



豐盛生活服務有限公司
FSE LIFESTYLE SERVICES LIMITED

中期報告 2021-2022

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

股份代號：331

豐盛生活 生活豐盛



關於豐盛生活服務有限公司

豐盛生活服務有限公司乃香港聯交所上市公司(股份代號：0331.HK)，其最終控股公司為豐盛創建控股有限公司。我們是一家具有領導地位的生活服務綜合企業，擁有3個主要業務分部：物業及設施管理服務、綜合生活服務及電氣及機械(「機電工程」)服務。

我們的服務透過屬下8組早已成為各自行業中的市場領導者的成員集團公司提供，當中包括富城集團(「富城」)、僑樂集團(「僑樂」)、惠康服務集團(「惠康」)、豐盛環保科技集團、香島園藝有限公司(「香島園藝」)、大眾安全集團(「大眾安全」)、新城保險集團(「新城」)及豐盛機電工程集團。憑藉彼等的專業技術

及知識，加上豐盛生活旗下公司所產生的龐大協同效益，我們能夠建立一個強大的網絡，並為遍及在香港、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「一站式」的專業服務。

我們的客戶涵蓋香港特區政府、跨國企業、智能物業及設施的業主及投資者、主題公園、大學、酒店和醫院，當中包括各類私人及公共設施。我們服務範圍覆蓋客戶所有階段的發展和營運，為尊貴客戶提供具成本效益和優質卓越的服務。



陳芷維

助理物業資產主任

石見芳

科文

鄧樹宏

助理服務經理

物業及設施管理服務

- 物業管理服務
- 設施管理
- 代理服務

綜合生活服務

- 清潔、消毒及除蟲服務
- 技術支援及維護服務
- 資產保護及保安服務
- 禮賓及活動服務
- 保險解決方案
- 環境解決方案

機電工程服務

- 設計及安裝服務
- 空調服務
- 電氣服務
- 消防服務
- 給排水系統

目錄

2	財務摘要	33	簡明綜合權益變動表 — 未經審核
3	主席報告書	34	簡明綜合現金流量表 — 未經審核
8	管理層討論及分析	35	簡明綜合中期財務報表附註
28	中期財務資料的審閱報告	67	中期股息
29	簡明綜合收益表 — 未經審核	68	其他資料
30	簡明綜合全面收益表 — 未經審核	72	公司資料
31	簡明綜合財務狀況表 — 未經審核		

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。

我們的使命

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

財務摘要

截至12月31日止六個月

	2021年 百萬港元	2020年 (經重列) ⁽ⁱ⁾ 百萬港元	變動百分比
收入	3,351.0	3,152.7	+6.3%
毛利	496.4	733.4	-32.3%
撇除保就業計劃政府補助後的毛利 ⁽ⁱⁱ⁾	484.1	432.1	+12.0%
本公司股東應佔溢利	238.5	471.4	-49.4%
經調整純利 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	226.2	194.2	+16.5%
每股基本盈利	0.52港元	1.04港元	-50.0%

董事會就截至2021年12月31日止六個月向本公司的普通股股東宣派中期股息每股普通股20.9港仙(截至2020年12月31日止六個月：28.9港仙)^(iv)。

附註：

- (i) 比較數字已因本集團就共同控制業務合併應用合併會計處理而經重列。重列詳情載於簡明綜合中期財務報表附註2(c)。
- (ii) 從本集團於兩個期間的毛利中分別撇除於截至2021年12月31日止六個月及截至2020年12月31日止六個月內香港特別行政區政府(「香港特區政府」)保就業計劃(「保就業計劃」)項下的政府補助1,230萬港元及3.013億港元(經重列)，以在不受該等影響的情況下更佳顯示本集團的表現。
- (iii) 從本公司股東應佔本集團截至2021年12月31日止六個月的溢利2.385億港元撇除保就業計劃的政府補助1,230萬港元及從本公司股東應佔本集團截至2020年12月31日止六個月的溢利4.714億港元(經重列)撇除(a)保就業計劃的政府補助3.330億港元；(b)洗衣業務相關虧損4,580萬港元；及(c)收購事項的一次性專業費用1,000萬港元，以在不受此等非經常性項目影響的情況下更佳顯示本集團的財務業績。
- (iv) 截至2021年12月31日止六個月，本公司派息比率為40.2%，基於本公司普通股股東應佔本集團截至2021年12月31日止六個月的經調整溢利2.342億港元(即從本公司股東應佔溢利2.385億港元扣除截至2021年12月31日止六個月可轉換優先股持有人應佔之優先分派430萬港元後之餘數)計算。

截至2020年12月31日止六個月，本公司派息比率為40.0%，基於本公司普通股股東應佔本集團截至2020年12月31日止六個月的經調整溢利3.248億港元(即從本公司股東應佔溢利3.291億港元(基於過往本集團截至2020年12月31日止六個月的簡明綜合中期財務報表所呈報)扣除截至2020年12月31日止六個月可轉換優先股持有人應佔之優先分派430萬港元後之餘數)計算。



在嚴峻的新冠病毒疫情下，市場對專業及品牌服務的需求仍維持穩定，我們認為這趨勢將會在中短期內為本集團帶來大量商機。



致各位股東：

本人謹代表豐盛生活服務有限公司(「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2021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。

在充滿挑戰的一年中保持順應力並成功轉型

2022年乃本公司於香港上市之六週年。儘管間歇性復甦，香港經濟繼續面對新型冠狀病毒(COVID-19)(「新冠病毒」)疫情一再爆發的打擊。憑藉管理層的努力不懈及專業表現，以及多年來務實的思維及積極收購，本集團的業務展現了強勁的順應力及堅實增長的基礎。本集團已就成功轉型及重新定位為一家大型及獨特的生活服務綜合企業邁步向前，掌握能力為客戶提供以下全面服務：

主席報告書

- i. 物業及設施管理服務
- ii. 綜合生活服務，包括清潔、技術支援及維護、保安護衛及活動服務、保險解決方案及環境解決方案
- iii. 機電工程服務

因此，與五年前截至2016年6月30日止年度所錄得的數據相比，其截至2021年6月30日止整個財政年度之綜合收入及股東應佔溢利分別大幅增長超過80%及260%，而其每股盈利則增長超過200%。在疫情持續反覆的情況下，本集團已發展了多元化的服務範疇及公司客戶，可望透過更多元化的收入來源改善其業務的穩定性，讓其處於更有利位置緩解疫情的影響。收入增加主要由於源自交叉銷售協同效應及客戶忠誠度增加，連同可觀的回報率，協助形成一個可持續發展的佈局。按照我們的收購策略，本集團充份發揮其競爭優勢，繼續重新打造其業務分部，以期望舒緩與機電工程服務分部有關的週期性風險。此策略顯然已取得成功；本集團的物業及設施管理服務及綜合生活服務分部於回顧期為其貢獻過半數的毛利及純利。本集團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%。於回顧期內，我們的管理層亦採取多項即時措施以緩和疫情的不利影響，包括主動檢討項目執行情況、創造更多交叉銷售機會及繼續實行有效的成本管理策略。更重要的是，市場對專業及品牌服務供應商的需求在疫情持續下仍維持穩定，我們可見這現象逐步改變社會，

並在中短期內為本集團提供大量商機，尤其在我們的物業及設施管理及綜合生活服務分部方面。

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、良好的管治、追求成本效益、以及善用創新技術及專業技能。本集團擁有獨特的能力，可以提供優質互補的綜合服務，並與更多的服務線創造交叉銷售的機會，輔以人工智能和物聯網等先進技術及智能解決方案，提高我們尊貴客戶的滿意度。為了應對我們業務的增長，我們將繼續投資於人才方面，透過多元化及專門定制的培訓以培育年輕人才。憑藉上述努力，截至2021年12月31日止六個月，股東應佔本集團溢利達2.385億港元，於回顧期末維持淨現金狀況。儘管有關溢利較去年同期的4.714億港元減少49%，但若撇除本集團於兩個期間業績中香港特別行政區政府保就業計劃（「保就業計劃」）項下的政府補助的影響以及於本集團前期業績中有關2020年12月出售洗衣業務的其他一次性虧損和有關收購事項的一次性專業費用，本集團於回顧期內的經調整純利則增加16.5%。董事會向其普通股股東宣派截至2021年12月31日止六個月的中期股息每股普通股20.9港仙，相當於派息比率40.2%。

物業及設施管理服務

撇除由物業發展商擁有的服務公司，富城、國際物業管理有限公司及僑樂（統稱「物業及設施管理集團」）為香港住

主席報告書

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。面對圍繞疫情發展的不確定性以及企業客戶及物業投資者日益提高的期望，對於我們這樣的一站式、全方位服務且優質並具有良好企業管治的物業及設施管理服務供應商的需求與日俱增。延伸服務包括物業前期管理服務、樓宇翻新及裝修服務以及租賃及租約管理，其中一些服務為我們的綜合生活服務分部創造了充足的交叉銷售機會。隨著香港政府決心通過多管齊下的方式維持房屋及土地供應，預期物業管理市場將隨著香港物業數目增加而擴大。市區重建亦為未來幾年推動物業管理行業增長動力的另一項重要政府政策。此外，借助本集團於中國內地的豐富機電工程經驗，我們亦透過策略合作及併購等方式於大灣區探索機遇及加速擴張。為滿足客戶對智能、可持續以及高水平衛生及營運效率的綠色生活解決方案日益增長的需求，我們的物業及設施管理集團長久以來一直致力於在其業務營運中應用現代管理模式及標準以及資訊科技，並在此方面備受肯定。

綜合生活服務

憑藉物業及設施管理服務以及機電工程服務分部的成熟品牌，本集團繼續橫向和縱向並行推進下列綜合生活服務，而規模經濟及交叉協同效應產生的好處逐漸變得息息相關。

清潔服務 — 惠康為香港環境衛生服務市場三大參與者之一。疫情期間，香港政府高度重視衛生及環境控制，而惠康成功與康樂及文化事務署以及食物環境衛生署簽訂合約，進一步多元化發展及擴大其於政府部門內的客戶組合。憑藉其豐富經驗、高品質及定制服務以及別樹一幟的品牌，惠康將繼續加大對綠色廢物處理業務的參與，以進一步配合香港政府的環保政策。此外，由於疫情持續，我們被視為已經受惠於疫情預防及消毒工作的穩定需求。相反，一旦疫情受控，香港經濟逐步向更高增值活動轉型，而高端住宅及商業樓宇將成為未來數年惠康業務的強勁增長動力。

技術支援及維護服務 — 市區重建局研究指出香港有超過10,000幢樓齡為50年或以上的樓宇。因此，該部門預料各類高級商業及住宅大樓、醫院、政府物業及教育機構對定期維護、大型改動、添加及系統改造的需求將持續增長。

保安護衛及活動服務 — 大眾安全持有在香港經營保安公司所需的全部三個牌照，並為第一類保安護衛服務的兩大領先參與者之一。多年來，需求穩步增長，以住宅界別最為明顯。疫情期間，我們獲得若干非常規的額外人手訂單，

主席報告書

以進行防疫措施。此外，鑒於對會議、展覽及獎勵旅遊界別的推廣以及康樂及文化活動的規劃過程加快，本集團近期成立了一家公司以針對該部門大型活動服務的潛在新收入來源，並期望把握活動及展覽界別恢復正常活動後出現的龐大商機。

保險解決方案 — 以總保險經紀收入計算，新域為香港本地保險經紀的領導者，為企業及個人客戶提供一站式風險管理及保險解決方案，包括但不限於財產、傷亡、建築及僱員福利。憑藉新域在該領域的豐富經驗，加上預計近期將有大量建築工程動工，以及對網絡保險及專業彌償保險等特殊保險的需求強勁，本集團期望保險解決方案業務會進一步增長。

環境解決方案 — 香港政府非常重視綠色發展，其為本集團優質發展的另一重要支柱。我們將繼續借助公眾環保意識日益增長所創造的各種機遇，提供節能環保的整體解決方案。深明在疫情持續的情況下，生活環境以及住宅和商業設施的衛生水平不容忽視，該部門的弱電團隊將利用人工智能、物聯網及各種5G流動應用程式等先進技術，加強建築管理及環境監測系統，提高建築物的可持續性及環境質素。此外，基於現行綠色政策、城鎮規劃倡議和政府提供的各種支援計劃，作為園藝服務供應商，我們將大大受惠於行業發展，為尊貴客戶提供優質樹木栽培及園藝服務。

機電工程服務

香港

根據建造業議會的數據，香港政府將繼續提供穩定的商住用地供應，預計2022/23財政年度公營及私營平均機電建設工程開支將分別超過250億港元及220億港元。本集團機電工程服務分部目前乃香港市場兩名主要參與者之一。除了包括啟德體育園、位於將軍澳的入境事務處總部及座落赤鱗角的11天空等在建大型項目以外，本集團已準備就緒承接各個大型基建及樓宇項目。我們主要投標的設計及建築項目當中最值得注意的是觀塘綜合發展及加路連山道區域法院，該兩個項目現時正處於磋商階段，我們亦正籌備競投位於東涌新市鎮擴展東及古洞北的區域供冷系統、黃竹坑葛量洪醫院第一期及沙田威爾斯親王醫院第二期。此外，以城鄉融合為中心的北部都會區發展策略即將成為城市發展的最重要倡議。本集團將繼續全力配合香港政府主要提倡創新、專業化及年青化的「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，我們的西九龍政府合署及青衣驗車中心項目在產能及施工質素方面均獲高度評價。最後，本集團將通過反應迅速的財務規劃及靈活資源調配，密切關注及控制反覆出現的疫情帶來的運營風險，特別是生產暫時中斷及供應鏈混亂。

主席報告書

中國內地

在國內，中國內地的增長在最近數月有所放緩，政府因應疫情演變形勢及為促進品質增長、社會福利及環境可持續性的共同繁榮目標而頒佈嚴格的新冠病毒政策以及宏觀及監管政策。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。此外，我們在當地建立的30多年豐富經驗、良好商譽及深受信賴的品牌，為加強我們在這個市場的客戶關係和招攬客戶提供一個強大平台。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引擎——供應/安裝和項目管理專業知識以及成熟且值得信賴的品牌，致力擴展其於中國內地的業務。

澳門

疫情相關旅遊限制以及澳門和中國內地不斷變化的新冠病毒形勢繼續限制旅客到訪，2022年澳門的經濟環境將繼續困難重重。儘管如此，我們仍對澳門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年重續特許專營權後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。

總結

儘管面對來自香港疫情的挑戰，本集團將憑藉堅實穩健的財務狀況及良好往績記錄克服困難。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，2022年2月24日

管理層討論及分析

業務回顧

截至2021年12月31日止六個月(「回顧期」)，本集團錄得收入33.510億港元，較2020年12月31日止六個月(「去年同期」)的31.527億港元(經重列)增加1.983億港元或6.3%。回顧期內股東應佔溢利為2.385億港元，較去年同期的4.714億港元(經重列)減少2.329億港元或49.4%，主要由於香港特區政府保就業計劃項下之政府補助減少，惟因下列影響而部分得以舒緩：(i) 設施/物業管理及綜合生活分部(主要為清潔及保險業務)獲得之新合約；(ii) 機電工程服務分部安裝項目毛利增加；及(iii) 本期間並無再次錄得於2020年12月出售洗衣業務相關虧損及收購事項的一次性專業費用。有關本集團確認政府補助的詳情，載於簡明綜合中期財務報表附註7。

若撇除本集團於兩個期間的業績內保就業計劃項下政府補助及上述第(iii)項於本集團過往期間業績內的項目，以不受有關非經常性項目的影響下更佳顯示本集團的財務業績，本集團於回顧期的經調整純利較去年同期的經調整純利1.942億港元(即自截至2020年12月31日止六個月內本公司股東應佔溢利4.714億港元(經重列)扣除(a)保就業計劃政府補助3.330億港元；(b)洗衣業務相關虧損4,580萬港元及(c)收購事項的一次性專業費用1,000萬港元)增加16.5%至2.262億港元(即自回顧期內本公司股東應佔溢利2.385億港元扣除保就業計劃政府補助1,230萬港元)。

物業及設施管理服務



員工數目
超過

5,600



服務合約
超過

300

本集團旗下物業及設施管理服務業務(包括富城、國際物業管理有限公司及僑樂)(統稱「物業及設施管理集團」)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。

物業及設施管理集團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

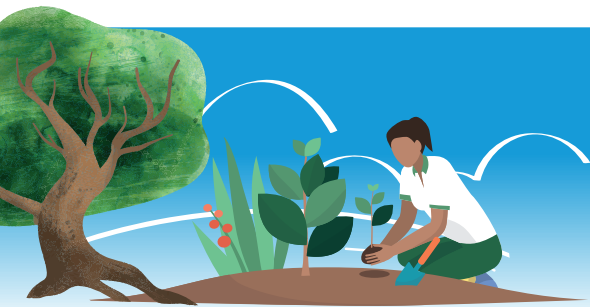
管理層討論及分析

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。

物業及設施管理集團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。物業及設施管理集團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，物業及設施管理集團提交 14 份服務合約標書（每份服務合約的合約金額不少於 100 萬港元），總投標金額為 1.16 億港元，連同過往月份提交的標書，獲授 16 份服務合約（每份服務合約的合約淨額不少於 100 萬港元），總合約金額為 6,900 萬港元。該 16 份服務合約其中 1 份為沙田一個住宅屋苑的大型服務合約（合約淨額不少於 2,000 萬港元）。

於 2021 年 12 月 31 日，物業及設施管理服務分部的合約金額合計總值為 20.58 億港元，而未完成合約總額為 13.46 億港元。



綜合生活服務



員工數目
超過

12,900



服務合約
超過

8,300

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、大學校園、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、消毒以及綜合害蟲管理服務。

面對近年來不穩定的經濟環境，香港專業清潔服務行業的需求仍然面對重重挑戰及機遇。惠康抓住此有利時機，在不同的市場分部擴闊服務。一方面，惠康於回顧期內成功取得多項新服務合約，並為現有合約享有高續約率。另一方面，臨時消毒服務的需求有所減少。然而，於回顧期內，惠康仍然維持為不同的客戶提供一定數量的預防性消毒服務。

管理層討論及分析

於回顧期內，惠康把握政府在標書評估標準方面的變化，即接受價格較高的創新方案，而非僅價低者得。例如，投標人如果提出更高的時薪以組成一個有能力提供優質服務的前線團隊，可能會得到更高評分，並有更高機會取得合約。因此，惠康通過採用此等投標策略，成功取得了不同政府部門的服務合約，使其收入及溢利大幅增長。此等成就彰顯惠康透過實踐本集團核心價值之一「優質服務」而獲得競爭優勢。惠康的現有政府合約佔其整體收入約10%。惠康將繼續分配更多資源競投各政府部門推出的服務合約。惠康相信，於政府分部中仍有莫大空間擴大其市場份額。

於回顧期內，惠康提交198份清潔服務合約標書(每份服務合約的合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為27.79億港元，連同過往月份提交的標書，獲授55份新服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為5.58億港元。該55份服務合約其中6份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)，包括位於馬鞍山及鯉魚涌的兩組住宅屋苑、沙田的一個購物廣場、一間國際銀行的分行及辦公室設施、西九龍及石崗的跨境運輸系統及跑馬地的會所。

技術支援及維護服務

本集團的技術支援及維護服務業務涵蓋香港、中國內地及澳門的製冷機組更換翻新項目、電氣供應系統升級、消防服務以及水務及給排水系統的改建及改良、系統維護及維修工程、測試及調試、定期檢查、測試及認證電力裝置工程、諮詢以及暖氣、暖通及冷卻中央機房日常運作及維護服務。

於回顧期內，本集團提交246份維護服務合約標書(每份合約的合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為21.66億港元，連同過往月份提交的標書，獲授44個項目(每個項目的合約淨額不少於100萬港元)，總合約淨額為4.65億港元。在該44個項目中，4個為大型項目(合約淨額不少於2,000萬港元)，其中包括為灣仔一個展覽中心更換制冷機，為赤鱗角一個綜合發展項目提供臨時工人服務，以及為尖沙咀一間酒店及油麻地一個青年會總部進行翻新/改善工程。

保安護衛及活動服務

本集團的保安護衛及活動服務業務包括大眾安全及晉翔活動服務有限公司(「晉翔活動」)。大眾安全為住宅物業(包括屋苑、服務式公寓及豪華獨立屋)、寫字樓、購物廣場及建築物、私人會所、建築工地、娛樂設施、活動及展覽場地的廣泛客戶提供服務。晉翔活動的主要客戶為物業發展商，並為其房地產銷售活動提供服務。

大眾安全持有在香港經營保安公司所需的所有三類牌照，包括提供保安護衛服務的第一類牌照、提供武裝押運服務的第二類牌照以及安裝、保養及/或修理保安裝置及/或設計附有保安裝置的保安系統的第三類牌照。

晉翔活動為活動提供全面一站式支援服務，涵蓋服務設計與策劃、提供客服大使與禮賓服務、保安護衛與系統、警報安裝與維護、清潔、保險經紀、機電配套、園林綠化及資訊科技服務。

於回顧期內，大眾安全及晉翔活動提交36份保安護衛及活動服務合約標書(每份合約的合約金額不少於100萬港

管理層討論及分析

元)，總投標金額為8.08億港元，連同過往月份提交的標書，獲授17份服務合約(每個項目的合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為2.56億港元。該17份服務合約其中3份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)，包括位於沙田的住宅屋苑以及會所及娛樂設施。

保險解決方案

本集團的保險解決方案業務新域包括新域保險顧問有限公司及國際再保管理有限公司，兩者均持有保險業監管局授出的保險經紀公司牌照。新域保險顧問有限公司亦為強制性公積金計劃管理局的註冊強制性公積金(「強積金」)中介人。新域擁有一支高度專業的經紀人及專家團隊，為國際連鎖酒店、上市公司、物業發展商、公共交通公司、製造廠、貿易公司、電訊公司、政府部門/組織及非政府組織等眾多客戶提供服務，該等客戶均為其各自行業中的領導者。

於回顧期內，新域已獲分配若干大型建築項目，亦成功獲得若干新客戶，包括住宅開發物業經理、上市公司及非政府組織。此外，其亦處理更多貿易信用保險業務，並收到更多關於網路保險的查詢。新域的客戶保留率一直處於90%以上，確保我們擁有穩定收入。

於回顧期內，新域提交9份服務合約標書(每份服務合約的合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為1,500萬港元，並獲授全部該等服務合約。

環境解決方案

本集團的環境解決方案業務(i)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，並為多元化業務組合提供園藝管理及維護服務，及(ii)提供資訊科技基礎設施及先進科技以提升樓宇可持續性及環境質素，並為物業發展商提供智能設施管理解決方案；及(iii)從事牆磚及地磚、機電工程設備及材料以及其他建築材料的零售買賣。

於回顧期內，本集團提交28份環境及園藝服務合約標書(每份合約的合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為1.17億港元，連同過往月份提交的標書，獲授6份環境及園藝服務合約(每份合約的合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為1,900萬港元及5份弱電服務合約(每份合約的合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為5,700萬港元。此外，本集團提交18份建築材料買賣報價單(每份報價單的報價金額不少於100萬港元)，總價單金額為4,700萬港元，連同過往月份提交的報價單，獲授6份訂單(每份訂單的金額不少於100萬港元)，總金額為2,000萬港元。

於2021年12月31日，綜合生活服務分部的合約金額總值合計為68.57億港元，而未完成合約總額為41.90億港元。

機電工程服務



員工數目
超過

1,100



服務合約
超過

100

本集團保持其為香港主要機電工程公司之一的地位，能夠提供全方位機電服務，並繼續在中國內地及澳門經營機電工程業務。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))、「機電裝備合成法」(Multi-trade Integrated Mechanical, Electrical and Plumbing (MiMEP))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2021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、酒店、綜合渡假村、體育園、住宅物業、醫院及機場設施。

於回顧期內，本集團提交86份機電工程項目標書(每個項目的合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為97.92億港元，連同過往月份提交的標書，獲授25份合約(每個項目的合約淨額不少於100萬港元)，總合約淨額為15.15億港元。該等合約其中6份為大型項目(每個項目的合約淨額不少於1億港元)，包括位於何文田站及啟德的兩個住宅發展項目、安達臣道及百和路的兩個資助房屋發展項目、業旺路的公屋發展項目及友邦大廈的重建項目。

於2021年12月31日，機電工程服務分部的合約金額合計總值為94.01億港元，而未完成合約總額為55.96億港元。

財務回顧

收入

於回顧期間，本集團的收入由去年同期的31.527億港元(經重列)上升1.983億港元或6.3%至33.510億港元，反映機電服務分部、綜合生活服務分部以及物業及設施管理服務分部的收入增加，分別為1.394億港元、4,370萬港元及1,520萬港元。

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			
	2021年	佔總收入 百分比	2020年	佔總收入 百分比
	百萬港元		(經重列) 百萬港元	
物業及設施管理服務*	343.4	10.2%	328.2	10.4%
綜合生活服務*	1,591.4	47.5%	1,547.7	49.1%
機電工程服務*	1,416.2	42.3%	1,276.8	40.5%
總計	3,351.0	100.0%	3,152.7	100.0%

* 分部收入不包括分部間收入。

	截至12月31日止六個月			
	2021年	佔總收入 百分比	2020年	佔總收入 百分比
	百萬港元		(經重列) 百萬港元	
香港	2,922.8	87.2%	2,868.2	91.0%
中國內地	270.5	8.1%	153.1	4.8%
澳門	157.7	4.7%	131.4	4.2%
總計	3,351.0	100.0%	3,152.7	100.0%

- 物業及設施管理服務**：此分部主要於香港提供服務，佔本集團總收入10.2%(2020年：10.4%(經重列))。

分部收入由3.282億港元(經重列)增長4.6%或1,520萬港元至3.434億港元。有關增長主要由於(i)新獲得商場停車場的物業管理合約、(ii)大學教職員宿舍的額外工作及(iii)物業銷售及租賃的佣金收入增加，惟因疫情所產生政府樓宇的額外工作的收入之減少而抵銷。
- 綜合生活服務**：此分部佔本集團總收入47.5%(2020年：49.1%(經重列))。分部收入15.914億港元(2020年：15.477億港元(經重列))包括提供清潔服務6.749億港元(2020年：6.123億港元)、技術支援及維護服務4.219億港元(2020年：4.356億港元(經重列))、保安護衛及活動服務3.259億港元(2020年：3.367億港元(經重列))、保險解決方案5,080萬港元(2020年：4,490萬港元(經重列))、環境解決方案1.179億港元(2020年：8,910萬港元(經重列))及無收入來自洗衣服務(2020

管理層討論及分析

年：2,910萬港元)。有關收入反映香港收入貢獻增加8,610萬港元，部分因澳門及中國內地的收入貢獻分別減少4,180萬港元及60萬港元而抵銷。

分部收入由15.477億港元(經重列)增加2.8%或4,370萬港元至15.914億港元，反映(i)新訂多份涵蓋廣泛建築及設施(包括大學校園、購物商場、醫院、政府樓宇、住宅及商業物業)的一般清潔服務合約；(ii)環境解決方案業務收入增加，特別是提供弱電設備安裝服務，主要由本期間赤鱗角11 SKIES(「11天空」)項目所貢獻，及(iii)獲授的建築項目新保險合約增加，部分因(i)本集團於2020年12月出售洗衣業務後，並無來自該業務的收入；及(ii)澳門瑞吉服務式住宅於去年同期取得重大進展後以致技術支援及維護服務分部的收入貢獻減少而抵銷。

- **機電工程服務**：此分部佔本集團總收入42.3%(2020年：40.5%(經重列))。分部收入由12.768億港元(經重列)增長10.9%或1.394億港元至14.162億港元，反映中國內地及澳門的收入貢獻分別增加1.180億港元及6,810萬港元，部分因香港的收入貢獻減少4,670萬港元而抵銷。

中國內地及澳門的收入貢獻增加反映多個機電工程安裝項目(包括中國內地前海周大福金融大廈及廣州新世界增城綜合發展項目以及澳門新濠影匯第2期)於本期間取得重大進展，惟部分因香港的收入貢獻減少(主要因青衣驗車中心及竹篙灣臨時檢疫設施等項目於去年同期已大致上完成，儘管啟德稅務大樓項目於回顧期間的收入增加)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及可報銷成本。

毛利

下表呈列本集團按業務分部劃分的毛利明細：

	截至2021年12月31日止六個月		
	毛利 百萬港元	佔總毛利 %	毛利率 %
物業及設施管理服務	118.5	23.9%	34.5%
綜合生活服務	221.3	44.6%	13.9%
機電工程服務	156.6	31.5%	11.1%
總計	496.4	100.0%	14.8%

	截至2020年12月31日止六個月(經重列)		
	毛利 百萬港元	佔總毛利 %	毛利率 %
物業及設施管理服務	148.3	20.2%	45.2%
綜合生活服務	437.0	59.6%	28.2%
機電工程服務	148.1	20.2%	11.6%
總計	733.4	100.0%	23.3%

管理層討論及分析

於回顧期間，本集團的物業及設施管理服務分部、綜合生活服務分部及機電工程服務分部分別佔其毛利23.9%(2020年：20.2%(經重列))、44.6%(2020年：59.6%(經重列))及31.5%(2020年：20.2%(經重列))。本集團的毛利由去年同期的7.334億港元(經重列)減少2.370億港元或32.3%至4.964億港元，整體毛利率由23.3%(經重列)下跌至14.8%，主要由於新冠病毒相關政府補助減少所致。若撇除有關補助於兩個期間對本集團毛利的影響(即回顧期內的2,170萬港元及截至2020年12月31日止六個月的3.075億港元(經重列))以在不受有關影響下更佳顯示本集團的表現，其經調整毛利率則由去年同期的13.5%(經重列)增加至14.2%。

物業及設施管理服務分部的毛利由1.483億港元(經重列)減少2,980萬港元至1.185億港元，而毛利率由45.2%(經重列)下跌至34.5%，反映新冠病毒相關政府補助之減少。

綜合生活服務分部的毛利由4.370億港元(經重列)減少2.157億港元至2.213億港元，而毛利率由28.2%(經重列)下跌至13.9%，主要由於新冠病毒相關政府補助減少以及去年同期澳門瑞吉服務式住宅大致上完成後，技術支援及維護服務貢獻的毛利減少，部分因新的一般清潔及保險服務合約增加及於本期間並無錄得於2020年12月出售洗衣業務的相關虧損所抵銷。

機電工程服務分部的毛利由1.481億港元增加850萬港元或5.7%至1.566億港元，主要由於香港的進行中機電工程安裝項目的毛利率上升，部分因新冠病毒相關政府補助減少所抵銷，而其毛利率則由11.6%(經重列)減少至11.1%。

一般及行政開支

於回顧期間，本集團的一般及行政開支較去年同期的2.003億港元(經重列)增加1,500萬港元或7.5%至2.153億港元，反映新冠病毒相關政府補助減少，部分因成功推行節省成本措施、物業及租賃物業裝修折舊減少以及本期間並無錄得收購相關的一次性專業費用而抵銷。若撇除政府補助於兩個期間對本集團一般及行政開支的影響(回顧期內的60萬港元及截至2020年12月31日止六個月的3,280萬港元(經重列))以在不受有關影響下作更佳比較，一般及行政開支較去年同期的2.331億港元(經重列)減少7.4%至2.159億港元。

其他收入/(開支)淨額

於回顧期間，本集團錄得其他收入淨額為70萬港元，而去年同期則為其他開支淨額2,830萬港元(經重列)。

於回顧期間錄得的其他收入淨額主要為就汽車報廢而從政府收取的特惠款項以及取得澳門新冠病毒相關政府補助。去年同期錄得的其他開支淨額主要為本集團出售洗衣業務的虧損2,620萬港元。

財務收入

本集團錄得財務收入為80萬港元(2020年：140萬港元(經重列))。財務收入減少主要由於期間平均市場利率下降及本集團銀行存款本金減少。

財務成本

於回顧期間，本集團的財務成本240萬港元(2020年：310萬港元(經重列))包括(i)本集團於2019年12月因收購物業及設施管理服務業務所融資的銀行貸款的利息開支100萬

管理層討論及分析

港元(2020年：230萬港元)、(ii)租賃負債的利息開支70萬港元(2020年：80萬港元(經重列))及(iii)其他銀行借貸的利息開支70萬港元(2020年：無)。

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			
	2021年	2020年	變動	變動百分比
	百萬元	百萬元	百萬元	
物業及設施管理服務	61.3	106.8	(45.5)	(42.6%)
綜合生活服務	103.9	295.2	(191.3)	(64.8%)
機電工程服務	76.5	83.9	(7.4)	(8.8%)
未分配之企業開支及財務成本*	(3.2)	(14.5)	11.3	(77.9%)
總計	238.5	471.4	(232.9)	(49.4%)

* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支220萬港元(2020年：1,220萬港元)及利息開支100萬港元(2020年：230萬港元)。去年同期的企業開支包括收購Business Investments集團所產生之法律及專業費用1,000萬港元。

本集團溢利由去年同期的4.714億港元(經重列)減少49.4%或2.329億港元至回顧期間的2.385億港元。有關減少主要由於(i)香港特區政府保就業計劃項下的政府補助減少，部分被下列因素所舒緩：(i)設施/物業管理分部及綜合生活服務分部獲授的新合約(主要為清潔及保險業務)；(ii)機電工程服務分部的安裝項目的毛利增加；及(iii)於本期間並無於2020年12月出售洗衣業務相關的虧損以及收購事項相關的一次性專業費用。有關本集團確認的政府補助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15.0%(經重列)減少至回顧期間的7.1%。

若撇除本集團於兩個期間的業績內保就業計劃項下政府補助及上述第(iii)項於本集團過往期間業績內的項目，以不受有關非經常性項目的影響下更佳顯示本集團的財務業績，本集團於回顧期的經調整純利較去年同期的經調整純利

所得稅開支

本集團的實際稅率上升8.8%至15.2%(2020年：6.4%(經重列))，主要由於新冠病毒相關的免稅政府補助減少。

1.942億港元(即自截至2020年12月31日止六個月內本公司股東應佔溢利4.714億港元(經重列)扣除(a)保就業計劃政府補助3.330億港元；(b)洗衣業務相關虧損4,580萬港元；及(c)收購事項的一次性專業費用1,000萬港元)增加16.5%至2.262億港元(即自回顧期內本公司股東應佔溢利2.385億港元扣除保就業計劃政府補助1,230萬港元)。

其他全面收益

於回顧期間，本集團錄得其他全面收益350萬港元(2020年：2,060萬港元(經重列))，反映回顧期間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490萬港元(2020年：1,250萬港元)、長期服務金負債的重新計量虧損130萬港元(2020年：收益610萬港元(經重列))及界定退休福利計劃的重新計量虧損10萬港元(2020年：收益200萬港元(經重列))。

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2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額為6.081億港元(2021年6月30日：5.499億港元)，其中74%、20%及6%(2021年6月30日：91%、7%及2%(經重列))分別以港元、人民幣及其他貨幣計值，以及3.834億港元以港元計值的借貸總額(2021年6月30日：3.838億港元)。本集團的現金結餘淨額由2021年6月30日的1.661億港元(經重列)增加5,860萬港元至於2021年12月31日的2.247億港元，主要由於經營活動產生現金流入淨額，部分因分派本公司截至2021年6月30日止年度的末期股息7,250萬港元、可轉換優先股的優先分派850萬港元及本集團租賃負債本金部分之付款1,760萬港元而抵銷。於2021年12月31日，本集團的淨負債比率維持在0%(2021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良好的流動資金狀況。於2021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27.571億港元(2021年6月30日：27.543億港元)。於2021年12月31日，本集團並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(2021年6月30日：1.00億港元由豐盛創建管理提供擔保)。於2021年12月31日，本集團已動用銀行融資8.813億港元(2021年6月30日：8.218億港元)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。

債務狀況及期限

於2021年12月31日，本集團的債務總額為3.834億港元(2021年6月30日：3.838億港元)，其中1.500億港元於2023年6月到期及2.334億港元於2024年12月到期。本集團已管理其債務到期情況，以將其再融資風險降至最低。所有該等債務以港元計值，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2021年12月31日的資產淨值為1.223億港元(2021年6月30日：1.212億港元)。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。

於回顧期間，人民幣兌港元波幅為2.8%(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2021年12月31日，倘港元兌人民幣再升值/貶值2.8%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340萬港元。

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2021年12月31日期間，自本公司首次公開發售或全球發售(參閱本公司於2015年11月26日刊發的招股章程)收取的所得款項淨額2.645億港元及本公司日期為2018年6月26日的公告所述未動用所得款項1.335億港元的經修訂用途按下表所示方式應用：

	全球發售 所得款項 原訂用途 百萬港元	截至 2018年 6月26日 已動用金額 百萬港元	根據			
			本公司日期 為2018年 6月26日的 公告的 經修訂所得 款項用途 百萬港元	2018年 6月27日至 2021年 6月30日 已動用 總金額 百萬港元	2021年 7月1日至 2021年 12月31日 已動用 總金額 百萬港元	截至 2021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	5.7	0.7	0.9
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	131.9	0.7	0.9

本集團已動用2015年12月全球發售所得款項淨額其中2.636億港元，當中70萬港元乃於回顧期間動用，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90萬港元將根據上表所示的方式於截至2023年止兩年內動用。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2021年12月31日，本集團購置設備及收購使用權資產的資本承擔為250萬港元(2021年6月30日：170萬港元)。

或然負債

於2021年12月31日及2021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(「Legend Success」)(連同其附屬公司，統稱「Legend Success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。

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2021年12月31日尚未達成，如簡明綜合中期財務報表附註9所述，根據香港會計準則第33號的規定，其轉換影響並未計入截至2021年及2020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2021年12月31日的回顧期間末時已獲轉換及假設其轉換條件已獲達成，截至2021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0.48港元，此乃按本集團的本公司股東應佔溢利2.385億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10年內轉換，惟僅可於發行日期起計10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。

管理層討論及分析



僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共有19,802名(2020年12月31日：19,013名(經重列))僱員，包括7,984名(2020年12月31日：7,821名(經重列))臨時工人及可向客戶直接報銷或收回或由分包商報銷相關成本的僱員。於回顧期間的員工成本(包括薪金及福利)為13.624億港元(2020年：9.865億港元(經重列))。有關增幅主要由於本集團來自香港、中國內地及澳門政府所收取的多項補貼確認為員工成本扣減減少。

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

物業及設施管理服務分部

市場對專業及一站式物業及設施管理服務的需求與日俱增。

憑藉旗下物業及設施管理集團超過50年的豐富經驗，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。在目前的不穩定經濟形勢下，物業及設施管理集團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，我們的物業及設施管理集團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。

管理層討論及分析

撇除由物業發展商擁有的服務公司，我們的物業及設施管理集團為香港最大型獨立私營物業及設施管理公司集團之一。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，我們的物業及設施管理集團備受香港社會讚譽，成功於行業樹立獨特的銷售定位，有助其贏取客戶信任。

我們的物業及設施管理集團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。物業及設施管理集團已為法定要求做好充分準備，擁有500多名具備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。

我們的物業及設施管理集團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，我們的物業及設施管理集團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，富城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。

管理層討論及分析

綜合生活服務分部

與其他兩個業務分部擁有充足的交叉銷售機會，而規模經濟及交叉協同效應產生的好處逐漸變得息息相關。

1. 清潔服務

數月來，香港本地新冠病毒疫情趨於穩定，以致對臨時消毒服務的需求急劇下降。隨著市民提高對預防病毒及個人衛生的意識，預防感染措施服務的需求仍在緩步增長。儘管如此，新冠病毒的變種病毒奧密克戎(Omicron)於近期在全球多個國家蔓延，而香港亦無可避免地受到影響。惠康管理層認為，在大部分香港居民完成接種疫苗之前，市場對常規消毒服務的需求仍將保持旺盛。由於抗病毒塗層及預防性消毒服務可產生較高利潤，故惠康將繼續從事有關服務。

惠康預計，未來香港與中國內地恢復跨境出行後，經濟反彈將有利於香港商界，尤其是旅遊業、零售業及餐飲服務業。於旅遊景點、展覽場地、跨境及公共設施的衛生措施的收緊，致使惠康亦可受惠於市場對優質清潔服務日益增加的需求。惠康須投入更多資源參與不同市場部門的大型服務合約的競標。憑藉其豐富經驗及系統化訂制品牌服務，惠康具有競爭優勢可滿足市場需求，以保持業務增長。

為了提高惠康的競爭力以保留其現有服務合約，惠康致力於各方面降低運營成本並引入智能創新設備，提高其服務質素以吸引更多客戶。惠康已成功獲得若干高端市

場服務合約，包括知名發展商的商場及住宅物業、知名國際學校、政府物業等。

垃圾收費計劃於2021年8月獲立法會通過，並將於2023年實施。就商業廢物處理及回收服務而言，其將為惠康的廢物管理部門創造更多商機。就現有業務擴張而言，惠康可把握該機遇，擴大不同類型車輛的車隊規模，提供廚餘、醫療廢物及城市固體廢物處理服務。為拓展新業務，惠康將考慮於未來數年成立環保回收團隊，以提供回收材料的收集及物流服務。

展望新商機，惠康將倡導多元化業務發展戰略，積極拓展業務範圍，為尊貴客戶提供優質生活元素。惠康將加強優質家居服務的推廣，其由專業團隊為高端住宅業主提供專屬的專業及優質服務，包括定制衛生管理、滅蟲管治、消毒及除甲醛揮發性有機化合物(甲醛)處理服務。

近年來，惠康積極引入創新理念及技術，並採用人工智能(Artificial Intelligence (AI))智慧系統提升日常管理及營運。惠康為若干商業樓宇的客戶引入物聯網(Internet of Things (IoT))智能廁所管理系統，亦引入多種類型的機器人設備以處理不同工地的消毒、地毯吸塵、地板清潔及拋光。惠康亦利用內部開發的手機檢測應用程式以提高工作效率。惠康將繼續尋求與高科技及智能解決方案的戰略合作夥伴關係，為客戶提供創新工具、機器及系統。

管理層討論及分析

2. 技術支援及維護服務

香港每年興建數百座新樓宇。在香港，超過80%現有商業樓面面積及超過70%住宅單位的樓齡超過20年。近來本地經濟回復，本集團轄下技術支援及維護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。此外，大型改建、加建及系統翻新工程亦勢將為本集團的技術支援及維護部門帶來優厚回報。

3. 保安護衛及活動服務

於過往年度，保安服務的需求穩步增長，其中住宅領域的增長最為顯著，為保安服務創造巨大需求。大眾安全為保安行業的主要參與者，於提供高端專業服務方面擁有悠久歷史。

在近期疫情下，預定的展覽活動均被取消或延期。然而，該行業仍存在專屬商機，包括於各種場合進行體溫篩查的人力需求。此外，機場附近的展覽場地改建為醫療設施，故需要全天候保安服務。大眾安全憑藉其專業能力及提供人力的能力，得以把握該等非常規需求。

於回顧期間，儘管疫情下活動及展覽行業的活動顯著減少，晉翔活動仍為多名知名客戶提供專屬禮賓服務，包括但不限於知名會所以及香港首屆國際物業管理及採購博覽及主流粵語流行音樂頒獎典禮之一的活動主辦者。晉翔活動已作好準備，於疫情緩解以及活動及展覽行業恢復正常時把握機遇。

就保安系統業務而言，在疫情蔓延下，客戶情緒仍保持謹慎態度，若干計劃安裝工程已延期。儘管如此，我們持續透過擴大產品範圍及客戶群，探索將業務多元化發展的機遇，包括把握向本集團其他企業客戶交叉銷售的機會。於回顧期間，本集團承接若干項目，包括知名酒店的升級工程及香港會議展覽中心就選舉日進行的保安系統安裝工程。

4. 保險解決方案

來年，新域將進一步利用其市場領先地位及專業知識，於其經驗豐富的行業(如建築、物業管理、酒店及僱員福利(如團體保險及強積金計劃))開發更多客戶。新域亦將更關注收益較高且需要深入專業技能及知識的特別產品，如網絡保險及貿易信用保險。憑藉新域的國際經紀網絡，其將滲透至擁有海外投資的香港客戶。

5. 環境解決方案

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)繼續為環境工程業務帶來穩定增長。我們的實驗室自2015年起獲香港認可處認為香港實驗所認可計劃項下的實驗所，與環境工程業務工作相輔相成。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。

管理層討論及分析

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的兩個公營房屋項目、位於北角英皇道的寫字樓發展項目、位於赤鱗角的飛行培訓中心、位於啟德的稅務大樓、位於將軍澳的入境事務處總部、啟德體育園及赤鱗角11天空商業發展項目。

隨著技術進步，本集團將緊隨市場趨勢及促進物色新產品。我們將繼續與供應商合作，根據客戶的特定需求及智慧城市藍圖定制該等系統，其中運用人工智能及物聯網、知識產權/資訊科技及各種5G手機應用程式等先進技術及智能解決方案，加強建築管理及環境監測系統，以提升樓宇的可持續發展及環境質素，從而提高尊貴客戶的滿意度。

室內外空間綠色元素的市場需求增加，加上客戶對增強視覺及生態環境的需求，為本集團園藝服務提供的綠色解決方案提供更多機會。政府提供的綠化政策、城市規劃舉措及多項支持措施將對行業及我們的園藝服務業務的發展大有裨益。我們採用技術提高我們的業務營運效率。我們的營運中將使用園藝管理應用程序及自動灌溉系統等系統，以應對不斷變化的商業環境。

隨著科技進步及提倡綠色概念，我們的建材貿易業務有機會於該等方面推廣具有新特點的新產品。與本集團環境解決方案團隊的策略性合作將有助我們的建材貿易業務緊隨市場趨勢及促進識別新產品。

機電工程服務分部

“ 繼續全力配合香港政府主要提倡創新、專業化及年青化的「建造業2.0」計劃。 ”

按2021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1,000億港元。根據建造業議會2021年6月的工程開支估計，於未來五年，公營及私營部門的機電工程開支將分別突破每年240億港元及220億港元。

於2021年施政報告中，香港政府物色到350公頃土地用作興建330,000個公營房屋單位以及170公頃土地用作興建100,000個私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鎮擴展、啟德發展區、安達臣道石礦場、洪水橋/廈村、古洞北/粉嶺北等。此外，政府建議將香港北部(包括元朗區及北區)發展為都會區。此北部都會可於未來20年提供總土地面積約300平方公里，相當於額外供應超過500,000個房屋單位。政府亦會進一步檢視「綠化地帶」及釋放新界祖堂地。

管理層討論及分析

此外，香港政府已計劃於未來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)(8,700個單位)以及大坑西邨(3,300個單位)提供超過150,000個公營及私人房屋單位。此外，房屋委員會已決定於未來10年內改建轄下四個工廈項目作4,800個公營房屋單位。

香港政府亦已增加撥款116億港元供非政府組織於2020年起未來數年間使用組裝合成方法興建20,000個過渡性房屋單位。

就私人住宅及商業發展項目方面，市區重建局及香港房屋協會推動的重建項目、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、何文田站、錦上路站等)。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。

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。

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年底落成。

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線的規劃和設計工作。港鐵亦將向政府提交南港島線(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)及改建北跑道(2024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)、11天空發展項目(2022至2025年)及亞洲國際博覽館第二期發展。

管理層討論及分析

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。除在西九文化區增建區域供冷系統外，在東涌東和古洞北等新發展區提供區域供冷系統亦正在進行招標。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。

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，香港建築業面臨著巨大壓力及挑戰。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。

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工程服務。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、瀋陽、成都、武漢、南京、昆明及杭州。

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強大增值機電工程項目管理專長，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。

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、靈活的營業及午餐時間、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裝備(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。

管理層討論及分析

我們的物業及設施管理、清潔、保安護衛及保險解決方案業務面臨的干擾相對較少。新冠病毒爆發為現有的物業及設施管理合約帶來額外工作，設於機場附近的新醫療設施對密集的消毒清潔服務的臨時需求及保安服務需求有所增多。此外，由於疫情導致索償情況不佳，新冠病毒致使若干類型保險的保費上升，對我們的保險解決方案業務有利。然而，為控制疫情帶來的風險，我們的清潔以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依然如常穩定。然而，我們的酒店及服務式公寓的園藝業務受到香港旅遊業冰封的影響。我們的建材貿易業務亦受到當前疲軟零售市場的影響。我們的園藝及建材料貿易業務已實施嚴格成本控制，以減輕疫情導致的上述不利影響。

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受到干擾，主要因強制檢疫措施導致供應及分銷渠道延誤以及勞動力短缺所致。

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。

為應對新冠病毒的持續影響，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，惟本集團旗下業務於回顧期間仍然保持穩定。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

致豐盛生活服務有限公司董事會
(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29至66頁的中期財務資料，此中期財務資料包括豐盛生活服務有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下簡稱「貴集團」)於2021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，以及附註，包括主要會計政策和其他解釋信息。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在香港會計準則第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」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等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在香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。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》進行審計的範圍為小，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，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的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，2022年2月24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	
		2021年 千港元	2020年 (經重列)* 千港元
收入	5	3,350,963	3,152,691
服務及銷售成本		(2,854,549)	(2,419,340)
毛利		496,414	733,351
一般及行政開支		(215,282)	(200,287)
其他收入／(支出)淨額	6	689	(28,295)
經營溢利	7	281,821	504,769
財務收入		777	1,413
財務成本		(2,361)	(3,137)
分佔聯營公司及合營企業業績		1,326	525
除所得稅前溢利		281,563	503,570
所得稅開支	8	(42,632)	(32,118)
期內溢利		238,931	471,452
以下人士應佔：			
本公司股東		238,498	471,415
非控制性權益		433	37
		238,931	471,452
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	0.52	1.04

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

第35至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合全面收益表 — 未經審核

	截至12月31日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 (經重列)* 千港元
期內溢利	238,931	471,452
其他全面收益：		
可能隨後重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
貨幣兌換差額	4,908	12,469
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(虧損)/收益，扣除稅項	(50)	1,961
長期服務金負債的重估(虧損)/收益，扣除稅項	(1,276)	6,131
期內其他全面收益，扣除稅項	3,582	20,561
期內全面收益總額	242,513	492,013
以下人士應佔：		
本公司股東	242,080	491,976
非控制性權益	433	37
	242,513	492,013

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

第35至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

	附註	於2021年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2021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	44,210	45,157
使用權資產	11	71,968	58,820
其他無形資產	11	182,948	185,079
於聯營公司的權益		206	200
於合營企業的權益		950	950
遞延所得稅資產		17,457	15,006
退休金資產		5,781	6,032
		323,520	311,244
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	1,722,822	1,671,095
合約資產		476,192	499,002
存貨		17,965	18,994
現金及銀行結餘	13	608,121	549,890
		2,825,100	2,738,981
總資產			
		3,148,620	3,050,225
權益			
普通股	14	45,000	45,000
可轉換優先股	14	140,900	140,900
儲備		52,790	(108,386)
股東權益		238,690	77,514
非控制性權益		22,784	22,000
總權益			
		261,474	99,514

第35至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

	附註	於 2021 年 12 月 31 日 千港元 (未經審核)	於 2021 年 6 月 30 日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸		383,388	150,000
租賃負債		27,279	20,198
長期服務金負債		46,331	42,232
遞延所得稅負債		19,734	22,702
		476,732	235,132
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,835,097	1,917,290
合約負債		507,086	466,045
借貸		–	233,812
租賃負債即期部份		28,961	22,677
應付稅項		39,270	75,755
		2,410,414	2,715,579
總負債		2,887,146	2,950,711
總權益及負債		3,148,620	3,050,225
流動資產淨值		414,686	23,402
總資產減流動負債		738,206	334,646

第 35 至 66 頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合權益變動表 — 未經審核

	普通股 (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 (經重列)* 千港元
於 2020 年 7 月 1 日						
如先前呈報	45,000	140,900	258,723	444,623	93	444,716
收購 Business Investments 集團	-	-	271,741	271,741	-	271,741
經重列	45,000	140,900	530,464	716,364	93	716,457
期內溢利，經重列	-	-	471,415	471,415	37	471,452
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，經重列	-	-	1,961	1,961	-	1,961
長期服務金負債的重估收益， 扣除稅項，經重列	-	-	6,131	6,131	-	6,131
期內全面收益總額，經重列	-	-	491,976	491,976	37	492,013
與股東交易：						
向普通股股東支付股息	-	-	(64,800)	(64,800)	-	(64,800)
向 Business Investments 集團原有股東 支付股息，經重列	-	-	(340,180)	(340,180)	-	(340,180)
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，經重列	45,000	140,900	609,006	794,906	130	795,036
於 2021 年 7 月 1 日	45,000	140,900	(108,386)	77,514	22,000	99,514
期內溢利	-	-	238,498	238,498	433	238,931
其他全面收益：						
貨幣兌換差額	-	-	4,908	4,908	-	4,908
界定福利退休計劃的重估虧損，扣除稅項	-	-	(50)	(50)	-	(50)
長期服務金負債的重估虧損，扣除稅項	-	-	(1,276)	(1,276)	-	(1,276)
期內全面收益總額	-	-	242,080	242,080	433	242,513
與股東交易：						
一名非控股股東的權益出資	-	-	-	-	351	351
向普通股股東支付股息	-	-	(72,450)	(72,450)	-	(72,450)
向可轉換優先股持有人作出分派(附註 10)	-	-	(8,454)	(8,454)	-	(8,454)
於 2021 年 12 月 31 日	45,000	140,900	52,790	238,690	22,784	261,474

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

第 35 至 66 頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合現金流量表 — 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2021年 千港元	2020年 (經重列)* 千港元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	16(a)	247,610	546,985
已付香港利得稅		(78,138)	(84,254)
信託現金(增加)/減少		(11,965)	11,862
已付中國內地及澳門所得稅		(5,313)	(336)
已付利息		(2,245)	(2,602)
經營活動所得現金淨額		149,949	471,655
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(8,349)	(8,108)
收取聯營公司股息		1,320	560
已收利息		777	1,413
出售物業、廠房及設備所得款項		460	425
出售附屬公司所得款項	16(b)	–	4,000
投資活動所用現金淨額		(5,792)	(1,710)
融資活動所得現金流量			
償還銀行借貸		(233,920)	(200,000)
已付普通股股東股息		(72,450)	(64,800)
租賃負債本金付款		(17,584)	(27,371)
已付可轉換優先股持有人分派		(8,454)	(8,454)
銀行借款所得款項淨額		233,380	–
一名非控股股東的權益出資	16(c)	351	–
向一名非控股股東發行股份所得款項		3	–
已付Business Investments集團原有股東股息		–	(73,000)
融資活動所用現金淨額		(98,674)	(373,625)
期內現金及現金等價物增加淨額		45,483	96,320
期初現金及現金等價物		517,274	855,905
匯兌差額	16(d)	783	3,881
期末現金及現金等價物		563,540	956,106
代表：			
簡明綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		608,121	983,154
減去：信託現金	13	(44,581)	(27,048)
期末現金及現金等價物		563,540	956,106

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

第35至66頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務報表附註

1 一般資料

豐盛生活服務集團有限公司(「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, the Cayman Islands。

本公司為投資控股公司，連同其附屬公司(統稱「本集團」)主要於香港從事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、清潔及廢物處理管理服務、回收及環保處置服務、保安護衛及活動服務、保險解決方案服務、環保產品貿易及提供相關工程及顧問服務、建築材料貿易、園藝服務及於香港、中國內地及澳門提供機電工程服務。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，杜鄭秀霞女士為最終控股股東(「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已於2022年2月24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2021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2021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2021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2021年12月31日止六個月，本集團已採用以下於2021年7月1日開始的會計期間生效的現有準則的新修訂：

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
香港財務報告準則第16號修訂	2021年6月30日後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) 對已頒布但尚未生效且本集團並無提早採用的新準則、現有準則的修訂及改進

下列為已頒布但於本集團2021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的新準則、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
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
會計指引第5號修訂	共同控制合併的合併會計處理	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號及 香港財務報告準則實務報告第2號修訂	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號修訂	會計估計之定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號修訂	與單一交易產生之資產及負債相關之遞延稅項	2023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簡明綜合中期財務報表的呈列方式不會出現任何重大變動。

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2021年2月26日，本公司及本公司直接全資附屬公司FSE City Essential Services Limited (「FCESL」，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，而本公司同意提名FCESL收購Business Investments Limited及其附屬公司的全部已發行股本(「Business Investments 銷售股份」)及其於一間合營企業間接擁有的20%的權益(「Business Investments 集團」)，初步代價為8.406億港元(其後須參照Business Investments 集團自2020年12月31日起至收購完成之日止的有形資產淨值變動而予以調整(「Business Investments 收購」))。初步代價乃由本公司透過(i)向豐盛創建管理出售若干本集團擁有物業的公司(「物業控股公司」)的全部已發行股本及一項物業(「出售物業」)支付非現金代價4.426億港元及(ii)本集團的內部資源以現金支付3.980億港元。物業控股公司包括Best Culture Holdings Limited及其附屬公司、Fultech Development Limited、Heritage Star Limited及其附屬公司、Optimum Result Holdings Limited及其附屬公司以及通能投資有限公司。Business Investments 集團主要於香港從事提供保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務。

收購已於2021年4月19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2,030萬港元，因此金額合計為8.609億港元。最終現金代價2,030萬港元已於2021年5月20日參照Business Investments 集團於完成日期的未經審核有形資產淨值支付。物業控股公司及出售物業的賬面淨值於完成日期為2.916億港元，而物業控股公司直接及間接持有的物業及出售物業的公平值與賬面淨值的差額為1.510億港元。代價總額(經扣除有關差額後)為7.099億港元，並已直接計入本集團儲備內。

由於FCESL及Business Investments 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Business Investments 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Business Investments 集團自所呈列最早期間起計入簡明綜合中期財務報表，猶如所收購的Business Investments 集團一直為本集團的一部分。因此，本集團已計入其經營業績及抵銷其與目標集團進行的交易，猶如收購事項於所呈列最早日期已完成。

簡明綜合中期財務報表附註

2 編製基準及會計政策 (續)

(c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理 (續)

以下是根據會計指引第5號對本集團截至2020年12月31日止六個月與Business Investments集團有關的簡明綜合收益表和簡明綜合全面收益表的共同控制合併會計產生影響的對賬。

(i) 對截至2020年12月31日止六個月簡明綜合收益表(未經審核)的影響：

	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	Business Investments集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
收入	2,758,825	396,883	(3,017)	3,152,691
服務及銷售成本	(2,204,918)	(217,439)	3,017	(2,419,340)
毛利	553,907	179,444	-	733,351
一般及行政開支	(170,885)	(29,420)	18	(200,287)
其他(支出)/收入淨額	(29,186)	909	(18)	(28,295)
經營溢利	353,836	150,933	-	504,769
財務收入	1,092	321	-	1,413
財務成本	(3,111)	(26)	-	(3,137)
分佔聯營公司及合營企業業績	445	80	-	525
除所得稅前溢利	352,262	151,308	-	503,570
所得稅開支	(23,150)	(8,968)	-	(32,118)
期內溢利	329,112	142,340	-	471,452
以下人士應佔：				
本公司股東	329,075	142,340	-	471,415
非控制性權益	37	-	-	37
	329,112	142,340	-	471,452
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	0.72	0.32	-	1.04

附註：有關調整指對銷本集團與Business Investments集團之間收取的收入及開支。

2 編製基準及會計政策 (續)

(c) 本集團應用共同控制下的業務合併的合併會計處理 (續)

(ii) 對截至2020年12月31日止六個月的簡明綜合全面收益表(未經審核)的影響：

	Business		綜合 千港元
	本集團 (進行共同控制 業務合併前) 千港元	Investments集團 共同控制業務 合併的影響 千港元	
期內溢利	329,112	142,340	471,452
其他全面收益：			
可能隨後重新分類至簡明綜合收益表的項目：			
貨幣兌換差額	12,469	-	12,469
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	1,079	1,961
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	3,400	2,731	6,131
其他全面收益，扣除稅項	16,751	3,810	20,561
期內全面收益總額	345,863	146,150	492,013
以下人士應佔：			
本公司股東	345,826	146,150	491,976
非控制性權益	37	-	37
	345,863	146,150	492,013

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

簡明綜合中期財務報表附註

3 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2021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2021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2021年12月31日及2021年6月30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2021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（「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業務分部。

本集團的收入為物業及設施管理服務收入、清潔服務收入、技術支援及維護服務收入、保安護衛及活動服務收入、保險解決方案收入（包括佣金收入及索償手續服務收入）、環境解決方案收入（包括來自環境工程服務、環境及建材貿易及園藝服務收入）、洗衣服務收入^(iv)及機電工程服務收入。本集團的收入分析如下：

5 收入及分部資料(續)

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2021 年 千港元	2020 年 (經重列) 千港元
收入		
物業及設施管理服務	343,384	328,226
綜合生活服務		
— 清潔服務	674,977	612,262
— 技術支援及維護服務		
— 翻新、系統改造及維修 ⁽ⁱ⁾	363,717	379,084
— 日常維護 ⁽ⁱⁱ⁾	58,156	56,541
— 保安護衛及活動服務		
— 提供服務	318,805	332,517
— 銷售貨品 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7,057	4,113
— 保險解決方案	50,831	44,933
— 環境解決方案		
— 提供服務 ^(iv)	70,385	51,782
— 銷售貨品 ^(v)	47,485	37,316
— 洗衣服務 ^(vi)	—	29,094
	1,591,413	1,547,642
機電工程服務	1,416,166	1,276,823
總計^(vii)	3,350,963	3,152,691

附註：

- (i) 技術支援及維護服務 — 翻新、系統改造及維修：提供翻新、系統改造及維修服務，包括更換製冷機組、電氣供應系統升級、消防服務以及水務及給排水系統的改建及改良、改動和添加工程和固定期合約。
- (ii) 技術支援及維護服務 — 日常維護：提供中央空調設備運營和維護服務和其他屋宇裝備工程服務。
- (iii) 保安護衛及活動服務 — 銷售貨品：閉路電視、防盜報警系統的銷售。
- (iv) 環境解決方案 — 提供服務：提供環境解決方案服務，包括安裝和維護水質處理系統、除臭系統、建築工地污水處理系統、弱電系統、物聯網解決方案、能源審核諮詢服務、碳審計、建築環境評估、室內空氣質素及水質評估、實驗室服務、園藝管理、剪刀式升降平台租賃。
- (v) 環境解決方案 — 銷售貨品：瓷磚、建築服務產品(包括管道、泵、附屬閥門和配件)、樓宇自動化系統、取暖、暖通、空調零件、消防服務產品、環境工程產品(包括建築服務水處理和除臭系統)的銷售、空氣質量監測機、建築工地污水處理系統和植物。

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

附註：(續)

(vi) 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。

(vii) 根據個別合約工程所產生的實際成本佔估計總成本的百分比所確認的本集團的合約收入分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 (經重列) 千港元
技術支援及維護服務		
— 翻新、系統改造和維修	54,097	65,405
環境解決方案		
— 提供服務	31,750	8,358
機電工程服務	1,416,166	1,276,823
總計	1,502,013	1,350,586

誠如附註2(c)所述收購保安護衛及活動服務、保險解決方案及園藝服務業務後，及預期本集團的弱電業務自本財政年度開始的快速增長，本集團的主要經營決策者已將本集團的業務重組為下文所述的三個主要業務分部，以更緊貼市場動態及本集團的策略方向。由於該等變動分別於截至2021年6月30日止年度及截至2021年12月31日止六個月發生，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成立三個主要業務分部：

- (i) 物業及設施管理服務 — 提供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；
- (ii) 綜合生活服務 — 提供清潔及廢物處置服務、回收及環保處置服務、技術支援及維護服務、保安護衛及活動服務、保險解決方案、環境工程服務*、環境及建材產品貿易、園藝服務及洗衣服務**；及
- (iii) 機電工程服務 — 提供安裝工程及諮詢服務。

* 包括弱電業務(原先包含於機電工程服務分部)，自2020年7月1日起重列

** 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

5 收入及分部資料(續)

主要營運決策者根據各分部的經營溢利評估業務分部的表現。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、使用權資產、其他無形資產、於聯營公司的權益、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2021年12月31日及2021年6月30日，未分配資產及未分配負債為並非因經營分部的業務而產生的資產及負債。

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

資本開支主要包括物業、廠房及設備、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2021年12月31日止六個月及於該日

截至2021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：

	物業及設施 管理服務 千港元	綜合生活 服務 千港元	機電工程 服務 千港元	分部間 的抵銷 千港元	總計 千港元
收入－外部	343,384	1,591,413	1,416,166	-	3,350,963
收入－內部	1,921	44,189	-	(46,110)	-
總收入	345,305	1,635,602	1,416,166	(46,110)	3,350,963
確認收入的時間					
隨著時間渡過	345,305	1,554,461	1,416,166	(41,260)	3,274,672
於某個時間點	-	81,141	-	(4,850)	76,291
總收入	345,305	1,635,602	1,416,166	(46,110)	3,350,963
除未分配企業開支前的經營溢利	69,443	123,533	91,030	-	284,006
未分配企業開支					(2,185)
經營溢利					281,821
財務收入					777
財務成本					(2,361)
分佔聯營公司及合營企業的業績					1,326
除所得稅前溢利					281,563
所得稅開支(附註8)					(42,632)
期內溢利					238,931
其他項目					
折舊及攤銷	6,085	16,190	6,961	-	29,236
貿易及其他應收款項(減值虧損撥回) 淨額(附註7)	(1,261)	(663)	-	-	(1,924)
存貨(撥備撥回)(附註7)	-	(722)	-	-	(722)

於2021年12月31日的分部資產及負債以及截至該日止六個月的資本開支如下：

	物業及設施 管理服務 千港元	綜合生活 服務 千港元	機電工程 服務 千港元	總計 千港元
分部資產	374,477	1,338,631	1,429,852	3,142,960
未分配資產				5,660
總資產				3,148,620
分部負債	161,153	691,805	1,590,560	2,443,518
未分配負債				443,628
總負債				2,887,146
資本開支總額	16,296	17,585	5,352	39,233

5 收入及分部資料(續)

(b) 截至2020年12月31日止六個月及於2021年6月30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：

	物業及設施 管理服務 千港元	綜合生活 服務 千港元	機電工程 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	328,226	1,547,642	1,276,823	–	3,152,691
收入－內部，經重列	1,261	56,635	–	(57,896)	–
總收入，經重列	329,487	1,604,277	1,276,823	(57,896)	3,152,691
確認收入的時間					
隨著時間渡過，經重列	329,487	1,534,011	1,276,823	(45,582)	3,094,739
於某個時間點，經重列	–	70,266	–	(12,314)	57,952
總收入，經重列	329,487	1,604,277	1,276,823	(57,896)	3,152,691
除未分配企業開支前的經營溢利，經重列	115,137	311,485	90,378	–	517,000
未分配企業開支					(12,231)
經營溢利，經重列					504,769
財務收入，經重列					1,413
財務成本，經重列					(3,137)
分佔聯營公司及合營企業的業績，經重列					525
除所得稅前溢利，經重列					503,570
所得稅開支，經重列(附註8)					(32,118)
期內溢利，經重列					471,452

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

(b) 截至2020年12月31日止六個月及於2021年6月30日(續)

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：(續)

	物業及設施 管理服務 千港元	綜合生活 服務 千港元	機電工程 服務 千港元	分部間 的抵銷 千港元	總計 千港元
其他項目，經重列					
折舊及攤銷，經重列	5,919	20,988	14,930	-	41,837
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
其他減值虧損淨額					
— 物業、廠房及設備(附註11)	-	1,600	-	-	1,600
— 其他無形資產(附註11)	-	845	-	-	845
— 貿易及其他應收款項(附註7)	-	374	-	-	374
存貨撥備(附註7)	-	7,141	-	-	7,141

於2021年6月30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(經重列)如下：

	物業及設施 管理服務 千港元	綜合生活 服務 千港元	機電工程 服務 千港元	總計 千港元
分部資產，經重列	337,461	1,260,068	1,418,656	3,016,185
未分配資產				34,040
總資產				3,050,225
分部負債，經重列	185,922	705,673	1,623,717	2,515,312
未分配負債				435,399
總負債				2,950,711
資本開支總額，經重列	483	24,621	3,372	28,476

5 收入及分部資料(續)

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	
	2021 年 千港元	2020 年 (經重列) 千港元
收入		
香港	2,922,752	2,868,148
中國內地	270,467	153,130
澳門	157,744	131,413
總計	3,350,963	3,152,691

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

	於 2021 年 12 月 31 日 千港元	於 2021 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	271,100	262,955
中國內地	28,875	26,836
澳門	307	415
總計	300,282	290,206

簡明綜合中期財務報表附註

6 其他收入／(支出)淨額

	截至12月31日止六個月	
	2021年 千港元	2020年 (經重列) 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)
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項	411	—
政府補助 ⁽ⁱ⁾	388	358
出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)淨額	283	(4,567)
雜項	934	1,168
匯兌(虧損)／收益淨額	(1,327)	3,465
租金收入	—	1,146
總計	689	(28,295)

附註

- (i) 截至2021年12月31日止六個月期間，本集團已收取澳門特別行政區政府(「澳門特區政府」)政府補助作為其業務的財政支援。根據該計劃，符合條件的企業基於其過去三年的營運成本獲提供一次性政府補助。截至2020年12月31日止六個月期間，本集團已收取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下的抗疫基金作為其業務及／或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政府補助。此等補助沒有附帶未完成的條件或其他或然因素存在。

7 經營溢利

		截至 12 月 31 日止六個月	
		2021 年	2020 年
			(經重列)
附註		千港元	千港元
經營溢利經扣除／(計入)下列各項：			
	員工成本(包括董事酬金) ⁽ⁱ⁾	1,362,389	986,450
	承包費用	991,282	893,225
	所用原材料及消耗品	532,084	522,849
	銷售存貨成本	32,400	31,414
	使用權資產折舊	11,7906	21,069
	物業、廠房及設備折舊	11,9199	19,367
	短期租賃相關開支	7,561	1,627
	其他無形資產攤銷 ⁽ⁱⁱ⁾	11,2,131	1,209
	貿易及其他應收款項(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	(1,924)	374
	存貨(撥備撥回)／撥備	(722)	7,141
	投資物業折舊	11,-	192

附註：

- (i) 本集團已從(a)香港特區政府根據防疫抗疫基金(「基金」)下設立的保就業計劃(「保就業計劃」)、工程、建築、測量、城市規劃和園藝行業的支援(「支援措施計劃」)及香港人力資源管理學會的創造職位計劃(「創造職位計劃」)及(b)澳門特區政府資助計劃(「澳門計劃」)獲得政府補助作為財政支持。根據保就業計劃，於指定的資助期內，曾作出強制性公積金供款的僱主均合資格申請補助。根據支援措施計劃，工程、建築、測量、城市規劃及園藝行業的應屆畢業生及新的助理專業人員的僱主均合資格向基金申請薪金補助。根據創造職位計劃，作為香港人力資源管理學會會員的僱主並創造職位即有資格申請薪金補助。根據澳門計劃，每間合資格企業會就其僱員人數獲得一次性政府補助。截至2021年12月31日止六個月，本集團已就保就業計劃、支援措施計劃及創造職位計劃獲取補助2,230萬港元(截至2020年12月31日止六個月：有關保就業計劃及澳門計劃下的補助為3.331億港元)以扣除綜合收益表中的員工成本。

於截至2020年12月31日止六個月，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。本集團就有關責任獲減免合共720萬港元，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、維修及維護開支、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	
	2021 年	2020 年 (經重列)
	千港元	千港元
即期所得稅		
香港利得稅	43,029	40,458
中國內地所得稅	1,640	252
澳門稅項	3,110	351
遞延所得稅抵免	(5,147)	(8,943)
總計	42,632	32,118

香港利得稅按估計應課稅溢利的 16.5% (截至 2020 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 2021 年及 2020 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	
	2021 年	2020 年 (經重列)
	千港元	千港元
本公司股東應佔溢利	238,498	471,415
減：可轉換優先股持有人的優先分派	(4,262)	(4,262)
用於計算每股基本盈利的盈利	234,236	467,153
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)	0.52	1.04

(b) 攤薄

於截至 2019 年 12 月 31 日止六個月期內，本公司發行可轉換優先股，詳情載於附註 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 2021 年及 2020 年 12 月 31 日其轉換條件尚未達成，因此，截至 2021 年及 2020 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，每股攤薄盈利與截至 2021 年及 2020 年 12 月 31 日止六個月之每股基本盈利相等。

10 股息及分派

於2022年2月24日舉行的會議上，董事會議決就截至2021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20.9港仙(截至2020年12月31日止六個月：28.9港仙)，總金額相等於9,405萬港元(截至2020年12月31日止六個月：1.3005億港元)。中期股息將以現金派付。

於2021年9月27日舉行的會議上，董事會議決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2020年12月31日止六個月：850萬港元)。優先分派已於2021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2020年12月31日止六個月				
於2020年7月1日的期初賬面淨值				
如過往呈報	371,873	10,850	72,177	76,503
收購Business Investments集團	4,037	–	1,874	32,619
經重列	375,910	10,850	74,051	109,122
匯兌差額	372	–	722	–
添置，經重列	8,108	–	20,071	297
出售	(4,992)	–	–	–
折舊及攤銷支出，經重列	(19,367)	(192)	(21,069)	(1,209)
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， 經重列	335,347	10,658	70,834	107,365
截至2021年12月31日止六個月				
於2021年7月1日的期初賬面淨值				
	45,157	–	58,820	185,079
匯兌差額	80	–	170	–
添置	8,349	–	30,884	–
出售	(177)	–	–	–
折舊及攤銷支出	(9,199)	–	(17,906)	(2,131)
於2021年12月31日的期末賬面淨值	44,210	–	71,968	182,948

簡明綜合中期財務報表附註

12 貿易及其他應收款項

	於2021年 12月31日 千港元	於2021年 6月30日 千港元
貿易應收款項		
第三方	598,275	567,493
關聯公司(附註17(c))	214,851	178,668
	813,126	746,161
減：減值撥備		
第三方	(9,377)	(10,047)
關聯公司(附註17(c))	(45)	(45)
	803,704	736,069
應收保留金		
第三方	200,914	163,825
關聯公司(附註17(c))	185,576	218,580
	386,490	382,405
其他應收款項及預付款		
第三方	203,826	199,310
關聯公司(附註17(c))	18,875	20,258
	222,701	219,568
減：減值撥備		
第三方	-	(1,261)
	222,701	218,307
應計合約收入	310,076	334,463
減：減值撥備	(149)	(149)
	309,927	334,314
總計	1,722,822	1,671,095

一般而言，本集團概不會就提供物業及設施管理服務、保安護衛及活動服務、保險解決方案服務及園藝服務向客戶授予信貸期，亦不會就建築材料貿易、種植材料貿易向零售客戶授予信貸期。本集團一般授予其他客戶30至60日信貸期。

12 貿易及其他應收款項(續)

預期信貸虧損

本集團應用香港財務報告準則第9號「金融工具」的簡化方法來計量預期信貸虧損(對貿易應收款項及合約資產採用全期的預期虧損)。於計量預期信貸虧損時，貿易應收款項、應收保留金、應計合約收入及合約資產已根據共同信用風險特徵和逾期天數進行分組，惟不包括長期逾期且金額重大或與已知破產的賬戶或不回應收款活動有關的金額(該等金額作獨立審閱)。預期損失率乃基於收入的支付紀錄及在該期間的相應歷史信用損失經驗，並因應當前及預期會影響客戶還款能力的宏觀經濟因素予以調整。除若干因面臨財務困難而全額減值撥備的貿易及其他應收款項外，大部分貿易及其他應收款項均來自於近期並無違約歷史的若干獨立客戶，因此預期信貸虧損甚微。

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2021年 12月31日 千港元	於2021年 6月30日 千港元
即期至90日	713,045	673,882
91至180日	52,060	24,178
180日以上	38,599	38,009
總計	803,704	736,069

13 現金及銀行結餘

	於2021年 12月31日 千港元	於2021年 6月30日 千港元
原到期日為三個月以內的定期存款	77,724	12,007
信託現金 ⁽ⁱ⁾	44,581	32,616
其他銀行及手頭現金	485,816	505,267
總計	608,121	549,890

附註

- (i) 信託現金與保單持有人就收取保費而持有的現金有關，並最終將支付予保險公司。除向保險公司付款及／或向保單持有人退款外，信託現金不能用於履行業務責任／經營開支。

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			
	2021年		2020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日及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a) 於7月1日及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
以3.2260港元發行每股面值0.1港元的 可轉換優先股(附註a) 於7月1日及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2021年12月31日及2021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。

14 股本(續)

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)支付任何普通股之任何股息、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、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本公司遭清算、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2021年 12月31日 千港元	於2021年 6月30日 千港元
貿易應付款項		
第三方	303,359	321,029
其他應付款項		
第三方	402,056	379,333
關聯公司(附註17(c))	6,388	4,416
	408,444	383,749
應付票據		
第三方	3,424	3,565
應付保修金		
第三方	270,089	260,699
應計開支	347,601	399,394
合約成本撥備	502,180	548,854
總計	1,835,097	1,917,290

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2021年 12月31日 千港元	於2021年 6月30日 千港元
1至90日	259,925	294,591
91至180日	12,023	9,668
180日以上	31,411	16,770
總計	303,359	321,029

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	
		2021年 千港元	2020年 (經重列) 千港元
除所得稅前溢利		281,563	503,570
使用權資產折舊	11	17,906	21,069
物業、廠房及設備折舊	11	9,199	19,367
長期服務金負債			
於簡明綜合收益表確認的開支		2,950	3,191
已付福利		(378)	(827)
財務成本		2,361	3,137
其他無形資產攤銷	11	2,131	1,209
未變現匯兌差額		1,222	(2,730)
界定福利計劃成本		298	276
貿易及其他應收款項(減值虧損撥回)/減值虧損淨額	7	(1,924)	374
分佔聯營公司及合營企業業績		(1,326)	(525)
財務收入		(777)	(1,413)
存貨(撥備撥回)/撥備	7	(722)	7,141
出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	6	(283)	4,567
與出售附屬公司有關之虧損	6	-	26,220
物業、廠房及設備減值虧損	11	-	1,600
其他無形資產減值虧損	11	-	845
投資物業折舊	11	-	192
營運資金變動前經營現金流量		312,220	587,263
營運資金變動：			
存貨		1,751	17,072
合約資產及負債淨額		67,596	17,957
貿易及其他應收款項		(43,767)	110,424
貿易及其他應付款項		(90,093)	(185,496)
退休金資產		(97)	(235)
經營所得現金		247,610	546,985

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) 出售附屬公司所得款項

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生活服務分部。

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)	-
遞延所得稅資產	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) 一名非控股股東的權益出資

現金流入指非控股股東對本集團擁有70%權益的附屬公司Wise Plaza Limited的權益出資。

(d) 匯兌差額

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

16 簡明綜合現金流量表附註(續)

(e) 主要非現金交易

截至2021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(包括租賃修訂)合共3,090萬港元。(截至2020年12月31日止六個月：2,010萬港元)。

截至2020年12月31日止六個月，本集團透過其往來賬戶向其前股東豐盛創建管理結付Business Investments集團的股息2.672億港元。

(f) 代第三方持有的款項

於2021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11.158億港元(2021年6月30日：10.937億港元)。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資料其他部分披露者外，截至2021年及2020年12月31日止六個月，本集團曾與關聯方進行以下交易，且本公司董事認為該等交易乃於一般業務過程中進行。

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：

名稱	關係
Ackland Limited	附註i
Convention Plaza Apartments Limited	附註i
Corporate Ally Limited	附註i
Ease King Investment Limited	附註i
Fast Solution Limited	附註i
豐盛創建管理有限公司	附註i
豐盛物業(香港)有限公司	附註i
豐盛珠寶有限公司	附註i
Great City Developments Limited	附註i
新域風險服務集團有限公司	附註i
Ocean Front Investments Limited	附註i
Perfect Modern Limited	附註i
Power Estate Investments Limited	附註i
爵星投資有限公司	附註i
豐盛地產投資有限公司	附註i
信澤投資有限公司	附註i
達洋有限公司	附註i
通能投資有限公司	附註i
上海華美達廣場有限公司	附註i
康璋有限公司	附註ii
星光大道管理有限公司	附註ii

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
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
利基土木工程有限公司	附註 ii
Build King Construction Limited	附註 ii
晉衡有限公司	附註 ii
CHI Studio Company Limited	附註 ii
周大福企業有限公司	附註 ii
周大福珠寶鐘錶(澳門)有限公司	附註 ii
周大福珠寶金行有限公司	附註 ii
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
周大福鐘錶(香港)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
永煜有限公司	附註 ii
Ever Right Limited	附註 ii
滿成企業有限公司	附註 ii
GH Hotel Company Limited	附註 ii
勝霸有限公司	附註 ii
嘉勝發展有限公司	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
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

17 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
K11 AFLM LIMITED	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 Gentry Club 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
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
志品有限公司	附註 ii
Maronne Limited	附註 ii
Max Moral Limited	附註 ii
Nature Discovery Park Limited	附註 ii
南鈞有限公司	附註 ii
新城策劃管理有限公司	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
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

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
Roxy 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 Artizen Management Co Limited	附註 ii
The Dynasty Club Limited	附註 ii
Treasure High 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
Vibro-Tysan-Chun Wo JV	附註 ii
Victoria Educational Group Limited	附註 ii
維多利亞教育機構有限公司	附註 ii
Wallmax Limited	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
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
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

附註：

- (i) 該等公司由最終控股股東及／或最終控股股東家族成員共同控制。
- (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。

17 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

除簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，截至2021年及2020年12月31日止六個月，本集團已與關聯方進行以下交易。

	截至12月31日止六個月	
	2021年 千港元	2020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	7,115	1,060
其他關聯公司(附註ii)	988,231	875,438
總計	995,346	876,498
清潔及洗衣服務收入(附註i)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	30	30
其他關聯公司(附註ii)	71,560	72,445
總計	71,590	72,475
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	698	529
其他關聯公司(附註ii)	7,842	12,735
總計	8,540	13,264
保安服務收入(附註iv)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	2,883	-
其他關聯公司(附註ii)	115,259	115,447
總計	118,142	115,447
來自關聯公司的保險解決方案諮詢費(附註v)	1,057	2,923
來自關聯公司的園藝服務收入(附註vi)	4,643	3,527
向一間關聯公司出售設備(附註vii)	-	400
租金開支/使用權資產的添置或修訂(附註viii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	31,859	6,499
其他關聯公司(附註ii)	831	1,093
總計	32,690	7,592
支付予由最終控股股東共同控制的一間關聯公司的管理費開支(附註ix)	-	3,459
支付予關聯公司的委任費(附註x)	1,315	1,286
支付予一間關聯公司的工程服務開支(附註xi)	2,436	1,434
支付予關聯公司的雜項服務費開支(附註xii)	-	15

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) 提供合約工程所得收入及清潔及洗衣服務收入主要根據相關合約條款收取。
- (ii) 該等關聯公司為主要管理人員為最終控股股東家族成員的公司。
- (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) 保安服務費收入乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (v) 保險解決方案諮詢費收入乃按訂約雙方相互協定的條款收取。
- (vi) 園藝服務費收入乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (vii) 出售設備乃按訂約雙方相互協定的代價進行。
- (viii) 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的條款計算。
- (ix) 管理費開支乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (x) 委任費乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (xi) 工程服務開支乃根據相關合約條款收取。
- (xii) 雜項服務費開支按訂約方共同協定的固定金額收取。
- (xiii) 上述與關聯方的交易以相互協定的條款及條件為基準。

17 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於 2021年 12月31日 千港元	於 2021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	224	1,239
其他關聯公司(附註i)	214,582	177,384
總計	214,806	178,623
應收關聯公司的保留金(附註i)	185,576	218,580
其他應收款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	–	80
其他關聯公司(附註i)	18,875	20,178
總計	18,875	20,258
應收關聯公司的合約資產(附註i)	283,058	237,034
合約負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	–	232
其他關聯公司(附註i)	245,538	172,127
總計	245,538	172,359
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	2,482	912
其他關聯公司(附註i)	3,906	3,504
總計	6,388	4,416
租賃負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	32,455	16,015
其他關聯公司(附註i)	537	–
總計	32,992	16,015

附註：

- (i) 該等關聯公司為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)

(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	
	2021年	2020年 (經重列)
	千港元	千港元
袍金	1,552	791
薪金及其他酬金	42,276	38,927
界定供款計劃供款	1,953	1,592
總計	45,781	41,310

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開支如下：

	於	於
	2021年 12月31日	2021年 6月30日
	千港元	千港元
物業、廠房及設備	1,833	1,681
使用權資產	639	-
總計	2,472	1,681

19 比較數字

誠如簡明綜合中期財務報表附註2(c)及5所解釋，由於本集團於截至2021年6月30日止年度就共同控制業務合併應用合併會計處理及本集團主要營運決策人於截至2021年12月31日止六個月決定變更業務分部的歸類，故若干比較數字經已重列以符合本期間的會計處理及呈列方式。

中期股息

董事會議決就截至2021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20.9港仙(截至2020年12月31日止六個月：28.9港仙)。中期股息將以現金派付予於2022年3月15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2022年3月24日(星期四)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	2022年3月10日
提交過戶文件辦理登記手續的最後時限	2022年3月11日下午4時30分
暫停辦理普通股股東登記手續	2022年3月14日及15日
記錄日期	2022年3月15日
中期股息派付日期	2022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2021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2021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2021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，惟守則條文第F.2.2條除外。

守則條文第F.2.2條，規定董事會主席出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因有其他要務在身而未能出席本公司於2021年11月19日舉行的股東週年大會(「2021年股東週年大會」)。董事會副主席林焯瀚先生擔任2021年股東週年大會主席，連同出席2021年股東週年大會的董事會成員，具備足夠能力於2021年股東週年大會回答提問。

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2021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2020-2021年報以來，董事資料變動如下：

1. 鄭家純博士於有線寬頻通訊有限公司由董事會副主席調任為主席，自2021年11月30日起生效。
2. 孫強華先生於2021年10月獲委任為香港機電工程商聯會有限公司董事及理事會成員。此外，孫先生自2022年2月24日起不再擔任本公司可持續發展委員會主席，惟留任該委員會成員。
3. 鄭振輝博士獲委任為本公司可持續發展委員會主席，自2022年2月24日起生效。

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

董事及主要行政人員於證券的權益

於2021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：

於本公司普通股的好倉

名稱	身份／權益性質	已發行		擁有權益的	
		普通股數目	相關股份數目	普通股總數	股權百分比
杜惠愷先生(「杜先生」)	配偶權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%

附註：

該等股份由杜先生的配偶杜鄭秀霞女士實益擁有，詳情載於下文「主要股東於證券的權益」一段附錄3。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被當作於其配偶擁有權益的全部股份中擁有權益。

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 ⁽⁵⁾
杜先生	配偶權益	440,000,000 ⁽¹⁾	88%
林煒瀚先生(「林先生」)	受控法團權益	20,000,000 ⁽²⁾	4%
杜家駒先生(「杜家駒先生」)	受控法團權益	35,000,000 ⁽³⁾	7%
李國邦先生(「李先生」)	受控法團權益	5,000,000 ⁽⁴⁾	1%

附註：

- 該等股份由Sino Spring Global Limited(「Sino Spring」)、Power Victory Global Limited(「Power Victory」)及Frontier Star Limited(「Frontier Star」)分別持有315,000,000股、90,000,000股及35,000,000股，而該等公司全部已發行股本均由杜先生的配偶杜鄭秀霞女士實益擁有。根據證券及期貨條例第XV部，杜先生被當作於其配偶擁有權益的全部股份中擁有權益。
- 該等股份由Equal Merit Holdings Limited(「Equal Merit」)及富高勝企業有限公司(「富高勝企業」)分別持有10,000,000股及10,000,000股，而該等公司全部已發行股本均由林先生全權及實益擁有。
- 該等股份由Master Empire Group Limited(「Master Empire」)持有，而該公司全部已發行股本由杜家駒先生全權及實益擁有。
- 該等股份由Lagoon Treasure Limited(「Lagoon Treasure」)持有，而該公司全部已發行股本由李先生全權及實益擁有。
- 股權百分比乃根據於2021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2021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2021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		擁有權益的	
		普通股數目	相關股份數目	普通股總數	股權百分比 ⁽⁶⁾
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 ⁽⁴⁾	受控法團權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
Fung Seng Holdings (X) Limited (「Fung Seng」) ⁽⁵⁾	受控法團權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
Fungseng Prosperity Holdings Limited (「Fungseng Prosperity」) ⁽⁵⁾	受控法團權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
Doo Family Prosperity Holdings Limited (「Doo Family」) ⁽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」) ⁽⁵⁾	受控法團權益	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起十年內獲行使，並於轉換權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、Frontier Star、Master Empire、富高勝企業、Equal Merit及Lagoon Treasure分別實益擁有63%、18%、7%、7%、2%、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為Fung Seng的全資附屬公司，而Fung Seng則由Fungseng Prosperity及杜太太分別擁有75%及25%。Fungseng Prosperity為Doo Family的全資附屬公司，而Doo Family則由杜太太全資擁有。根據證券及期貨條例第XV部，Fung Seng、Fungseng Prosperity、Doo Family及杜太太分別被視為於Sino Spring擁有權益的全部股份中擁有權益。

附註：(續)

6. 股權百分比乃根據本公司於2021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、Fung Seng、Fungseng Prosperity、Doo Family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。

除上文披露者外，於2021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。

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2021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)

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

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

杜惠愷先生 *BBS, JP*
(鄭家純博士的替任董事)
(於2021年12月7日獲委任)

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

鄭振輝博士 (主席)
李國邦先生
孫強華先生
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
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.fse.com.hk