

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)

截至二零零九年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績

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»)截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

由截至二零零八年十二月三十一日止財政期間起開始，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，以配合母公司之財政年度結算日一致。因此，二零零九年之六個月期間乃由二零零九年一月一日起至二零零九年六月三十日止，而二零零八年則由二零零八年四月一日起至二零零八年九月三十日止。

財務表現回顧

於截至二零零九年六月三十日止六個月，新昌管理錄得綜合收益港幣 260,800,000 元 (二零零八年九月三十日：港幣 225,500,000 元)，較上一個中期呈報期間增加 15.6%。毛利增加港幣 5,700,000 元至港幣 49,700,000 元，較上一個中期呈報期間上升 12.9%。

期內，本公司股權持有人應佔溢利為港幣 14,300,000 元，較上一個中期呈報期間上升 9.6%。於回顧期內，每股基本盈利增加至港幣 4.3 仙 (二零零八年九月三十日：港幣 3.9 仙)。

業務回顧

概覽

二零零九年上半年仍然充滿挑戰。二零零八年底爆發之次按危機令全球經濟陷入金融危機，絕大部分國家之經濟嚴重下滑。是次金融危機影響巨大，禍延大部分亞洲國家，香港及中國內地市場亦深受其害。然而，由於中國政府所施行的刺激經濟措施，及溫和寬鬆之貨幣政策，令市場恐慌情緒有所舒緩，而遭受重創之物業市場最近幾個月亦開始出現穩定跡象。面對如此劇變及動盪形勢，新昌管理抓緊時機提升服務能力，為拓展中國內地市場繼續擴展業務。

* 僅供識別

香港

雖然物業及設施管理業受經濟衰退之影響較小，但該市場仍然競爭激烈。憑藉穩固根基、領導地位及致力向客戶提供貼身及具成本效益之解決方案，新昌管理成功拓展了客源，並擴充了提供予現有客戶之服務類別。於二零零八年年報中，本集團表示本集團已作好準備把握領匯管理有限公司（「領匯」）提供之外判業務商機，因為新昌管理一直秉承合作夥伴理念，致力滿足領匯管理層及客戶之高標準要求及期望。因此，本人欣然宣佈，本集團於二零零九年七月獲得領匯之三份停車場管理合約，並已於二零零九年七月中開始提供服務。該等合約涉及香港島、九龍及新界西 116 個停車場，合共 49,621 個泊車位。該等新合約將大幅提升本集團於香港之市場滲透率，為本集團提供更大焦點展示其停車場管理及營運能力。

除上述顯著成就外，本集團亦成功取得香港濕地公園及香港鐵路有限公司等著名公司客戶之多份設施管理合約。此外，本集團亦拓展了服務範疇予一間在全球理財及投資銀行財務業務方面佔領導地位的公司，其服務範疇涵蓋由設施管理場所行政服務以致酒店服務，例如餐飲、茶水員服務及接待服務的需要。

中國內地

物業管理服務

期內，倚賴穩固之基礎、資深管理團隊及鍥而不捨之拓展精神，新昌管理向前邁進一大步，於上海、北京、合肥及深圳等地與其他著名發展商取得重大的顧問及管理服務合約。

北京方面，本集團於二零零九年一月開始向綜合發展物業華駿國際中心提供管理服務。華駿國際中心位於中心商業區，包括三幢高級住宅公寓、一座購物商場及一個停車場，建築面積（「建築面積」）逾 120,000 平方米。

新昌管理自二零零九年五月開始向調頻壹廣場提供管理服務。調頻壹廣場為一座六層高購物商場，設有一個地下停車場，建築面積為 42,000 平方米。調頻壹廣場是由Blackstone Group 投資興建之時尚購物商場，位於上海之主要購物區。

憑藉本集團之經驗及聲譽，新昌管理已將其覆蓋地域拓展至其他二線城市。本集團已開始為合肥一座名為西環中心廣場的大型商用綜合發展物業提供物業管理顧問服務。該物業包括甲級寫字樓、服務式住宅、豪華住宅大廈及零售設施，建築面積為 280,000 平方米，建成後將成為合肥市之地標。

資產管理服務

考慮到本集團之長期發展在於中國內地市場，以及本集團需要擴充服務類別以全面開拓具巨大潛力之市場機遇，本集團已成功設立一支專業業務團隊，向精明業主及機構房地產投資者提供資產管理服務（「資產管理服務」）。資產管理服務涵蓋物業之整個過程：由初始收購到日常營運管理，包括開發前可行性研究及市場定位、開發後市場推廣、銷售及租賃、租約管理、促銷、廣告、財務管理及物業管理。在此模式下，本集團為客戶提供對房地產全部所需，並致力提升其資產價值。

倚靠本集團北京專業團隊自二零零八年中以來就歐美匯及都會大廈之顧問及前期管理服務作出之努力，以及本集團嶄新獨特之資產管理服務業務模式，新昌管理已於二零零九年七月就上述兩個項目成功獲得一份為期兩年之資產管理服務合約。歐美匯為一座生活時尚購物商場，定於二零零九年九月底開業，建築面積約為 30,000 平方米，而都會大廈則為一座甲級寫字樓，建築面積為 25,400 平方米。兩個項目均位於北京中關村，由ECM China、HSBC Nan Fung Fund及Metro Holdings Limited持有。

澳門

由於澳門高速發展優質住宅及商廈項目，故成為另一重要目標市場。有鑒於此，新昌管理與一所跟三友發展有限公司（「三友」）有連繫之公司成立合資公司，藉以進一步拓展該市場。該新成立合資公司將於二零零九年十月向三友之最新發展項目君悅灣提供管理服務。君悅灣是一個尊尚之混合式發展項目，包括五幢住宅、一幢服務式住宅、一間酒店及一座購物商場，建築面積為1,270,000平方英尺。

財務回顧

業務分部之業績表現

物業管理及設施管理服務

本集團核心業務之綜合收益及除稅前溢利在扣除分部間對銷後分別增長15.6%及16.4%至港幣233,800,000元及港幣16,900,000元。收益及除稅前溢利顯著增長，乃反映因獲得香港房屋委員會（「房委會」）於二零零八年九月批出第2號物業服務合約（「物業服務合約」）之全期貢獻以及其他物業服務合約之工作範圍擴大。此外，憑藉本集團管理由房委會發展之大型住宅單位之經驗，新昌管理於回顧期間從業主立案法團取得一份大型租者置其屋計劃之屋邨山景邨之合約（當中包括8,644個單位）。

物業管理及設施管理支援服務

維修及保養業務及清潔業務是推動支援服務分部收益及溢利貢獻增長之主要動力。維修及保養服務之收益及毛利分別增長約54.9%及34.5%。除一般維修及保養業務之穩定增長外，新昌管理於回顧期間亦開始就節能方面為客戶提供專業意見。清潔業務方面，期內爆發人類豬流感致使公眾繼二零零三年中嚴重急性呼吸系統綜合症後再度關注衛生問題。因此，本集團支援服務之綜合收益及整體分部除稅前溢利在扣除分部間對銷後分別增加至港幣27,000,000元及港幣3,500,000元（二零零八年九月三十日：港幣23,300,000元及港幣2,700,000元）。

一般及行政開支

一般及行政開支微升2.0%至港幣32,300,000元（二零零八年九月三十日：港幣31,600,000元）。儘管經濟衰退，新昌管理認為員工乃本公司之寶貴資產，故繼續在人員方面作出投資。因此，表現優異之員工於回顧期間獲得獎勵，而本集團亦繼續廣納賢才，以應付中國內地之迅速業務增長。其他一般及行政開支由管理層嚴格控制，以開支花費必須帶來效益為原則。因此，一般及行政開支佔收益之百分比由上一個中期呈報期間之14.0%下降至12.4%。

業務展望

香港

作為Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司*）（「新昌營造」）之核心成員公司之一，我們整體的願景乃成為建造及與物業相關服務行業的領導者。鑑於香港物業及設施管理市場充滿競爭及已趨成熟，新昌管理將積極為客戶尋求新的增值服務及擴大業務範疇。其中一個潛質優厚的新業務來自香港政府於二零零九年中撥款港幣十億元之「樓宇更新大行動」，該活動反應熱烈。該方案為約1,000幢樓宇的業主提供為進行維修工作而設立的一站式技術支援及津貼，預計有關委任承包商之招標工作將於本年下半年展開。因此，本集團正考慮向業主提供各種維修及項目管理服務的建議，並相信本集團將藉此商機而獲益。

此外，節能及環境管理將成為全球關注之重點。香港政府的環境及自然保育基金於四月份撥款450,000,000元成立建築物能源效益資助計劃。該計劃透過提供資助，鼓勵業主為其建築物進行能源及二氧化碳排放綜合審計及能源效益項目。資助計劃亦提供經濟誘因，鼓勵業主進行改裝、加建或改善工程，以提升屋宇設施裝置的能源效益表現。為回應此項環保活動，新昌管理已成立一支專業團隊在申請過程中協助客戶，並開發其他能源效益技術及產品。

中國內地

為應付惡劣之經濟前景，中國內地政府迅速轉向刺激內需，自二零零八年十二月起放寬銀行貸款業務。受惠於中國政府實際施行近期採取之刺激經濟措施，中國內地正處於有利位置，使經濟復甦領先大部分其他經濟體系，而本集團管理層認為，中國內地經濟之長期前景仍然向好。中國物業市場已開始出現穩定跡象，全國各地之物業成交量及價格均大幅增加及不斷上升。預期物業市場之外商投資將會進一步增加，而對優質物業服務之持續需求亦將為新昌管理等服務供應商帶來大量商機。

新昌管理因應新昌營造所持其的控股權益，成為駿豪集團（「駿豪集團」）的集團成員，並自本年四月開始為駿豪集團提供有關物業管理業務的顧問服務。新昌管理可能有機會參與駿豪集團未來的投資項目。

憑藉本集團全新推出之資產管理服務業務模式及竭誠投入之專業團隊，本集團將集中打造一個穩健業務平台及項目典範，以在市場中樹立本集團之品牌。本集團亦將在目標城市內尋找表現未如理想之零售購物中心，向業主提供有關增值之推薦意見。

* 僅供識別

同時，本集團將繼續尋找在理念、發展策略及使命等方面志同道合，且能為本集團項目增值之適當策略夥伴。本集團將與該等策略夥伴合作，並以有意維持其物業組合質素及價值以及其本身品牌之投資基金及發展商為合作對象。本集團將繼續其業務擴展路向，集中拓展一線城市及拓展地理平台至其他重要二線及三線城市。本集團相信，本集團獨特之業務模式及獲認可之專業知識將使本集團能在來年抓緊經濟及物業市場之強勁增長。

中期股息

董事會議決就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣 2.5 仙（二零零八年九月三十日：無），並將於二零零九年十月二十日（星期二）或前後派發予於二零零九年十月八日（星期四）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

本公司將於二零零九年十月五日（星期一）起至二零零九年十月八日（星期四）止（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續，此期間本公司將不會辦理任何股份過戶登記。為確認股東有權獲派中期股息，股東最遲須於二零零九年十月二日（星期五）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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖，辦理登記手續。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。

簡明綜合中期損益表
截至二零零九年六月三十日止六個月

	附註	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元
收益	4	260,763	225,498
銷售成本	7	(211,077)	(181,499)
毛利		49,686	43,999
其他收入	5	882	2,649
一般及行政開支	7	(32,268)	(31,638)
經營溢利		18,300	15,010
分佔一家共同控制實體之溢利		-	33
分佔一家聯營公司之(虧損)/溢利		(441)	350
清算一家聯營公司之收益		82	-
除稅前溢利		17,941	15,393
稅項	8	(3,628)	(2,443)
期內溢利		14,313	12,950
歸屬於：			
本公司股權持有人		14,323	13,074
少數股東權益		(10)	(124)
		14,313	12,950
股息	9	8,300	-
每股盈利	10		
— 基本		4.3 仙	3.9 仙
— 攤薄		4.3 仙	3.9 仙

簡明綜合中期全面收入報表
截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日 止六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日 止六個月 港幣千元
期內溢利	<u>14,313</u>	<u>12,950</u>
其他全面(虧損)/收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(5)	937
清算一家聯營公司產生之匯兌差額	<u>(162)</u>	<u>-</u>
期內其他全面(虧損)/收入（扣除稅項）	<u>(167)</u>	<u>937</u>
期內全面收入總額	<u><u>14,146</u></u>	<u><u>13,887</u></u>
應佔全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	14,157	13,425
少數股東權益	<u>(11)</u>	<u>462</u>
	<u><u>14,146</u></u>	<u><u>13,887</u></u>

簡明綜合中期資產負債表
於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	14,297	11,813
投資物業	11	2,000	2,000
聯營公司		-	1,703
遞延稅項資產		181	183
		<hr/>	<hr/>
非流動資產總額		16,478	15,699
		<hr/>	<hr/>
流動資產			
在建合約工程		67	5
應收賬款	12	70,485	77,927
應收保固金及其他應收款項		13,540	12,995
公用設施按金及預付款項		7,852	4,937
應收一間居間控股公司款項		6	-
應收同系附屬公司款項		82	223
可收回稅項		65	17
現金及現金等值		78,564	75,369
		<hr/>	<hr/>
流動資產總額		170,661	171,473
		<hr/>	<hr/>
資產總額		187,139	187,172
		<hr/>	<hr/>
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			
— 擬派股息		8,300	8,300
— 其他		79,901	74,044
		<hr/>	<hr/>
		121,401	115,544
少數股東權益		281	292
		<hr/>	<hr/>
權益總額		121,682	115,836
		<hr/>	<hr/>

簡明綜合中期資產負債表 (續)
於二零零九年六月三十日

	附註	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
負債			
非流動負債			
長期服務金負債		1,005	945
遞延稅項負債		1,516	1,610
非流動負債總額		2,521	2,555
流動負債			
應付賬款	14	32,647	35,492
應付保固金、其他應付款項及應計費用		25,742	29,708
應付一間居間控股公司款項		-	134
應付同系附屬公司款項		1,015	460
應付稅項		3,532	2,987
流動負債總額		62,936	68,781
負債總額		65,457	71,336
權益及負債總額		187,139	187,172
流動資產淨值		107,725	102,692
資產總額減流動負債		124,203	118,391

簡明綜合中期權益變動表
截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核								
	歸屬於本公司股權持有人							少數股東 權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	僱員 購股權儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
二零零九年一月一日	33,200	25,913	1,513	-	384	54,534	115,544	292	115,836
期內溢利／(虧損)	-	-	-	-	-	14,323	14,323	(10)	14,313
其他全面虧損	-	-	-	-	(166)	-	(166)	(1)	(167)
期內全面(虧損)／收入總額	-	-	-	-	(166)	14,323	14,157	(11)	14,146
已派二零零八年度末期股息	-	-	-	-	-	(8,300)	(8,300)	-	(8,300)
二零零九年六月三十日	33,200	25,913	1,513	-	218	60,557	121,401	281	121,682

	未經審核								
	歸屬於本公司股權持有人							少數股東 權益	權益總額
	股本	股份溢價	合併儲備	僱員 購股權儲備	匯兌儲備	保留溢利	總計		
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
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
其他全面收入	-	-	-	-	351	-	351	586	937
期內全面收入總額	-	-	-	-	351	13,074	13,425	462	13,887
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	-	-	-
	-	-	-	(652)	-	(16,612)	(17,264)	-	(17,264)
二零零八年九月三十日	33,200	25,913	1,513	161	943	106,387	168,117	2,447	170,564

簡明綜合中期現金流量表
截至二零零九年六月三十日止六個月

	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元
經營業務產生之現金淨額	15,892	19,113
投資業務產生之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(4,435)	(8,408)
出售物業、廠房及設備所得款項	-	165
已收利息	40	1,155
來自一家聯營公司之股息收入	-	342
超過三個月之銀行存款增加	-	(570)
投資業務耗用之現金淨額	(4,395)	(7,316)
融資業務產生之現金流量		
已派股息	(8,300)	(17,264)
融資業務耗用之現金淨額	(8,300)	(17,264)
現金及現金等值之增加／（減少）淨額	3,197	(5,467)
期初之現金及現金等值	75,369	136,710
銀行結餘及現金之匯兌（虧損）／收益	(2)	347
期末之現金及現金等值	78,564	131,590
現金及現金等值結餘分析：		
存款、現金及銀行結餘	78,564	132,160
減：超過三個月之銀行存款	-	(570)
現金及現金等值	78,564	131,590

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

Synergis Holdings Limited 新昌管理集團有限公司*（「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在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。

本公司及其附屬公司（統稱「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以及相關服務。

本公司股份於二零零三年十月九日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。

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。因此，本中期業績涵蓋由二零零九年一月一日起至二零零九年六月三十日止之六個月期間，而上一個中期呈報期間之財務數據則涵蓋由二零零八年四月一日起至二零零八年九月三十日止之期間。

除另有列明外，本未經審核簡明綜合中期財務資料（「簡明綜合中期財務資料」）以港幣千元單位列示，並已於二零零九年九月十一日經董事會（「董事會」）批准刊發。

2 編製基準

截至二零零九年六月三十日止六個月之簡明綜合中期財務資料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」）之披露條文編製。

本簡明綜合中期財務資料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十二月三十一日止九個月之年度財務報表一併閱讀。

3 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料採用之會計政策及計算方法與截至二零零八年十二月三十一日止九個月之財務報表所採用者一致，除本集團已採納下列與本公司業務有關且必須於二零零九年一月一日或其後開始之會計期間強制採納之新訂／經修訂香港會計準則之外。

* 僅供識別

3 會計政策（續）

- 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表呈報」

該經修訂準則禁止在權益變動表中呈列收入及支出項目（即非擁有人的權益變動），並規定非擁有人的權益變動必須與擁有人的權益變動分開呈列。所有非擁有人的權益變動將需要在業績報表中呈列。實體可選擇以一份業績報表（全面收入報表）或兩份報表（損益表及全面收入報表）呈列。本集團選擇以損益表及全面收入報表兩份報表呈列。

- 香港財務報告準則第8號「營業分部」

其取代香港會計準則第14號「分部申報」，並規定採用管理法，按內部呈報所用的相同基準呈列分部資料。營業分部與向業務決策人提供的內部呈報方式一致。除呈報方式有所改變外，採納此準則對本集團之業績與財務狀況並無重大影響。

- 香港會計準則第36號之修訂「資產減值」

如公允價值減出售成本是按照貼現現金流量計算，則必須作出相當於使用價值計算的披露。本集團將會於其截至二零零九年十二月三十一日止的財務報表內作出相關披露（如適用）。

香港會計師公會已頒佈多項於二零零九年一月一日開始的會計期間尚未生效的新訂準則、詮釋及準則之修訂。本集團並未提早採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則。

4 收益

期內已確認之收益如下：

	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元
收益		
物業管理及設施管理服務	233,788	202,229
保安服務	2,618	3,917
清潔服務	5,574	5,512
洗衣服務	1,664	1,747
維修及保養工程	12,021	7,758
相關產品貿易	5,007	4,267
會員項目	91	68
	<hr/>	<hr/>
	260,763	225,498
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

5 其他收入

	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元
其他收益		
匯兌收益淨額	-	83
出售物業、廠房及設備收益	-	82
	<u>-</u>	<u>165</u>
	-----	-----
其他		
複印服務	300	189
租金收入	85	98
銀行存款利息收入	40	1,155
其他收入	457	1,042
	<u>882</u>	<u>2,484</u>
	-----	-----
	<u>882</u>	<u>2,649</u>
	=====	=====

6 分部資料

按提呈予本集團的業務決策人（負責為各業務分部調配資源、評估表現及作策略性決定）之內部財務報告，本集團匯報之業務分部包括（1）提供物業管理及設施管理服務及（2）提供物業管理及設施管理支援服務。

(i) 分部損益

	未經審核 截至二零零九年六月三十日止六個月		
	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	233,788	34,263	268,051
分部之間交易	-	(7,288)	(7,288)
本集團分部收益	<u>233,788</u>	<u>26,975</u>	<u>260,763</u>
本集團分部之未扣除利息、稅項、 折舊與攤銷前盈利	19,111	3,514	22,625
折舊	(1,867)	(80)	(1,947)
融資收入	18	22	40
分佔一家聯營公司之虧損	(441)	-	(441)
清算一家聯營公司之收益	82	-	82
除稅前分部溢利	<u>16,903</u>	<u>3,456</u>	<u>20,359</u>
稅項	(3,041)	(612)	(3,653)
期內分部溢利	<u>13,862</u>	<u>2,844</u>	<u>16,706</u>

6 分部資料 (續)

(i) 分部損益 (續)

	未經審核 截至二零零八年九月三十日止六個月		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	202,365	27,460	229,825
分部之間交易	(136)	(4,191)	(4,327)
本集團分部收益	<u>202,229</u>	<u>23,269</u>	<u>225,498</u>
本集團分部之未扣除利息、稅項、 折舊與攤銷前盈利	15,424	2,769	18,193
折舊	(1,961)	(69)	(2,030)
融資收入	676	29	705
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	-	350
除稅前分部溢利	14,522	2,729	17,251
稅項	(1,881)	(500)	(2,381)
期內分部溢利	<u>12,641</u>	<u>2,229</u>	<u>14,870</u>

(ii) 分部資產

	未經審核 於二零零九年六月三十日		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	
分部資產	163,446	23,248	186,694
可收回稅項	-	5	5
遞延稅項資產	-	181	181
分部資產總額	<u>163,446</u>	<u>23,434</u>	<u>186,880</u>
經審核 於二零零八年十二月三十一日			
分部資產	153,368	21,511	174,879
可收回稅項	-	17	17
遞延稅項資產	-	183	183
分部資產總額	<u>153,368</u>	<u>21,711</u>	<u>175,079</u>

6 分部資料 (續)

應報告分部損益與資產之對賬如下：

	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元
損益		
期內分部溢利	16,706	14,870
企業融資收入	-	450
企業間接開支	(2,418)	(2,308)
	<hr/>	<hr/>
除所得稅前溢利	14,288	13,012
企業稅項	25	(62)
	<hr/>	<hr/>
期內溢利	14,313	12,950
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
資產		
	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應報告分部之資產總額	186,880	175,079
其他未分配資產	259	12,093
	<hr/>	<hr/>
資產總額	187,139	187,172
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

本集團主要駐於香港。期內，本集團超過 90% 的業務均在香港進行。於二零零九年六月三十日，除遞延稅項資產外，位於香港的非流動資產總額為港幣 15,436,000 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 13,267,000 元）；及位於其他國家之非流動資產總額為港幣 861,000 元（二零零八年十二月三十一日：港幣 2,249,000 元）。截至二零零九年六月三十日止六個月，約港幣 107,919,000 元之收益（二零零八年九月三十日：港幣 79,312,000 元）是來自兩名外來客戶，此收益是屬於物業管理及設施管理服務。

7 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：

	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元
員工成本，包括董事酬金	183,409	157,843
折舊	1,947	2,030
出售物業、廠房及設備之虧損	2	-
土地及樓宇之經營租賃租金	2,107	2,894
其他支出	55,880	50,370
	<hr/>	<hr/>
銷售成本及一般及行政開支總額	243,345	213,137
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

8 稅項

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率 16.5%(二零零八年九月三十日:16.5%)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業務所在國家之現行稅率計算。

	未經審核 截至 二零零九年 六月三十日止 六個月 港幣千元	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 期內撥備	3,356	841
— 過往年度撥備不足	364	58
海外稅項		
— 期內撥備	-	98
— 過往年度撥備不足	-	285
遞延稅項	(92)	1,161
	<hr/>	<hr/>
	3,628	2,443
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

9 股息

於二零零九年九月十一日舉行之會議上，董事會議決就截至二零零九年六月三十日止六個月派發中期股息每股普通股港幣 2.5 仙(二零零八年九月三十日:無)。此項中期股息並未於本簡明綜合中期財務資料內反映為應付股息，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。

10 每股盈利

(i) 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 二零零九年 六月三十日止 六個月	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月
本公司股權持有人應佔溢利（港幣千元）	<u>14,323</u>	<u>13,074</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>4.3</u>	<u>3.9</u>

(ii) 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，根據已發行普通股之加權平均數計算。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（按本公司股份之平均半年市價釐定）計算之股份數目。上述計算之股份數目，與假設購股權獲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 Hsin Chong Construction Group Ltd.（新昌營造集團有限公司*）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結束）後已被註銷，故於截至二零零九年六月三十日止六個月並無攤薄工具。

* 僅供識別

10 每股盈利（續）

(ii) 每股攤薄盈利（續）

	未經審核 截至 二零零八年 九月三十日止 六個月
本公司股權持有人應佔溢利（港幣千元）	13,074
已發行普通股加權平均數（千股）	332,000
購股權調整（千股）	546
每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	332,546
每股攤薄盈利（每股港幣仙）	3.9

11 物業、廠房及設備及物業投資

	未經審核	
	投資物業 港幣千元	物業、 廠房及設備 港幣千元
於二零零九年一月一日之期初賬面淨值	2,000	11,813
添置	-	4,435
出售	-	(2)
折舊	-	(1,947)
匯兌差額	-	(2)
於二零零九年六月三十日之期終賬面淨值	2,000	14,297
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
於二零零八年九月三十日之期終賬面淨值	2,080	10,117

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二零零九年六月三十日的價值。

12 應收賬款

本集團應收賬款之信貸期一般介乎三十至六十日。(二零零八年十二月三十一日：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：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0 至 30 日	35,477	31,625
31 至 60 日	21,530	20,455
61 至 90 日	10,428	15,141
90 日以上	3,050	10,706
	<u>70,485</u>	<u>77,927</u>

13 股本

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
法定：		
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：		
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三十至六十日。應付賬款之賬齡分析如下：

	未經審核 二零零九年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0 至 30 日	19,612	23,816
31 至 60 日	5,276	5,995
61 至 90 日	1,604	2,730
90 日以上	6,155	2,951
	<u>32,647</u>	<u>35,492</u>

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。本集團於結算日之權益總額達港幣121,700,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣115,800,000元)。資產總額為港幣187,100,000元，當中港幣170,700,000元為流動資產。流動比率較上一個結算日呈報之2.5:1輕微上升至2.7:1。

現金流量

期末之現金及現金等值總額較二零零八年十二月三十一日增加港幣3,200,000元至港幣78,600,000元。期內，經營業務產生之現金淨額為港幣15,900,000元，較去年中期減少港幣3,200,000元(二零零八年九月三十日：港幣19,100,000元)。經營業務產生之現金淨額減少主要是由於去年會計年度年結日更改後確認了全年稅款繳款額而致。其他較大的現金流出為購買港幣4,400,000元之固定資產及派發二零零八年財政年度之末期股息港幣8,300,000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，足以為集團業務及潛藏商機提供所需營運資金。於二零零九年六月三十日，本集團獲往來銀行提供而尚未動用之銀行融資為港幣39,200,000元(二零零八年十二月三十一日：港幣37,500,000元)。本集團於二零零九年六月三十日並無借貸。

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，故此面對之外匯風險甚微。本集團之銀行融資主要按浮動利率計息，在適當情況下，本集團會利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甚微。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

於二零零九年六月三十日，本集團於香港及中國內地共聘用全職僱員4,728名(二零零八年九月三十日：5,367名)。

本集團發展迅速，為配合本集團之營運需要，具備能幹且穩定之人才是不可缺少的。本集團已開發了一套具新昌管理特色及以才為本之人力資源系統，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之持續增長。

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。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

本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料已經由本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所按照香港會計師公會所頒佈之香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。

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。本公司截至二零零九年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料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後，本公司確認所有董事於截至二零零九年六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

本公司於截至二零零九年六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，惟下文所述之偏離除外。

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。董事會已於二零零九年九月十一日議決，將非執行董事（包括獨立非執行董事）之任期定為三年。

企業管治守則第E.1.2條第一部分守則條文規定，董事會主席應出席股東週年大會，並安排有關委員會之主席或另一名委員（或如該名委員未能出席，則其正式委任之代表）於股東週年大會上回答提問。董事會非執行主席因另有要務在身，未能出席本公司於二零零九年五月十一日舉行之股東週年大會。然而，在其缺席期間，董事會執行副主席（彼亦為薪酬委員會主席）已出席及主持上述股東週年大會，並已確保大會之各項程序均有序進行，而審核委員會主席亦有出席大會。本公司認為，出席上述股東週年大會之董事會、審核委員會及薪酬委員會成員在能力及人數上均足以解答大會上股東之提問。

除所披露者外，本公司於截至二零零九年六月三十日止六個月採納之企業管治常規與本公司於二零零八年度年報內之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>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，二零零九年九月十一日

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）、樊卓雄博士（董事總經理）及朱嘉盈博士；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。