



祈福生活服務

CLIFFORD MODERN LIVING

祈福生活服務控股有限公司
CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
股份代號：3686



2021
年報



目錄

公司資料	2
財務摘要	3
主席報告	4
管理層討論及分析	8
董事履歷	21
高級管理層履歷	24
董事會報告	25
企業管治報告	41
獨立核數師報告	57
合併損益及其他綜合收益表	62
合併財務狀況表	63
合併權益變動表	65
合併現金流量表	66
合併財務報表附註	68
財務概要	148

於本年報中，帶有「*」的正式中文名稱為其英文翻譯，僅供參考。倘中英文版本有任何歧義，概以中文版為準。



執行董事

孟麗紅女士(主席兼首席執行官)
何淑媚女士
劉興先生*

非執行董事

梁玉華女士#

獨立非執行董事

羅君美女士
何湛先生
麥炳良先生(又名麥華章先生)

審核委員會

羅君美女士(主席)
何湛先生
麥炳良先生(又名麥華章先生)

薪酬委員會

麥炳良先生(又名麥華章先生)(主席)
孟麗紅女士
羅君美女士

提名委員會

孟麗紅女士(主席)
羅君美女士
何湛先生

公司秘書

劉振邦先生(首席財務官)

授權代表

孟麗紅女士
劉振邦先生

註冊辦事處

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

中國內地總部

中國內地
廣東省
廣州市
番禺區
市廣路8號

香港主要營業地點及總部

香港
柴灣
永泰道70號
柴灣工業城2期
7樓

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司
中國銀行(香港)有限公司

法律顧問

有關香港法律
趙不渝馬國強律師事務所

核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

股份代號

3686

公司網站

www.cliffordmodernliving.com

投資者查詢熱線

電話：(852) 2889 0183

投資者查詢電郵地址

pr@cliffordmodernliving.com.hk

* 由非執行董事調任為執行董事，並不再擔任審核委員會成員，自2021年1月1日起生效。

由執行董事調任為非執行董事，並不再擔任本集團首席執行官，自2021年1月1日起生效。

財務摘要

	截至 12 月 31 日止年度		變動百分比
	2021 年 人民幣千元	2020 年 人民幣千元	
客戶合約收入	430,836	420,944	2.3%
毛利	194,627	183,755	5.9%
除稅前溢利	111,446	161,526	-31.0%
年度溢利	81,124	128,738	-37.0%
毛利率(%)	45.2%	43.7%	3.4%
純利率(%)	18.8%	30.6%	-38.6%
本公司擁有人應佔溢利每股收益 (每股以人民幣列示)：			
- 基本及稀釋每股收益	0.080	0.127	-37.0%
擬派每股普通股末期股息	2.20 港仙	2.70 港仙	-18.5%

主席報告

“



孟麗紅

主席、
首席執行官
兼執行董事

2021年是充滿挑戰的一年，我們克服了重重困難，收入再創新高

”

主席報告

本人謹代表祈福生活服務控股有限公司(「本公司」或「祈福生活」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度的年報。

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(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」)。

財務摘要

截至2021年12月31日止年度，本集團的收入達致約人民幣430.8百萬元，相當於按年增幅為2.3%。回顧年內溢利減少至約人民幣81.1百萬元，相當於按年減幅約為人民幣47.6百萬元或37.0%。

回顧年內，我們來自持續經營業務的毛利率由43.7%增加至45.2%。來自持續經營業務的純利率由30.6%減少至18.8%，相當於按年減幅約為38.6%。

擬派末期股息

根據2021年的財務業績，董事會建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.20港仙(2020年：末期股息每股普通股2.70港仙)。

業務摘要

於2021年，隨著新冠病毒(「新冠病毒」)疫苗的推出，中華人民共和國(「中國內地」)政府對疫情進行了有效控制，預計經濟將逐步復甦。然而，新冠病毒變異體的出現再次給中國內地的經濟帶來不確定性。儘管存在挑戰，在員工及管理層團隊的共同努力下，我們的業務表現保持穩定。

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、校外培訓服務及配套生活服務的收入均錄得穩定增長。

服務內容的擴展、業務夥伴及物業管理服務合約為我們未來增長奠定堅實的基礎。

校外培訓服務監管

於2021年5月14日，中國國務院公佈《中華人民共和國民辦教育促進法實施條例》（「**實施條例**」），自2021年9月1日起生效。實施條例規定禁止外資通過兼併收購、協議控制及關聯方交易等方式參股實施義務教育的民辦學校、實施學前教育的非營利性民辦學校。

本集團已停止提供學科類校外培訓課程，以減輕實施條例的影響。

餐飲服務擴展

餐飲服務收入由截至2020年12月31日止年度的約人民幣10.4百萬元增加392.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣50.9百萬元，該增加乃由於自2020年第四季度起開始在校區提供餐飲服務。憑藉校區內餐飲服務的穩定需求，我們認為其將成為我們餐飲服務分部的新動力。

未分配銀條的投資

考慮到目前全球經濟的不明朗因素，本集團已於截至2020年12月31日止年度購買合共800,000安士的未分配銀條，此項投資的成本總額約為人民幣102.5百萬元。於2021年12月31日，銀條投資的公允價值約為人民幣117.0百萬元。截至2021年12月31日止年度，銀條投資的公允價值虧損約為人民幣21.2百萬元（截至2020年12月31日止年度收益：人民幣35.8百萬元）。未分配銀條的投資被視為有助本集團資產結構多元化。

2022年展望

展望未來，由於持續的疫情，預計全球經濟環境將面臨壓力。得益於中國內地政府在抑制新冠病毒疫情及刺激經濟方面實施的有效措施，本集團堅信，在全球充滿不穩定之大環境下，2022年中國內地經濟仍能保持穩定增長。儘管2021年取得了可喜的表現，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業務發展策略，專注持續發展及拓展我們的業務。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。

主席報告

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，為股東創造更高價值。

主席、首席執行官兼執行董事

孟麗紅

香港，2022年3月25日

管理層 討論及分析





管理層討論 及分析

業務回顧

本集團是服務供應商，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。

1. 物業管理服務

於2021年12月31日，本集團為16個(於2020年12月31日：16個)住宅區及5項(於2020年12月31日：5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9,647,000平方米(於2020年12月31日：9,710,000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			
	2021年 概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目	2020年 概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目
住宅區				
番禺區	4,405	5	4,398	5
花都區	1,263	8	1,350	8
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	846	2	842	2
小計	6,860	16	6,936	16
純商業物業／項目				
花都區	2,659	3	2,659	3
番禺區	128	2	115	2
小計	2,787	5	2,774	5
總計	9,647	21	9,710	21

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2021年12月31日，本集團營運18家不同規模的零售店(兩家超市、一個生鮮市場及15家便利店)，總建築面積約為13,151平方米(於2020年12月31日：18家零售店涵蓋總建築面積約13,151平方米)。

下表分別載列截至2021年及2020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：

	截至12月31日止年度	
	2021年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
<i>按零售店類別劃分的平均每日收入(附註)</i>		
超市	232.4	261.2
生鮮市場	34.9	33.0
便利店	116.9	122.2

附註：以年度收入除以360日計算。

4. 校外培訓服務

於2021年12月31日，本集團在番禺區內設有4個學習中心(於2020年12月31日：4個學習中心)。培訓課程主要包括興趣班及語言學習班。

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

本集團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的代理。

6. 配套生活服務

餐飲服務

本集團提供餐飲顧問服務，並每月收取固定顧問服務費，以及為學校提供餐飲服務。

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，以維持安全及高質服務。

前景及未來計劃

物業管理

本集團所管理的住宅及純商業單位的總訂約建築面積及數目進一步增加

我們計劃增加我們所管理的住宅區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，通過擴大住宅區的總訂約建築面積及數目，本集團將可提升物業管理服務的收入。此外，我們預計越來越多的住戶及業主數目將使用我們的零售服務及配套生活服務。

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，以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

於2022年，為增強零售網絡，我們計劃在所管理的住宅區及附近地區開設兩家新便利店。通過擔任該等社區的物業管理人，我們認為我們對居民的需求以及社區及鄰里的客流量有更好瞭解。

管理層討論及分析

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。

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

儘管於2021年取得了可喜的表現，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	
	2021年	2020年	人民幣千元	%	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元			%	%
物業管理服務	76,532	76,732	(200)	-0.3	17.8	18.3
裝修及設備裝置服務	6,504	17,819	(11,315)	-63.5	1.5	4.2
零售服務	138,299	149,888	(11,589)	-7.7	32.1	35.6
校外培訓服務	39,239	31,205	8,034	23.2	9.1	7.4
資訊科技服務	82,902	95,617	(12,715)	-13.3	19.2	22.7
配套生活服務	87,360	49,683	37,677	75.8	20.3	11.8
總計	430,836	420,944	9,892	2.3	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2021年12月31日止年度，總收入約為人民幣430.8百萬元，相當於增加約人民幣9.9百萬元或約2.3%，而去年則約為人民幣420.9百萬元。

物業管理服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	35,417	34,837	580	1.7
商業物業管理服務	24,774	22,929	1,845	8.0
住戶支援服務	16,341	18,966	(2,625)	-13.8
家居助理服務	14,967	18,647	(3,680)	-19.7
家居維修保養服務	1,374	319	1,055	330.7
總計	76,532	76,732	(200)	-0.3

於截至2021年12月31日止年度，來自物業管理服務的收入減少約人民幣0.2百萬元或約0.3%，其中來自商業物業管理服務的收入增加約人民幣1.8百萬元或約8.0%及來自住宅物業管理服務的收入增加約人民幣0.6百萬元或約1.7%。來自物業管理服務的收入保持穩定，而來自住戶支援服務的收入主要因對我們的住戶支援服務的需求減少而減少。

裝修及設備裝置服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	人民幣千元	%
總計	6,504	17,819	(11,315)	-63.5

於截至2021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11.3百萬元或約63.5%。減少主要是由於本集團於2021年訂立的服務合約數目下跌所致。

管理層討論及分析

零售服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	人民幣千元	%
按零售店類別劃分的收入				
超市	83,653	94,024	(10,371)	-11.0
生鮮市場	12,560	11,872	688	5.8
便利店	42,086	43,992	(1,906)	-4.3
總計	138,299	149,888	(11,589)	-7.7

於截至2021年12月31日止年度，來自零售服務的收入減少約人民幣11.6百萬元或約7.7%至人民幣138.3百萬元，其中來自超市的收入減少約人民幣10.4百萬元或約11.0%，來自便利店的收入減少約人民幣1.9百萬元或約4.3%及來自生鮮市場的收入增加約人民幣0.7百萬元或約5.8%。來自超市的收入減少主要是由於在2020年新冠病毒疫情初期期間對我們零售服務的需求激增，其已於2021年恢復正常所致。

校外培訓服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年 人民幣千元	2020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	2,637	4,341	(1,704)	-39.3
興趣班	36,602	26,864	9,738	36.2
總計	39,239	31,205	8,034	25.7

於截至2021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8.0百萬元或約25.7%。增加主要是由於受2020年新冠病毒疫情初期不利影響後2021年校外培訓服務的需求恢復所致。

資訊科技服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年 人民幣千元	2020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	69,835	83,954	(14,119)	-16.8
電訊	13,067	11,663	1,404	12.0
總計	82,902	95,617	(12,715)	-13.3

於截至2021年12月31日止年度，來自資訊科技服務的收入減少約人民幣12.7百萬元或約13.3%，其中來自工程服務的收入減少約人民幣14.1百萬元或約16.8%。來自電訊服務的收入增加約人民幣1.4百萬元或約12.0%。來自工程服務的收入減少主要是由於本集團於截至2021年12月31日止年度訂立的項目數量減少所致。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	
	2021年 人民幣千元	2020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	50,884	10,336	40,548	392.3
物業代理服務	17,016	22,138	(5,122)	-23.1
職業介紹服務	10,595	7,980	2,615	32.8
洗滌服務	8,865	9,229	(364)	-3.9
總計	87,360	49,683	37,677	75.8

於截至2021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37.7百萬元或約75.8%，其中來自餐飲服務的收入增加約人民幣40.5百萬元或約392.3%。來自餐飲服務的收入增加主要是由於自2020年第四季度起擴展向學校提供餐飲服務。

管理層討論及分析

毛利及毛利率

毛利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣183.8百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣194.6百萬元，相當於增加約人民幣10.9百萬元或約5.9%。同時，本集團的毛利率由截至2020年12月31日止年度的約43.7%提高至截至2021年12月31日止年度的約45.2%。毛利及毛利率增長主要是由於餐飲服務收入增加，而其產生的毛利率高於其他服務分部所致。

其他收入及(虧損)/收益-淨額

截至2021年12月31日止年度的其他收入及虧損淨額為約人民幣12.9百萬元，而截至2020年12月31日止年度的其他收入及收益淨額則為人民幣44.8百萬元。虧損主要是由於截至2021年12月31日止年度錄得投資於銀條的公允價值虧損約人民幣21.2百萬元(截至2020年12月31日止年度：公允價值收益人民幣35.8百萬元)。

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2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度保持穩定在人民幣32.5百萬元及人民幣32.6百萬元。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2020年12月31日止年度的人民幣32.3百萬元增加10.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣35.6百萬元。增加主要是由於行政僱員福利開支及專業費用均上升所致。

財務開支

截至2021年及2020年12月31日止年度，財務開支分別達約人民幣2.2百萬元及約人民幣1.8百萬元，為租賃負債的利息支出。

所得稅開支

截至2021年及2020年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為27.8%及19.8%。截至2021年12月31日止年度的加權平均適用稅率增加主要是由於投資於銀條的公允價值虧損不可從香港利得稅中扣除。經撇除投資於銀條的公允價值損益影響後，今年實際稅率將為23%，而去年為26%。

年度溢利

截至2021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81.1百萬元，而其純利率則為18.8%。

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2021年及2020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14.3百萬元及人民幣17.2百萬元。

投資物業

於2021年12月31日，投資物業達人民幣3.7百萬元，當中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。

投資於銀條

於截至2020年12月31日止年度，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800,000安士的未分配銀條，經確認2021年的收益人民幣35.8百萬元後，總對價約為人民幣102.5百萬元。於截至2021年12月31日止年度，本集團錄得公允價值虧損約人民幣21.2百萬元，及於2021年12月31日公允價值為人民幣117.0百萬元。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2020年2月26日及2020年2月28日的公告。於2022年2月22日、3月3日及3月7日(截至下午4時30分)，本集團已透過渣打銀行(香港)有限公司出售合共200,000安士、100,000安士及200,000安士的未分配銀條，而所得款項總額(不包括交易成本)約為人民幣79.0百萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2022年2月22日、3月7日及3月9日的公告。

存貨

於2021年12月31日，存貨主要包括就零售服務採購的商品及就資訊科技服務採購的原材料。存貨由2020年12月31日人民幣14.9百萬元增加至2021年12月31日約人民幣18.2百萬元。

截至2021年及2020年年12月31日止年度，存貨週轉日數分別為28日及23日。

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2020年12月31日約人民幣78.6百萬元增加約16.8%至2021年12月31日約人民幣91.9百萬元。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2020年12月31日的人民幣10.7百萬元增加78.7%至2021年12月31日的人民幣17.9百萬元。

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。

管理層討論及分析

於2021年12月31日，存置於住戶賬的金額為人民幣1.2百萬元，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(2020年12月31日：人民幣5.1百萬元)。

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2020年12月31日人民幣6.7百萬元增加2.4%至2021年12月31日人民幣6.8百萬元。該增長主要乃由於擴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2020年12月31日人民幣62.1百萬元下降10.3%至2021年12月31日人民幣55.7百萬元。減少乃主要由於資訊科技服務的供應品採購減少所致。

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2021年及2020年12月31日自零售業務攤位租戶收取按金分別為人民幣26.7百萬元及人民幣21.7百萬元。

應計薪金

於2021年12月31日，應計薪金保持穩定在人民幣8.5百萬元，而於2020年12月31日則為人民幣9.5百萬元。

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2021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2021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351.9百萬元(於2020年12月31日：人民幣344.4百萬元)，主要貨幣為人民幣及港元。截至2021年12月31日止年度，本集團沒有獲得任何貸款或借貸(於2020年12月31日：零)。

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2021年12月31日及2020年12月31日，資產負債比率為零。

資產抵押

本集團於2021年12月31日並無已抵押資產(2020年12月31日：零)。

或然負債

本集團於2021年12月31日並無重大或然負債(2020年12月31日：零)。

僱員及薪酬政策

於2021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，本集團有664名僱員(2020年12月31日：608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。購股權的詳情載於本年報內董事會報告一節「購股權計劃」一段。

附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售

除分別於本年報內「主席報告」及「管理層討論及分析」等節「未分配銀條的投資」及「出售於未分配銀條的投資」等段所披露者外，截至2021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

出售於未分配銀條的投資

於2022年2月22日、2022年3月3日及2022年3月7日，本集團分別出售200,000安士、100,000安士及200,000安士的銀條，所得款項總額(不包括交易成本)分別約為人民幣30,300,000元、人民幣16,233,000元及人民幣32,467,000元。出售完成後，本集團持有的餘下銀條為300,000安士，經參考渣打銀行(香港)有限公司於2022年3月7日所報未分配銀條的市場價格，其估計公允價值約為人民幣48,700,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年2月22日、2022年3月7日及2022年3月9日的公告。

董事履歷

董事

主席及執行董事

孟麗紅女士，62歲，自2016年1月起一直擔任本集團主席兼本公司董事。孟女士於2016年11月7日獲委任為本公司提名委員會主席及薪酬委員會成員。並於2018年10月1日由非執行董事調任為執行董事後，孟女士獲委任為本公司首席執行官。孟女士為本集團的創辦人，此後一直負責本集團的策略發展、管理、營運以及整體表現。孟女士於1982年12月取得香港中文大學頒授工商管理學士學位。

孟女士於2018年1月獲委任為中國人民政治協商會議第十三屆全國政協委員會成員。彼亦參與其他社會公共服務，包括北京市婦女聯合會第十四屆常務委員會成員、廣州外商投資企業商會理監事會第十一屆常務委員會主席、廣州市工商業聯合會(總商會)第十六屆副會長、香港廣州社團總會第二屆行政委員會常務委員會副主席及成員、香港新家園協會副會長、香港廣東青年總會之名譽主席、團結香港基金之顧問、香港董事學會資深會員、百色市教育基金會名譽會長、香港再出發大聯盟聯合創始人、香港中華出入口商會會員、香港房地產協會2021-2023年副會長(顧問委員會)、香港政協青年聯會榮譽顧問及香港廣州婦聯總會第一屆執行委員會名譽主席。孟女士為香港《鏡報》於2015年3月舉辦的第四屆傑出企業家社會責任獎得獎者之一，並於2018年11月獲頒授為第16屆廣州市榮譽市民及於2018年12月獲頒「大灣區傑出女企業家獎2018」。彼於2020年9月榮獲抗擊新冠肺炎疫情全國三八紅旗手榮譽稱號，並於2021年12月榮獲《香港商報》主辦的2021傑出商界女領袖獎。

何淑媚女士，54歲，為本集團執行董事兼本集團市場推廣總監。彼主要負責本集團業務發展及市場推廣事宜。何女士於1988年在沙田工業學院獲取設計(包裝及廣告)文憑，並於1993年在香港理工大學獲取市場推廣及銷售管理高級證書。

何女士於2018年12月加入本集團。於加入本集團前，何女士為私人集團的市場推廣總監，負責領導及管理私人集團整體業務分部的市場推廣事宜。何女士於1994年加入私人集團擔任市場推廣助理，並自2000年起成為市場推廣經理，負責管理整體市場推廣事宜。於2006年，何女士晉升為市場推廣總監。

劉興先生，58歲，調任為執行董事並不再擔任本公司審核委員會成員，自2021年1月1日起生效。彼主要負責就本集團法律問題及事宜提供意見，並監督本集團營運一般符合規則及法規的情況。劉先生於1986年7月獲授當時的中南政法學院(現稱中南財經政法大學)的法律學士學位。於1991年4月，劉先生獲湖北省咸寧地區行政公署發出中國內地專職律師資格證明書。目前，彼為非執業律師。

劉先生現任中國人民政治協商會議第十二屆及第十三屆廣州市委員會委員，自2012年9月成為廣州市中級人民法院司法監督員。劉先生亦擔任廣東省地產商會執行會長。

於1986年7月，劉先生開始於湖北省咸寧地區司法局任職，自1988年8月至1995年8月為湖北省咸寧地區司法局諮詢部的專職律師。劉先生於1995年8月成立湖北省海舟律師事務所，直至1999年2月於該律師事務所擔任主任律師一職。

自2000年7月起，劉先生一直受僱於廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司，並擔任不同職務，其中包括自2000年7月起擔任內部法律專員，以及自2002年1月起擔任法律部法律經理。於2010年9月，劉先生獲提拔為廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司的法律總監，負責監督法律部，就商業談判提供法律意見，以及草擬合約及其他相關法律文件。

非執行董事

梁玉華女士，57歲，調任為非執行董事並不再擔任首席營運官，自2021年1月1日起生效。梁女士於2014年12月獲仲愷農業工程學院繼續教育學院頒授行政管理專業文憑。

梁女士於2010年3月至2012年4月加入本集團，出任廣州市祈福貿易有限公司零售部總經理，負責管理整體業務營運。她自2012年4月起成為本集團首席營運官，負責監督整體業務營運及管理。

加入本集團之前，梁女士受聘於私人集團。梁女士於1992年6月至1998年6月在廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司俱樂部任職經理，該公司為從事房地產發展的私人集團的成員公司，而彼亦於1998年7月至2010年2月在廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司任職經理，該公司為從事提供渡假及康樂設施的公司。

獨立非執行董事

羅君美女士，榮譽勳章、太平紳士，67歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。羅女士於1976年5月在加拿大麥基爾大學(McGill University)畢業，持商學士學位(主修會計)。羅女士於1979年6月成為加拿大特許會計師、於1982年5月成為香港會計師公會(「香港會計師公會」)會員、於2019年8月成為英格蘭及威爾斯特許會計師資深會員及於2009年11月成為澳洲資深註冊會計師。彼自1991年12月起為香港會計師公會資深會員，自2003年4月為香港稅務學會資深會員，以及自2012年11月獲加拿大特許專業會計師資格。

董事履歷

羅女士於1993年出任香港華人會計師公會會長，現為該會理事兼稅務委員會主席。彼為香港女會計師協會創會會長，並自2008年獲委任為其名譽創會會長。羅女士於2009年獲委任為香港太平紳士。

羅女士現為羅思雲羅君美會計師事務所董事總經理及羅思雲會計師行東主。

羅女士現為新華匯富金融控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市，股份代號：188)及九龍倉集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：4)的獨立非執行董事。羅女士為萬科企業股份有限公司(於聯交所上市，H股股份代號：2202，以及於深圳交易所上市，A股股份代號：000002)的獨立非執行董事，直至2017年6月30日為止，及新華國際有限公司(於多倫多證券交易所上市，股份代號：SWH)的獨立非執行董事，直至2021年6月30日為止。

何湛先生，64歲，為本公司獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員。何先生分別於1980年11月及1981年7月獲香港大學頒授法學士學位及法律專業證書。他於1983年3月加入香港最高法院(現稱香港高等法院)獲事務律師資格，並於1990年1月獲英格蘭最高法院事務律師資格。何先生現為香港執業事務律師。

於1981年7月至1983年2月，何先生於孖士打律師行任職見習律師。於1983年3月，何先生加入何新權黃天榮律師事務所任職助理事務律師，並於1987年成為合夥人。何先生現為何新權黃天榮律師事務所資深合夥人及管理合夥人。

麥炳良先生，又名麥華章先生，72歲，為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。麥先生於1973年11月獲香港大學頒授文學士學位。

麥先生於2005年4月29日至2020年5月1日擔任香港經濟日報集團有限公司(「香港經濟日報」)董事總經理兼香港經濟日報及晴報社長，亦為香港經濟日報創辦人。麥先生負責制定香港經濟日報的業務策略以及出版、招聘廣告及印刷生產的整體管理，擁有40多年傳媒及出版行業的豐富經驗。1987年創辦香港經濟日報之前，麥先生曾任文匯報倫敦歐洲分社經理，其後晉升為文匯報副總經理。麥先生曾為香港市務學會的榮譽顧問。麥先生於1988年獲選為國際青年商會香港總會(前稱香港青年商會)舉辦之香港十大傑出青年之一。2012年，麥先生獲得亞洲企業商會舉辦的亞太企業家獎2012卓越企業家獎。

麥先生現為太興集團控股有限公司(於聯交所上市，股份代號：6811)的獨立非執行董事。麥先生於2005年4月29日至2020年5月1日擔任香港經濟日報集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：423)的執行董事，及於2020年12月31日至2021年5月1日為中基長壽科學集團有限公司(前稱亞太絲路投資有限公司(於聯交所上市，股份代號：767)的獨立非執行董事。

高級管理層履歷

高級管理層及公司秘書

曹軍先生，46歲，2012年10月加入廣州科健擔任總經理一職。彼負責管理及監督本集團資訊科技及電訊業務。

加入本集團前，曹先生自2007年7月至2012年9月在私人集團電腦部，擔任主管和經理職位，長期從事資訊科技、人工智能、流程自動化及電訊產業方面的工作，運營和管理經驗豐富。

陳宇雄先生，55歲，2004年4月加入本集團，現任廣州市番禺祈福物業管理有限公司首席營運官，負責管理及監督本集團物業管理服務業務的營運。他於1988年6月取得廣東機械學院(現稱廣東工業大學)工程學士學位。陳先生為中國內地物業管理師，彼亦於2017年8月獲廣州市住房和城鄉建設委員會委任為廣州市物業管理專家。

陳先生於物業管理業務多個範疇經驗豐富。陳先生於1998年10月廣州市番禺祈福物業管理有限公司成立時加入該公司，其後一直擔任物業管理總監，負責管理及監督物業管理服務的經營。自其成立以來，陳先生亦一直監督佛山市祈福物業管理有限公司的管理及營運。

劉振邦先生，48歲，自2019年12月起加入本集團擔任公司秘書兼首席財務官。彼主要負責本集團的財務報告、業務規劃及公司秘書事務。劉先生於1997年9月獲加州大學洛杉磯分校頒授商業經濟學士學位。劉先生自2002年起為香港會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。

劉先生於會計、核數及企業融資方面擁有豐富經驗。彼(i)於2005年4月至2006年5月為深圳市明華澳漢科技股份有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8301)的合資格會計師及公司秘書；(ii)分別於2008年6月及2008年11月至2017年11月為力世紀有限公司(前稱為明豐珠寶集團及奧立仕控股有限公司；一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：860)的財務總監及公司秘書；(iii)於2018年6月至2019年6月為AV策劃推廣(控股)有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8419)的集團財務總監及公司秘書；及(iv)於2019年1月至2020年2月為大唐滄金控股有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8299)的公司秘書。劉先生目前為中國龍天集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1863)及中國煤層氣集團有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8270)的獨立非執行董事。

董事會 報告

董事欣然提呈彼等的報告及本集團截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於合併財務報表附註30。

業績及業務回顧

本集團截至2021年12月31日止年度的業績載於第62頁的合併損益及其他綜合收益表內。

根據公司條例(香港法例第622章)附表5的規定，對年內本集團的業務及其未來發展及前景的中肯審視、於截至2021年12月31日止年度所發生影響本公司的重大事件及使用關鍵財務表現指標對本集團年內表現所作的分析及與權益人的關係分別載列於本年報第4至7頁的「主席報告書」及第8至20頁的「管理層討論與分析」中，其構成本董事會報告的一部分。

主要風險及不確定因素

我們相信，我們的營運涉及若干風險與不確定因素，部分並非我們所能控制。我們將這些風險與不確定因素歸納為以下類別：

(i) 與整體營運有關的風險

- 我們的收入大部分依賴主要住宅區提供
- 我們的企業結構包括多個服務分部，使我們面對單一服務分部公司不會面對的挑戰
- 我們未必能夠落實業務策略及未來計劃

(ii) 與物業管理服務有關的風險

- 物業管理服務合約終止或不獲續約，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

(iii) 與零售服務有關的風險

- 我們未必能夠在滿足客戶產品需求與存貨控制之間取得平衡

(iv) 與校外培訓服務有關的風險

- 倘若我們未能以商業上可行的學費水平持續吸引學員報讀課程，我們的收入可能會下跌及未必能夠保持盈利能力

(v) 與資訊科技服務有關的風險

- 倘私人集團及／或孟麗紅女士的集團與我們簽訂的合約延期，或倘私人集團及／或孟麗紅女士的集團不再為我們的客戶，我們的收入可能經歷重大下跌，以及亦可能承擔對手方的風險，可能從而對我們的表現及盈利能力造成不利影響

(vi) 與配套生活服務有關的風險

- 配套生活服務行業的激烈市場競爭會阻礙我們提升或保持收入及盈利能力

環境政策及表現

本集團以保護環境作為企業責任，認同環境的可持續發展對本集團業務可持續日常運營的重要性。本集團通過採取各種綠色措施以降低本集團之業務可能對環境產生的任何不利影響。有關本集團環境政策及表現之更多詳情，將載於「環境、社會及管治報告」，該報告將於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cliffordmodernliving.com)刊發，而本公司將於本公司股東(「股東」)要求時向其寄發報告印刷本。

股息分派

董事會建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.20港仙(2020年：末期股息2.70港仙)，共派息約22.3百萬港元(相當於約人民幣18.1百萬元)，惟須經股東於2022年6月24日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。末期股息將於2022年7月29日(星期五)以現金向於2022年7月5日(星期二)名列於本公司股東名冊的股東派付。

股東週年大會

本公司股東週年大會現計劃於2022年6月24日(星期五)舉行。召開股東週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股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於(只要股東週年大會仍為2022年6月24日(星期五))2022年6月20日(星期一)至2022年6月24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。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，務請本公司未登記股東於2022年6月17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。

此外，待股東於股東週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2022年7月4日(星期一)至2022年7月5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2022年6月30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。

股本

本公司股本於截至2021年12月31日止年度內的變動詳情載於合併財務報表附註27。

物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至2021年12月31日止年度的變動詳情載於合併財務報表附註14。

本公司可供分派儲備

本集團截至2021年12月31日止年度的儲備變動載於第65頁的合併權益變動表。

可分派予股東的儲備包括股份溢價及保留盈利。根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第3冊，經合併及修訂)及受限於遵從本公司的組織章程細則(「**組織章程細則**」)，倘於緊隨建議支付分派或股息日期後，我們將能夠在日常業務範圍內償還到期債務，本公司可運用股份溢價賬向股東支付分派或股息。於2021年12月31日，本公司可分派予權益持有人的儲備約為人民幣652.6百萬元。

董事

截至2021年12月31日止年度及截至本報告日期的董事如下：

執行董事：

孟麗紅女士(主席及首席執行官)

何淑媚女士

劉興先生(由非執行董事調任為執行董事並不再擔任審核委員會成員，自2021年1月1日起生效)

非執行董事：

梁玉華女士(由執行董事調任為非執行董事並不再擔任本集團首席運營官，自2021年1月1日起生效)

獨立非執行董事：

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

根據組織章程細則第107(A)及(B)條，孟麗紅女士、羅君美女士及劉興先生須於股東週年大會上退任。

所有上述退任董事均合資格並將於股東週年大會上膺選連任。

各董事已與本公司簽訂服務合約或委任函(視情況而定)，為期三年(惟劉興先生及梁玉華女士任期自2021年1月1日起至2022年10月31日止除外)，可由董事或本公司發出不少於三個月的書面通知予以終止。

董事服務合約及委任函

孟麗紅女士及何淑媚女士已與本公司訂立執行董事服務合約，初步固定任期分別自2021年10月1日及2021年12月1日起計為期三年，及劉興先生已與本公司訂立執行董事服務合約，任期自2021年1月1日起至2022年10月31日屆滿，並可根據服務合約的條款予以終止(包括由任何一方所發出不少於三個月的書面通知)，以及可按雙方所協定的條款及條件予以重續。

各獨立非執行董事已與本公司簽署委任函，任期自2019年11月1日起計為期三年。在梁玉華女士於2021年1月1日調任為非執行董事後，梁女士已與本公司簽署非執行董事委任函，任期自2021年1月1日起至2022年10月31日屆滿。根據委任函，相關委任可根據委任函的條款予以終止，包括由任何一方向另一方發出不少於三個月的書面終止通知。

除上述者外，概無擬於股東週年大會膺選連任的董事與本公司訂有本公司不可於一年內毋須支付賠償(一般法定賠償除外)而終止的服務合約及委任函。

董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2021年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或本公司任何相聯法團(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本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「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」)須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事姓名	權益性質／身份	股份數目	於本公司持股概約百分比
孟麗紅女士 ⁽¹⁾	受控制法團權益 ⁽¹⁾	735,840,000	72.44%
孟麗紅女士	實益擁有人	5,000,000	0.49%
梁玉華女士	實益擁有人	2,500,000 ⁽²⁾	0.25%
劉興先生	實益擁有人	2,500,000 ⁽²⁾	0.25%
何湛先生	配偶權益	400,000	0.04%

董事會報告

附註：

- (1) Elland Holdings Limited由孟麗紅女士所全資擁有，因而，孟麗紅女士擁有735,840,000股本公司股份。根據證券及期貨條例，孟麗紅女士被視為於Elland Holdings Limited實益擁有的所有股份中擁有權益。
- (2) 此代表於行使根據首次公開發售前購股權計劃授予各有關董事的首次公開發售前購股權時可向彼等配發及發行的本公司最高股份數目。就該兩名董事而言，該等首次公開發售前購股權或會於(i)緊隨上市日期2016年11月8日(「上市日期」)後六個月期間屆滿後的營業日開始及(ii)上市日期起計五(5)年及六(6)個月期間內隨時行使。於行使首次公開發售前購股權時認購每股份的行使價相等於0.46港元的90%。
- (3) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊，或根據上市規則所載標準守則已知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

收購股份的權利

除授予董事的首次公開發售前購股權外，於年內任何時間，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何安排，以致董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2021年12月31日，就董事所知，下列主要股東(董事及本公司主要行政人員除外)或機構於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的5%或以上的權益或淡倉：

姓名／名稱	身份／權益性質	股份數目	於本公司持股 概約百分比
Elland Holdings Limited	實益擁有人	735,840,000	72.44%
彭磷基先生 ⁽¹⁾	配偶權益	740,840,000	72.94%

附註：

- (1) 彭磷基先生為孟麗紅女士的配偶。根據證券及期貨條例，彭磷基先生被視為於孟麗紅女士所持有的本公司股份中擁有權益。
- (2) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於2021年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團於本公司或其相聯法團的股份或相關股份中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉。

購股權計劃

為表彰及獎勵若干合資格參與者對本集團增長、發展及上市所作的貢獻，加強企業管治機制、完善僱員獎勵制度、調整本公司、股東及管理層的利益以及鼓勵合資格僱員的持續發展以促進本集團的長期穩定及利益，本公司設立首次公開發售前購股權計劃（「首次公開發售前購股權計劃」）及購股權計劃（「購股權計劃」）（統稱為「該等計劃」）。

該等計劃的合資格參與者包括董事、僱員及其他選定組別參與者。首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃已於2016年10月21日獲本公司採納，並於同日生效。除非另行註銷或修訂，否則首次公開發售前購股權計劃將自上市日期2016年11月8日起計5年零六個月內有效，而購股權計劃則自採納日期起計十年內有效。

根據該等計劃及本公司任何其他計劃可授出購股權所涉及的最高股份數目，合共不得超過本公司於上市日期已發行股本的10%，惟已取得股東批准者則除外。

於任何十二個月期間內，根據授予該等計劃各合資格參與者的購股權可予發行股份的最高數目限於本公司於任何時間已發行股份的1%。如欲進一步授出超過此限額的任何購股權，須經股東於股東大會上事先批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須事先取得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月內，倘授予本公司主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人的任何購股權超過本公司在任何時間已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超過5百萬港元，則須經股東於股東大會上事先批准。

授出購股權的要約可由承授人支付象徵式對價合共1港元後予以接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並可於購股權的要約日期開始直至不遲於自購股權的要約日期起計十年的日期或有關購股權失效日期完結（以較早者為準）。

截至2021年12月31日止年度，本公司根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃所授出而尚未行使的購股權的變動詳情如下：

參與者類別姓名	於2020年 12月31日 的結餘	年內 已行使	年內 已失效 或註銷	於2021年 12月31日 的結餘	授出日期	行使期	每股份 行使價 (港元)	緊接 授出日期 前交易日的 股份 收市價 (港元)
董事								
梁玉華	2,500,000	-	-	2,500,000	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年 5月8日	0.414	不適用
劉興	2,500,000	-	-	2,500,000	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年 5月8日	0.414	不適用
本集團僱員	925,000	(500,000)	-	425,000	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年 5月8日	0.414	不適用
總計	5,925,000	(500,000)	-	5,425,000				

(A) 首次公開發售前購股權計劃

根據首次公開發售前購股權計劃，本公司已向本集團的合資格董事、高級管理層及僱員授出21,175,000份購股權以認購本公司普通股，惟須遵守首次公開發售前購股權計劃所訂明的條款。行使價為就上市發行的股份最終發售價的90%(0.414港元)。截至2021年12月31日止年度內，500,000份購股權獲行使，且並無購股權已失效或註銷。於本報告日期，本公司擁有首次公開發售前購股權計劃項下5,425,000份購股權，佔本公司於當日已發行股本約0.5%。

有關首次公開發售前購股權計劃的進一步詳情載於合併財務報表附註28。

(B) 購股權計劃

根據購股權計劃，董事可邀請參與者按董事會釐定的價格接納購股權，惟該價格無論如何不得低於下列各項的最高者：(i)股份面值；(ii)股份於要約日期在聯交所每日報價表所報的收市價；及(iii)股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。購股權可根據購股權計劃的條款於董事會作出要約時所釐定及告知承授人的購股權期間內任何時間予以行使。於本年報日期，本公司並無根據購股權計劃已授出或同意授出購股權。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2021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。

借貸

於2021年12月31日，本集團概無借貸。

股票掛鈎協議

除上文所載該等計劃外，本公司於2021年內或該年年末並無訂立或存續任何股票掛鈎協議。

董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報第33至37頁所載「關連交易」一段所披露者外，董事或董事的關連實體於本公司任何附屬公司於年內訂立對本集團業務屬重大的任何交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

管理合約

於截至2021年12月31日止財政年度，概無存在有關管理及經營本集團全部或任何重大部分業務的合約。

重大合約

於回顧年內，除本年報「關連交易」一段所披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司控股股東(定義見上市規則)之間並無訂立任何重大合約。

獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定作出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

主要客戶及供應商

截至2021年12月31日止年度，本集團最大客戶及五大客戶的合共收入佔本集團年度總銷售額分別約為10.6%及18.8%。

本集團截至2021年12月31日止年度的五大客戶其中之二(廣東祈福醫院有限公司及廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司)，為私人集團成員公司。除上文披露者外，截至2021年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何本集團五大客戶中擁有任何權益。

截至2021年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商的合共採購額佔本集團總採購額分別約為17.4%及28.9%。

截至2021年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司股本5%以上的權益)於任何本集團五大供應商中擁有任何權益。

附屬公司

有關本公司於2021年12月31日附屬公司的詳情，載於合併財務報表附註30。

外匯風險

有關外匯風險的詳情載於合併財務報表附註34A(i)。

根據上市規則第13.20條作出的披露

董事並不知悉存在任何有關本公司向一間實體提供墊款而導致產生上市規則第13.20條項下披露責任的情況。

關連交易

截至2021年12月31日止年度，本公司已訂立下列持續關連交易。有關該等交易的詳情，載列如下：

關連人士

1. 私人集團

孟麗紅女士為本公司控股股東之一、執行董事兼本集團主席。孟麗紅女士的配偶彭磷基先生控制或持有若干公司已發行股本的30%或以上(「私人集團」)。根據上市規則第14A.12條，私人集團的成員公司(作為孟麗紅女士的聯繫人)為本公司的關連人士。

2. 孟麗紅女士的集團

孟麗紅女士的集團由WM醫療保健集團及WM非醫療保健集團(定義均見下文)組成。

3. WM醫療保健集團

WM醫療保健集團包括受孟麗紅女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟麗紅女士擁有)的該等公司，主要在中國內地從事提供醫院/診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務(其中部分為私人集團的前成員公司並將於2020年及2021年正實施的WM醫療保健集團重組(定義見下文)完成後成為WM醫療保健集團的成員公司)(「WM醫療保健集團」)。WM醫療保健集團最終控股股東為孟麗紅女士，而孟麗紅女士為本公司執行董事、董事會主席兼控股股東。作為孟麗紅女士的聯繫人，WM醫療保健集團的成員公司(包括祈福醫療集團有限公司(「祈福醫療」))根據上市規則為本公司關連人士。

4. WM非醫療保健集團

WM非醫療保健集團包括受孟麗紅女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟麗紅女士擁有)的該等公司,本集團與WM醫療保健集團除外(「WM非醫療保健集團」)。WM非醫療保健集團(包括佛山市南海祈福仙湖酒店有限公司(「祈福仙湖酒店」))的最終控股股東為孟麗紅女士。因此,WM非醫療保健集團的成員公司(包括祈福仙湖酒店)亦為孟麗紅女士的聯繫人,因此根據上市規則為本公司關連人士。

綜合服務框架協議

誠如招股章程所披露,本公司(為其本身及代表其附屬公司,作為服務供應商)及廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表其他私人集團成員公司)以及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟麗紅女士的集團)(作為接受方)訂立日期為2016年10月21日的綜合服務框架協議(「綜合服務框架協議」)。根據該協議,本集團同意向私人集團及孟麗紅女士的集團的成員公司提供若干服務,為期三年,於2018年12月31日屆滿,並可選擇在彼此同意的情況下續約三年,惟須遵守上市規則當時的適用條文。本集團就截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度各年根據綜合服務框架協議提供服務而收取的最高收入總額設定年度上限,分別為人民幣23.0百萬元、人民幣23.0百萬元及人民幣23.0百萬元。

總租約

誠如招股章程所披露,本公司(代表其附屬公司)(作為承租人)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表其他屬私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立日期為2016年10月21日的總租約(「總租約」)。根據該協議,本集團同意租用私人集團成員公司若干物業(包括本集團日後可能向私人集團租用的物業),自2016年1月1日起計為期十年,並可於首次屆滿後經雙方同意而重續連續十年,惟須遵守上市規則當時的適用條文。本集團已就截至2016年、2017年及2018年12月31日止財政年度各年根據總租約而應付私人集團的最高租金總額設定年度上限,分別為人民幣11.5百萬元、人民幣12.0百萬元及人民幣12.5百萬元。

修訂綜合服務框架協議及總租約項下擬進行交易的年度上限

於2017年4月28日,補充綜合服務框架協議(「補充綜合服務框架協議」)及補充總租約(「補充總租約」)由相同訂約方訂立,以修訂綜合服務框架協議及總租約之若干條款。根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議補充),截至2017年及2018年12月31日止財政年度的年度上限分別獲修訂為人民幣37.0百萬元及人民幣41.0百萬元,而根據總租約(經補充總租約補充),截至2017年及2018年12月31日止財政年度的年度上限分別獲修訂為人民幣16.0百萬元及人民幣20.0百萬元。詳情請參閱本公司日期為2017年4月28日的公告及本公司日期為2017年6月7日的通函。兩份補充協議(包括經修訂年度上限)均於本公司在2017年6月23日舉行的股東特別大會上以普通決議案一致通過。詳情請參閱本公司日期為2017年6月23日的公告。

工程服務總協議

於2017年10月16日，廣州市科健計算機技術有限公司(一間於2007年8月24日於中國內地成立的公司，為本公司間接全資附屬公司)為訂約方之一與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表私人集團的其他成員公司)及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟麗紅女士的集團的其他成員公司)為另一訂約方訂立工程服務總協議(「**工程服務總協議**」)。根據該協議，本集團同意向私人集團及孟麗紅女士的集團提供若干工程及維修服務，初步年期由2017年12月21日至2018年12月31日，如雙方同意可選擇延期，惟須遵守上市規則的當時適用條文。截至2018年12月31日止年度，本集團就根據工程服務總協議提供服務所得最高總收入將年度上限設定為人民幣75.0百萬元。工程服務總協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成本公司的持續關連交易。詳情請參閱本公司日期為2017年10月16日的公告及本公司日期為2017年11月29日的通函。工程服務總協議於本公司在2017年12月18日舉行的股東特別大會上以普通決議案一致通過。詳情請參閱本公司日期為2017年12月18日的公告。

2018年綜合服務框架協議

於2018年10月18日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)(為訂約一方)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及廣州市祈福護老公寓有限公司(為其本身及代表孟麗紅女士的集團)(作為接受方)(為另一訂約方)訂立一項綜合服務框架協議(「**2018年綜合服務框架協議**」)，以繼續於截至2021年12月31日止三個年度向接受方提供採購、物業管理、洗滌、住戶支援及維修、職業介紹、物業代理服務，以及擴展工程及維修服務與電訊服務。於工程服務總協議的期限屆滿後，根據2018年綜合服務框架協議所提供的工程及維修服務自2019年1月1日起生效。本集團已就截至2019年、2020年及2021年財政年度各年根據2018年綜合服務框架協議提供服務而收取的最高收入總額設定年度上限，分別為人民幣126.0百萬元、人民幣129.0百萬元及人民幣138.0百萬元。於回顧年度，本集團根據2018年綜合服務框架協議應收/已收私人集團及孟麗紅女士的集團的款項約為人民幣90.0百萬元。

2018年補充總租約

於2018年10月18日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立一項補充總租約(「**2018年補充總租約**」)，以修訂總租約(經補充總租約補充)之若干條款。本集團已就截至2019年、2020年及2021年財政年度各年根據總租約(經補充總租約及2018年補充總租約補充)而應付私人集團的最高租金總額設定年度上限，分別為人民幣19.0百萬元、人民幣20.0百萬元及人民幣21.0百萬元。於回顧年度，本集團根據2018年補充總租約應付/已付私人集團的款項約為人民幣13.2百萬元。

有關2018年綜合服務框架協議及2018年補充總租約的詳情，請參閱本公司日期為2018年10月18日的公告及本公司日期為2019年1月11日的通函。兩份協議(包括年度上限)均於2019年1月28日舉行的股東特別大會上獲一致通過為本公司的普通決議案。詳情請參閱本公司日期為2019年1月28日的公告。

2021年總租約及2021年綜合服務框架協議

於2020年及2021年，為當時孟麗紅女士集團的成員公司及當時私人集團的成員公司的若干公司正實施重組，該等公司主要在中國從事提供醫院／診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務。於有關重組(「**WM醫療保健集團重組**」)完成後，該等公司成為WM醫療保健集團的成員公司。

2021年總租約

於2021年10月29日，本集團訂立2021年一號總租約及2021年二號總租約(定義均見下文)以取代總租約(經補充總租約及2018年補充總租約補充)。

2021年一號總租約

於2021年10月29日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表其他身為私人集團成員公司的業主)(作為業主)訂立總租約(「**2021年一號總租約**」)，據此，番禺祈福新邨房地產同意出租若干物業予本公司，自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年。本集團設定截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度各年的年度上限(即本集團根據2021年一號總租約將予訂立與租約有關的使用權資產總值)，分別為人民幣57.1百萬元、人民幣13.6百萬元及人民幣19.7百萬元。

2021年二號總租約

於2021年10月29日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)與祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團的若干成員公司)(作為業主)訂立總租約(「**2021年二號總租約**」)，據此，本集團將僅自WM醫療保健集團租賃一處位於中國的物業，用作經營便利店，自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年。

由於2021年二號總租約及其項下擬進行的交易完全獲豁免遵守上市規則第十四章及第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，有關2021年二號總租約及其項下擬進行交易的簡要亦載入本報告僅供股東知悉。

2021年綜合服務框架協議

於2021年10月29日，為重續2018年綜合服務框架協議項下提供的交易，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)訂立2021年一號綜合服務框架協議及2021年二號綜合服務框架協議(定義均見下文)。

2021年一號綜合服務框架協議

於2021年10月29日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)作為一方，與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表WM非醫療保健集團其他成員公司)(作為接受方)作為另一方，訂立綜合服務框架協議(「**2021年一號綜合服務框架協議**」)，據此，本公司同意向番禺祈福新邨房地產及祈福仙湖酒店提供其中所列載的各項服務，自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年。本集團設定截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度各年2021年一號綜合服務框架協議項下擬進行的交易的年度上限，分別為人民幣132百萬元、人民幣129百萬元及人民幣139百萬元。

2021年二號綜合服務框架協議

於2021年10月29日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)，與祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團的其他成員公司)(作為接受方)，訂立綜合服務框架協議(「**2021年二號綜合服務框架協議**」)，據此，本集團同意按其內所載的各自條款及條件及在此規限下向相關接受方提供生活服務、工程及維修服務、電訊服務，自2022年1月1日起至2024年12月31日止為期三年。本集團設定截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個財政年度各年2021年二號綜合服務框架協議項下擬進行的交易的年度上限，分別為人民幣34百萬元、人民幣41百萬元及人民幣44百萬元。

2021年一號總租約、2021年一號綜合服務框架協議及2021年二號綜合服務框架協議以及其項下所涉年度上限在2021年12月30日舉行的股東特別大會上獲一致通過為本公司普通決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為2021年12月30日的公告。

有關2021年一號總租約、2021年二號總租約、2021年一號綜合服務框架協議及2021年二號綜合服務框架協議的詳情，請參閱本公司日期為2021年10月29日的公告及本公司日期為2021年12月9日的通函。

獨立非執行董事已審閱上述於年內進行的持續關連交易，並確認該等交易按下列方式訂立：

- (i) 於本集團一般日常業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款及不遜於本集團可自獨立第三方獲取的條款；及
- (iii) 根據相關協議的規管，並按公平合理且符合股東整體利益的條款。

本公司的獨立核數師執業會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3000號(修訂本)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」就本集團的持續關連交易作出報告。

就上市規則第14A.56條而言，本公司的獨立核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已向董事會提供函件，確認彼等並未知悉任何事項致使其認為上述持續關連交易：

- (i) 並未取得董事會批准；
- (ii) 於各重大方面並無按照本集團的定價政策進行(倘該等交易涉及由本集團提供貨品及服務)；
- (iii) 於各重大方面並無按照規管該等交易的相關協議進行；
- (iv) 已超過本公司就各持續關連交易的總額所設定的年度上限。

董事確認，本公司已就所有持續關連交易遵守上市規則第14A章的規定。

重大關聯方交易

就合併財務報表附註32所載的重大關聯方交易而言，除本董事會報告內「關連交易」一段所載的交易外，該等關聯方交易根據上市規則第14A章的定義並不構成關連交易或持續關連交易。截至2021年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

遵守不競爭契據

詳情請參閱本年報企業管治報告第50頁。

遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響的適用法律、規則及法規，例如上市規則及經修訂香港財務報告準則。董事會委派本公司審核委員會監察本集團有關遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期檢討有關政策。相關僱員及相關營運單位會不時察悉適用法律、規則及法規的任何變動。據本公司所知，其於重大方面已遵守對本公司業務及營運而言構成重大影響的相關法律及法規。

董事於競爭業務的權益

誠如招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，截至2021年12月31日止年度，概無董事或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團擁有任何其他利益衝突的業務。

薪酬政策

本集團的薪酬政策旨在吸引、挽留及激勵有才幹人士為業務成功作出貢獻。本集團僱員的薪酬政策由本公司薪酬委員會（「**薪酬委員會**」）根據僱員的功績、資歷及能力制定及檢討。

董事薪酬由薪酬委員會經考慮本集團經營業績、個人表現及可供比較的市場數據後向董事會提議。

本集團已按照香港強制性公積金計劃條例項下的規則及規例為全體香港僱員設有強制性公積金計劃（「**強積金計劃**」）。本集團的所有香港僱員均須參加強積金計劃。所作出的供款按僱員薪金的百分比計算，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付時自合併利潤表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開並由獨立管理基金持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出供款時悉數歸屬於僱員。於2021年12月31日，本集團並無沒收供款可供減少未來年度的應付供款。

本集團的中國內地附屬公司遵照中國內地適用法規參與一項國家管理由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。於回顧年內，本集團向計劃作出的供款總額及於合併利潤表扣除的成本，代表本集團根據計劃規則的指定比率向計劃應付的供款。

於回顧期內，人民幣72.9百萬元的薪酬總額於合併損益表扣除，其中人民幣2.1百萬元為董事薪酬，而人民幣70.8百萬元為其他員工薪金及津貼。

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。

企業管治

董事明白良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則（「**企業管治守則**」）的守則條文。本公司採納之企業管治常規資料載列於本年報第41至56頁之企業管治報告。

充足的公眾持股量

本公司根據可獲得的公開資料及據董事所知，確認本公司截至2021年12月31日止年度全年及直至本年報刊發日期，均維持充足的公眾持股量。

稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免及豁免。

獲准許彌償條文

組織章程細則規定，就董事於任內或託管中履行職務或假定職責時的任何作為、發生的任何事件或疏忽，而可能招致的所有訴訟、成本、費用損失、損害及開支，每位董事有權從本公司資產中獲得賠償，惟與董事任何舞弊或不誠實行為有關者則除外。

本公司已為本公司董事及高級職員購買及投購適當的全年責任險，為彼等提供適當保障。

核數師

截至2021年12月31日止年度的合併財務報表已由大華馬施雲會計師事務所有限公司審核。本公司將在應屆股東週年大會上提呈決議案，以續聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本公司獨立核數師。

代表董事會

主席、首席執行官兼執行董事

孟麗紅

香港，2022年3月25日

企業管治 報告

董事會欣然向股東呈報本公司截至2021年12月31日止年度的企業管治情況。

企業管治常規

董事會致力達致高水平的企業管治標準。董事會認為，高水平的企業管治標準對為本集團維護股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提升其透明度及問責制度提供框架屬至關重要。

本公司已應用聯交所上市規則附錄14所載企業管治守則的原則。

董事會認為，截至2021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，惟下文「主席及首席執行官」一段所闡釋守則條文第C.2.1條的偏離情況除外。

本公司致力於增強適合業務營運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。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為本集團有關董事證券交易的行為守則。

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2021年12月31日止年度內均一直遵守標準守則。

本公司亦已就可能管有本公司未經公佈股價敏感資料的僱員進行的證券交易制定書面指引（「僱員書面指引」），其嚴謹程度並不遜於標準守則。本公司概無發現有任何僱員不遵守僱員書面指引的情況。

董事會

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現，並就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會定期檢討董事於履行其對本公司的職責時所須作出的貢獻，以及其是否投入足夠時間以履行該等職責。

董事會的組成

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會包括以下董事：

執行董事

孟麗紅女士(主席及首席執行官)

何淑媚女士

劉興先生⁽¹⁾

非執行董事

梁玉華女士⁽²⁾

獨立非執行董事

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

附註：

(1) 由非執行董事調任為執行董事，自2021年1月1日起生效。

(2) 由執行董事調任為非執行董事，自2021年1月1日起生效。

董事名單(按類別劃分)亦於本公司根據上市規則不時刊發的所有公司通訊中披露。獨立非執行董事已根據上市規則於所有公司通訊中列明。

董事的履歷資料(包括董事會成員之間的關係)載於本年報「董事履歷」一節。

就本公司所深知，董事會成員之間概無其他財務、業務或親屬關係。

董事會會議及董事出席記錄

企業管治守則第C.5.1條守則條文規定，每年須至少召開四次定期董事會會議，且大多數董事須親身或透過電子通訊方式積極參與。

截至2021年12月31日止年度，本公司採納每年至少舉行四次定期董事會會議的慣常做法，約每季度舉行一次，以討論本集團的整體策略以及營運及財務表現。截至2021年12月31日止年度，董事會舉行五次會議。除定期董事會會議外，主席亦於年內在並無其他董事列席的情況下僅與獨立非執行董事舉行一次會議。

董事會常規及會議程序

週年大會安排及每次會議的草擬議程通常須提前提交予董事。定期董事會會議通知均於會議前至少14日送達全體董事。至於召開其他董事會及委員會會議時，則通常會發出合理通知。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠的資料會在各董事會會議或委員會會議前至少三日寄發予所有董事，以向董事通報本公司近期發展及本公司財務狀況，從而令其作出決定。董事會及各董事亦應有接觸高級管理層的個別獨立途徑(如有必要)。

高級管理層通常將出席定期董事會會議，並於必要時參加其他董事會會議及董事會委員會會議，以就本公司的業務發展、財務及會計事項、法定及監管合規、企業管治及其他主要方面提出意見。

組織章程細則條文規定，於批准董事或其任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上，有關董事須放棄表決，且不得計入該會議的法定人數。

會議秘書負責編製及保管所有董事會會議及委員會會議的會議紀錄。會議紀錄的草稿通常於各會議後的合理時間內分發予董事傳閱以供彼等表達意見，而最後定稿可供董事查閱。

董事出席記錄

截至2021年12月31日止年度，各董事出席本公司舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

董事姓名	親自出席次數/會議次數				股東週年大會 ⁽¹⁾	股東特別大會 ⁽²⁾
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會		
孟麗紅女士	4/5	不適用	2/2	2/2	1/1	0/1
何淑媚女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
劉興先生 ⁽³⁾	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
梁玉華女士	5/5	不適用	不適用	不適用	1/1	1/1
羅君美女士	5/5	2/2	2/2	2/2	1/1	1/1
何湛先生	5/5	2/2	不適用	2/2	1/1	1/1
麥炳良先生 (又名麥華章先生)	5/5	2/2	1/2	不適用	1/1	1/1

附註：

- (1) 本公司的股東週年大會於2021年6月25日舉行。
- (2) 本公司的股東特別大會於2021年12月30日舉行。
- (3) 劉興先生不再擔任審核委員會成員，自2021年1月1日起生效。

主席及首席執行官

上市規則附錄14所載企業管治守則的守則條文第C.2.1條規定，主席及首席執行官的職務應予區分，不應由同一人擔任。

本公司主席及首席執行官由孟麗紅女士擔任。然而，董事會認為，孟麗紅女士對本集團於中國內地的業務具備深入認識及經驗，因此彼兼任主席及首席執行官的職務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，並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。

獨立非執行董事

截至2021年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則3.10條有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，任期自2019年11月1日起計為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止為止。

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立身份指引就其獨立身份發出的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

董事委任及重選

本公司非執行董事(包括獨立非執行董事)指定委任期為三年(梁玉華女士除外，其任期自2021年1月1日起至2022年10月31日屆滿)，彼等於目前任期屆滿後可連任。

本公司組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事須經股東於其獲委任後舉行的首次股東大會上選任。

根據本公司組織章程細則，於每次股東週年大會上當時三分之一(或倘彼等人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)董事現時須輪值告退，惟每名董事須至少每三年退任一次。退任董事合資格重選連任。

董事的責任

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指導及監管本公司事務。

董事會直接及間接透過其委員會領導及指導管理層，其工作包括制定策略及監察其執行、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控及風險管理制度。

所有董事，包括非執行董事及獨立非執行董事為董事會提供多方面的寶貴業務經驗、知識及專業技能，令董事會得以迅速有效運作。透過積極參與董事會會議，率先管理涉及潛在利益沖突的事務及於董事會轄下委員會服務，全體非執行董事(包括獨立非執行董事)對本公司的有效指導作出多種貢獻。

獨立非執行董事負責確保本公司高標準監管報告，並為董事會就公司活動及營運提出有效獨立判斷提供平衡。

所有董事均可充分及及時獲取所有本公司資料，可於適當情況下提出尋求獨立專業意見之要求以履行其於本公司的職責，費用由本公司承擔。

全體董事須秉承真誠並遵守適用法律及法規，以及於任何時間按本公司及其股東的利益履行職責。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(尤其可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事以及本公司其他重大營運事項。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權管理層處理。

董事會已清楚列明管理層於代表本公司作出決定或作出任何承諾前應向董事會報告並獲得董事會事先批准的情況。董事會定期檢討上述情況並確保該等情況仍然適用。

倘任何主要股東或董事於股東大會或董事會審議的事項中存在潛在利益衝突，相關董事應放棄表決，並召開由在該事項中並無重大利益的獨立非執行董事出席的董事會會議，以就該事項進行討論及表決。除上文所披露者外，董事會各成員之間並無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大／相關關係)。

本公司已就因公司活動而對董事及高級管理層所提出的任何法律訴訟為董事及高級人員責任安排適當的保險。保險範圍將每年進行檢討。

董事的持續專業發展

為有效履行其責任及確保於具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻，董事須不斷留意監管發展及變動。

每名新任董事於首次獲委任時已獲提供正式、全面及定制的就職培訓，確保適當掌握本公司業務及營運，並充分瞭解上市規則及有關法規下須承擔的董事職責及責任。相關就職培訓須以參觀本公司的主要工廠及會見本公司高級管理層作為補充。

董事須參與適當的持續專業發展以發展並更新彼等的知識及技能。於適當情況下將為董事安排內部舉辦簡介會並向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用由本公司支付。

根據董事提供的記錄，董事截至2021年12月31日止年度所接受的培訓概要如下：

董事	培訓類型 ⁽¹⁾
執行董事	
孟麗紅女士	A, B
何淑媚女士	A, B
劉興先生 ⁽²⁾	A, B
非執行董事	
梁玉華女士 ⁽³⁾	A, B
獨立非執行董事	
羅君美女士	A, B
何湛先生	A, B
麥炳良先生(又名麥華章先生)	A, B

附註：

(1) 培訓類型

A：出席培訓課程，包括但不限於簡介會、研討會、會議及工作坊

B：閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

(2) 由非執行董事調任為執行董事，自2021年1月1日起生效。

(3) 由執行董事調任為非執行董事，自2021年1月1日起生效。

董事委員會

董事會已成立三個委員會，即審核委員會、薪酬委員會及提名委員會，以監管本公司具體事務。本公司所有董事委員會均已明確針對其各自的權利及職責制定特定書面職權範圍。董事委員會的職權範圍不會較企業管治守則所載的條款寬鬆，並刊載於本公司及聯交所網站，且可應股東要求供其查閱。

審核委員會

於2021年12月31日，審核委員會由三名獨立非執行董事羅君美女士(主席)、何湛先生及麥炳良先生(其中羅君美女士擁有適當專業資格以及會計及相關財務管理專業知識)組成。

審核委員會職權範圍不遜於企業管治守則的條款。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系統的效率及有效性作出獨立檢討。

截至2021年12月31日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，以檢討截至2021年12月31日止年度的中期及年度財務業績及報告，以及有關財務申報、營運及合規控制、風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性、續聘外聘核數師以及委託非審核服務及相關工作範圍以及關連交易及安排的重大問題，以提起僱員對當中可能不當行為的關注。審核委員會已獲提供充足資源以履行其職務。

審核委員會亦與外聘核數師舉行兩次無執行董事出席的會議。

薪酬委員會

於2021年12月31日，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事麥炳良先生(主席)及羅君美女士以及一名執行董事孟麗紅女士組成。

薪酬委員會的職權範圍不低於企業管治守則的條款。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構並向董事會提出建議；及就制定有關薪酬政策及架構建立透明的程序，以確保董事或其任何聯繫人不得參與釐定自身的薪酬。

截至2021年12月31日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議，以檢討本公司薪酬政策及架構、執行、非執行及獨立非執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及其他相關事項，並向董事會提出建議。

高級管理層的薪酬詳情(按薪酬範圍劃分)載於本報告第51頁。

提名委員會

於2021年12月31日，提名委員會由一名執行董事孟麗紅女士(主席)以及兩名獨立非執行董事羅君美女士及何湛先生組成。

提名委員會的職權範圍不低於企業管治守則的條款。提名委員會的主要職責包括檢討董事會的組成、架構及規模，擬定及制定提名及委任董事的相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會組成時，提名委員會將會考慮本公司董事會多元化政策所載有關董事會多元化的各層面及因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗等。提名委員會將會討論及協定達致董事會多元化的可計量目標(如需要)，並就該等目標向董事會提出建議以供採納。

截至2021年12月31日止年度，提名委員會舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性、考慮於股東週年大會上膺選連任的退任董事的資格，以及就委任非執行董事作出考慮及向董事會作出建議。提名委員會認為董事會於多元化觀點方面保持了適當平衡。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第A.2.1條所載職能。

截至2021年12月31日止年度，董事會已檢討本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及僱員書面指引的遵守情況、本公司遵守企業管治守則的情況以及於本企業管治報告內的披露。

根據上市規則第13.51B(1)條披露董事資料

董事服務合約及董事袍金

於2021年12月21日，董事會追認並批准孟麗紅女士擔任執行董事的服務合約，固定任期三年，自2021年10月1日起至2024年9月30日屆滿，並就彼擔任執行董事向孟女士支付年度董事袍金216,000港元。

於2021年12月21日，董事會追認並批准何淑媚女士擔任執行董事的服務合約，固定任期三年，自2021年12月1日起至2024年11月30日屆滿，並就彼擔任執行董事向何女士支付年度董事袍金216,000港元。

董事及高級管理層薪酬

本公司已就制定本集團董事及高級管理層薪酬政策建立一套正式及透明的程序。

截至2021年12月31日止年度，董事各自的酬金詳情載列於合併財務報表附註9。

5名最高薪酬人士的詳情(包括本集團董事、高級管理層及僱員)載列於合併財務報表附註10。

風險管理及內部監控董事

會瞭解其對風險管理及內部監控系統以及檢討其成效的責任。該等系統旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，且僅就不會存在重大錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會全面負責評估及釐定其於達致本公司策略目標時願意承擔的風險性質及程度(包括但不限於業務、運營以及環境、社會及管治(「環境、社會及管治」)風險)，並確立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會及本公司委聘的內部監控諮詢顧問協助董事會領導管理層及監督風險管理(包括但不限於業務、運營以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統的設計、執行及監控。

為確保該等內部監控政策有效落實，我們已採納一系列內部監控政策、程序及方案，以合理保證能達成目標，包括具備效益和效率的操作，可靠的財務申報，並遵守適用法律法規，其中包括：

- 我們已於2016年12月成立內部審核部門。內部審核部門負責對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審核。內部審核部門檢測有關會計、財務政策及慣例的關鍵問題並提供其發現及為改進審核委員會提出建議；
- 為提高合規意識及知識，我們已為管理層安排合規培訓。該等培訓提供有關遵守相關法律法規的內部監控政策的資料。此外，截至2021年12月31日止年度，我們已向董事及高級管理層提供有關遵守上市規則的培訓。我們亦預期提供持續定期培訓(如有需要)；
- 我們已委聘外部專業顧問，與本集團進行定期審查(如必要)，以協助全面遵守相關規則及法規。

於2022年3月25日，管理層已向董事會及審核委員會確認截至2021年12月31日止年度有關風險管理及內部監控系統的成效。董事認為風險管理及內部監控系統屬充足和有效。

於2022年3月25日舉行的董事會會議上，董事會於審核委員會及管理層報告以及內部審核發現的協助下審閱截至2021年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統，包括財務、營運及合規監控，並認為該等系統屬有效及充分。年度審閱亦涵蓋財務申報、內部審核職能、環境、社會及管治表現及報告及員工資質、經驗及相關資源。

本公司已制定其披露政策，該政策為本公司董事、高級管理層及相關僱員提供一般指引，以處理機密資料、監控資料披露以及諮詢應對。

監控程序已予落實，以確保嚴禁未經授權獲取及使用內部資料。

讓僱員提出可能不當事宜的舉報政策

本公司致力達致及維持公開、廉潔及問責的最高標準。本公司各級僱員均須正直、公正和誠實地行事。

董事會已採納舉報政策，以公平妥善地規管及處理本公司僱員就財務申報、內部監控或本公司其他內部事宜中任何疑似失當或失職行為作出的舉報。

本公司審核委員會須定期檢討該政策，確保設有安排以公平及獨立調查該等事宜，以及採取適當的跟進行動。

履行不競爭及其他承諾契據

獨立非執行董事獲授權每年檢討孟麗紅女士及Elland Holdings Limited（「**控股股東**」）於2016年10月21日所簽立以本公司為受益人的不競爭及其他承諾契據（「**承諾契據**」）。根據承諾契據，各控股股東已（其中包括）不可撤銷地共同及各別向本公司承諾，彼等各自於有關期間（定義見該契據）內任何時間，將不會直接或間接與本公司業務競爭或可能有所競爭。有關承諾契據主要條款的摘要載於招股章程「與控股股東的關係」一節。各控股股東及其緊密聯繫人已確認截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期一直遵守承諾契據。截至2021年12月31日止年度及直至本年報日期，獨立非執行董事並不知悉任何不遵守控股股東給予的承諾契據的情況。

董事對財務報表所承擔的責任

董事確認其就編製本集團截至2021年12月31日止年度的財務報表的責任。

董事會須負責就年報及中期報告、與披露內幕消息有關的公告及根據上市規則及其他法定及規管要求規定的其他披露事項作出平衡、清晰而易於理解的評估。

管理層已向董事會提供有關必要說明及資料，以使董事會可就將提呈其批准的本集團合併財務報表作出知情評估。

董事並不知悉任何有關可能導致本公司持續經營能力受到重大質疑的事件或情況的重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就合併財務報表的申報責任聲明載於第57至61頁的獨立核數師報告內。

董事及五名最高薪酬人士的薪酬

各董事截至2021年12月31日止年度的薪酬詳情載於合併財務報表附註9。

截至2021年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)的年度薪酬按薪酬範圍分類載列如下：

	人數
零至人民幣1,000,000元	4
人民幣1,000,001元至人民幣2,000,000元	-
總計	4

核數師酬金

截至2021年12月31日止年度，就本集團外聘核數師提供的審核及非審核服務的已付／應付總費用載列如下：

服務種類	已付／應付費用 人民幣千元
審核服務	787
非審核服務	426
總計	1,213

公司秘書

本公司的公司秘書、財務總監及授權代表之一劉振邦先生為本公司之全職僱員，並了解本公司之日常事務。劉先生向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。

根據上市規則第3.29條，截至2021年12月31日止年度，劉先生確認彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。劉先生的履歷詳情載於本年報第24頁內。

股息政策

董事會旨在給予股東可持續回報，同時預留充足儲備以供本集團日後發展之用。根據董事會於2019年3月22日採納的股息政策（「股息政策」），股息之宣派、派付及金額將由董事會酌情決定及股東批准。視乎下文所載因素，本集團目標為每年均向其股東分派不少於本公司擁有人應佔本公司經審核合併溢利之25%的股息。

股息可能不時建議、宣派及派付予股東。總括而言，股息宣派及股息金額將由董事會考慮以下因素全權酌情決定：

- 經營業績；
- 現金流量；
- 財務狀況；
- 本集團派付股息的法定及監管限制；
- 未來前景；及
- 董事會認為相關的其他因素。

董事會將不時檢討股息政策。

董事會多元化政策

董事會已於2016年10月21日採納董事會多元化政策（「董事會多元化政策」），當中載列遵循基本原則，以確保董事會在技能、經驗以及視野的多元化方面均達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。

董事會的提名及委任將繼續按任人唯才為原則，以日常的業務需求為基準，並考慮到多元化的元素。提名委員會主要負責物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並甄選或就甄選提名擔任董事職務的人士向董事會提出建議。

甄選董事會候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及可持續發展的關鍵元素。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會多元化的裨益。

提名委員會負責檢討本政策、拓展並檢討可計量目標，以確保本政策的執行，並監察可計量目標的實現進度。

提名委員會在適當時候檢討本政策與可計量目標，以確保董事會持續有效運作。

董事提名政策

董事會已委派本公司提名委員會甄選及委任董事的職責及職權。

本公司已於2016年10月21日採納載列甄選標準及程序的董事提名政策及有關提名及委任本公司董事的董事會繼任計劃考慮因素，並旨在確保董事會成員具備切合本公司業務所需的知識、技能、經驗、能力及多元觀點，以及確保董事會的持續性及維持其於董事會層面的領導角色。

委任及重新委任董事的程序概述如下：

- 提名委員會根據現任董事、高級管理層的建議或股東作出的推薦意見物色董事候選人；
- 提名委員會對候選人資格進行審核，以釐定哪些候選人最符合董事會的要求與期望標準，如下文所述；
- 提名委員會主席對有興趣了解的候選人(其中最符合期望標準者)進行會談；
- 根據提名委員會大比數票數向董事會推薦的候選人；
- 提名委員會就甄選程序向董事會提呈報告；及
- 提名委員會正式提名股東週年大會包括之董事人選或董事會委任以於股東大會之間的空窗期填補空缺。

評估候選人的適合程度及對董事會潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 品格及誠信；
- 資格，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限；
- 根據上市規則，董事會對獨立非執行董事的要求及候任獨立非執行董事的獨立性；及
- 作為本公司董事會及／或董事會委員會成員履行職責的可用時間及相關權益的承諾。

截至2021年12月31日止年度，提名委員會已舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮於股東週年大會上退任並膺選連任的董事資格。

與股東的溝通及投資者關係

本公司認為與股東的有效溝通對加強投資者關係及增強投資者對本集團業務表現及策略的瞭解至關重要。本公司亦認識到及時透明披露公司資料的重要性，其將使股東及投資者作出最佳投資決策。

本公司致力與股東持續保持對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。本公司股東大會為董事會與股東提供溝通平台。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席或(倘缺席)各個委員會的其他成員可於股東大會上解答股東的提問。本公司將於股東週年大會前至少20個完整營業日及所有其他股東大會前至少10個完整營業日向股東寄發通知。

截至2021年12月31日止年度，本公司並無對其組織章程大綱及細則作出任何更改。本公司的組織章程大綱及細則可於本公司及聯交所網站查閱。

為促進有效溝通，本公司設有網站(www.cliffordmodernliving.com)，以刊登最新資訊以及本公司財務資料、企業管治常規、董事會的履歷資料及其他資料的更新，以供公眾查閱。

股東權利

本公司透過多個溝通渠道與股東進行交流，並制定股東溝通政策以確保股東的意見及顧慮得以妥善解決。本公司定期審閱政策以確保其有效性。

為保障股東權益及權利，須就各實質上獨立的事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。根據上市規則，所有於股東大會提呈的決議案將以投票方式進行表決，而投票結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

股東召開股東特別大會的程序

本公司組織章程細則第64條規定，本公司任何一名或多名股東於遞呈要求當日持有不少於本公司繳足股本的十分之一，則有權於本公司股東大會上投票。有關要求須向本公司董事或秘書書面提出以要求董事就有關要求所訂明的任何業務交易召開股東特別大會。有關會議須於遞呈有關要求後兩個月內舉行。倘於遞呈後二十一天內董事未能召開有關會議，則遞呈要求人士可按同樣方式召開會議，而遞呈要求人士因董事未能召開會議而合理產生的所有開支將由本公司向要求人作出償付。

股東提名人選參選董事的程序

本公司組織章程細則第112條細則規定，倘一名正式合資格出席本公司股東大會並於會上投票的股東有意於股東大會上提呈人選(「候選人」)參選董事，彼須於股東大會日期前至少七天(不早於就召開委任有關董事之股東大會發出通知後之日，及至少七個整日)將(i)有意推薦有關人士作為董事候選人的書面通知(「推薦通知」)；及(ii)候選人願意候選之書面通知(「同意通知」)送交本公司總部及主要營業地點(中國內地廣東省廣州市番禺區市廣路8號)或本公司香港股份登記處卓佳證券登記有限公司(香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

於股東大會提呈建議的程序

為於本公司股東大會上提呈建議，股東須以書面提交該建議(「建議」)，連同詳細聯絡資料，呈交到本公司在中國內地的總部及主要營業地點，以及將該建議的副本送交本公司香港股份登記處的有關地址，而有關聯繫方式載於本年報第2頁。

本公司會向本公司的香港股份登記處核實有關要求，並於獲確認所作要求為恰當及適當後，董事會將在股東大會的議程內加入建議。

就上述股東提出於股東大會考慮的建議而向全體股東發出通告的通知期因應建議的性質有所不同，詳情如下：

- (1) 倘建議須於本公司股東週年大會上取得批准，則須發出不少於二十一個整日及不少於二十個完整營業日的書面通知；及
- (2) 倘建議須於本公司股東特別大會上取得批准，則須發出不少於十四個整日及不少於十個完整營業日的書面通知。

向董事會作出查詢

就向本公司董事會作出任何查詢，股東可向本公司作出書面查詢。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

聯繫方式

股東可按以下方式發出上述查詢或要求：

地址： 香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓
(註明收件人為董事會／公司秘書)

電話： (852) 2889 0183

傳真： (852) 2889 2422

電郵： pr@cliffordmodernliving.com.hk

為免生疑問，股東須向上述地址存放及發送經正式簽署的書面要求、通知或聲明，或查詢(視情況而定)，並提供彼等的全名、聯繫方式及身份證明，以便生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

獨立核數師報告



Moore Stephens CPA Limited

801-806 Silvercord, Tower 1,
30 Canton Road, Tsimshatsui,
Kowloon, Hong Kong

T +852 2375 3180
F +852 2375 3828

www.moore.hk

大
華
馬
施
雲
會
計
師
事
務
所
有
限
公
司

致祈福生活服務控股有限公司股東的獨立核數師報告
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計祈福生活服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱為「貴集團」)列載於第62至147頁的合併財務報表，包括於2021年12月31日的合併財務狀況表以及截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)真實而中肯地反映了貴集團於2021年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》披露要求妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「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「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於貴集團，及我們已根據守則履行其他道德責任。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。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併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合併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。

香港財務報告準則第16號所採納的新增借貸利率(「新增借貸利率」)(請參閱合併財務報表附註4(a)及16)。

關鍵審計事項	我們的審計如何處理關鍵審計事項
<p>於2021年12月31日，貴集團的使用權資產及租賃負債分別約為人民幣55,336,000元及人民幣65,891,000元。</p>	<p>我們處理事項的關鍵程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 了解 貴集團管理層採納的新增借貸利率；
<p>倘利率可容易釐定，則租賃付款須使用租賃隱含之利率貼現。倘利率無法容易釐定，則承租人將使用承租人之新增借貸利率。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 取得新增借貸利率評估的評估報告，並評估獨立評估師之才能、能力、獨立性及客觀性；
<p>新增借貸利率為 貴集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 與 貴集團管理層討論評估中作出之其他假設，並在適當情況下基於可資比較債務工具之相關市場數據對主要輸入數據之合理性提出質疑(包括評估參考之合理性)；及
<p>當無可觀察的利率時(尤其當 貴集團並無訂立融資交易時)涉及重大估計。 貴集團使用可觀察的輸入數據(如年期相近的可比較債務融資工具)估計新增借貸利率，因此我們將之確認為關鍵審計事項。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 評估 貴集團管理層對主要假設進行之敏感度分析，並評估一系列可能結果之潛在影響。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括在年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們並無對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，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合併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。基於我們所執行的工作，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。

董事及管理層就合併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《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，貴公司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，除非貴公司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。

管理層協助貴公司董事履行其監督貴集團財務報告過程的責任。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於舞弊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。我們僅根據協定的委聘條款向閣下(作為整體)報告，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。錯誤陳述可以由舞弊或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併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。

核數師就審計合併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：

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致合併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。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊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 貴公司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合併財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則修訂我們的意見。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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責 貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們向管理層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。

我們還向管理層提交聲明，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，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

從與管理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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傳達該事項。

大華馬施雲會計師事務所有限公司
執業會計師

洪舫

執業證書編號：P05419

香港，

2022年3月25日

合併損益及其他綜合收益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	6	430,836	420,944
銷售成本		(236,209)	(237,189)
毛利		194,627	183,755
其他收入及(虧損)/收益淨額	6	(12,903)	44,816
銷售及營銷開支		(32,502)	(32,632)
行政開支		(35,645)	(32,274)
貿易及其他應收款項減值虧損撥回/(確認)	20	57	(373)
財務開支	7	(2,188)	(1,766)
除稅前溢利	8	111,446	161,526
所得稅開支	11	(30,322)	(32,788)
本公司擁有人應佔年內溢利及綜合收益總額		81,124	128,738
本公司擁有人應佔溢利每股收益 (每股以人民幣列示):			
- 基本及稀釋	13	0.080	0.127

合併財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	14,309	17,236
投資物業	15	3,692	7,306
使用權資產	16	55,336	32,199
無形資產	17	1,484	1,917
按公允價值計入損益的金融資產	18	-	4,181
投資於銀條	19	117,046	138,290
其他應收款項	20	4,222	3,298
遞延稅項資產	26(a)	2,496	2,251
		198,585	206,678
流動資產			
存貨	21	18,213	14,858
貿易及其他應收款項	20	113,274	97,846
合約資產	22	16,361	15,835
定期存款	23(a)	64,792	13,933
受限制現金	23(b)	559	618
現金及現金等價物	23(c)	351,877	344,401
		565,076	487,491
流動負債			
貿易及其他應付款項	24	98,727	100,434
合約負債	25	23,457	30,860
租賃負債	16	11,825	9,213
應付稅項		9,712	11,690
		143,721	152,197
流動資產淨額		421,355	335,294
總資產減流動負債		619,940	541,972
非流動負債			
租賃負債	16	54,066	34,919
遞延稅項負債	26(b)	3,347	3,059
		57,413	37,978
淨資產		562,527	503,994

合併財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	8,876	8,872
股份溢價	27	179,333	179,136
其他儲備	28	(99,283)	(99,514)
保留盈利		473,601	415,500
總權益		562,527	503,994

第62至第147頁所載的合併財務報表已於2022年3月25日獲董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

孟麗紅女士
主席兼首席執行官兼執行董事

何淑媚女士
執行董事

合併權益變動表

截至2021年12月31日止年度

	附註	本公司擁有人應佔				總權益 人民幣千元
		股本	股份溢價	其他儲備	保留盈利	
		人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註27)	人民幣千元 (附註28)	人民幣千元	
於2020年1月1日結餘		8,872	179,118	(105,706)	316,108	398,392
綜合收益						
年度溢利		-	-	-	128,738	128,738
與本公司擁有人交易						
批准及派付予本公司股東 的股息	12(a)	-	-	-	(23,136)	(23,136)
僱員的購股權計劃：						
- 行使購股權	28	-	18	(18)	-	-
取消註冊附屬公司	28	-	-	(1,361)	1,361	-
撥入法定儲備	28	-	-	7,571	(7,571)	-
		-	18	6,192	(29,346)	(23,136)
於2020年12月31日及 2021年1月1日結餘		8,872	179,136	(99,514)	415,500	503,994
綜合收益						
年度溢利		-	-	-	81,124	81,124
與本公司擁有人交易						
批准及派付予本公司股東 的股息	12	-	-	-	(22,764)	(22,764)
僱員的購股權計劃：						
- 行使購股權	28	4	197	(28)	-	173
撥入法定儲備	28	-	-	259	(259)	-
		4	197	231	(23,023)	(22,591)
於2021年12月31日結餘		8,876	179,333	(99,283)	473,601	562,527

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除稅前溢利		111,446	161,526
就以下各項作出的調整：			
- 物業、廠房及設備折舊	14	3,906	5,013
- 投資物業折舊	15	6,127	4,385
- 使用權資產折舊	16	7,839	6,762
- 無形資產攤銷	17	454	527
- 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)淨額	6	65	(1)
- 因作為出租人訂立融資租賃而終止確認使用權資產或投資物業的收益		(2,505)	-
- 物業、廠房及設備報廢	6	-	667
- 提前終止租賃(收益)／虧損	6	(49)	379
- 變更租賃收益	6	(37)	(607)
- 租賃負債利息支出	16	2,188	1,766
- 貿易應收款項撇銷	8	-	218
- 按公允價值計入損益的金融資產收益	18	(102)	(357)
- 投資於銀條的公允價值虧損／(收益)	19	21,244	(35,801)
- 貿易及其他應收款項減值虧損(撥回)／撥備淨額	20	(57)	373
- 匯兌差額淨額	6	(364)	(3,113)
- 利息收入		(4,041)	(2,948)
營運資金變動前營運溢利		146,114	138,789
受限制現金減少／(增加)		59	(2)
存貨增加		(3,355)	(6,081)
合約資產增加		(526)	(4,278)
貿易及其他應收款項(增加)／減少		(12,305)	2,190
合約負債(減少)／增加		(7,403)	7,404
貿易及其他應付款項減少		(1,707)	(283)
經營業務產生現金		120,877	137,739
已付所得稅		(32,257)	(32,527)
經營活動所得現金淨額		88,620	105,212

合併現金流量表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
投資活動現金流量			
購置物業、廠房及設備	14	(1,087)	(8,591)
購置無形資產	17	(21)	(707)
購置銀條	19	-	(102,489)
出售物業、廠房及設備所得款項		43	26
定期存款(增加)/減少	23(a)	(50,000)	16,853
購置按公允價值計入損益的金融資產	18	-	(37,000)
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項	18	4,283	37,323
已收利息		4,041	2,948
投資活動所用現金淨額		(42,741)	(91,637)
融資活動現金流量			
償還租賃負債－本金	16	(13,652)	(9,199)
償還租賃負債－利息	16	(2,188)	(1,766)
派付股息	12(a)	(22,764)	(23,136)
行使購股權所得款項		201	18
融資活動所用現金淨額		(38,403)	(34,083)
現金及現金等價物變動淨額		7,476	(20,508)
年初現金及現金等價物		344,401	364,909
年末現金及現金等價物	23(c)	351,877	344,401

1. 一般資料

祈福生活服務控股有限公司(「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, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要營業地點位於香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓。

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(「上市」)。本公司董事認為，本集團的最終控股公司為Elland Holdings Limited，其乃於英屬處女群島註冊成立的公司，由孟麗紅女士(「孟女士」)全資持有。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱為「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。

除另有說明外，合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列，該貨幣與本公司及其附屬公司的功能貨幣相同。除另有指明外，所有數值均四捨五入至最接近的千位。

2. 編製基準

合併財務報表乃按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(該統稱詞包括所有適用的個別香港財務報告準則、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋)編製。合併財務報表亦遵守香港《公司條例》及聯交所證券上市規則(「上市規則」)的適用披露規定。

合併財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資於銀條及於報告期末按公允價值計量的若干金融工具除外，詳情載於下文所載會計政策。

合併財務報表乃按與截至2020年12月31日止年度的合併財務報表所採納會計政策一致的基準編製，惟採納附註(a)所載與本集團有關且自本期間生效的若干新訂及經修訂香港財務報告準則除外。

謹請留意於編製合併財務報表時已採用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對目前事件及行動的深入了解及最佳判斷，但實際結果最終可能有別於該等估計。當中涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設及估計的範疇載於附註4「重大會計判斷及估計」。

2. 編製基準(續)

(a) 本集團所採納的經修訂準則

於本年度，本集團已首次採用下列香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則(與編製本集團合併財務報表有關並於2021年1月1日開始的會計期間強制生效)：

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務 利率基準改革 – 第二階段
報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務
報告準則第16號(修訂本)

此外，本集團已提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日之後的Covid-19相關的租金寬減」，該修訂於2021年4月1日或之後開始的年度報告期間強制生效。

本年度採納經修訂香港財務報告準則並無對當前及先前期間本集團的財務狀況及表現及／或對該等合併財務報表所載之披露事宜造成重大影響。

提早應用香港財務報告準則第16號(修訂本)「2021年6月30日之後的Covid-19相關的租金寬減」(「2021年修訂本」)的影響

本集團於上個年度及於本年度提前採用香港財務報告準則第16號(修訂本)「Covid-19相關的租金寬減」及2021年修訂本。2021年修訂本將香港財務報告準則第16號第46A段所載的實際權宜法的可用情況延展至2022年6月30日或之前的租金寬減。提前採用2021年修訂本對2021年1月1日的期初保留溢利及本年度的財務狀況及財務表現並無影響。

2. 編製基準(續)

(b) 於2021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

本集團並無於該等合併財務報表中提早採用已頒佈但尚未生效的以下任何新訂及經修訂香港財務報告準則：

		於以下日期或之後 開始的年度 報告期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本	2023年1月1日
會計指引第5號(修訂本)	會計指引第5號共同控制合併的 合併會計法(經修訂)	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考	2022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*(修訂本)	投資者與其聯營公司或 合營企業之間的資產出售或注資	待釐定
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號的相關修訂本(2020年)	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務說明第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	源自單一交易的資產及負債之相關 遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前的 所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本	2022年1月1日
國際財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年國際財務報告 準則的年度改進	2022年1月1日

* 修訂本原擬於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。生效日期現已延遲。仍然允許提早應用修訂本。

本集團已開始評估採納上述新訂或經修訂準則、香港財務報告準則的詮釋及修訂本的相關影響。根據本公司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。

3. 重要會計政策摘要

編製合併財務報表時所採納的重要會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

(a) 合併賬目基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2021年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與被投資公司而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對被投資公司的權力(即現時賦予本集團能力指導被投資公司相關活動的現有權利)影響此等回報時，即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於被投資公司大多數投票或類似權利，則本集團於評估其是否擁有對被投資公司的權力時，會考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與被投資公司其他投票權持有人之間的合約安排；
- (b) 其他合約安排所產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表與本公司財務報表的報告期間相同，並使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權日期起合併入賬，並一直合併入賬直至有關控制權終止日期為止。

損益及其他綜合收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人。有關本集團成員公司間交易的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時對銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團則會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。於附屬公司的擁有權變動(倘未失去控制權)入賬列作權益交易。

如有必要，會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。

當本集團失去對附屬公司的控制權，其(i)按該附屬公司的資產及負債於失去控制權當日的賬面值終止確認有關資產及負債；及(ii)確認已收對價的公允價值之總和，由此產生的任何差額於本集團應佔損益中確認為收益或虧損。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列賬，惟除非投資分類為持作出售則另當別論。

3. 重要會計政策摘要(續)

(a) 合併賬目基準(續)

附屬公司

附屬公司為本公司可對其行使控制權的被投資公司。當本公司擁有對被投資公司的權力令其因為參與被投資公司而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，且本公司能夠利用其權力影響被投資公司的此等回報時，即取得控制權。一般而言，控制權指對被投資公司相關業務擁有過半數投票權持股。於評估本公司是否控制另一實體時，會考慮是否存在現時可行使或轉換的潛在投票權及其影響。當有事實及情況顯示任何該等控制權要素可能出現變動時，會重新評估控制權。

附屬公司於本集團取得對附屬公司的控制權時合併入賬並於失去對附屬公司的控制權時終止合併入賬。具體而言，於年內被收購或出售的附屬公司的收入及開支乃自本集團獲得控制權之日起至本集團失去對附屬公司的控制權之日止期間計入合併綜合收益表。

業務合併

本集團應用收購法將並非共同控制下的業務合併入賬。收購一間附屬公司所轉讓的對價為所轉讓資產的公允價值、對被收購方前擁有人產生的負債及本集團發行的股本權益。所轉讓對價包括或然對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。於業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債初步按其於收購日期的公允價值計量。

本集團根據個別收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方屬於現時擁有權並賦予其持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值的非控股權益乃以公允價值或現時擁有權應佔被收購方可識別資產淨值中已確認款額的比例計量。非控股權益的所有其他部分以收購日期的公允價值計量，惟香港財務報告準則規定的其他計量基準除外。所產生的收購相關成本予以支銷，惟有關成本於發行股本工具時產生則除外，在此情況下，成本自權益扣除。

收購方將轉讓的任何或然代價於收購日期按公允價值確認。分類為屬金融工具及香港財務報告準則第9號金融工具範圍內的資產或負債的或然代價，根據香港財務報告準則第9號按公允價值計量，公允價值的變動於損益內確認。不屬於香港財務報告準則第9號範圍內的其他或然代價於各報告日期按公允價值計量，公允價值的變動於損益內確認。分類為權益的或然代價毋須重新計量，其後結算於權益入賬。

3. 重要會計政策摘要(續)

(a) 合併賬目基準(續)

業務合併(續)

所轉讓對價、於被收購方的任何非控股權益金額及先前於被收購方的任何股權於收購日期的公允價值超出所收購可識別資產淨值公允價值的差額以商譽列賬。倘所轉讓對價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量的總額低於所收購附屬公司資產淨值的公允價值(於議價收購的情況下)，則該差額會直接於合併權益變動表內確認。

於編製合併財務報表時，集團公司間的所有集團內交易、交易結餘及未變現收益均會對銷。倘集團內資產出售的未變現虧損於合併賬目時撥回，則相關資產亦會從本集團的角度進行減值測試。

如有必要，會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。

獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面值，則於自有關投資收到股息時，必須對於附屬公司的投資作減值測試。

(b) 分部報告

營運分部及財務報表所呈報各分部項目的金額乃根據向本集團各業務線及地區分配資源及評估其表現而定期向本集團最高行政管理層提供的財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會合併呈報，除非該等分部具有類似經濟特徵以及有關產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方式及監管環境性質類似。倘並非個別重大的營運分部符合該等標準大部分特徵，則可合併呈報。

由於本集團經營業務所得收入及溢利主要源自中國內地的業務，因此概無呈列地區資料。

3. 重要會計政策摘要(續)

(c) 外幣匯兌

本年度的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計量的貨幣資產與負債則按報告期末的匯率換算。外匯損益於合併損益及其他綜合收入表的「其他收入及收益－淨額」確認。

以外幣計值並以歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃使用於交易日期適用的外幣匯率換算。交易日期為本公司初步確認有關非貨幣資產或負債的日期。按公允價值列賬並以外幣計值的非貨幣資產及負債乃使用於計量公允價值當日適用的外幣匯率換算。

(d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

物業、廠房及設備項目的成本包括其購入價及使資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。項目投產後所產生的支出，如維修及保養費用以及大修費用，一般於產生年度在合併收益表中支銷。倘能清楚顯示該開支令預期自使用該項目所取得之未來經濟利益增加，則該開支會撥作資本，列為該項目之額外成本。倘出售物業、廠房及設備項目，其成本及累計折舊則自合併財務報表中撇除，而出售產生之任何收益或虧損(即該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額)將計入合併收益表內。

折舊按直線法根據個別資產之估計經濟可用年期作出撥備如下：

- 機器	3至15年
- 汽車	4至15年
- 辦公室設備	3至5年
- 租賃物業裝修	於租賃的剩餘年期內(約2至10年)
- 其他設備	3至5年

倘某項物業、廠房及設備的各部分具有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準在各部分之間進行分配，且各部分單獨計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少於每個財政年度末進行檢討及調整(倘適用)。

物業、廠房及設備項目於出售時或於繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或廢棄所產生的任何損益按銷售所得款項與該資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

3. 重要會計政策摘要(續)

(d) 物業、廠房及設備(續)

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額(附註3(h))。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於合併損益及其他綜合收益表中確認為「其他收入及收益淨額」。

(e) 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的所持土地及樓宇的權益。投資物業還包括被確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。投資物業最初按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於報告期末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之合併收益表。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用並預期其出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售期內在合併收益表確認。

就投資物業轉至業主佔用物業或存貨而言，該項物業日後會計處理的認定成本為用途變更當日的公允價值。倘若本集團佔用之物業由自用物業轉為投資物業，則於截至變更用途當日，本集團須根據「物業、廠房及設備以及折舊」項下之會計政策將有關物業入賬，及該日賬面值與物業公允價值間之任何差額均按照上述「物業、廠房及設備以及折舊」政策作為重估入賬。就存貨轉至投資物業而言，該物業於當日的公允價值及其先前的賬面值之間的任何差額於合併收益表確認。

(f) 無形資產

本集團的無形資產指電腦軟件。單獨收購具有有限可使用年期的無形資產乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)列賬。具有有限可使用年期的無形資產乃於其估計可使用年期內以直線法進行攤銷。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末審閱一次。

終止確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計量，並於終止確認該項資產時在合併收益表確認。

3. 重要會計政策摘要(續)

(g) 租賃

凡於一段時期內將控制已識別資產用途之權利出讓以換取代價之合約，均屬於或包括一項租賃。

對於在首次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併產生之合約，本集團會於訂立、修訂或收購日期(倘適用)根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合約。

a) 倘本集團為承租人：

本集團於合約開始時評估有關合約是否包含租賃。倘合約為換取對價而給予在一段時間內控制使用所識別資產的權利，則該合約包含租賃。僅於合約的條款及條件出現變動時方需進行重估。

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團根據租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之合計單獨價格，將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團亦應用實際權宜方法，並無從租賃組成部分分離出非租賃組成部分，反之，租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分則入賬作為單一租賃組成部分。

使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 本集團涉及之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及遷移相關資產、恢復相關資產所在地點或按租賃條款及條件要求之狀況恢復相關資產將產生之估計成本。

除分類為投資物業者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量調整，惟不包括因為Covid-19相關租金優惠導致的租賃負債調整，在此情況下，本集團使用實際權益法。

3. 重要會計政策摘要(續)

(g) 租賃(續)

a) 倘本集團為承租人：(續)

使用權資產(續)

就本集團合理確定可於租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，其由開始日期起直至可使用年期結束時計算折舊。否則，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期的較短者折舊。

本集團於合併財務狀況表內將不符合投資物業或存貨定義的使用權資產呈列為單獨項目。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列，並根據附註3(e)入賬。

可退回租金按金

已付的可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)列賬，並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值的調整被視為額外的租賃付款，並計入使用權資產成本。

租賃負債

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘不能即時釐定租賃所隱含的利率，本集團則採用租賃開始日期的增量借貸利率(「增量借貸利率」)。

租賃付款包括以下各項：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 按指數或利率計算的可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率進行初始計量；
- 剩餘價值擔保下的預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團可合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)。

3. 重要會計政策摘要(續)

(g) 租賃(續)

a) 倘本集團為承租人:(續)

租賃負債(續)

租賃負債使用實際利率法按攤銷成本計量。在以下情況下，租賃負債應予以重新計量：

- 指數或利率變動導致未來租賃付款發生變化；
- 本集團對是否將行使延期選擇權的評估發生變化；或
- 對租賃的範圍或對價作出不屬於原始條款的修訂。

重新計量租賃負債，並對使用權資產作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已調減至零，則調減的金額計入損益。

本集團將租賃負債作為單獨項目列入合併財務狀況表。

短期及低價值租賃

本集團已選擇不就租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃確認使用權資產及租賃負債，惟分租安排除外。與該等租賃有關的租賃付款在租期內按直線法於損益確認為開支。

可變租賃付款

並非按指數或利率計算的可變租賃付款不作為租賃負債的計量及初始確認的一部分入賬。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款計入損益。

b) 倘本集團為出租人：

本集團根據融資租賃將設備及根據經營租賃將辦公場所、零售店及投資物業租賃予非關連方。

出租人－融資租賃

本集團向承租人轉讓租賃資產擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為融資租賃。

租賃資產終止確認及租賃應收款項現值於資產負債表確認，並計入「貿易及其他應收款項」。應收款項總額與租賃應收款項現值之間的差額確認為未賺取財務收入。

3. 重要會計政策摘要(續)

(g) 租賃(續)

b) 倘本集團為出租人:(續)

出租人－融資租賃(續)

收到的每期租賃付款用於抵扣融資租賃應收款項中的投資總額，以減少本金及未賺取財務收入。財務收入基於反映融資租賃應收款項中投資淨額的定期回報率於損益確認。

本集團於磋商及安排融資租賃所產生的初步直接成本於租期內計入融資租賃應收款項，並扣減已確認收入金額。

出租人－經營租賃

本集團保留擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為經營租賃。經營租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線法於損益內確認。

本集團協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

源自本集團日常業務過程的利息及租金收入呈列為收入。

出租人－分租

對分租進行分類時，本集團(作為中間出租人)參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租投資淨額確認為「貿易及其他應收款項」。終止確認的使用權資產與分租投資淨額之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。

當分租被評估為經營租賃時，本集團將來自分租的租賃收入計入損益的「其他收入」內。與總租賃有關的使用權資產不予終止確認。

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配對價。

3. 重要會計政策摘要(續)

(h) 非金融資產減值

倘有跡象顯示出現減值或須就資產進行年度減值測試(金融資產、遞延稅項資產及投資物業除外)，則會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額按資產或其所屬現金產生單位的使用價值及其公允價值(以較高者為準)減出售成本計算，並就個別資產釐定，除非有關資產並無產生在頗大程度上獨立於其他資產或資產類別的現金流入，在此情況下，可收回金額乃就資產所屬現金產生單位釐定。

減值虧損僅於資產賬面值超逾可收回金額時確認。評估使用價值時，估計日後現金流量按可反映現時市場評估的貨幣時間價值及資產特定風險的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於產生期間自合併損益表內與減值資產功能一致的開支類別中扣除。

於各報告期末進行評估，以確定是否有以往已確認之減值虧損不再存在或已減少的情況。倘有任何該等情況出現，則估計可收回金額。過往確認資產(商譽除外)之減值虧損僅於釐定該資產可收回金額之估計出現變動時方予以撥回，然而，撥回後的金額不得超過假設過往年度並無確認資產減值虧損而釐定之賬面值(扣除任何折舊)。該等減值虧損之撥回計入發生當期之合併損益表內，除非資產按重估金額列賬，在此情況下減值虧損撥回根據該重估資產的相關會計政策入賬。

(i) 投資及其他金融資產

初步確認及計量

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。根據下文「收入確認」所載的政策，並無重大融資成分或本集團已應用實際權宜方法的貿易應收款項按根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價計量。收購金融資產(按公允價值計入損益的金融資產除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產的公允價值(如適用)。收購按公允價值計入損益的金融資產直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

3. 重要會計政策摘要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

初步確認及計量(續)

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

來自本集團日常業務過程的利息/股息收入呈報為收入。

其後計量

金融資產分類為按攤銷成本、按公允價值計入其他綜合收益及按公允價值計入損益計量。金融資產的其後計量按其分類進行，如下：

按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益表中確認。

按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初步確認時指定按公允價值計入損益的金融資產，或強制要求按公允價值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益進行分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公允價值計入損益。

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於合併財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於合併損益表中確認。

3. 重要會計政策摘要(續)

(i) 投資及其他金融資產(續)

其後計量(續)

按公允價值計入損益的金融資產(續)

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公允價值計入其他綜合收益的衍生工具及股本投資。分類為按公允價值計入損益的金融資產的股本投資股息於取得股息付款的權利確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息的金額能夠可靠計量時亦於合併損益表內確認為收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公允價值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且其公允價值變動於合併損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時；或當原分類至按公允價值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不予單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公允價值計入損益的金融資產。

終止確認金融資產

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況終止確認(即自本集團合併財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，或根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已承擔全數支付已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，需評估有否保留該項資產所有權之風險及回報及其水平。當並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，本集團繼續確認已轉讓資產，惟以本集團持續參與為限。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產，乃按該項資產之原賬面值及本集團可被要求償還對價最高金額兩者中之較低者計量。

3. 重要會計政策摘要(續)

(j) 金融資產減值

本集團對有關其按攤銷成本列賬之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化方法，其規定於初始確認應收款項時確認預期使用年期虧損，詳情見附註34。

(k) 金融負債

初步確認及計量

金融負債初始確認時歸類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允價值確認及倘為貸款及借貸及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、租賃負債、第三方於綜合投資基金之權益、銀行透支以及計息銀行及其他借貸。

其後計量

金融負債按其分類之其後計量如下：

貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響甚微，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率法攤銷過程中產生之收益及虧損於損益表中確認。

計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價，以及作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益表之財務開支。

終止確認金融負債

當負債下的義務被解除、取消或期滿時終止確認該金融負債。倘若一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者賬面值之間的差額於損益表確認。

金融工具之抵銷

倘於現時有可依法執行之權利抵銷已確認金額，及有意作淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產及金融負債方可互相抵銷，並按淨值呈報於財務狀況表內。

3. 重要會計政策摘要(續)

(l) 投資於銀條

誠如附註19所披露，本集團於年內透過銀行投資於銀條。鑒於投資合約的相關資產為一種商品，因此投資合約以透過銀行按平倉價(即參考倫敦白銀現貨價格的買入價)向第三方出售銀條，或由本集團全權酌情決定收取銀條實物結算，且該交易不屬於本集團正常業務範圍而是為長期資本增值。本公司管理層認為制定下列有關確認及計量於銀條的投資的會計政策並將其貫徹應用屬適宜：

「於初步確認時，銀條投資按公允價值計量，投資公允價值其後變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資於銀條直接應佔的開支於損益支銷。」

(m) 存貨

存貨乃指在日常業務過程中持有待售的資產。存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定，包括購貨價格及其他與購買存貨直接相關的成本。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計的完工成本及估計銷售所需之成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入獲確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的任何金額及所有存貨的損失，均於出現撇減或損失期間確認為開支。任何所撥回的任何存貨撇減金額，在出現該等撥回的期間作為已確認為開支的存貨的金額扣減予以確認。

(n) 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款

於合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制使用的銀行存款計入合併財務狀況表中的「受限制現金」。初步年期超過三個月的銀行存款於合併財務狀況表計入「定期存款」。受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款不計入現金及現金等價物。

3. 重要會計政策摘要(續)

(o) 撥備

撥備乃於現時責任(法定或推定)因過往事件產生且可能將需要未來資源流出以清償該責任時予以確認，惟可就責任金額作出可靠估計。

當貼現的影響為重大時，就撥備確認的金額為於報告期末預期需要清償該責任的未來開支的現值。隨著時間流逝而增加的已貼現現值金額乃計入合併損益表內的財務開支。

(p) 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外在其他綜合收益確認或直接於權益內確認。

當期稅項資產及負債按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量，乃根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)，計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與資產及負債就財務申報而言的賬面值於報告期末的暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由並非屬業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債所產生，而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司投資有關的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項資產有關並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於附屬公司投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見將來撥回及應課稅溢利將可用以抵銷可被使用的暫時性差額為限予以確認。

3. 重要會計政策摘要(續)

(p) 所得稅(續)

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。

本集團在且僅在以下情況下抵銷遞延稅項資產及遞延稅項資產負債：有法律上可執行的權力沖抵當期稅項資產及當期稅項負債；及遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關所徵收的所得稅有關聯，不論是對同一應課稅實體還是不同的應課稅實體徵收的所得稅，也不論應稅實體是按淨值基礎計劃清算當期稅項負債及資產還是同時變現資產和清算負債，只要預期在未來的每個期間清算或收回有重大金額的遞延稅項負債或資產。

(q) 收入確認

本集團確立一個全面框架，通過五步法來釐定確認收入的時間及確認收入的金額：(1)識別與客戶訂立的合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價；(4)將交易價分配至履約責任；及(5)於完成履約責任時確認收入。本集團基於控制權轉移的方法，確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述的收入金額，有關金額為能反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的對價。本集團於完成履約責任時確認收入。本集團基於以往業績回報，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

(i) 物業管理費

來自物業管理服務(包括包幹制及酬金制)及住宅支援服務的收入乃於提供服務的會計期間確認，於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就以包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權收取相當於自物業所收取的物業管理服務費價值的收入。就以酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為物業業主代理，有權收取相當於物業所收取物業管理費中預先訂明百分比的收入。

3. 重要會計政策摘要(續)

(q) 收入確認(續)

(ii) 商品銷售及佣金收入 – 零售服務

本集團經營一家超市及若干便利店以銷售貨品。商品銷售於轉讓予客戶的商品控制權時確認。特許銷售商銷售的佣金收入於交付貨品時確認。

(iii) 提供物業代理服務

本集團於住宅區提供物業代理服務，包括物業銷售代理服務及物業租賃代理服務。代理佣金收入乃於買方及賣方或承租人及出租人簽立具法律約束力的銷售或租賃協議時，及相關協議成為無條件及不可撤回時確認。

(iv) 提供資訊科技服務、裝修及設備裝置服務

本集團提供資訊科技服務，主要從事提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統與硬件及軟件集成，以及電訊服務。

本集團主要於其住宅單位、辦事處、商店及其他物業為鄰近住宅區住戶、租戶或業主或其主要承包商提供裝修及設備裝置服務。

合約與受客戶控制的在建工程資產相關時，本集團把與客戶所訂的合約分類為建築合約，故本集團建築活動設置或提升受客戶控制的資產。

當建築合約之結果能可靠地予以計量，則合約收益採用成本比例法(即所產生的實際成本佔估計總成本的比例)隨時間逐步確認。董事認為該輸入法為根據香港財務報告準則第15號完全履行該等履約責任進度的適當計量。

當合約之結果不能合理地予以計量，則收益只會於已產生的合約成本預期可收回時方會確認。

倘於任何時間估計完成合約成本超過合約代價剩餘金額，則確認撥備。

3. 重要會計政策摘要(續)

(q) 收入確認(續)

(iv) 提供資訊科技服務、裝修及設備裝置服務(續)

履行合約之成本

本集團於其建築活動中產生履行合約之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部條件後方將該等成本確認為資產：

- (a) 有關成本與本集團可特定地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- (b) 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值檢討。

(v) 提供其他服務

本集團亦提供各種服務，例如洗滌服務、校外培訓服務、餐飲服務及職業介紹服務等。收入於提供服務的會計期間確認，於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

(vi) 租賃收入

本集團來自經營租賃的收入確認政策載於附註3(g)。

(vii) 利息收入

利息收入使用實際利息法確認。

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。

當合約的任一訂約方已履約，本集團根據本集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合約於財務狀況表呈列為合約資產或合約負債。

3. 重要會計政策摘要(續)

(q) 收入確認(續)

(vii) 利息收入(續)

合約資產為本集團對其已向客戶轉移的服務收取對價的權利。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或本集團擁有無條件收取對價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)呈列合約為合約負債。合約負債是本集團因已向客戶收取對價(或應收客戶的對價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團擁有無條件收取對價的權利時入賬。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

取得合約所產生的增量成本(如可收回)獲資本化及呈列為資產及隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，本集團應用將取得合約的增量成本隨即確認為開支的可行權宜之法。

(r) 僱員福利

(i) 退休金責任

在中國內地註冊成立的本集團公司，參加中國內地有關政府部門組織的定額供款退休福利計劃，按僱員薪金的若干百分比，按月向計劃供款。該等政府部門承諾履行支付退休福利的責任，向現有及日後所有退休僱員支付根據該等計劃應付的退休福利。除已作出的供款外，本集團對退休後福利再無其他法定或推定責任。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及規例，為所有受聘的香港僱員參加退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按最低法定供款要求按合資格僱員相關總收入的5%與1,500港元(「港元」)的較低者作出。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款計劃作出的供款於發生時支銷。

3. 重要會計政策摘要(續)

(r) 僱員福利(續)

(ii) 住房福利

本集團的中國內地僱員有權參加政府資助的住房公積金。本集團按僱員薪金若干百分比，按月向基金供款。本集團對基金的責任，以每期間的應付供款為限。住房公積金供款於發生時支銷。

(iii) 僱員應享假期

僱員對年假的權利，在僱員應享有時確認。本集團直至資產負債表日為止就僱員已提供服務產生年假的估計負債計提撥備。

僱員應享的病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

(s) 以股份為基礎的付款

以股權結算及以股份為基礎的付款交易

本集團設有一項以股權結算及以股份支付報酬的計劃，據此，實體獲僱員所提供服務，作為本集團股本工具(購股權)的對價。僱員所提供服務以換取獲授購股權的公允價值確認為僱員福利開支。將支銷的總額乃參考所授出購股權的公允價值釐定：

- 包括任何市場表現條件(如實體的股價)；
- 不包括任何服務及非市場表現歸屬條件(如盈利能力、銷售增長目標及僱員在某特定時限留聘於實體)產生的影響；及
- 包括任何非歸屬條件的影響(如僱員須於某特定時限內儲蓄或持有股份的規定)。

於各報告期末，本集團根據非市場表現及服務條件修訂對預期歸屬的購股權數目的估計，並在合併利潤表確認修訂對原來估計產生的影響(如有)，並對權益作出相應調整。

此外，於若干情況下，僱員可於授出日期前提供服務，故本公司估計授出日期的公允價值，以確認服務開始期與授出日期的期間內的開支。

本公司於購股權獲行使時發行新股份。所收款項(扣除任何直接應計交易成本)會撥入股本(及股份溢價)。

3. 重要會計政策摘要(續)

(t) 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其股本、基金及債務投資。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公允價值計量乃基於出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行之假設而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公允價值乃採用市場參與者於資產或負債定價時會採用之假設計量，並假定市場參與者以其最佳經濟利益行事。

非金融資產之公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於合併財務報表計量或披露公允價值之資產及負債，乃基於對公允價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 第1層 - 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第2層 - 基於對公允價值計量而言屬重大之最低層輸入數據可觀察(直接或間接)之估值方法
- 第3層 - 基於對公允價值計量而言屬重大之最低層輸入數據不可觀察之估值方法

就按經常性基準於合併財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)確定是否發生不同層級之間的轉移。

(u) 股息分派

分派予本公司股東的股息，於本公司股東或董事(如合適)批准派息的期間，於本集團合併財務報表內確認為負債。

3. 重要會計政策摘要(續)

(v) 關聯方

- (a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關聯：
- (i) 控制或共同控制本集團；
 - (ii) 對本集團有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關聯：
- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
 - (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)所識別人土控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
 - (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本公司的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

(w) 政府補助

倘有合理保證可收取政府補助並將遵守所有附帶條件，則有關補助按公允價值予以確認。倘補助與開支項目有關，則於該項補助擬補貼之成本予以支銷之期間按有系統基準確認為收入。

(x) 研發成本

研究活動的支出於其產生期間確認為開支。

4. 重大判斷及估計

編製合併財務報表需要本公司董事作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及所呈報之資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及本公司董事認為於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出，所得結果構成管理層就目前未能從其他來源而得出之資產及負債之賬面值所作判斷之基準。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂將於該期間確認，或倘該項修訂影響當期及以後期間，則有關修訂將於當期及以後期間確認。

本公司董事已考慮本集團關鍵會計判斷及估計之發展、選擇及披露。

判斷

於應用本集團之會計政策過程中，本公司董事已作出下列對合併財務報表內確認之金額有最重大影響之判斷：

(a) 租賃 – 增量借款利率的估計

本集團難以確定租賃內的利率，因此，本集團使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率是指本集團在類似期限內以類似擔保，為獲得與類似經濟條件下的使用權資產具有相似價值的資產所需的資金所必須支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「必須支付的」，在沒有可觀察的利率，尤其是本集團並無訂立融資交易時，需要進行估算。本集團使用可觀察的輸入值(例如類似債務融資工具)估算增量借款利率，並且需要進行針對某些特定實體的估算(例如有關附屬公司的獨立信用評級)。

使用不準確的利率可能會導致在使用較低增量借款利率時少計租賃負債。

4. 重大判斷及估計(續)

判斷(續)

(b) 貿易及其他應收款項及合約資產減值

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提貿易及其他應收款項及合約資產撥備。基於本集團的過往記錄、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註34(A)(iii)。

(c) 按公允價值計入損益的金融資產的公允價值估計

並無於活躍市場買賣的按公允價值計入損益的金融資產之公允價值乃使用適用估值技術估計。有關估值根據若干有關與投資相關的信貸風險、波動及流動風險釐定，受限於不明朗因素及可能與實際結果有重大差異。進一步詳情載於附註34(C)(ii)。

(d) 與客戶簽訂裝修及設備裝置服務合約收入

項目收益確認取決於管理層對建築合約總結果作出的估計，並參考目前已產生的成本佔相關合約預計總成本的比例計量。本集團會檢討及修訂就各建築合約擬備的合約成本、更改指示及合約申索的估計。預算合約成本由管理層根據主要承包商、供應商或涉及的賣家所不時提供的報價、物料成本的專業估計、勞工成本等而備製。為務求預算準確常新，管理層會定期透過比較預算金額及實際產生金額，檢討合約預算。相關重大估計可能會影響各期間確認的溢利。

此外，評估當預計成本與實際成本之間產生的差異時的合約成本可收回性時，需要行使重大判斷。

(e) 所得稅

本集團須繳納中國內地企業所得稅及香港利得稅。在確定稅項的撥備金額及繳納相關稅項的時間時，本集團須作出判斷。在正常業務過程中，進行許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。倘該等事宜的最終稅務結果與起初入賬的金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內的當期所得稅及遞延稅項撥備。

4. 重大判斷及估計(續)

判斷(續)

(f) 經營租賃承擔 - 集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，本集團已釐定其保留該等物業所有權的所有重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

5. 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及其他(虧損)/收益淨額、財務開支、中央行政開支及所得稅開支，分部資產不包括按公允價值計入損益的金融資產、銀條投資、定期存款、受限制現金、現金及現金等價物以及遞延稅項資產，而分部負債則不包括遞延稅項負債，此乃由於該等活動由本集團中央推動。

由於餐飲服務分部的收入超過所有經營分部總收入的10%，因此將餐飲服務分部的經營資料作為本集團的新報告分部單獨披露。某些比較分部資料已重新分類，以符合本年度的列報方式。

5. 分部資料(續)

分部收入及業績

分部收入及業績與年度溢利的對賬如下：

截至2021年12月31日止年度

	資訊		物業	校外	物業代理	裝修及設備		其他	總計
	零售服務	科技服務	管理服務	培訓服務	服務	裝置服務	餐飲服務	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	138,570	83,313	78,983	39,347	17,016	6,504	50,884	19,509	434,126
分部間收入	(271)	(411)	(2,451)	(108)	-	-	-	(49)	(3,290)
收入	138,299	82,902	76,532	39,239	17,016	6,504	50,884	19,460	430,836
確認收入的時間									
於某一時點	111,861	13,567	-	-	16,783	-	50,884	19,455	212,550
於某一時段	26,438	69,335	76,532	39,239	233	6,504	-	5	218,286
	138,299	82,902	76,532	39,239	17,016	6,504	50,884	19,460	430,836
分部業績	21,509	25,447	49,358	13,505	3,741	4,749	13,864	3,259	135,432 ⁹
其他虧損									(12,903)
財務開支									(2,188)
未分配開支									(8,895)
所得稅開支									(30,322)
年度溢利									81,124
分部業績包括：									
折舊及攤銷	(9,235)	(1,024)	(2,626)	(2,934)	(288)	(31)	(1,145)	(1,043)	(18,326)
出售物業、廠房及設備的 (虧損)/收益淨額	(69)	-	-	4	-	-	-	-	(65)
貿易及其他應收款項(減值 虧損淨額)/減值虧損撥回	(264)	-	-	-	-	-	-	321	57
貿易應收款項撇銷	-	-	-	-	-	-	-	-	-
廢棄物業、廠房及設備	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5. 分部資料(續)

分部收入及業績(續)

截至2020年12月31日止年度

	資訊		物業	校外	物業	裝修及設備	餐飲服務	其他	總計
	零售服務	科技服務	管理服務	培訓服務	代理服務	裝置服務			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	150,021	95,791	77,480	31,319	22,138	18,928	10,370	17,183	423,230
分部間收入	(133)	(174)	(748)	(114)	-	(1,109)	-	(8)	(2,286)
收入	149,888	95,617	76,732	31,205	22,138	17,819	10,370	17,175	420,944
確認收入的時間									
於某一時點	134,684	6,502	-	-	21,889	-	10,370	6,814	180,259
於某一時段	15,204	89,115	76,732	31,205	249	17,819	-	10,361	240,685
	149,888	95,617	76,732	31,205	22,138	17,819	10,370	17,175	420,944
分部業績	21,974	24,718	45,497	11,927	7,488	5,799	5,198	4,247	126,848
其他收入及收益淨額									44,816
財務開支									(1,766)
未分配開支									(8,372)
所得稅開支									(32,788)
年度溢利									128,738
分部業績包括：									
折舊及攤銷	(9,112)	(1,142)	(1,557)	(3,322)	(294)	-	(96)	(1,164)	(16,687)
出售物業、廠房及設備的 收益淨額	-	-	1	-	-	-	-	-	1
貿易及其他應收款項 (減值虧損淨額)/減值 虧損撥回	(236)	(464)	2	-	-	5	-	320	(373)
貿易應收款項撇銷	-	-	-	-	-	-	(12)	(206)	(218)
廢棄物業、廠房及設備	(19)	-	-	(648)	-	-	-	-	(667)

5. 分部資料(續)

分部資產及負債與本集團總資產及負債的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元 (經重列)
分部資產		
零售服務	64,494	60,418
資訊科技服務	109,847	85,882
裝修及設備裝置服務	14	4,511
校外培訓服務	19,692	18,660
物業管理服務	3,459	7,975
物業代理服務	634	4,207
餐飲服務	20,332	1,644
其他	8,419	7,200
分部資產總額	226,891	190,497
按公允價值計入損益的金融資產	-	4,181
投資於銀條	117,046	138,290
定期存款	64,792	13,933
受限制現金	559	618
現金及現金等價物	351,877	344,401
遞延稅項資產	2,496	2,249
總資產	763,661	694,169
分部負債		
零售服務	79,651	66,663
資訊科技服務	39,197	51,478
校外培訓服務	27,895	28,225
裝修及設備裝置服務	6,180	12,657
物業管理服務	15,421	15,056
物業代理服務	1,308	2,348
餐飲服務	21,845	5,695
其他	6,290	4,994
分部負債總額	197,787	187,116
遞延稅項負債	3,347	3,059
總負債	201,134	190,175

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

5. 分部資料(續)

於2021年12月31日，本集團90%以上(2020年：90%以上)的非流動資產(金融資產、投資於銀條及遞延稅項資產除外)均位於中國內地。

截至2021年12月31日止年度，本集團90%以上(2020年：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。

(a) 與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的合約資產及負債：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約資產	22	16,361	15,835
合約負債	25	23,457	30,860

(i) 有關合約負債確認的收入

下表顯示於年初計入合約負債結餘的收入。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
校外培訓服務	12,764	15,024
裝修及設備裝置服務	7,605	1,401
資訊科技服務	4,909	4,909
零售服務	2,851	1,765
物業管理服務	1,877	355
餐飲服務	850	–
其他	4	2
	30,860	23,456

(ii) 尚未履行履約責任

就物業管理服務而言，本集團按相等於收取發票金額的權利的金額確認收入，而本集團就資訊科技服務與裝修及設備裝置服務隨著時間的推移確認收入，採用輸入法計量完成服務的進度，乃由於本集團履約會創造或加強客戶創造或加強資產時所控制的資產。輸入法根據實際發生的成本佔達成服務履約義務所需估計總成本的比例而確認收入。

5. 分部資料(續)

(a) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

(ii) 尚未履行履約責任(續)

本集團已將香港財務報告準則第15號第121段中的實際權宜法應用於資訊科技服務以及裝修及設備裝置服務的相關合約，以使上述資料不包括與本集團在履行資訊科技服務以及裝修及設備裝置服務合約(原預計期限為一年或以下)的其餘履約責任時有權獲得的收入有關的資料。

其他服務於短期內提供，通常少於一年，而本集團已選擇以切實可行的方法而不披露該等合約類型的剩餘履約責任。

(iii) 自取得合約的增量成本確認資產

截至2021年12月31日止年度，取得合約並無重大增量成本(2020年：零)。

6. 收入、其他收入及(虧損)/收益淨額

收入、其他收入及(虧損)/收益淨額的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入，		
按商品或服務類型分析：		
商品銷售	125,667	127,354
工程收入	63,750	79,337
物業管理服務	58,019	57,929
校外培訓服務	36,086	28,065
物業代理服務	16,797	20,614
裝修工程	6,504	17,819
住宅支援服務收入	17,730	14,637
餐飲服務收入	50,884	10,370
家庭清潔收入	7,516	9,539
洗滌服務	8,839	9,229
特許銷售商服務收入	7,520	8,335
職業介紹服務	10,616	7,955
工程維護收入	234	6,428
電訊服務收入	3,108	3,239
採購服務費	2,870	3,112
物業代理服務的租後服務收入	219	246
其他	828	1,917
	417,187	406,125
其他來源的收入		
分租收入	13,649	14,819
	430,836	420,944

6. 收入、其他收入及(虧損)/收益淨額(續)

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入及(虧損)/收益淨額			
- 現金及現金等價物的利息收入		1,885	1,492
- 存入住戶賬的款項的利息收入(定義見附註20(b))		-	734
- 定期存款的利息收入		1,768	722
- 長期應收款項的利息收入		388	
- 作為出租人訂立融資租賃後終止確認使用權資產及投資物業的收益		2,505	-
- 外匯收益淨額		364	3,113
- 政府補貼(附註)		676	1,842
- 出售物業、廠房及設備的(虧損)/收益淨額		(65)	1
- 廢棄物業、廠房及設備	14	-	(667)
- 提前終止租賃收益/(虧損)	16	49	(379)
- 變更租賃收益	16	37	607
- 按公允價值計入損益的金融資產的公允價值收益	18	102	357
- 投資於銀條的公允價值(虧損)/收益	19	(21,244)	35,801
- 租戶補償		22	666
- 其他		610	527
		(12,903)	44,816

附註：政府補助指從地方政府收到的支持業務經營的補貼。本集團毋須就該等補貼達成任何條件。

7. 財務開支

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	29(b)	2,188	1,766

8. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除/(計入)下列各項：

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
核數師酬金			
– 核數服務		787	854
– 非核數服務		426	463
以下各項的折舊開支：			
– 物業、廠房及設備	14	3,906	5,013
– 投資物業	15	6,127	4,385
– 使用權資產	16	7,839	6,762
無形資產攤銷	17	454	527
僱員福利支出(包括董事薪酬)(附註9)(附註)			
– 薪金、津貼及實物福利		64,834	60,569
– 退休福利計劃供款		9,080	2,529
產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支		743	636
確認為開支之存貨成本		91,707	84,789
短期經營租賃最低租賃款項		2,693	1,378
貿易應收款項撇銷		–	218
貿易及其他應收款項減值虧損(撥回)/撥備		(57)	373

附註：

於截至2021年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣39,269,000元(2020年：人民幣28,685,000元)、人民幣19,433,000元(2020年：人民幣20,429,000元)及人民幣15,212,000元(2020年：人民幣13,984,000元)已分別自銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支扣除。

本集團中國附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國附屬公司按當地市政府同意之僱員平均薪金的若干百分比計算後向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金。

根據中國人力資源和社會保障部發佈的公告，鑑於新冠病毒疫情的爆發，本集團若干實體於2020年2月至12月期間獲豁免向養老、失業及工傷保險計劃作出僱主供款。該豁免於2021年無效，因此本集團於年內按法規規定的金額向養老、失業及工傷保險計劃繳納僱主供款。

9. 董事酬金

根據上市規則、香港公司條例第338(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司規例第2部披露之本年度董事薪酬載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
袍金	1,253	1,344
薪金、津貼及實物福利	432	1,041
退休福利計劃供款	33	188
	1,718	2,573

本集團已付或應付的董事酬金如下：

	截至2021年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	袍金 人民幣千元	薪金、津貼及 實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
執行董事				
孟麗紅女士(主席兼首席執行官)	179	-	9	188
何淑媚女士	179	432	15	626
劉興先生(附註(a))	179	-	9	188
非執行董事				
梁玉華女士(附註(b))	179	-	-	179
獨立非執行董事				
羅君美女士	179	-	-	179
何湛先生	179	-	-	179
麥炳良先生	179	-	-	179
總計	1,253	432	33	1,718

9. 董事酬金(續)

董事向本集團收取的酬金如下:(續)

	截至2020年12月31日止年度			總計 人民幣千元
	薪金、津貼及 袍金 人民幣千元	實物福利 人民幣千元	退休福利 計劃供款 人民幣千元	
執行董事				
孟麗紅女士(主席兼首席執行官)	192	-	10	202
何淑媚女士	192	463	16	671
劉興先生	192	-	-	192
非執行董事				
梁玉華女士	192	578	162	932
獨立非執行董事				
羅君美女士	192	-	-	192
何湛先生	192	-	-	192
麥炳良先生	192	-	-	192
	1,344	1,041	188	2,573

附註:

- (a) 於2021年1月1日, 劉興先生由非執行董事調任為執行董事。
- (b) 於2021年1月1日, 梁玉華女士由執行董事調任為非執行董事。

年內並無有關董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(2020年: 零)。

10. 五名最高薪酬人士

截至2021年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括一名董事(2020年：兩名)。彼等薪酬詳情載於附註9，其餘四名(2020年：三名)非本公司董事之最高薪酬僱員的年度薪酬詳情如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	2,322	2,189
退休福利計劃供款	202	94
	2,524	2,283

薪酬介乎下列範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

	2021年	2020年
薪酬範圍		
零至人民幣1,000,000元	4	2
人民幣1,000,000元至人民幣2,000,000元	-	1
	4	3

11. 所得稅開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
當期所得稅：		
- 中國內地企業所得稅	29,597	27,360
- 中國內地代扣代繳所得稅	600	4,300
- 香港利得稅	82	-
- 過往年度撥備不足	-	351
	30,279	32,011
遞延稅項：		
- 中國內地企業所得稅(附註26)	(245)	(190)
- 中國內地代扣代繳所得稅(附註26)	288	967
遞延稅項總額	43	777
所得稅開支	30,322	32,788

11. 所得稅開支(續)

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日起生效的中國內地的企業所得稅法，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%。本公司一家附屬公司獲得「高新技術企業」證書(「**證書**」)，有效期至2022年，據此該附屬公司享受15%的優惠企業所得稅率。

自2018年1月1日起，本集團部分附屬公司根據中國內地有關稅務法律法規獲資格成為符合條件的小型企業，其應課稅溢利在人民幣1百萬元以下的可享受減免5%實際稅率，而應課稅溢利在人民幣3百萬元以下但高於人民幣1百萬元的則可享受減免10%實際稅率。

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。

年內，已就擬向相關海外直接控股公司分派的若干可盈利中國內地實體的收益按5%(2020年：5%)代扣代繳所得稅稅率計提遞延稅項撥備。

香港利得稅

根據香港利得稅兩級制，符合條件的集團實體首2百萬港元溢利之稅率為8.25%，而超過2百萬港元溢利之稅率為16.5%。不符合利得稅兩級制的集團實體的溢利將繼續按16.5%的統一稅率徵稅。

本公司董事認為，實施利得稅兩級制後所涉及的金額對合併財務報表影響不大。香港利得稅按年內估計應課稅溢利的16.5%(2020年：16.5%)計算。

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。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

11. 所得稅開支(續)

使用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利適用之所得稅開支，與按實際稅率計算之課稅情況的對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	111,446	161,526
按所屬稅務司法權區適用之稅率計算之稅項	30,103	33,633
毋須就稅務目的課稅之收入的稅務影響	(4,859)	(6,437)
研發開支額外稅項扣減的稅務影響	(580)	(1,163)
不可扣稅開支的稅務影響	4,055	2,099
未確認稅項虧損的稅務影響	1,003	104
稅項寬減	-	(99)
過往年內撥備不足	-	351
中國內地代扣代繳所得稅	600	4,300
所得稅開支	30,322	32,788

12. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
(a) 本年度批准及派付的歸屬於上一財政年度的股息：		
截至2019年12月31日止年度的末期股息每股2.50港仙， 相等於25,358,000港元	-	23,136
截至2020年12月31日止年度的末期股息每股2.70港仙， 相等於27,412,000港元	22,764	-
	22,764	23,136
(b) 於報告日期已宣派但尚未獲批的歸屬於本年度的股息 [#] ：		
截至2020年12月31日止年度的末期股息每股2.70港仙， 相等於27,412,000港元	-	24,555
截至2021年12月31日止年度的末期股息每股2.20港仙， 相等於22,347,000港元	18,584	-
	18,584	24,555

[#] 於報告日期後擬派之末期股息並無確認為報告日期之負債。此外，末期股息須獲本公司股東於應屆股東週年大會上批准。金額按截至2021年12月31日止年度的平均匯率換算為人民幣。

13. 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。

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)	81,124,000	128,738,000
已發行普通股加權平均數	1,015,573,973	1,015,213,935
本公司擁有人應佔溢利的基本每股收益(每股以人民幣列示)	0.080	0.127

(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。

誠如附註28(c)所述，僱員購股權計劃(定義見下文)已於2016年11月8日獲採納，並自即日起生效。稀釋每股收益計算如下：

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔來自持續經營業務溢利(人民幣)	81,124,000	128,738,000
已發行普通股加權平均數	1,015,573,973	1,015,213,935
就以下各項作出的調整：		
- 僱員購股權	1,397,513	1,561,421
稀釋每股收益的普通股加權平均數	1,016,971,486	1,016,775,356
本公司擁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)	0.080	0.127

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

14. 物業、廠房及設備

	租賃物業					總計 人民幣千元
	機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	辦公室設備 人民幣千元	裝修 人民幣千元	其他設備 人民幣千元	
截至2020年12月31日止年度						
年初賬面淨值	4,245	498	377	7,718	1,512	14,350
添置	42	8	1,374	6,970	197	8,591
廢棄(附註6)	(18)	-	-	(649)	-	(667)
出售	(3)	(2)	(19)	-	(1)	(25)
折舊開支(附註8)	(836)	(55)	(322)	(3,475)	(325)	(5,013)
年末賬面淨值	3,430	449	1,410	10,564	1,383	17,236
於2020年12月31日						
成本	8,903	1,373	5,176	22,785	1,910	40,147
累計折舊	(5,473)	(924)	(3,766)	(12,221)	(527)	(22,911)
賬面淨值	3,430	449	1,410	10,564	1,383	17,236
截至2021年12月31日止年度						
年初賬面淨值	3,430	449	1,410	10,564	1,383	17,236
添置	69	18	180	709	111	1,087
出售	(45)	(1)	(33)	-	(29)	(108)
折舊開支(附註8)	(626)	(52)	(309)	(2,596)	(323)	(3,906)
年末賬面淨值	2,828	414	1,248	8,677	1,142	14,309
於2021年12月31日						
成本	8,812	1,388	5,043	23,494	1,970	40,707
累計折舊	(5,984)	(974)	(3,795)	(14,817)	(828)	(26,398)
賬面淨值	2,828	414	1,248	8,677	1,142	14,309

15. 投資物業

	根據分租安排 出租的物業 人民幣千元
成本	
於2020年1月1日	12,058
轉撥自使用權資產(附註16)	2,997
於2020年12月31日及2021年1月1日	15,055
轉撥自使用權資產(附註16)	3,634
因作為出租人訂立融資租賃而終止確認	(2,004)
匯兌調整	(510)
於2021年12月31日	16,175
累計折舊	
於2020年1月1日	3,364
折舊開支(附註8)	4,385
於2020年12月31日及2021年1月1日	7,749
折舊開支(附註8)	6,127
因作為出租人訂立融資租賃而終止確認	(914)
匯兌調整	(479)
於2021年12月31日	12,483
賬面淨值	
於2020年12月31日	7,306
於2021年12月31日	3,692

就投資物業於損益中確認的金額

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
分租收入	6	13,649	14,819
於總租賃年期內的折舊	8	(6,127)	(4,385)

本集團的投資物業為與分租業務所用的經營租賃有關的租賃物業。本集團分租業務中使用的若干使用權資產符合投資物業的定義。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。為評估資產減值情況，本集團每年按各物業的最佳用途利用收入資本化法進行估值。收入資本化法是基於將現有租賃(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率為物業各組成部分的複歸潛力作出適當撥備。

投資物業的公允價值約人民幣18,470,000元(2020年:人民幣17,033,000元)乃由獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)釐定。

16. 使用權資產及租賃負債

A. 使用權資產

本集團使用權資產的賬面價值以及本年度的變動情況如下：

	物業 人民幣千元
成本	
於2020年1月1日	22,441
添置	24,401
轉撥至投資物業(附註15)	(2,997)
因租約期滿而終止確認	(1,990)
因提早終止而終止確認	(1,103)
修改租約	529
於2020年12月31日及2021年1月1日	41,281
添置	37,949
轉撥至投資物業(附註15)	(3,634)
因作為出租人訂立融資租賃而終止確認	(868)
因租約期滿而終止確認	(1,879)
因提早終止而終止確認	(3,688)
匯兌調整	(14)
於2021年12月31日	69,147
累計折舊	
於2020年1月1日	5,112
折舊開支(附註8)	6,762
因租約期滿而終止確認	(1,990)
因提早終止而終止確認	(724)
修改租約	(78)
於2020年12月31日及2021年1月1日	9,082
折舊開支(附註8)	7,839
因租約期滿而終止確認	(1,879)
因提早終止而終止確認	(1,219)
匯兌調整	(12)
於2021年12月31日	13,811
賬面淨值	
於2020年12月31日	32,199
於2021年12月31日	55,336

16. 使用權資產及租賃負債(續)

A. 使用權資產(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
與短期及低價值租賃相關的開支	2,693	1,378
支付租賃負債的利息部分	2,188	1,766
支付租賃負債的本金部分	13,652	9,199
租賃現金流出總額(附註)	18,533	12,343

附註：該等金額於經營及融資現金流量中列報。

B. 租賃負債

租賃負債的賬面值及本年度的變動情況如下：

	物業 人民幣千元
於2020年1月1日的賬面值	28,930
年內利息增加	1,766
添置	24,401
支付租賃負債	(10,965)
於2020年12月31日的賬面值	44,132
分析為：	
即期部分	9,213
非即期部分	34,919
於2021年1月1日的賬面值	44,132
年內利息增加	2,188
添置	37,949
因提早終止而終止確認	(2,518)
修改租約	(37)
支付租賃負債	(15,840)
匯兌調整	17
於2021年12月31日的賬面值	65,891
分析為：	
即期部分	11,825
非即期部分	54,066

16. 使用權資產及租賃負債(續)

B. 租賃負債(續)

租賃負債到期分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	11,825	9,213
一年以上兩年以內	11,460	7,083
兩年以上五年以內	26,800	16,714
五年以上	15,806	11,122
	65,891	44,132
分析為：		
非流動	54,066	34,919
流動	11,825	9,213
	65,891	44,132

於2021年12月31日，未來最低租賃付款載列如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
一年以內	14,055	10,829
一年以上兩年以內	13,297	8,383
兩年以上五年以內	30,310	19,156
五年以上	18,640	11,931
租賃付款總額	76,302	50,299
減：財務支出	(10,411)	(6,167)
	65,891	44,132

17. 無形資產

	軟件 人民幣千元
截至2020年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,737
添置	707
攤銷(附註8)	(527)
年末賬面淨值	1,917
於2020年12月31日	
成本	3,124
攤銷	(1,207)
賬面淨值	1,917
截至2021年12月31日止年度	
年初賬面淨值	1,917
添置	21
攤銷(附註8)	(454)
年末賬面淨值	1,484
於2021年12月31日	
成本	3,145
攤銷	(1,661)
賬面淨值	1,484

18. 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產指從中國內地一家商業銀行購買的金融產品。該金融產品的原到期期限為10年，即2026年9月20日，並因市場利率可能發生變化而產生可變收益率。

就利率風險及信貸風險而言，該投資須承受財務風險，詳情載於附註34。本集團可隨時無條件取消或終止對該金融產品的投資(投資金額為原始本金以及截至取消/終止日期的應計利息)。

於2020年12月31日金融產品的公允價值乃由本公司管理層透過採用貼現現金流量法基於按貼現率(參考債券於各到期期間的收益率釐定)貼現的未來現金流量合約部分的現值(參考預期回報率進行估計)及經參考與商業銀行具有相似信貸評級的市場可比公司補償的溢價釐定的信貸息差估計。

年內，本集團全額贖回金融產品約人民幣4,283,000元，公允價值收益約人民幣102,000元(2020年：報告日重新計量公允價值收益人民幣357,000元)計入損益(附註6)。

管理層認為，按公允價值計入損益的金融資產投資根據公允價值等級分類為第3層(定義見附註34(C)(ii))，其公允價值使用重大不可觀察輸入值計量。下表呈列本集團於2020年12月31日按公允價值計量及確認的金融資產(按經常性基準)：

按公允價值計入損益 的金融資產	於2020年 12月31日		不可觀察 輸入數據*	輸入數據範圍	
	的公允價值	估值技術		(概率加權 平均數)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
金融產品(到期日為 2026年9月20日)	人民幣4,181,000元	貼現現金流量	預期年利率	3.10%	預期年利率變動100個基點 導致公允價值變動約 人民幣89,000元

* 不可觀察輸入數據之間並無會對公允價值造成重大影響的重大相互間關係。

19. 投資於銀條

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日，按公允價值	138,290	-
收購	-	102,489
於損益中確認的年內公允價值(虧損)/收益(附註6)	(21,244)	35,801
於12月31日，按公允價值	117,046	138,290

截至2020年12月31日止年度，本集團透過英國一家銀行投資於合共800,000安士的未分配銀條，總對價約人民幣102,489,000元。投資合約的結算乃通過銀行以退出價將其銀條出售予第三方，或由本集團全權酌情以實物形式收取銀條。該投資為長期資本增值而持有，故本公司管理層決定採用公允價值模型，而公允價值變動則於變動期間在損益內確認(如附註3(l)所述)。

投資於銀條的公允價值經參考各報告期末倫敦貴金屬市場(「倫敦金銀市場」)的報價(平倉價)釐定。就商品價格風險而言，該投資須承受財務風險以計量投資的公允價值。管理層認為投資於銀條基於公允價值可觀察的程度分類為公允價值層級下的第一級(定義見附註34(C)(ii))。

下表載列在所有其他變數維持不變之情況下及未計任何稅務影響前，以其賬面值為基準，銀條於報告期末之公允價值每變動5%時，相關項目之敏感程度。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
本集團除稅前溢利變動		
銀條價格5%變動	5,852	6,915

如銀條的單位價格上漲/下跌5%，估計本年度的除稅前溢利將增加/減少約人民幣5,852,000元(2020年：人民幣6,915,000元)。

本集團面臨與按公允價值計入損益計量的銀條投資有關的信貸風險。信貸風險指銀行未能交付銀條或以現金結算導致本集團遭受損失的風險。於2021年12月31日的最大風險敞口為該等投資的賬面金額，約為人民幣117,046,000元(2020年：人民幣138,290,000元)。

由於銀條存放於英國註冊成立之一家信譽良好銀行，本集團預期並無與投資於銀條有關的重大信貸風險。管理層相信，該銀行具有高信貸質素，並無重大信貸風險。

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

20. 貿易及其他應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))：		
- 關聯方(附註32(b)及(d))	46,176	36,042
- 第三方	47,277	44,525
貿易應收款項總額	93,453	80,567
減：貿易應收款項減值撥備(附註(d))	(1,597)	(1,918)
	91,856	78,649
存入住戶賬的款項(附註(b))	1,177	5,142
其他應收款項：		
- 關聯方(附註32(d))	2,684	3,220
- 第三方(附註(c))	15,194	7,443
	17,878	10,663
減：其他應收款項減值撥備(附註(d))	(264)	-
	17,614	10,663
預付款項：		
- 第三方	6,849	6,690
貿易及其他應收款項總額	117,496	101,144
分析為：		
- 非流動(附註(e))	4,222	3,298
- 流動	113,274	97,846
	117,496	101,144

20. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (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，以及零售服務下特許服務的應收款項。

於2021年12月31日，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(2020年：一個月至一年)，零售服務、餐飲服務、校外培訓服務、職業介紹服務及洗滌服務以現金交易為主(2020年：現金交易)。

於2021年12月31日，貿易應收款項(扣除減值)根據發票日期的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	91,243	75,265
1至2年	613	550
2年以上	-	2,834
	91,856	78,649

- (b) 本集團若干物業管理公司從事按酬金制為住宅區提供的物業管理服務，並代表住戶開設銀行賬戶(「住戶賬」)，使用該等住戶賬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，物業管理公司亦承擔代表住戶履行該等銀行賬戶的財務職能。

於2021年12月31日，住戶資金約為人民幣107,798,000元(2020年：人民幣107,350,000元)，並未計入本集團財務報表。

於2021年12月31日，存入住戶賬的款項人民幣1,177,000元(2020年：人民幣5,142,000元)乃為本集團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。於2021年12月31日，存入住戶賬的款項按現行年利率0.30%至2.00%計息(2020年：年利率0.30%至2.00%)。該等結餘的公允價值與其賬面值相若。

於報告日的最高信貸風險乃上述各類別應收款項的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

- (c) 應收第三方其他應收款項主要指以下各項：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已付公用設施按金	2,062	1,612
已付管理費按金	2,776	2,149
已付租賃按金	1,053	831
融資租賃應收款項	6,979	2,213
其他	2,324	638
	15,194	7,443

本公司董事認為，鑒於對手方無拖欠史且還款記錄良好，故應收第三方其他款項的預期信貸虧損不大。

- (d) 本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計提預期信貸虧損撥備。於2021年12月31日，貿易及其他應收款項總額作出撥備人民幣1,861,000元(2020年：人民幣1,918,000元)。

貿易及其他應收款項之減值虧損詳情載於附註34。

20. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (e) 於2021年12月31日，分租項下的若干租賃物業分類為融資租賃，因為分租的條款將總租賃所有權附帶的幾乎所有風險及回報轉移至承租人。根據融資租賃應收承租人款項乃確認為計入非流動其他應收款項的融資租賃應收款項，及剩餘租賃期介乎2至5年(2020年：2至5年)。

融資租賃應收款項包括以下方面：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
融資租賃應收款項：		
1年內	3,052	1,588
2至5年	4,368	3,568
未貼現租賃付款	7,420	5,156
減：未實現融資收入	(441)	(560)
應收租賃付款的現值	6,979	4,596
分析為：		
- 非流動	4,222	3,298
- 流動	2,757	1,298
	6,979	4,596

貿易及其他應收款項減值撥備變動如下：

	2021年		2020年	
	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元	貿易 應收款項 人民幣千元	其他 應收款項 人民幣千元
於年初	1,918	-	1,545	-
年內(撥回)/支出(附註7)	(321)	264	373	-
於年末	1,597	264	1,918	-

21. 存貨

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
商品	11,394	12,350
原材料及消耗品	6,683	2,508
其他	136	-
	18,213	14,858

22. 合約資產

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收客戶合約工程款項		
– 關聯方(附註32(d))	7,074	6,945
– 第三方	9,287	8,890
	16,361	15,835

合約資產主要與本集團就自建築合約產生的於報告日已竣工而未結算的工程獲取代價的權利有關。當權利成為無條件時，合約資產將轉撥至應收款項。

如下文所披露，本年度變動主要是由於收取代價權成為無條件的時限變動導致餘額減少；及為確認收入而增加餘額的淨效應所致。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	15,835	11,557
年內因收取代價權於成為無條件而導致合約資產減少	(82,787)	(91,513)
年內因確認收入而導致合約資產增加	83,313	95,791
於12月31日	16,361	15,835

於報告日的最高信貸風險乃合約資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

本集團就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損應用簡化方法，且並無預期信貸虧損的減值準備(2020年：無)。

合約資產減值虧損的詳情載於附註34(a)(iii)。

23. 現金及銀行結餘

(a) 定期存款

於2021年12月31日，定期存款到期3個月以上，並按現行存款年利率1.50%至1.90%(2020年：1.75%至2.00%)計息。本集團定期存款的公允價值與其賬面值相若。定期存款以人民幣計值。

(b) 受限制現金

受限制現金指就發出現金卡及根據中國內地相關法規從事培訓服務而作為抵押的銀行現金存款。

(c) 現金及現金等價物

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行及手頭現金	351,877	336,909
短期銀行存款	-	7,492
	351,877	344,401

於2021年12月31日，短期銀行存款的存款期為不超過三個月的不等期限，按現行存款年利率0.30%至1.90%(2020年：年利率0.50%至1.50%)計息。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按以下貨幣計值的現金及現金等價物：		
- 人民幣	340,306	331,872
- 港元	11,562	12,522
- 美元(「美元」)	9	7
	351,877	344,401

以人民幣計值的結餘換算為外幣以及從中國內地匯出有關外幣須遵守中國內地政府頒佈的有關外匯管制相關規則及法規。

24. 貿易及其他應付款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))：		
– 關聯方(附註32(d))	3,039	829
– 第三方	52,689	61,318
	55,728	62,147
其他應付款項：		
– 關聯方(附註32(d))	4,972	3,646
– 第三方	26,738	21,674
	31,710	25,320
應計薪金	8,457	9,516
其他應付稅項	2,832	3,451
	98,727	100,434

- (a) 於2021年及2020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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	34,496	56,383
1至2年	15,505	4,991
2至3年	5,583	45
3年以上	144	728
	55,728	62,147

25. 合約負債

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
合約負債：		
– 關聯方(附註32(d))	4,423	11,513
– 第三方	19,034	19,347
	23,457	30,860
校外培訓服務預收款項	10,993	12,764
有關建築合約的預收款項	6,008	12,514
有關零售服務的現金券	121	2,851
有關物業管理服務的預收款項	2,119	1,877
餐飲服務	4,212	850
其他	4	4
	23,457	30,860

合約負債為有關資訊科技服務以及裝修及設備裝置服務分部之客戶按金及預收款項，而相關服務尚未提供。合約負債變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	30,860	23,456
合約負債因年內收取按金而增加	92,916	107,035
合約負債因年內確認收益而減少	(100,320)	(99,631)
於12月31日	23,457	30,860

26. 遞延稅項資產及負債

本年度遞延稅項負債及資產的變動如下：

(a) 遞延稅項資產

	有關應計 租金開支的 暫時性差額 人民幣千元	租賃物業 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	1,966	338	2,304
計入合併損益表	-	146	146
於合併損益表扣除	(182)	(17)	(199)
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,784	467	2,251
計入合併損益表	-	303	303
於合併損益表扣除	(58)	-	(58)
於2021年12月31日	1,726	770	2,496

(b) 遞延稅項負債

	融資租賃 應收款項 人民幣千元	代扣代繳稅項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	1,152	1,183	2,335
計入合併損益表	(243)	(1,183)	(1,426)
於合併損益表扣除	-	2,150	2,150
於2020年12月31日及2021年1月1日	909	2,150	3,059
計入合併損益表	(234)	-	(234)
於合併損益表扣除	522	-	522
於2021年12月31日	1,197	2,150	3,347

26. 遞延稅項資產及負債(續)

(b) 遞延稅項負債(續)

於2021年12月31日，本集團於香港產生的稅務虧損約為人民幣1,010,000元(2020年：人民幣862,000元)，其可用於抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。該等未動用稅務虧損須獲香港稅務局批准。由於未來溢利流量不可預測，故並無確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期承前結轉。

於2021年12月31日，本集團並無就若干中國內地集團實體總計約人民幣206,693,000元(2020年：人民幣98,390,000元)的未分派溢利確認中國內地代扣代繳所得稅撥備約10,334,000元(2020年：人民幣4,920,000元)，原因為本集團於可見將來並無計劃於中國內地以外地方分派該等溢利。

27. 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

	普通股數目 股份	股本		股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
		港元	換算為 人民幣千元		
法定：					
於2020年及2021年12月31日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
已發行及繳足：					
於2020年1月1日	1,015,200,000	10,152,000	8,872	179,118	187,990
僱員購股權計劃：					
- 發行股份所得款項(附註28(c))	50,000	500	-	18	18
於2020年12月31日及2021年1月1日	1,015,250,000	10,152,500	8,872	179,136	188,008
僱員購股權計劃：					
- 已發行股份所得款項(附註28(c))	500,000	5,000	4	197	201
於2021年12月31日	1,015,750,000	10,157,500	8,876	179,333	188,209

28. 其他儲備

	法定儲備 (附註(a)) 人民幣千元	資本儲備 (附註(b)) 人民幣千元	以股份為基礎 酬金儲備 (附註(c)) 人民幣千元	與非控股權益 交易的儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	29,222	(121,099)	502	(14,331)	(105,706)
僱員購股權計劃(附註(c))：					
- 行使購股權	-	-	(18)	-	(18)
註銷附屬公司	(1,361)	-	-	-	(1,361)
撥入法定儲備	7,571	-	-	-	7,571
於2020年12月31日及2021年1月1日	35,432	(121,099)	484	(14,331)	(99,514)
僱員購股權計劃(附註(c))：					
- 行使購股權	-	-	(28)	-	(28)
撥入法定儲備	259	-	-	-	259
於2021年12月31日	35,691	(121,099)	456	(14,331)	(99,283)

附註：

(a) 法定儲備

根據相關中國內地規則及法規，除中外股本合營企業外，所有中國內地公司須按照中國內地會計規則及法規將其除稅後溢利的10%撥入法定儲備金，直至有關儲備金總額累積至其註冊股本的50%。法定儲備金只能在相關機關批准後，用作抵銷過往年度結轉的虧損或增加相關公司的資本。

(b) 資本儲備

款項人民幣111,305,000元指上市業務的賬面值與本公司為於重組期間就上市換取上市業務而向本集團股東發行之股份的面值之間的差額。於2017年，餘下的結餘人民幣9,794,000元指於共同控制下的業務合併中已收購附屬公司的繳足股本。

28. 其他儲備(續)

附註：(續)

(c) 僱員購股權計劃

於2016年10月21日，本公司根據購股權計劃(「僱員購股權計劃」)向若干本集團董事、高級管理層及僱員(「獲授人」)授出購股權，據此，購股權持有人有權於2016年11月8日的上市日期(「上市日期」)以較每股發售價0.46港元折讓10%的價格收購合共21,175,000股本公司股份。

僱員購股權應於以下期間內隨時行使：(i)緊隨上市日期起計六個月期間屆滿後的營業日起開始及(ii)於上市日期起計滿五年零六個月當日止。

本集團並無法律或推定義務，以現金購回或償付購股權。

於2016年10月21日，所授出購股權的公允價值為每份購股權0.10港元，該公允價值乃根據特定不可觀察輸入值使用二項式模型所釐定。該等輸入值包括：

概述	估值方式	不可觀察輸入值	不可觀察輸入值的範圍	不可觀察輸入值與公允價值之間的關係
僱員購股權	二項式模型	次優交易系數	2.5-3.5倍	次優交易系數愈高，公允價值愈高
		波動率	20%-30%	波動率愈高，公允價值愈高
		利率	0.8%-1.2%	利率愈高，公允價值愈高

不可觀察輸入值相互之間並無重大影響公允價值的重要關係。

截至2021年12月31日止年度，兩名高級管理人員已按行使價每股0.414港元行使共500,000份購股權(2020年：一名高級管理人員已按行使價每股0.414港元行使50,000份購股權)，本公司收到單筆所得款項合計為207,000港元，相等於人民幣201,000港元(2020年：21,000港元，相等於人民幣18,000元)。

尚未行使購股權數目變動如下：

	2021年		2020年	
	每份購股權 平均行使價 (以港元計)	購股權數目	每份購股權 平均行使價 (以港元計)	購股權數目
於1月1日	0.414	5,925,000	0.414	5,975,000
已行使	0.414	(500,000)	0.414	(50,000)
於12月31日	0.414	5,425,000	0.414	5,925,000

尚未行使購股權的到期日為2022年5月8日。

29. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2021年12月31日止年度，本集團就物業租賃安排對使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為約人民幣37,949,000元(2020年：人民幣24,401,000元)及人民幣37,949,000元(2020年：人民幣24,401,000元)(附註16)。

(b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量已或未來現金流量將於本集團合併現金流量表分類為融資活動產生之現金流量的負債：

	租賃負債 人民幣千元	應付股息 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	28,930	-	28,930
融資活動變動：			
- 償還租賃負債 - 本金	(9,199)	-	(9,199)
- 償還租賃負債 - 利息	(1,766)	-	(1,766)
- 已付股息(附註12)	-	(23,136)	(23,136)
	(10,965)	(23,136)	(34,101)
其他變動：			
- 租賃負債利息(附註7)	1,766	-	1,766
- 添置租賃負債	24,401	-	24,401
- 已宣派並獲批准之股息(附註12)	-	23,136	23,136
	26,167	23,136	49,303
於2020年12月31日及2021年1月1日	44,132	-	44,132
融資活動變動：			
- 償還租賃負債 - 本金	(13,652)	-	(13,652)
- 償還租賃負債 - 利息	(2,188)	-	(2,188)
- 已付股息(附註12)	-	(22,764)	(22,764)
	(15,840)	(22,764)	(38,604)
其他變動：			
- 租賃負債利息(附註7)	2,188	-	2,188
- 添置租賃負債	37,949	-	37,949
- 因提早終止而終止確認	(2,518)	-	(2,518)
- 匯兌調整	17	-	17
- 租賃修改	(37)	-	(37)
- 已宣派並獲批准之股息(附註12)	-	22,764	22,764
	37,599	22,764	60,363
於2021年12月31日	65,891	-	65,891

合併財務報表附註

截至2021年12月31日止年度

30. 附屬公司

本集團於報告日期的主要附屬公司載列如下。除非另有指明，該等附屬公司的股本僅包括由本集團直接持有的普通股，而擁有權益比例與本集團持有的投票權利相同。該等附屬公司的註冊成立或註冊國家亦為彼等之主要營業地點。

實體名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	主要業務及經營地點	已發行股本及 債務證券詳情	本集團所持有 所有權權益	
				2021年 (%)	2020年 (%)
直接擁有					
廣逸有限公司	英屬處女群島， 有限責任公司	英屬處女群島投資控股	1股普通股1美元	100%	100%
間接擁有					
廣州市番禺祈福物業管理有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地物業管理服務	人民幣5,500,000元	100%	100%
佛山市祈福物業管理有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地物業管理服務	8,770,000港元	100%	100%
廣州市祈福貿易有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地零售服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市睿明房地產中介有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地物業代理服務	人民幣300,000元	100%	100%
廣州市惠爾家職業介紹有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地職業介紹服務	人民幣2,000,000元	100%	100%
廣州市雪白洗衣有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地洗滌服務	人民幣5,000,000元	100%	100%
廣州市番禺區祈福教育培訓中心 有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地校外培訓服務	-	100%	100%

30. 附屬公司(續)

實體名稱	註冊成立地點及 法律實體類別	主要業務及經營地點	已發行股本及 債務證券詳情	本集團所持有 所有權權益	
				2021年 (%)	2020年 (%)
廣州市祈福家居服務有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地裝修及設備 裝置服務	人民幣500,000元	100%	100%
廣州市祈福通訊有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地資訊科技服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市祈福餐飲管理有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地餐飲服務	人民幣1,000,000元	100%	100%
廣州市科健計算機技術有限公司	中國內地， 有限責任公司	中國內地資訊科技服務	人民幣8,000,000元	100%	100%

31. 承擔

分租安排 - 本集團作為中介出租人

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註16。

向外部租戶分租之安排的議定期限為1年至5年(2020年：1至5年)。於報告期末，根據與租戶不可撤銷的分租安排，本集團預期將收取之未來最低分租付款總額的到期情況如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年以內	7,262	13,570
1年以上2年以內	10,897	7,134
	18,159	20,704

32. 關聯方交易

(a) 關聯方的名稱及關係：

名稱	關係
孟女士	本公司的最終股東
廣州市祈福繽紛世界國際公寓有限公司	受孟女士控制的公司
廣州市番禺區鍾村街祈福倚湖灣幼兒園	受孟女士控制的公司
廣州市科進計算機技術有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣東祈福醫院有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都祈福花園房產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市冠都物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福仙湖酒店有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市花都新華祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺區祈福英語實驗學校	受孟女士配偶控制的公司
肇慶祈福海岸房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福置業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市倚湖物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福家居實業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
佛山市南海祈福房地產有限公司	受孟女士配偶控制的公司

32. 關聯方交易(續)

(a) 關聯方的名稱及關係:(續)

名稱	關係
廣州市祈福商務中心經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
China Venture Limited	受孟女士配偶控制的公司
廣州市展盛商業地產經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福繽紛世界商業地產經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福地產經營管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州祈福物業管理有限公司	受孟女士配偶控制的公司
Maliton Services Limited	受孟女士配偶控制的公司
Tango Trading Limited	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福繽紛樂園有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福母嬰護理服務有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市祈福物業有限公司	受孟女士配偶控制的公司
廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺區祈福新邨學校	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺區祈福英語實驗幼兒園	受孟女士配偶重大影響的公司
廣州市番禺區祈福英語實驗小學	受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司

32. 關聯方交易(續)

(b) 以下為與關聯方進行的交易：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貨品銷售：		
- 受孟女士配偶控制的公司	59	389
- 受孟女士配偶重大影響的公司	268	315
- 受孟女士控制的公司	817	27
	1,144	731
服務提供予：		
- 受孟女士配偶重大影響的公司	53,099	57,999
- 受孟女士配偶控制的公司	21,740	24,790
- 受孟女士控制的公司	13,540	4,725
	88,379	87,514
已付/應付予下列公司的短期租賃開支及管理費：		
- 受孟女士配偶控制的公司	210	31
- 受孟女士配偶重大影響的公司	1,009	734
	1,219	765
已付/應付予下列公司的租賃負債的利息支出：		
- 受孟女士控制的公司	22	
- 受孟女士配偶控制的公司	738	111
- 受孟女士配偶重大影響的公司	650	1,003
	1,410	1,114
對下列公司的租賃負債付款：		
- 受孟女士控制的公司	70	
- 受孟女士配偶控制的公司	6,162	1,060
- 受孟女士配偶重大影響的公司	4,392	5,652
	10,624	6,712

32. 關聯方交易(續)

(c) 主要管理人員酬金

附註9所披露董事以外的主要管理人員酬金載列如下。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
短期僱員福利	3,341	3,555
離職福利	311	172
薪金及其他僱員福利	3,652	3,727

(d) 與關聯方的結餘

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應收關聯方款項：		
貿易應收款項(附註20)(附註(i))		
- 受孟女士配偶控制的公司	14,516	16,123
- 受孟女士配偶重大影響的公司	27,169	19,218
- 受孟女士控制的公司	4,491	701
	46,176	36,042
其他應收款項(附註20)(附註(ii))		
- 受孟女士配偶控制的公司	1,022	1,337
- 受孟女士配偶重大影響的公司	1,637	1,883
- 受孟女士控制的公司	25	-
	2,684	3,220
合約資產(附註22)		
- 受孟女士配偶重大影響的公司	5,709	5,585
- 受孟女士控制的公司	465	69
- 受孟女士配偶控制的公司	900	1,291
	7,074	6,945
應收關聯方款項總額	55,934	46,207

32. 關聯方交易(續)

(d) 與關聯方的結餘(續)

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應付關聯方款項：		
貿易應付款項(附註24)(附註(i))		
- 受孟女士配偶重大影響的公司	760	-
- 受孟女士配偶控制的公司	22	829
- 受孟女士控制的公司	2,257	-
	3,039	829
其他應付款項(附註24)(附註(ii))		
- 受孟女士配偶重大影響的公司	1,271	1,974
- 受孟女士配偶控制的公司	3,606	1,672
- 受孟女士控制的公司	95	-
	4,972	3,646
合約負債(附註25)		
- 受孟女士配偶控制的公司	665	-
- 受孟女士配偶重大影響的公司	3,600	9,947
- 受孟女士控制的公司	53	-
- 受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	105	1,566
	4,423	11,513
應付關聯方款項總額	12,434	15,988

附註：

- (i) 與關聯方的貿易應收款項及應付款項均為無抵押及免息。該等結餘的信貸期介乎一至三個月。
- (ii) 與關聯方的其他應收款項及應付款項均為無抵押及免息。除根據各份合約於租期屆滿時償還支付作租按外，餘下的結餘按要求償還。

33. 按種類劃分的金融工具

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本列賬		
– 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)	110,647	94,454
– 定期存款	64,792	13,933
– 受限制現金	559	618
– 現金及現金等價物	351,877	344,401
按公允價值計入損益		
– 按公允價值計入損益的金融資產	–	4,181
	527,875	457,587
金融負債		
按攤銷成本列賬		
– 貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)	87,438	87,467
– 租賃負債	65,891	44,132
	153,329	131,599

34. 財務風險管理目標及政策

A 財務風險因素

本集團的經營面臨多種財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險及價格風險。

本集團主要活動均以人民幣進行。董事認為本集團的活動並不存在任何重大外匯風險。本集團整體的風險管理體系專注於金融市場的不可預測性，並致力減少其對本集團財務表現的潛在不利影響。

(i) 外匯風險

本集團於中國內地經營業務時所進行的大部分交易乃按人民幣結算，人民幣亦為本集團公司功能貨幣。外匯交易主要包括收取上市所得款項、專業費用及僱員福利開支，以港元(「港元」)計值。本集團目前並未制定外幣對沖政策，惟透過密切監察外匯利率的變動管理外匯風險。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

A 財務風險因素(續)

(i) 外匯風險(續)

於2021年及2020年12月31日，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
按以下貨幣計值的貨幣資產：		
– 港元	12,371	14,167
按以下貨幣計值的貨幣負債：		
– 港元	1,967	1,499

下表闡述在所有其他變數保持不變的情況下，本集團除稅前溢利及本公司權益於報告期末對人民幣匯率的合理可能變動的敏感度。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
人民幣對以下貨幣升值5%		
– 港元	(520)	(633)
人民幣對以下貨幣貶值5%		
– 港元	520	633

(ii) 利率風險

本集團的利率風險來自銀行結餘、存入代表住戶開立的銀行賬戶的款項(「存入住戶賬的款項」)及按公允價值計入損益的金融產品。按現行市場利率計算的銀行結餘及存入住戶賬的款項使本集團面臨現金流量利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團面臨的利率風險的影響。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

本集團預期並無與金融產品有關的重大利率風險，此乃由於本集團委託商業銀行進行投資理財。該等委託要求彼等投資市場高信貸評級、高流動性及回報穩定的銀行金融產品。管理層預期倘該等對手方不履約將不會構成任何重大虧損。

管理層認為與銀行結餘、存入住戶賬的款項及金融產品相關的利率風險並不重大。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

A 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險

信貸風險指客戶或交易方將違反其合約義務導致本集團出現財務虧損之風險。本集團考慮信貸風險的所有因素，如交易方違約風險及行業風險，以作風險管理用途。

倘交易方未能在各報告期末就各類已確認金融資產履行彼等責任，本集團所面對的最高信貸風險為該等資產於合併財務狀況表呈列的賬面值。

本集團面對與其銀行存款、按攤銷成本列賬及按公允價值計入損益(「按公允價值計入損益」)的金融資產合約現金流量，以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產有關的信貸風險。

本集團有兩類金融資產須應用預期信貸虧損模型：

- 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)
- 合約資產

雖然銀行存款亦受香港財務報告準則第9號的減值規定規限，但已識別的減值虧損並不重大。

(a) 銀行存款

於2021年及2020年12月31日，本集團實質上所有銀行結餘皆存放於中國內地及香港註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構擁有高信貸質素，且並無重大信貸風險。

管理層認為受限制銀行結餘及銀行結餘及現金之信貸風險極低，乃由於對手方為高信貸評級之授權金融機構。

(b) 按公允價值計入損益的金融產品

本集團面對與按公允價值計入損益的金融產品有關的信貸風險。由於本年度出售了按公允價值計入損益的金融產品，本集團於2021年12月31日不再面臨重大的公允價值風險(2020年：人民幣4,181,000元)。

本集團預期並無與按公允價值計入損益的金融產品有關的重大信貸風險，此乃由於本集團委託商業銀行進行投資理財。該等委託要求彼等投資市場高信貸評級、高流動性及回報穩定的銀行發佈的金融產品。管理層預期倘該等對手方不履約將不會構成任何重大虧損。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

A 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

(c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產

本集團考慮到於首次確認資產時及於報告期末違約的概率。

本集團的內部信貸風險等級評估包括以下類別：

內部信貸評級	描述	貿易應收款項及與第三方的合約資產／融資租賃應收款項(計入其他應收款項)	貿易及其他應收款項及與關聯方的合約資產
低風險	對手方的違約風險較低，且並無任何逾期未付款項	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	十二個月預期信貸虧損
觀察名單	債務人經常於到期日後還款但通常會於到期日後清償	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值	十二個月預期信貸虧損
存疑	內部或外部資料來源所得資料顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－未發生信貸減值
虧損	有證據顯示有關資產已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值	全期預期信貸虧損－已發生信貸減值
撇銷	有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團並無實際的復甦前景	撇銷有關金額	撇銷有關金額

34. 財務風險管理目標及政策(續)

A 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

(c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產的信貸風險敞口：

	附註	十二個月或 全期預期信貸虧損	2021年 賬面總值 人民幣千元	2020年 賬面總值 人民幣千元
按攤銷成本列賬之金融資產				
與第三方的貿易應收款項	(i)	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	47,277	43,998
與關聯方的貿易應收款項	(ii)	已發生信貸減值 十二個月預期信貸虧損	- 46,176	527 36,042
			93,453	80,567
融資租賃應收款項 (計入其他應收款項)	(ii)	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	6,979	4,596
其他應收款項	(ii)	十二個月預期信貸虧損	10,899	6,067
其他項目：				
與第三方的合約資產	(i)	全期預期信貸虧損 (未發生信貸減值)	9,287	8,890
與關聯方的合約資產	(ii)	十二個月預期信貸虧損	7,074	6,945
			16,361	15,835

附註：

- (i) 就與第三方的貿易應收款項及合約資產而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除具有重大未償還結餘額或信貸減值的債務人外，本集團於考慮貿易應收賬款的內部信貸評級、賬齡、還款歷史及／或各自貿易應收款項的過期狀態後，通過使用撥備矩陣將具有相似虧損模式的各種債務人進行分組來釐定該等項目的預期信貸虧損。

本集團使用債務人賬齡分析評估業務客戶之減值，因為該等客戶由大量有共同風險特徵之客戶組成，該等特徵代表客戶按照合約條款償還所有到期應付款項之能力。

合約資產與未開具賬單的在建工程有關，並與同類別合約的貿易應收款項擁有大體一致的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率為合約資產虧損率的合理概約值。

本集團確認屬於香港財務報告準則第16號範圍內的交易產生的融資租賃應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，融資租賃應收款項基於共享信貸風險特徵分組或就信貸減值結餘進行個別評估。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

A 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

(c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)

附註(續)：

- (ii) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用過期資料評估自初始確認貿易及其他應收款項及與關聯方的合約資產以來信貸風險是否已重大增加。

除非自初始確認以來信貸風險重大增加，否則貿易及其他應收款項及與關聯方的合約資產按十二個月預期信貸虧損基準進行計量。

本集團已評估貿易及其他應收款項及與關聯方的合約資產的信貸風險並無重大增加。因此，本集團使用十二個月預期信貸虧損模型以評估貿易及其他應收款項及與關聯方的合約資產的信貸虧損。

於2021年12月31日，本集團考慮到關聯方的良好財務狀況及信貸歷史已評估貿易及其他應收款項與合約資產的預期虧損率並不重大。

於2021年12月31日，貿易應收款項及其他應收第三方款項的已計提虧損撥備分別約為人民幣1,597,000元(2020年：人民幣1,918,000元)及人民幣264,000元(2020年：零)。

下表載列有關本集團所面臨有關於2021年及2020年12月31日的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損敞口的資料：

	第三方					關聯方	
	未逾期或於		6個月至1年	1至2年	2年以上	未逾期	總計
	3個月以內	3至6個月					
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於2021年12月31日							
預期信貸虧損率	0.2%	16.9%	17.7%	30.4%	-	-	
賬面總值	48,612	732	6,344	876	-	53,250	109,814
預期信貸虧損	(86)	(124)	(1,121)	(266)	-	-	(1,597)
於2020年12月31日							
預期信貸虧損率	0.1%	9.4%	17.4%	20.2%	22.7%	-	
賬面總值	42,340	2,784	4,907	550	2,834	42,987	96,402
預期信貸虧損	(50)	(263)	(852)	(111)	(643)	-	(1,918)

34. 財務風險管理目標及政策(續)

A 財務風險因素(續)

(iii) 信貸風險(續)

(c) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)

於2021年及2020年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的已計提虧損撥備與年初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

	與第三方的 貿易應收款項 人民幣千元	來自關聯方的 貿易及其他 應收款項 人民幣千元	合約資產 人民幣千元	其他應收 款項(不包括 來自關聯方 的預付款項 及其他應收 款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	1,477	-	-	68	1,545
於損益中確認的已計提虧損 撥備	738	-	-	-	738
減值虧損撥回	(297)	-	-	(68)	(365)
於2020年12月31日及2021年 1月1日	1,918	-	-	-	1,918
於損益中確認的已計提虧損 撥備	-	-	-	264	264
減值虧損撥回	(321)	-	-	-	(321)
於2021年12月31日	1,597	-	-	264	1,861

於2021年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值約為人民幣112,508,000元(2020年：人民幣96,372,000元)，而最大虧損風險為人民幣110,647,000元(2020年：人民幣94,454,000元)。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

A 財務風險因素(續)

(iv) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，或通過充足的可動用融資額度(包括短期及長期借貸及向股東取得的額外資金)取得可動用資金。由於有關業務的多變性質，本集團透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。

下表載列本集團於各資產負債表日按相關到期組別劃分的金融負債。表內披露的金額為未折現的合約現金流量：

	少於1年 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2021年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	87,438	-	-	-	87,438
租賃負債	14,055	13,297	30,310	18,640	76,302
	101,493	13,297	30,310	18,640	163,740
於2020年12月31日					
貿易及其他應付款項 (不包括非金融負債)	87,467	-	-	-	87,467
租賃負債	10,829	8,383	19,156	11,931	50,299
	98,296	8,383	19,156	11,931	137,766

34. 財務風險管理目標及政策(續)

B 資金管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。本集團的整體策略與去年相比維持不變。

為維持或調整資本結構，本集團可調整支付予股東的股息、向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

總資本包括合併財務狀況表所示的「權益」。於2021年及2020年12月31日，按現金及現金等價物減借貸總額計算，本集團處於淨現金水平。

多年來，資本管理的目標、政策或流程概無重大變動。

C 公允價值估計

(i) 非按公允價值計量的金融工具

除下文所述外，本公司董事認為按攤銷成本錄入合併財務狀況表的金融資產及金融負債之賬面價值與其公允價值相若。

(ii) 按公允價值計量的金融工具

金融資產及金融負債的公允價值乃根據貼現現金流量分析釐定。下表呈列根據香港財務報告準則第13號「公允價值計量」所界定的三個層級公允價值等級架構以公允價值計量的本集團金融工具之賬面值，各金融工具的公允價值以對公允價值計量而言關係重大的最低層級輸入數據為依據進行整體分類。該等層級界定如下：

第1層： 使用相同金融工具於活躍市場的報價(未經調整)計量公允價值。

第2層： 使用第2層輸入數據，即不符合第1層標準的可觀察輸入數據，且不使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。不可觀察輸入數據指並無可得市場數據的輸入數據。

第3層： 使用重大不可觀察輸入數據計量公允價值。

34. 財務風險管理目標及政策(續)

C 公允價值估計(續)

(ii) 按公允價值計量的金融工具(續)

	第1層 人民幣千元	第2層 人民幣千元	第3層 人民幣千元
於2021年12月31日			
按公允價值計入損益的金融資產			
- 具有可變回報的金融產品	-	-	-
於2020年12月31日			
按公允價值計入損益的金融資產			
- 具有可變回報的金融產品	-	-	4,181

於報告期間三個層級之間並無轉移。為就計量公允價值而採用的方法及估值技術較過往報告期間並無變化。

年內第3層公允價值計量結餘的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於1月1日	4,181	4,147
收購	-	37,000
於損益中確認的年內收益(附註6)	(102)	357
贖回	(4,283)	(37,323)
於12月31日	-	4,181

35. 本公司財務狀況表及儲備變動

(a) 本公司財務狀況表

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3	8
使用權資產		16	163
投資物業		385	1,712
於附屬公司投資		105,190	105,190
投資於銀條		117,046	138,290
遞延稅項資產		2	5
		222,642	245,368
流動資產			
貿易及其他應收款項		3,686	48,038
現金及現金等價物		102,669	83,130
		106,355	131,168
流動負債			
其他應付款項		1,341	17,300
租賃負債		409	1,643
		1,750	18,943
流動資產淨值		104,605	112,225
總資產減流動負債		327,247	357,593
非流動負債			
租賃負債		-	265
資產淨值		327,247	357,328
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	27	8,876	8,872
股份溢價	27	179,333	179,136
其他儲備	(b)	548	520
保留盈利	(b)	138,490	168,800
總權益		327,247	357,328

本公司財務狀況表已於2022年3月25日獲董事會批准及授權刊發並由下列代表簽署：

孟麗紅女士
主席兼首席執行官兼執行董事

何淑媚女士
執行董事

35. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

(b) 本公司儲備變動

	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元
於2020年1月1日	502	79,491
年度溢利	-	112,445
行使購股權(附註28)	18	-
宣派予本公司股東的股息(附註12)	-	(23,136)
於2020年12月31日及2021年1月1日	520	168,800
年度虧損	-	(7,546)
行使購股權(附註28)	28	-
宣派予本公司股東的股息(附註12)	-	(22,764)
於2021年12月31日	548	138,490

36. 可資比較數據

若干可資比較數據經已重新分類以與本年度的呈列一致。

37. 報告期後事項

未分配銀條的投資

於2022年2月22日、2022年3月3日及2022年3月7日，本集團分別出售200,000安士、100,000安士及200,000安士的銀條，所得款項總額(不包括交易成本)分別約為人民幣30,300,000元、人民幣16,233,000元及人民幣32,467,000元。出售完成後，本集團持有的餘下銀條為300,000安士，經參考銀行於2022年3月7日所報未分配銀條的市場價格，其估計公允價值約為人民幣48,700,000元。有關詳情，請參閱本公司日期為2022年2月22日及2022年3月7日的公告。

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
持續經營業務					
客戶合約收入	430,836	420,944	396,554	341,627	365,387
毛利	194,627	183,755	176,229	166,218	151,600
經營溢利	111,446	161,526	130,170	102,148	84,216
除所得稅前溢利	81,124	128,738	129,678	103,315	84,819
來自持續經營業務溢利	81,124	128,738	95,212	72,436	57,388
來自已終止經營業務溢利	-	-	598	244	-
年度溢利	81,124	128,738	95,810	72,680	57,388
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人	81,124	128,738	95,810	72,680	56,325
非控股權益	-	-	-	-	1,063

資產及負債

	截至12月31日止年度				
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
總資產	763,661	694,169	566,036	442,201	356,177
總負債	201,134	190,175	167,644	120,050	100,161
	562,527	503,994	398,392	322,151	256,016
本公司擁有人應佔權益	562,527	503,994	398,392	322,151	256,016