

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



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

## CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

### 祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3686)

### 截至2016年12月31日止年度 業績公告

#### 財務摘要

	截至12月31日止年度		變動百分比
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	
收入	289,681	261,112	+10.9%
毛利	120,048	100,458	+19.5%
營運溢利	41,300	56,344	-26.7%
除所得稅前溢利	41,673	56,786	-26.6%
年度溢利	23,054	40,094	-42.5%
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人	20,247	34,847	-41.9%
非控股權益	2,807	5,247	-46.5%
年度經調整溢利 <sup>(1)及(2)</sup>	45,978	45,830	+0.3%
毛利率(%)	41%	38%	+7.9%
純利率(%)	8%	15%	-46.7%
經調整純利率(%) <sup>(1)及(2)</sup>	16%	18%	-11.1%
本公司擁有人於年內應佔 每股收益(「每股收益」)： (每股以人民幣列示)			
—基本每股收益	0.026	0.046	-43.5%
—稀釋每股收益	0.026	0.046	-43.5%

附註：

- (1) 年度經調整溢利乃透過加入上市開支人民幣22.9百萬元(2015年：人民幣5.7百萬元)得出。
- (2) 該非公認會計原則財務數據並非香港財務報告準則規定的補充財務計量，亦無按照香港財務報告準則呈列，故稱為「非公認會計原則」財務計量。此並非根據香港財務報告準則對本集團財務業績的計量。

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2016年12月31日止年度合併業績連同截至2015年12月31日止年度的比較數字：

## 合併利潤表

	附註	截至12月31日止年度	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
收入	3	<b>289,681</b>	261,112
銷售成本		<b>(169,633)</b>	(160,654)
<b>毛利</b>		<b>120,048</b>	100,458
銷售及營銷開支		<b>(21,540)</b>	(18,263)
行政開支		<b>(58,528)</b>	(26,275)
其他收入	4	<b>512</b>	1,018
其他收益／(虧損)－淨額		<b>808</b>	(594)
<b>營運溢利</b>		<b>41,300</b>	56,344
財務收入	4	<b>380</b>	444
財務成本	4	<b>(14)</b>	–
應佔於聯營公司投資的溢利／(虧損)		<b>7</b>	(2)
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>41,673</b>	56,786
所得稅開支	5	<b>(18,619)</b>	(16,692)
<b>年度溢利</b>		<b>23,054</b>	40,094
以下人士應佔溢利：			
– 本公司擁有人		<b>20,247</b>	34,847
– 非控股權益		<b>2,807</b>	5,247
		<b>23,054</b>	40,094
<b>本公司擁有人於年內應佔每股收益</b> (每股以人民幣列示)：			
– 基本每股收益	6	<b>0.026</b>	0.046
– 稀釋每股收益	6	<b>0.026</b>	0.046

## 合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
年度溢利	23,054	40,094
其他綜合收益	—	—
年度綜合收益總額	<u>23,054</u>	<u>40,094</u>
以下人士應佔綜合收益總額：		
– 本公司擁有人	20,247	34,847
– 非控股權益	<u>2,807</u>	<u>5,247</u>
	<u>23,054</u>	<u>40,094</u>

## 合併資產負債表

	附註	於12月31日	
		2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		19,477	10,259
無形資產		444	373
於聯營公司投資		—	63
		<u>19,921</u>	<u>10,695</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		11,542	8,265
貿易及其他應收款項	7	41,564	47,200
定期存款		27,544	7,960
受限制現金		608	478
現金及現金等價物		181,853	93,334
		<u>263,111</u>	<u>157,237</u>
<b>總資產</b>		<u><b>283,032</b></u>	<u><b>167,932</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	9	8,744	—
股份溢價	9	183,824	—
儲備		(98,535)	4,007
保留盈利		109,288	91,395
		<u>203,321</u>	<u>95,402</u>
<b>非控股權益</b>		<u><b>6,381</b></u>	<u><b>3,574</b></u>
<b>總權益</b>		<u><b>209,702</b></u>	<u><b>98,976</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		1,200	857
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	8	64,712	60,148
當期所得稅負債		7,418	7,951
		<u>72,130</u>	<u>68,099</u>
<b>總負債</b>		<u><b>73,330</b></u>	<u><b>68,956</b></u>
<b>總權益及負債</b>		<u><b>283,032</b></u>	<u><b>167,932</b></u>

## 附註

### 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, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

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(「中國」)向祈福品牌旗下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、職業介紹服務等。

本公司股份已於2016年11月8日(「上市日期」)於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市。

### 2 應用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

#### (a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2016年1月1日或之後開始的財政年度首次採納下列準則修訂本:

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營業務權益的會計處理
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	可接納的折舊及攤銷方法的澄清
香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資實體:應用合併入賬的例外情況
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表的權益法
2014年的年度改進	香港財務報告準則2012年至 2014年週期的年度改進
香港會計準則第1號(修訂本)	披露計劃
香港財務報告準則第14號	監管遞延帳戶

採納該等修訂對本期間或任何過往期間並無任何重大影響。

(b) 於2016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

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表	2017年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅	2017年1月1日
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018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 資產出售或出資	待確定
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份付款交易的分類及計量	2018年1月1日

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂的影響，其中若干與本集團的經營相關。根據董事作出的初步評估，於該等準則、詮釋及修訂(香港財務報告準則第16號除外)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。

本集團為若干辦公室及樓宇的承租人，根據會計政策現入賬為香港會計準則第17號項下的經營租賃。於2016年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃協議的最低租賃付款為人民幣61,575,000元。根據香港財務報告準則第16號，承租人須於資產負債表就所有租賃合約確認反映未來租賃付款及使用權資產的租賃負債。承租人亦須於利潤表中呈報租賃負債的利息開支及資產使用權的折舊。與香港會計準則第17號項下的經營租賃相比，此將不僅改變開支分配，亦改變各租期內確認的開支總額。使用權資產的直線折舊和租約負債應用的實際利率法的組合將導致租約首年在損益扣賬的總開支較高，以及開支於租約年期後期有所減少。新準則就若干短期租約及低值資產租約提供一個選擇性豁免，但僅適用於承租人。本集團預期，將於2019年1月1日或之後的財政年度起開始應用新準則。

概無尚未生效的其他香港財務報告準則或香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋預期將會對本集團構成重大影響。

### 3 分部資料

向本公司執行董事(為本集團的主要營運決策者(「主要營運決策者」))匯報的資料特別專注於零售服務、餐飲服務、物業管理服務、洗滌服務、校外培訓服務、物業代理服務及職業介紹服務分部，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及分部資產的計量，評估經營分部的績效。分部業績不包括中央行政成本、其他收入、其他收益／(虧損)－淨額、財務收入、財務成本及所得稅開支，而分部資產不包括現金及現金等價物、定期存款及應收關聯方及一名第三方利息，因為該等活動由本集團集中推動。

## 分部收入及業績

分部收入及業績以及與截至2016年12月31日止年度溢利的調節如下：

	零售服務 人民幣千元	餐飲服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	校外培訓 服務 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	洗滌服務 人民幣千元	職業介紹 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
總分部收入	100,971	86,305	52,045	27,056	13,267	9,951	1,500	291,095
分部間收入	(304)	(666)	(74)	-	-	(370)	-	(1,414)
收入	<u>100,667</u>	<u>85,639</u>	<u>51,971</u>	<u>27,056</u>	<u>13,267</u>	<u>9,581</u>	<u>1,500</u>	<u>289,681</u>
分部業績	<u>16,598</u>	<u>3,081</u>	<u>30,225</u>	<u>11,756</u>	<u>5,260</u>	<u>356</u>	<u>864</u>	<u>68,140</u>
其他收入								512
其他收益-淨額								808
財務收入								380
財務成本								(14)
未分配開支								(28,153)
所得稅開支								<u>(18,619)</u>
年度溢利								<u>23,054</u>
分部業績包括：								
分佔於聯營公司的 投資溢利	<u>-</u>	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7</u>
折舊及攤銷	<u>1,843</u>	<u>2,157</u>	<u>83</u>	<u>214</u>	<u>11</u>	<u>521</u>	<u>4</u>	<u>4,833</u>

分部收入及業績以及與截至2015年12月31日止年度溢利的調節如下：

	零售服務 人民幣千元	餐飲服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	校外培訓 服務 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	洗滌服務 人民幣千元	職業介紹 服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
總分部收入	98,881	76,280	50,672	20,651	4,496	9,316	1,467	261,763
分部間收入	(213)	(5)	-	-	-	(433)	-	(651)
收入	<u>98,668</u>	<u>76,275</u>	<u>50,672</u>	<u>20,651</u>	<u>4,496</u>	<u>8,883</u>	<u>1,467</u>	<u>261,112</u>
分部業績	<u>16,598</u>	<u>7,828</u>	<u>25,795</u>	<u>8,656</u>	<u>1,402</u>	<u>670</u>	<u>705</u>	<u>61,654</u>
其他收入								1,018
其他虧損-淨額								(594)
財務收入								444
未分配開支								(5,736)
所得稅開支								<u>(16,692)</u>
年度溢利								<u>40,094</u>
分部業績包括：								
分佔於聯營公司的 投資虧損	<u>-</u>	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2)</u>
折舊及攤銷	<u>815</u>	<u>833</u>	<u>92</u>	<u>131</u>	<u>26</u>	<u>523</u>	<u>4</u>	<u>2,424</u>

於2016年及2015年12月31日的分部資產及與本集團總資產的調節如下：

#### 分部資產

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
零售服務	27,127	18,101
餐飲服務	13,068	6,331
物業管理服務	24,543	35,626
校外培訓服務	1,008	518
物業代理服務	111	83
洗滌服務	5,381	5,295
職業介紹服務	<u>2,245</u>	<u>475</u>
分部資產總額	<u>73,483</u>	<u>66,429</u>
現金及現金等價物	181,853	93,334
定期存款	27,544	7,960
應收關聯方及一名第三方利息	<u>152</u>	<u>209</u>
總資產	<u>283,032</u>	<u>167,932</u>

該等資產按分部營運及資產所在地分配。

於2016年12月31日，首次公開發售的若干所得款項80.7百萬港元(相當於人民幣72.4百萬元)已暫時存入香港的銀行戶口，並將匯入我們的中國公司作擬定用途。除此以外，本集團90%以上的資產賬面值均位於中國，且本集團所有收入乃來自中國內地的業務及客戶，以及並無呈列地理分部分析。

於截至2016年及2015年12月31日止年度各年，概無單一客戶貢獻超過本集團收入的10%。

#### 4 其他收入、財務收入及成本

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
其他收入：		
—現金及現金等價物的利息收入	300	778
—存於住戶賬內的款項的其他收入	212	240
	<u>512</u>	<u>1,018</u>
財務收入：		
—向關聯方貸款的利息收入	—	301
—定期存款的利息收入	380	143
	<u>380</u>	<u>444</u>
財務開支：		
—銀行借貸的利息開支	(14)	—
	<u>(14)</u>	<u>—</u>
財務收入—淨額	<u>366</u>	<u>444</u>

#### 5 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
當期所得稅：		
—中國企業所得稅	17,294	15,733
—香港利得稅	125	102
—中國代扣代繳所得稅	857	5,546
	<u>18,276</u>	<u>21,381</u>
當期稅項總額	<u>18,276</u>	<u>21,381</u>
遞延稅項：		
—中國代扣代繳所得稅	343	(4,689)
	<u>343</u>	<u>(4,689)</u>
所得稅開支	<u>18,619</u>	<u>16,692</u>

加權平均適用稅率為42%(2015年：28%)。截至2016年12月31日止年度，加權平均適用稅率增加乃由於本公司產生的不可扣稅上市開支所致。

## 中國企業所得稅

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

根據自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，位於中國的合併主體(「中國實體」)的適用企業所得稅率為25%。

## 中國代扣代繳所得稅

中國實體自其於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%的中國代扣代繳所得稅。倘中國附屬公司的直接控股公司為於香港註冊成立的公司或於香港營運，且符合中國與香港的稅務協定安排的規定，則或可享有5%的較低代扣代繳所得稅稅率。

於截至2016年12月31日止年度，已就計劃向海外作出分派的中國附屬公司的盈利按10%代扣代繳所得稅稅率計提遞延所得稅撥備。

## 香港利得稅

適用香港利得稅稅率為16.5%。

## 海外企業所得稅

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

## 6 每股收益

### (a) 基本

基本每股收益乃按本公司股東應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣)	20,247,000	34,847,000
已發行普通股加權平均數	<u>786,986,301</u>	<u>750,000,000</u>
本公司股東於年內應佔溢利之		
基本每股收益(每股以人民幣列計)	<u>0.026</u>	<u>0.046</u>

為計算基本及稀釋每股收益，已發行普通股加權平均數已根據2016年10月21日的決議案就資本化發行749,000,000股股份的影響作出調整，且隨後於2016年11月8日起生效。

(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。本公司擁有由首次公開發售前購股權所產生的稀釋潛在普通股。就首次公開發售前購股權而言，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。

截至2015年12月31日止年度，由於並無稀釋股份，故稀釋每股收益相等於基本每股收益。首次公開發售前購股權計劃已於2016年11月8日獲採納，並自此起生效。截至2016年12月31日止年度的稀釋每股收益計算如下。

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣)	<u>20,247,000</u>	<u>34,847,000</u>
已發行普通股加權平均數	<b>786,986,301</b>	750,000,000
就以下各項作出的調整：		
—首次公開發售前購股權	<u>1,040,878</u>	<u>—</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>788,027,179</u>	<u>750,000,000</u>
本公司股東於年內應佔溢利的		
稀釋每股收益(每股以人民幣列計)	<u><b>0.026</b></u>	<u>0.046</u>

## 7 貿易及其他應收款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應收款項(附註(a))		
—關聯方	1,507	4,297
—第三方	3,956	3,655
	<u>5,463</u>	<u>7,952</u>
存於住戶賬的款項	<u>18,005</u>	<u>24,010</u>
其他應收款項		
—關聯方	9,530	5,954
—第三方	7,414	4,948
	<u>16,944</u>	<u>10,902</u>
應收利息		
—關聯方	—	57
—一名第三方	152	152
	<u>152</u>	<u>209</u>
預付款項		
—第三方	1,000	4,127
	<u>1,000</u>	<u>4,127</u>
	<u>41,564</u>	<u>47,200</u>

- (a) 應收第三方的貿易應收款項主要是按酬金制管理的未收物業管理費的應收酬金款項，以及洗滌服務收入的應收款項。

於截至2016年及2015年12月31日止年度，本集團的貿易條款主要為收取現金，惟若干洗滌服務及家居服務的公司客戶，以及應收住戶物業管理費通常獲授一個月信用期。

於2016年及2015年12月31日，貿易應收款項根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年以內	4,773	7,591
1至2年	433	266
2年以上	257	95
	<u>5,463</u>	<u>7,952</u>

## 8 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
貿易應付款項(附註(a))		
—關聯方	16	3
—第三方	19,823	12,444
	<u>19,839</u>	<u>12,447</u>
其他應付款項		
—關聯方	2,466	15,157
—第三方	13,062	11,585
	<u>15,528</u>	<u>26,742</u>
預收顧客賬款		
—第三方	13,124	6,565
應計薪金	14,547	13,780
其他應付稅項	1,674	614
	<u>64,712</u>	<u>60,148</u>

- (a) 於2016年及2015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：

	2016年12月31日	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
1年以內	18,140	11,639
1至2年	1,009	214
2至3年	152	499
3年以上	538	95
	<u>19,839</u>	<u>12,447</u>

## 9 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

	普通股數目 股份	港元	股本 換算為 人民幣千元	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於註冊成立日期及 於2016年12月31日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
已發行及繳足：					
於2016年1月6日(註冊成立日期)					
發行股份(附註(a))	10,000	-	-	-	-
重組的影響	990,000	10,000	8	105,182	105,190
發行普通股(附註(b))	250,000,000	2,500,000	2,187	98,879	101,066
股份發行成本(附註(b))	-	-	-	(13,688)	(13,688)
資本化發行(附註(c))	749,000,000	7,490,000	6,549	(6,549)	-
於2016年12月31日	1,000,000,000	10,000,000	8,744	183,824	192,568

- (a) 於2016年1月6日，本公司於開曼群島註冊成立，向當時股東發行10,000股未繳股款股份。
- (b) 於2016年11月8日，本公司透過股份發售方式，按發售價每股0.46港元發售每股面值0.01港元的250,000,000股新股份，於聯交所主板上市。除發行成本前的現金代價總額約為115,582,000港元(相當於人民幣101,066,000元)。已付及應付金額的包銷佣金及其他資本化發行成本為人民幣13,688,000元，已計入股份溢價賬。
- (c) 根據日期為2016年10月21日的書面決議案，待本公司股份溢價賬因全球發售而錄得進賬後，透過資本化股份溢價賬所進賬的7,490,000港元(相當於人民幣6,549,000元)，以按每股面值0.01港元向本公司當時的唯一股東配發及發行749,000,000股繳足股份。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

我們是服務供應商，提供由四大服務分部組成的多元化服務組合：物業管理服務、零售服務、餐飲服務及配套生活服務。

1. 物業管理服務：我們向13個住宅區及2項純商業物業(2016年12月31日合計訂約建築面積(「**建築面積**」)約5,951,000平方米(2015年：5,706,000平方米))提供物業管理服務。物業管理服務主要包括一般物業管理服務及住戶支援服務；
2. 零售服務：我們主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運17家不同規模的零售店(1家超市、1個生鮮市場、14家便利店及1家進口貨品專賣店)，於2016年12月31日，總建築面積約為10,193平方米(2015年：17家零售店，總建築面積約為9,689平方米)；
3. 餐飲服務：我們主要於祈福新邨及其他鄰近地區營運17家提供不同類型的菜肴及富有不同餐飲風格的餐飲店(5家中餐館、6家茶餐館、4家東亞及西餐館及2家咖啡館)，於2016年12月31日，總建築面積約為5,821平方米(2015年：11家餐飲店，總建築面積約為5,536平方米)；及
4. 配套生活服務：我們主要提供校外培訓服務、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**」)。

## 物業管理服務

於2016年12月31日，我們所管理的總訂約建築面積已增至5,951,000平方米，此乃主要由於2016年12月位於番禺區名為「祈福活力花園II」的新住宅區以及位於花都區名為「祈福輝煌台」的住宅區建築面積增加所致。下表載列於所示日期我們在中國各地區管理的住宅區及純商業物業的總訂約建築面積及數目：

	於12月31日			
	2016年		2015年	
	概約總 訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目	概約總 訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目
<b>住宅區</b>				
番禺區	3,797	4	3,705	3
花都區	848	7	698	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	794	1	794	1
<b>小計</b>	<b>5,785</b>	<b>13</b>	<b>5,543</b>	<b>12</b>
<b>純商業物業</b>				
花都區	166	2	163	2
<b>總計</b>	<b>5,951</b>	<b>15</b>	<b>5,706</b>	<b>14</b>

於2017年下半年，預期受孟麗紅女士的配偶所控制(或持有其已發行股本30%以上)的該等公司(「私人集團」)推出的南灣半島(與新增的住宅社區相連)建築面積將增加約73,000平方米。於2016年12月31日，上述新增的住宅社區仍處於發展階段。預期完工及交付日期將大約於2017年下半年。於完工及交付後，我們將向該新增的住宅社區提供一般物業管理服務，並按酬金制收取相關物業管理服務費。本集團預期，於交付所有單位後，一般物業管理服務費收入總額將約為每年人民幣2.4百萬元。平均物業管理服務費收入則約為每月每平方米人民幣2.75元。由於預期將近完工日期及交付該等單位予新業主之時，故我們預期將就該新增的住宅社區相關的交付前物業服務向私人集團收取少量服務費。

「祈福繽紛匯」毗鄰番禺區祈福新邨。其已於2016年底前完成開發。我們將向社區提供若干交付前物業管理服務，就此我們會按酬金制收取一般物業管理服務費。我們預期「祈福繽紛匯」已售單位將於2017年下半年陸續交付予相關業主。

至2017年下半年，我們管理的住宅區數目預期將由13個社區增至15個社區。物業管理服務的總訂約建築面積(包括「祈福繽紛匯」在內)預計將增加約683,000平方米。

### **物業管理服務分部的服務範圍**

我們的物業管理服務分為2大類別：(i)一般物業管理服務；及(ii)住戶支援服務。以下為我們根據物業管理服務分部提供的各個服務類別範圍：

#### **(i) 一般物業管理服務**

我們專注於向住宅區及純商業物業提供一般物業管理服務，包括保安、清潔、園藝、維修保養等。對於按酬金制管理的住宅區，一般物業管理服務由駐場員工交付，勞工成本由業主承擔。對於按包幹制管理的純商業物業及按包幹制住宅區交付前物業管理服務，一般物業管理服務由駐場員工交付，勞工成本由我們承擔。

#### **(ii) 住戶支援服務**

我們的住戶支援服務主要包括：(i)家居助理服務；(ii)裝修及設備裝置服務；及(iii)家居維修保養服務。我們通過僱員及第三方承包商提供該等服務。

### **零售服務**

於2016年12月31日，我們的零售網絡包括17家零售店(1家超市、1個生鮮市場、14家便利店及1家進口貨品專賣店)，分別以「祈福超市」、「你我他便利店」及「Dailey's Mart」品牌經營，主要位於我們管理的其中三個住宅區及廣東省鄰近地區。

## 我們的零售店

下表載列目前營運中零售店於截至2016年12月31日止年度的若干關鍵業績指標：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
按零售店類別劃分的		
平均每日收入(人民幣千元) <sup>(附註)</sup>		
超市	151.48	151.30
生鮮市場	27.19	18.61
便利店	98.46	100.58
進口貨品專賣店	2.50	3.59

附註：以年度的收入除以360日計算。

## 零售服務收入模式

我們的收入主要來自直接銷售貨品、特許銷售費及零售店攤位租戶租金收入。

### 直接銷售貨品

根據直接銷售安排，我們向供應商直接採購商品，然後在我們的零售店(除生鮮市場外)向顧客銷售。我們零售店的大部分商品均為直銷安排下的商品。

於年內及直至2016年12月31日，我們僅與本地公司訂約，因此並無任何海外直接供應商。

### 特許銷售費

根據特許銷售安排，我們安排指定特許銷售商佔用超市內若干獲分配空間，設立其自家品牌商品的銷售櫃位。截至2016年12月31日，我們共有約18名特許銷售商。

### 來自攤位租戶的租金收入

我們出租生鮮市場的攤位，從通常為生鮮食品零售商的攤位租戶收取租金收入及管理費。我們通常與攤位租戶訂立為期一年的標準形式協議。截至2016年12月31日，我們共有約105名攤位租戶。

## 餐飲服務

截至2016年12月31日，我們在廣東省經營17家不同類型的餐飲店(5家中餐館、6家茶餐館、4家東亞及西餐館及2家咖啡館)。於2016年11月，鑒於當地社區發展計劃變更導致鄰近地區的客户人流未如理想及銷售下降，故我們關閉「藥膳坊(沙灣分店)」。

我們的目標是以實惠的價格及款客親切、效率明快的服務，為客戶提供美味健康的食物，定位為性價比突出的餐飲選擇，備有多款菜肴滿足來自周邊地區住戶及顧客的需要。

### 我們的餐飲店

我們的餐飲店定位於提供不同餐飲風格，滿足不同客戶需求，致力於在食品、服務及用餐氣氛等各方面，提供與別不同的餐飲體驗。

年內，我們的餐飲店業務的其他營運資料載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2016年	2015年
<b>每家餐飲店的每日平均顧客人數<sup>(1)(7)</sup></b>		
中餐館 <sup>(5)</sup>	347	599
茶餐館	368	631
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	228	369
咖啡館	98	91
<b>每名顧客每餐平均消費(人民幣元)<sup>(2)(7)</sup></b>		
中餐館	50	49
茶餐館	25	34
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	60	65
咖啡館	23	37
<b>平均翻座率(X)<sup>(3)</sup></b>		
中餐館	1.6	2.1
茶餐館	3.2	3.7
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	1.8	2.1
咖啡館	1.1	1.1
<b>每日平均按類別劃分的餐飲店銷售(人民幣元)<sup>(4)</sup></b>		
中餐館	103,092	116,725
茶餐館	73,319	64,279
東亞及西餐館 <sup>(6)</sup>	54,656	24,114
咖啡館	6,819	6,757
<b>餐飲店數目</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

附註：

- (1) 以總客戶人流(假設一年為360日)除以年內餐館數目計算。就於2016年新開設的門店而言，自開業起計的日數計算在內。
- (2) 以平均每日收入(假設一年為360日)除以年內每家餐飲店的每日平均客戶人數計算。就於2016年新開設的門店而言，自開業起計的日數計算在內。
- (3) 以年內每家餐飲店的每日平均客戶人數除以餐飲店座位總數計算。
- (4) 以總收入除以年內(假設一年為360日)總日數計算。
- (5) 「藥膳湯館」於2016年之前並無包括在內，原因為該店僅提供外賣服務，餐飲店內並無設置座位。
- (6) 於2013年5月至2016年1月，我們僅營運1家東亞及西餐館(即「相見好餐廳」)。於2016年2月，我們已開設3家新東亞及西餐館，即「達維納意大利餐廳」、「山吹日本料理」及「泰出色」。
- (7) 就茶餐館及咖啡館而言，因搬遷而結業的餐飲店及已搬遷餐飲店於計算中計為1家門店。

截至2016年12月31日止年度，餐飲店(除咖啡館外)的每日平均顧客人數較2015年大跌。此乃主要由於我們於番禺區的經擴大餐飲服務網絡，而我們於廣州祈福名都花園開設共8家新餐飲店(即1家中餐館、4家茶餐館及3家東亞及西餐館)。由於一般擁有較低單價的新茶餐館(即「巴巴閉閉甜品屋」及「Cha Cha奶茶店」)提供引入新款式的食品(如甜品及飲料)，截至2016年12月31日止年度的茶餐館每名顧客每餐平均消費較2015年呈下行趨勢。2016年1月前，我們僅經營1家東亞及西餐館，即「相見好餐廳」。於2016年2月，我們於祈福名都花園開設3家新東亞及西餐館，提供不同菜色及風格的餐飲服務，令截至2016年12月31日止年度額外提升相關每日平均餐館銷售。

## 配套生活服務

於年內及直至2016年12月31日，我們提供校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務。

## 校外培訓服務

截至2016年12月31日，我們在祈福新邨內設有2個學習中心。截至2016年12月31日止年度，報讀我們的培訓課程及興趣班的學生及求學者約為22,000人(2015年：19,000人)。培訓課程主要包括：(i)小學、初中及高中補習班；及(ii)語言學習班；而興趣班分為四大類別，即：(i)舞蹈；(ii)武術；(iii)運動；及(iv)音樂。截至2016年12月31日，我們營運1個提供培訓課程的持牌中心及1個提供興趣班的中心。我們聘有全職僱員51人，包括13名持牌教師，31名教學助理，以及182名兼職教師。

隨著社會競爭日趨激烈，我們相信，家長願意為子女的教育或培訓投放更多金錢，因此對培訓課程及興趣班的需求均有所增加，帶動於截至2016年12月31日止年度報讀校外培訓服務的學生人數及收入大幅增加。

## 物業代理服務

截至2016年12月31日，我們在廣東省不同地區擁有1家總公司及5個分支辦事處。我們的物業代理服務主要包括：(i)專攻住宅物業市場的銷售代理服務；(ii)住宅物業租賃代理服務；及(iii)租後服務。於2017年1月，我們關閉於番禺區及花都區的兩個分支辦事處，原因為當地社區發展計劃變更導致鄰近地區的客戶人流未如理想以及銷售下降。

## 物業代理服務組合

作為代理，我們提供物業代理服務的主要對像是我們所管理的住宅區的住戶及業主，目的是為該等住宅區的住戶及業主促成物業銷售及租賃，以及為我們的收入開拓新來源。我們的物業代理服務可分為銷售代理服務、租賃代理服務及租後服務。

## 職業介紹服務

截至2016年12月31日，我們已在祈福新邨設立1個分支辦事處。職業介紹服務主要包括：(i)家居助理、月子護理員及病人護理員等職業中介服務；及(ii)勞務派遣服務。

## 職業介紹服務組合

我們擔任代理，主要是為祈福新村及其他鄰近住宅區的住戶提供職業介紹服務，旨在為客戶提供高質素的助理，同時保持或提升助理的質素。我們的職業介紹服務包括職業中介服務及勞務派遣服務。

## 洗滌服務

截至2016年12月31日，我們經營4家洗滌店及1個洗滌廠房設施，均位於祈福新邨。我們的客戶對象為(i)鄰近地區的機構客戶，例如醫院、酒店及學校；及(ii)個人客戶，主要為祈福新邨住戶，旨在提供可靠、便利、優質的洗滌及乾洗服務。

### 洗滌服務的組合

我們的洗滌服務收入大部分來自機構客戶，包括私人集團、醫院、酒店及學校以及個人洗滌服務。

### 前景及未來計劃

我們計劃提升在物業管理行業的定位，進一步拓展我們的服務網絡。我們擬實施下列策略以達成目標：

#### 物業管理

**進一步增加我們管理的住宅單位的總建築面積及數目，擴大服務覆蓋範圍，推動收入增長**

我們計劃進一步拓展業務，增加我們管理的住宅區的總建築面積及數目，從而擴大業內市場份額。我們計劃選擇性評估目前經營所在地周邊地區的商機，務求盡量提升規模經濟效益。

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

**收購物業管理公司，加快業務增長**

我們有意收購合適的物業管理公司，加快物業管理服務的增長。由於物業管理市場高度分散，行業出現整合趨勢，故我們可以透過收購加強業務的版圖，進入新的地域市場。我們一直物色主要專注廣東省內業務營運且具潛力的物業公司，其涵蓋訂約建築面積逾50,000平方米，物業價格屬該地點的中至高水平，而其管理的住宅區或純商業物業能實踐我們的業務模式，以達致標準化及集約化的業務策略。我們有意沿用我們的營運模式以及標準化及集約化策略以收購目標。我們相信該項策略將有助我們有效管理日益拓展且漸趨複雜的業務。

中國番禺物業管理公司24.5%股權的持有人最近表示有意出售有關股權，而本集團目前正在考慮是否收購有關股權。倘此事項有任何重大進展，本公司將根據適用法律及規則另行刊發公告。

## 零售及餐飲

### 進一步拓展零售網絡及餐飲網絡

截至2016年12月31日止年度，我們開設合共8家餐飲店(即1家中餐館、4家茶餐館及3家東亞及西餐館)。

我們有意借助在零售及餐飲服務分部過往的經驗，進一步拓展零售服務及餐飲服務的網絡，以促進業務增長。我們計劃開發合適地段，拓展我們所管理住宅區及鄰近地區的零售及餐飲店網絡。我們相信，作為該等住宅區的物業管理人，我們對於社區及鄰近地區內現有住戶需求及客戶流量等瞭解較深。

為穩固我們於廣東省的地位，我們擬透過於祈福新邨客戶種類及人流相若的不同住宅區開設新店，在廣東省不同地點拓展零售網絡。

憑藉我們提供生活服務的社區內的餐飲店受歡迎程度，我們計劃透過鞏固我們在廣東省的業務據點，同時將餐飲店向我們所管理住宅區以外的鄰近地區伸展，繼續拓展餐飲網絡。

我們經營標準化業務模式，而我們相信，由於我們持續擴展餐飲網絡服務，故我們將能複製完備的營運及管理程序。我們的標準化營運可讓我們於開設新餐飲店時有效地轉移知識及採取最佳方式，從而提升擴展性。此外，我們相信，由於我們所有餐飲店均屬自營，我們易於實踐完善的標準及規範組合，以保持標準化。

### 發展網上營銷及建立網上分銷途徑

我們觀察到網上銷售及服務的趨勢於中國日益流行。我們擬投資於網上營銷，例如於第三方的網站上以廣告推廣不同的服務及本集團形象。我們亦擬與其他網站或網上銷售平台合作，以對準我們所管理社區或鄰近地區的住戶，透過互聯網推廣服務及銷售貨品。

今後，本集團將繼續實行在我們所管理的住宅區內租賃物業設立及經營零售店及餐飲店的策略，並將考慮在我們所管理的住宅區附近開設新零售店及餐飲店。我們相信從商業角度而言，此項安排恰當合理，有利於本集團將其資本資源集中於營運零售店及餐飲店這一項核心業務。

## 財務回顧

### 收入

我們的收入由截至2015年12月31日止年度人民幣261.1百萬元增加至截至2016年12月31日止年度的人民幣289.7百萬元，相當於增加人民幣28.6百萬元或10.9%。收入增長主要由於餐飲服務及配套生活服務分部收入增長。

### 物業管理服務

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
一般物業管理服務	29,654	27,929
住戶支援服務	22,317	22,743
<b>總計</b>	<b>51,971</b>	<b>50,672</b>

物業管理服務的收入由截至2015年12月31日止年度人民幣50.7百萬元輕微增加2.6%至截至2016年12月31日止年度人民幣52.0百萬元。有關增幅主要由於一般物業管理服務所收取的收入增加所致。一般物業管理服務所收取的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣27.9百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣29.7百萬元，主要由於我們管理的建築面積增加所致。

### 零售服務

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
按零售店類別劃分的收入		
超市	54,532	54,468
生鮮市場	9,787	6,699
便利店	35,447	36,207
進口貨品專賣店	901	1,294
<b>總計</b>	<b>100,667</b>	<b>98,668</b>

零售服務的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣98.7百萬元輕微增加2.0%至截至2016年12月31日止年度的人民幣100.7百萬元。收入的相對穩定主要由於生鮮市場收入增加所致，部分被便利店及進口貨品專賣店的收入減少所抵銷。生鮮市場收入由截至2015年12月31日止年度人民幣6.7百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣9.8百萬元，主要由於2016年3月開設新生鮮市場「祈福市場(祈福名都花園)」以及祈福市場(祈福新邨)截至2016年8月仍在運作所致。便利店及進口貨品專賣店的收入由截至2015年12月31日止年度人民幣37.5百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的人民幣36.3百萬元，主要由於中央巴士站搬遷對年內行人流量的持續影響所致。

### 餐飲服務

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
按類別劃分的餐飲店收入		
中餐館	37,113	42,021
茶餐館	26,395	23,141
東亞及西餐館	19,676	8,681
咖啡館	2,455	2,432
	<u>85,639</u>	<u>76,275</u>
總計		

餐飲服務的收入由截至2015年12月31日止年度的人民幣76.3百萬元增加12.2%至截至2016年12月31日止年度人民幣85.6百萬元。有關增幅主要由於茶餐館及東亞及西餐館的收入增加所致。茶餐館的收入由截至2015年12月31日止年度人民幣23.1百萬元增至截至2016年12月31日止年度人民幣26.4百萬元，而東亞及西餐館的收入由同期約人民幣8.7百萬元增至人民幣19.7百萬元，主要由於2016年開設新餐館所致。

### 配套生活服務

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元
按類別劃分的配套生活服務收入		
校外培訓服務	27,056	20,651
物業代理服務	13,267	4,496
職業介紹服務	1,500	1,467
洗滌服務	9,581	8,883
	<u>51,404</u>	<u>35,497</u>

配套生活服務的收入由截至2015年12月31日止年度人民幣35.5百萬元增加44.8%至截至2016年12月31日止年度的人民幣51.4百萬元。有關增幅主要由於校外培訓服務及物業代理服務的收入增加所致。校外培訓服務的收入由截至2015年12月31日止年度人民幣20.7百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣27.1百萬元，主要由於收生增加所致。物業代理服務的收入由截至2015年12月31日止年度人民幣4.5百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣13.3百萬元，主要由於住宅物業市場銷售上升所致。

## 銷售成本

我們的銷售成本主要包括零售服務分部出售貨品的成本、各業務分部的僱員福利開支及餐飲服務分部的原材料及消耗品成本。

我們的銷售成本由截至2015年12月31日止年度人民幣160.7百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣169.6百萬元，相當於增加人民幣8.9百萬元或5.5%。銷售成本增長與我們收入的增加大體上一致。尤其是，我們於截至2016年12月31日止年度招致更多原材料及消耗品成本，此與餐飲業務分部的增長一致。

## 毛利及毛利率

按業務分部劃分的毛利及毛利率如下：

	截至12月31日止年度			
	2016年		2015年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	32,488	63%	27,950	55%
零售服務	42,490	42%	38,189	39%
餐飲服務	18,418	22%	16,173	21%
配套生活服務	26,652	52%	18,146	51%
洗滌服務	2,896	30%	2,787	31%
校外培訓服務	16,254	60%	12,001	58%
物業代理服務	6,237	47%	2,278	51%
職業介紹服務	1,265	84%	1,080	74%
<b>總計</b>	<b>120,048</b>	<b>41%</b>	<b>100,458</b>	<b>38%</b>

我們的毛利由截至2015年12月31日止年度人民幣100.5百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣120.0百萬元，相當於增加人民幣19.5百萬元或19.4%。同時，我們的毛利率由截至2015年12月31日止年度38%增至截至2016年12月31日止年度的41%。毛利增加乃主要來自物業管理服務、零售服務及配套生活服務分

部所作出的貢獻。毛利率增加主要歸因於物業管理服務及零售服務分部的毛利率增加所致。物業管理服務分部毛利率由截至2015年12月31日止年度55%增至截至2016年12月31日止年度的63%，主要由於毛利率較低的小型裝修及設備裝置項目的數目減少所致。截至2015年12月31日止年度提供予住戶的小型裝修及設備裝置服務較2016年同期多，皆因祈福名都花園的新住宅單位於2014年末前後交付所致。零售服務的毛利由截至2015年12月31日止年度的人民幣38.2百萬元增加11.3%至截至2016年12月31日止年度人民幣42.5百萬元。同期的零售服務毛利率由39%增至42%，主要由於租金收入增加以及自2015年5月起出租超市及便利店戶外玻璃窗空間作廣告所得的租金收入並不產生任何相關直接成本所致。

## 銷售及營銷開支

我們的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、經營租賃開支及公用事業費用。

我們的銷售及營銷開支由截至2015年12月31日止年度人民幣18.3百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣21.5百萬元，相當於增加17.5%，主要是由於2016年開設及搬遷新零售及餐飲店的僱員數目及開支增加所致。銷售及營銷開支絕大部分與零售服務分部及餐飲服務分部有關。其他開支由截至2015年12月31日止年度人民幣1.7百萬元增加至截至2016年12月31日止年度人民幣2.1百萬元，主要是由於2016年購買開設新門店所用的消耗品所致。

## 行政開支

我們的行政開支主要包括上市開支、行政部門的員工福利開支及辦公室相關開支。

我們的行政開支由截至2015年12月31日止年度人民幣26.3百萬元增至截至2016年12月31日止年度的人民幣58.5百萬元，相當於增長122.4%，主要是由於產生上市開支及因員工數目增加導致僱員福利開支增加所致。本集團計入截至2016年12月31日止年度合併利潤表的上市開支為人民幣22.9百萬元(2015年：人民幣5.7百萬元)，主要包括本集團就籌備全球發售向專業人士所支付的服務費。其他開支由截至2015年12月31日止年度人民幣0.7百萬元增加至截至2016年12月31日止年度人民幣2.6百萬元，主要是由於2016年開設新門店產生的成本所致。

## 其他收益或虧損－淨額

我們於截至2015年12月31日止年度錄得其他虧損人民幣0.6百萬元及於截至2016年12月31日止年度錄得其他收益人民幣0.8百萬元。轉虧為盈主要是由於人民幣兌港元的匯率波動所致。

## 其他收入

我們的其他收入由截至2015年12月31日止年度人民幣1.0百萬元減少至截至2016年12月31日止年度的人民幣0.5百萬元，相當於減少人民幣0.5百萬元或50%。該減少乃由於利息收入減少所致。

## 財務收入

截至2016年12月31日止年度，我們的財務收入為人民幣380,000元，與截至2015年12月31日止年度的金額相若。

## 所得稅開支

截至2015年及2016年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為28%及42%。截至2015年及2016年12月31日止年度，加權平均適用稅率增加乃主要由於本公司產生的不可扣稅上市開支所致。

## 純利及年度經調整溢利

截至2016年12月31日止年度，鑒於上述因素的累積影響，本集團的純利為人民幣23.1百萬元，而純利率則為8%。

經調整溢利界定為扣除計入合併利潤表的本集團上市開支的年度溢利。由於此開支項目屬非經常性質，本公司相信，個別分析此開支項目的影響令本集團經營業績的組成部分更為清晰，為投資者提供有用的額外資料以評估本集團的業務經營表現。以下載列年度經調整溢利的分析：

	截至12月31日止年度		變動	
	2016年 人民幣千元	2015年 人民幣千元	人民幣千元	百分比
年度溢利	<b>23,054</b>	40,094	-17,040	-42.5%
加入：				
上市開支	<b>22,924</b>	5,736	17,188	299.7%
年度經調整溢利	<b>45,978</b>	45,830	148	0.3%

年度經調整溢利由2015年同期的人民幣45.8百萬元增至2016年的人民幣46.0百萬元，增幅為0.3%。

### **物業、廠房及設備**

我們的物業、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2015年及2016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10.3百萬元及人民幣19.5百萬元。有關增加主要是由於新開設餐館及零售店而置換及添置機器及進行租賃物業裝修所致。

### **存貨**

我們的存貨主要包括就零售服務分部採購的商品及就餐飲服務分部向供應商採購的原材料。

我們的存貨由2015年12月31日人民幣8.3百萬元增至2016年12月31日的人民幣11.5百萬元，主要是由於開設新零售及餐飲店令存貨增加，導致存貨水平上升所致。

截至2015年及2016年12月31日止年度，我們的存貨周轉日數分別為18日及21日。變動與上文所述我們存貨水平的波幅相符。

於年內，我們並無就存貨確認任何撥備或撇減。

### **貿易及其他應收款項**

貿易及其他應收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**

我們的貿易應收款項主要有關於尚未繳付的物業管理費及洗滌服務的應收款項。

我們的貿易應收款項由2015年12月31日人民幣8.0百萬元減少31.3%至2016年12月31日的人民幣5.5百萬元，此乃由於結清就空置單位按包幹制應收發展商的物業管理服務費。

#### **存入住戶賬的款項**

根據酬金制的物業管理服務合約，我們主要擔當業主的代理。我們主要從事(a)提供住宅區的酬金制物業管理服務及有權按一般物業管理服務費預先釐定的

部分收取佣金收入(「有權收取的佣金」)；及(b)應住戶要求提供住戶支援服務及按住戶接受的收費向住戶收取費用(「支援服務收入」)。

住戶為住戶賬的實益擁有人，而我們負責住戶賬的財資功能，並代表住戶管理該等賬戶的已收及已存資金的使用。

於住戶賬累計的資金包括：

- (i) 物業管理附屬公司有權但尚未提取的支援服務收入淨額結餘；
- (ii) 物業管理附屬公司有權但尚未提取的有權收取的佣金結餘；及
- (iii) 由住戶支付的一般物業管理服務費總額結餘扣除物業附屬公司無權動用的有權收取的佣金及向住宅區提供的不同服務產生的開支付款(「未動用資金」)。

有關合併資產負債表內入賬為「存入住戶賬的款項」(於2015年及2016年12月31日，金額分別為人民幣24.0百萬元及人民幣18.0百萬元)僅指有權收取的佣金及支援服務收入，惟不包括未動用資金。

### 貿易及其他應付款項

我們的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、預收顧客賬款及應付薪金。

#### 貿易應付款項

我們的貿易應付款項主要包括就餐飲服務分部採購原材料及就提供零售服務分部採購產品結欠第三方供應商的費用，以及就提供住戶支援服務而結欠分包商的費用。我們一般享有供應商提供約7天至45天的信貸期。

貿易應付款項由2015年12月31日人民幣12.4百萬元上升59.7%至2016年12月31日的人民幣19.8百萬元，主要是由於為新開設的餐飲店而增加向第三方的採購及為新開設的祈福超市而增加存貨所致。

#### 其他應付款項

其他應付款項主要包括應付第三方的金額，已包括於2015年及2016年12月31日自零售業務租戶收取存款分別為人民幣6.2百萬元及人民幣3.9百萬元。下跌主要由於向舊超市及生鮮市場的銷售商及攤位租戶清償存款。

## 預收顧客賬款

預收顧客賬款主要與校外培訓課程服務已收客戶的預付學費、住戶支援服務預付服務費及我們發行以人民幣為單位的消費卡(可於我們的門店使用，以支付我們的零售、餐飲及洗滌服務)之未使用餘值有關。預收顧客賬款由2015年12月31日人民幣6.6百萬元增至2016年12月31日的人民幣13.1百萬元，主要由於興趣班的收生增加而導致預收顧客賬款增加所致。

## 應付薪金

應付薪金分別於2015年12月31日及2016年12月31日由人民幣13.8百萬元增加5.1%至人民幣14.5百萬元，此乃主要由於年內開設餐飲店使僱員數目增加所致。

## 流動資金及資本資源

### 概覽

我們的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。至今，我們透過同時利用經營業務所得現金及股東出資所得款項連同本公司日期為2016年10月27日的招股章程(「招股章程」)所載根據全球發售發行新股的未動用所得款項淨額撥付我們的現金需求。

於2016年12月31日，我們的主要流動資金來源為現金及現金等價物人民幣181.9百萬元。

於2016年9月，本集團已訂立銀行融通函件，據此，我們獲授予一項短期無抵押循環額度銀行融通，額度最高達10百萬港元，而本集團於2016年9月自該銀行融通提取貸款5百萬港元，並於2016年11月償還。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按總債務(即應付關聯方現金墊款)除以於各年末的總權益計算。

我們的資產負債比率由2015年12月31日13.5%減少至2016年12月31日的零，主要由於清償應付關聯方現金墊款所致。

### 資產抵押

本集團於截至2016年12月31日並無已抵押資產(2015年12月31日：無)。

## 或然負債

本集團於截至2016年12月31日並無重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於2016年12月31日，撇除我們按酬金制管理的物業所承擔的勞工成本，本集團擁有約1,034名僱員(2015年12月31日：約1,001名僱員)。薪酬乃根據有關員工的表現、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。

## 有關附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

於截至2016年12月31日止年度，本集團並無重大收購或出售附屬公司或聯營公司。此外，本集團於截至2016年12月31日止年度並無持有重大投資。

誠如招股章程「業務」及「未來計劃及所得款項用途」各節所披露有關擴充計劃外，本集團並無有關主要資本資產或其他業務的重大投資或收購的具體計劃。然而，本集團將繼續物色業務發展的新商機。

## 股息

董事會不建議派付截至2016年12月31日止年度的末期股息(2015年：無)。

## 股東週年大會

本公司股東週年大會(「股東週年大會」)目前擬於2017年6月23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本公司股東。

## 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2017年6月23日(星期五))2017年6月19日(星期一)至2017年6月23日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，有關期間不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，所有填妥及簽署的過戶表格連同相關股票必須於2017年6月16日(星期五)下午四時三十分前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22樓。

## 優先購買權

本公司組織章程細則或開曼群島(即本公司註冊成立所在地)適用法律並無有關優先購買權的任何規定，規限本公司須向現有股東按其持股比率配售新股。

## 報告期後重大事件

本集團於2016年12月31日後及直至本公告日期概無任何重大後續事件。

## 公司資料

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

## 本公司首次公開發售所得款項的使用

於2016年11月8日，本公司就其股份於聯交所上市而發行250,000,000股每股面值0.01港元的新股(「上市」)。扣除包銷佣金及發行開支後，上市所產生的所得款項淨額為人民幣54,666,000元。

截至2016年12月31日，所得款項淨額均未被動用。所有所得款項淨額均已存入香港若干持牌金融機構。於本公告日期，本公司預期不會對招股章程所載有關所得款項淨額用途的計劃作出任何變動。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

自上市日期直至2016年12月31日，本公司或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 企業管治守則

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

董事會認為，自上市日期直至2016年12月31日，本公司已遵守企業管治守則所載的守則條文，惟因上市時間尚短而無法遵從守則條文A.1.1。

根據守則條文A.1.1，董事會須舉行例行會議及每年最少須舉行四次董事會會議，約於每季舉行。自上市日期至2016年12月31日，本公司概無舉行任何董事會會議。董事會擬於日後每年最少舉行四次會議。

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

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本集團就董事進行證券交易的行為守則。經本公司向所有董事作出具體查詢後，董事已確認彼等自上市日期直至2016年12月31日期間均已遵守標準守則。

## 審核委員會及審閱合併財務資料

董事會審核委員會(「審核委員會」)由三名獨立非執行董事(即羅君美女士(主席)、何湛先生及麥炳良先生)及一名非執行董事(即劉興先生)組成。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。審核委員會已審閱本集團截至2016年12月31日止年度的年度業績，包括本集團採納的會計原則及慣例。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

有關本集團截至2016年12月31日止年度的合併資產負債表、合併利潤表、合併綜合收益表及其相關附註的初步公告所列數字已經獲得本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，該等數字乃本集團於本年度合併財務報表所列數額。羅兵咸永道會計師事務所在此方面履行的工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此羅兵咸永道會計師事務所概不會就初步公告發表任何保證。

## 刊發業績公告及年度報告

本年度業績公告刊發於聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))網站。本公司截至2016年12月31日止年度的年度報告(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東及登載於上述網站。

承董事會命  
祈福生活服務控股有限公司  
主席  
孟麗紅

香港，2017年3月23日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事孟麗紅女士、孫偉剛先生、梁昭坤先生及梁玉華女士；非執行董事劉興先生；以及獨立非執行董事羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生。