

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



祈福生活服務  
CLIFFORD MODERN LIVING

## CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

### 祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

### 截至2018年12月31日止年度全年業績公告

#### 財務摘要

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

附註：

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

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣布本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度合併業績連同截至2017年12月31日止年度的比較數字：

## 合併利潤表

### 持續經營業務

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自客戶合約收入	3	341,627	365,387
銷售成本		(175,409)	(213,787)
毛利		166,218	151,600
銷售及營銷開支		(23,763)	(24,698)
行政開支		(42,196)	(44,909)
金融資產的減值虧損淨額		(1,397)	-
其他收入	4	1,074	1,038
其他收益 - 淨額		2,212	1,185
營運溢利		102,148	84,216
財務收入	4	1,167	603
除所得稅前溢利		103,315	84,819
所得稅開支	5	(30,879)	(27,431)
來自持續經營業務溢利		72,436	57,388
來自已終止經營業務溢利	8	244	-
年度溢利		<b>72,680</b>	<b>57,388</b>
以下人士應佔溢利：			
- 本公司擁有人		72,680	56,325
- 非控股權益		-	1,063
		<b>72,680</b>	<b>57,388</b>

## 合併利潤表

		截至12月31日止年度	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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	6	<b>0.072</b>	0.056
- 稀釋每股收益	6	<b>0.071</b>	0.056
		<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>
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	6	<b>0.072</b>	0.056
- 稀釋每股收益	6	<b>0.071</b>	0.056
		<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>

## 合併綜合收益表

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年度溢利	72,680	57,388
其他綜合收益	-	-
年度綜合收益總額	<u>72,680</u>	<u>57,388</u>
以下人士應佔綜合收益總額：		
- 本公司擁有人	72,680	56,325
- 非控股權益	-	1,063
	<u>72,680</u>	<u>57,388</u>
本公司擁有人應佔年內綜合收益總額 由以下產生：		
- 持續經營業務	72,436	57,388
- 已終止經營業務	244	-
	<u>72,680</u>	<u>57,388</u>

## 合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		14,860	18,638
無形資產		669	590
遞延所得稅資產		1,743	1,017
長期應收款項		-	2,106
		<u>17,272</u>	<u>22,351</u>
<b>流動資產</b>			
出售按公允價值計入損益的金融資產		40,448	-
存貨		8,723	13,928
應收客戶合約工程款項		-	7,676
合約資產		12,429	-
貿易及其他應收款項與預付款項	7	55,690	60,346
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
其他流動資產		-	1,993
		<u>414,122</u>	<u>333,826</u>
分類為持作出售資產	8	<u>10,807</u>	-
總流動資產		<u>424,929</u>	<u>333,826</u>
總資產		<u><b>442,201</b></u>	<u><b>356,177</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	9	8,872	8,761
股份溢價	9	179,118	184,674
其他儲備		(111,497)	(117,178)
保留盈利		245,658	179,759
		<u>322,151</u>	<u>256,016</u>
非控股權益		-	-
總權益		<u><b>322,151</b></u>	<u><b>256,016</b></u>

## 合併財務狀況表

		於12月31日	
	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延所得稅負債		<b>3,000</b>	3,264
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	<b>80,409</b>	83,369
應付客戶合約工程款項		-	4,792
合約負債		<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	8	<b>6,794</b>	-
總流動負債		<b>117,050</b>	96,897
總負債		<b>120,050</b>	100,161
總權益及負債		<b>442,201</b>	356,177

# 合併財務報表附註

## 1 一般資料

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法於2016年1月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, 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。

## 2 重要會計政策摘要

### 2.1 編製基準

#### (a) 本集團所採納的新訂及經修訂準則

本集團已於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。

**(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。

**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。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)。

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。

## 2.2 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。

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。

**(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 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	香港財務 報告準則 第15號於 2018年 1月1日 的賬面值 人民幣千元
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。

### 3 分部資料

向本公司執行董事(為本集團的主要營運決策者(「主要營運決策者」)匯報的資料特別專注於零售服務、餐飲服務、物業管理服務、洗滌服務、校外培訓服務、物業代理服務、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 - 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。

#### 分部收入及業績

分部收入及業績以及與截至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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	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	<u>112,387</u>	<u>52,295</u>	<u>40,421</u>	<u>33,627</u>	<u>73,824</u>	<u>29,073</u>	<u>341,627</u>
確認收入的時間							
於某一時點	100,047	-	-	-	-	-	100,047
於某一時段	<u>12,340</u>	<u>52,295</u>	<u>40,421</u>	<u>33,627</u>	<u>73,824</u>	<u>29,073</u>	<u>241,580</u>
	<u>112,387</u>	<u>52,295</u>	<u>40,421</u>	<u>33,627</u>	<u>73,824</u>	<u>29,073</u>	<u>341,627</u>
分部業績	<u>19,880</u>	<u>32,514</u>	<u>15,379</u>	<u>12,161</u>	<u>15,450</u>	<u>12,592</u>	<u>107,976</u>
其他收入							1,074
其他收益 - 淨額							2,212
財務收入							1,167
未分配開支							(9,114)
所得稅開支							<u>(30,879)</u>
來自持續經營業務年度溢利							<u>72,436</u>
分部業績包括:							
折舊及攤銷	<u>2,070</u>	<u>143</u>	<u>1,412</u>	<u>-</u>	<u>539</u>	<u>653</u>	<u>4,817</u>

分部收入及業績以及與截至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
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
總分部收入	105,280	67,073	56,502	34,158	24,336	48,385	31,410	367,144
分部間收入	<u>(210)</u>	<u>(266)</u>	<u>(764)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(326)</u>	<u>(191)</u>	<u>(1,757)</u>
收入	<u>105,070</u>	<u>66,807</u>	<u>55,738</u>	<u>34,158</u>	<u>24,336</u>	<u>48,059</u>	<u>31,219</u>	<u>365,387</u>
分部業績	<u>11,590</u>	<u>3,303</u>	<u>41,973</u>	<u>13,255</u>	<u>5,372</u>	<u>6,288</u>	<u>14,701</u>	<u>96,482</u>
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								<u>(27,431)</u>
年度溢利								<u>57,388</u>
分部業績包括：								
折舊及攤銷	<u>1,860</u>	<u>2,116</u>	<u>93</u>	<u>392</u>	<u>-</u>	<u>296</u>	<u>525</u>	<u>5,282</u>

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分別如下：

#### 分部資產

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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>	<b>105,125</b>
分類為持作出售資產	10,807	-
遞延所得稅資產	1,743	1,017
按公允價值計入損益的金融資產	40,448	-
應收一名第三方利息	-	152
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
<b>總資產</b>	<b>442,201</b>	<b>356,177</b>

#### 分部負債

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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>	<b>96,897</b>
與分類為持作出售資產直接相關的負債	6,794	-
遞延所得稅負債	3,000	3,264
<b>總負債</b>	<b>120,050</b>	<b>100,161</b>

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%)。

#### 4 其他收入及財務收入

##### 持續經營業務

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
其他收入：		
- 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	72	104
	<u>1,074</u>	<u>1,038</u>
財務收入：		
- 定期存款的利息收入	<u>1,167</u>	<u>603</u>

## 5 所得稅開支

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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
	<u>31,951</u>	<u>26,051</u>
當期稅項總額		
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
	<u>(990)</u>	<u>1,380</u>
遞延稅項總額		
所得稅開支	<u><b>30,961</b></u>	<u>27,431</u>
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	-
	<u><b>30,961</b></u>	<u>27,431</u>

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2017年12月31日止年度，本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書，有效期為2018年至2020年。根據中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15%。

#### 中國內地代扣代繳所得稅

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

截至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。

## 6 每股收益

### (a) 基本

基本每股收益乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	截至12月31日止年度	
	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)	<u>0.072</u>	<u>0.056</u>
	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	-
	<u>72,680,000</u>	<u>56,325,000</u>
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溢利的基本每股收益 (每股以人民幣列計)	<u>0.072</u>	<u>0.056</u>



(b) 稀釋

稀釋每股收益乃在假設所有稀釋潛在普通股獲兌換情況下，透過調整發行在外普通股的加權平均數計算。本公司擁有由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。

首次公開發售前購股權計劃已於2016年11月8日獲採納，並自此日起生效。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)	<u>72,436,000</u>	<u>56,325,000</u>
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	<u>8,334,770</u>	<u>7,629,605</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>1,017,282,030</u>	<u>1,008,519,331</u>
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)	<u><b>0.071</b></u>	<u>0.056</u>
	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>	-
	<u>72,680,000</u>	<u>56,325,000</u>
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	<u>8,334,770</u>	<u>7,629,605</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>1,017,282,030</u>	<u>1,008,519,331</u>
本公司股東於年內應佔稀釋每股收益 (每股以人民幣列示)	<u><b>0.071</b></u>	<u>0.056</u>

7 貿易及其他應收款項與預付款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應收款項(附註(a)):		
- 關聯方	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	3,123	2,823
其他應收款項:		
- 關聯方	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

- (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其他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分析如下：

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
1年以內	29,800	36,456
1至2年	2,242	4,488
2年以上	2,165	1,558
	<u>34,207</u>	<u>42,502</u>

## 8 分類為持作出售資產

### (a) 分類為持作出售資產

	於12月31日	
	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
物業、廠房及設備	4,868	-
無形資產	53	-
貿易及其他應收款項	5,886	-
	<u>10,807</u>	<u>-</u>

### (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 人民幣千元	2017年 人民幣千元
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廣州市祈福農家菜館餐飲有限公司、廣州市祈福一哥雲吞麵有限公司、廣州市祈福藥膳坊餐飲有限公司及廣州市福品餐飲有限公司(統稱「餐飲公司」)旗下的餐店。根據日期為2019年1月1日的協議，餐飲公司門店的主要資產及負債出售予第三方。隨後，本集團已計劃撤銷註冊餐飲公司。

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  
人民幣千元

客戶合約收入	22,471
銷售成本	(17,152)
	<hr/>
毛利	5,319
銷售及營銷開支	(605)
行政開支	(4,335)
其他收益 (虧損)- 淨額	(74)
	<hr/>
經營溢利	305
融資收入	21
	<hr/>
除所得稅前溢利	326
所得稅開支	(82)
	<hr/>
來自已終止經營業務溢利	244
	<hr/> <hr/>

截至2018年  
12月31日  
止年度  
人民幣千元

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	-
	<hr/>
已終止經營業務產生的現金淨增加	2,020
	<hr/> <hr/>

## 9 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

	普通股數目 股份	股本 港元	股本 人民幣千元 換算為	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於2017年及2018年 12月31日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
已發行及繳足：					
截至2018年12月31日止年度					
於2018年1月1日	1,001,950,000	10,019,500	8,761	184,674	193,435
首次公開發售前購股權計劃：					
- 已發行股份所得款項	13,250,000	132,500	111	5,600	5,711
宣派予本公司股東的特別 股息(附註11)	-	-	-	(11,156)	(11,156)
於2018年12月31日	<u>1,015,200,000</u>	<u>10,152,000</u>	<u>8,872</u>	<u>179,118</u>	<u>187,990</u>
	普通股數目 股份	股本 港元	股本 人民幣千元 換算為	股份溢價 人民幣千元	總計 人民幣千元
法定：					
於2016年及2017年12月31日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
已發行及繳足：					
截至2017年12月31日止年度					
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	1,950,000	19,500	17	850	867
於2017年12月31日	<u>1,001,950,000</u>	<u>10,019,500</u>	<u>8,761</u>	<u>184,674</u>	<u>193,435</u>

## 10 貿易及其他應付款項

	於12月31日	
	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項(附註(a)):		
- 關聯方	-	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	<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	-	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
	人民幣千元	人民幣千元
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

## 11 股息

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

董事會已於2019年3月22日批准宣派截至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。該等合併財務報表不會反映該應付股息。

## 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(「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		2017年	
	概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目	概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區數目
<b>住宅區</b>				
番禺區	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	<u>6,648</u>	<u>15</u>	<u>6,588</u>	<u>15</u>
<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	<u>2,972</u>	<u>7</u>	<u>218</u>	<u>3</u>
總計	<u>9,620</u>	<u>22</u>	<u>6,806</u>	<u>18</u>

## 2. 裝修及設備裝置服務

本集團主要為住戶、租戶或業主或其主要承包商提供其住宅單位、辦公室、店舖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	32,737	29,978	2,759	9.2
商業物業管理服務	6,245	5,051	1,194	23.6
住戶支援服務	13,313	20,709	(7,396)	-35.7
家居助理服務	11,571	19,175	(7,604)	-39.7
家居維修保養服務	1,742	1,534	208	13.6
總計	<u>52,295</u>	<u>55,738</u>	<u>(3,443)</u>	<u>-6.2</u>

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	2017年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
總收入	<u>33,627</u>	<u>24,336</u>	<u>9,291</u>	<u>38.2</u>

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

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。

## 餐飲服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2018年	2017年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的餐店收入				
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
總計	<b>3,089</b>	<b>66,807</b>	<b>(63,718)</b>	<b>-95.4</b>

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8(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	2017年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的資訊科技服務收入				
工程	<b>71,891</b>	47,813	24,078	50.4
電訊	<b>1,933</b>	246	1,747	710.2
總計	<b>73,824</b>	<b>48,059</b>	<b>25,765</b>	<b>53.6</b>

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

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

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8(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	<u>166,218</u>	<u>48.7%</u>	<u>151,600</u>	<u>41.5%</u>

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8(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。

## 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。

### **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店所致。

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。

### **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

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。

## 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。



## 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。

## 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。

## 公司資料

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

## 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。

## 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。

## 企業管治守則

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

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

董事會認為，截至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。

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

### 進行證券交易的標準守則

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

經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等截至2018年12月31日止年度內均一直遵守標準守則。

### 審核委員會及審閱合併財務資料

董事會審核委員會（「審核委員會」）由三名獨立非執行董事（即羅君美女士（主席）、何湛先生及麥炳良先生）及一名非執行董事（即劉興先生）組成（連同擁有適當專業資格與會計及相關財務管理專業知識的羅君美女士）。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。審核委員會連同管理層及外部核數師已審閱本集團截至2018年12月31日止年度的年度業績，包括本集團採納的會計原則及慣例。



## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

有關本集團於2018年12月31日的合併財務狀況表、截至2018年12月31日止年度的合併利潤表、合併綜合收益表及其相關附註的初步公告所列數字已經本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，該等數字乃本集團於本年度合併財務報表所列數額。羅兵咸永道會計師事務所在此方面履行的工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此羅兵咸永道會計師事務所概不會就初步公告發表任何保證。

## 刊發全年業績公告及年度報告

本年度業績公告刊發於聯交所([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))網站。本公司截至2018年12月31日止年度的年度報告(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予本公司股東及登載於上述網站。

承董事會命  
祈福生活服務控股有限公司  
主席  
孟麗紅

香港，2019年3月22日

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