於二零零八年九月三十日	33,200	26,565	1,513	161	943	105,735	168,117	2,447	170,564

	未經審核								
	歸屬於本公司股權持有人								
	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	少數股東 權益 港幣千元	權益總額 港幣千元
於二零零七年四月一日	33,200	25,913	1,513	498	99	104,537	165,760	800	166,560
期內溢利	—	—	—	—	—	12,863	12,863	472	13,335
已派二零零六/二零零七年度 末期股息	—	—	—	—	—	(13,280)	(13,280)	—	(13,280)
購股權計劃	—	—	—	167	—	—	167	—	167
匯兌差額	—	—	—	—	92	—	92	107	199
於二零零七年九月三十日	33,200	25,913	1,513	665	191	104,120	165,602	1,379	166,981

簡明綜合現金流量表

截至二零零八年九月三十日止六個月

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
經營業務產生／(耗用)之現金淨額	19,113	(281)
投資業務產生之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(8,408)	(475)
出售物業、廠房及設備所得款項	165	—
已收利息	1,155	2,668
來自一家聯營公司的股息收入	342	—
超過三個月的銀行存款增加	(570)	—
投資業務(耗用)／產生之現金淨額	(7,316)	2,193
融資業務產生之現金流量		
已派股息	(17,264)	(13,280)
融資業務耗用之現金淨額	(17,264)	(13,280)
現金及現金等值之減少淨額	(5,467)	(11,368)
期初之現金及現金等值	136,710	142,527
銀行結餘及現金匯兌收益	347	—
期末之現金及現金等值	131,590	131,159
現金及現金等值結存分析：		
存款、現金及銀行結餘	132,160	131,159
減：超過三個月的銀行存款	(570)	—
現金及現金等值	131,590	131,159

簡明財務報表附註

1. 一般資料

本公司於二零零三年八月四日根據一九八一年百慕達公司法於百慕達註冊成立為獲豁免公司。註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton, HM 11, Bermuda。

本集團之主要業務為於香港、中國內地及澳門提供物業管理及設施管理服務及相關服務。

本公司股份於二零零三年十月九日在聯交所上市。

除另有列明外，本未經審核簡明綜合中期財務報表（「簡明綜合財務報表」）以港幣千元單位列示，並已於二零零八年十二月五日經董事會批准刊發。

2. 編製基準

截至二零零八年九月三十日止六個月之簡明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《香港會計準則》（「香港會計準則」）第34號《中期財務報告》及聯交所證券上市規則（「上市規則」）的披露條文編製。

本簡明綜合財務報表應與本集團根據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」）編製之截至二零零八年三月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

3. 主要會計政策

編製本簡明綜合財務報表採用的會計政策與本集團截至二零零八年三月三十一日止年度經審核財務報表所採用及所述者一致。

以下為已頒佈及於二零零八年七月一日或之後開始的會計期間或較後期間強制執行之準則、現有準則之修訂及詮釋，惟本集團並無提前採納：

	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）「財務報表呈報」	二零零九年一月一日
香港會計準則第23號（經修訂）「借貸成本」	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號（經修訂）「綜合及獨立財務報表」	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）「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
香港財務報告準則第2號（修訂）「以股份支付款項之歸屬條件及註銷」	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第3號（經修訂）「業務合併」	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第8號「營業分部」	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13號「客戶忠誠度計劃」	二零零八年七月一日

本集團並無提前採納上述準則、修訂及詮釋（「該等新準則」），並正在評估採納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，惟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。

4. 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。期內已確認之收益如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
收益		
物業管理及設施管理服務	202,229	186,875
保安服務	3,917	4,811
清潔服務	5,512	5,184
洗衣服務	1,747	1,471
維修及保養工程	7,758	7,684
相關產品貿易	4,267	3,987
會員項目	68	686
	<u>225,498</u>	<u>210,698</u>

5. 其他收入

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
其他收益，淨額		
匯兌收益淨額	83	4
出售物業、廠房及設備收益	82	—
投資物業重估收益	—	20
	<u>165</u>	<u>24</u>
其他		
複印服務	189	259
租金收入	98	98
銀行存款利息收入	1,155	2,668
其他收入	1,042	595
	<u>2,484</u>	<u>3,620</u>
	<u>2,649</u>	<u>3,644</u>

6. 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。

	未經審核		
	截至二零零八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
分部收益	202,365	27,460	229,825
分部之間交易	<u>(135)</u>	<u>(4,192)</u>	<u>(4,327)</u>
本集團分部收益	<u>202,230</u>	<u>23,268</u>	<u>225,498</u>
本集團分部業績	<u>13,463</u>	<u>2,700</u>	16,163
扣除收入後之未分配公司開支			(2,308)
利息收入			<u>1,155</u>
經營溢利			15,010
分佔一家共同控制實體之溢利	33	—	33
分佔一家聯營公司之溢利	350	—	<u>350</u>
除稅前溢利			15,393
稅項			<u>(2,443)</u>
期內溢利			<u>12,950</u>

6. 分部資料 (續)

(a) 主要呈報方式－業務分部 (續)

	未經審核		總計 港幣千元
	截至二零零七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	
分部收益	187,000	28,045	215,045
分部之間交易	(125)	(4,222)	(4,347)
本集團分部收益	<u>186,875</u>	<u>23,823</u>	<u>210,698</u>
本集團分部業績	<u>10,948</u>	<u>3,534</u>	14,482
扣除收入後之未分配公司開支			(1,340)
利息收入			<u>2,668</u>
經營溢利			15,810
分佔一家共同控制實體之虧損	(21)	—	(21)
分佔一家聯營公司之溢利	209	—	<u>209</u>
除稅前溢利			15,998
稅項			<u>(2,663)</u>
期內溢利			<u>13,335</u>

(b) 次要呈報方式－地區分部

由於期內本集團超過90%之業務在香港經營，故並無呈報地區分部分析。

7. 按性質分類支出

計入銷售成本及一般及行政開支的支出分析如下：

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	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)	157,843	145,790
折舊	2,030	1,348
出售物業、廠房及設備之虧損	—	3
土地及樓宇之經營租約	2,894	1,995
其他支出	<u>50,370</u>	<u>49,396</u>
銷售成本及一般及行政開支總額	<u>213,137</u>	<u>198,532</u>

8. 稅項

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零零七年：17.5%）作出撥備。

其他海外所得稅乃按期內估計應課稅溢利以本集團附屬公司經營所在國家之當期稅率計算。

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	二零零八年	二零零七年
	港幣千元	港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
－期內撥備	841	2,420
－過往年度撥備不足	58	—
海外稅項		
－期內撥備	98	277
－過往年度撥備不足／（超額撥備）	285	(23)
遞延稅項暫時差額的產生及撥回	<u>1,161</u>	<u>(11)</u>
	<u>2,443</u>	<u>2,663</u>

9. 股息

由於本公司已於二零零八年十一月十一日派付每股普通股港幣0.181元(合共港幣60,100,000元)之中期現金股息(詳情披露於簡明財務報表附註「結算日後事項」內)，故於二零零八年十二月五日舉行之會議上，董事會不建議宣派截至二零零八年九月三十日止六個月之中期股息（二零零七年：每股普通股港幣2.3仙）。

10. 每股盈利

(a) 每股基本盈利

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期內已發行普通股加權平均數計算。

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	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）	<u>13,074</u>	<u>12,863</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	<u>332,000</u>	<u>332,000</u>
每股基本盈利（每股港幣仙）	<u>3.9</u>	<u>3.9</u>

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃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半年市價釐定)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。

	未經審核	
	截至九月三十日止六個月	
	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）	<u>13,074</u>	<u>12,863</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	332,000	332,000
購股權調整（千股）	<u>546</u>	<u>511</u>
每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>332,546</u>	<u>332,511</u>
每股攤薄盈利（每股港幣仙）	<u>3.9</u>	<u>3.9</u>

11. 資本開支

	未經審核	
	投資物業 港幣千元 (附註)	物業、廠房 及設備 港幣千元
於二零零八年四月一日之期初賬面淨值	2,080	3,789
添置	—	8,408
出售	—	(83)
折舊	—	(2,030)
匯兌差額	—	33
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年九月三十日之期終賬面淨值	2,080	10,117
	<hr/>	<hr/>
	經審核	
	投資物業 港幣千元	物業、廠房 及設備 港幣千元
於二零零七年四月一日之期初賬面淨值	2,060	5,550
添置	—	844
出售	—	(15)
折舊	—	(2,660)
公平值收益	20	—
匯兌差額	—	70
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年三月三十一日之期終賬面淨值	2,080	3,789
	<hr/>	<hr/>

附註：

獨立專業物業估值師萊坊測計師行有限公司按公開市值基準重新評估投資物業於二零零八年九月三十日的價值。

12. 應收賬款

本集團應收賬款之信貸期一般介乎一至三個月(二零零八年三月三十一日：一至兩個月)。應收賬款於各有關結算日之賬齡分析如下：

	未經審核	經審核
	二零零八年 九月三十日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	32,144	26,577
31至60日	15,725	15,781
61至90日	9,025	11,207
90日以上	8,900	5,100
	<hr/>	<hr/>
	65,794	58,665
	<hr/>	<hr/>

13. 股本

	未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 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	<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	<u>33,200</u>	<u>33,200</u>

14. 應付賬款

本集團應付賬款之信貸期一般介乎一至兩個月。應付賬款於各有關結算日之賬齡分析如下：

	未經審核 二零零八年 九月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	16,220	16,838
31至60日	5,633	4,908
61至90日	2,738	1,711
90日以上	<u>2,188</u>	<u>827</u>
	<u>26,779</u>	<u>24,284</u>

15. 結算日後事項

- (a) 於二零零八年十月二日，新昌瑞安管理服務（上海）有限公司（「新昌瑞安」）之股東訂立買賣協議，本公司同意向瑞安房地產有限公司之全資附屬公司出售其於新昌瑞安所持之50%股權及轉讓貸款。預期該交易扣除開支前的收益約為港幣1,800,000元，即購買代價（不包括貸款）與本公司於二零零八年七月三十一日所佔新昌瑞安及其附屬公司預計資產淨值的差額。
- (b) 於二零零八年十月二十日，本公司與本公司居間控股公司新昌營造刊發有關本公司派付中期現金股息每股普通股港幣0.181元、新昌營造以本公司股本中每股面值港幣0.10元的普通股（「新昌管理股份」）作實物分派以及Carrick Worldwide Limited（「Carrick」）（擁有新昌營造56.01%權益且為MHGCL的全資附屬公司）建議配售新昌管理股份以恢復本公司之公眾持股量的聯合公佈（「聯合公佈」）。本公司已於二零零八年十一月十一日派付中期現金股息港幣60,100,000元。詳情載於二零零八年十月二十日的聯合公佈內。
- (c) 董事會於二零零八年十二月五日的會議上批准將本集團財政年度結算日自三月三十一日改為十二月三十一日，由截至二零零八年十二月三十一日止財政期間起開始，以便與本公司居間控股公司新昌營造及新昌營造控股股東Carrick等的財政年結日一致。詳情載於本公司於二零零八年十二月五日的公佈內。

財務回顧

資本資源及流動現金

本集團截至二零零八年九月底之流動現金及財務資源依然強勁，營運資金淨額達港幣157,800,000元，當中港幣214,100,000元為流動資產。而流動比率為3.8:1（二零零八年三月三十一日：4.1:1）。本集團繼續以審慎方式管理財務資源。

現金流量

期末之現金及銀行結餘總額較二零零八年三月三十一日減少港幣4,600,000元至港幣132,200,000元。期內，經營業務產生之現金淨額為港幣19,100,000元，較去年同期增加港幣19,400,000元（二零零七年：經營業務耗用現金為港幣300,000元），是項增加的其中一個原因為將上一個財政年度確認為預付開發成本的資訊系統資本化，因而導致預付款項大幅減少。該成本被視為投資業務產生之主要現金流出。另一個原因是由於二零零七／二零零八財政年度期間向供應商及外判商付款的程序有所改善，且管理領匯管理有限公司之停車場的經營模式由外判制轉為自行管理，故付款期得以縮短。因此，於截至二零零七年九月三十日止的應付賬款較二零零六／二零零七財政年度大幅減少約港幣7,500,000元。其他主要現金流出包括派發股息合共港幣17,300,000元。

銀行融資

本集團具備十分充裕的內部現金及銀行融資額，足以為其營運及潛在商機提供所需資金。於二零零八年九月三十日，本集團獲往來銀行提供而尚未動用之銀行融資額為港幣76,700,000元（二零零八年三月三十一日：港幣70,500,000元）。已動用之銀行融資主要為在一般業務運作中給予客戶之履約擔保。本集團於二零零八年九月三十日並無借貸。

庫務政策

本集團監察其資產與負債之相對外匯情況，盡可能減低外匯風險。在適當情況下，本集團會使用遠期合約等對沖工具管理任何外匯風險。由於本集團的大部分資產與負債均以港幣為結算單位，因此本集團所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，並在適當情況下，使用利率掉期合約管理任何中短期借貸之利率風險。鑑於本集團具備現金結餘且並無任何銀行負債，故此本集團面對之利率波動風險甚微。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

於二零零八年九月三十日，本集團於香港及中國內地共聘用全職僱員5,367名（二零零七年：5,154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人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之獎賞制度，旨在維持市場競爭力，並吸引和挽留具有卓越才幹之員工。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算式及按本集團之溢利計算。

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於期內概無購買、出售或贖回本公司之任何上市證券。

經核數師及審核委員會審閱

本公司審核委員會由三名成員組成，包括俞漢度先生（審核委員會主席）、朱鼎耀先生及黃燦光先生。本公司截至二零零八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由審核委員會連同管理層及本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所一同審閱。

董事進行證券交易的標準守則

董事會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之操守準則。經對本公司所有董事作出特定查詢後，本公司確認所有董事於截至二零零八年九月三十日止六個月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九月三十日止六個月內一直應用上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）之原則，並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。

企業管治守則條文第A.4.1條規定，非執行董事應獲委任指定任期並須膺選連任。本公司所有現任非執行董事均無指定任期。然而，本公司所有非執行董事均須遵照本公司細則規定，最少每三年一次於本公司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本公司股東週年大會上告退及膺選連任的規定，已賦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九月三十日止六個月採納之企業管治常規與本公司於二零零七／二零零八年度年報內的企業管治報告所載者一致。

刊載本中期業績公佈

本中期業績公佈於本公司網站<http://www.synergis.com.hk>之「投資者關係」一欄及香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>刊載。

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，二零零八年十二月五日

網址：<http://www.synergis.com.hk>

於本公佈日期，董事會成員包括非執行主席朱樹豪博士；執行董事王英偉先生（常務副主席）、樊卓雄先生（董事總經理）及Barry John BUTTIFANT先生；非執行董事朱鼎耀先生；以及獨立非執行董事葉澍堃先生、簡福飴先生、黃燦光先生及俞漢度先生。

(* 僅供識別)