

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

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2021年12月31日止年度合併業績連同截至2020年12月31日止年度的比較數字：

**合併損益及其他綜合收益表**  
截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收入	4	430,836	420,944
銷售成本		<u>(236,209)</u>	<u>(237,189)</u>
毛利		194,627	183,755
其他收入及(虧損)／收益淨額	4	(12,903)	44,816
銷售及營銷開支		(32,502)	(32,632)
行政開支		(35,645)	(32,274)
貿易及其他應收款項減值虧損撥回／(確認)		57	(373)
財務開支	5	<u>(2,188)</u>	<u>(1,766)</u>
除稅前溢利		111,446	161,526
所得稅開支	6	<u>(30,322)</u>	<u>(32,788)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利及綜合收益總額		<u>81,124</u>	<u>128,738</u>
本公司擁有人應佔溢利每股收益 (每股以人民幣列示)：			
－基本及稀釋	7	<u>0.080</u>	<u>0.127</u>

## 合併財務狀況表

於2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		14,309	17,236
投資物業		3,692	7,306
使用權資產		55,336	32,199
無形資產		1,484	1,917
按公允價值計入損益的金融資產		-	4,181
投資於銀條		117,046	138,290
其他應收款項	8	4,222	3,298
遞延稅項資產		2,496	2,251
		<u>198,585</u>	<u>206,678</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		18,213	14,858
貿易及其他應收款項	8	113,274	97,846
合約資產		16,361	15,835
定期存款		64,792	13,933
受限制現金		559	618
現金及現金等價物		351,877	344,401
		<u>565,076</u>	<u>487,491</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	9	98,727	100,434
合約負債		23,457	30,860
租賃負債		11,825	9,213
應付稅項		9,712	11,690
		<u>143,721</u>	<u>152,197</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>421,355</u>	<u>335,294</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>619,940</u>	<u>541,972</u>

		2021年	2020年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		54,066	34,919
遞延稅項負債		3,347	3,059
		<u>57,413</u>	<u>37,978</u>
淨資產		<u>562,527</u>	<u>503,994</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	10	8,876	8,872
股份溢價	10	179,333	179,136
其他儲備		(99,283)	(99,514)
保留盈利		473,601	415,500
		<u>562,527</u>	<u>503,994</u>

## 財務報表附註

### 1. 一般資料

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法於2016年1月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司。本公司註冊辦事處的地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司主要營業地點位於香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓。

本公司股份已於2016年11月8日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)上市(「上市」)。本公司董事認為，本集團的最終控股公司為Elland Holdings Limited，其乃於英屬處女群島註冊成立的公司，由孟麗紅女士(「孟女士」)全資持有。

本公司為一家投資控股公司。本公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)的主要業務為在中華人民共和國內地(「中國內地」)向於祈福品牌旗下發展的物業的住戶提供各項服務，包括零售服務、餐飲服務、物業管理服務、洗滌服務、校外培訓服務、物業代理服務、職業介紹服務、資訊科技服務、裝修及設備裝置服務等。

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

### 2. 編製基準

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

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

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

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

**(a) 本集團所採納的經修訂準則**

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

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

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

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

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

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

(b) 於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且本集團並無提早採納的新訂準則及修訂本

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

		於以下日期或 之後開始的年度 報告期間生效
香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂本	2023年1月1日
會計指引第5號(修訂本)	會計指引第5號共同控制合併的 合併會計法(經修訂)	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考	2022年1月1日
香港財務報告準則第10號及香港 會計準則第28號*(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業 之間的資產出售或注資	待釐定
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港 詮釋第5號的相關修訂本(2020 年)	2023年1月1日
香港會計準則第1號及香港財務報 告準則實務說明第2號(修訂本)	會計政策的披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估算的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號(修訂本)	源自單一交易的資產及負債之相 關遞延稅項	2023年1月1日
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備－擬定用途前 的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約－履行合約的成本	2022年1月1日
國際財務報告準則(修訂本)	2018年至2020年國際財務報告準 則的年度改進	2022年1月1日

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

本集團已開始評估採納上述新訂或經修訂準則、香港財務報告準則的詮釋及修訂本的相關影響。根據本公司董事作出的初步評估，於該等準則、詮釋及修訂本生效時，預期將不會對本集團的財務業績及狀況構成重大影響。

### 3. 分部資料

向本公司執行董事(為本集團的主要營運決策者)匯報的資料特別專注於零售服務、資訊科技服務、物業管理服務、校外培訓服務、物業代理服務、裝修及設備裝置服務及其他服務分部，以作資源分配及績效評估用途。該等分部為本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」匯報其分部資料的基礎。

本公司執行董事按照分部收入及業績和分部資產及負債的計量，評估經營分部的績效。分部業績不包括其他收入及其他收益淨額、財務開支、中央行政成本及所得稅開支，分部資產不包括按公允價值計入損益的金融資產、銀條投資、定期存款、受限制現金、現金及現金等價物以及遞延稅項資產，而分部負債則不包括遞延稅項負債，此乃由於該等活動由本集團中央推動。

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

## 分部收入及業績

分部收入及業績與年度溢利的對賬如下：

### 截至2021年12月31日止年度

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

截至2020年12月31日止年度

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

於2021年及2020年12月31日，分部資產及負債與本集團總資產及負債的對賬如下：

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

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

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

截至2021年12月31日止年度，本集團90%以上(2020年：90%以上)收入乃來自中國內地的業務及客戶，以及並無編製地理分部分分析。

#### 4. 收入、其他收入及(虧損)/收益淨額

收入、其他收入及(虧損)/收益淨額的分析如下：

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

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

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

## 5. 財務開支

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
租賃負債的利息開支	<u>2,188</u>	<u>1,766</u>

## 6. 所得稅開支

### 中國內地企業所得稅

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

根據自2008年1月1日起生效的中國內地的企業所得稅法，位於中國內地的集團實體（「**中國內地實體**」）的一般適用企業所得稅率為25%。本公司一家附屬公司獲得「高新技術企業」證書（「**證書**」），有效期至2022年，據此該附屬公司享受15%的優惠企業所得稅率。

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

### 中國內地代扣代繳所得稅

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

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

### 香港利得稅

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

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

## 海外企業所得稅

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

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

## 7. 每股收益

### (a) 基本

基本每股收益乃按本公司擁有人應佔溢利除以年內已發行普通股加權平均數計算。

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)	<u>81,124,000</u>	<u>128,738,000</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,015,573,973</u>	<u>1,015,213,935</u>
本公司擁有人應佔溢利的基本每股收益 (每股以人民幣列示)	<u><u>0.080</u></u>	<u><u>0.127</u></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。本公司擁有由僱員購股權所產生的稀釋潛在普通股。就僱員購股權而言，假設購股權獲行使時應已發行的股份數目扣除可按公允價值(按每股平均市價釐定)發行的股份數目，所得相同的所得款項總額為無償發行的股份數目。因而產生的無償發行股份數目計入普通股加權平均數作為分母，以計算稀釋每股收益。

僱員購股權計劃已於2016年11月8日獲採納，並自此日起生效。稀釋每股收益計算如下：

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

## 8. 貿易及其他應收款項

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

附註：應收第三方貿易應收款項主要是提供裝修及設備裝置服務與資訊科技服務的應收款項及按酬金制收取的未收物業管理費的應收款項，以及零售服務下特許服務的應收款項。

於2021年12月31日，就資訊科技服務與裝修及設備裝置服務授予貿易客戶的信貸期介乎一個月至一年(2020年：一個月至一年)，零售服務、餐飲服務、校外培訓服務、職業介紹服務及洗滌服務以現金交易為主(2020年：現金交易)。

於2021年12月31日，貿易應收款項(扣除減值)根據發票日期的賬齡如下：

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

## 9. 貿易及其他應付款項

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

附註：於2021年及2020年12月31日，貿易應付款項(包括應付關聯方的貿易性質金額)根據發票日期的賬齡分析如下：

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

## 10. 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

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

## 11. 股息

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

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

## 主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至2021年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

我們為享譽盛名的服務供應商，於廣東省提供由物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務六大服務分部組成的多元化服務組合(本集團提供餐飲服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務，統稱「**配套生活服務**」)。

## 財務摘要

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

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

## 擬派末期股息

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

## 業務摘要

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

回顧年內，我們就擴展業務跨進一步。服務分部包括物業管理服務、校外培訓服務及配套生活服務的收入均錄得穩定增長。

服務內容的擴展、業務夥伴及物業管理服務合約為我們未來增長奠定更堅實的基礎。

### **校外培訓服務監管**

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

本集團已停止提供學科類校外培訓課程，以減輕實施條例的影響。

### **餐飲服務擴展**

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

### **未分配銀條的投資**

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

## 2022年展望

展望未來，由於持續的疫情，預計全球經濟環境將面臨壓力。得益於中國內地政府在抑制新冠病毒疫情及刺激經濟方面實施的有效措施，本集團堅信，在全球充滿不穩定之大環境下，2022年中國內地經濟仍能保持穩定增長。儘管2021年取得了可喜的表現，我們將會繼續謹慎監察本集團開支、尋求新的投資機會以應對現時的市場環境，以及持續檢討業務策略。長遠而言，我們將繼續落實執行多元化業務發展策略，專注持續發展及拓展我們的業務。多元化服務組合的穩定發展將成為本集團未來業務發展的新動力。

## 致謝

本人謹代表董事會衷心感謝我們的股東及業務夥伴一直以來對本集團的支持。於未來，本集團將繼續積極擴展業務及改進服務，我們將致力為住戶及客戶帶來優質及多元化的生活體驗，為股東創造更高價值。

主席、首席執行官兼執行董事

**孟麗紅**

香港，2022年3月25日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是服務供應商，提供由物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務六大服務分部組成的多元化服務組合。

#### 1. 物業管理服務

於2021年12月31日，本集團為16個(於2020年12月31日：16個)住宅區及5項(於2020年12月31日：5項)純商業物業或項目提供物業管理服務，合計訂約建築面積約為9,647,000平方米(於2020年12月31日：9,710,000平方米)。

下表載列截至所示日期本集團於中國內地不同地區管理的住宅區及純商業物業或項目的總訂約建築面積及數目：

	於12月31日			
	2021年		2020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	4,405	5	4,398	5
花都區	1,263	8	1,350	8
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	846	2	842	2
<b>小計</b>	<b>6,860</b>	<b>16</b>	<b>6,936</b>	<b>16</b>
<b>純商業物業／項目</b>				
花都區	2,659	3	2,659	3
番禺區	128	2	115	2
<b>小計</b>	<b>2,787</b>	<b>5</b>	<b>2,774</b>	<b>5</b>
<b>總計</b>	<b>9,647</b>	<b>21</b>	<b>9,710</b>	<b>21</b>

## 2. 裝修及設備裝置服務

本集團主要為住戶、租戶或業主或其主要承包商提供其住宅單位、辦公室、店舖及其他物業的裝修及設備裝置服務。為實現高效管理，我們將若干裝修及設備裝置服務供應外包予第三方分包商。我們持續監督及評估第三方分包商能否符合我們的要求及標準，以確保我們工作的整體質素。

## 3. 零售服務

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

下表分別載列截至2021年及2020年12月31日止年度按運營中零售店類別劃分的平均每日收入：

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

附註：以年度收入除以360日計算。

## 4. 校外培訓服務

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

## **5. 資訊科技服務**

### **工程服務**

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

### **電訊服務**

本集團與主要電訊服務供應商訂立合約，據此，本集團擔任其產品及服務的代理。

## **6. 配套生活服務**

### **餐飲服務**

本集團提供餐飲顧問服務，並每月收取固定顧問服務費，以及為學校提供餐飲服務。

### **物業代理服務**

物業代理業與物業市場相連。儘管中國內地政府已推出較嚴謹的法規，本集團相信對物業代理服務的需求仍將會長線上升。

### **職業介紹服務**

本集團會持續監察相關家居助理及派遣工人的表現及服務質素。

### **洗滌服務**

本集團會為員工提供持續培訓，以維持安全及高質服務。

## 前景及未來計劃

### 物業管理

#### **本集團所管理的住宅及純商業單位的總訂約建築面積及數目進一步增加**

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

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

#### **透過從事集成項目進一步擴展物業管理網絡**

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

#### **收購物業管理公司，加快業務增長**

我們擬收購合適的物業管理公司，加快物業管理業務的增長，以助我們達致標準化及集約化的業務策略。

### 零售

#### **進一步擴展我們的零售網絡**

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

## 資訊科技

### 進一步發展資訊科技服務

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

### 發展線上營銷及建立線上分銷渠道

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

### 進一步探索新的投資機會

儘管於2021年取得了可喜的表現，我們將會繼續謹慎監察本集團開支、尋求新的投資機會以應對現時的市場環境，以及持續檢討業務策略。

## 財務回顧

### 收入

	截至12月31日止年度		變動		佔總收入百分比	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元	人民幣千元	%	2021年 %	2020年 %
物業管理服務	<b>76,532</b>	76,732	(200)	-0.3	<b>17.8</b>	18.3
裝修及設備裝置服務	<b>6,504</b>	17,819	(11,315)	-63.5	<b>1.5</b>	4.2
零售服務	<b>138,299</b>	149,888	(11,589)	-7.7	<b>32.1</b>	35.6
校外培訓服務	<b>39,239</b>	31,205	8,034	23.2	<b>9.1</b>	7.4
資訊科技服務	<b>82,902</b>	95,617	(12,715)	-13.3	<b>19.2</b>	22.7
配套生活服務	<b>87,360</b>	49,683	37,677	75.8	<b>20.3</b>	11.8
總計	<b>430,836</b>	420,944	9,892	2.3	<b>100.0</b>	100.0

客戶合約收入來自物業管理服務、裝修及設備裝置服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務。截至2021年12月31日止年度，總收入約為人民幣430.8百萬元，相當於增加約人民幣9.9百萬元或約2.3%，而去年則約為人民幣420.9百萬元。

### 物業管理服務

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

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

## 裝修及設備裝置服務

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

於截至2021年12月31日止年度，來自裝修及設備裝置服務的收入減少約人民幣11.3百萬元或約63.5%。減少主要是由於本集團於2021年訂立的服務合約數目下跌所致。

## 零售服務

	截至12月31日止年度			變動
	2021年	2020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	83,653	94,024	(10,371)	-11.0
生鮮市場	12,560	11,872	688	5.8
便利店	<u>42,086</u>	<u>43,992</u>	<u>(1,906)</u>	-4.3
總計	<u>138,299</u>	<u>149,888</u>	<u>(11,589)</u>	-7.7

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

## 校外培訓服務

	截至12月31日止年度		變動	
	2021年	2020年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的校外培訓服務收入				
培訓課程	2,637	4,341	(1,704)	-39.3
興趣班	<u>36,602</u>	<u>26,864</u>	<u>9,738</u>	36.2
總計	<u><b>39,239</b></u>	<u><b>31,205</b></u>	<u><b>8,034</b></u>	25.7

於截至2021年12月31日止年度，來自校外培訓服務的收入增加約人民幣8.0百萬元或約25.7%。增加主要是由於受2020年新冠病毒疫情初期不利影響後2021年校外培訓服務的需求恢復所致。

## 資訊科技服務

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

於截至2021年12月31日止年度，來自資訊科技服務的收入減少約人民幣12.7百萬元或約13.3%，其中來自工程服務的收入減少約人民幣14.1百萬元或約16.8%。來自電訊服務的收入增加約人民幣1.4百萬元或約12.0%。來自工程服務的收入減少主要是由於本集團於截至2021年12月31日止年度訂立的項目數量減少所致。工程服務由資訊科技硬件集成及網絡安裝服務組成。

## 配套生活服務

	截至12月31日止年度			變動
	2021年	2020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				
餐飲服務	50,884	10,336	40,548	392.3
物業代理服務	17,016	22,138	(5,122)	-23.1
職業介紹服務	10,595	7,980	2,615	32.8
洗滌服務	8,865	9,229	(364)	-3.9
	<u>87,360</u>	<u>49,683</u>	<u>37,677</u>	
總計	<u>87,360</u>	<u>49,683</u>	<u>37,677</u>	75.8

於截至2021年12月31日止年度，來自配套生活服務的收入增加約人民幣37.7百萬元或約75.8%，其中來自餐飲服務的收入增加約人民幣40.5百萬元或約392.3%。來自餐飲服務的收入增加主要是由於自2020年第四季度起擴展向學校提供餐飲服務。

## 毛利及毛利率

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

## 其他收入及(虧損)/收益-淨額

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

## 銷售及營銷開支

銷售及營銷開支主要包括銷售及營銷員工的僱員福利開支、折舊及攤銷開支、短期租賃開支及管理費以及公用事業費用。銷售及營銷開支於截至2021年12月31日止年度及截至2020年12月31日止年度保持穩定在人民幣32.5百萬元及人民幣32.6百萬元。銷售及營銷開支絕大部分與零售服務有關。

## 行政開支

行政開支主要包括行政部門的僱員福利開支、專業費用及辦公室相關開支。行政開支由截至2020年12月31日止年度的人民幣32.3百萬元增加10.4%至截至2021年12月31日止年度的人民幣35.6百萬元。增加主要是由於行政僱員福利開支及專業費用均上升所致。

## 財務開支

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

## 所得稅開支

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

## 年度溢利

截至2021年12月31日止年度，鑒於上述因素的累積影響，本集團之來自持續經營業務純利為人民幣81.1百萬元，而其純利率則為18.8%。

## 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備主要包括機器、汽車、辦公室設備及租賃物業裝修。於2021年及2020年12月31日，本集團物業、廠房及設備的賬面淨值分別為人民幣14.3百萬元及人民幣17.2百萬元。

## 投資物業

於2021年12月31日，投資物業達人民幣3.7百萬元，當中主要包括持作賺取長期租金收益及並非由本集團佔用且因經營租賃而確認的使用權資產。

## 投資於銀條

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

## 存貨

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

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

## 貿易及其他應收款項與預付款項

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

### **貿易應收款項**

貿易應收款項主要有關裝修及設備裝置與資訊科技服務的未付應收款項、按佣金制收取的未收物業管理費的應收款項及分租使用權資產的應收租金。貿易應收款項由2020年12月31日約人民幣78.6百萬元增加約16.8%至2021年12月31日約人民幣91.9百萬元。增加乃主要由於分租使用權資產的應收租金及資訊科技服務的應收項目收入均增加所致。

### **其他應收款項**

其他應收款項主要包括租按及應付供應商的按金。其他應收款項由2020年12月31日的人民幣10.7百萬元增加78.7%至2021年12月31日的人民幣17.9百萬元。

### **存入住戶賬的款項**

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

於2021年12月31日，存置於住戶賬的金額為人民幣1.2百萬元，此為物業管理公司有權收取的物業管理佣金及住戶支援服務費的結餘(2020年12月31日：人民幣5.1百萬元)。

### **預付款項**

預付款項主要與就裝修及設備裝置服務向分包商支付的預付款項有關。預付款項由2020年12月31日人民幣6.7百萬元增加2.4%至2021年12月31日人民幣6.8百萬元。該增長主要乃由於擴展裝修及設備裝置服務所致。

### **貿易及其他應付款項**

貿易及其他應付款項主要包括貿易應付款項、其他應付款項及應計薪金。

## 貿易應付款項

貿易應付款項主要包括就零售服務產品結欠第三方供應商的費用，以及就提供裝修及設備裝置服務與資訊科技服務結欠分包商的費用。

貿易應付款項由2020年12月31日人民幣62.1百萬元下降10.3%至2021年12月31日人民幣55.7百萬元。減少乃主要由於資訊科技服務的供應品採購減少所致。

## 其他應付款項

其他應付款項主要包括應付第三方款項，主要包括於2021年及2020年12月31日自零售業務攤位租戶收取按金分別為人民幣26.7百萬元及人民幣21.7百萬元。

## 應計薪金

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

## 流動資金及資本資源

### 概覽

本集團流動資金需求主要與支持業務規模擴大、購置物業、廠房及設備以及租賃土地付款所需的營運資金有關。於2021年12月31日，本集團主要透過經營業務所得現金撥付其現金需求。

於2021年12月31日，本集團主要流動資金來源為現金及現金等價物人民幣351.9百萬元(於2020年12月31日：人民幣344.4百萬元)，主要貨幣為人民幣及港元。截至2021年12月31日止年度，本集團沒有獲得任何貸款或借貸(於2020年12月31日：零)。

### 資產負債比率

資產負債比率乃按總債務(即應付關聯方應付貸款)除以於各年末的總權益計算。於2021年12月31日及2020年12月31日，資產負債比率為零。

## 資產抵押

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

## 或然負債

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

## 僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，撇除我們按佣金制管理的住宅區業主所承擔的勞工成本，本集團有664名僱員(2020年12月31日：608名僱員)。薪酬乃參考有關僱員的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例而釐定。

除薪金以外，其他僱員福利包括強制性公積金供款(適用於香港僱員)、國家管理退休金計劃(適用於中國內地僱員)及酌情花紅計劃。

此外，本公司於2016年10月採納購股權計劃，讓董事向本集團僱員授出購股權，以留聘本集團精英人員，並獎勵彼等為本集團作出貢獻。購股權的詳情載於本公司截至2021年12月31日止年度的年報內董事會報告一節「購股權計劃」一段，該年報將於適當時候寄發予本公司股東(「股東」)。

## 附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售

除本公告「未分配銀條的投資」及「出售於未分配銀條的投資」等段所披露者外，截至2021年12月31日止年度，本集團並無附屬公司或聯營公司的持有重大投資、重大收購及出售。

## 報告期後重大事件

### 出售於未分配銀條的投資

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

### 股息分派

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

### 股東週年大會

本公司股東週年大會現計劃於2022年6月24日(星期五)舉行。召開股東週年大會的通告及所有其他相關文件將於適當時候發佈及寄發予股東。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席股東週年大會及於會上投票的權利，本公司將於(只要股東週年大會仍為2022年6月24日(星期五))2022年6月20日(星期一)至2022年6月24日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，有關期間不會辦理股份過戶登記手續。為合資格出席股東週年大會並於會上投票，務請本公司未登記股東於2022年6月17日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

此外，待股東於股東週年大會上批准擬派末期股息後，為釐定合資格收取擬派末期股息的股東身份，本公司將於2022年7月4日(星期一)至2022年7月5日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為合資格收取擬派末期股息，務請本公司未登記股東於2022年6月30日(星期四)下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送交本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## **優先購買權**

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

## **公司資料**

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

## **購買、出售或贖回本公司上市證券**

截至2021年12月31日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

## **企業管治常規**

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

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

董事會認為，截至2021年12月31日止全年，本公司已遵守企業管治守則所載的所有守則條文，惟以下偏離者除外。

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

## 進行證券交易的標準守則

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

經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等截至2021年12月31日止年度內均一直遵守標準守則。

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

## 審核委員會及審閱合併財務資料

本公司根據企業管治守則建立審核委員會(「審核委員會」)，並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事羅君美女士(主席)、何湛先生及麥炳良先生組成(其中羅君美女士擁有適當專業資格以及會計及相關財務管理專業知識)。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。審核委員會連同本公司管理層已審閱本集團截至2021年12月31日止年度的年度業績，包括本集團採納的會計原則及慣例。

## 大華馬施雲會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已就初步公告中所載的本集團於2021年12月31日的合併財務狀況表、截至2021年12月31日止年度的合併損益及其他綜合收益表及其相關附註的有關數字與本集團於本年度的經審核合併財務報表所載數額核對一致。大華馬施雲會計師事務所有限公司在此方面履行的工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此大華馬施雲會計師事務所有限公司概不會就初步公告發表任何保證。

## 刊發全年業績公告及年度報告

本全年業績公告刊發於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))。本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予股東及登載於上述網站。

承董事會命  
祈福生活服務控股有限公司  
主席、首席執行官兼執行董事  
孟麗紅

香港，2022年3月25日

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