

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)

截至二零一二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」)截至二零一二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

截至二零一二年六月三十日止六個月，新昌管理錄得綜合收益港幣 395,400,000 元 (二零一一年：港幣 313,100,000 元)，較上一個中期呈報期間增加 26.3%。毛利增加港幣 16,600,000 元至港幣 64,000,000 元，較上一個中期呈報期間所錄得之毛利增加 35.0%。

一般及行政開支增加 25.9%至港幣52,000,000元 (二零一一年：港幣41,300,000元)，佔收益百分比為 13.2%，與上一個中期呈報期間非常相近。增幅約半數來自中國內地商用物業之業務擴展，其餘則源自新拓展之香港支援服務的業務。

期內，本公司股東應佔溢利為港幣 9,900,000 元 (二零一一年：港幣 5,400,000 元)，較上一個中期呈報期間增加 83.3%。其中確認入賬主要包括因領匯管理有限公司 («領匯») 停車場管理服務合約而獲得之按表現發放的一次性花紅。於呈報期間，每股盈利為港幣 3.0 仙 (二零一一年：港幣 1.6 仙)。

業務分部業績

物業及設施管理服務

香港：核心業務增長 15.6%至港幣 308,400,000 元 (二零一一年：港幣 266,700,000 元)。表現改善反映因香港之新設施管理合約方面有所增長，其中包括政府產業署於二零一一年四月批出之合約獲全面反映，以及為現有客戶提供擴展服務，如中華電力有限公司。此外，儘管本集團在發展成熟之香港物業管理市場有很高的佔有率，但物業管理業務仍持續錄得增長，其中包括新獲得香港房屋委員會 («房屋委員會») 數份重大物業管理合約，如天平邨及葵興邨。然而，整體員工成本上漲，導致全包賬式合約之邊際毛利下降，尤以領匯之

合約影響較大，但領匯合約毛利下滑之影響部份已被按表現發放的一次性花紅抵銷。因此，本業務分部之整體邊際純利錄得增長，而稅前盈利亦增至港幣 19,900,000 元（二零一一年：港幣 12,200,000 元）。

中國內地： 於回顧期間，中國內地之總收益微升至港幣 13,200,000 元（二零一一年：港幣 10,000,000 元）。本集團今年再取得數份租賃代理、零售顧問服務以及資產管理服務合約。然而，業務擴展期間無可避免導致成本上升，本業務分部之虧損輕微增至港幣 9,600,000 元（二零一一年：港幣 8,200,000 元）。

物業及設施管理支援服務

支援服務之總收益增長逾兩倍，至港幣 73,900,000 元（二零一一年：港幣 36,400,000 元）。各類服務均錄得理想增幅，尤以新拓展之維修及保養業務最為突出，先後獲得文禮閣及昂船洲軍營等數項大型翻新工程項目。因此，支援服務分部之稅前盈利增加 29.2% 至港幣 3,100,000 元（二零一一年：港幣 2,400,000 元）。

業務回顧

概覽

香港

二零一二年上半年，營運環境仍非常具挑戰性，此乃由於全球以至本地經濟均充滿不明朗因素。香港物業服務市場競爭持續激烈。管理層採取積極策略，擴大來自不同業務分部之收益來源，並積極物色各種途徑為客戶提供新增價值服務。有賴管理層付出的努力，香港所有服務分部於二零一二年上半年均取得滿意的增長。

憑藉於發展設施管理業務之經驗及不斷努力，本集團獲國泰航空服務有限公司批出合約，由二零一二年三月一日起為期三年，為位於赤鱗角的新國泰航空貨運站提供全面設施管理服務。

作為領匯可靠的長期合作夥伴，本集團最近獲得領匯之新物業管理支援服務合約，由二零一二年四月一日起為期兩年，涵蓋天水圍區內十個商場。三份現有領匯停車場管理合約（涵蓋 116 個停車場）的年期，已獲延長至二零一三年四月。除上述功績外，本集團亦從房屋委員會取得管理服務合約，為石硤尾商場及其非住宅樓宇提供管理服務。

本集團已組成專責團隊，爭取由香港政府策劃之樓宇更新大行動（「樓宇更新」）計劃所帶來之商機。於二零一二年上半年，本集團成功取得樓宇更新計劃下數項翻新工程，包括明華閣、永毅大樓及菲林明大廈。該等翻新工程項目現正處於籌劃階段，並預期於本年度下半年為本集團帶來收益。

中國內地

中央政府就中國內地物業市場推出多項降溫措施，令物業管理業務重心由住宅物業市場轉移至商用物業市場。於二零一二年上半年，本集團開始以商用物業為服務對象，提供專業的資產管理服務（「資產管理服務」）及租賃服務。

租賃業務方面，租賃團隊之努力漸見成效。於期內，本集團成功為數個商場發展項目引進知名零售租戶，並獲發展商委聘為瀋陽鐵嶺之星悅南岸項目提供租賃服務，項目涵蓋一期及二期之租賃面積，分別逾100,000平方米及逾1,000,000平方米。內地業務團隊亦獲取數份新租賃合約，包括北京飯店商場、上海采華餐飲管理、青島的凱悅中心及萬邦中心。此外，本集團亦獲得翠華集團之服務合約，為其於上海之分辦事處提供資產管理服務及設施管理服務，且本集團業務穩步向前，取得山東煙台的祥隆國際大廈、內蒙古鄂爾多斯的尚華國際港及上海的上海地鐵10號線等多份全新零售顧問及管理顧問合約。

業務展望

香港

於二零一二年下半年，預期香港的營商環境仍然嚴峻。鑑於本集團在香港市場具領導地位，及奉行積極策略，管理層對本集團的前景感到樂觀。本集團主要策略之一是進一步加強及擴展保養業務，有關業務受惠於政府數項倡議及行動。此等商機包括強制驗樓計劃、強制驗窗計劃及樓宇更新之實施。憑藉本集團在樓宇顧問方面經驗豐富及實力雄厚，能穩佔有利位置，抓緊該等香港政府推行的計劃所提供的機遇。

中國內地

隨著內地商用物業市場持續增長，大量的零售及租賃服務商機，可供本集團大力開拓。截至本公佈日期，本集團已取得數個租賃項目，分別位於北京、青島、上海、深圳及鐵嶺，該等項目將於二零一二年下半年展開。管理層深信有潛力的新項目將帶來更多收益。

中國是推動全球經濟增長的主要動力，本集團計劃把握未來數年內地市場迅速增長、內地對外投資增加，及大量外國直接投資資金湧入內地之機遇。為抓緊上述機遇，本集團與美國兩間具領導地位之房地產服務公司Binswanger及Kidder Mathews建立戰略聯盟，發展跨境房地產經紀及管理服務。「新昌管理－Binswanger Kidder Mathews」（「SBKM」）聯盟之成立，擴展其房地產業務至世界其他地區。SBKM提供的服務涵蓋租賃、銷售、資產管理、顧問及企業諮詢服務，對象包括美國及內地的工業、辦公室、零售商舖、投資及廠房物業。管理層相信，這全新服務平台及全新服務組合，將提升新昌管理為客戶服務之質量及深度，讓新昌管理有別於其他競爭對手。

財務及資本資源

庫務管理

本集團庫務管理對其財務風險和資源採取審慎方式管理，並由執行董事持續監督。

本集團維持穩健之財務狀況和充裕之現金流，因此並無任何債務及利息成本風險。

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甚微。在中國內地的擴展透過永久注資撥付資金，屬長期性質，因此本集團認為並無必要進行外匯對沖。

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，亦不會將財務資源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短期存款。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任何潛在的商機。

中期股息

董事會議決就截至二零一二年六月三十日止六個月派發中期股息每股港幣 2.0 仙（二零一一年六月三十日：每股港幣 1.2 仙），並將於二零一二年十月五日（星期五）或前後派發予於二零一二年九月二十六日（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

本公司將於二零一二年九月二十一日（星期五）起至二零一二年九月二十六日（星期三）止（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。為確認股東有權獲派中期股息，股東最遲須於二零一二年九月二十日（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辦理登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。本公司之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

於二零一二年六月三十日，本集團在香港及中國內地僱用合共 6,385 名（二零一一年六月三十日：6,010 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。本集團已界定了人才管理系統（「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。該系統亦通過溝通方案、工作坊、以及員工忠誠度計劃，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。

考慮到業務的增長，本集團已落實對香港及中國內地的員工規劃。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。本集團亦推動事業發展計劃，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，並吸引和挽留優秀人材。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。

中國內地僱員之薪金乃按照當地市場條款及市況釐定，並維持於具競爭力的水平。

簡明綜合中期損益表
截至二零一二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 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
收益	2	395,413	313,101
銷售成本		(331,413)	(265,716)
毛利		64,000	47,385
其他收入		1,447	1,375
一般及行政開支		(52,033)	(41,321)
除稅前溢利	3	13,414	7,439
稅項	4	(3,511)	(2,017)
期內溢利		9,903	5,422
溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		9,924	5,435
非控股權益		(21)	(13)
		9,903	5,422
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本	5	3.0仙	1.6仙
— 攤薄	5	3.0仙	1.6仙
股息	6	6,640	3,984

簡明綜合中期全面收入報表
截至二零一二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 二零一二年 港幣千元	二零一一年 港幣千元
期內溢利	<u>9,903</u>	<u>5,422</u>
其他全面收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>(102)</u>	<u>178</u>
期內全面收入總額	<u>9,801</u>	<u>5,600</u>
全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	<u>9,824</u>	<u>5,608</u>
非控股權益	<u>(23)</u>	<u>(8)</u>
	<u>9,801</u>	<u>5,600</u>

簡明綜合中期資產負債表
於二零一二年六月三十日

	附註	未經審核 二零一二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		13,110	14,630
投資物業		2,890	2,680
遞延稅項資產		195	192
非流動資產總額		16,195	17,502
流動資產			
在建合約工程		4,947	4,307
應收賬款	7	141,607	135,411
公用設施按金及預付款項		13,914	12,074
應收同系附屬公司款項		895	922
可收回稅項		86	107
現金及現金等值		53,113	57,812
流動資產總額		214,562	210,633
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	89,215	94,165
應付一家居間控股公司款項		8,057	2,779
應付同系附屬公司款項		693	456
應付稅項		4,637	2,120
流動負債總額		102,602	99,520
流動資產淨值		111,960	111,113
資產總額減流動負債		128,155	128,615
非流動負債			
長期服務金負債		1,803	1,803
遞延稅項負債		1,447	1,232
非流動負債總額		3,250	3,035
資產淨值		124,905	125,580
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		84,835	81,503
擬派股息		6,640	10,624
		124,675	125,327
非控股權益		230	253
權益總額		124,905	125,580

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二零一一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二零一二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 12 號(修訂)

遞延稅項：收回相關資產

於二零一零年十二月，香港會計師公會修訂香港會計準則第 12 號「所得稅」，引入豁免計量按公允值計量的投資物業所產生的遞延稅項資產或負債的原則。香港會計準則第 12 號規定，實體須視乎是否預期可透過使用或銷售收回資產的賬面值而計量有關資產的遞延稅項。該修訂引入可辯駁的假設，即該項按公允值計量的投資物業的價值透過銷售全數收回。

採納此項修訂後，重估投資物業的遞延稅項撥備的會計政策會有所更改。以往，遞延稅項按所得稅率就根據經營租賃持有的投資物業的重估和稅基作出撥備，所依據的基準為投資物業的價值將可透過使用（而非出售）收回。根據此項修訂，遞延稅項按該等物業申領的免稅額以所得稅稅率計提撥備，以及按其估值超過成本的金額按資本增值稅稅率計提撥備。由於本集團的投資物業位於香港，而出售所得款項超出成本的金額毋須課稅，故與投資物業有關的遞延稅項負債已予扣減。此項會計政策的變動已予追溯入賬，然而有關變動對本集團的業績及財務狀況並無重大影響，亦無重列比較數字。

香港會計師公會已頒佈多項非於二零一二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財務報表之呈列方式帶來重大影響。

2 分部資料

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（負責調配資源、為各營業分部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部包括(1)香港及中國內地之物業及設施管理服務，包括租賃服務，及(2)物業及設施管理服務支援服務，包括保安、清潔、洗衣及維修保養等。

(a) 分部業績

	物業及設施管理服務			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	支援服務 港幣千元		
未經審核截至二零一二年 六月三十日止六個月					
收益	<u>308,359</u>	<u>13,192</u>	<u>73,862</u>	<u>-</u>	<u>395,413</u>
除稅前溢利/(虧損)	<u>19,904</u>	<u>(9,625)</u>	<u>3,127</u>	<u>8</u>	<u>13,414</u>
稅項					<u>(3,511)</u>
期內溢利					<u>9,903</u>
未經審核截至二零一一年 六月三十日止六個月					
收益	<u>266,713</u>	<u>10,028</u>	<u>36,360</u>	<u>-</u>	<u>313,101</u>
除稅前溢利/(虧損)	<u>12,206</u>	<u>(8,234)</u>	<u>2,414</u>	<u>1,053</u>	<u>7,439</u>
稅項					<u>(2,017)</u>
期內溢利					<u>5,422</u>

*企業及其他主要為公司行政業務

(b) 客戶資料

截至二零一二年六月三十日止六個月，約港幣 100,404,000 元之收益（截至二零一一年六月三十日止六個月：港幣 102,474,000 元）是來自兩名主要外來客戶，此收益乃屬於物業及設施管理服務之收益。

3 除稅前溢利

未經審核
截至六月三十日止六個月
二零一二年 二零一一年
港幣千元 港幣千元

除稅前溢利已扣除下列各項：

員工成本（包括董事酬金）	267,382	233,967
折舊	3,447	3,536
土地及樓宇之經營租賃租金	2,475	1,793
辦公室設備之經營租賃租金	97	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% (二零一一年: 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	
	二零一二年	二零一一年
	港幣千元	港幣千元
當期稅項		
香港利得稅		
— 期內撥備	3,301	2,149
— 過往年度超額撥備	(3)	-
遞延稅項開支 / (計入)	213	(132)
	<u>3,511</u>	<u>2,017</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。

每股攤薄盈利按本公司股權持有人應佔本集團溢利除以經調整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	
	二零一二年	二零一一年
股權持有人應佔溢利 (港幣千元)	<u>9,924</u>	<u>5,435</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)	-	670
每股攤薄盈利之普通股加權平均數 (千股)	<u>332,000</u>	<u>332,670</u>
每股基本盈利 (港幣仙)	<u>3.0</u>	<u>1.6</u>
每股攤薄盈利 (港幣仙)	<u>3.0</u>	<u>1.6</u>

6 股息

於二零一二年八月二十四日舉行之會議上，董事會議決宣派中期股息每股普通股港幣 2.0 仙 (二零一一年六月三十日: 港幣 1.2 仙)。此項中期股息並未於財務資料內反映為應付股息，惟將反映為截至二零一二年十二月三十一日止年度之保留溢利分派。

7 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（二零一一年：三十至六十日）。按逾期日數分部之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應收賬款		
尚未逾期	77,959	64,004
1 至 30 日	29,730	37,904
31 至 60 日	4,702	7,905
61 至 90 日	1,779	3,624
90 日以上	4,628	3,787
	<u>118,798</u>	<u>117,224</u>
應收保固金及其他應收款項	<u>22,809</u>	<u>18,187</u>
	<u>141,607</u>	<u>135,411</u>

8 應付賬款及應計費用

本集團應付賬款之信貸期一般介乎三十至六十日（二零一一年：三十至六十日）。按逾期日數分部之賬齡分析如下：

	未經審核 二零一二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一一年 十二月三十一日 港幣千元
應付賬款		
尚未逾期	30,901	34,802
1 至 30 日	7,404	3,940
31 至 60 日	2,213	1,577
61 至 90 日	1,245	1,012
90 日以上	5,181	4,896
	<u>46,944</u>	<u>46,227</u>
應付保固金、其他應付款項及應計費用	<u>42,271</u>	<u>47,938</u>
	<u>89,215</u>	<u>94,165</u>

9 股本

	未經審核 二零一二年 六月三十日 港幣千元	經審核 二零一一年 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

本公司截至二零一二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。本公司截至二零一二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，本公司確認所有董事均於截至二零一二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二零一二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及企業管治守則

本公司一直應用上市規則附錄十四所載之《企業管治常規守則》之守則條文及若干建議最佳常規之原則。

截至二零一二年六月三十日止六個月期間，本公司已分別於二零一二年一月一日至三月三十一日遵守《企業管治常規守則》的守則條文，及於二零一二年四月一日至六月三十日遵守自二零一二年四月一日起生效的《企業管治守則》的守則條文。

登載本中期業績公佈

本中期業績公佈於本公司網站 <http://www.synergis.com.hk> 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，二零一二年八月二十四日

網站：<http://www.synergis.com.hk>

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事王英偉先生（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