

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)

截至二零一一年六月三十日止六個月 之未經審核中期業績公佈

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」) 公佈本公司及其附屬公司 (統稱「本集團」) 截至二零一一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

財務表現摘要

截至二零一一年六月三十日止六個月，新昌管理錄得綜合收益港幣 313,100,000 元 (二零一零年：港幣 275,500,000 元)，較上一個中期呈報期間增加 13.6%。毛利增加港幣 3,400,000 元至港幣 47,400,000 元，較上一個中期呈報期間所錄得之毛利增加 7.8%。

一般及行政開支增加 10.4% 至港幣 41,300,000 元 (二零一零年：港幣 37,400,000 元)，佔收益百分比為 13.2%，與去年非常相近。增幅主要是由於中國內地擴展新的資產管理服務 (「資產管理服務」) 業務作出投資，使能夠實現客戶、業務和收益方面的增長目標。

期內，本公司股權持有人應佔溢利為港幣 5,400,000 元，較上一個中期呈報期間減少 16.9%。於呈報期間，每股盈利為港幣 1.6 仙 (二零一零年：港幣 2.0 仙)。

業務分類業績

物業管理及設施管理服務

香港： 本集團核心業務之綜合收益增長 12.5% 至港幣 266,700,000 元 (二零一零年：港幣 237,100,000 元)。表現改善反映因取得數份香港之新設施管理合約而錄得增長，其中包括政府產業署及香港警察總部之合約，以及為現有客戶提供擴展服務。此外，本集團的香港物業管理業務錄得輕微增長，而整體員工成本上漲，對本集團全包賬式合約的邊際毛利造成負面影響，對香港房屋委員會之物業服務合約及領匯管理有限公司之合約的影響尤其大。因此，整體邊際純利有所下跌，稅前盈利減少至港幣 12,200,000 元 (二零一零年：港幣 13,000,000 元)。

中國內地： 本集團亦繼續在中國內地已揀選的城市，投資於相關業務，因而取得數份租賃代理、零售顧問服務及資產管理服務合約。扣除業務擴充的員工成本增幅後，虧損輕微增加至港幣 8,200,000 元（二零一零年：港幣 6,600,000 元）。

物業管理及設施管理支援服務

支援服務的總收益增加 30.5% 至港幣 36,400,000 元（二零一零年：港幣 27,900,000 元）。所有服務期內均錄得穩定增長，邊際毛利均有所改善，尤以新取得的維修及保養合約較佳。因此，支援服務的稅前盈利因新業務發展大幅增加 200% 至港幣 2,400,000 元（二零一零年：港幣 800,000 元）。

業務回顧

概覽

香港

香港的物業及設施管理市場日趨成熟及競爭激烈。爲了應對成本上漲及保持本集團的可持續增長，本集團採取積極策略擴闊收益來源及積極爲客戶提供新的增值服務。憑著「尚品」服務團隊等策略以獲得較高的市場部分，本集團已成功擴大於物業管理的市場佔有率。其中一項主要發展是進一步鞏固設施管理（「設施管理」）的客戶組合，例如取得政府產業署的服務合約，涵蓋共 39 座辦公室大樓和高級公務員宿舍的組合，合約由二零一一年四月起生效，爲期四年。此外，本集團已擴展其服務至若干政府部門，包括發展局、律政司、公司註冊處及渠務處。憑藉優秀往績記錄以及向教育機構所提供的專業服務，本集團已獲英華書院及拔萃女書院委聘管理其校園。憑著向多間教育機構提供設施管理服務的豐富經驗，本集團正把握該等教育機構透過外判設施管理服務達致成本效益所締造的商機。

本集團之主要業務發展策略乃爲客戶提供額外的價值。其中一項主要措施是透過推廣本集團獨有的「樓宇週期性保養計劃」，務求透過一站式樓宇活化服務重現舊式工業大廈的價值，亦爲本集團管理的物業提供額外的服務。故此，本集團的維修及保養業務擴展取得理想進展，完成新類別項目，例如翠林邨及翠屏（北）邨斜坡維修服務合約，並已爲美琳園進行大規模翻新工程。爲把握香港特別行政區政府推廣活化工廈計劃所帶來的商機，本集團已開始爲潛在工業大廈提供可行性研究及改裝申請服務。

中國內地

憑藉富有經驗的管理團隊及殷切的業務發展努力所建立的穩固基礎，中國團隊已取得重大進步，於揀選的中國高增長城市取得資產管理服務合約。本集團已獲發展商委任，以向著名購物及商業中心（包括北京淘匯新天、蘇州萬科國際廣場及平江新城）提供出租、租賃管理、市場推廣及宣傳、及營運管理服務。本集團之業務據點已進一步擴展至中國東北地區，取得商業項目（包括大連匯邦中心、黑龍江省哈爾濱大直街及齊齊哈爾中心廣場地下

商場)之前期營運及零售顧問合約。該團隊將由本年度下半年開始，為該等新項目提供服務。

憑著專業的零售顧問及租賃團隊，本集團已獲遼寧省撫順市三悅城購物廣場及山東省臨沂市金玉山項目之發展商委任，以提供市場定位及前期商業顧問服務。基於強大的國際及本地網絡以及租賃實力，本集團已開始為上海蘇河一號及杭州大河造船廠重建的購物廣場提供租賃服務。

除上述商業項目外，本集團正繼續擴大住宅管理業務組合，包括嘉爵園（嘉華集團在廣州花都開發的一個中高端住宅發展項目，總建築面積為 58,000 平方米）及江灣尊堡（位於上海楊浦區的豪華別墅發展項目）。

由於大部分該等項目尚處於前期營運或租賃階段，預期相關收益將於本年度下半年實現。

業務展望

香港

考慮到在香港市場所面臨的持續挑戰，本集團之目標為向關係良好的客戶組合持續擴展提供的服務，並透過提高客戶價值及採取嚴謹的成本控制措施取得持續增長。本集團始終堅持探索提升客戶物業價值的策略，並透過提供一站式物業升級及維修服務進一步改善客戶的居住及工作環境。此外，憑著本集團優秀的往績記錄，設施管理團隊將積極把握國際學校及高等教育機構持續外判所帶來的商機。

於二零一一年六月底通過之《2010年建築物（修訂）條例草案》將引入強制驗樓計劃及強制驗窗計劃，規定業主須定期檢驗及維修樓宇及窗戶。管理層相信該等計劃實施後，本集團將可受惠。憑著新昌管理的強大及專業樓宇顧問及維修實力，本集團已作好準備把握商機。

中國內地

隨著中央政府自二零一零年起引入多項措施為物業市場降溫，本集團察覺到住宅物業市場轉弱，為避免住宅物業開發所帶來的高風險，許多發展商已轉戰商用物業市場。其繼續吸引投資者，而該等投資者受惠於中國的都市化及家庭收入水平急速上升。本集團已為在中國物業市場長遠發展作好準備。展望未來，預期投資將繼續流向商用物業，帶來大量商機，正切合本集團專注於為商用物業提供資產管理服務。

憑藉本集團獨特的資產管理服務業務模式、以及克盡己責的團隊，提供包括租賃、顧問、購物商場營運及工程服務等全面服務，如綠色建築顧問和設施管理技術盡職調查服務。隨著本集團本年度上半年獲得多份租賃代理、市場定位和資產管理服務合約，團隊將繼續保持勢頭取得更多項目，並建立一個項目展示，以加強本集團在市場上的品牌。通過增強的業務發展能力和客戶網絡，本集團採取方面措施，擴展所提供的服務以滿足客戶需求，並積極於多個具高增長潛力的城市擴展業務。本集團認為其優秀的往績記錄、專業的管理團隊和行之有效的專業知識，將使能夠抓緊內地強勁的經濟及商用物業市場增長。

財務及資本資源

庫務管理

本集團庫務部門對其財務風險和資源採取審慎方式管理，並由執行董事持續密切監督。本集團具穩健之財務和流動資金狀況，並無任何債務，因此沒有利率風險。本集團的業務主要在香港進行，其大部分資產和負債均以港幣為結算單位，因此本集團的外匯風險非常有限。本集團之一貫政策是不會訂立衍生工具交易作投機炒賣用途，亦不會將流動資金投資於帶來重大槓桿效應或衍生工具風險之金融產品上，包括對沖基金或類似投資工具。

現金管理

本集團對旗下所有附屬公司設有中央現金管理，現金主要存放在香港多間持牌銀行作為存款。本集團有足夠的內部現金及銀行信貸，以撥資其運作和充分掌握潛在的商機。

中期股息

董事會議決就截至二零一一年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣 1.2 仙（二零一零年六月三十日：每股港幣 1.5 仙），並將於二零一一年十月七日（星期五）或前後派發予於二零一一年九月二十八日（星期三）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

本公司將於二零一一年九月二十三日（星期五）起至二零一一年九月二十八日（星期三）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，股東最遲須於二零一一年九月二十二日（星期四）下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送交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。

人力資源

於二零一一年六月三十日，本集團於香港及中國內地僱用合共 6,010 名（二零一零年六月三十日：5,444 名）員工。

鑑於本集團發展迅速，延攬能幹和穩定的員工隊伍對本集團配合其業務需求和精益求精地滿足客戶的期望而言，是不可缺少的。本集團已確定了人才管理系統來管理所有人力資源活動。這系統使用以才為本的方針，確保質量招聘、培訓、績效審查和繼任安排。這系統亦通過溝通方案、講習班、以及一系列的員工忠誠度計劃，針對挽留員工的關鍵問題。這系統已經在人力資源及組織發展比賽中榮獲多個獎項。

這系統的要點包括引進新昌管理企業大學課程，該課程為一項與香港管理專業協會共同開拓的課程。本集團為報名參加此度身訂做的專業文憑課程（這課程將最終銜接學位課程）的主任職系人員提供資助。這措施有利於本公司吸引和挽留人才。考慮到業務的增長，本集團已確定對香港及中國內地員工的要求。除了對外招聘，本集團亦通過員工的工作表現和績效評估來確定內部人才。本集團亦推動個人發展計劃，以便在員工晉升評估前為其提供更多拓闊視野的機會。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，以及包括醫療計劃和退休金供款等其他福利。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。

中國內地的僱員則按照當地市場條款及福利政策付酬。

簡明綜合中期損益表
截至二零一一年六月三十日止六個月

	附註	未經審核	
		截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	2	313,101	275,509
銷售成本		(265,716)	(231,536)
毛利		47,385	43,973
其他收入		1,375	1,868
一般及行政開支		(41,321)	(37,364)
除稅前溢利	3	7,439	8,477
稅項	4	(2,017)	(2,019)
期內溢利		5,422	6,458
溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		5,435	6,478
非控股權益		(13)	(20)
		5,422	6,458
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本	5	1.6仙	2.0仙
— 攤薄	5	1.6仙	1.9仙
股息	6	3,984	4,980

簡明綜合中期全面收入報表
截至二零一一年六月三十日止六個月

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
期內溢利	<u>5,422</u>	<u>6,458</u>
其他全面收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>178</u>	<u>68</u>
期內其他全面收入，扣除稅項	<u>178</u>	<u>68</u>
期內全面收入總額	<u>5,600</u>	<u>6,526</u>
全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	<u>5,608</u>	<u>6,543</u>
非控股權益	<u>(8)</u>	<u>(17)</u>
	<u>5,600</u>	<u>6,526</u>

簡明綜合中期資產負債表
於二零一一年六月三十日

	附註	未經審核 二零一一年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		16,390	16,787
投資物業		2,330	2,000
遞延稅項資產		197	194
非流動資產總額		18,917	18,981
流動資產			
在建合約工程		749	409
應收款項	7	106,039	89,704
公用設施按金及預付款項		14,315	6,260
應收同系附屬公司款項		645	776
可收回稅項		29	42
現金及現金等值		66,125	78,055
流動資產總額		187,902	175,246
流動負債			
應付款項及應計費用	8	81,277	64,942
應付一家居間控股公司款項		1,125	1,441
應付同系附屬公司款項		431	177
應付稅項		3,687	1,551
流動負債總額		86,520	68,111
流動資產淨值		101,382	107,135
資產總額減流動負債		120,299	126,116
非流動負債			
長期服務金負債		570	570
遞延稅項負債		1,468	1,597
非流動負債總額		2,038	2,167
資產淨值		118,261	123,949
本公司股權持有人應佔權益			
股本	9	33,200	33,200
保留溢利及其他儲備		80,820	78,864
擬派股息		3,984	11,620
		118,004	123,684
非控股權益		257	265
權益總額		118,261	123,949

1 編製基準及會計政策

本未經審核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》編製。

編製中期財務資料採用之會計政策及計算方法與截至二零一零年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，除本集團已採納下列與本集團業務有關且必須於二零一一年一月一日或其後開始之會計期間強制採納之經修訂《香港財務報告準則》（「香港財務報告準則」）之外。

香港會計準則第24號（經修訂），「有關連人士之披露」

香港會計準則第32號（修訂），「供股分類」

香港財務報告準則第1號（修訂），「首次採納者之比較資料有限度豁免」

香港（國際財務報告詮釋委員會）－詮釋第19號，「以權益工具抵銷金融負債」

香港會計師公會已頒佈多項非於二零一一年一月一日或之後開始之會計期間生效的新訂／經修訂準則、詮釋及修訂，而本集團並無提早採納。本集團正在評估對其帶來之影響，暫未能確定會否對本集團之財務報表之呈列方式帶來重大影響。

2 分類資料

收益（代表本集團的營業額）包括物業及設施管理服務，以及物業及設施管理支援服務。

按提呈予本集團之業務決策人（負責資源調配、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)香港及中國內地之物業及設施管理服務包括租賃業務及(2)物業及設施管理支援服務包括保安、清潔、洗衣及維修保養等。

(a) 分類業績

	物業及設施 管理服務		支援服務 港幣千元	企業及 其他* 港幣千元	總計 港幣千元
	香港 港幣千元	中國內地 港幣千元			
未經審核截至二零一一年 六月三十日止六個月					
收益	266,713	10,028	36,360	-	313,101
除稅前溢利／（虧損）	12,206	(8,234)	2,414	1,053	7,439
稅項					(2,017)
期內溢利					5,422
未經審核截至二零一零年 六月三十日止六個月					
收益	237,107	10,496	27,906	-	275,509
除稅前溢利／（虧損）	13,029	(6,604)	764	1,288	8,477
稅項					(2,019)
期內溢利					6,458

* 企業及其他主要為公司行政活動。

(b) 客戶資料

截至二零一一年六月三十日止六個月，約港幣 102,474,000 元之收益（截至二零一零年六月三十日止六個月：港幣 105,289,000 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。

3 除稅前溢利

	未經審核 截至六月三十日止六個月	
	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
除稅前溢利乃經扣除下列各項後計算所得：		
員工成本（包括董事酬金）	233,967	206,250
折舊	3,536	3,075
土地及樓宇之經營租賃租金	1,793	1,813
辦公室設備之經營租賃租金	182	182

4 稅項

香港利得稅乃按期內估計應課稅溢利以稅率 16.5%（二零一零年：16.5%）作出撥備。其他海外利得稅乃按期內估計應課稅溢利以本集團經營業務所在國家之現行稅率計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
－期內撥備	2,149	2,335
海外稅項		
－過往年度超額撥備	-	(8)
遞延稅項計入	(132)	(308)
	<u>2,017</u>	<u>2,019</u>

5 每股盈利

每股基本盈利乃根據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。

每股攤薄盈利乃以本集團之股權持有人應佔溢利除以就期內尚未行使僱員購股權之潛在攤薄影響作出調整後之已發行普通股加權平均數計算。

	未經審核	
	截至六月三十日止六個月 二零一一年	二零一零年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	<u>5,435</u>	<u>6,478</u>
已發行普通股加權平均數（千股）	332,000	332,000
就購股權作出之調整（千股）	<u>670</u>	<u>1,895</u>
計算每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	<u>332,670</u>	<u>333,895</u>
每股基本盈利（港幣仙）	<u>1.6</u>	<u>2.0</u>
每股攤薄盈利（港幣仙）	<u>1.6</u>	<u>1.9</u>

6 股息

於二零一一年八月二十六日舉行之會議上，董事會議決宣派中期股息每股普通股港幣 1.2 仙（二零一零年六月三十日：港幣 1.5 仙）。此項中期股息並未於該等財務資料內反映為應付股息，惟將反映為截至二零一一年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

7 應收款項

本集團應收賬款之信貸期一般介乎三十至六十日（二零一零年十二月三十一日：三十至六十日）。按到期日分類之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一一年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款		
尚未到期	72,424	62,210
1 至 30 日	10,871	10,399
31 至 60 日	2,855	2,751
61 至 90 日	956	504
90 日以上	4,147	562
	<u>91,253</u>	<u>76,426</u>
應收保固金及其他應收款項	<u>14,786</u>	<u>13,278</u>
	<u>106,039</u>	<u>89,704</u>

8 應付款項及應計費用

本集團應付賬款之信貸期一般介乎三十至六十日（二零一零年十二月三十一日：三十至六十日）。按到期日分類之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一一年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一零年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款		
尚未到期	24,429	17,564
1 至 30 日	4,597	8,444
31 至 60 日	8,106	2,284
61 至 90 日	313	812
90 日以上	7,668	3,398
	<u>45,113</u>	<u>32,502</u>
應付保固金、其他應付款項及應計費用	<u>36,164</u>	<u>32,440</u>
	<u>81,277</u>	<u>64,942</u>

9 股本

	未經審核 二零一一年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一零年 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>

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

本公司截至二零一一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。本公司截至二零一一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。

董事及有關僱員進行證券交易之標準守則

董事會已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之操守準則。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均於截至二零一一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。

董事會進一步採納標準守則作為規管本集團高層管理人員及若干僱員（統稱「有關僱員」）進行證券交易之書面指引，有關僱員或可憑藉本身職位取得本集團未公開之股價敏感資料。經向所有該等有關僱員作出特定查詢後，本公司獲悉彼等於截至二零一一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

本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月內一直應用上市規則附錄十四之《企業管治常規守則》之原則及遵守各項守則條文及若干建議最佳常規。

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*
常務副主席
王英偉

香港，二零一一年八月二十六日

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鼎健博士；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畢滌凡先生；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