

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



祈福生活服務
CLIFFORD MODERN LIVING

CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

截至2019年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

| | 截至12月31日止年度 | | 變動百分比 |
|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | |
| 持續經營業務 | | | |
| 客戶合約收益 | 396,554 | 341,627 | 16.1% |
| 毛利 | 176,229 | 166,218 | 6.0% |
| 營運溢利 | 130,170 | 102,148 | 27.4% |
| 除所得稅前溢利 | 129,678 | 103,315 | 25.5% |
| 來自持續經營業務溢利 | 95,212 | 72,436 | 31.4% |
| 來自已終止經營業務溢利 ⁽¹⁾ | 598 | 244 | 145.1% |
| 年度溢利 | 95,810 | 72,680 | 31.8% |
| 來自持續經營業務毛利率(%) | 44.4% | 48.7% | -8.8% |
| 來自持續經營業務純利率(%) | 24.0% | 21.2% | 13.2% |
| 本公司普通股權益持有人應佔 | | | |
| 來自持續經營業務溢利每股收益 | | | |
| (每股以人民幣列示)： | | | |
| - 基本每股收益 | 0.094 | 0.072 | 30.6% |
| - 稀釋每股收益 | 0.094 | 0.071 | 32.4% |
| 本公司普通股權益持有人應佔 | | | |
| 溢利每股收益 | | | |
| (每股以人民幣列示)： | | | |
| - 基本每股收益 | 0.094 | 0.072 | 30.6% |
| - 稀釋每股收益 | 0.094 | 0.071 | 32.4% |
| 擬派每股普通股末期／特別股息 | 2.50 港仙 | 2.20 港仙 | 13.6% |

附註：

- (1) 本集團於2018年12月終止營運其於四家餐飲公司旗下的所有餐店及特許經營業務，只剩下一家餐飲公司繼續營運其餐飲合夥業務，而本集團為其合夥人提供餐飲顧問服務。該四家餐飲公司於本年度在合併財務報表附註8(c)呈列為已終止經營業務。

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年12月31日止年度合併業績連同截至2018年12月31日止年度的比較數字：

合併利潤表

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|----|----------------|----------------|
| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 持續經營業務 | | | |
| 來自客戶合約收入 | 3 | 396,554 | 341,627 |
| 銷售成本 | | (220,325) | (175,409) |
| 毛利 | | 176,229 | 166,218 |
| 銷售及營銷開支 | | (23,375) | (23,763) |
| 行政開支 | | (32,927) | (42,196) |
| 金融資產的減值虧損淨額 | | (148) | (1,397) |
| 其他收入 | 4 | 1,867 | 1,074 |
| 其他收益—淨額 | | 8,524 | 2,212 |
| 營運溢利 | | 130,170 | 102,148 |
| 財務收入 | 4 | 1,099 | 1,167 |
| 財務成本 | 4 | (1,591) | — |
| 財務(成本)/收入—淨額 | 4 | (492) | 1,167 |
| 除所得稅前溢利 | | 129,678 | 103,315 |
| 所得稅開支 | 5 | (34,466) | (30,879) |
| 來自持續經營業務溢利 | | 95,212 | 72,436 |
| 來自已終止經營業務溢利 | 8 | 598 | 244 |
| 本公司擁有人應佔年度溢利 | | 95,810 | 72,680 |

合併利潤表

| | | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------|----|--------------|-------|
| | 附註 | 2019年 | 2018年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 本公司普通股權益持有人應佔 | | | |
| 來自持續經營業務溢利每股收益 | | | |
| (每股以人民幣列示)： | | | |
| －基本每股收益 | 6 | 0.094 | 0.072 |
| －稀釋每股收益 | 6 | 0.094 | 0.071 |
| 本公司普通股權益持有人溢利應佔 | | | |
| 每股收益 | | | |
| (每股以人民幣列示)： | | | |
| －基本每股收益 | 6 | 0.094 | 0.072 |
| －稀釋每股收益 | 6 | 0.094 | 0.071 |

合併綜合收益表

| | 截至12月31日止年度 | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 年度溢利 | 95,810 | 72,680 |
| 其他綜合收益 | — | — |
| 本公司擁有人應佔年度綜合收益總額 | <u>95,810</u> | <u>72,680</u> |
| 本公司擁有人應佔年內綜合收益總額由以下產生： | | |
| — 持續經營業務 | 95,212 | 72,436 |
| — 已終止經營業務 | <u>598</u> | <u>244</u> |
| | <u>95,810</u> | <u>72,680</u> |

合併財務狀況表

| | 附註 | 於12月31日 | |
|-------------------|----|----------------|----------------|
| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 14,350 | 14,860 |
| 使用權資產 | | 17,329 | – |
| 投資物業 | | 8,694 | – |
| 無形資產 | | 1,737 | 669 |
| 遞延所得稅資產 | | 2,304 | 1,743 |
| 按公允價值計入損益的金融資產 | | 4,147 | – |
| 貿易及其他應收款項 | | 9,916 | – |
| | | <u>58,477</u> | <u>17,272</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 8,777 | 8,723 |
| 合約資產 | | 11,557 | 12,429 |
| 貿易及其他應收款項 | 7 | 90,914 | 55,690 |
| 按公允價值計入損益的金融資產 | | – | 40,448 |
| 定期存款 | | 30,786 | 86,857 |
| 受限制現金 | | 616 | 613 |
| 現金及現金等價物 | | 364,909 | 209,362 |
| | | <u>507,559</u> | <u>414,122</u> |
| 分類為持作出售資產 | 8 | – | 10,807 |
| | | <u>507,559</u> | <u>424,929</u> |
| 總流動資產 | | | |
| | | <u>507,559</u> | <u>424,929</u> |
| 總資產 | | | |
| | | <u>566,036</u> | <u>442,201</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 9 | 8,872 | 8,872 |
| 股份溢價 | 9 | 179,118 | 179,118 |
| 其他儲備 | | (105,706) | (111,497) |
| 保留盈利 | | 316,108 | 245,658 |
| | | <u>398,392</u> | <u>322,151</u> |
| 總權益 | | | |
| | | <u>398,392</u> | <u>322,151</u> |

合併財務狀況表

| | 附註 | 於12月31日 | |
|-------------------|----|----------------|----------------|
| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 租賃負債 | | 19,091 | – |
| 遞延所得稅負債 | | 2,335 | 3,000 |
| | | <u>19,091</u> | <u>3,000</u> |
| 流動負債 | | | |
| 貿易及其他應付款項 | 10 | 100,717 | 80,409 |
| 合約負債 | | 23,456 | 19,256 |
| 租賃負債 | | 9,839 | – |
| 當期所得稅負債 | | 12,206 | 10,591 |
| | | <u>146,218</u> | <u>110,256</u> |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | 8 | – | 6,794 |
| | | <u>–</u> | <u>6,794</u> |
| 總流動負債 | | <u>146,218</u> | <u>117,050</u> |
| 總負債 | | <u>167,644</u> | <u>120,050</u> |
| 總權益及負債 | | <u>566,036</u> | <u>442,201</u> |

合併財務報表附註

1 一般資料

本公司根據開曼群島公司法於2016年1月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司股份已於2016年11月8日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。本公司為一家投資控股公司。本集團的主要業務為在中華人民共和國內地(「中國內地」)向於祈福品牌旗下發展的物業的住戶提供各項服務，包括零售服務、餐飲服務、物業管理服務、洗滌服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務、資訊科技服務、裝修及設備裝置服務等。

2 重要會計政策摘要

2.1 編製基準

(a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2019年1月1日開始的財政年度首次採納下列準則修訂本：

| | |
|----------------------------|--|
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 |
| 香港(國際財務報告詮釋委員會)23號 | 所得稅處理的不確定性 |
| 香港會計準則第28號(修訂本) | 於聯營公司及合營企業的長期權益 |
| 香港財務報告準則第9號(修訂本) | 反向補償提前還款特徵 |
| 香港會計準則第19號(修訂本) | 修訂、縮減或結算計劃 |
| 香港財務報告準則2015年至2017年週期的年度改進 | 澄清香港財務報告準則第3號「業務合併」項下及香港財務報告準則第11號「合營安排」項下的之前於共同經營持有權益 |
| | 澄清香港會計準則第12號「所得稅」項下分類作權益的金融工具付款的所得稅後果 |
| | 澄清香港會計準則第23號「借款成本」項下的合資格撥資的借款成本 |

除於下文附註2.2所披露採納該等準則及新訂會計政策的影響外，其他準則並無對本集團的會計政策產生任何影響且毋須作出追溯調整。

(b) 於2019年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並無提早採納的新訂準則及修訂本

直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈尚未生效且本集團並未提早採用的以下新訂準則及現有準則的修訂本：

| | | 於以下日期或 之後開始的 年度期間生效 |
|---|--|-----------------------------------|
| 香港財務報告準則第3號 (修訂本) | 業務之定義 | 2020年1月1日 |
| 香港會計準則第1號及香港 會計準則第8號(修訂本) | 重大性的定義 | 2020年1月1日 |
| 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第39號 及香港財務報告準則 第7號(修訂本) | 銀行同業拆息改革及 影響(第一階段) 經修訂財務報告概念 框架 | 2020年1月1日 2020年1月1日 |
| 香港財務報告準則第17號 | 保險合約 | 2021年1月1日 (可能延後至 2022年1月1日) |

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響。根據董事作出的初步評估，於該等準則、詮釋及修訂本生效時，預期將不會對本集團的財務業績及狀況構成重大影響。

2.2 會計政策變更

本附註解釋採納香港財務報告準則第16號租賃對本集團財務報表的影響。

如附註2.1所述，本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號，但經該準則特定過渡條文允許，並無重列2018年報告期的比較資料。因此，新租賃規則所導致的調整未於2018年12月31日的合併財務狀況表內反映，但於2019年1月1日的期初合併財務狀況表中確認。

於採納香港財務報告準則第16號時，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按餘下租賃付款的現值計量，並採用承租人截至2019年1月1日的新增借貸利率貼現。租賃負債於2019年1月1日採用的承租人加權平均新增借貸利率為4.75%至4.90%。

(a) 所採用的實際權宜措施

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已使用該準則所允許的下列實際權宜措施：

- 依賴先前關於租賃是否屬虧損性的評估以作為進行減值檢討的替代方法—於2019年1月1日概無虧損性合約
- 對於2019年1月1日餘下租期少於12個月的經營租賃入賬列作短期租賃
- 於首次應用日期計量使用權資產時撇除初始直接成本，及
- 倘合約含有延長或終止租賃的選擇權，則釐定租期時使用事後確認法。

本集團亦已選擇不重新評估於首次應用日期合約是否為或包含租賃。相反，對於在過渡日期之前訂立的合約，本集團依據其採用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)4號「釐定安排是否包含租賃」所作的評估。

(b) 租賃負債計量

| | 2019年 人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|
| 於2018年12月31日披露的經營租賃承擔 | 44,044 |
| 採用首次應用日期的承租人新增借貸利率貼現 | 40,612 |
| (減)：按直線法確認為開支的短期租賃 | (139) |
| (減)：計入承擔的服務部份 | (6,160) |
| | <hr/> |
| 於2019年1月1日確認的租賃負債 | 34,313 |
| 其中： | |
| 流動租賃負債 | 9,145 |
| 非流動租賃負債 | 25,168 |
| | <hr/> |
| | 34,313 |
| | <hr/> |
| 於2019年12月31日確認的租賃負債 | |
| 其中： | |
| 流動租賃負債 | 9,839 |
| 非流動租賃負債 | 19,091 |
| | <hr/> |
| | 28,930 |
| | <hr/> |

(c) 使用權資產計量

所有使用權資產按相等於租賃負債的金額計量，並就與於2018年12月31日在合併財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款的任何款項進行調整。於首次應用日期，概無虧損性租賃合約需要對使用權資產進行調整。

(d) 於2019年1月1日在合併財務狀況表確認的調整

會計政策變更對於2019年1月1日的合併財務狀況表中以下項目造成影響：

- 使用權資產—增加人民幣34,313,000元
- 租賃負債—增加人民幣34,313,000元。

於2019年1月1日，概無對保留盈利造成任何影響。

(e) 出租人的會計處理

由於採納香港財務報告準則第16號，本集團毋須對根據經營租賃作為出租人所持有資產的會計處理作出任何調整。

3 分部資料

向本公司執行董事(為本集團的主要營運決策者)匯報的資料特別專注於零售服務、資訊科技服務、物業管理服務、校外培訓服務、物業代理服務、裝修及設備裝置服務及其他服務分部，以作資源分配及績效評估用途。該等分部為本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」匯報其分部資料的基礎。

本公司執行董事按照分部收入及業績和分部資產及負債的計量，評估經營分部的績效。分部業績不包括其他收入、其他收益—淨額、財務收入—淨額、中央行政成本及所得稅開支，分部資產不包括分類為持作出售資產、遞延所得稅資產、按公允價值計入損益的金融資產、定期存款、受限制現金以及現金及現金等價物，而分部負債則不包括與分類為持作出售資產直接相關的負債及遞延所得稅負債，此乃由於該等活動由本集團中央推動。

分部收入及業績

分部收入及業績與截至2019年12月31日止年度來自持續經營業務溢利的調節如下：

| | 零售服務 人民幣千元 | 資訊 科技服務 人民幣千元 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 校外 培訓服務 人民幣千元 | 物業 代理服務 人民幣千元 | 裝修及設備 裝置服務 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------|-----------------|
| 總分部收入 | 106,950 | 87,509 | 59,517 | 48,634 | 42,092 | 29,897 | 23,556 | 398,155 |
| 分部間收入 | (98) | (67) | (1,435) | - | - | - | (1) | (1,601) |
| 收入 | <u>106,852</u> | <u>87,442</u> | <u>58,082</u> | <u>48,634</u> | <u>42,092</u> | <u>29,897</u> | <u>23,555</u> | <u>396,554</u> |
| 確認收入的時間 | | | | | | | | |
| 於某一時點 | 84,767 | - | - | - | - | - | - | 84,767 |
| 於某一時段 | <u>22,085</u> | <u>87,442</u> | <u>58,082</u> | <u>48,634</u> | <u>42,092</u> | <u>29,897</u> | <u>23,555</u> | <u>311,787</u> |
| | <u>106,852</u> | <u>87,442</u> | <u>58,082</u> | <u>48,634</u> | <u>42,092</u> | <u>29,897</u> | <u>23,555</u> | <u>396,554</u> |
| 分部業績 | <u>22,552</u> | <u>23,434</u> | <u>32,675</u> | <u>20,359</u> | <u>9,021</u> | <u>11,189</u> | <u>6,013</u> | <u>125,243</u> |
| 其他收入 | | | | | | | | 1,867 |
| 其他收益-淨額 | | | | | | | | 8,524 |
| 財務成本-淨額 | | | | | | | | (492) |
| 未分配開支 | | | | | | | | (5,464) |
| 所得稅開支 | | | | | | | | <u>(34,466)</u> |
| 來自持續經營業務年度溢利 | | | | | | | | <u>95,212</u> |
| 分部業績包括： | | | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | <u>6,022</u> | <u>1,785</u> | <u>756</u> | <u>2,999</u> | <u>291</u> | <u>-</u> | <u>1,056</u> | <u>12,909</u> |

分部收入及業績與截至2018年12月31日止年度溢利的調節如下：

| | 零售服務 人民幣千元 | 資訊服務 人民幣千元 | 物業 管理服務 人民幣千元 | 校外 培訓服務 人民幣千元 | 物業 代理服務 人民幣千元 | 裝修及設備 裝置服務 人民幣千元 | 其他 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|--------------|----------------|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------------|---------------|-----------------|
| 總分部收入 | 112,559 | 73,894 | 53,351 | 40,421 | 13,838 | 33,627 | 15,261 | 342,951 |
| 分部間收入 | (172) | (70) | (1,056) | - | - | - | (26) | (1,324) |
| 收入 | <u>112,387</u> | <u>73,824</u> | <u>52,295</u> | <u>40,421</u> | <u>13,838</u> | <u>33,627</u> | <u>15,235</u> | <u>341,627</u> |
| 確認收入的時間 | | | | | | | | |
| 於某一時點 | 100,047 | - | - | - | - | - | - | 100,047 |
| 於某一時段 | <u>12,340</u> | <u>73,824</u> | <u>52,295</u> | <u>40,421</u> | <u>13,838</u> | <u>33,627</u> | <u>15,235</u> | <u>241,580</u> |
| | <u>112,387</u> | <u>73,824</u> | <u>52,295</u> | <u>40,421</u> | <u>13,838</u> | <u>33,627</u> | <u>15,235</u> | <u>341,627</u> |
| 分部業績 | <u>19,880</u> | <u>15,450</u> | <u>32,514</u> | <u>15,379</u> | <u>8,839</u> | <u>12,161</u> | <u>3,753</u> | <u>107,976</u> |
| 其他收入 | | | | | | | | 1,074 |
| 其他收益-淨額 | | | | | | | | 2,212 |
| 財務收入 | | | | | | | | 1,167 |
| 未分配開支 | | | | | | | | (9,114) |
| 所得稅開支 | | | | | | | | <u>(30,879)</u> |
| 來自持續經營業務年度溢利 | | | | | | | | <u>72,436</u> |
| 分部業績包括： | | | | | | | | |
| 折舊及攤銷 | <u>2,070</u> | <u>539</u> | <u>143</u> | <u>1,412</u> | <u>4</u> | <u>-</u> | <u>649</u> | <u>4,817</u> |

於2019年及2018年12月31日的分部資產及負債與本集團總資產及負債的調節如下：

分部資產

| | 於12月31日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 零售服務 | 36,215 | 21,013 |
| 資訊科技服務 | 69,376 | 33,818 |
| 裝修及設備裝置服務 | 14,005 | 9,295 |
| 校外培訓服務 | 18,431 | 8,345 |
| 物業管理服務 | 12,555 | 5,862 |
| 物業代理服務 | 1,808 | 1,385 |
| 其他 | 10,884 | 12,653 |
| 分部資產總額 | 163,274 | 92,371 |
| 分類為持作出售資產 | – | 10,807 |
| 遞延所得稅資產 | 2,304 | 1,743 |
| 按公允價值計入損益的金融資產 | 4,147 | 40,448 |
| 定期存款 | 30,786 | 86,857 |
| 受限制現金 | 616 | 613 |
| 現金及現金等價物 | 364,909 | 209,362 |
| 總資產 | 566,036 | 442,201 |

分部負債

| | 於12月31日 | |
|-------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 零售服務 | 55,476 | 34,096 |
| 資訊科技服務 | 41,733 | 22,099 |
| 校外培訓服務 | 31,945 | 20,846 |
| 裝修及設備裝置服務 | 17,955 | 12,910 |
| 物業管理服務 | 7,446 | 11,727 |
| 物業代理服務 | 5,004 | 3,495 |
| 其他 | 5,750 | 5,083 |
| 分部負債總額 | 165,309 | 110,256 |
| 與分類為持作出售資產直接相關的負債 | – | 6,794 |
| 遞延所得稅負債 | 2,335 | 3,000 |
| 總負債 | 167,644 | 120,050 |

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

於2019年12月31日，並無首次公開發售若干所得款項結餘(2018年12月31日：13.9百萬港元，相當於人民幣12.2百萬元)已暫時存入本集團的香港銀行戶口。除此以外，本集團90%以上的資產均位於中國內地。截至2019年12月31日止年度，本集團90%以上收入乃來自中國內地的業務及客戶，以及並無編製地理分部分析。

截至2019年12月31日止年度，概無公司貢獻本集團收入的10%以上(截至2018年12月31日止年度：廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(受孟麗紅女士(「孟女士」)配偶重大影響的公司)貢獻本集團收入的16%以上)。

4 其他收入及財務收入

持續經營業務

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 其他收入： | | |
| —現金及現金等價物的利息收入 | 1,705 | 1,002 |
| —存入住戶賬的款項的利息收入 | 162 | 72 |
| | <u>1,867</u> | <u>1,074</u> |
| 財務收入： | | |
| —定期存款的利息收入 | 1,099 | 1,167 |
| 財務成本： | | |
| —並非按公允價值計入損益的租賃負債的已付／應付利息 | (1,591) | — |
| 財務(成本)／收入—淨額 | <u>(492)</u> | <u>1,167</u> |

5 所得稅開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 當期所得稅： | | |
| －中國內地企業所得稅 | 30,406 | 27,111 |
| －中國內地代扣代繳所得稅 | 5,406 | 4,764 |
| －香港利得稅 | 79 | 76 |
| 當期稅項總額 | <u>35,891</u> | <u>31,951</u> |
| 遞延所得稅： | | |
| －中國內地企業所得稅 | 591 | (726) |
| －中國內地代扣代繳所得稅 | (1,817) | (264) |
| 遞延稅項總額 | <u>(1,226)</u> | <u>(990)</u> |
| 所得稅開支 | <u>34,665</u> | <u>30,961</u> |
| 以下各項應佔所得稅開支： | | |
| －來自持續經營業務溢利 | 34,466 | 30,879 |
| －來自已終止經營業務溢利 | 199 | 82 |
| | <u>34,665</u> | <u>30,961</u> |

加權平均適用稅率為24%(2018年：25%)。截至2019年12月31日止年度，加權平均適用稅率下降乃主要由於獲豁免繳納英屬處女群島所得稅的英屬處女群島(「英屬處女群島」)公司虧損減少所致。

中國內地企業所得稅

本集團在中國內地經營業務的所得稅撥備已基於現有的相關法律、詮釋及慣例按年內估計應課稅溢利的適用稅率計算。

根據自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法》，位於中國內地的集團實體(「中國內地實體」)的一般適用企業所得稅率為25%。截至2017年12月31日止年度，本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書，有效期為2018年至2020年。根據中國企業所得稅法，獲取「高新技術企業」證書的企業有權享有優惠企業所得稅率15%。

中國內地代扣代繳所得稅

中國內地實體自其於2008年1月1日之後賺取的溢利向外國投資者宣派的股息，須繳納10%的中國內地代扣代繳所得稅。倘中國內地附屬公司的直接控股公司於香港註冊成立或營運，且符合中國內地與香港的稅務協定安排的規定，則可享有5%的較低代扣代繳所得稅稅率。

截至2019年12月31日止年度，已就計劃向海外作出分派的中國內地附屬公司的收益按5%代扣代繳所得稅稅率計提遞延所得稅撥備。

香港利得稅

適用香港利得稅稅率為16.5%。

海外企業所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法註冊成立為獲豁免有限責任公司，並獲豁免繳納開曼群島所得稅。英屬處女群島附屬公司根據英屬處女群島國際商業公司法註冊成立，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

6 每股收益

(a) 基本

基本每股收益乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

| | 截至12月31日止年度 | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 本公司普通股權益持有人應佔來自持續經營業務溢利 (人民幣) | 95,212,000 | 72,436,000 |
| 已發行普通股加權平均數 | <u>1,015,200,000</u> | <u>1,008,947,260</u> |
| 本公司普通股權益持有人應佔來自持續 經營業務溢利的基本每股收益(每股以人民幣列示) | <u>0.094</u> | <u>0.072</u> |
| | 截至12月31日止年度 | |
| | 2019年 | 2018年 |
| 本公司普通股權益持有人應佔溢利(人民幣) | | |
| —來自持續經營業務 | 95,212,000 | 72,436,000 |
| —來自已終止經營業務 | 598,000 | 244,000 |
| | <u>95,810,000</u> | <u>72,680,000</u> |
| 已發行普通股加權平均數 | <u>1,015,200,000</u> | <u>1,008,947,260</u> |
| 本公司普通股權益持有人應佔溢利的 基本每股收益(每股以人民幣列示) | <u>0.094</u> | <u>0.072</u> |

(b) 稀釋

稀釋每股收益乃在假設所有稀釋潛在普通股獲兌換情況下，透過調整發行在外普通股的加權平均數計算。本公司擁有由僱員購股權所產生的稀釋潛在普通股。就僱員購股權而言，假設購股權獲行使時應已發行的股份數目扣除可按公允價值(按每股平均市價釐定)發行的股份數目，所得相同的所得款項總額為無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算稀釋每股收益。

僱員購股權計劃已於2016年11月8日獲採納，並自此日起生效。截至2019年12月31日止年度的稀釋每股收益計算如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|--|----------------------|----------------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 本公司權益持有人應佔來自持續經營業務溢利 (人民幣) | <u>95,212,000</u> | <u>72,436,000</u> |
| 已發行加權平均數 | 1,015,200,000 | 1,008,947,260 |
| 就以下各項作出的調整： | | |
| —僱員購股權 | <u>1,838,518</u> | <u>8,334,770</u> |
| 稀釋每股收益的普通股加權平均數 | 1,017,038,518 | <u>1,017,282,030</u> |
| 本公司普通股權益持有人應佔來自持續 經營業務溢利的稀釋每股收益(每股以人民幣列示) | <u>0.094</u> | <u>0.071</u> |
| | 截至12月31日止年度 | |
| | 2019年 | 2018年 |
| 本公司普通股權益持有人應佔溢利(人民幣) | | |
| —來自持續經營業務 | <u>95,212,000</u> | <u>72,436,000</u> |
| —來自已終止經營業務 | <u>598,000</u> | <u>244,000</u> |
| | 95,810,000 | <u>72,680,000</u> |
| 已發行普通股加權平均數 | 1,015,200,000 | 1,008,947,260 |
| 就以下各項作出的調整： | | |
| —僱員購股權 | <u>1,838,518</u> | <u>8,334,770</u> |
| 稀釋每股收益的普通股加權平均數 | 1,017,038,518 | <u>1,017,282,030</u> |
| 本公司普通股權益持有人應佔溢利的 稀釋每股收益(每股以人民幣列示) | <u>0.094</u> | <u>0.071</u> |

7 貿易及其他應收款項

| | 於12月31日 | |
|-----------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 貿易應收款項(附註(a))： | | |
| —關聯方 | 25,531 | 21,265 |
| —第三方 | <u>48,128</u> | <u>12,942</u> |
| 貿易應收款項總額 | 73,659 | 34,207 |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | <u>(1,477)</u> | <u>(1,367)</u> |
| | <u>72,182</u> | <u>32,840</u> |
| 存入住戶賬的款項 | <u>6,246</u> | <u>3,123</u> |
| 其他應收款項： | | |
| —關聯方 | 4,859 | 4,116 |
| —第三方 | <u>14,035</u> | <u>9,773</u> |
| 其他應收款項總額 | 18,894 | 13,889 |
| 減：其他應收款項減值撥備 | <u>(68)</u> | <u>(30)</u> |
| | <u>18,826</u> | <u>13,859</u> |
| 預付款項： | | |
| —第三方 | <u>3,576</u> | <u>5,868</u> |
| 減： | | |
| —計入非流動資產的貿易應收款項 | (3,865) | — |
| —計入非流動資產的其他應收款項 | <u>(6,051)</u> | <u>—</u> |
| | <u>(9,916)</u> | <u>—</u> |
| | <u>90,914</u> | <u>55,690</u> |

- (a) 應收第三方貿易應收款項主要是提供裝修及設備裝置服務與資訊科技服務的應收款項及按酬金制收取的未收物業管理費的應收款項。

截至2019年及2018年12月31日止年度，就資訊科技服務與裝修及設備裝置服務授予貿易客戶的信貸期介乎一個月至一年，零售服務、餐飲服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務以現金交易為主。

於2019年及2018年12月31日，貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 1年以內 | 69,799 | 29,800 |
| 1至2年 | 2,055 | 2,242 |
| 2年以上 | 1,805 | 2,165 |
| | <u>73,659</u> | <u>34,207</u> |

8 分類為持作出售資產

- (a) 分類為持作出售資產

| | 於12月31日 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 物業、廠房及設備 | – | 4,868 |
| 無形資產 | – | 53 |
| 貿易及其他應收款項 | – | 5,886 |
| | <u>–</u> | <u>10,807</u> |

- (b) 與分類為持作出售資產直接有關的負債

| | 於12月31日 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 貿易及其他應付款項 | – | 6,794 |
| | <u>–</u> | <u>6,794</u> |

(c) 已終止經營業務

於2018年12月，本集團終止營運其所有於廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司、廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司、廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司及廣州市福品餐飲有限公司(統稱「餐飲公司」)旗下的餐店。根據日期為2019年1月1日的協議，餐飲公司門店的主要資產及負債出售予第三方。於2019年12月31日，餐飲公司15間門店中的11間已撤銷註冊。

餐飲公司的財務資料於截至2019年及2018年12月31日止年度的合併財務報表中呈列為已終止經營業務，載列如下。

| | 於12月31日 | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 客戶合約收入 | - | 22,471 |
| 銷售成本 | - | (17,152) |
| 毛利 | - | 5,319 |
| 銷售及營銷開支 | - | (605) |
| 行政開支 | (16) | (4,335) |
| 其他虧損—淨額 | - | (74) |
| 出售分類為持作出售資產及與分類為 持作出售資產直接相關的負債的收益 | 813 | - |
| 經營溢利 | 797 | 305 |
| 財務收入 | - | 21 |
| 除所得稅前溢利 | 797 | 326 |
| 所得稅開支 | (199) | (82) |
| 來自己終止經營業務溢利 | 598 | 244 |

| | 於12月31日 | |
|------------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 經營業務所得淨現金(流出)／流入 | (1,153) | 2,336 |
| 投資業務所得淨現金流入／(流出) | 4,826 | (316) |
| 已終止經營業務產生的現金淨增加 | 3,673 | 2,020 |

(d) 出售餐飲公司的資產及負債的詳情

| | 於12月31日 | |
|------------|------------|----------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 已收代價 | 4,826 | — |
| 已出售淨資產的賬面值 | (4,013) | — |
| 除所得稅前的銷售收益 | 813 | — |
| 所得稅開支 | (178) | — |
| 除所得稅後的銷售收益 | <u>635</u> | <u>—</u> |

9 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

| | 普通股數目 | 股本 | 換算為 | 股份溢價 | 總計 |
|-------------------------|-----------------------|--------------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | 股份 | 港元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 法定： | | | | | |
| 於2018年及2019年12月31日 | <u>10,000,000,000</u> | <u>100,000,000</u> | <u>87,440</u> | | |
| 已發行及繳足： | | | | | |
| 截至2019年12月31日止年度 | | | | | |
| 於2019年1月1日及12月31日 | <u>1,015,200,000</u> | <u>10,152,000</u> | <u>8,872</u> | <u>179,118</u> | <u>187,990</u> |
| 截至2018年12月31日止年度 | | | | | |
| 於2018年1月1日 | 1,001,950,000 | 10,019,500 | 8,761 | 184,674 | 193,435 |
| 僱員購股權計劃： | | | | | |
| —已發行股份所得款項 | 13,250,000 | 132,500 | 111 | 5,600 | 5,711 |
| 宣派予本公司股東的特別股息 (附註11) | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>—</u> | <u>(11,156)</u> | <u>(11,156)</u> |
| 於2018年12月31日 | <u>1,015,200,000</u> | <u>10,152,000</u> | <u>8,872</u> | <u>179,118</u> | <u>187,990</u> |

10 貿易及其他應付款項

| | 於12月31日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 貿易應付款項(附註(a))： | | |
| —關聯方 | 7 | — |
| —第三方 | <u>50,313</u> | <u>37,036</u> |
| | <u>50,320</u> | <u>37,036</u> |
| 其他應付款項： | | |
| —關聯方 | 9,523 | 5,187 |
| —第三方 | <u>22,626</u> | <u>18,617</u> |
| | <u>32,149</u> | <u>23,804</u> |
| 應計薪金 | 14,223 | 15,130 |
| 其他應付稅項 | <u>4,025</u> | <u>4,439</u> |
| | <u>100,717</u> | <u>80,409</u> |

- (a) 於2019年及2018年12月31日，貿易應付款項(包括應付關聯方的貿易性質金額)根據發票日期的賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 1年以內 | 44,399 | 34,524 |
| 1至2年 | 5,549 | 765 |
| 2至3年 | 147 | 937 |
| 3年以上 | <u>225</u> | <u>810</u> |
| | <u>50,320</u> | <u>37,036</u> |

11 股息

根據本公司股東於2018年6月22日在股東周年大會上作出的批准，特別現金股息每股1.30港仙自本公司股份溢價宣派。特別股息13,198,000港元(相等於人民幣11,156,000元)乃根據本公司於2018年7月6日的已發行股份總數1,015,200,000股股份計算，已於2018年7月派付。

根據本公司股東於2019年6月28日在股東周年大會上作出的批准，股息每股2.20港仙自本公司保留盈利宣派。股息22,334,000港元(相等於人民幣19,569,000元)乃根據本公司已發行股份總數1,015,200,000股股份計算，並已於2019年7月31日派付。

董事會已於2020年3月27日批准截至2019年12月31日止年度的股息每股2.50港仙，金額約為25,380,000港元(相等於人民幣22,735,000元)，待經2020年6月26日舉行的股東周年大會批准後方可進行。本公司的末期股息將自本公司保留盈利分派。本合併財務報表不會反映該應付股息。

主席報告

本人謹代表董事會欣然宣佈本集團截至2019年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

我們為享譽盛名的服務供應商，於廣東省提供由物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務六大服務分部組成的多元化服務組合(定義見下文)。

財務摘要

截至2019年12月31日止年度，本集團的收入達致約人民幣396.6百萬元，相當於按年增幅為16.1%。回顧年內溢利增加至約人民幣95.8百萬元，相當於按年增幅約為人民幣23.1百萬元或31.8%。

回顧年內，我們來自持續經營業務的毛利率由48.7%減少至44.4%。來自持續經營業務的純利率由21.2%增加至24.0%，相當於按年增幅約為13.2%。

擬派末期股息

根據2019年的財務業績，董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.50港仙(2018年：末期股息每股普通股2.20港仙)。

業務摘要

2019年，憑借堅實的往績記錄、豐富經驗及優質服務，我們的業務保持穩定增長。

於回顧年內，我們就擴展業務跨進一步。服務分部(包括物業管理服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務)的收入均錄得穩定增長。

服務內容、業務夥伴及物業管理服務合約的擴展將為未來增長奠定更堅實的基礎。

資訊科技服務收入增長穩定

資訊科技服務收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣73.8百萬元增加18.4%至截至2019年12月31日止年度約人民幣87.4百萬元。本集團已順利完成多個項目，包括一項智能校園環境項目。收入增加主要是由於截至2019年12月31日止年度平均合約金額及已完成項目數目增加。

資訊科技服務便於在我們所管理的社區為居民提供更優越及更完善的物業管理服務，並擴展收入來源。

零售服務成本效益提升

於2019年12月31日，本集團於不同地點營運兩家超市、一個生鮮市場及12家便利店，總建築面積(「**建築面積**」)約為10,725平方米(2018年：約12,000平方米)。

零售服務收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣112.4百萬元減少4.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣106.9百萬元。截至2019年12月31日止年度，毛利率增加至47.3%，而截至2018年12月31日止年度則為43.9%。收入減少乃由於2019年執行經改良的中央採購系統，以致我們的產品種類於調整期內暫時減少所致。毛利率增加乃由於回顧期內成本效益有所提升所致。本集團整合採購業務的工作進展良好，大幅提升了成本效益。

校外培訓服務穩定增長

來自校外培訓服務的收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣40.4百萬元增加20.3%至截至2019年12月31日止年度約人民幣48.6百萬元，增幅與我們於回顧年內所增加的興趣班及新開設學習中心的種類相符。

2020年展望

我們對截至2019年12月31日止年度的成績感到欣喜，然而踏入2020年初，新型冠狀病毒疾病疫情爆發(「**新冠病毒疫情**」)令市場面臨重重挑戰。我們心繫武漢市民、一眾前線醫護人員以及身處中國內地其他地區的所有人民。新冠病毒疫情使我們的校外培訓服務及配套生活服務於農曆新年假期後延遲恢復正常營業。

恰好相反，我們的零售服務迅速增長，2020年1月及2月的未經審核收入分別較2019年1月及2月有所增加。考慮到上述抵銷因素，我們認為新冠病毒疫情尚未對本集團迄今為止的表現構成任何重大影響。鑒於情況仍不斷變化，就2020年的最終財務影響將取決於未來發展態勢。

考慮到目前全球經濟的不明朗因素，本集團已於2020年2月購買合共650,000安士的未分配銀條，此項投資的成本總額約為人民幣82.7百萬元。未分配銀條的投資被視為有助本集團資產結構多元化。

面對中國內地經濟增長可能放緩所帶來的挑戰，我們將會繼續謹慎監察本集團開支、尋求新的投資機會以應對現時的市場環境，以及持續檢討業務策略。長遠而言，我們將繼續落實執行多元化發展策略，專注發展及拓展我們的物業管理、資訊科技、零售、校外培訓、線上營銷及分銷渠道以及其他配套生活服務業務。多元化服務組合的穩定發展將成為本集團未來業務發展的新動力。

致謝

本人謹代表董事會衷心感謝我們的股東及業務夥伴一直以來對本集團的支持。於未來，本集團將繼續積極擴展業務及改進服務，我們將致力為住戶及客戶帶來優質及多元化的生活體驗，為股東創造價值。

主席

孟麗紅

香港，2020年3月27日

管理層討論及分析

業務回顧

1. 物業管理服務

於2019年12月31日，本集團為15個住宅區及7項純商業物業或項目提供物業管理服務，合計訂約建築面積約為9,664,000平方米(於2018年12月31日：9,620,000平方米)。

下表載列截至所示日期本集團於中國內地不同地區管理的住宅區及純商業物業或項目的總訂約建築面積及數目：

| | 於12月31日 | | | |
|-----------------|-------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| | 2019年 | | 2018年 | |
| | 概約總訂約 建築面積 (千平方米) | 社區數目 | 概約總訂約 建築面積 (千平方米) | 社區數目 |
| 住宅區 | | | | |
| 番禺區 | 4,398 | 5 | 4,398 | 5 |
| 花都區 | 1,037 | 7 | 1,037 | 7 |
| 肇慶市 | 346 | 1 | 346 | 1 |
| 佛山市 | 867 | 2 | 867 | 2 |
| 小計 | <u>6,648</u> | <u>15</u> | <u>6,648</u> | <u>15</u> |
| 純商業物業／項目 | | | | |
| 花都區 | 259 | 3 | 259 | 3 |
| 茂名市 | 129 | 1 | 129 | 1 |
| 番禺區 | 2,628 | 3 | 2,584 | 3 |
| 小計 | <u>3,016</u> | <u>7</u> | <u>2,972</u> | <u>7</u> |
| 總計 | <u>9,664</u> | <u>22</u> | <u>9,620</u> | <u>22</u> |

2. 裝修及設備裝置服務

本集團主要為住戶、租戶或業主或其主要承包商提供其住宅單位、辦公室、店鋪及其他物業的裝修及設備裝置服務。為實現高效管理，我們將若干裝修及設備裝置服務供應外包予第三方分包商。我們持續監督及評估第三方分包商能否符合我們的要求及標準，以確保我們工作的整體質素。

3. 零售服務

於2019年12月31日，本集團營運15家不同規模的零售店(兩家超市、一個生鮮市場及12家便利店)，總建築面積約為10,725平方米(於2018年12月31日：15家零售店涵蓋總建築面積約12,000平方米)。

下表分別載列截至2019年及2018年12月31日止年度按運營中零售店類別劃分的平均每日收入：

| | 於12月31日 | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 按零售店類別劃分的平均每日收入 ^(附註) | | |
| 超市 | 162.9 | 187.3 |
| 生鮮市場 | 28.5 | 29.5 |
| 便利店 | <u>105.4</u> | <u>95.3</u> |

附註：以年度收入除以360日計算。

4. 校外培訓服務

於2019年12月31日，本集團在番禺區內設有3個學習中心(於2018年12月31日：2個學習中心)。於2019年3月設立一個新學習中心，以滿足客戶對培訓課程及興趣班的需求。培訓課程主要包括補習班及語言學習班。

5. 資訊科技服務

工程服務

本集團提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統服務與硬件及軟件集成服務，其中大部分均以項目基準交付。

電訊服務

於2017年8月，本集團在番禺區開設電訊銷售店，與主要電訊服務供應商訂立合約，據此，本集團擔任其產品及服務代理。

6. 配套生活服務

本集團提供餐飲服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務(統稱「配套生活服務」)。

餐飲服務

於2018年12月終止營運其所有餐店及特許經營業務後，本集團繼續提供餐飲顧問服務，並每月收取固定顧問服務費。

物業代理服務

物業代理業與物業市場相連。儘管中國內地政府已推出較嚴謹的法規，本集團相信對物業代理服務的需求仍將會長線上升。

職業介紹服務

本集團會持續監察相關家居助理及派遣工人的表現及服務質素。

洗滌服務

本集團會為員工提供持續培訓，以維持服務安全及質素。

前景及未來計劃

物業管理

進一步增加我們所管理的住宅及純商業單位的總訂約建築面積及數目

我們計劃增加我們所管理的住宅及純商業物業的總訂約建築面積及數目，從而進一步拓展業務及擴大業內市場份額。

我們相信，通過擴大我們所管理住宅區的總訂約建築面積及數目，我們將可提升物業管理服務的收入。此外，我們預計使用零售服務及配套生活服務的住戶及業主數目將會增加。

透過從事集成項目進一步擴展物業管理網絡

我們計劃以管理集成項目擴展業務，包括由廣東省第三方發展的公寓、購物商場及商業寫字樓。我們將繼續提供的服務包括物業管理服務、物業代理服務及營銷顧問服務。

收購物業管理公司，加快業務增長

我們擬收購合適的物業管理公司，加快物業管理業務的增長，有助我們達致標準化及集約化的業務策略。

零售

進一步擴展我們的零售網絡

為配合我們零售服務的擴展策略，我們於2020年第一季度開設兩家便利店及一家超市，總面積約為2,303平方米。我們將繼續物色合適地點以作進一步擴展。

資訊科技

進一步發展資訊科技服務

隨著中國內地日益重視中國智慧城市及社區的發展，我們洞察資訊科技市場的龐大潛力。我們計劃進一步增加資訊科技服務的投資，以提高市場份額及促進整體業務增長為目標。

校外培訓

進一步拓展我們的校外培訓服務

我們計劃增加本集團所提供興趣班的種類以進一步拓展業務。

發展線上營銷及建立線上分銷渠道

我們擬以網站及智能手機應用程式等不同的線上渠道接觸客戶，從而推廣各種服務。目前，我們正在升級銷售及會計系統，以進一步改善數據收集程序，從而使我們能更快捷回應客戶需要。

進一步探索新的投資機會

面對中國內地經濟增長可能放緩所帶來的挑戰，我們將會繼續謹慎監察本集團開支、尋求新的投資機會以應對現時的市場環境，以及持續檢討業務策略。

財務回顧

收入

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 | | 佔總收入百分比 | |
|-----------|----------------|---------|---------|-------|--------------|-------|
| | 2019年 | 2018年 | 變動 | % | 2019年 | 2018年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | % | % | % |
| 物業管理服務 | 58,082 | 52,295 | 5,787 | 11.1 | 14.6 | 15.3 |
| 裝修及設備裝置服務 | 29,897 | 33,627 | (3,730) | -11.1 | 7.5 | 9.8 |
| 零售服務 | 106,852 | 112,387 | (5,535) | -4.9 | 26.9 | 32.9 |
| 校外培訓服務 | 48,634 | 40,421 | 8,213 | 20.3 | 12.3 | 11.8 |
| 資訊科技服務 | 87,442 | 73,824 | 13,618 | 18.5 | 22.1 | 21.6 |
| 配套生活服務 | 65,647 | 29,073 | 36,574 | 125.8 | 16.6 | 8.6 |
| 總計 | 396,554 | 341,627 | 54,927 | 16.1 | 100.0 | 100.0 |

客戶合約收入來自物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務。截至2019年12月31日止年度，總收入約為人民幣396.6百萬元，相當於增加約人民幣54.9百萬元或約16.1%，而去年則約為人民幣341.6百萬元。

物業管理服務

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 | |
|----------|----------------|----------------|--------------|-------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| 住宅物業管理服務 | 32,780 | 32,737 | 43 | 0.1 |
| 商業物業管理服務 | 9,825 | 6,245 | 3,580 | 57.3 |
| 住戶支援服務 | 15,477 | 13,313 | 2,164 | 16.3 |
| 家居助理服務 | 12,770 | 11,571 | 1,199 | 10.4 |
| 家居維修保養服務 | 2,707 | 1,742 | 965 | 55.4 |
| 總計 | <u>58,082</u> | <u>52,295</u> | <u>5,787</u> | <u>11.1</u> |

於截至2019年12月31日止年度，來自物業管理服務的收入增加約人民幣5.8百萬元或約11.1%，其中來自商業物業管理服務的收入增加約人民幣3.6百萬元或約57.3%及來自住戶支援服務的收入增加約人民幣2.2百萬元或約16.3%。來自物業管理服務的收入增加主要是由於本集團管理的訂約建築面積於2018年由6.8百萬平方米增加至9.6百萬平方米已於截至2019年12月31日止年度的收入內充分反映所致。來自住戶支援服務的收入增加主要是由於對住戶支援服務的需求增加所致。

裝修及設備裝置服務

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 | |
|-----|----------------|----------------|----------------|--------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| 總收入 | <u>29,897</u> | <u>33,627</u> | <u>(3,730)</u> | <u>-11.1</u> |

於截至2019年12月31日止年度，來自裝修及設備裝置服務的收入減少約人民幣3.7百萬元或約11.1%。減少主要是由於本集團於2019年訂立的服務合約數目下跌所致。

零售服務

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 | |
|-------------|----------------|----------------|---------|-------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| 按零售店類別劃分的收入 | | | | |
| 超市 | 58,661 | 67,440 | (8,779) | -13.0 |
| 生鮮市場 | 10,244 | 10,622 | (378) | -3.6 |
| 便利店 | 37,947 | 34,325 | 3,622 | 10.6 |
| 總計 | 106,852 | 112,387 | (5,535) | -4.9 |

於截至2019年12月31日止年度，來自零售服務的收入減少約人民幣5.5百萬元或約4.9%，其中來自超市的收入減少約人民幣8.8百萬元或約13.0%，來自生鮮市場的收入減少約人民幣0.4百萬元或約3.6%及來自便利店的收入增加約人民幣3.6百萬元或約10.6%。來自超市的收入減少主要是由於2019年在採納經改良的中央採購系統的調整期內產品種類減少所致。來自便利店的收入增加主要是由於截至2019年12月31日止年度調整零售價所致。

校外培訓服務

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 | |
|----------------|----------------|----------------|-------|------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| 按類別劃分的校外培訓服務收入 | | | | |
| 培訓課程 | 8,925 | 8,094 | 831 | 10.3 |
| 興趣班 | 39,709 | 32,327 | 7,382 | 22.8 |
| 總計 | 48,634 | 40,421 | 8,213 | 20.3 |

於截至2019年12月31日止年度，來自校外培訓服務的收入增加約人民幣8.2百萬元或約20.3%。增加主要是由於本期間內本集團所提供興趣班的種類增加及新開設學習中心所致。

資訊科技服務

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 | |
|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| 按類別劃分的資訊科技服務收入 | | | | |
| 工程 | 83,972 | 71,891 | 12,081 | 16.8 |
| 電訊 | 3,470 | 1,933 | 1,537 | 79.5 |
| 總計 | <u>87,442</u> | <u>73,824</u> | <u>13,618</u> | <u>18.5</u> |

於截至2019年12月31日止年度，來自資訊科技服務的收入增加約人民幣13.6百萬元或約18.5%，其中來自工程服務的收入增加約人民幣12.1百萬元或約16.8%。來自工程服務的收入增加主要是由於本集團於截至2019年12月31日止年度訂立的項目數目增加所致。工程服務由資訊科技硬件集成及網絡安裝服務組成。

配套生活服務

| | 截至12月31日止年度 | | 變動 | |
|----------------|----------------|----------------|---------------|--------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | 人民幣千元 | % |
| 按類別劃分的配套生活服務收入 | | | | |
| 餐飲服務 | 3,543 | 3,089 | 454 | 14.7 |
| 物業代理服務 | 42,092 | 13,838 | 28,254 | 204.2 |
| 職業介紹服務 | 8,332 | 2,370 | 5,962 | 251.6 |
| 洗滌服務 | 11,680 | 9,776 | 1,904 | 19.5 |
| 總計 | <u>65,647</u> | <u>29,073</u> | <u>36,574</u> | <u>125.8</u> |

於截至2019年12月31日止年度，來自配套生活服務的收入增加約人民幣36.6百萬元或約125.8%，其中來自物業代理服務的收入增加約人民幣28.3百萬元或約204.2%及來自職業介紹服務的收入增加約人民幣6.0百萬元或約251.6%。來自物業代理服務的收入增加主要是由於年內銷售新單位的佣金增加所致。來自職業介紹服務的收入增加主要是由於我們勞務派遣服務的需求及單位價格均有所增加所致。

銷售成本

銷售成本主要包括零售服務出售貨品的成本、各業務服務的僱員福利開支，以及裝修及設備裝置服務與資訊科技服務的項目成本如下。截至2019年12月31日止年度，銷售成本由截至2018年12月31日止年度的約人民幣175.4百萬元增加約25.6%至約人民幣220.3百萬元。整體增長與本集團於本期間的總收入增幅相符。

毛利及毛利率

毛利由截至2018年12月31日止年度的約人民幣166.2百萬元增加至截至2019年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元，相當於增加約人民幣10.0百萬元或約6.0%。同時，本集團來自持續經營業務的毛利率由截至2018年12月31日止年度的約48.7%減少至截至2019年12月31日止年度的約44.4%。

銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括銷售及營銷員工的僱員福利開支、折舊及攤銷開支、短期租賃開支及管理費以及公用事業費用。銷售及營銷開支於截至2019年12月31日止年度人民幣23.4百萬元及截至2018年12月31日止年度人民幣23.8百萬元維持穩定。銷售及營銷開支絕大部分與零售服務有關。

行政開支

行政開支主要包括行政部門的僱員福利開支、專業費用及辦公室相關開支。行政開支由截至2018年12月31日止年度人民幣42.2百萬元減少至截至2019年12月31日止年度人民幣32.9百萬元，相當於下降22.0%。下降主要是由於行政僱員的福利開支及專業費用均有所減少所致。

金融資產的減值虧損淨額

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團金融資產分別產生減值虧損淨額人民幣0.1百萬元及人民幣1.4百萬元。該金額指於損益中就貿易及其他應收款項確認的已計提虧損撥備。

其他收入

其他收入截至2019年12月31日止年度為人民幣1.9百萬元，而截至2018年12月31日止年度則為人民幣1.1百萬元，主要是現金及現金等價物的利息收入。

其他收益－淨額

本集團於截至2019年及2018年12月31日止年度分別錄得其他收益人民幣8.5百萬元及人民幣2.2百萬元。其他收益增加主要是由於出售使用權資產的收益以及港元及人民幣的貨幣匯兌差額所致。

財務收入

財務收入由截至2018年12月31日止年度人民幣1.2百萬元減少至截至2019年12月31日止年度人民幣1.1百萬元。財務收入來自定期存款及向銀行認購理財產品。

財務成本

截至2019年12月31日止年度，財務成本達人民幣1.6百萬元，為租賃負債的利息支出。

所得稅開支

截至2019年及2018年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為23.8%及25.5%。截至2019年12月31日止年度，加權平均適用稅率下降乃主要由於獲豁免繳納英屬處女群島所得稅的英屬處女群島公司虧損減少所致。

年度溢利

截至2019年12月31日止年度，鑒於上述因素的累積影響，本集團之來自持續經營業務純利為人民幣95.2百萬元，而其純利率則為24.0%。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機器、汽車、辦公室設備及租賃物業裝修。於2019年及2018年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面淨值分別為人民幣14.4百萬元及人民幣14.9百萬元。

投資物業

於2019年12月31日，投資物業達人民幣8.7百萬元，主要包括持作賺取長期租金收益及並非由本集團佔用且因經營租賃而確認的使用權資產。

按公允價值計入損益的金融資產

於2019年12月31日，按公允價值計入損益的金融資產指自商業銀行購入高市場信貸評級、流動資產及回報穩定的未上市金融產品。

存貨

於2019年12月31日，存貨主要包括就本集團零售服務採購的商品及就資訊科技服務向供應商採購的原材料。存貨由2018年12月31日約人民幣8.7百萬元輕微增加至2019年12月31日約人民幣8.8百萬元。

截至2019年及2018年12月31日止年度，存貨周轉日數分別為14日及21日。截至2019年12月31日止年度，本集團並無就存貨確認任何撥備或撇減。

貿易及其他應收款項與預付款項

貿易及其他應收款項與預付款項主要由貿易應收款項、存入代表住戶開設的銀行賬戶(「住戶賬」)的款項、其他應收款項以及預付款項組成。

貿易應收款項

貿易應收款項主要有關裝修及設備裝置與資訊科技服務的未付應收款項、按佣金制收取的未收物業管理費的應收款項及分租使用權資產的應收租金。貿易應收款項由2018年12月31日約人民幣32.8百萬元增加約120.1%至2019年12月31日約人民幣72.2百萬元，增加乃主要由於分租使用權資產的應收租金及資訊科技服務的應收項目收入均有所增加所致。

其他應收款項

其他應收款項主要包括租按及應付供應商的按金。其他應收款項由2018年12月31日人民幣13.9百萬元增加35.3%至2019年12月31日人民幣18.8百萬元。此乃主要由於拓展校外培訓服務的已付租按增加所致。於2019年12月31日，來自關聯方的其他應收款項維持穩定，金額為人民幣4.9百萬元，而2018年12月31日則為人民幣4.1百萬元。

存入住戶賬的款項

本集團若干物業管理公司從事按佣金制為住宅區提供的物業管理服務，並開立住戶賬。該等住戶賬用於向住戶收取物業管理費及住戶支援服務費。根據物業管理合約，物業管理公司代表住戶處理該等銀行賬戶的庫務職能。

於2019年12月31日，存置於住戶賬的金額為人民幣6.2百萬元，此為物業管理公司有權收取的物業管理佣金及住戶支援服務費的結餘(2018年12月31日：人民幣3.1百萬元)。

預付款項

預付款項主要與就裝修及設備裝置服務向分包商支付的預付款項有關。預付款項由2018年12月31日人民幣5.9百萬元減少39.0%至2019年12月31日人民幣3.6百萬元。此乃主要由於拓展裝修及設備裝置服務所致。

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、其他應付款項及應計薪金。

貿易應付款項

貿易應付款項主要包括就零售服務產品結欠第三方供應商的費用，以及就提供裝修及設備裝置服務與資訊科技服務結欠分包商的費用。

貿易應付款項由2018年12月31日人民幣37.0百萬元上升36.0%至2019年12月31日人民幣50.3百萬元。增加乃主要由於資訊科技服務的原材料採購增加所致。

其他應付款項

其他應付款項主要包括應付第三方款項，主要包括於2019年及2018年12月31日自零售業務攤位租戶收取按金分別為人民幣22.6百萬元及人民幣18.6百萬元。

應計薪金

應計薪金於2019年12月31日為人民幣14.2百萬元及於2018年12月31日為人民幣15.1百萬元，維持穩定。

流動資金及資本資源

概覽

本集團流動資金需求主要與支持業務規模擴大、購置物業、廠房及設備以及租賃土地付款所需的營運資金有關。於2019年12月31日，本集團主要透過經營業務所得現金撥付其現金需求。

於2019年12月31日，本集團主要流動資金來源為現金及現金等價物人民幣364.9百萬元，主要貨幣為人民幣及港元。截至2019年12月31日止年度，本集團不再獲得任何貸款或借貸。

資產負債比率

資產負債比率乃按總債務(即應付關聯方應付貸款)除以於各年末的總權益計算。於2019年12月31日及2018年12月31日，資產負債比率為零。

資產抵押

本集團於2019年12月31日並無已抵押資產(2018年12月31日：零)。

或然負債

本集團於2019年12月31日並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，撇除我們按佣金制管理的住宅區業主所承擔的勞工成本，本集團約有642名僱員(2018年12月31日：約638名僱員)。薪酬乃參考有關僱員的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例而釐定。

除薪金以外，其他僱員福利包括強制性公積金供款(適用於香港僱員)、國家管理退休金計劃(適用於中國內地僱員)及酌情花紅計劃。

此外，本公司於2016年10月採納購股權計劃，讓董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。購股權的詳情將載於本公司截至2019年12月31日止年度的年報內董事會報告一節「購股權計劃」一段，該年報將於適當時候寄發予本公司股東。

附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售

除本公告所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本集團並無附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售。

報告期後重大事件

(a) 投資於未分配銀條

於2020年2月25日、2月26日、2月27日及2月28日，本集團動用其內部資源透過香港持牌銀行渣打銀行(香港)有限公司購買合共650,000安士的未分配銀條，總對價約為人民幣82.7百萬元。

(b) 有關新冠病毒疫情影響之披露

自2020年年初爆發新冠病毒疫情後，全國各地一直並持續實施一系列防控措施。本集團將密切關注新冠病毒疫情的發展及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本公告日期，本集團並無發現新冠病毒疫情對本集團財務表現造成任何重大不利影響。

首次公開發售所得款項淨額用途

根據本公司所提呈的發售價每股0.46港元及250,000,000股股份，本公司籌集的所得款項淨額約為人民幣54.7百萬元(經扣除包銷費用及佣金以及其他相關開支(相當於約人民幣46.4百萬元)後)。所得款項擬用於與本公司日期為2016年10月27日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載用途一致的方式。截至2019年12月31日，全部所得款項淨額已被動用。

股息分派

董事會建議就截至2019年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.50港仙(2018年：末期股息2.20港仙)，共派息約25.4百萬港元(相當於約人民幣22.7百萬元)，惟須經股東於2020年6月26日(星期五)舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)上批准。末期股息將於2020年7月29日(星期三)以現金向於2020年7月3日(星期五)名列於本公司股東名冊的股東派付。

股東周年大會

本公司股東周年大會目前擬於2020年6月26日(星期五)舉行。召開股東周年大會的通告及所有其他相關文件將於適當時候發佈及寄發予本公司股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東周年大會及於會上投票的權利，本公司將於(只要股東周年大會仍為2020年6月26日(星期五))2020年6月19日(星期五)至2020年6月26日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，有關期間不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席股東周年大會並於會上投票，務請本公司未登記股東於2020年6月18日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

此外，待本公司股東於股東周年大會上批准擬派末期股息後，為釐定合資格收取擬派末期股息的股東身份，本公司將於2020年7月6日(星期一)至2020年7月7日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為合資格收取擬派末期股息，務請本公司未登記股東於2020年7月3日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立所在地)適用法例下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份。

公司資料

本公司於2016年1月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，且股份於2016年11月8日於聯交所主板上市。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2019年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

本公司已應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄14中企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則。

本公司致力於增強適合業務開展及增長的企業管治守則，並不時檢討此等守則以確保其符合法定及專業標準以及最新發展。

董事會認為，截至2019年12月31日止全年，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟以下偏離者除外。

根據上市規則附錄十四所載企業管治守則第A.2.1條守則條文，主席及首席執行官的職務應予區分，不應由同一人擔任。然而，董事會認為，孟麗紅女士對本集團的中華人民共和國業務具備深入認識及經驗，因此彼兼任本公司主席及首席執行官符合本集團的最佳利益。董事會相信，孟麗紅女士兼任兩職能為本公司提供強而有力且貫徹一致的領導，促使有效及高效的規劃及執行業務決策及策略，且對本集團業務的管理及發展整體有利。此架構獲本公司完善的企業管治架構及內部監控政策支援。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。

經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等截至2019年12月31日止年度內均一直遵守標準守則。

審核委員會及審閱合併財務資料

董事會審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事（即羅君美女士（主席）、何湛先生及麥炳良先生）及一名非執行董事（即劉興先生）組成（連同擁有適當專業資格與會計及相關財務管理專業知識的羅君美女士）。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。審核委員會連同管理層及外部核數師已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績，包括本集團採納的會計原則及慣例。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

有關本集團於2019年12月31日的合併財務狀況表、截至2019年12月31日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表及其相關附註的初步公告所列數字已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，該等數字乃本集團於本年度合併財務報表所列數額。羅兵咸永道會計師事務所在此方面履行的工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此羅兵咸永道會計師事務所概不會就初步公告發表任何保證。

刊發全年業績公告及年度報告

本年度業績公告刊發於聯交所(www.hkexnews.hk)及本公司(www.cliffordmodernliving.com)網站。本公司截至2019年12月31日止年度的年度報告(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東及登載於上述網站。

承董事會命
祈福生活服務控股有限公司
主席
孟麗紅

香港，2020年3月27日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事孟麗紅女士、何淑媚女士及梁玉華女士；非執行董事劉興先生；以及獨立非執行董事羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生(又名麥華章先生)。