



# 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

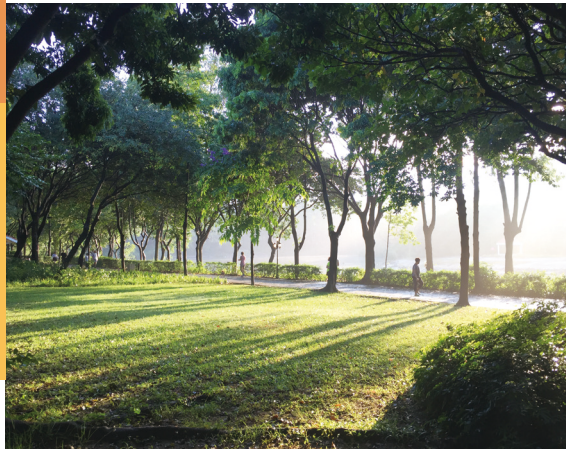
2018  
年報



# 目錄







<b>2</b>	公司資料
<b>3</b>	財務摘要
<b>4</b>	主席報告
<b>8</b>	管理層討論及分析
<b>23</b>	董事履歷
<b>26</b>	高級管理層履歷
<b>27</b>	董事會報告
<b>40</b>	企業管治報告
<b>55</b>	環境、社會及管治報告
<b>85</b>	獨立核數師報告
<b>89</b>	合併利潤表
<b>90</b>	合併綜合收益表
<b>91</b>	合併財務狀況表
<b>93</b>	合併權益變動表
<b>94</b>	合併現金流量表
<b>95</b>	合併財務報表附註
<b>162</b>	財務概要

## 執行董事

孟麗紅女士(主席兼首席執行官)\*  
孫偉剛先生(於2018年10月1日辭任)  
梁昭坤先生(於2018年12月3日辭任)  
梁玉華女士(首席營運官)  
何淑媚女士(於2018年12月1日獲委任)

## 非執行董事

劉興先生

## 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)  
劉興先生  
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

余定謙先生\*(首席財務官)

## 授權代表

孟麗紅女士(於2018年10月1日獲委任)  
孫偉剛先生(於2018年10月1日辭任)  
余定謙先生

## 註冊辦事處

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

\* 由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為首席執行官，自2018年10月1日起生效。

# 獲委任為首席財務官，自2018年12月3日起生效。

## 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22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

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

## 股份代號

3686

## 公司網站

[www.cliffordmodernliving.com](http://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](mailto:pr@cliffordmodernliving.com.hk)



## 財務摘要

	截至12月31日止年度		變動百分比
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	
持續經營業務			
客戶合約收益	<b>341,627</b>	365,387	<b>-6.5%</b>
毛利	<b>166,218</b>	151,600	<b>+9.6%</b>
營運溢利	<b>102,148</b>	84,216	<b>+21.3%</b>
除所得稅前溢利	<b>103,315</b>	84,819	<b>+21.8%</b>
來自持續經營業務溢利	<b>72,436</b>	57,388	<b>+26.2%</b>
來自已終止經營業務溢利 <sup>(1)</sup>	<b>244</b>	–	不適用
年度溢利	<b>72,680</b>	57,388	<b>+26.6%</b>
以下人士應佔溢利：			
本公司擁有人	<b>72,680</b>	56,325	<b>+29.0%</b>
非控股權益	–	1,063	不適用
毛利率(%)	<b>48.7%</b>	41.5%	<b>+17.3%</b>
純利率(%)	<b>21.2%</b>	15.7%	<b>+35.0%</b>
本公司普通股權益持有人於年內應佔來自持續經營業務			
溢利每股收益(每股以人民幣列示)			
– 基本每股收益	<b>0.072</b>	0.056	<b>+28.6%</b>
– 稀釋每股收益	<b>0.071</b>	0.056	<b>+26.8%</b>
本公司普通股權益持有人於年內應佔每股收益			
(每股以人民幣列示)			
– 基本每股收益	<b>0.072</b>	0.056	<b>+28.6%</b>
– 稀釋每股收益	<b>0.071</b>	0.056	<b>+26.8%</b>
擬派每股普通股末期／特別股息	<b>2.20港仙</b>	1.30港仙	<b>+69.2%</b>

附註：

- (1) 本集團於2018年12月終止營運其於四家餐飲公司旗下的所有餐店及特許經營業務，只剩下一家餐飲公司繼續營運其餐飲合夥業務，而本集團為其合夥人提供餐飲顧問服務。該四家餐飲公司於本年度在合併財務報表附註19(c)呈列為已終止經營業務。



於2018年，憑藉驕人往績、豐富經驗及優質服務，我們的業務維持穩健增長，年度溢利、毛利率及純利率分別上升26.6%、17.3%及35.0%。

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(「本集團」)截至2018年12月31日止年度的年報。

我們為享譽盛名的服務供應商，於廣東省提供多元化服務組合。我們欣然宣佈，資訊科技服務分部於2018年呈現強勁業務增長勢頭，讓來自整體服務分部的溢利穩健增長。

### 財務摘要

截至2018年12月31日止年度，我們的收入達致約人民幣341.6百萬元。年內溢利增加至約人民幣72.7百萬元，相當於按年增幅約為人民幣15.3百萬元或26.6%。

截至2018年12月31日止年度，我們的毛利率由2017年41.5%增加至2018年48.7%。2018年及2017年的純利率分別達21.2%及15.7，相當於按年增幅約為35.0%，2017年純利率為15.7%。

截至2018年12月31日止年度，董事會建議派付末期股息每股普通股2.20港仙(2017年：特別股息每股普通股1.30港仙)。

### 業務摘要

2018年，憑借堅實的往績記錄、豐富經驗及優質服務，我們的業務保持穩健增長。

於回顧年內，我們就擴展業務跨進一步。資訊科技服務收入大幅上升，我們的物業管理服務總訂約建築面積(「建築面積」)繼續增加，校外培訓的學生報讀人數穩定增長。

服務內容、業務夥伴、物業管理服務合約的擴展將為未來增長奠定更堅實的基礎。

### 資訊科技服務收入增長強勁

資訊科技服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣48.1百萬元增加53.6%至截至2018年12月31日止年度人民幣73.8百萬元。有關增幅主要由於平均合約金額增加，導致工程服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣47.8百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣71.9百萬元。

資訊科技服務讓我們能於管理下為社區居民提供更優越及更完善的物業管理服務，並擴展收入來源。



#### 物業管理服務建築面積增加

於2018年12月31日，我們為15個住宅區及七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9,620,000平方米(2017年：6,806,000平方米)。訂約建築面積增加主要由於管理四項由中華人民共和國(「中國內地」)政府及獨立第三方開發商發展的新純商業物業項目所致。

#### 裝修及設備裝置服務迅速拓展業務

裝修及設備裝置服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣24.3百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣33.6百萬元。此乃主要由於拓展我們所管理的番禺區「祈福繽紛匯」及純商業物業的生活服務所致。截至2018年12月31日止年度，我們已訂立約45份提供裝修及設備裝置服務的合約，總合約金額約為人民幣35.1百萬元。

#### 零售服務收入穩健增長

於2018年12月31日，本集團營運15家不同規模的零售店(兩家超市、一個生鮮市場及12家便利店)，總建築面積約為12,000平方米(2017年：16家零售店涵蓋總建築面積約12,000平方米)。

零售服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣105.1百萬元增加7.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣112.4百萬元。增加主要由於本集團訂立的採購服務合約數目增加，使超市收入由截至2017年12月31日止年度人民幣62.1百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣67.4百萬元所致。生鮮市場及便利店收入由截至2017年12月31日止年度人民幣9.9百萬元及人民幣33.0百萬元分別增加至截至2018年12月31日止年度人民幣10.6百萬元及人民幣34.3百萬元，此乃主要由於向生鮮市場攤位租戶收取的租金費率增加及便利店商品零售價增加所致。

#### 校外培訓報讀人數穩定增長

我們的學生報讀人數持續穩定增長。於2018年及2017年，報讀培訓課程及興趣班的學生或學員分別約26,000人及24,000人。於2018年，校外培訓收入增加至人民幣40.4百萬元，相當於增加18.3%。

## 2019年展望

### 進一步拓展物業管理服務

我們計劃透過擴展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，進一步拓展業務及擴大行內市場份額。我們計劃加大力度拓展由獨立第三方發展的公寓、購物商場及商業寫字樓所組成的集成項目業務，為其提供物業管理服務、物業代理服務及營銷顧問服務等以進一步增加收入。我們透過收購廣東省合適的物業管理公司，此能實施我們的業務模式達致標準化及中央化，加快物業管理服務增長。

### 進一步發展資訊科技服務

隨著中國內地日益重視推進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分部的投資，以增加市場份額及促進整體業務增長為目標。

### 進一步拓展配套生活服務

就校外培訓服務而言，我們計劃於2019年創辦更多培訓中心以進一步拓展業務。

### 進一步發展線上營銷及建立線上分銷渠道

我們擬透過網站及智能手機應用程式等不同的線上渠道推廣各種服務以接觸客戶。此外，我們正在考慮升級銷售及會計系統，我們相信此能改善數據收集程序及使我們能更快捷回應客戶需要。

## 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

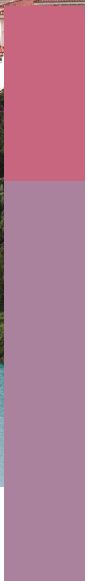
孟麗紅

香港，2019年3月22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、餐飲服務、資訊科技服務及配套生活服務(定義見下文)六大服務分部組成的多元化服務組合。

### 1. 物業管理服務

於2018年12月31日，本集團為15個住宅區及7項純商業物業或項目提供物業管理服務，合計訂約建築面積約為9,620,000平方米(2017年：6,806,000平方米)。訂約建築面積增加主要由於管理四項由中國內地政府及獨立第三方開發商發展的新純商業物業項目所致。

下表載列截至所示日期我們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			
	2018年 概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目	2017年 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	4,398	5	4,392	5
花都區	1,037	7	983	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	867	2	867	2
小計	6,648	15	6,588	15
<b>純商業物業／項目</b>				
花都區	259	3	193	2
茂名市	129	1	—	—
番禺區	2,584	3	25	1
小計	2,972	7	218	3
總計	9,620	22	6,806	18

### 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。為提升我們的生產力效率，我們將若干裝修及設備裝置服務供應委託予第三方分包商。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2018年12月31日，本集團營運15家不同規模的零售店(兩家超市、一個生鮮市場及12家便利店)，總建築面積約為12,000平方米(2017年：16家零售店涵蓋總建築面積約12,000平方米)。

下表分別載列截至2017年及2018年12月31日止年度按運營中零售店類別劃分的平均每日收入：

	截至2018年12月31日止年度	
	2018年	2017年
按零售店類別劃分的平均每日收入(人民幣千元) <sup>(1)</sup>		
超市	187.3	172.6
生鮮市場	29.5	27.5
便利店	95.3	91.8

附註：

(1) 以年度收入除以360日計算。

### 4. 餐飲服務

本集團已於2018年12月31日與11家餐店訂立番禺區餐飲合夥業務，並於2018年12月終止營運其所有餐店及特許經營業務，以提升餐飲服務的盈利能力。本集團為其合夥人提供餐飲合夥業務，而本集團每月向其合夥人收取固定顧問服務費。

### 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，與若干主要電訊服務供應商訂立合約，據此，本集團擔任代理，並推廣其產品及服務。本集團就每筆成功銷售收取佣金作為收入。

### 6. 配套生活服務

本集團提供校外培訓服務、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」)。

就校外培訓服務而言，於2018年12月31日，本集團在番禺區內設有2個學習中心(2017年：2個學習中心)，26,000名(2017年：24,000名)學生或學員入讀培訓課程及興趣班。培訓課程主要包括補習班及語言學習班。

就物業代理服務而言，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長線上升。至於職業介紹服務，本集團會持續監察及跟進相關家居助理及派遣工人的表現及服務質素。就洗滌服務而言，本集團會為員工提供持續培訓，以維持服務安全及質素。



## 前景及未來計劃

### 物業管理服務

進一步增加所管理的住宅及純商業單位的總訂約建築面積及數目，擴大服務覆蓋範圍，推動收入增長

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

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

### 透過從事集成項目進一步擴展物業管理網絡

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

### 收購物業管理公司，加快業務增長

我們擬收購合適的廣東省物業管理公司，加快物業管理服務的增長，實踐我們的業務模式，以達致標準化及集約化的業務策略。

### 進一步發展資訊科技服務

隨著中國內地日益重視推進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分部的投資，以提高市場份額及促進整體業務增長為目標。

### 配套生活服務

#### 進一步拓展配套生活服務

就校外培訓服務而言，我們計劃於2019年創辦更多培訓中心以進一步拓展業務。

### 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推廣各種服務，以接觸客戶。此外，我們正在考慮升級銷售及會計系統，我們相信此能改善數據收集程序及使我們能更快捷回應客戶需要。

## 財務回顧

### 收入

客戶合約收入由截至2017年12月31日止年度人民幣365.4百萬元減少至截至2018年12月31日止年度人民幣341.6百萬元，相當於減少人民幣23.8百萬元或6.5%。收入下降主要由於物業管理服務及餐飲服務收入減少所致，並由裝修及設備裝置服務、零售服務、資訊科技服務及配套生活服務收入增加所抵銷。

#### 物業管理服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	<b>32,737</b>	29,978	2,759	9.2
商業物業管理服務	<b>6,245</b>	5,051	1,194	23.6
住戶支援服務	<b>13,313</b>	20,709	(7,396)	-35.7
家居助理服務	<b>11,571</b>	19,175	(7,604)	-39.7
家居維修保養服務	<b>1,742</b>	1,534	208	13.6
<b>總計</b>	<b>52,295</b>	55,738	(3,443)	-6.2

物業管理服務的收入由截至2017年12月31日止年度人民幣55.7百萬元減少6.2%至截至2018年12月31日止年度人民幣52.3百萬元。有關減幅主要由於以下因素：

(i) *家居助理服務*

家居助理服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣19.2百萬元減少至截至2018年12月31日止年度人民幣11.6百萬元。此乃主要由於相較截至2017年12月31日止年度，截至2018年12月31日止年度並無向業主提供大規模清潔服務，連同拓展本集團所管理位於番禺區的住宅區「祈福繽紛匯」及純商業物業附近的其他生活服務；及

(ii) *住宅及商業物業管理服務*

住宅及商業物業管理服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣35.0百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣39.0百萬元。此乃主要由於本集團已將所管理純商業物業或項目的數目由三項增加至七項，而其管理的住宅及純商業物業總訂約建築面積由約6,806,000平方米大幅增加至9,620,000平方米。

## 裝修及設備裝置服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	%
總收入	<b>33,627</b>	24,336	9,291	38.2

裝修及設備裝置服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣24.3百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣33.6百萬元。此乃主要由於拓展番禺區「祈福繽紛匯」及我們所管理純商業物業的生活服務所致。截至2018年12月31日止年度，本集團已訂立約45份本集團提供裝修及設備裝置服務的合約，合約總額約為人民幣35.1百萬元。

## 零售服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	%
<b>按零售店類別劃分的收入</b>				
超市	<b>67,440</b>	62,128	5,312	8.6
生鮮市場	<b>10,622</b>	9,897	725	7.3
便利店	<b>34,325</b>	33,045	1,280	3.9
<b>總計</b>	<b>112,387</b>	105,070	7,317	7.0

零售服務收入由截至2017年12月31日止年度的人民幣105.1百萬元增加7.0%至截至2018年12月31日止年度的人民幣112.4百萬元。增加主要由於本集團訂立的採購服務合約數目增加，使超市收入由截至2017年12月31日止年度人民幣62.1百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣67.4百萬元所致。生鮮市場及便利店收入由截至2017年12月31日止年度人民幣9.9百萬元及人民幣33.0百萬元分別增加至截至2018年12月31日止年度人民幣10.6百萬元及人民幣34.3百萬元，此乃主要由於向生鮮市場攤位租戶收取的租金費率增加及便利店商品零售價增加所致。



## 管理層討論及分析

### 餐飲服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	%
<b>按類別劃分的餐店收入</b>				
中餐館	-	23,023	(23,023)	不適用
茶餐館	-	23,667	(23,667)	不適用
東亞及西餐館	-	16,281	(16,281)	不適用
咖啡館	-	2,332	(2,332)	不適用
特許經營	-	531	(531)	不適用
餐飲合夥	<b>3,089</b>	973	2,116	217.5
<b>總計</b>	<b>3,089</b>	66,807	(63,718)	-95.4

餐飲服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣66.8百萬元減少95.4%至截至2018年12月31日止年度人民幣3.1百萬元。該減少主要由於於2018年12月終止營運其所有餐店及特許經營業務，以提升餐飲服務的盈利能力。本集團於2018年12月終止營運其於四家餐飲公司旗下的所有餐店及特許經營業務，只剩下一家餐飲公司繼續營運其餐飲合夥業務，而本集團為其合夥人提供餐飲顧問服務。該四家餐飲公司於本年度在合併財務報表附註19(c)呈列為已終止經營業務。

### 資訊科技服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	%
<b>按類別劃分的資訊科技服務收入</b>				
工程	<b>71,891</b>	47,813	24,078	50.4
電訊	<b>1,933</b>	246	1,747	710.2
<b>總計</b>	<b>73,824</b>	48,059	25,765	53.6

資訊科技服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣48.1百萬元增加53.6%至截至2018年12月31日止年度人民幣73.8百萬元。有關增加乃主要由於平均合約金額增加所致，導致工程服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣47.8百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣71.9百萬元。

## 配套生活服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	%
<b>按類別劃分的配套生活服務收入</b>				
校外培訓服務	<b>40,421</b>	34,158	6,263	18.3
物業代理服務	<b>13,838</b>	18,417	(4,579)	-24.9
職業介紹服務	<b>2,370</b>	2,578	(208)	-8.1
洗滌服務	<b>9,776</b>	10,224	(448)	-4.4
<b>總計</b>	<b>66,405</b>	65,377	1,028	1.6

配套生活服務的收入由截至2017年12月31日止年度人民幣65.4百萬元增加1.6%至截至2018年12月31日止年度人民幣66.4百萬元。有關增幅主要由於校外培訓服務的收入增加所致。校外培訓服務的收入由截至2017年12月31日止年度人民幣34.2百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣40.4百萬元，主要由於收生增加所致。

收入增加主要由物業代理服務收入由截至2017年12月31日止年度人民幣18.4百萬元減少至截至2018年12月31日止年度人民幣13.8百萬元所抵銷。此乃主要由於中國內地政府對物業售價設定限制，使來自物業銷售的佣金收入減少所致。

## 銷售成本

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，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12月31日止年度		變動	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	人民幣千元	%
物業管理服務	<b>13,520</b>	11,208	2,312	20.6
裝修及設備裝置服務	<b>20,650</b>	23,518	(2,868)	-12.2
零售服務	<b>63,069</b>	63,005	64	0.1
餐飲服務	<b>12</b>	50,848	(50,836)	-100.0
資訊科技服務	<b>50,875</b>	37,573	13,302	35.4
配套生活服務	<b>27,283</b>	27,635	(352)	-1.3
校外培訓服務	<b>15,762</b>	14,952	810	5.4
物業代理服務	<b>4,212</b>	4,723	(511)	-10.8
職業介紹服務	<b>393</b>	847	(454)	-53.6
洗滌服務	<b>6,916</b>	7,113	(197)	-2.8
<b>總計</b>	<b>175,409</b>	213,787	(38,378)	-18.0

## 管理層討論及分析

銷售成本由截至2017年12月31日止年度人民幣213.8百萬元減少至截至2018年12月31日止年度人民幣175.4百萬元，相當於減少人民幣38.4百萬元或18.0%。銷售成本下降主要由於餐飲服務的銷售成本減少人民幣50.8百萬元所致，原因為本集團於2018年12月終止營運其於四家餐飲公司旗下的所有餐店及特許經營業務，只剩下一家餐飲公司繼續營運其餐飲合夥業務，而本集團為其合夥人提供餐飲顧問服務。該四家餐飲公司於本年度在合併財務報表附註19(c)呈列為已終止經營業務。

銷售成本減少主要由因訂立新商業物業管理合約導致物業管理服務銷售成本增加人民幣2.3百萬元及工程項目銷售增加導致資訊科技服務銷售成本增加人民幣13.3百萬元所抵銷。

### 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			
	2018年		2017年	
	毛利 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
物業管理服務	38,774	74.1%	44,530	79.9%
裝修及設備裝置服務	12,977	38.6%	818	3.4%
零售服務	49,318	43.9%	42,065	40.0%
餐飲服務	3,077	99.6%	15,959	23.9%
資訊科技服務	22,949	31.1%	10,486	21.8%
配套生活服務	39,123	58.9%	37,742	57.7%
校外培訓服務	24,660	61.0%	19,206	56.2%
物業代理服務	9,627	69.6%	13,694	74.4%
職業介紹服務	1,977	83.4%	1,731	67.1%
洗滌服務	2,859	29.2%	3,111	30.4%
總計	166,218	48.7%	151,600	41.5%

毛利由截至2017年12月31日止年度人民幣151.6百萬元增加至截至2018年12月31日止年度人民幣166.2百萬元，相當於增加人民幣14.6百萬元或9.6%。同時，我們的毛利率由截至2017年12月31日止年度41.5%增加至截至2018年12月31日止年度48.7%。毛利增加乃主要由於裝修及設備裝置服務、零售服務、資訊科技服務及配套生活服務項下的校外培訓服務毛利增加所致，並主要由物業管理服務及餐飲服務毛利減少所抵銷。毛利率上升乃主要由於裝修及設備裝置服務、零售服務、餐飲服務、資訊科技服務及配套生活服務項下的校外培訓服務的毛利率增加所致。

就零售服務而言，毛利由截至2017年12月31日止年度人民幣42.1百萬元增加17.2%至截至2018年12月31日止年度人民幣49.3百萬元，而毛利率於同期由40.0%增加至43.9%。此乃主要由於產生較高毛利率的採購服務收入增加所致。

就裝修及設備裝置服務與資訊科技服務而言，毛利由截至2017年12月31日止年度人民幣0.8百萬元及人民幣10.5百萬元分別增加1,486.4%及118.9%至截至2018年12月31日止年度人民幣13.0百萬元及人民幣22.9百萬元。與此同時，裝修及設備裝置服務與資訊科技服務毛利率於同期由3.4%及21.8%分別增加至38.6%及31.1%。此乃主要由於該兩項業務分部較高毛利率的項目數目增加所致。

就配套生活服務而言，校外培訓服務錄得毛利由截至2017年12月31日止年度人民幣19.2百萬元增加28.4%至截至2018年12月31日止年度人民幣24.7百萬元，而毛利率於同期由56.2%增加至61.0%。此乃主要由於課程收生增加所致。

就物業管理服務而言，毛利由截至2017年12月31日止年度人民幣44.5百萬元減少12.9%至截至2018年12月31日止年度人民幣38.8百萬元，而毛利率於同期由79.9%減少至74.1%。此乃主要由於家居助理服務收入減少及訂立相對毛利率較低的新商業物業管理合約增加所致。

就餐飲服務而言，毛利由截至2017年12月31日止年度人民幣16.0百萬元減少80.7%至截至2018年12月31日止年度人民幣3.1百萬元。然而，毛利率於同期由23.9%增加至99.6%。此乃主要由於2018年12月終止營運其所有毛利率較低的餐店及特許經營業務，以提升盈利能力所致。本集團於2018年12月終止營運其於四家餐飲公司旗下的所有餐店及特許經營業務，只剩下一家餐飲公司繼續營運其餐飲合夥業務，而本集團為其合夥人提供餐飲顧問服務。該四家餐飲公司於本年度在合併財務報表附註19(c)呈列為已終止經營業務。

#### 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、經營租賃付款及公用事業費用。

銷售及營銷開支於截至2018年12月31日止年度人民幣23.8百萬元及截至2017年12月31日止年度人民幣24.7百萬元維持穩定。銷售及營銷開支絕大部分與零售服務分部有關。

#### 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2017年12月31日止年度人民幣44.9百萬元減少至截至2018年12月31日止年度人民幣42.2百萬元，相當於下降6.0%。此乃主要由於因僱員數目減少導致僱員福利開支減少所致。



## 管理層討論及分析

### 金融資產減值虧損淨額

截至2018年及2017年12月31日止年度，本集團金融資產分別產生減值虧損淨額人民幣1.4百萬元及零。該金額指貿易及其他應收款項確認於損益中的已計提虧損撥備。

### 其他收入

其他收入截至2018年12月31日止年度人民幣1.1百萬元及截至2017年12月31日止年度人民幣1.0百萬元維持穩定，主要是現金及現金等價物的利息收入。

### 其他收益－淨額

本集團於截至2018年及2017年12月31日止年度分別錄得其他收益人民幣2.2百萬元及人民幣1.2百萬元。其他收益增加主要是由於港元及人民幣的貨幣匯兌差額所致，部分由已收政府補貼減少所抵銷。

### 財務收入

財務收入來自定期存款，由截至2017年12月31日止年度人民幣0.6百萬元增加93.5%至截至2018年12月31日止年度人民幣1.2百萬元，主要由於定期存款金額增加。

### 所得稅開支

截至2018年及2017年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為25.2%及28.3%。截至2018年12月31日止年度，加權平均適用稅率下降乃主要由於本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書，並於2018年、2019年及2020年享有中國內地所得稅的優惠稅率15%所致。

### 年度溢利

截至2018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72.4百萬元，而其純利率則為21.2%。

### 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2018年及2017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14.9百萬元及人民幣18.6百萬元。有關減少主要由於截至2018年12月31日止年度轉撥至其他流動資產的出售總額或折舊支銷較添置總額大所致。

### 按公允價值計入損益的金融資產

於2018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如下：

序號	銀行	產品名稱	產品類型	相關資產的主要業務	投資成本 人民幣千元	公允價值 變動(於損益 中確認為 收益) 人民幣千元	出售 收益/虧損 人民幣千元	已收股息 人民幣千元	於2018年 12月31日 的公允價值 人民幣千元	與本公司 總資產 相關的規模 人民幣千元
1	中國建設銀行	乾元眾享 保本型人民幣 理財產品	自商業銀行 購買的非上市 金融產品	相關資產包括國債、公司債券、 央行票據、公司短期融資債 券、超短期融資債券、中期票 據、私募債券、銀行間存款， 以及其他類型的債券及貨幣市 場工具，以及符合監管規定的 其他資產。	15,000	413	-	-	15,413	3.49%
2	中國建設銀行	乾元眾享 保本型人民幣 理財產品	自商業銀行 購買的非上市 金融產品	相關資產包括國債、公司債券、 央行票據、回購、較高信貸評 級債務(包括但不限於公司債 券、短期融資債券)、交換債 券、私募公司債券、貨幣市場 基金、債券基金、其他低風險 基金或資產、目標資產管理計 劃、信託計劃，以及符合監管 規定的其他投資產品。	4,000	27	-	-	4,027	0.91%
4	中國工商銀行	廣贏一號： 法人開放式 淨值型人民幣 理財產品	自商業銀行 購買的非上市 金融產品	相關資產包括：(1)高流動性資 產，如債券及存款、包括但不 限於不同類型的債券、存款、 貨幣市場基金，以及其他貨幣 市場交易工具；(2)債務人資 產，包括但不限於債務人信託 計劃，以及財務計劃直接投 資；(3)其他資產或資產組合， 包括但不限於資產管理計劃。	7,700	210	-	-	7,910	1.79%
5	中國銀行	中銀保本理財 -人民幣按期 開放理財產品	自商業銀行 購買的非上市 金融產品	相關資產包括國債、公司債券、 可轉讓定存單、銀行存款、債 券回購、優質公司債券(包括 證券公司的短期公司債券)、 短期融資債券、超短期融資債 券、中期票據、私募公司債 券、法例及法規准許範圍內的 其他低風險及高流動性金融資 產。	6,000	14	-	-	6,014	1.36%

### 存貨

於2018年12月31日，存貨主要包括就本集團零售服務分部採購的商品及就資訊科技服務分部向供應商採購的原材料。存貨由2017年12月31日人民幣13.9百萬元減少至2018年12月31日人民幣8.7百萬元，主要是由於終止營運其所有餐廳所致。

截至2018年及2017年12月31日止年度，存貨周轉日數分別為21日及24日。變動與上文所述存貨水平的波幅相符。截至2018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。

## 管理層討論及分析

### 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。貿易應收款項由2017年12月31日人民幣42.5百萬元減少22.8%至2018年12月31日人民幣32.8百萬元，此乃由於收取效果提升所致。

#### 其他應收款項

其他應收款項主要為租按及應付供應商的按金。其他應收款項由2017年12月31日人民幣11.7百萬元增加18.8%至2018年12月31日人民幣13.9百萬元。此乃主要由於拓展校外培訓服務的已付租按增加，以及於2018年12月終止營運餐飲公司應收款項增加。於2018年12月31日，來自關聯方的其他應收款項維持穩定，金額為人民幣4.1百萬元，而2017年12月31日則為人民幣4.2百萬元。

#### 存入住戶賬的款項

本集團若干物業管理公司從事按酬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2018年12月31日，存置於住戶賬的金額為人民幣3.1百萬元，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(2017年12月31日：人民幣2.8百萬元)。

#### 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2017年12月31日人民幣3.1百萬元增加87.1%至2018年12月31日人民幣5.9百萬元。此乃主要由於拓展裝修及設備裝置服務所致。

### 貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、其他應付款項及應計薪金。

#### 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括就餐飲服務分部採購原材料及就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2017年12月31日人民幣28.3百萬元上升30.7%至2018年12月31日人民幣37.0百萬元。增加乃主要由於裝修及設備裝置服務與工程服務收入增加所致，而應付供應商及分包商之貿易應付款項因此增加所致。

#### 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2018年及2017年12月31日自零售業務攤位租戶收取按金分別為人民幣18.6百萬元及人民幣12.6百萬元。增加主要由於來自拓展校外培訓服務的按金增加所致。

#### 應計薪金

應計薪金於2018年12月31日為人民幣15.1百萬元及於2017年12月31日為人民幣14.9百萬元，維持穩定。

## 流動資金及資本資源

### 概覽

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

於2018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209.4百萬元，主要貨幣為人民幣及港元。截至2018年12月31日止年度，本集團不再獲得任何貸款或借貸。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按總債務(即應付關聯方應付貸款)除以於各年末的總權益計算。於2018年12月31日及2017年12月31日，資產負債比率為零。

### 資產抵押

本集團於2018年12月31日並無已抵押資產(2017年12月31日：零)。

### 或然負債

本集團於2018年12月31日並無重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，撇除按酬金制管理的住宅區業主所承擔的勞工成本，本集團約有638名僱員(2017年12月31日：約982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2018年12月31日止年度的年報內董事會報告「購股權計劃」一段，該年報將於適當時候寄發予本公司股東。

## 附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售

除「按公允價值計入損益的金融資產」一段所披露者外，截至2018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2018年12月31日後及直至本公告日期概無任何重大後續事件。

## 首次公開發售所得款項淨額用途

根據本公司所提呈的發售價每股0.46港元及250,000,000股股份，本公司籌集的所得款項淨額約為人民幣54.7百萬元(經扣除包銷費用及佣金以及其他相關開支(相當於約人民幣46.4百萬元)後)。所得款項擬用於與本公司日期為2016年10月27日的招股章程(「招股章程」)「未來計劃及所得款項用途」一節所載用途一致的方式。截至2018年12月31日，所得款項淨額約人民幣34.2百萬元未被動用。餘下所得款項淨額均已存入香港若干持牌金融機構。

## 董事履歷

### 董事

#### 主席及執行董事

**孟麗紅女士**，59歲，自2016年1月起一直擔任本集團主席兼本公司董事。孟女士已由執行董事調任為非執行董事，自2018年4月18日起生效。於2018年10月1日，彼已由本公司非執行董事調任為執行董事，並已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十三屆常務委員會成員、廣州外商投資企業商會第十屆常務委員會主席、廣州市工商業聯合會(總商會)第十五屆副會長、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、團結香港基金創辦的「商社聚賢平台」之創建成員、香港董事學會資深會員及百色市教育基金會名譽會長。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」。

**梁玉華女士**，54歲，為執行董事兼本集團首席營運官，主要負責管理本集團的日常營運，以及監督本集團所有業務分部的整體業務表現。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當時的零售部總經理，負責管理整體業務營運。她自2012年4月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。

**何淑媚女士**，51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。



### 非執行董事

**劉興先生**，55歲，為本公司非執行董事，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。

### 獨立非執行董事

**羅君美女士**，榮譽勳章、太平紳士，64歲，為本公司獨立非執行董事。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、1982年5月成為香港會計師公會會員、2006年2月成為英格蘭及威爾斯特許會計師、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月獲加拿大特許會計師資格。

羅女士於1993年出任香港華人會計師公會會長。彼為香港女會計師協會創會會長，並自2008年獲委任為名譽創會會長。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。

羅女士現為新華滙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)、九龍倉集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：4)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。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，以及於深交所上市，A股股份代號：000002)的獨立非執行董事，直至2017年6月30日。

## 董事履歷

**何湛先生**，61歲，為本公司獨立非執行董事。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**，69歲，為本公司獨立非執行董事。麥先生於1973年11月獲香港大學頒授文學士學位。

麥先生現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30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。麥先生現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。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。

麥先生現為香港上市公司香港經濟日報(股份代號：423)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**，43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**，52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。

**彭明霞女士**，38歲，本集團的人力資源總經理，負責監督本集團人力資源配置及員工發展。彭女士於2017年3月加入本集團。

彭女士2013年畢業於中山大學，獲人力資源管理學士學位。加入本集團前，彭女士作為人力資源經理並服務於南豐國際控股有限公司及其附屬公司(「**南豐集團**」)及深圳香江控股股份有限公司及其附屬公司(「**香江控股集團**」)。主導企業職能規劃及管理，以及員工績效考核與獎勵制度的構建與方案制定。

**麥偉生先生**，50歲，2005年4月加入本集團。彼現任廣州市祈福貿易有限公司總經理，負責管理及監督本集團的零售業務的營運。加入本集團前，麥先生曾於美國沃爾瑪昆明購物廣場、廣州市陽光連鎖店有限公司社區超市，以及廣東省聯誼實業公司番禺分公司等各自擔任經理職務。

**余定謙先生**，34歲，為本集團公司秘書兼首席財務官。彼主要負責財務報告及本集團公司秘書事務。彼於2009年4月獲南澳大學頒授商學士學位。憑藉專業，他自2013年1月成為澳洲會計師公會會員，並自2014年5月成為香港會計師公會會員。余先生亦於2013年3月加入成為英國特許管理會計師公會會員。彼亦於2016年9月獲香港商界會計師協會認可為會員。

余先生在2009年3月加入霍志球會計師事務所，任職初級審計員，並於2010年12月以高級審計員職級離職。彼在2011年1月加入香港立信德豪會計師事務所(全球會計網絡BDO International Limited在香港的成員事務所)，任職審計員，並於2014年1月以高級審計員職級離職。緊接加入本集團之前，余先生自2014年1月至2014年7月在主要從事提供綜合金融服務並於聯交所上市的公司匯聯金融服務控股有限公司(股份代號：8030)出任副首席財務官。

余先生於2014年7月加入私人集團擔任財務經理。彼於2015年2月加入本集團，負責本集團的公司秘書事務。

# 董事會報告

董事欣然提呈彼等的報告及本集團截至2018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12。

## 業績及業務回顧

本集團截至2018年12月31日止年度的業績載於第89頁的合併利潤表內。

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2018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」、第8至22頁的「管理層討論與分析」及第55至84頁的「環境、社會及管治報告」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) 與我們的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) 與我們的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) 與我們的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保持最優存貨水平之間取得平衡

### (iv) 與我們的餐飲服務有關的風險

- 餐飲服務業的激烈競爭會阻礙我們提升或保持收入及盈利能力

### (v) 與我們的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) 與我們的配套生活服務有關的風險

- 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，我們的收入可能會下跌，盈利能力未必能夠保持

## 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，載列於本年報第55至84頁的「環境、社會及管治報告」。

## 股息分派

董事會建議就截至2018年12月31日止年度派付末期股息每股普通股2.20港仙(2017年：特別股息1.30港仙)，共派息約22.3百萬港元(相當於約人民幣19.6百萬元)，惟須經股東於2019年6月28日(星期五)舉行的股東周年大會(「股東周年大會」)上批准。末期股息將於2019年7月31日(星期三)以現金向於2019年7月8日(星期一)名列於本公司股東名冊的股東派付。

## 股東周年大會

本公司股東周年大會目前擬於2019年6月28日(星期五)舉行。召開股東周年大會的通告及所有其他相關文件將於適當時候發佈及寄發予本公司股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東周年大會及於會上投票的權利，本公司將於(只要股東周年大會仍為2019年6月28日(星期五))2019年6月21日(星期五)至2019年6月28日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，有關期間不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席股東周年大會並於會上投票，務請本公司未登記股東於2019年6月20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22樓。

此外，待本公司股東於股東周年大會上批准擬派末期股息後，為釐定合資格收取擬派末期股息的股東身份，本公司將於2019年7月5日(星期五)至2019年7月8日(星期一)(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2019年7月4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22樓。

## 股本

本公司股本於截至2018年12月31日止年度內的變動詳情載於合併財務報表附註20。

## 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至2018年12月31日止年度的變動詳情載於合併財務報表附註13。



## 本公司可供分派儲備

本集團截至2018年12月31日止年度的儲備變動載於第93頁的合併權益變動表。

我們可分派予本公司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(1963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，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本公司股東支付分派或股息。於2018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424.8百萬元。

## 董事

截至2018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，於2016年1月6日獲委任，並於2018年4月18日由執行董事調任為非執行董事及於2018年10月1日由非執行董事調任為執行董事並獲委任為首席執行官)  
孫偉剛先生(於2018年10月1日辭任)  
梁昭坤先生(於2018年12月3日辭任)  
何淑媚女士(於2018年12月1日獲委任)  
梁玉華女士(首席營運官，於2016年1月6日獲委任)

### 非執行董事：

劉興先生(於2016年1月6日獲委任)

### 獨立非執行董事：

羅君美女士(於2016年10月21日獲委任)  
何湛先生(於2016年10月21日獲委任)  
麥炳良先生(又名麥華章先生，於2016年10月21日獲委任)

根據組織章程細則第107(A)及(B)條，羅君美女士、何湛先生及麥炳良先生(又名麥華章先生)須於股東周年大會上退任。

所有上述退任董事均合資格並將於股東周年大會上膺選連任。

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，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

各執行董事已與本公司訂立服務合約，自2016年11月1日起計初步固定任期為三年(除孟麗紅女士及何淑媚女士分別自2018年10月1日及2018年12月1日起生效)，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)，以及按雙方所協定的條款及條件予以重續。

非執行董事及獨立非執行董事已根據彼等各自的委任函獲委任為董事會成員，自2016年11月1日起計初步任期為三年，並可根據雙方所協定的條款及條件予以重續，而有關委任可根據委任函的條款予以終止(包括由任何一方向對方發出不少於三個月的事先書面終止通知)。

除上述者外，概無擬於股東周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。

### 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2018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 <sup>(1)</sup>	受控制法團權益 <sup>(1)</sup>	735,840,000	72.48%
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 <sup>(2)</sup>	0.25%
劉興先生	實益擁有人	2,500,000 <sup>(2)</sup>	0.25%

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) 此代表於行使授予各有關董事的首次公開發售前購股權時或會向有關董事配發及發行的本公司最高股份數目。就該等五名董事而言，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2018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2018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 <sup>(2)</sup>	72.48%
彭磷基先生 <sup>(1)</sup>	配偶權益	740,840,000 <sup>(2)</sup>	72.97%

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，彭磷基先生被視為為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2018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2018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2017年		年內已失效 或註銷	於2018年		授出日期	行使期	每股股份 行使價 (港元)	緊接 授出日期前 交易日的 股份收市價 (港元)
	12月31日 的結餘	年內已行使		12月31日 的結餘					
<b>董事</b>									
孟麗紅	5,000,000	5,000,000	-	-	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年5月8日	0.414	不適用	
孫偉剛 (於2018年10月1日辭任)	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	
梁昭坤 (於2018年12月3日辭任)	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	
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	
<b>高級管理層</b>									
余定謙	1,500,000	1,500,000	-	-	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年5月8日	0.414	不適用	
陳宇雄	1,250,000	1,250,000	-	-	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年5月8日	0.414	不適用	
岑家殷 (於2018年7月辭任)	500,000	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	
<b>本集團僱員</b>	975,000	-	-	975,000	2016年 10月21日	2017年5月9日 至2022年5月8日	0.414	不適用	
<b>總計</b>	<b>19,225,000</b>	<b>13,250,000</b>	<b>-</b>	<b>5,975,000</b>					

**(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2018年12月31日止年度內，13,250,000份購股權獲行使，惟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5,975,000份購股權，佔本公司於當日已發行股本約0.6%。

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21(c)。

**(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2018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2018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2018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35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2018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2018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17.5%及34.1%。

本集團截至2018年12月31日止年度的五大客戶其中之三(廣州市花都祈福房地產有限公司、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2018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2018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5.6%及18.0%。

截至2018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2018年12月31日附屬公司的詳情，載於合併財務報表附註12。

### 外匯風險

有關外匯風險的詳情載於合併財務報表附註3.1.1。

### 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2018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受孟麗紅女士(為本公司控股股東之一、執行董事兼本集團主席)控制的該等公司(或其已發行股本的30%或以上由孟麗紅女士擁有)所組成(「孟麗紅女士的集團」)。根據上市規則第14A.12條，孟麗紅女士的集團成員公司(作為孟麗紅女士的聯繫人)為本公司的關連人士。

### 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。於回顧年度，本集團根據總租約(經補充總租約補充)應付/已付私人集團的款項約為人民幣13.7百萬元，而本集團根據綜合服務框架協議(經補充綜合服務框架協議補充)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23.0百萬元。

**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。於回顧年度，本集團根據工程服務總協議應收/已收私人集團及孟麗紅女士的集團的金額約為人民幣62.2百萬元。

**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。

### 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。

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。

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本公司股東整體利益的條款。

本公司的獨立核數師執業會計師羅兵咸永道會計師事務所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羅兵咸永道會計師事務所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29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2018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40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2018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2018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。

人民幣72.9百萬元的新酬總額於合併利潤表扣除，其中人民幣2.7百萬元為董事薪酬，而人民幣70.2百萬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40至54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2018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。

### 首次公開發售所得款項淨額用途

根據本公司所提呈的發售價每股0.46港元及250,000,000股股份，本公司籌集的所得款項淨額約為人民幣54.7百萬元(經扣除包銷費用及佣金以及其他相關開支後相當於約人民幣46.4百萬元)。所得款項擬用於與招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載用途一致的方式。截至2018年12月31日，所得款項淨額約人民幣34.2百萬元已相應動用。餘下所得款項淨額均已存入香港若干持牌金融機構。

### 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。

### 報告期後重大事件

本集團於2018年12月31日後及直至本年報日期概無任何重大後續事件。

### 獲准許彌償條文

本公司組織章程細則規定，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，惟與董事任何欺詐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

本公司將在應屆股東周年大會上提呈決議案，以續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司獨立核數師。

代表董事會

主席兼執行董事

孟麗紅

香港，2019年3月22日

## 企業管治常規

本公司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本公司維護股東權益、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。

本公司已應用上市規則附錄14中企業管治守則所載的原則。

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

董事會認為，截至2018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符合本集團的最佳利益。董事會相信，孟麗紅女士兼任兩職能為本公司提供強而有力且貫徹一致的領導，促使有效及高效的規劃及執行業務決策及策略，且對本集團業務的管理及發展整體有利。此架構獲本公司完善的企業管治架構及內部監控政策支援。

## 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載標準守則。

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2018年12月31日止年度內均一直遵守標準守則。

## 董事會

董事會監督本集團的業務、策略決策及表現，並應就本公司的最佳利益作出客觀決定。

董事會須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

於2018年12月31日，董事會由七名董事組成，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2018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)\*

孫偉剛先生(首席執行官)(於2018年10月1日辭任)

梁昭坤先生(首席財務官)(於2018年12月3日辭任)

梁玉華女士(首席營運官)

何淑媚女士(於2018年12月1日獲委任)

#### 非執行董事

劉興先生

#### 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)

\* 由非執行董事調任為執行董事，並獲委任為首席執行官，自2018年10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。

### 董事出席記錄

截至2018年12月31日止年度，董事會舉行六次會議。截至2018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	董事會	審核委員會	親自出席次數／會議次數			股東周年大會 <sup>(1)</sup>
			薪酬委員會	提名委員會	獨立董事委員會	
孟麗紅女士	6/6	-	3/4	3/4	-	1/1
孫偉剛先生(於2018年10月1日辭任)	6/6	-	-	-	-	1/1
梁昭坤先生(於2018年12月3日辭任)	5/6	-	-	-	-	1/1
梁玉華女士	6/6	-	-	-	-	1/1
劉興先生	6/6	2/2	-	-	-	1/1
何淑媚女士(於2018年12月1日獲委任)	0/6	-	-	-	-	0/1
羅君美女士	6/6	2/2	4/4	4/4	2/2	1/1
何湛先生	6/6	2/2	-	4/4	2/2	1/1
麥炳良先生(又名麥華章先生)	6/6	2/2	4/4	-	2/2	1/1

附註：

(1) 本公司的股東周年大會於2018年6月22日舉行。

除定期董事會會議外，主席亦於2018年3月22日在並無執行董事(除兼任主席的執行董事孟麗紅女士外)列席的情況下與非執行董事(包括獨立非執行董事)舉行一次會議。

### 董事會常規及會議程序

周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。

## 企業管治報告

本公司組織章程大綱及細則條文規定，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，而最後定稿載有考慮事項及已作決定之充足詳情，可供董事查閱。

### 主席及首席執行官

於2018年1月1日至2018年9月30日期間，主席及首席執行官的職位分別由孟麗紅女士及孫偉剛先生擔任。孫偉剛先生辭任執行董事兼首席執行官，自2018年10月1日起生效。緊隨孫偉剛先生辭任後，孟麗紅女士由非執行董事調任為執行董事，並一直獲委任為本公司的首席執行官。

### 獨立非執行董事

截至2018年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第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2016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

非執行董事(包括獨立非執行董事)指定委任期為三年，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，於每次股東周年大會上當時三分之一(或倘彼等人數並非三的倍數，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。

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將獲提供正式、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。

## 企業管治報告

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。

根據董事提供的記錄，董事截至2018年12月31日止年度所接受的培訓概要如下：

董事	培訓類型 <sup>(1)</sup>
<b>執行董事</b>	
孟麗紅女士 <sup>(2)</sup>	A, B
孫偉剛先生(於2018年10月1日辭任)	A, B
何淑媚女士(於2018年12月1日獲委任)	A, B
梁昭坤先生(於2018年12月3日辭任)	A, B
梁玉華女士	A, B
<b>非執行董事</b>	
劉興先生	A, B
<b>獨立非執行董事</b>	
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：

<sup>(1)</sup> A: 出席與董事職務及職責或企業管治相關的研討會及／或會議

B: 閱讀與董事職務及職責或企業管治或監管更新相關的材料

<sup>(2)</sup> 由執行董事調任為非執行董事，自2018年4月18日起生效，並由非執行董事調任為執行董事，自2018年10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，並刊載於本公司網站及聯交所網站，且可應股東要求供其查閱。

### 審核委員會

於2018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以及一名非執行董事劉興先生(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。

於2018年12月31日，董事會已修訂審核委員會職權範圍，職權範圍不低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檢討財務資料及申報進度、風險管理及內部監控系統、內部審核職能的有效性、審核範圍及委任外聘核數師以及令本公司僱員關注與本公司財務申報、內部監控或其他事項相關的可能不當行為的安排。

截至2018年12月31日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，以檢討本集團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。

審核委員會亦與外聘核數師每年舉行兩次無執行董事出席的會議。

### 薪酬委員會

於2018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2018年12月31日止年度，薪酬委員會舉行四次會議，以檢討執行董事的薪酬政策(以評估執行董事的表現)，以及本公司的架構、執行董事及高級管理層的薪酬待遇(以批准執行董事服務合約條款)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49頁。

### 提名委員會

於2018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架構、規模及組成，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，包括但不限於技能、地區及行業經驗、教育背景、知識、專業知識、文化、獨立性、年齡、性別及其他質素。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2018年12月31日止年度，提名委員會舉行四次會議，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，以及考慮於股東周年大會上候選退任董事的資格，並於會上檢討多元化政策。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則守則條文第D.3.1條所載職能。

截至2018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

### 董事所擔任職位

孫偉剛先生及梁昭坤先生辭任本公司執行董事，分別自2018年10月1日及2018年12月3日起生效。

孟麗紅女士由執行董事調任為非執行董事，任期為三年，自2018年4月18日起生效。緊隨孫偉剛先生於2018年10月1日辭任執行董事兼首席執行官後，孟女士由本公司非執行董事調任為執行董事，並一直獲委任為本公司首席執行官。孟女士繼續出任董事會主席及本公司大部分主要附屬公司的董事職位。

何淑媚女士獲委任為執行董事，自2018年12月1日起為期三年。

### 委任函及董事酬金

於2018年4月16日，董事會批准孟麗紅女士出任非執行董事的委任函，為期三年，自2018年4月18日起生效，並就彼擔任非執行董事向孟女士支付年度董事酬金216,000港元。孟女士與本公司於2016年11月1日訂立的執行董事服務合約在雙方同意下終止，自2018年4月18日起生效。

於2018年9月28日，董事會批准孟麗紅女士為執行董事(自2018年10月1日起為期三年)的服務合約，並向孟女士支付擔任執行董事職務的年度董事酬金216,000港元。彼與本公司於2018年4月16日訂立的非執行董事服務合約將於雙方同意下終止，自2018年10月1日起生效。

於2018年11月30日，董事會批准何淑媚女士為執行董事(自2018年12月1日起為期三年)的委任函，並向何女士支付擔任執行董事及市場推廣總監職務的年度薪金480,240港元及年度董事酬金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2018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30(a)。

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7(b)。

## 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，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2018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2019年3月22日，管理層已向董事會及審核委員會報告截至2018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2019年3月22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2018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及內部審核職能及員工資質、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、高級職員、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。



### 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2018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2018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。

### 董事對合併財務報表所承擔的責任

董事確認其就編製本集團截至2018年12月31日止年度的合併財務報表的責任。

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87至88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2018年12月31日止年度的薪酬詳情載於合併財務報表附註30(a)。

截至2018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1,000,000港元	5

## 核數師酬金

截至2018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	1,800
非審核服務	
— 中期審閱服務	750
— 其他非審核服務	224
<b>總計</b>	<b>2,774</b>

## 公司秘書

余定謙先生為本公司的全職僱員且熟知本公司日常事務。余先生向主席匯報並負責就管治事宜向董事會提供意見。

根據上市規則第3.29條，截至2018年12月31日止年度，余先生確認其已進行不少於15個小時的專業培訓以提升其技能及知識。余先生的履歷詳情載於本年報第26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本公司股東批准。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計及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**」)，載列本公司對董事會成員多元化的方針，並於本公司網站可供查閱。本公司確認並深信董事會成員多元化對提升其表現質素及維持其競爭優勢裨益良多。

根據董事會多元化政策，提名委員會將討論董事會多元化政策任何所需修訂，並就該等修訂向董事會提出建議，待其審批，以配合本公司的企業策略及確保董事會維持平衡及多元化組合。於審閱及評估董事會的構成時，提名委員會致力促進所有層面的多元化，並考慮多方面因素，包括但不限於技能、專業經驗、教育背景、知識、專門知識、文化、獨立性、年齡及性別。最終將按人選可為董事會及本公司不時的業務需要帶來的優點及貢獻而作決定。

提名委員會將討論及協定實施董事會多元化的可計量目標，並向董事會作出建議，待其採納。

提名委員會將檢討董事會多元化政策以確保其有效性。

### 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，並旨在確保董事會於適合本公司及董事會持續性，以及於董事會層面上適當領導方面擁有知識、技能、經驗、能力及多元化觀點。

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周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2018年12月31日止年度，提名委員會已舉行四次會議，以定期檢討董事會的架構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性，並考慮於股東周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，尤其是透過股東周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，則為各個委員會的其他成員可於股東大會上解答股東的提問。

於2018年，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](http://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22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周年大會上取得批准，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。



# 環境、社會及管治報告

## 關於本報告

本集團欣然發佈2018年度環境、社會及管治報告(下文稱「2018年環境、社會及管治報告」或「本報告」)，本報告旨在向權益相關方展示本集團於2018年度在環境、社會及管治方面的制度建設及績效表現。

### 1. 報告範圍

2018年環境、社會及管治報告披露集團於2018年1月1日至2018年12月31日，在環境、社會及管治領域的工作與表現。2018年本集團新增資訊科技服務業務，並於2018年12月將餐飲服務業務出售。除另有說明外，本報告涵蓋本集團物業管理服務、裝修及設備安裝服務、零售服務、餐飲服務、資訊科技服務及配套生活服務六大主營業務。

### 2. 報告編制標準

本報告按照香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄27所載的《環境、社會及管治報告指引》(《ESG報告指引》)的規定編制。

## 環境、社會及管治的理念

董事會對本集團的環境、社會及管治的策略及彙報承擔全部責任。董事會負責審核本集團的年度環境、社會及管治報告，在日常可持續發展管理工作中，提供指導意見。各公司定期開展風險管理評估工作，建立公司的內部監控系統，以確保公司建立合適及有效的環境、社會及管治風險管理及內部監控系統。本集團堅持以「讓生活更寫意」作為核心理念，堅守「有擔當、重誠信、樂分享、勇創新」的核心價值觀進行日常經營管理。在提供服務過程中，我們始終不忘企業的社會責任、不忘回饋社會，堅持誠信服務，維護權益人利益，為不同的權益人群體創造價值，並堅信此為本集團持續、長足發展的根基。

本集團價值觀、企業使命、企業精神及戰略願景為：

<b>價值觀</b> 有擔當、重誠信、 樂分享、勇創新	<b>企業使命</b> 引領行業發展， 創造更美好的生活方式
<b>企業精神</b> 勇於探索，不斷超越； 創造價值，實現自我	<b>戰略願景</b> 做中國最佳生活 服務供應商

## 成績分享

本集團2018年取得的成績與獎項如下：

- I. 集團榮獲香港其中一家傳媒機構旗下《經濟一周》雜誌頒發的「香港傑出企業2018」獎項。
- II. 集團榮獲香港社會服務聯會授予「商界展關懷」的標誌，作為對我們在2018年度履行企業社會責任方面工作的認可。
- III. 番禺物業管理公司榮獲番禺區住房和建設局、番禺日報社及番禺區物業管理協會聯合頒發的「番禺區『五星小區』」獎項。
- IV. 番禺物業管理公司榮獲廣東省普法辦公室、廣東省司法廳、廣東省經濟和信息化委員會、廣東省人民政府國資委、廣東省總工會、廣東省工商聯合會聯合頒發的「廣東省法治文化建設『示範企業』」獎項。
- V. 番禺物業管理公司蟬聯由番禺區住房和建設局及番禺區物業管理協會聯合頒發的「番禺區物業服務『守信企業』」獎項。
- VI. 番禺物業管理公司在番禺區小區治安防範星級評定中蟬聯最高獎項「治安防範五星級小區」獎項。
- VII. 佛山物業管理公司在番禺區小區治安防範星級評定中榮獲最高獎項「治安防範五星級小區」獎項。





IV



VII



V

此外，番禺物業管理公司積極參與物業管理行業相關的協會，並於2018年度榮獲廣東省物業管理行業協會、廣州市物業管理行業協會多項委任及頒獎：

- I. 番禺物業管理公司榮獲廣州市物業管理行業協會頒發的「優秀常務理事單位」及「優秀理事單位」獎項，並被委任作為「市物業第六屆理事會副會長單位」
- II. 番禺物業管理公司榮獲廣東省物業管理行業協會委任作為「第五屆常務理事單位」



I-1



I-2



II



I-3

## 權益相關方參與重要性議題評估

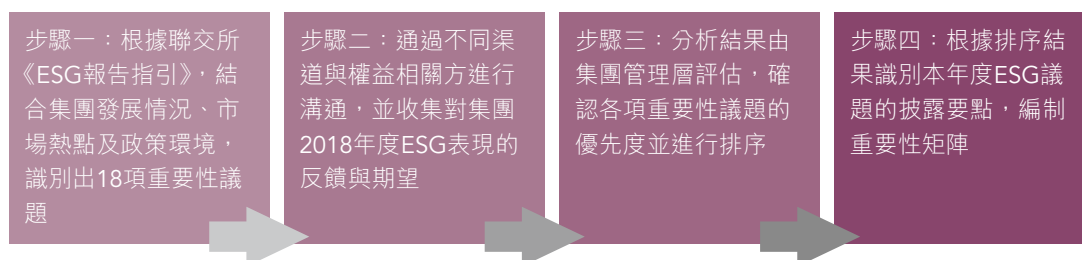
### 1. 權益相關方溝通機制

集團重視與權益相關方的關係管理，並採取多種渠道與權益相關方保持充分的溝通。我們的主要相關方包括：員工、客戶、政府與監管機構、投資者與股東、供應商與合作夥伴以及社區等。集團相信權益相關方的關係管理是一個持續深化的過程，我們也將繼續保持和優化與權益相關方的溝通機制，以達到增進合作關係，攜手共同發展的目的。

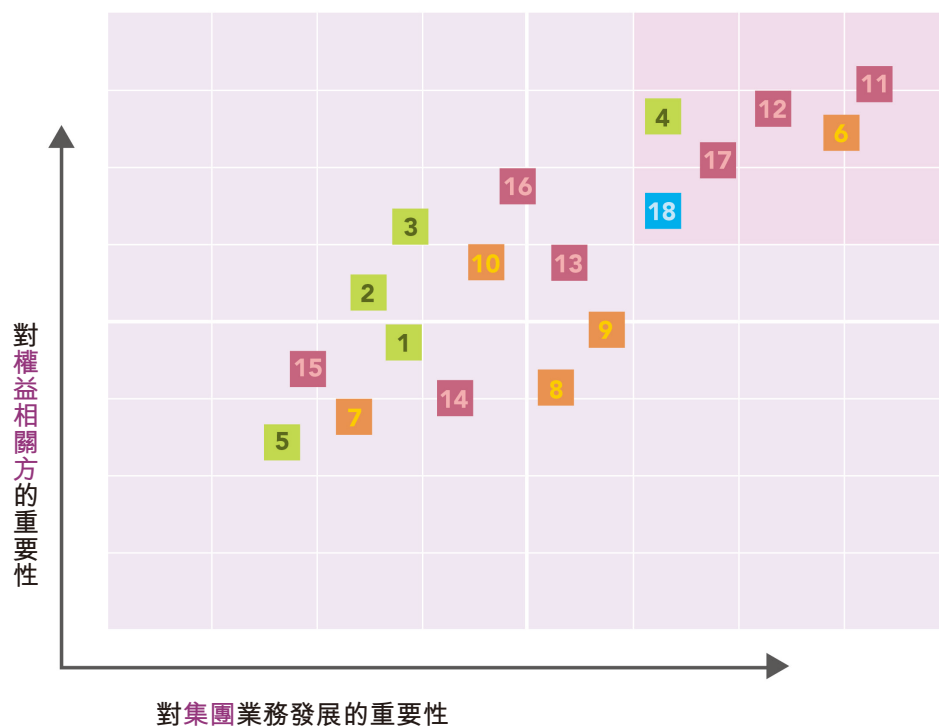
<p><b>客戶</b></p> <p><b>期望與訴求：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 高品質產品與服務</li> <li>- 客戶信息保護</li> <li>- 商業誠信</li> <li>- 合規經營</li> </ul> <p><b>溝通與回應：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 提升產品與服務質量</li> <li>* 運用信息科技手段</li> <li>* 優化內控與風險管理</li> <li>* 完善客戶溝通機制</li> </ul>	<p><b>投資者與股東</b></p> <p><b>期望與訴求：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 財務業績</li> <li>- 企業可持續盈利</li> <li>- 權益保護</li> <li>- 公司透明度</li> </ul> <p><b>溝通與回應：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 提高盈利能力</li> <li>* 提升企業價值</li> <li>* 召開股東大會</li> <li>* 日常信息披露</li> </ul>	<p><b>員工</b></p> <p><b>期望與訴求：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 保護合法權益</li> <li>- 良好的職業發展平台</li> <li>- 薪酬與福利</li> <li>- 健康安全的工作環境</li> </ul> <p><b>溝通與回應：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 建立員工無障礙溝通渠道</li> <li>* 完善職業晉升機制</li> <li>* 有競爭力的市場薪資</li> <li>* 強化安全管理體系</li> </ul>
<p><b>政府與監管機構</b></p> <p><b>期望與訴求：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 響應國家政策</li> <li>- 遵守法律監管規則</li> <li>- 守法經營與依法納稅</li> <li>- 促進就業</li> </ul> <p><b>溝通與回應：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 調整發展戰略</li> <li>* 接受調研與督查</li> <li>* 加強反腐與廉潔建設</li> <li>* 積極參與地區共建</li> </ul>	<p><b>供應商與合作夥伴</b></p> <p><b>期望與訴求：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 合作共贏</li> <li>- 公開公正</li> <li>- 實現共同成長</li> </ul> <p><b>溝通與回應：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 優化項目管理</li> <li>* 完善供應商選擇機制</li> <li>* 搭建供應商溝通平台</li> </ul>	<p><b>社區</b></p> <p><b>期望與訴求：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 保護社區環境</li> <li>- 投身社會公益</li> <li>- 營造和諧社區氛圍</li> <li>- 促進社區發展</li> </ul> <p><b>溝通與回應：</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 全面實踐綠色運營</li> <li>* 開展公益項目</li> <li>* 積極參與社區共建</li> <li>* 提供優質的文化資源</li> </ul>

## 2. 2018年度重要性議題評估

在籌備2018年度報告中，集團將自身的發展情況、行業特點及政策環境等與權益相關方的期望相結合，通過與權益相關方的密切溝通、意見反饋以及行業分析等方式對本年度的重要性議題綜合評定並進行排序。重要性議題主要評估步驟如下圖所示：



下圖為本集團2018年度重要性議題矩陣，圖中右上角標注範圍內議題為對集團業務發展影響力較大、且最為權益相關方所關注之事項。





環境保護	僱傭及勞工常規
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 廢氣及溫室氣體排放</li> <li>2. 污水及廢棄物處理</li> <li>3. 水資源使用</li> <li>4. 能源(如電、氣或油)使用</li> <li>5. 其他原材料(如製成品包裝材料)使用</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. 員工招聘與團隊建設</li> <li>7. 績效考核與薪酬管理</li> <li>8. 員工培訓與職業晉升</li> <li>9. 員工健康與安全</li> <li>10. 禁止童工及強制勞工</li> </ol>
運營慣例	社會投資
<ol style="list-style-type: none"> <li>11. 產品質量管理</li> <li>12. 客戶服務與滿意度</li> <li>13. 客戶隱私與信息安全</li> <li>14. 維護及保障知識產權</li> <li>15. 合理的營銷及推廣</li> <li>16. 供應鏈環境管理</li> <li>17. 合規管理與廉政建設</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>18. 參與社會公益</li> </ol>

根據2018年度的重要性議題排序結果顯示，權益相關方最關注的議題圍繞產品質量管理、客戶服務與滿意度、合規管理與廉政建設、員工招聘與團隊建設、能源(如電、氣或油)使用以及參與社會公益等方面。在本報告中，我們將相應地加強披露集團在有關方面的工作及表現，並以此次結果作為下一年度可持續發展規劃的重要參考依據。



## 一、環境保護

本集團秉承綠色發展的理念，嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境保護稅法》及《中華人民共和國大氣污染防治法》等法律法規，在日常運營中十分重視環境保護和能源節約的相關工作。

### 1. 廢氣排放

本集團的廢氣排放主要來自於集團及各業務板塊的車輛燃料使用、洗衣廠的鍋爐排煙以及餐飲服務公司的煤氣燃料使用。為了減少氮氧化物、硫氧化物和顆粒物等的排放量以及提高運營效率，我們採取了以下一系列措施：

- 物業管理服務公司在本年度將三分之一的運輸巴士從普通燃油車型替換為混和動力車型及純電動車型，大量減少汽油使用量及廢氣排放量；
- 洗衣廠對鍋爐排煙設備安裝布袋除塵器進行除塵，防止粉塵以及微粒進入空氣中產生污染；
- 洗衣服務公司對收送業務的線路進行整合完善，將臨近的收送點進行串聯，縮減汽車行駛里程，從而減少尾氣排放以實現服務效率的提高；
- 餐飲服務公司在廚房安裝油煙淨化裝置，並配有在線監測儀器，實時監測油煙排放數據及淨化裝置運作狀況。

### 2. 污水處理

本集團的洗衣廠產生的污水通過污水處理廠進行處理淨化，符合環保局相關指標後再進行排放。洗衣服務公司聘請外部專業環保公司對污水進行24小時在線監測，實時監控污水各項指標，確保合規排放。2018年度，洗衣廠採用了無磷洗衣粉作為洗衣原材料，進一步減少污水排放中的磷含量，保護水體。

本集團的餐飲服務公司在廚房烹飪及餐具洗滌過程中產生的污水，均經過隔油隔渣處理至符合排放標準後再進行排放。

### 3. 固體廢棄物處理及資源回收

本集團的環衛部門定時清運一般生活垃圾，保證環境的乾淨衛生。物業管理服務公司同時制定了《有害垃圾回收指引》，並設置了有害垃圾回收桶，引導業主配合有害廢棄物的分類回收。

對於本集團的餐飲業務所產生的廚餘垃圾及廢棄油脂，均由持有專業資質的回收公司進行回收並妥善處理，減少其對環境產生的污染。此外，零售服務公司每月還聘請有資質的專業公司對生鮮市場的化油池進行清理，保持生鮮市場環境的潔淨衛生。

### 4. 能源及資源使用

本集團嚴格遵守《中華人民共和國節約能源法》和《中華人民共和國循環經濟促進法》等法律法規，並制定了《節能、節電、節水管理規章制度》及《人事行政部運營守則》等內部制度，規範節能降耗措施，踐行綠色運營。

#### 1) 電能使用

- 本集團在白天充分利用自然光、員工離開辦公場所時隨手關燈、道路用燈每晚定時開關，杜絕白晝燈、長明燈；
- 每週六物業管理服務公司相關部門經理及主任根據當期氣象數據及實際情況為公共區域制定適宜的亮燈及熄燈時間，由各片區工作人員執行，在保證公共區域燈具配合天色變化亮燈熄燈的情況下盡可能地減少電能使用；
- 目前物業管理服務公司已將絕大部分的公共路燈及樓梯間燈具升級為LED節能燈，同時絕大部分地下停車場的燈具亦已由白熾燈升級替換為智能感應節能燈；
- 洗衣廠所使用的大功率用電機器均使用帶有變頻器的設備。此外，抽風系統的大功率電機裝有時間控制器，設定非工作時間段自動關閉抽風機電源，避免因人為遺忘原因造成不必要的浪費；
- 零售服務公司持續對超市、生鮮市場及便利店的燈具進行節能燈升級改造，目前LED節能燈覆蓋率達80%；
- 零售服務公司根據超市地理位置條件在超市的扶梯旁邊以及上方安裝封閉式玻璃與風幕，減少中央空調冷氣的流失，從而節約電能的使用。

**2) 水資源使用**

- 本集團對用水情況定期觀測、定量分析。安排專人定時定期抄錄水錶，比較並分析用量，若發現情況異常，立即進行管網檢查及採取相應的有效措施，以杜絕滴漏現象。此外，2018年度本集團聘請外部公司對物業管理服務公司的供水設備進行檢修，檢測並修補了12個漏水點，月均節省約1,297立方米用水量；
- 洗衣廠使用定製的大型集水箱對洗滌車間內各種使用蒸汽加熱的設備產生的冷凝水以及乾洗機的冷卻水進行收集，並用於布草的預洗和主洗用水循環，提升水資源利用率；
- 本集團的綠化用水優先使用雨水或再生水，推廣噴灌、微灌以及滴灌等節水灌溉方式，禁止用自來水湧灌；
- 本年度，集團在求取水源上不存在任何問題或困難。

**3) 其他資源使用**

本集團推行無紙化辦公，使用網上辦公系統，節約紙張，並於2018年度新上線供應鏈管理SCM系統，進一步提高工作效率並且減少紙張耗材使用；對於打印及複印資料文件本集團要求盡量雙面使用紙張。此外，本集團規範辦公用品採購程序，嚴格審批和控制辦公用品發放數量，鼓勵重複利用；對辦公廢紙設立定期回收制度。

此外，本集團的洗衣廠選用了更為清潔的生物燃料蒸汽鍋爐為其日常運營提供所需能量，減少硫氧化物、氮氧化物及顆粒物等污染物的排放，幫助空氣污染的減少及改善。

**5. 噪音**

- 零售服務公司對超市的製冷設備主機使用降噪罩，減少噪音污染；
- 本集團明確規定在公眾休息日、節假日及夜間不得進行產生噪音的施工行為。

**6. 環境及天然資源保護**

- 本集團的洗衣廠通過上述的污水處理及使用無磷洗衣粉等措施，達到保護水資源的目的；
- 本集團通過上述的對有害廢棄物、廚餘垃圾及廢棄油脂的回收處理，達到保護水資源與土壤不受污染的目的；

- 零售服務公司制定《生鮮市場衛生管理制度》，對肉菜市場的垃圾處理、消毒除蟲等作出明確規定，確保市場衛生環境；
- 物業管理服務公司謹慎使用農藥，以減少對環境的污染；
- 物業管理服務公司制定有《業主手冊》，明令禁止業主在公共區域亂倒污水或堆放垃圾雜物的行為。

## 7. 綠色環保宣傳

- 本集團在日常運營中倡導節約能源，並在水區域如洗手間等，張貼節水提示標誌；
- 2018年3月24日，本集團積極響應世界自然基金會(WWF)的號召，率領旗下各業務板塊參與「地球一小時」全球節能活動。在當天20:30至21:30，各辦公區域及店鋪關閉不必要的電燈、耗電設備和產品。此次活動強化了集團全體員工的環保理念，並向社區住戶及社會公眾倡導關注全球變暖問題，動員人們採取實際行動應對氣候變化。



2018年度環境關鍵績效數據

關鍵績效指標	說明	2018年度數據
排放物	排放物披露值來自於集團及各業務板塊汽油、柴油、煤氣及天然氣的消耗。	硫氧化物：1.25千克 氮氧化物：777.90千克 顆粒物：37.37千克
溫室氣體排放	溫室氣體排放披露值來源為汽油、柴油、煤氣、天然氣、外購電力的消耗以及員工差旅。相關排放系數參考聯交所《環境關鍵績效指標匯報指引》，並且外購電力的溫室氣體排放系數參考國家生態環境部《2017年度減排項目中國區域電網基準線排放因子》；天然氣的溫室氣體排放系數參考《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南》（《2006 IPCC Guidelines for National Greenhouse Gas Inventories》）；天然氣的排放物系數參考國家生態環境部《未納入排污許可管理行業適用的系數物料衡算方法》及中華人民共和國國家標準《強制性國家標準GB17820-2012天然氣》；員工差旅的溫室氣體排放量使用國際民用航空組織的「國際民航組織碳排放計算器」（「ICAO Carbon Emissions Calculator」）進行計算。	溫室氣體總排放量：6,147.93噸 溫室氣體總排放密度：0.02噸／ 人民幣千元營業收入
有害廢棄物	基於本集團的業務特點，我們基本不產生有毒廢棄物的排放，於本年度我們僅有極少量廢棄電池或電子產品的更換，因此未作專門排放數據的收集及披露，上述有害廢棄物均由具備專業資質的公司進行回收並妥善處理，防止其對環境造成污染。	不適用
無害廢棄物	本集團的無害廢棄物為辦公區域產生的辦公用紙和生活垃圾等一般廢棄物。	無害廢棄物總量：53.36噸
能源使用	2018年度披露的能源消耗值來源為汽油、柴油、煤氣、天然氣及外購電力的使用，能耗系數參考國家《GB2589-2008T綜合能耗計算通則》。	總能耗量：39,923.48千兆焦耳 能耗強度：0.11千兆焦耳／ 人民幣千元營業收入
耗水	本集團的耗水量主要來自各業務板塊及辦公室的運營。	用水總量：162,350.16立方米 用水強度：0.45立方米／ 人民幣千元營業收入
塑料袋	本集團的塑料袋使用量主要來自於零售服務板塊超市有償提供給客人的塑料購物袋以及洗衣服務公司使用的塑料包裝袋。	塑料袋使用總量：6.17噸

附註： 環境數據的收集時間覆蓋2018年1月1日至2018年12月31日(個別說明除外)。收集範圍包括：

- 集團總部及各業務板塊辦公區域、旗下超市、生鮮市場、便利店和洗衣廠的能源使用；其中餐飲業務數據範圍為從2018年1月1日至2018年11月30日(餐飲業務於2018年12月已出售)；
- 集團總部及各業務板塊的公務車輛能源使用；
- 洗衣服務板塊運輸車輛能源使用；
- 集團總部及各業務板塊的員工差旅。

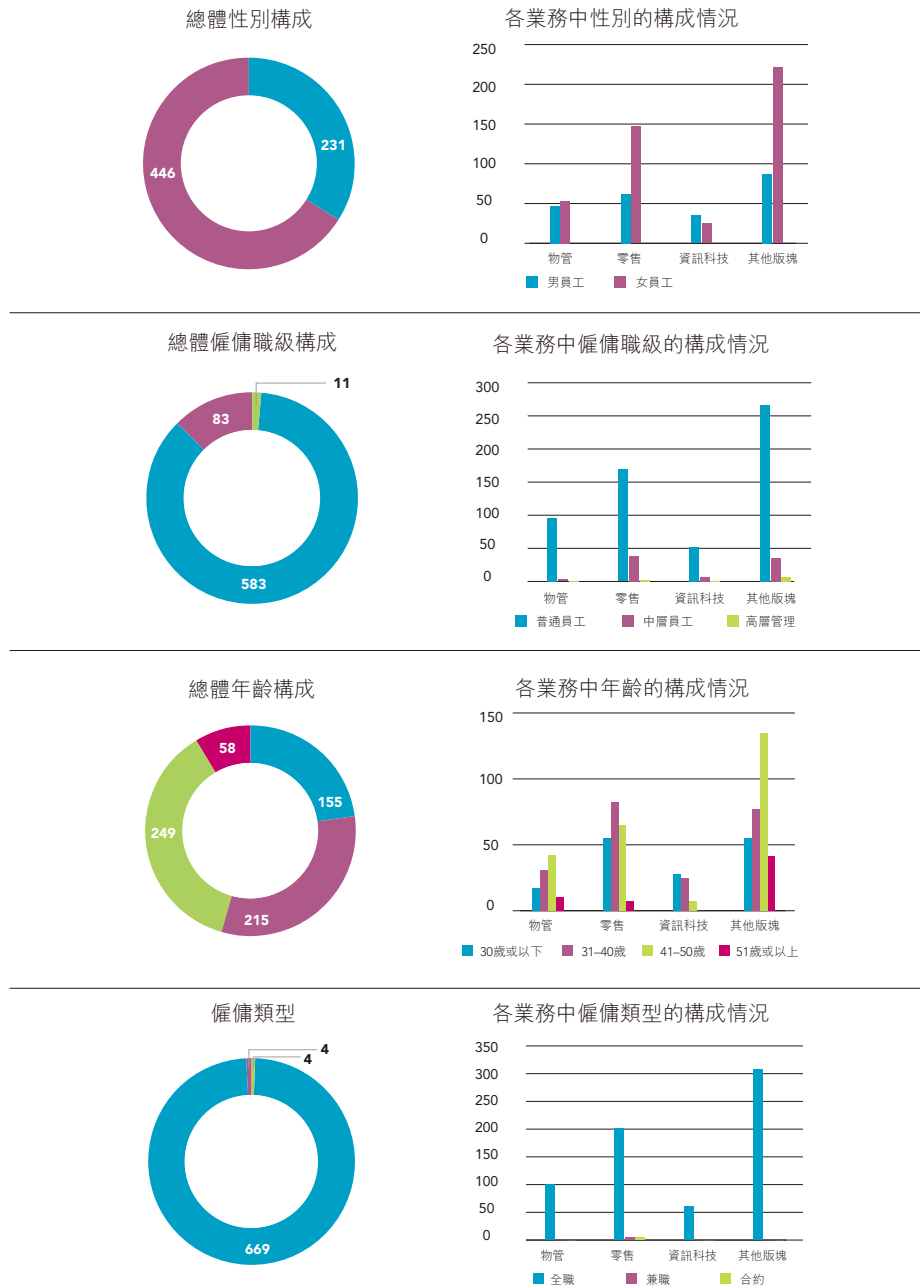
## 二、僱傭與員工關懷

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》和《中華人民共和國職業病防治法》等法律法規，制定並執行《人事行政部運營守則》等內部制度，堅守勞工準則，關愛員工，致力為員工營造一個和諧的工作氛圍，搭建良好的職業發展平台。



1. 招聘

本集團制定了《生活服務控股公司招聘制度細則》，建立「公平、公正、公開」的招聘體系，規範招聘相關工作，並實現人力資源的合理配置。本集團的招聘分為社招、校招以及內部推薦等形式，擇優錄用人才，不受國籍、民族、年齡、性別、婚姻狀況及宗教信仰等因素影響。截止2018年12月31日，本集團共有員工677人\*(附註)。員工詳情如下：



附註：由於餐飲業務已於2018年12月出售，此處員工數據不含餐飲業務員工。

**2. 勞工準則**

本集團嚴格遵守《中華人民共和國勞動合同法》及《中華人民共和國未成年人保護法》等法律法規，嚴格禁止任何僱傭童工及強制勞工的行為。本集團的《員工手冊》及《人事行政部運營守則》明確規定了員工的工作時間及考勤制度，員工若有需要加班需提前申請，獲得批准後本集團按照法定要求給予調休或加班工資。2018年內，本集團未發生任何僱傭童工或強制勞工的情況。

**3. 績效考核**

本集團制定了相關規定，定期就技術、業務能力、工作業績等指標對員工進行考核，並根據評估結果，結合組織結構、崗位設置圖、工作需要以及人力預算等因素，對員工進行調薪、獎勵或升級，以此激發員工的工作熱情，提高工作質量。此外，對於違反相關工作規程或對本集團造成不良影響的員工，本集團按規定予以處罰，情節嚴重者進行解僱處理。

**4. 薪酬福利**

本集團為員工提供有市場競爭力的薪酬，在員工入職時根據其學歷、工作經驗、工作能力以及工作崗位等因素定薪，並依據績效考核的結果進行調薪。本集團定期進行市場調查，瞭解市場薪酬福利情況並加以分析。2018年度，本集團人力資源部完成市場調研後，編寫了《生活服務公司2018年度薪酬調查分析報告》，並根據薪酬調研結果提出員工調薪建議，以此吸引和激勵優秀人才。

本集團為員工提供健全的員工福利體系，包括年假、婚假、產假、喪假、社會保險、人身意外險、餐補、年底雙薪以及節日活動等，關注員工的具體需求和切身利益。

## 5. 培訓與發展

本集團十分重視員工的培訓工作，制定有《培訓管理制度》，對培訓架構、培訓種類、培訓工作分工及職責等內容作出了規定，致力於為員工提供良好的發展晉升道路。

### 1) 培訓架構及種類

本集團建立了三級培訓體系，在總經理的領導下，由人事行政部及各業務部門組成層級不同、培訓深度不同的覆蓋全公司的培訓網絡。本集團提供多樣化的培訓種類，涵蓋入職培訓、崗位知識培訓、業務技能提升培訓以及語言培訓等，以滿足員工不同的發展需求。

### 2) 內部培訓師制度

我們提倡員工定期進行內部交流和分享，並著力建立了內部培訓師團隊。我們的內部培訓師團隊由部門負責人推薦，並經過挑選及審批等程序得出最終人選，目前已擁有二十餘名成員。內部培訓師分佈在各個不同的業務板塊，針對各種專業技能設計培訓課程，幫助各部門員工提升業務水平以及職業素養。

### 3) 監督評估

為確保培訓的成效，本集團實施人事行政部與業務部門雙軌監督機制，對培訓考勤、培訓師教學水平以及培訓效果等進行考核，並根據考核結果頒發「優秀培訓導師」及「優秀參培運功」等獎項，激勵員工持續發展。

案例分享：服務形象提升培訓

2018年9月，本集團的物業管理服務公司開展了員工服務禮儀的專題培訓活動，內容包括保持儀表端莊和溫馨規範的服務用語等，並於每周舉行模擬訓練。同時，公司也成立了以副總經理、各部經理為成員的服務形象檢查評比小組，每位評委每兩周須進行一次全面的檢查評比，並填寫巡查評分表。經過一系列的努力，物業管理服務公司的員工整體形象、禮貌禮儀及服務意識有了明顯的提升，受到廣大業主的認可贊賞。



員工服務形象提升培訓現場

2018年度本集團培訓關鍵表現數據如下：

開展培訓部門	培訓次數	合計培訓課時	合計參加人數
集團人力資源部門開展	30	50	885
物業管理服務板塊開展	196	232.5	977
零售服務板塊開展	80	144	1,195
資訊科技服務板塊開展	42	73	375
其他業務板塊開展	96	343	1,007
<b>合計</b>	<b>444</b>	<b>842.5</b>	<b>/</b>

附註：由於餐飲業務已於2018年12月出售，此處員工培訓數據不含餐飲業務員工培訓

## 6. 員工關懷

本集團十分關注員工的工作與生活平衡，定期舉辦各類娛樂活動，幫助員工放鬆身心。

### 案例分享：2018年員工活動展示

#### 1. 端午節活動

2018年6月，本集團的物業管理服務公司組織了員工包粽子活動。當日一早，各位同事就開始了忙碌的備料，隨後便化身為包粽巧手，開啓各顯神通的時刻，粽葉翻飛，笑聲不停，一派熱鬧場景。本次活動讓大家在歡聲笑語中共度佳節，增進同事情誼，促進企業內部營造和諧氛圍。



包粽子活動圖片展示

#### 2 不定期員工間互動活動

集團不定期舉辦多種類型員工互動活動，例如員工禮物交換活動、團建活動以及員工生日會等，增加員工間的默契以及凝聚力。



員工生日會



員工相互交換禮物



團建活動



## 7. 職業健康安全

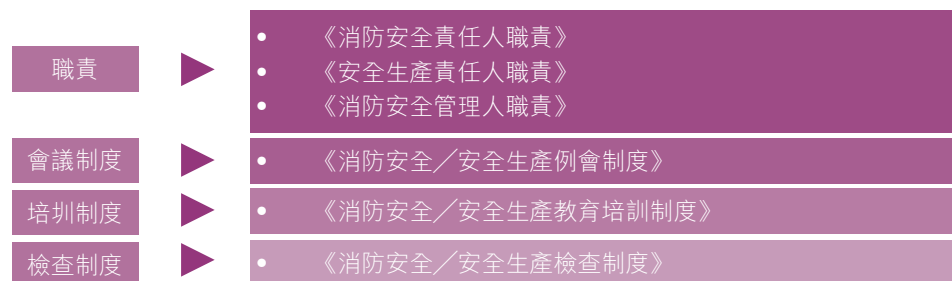
本集團高度重視員工的職業健康安全，遵守相關法例法規及制定並認真執行《工作安全規定與程序》、《營運安全管理》和《安全、文明施工管理制度條例》等內部章程，規定了安全生產、安全防火、勞動保護及意外損傷處理等方面的內容，確保員工的工作安全。我們根據業務類型為員工提供相應的勞保用品，如為超市的員工提供防護棉衣、防護背心、防護手套及防護腰帶；為洗滌崗位的員工提供防滑鞋、洗滌手套、防水圍裙及護目鏡；為維修人員提供絕緣鞋、絕緣手套及安全帽等。此外，本集團定期舉行消防培訓及消防演習，以提高員工消防安全意識及技能。

本集團物業管理服務公司對安全生產給予高度的重視，對各前線工作部門包括園藝部、客戶服務部、工程部、消防隊、環衛部等部門均制定了相關安全工作操作規程，指導員工進行安全操作，保障員工工作安全。

針對本年度番禺物業管理公司7月發生的安全事故，我們對現有的安全生產管理體系重新進行回顧和審視，並相應加強安全生產的防範措施，包括：

### 1) 完善消防安全／安全生產管理架構

番禺物業管理公司完善了消防安全／安全生產管理架構，明確任命各級消防安全、安全生產責任人，包括消防安全／安全生產第一、第二及第三責任人與消防安全／安全生產管理人等，並從以下制度層面明確各級消防安全及安全生產責任人的職責、會議制度、培訓安排及檢查制度：



### 2) 修訂並完善現有安全生產操作規程

基於本年度內外部工作環境的變動，番禺物業管理公司對原有安全生產操作規程進行修訂及完善，以確保現有制度更大程度上貼合我們的員工實際工作情況，規範及完善各部門在日常工作中的安全操作要點。



### 三、 供應鏈管理

本集團各板塊以業務需求為基礎，制定了《採購管理制度》、《商品採購及供應商管理流程》以及《供應商的選擇管理制度》等一系列內部條例，對供應商入庫、供應商溝通、供應商評估以及供應商淘汰規則等方面進行了規定，以規範供應商的管理工作。

#### 1. 供應商入庫

本集團從多方面考察潛在合作供應商的資質，包括營業牌照、供貨時效、品質以及價格等。各業務板塊根據自身業務性質制定相應的考察標準及重點，如營銷能力、售後服務水平以及技術水平等，並在多家供應商之間橫向比較，最終挑選出符合要求的供應商，錄入到供應商信息庫中。同時，本集團關注供應商在環境及社會責任方面的表現，在選擇合作供應商時，同步關注供應商的產品在環保、質量安全、品質等方面的表現。

#### 2. 供應商溝通

本集團各業務板塊均與供應商保持緊密的溝通，定期舉行供應商交流會、商家約談以及新品推薦會。同時，亦會積極聽取供應商提供的意見，保證其訴求得到及時回應，努力建設良好的合作關係。

#### 3. 供應商評估

本集團各業務板塊根據業務特性從不同維度持續地對供應商進行評估。物業管理服務公司分別在供應商履約過程中以及合同業務完成後對其進行評估；零售服務公司定期通過商品品質、商品銷售狀況、服務質量以及履約水平等維度進行供應商評估；資訊科技服務公司針對產品品質、交貨能力以及業務能力等指標進行考核打分。

#### 4. 供應商淘汰

根據上述供應商的評估結果，本集團各業務板塊對評估結果不符合公司要求的供應商進行淘汰處理，取消其合作供應商資格，並在日後採購或招投標活動中禁止與該供應商進行合作。

## 四、產品責任

### 1. 產品及服務的質量保障

本集團嚴格遵守《中華人民共和國產品質量法》、《中華人民共和國廣告法》、《中華人民共和國著作權法》等法律法規的要求進行日常經營管理，並採取多重措施確保產品及服務的質量與安全。

#### 1) 物業管理服務質量保障

本集團物業管理服務公司秉承「以人為本，服務至上」的服務理念，通過實行網格化服務管理，根據各分組的戶數及地理位置等實際情況，將祈福新邨的物業管理服務區域劃分為14個片區以進行網格化服務及管理，並在每個網格(專區)內都設置了客戶服務中心，為業主及住戶提供更細緻及高效的貼心、管家式的物業管理服務。

物業管理服務公司已編制其下屬各部門工作規程制度，對見面禮儀、禮貌用語等基本服務要求作出規範，每周對員工進行專題培訓及模擬訓練，促進員工理解和執行該規範，並成立了服務形象檢查隊每兩周對前線服務員工的服務質量進行巡檢評分，並將評分結果進行公示，促使前線服務員工保持及提升服務水平。

此外，物業管理服務公司通過多種方式，包括日常溝通、收集業主表揚信、上門拜訪等，瞭解業主的滿意度及訴求。

### 案例分享：番禺物業管理公司積極應對「山竹」颱風

2018年9月，廣東省經歷了一場超強「山竹」颱風，番禺物業管理公司員工提前進入防颱風狀態，密切留意颱風動向，對區內潛在的危險因素進行逐一排除，例如：削剪樹木枯枝、及時疏通下水道以及對各項公共設施設備進行檢修，並透過公眾號、客戶專員微信以及公告欄等形式發佈颱風信息，通知各業主做好防風防雨準備。

颱風登陸後，邨內雨棚、指示牌等被吹斷，綠化遭到嚴重破壞，樹木被攔腰吹斷，有的大樹被風連根拔起後阻斷了道路，還有的更是砸傷了業主停靠在路邊的車輛。番禺物管員工第一時間趕往現場進行搶修。

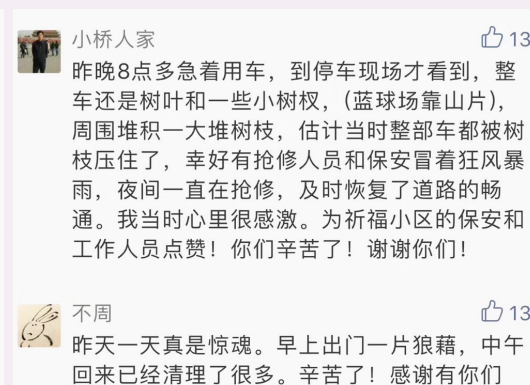
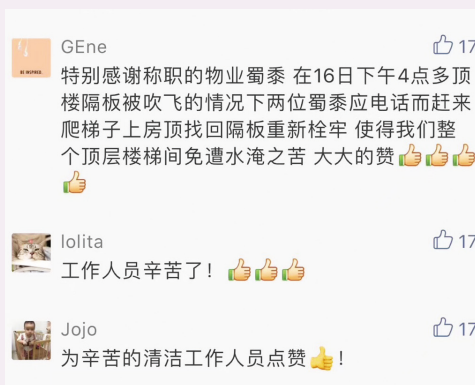


颱風破壞程度圖



番禺物管員工搶修現場

颱風過後，工作人員夜以繼日地搶險救災，使家園得以迅速恢復乾淨、整潔的面貌，得到業主們的一致好評，熱心業主亦加入協助清潔的行列，有的甚至還送上養生茶，令物業管理公司員工備受鼓舞和感動。



業主讚揚祈福物管公司處理颱風事件 — 節選自祈福新邨微信公眾號評論

本集團物業管理服務公司重視社區的消防安全，定期組織消防演練活動，以提高業主及員工的消防安全防範意識，提升應對消防安全事件的處理能力。其中，番禺物業管理公司設有專職消防隊伍並配備兩台消防車，由物業管理公司員工組成，隊員多為退伍消防人員。

#### 案例分享：番禺物業管理公司消防演練

為了提高各業主、住戶和工作人員的防火意識，以及提升應對火警的處置能力，物業管理公司每年定期於各高層住宅進行消防演練。2018年共計組織消防演習8宗，出動消防車13次，出動消防警力80人。



消防演練現場圖片展示

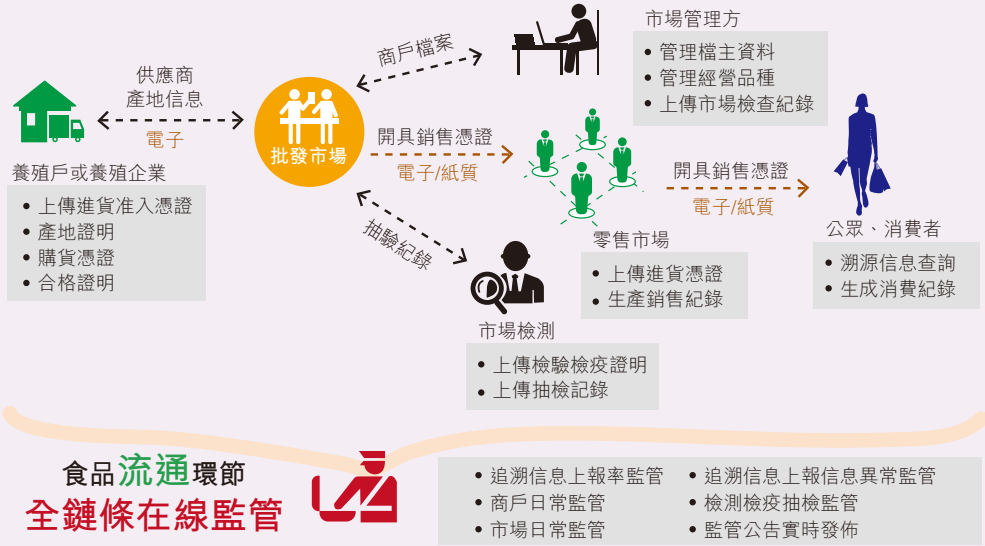
## 2) 零售商品質量保障

本集團零售服務公司重視商品的質量，在入庫前嚴格檢查商品及供應商的相關合格證書及證件資料確保商品入庫前的品質，日常管理中定期檢查商品的質量及有效期，並及時對異常商品進行下架處理，確保所出售商品的品質。

零售服務公司每月抽取五種品牌的大米交由番禺檢測中心進行質量檢查，約三個月完成所有品牌大米的檢驗，當月末抽中的大米品牌均要求供應商提供大米檢測報告。此外，零售服務公司每天對蔬菜、水果等新鮮農產品進行農藥殘留的化驗，並於店鋪公告檢測結果，保證商品的質量與安全。

案例分享：肉菜市場－食品溯源平台

2018年，祈福肉菜市場上線了廣州市食品藥品監督管理局和廣州中國科學院軟件應用技術研究所建立和運行的食用農產品可追溯體系，消費者在購買肉菜的同時，可通過該平台獲得與之相關的產品信息，包括產品來源、品種以及是否經過檢驗等，使得肉菜產品來源可追溯、去向可查證、監管有依據、責任可追究。



食用農產品溯源圖示\*(附註)

附註：圖示來源：廣州市食品藥品監督管理局

3) 資訊科技服務工程質量保障

資訊科技服務公司已編制《工程管理中心工作規範》等工程管理制度對工程質量進行施工現場管理、施工進度及施工質量進行規範。工程實施前，公司與客戶進行會議交流，根據客戶需求設計預方案並與客戶進行技術交底，充分瞭解客戶需求後再行施工，以保障工程滿足客戶期望。

資訊科技服務公司設置有24小時專職售後服務電話，根據不同故障等級設置響應及處理規則，包括維修人員到場時間及故障處理完畢時間等，以保證高效解決售後故障問題。故障處理完成後，由專人對故障處理情況進行回訪並填寫《用戶反饋表》，確保售後問題得到解決。

**4) 洗衣服務質量保障**

本集團洗衣廠嚴格選用具有質量保障的洗滌用品，並針對不同衣物選用適用的洗滌劑進行洗滌，以保障衣物洗滌質量的同時避免對洗滌衣物的損壞。2018年度，主要洗滌劑原料均選用無磷產品，減少對環境污染的同時亦保障了衣物的洗滌質量。

**5) 餐飲產品及服務質量保障**

本集團餐飲服務公司對出品的食物及服務質量持續保持高度的重視，並採取多種措施確保產品的質量與安全，包括：

- 制定《食品安全管理制度》對食品的健康與安全進行規範，供應商提供的新鮮食材須提供當天食品合格證，其他物料亦需提供相關合格證明，以確保物料入庫前的品質；定期對存貨的保質期限以及質量進行檢查，以確保所出售產品的品質；
- 實行「常組織、常整頓、常清潔、常規範、常規律」的五常管理法，以提升及維護餐廳環境的清潔，食品的健康與安全；
- 實行「明廚亮灶」工程，通過對關鍵場所和關鍵環節的全景展示，消費者可把每道菜「背後的故事」瞭解得真真切切，把每道工序流程盡收眼底，使得消費者吃得放心；
- 設置獨立儲存室保存食品，並嚴格執行生熟食材分開存放，不同食料使用不同的沖洗池進行清洗，以確保不會出現食品相互交叉污染的情況，保證食品品質。



## 2. 客戶溝通與投訴渠道

本集團重視客戶對我們的產品及服務的回饋意見，以開放的心態傾聽客戶的聲音以瞭解客戶的期望與需求，並以此作為參考，改善提升產品的品質與服務的質量。

### 1) 物業管理服務

業主可通過由本集團物業管理服務公司設立的客戶服務部，通過電話及微信等方式聯繫到客戶服務部的負責人員；同時，我們通過服務專員每天的家訪及定期舉辦的業主洽談會等方式收集業主對我們的反饋意見；由服務專員對其處理完成的投訴及時進行回訪；客戶服務部定期對業主的表揚或投訴管理台帳進行分析總結，根據分析的結果相應調整服務方式，以提高客戶滿意度。此外，本集團物業管理服務公司每年年末分別組織各服務專區召開多場業主座談會，以收集業主的意見及建議。

#### 案例分享：番禺物業管理公司業主座談會

2018年番禺物業管理公司共召開業主座談會112場次，比2017年增加10場，實際到會業主比2017年增加約200人。業主座談會讓業主更好地瞭解到物業管理公司在過去一年的工作情況，同時也讓我們更充分地聆聽業主的心聲，收集業主的寶貴建議，以不斷努力地完善各項工作，不斷提高物業管理服務水平與服務質量。



2018年番禺物業管理公司召開業主座談會圖片

### 2) 零售業務

零售服務公司旗下門店均設置客戶意見收集信箱收集客戶意見，並要求由專業的客服團隊在48小時內對顧客提出的意見進行處理及跟進。

**3) 資訊科技工程服務**

資訊科技服務公司通過線下意見箱收集客戶意見表格、客訴熱線電話等方式收集客戶意見，並要求收到客戶意見後要在規定時間內對客戶訴求提出解決方案，並對客戶進行回訪調查，確保問題得以解決。

**4) 洗衣業務**

洗衣服務公司通過日常業務溝通、收送洗滌衣物過程中等業務往來時獲取客戶對洗衣服務及洗衣質量的反饋意見，並對收集到的意見或訴求進行查證及處理。於下次業務溝通或收送衣物時，再獲取客戶對處理結果的意見。

**5) 餐飲業務**

餐飲服務公司通過旗下門店客戶意見收集信箱、線上手機應用軟件投訴意見信息等方式收集客戶意見，對顧客提出的意見進行跟進及處理。

**3. 合理的推廣及營銷**

本集團嚴格遵守《中華人民共和國廣告法》等法律法規與行業規範，用於廣告、推廣及宣傳等用途的信息及材料均需由集團品牌部對其進行合法性、真實性、科學性與準確性的評估及把控，集團品牌部審核通過後方可對外公佈。本集團嚴厲禁止對外發佈欺騙及誤導性的宣傳信息及材料，切實保障客戶的合法權益。

**4. 保護客戶資料隱私**

本集團嚴格遵守個人資料私隱相關法律條例，並制定了《業主資料保密制度》以規範對客戶信息資料的保護。此外，主要接觸到業主信息的客服部門員工均需簽訂《員工保密協議》，確保所收集到的個人資料被保密處理，並僅做指定用途。

物業管理服務公司均通過系統控制業主信息的查詢權限，員工僅可查閱權限內的業主信息，員工乃至董事均沒有權限從系統中批量導出業主個人信息。所有系統用戶均備有個人密碼，確保所有業主信息的查閱均存有記錄並可予以追蹤。

**5. 維護知識產權**

本集團資訊科技服務公司積極探索和 research 新技術以期望為客戶提供更高質量的服務，截至本年度公司已擁有技術發明共16項，其中八項為實用新型專利，八項為軟件著作權，均已申請專利。為保護本集團的知識成果，公司於2018年度聘請第三方中介公司對相關員工進行培訓，包括對專利的申報、評估以及信息管理等各環節的工作培訓，加強相關人員的專利保護意識，以保障集團的無形資產不受侵害。

## 五、 廉政建設與反貪污

本集團及員工嚴格遵守《中華人民共和國反洗錢法》及《關於禁止商業賄賂行為的暫行規定》等法律法規。於2018年度內，集團未發生牽涉本集團或其員工關於貪污方面的訴訟個案。

### 1. 反貪腐防範措施

本集團高度重視廉潔建設，積極從實操層面和員工培訓防範層面兩個維度預防貪腐事件的發生。在實操層面，集團要求各子公司讓有相關合作的全體供應商、合作商均簽署廉潔告知書；在員工培訓防範層面，集團定期開展新員工廉潔培訓宣傳，培養員工參與反腐倡廉工作的意識。此外，集團印發給員工的《員工手冊》明確了反貪污事件的舉報範圍、舉報方式、員工的配合義務以及對應的獎勵制度，深化員工的反貪腐意識。

### 2. 舉報渠道

本集團設置了線上與線下相結合的舉報方式，包括郵件、電話、短信、網站舉報以及在集團辦公場所、營業場所佈置線下的舉報信箱，為員工、居民以及商戶等各群體提供便利的舉報渠道。為加強網絡便利性，集團還於本年度開通了集團各個公眾號平台的舉報入口，進一步拓寬了投訴舉報渠道。

### 3. 處理流程

在接收到有關貪污舞弊的相關舉報後，對接收到的舉報信息進行梳理，並開展初審、再審以及呈批這一系列流程。舉報信息在通過層層審核後，本集團會對符合調查標準的案件，進行正式調查並在調查結束後出具相關的監察報告並呈董事會及相關部門。

#### 案例分享：「誠信敬業，廉潔合規」— 2018年度廉潔培訓

本集團組織中高層管理人員於2018年6月參與以「誠信敬業，廉潔合規」為專題的廉潔培訓。培訓以國內目前反腐倡廉形勢以及集團廉潔文化兩方面為切入點，結合集團內部的相關法律與制度，輔以內外深切的真實案例，充分剖析非公有制企業職務犯罪類型的成因及對策，加強了與會人員的廉潔意識。



廉潔培訓現場圖片

## 六、社區投資

本集團在開展業務的過程中，積極參與社區活動，充分考慮社區的需要與利益，努力推動社區發展，構建和諧共融的企業與社區關係，履行作為企業公民應當履行的企業社會責任。於2018年度內，本集團延續以往年度持續組織的捐書、捐衣以及「春聯送祝福」等社區公益活動並新增了多項面向社區以及社會公眾的公益活動。

### 1. 社會公益活動



#### (1) 旗幟鮮明，服務精益求精

本集團於2018年11月成立專業型義工隊，已多次開展捐衣、捐書以及義賣等活動。未來將以更專業的姿態繼續投入環保宣傳、少年輔導及關愛老人等公益活動。



#### (2) 點滴善行，你我攜手共進

本集團於2018年9月組織義工為颱風「山竹」過後仍堅守在崗位上的環衛工人們送去關懷，並協助環衛工人們一起進行枯枝、樹葉的清理與打掃工作。



#### (3) 「香甜」中秋，共度美好佳節

本集團於2018年9月中秋節前夕，與專注於為流浪兒童提供社區服務的「火把」公益組織合作，為社區中眾多的困難家庭送去了100盒月餅，讓其度過一個「香甜」的中秋佳節。



#### (4) 無償獻血，踐行無私美德

本集團於2018年8月組織了集體無償獻血的活動並號召員工積極參與，為社會上有需要的人士伸出援手，活動獲得了大批員工的踴躍參與。





#### (5) 放飞梦想，关爱流浪儿童

本集團於2018年8月攜手「火把」社區，打造了一場別出心裁的「相聚祈福，愛心陪伴」的公益活動，讓志願者們陪伴100多位困難家庭的子女們製作、放飛風箏，一齊度過愉快的下午。



#### (6) 青年之聲，促進地區交流

本集團積極參與於2018年7月發起的「祈福集團·新時代青年創智發展計劃之京穗港台大學生交流暨游走廣東青年實習計劃」，為京穗港台大學生提供交流及實習機會，增強對內地認知並深化對文化、民族以及國家的認同感。



#### (7) 步步為盈，奔跑助力公益

本集團於2018年3月發動了員工以及家屬參與由香港職業發展服務處組織的「慈善跑」活動，為讓弱勢社群能夠接觸到專業、多元化的就業輔導及培訓服務貢獻自身的綿薄力量。

## 2. 社區活動



### (1) 擁抱健康，千人同台競技

本集團於2018年12月舉辦了「祈福馬拉松」活動，吸引了近千名選手，旨在引領全民運動、健康生活的潮流，一年一度的「祈福馬拉松」已逐步形成具有獨特地域魅力的社區文化。



### (2) 樂享行動，豐富園藝知識

本集團於2018年9月在迎風閣、倚雲居以及山泉居小區舉行了「園藝知識進家庭美化環境齊動手」親子活動，家長與小朋友在園藝部同事的指導下體驗種植的樂趣，瞭解平時園丁種植時花的辛勞，讓小朋友感受到一花一草來之不易。



### (3) 社區互助，推動健康發展

本集團於2018年7月與祈福醫院聯合綠怡以及活力花園小區舉辦健康講座以及義診活動，業戶們學習到實用的健康知識，同時亦倡導了社區健康積極的居住氛圍。



### (4) 粽葉飄香，共建和睦社區

本集團於2018年6月舉辦了「粽葉飄香過端午，幸福和諧鄰里情」端午包粽子活動，豐富了住戶們的業餘文化生活，增強居民對社區的歸屬感。

# 獨立核數師報告



致祈福生活服務控股有限公司股東  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

羅兵咸永道

## 意見

### 我們已審計的內容

祈福生活服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)列載於第89至161頁的合併財務報表，包括：

- 截至2018年12月31日止年度的合併利潤表；
- 截至2018年12月31日止年度的合併綜合收益表；
- 於2018年12月31日的合併財務狀況表；
- 截至2018年12月31日止年度的合併權益變動表；
- 截至2018年12月31日止年度的合併現金流量表；及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

## 我們的意見

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2018年12月31日的合併財務狀況及其截至2018年12月31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。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已根據守則履行其他道德責任。



## 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。

我們在審計中識別的關鍵審計事項為貿易應收款項及合約資產的減值，概述如下：

### 關鍵審計事項

### 我們的審計如何處理關鍵審計事項

#### 貿易應收款項及合約資產的減值

請參閱合併財務報表附註3.1.3、16及17(a)。

為處理該關鍵審計事項，我們已採取以下程序：

於2018年12月31日，貴集團貿易應收款項及合約資產的總額分別為人民幣34,207,000元及人民幣12,429,000元，合共相當於總資產的10.55%。貿易應收款項主要來自資訊科技服務與裝修及設備裝置服務企業客戶的應收款項組成，其中若干信貸期由貴集團授出。合約資產主要指本集團收取本集團已向客戶提供的資訊科技服務與裝修及設備裝置服務所得款項的權利。

貿易應收款項及合約資產的減值撥備基於將產生的整個使用年期預期信貸虧損(包括違約風險及預期虧損率的評估)的評估而作出。於進行評估時，管理層考慮對手方的信貸額度，計及其財務狀況、信貸歷史及其他因素，以及當前市況。管理層於估計時亦計及現時及未來一般經濟狀況。管理層亦定期審核貿易應收款項的可收回性及合約資產的開單，並跟進分歧或逾期款項(如有)。於2018年12月31日，貿易應收款項作出減值撥備人民幣1,367,000元，但並無就合約資產作出減值撥備。

我們專注於該範疇，乃由於貿易應收款項及合約資產的幅度及管理層於分析貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損時的重要判斷。

- 1) 我們了解、評估及證實有關管理層評估貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的主要監控措施，包括應收結餘可收回性及合約資產開單安排的賬齡分析審閱及定期評估；
- 2) 我們就於2018年12月31日的主要尚未償還貿易應收款項結餘發出及獲取審計確認；
- 3) 我們抽樣測試提供服務的進度，並將實際開單時間表與合約年期作出比較；
- 4) 我們抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性；
- 5) 我們已取得管理層對貿易應收款項及合約資產預期信貸虧損的評估，並透過檢查已發佈的宏觀因素及檢測於本財政年度錄得的實際虧損而考慮尚未償還和解、賬齡組合、過去結付情況根據現時經濟狀況及前瞻性資料對歷史虧損率作出的評估調整的原因，從而評估其合理性；我們亦已檢視與對手方相關文檔及往來文件以印證管理層的說明；
- 6) 我們抽樣對比現金收據及相關佐證文件測試貿易應收款項的期後結付情況。
- 7) 我們亦抽樣對比單據、現金收據及相關佐證文件測試合約資產的期後開單及結付情況。

我們發現，我們所收集的憑證能支持貴集團所作的判斷。

### 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所有信息(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，我們並無亦不會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，我們的責任是閱讀上述的其他信息，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。

基於我們對其他信息所執行的工作，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佈的《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欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

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

管理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

### 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欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響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。

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

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致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。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價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信息獲取充足、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，我們向管治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。

我們還向管治層提交聲明，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，相關的防範措施。

從與管治層溝通的事項中，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。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是何超然。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2019年3月22日

# 合併利潤表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年
來自客戶合約收入	5	341,627	365,387
銷售成本	6	(175,409)	(213,787)
<b>毛利</b>		<b>166,218</b>	151,600
銷售及營銷開支	6	(23,763)	(24,698)
行政開支	6	(42,196)	(44,909)
金融資產的減值虧損淨額	3.1.3	(1,397)	–
其他收入	8	1,074	1,038
其他收益－淨額	9	2,212	1,185
<b>營運溢利</b>		<b>102,148</b>	84,216
財務收入	8	1,167	603
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>103,315</b>	84,819
所得稅開支	10	(30,879)	(27,431)
<b>來自持續經營業務溢利</b>		<b>72,436</b>	57,388
來自已終止經營業務溢利	19(c)	244	–
<b>年度溢利</b>		<b>72,680</b>	57,388
<b>以下人士應佔溢利：</b>			
－本公司擁有人		72,680	56,325
－非控股權益		–	1,063
		<b>72,680</b>	57,388
<b>本公司普通股權益持有人於年內應佔來自持續經營業務溢利每股收益</b> (每股以人民幣列示)：			
－基本每股收益	11	0.072	0.056
－稀釋每股收益	11	0.071	0.056
<b>本公司普通股權益持有人於年內應佔每股收益(每股以人民幣列示)：</b>			
－基本每股收益	11	0.072	0.056
－稀釋每股收益	11	0.071	0.056

以上合併利潤表應與隨附的附註一併閱讀。

## 合併綜合收益表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
年度溢利	<b>72,680</b>	57,388
其他綜合收益	-	-
年度綜合收益總額	<b>72,680</b>	57,388
以下人士應佔綜合收益總額：		
— 本公司擁有人	<b>72,680</b>	56,325
— 非控股權益	-	1,063
	<b>72,680</b>	57,388
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	<b>72,436</b>	57,388
— 已終止經營業務	<b>244</b>	-
	<b>72,680</b>	57,388

以上合併綜合收益表應與隨附的附註一併閱讀。

# 合併財務狀況表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	於12月31日	
		2018年	2017年
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	14,860	18,638
無形資產		669	590
遞延所得稅資產	22	1,743	1,017
長期應收款項		-	2,106
		<b>17,272</b>	22,351
<b>流動資產</b>			
存貨	15	8,723	13,928
應收客戶合約工程款項		-	7,676
合約資產	16	12,429	-
貿易及其他應收款項與預付款項	17	55,690	60,346
按公允價值計入損益的金融資產	3.3	40,448	-
其他流動資產		-	1,993
定期存款	18(a)	86,857	61,869
受限制現金	18(b)	613	610
現金及現金等價物	18(c)	209,362	187,404
		<b>414,122</b>	333,826
分類為持作出售資產	19	10,807	-
		<b>424,929</b>	333,826
		<b>442,201</b>	356,177
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	20	8,872	8,761
股份溢價	20	179,118	184,674
其他儲備	21	(111,497)	(117,178)
保留盈利		245,658	179,759
		<b>322,151</b>	256,016
<b>非控股權益</b>		-	-
<b>總權益</b>		<b>322,151</b>	256,016



合併財務狀況表  
(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	於12月31日 2018年	2017年
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債	22	<b>3,000</b>	3,264
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	23	<b>80,409</b>	83,369
應付客戶合約工程款項		-	4,792
合約負債	24	<b>19,256</b>	-
當期所得稅負債		<b>10,591</b>	8,736
		<b>110,256</b>	96,897
與分類為持作出售資產直接相關的負債	19	<b>6,794</b>	-
總流動負債		<b>117,050</b>	96,897
<b>總負債</b>		<b>120,050</b>	100,161
<b>總權益及負債</b>		<b>442,201</b>	356,177

以上合併財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

第89至第161頁所載的合併財務報表已於2019年3月22日獲董事會批准並由下列代表簽署：

**孟麗紅女士**  
主席兼執行董事

**梁玉華女士**  
首席營運官兼執行董事

# 合併權益變動表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	本公司擁有人應佔				總計	非控股權益	總權益
		股本 (附註20)	股份溢價 (附註20)	其他儲備 (附註21)	保留盈利			
於2017年1月1日結餘		8,744	183,824	(97,035)	126,108	221,641	6,381	228,022
綜合收益								
年度溢利		-	-	-	56,325	56,325	1,063	57,388
其他綜合收益		-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	56,325	56,325	1,063	57,388
與本公司擁有人交易								
於並無控制權變動下於附屬公司的								
所有權益變動		-	-	(14,331)	-	(14,331)	(7,444)	(21,775)
共同控制下的業務合併影響		-	-	(9,794)	-	(9,794)	-	(9,794)
僱員的購股權計劃：								
— 僱員服務價值	21	-	-	1,471	-	1,471	-	1,471
— 已發行股份所得款項	21	17	850	(163)	-	704	-	704
撥入法定儲備	21	-	-	2,674	(2,674)	-	-	-
		17	850	(20,143)	(2,674)	(21,950)	(7,444)	(29,394)
於2017年12月31日結餘		8,761	184,674	(117,178)	179,759	256,016	-	256,016
於2018年1月1日結餘		<b>8,761</b>	<b>184,674</b>	<b>(117,178)</b>	<b>179,759</b>	<b>256,016</b>	-	<b>256,016</b>
綜合收益								
年度溢利		-	-	-	72,680	72,680	-	72,680
其他綜合收益		-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	72,680	72,680	-	72,680
與本公司擁有人交易								
宣派予本公司股東的特別股息	25	-	(11,156)	-	-	(11,156)	-	(11,156)
僱員的購股權計劃：								
— 已發行股份所得款項	21	111	5,600	(1,100)	-	4,611	-	4,611
撥入法定儲備	21	-	-	6,781	(6,781)	-	-	-
		111	(5,556)	5,681	(6,781)	(6,545)	-	(6,545)
於2018年12月31日結餘		<b>8,872</b>	<b>179,118</b>	<b>(111,497)</b>	<b>245,658</b>	<b>322,151</b>	-	<b>322,151</b>

以上合併權益變動表應與隨附的附註一併閱讀。

# 合併現金流量表

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年	2017年 (經重列)
<b>經營活動現金流量</b>			
經營業務產生現金	26(a)	<b>118,666</b>	91,409
已付所得稅		<b>(22,756)</b>	(16,676)
經營活動所得現金淨額		<b>95,910</b>	74,733
<b>投資活動現金流量</b>			
購置物業、廠房及設備		<b>(7,541)</b>	(7,079)
出售物業、廠房及設備所得款項		<b>3,127</b>	133
購置無形資產		<b>(337)</b>	(95)
定期存款增加		<b>(24,988)</b>	(34,325)
購置按公允價值計入損益的金融資產		<b>(51,400)</b>	–
出售按公允價值計入損益的金融資產所得款項		<b>11,869</b>	–
已收利息		<b>1,167</b>	603
貸款及應收款項增加		–	(12,500)
償還貸款及應收款項		–	12,500
投資活動所用現金淨額		<b>(68,103)</b>	(40,763)
<b>融資活動現金流量</b>			
行使購股權所得款項	21(c)	<b>4,611</b>	704
派付特別股息	25	<b>(11,156)</b>	–
已付上市開支		–	(206)
來自關聯方的貸款		–	6,243
償還關聯方的貸款		–	(9,967)
收購一家附屬公司的額外權益支付的對價		–	(21,775)
就共同控制業務合併支付的對價		–	(5,588)
融資活動所用現金淨額		<b>(6,545)</b>	(30,589)
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>			
年初現金及現金等價物	18(c)	<b>187,404</b>	187,518
現金及現金等價物的匯兌收益／(虧損)		<b>696</b>	(3,495)
年末現金及現金等價物	18(c)	<b>209,362</b>	187,404

以上合併現金流量表應與隨附的附註一併閱讀。

# 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

## 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，該等合併財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。該等合併財務報表已於2019年3月22日獲董事會(「董事會」)批准刊發。

## 2 重要會計政策摘要

編製該等合併財務報表時所應用的主要會計政策載列如下。除另有說明外，此等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

### 2.1 編製基準

本集團的合併財務報表乃按照《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》(第622章)的披露規定編製。合併財務報表已根據歷史成本法編製，惟按公允價值計入損益的金融資產除外。

編製符合香港財務報告準則的財務報表須使用若干關鍵會計估計。這亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中行使其判斷。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，在附註4披露。

#### (a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已於2018年1月1日開始的財政年度首次採納下列準則修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約收入
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號(修訂本)	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用 香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港會計準則第40號(修訂本)	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員會)22號	外幣交易及預付對價；及
香港財務報告準則2014年至2016年 週期的年度改進	收回香港財務報告準則第1號的短期豁免澄清 香港會計準則第28號項下的投資計量

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

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

- (b) 於2018年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並無提早採納的新訂準則及修訂本直至該等財務報表刊發日期，香港會計師公會已頒佈尚未生效且本集團並未提早採用的以下新訂準則及現有準則的修訂本：

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告詮釋委員會) 23號	所得稅處理的不確定性	2019年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的 長期權益	2019年1月1日
香港財務報告準則第9號 (修訂本)	反向補償提前還款特徵	2019年1月1日
香港會計準則第19號(修訂本)	修訂、縮減或結算計劃	2019年1月1日
香港財務報告準則2015年至2017年 週期之年度改進	澄清香港財務報告準則第3號「業務 合併」項下及香港財務報告準則 第11號「合營安排」項下的之前 於共同經營持有權益 澄清香港會計準則第12號「所得稅」 項下分類作權益的金融工具付款 的所得稅後果 澄清香港會計準則第23號「借款成 本」項下的合資格撥資的借款成本	2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021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	待確定

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。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.1 編製基準(續)

(b) 於2018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(續)

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

##### 變動性質

香港財務報告準則第16號已於2016年1月發佈。由於對經營及融資租賃的計量劃分已經刪除，這將會導致承租人的幾乎所有租賃須在資產負債表內確認。根據新訂準則，資產(租賃項目的使用權)及支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

##### 影響

本集團根據香港財務報告準則第16號的新訂租賃會計準則，審閱本集團去年所有租賃安排。此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。

於2018年12月31日，本集團有不可撤銷的經營租賃承擔為人民幣44,044,000元(附註27)。其中，涉及短期租賃約人民幣142,000元，按直線法作為開支計入損益。本集團預期於2019年1月1日確認使用權資產及租賃負債約人民幣34,313,000元(於2018年12月31日確認預付款項及應計租賃付款的調整後)。

採納新訂準則預計將導致本集團2019年除稅後純利減少約人民幣1,160,000元。

由於償付租賃負債的本金部分將歸類為融資活動的現金流量，經營現金流量及融資現金流量將分別增加及減少約人民幣9,386,000元。

作為出租人，本集團並無重大活動，因此預計不會對財務報表產生任何重大影響。然而，明年還需要進行一些額外披露。

##### 本集團採納之日期

本集團將於2019年1月1日起強制應用該準則。本集團打算採用簡化的過渡方法，在首次採用之前將不會重述年度對比金額。所有使用權資產將按於採納時的租賃負債金額(就任何預付或應計租賃開支作出調整)計量。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 會計政策變更

本附註解釋採納香港財務報告準則第9號「金融工具」及香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收入」對本集團財務報表的影響。

(i) 對財務報表的影響

本公司董事認為，本集團會計政策的變更並無對過往年度的財務報表構成任何重大影響。

(ii) 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號取代香港會計準則第39號有關確認、分類及計量金融資產及金融負債、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計法之條文。

自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第9號「金融工具」僅導致會計政策發生變更。財務報表中已確認之金額並無作出調整。新訂會計政策載於附註2.9。

香港財務報告準則第9號引入之分類及計量模式變更並無對本集團現有之金融資產及負債產生重大影響，原因為該等資產及負債主要包括貸款及應收款項，以及按攤銷成本計量之金融負債乃根據香港會計準則第39號釐定，與根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量之金融資產及負債相似，並預計將持續按公允價值進行初步確認並隨後按攤銷成本計量。

本集團的貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產須採用香港財務報告準則第9號的新預期信貸虧損模式。本集團須就貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產修改其根據香港財務報告準則第9號所採用的減值方法。

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損就貿易應收款項使用整個使用年期預期虧損撥備。本集團已評估並無其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的信貸風險重大增加，因此減值撥備釐定為12個月預期信貸虧損。本集團董事認為，減值方法之變動不會對本集團之保留盈利及股本產生任何重大影響。

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.2 會計政策變更(續)

#### (iii) 香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收入」—採納影響

本集團自2018年1月1日起採納香港財務報告準則第15號「來自客戶合約收入」，令會計政策發生變動。

本集團選擇使用經修訂追溯法以作過渡，此法讓本集團確認首次應用香港財務報告準則第15號作為調整2018年財政年度保留盈利年初結餘的累計效用。本集團選擇應用已完成合約的可行權宜之法，並無對重列2018年1月1日前已完成的合約，因此並無重列比較數字。

總括而言，以下為於首次應用日期(2018年1月1日)及呈列的最後報告期末(2017年12月31日)在資產負債表確認的金額作出調整：

	香港會計準則 第18號於 2017年 12月31日 的賬面值	重新分類	香港財務報告 準則第15號於 2018年 1月1日 的賬面值
貿易及其他應收款項與預付款項	60,346	–	60,346
應收客戶合約工程款項	7,676	(7,676)	–
合約資產	–	7,676	7,676
應付客戶合約工程款項	4,792	(4,792)	–
貿易及其他應付款項	83,369	(15,411)	67,958
合約負債	–	20,203	20,203

本公司董事認為，本集團收入確認的變動並無對財務報表確認的金額構成任何重大影響。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 附屬公司

#### 2.3.1 合併賬目

附屬公司指本集團對其具有控制權的實體(包括結構性實體)。當本集團因為參與該實體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權利，並有能力透過其對該實體的權力影響此等回報時，本集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

#### (a) 業務合併

應用收購法將所有業務合併入賬，不論是否收購股本工具或其他資產。收購一間附屬公司所轉讓的對價包括：

- 為所轉讓資產的公允價值；
- 對獲收購業務的前擁有人產生的負債；
- 本集團發行的股本權益；
- 或然對價安排所產生的任何資產或負債的公允價值；及
- 附屬公司任何先前存在的股本權益的公允價值。

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(少數例外情況除外)。本集團根據個別收購基準按公允價值或非控股權益享有被收購實體可識別資產淨值的份額比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本在產生時支銷。

- 所轉讓對價；
- 被收購實體的任何非控股權益金額；及
- 先前於被收購實體前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的公允價值時，其差額以商譽列賬。倘該等款項低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則差額將直接於損益中確認為議價購買。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 附屬公司(續)

#### 2.3.1 合併賬目(續)

##### (a) 業務合併(續)

倘任何部分現金對價的結算獲遞延，日後應付金額貼現至彼等於兌換日期的現值。所用的貼現率乃該實體的新增借貸利率，即根據可資比較的條款及細則可從獨立金融家獲得同類借貸的利率。或然對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額隨後重新計量其公允價值，而公允價值變動則於損益內確認。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有股本權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

##### (b) 共同控制下的業務合併

合併財務報表併入共同控制合併產生的合併實體或業務的財務報表項目，猶如已於合併實體或業務首次受控制方控制當日已合併入賬。

合併實體或業務的淨資產對控制方而言以現有賬面值合併入賬，且不會確認有關商譽或收購方於被收購方可識別資產、負債及或然負債公允淨值所佔權益超過共同控制合併時的成本(倘控制方的權益存續)的數額。

合併利潤表及合併綜合收益表包括由最早呈列日期或合併實體或業務首次受共同控制當日起(以較短時間為準)各合併實體或業務的業績，而不論共同控制合併的日期。

該等實體採用統一的會計政策。所有集團內公司間交易、合併實體或業務之間的交易、結餘及未變現收益於合併時對銷。

##### (c) 於附屬公司的擁有權變動而控制權並無變動

與非控股權益進行不會導致失去控制權的交易入賬列作權益交易—即以附屬公司擁有人為擁有人的身份與彼等進行的交易。任何已付對價公允價值與所收購附屬公司淨資產賬面值相關應佔部分的差額列為權益。向非控股權益出售的盈虧亦列作權益。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.3 附屬公司(續)

#### 2.3.1 合併賬目(續)

##### (d) 出售附屬公司

當本集團不再持有控制權，在實體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動於損益中確認。就其後入賬列作聯營公司、合資企業或金融資產的保留權益而言，其公允價值為初始賬面值。此外，之前在其他綜合收益中確認與該實體有關的任何數額已作入賬處理，猶如本集團已直接處置相關資產及負債。此意味著之前在其他綜合收益中確認的數額已被重新分類至損益中或轉撥入適用香港財務報告準則規定／准許的另一權益類別。

#### 2.3.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接歸屬成本。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總綜合收益，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淨資產(包括商譽)的賬面值，則於自有關投資收到股息時，必須對附屬公司投資作減值測試。

### 2.4 分部報告

營運分部的呈報方式與向主要營運決策者提供內部報告的方式一致。本公司作出策略性決定的執行董事為主要營運決策者，負責分配資源及評估營運分部表現。

### 2.5 外幣匯兌

#### (a) 功能及呈列貨幣

本集團各實體財務報表內所包含項目，均以該實體營運所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。合併財務報表以人民幣呈列，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣。

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日適用的匯率換算為功能貨幣。上述交易結算以及以外幣計值的貨幣資產及負債按期末匯率換算產生的外匯損益均於合併利潤表確認。

外匯損益於合併利潤表的「其他收益－淨額」列示。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.5 外幣匯兌(續)

#### (c) 集團公司

所有海外經營業務如持有與呈報貨幣不一致之功能貨幣(其中並無任何公司持有通脹嚴重之經濟體系之貨幣)，其業績和財務狀況均按以下方法兌換為呈報貨幣：

- 每期資產負債表之資產及負債均按照該資產負債表日之收市匯率折算；
- 每期合併利潤表之收益及開支均按照平均匯率折算，但若此匯率未能合理地反映各交易日之外幣換算所帶來之累積影響，則按照交易日之匯率折算此等收入和支出；及
- 所有由此產生的外幣匯兌差異均於其他綜合收益內確認。

在編制綜合賬目時，折算海外經營實體的任何投資淨額及借貸以及指定為有關投資的對沖的其他金融工具之匯兌差異，均確認為其他綜合收益內。當出售一項海外經營業務或償還任何構成投資淨額一部分的任何借貸時，相關匯兌差異於損益內重新分類，作為出售收益或虧損之一部分。

### 2.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

其後成本僅在與該項目有關的未來經濟利益有可能流入本集團，而該項目的成本能可靠計量時，方計入資產的賬面值或確認為獨立資產(如適用)。已替換部分的賬面值已終止確認。所有其他維修及保養於所產生的財政期間在合併利潤表支銷。

物業、廠房及設備以直線法按其估計可使用年期將其成本分配至其剩餘價值計算折舊。估計可使用年期如下：

— 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	3至8年
— 其他設備	3至5年

資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末予以檢討及調整(如合適)。

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2.9)。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於合併利潤表中確認為「其他收益/(虧損)－淨額」。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.7 無形資產

#### 電腦軟件

購置電腦軟件程式產生的有關成本於產生時確認為無形資產。

確認為資產的電腦軟件於不多於十年的估計可使用年期內攤銷。

### 2.8 持作出售的非流動資產(或出售組別)及已終止經營業務

倘非流動資產(或出售組別)的賬面值將主要通過出售交易(而非通過持續使用)收回而該出售為極有可能發生，相關非流動資產(或出售組別)則分類為持作出售。有關資產按賬面值與公允價值減出售成本的較低者計量，惟已訂明獲豁免此項規定的資產除外，如遞延稅項資產、僱員福利產生的資產、按公允價值計量的金融資產及投資物業以及保險合約項下的合約權利等。

減值虧損就資產(或出售組別)的任何初始或其後撇減至公允價值減出售成本確認。倘資產(或出售組別)的公允價值減出售成本其後有任何增加，則確認收益，惟不得超過任何先前確認的累計減值虧損。在出售非流動資產(或出售組別)的日期前並無確認的收益或虧損於終止確認日期確認。

非流動資產(包括構成出售組別一部分的資產)於分類為持作出售時不計提折舊或攤銷。分類為持作出售的出售組別負債應佔的利息及其他開支繼續確認。

分類為持作出售的非流動資產及分類為持作出售的出售組別資產會於資產負債表內與其他資產分開呈列。分類為持作出售的出售組別負債會於資產負債表內與其他負債分開呈列。

已終止經營業務乃已出售或已分類為持作出售的實體之組成部分，指獨立主要業務線或經營的地理區域，為出售有關業務線或經營區域的單一協調計劃的一部分，或為轉售為目的而單獨收購的附屬公司。已終止經營業務的業績於合併利潤表內單獨呈列。

### 2.9 投資及其他金融資產

#### 分類

自2018年1月1日起，本集團將其金融資產劃分為以下計量類別：

- 其後按公允價值計量的金融資產(計入其他綜合收益(「其他綜合收益」)或計入損益)，及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

該分類取決於管理金融資產的實體業務模式及現金流量的合約條款。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 投資及其他金融資產(續)

#### 分類(續)

對於按公允價值計量的資產，收益及虧損將計入損益或其他綜合收益。對於並非持作買賣的股本工具投資，將取決於本集團於初步確認時是否已不可撤銷地選擇按公允價值計入其他綜合收益(「按公允價值計入其他綜合收益」)的方式將股本投資入賬。

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

#### 確認及終止確認

金融資產之一般買賣在交易日(即本集團承諾購入或出售該資產之日)確認。當從金融資產收取現金流量之權利已經到期或轉讓，而本集團已將擁有權之絕大部分風險和回報轉讓時，有關金融資產便會終止確認。

#### 計量

於初步確認時，本集團按公允價值加(如為並非按公允價值計入損益的金融資產(「按公允價值計入損益」))收購金融資產直接應佔的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計入損益的金融資產的交易成本於損益中支銷。

#### 債務工具

債務工具之後續計量取決於本集團管理資產及其現金流量特徵的業務模式。本集團將其債務工具分為三個計量類別：

- 攤銷成本：持作收取合約現金流量(該等現金流量僅表示本金及利息付款)的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損直接於損益確認，並連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列。減值虧損在合併利潤表中以單獨條目呈列。
- 按公允價值計入其他綜合收益：倘為收回合約現金流量及出售金融資產而持有的資產的現金流量僅為支付本金及利息，則該等資產按公允價值計入其他綜合收益計量。賬面值變動計入其他綜合收益，惟於損益確認之減值收益或虧損、利息收入及匯兌收益及虧損之確認除外。終止確認金融資產時，先前於其他綜合收益確認之累計收益或虧損由權益重新分類至損益並於其他收益／(虧損)確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收入。匯兌收益及虧損於其他收益／(虧損)呈列，減值費用於合併利潤表以單獨條目呈列。
- 按公允價值計入損益：未達攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益標準的資產按公允價值計入損益計量。後續按公允價值計入損益之債務投資的收益或虧損於損益確認，並於產生期間在其他收益／(虧損)內呈列淨額。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.9 投資及其他金融資產(續)

#### 金融資產減值

自2018年1月1日起，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17。

#### 重新分類

倘本集團持有非衍生交易性金融資產不再為於近期出售，則本集團可選擇將該金融資產自持作買賣類別中重新分類出來。僅當非尋常且極不可能於近期內重複出現之單一事件造成之罕見情況下，金融資產(貸款及應收款項除外)方容許自持作買賣類別中重新分類出來。此外，倘本集團有意及能夠於可預見未來或直至重新分類日期屆滿時持有有關金融資產，本集團可選擇將符合貸款及應收款項定義之金融資產自持作買賣或可供出售類別中重新分類出來。

重新分類乃按重新分類日期之公允價值作出。公允價值成為新成本或攤銷成本(倘適用)，而其後不會撥回於重新分類日期前入賬之公允價值損益。重新分類為貸款及應收款項及持至到期類別之金融資產之實際利率於重新分類日期釐定，而估計現金流量進一步增加將預早對實際利率進行調整。

### 2.10 存貨

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適用可變銷售開支。

### 2.11 建築合約

當建設合約之結果能可靠地予以估計，且合約很可能會獲得盈利，則合約收益會參照完工階段於合約期內確認。合約成本會於報告期末參照合約活動完工階段確認為開支。當合約成本總額很可能會超出合約收益總額時，預期虧損會立即確認為開支。

當建設合約之結果不能可靠地予以估計，則合約收益只會於已產生的合約成本很可能可收回時方會確認。

合約工程的變更、申索及獎金只在金額已與客戶協議且能夠可靠地計量情況下會計入合約收益。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.11 建築合約(續)

本集團使用完工百分比法釐定於合約期內確認的適當金額。完工階段計量乃參考直至會計期末產生的合約成本佔各合約預計成本總額的百分比而計量。於釐定完工階段時，年內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本中。

本集團於合併財務狀況表內將各合約的合約狀況淨值呈列為資產或負債。當已產生之成本加上已確認的溢利(減去已確認之虧損)超過進度付款，合約將分類為資產，否則當作負債。

### 2.12 貿易及其他應收款項

貿易應收款項為就於日常業務過程中出售商品或提供服務而應收客戶的款項。倘預期於一年或以內(或在正常業務營運週期中(如較長))收回貿易及其他應收款項，則有關款項會分類為流動資產，否則呈列為非流動資產。

貿易及其他應收款項初步以公允價值確認，隨後以實際利率法按攤銷成本(扣除減值撥備)計量。有關本集團對貿易應收款項的入賬處理及本集團減值政策說明的進一步資料，請參閱附註2.2。

### 2.13 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。

### 2.14 股本

普通股分類為權益。因發行新股份而直接新增的成本增幅在權益中列示為所得款項的減少(扣除稅項)。

### 2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項指在日常業務過程中從供應商購入貨品或服務付款的責任。倘付款於一年或以內(或在正常業務營運週期中(如較長))到期，貿易及其他應付款項分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項以公允價值初始確認，隨後以實際利率法按攤銷成本計量。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.16 當期及遞延所得稅

期間的稅項開支包括當期及遞延稅項。稅項乃於合併利潤表內確認，惟與於其他綜合收益或直接於權益確認的項目有關的稅項則除外。在此情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益內確認。

#### (a) 當期所得稅

當期所得稅開支根據本公司的附屬公司及聯營公司經營業務及產生應課稅收入的國家於財務狀況表日期已頒佈或實際上已頒佈的稅法計算。管理層會定期評估須對適用稅項法規作出詮釋的情況下在報稅中的稅務狀況，並在恰當時按預期須向稅務機關繳納的金額為基準設定撥備。

#### (b) 遞延所得稅

##### 內在基準差異

遞延所得稅採用負債法就資產及負債的稅基與資產及負債在合併財務報表內的賬面值產生的暫時性差額進行確認。然而，若遞延稅項負債來自商譽的初始確認，則不予確認，若遞延所得稅來自一宗交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計處理或應課稅損益，則不予列賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並預期在有關遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結清時適用的稅率(及法例)釐定。

遞延所得稅資產僅於很有可能於日後可取得應課稅溢利，而暫時性差額可以被使用時，方予以確認。

##### 外在基準差異

遞延所得稅負債按於附屬公司、聯營公司及合營安排的投資所產生的應課稅暫時性差額作出撥備，惟倘撥回遞延所得稅負債暫時性差額的時間由本集團控制，而在可見將來不大可能撥回暫時性差額則除外。一般而言，本集團無法控制聯營公司暫時性差額的撥回。僅在訂有協議賦予本集團權力於可見未來控制暫時性差額的撥回時，方不會就聯營公司的未分派溢利所產生的應課稅暫時性差額確認遞延稅項負債。

遞延所得稅資產就於附屬公司投資所產生的可扣減暫時性差額予以確認，惟僅在暫時性差額很可能將於日後撥回，且有充足的應課稅溢利而動用暫時性差額時才會使用。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.16 當期及遞延所得稅(續)

#### (c) 抵銷

當有法定可執行權利將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產與負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅，而實體有意以淨額基準結算結餘時，可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

### 2.17 僱員福利

#### (a) 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。

#### (b) 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。

#### (c) 僱員應享假期

僱員對年假的權利，在僱員應享有時確認。本集團直至結算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。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.18 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)。

### 2.19 撥備

本集團須就過去事件承擔現有法律或推定責任；履行該責任可能導致資源流出；且有關金額能可靠估計，方可確認撥備。

倘出現多項類似責任時，因履行責任而導致資源流出的可能性按考慮責任的整體類別而釐定。即使同一類別責任中任何一項導致資源流出的可能性很小，仍須確認撥備。

撥備採用稅前利率按照履行責任預期所需支出的現值計量，該利率反映當期市場對金錢時間值及該責任的特定風險的評估。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息支出。



## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.20 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。

本集團確認收入，以體現向客戶轉讓承諾貨品或服務的數額，並反映本集團預期交換該等基於控制權轉移的貨品或服務而應得的對價。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。

#### (a) 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。

#### (b) 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。

#### (c) 銷售食物及飲料－餐飲服務

於本集團經營的餐廳內銷售食物及飲料乃於食物及飲料呈給顧客時確認。來自餐飲顧問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。

#### (d) 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。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.20 收入確認(續)

#### (e) 提供資訊科技服務

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。於提供資訊科技服務時，本集團的表現創建或提升客戶於資產(如在建工程)被創建或提升時所控制的資產，而本集團並無將有關資產用作其他用途。資訊科技相關服務的收入按完工百分比確認，詳情於附註2.11「建築合約」的會計政策闡述。

#### (f) 提供裝修及設備裝置服務

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。於提供裝修及設備裝置服務時，本集團的表現創建或提升客戶於資產(如在建工程)被創建或提升時所控制的資產，而本集團並無將有關資產用作其他用途。裝修及設備裝置服務收入按完工百分比確認，詳情於附註2.11「建築合約」的會計政策闡述。

#### (g) 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。

#### (h) 租賃收入

本集團來自經營租賃的收入確認政策載於附註2.21(b)。

#### (i) 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資產負債表呈列為合約資產或合約負債。

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。

## 2 重要會計政策摘要(續)

### 2.20 收入確認(續)

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。

### 2.21 租賃

#### (a) 本集團為承租人

凡擁有權的大部分風險及回報仍歸出租人所有的租賃，均歸類為經營租賃。根據經營租賃作出的付款(扣除出租人給予的任何優惠)按租期以直線法自合併利潤表扣除。

#### (b) 本集團為出租人

租約為一份協議，據此，出租人向承租人轉讓於協定期間內使用資產的權利，以交換一筆款項或一連串款項。

當按融資租賃租出資產時，租約付款的現值確認為應收款項。應收款項總額與應收款項現值的差額乃確認為未賺取的融資收入。

於會計期間分配盈利總額的方法被稱為「精算法」。精算法於各會計期間在融資收入及償還資本之間分配租金，據此方法，融資收入將以出租人於租賃淨投資的固定回報率出現。

當資產根據經營租賃出租時，資產根據其性質載入財務狀況表。租金收入按租期以直線法於合併利潤表確認。

### 2.22 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 財務風險管理

#### 3.1 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、信貸風險及流動資金風險。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。

##### 3.1.1 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。

於2018年及2017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：

	於12月31日	
	2018年	2017年
按以下貨幣計值的貨幣資產：		
— 港元(「港元」)	22,370	27,553
— 美元(「美元」)	7	—
	<b>22,377</b>	27,553
按以下貨幣計值的貨幣負債：		
— 港元	4,211	6,612

下表列示人民幣對相關外幣按5%變動的敏感度分析。敏感度分析包括僅以外幣計值的貨幣項目，並按年末外幣匯率5%的變動調整有關換算。倘人民幣對相關貨幣升值／貶值5%，則對年度溢利的影響如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
人民幣對以下貨幣升值5%：		
— 港元	(842)	(1,025)
— 美元	—	—
	<b>(842)</b>	(1,025)
人民幣對以下貨幣貶值5%：		
— 港元	842	1,025
— 美元	—	—
	<b>842</b>	1,025

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.2 利率風險

本集團的利率風險來自銀行結餘及存入代表住戶開立的銀行賬戶的款項(「存入住戶賬的款項」)。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。

管理層認為與銀行結餘及存入住戶賬的款項相關的利率風險並不重大。

##### 3.1.3 信貸風險

信貸風險由銀行存款、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)及合約資產所產生。

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

儘管銀行存款亦須遵照香港財務報告準則第9號的減值規定，惟所識別的減值虧損並不重大。

##### (i) 銀行存款

於2018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額度，且並無重大信貸風險(2017年12月31日：相同)。

下表列示主要交易方於2018年及2017年12月31日在具備外部信貸評級的銀行結餘：

	於12月31日	
	2018年	2017年
交易方的外部信貸評級(附註)：		
– Aa1	93,726	23,837
– A1	202,937	225,854
	<b>296,663</b>	249,691

附註： 信貸評級的資料來源為穆迪。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信貸風險(續)

###### (ii) 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。於2018年12月31日的最大風險為該等投資的賬面值，金額為人民幣40,448,000元(2017年12月31日：零)。

本集團預期並無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。

###### (iii) 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是違約的概率及信貸風險於各報告期間是否持續重大增加。為評估信貸風險是否有重大增加，本集團比較資產於報告日期所產生的違約風險與於首次確認日期的違約風險。本集團會考慮可用的合理有據前瞻資料，尤其納入以下指標：

- 對內信貸評級
- 對外信貸評級
- 預期導致債務人履行其責任的能力出現重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動
- 個別業主或債務人經營業績的實際或預期重大變動
- 債務人預期履約及行為的重大變動，包括債務人於本集團付款狀態的變更及債務人經營業績的變更

本集團透過及時提供適當預期信貸虧損來說明其對信貸風險的評估。計算預期信貸虧損率時，本集團考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性宏觀經濟數據作出調整。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信貸風險(續)

###### (iii) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)

本集團應用香港財務報告準則第9號簡化方法計量預期信貸虧損，該預期信貸虧損為所有貿易應收款項及合約資產的使用有關使用年期預期虧損撥備。為計量預期信貸虧損，預期信貸虧損、貿易應收款項及合約資產已根據共同信貸風險特質及逾期日期作出分組。有關合約資產與正在進行的未開單工作有關，並且與同類合約的貿易應收款項的風險特徵基本相同。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。

本集團使用預期信貸虧損模型釐定其他應收款項(不包括預付款項)的預期虧損撥備。本集團已評估其他應收款項的信貸風險並無重大增加。因此，本集團使用12個月預期信貸虧損模型以評估其他應收款項的信貸虧損。

於2018年12月31日，本集團考慮到關連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。因此，2018年概無就來自關連方貿易及其他應收款項與合約資產確認已計提虧損撥備。

於2018年12月31日，貿易及其他應收第三方款項的已計提虧損撥備分別為人民幣1,367,000元及人民幣30,000元。

- (a) 於2018年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)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(2017年：零)：

	貿易應收款項 (不包括來自關 連方的貿易應收 款項)	合約資產	其他應收款項 (不包括來自關 連方的預付款項 及其他應收款項)	總計
於2018年1月1日				
— 根據香港財務報告 準則第9號計算	-	-	-	-
於損益中確認的已計提 虧損撥備	1,367	-	30	1,397
於2018年12月31日	1,367	-	30	1,397

於2017年及2018年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值為人民幣57,210,000元及人民幣51,219,000元，而最大虧損風險為人民幣57,210,000元及人民幣49,822,000元。



### 3 財務風險管理(續)

#### 3.1 財務風險因素(續)

##### 3.1.3 信貸風險(續)

###### (b) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)減值的過往會計政策

於往年，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的減值根據已產生虧損模型評估。已知不可收回的個別應收款項通過直接削減賬面值的方式撇銷。其他應收款項(除上述個別應收款項外)進行集體評估，以釐定是否存在已發生但尚未識別的減值客觀證據。就該等應收款項而言，估計減值虧損於減值的單獨撥備中確認。本集團認為如存在任何以下指標，表明有減值證據：

- 債務人陷入重大財務困境
- 債務人可能進入財務重組破產程序，及
- 嚴重違約或逾期付款。

##### 3.1.4 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結算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
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)：	
於2018年12月31日	60,840
於2017年12月31日	48,789

#### 3.2 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。

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2018年及2017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。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計

##### (a) 公允價值層級

本集團於合併資產負債表中確認的金融工具主要為貿易及其他應收款項、合約資產、按公允價值計入損益的金融資產、現金及現金等價物、定期存款、受限制現金，以及按攤銷成本列賬的其他金融負債。賬面值減貿易及其他應收款項、合約資產，以及貿易及其他應收款項的減值撥備為其公允價值的合理約數。按公允價值計入損益的金融資產主要包括具有可變回報的金融產品。金融負債公允價值的估計按未來合約現金流量以本集團類似金融工具可得的現有市場利率貼現計算。

為得出釐定公允價值所用輸入數據的可信程度指標，本集團將其金融工具分為三個層級。各層級的說明列於下表。

	於12月31日	
	2018年 第3層	2017年 第3層
<b>金融資產</b>		
按公允價值計入損益(「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	<b>40,448</b>	—

**第1層：** 於活躍市場買賣的金融工具(如公開買賣的衍生工具和交易及可供出售證券)的公允價值根據報告期末的市場報價(未經調整)計算。本集團所持的金融資產的市場報價為現行買入價。該等工具計入第1層。

**第2層：** 並無於活躍市場買賣的金融工具(如場外衍生工具)的公允價值利用估值技術釐定。該等估值技術最大限度地使用可獲得的可觀察市場數據，從而盡量減輕對實體特定估計的依賴程度。倘某一工具的公允價值所需的所有重大輸入均為可觀察數據，則該工具列入第2層。

**第3層：** 倘計算一項或多項重大輸入數據並非基於可觀察的市場數據，則該工具列入第3層。非上市股本證券列為此情況。

### 3 財務風險管理(續)

#### 3.3 公允價值估計(續)

(b) 使用重大不可觀察輸入數據的公允價值計量(第3層)

下表呈列截至2018年12月31日止年度的第3層工具變動：

	按公允價值 計入損益
<b>2017年12月31日的年初結餘</b>	-
收購	51,400
於損益中確認的年內收益	917
出售	(11,869)
<b>2018年12月31日的年末結餘</b>	40,448
包括年末所持結餘中於損益確認的未變現收益	748

(c) 估值輸入數據及其與公允價值的關係

下表呈列本集團於2018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2018年 12月31 日的公允價值 (人民幣千元)		估值技術	不可觀察輸入數據*	輸入數據範圍 (概率加權 平均數)	不可觀察輸入數據與 公允價值的關係
	金額	數量				
金融產品	40,448		貼現現金流量	預期年利率	3.00%-3.70%	預期年利率變動100個基點 乃由於公允價值變動人民幣 397,000元所致

\* 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。

於2018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的未上市金融產品。

#### 4 關鍵會計估計及判斷

估算和判斷會根據過往經驗和其他因素進行持續評估，包括在有關情況下相信為合理的未來事件的預測。

本集團作出未來估計及假設。所得的會計估計如其定義，很少會與其相關實際結果相符。具有相當風險導致下一個財政年度內須對資產及負債賬面值作出重大調整的估計及假設載述如下。

##### (a) 貿易應收款項減值

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提貿易應收款項撥備。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，請參閱上文附註3.1.3。

##### (b) 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3.1.3。

##### (c) 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 關鍵會計估計及判斷(續)

##### (d) 建築合約

本集團使用完工百分比法釐定於合約期內確認的適當金額。完工階段計乃參考直至會計期末產生的合約成本佔各合約預計成本總額的百分比而計量。釐定完成階段時，年內產生與合約未來活動有關的成本，不包括在合約成本中。鑑於建築合約活動的性質，訂立合約活動的日期及活動完成的日期有時會屬於不同會計期間。本集團定期檢討合約進度及合約產生的相應預算成本，並於有需要時修訂各建築合約的估計合約收益及合約成本。

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。

#### 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(「**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、職業介紹服務及資訊科技服務分部，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。分部業績不包括中央行政成本、其他收入、其他收益一淨額、財務收入及所得稅開支，分部資產不包括遞延所得稅資產、按公允價值計入損益的金融資產、應收一名第三方利息、定期存款、現金及現金等價物，以及分類為持作出售資產，而分部負債則不包括遞延所得稅負債及與分類為持作出售資產直接相關的負債，此乃由於該等活動由本集團中央推動。

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 5 分部資料(續)

#### 分部收入及業績

分部收入及業績與截至2018年12月31日止年度來自持續經營業務溢利的調節如下：

	零售服務	物業管理 服務	校外培訓 服務	裝修及 設備裝置 服務	資訊科技 服務	其他	總計
總分部收入	112,559	53,351	40,421	33,627	73,894	29,099	342,951
分部間收入	(172)	(1,056)	-	-	(70)	(26)	(1,324)
收入	112,387	52,295	40,421	33,627	73,824	29,073	341,627
確認收入的時間							
於某一時點	100,047	-	-	-	-	-	100,047
於某一時段	12,340	52,295	40,421	33,627	73,824	29,073	241,580
	112,387	52,295	40,421	33,627	73,824	29,073	341,627
分部業績	19,880	32,514	15,379	12,161	15,450	12,592	107,976
其他收入							1,074
其他收益－淨額							2,212
財務收入							1,167
未分配開支							(9,114)
所得稅開支							(30,879)
來自持續經營業務年度溢利							72,436
分部業績包括：							
折舊及攤銷	2,070	143	1,412	-	539	653	4,817

## 5 分部資料(續)

### 分部收入及業績(續)

分部收入及業績與截至2017年12月31日止年度溢利的調節如下：

	零售服務	餐飲服務	物業管理 服務	校外培訓 服務	裝修及 設備裝置 服務	資訊科技 服務	其他	總計
總分部收入	105,280	67,073	56,502	34,158	24,336	48,385	31,410	367,144
分部間收入	(210)	(266)	(764)	-	-	(326)	(191)	(1,757)
收入	105,070	66,807	55,738	34,158	24,336	48,059	31,219	365,387
分部業績	11,590	3,303	41,973	13,255	5,372	6,288	14,701	96,482
其他收入								1,038
其他收益—淨額								1,185
財務收入								603
未分配開支								(14,489)
所得稅開支								(27,431)
年度溢利								57,388
分部業績包括：								
折舊及攤銷	1,860	2,116	93	392	-	296	525	5,282



## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 5 分部資料(續)

於2018年及2017年12月31日的分部資產及負債與本集團總資產及負債的調節如下：

#### 分部資產

	於12月31日	
	2018年	2017年
零售服務	21,013	19,474
餐飲服務	–	15,504
物業管理服務	5,862	10,993
校外培訓服務	8,345	4,181
裝修及設備裝置服務	9,295	11,115
資訊科技服務	33,818	34,577
其他	14,038	9,281
<b>分部資產總額</b>	<b>92,371</b>	105,125
遞延所得稅資產	1,743	1,017
應收一名第三方利息	–	152
按公允價值計入損益的金融資產	40,448	–
定期存款	86,857	61,869
受限制現金	613	610
現金及現金等價物	209,362	187,404
分類為持作出售資產	10,807	–
<b>總資產</b>	<b>442,201</b>	356,177

#### 分部負債

	於12月31日	
	2018年	2017年
零售服務	34,096	27,949
餐飲服務	–	10,102
物業管理服務	11,727	10,540
校外培訓服務	20,846	16,298
裝修及設備裝置服務	12,910	9,384
資訊科技服務	22,099	16,349
其他	8,578	6,275
<b>分部負債總額</b>	<b>110,256</b>	96,897
遞延所得稅負債	3,000	3,264
與分類為持作出售資產直接相關的負債	6,794	–
<b>總負債</b>	<b>120,050</b>	100,161

## 5 分部資料(續)

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

於2018年12月31日，首次公開發售若干所得款項結餘13.9百萬港元(相當於人民幣12.2百萬元(2017年12月31日：25.5百萬港元，相當於人民幣21.3百萬元))已暫時存入本集團的香港銀行戶口，並將匯入本集團的中國內地公司作擬定用途。除此以外，本集團90%以上的資產均位於中國內地。截至2018年12月31日止年度，本集團90%以上收入乃來自中國內地的業務及客戶，以及並無編製地理分部分析。

截至2018年12月31日止年度，廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(受孟麗紅女士(「孟女士」)配偶重大影響的公司)貢獻本集團收入的16%以上(截至2017年12月31日止年度：7%)。

### (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：

	於2018年 12月31日	於2018年 1月1日
合約資產	12,429	7,676
合約負債	19,256	20,203

#### (i) 合約資產及負債的重大變更

本集團已於定價合約的協定付款時間表前提供更多服務，因此合約資產已增加。

本集團的合約負債主要由客戶的預付款項產生，而相關服務尚未提供。合約負債的輕微減少乃主要由於資訊科技及裝修及設備裝置服務項目的效率提升所致。

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 5 分部資料(續)

#### (a) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

##### (ii) 有關合約負債確認的收入

下表顯示截至2018年12月31日止年度確認有關結轉合約負債收入的金額。

	截至2018年 12月31日止年度
計入年初合約負債結餘之確認的收入	
校外培訓服務	12,083
資訊科技服務	3,709
裝修及設備裝置服務	1,965
零售服務	1,330
物業管理服務	880
其他	236
	<b>20,203</b>

##### (iii) 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按月於與本集團迄今為止履約對本集團客戶的價值直接對應時按完成百分比基準確認收入。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。大部分物業管理服務合約並無固定年期。諮詢服務合約年期通常設定為於對手方知會本集團不再需要有關服務時屆滿。

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。

##### (iv) 自取得合約的增量成本確認資產

截至2018年12月31日止年度，取得合約並無重大增量成本。

## 6 按性質劃分的開支 持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
僱員福利開支(附註7)	<b>72,929</b>	92,399
零售業務的銷售產品成本	<b>57,251</b>	59,168
資訊科技服務項目成本	<b>42,279</b>	29,524
裝修及設備裝置服務分包成本	<b>20,650</b>	23,518
經營租賃付款	<b>14,196</b>	16,521
原材料及消耗品成本	<b>3,653</b>	28,032
折舊及攤銷	<b>4,817</b>	5,282
公用事業開支—電費、水費及煤氣費等	<b>5,701</b>	9,608
辦公室開支	<b>5,232</b>	5,044
專業費用	<b>3,663</b>	4,245
核數師酬金		
—核數服務	<b>1,800</b>	1,650
—非核數服務	<b>974</b>	879
稅項及其他徵費	<b>1,702</b>	1,359
廣告開支	<b>764</b>	590
其他	<b>5,757</b>	5,575
	<b>241,368</b>	283,394

## 7 僱員福利開支 持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
工資及薪金	<b>62,138</b>	76,842
員工福利開支(附註(a))	<b>10,791</b>	14,086
向董事、高級管理層及僱員授予的首次公開發售前購股權(附註21(c))	—	1,471
	<b>72,929</b>	92,399

- (a) 本集團中國內地附屬公司的僱員須參加由地方市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司按地方市政府同意的僱員平均薪酬的若干比例向計劃供款，為僱員的退休福利提供資金。

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 7 僱員福利開支(續)

#### 持續經營業務(續)

##### (b) 五名最高薪酬人士

截至2018年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括三名董事(2017年：四名)。董事的薪酬披露於附註30。於截至2018年及2017年12月31日止年度向餘下最高薪酬人士應付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
工資及薪金	1,365	562
員工福利開支(附註(a))	103	87
向董事、高級管理層及僱員授予的首次公開發售前購股權(附註21(c))	—	—
	<b>1,468</b>	649

薪酬介乎下列範圍內：

	人數	
	截至12月31日止年度 2018年	2017年
薪酬範圍(港元)		
零至1,000,000港元	2	1

### 8 其他收入及財務收入

#### 持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
<b>其他收入：</b>		
— 現金及現金等價物的利息收入	1,002	934
— 存入住戶賬的款項的利息收入(附註17(b))	72	104
	<b>1,074</b>	1,038
<b>財務收入：</b>		
— 定期存款的利息收入	1,167	603

## 9 其他收益－淨額 持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
按公允價值計入損益的金融資產之公允價值收益	794	—
外匯收益／(虧損)－淨額	696	(2,710)
政府補貼	671	3,000
出售物業、廠房及設備與無形資產(虧損)／收益	(177)	1,113
其他	228	(218)
	<b>2,212</b>	1,185

## 10 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
當期稅項：		
－中國內地企業所得稅	27,111	24,676
－中國內地代扣代繳所得稅	4,764	1,300
－香港利得稅	76	75
當期稅項總額	<b>31,951</b>	26,051
遞延稅項：		
－中國內地企業所得稅	(726)	(684)
－中國內地代扣代繳所得稅	(264)	2,064
遞延稅項總額	<b>(990)</b>	1,380
所得稅開支	<b>30,961</b>	27,431
以下各項應佔所得稅開支：		
－來自持續經營業務溢利	30,879	27,431
－來自已終止經營業務溢利	82	—
	<b>30,961</b>	27,431

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 10 所得稅開支(續)

本集團就除所得稅前溢利繳納的稅項與使用適用於集團實體溢利的加權平均稅率計算得出的理論金額有所不同，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
除所得稅開支前來自持續經營業務溢利	103,315	84,819
除所得稅開支前來自已終止經營業務溢利	326	–
除所得稅前溢利	103,641	84,819
按適用於各集團實體溢利的實際稅率計算的稅項支出	26,456	24,497
以下各項的稅務影響：		
– 無須課稅的收益	(670)	(675)
– 研發開支額外稅項扣減	(298)	(439)
– 不可扣稅開支	628	620
– 並無確認遞延所得稅資產的稅務虧損	345	64
	26,461	24,067
中國內地代扣代繳所得稅	4,500	3,364
稅項支出	30,961	27,431

加權平均適用稅率為25%(2017年：28%)。截至2018年12月31日止年度，加權平均適用稅率下降乃主要由於本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書，於2018年、2019年及2020年享有中國內地所得稅優惠稅率15%所致。

#### 中國內地企業所得稅

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

根據自2008年1月1日起生效的《中華人民共和國企業所得稅法》，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2018年12月31日止年度，本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書，有效期為2018年至2020年。根據中華人民共和國企業所得稅法，獲取「高新技術企業」證書的企業有權享有優惠企業所得稅率15%。



## 10 所得稅開支(續)

### 中國內地代扣代繳所得稅

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

截至2018年12月31日止年度，已就計劃向海外作出分派的中國內地附屬公司的收益按5%代扣代繳所得稅稅率計提遞延所得稅撥備。

### 香港利得稅

適用香港利得稅稅率為16.5%。

### 海外企業所得稅

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

## 11 每股收益

### (a) 基本

基本每股收益乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務溢利(人民幣)	72,436,000	56,325,000
已發行普通股加權平均數	1,008,947,260	1,000,889,726
本公司股東於年內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)	0.072	0.056
	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣)		
— 來自持續經營業務	72,436,000	56,325,000
— 來自已終止經營業務	244,000	—
已發行普通股加權平均數	72,680,000	56,325,000
本公司股東於年內應佔溢利的基本每股收益(每股以人民幣列示)	1,008,947,260	1,000,889,726
	0.072	0.056

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 11 每股收益(續)

#### (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。

誠如附註21(c)所述，首次公開發售前購股權計劃已於2016年11月8日獲採納，並自即日起生效。截至2018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	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔來自持續經營業務溢利(人民幣)	<b>72,436,000</b>	56,325,000
已發行普通股加權平均數	<b>1,008,947,260</b>	1,000,889,726
就以下各項作出的調整：		
— 首次公開發售前購股權	<b>8,334,770</b>	7,629,605
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<b>1,017,282,030</b>	1,008,519,331
本公司股東於年內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)	<b>0.071</b>	0.056

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
本公司權益持有人應佔溢利(人民幣)		
— 來自持續經營業務	<b>72,436,000</b>	56,325,000
— 來自已終止經營業務	<b>244,000</b>	—
	<b>72,680,000</b>	56,325,000
已發行普通股加權平均數	<b>1,008,947,260</b>	1,000,889,726
就以下各項作出的調整：		
— 首次公開發售前購股權	<b>8,334,770</b>	7,629,605
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<b>1,017,282,030</b>	1,008,519,331
本公司股東於年內應佔溢利的稀釋每股收益(每股以人民幣列示)	<b>0.071</b>	0.056

## 12 附屬公司

本集團於2018年及2017年12月31日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(%)	
				2018年	2017年
<b>直接擁有</b>					
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%
<b>間接擁有</b>					
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%
廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司 (「祈福藥膳坊」)(附註19)	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%
廣州市福品餐飲有限公司(「福品餐飲」) (附註19)	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%

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 12 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(%)	
				2018年	2017年
<b>間接擁有(續)</b>					
廣州市番禺區祈福教育培訓中心	中國內地，有限責任公司	中國內地校外培訓服務	人民幣50,000元	100%	100%
廣州市祈福家居服務有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地建築與家居服務	人民幣500,000元	100%	100%
廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司 (「祈福農家菜館」)(附註19)	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%
廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司 (「祈福一哥」)(附註19)	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%
廣州市祈福通訊有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地通訊服務	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%
佛山市祈福留學諮詢有限公司	中國內地，有限責任公司	中國內地校外培訓服務	人民幣500,000元	100%	不適用

### 13 物業、廠房及設備

	機器	汽車	辦公室 設備	租賃物業 裝修	其他設備	總計
<b>截至2017年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	8,405	331	932	8,563	1,512	19,743
添置	1,092	3	791	5,109	84	7,079
出售	(260)	(4)	(49)	(372)	(441)	(1,126)
轉移至其他流動資產	(359)	–	(294)	(947)	(340)	(1,940)
折舊開支	(918)	(42)	(1,268)	(2,700)	(190)	(5,118)
<b>年末賬面淨值</b>	<b>7,960</b>	<b>288</b>	<b>112</b>	<b>9,653</b>	<b>625</b>	<b>18,638</b>
<b>於2017年12月31日</b>						
成本	11,694	1,087	3,553	15,158	979	32,471
累計折舊	(3,734)	(799)	(3,441)	(5,505)	(354)	(13,833)
<b>賬面淨值</b>	<b>7,960</b>	<b>288</b>	<b>112</b>	<b>9,653</b>	<b>625</b>	<b>18,638</b>
<b>截至2018年12月31日止年度</b>						
年初賬面淨值	<b>7,960</b>	<b>288</b>	<b>112</b>	<b>9,653</b>	<b>625</b>	<b>18,638</b>
添置	<b>256</b>	<b>385</b>	<b>1,924</b>	<b>5,315</b>	<b>139</b>	<b>8,019</b>
轉移至其他流動資產	<b>359</b>	<b>–</b>	<b>294</b>	<b>947</b>	<b>340</b>	<b>1,940</b>
出售	<b>(1,850)</b>	<b>(16)</b>	<b>(263)</b>	<b>(218)</b>	<b>(26)</b>	<b>(2,373)</b>
轉移至分類為持作出售資產 (附註19)	<b>(653)</b>	<b>(4)</b>	<b>(819)</b>	<b>(3,028)</b>	<b>(364)</b>	<b>(4,868)</b>
折舊開支	<b>(1,185)</b>	<b>(84)</b>	<b>(563)</b>	<b>(4,492)</b>	<b>(172)</b>	<b>(6,496)</b>
<b>年末賬面淨值</b>	<b>4,887</b>	<b>569</b>	<b>685</b>	<b>8,177</b>	<b>542</b>	<b>14,860</b>
<b>於2018年12月31日</b>						
成本	<b>9,300</b>	<b>1,448</b>	<b>3,807</b>	<b>15,689</b>	<b>620</b>	<b>30,864</b>
累計折舊	<b>(4,413)</b>	<b>(879)</b>	<b>(3,122)</b>	<b>(7,512)</b>	<b>(78)</b>	<b>(16,004)</b>
<b>賬面淨值</b>	<b>4,887</b>	<b>569</b>	<b>685</b>	<b>8,177</b>	<b>542</b>	<b>14,860</b>

物業、廠房及設備的折舊已於合併利潤表扣除，詳情如下：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
銷售成本	<b>3,728</b>	2,261
銷售及營銷開支	<b>2,094</b>	2,095
行政開支	<b>674</b>	762
	<b>6,496</b>	5,118

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 14 按種類劃分的金融工具

	於12月31日	
	2018年	2017年
<b>金融資產</b>		
按攤銷成本列賬的金融資產		
— 應收客戶合約工程款項	—	7,676
— 合約資產(附註16)	12,429	—
— 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註17)	49,822	57,210
— 定期存款(附註18(a))	86,857	61,869
— 受限制現金(附註18(b))	613	610
— 現金及現金等價物(附註18(c))	209,362	187,404
按公允價值計入損益的金融資產(附註3.3)	40,448	—
	<b>399,531</b>	<b>314,769</b>
<b>按攤銷成本列賬的金融負債</b>		
貿易及其他應付款項(不包括非金融負債)(附註23)	60,840	48,789
應付客戶合約工程款項	—	4,792
合約負債(附註24)	19,256	—
	<b>80,096</b>	<b>53,581</b>

### 15 存貨

	於12月31日	
	2018年	2017年
商品	6,991	9,161
原材料及消耗品	1,514	4,593
其他	218	174
	<b>8,723</b>	<b>13,928</b>

### 16 合約資產

	於12月31日	
	2018年	2017年
應收客戶合約工程款項		
— 關連方(附註29(d))	738	—
— 第三方	11,691	—
	<b>12,429</b>	<b>—</b>

## 17 貿易及其他應收款項與預付款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
貿易應收款項(附註(a))：		
— 關聯方(附註29(d))	21,265	19,903
— 第三方	12,942	22,599
貿易應收款項總額	34,207	42,502
減：貿易應收款項減值撥備	(1,367)	—
	32,840	42,502
存入住戶賬的款項(附註(b))	3,123	2,823
其他應收款項：		
— 關聯方(附註29(d))	4,116	4,211
— 第三方	9,773	7,522
其他應收款項總額	13,889	11,733
減：其他應收款項減值撥備	(30)	—
	13,859	11,733
應收利息		
— 一名第三方	—	152
預付款項：		
— 第三方	5,868	3,136
	55,690	60,346



## 17 貿易及其他應收款項與預付款項(續)

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

截至2018年及2017年12月31日止年度，就資訊科技服務與裝修及設備裝置服務授予貿易客戶的信貸期介乎一至三個月，零售服務、餐飲服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務以現金交易為主。

於2018年及2017年12月31日，貿易應收款項根據發票日期的賬齡如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
1年以內	29,800	36,456
1至2年	2,242	4,488
2年以上	2,165	1,558
	<b>34,207</b>	42,502

- (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2018年12月31日，存入住戶賬的款項人民幣3,123,000元乃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(2017年12月31日：人民幣2,823,000元)。於2018年12月31日，存入住戶賬的款項按現行年利率0.50%至2.10%計息(2017年12月31日：年利率0.35%至2.10%)。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。

本公司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2018年12月31日，貿易應收款項總額作出撥備人民幣1,397,000元(附註3.1.3)。

## 18 現金及銀行結餘

### (a) 定期存款

	於12月31日	
	2018年	2017年
於以下期間到期：		
— 6個月	63,886	1,490
— 6個月至1年	22,971	60,379
	<b>86,857</b>	61,869

於2018年12月31日，定期存款按現行存款年利率1.55%至2.10%(2017年12月31日：相同)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

	於12月31日	
	2018年	2017年
銀行及手頭現金	188,994	140,144
短期銀行存款	20,368	47,260
	<b>209,362</b>	187,404

於2018年12月31日，短期銀行存款按現行存款年利率0.50%至1.50%(2017年12月31日：0.50%至1.35%)計息。

	於12月31日	
	2018年	2017年
按以下貨幣計值的現金及現金等價物：		
— 人民幣	188,153	160,042
— 港元	21,202	27,362
— 美元	7	—
	<b>209,362</b>	187,404

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。

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 19 分類為持作出售資產

#### (a) 分類為持作出售資產

	於12月31日	
	2018年	2017年
物業、廠房及設備	4,868	—
無形資產	53	—
貿易及其他應收款項	5,886	—
	10,807	—

#### (b) 與分類為持作出售資產直接有關的負債

	於12月31日	
	2018年	2017年
貿易及其他應付款項	6,794	—

#### (c) 已終止經營業務

於2018年12月，本集團終止營運其所有於祈福農家菜館、祈福一哥、祈福藥膳坊及福品餐飲(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。隨後，本集團已計劃撤銷註冊餐飲公司。

**19 分類為持作出售資產(續)**

**(c) 已終止經營業務(續)**

餐飲公司的財務資料於本年度在合併財務報表中呈列為已終止經營業務，載列如下。

	截至 2018年 12月31日 止年度
客戶合約收入	22,471
銷售成本	(17,152)
<b>毛利</b>	<b>5,319</b>
銷售及營銷開支	(605)
行政開支	(4,335)
其他收益／(虧損)－淨額	(74)
<b>經營溢利</b>	<b>305</b>
融資收入	21
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>326</b>
所得稅開支	(82)
<b>來自已終止經營業務溢利</b>	<b>244</b>
	截至2018年 12月31日 止年度
經營業務所得淨現金流入	2,336
投資業務所得淨現金流出	(316)
融資業務所得淨現金流入	-
<b>已終止經營業務產生的現金淨增加</b>	<b>2,020</b>

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 20 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
<b>法定：</b>					
於2017年及2018年12月31日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
<b>已發行及繳足：</b>					
<b>截至2018年12月31日止年度</b>					
於2018年1月1日	1,001,950,000	10,019,500	8,761	184,674	193,435
首次公開發售前購股權計劃：					
— 已發行股份所得款項(附註21(c))	13,250,000	132,500	111	5,600	5,711
宣派予本公司股東的特別股息(附註25)	—	—	—	(11,156)	(11,156)
於2018年12月31日	1,015,200,000	10,152,000	8,872	179,118	187,990
	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
<b>法定：</b>					
於2016年及2017年12月31日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
<b>已發行及繳足：</b>					
<b>截至2017年12月31日止年度</b>					
於2017年1月1日	1,000,000,000	10,000,000	8,744	183,824	192,568
首次公開發售前購股權計劃：					
— 已發行股份所得款項(附註21(c))	1,950,000	19,500	17	850	867
於2017年12月31日	1,001,950,000	10,019,500	8,761	184,674	193,435

## 21 其他儲備

	法定儲備 (附註(a))	資本儲備 (附註(b))	以股份為基礎 酬金儲備 (附註(c))	與非控股權益 交易的儲備	總計
<b>於2018年1月1日</b>	<b>16,650</b>	<b>(121,099)</b>	<b>1,602</b>	<b>(14,331)</b>	<b>(117,178)</b>
僱員的購股權計劃(附註(c))					
—已發行股份所得款項	-	-	(1,100)	-	(1,100)
撥入法定儲備	6,781	-	-	-	6,781
<b>於2018年12月31日</b>	<b>23,431</b>	<b>(121,099)</b>	<b>502</b>	<b>(14,331)</b>	<b>(111,497)</b>
<b>於2017年1月1日</b>	<b>13,976</b>	<b>(111,305)</b>	<b>294</b>	<b>-</b>	<b>(97,035)</b>
於一家附屬公司的擁有權權益變動 而控制權並無變動	-	-	-	(14,331)	(14,331)
共同控制下的業務合併的影響	-	(9,794)	-	-	(9,794)
僱員的購股權計劃(附註(c)):					
—僱員服務價值	-	-	1,471	-	1,471
—已發行股份所得款項	-	-	(163)	-	(163)
撥入法定儲備	2,674	-	-	-	2,674
<b>於2017年12月31日</b>	<b>16,650</b>	<b>(121,099)</b>	<b>1,602</b>	<b>(14,331)</b>	<b>(117,178)</b>

### (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當時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。

## 21 其他儲備(續)

### (c) 首次公開發售前購股權計劃

於2016年10月21日，本公司根據購股權計劃(「首次公開發售前購股權計劃」)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。

首次公開發售前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。

截至2018年12月31日止年度，若干獲授人已按行使價每股0.414港元(2017年：相同)行使13,250,000份購股權(2017年：1,950,000份)。本公司已收到的現金所得款項為5,486,000港元，相等於人民幣4,611,000元(2017年：807,300港元，相等於人民幣704,000元)。

尚未行使購股權數目變動如下：

	2018年		2017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	19,225,000	0.414	21,175,000
已行使	0.414	(13,250,000)	0.414	(1,950,000)
於12月31日	0.414	5,975,000	0.414	19,225,000

尚未行使購股權的到期日為2022年5月8日。

本集團並無法律或推定義務，以現金購回或償付購股權。

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
首次公開發售前 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。



## 22 遞延所得稅

遞延所得稅的分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
遞延所得稅資產：		
－於超過12個月後可收回的遞延所得稅資產	1,743	1,017
遞延所得稅負債：		
－於12個月內可收回的遞延所得稅負債	(3,000)	(3,264)
遞延所得稅負債－淨額	(1,257)	(2,247)

年內遞延所得稅資產的變動並無計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘，詳情如下：

	有關應計租金開支 的暫時性差額	
	2018年	2017年
<b>遞延稅項資產</b>		
年初結餘	1,017	333
於合併利潤表入賬	726	684
年末結餘	1,743	1,017

年內遞延所得稅負債的變動並無計及抵銷同一稅務司法權區內的結餘，詳情如下：

	有關附屬公司的未分派溢利 的暫時性差額	
	2018年	2017年
<b>遞延稅項負債</b>		
年初結餘	(3,264)	(1,200)
於合併利潤表入賬／(扣除)	264	(2,064)
年末結餘	(3,000)	(3,264)

於2018年12月31日，本集團並未就稅務虧損人民幣5,089,000元(2017年12月31日：人民幣6,328,000元)確認遞延所得稅資產人民幣1,041,000元(2017年12月31日：人民幣1,362,000元)。於中國內地營運的集團實體的稅務虧損可結轉最多五年。

於2018年12月31日，本集團並無就若干中國內地集團實體總計人民幣82,380,000元(2017年：人民幣74,480,000元)的未分派溢利確認中國內地代扣代繳所得稅撥備人民幣4,119,000元(2017年12月31日：人民幣7,448,000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。

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

**23 貿易及其他應付款項**

	於12月31日	
	2018年	2017年
貿易應付款項(附註(a))：		
— 關聯方(附註29(d))	—	14
— 第三方	<b>37,036</b>	28,317
	<b>37,036</b>	28,331
其他應付款項：		
— 關聯方(附註29(d))	<b>5,187</b>	7,856
— 第三方	<b>18,617</b>	12,602
	<b>23,804</b>	20,458
預收顧客賬款：		
— 關聯方(附註29(d))	—	1,332
— 第三方	—	15,587
	—	16,919
應計薪金	<b>15,130</b>	14,899
其他應付稅項	<b>4,439</b>	2,762
	<b>80,409</b>	83,369

(a) 於2018年及2017年12月31日，貿易應付款項(包括應付關聯方的貿易性質金額)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
1年以內	<b>34,524</b>	25,613
1至2年	<b>765</b>	1,869
2至3年	<b>937</b>	126
3年以上	<b>810</b>	723
	<b>37,036</b>	28,331

## 24 合約負債

	於12月31日	
	2018年	2017年
預收顧客賬款		
— 關聯方(附註29(d))	1,434	—
— 第三方	16,338	—
應付客戶合約工程款項		
— 關聯方(附註29(d))	1,046	—
— 第三方	438	—
	<b>19,256</b>	—

## 25 股息

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

董事會已於2019年3月22日批准截至2018年12月31日止年度的末期股息每股2.20港仙，金額約為22,334,000港元(相等於人民幣19,569,000元)，待經2019年6月28日舉行的股東周年大會批准後方可進行。本公司的末期股息將自本公司保留盈利分派。本合併財務報表不會反映該應付股息。

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 26 現金流量資料

#### (a) 經營業務產生現金

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
除所得稅前溢利來自		
— 持續經營業務	103,315	84,819
— 已終止經營業務	326	—
<b>除所得稅前溢利包括已終止經營業務</b>	<b>103,641</b>	<b>84,819</b>
就以下各項作出的調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註13)	6,496	5,118
— 無形資產攤銷	153	164
— 出售物業、廠房及設備的虧損／(收益)	121	(1,113)
— 出售無形資產虧損	24	—
— 現金及現金等價物的匯兌收益	(696)	—
— 財務收入(附註8)	(1,167)	(603)
— 按公允價值計入損益的金融資產收益(附註3.3)	(917)	—
— 以股份為基礎酬金(附註7)	—	1,471
營運資金變動：		
— 受限制現金	(3)	(2)
— 存貨	5,205	619
— 合約資產及應收客戶合約工程款項	(4,753)	(608)
— 貿易及其他應收款項	(7,258)	(9,873)
— 長期應收款項	—	(2,106)
— 合約負債及應付客戶合約工程款項	14,464	3,769
— 貿易及其他應付款項	3,356	9,754
<b>經營業務產生現金</b>	<b>118,666</b>	<b>91,409</b>

## 27 承擔

### 經營租賃承擔－集團實體為承租人

本集團根據不可撤銷經營租賃協議租用多家零售店、辦公室及倉庫。租期介乎1年至8年，而大部分租賃協議均與關聯方簽訂。

根據不可撤銷經營租約支付未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
1年以內	<b>12,305</b>	11,994
1至5年	<b>24,310</b>	35,895
5年以上	<b>7,429</b>	—
	<b>44,044</b>	47,889

## 28 未來應收最低租金

根據不可撤銷經營租約的未來應收最低租金總額如下：

	於12月31日	
	2018年	2017年
1年以內	<b>14,998</b>	13,674
1至5年	<b>11,115</b>	7,460
	<b>26,113</b>	21,134

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 29 關聯方交易

(a) 關聯方的名稱及關係：

名稱	關係
孟麗紅女士	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	受孟女士配偶控制的公司
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
廣州市花都祈福置業有限公司	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

## 29 關聯方交易(續)

### (a) 關聯方的名稱及關係：(續)

名稱	關係
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
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
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
廣州市祈福繽紛世界酒店有限公司	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
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



## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 29 關聯方交易(續)

(b) 以下為與關聯方進行的交易：

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
貨品銷售：		
受孟女士配偶控制的公司	<b>988</b>	666
受孟女士配偶重大影響的公司	<b>356</b>	312
一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	<b>140</b>	105
受孟女士控制的公司	<b>104</b>	10
	<b>1,588</b>	1,093
服務提供予：		
受孟女士配偶重大影響的公司	<b>61,248</b>	31,458
受孟女士配偶控制的公司	<b>21,550</b>	30,725
一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	<b>749</b>	1,096
受孟女士控制的公司	<b>49</b>	109
	<b>83,596</b>	63,388
	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
租金開支由以下各方收取：		
受孟女士配偶控制的公司	<b>8,830</b>	8,536
受孟女士配偶重大影響的公司	<b>4,897</b>	5,801
	<b>13,727</b>	14,337

(c) 主要管理人員酬金

附註30所披露董事以外的主要管理人員酬金載列如下。

	截至12月31日止年度	
	2018年	2017年
薪金及其他僱員福利	<b>2,923</b>	2,596

**29 關聯方交易(續)**  
**(d) 與關聯方的結餘**

	於12月31日	
	2018年	2017年
應收關聯方款項：		
貿易應收款項(附註17)(附註(i))		
— 受孟女士配偶重大影響的公司	11,672	6,374
— 受孟女士配偶控制的公司	9,498	12,699
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	88	772
— 受孟女士控制的公司	7	58
	<b>21,265</b>	19,903
其他應收款項(附註17)(附註(ii))		
— 受孟女士配偶控制的公司	3,244	3,063
— 受孟女士配偶重大影響的公司	725	1,146
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	80	—
— 受孟女士控制的公司	67	2
	<b>4,116</b>	4,211
應收客戶合約工程款項		
— 受孟女士配偶重大影響的公司	—	1,393
— 受孟女士配偶控制的公司	—	684
	—	2,077
合約資產(附註16)		
— 受孟女士配偶重大影響的公司	712	—
— 受孟女士配偶控制的公司	26	—
	<b>738</b>	—
應收關聯方款項總額	<b>26,119</b>	26,191

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 29 關聯方交易(續)

#### (d) 與關聯方的結餘(續)

	於12月31日	
	2018年	2017年
應付關聯方款項：		
貿易應付款項(附註23)(附註(i))		
— 受孟女士配偶控制的公司	-	14
其他應付款項(附註23)(附註(ii))		
— 受孟女士配偶控制的公司	3,639	2,284
— 受孟女士配偶重大影響的公司	1,534	1,359
— 本公司的最終股東	-	4,206
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	14	7
	<b>5,187</b>	7,856
應付客戶合約工程款項		
— 受孟女士配偶重大影響的公司	-	1,813
— 受孟女士配偶控制的公司	-	433
	-	2,246
— 預收顧客賬款(附註23)(附註(ii))		
— 受孟女士配偶控制的公司	-	1,332
	-	1,332
合約負債(附註24)		
— 受孟女士配偶控制的公司	1,809	-
— 受孟女士配偶重大影響的公司	535	-
— 一家受孟女士配偶及獨立第三方共同控制的公司	136	-
	<b>2,480</b>	-
應付關聯方款項總額	<b>7,667</b>	11,448

(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。

### 30 董事的福利及權益

於截至2018年12月31日止年度，本公司董事如下：

#### 主席

孟麗紅女士(於2016年1月6日獲委任)

#### 執行董事

孫偉剛先生(於2018年10月1日辭任)

梁昭坤先生(於2018年12月3日辭任)

梁玉華女士(於2016年1月6日獲委任)

何淑媚女士(於2018年12月1日獲委任)

#### 非執行董事

劉興先生(於2016年1月6日獲委任)

#### 獨立非執行董事

羅君美女士(於2016年10月21日獲委任)

何湛先生(於2016年10月21日獲委任)

麥炳良先生(又名麥華章先生)(於2016年10月21日獲委任)

合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

**30 董事的福利及權益(續)**

**(a) 董事酬金**

截至2018年12月31日止年度

截至2018年12月31日止年度，董事向本集團收取的酬金如下：

	截至2018年12月31日止年度					總計
	袍金	薪金 (附註(iii))	津貼及 實物福利 (附註(iv))	僱主對退休 福利計劃的 供款	就董事管理 本公司或 其附屬公司 業務事宜的 其他服務 已付或應收 其他薪酬	
<b>主席</b>						
孟麗紅女士	177	-	-	9	-	186
<b>執行董事</b>						
孫偉剛先生(附註(i))	131	375	-	12	-	518
梁昭坤先生(附註(i))	163	324	-	14	-	501
何淑媚女士(附註(ii))	15	37	-	1	-	53
梁玉華女士	177	568	-	9	-	754
<b>非執行董事</b>						
劉興先生	177	-	-	-	-	177
<b>獨立非執行董事</b>						
羅君美女士	177	-	-	-	-	177
何湛先生	177	-	-	-	-	177
麥炳良先生	177	-	-	-	-	177
<b>總計</b>	<b>1,371</b>	<b>1,304</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>-</b>	<b>2,720</b>

### 30 董事的福利及權益(續)

#### (a) 董事酬金(續)

截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度，董事向本集團收取的酬金如下：

	截至2017年12月31日止年度					總計
	袍金	薪金 (附註(iii))	津貼及 實物福利 (附註(iv))	僱主對退休 福利計劃的 供款	就董事管理 本公司或 其附屬公司 業務事宜的 其他服務 已付或應收 其他薪酬	
<b>主席</b>						
孟麗紅女士	156	-	347	8	-	511
<b>執行董事</b>						
孫偉剛先生	156	518	174	16	-	864
梁昭坤先生	156	385	174	16	-	731
梁玉華女士	156	549	174	8	-	887
<b>非執行董事</b>						
劉興先生	156	-	174	-	-	330
<b>獨立非執行董事</b>						
羅君美女士	156	-	-	-	-	156
何湛先生	156	-	-	-	-	156
麥炳良先生	156	-	-	-	-	156
<b>總計</b>	<b>1,248</b>	<b>1,452</b>	<b>1,043</b>	<b>48</b>	<b>-</b>	<b>3,791</b>

附註：

- (i) 於2018年，孫偉剛先生及梁昭坤先生辭任董事職務。彼等於其董事任期獲取薪酬。
- (ii) 於2018年，何淑媚女士獲委任為執行董事，於其董事任期獲取薪酬。
- (iii) 已付一名董事的薪金一般為該人士就管理本公司或其附屬公司業務事宜的服務已付或應收之酬金。
- (iv) 包括房屋津貼及首次公開發售前購股權的估計攤銷。

### 30 董事的福利及權益(續)

#### (b) 董事退休福利

截至2018年12月31日止年度，除上文附註(a)所披露的退休福利計劃外，董事概無獲得任何其他退休福利(2017年：相同)。

#### (c) 董事終止服務福利

截至2018年12月31日止年度，董事概無獲得任何終止服務福利(2017年：相同)。

#### (d) 就獲取董事服務而向第三方提供的對價

截至2018年12月31日止年度，概無就獲取本公司董事服務而向第三方支付對價(2017年：相同)。

#### (e) 有關以董事、受該等董事控制的法團及該等董事的關連實體為受益人的貸款、準貸款及其他交易的資料

截至2018年12月31日止年度，本公司或本公司旗下附屬公司(倘適用)概無訂立任何以董事為受益人的貸款、準貸款及其他交易(2017年：相同)。

#### (f) 董事於交易、安排或合約中的重大權益

於年末或截至2018年12月31日止年度任何時間，本公司概無訂立與本集團業務有關且本公司董事直接或間接於當中擁有權益的重要交易、安排及合約(2017年：相同)。

#### (g) 截至2018年12月31日止年度，本公司概無向上文附註7(b)所載的董事或任何五名最高薪酬人士支付或應付款項，作為加入本集團或於加入本集團時之獎勵或作為離職補償。



**31 本公司財務狀況表及儲備變動**  
本公司財務狀況表

	於12月31日	
	2018年	2017年
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	18	22
於附屬公司投資	105,190	105,190
	<b>105,208</b>	105,212
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	54,955	17,722
現金及現金等價物	82,389	21,294
	<b>137,344</b>	39,016
<b>總資產</b>	<b>242,552</b>	144,228
<b>權益及負債</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本(附註20)	8,872	8,761
股份溢價(附註20)	179,118	184,674
其他儲備(附註(a))	502	1,602
保留盈利/(累計虧損)(附註(a))	33,778	(52,691)
<b>總權益</b>	<b>222,270</b>	142,346
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
其他應付款項	20,282	1,882
<b>權益及負債總額</b>	<b>242,552</b>	144,228

本公司的財務狀況表於2019年3月22日獲董事會批准，並由下列董事代表簽署：

孟麗紅女士  
主席兼執行董事

梁玉華女士  
首席營運官兼執行董事

## 合併財務報表附註

(除另有說明，所有金額均以人民幣千元列示)

### 31 本公司財務狀況表及儲備變動(續)

#### 本公司財務狀況表(續)

附註(a) 本公司其他儲備變動

	(累計虧損)／ 保留盈利	其他儲備
於2017年1月1日	(38,928)	294
年度虧損	(13,763)	-
首次公開發售前購股權計劃(附註21(c))	-	1,308
<b>於2018年1月1日</b>	<b>(52,691)</b>	<b>1,602</b>
年度溢利	86,469	-
首次公開發售前購股權計劃(附註21(c))	-	(1,100)
<b>於2018年12月31日</b>	<b>33,778</b>	<b>502</b>

### 32 報告期後事件

於2019年1月1日，本集團與第三方訂立協議，內容有關出售餐飲公司的主要資產及負債，對價為人民幣4,843,000元。交易於2019年1月完成(附註19)。

## 財務概要

	截至12月31日止年度				
	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元	人民幣千元
持續經營業務					
客戶合約收益	<b>341,627</b>	365,387	327,196	261,112	236,844
毛利	<b>166,218</b>	151,600	129,451	100,458	85,810
營運溢利	<b>102,148</b>	84,216	47,461	56,344	46,424
除所得稅前溢利	<b>103,315</b>	84,819	47,834	56,786	49,682
來自持續經營業務溢利	<b>72,436</b>	57,388	27,831	40,094	34,257
來自已終止經營業務溢利	<b>244</b>	–	–	–	–
年度溢利	<b>72,680</b>	57,388	27,831	40,094	34,257
以下人士應佔溢利：					
本公司擁有人	<b>72,680</b>	56,325	25,024	34,847	29,588
非控股權益	<b>–</b>	1,063	2,807	5,247	4,669

### 資產及負債

	於12月31日				
	2018年	2017年	2016年	2015年	2014年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 (經重列)	人民幣千元	人民幣千元
總資產	<b>442,201</b>	356,177	317,300	167,932	194,182
總負債	<b>120,050</b>	100,161	89,278	68,956	114,108
	<b>322,151</b>	256,016	228,022	98,976	80,074
本公司擁有人應佔權益	<b>322,151</b>	256,016	221,641	95,402	78,171
非控股權益	<b>–</b>	–	6,381	3,574	1,903
	<b>322,151</b>	256,016	228,022	98,976	80,074