

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 新昌
total management solutions 整全管理

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」) 截至二零一一年十二月三十一日止年度之經審核綜合全年業績，連同上一個財政年度之比較數字。

綜合損益表

截至二零一一年十二月三十一日止年度

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
收益	2	678,810	578,180
銷售成本	3	(572,902)	(483,199)
毛利		105,908	94,981
其他收入		2,850	2,260
一般及行政開支	3	(87,872)	(74,244)
除稅前溢利		20,886	22,997
稅項	4	(4,909)	(4,683)
年內溢利		15,977	18,314
溢利歸屬於：			
本公司股權持有人		16,001	18,347
非控股權益		(24)	(33)
		15,977	18,314
本公司股權持有人應佔溢利之每股盈利			
— 基本	6	4.8 仙	5.5 仙
— 攤薄	6	4.8 仙	5.5 仙
股息	5	14,608	16,600

綜合全面收入報表
截至二零一一年十二月三十一日止年度

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
年內溢利	<u>15,977</u>	<u>18,314</u>
其他全面收入：		
換算海外業務產生之匯兌差額	<u>379</u>	<u>319</u>
年內全面收入總額	<u>16,356</u>	<u>18,633</u>
全面收入總額歸屬於：		
本公司股權持有人	<u>16,368</u>	<u>18,656</u>
非控股權益	<u>(12)</u>	<u>(23)</u>
	<u>16,356</u>	<u>18,633</u>

綜合資產負債表
於二零一一年十二月三十一日

	附註	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		14,630	16,787
投資物業		2,680	2,000
遞延稅項資產		192	194
非流動資產總額		17,502	18,981
流動資產			
在建合約工程		4,307	409
應收賬款	7	135,411	89,704
公用設施按金及預付款項		12,074	6,260
應收同系附屬公司款項		922	776
可收回稅項		107	42
現金及現金等值		57,812	78,055
流動資產總額		210,633	175,246
流動負債			
應付賬款及應計費用	8	94,165	64,942
應付一家居間控股公司款項		2,779	1,441
應付同系附屬公司款項		456	177
應付稅項		2,120	1,551
流動負債總額		99,520	68,111
流動資產淨值		111,113	107,135
資產總額減流動負債		128,615	126,116
非流動負債			
長期服務金負債		1,803	570
遞延稅項負債		1,232	1,597
非流動負債總額		3,035	2,167
資產淨值		125,580	123,949
本公司股權持有人應佔權益			
股本		33,200	33,200
保留溢利及其他儲備		81,503	78,864
擬派股息		10,624	11,620
		125,327	123,684
非控股權益		253	265
權益總額		125,580	123,949

財務報表附註

1. 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」）而編製。綜合財務報表乃按歷史成本慣例編製，惟已就投資物業重估作出修訂。

本集團已採納與本集團營運有關以下在二零一一年一月一日開始之新增及經修訂之香港財務報告準則。

香港會計準則第 24 號（經修訂）	關連人士之披露
香港會計準則第 32 號（修訂）	供股之分類
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
年度改進項目	二零一零年香港財務報告準則之改進

本年度採納上述新增及經修訂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。

香港會計師公會已頒佈以下新增及經修訂香港財務報告準則，並規定必須於本集團二零一二年一月一日或其後開始之會計期間強制採納，並與本集團營運有關，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
香港財務報告準則第7號 （修訂）	金融工具：披露 - 轉讓財務資產	二零一一年七月一日
香港會計準則第12號(修訂)	遞延稅項：收回相關資產	二零一二年一月一日
香港會計準則第1號(修訂)	財務報表之呈列	二零一二年七月一日
香港會計準則第19號 （二零一一年）	僱員福利	二零一三年一月一日
香港會計準則第27號 （二零一一年）	獨立財務報表	二零一三年一月一日
香港會計準則第28號 （二零一一年）	對聯營公司及合營企業的投資	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第13號	公允值計量	二零一三年一月一日
香港財務報告準則第7號 （修訂）	金融工具：披露 - 抵銷財務資產 及財務負債	二零一三年一月一日
香港會計準則第32號 （修訂）	金融工具：呈報 - 抵銷財務資產 及財務負債	二零一四年一月一日
香港財務報告準則第7號 （修訂）	金融工具：披露 - 香港財務報告 準則第9號及過渡性披露的 強制性生效日期	二零一五年一月一日
香港財務報告準則第9號	金融工具	二零一五年一月一日

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)香港之物業管理及設施管理服務及中國內地之物業管理及設施管理服務，包括租賃服務，及(2)支援服務，包括保安服務、清潔服務、洗衣服務、維修及保養服務等。

(a) 分類業績	物業及設施 管理服務		支援服務 港幣千元	行政及 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			
截至二零一一年十二月三十一日 止年度					
收益	<u>568,694</u>	<u>22,602</u>	<u>87,514</u>	<u>-</u>	<u>678,810</u>
除稅前溢利/(虧損)	<u>30,724</u>	<u>(18,251)</u>	<u>7,848</u>	<u>565</u>	<u>20,886</u>
稅項					<u>(4,909)</u>
年內溢利					<u>15,977</u>
截至二零一零年十二月三十一日 止年度					
收益	<u>484,720</u>	<u>29,403</u>	<u>64,057</u>	<u>-</u>	<u>578,180</u>
除稅前溢利/(虧損)	<u>34,175</u>	<u>(12,950)</u>	<u>2,745</u>	<u>(973)</u>	<u>22,997</u>
稅項					<u>(4,683)</u>
年內溢利					<u>18,314</u>

*行政及其他主要為公司行政業務

(b) 客戶資料

截至二零一一年十二月三十一日止年度，約港幣 225,105,000 元之收益（二零一零年：港幣 205,040,000 元）是來自兩名外來客戶，此乃屬於物業管理及設施管理服務之收益。

3. 除稅前溢利

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 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）	491,222	420,762
折舊	6,946	6,249
核數師酬金	1,111	1,006
土地及樓宇之經營租賃租金	4,027	3,262
辦公室設備之經營租賃租金	312	364

4. 稅項

香港利得稅乃按年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。

	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		
— 年內撥備	5,606	5,339
— 過往年度(超額)不足撥備	(327)	38
海外稅項		
— 年內撥備	-	1
— 過往年度超額撥備	(7)	(8)
遞延稅項	(363)	(687)
	<u>4,909</u>	<u>4,683</u>

5. 每股普通股股息

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
(a) 本年度應佔股息：		
已付中期股息港幣 1.2 仙（二零一零年：港幣 1.5 仙）	3,984	4,980
建議末期股息港幣 3.2 仙（二零一零年：港幣 3.5 仙）	10,624	11,620
	<u>14,608</u>	<u>16,600</u>
(b) 屬上一個財政年度，但於年內獲批准並支付之股息：		
末期股息港幣 3.5 仙（二零一零年：港幣 5.0 仙）	<u>11,620</u>	<u>16,600</u>

於二零一二年三月二十三日舉行之會議上，本公司董事會議決建議截至二零一一年十二月三十一日止年度之末期股息每股港幣 3.2 仙。是項建議末期股息並未於本財務報表中反映為應付股息，直至是項建議末期股息於應屆本公司股東週年大會上由股東批准為止。

6. 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年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年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。

	二零一一年	二零一零年
股權持有人應佔溢利（港幣千元）	16,001	18,347
已發行普通股加權平均數（千股）	332,000	332,000
購股權調整（千股）	-	1,098
每股攤薄盈利之普通股加權平均數（千股）	332,000	333,098
每股基本盈利（港幣仙）	4.8	5.5
每股攤薄盈利（港幣仙）	4.8	5.5

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（二零一零年：三十至六十日）。按逾期日數分類之應收賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應收賬款		
尚未逾期	64,004	62,210
1 至 30 日	37,904	10,399
31 至 60 日	7,905	2,751
61 至 90 日	3,624	504
90 日以上	3,787	562
	117,224	76,426
應收保固金及其他應收款項	18,187	13,278
	135,411	89,704

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（二零一零年：三十至六十日）。按逾期日數分類之應付賬款之賬齡分析如下：

	二零一一年 港幣千元	二零一零年 港幣千元
應付賬款		
尚未逾期	34,802	17,564
1 至 30 日	3,940	8,444
31 至 60 日	1,577	2,284
61 至 90 日	1,012	812
90 日以上	4,896	3,398
	46,227	32,502
應付保固金、其他應付款項及應計費用	47,938	32,440
	94,165	64,942

末期股息

經審慎考慮所呈報之業績、本公司之儲備及本集團之營運資金需求後，董事會建議截至二零一一年十二月三十一日止年度派發末期股息每股港幣 3.2 仙（二零一零年：每股港幣 3.5 仙）。待股東於本公司即將舉行之二零一二年股東周年大會上批准後，擬派之末期股息將於二零一二年六月二十五日（星期一）派發予於二零一二年六月八日（星期五）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 1.2 仙（二零一零年：每股港幣 1.5 仙），本財政年度之股息總額將為每股港幣 4.4 仙（二零一零年：每股港幣 5.0 仙），即本財政年度之盈利之派息比率為 91%（二零一零年：90%）。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零一二年六月四日（星期一）起至二零一二年六月八日（星期五）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擬派之末期股息，股東最遲須於二零一二年六月一日（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。

管理層討論及財務分析

財務表現

本集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得綜合收益港幣 678,800,000 元（二零一零年：港幣 578,200,000 元），較去年增加 17.4%。毛利增加港幣 10,900,000 元至港幣 105,900,000 元，較去年總數增加 11.5%（二零一零年：港幣 95,000,000 元）。

一般及行政開支增加18.5%至港幣87,900,000元（二零一零年：港幣74,200,000元）。其佔收益之百分比為12.9%，與去年相若。該增幅乃主要由於為擴展中國內地的零售顧問、租賃及資產管理服務而不斷作出投資所致。有關投資旨在達成目標客戶、業務及收益增長，對今後的發展有利。

本年度股東應佔溢利為港幣 16,000,000 元，與去年相比減少 12.8%。本年度每股盈利為港幣 4.8 仙（二零一零年：港幣 5.5 仙）。

業務分類業績

物業及設施管理服務

香港

收益大幅增長 17.3%至港幣 568,700,000 元（二零一零年：港幣 484,700,000 元）。表現有所改善乃由於本集團從多間企業客戶獲得新設施管理（「設施管理」）合約，包括政府產業署、香港警察總部及中華電力有限公司；以及取得香港房屋協會（「房屋協會」）之新停車場合約。惟物業服務的營商環境競爭仍舊激烈，整體邊際純利有所下跌，而稅前盈利則為港幣 30,700,000 元（二零一零年：港幣 34,200,000 元）。

中國內地

年內，本集團繼續在特別選定的城市投資及拓展相關業務。對比二零一零年，收益及邊際毛利下跌乃主要由於本集團在二零一零年上海世界博覽會香港館之主合約已經完成，然而，我們繼續於二零一一年積極提升其他設施管理合約之邊際毛利，並擴展我們之租賃及資產管理服務。儘管如此，由於擴展計劃導致員工成本上升，虧損增至港幣 18,300,000 元（二零一零年：港幣 13,000,000 元）。

支援及相關服務

支援服務的總收益增長 36.5%至港幣 87,500,000 元（二零一零年：港幣 64,100,000 元）。所有服務年內均錄得穩定增長，邊際毛利大有改善，年內達 21%（二零一零年：15.9%），主要來自翻新及斜坡維修服務合約。因此，邊際純利增加至 9%，純利達致港幣 7,800,000 元（二零一零年：港幣 2,700,000 元）。

業務及營運回顧

概覽

香港經濟於二零一一年保持平穩。本地物業市場於二零一一年上半年延續升勢，惟下半年受制於全球經濟前景不穩及本港市場更嚴厲的調控措施，市道回軟。香港物業服務業的競爭持續激烈，市場亦已相當飽和。

香港

為應付日漸上漲的成本，同時達致本集團可持續增長，管理團隊採取積極策略，擴大來自不同業務單位之收入來源，並主動提供新增值服務予客戶，業務多元化策略已初見成效。年內，除本集團核心之物業及設施管理業務外，其他業務單位包括停車場營運、保養及樓宇顧問服務，亦紛紛取得理想增長。

物業及設施管理

雖然面對充滿挑戰及競爭激烈之市場環境，但本集團的管理組合規模，仍能維持穩健增長。年內，新昌管理於香港的管理組合共有 339 個項目；及住宅組合的規模增長 5% 至逾 173,000 個單位。通過取得數份全新和主要的設施管理合約，本集團在本財政年度末管理逾 3,800,000 平方米的商業和設施面積，較去年有平穩升幅。

作為物業管理服務的市場領導者之一，本集團成功贏取數份住宅管理合約，繼續擴大其管理組合。新合約包括文翠閣、荷里活華庭、嘉豐花園及海韻臺，以及若干租者置其屋計劃的大型公共屋邨，包括葵興邨及天平邨。

有賴本集團於設施管理市場奠下穩固客戶基礎及專業品牌，旗下設施管理團隊獲取數份來自知名機構的新合約，進一步增強其市場地位。除了取得政府產業署為期四年的服務合約，由二零一一年四月開始生效，服務範圍涵蓋辦公室大樓及高級公務員宿舍；本集團亦獲國泰航空服務有限公司委聘，由二零一二年三月一日起，為國泰新空運貨站提供全面設施管理服務。造價達港幣 55 億元的空運貨站，為多層式倉存綜合大樓，佔地總面積超過 240,000 平方米，並設有最先進的物料處理系統。計及本集團過往十年一直為世界一流的亞洲空運中心提供管理服務，從中累積了深厚經驗，設施管理團隊定能為國泰新空運貨站項目引入最佳的營運常規，協助該客戶達致最高的營運及成本效益。新昌管理囊括了現今香港三個空運設施其中兩個，足證其專業水平足可勝任該等頂尖空運設施的管理工作。

除上述的成就外，本集團的服務亦擴展至數項政府產業，例如牛棚、污水處理廠及香港文物探知館。有賴本集團的驕人往績，以及一直向教育機構提供專業服務，本集團獲英華書院及拔萃女書院委任，擔任兩校校舍的管理工作。

停車場營運

由於客戶對新昌管理於停車場管理及營運方面之能力充滿信心，本集團成功取得房屋協會首份停車場營運合約，為隸屬房屋協會的健康邨及乙明邨停車場提供服務，由二零一一年三月起生效。此外，本集團已獲得東區尤德夫人那打素醫院的停車場營運合約，並由二零一二年二月起提供服務。

保養及樓宇顧問

年內，本集團的管理團隊主力把「新昌星級服務」推廣至客戶：通過各項措施，提高客戶物業的價值，及進一步改善客戶的生活和工作環境，從而為客戶增值。其中一項主要策略是向現有和潛在的客戶推廣樓宇保養服務一站式方案。憑藉附屬公司的項目顧問及保養能力，年內本集團成功爭取數項大型翻新工程、斜坡護養及能源效益改善工程項目。上述項目包括文禮閣、菲林明大廈及美琳苑的樓宇翻新工程、翠屏(北)邨斜坡維修工程，以及房屋協會空置單位翻新合約。本集團亦獲富雅花園、祥華邨及運頭塘邨的業主立案法團委任為樓宇顧問，分別負責處理上述屋苑的大型維修工程、冷凝水去水管建造工程及水管更換工程。

中國內地

本集團致力招攬最優秀的人才，以及向客戶提供最佳服務。秉承此宗旨，本集團的中國團隊於年內提升服務種類，並將業務據點伸延至多個高增長的城市。

零售顧問

本集團的研究及顧問團隊已就市場機遇及瞬息萬變的市場動態，進行深入及全面的分析。年內，本集團獲聘就多個商業及綜合發展項目提供市場定位及顧問服務，包括黑龍江的齊齊哈爾中心廣場地下商場、哈爾濱的哈爾濱大直街及哈爾濱西城•滙、遼寧的三悅城及山東臨沂的金玉山項目，以及廣東汕頭的藍水星商業綜合體。

租賃

憑藉強大的國際及地方網絡以及租賃實力，本集團租賃團隊為多個購物商場發展項目引介知名零售租戶，並繼續獲得新項目業主的委聘，如上海的蘇河一號及杭州的杭州造船廠。本集團亦成功與 Kowa Corporation (「Kowa」) 及橙天嘉禾娛樂有限公司 (「橙天嘉禾」) 簽訂策略同盟協議，據此本集團負責物色合適地點，並提供相關配備及營運支援服務，以在大中華地區協助該等公司擴展業務。Kowa 為大型日本企業，將於中國內地擴展其時裝及飲食品牌。橙天嘉禾現時經營 31 間影院，並力爭於二零一二年底前擴展至 60 間影院。我們團隊已於蘇州平江市完成一份電影院場地顧問合約。

資產管理服務 (「資產管理服務」)

有賴經驗豐富的管理團隊及積極業務發展工作，中國團隊取得多份資產管理服務合約。本集團獲發展商委聘提供租務、租賃管理、市場推廣及宣傳，以及知名購物及商業中心的營運管理，包括北京的淘匯新天、蘇州的萬科國際廣場及平江新城。我們的團隊亦為若干大型商業發展項目提供物業管理及顧問服務，包括河北的邯鄲稽山新天地商業廣場及青島的銀發新世界。本集團亦獲法國著名百貨公司營運商巴黎老佛爺百貨（中國）有限公司委任，自二零一一年七月起為其設於北京西單的首間亞洲店舖提供開業前物業管理顧問服務。由於本集團營運表現出色，故獲歐美匯大廈及歐美匯購物中心業主與我們再續管理合約。

設施管理及技術服務

除了為上海的華為研發中心提供順暢設施管理服務，本集團亦獲商場業主及餐飲集團授予數份項目管理合約，當中包括瀋陽萬達廣場房頂防水工程、大連萬達廣場的房頂重蓋工程及上海浦西一間泰國餐廳的裝修工程。

展望

香港

踏入二零一二年，由於環球經濟環境仍充斥不明朗因素，包括歐元區主權債務危機，香港的營商環境越趨困難，預料未來前景仍然極不明朗。為應付接踵而來的挑戰，本集團堅守宗旨，專注提供優秀及獨特的解決方案，務求滿足客戶需求；同時繼續把握現有優勢，挑選合適之發展機遇，藉以向客戶提供更多種類的服務。本集團將貫徹執行既有策略，透過提供一站式物業改善及保養服務，提高客戶的物業價值，以及進一步改善客戶的生活和工作環境。此外，本集團往績超卓的設施管理團隊，會因應各類機構例如國際學校及高等教育機構等持續將設施管理服務外判的情況，積極發掘嶄新商機。

作為領匯管理有限公司可可靠的長期合作夥伴，本集團欣然宣佈，旗下三份現有停車場管理合約（涵蓋 116 個停車場）的年期，獲延長至二零一三年四月。此外，本集團亦取得為期兩年的物業管理支援服務合約，由二零一二年四月一日起，本集團管理團隊將為天水圍地區的十個購物中心，提供全面保安及護衛服務。

除核心管理業務外，本集團其他業務策略之一，為進一步加強及擴展本集團的保養業務，有關業務前景受惠於政府推動樓宇安全及節能的倡議。此等商機包括強制驗樓計劃及強制驗窗計劃之實施、「樓宇更新大行動」及活化工廈推廣計劃。管理層將繼續透過招攬指定人材，及建構可持續發展業務平台，對此項業務作全方位投資。

本集團能為客戶提供切合所需的解決方案，全賴集團知人善任，而對人材的投資，是為客戶創富增值及本集團長遠賴以成功的主要因素。因此，除了與香港管理專業協會攜手開辦新昌管理企業大學課程，為本集團員工提供專上教育機會外，本集團亦鼓勵前線員工參與政府設立的資歷架構，並協助他們取得物業管理行業的適當資格。

中國內地

於中國內地物業市場，政府已實行一系列緊縮措施，防止投機性泡沫，並且漸見成效。物業市場已見冷卻，當中尤以住宅物業為甚。為避開住宅發展項目日漸增加的風險，許多發展商已轉移至商用物業市場，該市場的崛起由快速都市化及消費力增長所推動。由住房物業暫時轉移重心至商用物業，為本集團的零售顧問服務提供機遇。

本集團將加強於各業務範疇的實力，進一步提升「一站式」解決方案，以滿足日益精明的物業發展商和房地產機構投資者的要求。本集團當前要務乃加強零售租賃實力，透過與更多零售營運商建立戰略夥伴關係，形成強大的租戶基礎，以及取得經選定高增長城市更多購物商場及綜合商業發展之相關租賃及資產管理合約。作為Kowa之房地產戰略合作夥伴，本集團將於大中華地區物色合適商舖，供彼等發展時裝及餐飲品牌。本集團亦將安排及監督商舖單位的裝修工程，並協助彼等申請業務經營牌照及招聘當地員工。就橙天嘉禾而言，本集團將繼續於中國各地為其新影院尋找合適地點，亦將協助其物色合適合作夥伴，以經營影院周圍之已開發空間。其次，本集團將透過向客戶提供最佳資產組合策略，協助彼等減少經營成本及將回報最大化，務求令本集團之資產管理服務更為突出。再者，本集團將發展其裝修項目管理能力，以滿足現有及潛在客戶對優質項目管理之龐大需求。最後，本集團將大幅提升市場推廣力度，透過於不同的媒體渠道建立更為積極的公共關係及進行推廣，提升本集團品牌於龐大市場的地位。

中國內地仍將繼續成為全球經濟增長之主要推動因素，並將於未來數年吸引大量外商直接投資。考慮及此方面的龐大業務潛力，本集團已於二零一二年二月與美國兩間領先房地產服務公司Binswanger及Kidder Mathews建立戰略聯盟，為有需要購入中國內地房地產之美國公司及有國際房地產投資需求之中國客戶提供跨國房地產經紀及顧問服務。成立「新昌管理－Binswanger Kidder Mathews」，亦稱為SBKM聯盟，為新昌管理的一個重要里程碑，成立投資經紀業務以完善本集團之現有服務組合，並將本集團之業務範圍擴大至大中華以外。目前，本集團正與Pacific Alliance Group緊密合作，於中國內地物色投資機遇及提供更全面的資產管理服務。管理層相信有關全新服務平台及全新服務組合將提升本集團服務之質量及深度，令本集團與其他競爭對手有所區別。

我們將借助商用物業組合的規模不斷擴大，於來年循序漸進地發展租賃業務。本集團對中國內地業務的財政表現充滿信心，而租賃營運的業務前景亦見健全，應可於未來數年持續增長。本集團將繼續於人力及資訊科技基建方面投入大量資源，藉此增加本集團實力，應付千變萬化的經濟及經營環境，並達成客戶各式各樣的要求。展望將來，有賴本集團過往於香港及中國內地市場所建立的聲譽，本集團正處於有利的位置，可提供獨有的房地產服務，並繼續擔當客戶可靠可信賴的夥伴。

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。

人力資源

於二零一一年十二月三十一日，本集團在香港及中國內地僱用合共 6,287 名（二零一零年：5,750 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。

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。除照料到員工之學術培訓外，本集團亦為經理舉辦多項為期六至十二個月的培訓及指導課程，有助彼等於本集團的事業發展。相關課程包括晉升後發展課程及人才發展課程。

考慮到業務的增長，我們已落實對香港及中國內地的員工規劃。除了對外招聘，我們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。

中國內地僱員之酬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。

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二零一一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二零一一年十二月三十一日止財務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二零一一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

本公司於截至二零一一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。

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，二零一二年三月二十三日

網站：<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