



# 豐盛服務集團有限公司

## FSE SERVICES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：331

### 中期報告

# 2019-2020



# 關於豐盛服務集團有限公司

豐盛服務集團有限公司(香港股份代號：331)乃香港其中一家具有領導地位的多元化服務供應商，擁有5個主要業務範疇：電氣及機械(「機電」)工程、環境管理、清潔及廢物管理、專業洗衣服務以及物業及設施管理。豐盛服務的能力透過5組主要集團公司得以發揮，該等公司均為其各自行業中的市場領導者，包括豐盛機電工程集團、豐盛環保科技集團、惠康服務集團(「惠康」)、新中國洗衣集團(「新中國洗衣」)以及豐盛物業及設施管理服務集團(由富城集團(「富城」)及僑樂服務管理集團(「僑樂」)組成)。憑藉彼等的專業技術及知識，加上豐盛服務旗下公司所產生的龐大協同效益，本集團能夠建立強大網絡，並為普遍在香港、澳門及中國內地從事物業發展、公共基建、教育及交通設施以及娛樂及旅遊行業的知名客戶及總承辦商提供全面的專業服務。

## 我們的願景

為您提供更優越的生活及建立更美好的家園

## 我們的使命

我們提供優質服務、建立一個完備、便捷和安全的生活環境。

我們真誠地為各界服務：

我們的顧客 – 我們為客戶提供度身訂造服務，維繫長久互信夥伴關係。

我們的員工 – 我們崇尚工作及生活平衡，強化員工的歸屬感。

我們的社區 – 我們力求持續發展，關愛社群。

## 我們的核心價值

優質服務

團隊合作

專業操守

關懷備至

窩心熱誠

創意創新

# 目錄

財務摘要	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	7
中期財務資料的審閱報告	24
簡明綜合收益表 — 未經審核	25
簡明綜合全面收益表 — 未經審核	26
簡明綜合財務狀況表 — 未經審核	27
簡明綜合權益變動表 — 未經審核	29
簡明綜合現金流量表 — 未經審核	30
簡明綜合中期財務報表附註	31
中期股息	67
其他資料	68
公司資料	72





# 財務摘要

	截至12月31日止六個月		變動百分比
	2019年 百萬港元	2018年 (經重列) <sup>(i)</sup> 百萬港元	
收入	2,420.3	2,532.6	-4.4%
毛利	372.9	372.2	+0.2%
本公司股東應佔溢利	144.0	138.9	+3.7%
每股基本盈利	0.32 港元	0.31 港元	+3.2%

董事會就截至2019年12月31日止六個月宣派中期股息予本公司的普通股股東每股普通股12.8港仙(截至2018年12月31日止六個月：10.1港仙)<sup>(ii)</sup>。

附註(i) 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

附註(ii) 將於2020年3月派付截至2019年12月31日止六個月的中期股息為每股12.8港仙，相當於派息比率54.1%，基於普通股股東應佔本集團截至2019年12月31日止六個月的經調整溢利1.064億港元(即從本公司股東應佔本集團溢利1.440億港元撇除物業及設施管理服務業務於2019年7月1日至2019年12月16日(即簡明綜合中期財務報表附註2(c)所述本集團收購物業及設施管理服務業務的完成日期)期間所產生的溢利3,730萬港元以及截至2019年12月31日止六個月可轉換優先股持有人應佔之優先分派30萬港元後之餘數)計算(截至2018年12月31日止六個月：40.0%，基於過往本集團截至2018年12月31日止六個月的簡明綜合中期財務報表所呈報本公司股東應佔本集團截至2018年12月31日止六個月的溢利1.135億港元(即不包括物業及設施管理服務業務於截至2018年12月31日止六個月所產生及按上文附註(i)所述本集團就共同控制業務合併而應用合併會計處理入賬的溢利2,540萬港元)計算)。

# 主席報告書

致各位股東：

本人謹代表豐盛服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至2019年12月31日止六個月的未經審核簡明綜合中期業績。

## 收購物業及設施管理服務集團

本公司一直專注發掘機遇，力求進一步擴大業務規模及分散收入來源。2019年標誌著另一個重要的發展里程碑，本公司於2019年12月16日成功完成收購主要於香港及中國內地提供物業及設施管理服務的富城及僑樂(「豐盛物業及設施管理服務集團」)。撇除由物業發展商擁有的服務公司，豐盛物業及設施管理服務集團為香港住宅、非住宅及停車場物業管理市場中最大的獨立服務供應商。本集團相信，是次收購可實現交叉銷售協同效益及改善人力資源部署，從而提高盈利能力並為股東提供更高回報，更重要的是將本集團重新定位為香港領先的多元化城市服務供應商。

## 市場回顧

本財政年度經歷重重挑戰，不明朗因素與日俱增。中期展望依然疲軟，加上環球政治及經濟環境充滿挑戰及不明朗因素，如英國硬脫歐、中國經濟增長前景、美國利率的變動及中美第二階段貿易談判，繼續為2020年帶來沉重壓力。在環球經濟前景黯淡的陰霾下，本地市場情緒及整體營商環境難免受經濟放緩所影響，企業應為業界可能承受的衝擊做好準備。礙於香港社會動盪，加上冠狀病毒肆虐，我們的洗衣服務業務亦受到旅客人數驟減及酒店入住率下降的影響。此外，面對如此局面，部分機電工程項目的進度因停工、零件及物料延遲交付以及立法會押後審批新公共工程撥款而受到影響。儘管如此，我們有信心管理層可透過採取相關措施減輕營運所受影響，包括積極檢討旗下項目的執行工作計劃及持續落實成本管理措施。一如既往，本集團依然面對重重挑戰，主要為足以拖低利潤率的激烈市場競爭及技術工人數量遞減。在香港經濟不斷面對外部衝擊的環境下，有賴於本集團一貫的毅力，本集團時刻保持警覺，自我裝備以推動各業務分部盡可能全面發展，爭取實現增長、優化客戶體驗、提高利潤、提升成本效益及創新的策略目標。人才發展亦為本集團可持續發展的基本要素及先決條件。因此，我們不斷投放資源培育人才；提供多元化及訂制學習、培訓及發展機會，為年輕人創造良好就業前景。於回顧期，商業及機構部門對翻新及系統升級工程需求上升帶動維護服務業務表現理想，股東應佔本集團溢利達1.440億港元，反映其推動業務持續增長的毅力及能力。董事會就截至2019年12月31日止六個月宣派中期股息每股12.8港仙，相當於派息比率54.1%。

# 主席報告書

## 機電工程

### 香港

在策略基建及私營建設投資的支持下，儘管當前本地經濟及政局不明朗或會導致延遲批准公共工程，惟預期2020年整體樓宇及建築活動仍將進一步緩慢擴張。有賴政府不斷努力，根據建造業議會的工程開支估計，2020/21財政年度公營及私營機電建設工程開支總額可望分別突破265億港元及255億港元。香港政府將繼續通過多管齊下的方式增加土地供應，包括由「土地供應專責小組」提出八個土地供應選項以便建立土地儲備，協助解決土地供應短缺對香港長遠發展帶來的挑戰。鑑於上文所述，本集團機電工程業務目前乃香港市場兩大主要參與者之一，因此已準備就緒承接市場上各個大型基建及樓宇項目。當中值得注意的是，我們其中兩個主要投標項目（即香港國際機場航天城第1B及2階段大型發展項目以及美利道的辦公室發展項目）現時正處於磋商階段。我們亦正籌備競投啟德發展項目增添區域供冷系統、柴灣水務署及懲教署總部大樓、第二個十年計劃的醫院原址重建、落馬洲河套地區發展項目以及位於古洞北、粉嶺北及洪水橋的新市鎮擴展項目。創新與技術可謂交付未來基建項目的關鍵。就此，為配合政府以創新、專業化及年青化為方針的倡議「建造業2.0」，本集團致力維持穩健及專業的機電工程團隊，並在各方面維持先進技術水平，包括「建築信息建模」(Building Information Modelling (BIM))及「組裝合成」(Modular Integrated Construction (MiC))建築技術。本集團憑藉此等技術可改良工程設計以及提升施工質素及產能，以便符合該等潛在項目要求。我們致力促進行業轉型，並深信新技術將提升營運效率及有助發展新型創新產品及服務，為本集團帶來財務利益。

### 中國內地

於2020年，市場氣氛維持審慎，並對中國經濟動向消息高度警惕。在國內，中國政府持續推行平穩增長支援措施，以緩和經濟不穩的壓力，並進一步開放經濟及根據需要實施財政刺激措施。隨著持續於全國層面推動以人為本的城鎮化以升級沿海城市以及中性及審慎的貨幣政策，此涵蓋多方面的國策過渡再平衡會釋放對房屋及相關商業發展項目的穩定需求，為建築及機電工程行業締造新機遇。全憑鄰近的地理位置，加上文化歷史的深厚淵源，粵港澳大灣區發展項目乃另一項策略重點計劃，配備大量土地資源，無疑為本集團增添新增長動力。本集團作為少數具備中國內地機電工程總承辦商一級資質的港企之一，擁有與選定夥伴結盟的優勢，以擴大在此關鍵市場的佔有率，並為日後發展奠定堅實基礎。一如既往，本集團將致力擴大中國內地的市場份額，並堅守嚴謹方針發展業務。

# 主席報告書

## 澳門

儘管周邊地區面對存在潛在下行風險及整體經濟放緩問題，我們對行業的長遠增長感到樂觀，更預期博彩承批公司與獲轉批給人於2022年重續特許專營權前將會進行另一波金融投資，以進一步將澳門定位為世界級旅遊中心。貫穿整個澳門的輕軌運輸系統於2019年下半年投入服務，可望進一步加強當地交通連繫。加上粵港澳大灣區持續融合的倡議，澳門有望顯著改善交通，在此項新策略方針下推動市場增長。

## 環境管理服務

關於環境管理服務業務方面，隨著大眾日益關注環境問題，環境工程服務及項目相關需求亦不斷提高。本集團繼續把握此趨勢，向客戶提供全方位節能及環保解決方案。

## 設施服務

惠康為香港環境衛生服務市場三大參與者之一，而新中國洗衣則為香港洗衣服務市場兩大參與者之一。儘管香港經濟增長放緩，本集團預期環境衛生及相關服務需求將保持穩定。從公共衛生角度出發，在低碳及綠色經濟發展方針下，香港政府將高度重視環境及衛生控制，並會就此撥款加強相關政策，包括廢物管理及回收再用，以實現更環保、更健康的生活環境。惠康於香港的專業清潔服務需求卻依然穩健。鑑於香港經濟逐步向更高增值活動轉型，高端住宅及商業樓宇將為未來數年多個新落成項目的主要增長動力。事實上，香港的商業及住宅樓宇以及酒店數目龐大，且西九文化區、啟德發展區、觀塘商業區及新市鎮擴建地區將陸續推出大型設施及物業。在上述及其他項目推動下，外判環境服務需求與日俱增，連帶物業管理公司及業主對環境服務的需求亦將有所上升。借助其豐富經驗、優質訂制服務及獨特品牌，惠康將具有競爭優勢贏得新投標項目或現有合約就上述商機享有高續約率。惠康將繼續擴大政府合約等當前服務能力並拓闊重要客戶群，以擴大市場版圖及增加市場份額。鑑於行業的風險狀況，縱使環境衛生服務乃勞工密集的行業，惠康卻仍正面對勞動力短缺挑戰，或會導致成本增加。為迎接此等挑戰，惠康須維持穩定且富經驗的管理團隊，負責監督勞動力、實施有效的成本控制管理以及控制整體服務質素及職場安全。最後，誠如上文所提及，香港社會動盪再加上冠狀病毒肆虐導致商業活動驟減，我們的洗衣服務業務亦難免受到影響。為應對此問題，新中國洗衣將會加強對關鍵客戶的關注，並推行有效的成本管理措施。儘管面對上述情況，新中國洗衣將持續因應需要升級其洗衣設備，務求提高營運效率。

# 主席報告書

## 物業及設施管理服務

富城及僑樂為香港住宅、非住宅及停車場物業管理市場的最大獨立參與者，享有「香港卓越社區經理」的強大品牌聲譽。憑藉我們50多年來累積的豐富經驗及專業能力，本集團旗下物業及設施管理服務集團提供始終如一的質量管理服務，有助維護及提升我們龐大而廣泛的物業及設施管理產品組合。繼完成後與其他集團公司產生強大營運協同效益以及與區內專業服務供應商及承包商建立廣泛合作夥伴關係外，富城及僑樂已最大程度地提高其成本效益及營運效率，盡享併購活動所帶來的裨益。就行業前景而言，受惠於土地供應快速增長及強勁房屋需求，預期物業管理市場將隨著香港物業數目增加而擴大。除香港市場外，中國城市化水平及人均可支配收入近年顯著提高，刺激物業管理行業加速增長。《大灣區發展規劃綱要》以國際一流灣區及世界級城市群為目標，香港可藉此享有獨特機遇及龐大體制優勢。借助於中國內地的豐富機電經驗，物業管理集團公司目前通過內部增長、策略合作及併購等方式於大灣區探索及加速擴張，務求充分發揮潛力及壯大旗下物業管理業務的版圖規模。

## 結語

儘管我們面對來自冠狀病毒及香港社會動盪的挑戰，憑藉我們堅實穩健的財務狀況及良好往績記錄，本集團將克服市場困局，通過不斷尋求商機而進一步擴大及提高股東價值。

本人謹代表董事會，衷心感激所有股東、客戶及業務夥伴鼎力支持本集團，亦感謝管理團隊及全體員工堅守崗位，盡心竭力。我們將貫徹始終，矢志確保本集團開創遠大前景，為股東帶來合理回報。

主席

鄭家純博士

香港，2020年2月26日



# 管理層討論及分析

## 業務回顧

於截至2019年12月31日止六個月(「回顧期」)，本集團錄得收入24.203億港元，較截至2018年12月31日止六個月(「去年同期」)25.326億港元(經重列)減少1.123億港元或4.4%。於回顧期股東應佔溢利為1.440億港元，較去年同期1.389億港元(經重列)增加510萬港元或3.7%，主要反映穩定的毛利貢獻及一般及行政開支的整體節省(即使在錄得收購物業及設施管理服務業務產生一次性專業費用之情況下)，部分因所得稅開支增加而抵銷。業務規模於完成收購物業及設施管理服務業務後得以擴充，為本集團擴闊及多元拓展收入來源以及增加其溢利來源。

## 機電工程分部

本集團保持其為香港主要機電工程公司之一的市場地位，能夠提供全方位機電工程服務。本集團在中國內地及澳門經營的機電工程業務亦保持穩健。除了持有全面的牌照及資格和有效管理投標風險外，本集團亦納入了完善的營運及監控程序，完善的資深客戶及供應商網絡，加上經驗豐富及訓練有素的技術團隊，可支持其所有業務營運。因此，本集團對取得及承接香港、中國內地及澳門綜合機電工程項目充滿信心。

此外，本集團矢志締造綠色社會。為幫助建設可持續發展環境，本集團已積極優化設計及探索創新方法。在項目層面上，本集團於應用屋宇設備服務時融入環保建築原則，並採用環保建築設計、「組裝合成」(Modular Integrated Construction (MiC))及「預製件」(Design for Manufacture and Assembly (DfMA))建築技術以減低能源消耗、碳排放及建築廢料。為改善經營效益及項目管理，本集團投資於創新建築技術，例如「建築信息建模」(Building Information Modelling (BIM))、模塊化、預先製造組件、「機器人整體解決方案」(Robotic Total Solution (RTS))及「空中鑽孔機」(Sky Drilling Machine (SDM))、3D 鐳射掃描以及移動解決方案。

展望未來，本集團將繼續專注運用其核心實力以提高顧客滿意度，並確保其業務增長及盈利能力得以持續，同時亦會繼續優先處理大型項目，包括政府的設計及建造合約、公共基建工程、醫院發展項目、公屋和資助房屋項目以及私人商住建築項目。

於2019年12月31日，本集團的機電工程項目涵蓋各類型建築物及設施，包括政府建築物及設施、寫字樓、商場、會議及展覽中心、酒店、綜合渡假村、住宅物業、大學、醫院及機場設施，合約金額合計總值為91.37億港元，而未完成合約總額為74.28億港元。

於回顧期，本集團提交349份機電工程項目標書(每個項目的合約金額相等於或超逾100萬港元(如中標))，總投標金額為108.49億港元，並獲授總值31.84億港元的新合約，包括73份合約(每個項目的合約淨額相等於或超逾100萬港元)，總合約淨額為30.83億港元。該等合約其中5份為大型項目(每個項目的合約淨額相等於或超逾1億港元)，包括將軍澳人民入境事務處總部、赤鱗角航天城商業發展項目、分別於觀塘及啟德發展區的住宅發展項目及澳門名勝世界。

# 管理層討論及分析

## 環境管理服務分部

本集團的環境管理服務業務繼續提供環境評估及高效能源解決方案，協助客戶達致環保及節能目標。

於2019年12月31日，此業務分部的合約金額合計總值為9,300萬港元，而未完成合約總額為5,300萬港元。

於回顧期，本集團提交13份環境管理服務合約標書(每份合約的合約金額相等於或超逾100萬港元(如中標))，總投標金額為5,600萬港元，並獲授總值3,800萬港元的新合約，包括2個項目(每個項目的合約淨額相等於或超逾100萬港元)的總合約淨額為400萬港元。

## 設施服務分部

### 清潔服務

本集團的清潔服務業務惠康涵蓋香港各個角落不同類型的私人樓宇及公共設施，包括寫字樓、購物商場、酒店、大學、國際學校、旅遊設施、政府物業、公共設施、會議及展覽中心、鐵路站、機場客運大樓、醫院、工業樓宇及住宅物業。惠康主要從事提供專業清潔服務，包括一般清潔、初步清潔、房務、回收、大理石及花崗岩地板維護、食物及固體廢物收集、醫療及建築廢物處理、診所支援以及綜合害蟲管理服務。

關於其清潔服務業務方面，由於公眾日益關注清潔及衛生的環境以追求更優質生活方式及更舒適的家，推動對優質服務供應商的需求。作為清潔服務市場的主要參與者，惠康專注有效率及有效地提供達最高專業標準的服務，以滿足客戶需求。

受經濟放緩影響，香港專業清潔服務需求面對重重挑戰。然而，隨著未來數年新落成商業樓宇、住宅物業及公共設施數目增加，對優質清潔服務的需求亦將上升，惠康可望受惠於服務市場需求增長。借助其豐富經驗、優質訂制服務及獨特品牌，惠康具有競爭優勢贏得新服務合約及現有合約享有高續約率。此外，自2019年4月起生效的政府外判服務合約改善措施規定，若投標者能夠為非技術工人提供更高工資率及創新技術方案，則於評標過程中可獲加分。此措施對惠康有利，原因為其可借助業務發展專長把握機遇及發揮競爭力以迎合新訂投標規定。在新投標評估機制下，涉及政府組織及公營機構的中標率有望提高。惠康將拓展業務策略以擴大私營及公營界別的服務範圍，藉此鞏固其市場領導地位。

於回顧期，惠康提交152份清潔服務合約標書(每份服務合約的合約金額相等於或超逾100萬港元)，總投標金額為31.35億港元，並獲授總值4.76億港元的新服務合約，包括38份服務合約(每份服務合約的合約淨額相等於或超逾100萬港元)，總合約金額為4.66億港元。該38份服務合約其中8份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額相等於或超逾2,000萬港元)，包括位於沙田的商場、位於南區的國際學校及學術醫院、位於馬鞍山的屋邨、位於香港的國際銀行設施、位於東九龍及將軍澳區的商場群以及位於大嶼山的展覽場地。

# 管理層討論及分析

## 洗衣

本集團的洗衣業務集團新中國洗衣乃經驗豐富的洗衣及乾洗服務專家，並為香港業界市場龍頭。新中國洗衣服務知名酒店、服務式公寓、會所、一個國際主題公園及主要航空公司。

於回顧期，新中國洗衣開始為位於數碼港的世界級酒店提供洗衣服務，除維持現有客戶群外，亦致力物色需要高質量洗衣服務的新客戶。新中國洗衣將兩家位於九龍海濱並自2019年起營業的豪華酒店納入業務版圖。新中國洗衣成功與主要客戶續約，包括國際主題公園及其三家酒店以及為航空公司提供餐飲及服務的全球供應商。作為業務策略，新中國洗衣與現有客戶保持長期合作關係，並將服務版圖擴展至過去從未涉獵的任何領域。

香港近期社會動盪及冠狀病毒疫情的爆發對各行各業(尤其是零售業、旅遊業及酒店業)造成連鎖反應。由於新中國洗衣為大型高端酒店、連鎖餐廳及主題公園等企業客戶提供洗衣、乾洗及布草管理服務，其業務受到旅客人數驟減及房間入住率下降的影響。面對重重挑戰，新中國洗衣將加強對關鍵客戶的關注，同時推行高效率及有效的成本管理措施，以確保客戶滿意度及業務可持續增長。此外，新中國洗衣將繼續投資先進機器，務求提高效率及服務質量。

於回顧期，新中國洗衣提交10份服務合約標書(每份服務合約的合約金額相等於或超逾100萬港元)，總投標金額為1.09億港元，並獲授總值2.53億港元的新服務合約(包括先前提交的標書)。所獲授新服務合約包括6份服務合約(每份服務合約的合約淨額相等於或超逾100萬港元)，總合約金額為2.51億港元。該6份服務合約其中3份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額相等於或超逾500萬港元)，總合約金額為2.46億港元，包括一個國際性主題公園、一間酒店及一家為航空公司提供餐飲及服務的全球供應商。

於2019年12月31日，此業務分部的合約金額合計總值為30.74億港元，而清潔服務業務未完成合約總額為11.55億港元。

## 物業及設施管理服務分部

本集團旗下物業及設施管理服務分部(包括富城及僑樂)為服務香港最大物業及設施資產組合之一，其為客戶提供最全面及度身訂造的专业管理服務。

富城及僑樂為六大核心物業及設施管理領域的專家：(i)住宅物業資產管理；(ii)設施管理及營運(包括公營及私營界別)；(iii)商業、零售及工業物業營運；(iv)項目管理；(v)租賃及租務管理；及(vi)停車場營運及管理。旗下物業資產及設施服務涵蓋各類型物業及設施資產，包括政府合署及宿舍、大學校園及教育機構、服務式公寓、甲級智能建築及商業綜合體、現代化工廠、綜合住宅發展項目及分區停車場以及各個界別的公營及私營設施資產。

# 管理層討論及分析

富城及僑樂的獨特市場分別在於服務的其垂直整合、強大的專業人才團隊及與客戶建立的夥伴關係。富城及僑樂以創新思維保持行業領先地位，一直率先為香港物業及設施管理領域引入現代國際標準及服務模式。

於回顧期，富城及僑樂提交 10 份服務合約標書（每份服務合約的合約金額相等於或超逾 100 萬港元），總投標金額為 18.22 億港元，並獲授總值 1.87 億港元的新服務合約，包括 4 份服務合約（每份服務合約的合約淨額相等於或超逾 100 萬港元），總合約金額為 1.84 億港元。該 4 份服務合約其中 1 份為與一所大學的員工宿舍所簽訂的大型服務合約（合約淨額相等於或超逾 1,000 萬港元）。

於 2019 年 12 月 31 日，此業務分部的合約金額合計總值為 19.05 億港元，而未完成合約總額為 10.41 億港元。

## 財務回顧

### 收入

於回顧期，本集團的收入由去年同期 25.326 億港元（經重列）下跌 1.123 億港元或 4.4% 至 24.203 億港元，主要由於機電工程分部所得收入減少 1.920 億港元，並部分被設施服務分部以及物業及設施管理服務分部所得收入分別為 5,620 萬港元及 2,220 萬港元的增長而緩和所致。

下表呈列本集團按業務分部及地區劃分的收入明細：

	截至 12 月 31 日止六個月			
	2019 年 百萬港元	佔總收入 百分比	2018 年 (經重列) 百萬港元	佔總收入 百分比
機電工程*	1,484.1	61.3%	1,676.1	66.2%
環境管理服務*	36.5	1.5%	35.2	1.4%
設施服務*	622.1	25.7%	565.9	22.3%
物業及設施管理服務*	277.6	11.5%	255.4	10.1%
總計	2,420.3	100.0%	2,532.6	100.0%

\* 分部收入不包括分部間收入。



# 管理層討論及分析

	截至12月31日止六個月			
	2019年 百萬港元	2018年 (經重列) 百萬港元	變動 百萬港元	變動百分比
香港	2,096.1	2,104.4	(8.3)	(0.4%)
中國內地	207.1	371.3	(164.2)	(44.2%)
澳門	117.1	56.9	60.2	105.8%
總計	2,420.3	2,532.6	(112.3)	(4.4%)

- 機電(電氣及機械)工程**：此分部繼續為提供本集團收入的主要動力，佔本集團總收入61.3%(截至2018年12月31日止六個月：66.2%(經重列))。分部收入由16.761億港元下跌11.5%或1.920億港元至14.841億港元，主要由於中國內地及香港的收入貢獻分別減少1.642億港元及8,870萬港元，部分因澳門的收入貢獻所增加的6,090萬港元而緩和。中國內地及香港的收入貢獻減少反映兩個大型工程安裝項目(包括昆明市恒隆廣場及西九龍政府合署)已於去年同期取得重大進展，部分因回顧期取得重大進展的多個工程安裝項目(包括香港的運輸署車輛檢驗中心、啟德體育園及白田邨第七及八期、寧波新世界廣場以及澳門威尼斯人的四季酒店服務式住宅)所貢獻的收入而緩和。值得注意的是，根據合約條款，啟德體育園項目的收入僅反映管理費用及可報銷成本。
- 環境管理服務**：此業務分部目前主要於香港營運，其收入貢獻由去年同期3,520萬港元增加3.7%或130萬港元至3,650萬港元，主要由於環境相關合約及維護服務(主要涉及多個新落成公共屋邨、商場及街市垃圾收集站的生物除臭系統安裝服務)的收入增加。
- 設施服務**：此分部目前於香港提供服務，佔本集團總收入的25.7%(截至2018年12月31日止六個月：22.3%(經重列))。於回顧期的收入6.221億港元(截至2018年12月31日止六個月：5.659億港元(經重列))包括來自提供清潔及洗衣服務的收入分別5.507億港元(截至2018年12月31日止六個月：4.788億港元(經重列))及7,140萬港元(截至2018年12月31日止六個月：8,710萬港元)。於回顧期的分部收入由5.659億港元(經重列)增加5,620萬港元或9.9%至6.221億港元，主要由於新訂多份涵蓋廣泛建築及設施(包括大型公共交通設施、商場、一間豪華酒店、一個政府部門、住宅及商業物業)的清潔服務合約帶來收入貢獻，部分增幅因酒店入住率下降導致洗衣業務收入減少而抵銷。
- 物業及設施管理服務**：此分部佔本集團總收入11.5%(截至2018年12月31日止六個月：10.1%)。此業務分部目前主要於香港營運，其收入貢獻由去年同期2.554億港元增加8.7%或2,220萬港元至2.776億港元，主要由於非住宅物業管理合約(包括位於香港及九龍的政府建築物以及一所大學員工宿舍)的收入增加。

# 管理層討論及分析

## 毛利

下表呈列本集團按業務分部劃分的毛利明細：

	截至12月31日止六個月			
	2019年		2018年(經重列)	
	毛利 百萬港元	毛利率 %	毛利 百萬港元	毛利率 %
機電工程	213.2	14.4	214.0	12.8
環境管理服務	9.8	26.8	9.6	27.3
設施服務	60.0	9.6	68.1	12.0
物業及設施管理服務	89.9	32.4	80.5	31.5
總計	372.9	15.4	372.2	14.7

於回顧期，本集團錄得毛利3.729億港元，與去年同期3.722億港元(經重列)相若，而整體毛利率保持於15.4%的相對穩定水平(截至2018年12月31日止六個月：14.7%(經重列))。毛利溫和增長是由物業及設施管理服務分部帶動，其毛利由8,050萬港元增加940萬港元至8,990萬港元，其毛利率亦由31.5%上升至32.4%，主要由於與政府部門及大學延長兩份非住宅物業管理合約，惟因設施服務分部的毛利由6,810萬港元減少810萬港元至6,000萬港元及毛利率由12.0%下降至9.6%(主要由於洗衣業務受酒店入住率下降及勞動力短缺導致勞動成本上升所影響，儘管清潔業務的毛利貢獻有所增加)而抵銷。

機電工程分部的毛利保持穩定，而毛利率則由12.8%上升至14.4%，主要反映西九龍政府合署項目的節省成本。環境管理服務分部的毛利由960萬港元微增20萬港元至980萬港元，毛利率穩定保持於26.8%(截至2018年12月31日止六個月：27.3%)。

## 其他收入／收益淨額

於回顧期的其他收入／收益淨額190萬港元(截至2018年12月31日止六個月：100萬港元(經重列))主要包括投資物業的租金收入及出售汽車的利潤。

## 財務收入

於回顧期，本集團錄得財務收入330萬港元(截至2018年12月31日止六個月：260萬港元(經重列))。財務收入增加主要由於市場利率上升及本集團存放於香港的銀行存款平均本金增加。

## 財務成本

於回顧期，本集團的財務成本250萬港元(截至2018年12月31日止六個月：20萬港元(經重列))包括本集團自2019年7月1日起採納香港財務報告準則第16號「租賃」所錄得租賃負債的財務成本140萬港元、收購物業及設施管理服務業務的銀行貸款的利息開支80萬港元，以及於回顧期物業及設施管理服務業務已全數償還的短期銀行借款30萬港元的利息開支。

# 管理層討論及分析

## 一般及行政開支

於回顧期，本集團的一般及行政開支由去年同期的2.091億港元減少4.4%至1.999億港元。920萬港元的減少主要由於成功推行節省成本措施、粉嶺洗衣廠房租金下降、撤回回顧期花紅撥備及去年同期就機電工程業務其中一筆涉及第三方貿易應收款項計提的減值撥備，部分因收購物業及設施管理服務業務所錄得的一次性專業費用1,160萬港元而抵銷。

## 所得稅開支

本集團的實際稅率由16.9%（經重列）上升至18.3%，主要由於收購物業及設施管理服務業務產生不可抵扣所得稅的專業費用。

## 本公司股東應佔期內溢利

下表呈列本集團按業務分部劃分的溢利貢獻明細：

	截至12月31日止六個月			
	2019年 百萬港元	2018年 (經重列) 百萬港元	變動 百萬港元	變動百分比
機電工程	97.4	90.5	6.9	7.6%
環境管理服務	4.8	4.1	0.7	17.1%
設施服務	15.8	21.1	(5.3)	(25.1%)
物業及設施管理服務	40.6	25.4	15.2	59.8%
未分配之企業開支及財務成本*	(14.6)	(2.2)	(12.4)	563.6%
總計	144.0	138.9	5.1	3.7%

\* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支1,380萬港元（截至2018年12月31日止六個月：220萬港元）（主要指上文所述的一次性專業費用1,160萬港元）以及本集團因收購物業及設施管理服務業務所融資之銀行貸款的利息開支80萬港元（截至2018年12月31日止六個月：無）。

基於上文所述，本集團於回顧期的溢利由去年同期1.389億港元（經重列）增加3.7%或510萬港元至1.440億港元，主要由於上文所述毛利貢獻穩定以及一般及行政開支減少，部分因所得稅開支增加而抵銷。於回顧期，本集團的純利率由去年同期5.5%（經重列）提高至6.0%。

## 其他全面虧損

於回顧期，本集團錄得其他全面虧損400萬港元（截至2018年12月31日止六個月：720萬港元（經重列）），反映期內人民幣貶值令本集團兌換中國內地投資淨額時錄得匯兌儲備之變動340萬港元（截至2018年12月31日止六個月：690萬港元）以及長期服務金負債的重新計量虧損160萬港元（截至2018年12月31日止六個月：收益100萬港元（經重列）），部分因界定退休福利計劃的重新計量收益100萬港元（截至2018年12月31日止六個月：虧損130萬港元（經重列））而抵銷。

# 管理層討論及分析

## 流動資金及財務資源

本集團的財務及庫務職能由香港總部中央管理及控制。於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額為5.027億港元(2019年6月30日：5.622億港元(經重列))，其中80%、18%及2%(2019年6月30日：80%、16%及4%(經重列))分別以港元、人民幣及其他貨幣計值。於2019年12月31日，本集團錄得債務淨額6,010萬港元，而於2019年6月30日則有現金結餘淨額5.322億港元(經重列)。債務淨額增加5.923億港元，主要由於本集團就收購物業及設施管理服務業務支付初始現金代價5.640億港元及本公司分派截至2019年6月30日止年度的末期股息5,360萬港元，部分因經營活動產生現金流入淨額而緩和。於2019年12月31日，本集團的淨資產負債比率上升至17.8%(2019年6月30日：0%)。此比率按債務淨額除權益總額計算。債務淨額按銀行借款總額減現金及現金等價物計算。

本集團以審慎財務管理方針執行庫務政策，於報告期間一直保持良好的流動資金狀況。於2019年12月31日，本集團涉及銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及／或貿易融資的銀行融資總額為23.809億港元(2019年6月30日：17.030億港元(經重列))，其中1.250億港元(2019年6月30日：1.370億港元(經重列))由豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」，一間豐盛創建控股有限公司的直接全資附屬公司)提供擔保。於2019年12月31日，本集團已動用銀行融資9.194億港元(2019年6月30日：3.539億港元(經重列))作銀行借款、銀行擔保及貿易融資。本集團認為其擁有充裕的已作實及未動用銀行融資，可應付其現有業務營運及資本開支需要。

## 債務狀況及期限

於2019年12月31日，本集團的債務總額由2019年6月30日的3,000萬港元(經重列)增加至5.628億港元。所有的銀行借貸5.628億港元將於2019年12月31日後的第二年到期。有關借貸以港元計值，並按浮動利率計息。

## 外幣風險

本集團主要於香港、中國內地及澳門營運，並無承受重大外匯風險。本集團並無外幣對沖政策，而其通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險，並將於有需要時考慮訂立遠期外匯合約以降低風險。

由於本集團部分業務在中國內地進行，其部分資產及負債亦以人民幣計值。大部分該等資產及負債來自於中國內地業務的淨投資，於2019年12月31日的資產淨值為1.748億港元(2019年6月30日：1.753億港元)。將該等中國內地業務的財務報表由人民幣(即中國內地業務的功能貨幣)換算為港元(即本集團的呈報貨幣)的外幣換算不會影響本集團的除稅前及除稅後溢利，並將於其他全面收益確認。

於回顧期，人民幣兌港元波幅為4.5%(透過比較於回顧期人民幣兌港元的最高匯率與最低匯率)。

於2019年12月31日，倘港元兌人民幣再升值／貶值4.5%而所有其他變量維持不變，則本集團的其他全面收益將減少／增加790萬港元。



# 管理層討論及分析

## 上市所得款項淨額用途

於2015年12月10日(即本公司上市日期)至2019年12月31日期間，自本公司首次公開發售或全球發售(參閱本公司於2015年11月26日刊發的招股章程)收取的所得款項淨額2.645億港元及本公司日期為2018年6月26日的公告所述未動用所得款項1.335億港元的經修訂用途按下表所示方式應用：

	全球發售 所得款項 原訂用途 百萬港元	截至2018年 6月26日 已動用金額 百萬港元	根據本公司 日期為2018年 6月26日的 公告所公布 經修訂 所得款項用途 百萬港元	2018年 6月27日至 2019年 12月31日 已動用總金額 百萬港元	截至2019年 12月31日 未動用金額 百萬港元
投資／收購從事弱電系統工程安裝與 維護的公司	81.6	5.9	—	—	—
發展環境管理業務	51.0	3.6	20.0	15.6	4.4
經營在建的機電工程項目及預期項目	47.4	47.4	88.1	88.1	—
員工相關額外開支	20.0	20.0	—	—	—
發展及提升設計能力	19.3	18.3	16.0	16.0	—
升級質量測試實驗室	12.2	4.9	7.3	2.7	4.6
升級公司資訊科技系統及軟件	8.0	5.9	2.1	2.1	—
一般營運資金	25.0	25.0	—	—	—
總計	264.5	131.0	133.5	124.5	9.0

本集團已動用全球發售所得款項淨額其中2.555億港元，當中870萬港元乃於回顧期動用，預期首次公開發售所得款項餘款將於截至2023年止4年內動用。本集團主要以於香港持牌銀行及認可金融機構的短期存款或定期存款持有未動用所得款項淨額。

## 資本承擔

於2019年12月31日，本集團的資本承擔約1,280萬港元(2019年6月30日：300萬港元(經重列))與購置廠房及設備有關。

## 或然負債

於2019年12月31日及2019年6月30日，本集團並無重大或然負債。

# 管理層討論及分析

## 主要交易

於2019年10月18日，本公司、FSE Property Management Group Limited（「FPMGL」，本公司的直接全資附屬公司）及豐盛創建管理（「賣方」，一間本公司控股股東豐盛創建控股有限公司的直接全資附屬公司）訂立有條件買賣協議（「買賣協議」），據此，本公司同意購買（或促使全資附屬公司購買）而賣方同意出售 Legend Success Investments Limited（「Legend Success」，連同其於買賣協議完成時的附屬公司統稱「目標集團」）全部已發行股本（「銷售股份」），初步代價為7.049億港元（「代價」，可予調整）。根據買賣協議，本公司已任命FPMGL購買銷售股份。目標集團主要從事提供物業及設施管理服務。

買賣協議項下收購事項已於2019年12月6日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東批准。買賣協議於2019年12月16日（「完成日期」）完成，且本公司已於當日透過以下方式償付代價的初步金額7.049億港元：(i) 現金付款5.640億港元及(ii) 本公司按發行價每股3.2260港元（「發行價」）向豐盛創建管理發行及配發43,676,379股每股面值0.10港元入賬列作繳足的無投票權可贖回可轉換優先股而償付非現金代價1.409億港元。此項收購的最終現金付款3,850萬港元（參照目標集團於完成日期的未經審核有形資產淨值而計算）已於2020年2月13日支付。故是項收購總代價為7.434億港元。

可轉換優先股可(i) 於發行日期2019年12月16日（「發行日期」）後10年內按初步價格每股3.2260港元（可於發生諸如本公司股本中股份的合併、拆細或重新分類、利潤或儲備被撥作資本（於各情況下如不同樣適用於可轉換優先股持有人）等若干特定事件時予以調整）轉換為43,676,379股本公司普通股，前提是任何轉換均不得導致本公司不遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下任何公眾持股量要求及(ii) 於發行日期起計10年後隨時由本公司全權酌情按等於發行價的贖回價格（連同所有累計至指定贖回日期的未償還優先分派）贖回。可轉換優先股被視作香港會計準則第33號「每股盈利」所指的或然可發行潛在普通股，及由於其轉換條件於2019年12月31日尚未達成，根據簡明綜合中期財務報表附註10所述香港會計準則第33號的規定，其轉換影響並未計入截至2019年12月31日止六個月每股攤薄盈利的計算中。假設所有尚未轉換可轉換優先股於2019年12月31日的回顧期期末時已獲轉換及假設其轉換條件已獲達成，截至2019年12月31日止六個月經計及有關轉換的攤薄影響的本公司每股盈利將為每股0.32港元，此乃按本集團的本公司股東應佔溢利1.440億港元除以本公司已發行普通股加權平均數4.538億（經考慮可轉換優先股於發行日期轉換時發行的普通股增加數目的加權平均數380萬）計算得出。可轉換優先股賦予其持有人自發行日期起按發行價每年6.0%的比率收取優先分派之權利，須按年支付。鑑於(i) 本公司可於可轉換優先股尚未轉換時全權酌情贖回全部或部分有關股份（即除非本公司全權酌情選擇贖回，否則其並無責任以現金結算）及(ii) 可轉換優先股僅可於發行日期後十年內轉換，惟僅可於發行日期起計十年後贖回，因此，根據可轉換優先股的隱含內部回報率，就著多個不同的未來日期，本公司哪個水平的股價可使可轉換優先股持有人不論選擇轉換或被贖回亦會獲得同等有利的經濟回報的分析並不適用。盡本公司的所知，基於本集團的財務及流動資金狀況（詳情載於本節「流動資金及財務資源」各段），預期本公司將有能力履行其已發行的尚未轉換可轉換優先股有關的贖回責任。

# 管理層討論及分析

完成後，Legend Success 旗下各成員公司成為本公司的全資附屬公司，而目標集團的財務業績、資產及負債已於回顧期本公司的財務報表綜合入賬。

## 僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有13,326名(2018年12月31日：12,662名(經重列))僱員，包括5,078名(2018年12月31日：4,830名(經重列))臨時工人及可向客戶或分包商直接報銷或收回相關成本的僱員。於回顧期的員工成本(包括薪金及福利)為8.343億港元(截至2018年12月31日止六個月：7.779億港元(經重列))。有關增幅主要反映本集團的全職僱員(以清潔服務分部為主)平均人數增加及通脹上升。

本集團提供富吸引力的薪酬方案，包括具有競爭力的固定薪金另加年度績效花紅，並持續向僱員提供專門培訓，旨在促進僱員於架構內向上流動及提升僱員忠誠度。我們的僱員須接受定期工作績效考核，從而釐定其晉升前景及薪酬。薪酬乃參照市場常規以及個別僱員表現、資格及經驗釐定。

本公司設有購股權計劃，其目的為向合資格參與者(包括本集團僱員)提供獎勵，推動彼等對本集團作出貢獻，並使我們能夠招募高素質的僱員及吸引對本集團具相當價值的人力資源。於本報告日期，尚未根據該計劃授出任何購股權。

本集團於香港的全體僱員已加入強制性公積金計劃。該計劃乃根據《強制性公積金計劃條例》(香港法例第485章)於強制性公積金計劃管理局進行登記。本集團已遵守相關法律及法規，且本集團已根據相關法律及法規作出有關供款。

## 前景

### 機電工程分部

#### 1. 安裝服務

根據建造業議會的工程開支估計，未來數年香港公營及私營界別的機電工程開支將分別突破265億港元及255億港元。

根據2018年施政報告所述，香港政府的長遠房屋策略為持續致力增加土地及房屋供應，並將公私營房屋比例提高至7:3。據政府預測，未來十年將提供450,000個住宅單位，當中包括220,000個公營房屋單位、95,000個資助出售單位及135,000個私人房屋單位。因此，政府現正分配更多土地用於公營房屋發展，並於截至2029年止未來10年將新開發土地住房單位的公營房屋比例增至70%。

政府將引用《收回土地條例》，收回三類私人土地作公營房屋發展，包括(1)位於屏山及藍地屬私人擁有的棕地；(2)於法定分區計劃大綱圖上已規劃作高密度房屋發展的私人土地；(3)位於茶果嶺村、牛池灣村及竹園聯合村寮屋區的市區私人土地。此外，房屋署獲邀探討改建轄下工廈項目作公營房屋用途的可行性。

# 管理層討論及分析

為迎接人口老化帶來的挑戰，香港政府於2016年預留2,000億港元推動為期十年的醫院發展計劃，涵蓋(其中包括)基督教聯合醫院重建工程、啟德發展區全新急症醫院建築工程以及屯門醫院手術室大樓、威爾斯親王醫院、北區醫院、瑪嘉烈醫院及葛量洪醫院等多間醫院的重建或擴建工程。除投資於首個十年計劃的2,000億港元外，政府亦承擔額外3,000億港元的基本工程計劃，以支持第二個十年醫院發展計劃、改善衛生署診所設施以及提升及增加醫療培訓設施。此外，香港政府議決撥款50億港元於將軍澳百勝角興建中醫醫院，預計將於2024年啟用。

為推廣社區運動及保持香港作為大型國際體育盛事中心的地位，香港政府計劃於2017年至2021年間耗資合共200億港元推出26個項目，以發展新體育及娛樂設施或改善現有設施。此外，投資額逾300億港元的最大型體育項目啟德體育園已於2019年初動工，可望於2023年落成。

此外，政府已邀請港鐵公司規劃三條新鐵路線，包括東涌線延線、屯門南延線及北環線。政府亦要求香港機場管理局於大嶼山創建將大灣區全球各地的機場城市，包括於香港國際機場建設三跑道系統、擴建現有二號客運大樓、發展南貨運專區的高增值物流中心、航天城發展項目及亞洲國際博覽館。

為鼓勵及提高創新及科技，落馬洲河套地區的港深創新及科技園已於2018年6月開展基建工程，目標為不遲於2021年提供首批地塊用作上蓋建設。

於2019年施政報告中，政府銳意將九龍東打造成第二個核心商業區，其規模可與中區核心商業區相媲美(商用建築面積約376萬平方米)。

近年，隨著建築量增加、建築成本上漲及熟練工人老年化，加上個別大型項目出現多宗事故，香港建造業面臨巨大壓力及重重挑戰。本集團一直鼎力支持政府於2019年推行的「建造業2.0」(創新、專業化及年青化)，積極把握未來發展機遇，再創高峰。

此外，立法會拉布拖延政府批出新公共工程合約，進一步推高建造成本。因此，本集團盡力維持較穩定的人手及留聘忠誠的員工，藉此維持競爭力。

至於弱電業務方面，更多地產發展商於其項目採納資訊科技基礎建設及先進技術，以提升樓宇可持續發展及能源管制，此舉為弱電業務分部締造增加業務收入及溢利的良機。



# 管理層討論及分析

自成立弱電業務新分部以來，本集團已獲授多個弱電項目，包括位於西源里、上鄉道、六合街及窩打老道的四個住宅項目、位於荃灣德士古道及東涌第27區的兩個公營房屋項目、位於北角英皇道的寫字樓發展項目、位於赤鱗角的飛行培訓中心、位於啟德的稅務大樓、位於將軍澳第67區的入境事務處總部及啟德體育園。

展望未來，本集團將與供應商保持合作，配合客戶的具體需求利用人工智能(Artificial Intelligence (AI))、物聯網(Internet of Things (IOT))、智能IP/IT型及流動應用程式系統等先進技術為客戶訂制有關系統。本集團相信，憑藉高資歷及經驗豐富的員工以及出色的項目管理技巧，我們定能履行承諾，為所有尊貴客戶提供優質及專業服務。

澳門的酒店及賭場對翻新及裝修工程的需求持續。再者，預期對公共及私人住宅房屋的強勁需求、澳門銀河第4期及新濠影滙第2期發展以及2022年賭牌續約，將於未來數年為本集團帶來更多新商機。

本集團針對中國內地市場採取審慎業務發展方針，專注為香港及外國投資者的大型物業發展項目提供機電服務。除北京及上海兩個核心據點外，本集團亦於中國內地其他一線及二線城市建立版圖，例如天津、大連、瀋陽、成都、武漢、長沙及南京。

大灣區發展勢將促進區內11個城市的經濟及社會發展。此外，三個廣東自由貿易區試點(即橫琴、前海及南沙)的迅速發展將為本集團帶來全新商機。

近年，本集團一直於中國內地提供項目管理服務，涉及瀋陽一個國際展覽中心發展項目、天津及廣州兩幢高層綜合大樓，以及北京兩幢商廈。本集團深信，憑藉本集團在市場的高知名度及於綜合服務協調、協調服務圖紙制作、建築信息建模技術、項目規劃、質量保證以及系統測試及調試範疇內的強大增值機電項目管理專長，本集團將成為外國及香港發展商在中國內地合作發展高端項目的優先夥伴。

## 2. 維護服務

據現有統計數據顯示，香港目前約42,000幢現有樓宇當中超過65%的樓齡超過20年，包括1,700幢商業樓宇、1,600幢工廈及24,000幢住宅大樓。因此，本集團轄下機電工程服務的維護服務部門預料各類高級商業及住宅大樓、醫院、公營部門及教育機構對尋求優質承辦商服務協助其物業維持最佳狀態的定期維護合約的需求將持續增長。隨著強制驗樓計劃於2012年6月30日實施，本集團預計來自裝修工程、系統升級及替換工程的收入將會增加。大型改建、加建及系統翻新工程亦勢將為維護服務部門帶來優厚回報。

# 管理層討論及分析

## 環境管理服務分部

社會日益重視可持續發展環境，促使環境工程服務及產品需求增加。於2012年生效的香港法例第610章《建築物能源效益條例》繼續支持本集團旗下環境諮詢服務業務的發展。我們的海水和淡水處理及除臭產品（例如電解氯化及生物除臭系統）繼續為環境工程分部帶來穩定增長。

隨著公眾對水質要求日漸提高，收緊水質監控對本集團實驗室水質測試服務的市場需求有推動作用。我們的實驗室自2015年起獲香港認可處認可為香港實驗所認可計劃項下的實驗所，能夠為室內食水供水系統、優質供水認可計劃的食水及淡水冷卻塔計劃提供測試，以及進行空氣質素實驗室分析、環境監察及基線監察以及廢水監察。因此，實驗室服務與機電工程及環境管理服務分部的工作相輔相成。

本集團亦獲接納為認可室內空氣質素證書簽發機構。室內空氣質素檢測工作進一步加強本集團的環境諮詢服務。

本集團現正積極與策略夥伴及供應商合作，投資加強以空氣、水質及廢物處理為主的技術能力。現時，本集團與納米及先進材料研發院有限公司(Nano and Advanced Materials Institute Limited)合作，投資及開發納米氣泡技術，將普通空氣及水轉化為強氧化液及固體廢物處理技術。

## 設施服務分部

### 1. 清潔服務

隨著相當多大型基建設施、商業樓宇及住宅樓宇相繼於未來數年竣工，惠康將主要市場營銷策略聚焦於該等新落成物業。惠康有能力為此類型新項目提供專業及優質服務，以滿足市場需求。於早期階段，惠康致力為建築公司提供初步樓宇清潔服務，亦會為發展商提供精細單位清潔服務。此外，隨後為物業管理公司提供相關新設施的常規清潔服務將造就一大商機。

此外，自2019年4月起加強對政府服務承辦商所聘用非技術工人的保障。新措施可改善勞工福利及服務質量。由於能夠提供更高工資率及創新技術方案的投標者於評標過程中可獲加分，新措施亦會為本集團締造商機及競爭力。隨著政策改變，低價策略及劣質服務將逐漸消失。惠康預期，在新投標評估機制下，未來涉及政府組織或公營機構的中標率有望提高。

受惠於市場每年數以千計的招標及報價活動，清潔服務供應商從私營及公營界別獲得的合約總值高達數十億港元。作為清潔服務市場的主要參與者之一，惠康致力保持較高比例的現有服務合約，並運用競爭優勢於不同細分市場開拓更多新業務。過去六個月，惠康成功於高端市場爭取多份新服務合約，包括知名發展商的優質寫字樓及住宅物業、國際名門學院、頂級銀行設施、學術醫院、科研大樓及展覽中心。惠康管理層相信，該等服務合約足以支持其業務增長並提升其品牌知名度。

# 管理層討論及分析

預料近期社會動盪將為香港經濟帶來沉重打擊，惠康應要求加強各方面的支出控制，以應對來年的艱難時刻。隨著失業率上升，惠康將把握機會重新分配勞動力資源以紓解營運成本上漲問題，並向相對穩定的客戶（如公營機構）爭取新業務。惠康有信心通過各種支援措施克服逆境，同時亦會加強與客戶溝通以應對突如其來的挑戰。

## 2. 洗衣

展望未來數年，新中國洗衣將繼續通過升級機器提高其服務標準及效率。儘管業務受到香港社會動盪及冠狀病毒肆虐所影響，新中國洗衣將發揮實力及競爭力為客戶提供優質服務。新中國洗衣亦將與大型公用事業公司攜手探索先進的節能理念以實現綠色洗衣，並會向大型企業客戶提供涵蓋洗衣及其他服務（例如清潔）的套餐式服務。如此全面的服務組合有賴掌握多項技能的專業人員團隊，得以為客戶帶來便利。

勞動力短缺仍然是洗衣業面臨的一大挑戰。新中國洗衣將加強其培訓計劃及繼任計劃，務求保持於勞動市場的競爭力。

## 物業及設施管理服務分部

憑藉旗下物業及設施管理服務集團超過50年的豐富經驗及專業實力，本集團有能力為客戶提供優質管理服務以保障並提升其物業及設施的價值，從而提高客戶的聲譽及資產值。隨著企業客戶及物業投資者的期望不斷提高，對一站式及全方位專業物業及設施管理服務的需求亦與日俱增。擴展服務包括物業預管服務、項目規劃及管理、樓宇裝修及翻新服務、租賃管理、設施重啟及其他增值服務。在可預見的不穩定經濟形勢下，富城及僑樂相信大型公司及跨國企業將繼續向外部專業機構外判其非核心物業及設施管理活動，而此舉將為該等機構締造新商機。

除本集團內各業務部門之間的強大協同效益外，富城及僑樂亦與當地專業服務供應商及承包商建立廣泛的合作夥伴關係，其競爭能力在於為客戶創造規模經濟及議價能力，時刻實現成本效益及營運效率。最重要的是，其能夠以最佳價格為客戶提供最具成本效益的服務。

撇除由物業發展商擁有的服務公司，富城為香港最大型獨立私營物業及設施管理公司之一。受當前社會形勢及業主控制權需求所帶動，對物業發展商旗下附屬公司以外獨立物業及設施管理公司的需求與日俱增。此外，隨著物業發展商減少利用特權向其附屬公司直接指派物業管理合約，管理服務合約存在龐大的市場開放空間，而能否受惠取決於良好的聲譽、豐富的經驗及廣泛的專業知識。

時至今日，品牌知名度可謂業主及投資者篩選物業及設施管理公司的主要指標之一。憑藉50多年來累積的豐富品牌經驗，富城及僑樂備受香港社會讚譽，成功於行業樹立獨特的銷售定位，有助其贏取客戶信任。

# 管理層討論及分析

《物業管理服務條例》(香港法例第626章)生效後，除針對物業管理公司的發牌制度外，物業管理公司所僱用合格及持牌物業管理專業人員及從業員佔其管理層的人數比例亦有法定要求。富城及僑樂已聘請200多名合格管理及技術人員組成強大團隊，相信是業內最大型服務團隊之一，為滿足法定要求做好充分準備。在強大專業團隊的協助下，未來與競爭對手角逐新招標及業務開發活動時享有良好競爭優勢。此外，其亦擁有強大的技術及工程團隊，有能力滿足客戶日常維修及保養服務以及樓宇裝修及翻新項目的市場需求，以提高物業及設施的資產價值。

富城及僑樂一直被公認為將現代化管理模式及標準引入香港物業管理行業的先驅。富城為首家於1997年獲得國際認可ISO 9001質量管理認證的物業管理公司，並將該體系標準應用於所有接受服務的物業。目前，富城亦成功獲得ISO 14001、ISO 50001、ISO 10002及OHSAS 18001認證，可見其服務標準處於最高水平。此外，透過於營運過程中應用現代資訊科技，富城不斷提高向客戶提供服務的營運效率及成本效益。

除法定要求外，富城及僑樂一直執行嚴格的管治措施，涵蓋環保、企業社會責任、風險及危機控制等範疇。通過實施ISO 14001環境管理體系，公司將綠色措施及監控機制融入日常營運，為綠色生活環境作出貢獻。富城素有「香港卓越社區經理」美譽，每年都會組織及參與100多次企業社會責任活動。更重要的是，富城完善且全面的風險及危機管理系統涵蓋廣泛的危機類別，從樓宇服務的暫停運作及系統故障到廣泛蔓延的流行性疾病及社會運動。

## 冠狀病毒疫情爆發的影響及其補救措施

自2019年底爆發冠狀病毒疫情以來，全球營商環境深受影響，我們已就此採取各種主動積極措施，務求遏制其對本集團帶來的營運及財務風險。

就我們的機電工程業務而言，由於政府採取措施遏制病毒傳播，我們的建築項目工程已受到以下各方面的影響：

- 我們旗下項目的法定文件及審查工作有所延誤，包括與屋宇署、水務署及消防處有關的工作；
- 供應及分銷渠道受干擾導致建築材料及預製組件的供應延遲，尤其是來自中國內地的物料；
- 由於從中國內地入境的工人須強制隔離14天，勞動力出現短缺情況，當中尤以澳門最為嚴重，原因為當地大部分工人來自中國內地；及
- 項目地盤及建築工地暫時停工。



# 管理層討論及分析

針對上述受干擾情況，我們已著手與客戶就可能受影響之項目進行商討，並採取以下補救措施以控制其可能出現的延誤問題及財務影響：

- 分析有關延期及不可抗力條款的合約條文，並就可能發生的延誤情況適時通知我們旗下項目的工程師及建築師；
- 詳細記錄地盤活動及其延誤部分對成本所構成的影響；
- 密切監察物料供應，並考慮重新安排工序或另覓其他供應商；
- 為於地盤工作的工人、供應商及分包商建立有效的工作健康及安全制度；及
- 審視有關延期交付物料的保險安排，並持續緊貼新訂監管政策。

我們的洗衣服務業務亦受到旅客人數驟減及酒店入住率下降的影響，原因為其客戶以酒店、服務式公寓、主題公園及航空公司為主。為應對此問題，新中國洗衣致力改善及提高營運效率，並採取有效的成本管理措施。

我們的清潔及物業及設施管理服務業務面臨的干擾相對較少。隨著冠狀病毒之爆發，密集的消毒清潔項目的臨時需求亦有所增多。

在當前形勢下，我們的環境管理服務業務仍一如既往保持穩定。

最後，鑑於我們日常營運所需防疫用品（包括口罩及衛生物資）近期供應緊張，我們將密切注視情況並團結一致地努力確保為我們的員工及前線工人提供充足的相關物資。

## 總結

儘管我們在本財政年度面臨各項挑戰及經營困境，尤其是由於近期爆發冠狀病毒疫情及社會動盪而帶來的問題，惟本集團旗下業務仍然保持穩定，且於回顧期錄得溫和的利潤增長。本集團於2019年12月成功收購物業及設施管理服務業務，不單有助擴大其客戶基礎，亦其令收入來源及風險得以分散，同時亦增強其利潤增長的潛力。此外，本集團將致力維持穩健財務狀況，為新投資機會做好準備。我們有信心本集團將繼續茁壯成長。

# 中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致豐盛服務集團有限公司董事會  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第25至66頁的中期財務資料，此中期財務資料包括豐盛服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2019年12月31日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2020年2月26日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

# 簡明綜合收益表 — 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 (經重列)* 千港元
收入	6	2,420,336	2,532,553
服務及銷售成本		(2,047,449)	(2,160,398)
<b>毛利</b>		<b>372,887</b>	372,155
其他收入／收益淨額	7	1,927	1,021
一般及行政開支		(199,916)	(209,058)
<b>經營溢利</b>	8	<b>174,898</b>	164,118
財務收入		3,297	2,640
財務成本		(2,503)	(201)
分佔一間聯營公司及合營企業業績		467	473
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>176,159</b>	167,030
所得稅開支	9	(32,125)	(28,124)
<b>期內溢利</b>		<b>144,034</b>	138,906
以下者應佔：			
本公司股東		144,023	138,888
非控制性權益		11	18
		<b>144,034</b>	138,906
<b>本公司股東應佔溢利的每股盈利(以港元列值)</b>			
基本及攤薄	10	<b>0.32</b>	0.31

\* 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

第31至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

# 簡明綜合全面收益表 — 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列)* 千港元
期內溢利	144,034	138,906
其他全面(虧損)/收益：		
可能隨後重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
貨幣兌換差額	(3,400)	(6,925)
隨後將不會重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
界定福利退休計劃的重估收益/(虧損)，扣除稅項	1,048	(1,294)
長期服務金負債的重估(虧損)/收益，扣除稅項	(1,637)	979
期內其他全面虧損，扣除稅項	(3,989)	(7,240)
期內全面收益總額	140,045	131,666
以下者應佔：		
本公司股東	140,034	131,648
非控制性權益	11	18
	140,045	131,666

\* 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

第31至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。



# 簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

	附註	於2019年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2019年 6月30日 千港元 (經重列)*
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	12	396,553	406,957
投資物業	12	11,043	11,235
使用權資產	3,12	67,743	—
土地使用權	12	20,060	20,432
其他無形資產	12	77,259	78,137
於一間聯營公司的權益		64	79
於合營企業的權益		934	934
遞延所得稅資產		7,040	9,337
退休金資產		3,903	2,849
		<b>584,599</b>	529,960
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	13	1,436,988	1,529,692
合約資產		349,148	290,822
存貨		52,832	40,206
現金及銀行結餘	14	502,675	562,205
		<b>2,341,643</b>	2,422,925
<b>總資產</b>			
		<b>2,926,242</b>	2,952,885
<b>權益</b>			
普通股	15	45,000	45,000
可轉換優先股	15	140,900	—
儲備		152,373	809,267
股東權益		<b>338,273</b>	854,267
非控制性權益		78	67
<b>總權益</b>			
		<b>338,351</b>	854,334

\* 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

第31至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

# 簡明綜合財務狀況表 — 未經審核(續)

	附註	於2019年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2019年 6月30日 千港元 (經重列)*
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	2(c)	562,817	—
租賃負債	3	30,486	—
長期服務金負債		34,088	31,849
遞延所得稅負債		29,355	29,415
		<b>656,746</b>	<b>61,264</b>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	1,647,210	1,718,602
合約負債		156,428	224,119
借貸		—	30,000
租賃負債即期部分	3	38,845	—
應付稅項		88,662	64,566
		<b>1,931,145</b>	<b>2,037,287</b>
<b>總負債</b>		<b>2,587,891</b>	<b>2,098,551</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>2,926,242</b>	<b>2,952,885</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>410,498</b>	<b>385,638</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>995,097</b>	<b>915,598</b>

\* 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

第31至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

# 簡明綜合權益變動表 — 未經審核

	普通股 千港元	可轉換 優先股 千港元	儲備 千港元	本公司股東 應佔權益 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 (經重列)* 千港元
<b>於2018年7月1日</b>						
如先前呈報	45,000	–	592,350	637,350	–	637,350
收購收購集團	–	–	139,526	139,526	57	139,583
經重列	45,000	–	731,876	776,876	57	776,933
期內溢利，經重列	–	–	138,888	138,888	18	138,906
<b>其他全面(虧損)/收益：</b>						
貨幣兌換差額	–	–	(6,925)	(6,925)	–	(6,925)
界定福利退休計劃的重估虧損，扣除稅項， 經重列	–	–	(1,294)	(1,294)	–	(1,294)
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項， 經重列	–	–	979	979	–	979
期內全面收益總額，經重列	–	–	131,648	131,648	18	131,666
<b>與股東交易：</b>						
股息	–	–	(59,850)	(59,850)	–	(59,850)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>45,000</b>	<b>–</b>	<b>803,674</b>	<b>848,674</b>	<b>75</b>	<b>848,749</b>
<b>於2019年7月1日</b>						
如先前呈報	45,000	–	727,020	772,020	–	772,020
收購收購集團	–	–	82,247	82,247	67	82,314
經重列	45,000	–	809,267	854,267	67	854,334
期內溢利	–	–	144,023	144,023	11	144,034
<b>其他全面(虧損)/收益：</b>						
貨幣兌換差額	–	–	(3,400)	(3,400)	–	(3,400)
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	–	–	1,048	1,048	–	1,048
長期服務金負債的重估虧損，扣除稅項	–	–	(1,637)	(1,637)	–	(1,637)
期內全面收益總額	–	–	140,034	140,034	11	140,045
<b>與股東交易：</b>						
發行可轉換優先股(附註15)	–	140,900	–	140,900	–	140,900
收購收購集團(附註2(c))	–	–	(743,378)	(743,378)	–	(743,378)
股息	–	–	(53,550)	(53,550)	–	(53,550)
<b>於2019年12月31日</b>	<b>45,000</b>	<b>140,900</b>	<b>152,373</b>	<b>338,273</b>	<b>78</b>	<b>338,351</b>

\* 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

第31至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

# 簡明綜合現金流量表 — 未經審核

		截至12月31日止六個月	
		2019年	2018年
		千港元	(經重列)*
		千港元	千港元
	附註		
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	17(a)	58,684	248,159
已付香港利得稅		—	(42,040)
已付中國內地及澳門所得稅		(5,730)	(19,710)
已付利息		(283)	(201)
經營活動所得現金淨額		52,671	186,208
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購一項業務的現金代價	17(b)	(564,000)	—
購買物業、廠房及設備		(10,719)	(10,917)
添置無形資產		(300)	—
已收利息		3,297	2,640
出售物業、廠房及設備所得款項		666	25
出售無形資產所得款項		420	—
收取一間聯營公司股息		482	468
投資活動所用現金淨額		(570,154)	(7,784)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
銀行借款所得款項淨額		562,792	40,000
償還銀行借貸		(30,000)	(40,000)
已付股息		(53,550)	(59,850)
租賃負債付款		(19,649)	—
融資活動所得／(所用)現金淨額		459,593	(59,850)
<b>期內現金及現金等價物(減少)／增加淨額</b>		<b>(57,890)</b>	118,574
<b>期初現金及現金等價物</b>		<b>562,205</b>	514,126
匯兌差額	17(c)	(1,640)	(4,792)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>502,675</b>	627,908
<b>代表：</b>			
簡明綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		502,675	627,908

\* 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

第31至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 1 一般資料

豐盛服務集團有限公司(「本公司」)為於2015年6月22日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司(統稱「本集團」)主要於香港、中國內地及澳門從事提供機械及電氣工程服務、建材貿易及環保產品貿易以及提供相關工程及諮詢服務，於香港提供清潔及廢物處置管理服務、回收及環保處置服務，並提供洗衣服務、物業及設施管理服務、物業代理及樓宇相關服務、停車場管理服務及護衛服務。本公司最終控股公司為在開曼群島註冊成立的豐盛創建控股有限公司。董事認為，杜惠愷先生為最終控股股東(「最終控股股東」)。

本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明外，本簡明綜合中期財務資料以港元呈列。

本簡明綜合中期財務資料於2020年2月26日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

## 2 編製基準及會計政策

本截至2019年12月31日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與截至2019年6月30日止年度根據香港財務報告準則編製的年度財務報表一併閱覽。

除下文所闡述採用新訂準則外，所應用重大會計政策與截至2019年6月30日止年度的年報所載者一致。

### (a) 本集團採用新準則、現有準則的修訂、詮釋及改進

截至2019年12月31日止六個月，本集團採用以下於2019年1月1日或之後開始的會計期間生效且與本集團營運有關的新準則、現有準則的修訂及詮釋及改進：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港財務報告準則第9號修訂	具有負補償的提前付款特性
香港會計準則第19號修訂	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂	聯營公司及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號	對所得稅處理的不確定性
年度改進	2015年至2017年週期

除下文所闡述香港財務報告準則第16號外，本集團採用上文所公布準則對本集團的業績及財務狀況並無構成任何重大影響，對本集團的會計政策及其綜合財務報表的呈列方式亦無造成任何重大變動。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (a) 本集團採用新準則、現有準則的修訂、詮釋及改進(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號說明租賃的定義、確認及計量，並制定向財務報表使用者呈報有關承租人及出租人租賃活動的有用資料的原則。香港財務報告準則第16號所引致的主要變動為承租人之大部分經營租賃須於財務狀況表內入賬。本集團為過往分類為經營租賃的若干樓宇及物業的承租人。香港財務報告準則第16號就本集團為承租人的租賃的會計處理提供新規定。幾乎所有租賃應以資產(就使用權而言)及金融負債(就付款責任而言)形式確認。租期為十二個月或以下的短期租賃及低價值資產的租賃獲豁免確認。因此，新準則會導致綜合財務狀況表內的資產及金融負債增加。就綜合收益表內的財務表現影響而言，確認使用權資產的直線折舊開支及利息開支，但不會確認租金開支。使用權資產的直線折舊連同租賃負債所應用實際利率法的處理將導致於綜合收益表內扣除租賃期初始年度的總額增加，而租賃期後期的開支將會減少。

本集團自2019年7月1日起採納香港財務報告準則第16號，並在該準則的特定過渡條文所允許下沒有重列截至2018年12月31日止初始期間的比較金額。採納所造成的影響載於下文附註3。

### (b) 對已頒布但尚未生效且本集團並無提早採用的現有準則的修訂

對已頒布但於本集團自2019年7月1日開始的財政年度尚未生效、本集團並無提早採用且與本集團營運相關的現有準則的修訂如下：

		於下列日期或 之後開始的會計 期間生效
2018財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架	2020年1月1日
香港會計準則第1號 及香港會計準則第8號修訂	重大的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂	業務的定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資	待定

本集團已著手評估上述發表對本集團的影響，並認為本集團的會計政策及其綜合財務報表的呈列方式不會出現任何重大變動。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理

於2019年10月18日，本公司與本公司的全資附屬公司FSE Property Management Group Limited(「FPMGL」，作為買方)及本公司的同系附屬公司豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」，作為賣方)訂立有條件買賣協議，據此豐盛創建管理同意出售，而本公司同意收購(或促使其全資附屬公司收購)Legend Success Investments Limited及其附屬公司(「目標集團」)的全部已發行股本(「銷售股份」)，初步代價為7.049億港元(其後須參照目標集團自2019年6月30日起至收購完成之日止的有形資產淨值變動而予以調整)。據此，本公司已提名FPMGL收購銷售股份。初步代價乃由本公司透過(i)以現金支付5.640億港元及(ii)藉本公司按發行價每股3.2260港元向豐盛創建管理發行及配發43,676,379股每股面值0.10港元的無投票權可贖回可轉換優先股(入賬列作繳足)結付非現金代價1.409億港元支付。本集團就是項交易支付的初始現金代價主要以於2019年12月提取本金額之5.639億港元的銀行貸款所融資，其按香港銀行同業拆息年利率加0.7%計息。於2019年12月31日，該銀行貸款經扣除未攤銷交易支出之賬面金額為5.628億港元。可轉換優先股可在2019年12月16日(發行日期)其後的10年內隨時以每股3.2260港元的初步價格(可予調整)轉換為43,676,379股本公司普通股。收購已於2019年12月16日(「完成日期」)完成，並已對該交易代價作出正值有形資產淨值調整3,850萬港元，因此金額合計為7.434億港元。有關代價總額已直接計入本集團儲備內。代價3,850萬港元的最終現金已於2020年2月13日參照目標集團於完成日期的未經審核有形資產淨值支付。目標集團(或「收購集團」)主要於香港提供物業及設施管理服務、物業代理及樓宇相關服務、停車場管理服務及護衛服務。

由於FPMGL及目標集團最終均由豐盛創建控股有限公司控制，故此是項收購被視為共同控制下的企業合併。收購目標集團根據香港會計師公會所頒布香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」(「香港會計指引第5號」)採用合併會計入賬。因此，已收購目標集團自所呈列最早期間起計入簡明綜合財務報表，猶如所收購目標集團一直為本集團的一部分。因此，本集團已計入目標集團的經營業績及抵銷其與目標集團進行的交易，猶如收購事項於所呈列最早日期已完成。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(i) 對截至2019年12月31日止六個月的簡明綜合收益表(未經審核)的影響：

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
收入	2,163,655	277,626	(20,945)	2,420,336
服務及銷售成本	(1,880,634)	(187,760)	20,945	(2,047,449)
毛利	283,021	89,866	-	372,887
其他收入／收益淨額	1,460	467	-	1,927
一般及行政開支	(158,181)	(41,735)	-	(199,916)
經營溢利	126,300	48,598	-	174,898
財務收入	3,248	49	-	3,297
財務成本	(1,918)	(585)	-	(2,503)
分佔一間聯營公司及合營企業業績	-	467	-	467
除所得稅前溢利	127,630	48,529	-	176,159
所得稅開支	(24,235)	(7,890)	-	(32,125)
期內溢利	103,395	40,639	-	144,034
以下者應佔：				
本公司股東	103,395	40,628	-	144,023
非控制性權益	-	11	-	11
	103,395	40,639	-	144,034
本公司股東應佔溢利的每股盈利 (以港元列值)				
— 基本及攤薄	0.23	0.09	-	0.32

附註：有關調整指對銷本集團與收購集團之間收取的收入。



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(ii) 對截至2019年12月31日止期內的簡明綜合全面收益表(未經審核)的影響：

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	綜合 千港元
期內溢利	103,395	40,639	144,034
其他全面(虧損)/收益：			
可能隨後重新分類至綜合收益表的項目：			
貨幣兌換差額	(3,400)	–	(3,400)
隨後將不會重新分類至綜合收益表的項目：			
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	–	1,048	1,048
長期服務金負債的重估虧損，扣除稅項	(1,415)	(222)	(1,637)
期內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(4,815)	826	(3,989)
期內全面收益總額	98,580	41,465	140,045
以下者應佔：			
本公司股東	98,580	41,454	140,034
非控制性權益	–	11	11
	98,580	41,465	140,045

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(iii) 對2019年12月31日的簡明綜合財務狀況表(未經審核)的影響：

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	383,151	13,402	–	396,553
投資物業	11,043	–	–	11,043
使用權資產	54,293	13,450	–	67,743
土地使用權	20,060	–	–	20,060
其他無形資產	51,401	25,858	–	77,259
於一間聯營公司的權益	–	64	–	64
於合營企業的權益	–	934	–	934
遞延所得稅資產	7,008	32	–	7,040
退休金資產	–	3,903	–	3,903
	<b>526,956</b>	<b>57,643</b>	<b>–</b>	<b>584,599</b>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	1,344,234	101,545	(8,791)	1,436,988
合約資產	349,148	–	–	349,148
存貨	52,832	–	–	52,832
現金及銀行結餘	377,758	124,917	–	502,675
	<b>2,123,972</b>	<b>226,462</b>	<b>(8,791)</b>	<b>2,341,643</b>
<b>總資產</b>	<b>2,650,928</b>	<b>284,105</b>	<b>(8,791)</b>	<b>2,926,242</b>
<b>權益</b>				
普通股	45,000	–	–	45,000
可轉換優先股	140,900	–	–	140,900
儲備	28,672	123,701	–	152,373
股東權益	214,572	123,701	–	338,273
非控制性權益	–	78	–	78
<b>總權益</b>	<b>214,572</b>	<b>123,779</b>	<b>–</b>	<b>338,351</b>

附註：有關調整指對銷與收購集團所結欠本集團的貿易及其他應收款項。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(iii) 對2019年12月31日的簡明綜合財務狀況表(未經審核)的影響:(續)

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
借貨	562,817	-	-	562,817
租賃負債	24,609	5,877	-	30,486
長期服務金負債	22,367	11,721	-	34,088
遞延所得稅負債	26,748	2,607	-	29,355
	<b>636,541</b>	<b>20,205</b>	<b>-</b>	<b>656,746</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,542,216	113,785	(8,791)	1,647,210
合約負債	156,428	-	-	156,428
租賃負債即期部份	31,156	7,689	-	38,845
應付稅項	70,015	18,647	-	88,662
	<b>1,799,815</b>	<b>140,121</b>	<b>(8,791)</b>	<b>1,931,145</b>
<b>總負債</b>	<b>2,436,356</b>	<b>160,326</b>	<b>(8,791)</b>	<b>2,587,891</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>2,650,928</b>	<b>284,105</b>	<b>(8,791)</b>	<b>2,926,242</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>324,157</b>	<b>86,341</b>	<b>-</b>	<b>410,498</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>851,113</b>	<b>143,984</b>	<b>-</b>	<b>995,097</b>

附註：有關調整指對銷與收購集團所結欠本集團的貿易及其他應收款項。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(iv) 對2018年12月31日止六個月的簡明綜合收益表(未經審核)的影響：

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
收入	2,291,720	255,442	(14,609)	2,532,553
服務及銷售成本	(2,000,000)	(175,007)	14,609	(2,160,398)
毛利	291,720	80,435	-	372,155
其他收入／收益淨額	678	343	-	1,021
一般及行政開支	(158,383)	(50,675)	-	(209,058)
經營溢利	134,015	30,103	-	164,118
財務收入	2,629	11	-	2,640
財務成本	-	(201)	-	(201)
分佔一間聯營公司及合營企業業績	-	473	-	473
除所得稅前溢利	136,644	30,386	-	167,030
所得稅開支	(23,096)	(5,028)	-	(28,124)
期內溢利	113,548	25,358	-	138,906
以下者應佔：				
本公司股東	113,548	25,340	-	138,888
非控制性權益	-	18	-	18
	113,548	25,358	-	138,906
本公司股東應佔溢利的每股盈利 (以港元列值)				
— 基本及攤薄	0.25	0.06	-	0.31

附註：有關調整指對銷本集團與收購集團之間收取的收入。



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(v) 對截至2018年12月31日止期內的簡明綜合全面收益表(未經審核)的影響：

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	綜合 千港元
期內溢利	113,548	25,358	138,906
其他全面(虧損)/收益：			
可能隨後重新分類至綜合收益表的項目：			
貨幣兌換差額	(6,925)	—	(6,925)
隨後將不會重新分類至綜合收益表的項目：			
界定福利退休計劃的重估虧損，扣除稅項	—	(1,294)	(1,294)
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	938	41	979
期內其他全面虧損，扣除稅項	(5,987)	(1,253)	(7,240)
期內全面收益總額	107,561	24,105	131,666
以下者應佔：			
本公司股東	107,561	24,087	131,648
非控制性權益	—	18	18
	107,561	24,105	131,666

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(vi) 對2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表(未經審核)的影響：

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>				
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備	393,945	13,012	-	406,957
投資物業	11,235	-	-	11,235
土地使用權	20,432	-	-	20,432
其他無形資產	51,946	26,191	-	78,137
於一間聯營公司的權益	-	79	-	79
於合營企業的權益	-	934	-	934
遞延所得稅資產	9,337	-	-	9,337
退休金資產	-	2,849	-	2,849
	486,895	43,065	-	529,960
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	1,422,927	115,166	(8,401)	1,529,692
合約資產	290,822	-	-	290,822
存貨	40,206	-	-	40,206
現金及銀行結餘	447,043	115,162	-	562,205
	2,200,998	230,328	(8,401)	2,422,925
<b>總資產</b>	<b>2,687,893</b>	<b>273,393</b>	<b>(8,401)</b>	<b>2,952,885</b>
<b>權益</b>				
普通股	45,000	-	-	45,000
儲備	727,020	82,247	-	809,267
股東權益	772,020	82,247	-	854,267
非控制性權益	-	67	-	67
<b>總權益</b>	<b>772,020</b>	<b>82,314</b>	<b>-</b>	<b>854,334</b>

附註：有關調整指對銷與收購集團所結欠本集團的貿易及其他應收款項。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 2 編製基準及會計政策(續)

### (c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(vi) 對2019年6月30日的簡明綜合財務狀況表(未經審核)的影響:(續)

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	收購集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
<b>負債</b>				
<b>非流動負債</b>				
長期服務金負債	21,055	10,794	–	31,849
遞延所得稅負債	26,787	2,628	–	29,415
	47,842	13,422	–	61,264
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,590,093	136,910	(8,401)	1,718,602
合約負債	224,119	–	–	224,119
借貸	–	30,000	–	30,000
應付稅項	53,819	10,747	–	64,566
	1,868,031	177,657	(8,401)	2,037,287
<b>總負債</b>	1,915,873	191,079	(8,401)	2,098,551
<b>總權益及負債</b>	2,687,893	273,393	(8,401)	2,952,885
<b>流動資產淨額</b>	332,967	52,671	–	385,638
<b>總資產減流動負債</b>	819,862	95,736	–	915,598

附註:有關調整指對銷與收購集團所結欠本集團的貿易及其他應收款項。

期內,本集團並無因進行共同控制業務合併而對本集團及收購集團的任何實體的溢利或虧損淨額作出任何其他重大調整,以達致會計政策貫徹一致。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 3 會計政策變動

誠如上文附註2(a)所闡釋，本集團自2019年7月1日起採用香港財務報告準則第16號，導致其會計政策有所變動及簡明綜合中期財務報表內確認的金額有所調整。誠如有關準則內的特定過渡條文所允許，並未重列比較數字。

採用香港財務報告準則第16號後，本集團就先前根據香港會計準則第17號租賃原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。有關負債以剩餘租賃付款的現值計量，並以承租人於2019年7月1日的增量借款利率折現。適用於2019年7月1日的租賃負債的加權平均承租人額外借款利率為3.7%。

初始確認時，租賃的使用權資產按照與簡明綜合財務狀況表中的租賃負債相同的金額計量。於2019年7月1日初次確認使用權資產和租賃負債後，本集團(作為承租人)已確認未償還的租賃負債結餘所產生的利息支出及使用權資產折舊，而非如過往的會計政策一般，以直線法確認租賃期內經營租賃項下所產生的租金支出。

在首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用有關標準所准許的下列實際權宜之計：

- 對具有合理相似特徵的租賃組合使用單一折現率；
- 將於2019年7月1日剩餘租賃期為十二個月或以下的短期租賃的經營租賃入賬為短期租賃；
- 在首次應用之日排除計量使用權資產的初始直接成本；及
- 在合約包含延長或終止租賃的選擇權時，以後見之明確定租賃期限。



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 3 會計政策變動(續)

下表概述本集團於2019年7月1日採用香港財務報告準則第16號的期初影響以及於2019年7月1日及2019年12月31日所確認的使用權資產及租賃負債金額：

	於2019年 12月31日 千港元	於2019年7月1日		重列 千港元
		不採用香港 財務報告準則 第16號的情況下 千港元	採用香港 財務報告準則 第16號的情況下 千港元	
簡明綜合財務狀況表(摘錄)				
非流動資產				
使用權資產	67,743	–	78,913	78,913
非流動負債				
租賃負債	30,486	–	44,049	44,049
流動負債				
租賃負債	38,845	–	34,864	34,864

採用香港財務報告準則第16號對本集團截至2019年12月31日止六個月的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表以及簡明綜合現金流量表上的經營、投資及融資活動產生的現金流量淨額並無重大影響。

## 4 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

本集團業務令其承受多種財務風險：信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。

簡明綜合中期財務資料不包括年度財務報表所需全部財務風險管理資料及披露資料，並應與本集團截至2019年6月30日止年度的綜合財務報表一併閱覽。

風險管理政策自本集團截至2019年6月30日止財政年度以來並無任何變動。

### 4.2 公平值估計

於2019年12月31日，本集團金融資產及負債的賬面值與其公平值相若，原因為該等資產及負債的到期日短。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 5 估計

編製中期財務資料需要管理層作出影響會計政策應用以及所呈報資產及負債、收入及開支金額的判斷、估計及假設。實際結果可能有別於該等估計。

編製此簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與就其截至2019年6月30日止年度的綜合財務報表所應用者一致。

## 6 收入及分部資料

執行董事為本集團的主要營運決策者。管理層已根據主要營運決策者所審閱資料釐定經營分部，以分配資源及評估表現。

本集團的收入為電氣及機械(「機電」)工程服務收入、環境管理服務收入及建材貿易所得收入、設施服務收入以及物業及設施管理服務收入。本集團的收入分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
收入		
工程合約	1,413,231	1,597,124
維護服務	72,405	69,599
貨品銷售	34,988	44,596
設施服務	622,086	565,792
物業及設施管理服務	277,626	255,442
總計	2,420,336	2,532,553

主要營運決策者從產品及服務角度考慮業務，而本集團根據所提供產品及服務的性質劃分為四個主要業務分部：

- (i) 機電工程 — 提供工程服務及建材貿易；
- (ii) 環境管理服務 — 環保產品貿易及提供有關工程及諮詢服務；
- (iii) 設施服務 — 管理清潔及廢物處置服務、回收及環保處置服務以及提供洗衣服務；及
- (iv) 物業及設施管理服務 — 提供物業及設施管理服務、物業代理及樓宇相關服務、停車場管理服務及護衛服務。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

主要營運決策者根據各分部的經營溢利評估經營分部的表現。分部經營溢利的計量不包括未分配企業開支及非經常性事件的影響。此外，財務收入及成本並未分配至分部。

功能單位的經營開支分配至有關分部，即該單位所提供服務的主要使用者。其他不能分配至指定分部及企業開支的共用服務經營開支，則計入未分配企業開支內。

分部資產為分部於其經營活動運用的該等經營資產。分部資產乃經扣除在財務狀況表呈報為直接抵銷的相關撥備後釐定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權、其他無形資產、於一間聯營公司的權益、於合營企業的權益、遞延所得稅資產、退休金資產、貿易及其他應收款項、合約資產、存貨以及現金及銀行結餘。

分部負債為因分部經營活動而產生的該等經營負債。除非該分部從事融資活動，否則分部負債不包括因融資而非經營而產生的其他負債。

於2019年12月31日，未分配資產及未分配負債為並非因經營分部的業務而產生的資產及負債。

由於收購目標集團，為比較而呈列的上個年度相應分部資料已經重列，以符合香港會計師公會所頒布會計指引第5號，有關詳情載於附註2(c)。

資本開支主要包括物業、廠房及設備以及使用權資產的添置(附註12)。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

### (a) 截至2019年12月31日止六個月及於2019年12月31日

截至2019年12月31日止六個月的分部業績及計入簡明綜合收益表的其他分部項目如下：

	環境		物業及設施		分部間對銷 千港元	總計 千港元
	機電工程 千港元	管理服務 千港元	設施服務 千港元	管理服務 千港元		
收入 — 外部	1,484,093	36,531	622,086	277,626	–	2,420,336
收入 — 內部	4,019	1,918	23,095	–	(29,032)	–
<b>總收入</b>	<b>1,488,112</b>	<b>38,449</b>	<b>645,181</b>	<b>277,626</b>	<b>(29,032)</b>	<b>2,420,336</b>
<b>確認收入時間</b>						
隨著時間渡過	1,455,158	36,384	645,181	277,626	(29,001)	2,385,348
於某個時間點	32,954	2,065	–	–	(31)	34,988
<b>總收入</b>	<b>1,488,112</b>	<b>38,449</b>	<b>645,181</b>	<b>277,626</b>	<b>(29,032)</b>	<b>2,420,336</b>
除未分配企業開支前經營溢利	113,719	5,453	20,960	48,528	–	188,660
未分配之企業開支						(13,762)
<b>經營溢利</b>						<b>174,898</b>
財務收入						3,297
財務成本						(2,503)
分佔一間聯營公司及合營企業業績						467
<b>除所得稅前溢利</b>						<b>176,159</b>
所得稅開支						(32,125)
<b>期內溢利</b>						<b>144,034</b>
<b>其他項目</b>						
折舊(附註12)	12,346	747	6,334	1,755	–	21,182
使用權資產攤銷(附註12)	8,361	–	7,432	4,065	–	19,858
土地使用權攤銷(附註12)	290	–	–	–	–	290
其他無形資產攤銷(附註12)	185	–	240	333	–	758



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

### (a) 截至2019年12月31日止六個月及於2019年12月31日(續)

於2019年12月31日的分部資產及負債以及截至2019年12月31日止六個月的資本開支如下：

	機電工程 千港元	環境 管理服務 千港元	設施服務 千港元	物業及設施 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產	1,809,923	40,880	533,536	284,105	2,668,444
未分配資產					257,798
<b>總資產</b>					<b>2,926,242</b>
分部負債	1,560,601	15,259	245,425	151,535	1,972,820
未分配負債					615,071
<b>總負債</b>					<b>2,587,891</b>
資本開支總額	9,322	974	7,251	2,160	19,707

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

### (b) 截至2018年12月31日止六個月及於2019年6月30日

截至2018年12月31日止六個月的分部業績(經重列)及計入簡明綜合收益表的其他分部項目如下：

	機電工程 千港元	環境 管理服務 千港元	設施服務 千港元	物業及設施 管理服務 千港元	分部間對銷 千港元	總計 千港元
收入—外部，經重列	1,676,109	35,210	565,792	255,442	—	2,532,553
收入—內部，經重列	910	1,547	16,252	—	(18,709)	—
<b>總收入，經重列</b>	<b>1,677,019</b>	<b>36,757</b>	<b>582,044</b>	<b>255,442</b>	<b>(18,709)</b>	<b>2,532,553</b>
<b>確認收入時間</b>						
隨著時間渡過，經重列	1,634,194	34,947	582,044	255,442	(18,670)	2,487,957
於某個時間點	42,825	1,810	—	—	(39)	44,596
<b>總收入，經重列</b>	<b>1,677,019</b>	<b>36,757</b>	<b>582,044</b>	<b>255,442</b>	<b>(18,709)</b>	<b>2,532,553</b>
<b>除未分配企業開支前經營溢利， 經重列</b>	<b>106,246</b>	<b>5,057</b>	<b>23,978</b>	<b>31,012</b>	<b>—</b>	<b>166,293</b>
未分配之企業開支						(2,175)
<b>經營溢利，經重列</b>						<b>164,118</b>
財務收入，經重列						2,640
財務成本，經重列						(201)
分佔一間聯營公司及合營企業業績， 經重列						473
<b>除所得稅前溢利，經重列</b>						<b>167,030</b>
所得稅開支，經重列						(28,124)
<b>期內溢利，經重列</b>						<b>138,906</b>
<b>其他項目</b>						
折舊，經重列(附註12)	12,813	898	8,565	1,754	—	24,030
使用權資產攤銷(附註12)	—	—	—	—	—	—
土地使用權攤銷(附註12)	290	—	—	—	—	290
其他無形資產攤銷，經重列(附註12)	185	—	240	333	—	758

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

### (b) 截至2018年12月31日止六個月及於2019年6月30日(續)

於2019年6月30日的分部資產及負債以及截至2018年12月31日止六個月的資本開支(經重列)如下：

	機電工程 千港元	環境 管理服務 千港元	設施服務 千港元	物業及設施 管理服務 千港元	總計 千港元
分部資產，經重列	1,887,204	46,816	486,357	273,393	2,693,770
未分配資產，經重列					259,115
<b>總資產，經重列</b>					<b>2,952,885</b>
分部負債，經重列	1,677,243	22,292	203,885	191,079	2,094,499
未分配負債，經重列					4,052
<b>總負債，經重列</b>					<b>2,098,551</b>
資本開支總額，經重列	2,374	247	3,183	5,113	10,917

按地域劃分的外部客戶收入乃根據客戶地理位置釐定。

根據客戶所在地區分配的收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
收入		
香港	2,096,107	2,104,339
中國內地	207,086	371,311
澳門	117,143	56,903
<b>總計</b>	<b>2,420,336</b>	<b>2,532,553</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

非流動資產(不包括遞延稅項資產及退休金資產)根據非流動資產所在地區分配如下:

	於2019年 12月31日 千港元	於2019年 6月30日 (經重列) 千港元
非流動資產(不包括遞延稅項資產及退休金資產)		
香港	514,642	463,305
中國內地	29,388	29,789
澳門	29,626	24,680
總計	573,656	517,774

## 7 其他收入/收益淨額

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
租金收入	1,176	1,264
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項	225	87
匯兌虧損淨額	(614)	(906)
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額	635	(8)
雜項	505	584
總計	1,927	1,021



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 8 經營溢利

	附註	截至12月31日止六個月	
		2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
經營溢利經扣除／(計入)下列各項：			
已售存貨成本		21,324	27,727
所用原材料及消耗品		387,113	532,809
分包費用		828,713	853,310
員工成本(包括董事酬金)		834,329	777,850
物業、廠房及設備折舊	12	20,990	23,838
投資物業折舊	12	192	192
使用權資產攤銷	12	19,858	–
土地使用權攤銷	12	290	290
其他無形資產攤銷	12	758	758
土地及樓宇經營租賃租金		5,414	26,275
應收款項減值虧損		2	3,198
貿易應收款項減值虧損撥回		(46)	(627)
存貨(撥備撥回)／撥備		(18)	351

## 9 所得稅開支

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	29,903	25,104
中國內地稅項	167	2,260
澳門稅項	(378)	(2,033)
遞延所得稅開支	2,433	2,793
<b>總計</b>	<b>32,125</b>	<b>28,124</b>

香港利得稅就估計應課稅溢利按稅率16.5%(截至2018年12月31日止六個月：16.5%)計提撥備。中國內地及澳門的溢利稅項就期間估計應課稅溢利按本集團經營所在司法管轄區的適用稅率計算。該等稅率於截至2018年及2019年12月31日止六個月介乎12%至25%。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 10 本公司股東應佔溢利的每股盈利

### (a) 基本

期內每股基本盈利按下列方式計算：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
本公司股東應佔溢利	144,023	138,888
減：可轉換優先股持有人的優先分派	(371)	—
用於計算每股基本盈利的盈利	143,652	138,888
已發行普通股的加權平均數(千股)	450,000	450,000
每股基本盈利(港元)	0.32	0.31

### (b) 攤薄

於截至2019年12月31日止六個月期內，本公司發行可轉換優先股，詳情載於附註2(c)及15，而根據香港會計準則第33號「每股盈利」，有關優先股被視為或然可發行的潛在普通股。由於於2019年12月31日其轉換條件尚未達成，因此，截至2019年12月31日止六個月之每股攤薄收益之計算並不包括其轉換影響。因此，每股攤薄盈利與截至2019年12月31日止六個月之每股基本盈利相等。

截至2018年12月31日止六個月，本公司並無任何潛在具攤薄影響的普通股，故此每股攤薄盈利與截至2018年12月31日止六個月之每股基本盈利相等。

## 11 股息

於2020年2月26日舉行的會議上，董事會議決就截至2019年12月31日止六個月向本公司普通股股東宣派中期股息每股普通股12.8港仙(截至2018年12月31日止六個月：10.1港仙)，即合共5,760萬港元(截至2018年12月31日止六個月：4,545萬港元)。中期股息將以現金派付。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 12 物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、土地使用權及其他無形資產

	物業、 廠房及設備 千港元	投資物業 千港元	使用權資產 千港元	土地使用權 千港元	其他無形資產 千港元
<b>截至2018年12月31日止六個月</b>					
<b>於2018年7月1日的期初賬面淨值</b>					
如過往呈報	412,242	11,620	–	21,230	52,796
收購收購集團	10,494	–	–	–	26,855
經重列	422,736	11,620	–	21,230	79,651
匯兌差額	(206)	–	–	(214)	–
添置，經重列	10,917	–	–	–	–
出售	(33)	–	–	–	–
折舊及攤銷支出，經重列	(23,838)	(192)	–	(290)	(758)
<b>於2018年12月31日的期末賬面淨值，經重列</b>	<b>409,576</b>	<b>11,428</b>	<b>–</b>	<b>20,726</b>	<b>78,893</b>
<b>截至2019年12月31日止六個月</b>					
<b>於2019年7月1日的期初賬面淨值</b>					
如過往呈報	406,957	11,235	–	20,432	78,137
採納香港財務報告準則第16號的影響(附註3)	–	–	78,913	–	–
經重列	406,957	11,235	78,913	20,432	78,137
匯兌差額	(102)	–	–	(82)	–
添置	10,719	–	8,688	–	300
出售	(31)	–	–	–	(420)
折舊及攤銷支出	(20,990)	(192)	(19,858)	(290)	(758)
<b>於2019年12月31日的期末賬面淨值</b>	<b>396,553</b>	<b>11,043</b>	<b>67,743</b>	<b>20,060</b>	<b>77,259</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 13 貿易及其他應收款項

	於2019年 12月31日 千港元	於2019年 6月30日 (經重列) 千港元
貿易應收款項		
第三方	478,296	504,701
關聯公司(附註18(c))	81,280	77,817
	559,576	582,518
減：減值撥備		
第三方	(7,286)	(7,389)
	552,290	575,129
應收保留金		
第三方	134,310	139,080
關聯公司(附註18(c))	203,134	205,697
	337,444	344,777
其他應收款項及預付款		
第三方	135,382	106,415
關聯公司(附註18(c))	17,027	24,774
	152,409	131,189
應計合約收入	394,845	478,597
<b>總計</b>	<b>1,436,988</b>	<b>1,529,692</b>

一般而言，概不會就建材貿易授予零售客戶信貸期，亦不會就物業及設施管理服務向客戶授予信貸期。本集團一般授予其他客戶30至60日信貸期。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 13 貿易及其他應收款項(續)

本集團根據發票到期日呈列的貿易應收款項(包括屬貿易性質的應收關聯方款項)(扣除減值撥備)賬齡分析如下：

	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日 (經重列)
	千港元	千港元
即期至90日	492,740	529,771
91至180日	44,539	34,264
180日以上	15,011	11,094
總計	552,290	575,129

## 14 現金及銀行結餘

	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日 (經重列)
	千港元	千港元
原到期日為三個月以內的定期存款	158,537	214,768
其他銀行及手頭現金	344,138	347,437
總計	502,675	562,205

## 15 股本

本公司的法定及已發行股份數目如下：

	於2019年12月31日		於2019年6月30日	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股	900,000,000	90,000	1,000,000,000	100,000
每股面值0.10港元的可轉換優先股(附註i)	100,000,000	10,000	-	-
	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股款：				
每股面值0.10港元的普通股	450,000,000	45,000	450,000,000	45,000
每股面值0.10港元的可轉換優先股(附註i)	43,676,379	4,368	-	-
	493,676,379	49,368	450,000,000	45,000
發行價：				
以每股3.2260港元發行的可轉換優先股(附註i)	43,676,379	140,900	-	-



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 15 股本(續)

附註

(i) 於2019年12月16日(「發行日期」)，本公司按每股發行價3.2260港元(「發行價」)向FMC發行及配發合共43,676,379股每股面值0.1港元的無投票權可贖回可轉換優先股(入賬列作繳足)。可轉換優先股的主要條款如下：

- 每股可轉換優先股將賦予持有人權利在發行日期後的十年內進行轉換，惟前提是任何轉換均不得導致本公司不遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則之任何公眾持股量要求。
- 每股可轉換優先股可轉換成乘以轉換率得出之普通股數目。轉換率乃通過將可轉換優先股之發行價除以轉換價釐定。
- 轉換價為發行價，可視乎是否發生若干指定事件而有所調整。
- 每股可轉換優先股須賦予持有人自發行日期起按發行價每年6.0%的比率收取優先分派之權利，須按年支付。每份優先分派均屬累計性質。董事會可以全權酌情決定選擇推遲或不支付優先分派。任何未支付之優先分派均不產生利息。若董事會選擇推遲或不支付優先分派，則本公司不得(a)支付有關普通股之股息、分派或其他任何付款，或(b)贖回、註銷、購回或以任何代價收購任何普通股，除非同時向可轉換優先股持有人支付計劃在同一財政年度日子內就有關股息、優先分派或其他付款而支付之任何遞延或未付優先分派，或在此期間進行贖回、註銷、回購或收購，則另作別論。
- 可轉換優先股持有人無權出席本公司任何股東大會或投票(除非屬將本公司清盤之股東大會或擬議中且若通過將改變或廢除此類持有人的權利或特權之決議案，則另作別論)。
- 可轉換優先股持有人在公司遭清算、清盤或解散時可用於分配資產之本公司資產及資金方面將優先於本公司普通股持有人。
- 本公司可在發行日期起計十年後隨時全權酌情至少提前十天經書面通知可轉換優先股持有人，按等於發行價之贖回價格贖回全部或部分當時未償還之可轉換優先股，連同所有累計至指定贖回日期之未償還優先分派。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 16 貿易及其他應付款項

	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日 (經重列)
	千港元	千港元
貿易應付款項		
第三方	251,295	223,997
關聯公司(附註18(c))	1,299	334
	<b>252,594</b>	224,331
其他應付賬款		
第三方	108,769	121,796
關聯公司(附註18(c))	43,395	27,729
	<b>152,164</b>	149,525
應付票據		
第三方	-	12,025
應付保留金		
第三方	219,974	231,157
應計開支	239,604	240,186
承包成本撥備	782,874	861,378
<b>總計</b>	<b>1,647,210</b>	1,718,602

本集團根據發票日期呈列的貿易應付款項(包括屬貿易性質的應付關聯方款項)賬齡分析如下：

	於2019年 12月31日	於2019年 6月30日 (經重列)
	千港元	千港元
1至90日	218,798	217,574
91至180日	13,005	4,835
180日以上	20,791	1,922
<b>總計</b>	<b>252,594</b>	224,331

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 17 簡明綜合現金流量表附註

### (a) 經營溢利與經營所得現金的對賬：

		截至12月31日止六個月	
		2019年	2018年
		千港元	(經重列) 千港元
	附註		
除所得稅前溢利		176,159	167,030
財務收入		(3,297)	(2,640)
財務成本		2,503	201
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	7	(635)	8
存貨(撥備撥回)/撥備	8	(18)	351
應收款項減值虧損	8	2	3,198
貿易應收款項減值虧損撥回	8	(46)	(627)
物業、廠房及設備折舊	12	20,990	23,838
投資物業折舊	12	192	192
使用權資產攤銷	12	19,858	–
土地使用權攤銷	12	290	290
其他無形資產攤銷	12	758	758
分佔一間聯營公司及合營企業業績		(467)	(473)
界定福利計劃的退休金(收入)/成本		(6)	204
長期服務金負債			
於簡明綜合收益表確認的開支		2,185	3,579
已付福利		(1,625)	(1,077)
未變現匯兌差額		517	(2,486)
<b>營運資金變動前經營現金流量</b>		<b>217,360</b>	<b>192,346</b>
營運資金變動：			
存貨		(12,608)	(10,707)
合約資產及負債		(127,495)	132,606
貿易及其他應收款項		85,607	63,723
貿易及其他應付款項		(104,180)	(129,778)
退休金資產		–	(31)
<b>經營所得現金</b>		<b>58,684</b>	<b>248,159</b>

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 17 簡明綜合現金流量表附註(續)

### (b) 收購一項業務的現金代價

於2019年12月16日，本集團以總代價7.434億港元收購收購集團，據此，初步代價7.049億港元乃由本公司透過(i)以現金支付5.640億港元及(ii)本公司藉發行及配發無投票權可贖回可轉換優先股結付非現金代價1.409億港元支付。最終現金代價3,850萬港元已於2020年2月13日支付。有關交易的詳情載於簡明中期綜合財務報表附註2(c)。

### (c) 匯兌差額

期間現金及現金等價物的匯兌差額主要源自按期末匯率重新計量本集團以外幣計值的現金及銀行結餘。

### (d) 非現金交易

於2019年12月16日，本公司發行1.409億港元的可轉換優先股，作為其收購收購集團的部分代價。交易詳情載於簡明中期綜合財務報表附註2(c)。

## 18 關聯方交易

除簡明綜合中期財務資料其他部分披露者外，截至2018年及2019年12月31日止六個月，本集團曾與關聯方進行以下交易，且本公司董事認為該等交易乃於一般業務過程中進行。

### (a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：

名稱	關係
豐盛創建管理有限公司	附註 i
Beamland Limited	附註 i
DMI Development Limited	附註 i
Fast Solution Ltd	附註 i
大眾安全警衛(香港)有限公司	附註 i
Great City Developments Limited	附註 i
香島園藝有限公司	附註 i
新域保險顧問有限公司	附註 i
新域風險服務集團有限公司	附註 i
Perfect Modern Limited	附註 i
Power Estate Investments Limited	附註 i
信澤投資有限公司	附註 i
達洋有限公司	附註 i
上海新尚賢坊房地產發展有限公司	附註 i
上海豐昌物業管理有限公司	附註 i

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 18 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
佰耀有限公司	附註 ii
康瑋有限公司	附註 ii
星光大道管理有限公司	附註 ii
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	附註 ii
耀聯工程有限公司	附註 ii
Bright Moon Company, Limited	附註 ii
匯秀企業有限公司	附註 ii
Build King Construction Ltd	附註 ii
Calpella Limited	附註 ii
晉衡有限公司	附註 ii
CHI Studio Company Limited	附註 ii
周大福企業有限公司	附註 ii
周大福珠寶鐘錶(澳門)有限公司	附註 ii
周大福珠寶金行有限公司	附註 ii
創庫系統有限公司	附註 ii
Cititop Limited	附註 ii
城巴有限公司	附註 ii
置日有限公司	附註 ii
Diamond International Limited	附註 ii
愉景新城商業服務有限公司	附註 ii
Donut Cafe Company Limited	附註 ii
Donut Village Company Limited	附註 ii
潤誼有限公司	附註 ii
永煜有限公司	附註 ii
Ever Right Limited	附註 ii
彩霸發展有限公司	附註 ii
GH Hotel Company Limited	附註 ii
GHK Hospital Limited	附註 ii
勝霸有限公司	附註 ii
港益投資有限公司	附註 ii
Great TST Limited	附註 ii
Head Step Ltd T/A Pentahotel HK Kowloon	附註 ii
協興建業有限公司	附註 ii
協興建築有限公司	附註 ii
協興工程有限公司	附註 ii
協興聯營公司	附註 ii
協盛建造有限公司	附註 ii
協盛建築有限公司	附註 ii
香港會議展覽中心(管理)有限公司	附註 ii



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 18 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
Hong Kong Golf & Tennis Academy Management Co., Ltd.	附註 ii
香島發展有限公司	附註 ii
香港多元智能教育有限公司	附註 ii
香港凱悅酒店	附註 ii
駿逸有限公司	附註 ii
K11 Art Mall Properties Company Limited	附註 ii
K11 Artus Limited	附註 ii
K11 Concepts Limited	附註 ii
K11 IP Licence & Creation Company Limited	附註 ii
K11 Property Management Company Limited	附註 ii
K11 Retail & Corporate Sales Company Limited	附註 ii
K11 Select Ltd	附註 ii
Kai Tak Sports Park Ltd	附註 ii
豐協發展有限公司	附註 ii
華城服務有限公司	附註 ii
僑樂物業服務(中國)有限公司	附註 ii
朗捷發展有限公司	附註 ii
Loyalton Limited	附註 ii
運金發展有限公司	附註 ii
銘才發展有限公司	附註 ii
Maronne Limited	附註 ii
Marriott Properties (International) Limited	附註 ii
Nature Discovery Park Limited	附註 ii
南鈞有限公司	附註 ii
New Town Project Management Ltd	附註 ii
新世界中國建築有限公司	附註 ii
新世界中國地產有限公司	附註 ii
新世界建築有限公司	附註 ii
新世界百貨有限公司	附註 ii
新世界發展(中國)有限公司	附註 ii
新世界發展有限公司	附註 ii
新世界設施管理有限公司	附註 ii
新世界第一巴士服務有限公司	附註 ii
新世界海景酒店有限公司	附註 ii
新世界酒店管理有限公司	附註 ii
新世界項目策劃管理諮詢(中國)有限公司	附註 ii
新世界物業管理有限公司	附註 ii
新世界策略投資有限公司	附註 ii

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 18 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
新世界信息科技有限公司	附註 ii
New World Tower Company Ltd	附註 ii
新發展策劃管理有限公司	附註 ii
新創建集團有限公司	附註 ii
百達商場置業有限公司	附註 ii
寶利城有限公司	附註 ii
Pridemax Ltd	附註 ii
香港萬麗海景酒店	附註 ii
Rosewood Hotels (HK) Limited	附註 ii
Seaworthy Investment Limited	附註 ii
天傳有限公司	附註 ii
Space Enterprises Limited	附註 ii
成亮有限公司	附註 ii
達利發展投資有限公司	附註 ii
The Dynasty Club Ltd	附註 ii
穩興控股有限公司	附註 ii
富城停車場管理有限公司	附註 ii
惠保(香港)有限公司	附註 ii
惠保建築有限公司	附註 ii
富宗有限公司	附註 ii
惠城投資有限公司	附註 ii
上海三聯物業發展有限公司	附註 ii
北京新世界物業管理有限公司	附註 ii
北京崇文•新世界房地產發展有限公司	附註 ii
北京祥和物業管理有限公司	附註 ii
大連僑樂物業服務有限公司	附註 ii
天津新世界環渤海房地產開發有限公司	附註 ii
天津新世界百貨有限公司	附註 ii
寧波公泰置業有限公司	附註 ii
寧波新立房地產開發有限公司	附註 ii
廊坊新世界房地產開發有限公司	附註 ii
廣州市新御運營管理有限公司	附註 ii
廣州新世界地產策劃有限公司	附註 ii
新世界(中國)地產投資有限公司	附註 ii
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	附註 ii
新世界協中建築有限公司	附註 ii
新世界嘉業(武漢)有限公司	附註 ii
新世界發展(武漢)有限公司	附註 ii

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 18 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
深圳天得房地產開發有限公司	附註 ii
清遠新世界旅遊發展有限公司	附註 ii
鄭州新世界百貨有限公司	附註 ii

附註：

- (i) 該等公司由最終控股股東共同控制。
- (ii) 該等關聯公司包括主要管理人員為最終控股股東家族成員的公司。

## (b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
合約收入(附註 i)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	925	4,349
其他關聯公司(附註 ii)	604,225	793,934
<b>總計</b>	<b>605,150</b>	<b>798,283</b>
設施服務收入(附註 i)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	91	868
其他關聯公司(附註 ii)	84,327	67,076
<b>總計</b>	<b>84,418</b>	<b>67,944</b>
物業管理服務費及樓宇經理酬金(附註 iii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	435	414
其他關聯公司(附註 ii)	8,145	7,266
<b>總計</b>	<b>8,580</b>	<b>7,680</b>
收取自由最終控股股東共同控制的關聯公司的處理費收入(附註 iv)	20	22
支付予由最終控股股東共同控制的關聯公司的保險經紀服務開支(附註 v)	14,383	17,341

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 18 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的交易 (續)

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2019 年 千港元	2018 年 (經重列) 千港元
租金開支／使用權資產的添置 (附註 vi)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	55	13,838
其他關聯公司 (附註 ii)	3,187	890
<b>總計</b>	<b>3,242</b>	<b>14,728</b>
支付予由最終控股股東共同控制的關聯公司的管理費開支 (附註 vii)	–	4,750
支付予關聯公司的委任費 (附註 viii)	1,233	1,231
雜項服務費 (附註 ix)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	1,490	470
其他關聯公司 (附註 ii)	103	77
<b>總計</b>	<b>1,593</b>	<b>547</b>

附註：

- (i) 提供合約工程所得收入及設施服務收入主要根據相關合約條款收取。
- (ii) 該等關聯公司為主要管理人員為最終控股股東 (杜惠愷先生) 家族成員的公司。
- (iii) 物業管理服務費及樓宇經理酬金乃根據管理合約按照物業總開支的若干百分比收取。
- (iv) 處理費收入乃按訂約方相互協定的比率收取。
- (v) 保險經紀服務開支主要根據相關保單條款收取。
- (vi) 租金開支／使用權資產的添置主要根據相關租賃協議之條款計算。
- (vii) 管理費開支乃按訂約方相互協定的價格及條款收取。
- (viii) 委任費乃按訂約方相互協定的價格及條款收取。
- (ix) 雜項服務費按訂約方共同協定的固定金額收取。
- (x) 上述與關聯方的交易以共同協定的條款及條件為基準。
- (xi) 於 2019 年 12 月 31 日，本集團有銀行融資 1.25 億港元 (2019 年 6 月 30 日：1.37 億港元 (經重列)) 由一間關聯公司擔保。

# 簡明綜合中期財務報表附註

## 18 關聯方交易 (續) (c) 與關聯方的結餘

	於2019年 12月31日 千港元	於2019年 6月30日 (經重列) 千港元
貿易應收款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	16	451
其他關聯公司(附註i)	81,264	77,366
<b>總計</b>	<b>81,280</b>	<b>77,817</b>
應收關聯公司的保留金(附註i)	203,134	205,697
其他應收款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	57	12,178
其他關聯公司(附註i)	16,970	12,596
<b>總計</b>	<b>17,027</b>	<b>24,774</b>
應收關聯公司的合約資產(附註i)	155,044	77,502
應付由最終控股股東共同控制的關聯公司的貿易應付款項	1,299	334
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	40,294	24,326
其他關聯公司(附註i)	3,101	3,403
<b>總計</b>	<b>43,395</b>	<b>27,729</b>
應付關聯公司的合約負債(附註i)	22,917	51,402

附註：

- (i) 該等關聯公司為主要管理人員為最終控股股東(杜惠愷先生)家族成員的公司。



# 簡明綜合中期財務報表附註

## 18 關聯方交易 (續)

### (d) 主要管理人員薪酬

主要管理人員包括本集團董事及高級管理人員。就僱員服務已付或應付主要管理人員的薪酬如下：

	截至12月31日止六個月	
	2019年 千港元	2018年 (經重列) 千港元
袍金	764	734
薪金及其他酬金	21,358	25,313
界定供款計劃供款	917	1,161
總計	23,039	27,208

## 19 資本承擔

	於2019年 12月31日 千港元	於2019年 6月30日 (經重列) 千港元
已訂約但未撥備	12,797	2,987

# 中期股息

截至2019年12月31日止六個月，董事會議決向本公司普通股股東派發中期股息每股普通股12.8港仙(截至2018年12月31日止六個月：10.1港仙)。中期股息將以現金派付予於2020年3月13日(星期五)營業時間結束時名列本公司普通股股東名冊的股東。預期股息單將於2020年3月20日(星期五)或前後寄予股東。

## 暫停辦理普通股股東登記手續

為釐定股東獲享中期股息的權利，本公司將暫停辦理普通股股東登記手續。有關暫停辦理登記手續的詳情如下：

除息日期	2020年3月10日
提交過戶文件辦理登記手續的最後時限	2020年3月11日下午4時30分
暫停辦理普通股股東登記手續	2020年3月12日及13日
記錄日期	2020年3月13日
中期股息派付日期	2020年3月20日或前後

於上述暫停辦理登記手續期間，本公司將不會辦理任何普通股過戶登記手續。為合符資格獲享中期股息，所有填妥的過戶表格連同相關股票須不遲於上述指定最後時限交回本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記。

# 其他資料

## 審閱中期業績

本公司審核委員會由董事會成立，旨在(其中包括)審閱及監督本集團財務申報程序及內部監控，目前由本公司四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至2019年12月31日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，並與本公司管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。

本集團於截至2019年12月31日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已由本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

## 企業管治守則

本公司致力維持高水平企業管治，以保障股東權益及提升本集團企業價值。於截至2019年12月31日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內企業管治守則所載全部守則條文。

## 董事買賣本公司證券

本公司已採用證券交易守則作為其董事買賣本公司證券的守則，其條文的嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事確認，彼等於截至2019年12月31日止六個月一直遵守本公司所採用證券交易守則所載規定標準。

## 更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條修訂，自刊發2018-2019年報以來，董事資料變動如下：

- 鄭家純博士獲委任為香港上市公司大唐西市絲路投資控股有限公司的非執行董事，自2019年8月28日起生效。鄭博士退任澳門博彩控股有限公司的非執行董事，自2019年6月11日該公司舉行股東週年大會結束後生效。
- 潘樂祺先生於2019年9月獲澳門政府頒發專業功績勳章。自2019年10月起，潘先生在香港機電工程商聯會有限公司的職位由主席轉任為會長。
- 杜家駒先生被委任為香港上市公司東亞銀行有限公司的獨立非執行董事，自2019年11月1日起生效。彼於2019年9月停止擔任入境事務審裁處的審裁員。
- 鄭志強先生自2019年8月27日舉行的東英金融有限公司股東週年大會結束後退任該公司的獨立非執行董事。

# 其他資料

- 李均雄先生擔任朗詩綠色地產有限公司的獨立非執行董事，該公司之名稱由朗詩綠色集團有限公司變更至現有名稱，自2019年10月8日生效。彼亦為寶新金融集團有限公司的獨立非執行董事，該公司之名稱由中國金洋集團有限公司變更至現有名稱，自2019年5月2日生效。

除上述者外，概無有關本公司各董事的資料變動須根據上市規則第13.51(2)條予以披露。

## 董事及主要行政人員於證券的權益

於2019年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有已記入根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內或已根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於相聯法團 — 豐盛創建控股有限公司(「豐盛創建控股」)的普通股的好倉

姓名	身份／權益性質	股份數目	股權百分比 <sup>(6)</sup>
鄭家純博士	實益權益	90,000,000 <sup>(1)</sup>	18%
林煒瀚先生	受控法團權益	10,000,000 <sup>(2)</sup>	2%
杜家駒先生	受控法團權益	45,000,000 <sup>(3)</sup>	9%
李國邦先生	受控法團權益	5,000,000 <sup>(4)</sup>	1%
黃國堅先生	受控法團權益	35,000,000 <sup>(5)</sup>	7%

附註：

1. 股份由周大福代理人有限公司(「周大福代理人」)為鄭家純博士持有。
2. 股份由Equal Merit Holdings Limited(「Equal Merit」)持有，而該公司全部已發行股本由林煒瀚先生全權及實益擁有。
3. 股份由Master Empire Group Limited(「Master Empire」)及富高勝企業有限公司(「富高勝企業」)分別持有25,000,000股及20,000,000股，而該等公司全部已發行股本均由杜家駒先生全權及實益擁有。
4. 股份由Lagoon Treasure Limited(「Lagoon Treasure」)持有，而該公司全部已發行股本由李國邦先生全權及實益擁有。
5. 股份由Frontier Star Limited(「Frontier Star」)持有，而該公司全部已發行股本由黃國堅先生全權及實益擁有。
6. 股權百分比乃根據於2019年12月31日的500,000,000股豐盛創建控股已發行股份計算。

除上文披露者外，於2019年12月31日，本公司董事及主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

# 其他資料

## 主要股東於證券的權益

於2019年12月31日，有關人士於本公司股份及相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊內的權益及淡倉如下：

## 於本公司普通股及相關股份的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	已發行 普通股數目	相關股份數目 <sup>(6)</sup>	擁有權益的 普通股總數	股權概約 百分比 <sup>(7)</sup>
豐盛創建控股 <sup>(1及4)</sup>	實益權益及受控法團權益 <sup>(5)</sup>	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
Sino Spring Global Limited (「Sino Spring」) <sup>(1及2)</sup>	受控法團權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
杜惠愷先生(「杜先生」) <sup>(1及2)</sup>	受控法團權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
杜鄭秀霞女士(「杜女士」) <sup>(3)</sup>	配偶權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
豐盛創建管理有限公司 (「豐盛創建管理」) <sup>(4及6)</sup>	實益權益	–	43,676,379	43,676,379	9.71%

附註：

1. 豐盛創建控股由Sino Spring、鄭家純博士(透過周大福代理人)、Frontier Star、Master Empire、富高勝企業、Equal Merit及Lagoon Treasure分別實益擁有63%、18%、7%、5%、4%、2%及1%權益。根據證券及期貨條例第XV部，Sino Spring被視為於豐盛創建控股擁有權益的全部股份中擁有權益。
2. Sino Spring為由杜先生全資擁有的投資控股公司。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被視為於Sino Spring擁有權益的全部股份中擁有權益。
3. 杜女士為杜先生的配偶，故根據證券及期貨條例第XV部被當作於杜先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
4. 豐盛創建管理由豐盛創建控股全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，豐盛創建控股被視為於豐盛創建管理擁有權益的全部股份中擁有權益。
5. 豐盛創建控股擁有權益的381,176,379股普通股包括豐盛創建控股實益擁有的337,500,000股已發行普通股及下文附註6所述可轉換優先股項下將予發行並由豐盛創建管理實益擁有的43,676,379股普通股(豐盛創建控股被視為於當中擁有權益(參閱上文附註4))。
6. 本公司於2019年12月16日向豐盛創建管理發行合共43,676,379股無投票權可贖回可轉換優先股(「可轉換優先股」)。每股可轉換優先股所附轉換權獲行使後，每股可轉換優先股可於其發行日期起十年內轉換為本公司一股普通股(可於發生諸如本公司股本中股份的合併、拆細或重新分類、利潤或儲備被撥作資本(於各情況下如不同樣適用於可轉換優先股持有人)等若干特定事件時予以調整)。
7. 股權概約百分比乃根據本公司於2019年12月31日的450,000,000股已發行附投票權股份計算。於悉數轉換可轉換優先股後，假設本公司並無進一步發行附投票權股份，則本公司已發行附投票權股份總數將為493,676,379股，而(i)豐盛創建控股、Sino Spring、杜先生及杜女士；及(ii)豐盛創建管理將分別持有經攤薄股權概約百分比的77.21%及8.85%。務請注意，上述百分比僅供參考。倘緊隨轉換後本公司普通股的公眾持股量將低於上市規則所規定的最低百分比，則可轉換優先股的條款不允許進行轉換。



# 其他資料

除上文披露者外，於2019年12月31日，概無其他於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉的人士已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊內。

## 上市規則第13.21條項下持續披露規定

於2019年10月18日，FSE Property Management Group Limited（「FPMGL」）（作為借款人）以及豐盛機電工程集團有限公司（「豐盛機電工程」）及FSE Facility Services Group Limited（「FFSGL」）（作為擔保人）（全部均為本公司的全資附屬公司）與一間銀行訂立兩年期貸款融資協議（「融資協議」）。融資協議為一項收購（詳情載於「管理層討論及分析」第16至17頁「主要交易」各段）提供高達6億港元或相當於收購所涉及總代價80%（以較低者為準）的資金。融資協議項下貸款按香港銀行同業拆息年利率加0.7%計息，並須於提取日期起計滿兩年當日償還。

根據融資協議，FPMGL、豐盛機電工程及FFSGL（統稱「義務人」）承諾促使本公司控股股東杜惠愷先生及本公司董事杜家駒先生持有各義務人不少於51%的直接或間接股權，違反上述規定將構成融資協議項下的違約事件。一旦發生違約事件，根據融資協議墊付的一切款項（包括所有應計利息）將即時到期並須予償還，且不得要求銀行根據融資協議進一步提供任何墊款。

於2019年10月18日已根據上市規則第13.18條刊發有關訂立融資協議的公告。截至2019年12月31日，融資協議項下尚有5.639億港元的銀行貸款本金仍未償還。

除上文披露者外，於2019年12月31日，本公司並無其他須根據上市規則第13.21條披露的責任。

## 購股權計劃

本公司於2015年11月20日採用購股權計劃（「該計劃」）。自採用該計劃以來，概無根據該計劃授出任何購股權。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2019年12月31日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

# 公司資料

## 董事會

### 非執行董事

鄭家純博士 *GBM, GBS* (主席)

黃國堅先生

### 執行董事

林焯瀚先生 (副主席)

潘樂祺先生 (首席執行官)

杜家駒先生 *JP*

李國邦先生

孫強華先生

黃樹雄先生

### 獨立非執行董事

鄭志強先生

許照中先生 *JP*

李均雄先生

唐玉麟博士

### 替任董事

鄭振輝博士 (黃樹雄先生之替任董事)

### 審核委員會

鄭志強先生 (主席)

許照中先生 *JP*

李均雄先生

唐玉麟博士

### 薪酬委員會

許照中先生 *JP* (主席)

李均雄先生

唐玉麟博士

林焯瀚先生

潘樂祺先生

### 提名委員會

李均雄先生 (主席)

許照中先生 *JP*

唐玉麟博士

潘樂祺先生

杜家駒先生 *JP*

### 公司秘書

陳祖偉先生

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師及註冊公眾利益實體核數師

香港

中環太子大廈22樓

### 主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司

法國巴黎銀行香港分行

Crédit Agricole Corporate and Investment Bank 香港分行

富邦銀行(香港)有限公司

恒生銀行有限公司

香港上海滙豐銀行有限公司

JPMorgan Chase Bank NA, Singapore

南洋商業銀行有限公司

渣打銀行(香港)有限公司

### 註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 總辦事處及主要營業地點

香港九龍

九龍灣宏開道8號

其士商業中心8樓

801-810室

### 主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

### 股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心

54樓

### 股份代號

331

### 投資者關係

縱橫財經公關顧問有限公司

香港夏慤道18號

海富中心一期2401-02室

### 網址

[www.fseservices.com.hk](http://www.fseservices.com.hk)