



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

(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

中期報告 2023-2024



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個主要業務板塊：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幾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

- 物業及設施管理 — 富城集團(「富城」)
- 物業管理 — 國際物業管理有限公司(「國際物業管理」)
- 物業管理以及銷售及租賃 — 僑樂服務管理集團(「僑樂」)

綜合生活服務

- 清潔及除蟲 — 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」)及通力技術服務有限公司(「通力技術服務」)

- 保安護衛及活動服務 — 大眾安全集團(「大眾安全」)及晉翔項目服務有限公司(「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

- 安裝工程及諮詢 — 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。



44 簡明綜合財務狀況表 — 未經審核

46 簡明綜合權益變動表 — 未經審核

47 簡明綜合現金流量表 — 未經審核

48 簡明綜合中期財務報表附註

74 中期股息

75 其他資料

79 公司資料



我們的願景

我們的使命

我們的核心價值

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。

優質服務
團隊合作

專業操守
關懷備至

窩心熱誠
創意創新



物業及設施管理服務



綜合生活服務



機電工程服務

目錄

2 自上市以來八年的成就

4 財務摘要

5 主席報告書

12 管理層討論及分析

41 中期財務資料的審閱報告

42 簡明綜合收益表 — 未經審核

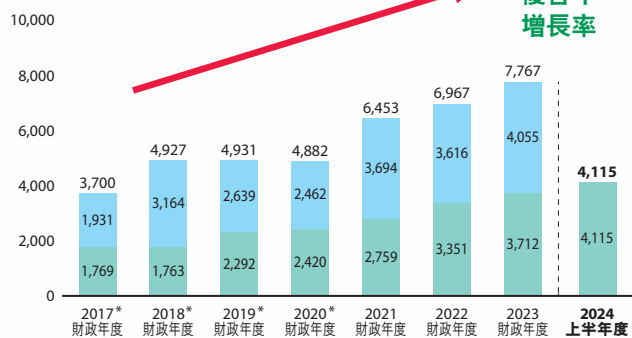
43 簡明綜合全面收益表 — 未經審核

自上市以來八年的成就

增長趨勢

收入

百萬港元

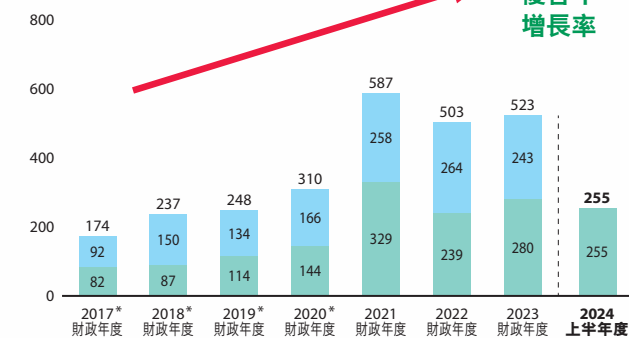


13%
複合年
增長率

透過內生增長及收購，綜合收入於2017財政年度至2023財政年度期間增長超過100%。

股東應佔溢利

百萬港元

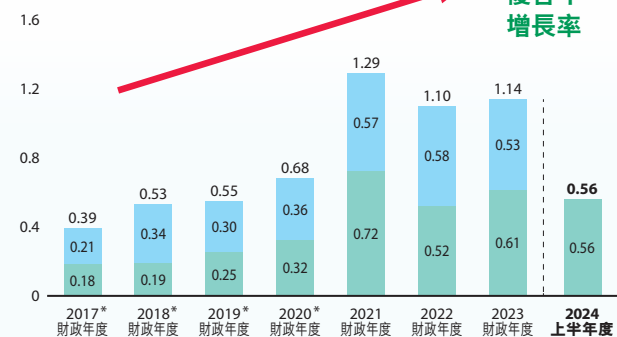


20%
複合年
增長率

2023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

港元

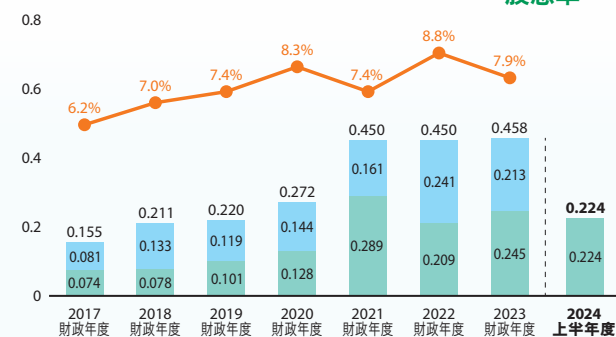


20%
複合年
增長率

每股盈利於2017財政年度至2023財政年度期間大幅增長超過190%。

每股股息

港元



股息率

2023財政年度的每股股息較2016財政年度之金額增加超過200%，並維持穩定的派息比率，約為40%。

* 根據相關年度刊發之全年業績呈報之數字，不包括其後因業務收購而導致的重列。

■ 上半年 ■ 下半年

自上市以來八年的成就

營運表現



物業及設施管理服務

於2024年度上半年
新簽及重續之合約*

12份合約
9,100萬港元

於2023年12月31日之
尚餘工程

8.72億港元



綜合生活服務

於2024年度上半年
新簽及重續之合約*

150份合約
19.43億港元

於2023年12月31日之
尚餘工程

66.38億港元



機電工程服務

於2024年度上半年
新簽及重續之合約*

13份合約
10.34億港元

於2023年12月31日之
尚餘工程

55.42億港元

* 每份合約的合約淨額不少於100萬港元。

環境、社會及管治

忠誠及龐大的勞動力

(於2023年12月31日)

員工人數

24,881

(於2016年6月30日：1,662名)

環境目標

(2024財政年度對比2023財政年度)

燃料消耗

▼ **0.5%**

電力消耗

▼ **1.5%**

採購紙張

▼ **8%**

人才發展及企業社會責任

(截至2023年12月31日止六個月)

員工參加培訓的總培訓時數

89,860

義工服務總培訓時數

5,168

義工服務參與者人數

1,375

財務摘要

	截至12月31日止六個月		
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	變動百分比
收入	4,114.5	3,712.1	+10.8%
毛利	516.4	535.0	-3.5%
本公司股東應佔溢利 ⁽ⁱ⁾	255.4	279.5	-8.6%
每股基本盈利	0.56 港元	0.61 港元	-8.2%

董事會就截至2023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22.4港仙(截至2022年12月31日止六個月：24.5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2023年12月31日止六個月錄得經調整純利2.310億港元(即從本公司股東應佔溢利2.554億港元撇除政府補助2,440萬港元)較截至2022年12月31日止六個月的經調整純利2.345億港元(即從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)減少1.5%。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2023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2023年12月31日止六個月的經調整溢利2.511億港元(即從本公司股東應佔溢利2.554億港元扣除截至2023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。

主席報告書

“ 作為一家獨特的大型生活服務綜合企業，本集團將實行安全健康、客戶契合與培訓發展的三環互動策略。該策略對我們矢志在各個營運層面追求卓越實屬不可或缺，亦是我們達致長遠成功、確保可持續增長及提升股東價值的基礎。 ”



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2023年12月31日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合中期業績。

藉多元化發展及三環互動策略維持本公司自上市以來的業績

2024年標誌本公司在香港上市八週年。自上市以來，我們透過內生增長及收購加速實現業務線多元化發展，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：

主席報告書



物業及設施管理服務，包括物業及設施管理、停車場管理及銷售與租賃



綜合生活服務，包括清潔及除蟲、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



機電工程服務，包括工程項目施工、設計及顧問

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2023財政年度的綜合收入增加逾一倍，股東應佔溢利增加逾兩倍，而每股盈利亦增長逾170%。現時，物業及設施管理服務及綜合生活服務板塊佔本集團的收入、毛利及純利亦超過一半。本集團繼續奉行審慎理財，本期間的淨負債比率為零。

集團於2023財政年度較其2016年的綜合收入增加逾一倍，股東應佔溢利增加逾兩倍，而每股盈利亦長逾170%。

在策略層面上，本集團今年將實行安全健康、客戶契合與培訓發展的三環互動策略。該策略對我們矢志在各個營運層面追求卓越實屬不可或缺，亦是我們達致長遠成功、確保可持續增長及提升股東價值的基礎。

其一，作為一間服務公司，僱員是我們的最大資產，安全健康仍為我們的最優先考慮。我們積極提升職業安全健康，並設有完善編制的專責小組直接向風險管理委員會匯報。我們以科技建立安全意識文化，致力減緩各類風險，確保達致符合香港法例第509章《職業安全及健康條例》(經修訂，於2023年4月生效)的最高安全標準。

其二，在競爭日益激烈的市場，客戶契合對於迎合客戶不斷演化的需求至關重要。我們不遺餘力推動提升員工技能，讓彼等能加深理解持份者及客戶的需求和期望，獲得與時並進的新技能，亦加強彼等與客戶的緊密關係。

最後，我們透過優化各業務部門內的組織架構，擴闊管理層基礎。我們將秉承以人為本的方針，繼續投資於我們的員工，透過提供多元化及專門訓練培育我們的員工—特別是年青的優秀員工—成才。

順應我們的三環互動策略，我們的既有業務生態體系提供優質互補的綜合服務，創造交叉銷售機會，並利用人工智能(Artificial Intelligence)(「AI」)及物聯網(Internet of Things)(「IoT」)等先進科技及智能服務提升尊貴客戶的滿意度。

我們的主要集團公司已全部成為各自所屬行業的箇中翹楚。

主席報告書

憑藉我們奉行的穩健策略加上管理團隊的付出，本集團截至2023年12月31日止六個月錄得股東應佔溢利2.554億港元，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2023年12月31日止六個月之中期股息每股普通股22.4港仙，派息比率為40.1%。

市場地位穩固

經過多年努力，我們的主要集團公司已全部成為各自所屬行業的箇中翹楚。本人欣然告訴，根據弗若斯特沙利文於2023年9月進行的市場調查，倘不計物業發展商擁有的服務公司，我們的物業及設施管理集團按在管住宅物業單位及泊車位計排行第一，按非住宅物業計排行第二；我們的保險服務業務在本地保險經紀公司中名列首位；而我們的清潔及除蟲、保安護衛及機電工程服務則於各自所屬的市場排名第二。

我們的物業及設施管理集團是香港最大的獨立物業及停車場管理服務供應商之一。

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，為香港最大的獨立物業及停車場管理服務供應商之一。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板塊帶來充裕的交叉銷售機遇。本集團掌領業內最具實力的技術及工程隊伍之一及其其中一支最高專業水準的服務隊伍，旗下有超過300名一級及二級物業管理專才，故能時刻準備把握商機，並嚴格遵守《物業管理服務條例》。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、310萬平方米商業物業及40,000個車位。

市區重建及「強制驗樓計劃」下的緊急維修工程加快進行，會成為未來數年另一增長動力。

預計物業管理行業將穩步增長並帶來各種機遇。將非核心業務外包在物業板塊日益受到注重，另外，房屋及土地供應穩定將有助推進物業管理市場的發展。此外，市區重建及「強制驗樓計劃」下的緊急維修工程加快進行，亦會成為未來數年另一增長動力。展望未來，我們的物業及設施管理集團將致力在業務營運中繼續應用嶄新現代化管理標準及資訊科技，以滿足客戶對智能、可持續及綠色生活愈益殷切的需求。

主席報告書

綜合生活服務

憑藉我們的知名品牌、優質服務及藉由我們業務生態系統實現的強大交叉銷售協同效益，本集團於本年度繼續成功推廣其綜合生活服務：

惠康為香港環境衛生服務市場兩大參與者之一。

清潔及除蟲服務 — 惠康為香港環境衛生服務市場兩大參與者之一。隨著現時對衛生及環境控制的重視，香港政府現正批出估計每年價值為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其於該行業的競爭力，從而令其收入來源更多元化，使來自政府及半政府界別的收入比重增至超過50%。此外，本集團已於營運中引入全新資訊科技及機器人應用，以改善效率及工作安全。

惠康憑藉豐富經驗、高品質定制服務以及獨家品牌，將繼續加大對綠色廢物管理業務的參與，以更妥善配合香港政府的環保政策。此外，隨著2024年實施固體廢物收費計劃，以及政府推動香港資源循環藍圖2035及香港氣候行動

藍圖2050，我們現正探索各種回收業務商機。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。

技術支援及維護服務 — 隨著經濟復甦，預料該分部(由遠東工程服務及通力技術服務組成)來自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、加建及系統升級的需求將持續增長。根據市區重建局一項研究報告所述，香港有超過10,000幢樓齡50年或以上的樓宇，另有不少於300間酒店及50個商場，為翻新及系統升級工程提供大量機遇。由於香港推行氣候行動藍圖2050碳中和政策，相信有關推動良好能源效益樓宇及改裝現有樓宇以減少碳足跡(包括升級或更換製冷機項目)的需求亦會增加。況且，該分部亦將繼續發揮支援物業及設施管理服務業務的互補作用，尤其在遵守政府的強制驗樓計劃之規定方面。

我們的技術支援及維護服務分部的定期維護合約、大型改建、加建及系統升級的需求將持續增長。

主席報告書

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，並為保安護衛服務板塊的兩大服務供應商之一。鑒於房屋供應穩定，而房屋供應是保安服務需求的主要增長動力，保安行業大多會按相同速率擴張。我們將會在巡邏及人力規劃上廣泛採用雲端技術和人工智能，以改善營運效率，另外，雖然招聘困難的問題已見改善，但仍然困擾全行，採用上述技術亦有助減輕該問題。隨著展覽及娛樂行業持續復甦，晉翔項目積極回應研討會、會議、展覽以及康樂及文化界別的服務需求，致力爭取活動及展覽界別的大型活動服務合約。技術進步亦創造了更多需求，物業管理公司需要警鐘系統及視像監控鏡頭等先進電子保安設備來提高設施管理效率。為捉緊該等商機，本集團將擴闊保安系統業務的產品種類。

大眾安全為保安及護衛服務的兩大服務供應商之一，在巡邏及人力規劃上廣泛採用雲端技術和人工智能。

保險服務 — 新域為香港本地一家具領導地位的保險經紀公司，在總保險經紀收入方面擁有35年彪炳往績，專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

大量在建項目及對特別保險的需求龐大，加強了新域的發展。

限於財產、傷亡、建築及僱員福利。政府於去年公佈香港保險業發展藍圖，勾畫其願景及使命以及目標鮮明的政策措施，以加強本港作為全球風險管理中心及高等保險業務樞紐的地位。預計可見將來的建築項目眾多，加上網絡及專業補償等特別保險的需求龐大，而鑒於新域擁有廣博經驗，上述情況將有助其發展。僱員福利業務亦預期將跟隨人口老化增長。整體而言，本集團預料保險服務業務會進一步增長。

環保服務 — 環保服務由三個業務範疇組成，即：環境質素、智能設施及綠色生活。環境可持續性受到前所未有的重視，且大眾對環境議題日益關注，環保服務致力把握由此帶來的眾多機遇。

本集團認定對高水平生活環境及衛生標準的需要，除了其廣為人知的水質處理、環境諮詢及評估服務外，亦將專注於實時室內空氣質素監控及除蟲。

我們將發展嶄新及創意業務和加強建築管理及環境監測系統，該等業務和系統有助提高能源效益和改善碳管理。

該分部的弱電團隊將利用人工智能、物聯網及各種5G流動應用程式等數碼解決方案，發展嶄新及創意業務和加強建築管理及環境監測系統，該等業務和系統有助提高能源效益和改善碳管理，可配合客戶的可持續目標。電氣化亦是加快減碳的關鍵。除了發展智能辦公室、智能洗手間等綜合設施管理解決方案外，鑒於政府致力擴大電動車充電設施網絡，擬於2027年中前將充電基建增至約200,000個，我們的電動車充電業務亦正蓄勢待發。

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，我們除了供應環保瓷磚外，亦能夠並願意透過為尊貴客戶提供優質樹木栽培及園藝服務，對行業發展作出貢獻。

機電工程服務

香港

鑑於香港政府致力保持商業及住宅土地穩定供應，根據建造業議會的數據，預計於2024/25財政年度公營部門的平均機電工程開支逾300億港元，而私營部門的平均機電工

程開支將超過250億港元。本集團機電工程服務板塊由景福工程集團、定安工程集團及豐盛機電工程集團組成，乃目前香港市場兩名主要參與者之一。雖然本集團現有若干大型項目預備展開，包括啟德體育園、加路連山道區域法院、立法會綜合大樓擴建及天水圍新公眾街市，本集團仍具備能力承接更大型的基礎設施及建築工程項目。我們的設計及建築工程主要投標項目中，部分較值得注意的有屯門南延綫港鐵站、古洞北新市鎮的公共房屋及專用安置屋邨(有關工程仍在磋商中)。

我們的機電工程服務利用其技術優勢，如「建築信息建模」及「組裝合成」，已具備能力承接更大型的基礎設施及建築工程項目。

關於中環新海濱商業開發及亞洲國際博覽館第二期的投標準備工作亦在進行中。此外，北部都會區發展策略為本港市區空間升級提供機遇，勢將成為最重要的市區發展倡議。本集團未來將繼續利用其技術優勢及多元化實力，如「建築信息建模」(Building Information Modelling) (「BIM」) 及「組裝合成」(Modular Integrated Construction) (「MiC」)，以擴張其特色承包業務。

主席報告書

我們將倚靠其雙核引擎 — 供應/安裝和項目管理專業知識，以及成熟的品牌**，繼續致力壯大於中國內地的業務。**

中國內地

中國內地將繼續藉深化改革開放來追求高質量發展，並在城市化比率上升的情況下維持未來數年的合理增長。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，本集團穩踞有利位置在這廣大市場優化項目佈局並吸收新增長動能。另外，本集團擁有30多年經驗、良好商譽及馳名品牌，這為我們在此市場招攬新合約提供強大平台。過去一年我們也在其他主要城市包括上海、杭州、昆明及寧波獲得大額綜合開發項目合約。就此，本集團將倚靠其雙核引擎 — 供應/安裝和項目管理專業知識以及成熟的**品牌**，繼續致力壯大其於中國內地的業務。

澳門

旅遊業已經復甦，而更為重要的是，六間賭場公司獲授新十年特許權，隨後更承諾投資接近150億美元，協助當地經濟均衡發展並加強國際旅遊業的比重，澳門經濟將於來年持續改善。我們將密切留意情況發展，並預期該項新投資及相關機電工程招標即將展開。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建築工程合約。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，我們處於有利位置捕捉隨時出現的商機。

我們有能力抓緊商機，例如六間賭場公司獲授新十年特許權及其隨後所承諾的投資。

總結

本集團將於後疫情時代的此一新發展階段中繼續成長。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，亦謹此感謝管理團隊及全體員工全力以赴、克盡厥職。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，2024年2月27日

管理層討論及分析

業務回顧

截至2023年12月31日止六個月(「本期間」)，本集團錄得收入41.145億港元，較截至2022年12月31日止六個月(「去年同期」)的37.121億港元增加4.024億港元或10.8%。本期間內股東應佔溢利為2.554億港元，較去年同期的2.795億港元減少2,410萬港元或8.6%，主要由於(i)保安護衛及活動服務、保險服務及環保服務業務的貢獻減少；(ii)政府補助減少及(iii)企業融資成本增加所致，惟部分減幅被機電工程業務表現強勁的影響所抵銷。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	
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元
確認為計入「服務及銷售成本」之員工成本扣減	8.2	23.2
確認為計入「一般及行政開支」之員工成本扣減	1.0	4.5
確認為「其他收入」	15.2	17.4
總計	24.4	45.1
非控制性權益	—	(0.1)
淨額	24.4	45.0

撇除政府補助業績

儘管前述的收入有所增長，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，本集團於本期間錄得經調整純利2.310億港元(即本公司股東應佔溢利2.554億港元撇除政府補助2,440萬港元)，較去年同期的經調整純利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)減少1.5%。

合約金額總值及未完成合約金額

	於2023年12月31日	
	合約金額 百萬港元	未完成 合約金額 百萬港元
物業及設施管理服務	1,802	872
綜合生活服務	10,667	6,638
機電工程服務	11,902	5,542
總計	24,371	13,052



物業及設施 管理服務

員工數目
超過

5,100

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。我們保持行業領先地位，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。

撇除由物業發展商擁有的服務公司，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」)為香港住宅、非住宅和停車場物業及設施管理市場一眾獨立參與者中規模最大的企業之一。有關公司為客戶提供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

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。

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，包括富城在1997年成為全港首間獲頒ISO 9001證書的私人物業及設施管理公司，除此之外更推出業內首個互聯網支持的營運系統「富城智能管理」(Sm@rtUrban)和無人機應用，覆蓋物業及設施管理的大部分營運功能。

於本期間內，我們的物業及設施管理集團提交29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32.55億港元，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9,100萬港元。該12份服務合約內，其



中一份為屯門住宅屋苑的大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)。

於2023年12月31日，物業及設施管理服務板塊的合約金額合計總值為18.02億港元，而未完成合約總額為8.72億港元。



衷心感謝富城集團向鳳禮苑提供卓越的物業管理服務。富城集團的員工一直以敬業的態度服務居民，實在值得讚揚。除此以外，我們亦感謝他們組織各種社區活動，促進住戶之間的和諧關係。

鳳禮苑業主立案法團



綜合生活服務

員工數目
超過

18,300

服務合約
超過

8,700

憑藉豐盛生活的知名品牌、優質服務及藉由我們業務生態系統實現的強大交叉銷售協同效益，我們於本年度繼續成功推廣其綜合生活服務。

清潔服務及除蟲服務

本集團清潔及除蟲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。

惠康在市場的獨特分野在於其綜合服務、逾 12,000 名員工組成的龐大工作隊伍、管理逾 80 輛市政車的卓越車隊管理，及為客戶提供全面支援。惠康已應用先進科技，包括智能洗手間、電子人臉識別考勤系統 (Check-in Easy) 及實時工作監控系

管理層討論及分析

統「管理易」(ComEasy)等人工智能系統。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頭兩名承辦商。作為市場領導者，惠康能夠時刻為所有客戶提供最優質服務。



於本期間內，惠康提交206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42.98億港元，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8.42億港元。該55份服務合約內，其中九份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)，包括涉及位於尖沙咀的一間博物館和一座商業綜合設施、荃灣的一個購物商場、薄扶林的一所學校，灣仔的一所大專院校、西貢的一個體育學院、九龍城的一間醫院及大嶼山的一個主題公園的清潔合約。

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。

於本期間內，本集團提交298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30.11億港元，連同過往月份提交的標書，獲授53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6.26億港元。在該53個項目中，四個為大型項目(合約淨額不少於2,000萬港元)，其中包括為荃灣一個商業大廈更換制冷機、為赤鱗角一間酒店安裝通風及空調系統和為澳門一間酒店翻新及進行系統升級工作。



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，提供保安護衛、護送和監視保安、保安系統和技術、客戶服務大使及活動服務。

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。

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。

於本期間內，大眾安全及晉翔項目提交43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7.64億港元，連同過往月份提交的標書，獲授22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3.74億港元。該22份服務合約其中四份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)，包括三個位於沙田、元朗及大角咀的住宅屋苑及一所位於沙田的競賽會所。

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，並為香港規模最大的本地經紀。

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。

管理層討論及分析



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。

於本期間內，新域已獲分配若干大型建築項目。另外，香港於 2023 年 9 月 7 日和 8 日懸掛的黑色暴雨警告導致一個巨型項目蒙受損失，新域就此設法為其安排延長保單期限，並成功獲得若干新客戶，包括一間公共運輸公司、上市公司、學校及教育機構以及非政府組織。新域絕大多數業務涉及一般保險、建築和員工福利相關保險。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。新域在確保續簽合約方面的客戶保留率一直處於 90% 以上，反映其競爭力及高水準服務。

於本期間內，新域提交 10 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 2,300 萬港元，並獲授九份服務合約（每份服務合約的合約淨額不少於 100 萬港元），總合約金額為 2,000 萬港元。

環保服務

本集團的環保服務分部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。

此分部分為三個業務範疇：

(i) 「環境質素」提供綜合暖通空調水質處理服務、空氣質素及水質環境評估、除臭系統及電解氧氣系統，協助其客戶達致環保及節能目標。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。

(ii) 「智能設施」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，以改善營運效率，並為電動車充電系統提供涵蓋物料供應、電力安裝、設計及工程和項目管理等全面服務。

管理層討論及分析

(iii)「綠色生活」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多種環保產品如環保、抗菌瓷磚、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。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。

於本期間內，本集團提交31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9,400萬港元，連同過往月份提交的標書，獲授七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1,300萬港元及三份弱電服務合約(每份合約的合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為6,700萬港元。此外，本集團提交六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1,700萬港



元，連同過往月份提交的報價單，獲授一份訂單(每份訂單的金額不少於100萬港元)，總金額為100萬港元。

於2023年12月31日，綜合生活服務板塊的合約金額總值合計為106.67億港元，而未完成合約總額為66.38億港元。



我們感謝大眾安全為「Chubby Hearts Hong Kong」項目提供的優質服務。貴團隊於項目中的溝通清晰、及時並專業，保安人員則在活動現場中展示機靈、友善、高效率並樂於助人的一面。我們攜手合作，為所有來賓營造了一個難忘並安全的體驗。

東方無限有限公司



機電工程服務

員工數目
超過

1,300

服務合約
超過

100

豐盛生活的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，該等公司保持香港主要機電工程公司之一的地位。

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。該等公司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。

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績踞領先位置。憑藉就

管理層討論及分析

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。

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。

於本期間內，本集團的機電工程服務業務提交 93 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 98.81 億港元，連同過往月份提交的標書，獲授 13 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 10.34 億港元。該等合約其中五份為大型項目(每個項目的合約淨額不少於一億港元)，包括位於屯門、愉景



灣、啟德及港島南區的四個住宅項目，以及天水圍一個全新的公眾街市。

於 2023 年 12 月 31 日，機電工程服務板塊的合約金額合計總值為 119.02 億港元，而未完成合約總額為 55.42 億港元。



非常感謝你們為維港文化匯(Victoria Dockside) 建築項目提供了優質的服務，以滿足新世界發展的客戶需求。我們對你們團隊的專業感到非常自豪，因為能充分展現了新世界建築的企業文化——認真對待品質。這確實令人讚賞，值得我們的肯定和感謝。

新世界建築有限公司

管理層討論及分析

財務回顧



收入

於本期間內，本集團的收入由去年同期的37.121億港元上升4.024億港元或10.8%至41.145億港元，反映綜合生活服務板塊及機電服務板塊的收入增加，分別為2.932億港元及1.362億港元，惟部分被物業及設施管理服務板塊2,700萬港元的收入減少所抵銷。

截至12月31日止六個月

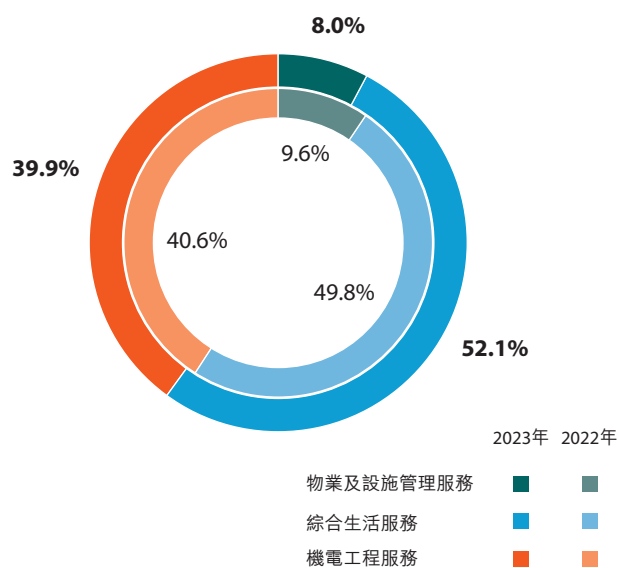
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	變動百分比
物業及設施管理服務*	329.8	356.8	(7.6%)
綜合生活服務*	2,142.6	1,849.4	15.9%
機電工程服務*	1,642.1	1,505.9	9.0%
總計	4,114.5	3,712.1	10.8%

* 板塊收入不包括板塊間收入。

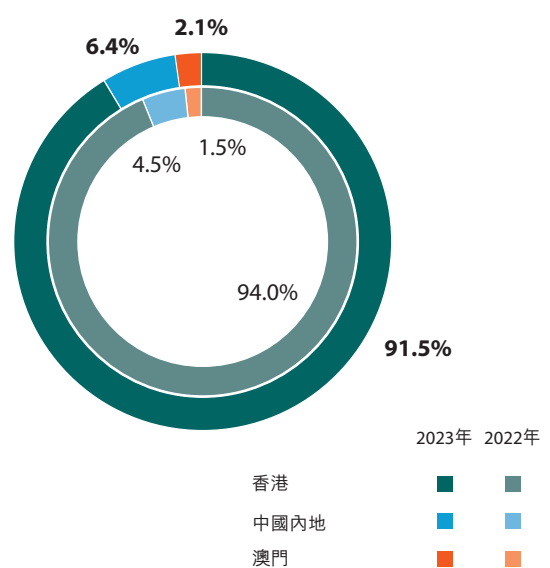
本集團來自物業及設施管理服務板塊及綜合生活服務板塊的收入合共佔60.1%(2022年:59.4%)，而來自機電工程服務板塊的收入佔39.9%(2022年:40.6%)。

於本期間內，本集團來自香港、中國內地及澳門的收入分別佔91.5%、6.4%及2.1%(2022年:94.0%、4.5%及1.5%)。

截至12月31日止六個月



截至12月31日止六個月



管理層討論及分析

- 物業及設施管理服務：此板塊佔本集團總收入8.0%(2022年：9.6%)，主要於香港提供服務。

板塊收入由3.568億港元減少7.6%或2,700萬港元至3.298億港元，反映疫情引發的政府樓宇臨時項目有所減少。

值得注意的是，根據合約條款，物業及設施管理服務板塊的收入中約20%僅按已收取的管理費入賬。倘此等收入與此板塊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板塊於本期間內的收入將從其報告之金額3.298億港元(2022年：3.568億港元)增加16,000萬港元至約19,000萬港元(2022年：19,000萬港元)。

- 綜合生活服務：此板塊佔本集團總收入52.1%(2022年：49.8%)。下表呈列此服務板塊的個別項目：

	截至12月31日止六個月		變動百分比
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	
清潔及除蟲服務	1,128.1	826.8	36.4%
技術支援及維護服務	499.9	461.5	8.3%
保安護衛及活動服務	306.3	331.6	(7.6%)
保險服務	58.1	61.3	(5.2%)
環保服務	150.2	168.2	(10.7%)
總計	2,142.6	1,849.4	15.9%

大部分收入反映香港及澳門的貢獻增加(香港：2.873億港元，澳門：600萬港元)。

板塊收入由18.494億港元增加15.9%或2.932億港元至21.426億港元，反映(i)一般清潔服務新合約(包括政府樓宇及設施、購物商場、會所及住宅及商用物業)；(ii)技術支援及維護服務涉及荃灣一幢商業樓宇系統更換工

程的收入增加，惟部分被疫情所引發的臨時保安護衛工作減少所抵銷。

- 機電工程服務：此板塊佔本集團總收入39.9%(2022年：40.6%)，而此板塊來自香港、中國內地及澳門的收入佔比分別為82%、15%及3%(2022年：89%、10%及1%)。本期間內來自中國內地、澳門及香港的收入貢獻均有所增加(中國內地：9,860萬港元、澳門：2,510萬港元、香港：1,250萬港元)。

管理層討論及分析

	截至12月31日止六個月		
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	變動百分比
香港	1,351.9	1,339.4	0.9%
中國內地	251.7	153.1	64.4%
澳門	38.5	13.4	187.3%
總計	1,642.1	1,505.9	9.0%

板塊收入由15.059億港元增長9.0%或1.362億港元至16.421億港元，主要反映本期間內多項機電工程安裝項目取得顯著進展，包括重建灣仔一幢寫字樓、中國內地寧波新世界廣場綜合發展項目及澳門新濠影滙W酒店。

值得注意的是，根據合約條款，只有啟德體育園項目管理項目的管理費及可報銷成本被確認為收入。倘此等收入與此板塊其餘來自機電工程服務安裝合約(即由其承擔執行相關安裝服務的所有直接項目成本)的收入確認基礎相同，則此板塊於本期間內的收入將從其報告之金額16.421億港元(2022年：15.059億港元)增加11.000億港元至約27.000億港元(2022年：26.000億港元)。

毛利

下表呈列本集團按業務板塊劃分的毛利明細：

	截至12月31日止六個月			
	2023年		2022年	
	毛利 百萬港元	毛利率 %	毛利 百萬港元	毛利率 %
毛利及毛利率(包括政府補助)				
物業及設施管理服務	107.5	32.6%	116.5	32.7%
綜合生活服務	227.2	10.6%	245.6	13.3%
機電工程服務	181.7	11.1%	172.9	11.5%
總計	516.4	12.6%	535.0	14.4%

於本期間內，本集團的物業及設施管理服務板塊、綜合生活服務板塊及機電工程服務板塊分別佔其毛利20.8%(2022年：21.8%)、44.0%(2022年：45.9%)及35.2%(2022年：32.3%)。本集團的毛利由去年同期的5.350億港元減少1,860萬港元或3.5%至5.164億港元，整體毛利率由14.4%下跌至12.6%，主要反映疫情所引發的臨時保安護衛及密集清潔及消毒工作減少、保安護衛及活動服務業務的勞動人員成本增加以及政府補助減少所致。

管理層討論及分析

截至12月31日止六個月

	2023年		2022年	
	毛利 百萬港元	毛利率 %	毛利 百萬港元	毛利率 %
撇除政府補助後的毛利及毛利率				
呈報之毛利及毛利率	516.4	12.6%	535.0	14.4%
撇除政府補助*	(8.2)	(0.2%)	(23.2)	(0.6%)
撇除政府補助後的毛利及毛利率	508.2	12.4%	511.8	13.8%

* 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(即本期間內的820萬港元及去年同期的2,320萬港元)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13.8%減少至12.4%。這主要由於疫情所引發的臨時保安護衛、密集清潔及消毒工作減少及保安護衛及活動服務業務的勞動人員成本增加所致。

- **物業及設施管理服務**：此板塊的毛利由1.165億港元錄得減少900萬港元至1.075億港元，毛利率維持穩定於32.6%。此乃由於疫情所引發的政府樓宇臨時工程減少及政府補助減少所致。

- **綜合生活服務**：此板塊的毛利由2.456億港元減少1,840萬港元至2.272億港元(而毛利率由13.3%下跌至10.6%)。此乃由於(i)疫情引發的臨時保安護衛工作減少及保安護衛及活動服務業務的勞動人員成本較高；(ii)環保服務業務的貢獻減少，反映啟德稅務大樓項目提供弱電設備安裝服務(於去年同期取得重大進展)的收入減少；(iii)建造項目的保險經紀費用收入減少；及(iv)政府補助減少。
- **機電工程服務**：機電工程服務板塊的毛利由1.729億港元增加880萬港元至1.817億港元，毛利率維持穩定於11.1%，主要反映香港、中國內地及澳門的項目有較高收入，惟部分因政府補助減少而抵銷。

一般及行政開支

於本期間本集團的一般及行政開支由去年同期的2.254億港元增加1,160萬港元或5.1%至2.370億港元，反映員工數目增加後員工成本增加及政府補助減少。

截至12月31日止六個月

	2023年	2022年	變動	變動
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百分比
撇除政府補助後的一般及行政開支				
呈報之一般及行政開支	237.0	225.4	11.6	5.1%
撇除政府補助	1.0	4.5	(3.5)	(77.8%)
撇除政府補助後的一般及行政開支	238.0	229.9	8.1	3.5%

管理層討論及分析

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(即本期間的100萬港元及去年同期的450萬港元)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2.299億港元增加3.5%至2.380億港元。

其他收入淨額

於本期間，本集團錄得其他收入淨額2,160萬港元，而去年同期則錄得1,920萬港元。

於本期間錄得的其他收入淨額主要為確認於香港的政府補助及出售中國內地物業的收益。於去年同期錄得的收入淨額主要為於香港及澳門的政府補助。

本公司股東應佔期內溢利

下表呈列本集團按業務板塊劃分的溢利貢獻明細：

	截至12月31日止六個月			
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 百分比
包括政府補助的股東應佔溢利				
物業及設施管理服務	65.8	68.9	(3.1)	(4.5%)
綜合生活服務	101.0	121.5	(20.5)	(16.9%)
機電工程服務	99.9	96.6	3.3	3.4%
未分配之企業開支及財務成本*	(11.3)	(7.5)	(3.8)	50.7%
總計	255.4	279.5	(24.1)	(8.6%)

* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支350萬港元(2022年：320萬港元)及利息開支780萬港元(2022年：430萬港元)。

本集團於本期間的溢利較去年同期的2.795億港元減少8.6%或2,410萬港元至2.554億港元。有關減少主要由於(i)保安護衛及活動服務、保險服務及環保服務業務的貢獻減少；(ii)政府補助減少及(iii)企業融資成本增加所致，惟部分減幅被機電工程

財務收入

本集團錄得財務收入1,090萬港元(2022年：340萬港元)。財務收入增加主要由於本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

於本期間，本集團的財務成本1,060萬港元(2022年：750萬港元)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780萬港元(2022年：430萬港元)、(ii)其他銀行借貸的利息開支190萬港元(2022年：230萬港元)及(iii)租賃負債的利息開支90萬港元(2022年：90萬港元)。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

本集團的實際稅率增加1.5%至15.5%(2022年：14.0%)，主要由於免稅政府補助減少。

管理層討論及分析

業務表現強勁的影響所抵銷。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同期的7.5%降至本期間的6.2%。

	截至12月31日止六個月			
	2023年 百萬港元	2022年 百萬港元	變動 百萬港元	變動 百分比
撇除政府補助後的股東應佔溢利				
呈報之股東應佔溢利	255.4	279.5	(24.1)	(8.6%)
撇除政府補助	(24.4)	(45.0)	20.6	(45.8%)
撇除政府補助後的股東應佔溢利	231.0	234.5	(3.5)	(1.5%)

若撇除本集團於該兩個期間的業績內政府補助，以不受有關影響下更佳顯示本集團的財務業績，本集團於本期間的經調整純利2.310億港元(即本公司股東應佔溢利2.554億港元撇除政府補助2,440萬港元)較去年同期的經調整純利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)減少1.5%。

其他全面收益/(虧損)

於本期間，本集團錄得其他全面收益200萬港元(2022年：其他全面虧損160萬港元)，反映因人民幣升值而就本集團於中國內地的淨投資兌換於本期間錄得利好匯兌儲備變動240萬港元(2022年：不利匯兌變動470萬港元)，以及長期服務金負債的重估收益20萬港元(2022年：300萬港元)，惟因界定退休福利計劃的重估虧損60萬港元(2022年：收益10萬港元)而作部分抵銷。

資本結構

	於2023年		於2023年		增加/ (減少) 百萬港元
	12月31日 百萬港元	佔總權益 百分比	6月30日 百萬港元	佔總權益 百分比	
非流動資產	316.0	37.1%	338.0	48.3%	(22.0)
現金及銀行結餘	512.6	60.1%	751.9	107.5%	(239.3)
借貸 ⁽ⁱ⁾	277.3	32.5%	282.0	40.3%	(4.7)
淨現金 ⁽ⁱⁱ⁾	235.3	27.6%	469.9	67.2%	(234.6)
營運資金 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	622.8	73.0%	723.4	103.4%	(100.6)
總權益	852.6	100.0%	699.4	100.0%	153.2

附註：

- (i) 所有借貸均為銀行貸款。
- (ii) 淨現金按現金及銀行結餘減總銀行借貸計算。
- (iii) 指流動資產淨額。

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2023年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額為5.126億港元(2023年6月30日：7.519億港元)，其中91%、5%及4%(2023年6月30日：96%、2%及2%)分別以港元、人民幣及其他貨幣計值，以及借貸總額2.773億港元(2023年6月30日：2.820億港元)(其中2.718億港元(2023年6月30日：2.636億港元)以港元計值及550萬港元(2023年6月30日：1,840萬港元)以人民幣計值)。本集團的現金結餘淨額由2023年6月30日的4.699億港元減少2.346億港元至2023年12月31日的2.353億港元，主要反映經營活動產生現金流出淨額、分派本公司截至2023年6月30日止財政年度的末期股息9,590萬港元、可轉換優先股優先分派850萬港元，以及本集團租賃負債本金部分之付款2,450萬港元。於2023年12月31日，本集團的淨負債比率維持在0%(2023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。

**收入上升10.8%至41.145億港元。
淨負債比率維持在0%。**

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2023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29.088億港元(2023年6月30日：26.497億港元)。於2023年12月31日，本集團已動用銀行融資10.401億港元(2023年6月30日：10.523億港元)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2023年12月31日，本集團的債務總額為2.773億港元(2023年6月30日：2.820億港元)，其中5,850萬港元按月續期及2.188億港元於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2.718億港元以港元計值，另有550萬港元以人民幣計值，兩者均按浮動利率計息。

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2023年12月31日的資產淨值為1.319億港元(2023年6月30日：1.287億港元)。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。

管理層討論及分析

憑藉審慎的財務管理方針執行庫務政策，本集團一直保持良好的流動資金狀況。

於本期間，人民幣兌港元波幅為4%(透過比較本期間內人民幣兌港元的最高匯率與最低匯率)。

於2023年12月31日，倘港元兌人民幣再升值/貶值4%而所有其他變量維持不變，則本集團的其他全面收益將減少/增加530萬港元。

資本承擔

於2023年12月31日，本集團購置廠房及設備的資本承擔為100萬港元(2023年6月30日：140萬港元)。

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2023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。

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

管理層討論及分析

換條件於2023年12月31日尚未達成，根據簡明綜合中期財務報表附註9所述香港會計準則第33號的規定，其轉換影響並未計入截至2023年及2022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2023年12月31日的本期間末時已獲轉換及假設其轉換條件已獲達成，截至2023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0.52港元，此乃按本集團的本公司股東應佔溢利2.554億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。

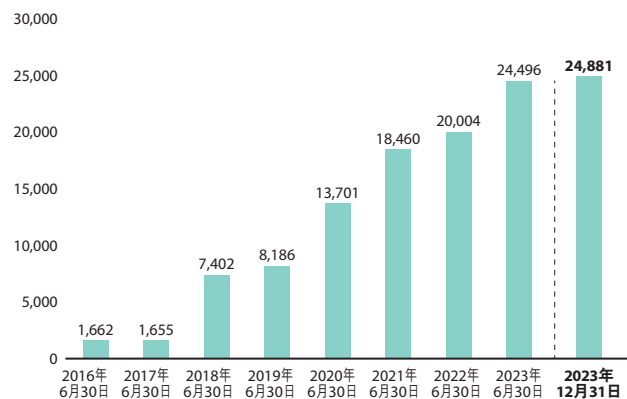
僱員及薪酬政策



於2023年12月31日，本集團共有24,881名(2022年12月31日：20,873名)僱員，包括9,683名(2022年12月31日：8,605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。於本期間的員工成本(包括薪金及福利)為17.566億港元(2022年：15.166億港元)。有關增幅主要反映員工數目增加。

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。

員工數量



管理層討論及分析

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板塊

憑藉超過50年的經驗，我們的物業及設施管理服務集團提供優質管理服務以維持客戶物業及設施、改善質量、聲譽及資產值。隨著企業客戶及投資者的期望不斷提高，對升級及一站式的專業物業及設施管理解決方案的需求亦與日俱增，這一狀況轉化成本集團業務增長的良機。市場需求日增，且我們在業界具過人之處，預料物業及設施管理集團前景可期：

- 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良好市場機遇，使香港對專業物業管理服務的潛在需求強勁。
- 隨著社會對保障業主權益的需求漸多，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。

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。

- 香港住宅物業的供應不斷增長，為本集團在一手物業銷售市場提供更多機遇。政府的新入境計劃(尤其是高端人材通行證計劃，此乃吸納高技術人士)亦令物業銷售及租賃市場受惠。預期人才湧現，會帶動房屋需求，並為本集團在針對人才市場提供銷售及租賃服務上帶來更多機會。
- 充份利用轄下逾5,000名員工，我們的物業及設施管理集團透過推行新營運方式，將其高技術人力優勢與創新技術及物聯網應用相結合，從而提高整體服務效率及效益。隨著社會對科技解決方案的需求日增，我們的物業及設施管理集團深明應用尖端科技對其業務可持續發展的重要性，並已準備就緒，把握數碼化趨勢日漸普及所帶來的機遇。我們物業及設施管理集團的科技應用(包

管理層討論及分析



括「富城智能管理」、「管理易」及無人機)已於逾120個場地中運用，以提升營運效率，並為客戶提供頂尖服務。

- 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。富城、國際物業管理及僑樂均已根據《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300名一級及二級物業管理從業人員組成的強大團隊，是業內最龐大的持牌服務團隊之一，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，本集團已準備就緒，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同行良好的競爭優勢。
- 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，曾參與及協調大型私人屋苑、商業樓宇及現代智慧型樓宇各類不同的翻新及改善項目，提升設施，並最終提高其資產價值。該集團擁有超

過500名訓練有素的技術人員，目前工程團隊穩固，為客戶服務。

- 憑藉與不同業務單位產生的協同效益，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夥伴關係，其最大競爭優勢在於為客戶創造規模經濟及強大議價能力，以具競爭力的價格給予最具成本效益的服務及營運效率。此舉可讓本集團始終如一地為客戶實現成本效益、營運卓越。

「富城智能管理」、「管理易」及無人機已於逾120個場地中運用，以提升我們的營運效益及服務效率。

- 在法定要求之外，我們的物業及設施管理集團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，每年開展逾100次企業社會責任活動。此外，富城具備廣泛風險及危機管理系統，可以處理樓宇服務中斷以致疫情各類問題，全面涵蓋各類情況。
- 作為一家聲譽卓著的物業管理企業，本集團已建立強大的客戶網絡，贏得客戶信任，從而能夠利用現有關係提供物業銷售及租賃服務。本集團透過使用互聯網網頁、社交媒體渠道和即時通訊平台等數碼平台有效地與客戶交流，讓彼等易於獲取物業資訊，並據此推廣其物業銷售及租賃服務業務。

管理層討論及分析

綜合生活服務板塊

1. 清潔及除蟲服務

雖然全球經濟前景未明，但惠康仍對香港清潔衛生行業的前景充滿信心。自成立以來，惠康繼續增長迅速，收入屢創新高。再者，未來數年將有更多新政府和私人發展項目落成，確保有大量的衛生和環境服務需求。在以下推動因素下，惠康為進一步增長準備就緒：

未來數年將有更多新政府和私人發展項目落成，確保有大量的衛生和環境服務需求。

- 未來數年，啟德發展區和北部都會區將有不少新私人物業和公共設施投入使用。此外，惠康已獲得啟德發展區內住宅、商業和公共設施的多份規模宏大的服務合約，並正洽談更多合約。隨著公眾衛生意識提高，不同物業和設施對專業清潔及衛生服務的需求亦有增無減。惠康將利用其競爭優勢，在私營及公營市場板塊探索更多機遇。
- 隨著旅遊展覽行業復甦，惠康因展覽、會議、音樂會和國際體育盛事對清潔和支持服務需求日增而受惠。該等活動服務提供臨時商機，產生更高收入和溢利，抵銷消毒服務需求下降的影響。
- 智能城市發展推動全球創新，科技亦為清潔及除蟲的行業格局帶來轉變。可持續發展的需求日增及人手變動，加快行業的轉變。創新科技在清潔及除蟲行業中迅速應



用。軟件及硬件方面的進步改善了自動清潔流程，例如時間調度和庫存管理。清潔流程在採用物聯網感應器和機械人機器下得到持續改善。惠康主動引入人工智能系統，包括智能廁所、電子人面識別考勤系統 (Check-in Easy) 及實時工作監控系統「管理易」(ComEasy)，相關戰略性投資，增強公司達到客戶需求不斷演變的能力，從而加強公司的競爭優勢和長期盈利能力。

- 全球日益關注環境可持續發展。為了處理這迫切問題，惠康通過處理城市固體廢物、醫療廢物、液體廢物、建築廢物、廢紙、廚餘及廢舊電池而實行綠色清潔模式。此舉符合客戶對環保清潔解決方案不斷增長的需求和達成了惠康對環境、社會及管治的責任。綠色清潔產品及方法已成為醫療、酒店、教育或政府等大多數行業的強制性規範。惠康將可持續發展放在首位，不僅可減少對環境的影響，還能體現其對社會責任的承諾。隨著香港城市廢物收費計劃於2024年第二季展開，惠康已擴大車隊規模及回收能力，處理較預計為高的需求。

管理層討論及分析

- 惠康一如既往主動尋求各種市場機遇。惠康亦致力提供卓越及增值服務，滿足客戶需求和挽留現有客戶，重續服務合約，以達到更高合約保留率。另一方面，惠康已投入更多資源，加強在不同政府機構服務合約招標中的競爭力，擴大市場份額。

2. 技術支援及維護服務

未來數年，我們的技術支援及維護服務分部旨在進一步發展其政府定期合約並使其多樣化，以涵蓋消防服務和電氣系統。作為與本集團組合內相輔相成的業務，本分部的增長前景可觀。在公營及私營領域有大量機會增加收入和溢利：

- 在私營界別上，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，在未來數年，現有商業樓宇的大規模翻新工程的需求預期會日漸增加。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。
- 鑒於香港目標在2050年前達成碳中和，預計樓宇的能源效益會不斷提高，大型發展商會致力提升新項目及現有樓宇的能源效益，透過改裝工程降低碳排放。這為我們技術支援及維護服務板塊拓展該領域的業務，提供龐大兼可持續發展的市場。在2023年，我們的技術支援

在未來數年，現有商業樓宇的大規模翻新工程的需求預期會日漸增加。

及維護服務分部與中電控股全資附屬公司——中電源動成功承接製冷替換工程合約，此為香港首個無碳製冷系統。通過達成這重大挑戰（即將製冷量達9,300冷凍噸的氣冷式製冷系統轉化為水冷式製冷系統），此舉將成為我們的重要里程碑，並會促進往後我們與電力公司及其他商業機構的合作。此外，重新校驗是優化大樓運作表現的另一有效方法，亦為香港政府機電工程署大力推薦和宣傳的方法。我們的技術支援及維護服務分部已作充分準備，包括相關人才發展及考取專業認證，以有效應付日後的營銷需求。

- 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。將「建築信息建模」(Building Information Modeling (BIM))與卓越維護服務流動應用程式相結合，可使客戶在現有大樓感受創新的管理系統。再者，加強職業安全為我們首要任務。藉充分利用科技協助我們流動應用程式的設計，能夠促進僱員有效管理安全事宜，在工作場所提倡安全文化，從而有助減少工傷事故，並提升工作效率。



管理層討論及分析

3. 保安護衛及活動服務

預期保安服務於未來數年的需求仍會增長。加上活動服務行業有望復甦，本集團的保安護衛及活動服務前景樂觀：



- 主要原因之一是未來十年內公私營房屋的需求達440,000個。此外，部分政府建築項目正在進行，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。待該等項目投入使用，將為保安服務帶來龐大需求。加上啟德體育園即將開幕及鄰近機場的大型標誌性寫字樓和娛樂項目11天空全面投入運作，預計保安服務需求將進一步增強，將對大眾安全的未來業績產生正面影響。
- 隨著香港於疫情高峰過後在2023年初開關，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。

大眾安全將在保安系統業務中採用人工智能和新技術，實現業務多元化。

晉翔項目約兩年前成立，在達致客戶需求及期望方面表現出色，並實現顯著的溢利增長。

- 人手短缺對保安行業的當前營運和業務增長構成挑戰。大眾安全及晉翔項目將善用其在活動保安和客戶服務方面的市場經驗，以及與主要活動營運商及管理公司的良好策略夥伴關係。兩者將重點把資源分配到可帶來更高財務回報的活動和臨時安排業務。此外，大眾安全將在保安系統業務中採用人工智能和新技術取代傳統系統，實現業務多元化。

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。

4. 保險服務

新域為香港本地最大的保險商，擁有35年的歷史及強大的專業團隊，有其相對優勢，可受惠於此舉措，並已為未來數年的進一步增長作好準備：

- 由於企業保險買家的需求變得越趨複雜且彼等非常注重價格，其需要專業經紀商以達成更好的交易。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。儘管如網上投保服務的科技日新月異，但市場對保險經紀商的服務需求依然殷切，因為保險買家的需要複雜。新域在本地文化及需要方面具有深刻認知，

管理層討論及分析



並具備穩固的國際聯繫，加上與承銷商關係良好，已準備就緒為客戶及保險公司締造雙贏局面。

- 新域繼續專注所長，如與建築工程項目有關的保險。眾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。然而，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，並具有本地特色。
- 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、教育機構、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。

5. 環保服務

隨著公眾對各種生活環境解決方案的需求日益殷切，為客戶提供環境質素、智能設施及綠色生活的本集團環保服務預計未來數年將湧現大量商機：

環境質素

- 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年公布《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評估服務業務的發展。
- 就本集團的環境質素業務，其海水及淡水處理產品及除臭產品（例如電解氯化及生物除臭系統）繼續為環境工程板塊帶來穩定增長。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。

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。

管理層討論及分析



智能設施

- 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，此舉為弱電業務締造增加業務收入及溢利的良機。
- 政府於2021年公佈《香港電動車普及化路線圖》目標在2050年之前實現汽車零排放，為本集團帶來龐大商機。停車場配套設施的電力裝置需求將日益增長，以支持電動車的使用。
- 本集團智能設施業務致力於緊貼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。

綠色生活

- 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，包括抗菌瓷磚。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。

機電工程服務板塊

本集團的機電工程服務業務具備足夠能力，可把握預計未來數年將在香港、中國內地和澳門湧現的大量大型基礎建設及建築項目商機：

- 資本及建築開支 — 根據建造業議會2023年7月的工程開支估計，預計未來五年公營及私營範疇的機電工程開支，將分別突破300億港元及250億港元。隨著對專業建築服務需求增加，本集團將重點專注於公營及私營房屋發展及基建項目。
- 公營房屋 — 於2023年施政報告中，香港政府公佈已物色到足夠土地用作興建410,000個公營房屋單位及132,000個私營房屋單位，以應付未來十年的需求。此外，香港政府建議將香港北部(包括元朗區及北區)發展

管理層討論及分析

**預計未來五年公營及私營範疇的
機電工程的每年開支，將分別突破
300億港元及250億港元。**

為都會區(「北部都會區」)，以於未來二十年提供超過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2024-2025年至2028-2029年)的整體公共住房產量將達到172,000個單位(包括在八幅土地的30,000個簡約公屋單位)，私人房屋單位將達到80,000個。此外，香港政府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，首兩幅土地可提供至少2,000個單位。

- 私人房屋 — 私人住宅重建及商業發展項目的動力來自市區重建局(「市區重建局」)及香港房屋協會，再加上啟德發展區、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。未來五年，市區重建局將展開旺角東「水渠道城市水道」和油麻地南「整合街區」重建項目。

- 鐵路發展 — 香港政府致力積極地推行新鐵路項目及擴建鐵路項目。港鐵正在就兩條線路延線(屯門南延線及東涌綫延線)、洪水橋站及小蠔灣站進行興建工程或招標程序。此外，政府已就優化三鐵三路完成公眾諮詢，包括港深西部鐵路(洪水橋 — 前海)、中鐵綫及將軍澳綫南延綫。為協助北部都會區的新市鎮發展，港鐵已著手研究興建兩條新鐵路(北環線東延線及新界東北綫)的方案。
- 機場發展 — 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或建築階段。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。
- 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，政府將於2024年展開亞洲國際博覽館二期項目，並於數年後推行香港會議展覽中心附近的灣仔北重建項目。
- 體育及康樂設施 — 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。

管理層討論及分析



- 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。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。
- 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

我們的機電工程服務投資創新建築技術，以提高營運效率及項目管理能力。

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。於2023年，發展局已檢討勞工短缺的情況並推出建造業輸入勞工計劃，輸入上限為12,000人。

- 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，公營及私人住宅房屋有強大需求、澳門銀河第4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。該等因素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

管理層討論及分析

地其他一線及二線城市建立版圖，例如天津、瀋陽、武漢、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首選夥伴。
- 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。

- 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依然致力於營造更環保的未來，持續優化設計及探索創新方法，以增強可持續發展能力。在項目層面，我們將綠色建築原則應用於建築服務設備，透過綠色建築設計、組裝合成、機電裝備合成法及預製件來減少能源使用、碳足跡及建築廢料。
- 為提高營運效率及項目管理能力，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)及「空中鑽孔機」(Sky Drilling Machine)、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各大領先行業組織，並擔任重要職務，該等組織包括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）。除提高本集團的品牌能見度外，該等領導地位亦使本集團更致力於保持專業精神及緊貼現代建築技術的最新進展。

總結

儘管我們在本財政年度面臨各項挑戰及經營困境，惟本集團旗下業務於本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，務求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73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(以下統稱「貴集團」)於2023年12月31日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合收益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及選定的解釋附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒布的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港會計準則第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的香港審閱準則第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，2024年2月27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	
		2023 年 千港元	2022 年 千港元
收入	5	4,114,523	3,712,118
服務及銷售成本		(3,598,168)	(3,177,082)
毛利		516,355	535,036
一般及行政開支		(236,965)	(225,395)
其他收入淨額	6	21,599	19,170
經營溢利	7	300,989	328,811
財務收入		10,938	3,380
財務成本		(10,640)	(7,464)
分佔聯營公司業績		802	656
分佔合營企業業績		131	–
除所得稅前溢利		302,220	325,383
所得稅開支	8	(46,765)	(45,303)
期內溢利		255,455	280,080
以下人士應佔：			
本公司股東		255,430	279,537
非控制性權益		25	543
		255,455	280,080
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	0.56	0.61

第 48 至 73 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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
期內溢利	255,455	280,080
其他全面收益／(虧損)：		
可能隨後重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
貨幣兌換差額	2,392	(4,743)
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	(550)	74
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	161	3,037
期內其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	2,003	(1,632)
期內全面收益總額	257,458	278,448
以下人士應佔：		
本公司股東	257,433	277,905
非控制性權益	25	543
	257,458	278,448

第48至73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2023年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2023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	53,923	57,415
使用權資產	11	71,950	87,696
其他無形資產	11	174,944	176,870
於聯營公司的權益		226	234
於合營企業的權益		1,087	956
遞延所得稅資產		10,861	11,292
退休金資產		2,985	3,554
		315,976	338,017
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	2,435,203	2,318,986
合約資產		577,280	560,239
存貨		18,675	21,291
現金及銀行結餘	13	512,567	751,901
		3,543,725	3,652,417
總資產			
		3,859,701	3,990,434
權益			
普通股	14	45,000	45,000
可轉換優先股	14	140,900	140,900
儲備		666,381	513,252
股東權益		852,281	699,152
非控制性權益		294	269
總權益			
		852,575	699,421

第48至73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2023年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2023年 6月30日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		17,470	28,174
長期服務金負債		46,367	46,794
遞延所得稅負債		20,898	22,173
退休金負債		1,456	1,229
借貸		-	263,658
		86,191	362,028
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1,973,273	2,042,773
合約負債		565,000	716,295
借貸		277,254	18,377
租賃負債即期部分		43,239	45,784
應付稅項		62,169	105,756
		2,920,935	2,928,985
總負債		3,007,126	3,291,013
總權益及負債		3,859,701	3,990,434
流動資產淨值		622,790	723,432
總資產減流動負債		938,766	1,061,449

第48至73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)	可轉換優先股 (附註14)	儲備	本公司股東 應佔權益	非控制性 權益	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
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
於2023年7月1日	45,000	140,900	513,252	699,152	269	699,421
期內溢利	-	-	255,430	255,430	25	255,455
其他全面收益/(虧損)：						
貨幣兌換差額	-	-	2,392	2,392	-	2,392
界定福利退休計劃的重估虧損，扣除稅項	-	-	(550)	(550)	-	(550)
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	-	-	161	161	-	161
期內全面收益總額	-	-	257,433	257,433	25	257,458
與股東交易：						
向普通股股東支付股息	-	-	(95,850)	(95,850)	-	(95,850)
向可轉換優先股持有人作出分派(附註10)	-	-	(8,454)	(8,454)	-	(8,454)
於2023年12月31日	45,000	140,900	666,381	852,281	294	852,575

第48至73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	
		2023年 千港元	2022年 千港元
經營活動所得現金流量			
經營(所用)／所得現金	16(a)	(15,061)	184,371
已付香港利得稅		(90,677)	(61,592)
已付中國內地及澳門所得稅		(1,289)	(3,069)
信託現金(增加)／減少		(38,084)	7,713
已付利息		(10,539)	(7,374)
經營活動(所用)／所得現金淨額		(155,650)	120,049
投資活動所得現金流量			
已收利息		10,938	3,380
出售使用權資產所得款項		6,703	–
出售物業、廠房及設備所得款項		1,773	207
收取聯營公司股息		810	720
購買物業、廠房及設備		(7,861)	(16,344)
投資活動所得／(所用)現金淨額		12,363	(12,037)
融資活動所得現金流量			
償還銀行借貸		(96,476)	(20,000)
已付普通股股東股息		(95,850)	(108,450)
租賃負債本金付款		(24,523)	(24,622)
已付可轉換優先股持有人分派		(8,454)	(8,454)
收購非控制性權益	16(b)	(457)	–
銀行借貸所得款項		91,434	9,055
融資活動所用現金淨額		(134,326)	(152,471)
期內現金及現金等價物減少淨額		(277,613)	(44,459)
期初現金及現金等價物		715,949	727,303
匯兌差額	16(c)	195	(2,253)
期末現金及現金等價物		438,531	680,591
代表：			
簡明綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		512,567	712,612
減去：信託現金	13	(74,036)	(32,021)
期末現金及現金等價物		438,531	680,591

第48至73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, 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、清潔及除蟲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諮詢服務、提供弱電工程服務、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及技術支援及維護服務。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2024年2月27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2023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2023年6月30日止年度的年度財務報表一併閱覽。

除下文所載採用新訂及經修訂準則外，所應用會計政策與截至2023年6月30日止年度的年報所載者一致。

2 編製基準及會計政策 (續)

(a) 本集團採納現有準則的新修訂

截至2023年12月31日止六個月，本集團已採用以下於2023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
香港會計準則第8號修訂	會計估計之定義
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
香港會計準則第12號修訂	國際稅務改革 — 支柱二規則範本
香港財務報告準則第17號及其修訂	保險合約
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

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簡明綜合中期財務報表的呈列方式造成任何重大變動。

(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2023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
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號修訂	供應商融資安排	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
香港會計準則第21號修訂	缺乏可兌換性	2025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2023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2023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2023年12月31日及2023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2023年6月30日止年度的綜合財務報表所應用者一致。

5 收入及板塊資料

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的資料釐定經營板塊，以分配資源及評估其表現。

主要營運決策者從產品及服務角度考慮業務，根據本集團所提供的服務及產品的性質，把本集團組織為三個主要業務板塊：

- (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 — 提供清潔及除蟲及廢物處置服務、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、環保服務(包括環境工程諮詢服務、弱電工程服務、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 收入及板塊資料(續)

	截至 12 月 31 日止六個月	
	2023 年 千港元	2022 年 千港元
收入		
物業及設施管理服務	329,797	356,802
綜合生活服務		
— 清潔及除蟲服務	1,128,052	826,803
— 技術支援及維護服務		
— 翻新、系統改造及維修 ⁽ⁱ⁾	448,139	402,798
— 日常維護 ⁽ⁱⁱ⁾	51,795	58,728
— 保安護衛及活動服務		
— 提供服務	302,460	322,383
— 銷售貨品 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3,855	9,191
— 保險服務	58,091	61,333
— 環保服務		
— 提供服務 ^(iv)	124,622	133,961
— 銷售貨品 ^(v)	25,588	34,176
綜合生活服務小計	2,142,602	1,849,373
機電工程服務	1,642,124	1,505,943
總計^(vi)	4,114,523	3,712,118

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、防盜報警器、流動巡更、門禁管控、對講機、停車場閘口和人臉識別系統以及手持式和穿行式金屬探測器的銷售。
- (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、實驗室服務及園藝管理。
- (v) 環保服務 — 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、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 收入及板塊資料(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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
根據完成百分比法確認的合約收入		
技術支援及維護服務		
— 翻新、系統改造和維修	181,672	123,122
環保服務		
— 提供服務	76,169	83,527
機電工程服務	1,642,124	1,505,943
總計	1,899,965	1,712,592

主要營運決策者根據各板塊的經營溢利評估業務板塊的表現。板塊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板塊。

功能單位的經營開支將分配予相關板塊，即該單位所提供服務的主要使用者。其他不能分配予指定板塊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。

板塊資產為板塊於其營運活動所運用的有關經營資產。板塊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。板塊資產主要包括物業、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。

板塊負債為因板塊經營活動而產生的該等經營負債。除非該板塊從事融資活動，否則板塊負債不包括因融資而非經營而產生的其他負債。

於2023年12月31日及2023年6月30日，未分配資產及未分配負債為並非因經營板塊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)。

5 收入及板塊資料(續)

(a) 截至2023年12月31日止六個月及於該日

截至2023年12月31日止六個月的板塊業績及計入簡明綜合收益表的其他板塊項目如下：

	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	板塊間 的抵銷 千港元	總計 千港元
收入—外部	329,797	2,142,602	1,642,124	—	4,114,523
收入—內部	1,365	42,296	—	(43,661)	—
總收入	331,162	2,184,898	1,642,124	(43,661)	4,114,523
確認收入的時間					
隨著時間渡過	331,162	2,121,758	1,642,124	(41,304)	4,053,740
於某個時間點	—	63,140	—	(2,357)	60,783
總收入	331,162	2,184,898	1,642,124	(43,661)	4,114,523
除未分配企業開支前的經營溢利	72,243	117,275	114,933	—	304,451
未分配企業開支					(3,462)
經營溢利					300,989
財務收入					10,938
財務成本					(10,640)
分佔聯營公司的業績					802
分佔合營企業的業績					131
除所得稅前溢利					302,220
所得稅開支(附註8)					(46,765)
期內溢利					255,455
其他項目					
折舊及攤銷	6,342	16,285	14,866	—	37,493
貿易及其他應收款項					
減值虧損淨額(附註7)	—	419	—	—	419
存貨撥備撥回(附註7)	—	(21)	—	—	(21)
非流動資產增加(不包括金融工具 及遞延所得稅資產)	431	11,630	7,089	—	19,150

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及板塊資料(續)

(a) 截至2023年12月31日止六個月及於該日(續)

於2023年12月31日的板塊資產及負債如下：

	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
板塊資產	391,531	1,880,284	1,583,686	3,855,501
未分配資產				4,200
總資產				3,859,701
板塊負債	151,012	936,604	1,575,782	2,663,398
未分配負債				343,728
總負債				3,007,126

5 收入及板塊資料(續)

(b) 截至2022年12月31日止六個月及於2023年6月30日

截至2022年12月31日止六個月的板塊業績及計入簡明綜合收益表的其他板塊項目如下：

	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	板塊間 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)
分佔聯營公司的業績					656
分佔合營企業的業績					—
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

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及板塊資料(續)

(b) 截至2022年12月31日止六個月及於2023年6月30日(續)

於2023年6月30日的板塊資產及負債如下：

	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
板塊資產	417,015	1,738,859	1,827,246	3,983,120
未分配資產				7,314
總資產				3,990,434
板塊負債	175,768	903,379	1,849,899	2,929,046
未分配負債				361,967
總負債				3,291,013

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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
收入		
香港	3,763,035	3,488,626
中國內地	263,719	166,678
澳門	87,769	56,814
總計	4,114,523	3,712,118

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2023年 12月31日 千港元	於2023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	275,926	289,357
中國內地	21,048	27,559
澳門	5,156	6,255
總計	302,130	323,171

6 其他收入淨額

	截至12月31日止六個月	
	2023年 千港元	2022年 千港元
政府補助 ⁽ⁱ⁾	15,218	17,447
出售使用權資產的收益淨額	4,279	–
出售物業、廠房及設備的收益淨額	1,200	135
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項	305	485
匯兌收益淨額	199	127
雜項	398	976
總計	21,599	19,170

附註：

- (i) 截至2023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」）在多項計劃下的政府補助作為其業務的財政支援，總額為2,440萬港元（截至2022年12月31日止六個月：收取香港特區政府及澳門特別行政區政府4,510萬港元）。其中(i) 1,520萬港元（截至2022年12月31日止六個月：1,740萬港元）獲確認為「其他收入淨額」；及(ii) 920萬港元（截至2022年12月31日止六個月：2,770萬港元）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	
		2023年 千港元	2022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）		1,756,649	1,516,607
分包費用		1,190,369	1,115,236
所用原材料及消耗品		697,243	585,514
使用權資產折舊	11	24,738	24,791
銷售存貨成本		13,807	22,530
物業、廠房及設備折舊	11	10,829	9,085
其他無形資產攤銷 ⁽ⁱ⁾	11	1,926	2,030
短期租賃相關開支		752	972
貿易及其他應收款項減值虧損／（減值虧損撥回）淨額		419	(180)
存貨撥備撥回		(21)	(328)

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。

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	
	2023 年 千港元	2022 年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	45,337	48,491
澳門稅項	1,883	3,253
中國內地所得稅	378	(24)
遞延所得稅抵免	(833)	(6,417)
總計	46,765	45,303

香港利得稅按估計應課稅溢利的 16.5% (截至 2022 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 2023 年及 2022 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	
	2023 年 千港元	2022 年 千港元
本公司股東應佔溢利	255,430	279,537
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	251,168	275,275
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)	0.56	0.61

(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 2023 年及 2022 年 12 月 31 日其轉換條件尚未達成，因此，截至 2023 年及 2022 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 2023 年及 2022 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2024年2月27日舉行的會議上，董事會議決就截至2023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22.4港仙(截至2022年12月31日止六個月：24.5港仙)，總金額相等於1.0080億港元(截至2022年12月31日止六個月：1.1025億港元)。中期股息將以現金派付。

於2023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2022年12月31日止六個月：850萬港元)。優先分派已於2023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
截至2023年12月31日止六個月			
於2023年7月1日的期初賬面淨值	57,415	87,696	176,870
匯兌差額	49	127	–
添置	7,861	11,289	–
出售	(573)	(2,424)	–
折舊及攤銷支出	(10,829)	(24,738)	(1,926)
於2023年12月31日的期末賬面淨值	53,923	71,950	174,944

簡明綜合中期財務報表附註

12 貿易及其他應收款項

	於2023年 12月31日 千港元	於2023年 6月30日 千港元
貿易應收款項		
第三方	1,155,557	872,672
關聯公司(附註17(c))	200,409	326,131
	1,355,966	1,198,803
減：減值撥備		
第三方	(10,593)	(10,174)
關聯公司(附註17(c))	(45)	(45)
	1,345,328	1,188,584
應收保留金		
第三方	300,962	293,383
關聯公司(附註17(c))	126,587	124,619
	427,549	418,002
其他應收款項及預付款		
第三方	309,915	239,988
關聯公司(附註17(c))	69,379	28,801
	379,294	268,789
應計合約收入	283,181	443,760
減：減值撥備	(149)	(149)
	283,032	443,611
總計	2,435,203	2,318,986

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2023年12月31日的總結餘包括約2,200萬港元的貿易應收款項及應收保留金，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、應收保留金、應計合約收入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應收款項、應收保留金、應計合約收入及合約資產外，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2023年 12月31日 千港元	於2023年 6月30日 千港元
即期至90日	1,184,667	1,085,138
91至180日	80,228	42,697
180日以上	80,433	60,749
總計	1,345,328	1,188,584

13 現金及銀行結餘

	於2023年 12月31日 千港元	於2023年 6月30日 千港元
原到期日為三個月以內的定期存款	132,713	426,300
信託現金 ⁽ⁱ⁾	74,036	35,952
其他銀行及手頭現金	305,818	289,649
總計	512,567	751,901

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			
	2023年		2022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2023年12月31日及2023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」)向豐盛創建管理有限公司(「豐盛創建管理」，為本公司同系附屬公司)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2023年 12月31日 千港元	於2023年 6月30日 千港元
貿易應付款項		
第三方	448,722	414,318
其他應付款項		
第三方	331,307	262,267
關聯公司(附註17(c))	60,886	81,496
	392,193	343,763
應付保留金		
第三方	277,381	299,460
應計開支	427,448	465,077
合約成本撥備	427,529	520,155
總計	1,973,273	2,042,773

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2023年 12月31日 千港元	於2023年 6月30日 千港元
1至90日	343,714	374,229
91至180日	31,886	19,540
180日以上	73,122	20,549
總計	448,722	414,318

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2023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。

16 簡明綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營(所用)／所得現金的對賬：

		截至12月31日止六個月	
		2023年	2022年
		千港元	千港元
	附註		
除所得稅前溢利		302,220	325,383
使用權資產折舊	11	24,738	24,791
物業、廠房及設備折舊	11	10,829	9,085
財務成本		10,640	7,464
長期服務金負債			
於簡明綜合收益表確認的開支		3,880	1,961
已付福利		(4,110)	(1,728)
其他無形資產攤銷	11	1,926	2,030
貿易及其他應收款項減值虧損／(減值虧損撥回)淨額	7	419	(180)
界定福利計劃成本		159	179
財務收入		(10,938)	(3,380)
出售使用權資產的收益淨額	6	(4,279)	–
出售物業、廠房及設備的收益淨額	6	(1,200)	(135)
分佔聯營公司的業績		(802)	(656)
分佔合營企業的業績		(131)	–
未變現匯兌差額		(199)	(127)
存貨撥備撥回	7	(21)	(328)
營運資金變動前經營現金流量		333,131	364,359
營運資金變動：			
合約資產及負債淨額		(165,416)	(171,640)
貿易及其他應收款項		(108,918)	18,640
貿易及其他應付款項		(76,473)	(29,927)
退休金資產		(22)	(20)
存貨		2,637	2,959
經營(所用)／所得現金		(15,061)	184,371

(b) 收購非控制性權益

於2023年6月12日，本集團收購Wise Plaza Limited其餘30%權益，代價為2,280萬港元，當中包括於2023年6月支付的初步代價金額2,240萬港元及於2023年7月支付的最終現金代價款項40萬港元。

(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。

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)

(d) 主要非現金交易

截至2023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1,130萬港元(截至2022年12月31日止六個月：840萬港元)。

(e) 代第三方持有的款項

於2023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11.284億港元(2023年6月30日：11.368億港元)。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2023年及2022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
China Fame Enterprise Limited	附註 i
君宜投資有限公司	附註 i
豐盛創建管理有限公司	附註 i
Great City Developments Limited	附註 i
Kingdom of Morocco (Consulate General-HK) Company Limited	附註 i
Perfect Modern Limited	附註 i
Power Estate Investments Limited	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
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
康璋有限公司	附註 ii
星光大道管理有限公司	附註 ii
亞洲貨櫃物流中心香港有限公司	附註 ii
Atrend Fashion Limited	附註 ii
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
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

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
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
Cititop Limited	附註 ii
置日有限公司	附註 ii
Diamond International Limited	附註 ii
愉景新城商業服務有限公司	附註 ii
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
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
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
協盛營造有限公司(前稱新世界建築有限公司)	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
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
K11 Select Limited	附註 ii
K11 Theme Parks 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
啟德體育園有限公司	附註 ii
Karnival TP-FT 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
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
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
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
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
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 (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
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

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
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
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
清遠新世界旅遊發展有限公司	附註 ii
新世界百貨(中國)有限公司	附註 ii
新世界協中建築有限公司	附註 ii
新世界嘉業(武漢)有限公司	附註 ii
寧波新立房地產開發有限公司	附註 ii
廣州永沛房地產開發有限公司	附註 ii
瀋陽博覽館商務會展有限公司	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。

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

除簡明綜合中期財務報表其他部分所披露者外，截至2023年及2022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	
	2023年 千港元	2022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	1,639	1,446
其他關聯公司(附註ii)	908,110	1,324,267
總計	909,749	1,325,713
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	846	–
其他關聯公司(附註ii)	81,335	80,486
總計	82,181	80,486
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	792	844
其他關聯公司(附註ii)	9,621	7,750
總計	10,413	8,594
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	2,133	1,936
其他關聯公司(附註ii)	106,942	121,621
總計	109,075	123,557
來自關聯公司的保險服務諮詢費收入(附註v)	13	2,579
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	14	13
其他關聯公司(附註ii)	3,172	4,005
總計	3,186	4,018
使用權資產的添置及租金開支(附註vii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	6,914	478
其他關聯公司(附註ii)	25	25
總計	6,939	503

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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
支付予關聯公司的委任費(附註viii)	1,408	1,378
支付予一間關聯公司的工程服務開支(附註ix)	4,004	2,722
支付予關聯公司的雜項服務費開支(附註x)	308	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) 園藝服務收入乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。
- (vii) 使用權資產的添置及租金開支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。

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2023年 12月31日 千港元	於2023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	101	943
其他關聯公司(附註i)	200,263	325,143
總計	200,364	326,086
應收關聯公司的保留金(附註i)	126,587	124,619
應收關聯公司的其他款項(附註i)	69,379	28,801
應收關聯公司的合約資產(附註i)	207,641	243,215
應付關聯公司的合約負債(附註i)	263,769	334,554
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	4,887	1,320
其他關聯公司(附註i)	55,999	80,176
總計	60,886	81,496
租賃負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	31,651	40,620

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。

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	
	2023年 千港元	2022年 千港元
袍金	1,863	1,666
薪金及其他酬金	54,137	45,422
界定供款計劃供款	2,441	1,966
總計	58,441	49,054

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2023年 12月31日 千港元	於2023年 6月30日 千港元
物業、廠房及設備	976	1,396

19 報告期後事項

於2024年2月1日，一間本公司的全資擁有附屬公司新域保險顧問有限公司(「買方」)(作為買方)與(i)廣州盛高房地產開發有限公司(「盛高」)、(ii)寶華股權投資有限公司(「寶華」)及(iii)一間本公司的同系附屬公司新域風險服務集團有限公司(「新域風險服務」)，統稱賣方(「賣方」)訂立有條件買賣協議，據此，買方有條件同意向賣方收購北京新域保險經紀有限公司(「北京新域」)的全部註冊及繳足股本，其中40.1%由盛高持有、35.0%由寶華持有及24.9%由新域風險服務持有，現金總代價為人民幣1.430億元(相當於1.556億港元)(可予調整(如有))，由本集團內部資源及銀行借款撥付。北京新域為中國內地的全國性保險經紀公司。交易須待若干條件(包括獨立股東批准)獲達成後方告完成。此收購交易完成後，北京新域將成為一間本公司間接全資擁有的附屬公司。

中期股息

董事會議決就截至2023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22.4港仙(截至2022年12月31日止六個月：24.5港仙)。中期股息將以現金派付予於2024年3月18日(星期一)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2024年3月28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	2024年3月11日
提交過戶文件辦理登記手續的最後時限	2024年3月12日下午4時30分
暫停辦理普通股股東登記手續	2024年3月13日至18日(包括首尾兩日)
記錄日期	2024年3月18日
中期股息派付日期	2024年3月28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，目前由本公司五名獨立非執行董事組成。審核委員會已審閱本集團截至2023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2023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2023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C1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2023年11月20日舉行的股東週年大會(「2023年股東週年大會」)。在2024年3月19日之前曾出任為替任董事的杜惠愷先生，連同其他出席2023年股東週年大會的董事會成員，具備足夠能力於2023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C3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2023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2022-2023年報以來，董事資料變動如下：

1. 杜惠愷先生自2024年3月18日起獲委任為執行董事及董事會主席。彼自2024年3月19日起不再擔任鄭家純博士的替任董事。
2. 林煒瀚先生自2024年3月19日起獲鄭家純博士委任為其替任董事。

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

其他資料

董事及主要行政人員於證券的權益

於2023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(「杜太太」)實益擁有，詳情載於下文「主要股東於證券的權益」一段附註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」)、力凱環球有限公司(「力凱環球」)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2023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2023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2023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%
豐盛企業集團有限公司 (「豐盛企業集團」) ⁽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：

1. 該等股份由豐盛創建控股持有。
2. 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。

其他資料

3. 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。
4. 豐盛創建控股由Sino Spring、力凱環球、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。
5. Sino Spring、力凱環球及Frontier Star為Fung Seng的全資附屬公司，而Fung Seng則由豐盛企業集團及杜太太分別擁有75%及25%。豐盛企業集團為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、豐盛企業集團、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。
6. 股權百分比乃根據本公司於2023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、豐盛企業集團、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2023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2023年7月1日及2023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2023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

杜惠愷先生 *BBS, JP* (主席)

(於2024年3月18日獲委任)

林煒瀚先生 (執行副主席)

(自2024年3月19日起同時擔任鄭家純博士的替任董事)

潘樂祺先生 *MH* (首席執行官)

杜家駒先生 *BBS, 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

梁蘊莊女士 (於2024年2月1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

梁蘊莊女士

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 *MH*

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 *MH*

杜家駒先生 *BBS, JP*

環境、社會及管治委員會

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
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