

FSE Lifestyle Enriching Lifestyle

豐盛生活 生活豐盛

中期報告
2025-2026



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

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。

我們透過三大板塊提供服務，各板塊旗下公司均為市場領導者：

物業及設施管理服務

- 物業及設施管理及停車場管理 — 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」)
- 資產管理諮詢、物業及設施管理以及銷售及租賃 — 僑樂集團(「僑樂」)及豐盛物業資產管理集團(「豐盛物業資產管理」)

綜合生活服務

- 清潔及除蟲服務 — 惠康服務集團(「惠康」)

- 保險服務 — 新城保險集團(「新城」)
- 技術支援及維護服務 — 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」)
- 環保服務 — 豐盛環保集團
- 系統保安、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」)

機電工程服務

- 工程及諮詢 — 豐盛機電工程集團、定安工程集團及景福工程集團

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，我們已建立一個強大的網絡，能為客戶提供全面「一站式」專業服務。

我們的客戶涵蓋香港特區政府、跨國企業、業主/發展商、主題公園、大學、酒店和醫院，當中包括各類私人及公共設施。我們為客戶設計方案以提供具成本效益和優質卓越的服務。

機電工程服務



綜合生活服務



物業及設施管理服務



目錄

2	自上市以來十年的成就	48	簡明綜合財務狀況表 — 未經審核
6	財務摘要	50	簡明綜合權益變動表 — 未經審核
7	主席報告書	51	簡明綜合現金流量表 — 未經審核
14	管理層討論及分析	52	簡明綜合中期財務報表附註
45	中期財務資料的審閱報告	81	中期股息
46	簡明綜合收益表 — 未經審核	82	其他資料
47	簡明綜合全面收益表 — 未經審核	87	公司資料

我們的願景

為您提供更優越的生活及建立更美好的家園

我們的使命

我們提供優質服務、建立一個完備、便捷和安全的
生活環境。

我們真誠地為各界服務：

我們的顧客 — 我們為客戶提供度身訂造服務，
維繫長久互信夥伴關係。

我們的員工 — 我們崇尚工作及生活平衡，強化
員工的歸屬感。

我們的社區 — 我們力求持續發展，關愛社群。

我們的核心价值观

優質服務	專業操守	窩心熱誠
團隊合作	關懷備至	創意創新

自上市以來十年的成就

收入



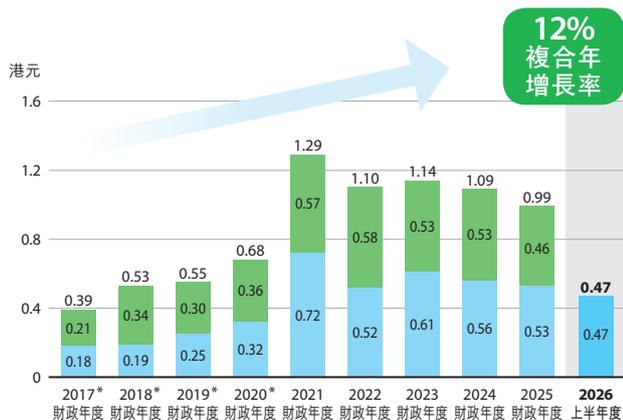
2025 財政年度對比 2017 財政年度綜合收入：2.2 倍

股東應佔溢利



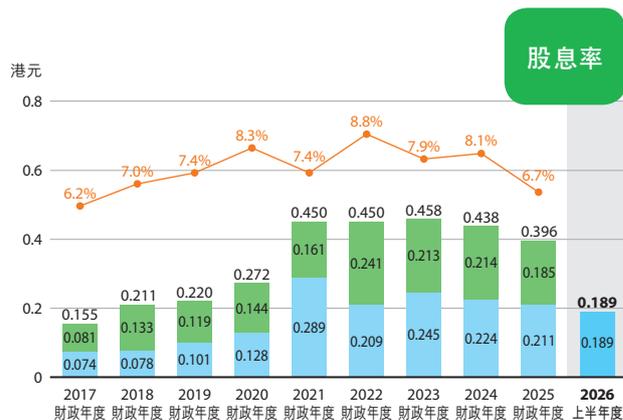
2025 財政年度對比 2017 財政年度綜合股東應佔溢利：2.6 倍

每股盈利



2025 財政年度對比 2017 財政年度每股盈利：2.5 倍

每股股息



2025 財政年度對比 2017 財政年度每股股息：2.6 倍
股息派息比率維持在約 40% 的穩定水平

■ 上半年 ■ 下半年

* 各個年度所公布年度業績的報告數字，未計因業務收購而導致的後續重列。

自上市以來十年的成就

營運表現

物業及設施管理服務



於2026年度上半年
新簽及重續之合約*

13份合約
8,800萬港元

於2025年12月31日之
尚餘工程

16.38億港元

綜合生活服務



於2026年度上半年
新簽及重續之合約*

159份合約
16.03億港元

於2025年12月31日之
尚餘工程

55.26億港元

機電工程服務



於2026年度上半年
新簽及重續之合約*

28份合約
22.06億港元

於2025年12月31日之
尚餘工程

80.18億港元

* 每份合約的合約淨額不低於100萬港元。

環境、社會及管治

忠誠及龐大的勞動力

(於2025年12月31日)

員工人數

25,804

(於2016年6月30日：1,662名)

環境目標

(2026財政年度對比2025財政年度)

燃料消耗

▼ **1.0%**

電力消耗

▼ **1.5%**

採購紙張

▼ **3.0%**

員工發展及企業社會責任

(截至2025年12月31日止六個月)

員工接受之
總培訓時數

127,353

總義工
服務時數

12,453

義工參與者
數目

1,371

碳排放抵銷計劃

(截至2025年12月31日止年度)

來自燃料消耗的
排放淨值

0**

** 完全抵銷了於2025年內所耗燃料的二氧化碳當量(tCO_{2e})1,539噸。

自上市以來十年的成就

市場定位

物業及設施管理服務^(附註1)

排名
1

住宅
非住宅
停車場



綜合生活服務

排名
1

環境衛生



本地保險經紀



排名
2

保安護衛



機電工程服務

排名
2

機電工程



附註1：不包括發展商所擁有的管理公司

資料來源：弗若斯特沙利文，2025年9月

自上市以來十年的成就

大型活動客戶

於2025年7月至2025年12月期間，本集團的系統保安、護衛及活動服務分部為64場在香港舉辦的大型活動提供服務，數目較去年同期增加23%。部分重點載於下表：



財務摘要

	截至12月31日止六個月		變動百分比
	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元	
收入	3,777.1	4,090.0	-7.7%
毛利	517.3	524.4	-1.4%
本公司股東應佔溢利 ⁽ⁱ⁾	215.9	241.6	-10.6%
每股基本盈利	0.47 港元	0.53 港元	-11.3%

董事會就截至2025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18.9港仙(截至2024年12月31日止六個月：21.1港仙)⁽ⁱⁱ⁾。

附註：

- (i) 為更佳顯示本集團於該兩個期間的表現，若撇除本集團的本公司股東應佔溢利(2025年：2.159億港元；2024年：2.416億港元)內之政府補助(2025年：無；2024年：160萬港元)的影響，則本集團於截至2025年12月31日止六個月會錄得經調整純利2.159億港元，較截至2024年12月31日止六個月的經調整純利2.400億港元減少10.0%。有關政府補助的詳情，請參閱第14頁「管理層討論及分析」一節的「政府補助概要」表。
- (ii) 截至2025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2025年12月31日止六個月的經調整溢利2.116億港元(即從本公司股東應佔溢利2.159億港元扣除截至2025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2024年12月31日止六個月，本公司派息比率為40.0%，基於本公司普通股股東應佔本集團截至2024年12月31日止六個月的經調整溢利2.373億港元(即從本公司股東應佔溢利2.416億港元扣除截至2024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

“ 正值本公司上市十周年之際，我們將以嚴謹且審慎的方針推進策略性轉型，透過增強交叉銷售協同效應、提升風險意識並加快科技發展步伐，將有助我們在市場波動中維持業務韌性，並進一步鞏固本集團的長期競爭力。 ”

致各位股東：

我們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2025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。

無懼市場動盪，推動策略性轉型，實現可持續績效

2025年12月是本公司在香港上市十周年。儘管地緣政治局勢持續緊張、經濟不明朗因素縈繞不散及科技日新月異，內地企業進軍加劇市場競爭，本集團仍然無懼挑戰，迎難而上。客戶對品質和技術應用的要求不斷提升，加上建築行業不景，導致我們的利潤率受壓。面對這些挑戰，嚴謹執行、審慎風險管理以及堅持推動創新實為致勝關鍵。因此，我們恪守核心策略重點：增強集團內的交叉銷售協同效應、檢視並優化成本結構、提高活動服務及銷售與租賃等新業務的收入、加強風險意識與管理水平、持續推進技術應用部署，以期實現品質、效率及價值。

主席報告書

上市後，我們透過自力發展及外部收購，成功建立一個富韌性的多板塊平台，涵蓋三大核心板塊：



物業及設施管理服務，包括物業及設施管理、停車場管理、資產管理諮詢、物業銷售與租賃



綜合生活服務，包括清潔及除蟲、保險服務、技術支援及維護、環保服務及系統保安、護衛及活動服務



機電工程服務，包括工程及顧問

此策略持續協助我們建立獨特的資產組合，加強我們的價值主張與競爭優勢。各板塊相輔相成，能促進交叉銷售、發揮協同效應及降低週期性風險。目前，我們的物業及設施管理服務與綜合生活服務合共貢獻本集團超過一半的收入、毛利及純利。

相較於2016財政年度，本集團2025財政年度的綜合收入增長至超過兩倍，股東應佔溢利增長至接近三倍，每股盈利升超過130%。

市場地位穩如磐石

我們旗下的所有公司均為行業或市場的領導者。據弗若斯特沙利文於2025年9月發表的研究(「弗若斯特沙利文研究」)所示，若撇除由地產發展商擁有的管理公

司，我們的物業及設施管理集團管理最多的住宅屋苑單位及停車場車位以及最大的非住宅物業面積。我們的清潔及除蟲服務在環境衛生服務行業排名第一；我們的保險服務業務在本地保險經紀公司中排名第一；及我們的系統保安、護衛及機電工程業務在各相關行業同業中均排名第二。

本集團繼續展現出抗逆能力，秉持審慎策略，應對市場挑戰的同時，致力實現增長，管控風險及追求卓越的營運表現。過去多年，本公司財政上已錄得顯著改善。相對於本公司剛上市的2016財政年度，我們的綜合收入增長至超過兩倍，股東應佔溢利增加至接近三倍，而每股盈利亦上升超過130%，足見我們的增長計劃行之有效。

三輪驅動，助力轉型，加速增長

展望未來，我們將堅持三大策略重點：健康安全、持份者參與和培訓發展。我們銳意增強本集團員工的凝聚力，從而協助我們克服挑戰、建立穩健團隊，鞏固發展根基，推動長期增長與競爭力提升。

本集團透過加強與管理層及年輕人才的聯繫與溝通，進一步深化持份者參與。於2026財政年度，我們已提高持份者參與及軟技能培訓時數目標10%至73,750小時。

培訓時數	2026財政年度 目標	2025財政年度 實際	變動百分比
安全 ⁽ⁱ⁾	120,000	109,895	9.2%
持份者參與及軟技能 ⁽ⁱⁱ⁾	73,750	67,027	10.0%
技術	76,250	70,498	8.2%
總計 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	270,000	247,420	9.1%

健康安全

保障員工隊伍福祉是我們整體營運中不可或缺的部分。我們致力通過採納相關技術，培養高度警惕文化，主動降低風險，並遵守《職業安全及健康條例》(第509章)(經修訂)所載的最嚴格安全標準，確保工作場所安全。於2026財政年度，本集團已提高安全培訓時數目標至120,000小時⁽ⁱ⁾，增幅為9.2%。

持份者參與

優質的客戶體驗是我們競爭優勢的重要支柱。因此，我們需要與持份者保持參與，了解並滿足其不斷變化的需求。於本期間，我們推出雲集傑出商業領袖的「領袖系列」活動，並舉辦「與CEO對話」活動，邀請他們與管理團隊以及年輕人才分享遠見、洞察與熱忱，從而促進客戶關係。於2026財政年度，本集團已提高持份者參與及軟技能培訓時數目標至73,750小時⁽ⁱⁱ⁾，增幅為10.0%。

培訓發展

我們時刻以人為本，以度身定制的培訓計劃來培養幹練的員工隊伍，尤以年輕人才為重點培訓對象。我們亦致力降低集團員工年齡中位數，同時透過針對性招聘、實習機會、專業技能發展、行業認證及與本地教

育機構合作，強化繼任規劃，此舉既深化社區聯繫，亦建立穩定的合格人才儲備。於2026財政年度，本集團將涵蓋個人能力、職業健康與安全的目標培訓時數提高至270,000小時⁽ⁱⁱⁱ⁾，增幅為9.1%。

增長計劃

我們的團隊眾志成城，致力強化行銷策略，在豐盛生態系統中促進交叉銷售機會，並透過嚴謹的環境、社會及管治(「ESG」)實務和技術整合提升品牌價值。利用人工智能及物聯網等數碼技術，我們得以加深對顧客的了解，從而提升顧客滿意度。最後，我們將持續進行選擇性併購，以豐富服務組合並擴大地域覆蓋，藉此進一步鞏固業務。

本集團於本期間錄得股東應佔溢利2.159億港元。撇除政府補助的影響，本集團的經調整純利將較上一期間錄得的2.400億港元減少10.0%。有關減少主要由於機電工程服務板塊的貢獻因香港的若干設計及建築項目出現延誤而減少所致。當下該板塊正處於艱難的市場環境。該減少有部分被綜合生活服務板塊(主要為系統保安、護衛及活動服務以及技術支援及維護業務)因獲得更多新合約及在利潤率改善下所帶來的堅韌表現以及物業及設施管理服務板塊的穩定表現所抵

主席報告書

銷。儘管面臨經濟逆境，本集團於本期間贏得多份合約（總值42億港元），成績令人滿意，目前未完成合約金額超過152億港元。憑藉審慎財務管理，本集團的資產負債表維持穩健，本期間處於淨現金狀況而淨負債比率為零。董事會建議就截至2025年12月31日止六個月宣派中期股息每股普通股18.9港仙，派息比率達40.2%。

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、僑樂及豐盛物業資產管理組成，為香港最大的獨立物業及停車場管理服務供應商之一。我們憑藉超過50年豐富經驗，透過提供物業管理服務、樓宇翻新及裝修、租賃及租約管理服務協助市民改善生活環境。該板塊的客戶群為本集團帶來交叉銷售其服務的機會。我們的團隊由合資格專才組成，合共持有逾400個一級及二級物業管理執照。我們目前有超過360份物業管理合約，涵蓋至少150,000個住宅單位、350萬平方米商用舖位及約40,000個車位。

富城集團與10間房地產科技公司建立合作夥伴關係，推進智能營運並支援以人為本的綜合服務解決方案，配合香港智慧城市發展藍圖。

據弗若斯特沙利文研究所示，在政府穩定房屋及土地供應的政策支持下，物業管理服務市場的價值到2030年將達到667億港元，於2026年至2030年按3.5%的複合年增長率增加。我們亦將持續透過承辦工程所得的額外管理費，以及銷售與租賃佣金等方式，擴大增量收益。我們正透過僑樂與豐盛物業資產管理從傳統物業管理模式轉型為資產管理驅動平台，策略性聚焦透過主動租務及租戶管理提升房地產表現。面對內地物業管理公司的激烈競爭，本集團將持續以創新與變革應對挑戰。

配合香港智慧城市發展藍圖，我們於本期間與十間房地產科技公司訂立諒解備忘錄，共同推進智能營運、人工智能客戶服務、無人機技術應用及以ESG為核心的環境管理解決方案。此等舉措有助實現以人為本的綜合服務解決方案，並提升我們的競爭力。繼去年11月發生大火慘劇後，公眾高度關注物業管理的品質。作為專業物業管理集團，我們已即時加強旗下管理物業的安全與管理措施，涵蓋375個地盤、超過1,100幢樓宇。同時，我們正持續強化內部管治與營運監控，並加大對專業團隊的投入，確保其專業能力與投入程度能符合社會對可持續、綠色及科技驅動居住環境日益增長的需求。

綜合生活服務

清潔及除蟲服務 — 據弗若斯特沙利文研究所示，惠康為香港最大的環境衛生服務供應商。僅就香港政府而言，現時每年批出的清潔服務合約價值達約40億港元。儘管政府合約供應穩定，惟競爭日益激烈，導

主席報告書

致利潤率持續縮減。為應對此挑戰，我們提升競爭力並重新配置資源，以推動住宅與商業物業組合的穩定增長。我們的政府及半官方機構合約佔我們相關業務組合的總收入超過50%。於本期間，除了持續擴展政府及半官方機構業務板塊外，惠康的住宅與商業物業組合表現理想，新獲授及經重續合約總額超過7.00億港元。

**透過積極推動數碼化轉型，
包括人工智能及物聯網應用，
我們得以更深入掌握客戶洞察，
從而提升客戶滿意度。**

為滿足弗若斯特沙利文研究所指出的市場需求日益增加，並舒緩勞工短缺對利潤率構成的壓力，惠康已透過補充勞工優化計劃輸入勞工，亦引入嶄新資訊科技和機器人技術，包括智能洗手間系統、無人機及機器人設備，並自主開發「Check-in Easy」考勤系統與「管理易」通訊監控系統等平台，以提升生產力、成本優勢及風險管控能力。本集團不斷優化投標策略和招募人才，專注拓展綠色廢物管理、高級寫字樓、購物中心及酒店等重視服務品質與創新的業務領域。整體而言，我們對此行業前景保持樂觀。

保險服務 — 據弗若斯特沙利文研究所指，新域是香港最大的本地保險經紀公司。過去37年，新域為企業及個人客戶提供一站式風險管理及保險服務，涵蓋財產、傷亡、建築、僱員福利及網絡安全等領域，創

造穩健的保險經紀收入，往績彪炳。儘管面臨嚴峻的經濟環境及客戶降低保費的期望，市場需求正轉向全面的解決方案與專業諮詢以應對商業風險。我們將鎖定這些新機遇，以抵銷建築相關業務的疲弱表現，維持溫和增長。為滿足日益增多的需求，我們將加強客戶關係、協助客戶識別未投保領域，並透過深化與行業協會及國際合作夥伴的關係拓展業務網絡。

北京新域是一間在2003年成立的全國性保險經紀公司，受中國國家金融監督管理總局監管，我們透過北京新域擴大了我們的地理覆蓋，還強化了我們的跨境服務能力(尤其是在大灣區方面)，為現有業務帶來大量交叉銷售機會。此外，基於去年1月建立的合作關係，新域持續深化與名氣家(中國)有限公司(「名氣家」，為中華煤氣一間全資附屬公司)的戰略合作，藉此向中華煤氣在香港及中國內地逾4,000萬住宅用戶提供綜合保險經紀服務。

技術支援及維護服務 — 此分部由遠東工程服務及通力技術服務組成。目前商業及住宅樓宇、醫院、政府物業及教育機構對定期維護服務、大型改建、加建及系統升級的需求不斷增加。「香港氣候行動藍圖2050」的碳中和政策實施後，節能減碳(包括升級及更換冷凍機組等工程)的需求有望會增加。我們很榮幸能與中電源動合作，為華懋集團的如心廣場打造香港首個零碳製冷機組系統。憑藉我們成熟的製冷機組更換技術，這套新型水冷式空調系統將提升能源效益，並將耗電量降低逾50%。此舉相當於每年減少7,000噸碳排放量。此後我們贏得29份能源效益合約，合約總額超過6.00億港元。在本期間，該分部在澳門取得多份酒店有關翻新及系統改善合約。

主席報告書

環保服務 — 環保服務包括環境質素、智能設施及綠色生活三個業務範疇，致力把握公眾對環境問題及可持續發展日益增加的關注和意識。

環境質素

我們的服務重點包括水質處理、室內空氣質素監測 (indoor air quality (IAQ))、環境顧問及相關評估服務。這些範疇對於提升樓宇效益、符合監管要求及保障住戶健康日益重要。

智能設施

我們不斷致力添置住宅物業的電動車充電基礎設施，至今已在超過5,000個停車位安裝充電設備。

綠色生活

受惠於政府近年推行綠化政策、城市規劃措施及各項支援計劃，我們的園藝服務不斷壯大。我們為尊貴客戶提供園林設計、樹木銷售及種植以及全面的樹藝及園藝服務，協助城市適應氣候風險及推動可持續發展。

系統保安、護衛及活動服務 — 大眾安全持有本港全部三個保安服務公司的牌照，據弗若斯特沙利文研究所為香港第二大保安及護衛服務供應商。隨著政府積極推動盛事旅遊，加上房屋供應靠穩，該研究預計保安護衛及禮賓服務市場規模將於2030年將達到347億港元，2026年至2030年的複合年增長率為4.7%。於本期間，大眾安全及晉翔項目已為本港舉行的約64項盛事提供服務，證明其有能力管控多個同時舉行、總出席人數超過十萬人的活動。另外，晉翔項目繼續成功滿足本地研討會、會議及展覽的服務需求。有見

警報系統、視像監控攝錄機及綜合平台等電子保安設備發展一日千里，我們正著力擴大保安系統業務的產品組合，加強與環保服務分部發揮協同效應，以把握不斷湧現的商機。

機電工程服務

香港

本集團機電工程服務板塊由豐盛機電工程集團、定安工程集團及景福工程集團組成，乃目前香港市場兩大服務供應商之一。該分部現正就加路連山道區域法院、港鐵屯門南延綫港鐵站、天水圍新公眾街市、東涌牽引配電站上蓋住宅項目、第三跑道客運廊及停機坪工程、筲箕灣舊樓重建項目以及馬頭角專用安置屋邨等大型工程進行施工。目前已提交或著手準備的主要標書包括市區重建局的深水埗聯用大樓及馬鞍山與上水的公共房屋。

**本集團正優化投標策略與成本
管控，並持續透過有系統的
培訓推動人才發展，同時部署
科技能力，以保持本集團的
市場領導地位。**

展望將來，香港建造業短期內仍面臨複雜環境。增長動力將主要來自公共基建、房屋及機構項目(尤其是北部都會區發展)，以及粵港澳大灣區加速發展的跨境交通網絡。與此同時，私人住宅及商業物業市場

主席報告書

預計持續疲弱。雖然建造業議會預期2026/27財政年度的機電工程平均開支將超過570億港元，但本地機電服務市場競爭持續白熱化，特別是來自內地企業的壓力。項目長期延誤及交易對手風險上升，將進一步加劇行業經營挑戰。管理層正致力優化集團的投標策略與成本管控以應對上述挑戰。為保持我們的市場領導地位，我們將透過有系統培訓和分享從啟德體育園等標誌性項目獲取的先進的數碼建築技術及知識，持續投放資源至人才發展上。我們正循序漸進部署我們各種成熟技術—包括「建築信息建模」(Building Information Modelling (BIM))、「機電裝備合成法」(Multi-trade integrated Mechanical, Electrical & Plumbing (MiMEP))結合場外模塊化預製技術，以及綜合運營中心(Integrated Operations Centre (IOC))技術平台，以提升效率、安全及質量，從而為本集團在香港及澳門爭取未來大型項目奠定有利基礎。

中國內地

於本期間，中國經濟增長維持平穩。中國政府已出台多項積極的財政政策及審慎的貨幣政策，並採取一系列措施刺激內需，同時在房地產市場整改過程中穩定和支持市場復甦。憑藉超過40年的行業經驗及品牌聲譽，本集團對爭取擴大項目覆蓋範圍並贏得新合約表示樂觀。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，本集團具備優勢擴大中國內地版圖。過去一年，我們已在深圳、上海、杭州及昆明等大城市開展大型綜合開發項目。本集團將憑藉供應/安裝方面的專業知識和成熟的品牌，繼續壯大中國內地業務。

澳門

於本期間，澳門舉辦了一系列大型娛樂活動，加上中央政府針對珠海居民推出「一週一行」政策與擴大「個人遊」適用城市範圍等措施，均為澳門經濟及旅遊業發展打下強心針。於2023年，獲授新十年特許權的六名娛樂場營運商承諾將聯手投資近150億美元，協助澳門成為世界級旅遊地點。因此，預計本年度的相關新投資及機電工程招標，翻新客房及擴建會展空間工程將會增加。作為一家在澳門擁有超過20年經驗的主要機電工程服務供應商，我們具備充份優勢把握隨時湧現的商機。

總結

儘管未來挑戰重重，本集團仍對發展前景充滿信心，並將不斷尋求新商機以壯大其營運及提高股東價值。

我們謹代表董事會，衷心感激各股東、客戶及業務夥伴對本集團的鼎力支持，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，矢志為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，2026年2月24日

主席

杜惠愷先生

管理層討論及分析

業務回顧

截至2025年12月31日止六個月(「本期間」)，本集團錄得收入37.771億港元，較截至2024年12月31日止六個月(「去年同期」)的40.900億港元減少3.129億港元或7.7%。本期間股東應佔溢利為2.159億港元，較去年同期的2.416億港元減少2,570萬港元或10.6%，乃主要由於機電工程服務板塊的貢獻下降及政府補助減少所致，惟綜合生活服務板塊(主要指系統保安、護衛及活動服務和技術支援及維護業務)及物業及設施管理服務板塊的增長部分抵銷了溢利跌幅。有關本集團已確認的政府補助的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註7。

政府補助概要

截至12月31日止六個月	2025年 百萬港元	2024年 百萬港元
確認為計入「服務及銷售成本」之員工成本扣減	-	1.6
總額	-	1.6

撇除政府補助業績

為更佳顯示本集團於該兩個期間的財務業績，若撇除本集團的本公司股東應佔溢利(2025年：2.159億港元；2024年：2.416億港元)內之政府補助(2025年：無；2024年：160萬港元)的影響，則本集團於本期間會錄得經調整純利減少10.0%至2.159億港元，而去年的經調整純利為2.400億港元。

管理層討論及分析

提交的標書及獲授合約

截至2025年12月31日止六個月	提交的標書 ⁽ⁱ⁾ 百萬港元	獲授合約 ⁽ⁱ⁾⁽ⁱⁱ⁾ 百萬港元
物業及設施管理服務	1,459	88
綜合生活服務		
– 清潔及除蟲服務	6,412	699
– 保險服務	28	16
– 技術支援及維護服務	2,453	563
– 環保服務	766	120
– 系統保安、護衛及活動服務	631	205
綜合生活服務小計	10,290	1,603
機電工程服務	32,220	2,206
總計	43,969	3,897

附註：

(i) 每份合約的合約淨額不少於100萬港元。

(ii) 連同過往月份提交的標書。

合約金額總值及未完成合約金額

於2025年12月31日	合約總額 百萬港元	未完成合約金額 百萬港元
物業及設施管理服務	2,246	1,638
綜合生活服務		
– 清潔及除蟲服務	6,633	2,703
– 保險服務	167	49
– 技術支援及維護服務	2,683	1,620
– 環保服務	367	259
– 系統保安、護衛及活動服務	1,998	895
綜合生活服務小計	11,848	5,526
機電工程服務	10,911	8,018
總計	25,005	15,182



豐盛生活服務以創新思維保持行業領先地位。我們正將服務範疇從傳統物業管理業務拓展為綜合資產管理集團。

本集團旗下物業及設施管理服務業務由富城、國際物業管理、僑樂及豐盛物業資產管理組成(統稱「物業及設施管理集團」)，撇除由物業發展商擁有的管理公司，是香港住宅、非住宅和停車場物業及設施管理市場一眾獨立服務供應商中規模最大的企業。有關公司為客戶提供最全面及備受認可的專業管理服務。

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、租務及資產管理；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。

管理層討論及分析

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、經驗豐富的團隊、強大的專業人才團隊、來自本集團其他業務單位的強力服務支持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，包括自主開發電子應用系統「富城智能管理」供客戶使用和「管理易」供內部運作使用，再加上以無人機巡查高層建築，相輔相成創造強大協同效應，以提高其物業及設施管理服務的整體營運效率。

於2025年，僑樂與豐盛物業資產管理將服務範圍從傳統物業管理業務拓展為綜合物業資產管理集團。透過成立一間物業資產管理公司，僑樂與豐盛物業資產管理現為客戶提供一站式資產管理諮詢、物業及設施管理以及銷售及租賃服務。

於本期間，我們的物業及設施管理集團提交39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14.59億港元，連同過往月份提交的標書，獲授13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8,800萬港元。該13份服務合約其中一份為於黃竹坑一個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2025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22.46億港元，而未完成合約總額為16.38億港元。

我們衷心感謝富城集團於農曆新年期間，就穗禾苑停電事故作出迅速應對措施。儘管面對假期採購物料之挑戰，團隊仍展現卓越的應變能力，跨區調配資源，並於24小時內全面恢復所有受影響單位之供電。同時，團隊亦妥善安排臨時休息處及充電站，充分體現「以人為本」之服務精神，深得居民讚許。

沙田區議會



綜合生活 服務

員工數目

超過 **19,300**

服務合約

超過 **12,800**



憑藉豐盛生活生態圈的協同效應，並在各成員公司緊密支援與配合下，我們的綜合生活服務板塊於年內持續在香港各個角落提供優質服務。

清潔及除蟲服務

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。消毒服務包含消毒、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服務、廚餘收集、固體廢物收集、醫療廢料及建築廢物處理。

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、超過12,000名員工組成的龐大工作隊伍、管理逾100輛市政車的卓越車隊，及具有強烈的誠信和治理能力為客戶提供全面支援。惠康採用各種先進技術，包括智能廁所、電子人臉識別考勤系統(Check-in Easy)及實時工作監控系統(「管理易」)等人工智能系統。惠康積極履行服務承諾，在香港清潔服務業界獨佔鰲頭。作為市場領導者，惠康能夠為客戶提供優質服務。



於本期間，惠康提交253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64.12億港元，連同過往月份提交的標書，獲授55份服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為6.99億港元。該55份服務合約其中六份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)，包括兩個政府設施、兩個地區的購物商場、沙田的馬場設施及西營盤一間醫院的清潔合約。

保險服務

本集團的保險服務業務新域包括新域保險顧問、國際再保管理、北京新域及豐盛新域(中國)有限公司。新域保險顧問及國際再保管理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。北京新域持有中國國家金融監督管理總局頒發的全國性保險經紀牌照，是一間於中國內地成立之服務受保方的全國性保險經紀公司。豐盛新域(中國)有限公司持有家域控股有限公司27%權益(一間香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)擁有73%的附屬公司)。

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

我們感謝惠康團隊在處理位於B2過境列車綫附近男洗手間的乘客不適事件時，展現高度警覺及迅速應對能力。團隊即時採取行動，確保乘客及時送院接受治療。

香港鐵路有限公司

作為香港八百多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、採用人工智能促進商業流程、定制服務、熟知本地情況、本地聯繫廣泛、在保險市場具強大議價能力，及透過中國聯屬公司及環球經紀夥伴覆蓋大灣區和全球服務網絡。新域服務各行各業的多家龍頭企業。

於本期間，新域獲得多名新客戶投保，包括多個項目以及董事及高級人員責任保險保單。新域亦贏得一間頂尖大專教育院校的合約。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80%以上，反映其競爭力及高水準服務。

於本期間，新域提交14份服務合約標書（每份服務合約的合約金額不少於100萬港元），總投標金額為

2,800萬港元，並獲授八份服務合約（每份服務合約的合約淨額不少於100萬港元），合約總金額為1,600萬港元。

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、消防服務以及水務及給排水系統的改建及改良；(ii)運作及維護，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。



管理層討論及分析

本集團的技術支援及維護服務在市場具備獨特分野，能夠在對客戶們的日常營運作出最小程度干擾的情況下完成大規模且技術複雜的建築服務升級工程，往績優異。它擅長更換節能製冷機、將氣冷式系統轉化為水冷式系統，以及採用具備高性能系數且使用環保製冷劑的設備。通過將建築信息建模、機電裝備合成法預製件、人工智能驅動的能源優化整合及其他創新技術，使其可以確保精準規劃、縮短施工期及卓越的可持續性效能。憑藉在香港及澳門的深厚項目執行經驗，其將工程專業知識、數碼創新及協作式項目管理相結合，繼續為客戶打造超乎預期的低碳高效建築環境。

於本期間，本集團提交397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24.53億港元，連同過往月份提交的標書，獲授57份合約（每份合約的合約淨額不少於100萬港元），總合約淨額為5.63億港元。在該57份合約中，八份為大型合約（每份合約的合約淨額不少於2,000萬港元），其中包括五份九龍及新界政府大樓的定期合約、觀塘一幢商業大廈的一份製冷機更換合約、紅磡一間大學的定期合約，以及荃灣一間酒店的冷水管更換合約。

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服務，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」(水及空氣處理、實驗室測試及認證，以及建築材料貿易)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、除臭系統及電解氯氣系統，以及廣泛的樓宇控制設備及其他建築材料貿易，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，其為香港九間認可室內空氣質素證書簽發機構之一。

管理層討論及分析

(ii)「智能設施」(電動車充電、物聯網平台及智能設施)透過提供智能設施系統(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，並為電動車充電基礎設施提供全方位服務，涵蓋材料供應、電力安裝、設計與工程及項目管理。該業務透過旗下物聯網平台「Fiotech」為客戶設施提供綜合物聯網解決方案，涵蓋諮詢及解決方案設計、系統實施及營運以至日常支援與維護所需的數據分析服務。

(iii)「綠色生活」(園藝)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，本集團就其環境、園藝、電動車充電基礎設施及建築材料買賣業務提交133份服務合約標書及報價單(每份合約或報價單的金額不少於100萬港元)，總投標及報價金額為7.66億港元，連同過往月份提交的標書及報價單，獲授21份環境、園藝、電

動車充電基礎設施及建築材料買賣服務合約及報價單(每份合約或報價單的金額不少於100萬港元)，總金額為1.20億港元。

系統保安、護衛及活動服務

本集團的系統保安、護衛及活動服務業務包括大眾安全及晉翔項目，其提供系統保安、護衛、陪同和監視保安、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、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，涵蓋其三大核心領域，即(i)提供系統保安、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。大眾安全擁有實力雄厚的員工隊伍，能服務多個同時舉行的大型活動，涉及人數超過100,000人。大眾安全及晉翔項目在活動保安、客戶服務領域擁有深厚專業實力，並與主要活動營辦商及管理人建立了穩固的策略合作

**我們衷心感謝豐盛環保於紀雲峰電動車充電樁安裝工程中展現的專業水準。
團隊對品質、創新及卓越營運的堅持，乃項目得以圓滿完成的關鍵。**

嘉里物業管理處

管理層討論及分析

我們就大眾安全保安團隊在處理一宗店舖盜竊案件，過程中所展現的優秀表現，致以高度讚揚及感謝。團隊憑藉行動果敢、即時現場應對及默契配合，成功將一名疑犯制服並拘捕，隨即移交到場警方作進一步處理。其專業表現、英勇無畏及傑出的團隊協作精神，確保事件得以妥善解決。

信德置業管理有限公司

夥伴關係。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，以及為多家珠寶店及房屋提供保安監察服務。大眾安全採用電子鎖匙管理系統等先進技術來提升服務質素和效率。

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(如藝展、展覽、音樂會、流行音樂頒獎禮及私人會所活動)提供客服大使及(ii)提供活動的技術支援改進。大眾安全具備豐富的營運經驗及專業知識，在管理和後勤支援方面為晉翔項目提供支援。大眾安全及晉翔項目合力為客戶提供全面的「一站式」專業系統保安、護衛及活動服務。

於本期間，大眾安全及晉翔項目提交57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6.31億港元，連同過往月份提交的標書，獲授18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2.05億

港元。該18份服務合約其中三份為大型服務合約(每份服務合約的合約淨額不少於2,000萬港元)，包括位於薄扶林的住宅屋苑、位於粉嶺的俱樂部會所及位於上環的一幢商業綜合大樓。

於2025年12月31日，綜合生活服務板塊的合約金額總值合計為118.48億港元，而未完成合約總額為55.26億港元。





豐盛生活服務的機電工程服務業務之獨特市場分野，在於其雄厚的專業人才儲備、穩定可靠的供應商及分承辦商網絡，以及以團隊本位的夥伴合作形式對待客戶。

本集團機電工程服務業務由豐盛機電工程集團、定安工程集團及景福工程集團組成，服務香港、中國內地及澳門。該等公司保持著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、測試及調試服務。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、大學、機場設施、活動和展覽場地及住宅物業。

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，在專業機構中擁有眾多的席位，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續踞領先位置。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。

於本期間，本集團的機電工程服務業務提交424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322.20億港元，連同過往月份提交的標書，獲授28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22.06億港元。該等



合約其中八份為大型項目(每個項目的合約淨額不少於1億港元)，其中包括在東涌、長沙灣及土瓜灣的三個住宅項目、馬頭角、油塘及筲箕灣的三個公共房屋項目，以及香港機場的展覽中心及旅客大堂。

於2025年12月31日，機電工程服務板塊的合約金額合計總值為109.11億港元，而未完成合約總額為80.18億港元。

我們表揚豐盛機電工程團隊在位於加路連山道的區域法院大樓消防系統安裝工程，施工準備階段展現出卓越的主動性及積極支援。團隊建議採用先進建築材料，亦成功取得消防處就採用該材料的法定認可，確保符合相關法規要求，此舉有助提升這複雜項目的施工質量和效率，並在緊迫的工程進度下維持項目順利推進。感謝你們的努力。

建築署

管理層討論及分析



收入

於本期間，本集團的收入由去年同期的40.900億港元減少3.129億港元或7.7%至37.771億港元，反映機電工程服務板塊的收入減少3.908億港元，惟因綜合生活服務板塊及物業及設施管理服務板塊的收入分別增加7,470萬港元及320萬港元而被舒緩。

截至12月31日止六個月

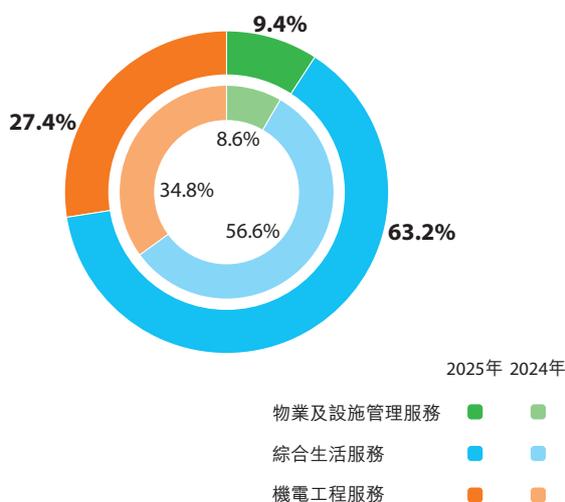
	2025年 百萬港元	2024年 (經重列) 百萬港元	變動百分比
物業及設施管理服務*	353.6	350.4	0.9%
綜合生活服務*	2,389.5	2,314.8	3.2%
機電工程服務*	1,034.0	1,424.8	(27.4%)
總計	3,777.1	4,090.0	(7.7%)

* 板塊收入不包括板塊間收入。

按板塊劃分的收入

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收入72.6%(2024年：65.2%(經重列))，而來自機電工程服務板塊的收入佔收入則為27.4%(2024年：34.8%(經重列))。

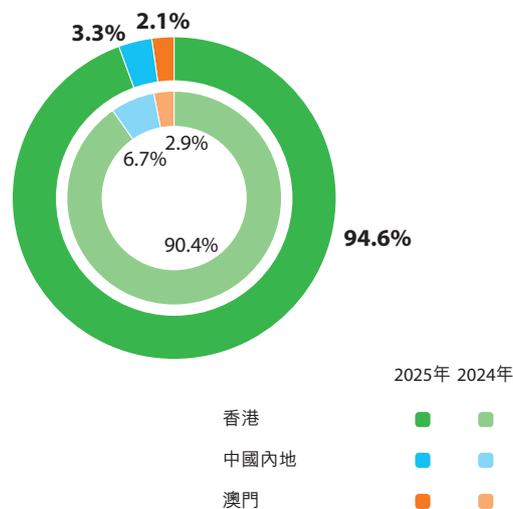
截至12月31日止六個月



按地域劃分的收入

於本期間，本集團來自香港、中國內地及澳門的收入分別佔收入94.6%、3.3%及2.1%(2024年：90.4%、6.7%及2.9%)。

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9.4%(2024年：8.6%)，主要於香港提供服務。

板塊收入由3.504億港元增加0.9%或320萬港元至3.536億港元，有關增長主要由新住宅樓宇合約所帶動。

根據相關合約條款，物業及設施管理服務板塊的收入中約20%乃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的收入將從其報告之金額3.536億港元(2024年：3.504億港元)增加16.000億港元至約19.000億港元(2024年：19.000億港元)。

- **綜合生活服務**：此板塊佔本集團總收入63.2%(2024年：56.6%(經重列))。下表呈列此服務板塊的個別分部收入：

	截至12月31日止六個月		
	2025年 百萬港元	2024年 (經重列) 百萬港元	變動百分比
清潔及除蟲服務	1,273.2	1,262.9	0.8%
保險服務	75.7	62.9	20.3%
技術支援及維護服務	568.1	560.4	1.4%
環保服務	81.2	94.4	(14.0%)
系統保安、護衛及活動服務	391.3	334.2	17.1%
總計	2,389.5	2,314.8	3.2%

收入增加反映來自香港及中國內地之增長(香港：9,140萬港元及中國內地：2,040萬港元)，惟有關增幅因來自澳門的收入減少(3,710萬港元)而被部分抵銷。

板塊收入由23.148億港元(經重列)增加3.2%或7,470萬港元至23.895億港元，反映收入增長的貢獻來自：(i)更多新的日常護衛及按需服務合約；(ii)2024年12月收購的北京新域；(iii)涵蓋多種類型樓宇及設施的全新一般清潔服務合約；及(iv)技術支援及維護服務業務有關商業樓宇高能源效益製冷機更換及翻新工程。

管理層討論及分析

- **機電工程服務**：此板塊佔本集團總收入27.4%(2024年：34.8%(經重列))，而此板塊來自香港及中國內地的收入佔比分別為90%及10%(2024年：香港、中國內地及澳門收入佔比分別為82%、18%及0.1%(經重列))。本期間來自香港及中國內地及澳門的收入貢獻均錄得減少(香港：2.294億港元、中國內地：1.600億港元及澳門：140萬港元)。

	截至12月31日止六個月		
	2025年 百萬港元	2024年 (經重列) 百萬港元	變動百分比
香港	933.5	1,162.9	(19.7%)
中國內地	100.5	260.5	(61.4%)
澳門	–	1.4	(100.0%)
總計	1,034.0	1,424.8	(27.4%)

板塊收入由14.248億港元(經重列)減少27.4%或3.908億港元至10.340億港元，主要反映去年同期多項機電工程安裝項目將近完工，包括屯門一個住宅屋苑、中環一幢政府樓宇擴建工程及中國內地的杭州恒隆廣場，故其貢獻的收入減少，且香港的若干設計及建築項目出現延誤，惟因觀塘一購物商場的工程取得顯著進展，從而使上述減幅得以舒緩。

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，則此板塊於本期間的收入將從其報告之金額10.340億港元(2024年：14.248億港元(經重列))增加3.000億港元至約13.000億港元(2024年：20.000億港元(經重列))。

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			
	2025年		2024年 (經重列)	
	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	107.4	30.4%	110.7	31.6%
綜合生活服務	274.2	11.5%	250.0	10.8%
機電工程服務	135.7	13.1%	163.7	11.5%
總計	517.3	13.7%	524.4	12.8%

管理層討論及分析

於本期間，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%(2024年：21.1%)、53.0%(2024年：47.7%(經重列))及26.2%(2024年：31.2%(經重列))。本集團的毛利由去年同期的5.244億港元下跌710萬港元或1.4%至5.173億港元(而整體毛利率則由12.8%增加至13.7%)，主要反映機電工程業務的貢獻較低及政府補助減少，惟因本集團綜合生活服務板塊的貢獻增加而得到舒緩。

- **物業及設施管理服務**：此板塊的毛利由1.107億港元減少330萬港元至1.074億港元(而毛利率維持穩定，為30.4%)。
- **綜合生活服務**：此板塊的毛利由2.500億港元(經重列)增加2,420萬港元至2.742億港元(而毛利率則由10.8%(經重列)提升至11.5%)，原因為(i)更多新的日常護衛及按需服務合約；(ii)於2024年12月收購北京新域；(iii)一般清潔服務的新合約；及(iv)其技術支援及維護服務業務下日常營運維護合約的貢獻增加，從而帶來較高毛利。
- **機電工程服務**：機電工程服務板塊的毛利由1.637億港元(經重列)減少2,800萬港元至1.357億港元(而毛利率由11.5%(經重列)提升至13.1%)，主要反映其香港及中國內地項目的收入減少。毛利率上升主要受到項目變更訂單帶來的額外收入及節省成本措施所帶動。

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2.488億港元增加1,490萬港元或6.0%至2.637億港元，反映本集團於2024年12月收購北京新域的影響。

其他收入淨額

於本期間，本集團錄得的其他收入淨額為660萬港元，而去年同期則為410萬港元。

於該兩個期間錄得的其他收入淨額主要為出售中國內地物業的收益。

財務收入

於本期間，本集團錄得財務收入250萬港元(2024年：1,810萬港元)。下跌主要反映銀行存款及應收款項的利息收入減少。

財務成本

於本期間，本集團的財務成本770萬港元(2024年：1,280萬港元)包括(i)本集團的銀行借貸及其他負債的利息開支580萬港元(2024年：1,150萬港元)及(ii)租賃負債的利息開支190萬港元(2024年：130萬港元)。

所得稅開支

本集團的實際稅率維持穩定，為15.5%(2024年：15.4%)。

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板塊劃分的溢利貢獻明細：

	截至12月31日止六個月			變動百分比
	2025年	2024年	變動	
	百萬港元	(經重列) 百萬港元	百萬港元	
包括政府補助的股東應佔溢利				
物業及設施管理服務	45.9	45.1	0.8	1.8%
綜合生活服務	118.9	117.8	1.1	0.9%
機電工程服務	60.1	89.2	(29.1)	(32.6%)
未分配之企業開支及財務成本*	(9.0)	(10.5)	1.5	(14.3%)
總計	215.9	241.6	(25.7)	(10.6%)

* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支390萬港元(2024年：370萬港元)及利息開支510萬港元(2024年：680萬港元)。

本集團溢利由去年同期的2.416億港元減少10.6%或2,570萬港元至本期間的2.159億港元。有關減少主要由於機電工程服務板塊的貢獻較低及政府補助減少所致，惟部分減幅被綜合生活服務板塊(主要指系統保安、護衛及活動服務，以及技術支援及維護業務)以及物業及設施管理服務板塊的增長所抵銷。有關本集團已確認政府補助的詳情載於簡明綜合中期財務報表附註7。本集團的純利率由去年同期的5.9%下降至本期間的5.7%。

	截至12月31日止六個月			變動百分比
	2025年	2024年	變動	
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	
撇除政府補助後的股東應佔溢利				
呈報之股東應佔溢利	215.9	241.6	(25.7)	(10.6%)
撇除政府補助	-	(1.6)	1.6	(100.0%)
撇除政府補助後的股東應佔溢利	215.9	240.0	(24.1)	(10.0%)

管理層討論及分析

為更佳顯示本集團於該兩個期間的表現，若撇除本集團的股東應佔溢利(2025年：2.159億港元；2024年：2.416億港元)內之政府補助(2025年：無；2024年：160萬港元)的影響，則本集團於截至2025年12月31日止六個月會錄得經調整純利2.159億港元，較截至2024年12月31日止六個月的經調整純利2.400億港元減少10.0%。

其他全面收益

於本期間，本集團錄得其他全面收益700萬港元(2024年：700萬港元)，反映換算本集團在中國內地的投資淨額時因人民幣升值而於本期間錄得有利匯兌儲備變動380萬港元(2024年：不利匯兌儲備變動140萬港元)，以及長期服務金負債的重新計量收益200萬港元(2024年：800萬港元)及界定退休福利計劃的重新計量收益120萬港元(2024年：40萬港元)。

資本結構

於	2025年 12月31日 百萬港元	佔總權益 百分比	2025年 6月30日 百萬港元	佔總權益 百分比	增加/ (減少) 百萬港元
非流動資產	396.1	28.4%	410.9	32.6%	(14.8)
現金及銀行結餘	763.3	54.8%	743.9	59.0%	19.4
借貸 ⁽ⁱ⁾	378.9	27.2%	318.9	25.3%	60.0
淨現金 ⁽ⁱⁱ⁾	384.4	27.6%	425.0	33.7%	(40.6)
營運資金 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1,110.1	79.7%	1,296.4	102.8%	(186.3)
總權益	1,393.1	100.0%	1,261.7	100.0%	131.4

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。

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2025年12月31日，本集團的現金及銀行結餘總額為7.633億港元(2025年6月30日：7.439億港元)，其中87%、11%及2%(2025年6月30日：84%、14%及2%)分別以港元、人民幣及其他貨幣計值，以及3.789億港元的借貸總額(2025年6月30日：3.189

億港元)以港元計值。本集團的現金結餘淨額由2025年6月30日的4.250億港元減少4,060萬港元至於2025年12月31日的3.844億港元，主要反映分派本公司截至2025年6月30日止財政年度末期股息8,330萬港元、可轉換優先股優先分派850萬港元、本集團支付租賃負債的本金部分2,130萬港元，以及增加對家域控股有限公司(佔27%權益的聯營公司)1,190萬港元

管理層討論及分析

的投資，惟因經營活動現金流入淨額而被部分抵銷。於2025年12月31日，本集團的淨負債比率維持在零（2025年6月30日：零）。此比率按債務淨額除權益總額計算。債務淨額以銀行借貸總額減現金及現金等價物計算。

本集團以審慎財務管理方針執行庫務政策，於報告期間一直保持良好的流動資金狀況。於2025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30.603億港元（2025年6月30日：31.199億港元）。於2025年12月31日，本集團已動用銀行融資3.789億港元（2025年6月30日：3.189億港元）作銀行借貸，本集團已動用銀行信貸額9.256億港元（2025年6月30日：8.628億港元）作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。

**於2025年12月31日，本集團
的淨負債比率維持在零。**

債務狀況及期限

於2025年12月31日，本集團的債務總額為3.789億港元（2025年6月30日：3.189億港元），其中4,000萬港元按週續期、2,000萬港元按月續期及3.189億港元將於2026年10月到期。本集團已管理其債務到期情況，以將其再融資風險降至最低。所有該等債務均以港元計值，並按浮動利率計息。

外幣風險

本集團主要於香港、中國內地及澳門營運，並無承受重大外匯風險。本集團並無外幣對沖政策，而其通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險，並將於需要時考慮訂立遠期外匯合約以降低風險。

由於本集團部分業務在中國內地進行，其部分資產及負債亦以人民幣計值。大部分該等資產及負債來自於中國內地業務的淨投資，於2025年12月31日的資產淨值為2.320億港元（2025年6月30日：2.308億港元）。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。

於本期間，人民幣兌港元波幅為3%（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2025年12月31日，倘港元兌人民幣再升值/貶值3%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700萬港元。

資本承擔

於2025年12月31日，本集團就購置廠房及設備的資本承擔為70萬港元（2025年6月30日：1,590萬港元）。

管理層討論及分析

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，截至於2025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，統稱為「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

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。

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2025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2025年及2024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2025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2025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0.44港元，此乃按本集團的本公司股東應佔溢利2.159億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

管理層討論及分析

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。

本集團為僱員提供具吸引力的薪酬方案及專門培訓，旨在促進向上流動，並提升員工忠誠度。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有25,804名(2024年12月31日：25,753名)僱員，包括9,709名(2024年12月31日：9,638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19.872億港元(2024年：19.300億港元)。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。薪酬乃參照市場狀況以及個別僱員表現、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。

管理層討論及分析

我們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。



物業及設施管理服務板塊

我們的物業及設施管理集團擁有超過50年提供管理服務，並提升資產質量、聲譽及價值的經驗。對升級一站式專業物業及設施管理服務的需求日增，為本集團帶來增長機遇。該業務的前景明朗：

- 香港對專業物業管理服務的需求正不斷增加，而隨著政府訂下未來十年增加住宅單位供應的政策，這個趨勢將會延續。目前，我們的物業及設施管理集團所佔市場份額尚小，市場潛力巨大，我們期望把握商機進一步拓展業務。
- 隨著業主權益的意識提升，對於獨立物業及設施管理公司(即與物業開發商無關)的服務需求與日俱增。

- 香港住宅物業供應增加，為本集團帶來一手物業銷售市場的相關機會。此外，政府新推的移民引入計劃—尤其是「高端人才通行證計劃」—將帶動物業銷售及租賃，進而刺激住房需求及推動本集團銷售和租賃服務的增長。
- 我們的物業及設施管理集團聘用逾5,000名員工，尤擅於採用新營運方式，結合技術與創新科技及物聯網應用，為追求具實效科技型服務的客戶提供高效率服務。本集團已在超過120個地點實施科技應用，包括「富城智能管理」、「管理易」及無人機系統。
- 富城、國際物業管理及僑樂已根據《物業管理服務條例》(香港法例第626章)(「物管條例」)取得物業管理公司牌照。三者合共擁有超過400名一級及二級物業管理從業人員，是業內其中一支最龐大的持牌服務團隊。因此，本集團已作好充分準備，可滿足與物管條例有關的市場需求，並在未來投標項目及發展業務時保持競爭優勢。



管理層討論及分析

香港對專業物業管理服務的需求正不斷增加，而隨著政府訂下未來十年增加住宅單位供應的政策，這個趨勢將會延續。

- 我們的物業及設施管理集團擁有一支技術工程團隊，共有超過500名訓練有素的技術人員，專門為大型私人屋苑、商業樓宇及現代智慧型樓宇進行維修、保養、翻新及活化工程，提供及時的技術支援以提升物業價值。市區重建及強制驗樓計劃的緊急維修工程將會是另一增長動力。
- 該板塊與其他業務單位相輔相成，與多種專業服務供應商及承包商中結成合作夥伴，憑其規模經濟效益及強大議價能力，可提供具成本效益、價格相宜和高營運效率的服務。
- 除遵守法定規章外，在環保、企業社會責任、風險及危機管理等方面該板塊亦奉行嚴格的管治準則。例如，富城素有「香港卓越社區經理」美譽，每年舉辦超過50項企業社會責任活動。該板塊還擁有一套縝密的風險及危機管理系統，以處理從樓宇服務中斷到疫症控制等各種問題。
- 本集團憑藉優良口碑贏得客戶信任並建立龐大客戶網絡，為其物業銷售及租賃服務提供有力支

持。透過網址、社交媒體和即時通訊等數碼平台與客戶交流，方便彼等獲取物業資訊，並推廣物業銷售及租賃服務。

綜合生活服務板塊

1. 清潔及除蟲服務

基於過去一年業務在當前分散的市場中穩健增長，尤其是在拓展啟德發展區的项目組合方面，惠康對未來數年的前景充滿信心：

- 預計未來數年將有大量私營及公營部門招標，合約總額將達數十億港元。憑藉其市場領先地位、經驗豐富的專業人員、高度誠信和完善的規管範疇及現有服務合約，惠康具備優勢，可充分把握新商機。
- 惠康正著力透過引入智能創新設備來探索市場新機遇，以吸納更多客戶，並已採用物聯網系統、智能廁所系統、無人機、Check-in Easy考勤系統、「管理易」監控系統及機械人以提升流程效率、編班排程、庫存管理及客戶滿意度。惠康將繼續對技術作出投資，包括機械人運輸平台與幕牆清潔機械人，以強化競爭力、優化作業流程與安全標準，並支持長期盈利能力。

預計未來數年將有大量私營及公營部門招標，合約總額將達數十億港元，惠康具備優勢，可充分把握新商機。

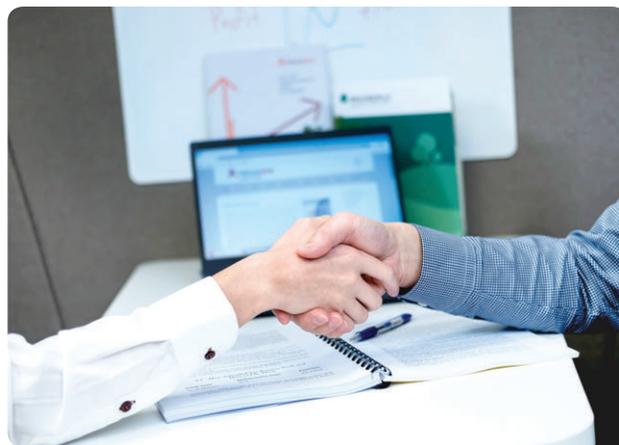


- 惠康秉持可持續發展理念，不斷推出更多創新服務及綠色措施，務求在清潔行業中脫穎而出，並為未來高質量增長奠定基礎。全球日益重視可持續發展，惠康將透過推行城市固體廢物、醫療廢物、液體廢物及建築廢物棄置服務以及廢紙、廚餘及廢舊電池回收服務等綠色實務把握有關商機。於2025年9月，惠康於溫室氣體要求體系下取得ISO 14064-1認證，彰顯其對社會責任與碳排放減量的承諾。

2. 保險服務

作為香港最大的本地保險商，新域擁有37年歷史，憑藉強大的專業團隊以及多項競爭優勢，定能實現未來增長：

- 需求日趨複雜且注重價格的企業保險買家需要專業經紀爭取更優惠的交易。新域的優質服務使其戰勝競爭對手，贏得新客戶。
- 新域繼續發揮核心實力，聚焦建築工程相關保險。隨著政府落實籌建新的商業及住宅發展以及基建項目，香港勢將迎來海量商機。
- 展望未來，新域將繼續專注提升建築、物業管理、酒店、教育機構及非政府組織等核心領域的增長，同時拓展僱員福利組合，並且關注網絡保險、專業彌償保險、董事及高級職員責任保險及貿易信用保險等收益較高的特殊產品。



**需求日趨複雜且注重價格的
企業保險買家需要專業經紀爭
取更優惠的交易。新域的優質
服務使其戰勝競爭對手，贏得
新客戶。**

- 新域有信心能實現可持續增長，並保持其市場龍頭地位。人工智能令常規流程自動化，將提升營運上的卓越表現，並且精簡重複工作、減少人為錯誤及加快決策速度。新域可藉此更加專注較高價值的業務，擴大業務規模並節省成本。
- 中國保險經紀市場利潤豐厚，我們於2024年12月27日收購北京新域保險經紀有限公司（「北京新域」），使新域成功進軍國內市場，並拓展了業務的地域覆蓋，從而豐富收入來源及減少對單一市場的過度依賴。北京新域與香港新域的合作亦有助雙方在大灣區及全國範圍內發掘新商機。於2025年，北京新域除北京總部及現有的上海和廣州分支機構外，更透過蘇州新設立的分支機構，進一步拓展其在中國內地的業務版圖。
- 未來數年，北京新域將專注推動多個領域的發展，利用其於房地產發展及物業管理方面的專業知識開拓新客戶，協助更多海外或香港合作夥伴為中國客戶提供服務，並將探索建立新合作夥伴關係的機會。

- 於2025年，豐盛新域(中國)有限公司與名氣家(中國)有限公司成立合營企業家域控股有限公司，豐盛新域(中國)有限公司持有該公司27%股權。此合營項目旨在向中華煤氣在香港及中國內地的逾4,000萬住宅用戶提供綜合保險經紀服務。

3. 技術支援及維護服務

該分部繼續致力爭取政府消防服務系統長期合約，以及更多電力系統合約。儘管只是本集團的輔助性業務，該分部仍擁有強勁的增長前景和潛力，有助提升本集團的收入及溢利：

- 在私營界別，維護及系統改造工程為本集團的主要業務帶來穩定和收入。於2025年上半年，多個澳門博彩集團預計將會加大對娛樂場、旅客住宿、餐飲及零售設施的投資。該分部將努力爭取博彩娛樂集團的系統升級合約以及大型加建及改建項目。
- 香港矢志於2050年前達致碳中和，社會對樓宇的能源效益抱有更大期望，大型發展商正著力投資，以提升其現有及新建樓宇的能源效益。對改造工程的需求持續殷切，為該分部帶來龐大且可持續增長機會。於2023年，該分部成功獲得中電源動(中電控股的附屬公司)的製冷機更換合約，為其更換香港首個零碳製冷系統，成功將氣冷式系統轉化為9,300冷凍噸的水冷式製冷系統，足證該分部具備與電力公司及其他商業機構就類似項目達成合作的專業能力。該分部今年已贏得中電源動一項新合約，負責觀塘一幢知名商業大廈的6,000冷凍噸製冷機更換工程。該分部計劃在短期內可與醫院及大型商場綜合項目達成合作。

管理層討論及分析



- 透過結合建築信息建模(Building Information Modelling (BIM))及本集團維護服務手機應用程式，該分部採用創新技術來提高效率、強化安全並降低工傷事故。就新獲授的大型暖通空調維護合約而言，該分部將向客戶提供一系列增值服務，協助客戶改進節能效益及資產管理。

4. 環保服務

大眾對優質生活環境的需求愈趨殷切，隨著香港政府銳意於2050年前達致碳中和，該分部的環境質素、智能設施及綠色生活服務可望於未來數年迎來龐大機遇：

環境質素（水及空氣處理、實驗室測試及認證，及建築材料貿易）

- 在海水及淡水處理產品（例如電解氯化系統）及除臭產品（例如生物除臭系統）帶動下，該分部旗下的環境工程業務穩步增長。儘管暖通空調水質處理服務競爭激烈，但該板塊配備專利納米氣泡臭氧處理系統及即時監測能力，在擴大市場份額方面前景看好。

- 就本分部的建材買賣業務而言，科技日益進步，健康與綠色生活概念受到重視，將為推廣具有創新功能的新產品提供機會。該業務在搜羅新建材及產品時緊貼當前市場趨勢。

智能設施（電動車充電、物聯網平台及智能設施）

- 政府於2021年公布《電動車普及化路線圖》，務求在2050年前實現汽車零排放的目標，刺激了停車場裝設相關設施的需求，為本集團帶來巨大商機。
- 鑑於市場瞬息萬變，該分部一直在物色全新且功能更強大的產品。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系統，運用人工智能及物聯網、智能知識產權/資訊科技系統及各種5G手機應用程式等先進技術及智能設施，加強樓宇管理及環境監測系統，借此支持樓宇的可持續性及環境質素，從而提高客戶的滿意度。

就《電動車普及化路線圖》及務求在2050年前實現汽車零排放的目標，刺激了停車場裝設相關設施的需求，為本集團帶來巨大商機。

管理層討論及分析

綠色生活 (園藝)

- 市場對室內外空間綠色元素的需求日增，為本集團的園藝服務業務帶來更多機遇。政府的綠化政策、城市規劃措施及支援措施將推動業務發展。



5. 系統保安、護衛及活動服務

在活動服務業大力推動下，預期保安服務需求將於未來數年大幅增長，為本集團的系統保安、護衛及活動服務分部帶來樂觀前景：

- 近期香港政府推出的樓宇管理改善措施備受關注，其中包括針對舊式單幢樓宇的「聯廈聯管」試驗計劃。根據該計劃，多幢鄰近舊樓共同委聘物業管理公司，以更具成本效益且協調一致的方式提供基礎服務，由此帶動了對可靠的保安服務的需求，包括駐場護衛、定時巡邏、警報系統及監控設施等。大眾安全具備綜合服務優勢，結合人手護衛、系統設計、安裝工程及持續維修等服務，定能勝任此類項目。隨著舊區樓宇管理模式持續發展，聯管模式需要可靠、可擴展的保安方案，預計相關需求將保持殷切。

政府致力推動盛事旅遊，此舉亦將大幅提升對安保服務的需求。

- 政府致力推動盛事旅遊，此舉亦將大幅提升對安保服務的需求。晉翔項目透過在活動服務行業中採取策略性佈局，不僅贏得客戶高度滿意，更實現顯著的利潤增長。
- 市場對專業技術監督人員求賢若渴，有鑑於此，大眾安全與晉翔項目已採取多元化人才策略，涵蓋擴大招聘範圍、推薦計劃、針對性吸引高潛力人才，以及加強培訓與發展計劃。憑藉在活動安保、客戶服務領域的深厚專業知識，以及與主要活動營運商和管理人的穩定戰略合作關係，此分部具備充分優勢把握增長機遇。大眾安全將集中資源發展利潤率豐厚的活動及按需服務業務。通過這些舉措，大眾安全將能強化營運能力、提升服務品質，並把握高利潤增長機遇。



管理層討論及分析

機電工程服務板塊

本集團的機電工程服務業務已做好充分準備，把握在香港、中國內地和澳門即將湧現的大型基礎建設及建築項目商機：

- 資本及建築開支 — 建造業議會估計，未來五年公營及私營機電工程開支分別突破300億港元及250億港元，這意味著對專業建築服務的需求將會增加，故於未來數年，本集團將重點向公營及私營房屋和基建項目提供服務。

政府將透過精簡審批程序、優化行政流程、加強內部協作，同時善用科技、檢視相關標準等措施，致力提升造地效率和降低建造成本，務求保障市民大眾利益並滿足發展需要。

建造業議會估計，未來五年公營及私營機電工程開支分別突破300億港元及250億港元，這意味著對專業建築服務的需求將會增加。

- 公營及私營房屋 — 誠如《2025年施政報告》所述，未來十年香港政府將有足夠土地，以供未來五年興建189,000個公營房屋單位(包括八個建築工地的30,000個簡約公屋單位)及126,000個私營房屋單位。香港政府也將加速推動「北部都會區」發展，於未來二十年提供超過500,000個房屋單位。

另外，於未來十至十五年，預計北環綫沿綫及港鐵小蠔灣車廠上蓋會提供超過150,000個公營及私營房屋單位。香港房屋委員會亦將宣佈馬頭圍邨及西環邨的重建計劃。

目前正在施工或準備施工的項目，包括市區重建局及香港房屋協會牽頭的私人住宅及商業重建項目，啟德發展區開發項目、油塘及鴨脷洲發展項目、相關鐵路物業項目和將軍澳137區發展項目。於未來五年，市區重建局亦將啟動旺角東「水渠道城市水道」及油麻地南「整合街區」重建項目，而荃灣及深水埗的更新大綱計劃已於2025年下旬提交。

- 鐵路發展 — 隨著香港政府著手擴大鐵路系統，港鐵已開始興建兩條綫路延綫(屯門南延綫及東涌綫延綫)、古洞站及小蠔灣站。政府已就優化三鐵三路完成公眾諮詢，分別為港深西部鐵路(洪水橋—前海)、中鐵綫及將軍澳綫南延綫。為支持計劃中北部都會區的新市鎮發展，港鐵將陸續就兩條新鐵路(北環綫東延綫及新界東北綫)進行招標。
- 智慧綠色大眾運輸系統 — 政府已邀請供應商及營運商展開研究，以為東九龍及啟德項目以及洪水橋/廈村項目建造三個智慧綠色大眾運輸系統。

管理層討論及分析

- 機場發展 — 政府亦一直與香港機場管理局合作實現「機場城市」願景，將大嶼山打造成一個機場城市，聯通大灣區與世界。新項目包括藝術產業生態系統、亞洲國際博覽館二期發展項目、一個碼頭及配套的設施和生鮮食品市場，預計將於2026年至2031年間竣工，並將推動高端商業、旅遊及休閒活動。
- 區域供冷系統 — 除在西九文化區增設區域供冷系統外，政府的低碳發展措施其中一環是推動新發展區（即東涌東及古洞北）以及計劃中的北部都會區使用區域供冷系統，以助降低能源消耗。
- 會議及展覽 — 為保持香港作為大型國際會議及展覽活動的主要舉辦地點的地位，機場管理局已啟動興建亞洲國際博覽館二期項目。政府亦將於未來數年內在港會議展覽中心附近推進灣仔北重建項目。
- 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，包括在馬鞍山白石的香港第二個體育園，以及在計劃中的北部都會區興建大型體育及康樂設施。政府亦將檢討香港大球場重建計劃，確保與啟德體育園發揮協同效應。
- 科技園及製造業中心 — 為鼓勵及推進創新科技，香港政府將採取「一區兩園」模式，與深圳合作發展深港科技創新合作區。該項目將由西向東分兩期進行。首兩座大樓已於2025年年中落成。其餘五座大樓將於未來五年內建成。政府將加快發展位於北部都會區的新田科技城，並於2025年開始啟動科學園及數碼港的首期擴建工程。
- 北部都會區 — 政府在洪水橋/廈村新發展區、粉嶺北新發展區及新田科技城物色了三幅土地作為試點，批予中標者集體發展商業及社區設施。北部都會區內將設有：(i) 洪水橋/廈村新發展區的現代物流設施群；(ii) 在牛潭尾內逾80公頃的土地上興建北部都會區大學城及一所綜合醫教研醫院；及(iii) 第二個醫院發展計劃，例如牛潭尾醫院及洪水橋醫院。



管理層討論及分析

- 科技及營運效率 — 近年，建築量增加、建築成本上升、工人老化及熟練工人短缺，加上大型項目發生多宗嚴重安全事故，為包括本集團在內的本地建築業界帶來巨大挑戰。本集團支持發展局於2019年推出的「建造業2.0」計劃(創新、專業化及年青化)。於2023年，該局檢討本港勞工短缺情況並推出建造業輸入勞工計劃。首批輸入上限設於12,000人。該計劃迄今已審批7,332名工人。
- 澳門 — 澳門的酒店及娛樂場對翻新及裝修工程的需求持續。威尼斯人及永利澳門集團的新項目預計於2026年動工。自2023年1月六大娛樂場營運商的博彩經營權牌照獲重續十年後，澳門銀河一直在進行第4期發展，現有娛樂場及酒店區域翻新工程也正在施工或即將動工。此等發展項目，加上澳門銳意向前景更廣闊的旅遊經濟轉型，正為本集團帶來更多商機。
- 中國內地 — 本集團採取審慎經營方針，專注為香港發展商及外國投資者的大型物業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。大灣區發展以及於廣東橫琴、前海及南沙設立的廣東自由貿易試驗區亦發展迅速，有望為本集團帶來全新商機。

多個澳門博彩集團預計將會加大對娛樂場、旅客住宿、餐飲及零售設施的投資。我們將努力爭取博彩娛樂集團的系統升級合約以及大型加建項目。

- 本集團擁有深厚品牌歷史，且具備豐富經驗，一直是香港機電工程服務公司的翹楚企業之一，亦是中國內地客戶的機電工程夥伴，為彼等提供稱職可靠的服務。
- 除擁有全面牌照及資質和有效管理招標風險外，中國內地業務還設有綜合營運及控制程序、健全的客戶及供應商網絡，並擁有經驗豐富、訓練有素的員工隊伍來支援其業務。憑藉該等優勢，該業務板塊能不斷提高營運效率，並為客戶提供最具成本效益的服務。
- 企業客戶及物業投資者日益重視可持續發展、環境保護、社會責任及管治，有見及此，該業務板塊不斷優化設計及探索有利於建設更環保未來的相關創新方法。在項目層面，我們採用綠色建築設計、組裝合成、機電裝備合成法及預製件以減少能源使用、碳排放及建築廢料。

**持份者日益重視可持續發展，
我們機電工程服務板塊不斷優化
設計及探索創新方法，以減少
能源使用、碳排放及建築廢料。**

- 為提高營運效率及項目管理能力，本集團已投資創新建築技術，如建築信息模擬、公共數據環境(Common Data Environment (CDE))、數碼工程監督系統(Digital Works Supervision System (DWSS))、模塊化及預製件、人工智能技術、機器人整體解決方案、空中鑽孔機(Sky Drilling Machine (SDM))、3D鐳射掃描及流動應用程式等。
- 此外，該板塊的高級管理人員均在主要行業組織(包括建造業議會)、不同專業機構(如香港工程師學會)及商會/業界組織(包括香港機電工程商聯會)中身居要職。該等委聘展現了本集團對保持專業精神和緊貼現代建築行業發展的決心，同時提高了本集團的知名度。

總結

本集團毋懼重重挑戰，克服困難，於本期間取得穩健業績。展望未來，本集團將透過更多的營運會議、項目檢討及員工培訓，持續強化管理質量及員工的向心力，同時，亦將致力維持財政充裕，時刻準備就緒，捉緊每一個商機。本集團有信心能爭取持續增長。

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46至80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2025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 and 中期簡明綜合現金流量表,以及附註,包括重大會計政策信息和其他解釋信息。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師公會頒布的香港會計準則第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, 2026年2月24日

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

簡明綜合收益表 — 未經審核

	附註	截至12月31日止六個月	
		2025年 千港元	2024年 千港元
收入	5	3,777,064	4,090,017
服務及銷售成本		(3,259,765)	(3,565,596)
毛利		517,299	524,421
一般及行政開支		(263,738)	(248,823)
其他收入淨額	6	6,559	4,101
經營溢利	7	260,120	279,699
財務收入		2,485	18,085
財務成本		(7,691)	(12,759)
分佔聯營公司業績		503	576
分佔合營企業業績		71	(73)
除所得稅前溢利		255,488	285,528
所得稅開支	8	(39,480)	(43,857)
期內溢利		216,008	241,671
以下人士應佔：			
本公司股東		215,938	241,620
非控制性權益		70	51
		216,008	241,671
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	0.47	0.53

第52至80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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
期內溢利	216,008	241,671
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	3,825	(1,416)
隨後將不會重新分類至簡明綜合收益表的項目：		
長期服務金負債的重估收益，扣除稅項	2,043	8,034
界定福利退休計劃的重估收益，扣除稅項	1,163	385
期內其他全面收益，扣除稅項	7,031	7,003
期內全面收益總額	223,039	248,674
以下人士應佔：		
本公司股東	222,969	248,623
非控制性權益	70	51
	223,039	248,674

第52至80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

		於 2025 年 12 月 31 日 千港元 (未經審核)	於 2025 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	48,403	56,537
使用權資產	11	83,227	98,386
其他無形資產	11	237,794	241,253
於聯營公司的權益		13,331	1,658
於合營企業的權益		1,275	1,204
遞延所得稅資產		7,723	8,862
退休金資產		4,342	2,997
		396,095	410,897
流動資產			
貿易及其他應收款項	12	2,473,959	2,507,155
合約資產		752,722	703,547
存貨		8,523	7,181
現金及銀行結餘	13	763,290	743,864
		3,998,494	3,961,747
總資產		4,394,589	4,372,644
權益			
普通股	14	45,000	45,000
可轉換優先股	14	140,900	140,900
儲備		1,206,157	1,074,892
股東權益		1,392,057	1,260,792
非控制性權益		1,021	951
總權益		1,393,078	1,261,743

第 52 至 80 頁的附註構成此等簡明綜合中期財務報表的組成部分。

		於 2025 年 12 月 31 日 千港元 (未經審核)	於 2025 年 6 月 30 日 千港元 (經審核)
負債			
非流動負債			
租賃負債		39,349	51,544
長期服務金負債		48,640	48,449
遞延所得稅負債		25,102	26,611
借貸		-	318,920
		113,091	445,524
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	2,209,212	2,295,550
合約負債		210,913	236,772
借貸		378,920	-
租賃負債即期部分		40,728	39,482
應付稅項		48,647	93,573
		2,888,420	2,665,377
總負債		3,001,511	3,110,901
總權益及負債		4,394,589	4,372,644
流動資產淨值		1,110,074	1,296,370
總資產減流動負債		1,506,169	1,707,267

第 52 至 80 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2024年7月1日	45,000	140,900	802,645	988,545	327	988,872
期內溢利	-	-	241,620	241,620	51	241,671
其他全面(虧損)/收益：						
貨幣兌換差額	-	-	(1,416)	(1,416)	-	(1,416)
長期服務金負債的重估收益， 扣除稅項	-	-	8,034	8,034	-	8,034
界定福利退休計劃的重估收益， 扣除稅項	-	-	385	385	-	385
期內全面收益總額	-	-	248,623	248,623	51	248,674
與股東交易：						
向普通股股東支付股息	-	-	(96,300)	(96,300)	-	(96,300)
向可轉換優先股持有人 作出分派(附註10)	-	-	(8,454)	(8,454)	-	(8,454)
於2024年12月31日	45,000	140,900	946,514	1,132,414	378	1,132,792
於2025年7月1日	45,000	140,900	1,074,892	1,260,792	951	1,261,743
期內溢利	-	-	215,938	215,938	70	216,008
其他全面收益：						
貨幣兌換差額	-	-	3,825	3,825	-	3,825
長期服務金負債的重估收益， 扣除稅項	-	-	2,043	2,043	-	2,043
界定福利退休計劃的重估收益， 扣除稅項	-	-	1,163	1,163	-	1,163
期內全面收益總額	-	-	222,969	222,969	70	223,039
與股東交易：						
向普通股股東支付股息	-	-	(83,250)	(83,250)	-	(83,250)
向可轉換優先股持有人 作出分派(附註10)	-	-	(8,454)	(8,454)	-	(8,454)
於2025年12月31日	45,000	140,900	1,206,157	1,392,057	1,021	1,393,078

第52至80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	
		2025年 千港元	2024年 千港元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	16(a)	168,920	119,236
信託現金減少		24,988	1,932
已付香港利得稅		(83,759)	(85,871)
已付利息		(7,691)	(8,871)
已付中國內地及澳門所得稅		(1,591)	(2,669)
經營活動所得現金淨額		100,867	23,757
投資活動所得現金流量			
於一間聯營公司的額外投資	16(b)	(11,880)	–
購買物業、廠房及設備		(5,714)	(6,522)
出售使用權資產所得款項		8,429	4,004
已收利息		2,485	7,986
收取聯營公司股息		710	590
出售物業、廠房及設備所得款項		703	1,433
收購一間附屬公司	16(c)	–	(69,822)
投資活動所用現金淨額		(5,267)	(62,331)
融資活動所得現金流量			
銀行借貸所得款項		109,856	608,259
已付普通股股東股息		(83,250)	(96,300)
償還銀行借貸		(49,856)	(433,700)
租賃負債本金付款		(21,292)	(24,147)
已付可轉換優先股持有人分派		(8,454)	(8,454)
融資活動(所用)／所得現金淨額		(52,996)	45,658
期內現金及現金等價物增加淨額		42,604	7,084
期初現金及現金等價物		652,143	559,011
匯兌差額	16(d)	1,631	(222)
期末現金及現金等價物		696,378	565,873
代表：			
簡明綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		763,290	622,357
減：信託現金	13	(55,793)	(56,484)
減：原到期日超過三個月的定期存款	13	(11,119)	–
期末現金及現金等價物		696,378	565,873

第52至80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責任公司。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、中國內地及澳門從事提供物業及設施管理服務、停車場管理服務、物業代理及樓宇相關服務、清潔及除蟲及廢物處理管理服務、回收及環保處置服務、保險服務、技術支援及維護服務、環保產品貿易及提供相關工程諮詢服務、電動車充電基礎設施服務、電動車充電及建材貿易、提供園藝服務、系統保安、護衛及活動服務以及機電工程服務。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。

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2026年2月24日獲本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 編製基準及會計政策

截至2025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會計準則所編製截至2025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2025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修訂

截至2025年12月31日止六個月，本集團已採用以下於2025年7月1日開始的會計期間生效的現有準則的修訂：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂 缺乏兌換性

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) 已頒布但尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及對現有準則的修訂

下列為已頒布但於本集團2025年7月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及對現有準則的修訂：

		於下列日期或 之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	金融工具分類及計量之修訂	2026年1月1日
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號	香港財務報告會計準則之年度改進	2026年1月1日
香港財務報告準則第9號及 香港財務報告準則第7號修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約	2026年1月1日
香港財務報告準則第18號	財務報表之呈列及披露	2027年1月1日
香港財務報告準則第19號	非向公共負責附屬公司的披露	2027年1月1日
香港會計準則第21號修訂	換算至高度通貨膨脹之表達貨幣	2027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2025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2025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2025年12月31日及2025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2025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、資產管理服務、停車場管理服務以及護衛服務；

5 收入及板塊資料(續)

- (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、保險服務、技術支援及維護服務、環保服務(包括環境工程服務、電動車充電基礎設施服務及園藝服務)及系統保安、護衛及活動服務以及環境、電動車充電、建材及系統保安產品貿易；及
- (iii) 機電工程服務 — 提供安裝工程及諮詢服務。

為更緊貼市場動態及本集團策略方向，本集團主要營運決策者已將本集團的弱電業務從綜合生活服務板塊重新分類至機電工程服務板塊，自本財政年度起生效。由於該變動在截至2025年12月31日止六個月期內發生，本集團為比較而呈列的上一個期間相應板塊資料已據此重列。

	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 (經重列) 千港元
收入		
物業及設施管理服務	353,615	350,412
綜合生活服務		
— 清潔及除蟲服務	1,273,248	1,262,906
— 保險服務	75,740	62,908
— 技術支援及維護服務		
— 翻新、系統改造及維修 ⁽ⁱ⁾	508,506	501,869
— 日常維護 ⁽ⁱⁱ⁾	59,581	58,553
— 環保服務		
— 提供服務 ⁽ⁱⁱⁱ⁾	65,360	75,704
— 銷售貨品 ^(iv)	15,764	18,741
— 系統保安、護衛及活動服務		
— 提供服務 ^(v)	368,988	320,686
— 銷售貨品 ^(vi)	22,307	13,471
綜合生活服務小計	2,389,494	2,314,838
機電工程服務	1,033,955	1,424,767
總計 ^(vii)	3,777,064	4,090,017

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及板塊資料(續)

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) 環保服務 — 所提供服務：提供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、電動車充電基礎設施、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。
- (iv) 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、電動車充電產品及植物的銷售。
- (v) 系統保安、護衛及活動服務 — 所提供服務：提供系統保安、護衛、護送和監視保安、現金及貴重物押運、警鐘監控、客戶服務大使及活動服務。
- (vi) 系統保安、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、停車場開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。
- (vii) 根據個別合約工程所產生的實際成本佔估計總成本的百分比所確認的本集團的合約收入分析如下：

	截至12月31日止六個月	
	2025年	2024年 (經重列)
	千港元	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	153,308	248,588
環保服務		
— 所提供服務	1,289	5,114
機電工程服務	1,033,955	1,424,767
總計	1,188,552	1,678,469

5 收入及板塊資料(續)

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2025年12月31日及2025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)。

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及板塊資料(續)

(a) 截至2025年12月31日止六個月及於該日

截至2025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				總計 千港元
	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	
收入 — 外部	353,615	2,389,494	1,033,955	–	3,777,064
收入 — 內部	670	48,079	–	(48,749)	–
總收入	354,285	2,437,573	1,033,955	(48,749)	3,777,064
確認收入的時間					
隨著時間渡過	354,285	2,368,725	1,033,955	(48,230)	3,708,735
於某個時間點	–	68,848	–	(519)	68,329
總收入	354,285	2,437,573	1,033,955	(48,749)	3,777,064
除未分配企業開支前的經營溢利	54,278	139,626	70,100	–	264,004
未分配企業開支					(3,884)
經營溢利					260,120
財務收入					2,485
財務成本					(7,691)
分佔聯營公司業績					503
分佔合營企業業績					71
除所得稅前溢利					255,488
所得稅開支(附註8)					(39,480)
期內溢利					216,008
其他項目					
折舊及攤銷	6,348	19,992	12,854	–	39,194
貿易及其他應收款項減值虧損淨額 (附註7)	–	75	–	–	75
存貨撥備(附註7)	–	23	–	–	23
非流動資產增加(不包括金融工具 及遞延所得稅資產)	1,151	12,850	1,971	–	15,972

5 收入及板塊資料(續)

(a) 截至2025年12月31日止六個月及於該日(續)

於2025年12月31日的板塊資產及負債如下：

	物業及設施			總計 千港元
	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	
板塊資產	452,735	2,142,523	1,795,321	4,390,579
未分配資產				4,010
總資產				4,394,589
板塊負債	160,363	1,119,310	1,254,606	2,534,279
未分配負債				467,232
總負債				3,001,511

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及板塊資料(續)

(b) 截至2024年12月31日止六個月及於2025年6月30日

截至2024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				總計 千港元
	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	
收入 — 外部，經重列	350,412	2,314,838	1,424,767	–	4,090,017
收入 — 內部	556	57,396	–	(57,952)	–
總收入，經重列	350,968	2,372,234	1,424,767	(57,952)	4,090,017
確認收入的時間					
隨著時間渡過，經重列	350,968	2,310,878	1,424,767	(53,890)	4,032,723
於某個時間點	–	61,356	–	(4,062)	57,294
總收入，經重列	350,968	2,372,234	1,424,767	(57,952)	4,090,017
除未分配企業開支前的經營溢利，					
經重列	52,283	133,941	97,113	–	283,337
未分配企業開支					(3,638)
經營溢利					279,699
財務收入					18,085
財務成本					(12,759)
分佔聯營公司業績					576
分佔合營企業業績					(73)
除所得稅前溢利					285,528
所得稅開支(附註8)					(43,857)
期內溢利					241,671
其他項目					
折舊及攤銷	6,226	19,952	12,688	–	38,866
貿易及其他應收款項減值虧損淨額 (附註7)	770	742	–	–	1,512
存貨撥備(附註7)	–	16	–	–	16
非流動資產增加(不包括金融工具及遞 延所得稅資產)	13,884	92,234	6,602	–	112,720

5 收入及板塊資料(續)

(b) 截至2024年12月31日止六個月及於2025年6月30日(續)

於2025年6月30日的板塊資產及負債如下：

	物業及設施			總計 千港元
	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	
板塊資產，經重列	449,258	2,170,587	1,750,405	4,370,250
未分配資產				2,394
總資產				4,372,644
板塊負債，經重列	166,625	1,150,842	1,376,038	2,693,505
未分配負債				417,396
總負債				3,110,901

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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
收入		
香港	3,574,252	3,698,418
中國內地	123,826	274,100
澳門	78,986	117,499
總計	3,777,064	4,090,017

簡明綜合中期財務報表附註

5 收入及板塊資料(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2025年 12月31日 千港元	於2025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	363,836	373,125
中國內地	13,307	17,737
澳門	6,887	8,176
總計	384,030	399,038

6 其他收入淨額

	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
出售使用權資產的收益淨額	4,666	2,637
雜項	1,375	670
出售物業、廠房及設備的收益淨額	344	805
匯兌收益/(虧損)淨額	174	(232)
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項	-	221
總計	6,559	4,101

7 經營溢利

	附註	截至12月31日止六個月	
		2025年 千港元	2024年 千港元
經營溢利經扣除下列各項後列賬：			
員工成本(包括董事酬金) ⁽ⁱ⁾		1,987,184	1,929,957
分包費用		987,857	1,070,507
所用原材料及消耗品		346,335	609,763
使用權資產折舊	11	21,763	24,326
物業、廠房及設備折舊	11	13,537	12,614
銷售存貨成本		5,165	12,748
其他無形資產攤銷 ⁽ⁱⁱ⁾	11	3,894	1,926
短期租賃相關開支		1,187	710
貿易及其他應收款項減值虧損淨額		75	1,512
存貨撥備		23	16

附註：

- (i) 截至2024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160萬港元。全部已在其員工成本中扣除。
- (ii) 包括在一般及行政開支內。

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

簡明綜合中期財務報表附註

8 所得稅開支

	截至12月31日止六個月	
	2025年 千港元	2024年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	40,447	43,586
澳門稅項	(521)	57
中國內地所得稅	634	676
遞延所得稅抵免	(1,080)	(462)
總計	39,480	43,857

香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%（截至2024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2025年12月31日止六個月介乎12%至25%（截至2024年12月31日止六個月：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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
本公司股東應佔溢利	215,938	241,620
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	211,676	237,358
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）	0.47	0.53

9 本公司普通股股東應佔溢利的每股盈利(續)

(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2025年及2024年12月31日其轉換條件尚未達成，因此，截至2025年及2024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2025年及2024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2026年2月24日舉行的會議上，董事會議決就截至2025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18.9港仙(截至2024年12月31日止六個月：21.1港仙)，總金額相等於8,505萬港元(截至2024年12月31日止六個月：9,495萬港元)。中期股息將以現金派付。

於2025年9月26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2024年12月31日止六個月：850萬港元)。優先分派已於2025年12月支付。

簡明綜合中期財務報表附註

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2024年12月31日止六個月			
於2024年7月1日的期初賬面淨值	65,425	51,962	173,021
匯兌差額	(25)	(40)	-
添置	6,522	30,095	-
收購一間附屬公司(附註16(c))	682	2,229	73,192*
出售	(628)	(1,367)	-
折舊及攤銷支出	(12,614)	(24,326)	(1,926)
於2024年12月31日的期末賬面淨值	59,362	58,553	244,287
截至2025年12月31日止六個月			
於2025年7月1日的期初賬面淨值	56,537	98,386	241,253
匯兌差額	48	109	435
添置	5,714	10,258	-
出售	(359)	(3,763)	-
折舊及攤銷支出	(13,537)	(21,763)	(3,894)
於2025年12月31日的期末賬面淨值	48,403	83,227	237,794

* 包括附註16(c)所示的客戶關係2,500萬港元、客戶合約130萬港元、牌照300萬港元及商譽4,390萬港元。

12 貿易及其他應收款項

	於2025年 12月31日 千港元	於2025年 6月30日 千港元
貿易應收款項		
第三方	1,029,267	1,054,907
關聯公司(附註17(c))	231,222	224,876
	1,260,489	1,279,783
減：減值撥備		
第三方	(13,281)	(13,496)
關聯公司(附註17(c))	(45)	(45)
	1,247,163	1,266,242
應收保留金		
第三方	317,111	325,543
關聯公司(附註17(c))	109,308	109,486
	426,419	435,029
應計合約收入	482,196	469,654
減：減值撥備	(149)	(149)
	482,047	469,505
其他應收款項及預付款		
第三方	275,865	275,256
關聯公司(附註17(c))	44,284	63,017
	320,149	338,273
減：減值撥備		
第三方	(1,819)	(1,894)
	318,330	336,379
總計	2,473,959	2,507,155

一般而言，本集團概不會就提供物業及設施管理服務、保險服務、電動車充電基礎設施服務、園藝服務以及系統保安、護衛及活動服務向客戶授予信貸期，亦不會就電動車充電產品、建材以及種植及物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。

簡明綜合中期財務報表附註

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2025年 12月31日 千港元	於2025年 6月30日 千港元
即期至90日	1,160,178	1,181,082
91至180日	52,550	44,882
180日以上	34,435	40,278
總計	1,247,163	1,266,242

13 現金及銀行結餘

	於2025年 12月31日 千港元	於2025年 6月30日 千港元
原到期日為三個月以內的定期存款	143,729	37,944
原到期日超過三個月的定期存款	11,119	10,940
信託現金 ⁽ⁱ⁾	55,793	80,781
其他銀行及手頭現金	552,649	614,199
總計	763,290	743,864

13 現金及銀行結餘(續)

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。

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			
	2025年		2024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2025年12月31日及2025年6月30日，本公司已發行股份的總面值為49,367,638港元，包括普通股45,000,000港元及可轉換優先股4,367,638港元。

簡明綜合中期財務報表附註

14 股本(續)

附註(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。

15 貿易及其他應付款項

	於 2025 年 12 月 31 日 千港元	於 2025 年 6 月 30 日 千港元
貿易應付款項		
第三方	706,282	584,867
關聯公司(附註 17(c))	1,163	711
	707,445	585,578
其他應付款項		
第三方	236,621	310,821
關聯公司(附註 17(c))	12,562	16,732
	249,183	327,553
應付保留金		
第三方	287,082	277,820
應計開支	533,259	572,495
合約成本撥備	432,243	532,104
總計	2,209,212	2,295,550

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

	於 2025 年 12 月 31 日 千港元	於 2025 年 6 月 30 日 千港元
1 至 90 日	502,947	461,015
91 至 180 日	43,552	28,650
180 日以上	160,946	95,913
總計	707,445	585,578

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 2025 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。

簡明綜合中期財務報表附註

16 簡明綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬：

	附註	截至12月31日止六個月	
		2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前溢利		255,488	285,528
使用權資產折舊	11	21,763	24,326
物業、廠房及設備折舊	11	13,537	12,614
財務成本		7,691	12,759
長期服務金負債			
於簡明綜合收益表確認的開支		4,589	4,448
已付福利		(1,953)	(2,121)
其他無形資產攤銷	11	3,894	1,926
貿易及其他應收款項減值虧損淨額	7	75	1,512
界定福利計劃的退休金成本		66	184
存貨撥備	7	23	16
出售使用權資產的收益淨額	6	(4,666)	(2,637)
財務收入		(2,485)	(18,085)
分佔聯營公司業績		(503)	(576)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	6	(344)	(805)
未變現匯兌差額		(174)	232
分佔合營企業業績		(71)	73
營運資金變動前經營現金流量		296,930	319,394
營運資金變動：			
貿易及其他應付款項		(93,472)	(95,801)
合約資產及負債淨額		(72,073)	(76,268)
存貨		(1,365)	1,723
退休金資產		(18)	(17)
貿易及其他應收款項		38,918	(29,795)
經營所得現金		168,920	119,236

(b) 於一間聯營公司的額外投資

於2025年8月8日，本集團對其擁有27%的聯營公司家域控股有限公司作出額外11,880,000港元的投資。

16 簡明綜合現金流量表附註(續)

(c) 收購一間附屬公司

於2024年12月27日，本集團收購北京新域保險經紀有限公司(「北京新域」)全部註冊及繳足股本，總代價為人民幣1.231億元(相當於1.330億港元)，當中包括於2024年10月支付的初步代價金額人民幣1.154億元(相當於1.248億港元)及於2025年2月支付的最終現金代價款項人民幣770萬元(相當於820萬港元)。本次收購的代價總額由本集團內部資源撥付。北京新域為一間於中國內地成立的全國性保險經紀公司。

下表概述於2024年12月27日本集團所收購資產、所承擔負債及所確認商譽的公平值金額，以及本集團因收購而產生的現金流出淨額：

	千港元
物業、廠房及設備(附註11)	682
使用權資產(附註11)	2,229
其他無形資產(附註11)	29,323*
貿易及其他應收款項	17,105
現金及現金等價物	55,026
信託現金	16,139
貿易及其他應付款項	(21,679)
應付稅項	(86)
遞延所得稅負債	(7,330)
租賃負債即期部分	(2,229)
所收購可識別資產淨值的公平值	89,180
商譽(附註11)	43,869
現金代價	133,049
減：應付代價	(8,201)
減：所收購現金及銀行等價物	(55,026)
現金流出淨額	69,822

* 包括客戶關係2,500萬港元、客戶合約130萬港元及牌照300萬港元。

(d) 匯兌差額

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

簡明綜合中期財務報表附註

16 簡明綜合現金流量表附註(續)

(e) 主要非現金交易

截至2025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1,030萬港元(截至2024年12月31日止六個月：3,010萬港元)。

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2025年及2024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
怡帝投資有限公司	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
Ocean Front Investments Limited	附註 i
Perfect Modern Limited	附註 i
Power Estate Investments Limited	附註 i
信澤投資有限公司	附註 i
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
康瑋有限公司	附註 ii
AOS Management (HK) Limited	附註 ii
星光大道管理有限公司	附註 ii
Beamland Limited	附註 ii
耀聯工程有限公司	附註 ii
匯秀企業有限公司	附註 ii
Carlyle & Co.	附註 ii
周大福藝術基金有限公司	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
周大福人壽保險有限公司	附註 ii
Cititop Limited	附註 ii
周大福創建有限公司(前稱新創建集團有限公司)	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
置日有限公司	附註 ii
怡貿集團有限公司	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
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
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
Humansa Imaging Limited	附註 ii
香港凱悅酒店	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 Select Limited	附註 ii
K11 Theme Parks 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
志品有限公司	附註 ii
Maronne Limited	附註 ii
Nature Discovery Park Limited	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
新世界發展有限公司	附註 ii
新世界設施管理有限公司	附註 ii

簡明綜合中期財務報表附註

17 關聯方交易 (續)

(a) 本公司董事認為曾與本集團進行交易的關聯方列示如下：(續)

名稱	關係
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
New World Tower Company Limited	附註 ii
新發展策劃管理有限公司	附註 ii
Park New Astor Hotel Limited	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
Super Record Limited	附註 ii
The Artizen Management Company Limited	附註 ii
The Town Club (HK) Limited	附註 ii
Treasure High Limited	附註 ii
富城停車場管理有限公司	附註 ii
惠保(香港)有限公司	附註 ii
惠保建築有限公司	附註 ii
維多利亞教育機構有限公司	附註 ii
惠城投資有限公司	附註 ii
商吉置業(深圳)有限公司	附註 ii
商順置業(深圳)有限公司	附註 ii
深圳市太子灣樂居置業有限公司	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
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
廣州耀勝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2025年及2024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	
	2025年 千港元	2024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	433	921
其他關聯公司(附註ii)	489,438	588,078
總計	489,871	588,999
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	816	813
其他關聯公司(附註ii)	106,708	87,692
總計	107,524	88,505
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	659	722
其他關聯公司(附註ii)	8,656	10,252
總計	9,315	10,974
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	2,003	2,146
其他關聯公司(附註ii)	175,463	133,869
總計	177,466	136,015
來自其他關聯公司的保險服務諮詢費收入(附註ii、v)	14	12
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	14
其他關聯公司(附註ii)	5,542	3,875
總計	5,555	3,889

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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
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	7,647	17,330
其他關聯公司(附註ii)	26	25
總計	7,673	17,355
支付予其他關聯公司的委任費(附註ii、viii)	1,474	1,452
支付予其他關聯公司的工程服務開支(附註ii、ix)	172	425
支付予其他關聯公司的雜項服務費開支(附註ii、x)	272	65

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。

17 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

	於2025年 12月31日 千港元	於2025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	1,350	744
其他關聯公司(附註i)	229,827	224,087
總計	231,177	224,831
應收保留金		
其他關聯公司(附註i)	109,308	109,486
其他應收款項		
其他關聯公司(附註i)	44,284	63,017
合約資產		
其他關聯公司(附註i)	187,583	144,858
貿易應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	1,163	600
其他關聯公司(附註i)	-	111
總計	1,163	711
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	1,912	536
其他關聯公司(附註i)	10,650	16,196
總計	12,562	16,732
合約負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	14,057	12,483
其他關聯公司(附註i)	37,980	47,930
	52,037	60,413
租賃負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	58,467	64,888

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	
	2025年 千港元	2024年 千港元
袍金	2,611	2,284
薪金及其他酬金	50,855	53,786
界定供款計劃供款	2,562	2,770
總計	56,028	58,840

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2025年 12月31日 千港元	於2025年 6月30日 千港元
	物業、廠房及設備	678
於一間聯營公司的投資	-	11,880
總計	678	15,920

19 比較金額

誠如簡明綜合財務報表附註5所闡述，於截至2025年12月31日止六個月，本集團的主要營運決策者決定就本集團經營板塊作出更改，故若干比較金額已重列，以配合本期間的會計處理及呈列方式。

中期股息

董事會議決就截至2025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18.9港仙(截至2024年12月31日止六個月：21.1港仙)。中期股息將以現金派付予於2026年3月13日(星期五)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2026年3月27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	2026年3月10日
提交過戶文件辦理登記手續的最後時限	2026年3月11日下午4時30分
暫停辦理普通股股東登記手續	2026年3月12日及13日
記錄日期	2026年3月13日
中期股息派付日期	2026年3月27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。為符合資格獲享中期股息，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2025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2025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。

遵守企業管治守則

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2025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F.1.3除外。

守則條文F.1.3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2025年11月21日舉行的股東週年大會(「2025年股東週年大會」)。同樣為董事會主席並擔任2025年股東週年大會主席的杜惠愷先生(「杜先生」)，連同其他出席2025年股東週年大會的董事會成員，具備足夠能力於2025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。為回答本公司作出的具體查詢，本公司全體董事確認，彼等於截至2025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 2024–2025 年報以來，本公司董事資料變動如下：

- 鄭家純博士已獲委任為新世界百貨中國有限公司（一家在聯交所上市的公司，股份代號：825）的主席及執行董事，自 2026 年 1 月 9 日起生效。

除上文披露者外，概無有關本公司董事資料的其他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 2025 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。

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：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 股權百分比乃根據於 2025 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 2025 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2025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：

- 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。

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2025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2025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日採納的購股權計劃(「2015年計劃」)已於2025年11月19日屆滿並終止。於2025年11月21日，本公司採納一項全新購股權計劃(「2025年計劃」)。

自採納2015年計劃及2025年計劃以來，概無根據該等計劃授出任何購股權。2015年計劃項下於2025年7月1日及緊接其於2025年11月19日終止前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)。2025年計劃項下於2025年11月21日(即2025年計劃的採納日期)及2025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2025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(包括根據上市規則所指的庫存股份(「庫存股份」)的出售)。

於2025年12月31日，本公司並無持有任何庫存股份。

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)

林煒瀚先生 (執行副主席兼首席執行官)
(同時擔任鄭家純博士的替任董事)

杜家駒先生 *BBS, JP*

李國邦先生

孫強華先生

鄭振輝博士

陳祖偉先生

獨立非執行董事

鄺志強先生

許照中先生 *JP*

李均雄先生

梁蘊莊女士

Martin Nicholas Hadaway 先生 *JP*

審核委員會

鄺志強先生 (主席)

許照中先生 *JP*

李均雄先生

梁蘊莊女士

薪酬委員會

許照中先生 *JP* (主席)

鄺志強先生

李均雄先生

林煒瀚先生

杜家駒先生 *BBS, JP*

提名委員會

李均雄先生 (主席)

許照中先生 *JP*

梁蘊莊女士

林煒瀚先生

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

梁蘊莊女士

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
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