年報
2025-2026

FSE Lifestyle Enriching Lifestyle

豐盛生活 生活豐盛



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

我們的願景

為您提供更優越的生活及建立更美好的家園

我們的使命

我們提供優質服務、建立一個完備、便捷和安全的生活環境。

我們真誠地為各界服務：

我們的顧客

我們為客戶提供
度身訂造服務，
維繫長久互信夥伴關係。

我們的員工

我們崇尚工作及生活平衡，
強化員工的歸屬感。

我們的社區

我們力求持續發展，
關愛社群。

我們的核心價值

優質服務
我們對大小事情，追求卓越

團隊合作
我們群策群力，上下一心

專業操守
我們秉持誠信及操守

關懷備至
我們包容、關懷備至

窩心熱誠
我們對工作熱誠，力求完美

創意創新
我們銳意創新

目錄

2 關於豐盛生活服務有限公司

4 上市十年來的成就

7 財務摘要

10 大事紀要及榮譽

16 主席報告書

24 董事會及高級管理層

40 企業管治報告

62 管理層討論及分析

106 董事會報告

121 獨立核數師報告

126 綜合收益表

127 綜合全面收益表

128 綜合財務狀況表

130 綜合權益變動表

131 綜合現金流量表

132 綜合財務報表附註

222 五年財務概要

223 公司資料



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：物業資產管理、配套服務及電氣及機械工程(「機電工程」)。

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：

物業資產管理



- 物業及設施管理以及停車場管理 — 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」)

富城集團

國際物業管理有限公司

僑樂集團

豐盛物業資產管理集團

- 物業及設施管理以及停車場管理
- 物業管理
- 資產管理諮詢、物業及設施管理以及銷售及租賃



配套服務

- 環衛 — 惠康服務集團(「惠康」)
- 保險顧問 — 新域保險集團(「新域」)
- 工程技術 — 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 — 豐盛環保服務集團
- 保安及禮賓 — 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」)

惠康服務集團

新域保險集團

遠東工程服務集團

通力技術服務有限公司

豐盛環保服務集團

大眾安全集團

晉翔項目服務有限公司

- 環衛
- 保險顧問
- 工程技術
- 環保
- 保安及禮賓



機電工程

- 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

豐盛機電工程集團

定安工程集團

景福工程集團

- 工程及諮詢

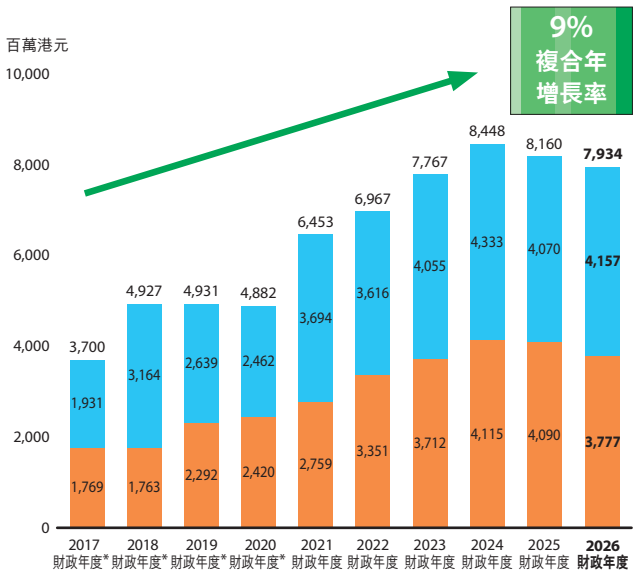


憑藉彼等的專業技術及知識，加上豐盛生活服務旗下公司的龐大協同效益，我們已建立一個強大的網絡，能為我們的客戶提供全面「一站式」專業服務。

我們的客戶涵蓋香港特區政府、跨國企業、物業業主/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。

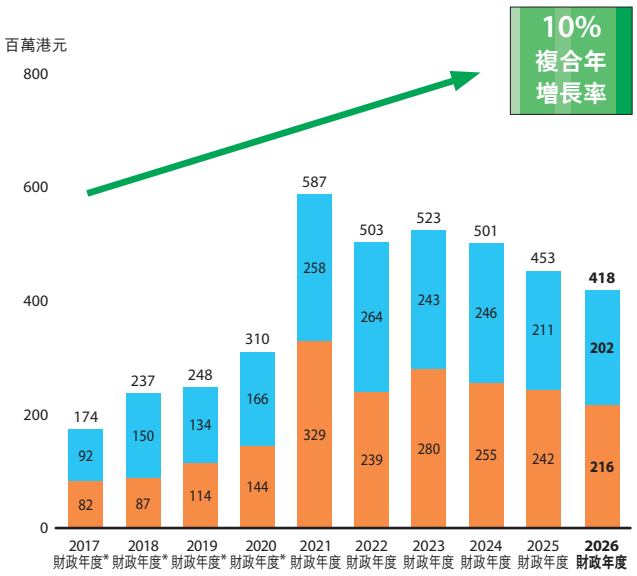
上市十年來的成就

收入



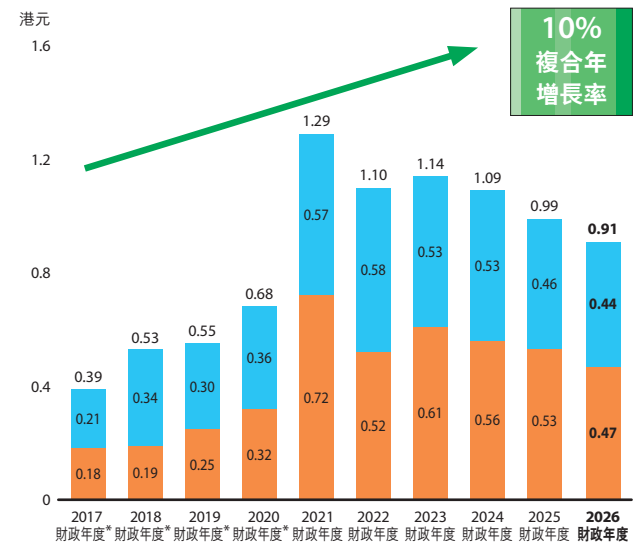
2026財政年度對比2017財政年度綜合收入：2.1倍

股東應佔溢利



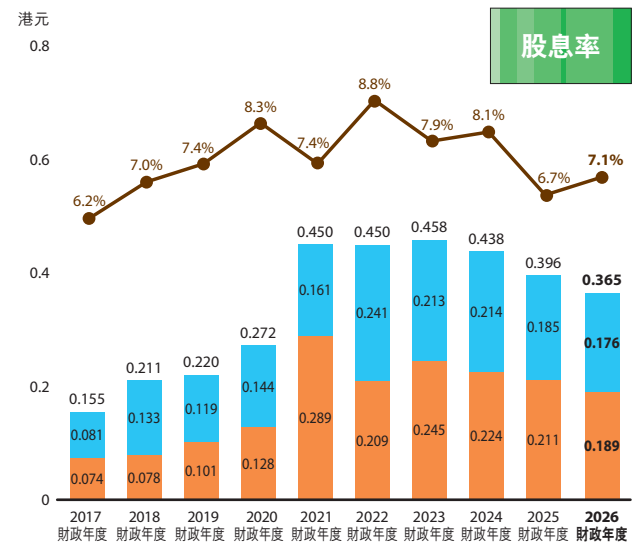
2026財政年度對比2017財政年度綜合股東應佔溢利：2.4倍

每股盈利



2026財政年度對比2017財政年度每股盈利：2.3倍

每股股息



2026財政年度對比2017財政年度每股股息：2.4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。

營運表現

物業資產管理

於2026財政年度新簽及重續合約*

31份合約

1.98億港元

於2026年6月30日之尚餘工程

15.02億港元

配套服務

於2026財政年度新簽及重續合約*

312份合約

33.08億港元

於2026年6月30日之尚餘工程

54.29億港元

機電工程

於2026財政年度新簽及重續合約*

51份合約

34.63億港元

於2026年6月30日之尚餘工程

81.00億港元

* 每份合約的合約淨額不低於100萬港元。

** 完全抵銷了於2026財政年度內所耗燃料的二氧化碳當量（tCO2e）2,808噸。

環境、社會及管治

忠誠及龐大的勞動力

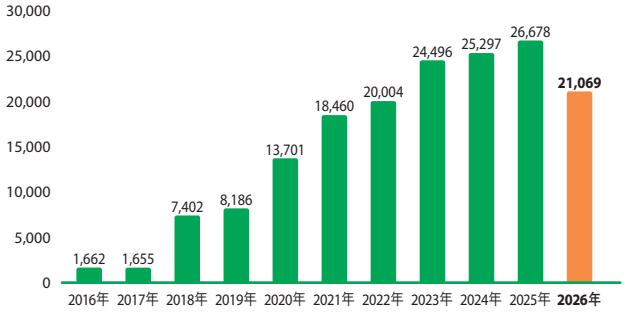
（於2026年6月30日）

員工人數

21,069

（於2016年6月30日1,662名）

於6月30日的員工人數



環境目標

（2027財政年度對比2026財政年度）

燃料消耗

1.0%

電力消耗

1.5%

採購紙張

5.0%

員工發展及企業社會責任

（截至2026年6月30日止年度）

員工接受之總培訓時數	總義工服務時數	義工參與者數目
289,427	30,093	4,099

碳排放抵銷計劃

來自燃料消耗的排放淨值

（截至2026年6月30日止年度）

0**

上市十年來的成就

市場地位

物業資產管理(附註1)

排名 1

住宅

非住宅

停車場

配套服務(附註2)

排名 1

本地保險經紀

排名 2

環境衛生

保安護衛

工程技術

機電工程(附註2)

排名 2

機電工程

附註1：不包括發展商所擁有的管理公司
附註2：工程技術部門與機電工程板塊一併排名

資料來源：弗若斯特沙利文，2026年9月

本集團的七個主要業務部門中有六個在香港排名第一或第二。

大型活動客戶

於2025年7月至2026年6月期間，本集團的保安及禮賓部門(包括大眾安全及晉翔項目)為在香港舉行的110場大型活動提供服務，較去年同期增加5%。部分重點載於下表：

2025

7月
- 香港足球盛會2025
- 香港運動及健康博覽2025
- 香港貿易發展局(「香港貿發局」)香港書展
- 香港動漫電玩節2025
- Tyson Yoshi《The Villain》香港演唱會

8月
- 鄧紫棋《I AM GLORIA》世界巡迴演唱會2.0
- 香港貿發局美食博覽
- 香港電腦通訊節2025

9月
- 亞洲國際果蔬展
- 香港珠寶首飾展覽會・寶石
- 香港貿發局香港鐘表展
- Seventeen世界巡迴演唱會[NEW_]香港站
- 香港國際熱氣球節

10月
- 環球資源消費電子展
- 香港珠寶製造業廠商會國際珠寶節
- 亞洲足協亞洲盃外圍賽

11月
- 超級樞紐博覽會
- 亞太區美容供應鏈展2025・包裝及機械設備

12月
- 2025浪琴香港國際賽事
- 冬日小鎮・中環2025

2026

1月
- 香港貿發局香港玩具展
- BLACKPINK 2025 世界巡迴演唱會《DEADLINE》香港站
- 浪琴香港國際馬術展

2月
- CON-CON香港2026
- 農曆新年賽馬日

3月
- 巴塞爾藝術展香港展會2026
- 寶馬香港打吡大賽
- 2026五月天《#5525+1回到那一天》巡迴演唱會香港站

4月
- 環球資源移動電子展
- 香港貿發局香港禮品及贈品展
- 香港國際七人欖球賽

財務摘要

截至6月30日止年度	2026年 百萬港元	2025年 百萬港元	變動 百分比
收入	**7,934.3**	8,159.9	-2.8%
毛利	**1,038.6**	1,053.5	-1.4%
本公司股東應佔溢利[(i)]	**418.2**	453.2	-7.7%
每股基本盈利	**0.91港元**	0.99港元	-8.1%

董事會建議就截至2026年6月30日止年度宣派末期股息予本公司的普通股股東每股普通股17.6港仙(2025年：18.5港仙)[(ii)]。

附註：

(i) 為更佳顯示本集團於該兩個年度的表現，若撇除本集團的股東應佔溢利(2026年：4.182億港元；2025年：4.532億港元)內之政府補助(2026年：零；2025年：160萬港元)的影響，則本集團於截至2026年6月30日止年度會錄得經調整純利4.182億港元，較截至2025年6月30日止年度的經調整純利4.516億港元減少7.4%。有關政府補助的詳情，請參閱第63頁「管理層討論及分析」一節的「政府補助概要」表。

(ii) 連同於2026年3月派付的中期股息每股普通股18.9港仙(2025年：21.1港仙)，本公司就截至2026年6月30日止年度向其普通股股東作出的普通股股息分派總額將為每股36.5港仙(2025年：39.6港仙)。

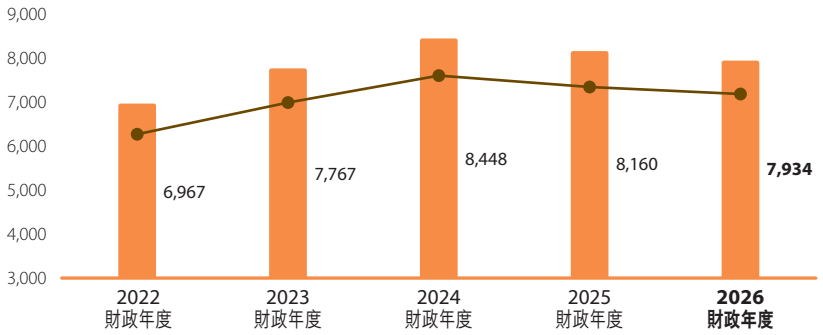
截至2026年6月30日止年度，本公司派息比率為40.1%，基於本公司普通股股東應佔本集團截至2026年6月30日止年度的經調整溢利4.097億港元(即從本公司股東應佔溢利4.182億港元扣除截至2026年6月30日止年度可轉換優先股持有人應佔之優先分派850萬港元後之餘數)計算。

截至2025年6月30日止年度，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2025年6月30日止年度的經調整溢利4.447億港元(即從本公司股東應佔溢利4.532億港元扣除截至2025年6月30日止年度可轉換優先股持有人應佔之優先分派850萬港元後之餘數)計算。

豐盛生活服務 — 綜合

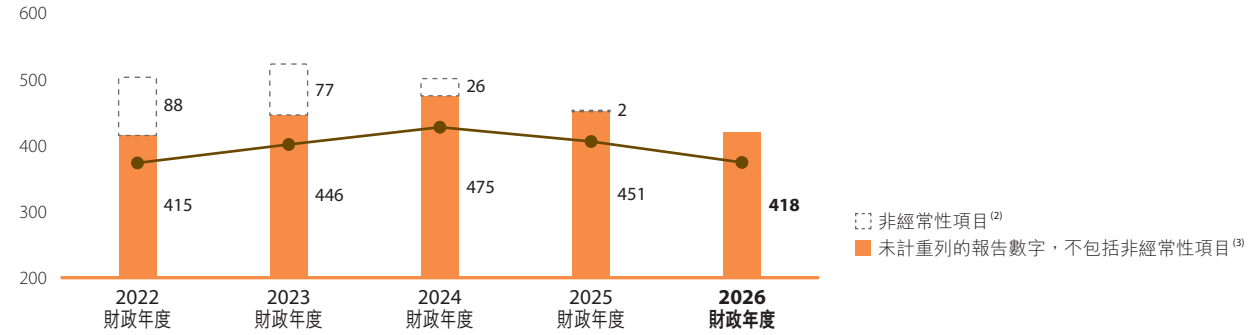
收入

截至6月30日止年度
百萬港元



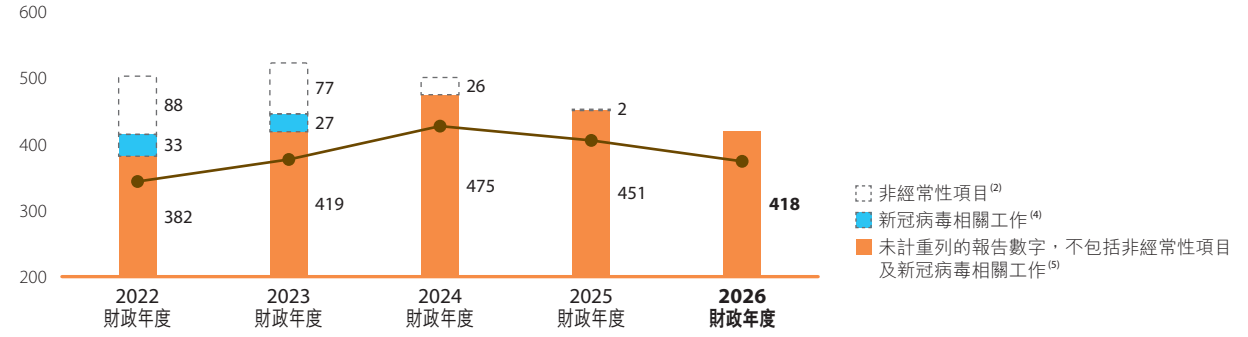
本公司股東應佔溢利不包括非經常性項目

截至6月30日止年度
百萬港元



本公司股東應佔溢利不包括非經常性項目及新冠病毒相關工作

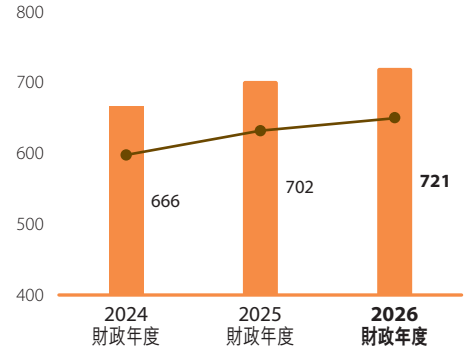
截至6月30日止年度
百萬港元



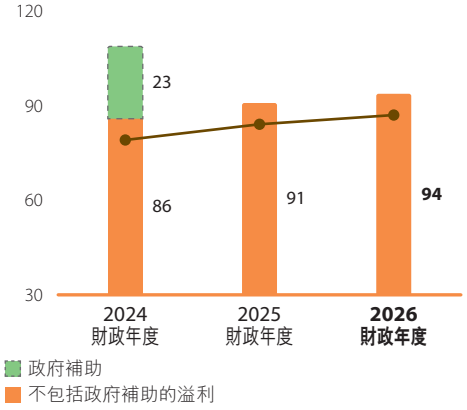
(1) 各個年度所公布年度業績的報告數字，未計因業務收購而導致的後續重列。
(2) 非經常性項目包括2022財政年度的政府補助8,820萬港元；2023財政年度的政府補助7,700萬港元；2024財政年度的政府補助2,580萬港元；2025財政年度的政府補助160萬港元。
(3) 各個年度所公布年度業績的報告數字，未計因業務收購而導致的後續重列、不包括上述第(2)項的非經常性項目。
(4) 新冠病毒相關工作貢獻。
(5) 各個年度所公布年度業績的報告數字，未計因業務收購而導致的後續重列，不包括上述第(2)項的非經常性項目及上述(4)項的新冠病毒相關工作貢獻。

物業資產管理板塊

收入
截至6月30日止年度
百萬港元

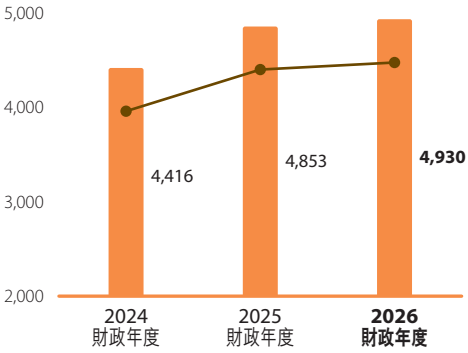


本公司股東應佔溢利
截至6月30日止年度
百萬港元

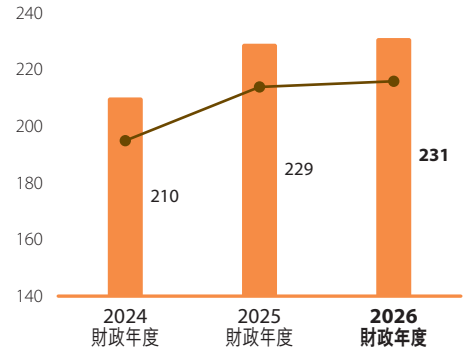


配套服務板塊

收入
截至6月30日止年度
百萬港元

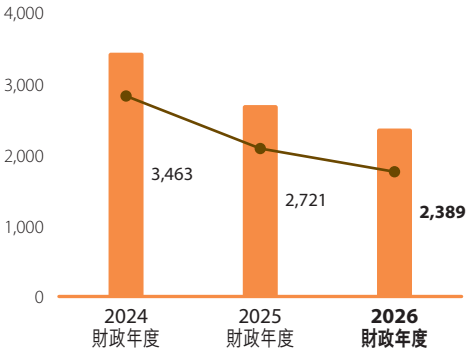


本公司股東應佔溢利
截至6月30日止年度
百萬港元

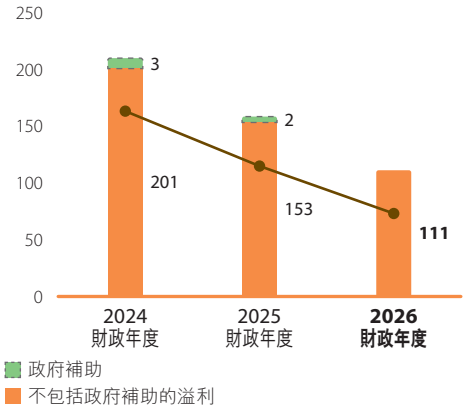


機電工程板塊

收入
截至6月30日止年度
百萬港元



本公司股東應佔溢利
截至6月30日止年度
百萬港元



大事紀要及榮譽

2025



8月

與職訓局簽訂諒解備忘錄

豐盛生活服務與職業訓練局(職訓局)簽訂諒解備忘錄，以深化在職業及專業教育方面的合作。是項合作為學生提供實習機會及職位空缺，支持他們的職涯發展。



市場領袖大獎2024/2025

本集團獲香港市務學會頒發「市場領袖大獎2024/2025(生活服務類別)」，表揚其在營銷策略、整合品牌、多渠道溝通、商業誠信及社會責任方面的卓越表現。



9月

開心工作間推廣計劃

豐盛生活服務及旗下所有附屬公司連續11年在開心工作間推廣計劃中獲選為開心企業，對我們的健康職場文化及高昂員工士氣予以肯定。

聯合國可持續發展目標香港成就獎2025

豐盛生活服務憑藉持續推動符合聯合國可持續發展目標的項目，在環保促進會主辦的聯合國可持續發展目標香港成就獎2025榮獲獲認可機構獎及獲認可項目獎。





10月

第39屆國際ARC年報大獎

豐盛生活服務的2023/2024年度年報榮獲兩項殊榮：封面照片/設計：綜合服務企業—金獎，以及攝影：綜合服務企業—銅獎。評審盛讚其主題鮮明、業務及發展策略清晰，設計意念及鋪排具可觀性。



10月

豐盛頒獎典禮

以「星中之星，才華盡展」為主題，豐盛頒獎典禮共頒發了130個獎項，嘉許表現卓越的同事及業務部門。

首席快樂官欣賞大獎2025

豐盛生活服務榮獲首席快樂官欣賞大獎2025，為我們致力營造互助與和諧工作氛圍的最佳印證。



2025豐盛生活服務可持續發展研討會

以「砥礪同行，努力創新」為主題，2025豐盛生活可持續發展研討會雲集300名嘉賓、高級管理層及附屬公司員工。業界知名專家發表的主題演講獲得與會者熱烈迴響。





10月

新質生產力企業大獎2025

豐盛生活服務獲認可為「新質生產力企業」，彰顯本集團透過創新科技及可持續實踐，致力提升企業競爭力並推動社會進步的承諾。



11月

豐盛深圳科技交流團

豐盛深圳科技交流團參訪了捷順科技、聯建光電及Innovative BIM Solution Company。代表團與業界領袖進行了深入交流，藉此了解尖端技術，並為未來的創新應用奠定基礎。

大事紀要及榮譽



11月

遠東工程榮獲環保建築大獎

我們的業務部門遠東工程為地標項目啟德體育園提供頂級工程服務，並在環保建築大獎榮獲最高殊榮。此獎項表彰該公司在工程、可持續發展、碳中和及高端綠色建築發展方面的領先專業知識。



種族多元共融僱主嘉許計劃

豐盛生活服務在平等機會委員會主辦的2025年種族多元共融僱主嘉許計劃中榮獲種族平等招聘獎銅獎，肯定我們在消除招聘偏見、擴大人才庫及為所有種族提供平等機會方面的努力。



11月

「積金好僱主」嘉許計劃

於2024年至2025年年度，豐盛生活服務及其業務部門獲積金局頒發三個獎項，分別為積金好僱主、電子供款獎及積金支援獎，為我們向員工提供的全面退休福利的認可。



2025年度傑出董事獎

豐盛生活服務的執行董事李國邦先生、惠康服務集團的董事總經理鍾偉文先生及惠康董事會分別在三個不同類別中榮獲年度傑出董事獎項。彼等在公司管治、可持續發展及專業管理方面的卓越表現得到廣泛認可。

12月

《信報財經新聞》「上市公司卓越大獎2025」

豐盛生活服務連續四年獲《信報財經新聞》頒發「上市公司卓越大獎2025」，表揚其在經營效率、業務發展及企業管治三方面的卓越表現。



2026



12月

2025年香港股票分析師協會上市公司年度大獎

豐盛生活服務連續十年獲香港股票分析師協會頒發《上市公司年度大獎》，表彰我們過去一年就實現全面透明度及可持續業務表現方面作出的努力。



電視廣播有限公司環境、社會及管治大獎2025

豐盛生活服務在電視廣播有限公司環境、社會及管治大獎2025榮獲「ESG特別嘉許獎 — 優異」，表揚我們的長期貢獻及積極的環境、社會及管治舉措。



1月

AM730「傑出上市公司大獎」

豐盛生活服務連續三年榮獲AM730頒發的「傑出上市公司大獎」，表彰我們穩健的業務增長、創新的發展及成熟的環境、社會及管治表現。

商界展關懷計劃2024/25

豐盛生活服務獲香港社會服務聯會商界展關懷計劃2024/25頒發商界展關懷標誌，為連續九年保有此標誌。我們在四大核心領域 — 夥伴合作、社會可持續發展、經濟可持續發展及環境可持續發展 — 均獲平均以上評級，彰顯我們對企業社會責任的長期承諾及充滿關懷的企業文化。



大事紀要及榮譽

2月

香港義工獎2025



豐盛生活服務在香港義工獎2025獲民政及青年事務局與義務工作發展局聯合頒發「企業 — 義工時數金獎」，表揚我們就社區服務及企業社會責任方面的不懈努力。



3月

與應科院簽訂諒解備忘錄

豐盛生活服務與應科院(香港應用科技研究院)簽訂諒解備忘錄。是項合作利用科技創新提升所有業務部門的營運效率，並提高服務標準。



3月

卓越人力資源獎2025/26

豐盛生活服務及其業務部門在香港人力資源管理學會的卓越人力資源獎2025/26獲取多項殊榮。我們堅信人才是最寶貴的資產，並將持續投資於人才發展，培育持續學習、包容及重視員工福祉的文化。



星鑽服務大獎2025

豐盛生活服務獲星島日報頒發星鑽服務大獎2025 —創新綜合生活服務獎，表揚我們勇於創新、以客為尊及堅守優質服務的精神，亦是本集團連續四年得此殊榮。

保良局年度慈善步行2026 — 最高參與獎

豐盛生活服務動員超過160名員工及家屬參加保良局在沙田舉行的4.5公里慈善步行活動，並在頒獎典禮上榮獲「最高團隊參與獎」。





3月

富城物業管理45周年誌慶晚宴

2026年3月27日，富城物業管理(「富城物業管理」)舉行45周年誌慶晚宴，共有450名嘉賓、合作夥伴及員工出席。富城物業管理將秉承其創新及卓越服務傳統，開創智能城市生活，並重塑物業管理的未來。



5月

豐盛關懷日2026

我們與保良局合作舉辦豐盛關懷日2026，向540名長者及兒童派發福袋及心意卡，為450名參與長者策劃遊戲攤位，並探訪30名獨居長者。該一系列活動惠及近千名各年齡層的社會大眾。

企業品牌顯卓大獎2026

豐盛生活服務在企業品牌顯卓大獎2026獲信報財經新聞頒發「顯卓綜合生活服務大獎」，嘉許其堅守追求卓越品牌的目標，為香港市民提供穩定優質的服務體驗，建立長期深厚信任。



5月

香港綠色和可持續貢獻大獎2026

我們在香港品質保證局主辦的香港綠色和可持續貢獻大獎2026榮獲「ESG披露優化推動機構」殊榮。此獎項旨在表揚我們致力參照本地及國際氣候相關披露準則，持續優化其環境、社會及管治與氣候風險管理框架，並提升企業透明度。





6月

香港投資者關係協會第十二屆香港投資者關係大獎2026

豐盛生活於香港投資者關係協會主辦的第十二屆香港投資者關係大獎2026喜獲七項重量級獎項，並首度脫穎而出，勇奪整體最佳投資者關係公司大獎(小型股)之最高殊榮。是次榮譽印證我們卓越的投資者關係及穩健企業管治。

豐盛生活服務上市十周年誌慶晚宴

2026年6月23日，豐盛生活舉行上市十周年誌慶晚宴，全體豐盛員工在晚宴上共同回顧過去十年的重要里程碑。本集團在團結、堅毅及專注精神的驅動下穩步發展，現已躋身為業界翹楚，並為股東創造可持續的長期價值。



主席報告書



適逢本集團在香港上市十周年，我們透過自身發展及外部收購，成功建立一個具韌性的多板塊平台。於2026年7月，我們屬下的營運公司已整合至單一「豐盛生活服務」品牌旗下營運，以提升品牌辨識度及簡化行銷工作。

主席及執行董事

杜惠愷先生 *BBS, JP*

在嚴謹執行、審慎風險管理及持續創新的指引下，我們的中央決策模式充分發揮各成員公司的核心競爭優勢。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。

主席及非執行董事

鄭家純博士 *GBM, GBS*

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2026年6月30日止年度(「2026財政年度」或「本年度」)的年度業績。

全力聚焦策略性轉型，實現可持續績效

本年度適逢本集團在香港上市十周年。上市以來，我們透過自身發展及外部收購，成功建立一個具韌性的多板塊平台。本集團恪守嚴謹執行、審慎風險管理及持續創新等企業方針，並已將之貫徹至各業務單位層面，聚焦六大優先事項：(i)持續部署科技應用，以實現品質、效率與價值；(ii)提升服務質素以提供量身定制的全面解決方案；(iii)加強風險意識與管理水平；(iv)優化成本結構；(v)提高活動服務及銷售與租賃等新業務的收入；及(vi)加強交叉銷售為集團整體締造協同效益。

本公司的財務實力過去多年取得了顯著提升。相對於2016財政年度本公司剛上市時，我們的綜合收入及股東應佔溢利增長至超過兩倍，而每股盈利亦上升超過110%，足見我們的增長計劃行之有效。

本年度對本集團所屬行業而言是充滿挑戰的一年。儘管香港整體經濟展現出抗逆能力，惟本集團持續面對日益激烈的市場競爭，以及客戶對服務質素與技術應用要求不斷提升所帶來的挑戰。此等因素—加上建造業仍在復甦之中 — 對我們的利潤率構成壓力。面對當前風險與增長動力並存的「冰與火」狀態，我們務必採取中央決策模式，制定清晰且全面的路線圖，以充分發揮自身的競爭優勢。

於2026年7月，我們的營運公司進一步整合品牌，以單一「豐盛生活服務」品牌營運，並採用七個新商號，以提升品牌辨識度及簡化行銷工作，涵蓋三大核心板塊：



此策略持續助我們定位作為一家全面整合的優質生活服務綜合企業。目前，我們的物業資產管理板塊，連同我們的配套服務板塊，合共貢獻本集團超過一半的收入、毛利及純利。

穩踞市場領導地位

我們各項業務持續在所屬行業及市場擔當先驅角色。據弗若斯特沙利文於2026年9月發表的研究(「弗若斯特沙利文研究」)，若撇除由地產發展商擁有的管理公司，我們的物業資產管理集團以受管理住宅單位數量、非住宅物業管理面積及停車位數量計高踞業內排名第一。我們的清潔及除蟲服務位列環境衛生服務行業排名第二。我們的保險顧問業務在香港保險經紀公司中排名第一，而系統保安、護衛及機電工程業務俱各自躋身業內排名第二。

物業資產管理(附註1)		
	住宅 非住宅 停車場	排名 1
配套服務(附註2)		
	本地保險經紀	排名 1
	環境衛生 保安護衛 工程技術	排名 2
機電工程(附註2)		
	機電工程	排名 2

附註1：不包括發展商所擁有的管理公司
附註2：工程技術部門與機電工程板塊一併排名

資料來源：弗若斯特沙利文，2026年9月

三大策略引擎，驅動轉型與增長

本集團的轉型歷程依循三大策略重點：健康安全、參與和培訓發展。我們銳意進一步凝聚員工與本集團間的共識，助力我們克服挑戰、建立穩健團隊，鞏固發展根基，推動長期增長和競爭力提升。

培訓時數	2027財政年度 目標	2026財政年度 實際	變動百分比
安全	160,000	157,545	1.6%
滲透及軟技能	72,812	75,262	(3.3%)
技術	57,188	56,620	1.0%
總計	290,000	289,427	0.2%

健康及安全

保障員工隊伍福祉仍為我們的首要任務。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2027財政年度，本集團已提高安全培訓時數目標至160,000小時，增幅為1.6%。請參閱上表。

滲透

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聯繫，了解並滿足彼等不斷變化的需求。本年度，我們推出雲集傑出商業領袖的「領袖系列」活動，並舉辦共37場「與首席執行官對話」活動。透過與管理團隊(包括年輕人才)分享他們的願景、洞見與熱忱，該等活動有助培養領導才能，從中探索強化客戶關係的方法。2027財政年度，本集團的滲透及軟技能培訓時數目標維持在72,812小時。請參閱上表。

培訓及發展

我們本年度尤其著重為員工配置有效運用人工智能所需的技能與支援。該等措施旨在降低營運成本、精簡系統及優化跨部門流程，從而提升營運效率，並支持組織的長期抗逆能力。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。該等舉措既深化社區聯繫，亦建立穩定的合格人才儲備。於2027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定為290,000小時。請參閱上表。

增長計劃

多年來，我們致力加強行銷策略，在豐盛生態系統中促進交叉銷售機會，並透過完善的環境、社會及管治(Environmental, Social and Governance (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。我們亦將繼續有選擇地進行併購，藉此豐富服務組合並擴大地域覆蓋。

本集團於本年度錄得股東應佔溢利4.182億港元。撇除政府補助的影響，本集團的經調整純利較去年所錄得4.516億港元減少7.4%。有關減少主要由於機電工程服務板塊的貢獻減少，而此乃加路連山道區域法院及天水圍新公眾街市等香港若干設計及建築項目出現延誤所致。該減少部分被配套服務板塊(尤其是系統保安、護衛、禮賓及活動服務以及技術支援及維護業務)的堅韌表現所抵銷。前者受惠於新合約及利潤率改善，而物業資產管理板塊則維持穩定表現。儘管面臨經濟逆風，本集團於本年度仍贏得多份合約(總值75億港元)，未完成合約金額超過150億港元，成績令人滿意。全憑審慎的財務管理，本集團資產負債表於本年度維持穩健，實現淨現金狀況及零淨負債比率。董事會建議就本年度派發末期股息每股17.6港仙。連同截至2025年12月31日止六個月的中期股息每股普通股18.9港仙，本年度合共派發股息每股普通股36.5港仙，派息比率達40.1%。

物業資產管理

我們的物業資產管理集團由富城、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。憑藉超過50年的豐富經驗，我們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。此板塊的客戶群為本集團帶來交叉銷售服務的機會。我們的團隊由合資格專才組成，合共持有逾450個一級及二級物業管理執照。我們目前管理超過350份物業管理合約，涵蓋至少140,000個住宅單位、360萬平方米的商業面積及約41,000個車位。

據弗若斯特沙利文研究的資料，至2031年，物業管理服務市場價值將達688億港元，於2027年至2031年按複合年增長率3.4%增加，由此可預期物業市場當中的住宅及辦公室板塊有望普遍復甦，亦反映了政府穩住房屋及土地供應的決心。此外，《物業管理服務條例》全面實施後，預期業界將進一步邁向專業化，帶動外判設施管理服務需求增加，在可見未來為本集團創造有利條件。我們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。

配合香港智慧城市發展藍圖，我們已與十間房地產科技公司展開合作，攜手在智能營運、人工智能客戶服務、無人機技術應用及ESG為本環境管理等領域提供解決方案。該等應用解決方案有助提高營運效率、改善服務品質，從而滿足日新月異的客戶需求。

自去年11月的大火慘劇後，公眾對物業管理品質的關注顯著提高。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414個地盤、超過1,500幢樓宇。

配套服務

環衛 — 據弗若斯特沙利文研究的資料，惠康是全港第二大環境衛生服務供應商。儘管政府合約供應維持穩定，惟利潤率在激烈競爭下受壓。為應對此挑戰，我們加強競爭力並重新配置資源，推動住宅與商業物業組合穩定增長。本年度，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8.90億港元，佔獲授合約總額的52%。此外，我們採取清晰的市場分層政策，廣泛涉足大眾市場、廢物管理服務、優質商業和住宅板塊以及其他設施。在此方針下，「尊尚服務有限公司」及「惠康綜合環保服務有限公司」已加快發展速度和市場滲透，兩家公司成功獲得19份來自商業客戶及多個政府部門的合約，凸顯我們的精準市場策略、風險分散工作成效顯著，服務能力的認受性日益提升。

我們成功獲得來自商業客戶及多個政府部門的合約凸顯我們的精準市場策略、風險分散工作成效顯著，服務能力的認受性日益提升。

我們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，自主開發「Check-in Easy」考勤系統與「管理易」通訊監控系統等平台，改進生產力、成本優勢及風險管控能力。本集團將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、購物中心及酒店等高度重視服務品質與創新的業務領域。整體而言，我們對此行業前景抱持樂觀態度。

保險顧問 — 據弗若斯特沙利文研究的資料，新域是香港最大本地保險經紀公司，彰顯我們卓越的營運成效以及領先業務的品質標準。過去38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，克服經濟週期創造穩健的保險經紀收入，成績有目共睹。儘管面臨嚴峻經濟環境和客戶期望保費下調，市場對此服務仍然需求甚殷，惟正在轉向全面解決方案與專業諮詢，以應對商業風險。我們將把握這些新機遇，以抵銷建築相關業務表現疲弱的影響，冀保持溫和增長。為滿足日益增多的需求，我們將加強客戶關係、協助客戶識別需要保障的範圍，並透過深化與行業協會及國際合作夥伴的關係來拓展業務網絡。

北京新域成立於2003年，是一間全國保險經紀公司，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地理覆蓋，強化跨境服務能力（尤其在大灣區），同時為現有業務帶來大量交叉銷售機會。北京新域已與多名國際夥伴展開合作，參與區域及全球性計劃。另外，在去年1月所締結合作關係的基礎上，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）的策略合作，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。

工程技術 — 此分部由遠東工程服務及通力技術服務組成，現時，商業及住宅樓宇、醫院、政府物業及教育機構對於此分部以下的中小型基建工程、定期維護服務、大型改建加建工程及系統升級的需求正愈來愈大。

「香港氣候行動藍圖2050」的碳中和政策實施後，對節能減碳解決方案（包括升級及更換冷凍機組等工程）的需求有望增加。本年度，憑藉於冷凍機組更換方面的專長，我們從香港賽馬會及領展房地產信託基金等機構手上獲得多份項目合約。此外，我們與中電源動有關為華懋集團如心廣場打造香港首個零碳製冷機組系統的重大合約工程，預計將於年內完成。我們迄今已取得40份能源效益合約，總額逾6.00億港元。在澳門，該分部本年度亦取得多份有關酒店翻新工程及系統改善的合約。

環保 — 此分部包括環境質素、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提高的關注和意識。

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 — 我們繼續添置住宅物業的電動車充電基礎設施，至今已在超過6,000個停車位安裝充電設備，並拓展物聯網業務。

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。

保安及禮賓 — 大眾安全在香港持有全部三個保安服務公司的牌照，據弗若斯特沙利文研究的資料，其為本港第二大保安及護衛服務供應商。該研究指出，隨著香港的盛事數目及房屋供應增加，保安護衛及禮賓服務市場規模將於2031年達363億港元，2027年至2031年的複合年增長率將達4.6%。於本年度期間，大眾安全已為約110項本港舉行的盛事提供配套服務，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。有見電子保安設備發展一日千里，尤其警報系統、視像監控攝錄機及綜合平台方面，我們現正加強與環保分部的協同，把握不斷湧現的商機並鞏固市場地位。

我們正加強保安及禮賓與環保分部的協同，以配合電子保安設備的最新發展，從而把握不斷湧現的商機並鞏固市場地位。

機電工程

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。該分部主力承接高資本投資項目，正在施工的大型工程包括加路連山道區域法院、港鐵屯門南延綫車站、天水圍新公眾街市、市區重建局深水埗聯用大樓及公眾休憩用地、機場第三跑道客運廊及停機坪工程、九龍灣一個公共房屋發展項目以及馬頭角專用安置屋邨。目前已提交或正籌備的主要標書包括鴨脷洲酒店發展項目、澳門活動中心和表演劇場項目、粉嶺一個私人住宅發展項目以及馬鞍山的公共房屋項目。

展望將來，香港建造業短期內將持續面臨複雜環境。然而，北部都會區發展將為中長期帶來明朗的增長前景，預期區內房屋、大學城項目及基建工程將帶動日後增長。此外，政府正推動一系列鐵路工程，包括北環綫主/支綫及港深西部鐵路，藉此加強北部都會區內部、與香港各區以至整個大灣區的交通連接。雖然私人住宅及商業板塊已見復甦跡象，且建造業議會預期2027/28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先進數碼建築技術，持續投放資源至人才發展上。另外，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堅實基礎。

中國內地

本年度，中國內地房地產市場持續低迷，拖累本集團主要客戶(均為立足香港的公司)的投資意欲，故內地經營環境仍然相當困難，對我們業務組合的表現造成壓力。為應對此環境，我們已集中改善營運資金管理、提高營運效率並優化成本，藉此加強財務韌性。憑藉超過40年的行業經驗，我們的機電工程分部是少數具備中國機電工程總承辦商一級資質的港企之一，有能力擴大項目覆蓋範圍。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。本集團將憑藉供應及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

本年度澳門舉辦了一系列大型娛樂活動，加上中央政府措施扶助，為澳門經濟及旅遊業發展打下強心針。2023年，六家獲授新十年特許權的娛樂場營運商承諾，將聯手投資近150億美元協助打造澳門為世界級旅遊地點。因此，相關投資及機電工程招標、翻新客房及擴建會展空間工程等預計將由今年開始逐步增加。作為一家在澳門擁有超過30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。

我們集中改善營運資金管理、提高營運效率並優化成本，藉此加強財務韌性。

我們謹代表董事會，對本公司獨立非執行董事鄺志強先生於本年七月離世致以深切哀悼。我們感念彼對本集團的竭誠服務、睿智建言及寶貴貢獻，並向其家人致以摯誠慰問。

我們衷心感激各股東、客戶及業務夥伴一直以來的鼎力支持，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　　主席
鄭家純博士　　**杜惠愷先生**

香港，2026年9月28日

董事會及高級管理層

董事會



鄭家純博士 *GBM, GBS*

主席兼非執行董事

鄭博士，現年79歲，於2015年8月獲委任為本公司主席兼非執行董事。鄭博士擔任本集團的整體策略規劃顧問一職。鄭博士在各行業擁有豐富的企業管理經驗，並在多間香港上市公眾公司擔任管理職位，包括擔任新世界發展有限公司、周大福創建有限公司、周大福珠寶集團有限公司及新世界百貨中國有限公司主席兼執行董事及周大福媒體娛樂有限公司(前稱有線寬頻通訊有限公司)主席兼非執行董事。鄭博士為香港明天更好基金顧問委員會主席。彼曾為中華人民共和國第十二屆全國政協常務委員。鄭博士分別於2001年及2017年獲香港特別行政區政府頒授金紫荊星章及大紫荊勳章。鄭博士分別為杜鄭秀霞女士及杜惠愷先生的哥哥及妻舅，而杜鄭秀霞女士為本公司的控股股東之一。彼亦為杜家駒先生的舅父。

杜惠愷先生 *BBS, JP*

主席兼執行董事



杜先生，現年82歲，於2024年3月起擔任本公司主席兼執行董事。彼於2021年12月至2024年3月為鄭家純博士之替任董事。彼為新世界發展有限公司副主席兼非執行董事及上海實業城市開發集團有限公司獨立非執行董事，上述兩間公司均為香港上市公司。彼亦為利福國際集團有限公司的非執行董事，該公司曾為香港上市公司，並於2022年12月20日撤銷其上市地位。

杜先生為豐盛企業集團有限公司主席及董事。彼為香港特別行政區政府委任之太平紳士，並於2021年獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。此外，彼現為摩洛哥王國駐香港及澳門名譽總領事，以及加拿大商會駐港總監。杜先生於2019年獲法國政府榮升頒授「榮譽軍團軍官勳章」。杜先生為本公司控股股東杜鄭秀霞女士之配偶及杜家駒先生之父親。彼亦為鄭家純博士之妹倩。



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之替任董事)

林先生，現年64歲，於2016年4月獲委任為本公司執行董事及董事會轄下薪酬委員會成員，於2017年1月出任本公司副主席，並於2022年6月調任為本公司執行副主席。林先生於2024年3月獲委任為鄭博士之替任董事並於2024年7月獲委任為本公司首席執行官及董事會轄下提名委員會成員，彼亦於本集團內多間公司擔任董事職位，負責本集團整體策略規劃。林先生現為本公司控股股東豐盛創建控股有限公司執行董事兼行政總裁。彼於2020年11月25日退任香港上市公眾公司周大福創建有限公司非執行董事，當時亦獲委任為周大福創建有限公司非執行董事杜家駒先生的替任董事。林先生為香港董事學會、香港會計師公會、英格蘭與威爾斯特許會計師公會、以及加拿大安大略省特許專業會計師協會資深會員。彼現為香港管理專業協會理事會委員、香港高等教育科技學院(高科院)校董會成員。彼並為加拿大韋仕敦大學毅偉商學院的亞洲顧問委員會代理主席、愛丁堡大學香港基金會(University of Edinburgh Hong Kong Foundation) 創辦董事及艾塞克斯大學香港艾塞克斯全球領袖網絡(Hong Kong Essex Global Leader Network, University of Essex) 成員。此外，林先生亦為香港加拿大商會總監。林先生獲頒授「法國國家榮譽勳章」及為加拿大韋仕敦大學毅偉商學院的榮譽法學博士。



杜家駒先生 *BBS, JP*

執行董事

杜先生，現年52歲，於2014 年6 月加入本集團，現為本公司執行董事及董事會轄下薪酬委員會及提名委員會成員。彼亦於本集團內多間公司擔任董事職位，主要負責本集團的整體策略規劃，監督業務發展及重大管理決策。杜先生亦為本公司控股股東豐盛創建控股有限公司執行董事兼副行政總裁。杜先生於香港取得律師資格，現為英格蘭和威爾斯的非執業律師。杜先生為第十四屆中國人民政治協商會議全國委員會委員。彼為香港太平紳士，並獲香港特別行政區政府頒授銅紫荊星章。於加入本集團之前，杜先生曾於一家全球最大的律師事務所工作，專責於金融及企業交易。杜先生為周大福創建有限公司非執行董事及東亞銀行有限公司獨立非執行董事，上述兩間公司均為香港上市 公眾公司。彼亦為上海上市公眾公司廣東生益科技股份有限公司獨立董事。杜先生為杜惠愷先生與杜鄭秀霞女士的兒子，而杜鄭秀霞女士為本公司的控股股東之一。杜先生亦為鄭家純博士的外甥。



李國邦先生

執行董事

李先生，現年55歲，於2010年7月加入本集團，現為本公司執行董事、董事會轄下風險管理委員會主席及環境、社會及管治委員會成員。彼亦於本集團內多間公司擔任董事職位。李先生主要負責本集團的整體策略規劃及財務管理，自2010年8月以來擔任本公司控股股東豐盛創建控股有限公司的財務總裁。

李先生持有會計專業工商管理學士學位、財務專業理學碩士學位，以及中國法制專業學士學位。彼為香港會計師公會會員、美國註冊會計師協會的會員及全球特許管理會計師、以及香港董事學會資深會員。李先生於香港及中國的審核、財務管理、會計及企業管治方面擁有逾30年經驗。

孫强華先生

執行董事



孫先生，現年67歲，於1983年5月加入本集團，現為本公司執行董事以及董事會轄下環境、社會及管治委員會及風險管理委員會成員。孫先生亦於本集團內多間公司擔任董事職位，主要負責本集團於香港的機電工程安裝業務的總體經營管理及業務績效控制，並指導與商機有關的研究及分析以及評估該業務部門的潛在市場及項目。

孫先生擁有香港大學工程學士學位及工程碩士學位，亦擁有香港城市大學金融專業碩士學位及加拿大西安大略大學(亦稱韋仕敦大學)Richard Ivey School of Business (Asia)(現稱毅偉商學院)管理學高級管理人員工商管理碩士學位。孫先生於建築服務業及建築安裝業積逾40年經驗，曾處理本集團多個於香港、澳門、中國及東南亞的知名工程及建築項目。

孫先生為各種學術機構及外部協會的活躍成員。彼現為香港機電工程商聯會有限公司財務及行政委員會主席，以及香港機電工程商協會有限公司議員。彼為英國工程委員會的特許工程師、香港工程師註冊管理局屋宇裝備工程及電氣工程的註冊專業人員及香港工程師學會的資深會員(彼亦於2011年至2017年在該學會擔任屋宇裝備分會諮詢小組的委任成員)，以及香港董事學會資深會員。於2007年至2008年，孫先生為英國屋宇裝備工程師學會香港分區會長，現為該協會資深會員。



鄭振輝博士

執行董事

鄭博士，現年68歲，於2018年4月加入本集團，並分別於2021年1月及2022年2月獲委任為本公司執行董事及董事會轄下環境、社會及管治委員會主席，主要負責本集團的業務發展及營運。彼亦為本公司若干附屬公司的董事及本公司控股股東豐盛創建控股有限公司之營運及企業發展董事。於加入本集團之前，鄭博士曾於新世界集團工作超過30年。鄭博士於2008年獲得澳洲南澳大學頒發的工商管理學碩士學位，於2008年獲得北京大學頒發的中國國情班證書，於2010年獲得香港公開大學(現名為香港都會大學)頒發的中國商法法律碩士學位，並於2012年獲得比立勤國立大學頒發的工商管理哲學博士學位。彼於不同行業的營運管理積逾25年經驗。彼亦為香港專業議會有限公司執行委員會主席，以及香港復康會執行委員會委員、籌募及社會企業委員會主席。鄭博士為港島西聯網麥理浩復康院醫院管治委員會及醫院安全委員會成員以及醫院管理局香港島聯網之聯網投標委員會成員。彼亦為香港董事學會資深會員。



陳祖偉先生

執行董事、首席財務官兼公司秘書

陳先生，現年58歲，於2001年5月加入本集團，現為本公司執行董事、首席財務官兼公司秘書。陳先生亦擔任本公司若干附屬公司的董事及本公司多間附屬公司的公司秘書。陳先生主要負責監督本集團的財務管理、庫務、投資者關係、法律及企業管治職能。

陳先生於一家國際會計師事務所以及多間跨國及上市公眾公司累積逾30年的審核、財務及會計方面專業經驗。彼持有香港嶺南大學頒發的會計學專業榮譽碩士學位及英國桑德蘭大學頒發的工商管理榮譽碩士學位。彼現為澳大利亞公共會計師公會、澳大利亞註冊管理會計師公會、英國財務會計師公會及香港董事學會資深會員。此外，彼為 Beta Gamma Sigma(大學商學院國際榮譽協會)嶺南大學分會會員。

許照中先生 JP

獨立非執行董事



許先生，現年79歲，於2015年11月獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會轄下薪酬委員會主席、審核委員會及提名委員會成員。許先生具備50年的證券及投資經驗，多年來曾出任聯交所理事會理事及第二副主席、香港證券及期貨事務監察委員會諮詢委員會委員、香港中央結算有限公司董事、聯交所上市委員會委員、證券及期貨事務上訴審裁處委員、公司法改革常務委員會委員、香港證券及期貨事務監察委員會房地產投資信託基金委員會委員、香港會計師公會調查小組A組委員及政府委任香港交易及結算所有限公司獨立非執行董事等。彼亦於2006年至2017年獲中國珠海市人民政治協商會議委任為政協委員，並曾任珠海市橫琴新區管理委員會的橫琴新區發展諮詢委員會委員及橫琴新區港澳法律問題專家小組顧問。許先生於多間香港上市公眾公司擔任獨立非執行董事，包括雅居樂集團控股有限公司、華南城控股有限公司(清盤中)及金地商置集團有限公司。彼並在六福集團(國際)有限公司(亦為香港上市公眾公司)擔任非執行董事及於利福國際集團有限公司(該公司曾為香港上市公眾公司，於2022年12月20日撤銷其上市地位)擔任獨立非執行董事。彼曾任香港匯德收購公司(該公司曾為香港上市公眾公司，於2024年10月29日撤銷其上市地位)及中石化煉化工程(集團)股份有限公司(一間香港上市公眾公司)的獨立非執行董事，直至分別於2024年10月30日及2024年11月8日辭任止。許先生為香港董事學會資深會員及香港證券及投資學會傑出資深會員。



李均雄先生

獨立非執行董事

李先生，現年61歲，於2015年11月獲委任為本公司獨立非執行董事，以及董事會轄下提名委員會主席、審核委員會及薪酬委員會成員。李先生於多間香港上市公眾公司擔任獨立非執行董事，包括中顯智能齊家控股有限公司(於2026年9月15日獲委任)、安莉芳控股有限公司、新礦資源有限公司及天福(開曼)控股有限公司。彼曾任網龍網絡控股有限公司及天寶集團控股有限公司的獨立非執行董事，上述兩間公司均為香港上市公眾公司，直至分別於2025年6月5日及2026年6月12日退任止。彼於1988年取得香港大學法律(榮譽)學士學位，並分別於1991年及1997年獲認可為香港律師及英國律師。彼曾為胡關李羅律師行的合夥人，現時為何韋律師行的顧問。李先生於1992年12月至1994年4月在聯交所上市科連續擔任經理及高級經理。



梁蘊莊女士

獨立非執行董事

梁女士，現年45歲，於2024年2月獲委任為本公司獨立非執行董事。彼亦為董事會轄下審核委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會成員。彼在香港擁有逾15年的大律師執業經驗，於2002年取得倫敦政治經濟學院經濟學學士學位，於2003年取得英國法律學院法學深造文憑及於2005年取得香港大學法律專業證書(「法律專業證書」)。彼於2006 年取得香港大律師資格。梁女士的執業範圍廣泛涵蓋各類型的刑事及民事訴訟，包括契約及商業糾紛以及人身傷亡。2007年至2013年期間，彼曾擔任香港會計師公會執業證書法律考試講師以及英國特許公認會計師公會執業試之公司法與商法課程講師。梁女士亦自2022年起擔任香港大學法律學院的法律專業證書非臨床講師。梁女士為東江集團(控股)有限公司獨立非執行董事，該公司的股份於聯交所主板上市。

梁女士現於香港政府多個諮詢委員會及社會服務處任職。彼自2020年10月起出任香港舞蹈團董事局成員、自2021年1月起出任西九文化區管理局審計委員會增選成員、自2021年4月起出任民政事務局公民教育委員會委員、自2021年7月起出任離職公務員就業申請諮詢委員會委員、自2021年12月起出任義務工作發展局 — 香港義工獎籌劃委員會策劃及服務委員會委員、自2021年12月起出任上訴審裁團(建築物)主席，自2022年7月起出任聯合國兒童基金香港委員會理事會成員，自2024年4月起出任九龍城區撲滅罪行委員會成員，並自2025年8月起出任區議會議員薪津獨立委員會成員。



Martin Nicholas Hadaway 先生 *JP*

獨立非執行董事

Hadaway先生，現年75歲，於2025年11月獲委任為本公司獨立非執行董事。Hadaway先生於香港建築業擁有逾45年之豐富紮實經驗。於1990年至1995年，彼曾在香港最大型建築公司之一擔任執行董事，其後於1995年至2005年獲委任為行政總裁。在任期間，彼曾領導完成香港多個地標性項目。目前，彼擔任澳洲一家頂尖建築及運輸公司之董事會成員及風險委員會主席。其公共服務記錄包括獲委任為香港太平紳士，並曾擔任職業訓練局理事會成員。彼亦為香港銘琪癌症關顧中心之創始董事，反映出其長久以來對社區服務之承諾。

Hadaway先生持有阿斯頓大學(前稱伯明翰阿斯頓大學)建築學理學士學位。彼為香港工程師學會資深會員及英國特許建造學會會員。

何志強先生

獨立非執行董事



何先生，現年65歲，於2026年8月獲委任為本公司獨立非執行董事及董事會轄下審核委員會主席。何先生曾於羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)工作達38 年，其中自1996年起任審計合夥人直至2021年退休。於羅兵咸永道任職期間，何先生累積了豐富的會計與審計經驗，並曾參與多項關於香港及中國內地多家領先企業的交易，包括首次公開招股、集團重組、主要交易及債券發行。彼亦自2024年 5月 24日起擔任大生地產發展有限公司獨立非執行董事，該公司於香港聯合交易所有限公司上市。

高級管理層



企業管理

關俊傑先生

人力資源總監

關先生，現年56歲，於2021年11月再度加入本集團，現任本公司及豐盛機電工程集團人力資源總監，並為董事會環境、社會及管治委員會成員。關先生於二零一九年首次加入本集團。關先生負責本集團整體人力資源管理及策略性人力資本規劃，涵蓋人才發展及管理、僱主品牌、薪酬及福利，以及績效管理等範疇。

關先生於酒店、會議及展覽行業擁有逾35年人力資源管理經驗。他畢業於瑞士理諾士酒店管理學院，取得酒店管理資歷，並於紐約康奈爾大學完成「人力資源管理」專業發展課程。關先生現為香港都會大學職業發展顧問委員會成員，並曾於2014年至2019年擔任香港理工大學酒店及旅遊業管理學院業界顧問委員會成員。

梁偉成先生

總經理 — 企業事務



梁先生，現年62歲，為本集團企業事務總經理及富城集團聯席董事總經理。彼在房地產和土地管理、物業投資與開發、物業及設施管理方面擁有超過30年的豐富經驗和專業知識。梁先生並專注於企業發展、市場行銷與傳播、內部監控和治理。梁先生對危機管理及溝通有豐富經驗，擅長維護持份者利益及信任並保障公司聲譽。

梁先生於1994年加入富城集團，並積極參與公司所有業務發展、企業管理與事務、品質控制與管理、物業和設施管理的營運、綜合市場行銷、客戶關係管理、品牌推廣以及風險管理和企業管治活動。

梁先生獲頒新聞系學士學位，主修公共關係及廣告，並於1991年在英國考獲基爾大學工商管理碩士學位。梁先生並於2000年取得英斯特大學大眾傳播學研究院文憑，以及於2006年取得香港大學房地產及土地行政理學碩士學位，其後並於2016年考獲英國密德薩斯大學財務管理理學碩士學位。

梁先生現為香港物業管理公司協會之司庫並為物業管理監管局成員，同時亦為保安及護衛業管理委員會的成員。梁先生為英國特許市務學會會員及英國特許市務師、香港董事學會資深會員以及香港設施管理學會的會員。

物業資產管理服務



鄭錦華博士

董事總經理 — 富城集團及國際物業管理

鄭博士，現年67歲，自2002年2月出任富城集團及國際物業管理董事總經理一職。鄭博士於房地產、物業資產管理及設施服務方面擁有逾45年豐富經驗。鄭博士現負責富城集團及國際物業管理之策略規劃、整體運作、強化系統及市務發展業務。

鄭博士分別考獲英國雷丁大學物業管理榮譽學士、英國赫爾大學工商管理碩士和澳洲南澳大學商業及管理哲學博士學位。彼為香港房屋經理學會、英國特許房屋經理學會、香港測量師學會、英國特許皇家測量師學會、香港董事學會及香港設施管理學會資深會員。彼亦為註冊專業房屋經理、註冊專業測量師(產業測量)(物業設施管理)、資深專業設施經理及持牌地產代理。

鄭博士現為教育局物業管理行業培訓諮詢委員會副主席及香港大學專業進修學院校友會副會長。



周永傑先生

董事總經理 — 豐盛物業資產管理集團

周先生，現年59歲，現任豐盛物業資產管理集團董事總經理，負責率領集團的戰略願景與發展，旗下擁有豐盛投資物業管理有限公司、豐盛國際物業代理有限公司、僑樂服務管理有限公司及KL Property Management Limited，服務全面涵蓋資產管理、投資、物業估價、租售代理及物業管理，致力為投資者及客戶提供全方位的專業服務。

周先生於 2023 年加入集團。彼在行業深耕超過40年，曾先後於香港及中資大型地產發展商出任高層管理職務，具備極為深厚的行業底蘊與戰略領導實力。

周先生持有巴黎學院企業管理碩士學位，並於多個專業組織擔任要職，包括香港物業管理師學會及香港物業管理聯會副會長，同時為香港粵港澳大灣區物業及設施管理聯合會創會會員。此外，彼亦為香港董事學會會員、特許房屋經理學會會員、香港房屋經理學會會員，並持有香港第1級物業管理人牌照及地產代理牌照，具備完善的專業資歷與崇高的行業地位。



配套服務

鍾偉文先生

董事總經理 — 惠康服務集團

鍾先生，現年68歲，為惠康服務集團董事總經理。彼於1978年加入惠康，該分部自2018年4月起成為本集團的成員公司。鍾先生於清潔及環境業積逾40年經驗，負責為本集團的衛生、清潔及環境服務業務制定發展方向及管理計劃，提升整體營運系統，以及開拓新市場。

鍾先生持有企業行政工商管理學士學位。彼曾擔任環保工程商會幹事會成員，並獲選為投標原則小組主席(2013年至2017年)，期間並同時擔任為香港環境衛生業界大聯盟的秘書長。

施吉女士

董事兼總經理 — 惠康服務集團



施女士，現年53歲，於2010年加入惠康服務集團，並於2025年6月獲委任為惠康服務集團董事兼總經理。施女士主要負責惠康財務、採購、營運及公司行政方面等事務。

於加入惠康之前，施女士曾分別工作於一間國際性審計公司及新世界集團的收購及合併組。她亦曾於新創建集團(現稱周大福創建集團)旗下附屬公司任職財務總監。

施女士畢業於美國馬利蘭州州立大學會計學士及擁有美國密芝根州州立大學頒發理學碩士學位，主修財務學。

施女士現為環保工程商會投標原則小組主席。



區鳳鳴女士

董事總經理 — 新域保險集團

區女士，現年57歲，於1994年加入新域保險集團，現為新域保險集團董事總經理。區女士主要負責管理集團於香港、澳門與及中國內地的業務，涵蓋各地區的業務發展和企業行政管理。此外，彼亦為集團的整體策略方向和卓越營運作出貢獻。

區女士擁有香港中文大學中國商業法法學碩士學位及香港理工大學專業會計碩士學位。彼現為英國特許公認會計師公會、香港公司治理公會及英國特許公司治理公會會士。

憑藉區女士廣泛的專業知識和30多年的豐富經驗，彼負責制訂及監督各項措施和策略，從而推動新域保險集團的長遠發展。

黃楫京先生

董事總經理 — 北京新域



黃先生，現年60歲，於2013年加入新域保險集團，負責管理北京新域保險的整體運作。黃先生畢業於香港大學，擁有逾35年豐富保險經驗，曾於業內領先經紀人公司及信用保險公司工作。加入新域保險前，黃先生於全球最大的信用保險公司任職商務總監，負責大中華區及韓國所有商務，包括市場管理、銷售及承保。黃先生於任職經紀人時，曾負責各類產險，並非常熟悉倫敦市場運作。

除了現任職務，黃先生亦是Brokerslink AG, Zug（一間擁有並管理全球保險經紀網絡的全球經紀公司）執行委員會成員。彼領導本集團的國際保險經紀業務，負責策劃和管理營運戰略，發掘合作機會以推動業務增長。



余碩聰先生

董事兼總經理 — 遠東工程服務集團

余先生，現年54歲，於1996年加入本集團，現為遠東工程服務有限公司董事兼總經理。余先生主要負責香港及澳門地區的技術支援及維護服務業務的整體管理及業務績效控制，並負責關於商機的研究及分析以及評估該等業務部門的潛在市場及項目。余先生於香港機電工程業務領域積逾25年經驗。

余先生持有加拿大麥克馬斯特大學製造工程學學士學位及香港大學屋宇設備工程學碩士學位，現為香港工程師學會會員、英國屋宇裝備工程學會會員、營運工程師學會資深會員、英國環境協會特許環保師、香港設施管理學會會員、機電工程署註冊能源效益評核人及香港工程師註冊管理局註冊專業工程師。另外，余先生亦為香港註冊通風系統承建商的授權簽名人。



高毅駿先生

董事兼總經理 — 豐盛環保集團

高先生，現年41歲，於2016年7月加入本集團，現為豐盛環保集團董事兼總經理，負責本集團環境及園藝業務以及建材貿易的整體管理及業務發展。

高先生持有英國華威大學會計與金融理學士學位，並為香港會計師公會會員。加入本集團前，彼曾任職於一家國際會計師事務所和金融機構。

陳正邦先生

董事兼總經理 — 大眾安全集團



陳先生，現年52歲，於2025年10月加入本集團，現任大眾安全集團及晉翔項目服務有限公司董事兼總經理。彼全面負責業務表現，包括客戶服務、營運執行、人員領導、合規管理及財務管理。

陳先生在香港及中國內地擁有逾25年的物業、設施及項目管理經驗。加入本集團前，彼曾於多家知名物業及設施管理公司擔任高級職位，在多個零售商場、甲級寫字樓及大型基建項目負責牌照管理、設施運營、租務及牌照管理等工作。

陳先生持有香港大學房屋管理碩士學位及加拿大西門菲莎大學經濟學文學士學位。彼亦為英國皇家特許測量師學會(RICS)專業會員，並曾擔任評審委員。



機電工程

區啟明先生

董事總經理 — 豐盛機電工程集團

區先生，現年64歲，於2023年10月加入本集團，現為豐盛機電工程集團董事總經理。彼主要負責帶領商業團隊及領導業務發展團隊，並促進成員集團公司的業務和交叉銷售。

區先生畢業於英國雷丁大學，並於畢業後加入一家國際知名的顧問公司，離職前擔任大中華區發展總監，負責香港、澳門及中國內地業務的營運和管理。在超過40年的工作歷程，區先生曾在不同類型的建築項目參與工料測量服務，項目類型包括土木及基礎設施、住宅、商業、工業、教育、醫療保健和酒店。

區先生現為香港測量師學會、英國皇家特許測量師學會及香港設施管理學會的資深會員，彼亦為註冊專業測量師(工料測量師)；並於2015年至2019年擔任香港專業工料測量顧問公會主席。區先生透過牛津大學賽德商學院的主要項目領袖計劃進一步發展他的專業。另外區先生於2023年獲行政長官社區服務獎狀，以表揚他對建造業的貢獻，並於2024年獲香港測量師學會頒發工料測量師卓越大獎，彼亦為香港綠色建築議會管治及品質監督委員會委員。



張志偉先生

副董事總經理 — 豐盛機電工程集團

張先生，現年62歲，於1989年加入本集團，現為豐盛機電工程集團副董事總經理。張先生主要負責本集團機電工程項目的整體管理及業務績效控制以及監督合約經理、項目經理及工程師，並負責關於商機的研究及分析以及評估該等業務部門的潛在市場及項目。張先生於香港、澳門及中國內地機電工程業務領域積逾35年經驗。

張先生持有香港理工大學屋宇設備工程學學士學位及消防及安全工程學碩士學位，現為香港工程師學會會員、英國屋宇裝備工程學會會員、營運工程師學會資深會員、英國環境協會特許環保師、消防工程師學會會員、機電工程署註冊能源效益評核人及香港工程師註冊管理局註冊專業工程師。另外，張先生亦為香港註冊通風系統承建商的授權簽名人及註冊持牌水喉匠。

張耀龍先生

董事兼總經理(中國內地) — 豐盛機電工程集團



張先生，現年62歲，於1982年加入本集團，現任豐盛機電工程有限公司總經理，全面統籌機電工程項目的整體營運與績效管控，並督導合約、項目及工程團隊的高效協作。同時，他主導市場商機研判、業務板塊分析及潛在項目的可行性評估。

張先生在香港及中國內地機電工程領域深耕逾40載，擁有深厚的行業積澱與實戰經驗。

張先生持有香港理工大學機械工程高級證書，並已取得內地註冊一級建造師執業資格，現為上海市香港總商會會員及英國陸路運輸工程師學會會員。

企業管治報告

企業管治常規

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的企業價值。本公司已將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列載的企業管治守則(「企業管治守則」)的原則，按本報告所述方式應用於其企業管治架構及常規中。於本年度，本公司已遵守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規定董事會主席必須出席股東週年大會。董事會主席鄭家純博士因事先承諾處理其他要事，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，連同出席2025年股東週年大會的其他董事會成員，具備足夠能力於2025年股東週年大會回答提問。

願景及價值

本公司基於其對優質服務、專業操守、創意創新、窩心熱誠、關懷備至及團隊合作的承諾，打造集團的企業文化，在董事會領導下，確立與本集團可持續發展及持續發展核心價值一致的願景及制定策略。

我們的願景

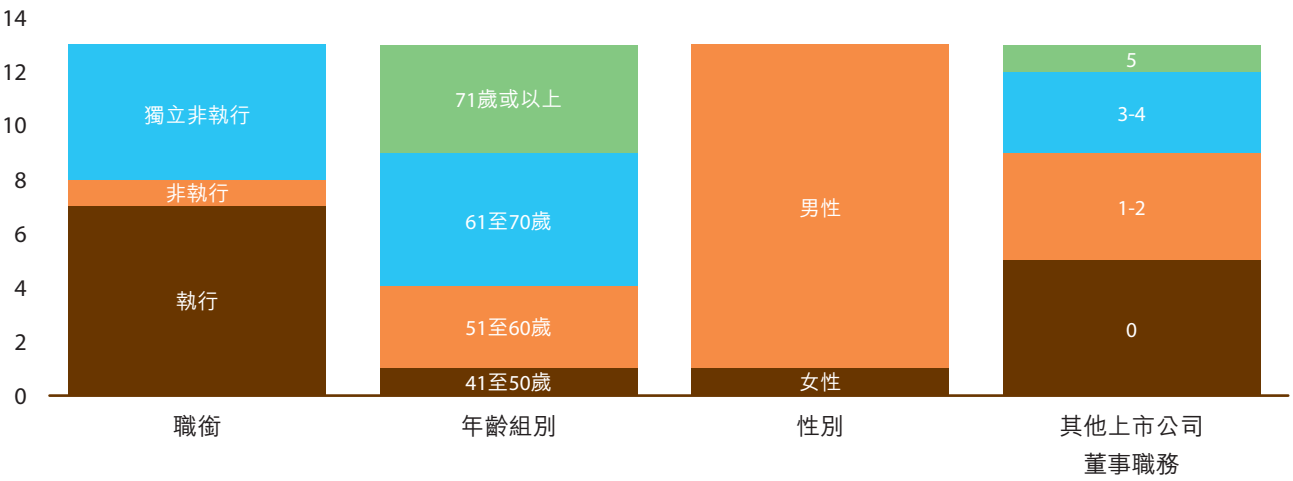
為您提供更優越的生活及建立更美好的家園

董事會

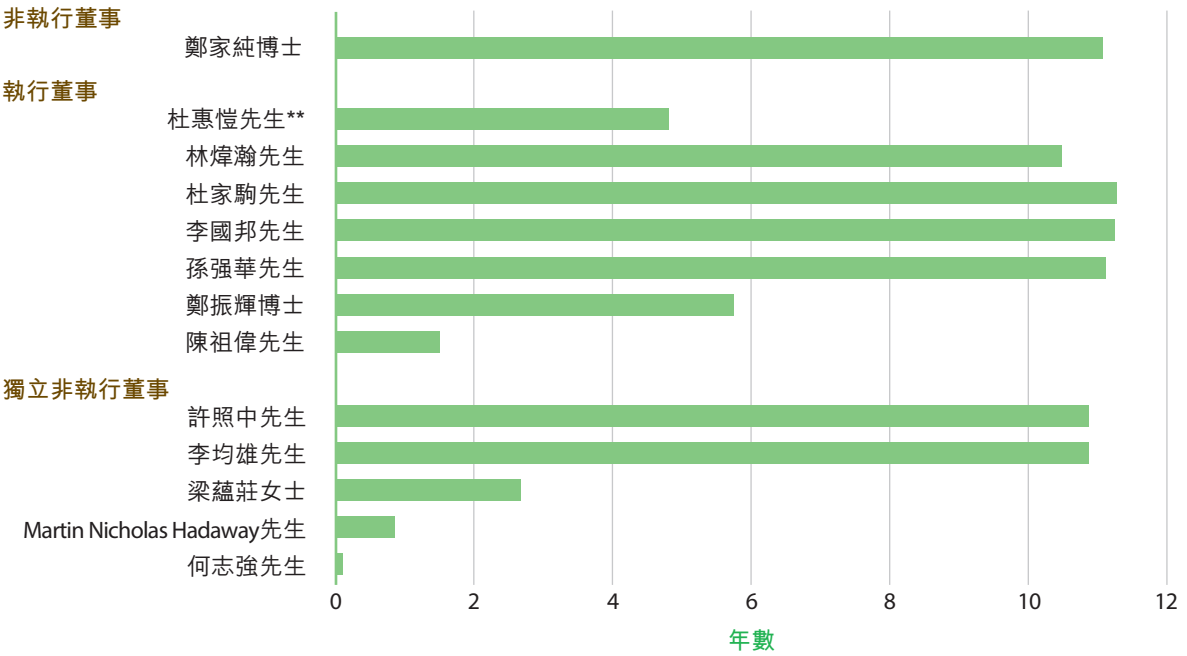
組成及職責

董事會現有13名董事，包括一名非執行董事、七名執行董事及五名獨立非執行董事。下圖分析現時董事會的組成及各董事的任職年期：

董事人數



董事會任職年期*



* 自各自的委任日期起至2026年9月28日止。

** 包括擔任鄭家純博士的替任董事的任期。

根據本公司組織章程細則有關董事輪席退任及膺選連任的規定，董事的任期一般為自股東上次選舉或重選該董事之年起計三年；然而，視乎董事會董事人數而定，任期有時可能為兩年。

	最近一次股東週年大會選舉/重選
非執行董事	
鄭家純博士*(主席)*	2023年
執行董事	
杜惠愷先生*(主席)*	2024年
林煒瀚先生*(執行副主席兼首席執行官)*	2025年
杜家駒先生	2025年
李國邦先生	2024年
孫強華先生	2024年
鄭振輝博士	2025年
陳祖偉先生	2025年
獨立非執行董事	
許照中先生	2024年
李均雄先生	2023年
梁蘊莊女士	2024年
Martin Nicholas Hadaway先生	2025年
何志強先生	不適用

各董事的姓名、履歷資料和彼此的關係(如有)載於第24至39頁的「董事會及高級管理層」一節內。

本公司的管理和營運由董事會整體負責，而董事會主席領導董事會執行其職責。執行董事連同本公司的高級管理層獲委派負責本公司的日常管理並作出營運和商業決定。

多元化政策

董事會所採納的董事會成員多元化政策，建基於其肯定並認同董事會具備能配合本集團業務所需的均衡技能、知識、專業資歷、專才及多元觀點所帶來的裨益。為確保組成多元化的董事會，亦考量各成員的性別、年齡、文化及教育背景。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並充分顧及董事會成員多元化的裨益。

董事會成員來自不同教育背景，包括企業主管、金融會計專業人士、法律專業人士及工程專家。下表載列現任董事會成員的技能及專業知識：

	行政領導經驗	本公司行業相關經驗*	法律及監管合規經驗	財務管理及/或會計專業
非執行董事				
鄭家純博士*(主席)*	✓	✓	✓	✓
執行董事				
杜惠愷先生*(主席)*	✓	✓	✓	✓
林煒瀚先生*(執行副主席兼首席執行官)*	✓	✓	✓	✓
杜家駒先生	✓	✓	✓	
李國邦先生	✓	✓	✓	✓
孫强華先生	✓	✓		✓
鄭振輝博士	✓	✓	✓	
陳祖偉先生	✓	✓	✓	✓
獨立非執行董事				
許照中先生	✓	✓	✓	✓
李均雄先生	✓		✓	
梁蘊莊女士	✓	✓	✓	
Martin Nicholas Hadaway先生	✓	✓	✓	✓
何志強先生	✓	✓	✓	✓

* 包括物業資產管理、環衛、保險顧問、工程技術、環保、保安及禮賓以及機電工程

董事會認為，現時董事在技能、經驗及多元化方面的組合，與本公司的宗旨、價值、策略及理想文化高度契合，並能予以支持。具備行政領導經驗的董事，能有效監督管理層及策略執行，促進問責與績效文化；具備行業相關經驗的董事，帶來關鍵的市場及營運洞察，藉此檢視並完善策略；具備法律及監管合規專業知識的董事，在高度監管的環境中強化管治、風險監督及道德操守；而具備財務管理及/或會計背景的董事，則提升對財務匯報、資本分配及內部監控的監督。整體而言，此多元的專業背景及觀點組合，促進具建設性的討論、知情決策，以及誠信與嚴謹財務的文化，使董事會得以支持本公司的長遠目標，同時恪守其核心價值，並應對不斷演變的策略及監管要求。

提名委員會及董事會認同性別多元在董事會層面的重要性及裨益。目前董事會的女性佔比約為8%。

董事會亦重視本集團所有層面的多元化，並已採納多元化政策。我們不問年齡、社會性別或變更後的社會性別、生理性別或性取向、種族或國籍、婚姻或家庭狀況以及殘疾與否，致力為來自不同背景的員工創造包容的工作環境。本集團已聘用726名少數族裔員工。本集團整體員工的性別比例均衡，女性員工佔比略高。於2026年6月30日，女性在高級管理層的佔比為14%。董事會定期監察董事會及員工隊伍的性別組成，並根據本集團的業務需要及發展計劃，在有需要時設定目標及可衡量的指標。本公司將繼續在招聘過程中納入性別多元考量，為未來儲備女性高級管理人員和潛在董事會繼任人。有關本集團性別比例的更多詳情，請參閱與本年報一同發佈的本集團2026財政年度環境、社會及管治(「ESG」)報告。

提名政策

董事會已於2018年12月批准一套載有現時提名董事的程序及慣例的提名政策(「提名政策」)，該政策適用於新委任及重新委任董事。

按照提名政策，有關提名董事的程序及流程概述如下：

1. 提名委員會將邀請董事會成員提名候選人(如有)，以供其考慮。提名委員會亦可提出並非由董事會成員提名的候選人。
2. 於填補臨時空缺或作為新增董事會成員方面，提名委員會應作出推薦建議以供董事會考慮及批准。

3. 於提名候選人在股東大會上參與選舉或重選方面，提名委員會應向董事會提名以供其考慮及向本公司股東作出推薦建議。

4. 本公司股東亦可按照本公司網站上公布的程序，提名候選人於股東大會上參與選舉出任董事。

提名委員會於評估獲提名候選人是否合適時將會參照下列因素：

- 誠信及聲譽；
- 與本集團業務相關的資格、技能及經驗；
- 投放時間履行董事職務的承諾；
- 是否具備獨立性和判斷力按本公司全體股東最佳利益行事；
- 對本公司董事會成員多元化政策的貢獻；及
- 任何切合董事會目前及預期需求的其他觀點。

在提名候選人以委任/重新委任為獨立非執行董事的情況下，除上述甄選準則外，將參照上市規則所載獨立性準則評估候選人的獨立性。

企業管治職能

履行企業管治職責是董事會整體的責任，該等職責已予正規化，成為經董事會批准的書面職責範圍，包括但不限於發展、審閱及監察有關本集團企業管治的政策、制度及常規以及遵守相關法律法規要求的情況。董事會亦已審閱本企業管治報告內的披露資料。

向董事會提供獨立意見

本公司已建立機制，確保董事會獲得獨立意見，詳情概述如下：

(i) 組成

董事會確保至少三分之一的任命董事為獨立非執行董事。另外，獨立非執行董事將盡可能獲委任加入董事委員會，以確保提供獨立意見。

(ii) 董事會決策

全體董事會成員有權就董事會及董事委員會會議上討論的事宜向管理層尋求進一步資料，並向外部專業顧問尋求獨立意見，開支由本公司承擔。

(iii) 本集團在多個管理職級之間保持開放討論的文化，鼓勵董事及高級管理人員各抒己見。

董事持續專業發展

本公司鼓勵董事參與持續專業發展。全體現任董事(除何志強先生於本年度期末後獲委任外)確認，彼等已按上市規則第3.09F及3.09G條的規定參與持續專業發展。法律及公司秘書部存置了由每名董事提供其參與不同專業發展課程的記錄，並概述如下：

董事	模式[i]	已涵蓋主題[ii]	時數	總時數
非執行董事				
鄭家純博士	E	T1, T2, T3, T4, T5	8	21
	S	T1, T2, T3, T4, T5	13	
執行董事				
杜惠愷先生	E	T3	1	13
	S	T1, T2, T3, T4, T5	12	
林煒瀚先生	I	T3, T5	26	82
	E	T1, T2, T3, T5	47	
	S	T1, T2, T3, T4	9	
杜家駒先生	I	T3, T5	6	57
	E	T1, T2, T3, T5	27	
	S	T3, T4, T5	24	
李國邦先生	I	T1, T3, T4, T5	25	75
	E	T1, T4, T5	30	
	S	T2	20	
孫强華先生	I	T1, T2, T3, T5	51	115
	E	T1, T2, T3, T4, T5	64	
鄭振輝博士	I	T1, T2, T3, T4, T5	41	61
	S	T2	20	
陳祖偉先生	I	T1, T2, T3, T5	35	47
	E	T1, T2, T3, T4	12	
獨立非執行董事				
許照中先生	I	T3	3	14
	E	T1, T2, T3, T4, T5	11	
李均雄先生	E	T1, T2, T3, T4	13	24
	S	T1, T2, T3, T4, T5	11	
梁蘊莊女士	I	T1, T3, T5	9	30
	S	T1, T2, T3, T4, T5	21	
Martin Nicholas Hadaway先生	E	T1, T2, T4, T5	6	8
	S	T3	2	

附註：

(i) 培訓模式

- I 內部培訓
- E 外部培訓
- S 自學

(ii) 主題類別

- T1 董事會、其轄下委員會以及董事的角色、職能與職責，以及董事會效能
- T2 香港法例及上市規則項下本公司的責任及董事的職責，以及與履行該等責任及職責相關的主要法律及監管發展(包括上市規則的更新)
- T3 企業管治及ESG事宜(包括與本公司及其業務相關的可持續發展或氣候相關風險及機遇的發展)
- T4 風險管理及內部監控
- T5 與本公司相關的行業特定發展、業務趨勢及策略方面的更新

Martin Nicholas Hadaway先生為首次出任董事(於2025年11月21日獲委任),並於本年度完成8小時培訓。根據上市規則第3.09H條,彼須於獲委任日期起計18個月內(即2027年5月21日或之前)完成不少於24小時的持續專業發展。本公司將確保彼於指定時限內符合此項規定。

Martin Nicholas Hadaway先生及何志強先生分別於2025年11月21日及2026年8月17日獲委任為獨立非執行董事。Hadaway先生及何先生各自(i)已分別於2025年11月10日及2026年7月23日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見;及(ii)已確認彼明白作為董事的責任。

董事會表現

為使董事會有機會提高其成效,董事會每兩年邀請董事以匿名方式填寫問卷,以進行自我評估。上一次評估於2024年12月進行。評估結果及推薦建議呈報予董事會。董事會根據有關評估的整體正面回應,認為董事會有效運作。下一次評估將於2026年12月進行。

主席、副主席及首席執行官的職責

兩名董事會主席鄭家純博士及杜惠愷先生共同領導董事會及確保董事會行之有效。執行副主席兼首席執行官林煒瀚先生管理本公司的日常業務及實行本公司的主要策略及政策。主席及首席執行官職位由不同人士出任,以保持有效分隔職務。

非執行董事

非執行董事(包括獨立非執行董事)負責的相關職能是對董事會的審議及決策提供獨立見解及判斷。彼等的審慎行事責任及技能及受信責任與執行董事相同。各非執行董事已與本公司簽署委任函,固定任期為一年,並自其當時任期屆滿之翌日起,可自動續任一年,惟須根據本公司的組織章程細則輪席退任。

董事委員會

董事會獲多個董事委員會支援,包括執行委員會、審核委員會、風險管理委員會、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會。各董事委員會獲提供充足資源,以根據董事會採納的職權範圍履行職責。董事會於需要時成立其他董事委員會,以負責特定職務。

執行委員會

董事會向執行委員會(由全體執行董事組成)授予處理本公司日常業務的權力及責任，同時保留董事會批准(其中包括)本公司長期目標、資本架構變動、中期及年度財務報表、股息政策及重大經營事項的權力。執行委員會於有需要時定期舉行會議。

審核委員會

審核委員會於2015年11月成立。其由四名獨立非執行董事組成。於2025年6月30日，審核委員會成員為鄺志強先生(擔任主席)、許照中先生、李均雄先生及梁蘊莊女士。於2026年7月6日，鄺志強先生離世。因此，審核委員會主席一職出缺。於2026年8月17日，何志強先生獲委任為獨立非執行董事及審核委員會主席，自此本公司符合上市規則第3.21條的規定。

審核委員會負責審閱本公司的財務資料、財務報告系統、風險管理及內部監控制度。審核委員會亦監督本公司與外部核數師的關係及就委任及續聘外部核數師向董事會提供推薦建議。

於本年度，審核委員會舉行兩次會議並已審閱(其中包括)本公司的審核計劃、內部監控程序、財務報告系統、持續關連交易、風險管理政策，以及負責本集團會計、財務報告及內部審核職能的人員是否有充分資源、資格及經驗。審核委員會亦審閱截至2025年12月31日止六個月的中期業績及本年度的年度業績，並向董事會提出推薦建議以尋求批准，及討論由外聘核數師編製的「致審核委員會的報告」。

風險管理委員會

風險管理委員會於2016年2月成立，由審核委員會監督。風險管理委員會由部門及職能管理層(包括營運、人力資源、財務及其他支援部門)的代表組成，主席為執行董事李國邦先生。風險管理委員會向審核委員會匯報，其監察及指導風險管理活動及內部監控制度，藉此支持董事會。

於本年度，風險管理委員會舉行四次會議，會上定期檢討、評估及監管不同部門所識別的所有主要風險以及本公司內部控制系統及內部審核職能的有效性。風險管理委員會所進行工作的進一步詳情載於下文「風險管理及內部監控」一段。

薪酬委員會

薪酬委員會於2015年11月成立。於2026年6月30日，其由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，即許照中先生(擔任主席)、鄺志強先生、李均雄先生、林煒瀚先生及杜家駒先生。鄺志強先生於2026年7月6日離世。於2026年8月17日，杜家駒先生辭任薪酬委員會成員。薪酬委員會現時由兩名獨立非執行董事及一名執行董事組成。

薪酬委員會負責就本公司對全體董事及高級管理層薪酬的政策及架構，以及為發展有關政策制定正式及透明的程序向董事會提出推薦建議。提出推薦建議前，薪酬委員會諮詢董事會主席及/或執行副主席兼首席執行官。董事會保留釐定非執行董事薪酬的權力，而檢討及釐定個別執行董事及本集團高級管理層的薪酬組合的責任則交由薪酬委員會負責。董事薪酬由薪酬委員會參照董事資歷、經驗、職務、責任、表現及本集團業績釐訂。

本年度，薪酬委員會舉行兩次會議。已完成工作摘要如下：

- 審閱本公司(包括適用於董事及本公司高級管理層)的薪酬政策及架構；
- 審閱及批准2026年1月1日起生效的年度薪金調整及派發截至2025年6月30日止財政年度(「2025財政年度」)的花紅；
- 審閱及批准個別執行董事自2026年1月1日起生效的薪酬組合；
- 審閱及向董事會建議本年度內獲委任的Martin Nicholas Hadaway先生的董事袍金；
- 審閱及向董事會建議獨立非執行董事自2026年1月1日起生效的董事袍金；及
- 審閱新購股權計劃的主要條款，繼而建議董事會將其提交予股東，以供於2025年股東週年大會上批准。

提名委員會

提名委員會於2015年11月成立。於2025年6月30日及直至本報告日期，其由三名獨立非執行董事及兩名執行董事組成，即李均雄先生(擔任主席)、許照中先生、梁蘊莊女士、林煒瀚先生及杜家駒先生。

提名委員會負責定期檢討董事會的架構、規模、成員及多樣性，並就任何建議變動向董事會提出推薦建議，以配合本公司的企業策略。其職務包括但不限於揀選合資格出任董事會成員的適任人選；根據多元化

政策維持董事會多元化水平，確保其擁有均衡的技能、知識、專業經驗、專門知識、客觀意見及見解，以切合本集團的業務需求；監察董事繼任計劃及評估獨立非執行董事是否獨立。

於本年度，提名委員會舉行一次會議。已完成工作摘要如下：

- 檢討董事會的架構、規模及成員，並充分考慮其是否擁有本公司需要的切合且均衡的技能及經驗；
- 檢討董事會多元化政策及本公司提名政策；
- 評估全體獨立非執行董事的獨立性，並於考慮(i)彼等已作出上市規則規定的年度獨立性確認；(ii)彼等並無參與本公司日常管理；及(iii)並無任何關係或情況會干擾彼等作出獨立判斷後，認為彼等均為獨立人士；
- 檢討及向董事會建議有關董事會及董事委員會成員的新任及續任人選，包括(i)委任Martin Nicholas Hadaway先生為獨立非執行董事；(ii)委任鄺志強先生為薪酬委員會成員；及(iii) 重新委任林煒瀚先生、杜家駒先生、鄭振輝博士、陳祖偉先生及潘樂祺先生，上述人士已根據本公司組織章程細則於2025年股東週年大會上退任。有關建議乃經評估各董事對董事會所投入的時間及所作出的貢獻，以及董事有效履行職責的能力後作出，並已考慮其專業資格及工作經驗、在其他上市公司擔任的董事職位、重要的外部時間承諾，以及與董事品格、誠信、獨立性及經驗相關的其他因素或情況；及
- 經考慮各董事的專業資格及工作經驗、其在聯交所上市發行人擔任的現任董事職位、其外部時間承諾，以及與其品格、誠信、獨立性及經驗相關的其他因素或情況後，提名委員會信納各董事均能為董事會投入充足時間並作出寶貴貢獻，且具備有效履行其職責的能力。

環境、社會及管治委員會

環境、社會及管治委員會於2020年12月成立。於2026年6月30日及直至本報告日期，環境、社會及管治委員會的組成包括三名執行董事及一名獨立非執行董事組成，即鄭振輝博士(擔任主席)、李國邦先生、孫强華先生及梁蘊莊女士。

環境、社會及管治委員會負責監督本集團的可持續發展以及環境、社會及管治問題，制定本集團的可持續發展策略、優先事項及政策，並就採納、發展及實現可持續發展目標及措施向董事會提供意見。

於本年度，環境、社會及管治委員會舉行兩次會議，以討論、審閱及監督編製2026財政年度環境、社會及管治報告以及其他環境、社會及管治相關事宜，並討論及決定2027財政年度環境、社會及管治的關鍵績效指標及目標設立。

會議出席概況

於本年度，董事出席本公司董事會會議、委員會會議及股東大會的記錄如下：

	已出席/合資格出席會議次數							
	董事會會議	執行委員會會議	審核委員會會議	風險管理委員會會議	薪酬委員會會議	提名委員會會議	環境、社會及管治委員會會議	股東大會
非執行董事								
鄭家純博士	1/5[(i)]	–	–	–	–	–	–	0/2[(i)]
替任董事								
林煒瀚先生	4/4[(i)]	–	–	–	–	–	–	2/2[(i)]
	5/5[(i)]	–	–	–	–	–	–	2/2[(i)]
潘樂祺先生[(ii)]	2/2	–	–	–	–	–	–	1/1
執行董事								
杜惠愷先生	4/4	3/3	–	–	–	–	–	2/2
林煒瀚先生	5/5	3/3	–	–	2/2	1/1	–	2/2
杜家駒先生	5/5	3/3	–	–	2/2	1/1	–	2/2
李國邦先生	5/5	3/3	–	4/4	–	–	2/2	2/2
孫强華先生	5/5	3/3	–	1/4	–	–	2/2	2/2
鄭振輝博士	5/5	3/3	–	–	–	–	2/2	2/2
陳祖偉先生	5/5	3/3	–	–	–	–	–	2/2
獨立非執行董事								
許照中先生	5/5	–	1/2	–	2/2	1/1	–	2/2
李均雄先生	5/5	–	2/2	–	2/2	1/1	–	2/2
梁蘊莊女士	5/5	–	2/2	–	–	1/1	2/2	1/2
Martin Nicholas Hadaway先生[(iii)]	4/4	–	–	–	–	–	–	1/1
鄺志強先生[(iv)]	5/5	–	2/2	–	1/1	–	–	2/2
唐玉麟博士[(v)]	1/1	–	–	–	1/1	1/1	1/2	0/1

附註：

(i) 林煒瀚先生為鄭家純博士之替任董事，並已在鄭博士缺席的情況下出席本公司所有董事會會議及股東大會。

(ii) 潘樂祺先生於2026年1月1日辭任非執行董事。

(iii) Martin Nicholas Hadaway先生於2025年11月21日獲委任為獨立非執行董事。

(iv) 鄺志強先生於2025年11月21日獲委任為薪酬委員會成員。

(v) 唐玉麟博士於2025年11月21日退任獨立非執行董事，並不再擔任薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會成員。

董事的證券交易

本公司已採納一套證券交易守則作為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(「董事」)進行證券交易的標準守則(「標準守則」)的規定標準。經本公司具體查詢後，全體董事確認，彼等於本年度已遵守本公司所採納證券交易守則所載的規定標準。

核數師酬金

於本年度，就本集團外聘核數師提供的核數及非核數服務已付/應付的費用總額載列如下：

	截至6月30日止年度 已付/應付費用	
服務類別	**2026 千港元**	2025 千港元
核數服務	**4,566**	5,507
非核數服務*	**1,365**	1,830
總計	**5,931**	7,337

* 非核數服務包括税務諮詢及其他相關服務

董事對財務報表的責任

董事確認其有責任根據上市規則及其他監管規定，就本公司各財政期間呈列均衡、清晰及易於理解的財務報表及其他披露。

以下説明應與獨立核數師報告一併閱讀，旨在讓股東分辨董事與外聘核數師各自就財務報表所承擔責任的區別。

年報及財務報表

董事負責編製可真實而公平地反映本集團於財政年度終結時的事務狀況及財政年度的溢利或虧損的財務報表。董事已按照香港會計師公會頒布的香港財務報告準則編製財務報表。

會計政策

董事認為本公司於編製財務報表時已採用合適的會計政策，並貫徹應用及依據合理的判斷及估計，且已遵從所有適用的會計準則。

會計記錄

董事負責保存妥善的會計記錄，以隨時合理準確地披露本集團的財務狀況，並讓董事可確保財務報表符合香港公司條例及上市規則的規定。

保障資產

董事會負責保障本公司的資產，並負責採取合理步驟，以防止及查察欺詐行為及其他違規事項。

持續經營

經作出適當查詢及檢查可能會產生重大財務風險的主要範疇後，除本年報所反映的情況外，董事會信納並無存在主要或重大風險。因此，董事會有理由預期本公司具備充裕資源在可見將來繼續經營現有業務。基於該理由，董事會於編製財務報表時繼續採納持續經營基準。

本公司外聘核數師羅兵咸永道會計師事務所的申報責任載於本年報第121至125頁的獨立核數師報告內。

風險管理及內部監控

風險管理政策

董事會整體負責維持本集團健全的風險管理及內部監控系統並檢討其成效。就企業管治守則的原則D2所載之目的而言，本公司的風險管理及內部監控系統均屬適當且有效。

審核委員會已獲董事會授權負責對本集團的風險管理及內部監控系統進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控，亦已訂立程序，藉以(其中包括)保障資產不會在未經許可下被使用或處置、控制資本支出、妥當存置會計記錄及確保用於營商及刊載的財務資料準確可靠。本集團各級管理層持續維持及監察風險管理及內部監控系統。

董事會每半年檢討本集團的風險管理及內部監控系統。於本年度，檢討涵蓋財務、營運與合規監控範疇，並經考慮審核委員會、行政管理層、外聘及內部核數師所進行的工作後評估該等系統的有效性。董事會信納本集團的風險管理及內部監控系統能有效及充分地達成其目的。

董事會亦已採納一套舉報政策並於本公司的網址及內聯網實施，讓本集團員工及相關第三方在保密情況下對與本集團任何事務有關的不當行為、不良行為或違規情況表達關注。

風險管理目標

本集團旨在確保風險控制在與本集團的風險容忍度相對應的整體目標之內。有效的風險管理可確保充分遵守相關法律及法規，並確保實現經營目標的重要措施得以貫徹應用。

通過內部及外部的風險管理程序，可實現本集團與股東之間的有效溝通，以及編製真實可靠的財務報表。

風險管理文化

本集團強調圍繞風險意識建設企業文化，提高員工的風險管理質素，以確保實現本集團的風險管理目標。

風險管理文化建設被納入企業文化建設的整個流程，乃旨在大力推動及營造風險管理文化，樹立正確的風險管理理念，將風險管理意識轉化為共識及自主行動，推動本集團制定系統、規範、高效的風險管理機制。

本集團在公司內部各個層面均建立風險管理文化。董事會高度重視推動風險管理文化，風險管理委員會主席負責推動風險管理文化的日常工作。董事及高級管理層發揮主導作用，而管理人員及運營人員則為推動風險管理文化的骨幹力量。

風險胃納

本集團因其作為綜合服務供應商的能力而面臨廣泛風險。本集團知悉其不可能或不一定需要消除其活動中所有固有風險，因此，其僅提供資源以控制風險至可接受水平。本集團的風險胃納為回報與所承擔風險的適當平衡。

風險胃納透過本集團的風險管理手冊及定期風險管理委員會會議傳達至不同階級的員工。

董事會定期檢討風險胃納，以確保其配合本集團的業務目標及策略規劃。

風險管理架構及責任

董事會就風險管理的成效向股東負責。其承擔領導及控制的職責，並共同負責指導及監督本集團的事務及風險管理文化。因此，其必須通過審核委員會確保風險管理政策的有效實施。

審核委員會就風險管理的有效性向董事會負責。其應通過風險管理委員會的持續監督及內部審計職能部門的審閱，每半年向董事會報告集團風險管理的有效性。

審核委員會的主要職責是建立正式及透明的安排，並考慮如何應用風險管理原則。其應考慮整體目標、風險胃納、風險容忍度及風險管理政策/策略，以及供董事會批准的重大風險管理方案。

由執行董事李國邦先生擔任主席的風險管理委員會已告成立，旨在向審核委員會報告全面風險管理系統的設計、實施及監察。

風險管理委員會負責制定戰略風險政策、風險胃納及風險容忍度，並確保妥善制定適當的風險管理計劃並及時得到董事會的批准。委員會將通過維持有效的風險識別、影響評估及解決方案規劃考慮風險管理策略及重大風險管理解決方案。

內部審核

由本公司內部審核部進行的內部審核職能完全獨立於本集團日常營運，主管該部門的主管直接向審核委員會匯報，且在審核過程中可不受限制地獲提供有關本集團資產、記錄及人員的所有資料。所有董事均獲知會有關內部審核工作的結果。

於本年度，內部審核部透過(其中包括)查核與風險相關的文件、與僱員面談以及內部監控自我評估問卷，對本集團風險管理及內部監控系統的足夠性及有效性進行分析及獨立評估。內部審核部亦對個別營運單位進行特別審核。

主管內部審核部的主管出席審核委員會的所有會議，以闡釋內部審核結果並回應審核委員會成員的提問及匯報跟進行動。

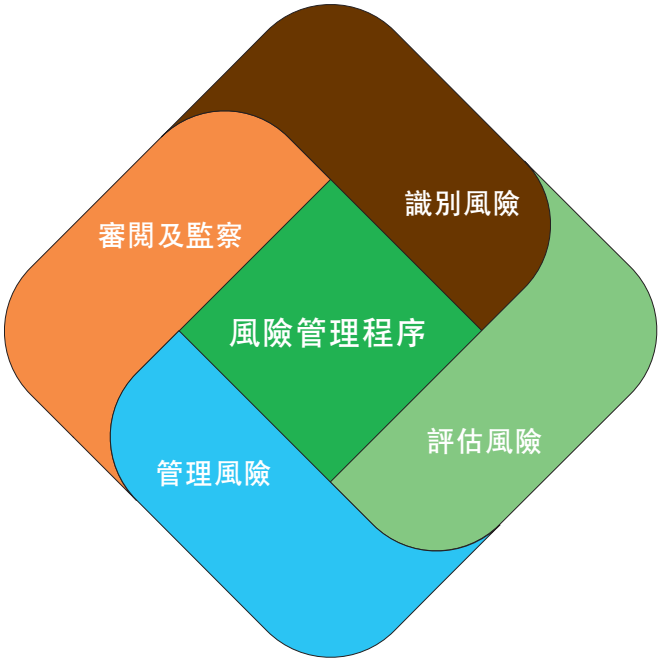
三道防線

業務線管理	風險管理	內部審核
第一道防線	第二道防線	第三道防線
業務線管理層主要負責管理其自身程序	風險管理職能負責設立企業風險管理框架	內部審核為第一道和第二道防線的設計及成效提供保障
負責透過使用業務控制框架識別、審閱及控制風險、實施內部程序及充足管控	向管理層董事會及審核委員會獨立匯報	向管理層及審核委員會匯報的渠道
	第一道防線的顧問/諮詢	提升程序的諮詢角色

風險管理程序

本公司已制訂一套正式的風險管理政策，以確保定期識別、審閱、評估及管理本集團所面對的風險。由一名執行董事擔任主席的風險管理委員會帶領本集團所有部門及業務單位有效執行該風險管理政策。風險評估及估計乃年度計劃程序的一部份。本集團各部門/業務單位制定其策略目標，識別特定風險及評估其風險管理行動及內部監控措施的成效，以助確保已獲執行或將予執行的監控能應對其面對的風險。

本集團將重點置於建立公司對風險意識的文化。本公司為管理人員舉辦工作坊，確保彼等充分理解、執行及評估風險管理及企業管治規定。



本集團的風險管理框架旨在確保其已制訂有效程序管理本集團的風險。風險管理乃本集團業務各層面不可或缺的環節，亦為全體員工的責任。

部門主管及項目負責人會專責評估其日常營運所面臨的風險狀況。彼等須就所識別的風險更新風險登記冊及向風險管理委員會匯報，並會制定行動計劃，將風險控制在可接受水平，以及監察結果並定期向風險管理委員會及董事會匯報。

透過上述程序，董事會已維持一個有效風險管理系統，使本集團能夠應對於達致其戰略目標過程中所面臨的重大風險。

風險評估

本集團應對初始資訊、本集團各項經營管理及重大經營程序進行風險評估。風險評估包括三個步驟：風險識別、風險分析和風險評價。

風險識別

此程序識別本集團各業務部門、經營活動及重要業務是否存在風險，以及風險類型。

風險分析

此程序分析及描述所識別的風險的重要性(或影響)及風險可能性的程度。此程序包括風險之間的關係分析，以便找出每個風險的自然對沖及風險事件發生之間的正負相關效應的組合，從而從風險策略上集中管理風險。

風險影響及風險可能性

風險影響指風險事件發生的潛在價值(財務或非財務)的計量單位。風險可能性為風險事件發生概率的計量單位。本集團定期檢視影響其營運的各個風險因素的風險影響及風險可能性，並制定相應的緩解措施。

風險因素

本集團的業務、財務狀況及經營業績會面臨若干風險。下文所載主要風險因素可能影響本集團的業務、財務狀況及經營業績，使之與預期或過往業績有明顯差異。任何下述主要風險，乃至其他尚未識別的風險及不明朗因素或目前被認為不重大的風險，均可能於未來對本集團產生重大不利影響。

本年度內，本集團識別兩個領域的風險呈上升趨勢：(i)網絡安全及數據保護；及(ii)氣候變化及極端天氣。本集團業務/策略風險的詳情(包括上述三個領域)載列如下。

業務/策略風險

風險描述	風險趨勢	緩解措施
宏觀經濟 香港、澳門及中國內地的建築及房地產市場放緩。同時，中東緊張局勢及航運受阻，推高能源及貨運成本，造成日益不明朗的經濟前景。	不變	• 透過分析本集團業務的財務表現及持續監察商業及經濟數據，評估潛在影響。 • 在本地及地區市場物色新商機，以分散宏觀經濟風險。
勞工及員工短缺 本集團各項業務都面臨勞工及員工短缺，可能影響本集團保持穩定勞工以完成項目及提供優質服務的能力。本集團的財務表現亦可能因此受到影響。	不變	• 定期檢討現有薪酬福利條件，並與業界基準比較。 • 與學術機構合作開辦實習生課程。 • 透過香港特別行政區推出的輸入外勞計劃，聘用外來勞工。 • 聘用兼職及臨時工，並與勞務分包商保持良好關係，確保有足夠的合格技工。 • 為不同級別的員工組織人才發展計劃，促進員工成長及職業發展，以此作為留住員工的重要策略。
業務對手 在建立業務關係時，本集團會面臨可能來自不同方面的各類交易對手風險。這些風險包括客戶及主要承包商的信貸風險、分包商的履約風險以及任何業務夥伴的法律及合規風險。	不變	• 對業務對手進行全面的法律及財務檢查。 • 與各種主要承包商、分包商及供應商保持良好關係，避免過度依賴一個或幾個業務對手。

法律及合規風險

風險描述	風險趨勢	緩解措施
政府政策 政府及監管機構的政策及干預、法律法規的變化可能導致業務中斷。	不變	• 密切關注適用法律及法規的變化，包括環境、社會及管治相關法規，並評估其對本集團營運的影響。 • 將變化納入相關政策及程序、營運及內部控制系統，以確保合規。 • 為員工提供最新資訊及培訓，提高其意識及對新法規的了解。

營運風險

風險描述	風險趨勢	緩解措施
安全與人身傷害 本集團的業務都涉及高空作業、操作機械、電氣系統及電器、搬運重物等安全風險。不採取適當安全措施可能導致人身傷害甚至死亡。	不變	• 加強對包括分包商工人在內的地盤工人的安全培訓及監督。 • 改善前線員工的安全設施及個人防護設備。 • 成立本集團安全工作組，推廣安全文化並監督安全保證計劃的執行情況，並對事故案例進行分析及評估。
合約續簽及招標 本集團業務面臨與招標過程相關的風險。本集團無法保證能在招標過程中成功以有利條款獲得新合約。	不變	• 努力提高業務效率，包括採用技術來增強競爭優勢。 • 與業務夥伴開展戰略合作，競投重大招標項目。 • 分析市場趨勢、競爭對手的優勢及劣勢以及我們的業績數據，制定投標策略。
網絡安全及數據保護 隨著資訊科技在本集團業務中的應用日益廣泛，包括網絡攻擊在內對資訊科技系統的威脅迫在眉睫，為本集團業務營運帶來了真正挑戰及機密資訊外洩或遺失的風險。	增加	• 通過加強授權及認證機制，強化資訊科技基礎設施。 • 定期為員工提供培訓，提高其網絡安全意識。 • 聘請專家評估網絡安全性漏洞及控制措施。 • 購買網絡安全保險，以保障業務中斷及資料遺失造成的損失。
氣候變化及極端天氣 全球暖化最明顯的後果之一是令極端天氣事件更加嚴重頻繁。該等變動將影響本集團的營運，導致業務中斷並提升工作場所的安全風險。此外，環境、社會及管治合規的新要求亦持續演變。	增加	• 規劃與實體風險及轉型風險評估相關的場景分析。 • 制定一項長期戰略計劃，在企業層面處理氣候相關風險和機遇。 • 透過風險管理及環境、社會及管治治理架構持續進行審查。

按業務板塊劃分的風險分析

物業資產管理和配套服務

風險描述	風險趨勢	緩解措施
遭禁止競投政府合約 本集團大部分物業管理及清潔服務業務均依賴政府的非技術工人合約。承包商如被裁定觸犯有關職業安全、僱員補償、移民及強制性公積金的若干條例，將被禁止競投該等政府合約，為期最長五年。由於該兩個服務板塊的工作性質以及所僱用工人數量龐大，很多時會因無心之失而輕易誤犯職業安全罪行。	不變	• 建立符合ISO 45001及工作風險評估系統的全面職業安全及健康管理系統。 • 為前線工人提供充足的工作指示簡報／培訓。 • 加強現場檢查及審計。 • 妥善保存現場記錄及事故報告，以便管理層跟進。 • 制訂遭禁止投標時的應急計劃。

機電工程

風險描述	風險趨勢	緩解措施
延誤及潛在缺陷 本集團的機電工程業務涉及在不確定的地盤環境下工作，如地面情況、密閉空間及惡劣天氣。本集團亦對材料及勞工質素負責。任何因地盤環境、材料延遲交付或安裝品質差劣而造成的延誤都可能導致本集團承擔額外成本。此外，儘管項目已經完工並投入使用，但本集團仍需對多年的潛在缺陷負責，並承擔相關費用。	不變	• 密切監督施工計劃，並與主要承包商溝通，避免因延誤而承擔任何潛在責任。 • 妥善保存工地記錄及事故報告。
材料價格波動 本集團的機電服務業務需要為其工程採購大量建築材料。這些建築材料的原材料價格波動較大，尤其是鋼材及銅。	不變	• 在簽訂合約後及時採購材料，以降低價格波動的風險。

公司秘書

本公司之公司秘書為執行董事兼本集團之首席財務官。彼確認於本年度已經參加不少於15小時的相關專業培訓。

股東及投資者關係

董事會已制訂一套股東傳訊政策，列出若干政策原則，旨在確保本公司股東及投資大眾均有容易、平等而及時的接收渠道，能獲得有關本集團均衡及能夠理解的資訊。

本公司透過多個正式渠道適時向股東發放有關本集團的資訊，包括根據上市規則刊發中期及年度報告、公告及通函。該等刊發文件以及最新的企業消息可於本公司的網站查閱。此外，股東歡迎通過下文所載渠道索取資料及/或作出查詢，我們必定儘快予以回覆。

2025年11月舉行的2025年股東週年大會及2026年6月舉行的股東特別大會為董事會成員提供與股東直接交流的平台，其亦讓股東有機會就本公司的表現及營運表達意見。

本公司亦持續與機構股東保持積極對話。執行董事及本集團高級管理層緊密參與促進投資者關係的事宜。與財務分析員及投資者舉行的會議及簡介會由執行董事及本集團高級管理層進行。

經考慮已設立多個溝通渠道後，董事會信納股東溝通政策已獲妥善執行及有效。

本公司已制定內幕消息披露守則，提供有關管理、保障及適當披露未公開資料的指引。董事嚴格遵守有關其資料保密責任的法定要求。

股東權利

股東召開股東特別大會的程序

下列有關本公司股東召開本公司股東週年大會以外的股東大會(「股東特別大會」)的程序受本公司組織章程細則、開曼群島公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)及適用法例及法規規限：

(1) 一名或以上於遞交申請(「申請」)當日持有有權於本公司股東大會投票的本公司繳足股本不少於十分一的股東(「申請人」)有權以書面通知方式，要求董事召開股東特別大會，以處理該申請內所列明的任何事務。

(2) 該申請必須列明須於股東特別大會上處理的事務的整體性質，亦可載入股東特別大會上可能正式動議及有意動議的決議案的全文。

(3) 該申請可由多份格式類似的文檔構成，有關文檔可以紙本或電子形式(且必須由申請人驗證)提交至本公司的香港總辦事處地址或透過電郵發送至enquiry@fse.com.hk ，註明董事會或本公司的公司秘書收。

(4) 董事必須於遞交申請日期後21日內召開股東特別大會，而且股東特別大會必須於遞交申請日期後兩個月內舉行。

(5) 倘董事根據上述第(1)段須召開股東特別大會但未能根據第(4)段如此行事，則申請人可自行召開股東特別大會。申請人因董事未能正式召開股東特別大會而產生的任何合理開支必須由本公司承擔。

提出查詢的程序

股東如對彼等的持股情況、股份轉讓、登記及派息有任何疑問，應將有關查詢向本公司的香港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)提出或電郵至is-enquiries@vistra.com 。

股東可隨時向本公司的香港總辦事處或透過電郵enquiry@fse.com.hk ，提出有關本公司的任何查詢。

於股東大會上提呈建議的程序

股東如要於本公司股東大會上提呈建議，應將其建議(「建議」)書面通知本公司的香港總辦事處，並附上其詳細聯絡資料。

本公司將會向本公司於香港的股份過戶登記分處核實該項要求，經確認該項要求為恰當及適當後，董事會將酌情決定是否於本公司股東大會的議程內加入建議。

股息政策

本公司的股息政策旨在將董事於釐定本集團的營運需要後的資金盈餘作出分派，向股東提供定期回報，經考慮下列因素後，指標派息比率為不少於年內股東應佔溢利的30%：

- 整體業務狀況及策略；
- 預計經營現金流量；
- 預計資本開支及策略投資機會；及
- 法定及監管限制以及本公司組織章程細則的規定。

本公司確認，董事會於本年度作出的所有股息決定均按本公司的股息政策作出。

本公司章程文件的修訂

於本年度內及截至本年報日期，本公司並無對其組織章程文件作出任何更改。本公司最新版本的組織章程大綱及細則可於本公司及聯交所網站查閱。







管理層討論及分析

業務回顧

於2026財政年度，本集團錄得收入79.343億港元，較2025財政年度的81.599億港元減少2.256億港元或2.8%。本年度股東應佔溢利為4.182億港元，較2025財政年度的4.532億港元減少3,500萬港元或7.7%，乃主要由於機電工程板塊的貢獻下降所致，惟物業資產管理板塊及配套服務板塊（特別是系統保安、護衛、禮賓及活動服務以及技術支援及維護業務）的增長填補了部分溢利跌幅。有關本集團已確認的政府補助的詳情載於綜合財務報表附註7及概述於下表。

政府補助概要

截至6月30日止年度	2026年 百萬港元	2025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

撇除非經常性項目業績

為更佳顯示本集團於該兩個年度的財務業績，若撇除本集團的本公司股東應佔溢利(2026年：4.182億港元；2025年：4.532億港元)內之政府補助(2026年：無；2025年：160萬港元)的影響，則本集團於本年度會錄得經調整純利減少7.4%至4.182億港元，而去年的經調整純利為4.516億港元。

提交的標書及獲授合約

截至2026年6月30日止年度	提交的標書[(i)] 份		提交的標書[(i)] 百萬港元		獲授合約[(i)(ii)] 百萬港元	
物業資產管理		65		3,100		198
配套服務						
– 環衛	490		11,656		1,689	
– 保險顧問	27		65		28	
– 工程技術	702		5,212		1,033	
– 環保	214		1,198		169	
– 保安及禮賓	95		1,274		389	
配套服務小計		1,528		19,405		3,308
機電工程		307		20,597		3,463
總計		1,900		43,102		6,969

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2026年6月30日	合約總額 百萬港元		未完成合約金額 百萬港元	
物業資產管理		2,297		1,502
配套服務				
– 環衛	5,331		2,585	
– 保險顧問	165		35	
– 工程技術	2,643		1,603	
– 環保	303		193	
– 保安及禮賓	1,905		1,013	
配套服務小計		10,347		5,429
機電工程		10,867		8,100
總計		23,511		15,031

顧客訊息

葵青區議會

衷心感謝國際物業管理於青衣警察宿舍突發爆水管事故中，展現出卓越的危機應變能力與專業物管精神。團隊迅速跨部門協調資源、無縫調配水車供水，並貼心為行動不便的住户送水上門，深獲居民讚譽。



傲瀧

大眾保安團隊展現出專業與貼心服務，作為屋苑可靠的守護者，為住户締造安全舒適的居住環境。在最近傲瀧一宗涉及一單位天花燈的火警中，團隊迅速採取行動撲滅火源，有效保障了生命與財產安全。他們果斷的應變能力贏得了客務處及住户的一致讚賞，充分彰顯了在關鍵時刻的專業能力，令我們對集團服務的信心倍增。



新世界物業管理有限公司

新世界高度讚揚惠康服務集團的卓越營運效率與強大後勤韌性。惠康在跨項目協作方面表現出色，有效整合同一區內物業的服務需求，實現靈活調配人手與資源共享。每當面對突發事件及極端天氣時，其團隊均能迅速啟動應急響應機制並派員進駐現場處理，大幅提升了新世界物業管理團隊的營運韌性，確保住户的日常生活完全不受影響。



科進顧問（亞洲）有限公司

我們衷心讚揚豐盛機電團隊從設計到維護全程展現的專業態度與迅速回應。當有大型商業項目面臨空調系統效率不足時，團隊迅速診斷問題並實施有效的優化策略，成功解決了營運瓶頸並提升系統整體效益。這次實戰經驗進一步加強了我們對團隊的信任，也為雙方未來長期且穩固的合作奠定了堅實基礎。



Infants Toddlers and Twos Limited

我們高度讚揚南灣管理團隊所提供的卓越服務與支持，他們是我們合作過最優秀的管理團隊。每當我們提出查詢時，團隊總能迅速回應，採取高效流暢的行動，並提供極具價值的專業維修建議。他們的真誠、積極和出色的團隊精神，為我們的日常營運帶來了顯著且積極的轉變，是真正值得信賴且愉快的合作夥伴。

歐綠保綜合環保（香港）有限公司

我們衷心感謝新域保險在我們拓展印尼業務期間所提供的卓越服務。當我們的前任經紀人未能於緊迫的截止日期前取得承保時，新域保險挺身而出，運用其廣大的全球網絡，迅速聯繫當地合作夥伴，並從多家頂尖保險公司取得報價，成功化解違約危機。這充分證明了其「全球視野，在地支援」的模式，能為國際企業的營運提供精準且可靠的風險保障。

華懋集團

作為長期策略夥伴，華懋集團衷心感謝遠東工程在如心廣場、如心酒店、上水名都廣場及荃灣豪輝中心等大型空調更換項目中的卓越貢獻。儘管在營運中的物業內施工面臨諸多技術挑戰，遠東仍能在限期與預算內高質交付。其引入的智能監控與預防性維護，有效優化了我們長遠的能源與維修成本。

港深創新及科技園有限公司

感謝定安與景福工程於港深創新及科技園項目中，體現了團隊在極限條件下的專業質素與危機應變能力。面對圖紙大改導致工期減半至不足四個月的嚴峻挑戰，團隊靈活變通，迅速協調「風、火、水、電」部門的資源及人手調配，並克服邊境物流與通訊等地理限制，最終確保消防系統順利通過驗收並如期獲發入伙紙。

員工訊息

豐盛生活服務有限公司

作為培訓團隊的一員，能夠推動集團終身學習的核心理念，是一件極具成就感的事。透過提供多元化及現代化的訓練課程，讓員工接觸各行各業最新動向，我們成功協助員工在市場變化中保持敏捷。管理層的堅實支持，讓我們得以系統化地培育人才，確保每位員工都能裝備自己、追求卓越，並與豐盛生活服務共同成長。

盧仲文
高級經理 – 人才發展及培訓

豐盛環保集團有限公司

集團秉持「創意創新」的核心理念，持續推動商業模式轉型並提升營運管治。透過自主研發的智能手機應用程式，我們成功將工作流程數位化，大幅提升營運效率、職業安全與透明度。此外，我們透過員工培訓培養創新思維，打造敏捷的團隊，以持續為客戶提供更優質的服務體驗。

歐耀明
高級服務經理

北京新域保險經紀有限公司

回顧十年的共同成長，豐盛生活服務在過去的歷程中，始終堅守讓每位員工「被看見、被重視、被賦能成就」的承諾。集團視人才為最寶貴的資產，在職涯發展上提供清晰的晉升路徑、完善的發展資源以及身心健康支援。這種以人為本的企業文化，不僅讓同事得以追求卓越專業，更激發了大家的長期投入與持續進步。

趙天一
高級客戶主任

僑樂集團

作為物業管理與租務團隊的一員，我很高興能提供專業的人力資源及行政方案，全面發揮團隊夥伴的潛能與營運效益。豐盛生活服務擁有豐富資源與創新技術，全力協助我們打造一支敏捷且高效的團隊。在管理層的堅實後盾下，我們將員工在崗位上的專業付出，轉化為客戶與租戶對我們的長遠信任，確保營運展現卓越水準。

熊禹潛
人力資源及行政經理

富城集團

作為豐盛生活服務屬下的優質物業管理公司，富城集團致力推行「以人為本」的企業文化，我很榮幸能夠成為團隊的一分子。在我們的日常營運中，集團研發的「Sm@rtUrban」手機應用程式成為了推動變革的重要服務平台，它不僅成功簡化了我們的工作流程，更顯著加強了團隊與客戶之間的溝通。這種由科技帶來的緊密連繫，真正賦予了我們每天追求卓越與持續成長的力量。

廖永泰
助理董事 – 物業資產管理

大眾安全集團

不同業務部門的同事之間緊密合作、互相補位，讓突發狀況得以迅速應對。豐盛生活服務更像是一個溫暖的大家庭，積極投放資源於培訓，讓我們能夠直接將新技能應用於日常營運，並贏得客户發自內心的讚賞。每當團隊成功完成任務並一同慶祝，那份強烈的成就感成為我每天持續為本集團及客户創造更大價值的最大動力。

梁明恩
助理營運總監

惠康服務集團

集團對員工提供全面而周到的支援，從具競爭力的福利配套、系統化的培訓制度，到友善且互相尊重的工作氛圍，都讓同事切實感受到被重視與被支持。在應對突發事件期間，管理層展現了卓越的領導力與團隊合作，親自協助前線團隊以化解風險。透過定期且開放的對話，他們積極回應員工的反饋，營造出以人為本的企業文化，激發員工在日常工作中的奉獻精神與成就感。

林卓禧
營運經理

豐盛機電工程集團

感謝集團提供具有前瞻性的領導培訓計劃，該計劃讓我有系統地掌握管理技巧，並提升解決問題的能力，從而能更高效地帶領團隊。在集團終身學習文化的推動下，我備受啟發，勇於突破舒適圈、追求卓越，並透過團隊協作實現共同的成功。

方國華
高級經理 — 投標及採購



物業資產管理

員工數目
超過 5,600

服務合約
超過 300

收入*
百萬港元

2026	2025
720	701

* 板塊收入不包括板塊間收入。

溢利
百萬港元

2026	2025
94	91

尚餘工作
百萬港元

2026	2025
1,502	1,784

本集團旗下物業資產管理業務由富城、國際物業管理、僑樂及豐盛物業資產管理組成(統稱「物業資產管理集團」),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。

我們的物業資產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。

我們的物業資產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大服務支持及與客戶建立的夥伴關係。此外,物業資產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其服務範圍從僅專注傳統的物業管理業務,拓展成為一個綜合物業資產管理集團。僑樂及豐盛物業資產管理透過成立一間資產管理公司,現時為其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2026財政年度,我們的物業資產管理集團提交65份服務合約標書(每份服務合約金額不少於100萬港元),總投標金額為31.00億港元,連同過往月份提交的標書,獲授31份服務合約(每份服務合約淨額不少於100萬港元),總合約金額為1.98億港元。該31份服務合約其中三份為於黃竹坑及筲箕灣兩個住宅屋苑以及屯門一個政府設施的大型服務合約(每份服務合約淨額不少於2,000萬港元)。

於2026年6月30日,物業資產管理板塊的合約金額合計總值為22.97億港元,而未完成合約總額為15.02億港元。



配套服務



員工數目
超過 **14,400**

服務合約
超過 **13,600**

收入*
百萬港元

2026	2025
4,826	4,737

* 板塊收入不包括板塊間收入。

溢利
百萬港元

2026	2025
231	229

尚餘工作
百萬港元

2026	2025
5,429	6,323

環衛

本集團環衛、清潔及除蟲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、廚餘收集、固體廢物收集、醫療廢料及建築廢物處理。

惠康於市場的獨特分野在其綜合服務、超過9,000名員工組成的龐大工作隊伍、管理約100輛市政車的卓越車隊，及具有深厚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。



惠康積極履行服務承諾，持續為客戶提供優質解決方案，穩居香港清潔服務行業的市場領導地位。

於2026財政年度，惠康提交490份清潔服務合約標書(每份服務合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為 116.56 億港元，連同過往月份提交的標書，獲授119份服務合約(每份服務合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為16.89億港元。該119份服務合約其中18份為大型服務合約(每份服務合約淨額不少於2,000萬港元)，包括 七個地區的政府設施、四個地區的購物商場、三個地區的住宅屋苑、沙田的競賽設施、西營盤一間醫院、將軍澳一間廣播公司及大埔一個科技樞紐的清潔合約。

於2026財政年度，惠康獲授119份服務合約(每份服務合約淨額不少於100萬港元)，總合約金額為16.89億港元。



新域保險於市場的獨特分野在其高度專業的經紀人及專家團隊、採用人工智能促進商業流程、在保險市場具強大議價能力，及廣泛的服務網絡。

保險顧問

本集團的保險顧問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，是一間在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)有限公司持有由香港中華煤氣有限公司(「中華煤氣」)佔73%的附屬公司家域控股有限公司的27%權益。

新域提供五個核心風險與保險服務：

(i) 保險顧問及經紀服務；

(ii) 風險管理服務；

(iii) 全球及區域保險管理服務；

(iv) 再保險經紀；及

(v) 強積金中介服務。

作為香港八百多名一般保險經紀商當中的五大經紀商之一，新域於市場的獨特分野在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2026財政年度，新域獲得多名新客戶投保，涉及多個項目以及董事及高級人員責任保險保單。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2026財政年度，新域獲得多名新客户投保，涉及多個項目以及董事及高級人員責任保險保單。

於2026財政年度，新域提交27份服務合約標書(每份服務合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為6,500萬港元，並獲授12份服務合約(每份服務合約淨額不少於100萬港元)，合約總金額為2,800萬港元。

工程技術

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，在香港及澳門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。

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。其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及其他創新技術整合，令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，該分部將工程專業知識、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2026財政年度，技術支援及維護服務共獲授106個項目(每個項目合約淨額不少於100萬港元)，總合約淨額為10.33億港元。



技術支援及維護服務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。

於2026財政年度，本集團提交702份維護服務合約標書(每份合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為52.12億港元，連同過往月份提交的標書，共獲授106個項目(每個項目合約淨額不少於100萬港元)，總合約淨額為10.33億港元。在該106個項目中，12個為大型項目(每份合約淨額不少於2,000萬港元)，其中包括8份香港島、九龍及新界政府大樓的定期合約、觀塘某幢商業大廈的一份製冷機更換合約、紅磡某所大學的一份定期合約、荃灣某酒店的一份冷水管更換合約，以及香港國際機場貴賓 室的一份翻新合約。

環保

本集團的環保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)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，協助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，旗下水質處理公司被列入從事噴水池裝置的認可公共工程專門承造商名冊。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。

(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」(園藝及建築材料)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廣泛的樓宇控制設備及其他建築材料買賣，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。



環保分部的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，旗下水質處理公司被列入從事噴水池裝置的認可公共工程專門承造商名冊。

於2026財政年度，環保分部共獲授38份環境、園藝及建築材料買賣服務合約及報價單(每份合約或報價單金額不少於100萬港元)，總金額為1.69億港元。

於2026財政年度，本集團就其環境、園藝及建築材料買賣業務提交214份服務合約標書及報價單(每份合約或報價單金額不少於100萬港元)，總投標及報價金額為11.98億港元，連同過往月份提交的標書，共獲授38份環境、園藝及建築材料買賣服務合約及報價單(每份合約或報價單金額不少於100萬港元)，總金額為1.69億港元。

保安及禮賓

本集團的系統保安、護衛、禮賓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。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。

於2026年6月30日，配套服務板塊的合約總值合計為103.47億港元，而未完成合約總額為54.29億港元。



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。

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2026財政年度，大眾安全及晉翔項目提交95份保安及禮賓合約標書(每份合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為12.74億港元，連同過往月份提交的標書及報價單，獲授37份服務合約(每份服務合約淨額不少於 100萬港元)，總合約金額為3.89億港元。該37份服務合約其中六份為大型服務合約(每份服務合約淨額不少於2,000萬港元)，包括位於薄扶林、沙田及元朗的三個住宅屋苑、位於粉嶺的一個俱樂部會所、位於上環的一幢商業綜合大樓，以及位於灣仔的一幢寫字樓。

於2026年6月30日，配套服務板塊的合約總值合計為103.47億港元，而未完成合約總額為54.29億港元。



機電工程

員工數目
超過 900

服務合約
超過 190



收入*
百萬港元

2026	2025
2,389	2,721

* 板塊收入不包括板塊間收入。

溢利
百萬港元

2026	2025
111	155

尚餘工作
百萬港元

2026	2025
8,100	6,425

本集團機電工程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。

本集團機電工程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2026財政年度，機電工程業務獲授55份合約(每項目合約淨額不少於100萬港元)，總合約淨額為34.63億港元，達到歷史新高。



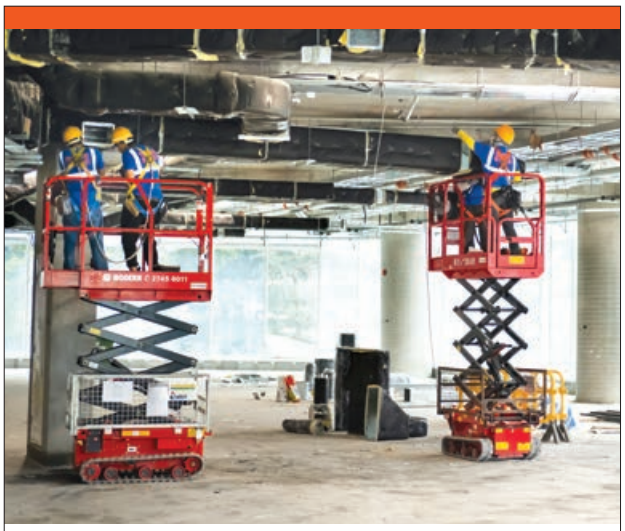
為全面推動營運及項目數碼轉型，本集團已成立專責的建築信息建模/機電裝備合成法/人工智能工作小組。

為全面推動營運及項目數碼轉型，本集團已成立專責的建築信息建模/機電裝備合成法/人工智能(Artificial Intelligence (AI))工作小組。豐盛機電工程集團於業內樹立了高標準，2023年成為首家取得國際建築信息建模標準ISO 19650認證的機電裝備工程承建商。

為進一步精簡工作流程，我們自主開發專有的建築信息建模構件庫及定制的建築信息建模生產力應用程式介面(application programming interfaces (API))，大幅縮短設計協調時間、降低衝突風險，並全面提升項目交付效率。

為進一步實踐我們採用模塊化建築及可持續預製法的承諾，本集團於粉嶺營運一座先進機電裝備合成法工廠。廠房已投入營運數年，並於2026年2月取得ISO 9001、ISO 14001及ISO 45001認證。該工廠專門預製優質的機電裝備合成法方案，包括天花機電裝備模件、泵組模件、小型斷路器配電板(miniature circuit breaker (MCB) board)模件及定制電氣組件等。

目前，我們的預製能力已應用於 22 個採用組裝合成法及/或機電裝備合成法的施工項目，相關項目數量眾多，包括一個港深創新及科技園(「港深創科園」)項目、10個香港房屋委員會(「房委會」)及香港房屋協會(「房協」)項目、兩個建築署項目，以及九個大型私人發展項目。



本集團已制定全面的人工智能應用路線圖，旨在提升跨部門效率、優化客戶體驗，並賦能數據驅動的決策。

展望未來，本集團已制定全面的AI應用路線圖，旨在提升跨部門效率、優化客戶體驗，並賦能數據驅動的決策。為確保人工智能應用有序且安全地推進，我們的策略框架重點包括：

(i) 識別影響力重大的應用場景，並解決核心營運痛點

(ii) 建立安全、具可擴展性的數據基礎設施

(iii) 制定明確的關鍵績效指標以衡量實際投資回報率

(iv) 透過針對性的人工智能培訓計劃提升員工技能，培養持續創新的企業文化

於2026財政年度，本集團的機電工程業務提交307份機電工程項目標書(每項目合約金額不少於100萬港元)，總投標金額為205.97億港元，連同過往月份提交的標書，獲授51份合約(每項目合約淨額不少於100萬港元)，總合約淨額為34.63億港元，達到歷史新高。該等合約其中12份為大型項目(每項目合約淨額不少於1億港元)，其中包括在馬頭角、油塘、筲箕灣、九龍灣及堅尼地城的五個公共房屋項目、東涌、長沙灣及土瓜灣的三個住宅項目、一個展覽中心、香港機場的旅客大堂、葵涌一個物流發展項目，以及長沙灣一幢政府綜合大樓。

於2026年6月30日，機電工程板塊的合約金額總值為108.67億港元，而未完成合約總額為81.00億港元。



財務回顧

收入

於2026財政年度，本集團的收入由2025財政年度的81.599億港元減少2.256億港元或2.8%至79.343億港元，反映機電工程板塊的收入減少3.327億港元，惟減幅因配套服務板塊以及物業資產管理板塊的收入分別增加8,870萬港元及1,840萬港元而得到紓緩。

	截至6月30日止年度		
	2026年	2025年（經重列）*	變動百分比
	百萬港元	百萬港元	
物業資產管理**（附註1）	**719.7**	701.3	2.6%
配套服務**	**4,826.0**	4,737.3	1.9%
機電工程**（附註2）	**2,388.6**	2,721.3	(12.2%)
總計	**7,934.3**	8,159.9	(2.8%)

* 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配套服務板塊（前稱綜合生活服務板塊）重新分類至機電工程板塊（前稱機電工程服務板塊），自本財政年度起生效。由於該變動在截至2026年6月30日止年度內發生，本集團為比較而呈列的上一個年度相應 板塊資料已據此經重列。

** 板塊收入不包括板塊間收入。

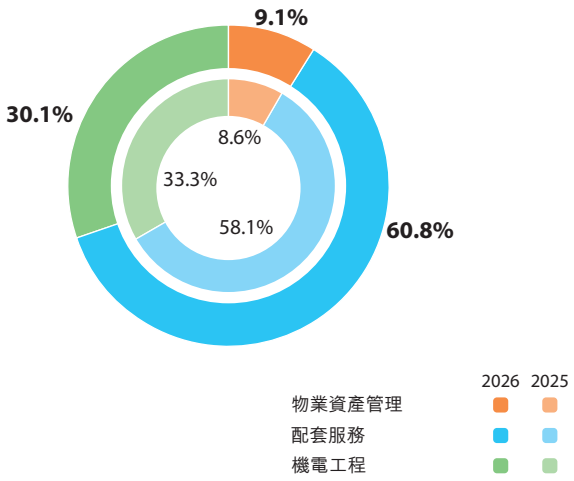
附註1 — 根據相關合約條款，物業資產管理板塊的收入中約20%乃按已收取的管理費入賬。倘此等收入與此板塊來自其餘主要為設施管理的合約以總價合約(即由其承擔執行相關服務的所有直接運營成本)的收入確認基礎相同，則此板塊於本年度的收入將從其報告之金額7.197億港元(2025年：7.013億港元)增加32.000億港元至約39.000億港元(2025年：39.000億港元)。

附註2 — 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，則此板塊於本年度的收入將從其報告之金額23.886億港元(2025年：27.213億港元(經重列))增加4.000億港元至約28.000億港元(2025年：37.000億港元(經重列))。

按板塊劃分的收入

本集團來自物業資產管理板塊及配套服務板塊的收入合共佔 2026 財政年度收入 69.9%(2025年：66.7%(經重列))，而來自機電工程板塊的收入則佔2026 財政年度收入30.1%(2025年：33.3%(經重列))。

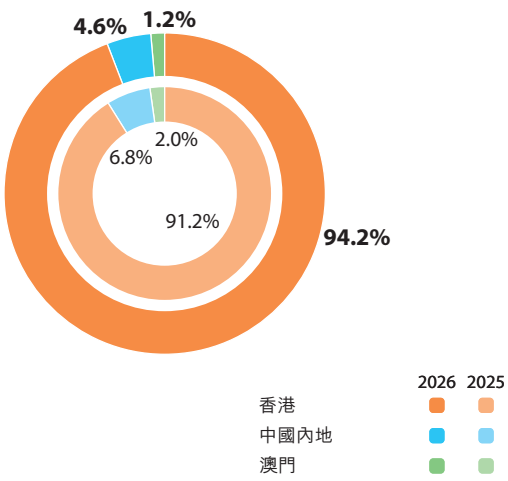
截至6月30日止年度



按地域劃分的收入

於2026財政年度，本集團來自香港、中國內地及澳門的收入分別佔94.2%、4.6%及1.2%(2025年：91.2%、6.8%及2.0%)。

截至6月30日止年度



- *物業資產管理*：此板塊佔本集團總收入9.1%(2025年：8.6%)，主要於香港提供服務。

  板塊收入由7.013億港元增加2.6%或1,840萬港元至7.197億港元，有關增長主要由新住宅樓宇合約所帶動。

- *配套服務*：此板塊佔本集團總收入60.8%(2025年：58.1%(經重列))。下表呈列此服務板塊的個別分部收入：

	截至6月30日止年度		
	2026年	2025年（經重列）	變動
	百萬港元	百萬港元	百分比
環衛	**2,402.9**	2,535.9	(5.2%)
保險顧問	**158.7**	141.7	12.0%
工程技術	**1,232.7**	1,164.1	5.9%
環保	**249.0**	184.9	34.7%
保安及禮賓	**782.7**	710.7	10.1%
總計	**4,826.0**	4,737.3	1.9%

收入反映來自香港及中國內地之貢獻增長(香港：1.33億港元及中國內地：2,370萬港元)，惟因澳門之貢獻減少(6,800萬港元)而被部分抵銷。

分部收入由47.373億港元(經重列)增加1.9%或8,870萬港元至48.260億港元，反映(i)更多日常護衛及按需服務新訂合約；(ii)技術支援及維護業務的節能製冷機更換及商業樓宇翻新工程；(iii)電動車充電基礎設施業務增長；及(iv)2024年12月收購北京新域帶來的貢獻增加，惟部分增幅被政府清潔服務合約減少所抵銷。

- *機電工程*：此板塊佔本集團總收入30.1%(2025年：33.3%(經重列))，而此板塊來自香港、中國內地及澳門的收入佔比分別為87%、13%及零(2025年：81%、19%及0.05%(經重列))。本年度來自中國內地、香港及澳門的收入貢獻均錄得減少(中國內地：2.043億港元、香港：1.271億港元及澳門：130萬港元)。

	截至6月30日止年度		
	2026年	2025年（經重列）	變動
	百萬港元	百萬港元	百份比
香港	**2,075.0**	2,202.1	(5.8%)
中國內地	**313.6**	517.9	(39.4%)
澳門	**–**	1.3	(100.0%)
總計	**2,388.6**	2,721.3	(12.2%)

板塊收入由27.213億港元(經重列)減少12.2%或3.327億港元至23.886億港元，主要反映去年多項機電工程安裝項目將近完工，包括屯門一個住宅屋苑、中環一幢政府樓宇的擴建工程，以及中國內地杭州恒隆廣場，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，惟因古洞一個公共房屋項目取得顯著進展，從而紓緩了上述減幅。

毛利

下表呈列本集團按業務板塊劃分的毛利明細：

	截至6月30日止年度			
	2026年		2025年（經重列）	
	毛利 百萬港元	毛利率 %	毛利 百萬港元	毛利率 %
包括政府補助的毛利及毛利率				
物業資產管理	**218.0**	**30.3%**	225.0	32.1%
配套服務	**550.5**	**11.4%**	516.8	10.9%
機電工程	**270.1**	**11.3%**	311.7	11.5%
總計	**1,038.6**	**13.1%**	1,053.5	12.9%

於2026財政年度，本集團的物業資產管理板塊、配套服務板塊及機電工程板塊分別為其貢獻21.0%（2025年：21.4%）、53.0%（2025年：49.0%（經重列））及26.0%（2025年：29.6%（經重列））的毛利。本集團的毛利由2025財政年度的10.535億港元減少1,490萬港元或1.4%至10.386億港元，整體毛利率則由12.9%升至13.1%，主要反映機電工程板塊的貢獻減少，惟本集團配套服務的貢獻增加抵銷了部分影響。

- *物業資產管理*：此板塊的毛利由2.250億港元輕微減少700萬港元至2.180億港元，而毛利率維持穩定，為30.3%。

- *配套服務*：此板塊的毛利由5.168億港元（經重列）增加3,370萬港元至5.505億港元，而毛利率由10.9%（經重列）改善至11.4%，主要原因為(i)更多日常護衛及按需服務新訂合約；(ii)技術支援及維護業務的節能製冷機更換及商業樓宇翻新工程；及(iii)於2024年12月收購北京新域帶來的貢獻增加。

- *機電工程*：機電工程板塊的毛利由3.117億港元（經重列）減少4,160萬港元至2.701億港元，而毛利率維持穩定，為11.3%，主要反映其香港及中國內地項目的收入均減少。

一般及行政開支

本年度本集團的一般及行政開支由去年的5.276億港元增加1,330萬港元或2.5%至5.409億港元，主要反映本集團於2024年12月收購北京新域的影響。

其他收入淨額

於2026財政年度，本集團錄得的其他收入淨額為930萬港元，而於2025財政年度則為800萬港元。

於兩個年度錄得的其他收入淨額均主要為出售中國內地物業的收益。

財務收入

於2026財政年度，本集團錄得財務收入640萬港元（2025年：2,300萬港元）。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2026財政年度，本集團的財務成本1,560萬港元（2025年：2,230萬港元）包括(i)本集團的銀行借貸及其他負債的利息開支1,200萬港元（2025年：1,940萬港元）及(ii)租賃負債的利息開支360萬港元（2025年：290萬港元）。

所得稅開支

本集團的實際稅率維持穩定，為16.4%（2025年：15.6%）。

本公司股東應佔年內溢利

下表呈列本集團按業務板塊劃分的溢利貢獻明細：

	截至6月30日止年度			
	2026年	2025年（經重列）	變動	變動
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百分比
包括政府補助後的股東應佔溢利				
物業資產管理	**93.9**	90.5	3.4	3.8%
配套服務	**231.2**	228.9	2.3	1.0%
機電工程	**111.0**	155.0	(44.0)	(28.4%)
未分配之企業開支及財務成本*	**(17.9)**	(21.2)	3.3	(15.6%)
總計	**418.2**	453.2	(35.0)	(7.7%)

* 未分配之企業開支及財務成本包括本公司的企業開支780萬港元（2025年：750萬港元）及利息開支1,010萬港元（2025年：1,370萬港元）。

本集團溢利由去年的4.532億港元減少7.7%或3,500萬港元至本年度的4.182億港元。有關減少主要由於機電工程板塊的貢獻較低所致，惟部分減幅被物業資產管理板塊及配套服務板塊（特別是保安、護衛、禮賓及活動服務以及技術支援及維護業務）的增長所緩解。有關本集團已確認政府補助的詳情載於綜合財務報表附註7。本集團的純利率由去年的5.6%下降至本年度的5.3%。

	截至6月30日止年度			
	2026年	2025年	變動	變動
	百萬港元	百萬港元	百萬港元	百分比
撇除政府補助後的股東應佔溢利				
呈報之股東應佔溢利	**418.2**	453.2	(35.0)	(7.7%)
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	**418.2**	451.6	(33.4)	(7.4%)

為更佳顯示本集團於該兩個年度的財務業績，若撇除本集團的股東應佔溢利（2026年：4.182億港元；2025年：4.532億港元）內之政府補助（2026年：無；2025年：160萬港元）的影響，則本集團於截至2026年6月30日止年度會錄得經調整純利4.182億港元，較截至2025年6月30日止年度的經調整純利4.516億港元減少7.4%。

其他全面收益

於本年度，本集團錄得其他全面收益1,680萬港元(2025年：收益1,870萬港元)，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年度錄得有利匯兑儲備變動1,310萬港元(2025年：有利匯兑儲備變動500萬港元)，以及界定退休福利計劃的重新計量收益210萬港元(2025年：收益70萬港元)及長期服務金負債的重新計量收益160萬港元(2025年：收益1,300萬港元)。

資本結構

於	**2026年6月30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	**372.9**	**24.5%**	410.9	32.6%	(38.0)
現金及銀行結餘	**828.9**	**54.5%**	743.9	59.0%	85.0
借貸(i)	**348.9**	**23.0%**	318.9	25.3%	30.0
淨現金(ii)	**480.0**	**31.6%**	425.0	33.7%	55.0
營運資金(iii)	**1,246.2**	**82.0%**	1,296.4	102.8%	(50.2)
總權益	**1,520.0**	**100.0%**	1,261.7	100.0%	258.3

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2026年6月30日，本集團的現金及銀行結餘總額為8.289億港元(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 3.489 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4.250億港元增加5,500萬港元至2026年6月30日的4.800億港元，主要反映經營活動現金流入淨額，惟因分派本公司截至2025年6月30日止財政年度末期股息8,330萬港元、截至2026年6月30日止財政年度中期股息8,500萬港元、可轉換優先股優先分派 850萬港元，以及本集團支付租賃負債的本金部分4,300萬港元和增加對家域控股有限公司(一家應佔27%權益的聯營公司)的 投資1,190萬港元而被部分抵銷。於2026年6月30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2026年6月30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30.013億港元(2025年6月30日：31.199億港元)。於2026年6月30日，本集團已動用銀行融資3.489億港元(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9.209億港元(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。

債務狀況及期限

於2026年6月30日，本集團的債務總額為3.489億港元(2025年6月30日：3.189億港元)，其中3,000萬港元按週續期，而3.189億港元將於2026年10月到期。於2026年9月期間，本集團已將該等債務中的2.189億港元轉為2028年10月到期的定期債務。本集團對其債務到期情況進行管理，以將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2026年6月30日的資產淨值為2.395億港元(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。

於本年度，人民幣兑港元波幅為7%(透過比較本年度內人民幣兑港元的最高匯率與最低匯率)。

於2026年6月30日，倘港元兑人民幣再升值/貶值7%而所有其他變量維持不變，則本集團的其他全面收益將減少/增加1,680萬港元。

資本承擔

於2026年6月30日，本集團就於一間聯營公司的投資及添置物業、廠房及設備的資本承擔為330萬港元(2025年6月30日：1,590萬港元)。

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2026年6月30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資產管理，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同發行價的贖回價格(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2026年6月30日尚未達成，根據綜合財務報表附註12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2026年及2025年6月30日止年度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截至2026年6月30日止財政年度末時已獲轉換及假設其轉換條件已獲達成，截至2026年6月30日止年度經計及有關轉換的攤薄影響的本公司每股盈利將為每股0.85港元，此乃按本集團的本公司股東應佔溢利4.182億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。



環境、社會及管治

董事會主導我們的治理架構，負責監督本集團的環境、社會及管治策略。透過定期董事會會議及培訓課程，董事會隨時掌握最新的環境、社會及管治相關觀點及發展，確保彼等在管理本集團的環境、社會及管治風險時能作出明智決策。

為貫徹我們對可持續發展的承諾，我們已成立環境、社會及管治委員會。該委員會由本公司的三名執行董事及一名獨立非執行董事組成，全員均由董事會選出。

環境、社會及管治委員會定期召開會議，確保本集團按目標整合各業務分部的環境、社會及管治原則。該委員會在環境、社會及管治相關風險的管理、進行重要性評估以及作出可持續發展相關披露方面向董事會提供建議。

制定環境、社會及管治之目的在於將可持續發展與道德常規融入營運，此舉有助本集團駕馭風險，創造長期價值，並可提升企業聲譽及獲得利益相關人士的更大信任。透過以環境、社會及管治作為戰略框架，不但可應對氣候變化、社會不平等及道德管治等全球性挑戰，同時亦可使公司價值觀與利益相關人士的理念達成一致。

我們相信，為將此策略框架付諸實行，本集團須要推動內部行為模式的轉變，如此才能實現可持續增長。因此，我們已成立專責的環境、社會及管治工作小組，該小組由22名成員組成，包括三位執行董事，以及不同業務單位的代表，並透過各項針對性措施積極推動日常工作，致力提升我們的環保表現及履行社會責任。

為確保該等措施的透明度及履行我們對可持續相關披露的承諾，我們已參照上市規則附錄C2《環境、社會及管治報告指引》編製獨立環境、社會及管治報告，並將於2026年10月在本公司網站及香港交易及結算所有限公司網站上刊載。

5P可持續框架

本集團採納了5P可持續框架，以加強可持續管治並推動環境、社會及管治文化。5P框架參照世界經濟論壇的共同指標，設立了五項對本集團可持續性和業務連續性至關重要的支柱，分別為管治原則、人才、產品與服務、繁榮發展及地球。

我們定期進行全面的持份者參與和重要性評估，藉此評價重要主題，確保與長期價值創造和持份者關注點保持一致。



環境

環保問題

環境管理系統經ISO14001認證，在其指導下，我們的管理方針能確保業務可持續發展，並有效解決對環境的影響。我們憑藉《可持續發展政策》及《能源與碳管理政策》減少碳足跡，針對性管理能源使用。我們致力為環境作出積極持久的貢獻，同時確保我們能長期營運並取得成功。

我們深知氣候相關問題對我們的營運及持份者可造成重大影響，加以應對實屬應有之義。近年來，我們面對多種與氣候相關的挑戰，例如極端天氣事件頻率增加，擾亂了服務供應並增加營運成本。

為管理相關影響，我們已實施全面的氣候行動計劃，著重提升營運的適應力及可持續性。我們的主要措施包括以節能照明系統減少碳足跡、推廣電動車以減少燃料消耗及廢氣排放，以及為工作場所制定實務節能指引。

在業務營運方面，我們根據過往經驗制定有效應變計劃，以應對極端天氣事件所帶來的種種挑戰。此外，我們亦透過多個服務分部為客戶提供永續環保服務。

我們將該等原則置於首位，致力減緩氣候相關風險，為創造可持續發展的未來作出貢獻。

對環境的承諾

本年度，我們取得重大進展，成功達成環境、社會及管治委員會所訂立的大部分環保目標。為進一步顯示我們減少環境足跡的決心，我們已訂立新的減量目標，體現我們持續致力推動可持續發展。具體而言，我們的新目標擬減少1.0%燃料消耗、1.5%電力消耗及5.0%紙張採購。

樹立可持續發展的文化

我們相信，在本集團內培養良好的行為習慣是推動可持續發展的關鍵。我們由各業務部門代表組成環境、社會及管治專責小組，透過各種措施推動我們朝著更加環保的方向前進。

為減少燃料消耗及溫室氣體排放，我們已更換19輛公司車輛，取而代之為14輛電動車（2025年：12輛）及5輛混合動力車（2025年：5輛），較2025年的17輛引入了更多環保車輛。我們將再接再厲擴大此項舉措，進一步為車隊引入環保車輛。

此外，本集團擬透過環境、社會及管治工作小組實施的兩項主要措施降低耗電量。我們鼓勵所有員工遵守「4-Offs」措施，確保在無人使用辦公室設施時關掉所有電燈、空調、螢幕及電腦。為進一步減少用電，環境、社會及管治工作小組亦呼籲員工在午休時關掉非必要的電燈一小時。

綠色貸款原則

本集團將探索綠色貸款計劃，並擬與認同我們對可持續融資的承諾之潛在合作夥伴攜手合作。我們相信，此等合作關係可推動具影響力的環保項目，推進我們的環境、社會及管治目標，並透過創新綠色融資解決方案創造共享價值。該等計劃遵循既有原則和指引，確保融資支持可持續發展項目，務求降低對環境的影響、緩解氣候變化及促進可持續發展。

社會

人才管理、招募與挽留

我們相信各級同仁是我們最寶貴的資產，若非彼等，我們就無法取得持續成功。我們有足以自傲的多元化員工隊伍，並透過吸引、發展及挽留人才持續強化團隊。我們悉心培育公司文化，以促進員工的持續成長和發展。

我們吸引志同道合的人才加入集團，並致力提供全面的發展計劃，從而吸引、發展及挽留員工團隊。本集團持續吸引及挽留頂尖人才，藉此推動持續增長，同時滿足客戶不斷變化的需求。

僱員身心健康

本集團致力支持僱員身心健康，特別以運動、健康及休閒為重點設立多個FSE俱樂部。該等俱樂部提供各式各樣的活動，旨在鼓勵健康的生活方式、紓緩壓力及促進社交。透過推動全面健康生活，我們期望營造一個具備可靠後盾及活力充沛的工作環境，讓僱員感到被重視及保持積極動力。

是項承諾不僅提升個人福祉，更帶動生產力、工作滿意度與團隊凝聚力增長。今年，各FSE俱樂部合共提供6,919小時身心健康活動時數(2025年：6,249小時)。

培訓時數



培訓與發展

我們致力推動全體員工持續學習。我們透過針對性的培訓及發展活動，賦能員工發揮最大潛能。除全面的技能提升計劃外，我們亦提供多元化的職業發展路徑、完善的支援制度及各種內部機會，促進員工在本集團內的長遠專業發展。

客戶需求瞬息萬變，持續學習對我們的業務非常重要。為確保滿足該等需求，我們為前線及管理團隊舉辦針對性的客戶互動工作坊。我們透過多元化的職業發展機會積極支援員工。秉承對持續學習的承諾，我們今年投入培訓的時數達289,427小時(2025年：247,420小時)。

於2020年及2021年，豐盛生活服務推出管理人員發展培訓計劃及青年行政人員培訓計劃。該兩項計劃旨在提升經理及年輕行政人員的業務技巧及領導能力，培養彼等成為本集團未來的領導者。計劃以多角度的方式進行學習及傳授知識，結合講座、小組討論、個案研究、交流機會及行政人員輔導，為參加者提供新思路，並讓彼等有機會在日常工作中予以應用。於2026財政年度，共有27位(2025年：26位)經理及32位(2025年：28位)年輕行政人員參與管理人員發展培訓計劃及青年行政人員培訓計劃。

多元、公平及包容

我們明白，要提升生產力，就必須維持多元化的工作團隊。我們確保集團上下所有員工能不受其種族、性別、年齡、專業及教育背景或宗教信仰影響而獲得平等機會。此外，我們設有健全制度，透過公正透明的績效評估來確保薪酬平等。

與本地機構合作培養年輕人才

我們致力營造多元及包容的工作環境，這份承諾亦全面貫徹於我們建構未來人才梯隊的策略中。我們相信，提供公平的專業發展機會，是建立可持續人才庫的關鍵，且不論學術背景或社會經濟地位如何，每個人均應獲得充分發展的機會。這份承諾於2025年8月1日具體體現，我們與職業訓練局(職訓局)簽署諒解備忘錄(諒解備忘錄)，以積極推動職業專才教育發展(VPET)。



與本地機構合作，培育青年人才

該戰略合作夥伴關係旨在為不同背景的年輕人提供務實且實用的培訓機會。透過與職訓局整合我們的行業資源，我們為各領域的學員提供重要的在職培訓。是項計劃與我們打破結構性就業門檻的理念吻合，確保包括受職專畢業生留港計劃(VPAS)支援的非本地學生在內的年輕人均能享有平等機會，累積實用經驗並建立具競爭力且長遠的職業生涯。

我們與職訓局的合作體現了我們在基層層面上對多元及公平堅定不移的承諾。透過積極參與此類教育計劃，我們不僅能以嶄新的視角豐富自身的人才庫，並消除系統性的就業門檻，更能為更廣泛的社區作出積極貢獻，為香港及大灣區的未來培育具備卓越技能且具競爭力的專業人才。

職業健康、安全及福祉

我們相信，將員工健康、安全及福祉放在第一位，是提高員工滿意度、生產力和整體業務持續增長的關鍵因素。豐盛生活服務設有安全工作小組，成員來自各業務單位，負責為工作場所制定和推廣安全政策及程序。我們按月監察個別業務單位的意外頻率，藉此追蹤和評估安全管理表現。對員工健康、安全及福祉的持續投入有助我們取得長期成功。

在整個營運過程中維持高水平的健康與安全標準是我們的首要任務之一。我們定期檢討健康與安全表現，藉以改進我們的指引和機制，確保符合業界最佳常規。

企業社會責任

關懷社區是我們的核心企業願景。作為香港首屈一指的生活服務供應商，我們有幸能透過各項社會服務貢獻及服務社會。我們致力可持續發展，通過不同服務項目貢獻社會。上述種種投入都植根於我們的願景：為大眾創造完整、便利而安全的生活環境，回饋沿途一直支持我們的社會。

我們已成立豐盛創建慈善基金，冀藉此加強社區參與、肩負更多社會責任。基金宗旨包括支援弱勢社群、促進社區發展及鼓勵員工參與。

這一年，我們合共舉辦及參與了264項(2025年：256項)籌款活動、慈善活動和社區活動，藉以支援兒童、長者和弱勢社群等受惠人士。

我們欣然獲得香港社會服務聯會嘉許我們的工作，共取得20個商界展關懷標誌，超過一半的業務單位已保持該榮銜超過15年，足見我們有決心回饋社會，透過業務營運及社區服務持續支持香港發展。

企業社會責任活動

總時數

2026年	2025年
30,093	28,367

企業社會責任活動

活動總數

2026年	2025年
264	256

企業社會責任志願者

參與者總數

2026年	2025年
4,099	4,908

過去一年，我們有超過4,099位義工投入了超過30,093小時服務社區，達到我們2025/26年度目標的100.3%。

為有特殊教育需要的年輕人營造共融環境及機會

我們致力為有特殊教育需要(SEN)的青年架起橋樑，填補教育與有意義就業之間的缺口。作為計劃的一部分，我們最近與協康會合作，舉辦了一項互動式「SEN青年實習計劃」活動。

在該為期一個月的計劃中，我們的人力資源團隊與年輕人密切互動，建構全面支援與實作並重的環境，協助他們探索不同的職涯路向、練習職場溝通技巧，並在真實的專業環境中建立自信。

是項計劃與我們更廣泛的青年發展策略完美契合，有關策略包括在豐盛機電工程、富城集團及惠康服務等業務單位提供為期數週的實務工作實習機會。透過與協康會等機構合作，並提供耐心指導，我們持續打破就業壁壘，確保多元人才在一個真正包容的社會中獲得認可及培育。

豐盛關懷日2026：豐盛同心愛關懷　樂聚保良暖人間

於2026年5月23日，我們與保良局攜手合辦第14屆年度旗艦社會服務活動豐盛關懷日。是項活動假梁王培芳堂及位於藍田的保良局劉陳小寶長者地區中心舉行，彰顯了豐盛生活服務致力在香港營造關懷文化，並為建構可持續發展的和諧社會做出貢獻的決心。

我們以「豐盛同心愛關懷　樂聚保良暖人間」主題，動員了一支充滿熱忱的義工團隊，為近1,000名長者和兒童送上關懷。兩個機構的重要代表均出席了啟動儀式，包括豐盛生活服務的執行副主席兼首席執行官林煒瀚先生及保良局的主席譚毓楨博士，強調社區參與和支持的重要性。



賦能 SEN 青年：開創共融與機會之路



豐盛關懷日2026：豐盛同心愛關懷 樂聚保良暖人間

為籌備關懷日，豐盛的義工在該月較早時間參與了暖心的心意卡工作坊，親手撰寫精美的心意卡以在日後將分發予長者。來自各業務單位的員工濟濟一堂，共同設計並撰寫這些充滿個人心意的訊息，透過富有意義的服務行動，表達他們的愛心與關懷。這些手寫心意卡為關懷與團結的象徵，彰顯了豐盛的團隊精神，以及致力為社會帶來正面影響的承諾。

在關懷日活動上，義工向約540名長者及保良局兒童派發實用的「福袋」，內附該等手寫心意卡及生活必需品。當天充滿了歡樂，義工走訪了長者中心約500名長者，並設置攤位遊戲及互動活動，全部均旨在為受助者帶來笑容、歡笑，並傳遞一份真摯的關懷。

我們的環境、社會及管治使命明確：與各類非政府組織攜手合作，持續服務社區。2026關懷日的成功，彰顯本公司對改善弱勢社群生活、強化企業公民責任的不懈承諾。透過此類行動，豐盛生活服務深化社會責任實踐，確保我們持續回饋社會並支持有需要人士。

管治

遵守相關法律及法規

於本年度，並無任何不遵守有關環境、健康及安全、勞工標準及資料私隱方面且對業務有重大影響的相關法律及法規的已呈報案例。

風險管理委員會

風險管理委員會監督本集團的風險管理機制，包括涉及環境、社會及管治的風險和機遇，亦須負責維持本集團的風險管理及內部監控系統並檢討其成效。本集團奉行一套正式的風險管理政策，以定期識別、評估及管理風險。安全委員會須向風險管理委員會匯報。

內部審核

審核委員會已獲董事會授權負責對本集團的風險管理及內部監控系統進行檢討，檢討範圍涵蓋財務、營運與合規監控。由本公司內部審核部進行的內部審核職能完全獨立於本集團日常營運。

道德管治

在本集團的日常營運中，我們秉持最高的道德標準和責任，並就任何欺詐或不道德行為採取嚴格的零容忍態度。全體員工均必須遵守《員工手冊》所載的指示。

本集團的舉報和申訴機制已載列在《舉報政策》和《員工手冊》內，以促進本集團對不道德行為的持續盡職審查，並為各級相關員工提供舉報任何形式賄賂或不當行為的保密渠道。此外，我們的《反欺詐政策》為員工及外部持份者提供專門的保密渠道，以舉報本集團員工及其他人員的任何涉嫌或實際欺詐、貪污、非法行徑或不道德行為。

年內，本集團全面遵守有關賄賂、勒索、欺詐及洗錢的法律及法規，而且並無任何針對本集團或其員工提起的貪污案件。

有關管治的培訓

本集團致力建立強大的道德管治文化，投放大量資源進行全面僱員培訓。年內，我們的多元化培訓計劃合共提供21,922小時（2025年：2,610小時）培訓時數，務求借此提高對關鍵領域的意識及合規性，涵蓋競爭條例、網絡安全、職場性騷擾預防及交易對手風險管理等範疇。透過該等針對性培訓課程，僱員將可掌握知識與實務技能，本集團借此確保道德標準深植於日常營運及決策流程。該承諾不僅支持遵循法規，更強化了機構的誠信、問責及信譽。



僱員及薪酬政策

於2026年6月30日，本集團共有21,069名(2025年6月30日：26,678名)僱員，包括7,503名(2025年6月30日：10,125名)臨時工人及可向客戶直接報銷或收回或由分包商收取相關成本的僱員。本年度僱員人數減少，主要反映若干清潔合約屆滿後，本集團環衛分部的員工人數有所減少。於本年度的員工成本(包括薪金及福利)為39.439億港元(2025年：39.641億港元)。

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

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

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。

透過勞動力供應維持業務連續性

本集團響應補充勞工優化計劃，作為應對人力短缺及確保各業務職能運作暢順的策略措施。截至2026年6月30日，本集團旗下六個業務單位已透過該計劃成功聘用240名外勞。本集團認同該計劃有助獲得能滿足本地難以填補的特定職位需求之合資格勞動力，同時保留本地勞工獲優先聘用的權利。

透過參與補充勞工優化計劃，本集團在營運效率與社會責任之間取得有效平衡，嚴格遵守所有為保障外勞權益及福祉而制定的相關法律法規。有關支援亦有助本集團持續增長、履行合約義務，並繼續為整體經濟發展作出貢獻。



前景

物業資產管理板塊

憑藉超過50年為物業及設施提供管理服務的經驗，我們的物業資產管理集團在提升質量、聲譽及價值方面擁有彪炳往績。對優化及一站式專業物業及設施管理服務的需求日增，為本集團帶來擴張機遇。該業務的前景明朗：

- 政府未來十年奉行增加住宅單位供應的政策，尤以北都為重點發展區域，在此支持下，香港對專業物業管理服務的需求正不斷增加，並將持續上升。
- 隨著權益意識的增強，愈來愈多業主要求由不隸屬任何發展商的獨立物業及設施管理公司提供服務。
- 香港住宅物業供應持續增長，為本集團在一手物業銷售市場帶來機會。此外，政府的新人才引進計劃，尤其是「高端人才通行證計劃」，預期將刺激物業銷售及租賃活動，進而有助帶動住房需求及本集團的銷售和租賃服務。
- 我們的物業資產管理集團擁有逾5,000名員工，彼等擅於採用新營運方式，將其專長與創新科技及物聯網應用互相結合。本集團已採用「富城智能管理」、「管理易」及無人機等技術，以提升營運效率及服務效益。

在政府未來十年增加住宅單位供應政策的支持下，香港對專業物業管理服務的需求正不斷增加，並將持續上升。



- 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)(「物管條例」)取得物業管理公司營運牌照。三者合共擁有超過450名一級及二級物業管理從業人員，擁有業內最龐大的持牌服務團隊之一，可確保各項在管物業及設施能順利運作及符合法定要求。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。
- 我們的物業資產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，專門進行樓宇維修、保養、翻新及活化工程。團隊服務多個大型私人屋苑、商業樓宇及現代智慧型樓宇，助其提升價值。市區重建及強制驗樓計劃的緊急維修工程預期將會是另一增長動力。
- 該板塊與其他業務單位發揮協同效應，已與多名專業服務供應商及承包商結成合作夥伴，具有規模經濟效益及強大議價能力，能以相宜價格提供營運效率最高的服務。
- 除符合法定要求外，該板塊亦實施嚴格的管治常規，涵蓋環保、企業社會責任、風險及危機控制等。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，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。
- 本集團是一家聲譽卓著的物業管理企業，深得客戶信賴，因而擁有龐大的客戶網絡，並藉此提供物業銷售及租賃服務。本集團使用網頁、社交媒體平台和即時通訊等數碼資產有效地與客戶交流，讓彼等能透過便捷的渠道就物業作出查詢，同時推廣物業銷售及租賃服務。

配套服務板塊

1. 環衛

基於過去一年業務穩健增長，尤其是在拓展啟德發展區的項目組合方面，惠康對未來數年的前景充滿信心：

- 市場上自私營及公營部門的招標及報價項目逐年增加，清潔服務供應商迎來總值數十億港元的合約機會。作為清潔服務市場的龍頭企業，惠康一方面致力保留大部分現有服務合約，另一方面尋求新發展機遇。

- 惠康正引入智能創新設備，探索不同細分市場的新商機，吸納更高價值的客戶，並已採用多項技術產品及系統，包括智能廁所系統、無人機及機械人設備，以及其自行研發的Check-in Easy考勤系統及「管理易」監控系統。惠康亦正採用更多AI產品推動業務增長，運用各種先進軟硬件，優化編班排程及庫存管理的工作流程。惠康預期，創新技術將於環境服務行業日益普及。作為清潔服務業的先驅，本集團擬充分利用先進工具及設備，藉以提升營運效率及客戶滿意度。本集團正投入資源及資金，物色實用的機械人運輸平台及幕牆清洗機械人，以改善選定服務範疇的工作流程及安全性。

惠康正引入智能創新設備，探索不同細分市場的新商機，吸納更高價值的客戶。



- 惠康重視可持續發展理念，致力盡量減少對環境的影響，展現其對社會責任的承擔。本集團正推出更多創新服務及綠色措施，拓展傳統清潔服務的邊界。預期此舉將可加強其競爭優勢，並推動高質量增長。隨著環境可持續發展日益成為全球關注的議題，惠康計劃推行更多綠色實務，包括提供城市固體廢物、醫療廢物、液體廢物及建築廢物棄置服務，以及回收廢紙、廚餘及廢舊電池，並增加使用電動車。對不損害環境的清潔服務及產品的需求日益增加，提供環保產品及解決方案已成為惠康採購及市場推廣政策的首要考慮因素。

- 清潔服務行業持續面對人力資源挑戰。自2025年5月起，惠康已聘用來自中國內地的工人，以助解決勞工短缺問題。管理層正評估該計劃的成效、是否有助紓緩問題、能否為即將展開的若干服務合約提升服務水平。該批新增人力預計亦可減輕營運成本上升的壓力，並提升本公司的競爭力。

2. 保險顧問

新域為在香港成立及紮根的最大本地保險經紀，擁有38年歷史及強大的專業團隊，憑藉其經驗、實力及競爭優勢，有能力實現持續增長：

- 企業保險買家需求複雜，且極為注重價格，需要專業經紀協助達成更優惠的交易。新域的優質服務讓其較對手更勝一籌並贏得新客戶。
- 新域繼續善用自身優勢，包括建築相關保險的專長。隨著政府落實籌建新的商業及住宅發展以及基建項目，香港預期迎來海量商機。
- 新域擁有龐大的本地客戶網絡，可與本集團其他部門產生協同效益。近年，部分國際經紀在香港拓展業務時面臨挑戰，凸顯本地知識乃成功關鍵，而這一直是新域的重要優勢之一。



人工智能將進一步提升營運效率，使新域保險藉此專注更高價值的工作，逐步優化人力部署，在降低成本的同時擴大業務規模。

- 展望未來，新域將致力開發建築、物業管理、酒店、教育機構及非政府組織等領域，利用其於該等行業的豐厚經驗和專長贏取更多客戶，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。
- 新域有信心能實現可持續增長，並保持其在本地保險經紀行業的龍頭地位。人工智能令常規流程自動化，可精簡重複工作、減少人為錯誤及加快決策速度，從而進一步提升營運效率。新域可藉此專注更高價值的工作，逐步優化人力部署，在降低成本的同時擴大業務規模。
- 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」)後，新域已成功進軍並在國內市場擴展業務。此項收購亦拓展了新域的地域覆蓋，降低對單一市場的依賴，有助該板塊維持更均衡的收入來源。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發掘新商機。

- 未來數年，北京新域將致力推動多個領域發展，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。

3. 工程技術

該分部繼續優先爭取政府物業的長期合約，專注拓展暖氣、通風、空調(「暖通空調」)系統服務及相關市場份額。雖為輔助性業務，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帶來穩定收入，可支持本集團的主要業務。眾多娛樂場正步入老化階段，預期多個澳門博彩集團將繼續進行翻新工程。因此，預計來年的老舊營運系統更換及升級工程，將帶來可觀收益和重大機遇。該分部將力求爭取博彩娛樂集團此等系統升級合約以及大型加建及改建工程。

香港矢志於2050年前實現碳中和宏願，樓宇能源效益提升工程需求日增，讓本集團得以立足優勢，積極把握相關機遇。



- 香港矢志於2050年前實現碳中和宏願，樓宇能源效益提升工程需求日增。主要發展商正加碼投資結構性效益升級，該分部有能力把握此趨勢所帶來的機遇。近期主要合約包括香港賽馬會沙田會所的製冷機組升級工程，以及領展購物商場的關鍵系統更換工程。能夠獲得該等項目，反映該分部有足夠專業實力，可支持樓宇轉型至更環保、更具能源效益的模式。隨著香港邁向零碳目標，預期該分部的製冷機更換工程需求將持續殷切。

- 此分部憑藉卓著的建築信息建模(BIM)能力來提升營運效率及安全水平。展望將來，即使客戶並無特別要求，我們亦會主動在大型製冷機更換工程中應用建築信息建模技術，以確保安裝準確無誤、減少意外、提升中標率、提高企業聲譽及推動盈利增長。

4. 環保

大眾對優質生活環境的需求愈趨殷切，加上香港政府銳意於2050年前實現碳中和，預期未來數年將為該分部的環境質素、智能設施及綠色生活服務業務線帶來龐大商機：

環境質素(水及空氣處理、實驗室測試及認證)

- 在海水及淡水處理產品(包括電解氯化系統)及除臭方案(例如生物除臭系統)帶動下，該分部旗下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，該業務憑藉其專利納米氣泡臭氧處理系統及即時監測能力，仍具備擴大市場份額的良好潛力。

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《香港電動車普及化路線圖》，務求在2050年實現汽車零排放的目標，刺激了停車場裝設電動車充電設施的需求，為本集團帶來巨大商機。

本集團透過應用先進技術及智能設施，致力加強樓宇管理及環境監測，從而推動可持續發展並提高客户滿意度。



- 為應對市場的瞬息萬變，該板塊持續物色全新且更先進的產品，並將與供應商合作，根據客戶的特定需求及智慧城市藍圖定制系統。透過應用人工智能、物聯網、智慧知識產權/資訊科技系統及5G手機應用程式等先進技術及智能設施，該業務致力加強樓宇管理及環境監測。此等設施將支持樓宇可持續發展及環境質素，同時提高客戶滿意度。

綠色生活(園藝及建築材料)

- 室內外空間綠色元素的需求日增，為本集團的園藝服務創造更多機遇。政府的綠化政策、城市規劃措施及相關支援措施亦預期有助業務發展。

- 就本集團的建材買賣業務而言，科技日益進步，市場日益重視健康綠色生活，將為推廣具有創新功能的新產品提供機會。該業務透過與本集團環境質素團隊緊密合作，搜羅緊貼市場趨勢的新建材及產品。



5. 保安及禮賓

保安及禮賓服務預期於未來數年受惠於新增長機遇，惟營商環境仍維持激烈的價格競爭。在此背景下，本集團保安及禮賓分部將專注把握合適的增長機遇，同時維持嚴謹定價、服務質素及營運效率：

- 基建項目將繼續支撐長期需求。多項大型基建及發展項目，包括人工智能超算中心、港深創新及科技園、沙嶺數據設施、北部都會區(包括計劃中的北都大學城)，預計將為專業護衛、系統安全及營運支援帶來持續需求。該等項目需要可靠的人力、嚴謹的場地管控及更高保安標準，為本集團在關鍵基建及大型發展項目拓展業務版圖提供機會。

本集團將專注審慎定價、營運效率，以及選擇性採用人工智能驅動方案，以提升生產力及服務水平。

- 旅遊業復甦及連場盛事相信可為活動保安帶來額外機遇。由政府主導推動的旅遊業及盛事舉措，預計將帶動對活動保安、人群管理及營運協調的進一步需求。香港賽馬會的專業賽馬旅遊導賞團及Central Yards分階段開放等舉措，亦可為活動服務帶來潛在機遇。
- 價格競爭及客戶對人工智能帶動成本節省的期望日益提高，仍是市場面臨的主要挑戰。保安市場持續面對激烈價格競爭，許多客戶高度重視成本控制。與此同時，客戶日益期望透過採用人工智能及科技降低服務成本，儘管專業人力、督導及服務質素仍然不可或缺。為應對該等挑戰，大眾安全及晉翔項目將專注審慎定價、營運效率，以及選擇性採用人工智能驅動方案，以提升生產力及服務水平，同時不影響利潤率。

機電工程板塊

本集團的機電工程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：

- **資本及建築開支** — 建造業議會預測，未來五年公營及私營界別的機電工程開支將分別突破370億港元及220億港元，顯示市場對專業建築服務的需求將會增加。未來數年，本集團將重點向公、私營房屋和基建項目提供此等服務。

- **公營及私營房屋** — 誠如行政長官《2026年施政報告》所提述，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30,000個簡約公屋單位)，平均每年提供逾35,000個單位，並在未來十年興建126,000個私營房屋單位。

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

  目前有多個主要項目正在施工或準備施工，包括市區重建局及香港房屋協會主導、位於啟德發展區、油塘及鴨脷洲的住宅及商業重建項目、相關鐵路物業項目和將軍澳137區發展項目。

- **鐵路發展** — 香港政府正著手推行多個鐵路延綫項目。為配合擬建北部都會區的新市鎮發展，港鐵將就兩條新鐵路陸續進行招標：北環綫主綫(錦上路站 — 古洞站)及支綫(新田 — 新皇崗口岸)，以及北環綫東延綫及新界東北綫。

- **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，將大嶼山打造成機場城市，聯通大灣區與世界各地。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、碼頭及配套設施和生鮮食品市場，預計將於2026年至2031年間竣工。該等項目預期將推動高端商業、旅遊及休閒活動。

- **區域供冷系統** — 作為政府低碳發展措施的一部分，區域供冷系統正由西九文化區擴展至新發展區(即東涌東、古洞北及洪水橋)及擬建的北部都會區，以助降低能源消耗。

- **會議及展覽** — 為維持香港作為大型國際會議及展覽活動主要舉辦地點的定位，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在香港會議展覽中心附近推進灣仔北重建項目。

- **北部都會區** — 政府於2021年公布發展藍圖，將北部都會區劃分為四個區域：



(1) 高端專業服務和物流樞紐 — 在洪水橋/廈村新發展區發展現代物流設施群，並連接前海（佔地超過32公頃）；

(2) 創新科技地帶 — 除發展港深創科園(「河套」)及新田科技城外，並已在牛潭尾預留超過200公頃土地，用作發展北都大學城及一所綜合醫教研醫院，預計於2028年開始發展；

(3) 口岸商貿及產業區 — 利用新界北新市鎮跨境口岸的優勢，發展零售及商業服務；及

(4) 藍綠康樂旅遊生態圈 — 在紅花嶺郊野公園、沙頭角及印洲塘發展生態旅遊及文化旅遊。

政府已在洪水橋/廈村新發展區、粉嶺北新發展區及新田科技城物色三幅土地作為試點，由中標者集體發展商業及社區設施。政府亦將於未來數年啟動第二個醫院發展計劃，包括牛潭尾醫院及洪水橋醫院。

誠如行政長官《2026年施政報告》所述，香港政府將在新田、洪水橋和打鼓嶺興建三個大學城，總規劃面積超過1,000公頃。此外，政府亦將啟動九個新發展區的法定規劃，包括流浮山、凹頭、馬草壟、牛潭尾、打鼓嶺等。

行政長官《2026年施政報告》指出，香港政府將在新田、洪水橋和打鼓嶺興建三個大學城，總規劃面積超過1,000公頃。

- **澳門** — 澳門的酒店及娛樂場持續需要翻新及改善工程，威尼斯人及永利澳門集團的新項目將於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，澳門銀河第4期發展已在進行，現有娛樂場及酒店的翻新工程亦正施工或即將展開。上述發展項目加上澳門朝向多元化旅遊經濟轉型，為本集團帶來額外收入。

- **中國內地** — 本集團採取審慎的營運策略，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。除北京及上海兩個主要據點外，本集團亦於其他一線及二線城市建立業務版圖，例如天津、瀋陽、武漢、昆明及杭州。大灣區的發展，以及廣東橫琴、前海及南沙自由貿易試驗區的迅速發展，預計將為本集團創造新商機。

- 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，該板塊已優化設計及探索有助於建設更環保未來的創新方法。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消耗、碳排放及建築廢料。

總結

本集團毋懼重重挑戰，克服困難，於本年度取得穩健業績。展望未來，本集團將透過更頻繁的營運會議、項目檢討及員工培訓，持續提升管理質素及員工參與度。本集團亦將致力維持穩健的財務狀況，時刻做好準備，捉緊每一個新商機。我們有信心將實現可持續增長。

董事會報告

董事欣然提呈其報告連同本集團的本年度經審核財務報表。

主要業務及業務地區分析

本公司的主要業務為投資控股。本公司的主要附屬公司的主要業務載於綜合財務報表附註35。

業務回顧

按香港法例第622章公司條例附表5規定的對本集團業務的中肯審視包括對本集團本年度表現的分析、自本年度終結後發生並對本集團有影響的重要事項，以及本集團日後可能出現的業務發展，載於第16至23頁的「主席報告書」及第62至105頁的「管理層討論及分析」內。本集團所面對主要風險及不明朗因素的描述載於「企業管治報告」內第52至59頁的「風險管理及內部監控」各段內。有關環境政策及表現的討論、本集團遵守對其有重大影響的相關法律及規例，以及本集團與其利益相關人士的主要關係論述，載於本年報第87至95頁的「管理層討論及分析」內。

業績及分派

本集團於本年度的業績及本公司與本集團於2026年6月30日的事務狀況載於綜合財務報表第126至221頁。

董事議決建議就本年度向2026年12月7日名列本公司普通股股東名冊的股東派付末期股息每股普通股17.6港仙(2025年：18.5港仙)。建議末期股息倘於本公司應屆股東週年大會獲批准，將於2026年12月18日或前後派付。連同2026年3月派付的中期股息每股普通股18.9港仙(2025年：21.1港仙)，本公司就本年度分派的股息總額將為每股普通股36.5港仙(2025年：39.6港仙)，派息率為40.1%[(i)](2025年：40.1%[(ii)])。

附註：

(i) 基於普通股股東應佔本集團截至2026年6月30日止年度的經調整溢利4.097億港元(即從本公司股東應佔溢利4.182億港元扣除截至2026年6月30日止年度可轉換優先股持有人應佔之優先分派850萬港元後之餘數)。

(ii) 基於普通股股東應佔本集團截至2025年6月30日止年度的經調整溢利4.447億港元(即從本公司股東應佔溢利4.532億港元扣除截至2025年6月30日止年度可轉換優先股持有人應佔之優先分派850萬港元後之餘數)。

儲備

有關本集團及本公司儲備於本年度的變動詳情分別載於綜合財務報表附註26及34。

可供分派儲備

本公司於本年度的可供分派儲備變動詳情載於綜合財務報表附註34。於2026年6月30日，根據適用於本公司註冊成立地的法定規定及公認會計原則計算，本公司可供分派的儲備達8.220億港元(2025年6月30日：8.205億港元)。

捐贈

於本年度，本集團的慈善及其他捐贈為60萬港元（2025年：80萬港元）。

物業、廠房及設備

有關本集團物業、廠房及設備於本年度的變動詳情載於綜合財務報表附註14。

已發行股份

本公司股本的詳情載於綜合財務報表附註25。於本年度，股本概無變動。

股票掛鈎協議

除綜合財務報表附註25所載的可轉換優先股及下文「購股權計劃」一節所述本公司採納的購股權計劃外，本公司概無於本年度訂立或於年末存續的股票掛鈎協議。

五年財務概要

本集團於過去五個財政年度的業績及資產及負債概要載於第222頁。

主要客戶及供應商

於本年度，本集團的五大客戶佔本集團收入39.0%，而本集團最大客戶應佔收入百分比為14.7%。本集團五大供應商應佔採購額百分比佔本集團總採購額5.2%，而本集團最大供應商應佔採購額百分比為1.7%。

於本年度，以訂約方計，周大福創建集團及新世界發展集團（定義見下文「關連交易」一段）為本集團五大客戶中的兩大客戶。周大福創建集團及新世界發展集團均為本公司主席兼非執行董事鄭家純博士的家族業務。除上文披露者外，概無董事、其聯繫人或任何股東（據董事所知擁有本公司已發行股份超過5%）於上文一段披露的該等客戶或供應商的股本擁有權益。

管理合約

於本年度，概無訂立或存續有關本公司全部或任何重大部分業務的管理及行政的合約。

董事

以下人士於本年度及截至本報告日期擔任董事：

非執行董事

鄭家純博士*（主席）*

潘樂祺先生（於2026年1月1日辭任）

執行董事

杜惠愷先生*（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

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

許照中先生

李均雄先生

梁蘊莊女士

Martin Nicholas Hadaway先生
（於2025年11月21日獲委任）

何志強先生（於2026年8月17日獲委任）

鄺志強先生（於2026年7月6日辭世）

唐玉麟博士（於2025年11月21日退任）

根據本公司的組織章程細則第109條，何志強先生將於應屆股東週年大會退任董事，並符合資格及願意膺選連任董事。

根據本公司的組織章程細則第105條，鄭家純博士、李國邦先生、孫强華先生及李均雄先生將於應屆股東週年大會輪值退任董事，彼等皆符合資格及願意膺選連任董事。

本公司已根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）第3.13條自各獨立非執行董事取得有關其屬獨立的年度確認。本公司認為全體獨立非執行董事屬獨立。

董事履歷詳情載於第24至31頁。

董事服務合約

概無董事訂有本公司不可於一年內終止而毋須支付補償（法定補償除外）的服務合約。

董事於交易、安排或合約的權益

關連交易及重大關聯方交易詳情分別載於第115至119頁及綜合財務報表附註33。

除上文所述及集團公司間的合約，於本年度末或本年度任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為其中訂約方，且董事或與董事有關聯的實體於當中直接或間接擁有重大權益的其他重大交易、安排或合約。

董事於競爭業務的權益

於本年度及直至本報告日期，根據上市規則，以下董事被視為於對本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務(董事獲委任以董事身分代表本公司及/或本集團權益之業務除外)中擁有權益：

董事姓名	其業務被視為與本集團之業務有競爭性或可能有競爭性之實體	被視為與本集團之業務有競爭性或可能有競爭性之實體業務簡述	董事於該實體之權益性質
鄭家純博士	新世界發展有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
	周大福創建有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事
杜惠愷先生(「杜先生」)	新世界發展有限公司旗下集團	物業及停車場管理	董事
林煒瀚先生(「林先生」)	周大福創建有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	杜家駒先生之替任董事
杜家駒先生(「杜家駒先生」)	周大福創建有限公司旗下集團	停車場管理及機電工程	董事

由於董事會乃獨立於上述實體的董事會，且上述董事概無對董事會擁有控制權，故本集團能獨立於該等實體的業務及按公平基準經營其業務。

董事收購股份或債權證的權利

本公司、其控股公司或其任何附屬公司或同系附屬公司均無於本年度內任何時間作出安排，致使本公司董事或主要行政人員或彼等各自的配偶或未滿18歲的子女或彼等的聯繫人可藉購入本公司或任何其他法人團體的股份或債權證而得益。

准予彌償保證條文

根據本公司的組織章程細則及受限於適用法律，董事應就執行其職責時可能產生的所有訴訟、成本、費用、損失、損害賠償及開支從本公司的資產獲得彌償保證，惟因其本身的詐騙或不誠實行為產生者除外。上述彌償保證條文於本年度生效及於本報告日期仍然生效。

董事及主要行政人員於證券的權益

於2026年6月30日，董事及本公司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條須存置的登記冊內或根據上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則已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。

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」)

名稱	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%
林先生	受控法團權益	20,000,000[2]	4%
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，而該公司的全部已發行股本由林先生單獨及實益擁有。
3. 該等股份由Master Empire Group Limited(「Master Empire」)持有，該公司全部已發行股本由杜家駒先生單獨及實益擁有。
4. 該等股份由Lagoon Treasure Limited(「Lagoon Treasure」)持有，該公司全部已發行股本由李先生單獨及實益擁有。
5. 股權百分比乃根據於2026年6月30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2026年6月30日，董事或本公司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2026年6月30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條須存置的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

名稱	身份/權益性質	已發行普通股數目	相關股份數目	擁有權益的普通股總數	股權百分比[6]
豐盛創建控股	實益權益及受控法團權益[5]	337,500,000[1]	43,676,379[2]	381,176,379[3]	84.71%
Sino Spring[4]	受控法團權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
Fung Seng Holdings (X) Limited(「Fung Seng」)[5]	受控法團權益	337,500,000	43,676,379	381,176,379	84.71%
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」)獲悉數兑換時可發行予豐盛創建管理的股份。每股可轉換優先股所附轉換權可於其發行日期後十年內獲行使，並於轉換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。
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兑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分別擁有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2026年6月30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所有股份中擁有權益。按全面攤薄基準計算的股權百分比僅供參考。倘緊隨轉換後本公司普通股的公眾持股量將低於上市規則之最低公眾持股量規定，則可轉換優先股的條款不允許進行轉換。

除上文披露者外，於2026年6月30日，概無其他擁有本公司股份或相關股份的權益或淡倉的人士記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內。

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日屆滿及終止。於2025年11月21日，本公司採納一項新購股權計劃(「2025年計劃」)。

以下為該等購股權計劃的主要條款概要：

2015年計劃

(i) 2015年計劃的目的

2015年計劃旨在讓本公司可向經挑選的參與者授出購股權，以作為彼等對本集團所作貢獻的激勵或獎勵。

(ii) 參與人士資格

董事可全權酌情決定邀請任何屬於下列任何參與者類別的人士接納可認購本公司普通股(「股份」)的購股權：

(a) 本公司、本公司任何附屬公司或本集團任何成員公司持有股權的任何實體(「受投資實體」)的任何全職或兼職僱員(包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事)；

(b) 本公司或本公司任何附屬公司或任何受投資實體的任何非執行董事(包括獨立非執行董事)；

(c) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何貨品或服務供應商；

(d) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何客戶；

(e) 任何為本集團任何成員公司或任何受投資實體提供研究、開發或其他技術支援的人士或實體；

(f) 本集團任何成員公司或任何受投資實體的任何股東或本集團任何成員公司或任何受投資實體所發行任何證券的持有人；

(g) 本集團任何成員公司或任何受投資實體在任何業務範疇或業務發展的任何顧問(專業或其他方面)或專家顧問；

(h) 曾經或可能藉合資經營、業務聯盟或其他業務安排而對本集團的發展與增長作出貢獻的任何其他群組或類別的參與者；

就2015年計劃而言，授出購股權的要約可向由屬於上述任何參與者類別的人士或多名人士全資擁有的任何公司作出。

(iii) 可供發行股份數目上限

於本報告日期，2015年計劃已屆滿及終止。並無根據2015年計劃授出的購股權，因此，概無股份將根據2015年計劃發行。

(iv) 每名參與者可獲授購股權的上限

於任何12個月期間因行使根據2015年計劃及本公司任何其他購股權計劃授出的購股權(包括已行使或尚未行使的購股權)已向每名承授人發行及可予發行的股份總數不得超過本公司當時已

發行股本的1%(「個別上限」)。於任何直至再授出購股權之日(包括該日)止的12個月期間進一步授予超逾個別上限的購股權須由股東於本公司股東大會上另行批准，而有關承授人及其緊密聯繫人須放棄投票。

(v) 購股權的行使期

購股權可於董事釐定並通知承授人的期間(不得遲於購股權要約日期起計10年)行使，如沒有釐定期限，則由要約日期起至以下最早發生者：(i)該購股權根據2015年計劃條文失效當日；及(ii)該購股權要約日期起計10年。

(vi) 購股權的歸屬期

根據2015年計劃授出的購股權並無歸屬期，除非董事另行釐定及向承授人提呈授出購股權時訂明。

(vii) 購股權的代價

於接納一份授出的購股權時須繳付1港元的代價。

(viii) 股份認購價

2015年計劃項下股份的認購價將由董事釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)於授出購股權要約日期(須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；(ii)緊接授出購股權要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價；及(iii)股份面值。

(ix) 2015年計劃的剩餘年期

2015年計劃於2015年11月20日起計為期10年並已於2025年11月19日屆滿及終止。

2025年計劃

(i) 2025年計劃的目的

2025年計劃旨在(i)讓本公司可向合資格參與者授出購股權，以作為彼等對本集團增長及發展所作貢獻的激勵或獎勵；(ii)吸引及挽留人才，以促進本集團之可持續發展；及(iii)使承授人之利益與本公司股東之利益保持一致，以促進本集團之長期財務及業務表現。

(ii) 參與人士資格

董事可全權酌情決定邀請任何屬於下列任何參與者類別的人士接納可認購股份的購股權：

(a) 本公司或其任何附屬公司之任何僱員(「僱員參與者」)(不論全職或兼職，包括任何執行董事，但不包括任何非執行董事及獨立非執行董事)(包括根據2025年計劃獲授期權以作為其與該等公司訂立僱傭合約之誘因之人士)；

(b) 本公司或其任何附屬公司之任何非執行董事及獨立非執行董事；及

(c) 本集團之控股公司、同系附屬公司或聯營公司之任何董事或僱員(「關連實體參與者」)。

(iii) 可供發行股份數目上限

就根據2025年計劃及任何其他股份計劃授出之所有購股權及獎勵可配發及發行之最高股份(包括任何可轉讓之庫存股份(如適用))數目(「計劃授權上限」)不得超過於批准2025年計劃當日已發行股份(不包括庫存股份(如有))數目之10%。於2026年6月30日，根據2025年計劃可供發行股份總數為45,000,000股股份，佔本公司已發行股份10.00%。

(iv) 每名參與者可獲授購股權的上限

各承授人因根據2025年計劃行使彼於直至相關授出日期(包括該日)止任何12個月期間已授出及將予授出之購股權及根據任何其他本公司股份計劃獲授之購股權或獎勵而發行及將予發行(包括任何已轉讓及將予轉讓的庫存股份)之股份總數，不得超過已發行股份總數(不包括庫存股份(如有))之1%(「1%個別上限」)。倘根據2025年計劃向承授人授出任何購股權，將導致該人士於截至該等進一步授出日期(包括該日)止12個月期間根據2025年計劃及任何其他股份計劃授出及建議授出之所有購股權或獎勵(不包括根據2025年計劃或其他股份計劃之條款已失效之任何購股權及獎勵)獲行使後已發行及將予發行之股份(包括任何可轉讓之庫存股份(如適用))超過1%個別上限，有關授予必須由股東在股東大會上單獨批准，而該承授人及其緊密聯繫人(或(如承授人為本公司之關連人士)其聯繫人)必須放棄投票。

(v) 購股權的行使期

根據2025年計劃之條款，購股權可在董事決定並通知承授人之期間內隨時行使，該期間在任何情況下均不得遲於該購股權要約日期起計10年，惟須符合提前終止之條文。

(vi) 購股權的歸屬期

有關授予任何合資格參與者之任何購股權之歸屬期不得短於接受要約之日起之12個月，前提是：

(i) 倘合資格參與者為身為董事或獲本公司具體確定(根據上市規則規定在本公司年報中所披露)之高級管理人員(「高級管理人員」)之僱員參與者，則薪酬委員會將，或

(ii) 倘合資格參與者為並非董事或獲本公司具體確定之高級管理人員之僱員參與者，則董事將有權在以下特定情況下決定一個較短之歸屬期：

(a) 向新入職僱員參與者授出「補償性」購股權以取代該僱員參與者自前僱主離職時被沒收之獎勵或期權；

(b) 向因身故或殘疾或發生任何未能控制之事件而終止僱傭關係之僱員參與者授予；

(c) 授予基於績效之歸屬條件以替代基於時間之歸屬標準；

(d) 因行政及合規理由而在一年內分批作出之授予。有關情況可包括應在較早時間授出但須等待下一批方能授出之購股權，在該等情況下，歸屬期可予調整，以計及倘非出於有關行政或合規要求購股權原應授出之時間；

(e) 授予附帶混合或加速歸屬期安排之購股權，使有關購股權在12個月期間內平均歸屬；及

(f) 授予僱員參與者總歸屬期及持有之期間超過十二(12)個月之購股權。

(vii) 購股權的代價

於接納一份授出的購股權時須繳付1港元的代價。

(viii) 股份認購價

2025年計劃項下股份的認購價將由董事釐定，惟不得低於下列三者中的最高者：(i)於授出購股權要約日期(須為營業日)聯交所每日報價表所示股份收市價；(ii)緊接授出購股權要約日期前五個營業日聯交所每日報價表所示股份平均收市價；及(iii)(如適用)股份面值。

(ix) 該計劃的剩餘年期

2025年計劃將於2025年11月21日(即採納日期)起計為期十(10)年內維持有效。

於2025年7月1日及2026年6月30日，本公司概無根據2015年計劃及2025年計劃授出購股權。2015年計劃項下於2024年7月1日及2025年11月19日(即其到期日)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)。2025年計劃項下於2025年11月21日(即其採納日期)及2026年6月30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)。

關連交易

本公司的關連人士

本公司董事會主席兼非執行董事鄭家純博士(「鄭博士」)為我們的關連人士。我們的長期客戶新世界發展集團、周大福創建集團、周大福珠寶集團及周大福企業集團(各自的定義見下文)，均為鄭博士的家族業務。為配合聯交所加強少數股東保障的政策，我們已將該等公司集團的成員公司各自視作上市規則第14A章項下我們的關連人士。

於上段及本節中：

「**新世界發展集團**」指新世界發展有限公司(「新世界發展」)，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：17)，連同其不時的附屬公司；

「**周大福創建集團**」指周大福創建有限公司(「周大福創建」)，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：659)，連同其不時的附屬公司；

「**周大福珠寶集團**」指周大福珠寶集團有限公司(「周大福珠寶」)，其已發行股份於聯交所上市(股份代號：1929)，連同其不時的附屬公司；

「**周大福企業集團**」指周大福企業有限公司(「周大福企業」)及其不時的附屬公司。

杜太太為本公司的控股股東之一，並為本公司的關連人士。杜太太亦為鄭博士(董事會主席兼非執行董事)的胞妹、杜先生(董事會主席兼執行董事)的配偶及杜家駒先生(執行董事)的母親。杜氏聯繫人集團為杜太太及其「直系親屬」(定義見上市規則)個別或共同控制30%股權的公司及該等公司的附屬公司。杜氏聯繫人集團成員公司為杜太太的聯繫人及本公司的關連人士。

持續關連交易

於本年度及截至本報告日期，本公司已與上述一名或以上關連人士訂立下列交易，而根據上市規則第14A章，有關交易構成本公司的持續關連交易(「持續關連交易」)。

(1) 2023年總服務協議

於2023年4月28日，本公司就提供及/或獲得服務訂立四項總服務協議(「2023年總服務協議」)，詳情如下：

(a) 新世界發展與本公司訂立總服務協議(「2023年新世界發展總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，新世界發展集團與本集團就以下服務進行的各項持續關連交易(「新世界發展持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制：

- 本集團向新世界發展集團提供機電工程及清潔服務、設施及物業管理服務、保險服務、環保服務、園藝服務、保安、護衛及活動服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務(「豐盛生活服務與新世界發展之間的服務」)；及
- 新世界發展集團向本集團提供租賃服務、雜項服務、資訊科技支援服務、材料供應服務、承包服務、設施及物業管理服務、保險醫療及保健服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務(「新世界發展服務」)。

(b) 周大福珠寶與本公司訂立總服務協議(「2023年周大福珠寶總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，周大福珠寶集團與本集團就以下服務進行的各項持續關連交易(「周大福珠寶持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制：

- 本集團向周大福珠寶集團提供機電工程及清潔服務(不包括回收及環保服務)、設施及物業管理服務、保險服務、環保服務(不包括升降機維修及保養服務)、園藝服務、保安、護衛及活動服務以及周大福珠寶集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 周大福珠寶集團向本集團提供物業租賃或許可及相關服務以及周大福珠寶集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

(c) 周大福企業與本公司訂立總服務協議(「2023年周大福企業總服務協議」)，旨在就周大福企業集團與本集團進行的各項持續關連交易(「周大福企業持續關連交易」)向彼等提供總協議框架，讓周大福企業集團據此向及/或自本公司提供及/或獲得服務。於2023年11月17日，新世界發展向周大福企業出售其持有的所有周大福創建股份，周大福創建於其後成為周大福企業集團的

成員公司，不再為新世界發展集團的成員公司。據此，新世界發展服務中原本由周大福創建集團提供的服務不再屬新世界發展服務之一部分，改而成為周大福企業集團所提供服務之一部分，而豐盛生活服務與新世界發展之間的服務中原本由本集團向新世界發展集團提供的服務，亦已成為本集團向周大福企業集團所提供服務之一部分。本公司與周大福企業於2023年11月17日就周大福企業總服務協議加簽增補附錄，將周大福企業總服務協議項下擬提供服務之變更記錄在案。周大福企業總服務協議下擬提供之服務連同其增補附錄概述如下：

- 本集團向周大福企業集團提供機電工程及清潔服務、設施及物業管理服務、保險服務、環保服務(不包括升降機維修及保養服務)、園藝服務、保安、護衛及活動服務以及周大福企業集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 周大福企業集團向本集團提供承包服務、設施及物業管理服務、物業及使用權物業租賃或許可及相關服務、保險相關服務以及周大福企業集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

有關周大福企業總服務協議項下擬提供服務之變更，以及新世界發展持續關連交易和周大福企業持續關連交易於截至2024年、2025年及2026年6月30日止各財政年度的相應年度上限變更，請參閱本公司日期為2023年11月20日的公告所披露之進一步詳情。

(d) 豐盛創建管理與本公司訂立總服務協議(「2023年杜氏聯繫人集團總服務協議」)，旨在向彼等提供協議的總框架，杜氏聯繫人集團與本集團就以下服務進行的各項持續關連交易(「杜氏聯繫人持續關連交易」)的個別協議將據此訂立及受限制：

- 本集團向杜氏聯繫人集團提供機電工程及清潔服務、設施及物業管理服務、保險服務、環保服務、園藝服務、保安、護衛及活動服務以及杜氏聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 杜氏聯繫人集團向本集團提供物業租賃或許可及相關服務以及杜氏聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

2023年總服務協議及其項下擬進行交易於2023年6月28日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東批准。各2023年總服務協議初步期限為自2023年7月1日起至2026年6月30日止，為期三年。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2023年4月28日、2023年6月28日及2023年11月20日的公告及本公司日期為2023年6月5日的通函。

2023年總服務協議於本年度之交易金額概述如下：

2023年新世界發展總服務協議

	概約交易總額 千港元	年度上限 千港元
已付/應付本集團	494,825	3,422,431
本集團已付/應付	2,991	55,009

2023年周大福珠寶總服務協議

	概約交易總額 千港元	年度上限 千港元
已付/應付本集團	7,332	77,840
本集團已付/應付	–	90

2023年周大福企業總服務協議

	概約交易總額 千港元	年度上限 千港元
已付/應付本集團	1,144,411	3,523,867
本集團已付/應付	1,812	57,702

2023年杜氏聯繫人集團總服務協議

	概約交易總額 千港元	年度上限 千港元
已付/應付本集團	14,012	422,082
本集團已付/應付	8,707	18,690

* 本年度本集團與上述訂約方就2023年總服務協議所產生之已付/應支付本集團的交易總額16.61億港元當中約43%源自非本集團關連人士的最終第三方僱主。

(2) 2026年總服務協議

於2026年4月24日，鑑於2023年總服務協議已於2026年6月30日屆滿，本公司就提供及/或獲得服務訂立三項總服務協議(「2026年總服務協議」)，詳情如下：

(a) 新世界發展與本公司訂立總服務協議，旨在向彼等提供協議的總框架，各項新世界發展持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制：

- 本集團向新世界發展集團提供清潔服務、機電工程服務、環保服務、設施及物業管理服務、保安、護衛及活動服務、保險服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 新世界發展集團向本集團提供資訊科技支援服務、租賃服務、雜項服務以及新世界發展集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

(b) 周大福企業與本公司訂立總服務協議，旨在向彼等提供協議的總框架，各項周大福企業持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制：

- 本集團向周大福企業集團提供清潔服務、機電工程服務(不包括升降機維修及保養服務)、環保服務、設施及物業管理服務、保安、護衛及活動服務、保險服務以及周大福企業集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及

- 周大福企業集團向本集團提供承包服務、設施及物業管理服務、保險相關服務、租賃服務以及周大福企業集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

(c) 豐盛創建管理與本公司訂立總服務協議，旨在向彼等提供協議的總框架，各項杜氏聯繫人持續關連交易的個別協議將據此訂立及受限制：

- 本集團向杜氏聯繫人集團提供清潔服務、機電工程服務、環保服務、設施及物業管理服務、保安、護衛及活動服務、保險服務以及杜氏聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務；及
- 杜氏聯繫人集團向本集團提供租賃服務及相關服務以及杜氏聯繫人集團與本集團可能不時書面協定的其他類型服務。

2026年總服務協議及其項下擬進行交易於2026年6月25日舉行的本公司股東特別大會獲獨立股東批准。各2026年總服務協議初步期限為自2026年7月1日起至2029年6月30日止，為期三年。在相關時間重新遵守適用上市規則規定的情況下，各協議將於各自的初步期限或任何隨後重續期限屆滿後自動持續續期三年(或上市規則規定的有關其他期間)。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年4月24日的公告及本公司日期為2026年5月29日的通函。

持續關連交易的年度審閱

上述所有本年度進行的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等確認有關交易：

(a) 於本集團一般及日常業務過程中訂立；

(b) 按正常商業條款訂立；

(c) 根據規管各交易的相關協議按公平合理及符合本公司股東整體利益的條款訂立；及

(d) 符合相關通函及公告所載上限。

本公司核數師已獲委任，以根據香港核證工作準則第3000號「審核或審閱過往財務資料以外的核證工作」及參考香港會計師公會頒布的實務説明第740號「有關上市規則項下持續關連交易的核數師函件」，就本集團持續關連交易作出報告。核數師已發表無保留意見函件，載列彼等就本公司根據上市規則第14A.56條於本年報所披露的持續關連交易的發現及結論。

除上文披露者外，本年度的重大關聯方交易(包括上述持續關連交易)概要披露於綜合財務報表附註33。於本年度，在本集團的關聯方交易構成上市規則所界定的關連交易或持續關連交易的情況下，本公司已遵守上市規則第14A章的相關規定(包括披露規定)。於釐定本年度所進行持續關連交易的價格及條款時，本公司亦已遵守相關交易的定價政策以及上市規則項下指引。

不競爭承諾

於2015年11月20日，豐盛創建控股、Sino Spring及杜先生(統稱「契諾承諾人」)已訂立不競爭承諾契據(「該契據」)，據此彼等向本公司(為其本身及作為本公司各附屬公司的信託人代表各附屬公司)作出不競爭承諾，據此，彼等(其中包括)不可撤銷地承諾不會從事任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務(本集團的業務除外)。

契諾承諾人已向本公司提供確認書，確認自本公司股份於聯交所上市當日(即2015年12月10日)起，彼等已遵守該契據所載承諾及概無有關彼等遵守或執行該契據的事宜須提請聯交所、本公司及/或本公司股東注意。獨立非執行董事亦向本公司確認，經向契諾承諾人作出有關合理查詢及審閱契諾承諾人的確認書及/或彼等認為屬適宜的相關文件後，彼等概無發現任何情況導致其認為契諾承諾人於本年度並未遵守該契據的條款。

優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島法律並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於本年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券(包括出售庫存股份(「庫存股份」)(定義見上市規則))。

於本年度及於2026年6月30日，本公司概無持有庫存股份。

充足公眾持股量

本公司適用的公眾持股量門檻為初步規定的門檻，即至少由公眾持有本公司已發行普通股總數(不包括任何庫存股份，如有)的25%。

基於本公司可得的公開資料或董事於本報告日期所知的其他資料，於本年度全年及2026年6月30日，本公司已遵守上市規則第13.32B條訂明的公眾持股量規定。

於2026年6月30日，本公司已發行股本總額為185,900,000港元，其中45,000,000港元分為450,000,000股每股面值0.1港元的聯交所上市普通股，而140,900,000港元則分為43,676,379股可轉換優先股。可轉換優先股並非上市證券。本公司已發行普通股總數的75%由主要股東持有，詳情載於上文「主要股東於證券的權益」一段，而本公司已發行普通股總數的其餘25%則由公眾持有。

核數師

本年度的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審核，其將於本公司應屆股東週年大會退任及符合資格並願意重選連任。

代表董事會

主席　　*主席*
鄭家純博士　　**杜惠愷先生**

香港，2026年9月28日

獨立核數師報告

羅兵咸永道

致豐盛生活服務有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

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」)列載於第126至221頁的綜合財務報表,包括:

- 於2026年6月30日的綜合財務狀況表;
- 截至該日止年度的綜合收益表;
- 截至該日止年度的綜合全面收益表;
- 截至該日止年度的綜合權益變動表;
- 截至該日止年度的綜合現金流量表;及
- 綜合財務報表附註,包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

我們的意見

我們認為,該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2026年6月30日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量,並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信,我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒布的適用於審核公眾利益實體財務報表的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」),我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。

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

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
工程合約的收入確認 請參閱綜合財務報表內重大會計估計和判斷的附註4。 貴集團根據個別合約工程完成的百分比確認其合約收入。截至2026年6月30日止年度， 貴集團就合約工程確認合約收入27.23億港元。 鑑於根據合約履行的業務性質，訂立工程合約的日期與工程完成的日期通常屬於不同財政期間。管理層在每份合約的不同階段持續估計總合約收入及總合約成本時，須根據過往經驗及市況(尤其是因為客戶及分包商的變更訂單、訴訟及索償而引致收入和成本估算出現的變動)，行使重大判斷。 此等估計最終是否實現，本質上存在不確定性，並會受與客戶及分包商的磋商結果所影響。總合約收入及總合約成本的任何修改，均會影響完成百分比的估算及合約收入的確認，並可能導致對利潤作出重大調整，從而造成正面或反面的影響。	我們就合約工程的收入確認進行了的審計程序包括以下各項： — 了解管理層的內部控制，並評估及測試 貴集團就估計總合約收入、估計產生的總合約成本及實際成本所採用的關鍵控制之運行有效性； — 以抽樣方式檢查工程合約的條款及變更訂單，藉此了解工程性質及與客戶的合約關係；檢查與客戶的通訊，包括協議文件或通訊證據，以評估管理層對預算總合約收入所作出之估計(尤其是變更訂單及索償產生的收入估算)的合理性； — 以抽樣方式測試截至2026年6月30日止年度合約工程產生的實際成本； — 以抽樣方式檢查與分包商及供應商的通訊，例如協議文件或溝通證據，從而評估管理層對預算總合約成本所作出之估算(尤其是與變更訂單有關的成本估算)的合理性；及 — 以抽樣方式與管理層及相關項目團隊進行訪談，以評估選定項目的進度，並就總合約收入及總合約成本作出估算。 我們發現，管理層就合約工程的收入確認作出之估計及判斷有可得證據支持。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估　貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將　貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督　貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向　閣下(作為整體)報告我們的意見，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。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對　貴集團內部控制的有效性發表意見。

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。

- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對　貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致　貴集團不能持續經營。

- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。

- 計劃和執行集團審計，以獲取關於　貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是周任國(執業證書編號：P06351)。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，2026年9月28日

綜合收益表

截至2026年6月30日止年度

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
收入	5	**7,934,308**	8,159,887
服務及銷售成本		**(6,895,678)**	(7,106,373)
毛利		**1,038,630**	1,053,514
一般及行政開支		**(540,877)**	(527,578)
其他收入淨額	6	**9,280**	8,002
經營溢利	7	**507,033**	533,938
財務收入	10	**6,354**	22,990
財務成本	10	**(15,610)**	(22,277)
分佔聯營公司業績	17	**1,596**	1,835
分佔合營企業業績	18	**422**	33
除所得稅前溢利		**499,795**	536,519
所得稅開支	11	**(81,622)**	(83,294)
年內溢利		**418,173**	453,225
以下人士應佔年內溢利：			
本公司股東		**418,163**	453,214
非控制性權益		**10**	11
		418,173	453,225
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	12	**0.91**	0.99

第132至221頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合全面收益表

截至2026年6月30日止年度

	2026年 千港元	2025年 千港元
年內溢利	**418,173**	453,225
其他全面收益：		
可能隨後重新分類至綜合收益表的項目：		
貨幣兑換差額	**13,136**	5,050
隨後將不會重新分類至綜合收益表的項目：		
長期服務金負債的重估收益，扣除税項	**1,608**	12,975
界定福利退休計劃的重估收益，扣除税項	**2,066**	712
年內其他全面收益，扣除税項	**16,810**	18,737
年內全面收益總額	**434,983**	471,962
以下人士應佔年內全面收益：		
本公司股東	**434,973**	471,951
非控制性權益	**10**	11
	434,983	471,962

第132至221頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務狀況表

於2026年6月30日

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	**41,667**	56,537
使用權資產	15	**68,964**	98,386
其他無形資產	16	**234,812**	241,253
於聯營公司的權益	17	**13,674**	1,658
於合營企業的權益	18	**1,626**	1,204
遞延所得稅資產	19	**6,807**	8,862
退休金資產	20	**5,373**	2,997
		372,923	410,897
流動資產			
貿易及其他應收款項	21	**2,599,581**	2,507,155
合約資產	22	**822,868**	703,547
存貨	23	**6,110**	7,181
現金及銀行結餘	24	**828,940**	743,864
		4,257,499	3,961,747
總資產		**4,630,422**	4,372,644
權益			
普通股	25	**45,000**	45,000
可轉換優先股	25	**140,900**	140,900
儲備	26	**1,333,111**	1,074,892
股東權益		**1,519,011**	1,260,792
非控制性權益	27	**961**	951
總權益		**1,519,972**	1,261,743

第132至221頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
負債			
非流動負債			
租賃負債	15	**24,238**	51,544
長期服務金負債	29	**51,468**	48,449
遞延所得稅負債	19	**23,491**	26,611
借貸	28	**–**	318,920
		99,197	445,524
流動負債			
貿易及其他應付款項	30	**2,251,009**	2,295,550
合約負債	22	**278,635**	236,772
借貸	28	**348,920**	–
租賃負債即期部分	15	**41,767**	39,482
應付稅項		**90,922**	93,573
		3,011,253	2,665,377
總負債		**3,110,450**	3,110,901
總權益及負債		**4,630,422**	4,372,644
流動資產淨額		**1,246,246**	1,296,370
總資產減流動負債		**1,619,169**	1,707,267

第132至221頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

第126至221頁的綜合財務報表於2026年9月28日獲董事會批准及由下列董事代為簽署。

林煒瀚
董事

杜家駒
董事

綜合權益變動表

截至2026年6月30日止年度

	普通股（附註25）	可轉換優先股（附註25）	儲備（附註26）	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2024年7月1日	45,000	140,900	802,645	988,545	327	988,872
年內溢利	–	–	453,214	453,214	11	453,225
其他全面收益：						
貨幣兑換差額	–	–	5,050	5,050	–	5,050
長期服務金負債的重估收益，扣除税項	–	–	12,975	12,975	–	12,975
界定福利退休計劃的重估收益，扣除税項	–	–	712	712	–	712
年內全面收益總額	–	–	471,951	471,951	11	471,962
與股東交易：						
一名非控股股東注資	–	–	–	–	900	900
已付普通股股東的股息	–	–	(191,250)	(191,250)	(287)	(191,537)
向可轉換優先股股東分派	–	–	(8,454)	(8,454)	–	(8,454)
於2025年6月30日	45,000	140,900	1,074,892	1,260,792	951	1,261,743
於2025年7月1日	**45,000**	**140,900**	**1,074,892**	**1,260,792**	**951**	**1,261,743**
年內溢利	**–**	**–**	**418,163**	**418,163**	**10**	**418,173**
其他全面收益：						
貨幣兑換差額	**–**	**–**	**13,136**	**13,136**	**–**	**13,136**
長期服務金負債的重估收益，扣除税項	**–**	**–**	**1,608**	**1,608**	**–**	**1,608**
界定福利退休計劃的重估收益，扣除税項	**–**	**–**	**2,066**	**2,066**	**–**	**2,066**
年內全面收益總額	**–**	**–**	**434,973**	**434,973**	**10**	**434,983**
與股東交易：						
已付普通股股東的股息	**–**	**–**	**(168,300)**	**(168,300)**	**–**	**(168,300)**
向可轉換優先股股東分派	**–**	**–**	**(8,454)**	**(8,454)**	**–**	**(8,454)**
於2026年6月30日	**45,000**	**140,900**	**1,333,111**	**1,519,011**	**961**	**1,519,972**

第132至221頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合現金流量表

截至2026年6月30日止年度

	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
經營活動所得現金流量			
經營所得現金	31(a)	**377,274**	467,002
信託現金減少／(增加)		**32,028**	(22,365)
已付香港利得稅		**(83,864)**	(85,725)
已付利息		**(15,610)**	(22,200)
已付中國內地及澳門所得稅		**(2,411)**	(4,744)
經營活動所得現金淨額		**307,417**	331,968
投資活動所得現金流量			
於一間聯營公司的投資	31(b)	**(11,880)**	(945)
購買物業、廠房及設備		**(11,673)**	(21,513)
原到期日超過三個月的定期存款增加		**(11,540)**	(10,940)
出售使用權資產的所得款項		**8,429**	8,098
已收利息		**6,354**	22,990
出售物業、廠房及設備的所得款項		**1,484**	2,375
已收聯營公司股息		**1,460**	1,340
出售一間附屬公司的所得款項	31(c)	**707**	15
收購一間附屬公司	31(d)	**–**	(78,023)
投資活動所用現金淨額		**(16,659)**	(76,603)
融資活動所得現金流量			
銀行借貸所得款項	31(e)	**227,869**	878,761
償還銀行借貸	31(e)	**(197,869)**	(796,021)
已付普通股股東的股息	31(e)	**(168,300)**	(191,250)
租賃負債本金部分付款	31(e)	**(42,951)**	(45,710)
向可轉換優先股股東分派	31(e)	**(8,454)**	(8,454)
融資活動所用現金淨額		**(189,705)**	(162,674)
年內現金及現金等價物增加淨額		**101,053**	92,691
年初現金及現金等價物		**652,143**	559,011
匯兌差額	31(f)	**3,911**	441
年末現金及現金等價物		**757,107**	652,143
現金及現金等價物結餘分析			
代表：			
綜合財務狀況表所示現金及銀行結餘		**828,940**	743,864
減：信託現金	24	**(48,753)**	(80,781)
減：原到期日超過三個月的定期存款	24	**(23,080)**	(10,940)
年末現金及現金等價物		**757,107**	652,143

第132至221頁的附註構成此等綜合財務報表的一部分。

綜合財務報表附註

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、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、物業資產管理、樓宇的物業代理及相關服務以及護衛服務、環衛服務、清潔及除蟲及廢物處置管理服務、回收及環保處置服務、保險顧問服務、技術支援及維護服務、環境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、禮賓、護衛、活動服務以及機械及電氣工程服務。本公司的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。董事認為，截至2026年6月30日止財政年度，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，此等綜合財務報表乃以港元呈列。

此等綜合財務報表已於2026年9月28日經本公司董事會(「董事會」)批准刊發。

2 編製基準及重大會計政策

編製綜合財務報表所應用的基準及重大會計政策載於下文及綜合財務報表相關附註。除另有指明者外，此等政策在所呈列的兩個年度被貫徹地應用。

2.1 編製基準

綜合財務報表已根據香港會計師公會所頒布之香港財務報告準則會計準則及香港法例第622章香港公司條例的規定編製。除界定福利退休計劃項下的計劃資產按公平值計量以及界定福利責任採用參考期末當日的市場收益率釐定的利率計算的估計未來現金流出量的現值計量外，綜合財務報表已根據歷史成本法編製。

編製符合香港財務報告會計準則規定的綜合財務報表須運用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。涉及大量判斷或複雜性偏高的範疇，或綜合財務報表中嚴重受假設及估計影響的範疇，均於綜合財務報表附註5、11、14、16、20、21及29披露。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

(i) 本集團所採納於2025年7月1日開始的本集團財政年度生效的現有準則修訂

截至2026年6月30日止年度，本集團已採納以下於2025年7月1日開始的本集團財政年度生效的現有準則修訂：

香港會計準則第21號及香港財務報告準則第1號修訂	缺乏兑換性

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

(ii) 已頒布但尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及現有準則修訂

下列新準則及現有準則修訂已頒布，但於2025年7月1日開始的本集團財政年度尚未生效，亦未獲提早採納：

		於下列日期或之後開始的會計期間生效
香港財務報告準則第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	香港財務報告準則的年度改進	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已發表準則及修訂對本集團的影響，並認為除採納香港財務報告準則第18號以外，本集團的會計政策及其綜合財務報表的呈列方式不會出現任何重大變動。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.1 編製基準(續)

(ii) 已頒布但尚未生效且本集團並無提早採納的新準則及現有準則修訂(續)

香港財務報告準則第18號將取代香港會計準則第1號綜合財務報表的呈列，其引入新規定，以便對同類實體的財務表現進行比較，並為使用者提供更多相關資料及提高透明度。儘管香港財務報告準則第18號不會影響綜合財務報表中各項目的確認或計量方式，但預期將對呈列及披露方式造成廣泛影響，特別是涉及綜合全面收益表以及在綜合財務報表中提供管理層所界定業績計量的資料。管理層目前正評估採用該新準則對本集團綜合財務報表的具體影響。本集團預期將自2027年7月1日開始的本集團財政年度起採用該新準則。由於香港財務報告準則第18號的規定須被追溯應用，故本集團將根據其所需重列截至2027年6月30日止財政年度的比較資料。

2.2 綜合入賬

(i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權的所有實體。當本集團承受或享有參與實體所得之可變回報的風險或權利，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，即本集團控制該實體。附屬公司於其控制權轉移至本集團當日全面綜合入賬，於控制權終止當日停止綜合入賬。

附屬公司的擁有權權益改變而控制權不變，將入賬作為股權交易。

(ii) 共同控制下的業務合併

共同控制下的業務合併指合併實體在合併前後均受同一方或相同的多方控制且該控制並非暫時性質。

(iii) 非共同控制下的業務合併

收購方按賬面值計量已付代價及取得的資產淨值。取得的資產淨值賬面值與已付代價賬面值之間的差額計入儲備。業務合併應佔的任何直接交易成本於產生時支銷。然而，就業務合併發行權益工具或債券產生的手續費、佣金及其他開支分別於初步計量權益工具及債券時入賬。

本公司根據香港會計師公會頒布的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」採用合併會計處理將共同控制下的業務合併入賬。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.2 綜合入賬(續)

(iii) 非共同控制下的業務合併(續)

本集團以收購法將業務合併入賬。就收購附屬公司所轉讓的代價乃所轉讓資產、對被收購方前擁有人承擔的負債及本集團所發行股本權益的公平值。所轉讓的代價包括因或然代價安排而產生的任何資產或負債的公平值。於業務合併時所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債初步按收購日期的公平值計量。根據逐項收購基準，本集團按公平值或非控制性權益應佔被收購方可識別資產淨值已確認金額的比例確認任何於被收購方的非控制性權益。所有其他非控制性權益組成部分乃按彼等於收購日期的公平值計量，惟香港財務報告會計準則另行規定計量基準則除外。

收購相關成本於產生時支銷。

所轉讓代價、於被收購方的任何非控制性權益金額及任何先前於被收購方的股本權益於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬。就議價購買而言，如所轉讓代價、已確認非控制性權益及所計量的先前所持有權益總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將在綜合收益表中確認。

集團內公司間交易，以及集團公司間交易所產生的結餘及收支會予抵銷。於資產確認的公司間交易損益亦會予抵銷。附屬公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採納的政策保持一致。

(iv) 出售附屬公司

當本集團不再擁有控制權時，於實體的任何保留權益按失去控制權當日的公平值重新計量，有關賬面值變動在綜合收益表內確認。公平值為就其後入賬列作聯營公司、合營企業或金融資產的保留權益的初始賬面值。此外，先前於其他綜合收益確認與該實體有關的任何金額按猶如本集團已直接出售有關資產或負債的方式入賬。此舉意味著先前在其他綜合收益確認的金額會重新分類至綜合收益表或轉移至適用香港財務報告會計準則所訂明／允許的另一權益類別。

(v) 獨立財務報表

於附屬公司的投資乃按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息入賬。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.2 綜合入賬(續)

(v) 獨立財務報表(續)

倘於附屬公司的投資產生的股息超過附屬公司於宣派股息年度的綜合收益總額或倘該等投資於單獨財務報表內的賬面值超過投資對象資產淨值(包括商譽)於綜合財務報表內的賬面值，則於收到該等股息時須對該等投資進行減值測試。

2.3 非金融資產減值

無限定可使用年期的資產(如商譽或尚未可供使用的無形資產)毋須作攤銷，惟須每年測試減值。須進行攤銷的資產在有跡象顯示賬面值不可能收回的情況或變動下檢討減值。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回價值的差額於綜合收益表內確認。可收回金額為資產的公平值減銷售成本及使用價值兩者的較高者。

為評估減值，資產按具有獨立可識別現金流的最低水平(現金產生單位)分類。除商譽外，出現減值的非金融資產於各報告日期就可能進行的減值撥回作出檢討。

2.4 金融資產

(i) 分類

本集團將金融資產分類為以下計量類別：

(a) 於初步確認後按公平值(計入其他全面收益或計入損益)後續計量；及

(b) 於初步確認後按攤銷成本後續計量。

分類取決於本集團管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款。

就按公平值計量的金融資產而言，收益及虧損乃於損益或其他全面收益入賬。至於並非持作買賣的權益工具投資，其會計處理方法取決於本集團於初步確認時有否不可撤回地選擇將其入賬列為按公平值計入其他全面收益的權益投資。

預期於12個月內或在業務正常經營週期內結算的金融資產分類為流動資產，否則一概分類為非流動資產。

當且僅當管理有關資產的業務模式發生變化時，本集團方會對債務投資進行重新分類。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.4 金融資產(續)

(ii) 確認及計量

以常規方式購入及出售金融資產乃於交易日期(即本集團承諾買賣該資產的日期)予以確認。就所有並非按公平值計入損益的金融資產而言，投資初步按公平值加交易成本確認。按公平值計入損益的金融資產初步按公平值確認，交易成本則於綜合收益表支銷。當自投資收取現金流量的權利已屆滿或已轉讓，而本集團已轉讓擁有權的絕大部分風險及回報時，金融資產會被終止確認。

於初步確認時，本集團按公平值加(就並非按公平值計入損益計量的金融資產而言)收購該金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。按公平值計入損益列賬的金融資產的交易成本於損益支銷。

在確定具有嵌入衍生工具的金融資產的現金流量是否僅支付本金及利息時，需從金融資產的整體進行考慮。

(a) 債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產的業務模式及資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分類為以下三個計量類別：

- 攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘該等現金流量僅指支付本金及利息，則按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損連同匯兑收益及虧損乃於損益中直接確認，並呈列於「其他收入／(開支)淨額」。減值虧損於綜合收益表「一般及行政開支」另行呈列。

- 按公平值計入其他全面收益：就持作收回合約現金流量及出售金融資產的資產而言，倘該等資產現金流量僅指支付本金及利息，則按公平值計入其他全面收益計量。賬面值的變動乃計入其他全面收益，惟直接於損益確認的減值收益或虧損、利息收入及匯兑收益及虧損除外。終止確認金融資產時，先前於其他全面收益確認的累計收益或虧損由權益重新分類至損益並確認為「其他收入／(開支)淨額」。該等金融資產的利息收入乃採用實際利率法計入財務收入。匯兑收益及虧損於「其他收入／(開支)淨額」呈列，而減值開支則於綜合收益表「一般及行政開支」另行呈列。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.4 金融資產(續)

(ii) 確認及計量(續)

(a) 債務工具(續)

- 按公平值計入損益：未達攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益計量。其後按公平值計入損益計量的債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在「其他收入／(開支)淨額」呈列淨額。

(b) 權益工具

本集團其後按公平值計量所有權益工具。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則終止確認該投資後不會重新分類公平值收益及虧損至損益。當本集團收取付款的權利確立時，此類投資的股息繼續於損益確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產公平值變動於綜合收益表「其他收入／(開支)淨額」確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

2.5 金融資產減值

本集團按前瞻基準評估其按攤銷成本列賬及按公平值計入其他全面收益的債務工具以及貿易應收款項的相關預期信貸虧損。所應用減值方法視乎信貸風險有否顯著增加而定。該等金融資產的減值計量為12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損，視乎自初步確認以來信貸風險有否顯著增加而定。倘應收款項自初步確認以來信貸風險顯著增加，則減值計量為全期預期信貸虧損。

本集團於初步確認金融資產時考慮違約概率及於各報告期間信貸風險有否持續顯著增加。為評估信貸風險有否顯著增加，本集團比較資產於報告日期發生違約的風險與於初步確認日期違約的風險。本集團會考慮可獲取的合理及有據前瞻資料，尤其納入下列指標：

- 債務人外部信貸評級的實際或預期重大不利變動；
- 預期導致借款人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動；
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動；

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.5 金融資產減值(續)

- 同一借款人其他金融工具的信貸風險顯著增加；
- 借款人的預期表現及行為的重大變動，包括借款人於本集團付款狀況的變動及借款人經營業績的變動。

2.6 撥備

於本集團因過往事件而有現有法定或推定責任，並有可能須流出資源以履行有關責任及有關金額能可靠地估計時確認撥備。重組撥備包括僱員終止付款。概無就未來經營虧損確認撥備。

倘出現若干相類似責任，則履行責任需要資源流出的可能性會透過考慮責任的整體類別予以釐定。即使相同類別的責任內任何一項導致資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備使用稅前利率按預期履行責任所需的支出現值計量，該利率反映當前市場對貨幣時間價值及該項責任所特有風險的評估。因時間流逝而導致的撥備增加會確認為利息開支。

2.7 或然負債及或然資產

或然負債指因過往事件而可能產生的責任，該等責任須視乎日後會否出現一項或多項並非本集團可完全控制的不確定事件方可確認。或然負債亦可能為過往事件所產生的現有責任，惟由於未必需要流出經濟資源或有關負債數額無法可靠地計量而並未確認。

或然負債不予確認，惟於綜合財務報表附註中作出披露。於經濟資源流出的可能性出現變化而相當可能出現流出時，或然負債會確認為一項撥備。

或然資產是指因過往事件而可能發生的資產，而其存在與否僅將由某一宗或多宗並非完全受到本集團控制的不確定未來事件發生與否而確認。

或然資產不予確認，但會於可能有經濟利益流入時於綜合財務報表附註披露。實質確定有關流入時，則資產予以確認。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.8 外幣

(i) 功能貨幣及呈列貨幣

計入本集團各實體的財務報表的項目乃採用該實體經營業務所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣港元呈列。

(ii) 交易及結餘

外幣交易採用交易或估值日期的現行匯率換算為功能貨幣，以便項目按功能貨幣重新計量。因結算該等交易及按年末匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兑收益及虧損，均於綜合收益表內確認。

(iii) 集團公司

所有本集團實體的業績及財務狀況的功能貨幣倘有別於呈列貨幣，均按以下方式換算為呈列貨幣：

(a) 於各財務狀況表呈列的資產及負債乃按該財務狀況表日期的收市匯率換算；

(b) 各收益表的收支乃按平均匯率換算(除非該平均數並非交易日期現行匯率的累計影響的合理約數，在此情況下收支乃按交易日期的匯率換算)；及

(c) 所產生的所有匯兑差額於其他全面收益中確認。

因收購海外實體而產生的商譽及公平值調整，均作為海外實體的資產與負債處理，並按收市匯率換算。所產生的匯兑差額於其他全面收益內確認。

(iv) 出售海外業務及部分出售

於出售海外業務(即出售本集團於海外業務的全部權益或導致喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權的出售、導致喪失對某一包含海外業務合營企業共同控制權的出售、或導致喪失對某一包含海外業務聯營公司重大影響的出售)時，與該業務相關並歸屬於本公司股權持有人的所有於權益中累計匯兑差額均重新分類至綜合收益表。

倘此乃部分出售並不導致本集團喪失對某一包含海外業務附屬公司控制權，該累計匯兑差額的相應部分重新歸屬於非控制性權益及不會於綜合收益表確認。就所有其他的部分出售(即不會導致本集團喪失重大影響或共同控制的合營企業的所有權權益減少)，該累計匯兑差額的應佔比例則須重新分類至綜合收益表。

2 編製基準及重大會計政策(續)

2.9 政府補助

當有合理保證將收取補助且本集團符合所有附帶條件時，政府補助按其公平值確認。與成本有關的政府補助遞延及按擬補償的成本配合所需期間於綜合收益表中確認，並與相關開支抵銷。與收入相關的補助於綜合收益表「其他收入／(開支)淨額」中確認。

作為已產生的開支或虧損的補償或是旨在給予實體即時且並無未來相關成本的財務支援的應收政府補助乃於補助的應收期間在綜合收益表內確認。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動令其承受各種財務風險：信貸風險、流動資金風險、利率風險及外匯風險。本集團的整體風險管理計劃著重於金融市場的不可預測性及致力於減低對本集團財務表現的潛在不利影響。本集團的政策是不進行投機用途的衍生工具交易。

本集團根據董事會批准的政策及程序設定財務風險管理政策。本集團的庫務職能作為中央單位以提供具成本效益的集資及管理主要風險。

(i) 信貸風險

信貸風險指金融工具的交易對方未能履行金融工具條款規定的義務而導致本集團蒙受財務損失的風險。本集團面臨的信貸風險主要來自日常業務過程中向客戶授予信貸。

本集團金融資產(主要包括銀行及金融機構存款、貿易及其他應收款項及合約資產)的信貸風險源自交易對方的潛在違約，最高風險相等於該等工具的賬面值。

(a) 銀行及金融機構存款的信貸風險

為管理現金及現金等價物以及受限制銀行結餘所產生的風險，上述各項主要存放於高信用評級的銀行。該等金融機構近期並無違約記錄。預期信貸虧損接近零。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

(b) 貿易應收款項、應收保留金、應計合約收入及合約資產的信貸風險

本集團在與業務交易對手建立業務關係前，會對其進行法律及財務評估，並定期檢視其貿易應收款項、應收保留金、應計合約收入及合約資產餘額，並針對任何逾期款項採取後續行動，以將信貸風險降至最低。本集團應用香港財務報告準則第9號「金融工具」簡化法計量預期信貸虧損，即就所有貿易應收款項及合約資產採用全期預期虧損撥備。

為計量預期信貸虧損，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享信貸風險特徵及逾期天數分組，惟逾期已久且金額龐大之賬戶或已知無力償還或無回應收款活動者則作個別評估。應收保留金、應計合約收入及合約資產與未開單的在建工程有關，並與同類合約的貿易應收款項具有大致相同風險特徵。因此，本集團決定貿易應收款項的預期虧損率是應收保留金、應計合約收入及合約資產虧損率的一個合理參考值。

預期虧損率乃根據本期間的收入付款情況及期內錄得的相應過往信貸虧損計算。過往虧損率乃經調整以反映影響客戶結清應收款項能力的宏觀經濟因素之現時及前瞻性資料。本集團已確定其提供服務及商品及服務銷往國家的國內生產總值及失業率為最相關因素，並據此基於該等因素的預期變動而調整過往虧損率。

於2026年6月30日，本集團根據組成部分及賬齡對貿易應收款項、應收保留金、應計合約收入及合約資產計提虧損撥備。

貿易應收款項、應收保留金、應計合約收入及合約資產於並無合理預期收回的情況下進行撇銷。並無合理預期可收回的跡象包括(除其他跡象外)債務人未能與本集團訂立還款計劃，以及逾期超過一段相當長的時間未能作出合約付款。

最高信貸風險為財務狀況表中各項扣除任何減值撥備後的應收款項賬面值。

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(i) 信貸風險(續)

(c) 其他應收款項的信貸風險

本集團定期檢討其其他應收款項結餘，並針對任何逾期款項採取後續行動，以盡量降低其信貸風險。由於自初始確認時其他應收款項及存款的信貸風險並無顯著增加，因此，本集團按減值模式第1階段下的12個月預期信貸虧損計量其他應收款項及存款的預期信貸虧損撥備。

除貿易應收款項外，倘債務人逾期支付合約付款／按要求償還之款項超過30日，則假定信貸風險大幅增加。

除貿易應收款項外，倘對手方在合約付款逾期後90日內，未能作出合約付款／應要求償還，則財務資產出現違約。

(ii) 流動資金風險

審慎流動資金風險管理包括維持充足現金、透過款額充裕的已承諾信貸融資提供可用資金及具備平倉能力。本集團政策乃定期監察現時及預期流動資金需要，並確保擁有充裕資金，應付營運、投資及融資活動所需。本集團亦備有未動用的已承諾信貸融資以進一步減低流動資金風險，藉此應付資金所需。

下表根據報告期末至合約到期日的餘下期間將本集團的金融負債分類為有關到期組別以進行分析。

於2026年6月30日	一年以內 千港元	一年後 但五年以內 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	與賬面值 的差額 千港元	賬面值 千港元
借貸	**352,677**	**–**	**352,677**	**(3,757)**	**348,920**
租賃負債	**43,698**	**24,735**	**68,433**	**(2,428)**	**66,005**
貿易及其他應付款項，扣除應計僱員福利	**1,839,066**	**–**	**1,839,066**	**–**	**1,839,066**

於2025年6月30日	一年以內 千港元	一年後 但五年以內 千港元	未折現現金 流量總額 千港元	與賬面值 的差額 千港元	賬面值 千港元
借貸	4,784	320,515	325,299	(6,379)	318,920
租賃負債	42,713	53,403	96,116	(5,090)	91,026
貿易及其他應付款項，扣除應計僱員福利	1,846,476	–	1,846,476	–	1,846,476

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(iii) 外匯風險

本集團主要在香港、中國內地及澳門經營業務。本集團內實體面臨以實體功能貨幣以外貨幣計值的未來商業交易以及貨幣資產及負債的外匯風險。澳門及中國內地的實體並無面臨重大匯兑風險。

本集團目前並無外幣對沖政策。其通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險並將在有需要時考慮訂立遠期外匯合約以降低風險。

於2026年及2025年6月30日，倘港元兑人民幣升值／貶值5%(2025年：5%)，而所有其他變量維持不變，則對本集團的年內除所得稅前溢利影響不大。

於2026年6月30日，本集團以美元計值的貨幣資產淨值為710萬港元(2025年：210萬港元)。在香港的聯匯制度下，港元與美元掛鈎，故管理層認為並無有關美元的重大外匯風險。

(iv) 利率風險

本集團承受的利率風險變動主要與銀行借貸有關，其條款於附註28披露。

於2026年6月30日，倘銀行借貸利率增加／減少100個基點(2025年：100個基點)且所有其他變量維持不變，則該等年度的除所得稅前溢利將分別減少／增加350萬港元(2025年：320萬港元)。權益的其他組成部分將不受利率變動影響。

3.2 公平值估計

於2026年6月30日及2025年6月30日，本集團的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於短期內到期。

3.3 資本風險管理

本集團管理資本旨在保障本集團持續經營的能力，為股權持有人提供回報，並維持最佳資本架構以減低資本成本。本集團的策略為以業務營運所得資金來維持充足資本。

本集團積極及定期檢討及管理其資本架構，從長遠角度確保最佳資本架構及提升股東價值。資本架構包括於綜合財務狀況表列示的總權益。為維持或調整資本架構，本集團可調整將派付予股東的股息金額、歸還股權持有人的資本或發行新股份。

4 重大會計估計及判斷

估計及判斷會持續評估，並以過往經驗及其他因素為基準，包括預期日後在若干情況下相信會合理發生的事件。

本集團就未來作出估計及假設，從定義上而言，所得出的會計估計難免偏離有關實際結果。於下一財政年度內對資產及負債賬面值存在重大風險需作出重大調整的估計及假設如下。

	附註
合約工程收入、成本及可預料虧損的估計	5
確認保險顧問服務所得收入時將交易價分配至履約責任	5
商譽減值	16
貿易及其他應收款項以及合約資產的可收回性	21
長期服務金負債	29

5 收入及板塊資料

收入確認之會計政策

收入按本集團一般業務過程中提供服務及銷售貨品已收或應收代價的公平值計量。倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

收入於貨品或服務的控制權轉交客戶時(或就此)確認。視乎合約條款及合約適用的法律，貨品或服務的控制權可隨著時間渡過或於某個時間點轉移。

倘本集團的履約屬以下情況，則貨品或服務的控制權隨著時間渡過而轉移：

- 所有提供的利益被客戶同時收取及消耗；
- 於本集團履約時創建或增強客戶控制的資產；或
- 並未創建對本集團具有替代用途的資產及本集團有強制執行權收取至今已履約部分的款項。

倘資產控制權隨著時間渡過而轉移，則參照完全履行該履約責任的進度於合約期內確認收入。否則，於客戶取得資產控制權的某一時間點確認收入。有關收入確認的特定準則於下文闡述。

完全履行履約責任的進度乃根據下列其中一種最能描述本集團履行履約責任的表現的方法計量：

- 直接計量本集團向客戶轉移的價值；或
- 本集團履行履約責任所付出努力或投入(相對預期努力或投入總額)。

因獲取合約而產生的增量成本(倘可收回)被資本化為合約資產，隨後於確認相關收入時攤銷。

5 收入及板塊資料(續)

收入確認之會計政策(續)

(i) 物業資產管理 — 物業管理服務

物業管理服務所產生收入於提供服務的會計期間內確認。本集團就所提供服務每月向客戶收費，並按本集團透過向其客戶轉移服務達成履約責任的金額確認為收入。

就按總額收費基準管理的物業所產生的物業管理服務收入而言，倘本集團作為委託人並主要負責向物業擁有人提供物業管理服務，則本集團將已收或應收物業擁有人的費用確認為收入，並將所有相關物業管理成本確認為其服務成本。就所管理物業產生按佣金基準計算的物業管理服務收入而言，本集團僅將佣金(按管理物業單位所涉及成本的固定百分比計算)確認為其收入。

(ii) 物業資產管理 — 增值服務

增值服務收入(當中包括物業代理服務之收入)於提供服務時隨著時間而確認，而本集團的表現提供的所有利益則會被客戶同時收取及消耗。

(iii) 配套服務 — 服務費收入

提供及管理環衛服務、清潔及除蟲服務及廢物處置服務的收入、提供回收及環保服務、服務費、諮詢費收入、園藝及種植服務、系統保安、禮賓、護衛及活動服務所得收入乃於提供服務時隨著時間及根據服務協議而確認。

(iv) 配套服務 — 保險經紀服務

保險經紀服務包括佣金收入及索償處理服務收入。佣金收入由經紀主要透過評估客戶的可保風險及風險偏好以及向保險公司及承銷商採購符合客戶需求的相關保險產品而產生。本集團於發票日期確認佣金收入，原因為本集團在以經紀身份行事時主要以客戶的代理身份行事，而在以代理身份行事時本集團則主要以保險人的代理身份行事。索償處理服務指代表保險公司處理的索償，收益於整個保單期間隨時間確認。

5 收入及板塊資料(續)

收入確認之會計政策(續)

(v) 配套服務 — 工程技術及環保，以及機電工程 — 工程合約

由於本集團的履約創建或增強於創建或增強資產時客戶控制的資產或在建工程，工程合約所得收入隨著時間渡過而確認。因此，本集團參照按截至報告期末止實際產生的成本佔各合約估計成本總額的百分比評估的特定交易的完成進度隨著時間渡過而履行履約責任。釐定交易價時，本集團就融資成分(倘屬重大)的影響調整代價金額。

(vi) 配套服務 — 貨品銷售

貨品銷售收入於轉交產品控制權(即產品交付客戶且概無未履行責任可影響客戶接收產品時)時確認。當產品已付運至特定地點，報廢及虧損風險已轉移客戶，且客戶已根據銷售合約接收產品或本集團有客觀證據證明已符合所有接收的準則，則視作交付。

應收款項於交付貨品時確認，原因為此乃代價因僅須待時間推移即到期應付而屬無條件的時間點。

(vii) 配套服務 — 保安系統

安裝保安系統的收入於提供服務時確認。

(viii) 股息收入

股息收入於確立收款權利時確認。

(ix) 利息收入

利息收入按時間比例使用實際利率法確認。

5 收入及板塊資料(續)

合約工程收入、成本及可預料虧損的估計之重大會計估計及判斷

本集團根據每份合約工程合約的估計總成本百分比確認其合約工程的合約收入。管理層基於各項合約直至報告期末產生的實際成本佔估計總成本的百分比而評估指定交易的完成進度。於釐定交易價格時，倘融資部分構成重要影響，則本集團就此調整代價金額。基於合約內所進行活動的性質，進行合約活動的日期及活動完成的日期一般處於不同財務期間。本集團隨著合約進展就各份合約所編製合約收入、合約成本、工程變更指令及合約申索的估計進行檢討及修改。管理層定期檢討合約進展及合約收入的相應成本。該等成本及收入的任何修訂將影響隨後財務期間的業績。於預算合約成本總額可能超越預算合約收入總額時，本集團將預期虧損即時確認為開支。

預算合約收入乃按有關合約所載條款釐定。預算合約成本(主要包括員工成本、分包費用及材料成本)由管理層根據所涉主要承辦商、供應商或賣方不時提供的報價以及管理層經驗編製。

在確認保險顧問服務收入時將交易價分配至履約責任之重大會計估計及判斷

本集團來自保險顧問業務的收入包括佣金收入及處理服務收入。這些收入被分別識別為獨立的履約責任。

這些獨立服務通常在合約中捆綁在一起，因此必須根據各履行責任的相對獨立售價，將交易價分配至各履約責任。由於無法直接觀察得出獨立售價，管理層採用預期成本加利潤率的方法進行估計。此方法需要重大會計估計與判斷，其中涉及估計履行每項個別履約責任所需的成本。

由於合約所涉及活動的性質，合約活動的簽訂日期與其活動(包括處理服務)的完成日期通常落入不同的財務期間。

成本分配相關假設的變動，可能會影響分配至各履約責任並於不同財務期間內確認的收入時點及金額。

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審閱的資料釐定經營板塊，以分配資源及評估表現。

5 收入及板塊資料(續)

主要營運決策者從產品及服務角度考慮業務，根據獲提供的服務及產品性質將本集團分為三個主要業務板塊：

(i) 物業資產管理 — 提供物業及設施管理服務、停車場管理服務、物業資產管理、樓宇的物業代理及相關服務以及護衛服務；

(ii) 配套服務 — 提供環衛服務、清潔及除蟲和廢物處置管理服務、回收及環保處置服務、保險顧問服務、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)和系統保安、禮賓、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 — 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配套服務板塊(前稱綜合生活服務板塊)重新分類至機電工程板塊(前稱機電工程服務板塊)，自本財政年度起生效。由於該變動在截至2026年6月30日止年度內發生，本集團為比較而呈列的上一個年度相應板塊資料已據此經重列。

本集團收入分析如下：

截至6月30日止年度	**2026年** **千港元**	2025年 (經重列) 千港元
收入		
物業資產管理	**719,697**	701,327
配套服務		
— 環衛	**2,402,913**	2,535,908
— 保險顧問	**158,709**	141,740
— 工程技術		
— 翻新、系統改造及維修[(i)]	**1,107,966**	1,050,006
— 日常維護[(ii)]	**124,716**	114,087
— 環保		
— 提供服務[(iii)]	**220,368**	155,160
— 銷售貨品[(iv)]	**28,646**	29,697
— 保安及禮賓		
— 提供服務[(v)]	**769,133**	682,162
— 銷售貨品[(vi)]	**13,522**	28,492
配套服務小計	**4,825,973**	4,737,252
機電工程	**2,388,638**	2,721,308
總計[(vii)]	**7,934,308**	8,159,887

5 收入及板塊資料(續)

附註：

(i) 工程技術 — 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、改動和添加工程和定期合約。

(ii) 工程技術 — 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 — 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 — 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、電動車充電產品和植物的銷售。

(v) 保安及禮賓 — 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、禮賓、客戶服務大使及活動服務。

(vi) 保安及禮賓 — 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。

(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6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 (經重列) 千港元
根據完成百分比法確認的合約收入		
工程技術		
— 翻新、系統改造和維修	**333,047**	430,211
環保		
— 提供服務	**1,289**	10,964
機電工程	**2,388,638**	2,721,308
總計	**2,722,974**	3,162,483

板塊報告之會計政策

經營板塊的呈報方式與給予主要營運決策者的內部報告一致。主要營運決策者即作出策略決定的執行董事，負責分配資源及評估經營板塊表現。

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經營板塊的表現。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。

板塊負債為板塊經營活動產生的有關經營負債。除非板塊從事融資活動，否則板塊負債不包括融資而非經營產生的其他負債。

於2026年6月30日及2025年6月30日，未分配資產及未分配負債為並非經營板塊業務產生的資產及負債。

非流動資產增加主要包括添置物業、廠房及設備(附註14)、使用權資產(附註15)和其他無形資產(附註16)。

5 收入及板塊資料(續)

(a) 於2026年6月30日及截至該日止年度

截至2026年6月30日止年度的板塊業績及計入綜合收益表的其他板塊項目如下：

	物業資產管理 千港元	配套服務 千港元	機電工程 千港元	企業開支 千港元	板塊間的抵銷 千港元	總計 千港元
收入－外部	719,697	4,825,973	2,388,638	–	–	7,934,308
收入－內部	1,363	104,022	–	–	(105,385)	–
總收入	721,060	4,929,995	2,388,638	–	(105,385)	7,934,308
確認收入的時間						
隨著時間渡過	721,060	4,817,198	2,388,638	–	(101,564)	7,825,332
於某個時間點	–	112,797	–	–	(3,821)	108,976
總收入	721,060	4,929,995	2,388,638	–	(105,385)	7,934,308
經營溢利	109,632	270,660	134,556	(7,815)	–	507,033
財務收入(附註10)						6,354
財務成本(附註10)						(15,610)
分佔聯營公司的業績(附註17)						1,596
分佔合營企業的業績(附註18)						422
除所得稅前溢利						499,795
所得稅開支(附註11)						(81,622)
年內溢利						418,173
其他項目						
員工成本(附註7)	440,362	2,928,461	570,102	5,010	–	3,943,935
分包費用(附註7)	56,514	1,111,317	1,002,820	–	–	2,170,651
所用原材料及消耗品(附註7)	3,608	260,860	659,020	–	–	923,488
折舊及攤銷	11,998	39,887	25,365	–	–	77,250
銷售存貨成本(附註7)	–	13,444	–	–	–	13,444
存貨撥備	–	1,846	–	–	–	1,846
減值虧損／(減值虧損撥回)淨額－貿易及其他應收款項(附註21)	100	(1,204)	642	–	–	(462)
非流動資產增加(不包括金融工具及遞延稅項資產)	1,929	21,818	7,892	–	–	31,639

5 收入及板塊資料(續)

(a) 於2026年6月30日及截至該日止年度(續)

於2026年6月30日的板塊資產及負債如下：

	物業資產管理 千港元	配套服務 千港元	機電工程 千港元	總計 千港元
板塊資產	**502,601**	**2,131,192**	**1,993,199**	**4,626,992**
未分配資產				**3,430**
總資產				**4,630,422**
板塊負債	**186,140**	**1,041,826**	**1,457,349**	**2,685,315**
未分配負債				**425,135**
總負債				**3,110,450**

5 收入及板塊資料(續)

(b) 於2025年6月30日及截至該日止年度

截至2025年6月30日止年度的板塊業績及計入綜合收益表的其他板塊項目如下：

	物業資產管理 千港元	配套服務 千港元	機電工程 千港元	企業開支 千港元	板塊間的抵銷 千港元	總計 千港元
收入－外部(經重列)	701,327	4,737,252	2,721,308	–	–	8,159,887
收入－內部	1,130	115,277	–	–	(116,407)	–
總收入(經重列)	702,457	4,852,529	2,721,308	–	(116,407)	8,159,887
確認收入的時間						
隨著時間渡過(經重列)	702,457	4,724,611	2,721,308	–	(102,204)	8,046,172
於某個時間點	–	127,918	–	–	(14,203)	113,715
總收入(經重列)	702,457	4,852,529	2,721,308	–	(116,407)	8,159,887
經營溢利(經重列)	105,283	262,195	173,938	(7,478)	–	533,938
財務收入(附註10)						22,990
財務成本(附註10)						(22,277)
分佔聯營公司的業績(附註17)						1,835
分佔合營企業的業績(附註18)						33
除所得稅前溢利						536,519
所得稅開支(附註11)						(83,294)
年內溢利						453,225
其他項目						
員工成本(附註7)	405,626	2,917,272	636,262	4,909	–	3,964,069
分包費用(附註7)	70,149	1,103,358	955,548	–	–	2,129,055
所用原材料及消耗品(附註7)	1,813	222,604	892,225	–	–	1,116,642
折舊及攤銷	15,067	41,409	25,268	–	–	81,744
銷售存貨成本(附註7)	–	26,403	–	–	–	26,403
存貨撥備	–	1,888	–	–	–	1,888
減值虧損淨額						
－貿易及其他應收款項(附註21)	944	2,023	1,362	–	–	4,329
非流動資產增加(不包括金融工具及遞延稅項資產)	17,282	115,283	59,357	–	–	191,922

5 收入及板塊資料(續)

(b) 於2025年6月30日及截至該日止年度(續)

於2025年6月30日的板塊資產及負債如下：

	物業資產管理 千港元	配套服務 千港元	機電工程 千港元	總計 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6月30日止年度	**2026年 千港元**	2025年 千港元
收入		
香港	**7,474,560**	7,439,866
中國內地	**362,566**	553,420
澳門	**97,182**	166,601
總計	**7,934,308**	8,159,887

本集團的主要客戶(貢獻本集團收入10%或以上的單一外部客戶)的分析如下：

截至6月30日止年度	**2026年 千港元**	2025年 千港元
客戶A	**1,166,495**	1,360,369
客戶B	**881,359**	不適用[(i)]

附註：

(i) 金額不足本集團收入的10%。

上述主要客戶貢獻的收入主要來自本集團於香港及中國內地的機電工程板塊、香港的配套服務以及物業資產管理板塊。

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)根據其所在地區分配如下：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 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	**342,067**	373,125
中國內地	**13,306**	17,737
澳門	**5,370**	8,176
總計	**360,743**	399,038

6 其他收入淨額

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
出售使用權資產的收益淨額	**4,666**	4,915
雜項	**3,211**	1,931
匯兑收益／(虧損)淨額	**898**	(48)
出售物業、廠房及設備的收益淨額	**505**	868
就汽車報廢而從政府收取的特惠款項	**–**	336
總計	**9,280**	8,002

7 經營溢利

截至6月30日止年度	附註	2026年 千港元	2025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)[i]	8	**3,943,935**	3,964,069
分包費用		**2,170,651**	2,129,055
所用原材料及消耗品		**923,488**	1,116,642
使用權資產折舊	15(b)	**43,672**	46,312
物業、廠房及設備折舊	14	**25,711**	29,641
銷售存貨成本		**13,444**	26,403
其他無形資產攤銷[ii]	16	**7,867**	5,791
核數師酬金			
核數服務		**4,921**	5,825
非核數服務		**1,515**	1,977
短期租賃相關開支	15(b)	**4,707**	2,552
存貨撥備		**1,846**	1,888
貿易及其他應收款項(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	21	**(462)**	4,329

附註：

(i) 截至2025年6月30日止年度，本集團有權收取香港特別行政區政府在若干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。該金額已悉數在其員工成本中扣除。

(ii) 包括在一般及行政開支內。

7 經營溢利(續)

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

8 包括董事酬金的員工成本

僱員福利之會計政策

(i) 僱員休假權利

僱員享有的年假於僱員有權享有該等權利時確認。截至綜合財務狀況表日期為僱員就提供服務所享有的年假而產生的估計負債已作出撥備。僱員的病假及產假乃於休假時方予確認。

(ii) 獎金計劃

獎金計劃撥備乃於本集團因僱員已提供服務而承擔現有的法定或推定責任，且有關責任能夠可靠地估算時確認。

(iii) 界定供款計劃

向界定供款計劃(包括強制性公積金(「強積金」)計劃及由中國內地市政府成立的僱員退休計劃)作出的供款於發生時支銷。除強積金計劃外，供款已扣減因僱員在供款全數撥歸其所有前退出有關計劃而沒收的供款。

(iv) 界定福利退休計劃

界定福利退休計劃下的界定福利成本採用預計的單位貸記法評估，並於損益中扣除。根據此方法，計劃資產乃按公平值計量，而界定福利責任則採用參照外匯基金票據(其到期條款與相關負債的條款相若)於期末日期的市場收益率釐定的利率計量估計未來現金流出的現值。於綜合收益表僱員福利開支項下確認的界定福利計劃的即期服務成本(除計入資產成本者外)反映本年度僱員服務所導致的界定福利責任的增加、福利變動、削減及結算。

過往服務成本即時於綜合收益表確認。

利息成本淨值乃將折現率用於界定福利責任的餘額淨值及計劃資產的公平值而計算。此項成本計入綜合收益表的僱員福利開支。

根據經驗調整及精算假設變動而產生的重新計量於其產生期間在其他全面收益的權益中扣除或計入。

8 包括董事酬金的員工成本(續)

(v) 長期服務金負債

本集團根據香港僱傭條例在若干情況下終止僱用僱員而支付的長期服務金所衍生的負債淨額，是指僱員於當期及過往期間就提供服務所賺取的未來福利。

長期服務金負債採用預計的單位貸記法評估。支付長期服務金負債的成本會從綜合全面收益表中扣除，以便將成本於僱員的服務年期內攤分。

在釐定現值時，長期服務金負債須予折現，並扣除在本集團強積金及職業退休計劃條例計劃下的累計權益中由本集團供款的部分。

計劃修訂或削減所產生長期服務金負債的現值變動即時於損益中確認為過往服務成本。

根據經驗調整及精算假設變動而產生的重新計量於其產生期間在其他全面收益的權益中扣除或計入。

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
薪金、工資及花紅	**3,786,693**	3,807,945
界定供款計劃供款[(i)]	**148,610**	146,799
界定福利退休計劃供款(附註20)	**131**	367
長期服務金開支(附註29)	**8,501**	8,958
總計	**3,943,935**	3,964,069

附註：

(i) 因僱員在供款全面歸屬前離職而被沒收的界定供款計劃的供款並不會被用作抵銷現有的供款，而是會被退回給本集團。

9 董事及五名最高薪酬人士的酬金

(a) 董事酬金

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
袍金	**5,010**	4,909
薪金及其他酬金	**42,126**	41,520
界定供款計劃供款	**2,866**	2,585
總計	**50,002**	49,014

本公司董事為有權利及責任規劃、指導及控制本集團業務的本集團主要管理人員。

(i) 截至2026年6月30日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金 千港元	花紅 千港元	其他福利 千港元	界定供款計劃供款 千港元	總計 千港元
杜惠愷	583	1,818	306	–	–	2,707
林煒瀚	348	7,552	3,376	–	755	12,031
杜家駒	279	6,293	2,326	–	629	9,527
李國邦	279	4,260	1,846	–	426	6,811
孫強華	279	4,104	1,460	–	410	6,253
鄭振輝	279	3,801	1,231	–	380	5,691
陳祖偉[a]	279	2,663	1,090	–	266	4,298
鄭家純	624	–	–	–	–	624
潘樂祺[b]	138	–	–	–	–	138
鄺志強[c]	429	–	–	–	–	429
許照中	343	–	–	–	–	343
李均雄	343	–	–	–	–	343
唐玉麟[d]	253	–	–	–	–	253
梁蘊莊	343	–	–	–	–	343
Martin Nicholas Hadaway[e]	211	–	–	–	–	211
總計	5,010	30,491	11,635	–	2,866	50,002

9 董事及五名最高薪酬人士的酬金(續)

(a) 董事酬金(續)

(ii) 截至2025年6月30日止年度，各董事的薪酬載列如下：

	袍金 千港元	薪金 千港元	花紅 千港元	其他福利 千港元	界定供款計劃供款 千港元	總計 千港元
杜惠愷	568	1,800	–	–	–	2,368
林煒瀚	340	7,337	3,440	–	734	11,851
杜家駒	272	6,114	2,389	–	611	9,386
李國邦	272	4,109	1,794	–	411	6,586
孫強華	272	3,969	1,460	–	397	6,098
鄭振輝	272	3,667	899	–	367	5,205
陳祖偉[a]	69	654	–	–	65	788
黃樹雄[f]	204	2,271	1,617	–	–	4,092
鄭家純	609	–	–	–	–	609
潘樂祺[b]	272	–	–	–	–	272
鄺志強[c]	419	–	–	–	–	419
許照中	335	–	–	–	–	335
李均雄	335	–	–	–	–	335
唐玉麟[d]	335	–	–	–	–	335
梁蘊莊	335	–	–	–	–	335
總計	4,909	29,921	11,599	–	2,585	49,014

附註：

(a) 陳祖偉先生於2025年4月1日獲委任為執行董事。

(b) 潘樂祺先生(「潘先生」)自2024年7月1日起辭任本公司首席執行官職務，並由執行董事調任為非執行董事。潘先生自2026年1月1日起辭任本公司非執行董事。

(c) 鄺志強先生於2026年7月6日離世。

(d) 唐玉麟先生於2025年11月21日退任本公司獨立非執行董事。

(e) Martin Nicholas Hadaway先生於2025年11月21日獲委任為獨立非執行董事。

(f) 黃樹雄先生自2025年4月1日起辭任本公司執行董事。

(g) 於截至2026年6月30日止年度，概無本公司董事放棄任何酬金，而本集團概無向任何董事、主管或高級管理人員支付酬金作為加入或加入本集團後的獎勵或作為離職補償(2025年：無)。

9 董事及五名最高薪酬人士的酬金(續)

(b) 董事於交易、安排或合約的重大權益

本集團之重大關聯方交易詳情載於綜合財務報表附註33。

除上文所述及集團公司間的合約，於截至2026年6月30日止年度末或於截至2026年6月30日止年度內任何時間，概無本公司或其任何附屬公司作為其中訂約方，且本公司董事或與董事有關聯的實體於當中直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排及合約。

(c) 五名最高薪酬人士的酬金

於截至2026年6月30日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括五名(2025年：五名)董事，彼等的酬金載於上文分析。

10 財務收入及成本

借貸成本之會計政策

直接歸屬於收購、建設或生產合資格資產的一般及特定借貸成本乃於完成及準備有關資產以作其擬定用途或作銷售所須的期間內撥充資本。合資格資產指必須經過一段長時間籌備以作其擬定用途或出售的資產。

有待用以支付合資格資產有關款項的特定借貸用作臨時投資賺取的投資收入，應在合資格資本化時自借貸成本中扣除。

其他借貸成本於產生期間支銷。

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
財務收入		
銀行存款利息及其他	**6,354**	22,990
財務成本		
銀行借貸利息及其他	**12,038**	19,365
租賃負債利息	**3,572**	2,912
總計	**15,610**	22,277

11 所得稅開支

即期及遞延所得稅之會計政策

年內稅項開支包括即期及遞延所得稅。稅項乃於綜合收益表確認，惟與直接於其他全面收益或直接於權益確認的項目有關者除外。於此情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益確認。

(i) 即期所得稅

即期所得稅開支根據本集團及合營企業營運及產生應課稅收入的國家於綜合財務狀況表日期已頒布或實質頒布的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(ii) 遞延所得稅

(a) 內在差異

遞延所得稅使用負債法，就資產及負債的稅基與其於綜合財務報表內之賬面值所產生的暫時差額悉數計提撥備。然而，倘遞延所得稅在交易（不包括業務合併）中初步確認資產或負債，而在交易時不影響會計損益或應課稅損益，則不作記賬。遞延所得稅乃按財務狀況表日期已頒布或實質頒布，及預期於相關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時使用的稅率及法例釐定。

遞延所得稅資產於將來可能出現足以抵銷該等暫時差額的應課稅溢利時予以確認。

(b) 外在差異

遞延所得稅就投資於附屬公司產生的暫時差額而撥備，惟就遞延所得稅負債而言，假若本集團可以控制撥回暫時差額的時間，而暫時差額在可預見將來很可能不會撥回則屬例外。

(iii) 抵銷

倘具有可合法強制執行的權利，將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體（有意以淨額基準清償結餘者）徵收的所得稅時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

11 所得稅開支(續)

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	**82,437**	87,251
中國內地所得稅	**2,089**	2,104
澳門所得稅	**77**	663
以往年度超額撥備	**(833)**	(2,202)
遞延所得稅抵免(附註19)		
所得稅	**(2,280)**	(4,681)
預扣稅	**132**	159
總計	**81,622**	83,294

香港利得稅按年內估計應課稅溢利的16.5%(2025年: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適用稅率就年內估計應課稅溢利計算。該等稅率於截至2026年6月30日止年度介乎12%至25%(2025年:12%至25%)。根據中華人民共和國(「中國」)適用稅務法規規定,於中國成立的公司向其境外投資者派付於2008年1月1日之後賺取的溢利所產生的股息,一般將徵收10%的預扣稅。倘若境外投資者於香港註冊成立,並符合中國內地與香港訂立的雙重徵稅安排項下的若干條件或規定,相關預扣稅稅率將從10%降低至5%。因此,本集團為預期符合上述條件的若干中國附屬公司按5%稅率累計預扣稅。

本集團對其除所得稅前溢利的稅項有別於按香港稅率計算的理論金額如下:

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
除所得稅前溢利	**499,795**	536,519
減:分佔以下各項業績		
聯營公司(附註17)	**(1,596)**	(1,835)
合營企業(附註18)	**(422)**	(33)
	497,777	534,651
按16.5%稅率計算(2025年:16.5%)	**82,133**	88,217
不可扣稅開支	**2,016**	3,565
未確認稅項虧損	**2,166**	1,502
未確認臨時差額	**626**	285
其他地區不同稅率產生的影響	**423**	(87)
來自中國內地附屬公司的未分派盈利的預扣稅	**132**	159
毋須課稅收入	**(3,323)**	(3,992)
稅務優惠	**(1,630)**	(2,404)
以往年度超額撥備	**(833)**	(2,202)
動用以往未確認稅項虧損	**(88)**	(1,749)
所得稅開支	**81,622**	83,294

12 本公司普通股股東應佔溢利的每股盈利

(a) 基本

年內每股基本盈利按下列方式計算：

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
本公司股東應佔年內溢利	**418,163**	453,214
減：可轉換優先股持有人的優先分派	**(8,454)**	(8,454)
用於計算每股基本盈利的盈利	**409,709**	444,760
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）	**0.91**	0.99

(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25），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2026年6月30日及2025年6月30日其轉換條件尚未達成，因此，截至2026年6月30日及2025年6月30日止年度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2026年6月30日及2025年6月30日止年度之每股基本盈利相等。

13 股息

股息分派之會計政策

向本公司股東分派的股息在獲本公司股東／董事（如適用）批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內確認為負債。

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
已付中期股息每股18.9港仙（2025年：21.1港仙）	**85,050**	94,950
建議末期股息每股17.6港仙（2025年：18.5港仙）	**79,200**	83,250
總計	**164,250**	178,200

附註：

於2026年9月28日舉行的會議上，董事會建議向本公司普通股股東派發末期股息每股普通股17.6港仙（2025年：18.5港仙）。末期股息將以現金支付。該建議股息並未於綜合財務報表內反映為應付股息，但將於截至2027年6月30日止年度作為保留盈利撥款列賬。

14 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備之會計政策

物業、廠房及設備乃按歷史成本減累計折舊及任何累計減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。其後成本僅於與該資產有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該資產的成本能可靠計量時，方列入資產的賬面值或確認為獨立資產（如適用）。

所有其他維修及保養成本於其產生的財政年度內於綜合收益表支銷。

永久業權土地毋須折舊。

物業、廠房及設備（不包括永久業權土地）折舊乃使用直線法計算，以將其成本分配至其估計可使用年期的剩餘價值。估計可使用年期概述如下：

融資租賃下的租賃土地及樓宇	20至50年或餘下租期（以較短者為準）
租賃物業裝修	5年或餘下租期（以較短者為準）
廠房及機器	2至7年
傢俬、固定裝置及設備	3至5年
汽車	3至5年

資產的剩餘價值及估計可使用年期在各財務狀況表日期進行檢討，並在適當時作出調整。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，其賬面值會即時撇減至其可收回金額（詳情見綜合財務報表附註2.3）。

出售廠房及設備產生的收益及虧損乃透過將所得款項與賬面值進行比較而釐定，並於綜合收益表「其他收入／（開支）淨額」確認。

14 物業、廠房及設備(續)

	租賃土地及樓宇 千港元	租賃裝修 千港元	廠房及機器 千港元	傢俬、裝置、設備及其他 千港元	汽車 千港元	總計 千港元
截至2025年6月30日止年度						
於2024年7月1日	2,757	9,336	7,165	11,057	35,110	65,425
貨幣兑換差額	25	3	–	33	4	65
添置	–	11,271	4,174	4,411	1,657	21,513
收購一間附屬公司(附註31(d))	–	–	–	638	44	682
出售	(893)	(193)	(97)	(221)	(103)	(1,507)
折舊支出	(93)	(7,704)	(5,220)	(6,106)	(10,518)	(29,641)
年末賬面淨值	1,796	12,713	6,022	9,812	26,194	56,537
於2025年6月30日						
成本	2,907	95,075	56,342	102,139	89,493	345,956
累計折舊	(1,111)	(82,362)	(50,320)	(92,327)	(63,299)	(289,419)
賬面淨值	1,796	12,713	6,022	9,812	26,194	56,537
截至2026年6月30日止年度						
於2025年7月1日	**1,796**	**12,713**	**6,022**	**9,812**	**26,194**	**56,537**
貨幣兑換差額	**51**	**16**	**–**	**74**	**6**	**147**
添置	**–**	**2,332**	**1,935**	**4,048**	**3,358**	**11,673**
出售	**(313)**	**(27)**	**(11)**	**(191)**	**(437)**	**(979)**
折舊支出	**(86)**	**(6,207)**	**(4,252)**	**(5,041)**	**(10,125)**	**(25,711)**
年末賬面淨值	**1,448**	**8,827**	**3,694**	**8,702**	**18,996**	**41,667**
於2026年6月30日						
成本	**2,518**	**97,158**	**55,130**	**101,342**	**89,880**	**346,028**
累計折舊	**(1,070)**	**(88,331)**	**(51,436)**	**(92,640)**	**(70,884)**	**(304,361)**
賬面淨值	**1,448**	**8,827**	**3,694**	**8,702**	**18,996**	**41,667**

附註：

(a) 於2026年6月30日，上述物業、廠房及設備概無被質押作抵押品(2025年：無)。

15 使用權資產及租賃負債

租賃之會計政策

租賃產生的資產及負債初步以現值基準計量。租賃負債包括以下租賃付款之現值淨額：

- 定額付款(包括實質定額付款)，扣減任何應收租賃優惠；
- 根據剩餘價值擔保預計本集團應付的金額；
- 能合理確定將由承租人行使的購買選擇權之行使價；及
- 倘租期反映承租人會行使該選擇權時，則為終止租賃的罰款。

根據合理確定將行使的延期選擇權作出之租賃付款亦計入負債之計量中。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以折現，倘無法釐定該利率(本集團的租賃通常屬此種情況)，則使用承租人的增量借款利率，即本集團在類似條款及抵押品條件的類似經濟環境中借入獲得類似使用權資產價值之資產所需資金所必須支付的利率。

為釐定增量借貸利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得之第三方融資為出發點，並作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件之變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率；及
- 對租賃進行特定的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及財務成本之間予以分配。財務成本於租期內在損益中支銷，以使各期間之剩餘負債結餘產生固定的定期利率。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初始計量金額；
- 於開始日期或之前的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

使用權資產通常會於資產之可使用年期及租期之較短者按直線法折舊。倘本集團合理地確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產之可使用年期內折舊。

15 使用權資產及租賃負債(續)

租賃之會計政策(續)

根據合理確定延期選擇權支付之租賃付款亦計入負債計量內。

與短期租賃及低價值資產租賃相關之付款以直線法於綜合收益表確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或以下之租賃。

本集團多項物業及設備租賃均包含延長及終止選擇權。就管理合約而言，此等條款乃用以盡量增加營運彈性。大部份所持有的延長及終止選擇權僅可由本集團行使，相關出租人無權行使。

(a) 本集團作為承租人 — 於綜合財務狀況表中確認的金額

	2026年 千港元	2025年 千港元
使用權資產		
物業	**62,718**	87,740
租賃土地	**4,764**	8,631
設備	**1,482**	2,015
總計	**68,964**	98,386
租賃負債		
一年內	**41,767**	39,482
為期超過一年但不超過兩年	**22,551**	34,416
為期超過兩年但不超過五年	**1,687**	17,128
	66,005	91,026
減：即期部分	**(41,767)**	(39,482)
非即期部分	**24,238**	51,544

截至2026年6月30日止年度，本集團收購使用權資產及確認租賃負債(包括租賃修改)，合共1,770萬港元(2025年：9,370萬港元)。

(b) 本集團作為承租人 — 於綜合收益表中確認的金額

	2026年 千港元	2025年 千港元
使用權資產折舊		
物業	**42,922**	45,423
租賃土地	**217**	356
設備	**533**	533
	43,672	46,312
有關短期租賃的開支(附註7)	**4,707**	2,552
租賃負債利息(附註10)	**3,572**	2,912
總計	**51,951**	51,776

15 使用權資產及租賃負債(續)

(c) 本集團作為承租人 — 於綜合現金流量表中確認的金額

截至2026年6月30日止年度，租賃的現金流出總額為5,120萬港元(2025年：5,120萬港元)。

(d) 本集團作為承租人 — 其他披露資料

(i) 本集團的租賃活動及其入賬方式

本集團租賃多個辦公室、倉庫及設備。租賃合約通常以3個月至8年(2025年：3個月至8年)的固定年期訂立，但或會具有下述續租選擇權。

租賃年期乃按個別基準磋商，並載有範圍廣泛的不同條款及條件。租賃協議並不會施加任何契諾，惟出租人持有租賃資產的抵押權益則除外。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

(ii) 續租及終止選擇權

本集團的多項物業及設備租賃中載有續租及終止選擇權。就管理本集團經營所用的資產而言，有關選擇權乃用於盡量提高經營的靈活度。所持的大部分續租及終止選擇權僅可由本集團而非相關出租人行使。

(iii) 剩餘價值擔保

於2026年6月30日，預期概無應付的剩餘價值擔保(2025年：無)。

(iv) 承租人已承諾訂立但尚未開始的租賃

於2026年6月30日，本集團並無承諾訂立任何尚未開始的租賃(2025年：無)。

(v) 租賃施加的限制或契諾

本集團訂立的租賃協議並無施加任何契諾，惟有關租賃協議項下由出租人持有租賃資產的抵押權益則除外。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

16 其他無形資產

無形資產(使用權資產以外)之會計政策

(i) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，相當於所轉讓代價、被收購公司任何非控制性權益的金額及於被收購公司任何先前股權的收購日期公平值超過所收購已確認資產淨值公平值的部分。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產生單位或現金產生單位組別(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單位或單位組別指在實體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。含有商譽的現金產生單位的賬面值與可收回數額(使用價值與公平值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認為開支及不得在之後期間撥回。

(ii) 商標、品牌及執照

單獨收購的商標、品牌及執照乃按歷史成本列示。於業務合併時收購的商標、品牌及執照於收購日期按公平值確認。商標、品牌及執照擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法將商標及品牌的成本分配至其25至30年的估計可使用年期，並將執照的成本分配至其2年的估計可使用年期。

(iii) 內部產生的環保科技

(a) 環保科技

內部產生的環保科技於研究階段所產生的相關成本確認為開支。本集團控制的科技設計及測試直接應佔的開發成本於符合以下條件時確認為無形資產：

- 完成無形資產使其可供使用或銷售的技術可行性。
- 完成無形資產使其可供使用或銷售的意向。
- 無形資產未來可能產生經濟利益的方式，包括能夠證明運用無形資產生產的產品存在市場或無形資產自身存在市場，無形資產將在內部使用的，能夠證明其有用性。

16 其他無形資產(續)

無形資產(使用權資產以外)之會計政策(續)

(iii) 內部產生的環保科技(續)

(a) 環保科技(續)

- 具有足夠技術、財務和其他資源以完成其無形資產的開發，並有能力使用或出售無形資產。

- 能夠可靠計量開發無形資產時的應佔開支。

被資本化開發成本入賬列為無形資產，並自該資產可供使用起計攤銷。

(b) 研發

並不符上文第(iii)項條件的研究及發展開支於產生時確認為開支。先前確認為開支的開發成本於往後期間不會確認為資產。

(c) 攤銷方法及期間

本集團於以下期間以直線法攤銷有限可使用年期的無形資產：

內部產生的環保科技	10年

(iv) 客戶合約及客戶關係

單獨收購的客戶合約乃按歷史成本列示。於業務合併時購入的客戶合約於收購日期按公平值確認。客戶合約擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法將客戶合約的成本分配至其2至20年的估計可使用年期。

於業務合併時購入的客戶關係於收購日期按公平值確認。客戶關係擁有有限可使用年期並按成本減累計攤銷列賬。攤銷乃使用直線法將客戶關係的成本分配至其10至15年的估計可使用年期。

16 其他無形資產(續)

	商譽 千港元	商標、品牌及執照 千港元	內部產生的環保科技 千港元	客户合約及客户關係 千港元	總計 千港元
截至2025年6月30日止年度					
年初賬面淨值	125,495	20,674	882	25,970	173,021
收購一間附屬公司(附註31(d))	43,869	2,981	–	26,342	73,192
貨幣兑換差額	–	79	–	752	831
攤銷	–	(2,618)	(147)	(3,026)	(5,791)
年末賬面淨值	169,364	21,116	735	50,038	241,253
於2025年6月30日					
成本	174,035	62,807	2,316	133,542	372,700
累計攤銷	–	(34,411)	(736)	(83,504)	(118,651)
累計減值	(4,671)	(7,280)	(845)	–	(12,796)
賬面淨值	169,364	21,116	735	50,038	241,253
截至2026年6月30日止年度					
年初賬面淨值	**169,364**	**21,116**	**735**	**50,038**	**241,253**
貨幣兑換差額	**–**	**77**	**–**	**1,349**	**1,426**
攤銷	**–**	**(3,430)**	**(147)**	**(4,290)**	**(7,867)**
年末賬面淨值	**169,364**	**17,763**	**588**	**47,097**	**234,812**
於2026年6月30日					
成本	**174,035**	**62,975**	**2,316**	**135,029**	**374,355**
累計攤銷	**–**	**(37,932)**	**(883)**	**(87,932)**	**(126,747)**
累計減值	**(4,671)**	**(7,280)**	**(845)**	**–**	**(12,796)**
賬面淨值	**169,364**	**17,763**	**588**	**47,097**	**234,812**

16 其他無形資產(續)

(a) 商譽減值測試

商譽減值之重大會計估計及判斷

本集團每年根據以使用價值法計算的現金產生單位而釐定的可收回金額進行測試，藉以釐定商譽有否出現任何減值。有關計算須使用隨未來經濟環境變動而變化的估計。

商譽分配至本集團板塊的現金產生單位。為進行減值測試，本集團現金產生單位的可收回金額乃按使用價值計算法釐定。計算使用價值所用收入增長率及折現率的主要假設乃基於管理層的最佳估計及過往經驗。

業務單位的商譽分配概要呈列如下：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
物業資產管理	**66,899**	66,899
配套服務		
— 環衛	**7,916**	7,916
— 保險顧問	**46,256**	46,256
— 保安及禮賓	**14,452**	14,452
機電工程	**33,841**	33,841
總計	**169,364**	169,364

現金產生單位組別的可收回金額乃按使用價值計算法釐定。有關計算法使用基於經管理層批准涵蓋五年期的財務預算得出的税前現金流量預測，其中增長率載於下文。就超出五年期的現金流量而言，物業資產管理服務業務單位、環衛、保險顧問業務單位及保安及禮賓使用1%增長率預測，而機電工程業務單位並無增長率。增長率並不超過經營現金產生單位組別的業務的長期平均增長率。

16 其他無形資產(續)

(a) 商譽減值測試(續)

以下假設已用於分析經營板塊內現金產生單位組別。

	2026年6月30日				
		配套服務			
	物業資產管理	環衛	保險顧問	保安及禮賓	機電工程
首五年的現金流量					
收入的五年複合年增長率	**3.1%**	**0.5%**	**0.7%**	**1.9%**	**13.0%**
毛利率	**29.9%-30.6%**	**7.8%-7.9%**	**不適用[i]**	**9.4%-9.6%**	**7.3%-7.4%**
一般及行政開支的五年複合年增長率	**不適用[i]**	**不適用[i]**	**3.7%**	**不適用[i]**	**不適用[i]**
税前折現率	**13.1%**	**13.7%**	**13.2%**	**14.3%**	**16.5%**
五年期後的現金流量					
永久增長率	**1%**	**1%**	**2%**	**1%**	**1%**
税前折現率	**13.1%**	**13.7%**	**13.2%**	**14.3%**	**16.5%**

	2025年6月30日				
		配套服務			
	物業資產管理	環衛	保險顧問	保安及禮賓	機電工程
首五年的現金流量					
收入的五年複合年增長率	2.8%	2.4%	5.4%	4.7%	10.6%
毛利率	27.4%-27.9%	7.3%-7.4%	不適用[i]	9.0%	7.0%
一般及行政開支的五年複合年增長率	不適用[i]	不適用[i]	5.4%	不適用[i]	不適用[i]
税前折現率	12.4%	13.0%	13.0%	13.6%	15.8%
五年期後的現金流量					
永久增長率	1%	1%	1%	1%	0%
税前折現率	12.4%	13.0%	13.0%	13.6%	15.8%

(i) 毛利率不適用於保險顧問現金產生單位，因其不產生可單獨識別的服務成本。因此，經綜合考量後，其預估的一般及行政開支水平被視為計算保險顧問現金產生單位使用價值時的一項關鍵假設。至於其他現金產生單位，毛利率則為關鍵假設，而一般及行政開支對其各自的現金流量預測並無重大影響。

管理層根據過往表現及對市場發展的預期釐定預算毛利率。所採用折現率為税前折現率，反映與相關經營板塊及業務壽命週期有關的特定風險。基於上述審閱，管理層認為毋須就2026年6月30日的商譽計提減值(2025年：無)。

主要假設的合理可能變動將不會導致各現金產生單位組別的可收回金額跌至低於其賬面值。

17 於聯營公司的權益

聯營公司之會計政策

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並非擁有控制權的實體，通常附帶20%至50%投票權的股本權益。於聯營公司的投資以權益會計法入賬。根據權益法，該投資初步按成本值確認，而賬面值會作增減，以確認本集團應佔被投資者於收購日期後的損益及其他全面收益。本集團於聯營公司的投資包括收購時識別的商譽。收購聯營公司的所有權時，聯營公司成本與本集團享有聯營公司可識別資產及負債公平值淨額的份額之間任何差額入賬列作商譽。

倘於聯營公司的擁有權權益減少，但仍保留重大影響力，則僅按比例將應佔先前於其他全面收益確認的金額重新分類至綜合收益表(如適用)。

本集團應佔聯營公司收購後損益於綜合收益表內確認，而其應佔收購後的其他全面收益變動則於其他全面收益內確認，並相應調整投資賬面值。倘本集團應佔一間聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，則本集團不會確認進一步虧損，除非其對聯營公司已產生責任或代表該聯營公司付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明於聯營公司的投資出現減值。如於聯營公司的投資出現減值，本集團按聯營公司可收回金額與其賬面值的差額計算減值，並於綜合收益表中確認於「分佔聯營公司業績」旁。

本集團與其聯營公司間之上游和下游交易之溢利及虧損，在本集團之財務報表中確認，但僅以無關連投資者於聯營公司之權益為限。除非該交易提供證據顯示所轉讓資產有所減值，否則未實現虧損予以抵銷。聯營公司之會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用之政策一致。

聯營公司股權攤薄所產生的收益或虧損於綜合收益表確認。

17 於聯營公司的權益(續)

	2026年 千港元	2025年 千港元
年初	**1,658**	218
於一間聯營公司的投資(附註31(b))	**11,880**	945
分佔年內溢利	**1,596**	1,835
股息	**(1,460)**	(1,340)
年末	**13,674**	1,658

聯營公司的詳情如下：

名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	所持股權的實際百分比 2026年	 2025年
海濱南岸管理服務有限公司	香港	提供物業管理服務	1,000股普通股繳足 1,000港元	**30%**	30%
家域控股有限公司	香港	投資控股	47,500股普通股繳足 47,500,000港元	**27%**	27%
家域保險顧問有限公司	香港	保險經紀	2,000,000股普通股繳足 2,000,000港元	**27%**	27%
景藝設計有限公司	香港	園藝設計	10股股份繳足10港元	**20%**	20%

以下金額為本集團於其採用權益會計法入賬的個別不重大聯營公司中所佔份額：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
於聯營公司的權益的賬面值	**13,674**	1,658
分佔年內溢利及全面收益總額	**1,596**	1,835

概無任何與本集團於聯營公司的權益相關的承擔或或然負債，亦無任何該實體本身的承擔或或然負債。

18 於合營企業的權益

合營安排之會計政策

於合營安排的投資乃根據各投資者的合約權利及責任而非合營安排的法定結構分類為合營企業或合營業務。

合營企業採用權益會計法入賬。根據權益會計法，於合營企業的權益初步按成本確認，而賬面值被增加或減少以確認本集團享有被投資者在收購日期後的損益及其他全面收益份額。

本集團於合營企業的投資包括於收購時已識別的商譽。於收購合營企業的擁有權權益後，合營企業的成本與本集團分佔合營企業的可識別資產及負債的公平值淨額的任何差額入賬列為商譽。倘本集團分佔一間合營企業的虧損等於或超過其於合營企業的權益(包括實際上構成本集團於合營企業的投資淨額一部分的任何長期權益)，則本集團不會再確認虧損，除非本集團產生責任或代表合營企業付款，則作別論。

本集團與其合營企業進行交易的未變現收益會予以對銷，惟以本集團於合營企業的權益為限。除非有證據顯示交易中所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會予以對銷。合營企業的會計政策已作必要修訂，以確保與本集團所採納的政策一致。

本集團於合營業務享有應佔權益之資產及需承擔之應佔負債已於綜合財務狀況表中以應計基準確認及因應其性質而分類。本集團於合營業務所支出之應佔費用及其賺取之應佔收入已包括於綜合收益表內。

18 於合營企業的權益(續)

	2026年 千港元	2025年 千港元
年初	**1,204**	1,171
分佔年內溢利	**422**	33
年末	**1,626**	1,204

合營企業詳情如下：

名稱	註冊 成立地點	主要業務	已發行股本詳情	所持股權的實際百分比 2026年	 2025年
廣州市富城物業管理有限公司	中國	提供物業管理服務	人民幣800,000元	**50%**	50%
富邦物業管理有限公司	香港	提供物業管理服務	10,000股普通股繳足100,000港元	**50%**	50%

以下為本集團於其所有採用權益會計法入賬的個別不重大合營企業中所佔份額的賬面總值：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
合營企業權益賬面值	**1,626**	1,204
分佔年內溢利及全面收益總額	**422**	33

概無任何與本集團於合營企業的權益相關的承擔或或然負債，亦無任何該等實體本身的承擔或或然負債。

19 遞延所得稅資產／(負債)

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
遞延所得稅資產	**6,807**	8,862
遞延所得稅負債	**(23,491)**	(26,611)
淨額	**(16,684)**	(17,749)

遞延所得稅資產及遞延所得稅負債預期於超過12個月後收回／結付，其年內於本集團遞延所得稅資產及負債的變動(於同一課稅司法權區抵銷結餘前)及於報告期末互相抵銷後的淨結餘如下：

遞延所得稅資產

	加速會計折舊 千港元	稅項虧損 千港元	長期服務金負債的重新計量 千港元	其他 千港元	總計 千港元
於2024年7月1日	4,346	4,840	108	1,078	10,372
(扣自)／計入綜合收益表(附註11)	(353)	383	(25)	41	46
扣自其他全面收益	–	–	(67)	(169)	(236)
於2025年6月30日	3,993	5,223	16	950	10,182
於2025年7月1日	**3,993**	**5,223**	**16**	**950**	**10,182**
貨幣兑換差額	**–**	**–**	**–**	**1**	**1**
(扣自)／計入綜合收益表(附註11)	**(321)**	**(1,657)**	**23**	**(217)**	**(2,172)**
扣自其他全面收益	**–**	**–**	**–**	**(48)**	**(48)**
於2026年6月30日	**3,672**	**3,566**	**39**	**686**	**7,963**

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
抵銷前的遞延所得稅資產總額	**7,963**	10,182
減：抵銷遞延所得稅負債的金額	**(1,156)**	(1,320)
抵銷後的遞延所得稅資產淨額	**6,807**	8,862

19 遞延所得稅資產／(負債)(續)

遞延所得稅負債

	加速折舊免稅額	商標、品牌及執照的公平值調整	業務合併所產生物業、廠房及設備的公平值調整	客戶合約及客戶關係的公平值調整	長期服務金負債的重新計量	其他	總計
	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元	千港元
於2024年7月1日	(5,513)	(3,423)	(3,761)	(4,284)	(3,654)	(1,781)	(22,416)
貨幣兌換差額	–	(207)	–	–	–	–	(207)
收購一間附屬公司(附註31(d))	–	(7,330)	–	–	–	–	(7,330)
計入／(扣自)綜合收益表(附註11)	2,299	741	1,124	304	166	(158)	4,476
扣自其他全面收益	–	–	–	–	(2,431)	(23)	(2,454)
於2025年6月30日	(3,214)	(10,219)	(2,637)	(3,980)	(5,919)	(1,962)	(27,931)
於2025年7月1日	**(3,214)**	**(10,219)**	**(2,637)**	**(3,980)**	**(5,919)**	**(1,962)**	**(27,931)**
貨幣兌換差額	**–**	**(358)**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(358)**
計入／(扣自)綜合收益表(附註11)	**1,857**	**1,292**	**1,052**	**304**	**(17)**	**(168)**	**4,320**
計入其他全面收益	**–**	**–**	**–**	**–**	**(473)**	**(205)**	**(678)**
於2026年6月30日	**(1,357)**	**(9,285)**	**(1,585)**	**(3,676)**	**(6,409)**	**(2,335)**	**(24,647)**

	2026年 千港元	2025年 千港元
抵銷前的遞延所得稅負債總額	**(24,647)**	(27,931)
減：抵銷遞延所得稅資產的金額	**1,156**	1,320
抵銷後的遞延所得稅負債淨額	**(23,491)**	(26,611)

於2026年6月30日，本集團並無確認遞延所得稅資產1,800萬港元(2025年：1,400萬港元)，乃產生自未動用稅項虧損1.12億港元(2025年：8,600萬港元)。除於2026年6月30日的稅項虧損2,000萬港元(2025年：300萬港元)將於報告日期後計三年內到期外，餘下稅項虧損並無到期日。

20 退休金資產

本集團運營根據《職業退休計劃條例》(香港法例第426章)註冊的界定福利退休計劃(「該計劃」),於成員退休、身故、殘疾或離職時按照成員最終薪金的倍數及服務年資或僱員供款結餘(以較高者為準)提供一筆過福利。該計劃自2000年12月1日起不接受新入職僱員參與。

本集團對該計劃的盈餘擁有無條件權利。

該計劃由獨立受託人管理,其資產與本集團的資產分開持有。受託人的主要職責為確保按照信託契據及規則管理該計劃,並公正無私、謹慎及真誠代表全體成員行事。

福利成本由本集團與僱員共同出資。僱員供款按基本薪金的5%計算,而本集團供款則參照該計劃的精算師所進行資金評估釐定。為釐定現金撥備需求而對本集團附屬公司的界定福利計劃進行的最近一次精算估值(包括向客戶直接報銷或由客戶承擔相關成本的部分僱員),乃於2024年6月30日由獨立精算諮詢公司韜睿惠悅香港有限公司(「韜睿惠悅」)採用實足年齡法進行,而該公司由澳洲精算師學會資深會員馬俊傑先生代表。於2024年6月30日進行估值所採用之主要精算假設,包括年度長期投資回報率(已扣除薪金增長)2%,以及就預期死亡率、員工流失率及退休率作出的適當撥備。

於2024年6月30日估值當日,界定福利退休計劃資產的市值為5,840萬港元:

— 倘所有成員均已離職並領取離職福利,資產市值可抵銷3,550萬港元的已歸屬負債,即總額的約164%;及

— 假設退休計劃將繼續生效,資產市值可抵銷3,580萬港元的過往服務負債,即總額的約163%。

20 退休金資產(續)

該計劃導致本集團承受精算風險，例如投資風險、利率風險及薪金風險。

(i) 於綜合財務狀況表中確認的金額如下：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
界定福利責任的現值	**(9,360)**	(9,510)
計劃資產的公平值	**14,733**	12,507
退休福利資產淨值	**5,373**	2,997
代表：		
退休金資產	**5,373**	2,997
退休金負債	**–**	–
淨額	**5,373**	2,997

預期上述負債大多於超過一年後清償。

然而，區分有關款項與未來十二個月的應付款項實際上不可行，原因乃未來供款亦將與未來提供的服務以及精算假設及市場狀況未來變動情況有關。

20 退休金資產(續)

(ii) 界定福利資產淨值及其組成部分的變動如下：

	界定福利責任的現值 千港元	計劃資產的公平值 千港元	總計 千港元
於2024年7月1日	(20,351)	22,200	1,849
(扣自)／計入綜合收益表淨額			
即期服務成本	(411)	–	(411)
利息(開支)／收入	(652)	696	44
	(1,063)	696	(367)
(扣自)／計入其他全面虧損淨額：			
重估(虧損)／收益[a]：			
財務假設變動產生的精算虧損	(647)	–	(647)
經驗調整產生的精算收益	659	–	659
計劃資產收益(不包括利息收入)	–	892	892
	12	892	904
已付福利	12,034	(12,034)	–
僱員已付供款	(142)	142	–
僱主已付供款	–	1,360	1,360
退還僱主之盈餘	–	(749)	(749)
於2025年6月30日	(9,510)	12,507	2,997

20 退休金資產(續)

(ii) 界定福利資產淨值及其組成部分的變動如下：(續)

	界定福利責任的現值 千港元	計劃資產的公平值 千港元	總計 千港元
於2025年7月1日	**(9,510)**	**12,507**	**2,997**
(扣自)／計入綜合收益表淨額			
即期服務成本	**(202)**	**–**	**(202)**
利息(開支)／收入	**(217)**	**288**	**71**
	(419)	**288**	**(131)**
計入其他全面收益淨額：			
重估收益[(a)]：			
財務假設變動產生的精算收益	**573**	**–**	**573**
經驗調整產生的精算收益	**50**	**–**	**50**
計劃資產收益(不包括利息收入)	**–**	**1,851**	**1,851**
	623	**1,851**	**2,474**
已付福利	**28**	**(28)**	**–**
僱員已付供款	**(82)**	**82**	**–**
僱主已付供款	**–**	**33**	**33**
於2026年6月30日	**(9,360)**	**14,733**	**5,373**

附註：

(a) 截至2026年6月30日止年度，本集團於其他全面收益確認界定福利計劃的重估收益250萬港元(2025年：重估收益90萬港元)，其中已扣除其遞延稅項抵免的相應稅務影響40萬港元(2025年：遞延稅項抵免20萬港元)。

界定福利責任的加權平均期限為5.1年(2025年：6.0年)。

20 退休金資產(續)

(iii) 就精算估值採納的重大精算假設如下：

於6月30日	2026年	2025年
折現率	**3.0%每年**	2.3%每年
薪金增長率	**3.5%每年**	4.0%每年

以下分析顯示因重大精算假設變動0.25%而導致於各年度結算日的界定福利責任增加／(減少)方式：

於6月30日	2026年		2025年	
	增加	**減少**	增加	減少
	0.25%	**0.25%**	0.25%	0.25%
	千港元	**千港元**	千港元	千港元
折現率	**(114)**	**116**	(139)	143
薪金增長率	**116**	**(114)**	140	(138)

以上敏感度分析根據假設變動進行，而所有其他假設維持不變。實際上，此情況不大可能發生，且若干假設變動可能息息相關。在計算界定福利責任對重大精算假設的敏感度時，已採用計算於綜合財務狀況表確認的界定福利責任時所用相同的精算估值方法。

(iv) 計劃資產的公平值分析如下：

於6月30日	2026年	2025年
股權	**74.6%**	73.1%
債券	**22.6%**	24.5%
現金及其他	**2.8%**	2.4%
總計	**100.0%**	100.0%

該計劃的基準資產配置為股權70%以及債券及現金30%。該計劃的長期策略資產分配由該計劃的受託人計及該計劃的成員資格、負債狀況、流動資金需要及本集團的風險取態不時制定並檢討。

21 貿易及其他應收款項

貿易及其他應收款項之會計政策

貿易及其他應收款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備（當有客觀證據證明本集團將無法按應收款項原有條款收回所有到期款項時確立）計量。債務人出現重大財政困難、債務人可能破產，以及拖欠或逾期付款，均被視為是應收款項出現減值的跡象。撥備金額為資產賬面值與按原有實際利率折現的估計未來現金流量現值兩者的差額。資產賬面值透過使用撥備賬撇減，而有關撥備數額則於綜合收益表確認。如一項應收款項無法收回，其會與於應收款項內之撥備賬撇銷。過往已撇銷款項如於其後收回，則計入綜合收益表內。有關本集團減值政策及涉及彼等之預期信貸虧損的貿易及其他應收款項的方法詳情，請參閱綜合財務報表附註2.5及3.1(i)(b)。

倘貿易及其他應收款項預期於一年或以內（或於業務正常經營週期內（如較長））收回，則分類為流動資產，否則一概呈列為非流動資產。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該方法使用貿易應收款項、應收保留金、應計合約收入及合約資產的全期預期信貸虧損，並在第1階段減值模式使用其他應收款項及按金的12個月預期信貸虧損（如附註3.1(i)(b)及(c)所述）。

貿易及其他應收款項以及合約資產可收回性之重大會計估計及判斷

當本集團預期無法收回全部到期款項時，即會計提預期信貸虧損撥備。我們會將風險特徵相似的金融資產歸入同一組別，再按集體或個別方式評估其收回可能性，藉此釐定相關撥備。撥備反映全期預期信貸虧損（即金融資產在預期存續期內可能發生的違約事件），並已按違約的發生機率進行加權計算。在釐定預期信貸虧損撥備水平時，我們需作出判斷，當中已計及客戶的信貸風險特徵，以及按相關情況按集體及個別方式評估的收回可能性。我們認為撥備屬適當，但倘估計基準或經濟狀況發生變動，即可能導致已確認的撥備水平發生變動，進而影響自損益中扣除或計入損益的金額。

21 貿易及其他應收款項(續)

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
貿易應收款項		
第三方	**914,198**	1,054,907
關聯公司(附註33(c))	**213,716**	224,876
	1,127,914	1,279,783
減：減值撥備		
第三方	**(12,517)**	(13,496)
關聯公司(附註33(c))	**(45)**	(45)
	1,115,352	1,266,242
應收保留金		
第三方	**299,354**	325,543
關聯公司(附註33(c))	**140,306**	109,486
	439,660	435,029
應計合約收入	**649,636**	469,654
減：減值撥備	**(535)**	(149)
	649,101	469,505
其他應收款項及預付款		
第三方	**322,638**	275,256
關聯公司(附註33(c))	**73,870**	63,017
	396,508	338,273
減：減值撥備		
第三方	**(1,040)**	(1,894)
	395,468	336,379
總計	**2,599,581**	2,507,155

一般而言，本集團不會就提供物業及設施管理服務、保險顧問、電動車充電基礎設施服務、園藝服務和保安及禮賓服務向客戶授出信貸期，亦不會就電動車充電產品、建材以及種植及物料貿易授予零售客戶信貸期。本集團一般授予其他客戶30至60日的信貸期。

21 貿易及其他應收款項(續)

於2026年6月30日，本集團根據組成部分及賬齡對貿易應收款項、應收保留金及應計合約收入計提虧損撥備如下：

於2026年6月30日	全期預期信貸虧損率	賬面總值千港元	全期預期信貸虧損千港元	賬面淨值千港元
個別撥備[(i)]	100%	10,008	(10,008)	–
集體撥備	0.14%	2,207,202	(3,089)	2,204,113
總計		2,217,210	(13,097)	2,204,113

於2025年6月30日	全期預期信貸虧損率	賬面總值千港元	全期預期信貸虧損千港元	賬面淨值千港元
個別撥備[(i)]	100%	9,591	(9,591)	–
集體撥備	0.19%	2,174,875	(4,099)	2,170,776
總計		2,184,466	(13,690)	2,170,776

附註：

(i) 與已知有財務困難或對收回應收款項嚴重存疑的客戶有關的應收款項單獨進行減值撥備評估。

21 貿易及其他應收款項(續)

於2026年6月30日	即期至逾期90日	逾期91至180日	逾期超過180日	總計
預期虧損率	**0.05%**	**1.7%**	**20.5%**	
千港元				
賬面總值	**2,108,184**	**55,230**	**53,796**	**2,217,210**
預期信貸虧損撥備	**(1,139)**	**(916)**	**(11,042)**	**(13,097)**
賬面值，扣除預期信貸虧損撥備	**2,107,045**	**54,314**	**42,754**	**2,204,113**

於2025年6月30日	即期至逾期90日	逾期91至180日	逾期超過180日	總計
預期虧損率	0.04%	2.2%	22.6%	
千港元				
賬面總值	2,086,549	45,897	52,020	2,184,466
預期信貸虧損撥備	(933)	(1,015)	(11,742)	(13,690)
賬面值，扣除預期信貸虧損撥備	2,085,616	44,882	40,278	2,170,776

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6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
即期至90日	**1,018,284**	1,181,082
91至180日	**54,314**	44,882
180日以上	**42,754**	40,278
總計	**1,115,352**	1,266,242

21 貿易及其他應收款項(續)

本集團的貿易及其他應收款項的賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
港元	**2,167,033**	1,997,505
人民幣	**389,201**	370,824
澳門幣	**29,367**	125,169
美元	**13,967**	13,332
其他	**13**	325
總計	**2,599,581**	2,507,155

於2026年6月30日，本集團的貿易應收款項、應計合約收入及其他應收款項1,410萬港元(2025年：1,560萬港元)已減值。

本集團的貿易應收款項、應計合約收入及其他應收款項的減值撥備變動如下：

於2026年6月30日	貿易應收款項 千港元	應計合約收入 千港元	其他應收款項 千港元	總計 千港元
於年初	**13,541**	**149**	**1,894**	**15,584**
匯兑差額	**7**	**11**	**21**	**39**
年內撥備／(撥備撥回)淨額	**38**	**375**	**(875)**	**(462)**
年內應收款項撇銷	**(1,024)**	**–**	**–**	**(1,024)**
賬面值，扣除預期信貸虧損撥備	**12,562**	**535**	**1,040**	**14,137**

於2025年6月30日	貿易應收款項 千港元	應計合約收入 千港元	其他應收款項 千港元	總計 千港元
於年初	11,032	149	471	11,652
年內撥備淨額	2,906	–	1,423	4,329
年內應收款項撇銷	(397)	–	–	(397)
賬面值，扣除預期信貸虧損撥備	13,541	149	1,894	15,584

涉及合約服務的應收保留金按相關合約條款結付。貿易及其他應收款項內的其他類別不包含重大減值資產。

22 合約資產及合約負債

合約資產及合約負債之會計政策

與客戶訂立合約後，本集團取得收取客戶代價的權利，並承擔向客戶轉讓貨品或提供服務的履約責任。

該等權利及履約責任產生淨合約資產或淨合約負債，取決於剩餘權利與履約責任之間的關係。倘於損益確認的累計收入超過向客戶收取的累計進度付款，則合約構成一項資產並確認為合約資產。相反，倘向客戶收取的累計進度付款超過於損益確認的收入，則合約構成一項負債並確認為合約負債。合約資產進行減值評估的方法與按攤銷成本列賬的金融資產減值評估所採用的方法相同。合約負債於本集團將貨品或服務轉移至客戶並因此履行其履約責任時確認為收入。

取得客戶合約的增量成本資本化並呈列為合約相關資產(倘本集團預期收回該等成本)及於其後按與向客戶轉移資產相關貨品或服務一致有系統的基準攤銷。本集團於綜合收益表確認減值虧損，前提為已確認合約相關資產的賬面值超過本集團預期收取的代價餘額減去與該等貨品或服務直接相關且尚未確認為開支的成本。

於6月30日	**2026年 千港元**	2025年 千港元
所產生的合約成本加應佔溢利減可預見的虧損	**3,944,898**	6,076,266
已收及應收的進度付款	**(3,400,665)**	(5,609,491)
淨額	**544,233**	466,775
代表：		
合約資產	**822,868**	703,547
合約負債	**(278,635)**	(236,772)
淨額	**544,233**	466,775

22 合約資產及合約負債(續)

附註：

(a) 本集團於2026年6月30日及2025年6月30日的合約資產及合約負債大多與客戶工程及保險顧問合約有關。本集團於2026年6月30日的合約資產按其預計可收回金額列值，當中並無計及虧損撥備(2025年：無)。本集團按相等於全期預期信貸虧損的金額計量其合約資產的虧損撥備，並根據香港財務報告準則第9號予以確認(附註3.1(i)(b))。

合約資產主要涉及本集團於報告日期已交付服務但尚未誌賬的收取代價權利。合約資產於該權利成為無條件時轉撥至應收款項，而該權利通常於本集團向客戶出具發票時成為無條件。本集團過往的信貸虧損經驗顯示，合約資產的虧損走勢並未大幅偏離客戶基礎相若的應收賬款。本集團參考應收賬款的預期信貸虧損撥備率來計量合約資產的預期信貸虧損。

(b) 截至2026年6月30日止年度，本集團確認(i)與其結轉合約負債有關的工程、保險顧問、環衛和物業管理合約收入2.083億港元(2025年：3.651億港元)；及(ii)已於過往報告年度履行履約責任的收入9,790萬港元(2025年：9,400萬港元)。

(c) 於2026年6月30日，分配至本集團有關物業資產管理、環衛、保險顧問、工程技術、環保、保安及禮賓和機電工程合約的剩餘履約責任交易價格總額為150.31億港元(2025年：145.32億港元)。本集團將於相關工程完成期間確認有關收入，有關工程預期於報告日期後未來132個月(2025年：101個月)內完成。

(d) 截至2026年6月30日止年度，本集團合約資產增加1.194億港元，合約負債增加4,180萬港元，主要反映若干項目進度的增加。

23 存貨

存貨之會計政策

存貨乃按成本及可變現淨值的較低者列賬。不同類型及性質的存貨乃按先進先出或加權平均原則計算成本。可變現淨值乃按預計銷售所得款項減估計銷售開支釐定。

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
原材料	**1,644**	1,247
製成品	**4,448**	5,909
零件及消耗品	**18**	25
總計	**6,110**	7,181

24 現金及銀行結餘

現金及現金等價物之會計政策

現金及現金等價物包括手頭現金、現金信託、銀行通知存款、原到期日為三個月或以下的短期高流通投資及銀行透支。

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
原到期日為三個月以內的定期存款	**74,760**	37,944
原到期日超過三個月的定期存款	**23,080**	10,940
信託現金[(i)]	**48,753**	80,781
其他銀行及手頭現金	**682,347**	614,199
總計	**828,940**	743,864

附註：

(i) 信託現金與就向保單持有人收取的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。

於2026年6月30日，銀行存款的實際年利率為1.5%（2025年：年利率1.2%）。

本集團的現金及銀行結餘賬面值與其公平值相若，並以下列貨幣計值：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
港元	**722,375**	625,723
人民幣	**91,141**	104,409
澳門幣	**2,647**	7,386
美元	**10,797**	4,434
歐元	**1,728**	1,653
其他	**252**	259
總計	**828,940**	743,864

25 股本

本公司的法定及已發行股份數目如下：

	2026年		2025年	
	股份數目	**千港元**	股份數目	千港元
法定：				
每股面值0.10港元的普通股				
於年初及年末	**900,000,000**	**90,000**	900,000,000	90,000
每股面值0.10港元的可轉換優先股（附註a）				
於年初及年末	**100,000,000**	**10,000**	100,000,000	10,000
總計	**1,000,000,000**	**100,000**	1,000,000,000	100,000

	2026年		2025年	
	股份數目	**千港元**	股份數目	千港元
已發行及繳足股款：				
每股面值0.10港元的普通股				
於年初及年末	**450,000,000**	**45,000**	450,000,000	45,000
以3.2260港元發行每股面值0.10港元的可轉換優先股（附註a）				
於年初及年末	**43,676,379**	**140,900**	43,676,379	140,900
總計	**493,676,379**	**185,900**	493,676,379	185,900

於2026年6月30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。

25 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」)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10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,須每年於期末支付。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任何原定於相關股息、分派或其他付款所屬財政年度內,或相關贖回、註銷、回購或收購發生的財政年度內支付的遞延或未付優先分派。
- 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10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義務;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義務。

26 儲備

	股份溢價 千港元	合併儲備 （附註a） 千港元	匯兑儲備 千港元	法定儲備 （附註b） 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2024年7月1日	743,204	(1,616,318)	(33,256)	22,273	1,686,742	802,645
年內溢利	–	–	–	–	453,214	453,214
貨幣兑換差額	–	–	5,050	–	–	5,050
長期服務金負債的重估收益	–	–	–	–	15,473	15,473
長期服務金負債的重估收益的遞延税項	–	–	–	–	(2,498)	(2,498)
界定福利退休計劃的重估收益	–	–	–	–	904	904
界定福利退休計劃的重估收益的遞延税項	–	–	–	–	(192)	(192)
已付普通股股東的股息	–	–	–	–	(191,250)	(191,250)
向可轉換優先股股東分派	–	–	–	–	(8,454)	(8,454)
轉撥至法定儲備（附註c）	–	–	–	293	(293)	–
於2025年6月30日	743,204	(1,616,318)	(28,206)	22,566	1,953,646	1,074,892
於2025年7月1日	**743,204**	**(1,616,318)**	**(28,206)**	**22,566**	**1,953,646**	**1,074,892**
年內溢利	**–**	**–**	**–**	**–**	**418,163**	**418,163**
貨幣兑換差額	**–**	**–**	**13,136**	**–**	**–**	**13,136**
長期服務金負債的重估收益	**–**	**–**	**–**	**–**	**1,926**	**1,926**
長期服務金負債的重估收益的遞延税項	**–**	**–**	**–**	**–**	**(318)**	**(318)**
界定福利退休計劃的重估收益	**–**	**–**	**–**	**–**	**2,474**	**2,474**
界定福利退休計劃的重估收益的遞延税項	**–**	**–**	**–**	**–**	**(408)**	**(408)**
已付普通股股東的股息	**–**	**–**	**–**	**–**	**(168,300)**	**(168,300)**
向可轉換優先股股東分派	**–**	**–**	**–**	**–**	**(8,454)**	**(8,454)**
轉撥至法定儲備（附註c）	**–**	**–**	**–**	**65**	**(65)**	**–**
於2026年6月30日	**743,204**	**(1,616,318)**	**(15,070)**	**22,631**	**2,198,664**	**1,333,111**

26 儲備(續)

附註：

(a) 合併儲備產生自(i)本公司收購豐盛機電工程集團有限公司、FSE Environmental Technologies Limited及Building Materials Supplies Limited的代價與其於2015年6月30日重組完成時的已發行股本之間的差額；(ii)本公司全資附屬公司FSE Facility Services Group Limited收購Crystal Brilliant Limited及其附屬公司的代價與2018年4月11日收購完成時其首次受共同控制當日的已發行股本之間的差額；(iii)本公司全資附屬公司FSE Property Management Group Limited收購Legend Success Investments Limited及其附屬公司的代價與2019年12月16日收購完成後其首次受共同控制當日的已發行股本之間的差額；及(iv)本公司全資附屬公司FSE City Essential Services Limited用作收購Business Investments Limited及其附屬公司的現金代價及若干物業的賬面淨值與2021年4月19日收購完成後其首次受共同控制當日的已發行股本之間的差額。

(b) 中國公司須分配10%公司純利至法定儲備金，直至有關資金達致公司註冊股本的50%為止。法定儲備金經有關機構批准後可用於抵銷累計虧損(如有)或增加公司的註冊資本，惟該資金須維持不低於公司註冊資本的25%。

(c) 截至2026年6月30日止年度，本集團中國公司的董事會議決將保留盈利65,000港元轉撥至法定儲備(2025年：293,000港元)。

27 非控制性權益

下表顯示本集團擁有非控制性權益的附屬公司詳情：

名稱	非控股股東應佔年內溢利		累計非控制性權益	
	2026年 千港元	2025年 千港元	**2026年 千港元**	2025年 千港元
具有非控制性權益的個別不重大附屬公司	**10**	11	**961**	951
總計	**10**	11	**961**	951

28 借貸

借貸之會計政策

借貸初步按公平值扣除已產生之交易成本確認，其後按攤銷成本列賬。所得款項（扣除交易成本）與贖回價值間之任何差額按借貸期限以實際利率法在綜合全面收益表確認。

除非本集團有無條件權利遞延結算報告期末後至少12個月的負債，否則借貸歸類為流動負債。

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
非流動負債		
銀行借貸 — 有擔保	–	318,920
流動負債		
銀行借貸 — 有擔保	**348,920**	–

借貸按實際利率3.1%（2025年：4.5%）計息。借貸的賬面值與其公平值相若，並以港元計值。於2026年6月30日及2025年6月30日，本集團的借貸於以下時間償還：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
1年內	**348,920**	–
1至2年	–	318,920
總計	**348,920**	318,920

於2026年6月30日及2025年6月30日，本集團的借貸由豐盛機電工程集團有限公司及FSE Facility Services Group Limited（均為本公司的全資附屬公司）提供公司擔保。

29 長期服務金負債

長期服務金負債之重大會計估計及判斷

長期服務金負債的現值視乎按採用多項假設的精算基準釐定的多項因素。釐定長期服務金負債成本淨額所用假設包括折現率。該等假設出現任何變動將對長期服務金負債的賬面值構成影響。

本集團於各年末釐定合適折現率。該折現率為用於釐定預期須用於償付長期服務金負債的估計未來現金流出現值的利率。釐定有關合適折現率時，本集團考慮以將用以支付有關負債的貨幣計值且到期期限與有關長期服務金負債期限相若的高質素公司債券的利率。

長期服務金負債的其他主要假設部分基於現行市況。

根據香港僱傭條例，本集團有責任向於本集團服務至少五年的若干僱員在若干情況下終止合約時支付一筆過付款。應付款項視乎僱員的最終薪金及服務時長而定，並扣減本集團所作出供款應佔的本集團強積金及職業退休計劃項下累計所獲得款項。本集團並無保留任何資產以就任何餘下責任提供資金。

於綜合財務狀況表確認的負債為下列未撥資責任的現值及其變動：

於6月30日	**2026年 千港元**	2025年 千港元
於年初	**48,449**	56,687
於綜合收益表確認的開支[(i)]	**8,501**	8,958
於其他全面收益確認的重估收益[(ii)]	**(1,926)**	(15,473)
已付福利	**(3,556)**	(1,723)
於年末	**51,468**	48,449

29 長期服務金負債(續)

附註：

(i) 於2022年6月，香港特別行政區政府頒布《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「抵銷安排修訂」)。該修訂將按前瞻基準自香港特別行政區政府指定日子(「過渡日期」)起生效。該修訂將導致：

(a) 抵銷安排改變，致使僱主在強積金下的強制性供款應佔的累計利益及若干僱主在職業退休計劃下的供款將不再符合資格抵銷自過渡日期起累計的遣散費及長期服務金；及

(b) 在過渡日期前累計的長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準改變。

於2022年6月頒布抵銷安排修訂後，本集團自截至2022年6月30日止年度開始將上述變動對其造成的影響入賬。於2023年4月，香港特別行政區政府公布抵銷安排修訂的過渡日期將為2025年5月1日。

(ii) 於截至2026年6月30日止年度，本集團於其他全面收益確認長期服務金負債的重估收益190萬港元(2025年：重估收益1,550萬港元)，其中已扣除其相應遞延稅項開支30萬港元(2025年：遞延稅項開支250萬港元)。

就精算估值採納的重大精算假設如下：

於6月30日	**2026年**	2025年
折現率	**3.0%–3.6%**	2.7%–3.5%
薪金長期增長率	**1.7%–4.7%**	3.2%–4.8%
強積金及職業退休計劃結餘的長期平均預期回報	**5.0%**	5.0%

以下分析顯示長期服務金負債因重大精算假設出現0.25%變動而於各年度結算日增加／(減少)的情況：

於6月30日	**2026年**		2025年	
假設	**增加0.25%**	**減少0.25%**	增加0.25%	減少0.25%
	千港元	**千港元**	千港元	千港元
折現率	**(1,060)**	**1,099**	(1,010)	1,043
薪金長期增長率	**339**	**(368)**	216	(232)
強積金及職業退休結餘的長期平均預期回報	**(33)**	**19**	(50)	52

上述敏感度分析乃基於一項假設變動，而所有其他假設維持不變。於實際情況下，此情況不大可能發生，而部分假設的變動可能互相關連。計算長期服務金負債對重大精算假設的敏感度時，已應用與計算於綜合財務狀況表內確認的長期服務金負債時所用相同的精算估值方法。

30 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項之會計政策

貿易及其他應付款項初步按公平值確認，隨後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘付款於一年或以內（或於業務正常經營週期內（如較長））到期，則分類為流動負債，否則一概呈列為非流動負債。

於6月30日	**2026年 千港元**	2025年 千港元
貿易應付款項		
第三方	**638,812**	584,867
關聯公司（附註33(c)）	**853**	711
	639,665	585,578
其他應付款項		
第三方	**294,005**	310,821
關聯公司（附註33(c)）	**11,151**	16,732
	305,156	327,553
應付保留金		
第三方	**276,838**	277,820
應計開支	**526,617**	572,495
工程成本撥備	**502,733**	532,104
總計	**2,251,009**	2,295,550

上述結餘的賬面值與其公平值相若。

30 貿易及其他應付款項(續)

本集團的貿易及其他應付款項的賬面值以下列貨幣計值：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
港元	**1,969,301**	1,747,060
人民幣	**237,525**	452,833
澳門幣	**26,419**	79,930
美元	**17,601**	15,626
其他	**163**	101
總計	**2,251,009**	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6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
1至90日	**443,124**	461,015
91至180日	**43,101**	28,650
180日以上	**153,440**	95,913
總計	**639,665**	585,578

或然負債

於開展日常業務過程中，本集團面臨著在與業務活動有關的法律訴訟、索賠及糾紛中被起訴的風險。對本集團提起的法律訴訟的性質主要包括本集團現有或前僱員對工傷提出的賠償要求。本集團有投購保險，董事認為，根據目前可獲得的證據，截至2026年6月30日，針對本集團的任何此類現有索賠及法律訴訟預期不會對本集團產生重大不利財務影響。

31 綜合現金流量表附註

(a) 除所得稅前溢利與經營所得現金的對賬：

截至6月30日止年度	附註	2026年 千港元	2025年 千港元
除所得稅前溢利		**499,795**	536,519
使用權資產折舊	15	**43,672**	46,312
物業、廠房及設備折舊	14	**25,711**	29,641
財務成本	10	**15,610**	22,277
長期服務金負債			
於綜合收益表確認的開支	29	**8,501**	8,958
已付福利	29	**(3,556)**	(1,723)
其他無形資產攤銷	16	**7,867**	5,791
存貨撥備	7	**1,846**	1,888
界定福利計劃的退休金成本	20	**131**	367
財務收入	10	**(6,354)**	(22,990)
出售使用權資產的收益淨額	6	**(4,666)**	(4,915)
分佔聯營公司業績	17	**(1,596)**	(1,835)
未變現匯兑差額		**(898)**	48
出售物業、廠房及設備的收益淨額	6	**(505)**	(868)
貿易及其他應收款項(減值虧損撥回)／減值虧損淨額	21	**(462)**	4,329
分佔合營企業業績	18	**(422)**	(33)
營運資金變動前經營現金流量		**584,674**	623,766
營運資金變動：			
貿易及其他應收款項		**(73,956)**	(59,322)
合約資產／負債淨額		**(70,643)**	(256,825)
貿易及其他應付款項		**(61,993)**	151,485
存貨		**(775)**	8,509
退休金資產／負債淨額	20	**(33)**	(611)
經營所得現金		**377,274**	467,002

(b) 於一間聯營公司的投資

於2025年1月，本集團投資945,000港元，以取得家域控股有限公司的27%已發行股本。於2025年8月，本集團對家域控股有限公司投資額外11,880,000港元。

(c) 出售一間附屬公司的所得款項

於2016年7月1日，FSE C & L Limited的全資附屬公司深圳朗迪被出售予外部方，代價為人民幣1,540萬元(相當於1,790萬港元)。截至2026年6月30日止年度，已收到人民幣613,000元(相當於707,000港元)的款項(2025年：人民幣14,000元(相當於15,000港元))。

31 綜合現金流量表附註(續)

(d) 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2026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、為受保人提供服務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暫定公平值金額，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14)	682
使用權資產	2,229
其他無形資產(附註16)	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(附註19)	(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16)	43,869
現金代價	133,049
減：所收購現金及銀行等價物	(55,026)
現金流出淨額	78,023

* 包括客戶關係2,500萬港元、客戶合約130萬港元及執照300萬港元。

31 綜合現金流量表附註(續)

(d) 收購一間附屬公司(續)

收購北京新域產生的商譽涉及但不限於本集團因收購而產生的協同效應所帶來的預期經濟效益。預計所確認的商譽均不能用於扣減所得稅。貿易及其他應收款項於收購日期的公平值及合約總額為1,710萬港元。該業務合併產生交易成本140萬港元，已於簡明綜合收益表內確認為一般及行政開支。截至2026年6月30日止年度，並無對本集團已確認的已收購資產、已承擔負債及商譽的公平值金額進行任何調整。

自收購日期起，北京新域錄得收入2,160萬港元及期內溢利260萬港元，其計入本集團截至2025年6月30日止年度的綜合收益表。倘收購於2024年7月1日發生，則本集團截至2025年6月30日止年度的收入及溢利將分別為81.832億港元及4.543億港元。

(e) 融資活動所產生的負債的對賬

截至2026年及2025年6月30日止年度，本集團融資活動所產生的負債的變動如下。

	借貸 千港元	應付普通股股東的股息 千港元	應付可轉換優先股股東的分派 千港元	租賃負債 千港元	總計 千港元
於2024年6月30日	235,789	–	–	40,810	276,599
貨幣兑換差額	314	–	–	47	361
股息及優先分派	–	191,250	8,454	–	199,704
新租賃	–	–	–	94,126	94,126
收購一間附屬公司(附註31(d))	–	–	–	2,229	2,229
租賃負債的利息部分	–	–	–	2,912	2,912
融資現金流量	82,740	(191,250)	(8,454)	(45,710)	(162,674)
租賃負債利息部分的付款	–	–	–	(2,912)	(2,912)
租賃修訂	–	–	–	(476)	(476)
其他變動	77	–	–	–	77
於2025年6月30日	**318,920**	**–**	**–**	**91,026**	**409,946**
貨幣兑換差額	–	–	–	214	214
股息及優先分派	–	168,300	8,454	–	176,754
新租賃	–	–	–	19,966	19,966
租賃負債的利息部分	–	–	–	3,572	3,572
融資現金流量	30,000	(168,300)	(8,454)	(42,951)	(189,705)
租賃負債利息部分的付款	–	–	–	(3,572)	(3,572)
租賃修訂	–	–	–	(2,250)	(2,250)
於2026年6月30日	**348,920**	**–**	**–**	**66,005**	**414,925**

31 綜合現金流量表附註(續)

(f) 匯兑差額

年內現金及現金等價物的匯兑差額主要源自按年末匯率重新計量本集團以外幣計值的現金及銀行結餘。

(g) 主要非現金交易

截至2026年6月30日止年度，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1,770萬港元(2025年：9,370萬港元)。

32 承擔

(a) 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6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
物業、廠房及設備	**3,271**	4,040
於一間聯營公司的投資	**–**	11,880
總計	**3,271**	15,920

(b) 經營租賃承擔 — 本集團作為承租人

本集團於不可撤銷經營租賃下有關土地及樓宇的未來最低租賃付款總額如下：

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
不超過一年	**637**	312
超過一年及不超過五年	**–**	–
總計	**637**	312

33 關聯方交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，截至2026年6月30日止年度，本集團已與關聯方進行以下交易，且本公司董事認為該等交易於一般業務過程中進行。

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：

名稱	關係
DMI Development Limited	附註i
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
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
上海新尚賢坊房地產發展有限公司	附註i
上海豐昌物業管理有限公司	附註i
康瑋有限公司	附註ii
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
Calpella Limited	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
周大福人壽有限公司	附註ii
Cititop Limited	附註ii
周大福教育集團有限公司	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
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

33 關聯方交易(續)

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：(續)

名稱	關係
Hong Kong Golf & Tennis Academy Management Company Limited	附註ii
香島發展有限公司	附註ii
新昌亞仕達屋宇設備有限公司	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
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
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
新世界海景酒店有限公司	附註ii
新世界酒店管理有限公司	附註ii
新世界物業管理有限公司	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
寶利城有限公司	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
Roxy Limited	附註ii
信暉投資有限公司	附註ii
Super Record Limited	附註ii
The Artizen Management Company Limited	附註ii
壹號車場有限公司	附註ii
The Town Club (HK) Limited	附註ii
Treasure High Limited	附註ii

33 關聯方交易(續)

(a) 本公司董事認為已與本集團進行交易的關聯方載列如下：(續)

名稱	關係
穩興控股有限公司	附註ii
富城停車場管理有限公司	附註ii
惠保(香港)有限公司	附註ii
惠保建築有限公司	附註ii
維多利亞教育機構有限公司	附註ii
惠城投資有限公司	附註ii
北京易喜新世界百貨有限公司	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
新世界百貨集團上海匯美百貨有限公司	附註ii
新世界協中建築有限公司	附註ii
寧波公泰置業有限公司	附註ii
寧波新立房地產開發有限公司	附註ii
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
上海新世界淮海物業發展有限公司	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關係密切的家族成員的公司。

33 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易

除綜合財務報表其他部分所披露者外，截至2026年6月30日止年度，本集團已與關聯公司進行以下交易。

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
工程收入(附註i)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**6,896**	2,898
其他關聯公司(附註ii)	**1,056,928**	1,002,245
總計	**1,063,824**	1,005,143
清潔及除蟲服務收入(附註i)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**1,688**	1,686
其他關聯公司(附註ii)	**216,295**	204,218
總計	**217,983**	205,904
物業管理服務費及樓宇經理酬金(附註iii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**1,363**	1,320
其他關聯公司(附註ii)	**17,193**	19,631
總計	**18,556**	20,951
來自關聯公司的保險諮詢費(附註iv)	**89**	23
園藝服務收入(附註v)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**13**	22
其他關聯公司(附註ii)	**11,322**	8,555
總計	**11,335**	8,577
保安服務收入(附註vi)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**4,052**	4,149
其他關聯公司(附註ii)	**344,741**	303,172
總計	**348,793**	307,321

33 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的交易(續)

截至6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
租金開支(附註vii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**582**	581
其他關聯公司(附註ii)	**52**	50
總計	**634**	631
使用權資產的添置(附註viii)		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**7,357**	73,163
支付予關聯公司的委任費(附註ix)	**2,974**	3,069
支付予關聯公司的工程服務開支(附註x)	**1,018**	–
支付予關聯公司的雜項服務費開支(附註xi)	**759**	817

附註：

(i) 提供工程所得收入及清潔及除蟲服務收入主要根據相關合約收取。

(ii) 該等關聯公司為主要管理人員為最終控股股東關係密切的家族成員的公司。

(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) 保險諮詢費收入乃按訂約雙方相互協定的條款收取。

(v) 園藝服務收入乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。

(vi) 保安服務費收入乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。

(vii) 租金開支主要根據相關租賃協議之條款計算。

(viii) 使用權資產的添置主要根據相關租賃協議之條款計算。

(ix) 委任費乃按訂約雙方相互協定的價格及條款收取。

(x) 工程服務開支乃根據相關合約條款收取。

(xi) 雜項服務費按訂約方共同協定的固定金額收取。

(xii) 上述與關聯方的交易以相互協定的條款及條件為基準。

33 關聯方交易(續)

(c) 與關聯方的結餘

於6月30日	2026年 千港元	2025年 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	**711**	744
其他關聯公司(附註i)	**212,960**	224,087
總計	**213,671**	224,831
應收保留金		
其他關聯公司(附註i)	**140,306**	109,486
其他應收款項		
其他關聯公司(附註i)	**73,870**	63,017
合約資產		
其他關聯公司(附註i)	**215,936**	144,858
貿易應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**853**	600
其他關聯公司(附註i)	**–**	111
總計	**853**	711
其他應付款項		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**410**	536
其他關聯公司(附註i)	**10,741**	16,196
總計	**11,151**	16,732
合約負債		
其他關聯公司(附註i)	**138,596**	60,413
租賃負債		
由最終控股股東共同控制的關聯公司	**44,395**	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關係密切的家族成員的公司。

33 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6月30日止年度	2026年 千港元	2025年 千港元
袍金	**5,010**	4,909
薪金及其他酬金	**82,474**	89,564
界定供款計劃供款	**5,123**	5,638
總計	**92,607**	100,111

本集團董事及高級管理人員的酬金屬於以下組別：

截至6月30日止年度	2026年 人數	2025年 人數
酬金組別		
零至1,000,000港元	**9**	8
1,000,001港元至1,500,000港元	**1**	–
1,500,001港元至2,000,000港元	**2**	1
2,000,001港元至2,500,000港元	**3**	5
2,500,001港元至3,000,000港元	**4**	4
3,000,001港元至3,500,000港元	**3**	1
3,500,001港元至4,000,000港元	**1**	2
4,000,001港元至4,500,000港元	**3**	3
4,500,001港元至5,000,000港元	**–**	1
5,000,001港元至5,500,000港元	**–**	2
5,500,001港元至6,000,000港元	**1**	–
6,000,001港元至6,500,000港元	**1**	1
6,500,001港元至7,000,000港元	**1**	1
9,000,001港元至9,500,000港元	**–**	1
9,500,001港元至10,000,000港元	**1**	–
11,500,001港元至12,000,000港元	**–**	1
12,000,001港元至12,500,000港元	**1**	–
總計	**31**	31

34 本公司財務狀況表及儲備變動

於6月30日	2026年 千港元	2025年 千港元
資產		
非流動資產		
附屬公司	**412,132**	412,132
流動資產		
貿易及其他應收款項	**206**	207
應收附屬公司款項	**3,024,146**	2,853,387
現金及銀行結餘	**1,258**	412
	3,025,610	2,854,006
總資產	**3,437,742**	3,266,138
權益		
普通股	**45,000**	45,000
可轉換優先股	**140,900**	140,900
儲備(附註(a))	**822,013**	820,464
總權益	**1,007,913**	1,006,364
負債		
流動負債		
貿易及其他應付款項	**10,119**	7,381
應付附屬公司款項	**2,419,710**	2,252,393
總負債	**2,429,829**	2,259,774
總權益及負債	**3,437,742**	3,266,138
流動資產淨額	**595,781**	594,232
總資產減流動負債	**1,007,913**	1,006,364

本公司財務狀況表於2026年9月28日獲董事會批准及代為簽署。

林煒瀚
董事

杜家駒
董事

34 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

附註(a)本公司儲備變動

	股份溢價 千港元	保留盈利 千港元	總計 千港元
於2024年7月1日	743,204	77,187	820,391
年內溢利	–	199,777	199,777
股息	–	(191,250)	(191,250)
優先分派	–	(8,454)	(8,454)
於2025年6月30日	743,204	77,260	820,464
於2025年7月1日	**743,204**	**77,260**	**820,464**
年內溢利	**–**	**178,303**	**178,303**
股息	**–**	**(168,300)**	**(168,300)**
優先分派	**–**	**(8,454)**	**(8,454)**
於2026年6月30日	**743,204**	**78,809**	**822,013**

35 主要附屬公司

於2026年6月30日的主要附屬公司載列如下：

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	已發行／註冊及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日 2026年	2025年	主要業務
直接擁有的附屬公司：					
FSE City Essential Services Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
豐盛機電工程集團有限公司	英屬處女群島／香港	50,000,000股每股面值1港元的股份繳足50,000,000港元	**100**	100	投資控股
豐盛環保集團有限公司	英屬處女群島／香港	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
FSE Facility Services Group Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
FSE Property Management Group Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
Lucky Bridge Investments Limited	英屬處女群島／香港	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資買賣證券

35 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	已發行／註冊及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日 2026年	2025年	主要業務
間接擁有的附屬公司：					
Building Material Supplies Limited	英屬處女群島	1股面值1港元的股份繳足1港元	**100**	100	投資控股
Business Investments Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
友聯建築材料供應(香港)有限公司	香港	100股股份繳足100港元	**100**	100	瓷磚及建築材料貿易以及提供維護及裝配服務
Crystal Brilliant Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
Espora Company Limited	香港	2股股份繳足2港元	**100**	100	提供物業管理服務
大成環境科技拓展有限公司	香港	1,000股股份繳足100,000港元	**100**	100	環保產品貿易以及提供相關工程及諮詢服務
精基貿易有限公司	香港	8,500,000股普通股及1,500,000股無投票權遞延股份[1]繳足10,100,000港元	**100**	100	設備及材料貿易
EPS環境科技(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	**100**	100	環保產品貿易以及提供相關工程及諮詢服務
遠東工程服務有限公司	香港	766,714股普通股及233,288股無投票權遞延股份[1]繳足10,000,020港元	**100**	100	機電工程、貿易及項目管理諮詢
遠東技術服務(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	**100**	100	機電工程

35 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	已發行／註冊及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日 2026年	2025年	主要業務
FSE C & L Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
FSE E & S Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
豐盛環境化驗服務有限公司	香港	10,000股股份繳足10,000港元	**100**	100	提供測試及校準服務
FSE Environmental Technologies Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
豐盛設施管理有限公司	香港	2股股份繳足2港元	**100**	100	向從事保險經紀業務的同系附屬公司提供轉介服務
FSE Ins Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
豐盛國際物業代理有限公司	香港	2股股份繳足2港元	**100**	100	於香港提供物業代理及樓宇相關服務
豐盛投資物業管理有限公司	香港	2股股份繳足2港元	**100**	–	投資、物業資產管理、測量及顧問
豐盛新域(中國)有限公司	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
豐盛物業資產管理集團有限公司(前稱僑樂房產服務集團有限公司)[2]	香港	20,000,000股股份繳足20,000,000港元	**100**	100	投資控股
FSE S & G Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
General Security & Guarding Limited	英屬處女群島	1股面值1港元的股份繳足1港元	**100**	100	投資控股

35 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	已發行／註冊及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日 2026年	2025年	主要業務
大眾安全警衛(香港)有限公司	香港	8,402股普通股及11,600股無投票權遞延股份[1]繳足2,000,200港元	**100**	100	保安服務及安裝、銷售及維護警報系統
大眾安全警衛有限公司	香港	2股普通股及2,500股無投票權遞延股份[1]繳足250,200港元	**100**	100	保安服務
香島園藝有限公司	香港	1,980,000股普通股及20,000股無投票權遞延股份[1]繳足20,000,000港元	**100**	100	貿易、園藝項目承包
國際物業管理有限公司	香港	450,000股普通股及95,500股無投票權遞延股份[1]繳足5,455,000港元	**99**	99	投資控股及提供樓宇的物業管理服務
國際再保管理有限公司	香港	500,000股股份繳足500,000港元	**100**	100	再保險經紀
忠誠環保科技有限公司	香港	885,000股普通股及35,000股無投票權遞延股份[1]繳足920,000港元	**100**	100	貿易、樓宇維護、化工
Kiu Lok Properties (International) Limited	香港	2股股份繳足2港元	**100**	100	於香港提供物業代理及樓宇相關服務
僑樂服務管理有限公司	香港	2股普通股及1,002股無投票權遞延股份[1]繳足100,400港元	**100**	100	於香港提供物業管理、物業代理及樓宇相關服務
KL Property Management Limited	香港	1股股份繳足1港元	**100**	100	於香港提供物業管理及樓宇相關服務
Legend Success Investments Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股

35 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	已發行／註冊及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日 2026年	2025年	主要業務
定安工程有限公司	香港	30,000股股份繳足30,000,000港元	**100**	100	機電工程
定安工程(澳門)有限公司	澳門	澳門幣25,000元	**100**	100	機電工程
定安水務工程有限公司	香港	2,000,000股股份繳足2,000,000港元	**100**	100	水務工程服務
新域保險顧問有限公司	香港	80,500,000股股份繳足80,500,000港元	**100**	100	保險經紀
百得物業管理有限公司	香港	10,000股股份繳足10,000港元	**100**	100	沙田第一城物業管理人
柏蕙苑物業管理有限公司	香港	2股股份繳足2港元	**100**	100	提供樓宇的物業管理服務
晉翔項目服務有限公司	香港	10,000股股份繳足10,000港元	**100**	100	為活動提供一站式解決方案及支援服務
Plantgrove Developments Limited	英屬處女群島	2股每股面值1美元的股份繳足2美元	**100**	100	投資控股
尊尚服務有限公司	香港	1股股份繳足1港元	**100**	100	提供高級清潔服務
賽思頓科技有限公司	香港	100股股份繳足2,000,100港元	**55**	55	為商業及住宅大樓提供環境技術
智安車隊管理有限公司	香港	1股股份繳足1港元	**100**	100	於香港提供車隊管理服務
Smart Mission Enterprises Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
蕙逸居(管理)有限公司	香港	2股股份繳足20港元	**100**	100	提供樓宇的物業管理服務

35 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	已發行／註冊及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日 2026年	2025年	主要業務
通力技術服務有限公司	香港	200,000股股份繳足200,000港元	**99**	99	提供物業的清潔、維修與維護服務
Uniformity Security Limited	英屬處女群島	1股面值1港元的股份繳足1港元	**100**	100	投資控股
Urban Focus Limited	英屬處女群島	1股面值1美元的股份繳足1美元	**100**	100	投資控股
Urban Management Limited	英屬處女群島	1股面值1港元的股份繳足1港元	**100**	100	投資控股
富城管理服務有限公司	香港	10,000股股份繳足10,000港元	**100**	100	提供物業管理服務
富城物業管理(中國)有限公司	香港	1股股份繳足1港元	**100**	100	投資控股
富城物業管理有限公司	香港	49,995,498股普通股及4,502股無投票權遞延股份[1]繳足50,000,000港元	**100**	100	提供樓宇的物業管理服務及投資控股
富城技術服務有限公司	香港	2股股份繳足2港元	**100**	100	提供維修與維護服務
佳定工程有限公司	香港	34,400,000股普通股及15,600,000股無投票權遞延股份[1]繳足50,000,000港元	**100**	100	提供機電工程服務
Waihong Cleaning Limited	英屬處女群島	1股面值1港元的股份繳足1港元	**100**	100	投資控股
惠康環境服務有限公司	香港	400,000股股份繳足40,000,000港元	**100**	100	提供及管理清潔、除蟲及廢物處置服務以及提供回收及環保處置服務

35 主要附屬公司(續)

公司名稱	註冊成立或成立地點／營運地點	已發行／註冊及繳足股本	本集團應佔股權 於6月30日 2026年	2025年	主要業務
惠康綜合環保服務有限公司	香港	400,000股股份繳足400,000港元	**100**	100	提供滅蟲服務
惠康醫護服務有限公司	香港	1股股份繳足1港元	**100**	100	提供醫院清潔服務
Wise Plaza Limited	香港	10,000股股份繳足10,000港元	**100**	100	投資控股
景福工程有限公司	香港	4,000,000股股份繳足40,000,000港元	**100**	100	機電工程
景福工程(澳門)有限公司	澳門	澳門幣100,000元	**100**	100	機電工程
豐盛機電工程有限公司[3]	中國內地	人民幣50,000,000元	**100**	100	機電工程
北京遠東景福機電設備維修有限公司[3]	中國內地	150,000美元	**100**	100	機電工程及維護
景福機電安裝工程(上海)有限公司[3]	中國內地	人民幣15,000,000元	**100**	100	機電工程
廣州凱康園林服務有限公司[3]	中國內地	人民幣1,000,000元	**100**	100	提供園藝服務
北京新域保險經紀有限公司[3]	中國內地	人民幣50,000,000元	**100**	100	保險經紀

附註：

1. 無投票權遞延股份並無附帶任何投票權，故無權收取附屬公司作出的任何溢利分派。就清盤或其他情況下的退還資產而言，將予退還附屬公司的資產將首先向普通股的持有人分派每股10億港元，其次向無投票權遞延股份的持有人償還繳足面值或就該等股份入賬為繳足的款項。附屬公司的資產結餘將於普通股持有人之間分派。

2. 該附屬公司於2025年9月2日更改其名稱為「豐盛物業資產管理集團有限公司」。

3. 該等附屬公司根據中國內地法律註冊為外商獨資企業。

五年財務概要

豐盛生活 — 綜合[(i)]

業績	截至6月30日止年度				
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	**2026年 千港元**
收入	6,966,935	7,767,209	8,447,943	8,159,887	**7,934,308**
本公司股東應佔年內溢利	502,935	522,902	501,100	453,214	**418,163**

資產、負債及權益	於6月30日				
	2022年 千港元	2023年 千港元	2024年 千港元	2025年 千港元	**2026年 千港元**
總資產	3,599,304	3,990,434	3,949,672	4,372,644	**4,630,422**
總負債	3,162,530	3,291,013	2,960,800	3,110,901	**3,110,450**
總權益	436,774	699,421	988,872	1,261,743	**1,519,972**

每股財務資料	截至6月30日止年度／於6月30日				
	2022年	2023年	2024年	2025年	**2026年**
盈利(港元)	1.10	1.14	1.09	0.99	**0.91**

主要比率	截至6月30日止年度／於6月30日				
	2022年	2023年	2024年	2025年	**2026年**
資產回報率	14.0%	13.1%	12.7%	10.4%	**9.0%**
股本回報率	115.4%	74.9%	50.7%	35.9%	**27.5%**
流動比率(倍)	1.2	1.2	1.3	1.5	**1.4**
淨負債比率	0%	0%	0%	0%	**0%**
派息比率	41.0%	40.1%	40.0%	40.1%	**40.1%**

附註：

(i) 為集團內公司間抵銷後的綜合數據。

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
孫强華先生
鄭振輝博士
陳祖偉先生

獨立非執行董事

許照中先生 *JP*
李均雄先生
梁蘊莊女士
Martin Nicholas Hadaway 先生 *JP*
何志強先生

審核委員會

何志強先生 *(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)*
李均雄先生
林煒瀚先生

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
孫强華先生
梁蘊莊女士
關俊傑先生

公司秘書

陳祖偉先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈 22 樓

主要往來銀行

中國銀行(香港)有限公司
法國巴黎銀行香港分行
創興銀行有限公司
Crédit Agricole Corporate and Investment Bank,
Hong Kong Branch
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

公司資料

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

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）

香港九龍九龍灣宏開道8號
其士商業中心8樓801-810室

電話：(852) 2733 4188

傳真：(852) 2722 5587

電郵：enquiry@fse.com.hk

https://www.fse.com.hk

混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業
FSC® C176382
FSC
www.fsc.org