



# 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

年報

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、環境服務、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
大事紀要及榮譽	4
主席報告書	8
董事會及高級管理層	11
企業管治報告	18
管理層討論及分析	31
董事會報告	51
獨立核數師報告	75
綜合收益表	79
綜合全面收益表	80
綜合財務狀況表	81
綜合權益變動表	83
綜合現金流量表	84
綜合財務報表附註	85
五年財務概要	178
公司資料	180



# 財務摘要

	2020年 百萬港元	2019年 (經重列) <sup>①</sup> 百萬港元	變動百分比
收入	4,882.1	5,422.7	-10.0%
毛利	760.4	769.5	-1.2%
本公司股東應佔溢利	309.6	307.4	+0.7%
每股基本盈利	0.68 港元	0.68 港元	-

董事會建議就截至2020年6月30日止年度宣派末期股息予本公司的普通股股東每股普通股14.4港仙(2019年：11.9港仙)<sup>②</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。重列詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

附註(ii) 連同於2020年3月派付的中期股息每股普通股12.8港仙(2019年：10.1港仙)，本公司就截至2020年6月30日止年度向其普通股股東作出的普通股股息分派總額將為每股27.2港仙(2019年：22.0港仙)，較去年增加23.6%，相當於派息比率45.7%(2019年：40.0%)，基於普通股股東應佔本集團截至2020年6月30日止年度的經調整溢利2.677億港元(即從本公司股東應佔本集團溢利3.096億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(即綜合財務報表附註2.1(iv)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2020年6月30日止年度可轉換優先股持有人應佔之優先分派460萬港元後之餘數)計算(截至2019年6月30日止年度：40.0%，基於過往本集團截至2019年6月30日止年度的綜合財務報表所呈報本公司股東應佔本集團截至2019年6月30日止年度的溢利2.475億港元(即不包括物業及設施管理服務業務於截至2019年6月30日止年度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5,990萬港元)計算)。

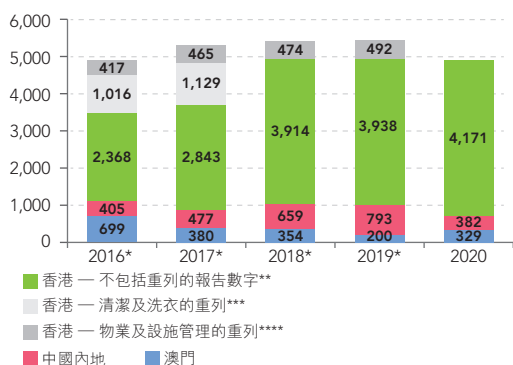


# 財務摘要

## 豐盛服務集團 — 綜合

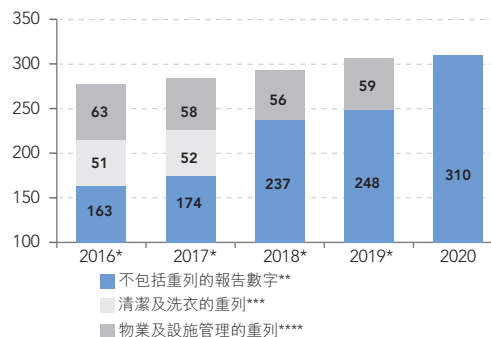
### 按地區劃分之收入

截至6月30日止年度  
百萬港元



### 本公司股東應佔溢利

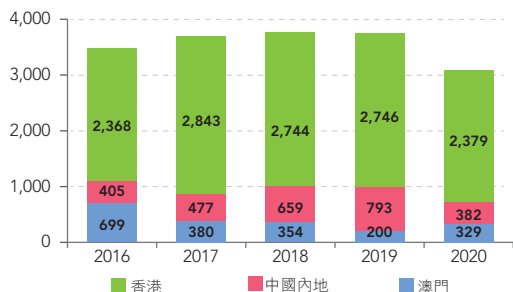
截至6月30日止年度  
百萬港元



## 機電工程及環境服務分部

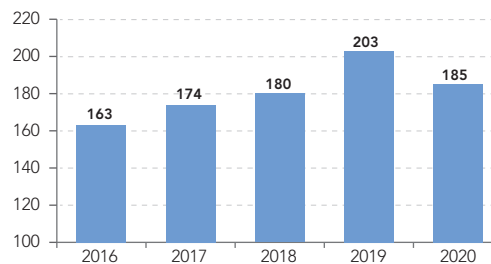
### 按地區劃分之收入

截至6月30日止年度  
百萬港元



### 年內溢利

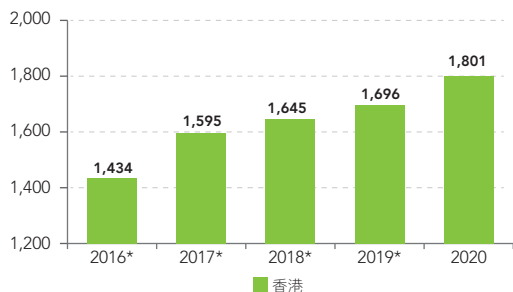
截至6月30日止年度  
百萬港元



## 綜合物業及設施服務分部

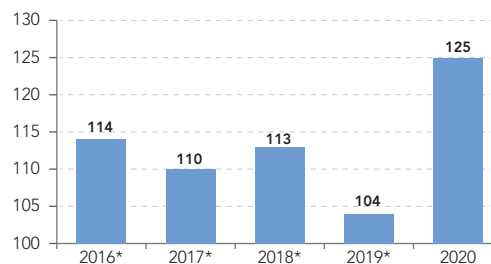
### 按地區劃分之收入

截至6月30日止年度  
百萬港元



### 年內溢利

截至6月30日止年度  
百萬港元



\* 就本集團應用共同控制業務合併的合併會計處理後重列  
 \*\* 各個年度所公布年度業績的報告數字，不包括因業務收購而導致的後續重列  
 \*\*\* 因於2018年4月收購清潔及洗衣服務業務而導致的重列金額  
 \*\*\*\* 因於2019年12月收購物業及設施管理服務業務而導致的重列金額

# 大事紀要及榮譽

## 2019年7月

- ▶ 豐盛服務集團有限公司(「本公司」)連續第四年獲香港股票分析師協會頒發「2019年上市公司年度大獎」，對本公司年內致力維持高透明度及展示可持續業務表現作出肯定。



- ▶ 本公司連同其義工隊獲得社會福利署頒發的「義務工作嘉許狀(團體) — 金狀」及「義務工作嘉許狀(小組) — 金狀」，以表彰本公司於2019年為社會貢獻超過1,000小時的義工服務。

## 2019年9月

- ▶ 2項由富城管理的物業—采頤花園及泓都—在國際設施管理協會舉辦的「IFMA亞太地區卓越獎2019」的頒獎典禮上獲得共4個獎項。其中，采頤花園在亞太地區設施管理業務類別中獲得最高級別獎項—「優勝者」。



# 大事紀要及榮譽

## 2019年10月

- ▶ 23項富城旗下的物業獲香港設施管理學會頒發「卓越設施管理獎」，以表彰其提供的卓越設施管理服務，包括技術進步、綠色倡議、減碳、無障礙通道及嚴格的職業健康及安全標準。



## 2019年11月

- ▶ 定安工程有限公司(「定安工程」)榮獲機電工程署舉辦的「2019年表現優異註冊電業承辦商比賽」的「金獎」。



## 2019年12月

- ▶ 本公司連同其附屬公司於「第十屆香港傑出企業公民獎頒獎典禮」中榮獲義工隊及企業組別的獎項，以表揚其在履行及推廣企業社會責任方面的傑出成就。





# 大事紀要及榮譽

## 2019年12月

- ▶ 豐盛機電工程集團有限公司(「豐盛機電工程」)參與由香港特別行政區政府發展局及多個組織合辦的「2019建造創新博覽會(「創博會」)」，旨在提高建造生產力及發展「建造業2.0」。豐盛機電工程榮獲「2019年最佳參展商優異獎」。



## 2020年1月

- ▶ 惠康於職業安全健康局舉辦的「第七屆最佳職安健物業管理大獎」頒獎典禮上獲頒發「最佳職安健物業管理承辦商—御龍山」的「金獎」。



- ▶ 由富城管理的沙田第一城於職業安全健康局舉辦的「第七屆最佳職安健物業管理大獎」頒獎典禮上獲頒「銀獎」，以表揚其有效實施安全管理系統及在職業安全及健康方面的卓越成就。

# 大事紀要及榮譽

## 2020年3月

- ▶ 定安工程榮獲勞工處及15個機構舉辦之「建造業安全獎勵計劃2019/2020」頒發「樓宇建造地盤一級承判商」的「優異獎」，以表揚其位於粉嶺皇后山1號地盤第3期及第6期部分的獲資助出售房屋發展項目的良好職業安全及健康方面的優異表現。



- ▶ 僑樂獲香港管理專業協會頒發「香港可持續發展獎」。

## 2020年4月

- ▶ 新中國洗衣獲香港生產力促進局頒發「2020開心工作間標誌」，以表揚其在建立愉快工作環境方面的貢獻。



- ▶ 豐盛機電工程榮獲僱員再培訓局認可及升格為「Super MD(「人才發展」)」，以表彰其在人才培訓及發展方面的模範及持續成就。



# 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」)欣然呈報本公司截至2020年6月30日止年度(「2020財政年度」或「本年度」)的年度業績。

## 市場回顧

自2020年1月起，新型冠狀病毒(COVID-19)(「新冠病毒」)疫情爆發，對全球經濟造成前所未有的嚴重影響。面對全球政治及經濟環境的不明朗因素增加，包括疫情再次肆虐、中美緊張局勢升級、英國強硬脫歐、中國經濟增長前景、全球量化寬鬆及超低利率環境，2020年餘下期間無疑將會是艱難時期。由於疫情已打擊全球經濟活動，香港企業的市場氣氛及整體經營環境容易受到放緩影響。因為本年度香港發生社會動盪及爆發疫情的原故，我們的洗衣服務業務受到旅客人數急劇下降及酒店房間入住率異常低的打擊。此外，我們的部分機電工程項目亦因地盤工程暫停、零件及材料延遲交付以及立法會就新公共工程延遲撥款批准而受阻。儘管如此，管理層已採取多項即時措施應對此情況，包括積極檢討項目執行及持續成本管理，我們相信此舉有助本集團渡過危機。此外，我們於2019年12月16日成功達致完成收購富城及僑樂(「豐盛創建物業及設施管理服務集團」)的另一個里程碑，使本集團得以在目前疫情的環境下按計劃擴大其業務規模、多元化其收入來源及提高其盈利能力。憑藉上述努力，本集團於2020財政年度的股東應佔溢利達3.096億港元，包括本年度收購豐盛創建物業及設施管理集團所貢獻的8,100萬港元(相當於本集團於2020財政年度溢利的26.2%或每股盈利的0.18港元)，足以證明其具備彈性及能力實現可持續業務增長，同時於年末維持淨現金狀況。董事會建議向其普通股股東派發本年度末期股息每股普通股14.4港仙。連同截至2019年12月31日止六個月的中期股息每股普通股12.8港仙，本年度派付的股息總額為每股普通股27.2港仙，較去年增加23.6%，相當於派息比率45.7%。

## 機電工程及環境服務

### 香港

儘管預期樓宇及建築活動於2020年因疫情的持續影響及當前的政治不確定性而受到影響，可能導致公共工程的審批延遲及私人建築投資的市場情緒下降，我們對建築及機電工程行業保持樂觀態度。有賴香港政府致力增加基礎設施投資並保持穩定的土地供應，根據建造業議會的中期工程開支估計，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230億港元及250億港元。本集團機電工程業務目前乃香港市場兩名主要參與者之一，因此已準備就緒承接各個大型基建及樓宇項目。當中值得注意的是，我們其中主要投標項目(即啟德發展項目增添區域供冷系統以及前啟德跑道及黃竹坑港鐵站的綜合



# 主席報告書

發展)現時正處於磋商階段。我們亦正籌備競投位於將軍澳的政府中藥檢測中心及中醫院、合共涵蓋18個醫院項目的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基礎。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。

關於本集團的環境服務方面，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。

## 中國內地

儘管目前疫情持續，但中國經濟的經濟基礎未有轉變。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，並進一步支持經濟及根據需要實施財政刺激措施。全憑鄰近的地理位置，粵港澳大灣區發展項目乃另一項策略重點計劃，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，本集團在這關鍵市場的項目佈局優化方面具有優勢，前海及增城項目正在籌備，為未來發展奠定了穩固的基礎。一如過往年度，本集團將憑藉其雙核發動機、供應／安裝及項目管理專業知識，致力擴展其於中國內地的業務。

## 澳門

與其他地區一樣，疫情亦干擾澳門的經濟環境。不過，我們仍對行業的長遠發展感到樂觀，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。澳門的輕軌運輸系統於2019年底投入服務，而中國高鐵線從中國主要城市到珠海邊境口岸的不斷擴展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，在此項策略方針下推動市場增長。

## 綜合物業及設施服務

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。由於近日的疫情，香港政府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。預期惠康將於未來數月受惠於疫情預防及消毒工作的上升需求。一旦疫情得以控制，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無疑為未來數年惠康業務的主要增長動力。借助其豐富經驗、優質訂制服務及獨特品牌，惠康將繼續擴大當前服務能力並拓闊其尊貴客戶群，以增加市場份額。誠如上文所提及，疫情爆發加上香港社會動盪導致商業活動驟減，我們的洗衣服務業務亦受到嚴重影響。為應對此問題，新中國洗衣將會繼續更關注關鍵客戶，並採用有效的成本管理措施。

# 主席報告書

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，於地產發展商擁有折扣服務公司後享有「香港卓越社區經理」的品牌聲譽。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。此外，於2020年5月22日頒布《物業管理服務條例》的發牌制度後，加上疫情的影響，將刺激對如我們一樣整體上優於沒有符合發牌規定之同業的優質物業管理服務之需求。《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。借助本集團於中國內地的豐富機電經驗，其物業及設施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及設施管理業務的版圖規模。

## 總結

儘管面對來自疫情及香港社會動盪的挑戰，憑藉其堅實穩健的財務狀況及良好往績記錄，本集團將克服困難。本集團亦將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9月25日

# 董事會及高級管理層

## 董事會

### 鄭家純博士 *GBM, GBS*

#### 主席兼非執行董事

鄭博士，現年73歲，於2015年8月獲委任為本公司主席兼非執行董事。鄭博士擔任本集團的整體策略規劃顧問一職。鄭博士在各行業擁有豐富的企業管理經驗，並在多間香港上市公眾公司擔任管理職位，包括擔任新世界發展有限公司、新創建集團有限公司及周大福珠寶集團有限公司主席兼執行董事、新世界百貨中國有限公司主席兼非執行董事、有線寬頻通訊有限公司副主席兼非執行董事及大唐西市絲路投資控股有限公司非執行董事。鄭博士曾任澳門博彩控股有限公司非執行董事，直至於2019年6月11日退任止、恒生銀行有限公司及香港興業國際集團有限公司獨立非執行董事，分別直至於2018年5月10日退任及2018年3月31日辭任止，以及新礦資源有限公司主席兼非執行董事，直至2018年4月9日辭任止，上述公司均為香港上市公眾公司。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席。他曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士為杜惠愷先生的妻舅，杜先生為本公司的控股股東之一。彼亦為杜家駒先生的舅父及潘樂祺先生配偶的表哥。

### 林焯瀚先生

#### 副主席兼執行董事

林先生，現年58歲，於2016年4月獲委任為本公司執行董事及董事會轄下薪酬委員會成員，並於2017年1月出任本公司副主席。彼亦於本集團內多間公司擔任董事職位，負責本集團整體策略規劃。林先生現為本公司控股股東豐盛創建控股有限公司執行董事兼行政總裁。彼亦為香港上市公眾公司新創建集團有限公司非執行董事。林先生為香港會計師公會和英格蘭與威爾斯特許會計師公會資深會員，以及加拿大安大略省特許專業會計師協會會員。彼現為加拿大韋仕敦大學毅偉商學院的亞洲顧問委員會委員。

### 潘樂祺先生

#### 首席執行官兼執行董事

潘先生，現年64歲，於1989年2月加入本集團，現為本公司首席執行官兼執行董事，以及董事會轄下提名委員會及薪酬委員會成員。彼亦於本集團內多間公司擔任董事職位。彼主要負責監督本集團的日常經營管理及業務表現以及領導集團於香港、澳門及中國的機電工程業務部門。潘先生為美國機械工程師協會會員、英國工程委員會特許工程師、英國屋宇裝備工程師學會資深會員及香港工程師學會資深會員。潘先生於2019年9月獲澳門政府頒發專業功績勳章。彼亦為澳門空調製冷商會會長、香港機電工程商協會有限公司前會長、建造業議會委任委員及澳門建造商會第十屆副理事長。潘先生為香港機電工程商聯會有限公司理事會會長、中國人民政治協商會議韶關市及湖北省委員會委員、韶關海外聯誼會理事會副會長(港澳)、澳門霍英東基金會信託委員會委員及澳門都市更新股份有限公司董事。潘先生為鄭家純博士及杜家駒母親的表妹夫。



# 董事會及高級管理層

## 杜家駒先生 JP

### 執行董事

杜先生，現年46歲，於2014年6月加入本集團，現為本公司執行董事及董事會轄下提名委員會成員。彼亦於本集團內多間公司擔任董事職位，主要負責本集團的整體策略規劃，監督業務發展及重大管理決策。杜先生亦為本公司控股股東豐盛創建控股有限公司執行董事兼副行政總裁。杜先生於香港取得律師資格，現為英格蘭和威爾士的非執業律師。杜先生為中國人民政治協商會議北京市第十三屆委員會的常務委員，且一直為香港會計師公會紀律小組的委員會成員。彼於2018年7月獲香港行政長官委任為太平紳士。於加入本集團之前，杜先生曾於一家全球最大的律師事務所工作，專責於金融及企業交易。杜先生亦擔任新創建集團有限公司非執行董事及東亞銀行有限公司獨立非執行董事，上述兩間公司均為香港上市公眾公司。彼曾任東亞銀行(中國)有限公司獨立非執行董事，直至於2020年9月1日辭任止。杜先生為鄭家純博士的外甥及其母親為潘樂祺先生配偶的表姐。

## 李國邦先生

### 執行董事

李先生，現年49歲，於2010年7月加入本集團，現為本公司執行董事。彼亦於本集團內多間公司擔任董事職位。李先生主要負責本集團的整體財務管理，自2010年8月以來擔任本公司控股股東豐盛創建控股有限公司的財務總裁。

李先生持有會計專業工商管理學士學位、財務專業理學碩士學位，以及中國法制專業學士學位。彼為香港會計師公會會員、美國註冊會計師協會的會員及全球特許管理會計師。李先生於香港及中國的審核、財務管理、會計及企業管治方面擁有逾20年經驗。

## 孫強華先生

### 執行董事

孫先生，現年61歲，於1983年5月加入本集團，現為執行董事及董事會轄下風險管理委員會主席。孫先生亦於本集團內多間公司擔任董事職位，主要負責本集團於香港的機電工程安裝業務的總體經營管理及業務績效控制，並指導與商機有關的研究及分析以及評估該業務部門的潛在市場及項目。

孫先生擁有香港大學工程學士學位及工程碩士學位，亦擁有香港城市大學金融專業碩士學位及加拿大西安大略大學(亦稱韋仕敦大學) Richard Ivey School of Business (Asia) (現稱毅偉商學院) 管理學高級管理人員工商管理碩士學位。孫先生於建築服務業及建築安裝業積逾30年經驗，曾處理本集團多個於香港、澳門及中國的知名工程及建築項目。

孫先生為各種學術機構及外部協會的活躍成員。彼現為香港機電工程商協會有限公司議員。彼為英國工程委員會的特許工程師、香港工程師註冊管理局屋宇裝備工程及電氣工程的註冊專業人員及香港工程師學會的資深會員(彼亦於2011年至2017年在該學會擔任屋宇裝備分會諮詢小組的委任成員)。於2007年至2008年，孫先生為英國屋宇裝備工程師學會香港分會會長，現為該協會資深會員。

# 董事會及高級管理層

## 黃樹雄先生(又名黃雄)

### 執行董事

黃先生，現年69歲，於1986年10月加入本集團，並於2017年12月獲委任為本公司執行董事。彼亦擔任本集團若干附屬公司的董事職務，主要負責本集團機電工程項目的經營管理，以及督導合約經理、項目經理及工程師的工作。黃先生獲台灣國立成功大學頒發機械工程專業學士學位及英國帝國理工學院頒發熱傳導工程專業理學碩士學位。彼於香港機電工程業務領域積逾40年經驗。

## 黃國堅先生

### 非執行董事

黃先生，現年74歲，於1998年1月加入本集團，於2015年8月獲委任為本公司副主席兼執行董事。彼其後於2017年1月獲調任為本公司非執行董事。彼亦為本公司控股股東豐盛創建控股有限公司執行董事兼副主席。黃先生在酒店業及服務業積逾30年的紮實企業管理經驗，在財務監督、人力資源管理及業務發展方面均有卓越的成績。彼曾任新世界集團多間附屬公司及聯屬公司的執行董事，該等公司主要從事免稅煙酒特許經營、機電工程、環保設施服務、物業管理、提供通訊、清潔及洗衣以及保安服務的業務。

## 鄭志強先生

### 獨立非執行董事

鄭先生，現年71歲，於2015年11月獲委任為本公司獨立非執行董事及董事會轄下審核委員會主席。鄭先生亦於多間香港上市公眾公司擔任獨立非執行董事，包括雅居樂集團控股有限公司、中國電力國際發展有限公司、周大福珠寶集團有限公司、中遠海運國際(香港)有限公司(於2020年7月9日委任)、恒基兆業發展有限公司、恒基兆業地產有限公司及新創建集團有限公司。彼亦為一間希臘雅典的上市公眾公司Piraeus Port Authority S.A.的獨立非執行董事。彼曾任環球數碼創意控股有限公司及東英金融有限公司獨立非執行董事，分別直至於2020年5月22日及2019年8月27日退任止，上述兩間公司均為香港上市公眾公司。鄭先生於1972年畢業於香港大學，獲得社會科學專業學士學位，擁有英格蘭及威爾士特許會計師協會的特許會計師資格。自1984年至1998年，彼為普華國際會計公司(Price Waterhouse)(現稱羅兵咸永道會計師事務所)的合夥人；自1992年至1997年，彼為聯交所理事會的獨立成員，在此期間內彼曾擔任聯交所合規委員會及上市委員會召集人。鄭先生為英格蘭及威爾士特許會計師協會及香港會計師公會的資深會員。

# 董事會及高級管理層

## 許照中先生 JP

### 獨立非執行董事

許先生，現年73歲，於2015年11月獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會轄下薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。許先生具備49年的證券及投資經驗，多年來曾出任聯交所理事會理事及第二副主席、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、聯交所上市委員會及創業板上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會房地產投資信託基金委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員及政府委任香港交易及結算所有限公司獨立非執行董事等。彼亦於2006年至2017年獲中國珠海市人民政治協商會議委任為政協委員。許先生為珠海市橫琴新區管理委員會的橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問，並於多間香港上市公眾公司擔任獨立非執行董事，包括雅居樂集團控股有限公司、華南城控股有限公司、金地商置集團有限公司、利福國際集團有限公司、中石化煉化工程(集團)股份有限公司、珠海控股投資集團有限公司，並在六福集團(國際)有限公司(亦為香港上市公眾公司)擔任非執行董事。許先生為香港董事學會資深會員及香港證券及投資學會傑出資深會員。

## 李均雄先生

### 獨立非執行董事

李先生，現年55歲，於2015年11月獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會轄下提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。李先生亦於多間香港上市公眾公司擔任獨立非執行董事，包括中海石油化學股份有限公司、安荊芳控股有限公司、寶新金融集團有限公司、網龍網絡控股有限公司、新礦資源有限公司、紅星美凱龍家居集團股份有限公司、天寶集團控股有限公司及天福(開曼)控股有限公司。彼曾任朗詩綠色集團有限公司獨立非執行董事直至於2020年6月19日退任止、亞洲木薯資源控股有限公司獨立非執行董事直至於2018年5月13日辭任止及富通科技發展控股有限公司獨立非執行董事直至於2017年11月18日辭任止，上述公司均為香港上市公眾公司。彼於1988年取得香港大學法律(榮譽)學士學位，並分別於1991年及1997年獲認為香港律師及英國律師。彼曾為胡關李羅律師行的合夥人，現時為何韋律師行的顧問。李先生於1992年12月至1994年4月在聯交所上市科連續擔任經理及高級經理。

## 唐玉麟博士

### 獨立非執行董事

唐博士，現年79歲，於2016年4月獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會轄下審核委員會、薪酬委員會及提名委員會成員。唐博士持有香港大學工程學理學學士及理學碩士學位，以及英國曼徹斯特維多利亞大學哲學博士學位。唐博士為倫敦土木工程師學會及香港工程師學會的會員，並於建築行業擁有堅實及豐富經驗。唐博士曾為BTS Group Holdings Public Co. Ltd. (一間於泰國證券交易所上市的公司)的董事，直至於2019年11月11日辭任止。



# 董事會及高級管理層

## 高級管理層

### 陳祖偉先生

#### 首席財務官兼公司秘書

陳先生，現年52歲，為本公司首席財務官兼公司秘書。陳先生亦為本公司兩間於中國成立的附屬公司的董事。陳先生主要負責監督本集團的財務管理、庫務、法律及企業管治職能。

陳先生持有香港嶺南大學頒發的會計學專業榮譽碩士學位及英國桑德蘭大學頒發的工商管理榮譽碩士學位。陳先生現為澳大利亞公共會計師公會、澳大利亞特許管理會計師公會及英國財務會計師資深會員，彼亦為Beta Gamma Sigma(大學商學院國際榮譽協會)嶺南大學分會會員。

陳先生於一家國際會計師事務所以及多間跨國及上市公司積逾25年的審核、財務及會計方面專業經驗。陳先生於2001年5月加入本集團，擔任機電工程業務領域的財務總監逾15年。

### 鄭振輝博士

#### 營運及企業發展董事

#### 黃樹雄先生之替任董事

鄭博士，62歲，於2020年3月獲委任為本公司營運及企業發展董事，並於2019年9月30日獲委任為本公司執行董事黃樹雄先生之替任董事。彼自2011年2月起出任新中國洗衣集團董事，該集團於2018年4月成為本集團的成員公司。彼亦為本公司控股股東豐盛創建控股有限公司之營運及企業發展董事。鄭博士於2008年獲得澳洲南澳大學頒發的工商管理學碩士學位，於2010年獲得香港公開大學頒發的中國商法法律碩士學位，並於2012年獲得比立勤國立大學頒發的工商管理哲學博士學位。彼於不同行業的營運管理積逾20年經驗。鄭博士亦為香港專業議會執行委員會主席，以及香港復康會執行委員會委員、社會企業及就業委員會副主席。

### 曾天藝先生

#### 總經理 — 內部審計

曾先生，現年51歲，於2015年8月加入本集團，現為本公司內部審計部總經理，負責本集團的內部審計及整體風險控制工作。

曾先生持有香港城市大學頒發的會計榮譽文學士學位。彼為特許公認會計師公會及香港會計師公會資深會員，亦為國際內部審計師協會會員及國際註冊內部審計師。曾先生於香港及中國的審計及企業管治方面擁有逾25年經驗。

# 董事會及高級管理層

## 張志偉先生

總經理 — 機電維護

豐盛機電工程集團

張先生，現年56歲，於1989年加入本集團，現為機電維護分部董事兼總經理，亦為本公司若干附屬公司的董事。張先生主要負責香港及澳門地區的機電維護業務的整體管理及業務績效控制，並負責關於商機的研究及分析以及評估該等業務部門的潛在市場及項目。張先生於香港機電工程業務領域積逾35年經驗。

張先生持有香港理工大學屋宇設備工程學學士學位及消防及安全工程學碩士學位，現為香港工程師學會會員、英國屋宇裝備工程學會會員、營運工程師學會資深會員、英國環境協會特許環保師、消防工程師學會會員、機電工程署註冊能源效益評核人及香港工程師註冊管理局註冊專業工程師。另外，張先生亦為香港註冊通風系統承建商的授權簽名人及註冊持牌水喉匠。

## 李華業先生

總經理 — 機電工程(中國內地)

豐盛機電工程集團

李先生，現年55歲，於1992年12月首度加入本集團，並於1992年至2009年期間為本集團效力超過15年。李先生於2012年6月再度加入本集團，現為本集團國內機電工程公司的總經理。彼負責整體中國內地項目管理及業務行銷。李先生於國內工料測量及機電工程業務領域積逾30年經驗。

李先生持有香港大學工料測量理學士學位，並獲香港城市大學頒發建造項目管理深造證書。李先生現為香港測量師學會及皇家特許測量師學會會員。彼亦為香港測量師註冊管理局的註冊專業測量師。

## 高毅駿先生

總經理

豐盛環保科技集團

高先生，現年35歲，於2016年7月加入本集團，現為豐盛環保科技集團總經理，負責本集團在香港及澳門的環境業務的整體管理及業務發展。

高先生持有英國華威大學會計與金融理學士學位，並為香港會計師公會會員。加入本集團前，彼曾任職於一家國際會計師事務所和金融機構。

# 董事會及高級管理層

## 鄭錦華博士

董事總經理

富城集團

鄭博士，現年61歲，自2002年2月出任富城集團董事總經理一職。鄭博士於房地產、物業資產管理及設施服務方面擁有逾40年豐富經驗。鄭博士現負責富城集團之策略規劃、整體運作、強化系統及市務發展業務。

鄭博士分別考獲英國雷丁大學物業管理榮譽學士、英國赫爾大學工商管理碩士和澳洲南澳大學商業及管理哲學博士學位。他為香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會、香港測量師學會、英國特許皇家測量師學會、香港董事學會、香港設施管理學會及香港地產行政師學會的資深會員。他並為註冊專業房屋經理、註冊專業測量師(產業測量)(物業設施管理)、資深專業設施經理及持牌地產代理。

鄭博士現為香港設施管理學會會長及香港物業管理公司協會副會長。

## 鍾偉文先生

總經理

惠康服務集團

鍾先生，現年62歲，為惠康服務集團總經理兼董事。彼於1978年加入惠康，該分部自2018年4月起成為本集團的成員公司。鍾先生於清潔及環境業積逾40年經驗。鍾先生主要負責為衛生、清潔及環境服務業務制定發展方向及管理計劃，提升整體營運系統，以及開拓新市場。

鍾先生持有企業行政工商管理學士學位。他曾擔任環保工程商會幹事會成員，並獲選為投標原則小組主席(2013年至2017年)，期間並同時擔任為香港環境衛生業界大聯盟的秘書長。



# 企業管治報告

## 企業管治常規

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的企業價值。本公司已將香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四列載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，按本報告所述方式應用於其企業管治架構及常規中。於本年度，本公司已遵守企業管治守則所載全部守則條文。

## 董事的證券交易

本公司已採納一套證券交易守則作為其董事(「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。經本公司具體查詢後，全體董事確認，彼等於本年度已遵守本公司所採納證券交易守則所載的規定標準。

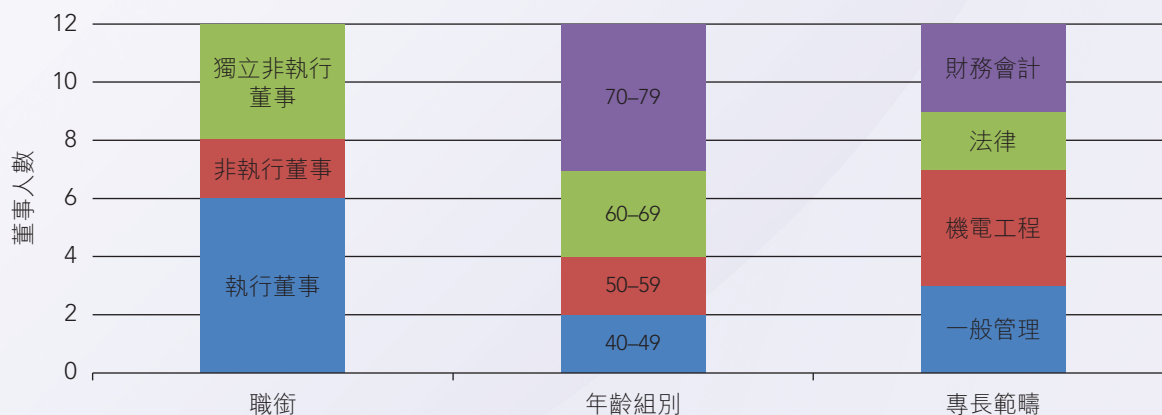
## 董事會

### 董事會成員多元化政策

董事會所採納的董事會成員多元化政策，建基於其肯定並認同董事會具備能配合本集團業務所需的均衡技能、知識、專業資歷、專才及多元觀點所帶來的裨益。為確保組成多元化的董事會，亦將考量各成員的性別、年齡、文化及教育背景。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。

### 組成及職責

董事會現有 12 名董事，包括兩名非執行董事、六名執行董事及四名獨立非執行董事。下圖分析現時董事會的組成：



# 企業管治報告

各董事的姓名、履歷資料和彼此的關係(如有)載於第11至14頁的「董事會及高級管理層」一節內。

本公司的管理和營運由董事會整體負責，而董事會主席領導董事會執行其職責。執行董事構成了本公司的高級管理層，彼等獲委派負責本公司的日常管理並作出營運和商業決定。

## 提名政策

董事會已於2018年12月批准一套載有現時提名董事的程序及慣例的提名政策(「提名政策」)，該政策適用於新委任及重新委任董事。

按照提名政策，有關提名董事的程序及流程概述如下：

1. 提名委員會將邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供其考慮。提名委員會亦可提出並非由董事會成員提名的候選人。
2. 於填補臨時空缺或作為新增董事會成員方面，提名委員會應作出推薦建議以供董事會考慮及批准。
3. 於提名候選人在股東大會上參與選舉或重選方面，提名委員會應向董事會提名以供其考慮及向本公司股東作出推薦建議。
4. 本公司股東亦可按照本公司網站上公布的程序，提名候選人於股東大會上參與選舉出任董事。

提名委員會於評估獲提名候選人是否合適時將會參照下列因素：

- 誠信及聲譽；
- 與本集團業務相關的資格、技能及經驗；
- 投放時間履行董事職務的承諾；
- 是否具備獨立性和判斷力按本公司全體股東最佳利益行事；
- 對本公司董事會成員多元化政策的貢獻；及
- 任何切合董事會目前及預期需求的其他觀點。

在提名候選人以委任／重新委任為獨立非執行董事的情況下，除上述甄選準則外，將參照上市規則所載獨立性準則評估候選人的獨立性。

# 企業管治報告

## 企業管治職能

履行企業管治職責是董事會整體的責任，該等職責已予正規化，成為經董事會批准的書面職責範圍，包括但不限於發展、審閱及監察有關本集團企業管治的政策、制度及常規以及遵守法律法規要求的情況。董事會亦已審閱本企業管治報告內的披露資料。

## 獨立非執行董事的獨立性

本公司已評估所有獨立非執行董事的獨立性，並於考慮(i)彼等作出上市規則規定的年度獨立性確認；(ii)彼等並無參與本公司的日常管理；及(iii)並無可干擾彼等作出獨立判斷的任何關係或環境後，認為彼等均具備獨立性。

## 董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展。法律及公司秘書部存置了由每名董事提供其參與不同專業發展課程的記錄。根據所提供的資料，以下概列董事於本年度曾接受的培訓：

	發表演講或 參與講座/ 會議/論壇	閱讀與相關規則和 法規及本公司 行業有關的期刊 及最新資訊
<b>非執行董事</b>		
鄭家純博士(主席)	✓	✓
黃國堅先生	✓	✓
<b>執行董事</b>		
林焯瀚先生(副主席)	✓	✓
潘樂祺先生(首席執行官)	✓	✓
杜家駒先生	✓	✓
李國邦先生	✓	✓
孫強華先生	✓	✓
黃樹雄先生	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>		
鄭志強先生	✓	✓
許照中先生	✓	✓
李均雄先生	✓	✓
唐玉麟博士	-	✓
<b>替任董事</b>		
鄭振輝博士(黃樹雄先生之替任董事)	✓	✓



# 企業管治報告

## 主席、副主席及首席執行官的職責

非執行主席鄭家純博士領導董事會及確保董事會行之有效。執行副主席林焯瀚先生及首席執行官潘樂祺先生共同管理本公司的日常業務及實行本公司的主要策略及政策。主席、副主席及首席執行官職位由不同人士出任，以保持有效分隔職務。

## 非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)負責的相關職能是對董事會的審議及決策提供獨立見解及判斷。彼等的審慎行事責任及技能及受信責任與執行董事相同。各非執行董事已與本公司簽署委任函，固定任期為一年，須根據本公司的組織章程細則輪席退任。

## 董事委員會

董事會獲多個董事委員會支持，包括執行委員會、審核委員會、風險管理委員會、薪酬委員會及提名委員會。各董事委員會獲提供充足資源，以根據董事會採納的職權範圍履行職責。董事會於需要時成立其他董事委員會，以負責特定職務。

## 執行委員會

董事會向執行委員會(由全體執行董事組成)授予處理本公司日常業務的權力及責任，同時保留董事會批准(其中包括)本公司長期目標、資本架構變動、中期及年度財務報表、股息政策及重大經營事項的權力。執行委員會於有需要時定期舉行會議。

## 審核委員會

審核委員會於2015年11月成立，目前由全部四名獨立非執行董事組成，即鄭志強先生、許照中先生、李均雄先生及唐玉麟博士，主席為鄭志強先生。

審核委員會負責審閱本公司的財務資料、財務報告系統、風險管理及內部監控制度。該委員會亦監督本公司與外部核數師的關係及就委任及續聘外部核數師向董事會提供推薦建議。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議並已審閱(其中包括)本公司的審核計劃、內部監控程序、財務報告系統、持續關連交易、風險管理政策，以及負責本集團會計、財務報告及內部審核職能的人員是否有充分資源、資格及經驗。該委員會亦審閱截至2019年12月31日止六個月的中期業績及本年度的年度業績，並向董事會提出推薦建議以尋求批准，及討論由外聘核數師編製致審核委員會的有關報告內涉及審閱及核數過程中的會計事宜及重大發現。

# 企業管治報告

## 風險管理委員會

風險管理委員會於2016年2月成立，由審核委員會監督。風險管理委員會由各部門的高級管理層組成，主席為執行董事孫強華先生。風險管理委員會向審核委員會匯報，其監察及指導風險管理活動及內部監控制度，藉此支持董事會。

於本年度，風險管理委員會舉行五次會議，會上定期檢討、評估及監管不同部門所識別的所有主要風險。

## 薪酬委員會

薪酬委員會於2015年11月成立，目前由三名獨立非執行董事及兩名執行董事(即許照中先生(作為主席)、李均雄先生、唐玉麟博士、林焯瀚先生及潘樂祺先生)組成。

薪酬委員會負責就本公司對全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構，以及為發展有關政策制定正式及透明的程序向董事會提出推薦建議。提出推薦建議前，該委員會諮詢董事會主席及／或首席執行官。董事會保留釐定非執行董事薪酬的權力，而檢討及釐定個別執行董事及本集團高級管理層的薪酬組合的責任則交由薪酬委員會負責。

於本年度，薪酬委員會舉行一次會議並審閱本公司(包括適用於董事及本公司高級管理層)的薪酬政策及架構。委員會亦審閱及批准2020年1月1日生效的年度薪金調整及派發2019財政年度的花紅。

## 提名委員會

提名委員會於2015年11月成立，目前由三名獨立非執行董事及兩名執行董事(即李均雄先生(作為主席)、許照中先生、唐玉麟博士、潘樂祺先生及杜家駒先生)組成。

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、規模、成員及多樣性，並就任何建議變動向董事會提出推薦建議，以配合本公司的企業策略。其職務包括但不限於揀選合資格出任董事會成員的適任人選；根據多元化政策維持董事會多元化水平，確保其擁有均衡的技能、知識、專業經驗、專門知識、客觀意見及見解，以切合本集團的業務需求；監察董事繼任計劃及評估獨立非執行董事是否獨立。

於本年度，提名委員會舉行一次會議，會上檢討董事會的架構、規模及成員，並充分考慮其是否擁有本公司需要的切合且均衡的技能及經驗。會上亦評估及確認全部四名獨立非執行董事屬獨立，當中已計及上市規則第3.13條所載的準則，並向董事會建議提名林焯瀚先生、杜家駒先生、孫強華先生及唐玉麟先生於2019年股東週年大會由股東重新委任為董事。委員會亦討論並決定向董事會建議批准黃樹雄先生委任鄭振輝博士為替任董事。

# 企業管治報告

## 會議出席概況

於本年度，董事出席本公司董事會會議、委員會會議及股東大會的記錄如下：

	已出席／有權出席的會議次數							股東特別大會
	董事會會議	執行委員會會議	審核委員會會議	風險管理委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	2019年股東週年大會	
<b>非執行董事</b>								
鄭家純博士	5/7	-	-	-	-	-	1/1	3/3
黃國堅先生	7/7	-	-	-	-	-	1/1	3/3
<b>執行董事</b>								
林焯瀚先生	7/7	7/7	-	-	1/1	-	1/1	3/3
潘樂祺先生	7/7	7/7	-	-	1/1	1/1	1/1	3/3
杜家駒先生	7/7	7/7	-	-	-	1/1	1/1	3/3
李國邦先生	7/7	7/7	-	-	-	-	1/1	3/3
孫強華先生	7/7	7/7	-	5/5	-	-	1/1	3/3
黃樹雄先生	6/7	7/7	-	-	-	-	0/1	1/3
<b>獨立非執行董事</b>								
鄭志強先生	7/7	-	2/2	-	-	-	1/1	3/3
許照中先生	7/7	-	2/2	-	1/1	1/1	1/1	3/3
李均雄先生	7/7	-	2/2	-	1/1	1/1	1/1	3/3
唐玉麟博士	7/7	-	2/2	-	1/1	1/1	1/1	3/3

附註：

黃樹雄先生的替任董事鄭振輝博士因黃樹雄先生未能抽空出席會議而代其出席一次董事會會議、2019年股東週年大會及兩次股東特別大會。

## 核數師酬金

於本年度，就本集團外聘核數師提供的核數及非核數服務已付／應付的費用總額載列如下：

服務類別	截至6月30日止年度 已付／應付費用	
	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
核數服務	5,101	5,114
非核數服務*	2,311	438
總計	7,412	5,552

\* 非核數服務包括稅務諮詢及其他相關服務



# 企業管治報告

## 董事對財務報表的責任

董事會負責就本公司年度及中期報告以及根據上市規則及其他監管規定而作出的其他披露提交均衡、清晰及易於理解的評估。董事知悉彼等對編製各財政期間的財務報表的責任。

以下說明應與獨立核數師報告一併閱讀，旨在讓股東分辨董事與外聘核數師各自就財務報表所承擔責任的區別。

## 年報及財務報表

董事負責編製可真實而公平地反映本集團於財政年度終結時的事務狀況及財政年度的溢利或虧損的財務報表。董事已按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製財務報表。

## 會計政策

董事認為本公司於編製財務報表時已採用合適的會計政策，並貫徹應用及依據合理而審慎的判斷及估計，且已遵從所有適用的會計準則。

## 會計記錄

董事負責保存妥善的會計記錄，以隨時合理準確地披露本集團的財務狀況，並讓董事可確保財務報表符合香港公司條例及上市規則的規定。

## 保障資產

董事會負責保障本公司的資產，並負責採取合理步驟，以防止及查察欺詐行為及其他違規事項。

## 持續經營

經作出適當查詢及檢查可能會產生重大財務風險的主要範疇後，除本年報所反映的情況外，董事會信納並無存在主要或重大風險。因此，董事會有理由預期本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。基於該理由，董事會於編製財務報表時繼續採納持續經營基準。

本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的申報責任載於本年報第75至78頁的獨立核數師報告內。

# 企業管治報告

## 風險管理及內部監控

董事會整體負責維持本集團健全的風險管理及內部監控系統並檢討其成效。

審核委員會已獲董事會授權負責對本集團的風險管理及內部監控系統進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控，亦已訂立程序，藉以(其中包括)保障資產不會在未經許可下被使用或處置、控制資本支出、妥當存置會計記錄及確保用於營商及刊載的財務資料準確可靠。本集團各級管理層持續維持及監察風險管理及內部監控系統。

董事會每半年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。於本年度，檢討涵蓋財務、營運與合規監控範疇，並經考慮審核委員會、行政管理層、外聘及內部核數師所進行的工作後評估該等系統的有效性。董事會信納本集團的風險管理及內部監控系統能有效及充分地達成其目的。

董事會亦已採納一套舉報政策並於本公司的網址及內聯網實施，讓本集團員工及相關第三方在保密情況下對與本集團任何事務有關的不當行為、不良行為或違規情況表達關注。

## 內部審核

由本公司內部審核部進行的內部審核職能完全獨立於本集團日常營運，主管該部門的高級行政人員直接向審核委員會匯報，且在審核過程中可不受限制地獲提供有關本集團資產、記錄及人員的所有資料。所有董事均獲知會有關內部審核工作的結果。於本年度，內部審核部透過(其中包括)查核與風險相關的文件、與僱員面談以及內部監控自我評估問卷，對本集團風險管理及內部監控系統的足夠性及有效性進行分析及獨立評估。內部審核部亦對個別營運單位進行特別審核。

主管內部審核部的高級行政人員出席審核委員會的所有會議，以闡釋內部審核結果並回應審核委員會成員的提問。

## 風險管理

本公司已制訂一套正式的風險管理政策，以確保定期識別、評估及管理本集團所面對的風險。由執行董事擔任主席的風險管理委員會帶領本集團所有部門及業務單位有效執行該風險管理政策。風險評估及估計乃年度計劃程序的一部份。本集團各部門／業務單位制定其策略目標，識別特定風險及評估其風險管理行動及內部監控措施的成效，以助確保已獲執行或將予執行的監控能應對其面對的風險。

# 企業管治報告

本集團將重點置於建立公司對風險意識的文化。本公司為管理人員舉辦工作坊，確保彼等充分理解、執行及評估風險管理及企業管治規定。管理層會定期更新風險登記冊，並持續採取跟進行動，且會至少每年向董事會匯報。

本集團的風險管理框架旨在確保其已制訂有效程序管理本集團的風險。風險管理乃本集團業務各層面不可或缺的環節，亦為全體員工的責任。

本集團透過「風險管理手冊」將其風險取態傳達各級員工。部門主管及項目負責人會專責評估其日常營運所面臨的風險狀況。彼等須就所識別的風險更新風險登記冊及向風險管理委員會匯報，並會制定行動計劃，將風險控制在可接受水平，以及監察結果並定期向風險管理委員會匯報。

本集團會一年一度或當本集團經營狀況出現重大變動時對其風險取態進行檢討。

透過上述程序，董事會已維持一個有效風險管理系統，使本集團能夠應對於達致其戰略目標過程中所面臨的重大風險。





# 企業管治報告

## 風險因素

本集團的業務、財務狀況及經營業績會面臨若干風險。下文所載風險因素可能影響本集團的業務、財務狀況及經營業績，使之與預期或過往業績有明顯差異。任何下述風險，乃至其他尚未識別的風險及不明朗因素或目前被認為不重大的風險，均可能於未來對本集團產生重大不利影響。

## 新冠病毒

新冠病毒自2020年1月起爆發已致全球經濟嚴重萎縮。儘管業務多元化，惟本集團的業務營運亦不可避免地受到一定程度的影響。本集團會繼續監察新冠病毒的整體影響，並控制其營運及財務風險。本集團已制定不同程度的積極措施及應急計劃，以在可能情況下採取行動，從而維持本集團的業務營運。

## 社會及政局不穩

香港近期出現社會及政局不穩，或會對本集團的財務狀況及經營業績產生負面影響。本集團會密切監察現時情況，並會制訂必要的政策及程序以應付相關情況。

## 全球經濟及政府政策

香港、澳門及中國內地的建築市場頗大程度受當地政府政策及規例以及全球及地區經濟趨勢影響。香港及中國內地的物業市場近年甚為波動。香港立法會拉布令新公共工程合約延遲批出，因而擾亂了過去數年及今後數年公共工程開支的正常進度。在澳門，有關賭場的新項目發展步伐亦顯著放緩。中國經濟增長前景或因美國與中國內地貿易關係緊張進一步加劇而受到拖累。此等地區的經濟增長水平若出現任何重大衰退，均可能對本集團營運的財務業績造成不利影響。本集團會密切監察相關政府政策及法例的任何變動，並採用先進科技提升其營運效率。

## 勞動力短缺

由於工人老齡化且加入建築市場的年輕人甚少，香港建築行業面臨嚴重的勞動力短缺，預料情況將持續多年。此現象可能影響本集團維持穩定人力資源以適時完成項目的能力。故此，勞動成本過去數年一直上升，相關升勢雖不及過往數年快速卻可能一直保持。同樣地，本集團的設施服務業務亦受勞動力短缺所導致的勞工成本上升情況影響。因此，勞動力短缺會影響本集團的業務及經營業績。本集團與其勞工分包商維持良好關係並經常溝通，以確保能夠提供所需足夠的合資格及熟練勞工，從而為項目提供優質服務。

## 貨幣波動

本集團的業績乃以港元呈列。由於本集團部分業務於中國內地進行，本集團部分資產及負債乃以人民幣計值。因此，本集團於換算中國內地附屬公司資產淨值時承受人民幣匯率波動風險，或會影響本集團的財務表現。本集團會密切監察貨幣波動，並採納多項措施以限制貨幣風險敞口。

# 企業管治報告

## 材料價格波動

本集團的主要業務為建築市場的機電工程及環境服務分部。本集團須採購大量建築材料作工程用途。此等建築材料須面對原材料價格顯著波動的風險，尤其是鋼材及銅材。本集團的業務及業績可能受建築材料價格波動影響。倘取得合約，本集團會適時採購材料以減低材料價格波動的風險。

## 安全及人身傷害

地盤建設及提供設施服務活動涉及不同類型的安全風險，如高空工作、機械、電氣系統及電器操作、重型物件抬升等。倘未有實施安全措施，或會造成人命傷亡。因此，本集團或會面臨訴訟申索及被禁制在某段期間內投標公共工程，因而對本集團的商機造成重大影響。本集團一向視安全為其首要任務，透過加強安全監督並改善安全設施降低安全風險。

## 延誤及潛在缺陷

本集團業務涉及在不確定的地盤狀況(如地面狀況、密閉空間及惡劣天氣)之下施工。本集團亦要對材料及勞工質素負責。因地盤狀況、材料延遲付運或安裝質量欠佳而導致的任何延誤或會為本集團招致額外成本(包括可向其他各方追討的任何損害賠償金)。此外，即使項目已竣工並入伙，本集團往後多年仍要對潛在缺陷背負法律責任，且要承擔相關成本。本集團的業務及經營業績或會受到不利影響。本集團一直密切監察建築計劃，並保存妥善記錄，藉以減輕因項目延誤而產生的任何潛在責任。

## 合約續期及投標

本集團的維護及設施服務業務須面對與投標程序相關的風險。本集團維護及設施服務的業務合約一般透過逐個項目進行競標取得。本公司概不保證本集團的維護及設施服務業務將於投標程序中成功取得或重續業務合約。倘本集團的維護及設施服務業務未能按有利條款取得新項目委聘工作甚或未能取得任何工作，其業務及經營業績或會受到重大影響。為提升投標的競爭力，本集團致力於各方面取得營運效率和成本效益，並繼續物色發展業務的機會。

## 環境問題

本集團須遵守香港、澳門及中國內地日益嚴苛的環保法律、法規及規定。倘本集團未能遵守適用法律，本集團或須支付罰金或採取補救行動，因而可能會對項目的成本及營運造成負面影響。此外，法律實施倘有任何更新，或會導致本集團就合規招致額外成本；如有違規，則可能會導致本集團被暫停或終止營運業務的相關牌照，因而對本集團的營運及財務業績造成不利影響。為應對該等風險，本集團採用綠色特點產品，並緊貼留意最新的環保規定。

## 網絡安全

隨著本集團業務對資訊科技的應用日益增加，資訊科技系統面臨網絡攻擊等威脅迫在眉睫，對本集團的業務營運構成了實際挑戰。因此，本集團已實施一套全面的安全及業務持續經營政策及程序，以應對該等威脅並減輕本集團資產及營運方面的潛在損失，減少對我們業務的影響，且盡快恢復業務營運。此外，本集團更設立先進的監控和檢測機制，包括多層防火牆、入侵防禦和攻擊行為檢測技術，以便及時識別並盡量減輕該等威脅，同時由可靠的保安機構進行年度安全測試，以降低網絡攻擊的風險。

# 企業管治報告

## 公司秘書

本集團首席財務官出任本公司的公司秘書。彼確認已經參加不少於15小時的相關專業培訓。

## 股東及投資者關係

董事會已制訂一套股東傳訊政策，列出若干政策原則，旨在確保本公司股東及投資大眾均有容易、平等而及時的接收渠道，能獲得有關本集團均衡及能夠理解的資訊。

本公司透過多個正式渠道適時向股東發放有關本集團的資訊，包括根據上市規則刊發中期及年度報告、公布及通函。該等刊發文件以及最新的企業消息可於本公司的網站查閱。

本公司持續積極與機構股東保持對話。執行董事及本集團高級管理層緊密參與促進投資者關係的事宜。與財務分析員及投資者舉行的會議及簡介會由執行董事及本集團高級管理層進行。

本公司已制定內幕消息披露守則，提供有關管理、保障及適當披露未公開資料的指引。董事嚴格遵守有關其資料保密責任的法定要求。

## 股東權利

### 股東召開股東特別大會的程序

下列有關本公司股東召開本公司股東週年大會以外的股東大會（「股東特別大會」）的程序受本公司組織章程細則、開曼群島公司法（1961年第三號法例，經綜合及修訂）及適用法例及法規規限：

- (1) 一名或以上於遞交申請（「申請」）當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分一的股東（「申請人」）有權以書面通知方式，要求董事召開股東特別大會，以處理該申請內所列明的任何事務。
- (2) 該申請必須列明須於股東特別大會上處理的事務的整體性質，亦可載入股東特別大會上可能正式動議及有意動議的決議案的全文。
- (3) 該申請可由多份格式類似的文檔構成，有關文檔可以硬件或電子形式（且必須由申請人授權）提交至本公司的香港總辦事處地址或透過電郵發送至 [info@fseservices.com.hk](mailto:info@fseservices.com.hk)，註明董事會或本公司的公司秘書收。
- (4) 董事必須於遞交申請日期後21日內召開股東特別大會，而且股東特別大會必須於遞交申請日期後兩個月內舉行。
- (5) 倘董事根據上述第(1)段須召開股東特別大會但未能根據第(4)段如此行事，則申請人可自行召開股東特別大會。申請人因董事未能正式召開股東特別大會而產生的任何合理開支必須由本公司承擔。



# 企業管治報告

## 提出查詢的程序

股東如對彼等的持股情況、股份轉讓、登記及派息有任何疑問，應將有關查詢向本公司的香港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)提出或電郵至 [is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)。

股東可隨時向本公司的香港總辦事處或透過電郵 [info@fseservices.com.hk](mailto:info@fseservices.com.hk)，提出有關本公司的任何查詢。

## 於股東大會上提呈建議的程序

股東如對彼等的持股情況、股份轉讓、登記及派息有任何疑問，應將有關查詢向本公司的香港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)提出或電郵至 [is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)。

股東可隨時向本公司的香港總辦事處或透過電郵 [info@fseservices.com.hk](mailto:info@fseservices.com.hk)，提出有關本公司的任何查詢。

## 本公司章程文件的修訂

於本年度及直至本年報日期，本公司概無對其章程文件作出任何更改。本公司最新版本的組織章程大綱及細則可於本公司及聯交所網站查閱。

# 管理層討論及分析

## 業務回顧

於2020財政年度，本集團錄得收入48.821億港元，較2019財政年度的54.227億港元(經重列)減少5.406億港元或10.0%。本年度股東應佔溢利為3.096億港元，較2019財政年度的3.074億港元(經重列)增加220萬港元或0.7%，主要反映一般及行政開支的整體節省及所得稅開支減少，部分因毛利貢獻輕微減少、本集團洗衣業務的非流動資產減值虧損以及收購物業及設施管理服務業務所產生的一次性專業費用及財務成本而抵銷。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。

## 機電工程及環境服務分部

### 機電工程

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，並繼續在中國內地及澳門經營其機電工程業務。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，本集團將環保建築原則的應用融入屋宇服務設備，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))、DfMA、「機器人整體解決方案」(Robotic Total Solution (RTS))及「空中鑽孔機」(Sky Drilling Machine (SDM))、3D鐳射掃描以及流動應用程式解決方案等。

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2020年6月30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。

於2020財政年度，本集團提交731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228.24億港元，並獲授總值45.78億港元的合約，包括136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43.93億港元。該等合約其中8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、分別於中環及啟德發展區的商業發展項目、澳門名勝世界及新濠影滙第2期。

# 管理層討論及分析

## 環境服務

本集團的環境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2020財政年度，本集團提交35份環境服務合約標書(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1.70億港元，並獲授總值8,100萬港元的合約，包括5個項目(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1,100萬港元。

於2020年6月30日，此業務分部的合約金額合計總值為100.04億港元，而未完成合約總額為76.81億港元。

## 綜合物業及設施服務分部

### 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、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，公眾於新冠病毒爆發後日益關注清潔及衛生的環境，將推動對優質服務供應商的需求。作為清潔服務行業的主要參與者，惠康專注提供多元化、有效率、高效及達最高專業標準的服務，以滿足客戶需求。

惠康有能力為不同類型的新項目提供專業及優質服務，以滿足市場需求。由於香港經濟放緩，近期對專業清潔服務的需求面對重重挑戰。然而，新落成商業樓宇、住宅物業及公共設施數目將於未來數年不斷興建。對優質清潔服務的需求將會上升，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。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2020財政年度，惠康提交371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73.70億港元，並獲授總值15.71億港元的服務合約，包括94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15.09億港元。該94份服務合約其中17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3個位於沙田、上環及尖沙咀的商場、位於南區的國際學校及學術醫院、位於馬鞍山的屋苑、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、3份有關位於九龍、新界及香港島區的政府物業、展覽中心及機場客運大樓的服務合約，以及2份有關大嶼山區的主題公園及一所位於九龍塘的大學的服務合約。



# 管理層討論及分析

2020財政年度對惠康在社會不穩定及新冠病毒爆發的情況下維持業務增長而言乃充滿挑戰的一年。憑藉其管理團隊的額外努力，惠康已成功重續最為重要的合約並獲得多個有利可圖的項目，以擴大其於公營及私營市場的服務範圍。於2020財政年度，惠康的收入及純利與2019財政年度相比錄得雙位數增長。此外，惠康旨在投資更多創新技術，例如可提高營運效率及緩和勞動力需求的機器人設備及實時檢查系統。惠康將投放更多資源探索不同市場分部的商機，以進一步擴展業務。

## 洗衣服務

本集團的洗衣業務集團新中國洗衣乃經驗豐富的香港洗衣及乾洗服務專家。新中國洗衣的客戶涵蓋知名酒店、服務式公寓、會所、一個國際主題公園及主要航空公司。

於2020財政年度，新中國洗衣開始為位於數碼港的酒店提供洗衣服務，除維持現有客戶群外，亦致力探索需要高質量洗衣服務的新分部。新中國洗衣將一家位於九龍海濱並在2019年新開業的豪華酒店及服務式公寓大樓納入其業務擴展版圖。新中國洗衣成功與主要客戶續約，包括一個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。

於2020財政年度，新中國洗衣提交32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1.42億港元，並獲授總值2.85億港元的服務合約，包括先前提交的標書。所獲授服務合約包括7份大型服務合約(每份服務合約的合約金額相等於或超逾500萬港元)，總合約金額為2.70億港元，包括2份合約有關一個國際主題公園、一個住宅物業集團、一個賽馬會、一個餐廳集團、一個展覽中心及一家為航空公司提供餐飲及服務的全球供應商。

儘管上述發展，受香港社會動盪及新冠病毒爆發的影響，新中國洗衣於2020財政年度面臨困難。各行各業(尤其是零售業、旅遊業及酒店業)均影響洗衣的營業額。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酒店房間入住率下降所影響。經濟出現前所未有的萎縮，尤其是旅遊業及酒店業的全面關閉，導致新中國洗衣的洗衣服務量急劇下降。面對重重挑戰，新中國洗衣已採取多項措施，在維持高服務質量的同時實現高效營運，並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。

## 物業及設施管理服務

本集團旗下物業及設施管理服務業務(包括富城及僑樂)正在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專業管理服務。

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其服務垂直整合、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2020財政年度，富城及僑樂提交30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24.85億港元，並獲授20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10.63億港元。該20份服務合約其中5份為大型服務合約(合約淨額相等於或超逾1,000萬港元)，包括3個政府物業、一所大學的員工宿舍及一個住宅屋苑。

於2020年6月30日，此業務分部的合約金額合計總值為48.36億港元，而其清潔服務以及其物業及設施管理服務業務的未完成的合約總額分別為17.99億港元及15.94億港元。

## 財務回顧

### 收入

於2020財政年度，本集團的收入由2019財政年度的54.227億港元(經重列)下跌5.406億港元或10.0%至48.821億港元，反映機電工程及環境服務分部的收入減少6.514億港元，部分因綜合物業及設施服務分部的收入增加1.108億港元而緩和。

下表呈列本集團按業務分部及地區劃分的收入明細：

	截至6月30日止年度			
	2020年	佔總收入	2019年	佔總收入
	百萬港元	百分比	(經重列) 百萬港元	百分比
機電工程及環境服務*	3,085.5	63.2%	3,736.9	68.9%
綜合物業及設施服務*	1,796.6	36.8%	1,685.8	31.1%
總計	4,882.1	100.0%	5,422.7	100.0%

\* 分部收入不包括分部間收入。

	截至6月30日止年度			
	2020年	2019年	變動	變動百分比
	百萬港元	(經重列) 百萬港元	百萬港元	
香港	4,171.0	4,430.4	(259.4)	(5.9%)
中國內地	382.3	792.6	(410.3)	(51.8%)
澳門	328.8	199.7	129.1	64.6%
總計	4,882.1	5,422.7	(540.6)	(10.0%)

# 管理層討論及分析

- **機電(電氣及機械)工程及環境服務**：此分部繼續為本集團的主要收入動力，佔本集團總收入63.2%(2019年：68.9%(經重列))。本年度分部收入為30.855億港元(2019年：37.369億港元)包括提供機電工程及環境服務的收入分別30.155億港元(2019年：36.658億港元)及7,000萬港元(2019年：7,110萬港元)。分部收入由37.369億港元下跌17.4%或6.514億港元至30.855億港元，主要由於中國內地及香港的收入貢獻分別減少4.103億港元及3.702億港元，部分因澳門的收入貢獻增加1.291億港元而緩和。中國內地及香港的收入貢獻減少反映已於去年大致竣工的兩個大型機電工程安裝項目(包括昆明市恒隆廣場及西九龍政府合署)，部分因本年度取得重大進展的多個機電工程安裝及翻新項目(包括香港運輸署車輛檢驗中心及澳門瑞吉服務式公寓)的收入貢獻而緩和。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。
- **綜合物業及設施服務**：此分部現主要於香港提供服務，佔本集團總收入的36.8%(2019年：31.1%(經重列))。本年度的分部收入17.966億港元(2019年：16.858億港元(經重列))由提供清潔服務、洗衣服務以及物業及設施管理服務分別為11.269億港元(2019年：9.882億港元(經重列))、1.021億港元(2019年：1.704億港元)及5.676億港元(2019年：5.272億港元)組成，增長1.108億港元及6.6%。有關增長乃主要由於(i)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、政府部門、住宅及商業物業)的一般清潔服務合約的收入貢獻、(ii)新冠病毒爆發後密集的消毒清潔合約增加及(iii)物業及設施管理服務業務的收入增加，主要由於2份非住宅物業管理合約獲延長，包括位於香港、九龍及新界的政府大樓及大學員工宿舍，部分被洗衣業務因爆發新冠病毒及社會動盪後遊客人數暴跌以及酒店入住率下降而導致收入減少所抵銷。

## 毛利

下表呈列本集團按業務分部劃分的毛利明細：

	截至6月30日止年度			
	2020年		2019年(經重列)	
	毛利	毛利率%	毛利	毛利率%
	百萬港元		百萬港元	
機電工程及環境服務	434.9	14.1	462.1	12.4
綜合物業及設施服務	325.5	18.1	307.4	18.2
總計	760.4	15.6	769.5	14.2

本集團的毛利由2019年財政年度的7.695億港元(經重列)輕微減少910萬港元或1.2%至2020年財政年度7.604億港元，整體毛利率維持相對穩定於15.6%(2019年：14.2%(經重列))。毛利減少主要由於機電工程及環境服務分部的毛利由4.621億港元減少2,720萬港元至4.349億港元。中國內地及澳門多個大型機電工程安裝項目(包括瀋陽新世界國際會議展覽中心、天津周大福金融中心及澳門巴黎人)於去年取得重大進展或節省成本，以致今年在比較下錄得相對較低之毛利。儘管多個中國內地及澳門的機電工程項目的毛利率低，所有機電工程及環境服務分部的毛利率由12.4%增加至14.1%，主要由於西九龍政府大樓項目節省成本所致。



# 管理層討論及分析

綜合物業及設施服務分部錄得毛利由3.074億港元(經重列)增加1,810萬港元至3.255億港元，其毛利率維持相對穩定於18.1%(2019年：18.2%(經重列))。毛利增加主要反映多項新的一般及密集消毒清潔服務合約、延長與政府部門及一間大學的2份非住宅物業管理合約，部分因政府針對新冠病毒疫情實施遏制措施後遊客人數暴跌以及酒店入住率下降而導致洗衣業務減少所抵銷。

## 其他(開支)/收益淨額

2020財政年度的其他開支淨額為930萬港元，2019財政年度的其他收入淨額則為530萬港元(經重列)。2020財政年度的開支淨額主要包括本集團洗衣業務非流動資產的減值虧損1,390萬港元。

## 財務收入

於2020財政年度，本集團的財務收入550萬港元(2019年：520萬港元(經重列))。財務收入增加主要由於本集團存放於香港的銀行存款平均本金增加。

## 財務成本

於2020財政年度，本集團的財務成本1,010萬港元(2019年：40萬港元(經重列))包括收購物業及設施管理服務業務的本集團銀行貸款的利息開支740萬港元及於本年度物業及設施管理服務業務已全數償還的短期銀行借貸的利息開支30萬港元，以及本集團自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240萬港元。

## 一般及行政開支

於本年度，本集團的一般及行政開支由去年的4.117億港元(經重列)減少6.7%至3.840億港元。減少該2,770萬港元主要由於於2020財政年度成功推行節省成本措施及租賃物業裝修折舊，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1,210萬港元而抵銷。

## 所得稅開支

本集團的實際稅率下降1.7%至14.9%(2019年：16.6%(經重列))，主要由於新冠病毒相關的免稅政府補助。

# 管理層討論及分析

## 本公司股東應佔年內溢利

下表呈列本集團按業務分部劃分的溢利貢獻明細：

	截至6月30日止年度			
	2020年	2019年	變動	變動百分比
	百萬元	(經重列) 百萬元	百萬元	
機電工程及環境服務	210.3	207.1	3.2	1.5%
綜合物業及設施服務	124.4	104.6	19.8	18.9%
未分配之企業開支及財務成本*	(25.1)	(4.3)	(20.8)	483.7%
總計	309.6	307.4	2.2	0.7%

\* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支1,770萬港元(2019年：430萬港元)(主要指上文所述的一次性專業費用1,210萬港元)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740萬港元(2019年：無)。

基於上文所述，本集團溢利由2019財政年度的3.074億港元(經重列)輕微增加0.7%或220萬港元至2020財政年度的3.096億港元，主要由於上文所述一般及行政開支以及所得稅開支減少，部分因毛利貢獻輕微減少、本集團洗衣業務的非流動資產減值虧損以及收購物業及設施管理服務業務所產生的財務成本而抵銷。本集團的純利率由去年的5.7%(經重列)增加至本年度的6.3%。

## 其他全面虧損

於本年度，本集團錄得其他全面虧損560萬港元(2019年：1,000萬港元(經重列))，反映本年度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590萬港元(2019年：740萬港元)以及長期服務金負債的重新計量虧損30萬港元(2019年：收益180萬港元(經重列))，部分因界定退休福利計劃的重新計量收益60萬港元(2019年：虧損260萬港元(經重列))而抵銷。

## 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2020年6月30日，本集團的現金及銀行結餘總額為7.009億港元(2019年6月30日：5.622億港元(經重列))，其中92%、6%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，以及4.632億港元以港元計值的借貸總額(2019年6月30日：3,000萬港元(經重列))。於2019年6月30日，本集團的現金結餘淨額5.322億港元(經重列)減少2.945億港元至於2020年6月30日的2.377億港元，主要由於本集團就收購物業及設施管理服務業務支付現金代價總額6.025億港元以及分派2019年財政年度的末期股息5,360萬港元及2020年財政年度的中期股息5,760萬港元，部分因經營及融資活動產生現金流入淨額而緩和。於2020年6月30日，本集團的淨資產負債比率維持在0%(2019年6月30日：0%)。此比率按債務淨額除權益總額計算。債務淨額按銀行借貸總額減現金及現金等價物計算。

# 管理層討論及分析

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2020年6月30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25.564億港元(2019年6月30日：17.030億港元(經重列))。於2020年6月30日，本集團概無銀行融資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(2019年6月30日：1.370億港元(經重列)由豐盛創建管理提供擔保)。於2020年6月30日，本集團已動用銀行融資9.591億港元(2019年6月30日：3.539億港元(經重列))作銀行借貸、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2020年6月30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4.632億港元。於2020年6月30日，所有的銀行借貸4.632億港元將於2021年12月到期。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2020年6月30日的資產淨值為1.697億港元(2019年6月30日：1.753億港元)。將有關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。

於回顧年度，人民幣兌港元波幅為5.4%(透過比較回顧期間內人民幣兌港元的最高匯率與最低匯率)。

於2020年6月30日，倘港元兌人民幣再升值／貶值5.4%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920萬港元。



# 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2020年6月30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 公告的經修訂 所得款項用途 百萬港元	2018年 6月27日 至2019年 6月30日 已動用總金額 百萬港元	2019年 7月1日 至2020年 6月30日 已動用總金額 百萬港元	於2020年 6月30日 的未動用金額 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	13.0	7.0	-
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	10.8	5.2	-
升級質量測試實驗室	12.2	4.9	7.3	1.8	1.9	3.6
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	115.8	14.1	3.6

本集團已動用全球發售所得款項淨額其中2.609億港元，當中1,410萬港元乃於2020財政年度動用，其實際用途與本公司先前披露的擬定用途一致。本集團預期首次公開發售所得款項餘款360萬港元將根據上表所示的方式於截至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2020年6月30日，本集團的資本承擔50萬港元(2019年6月30日：290萬港元(經重列))。有關詳情載於綜合財務報表附註34(a)。

## 或然負債

於2020年6月30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2020年6月30日尚未達成，根據綜合財務報表附註13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2020年6月30日止年度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2020年6月30日的年末時已獲轉換及假設其轉換條件已獲達成，截至2020年6月30日止年度經計及有關轉換的攤薄影響的本公司每股盈利將為每股0.65港元，此乃按本集團的本公司股東應佔溢利3.096億港元除以本公司已發行普通股加權平均數4.736億（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2,360萬）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。

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、資產及負債已於本年度本公司的財務報表綜合入賬。

# 管理層討論及分析

## 環境、社會及管治

解決可持續發展問題及管理環境、社會及管治風險乃展示我們的可持續發展表現及達致持份者的期望的關鍵。在執行董事引導下，本集團的管理委員會監督環境、社會及管治相關風險的管理及適用於本集團大部分業務的綜合管理系統的實施。綜合管理系統合併三個國際管理系統準則 — ISO 9001 品質管理系統、ISO 14001 環境管理體系及 OHSAS 18001 職業健康和安全管理系統 — 提供系統化監控及管理環境、社會及管治相關事宜的方式。

參照上市規則附錄二十七環境、社會及管治報告指引的獨立環境、社會及管治報告將於2020年11月在本公司網站及香港交易及結算所有限公司網站上刊載。

## 有關環保政策及表現的討論

儘管本集團旗下業務並無造成相關的重大環境影響，本集團肩負推動環境可持續發展的重要責任，在營運中融入可持續發展的常規及促進綠色未來。我們已實施ISO 14001環境管理體系，構成我們監控環保表現的綜合管理系統的核心部分，讓我們可明確注重提升本集團內的環保意識及承擔。該系統由內部及外界人士定期審計，確保其在達致持續改善方面有成效。

我們致力於所有業務營運中減少能源消耗及溫室氣體排放。本集團已簽署香港政府環境保護署推出的「節能約章」，彰顯本集團減少碳足印的強大決心。我們持續培養員工的環境管理意識及促使行為改變，包括減少用紙、節能及循環再用物料。

憑藉本集團新引入的綠色辦公室指引，我們加強在所有營運實施廢物循環再用常規方面的努力。例如，我們向可持續發展的供應商採購紙張，並於打印機旁放置廢紙箱。此外，我們於粉嶺工作室的減少固體廢物計劃亦確保盡量增加使用及盡量減少處置廢金屬的機會。

為於本集團內植入環保文化，我們持續舉辦綠色活動及支持與環保有關的外界措施。於本年度，我們參與由食物環境衛生署舉辦的海灘清潔活動，並安排員工參觀賽馬會氣候變化博物館以了解香港的氣候變化情況。我們就兩項有關水處理及固體廢物處理的研發項目與納米及先進材料研發院有限公司(Nano and Advanced Materials Institute Limited或「NAMI」)合作，致力為綠色未來探索新科技。



# 管理層討論及分析

## 與僱員、客戶及供應商重大關係的說明

### 僱員

我們堅持提供包容、關懷及安全的工作環境。我們非常重視平等機會，故僱員獲得與其工作經驗及職責相配的具競爭力薪金及福利。為有效管理我們的人力資本，我們就招攬人才及解僱僱員設有一套完善及透明的程序。

僱員的福祉對創造正面工作環境至關重要。為配合僱員多元化的興趣，我們安排多項員工活動，包括有關攝影、陶器製作、烘焙以及其他體育及戶外活動的興趣班。我們高度重視僱員的持續專業發展，並已設立學長計劃及研究生計劃「A」級培訓。

作為綜合管理系統一部分，本集團已就香港業務實施OHSAS 18001職業健康和安全管理系統以及就中國內地業務實施GB/T28001-2011/OHSAS 18001:2007職業健康和安全管理系統。此綜合系統為僱員提供指引，隨時評估、減輕及控制相關健康及安全危害。我們亦定期安排安全培訓課程，確保僱員及分包商清楚知悉我們的安全政策及指引。有賴內部高度著重安全，我們欣然呈報於本年度並無任何工作相關死亡事故。

### 客戶

本集團目標為向客戶提供有效率、專業及高質素的機電工程服務。為實現高客戶滿意度，我們已設立ISO 9001品質管理系統。各業務單位設有本身一套指引以確保品質保證方面的問責制。本集團亦定期進行審計以識別業務的潛在風險及瑕疵問題，亦已就中國內地的項目制定一套標準審計系統。倘出現品質或安全問題，本集團將進行徹底調查並即時作出有效糾正行動。

### 供應商及承包商

本集團尋求對其供應商及承包商的環境及社會常規產生正面影響。我們已設立的採購程序評估項目經驗、安全表現及財務狀況，讓本集團挑選與我們有共同可持續發展願景的供應商及承包商。本集團僅將符合評估準則的供應商列入我們的認可供應商名單。本集團亦每年審閱其供應商及承包商的合適性及可持續發展表現，以保持我們一貫的服務質素。倘出現嚴重違規情況，不合標準的供應商及承包商將暫停或自認可供應商名單剔除。

## 對業務有重大影響的相關法律及法規遵守情況

於本年度，並無任何不遵守有關環境、健康及安全、勞工標準及資料私隱方面且對業務有重大影響的相關法律及法規的已呈報案例。

# 管理層討論及分析

## 僱員及薪酬政策

於2020年6月30日，本集團共有13,701名(2019年6月30日：13,047名(經重列))僱員，包括4,742名(2019年6月30日：4,878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。於本年度的員工成本(包括薪金及福利)為17.448億港元(2019年：16.571億港元(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。

本集團提供具有吸引力的薪酬方案，包括具有競爭力的固定薪水另加年度績效花紅，並持續向僱員提供專門培訓，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

### 機電工程及環境服務分部

#### 1. 安裝服務

根據建造業議會的工程開支估計，2020/21財政年度香港公營及私營部門的機電工程開支將分別突破230億港元及250億港元。

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。為實現此目標，政府將在未來10年直至到2029年內為公營房屋開發分配更多土地，並將公營房屋比例提升至新開發土地的房屋單位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10年的醫院發展計劃。除投資於首個10年計劃的2,000億港元外，香港政府亦承擔額外3,000億港元的基本工程計劃，以支持第二個10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2021年動工，並於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，香港政府已計劃於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年年初動工，並將於2023年落成。

此外，香港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。香港政府亦要求香港機場管理局於大嶼山創建將大灣區連接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」（即創新、專業化及年青化），積極把握未來發展機遇，再創高峰。

根據地政總署的記錄及疲弱的市場氣氛，土地銷售自2017年起已下跌接近80%，將導致未來數年私人商業及住宅物業供應減少。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2016年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、上鄉道及窩打老道的三個住宅項目、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、位於赤鱸角的飛行培訓中心、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、位於赤鱸角的航天城商業發展項目及啟德體育園。

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。

作為世界級模範旅遊休閒中心，澳門需要充分的經濟多元化及可持續發展。預期澳門特別行政區政府將密切關注博彩業的發展進程，同時通過加強各項非博彩設施，積極促進城市綜合旅遊業的發展。

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。除廣州、北京及上海三個核心據點外，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十一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，香港目前每年落成約500幢新樓宇，而約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。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建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。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

## 3. 環境服務

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。

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，與機電工程及環境服務分部工作相輔相成。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。

## 綜合物業及設施服務分部

### 1. 清潔服務

於新冠病毒爆發期間，香港對抗病毒塗層及消毒服務的需求龐大。惠康亦受益於其現有客戶及臨時客戶提供的大量滅菌服務訂單。惠康管理層認為，直至新冠病毒完全受控前，此類消毒服務在市場上將保持大量需求。此外，政府的創造就業計劃將於未來兩年為公營及私營界別創造約30,000個有時限的職位，包括加強清潔政府樓宇及學校。相關清潔工作可能會產生約3,000名來自政府資助的公營或私營市場的額外工人。惠康將致力訂立該等一次性合約，乃由於其可能為本集團提高利潤及擴大於政府部門的市場份額。

朝著包含創新及科技的全球智慧城市發展趨勢，本集團將引入更多創新技術及機器人，以減少人力資源及提高效率。惠康將考慮探索或與若干潛在戰略業務供應商合作，以建立行業競爭優勢，進一步擴展專業及滅菌服務至不同市場分部。惠康與生物科技專家合作，於市場上推廣消除室內空氣污染及抗病毒塗層服務。惠康將繼續尋求多元化服務以滿足市場需求。

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。於2020財政年度，惠康連續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、展覽中心、機場客運大樓、政府物業及主題公園。惠康管理層相信，該等服務合約足以支持惠康業務增長並提升其品牌知名度。

# 管理層討論及分析

預料爆發新冠病毒疫情將為全球經濟帶來沉重打擊，香港經濟在下一個財政年度放緩無可避免。惠康團隊應要求加強各方面的支出控制，以應對艱難時刻。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（如公營機構或政府設施）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. 洗衣服務

由於新冠病毒的爆發及社會動盪，此行業正經歷著激烈的競爭、微薄的利潤及顧客減少，因此，預計來年將充滿挑戰及不確定性。鑑於目前反映於全球正在增加的新冠病毒已確診病例數量及前所未有之經濟萎縮的疫情狀況，尤其是其對旅遊業及酒店業的重大打擊，從而導致新中國洗衣的洗衣服務量急劇下降，致使其前景仍然黯淡。儘管如此，新中國洗衣將繼續保持其服務水平及營運效率。其管理層將繼續密切監視新中國洗衣的情況並採取適當的補救措施，包括(i) 審閱其現有服務合約以尋求與客戶議價以獲得更好條件的機會，(ii) 重點關注主要客戶以及(iii) 採用有效的營運成本管理，尤其是在人力部署方面。

## 3. 物業及設施管理服務

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。



# 管理層討論及分析

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。

富城及僑樂擁有香港物業及設施管理服務行業最強大的營運團隊之一。彼等於物業及設施管理、技術及工程、客戶關係及保安服務領域擁有逾5,000名經專業培訓及合資格的員工。《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。富城及僑樂已為法定要求做好充分準備，擁有500多名具備申請1級及2級牌照的充分資格的員工，相信是業內最大型服務團隊之一。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。

# 管理層討論及分析

## 新冠病毒爆發的影響及其補救措施

自2020年1月爆發新冠病毒以來，全球經濟深受影響，我們已就此採取各種主動積極措施及應變計劃，務求遏制其對本集團帶來的營運及財務風險。該等措施包括團隊A及B安排、設立替代辦公室、靈活的業務及午餐時間以及加強資訊科技以維持業務營運、向我們的前線員工提供個人防護設備，包括口罩、一次性手套及防護衣、對進入我們工作範圍的任何人士進行體溫檢查，並在工作範圍易於接近的地方放置消毒搓手液以鼓勵員工、工人及訪客使用。

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：

- 由於政府官員在家工作，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以及來自歐洲及亞洲的進口物料；
- 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；
- 項目地盤及建築工地暫時停工；及
- 由於感染病例導致業務運營中斷，部分受影響員工可能需要自我隔離並在家中工作。

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。

總括而言，儘管我們部分的項目因疫情而導致若干合約延遲完成，從而可能延遲於下一財政年度確認的收入，但新冠病毒對本集團的機電工程業務整體而言僅造成輕微的財務影響。

# 管理層討論及分析

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。此外，我們的洗衣業務部門已製定了預防新冠病毒的全面計劃，涵蓋其所有工作範圍、工人執行的工作以及潛在的風險，其中包括以下措施：

- 與我們的客戶密切溝通，為可能被感染的物品單獨包裝，並格外小心處理；及
- 安裝打噴嚏屏幕，並確保員工食堂內有合理距離。

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。隨著新冠病毒之爆發，密集的消毒清潔服務的臨時需求亦有所增多。然而，為控制疫情帶來的風險，我們的清潔及物業及設施管理服務部門已實施各種預防措施，包括：

- 清潔服務業務部門制定政策以安排部分員工在倘若有員工出現任何新冠病毒病例的情況下在替代辦公室或家中工作，並指定不同組別的員工使用不同的辦公室出入口，以減少他們之間的互動；及
- 物業及設施管理服務部門為其物業的擁有人及租戶、公共及私人設施的使用者以及員工實施明確的衛生管理流程，包括一旦在其工作範圍中發現新冠病毒的疑似病例時立即採取消毒措施。

在當前形勢下，我們的環境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，尤其是由於爆發新冠病毒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，且於本年度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。

# 董事會報告

董事欣然提呈其報告連同本集團的本年度經審核財務報表。

## 主要業務及業務地區分析

本公司的主要業務為投資控股。本公司的主要附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註37。

## 業務回顧

按香港法例第622章公司條例附表5規定的對本集團業務的中肯審視包括對本集團本年度表現的分析、自本年度終結後發生並對本集團有影響的重要事項，以及本集團日後可能出現的業務發展，載於第8至10頁的「主席報告書」及第31至50頁的「管理層討論及分析」內。本集團所面對主要風險及不明朗因素的描述載於「企業管治報告」內第25至28頁的「風險管理及內部監控」各段內。有關環境政策及表現的討論、本集團遵守對其有重大影響的相關法律及規例，以及本集團與其利益相關人士的主要關係論述，載於本年報第41及42頁的「管理層討論及分析」內。

## 業績及分派

本集團於本年度的業績及本公司與本集團於2020年6月30日的事務狀況載於綜合財務報表第79至177頁。

董事議決建議就本年度向2020年11月27日名列本公司普通股股東名冊的股東派付末期股息每股14.4港仙(2019年：11.9港仙)。建議末期股息倘於本公司應屆股東週年大會獲批准，將於2020年12月7日或前後派付。連同2020年3月派付的中期股息每股12.8港仙(2019年：10.1港仙)，本公司於本年度的總股息分派將為每股27.2港仙(2019年：22.0港仙)，較去年增加23.6%，相當於派息比率45.7%<sup>(i)</sup>(2019年：40.0%<sup>(ii)</sup>)。

附註(i) 基於普通股股東應佔本集團截至2020年6月30日止年度的經調整溢利2.677億港元(即從本公司股東應佔溢利3.096億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(即綜合財務報表附註2.1(iv)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2020年6月30日止年度可轉換優先股持有人應佔之優先分派460萬港元後之餘數)。

附註(ii) 基於過往本集團截至2019年6月30日止年度的綜合財務報表所呈報本公司股東應佔本集團截至2019年6月30日止年度的溢利2.475億港元(即不包括物業及設施管理服務業務於截至2019年6月30日止年度所產生及按綜合財務報表附註2.1(iv)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5,990萬港元)。



# 董事會報告

本公司的股息政策旨在將董事於釐定本集團的營運需要後的資金盈餘作出分派，向股東提供定期回報，經考慮下列因素後，指標派息比率為不少於年內股東應佔溢利的30%：

- 整體業務狀況及策略；
- 預計經營現金流量；
- 預計資本開支及策略投資機會；及
- 法定及監管限制以及本公司組織章程細則的規定。

## 儲備

有關本集團及本公司儲備於本年度的變動詳情分別載於綜合財務報表附註29及36。

## 可供分派儲備

於2020年6月30日，本公司可供分派的儲備達2.929億港元(2019年6月30日：4.217億港元)。

## 捐贈

於本年度，本集團的慈善及其他捐贈為220萬港元(2019年：500萬港元(經重列))。

## 物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 已發行股份

於本年度，本公司已向豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」，一間本公司控股股東豐盛創建控股有限公司(「豐盛創建控股」)的全資附屬公司)以發行價每股3.2260港元發行及配發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(「可轉換優先股」)(入賬列作繳足)，作為收購一組從事物業及設施管理服務的公司的部份代價。收購可轉換優先股及其條款的進一步詳情載於「管理層討論及分析」第40頁「主要交易」一段及綜合財務報表附註2.1(iv)及28。

於本年度本公司概無轉換、贖回、購買或註銷可轉換優先股。

## 股票掛鈎協議

除上文所披露的已發行可轉換優先股外，本公司於本年度或年末概無訂立股票掛鈎協議。

## 五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產及負債概要載於第178及179頁。

# 董事會報告

## 主要客戶及供應商

於本年度，本集團的五大客戶佔本集團營業額38.6%，而本集團最大客戶應佔營業額百分比為15.3%。本集團五大供應商應佔採購額百分比佔本集團總採購額8.5%，而本集團最大供應商應佔採購額百分比為2.7%。

於本年度，新世界發展集團(定義見下文「關連交易」一段)為本集團的最大客戶，而新創建集團(定義見下文「關連交易」一段)為本集團五大客戶之一。新世界發展集團及新創建集團均為本公司主席兼非執行董事鄭家純博士的家族業務。除上文披露者外，概無董事、其聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股份超過5%)於上文一段披露的該等客戶或供應商的股本擁有權益。

## 管理合約

於本年度，概無訂立或存續有關本公司全部或絕大部分業務的管理及行政的合約。

## 董事

以下人士於本年度及截至本報告日期擔任董事：

### 非執行董事

鄭家純博士(主席)  
黃國堅先生

### 執行董事

林煒瀚先生(副主席)  
潘樂祺先生(首席執行官)  
杜家駒先生  
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  
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)

根據本公司的組織章程細則第105條，鄭家純博士、潘樂祺先生、黃樹雄先生及李均雄先生將於應屆股東週年大會輪值退任董事，並符合資格及願意膺選連任董事。

# 董事會報告

本公司已根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第3.13條自各獨立非執行董事取得有關其屬獨立的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立。

董事履歷詳情載於第11至14頁。

## 董事服務合約

概無董事訂有本公司不可於一年內終止而毋須支付補償(法定補償除外)的服務合約。

## 董事於交易、安排或合約的權益

關連交易及重大關聯方交易詳情分別載於第59至72頁及綜合財務報表附註2.1(iv)及35。

除上文所述及集團公司間的合約，於本年度末或本年度任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為其中訂約方，且董事或與董事有關聯的實體於當中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排或合約。

## 董事於競爭業務的權益

於本年度及直至本報告日期，根據上市規則，以下董事被視為於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(董事獲委任以董事身分代表本公司及/或本集團權益之業務除外)中擁有權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團之業務有競爭性或可能有競爭性之實體	被視為與本集團之業務有競爭性或可能有競爭性之實體業務簡述	董事於該實體之權益性質
鄭家純博士	新世界發展有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
林焯瀚先生	新創建集團有限公司旗下集團	停車場管理	董事
杜家駒先生	新創建集團有限公司旗下集團	停車場管理	董事

由於董事會乃獨立於上述實體的董事會，且上述董事概無對董事會擁有控制權，故本集團能獨立於該等實體的業務及按公平基準經營其業務。

# 董事會報告

## 董事收購股份或債權證的權利

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司均無於本年度內任何時間作出安排，致使本公司董事或主要行政人員或彼等各自的配偶或未滿 18 歲的子女或彼等的聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而得益。

## 准予彌償保證條文

根據本公司的組織章程細則及受限於適用法律，董事應就執行其職責時可能產生的所有訴訟、成本、費用、損失、損害賠償及開支從本公司的資產獲得彌償保證，惟因其本身的詐騙或不誠實行為產生者除外。上述彌償保證條文於本年度生效及於本報告日期仍然生效。

## 董事及主要行政人員於證券的權益

於 2020 年 6 月 30 日，董事及本公司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 條須存置的登記冊內或根據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已知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### 於相聯法團的普通股的好倉 — 豐盛創建控股有限公司

名稱	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：

- 該等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。
- 該等股份由 Equal Merit Holdings Limited（「Equal Merit」）持有，而該公司的全部已發行股本由林煒瀚先生單獨及實益擁有。
- 該等股份由 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，該等公司全部已發行股本均由杜家駒先生單獨及實益擁有。
- 該等股份由 Lagoon Treasure Limited（「Lagoon Treasure」）持有，該公司全部已發行股本由李國邦先生單獨及實益擁有。
- 該等股份由 Frontier Star Limited（「Frontier Star」）持有，而該公司的全部已發行股本由黃國堅先生單獨及實益擁有。
- 股權百分比乃根據於 2020 年 6 月 30 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 2020 年 6 月 30 日，董事或本公司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。



# 董事會報告

## 主要股東於證券的權益

於2020年6月30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條須存置的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

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(「杜太太」) <sup>(3)</sup>	配偶權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
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為一間投資控股公司，由杜先生全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被視為於Sino Spring擁有權益的所有股份中擁有權益。
3. 杜太太是杜先生的配偶。因此，根據證券及期貨條例第XV部，杜太太被當作於杜先生擁有權益的所有股份中擁有權益。
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2020年6月30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、杜先生及杜太太；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。

除上文披露者外，於2020年6月30日，概無其他擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉的人士記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內。

# 董事會報告

## 購股權計劃

本公司已於2015年11月20日採納一項購股權計劃(「該計劃」)。根據上市規則，該計劃的概要列載如下：

### (i) 該計劃的目的

該計劃旨在讓本公司可向經挑選的參與者授出購股權，以作為彼等對本集團所作貢獻的激勵或獎勵。

### (ii) 參與人士資格

董事可全權酌情決定邀請任何屬於下列任何參與者類別的人士接納可認購本公司普通股(「股份」)的購股權：

- (a) 本公司、本公司任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體(「受投資實體」)的任何全職或兼職僱員(包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)；
- (b) 本公司或本公司任何附屬公司或任何受投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；
- (c) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何貨品或服務供應商；
- (d) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何客戶；
- (e) 任何為本集團任何成員公司或任何受投資實體提供研究、開發或其他技術支援的人士或實體；
- (f) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何受投資實體所發行任何證券的持有人；
- (g) 本集團任何成員公司或任何受投資實體在任何業務範疇或業務發展的任何顧問(專業或其他方面)或專家顧問；
- (h) 曾經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團的發展與增長作出貢獻的任何其他群組或類別的參與者；

就該計劃而言，授出購股權的要約可向由屬於上述任何參與者類別的人士或多名人士全資擁有的任何公司作出。

# 董事會報告

## 購股權計劃(續)

### (iii) 可供發行股份數目上限

根據該計劃可供發行股份總數為45,000,000股股份，佔本公司於本報告日期的已發行股本10.00%。

### (iv) 每名參與者可獲授購股權的上限

於任何12個月期間因行使根據該計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)已向每名承授人發行及可予發行的股份總數不得超過本公司當時已發行股本的1%(「個別上限」)。於任何直至再授出購股權之日(包括該日)止的12個月期間進一步授予超逾個別上限的購股權須由股東於本公司股東大會上另行批准，而有關承授人及其緊密聯繫人須放棄投票。

### (v) 接納的期限

參與者須於授出購股權要約日期起計21日內接納購股權。

### (vi) 購股權可行使前須持有的最短期間

該計劃並無規定在行使購股權前須持有購股權的最短期限，除非董事另行釐定及向承授人提呈授出購股權時訂明。

### (vii) 購股權的代價

於接納一份授出的購股權時須繳付1港元的名義代價。

### (viii) 股份認購價

該計劃項下股份的認購價將由董事釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)於授出購股權要約日期(須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；(ii)緊接授出購股權要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價；及(iii)股份面值。

### (ix) 該計劃期間

該計劃將於2015年11月20日(即採納日期)起計為期10年內維持有效。

自採納該計劃以來，本公司概無根據該計劃授出購股權。

# 董事會報告

## 關連交易

### 本公司的關連人士

本公司主席兼非執行董事鄭家純博士為我們的關連人士。我們的長期客戶新世界發展集團、新創建集團、新世界百貨集團、周大福企業集團及周大福珠寶集團(各自的定義見下文)，均為鄭家純博士的家族業務。為遵守聯交所加強少數股東保障的政策，根據上市規則第14A章，我們已將該等公司集團各自視作我們的關連人士。

於上段及本節中：

「新世界發展集團」 指新世界發展有限公司(「新世界發展」)，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：17)，連同其不時的附屬公司(惟不包括新世界百貨集團及新創建集團)；

「新創建集團」 指新創建集團有限公司(「新創建」)，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：659)，連同其不時的附屬公司(惟不包括新世界發展集團及新世界百貨集團)；

「新世界百貨集團」 指新世界百貨中國有限公司(「新世界百貨」)，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：825)，連同其不時的附屬公司(惟不包括新世界發展集團及新創建集團)；

「周大福企業集團」 指周大福企業有限公司(「周大福企業」)及其不時的附屬公司；

「周大福珠寶集團」 指周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1929)，連同其不時的附屬公司。就下文第(1)(d)段而言，周大福珠寶集團指周大福珠寶，連同其不時的附屬公司及聯繫人(惟不包括新世界發展集團、新世界百貨集團及新創建集團)。

杜先生為本公司的控股股東之一，持有豐盛創建控股全部已發行股本的63%，豐盛創建控股亦為本公司控股股東，持有本公司全部已發行股本的75%。因此，杜先生及豐盛創建控股均為本公司的關連人士。

杜先生聯繫人集團乃指杜先生、其「直系親屬」及「家族成員」(定義見上市規則)個別或共同有權行使或控制行使其各自股東大會投票權30%或以上或控制彼等各自董事會大多數成員組成的公司(本集團成員公司除外)以及該等公司的附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，杜先生聯繫人集團成員公司(包括豐盛創建管理)為本公司的關連人士。



# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易

於本年度及截至本報告日期，本公司已與上述一名或以上關連人士訂立下列交易，有關交易構成本公司關連交易(下文第3段)或持續關連交易(「持續關連交易」)(下文第(1)、(2)、(4)及(5)段)。

#### (1) 2017年總服務協議

於2017年4月10日，本公司已訂立五份總服務協議，詳情如下：

- (a) 新世界發展與本公司訂立總服務協議(「2017年新世界發展總服務協議」)，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，新世界發展集團與本集團進行的各持續關連交易(「新世界發展持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制。

2017年新世界發展總服務協議項下新世界發展持續關連交易包括新世界發展集團與本集團就下列各項進行的多項交易：

- 本集團向新世界發展集團提供機電工程及環境服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 新世界發展集團向本集團提供租賃服務及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

- (b) 新創建與本公司訂立總服務協議(「2017年新創建總服務協議」)，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，新創建集團與本集團進行的各持續關連交易(「新創建持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制。

2017年新創建總服務協議項下新創建持續關連交易包括新創建集團與本集團就下列各項進行的多項交易：

- 本集團向新創建集團提供機電工程及環境服務以及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 新創建集團向本集團提供承包服務及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### (1) 2017年總服務協議 (續)

- (c) 新世界百貨與本公司訂立總服務協議(「2017年新世界百貨總服務協議」)，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，新世界百貨集團與本集團進行的各持續關連交易(「新世界百貨持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制。

2017年新世界百貨總服務協議項下新世界百貨持續關連交易包括新世界百貨集團與本集團就下列各項進行的多項交易：

- 本集團向新世界百貨集團提供機電工程及環境服務以及新世界百貨集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 新世界百貨集團向本集團提供租賃服務及新世界百貨集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (d) 周大福珠寶與本公司訂立總服務協議(「2017年周大福珠寶總服務協議」)，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，周大福珠寶集團與本集團進行的各持續關連交易(「周大福珠寶持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制。

2017年周大福珠寶總服務協議項下周大福珠寶持續關連交易包括周大福珠寶集團與本集團就下列各項進行的多項交易：

- 本集團向周大福珠寶集團提供機電工程及環境服務以及周大福珠寶集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (e) 豐盛創建控股直接全資附屬公司豐盛創建管理與本公司訂立總服務協議(「2017年杜先生聯繫人總服務協議」)，旨在繼續向彼等提供協議的總框架，杜先生聯繫人集團與本集團進行的各持續關連交易(「杜先生聯繫人持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制。

2017年杜先生聯繫人總服務協議項下杜先生聯繫人持續關連交易包括杜先生聯繫人集團與本集團就下列各項進行的多項交易：

- 本集團向杜先生聯繫人集團提供機電工程及環境服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 杜先生聯繫人集團向本集團提供租賃服務及雜項服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

(2017年新世界發展總服務協議、2017年新創建總服務協議、2017年新世界百貨總服務協議、2017年周大福珠寶總服務協議及2017年杜先生聯繫人總服務協議，統稱「2017年總服務協議」)。

# 董事會報告

## 關連交易(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### (1) 2017年總服務協議(續)

2017年總服務協議及其項下擬進行交易於2017年5月25日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東批准。各2017年總服務協議初步期限為自2017年7月1日起至2020年6月30日止，為期三年。在相關時間重新遵守上市規則的適用規定的情況下，各協議將於各自的初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年(或上市規則或聯交所規定的有關其他期間)。

於本年度，2017年總服務協議項下交易金額概述如下：

#### 2017年新世界發展總服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	584,042	847,079
已由/應由本集團支付	—	1,925

#### 2017年新創建總服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	521,764	2,619,833
已由/應由本集團支付	—	20,000

#### 2017年新世界百貨總服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	6	90,071
已由/應由本集團支付	154	405

#### 2017年周大福珠寶總服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	65,104	299,995

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### (1) 2017年總服務協議 (續)

##### 2017年杜先生聯繫人總服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	1,430	289,108
已由/應由本集團支付	6,534	8,371

#### (2) 2018年總設施服務協議

於2018年4月11日，本公司已就提供及/或接受服務訂立六份總設施服務協議，定義如下：

「租賃及相關服務」指租賃物業，包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位、外牆招牌燈箱及公用區的使用許可、管理服務以及相關服務；

「資訊科技支援服務」指維護及支援電腦軟件相關事宜，如解決軟件與硬件衝突及可用性問題提供更新及補丁及為有關錯誤、安全漏洞編程及內部資訊科技員工於必要時要求的其他服務；及

「清潔及洗衣服務」指(A)清潔服務包括於商業樓宇、住宅樓宇、公共交通及其他公共機構及設施提供一般清潔、廢物管理及處置、外牆及窗戶清潔、蟲害防治與診所廢物管理；及(B)洗衣服務包括為企業客戶提供洗衣、乾洗及布草管理服務，並經營乾濕洗零售洗衣店。

有關六份總設施服務協議的詳情如下：

- (a) 新世界發展與本公司訂立總設施服務協議(「2018年新世界發展總設施服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，涉及下列服務的各新世界發展持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新世界發展集團提供清潔及洗衣服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (b) 新創建與本公司訂立總設施服務協議(「2018年新創建總設施服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，涉及下列服務的各新創建持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新創建集團提供清潔及洗衣服務以及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 新創建集團向本集團提供資訊科技支援服務以及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。



# 董事會報告

## 關連交易(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### (2) 2018年總設施服務協議(續)

- (c) 新世界百貨與本公司訂立總設施服務協議(「2018年新世界百貨總設施服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，涉及下列服務的各新世界百貨持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新世界百貨集團提供清潔及洗衣服務以及新世界百貨集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (d) 周大福企業與本公司訂立總設施服務協議(「2018年周大福企業總設施服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，涉及下列服務的各周大福企業持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向周大福企業集團提供清潔及洗衣服務以及周大福企業集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (e) 周大福珠寶與本公司訂立總設施服務協議(「2018年周大福珠寶總設施服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，涉及下列服務的各周大福珠寶持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向周大福珠寶集團提供清潔及洗衣服務以及周大福珠寶集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (f) 豐盛創建管理與本公司訂立總設施服務協議(「2018年杜先生聯繫人總設施服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，涉及下列服務的各杜先生聯繫人持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向杜先生聯繫人集團提供清潔及洗衣服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 杜先生聯繫人集團向本集團提供租賃及相關服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

(2018年新世界發展總設施服務協議、2018年新創建總設施服務協議、2018年新世界百貨總設施服務協議、2018年周大福企業總設施服務協議、2018年周大福珠寶總設施服務協議及2018年杜先生聯繫人總設施服務協議，統稱「2018年總設施服務協議」)。

2018年總設施服務協議及其項下擬進行交易於2018年4月10日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東批准。各2018年總設施服務協議初步期限為自2018年4月11日起至2020年6月30日止。在相關時間重新遵守上市規則的適用規定的情況下，各協議將於各自的初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年(或上市規則或聯交所規定的有關其他期間)。

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### (2) 2018年總設施服務協議 (續)

鑑於本集團截至2020年6月30日止年度向新世界發展集團及周大福珠寶集團提供的清潔及洗衣服務的金額預期將會增加，董事會設想獨立股東於2018年4月10日批准的該兩個集團同一時期的持續關連交易最初年度上限將不會足夠。獨立股東於2019年12月6日已批准有關上述持續關連交易截至2020年6月30日止年度的修訂年度上限。

於本年度，2018年總設施服務協議項下交易金額概述如下：

#### 2018年新世界發展總設施服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向／應向本集團支付	126,249	150,484

#### 2018年新創建總設施服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向／應向本集團支付	9,412	31,152
已由／應由本集團支付	90	128

#### 2018年新世界百貨總設施服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向／應向本集團支付	24	4,572

#### 2018年周大福企業總設施服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向／應向本集團支付	480	20,015

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### (2) 2018年總設施服務協議 (續)

##### 2018年周大福珠寶總設施服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	2,234	3,711

##### 2018年杜先生聯繫人總設施服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	1,396	209,705
已由/應由本集團支付	12,087	18,421

#### (3) 收購從事提供物業管理服務的實體

於2019年10月18日，本公司、FSE Property Management Group Limited (「FPMGL」，一間本公司的直接全資附屬公司) 及豐盛創建管理 (「賣方」，一間豐盛創建控股的直接全資附屬公司) 訂立有條件契據 (「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 (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 (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。有關交易詳情，請參閱載於第40頁「管理層討論及分析」一節「主要交易」。

#### (4) 2019年總物業服務協議

目標集團旗下成員公司定期於日常業務過程中就以下事項訂立持續交易：

- (1) 向新世界發展集團、新創建集團及杜先生聯繫人集團各自的成員公司及由彼等提供及收取物業管理服務、租賃及其他服務、停車場租賃服務及/或雜項服務 (定義見下文)；及
- (2) 向周大福企業集團及周大福珠寶集團各自的成員公司提供物業管理服務 (定義見下文)。

「物業管理服務」指物業管理服務、租務代理服務、諮詢服務、物業銷售、提供停車場、管理及其他相關服務。

「租賃及其他服務」指租賃、保安及護衛、園藝、項目管理及其他相關服務。

「停車場租賃服務」指停車場租賃服務及其他相關服務。

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### (4) 2019年總物業服務協議 (續)

「雜項服務」指預約、統籌、諮詢及其他相關服務。

於2019年12月16日(即買賣協議之完成日期(「完成日期」)，其後目標集團各成員公司成為本公司之附屬公司)，本公司訂立五份總物業服務協議，詳情如下：

- (a) 新世界發展與本公司訂立總物業服務協議(「2019年新世界發展總物業服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各新世界發展持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新世界發展集團提供物業管理服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 新世界發展集團向本集團提供雜項服務及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (b) 新創建與本公司訂立總物業服務協議(「2019年新創建總物業服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各新創建持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新創建集團提供物業管理服務(不包括提供停車場)以及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 新創建集團向本集團提供停車場租賃服務及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (c) 周大福企業與本公司訂立總物業服務協議(「2019年周大福企業總物業服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各周大福企業持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向周大福企業集團提供物業管理服務以及周大福企業集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (d) 周大福珠寶與本公司訂立總物業服務協議(「2019年周大福珠寶總物業服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各周大福珠寶持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向周大福珠寶集團提供物業管理服務以及周大福珠寶集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。



# 董事會報告

## 關連交易(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### (4) 2019年總物業服務協議(續)

(e) 豐盛創建管理與本公司訂立總物業服務協議(「2019年杜先生聯繫人總物業服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各杜先生聯繫人持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。

- 本集團向杜先生聯繫人集團提供物業管理服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 杜先生聯繫人集團向本集團提供租賃服務及其他服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

(2019年新世界發展總物業服務協議、2019年新創建總物業服務協議、2019年周大福企業總物業服務協議、2019年周大福珠寶總物業服務協議及2019年杜先生聯繫人總物業服務協議，統稱「2019年總物業服務協議」)。

各2019年總物業服務協議初步期限為自2019年12月16日起至2020年6月30日止。在相關時間重新遵守上市規則的適用規定的情況下，各協議將於各自的初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動續期三年(或上市規則或聯交所規定的有關其他期間)。

於完成日期至2020年6月30日期間，2019年總物業服務協議項下交易金額概述如下：

#### 2019年新世界發展總物業服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向／應向本集團支付	8,113	14,586
已由／應由本集團支付	1,362	1,713

#### 2019年新創建總物業服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向／應向本集團支付	855	1,245
已由／應由本集團支付	32	95

# 董事會報告

## 關連交易(續)

### 關連交易及持續關連交易(續)

#### (4) 2019年總物業服務協議(續)

##### 2019年周大福企業總物業服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	486	741

##### 2019年周大福珠寶總物業服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	441	1,126

##### 2019年杜先生聯繫人總物業服務協議

類別	概約總交易金額 千港元	年度上限 千港元
已向/應向本集團支付	705	2,033
已由/應由本集團支付	4,877	6,459

#### (5) 2020年總服務協議

於2020年4月24日，鑑於2017年總服務協議、2018年總設施服務協議及2019年總物業服務協議於2020年6月30日屆滿，本公司就提供及/或接受服務(定義見下文)訂立六份新總服務協議：

「機電工程及環境服務」指作為承包商、管理承包商及項目經理提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、供應建築以及樓宇設備及材料、機電工程、供應及安裝空調、加熱及通風系統、消防服務系統、水務及排水系統、電力系統、系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務以及相關服務。

「設施及物業管理服務」指設施及物業管理服務、租務代理服務、諮詢服務、物業銷售、提供停車場、管理及其他相關服務。

「豐盛創建服務」指機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務(定義見上文第(2)段)、設施及物業管理服務及其他相關服務。

「租賃服務」指租賃物業，包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位以及相關服務。

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### (5) 2020年總服務協議 (續)

「新世界發展服務」指租賃服務、雜項服務(定義見上文第(4)段)、信息技術支援服務(定義見上文第(2)段)及供應建築及樓宇設備及材料。

「新創建服務」指(i)作為承包商、管理總承包商及項目經理提供的服務、樓宇及一般建築、土木工程、樓宇外部及室內設計、樓宇維修、修葺、保養諮詢及其他服務、拆卸、樓宇及物業裝置設備及裝飾工程、建築管理、供應建築以及樓宇設備及材料、系統設計及諮詢、電腦輔助繪圖服務以及相關服務；(ii)提供會展設施及相關宴會及服務以及餐飲服務；及(iii)租賃物業、備用空間、停車位、汽車及船舶以及相關服務。

「新世界百貨服務」指租賃服務。

「杜先生聯繫人服務」指租賃物業(包括但不限於備用空間、辦公空間及停車位)、特許使用外牆招牌、燈箱及公共空間以及相關服務、保安及護衛、園藝及其他相關服務。

有關六份總服務協議的詳情如下：

- (a) 新世界發展與本公司訂立總服務協議(「2020年新世界發展總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各新世界發展持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新世界發展集團提供豐盛創建服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 新世界發展集團向本集團提供新世界發展服務及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (b) 新創建與本公司訂立總服務協議(「2020年新創建總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各新創建持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新創建集團提供豐盛創建服務(不包括提供停車場及設施管理服務)以及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 新創建集團向本集團提供豐盛創建服務及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

# 董事會報告

## 關連交易 (續)

### 關連交易及持續關連交易 (續)

#### (5) 2020年總服務協議 (續)

- (c) 新世界百貨與本公司訂立總服務協議(「2020年新世界百貨總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各新世界百貨持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向新世界百貨集團提供機電工程及環境服務、清潔及洗衣服務(定義見上文第(2)段)以及相關服務(不包括洗衣服務)以及新世界百貨集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 新世界百貨集團向本集團提供新世界百貨服務及新創建集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (d) 周大福企業與本公司訂立總服務協議(「2020年周大福企業總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各周大福企業持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向周大福企業集團提供豐盛創建服務以及周大福企業集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (e) 周大福珠寶與本公司訂立總服務協議(「2020年周大福珠寶總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各周大福珠寶持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向周大福珠寶集團提供豐盛創建服務以及周大福珠寶集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。
- (f) 豐盛創建管理與本公司訂立總服務協議(「2020年杜先生聯繫人總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，有關下列服務的各杜先生聯繫人持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制。
- 本集團向杜先生聯繫人集團提供豐盛創建服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
  - 杜先生聯繫人集團向本集團提供杜先生聯繫人服務及其他服務以及杜先生聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

(2020年新世界發展總服務協議、2020年新創建總服務協議、2020年新世界百貨總服務協議、2020年周大福企業總服務協議、2020年周大福珠寶總服務協議及2020年杜先生聯繫人總服務協議，統稱「2020年總服務協議」)。

2020年總服務協議及其項下擬進行交易於2020年6月22日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東批准。各2020年總服務協議初步期限為自2020年7月1日起至2023年6月30日止，為期三年。在相關時間重新遵守上市規則的適用規定的情況下，各協議將於各自的初步期限(或任何隨後重續期限)屆滿後自動續期三年(或上市規則規定的有關其他期間)。



# 董事會報告

## 關連交易(續)

### 持續關連交易的年度審閱

上述所有本年度的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等確認有關交易：

- (a) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；
- (b) 按正常商業條款訂立；
- (c) 根據規管各交易的相關協議按公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立；及
- (d) 符合相關通函所載上限。

本公司核數師已獲委任，以根據香港核證工作準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」及參考香港會計師公會頒布的實務說明第740號「有關上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團持續關連交易作出報告。核數師已發表無保留意見函件，載列彼等就本公司根據上市規則第14A.56條於本年報所披露的持續關連交易的發現及結論。本公司已向聯交所提供核數師函件的副本。

除上文披露者外，本年度的重大關聯方交易(包括上述本公司的關連交易)概要披露於綜合財務報表附註35。於本年度，在本集團的關聯方交易構成上市規則所界定的關連交易或持續關連交易的情況下，本公司已遵守上市規則第14A章的相關規定。

## 控股股東的不競爭承諾

豐盛創建控股、Sino Spring及杜先生(各自為本公司的控股股東)(統稱「控股股東」)已訂立不競爭承諾契據(「該契據」)，據此彼等向本公司(為其本身及作為本公司各附屬公司的信託人以及代表各附屬公司)作出不競爭承諾(「不競爭承諾」)，據此，彼等(其中包括)不可撤銷地承諾不會從事任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務(本集團的業務除外)。

控股股東已向本公司提供確認書，確認自本公司股份於聯交所上市當日(即2015年12月10日)起，彼等已遵守該契據所載承諾及概無有關彼等遵守或執行該契據的事宜須提請聯交所、本公司及/或本公司股東注意。獨立非執行董事亦向本公司確認，經向控股股東作出有關合理查詢及審閱控股股東的確認書及/或彼等認為屬適宜的相關文件後，彼等概無發現任何情況導致其認為控股股東於本年度並未遵守該契據的條款。

# 董事會報告

## 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40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加年利率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。於2020年6月30日，融資協議項下尚有4.639億港元的銀行貸款本金仍未償還。

除上文披露者外，於2020年6月30日，本公司並無其他須根據上市規則第13.21條披露的責任。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，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。

## 充足公眾持股量

基於本公司可得的公開資料及就董事於本報告日期所知，本公司已維持上市規則規定的公眾持股量。

# 董事會報告

## 核數師

本年度的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東週年大會退任及符合資格並願意重選連任。

代表董事會

主席

鄭家純博士

香港，2020年9月25日

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

致豐盛服務集團有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

豐盛服務集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第79至177頁的綜合財務報表，包括：

- 於2020年6月30日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合收益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策概要。

## 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020年6月30日的綜合財務狀況以及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告核數師就審計綜合財務報表承擔的責任部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

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



# 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>工程合約的收入確認</p> <p>請參閱綜合財務報表附註5.1 重大會計估計和判斷。</p> <p>貴集團根據每筆工程合約完成的百分比確認其工程合約收入。截至2020年6月30日止年度，貴集團就工程合約確認的收入為28.76億港元。</p> <p>鑑於工程合約的業務性質，訂立工程合約的日期與工程完成的日期通常屬於不同財政期間。管理層在覆核及修訂對每份工程合約於不同階段的總合約收入、產生的總合約成本及實際成本之完整性及準確性的估計過程中，須根據過往經驗及市況（尤其是因為客戶及分包商的變更訂單、訴訟及索償而引致收入和成本估算出現的變動），行使重大判斷。</p> <p>此等估計最終是否實現，本質上存在不確定性，並會受與客戶及分包商的磋商結果所影響。總合約收入、產生的總合約成本及實際成本的任何修改，均會影響完成百分比的估算及工程合約收入的確認，並可能導致毛利率作出重大調整，從而造成正面或反面的影響。</p>	<p>我們就工程合約的收入確認進行了的審計程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"><li>— 測試 貴集團就估計總合約收入、產生的總合約成本及實際成本所採用的關鍵控制之運行有效性；</li><li>— 以抽樣方式檢查工程合約的條款及變更訂單，藉此了解工程性質及與客戶的工程合約關係；檢查與客戶的往來通訊，包括協議文件或通訊證據，以評估管理層對預算總合約收入所作出之估計（尤其是變更訂單及索償產生的收入估算）的合理性；</li><li>— 以抽樣方式檢查與分包商的通訊，例如協議文件或溝通證據，以及內部或外部法律顧問提供的法律意見，從而評估管理層對預算總合約成本及產生的實際成本所作出之估算（尤其是與變更訂單、訴訟及索償有關的成本估算）的合理性；及</li><li>— 以抽樣方式選取工程合約，與項目主管進行訪談並評估有關估算有否存在任何管理層偏向的證據。</li></ul> <p>我們發現，管理層就合約工程的收入確認作出之估計及判斷有可得證據支持。</p>

# 獨立核數師報告

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，並在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴該等綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，並保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

# 獨立核數師報告

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評估綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已遵守有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述該等事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃鴻嵐先生。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，2020年9月25日

# 綜合收益表

截至2020年6月30日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 (經重列)* 千港元
收入	6	4,882,119	5,422,713
服務及銷售成本		(4,121,743)	(4,653,248)
<b>毛利</b>		<b>760,376</b>	769,465
一般及行政開支		(384,012)	(411,664)
其他(開支)/收入淨額	7	(9,345)	5,280
<b>經營溢利</b>	8	<b>367,019</b>	363,081
財務收入	11	5,535	5,196
財務成本	11	(10,093)	(416)
分佔一間聯營公司及合營企業業績		1,013	730
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>363,474</b>	368,591
所得稅開支	12	(53,885)	(61,143)
<b>年內溢利</b>		<b>309,589</b>	307,448
以下者應佔：			
本公司股東		309,563	307,374
非控制性權益		26	74
		<b>309,589</b>	307,448
本公司普通股股東應佔溢利的每股盈利(以港元列值)			
基本及攤薄	13	0.68	0.68

\* 比較數字已因本集團就共同控制的業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

第85至177頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。



# 綜合全面收益表

截至2020年6月30日止年度

	2020年 千港元	2019年 (經重列)* 千港元
年內溢利	309,589	307,448
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	(5,885)	(7,402)
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備	—	(1,905)
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/(虧損)，扣除稅項	608	(2,587)
長期服務金負債的重估(虧損)/收益，扣除稅項	(302)	1,847
年內其他全面虧損，扣除稅項	(5,579)	(10,047)
年內全面收益總額	304,010	297,401
以下者應佔：		
本公司股東	303,984	297,327
非控制性權益	26	74
	304,010	297,401

\* 比較數字已因本集團就共同控制的業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

第85至177頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 千港元	2019年 (經重列)* 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	371,873	406,957
投資物業	16	10,850	11,235
使用權資產	17	72,177	–
土地使用權	18	–	20,432
其他無形資產	19	76,503	78,137
於一間聯營公司的權益	20	45	79
於合營企業的權益	21	1,049	934
遞延所得稅資產	22	11,083	9,337
退休金資產	23	3,146	2,849
		<b>546,726</b>	529,960
<b>流動資產</b>			
貿易及其他應收款項	24	1,502,962	1,529,692
合約資產	25	388,390	290,822
存貨	26	52,225	40,206
現金及銀行結餘	27	700,946	562,205
		<b>2,644,523</b>	2,422,925
<b>總資產</b>		<b>3,191,249</b>	2,952,885
<b>權益</b>			
普通股	28	45,000	45,000
可轉換優先股	28	140,900	–
儲備	29	258,723	809,267
股東權益		<b>444,623</b>	854,267
非控制性權益		<b>93</b>	67
<b>總權益</b>		<b>444,716</b>	854,334

\* 比較數字已因本集團就共同控制的業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

第85至177頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合財務狀況表

於2020年6月30日

	附註	2020年 千港元	2019年 (經重列)* 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借貸	30	463,243	—
租賃負債	17	20,331	—
長期服務金負債	31	32,277	31,849
遞延所得稅負債	22	24,446	29,415
		<b>540,297</b>	61,264
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	32	1,639,326	1,718,602
合約負債	25	454,801	224,119
借貸	30	—	30,000
租賃負債即期部分	17	41,060	—
應付稅項		71,049	64,566
		<b>2,206,236</b>	2,037,287
<b>總負債</b>		<b>2,746,533</b>	2,098,551
<b>總權益及負債</b>		<b>3,191,249</b>	2,952,885
<b>流動資產淨額</b>		<b>438,287</b>	385,638
<b>總資產減流動負債</b>		<b>985,013</b>	915,598

\* 比較數字已因本集團就共同控制的業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

第85至177頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

第79至177頁的綜合財務報表於2020年9月25日獲董事會批准及由下列董事代為簽署。

林焯瀚  
董事

潘樂祺  
董事

# 綜合權益變動表

截至2020年6月30日止年度

	普通股 (附註28) 千港元	可轉換 優先股 (附註28) 千港元	儲備 (附註29) 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
<b>年內溢利，經重列</b>	–	–	307,374	307,374	74	307,448
<b>其他全面(虧損)/收益：</b>						
貨幣兌換差額	–	–	(7,402)	(7,402)	–	(7,402)
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備	–	–	(1,905)	(1,905)	–	(1,905)
界定福利退休計劃的重估虧損，扣除稅項，經重列	–	–	(2,587)	(2,587)	–	(2,587)
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項，經重列	–	–	1,847	1,847	–	1,847
<b>年內全面收益總額，經重列</b>	–	–	297,327	297,327	74	297,401
<b>與股東交易</b>						
已付股東的股息	–	–	(105,300)	(105,300)	–	(105,300)
已付收購集團原股東的股息，經重列	–	–	(114,636)	(114,636)	–	(114,636)
已付非控股股東的股息，經重列	–	–	–	–	(64)	(64)
<b>於2019年6月30日，經重列</b>	45,000	–	809,267	854,267	67	854,334
<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
<b>年內溢利</b>	–	–	309,563	309,563	26	309,589
<b>其他全面(虧損)/收益：</b>						
貨幣兌換差額	–	–	(5,885)	(5,885)	–	(5,885)
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	–	–	608	608	–	608
長期服務金負債的重估虧損，扣除稅項	–	–	(302)	(302)	–	(302)
<b>年內全面收益總額</b>	–	–	303,984	303,984	26	304,010
<b>與股東交易：</b>						
發行可轉換優先股(附註28)	–	140,900	–	140,900	–	140,900
收購收購集團(附註2.1(iv))	–	–	(743,378)	(743,378)	–	(743,378)
已付股東的股息	–	–	(111,150)	(111,150)	–	(111,150)
<b>於2020年6月30日</b>	45,000	140,900	258,723	444,623	93	444,716

\* 比較數字已因本集團就共同控制的業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

第85至177頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

# 綜合現金流量表

截至2020年6月30日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 (經重列)* 千港元
<b>經營活動所得現金流量</b>			
經營所得現金	33(a)	533,071	272,375
已付香港利得稅		(47,928)	(42,482)
已付中國內地及澳門所得稅		(6,119)	(21,902)
已付利息		(9,574)	(416)
經營活動所得現金淨額		469,450	207,575
<b>投資活動所得現金流量</b>			
收購一項業務的現金代價	33(b)	(602,478)	–
購買物業、廠房及設備		(19,341)	(32,086)
添置無形資產		(300)	–
已收利息		5,535	5,196
出售物業、廠房及設備的所得款項		1,032	1,868
收取一間聯營公司股息		932	930
退回發展成本的所得款項		420	–
投資活動所用現金淨額		(614,200)	(24,092)
<b>融資活動所得現金流量</b>			
銀行借貸所得款項淨額		562,792	30,000
償還銀行借貸		(130,000)	–
已付股東的股息		(111,150)	(105,300)
已付收購集團原先股東的股息		–	(54,936)
已付非控股股東的股息		–	(64)
租賃負債本金部分付款		(34,578)	–
融資活動所得/(所用)現金淨額	33(c)	287,064	(130,300)
年內現金及現金等價物增加淨額		142,314	53,183
年初現金及現金等價物		562,205	514,126
匯兌差額	33(d)	(3,573)	(5,104)
年末現金及現金等價物		700,946	562,205
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>			
代表：			
綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		700,946	562,205

\* 比較數字已因本集團就共同控制的業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

第85至177頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。



# 綜合財務報表附註

## 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、環保產品貿易及提供相關工程諮詢服務，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，提供洗衣服務以及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。本公司的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，此等綜合財務報表乃以港元呈列。

此等綜合財務報表已於2020年9月25日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

## 2 編製基準及重大會計政策概要

編製綜合財務報表應用的基準及重大會計政策載於下文。除另有指明者外，此等政策在所呈列的兩個年度被貫徹地應用。

### 2.1 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則及香港法例第622章香港公司條例的規定編製。  
綜合財務報表已根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告準則規定的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計，此亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性的範疇或涉及對綜合財務報表作出重大假設及估計的範疇於綜合財務報表附註5披露。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(i) 於2019年7月1日開始的本集團財政年度生效的新準則以及現有準則的修訂、詮釋及改進

下列與本集團營運有關的新準則以及現有準則的修訂、詮釋及改進於2019年7月1日開始的本集團財政年度強制生效：

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
香港財務報告準則第16號	租賃
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

(ii) 本集團採用新準則、現有準則的修訂、詮釋及改進

除下文所闡述香港財務報告準則第16號外，本集團採納上述聲明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綜合財務報表的呈列方式亦無造成任何重大變動。

#### 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初始年度綜合收益表內扣除租賃期的總額增加，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，惟在該準則的特定過渡條文所允許下並無重列截至2019年6月30日止年度的比較金額。採納香港財務報告準則第16號所造成的影響載於下文附註3。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(iii) 對已頒布但尚未生效且本集團並無提早採用的新準則以及現有準則的修訂及改進

下列已頒布但於2019年7月1日開始的本集團財政年度尚未生效及並未獲提早採納與本集團營運有關的新準則以及現有準則的修訂及改進：

		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9號、 香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號修訂	利率基準改革	2020年1月1日
香港財務報告準則第16號修訂	與新冠病毒相關的租金優惠	2020年6月1日
香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號修訂	虧損合約—履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號修訂	參照概念框架	2022年1月1日
年度改進	2018年至2020年週期	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動及非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號及其修訂	保險合約	2023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聲明對本集團的影響，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。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 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。本集團於年內償還該銀行貸款1.0億港元後，於2020年6月30日經扣除未攤銷交易支出之賬面值為4.632億港元。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日參照目標集團於收購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業務合併。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」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，猶如收購於所呈列最早日期已完成。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(a) 對截至2020年6月30日止年度的綜合收益表的影響：

	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	4,364,315	567,568	(49,764)	4,882,119
服務及銷售成本	(3,786,251)	(385,256)	49,764	(4,121,743)
毛利	578,064	182,312	-	760,376
一般及行政開支	(295,440)	(88,572)	-	(384,012)
其他(開支)/收益淨額	(10,019)	674	-	(9,345)
經營溢利	272,605	94,414	-	367,019
財務收入	5,253	282	-	5,535
財務成本	(9,300)	(793)	-	(10,093)
分佔一間聯營公司及合營企業業績	-	1,013	-	1,013
除所得稅前溢利	268,558	94,916	-	363,474
所得稅開支	(40,032)	(13,853)	-	(53,885)
年內溢利	228,526	81,063	-	309,589
以下者應佔：				
本公司股東	228,526	81,037	-	309,563
非控制性權益	-	26	-	26
	228,526	81,063	-	309,589
本公司普通股股東應佔溢利的 每股盈利(以港元列值)				
基本及攤薄	0.50	0.18	-	0.68

附註：有關調整指對銷本集團與收購集團之間收取的收入。



# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(b) 對截至2020年6月30日止年度的綜合全面收益表的影響：

	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
年內溢利	228,526	81,063	309,589
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	(5,885)	—	(5,885)
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	—	608	608
長期服務金負債的重估(虧損)/收益， 扣除稅項	(891)	589	(302)
年內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(6,776)	1,197	(5,579)
年內全面收益總額	221,750	82,260	304,010
以下者應佔：			
本公司股東	221,750	82,234	303,984
非控制性權益	—	26	26
	221,750	82,260	304,010

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(c) 對2020年6月30日的綜合財務狀況表的影響：

	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	359,232	12,641	-	371,873
投資物業	10,850	-	-	10,850
使用權資產	62,591	9,586	-	72,177
其他無形資產	50,976	25,527	-	76,503
於一間聯營公司的權益	-	45	-	45
於合營企業的權益	-	1,049	-	1,049
遞延所得稅資產	11,083	-	-	11,083
退休金資產	-	3,146	-	3,146
	<b>494,732</b>	<b>51,994</b>	<b>-</b>	<b>546,726</b>
<b>流動資產</b>				
貿易及其他應收款項	1,419,194	157,569	(73,801)	1,502,962
合約資產	388,390	-	-	388,390
存貨	52,225	-	-	52,225
現金及銀行結餘	561,982	138,964	-	700,946
	<b>2,421,791</b>	<b>296,533</b>	<b>(73,801)</b>	<b>2,644,523</b>
<b>總資產</b>	<b>2,916,523</b>	<b>348,527</b>	<b>(73,801)</b>	<b>3,191,249</b>
<b>權益</b>				
普通股	45,000	-	-	45,000
可轉換優先股	140,900	-	-	140,900
儲備	94,242	164,481	-	258,723
股東權益	280,142	164,481	-	444,623
非控制性權益	-	93	-	93
<b>總權益</b>	<b>280,142</b>	<b>164,574</b>	<b>-</b>	<b>444,716</b>

附註：有關調整指對銷本集團與收購集團的貿易及其他應收款項／應付款項。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(c) 對2020年6月30日的綜合財務狀況表的影響：(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>				
借貸	463,243	-	-	463,243
租賃負債	18,097	2,234	-	20,331
長期服務金負債	22,639	9,638	-	32,277
遞延所得稅負債	21,777	2,669	-	24,446
	<b>525,756</b>	<b>14,541</b>	<b>-</b>	<b>540,297</b>
<b>流動負債</b>				
貿易及其他應付款項	1,565,320	147,807	(73,801)	1,639,326
合約負債	454,801	-	-	454,801
租賃負債即期部分	33,543	7,517	-	41,060
應付稅項	56,961	14,088	-	71,049
	<b>2,110,625</b>	<b>169,412</b>	<b>(73,801)</b>	<b>2,206,236</b>
<b>總負債</b>	<b>2,636,381</b>	<b>183,953</b>	<b>(73,801)</b>	<b>2,746,533</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>2,916,523</b>	<b>348,527</b>	<b>(73,801)</b>	<b>3,191,249</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>311,166</b>	<b>127,121</b>	<b>-</b>	<b>438,287</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>805,898</b>	<b>179,115</b>	<b>-</b>	<b>985,013</b>

附註：有關調整指對銷本集團與收購集團的貿易及其他應收款項／應付款項。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(d) 對截至2019年6月30日止年度的綜合收益表的影響：

	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	4,930,517	527,323	(35,127)	5,422,713
服務及銷售成本	(4,330,713)	(357,662)	35,127	(4,653,248)
<b>毛利</b>	599,804	169,661	–	769,465
一般及行政開支	(311,361)	(100,303)	–	(411,664)
其他收入淨額	3,886	1,394	–	5,280
<b>經營溢利</b>	292,329	70,752	–	363,081
財務收入	5,163	33	–	5,196
財務成本	–	(416)	–	(416)
分佔一間聯營公司及合營企業業績	–	730	–	730
<b>除所得稅前溢利</b>	297,492	71,099	–	368,591
所得稅開支	(49,980)	(11,163)	–	(61,143)
<b>年內溢利</b>	247,512	59,936	–	307,448
以下者應佔：				
本公司股東	247,512	59,862	–	307,374
非控制性權益	–	74	–	74
	247,512	59,936	–	307,448
<b>本公司普通股股東應佔溢利的 每股盈利(以港元列值)</b>				
基本及攤薄	0.55	0.13	–	0.68

附註：有關調整指對銷本集團與收購集團之間收取的收入。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(e) 對截至2019年6月30日止年度的綜合全面收益表的影響：

	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
年內溢利	247,512	59,936	307,448
<b>其他全面(虧損)/收益：</b>			
<i>可能隨後重新分類至綜合收益表的項目：</i>			
貨幣兌換差額	(7,402)	–	(7,402)
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備	(1,905)	–	(1,905)
<i>隨後將不會重新分類至綜合收益表的項目：</i>			
界定福利退休計劃的重估虧損，扣除稅項	–	(2,587)	(2,587)
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	1,765	82	1,847
年內其他全面虧損，扣除稅項	(7,542)	(2,505)	(10,047)
年內全面收益總額	239,970	57,431	297,401
<b>以下者應佔：</b>			
本公司股東	239,970	57,357	297,327
非控制性權益	–	74	74
	239,970	57,431	297,401



# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

(f) 對2019年6月30日的綜合財務狀況表的影響：

	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：有關調整指對銷本集團與收購集團的貿易及其他應收款項／應付款項。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.1 編製基準(續)

#### (iv) 應用共同控制下的業務合併的合併會計處理(續)

##### (f) 對2019年6月30日的綜合財務狀況表的影響：(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>	<b>1,915,873</b>	<b>191,079</b>	<b>(8,401)</b>	<b>2,098,551</b>
<b>總權益及負債</b>	<b>2,687,893</b>	<b>273,393</b>	<b>(8,401)</b>	<b>2,952,885</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>332,967</b>	<b>52,671</b>	<b>–</b>	<b>385,638</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>819,862</b>	<b>95,736</b>	<b>–</b>	<b>915,598</b>

附註：有關調整指對銷本集團與收購集團的貿易及其他應收款項／應付款項。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合入賬

#### (i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報的風險或權利，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬，於控制權終止當日停止綜合入賬。

#### (ii) 共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併指合併實體在合併前後均受同一方或相同的多方控制且該控制並非暫時性質。

收購方按賬面值計量已付代價及取得的資產淨值。取得的資產淨值賬面值與已付代價賬面值之間的差額計入其他儲備。業務合併應佔的任何直接交易成本於產生時支銷。然而，就業務合併發行權益工具或債券產生的手續費、佣金及其他開支分別於初步計量權益工具及債券時入賬。

本公司根據香港會計師公會頒布的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」採用合併會計處理將共同控制下的業務合併入賬。

#### (iii) 非共同控制下的業務合併

本集團以收購法將業務合併入賬。就收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、被收購方前擁有人產生的負債及本集團所發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公平值計量。根據逐項收購基準，本集團按公平值或非控股權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例確認任何於被收購方的非控股權益。所有其他非控股權益組成部分乃按彼等於收購日期的公平值計量，惟香港財務報告準則另行規定計量基準則除外。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如所轉讓代價、已確認非控股權益及所計量的先前所持有權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將在綜合收益表中確認。

集團內公司間交易，以及集團公司間交易所產生的結餘及收支會予抵銷。於資產確認的公司間交易損益亦會予抵銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的政策保持一致。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.2 綜合入賬(續)

#### (iv) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在綜合收益表內確認。公平值為就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益的初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉意味著先前在其他綜合收益確認的金額會重新分類至綜合收益表或轉移至適用香港財務報告準則所訂明／允許的另一權益類別。

#### (v) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收股息及應收款項入賬。

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息年度的綜合收益總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

### 2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。其後成本僅於與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，方列入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。

所有其他維修及保養成本於其產生的財政年度內於綜合收益表支銷。

永久業權土地毋須折舊。

物業、廠房及設備(不包括永久業權土地)折舊乃使用直線法計算，以將其成本分配至其估計可使用年期的剩餘價值。估計可使用年期概述如下：

融資租賃下的租賃土地及樓宇	20至40年或餘下租期(以較短者為準)
租賃物業裝修	5年或餘下租期(以較短者為準)
廠房及機器	2至7年
傢俬、固定裝置及設備	3至5年
汽車	3至5年

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.3 物業、廠房及設備(續)

資產的剩餘價值及估計可使用年期在各財務狀況表日期進行檢討，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值會即時撇減至其可收回金額(詳情見綜合財務報表附註2.10)。

出售廠房及設備產生的收益及虧損乃透過將所得款項與賬面值進行比較而釐定，並於綜合收益表「其他(開支)／收入淨額」確認。

### 2.4 投資物業

投資物業初步按成本計量，包括相關交易成本及借貸成本(如適用)。初步確認後，投資物業按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。其後成本僅於與資產有關的未來經濟利益可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，方列入資產的賬面值或或確認為獨立資產(如適用)。所有其他維修及保養成本於其產生的財政年度內於綜合全面收益表支銷。倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值會即時撇減至其可收回金額。

樓宇乃以直線法按估計可使用年期40年或有關租賃土地的租期(以較短者為準)折舊。租賃土地乃以直線法於租期內折舊。

資產的剩餘價值及估計可使用年期在各財務狀況表日期進行檢討，並在適當時作出調整。

出售投資物業的收益或虧損乃透過將所得款項與賬面值進行比較而釐定，並於綜合收益表「其他(開支)／收入淨額」確認。

樓宇及租賃土地乃以直線法於租期內折舊。



# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.5 租賃

#### 自2019年7月1日起應用的會計政策

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款之現值淨額：

- 定額付款(包括實質定額付款)，扣減任何應收租賃優惠；
- 根據剩餘價值擔保預計本集團應付的金額；
- 能合理確定將由承租人行使的購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映承租人會行使該選擇權時，則為終止租賃的罰款。

於合理之若干延期選擇權下作出之租賃付款亦計入負債之計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以折現，倘無法釐定該利率(本集團的租賃通常屬此種情況)，則使用承租人的增量借款利率，即本集團在類似條款及抵押品條件的類似經濟環境中借入獲得類似使用權資產價值之資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得之第三方融資為出發點，並作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件之變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 對租賃進行特定的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及財務成本之間予以分配。財務成本於租期內在損益中支銷，以使各期間之剩餘負債結餘產生固定的定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.5 租賃(續)

使用權資產通常會於資產之可使用年期及租期之較短者按直線法折舊。倘本集團合理地確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產之可使用年期內折舊。

根據合理確定延期選擇權支付之租賃付款亦計入負債計量內。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款以直線法於綜合收益表確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下之租賃。

本集團多項物業及設備租賃均包含延長及終止選擇權。就管理合約而言，此等條款乃用以盡量增加營運彈性。大部份所持有的延長及終止選擇權僅可由本集團行使，相關出租人無權行使。

#### 於2019年7月1日前應用的會計政策

凡所有權的絕大部分風險及報酬由出租人保留的租約，均分類為經營租約。該等經營租約的租金(扣減出租人給予的任何優惠)以直線法按租賃年期計入綜合收益表。

### 2.6 土地使用權

#### 於2019年7月1日前應用的會計政策

就土地使用權支付的預繳費用於使用權有效期間以直線法於綜合收益表支銷，如有減值，則於綜合收益表確認為有關減值。

### 2.7 無形資產(使用權資產及土地使用權以外)

#### (i) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，相當於所轉讓代價、被收購公司任何非控股權益的金額及於被收購公司任何先前股權的收購日期公平值超過所收購已確認資產淨值公平值的部分。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位或現金產生單位組別(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單位或單位組別指在實體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽乃於經營分部層面監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。含有商譽的現金產生單位的賬面值與可收回數額(使用價值與公平值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認為開支及不得在之後期間撥回。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.7 無形資產(使用權資產及土地使用權以外)(續)

#### (ii) 商標及品牌

單獨收購的商標及品牌乃按歷史成本列示。於業務合併時收購的商標及品牌於收購日期按公平值確認。商標及品牌擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法將商標及品牌的成本分配至其10年的估計可使用年期。

#### (iii) 內部產生的環保科技

##### (a) 環保科技

內部產生的環保科技於研究階段所產生的相關成本確認為開支。本集團控制的科技設計及測試直接應佔的開發成本於符合以下條件時確認為無形資產：

- 完成無形資產使其可供使用或銷售的技術可行性。
- 完成無形資產使其可供使用或銷售的意向。
- 無形資產產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能夠證明其有用性。
- 具有足夠技術、財務和其他資源以完成其無形資產的開發，並有能力使用或出售無形資產。
- 能夠可靠計量開發無形資產時的應佔開支。

被資本化開發成本入賬列為無形資產，並自該資產可供使用起計攤銷。

##### (b) 研發

並不符上文第(iii)項條件的研究及發展開支於產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本於往後期間不會確認為資產。

##### (c) 攤銷方法及期間

本集團於以下期間以直線法攤銷有限可使用年期的無形資產：

內部產生的環保科技	10年
-----------	-----

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.7 無形資產(使用權資產及土地使用權以外)(續)

#### (iv) 客戶合約

單獨收購的客戶合約乃按歷史成本列示。於業務合併時購入的客戶合約於收購日期按公平值確認。客戶合約擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法將商標及品牌的成本分配至其5年的估計可使用年期。

### 2.8 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並非擁有控制權的實體，通常附帶20%至50%投票權的股本權益。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益法，該投資初步按成本值確認，而賬面值會作增減，以確認本集團應佔被投資者於收購日期後的損益及其他全面收益。本集團於聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。收購聯營公司的所有權時，聯營公司成本與本集團享有聯營公司可識別資產及負債公平值淨額的份額之間任何差額入賬列作商譽。

倘於聯營公司的擁有權權益減少，但仍保留重大影響力，則僅按比例將應佔先前於其他全面收益確認的金額重新分類至綜合收益表(如適用)。

本集團應佔聯營公司收購後損益於綜合收益表內確認，而其應佔收購後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。倘本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其對聯營公司已產生責任或代表該聯營公司付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司的投資出現減值。如於聯營公司的投資出現減值，本集團按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值，並於綜合收益表中確認於「分佔一間聯營公司業績」旁。

本集團與其聯營公司間之上游和下游交易之溢利及虧損，在本集團之財務報表中確認，但僅以無關連投資者於聯營公司之權益為限。除非該交易提供證據顯示所轉讓資產有所減值，否則未實現虧損予以抵銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.9 合營安排

於合營安排的投資乃根據各投資者的合約權利及責任而非合營安排的法定結構分類為合營業務或合營企業。本集團已評估其合營安排的性質，並將之釐定為合營企業。合營企業採用權益會計法入賬。

根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認本集團享有被投資者在收購日期後的損益及其他全面收益份額。

本集團於合營企業的投資包括於收購時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業的成本與本集團分佔合營企業的可識別資產及負債的公平值淨額的任何差額入賬列為商譽。倘本集團分佔一間合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實際上構成本集團於合營企業的投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團產生責任或代表合營企業付款，則作別論。

本集團與其合營企業進行交易的未變現收益會予以對銷，惟以本集團於合營企業的權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會予以對銷。合營企業的會計政策已作必要修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

### 2.10 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(如商譽或尚未可供使用的無形資產)毋須作攤銷，惟須每年測試減值。須進行攤銷的資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回價值的差額於綜合收益表內確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本及使用價值兩者的較高者。

為評估減值，資產按具有獨立可識別現金流的最低水平(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各報告日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

### 2.11 存貨

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。不同類型及性質的存貨乃按先進先出或加權平均原則計算成本。可變現淨值乃按預計銷售所得款項減估計銷售開支釐定。



# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.12 合約資產及合約負債

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價的權利，並承擔向客戶轉讓貨品或提供服務的履約責任。

該等權利及履約責任產生淨合約資產或淨合約負債，取決於剩餘權利與履約責任之間的關係。倘於損益確認的累計收入超過向客戶收取的累計進度付款，則合約構成一項資產並確認為合約資產。相反，倘向客戶收取的累計進度付款超過於損益確認的收入，則合約構成一項負債並確認為合約負債。合約資產進行減值評估的方法與按攤銷成本列賬的金融資產減值評估所採用的方法相同。合約負債於本集團將貨品或服務轉移至客戶並因此履行其履約責任時確認為收入。

取得客戶合約的增量成本資本化並呈列為合約相關資產(倘本集團預期收回該等成本)及於其後按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致有系統的基準攤銷。本集團於綜合收益表確認減值虧損，前提為已確認合約相關資產的賬面值超過本集團預期收取的代價餘額減去與該等貨品或服務直接相關且尚未確認為開支的成本。

### 2.13 金融資產

#### (i) 分類

本集團將金融資產分類為以下計量類別：

- (a) 於初步確認後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)後續計量；及
- (b) 於初步確認後按攤銷成本後續計量。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的金融資產而言，收益及虧損乃於損益或其他全面收益入賬。至於並非持作買賣的權益工具投資，其會計處理方法取決於本集團於初步確認時有否不可撤回地選擇將其入賬列為按公平值計入其他全面收益的權益投資。

預期於12個月內或在業務正常經營週期內結算的金融資產分類為流動資產，否則一概分類為非流動資產。

當且僅當管理有關資產的業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產(續)

#### (ii) 確認及計量

以常規方式購入及出售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。就所有並非按公平值計入損益的金融資產而言，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本則於綜合收益表支銷。當自投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，而本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會被終止確認。

於初步確認時，本集團按公平值加(就並非按公平值計入損益計量的金融資產而言)收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

#### (a) 債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損連同匯兌收益及虧損乃於損益中直接確認，並呈列於「其他(開支)/收入淨額」。減值虧損於綜合收益表「一般及行政開支」另行呈列。
- 按公平值計入其他全面收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益，惟直接於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為「其他(開支)/收入淨額」。該等金融資產的利息收入乃採用實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於「其他(開支)/收入淨額」呈列，而減值開支則於綜合收益表「一般及行政開支」另行呈列。
- 按公平值計入損益：未達攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他(開支)/收入淨額」呈列淨額。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.13 金融資產(續)

#### (ii) 確認及計量(續)

##### (b) 權益工具

本集團其後按公平值計量所有權益工具。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則終止確認該投資後不會重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於綜合收益表「其他(開支)／收入淨額」確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

### 2.14 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備(當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項原有條款收回所有到期款項時確立)計量。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項出現減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則於綜合收益表確認。如一項應收款項無法收回，其會與於應收款項內之撥備賬撇銷。過往已撇銷款項如於其後收回，則計入綜合收益表內。有關本集團減值政策及涉及彼等之預期信貸虧損的貿易及其他應收款項的方法詳情，請參閱綜合財務報表附註2.16及24。

倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內(或於業務正常經營週期內(如較長))收回，則分類為流動資產，否則一概呈列為非流動資產。

### 2.15 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的短期高流通投資及銀行透支。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.16 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估其按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收益的債務工具以及貿易應收款項的相關預期信貸虧損。所應用減值方法視乎信貸風險有否顯著增加而定。該等金融資產的減值計量為12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損，視乎自初步確認以來信貸風險有否顯著增加而定。倘應收款項自初步確認以來信貸風險顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

本集團於初步確認金融資產時考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告日期發生違約的風險與於初步確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有據前瞻資料，尤其納入下列指標：

- 債務人外部信貸評級的實際或預期重大不利變動；
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動；
- 同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 借款人的預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

### 2.17 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘付款於一年或以內(或於業務正常經營週期內(如較長))到期，則分類為流動負債，否則一概呈列為非流動負債。

### 2.18 借貸

借貸初步按公平值扣除已產生之交易成本確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項(扣除交易成本)與贖回價值間之任何差額按借貸期限以實際利率法在綜合全面收益表確認。

除非本集團有無條件權利遞延結算報告期末後至少12個月的負債，否則借貸歸類為流動負債。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.19 撥備

於本集團因過往事件而有現有法定或推定責任，並有可能須流出資源以履行有關責任及有關金額能可靠地估計時確認撥備。重組撥備包括僱員終止付款。概無就未來經營虧損確認撥備。

倘出現若干相類似責任，則履行責任需要資源流出的可能性會透過考慮責任的整體類別予以釐定。即使相同類別的責任內任何一項導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備使用稅前利率按預期履行責任所需的支出現值計量，該利率反映當前市場對貨幣時間價值及該項責任所特有風險的評估。因時間流逝而導致的撥備增加會確認為利息開支。

### 2.20 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生的責任，該等責任須視乎日後會否出現一項或多項並非本集團可完全控制的不確定事件方可確認。或然負債亦可能為過往事件所產生的現有責任，惟由於未必需要流出經濟資源或有關負債數額無法可靠地計量而並未確認。

或然負債不予確認，惟於綜合財務報表附註中作出披露。於經濟資源流出的可能性出現變化而相當可能出現流出時，或然負債會確認為一項撥備。

或然資產是指因過往事件而可能發生的資產，而其存在與否僅將由某一宗或多宗並非完全受到本集團控制的不確定未來事件而確認。

或然資產不予確認，但會於可能有經濟利益流入時於綜合財務報表附註披露。實質確定有關流入時，則資產予以確認。

### 2.21 即期及遞延所得稅

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於綜合收益表確認，惟與直接於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

#### (i) 即期所得稅

即期所得稅開支根據本集團及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於綜合財務狀況表日期已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。



# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.21 即期及遞延所得稅(續)

#### (ii) 遞延所得稅

##### (a) 內在差異

遞延所得稅使用負債法，就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表內之賬面值所產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延所得稅在交易(不包括業務合併)中初步確認資產或負債，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃按財務狀況表日期已頒布或實質頒布，及預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時使用的稅率及法例釐定。

遞延所得稅資產於將來可能出現足以抵銷該等暫時差額的應課稅溢利時予以確認。

##### (b) 外在差異

遞延所得稅就投資於附屬公司產生的暫時差額而撥備，惟假若本集團可以控制撥回暫時差額的時間，而暫時差額在可預見將來可能不會撥回則除外。

#### (iii) 抵銷

倘具有可合法強制執行的權利，將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體(有意以淨額基準清償結餘者)徵收的所得稅時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.22 股息分派

向本公司股東分派的股息在獲本公司股東／董事(如適用)批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認

收入按本集團一般業務過程中提供服務及銷售貨品已收或應收代價的公平值計量。倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

收入於貨品或服務的控制權轉交客戶時(或就此)確認。視乎合約條款及合約適用的法律，貨品或服務的控制權可隨著時間渡過或於某個時間點轉移。

倘本集團的履約屬以下情況，則貨品或服務的控制權隨著時間渡過而轉移：

- 所有提供的利益被客戶同時收取及消耗；
- 於本集團履約時創建或增強客戶控制的資產；或
- 並未創建對本集團具有替代用途的資產及本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨著時間渡過而轉移，則參照完全履行該履約責任的進度於合約期內確認收入。否則，於客戶取得資產控制權的某一時間點確認收入。有關收入確認地點的特定準則於下文闡述。

完全履行履約責任的進度乃根據下列其中一種最能描述本集團履行履約責任的表現的方法計量：

- 直接計量本集團向客戶轉移的價值；
- 或
- 本集團履行履約責任所付出努力或投入(相對預期努力或投入總額)。

因獲取合約而產生的增量成本(尚可收回)被資本化為合約資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認(續)

#### (i) 工程合約

由於本集團的履約創建或增強於創建或增強資產時客戶控制的資產或在建工程，工程合約所得收入隨著時間渡過而確認。因此，本集團參照按截至報告期末止實際產生的成本佔各合約估計成本總額的百分比評估的特定交易的完成進度隨著時間渡過而履行履約責任。釐定交易價時，本集團就融資成分(倘屬重大)的影響調整代價金額。

#### (ii) 服務費收入

維護服務費、諮詢費、提供及管理清潔及廢物處置服務收入、提供回收及環境服務、蟲害防治服務、洗衣服務及布草管理服務所得收入乃於提供服務時隨著時間及根據服務協議而確認。

#### (iii) 貨品銷售

貨品銷售收入於轉交產品控制權(即產品交付客戶且概無未履行責任可影響客戶接收產品時)時確認。當產品已付運至特定地點，報廢及虧損風險已轉移客戶，且客戶已根據銷售合約接收產品或本集團有客觀證據證明已符合所有接收的準則，則視作交付。

應收款項於交付貨品時確認，原因為此乃代價因僅須待時間推移即到期應付而屬無條件的時間點。

#### (iv) 物業管理服務

物業管理服務所產生收入於提供服務的會計期間內確認。本集團就所提供服務每月向客戶收費，並按本集團透過向其客戶轉移服務達成履約責任的金額確認為收入。

就所管理物業產生的一次性物業管理服務收入而言，倘本集團作為委託人並主要負責向物業擁有人提供物業管理服務，則本集團將已收或應收物業擁有人費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就所管理物業產生按佣金基準計算的物業管理服務收入而言，本集團僅將佣金(按管理物業單位所涉及成本的固定百分比計算)確認為其收入。

#### (v) 增值服務

增值服務收入於提供服務時隨著時間而確認，而本集團的表現提供的所有利益則會被客戶同時收取及消耗。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.23 收入確認(續)

#### (vi) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

#### (vii) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

#### (viii) 投資物業的租金收入

租金收入(扣除給予承租人的任何優惠)於各租期內按直線基準予以確認。

### 2.24 僱員福利

#### (i) 僱員休假權利

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至綜合財務狀況表日期為僱員就提供服務所享有的年假而產生的估計負債已作出撥備。僱員的病假及產假乃於休假時方予確認。

#### (ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員已提供服務而承擔現有的法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

#### (iii) 界定供款計劃

向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及由中國內地市政府成立的僱員退休計劃)作出的供款於發生時支銷。除強積金計劃外，供款已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款。

#### (iv) 定額福利計劃

定額福利計劃下的定額福利成本採用預計的單位貸記法評估，並於損益中扣除。根據此方法，計劃資產乃按公平值計量，而定額福利責任則採用參照外匯基金債券(其到期條款與相關負債的條款相若)於期末日期的市場收益率釐定的利率計量估計未來現金流出的現值。於綜合收益表僱員福利開支項下確認的定額福利計劃的即期服務成本(除計入資產成本者外)反映本年度僱員服務所導致的定額福利責任的增加、福利變動、削減及結算。

過往服務成本即時於綜合收益表確認。

利息成本淨值乃將折現率用於定額福利責任的餘額淨值及計劃資產的公平值而計算。此項成本計入綜合收益表的僱員福利開支。

根據經驗調整及精算假設變動而產生的重新計量於其產生期間在其他全面收益的權益中扣除或計入。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.24 僱員福利(續)

#### (v) 長期服務金負債

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下終止僱用僱員而支付的長期服務金所衍生的負債淨額，是指僱員於當期及過往期間就提供服務所賺取的未來福利。

長期服務金負債採用預計的單位貸記法評估。支付長期服務金負債的成本會從綜合全面收益表中扣除，以便將成本於僱員的服務年期內攤分。

在釐定現值時，長期服務金負債須予折現，並扣除在本集團強積金及職業退休計劃條例計劃下的累計權益中由本集團供款的部分。

修訂或終止計劃所產生長期服務金負債的現值變動即時於損益中確認為過往服務成本。

根據經驗調整及精算假設變動而產生的重新計量於其產生期間在其他全面收益的權益中扣除或計入。

### 2.25 外幣

#### (i) 功能貨幣及呈列貨幣

計入本集團各實體的財務報表的項目乃採用該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣港元(「港元」)呈列。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或估值日期的現行匯率換算為功能貨幣，以便項目按功能貨幣重新計量。因結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌收益及虧損，均於綜合收益表內確認。



# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.25 外幣(續)

#### (iii) 集團公司

所有本集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，均按以下方式換算為呈列貨幣：

- (a) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按該財務狀況表日期的收市匯率換算；
- (b) 各收益表的收支乃按平均匯率換算(除非該平均數並非交易日期現行匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支乃按交易日期的匯率換算)；及
- (c) 所產生的所有匯兌差額於其他全面收益中確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為海外實體的資產與負債處理，並按收市匯率換算。所產生的匯兌差額於其他全面收益內確認。

#### (iv) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益或導致喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權的出售、導致喪失對某一包含海外業務合營企業共同控制權的出售、或導致喪失對某一包含海外業務聯營公司重大影響的出售)時，與該業務相關並歸屬於本公司股權持有人的所有於權益中累計匯兌差額均重新分類至綜合收益表。

倘此乃部分出售並不導致本集團喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權，該累計匯兌差額的應佔比例為重新提供貢獻予非控股權益及不會於綜合收益表確認。就所有的部分出售(即不會導致本集團喪失重大影響或共同控制的合營企業的所有權權益減少)，該累計匯兌差額的應佔比例則須重新分類至綜合收益表。

### 2.26 政府補助

當有合理保證將收取補助且本集團符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。與成本有關的政府補助遞延及按擬補償的成本配合所需期間於綜合收益表中確認，並與相關開支抵銷。與收入相關的補助於綜合收益表「其他(開支)/收入淨額」中確認。

作為已產生的開支或虧損的補償或是旨在給予實體即時且並無未來相關成本的財務支援的應收政府補助乃於補助的應收期間在綜合收益表內確認。

# 綜合財務報表附註

## 2 編製基準及重大會計政策概要(續)

### 2.27 借貸成本

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的一般及特定借貸成本乃於完成及準備有關資產以作其擬定用途或作銷售所須的期間內撥充資本。合資格資產指必須經過一段長時間籌備以作其擬定用途或出售的資產。

有待用以支付合資格資產有關款項的特定借貸用作臨時投資賺取的投資收入，應在合資格資本化時自借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間支銷。

### 2.28 分部報告

經營分部的呈報方式與給予主要營運決策者的內部報告一致。主要營運決策者即作出策略決定的執行董事，負責分配資源及評估經營分部表現。

## 3 會計政策變動

誠如上文附註2.1(ii)所闡釋，本集團自2019年7月1日起採納香港財務報告準則第16號，導致其會計政策有所變動及於綜合財務報表內確認的金額有所調整。根據香港財務報告準則第16號的過渡條文，並無重列比較數字。

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增量借款利率為3.7%。

初始確認時，租賃的使用權資產按照與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，於事後確定租賃之期限。

# 綜合財務報表附註

## 3 會計政策變動(續)

下文載列本集團已披露於2019年6月30日的經營租賃承擔與於2019年7月1日確認的租賃負債的對賬：

	千港元
已披露於2019年6月30日的經營租賃承擔	70,942
收購收購集團	18,505
	<hr/>
經重列於2019年6月30日的經營租賃承擔	89,447
	<hr/>
採用本集團的加權平均增量借款利率3.7%折現	84,814
減：未確認為負債的短期租賃	(5,901)
	<hr/>
<b>於2019年7月1日確認的租賃負債</b>	<b>78,913</b>
	<hr/>
其中：	
非流動	44,049
流動	34,864
	<hr/>
<b>總計</b>	<b>78,913</b>

下文載列於2019年7月1日使用權資產的組成部分：

	千港元
於應用香港財務報告準則第16號時確認有關經營租賃的使用權資產	78,913
自土地使用權重新分類	20,432
	<hr/>
<b>總計</b>	<b>99,345</b>

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日所確認的使用權資產及租賃負債金額：

	於2019年7月1日		
	如先前呈報 千港元	採用香港財 務報告準則 第16號的影響 千港元	經重列 千港元
<b>綜合財務狀況表(摘錄)</b>			
<b>非流動資產</b>			
使用權資產	-	99,345	99,345
土地使用權	20,432	(20,432)	-
<b>非流動負債</b>			
租賃負債	-	44,049	44,049
<b>流動負債</b>			
租賃負債的即期部分	-	34,864	34,864

# 綜合財務報表附註

## 3 會計政策變動(續)

採納香港財務報告準則第16號對本集團截至2020年6月30日止年度的綜合收益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表以及綜合現金流量表內經營、投資及融資活動所得現金流量淨額並無重大影響。

本集團毋須因採納香港財務報告準則第16號而就根據經營租賃作為出租人所持資產的會計處理作出任何調整。

## 4 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

本集團的活動令其承受各種財務風險：信貸風險、流動資金風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性及致力於減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團的政策是不進行投機用途的衍生工具交易。

本集團根據董事會批准的政策及程序設定財務風險管理政策。本集團的庫務職能作為中央單位以提供具成本效益的集資及管理主要風險。

#### (i) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對方未能履行金融工具條款規定的義務而導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自日常業務過程中向客戶授予信貸。

本集團金融資產(主要包括銀行及金融機構存款以及貿易及其他應收款項)的信貸風險源自交易對方的潛在違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

##### (a) 銀行及金融機構存款的信貸風險

為管理現金及現金等價物以及受限制銀行結餘所產生的風險，上述各項主要存放於高信用評級的銀行。該等金融機構近期並無違約記錄。預期信貸虧損接近零。

##### (b) 貿易應收款項的信貸風險

本集團應用香港財務報告準則第9號「金融工具」簡化法計量預期信貸虧損，即就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，貿易應收款項及合約資產已根據共享信貸風險特徵及逾期天數分組。合約資產與未開單的在建工程有關，並與同類合約的貿易應收款項具有大致相同風險特徵。因此，本集團決定貿易應收款項的預期虧損率是合約資產虧損率的一個合理參考值。

最高信貸風險為財務狀況表中各項扣除任何減值撥備後的應收款項賬面值。

# 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (ii) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的已承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。本集團政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資活動所需。本集團亦備有未動用的已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間將本集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。

於2020年6月30日	一年後			未折現 現金流量 總額 千港元	與賬面值 的差額 千港元	賬面值 千港元
	一年以內 千港元	但五年以內 千港元	超過五年 千港元			
借貸	5,298	466,348	-	471,646	8,403	463,243
租賃負債	42,391	20,590	768	63,749	2,358	61,391
貿易及其他應付款項， 扣除應計僱員福利	1,427,035	-	-	-	-	1,427,035

於2019年6月30日，經重列	一年後			未折現 現金流量 總額 千港元	與賬面值 的差額 千港元	賬面值 千港元
	一年以內 千港元	但五年以內 千港元	超過五年 千港元			
借貸	12330,308	-	-	30,308	308	30,000
貿易及其他應付款項， 扣除應計僱員福利	1,517,534	-	-	1,517,534	-	1,517,534

#### (iii) 外匯風險

本集團主要在香港、中國內地及澳門經營業務。本集團內實體面臨以實體功能貨幣以外貨幣計值的未來商業交易以及貨幣資產及負債的外匯風險。澳門及中國內地的實體並無面臨重大匯兌風險。

本集團目前並無外幣對沖政策。其通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險並將在有需要時考慮訂立遠期外匯合約以降低風險。

於2020年及2019年6月30日，倘港元兌人民幣升值/貶值5%，而所有其他變量維持不變，則對本集團的年內除所得稅前溢利影響不大。



# 綜合財務報表附註

## 4 財務風險管理(續)

### 4.1 財務風險因素(續)

#### (iii) 外匯風險(續)

於2020年6月30日，本集團以美元計值的貨幣資產淨值為200萬港元(2019年：280萬港元)。在香港的聯匯制度下，港元與美元掛鈎，故管理層認為並無有關美元的重大外匯風險。

#### (iv) 利率風險

本集團承受的利率風險變動主要與銀行借貸有關，其條款於附註30披露。

於2020年及2019年6月30日，倘銀行借貸利率增加／減少100個基點且所有其他變量維持不變，則該等年度的除所得稅前溢利將分別減少／增加460萬港元及30萬港元。權益的其他組成部分將不受利率變動影響。

### 4.2 公平值估計

於2020年6月30日，本集團的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於短期內到期。

### 4.3 資本風險管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，為股權持有人提供回報，並維持最佳資本架構以減低資本成本。本集團的策略為以業務營運所得資金來維持充足資本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，從長遠角度確保最佳資本架構及提升股東價值。資本架構包括於綜合財務狀況表列示的總權益。為維持或調整資本架構，本集團可調整將派付予股東的股息金額、歸還股權持有人的資本或發行新股份。

## 5 重大會計估計及判斷

估計及判斷會持續評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

本集團就未來作出估計及假設，從定義上而言，所得出的會計估計難免偏離有關實際結果。於下一財政年度內對資產及負債賬面值存在重大風險需作出重大調整的估計及假設如下。

# 綜合財務報表附註

## 5 重大會計估計及判斷(續)

### 5.1 合約工程收入、成本及可預料虧損的估計

本集團根據每份合約工程合約的估計總成本百分比確認其合約收入。管理層基於各項合約直至報告期末產生的實際成本佔估計總成本的百分比而評估指定交易的完成進度。於釐定交易價格時，倘融資部分構成重要影響，則本集團就此調整代價金額。基於合約內所進行活動的性質，進行合約活動的日期及活動完成的日期一般處於不同財務期間。本集團隨著合約進展就各份合約所編製合約收入、合約成本、工程變更指令及合約申索的估計進行檢討及修改。管理層定期檢討合約進展及合約收入的相應成本。該等成本及收入的任何修訂將影響隨後財務期間的業績。

預算合約收入乃按有關合約所載條款釐定。預算合約成本(主要包括員工成本、分包費用及材料成本)由管理層根據所涉主要承辦商、供應商或賣方不時提供的報價以及管理層經驗編製。本集團管理層通過比較預算金額及所產生實際金額就管理預算進行定期檢討，以確保預算為準確及最新。於預算合約成本總額可能超越預算合約收入總額時，本集團將預期虧損即時確認為開支。

### 5.2 商譽減值

本集團每年根據以使用價值法計算的現金產生單位而釐定的可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何減值。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化的估計。詳情載於綜合財務報表附註19。

### 5.3 長期服務金負債

長期服務金負債的現值視乎按採用多項假設的精算基準釐定的多項因素。釐定長期服務金負債成本淨額所用假設包括折現率。該等假設出現任何變動將對長期服務金負債的賬面值構成影響。

本集團於各年末釐定合適折現率。該折現率為用於釐定預期須用於償付長期服務金負債的估計未來現金流出現值的利率。釐定有關合適折現率時，本集團考慮以將用以支付有關負債的貨幣計值且到期期限與有關長期服務金負債期限相若的高質素公司債券的利率。

長期服務金負債的其他主要假設部分基於現行市況。其他資料於綜合財務報表附註31披露。

# 綜合財務報表附註

## 5 重大會計估計及判斷(續)

### 5.4 退休金責任

退休金責任的現值取決於多項需按精算基準採用多項假設予以釐定的因素。用於釐定退休金成本或收入淨額的假設包括預期相關計劃資產的長期回報率及折現率。該等假設的任何變動將影響退休金責任的賬面值。預期計劃資產回報的假設乃按過往回報趨勢、資產分配及長期投資回報的未來估計釐定。

本集團於每個年度結束時釐定適當的折現率。此乃用以釐定預計清償退休金責任所需的估計未來現金流出現值的利率。在釐定適當的折現率時，本集團以到期期限與相關負債的期限相若的外匯基金票據的市場收益率作參考。所採用的其他主要假設根據當前市況確定。

### 5.5 所得稅

本集團須繳納香港、澳門及中國內地的所得稅。釐定此等司法權區的稅項撥備須行使判斷。有關最終稅務釐定的交易及計算於日常業務過程中並不確定。本集團根據會否須繳付增補稅項的估計，確認潛在稅務風險的負債。倘該等事宜的最終稅項結果與初始記錄數額不同，則有關差額將會在作出有關釐定的財務期間影響即期及遞延所得稅。

### 5.6 物業、廠房及設備折舊及減值

物業、廠房及設備的預期可使用年期及剩餘價值由管理層根據類似物業、廠房及設備的內部會計指引及行業慣例釐定。倘可使用年期及剩餘價值不同於先前估計，則管理層將修訂折舊費用。

管理層亦定期檢討是否存在任何減值跡象，而倘現金產生單位的賬面值高於其可收回金額，則將確認減值虧損。現金產生單位的可收回金額乃根據使用價值計算釐定。於釐定現金產生單位的使用價值時，管理層評估預期因持續使用資產及於可使用年期結束時出售資產而產生的估計未來現金流量的現值。於釐定該等未來現金流量及折現率時須採納有關估計及判斷。管理層根據若干假設(如市場競爭及發展以及業務的預期增長)估計未來現金流量。有關假設的詳情載於附註15。

# 綜合財務報表附註

## 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檢討的資料釐定經營分部，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、環境服務收入、建材貿易收入及綜合物業及設施服務收入。本集團的收入分析如下：

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
收入		
工程服務	2,876,010	3,506,894
維護服務	145,948	137,879
銷售貨品	63,543	92,099
綜合物業及設施服務	1,796,618	1,685,841
總計	4,882,119	5,422,713

於收購物業及設施管理服務業務(如附註2.1(iv)所述)後，本集團的主要營運決策者已將本集團的業務重組為下文所述的兩個主要業務分部，以更緊貼市場動態及本集團的策略方向。由於該等變動於截至2020年6月30日止年度發生，本集團就比較目的而呈列的過往年度相應分部資料已相應重列。

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服務及產品的性質成立兩個主要業務分部：

- (i) 機電工程及環境服務 — 提供工程及諮詢服務以及建材及環境產品貿易；及
- (ii) 綜合物業及設施服務 — 提供清潔及廢物處置服務、回收及環保處置服務、洗衣服務、物業及設施管理服務、樓宇的物業代理及相關服務、停車場管理服務以及護衛服務。

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的影響。此外，財務收入及成本以及分佔一間聯營公司及合營企業業績並未分配予分部。

功能單位的經營開支將分配予相關分部，即該單位所提供服務的主要使用者。其他不能分配予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營運活動所運用的有關經營資產。分部資產是以扣除有關可在財務狀況表直接沖抵的撥備而釐定。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、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、於一間聯營公司的權益、於合營企業的權益、存貨以及現金及銀行結餘。

# 綜合財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

分部負債為分部於其營運活動所產生的有關經營負債。除非該分部從事融資活動，否則分部負債不包括用於融資而非用於經營的其他負債。

於2020年6月30日，未分配資產及未分配負債為並非由經營分部運作而產生的資產及負債。

由於收購收購集團(詳情載於附註2.1(iv))，為比較目的而呈列的過往年度相應分部資料已重列，以符合香港會計師公會頒布的會計指引第5號。

資本開支主要包括物業、廠房及設備的添置(附註15)、使用權資產(附註17)及其他無形資產(附註19)。

### (a) 於2020年6月30日及截至該日止年度

截至2020年6月30日止年度的分部業績及計入綜合收益表的其他分部項目如下：

	機電工程及 環境服務 千港元	綜合物業及 設施服務 千港元	分部間 的抵銷 千港元	總計 千港元
收入—外部	3,085,501	1,796,618	—	4,882,119
收入—內部	4,801	4,849	(9,650)	—
<b>總收入</b>	<b>3,090,302</b>	<b>1,801,467</b>	<b>(9,650)</b>	<b>4,882,119</b>
<b>確認收入的時間</b>				
隨著時間渡過	3,026,759	1,801,467	(9,650)	4,818,576
於某個時間點	63,543	—	—	63,543
<b>總收入</b>	<b>3,090,302</b>	<b>1,801,467</b>	<b>(9,650)</b>	<b>4,882,119</b>
除未分配公司開支前的經營溢利	242,708	142,060	—	384,768
未分配公司開支				(17,749)
<b>經營溢利</b>				<b>367,019</b>
財務收入(附註11)				5,535
財務成本(附註11)				(10,093)
分佔一間聯營公司及合營企業的業績				1,013
<b>除所得稅前溢利</b>				<b>363,474</b>
所得稅開支(附註12)				(53,885)
<b>年內溢利</b>				<b>309,589</b>
<b>其他項目</b>				
折舊及攤銷	45,157	40,626	—	85,783
減值虧損				
—物業、廠房及設備(附註15)	—	11,394	—	11,394
—使用權資產(附註17)	—	2,502	—	2,502
—貿易及其他應收款項(附註24)	—	2,168	—	2,168



# 綜合財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

### (a) 於2020年6月30日及截至該日止年度(續)

於2020年6月30日的分部資產及負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	機電工程及 環境服務 千港元	綜合物業及 設施服務 千港元	總計 千港元
分部資產	2,119,499	818,217	2,937,716
未分配資產			253,533
<b>總資產</b>			<b>3,191,249</b>
分部負債	1,858,711	354,347	2,213,058
未分配負債			533,475
<b>總負債</b>			<b>2,746,533</b>
資本開支總額	21,676	16,387	38,063

# 綜合財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

### (b) 於2019年6月30日及截至該日止年度(經重列)

截至2019年6月30日止年度的分部業績及計入綜合收益表的其他分部項目如下：

	機電工程及 環境服務 千港元	綜合物業及 設施服務 千港元	分部間 的抵銷 千港元	總計 千港元
收入 — 外部，經重列	3,736,872	1,685,841	—	5,422,713
收入 — 內部，經重列	1,625	10,009	(11,634)	—
<b>總收入，經重列</b>	<b>3,738,497</b>	<b>1,695,850</b>	<b>(11,634)</b>	<b>5,422,713</b>
<b>確認收入的時間</b>				
隨著時間渡過，經重列	3,646,384	1,695,850	(11,620)	5,330,614
於某個時間點，經重列	92,113	—	(14)	92,099
<b>總收入，經重列</b>	<b>3,738,497</b>	<b>1,695,850</b>	<b>(11,634)</b>	<b>5,422,713</b>
<b>除未分配公司開支前的經營溢利，</b>				
經重列	243,090	124,276	—	367,366
未分配公司開支				(4,285)
<b>經營溢利，經重列</b>				<b>363,081</b>
財務收入，經重列(附註11)				5,196
財務成本，經重列(附註11)				(416)
分佔一間聯營公司及合營 企業的業績，經重列				730
<b>除所得稅前溢利，經重列</b>				<b>368,591</b>
所得稅開支，經重列(附註12)				(61,143)
<b>年內溢利，經重列</b>				<b>307,448</b>
<b>其他項目</b>				
折舊及攤銷，經重列	28,525	19,363	—	47,888
減值虧損				
— 貿易及其他應收款項(附註24)	3,215	59	—	3,274

# 綜合財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

### (b) 於2019年6月30日及截至該日止年度(經重列)(續)

於2019年6月30日的分部資產及負債以及截至該日止年度的資本開支如下：

	機電工程及 環境服務 千港元	綜合物業及 設施服務 千港元	總計 千港元
分部資產，經重列	1,934,020	759,750	2,693,770
未分配資產			259,115
<b>總資產，經重列</b>			<b>2,952,885</b>
分部負債，經重列	1,699,535	364,964	2,064,499
未分配負債，經重列			34,052
<b>總負債，經重列</b>			<b>2,098,551</b>
資本開支總額，經重列	5,582	26,504	32,086

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6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
收入		
香港	4,171,064	4,430,380
中國內地	382,256	792,671
澳門	328,799	199,662
<b>總計</b>	<b>4,882,119</b>	<b>5,422,713</b>

本集團的主要客戶(貢獻本集團收入10%或以上的單一外部客戶)的分析如下：

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
客戶A	745,031	756,633
客戶B	532,765	1,104,439

上述主要客戶貢獻的收入主要來自本集團於香港及中國內地的機電工程及環境服務分部以及香港的綜合物業及設施服務分部。

# 綜合財務報表附註

## 6 收入及分部資料(續)

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

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (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	475,101	463,305
中國內地	27,904	29,789
澳門	29,492	24,680
總計	532,497	517,774

## 7 其他(開支)/收入淨額

截至6月30日止年度		2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
	附註		
物業、廠房及設備減值虧損	15	(11,394)	–
使用權資產減值虧損	17	(2,502)	–
匯兌虧損淨額		(1,334)	(763)
租金收入	17(e)	2,346	2,328
政府補助(附註i)		1,186	–
出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額		529	(388)
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項		449	489
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備		–	1,905
雜項		1,375	1,709
總計		(9,345)	5,280

附註：

- (i) 截至2020年6月30日止年度，本集團已自香港特別行政區政府(「香港特區政府」)設立的一次性補助計劃項下抗疫基金收取政府補貼，作為其業務及持牌貨車的財政支援。根據該計劃，視乎行業而定，於2020年1月1日前已經開業並於提交申請時仍在經營的合資格企業獲提供一次性補助。此等補助沒有附帶未完成的條件或其他或然因素存在。

# 綜合財務報表附註

## 8 經營溢利

截至6月30日止年度		2020年	2019年
	附註	千港元	(經重列) 千港元
<b>經營溢利經扣除／(計入)下列各項後列賬：</b>			
員工成本(包括董事酬金)	9	<b>1,744,811</b>	1,657,068
分包費用		<b>1,599,882</b>	1,952,382
所用原材料及消耗品		<b>775,029</b>	1,058,327
銷售存貨成本		<b>49,075</b>	49,937
物業、廠房及設備折舊	15	<b>42,353</b>	45,408
使用權資產折舊	17	<b>41,531</b>	–
土地及樓宇經營租賃租金	17	<b>8,491</b>	50,398
核數師酬金			
核數服務		<b>5,337</b>	5,412
非核數服務		<b>2,473</b>	594
貿易及其他應收款項減值虧損	24	<b>2,168</b>	3,274
無形資產攤銷 <sup>(i)</sup>	19	<b>1,514</b>	1,514
投資物業折舊	16	<b>385</b>	385
存貨(撥備撥回)／撥備		<b>(50)</b>	456
貿易應收款項減值虧損撥回	24	<b>(47)</b>	(626)
土地使用權攤銷	18	<b>–</b>	581

附註

(i) 包括在一般及行政開支內

除此附註及綜合財務報表其他部分披露者外，其他於本集團之經營溢利內扣除／計入的項目為個別金額不重大之項目，當中包括保險費用、公用設施費用、車輛費用等。

# 綜合財務報表附註

## 9 包括董事酬金的員工成本

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
薪金、工資及花紅(附註(i))	1,688,861	1,610,228
界定供款計劃供款	72,016	67,812
界定福利計劃供款	367	408
減：合約資產及合約負債已資本化的員工成本	(16,433)	(21,380)
<b>總計</b>	<b>1,744,811</b>	<b>1,657,068</b>

附註：

- (i) 本集團已收取或應收取的政府補助乃來自(a)香港特區政府「保就業計劃」下設立的抗疫基金及(b)澳門特別行政區政府(「澳門特區政府」)補助計劃(「澳門計劃」)作為財政支援。一直作出強制性公積金(「強積金」)供款的所有僱主均符合資格參與「保就業計劃」。符合條件的僱主須承諾於接受補貼期間(自2020年6月至2020年11月)不會裁員。否則，視乎僱員減幅百分比，僱主將須向香港特區政府繳付罰款。補貼將於2020年分兩期發放予僱主。根據澳門計劃，視乎所聘用的僱員人數，符合條件的各個商號將獲提供一次性補助。截至2020年6月30日止年度，本集團已就該等補助確認4,240萬港元(2019年：無)，作為綜合收益表中員工成本的扣減項目。此外，為減輕中國企業於防控新冠病毒蔓延期間的負擔，中國政府社會保障局減免中國企業僱主於2020年的社會保障供款責任。截至2020年6月30日止年度，本集團就有關責任獲得減免合共520萬港元(2019年：無)，倘並無獲授此減免，其成本將被入賬為本集團之員工成本的一部分。



# 綜合財務報表附註

## 10 董事及五名最高薪酬人士的酬金

### (a) 董事酬金

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 千港元
袍金	1,554	1,498
薪金及其他酬金	17,784	18,493
界定供款計劃供款	1,088	1,009
<b>總計</b>	<b>20,426</b>	<b>21,000</b>

本公司董事為有權利及責任規劃、指導及控制本集團業務的本集團主要管理人員。

(i) 截至2020年6月30日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	界定 供款計劃					總計 千港元
	袍金 千港元	薪金 千港元	花紅 千港元	其他福利 千港元	供款 千港元	
林煒瀚	-	1,982	325	-	198	2,505
潘樂祺	-	3,727	1,251	-	373	5,351
杜家駒	-	1,651	270	-	124	2,045
李國邦	-	1,374	225	-	103	1,702
孫強華	-	2,900	1,336	-	290	4,526
黃樹雄	-	1,883	860	-	-	2,743
鄭家純	346	-	-	-	-	346
黃國堅	230	-	-	-	-	230
鄭志強	288	-	-	-	-	288
許照中	230	-	-	-	-	230
李均雄	230	-	-	-	-	230
唐玉麟	230	-	-	-	-	230
<b>總計</b>	<b>1,554</b>	<b>13,517</b>	<b>4,267</b>	<b>-</b>	<b>1,088</b>	<b>20,426</b>

# 綜合財務報表附註

## 10 董事及五名最高薪酬人士的酬金(續)

### (a) 董事酬金(續)

(ii) 截至2019年6月30日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	袍金	薪金	花紅	其他福利	界定 供款計劃 供款	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
林焯瀚	-	1,910	-	-	191	2,101
潘樂祺	-	3,593	3,269	-	359	7,221
杜家駒	-	1,591	-	-	80	1,671
李國邦	-	1,324	-	-	99	1,423
孫強華	-	2,795	1,721	-	280	4,796
黃樹雄	-	1,775	515	-	-	2,290
鄭家純	333	-	-	-	-	333
黃國堅	222	-	-	-	-	222
鄭志強	277	-	-	-	-	277
許照中	222	-	-	-	-	222
李均雄	222	-	-	-	-	222
唐玉麟	222	-	-	-	-	222
總計	1,498	12,988	5,505	-	1,009	21,000

附註：

(a) 潘樂祺先生為本公司首席執行官。

(b) 於截至2020年6月30日止年度，概無本公司董事放棄任何酬金，而本集團概無向任何董事、主管或高級管理人員支付酬金作為加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償(2019年：無)。

### (b) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本集團之重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)及35。

除上文所述及集團公司間的合約，於截至2020年6月30日止年度末或於截至2020年6月30日止年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為其中訂約方，且本公司董事或與董事有關聯的實體於當中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排及合約。

# 綜合財務報表附註

## 10 董事及五名最高薪酬人士的酬金(續)

### (c) 五名最高薪酬人士酬金

於截至2020年6月30日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括三名(2019年：三名)董事，彼等的酬金載於上文分析。於該等年度應付餘下兩名(2019年：兩名)人士的酬金如下：

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 千港元
基本薪金、住房津貼、其他津貼以及實物福利	5,489	4,080
界定供款計劃供款	221	196
績效花紅	1,661	1,396
<b>總計</b>	<b>7,371</b>	<b>5,672</b>

酬金介乎以下範圍：

	2020年 人數	2019年 人數
酬金範圍		
2,500,001 港元至 3,000,000 港元	1	2
4,000,001 港元至 4,500,000 港元	1	—

於截至2020年6月30日止年度，本集團並無向上述任何最高薪酬人士支付酬金作為加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償(2019年：無)。

## 11 財務收入及成本

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
<b>財務收入</b>		
銀行存款利息	5,535	5,196
<b>財務成本</b>		
租賃負債利息	2,398	—
銀行借貸利息	7,695	416
	<b>10,093</b>	<b>416</b>

# 綜合財務報表附註

## 12 所得稅開支

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	60,266	52,503
中國內地稅項		
所得稅	245	5,175
澳門稅項	-	(2,777)
以往年度撥備不足／(超額撥備)	54	(140)
遞延所得稅開支(附註22)		
所得稅	(6,571)	5,667
預扣稅	(109)	715
<b>總計</b>	<b>53,885</b>	<b>61,143</b>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利的16.5%(2019年:16.5%)計提撥備。中國內地及澳門的利得稅項按本集團經營所在司法管轄區的適用稅率就年內估計應課稅溢利計算。該等稅率於截至2020年6月30日止年度介乎12%至25%(2019年:12%至25%)。根據中華人民共和國(「中國」)適用稅務規定,於中國成立的公司向其境外投資者派付於2008年1月1日之後賺取的溢利所產生的股息,一般將徵收10%的預扣稅。倘若境外投資者於香港註冊成立,並符合中國內地與香港訂立的雙重徵稅安排項下的若干條件或規定,相關預扣稅稅率將從10%降低至5%。因此,本集團為預期符合上述條件的若干中國附屬公司按5%稅率累計預扣稅。

本集團對其除所得稅前溢利的稅項有別於按香港稅率計算的理論金額如下:

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
除所得稅前溢利	363,474	368,591
減:分佔以下各項業績		
一間聯營公司(附註20)	(898)	(937)
合營企業(附註21)	(115)	207
	<b>362,461</b>	<b>367,861</b>
按16.5%稅率計算(2019年:16.5%)	59,806	60,697
未確認稅項虧損	973	881
不可扣稅開支	4,956	1,764
來自中國內地附屬公司的未分派盈利的預扣稅	(109)	715
毋須課稅收入	(8,165)	(1,375)
動用先前未確認稅項虧損	(1,973)	(1,997)
未確認臨時差額	35	566
稅務優惠	(868)	(217)
其他地區不同稅率產生的影響	(824)	249
以往年度撥備不足／(超額撥備)	54	(140)
<b>所得稅開支</b>	<b>53,885</b>	<b>61,143</b>

# 綜合財務報表附註

## 13 本公司普通股股東應佔溢利的每股盈利

### (a) 基本

年內每股基本盈利按下列方式計算：

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
本公司股東應佔年內溢利	309,563	307,374
減：可轉換優先股持有人的優先分派	(4,573)	–
用於計算每股基本盈利的盈利	304,990	307,374
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)	0.68	0.68

### (b) 攤薄

截至2020年6月30日止年度，本公司發行可轉換優先股，詳情載於附註2.1(iv)及28，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2020年6月30日其轉換條件尚未達成，因此，截至2020年6月30日止年度之每股攤薄盈利之計算並不包括其轉換影響。因此，每股攤薄盈利與截至2020年6月30日止年度之每股基本盈利相等。

截至2019年6月30日止年度，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2019年6月30日止年度之每股基本盈利相等。

## 14 股息

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 千港元
已付中期股息每股12.8港仙(2019年：10.1港仙)	57,600	45,450
建議末期股息每股14.4港仙(2019年：11.9港仙)	64,800	53,550
總計	122,400	99,000

附註：

於2020年9月25日舉行的會議上，董事會建議向本公司普通股股東派發末期股息每股普通股14.4港仙(2019年：11.9港仙)。末期股息將以現金支付。該建議股息並未於綜合財務報表內反映為應付股息，但將於截至2021年6月30日止年度作為保留盈利撥款列賬。

# 綜合財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備

	永久 業權土地 千港元	租賃 土地及樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、 裝置、 設備及其他 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
<b>截至2019年6月30日止年度</b>							
年初賬面淨值，如先前呈報	24,935	291,710	34,640	37,248	13,871	9,838	412,242
收購收購集團	–	1,095	1,184	–	6,523	1,692	10,494
經重列	24,935	292,805	35,824	37,248	20,394	11,530	422,736
貨幣兌換差額	–	(68)	(16)	–	(80)	(37)	(201)
添置，經重列	–	–	6,010	12,526	10,047	3,503	32,086
出售，經重列	–	(1,057)	(98)	(949)	(65)	(87)	(2,256)
折舊支出，經重列	–	(10,164)	(11,793)	(7,780)	(9,396)	(6,275)	(45,408)
<b>年末賬面淨值，經重列</b>	<b>24,935</b>	<b>281,516</b>	<b>29,927</b>	<b>41,045</b>	<b>20,900</b>	<b>8,634</b>	<b>406,957</b>
<b>於2019年6月30日</b>							
成本，經重列	24,935	317,993	84,886	142,184	101,971	51,205	723,174
累計折舊，經重列	–	(36,477)	(54,959)	(101,139)	(81,071)	(42,571)	(316,217)
<b>賬面淨值，經重列</b>	<b>24,935</b>	<b>281,516</b>	<b>29,927</b>	<b>41,045</b>	<b>20,900</b>	<b>8,634</b>	<b>406,957</b>
<b>截至2020年6月30日止年度</b>							
年初賬面淨值，經重列	<b>24,935</b>	<b>281,516</b>	<b>29,927</b>	<b>41,045</b>	<b>20,900</b>	<b>8,634</b>	<b>406,957</b>
貨幣兌換差額	–	(67)	(13)	–	(63)	(32)	(175)
添置	–	–	527	8,033	5,155	5,626	19,341
出售	–	–	(134)	(338)	(18)	(13)	(503)
折舊支出	–	(10,125)	(11,035)	(7,900)	(8,792)	(4,501)	(42,353)
減值虧損	–	–	(1,116)	(9,465)	(433)	(380)	(11,394)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>24,935</b>	<b>271,324</b>	<b>18,156</b>	<b>31,375</b>	<b>16,749</b>	<b>9,334</b>	<b>371,873</b>
<b>於2020年6月30日</b>							
成本	<b>24,935</b>	<b>316,755</b>	<b>84,776</b>	<b>148,491</b>	<b>105,884</b>	<b>53,567</b>	<b>734,408</b>
累計折舊	–	(45,431)	(65,504)	(107,651)	(88,702)	(43,853)	(351,141)
累計減值	–	–	(1,116)	(9,465)	(433)	(380)	(11,394)
<b>賬面淨值</b>	<b>24,935</b>	<b>271,324</b>	<b>18,156</b>	<b>31,375</b>	<b>16,749</b>	<b>9,334</b>	<b>371,873</b>



# 綜合財務報表附註

## 15 物業、廠房及設備(續)

附註：

- (a) 物業、廠房及設備根據本集團的可呈報部分分配至本集團已識別的現金產生單位。於評估物業、廠房及設備的減值時，本集團將已獲分配物業、廠房及設備的現金產生單位的賬面值與其可收回金額(即現金產生單位的公平值減出售成本與使用價值的較高者)相比較。本集團的洗衣業務新中國洗衣為本集團綜合物業及設施管理分部項下的現金產生單位，該分部於香港提供洗衣、乾洗及布草管理服務。該現金產生單位的可收回金額乃基於經管理層批准涵蓋五年期的財務預算使用稅前現金流量預測計算的使用價值釐定。超出五年期的現金流量乃按增長率3%預測。計算新中國洗衣於2020年6月30日的現金流量預測的使用價值所適用的稅前折現率為14.0%。計算於2020年6月30日的使用價值所用新中國洗衣年度收益增長率、毛利率及折現率的主要假設乃基於管理層的最佳估計及其業務相關的特定風險。管理層釐定可收回金額，尤其是折現率及增長率，所用的假設變動可以對評估的結果產生重大影響。

截至2020年6月30日止年度，本集團就新中國洗衣的資產確認減值虧損合共1,390萬港元，其中1,140萬港元乃與其物業、廠房及設備有關及250萬港元乃與其使用權資產有關。有關減值虧損1,390萬港元為新中國洗衣經營資產6,490萬港元的賬面淨值與其基於使用價值5,100萬港元的估計可收回金額之間的差額，有關減值虧損已於綜合收益表中確認為「其他開支」，其乃主要由於年內香港社會不穩定及爆發新冠病毒導致旅客人數驟減及酒店入住率低對新中國洗衣業務的影響所致。

- (b) 於2020年6月30日，上述物業、廠房及設備概無被質押作抵押品(2019年：無)。

## 16 投資物業

	千港元
<b>截至2019年6月30日止年度</b>	
年初賬面淨值	11,620
折舊支出	(385)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>11,235</b>
<b>於2019年6月30日</b>	
成本	14,700
累計折舊	(3,465)
<b>賬面淨值</b>	<b>11,235</b>
<b>截至2020年6月30日止年度</b>	
年初賬面淨值	<b>11,235</b>
折舊支出	<b>(385)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>10,850</b>
<b>於2020年6月30日</b>	
成本	<b>14,700</b>
累計折舊	<b>(3,850)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>10,850</b>

附註：

- (a) 本集團投資物業的公平值按直接比較法釐定，乃屬公平值層級第3級。據管理層估計，物業於2020年6月30日的公平值約為5,060萬港元(2019年：6,440萬港元)。
- (b) 截至2020年6月30日止年度，本集團的投資物業產生租賃收入及直接營運開支分別230萬港元(2019年：230萬港元(經重列))及12.9萬港元(2019年：20.6萬港元)。

# 綜合財務報表附註

## 17 使用權資產及租賃負債

### (a) 本集團作為承租人 — 於綜合財務狀況表中確認的金額

	2020年 6月30日 千港元	2019年 7月1日 千港元
<b>使用權資產</b>		
物業	49,878	75,574
租賃土地	19,666	20,432
設備	2,633	3,339
	<b>72,177</b>	<b>99,345</b>
<b>租賃負債</b>		
一年內	41,060	34,864
為期超過一年但不超過兩年	9,938	30,221
為期超過兩年但不超過五年	9,631	10,832
為期超過五年	762	2,996
	<b>61,391</b>	<b>78,913</b>
減：即期部分	(41,060)	(34,864)
非即期部分	<b>20,331</b>	<b>44,049</b>

本集團已就於年內開始的租賃確認使用權資產及租賃負債1,840萬港元。

### (b) 本集團作為承租人 — 於綜合收益表中確認的金額

	2020年 千港元
<b>使用權資產折舊</b>	
物業	40,250
租賃土地	575
設備	706
	<b>41,531</b>
有關短期租賃的開支(附註8)	8,491
利息開支(附註11)	2,398
減值虧損(附註15(a))	2,502
就租賃於損益中確認的開支總額	<b>54,922</b>

### (c) 本集團作為承租人 — 於綜合現金流量表中確認的金額

於2020年，租賃的現金流出總額為4,550萬港元。

# 綜合財務報表附註

## 17 使用權資產及租賃負債(續)

### (d) 本集團作為承租人 — 其他披露資料

#### (i) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃多個辦公室、倉庫及設備。租賃合約通常以6個月至8年的固定年期訂立，但或會具有下述續租選擇權。

租賃年期乃按個別基準磋商，並載有範圍廣泛的不同條款及條件。租賃協議並不會施加任何契諾，惟出租人持有租賃資產的抵押權益則除外。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

#### (ii) 續租及終止選擇權

本集團的多項物業及設備租賃中載有續租及終止選擇權。就管理本集團經營所用的資產而言，有關選擇權乃用於盡量提高經營的靈活性。所持的大部分續租及終止選擇權僅可由本集團而非相關出租人行使。

#### (iii) 剩餘價值擔保

於2020年6月30日，預期概無應付的剩餘價值擔保。

#### (iv) 承租人已承諾訂立但尚未開始的租賃

於2020年6月30日，本集團並無承諾訂立任何尚未開始的租賃。

#### (v) 租賃施加的限制或契諾

本集團訂立的租賃協議並無施加任何契諾，惟有關租賃協議項下由出租人持有租賃資產的抵押權益則除外。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

### (e) 本集團作為出租人

	2020年 千港元	2019年 千港元
租金收入(附註7)	2,346	2,328

# 綜合財務報表附註

## 18 土地使用權

	千港元
<b>截至2019年6月30日止年度</b>	
年初賬面淨值	21,230
貨幣兌換差額	(217)
攤銷	(581)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>20,432</b>
<b>於2019年6月30日</b>	
成本	23,469
累計攤銷	(3,037)
<b>賬面淨值</b>	<b>20,432</b>
<b>截至2020年6月30日止年度</b>	
年初賬面淨值	<b>20,432</b>
採納香港財務報告準則第16號後重新分類	<b>(20,432)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>-</b>

於2019年7月1日，由於採納香港財務報告準則第16號，租賃土地已獲重新分類至使用權資產。

# 綜合財務報表附註

## 19 其他無形資產

	商譽 千港元	商標及品牌 千港元	發展成本 千港元	客戶合約 千港元	總計 千港元
<b>截至2019年6月30日止年度</b>					
年初賬面淨值，如先前呈報	41,757	8,900	2,139	–	52,796
收購收購集團	19,481	5,644	–	1,730	26,855
經重列	61,238	14,544	2,139	1,730	79,651
攤銷，經重列	–	(1,107)	–	(407)	(1,514)
年末賬面淨值，經重列	61,238	13,437	2,139	1,323	78,137
<b>於2019年6月30日</b>					
成本，經重列	65,909	35,060	2,139	74,936	178,044
累計攤銷，經重列	–	(14,343)	–	(73,613)	(87,956)
累計減值	(4,671)	(7,280)	–	–	(11,951)
賬面淨值，經重列	61,238	13,437	2,139	1,323	78,137
<b>截至2020年6月30日止年度</b>					
年初賬面淨值，經重列	<b>61,238</b>	<b>13,437</b>	<b>2,139</b>	<b>1,323</b>	<b>78,137</b>
添置	–	–	300	–	300
成本調整	–	–	(420)	–	(420)
攤銷	–	(1,107)	–	(407)	(1,514)
年末賬面淨值	<b>61,238</b>	<b>12,330</b>	<b>2,019</b>	<b>916</b>	<b>76,503</b>
<b>於2020年6月30日</b>					
成本	<b>65,909</b>	<b>35,060</b>	<b>2,019</b>	<b>74,936</b>	<b>177,924</b>
累計攤銷	–	(15,450)	–	(74,020)	(89,470)
累計減值	(4,671)	(7,280)	–	–	(11,951)
賬面淨值	<b>61,238</b>	<b>12,330</b>	<b>2,019</b>	<b>916</b>	<b>76,503</b>

### (a) 商譽減值測試

商譽按分部監控及分配至本集團分部的現金產生單位。為進行減值測試，本集團現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算法釐定。計算使用價值所用增長率及折現率的主要假設乃基於管理層的最佳估計及過往經驗。

業務單位的商譽分配概要呈列如下：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
機電工程服務	33,841	33,841
綜合物業及設施服務		
— 清潔服務	7,916	7,916
— 物業及設施管理服務	19,481	19,481
總計	61,238	61,238

# 綜合財務報表附註

## 19 其他無形資產(續)

### (a) 商譽減值測試(續)

現金產生單位組別的可收回金額乃按使用價值計算法釐定。有關計算法使用基於經管理層批准涵蓋五年期的財務預算得出的稅前現金流量預測，其中增長率載於下文。機電工程服務業務單位以及綜合物業及設施服務業務單位超出五年期的現金流量分別使用零及1%增長率預測。增長率並不超過經營現金產生單位組別的業務的長期平均增長率。

	2020年		
	機電工程服務	清潔服務	物業及 設施管理服務
<b>首五年的現金流量</b>			
毛利率	9.2% – 9.3%	8.9% – 9.5%	28.4% – 29.1%
增長率	2.6%	3.1%	2.5% – 5.4%
稅前折現率	14%	9.5%	15.8%
<b>五年期後的現金流量</b>			
永久增長率	0%	1%	1%
稅前折現率	14%	9.5%	15.8%

	2019年		
	機電工程服務	清潔服務	物業及 設施管理服務
<b>首五年的現金流量</b>			
毛利率	9.5% – 10.8%	8.8% – 9.5%	30.7% – 31.0%
增長率	5%	2% – 3%	1.6% – 3.9%
稅前折現率	14%	9.5%	12.9% – 15.8%
<b>五年期後的現金流量</b>			
永久增長率	0%	1%	1%
稅前折現率	14%	9.5%	12.9% – 15.8%

該等假設已用於分析經營分部內現金產生單位組別。

管理層根據過往表現及對市場發展的預期釐定預算毛利率。所採用折現率為稅前折現率，反映與相關經營分部及業務壽命週期有關的特定風險。基於上述審閱，管理層認為毋須就2020年6月30日的商譽計提減值(2019年：無)。

主要假設的合理可能變動將不會導致各現金產生單位組別的可收回金額跌至低於其賬面值。



# 綜合財務報表附註

## 20 於一間聯營公司的權益

	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
年初	79	72
分佔年內溢利	898	937
股息	(932)	(930)
年末	45	79

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本詳情	所持股權的實際百分比	
				2020年	2019年
海濱南岸管理服務有限公司	香港	提供物業管理服務	1,000股普通股繳足 1,000港元	30%	30%

以下金額為本集團於其採用權益會計法入賬的個別不重大聯營公司中所佔份額：

	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
於一間聯營公司的權益的賬面值	45	79
分佔年內溢利及全面收益總額	898	937

概無任何與本集團於一間聯營公司的權益相關的承擔或或然負債，亦無任何該實體本身的承擔或或然負債。

# 綜合財務報表附註

## 21 於合營企業的權益

	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
年初	934	1,141
分佔年內溢利／(虧損)	115	(207)
年末	1,049	934

合營企業詳情如下：

名稱	註冊成立地點	主要業務	已發行股本詳情	所持股權的實際百分比	
				2020年	2019年
廣州市富城物業管理有限公司	中國	提供物業管理服務	人民幣800,000元	50%	50%
富邦物業管理有限公司	香港	提供物業管理服務	10,000股普通股繳足 100,000港元	50%	50%

以下為本集團於其所有採用權益會計法入賬的個別不重大合營企業中所佔份額的賬面總值：

	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
合營企業權益賬面值	1,049	934
分佔年內溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)總額	115	(207)

概無任何與本集團於合營企業的權益相關的承擔或或然負債，亦無任何該等實體本身的承擔或或然負債。

# 綜合財務報表附註

## 22 遞延所得稅資產／(負債)

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
遞延所得稅資產	11,083	9,337
遞延所得稅負債	(24,446)	(29,415)
淨額	(13,363)	(20,078)

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債預期於超過12個月後收回／結付，其年內於本集團遞延所得稅資產及負債的變動(於同一課稅司法權區抵銷結餘前)及於報告期末互相抵銷後的淨結餘如下：

### 遞延所得稅資產

	加速 會計折舊 千港元	稅項虧損 千港元	長期服務金 負債的 重新計量 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2018年7月1日，如先前呈報	1,293	3,938	–	10,151	15,382
收購收購集團	14	–	84	–	98
經重列	1,307	3,938	84	10,151	15,480
貨幣兌換差額	–	–	–	1	1
計入／(扣自)綜合收益表， 經重列(附註12)	771	340	–	(5,977)	(4,866)
扣自其他全面虧損，經重列	–	–	(84)	–	(84)
於2019年6月30日，經重列	2,078	4,278	–	4,175	10,531
於2019年7月1日	2,078	4,278	–	4,175	10,531
貨幣兌換差額	–	(10)	–	–	(10)
計入／(扣自)綜合收益表(附註12)	2,198	5,845	–	(364)	7,679
於2020年6月30日	4,276	10,113	–	3,811	18,200

	2020年 千港元	2019年 千港元
抵銷前的遞延所得稅資產總額	18,200	10,531
減：抵銷遞延所得稅負債的金額	(7,117)	(1,194)
抵銷後的遞延所得稅資產淨額	11,083	9,337

# 綜合財務報表附註

## 22 遞延所得稅資產／(負債)(續)

### 遞延所得稅負債

	業務合併						總計 千港元
	加速折舊 免稅額 千港元	商標及品牌的 公平值調整 千港元	所產生物業、 廠房及設備的 公平值調整 千港元	長期服務金 負債的 重新計量 千港元	其他 千港元		
於2018年7月1日，如先前呈報	(6,551)	(1,470)	(14,267)	(1,334)	(2,850)	(26,472)	
收購收購集團	(724)	(1,220)	(181)	(358)	–	(2,483)	
經重列	(7,275)	(2,690)	(14,448)	(1,692)	(2,850)	(28,955)	
扣自其他全面虧損，經重列 (扣自)／計入綜合收益表， 經重列(附註12)	–	–	–	(138)	–	(138)	
	(1,683)	249	668	–	(750)	(1,516)	
於2019年6月30日，經重列	(8,958)	(2,441)	(13,780)	(1,830)	(3,600)	(30,609)	
於2019年7月1日	<b>(8,958)</b>	<b>(2,441)</b>	<b>(13,780)</b>	<b>(1,830)</b>	<b>(3,600)</b>	<b>(30,609)</b>	
計入其他全面虧損 (扣自)／計入綜合收益表(附註12)	–	–	–	45	–	45	
	<b>1,390</b>	<b>250</b>	<b>418</b>	<b>–</b>	<b>(3,057)</b>	<b>(999)</b>	
於2020年6月30日	<b>(7,568)</b>	<b>(2,191)</b>	<b>(13,362)</b>	<b>(1,785)</b>	<b>(6,657)</b>	<b>(31,563)</b>	

	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
抵銷前的遞延所得稅負債總額	<b>(31,563)</b>	(30,609)
減：抵銷遞延所得稅資產的金額	<b>7,117</b>	1,194
抵銷後的遞延所得稅負債淨額	<b>(24,446)</b>	(29,415)

於2020年6月30日，本集團並無確認遞延所得稅資產1,200萬港元(2019年：1,300萬港元)，乃產生自未動用稅項虧損7,600萬港元(2019年：8,000萬港元)。除於2020年6月30日的稅項虧損130萬港元(2019年：40萬港元)將於報告日期後計三年內到期外，餘下稅項虧損並無到期日。

# 綜合財務報表附註

## 23 退休金資產

本集團運營根據《職業退休計劃條例》(香港法例第426章)註冊的界定福利退休計劃(「該計劃」)，於成員退休、身故、殘疾或離職時按照成員最終薪金的倍數及服務年資或僱員供款結餘(以較高者為準)提供一筆過福利。該計劃自2000年12月1日起不接受新入職僱員參與。

本集團對該計劃的盈餘擁有無條件權利。

該計劃由獨立受託人管理，其資產與本集團的資產分開持有。受託人的主要職責為確保按照信託契據及規則管理該計劃，並公正無私、謹慎及真誠代表全體成員行事。

福利成本由本集團與僱員共同出資。僱員供款按基本薪金的5%計算，而本集團供款則參照該計劃的精算師所進行資金評估釐定。該計劃於2019年及2020年6月30日的估值是由獨立合資格精算師採用預測單位貸記法編製。

該計劃導致本集團承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

(i) 於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
界定福利責任的現值	(14,371)	(15,137)
計劃資產的公平值	17,517	17,986
退休福利資產淨值	3,146	2,849

預期上述負債大多於超過一年後清償。

然而，區分有關款項與未來12個月的應付款項實際上不可行，原因乃未來供款亦將與未來提供的服務以及精算假設及市場狀況未來變動情況有關。

# 綜合財務報表附註

## 23 退休金資產(續)

(ii) 界定福利資產淨值及其組成部分的變動如下：

	界定福利 責任的現值 千港元	計劃資產的 公平值 千港元	總計 千港元
於2018年7月1日，如先前呈報	–	–	–
收購收購集團	(20,125)	25,908	5,783
<b>經重列</b>	<b>(20,125)</b>	<b>25,908</b>	<b>5,783</b>
(扣自)／計入綜合收益表淨額			
即期服務成本，經重列	(533)	–	(533)
利息(開支)／收入，經重列	(182)	307	125
	(715)	307	(408)
扣自其他全面虧損淨額，經重列			
重估虧損：			
財務假設變動產生的精算虧損	(884)	–	(884)
經驗調整產生的精算虧損	(1,559)	–	(1,559)
計劃資產虧損(不包括利息收入)	–	(144)	(144)
	(2,443)	(144)	(2,587)
實際已付福利，經重列	8,323	(8,323)	–
僱員已付供款，經重列	(177)	177	–
僱主已付供款，經重列	–	61	61
於2019年6月30日，經重列	(15,137)	17,986	2,849
於2019年7月1日	<b>(15,137)</b>	<b>17,986</b>	<b>2,849</b>
(扣自)／計入綜合收益表淨額			
即期服務成本	(408)	–	(408)
利息(開支)／收入	(212)	253	41
	(620)	253	(367)
計入／(扣自)其他全面虧損淨額			
重估(虧損)／收益：			
財務假設變動產生的精算虧損	(120)	–	(120)
經驗調整產生的精算收益	1,659	–	1,659
計劃資產虧損(不包括利息收入)	–	(931)	(931)
	1,539	(931)	608
僱員已付供款	(153)	153	–
僱主已付供款	–	56	56
於2020年6月30日	<b>(14,371)</b>	<b>17,517</b>	<b>3,146</b>

界定福利責任的加權平均期限為7.0年(2019年：8.7年)。



# 綜合財務報表附註

## 23 退休金資產(續)

(iii) 就精算估值採納的重大精算假設如下：

	2020年	2019年
折現率	每年 <b>0.3%</b>	每年1.4%
薪金增長率	每年 <b>3.0%</b>	每年4.0%

以下分析顯示因重大精算假設變動0.25%而導致於各年度結算日的界定福利責任增加/(減少)方式：

	2020年		2019年	
	增加 0.25% 千港元	減少 0.25% 千港元	增加 0.25% 千港元	減少 0.25% 千港元
折現率	<b>(240)</b>	<b>249</b>	(327)	327
薪金增長率	<b>242</b>	<b>(235)</b>	309	(301)

以上敏感度分析根據假設變動進行，而所有其他假設維持不變。實際上，此情況不大可能發生，且若干假設變動可能息息相關。在計算界定福利責任對重大精算假設的敏感度時，已採用計算於綜合財務狀況表確認的界定福利責任時所用相同的精算估值方法。

(iv) 計劃資產的公平值分析如下：

	2020年	2019年
股權	<b>70.5%</b>	66.8%
債券	<b>24.3%</b>	23.3%
現金及其他	<b>5.2%</b>	9.9%
	<b>100%</b>	100%

該計劃的基準資產配置為股權70%以及債券及現金30%。該計劃的長期策略資產分配由該計劃的受託人計及該計劃的成員資格、負債狀況、流動資金需要及本集團的風險取態不時制定並檢討。

# 綜合財務報表附註

## 24 貿易及其他應收款項

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
貿易應收款項		
第三方	457,108	504,701
關聯公司(附註35(c))	98,144	77,817
減：減值撥備	555,252	582,518
第三方	(9,451)	(7,389)
	545,801	575,129
應收保留金		
第三方	154,622	139,080
關聯公司(附註35(c))	193,991	205,697
	348,613	344,777
其他應收款項及預付款		
第三方	154,683	106,415
關聯公司(附註35(c))	8,468	24,774
	163,151	131,189
應計合約收入	445,546	478,746
減：減值撥備	(149)	(149)
	445,397	478,597
<b>總計</b>	<b>1,502,962</b>	<b>1,529,692</b>

一般而言，本集團不會就建材貿易授予零售客戶信貸期，亦不會就提供物業及設施管理服務向客戶授出信貸期。本集團一般授予其他客戶30至60日的信貸期。

### 預期信貸虧損

本集團透過將信貸風險特徵類似的貿易及其他應收款項匯集成組及經考慮當前經濟狀況後整體評估有關款項可收回的機率而釐定預期信貸虧損撥備。與長期逾期支付重大金額或已知無力償債或不回應收款活動的賬戶有關的貿易及其他應收款項將個別評估減值撥備。本集團的預期信貸虧損甚微，原因為大部分貿易及其他應收款項乃應收多名近期並無違約記錄的獨立客戶款項，惟若干於期內因面對財政困難而計提全面減值撥備的貿易及其他應收款項除外。

# 綜合財務報表附註

## 24 貿易及其他應收款項(續)

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

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
即期至90日	500,949	529,771
91至180日	35,902	34,264
180日以上	8,950	11,094
<b>總計</b>	<b>545,801</b>	<b>575,129</b>

於2020年6月30日，本集團的貿易應收款項及應計收入960萬港元(2019年：750萬港元)已減值。

本集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
港元	1,112,810	1,134,651
人民幣	287,166	347,497
澳門幣	102,201	46,590
美元	160	104
歐元	579	850
其他	46	—
<b>總計</b>	<b>1,502,962</b>	<b>1,529,692</b>

本集團的貿易應收款項及應計合約收入減值撥備變動如下：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
於年初	7,538	4,899
年內撥備	2,168	3,274
於年內撥回撥備	(47)	(626)
於年內撇銷的應收款項	(59)	(9)
於年末	<b>9,600</b>	<b>7,538</b>

涉及合約服務的應收保留金按相關合約條款結付。貿易及其他應收款項內的其他類別不包含重大減值資產。

# 綜合財務報表附註

## 25 合約資產及合約負債

於6月30日	2020年 千港元	2019年 千港元
所產生的合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	2,640,836	2,440,665
已收及應收的進度付款	(2,707,247)	(2,373,962)
<b>淨額</b>	<b>(66,411)</b>	66,703
代表：		
合約資產	388,390	290,822
合約負債	(454,801)	(224,119)
<b>淨額</b>	<b>(66,411)</b>	66,703

附註：

- (a) 本集團於2020年6月30日及2019年6月30日的合約資產及合約負債均與客戶工程合約有關，當中並無計入任何虧損撥備。
- (b) 截至2020年6月30日止年度，本集團確認(i)與其結轉自上一財政年度末合約負債有關的工程合約收入2.073億港元(2019年：4.550億港元)；及(ii)已於過往報告年度履行履約責任的收入1.547億港元(2019年：1.026億港元)。
- (c) 於2020年6月30日，分配至本集團有關工程、環境管理、清潔以及物業及設施管理服務合約的剩餘履約責任交易價格總額為110.74億港元(2019年：68.46億港元(經重列))。本集團將於相關工程完成期間確認有關收入，有關工程預期於報告日期後未來54個月(2019年：51個月)內完成。
- (d) 截至2020年6月30日止年度，本集團的合約資產及合約負債增加，主要反映在建項目數目增加。

## 26 存貨

於6月30日	2020年 千港元	2019年 千港元
原材料	750	688
製成品	48,363	36,221
零件及消耗品	3,112	3,297
<b>總計</b>	<b>52,225</b>	40,206

# 綜合財務報表附註

## 27 現金及銀行結餘

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
定期存款 — 原到期日為三個月以內	194,353	214,768
其他銀行及手頭現金	506,593	347,437
<b>總計</b>	<b>700,946</b>	<b>562,205</b>

於2020年6月30日，銀行存款的實際年利率為0.94% (2019年：年利率2.56%)。

本集團的現金及銀行結餘賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
港元	646,252	449,087
人民幣	42,323	87,458
澳門幣	7,315	14,057
美元	1,911	2,501
歐元	2,775	3,757
其他	370	5,345
<b>總計</b>	<b>700,946</b>	<b>562,205</b>

## 28 股本

本公司的法定及已發行股份數目如下：

	2020年		2019年	
	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				
於7月1日	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
重新指定	(100,000,000)	(10,000)	—	—
於6月30日	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a)				
於7月1日	—	—	—	—
重新指定	100,000,000	10,000	—	—
於6月30日	100,000,000	10,000	—	—
	<b>1,000,000,000</b>	<b>100,000</b>	<b>1,000,000,000</b>	<b>100,000</b>

# 綜合財務報表附註

## 28 股本(續)

本公司的法定及已發行股份數目如下：(續)

	2020年		2019年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
已發行及繳足股款：				
每股面值0.10港元的普通股				
於7月1日及6月30日	450,000,000	45,000	450,000,000	45,000
以3.2260港元發行每股面值0.10港元的				
已發行可轉換優先股(附註a)				
於7月1日	-	-	-	-
就收購收購集團發行(附註a)	43,676,379	140,900	-	-
於6月30日	43,676,379	140,900	-	-
總計	493,676,379	185,900	450,000,000	45,000

於2020年6月30日，本公司已發行股份的總面值為49,367,638港元(2019年6月30日：45,000,000港元)，包括普通股45,000,000港元(2019年6月30日：45,000,000港元)及可轉換優先股4,367,638港元(2019年6月30日：無)。

附註(a)：

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」)向豐盛創建管理發行及配發合共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。



# 綜合財務報表附註

## 29 儲備

	合併儲備		法定儲備		保留盈利	總計
	股份溢價 千港元	(附註a) 千港元	匯兌儲備 千港元	(附註b) 千港元		
於2018年7月1日，如先前呈報	743,204	(525,214)	(19,746)	22,198	371,908	592,350
收購收購集團	–	179,712	–	–	(40,186)	139,526
經重列	743,204	(345,502)	(19,746)	22,198	331,722	731,876
年內溢利，經重列	–	–	–	–	307,374	307,374
向股東派發股息	–	–	–	–	(105,300)	(105,300)
向收購集團原先股東 派發股息，經重列	–	–	–	–	(114,636)	(114,636)
界定福利退休計劃的重估虧損，經重列	–	–	–	–	(2,587)	(2,587)
長期服務金負債的重估收益，經重列	–	–	–	–	2,069	2,069
長期服務金負債重估收益的遞延稅項， 經重列	–	–	–	–	(222)	(222)
貨幣兌換差額	–	–	(7,402)	–	–	(7,402)
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備	–	–	(1,905)	–	–	(1,905)
解散一間附屬公司時所解除之法定儲備	–	–	–	(588)	588	–
於2019年6月30日，經重列	743,204	(345,502)	(29,053)	21,610	419,008	809,267
於2019年7月1日，如先前呈報	<b>743,204</b>	<b>(525,214)</b>	<b>(29,053)</b>	<b>21,610</b>	<b>516,473</b>	<b>727,020</b>
收購收購集團	–	179,712	–	–	(97,465)	82,247
經重列	<b>743,204</b>	<b>(345,502)</b>	<b>(29,053)</b>	<b>21,610</b>	<b>419,008</b>	<b>809,267</b>
年內溢利	–	–	–	–	309,563	309,563
向股東派發股息	–	–	–	–	(111,150)	(111,150)
界定福利退休計劃的重估收益	–	–	–	–	608	608
長期服務金負債的重估虧損	–	–	–	–	(347)	(347)
長期服務金負債重估虧損的遞延稅項	–	–	–	–	45	45
貨幣兌換差額	–	–	(5,885)	–	–	(5,885)
收購收購集團(附註2.1(iv))	–	(743,378)	–	–	–	(743,378)
於2020年6月30日	<b>743,204</b>	<b>(1,088,880)</b>	<b>(34,938)</b>	<b>21,610</b>	<b>617,727</b>	<b>258,723</b>

# 綜合財務報表附註

## 29 儲備(續)

附註：

- (a) 合併儲備產生自(i)本公司收購豐盛機電工程集團有限公司、FSE Environmental Technologies Limited及Building Materials Supplies Limited的代價與其於2015年6月30日重組完成時的已發行股本之間的差額；(ii)本公司的全資附屬公司FSE Facility Services Group Limited收購Crystal Brilliant Limited及其附屬公司的代價與其於2018年4月11日收購事項完成時其首次受豐盛創建控股有限公司共同控制當日的資產淨值之間的差額；及(iii)本公司全資附屬公司FSE Property Management Group Limited收購Legend Success Investments Limited及其附屬公司的代價與2019年12月16日收購完成後其首次受豐盛創建控股有限公司共同控制當日的資產淨值之間的差額。
- (b) 中國公司須分配10%公司純利至法定儲備金，直至有關資金達致公司註冊股本的50%為止。法定儲備金經有關機構批准後可用於抵銷累計虧損(如有)或增加公司的註冊資本，惟該資金須維持不低於公司註冊資本的25%。
- (c) 於截至2020年6月30日止年度，中國公司並無將保留盈利轉撥至法定儲備(2019年：無)。截至2019年6月30日止年度，已解散中國附屬公司餘下法定儲備588,000港元已轉撥至保留盈利。

## 30 借貸

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
<b>非流動負債</b>		
銀行借貸 — 已抵押	463,243	—
<b>流動負債</b>		
銀行借貸 — 已抵押	—	30,000

借貸按實際利率2.5%(2019年：2.4%)計息，並須於報告日期後第二年(2019年：首年)償還。借貸的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。

借貸由豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited(本公司的全資附屬公司)於2020年6月30日提供公司擔保作抵押，並由豐盛創建控股有限公司(本公司的關聯公司)於2019年6月30日提供公司擔保作抵押。

# 綜合財務報表附註

## 31 長期服務金負債

根據香港僱傭條例，本集團有責任向於本集團服務至少五年的僱員在若干情況下終止合約時支付一筆過付款。應付款項視乎僱員的最終薪金及服務時長而定，並扣減本集團所作出供款應佔的本集團強積金及職業退休計劃項下累計所獲得款項。本集團並無保留任何資產以就任何餘下責任提供資金。

於綜合財務狀況表確認的負債為下列未撥資責任的現值及其變動：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
於年初	31,849	31,019
於綜合收益表確認的開支	4,131	4,037
於其他全面虧損確認的重估虧損/(收益)	347	(2,069)
已付福利	(4,050)	(1,138)
於年末	32,277	31,849

就精算估值採納的重大精算假設如下：

於6月30日	2020年	2019年 (經重列)
折現率	0.4%	1.30%
薪金長期增長率	3.54% – 4.5%	3.55% – 4.5%
薪金上限及長期服務金款項以及強積金相關收入限額長期增長率	2.5%	3.0 – 3.5%
強積金及職業退休計劃條例結餘的長期平均預期回報	3.5% – 4.25%	3.00% – 4.25%

以下分析顯示長期服務金負債因重大精算假設出現0.25%變動而於各年度結算日增加/(減少)的情況：

於6月30日 假設	2020年		2019年 (經重列)	
	增加0.25% 千港元	減少0.25% 千港元	增加0.25% 千港元	減少0.25% 千港元
薪金長期增長率	1,796	(1,692)	1,844	(1,896)
強積金及職業退休計劃結餘的長期平均預期回報	(1,800)	1,904	(1,466)	1,484

上述敏感度分析乃基於一項假設變動，而所有其他假設維持不變。於實際情況下，此情況不大可能發生，而部分假設的變動可能互相關連。計算長期服務金負債對重大精算假設的敏感度時，已應用與計算於綜合財務狀況表內確認的長期服務金負債時所用相同的精算估值方法。

# 綜合財務報表附註

## 32 貿易及其他應付款項

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
貿易應付款項		
第三方	196,948	223,997
關聯公司(附註35(c))	492	334
	197,440	224,331
其他應付賬款		
第三方	242,396	121,796
關聯公司(附註35(c))	6,924	27,729
	249,320	149,525
應付票據		
第三方	2,000	12,025
應付保修金		
第三方	242,469	231,157
應計開支	253,417	240,186
工程成本撥備	694,680	861,378
<b>總計</b>	<b>1,639,326</b>	<b>1,718,602</b>

上述結餘的賬面值與其公平值相若。

本集團的貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
港元	1,230,629	1,319,202
人民幣	303,669	325,922
澳門幣	102,410	69,034
歐元	2,559	1,645
美元	44	2,785
其他	15	14
<b>總計</b>	<b>1,639,326</b>	<b>1,718,602</b>

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

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
1至90日	178,001	217,574
91至180日	9,465	4,835
180日以上	9,974	1,922
<b>總計</b>	<b>197,440</b>	<b>224,331</b>

# 綜合財務報表附註

## 33 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6月30日止年度		2020年	2019年
	附註	千港元	(經重列) 千港元
除所得稅前溢利		363,474	368,591
物業、廠房及設備折舊	15	42,353	45,408
使用權資產折舊	17	41,531	–
物業、廠房及設備減值虧損	15	11,394	–
財務成本	11	10,093	416
長期服務金負債			
於綜合收益表確認的開支	31	4,131	4,037
已付福利	31	(4,050)	(1,138)
使用權資產減值虧損	17	2,502	–
貿易及其他應收款項減值虧損	8	2,168	3,274
其他無形資產攤銷	19	1,514	1,514
未變現匯兌差額		1,451	513
投資物業折舊	16	385	385
界定福利計劃的退休金成本	23	367	408
財務收入		(5,535)	(5,196)
分佔一間聯營公司及合營企業業績		(1,013)	(730)
出售物業、廠房及設備(收益)/虧損淨額	7	(529)	388
撤銷其他應付款項		(90)	(564)
存貨(撥備撥回)/撥備	8	(50)	456
貿易應收款項減值虧損撥回	8	(47)	(626)
解散附屬公司時所解除之匯兌儲備	7	–	(1,905)
土地使用權攤銷	18	–	581
<b>營運資金變動前經營現金流量</b>		<b>470,049</b>	415,812
營運資金變動：			
合約資產/負債淨額		130,340	(205,075)
貿易及其他應收款項		11,432	(155,962)
貿易及其他應付款項		(66,725)	232,317
存貨		(11,969)	(14,656)
退休金資產		(56)	(61)
<b>經營所得現金</b>		<b>533,071</b>	272,375

### (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，因此收購總現金代價為6.025億港元。有關交易的詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

# 綜合財務報表附註

## 33 綜合現金流量表附註(續)

### (c) 融資活動所得負債對賬

截至2020年及2019年6月30日止年度，本集團融資活動所得負債的變動如下。

	借貸 千港元	應付			租賃負債 千港元	總計 千港元
		應付 股東的股息 千港元	收購集團 原先股東的股息 千港元	應付非控股 股東的股息 千港元		
於2018年7月1日	-	-	-	-	-	-
股息，經重列	-	105,300	114,636	64	-	220,000
融資現金流量，經重列	30,000	(105,300)	(54,936)	(64)	-	(130,300)
透過往來賬戶結付，經重列	-	-	(59,700)	-	-	(59,700)
於2019年6月30日，經重列	30,000	-	-	-	-	30,000
採納香港財務報告準則第16號 的影響(附註3)	-	-	-	-	78,913	78,913
於2019年7月1日，經重列	30,000	-	-	-	78,913	108,913
股息	-	111,150	-	-	-	111,150
新租賃	-	-	-	-	18,422	18,422
租賃負債的利息部分	-	-	-	-	2,398	2,398
融資現金流量	432,792	(111,150)	-	-	(34,578)	287,064
租賃負債利息部分的付款	-	-	-	-	(2,398)	(2,398)
貨幣兌換差額	-	-	-	-	(106)	(106)
其他變動	451	-	-	-	(1,260)	(809)
於2020年6月30日	463,243	-	-	-	61,391	524,634

### (d) 匯兌差額

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

### (e) 主要非現金交易

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。交易詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。

截至2020年6月30日止年度，本集團收購使用權資產及確認租賃負債合共1,840萬港元。

截至2019年6月30日止年度，本集團透過往來賬戶向其前股東豐盛創建管理結付收購集團的中期股息5,970萬港元。

### (f) 代第三方持有的款項

於2020年6月30日，本集團為其若干管理之樓宇的擁有人以信託形式持有現金及銀行結餘合共8.160億港元(2019年：7.710億港元)。該等款項並無計入本集團的綜合財務報表。



# 綜合財務報表附註

## 34 承擔

### (a) 資本承擔

於報告期末已訂約但尚未確認為負債的重大資本承擔如下：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
物業、廠房及設備	501	2,927

### (b) 經營租賃承擔

#### (i) 本集團作為承租人

本集團於不可撤銷經營租賃下有關土地及樓宇的未來最低租賃付款總額如下：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
不超過一年	1,049	44,612
一年以上但不超過五年	–	41,763
五年以上	–	3,072
總計	1,049	89,447

#### (ii) 本集團作為出租人

本集團的投資物業根據長期經營租賃出租予一名租戶，須每月支付租金。就本集團的投資物業租賃應收的最低租賃付款如下：

於6月30日	2020年 千港元	2019年 千港元
不超過一年	2,034	2,007
一年至兩年內	2,005	2,034
兩年至三年內	2,005	2,005
三年至四年內	2,104	2,005
四年至五年內	2,406	2,104
超過五年	4,210	6,616
總計	14,764	16,771

# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，截至2020年6月30日止年度，本集團已與關聯方進行以下交易，且本公司董事認為該等交易於一般業務過程中進行。

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：

名稱	關係
Beamland Limited	附註 i
Convention Plaza Apartments Limited	附註 i
DMI Development Limited	附註 i
Fast Solution Limited	附註 i
豐盛創建慈善基金有限公司	附註 i
豐盛創建管理有限公司	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
向基工程有限公司	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
安航國際有限公司	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
上海華美達廣場有限公司	附註 i
上海豐昌物業管理有限公司	附註 i
佰耀有限公司	附註 ii
康璋有限公司	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
Atrend Fashion Limited	附註 ii
智凌有限公司	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

# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：(續)

名稱	關係
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
周大福珠寶集團有限公司	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
East Concept Investments Ltd	附註ii
永煜有限公司	附註ii
Ever Right Limited	附註ii
Gammon – Hip Hing Joint Venture	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
香港君悅酒店	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
Hip Hing Joint Venture (VEC)	附註ii
Hip Hing-Chun Wo Joint Venture (GH)	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
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

# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：(續)

名稱	關係
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 Design Store Ltd	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
志品有限公司	附註 ii
銘才發展有限公司	附註 ii
Markson Limited	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
新世界信息科技有限公司	附註 ii

# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：(續)

名稱	關係
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
Park New Astor Hotel Ltd	附註 ii
百達商場置業有限公司	附註 ii
香港貝爾特酒店	附註 ii
寶利城有限公司	附註 ii
志欣時裝貿易有限公司	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
信暉投資有限公司	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
壹號車場有限公司	附註 ii
The Dynasty Club Ltd	附註 ii
穩興控股有限公司	附註 ii
Ultimate Vantage Limited	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
維多利亞教育機構有限公司	附註 ii
富宗有限公司	附註 ii
恆誠建築工程有限公司	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
北京京廣中心有限公司	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
周大福創地置業(武漢)有限公司	附註 ii
大連僑樂物業服務有限公司	附註 ii
大連新世界大廈有限公司	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

# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：(續)

名稱	關係
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
廣州永沛房地產開發有限公司	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(瀋陽)房地產開發第五有限公司	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
新世界房地產發展有限公司	附註ii
新世界發展(武漢)有限公司	附註ii
深圳天得房地產開發有限公司	附註ii
深圳拓勁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
湖南成功新世紀投資有限公司	附註ii
湖南梓山湖置業有限公司	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。



# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，截至2020年6月30日止年度，本集團已與關聯方進行以下交易。

截至6月30日止年度	2020年 千港元	2019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	1,430	5,721
其他關聯公司(附註ii)	1,191,697	1,780,826
<b>總計</b>	<b>1,193,127</b>	<b>1,786,547</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	171	1,970
其他關聯公司(附註ii)	139,624	160,260
<b>總計</b>	<b>139,795</b>	<b>162,230</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	898	1,087
其他關聯公司(附註ii)	17,855	20,178
<b>總計</b>	<b>18,753</b>	<b>21,265</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)	40	41
收取自由最終控股股東共同控制的關聯公司的項目管理費(附註v)	–	862
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vi)	20,451	25,509
租金開支/使用權資產的添置(附註vii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	119	25,883
其他關聯公司(附註ii)	3,063	1,668
<b>總計</b>	<b>3,182</b>	<b>27,551</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viii)	–	9,500
支付予關聯公司的委任費(附註ix)	2,512	2,396
向最終控股股東共同控制的關聯公司出售物業(附註x)	–	1,500
向最終控股股東共同控制的關聯公司捐款(附註xi)	–	125
支付予最終控股股東共同控制的關聯公司的安全服務開支(附註xii)	2,943	3,195
雜項服務費開支(附註xiii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	139	75
其他關聯公司(附註ii)	128	1,203
<b>總計</b>	<b>267</b>	<b>1,278</b>

# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易 (續)

### (b) 與關聯方的交易 (續)

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) 項目管理費乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (vi) 保險經紀服務開支主要根據相關保單收取。
- (vii) 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。
- (viii) 管理費開支乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (ix) 委任費乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (x) 出售物業乃按訂約方相互協定的代價進行。
- (xi) 捐款開支乃按自願基準進行。
- (xii) 保安服務開支乃按訂約雙方相互協定的代價進行。
- (xiii) 雜項服務費按訂約方共同協定的固定金額收取。
- (xiv) 上述與關聯方的交易以相互協定的條款及條件為基準。

# 綜合財務報表附註

## 35 關聯方交易 (續)

### (c) 與關聯方的結餘

於6月30日	2020年 千港元	2019年 (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	20	451
其他關聯公司(附註i)	98,124	77,366
<b>總計</b>	<b>98,144</b>	<b>77,817</b>
其他應收款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	88	12,178
其他關聯公司(附註i)	8,380	12,596
<b>總計</b>	<b>8,468</b>	<b>24,774</b>
應收關聯公司的合約資產(附註i)	147,138	77,502
應付關聯公司的合約負債(附註i)	113,440	51,402
應收關聯公司的保留金(附註i)	193,991	205,697
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	492	334
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	534	24,326
其他關聯公司(附註i)	6,390	3,403
<b>總計</b>	<b>6,924</b>	<b>27,729</b>
租賃負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	36,405	–
其他關聯公司(附註i)	1,482	–
<b>總計</b>	<b>37,887</b>	<b>–</b>

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。

# 綜合財務報表附註

## 35 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6月30日止年度	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
袍金	1,554	1,498
薪金及其他酬金	37,087	46,241
界定供款計劃供款	1,896	2,333
<b>總計</b>	<b>40,537</b>	<b>50,072</b>

本集團董事及高級管理人員的酬金屬於以下組別：

截至6月30日止年度	2020年 人數	2019年 (經重列) 人數
<b>酬金組別</b>		
零至1,000,000港元	8	8
1,000,001港元至1,500,000港元	—	5
1,500,001港元至2,000,000港元	2	5
2,000,001港元至2,500,000港元	4	5
2,500,001港元至3,000,000港元	4	2
3,000,001港元至3,500,000港元	—	—
3,500,001港元至4,000,000港元	—	—
4,000,001港元至4,500,000港元	1	1
4,500,001港元至5,000,000港元	1	1
5,000,001港元至5,500,000港元	1	—
5,500,001港元至6,000,000港元	—	—
6,000,001港元至6,500,000港元	—	—
6,500,001港元至7,000,000港元	—	—
7,000,001港元至7,500,000港元	—	1
<b>總計</b>	<b>21</b>	<b>28</b>

# 綜合財務報表附註

## 36 本公司財務狀況表及儲備變動

於6月30日	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
附屬公司	501,697	501,697
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	273	268
應收附屬公司款項	1,218,148	1,069,629
現金及銀行結餘	3,333	950
	<b>1,221,754</b>	1,070,847
<b>總資產</b>	<b>1,723,451</b>	1,572,544
<b>權益</b>		
普通股	45,000	45,000
可轉換優先股	140,900	–
儲備(附註(a))	292,859	421,744
<b>總權益</b>	<b>478,759</b>	466,744
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
貿易及其他應付款項	6,606	2,552
應付附屬公司款項	1,238,086	1,103,248
<b>總負債</b>	<b>1,244,692</b>	1,105,800
<b>總權益及負債</b>	<b>1,723,451</b>	1,572,544
<b>流動負債淨額</b>	<b>(22,938)</b>	(34,953)
<b>總資產減流動負債</b>	<b>478,759</b>	466,744

本公司財務狀況表於2020年9月25日獲董事會批准及代為簽署。

林煒瀚  
董事

潘樂祺  
董事

# 綜合財務報表附註

## 36 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

附註(a)本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	累計虧損 千港元	總計 千港元
於2018年7月1日	743,204	(211,875)	531,329
年內虧損	–	(4,285)	(4,285)
股息	–	(105,300)	(105,300)
於2019年6月30日	743,204	(321,460)	421,744
於2019年7月1日	<b>743,204</b>	<b>(321,460)</b>	<b>421,744</b>
年內虧損	–	(17,735)	(17,735)
股息	–	(111,150)	(111,150)
於2020年6月30日	<b>743,204</b>	<b>(450,345)</b>	<b>292,859</b>

## 37 主要附屬公司

於2020年6月30日的主要附屬公司載列如下：

公司名稱	註冊成立或成立 地點/營運地點	註冊/已發行及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日		主要業務
			2020年	2019年	
直接擁有附屬公司：					
Building Material Supplies Limited	英屬處女群島	100,000股每股面值 1港元的股份繳足 1港元	100	100	投資控股
豐盛機電工程集團有限公司	英屬處女群島/香港	50,000,000股每股面值 1港元的股份繳足 50,000,000港元	100	100	投資控股
FSE Environmental Technologies Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值 1美元的股份 繳足1美元	100	100	投資控股
FSE Facility Services Group Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值 1美元的股份 繳足1美元	100	100	投資控股
FSE Property Management Group Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值 1美元的普通股 繳足1美元	100	–	投資控股
Lucky Bridge Investments Limited	英屬處女群島/香港	1股每股面值1美元的 普通股繳足1美元	100	100	投資買賣證券



# 綜合財務報表附註

## 37 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點/營運地點	註冊/已發行及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日		主要業務
			2020年	2019年	
<b>間接擁有附屬公司：</b>					
顯興企業有限公司	香港	1股普通股繳足1港元	100	100	向同系附屬公司提供運輸服務
友聯建築材料供應(香港)有限公司	香港	100股普通股 繳足100港元	100	100	瓷磚及建築材料貿易以及提供維護及裝配服務
Crystal Brilliant Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值 1美元的股份 繳足1美元	100	100	投資控股
Espora Company Limited	香港	2股普通股繳足2港元	100	-	提供物業管理服務
大成環境科技拓展有限公司	香港	1,000股普通股 繳足100,000港元	100	100	環保產品貿易以及提供相關工程及諮詢服務
精基貿易有限公司	香港	8,500,000股普通股及 1,500,000股 無投票權遞延股份 繳足10,100,000港元	100	100	設備及材料貿易
EPS環境科技(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	100	100	環保產品貿易以及提供相關工程及諮詢服務
遠東工程服務有限公司	香港	766,714股普通股及 233,288股無投票權 遞延股份繳足 10,000,020港元	100	100	機電工程、貿易及項目管理諮詢
遠東技術服務(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	100	100	機電工程
豐盛環境化驗服務有限公司	香港	10,000股普通股 繳足10,000港元	100	100	提供測試及校準服務

# 綜合財務報表附註

## 37 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	註冊／已發行及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日		主要業務
			2020年	2019年	
豐盛設施管理有限公司	香港	2股普通股繳足2港元	100	–	向從事證券經紀業務的同系附屬公司提供轉介服務
富城網有限公司	香港	2股普通股繳足2港元	100	–	不活躍
國際物業管理有限公司	香港	450,000股普通股及95,500股無投票權遞延股份 <sup>(1)</sup> 繳足545,500港元	99	–	投資控股及提供樓宇的物業管理服務
忠誠環保科技有限公司	香港	535,000股普通股及35,000股無投票權遞延股份繳足570,000港元	100	100	貿易、樓宇維護、化工
潔麗斯專業乾洗有限公司	香港	5,000,000股普通股繳足5,000,000港元	100	100	洗衣服務
僑樂國際物業代理有限公司	香港	2股普通股繳足2港元	100	–	於香港提供物業代理及樓宇相關服務
僑樂服務管理有限公司	香港	2股普通股及1,002股無投票權遞延股份 <sup>(1)</sup> 繳足1,004港元	100	–	於香港提供物業管理、物業代理及樓宇相關服務
KL Property Management Limited	香港	1股普通股繳足1港元	100	–	於香港提供物業管理及樓宇相關服務
僑樂房產服務集團有限公司	香港	20,000,000股普通股繳足20,000,000港元	100	–	投資控股
KOHO Facility Management Limited	香港	1股普通股繳足1港元	100	–	提供樓宇的物業管理服務

# 綜合財務報表附註

## 37 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點/營運地點	註冊/已發行及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日		主要業務
			2020年	2019年	
Legend Success Investments Limited	英屬處女群島	50,000股每股面值 1美元的股份繳足1美元	100	–	投資控股
定安工程有限公司	香港	30,000股普通股 繳足30,000,000港元	100	100	機電工程
定安工程(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	100	100	機電工程
定安水務工程有限公司	香港	2,000,000股普通股 繳足2,000,000港元	100	100	水務工程服務
新中國洗衣有限公司	香港	40,000,002股普通股及 704,000股無投票權 遞延股份繳足 40,704,002港元	100	100	洗衣服務
New China Steam Laundry Limited	英屬處女群島	100,000股每股面值 1港元的股份 繳足1港元	100	100	投資控股
Ocean Front Investments Limited	香港	1股股份繳足1港元	100	100	物業控股
百得物業管理有限公司	香港	10,000股普通股 繳足10,000港元	100	–	沙田第一城物業管理人
栢蕙苑物業管理有限公司	香港	2股普通股繳足2港元	100	–	提供樓宇的物業管理服務
智安車隊管理有限公司	香港	1股普通股繳足1港元	100	100	於香港提供車隊管理服務
蕙逸居(管理)有限公司	香港	2股普通股繳足2港元	100	–	提供樓宇的物業管理服務
通力技術服務有限公司	香港	200,000股普通股 繳足200,000港元	99	–	提供物業的清潔、維修與 維護服務
富城管理服務有限公司	香港	10,000股普通股 繳足10,000港元	100	–	提供物業管理服務

# 綜合財務報表附註

## 37 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	註冊／已發行及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日		主要業務
			2020年	2019年	
富城物業管理有限公司	香港	49,995,498股普通股及 4,502股無投票權 遞延股份 <sup>(1)</sup> 繳足50,000,000港元	100	–	提供樓宇的物業管理服務 及投資控股
富城技術服務有限公司	香港	2股普通股繳足2港元	100	–	提供維修與維護服務
佳定工程有限公司	香港	34,400,000股普通股及 15,600,000股無投票權 遞延股份繳足 50,000,000港元	100	100	提供機電工程服務
Waihong Cleaning Limited	英屬處女群島	100,000股每股面值 1港元的股份 繳足1港元	100	100	投資控股
惠康綜合環保服務有限公司	香港	400,000股普通股 繳足40,000,000港元	100	100	提供及管理清潔及廢物 處置服務以及提供 回收及環保處置服務
惠康綜合環保服務有限公司	香港	400,000股普通股 繳足400,000港元	100	100	提供滅蟲服務
惠康醫護服務有限公司	香港	1股普通股繳足1港元	100	100	提供醫院清潔服務
友暉建築材料供應(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	100	100	買賣及供應建築材料
景福工程有限公司	香港	4,000,000股普通股 繳足40,000,000港元	100	100	機電工程
景福工程(澳門)有限公司	澳門	澳門幣100,000元	100	100	機電工程

# 綜合財務報表附註

## 37 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點/營運地點	註冊/已發行及繳足股本	本集團應佔股權於6月30日		主要業務
			2020年	2019年	
豐盛機電工程有限公司 <sup>(2)</sup>	中國內地	人民幣50,000,000元	100	100	機電工程
北京遠東景福機電設備維修有限公司 <sup>(2)</sup>	中國內地	150,000美元	100	100	機電工程及維護
景福機電安裝工程(上海)有限公司 <sup>(2)</sup>	中國內地	人民幣15,000,000元	100	100	機電工程

附註：

- (1) 無投票權遞延股份並無附帶任何投票權，故無權收取附屬公司作出的任何溢利分派。就清盤或其他情況下的退還資產而言，將予退還附屬公司的資產將首先向普通股的持有人分派每股10億港元，其次向無投票權遞延股份的持有人償還繳足面值或就該等股份入賬為繳足的款項。附屬公司的資產結餘將於普通股持有人之間分派。
- (2) 該等附屬公司為於中國內地註冊成立的有限公司。

## 38 比較數字

誠如綜合財務報表附註2.1(iv)及6所闡述，由於本集團就共同控制下的業務合併應用合併會計法及本集團主要營運決策人於截至2020年6月30日止年度決定變更經營分部，故若干比較數字經已重列以符合本年度的會計處理法及呈列方式。

# 五年財務概要

## 豐盛服務集團 — 綜合<sup>(i)</sup>

業績	截至6月30日止年度				2020年 千港元
	2016年 (經重列) 千港元	2017年 (經重列) 千港元	2018年 (經重列) 千港元	2019年 (經重列) 千港元	
	收入	4,904,824	5,294,225	5,400,547	
本公司股東應佔年內溢利	276,764	283,623	293,050	307,374	<b>309,563</b>

資產、負債及權益	於6月30日				2020年 千港元
	2016年 (經重列) 千港元	2017年 (經重列) 千港元	2018年 (經重列) 千港元	2019年 (經重列) 千港元	
	總資產	3,379,191	3,316,630	2,826,685	
總負債	2,272,017	2,112,257	2,049,752	2,098,551	<b>2,746,533</b>
總權益	1,107,174	1,204,373	776,933	854,334	<b>444,716</b>

每股財務資料	截至6月30日止年度／於6月30日				2020年
	2016年 (經重列)	2017年 (經重列)	2018年 (經重列)	2019年 (經重列)	
	盈利(港元)	0.72	0.63	0.65	
有形資產淨值(港元)	2.24	2.46	1.50	1.68	<b>0.66</b>

主要比率	截至6月30日止年度／於6月30日				2020年
	2016年 (經重列)	2017年 (經重列)	2018年 (經重列)	2019年 (經重列)	
	資產回報率	8.2%	8.6%	10.4%	
股本回報率	25.0%	23.6%	37.7%	36.0%	<b>69.6%</b>
流動比率(倍)	1.4	1.3	1.1	1.2	<b>1.2</b>
淨資產負債比率	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>

附註(i)：為集團內公司間抵銷後的綜合數據。為呈報目的，2016年至2019年的財務資料已就本集團於2019年12月16日完成收購收購集團應用合併會計處理而經重列，並按共同控制下的業務合併入賬。有關收購事項的詳情載於綜合財務報表附註2.1(iv)。



# 五年財務概要

## 機電工程及環境服務分部

業績	截至6月30日止年度				
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
收入	3,471,907	3,700,133	3,757,158	3,738,497	<b>3,090,302</b>
本公司股東應佔年內溢利	163,211	173,796	179,549	202,809	<b>185,125</b>

資產、負債及權益	於6月30日				
	2016年 千港元	2017年 千港元	2018年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元
總資產	2,660,420	2,524,381	2,261,390	2,304,059	<b>2,472,670</b>
總負債	1,837,579	1,611,873	1,750,973	1,705,440	<b>2,408,553</b>
總權益	822,841	912,508	510,417	598,619	<b>64,117</b>

主要比率	截至6月30日止年度／於6月30日				
	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
資產回報率	6.1%	6.9%	7.9%	8.8%	<b>7.5%</b>
股本回報率	19.8%	19.0%	35.2%	33.9%	<b>288.7%</b>
流動比率(倍)	1.4	1.3	1.0	1.1	<b>1.1</b>
淨資產負債比率	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>

## 綜合物業及設施服務分部

業績	截至6月30日止年度				
	2016年 (經重列) 千港元	2017年 (經重列) 千港元	2018年 (經重列) 千港元	2019年 (經重列) 千港元	2020年 千港元
收入	1,433,816	1,595,050	1,645,014	1,695,850	<b>1,801,467</b>
本公司股東應佔年內溢利	113,553	109,827	113,501	104,565	<b>124,438</b>

資產、負債及權益	於6月30日				
	2016年 (經重列) 千港元	2017年 (經重列) 千港元	2018年 (經重列) 千港元	2019年 (經重列) 千港元	2020年 千港元
總資產	718,864	792,496	680,443	759,750	<b>870,217</b>
總負債	434,531	500,631	413,927	504,035	<b>489,618</b>
總權益	284,333	291,865	266,516	255,715	<b>380,599</b>

主要比率	截至6月30日止年度／於6月30日				
	2016年 (經重列)	2017年 (經重列)	2018年 (經重列)	2019年 (經重列)	2020年
資產回報率	15.8%	13.9%	16.7%	13.8%	<b>14.3%</b>
股本回報率	40.0%	37.6%	42.6%	40.9%	<b>32.7%</b>
流動比率(倍)	1.4	1.4	1.5	1.4	<b>1.7</b>
淨資產負債比率	0%	0%	0%	0%	<b>0%</b>

# 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  
創興銀行  
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank  
Hong Kong Branch  
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  
三井住友銀行  
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.fsesevices.com.hk](http://www.fsesevices.com.hk)



**豐盛服務集團有限公司**

**FSE SERVICES GROUP LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

香港九龍  
九龍灣宏開道8號  
其士商業中心8樓  
801-810室

電話 : (852) 2733 4188  
傳真 : (852) 2722 5587  
電郵 : [info@fseservices.com.hk](mailto:info@fseservices.com.hk)  
網址 : <http://www.fseservices.com.hk>