



豐盛服務集團有限公司

FSE SERVICES GROUP LIMITED

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：331

中期報告

2020-2021



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4個主要業務範疇：電氣及機械(「機電」)工程、環境服務、清潔及廢物管理以及物業及設施管理。豐盛服務的能力透過4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」)以及豐盛物業及設施管理服務集團(由富城集團(「富城」)及僑樂服務管理集團(「僑樂」)組成)。憑藉彼等的專業技術及知識，加上豐盛服務旗下公司所產生的龐大協同效益，本集團能夠建立強大網絡，並為普遍在香港、澳門及中國內地從事物業發展、公共基建、教育及交通設施以及娛樂及旅遊行業的知名客戶及總承辦商提供全面的專業服務。

我們的願景

為您提供更優越的生活及建立更美好的家園

我們的使命

我們提供優質服務、建立一個完備、便捷和安全的生活環境。

我們真誠地為各界服務：

我們的顧客 — 我們為客戶提供度身訂造服務，維繫長久互信夥伴關係。

我們的員工 — 我們崇尚工作及生活平衡，強化員工的歸屬感。

我們的社區 — 我們力求持續發展，關愛社群。

我們的核心價值

優質服務

團隊合作

專業操守

關懷備至

窩心熱誠

創意創新

目錄

財務摘要	2
主席報告書	3
管理層討論及分析	6
中期財務資料的審閱報告	24
簡明綜合收益表 — 未經審核	25
簡明綜合全面收益表 — 未經審核	26
簡明綜合財務狀況表 — 未經審核	27
簡明綜合權益變動表 — 未經審核	29
簡明綜合現金流量表 — 未經審核	30
簡明綜合中期財務報表附註	31
中期股息	59
其他資料	60
公司資料	64



財務摘要

	截至12月31日止六個月		變動百分比
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	
收入	2,758.8	2,420.3	+14.0%
毛利	553.9	372.9	+48.5%
本公司股東應佔溢利	329.1	144.0	+128.5%
每股基本盈利	0.72 港元	0.32 港元	+125.0%

董事會就截至2020年12月31日止六個月向本公司普通股股東宣派中期股息每股普通股28.9港仙(截至2019年12月31日止六個月：12.8港仙)⁽ⁱ⁾。

附註(i) 將於2021年3月派付截至2020年12月31日止六個月的中期股息每股普通股28.9港仙(截至2019年12月31日止六個月：12.8港仙)，相當於派息比率40.0%(截至2019年12月31日止六個月：40.1%)，乃基於截至2020年12月31日止六個月普通股股東應佔本集團的經調整溢利3.248億港元(截至2019年12月31日止六個月：1.437億港元)(即自截至2020年12月31日止六個月本公司股東應佔溢利3.291億港元(截至2019年12月31日止六個月：1.440億港元)撇除可轉換優先股持有人應佔之優先分派430萬港元(截至2019年12月31日止六個月：30萬港元)後的金額)計算所得。

主席報告書

致各位股東：

本人謹代表豐盛服務集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)董事會(「董事會」)欣然呈報本集團截至2020年12月31日止六個月(「回顧期」)的未經審核簡明綜合中期業績。

過去五年之轉型

2020年乃本公司於香港上市之五週年。自從其於2015年12月10日上市以來，本集團一直致力推動增長及為股東創造價值。故此，於過去五年，本集團透過完成兩項策略性收購(包括2018年4月的設施服務業務及2019年12月的物業及設施管理服務業務)擴大其業務規模。有關收購事項為本集團帶來更廣更多元化之收入來源，並加強其盈利基礎。此外，本集團已成功由一個單一專注於工程業務的行業轉型為一家多線業務發展的具領導性城市生活服務綜合企業，於香港從事全面性的管理服務。憑藉本集團經擴大及具更佳平衡之業務組合，其截至2020年6月30日止年度之綜合收入及股東應佔溢利較截至2016年6月30日止年度所錄得金額分別大幅增長超過40%及90%至49億港元及3.096億港元，而其每股盈利則於此期間增加超過60%。其提供城市基礎服務的綜合物業及設施服務分部目前為本集團貢獻過半數的毛利及純利。本集團於過去五年完成兩項大型收購同時，仍以穩健財務管理為優先考慮，令本集團之淨資產負債比率得以維持不變於0%。有關發展亦有助本集團減低其於五年前業務主要集中於工程業務時所承擔之週期性風險，以致股東享有平均約7%之穩定股息率。透過持續進行合併收購及內部增長，本集團繼續專注發展新業務線，讓其現有業務單位創造協同效應。

市場回顧 — 構建彈性

2020年是我們成為上市公司的五週年，亦是充滿挑戰的一年，新型冠狀病毒(COVID-19)(「新冠病毒」)疫情爆發對全球經濟影響深遠。在經濟活動大幅萎縮之後，本地經濟前景復甦將在很大程度上取決於疫情狀況以及成功推行接種疫苗的及時性。有鑑於此，本集團將以謹慎態度面對不確定因素。於回顧期內，我們藉機會出售虧損的洗衣業務，使本集團能集中資源發展其盈利能力較強的業務分部。管理層亦已採取多項即時措施以緩解疫情帶來的不利影響，包括積極檢討項目執行情況、制定明確的衛生管理流程及持續進行有效的成本管理。展望未來，我們的業績增長計劃主要集中在充分利用我們成熟且值得信賴的品牌，追求成本效益，以及善用創新技術及專業技能。此外，我們將繼續透過多元化及訂制培訓以培育年輕人才。我們的管理團隊已做好準備，對重重挑戰時刻仍機會處處充滿信心，讓我們能在疫情過後的業務環境中維持並拓展本集團表現。於回顧期，憑藉上述努力及所獲得政府補助，儘管機電工程業務在競爭激烈之業務環境下輕微受挫，股東應佔本集團溢利仍達3.291億港元，足以再次證明本集團具備彈性及能力實現可持續業務增長，同時於期末維持淨現金狀況。董事會向其普通股股東宣派截至2020年12月31日止六個月的中期股息每股普通股28.9港仙，較上一期間增加125.8%，相當於派息比率40.0%。

主席報告書

機電工程及環境服務

香港

由於預期樓宇及建築活動於2021年因疫情的持續影響及當前的政治不確定性而進行整合，香港政府繼續增加其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，2021/22財政年度公營及私營機電建設工程平均開支可望分別突破250億港元及240億港元。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，並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（即柴灣政府綜合大樓及車廠、前啟德跑道及香港鐵路有限公司（「港鐵」）黃竹坑站的綜合發展）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、啟德急症全科醫院、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。本集團繼續全力配合香港政府以創新、專業化及年青化為方針的「建造業2.0」計劃。憑藉我們熟練的機電工程團隊並應用「建築信息建模」（Building Information Modelling (BIM)）及「組裝合成」（Modular Integrated Construction (MiC)）等先進技術，我們的青衣驗車中心項目在產能及施工質素及產能方面均獲高度評價。

關於本集團的環境服務方面，我們繼續把握大眾日益關注環境問題的趨勢，提供全方位節能及環保解決方案。

中國內地

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，並進一步支持經濟優良發展。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施工，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／安裝和項目管理專業知識以及良好商譽，致力擴展其於中國內地的業務。

澳門

由於疫情令旅遊業嚴重下挫，澳門的經濟環境於2021年將繼續困難重重。儘管如此，我們仍對行業的長遠發展感到樂觀。我們預期博彩承批公司與獲轉批人於2022年重續特許專營權前將會進行另一波金融投資，而港珠澳大橋及高鐵開通將加快經濟復甦，並進一步將澳門定位為世界級旅遊中心。

主席報告書

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。面對近期疫情帶來的挑戰，香港政府高度重視衛生及環境控制，並就此撥款加強相關政策，包括廢物管理及回收再用方面的政策。於近數個月以來，惠康成功於房屋委員會及醫院管理局等政府界別確立其地位，從而進一步多元化發展其客戶基礎。此外，我們亦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加上公眾對環境及個人衛生意識提升，將成為未來數年惠康業務的強勁增長動力。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。

撇除由物業發展商擁有的服務公司，富城及僑樂為香港住宅、非住宅及停車場物業及設施管理市場的最大獨立參與者。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。於疫情下，對一站式及全方位物業及設施管理服務的需求與日俱增。此外，《物業管理服務條例》發牌制度的頒布後，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。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。最後，採納創新及先進科技將為本集團未來提升產能及業務過程質素的重心。惠康近日於多個工作場所引進機器人設備及全面電子巡邏系統。同時，物業及設施管理集團已應用創新及全面電腦化的工序系統，並計劃推出增值服務平台，旨在提升生產力、經營效益及服務效能。

總結

儘管面對來自香港疫情的挑戰，憑藉本集團堅實穩健的財務狀況及良好往績記錄，將克服困難。本集團亦將不斷尋求新商機以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，2021年2月26日

管理層討論及分析

業務回顧

截至2020年12月31日止六個月(「回顧期」)，本集團錄得收入27.588億港元，較截至2019年12月31日止六個月(「去年同期」)的24.203億港元增加3.385億港元或14.0%。回顧期內股東應佔溢利為3.291億港元，較去年同期的1.440億港元增加1.851億港元或128.5%，主要由於(i)獲得設施/物業管理之新合約以及新冠病毒之爆發後所帶來的臨時清潔及消毒項目；及(ii)取得香港特別行政區政府保就業計劃項下之補助，惟被下列因素所抵銷：(i)本集團出售洗衣業務所確認之虧損；及(ii)本集團之機電工程及環境服務分部毛利之減少，主要由於本期間未有再次錄得如上一年度就香港及澳門機電工程安裝項目所錄得之重大成本節省所致。有關本集團確認補助金的詳情，載於簡明綜合中期財務報表附註7。

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穩健地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))、「數碼工程監督系統」(Digital Works Supervision System (DWSS))、模塊化及預先製造組件、「機器人整體解決方案」(Robotic Total Solution (RTS))及「空中鑽孔機」(Sky Drilling Machine (SDM))、3D鐳射掃描以及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12月31日，本集團的機電工程項目涵蓋各類型建築物及設施，包括政府建築物及設施、寫字樓、商場、會議及展覽中心、酒店、綜合渡假村、體育園、住宅物業、大學、醫院及機場設施。

於回顧期內，本集團提交393份機電工程項目標書(每個項目的合約金額相等於或超過100萬港元(如中標))，總投標金額為121.25億港元，並獲授總值15.19億港元的新合約，包括86份合約(每個項目的合約淨額相等於或超過100萬港元)，總合約淨額為14.22億港元。該等合約其中3份為大型項目(每個項目的合約淨額相等於或超過1億港元)，包括位於大埔的公屋發展項目、赤鱗角「11天空」(11 SKIES)商業發展項目及深圳前海的周大福金融大廈。

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。

於回顧期內，本集團提交 15 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 5,500 萬港元，並獲授總值 3,800 萬港元的新合約，包括 4 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 12 月 31 日，此業務分部的合約金額合計總值為 106.76 億港元，而未完成合約總額為 75.70 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，公眾日益關注清潔及衛生的環境以追求更佳生活及居住環境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，惠康專注提供有效率、高效及達最高專業標準的服務，以滿足客戶需求。

面對香港經濟下行，對專業清潔服務的需求面對重重挑戰及機遇。惠康透過其管理能力及於 2020 年的努力，成功踏入政府轄下房屋委員會及醫院管理局的市場界別。該突破幫助惠康於回顧期內在公營及私人市場取得多項大額合約。此外，由於獲得大量新消毒服務訂單，惠康得以於新冠病毒爆發期間取得可觀收入及盈利。預期未來數年將有更多新建商業樓宇、住宅物業及公共設施落成。惠康將受惠於市場上相應增加的對優質清潔及衛生服務的需求。借助其豐富經驗、系統化訂制服務及獨特品牌，惠康具有競爭優勢，可贏得新服務合約及達成現有合約享有高續約率。

於回顧期內，惠康提交 185 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 22.21 億港元，並獲授總值 4.55 億港元的服務合約，包括 53 份服務合約（每份服務合約的合約淨額相等於或超逾 100 萬港元），總合約金額為 4.37 億港元。該 53 份服務合約其中 7 份為大型服務合約（每份服務合約的合約淨額相等於或超逾 2,000 萬港元），包括位於九龍的兩個政府物業、北區的一間醫院、沙田的一組住宅屋苑及一個購物廣場、西貢的一間高爾夫球及網球學院以及灣仔的一個展覽中心。

管理層討論及分析

洗衣服務

新中國洗衣集團(「新中國洗衣」)於香港提供洗衣及乾洗服務。其客戶涵蓋知名酒店、服務式公寓、會所、一個國際主題公園及主要航空公司。

於回顧期內，新中國洗衣提交3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1,600萬港元，並獲授一份合約總值300萬港元的新服務合約。

自新冠病毒爆發以來，新中國洗衣的業務受嚴重影響。對零售業、旅遊業及酒店業的重擊影響新中國洗衣的營業額。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低入住率所影響。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。鑑於新冠病毒爆發對香港整體經濟的持續不利影響，新中國洗衣不久將來的前景並不樂觀。此外，本集團於未來數年將需就新中國洗衣的資本開支作大額注資。

鑑於上述原因，本集團於2020年12月31日以400萬港元的代價出售新中國洗衣。有關出售為本集團提供良機，出售其虧蝕業務，並將其資源重新調配至其他有盈利的業務分部。於完成出售前已解僱新中國洗衣全部僱員。儘管如此，本集團已向受影響的新中國洗衣僱員提供於旗下其他成員公司的就業機會。

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(及其附屬公司國際物業管理有限公司)及僑樂)為服務香港最大物業及設施資產組合之一，其為客戶提供最全面及度身訂制的專業管理服務。

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。

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

於回顧期內，富城及僑樂提交11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2.27億港元，並獲授13份服務合約(每份服務合約的合約淨額相等於或超逾100萬港元)，總合約金額為1.88億港元。該13份服務合約其中2份為有關購物商場的停車場的大型服務合約(合約淨額相等於或超逾2,000萬港元)。

於2020年12月31日，此業務分部的合約金額總值合計為46.87億港元，而其清潔服務以及其物業及設施管理服務業務的未完成合約總額分別為16.45億港元及16.01億港元。

管理層討論及分析

財務回顧

收入

於回顧期內，本集團的收入由去年同期的24.203億港元增加3.385億港元或14.0%至27.588億港元，反映機電工程及環境服務分部以及綜合物業及設施服務分部的收入分別增加2.570億港元及8,150萬港元。

下表呈列本集團按業務分部及地區劃分的收入明細：

	截至12月31日止六個月			
	2020年		2019年(經重列)	
	百萬港元	佔總收入百分比	百萬港元	佔總收入百分比
機電工程及環境服務*	1,777.6	64.4%	1,520.6	62.8%
綜合物業及設施服務*	981.2	35.6%	899.7	37.2%
總計	2,758.8	100.0%	2,420.3	100.0%

* 分部收入不包括分部間收入。

	截至12月31日止六個月			
	2020年 百萬港元	2019年 百萬港元	變動 百萬港元	變動百分比
香港	2,474.3	2,096.1	378.2	18.0%
中國內地	153.1	207.1	(54.0)	(26.1%)
澳門	131.4	117.1	14.3	12.2%
總計	2,758.8	2,420.3	338.5	14.0%

- 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64.4%(截至2019年12月31日止六個月：62.8%(經重列))。回顧期內分部收入17.776億港元(截至2019年12月31日止六個月：15.206億港元)包括提供機電工程及環境服務的收入分別為17.435億港元(截至2019年12月31日止六個月：14.841億港元)及3,410萬港元(截至2019年12月31日止六個月：3,650萬港元)。分部收入由15.206億港元增加16.9%或2.570億港元至17.776億港元，主要由於香港及澳門的收入貢獻分別增加2.967億港元及1,430萬港元，部分因中國內地的收入貢獻減少5,400萬港元而抵銷。香港及澳門的收入貢獻增加主要反映多個機電工程安裝及翻新項目(包括香港的11天空及啟德發展第三期區域供冷系統及澳門的瑞吉服務式住宅)於本期間取得重大進展，部分因去年同期有重大進展的天津周大福金融中心項目於回顧期內的收入貢獻減少而抵銷。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。

管理層討論及分析

- 綜合物業及設施服務**：此分部主要現於香港提供服務，佔本集團總收入的35.6%（截至2019年12月31日止六個月：37.2%（經重列））。回顧期內的分部收入9.812億港元（截至2019年12月31日止六個月：8.997億港元（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6.123億港元（截至2019年12月31日止六個月：5.507億港元）、2,910萬港元（截至2019年12月31日止六個月：7,140萬港元）及3.398億港元（截至2019年12月31日止六個月：2.776億港元）組成，增長8,150萬港元或9.1%。有關增長乃主要由於(i)新訂多份涵蓋廣泛建築及設施（包括購物商場、政府樓宇、住宅、商業物業及展覽中心）的一般清潔服務合約的收入貢獻、(ii)新冠病毒爆發後臨時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，主要由於新獲得有關位於新界的政府樓宇的物業管理合約及疫情產生的額外工作，部分被洗衣業務因爆發新冠病毒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12月31日止六個月			
	2020年		2019年（經重列）	
	百萬元	佔總毛利百分比	百萬元	佔總毛利百分比
機電工程及環境服務	226.4	40.9%	223.0	59.8%
綜合物業及設施服務	327.5	59.1%	149.9	40.2%
總計	553.9	100.0%	372.9	100.0%

	截至12月31日止六個月			
	2020年		2019年（經重列）	
	百萬元	毛利率%	百萬元	毛利率%
機電工程及環境服務	226.4	12.7	223.0	14.7
綜合物業及設施服務	327.5	33.4	149.9	16.7
總計	553.9	20.1	372.9	15.4

於回顧期內，本集團的機電工程及環境服務分部及綜合物業及設施服務分部分別貢獻40.9%（截至2019年12月31日止六個月：59.8%）及59.1%（截至2019年12月31日止六個月：40.2%）的毛利。本集團的毛利由去年同期的3.729億港元增加1.810億港元或48.5%至截至2020年12月31日止六個月的5.539億港元，整體毛利率由15.4%增至20.1%。毛利增加主要由於綜合物業及設施服務分部所錄得毛利由1.499億港元增加1.776億港元至3.275億港元，毛利率由16.7%增至33.4%，主要由於獲得設施／物業管理之新合約；新冠病毒之爆發後所帶來的臨時清潔及消毒項目以及收取新冠病毒相關的政府補助。

管理層討論及分析

機電工程及環境分部的毛利保持穩定，而毛利率則由 14.7% 減至 12.7%，主要由於本期間未有再次錄得如上一年度就香港及澳門機電工程安裝項目所錄得之重大成本節省所致。

一般及行政開支

回顧期內的一般及行政開支由去年同期的 1.999 億港元減少 14.5% 至 1.709 億港元。減幅 2,900 萬港元，主要反映回顧期內成功推行節省成本措施、租賃物業裝修折舊減少及新冠病毒相關政府補助。

其他(開支)／收入淨額

回顧期內的其他開支淨額為 2,920 萬港元，而去年同期則錄得其他收入淨額 190 萬港元。回顧期內的開支淨額主要包括與本集團出售洗衣業務有關的虧損 2,620 萬港元。

財務收入

於回顧期內，本集團的財務收入為 110 萬港元，而去年同期則為 330 萬港元。有關減幅主要反映本集團於香港存置的銀行存款的平均市場利率降低。

財務成本

於回顧期內，本集團的財務成本 310 萬港元(截至 2019 年 12 月 31 日止六個月：250 萬港元)包括本集團於 2019 年 12 月收購物業及設施管理服務業務的銀行貸款的利息開支 230 萬港元(截至 2019 年 12 月 31 日止六個月：收購物業及設施管理服務業務的銀行貸款的利息開支 80 萬港元以及物業及設施管理服務業務已全數償還的短期銀行借款的利息開支 30 萬港元)及租賃負債的財務成本 80 萬港元(截至 2019 年 12 月 31 日止六個月：140 萬港元)。

所得稅開支

本集團的實際稅率下降 11.7% 至 6.6%(截至 2019 年 12 月 31 日止六個月：18.3%)，主要由於免稅的新冠病毒相關政府補助。

管理層討論及分析

本公司股東應佔期內溢利

下表呈列本集團按業務分部劃分的溢利貢獻明細：

	截至12月31日止六個月			
	2020年 百萬港元	2019年 (經重列) 百萬港元	變動 百萬港元	變動百分比
機電工程及環境服務	131.3	102.2	29.1	28.5%
綜合物業及設施服務	212.3	56.4	155.9	276.4%
未分配之企業開支及財務成本*	(14.5)	(14.6)	0.1	(0.7%)
總計	329.1	144.0	185.1	128.5%

* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支1,220萬港元(截至2019年12月31日止六個月：1,380萬港元)及利息開支230萬港元(截至2019年12月31日止六個月：80萬港元)。回顧期的企業開支包括本集團擬收購一組提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務的業務而產生的法律及專業費用1,000萬港元，而去年同期的有關金額則包括因收購物業及設施管理服務業務而產生的法律及專業費用1,160萬港元。

基於上文所述，本集團回顧期的溢利由去年同期的1.440億港元增加128.5%或1.851億港元至3.291億港元。有關增幅主要由於(i)獲得設施／物業管理之新合約以及新冠病毒之爆發後所帶來的臨時清潔及消毒項目；及(ii)取得香港特別行政區政府保就業計劃項下之補助，惟被下列因素所抵銷：(i)本集團於出售洗衣業務所確認之虧損；及(ii)機電工程及環境服務分部毛利之減少，主要由於本期間未有再次錄得如上一年度就香港及澳門機電工程安裝項目所錄得之重大成本節省所致。有關本集團確認補助金的詳情，載於簡明綜合中期財務報表附註7。本集團的純利率由去年同期的6.0%改善至回顧期的11.9%。

其他全面收益／(虧損)

於回顧期內，本集團錄得其他全面收益1,680萬港元(截至2019年12月31日止六個月：其他全面虧損400萬港元)，反映因人民幣升值而就本集團於中國內地的淨投資兌換錄得利好匯兌儲備變動1,250萬港元(截至2019年12月31日止六個月：不利匯兌變動340萬港元)以及界定退休福利計劃重新計量收益90萬港元(截至2019年12月31日止六個月：100萬港元)及長期服務金負債重新計量收益340萬港元(截至2019年12月31日止六個月：虧損160萬港元)。

管理層討論及分析

流動資金及財務資源

本集團的財務及庫務職能由香港總部中央管理及控制。於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額為8.220億港元(2020年6月30日：7.009億港元)，其中88%、8%及4%(2020年6月30日：92%、6%及2%)分別以港元、人民幣及其他貨幣計值，而借貸總額為2.637億港元(2020年6月30日：4.632億港元)則以港元計值。本集團的現金結餘淨額由2020年6月30日的2.377億港元增加3.206億港元至2020年12月31日的5.583億港元，主要反映本集團經營活動的現金流入淨額，部分因截至2020年6月30日止年度的末期股息分派6,480萬港元及可轉換優先股的優先分派850萬港元而抵銷。於2020年12月31日，本集團的淨資產負債比率維持在0%(2020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。

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穩健的流動資金狀況。於2020年12月31日，本集團涉及銀行透支、銀行貸款、銀行擔保及／或貿易融資的銀行融資總額為25.215億港元(2020年6月30日：25.564億港元)。於2020年12月31日，本集團已動用銀行融資8.042億港元(2020年6月30日：9.591億港元)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。

債務組合及期限

於2020年12月31日，本集團的債務總額由2020年6月30日的4.632億港元減少至2.637億港元。於2020年12月31日的所有銀行借貸2.637億港元將於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12月31日的資產淨值為1.848億港元(2020年6月30日：1.697億港元)。將該等中國內地業務的財務報表由人民幣(即中國內地業務的功能貨幣)換算為港元(即本集團的呈報貨幣)的外幣換算不會影響本集團的除稅前及除稅後溢利，並將於其他全面收益確認。

於回顧期內，人民幣兌港元波幅為8.4%(透過比較回顧期內人民幣兌港元的最高匯率與最低匯率)。

於2020年12月31日，倘港元兌人民幣再升值／貶值8.4%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1,550萬港元。

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12月31日期間，自本公司首次公開發售或全球發售(參照本公司於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：

		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 2020年 6月30日 已動用總金額 百萬港元	2020年 7月1日至 2020年 12月31日 已動用總金額 百萬港元	2020年 截至2020年 12月31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	-	-	-
發展環保管理業務	51.0	3.6	20.0	20.0	-
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	16.0	-
升級質量測試實驗室	12.2	4.9	7.3	3.7	0.8
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	129.9	0.8

本集團已動用全球發售所得款項淨額其中2.617億港元，當中80萬港元乃於回顧期內動用，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280萬港元將根據上表所示的方式於截至2023年止三年內動用。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12月31日，本集團有資本承擔110萬港元(2020年6月30日：50萬港元)，與購買設備有關。

或然負債

於2020年12月31日及2020年6月30日，本集團並無重大或然負債。

管理層討論及分析

可轉換優先股

於2019年12月16日，本集團收購Legend Success Investments Limited(連同其附屬公司，統稱「收購集團」)，該集團主要從事提供物業及設施管理服務，總代價為7.434億港元，其中代價初步金額7.049億港元由本公司透過(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結付非現金代價1.409億港元支付。代價的最終現金付款3,850萬港元已於2020年2月13日付出。有關交易的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

可轉換優先股(i)可在發行日期2019年12月16日(「發行日期」)後10年內隨時以每股3.2260港元的初步價格(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，前提為有關轉換不會導致本公司未能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規定；及(ii)可由本公司於發行日期後10年內隨時全權酌情按相等於發行價加截至贖回日期為止累計的所有未支付優先分派贖回。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12月31日尚未達成，根據簡明綜合中期財務報表附註9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年及2019年12月31日止六個月每股攤薄盈利的計算中。假設所有尚未轉換可轉換優先股於2020年12月31日的回顧期結束時已獲轉換及假設其轉換條件已獲達成，截至2020年12月31日止六個月經計及有關轉換的攤薄影響的本公司每股盈利將為每股0.67港元，乃按本公司股東應佔本集團溢利3.291億港元除以本公司已發行普通股加權平均數4.937億(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4,370萬)計算所得。可轉換優先股賦予其持有人自發行日期起按發行價每年6.0%的比率收取優先分派之權利，須按年支付。鑑於(i)本公司可於可轉換優先股尚未轉換時全權酌情贖回全部或部分有關股份(即除非本公司全權酌情選擇贖回，否則其並無責任以現金結算)及(ii)可轉換優先股僅可於發行日期後十年內轉換，惟僅可於發行日期起計十年後贖回，因此，根據可轉換優先股的隱含內部回報率，就著多個不同的未來日期，本公司哪個水平的股價可使可轉換優先股持有人不論選擇轉換或被贖回亦會獲得同等有利的經濟回報的分析並不適用。據本公司所深知，基於本集團的財務及流動資金狀況(詳情載於本節「流動資金及財務資源」各段)，預期本公司將有能力履行其已發行的尚未轉換可轉換優先股有關的贖回責任。

管理層討論及分析

建議收購事項

於2021年2月26日，本公司全資附屬公司FSE City Essential Services Limited（「買方公司」，作為買方）與本公司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及買方公司同意收購Business Investments Limited及其附屬公司全部已發行股本，該等公司主要於香港從事保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。此交易之詳情載於簡明綜合中期財務報表附註19。

僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有14,098名（2019年12月31日：13,326名）僱員，包括4,961名（2019年12月31日：5,078名）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。回顧期內的員工成本（包括薪金及福利）為7.620億港元（截至2019年12月31日止六個月：8.343億港元）。有關減幅反映本集團自香港、中國內地及澳門政府收取的多項補貼，確認為員工成本扣減。

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

按2020年施政報告所述，香港政府擬於未來數年維持每年工程開支逾1,000億元。根據建造業議會2020年9月的工程開支估計，於未來五年，香港公營及私營部門的機電工程開支將分別突破每年250億港元及230億港元。

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。

管理層討論及分析

於2020年施政報告中，香港政府物色到330公頃土地用作興建316,000個公營房屋單位以應付未來10年的需求。土地供應主要來自東涌新市填擴園、啟德、安達臣道石礦場、洪水橋／廈村、古洞北／粉嶺北等。香港政府亦計劃於未來10至15年在北環線沿線及港鐵小蠔灣車廠上蓋發展以及重建市區三個寮屋區（即茶果嶺村、牛池灣村及竹園聯合村）以及大坑西邨提供超過150,000個公營及私人房屋單位。此外，房屋委員會獲邀探討改建轄下工廈項目作公營房屋用途的可行性。

香港政府亦撥款83億港元供非政府組織於2020年至2023年期間使用組裝合成方法興建15,000個過渡性房屋單位。

就私人住宅及商業發展項目方面，計劃主要發展項目包括市區重建項目、啟德發展區、油塘及鴨脷洲的發展項目以及鐵路物業發展項目（包括西九龍高鐵站、康城站、黃竹坑站及何文田站等）。香港政府亦審視將軍澳第137區供住宅及商業發展以及其他相關用途的發展項目。

此外，「明日大嶼」項下交椅洲人工島填海計劃的好處包括創造新土地增加房屋供應、透過連接香港島、北大嶼及屯門沿岸地區的道路及鐵路優化交通網絡。本集團預期該等地區的基建工程、住宅及商業發展項目以及相關公共設施的建設將帶來龐大商機。

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，涵蓋（其中包括）於啟德興建新急症醫院以及重建或擴大多間醫院，例如威爾斯親王醫院、北區醫院、瑪嘉烈醫院、聖母醫院及葛量洪醫院。

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及政府中藥檢測中心，預計將於2024年啟用。

為推廣社區運動及保持香港作為大型國際體育盛事中心的地位，香港政府已計劃於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，並計劃於2023年落成。

管理層討論及分析

除上述者外，沙田至中環綫建設、投資於西九文化區、擴展灣仔會議及展覽場地、大學宿舍發展及活化觀塘及黃竹坑工業大廈肯定於未來十年推動香港建造業。香港政府亦根據「起動九龍東」計劃，成功將東九龍（觀塘、九龍灣及啟德一帶）轉化為第二個核心商業區，商業總樓面面積增至約350萬平方米，規模與中環核心商業區相若。

香港政府在2020年施政報告中積極爭取推行多項新鐵路項目：港鐵正著手進行東涌綫延線及屯門南延線的詳細規劃和設計，並將於短期內展開北環綫的規劃和設計工作。港鐵亦將向政府提交南港島綫（西段）項目建議書。

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（2022年）、擴建現有二號客運大樓（2024年）、發展南貨運專區的高增值物流中心（2023年）、香港國際機場11天空發展項目（2021至2027年）及亞洲國際博覽館第二期發展。

使用區域供冷系統亦是香港政府對低碳發展的措施和承諾之一。除在啟德發展區及西九文化區增建區域供冷系統外，在東涌和古洞北等新發展區提供區域供冷系統的工作亦已展開。政府仍在就於所有未來的新發展區（例如洪水橋／廈村及將軍澳工業村）建設區域供冷系統進行可行性、設計和建造研究。

為鼓勵及提高創新及科技，香港政府將按「一區兩園」模式，與深圳合作發展深港科技創新合作區。此外，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，目標為於2021年提供首批地塊用作上蓋建設。自於2017年下旬頒布香港智慧城市藍圖以來，香港政府已在2020年香港智慧城市藍圖2.0中發佈超過130項智慧城市措施。

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。

自成立弱電業務新分部以來，本集團已獲授多個弱電項目，包括位於西源里、上鄉道、六合街及窩打老道的四個項目、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、啟德體育園及赤鱸角11天空商業發展項目。

管理層討論及分析

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及智慧城市藍圖利用人工智能(Artificial Intelligence (AI))、物聯網(Internet of Things (IOT))、智能IP/IT型及多個5G流動應用程式系統等先進技術及智能解決方案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。

近年，隨著建築量增加、建築成本上升及熟練工人老化，加上個別大型項目發生多次事故，香港建築業界面臨著鉅大壓力及挑戰。本集團一直致力支持發展局於2019年推出的「建造業2.0」計劃(創新、專業化及年青化)，把握未來發展機遇，再創新高。

立法會「拉布」拖延批出新公共工程合約的情況或已成過去。立法會將在未來數年內逐步批准及批出新公共工程合約進行招標，而本集團正致力爭取大型新公共工程。

在新冠病毒疫情導致經濟下行及不明朗因素的影響下，2020年的建築開支並無嚴重減少；儘管本集團預期2021年寫字樓及酒店的發展將放緩，惟隨著市民於2021年初開始逐步接種疫苗，有關情況有望於樂觀預期情況下於2022年初開始恢復。本集團已在辦公室及建築地盤實施並不斷更新預防措施及應急預案，以對抗病毒。建築項目仍然獲有效管理，並未受團隊工作場所交換(即團隊A及B)安排及在家工作等措施影響。儘管全球疫情令供應鏈的材料及設備供應有所延遲，但有關延遲情況已受審慎控制。

澳門的酒店及賭場對翻新及裝修工程的需求持續。再者，預期公共及私人住宅房屋的強大需求、澳門銀河第4期及新濠影滙第2期發展、現有賭場及酒店區域的翻新工程以及2022年賭牌續約，將於未來數年為本集團帶來更多新商機。

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

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

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

管理層討論及分析

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。因此，本集團轄下機電工程服務的維護服務部門預料各類高級商業及住宅大樓、醫院、公營部門及教育機構對尋求優質承辦商服務協助其物業維持最佳狀態的定期維護合約的需求將持續增長。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。

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。

綜合物業及設施服務分部

1. 清潔服務

由於在香港爆發新冠病毒期間公共及私營設施需要升級預防感染措施，目前社會上對抗病毒塗層及消毒服務的需求龐大。去年，惠康亦受益於其現有客戶及臨時客戶提供的大量消毒服務訂單。惠康管理層認為，直至新冠病毒因環球的有效疫苗而完全受控前，此類消毒服務在市場上將保持大量需求。此外，成功進入政府轄下房屋委員會及醫院管理局的市場分部後，惠康管理層已投放更多資源以爭取來自不同政府部門的大型服務合約。惠康將尋求機會提供更多一次性抗病毒塗層及消毒服務，以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，惠康已引入數項創新技術，包括11組機器人設備用於不同工作場所提升其生產力，以及一個全面的電子巡邏系統供營運團隊提升其管理效益。惠康與多個策略業務供應商合作以建立行業競爭優勢，以透過智能及進階系統進一步擴展專業及消毒服務至客戶。此外，惠康一直向商業樓宇推廣智能廁所系統以提升其管理標準，並透過所提供專業服務與其主要客戶建立策略合作關係。惠康將繼續以創新戰略探索多元化服務以滿足市場需求。

管理層討論及分析

惠康其中一項主要發展目標乃維持與其現有客戶的服務合約。為提升保留現有服務合約的競爭能力，惠康管理層致力降低其營運成本並引進智能創新設備以吸引客戶續約。

展望未來，惠康將重新分配其勞工資源以減低營運成本並向相對穩定的客戶(例如公營機構及政府設施)尋求新商機。一方面，惠康管理層注意加強支出控制以應對目前的艱難時刻。另一方面，惠康為配合政府環境保護署的環境政策將於未來數月重置其部分車輛以提升其車隊達至擴大其收集廚餘及城市固體廢物的運輸能力之目的。

2. 物業及設施管理服務

憑藉本集團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，而此舉將為富城及僑樂締造新商機。

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

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

管理層討論及分析

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，擁有逾500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，為滿足法定要求做好充分準備。在強大專業團隊的協助下，未來與競爭對手角逐新招標及業務開發活動時享有良好競爭優勢。此外，其亦擁有強大的技術及工程團隊，有能力滿足客戶日常維修及保養服務以及樓宇裝修及翻新項目的市場需求，以提高物業及設施的資產價值。

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

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

新冠病毒爆發的影響及其補救措施

自新冠病毒爆發以來，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。該等措施包括交換團隊工作場所(即團隊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，我們的建築工程項目已受到以下各方面的主要影響：

- 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；及
- 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。

管理層討論及分析

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

- 分析有關延期及不可抗力條款的合約條文，並就可能發生的延誤情況適時通知我們旗下項目的工程師及建築師；
- 詳細記錄地盤活動及其延誤部分對成本所構成的影響；
- 密切監察物料供應，並考慮重新安排工序或另覓其他供應商；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，從而可能延遲可確認的收入，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。

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有所增多，亦為現有的物業及設施服務管理合約帶來額外工作。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，包括以下各項：

- 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懷疑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。

為配合近期確診個案增加顯示新冠病毒再次爆發，我們將密切監督其最新發展情況以及所採納補救措施的有效性並於有需要及時作出調整。

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帶來的問題，惟本集團旗下業務仍然保持穩定，且於回顧期錄得顯著的利潤增長。此外，本集團將致力維持穩健財務狀況，為新投資機會做好準備。我們有信心本集團將繼續茁壯成長。

中期財務資料的審閱報告



羅兵咸永道

致豐盛服務集團有限公司董事會
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第25至58頁的中期財務資料，此中期財務資料包括豐盛服務集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(合稱「貴集團」)於2020年12月31日的簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的簡明綜合收益表、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

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

結論

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

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2021年2月26日

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

簡明綜合收益表 — 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元
收入	5	2,758,825	2,420,336
服務及銷售成本		(2,204,918)	(2,047,449)
毛利		553,907	372,887
一般及行政開支		(170,885)	(199,916)
其他(開支)／收入淨額	6	(29,186)	1,927
經營溢利	7	353,836	174,898
財務收入		1,092	3,297
財務成本		(3,111)	(2,503)
分佔一間聯營公司及合營企業業績		445	467
除所得稅前溢利		352,262	176,159
所得稅開支	8	(23,150)	(32,125)
期內溢利		329,112	144,034
以下人士應佔：			
本公司股東		329,075	144,023
非控制性權益		37	11
		329,112	144,034
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	9	0.72	0.32

第31至58頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合全面收益表 — 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
期內溢利	329,112	144,034
其他全面收益／(虧損)：		
可能隨後重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
貨幣兌換差額	12,469	(3,400)
隨後將不會重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	882	1,048
長期服務金負債的重估收益／(虧損)，扣除稅項	3,400	(1,637)
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	16,751	(3,989)
期內全面收益總額	345,863	140,045
以下人士應佔：		
本公司股東	345,826	140,034
非控制性權益	37	11
	345,863	140,045

第31至58頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

	附註	於2020年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2020年 6月30日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	11	331,942	371,873
投資物業	11	10,658	10,850
使用權資產	11	69,933	72,177
其他無形資產	11	75,308	76,503
於一間聯營公司的權益		10	45
於合營企業的權益		1,049	1,049
遞延所得稅資產		17,795	11,083
退休金資產		3,880	3,146
		510,575	546,726
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	1,451,277	1,502,962
合約資產		349,306	388,390
存貨		25,200	52,225
現金及銀行結餘	13	821,954	700,946
		2,647,737	2,644,523
總資產			
		3,158,312	3,191,249
權益			
普通股	14	45,000	45,000
可轉換優先股	14	140,900	140,900
儲備		531,295	258,723
股東權益		717,195	444,623
非控制性權益		130	93
總權益			
		717,325	444,716

第31至58頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表 — 未經審核 (續)

	附註	於2020年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2020年 6月30日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		24,611	20,331
長期服務金負債		28,223	32,277
遞延所得稅負債		24,225	24,446
借貸		–	463,243
		77,059	540,297
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,605,480	1,639,326
合約負債		422,082	454,801
借貸		263,668	–
租賃負債即期部份		30,782	41,060
應付稅項		41,916	71,049
		2,363,928	2,206,236
總負債		2,440,987	2,746,533
總權益及負債		3,158,312	3,191,249
流動資產淨值		283,809	438,287
總資產減流動負債		794,384	985,013

第31至58頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表 — 未經審核

	普通股 (附註14) 千港元	可轉換優先股 (附註14) 千港元	儲備 千港元	本公司股東 應佔權益 千港元	非控制性 權益 千港元	總計 千港元
於2019年7月1日	45,000	–	809,267	854,267	67	854,334
期內溢利	–	–	144,023	144,023	11	144,034
其他全面(虧損)/收益：						
貨幣兌換差額	–	–	(3,400)	(3,400)	–	(3,400)
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	–	–	1,048	1,048	–	1,048
長期服務金負債的重估虧損，扣除稅項	–	–	(1,637)	(1,637)	–	(1,637)
期內全面收益總額	–	–	140,034	140,034	11	140,045
與股東交易：						
發行可轉換優先股(附註2(c))	–	140,900	–	140,900	–	140,900
收購收購集團(附註2(c))	–	–	(743,378)	(743,378)	–	(743,378)
向普通股股東支付股息	–	–	(53,550)	(53,550)	–	(53,550)
於2019年12月31日	45,000	140,900	152,373	338,273	78	338,351
於2020年7月1日	45,000	140,900	258,723	444,623	93	444,716
期內溢利	–	–	329,075	329,075	37	329,112
其他全面收益：						
貨幣兌換差額	–	–	12,469	12,469	–	12,469
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	–	–	882	882	–	882
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	–	–	3,400	3,400	–	3,400
期內全面收益總額	–	–	345,826	345,826	37	345,863
與股東交易：						
向普通股股東支付股息	–	–	(64,800)	(64,800)	–	(64,800)
向可轉換優先股持有人作出分派(附註10)	–	–	(8,454)	(8,454)	–	(8,454)
於2020年12月31日	45,000	140,900	531,295	717,195	130	717,325

第31至58頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	附註	截至 12 月 31 日止六個月	
		2020 年 千港元	2019 年 千港元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	16(a)	484,900	58,684
已付香港利得稅		(63,205)	–
已付中國內地及澳門所得稅		(336)	(5,730)
已付利息		(2,576)	(1,638)
經營活動所得現金淨額		418,783	51,316
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(8,010)	(10,719)
出售附屬公司所得款項	16(b)	4,000	–
已收利息		1,092	3,297
收取一間聯營公司股息		480	482
出售物業、廠房及設備所得款項		425	666
收購一項業務的現金代價	16(c)	–	(564,000)
添置其他無形資產		–	(300)
出售其他無形資產所得款項		–	420
投資活動所用現金淨額		(2,013)	(570,154)
融資活動所得現金流量			
償還銀行借貸		(200,000)	(30,000)
已付普通股股東的股息		(64,800)	(53,550)
租賃負債本金部分付款		(26,389)	(18,294)
已付可轉換優先股持有人的分派	10	(8,454)	–
銀行借貸所得款項淨額		–	562,792
融資活動(所用)／所得現金淨額		(299,643)	460,948
期內現金及現金等價物增加／(減少)淨額		117,127	(57,890)
期初現金及現金等價物			
匯兌差額	16(d)	3,881	(1,640)
期末現金及現金等價物		821,954	502,675
代表：			
簡明綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		821,954	502,675

第 31 至 58 頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務報表附註

1 一般資料

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

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

本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市。

除另有說明外，本簡明綜合中期財務資料以港元呈列。

本簡明綜合中期財務資料於2021年2月26日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 編製基準及會計政策

截至2020年12月31日止六個月未經審核簡明綜合中期財務資料已根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。中期財務資料應與根據香港財務報告準則所編製截至2020年6月30日止年度的年度財務報表一併閱覽。

所應用重大會計政策與截至2020年6月30日止年度的年報所載者一致。

(a) 本集團採納現有準則的新修訂

截至2020年12月31日止六個月，本集團已採用以下於其2020年7月1日開始的會計期間生效且與本集團營運有關的現有準則的新修訂：

2018財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架
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
香港財務報告準則第3號修訂	業務的定義
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號及香港會計準則第39號修訂	利率基準改革
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

本集團採用上述發表並無對本集團的業績及財務狀況構成任何重大影響，亦無對本集團的會計政策及其綜合財務報表的呈列方式造成任何重大變動。

簡明綜合中期財務報表附註

2 編製基準及會計政策(續)

(b) 已頒布但尚未生效且並未被本集團提早採納的新準則、現有準則的修訂及改進

下列與本集團營運有關之新準則、現有準則的修訂及改進已頒布但於本集團2020年7月1日開始的財政年度尚未生效及並未被本集團提早採納：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第4號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第16號及 香港會計準則第39號修訂	利率基準改革 — 第二階段	2021年1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
2018年至2020年週期年度改進	香港財務報告準則年度改進	2022年1月1日
香港會計準則第1號修訂	負債分類為流動或非流動	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發表對本集團的影響，並認為本集團的會計政策及其綜合財務報表的呈列方式不會出現任何重大變動。

簡明綜合中期財務報表附註

2 編製基準及會計政策(續)

(c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理

於2019年10月18日，本公司及本公司的全資附屬公司FSE Property Management Group Limited(「FPMGL」，作為買方)與本公司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港元入賬列作繳足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。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。本集團於自2019年12月提取該銀行貸款以來至2020年12月31日止期間償還3.00億港元後，有關貸款於2020年12月31日之賬面值(扣除未攤銷交易成本)為2.637億港元。可轉換優先股可在發行日期2019年12月16日後10年內隨時以初步價格每股3.2260港元(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。代價最終現金付款3,850萬港元已於2020年2月13日參照目標集團於收購事項完成日期的未經審核有形資產淨值支付。目標集團(或「已收購集團」)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」(「會計指引第5號」)採用合併會計入賬。因此，已收購目標集團自所呈列最早期間起計入簡明綜合中期財務報表，猶如所收購目標集團一直為本集團的一部分。因此，本集團已計入目標集團的經營業績及抵銷其與目標集團進行的交易，猶如收購事項於所呈列最早日期已完成。

簡明綜合中期財務報表附註

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

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

簡明綜合中期財務資料不包括年度財務報表所需全部財務風險管理資料及披露資料，並應與本集團截至2020年6月30日止年度的綜合財務報表一併閱覽。

風險管理政策自本集團截至2020年6月30日止財政年度以來並無任何變動。

3.2 公平值估計

於2020年12月31日，本集團金融資產及負債的賬面值與其公平值相若，原因為該等資產及負債的到期日較短。

4 估計

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

編製此簡明綜合中期財務報表時，管理層於應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不明朗因素的主要來源與就其截至2020年6月30日止年度的綜合財務報表所應用者一致。

5 收入及分部資料

執行董事為本集團的主要營運決策者。管理層已根據經主要營運決策者所審閱作為分配資源及評估表現的資料釐定經營分部。

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

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 (經重列) 千港元
收入		
工程服務	1,668,520	1,413,231
維護服務	73,211	72,405
銷售貨品	35,828	34,988
綜合物業及設施服務	981,266	899,712
總計	2,758,825	2,420,336

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

誠如附註2(c)所述收購物業及設施管理服務業務後，本集團之主要經營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期間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劃分為兩個主要業務分部：

- (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(附註)、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。

附註：

如附註16(b)所述，直至2020年12月31日本集團出售其洗衣業務為止。

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其他共用服務經營開支，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營運資產。分部資產乃經扣除於財務狀況表呈報為直接抵銷的相關撥備而釐定。分部資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產、其他無形資產、於一間聯營公司的權益、於合營企業的權益、遞延所得稅資產、退休金資產、貿易及其他應收款項、合約資產、存貨以及現金及銀行結餘。

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

於2020年12月31日，未分配資產及未分配負債為並非因經營分部的業務而產生的資產及負債。

資本開支主要包括物業、廠房及設備、使用權資產以及其他無形資產的添置(附註11)。

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

(a) 截至2020年12月31日止六個月及於2020年12月31日

截至2020年12月31日止六個月的分部業績及計入簡明綜合收益表的其他分部項目如下：

	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	1,777,559	981,266	—	2,758,825
收入 — 內部	1,433	1,406	(2,839)	—
總收入	1,778,992	982,672	(2,839)	2,758,825
確認收入的時間				
隨著時間渡過	1,743,164	982,672	(2,839)	2,722,997
於某個時間點	35,828	—	—	35,828
總收入	1,778,992	982,672	(2,839)	2,758,825
除未分配公司開支前的經營溢利	139,780	226,287	—	366,067
未分配公司開支				(12,231)
經營溢利				353,836
財務收入				1,092
財務成本				(3,111)
分佔一間聯營公司及合營企業的業績				445
除所得稅前溢利				352,262
所得稅開支(附註8)				(23,150)
期內溢利				329,112
其他項目				
折舊及攤銷	21,795	17,777	—	39,572
與出售附屬公司有關之虧損(附註16(b))				
— 減值虧損				
— 物業、廠房及設備(附註11)	—	22,859	—	22,859
— 使用權資產(附註11)	—	2,941	—	2,941
— 出售附屬公司虧損	—	420	—	420
— 總計	—	26,220	—	26,220
其他減值虧損				
— 物業、廠房及設備(附註11)	1,600	—	—	1,600
— 其他應收款項(附註6)	1,200	—	—	1,200
— 其他無形資產(附註11)	845	—	—	845
— 貿易應收款項(附註7)	—	473	—	473
存貨撥備(附註7)	7,141	—	—	7,141

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

(a) 截至2020年12月31日止六個月及於2020年12月31日(續)

於2020年12月31日的分部資產及負債及截至2020年12月31日止六個月的資本開支如下：

	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	1,990,672	921,163	2,911,835
未分配資產			246,477
總資產			3,158,312
分部負債	1,690,164	417,134	2,107,298
未分配負債			333,689
總負債			2,440,987
資本開支總額	18,811	9,567	28,378

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

(b) 截至2019年12月31日止六個月及於2020年6月30日

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

	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	1,520,624	899,712	—	2,420,336
收入 — 內部，經重列	4,120	3,049	(7,169)	—
總收入，經重列	1,524,744	902,761	(7,169)	2,420,336
確認收入的時間				
隨著時間渡過，經重列	1,489,756	902,761	(7,169)	2,385,348
於某個時間點，經重列	34,988	—	—	34,988
總收入，經重列	1,524,744	902,761	(7,169)	2,420,336
除未分配公司開支前的經營溢利，經重列	119,172	69,488	—	188,660
未分配公司開支				(13,762)
經營溢利				174,898
財務收入				3,297
財務成本				(2,503)
分佔一間聯營公司及合營企業的業績				467
除所得稅前溢利				176,159
所得稅開支(附註8)				(32,125)
期內溢利				144,034
其他項目				
折舊及攤銷，經重列	21,929	20,159	—	42,088

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

(b) 截至2019年12月31日止六個月及於2020年6月30日(續)

於2020年6月30日的分部資產及負債及截至2019年12月31日止六個月的資本開支如下：

	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	2,119,499	818,217	2,937,716
未分配資產			253,533
總資產			3,191,249
分部負債，經重列	1,858,711	354,347	2,213,058
未分配負債			533,475
總負債			2,746,533
資本開支總額，經重列	10,296	9,411	19,707

按地域劃分的外部客戶收入乃根據客戶地理位置釐定。

根據客戶所在地區分配的收入如下：

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
收入		
香港	2,474,282	2,096,107
中國內地	153,130	207,086
澳門	131,413	117,143
總計	2,758,825	2,420,336

簡明綜合中期財務報表附註

5 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2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 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	430,529	475,101
中國內地	28,800	27,904
澳門	29,571	29,492
總計	488,900	532,497

6 其他(開支)/收入淨額

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
與出售附屬公司有關之虧損(附註16(b))		
— 減值虧損		
— 物業、廠房及設備(附註11)	(22,859)	—
— 使用權資產(附註11)	(2,941)	—
— 出售附屬公司的虧損	(420)	—
— 總計	(26,220)	—
其他減值虧損		
— 物業、廠房及設備(附註11)	(1,600)	—
— 其他應收款項	(1,200)	—
— 其他無形資產(附註11)	(845)	—
出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額	(4,567)	635
匯兌收益/(虧損)淨額	2,957	(614)
租金收入	1,146	1,176
政府補助 ⁽ⁱ⁾	358	—
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項	—	225
雜項	785	505
總計	(29,186)	1,927

附註：

- (i) 截至2020年12月31日止六個月，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。此等補助沒附帶未完成的條件或其他或然因素存在。

簡明綜合中期財務報表附註

7 經營溢利

	附註	截至12月31日止六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元
經營溢利經扣除／(計入)下列各項後列賬：			
分包費用		893,225	828,713
員工成本(包括董事酬金) ⁽ⁱ⁾		762,028	834,329
所用原材料及消耗品		522,440	387,113
銷售存貨成本		28,053	21,324
使用權資產折舊	11	20,096	20,148
物業、廠房及設備折舊	11	18,637	20,990
存貨撥備／(撥備撥回)		7,141	(18)
短期租賃相關開支		1,446	5,414
其他無形資產攤銷 ⁽ⁱⁱ⁾	11	647	758
貿易應收款項減值虧損		473	2
投資物業折舊	11	192	192
貿易應收款項減值虧損撥回		(1,299)	(46)

附註：

(i) 本集團自(a)香港特區政府設立的保就業計劃項下設立抗疫基金及(b)澳門特別行政區政府(「澳門特區政府」)補貼計劃(「澳門計劃」)收取政府補助作為財政支援。所有一直作出強制性公積金(「強積金」)供款的僱主均符合資格參與保就業計劃。合資格僱主需承諾於2020年6月至2020年11月之補貼期內不會裁員。否則，視乎僱員減幅百分比，僱主須向香港特區政府繳付罰款。有關補助於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12月31日止六個月，本集團已就有關補助於簡明綜合收益表確認2.369億港元(截至2019年12月31日止六個月：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12月31日止六個月，本集團就有關責任獲得減免合共720萬港元(截至2019年12月31日止六個月：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。

(ii) 包括在一般及行政開支內

除本附註及簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，其他於本集團經營溢利扣除／計入的項目為個別金額不重大之項目，當中包括保險開支、水電開支、汽車開支等。

簡明綜合中期財務報表附註

8 所得稅開支

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	31,357	29,903
中國內地稅項	252	167
澳門稅項	351	(378)
遞延所得稅(貸項)/開支	(8,810)	2,433
總計	23,150	32,125

香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%(截至2019年12月31日止六個月: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當前稅率就估計應課稅溢利計算。該等稅率於截至2020年及2019年12月31日止六個月介乎12%至25%。

9 本公司普通股股東應佔溢利的每股盈利

(a) 基本

期內每股基本盈利按下列方式計算：

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
本公司股東應佔溢利	329,075	144,023
減：可轉換優先股持有人的優先分派	(4,262)	(371)
用於計算每股基本盈利的盈利	324,813	143,652
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)	0.72	0.32

(b) 攤薄

截至2019年12月31日止六個月，本公司發行可轉換優先股，詳情載於附註2(c)及14，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年及2019年12月31日尚未達成其轉換條件，因此，截至2020年及2019年12月31日止六個月之每股攤薄盈利之計算並不包括其轉換影響。因此，截至2020年及2019年12月31日止六個月，每股攤薄盈利與每股基本盈利相等。

簡明綜合中期財務報表附註

10 股息及分派

於2021年2月26日舉行的會議上，董事會議決就截至2020年12月31日止六個月向本公司普通股股東宣派中期股息每股普通股28.9港仙(截至2019年12月31日止六個月：12.8港仙)，總金額相等於1.3005億港元(截至2019年12月31日止六個月：5,760萬港元)。中期股息將以現金派付。

於2020年9月25日舉行的會議上，董事會決議支付就本公司可轉換優先股發行額1.409億港元按每年6.0%計算的優先分派，總額相等於850萬港元(截至2019年12月31日止六個月：無)。優先分派已於2020年12月支付。

11 物業、廠房及設備、投資物業、使用權資產及其他無形資產

	物業、廠房 及設備 千港元	投資物業 千港元	使用權資產 千港元	其他無形資產 千港元
截至2019年12月31日止六個月				
於2019年7月1日的期初賬面淨值	406,957	11,235	99,345	78,137
匯兌差額	(102)	–	(82)	–
添置	10,719	–	8,688	300
出售	(31)	–	–	(420)
折舊及攤銷支出	(20,990)	(192)	(20,148)	(758)
於2019年12月31日的期末賬面淨值	396,553	11,043	87,803	77,259
截至2020年12月31日止六個月				
於2020年7月1日的期初賬面淨值	371,873	10,850	72,177	76,503
匯兌差額	372	–	722	–
添置	8,010	–	20,071	297
出售	(4,992)	–	–	–
折舊及攤銷支出	(18,637)	(192)	(20,096)	(647)
與出售附屬公司有關之虧損(附註16(b))				
— 減值虧損	(22,859)	–	(2,941)	–
— 扣除減值虧損後的賬面淨值	(225)	–	–	–
其他減值虧損	(1,600)	–	–	(845)
於2020年12月31日的期末賬面淨值	331,942	10,658	69,933	75,308

簡明綜合中期財務報表附註

12 貿易及其他應收款項

	於2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
貿易應收款項		
第三方	455,673	457,108
關聯公司(附註17(c))	89,343	98,144
	545,016	555,252
減：減值撥備		
第三方	(8,625)	(9,451)
	536,391	545,801
應收保留金		
第三方	167,952	154,622
關聯公司(附註17(c))	216,992	193,991
	384,944	348,613
其他應收款項及預付款		
第三方	181,345	154,683
關聯公司(附註17(c))	7,392	8,468
	188,737	163,151
應計合約收入	341,354	445,546
減：減值撥備	(149)	(149)
	341,205	445,397
總計	1,451,277	1,502,962

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

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。

簡明綜合中期財務報表附註

12 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2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
即期至90日	472,907	500,949
91至180日	46,376	35,902
180日以上	17,108	8,950
總計	536,391	545,801

13 現金及銀行結餘

	於2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
原到期日為三個月以內的定期存款	197,941	194,353
其他銀行及手頭現金	624,013	506,593
總計	821,954	700,946

簡明綜合中期財務報表附註

14 股本

本公司的法定及已發行股份數目如下：

	截至12月31日止六個月			
	2020年		2019年	
	股份數目	千港元	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.1港元的普通股				
於7月1日	900,000,000	90,000	1,000,000,000	100,000
重新指定	–	–	(100,000,000)	(10,000)
於12月31日	900,000,000	90,000	900,000,000	90,000
每股面值0.1港元的可轉換優先股(附註i)				
於7月1日	100,000,000	10,000	–	–
重新指定	–	–	100,000,000	10,000
於12月31日	100,000,000	10,000	100,000,000	10,000
總計	1,000,000,000	100,000	1,000,000,000	100,000
已發行及繳足股款：				
每股面值0.1港元的普通股				
於7月1日及12月31日	450,000,000	45,000	450,000,000	45,000
按每股3.226港元發行每股 面值0.1港元的可轉換優先股(附註i)				
於7月1日	43,676,379	140,900	–	–
就收購收購集團發行(附註i)	–	–	43,676,379	140,900
於12月31日	43,676,379	140,900	43,676,379	140,900
總計	493,676,379	185,900	493,676,379	185,900

於2020年12月31日及2020年6月30日，本公司已發行股份的總面值為49,367,638港元，包括普通股45,000,000港元及可轉換優先股4,367,638港元。

簡明綜合中期財務報表附註

14 股本(續)

附註

(i) 於2019年12月16日(「發行日期」)，本公司按發行價每股3.226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於股東大會投票(除非屬將本公司清盤之股東大會或擬議中且若通過將改變或廢除此類持有人的權利或特權之決議案，則另作別論)。
- 可轉換優先股持有人在公司遭清算、清盤或解散時可用於分配資產之本公司資產及資金方面將優先於本公司普通股持有人。
- 本公司可在發行日期起計十年後隨時全權酌情至少提前十天經書面通知可轉換優先股持有人，按等於發行價之贖回價格贖回全部或部分當時未償還之可轉換優先股，連同所有累計至指定贖回日期之未償還優先分派。

簡明綜合中期財務報表附註

15 貿易及其他應付款項

	於2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
貿易應付款項		
第三方	191,143	196,948
關聯公司(附註17(c))	258	492
	191,401	197,440
其他應付款項		
第三方	313,879	242,396
關聯公司(附註17(c))	3,325	6,924
	317,204	249,320
應付票據		
第三方	26,428	2,000
應付保修金		
第三方	251,017	242,469
應計開支	234,556	253,417
合約成本撥備	584,874	694,680
總計	1,605,480	1,639,326

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

	於2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
1至90日	171,007	178,001
91至180日	9,315	9,465
180日以上	11,079	9,974
總計	191,401	197,440

簡明綜合中期財務報表附註

16 簡明綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	附註	截至12月31日止六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元
除所得稅前溢利		352,262	176,159
與出售附屬公司有關之虧損	6	26,220	–
使用權資產折舊	11	20,096	20,148
物業、廠房及設備折舊	11	18,637	20,990
存貨撥備／(撥備撥回)	7	7,141	(18)
出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	6	4,567	(635)
財務成本		3,111	2,503
長期服務金負債			
於簡明綜合收益表確認的開支		2,604	2,185
已付福利		(387)	(1,625)
物業、廠房及設備減值虧損	11	1,600	–
其他應收款項減值虧損	6	1,200	–
其他無形資產減值虧損	11	845	–
其他無形資產攤銷	11	647	758
貿易應收款項減值虧損	7	473	2
投資物業折舊	11	192	192
界定福利計劃成本／(收入)		179	(6)
未變現匯兌差額		(2,730)	517
貿易應收款項減值虧損撥回	7	(1,299)	(46)
財務收入		(1,092)	(3,297)
分佔一間聯營公司及合營企業業績		(445)	(467)
營運資金變動前經營現金流量		433,821	217,360
營運資金變動：			
存貨		17,007	(12,608)
合約資產及負債淨額		17,957	(127,495)
貿易及其他應收款項		77,801	85,607
貿易及其他應付款項		(61,655)	(104,180)
退休金資產		(31)	–
經營所得現金		484,900	58,684

簡明綜合中期財務報表附註

16 簡明綜合現金流量表附註(續)

(b) 出售附屬公司

於2020年12月31日，本集團透過出售其於New China Steam Laundry Limited及其附屬公司(「新中國洗衣」)的全部權益出售其洗衣業務，現金代價為400萬港元。新中國洗衣主要從事提供洗衣服務，向香港客戶提供洗衣、乾洗及布草管理服務，於出售前計入本集團之綜合物業及設施分部。

下表概述本集團所出售新中國洗衣資產淨值之賬面值及其就出售新中國洗衣於截至2020年12月31日止六個月確認之虧損：

	扣除減值虧損前 千港元	減值虧損 千港元	扣除減值虧損後 千港元
已出售資產淨值			
物業、廠房及設備(附註11)	23,084	(22,859)	225
使用權資產(附註11)	2,941	(2,941)	-
遞延稅項資產	1,318	-	1,318
存貨	2,877	-	2,877
已出售資產淨值之賬面值	30,220	(25,800)	4,420

	千港元
與出售附屬公司有關之虧損分析	
現金代價	4,000
減：已出售資產淨值	(4,420)
出售附屬公司之虧損	(420)
減值虧損	(25,800)
與出售附屬公司有關之虧損總額	(26,220)

(c) 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簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

(d) 匯兌差額

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

簡明綜合中期財務報表附註

16 簡明綜合現金流量表附註(續)

(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。交易詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。

截至2020年12月31日止六個月，本集團收購使用權資產及確認租賃負債合共2,010萬港元。

(f) 代第三方持有的款項

於2020年12月31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10.476億港元(2020年6月30日：9.951億港元)。該等款項並無計入本集團的簡明綜合中期財務報表。

17 關聯方交易

除簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，截至2020年及2019年12月31日止六個月，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
大眾安全警衛(香港)有限公司	附註 i
Great City Developments Limited	附註 i
香島園藝有限公司	附註 i
新城保險顧問有限公司	附註 i
新城風險服務集團有限公司	附註 i
Perfect Modern Limited	附註 i
Power Estate Investments Limited	附註 i
達洋有限公司	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
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
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 Limited	附註 ii
Calpella Limited	附註 ii
晉衡有限公司	附註 ii
CHI Studio Company Limited	附註 ii
周大福企業有限公司	附註 ii

簡明綜合中期財務報表附註

17 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
置日有限公司	附註 ii
Diamond International Limited	附註 ii
愉景新城商業服務有限公司	附註 ii
Donut Cafe Company Limited	附註 ii
Donut Village Company Limited	附註 ii
潤誼有限公司	附註 ii
永煜有限公司	附註 ii
Ever Right Limited	附註 ii
GH Hotel Company Limited	附註 ii
GHK Hospital Limited	附註 ii
勝霸有限公司	附註 ii
Head Step Limited 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
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., Limited	附註 ii
香島發展有限公司	附註 ii
香港多元智能教育有限公司	附註 ii
香港凱悅酒店	附註 ii
駿逸有限公司	附註 ii
K11 Art Mall Properties Company Limited	附註 ii
K11 Artus Limited	附註 ii
K11 Concepts Limited	附註 ii
K11 IP Licence & Creation Company Limited	附註 ii
K11 Property Management Company Limited	附註 ii
K11 Retail & Corporate Sales Company Limited	附註 ii
K11 Select Limited	附註 ii
Kai Tak Sports Park Limited	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
Loyalton Limited	附註 ii

簡明綜合中期財務報表附註

17 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
志品有限公司	附註 ii
Maronne Limited	附註 ii
Nature Discovery Park Limited	附註 ii
南鈞有限公司	附註 ii
New Town Project Management Limited	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
新世界信息科技有限公司	附註 ii
New World Tower Company Limited	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 Limited	附註 ii
百達商場置業有限公司	附註 ii
寶利城有限公司	附註 ii
志欣時裝貿易有限公司	附註 ii
Pridemax Limited	附註 ii
香港萬麗海景酒店	附註 ii
Rosewood Hotels (HK) 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
The Dynasty Club Limited	附註 ii
穩興控股有限公司	附註 ii
富城停車場管理有限公司	附註 ii
惠保(香港)有限公司	附註 ii
惠保建築有限公司	附註 ii
維多利亞教育機構有限公司	附註 ii
威懋有限公司	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

簡明綜合中期財務報表附註

17 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
惠城投資有限公司	附註 ii
北京崇文•新世界房地產發展有限公司	附註 ii
北京祥和物業管理有限公司	附註 ii
周大福創地置業(武漢)有限公司	附註 ii
天津新世界環渤海房地產開發有限公司	附註 ii
天津新世界百貨有限公司	附註 ii
寧波公泰置業有限公司	附註 ii
寧波新立房地產開發有限公司	附註 ii
廊坊新世界房地產開發有限公司	附註 ii
廣州市新御運營管理有限公司	附註 ii
廣州永沛房地產開發有限公司	附註 ii
新世界(瀋陽)房地產開發有限公司	附註 ii
新世界協中建築有限公司	附註 ii
新世界嘉業(武漢)有限公司	附註 ii
新世界發展(武漢)有限公司	附註 ii
深圳天得房地產開發有限公司	附註 ii
清遠新世界旅遊發展有限公司	附註 ii
湖南成功新世紀投資有限公司	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。

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易(續) (b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 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	1,060	925
其他關聯公司(附註ii)	875,438	604,225
總計	876,498	605,150
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	73	91
其他關聯公司(附註ii)	72,445	84,327
總計	72,518	84,418
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	1,790	435
其他關聯公司(附註ii)	12,735	8,145
總計	14,525	8,580
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)	18	20
支付予由最終控股股東共同控制的關聯公司的保險經紀服務開支(附註v)	20,971	14,383
租金開支/使用權資產的添置或修訂(附註vi)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	6,499	55
其他關聯公司(附註ii)	113	3,187
總計	6,612	3,242
支付予關聯公司的委任費(附註vii)	1,286	1,233
向關聯公司出售廠房及設備(附註viii)	400	–
支付予最終控股股東共同控制的關聯公司的保安服務開支(附註ix)	1,711	1,457
支付予向關聯公司的工程服務開支(附註x)	1,434	–
雜項服務費開支(附註xi)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	1	33
其他關聯公司(附註ii)	–	103
總計	1	136

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易 (續)

附註：

- (i) 提供工程服務所得收入及設施服務收入主要根據相關合約收取。
- (ii) 該等關聯公司為由最終控股股東(杜惠愷先生)近親家族成員擔任主要管理人員的公司。
- (iii) 物業管理服務費及樓宇經理酬金乃根據合約按照物業總開支的若干百分比收取。
- (iv) 處理費收入乃按訂約方相互協定的比率收取。
- (v) 保險經紀服務開支主要根據相關保單收取。
- (vi) 租金開支／使用權資產的添置或修訂主要根據相關租賃協議之條款計算。
- (vii) 委任費乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (viii) 出售廠房及設備乃按訂約雙方相互協定的代價進行。
- (ix) 保安服務開支乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (x) 工程服務開支乃根據相關合約條款收取。
- (xi) 雜項服務費按訂約方共同協定的固定金額收取。
- (xii) 上述與關聯方的交易以相互協定的條款及條件為基準。

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易(續) (c) 與關聯方的結餘

	於2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 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	565	20
其他關聯公司(附註i)	88,778	98,124
總計	89,343	98,144
其他應收款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	31	88
其他關聯公司(附註i)	7,361	8,380
總計	7,392	8,468
應收關聯公司的合約資產(附註i)	240,182	147,138
應付關聯公司的合約負債(附註i)	181,609	113,440
應收關聯公司的保留金(附註i)	216,992	193,991
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	258	492
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	62	534
其他關聯公司(附註i)	3,263	6,390
總計	3,325	6,924
租賃負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	27,050	36,405
其他關聯公司(附註i)	394	1,482
總計	27,444	37,887

附註：

- (i) 該等關聯公司為由最終控股股東(杜惠愷先生)近親家族成員擔任主要管理人員的公司。

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易 (續)

(d) 主要管理人員薪酬

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

	截至12月31日止六個月	
	2020年 千港元	2019年 千港元
袍金	791	764
薪金及其他酬金	33,915	21,358
界定供款計劃供款	1,194	917
總計	35,900	23,039

18 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2020年 12月31日 千港元	於2020年 6月30日 千港元
物業、廠房及設備	1,083	501

19 報告期後事項

於2021年2月26日，一間本公司的全資附屬公司FSE City Essential Services Limited(「買方公司」，作為買方)與一間本公司的同系附屬公司豐盛創建管理(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買方公司同意購買Business Investments Limited及其附屬公司(「Business Investments」)全部已發行股本，總代價為8.4060億港元(可予調整(如有))，當中包括(i)透過建議出售本集團持有之若干物業予豐盛創建管理的非現金代價4.4265億港元；及(ii)由本集團內部資源撥付的現金代價3.9795億港元。Business Investments主要於香港從事保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。有關交易須待若干條件(包括獨立股東批准)達成後方可完成。自完成該收購交易起，本集團將就其列賬計入為共同控制下之業務合併。

20 比較數字

誠如附註5所闡述，由於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期的呈列方式。

中期股息

董事會議決就截至2020年12月31日止六個月向本公司普通股股東派發中期股息每股普通股28.9港仙(截至2019年12月31日止六個月：12.8港仙)。中期股息將以現金派付予於2021年3月16日(星期二)營業時間結束時名列本公司普通股股東名冊的股東。預期股息單將於2021年3月24日(星期三)或前後寄予股東。

暫停辦理普通股股東登記手續

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

除息日期	2021年3月11日
提交過戶文件辦理登記手續的最後時限	2021年3月12日下午4時30分
暫停辦理普通股股東登記手續	2021年3月15日及16日
記錄日期	2021年3月16日
中期股息派付日期	2021年3月24日或前後

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

其他資料

審閱中期業績

本公司審核委員會由董事會成立，旨在(其中包括)審閱及監督本集團財務申報程序及內部監控，目前由本公司四名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至2020年12月31日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表，並與本公司管理層及外聘核數師討論財務相關事宜。

本集團於截至2020年12月31日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表已由本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒布的香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱。

企業管治守則

本公司致力維持高水平企業管治，以保障股東權益及提升本集團企業價值。於截至2020年12月31日止六個月，本公司一直遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四內企業管治守則所載全部守則條文。

董事買賣本公司證券

本公司已採納一套證券交易守則作為其董事買賣本公司證券的守則，其條文的嚴謹程度不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準。經本公司作出具體查詢後，本公司全體董事確認，彼等於截至2020年12月31日止六個月一直遵守本公司所採用證券交易守則所載規定標準。

更新董事資料

根據上市規則第13.51B(1)條，自刊發2019-2020年報以來，董事資料變動如下：

1. 林煒瀚先生(「林先生」)退任新創建集團有限公司之非執行董事，自2020年11月25日起生效。林先生獲委任為新創建集團有限公司非執行董事杜家駒先生(「杜家駒先生」)之替任董事，自同日起生效。
2. 根據本公司與各執行董事(即林先生、潘樂祺先生、杜家駒先生、李國邦先生、孫強華先生及黃樹雄先生)所訂立日期為2020年12月7日之補充服務協議，(a)各執行董事將有權收取董事袍金以及董事會不時釐定之有關福利及其他付款；(b)各執行董事年薪年度增加幅度將不設任何上限(原訂上限為10%)；及(c)於一個財政年度應付本公司全體執行董事之所有酌情管理花紅總額將不設任何上限(原訂上限為本集團的經審核綜合純利的10%)。
3. 杜家駒先生於2021年1月終止擔任香港會計師公會紀律小組的委員會成員。

除上述者外，概無有關本公司各董事的資料變動須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露。

其他資料

董事及主要行政人員於證券的權益

於2020年12月31日，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有已記入根據證券及期貨條例第352條須存置登記冊內或已根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於相聯法團的普通股的好倉 — 豐盛創建控股有限公司(「豐盛創建控股」)

姓名	身份／權益性質	股份數目	股權百分比 ⁽⁴⁾
林先生	受控法團權益	10,000,000 ⁽¹⁾	2%
杜家駒先生	受控法團權益	45,000,000 ⁽²⁾	9%
李國邦先生	受控法團權益	5,000,000 ⁽³⁾	1%

附註：

1. 股份由Equal Merit Holdings Limited(「Equal Merit」)持有，而該公司全部已發行股本由林先生全權及實益擁有。
2. 股份由Master Empire Group Limited(「Master Empire」)及富高勝企業有限公司(「富高勝企業」)分別持有25,000,000股及20,000,000股，而該等公司全部已發行股本均由杜家駒先生全權及實益擁有。
3. 股份由Lagoon Treasure Limited(「Lagoon Treasure」)持有，而該公司全部已發行股本由李國邦先生全權及實益擁有。
4. 股權百分比乃根據於2020年12月31日的500,000,000股豐盛創建控股已發行股份計算。

除上文披露者外，於2020年12月31日，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有任何權益或淡倉。

其他資料

主要股東於證券的權益

於2020年12月31日，有關人士於本公司股份及相關股份中擁有已記入根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊內的權益及淡倉如下：

於本公司普通股及相關股份的好倉

姓名／名稱	身份／權益性質	已發行普通股 數目	相關股份數目	擁有權益的 普通股總數	股權百分比 ⁽⁷⁾
豐盛創建控股	實益權益及受控法團權益 ⁽⁵⁾	337,500,000 ⁽¹⁾	43,676,379 ⁽²⁾	381,176,379 ⁽³⁾	84.71%
Sino Spring Global Limited (「Sino Spring」) ⁽⁴⁾	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」) ⁽⁵⁾	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」) ⁽⁶⁾	配偶權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
豐盛創建管理有限公司 (「豐盛創建管理」) ⁽²⁾	實益權益	–	43,676,379	43,676,379	9.71%

附註：

- 該等股份由豐盛創建控股持有。
- 該等股份為由本公司於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」)獲悉數兌換時可發行予豐盛創建管理的股份。每股可轉換優先股所附轉換權可於其發行日期後十年內獲行使，並於轉換獲行使後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)。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。
- 該等股份包括(a)由豐盛創建控股持有之337,500,000股已發行普通股；及(b)於上文附註2所述43,676,379股可轉換優先股獲悉數兌換時可發行予豐盛創建管理之43,676,379股普通股。
- 豐盛創建控股由Sino Spring、Power Victory Global Limited(「Power Victory」)、Frontier Star Limited(「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。
- Sino Spring、Power Victory及Frontier Star均由杜先生全資擁有，該等公司合共擁有豐盛創建控股88%權益。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被視為於Sino Spring、Power Victory及Frontier Star擁有權益的全部股份中擁有權益。
- 杜太太為杜先生的配偶，故根據證券及期貨條例第XV部被當作於杜先生擁有權益的全部股份中擁有權益。
- 股權百分比乃根據本公司於2020年12月31日的450,000,000股已發行附投票權股份計算。按全面攤薄基準於悉數轉換可轉換優先股後，假設本公司附投票權股份數目並無變動，則本公司已發行附投票權股份總數將為493,676,379股，而豐盛創建控股及豐盛創建管理將分別持有77.21%及8.85%股權，於有關情況下，根據證券及期貨條例第XV部，Sino Spring、杜先生及杜太太被視為於豐盛創建控股擁有權益之所有股份中擁有權益。按全面攤薄基準計算的股權百分比僅供參考。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之最低公眾持股量規定，則可轉換優先股的條款不允許進行轉換。

其他資料

除上文披露者外，於2020年12月31日，概無其他於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉的人士已記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置登記冊內。

上市規則第13.21條項下持續披露規定

於2019年10月18日，FSE Property Management Group Limited（「FPMGL」）（作為借款人）以及豐盛機電工程集團有限公司（「豐盛機電工程」）及FSE Facility Services Group Limited（「FFSGL」）（作為擔保人）（全部均為本公司的全資附屬公司）與一間銀行訂立兩年期貸款融資協議（「融資協議」）。融資協議為一項收購（詳情載於「管理層討論及分析」第15頁「可轉換優先股」各段）提供高達6億港元或相當於收購所涉及總代價80%（以較低者為準）的資金。融資協議項下貸款按香港銀行同業拆息年利率加0.7%計息，並須於提取日期起計滿兩年當日償還。

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

於2019年10月18日已根據上市規則第13.18條刊發有關訂立融資協議的公告。於2020年12月31日，融資協議項下尚有2.639億港元的銀行貸款本金仍未償還。

除上文披露者外，於2020年12月31日，本公司並無其他須根據上市規則第13.21條披露的責任。

購股權計劃

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2020年12月31日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

公司資料

董事會

非執行董事

鄭家純博士 *GBM, GBS* (主席)
黃國堅先生 (於2021年1月1日辭任)

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 *JP*
李國邦先生
孫強華先生
黃樹雄先生
鄭振輝博士 (於2021年1月1日停任黃樹雄先生之
替任董事並獲委任為執行董事)

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

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
林煒瀚先生
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*

可持續發展委員會

孫強華先生 (主席)
李國邦先生
鄭振輝博士
李均雄先生
唐玉麟博士

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
創興銀行有限公司
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.fseservices.com.hk