

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)

截至二零零九年十二月三十一日止年度  
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」或「董事」) 欣然公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零零九年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同上一個財政期間之比較數字。

由截至二零零八年十二月三十一日止財政期間起，財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本財務呈報期間涵蓋截至二零零九年十二月三十一日止之十二個月，而本公佈所載上一個財政期間之比較數字為截至二零零八年十二月三十一日止九個月。於作出年度比較時，兩段財政期之年期差異須予考慮。

### 綜合損益表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	附註	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
收益	3	546,837	350,540
銷售成本	6	(448,481)	(282,159)
毛利		98,356	68,381
其他收入	4	2,122	5,738
一般及行政開支	6	(67,575)	(49,645)
經營溢利		32,903	24,474
分佔一家共同控制實體之溢利		-	50
出售一家共同控制實體之虧損		-	(363)
分佔一家聯營公司之 (虧損) / 溢利		(410)	513
清算一家聯營公司之收益		85	-
除稅前溢利		32,578	24,674
稅項	7	(6,333)	(3,709)
年/期內溢利		26,245	20,965
歸屬於：			
本公司股權持有人		26,152	21,152
少數股東權益		93	(187)
		26,245	20,965
每股盈利	9		
— 基本		7.9仙	6.4仙
— 攤薄		7.9仙	6.4仙
股息	8	24,900	68,392

綜合全面收入報表  
截至二零零九年十二月三十一日止年度

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
年／期內溢利	<u>26,245</u>	<u>20,965</u>
其他全面（虧損）／收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	4	376
清算一家聯營公司產生之匯兌差額	<u>(164)</u>	<u>-</u>
年／期內其他全面（虧損）／收入 （扣除稅項）	<u>(160)</u>	<u>376</u>
年／期內全面收入總額	<u><b>26,085</b></u>	<u><b>21,341</b></u>
全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	25,992	21,379
少數股東權益	<u>93</u>	<u>(38)</u>
	<u><b>26,085</b></u>	<u><b>21,341</b></u>

## 資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>					
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	10	18,659	11,813	-	-
投資物業	10	2,000	2,000	-	-
附屬公司		-	-	84,414	84,414
聯營公司		-	1,703	-	-
遞延稅項資產		144	183	-	-
<b>非流動資產總額</b>		<b>20,803</b>	<b>15,699</b>	<b>84,414</b>	<b>84,414</b>
<b>流動資產</b>					
在建合約工程		22	5	-	-
應收賬款及其他應收款項	11	79,800	90,922	-	-
公用設施按金及預付款項		10,223	4,937	298	299
應收附屬公司款項		-	-	65,916	56,936
應收同系附屬公司款項		1,190	223	-	-
可收回稅項		49	17	46	-
現金及現金等值		88,737	75,369	31	11,794
<b>流動資產總額</b>		<b>180,021</b>	<b>171,473</b>	<b>66,291</b>	<b>69,029</b>
<b>資產總額</b>		<b>200,824</b>	<b>187,172</b>	<b>150,705</b>	<b>153,443</b>
<b>權益</b>					
<b>本公司股權持有人應佔</b>					
<b>資本及儲備</b>					
股本	12	33,200	33,200	33,200	33,200
儲備					
— 擬派股息		16,600	8,300	16,600	8,300
— 其他		75,596	74,044	98,333	109,215
		125,396	115,544	148,133	150,715
<b>少數股東權益</b>		<b>424</b>	<b>292</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>權益總額</b>		<b>125,820</b>	<b>115,836</b>	<b>148,133</b>	<b>150,715</b>

## 資產負債表

於二零零九年十二月三十一日

	附註	本集團		本公司	
		二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
<b>負債</b>					
<b>非流動負債</b>					
長期服務金負債		1,255	945	-	-
遞延稅項負債		2,234	1,610	-	-
<b>非流動負債總額</b>		<b>3,489</b>	<b>2,555</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>流動負債</b>					
應付賬款及應計費用	13	64,884	65,200	2,572	2,585
應付居間控股公司款項		3,763	134	-	-
應付同系附屬公司款項		386	460	-	-
應付稅項		2,482	2,987	-	143
<b>流動負債總額</b>		<b>71,515</b>	<b>68,781</b>	<b>2,572</b>	<b>2,728</b>
<b>負債總額</b>		<b>75,004</b>	<b>71,336</b>	<b>2,572</b>	<b>2,728</b>
<b>權益及負債總額</b>		<b>200,824</b>	<b>187,172</b>	<b>150,705</b>	<b>153,443</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>108,506</b>	<b>102,692</b>	<b>63,719</b>	<b>66,301</b>
<b>資產總額減流動負債</b>		<b>129,309</b>	<b>118,391</b>	<b>148,133</b>	<b>150,715</b>

## 綜合權益變動表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

### 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)	-	-	-	-	-	21,152	21,152	(187)	20,965
其他全面收入	-	-	-	-	227	-	227	149	376
期內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	227	21,152	21,379	(38)	21,341
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)
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
	-	-	-	(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
二零零九年一月一日	33,200	25,913	1,513	-	384	54,534	115,544	292	115,836
年內溢利	-	-	-	-	-	26,152	26,152	93	26,245
其他全面虧損	-	-	-	-	(160)	-	(160)	-	(160)
年內全面(虧損)／收入總額	-	-	-	-	(160)	26,152	25,992	93	26,085
已派二零零八年度末期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	(8,300)	(8,300)	-	(8,300)
已派二零零九年度中期股息 (附註8)	-	-	-	-	-	(8,300)	(8,300)	-	(8,300)
購股權計劃	-	-	-	460	-	-	460	-	460
少數股東注資	-	-	-	-	-	-	-	39	39
	-	-	-	460	-	(16,600)	(16,140)	39	(16,101)
二零零九年十二月三十一日	33,200	25,913	1,513	460	224	64,086	125,396	424	125,820

## 綜合現金流量表

截至二零零九年十二月三十一日止年度

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
經營業務產生之現金流量		
經營業務產生之現金	47,733	24,977
已付所得稅	(6,207)	(745)
經營業務產生之現金淨額	41,526	24,232
投資業務產生之現金流量		
購買物業、廠房及設備	(11,779)	(11,426)
出售物業、廠房及設備所得款項	128	276
出售一家共同控制實體所得款項	-	425
出售附屬公司，已扣除所出售現金	-	321
已收利息	51	1,532
來自一家聯營公司之股息收入	-	342
投資業務耗用之現金淨額	(11,600)	(8,530)
融資業務產生之現金流量		
已派股息	(16,600)	(77,356)
少數股東注資	39	-
融資業務耗用之現金淨額	(16,561)	(77,356)
現金及現金等值增加/(減少)淨額	13,365	(61,654)
年/期初之現金及現金等值	75,369	136,710
現金及現金等值之匯兌收益	3	313
年/期末之現金及現金等值	<u>88,737</u>	<u>75,369</u>
現金及現金等值結餘分析：		
銀行結餘及現金	<u>88,737</u>	<u>75,369</u>

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

由截至二零零八年十二月三十一日止財政期間起，財政年度結算日由三月三十一日更改為十二月三十一日。因此，本財務呈報期間涵蓋截至二零零九年十二月三十一日止之十二個月，而本公佈所載上一個財政期間之比較數字為截至二零零八年十二月三十一日止九個月。於作出年度比較時，兩段財政期之年期差異須予考慮。

### 2. 編製基準及會計政策

綜合財務報表乃按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」），以及香港《公司條例》及《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）之披露規定而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟已就按公平值列賬之投資物業重估作出修訂。

香港會計師公會已頒佈以下新增及經修訂之香港財務報告準則、對現有準則之修訂或改進，而與本集團營運有關之新修訂，必須於在二零零九年一月一日或其後開始之會計期間採納。

香港會計準則第1號（經修訂）	財務報表呈報
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
香港財務報告準則第8號	營運分類
每年改進項目	二零零八年香港財務報告準則之改進

除下文所述有關呈列及披露之若干變動外，於本年度採納上述新香港財務報告準則並無對綜合財務報表產生任何重大影響或導致本集團之主要會計政策出現任何重大變動。

- 香港會計準則第1號（經修訂）「財務報表呈報」。此項修訂準則規定非權益持有者之權益變動在全面收益表中必須與權益持有者之權益變動分開列報。因此，本集團在綜合權益變動表中列報全部所有者之權益變動，而非權益持有者之權益變動則在綜合全面收益表中列報。比較數字已重新列報，以符合修訂準則。由於會計政策之改變只影響列報方面，故此對每股盈利並無影響。
- 香港財務報告準則第8號「營運分類」。香港財務報告準則第8號取代香港會計準則第14號「分類報告」，並規定採用管理法，按內部呈報所用之相同基準呈列分類資料。營運分類之報告形式與向主要營運決策者提供之內部報告形式一致。除列報方式改動外，採納此準則對本集團之業務與財務狀況並無重大影響。

香港會計師公會已頒佈以下新訂或經修訂香港財務報告準則、對現有準則之修訂或改進，並規定必須於本集團二零一零年一月一日或其後開始之會計期間或較後期間強制採納，而該等新修訂雖與本集團營運有關，但本集團並無提早採納：

		在下列日期 或其後開始 之會計期間生效
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
香港財務報告準則第2號（修訂）	集團按現金結算以股份支付款項 之交易	二零一零年一月一日
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
每年改進項目	二零零九年香港財務報告準則之改進	二零一零年一月一日 (另有註明除外)

本集團並無提早採納以上準則、修訂及改進，並正在評估對本集團帶來之相關影響。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。

### 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、產品貿易以及會員項目。年／期內已確認之收益如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
收益		
物業管理及設施管理服務	490,152	315,583
保安服務	5,321	5,296
清潔服務	11,066	7,923
洗衣服務	3,216	2,574
維修及保養工程	25,738	12,086
產品貿易	11,121	7,004
會員項目	223	74
	<u>546,837</u>	<u>350,540</u>

### 4. 其他收入

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
其他收益，淨額		
匯兌收益淨額	-	69
出售附屬公司之收益	-	2,394
出售物業、廠房及設備收益	-	185
	-----	-----
	-	2,648
其他		
複印服務	666	332
租金收入	194	146
銀行存款利息收入	49	1,532
其他收入	1,213	1,080
	<u>2,122</u>	<u>3,090</u>
	-----	-----
	<u>2,122</u>	<u>5,738</u>



## 5. 分類資料

按提呈予本集團之業務決策人（負責調配資源、為各營業分類評估表現及作策略性決定）之內部財務報告，本集團匯報之營業分類包括(1)物業管理及設施管理服務及(2)物業管理及設施管理支援服務。

### (a) 分類結果

	截至二零零九年十二月三十一日止年度		
	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
分類收益	490,201	72,319	562,520
分類之間交易	(49)	(15,634)	(15,683)
本集團分類收益	<u>490,152</u>	<u>56,685</u>	<u>546,837</u>
本集團分類之未扣除利息、稅項、折舊 與攤銷前盈利	34,978	6,623	41,601
折舊	(4,580)	(206)	(4,786)
融資收入	27	22	49
分佔一家聯營公司之虧損	(410)	-	(410)
清算一家聯營公司之收益	85	-	85
除稅前分類溢利	30,100	6,439	36,539
稅項	(5,184)	(1,159)	(6,343)
年內分類溢利	<u>24,916</u>	<u>5,280</u>	<u>30,196</u>
	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
分類收益	315,718	41,236	356,954
分類之間交易	(135)	(6,279)	(6,414)
本集團分類收益	<u>315,583</u>	<u>34,957</u>	<u>350,540</u>
本集團分類之未扣除利息、稅項、折舊 與攤銷前盈利	25,750	3,949	29,699
折舊	(2,925)	(98)	(3,023)
融資收入	876	43	919
分佔一家共同控制實體之溢利	50	-	50
分佔一家聯營公司之溢利	513	-	513
出售一家共同控制實體之虧損	(363)	-	(363)
除稅前分類溢利	23,901	3,894	27,795
稅項	(2,854)	(628)	(3,482)
期內分類溢利	<u>21,047</u>	<u>3,266</u>	<u>24,313</u>

## 5. 分類資料 (續)

### (b) 分類資產

	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
於二零零九年十二月三十一日			
分類資產	173,384	25,727	199,111
可收回稅項	-	3	3
遞延稅項資產	-	144	144
分類資產總額	<u>173,384</u>	<u>25,874</u>	<u>199,258</u>
於二零零八年十二月三十一日			
分類資產	151,785	21,169	172,954
可收回稅項	-	17	17
遞延稅項資產	-	183	183
分類資產總額	<u>151,785</u>	<u>21,369</u>	<u>173,154</u>

### (c) 分類對賬

應報告分類結果與資產之對賬如下：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
<b>結果</b>		
年／期內分類溢利	30,196	24,313
企業融資收入	-	613
企業間接開支	(3,961)	(3,734)
除稅前溢利	26,235	21,192
企業稅項	10	(227)
年／期內溢利	<u>26,245</u>	<u>20,965</u>
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
<b>資產</b>		
應報告分類之資產總額	199,258	173,154
其他未分配資產	1,566	14,018
資產總額	<u>200,824</u>	<u>187,172</u>

本集團主要駐於香港。年內，本集團超過90%之業務均在香港進行。於二零零九年十二月三十一日，除遞延稅項資產外，位於香港之非流動資產總額為港幣18,475,000元（二零零八年：港幣13,267,000元）；及位於其他國家之非流動資產總額為港幣2,184,000元（二零零八年：港幣2,249,000元）。截至二零零九年十二月三十一日止年度，約港幣232,350,000元之收益（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣132,977,000元）是來自兩名外來客戶，此收益乃屬於物業管理及設施管理服務。

## 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 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
員工成本（包括董事酬金）	391,244	245,342
折舊	4,786	3,023
核數師酬金	1,007	888
土地及樓宇之經營租賃租金	3,158	3,582
投資物業之重估虧損	-	80
其他支出	<u>115,861</u>	<u>78,889</u>
銷售成本及一般及行政開支總額	<u><b>516,056</b></u>	<u><b>331,804</b></u>

## 7. 稅項

香港利得稅乃按年／期內估計應課稅溢利以稅率16.5%（二零零八年：16.5%）作出撥備。

其他海外利得稅乃按年／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。

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 年／期內撥備	5,547	2,227
— 過往年／期不足／(超額)撥備	108	(210)
海外稅項		
— 年／期內撥備	15	99
— 過往年度不足撥備	-	286
遞延稅項	<u>663</u>	<u>1,307</u>
	<u><b>6,333</b></u>	<u><b>3,709</b></u>

## 8. 股息

(a) 本年／期內應付本公司股權持有人之股息：

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
已宣派及派發之中期股息每股普通股港幣2.5仙 (二零零八年：特別中期股息港幣18.1仙)	8,300	60,092
擬派末期股息每股普通股港幣5.0仙 (二零零八年：港幣2.5仙)	16,600	8,300
	<b>24,900</b>	<b>68,392</b>

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

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元
末期股息每股普通股港幣2.5仙 (二零零八年十二月三十一日：港幣5.2仙)	8,300	17,264

於二零一零年四月十三日舉行之會議上，本公司董事會議決就截至二零零九年十二月三十一日止年度建議派發末期股息每股普通股港幣5.0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，惟將反映為截至二零一零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年／期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度	截至 二零零八年 十二月三十一日 止九個月
本公司股權持有人應佔溢利（港幣千元）	26,152	21,152
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）	<b>7.9</b>	<b>6.4</b>

## 9. 每股盈利（續）

### (b) 每股攤薄盈利

由於年內已授出但未行使之購股權對每股基本盈利並無攤薄影響，故截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股攤薄盈利金額與每股基本盈利金額相同。就上一個呈報期間而言，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後已被註銷，而該收購建議於二零零八年九月二十六日結束，故於該期間並無攤薄工具。

## 10. 物業、廠房及設備及投資物業

	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	-	11,779
出售	-	(147)
折舊	-	(4,786)
	<hr/>	<hr/>
於二零零九年十二月三十一日之期終賬面淨值	<b>2,000</b>	<b>18,659</b>
於二零零八年四月一日之期初賬面淨值	2,080	3,789
添置	-	11,426
出售	-	(91)
出售附屬公司	-	(320)
折舊	-	(3,023)
匯兌差額	-	32
公平值虧損	(80)	-
	<hr/>	<hr/>
於二零零八年十二月三十一日之期終賬面淨值	<b>2,000</b>	<b>11,813</b>

### 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十二月三十一日之價值。

## 11. 應收賬款及其他應收款項

	本集團	
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款	66,384	77,927
應收保固金	2,328	1,658
其他應收款項	11,088	11,337
	<hr/>	<hr/>
	<b>79,800</b>	<b>90,922</b>

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：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：

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	34,390	31,625
31至60日	23,527	20,455
61至90日	5,966	15,141
90日以上	2,501	10,706
	<u>66,384</u>	<u>77,927</u>

本集團之應收賬款大部分以港幣為單位。

## 12. 股本

	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
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>

## 13. 應付賬款及應計費用

	本集團		本公司	
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款	31,600	35,492	-	-
應付保固金	701	432	-	-
其他應付款項及應計費用	<u>32,583</u>	<u>29,276</u>	<u>2,572</u>	<u>2,585</u>
	<u>64,884</u>	<u>65,200</u>	<u>2,572</u>	<u>2,585</u>

本集團應付賬款之信貸期一般介乎三十至六十日(二零零八年：三十至六十日)。應付賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 十二月三十一日 港幣千元	二零零八年 十二月三十一日 港幣千元
0至30日	19,333	23,816
31至60日	6,168	5,995
61至90日	1,239	2,730
90日以上	4,860	2,951
	<u>31,600</u>	<u>35,492</u>

本集團之應付賬款大部分以港幣為單位。

## 末期股息

經適當考慮所呈報之業績、本公司之儲備及本集團之營運資金需求後，董事會建議就截至二零零九年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣5.0仙（二零零八年：每股港幣2.5仙）。待股東於本公司即將舉行之二零一零年股東週年大會上批准後，擬派末期股息將於二零一零年七月七日（星期三）派發予於二零一零年六月二十八日（星期一）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2.5仙（二零零八年：特別中期股息每股港幣18.1仙），本財政年度之股息總額將為每股港幣7.5仙（二零零八年：每股港幣20.6仙），即本財政年度盈利之派息比率為95%。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一零年六月二十二日（星期二）起至二零一零年六月二十八日（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二零一零年股東週年大會及獲派擬派之末期股息，股東最遲須於二零一零年六月二十一日（星期一）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

於截至二零零九年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益港幣546,800,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣350,500,000元）。匯報年內之毛利為港幣98,400,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣68,400,000元）。本公司股權持有人應佔溢利為港幣26,200,000元。截至二零零九年十二月三十一日止年度之每股基本盈利為港幣7.9仙。

### 物業及設施管理服務

於回顧年內，本集團來自物業及設施管理服務分類之收益貢獻為港幣490,200,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣315,600,000元）。分類之除稅前溢利貢獻為港幣30,100,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣23,900,000元）。增加主要來自領匯管理有限公司（「領匯」）所提供之新停車場管理合約及於二零零八年九月與香港房屋委員會就一系列第二批屋邨簽訂之兩份合約所帶來之全年收益。

### 物業管理及設施管理支援服務

本集團支援服務分類之綜合收益在扣除分類間對銷後為港幣56,700,000元（截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣35,000,000元）。維修及保養服務方面，本集團獲批多份新保養合約，收益大幅上升至港幣9,600,000元。所有其他支援服務於回顧年內均表現平穩。因此，與截至二零零八年十二月三十一日止九個月之港幣3,900,000元相比，本集團分類除稅前溢利增加至港幣6,400,000元。

## 一般及行政開支

管理層已採取各種措施控制成本，以達致成本效益。一般及行政開支為港幣67,600,000元，佔年內總收益12.4%。與上一個呈報期間相比，該等開支維持於合理水平。

## 業務及營運回顧

### 概覽

二零零九年是經歷戲劇性由低迷走向復甦的一年。由於世界各國政府紛紛推出刺激經濟措施，以及中國經濟迅速復甦帶動下，全球經濟逐漸走出衰退。香港受惠於其與中國內地之緊密關係，本地物業市場自二零零九年下半年起大幅回升。雖然物業市場已止跌回升，但物業服務行業之競爭仍然非常激烈。

### 香港

雖然面對充滿挑戰及艱難之營商環境，但新昌管理深明客戶之各種需求，為客戶提供貼身及具效益之資產管理解決方案，繼續維持其業界領導地位。於二零零九年，新昌管理總共管理357個項目，較上一個呈報期間增加29%。管理項目大幅增加主要由於本集團於二零零九年六月獲得領匯三份停車場管理合約。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。然而，由於領匯採用自身的內部資源政策管理其商場，因此本集團於呈報年度之管理組合已因此而減少。

除因本集團之客戶信賴新昌管理於停車場管理之能力外，亦因本集團於業內推陳出新及獲得著名企業之設施管理合約而進一步鞏固其於設施管理（「設施管理」）之市場領導地位。在創新及科技方面，與香港賽馬會及香港理工大學共同開發之設施管理顧問程序及工具*fmPROFILE*<sup>®</sup>深獲好評，供香港各大機構用於衡量設施管理表現。除在香港、中國內地、馬來西亞及日本之設施管理研討會上推介*fmPROFILE*<sup>®</sup>外，新昌管理亦已於年內正式推出線上版本，以協助有興趣之機構瞭解其相對於基準之表現，並尋找有待改善之範疇。此工具對於新昌管理持續優於對手並取得設施管理市場之業務，起著非常關鍵的作用，詳情於下文進一步說明。

年內，本集團成功取得香港濕地公園及香港鐵路有限公司等新客戶。憑藉在設施管理方面提供之專業及優質服務，本集團得以拓展服務範疇，其中一個例子是為一間在全球理財及投資銀行財務服務機構之領導者提供辦公室行政服務外，更擴展至提供禮賓接待服務。除上述成就外，本人欣然宣佈新昌管理已獲中華電力有限公司批出一份五年期設施管理合約，自二零一零年一月一日起為其管理位於香港之五座發電站。該等發電站之總建築面積約為2,000,000平方米。這對新昌管理而言無疑是卓越之成就，證明新昌管理已建立成熟之服務平台，能滿足亞太區大型電力投資營運商之最高標準要求。

為提高客戶滿意度及在私人物業管理市場加強競爭優勢，新昌管理已成立具有新品牌形象及服務範疇之「尚品」服務團隊，旨在提供優質及高度個性化之全面管理服務。新服務將進一步滿足客戶預期，並透過本集團之全面樓宇週期性保養計劃，提升高級物業之價值。



## 中國內地

### 物業及設施管理服務

年內，憑藉擁有穩固之基礎、在中國內地擁有豐富經驗並且深明客戶需要及需求之管理團隊，新昌管理向前邁進，在位於上海、北京、合肥及深圳之著名發展商中取得顧問及管理服務合約。

憑藉在上海擁有卓越之往績記錄及資深團隊，新昌管理已成功獲得現有及新客戶之合約。本集團之團隊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。此外，作為深受好評之著名及專業之豪華住宅物業管理人，本集團已由二零一零年一月開始獲批兩份管理服務合約。位於豪華住宅及零售區之盧灣區的蘭馨公寓，為一幢擁有52個單位之豪華住宅發展項目，公寓之平均面積超過300平方米。另一份合約為永新城三期，該項目為包括576個高級住宅單位、零售商場、辦公室及停車場設施之綜合發展項目，建築面積為53,300平方米。

作為市場上備受推崇之設施管理人及憑藉本集團努力不懈之團隊，本集團獲華為技術有限公司委任為其位於上海浦東金橋區新研發及創新中心之設施管理人。該新建大型研發中心之總建築面積為320,000平方米，為超過8,000名華為上海員工之辦公地點。該中心包括軟件製造基地、辦公室、會議室、培訓中心、食堂及停車場。本集團之團隊已自二零零九年十一月起進行前期管理工作，有關服務範疇包括設施及設備之測試及投入使用、員工招聘及培訓、以及設立管理及營運程序及系統。而整個發展項目將自二零一零年三月起全面投入營運。

北京方面，本集團於二零零九年一月開始為綜合發展物業世界城提供管理服務。世界城位於中心商業區，包括三幢高級住宅公寓、一座購物商場及一個停車場，建築面積逾120,000平方米。

憑藉本集團之良好聲譽及過往佳績，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之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型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、宣傳、廣告及財務管理。在此模式下，本集團致力滿足客戶之所有房地產需要，旨在提升客戶之資產價值。

憑藉本集團北京專業團隊自二零零八年中以來就歐美匯及歐美匯大廈之顧問及前期管理服務作出之努力，以及我們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，於二零零九年九月底開業，建築面積約為30,000平方米，而歐美匯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。

## 展望

### 香港

根據二零零九年下半年持續發展之勢頭，市場普遍預期香港經濟將於二零一零年錄得正經濟增長。

對於存在全球經濟復甦薄弱之主要憂慮，今年經濟前景仍受許多不明朗因素左右，本集團將致力透過理解客戶之業務需求及提供優質及全面之解決方案提升客戶之資產價值，與客戶建立更緊密之關係。本集團向各類型樓宇業主推廣其獨特之樓宇週期性保養計劃，以達致有效的計劃性設施保養及長遠節約成本。本集團將承接各類大型翻新或裝修工程，致力為各類型樓宇提供一站式物業改善及保養服務。

憑藉本集團於滿足設施管理客戶不同需求之專業知識及我們在市場上之設施管理基準工具，我們將從設施管理業務之規模及行業類型兩方面繼續擴展客戶群。本集團將於二零一零年主力發展上海華為研發及创新中心設施管理合約，藉以將設施管理業務拓展至中國內地。

政府推出「樓宇更新大行動」為樓宇翻新業務帶來商機，由於「樓宇更新大行動」反應熱烈，政府已於年內額外撥款港幣十億元，將措施中用於提高樓宇安全之津貼增加至港幣二十億元。本公司已成立專業團隊抓緊此龐大商機。

自推出「樓宇更新大行動」及近期發生樓宇倒塌慘劇後，政府建議於二零一一年第四季度或二零一二年初實施強制驗樓及驗窗計劃，不過有關計劃須視乎立法會審議該草案及制定附屬法例之進度而定。於該草案獲通過後，樓宇業主將須定期檢查樓宇及窗戶之狀況，相信本公司之維修及保養業務將能受惠於有關商機。

### 中國內地

於二零零九年，面對全球金融危機，中國政府實施刺激經濟方案，推動物業市場成功復甦。中國作為投資首選之地，加上經濟高速增長，來年之房地產活動有望蓬勃發展，而市場對優質房地產服務之持續需求將為新昌管理等服務供應商帶來巨大商機。

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，本集團致力發展穩健之業務營運平台及重點項目，以在市場中增加本集團之品牌知名度。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建議。

正因舉辦二零一零年世界博覽會，上海今年自然備受矚目。作為一項國際盛事，世博會將吸引約200個國家及國際組織參展以及國內外七千萬遊客觀光。新昌管理有幸能夠參與這項國際盛事。本集團已獲香港特區政府政制及內地事務局聘任，由二零一零年三月一日起為香港館提供管理及營運服務。香港館毗鄰位於展場中心之中國館，為一座三層獨立展館，總建築面積為1,400平方米。獲得此項標誌性項目是對新昌管理之領導地位及提供優質服務能力之進一步認同。管理層相信此獨特機會將大大提升新昌管理之品牌知名度，加強本集團之市場競爭力，並有助本集團擴大其於中國內地市場之市場佔有率。

新昌管理進入二零一零年便獲得多個廣為人知之項目，為二零一零年全年奠定穩固之基礎。本集團之團隊將力求以最高服務標準為客戶提供服務。本集團將持續為員工及資訊科技基礎設施投放大量資源，以提高實力，使本集團能夠迎合持續變化之經濟及商業環境，以及滿足本集團不同客戶群之期望。

## 財務回顧

### 資本資源及流動資金

本集團於管理財務資源時採取保守政策。本集團維持穩健狀況，包括銀行結餘及現金約港幣88,700,000元(二零零八年：港幣75,400,000元)。於二零零九年十二月三十一日，本集團之權益總額為港幣125,400,000元(二零零八年：港幣115,500,000元)。截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之權益總額變動詳情載於綜合權益變動表內。於二零零九年十二月三十一日，本集團之資產總額為港幣200,800,000元，當中港幣180,000,000元為流動資產，流動比率為2.5:1(二零零八年：2.5:1)。

### 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57.9%增加至90.8%。由於加強應收賬款管理控制，特別是對年內獲得之新合約加強管理，結餘與上一個年度相比減少港幣11,500,000元。因此，應收賬款週轉期於回顧年度由去年的71.1天減少至本年度48.2天。經考慮上述因素，年內經營業務產生之現金為港幣47,700,000元(截至二零零八年十二月三十一日止九個月：港幣25,000,000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。本集團具備充裕之內部現金及銀行融資，足以為其業務及潛藏商機提供所需營運資金。於二零零九年十二月三十一日，本集團獲往來銀行提供而尚未動用之銀行融資為港幣56,200,000元(二零零八年：港幣37,500,000元)。本集團於二零零九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，本集團或會使用遠期合約等對沖工具管理外匯風險。由於本集團之收入及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。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

於二零零九年十二月三十一日，本集團於香港、中國內地及澳門分別聘用僱員4,800名、462名及18名，合共5,280名(二零零八年：約4,697名)。較去年增加583名僱員。

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當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。有關管理層花紅按與本集團純利相關之公式計算，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二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表。

## **審閱本公佈**

本業績公佈內所載之數字已獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，並與載列於本集團截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之經審核綜合財務報表內之數字一致。羅兵咸永道會計師事務所就此方面進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行之核證工作，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」》作為其規管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二零零九年十二月三十一日止財政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**

本公司於截至二零零九年十二月三十一日止財政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》（「企業管治守則」）之原則及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，由在最近之股東週年大會上獲股東重選之日期開始。

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緊急要務，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（「股東週年大會」）。然而，在其缺席之情況下，董事會常務副主席（彼於股東週年大會當日亦為薪酬委員會主席）已主持股東週年大會，而審核委員會主席亦有出席大會。本董事會認為，常務副主席、審核委員會主席及其他董事會成員出席股東週年大會在能力及人數上均足以解答大會上股東之提問。

除上文所披露者外，本公司於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度內所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>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，二零一零年四月十三日

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Barry John Buttifant先生及朱鼎耀先生；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