

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

截至二零零八年十二月三十一日止九個月之全年業績公佈

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」或「董事」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零八年十二月三十一日止九個月之綜合全年業績，連同上一個財政年度之比較數字如下。

綜合損益表

截至二零零八年十二月三十一日止九個月

	附註	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收益	3	350,540	430,488
銷售成本	6	(282,159)	(344,141)
毛利		68,381	86,347
其他收入	4	5,738	6,172
一般及行政開支	6	(49,645)	(60,439)
經營溢利		24,474	32,080
分佔一家共同控制實體之溢利/(虧損)		50	(4)
出售一家共同控制實體之虧損		(363)	-
分佔一家聯營公司之溢利		513	533
除稅前溢利		24,674	32,609
稅項	7	(3,709)	(5,413)
期/年內溢利		20,965	27,196
歸屬於：			
本公司股權持有人		21,152	26,304
少數股東權益		(187)	892
		20,965	27,196
股息	8	68,392	24,900
每股盈利	9		
— 基本		6.4仙	7.9仙
— 攤薄		6.4仙	7.9仙

(*僅供識別)

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	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		11,813	3,789	-	-
投資物業		2,000	2,080	-	-
附屬公司		-	-	84,414	84,414
共同控制實體		-	818	-	-
聯營公司		1,703	1,472	-	-
預付款項		-	6,504	-	-
遞延稅項資產		183	292	-	84
非流動資產總額		15,699	14,955	84,414	84,498
流動資產					
在建合約工程		5	156	-	-
應收賬款及其他應收款項	10	90,922	69,436	-	-
公用設施按金及預付款項		4,937	4,928	299	211
應收直接控股公司款項		-	80	-	-
應收附屬公司款項		-	-	56,936	49,380
應收關連公司款項		-	7	-	-
應收同系附屬公司款項		223	-	-	-
可收回稅項		17	97	-	-
現金及現金等值		75,369	136,710	11,794	35,250
流動資產總額		171,473	211,414	69,029	84,841
資產總額		187,172	226,369	153,443	169,339
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		8,300	17,264	8,300	17,264
— 其他		74,044	121,492	109,215	117,344
		115,544	171,956	150,715	167,808
少數股東權益		292	1,985	-	-
權益總額		115,836	173,941	150,715	167,808

資產負債表

於二零零八年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	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		945	314	-	-
遞延稅項負債		1,610	412	-	-
非流動負債總額		2,555	726	-	-
流動負債					
應付賬款及應計費用	11	65,200	47,811	2,585	1,531
應付居間控股公司款項		134	-	-	-
應付關連公司款項		-	1,750	-	-
應付同系附屬公司款項		460	-	-	-
應付稅項		2,987	2,141	143	-
流動負債總額		68,781	51,702	2,728	1,531
負債總額		71,336	52,428	2,728	1,531
權益及負債總額		187,172	226,369	153,443	169,339
流動資產淨值		102,692	159,712	66,301	83,310
資產總額減流動負債		118,391	174,667	150,715	167,808

綜合權益變動表

截至二零零八年十二月三十一日止九個月

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
二零零七年四月一日	33,200	25,913	1,513	498	99	104,537	165,760	800	166,560
匯兌差額	-	-	-	-	493	-	493	184	677
直接於權益確認之收益淨額 年內溢利	-	-	-	-	493	-	493	184	677
	-	-	-	-	-	26,304	26,304	892	27,196
年內確認之收入總額	-	-	-	-	493	26,304	26,797	1,076	27,873
購股權計劃	-	-	-	315	-	-	315	-	315
出售一家附屬公司部分權益	-	-	-	-	-	-	-	109	109
已派二零零六/二零零七年 度末期股息(附註 8)	-	-	-	-	-	(13,280)	(13,280)	-	(13,280)
已派二零零七/二零零八年 度中期股息(附註 8)	-	-	-	-	-	(7,636)	(7,636)	-	(7,636)
	-	-	-	315	-	(20,916)	(20,601)	109	(20,492)
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
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
匯兌差額	-	-	-	-	227	-	227	149	376
直接於權益確認之收益淨額 期內溢利/(虧損)	-	-	-	-	227	-	227	149	376
	-	-	-	-	-	21,152	21,152	(187)	20,965
期內確認之收入總額	-	-	-	-	227	21,152	21,379	(38)	21,341
註銷購股權	-	-	-	(813)	-	813	-	-	-
出售附屬公司	-	-	-	-	(435)	-	(435)	(2,091)	(2,526)
少數股東權益墊款	-	-	-	-	-	-	-	436	436
已派二零零七/二零零八年 度末期股息(附註 8)	-	-	-	-	-	(17,264)	(17,264)	-	(17,264)
已派二零零八年度中期股息 (附註 8)	-	-	-	-	-	(60,092)	(60,092)	-	(60,092)
	-	-	-	(813)	(435)	(76,543)	(77,791)	(1,655)	(79,446)
二零零八年十二月三十一日	33,200	25,913	1,513	-	384	54,534	115,544	292	115,836

綜合現金流量表

截至二零零八年十二月三十一日止九個月

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
經營業務產生之現金	24,977	14,584
已付所得稅	(745)	(3,803)
經營業務產生之現金淨額	24,232	10,781
投資業務產生之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(11,426)	(844)
出售物業、廠房及設備所得款項	276	17
出售一家附屬公司部分權益所得款項	-	55
出售一家共同控制實體所得款項	425	-
出售附屬公司，已扣除出售現金	321	-
已收利息	1,532	4,584
來自一家聯營公司之股息收入	342	-
投資業務(耗用)/產生之現金淨額	(8,530)	3,812
融資業務產生之現金流量		
已派股息	(77,356)	(20,916)
融資業務耗用之現金淨額	(77,356)	(20,916)
現金及現金等值之減少淨額	(61,654)	(6,323)
期/年初之現金及現金等值	136,710	142,527
現金及現金等值之匯兌收益	313	506
期/年末之現金及現金等值	<u>75,369</u>	<u>136,710</u>
現金及現金等值結餘分析：		
銀行結餘及現金	<u>75,369</u>	<u>136,710</u>

財務報表附註

1. 更改財政年度結算日

由截至二零零八年十二月三十一日止財政期間起開始，本公司之財政年度結算日已由三月三十一日更改為十二月三十一日，以配合Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司*）（「新昌營造」）於二零零八年八月二十九日收購本公司之控股權益後與其母公司之財政年度結算日一致，詳情載於日期為二零零八年十二月五日之公佈。因此，本初步業績涵蓋二零零八年四月一日至二零零八年十二月三十一日止九個月期間。本業績公佈所載比較數據乃與截至二零零八年三月三十一日止十二個月期間相比較，敬希垂注。於作出年度比較時，兩段財政期間之年期差異須予考慮。

2. 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集團會計政策的過程中作出判斷。

(a) 於本期間生效但與本集團業務無關的詮釋

下列詮釋須於二零零八年四月一日或其後開始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12號	服務特許權的安排
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第14號	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
香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第16號	對沖海外業務投資淨額

(b) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、經修訂準則及修訂

下列已頒佈之準則、經修訂準則及修訂必須於本集團二零零九年一月一日或其後開始的會計期間或較後期間採納，與本集團業務有關但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）「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
香港會計準則第39號（修訂）－ 金融工具：確認及計量－合資格 對沖項目	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第1號之修訂－首次採納香港財務報告準則及 香港會計準則第27號－綜合及獨立財務報表－於一家附屬公司、 共同控制實體或聯營公司之投資成本	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

(*僅供識別)

2. 編製基準 (續)

(b) 尚未生效且本集團並無提早採納的準則、經修訂準則及修訂 (續)

香港財務報告準則之改善—修訂：

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7號—現金流量表	二零零九年一月一日
香港會計準則第8號—會計政策、會計估算變動及錯誤更正	二零零九年一月一日
香港會計準則第10號—結算日後事項	二零零九年一月一日
香港會計準則第16號—物業、廠房及設備	二零零九年一月一日
香港會計準則第18號—收益	二零零九年一月一日
香港會計準則第19號—僱員福利	二零零九年一月一日
香港會計準則第27號—綜合及獨立財務報表	二零零九年一月一日
香港會計準則第28號—聯營公司之投資	二零零九年一月一日
香港會計準則第31號—共同控制實體之權益	二零零九年一月一日
香港會計準則第34號—中期財務報告	二零零九年一月一日
香港會計準則第36號—資產減值	二零零九年一月一日
香港會計準則第39號—金融工具：確認及計量	二零零九年一月一日
香港會計準則第40號—投資物業	二零零九年一月一日
香港財務報告準則第5號—持作出售非流動資產及已終止業務	二零零九年七月一日
香港財務報告準則第7號—金融工具：披露	二零零九年一月一日

本集團並無提早採納以上準則、經修訂準則及修訂(「新準則」)，並正在評估採納新準則帶來之影響。本集團估計，採納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。

3. 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／年內已確認之收益如下：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
收益		
物業管理及設施管理服務	315,583	381,982
保安服務	5,296	9,754
清潔服務	7,923	10,950
洗衣服務	2,574	3,020
維修及保養工程	12,086	15,498
相關產品貿易	7,004	8,268
會員項目	74	1,016
	350,540	430,488

4. 其他收入

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
其他收益，淨額		
匯兌收益淨額	69	155
投資物業重估收益	-	20
出售附屬公司之收益	2,394	-
出售物業、廠房及設備收益	185	2
	<u>2,648</u>	<u>177</u>
	-----	-----
其他		
複印服務	332	494
租金收入	146	196
銀行存款利息收入	1,532	4,584
其他收入	1,080	721
	<u>3,090</u>	<u>5,995</u>
	-----	-----
	<u>5,738</u>	<u>6,172</u>

5. 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。

	截至二零零八年十二月三十一日止九個月		
	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	315,718	41,236	356,954
分部之間交易	(135)	(6,279)	(6,414)
本集團分部收益	<u>315,583</u>	<u>34,957</u>	<u>350,540</u>
本集團分部業績	<u>22,825</u>	<u>3,851</u>	<u>26,676</u>
扣除收入後之未分配公司開支			(3,734)
利息收入			<u>1,532</u>
經營溢利			24,474
分佔一家共同控制實體之溢利	50	-	50
出售一家共同控制實體之虧損	(363)	-	(363)
分佔一家聯營公司之溢利	513	-	<u>513</u>
除稅前溢利			24,674
稅項			<u>(3,709)</u>
期內溢利			<u>20,965</u>
分部資產	151,785	21,169	172,954
聯營公司	1,703	-	1,703
未分配資產			12,315
可收回稅項			17
遞延稅項資產			<u>183</u>
資產總額			<u>187,172</u>
分部負債	55,851	7,704	63,555
未分配負債			3,184
應付稅項			2,987
遞延稅項負債			<u>1,610</u>
負債總額			<u>71,336</u>
資本開支	11,370	56	11,426
折舊	2,925	98	3,023

5. 分部資料 (續)

(a) 主要呈報方式－業務分部 (續)

	截至二零零八年三月三十一日止年度		
	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	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>	29,799
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

(b) 次要呈報方式－地區分部

期／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。

6. 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：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
員工成本（包括董事酬金）	245,342	302,951
折舊	3,023	2,660
核數師酬金	888	859
土地及樓宇之經營租賃租金	3,582	3,946
出售一家附屬公司部分權益之虧損	-	54
投資物業之重估虧損	80	-
其他支出	78,889	94,110
	<u>331,804</u>	<u>404,580</u>
銷售成本及一般及行政開支總額	<u>331,804</u>	<u>404,580</u>

7. 稅項

香港利得稅乃按期／年內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零零八年三月三十一日：17.5%）作出撥備。

其他海外所得稅乃按期／年內估計應課稅溢利以本集團附屬公司經營業務所在國家之現行稅率計算。

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 期／年內撥備	2,227	4,843
— 過往年度超額撥備	(210)	-
海外稅項		
— 期／年內撥備	99	544
— 過往年度不足撥備	286	39
遞延稅項	1,307	(13)
	<u>3,709</u>	<u>5,413</u>

8. 股息

(a) 期／年內應付本公司股權持有人之股息：

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
已宣派及派發之中期股息每股普通股港幣0.181元 (二零零八年三月三十一日：每股普通股港幣2.3仙)	60,092	7,636
擬派末期股息每股普通股港幣2.5仙 (二零零八年三月三十一日：每股普通股港幣5.2仙)	8,300	17,264
	68,392	24,900

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

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度 港幣千元
末期股息每股普通股港幣5.2仙 (二零零八年三月三十一日：每股普通股港幣4.0仙)	17,264	13,280

於二零零九年三月二十七日舉行之會議上，本公司董事會議決就截至二零零八年十二月三十一日止九個月建議派發末期股息每股普通股港幣2.5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十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

9. 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／年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度
本公司股權持有人應佔溢利（港幣千元）	21,152	26,304
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）	6.4	7.9

9. 每股盈利（續）

(b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃假設所有可攤薄潛在普通股（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，與假設購股權悉數行使而發行之股份數目作出比較。由於所有購股權在接納新昌營造提出之強制性無條件現金收購建議（該收購建議於二零零八年九月二十六日截止）後已被註銷，故於截至二零零八年十二月三十一日止九個月並無攤薄工具。

	截至 二零零八年 三月三十一日 止年度
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>

10. 應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
應收賬款	77,927	58,665
應收保固金	1,658	1,352
其他應收款項	<u>11,337</u>	<u>9,419</u>
	<u>90,922</u>	<u>69,436</u>

本集團應收賬款之信貸期一般介乎三十至九十日。按發票日期分類之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	31,625	26,577
31至60日	20,455	15,781
61至90日	15,141	11,207
90日以上	<u>10,706</u>	<u>5,100</u>
	<u>77,927</u>	<u>58,665</u>

本集團之應收賬款大部分以港幣為單位。

11. 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
應付賬款	35,492	24,284	-	-
應付保固金	432	246	-	-
其他應付款項及應計費用	29,276	23,281	2,585	1,531
	65,200	47,811	2,585	1,531

本集團應付賬款之信貸期一般介乎三十至六十日。應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 三月三十一日 港幣千元
0至30日	23,816	16,838
31至60日	5,995	4,908
61至90日	2,730	1,711
90日以上	2,951	827
	35,492	24,284

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十二月三十一日止九個月派發末期股息每股港幣2.5仙（二零零八年三月三十一日：每股港幣5.2仙）。待股東於本公司即將舉行之二零零九年股東週年大會上批准後，擬派末期股息將於二零零九年五月十九日（星期二）派發予於二零零九年五月十一日（星期一）名列於本公司股東名冊之股東。

連同已派發之特別中期股息每股港幣18.1仙（二零零八年三月三十一日：中期股息每股港幣2.3仙），九個月之股息總額將為每股港幣20.6仙（二零零八年三月三十一日：每股港幣7.5仙），即九個月期間盈利之派息比率為323.3%。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零零九年五月七日（星期四）起至二零零九年五月十一日（星期一）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二零零九年股東週年大會及獲派擬派之末期股息，股東最遲須於二零零九年五月六日（星期三）下午四時三十分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號舖，辦理股份過戶登記手續。本公司股份過戶登記總處為Butterfield Fulcrum Group (Bermuda) Limited，地址為Rosebank Centre, 11 Bermudiana Road, Pembroke HM08, Bermuda。

管理層討論及財務分析

財務表現

由截至二零零八年十二月三十一日止財政期間起開始，本公司之財政年度結算日已由三月三十一日更改為十二月三十一日，以配合Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司*）（「新昌營造」）於二零零八年八月二十九日收購本公司之控股權益後與其母公司之財政年度結算日一致，詳情載於日期為二零零八年十二月五日之公佈。因此，本初步業績涵蓋二零零八年四月一日至二零零八年十二月三十一日止九個月期間。本業績公佈所載比較數據乃與截至二零零八年三月三十一日止十二個月期間相比較，敬希垂注。於作出年度比較時，兩段財政期間之年期差異須予考慮。

雖然自二零零八年第四季美國信貸危機爆發對全球經濟帶來重大衝擊，惟本公司截至二零零八年十二月三十一日止九個月之綜合收益仍達港幣350,500,000元（二零零八年三月三十一日：港幣430,500,000元）。毛利為港幣68,400,000元，毛利率維持於19.5%水平。於回顧期間，見證了本公司之業務基礎有所增強。在經濟出現劇變及物業和設施管理市場競爭激烈下，本集團仍能在收益及溢利方面取得成績，關鍵因素之一為本集團之服務質素得到客戶之肯定。從本集團之客戶基礎持續擴大、於回顧期間成功獲取香港房屋委員會（「房委會」）批出一份第2號物業服務合約（「物業服務合約」）及為現有客戶提供更多增值服務中完全反映出來。

新昌管理強調成本控制及營運效率。一般及行政開支佔收益之百分比維持於14.2%水平。本公司股權持有人應佔溢利為港幣21,200,000元（二零零八年三月三十一日：港幣26,300,000元）。截至二零零八年十二月三十一日止九個月之每股基本盈利為港幣6.4仙（二零零八年三月三十一日：港幣7.9仙）。

(*僅供識別)

業務及營運回顧

概覽

由次按危機觸發之美國金融風暴，已演變成一場全球性災難，於二零零八年下半年禍延香港及中國內地亦深受其害。正當地產市場因金融市場崩潰而受到拖累之際，物業及設施管理市場尚能維持穩定，惟競爭仍然激烈。

香港及澳門

作為業界領導之一，新昌管理於回顧期間不斷擴大其管理組合。截至二零零八年十二月三十一日止九個月，新昌管理於香港總共管理244個項目，包括約161,500個住宅單位，管理之住宅單位的增加尤期可觀，較上一個呈報期間增加約31%。新增合約包括新居者有其屋計劃屋苑東濤苑及大型租者置其屋計劃屋邨翠屏（北）邨等大型住宅發展項目。本集團亦成功取得兩項物業服務合約，合約為期3年，由二零零八年九月一日起生效，包括8個公共租住屋邨，共有28,767個住宅單位。

於二零零八年十月十五日，香港特區行政長官曾蔭權先生於發表二零零八／零九年度施政報告時表示，已於二零零八年十月完成檢討工資保障政策，政府將著手進行立法工作。為當局全面推行新法例作好準備，管理層已向客戶轉達此政策之影響，並獲得客戶支持，就調整前線員工之薪酬提供預算。此意味最低工資法例一旦實施，對本集團造成之財務影響極微。

誠如本集團二零零七／零八財政年度之年報所述，澳門於過去數年高速發展優質住宅及商廈項目，故成為重要目標市場。雖然近期澳門政府改變博彩政策及加設簽證限制令商界之發展速度降溫，但對於市場動力長遠仍然強勁以及機構和住宅客戶對優質物業及設施管理服務之需求維持殷切，本集團抱樂觀態度。管理層現正就其優質物業顧問服務與澳門一家發展商緊密合作，本集團深信，借助與該發展商建立之密切關係，新昌管理在此前景極具發展潛力之市場定能有更大作為。

中國內地

新昌管理以發展中國內地市場作為業務重點。憑藉穩固之基礎、資深管理團隊及鍥而不捨之拓展精神，本集團在上海、蘇州及北京等地之著名發展商及房地產投資基金取得顧問及管理服務合約，已向前邁進一步。

北京方面，隨著中關村國際商城第一期之重要租戶吉之島於二零零八年十月隆重開幕之後，新昌管理獲得一份為期三年之設施管理合約，負責管理上述面積逾156,000平方米之購物商場所有重要機電系統。此外，新昌管理團隊受捷克投資基金ECM China委託就北京中關村一項甲級寫字樓物業（佔地36,000平方米）及一個時尚購物中心（佔地76,773平方米）提供顧問及前期管理服務。本集團亦獲得北京朝陽區世界城之前期管理合約，上址為集服務式住宅及零售設施於一身之優質混合式發展項目，面積達119,000平方米。

於回顧期間，本集團亦開始為新澤控股有限公司在蘇州開發面積逾526,600平方米之尊尚住宅及商用物業提供顧問服務。

與瑞安房地產有限公司（「瑞安」）建立合資夥伴關係多年之後，合資夥伴決定將合作關係由合資夥伴形式改為獨立管理顧問形式。根據是項安排，新昌管理將繼續與瑞安之物業管理團隊緊密合作，為瑞安之現有及新發展項目提供管理服務。

物業及設施管理服務

於回顧期間，本集團來自物業及設施管理服務之收益貢獻持續增長，由88.7%增加至90.0%，達港幣315,600,000元。九個月之溢利貢獻為港幣22,800,000元，可與去年之全年表現相比。核心業務明顯增長之其中一項關鍵因素為成功取得第2號物業服務合約，為8個公共租住屋邨合共28,767個住宅單位提供服務。

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為港幣35,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣48,500,000元）。除清潔服務、保安服務及會員項目外，所有服務於回顧期間均表現平穩。於金融危機爆發之前，原料急升及工資高企，為清潔服務業務帶來壓力。因此，支援服務之整體分部溢利貢獻佔收益之百分比下降至11.0%（二零零八年三月三十一日：14.5%）。

一般及行政開支

雖然於回顧期間因新昌營造收購本公司而出現一次性之法律及其他開支，一般及行政開支佔收益之百分比與去年比較維持於14.2%水平，即港幣49,600,000元。鑑於未來經濟衰退，管理層將致力在爭取成本效益及為未來業務發展作出投資之間取得平衡。

展望

香港

踏入二零零九年，因金融市場動盪加劇而引發之全球經濟衰退開始影響香港。本地需求經過長時期之凌厲表現後呈現放緩，二零零八年第四季之本地生產總值對比二零零七年第四季下跌1%至2%，預料香港於二零零九年第一及第二季度可能面對艱難時刻。

在經濟困局下，私營及公營機構將繼續專注於成本控制及發展本身之核心業務，為物業及設施管理業務造就更多外判機會。面對此等情況及為應付日益激烈之市場競爭，本集團將繼續擴大客戶基礎及透過提供更多增值服務與客戶同步並進。例如管理層將進一步與領匯及房委會發展長遠業務關係，該兩個機構之策略理念相近，均為透過與業界表現突出之公司維持甚至擴大合作關係精簡本身之外判模式。本集團往績驕人、具備針對客戶需要之資訊科技設施、能幹而專心致志之員工，管理層深信本集團已作好準備把握此等商機。

財政司司長於二零零九年二月發表二零零九/一零年度預算案，當中提及之「樓宇更新大行動」旨在創造一萬個建築及裝修職位及協助業主改善樓宇安全。以十億元推行一項為期兩年之特別行動，提供津貼及一站式技術支援，協助約1,000幢舊樓之業主進行維修。方案將於短期內提交立法會發展事務委員會討論，及預期有關計劃將於二零零九年五月推出。本集團將把握商機，為業主提供多元化維修及項目管理服務。

中國內地

為抗衡不斷惡化之全球金融危機，中國政府於二零零八年第四季轉移推動物業市場，作為刺激方案其中一環。雖然政府之刺激方案能否奏效尚屬未知之數，但本集團認為一般物業市場展望之中長期前景仍然放緩。然而，由於其他國家經濟表現疲弱，中國內地對房地產之投資仍然高企，本集團相信，在有需要維持目標客戶所持物業組合之質素及價值，以及業主信賴品牌聲譽支持下，將不致削弱對優質物業管理服務之需求。

在駿豪集團（「駿豪集團」）收購後及藉着與我們的母公司新昌營造發揮的協同效益，管理層對於本集團之前景表示樂觀。藉著與觀瀾湖高爾夫球會有限公司進行業務合作，本集團得以擴大其在中國內地之覆蓋範圍，並透過提供高質素之物業管理服務參與駿豪集團及新昌營造日後在一、二線城市中高檔住宅物業之投資項目。

有鑑於此，本集團將採取積極措施強化本身之策略焦點，進一步加強在服務組合上之能力，使本公司有能力在市況困難下抓緊湧現之增長機會。本集團將堅守其業務擴展路向，集中拓展一線城市及拓展地理平台至其他重要二線城市。此外，管理層將透過開拓有助配合本集團現有核心業務之嶄新業務領域，繼續加速業務增長。短期內，本集團將成立新業務部門專責提供項目研究及規劃、租賃及代理業務，以滿足精明業主及機構投資者之物業需要。本集團之一貫策略是作為一間專門提供多元化服務之房地產公司，竭誠為客戶達成在物業方面之目標及需要。

財務回顧

資本資源及流動資金

流動資金及財務資源仍保持強勁。本集團於管理其財務資源時繼續採取審慎態度。於結算日，本集團之權益總額為港幣115,800,000元（二零零八年三月三十一日：港幣173,900,000元）。截至二零零八年十二月三十一日止九個月之權益總額變動詳情載於綜合權益變動表內。於二零零八年十二月三十一日，本集團之資產總額為港幣187,200,000元，當中港幣171,500,000元為流動資產，流動比率為2.5:1（二零零八年三月三十一日：4.1:1）。於結算日，現金及銀行結餘總額為港幣75,400,000元，較上年度結算日減少44.9%，反映出二零零八年十一月派發中期現金股息之影響。

現金流量

由於經營業務產生之現金大幅增加，故此相對經營溢利之自由現金流量由31.2%增加至57.9%。應收賬款大幅增加港幣19,300,000元，主要涉及新批出之第2號物業服務合約。當獲批出新物業服務合約時，一般需要較長時間與房委會於驗證程序及出單程序上取得共識。另一方面，就新批出之物業服務合約向供應商付款亦相應延遲處理。直至最近，與房委會於文件程序處理上已達成共識，故涉及第2號物業服務合約之應收賬款及應付賬款得以逐漸減少。於本公佈日，與第2號物業服務合約有關之應收賬款已獲全數清付。誠如上一份年報所述，預付款項中包括預付成本約港幣6,500,000元，乃用作資訊系統之發展。該系統於回顧期間內已開始應用，而有關成本亦已確認為固定資產。因此，預付款項大幅減少。經考慮上述因素，期內經營業務產生之現金為港幣25,000,000元（二零零八年三月三十一日：港幣14,600,000元）。其他較大的現金流出主要為派發股息合共港幣77,400,000元（二零零八年三月三十一日：港幣20,900,000元），當中包括於二零零八年十一月派付之中期現金股息港幣60,100,000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。於二零零八年十二月三十一日，本集團獲往來銀行提供而尚未動用之銀行融資為港幣37,500,000元（二零零八年三月三十一日：港幣54,700,000元）。本集團於二零零八年十二月三十一日並無借貸。

庫務政策

本集團密切監察資產與負債之外匯情況，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。由於本集團的收入及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

於二零零八年十二月三十一日，本集團於香港及中國內地共聘用僱員4,697名（二零零八年三月三十一日：約5,300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計劃，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。有關管理層花紅按本集團純利計算，並已獲董事會批准。

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）、黃燦光先生及朱鼎耀先生。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已審閱本集團截至二零零八年十二月三十一日止九個月之綜合財務報表。

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十二月三十一日止九個月之綜合財務報表內。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。

董事進行證券交易之標準守則

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十二月三十一日止九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十二月三十一日止九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重選連任。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重選連任。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重選連任的規定，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十二月三十一日止九個月內所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中所載之標準一致。

變更公司在香港的主要營業地點

本公司董事會謹此宣佈由二零零九年三月二十七日起，本公司在香港的主要營業地點已變更為香港九龍觀塘偉業街107-109號新昌中心十樓。

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>內登載，及於香港交易及結算所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>內登載。

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，二零零九年三月二十七日

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）及樊卓雄先生（董事總經理）；非執行董事朱鼎耀先生及Barry John Buttifant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。

網址：<http://www.synergis.com.hk>

（*僅供識別）