

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



祈福生活服務
CLIFFORD MODERN LIVING

CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

截至2020年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

	截至12月31日止年度		變動百分比
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
持續經營業務			
客戶合約收益	420,944	396,554	6.2%
毛利	183,755	176,229	4.3%
除稅前溢利	161,526	129,678	24.6%
來自持續經營業務溢利	128,738	95,212	35.2%
來自已終止經營業務溢利 ⁽¹⁾	-	598	-100%
年度溢利	128,738	95,810	34.4%
來自持續經營業務毛利率(%)	43.7%	44.4%	-1.6%
來自持續經營業務純利率(%)	30.6%	24.0%	27.5%
本公司擁有人應佔來自持續經營業務溢利每股收益			
(每股以人民幣列示)：			
- 基本及稀釋每股收益	0.127	0.094	35.1%
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	0.127	0.094	35.1%
擬派每股普通股末期股息	2.70 港仙	2.50 港仙	8.0%

附註：

- (1) 本集團於2018年12月終止營運其於四家餐飲公司旗下的所有餐店及特許經營業務，只剩下一家餐飲公司繼續營運其餐飲合夥業務，而本集團為其合夥人提供餐飲顧問服務。該四家餐飲公司於截至2019年12月31日止年度在合併財務報表附註12(a)呈列為已終止經營業務。

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2020年12月31日止年度合併業績連同截至2019年12月31日止年度的比較數字：

合併損益及其他綜合收益表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
持續經營業務			
客戶合約收益	4	420,944	396,554
銷售成本		<u>(237,189)</u>	<u>(220,325)</u>
毛利		183,755	176,229
其他收入及收益淨額	4	44,816	11,490
銷售及營銷開支		(32,632)	(23,375)
行政開支		(32,274)	(32,927)
貿易及其他應收款項減值虧損		(373)	(148)
財務開支	5	<u>(1,766)</u>	<u>(1,591)</u>
除稅前溢利		161,526	129,678
所得稅開支	6	<u>(32,788)</u>	<u>(34,466)</u>
來自持續經營業務溢利		128,738	95,212
來自已終止經營業務溢利	12	<u>-</u>	<u>598</u>
年度溢利及綜合收益總額		<u>128,738</u>	<u>95,810</u>
本公司擁有人應佔年內綜合收益總額			
由以下產生：			
- 持續經營業務		128,738	95,212
- 已終止經營業務		<u>-</u>	<u>598</u>
		<u>128,738</u>	<u>95,810</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
本公司擁有人應佔來自持續經營業務溢利 每股收益 (每股以人民幣列示)：			
– 基本及稀釋	7	<u><u>0.127</u></u>	<u><u>0.094</u></u>
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	7	<u><u>0.127</u></u>	<u><u>0.094</u></u>
年度溢利		128,738	95,810
其他綜合收益		<u>–</u>	<u>–</u>
本公司擁有人應佔年度綜合收益總額		<u><u>128,738</u></u>	<u><u>95,810</u></u>

合併財務狀況表
於2020年12月31日

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		17,236	14,350
投資物業		7,306	8,694
使用權資產		32,199	17,329
無形資產		1,917	1,737
按公允價值計入損益的金融資產		4,181	4,147
投資於銀條		138,290	–
其他應收款項	8	3,298	9,916
遞延稅項資產		2,251	2,304
		<u>206,678</u>	<u>58,477</u>
流動資產			
存貨		14,858	8,777
貿易及其他應收款項	8	97,846	90,914
合約資產		15,835	11,557
定期存款		13,933	30,786
受限制現金		618	616
現金及現金等價物		344,401	364,909
		<u>487,491</u>	<u>507,559</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	100,434	100,717
合約負債		30,860	23,456
租賃負債		9,213	9,839
應付稅項		11,690	12,206
		<u>152,197</u>	<u>146,218</u>
流動資產淨額		<u>335,294</u>	<u>361,341</u>
總資產減流動負債		<u>541,972</u>	<u>419,818</u>
非流動負債			
租賃負債		34,919	19,091
遞延稅項負債		3,059	2,335
		<u>37,978</u>	<u>21,426</u>
淨資產		<u>503,994</u>	<u>398,392</u>

	附註	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	10	8,872	8,872
股份溢價	10	179,136	179,118
其他儲備		(99,514)	(105,706)
保留盈利		415,500	316,108
		<u>503,994</u>	<u>398,392</u>
總權益		<u>503,994</u>	<u>398,392</u>

財務報表附註

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, 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。

合併財務報表乃按與截至2019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。

(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2020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3號(修訂本)	業務之定義
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性的定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 – 第一階段
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

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。

(b) 於2020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
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關的租金寬減	2020年6月1日
香港財務報告準則第9號、香港 會計準則第39號、香港財務報告 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)	利率基準改革 – 第二階段	2021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
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2018年至 2020年週期之年度改進	2022年1月1日
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
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

本集團已開始評估採用香港財務報告準則以上新訂或經修訂準則、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. 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收益淨額、財務開支、中央行政成本及所得稅開支，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。

分部收入及業績

分部收入及業績與來自持續經營業務溢利的對賬如下：

截至2020年12月31日止年度

	零售服務 人民幣千元	資訊科技 服務 人民幣千元	物業 管理服務 人民幣千元	校外培訓 服務 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	裝修及設備 裝置服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總分部收入	150,021	95,791	77,480	31,319	22,138	18,928	27,553	423,230
分部間收入	(133)	(174)	(748)	(114)	-	(1,109)	(8)	(2,286)
收入	<u>149,888</u>	<u>95,617</u>	<u>76,732</u>	<u>31,205</u>	<u>22,138</u>	<u>17,819</u>	<u>27,545</u>	<u>420,944</u>
確認收入的時間								
於某一時點	134,684	6,502	-	-	21,889	-	17,184	180,259
於某一時段	<u>15,204</u>	<u>89,115</u>	<u>76,732</u>	<u>31,205</u>	<u>249</u>	<u>17,819</u>	<u>10,361</u>	<u>240,685</u>
	<u>149,888</u>	<u>95,617</u>	<u>76,732</u>	<u>31,205</u>	<u>22,138</u>	<u>17,819</u>	<u>27,545</u>	<u>420,944</u>
分部業績	<u>21,974</u>	<u>24,718</u>	<u>45,497</u>	<u>11,927</u>	<u>7,488</u>	<u>5,799</u>	<u>9,445</u>	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								<u>(32,788)</u>
來自持續經營業務 年度溢利								<u>128,738</u>
分部業績包括：								
折舊及攤銷	(9,112)	(1,142)	(1,557)	(3,322)	(294)	-	(1,260)	(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	-	-	-	-	-	-	(218)	(218)
廢棄物業、廠房及設備	<u>(19)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(648)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(667)</u>

截至2019年12月31日止年度

	零售服務 人民幣千元	資訊科技 服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	校外培訓 服務 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	裝修及設備 裝置服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總分部收入	106,950	87,509	59,517	48,634	42,092	29,897	23,556	398,155
分部間收入	(98)	(67)	(1,435)	-	-	-	(1)	(1,601)
收入	106,852	87,442	58,082	48,634	42,092	29,897	23,555	396,554
確認收入的時間								
於某一時點	84,767	13,704	-	-	41,818	-	17,903	158,192
於某一時段	22,085	73,738	58,082	48,634	274	29,897	5,652	238,362
	106,852	87,442	58,082	48,634	42,092	29,897	23,555	396,554
分部業績	22,552	23,434	32,675	20,359	9,021	11,189	6,013	125,243
其他收入及收益淨額								11,490
財務開支								(1,591)
未分配開支								(5,464)
所得稅開支								(34,466)
來自持續經營業務 年度溢利								95,212
分部業績包括：								
折舊及攤銷	(6,022)	(1,785)	(756)	(2,999)	(291)	-	(1,056)	(12,909)
出售物業、廠房及 設備的虧損淨額	-	-	-	-	-	-	(195)	(195)
貿易及其他應收款項 減值虧損淨額	-	(92)	(39)	-	-	(17)	-	(148)

* 若干可資比較數據經已重新分類以與本期間的呈列一致。

於2020年及2019年12月31日的分部資產及負債與本集團總資產及負債的對賬如下：

分部資產

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
零售服務	60,418	36,215
資訊科技服務	85,882	69,376
裝修及設備裝置服務	4,511	14,005
校外培訓服務	18,660	18,431
物業管理服務	7,975	12,555
物業代理服務	4,207	1,808
其他	8,844	10,884
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	190,497	163,274
按公允價值計入損益的金融資產	4,181	4,147
投資於銀條	138,290	-
定期存款	13,933	30,786
受限制現金	618	616
現金及現金等價物	344,401	364,909
遞延稅項資產	2,249	2,304
	<hr/>	<hr/>
總資產	694,169	566,036

分部負債

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
零售服務	66,663	55,476
資訊科技服務	51,478	41,733
校外培訓服務	28,225	31,945
裝修及設備裝置服務	12,657	17,955
物業管理服務	15,056	7,446
物業代理服務	2,348	5,004
其他	10,689	5,750
分部負債總額	187,116	165,309
遞延稅項負債	3,059	2,335
總負債	190,175	167,644

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

於2020年12月31日，本集團90%以上(2019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2020年12月31日止年度，本集團90%以上(2019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。

4. 收入、其他收入及收益淨額

收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

	2020年 人民幣千元	2019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益， 按商品或服務類型分析：		
商品銷售	127,354	91,835
工程收入	79,337	62,978
物業管理服務	57,929	44,947
校外培訓服務	28,065	44,775
物業代理服務	20,614	40,606
裝修工程	17,819	30,235
住宅支援服務收入	14,637	7,163
餐飲服務收入	10,370	6,640
家庭清潔收入	9,539	10,394
洗滌服務	9,229	11,680
特許銷售商服務收入	8,335	4,461
職業介紹服務	7,955	8,269
工程維護收入	6,428	2,677
電訊服務收入	3,239	4,208
採購服務費	3,112	6,636
物業代理服務的租後服務收入	246	274
其他	1,917	1,752
其他來源的收入		
分租收入	14,819	17,024
	420,944	396,554

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
其他收入及收益淨額		
- 現金及現金等價物的利息收入	1,492	1,705
- 存入住戶賬的款項的利息收入	734	162
- 定期存款的利息收入	722	1,099
- 出售使用權資產的收益	-	5,916
- 外匯收益淨額	3,113	1,920
- 按公允價值計入損益的金融資產的 公允價值收益	357	438
- 政府補貼(附註)	1,842	347
- 出售物業、廠房及設備的收益/(虧損)淨額	1	(195)
- 廢棄物業、廠房及設備	(667)	-
- 提前終止租賃虧損	(379)	-
- 變更租賃收益	607	-
- 投資於銀條的公允價值收益	35,801	-
- 租戶補償	666	-
- 其他	527	98
	<u>44,816</u>	<u>11,490</u>

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。

5. 財務開支

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	<u>1,766</u>	<u>1,591</u>

6. 所得稅開支

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%。截至2017年12月31日止年度，本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書（「**證書**」），有效期為2017年至2019年（於截至2020年12月31日止年度延展至2022年）。根據中國內地的企業所得稅法，獲取「高新技術企業」證書的企業有權享有優惠企業所得稅率15%。

本集團部分附屬公司根據有關稅務法律法規獲資格成為符合條件的小型企業。根據國務院出台的減稅措施，自2018年1月1日起至2020年12月31日，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安排的規定，則可享有5%的較低代扣代繳所得稅稅率。

截至2020年12月31日止年度，已就向其他海外集團實體分派的若干可盈利中國內地附屬公司的收益按5%（2019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%（2019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。

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期所得稅：		
- 中國內地企業所得稅	27,360	30,406
- 中國內地代扣代繳所得稅	4,300	5,406
- 香港利得稅	-	79
- 過往年度撥備不足	351	-
	<u>32,011</u>	<u>35,891</u>
遞延稅項：		
- 中國內地企業所得稅	(190)	591
- 中國內地代扣代繳所得稅	967	(1,817)
遞延稅項總額	<u>777</u>	<u>(1,226)</u>
所得稅開支	<u>32,788</u>	<u>34,665</u>
以下各項應佔所得稅開支：		
- 來自持續經營業務溢利	32,788	34,466
- 來自已終止經營業務溢利(附註12)	-	199
	<u>32,788</u>	<u>34,665</u>

7. 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。

	2020年	2019年
本公司擁有人應佔來自持續經營業務溢利(人民幣)	128,738,000	95,212,000
已發行普通股加權平均數	1,015,213,935	1,015,200,000
本公司擁有人應佔來自持續經營業務溢利的基本 每股收益(每股以人民幣列示)	0.127	0.094
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)		
- 來自持續經營業務	128,738,000	95,212,000
- 來自已終止經營業務(附註12)	-	598,000
已發行普通股加權平均數	128,738,000 1,015,213,935	95,810,000 1,015,200,000
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)	0.127	0.094

(b) 稀釋

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

僱員購股權計劃已於2016年11月8日獲採納，並自此日起生效。截至2020年12月31日止年度的稀釋每股收益計算如下：

	2020年	2019年
本公司擁有人應佔來自持續經營業務溢利(人民幣)	<u>128,738,000</u>	<u>95,212,000</u>
已發行普通股加權平均數	1,015,213,935	1,015,200,000
就以下各項作出的調整：		
– 僱員購股權	<u>1,561,421</u>	<u>1,838,518</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>1,016,775,356</u>	<u>1,017,038,518</u>
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)	<u>0.127</u>	<u>0.094</u>
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)		
– 來自持續經營業務	128,738,000	95,212,000
– 來自已終止經營業務(附註12)	–	598,000
	<u>128,738,000</u>	<u>95,810,000</u>
已發行普通股加權平均數	1,015,213,935	1,015,200,000
就以下各項作出的調整：		
– 僱員購股權	<u>1,561,421</u>	<u>1,838,518</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>1,016,775,356</u>	<u>1,017,038,518</u>
本公司擁有人應佔溢利的稀釋每股收益 (每股以人民幣列示)	<u>0.127</u>	<u>0.094</u>

8. 貿易及其他應收款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應收款項(附註)：		
- 關聯方	36,042	25,531
- 第三方	44,525	48,128
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項總額	80,567	73,659
減：貿易應收款項減值撥備	(1,918)	(1,477)
	<hr/>	<hr/>
	78,649	72,182
	<hr/>	<hr/>
存入住戶賬的款項	5,142	6,246
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項：		
- 關聯方	3,220	4,859
- 第三方	7,443	14,035
	<hr/>	<hr/>
	10,663	18,994
	<hr/>	<hr/>
減：其他應收款項減值撥備	-	(68)
	<hr/>	<hr/>
	10,663	18,826
	<hr/>	<hr/>
預付款項：		
- 第三方	6,690	3,576
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應收款項總額	101,144	100,830
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分析為：		
- 非流動	3,298	9,916
- 流動	97,846	90,914
	<hr/>	<hr/>
	101,144	100,830
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

附註：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銷售商服務的應收款項。

於2020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(2019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(2019年：現金交易)。

於2020年12月31日，貿易應收款項(扣除減值)根據發票日期的賬齡如下：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	75,265	69,775
1至2年	550	2,051
2年以上	<u>2,834</u>	<u>356</u>
	<u>78,649</u>	<u>72,182</u>

9. 貿易及其他應付款項

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
貿易應付款項(附註)：		
- 關聯方	829	7
- 第三方	<u>61,318</u>	<u>50,313</u>
	<u>62,147</u>	<u>50,320</u>
其他應付款項：		
- 關聯方	3,646	9,523
- 第三方	<u>21,674</u>	<u>22,626</u>
	<u>25,320</u>	<u>32,149</u>
應計薪金	9,516	14,223
其他應付稅項	<u>3,451</u>	<u>4,025</u>
	<u>100,434</u>	<u>100,717</u>

附註：於2020年及2019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：

	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以內	56,383	44,399
1至2年	4,991	5,549
2至3年	45	147
3年以上	728	225
	<u>62,147</u>	<u>50,320</u>

10. 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 港元	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2019年及2020年12月31日	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>87,440</u>		
已發行及繳足：					
於2019年1月1日、2019年12月31日及 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：					
- 已發行股份所得款項	<u>50,000</u>	<u>500</u>	<u>-</u>	<u>18</u>	<u>18</u>
於2020年12月31日	<u><u>1,015,250,000</u></u>	<u><u>10,152,500</u></u>	<u><u>8,872</u></u>	<u><u>179,136</u></u>	<u><u>188,008</u></u>

11. 股息

根據本公司股東於2020年6月26日舉行的股東週年大會上作出的批准，截至2019年12月31日止年度的末期股息每股2.50港仙(2019年：截至2018年12月31日止年度的末期股息每股2.20港仙)獲批准及自本公司保留盈利中派發。末期股息25,358,000港元(相等於人民幣23,136,000元)(2019年：22,334,000港元(相等於人民幣19,569,000元))乃根據本公司已發行股份總數1,015,200,000股(2019年：1,015,200,000股)股份計算，並已於2020年7月29日(2019年：2019年7月31日)派付。

董事會已於2021年3月26日(2019年：2020年3月27日)批准截至2020年12月31日止年度的股息每股2.70港仙(2019年：2.50港仙)，金額約為27,412,000港元(相等於約人民幣24,555,000元)(2019年：25,380,000港元(相等於約人民幣22,735,000元))，待經2021年6月25日(2019年：2020年6月26日)舉行的股東週年大會批准後方可派付。末期股息將自本公司保留盈利中派發。本合併財務報表不會反映該應付股息。

12. 分類為持作出售資產

(a) 已終止經營業務

於2018年12月，本集團終止營運其所有於廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司、廣州市福品餐飲有限公司、廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司及廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司(統稱「餐飲公司」)旗下的餐店。根據日期為2019年1月1日的協議，餐飲公司門店的主要資產及負債出售予第三方。於2020年12月31日，餐飲公司的所有門店已撤銷註冊。

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

	2019年 人民幣千元
客戶合約收益	-
銷售成本	-
	<hr/>
毛利	-
行政開支	(16)
出售分類為持作出售資產及與分類為 持作出售資產直接相關的負債的收益	813
	<hr/>
經營溢利	797
財務收入	-
	<hr/>
除稅前溢利	797
所得稅開支(附註6)	(199)
	<hr/>
來自己終止經營業務溢利	<u>598</u>
	<hr/>
	2019年 人民幣千元
經營業務所得淨現金流出	(1,153)
投資業務所得淨現金流入	4,826
	<hr/>
已終止經營業務產生的現金淨增加	<u>3,673</u>

(b) 出售餐飲公司的資產及負債的詳情

	2019年 人民幣千元
已收代價	4,826
已出售淨資產的賬面值	(4,013)
	<hr/>
除稅前的銷售收益	813
所得稅開支	(178)
	<hr/>
除稅後的銷售收益	<u>635</u>

主席報告

董事會欣然提呈本集團截至2020年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

我們為享譽盛名的服務供應商，於廣東省提供由物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務六大服務分部組成的多元化服務組合(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2020年12月31日止年度，本集團的收入達致約人民幣420.9百萬元，相當於按年增幅為6.2%。回顧年內溢利增加至約人民幣128.7百萬元，相當於按年增幅約為人民幣33.5百萬元或35.2%。

回顧年內，我們來自持續經營業務的毛利率由44.4%減少至43.7%。來自持續經營業務的純利率由24.0%增加至30.6%，相當於按年增幅約為27.5%。

擬派末期股息

根據2020年的財務業績，董事會建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.70港仙(截至2019年12月31日止年度：末期股息每股普通股2.50港仙)。

業務摘要

於2020年，新型冠狀病毒疾病疫情爆發(「**新冠病毒疫情**」)使中國內地經濟陷入停擺，對我們若干服務分部造成一定的營運延誤及中斷。儘管我們物業管理服務、零售服務及資訊科技服務的表現仍然穩健，但校外培訓服務、裝修及設備裝置服務及配套生活服務的表現受到新冠病毒疫情的不利影響。

於回顧年內，我們就擴展業務跨進一步。服務分部(包括物業管理服務、零售服務及資訊科技服務)的收入均錄得穩定增長。

服務內容的擴展，連同業務夥伴及我們所訂立物業管理服務合約數目的增加將為未來增長奠定更堅實的基礎。

資訊科技服務收入增長穩定

資訊科技服務收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣87.4百萬元增加9.3%至截至2020年12月31日止年度約人民幣95.6百萬元。收入增加主要是由於截至2020年12月31日止年度對我們的電訊服務需求增加。

資訊科技服務有助我們為所管理社區的居民提供優越及更完善的物業管理服務，並擴展收入來源。

零售服務網絡加強

於2020年12月31日，本集團於不同地點營運一個生鮮市場、兩家超市及15家便利店，總建築面積（「**建築面積**」）約為13,151平方米（於2019年12月31日：約10,725平方米）。

零售服務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣106.9百萬元增加40.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣149.9百萬元。收入增加乃由於i)在新冠病毒疫情期間對我們的零售服務需求增加；及ii)零售店數量從截至2019年12月31日止年度的15家零售店增加至截至2020年12月31日止年度的18家零售店所致。

餐飲服務擴展

餐飲服務收入由截至2019年12月31日止年度約人民幣3.5百萬元增加192.7%至截至2020年12月31日止年度約人民幣10.4百萬元，增加乃由於2020年第四季度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2020年12月31日，銀條投資的公允價值約為人民幣138.3百萬元。截至2020年12月31日止年度，銀條投資的公允價值收益約為人民幣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。

2021年展望

展望未來，由於持續的新冠病毒疫情及中美緊張局勢，預計全球經濟環境將令人堪憂。得益於中國內地政府在抑制新冠病毒疫情方面的有效措施及刺激經濟發展，本集團堅信，在全球充滿不穩定之大環境下中國內地經濟仍能保持穩定增長。儘管2020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。

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，2021年3月26日

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2020年12月31日，本集團為16個(於2019年12月31日：15個)住宅區及5項(於2019年12月31日：7項)純商業物業或項目提供物業管理服務，合計訂約建築面積約為9,710,000平方米(於2019年12月31日：9,664,000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			
	2020年		2019年	
	概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目	概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目
住宅區				
番禺區	4,398	5	4,398	5
花都區	1,350	8	1,037	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	842	2	867	2
小計	6,936	16	6,648	15
純商業物業／項目				
花都區	2,659	3	259	3
茂名市	-	-	129	1
番禺區	115	2	2,628	3
小計	2,774	5	3,016	7
總計	9,710	21	9,664	22

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、店舖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2020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2019年12月31日：15家零售店涵蓋總建築面積約10,725平方米)。

下表分別載列截至2020年及2019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	
	2020年 (人民幣千元)	2019年 (人民幣千元)
按零售店類別劃分的平均每日收入 (附註)		
超市	261.2	162.9
生鮮市場	33.0	28.5
便利店	122.2	105.4

附註：以年度收入除以360日計算。

4. 校外培訓服務

於2020年12月31日，本集團在番禺區內設有4個學習中心(於2019年12月31日：3個學習中心)。培訓課程主要包括補習班及語言學習班。

5. 資訊科技服務

工程服務

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

電訊服務

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

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。本集團於2020年第四季度開始在學校區域提供餐飲服務。

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，以維持優質的洗滌服務。

前景及未來計劃

物業管理

進一步增加我們所管理的住宅及純商業單位的總訂約建築面積及數目

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

我們相信，通過擴大我們所管理住宅區的總訂約建築面積及數目，我們將可提升物業管理服務的收入。此外，我們預計對我們零售服務及配套生活服務需求增加的住戶及業主數目將會增加。

透過從事集成項目進一步擴展物業管理網絡

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

收購物業管理公司，加快業務增長

我們擬收購合適的物業管理公司，加快物業管理業務的增長，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

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

資訊科技

進一步發展資訊科技服務

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

校外培訓

進一步拓展我們的校外培訓服務

我們計劃增加本集團所提供興趣班的種類以進一步拓展業務。

發展線上營銷及建立線上分銷渠道

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

配套生活服務

拓展餐飲服務

我們於2020年第四季度開始在學校區域提供餐飲服務。學校區域的餐飲服務存在穩定需求，我們相信其將成為未來餐飲服務分部的新動力。

財務回顧

收入

	截至12月31日止年度		變動		佔總收入百分比	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元	%	2020年 %	2019年 %
物業管理服務	76,732	58,082	18,650	32.1	18.3	14.6
裝修及設備裝置服務	17,819	29,897	(12,078)	-40.4	4.2	7.5
零售服務	149,888	106,852	43,036	40.3	35.6	26.9
校外培訓服務	31,205	48,634	(17,429)	-35.8	7.4	12.3
資訊科技服務	95,617	87,442	8,175	9.3	22.7	22.1
配套生活服務	49,683	65,647	(15,964)	-24.3	11.8	16.6
總計	<u>420,944</u>	<u>396,554</u>	<u>24,390</u>	<u>6.2</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

客戶合約收益來自物業管理服務、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2020年12月31日止年度，總收入約為人民幣420.9百萬元，相當於增加約人民幣24.4百萬元或約6.2%，而去年則約為人民幣396.6百萬元。

物業管理服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	34,837	32,780	2,057	6.3
商業物業管理服務	22,929	9,825	13,104	133.4
住戶支援服務	18,966	15,477	3,489	22.5
– 家居助理服務	18,647	12,770	5,877	46.0
– 家居維修保養服務	319	2,707	(2,388)	-88.2
總計	<u>76,732</u>	<u>58,082</u>	<u>18,650</u>	32.1

於截至2020年12月31日止年度，來自物業管理服務的收入增加約人民幣18.7百萬元或約32.1%，其中來自商業物業管理服務的收入增加約人民幣13.1百萬元或約133.4%及來自住宅物業管理服務的收入增加約人民幣2.1百萬元或約6.3%。來自物業管理服務的收入增加主要是由於將我們的其中一項商業項目的收費方式由佣金制改為包乾制所致。來自住戶支援服務的收入增加主要是由於對住戶支援服務的需求增加所致。

裝修及設備裝置服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2020年	2019年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
總計	<u>17,819</u>	<u>29,897</u>	<u>(12,078)</u>	-40.4

於截至2020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12.1百萬元或約40.4%。減少主要是由於i)新冠病毒疫情導致於農曆新年假期後延遲恢復正常業務經營；及ii)本集團於2020年訂立的服務合約數目下跌所致。

零售服務

按零售店類別劃分的 收入	截至12月31日止年度		變動	
	2020年	2019年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
超市	94,024	58,661	35,363	60.3
生鮮市場	11,872	10,244	1,628	15.9
便利店	<u>43,992</u>	<u>37,947</u>	<u>6,045</u>	15.9
總計	<u>149,888</u>	<u>106,852</u>	<u>43,036</u>	40.3

於截至2020年12月31日止年度，來自零售服務的收入增加約人民幣43.0百萬元或約40.3%，其中來自超市的收入增加約人民幣35.4百萬元或約60.3%，來自生鮮市場的收入增加約人民幣1.6百萬元或約15.9%及來自便利店的收入增加約人民幣6.0百萬元或約15.9%。來自零售服務的收入增加主要是由於i)在新冠病毒疫情期間對我們的零售服務需求增加；及ii)零售店數量從截至2019年12月31日止年度的15家零售店增加至截至2020年12月31日止年度的18家零售店所致。

校外培訓服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2020年 人民幣千元	2019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	4,341	8,925	(4,584)	-51.4
興趣班	26,864	39,709	(12,845)	-32.3
總計	<u>31,205</u>	<u>48,634</u>	<u>(17,429)</u>	-35.8

於截至2020年12月31日止年度，來自校外培訓服務的收入減少約人民幣17.4百萬元或約35.8%。減少主要是由於新冠病毒疫情導致於農曆新年假期後延遲恢復正常業務經營，儘管該分部產生的收入已於2020年第二季度恢復業務經營後變得穩定。

資訊科技服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的資訊科技 服務收入				
工程	83,954	83,972	(18)	0.0
電訊	11,663	3,470	8,193	236.1
總計	<u>95,617</u>	<u>87,442</u>	<u>8,175</u>	9.3

於截至2020年12月31日止年度，來自資訊科技服務的收入增加約人民幣8.2百萬元或約9.3%，其中來自工程服務的收入保持穩定在人民幣84.0百萬元(截至2019年12月31日止年度：人民幣84.0百萬元)，及來自電訊服務的收入增加約人民幣8.2百萬元或約236.1%。來自電訊服務的收入增加主要是由於我們電訊服務的需求增加所致。工程服務由資訊科技硬件集成及網絡安裝服務組成。

配套生活服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2020年 人民幣千元	2019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	10,336	3,543	6,793	191.7
物業代理服務	22,138	42,092	(19,954)	-47.4
職業介紹服務	7,980	8,332	(352)	-4.2
洗滌服務	9,229	11,680	(2,451)	-21.0
總計	<u>49,683</u>	<u>65,647</u>	<u>(15,964)</u>	-24.3

於截至2020年12月31日止年度，來自配套生活服務的收入減少約人民幣16.0百萬元或約24.3%，其中來自餐飲服務的收入增加約人民幣6.8百萬元或約191.7%，及來自物業代理服務的收入減少約人民幣20.0百萬元或約47.4%。來自餐飲服務的收入增加主要是由於2020年第四季度我們開展學校地區的餐飲服務業務。來自物業代理服務的收入減少主要是由於截至2020年12月31日止年度銷售新單位的佣金減少所致。

銷售成本

銷售成本主要包括零售服務出售貨品的成本、各業務分部的僱員福利開支，以及裝修及設備裝置服務與資訊科技服務的項目成本如下。截至2020年12月31日止年度，銷售成本由截至2019年12月31日止年度的約人民幣220.3百萬元增加約7.7%至約人民幣237.2百萬元。整體增長與本集團於本期間的總收入增幅相符。

毛利及毛利率

毛利由截至2019年12月31日止年度的約人民幣176.2百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣183.8百萬元，相當於增加約人民幣7.5百萬元或約4.3%。同時，本集團來自持續經營業務的毛利率由截至2019年12月31日止年度的約44.4%減少至截至2020年12月31日止年度的約43.7%。

其他收入及收益-淨額

截至2020年12月31日止年度的其他收入及收益淨額為約人民幣44.8百萬元，而截至2019年12月31日止年度的其他收入及收益淨額則為人民幣11.5百萬元。增加主要是由於截至2020年12月31日止年度錄得投資於銀條的公允價值收益約人民幣35.8百萬元(截至2019年12月31日止年度：零)。

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。銷售及營銷開支由截至2019年12月31日止年度的約人民幣23.4百萬元增加至截至2020年12月31日止年度的約人民幣32.6百萬元，相當於增加約人民幣9.2百萬元或約39.6%。銷售及營銷開支絕大部分因我們的零售服務而產生，因此銷售及營銷開支增加主要是由於來自我們零售服務的收入增加所致。

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。行政開支於截至2020年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度維持穩定在約人民幣32.3百萬元及約人民幣32.9百萬元。

財務開支

截至2020年及2019年12月31日止年度，財務開支分別達約人民幣1.8百萬元及約人民幣1.6百萬元，為租賃負債的利息支出。

所得稅開支

截至2020年及2019年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為19.8%及23.8%。截至2020年12月31日止年度，加權平均適用稅率下降乃主要由於銀條的公允價值收益毋須扣稅。

年度溢利

截至2020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約人民幣128.7百萬元(截至2019年12月31日止年度：人民幣95.8百萬元)，而其純利率則為約30.6%(截至2019年12月31日止年度：24.0%)。

物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機器、汽車、辦公室設備及租賃物業裝修。於2020年及2019年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面淨值分別為約人民幣17.2百萬元及約人民幣14.4百萬元。

投資物業

於2020年及2019年12月31日，投資物業分別達約人民幣7.3百萬元及約人民幣8.7百萬元，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。

按公允價值計入損益的金融資產

於2020年及2019年12月31日，按公允價值計入損益的金融資產指自商業銀行購入高市場信貸評級、流動資產及回報穩定的未上市金融產品。

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，總對價約為人民幣102.5百萬元。於2020年12月31日，銀條投資的公允價值約為人民幣138.3百萬元。考慮到低利率環境及全球經濟環境不穩定，投資於未分配銀條將使本集團的資產投資組合多樣化，在不確定時期防止貨幣貶值及通貨膨脹。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。

存貨

於2020年12月31日，存貨主要包括就本集團零售服務採購的商品及就資訊科技服務向供應商採購的原材料。存貨由2019年12月31日約人民幣8.8百萬元增加至2020年12月31日約人民幣14.9百萬元。存貨增加主要是由於我們零售服務分部的門店數量增加所致。

截至2020年及2019年12月31日止年度，存貨週轉日數分別為23日及14日。截至2020年12月31日止年度，本集團並無就存貨確認任何撥備或撇減。

貿易及其他應收款項與預付款項

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

貿易應收款項

貿易應收款項主要有關裝修及設備裝置與資訊科技服務的未付應收款項、按佣金制收取的未收物業管理費的應收款項及分租使用權資產的應收租金。貿易應收款項由2019年12月31日約人民幣72.2百萬元增加約9.0%至2020年12月31日約人民幣78.6百萬元。

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。其他應收款項減少43.4%，由2019年12月31日的約人民幣18.8百萬元減至2020年12月31日的約人民幣10.7百萬元。

存入住戶賬的款項

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

於2020年12月31日，存置於住戶賬的金額為人民幣5.1百萬元，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(於2019年12月31日：人民幣6.2百萬元)。

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2019年12月31日人民幣3.6百萬元增加87.1%至2020年12月31日人民幣6.7百萬元。該增長主要乃由於擴展零售服務所致。

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2019年12月31日人民幣50.3百萬元上升23.5%至2020年12月31日人民幣62.1百萬元。增加乃主要由於資訊科技服務的原材料採購增加所致。

其他應付款項

其他應付款項主要包括應付第三方款項，主要包括於2020年及2019年12月31日自零售業務攤位租戶收取按金分別為人民幣21.7百萬元及人民幣22.6百萬元。

應計薪金

於2020年及2019年12月31日，應計薪金分別為人民幣9.5百萬元及人民幣14.2百萬元。

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2020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2020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344.4百萬元(於2019年12月31日：人民幣364.9百萬元)，主要貨幣為人民幣及港元。截至2020年12月31日止年度，本集團不再獲得任何貸款或借貸(於2019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2020年12月31日及2019年12月31日，資產負債比率分別為零。

資產抵押

本集團於2020年12月31日並無已抵押資產(於2019年12月31日：零)。

或然負債

本集團於2020年12月31日並無重大或然負債(於2019年12月31日：零)。

僱員及薪酬政策

於2020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608名僱員(於2019年12月31日：642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公司截至2020年12月31日止年度的年報內董事會報告一節「購股權計劃」一段，該年報將於適當時候寄發予本公司股東（「股東」）。

附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售

除本公告「按公允價值計入損益的金融資產」及「投資於未分配銀條」一段所披露者外，截至2020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

本集團於2020年12月31日後及直至本公告日期概無任何重大期後事件。

使用首次公開發售所得款項淨額

按發行價每股0.46港元及本公司已發售的250,000,000股股份計算，本公司募集所得款項淨額約人民幣54.7百萬元（經扣除包銷費、佣金及其他相關開支後，相等於約人民幣46.4百萬元）。所得款項已根據本公司日期為2016年10月27日的招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載的分配方式悉數使用。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2020年8月21日的公告。

股息分派

董事會建議就截至2020年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.70港仙（2019年：末期股息2.50港仙），共派息約27.4百萬港元（相當於約人民幣24.6百萬元），惟須經股東於2021年6月25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2021年7月28日（星期三）以現金向於2021年7月6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將於2021年6月25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以上市規則規定的方式發佈及寄發予股東。

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2021年6月25日(星期五))2021年6月21日(星期一)至2021年6月25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2021年6月18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2021年7月5日(星期一)至2021年7月6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2021年7月2日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

優先購買權

本公司的組織章程細則或開曼群島(本公司註冊成立所在地)適用法例下並無有關優先購買權的條文，規定本公司須按比例向現有股東提呈發售新股份。

公司資料

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

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2020年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

企業管治常規

本公司已應用上市規則附錄14中企業管治守則(「**企業管治守則**」)所載的原則。

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

董事會認為，截至2020年12月31日止全年，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟以下偏離者除外。

根據上市規則附錄14所載企業管治守則第A.2.1條守則條文，主席及首席執行官的職務應予區分，不應由同一人擔任。然而，董事會認為，孟麗紅女士對本集團的中國內地業務具備深入認識及經驗，因此彼兼任本公司主席及首席執行官符合本集團的最佳利益。董事會相信，孟麗紅女士兼任兩職能為本公司提供強而有力且貫徹一致的領導，促使有效及高效的規劃及執行業務決策及策略，且對本集團業務的管理及發展整體有利。此架構獲本公司完善的企業管治架構及內部監控政策支援。

證券交易的標準守則

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

經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等截至2020年12月31日止年度內均一直遵守標準守則。

審核委員會及審閱合併財務資料

本公司根據企業管治守則建立審核委員會(「審核委員會」)，並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，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組成(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)。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。審核委員會連同本公司管理層已審閱本集團截至2020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。

大華馬施雲會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已就初步公告中所載的本集團於2020年12月31日的合併財務狀況表、截至2020年12月31日止年度的合併損益及其他綜合收益表及其相關附註的有關數字與本集團於本年度的經審核合併財務報表所載數額核對一致。大華馬施雲會計師事務所有限公司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，因此大華馬施雲會計師事務所有限公司概不會就初步公告發表任何保證。

刊發全年業績公告及年度報告

本全年業績公告刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cliffordmodernliving.com)。本公司截至2020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、首席執行官兼執行董事
孟麗紅

香港，2021年3月26日

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