



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

中期報告 2022-2023

(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



物業及設施管理服務



綜合生活服務



機電工程服務



●●● 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工程(「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：

物業及設施管理服務

- 富城集團(「富城」)
- 僑樂服務管理集團(「僑樂」)

綜合生活服務

- 清潔 — 惠康服務集團(「惠康」)
- 技術支援及維護 — 遠東工程服務集團(「遠東工程服務」)
- 保安護衛及活動服務 — 大眾安全集團(「大眾安全」)及晉翔項目服務(「晉翔項目」)

- 保險服務 — 新域保險集團(「新域」)
- 環保服務 — 豐盛環保服務集團

機電工程服務

- 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、澳門及中國內地從物業發展、公共基建、教育及交通設施以及娛樂及旅遊行業等多元化項目的客戶提供全面「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、物業的業主及投資者、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項目的所有階段，為客戶設計方案以提供具成本效益和優質卓越的服務。

●●● 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。

●●● 我們的核心理念

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

2	傑出成就	44	簡明綜合財務狀況表 — 未經審核
4	財務摘要	46	簡明綜合權益變動表 — 未經審核
5	主席報告書	47	簡明綜合現金流量表 — 未經審核
12	管理層討論及分析	48	簡明綜合中期財務報表附註
41	中期財務資料的審閱報告	77	中期股息
42	簡明綜合收益表 — 未經審核	78	其他資料
43	簡明綜合全面收益表 — 未經審核	83	公司資料



物業及設施管理服務

- 物業管理
- 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
- 保險服務
- 環保服務



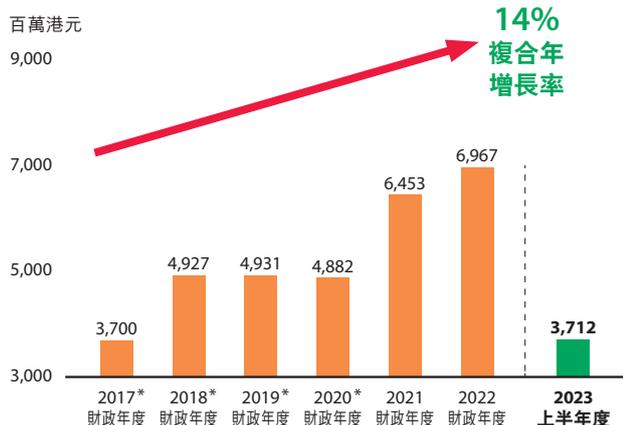
機電工程服務

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



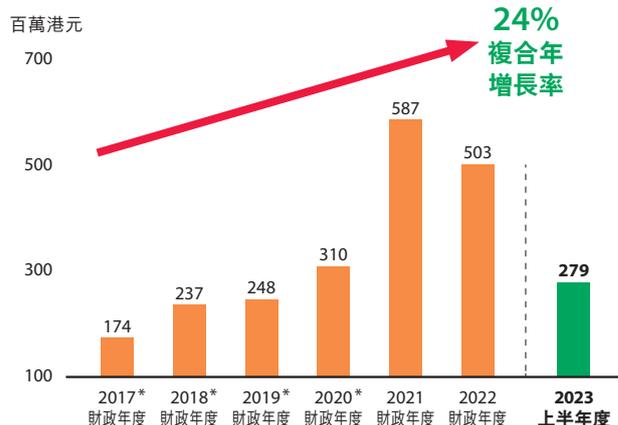
增長趨勢

收入



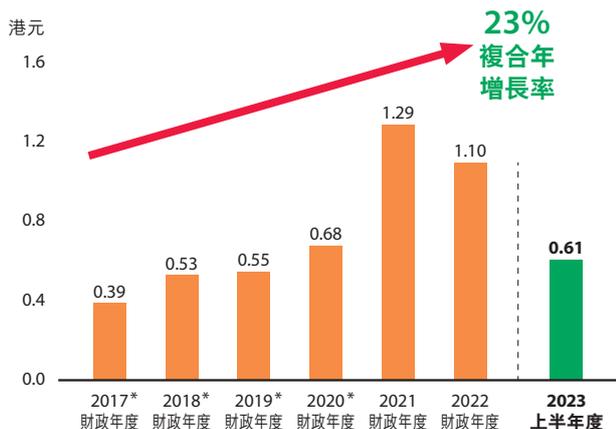
透過內生增長及收購，綜合收入於2017財政年度至2022財政年度期間增長超過80%。

股東應佔溢利



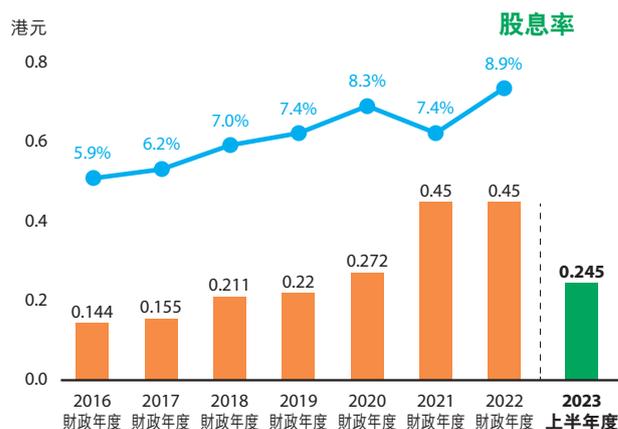
2022財政年度的綜合股東應佔溢利接近2017財政年度之金額的三倍。

每股盈利



每股盈利於2017財政年度至2022財政年度期間大幅增長超過180%。

每股股息



2022財政年度的每股股息超過2016財政年度之金額的三倍，並維持穩定約40%的派息比率。

* 各個年度所公布年度業績的報告數字，不包括因業務收購而導致的後續重列。

傑出成就

營運表現

物業及設施 管理服務



新簽及重續合約*

12份合約

1.43億港元

尚餘工作

11.23億港元

綜合生活服務



新簽及重續合約*

183份合約

15.79億港元

尚餘工作

49.45億港元

機電工程服務



新簽及重續合約*

18份合約

28.03億港元

尚餘工作

66.90億港元

* 每份合約的合約淨額不少於100萬港元。

環境、社會及管治

忠誠及穩定的員工

(於2022年12月31日)

員工人數

20,873

(於2016年6月30日：1,662)



環境目標

(2023財政年度與2022財政年度
比較)

燃料消耗

▼ **1%**

用電

▼ **1.5%**

採購紙張

▼ **2%**

人才發展及 企業社會責任

(截至2022年12月31日止六個月)

員工參加培訓的總培訓時數

30,424

義工服務總時數

766

義工服務參與者人數

444

截至12月31日止六個月

	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	變動百分比
收入	3,712.1	3,351.0	+10.8%
毛利	535.0	496.4	+7.8%
本公司股東應佔溢利 ⁽ⁱ⁾	279.5	238.5	+17.2%
每股基本盈利	0.61 港元	0.52 港元	+17.3%

董事會就截至2022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24.5港仙(截至2021年12月31日止六個月：20.9港仙)⁽ⁱⁱ⁾。

附註：

(i) 若撇除本集團於該兩個期間業績內政府補助的影響以不受有關影響下更佳顯示本集團的財務業績，本集團於截至2022年12月31日止六個月錄得經調整純利較截至2021年12月31日止六個月的經調整純利2.158億港元(即自本公司股東應佔溢利2.385億港元扣除政府補助2,270萬港元)增加8.7%至2.345億港元(即自本公司股東應佔溢利2.795億港元扣除政府補助4,500萬港元)。有關政府補助的詳情，請參閱第12頁「管理層討論及分析」一節的「政府補助概要」表。

(ii) 截至2022年12月31日止六個月，本公司派息比率為40.1%，基於本公司普通股股東應佔本集團截至2022年12月31日止六個月的經調整溢利2.752億港元(即從本公司股東應佔溢利2.795億港元扣除截至2022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。

●●● 主席報告書

“ 儘管今年新冠病毒不太可能完全消除，但預計疫情將開始消散，此將對香港的經濟恢復有利。在後疫情時代發展的新開始中，本集團一直及將會持續增長。本集團亦將不斷尋求新商機以擴大其營運及提高股東價值。 ”

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為「本集團」)董事會(「董事會」)欣然呈報本公司截至2022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。

透過一個緊密綜合的業務生態系統專注於服務的多元化發展

2023年為本公司於香港上市之七週年。儘管經歷多次疫情的爆發及勞動市場加劇的競爭，本集團繼續透過積極的營銷工作及有效的成本管理，使其業務的服務供應多元化，突顯其業務的順應力，並使我們能夠更好定位以應對當前的挑戰。

主席報告書

回顧過去七年，服務質素乃本集團發展的基石。建基於此，我們能夠透過內生增長及收購加速實現業務線多元化，並以優化管理團隊作為持續經營規劃的一部分，將本集團重新定位為一家獨特的大型生活服務綜合企業，為客戶提供下列全面服務：

- i. 物業及設施管理服務
- ii. 綜合生活服務，包括清潔、除蟲與消毒、技術支援及維護、保安護衛及活動服務、保險服務及環保服務
- iii. 機電工程服務

與我們於截至2016年6月30日止年度的財務表現比較，本集團於截至2022年6月30日止財政年度錄得綜合收入增至兩倍及股東應佔溢利增至超過三倍，而每股盈利則增長超過160%。

本集團的業務線多元化，鞏固我們為一家獨特的大型生活服務綜合企業。

於過去六個財政年度期間，綜合收入增長至兩倍及股東應佔溢利至超過三倍，而每股盈利則增長超過160%。

收入增加主要由於我們構建的業務生態系統締造交叉銷售協同效應及加強客戶忠誠度。業務生態系統成功讓我們達成於規模及現金流量平衡增長的目標。物業及設施管理服務及綜合生活服務分部佔本集團於回顧期內的毛利及純利超過一半。本集團時刻奉行審慎理財，於回顧期的淨負債比率為零。

從策略層面而言，業務生態系統對我們的未來發展攸關重要。本集團將獨特地定位於提供優質及互補的綜合服務及創造交叉銷售機遇，並利用人工智能及物聯網等先進技術及智能服務提高尊貴客戶的滿意度。

為支持業務增長，我們透過優化組織結構增強了管理層基礎。本集團秉持以人為本的原則，積極促進職業安全及健康，並將繼續投資人才，為員工(特別是年青人才)提供多元化及度身定制的培訓。

由於採取適當的風險管理策略加上管理團隊的奉獻，截至2022年12月31日止六個月，本集團股東應佔溢利達2.795億港元，並於本期末維持淨現金狀況。董事會已向普通股股東宣派截至2022年12月31日止六個月之中期股息每股普通股24.5港仙，派息比率為40.1%。

物業及設施管理服務

我們的物業及設施管理集團由富城、國際物業管理及僑樂組成，為香港物業及停車場管理服務市場的最大獨立服務供應商之一。我們目前有超過300份物業管理合約，涵蓋不少於140,000個住宅單位、3,200萬平方米商業物業及60,000個車位。隨著模式的轉變，預計在疫情回復正常的情況下，對一站式、優質綜合物業及設施管理服務的需求將與日俱增。

香港政府矢志增加房屋及土地供應，預期將擴大物業管理市場。

憑藉逾50年的豐富經驗，我們能透過物業管理服務、樓宇翻新及裝修、租賃及租約管理協助市民改善生活環境，其中部分為綜合生活服務分部帶來充裕的交叉銷售機遇。香港政府矢志增加房屋及土地供應，預期物業管理市場將隨著香港物業發展項目數目增加而擴大。市區重建為政府未來幾年推動物業管理行業增長動力的另一項重要優先舉措。本集團擁有一支實力雄厚的專業服務隊伍，擁有超過500名一級及二級物業管理從業員，時刻準備迎接商機，並嚴格遵守《物業管理服務條例》。

在疫情回復正常的情况下，對一站式及優質綜合物業及設施管理服務的需求與日俱增。

此外，憑藉本集團於中國內地的豐富機電工程經驗，本集團亦透過策略合作及併購於大灣區探索機遇。為滿足對智慧型、可持續及綠色生活的客戶需要持續上升，我們的物業及設施管理集團致力於在其業務營運中持續應用全新及現代管理標準以及資訊科技。

主席報告書

綜合生活服務

憑藉我們的知名品牌、優質服務及透過我們業務生態系統實現的強大交叉銷售協同效益，本集團於年內繼續成功推廣其綜合生活服務：



我們的知名品牌、優質服務及透過我們業務生態系統實現強大的交叉銷售協同效益。

清潔服務 — 惠康為香港環境衛生服務市場三大參與者之一。隨著現時對衛生及環境控制的重視，香港政府現正向市場推出估計每年價值為50億港元的清潔服務合約。在此背景下，惠康已策略性地調配更多資源以加強我們在該行業的競爭力，並成功取得食物環境衛生署、康樂及文化事務署及衛生署的合約，使其收益來源更多元化，來自政府及半政府界別的收入比重增加超過40%。此外，本集團於營運中採用新的資訊科技及機器人應用，以提高效率及工作安全。

惠康擁有豐富經驗、高品質定制服務以及獨家品牌，將繼續加大對綠色廢物處理業務的參與，以更妥善配合香港政府的環保政策。此外，隨著2023年實施固體廢物收費計劃，加上政府推動香港資源循環藍圖2035及香港氣候行動藍圖2050，我們正在研究各種回收商機。考慮到大眾環境衛生意識上升及預防性的消毒服務需求，我們對該行業的前景感到樂觀。



調配更多資源以加強我們在香港環境衛生服務市場的競爭力。

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，此外還有不少於300間酒店及50個商場。因此，該部門預料各式商業及住宅大樓、醫院、政府物業及教育機構對定期維護合約、大型改建、加建及系統翻新的需求將持續增長。此外，該部門將繼續發揮支援物業及設施管理服務業務的互補作用。

保安護衛及活動服務 — 大眾安全持有香港保安服務公司的全部三個牌照，並為保安護衛服務行業的兩大參與者之一。多年來，保安服務需求穩步增長，以住宅界別最為明顯。此外，我們的活動服務分部一直提供及積極面向研討

會、獎勵旅遊、會議及展覽界別以及康樂及文化活動的服務需要。其有意於防疫政策逐步放寬後掌握活動及展覽界別的大型活動服務。技術進步亦為先進電子保安裝置(如警報控制、視像監控攝像機)創造更大需求。為把握此商機，本集團將擴大其保安系統業務的產品範圍。雲端技術及人工智能亦將廣泛應用至巡邏及人力資源規劃以提高營運效率。

目標是在與疫情相關的政策逐步放寬後，在活動和展覽界別中獲得更多大型活動服務項目。

保險服務 — 以總保險經紀收入計算，新域為香港本地一家具領導地位的保險經紀，為企業及個人客戶提供一站式風險管理及保險服務，包括但不限於財產、傷亡、建築及僱員福利。於2022年12月5日，政府發表香港保險業的發展策略藍圖，闡述政府的願景和使命，以及具針對性的政策措施，以鞏固香港作為國際風險管理中心和成熟完備的保險樞紐定位。鑑於新域經驗豐富，且預計近期的建築項目眾多及網絡保險及專業補償保險等特別保險的需求龐大，本集團預料保險服務業務會進一步增長。

發展全新創意業務及加強建築管理及環境監測系統。

環保服務 — 香港政府非常重視綠色發展，其為本集團發展的重心。我們擬把握大眾環境議題意識上升所帶來的眾多機遇。本集團深明生活環境及衛生標準期望高企，將專注發展綜合設施管理服務，包括智能辦公室、智能洗手間、實時室內空氣質素監控及鼠患防控。

此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，發展全新創意業務及加強建築管理及環境監測系統，協助提高建築物的可持續性及環境質素。

此外，有見及政府的持續綠色政策、城市規劃措施及各項支援計劃，作為園藝服務供應商，我們能夠及隨時可為尊貴客戶提供優質樹木栽培及園藝服務。

主席報告書

機電工程服務

香港

香港政府制定了促進經濟增長的美好藍圖，並承諾維持穩定的商住用地供應，根據建造業議會的數據，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270億港元及230億港元。

本集團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。

本集團機電工程服務分部目前乃香港市場兩名主要參與者之一。儘管手持的大型項目包括啟德體育園、位於將軍澳的入境事務處總部、加路連山道區域法院及立法會大樓擴建工程，本集團已準備就緒承接更多大型基建及建築項目。我們投標的主要設計及建築項目當中較值得注意的是東涌新市鎮擴展(東)的區域供冷系統、荔枝角收押所及天水圍新公眾街市，全部均正在磋商。我們亦正籌備競投位於將軍澳第67區的政府聯用綜合大樓及十年醫院發展計劃內的項目。此外，北部都會區發展

策略為提升城市空間提供機會，將成為最重要的城市發展倡議。本集團將繼續推動其技術優勢及多元化實力的應用，如「建築信息建模」(Building Information Modeling (BIM))及「組裝合成」(Modular Integrated Construction (MiC))，為將來擴展其標誌性的承包業務。

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270億港元及230億港元。

中國內地

在中國內地，有跡象顯示，最近新冠病毒限制的放寬將為2023年的經濟復甦創造條件。本集團的經營環境日益艱困。然而，由於我們鄰近大灣區(為中國政府的另一重大策略重點)，本集團預期業務可獲得新增長勢頭。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，本集團在這龐大市場的項目佈局優化方面具有優勢。另外，本集團累積30多年豐富經驗、良好商譽及深受信賴的品牌，為我們在這個市場招攬新合約提供強大平台。前海及增城項目進度良好並接近竣工，將有助為本集團未來

發展奠定穩固的基礎。此外，我們去年取得杭州、昆明及寧波等其他主要城市的大型混合用途發展項目。就此，本集團將繼續憑藉其雙核發動機，供應/安裝和項目管理專業知識以及成熟的品牌，繼續致力推動其於中國內地的業務

澳門

隨著強制檢疫措施放寬、渡輪及航空服務恢復以及最重要的向六間賭場公司授予新十年特許權，2023年標誌著澳門經濟的新開始。該六間公司隨後同意共同投資接近150億美元，以鼓勵當地經濟向國際旅遊業發展。我們預期即將開展該項新投資及相關機電工程。作為擁有超過20年經驗的澳門機電工程行業主要參與者之一，我們處於有利位置把握商機。此外，港珠澳大橋使用量增加亦將提振澳門經濟復甦及有關承包工程。

我們的技術優勢及多元化實力的應用，如「建築信息建模」及「組裝合成」，將擴展我們標誌性的承包業務。

總結

儘管今年新冠病毒不太可能完全消除，但預計疫情將開始消散，此將對香港的經濟恢復有利。在後疫情時代發展的新開始中，本集團一直及將會持續增長。本集團亦將不斷尋求新商機以擴大其營運及提高股東價值。

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，2023年2月21日

●●● 管理層討論及分析

業務回顧

截至2022年12月31日止六個月(「回顧期」)，本集團錄得收入37.121億港元，較截至2021年12月31日止六個月(「去年同期」)的33.510億港元增加3.611億港元或10.8%。回顧期內股東應佔溢利為2.795億港元，較去年同期的2.385億港元增加4,100萬港元或17.2%，主要由於(i)清潔、保險及機電工程業務表現強勁及(ii)政府補助增加，部分被(i)來自綜合生活服務分部保安護衛及活動服務業務的毛利貢獻減少(主要反映其較高勞動成本)；及(ii)企業融資成本增加的影響所抵銷。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6。

政府補助概要

	截至12月31日止六個月	
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元
確認為計入「服務及銷售成本」之員工成本扣減	23.2	21.7
確認為計入「一般及行政開支」之員工成本扣減	4.5	0.6
確認為「其他收入」	17.4	0.4
總計	45.1	22.7
非控制性權益	(0.1)	-
淨額	45.0	22.7

撇除政府補助業績

若撇除本集團於該兩個期間業績內政府補助的影響以不受有關影響下更佳顯示本集團的財務業績，本集團於回顧期間錄得經調整純利2.345億港元(即本公司股東應佔溢利2.795億港元撇除政府補助4,500萬港元)較去年同期的經調整純利2.158億港元(即本公司股東應佔溢利2.385億港元撇除政府補助2,270萬港元)增加8.7%。有關分析涉及撇除上述政府補助，可能與其他公司提交的類似分析不能互相比較。



物業及設施管理服務

員工數目
超過

5,600

服務合約
超過

300



豐盛生活在市場的獨特分野在於其服務整合、強大的專業人才團隊及與客戶建立的夥伴關係。

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，而國際物業管理則主要為中小型住宅及商用物業(包括核心商業區的商業樓宇)提供物業管理服務。

本集團以創新思維保持行業領先地位，率先為香港物業及設施管理領域引入現代國際標準及創新服務模式。

管理層討論及分析

物業及設施管理集團在六大核心物業及設施管理範疇均具備專業知識：(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，包括高尚住宅物業、政府設施、辦公室及宿舍、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。



為客戶提供最全面及度身訂造的專業管理服務。

我們的物業及設施管理集團在市場的獨特分野在於其服務整合、強大的專業人才團隊及與客戶建立的夥伴關係。此外，物業及設施管理集團以創新思維保持行業領先地位，率先為香港物業及設施管理領域引入現代國際標準及創新服務模式。



我們旗下物業資產及設施服務涵蓋各類型物業及設施資產。

於回顧期間，物業及設施管理集團提交19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3.32億港元，連同過往月份提交的標書，獲授12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1.43億港元。該12份服務合約其中一份為生態園的大型服務合約(合約淨額不少於2,000萬港元)。

於2022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20.35億港元，而未完成合約總額為11.23億港元。



綜合生活服務

員工數目
超過

13,900

服務合約
超過

8,400



豐盛生活的業務生態系統締造交叉銷售協同效應及加強客戶忠誠度，讓我們達成於規模及現金流量平衡增長的目標。

清潔服務

本集團清潔服務業務惠康包括四個核心範疇：(i) 專業清潔；(ii) 消毒；(iii) 除蟲及(iv) 廢物管理。惠康的服務涵蓋香港各個角落不同類型的私人及公共設施，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。專業清潔主要包含日常清潔、初步清潔、幕牆清潔、房務、大理石及花崗岩地板維護的相關服務。消毒服務包含空間消毒處理、診所支援服務、除甲醛服務及抗菌塗層服務。除蟲服務提供一般滅蟲

處理、煙霧處理、鼠患防控及白蟻滅除。廢物管理提供物料回收、廚餘收集、固體廢物收集、醫療廢料及建築廢物處理。

惠康擁有由7,500名熟手員工組成的龐大工作隊伍及管理逾60輛市政車的卓越車隊管理。

管理層討論及分析

惠康在市場的獨特分野在於其綜合服務、7,500名熟手員工組成的龐大工作隊伍、管理逾60輛市政車的卓越車隊管理，及為客戶提供全面支援。憑著對服務承諾的積極履行，惠康一直穩踞香港清潔服務業界三甲。作為市場領導者，惠康能夠隨時為所有客戶提供最優質服務。



憑著對服務承諾的積極履行，
惠康一直穩踞香港清潔服務
業界三甲。

於回顧期間，惠康提交250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53.40億港元，連同過往月份提交的標書，獲授71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8.39億港元。該71份服務合約其中11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），包括位於四區的商場、上環及啟德的兩個商業綜合設施、沙田的娛樂設施及商場、一座機場附屬樓、一所西營盤的醫院以及九龍城區的廢物收集服務。

技術支援及維護服務

本集團由遠東工程服務及通力技術服務組成的技術支援及維護服務業務，提供以下三個核心範疇服務：(i)系統改造，包括製冷機組更換、電氣供應系統升級、消防服務以及給排水系統的改建及改良；(ii)運作及維護服務，包括暖氣、通風及空氣調節（「暖通空調」）系統的日常系統維護及維修工程、測試及調試、電力及消防設施裝置工程定期檢查；及(iii)機電系統翻新工程。所有此等核心服務大多數在香港及澳門提供。



本集團的技術支援及維護服務業務提供系統改造、運作及維護服務，以及機電系統翻新工程。

於回顧期間，本集團提交221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18.81億港元，連同過往月份提交的標書，獲授61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3.57億港元。在該61個項目中，四個為大型項目（合約淨額不少於2,000萬港元），其中包括為灣仔一個會議廣場更換制冷機、為天水圍一個商場更換制冷機及隔音板、於長沙灣副食品批發市場的機電工程維護定期合約以及為澳門一間酒店進行系統升級工作。

管理層討論及分析

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項目。

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。大眾安全持有在香港經營保安公司所需的所有三類牌照，涵蓋三大核心領域，即(i)提供保安護衛服務的第一類牌照；(ii)提供武裝押運服務的第二類牌照及(iii)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。另外，大眾安全運作一個24小時中央警報監察站、一個額外中央警報監察站(Central Alarm Monitoring Station (CAMS))的特許使用認可，以及為頂級珠寶店及知名豪華獨立房屋提供保安監察服務。



大眾安全持有在香港經營保安公司所需的所有三類牌照。

晉翔項目在兩大核心業務上逐步鞏固立足點，即(i)為各類盛事(如展覽、音樂會、流行音樂頒獎禮及高端私人會所節

慶活動)提供客服大使及(ii)為客戶提供活動的技術支援改進。雖然晉翔項目經營為時尚短，但在管理和後勤支援方面已從大眾安全獲得非常穩固的基礎、豐富的營運經驗，以及一批已熟悉大眾安全聲譽和品質的潛在客戶。



晉翔項目在管理和後勤支援方面已從大眾安全獲得非常穩固的基礎。

於回顧期間，大眾安全及晉翔項目提交46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100萬港元)，總投標金額為5.76億港元，連同過往月份提交的標書，獲授24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2.85億港元。該24份服務合約其中五份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)，包括三個位於西貢、沙田及北角的住宅屋苑、啟德體育園以及一所位於柴灣的青年中心。

管理層討論及分析

保險服務

本集團的保險服務業務新域包括新域保險顧問及國際再保管理，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。



新域的客户保留率一直處於90%以上，反映其競爭力及高水準服務。

新域提供五個核心風險與保險服務：(i) 保險顧問及經紀服務；(ii) 風險管理服務；(iii) 全球及區域保險管理服務；(iv) 再保險經紀及 (v) 強積金中介服務。

作為香港逾810名一般保險經紀商當中的五大經紀商之一，新域在市場的獨特分野在於其高度專業的經紀人及專家團隊、各類型保險的深厚專業知識、訂制服務、在保險市場的強大議價能力，及透過在中國的聯屬公司及環球經紀夥伴覆蓋大灣區和全球的服務網絡。新域為眾多客戶提供服務，該等客戶均為其各自行業中的領導者。

於回顧期間，新域已獲分配若干大型建築項目，亦成功獲得若干新客戶，包括餐飲公司、上市公司、學校及教育機構以及非政府組織。此外，其已處理更多專業彌償保險及貿易信用保險業務。新域絕大多數業務為來自可每年續保保單。新域須每年就所有此等保單向客戶提交續保的報價，只有在建議的條款細則具競爭力之下，新域始會獲授予續保保單。新域的客户保留率一直處於90%以上，反映其競爭力及高水準服務。



我們是在香港逾810名一般保險經紀商當中的五大經紀商之一。

於回顧期間，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。

環保服務

本集團的環保服務業務由豐盛環保科技集團、香島園藝及精基貿易組成，為客戶提供環境質素、智能設施及綠色生活，以達致環保、節能、可持續發展、改善環境質素及營運效率以及碳中和的長遠目標，抗衡氣候變化。

管理層討論及分析

此業務於以下範疇具備專業知識：(i) 為綜合暖通空調水質處理服務、空氣質素及水質環境評估、除臭系統及電解氯化系統提供環境質素，協助其客戶達致環保及節能目標，(ii) 透過提供弱電建築技術及智能設施系統(即智能辦公室及智能洗手間)提供先進信息及通訊基建的智能設施，以改善營運效率及(iii) 向(包括但不限於)物業發展商及管理人提供多元化業務組合的園藝管理及維護服務以及環保瓷磚、樓宇控制設備及其他建築材料的買賣，以改善環境質素及推廣碳中和的綠色生活。



本集團的環保服務業務為客戶提供環境質素、智能設施及綠色生活。

其暖通空調水質處理服務以專業水準在業界享負盛名，擁有逾40年歷史，旗下水質處理公司為一列入有關從事噴水池裝置的認可公共工程專門承造商名冊的公司。創新乃此業務的核心，其擁有一項採用納米氣泡臭氧處理為冷卻塔、泳池、公眾洗手間及水飾的淡水消毒的專利應用技術。

其實驗室得到香港實驗所認可計劃認可，能夠測試一系列化學及微生物參數。空氣質素相關業務方面，其為香港八間認可室內空氣質素證書簽發機構之一。

其園藝業務為客戶提供一系列一站式綠色生活，提供園景設計以及執行園藝工程專案及各類樹木工程，亦為客戶提供節日植物。



我們的實驗室得到香港實驗所認可計劃認可，能夠測試一系列化學及微生物參數。

於回顧期間，本集團提交18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6,500萬港元，連同過往月份提交的標書，獲授11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2,600萬港元及4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5,300萬港元。此外，本集團提交7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1,600萬港元，連同過往月份提交的報價單，獲授3份訂單(每份訂單的金額不少於100萬港元)，總金額為400萬港元。

於2022年12月31日，綜合生活服務分部的合約金額總值合計為82.66億港元，而未完成合約總額為49.45億港元。



機電工程服務

員工數目
超過

1,300

服務合約
超過

100



憑藉本集團的項目採用環保建築設計，我們獲推許為行業先驅之一。利用先進科技進行創新，讓本集團在機電工程行業續踞領先位置。

本集團機電工程服務業務由景福工程集團、定安工程集團及豐盛機電工程集團組成，服務香港、中國內地及澳門，其保持香港主要機電工程公司之一的地位，能夠為客戶提供優質專業管理及全方位機電工程服務，包括設計、安裝、測試至調試服務。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。

憑藉就其項目採用環保建築設計、「組裝合成」、「機電裝備合成法」及「預製件」建築技術，本集團獲推許為行業先驅之一。

管理層討論及分析

本集團機電工程服務業務的獨特市場分野在於整合所有機電工程服務、匯聚大批專業人才、穩定可靠的供應商及分承辦商網絡，及以團隊本位的夥伴合作形式對待客戶。利用先進科技進行創新，讓本集團在機電工程行業繼續領先位置。憑藉就其項目採用環保建築設計、「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，本集團亦獲推許為行業先驅之一。基於其較對手享有的競爭優勢，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。

本集團將優先處理大型項目，包括政府、公營和私營的設計及建造合約

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。

專注運用我們的核心實力以提高顧客滿意度，並確保業務增長得以持續。

於回顧期間，本集團的機電工程服務分部提交 84 份機電工程目標書(每個項目的合約金額不少於 100 萬港元)，總投標金額為 127.84 億港元，連同過往月份提交的標書，獲授 18 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 28.03 億港元。該等合約其中九份為大型項目(每個項目的合約淨額不少於 1 億港元)，包括位於香港加路連山道的區域法院、立法會綜合大樓擴建、鄰近何文田站及於啟德的兩個住宅發展項目、宏照道的公屋發展項目以及中國內地杭州市及寧波市的三個商業綜合設施發展項目及上海黃浦區的酒店綜合設施。

於 2022 年 12 月 31 日，機電工程服務分部的合約金額合計總值為 110.93 億港元，而未完成合約總額為 66.90 億港元。

管理層討論及分析

財務回顧



收入

於回顧期間，本集團的收入由去年同期的33.510億港元上升3.611億港元或10.8%至37.121億港元，反映綜合生活服務分部、機電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2.580億港元、8,970萬港元及1,340萬港元。

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			
	2022年 百萬港元	佔總收入 百分比	2021年 百萬港元	佔總收入 百分比
物業及設施管理服務*	356.8	9.6%	343.4	10.2%
綜合生活服務*	1,849.4	49.8%	1,591.4	47.5%
機電工程服務*	1,505.9	40.6%	1,416.2	42.3%
總計	3,712.1	100.0%	3,351.0	100.0%

* 分部收入不包括分部間收入。

	截至12月31日止六個月			
	2022年 百萬港元	佔總收入 百分比	2021年 百萬港元	佔總收入 百分比
香港	3,488.6	94.0%	2,922.8	87.2%
中國內地	166.7	4.5%	270.5	8.1%
澳門	56.8	1.5%	157.7	4.7%
總計	3,712.1	100.0%	3,351.0	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9.6%(2021年：10.2%)。

分部收入由3.434億港元增長3.9%或1,340萬港元至3.568億港元。有關增長主要由於政府樓宇的額外工作(部分因大學教職員宿舍臨時工程減少而抵銷)所致。值得注意的是，根據合約條款，物業及設施管理服務分部

的收入中約20%僅為管理費。倘此等收入與此分部來自其餘主要為設施管理的合約以總價合約(即由其承擔執行相關服務的所有直接運營成本)的收入確認基礎相同，則物業及設施管理服務分部於回顧期的收入將從其報告之金額3.568億港元(2021年：3.434億港元)增加至約19.000億港元(2021年：18.000億港元)。

管理層討論及分析

- 綜合生活服務：此分部佔本集團總收入 49.8% (2021 年：47.5%)。下表呈列分部收入 18.494 億港元 (2021 年：15.914 億港元)。

	截至 12 月 31 日止六個月			
	2022 年 百萬港元	2021 年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 百分比
清潔服務	826.8	674.9	151.9	22.5%
技術支援及維護服務	461.5	421.9	39.6	9.4%
保安護衛及活動服務	331.6	325.9	5.7	1.7%
保險服務	61.3	50.8	10.5	20.7%
環保服務	168.2	117.9	50.3	42.7%
總計	1,849.4	1,591.4	258.0	16.2%

有關收入反映香港收入貢獻增長 2.746 億港元，惟部分因澳門及中國內地的收入貢獻分別減少 1,190 萬港元及 470 萬港元所抵銷。

分部收入由 15.914 億港元增加 16.2% 或 2.580 億港元至 18.494 億港元，反映 (i) 新訂多份涵蓋廣泛建築及設施 (包括會所、國際展覽及活動中心、機場附屬樓、購物商場、醫院、政府診所及樓宇以及住宅及商業物業) 的一般清潔服務合約，以及額外臨時密集清潔及消毒合約；(ii) 環保服務業務收入增加，特別是提供弱電設備安裝服務，主要由赤鱗角 11 SKIES 項目所貢獻；(iii) 來自香港的技術支援及維護服務收入增加，由尖沙咀一家酒店的翻修工程及位於沙田的住宅物業的新修理服務合約所貢獻及 (iv) 獲授一般保險及建築項目保險的新服務合約增加所致。

- 機電工程服務：此分部佔本集團總收入 40.6% (2021 年：42.3%)。分部收入由 14.162 億港元增長 6.3% 或 8,970 萬港元至 15.059 億港元，反映香港的收入貢獻增加 2.904 億港元，部分因中國內地及澳門的收入貢獻分別減少 1.117 億港元及 8,900 萬港元所抵銷。

來自香港的收入較去年同期 10.490 億港元增加至 13.394 億港元，其對本分部收入的貢獻為 88.9% (2021 年：74.1%)，主要由於本期間多個機電工程安裝項目取得重大進展，包括位於將軍澳的入境事務處總部及大埔的租住公屋項目，部分因啟德稅務大樓項目 (於去年同期取得重大進展) 的收入貢獻減少所抵銷。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。中國內地及澳門的收入減少主要由於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 (於去年同期大致完成) 的收入貢獻減少所致。

管理層討論及分析

毛利

下表呈列本集團按業務分部劃分的毛利明細：

	截至2022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	116.5	21.8%	32.7%
綜合生活服務	245.6	45.9%	13.3%
機電工程服務	172.9	32.3%	11.5%
總計	535.0	100.0%	14.4%

	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%

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21.8%(2021年：23.9%)、45.9%(2021年：44.6%)及32.3%(2021年：31.5%)。本集團的毛利由去年同期的4.964億港元增加3,860萬港元或7.8%至5.350億港元，整體毛利率由14.8%下跌至14.4%，主要由於保安護衛及活動服務業務的勞動人員成本增加以及新冠病毒相關政府補助減少。

	截至12月31日止六個月			
	2022年 百萬港元	毛利率 %	2021年 百萬港元	毛利率 %
呈報之毛利	535.0	14.4%	496.4	14.8%
撇除政府補助*	(23.2)	(0.6%)	(21.7)	(0.6%)
撇除政府補助後的毛利	511.8	13.8%	474.7	14.2%

* 有關政府補助的詳情，請參閱第12頁「管理層討論及分析」一節「政府補助概要」表。

若撇除有關補助於該兩個期間對本集團毛利的影響(即回顧期內的2,320萬港元及去年同期的2,170萬港元)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14.2%減少至13.8%，主要由於保安護衛及活動服務業務的勞動人員成本增加導致綜合生活服務分部的毛利率減少所致。

管理層討論及分析

物業及設施管理服務分部的毛利由 1.185 億港元減少 200 萬港元至 1.165 億港元，而毛利率由 34.5% 下跌至 32.7%，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 2.213 億港元增加 2,430 萬港元至 2.456 億港元（而毛利率由 13.9% 下跌至 13.3%），反映 (i) 新日常清潔服務合約增加以及疫病所觸發的臨時密集清潔及消毒工作；(ii) 獲授一般保險及建築項目保險的新服務合約增加及 (iii) 新冠病毒相關政府補助增加，部分因其保安護衛及活動服務毛利貢獻減少的影響所抵銷。

機電工程服務分部的毛利由 1.566 億港元增加 1,630 萬港元至 1.729 億港元，而毛利率由 11.1% 上升至 11.5%，主要由於其位於將軍澳的入境事務處總部的毛利率貢獻增加及新冠病毒相關政府補助增加。

一般及行政開支

於回顧期間，本集團的一般及行政開支由去年同期的 2.153 億港元增加 1,010 萬港元或 4.7% 至 2.254 億港元，反映員工數目增加後員工成本增加，部分因新冠病毒相關政府補助增加得以舒緩。若撇除政府補助於該兩個期間對本集團一般及行政開支的影響（即回顧期內的 450 萬港元及去年同期的 60 萬港元）以在不受有關影響下作更佳比較，其經調整一般及行政開支較去年同期的 2.159 億港元增加 6.5% 至 2.299 億港元。

其他收入淨額

於回顧期間，本集團錄得其他收入淨額 1,920 萬港元，而去年同期則錄得 70 萬港元。

於回顧期間錄得的其他收入淨額主要為確認於香港及澳門的新冠病毒相關政府補助。於去年同期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及確認於澳門的新冠病毒相關政府補助。

財務收入

本集團錄得財務收入 340 萬港元（2021 年：80 萬港元）。財務收入增加主要由於回顧期間內市場平均利率上升及本集團存放的銀行存款本金增加。

財務成本

於回顧期間，本集團的財務成本 750 萬港元（2021 年：240 萬港元）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 430 萬港元（2021 年：100 萬港元）、(ii) 其他銀行借貸的利息開支 230 萬港元（2021 年：70 萬港元）及 (iii) 租賃負債的利息開支 90 萬港元（2021 年：70 萬港元）。利息開支增加主要由於平均市場借貸利率增加。

所得稅開支

本集團的實際稅率下降 1.2% 至 14.0%（2021 年：15.2%），主要由於新冠病毒相關的免稅政府補助增加。

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			
	2022年 百萬港元	2021年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 百分比
物業及設施管理服務	68.9	61.3	7.6	12.4%
綜合生活服務	121.5	103.9	17.6	16.9%
機電工程服務	96.6	76.5	20.1	26.3%
未分配之企業開支及財務成本*	(7.5)	(3.2)	(4.3)	134.4%
總計	279.5	238.5	41.0	17.2%

* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支320萬港元(2021年：220萬港元)及利息開支430萬港元(2021年：100萬港元)。

本集團於回顧期間的溢利較去年同期的2.385億港元增加17.2%或4,100萬港元至2.795億港元。有關增加主要由於(i)清潔、保險及機電工程業務表現強勁，及(ii)政府補助增加，部分因(i)綜合生活服務分部的保安護衛及活動服務業務毛利貢獻減少，主要由於其勞動人員成本增加，及(ii)公司財務成本增加的影響所抵銷。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6。本集團的純利率由去年同期的7.1%增加至回顧期間的7.5%。

若撇除本集團於該兩個期間的業績內政府補助，本集團於回顧期間的經調整純利2.345億港元(即本公司股東應佔溢利2.795億港元撇除政府補助4,500萬港元)較去年同期的經調整純利2.158億港元(即本公司股東應佔溢利2.385億港元撇除政府補助2,270萬港元)增加8.7%。

其他全面(虧損)/收益

於回顧期間，本集團錄得其他全面虧損160萬港元(2021年：其他全面收益360萬港元)，反映因人民幣貶值而就本集團於中國內地的淨投資兌換於回顧期間錄得不利匯兌儲備變動470萬港元(2021年：利好匯兌儲備變動490萬港元)，部分因長期服務金負債的重估收益300萬港元(2021年：虧損120萬港元)及界定退休福利計劃的重估收益10萬港元(2021年：虧損10萬港元)。

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2022年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額為7.126億港元(2022年6月30日：7.670億港元)，其中94%、3%及3%(2022年6月30日：89%、9%及2%)分別以港元、人民幣及其他貨幣計值，以及借貸總額3.926億港元(2022年6月30日：4.035億港元)(其中3.836億港元(2022年6月30日：4.035億港元)以港元計值及900萬港元(2022年6月30日：無)以人民幣計值)。本集團的現金結餘淨額由2022年6月30日的3.635億港元減少4,350萬港元至2022年12月31日

管理層討論及分析

的3.200億港元，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由2022年6月30日止財政年度的末期股息1.085億港元及可轉換優先股優先分派850萬港元、本集團租賃負債本金部分之付款2,460萬港元以及償還銀行貸款淨額1,090萬港元而抵銷。於2022年12月31日，本集團的淨負債比率維持在0%(2022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。

清潔、保險及機電工程業務的
業績表現強勁。

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2022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27.054億港元(2022年6月30日：27.316億港元)。於2022年12月31日，本集團已動用銀行融資9.663億港元(2022年6月30日：9.456億港元)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2022年12月31日，本集團的債務總額為3.926億港元(2022年6月30日：4.035億港元)，其中900萬港元按月續期、1.200億港元於2023年6月到期及2.636億港元於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。該等債務中的3.836億港元以港元計值及按浮動利率計息，而該等債務中的900萬港元以人民幣計值及按固定利率計息。

擁有充裕的已作實及未動用銀行
融資，可應付現有業務營運及資
本開支需要。

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2022年12月31日的資產淨值為1.251億港元(2022年6月30日：1.366億港元)。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10%(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2022年12月31日，倘港元兌人民幣再升值/貶值10%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1,250萬港元。

管理層討論及分析

資本承擔

於2022年12月31日，本集團購置廠房及設備的資本承擔為90萬港元(2022年6月30日：190萬港元)。

或然負債

在從事日常業務過程中，本集團面臨在與業務活動有關的法律訴訟、申索及糾紛中被列為被告的風險。針對本集團提出的法律程序性質主要包括本集團現職或前任僱員就工傷提出的賠償申索。本集團已投購保險，董事認為，基於目前所得證據，截至2022年12月31日，針對本集團提出的任何有關申索及法律程序預期不會對本集團造成重大不利的財務影響。

除上文所述者外，於2022年12月31日，本集團並無任何重大或然負債(2022年6月30日：無)。

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



以審慎財務管理方針執行庫務政策，一直保持良好的流動資金狀況。

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2022年12月31日尚未達成，根據簡明綜合中期財務報表附註6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2022年及2021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2022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2022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0.57港元，此乃按本集團的本公司股東應佔溢利2.795億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

管理層討論及分析

回，否則其並無責任以現金結算)及(ii)可轉換優先股僅可於發行日期後十年內轉換，惟僅可於發行日期起計十年後贖回，因此，根據可轉換優先股的隱含回報率，就著多個不同的未來日期，本公司哪個水平的股價可使可轉換優先股持有人不論選擇轉換或被贖回亦會獲得同等有利的經濟回報的分析並不適用。盡本公司的所知，基於本集團的財務及流動資金狀況(詳情載於本節「流動資金及財務資源」各段)，預期本公司將有能力履行其已發行的尚未轉換可轉換優先股有關的贖回責任。

僱員及薪酬政策



於2022年12月31日，本集團共有20,873名(2021年12月31日：19,802名)僱員，包括8,605名(2021年12月31日：7,984名)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15.166億港元(2021年：13.624億港元)。有關增幅主要由於員工數目增加。

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

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

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

提供具有吸引力的薪酬方案，
促進僱員於架構內向上流動及
提升僱員忠誠度。

管理層討論及分析

前景



物業及設施管理服務分部

憑藉超過50年的經驗，我們的物業及設施管理服務集團有能力為客戶提供優質管理服務以維持並改善其物業及設施質量，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，對升級服務及專業物業及設施管理服務一站式解決方案的需求亦與日俱增。

由於政府增加住宅單位供應的政策，香港對專業物業管理服務的需求日益增加。

在目前的經濟形勢下，我們的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，而此舉將為本集團締造新商機。

除本集團內各業務部門之間產生強大協同效益外，我們的物業及設施管理集團亦與專業服務供應商及承包商建立廣泛的合作夥伴關係，其最大競爭能力在於為客戶創造規模經濟及強大議價能力，時刻提高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。

隨著當前社會對保障業主權益的呼聲及需求，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。

我們的物業及設施管理集團擁有其中一支最強大的專業資格團隊，為多元化的客戶群服務。該集團旗下個別公司已根據《物業管理服務條例》(香港法例第626章)取得物業管理公司牌照，不但如此，其一直保持一支由超過500名一級及二級物業管理從業人員組成的強大團隊，被認為是業內最龐大服務團隊之一，以確保所管理的物業及設施資產順利運作並符合法定要求。因此，該集團已建立良好戰略地位，以把握《物業管理服務條例》全面頒佈後帶來的市場空間及需求，並在未來幾年的新招標及業務發展活動中維持較競爭對手良好的競爭優勢。

管理層討論及分析

本集團在主要及領先的專業團體及商會組織中均有充分代表性，使其能觀察到最新市場趨勢及發展方向。

由於政府未來10年內增加住宅單位供應的政策，香港對專業物業管理服務的需求日益增加。私營及公營房屋供應增加帶來市場機遇，使香港對專業物業管理服務的需求不斷提升。我們的物業及設施管理集團擁有逾6,000名員工，透過推行新營運方式，將其高品質人力優勢與現代創新技術及物聯網應用相結合，以提高整體服務效率及效益。

我們的物業及設施管理集團在本港管理各類型物業及設施資產方面已累積豐富經驗。憑藉其在行業中的領導地位，本集團在香港主要及領先的專業團體及商會組織中均有充分代表性，使其能觀察到最新市場趨勢及發展方向。

由於本集團旗下大部分業務單位在各其行業中均有豐富經驗、知識、專業技能及投資組合，物業及設施管理集團可從其姊妹公司產生強大協同效應，為客戶提供差異化並具成本效益的管理方案，迎合不同需求及期望。

我們的物業及設施管理集團擁有一支強大的技術及工程團隊，在各類樓宇維修、保養、翻新及活化項目方面具有豐富經驗及專業知識，參與及協調大型私人屋苑、商業樓宇及現代智慧型樓宇的各種建築翻新及改善項目，以提升其樓宇設施，並最終提高其資產價值。該集團現有的強大工程團隊擁有超過500名訓練有素的技術人員，為客戶服務。

時至今日，品牌知名度被視為業主及投資者篩選物業及設施管理公司的主要指標之一。憑藉強大的品牌資產以及豐富的經驗，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。

市場上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。

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常規，涵蓋環保、企業社會責任、風險及危機控制等範疇。此外，在物業及設施管理集團當中，富城素有「香港卓越社區經理」美譽，每年組織及參與逾100次企業社會責任活動。更重要的是，富城清晰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

1. 清潔服務

隨著第五波新冠病毒疫情在香港漸趨穩定，大部分零售及飲食業正恢復正常運作。雖然市場上的臨時消毒服務已大幅減少，由於市民對病毒預防及個人衛生的意識增強，對預防性消毒服務的需求得以維持。預計對該等類型的衛生及消毒服務的需求將持續增長。

鑑於近期放寬跨境旅行限制及進一步放寬餘下的防疫規定，包括展覽、會議、音樂會及體育活動在內的多項國際活動，均逐漸在香港恢復舉行。惠康擁有多項與該等活動場地有關的重大合約，而該等活動將為其帶來額外收入。



由於市民對病毒預防及個人衛生的意識增強，對預防性消毒服務的需求得以維持。

在未來數年，啟德及北區將有多個新住宅及商業項目推出。隨著該等樓宇逐步竣工，對該等物業及設施的專業清潔及衛生服務需求將會增加。惠康將利用自身競爭優勢，於私人及公開市場領域發掘更多的潛在業務。

惠康堅持探索科技創新以滿足客戶日益增長的需求，以及提高日常營運效率為營銷推廣策略。惠康的團隊積極引進人工智能(Artificial Intelligence(AI))系統，包括智能廁所、電子人臉識別考勤系統及實時工作監控系統，以改善日常管理並滿足客戶需求。

城市固體廢物收費計劃將於2023年第三季實施。惠康的廢棄物管理團隊將於未來數個月擴大其車隊規模及業務模式，以應對預期的市場需求。惠康將購置具備專項功能的車輛，以提供城市固體廢物、醫療廢物、液體廢物、建築廢物及廚餘，以及廢紙回收的處理服務。

一如既往，惠康的業務發展團隊積極尋求不同的市場機會，為公司爭取新的服務合約。惠康的營運團隊將努力重續現有的服務合同。根據市場數據，香港政府每年將向市場推出價值超過50億港元的清潔服務合約。惠康將投入更多資源，加強在政府機構服務合同招標中的競爭力。憑藉豐富的經驗以及系統化及個性化的品牌服務，惠康在迎合市場需求以保持業務增長方面具有競爭優勢。



惠康堅持探索科技創新以滿足客戶日益增長的需求，以及提高日常營運效率為營銷推廣策略。

管理層討論及分析

2. 技術支援及維護服務

本集團技術支援及維護服務部門其中一項策略，是透過進一步發展公營界別業務以爭取穩定收入。該分部專門為樓宇服務系統(尤其是暖通空調系統)提供維護及修理服務，旨在進一步發展其服務並使其多樣化，以在其政府定期合同中涵蓋消防服務及電力系統。這為本集團技術支援及維護服務分部提供良機，在公營部門產生業務收入及利潤。



現有商業樓宇的大規模翻新工程預計會在未來數年創造全新商機。

在私營界別，維護及系統翻新工程所產生的穩定收入支持本集團技術支援及維護服務分部的相關營運業務。此外，現有商業樓宇的大規模翻新工程預計會在未來數年創造全新商機。根據香港旅遊發展局資料，香港有超過300家酒店及50個大型商場，該市場為未來幾年進一步發展私營界別業務提供可觀機遇。

本集團技術支援及維護服務分部提倡實施創新技術，以提高工程的功效及效率。其卓越維護服務流動應用程式使營運及維護方法從傳統紙本記錄管理系統轉變為先進數碼化管理系統。下一步，本集團技術支援及維護服務分部將繼續開發「建築信息模擬」(Building Information Modeling (BIM))的製作，結合現有機械廠的數碼化資產管理應用。此項突破可使高要求的客戶受惠，不僅新建樓宇，現有樓宇亦可體驗創新管理系統。



將繼續開發「建築信息模擬」的製作，結合現有機械廠的數碼化資產管理應用。

3. 保安護衛及活動服務

保安服務過去一年的需求持續穩步增長且預計仍會增長，主要原因之一是政府擬在未來十年內建造330,000個公營房屋單位，另外會有440,000個私營界別住宅單位建成。此外，多個政府項目正在進行，包括亞洲國際博覽館第二期、香港機場第三條跑道及落馬洲發展項目的建築。待此等項目投入使用，將為保安服務帶來龐大需求。

管理層討論及分析

隨著香港開關，展覽會議行業有望復甦。晉翔項目正在活動服務行業積極定位，並積極抓住開關後所提供的潛在機會。同時，晉翔活動的多用途應用程式繼續吸引新用戶使用，以補足彼等的現有服務及工作流程，其現正進行功能擴充，如與物聯網應用兼容。



多個政府項目正在進行，將為保安服務帶來龐大需求。

4. 保險服務

2022年12月，香港政府公佈香港保險業發展藍圖。新域為香港最大的保險商，擁有34年的歷史及強大的專業團隊，有其相對優勢，可受惠於此等舉措。

隨著企業保險買家的需求變得越趨複雜且非常注重價格，其需要專業經紀人以達成更好的交易。新域的服務靈活度及其以客為本模式，有助其從競爭對手贏得更多客戶，儘管該等對手通常為具有跨國背景及更大規模的外國經紀商。



隨著企業保險買家的需求變得越趨複雜且非常注重價格，其需要專業經紀人以達成更好的交易。

新域繼續專注所長，如與建築工程項目有關的保險。許多新的商業及住宅發展以及基建項目正在籌備中，為新域帶來更多商機。

由於過去數年全球經紀行業的合併及收購，有規模的國際保險經紀數量已經減少。新域的位置完美地填補此空白，因為其擁有經驗及良好的往績記錄，其具有本地特色。通過新域的全球經紀商網絡，其可滿足世界各地客戶的保險需求。

來年，新域將進一步利用其市場定位及專業知識，於其經驗豐富的行業(如建築、物業管理、酒店、珠寶業、非政府組織及僱員福利(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的特殊產品，如網絡保險、專業彌償保險、董事及高級職員責任保險及貿易信用保險。

管理層討論及分析

5. 環保服務

社會日益重視可持續發展環境，促使環境保護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》，及香港政府於2021年公佈《香港氣候行動藍圖2050》，承諾爭取於2050年達致碳中和，繼續支持本集團旗下環境服務業務的發展。



海水及淡水處理及除臭產品繼續為我們的環境工程業務帶來穩定增長。

就本集團的環保服務業務，其海水及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。儘管暖通空調水質處理服務競爭激烈，但其專利納米氣泡臭氧處理及即時監測系統的使用，均為擴大市場份額帶來良機。

弱電業務方面，隨著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。

本集團環保服務業務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、智能知識產權/資訊科技及各種5G手機應用程式等先進技術及智能設施，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，為本集團的園藝服務提供的綠色生活帶來更多機會。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發展大有裨益。

隨著科技進步及提倡綠色概念，我們的建材貿易業務有新機會於該等方面推廣具有新特點的新產品。與本集團環保服務團隊的策略性合作將有助我們建材貿易業務緊貼市場趨勢及促進識別新產品。



政府提供的綠化政策及城市規劃舉措將對我們的園藝服務業務發展大有裨益。

管理層討論及分析

機電工程服務分部

資本及建築開支 — 按2021年及2022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2022年5月的工程開支估計，未來五年公營及私營部門的機電建設工程開支將分別突破每年280億港元及240億港元。隨著對專業建築服務需求增加，本集團將重點專注以下公營及私營房屋發展、醫院發展及基建項目。



大灣區發展勢將促進區內
11個城市的經濟及社會發展，
為本集團帶來全新商機。

公營房屋 — 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，以應付未來十年的需求。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（「北部都會區」）。北部都會區可於未來二十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。

此外，香港政府已計劃於未來十至十五年在北環線沿線及港鐵小蠔灣車廠上蓋發展，提供超過150,000個公營及私營房屋單位。

隨著採用「組裝合成」建築法引入新簡約公屋，未來五年（從2023-2024年至2027-2028年）的整體公共住房產量將與之前的五年期（從2022-2023年至2026-2027年）相比大幅增加50%至158,000個單位（包括30,000個簡約公屋單位）。此外，我們亦根據一項新的公私合營試驗計劃，物色了三幅土地興建資助銷售單位。

私人房屋 — 就私人住宅及商業發展項目方面，市區重建的動力來自市區重建局及香港房屋協會、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。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。

醫院發展 — 為迎接人口老化帶來的挑戰，香港政府於2016年預留2,000億港元推動為期10年的醫院發展計劃。除投資於首個10年計劃的2,000億港元外，香港政府亦承擔額外3,000億港元的基本工程計劃，以支持第二個10年醫院發展計劃，其中包括在北部都會區發展醫院網絡，以及改善衛生署的診所設施。

管理層討論及分析

鐵路發展 — 香港政府致力以積極的態度推行新鐵路項目及擴建鐵路項目。目前的計劃包括興建一條新線—北環線及五線延線，以及新車站 — 東涌線延線、小蠔灣站、屯門線延線、洪水橋站、香港站延線。正在研究的方案包括4條新線路、2條新線路支線及新車站。香港政府亦與香港機場管理局合作，全面實現「機場城市」的理想，並在大嶼山建立一個連接大灣區與世界的機場城市。

區域供冷系統 — 使用區域供冷系統亦是香港政府對低碳發展的措施及承諾之一。除在西九文化區增建區域供冷系統外，在東涌東及古洞北等新發展區提供區域供冷系統亦已在招標及建築階段。其他新開發區域(包括北部都會區)亦將納入區域供冷系統，以進一步降低能源消耗。

隨著對專業建築服務需求增加，
本集團將重點專注公營及私營房屋發展、醫院發展及基建項目。

會議及展覽 — 為支持香港成為舉辦大型國際會議及展覽活動的主要地點，政府將推行亞洲世界博覽會第二期計劃及香港會議展覽中心附近的灣仔北重建項目。

文化體育及旅遊局會為30項體育及康樂設施制訂10年發展藍圖，包括在馬鞍山白石興建香港第二個體育園，以及在北部都會區興建大型體育及康樂設施。

科技園及製造業中心 — 為鼓勵及推進創新科技，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，目標於2022年提供首批地塊用作上蓋建設。香港政府將加快發展位於北部都會區的新田科技城，而科學園及數碼港的擴建工程將由2025年起分期完成。

政府將在大埔創新園興建第二個先進製造業中心，以啟動2022年施政報告中提出的香港再工業化進程。這將帶動創新園周邊的其他設施開發。

管理層討論及分析

澳門 — 澳門的酒店及賭場對翻新及裝修工程的需求持續。再者，預期公營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六大賭場營運商於2022年11月重續未來十年的賭牌，將於未來數年為本集團帶來更多新商機。

中國內地 — 本集團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。



機電建設工程開支每年增加對
基建項目的需求巨大。

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。

憑藉品牌長久歷史及豐富經驗，本集團一直保持其作為香港主要機電工程公司之一的地位。本集團能提供全面機電工程服務，包括設計、安裝、測試及調試服務，並繼續在中國內地及澳門經營其機電工程業務。

除擁有全面的牌照及資質以及有效管理招標風險外，本集團的機電工程服務業務還擁有綜合營運及控制程序，健全的客戶及供應商網絡，以及經驗豐富、訓練有素的員工隊伍來支援其所有業務。憑藉此等高服務標準及現代管理模式，本集團機電工程服務業務能不斷提高其營運效率，並以最佳價格水準為客戶提供最具成本效益的服務。



香港政府擬於未來數年維持每年
工程開支逾1,000億港元。

管理層討論及分析

隨著企業客戶及物業投資者對可持續發展及環境、社會及管治的需求不斷增加，本集團的機電工程服務業務致力營造更環保的社會。為幫助建立可持續環境，其不斷優化設計及探索創新方法。在項目層面，本集團將綠色建築原則應用於建築服務設備，並採用綠色建築設計、組裝合成、機電裝備合法及預製件來減少能源使用、碳足跡及建築廢料。

隨著企業客戶及物業投資者對可持續發展及環境、社會及管治的需求不斷增加，本集團的機電工程服務業務致力營造更環保的社會。

為幫助提高其運效率及項目管理，本集團投資創新建築技術，如建築信息模擬、「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 鐳射掃描及流動應用程式解決方案等。

此外，本集團機電工程服務業務的高級管理人員積極參與建造業議會及不同專業機構(如香港工程師學會)，及業界組織(如香港機電工程商聯會)，並擔任重要職務。該等專業機構及業界組織的強大影響力不僅有助於提升公司品牌，亦表明本集團致力於實現建築行業的專業水準並與時俱進。

科技及營運效率 — 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。2022年施政報告強調，發展局及運輸及物流局正檢討勞工短缺的情況，並會在短期內制訂相關的解決方案。

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，務求管理其對本集團帶來的營運及財務風險。該等措施包括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、快速抗原檢測試劑盒、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、承辦商及訪客使用。

管理層討論及分析

我們的物業及設施管理、清潔、保安護衛及保險服務業務面對的干擾相對較少。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，並對強化消毒清潔服務及保安服務產生更多的臨時需求。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，對我們保險服務業務造成正面影響。然而，為管理疫情相關的風險，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：



我們的物業及設施管理、清潔、保安護衛及保險業務面對疫情的干擾相對較少。

- 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其他辦公室或家中工作，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物業擁有人及租戶、公共及私人設施使用者以及員工實施明確的衛生管理流程，包括一旦在其工作範圍中發現新冠病毒的疑似病例時立即採取消毒措施。

在當前形勢下，我們的環保服務業務依然如常平穩運作。然而，我們的酒店及服務式公寓園藝業務受香港旅遊業冰封影響。我們的建材貿易業務亦受當前零售市場疲弱的影響。我們的園藝及建材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。

第五波新冠病毒對我們機電工程業務的重大影響已於2022年下半年結束。跨境活動及陸路港口已經重新開放，因此物流及物資供應正在恢復正常。隨著中國內地放 防疫政策，香港及澳門開放邊境予遊客，包括恢復跨境鐵路、渡輪及長途車營運。

儘管如此，全球仍受新冠病毒影響，我們將密切監察其最新發展情況以及所採取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，尤其因新冠病毒疫情爆發帶來的問題，惟本集團旗下業務於回顧期間內仍然保持穩定。展望未來，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42至76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2022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，2023年2月21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	
		2022 年 千港元	2021 年 千港元
收入	5	3,712,118	3,350,963
服務及銷售成本		(3,177,082)	(2,854,549)
毛利		535,036	496,414
一般及行政開支		(225,395)	(215,282)
其他收入淨額	6	19,170	689
經營溢利	7	328,811	281,821
財務收入		3,380	777
財務成本		(7,464)	(2,361)
分佔聯營公司及合營企業的業績		656	1,326
除所得稅前溢利		325,383	281,563
所得稅開支	8	(45,303)	(42,632)
期內溢利		280,080	238,931
以下人士應佔：			
本公司股東		279,537	238,498
非控制性權益		543	433
		280,080	238,931
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	0.61	0.52

第 48 至 76 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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
期內溢利	280,080	238,931
其他全面(虧損)/收益：		
可能隨後重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
貨幣兌換差額	(4,743)	4,908
隨後將不會重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
界定福利退休計劃的重估收益/(虧損)，扣除稅項	74	(50)
長期服務金負債的重估收益/(虧損)，扣除稅項	3,037	(1,276)
期內其他全面(虧損)/收益，扣除稅項	(1,632)	3,582
期內全面收益總額	278,448	242,513
以下人士應佔：		
本公司股東	277,905	242,080
非控制性權益	543	433
	278,448	242,513

第48至76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2022年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2022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	47,744	40,680
使用權資產	11	98,924	115,563
其他無形資產	11	178,793	180,823
於聯營公司的權益		135	199
於合營企業的權益		1,219	1,219
遞延所得稅資產		17,732	12,230
退休金資產		3,728	3,553
		348,275	354,267
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	1,986,624	2,015,769
合約資產		576,130	438,717
存貨		20,883	23,514
現金及銀行結餘	13	712,612	767,037
		3,296,249	3,245,037
總資產			
		3,644,524	3,599,304
權益			
普通股	14	45,000	45,000
可轉換優先股	14	140,900	140,900
儲備		388,555	227,554
股東權益		574,455	413,454
非控制性權益		23,863	23,320
總權益			
		598,318	436,774

第48至76頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

	附註	於2022年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2022年 6月30日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
借貸		263,568	263,478
租賃負債		42,770	55,987
長期服務金負債		40,636	44,040
遞延所得稅負債		20,977	21,284
退休金負債		1,276	1,031
		369,227	385,820
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,973,581	2,013,922
合約負債		467,326	499,766
借貸		129,055	140,000
租賃負債即期部分		41,511	44,607
應付稅項		65,506	78,415
		2,676,979	2,776,710
總負債		3,046,206	3,162,530
總權益及負債		3,644,524	3,599,304
流動資產淨值		619,270	468,327
總資產減流動負債		967,545	822,594

第48至76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 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/(虧損)：						
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
於 2022 年 7 月 1 日	45,000	140,900	227,554	413,454	23,320	436,774
期內溢利	-	-	279,537	279,537	543	280,080
其他全面(虧損)/收益：						
貨幣兌換差額	-	-	(4,743)	(4,743)	-	(4,743)
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	-	-	74	74	-	74
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	-	-	3,037	3,037	-	3,037
期內全面收益總額	-	-	277,905	277,905	543	278,448
與股東交易：						
向普通股股東支付股息	-	-	(108,450)	(108,450)	-	(108,450)
向可轉換優先股持有人作出分派(附註 10)	-	-	(8,454)	(8,454)	-	(8,454)
於 2022 年 12 月 31 日	45,000	140,900	388,555	574,455	23,863	598,318

第 48 至 76 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	
		2022 年 千港元	2021 年 千港元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	16(a)	184,371	247,610
信託現金減少／(增加)		7,713	(11,965)
已付香港利得稅		(61,592)	(78,138)
已付中國內地及澳門所得稅		(3,069)	(5,313)
已付利息		(7,374)	(2,245)
經營活動所得現金淨額		120,049	149,949
投資活動所得現金流量			
購買物業、廠房及設備		(16,344)	(8,349)
已收利息		3,380	777
收取聯營公司股息		720	1,320
出售物業、廠房及設備所得款項		207	460
投資活動所用現金淨額		(12,037)	(5,792)
融資活動所得現金流量			
已付普通股股東股息		(108,450)	(72,450)
租賃負債本金付款		(24,622)	(17,584)
償還銀行借貸		(20,000)	(233,920)
已付可轉換優先股持有人分派		(8,454)	(8,454)
銀行借貸所得款項淨額		9,055	233,380
一名非控股股東的權益出資	16(b)	–	351
向一名非控股股東發行股份所得款項		–	3
融資活動所用現金淨額		(152,471)	(98,674)
期內現金及現金等價物(減少)／增加淨額		(44,459)	45,483
期初現金及現金等價物		727,303	517,274
匯兌差額	16(c)	(2,253)	783
期末現金及現金等價物		680,591	563,540
代表：			
簡明綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		712,612	608,121
減去：信託現金	13	(32,021)	(44,581)
期末現金及現金等價物		680,591	563,540

第 48 至 76 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2023年2月21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2022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2022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2022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及改進

截至2022年12月31日止六個月，本集團已採用以下於2022年7月1日開始的會計期間生效的現有準則的新修訂及改進：

香港會計準則第16號修訂	物業、廠房及設備：擬定用途前所得款項
香港會計準則第37號修訂	虧損合約－履行合約的成本
香港財務報告準則第3號修訂	參照概念框架
會計指引第5號修訂(經修改)	經修改會計指引第5號共同控制合併的合併會計處理
年度改進項目	香港財務報告準則2018年至2020年的年度改進

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。

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及現有準則的修訂

下列為已頒布但於本集團 2022 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及現有準則的修訂：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
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 17 號修訂	首次應用香港財務報告準則第 17 號及 香港財務報告準則第 9 號 — 比較資料	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	2024 年 1 月 1 日
香港會計準則第 1 號修訂	帶有契諾之非流動負債	2024 年 1 月 1 日
香港財務報告準則第 16 號修訂	售後租回之租賃負債	2024 年 1 月 1 日
香港詮釋第 5 號修訂	香港詮釋第 5 號(經修改)財務報表之呈列 — 借貸人對包含按要求償還條款之 定期貸款之分類	2024 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。

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2022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2022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2022年12月31日及2022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2022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、保險服務收入(包括佣金收入及索償手續服務收入)、環保服務收入(包括來自環境工程及弱電系統服務、環境及建材貿易及園藝服務收入)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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
收入		
物業及設施管理服務	356,802	343,384
綜合生活服務		
— 清潔服務	826,803	674,977
— 技術支援及維護服務		
— 翻新、系統改造及維修 ⁽ⁱ⁾	402,798	363,717
— 日常維護 ⁽ⁱⁱ⁾	58,728	58,156
— 保安護衛及活動服務		
— 提供服務	322,383	318,805
— 銷售貨品 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	9,191	7,057
— 保險服務	61,333	50,831
— 環保服務		
— 提供服務 ^(iv)	133,961	70,385
— 銷售貨品 ^(v)	34,176	47,485
	1,849,373	1,591,413
機電工程服務	1,505,943	1,416,166
總計^(vi)	3,712,118	3,350,963

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：閉路電視及防盜報警系統的銷售。
- (iv) 環保服務 — 提供服務：提供環保服務，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、物聯網服務、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) 環保服務 — 銷售貨品：瓷磚、建築服務產品(包括管道、泵、附屬閘門和配件)、樓宇自動化系統、暖氣、通風、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)、空氣質量監測機、建築工地污水處理系統和植物的銷售。

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) 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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
技術支援及維護服務		
— 翻新、系統改造和維修	123,122	54,097
環保服務		
— 提供服務	83,527	31,750
機電工程服務	1,505,943	1,416,166
總計	1,712,592	1,502,013

主要營運決策者從產品及服務角度考慮業務，根據所提供服務及產品的性質，把本集團歸納為三個主要業務分部：

- (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、保險服務、環境工程及弱電系統服務、環境及建材產品貿易及園藝服務；及
- (iii) 機電工程服務 — 提供安裝工程及諮詢服務。

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的共用服務經營開支及企業開支，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2022年12月31日及2022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。

非流動資產增加主要包括物業、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2022年12月31日止六個月及於該日

截至2022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	356,802	1,849,373	1,505,943	–	3,712,118
收入－內部	1,976	30,267	–	(32,243)	–
總收入	358,778	1,879,640	1,505,943	(32,243)	3,712,118
確認收入的時間					
隨著時間渡過	358,778	1,806,555	1,505,943	(27,814)	3,643,462
於某個時間點	–	73,085	–	(4,429)	68,656
總收入	358,778	1,879,640	1,505,943	(32,243)	3,712,118
除未分配企業開支前的經營溢利	76,841	143,997	111,147	–	331,985
未分配企業開支					(3,174)
經營溢利					328,811
財務收入					3,380
財務成本					(7,464)
分佔聯營公司及合營企業的業績					656
除所得稅前溢利					325,383
所得稅開支(附註8)					(45,303)
期內溢利					280,080
其他項目					
折舊及攤銷	6,175	15,800	13,931	–	35,906
貿易及其他應收款項減值虧損					
撥回淨額(附註7)	–	(180)	–	–	(180)
存貨撥備撥回(附註7)	–	(328)	–	–	(328)
非流動資產增加(不包括 金融工具及遞延所得稅資產)	941	14,959	8,854	–	24,754

5 收入及分部資料(續)

(a) 截至2022年12月31日止六個月及於該日(續)

於2022年12月31日的分部資產及負債如下：

	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	431,450	1,575,355	1,629,815	3,636,620
未分配資產				7,904
總資產				3,644,524
分部負債	167,752	775,935	1,619,595	2,563,282
未分配負債				482,924
總負債				3,046,206

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

(b) 截至2021年12月31日止六個月及於2022年6月30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)
非流動資產增加(不包括 金融工具及遞延所得稅資產)	16,296	17,585	5,352	–	39,233

5 收入及分部資料(續)

(b) 截至2021年12月31日止六個月及於2022年6月30日(續)

於2022年6月30日的分部資產及負債如下：

	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	427,601	1,505,363	1,661,552	3,594,516
未分配資產				4,788
總資產				3,599,304
分部負債	189,242	792,633	1,670,571	2,652,446
未分配負債				510,084
總負債				3,162,530

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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
收入		
香港	3,488,626	2,922,752
中國內地	166,678	270,467
澳門	56,814	157,744
總計	3,712,118	3,350,963

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及分部資料(續)

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

	於2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
非流動資產(不包括遞延所得稅資產及退休金資產)		
香港	292,415	302,903
中國內地	27,140	27,054
澳門	7,260	8,527
總計	326,815	338,484

6 其他收入淨額

	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
政府補助 ⁽ⁱ⁾	17,447	388
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項	485	411
出售物業、廠房及設備的收益淨額	135	283
匯兌收益/(虧損)淨額	127	(1,327)
雜項	976	934
總計	19,170	689

附註：

- (i) 截至2022年12月31日止六個月期間，本集團有權收取香港特別行政區政府(「香港特區政府」)及澳門特別行政區政府(「澳門特區政府」)在多項計劃下的政府補助作為其業務的財政支援，總額為4,510萬港元(截至2021年12月31日止六個月：2,270萬港元)。其中(i)1,740萬港元(截至2021年12月31日止六個月：40萬港元)獲確認為「其他收入淨額」；及(ii)2,770萬港元(截至2021年12月31日止六個月：2,230萬港元)已在其員工成本中扣除(附註7)。

7 經營溢利

	附註	截至12月31日止六個月	
		2022年 千港元	2021年 千港元
經營溢利經扣除／(計入)下列各項後列賬：			
員工成本(包括董事酬金)		1,516,607	1,362,389
承包費用		1,115,236	991,282
所用原材料及消耗品		585,514	532,084
使用權資產折舊	11	24,791	17,906
銷售存貨成本		22,530	32,400
物業、廠房及設備折舊	11	9,085	9,199
其他無形資產攤銷 ⁽ⁱ⁾	11	2,030	2,131
短期租賃相關開支		972	7,561
存貨撥備撥回		(328)	(722)
貿易及其他應收款項減值虧損撥回淨額		(180)	(1,924)

附註：

- (i) 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。

8 所得稅開支

	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	48,491	43,029
澳門稅項	3,253	3,110
中國內地所得稅	(24)	1,640
遞延所得稅抵免	(6,417)	(5,147)
總計	45,303	42,632

香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%(截至2021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2022年及2021年12月31日止六個月介乎12%至25%。

簡明綜合中期財務報表附註

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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
本公司股東應佔溢利	279,537	238,498
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	275,275	234,236
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)	0.61	0.52

(b) 攤薄

於2019年12月16日，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2022年及2021年12月31日其轉換條件尚未達成，因此，截至2022年及2021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2022年及2021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2023年2月21日舉行的會議上，董事會議決就截至2022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24.5港仙(截至2021年12月31日止六個月：20.9港仙)，總金額相等於1.1025億港元(截至2021年12月31日止六個月：9,405萬港元)。中期股息將以現金派付。

於2022年9月5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2021年12月31日止六個月：850萬港元)。優先分派已於2022年12月支付。

11 物業、廠房及設備、使用權資產及其他無形資產

	物業、 廠房及設備 千港元	使用權資產 千港元	其他無形資產 千港元
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
截至2022年12月31日止六個月			
於2022年7月1日的期初賬面淨值	40,680	115,563	180,823
匯兌差額	(123)	(258)	-
添置	16,344	8,410	-
出售	(72)	-	-
折舊及攤銷支出	(9,085)	(24,791)	(2,030)
於2022年12月31日的期末賬面淨值	47,744	98,924	178,793

簡明綜合中期財務報表附註

12 貿易及其他應收款項

	於2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
貿易應收款項		
第三方	675,097	627,627
關聯公司(附註17(c))	168,154	214,551
	843,251	842,178
減：減值撥備		
第三方	(9,274)	(9,454)
關聯公司(附註17(c))	(45)	(45)
	833,932	832,679
應收保留金		
第三方	206,217	202,585
關聯公司(附註17(c))	197,802	187,782
	404,019	390,367
其他應收款項及預付款		
第三方	295,563	274,219
關聯公司(附註17(c))	63,796	24,565
	359,359	298,784
應計合約收入	389,463	494,088
減：減值撥備	(149)	(149)
	389,314	493,939
總計	1,986,624	2,015,769

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。

於2022年12月31日的總結餘包括約2,200萬港元的應收款項，這與本集團就一個項目被終止向總承建商提出的索賠有關。根據法律意見，本集團認為其有充分理由收回有關應收款項。

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(對所有貿易應收款項及合約資產採用全期的預期虧損撥備)。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2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
即期至90日	732,568	769,641
91至180日	46,351	35,868
180日以上	55,013	27,170
總計	833,932	832,679

13 現金及銀行結餘

	於2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
原到期日為三個月以內的定期存款	353,557	76,000
信託現金 ⁽ⁱ⁾	32,021	39,734
其他銀行及手頭現金	327,034	651,303
總計	712,612	767,037

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			
	2022年		2021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2022年12月31日及2022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。

可轉換優先股被分類為權益工具，認為：(i)本公司並無向可轉換優先股持有人交付現金或其他金融資產的合約責任；及(ii)可轉換優先股為非衍生工具，其中不包括本公司交付可變數量普通股的合約責任。

簡明綜合中期財務報表附註

15 貿易及其他應付款項

	於2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
貿易應付款項		
第三方	350,954	264,445
其他應付款項		
第三方	348,712	322,333
關聯公司(附註17(c))	5,832	4,487
	354,544	326,820
應付保修金		
第三方	273,903	275,621
應計開支	373,177	430,824
合約成本撥備	621,003	715,474
應付票據		
第三方	-	738
總計	1,973,581	2,013,922

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2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
1至90日	300,381	223,214
91至180日	33,773	21,811
180日以上	16,800	19,420
總計	350,954	264,445

在從事日常業務過程中，本集團面臨在與業務活動有關的法律訴訟、申索及糾紛中被列為被告的風險。針對本集團提出的法律程序性質主要包括本集團現職或前任僱員就工傷提出的賠償申索。本集團已投購保險，董事認為，基於目前所得證據，截至2022年12月31日，針對本集團提出的任何有關現有申索及法律程序預期不會對本集團造成重大不利的財務影響。

除上述者外，於2022年12月31日，本集團並無重大或然負債(2022年6月30日：零)。

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：

		截至12月31日止六個月	
		2022年	2021年
		千港元	千港元
	附註		
除所得稅前溢利		325,383	281,563
使用權資產折舊	11	24,791	17,906
物業、廠房及設備折舊	11	9,085	9,199
財務成本		7,464	2,361
其他無形資產攤銷	11	2,030	2,131
長期服務金負債			
於簡明綜合收益表確認的開支		1,961	2,950
已付福利		(1,728)	(378)
界定福利計劃成本		179	298
財務收入		(3,380)	(777)
分佔聯營公司及合營企業業績		(656)	(1,326)
存貨撥備撥回	7	(328)	(722)
貿易及其他應收款項減值虧損撥回淨額	7	(180)	(1,924)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	6	(135)	(283)
未變現匯兌差額		(127)	1,222
營運資金變動前經營現金流量		364,359	312,220
營運資金變動：			
合約資產及負債淨額		(171,640)	67,596
貿易及其他應付款項		(29,927)	(90,093)
貿易及其他應收款項		18,640	(43,767)
存貨		2,959	1,751
退休金資產		(20)	(97)
經營所得現金		184,371	247,610

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) 一名非控股股東的權益出資

截至2021年12月31日止六個月的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。

(c) 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。

(d) 主要非現金交易

截至2022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840萬港元(截至2021年12月31日止六個月：3,090萬港元)。

(e) 代第三方持有的款項

於2022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10.138億港元(2022年6月30日：11.351億港元)。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2022年及2021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
China Fame Enterprise Limited	附註 i
Convention Plaza Apartments Limited	附註 i
Corporate Ally Limited	附註 i
君宜投資有限公司	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
Kingdom of Morocco (Consulate General-HK) Company 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
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
上海上實南洋大酒店有限公司	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
康瑋有限公司	附註 ii
星光大道管理有限公司	附註 ii
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	附註 ii
Atrend Fashion Limited	附註 ii
光賢有限公司	附註 ii
耀聯工程有限公司	附註 ii
Bright Moon Company Limited	附註 ii
匯秀企業有限公司	附註 ii
利基土木工程有限公司	附註 ii

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
Build King Construction Limited	附註 ii
利基裝飾及營造有限公司	附註 ii
Calpella Limited	附註 ii
晉衡有限公司	附註 ii
CHI Studio Company Limited	附註 ii
周大福能源有限公司	附註 ii
周大福企業有限公司	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
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
Ever Right Limited	附註 ii
捷盈有限公司	附註 ii
滿成企業有限公司	附註 ii
GH Hotel Company Limited	附註 ii
GHK Hospital Limited	附註 ii
勝霸有限公司	附註 ii
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
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 Company 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 Property Management Company Limited	附註 ii
K11 Retail & Corporate Sales Company Limited	附註 ii
啟德體育園有限公司	附註 ii
華城服務有限公司	附註 ii
僑樂物業服務(中國)有限公司	附註 ii
KOHO Facility Management Limited	附註 ii
Loyalton Limited	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
New World Corporate Services Limited	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
新世界集團慈善基金有限公司	附註 ii
新世界酒店管理有限公司	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

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
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 (Hong Kong) Limited	附註 ii
樂斯有限公司	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 Company Limited	附註 ii
The Dragon Seed Company Limited	附註 ii
The Town Club (HK) 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
維多利亞教育機構有限公司	附註 ii
Wan Fau Sin Koon Service & Dev Co., 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
天津新世界百貨有限公司	附註 ii
天津新世界環渤海房地產開發有限公司	附註 ii
北京崇文·新世界房地產發展有限公司	附註 ii
深圳天得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
新世界發展(武漢)有限公司	附註 ii
寧波新立房地產開發有限公司	附註 ii
廣州市新禦運營管理有限公司	附註 ii
廣州永沛房地產開發有限公司	附註 ii

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2022年及2021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	
	2022年 千港元	2021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	1,446	7,115
其他關聯公司(附註ii)	1,324,267	988,231
總計	1,325,713	995,346
清潔服務收入(附註i)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	–	30
其他關聯公司(附註ii)	80,486	71,560
總計	80,486	71,590
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	844	698
其他關聯公司(附註ii)	7,750	7,842
總計	8,594	8,540
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	1,936	2,883
其他關聯公司(附註ii)	121,621	115,259
總計	123,557	118,142
來自關聯公司的保險服務諮詢費(附註v)	2,579	1,057
園藝服務收入(附註vi)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	13	–
其他關聯公司(附註ii)	4,005	4,643
總計	4,018	4,643
租金開支/使用權資產的添置或修訂(附註vii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	478	31,859
其他關聯公司(附註ii)	25	831
總計	503	32,690

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)

	截至12月31日止六個月	
	2022年 千港元	2021年 千港元
支付予關聯公司的委任費(附註viii)	1,378	1,315
支付予一間關聯公司的工程服務開支(附註ix)	2,722	2,436
支付予關聯公司的雜項服務費開支(附註x)	77	-

附註：

- (i) 提供合約工程所得收入及清潔服務收入主要根據相關合約之條款收取。
- (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) 保險服務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) 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。
- (viii) 委任費乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (ix) 工程服務開支乃根據相關合約條款收取。
- (x) 雜項服務費開支按訂約方共同協定的固定金額收取。
- (xi) 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2022年 12月31日 千港元	於2022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	106	522
其他關聯公司(附註i)	168,003	213,984
總計	168,109	214,506
應收關聯公司的保留金(附註i)	197,802	187,782
應收關聯公司的其他款項(附註i)	63,796	24,565
應收關聯公司的合約資產(附註i)	366,973	290,471
應付關聯公司的合約負債(附註i)	209,861	246,475
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	3,258	454
其他關聯公司(附註i)	2,574	4,033
總計	5,832	4,487
租賃負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	54,674	63,905
其他關聯公司(附註i)	180	358
總計	54,854	64,263

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	
	2022年 千港元	2021年 千港元
袍金	1,666	1,552
薪金及其他酬金	45,422	42,276
界定供款計劃供款	1,966	1,953
總計	49,054	45,781

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2022年 12月31日 千港元	於2022年 6月30日 千港元
	物業、廠房及設備	850

中期股息

董事會議決就截至2022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24.5港仙(截至2021年12月31日止六個月：20.9港仙)。中期股息將以現金派付予於2023年3月14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2023年3月24日(星期五)或前後寄予股東。

暫停辦理普通股股東登記手續

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

除息日期	2023年3月9日
提交過戶文件辦理登記手續的最後時限	2023年3月10日下午4時30分
暫停辦理普通股股東登記手續	2023年3月13日及14日
記錄日期	2023年3月14日
中期股息派付日期	2023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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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2022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2022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2022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事先承諾處理其他要務而未能出席本公司於2022年10月18日舉行的股東週年大會(「2022年股東週年大會」)。鄭家純博士的替任董事杜惠愷先生，連同出席2022年股東週年大會的董事會成員，具備足夠能力於2022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2022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 2021–2022 年報以來，董事資料變動如下：

1. 鄭志強先生退任新創建集團有限公司的獨立非執行董事，自 2022 年 11 月 21 日起生效。
2. 杜惠愷先生為利福國際集團有限公司(該公司曾為香港上市公眾公司，並於 2022 年 12 月 20 日撤銷其上市地位)的非執行董事。
3. 許照中先生為利福國際集團有限公司(該公司曾為香港上市公眾公司，並於 2022 年 12 月 20 日撤銷其上市地位)的獨立非執行董事。
4. 杜家駒先生獲委任為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。

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。

董事及主要行政人員於證券的權益

於 2022 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
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(「杜太太」)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。

其他資料

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太太實益擁有。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」) 持有，而該公司全部已發行股本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 2022 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 2022 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。

主要股東於證券的權益

於2022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 ⁽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、Equal Merit及Lagoon Treasure分別持有63%、18%、7%、7%、4%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。

其他資料

6. 股權百分比乃根據本公司於2022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全部股份中擁有權益。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將不允許進行轉換。

除上文披露者外，於2022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。該計劃項下於2022年7月1日及2022年12月31日可供授予的購股權數量為45,000,000份（對任何類別的合資格參與者不設任何分項限額）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2022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 (執行副主席)

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)

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

關俊傑先生

曾天藝先生

公司秘書

陳祖偉先生

公司資料

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
夏慤道16號
遠東金融中心17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