

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，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚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2023年6月30日止六個月 中期業績公告

#### 財務摘要

	截至6月30日止六個月		變動百分比
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	
收入	173,099	200,425	-13.6%
毛利	84,088	94,049	-10.6%
除所得稅前溢利	74,929	77,335	-3.1%
期內溢利	59,357	54,886	8.1%
毛利率(%)	48.6%	46.9%	3.6%
純利率(%)	34.3%	27.4%	25.2%
期內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	0.058	0.054	7.4%

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)董事會(個別稱「董事」或統稱「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2023年6月30日止六個月(「報告期」)的未經審核合併業績(「中期業績」)。中期業績已由本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

## 簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2023年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	173,099	200,425
銷售成本		<u>(89,011)</u>	<u>(106,376)</u>
毛利		84,088	94,049
其他收益/(虧損)及其他收入淨額		14,301	17,227
銷售及營銷開支		(16,968)	(17,874)
行政開支		(10,728)	(12,858)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥回/ (撥備)淨額		5,482	(1,904)
財務成本		<u>(1,246)</u>	<u>(1,305)</u>
除所得稅前溢利		74,929	77,335
所得稅開支	6	<u>(15,572)</u>	<u>(22,449)</u>
期內溢利及綜合收益總額		<u>59,357</u>	<u>54,886</u>
本公司擁有人應佔期內溢利及綜合收益總額：		<u>59,357</u>	<u>54,886</u>
期內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>0.058</u>	<u>0.054</u>

以上簡明合併損益及其他綜合收益表應與隨附的附註一併閱讀。

## 簡明合併財務狀況表

於2023年6月30日

		於	
		2023年	2022年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		8,714	9,627
投資物業		17,493	19,602
無形資產		1,144	1,262
使用權資產		32,169	39,072
投資於未分配銀條	8	48,705	50,129
貿易及其他應收款項	9	5,758	3,851
遞延稅項資產		1,589	1,517
		<u>115,572</u>	<u>125,060</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		10,733	17,257
貿易及其他應收款項	9	54,484	73,222
合約資產		3,873	4,767
定期存款		130,000	55,000
受限制現金		645	561
現金及現金等價物		561,023	567,235
		<u>760,758</u>	<u>718,042</u>

		於	
		2023年	2022年
		6月30日	12月31日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	10	98,260	86,557
合約負債		25,066	32,902
租賃負債		13,274	15,208
應付稅項		9,806	9,040
		<u>146,406</u>	<u>143,707</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>614,352</u>	<u>574,335</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>729,924</u>	<u>699,395</u>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		45,380	52,236
遞延稅項負債		9,791	8,562
		<u>55,171</u>	<u>60,798</u>
<b>淨資產</b>		<u>674,753</u>	<u>638,597</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	11	8,876	8,876
股份溢價	11	179,333	179,333
其他儲備		(99,151)	(99,151)
保留盈利		585,695	549,539
		<u>674,753</u>	<u>638,597</u>
<b>總權益</b>		<u>674,753</u>	<u>638,597</u>

以上簡明合併財務狀況表應與隨附的附註一併閱讀。

# 簡明合併財務報表附註

## 截至2023年6月30日止六個月

### 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，該等簡明合併財務報表以人民幣(「**人民幣**」)呈列，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。

該等簡明合併財務報表未經審核。

## 2. 編製基準

該等簡明合併財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」及聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定所編製。

該等簡明合併財務報表乃根據歷史成本慣例編製，惟投資於未分配銀條及按公允價值計量的若干金融工具除外。

該等簡明合併財務報表並不包括所有通常於年度合併財務報表載列之附註種類。因此，該資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至2022年12月31日止年度的年度合併財務報表及本公司於本中期報告期刊發的任何公開公告一併閱讀。

## 3. 主要會計政策

除採納下文所載的新訂及經修訂香港財務報告準則外，編製該等簡明合併財務報表所採納的會計政策及計算方法與編製本集團截至2022年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致。

### (a) 本集團採納的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團於本會計期間的財務報告中採納了下列香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則：

- 香港財務報告準則第17號，*保險合約*
- 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號(修訂本)，*會計政策的披露*
- 香港會計準則第8號(修訂本)，*會計估計定義*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*與單一交易產生之資產及負債相關的遞延稅項*
- 香港會計準則第12號(修訂本)，*國際稅務改革—第二支柱示範規則*

該等發展概無對本集團於本期間或過往期間的業績及財務狀況在本公告及中期財務報告中的編製或呈列方式造成重大影響。

本集團並無採用任何於本會計期間尚未生效的新訂準則或詮釋。

#### 4. 關鍵會計估計及判斷

編製簡明合併財務報表時需要管理層作出會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果可能與該等估計不同。

於編製該等簡明合併財務報表時，管理層在應用本集團會計政策時作出的重大判斷及估計不確定因素的主要來源與截至2022年12月31日止年度的年度合併財務報表所採用者相同。

#### 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)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、餐飲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益／(虧損)及其他收入淨額、財務成本、中央行政成本及所得稅開支，分部資產不包括投資於未分配銀條、定期存款、受限制現金、現金及現金等價物、遞延稅項資產，而分部負債則不包括應付股息及遞延稅項負債，此乃由於該等活動由本集團中央推動。

## 分部收入及業績

分部收入及業績及與溢利的對賬如下：

截至2023年6月30日止六個月(未經審核)

	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	64,554	10,047	42,340	15,620	2,929	11	33,223	7,411	176,135
分部間收入	(135)	(382)	(1,932)	(329)	-	-	(258)	-	(3,036)
收入	<u>64,419</u>	<u>9,665</u>	<u>40,408</u>	<u>15,291</u>	<u>2,929</u>	<u>11</u>	<u>32,965</u>	<u>7,411</u>	<u>173,099</u>
確認收入的時間									
於某一時點	50,814	732	-	-	2,838	-	32,399	2,502	89,285
於某一時段	<u>13,605</u>	<u>8,933</u>	<u>40,408</u>	<u>15,291</u>	<u>91</u>	<u>11</u>	<u>566</u>	<u>4,909</u>	<u>83,814</u>
	<u>64,419</u>	<u>9,665</u>	<u>40,408</u>	<u>15,291</u>	<u>2,929</u>	<u>11</u>	<u>32,965</u>	<u>7,411</u>	<u>173,099</u>
分部業績	<u>8,513</u>	<u>7,082</u>	<u>30,628</u>	<u>7,320</u>	<u>895</u>	<u>(24)</u>	<u>7,849</u>	<u>3,636</u>	<u>65,899</u>
其他虧損及其他收入									
淨額									14,301
財務成本									(1,246)
未分配開支									(4,025)
所得稅開支									<u>(15,572)</u>
期內溢利									<u>59,357</u>
分部業績包括：									
折舊及攤銷	(4,872)	(354)	(1,431)	(1,382)	(174)	(5)	(568)	(156)	(8,942)
出售物業、廠房及設備 的虧損	(1)	(4)	-	-	-	-	-	(178)	(183)
貿易及其他應收款項 預期信貸虧損撥回	<u>718</u>	<u>3,418</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>233</u>	<u>1,109</u>	<u>5,482</u>



截至2022年6月30日止六個月(未經審核)

	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	64,948	23,171	41,210	17,688	19,977	97	27,515	8,404	203,010
分部間收入	(81)	(730)	(772)	-	-	-	(773)	(229)	(2,585)
<b>收入</b>	<b>64,867</b>	<b>22,441</b>	<b>40,438</b>	<b>17,688</b>	<b>19,977</b>	<b>97</b>	<b>26,742</b>	<b>8,175</b>	<b>200,425</b>
確認收入的時間									
於某一時點	51,788	748	-	-	19,868	-	24,761	3,733	100,898
於某一時段	13,079	21,693	40,438	17,688	109	97	1,981	4,442	99,527
	64,867	22,441	40,438	17,688	19,977	97	26,742	8,175	200,425
<b>分部業績</b>	<b>10,762</b>	<b>5,096</b>	<b>28,431</b>	<b>8,839</b>	<b>5,231</b>	<b>(44)</b>	<b>3,711</b>	<b>2,737</b>	<b>64,763</b>
其他虧損及其他收入淨額									17,227
財務成本									(1,305)
未分配開支									(3,350)
所得稅開支									(22,449)
<b>期內溢利</b>									<b>54,886</b>
<b>分部業績包括：</b>									
折舊及攤銷	(4,995)	(511)	(1,310)	(1,670)	(172)	(10)	(552)	(540)	(9,760)
出售物業、廠房及設備 虧損	(6)	-	-	-	-	-	-	-	(6)
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥備	176	337	(75)	-	-	(33)	(3,150)	841	(1,904)

於2023年6月30日及2022年12月31日，分部資產及負債及與本集團總資產及負債的對賬如下：

### 分部資產

	於	
	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
零售服務	58,939	60,476
資訊科技服務	32,598	52,959
物業管理服務	5,279	8,582
校外培訓服務	18,051	21,401
物業代理服務	609	1,521
裝修及設備裝置服務	25	34
餐飲服務	16,291	21,070
其他	2,576	2,617
	<hr/>	<hr/>
<b>分部資產總額</b>	<b>134,368</b>	<b>168,660</b>
投資於未分配銀條	48,705	50,129
定期存款	130,000	55,000
受限制現金	645	561
現金及現金等價物	561,023	567,235
遞延稅項資產	1,589	1,517
	<hr/>	<hr/>
<b>總資產</b>	<b>876,330</b>	<b>843,102</b>

## 分部負債

	於	
	2023年	2022年
	6月30日	12月31日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
零售服務	69,922	84,505
資訊科技服務	15,236	17,561
物業管理服務	23,195	22,407
校外培訓服務	32,493	29,811
物業代理服務	355	2,064
裝修及設備裝置服務	4,993	5,122
餐飲服務	18,166	29,409
其他	4,225	5,064
<b>分部負債總額</b>	<b>168,585</b>	<b>195,943</b>
應付股息	23,201	—
遞延稅項負債	9,791	8,562
<b>總負債</b>	<b>201,577</b>	<b>204,505</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2023年6月30日，本集團90%以上(2022年12月31日：90%以上)的非流動資產(金融資產、投資於未分配銀條及遞延稅項資產除外)均位於中國內地。

截至2023年6月30日止六個月，本集團90%以上(截至2022年6月30日止六個月：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2023年6月30日止六個月，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)貢獻本集團零售服務、資訊科技服務、物業管理服務、物業代理服務、校外培訓服務、餐飲服務及其他(截至2022年6月30日止六個月：零售服務、資訊科技服務、物業管理服務、物業代理服務、校外培訓服務、餐飲服務及其他)分部收入的5%以上(截至2022年6月30日止六個月：10%)。

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項：		
– 中國內地企業所得稅	13,735	15,999
– 中國內地代扣代繳所得稅	680	1,800
當期稅項總額	<u>14,415</u>	<u>17,799</u>
遞延稅項：		
– 中國內地企業所得稅	157	1,150
– 中國內地代扣代繳所得稅	1,000	3,500
遞延稅項總額	<u>1,157</u>	<u>4,650</u>
所得稅開支	<u><u>15,572</u></u>	<u><u>22,449</u></u>

### 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、詮釋及慣例按期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（「證書」），有效期為2017年至2019年，並於2020年12月延期至2023年。根據中國內地企業所得稅法，獲取證書的企業有權享有優惠企業所得稅率15%。

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。自2023年1月1日起至2024年12月31日，應課稅溢利在人民幣1,000,000元以下符合條件的小型企業可享受減免5%實際稅率，而應課稅溢利在人民幣3,000,000元以下但高於人民幣1,000,000元的企業則可享受減免5%實際稅率。

## 中國內地代扣代繳所得稅

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

截至2023年6月30日止六個月，已就向其他海外集團實體作出分派的中國內地若干獲利附屬公司的收益按5% (截至2022年6月30日止六個月：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簡明合併財務報表影響不大。香港利得稅按期內估計應課稅溢利的16.5% (截至2022年6月30日止六個月：16.5%) 計算。

由於本集團截至2023年6月30日及2022年6月30日止六個月並無應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備。

## 海外企業所得稅

本公司根據開曼群島法例第22章公司法在開曼群島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，並獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

## 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期內已發行普通股加權平均數計算。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)	<u>59,357,000</u>	<u>54,886,000</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,015,750,000</u>	<u>1,015,750,000</u>
本公司擁有人於期內應佔溢利的基本每股收益 (每股以人民幣列示)	<u>0.058</u>	<u>0.054</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，以及於2022年5月屆滿。截至2023年6月30日止六個月的稀釋每股收益計算如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 (未經審核)	2022年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)	<u>59,357,000</u>	<u>54,886,000</u>
已發行普通股加權平均數	1,015,750,000	1,015,750,000
就以下各項作出的調整：		
– 僱員購股權	<u>–</u>	<u>667,273</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>1,015,750,000</u>	<u>1,016,417,273</u>
期內本公司擁有人應佔溢利的稀釋每股收益 (每股以人民幣列示)	<u>0.058</u>	<u>0.054</u>

## 8. 投資於未分配銀條

截至2020年12月31日止年度，本集團透過一間持牌銀行投資於合共800,000安士的未分配銀條，總對價約人民幣102,489,000元。該投資為長期資本增值而持有，故本公司管理層決定採用公允價值模型，而公允價值變動則於變動期間在損益內確認。

截至2022年6月30日止六個月，本集團合共出售500,000安士的未分配銀條，所得款項總額(不包括交易成本)合共約為人民幣79,051,000元。出售完成後，於2022年6月30日，本集團持有的餘下未分配銀條為300,000安士(2022年12月31日：300,000安士)。有關詳情，請參閱本公司日期分別為2022年2月22日、2022年3月7日及2022年3月9日的公告。

於截至2023年6月30日止六個月，未分配銀條的公允價值虧損(有關於2023年6月30日的重新計量)約為人民幣1,424,000元(截至2022年6月30日止六個月：公允價值收益約人民幣3,017,000元)在其他收益/(虧損)及其他收入淨額中確認。

投資於未分配銀條的公允價值經參考各報告期末倫敦貴金屬市場的報價(平倉價)釐定。

本集團可全權酌情決定提前至少2個營業日發出書面通知，以倫敦白銀現貨價格無條件將該投資轉換為已分配的銀條或將該投資變現為現金。

## 9. 貿易及其他應收款項

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項(附註(a))：		
- 關聯方	19,633	34,437
- 第三方	30,675	31,551
	<hr/>	<hr/>
貿易應收款項總額	50,308	65,988
減：貿易應收款項預期信貸虧損撥備	(9,596)	(14,865)
	<hr/>	<hr/>
	40,712	51,123
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項：		
- 關聯方	3,801	3,333
- 第三方(附註(b))	15,008	18,096
	<hr/>	<hr/>
其他應收款項總額	18,809	21,429
	<hr/>	<hr/>
減：其他應收款項預期信貸虧損撥備	(300)	(513)
	<hr/>	<hr/>
	18,509	20,916
	<hr/>	<hr/>
預付款項：		
- 第三方	1,021	5,034
	<hr/>	<hr/>
貿易及其他應收款項總額	<u>60,242</u>	<u>77,073</u>
分析為：		
非流動	5,758	3,851
流動	54,484	73,222
	<hr/>	<hr/>
	<u>60,242</u>	<u>77,073</u>



附註：

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

截至2023年6月30日止六個月，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(截至2022年6月30日止六個月：一個月至一年)；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(截至2022年6月30日止六個月：現金交易)。

於2023年6月30日及2022年12月31日，貿易應收款項(扣除預期信貸虧損)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	26,799	37,762
1至2年	10,095	12,916
2年以上	3,818	445
	<u>40,712</u>	<u>51,123</u>

- (b) 其他應收款項結餘包括賬面總值約為人民幣8,574,000元(2022年12月31日：人民幣7,715,000元)的融資租賃應收款項。分租項下的若干租賃物業分類為融資租賃，因為分租的條款將總租賃所有權附帶的幾乎所有風險及回報轉移至承租人。根據融資租賃應收承租人款項乃確認為計入非流動及流動其他應收款項的融資租賃應收款項，於2023年6月30日分別約為人民幣5,758,000元及人民幣2,816,000元(2022年12月31日：人民幣3,851,000元及人民幣3,864,000元)，及剩餘租賃期介乎2至10年(2022年12月31日：2至5年)。

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。

本集團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2023年6月30日，貿易及其他應收款項總額作出撥備約人民幣9,896,000元(2022年12月31日：人民幣15,378,000元)。

## 10. 貿易及其他應付款項

	於	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註)：		
– 關聯方	1,631	628
– 第三方	32,386	46,594
	<u>34,017</u>	<u>47,222</u>
其他應付款項：		
– 關聯方	3,568	4,882
– 第三方	29,572	25,327
	<u>33,140</u>	<u>30,209</u>
應計薪金	7,683	7,856
應付股息(附註12)	23,201	–
其他應付稅項	219	1,270
	<u>98,260</u>	<u>86,557</u>

附註：於2023年6月30日及2022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	
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	26,341	37,796
1至2年	2,100	2,837
2至3年	296	3,123
3年以上	5,280	3,466
	<u>34,017</u>	<u>47,222</u>

## 11. 股本及股份溢價

本公司股本及股份溢價的詳情如下：

	普通股數目	股本		股份溢價	總計
		港元	換算為 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
法定：					
於2022年12月31日及2023年6月30日	10,000,000,000	100,000,000	87,440		
已發行及繳足：					
於2022年12月31日及2023年6月30日	1,015,750,000	10,157,500	8,876	179,333	188,209

## 12. 股息

根據本公司股東於2023年6月27日在股東週年大會上作出的批准，截至2022年12月31日止年度的末期股息每股普通股2.50港仙(2021年12月31日：2.20港仙)獲批准並將自本公司保留盈利分派。末期股息約25,394,000港元(相等於約人民幣23,201,000元)(2022年6月30日：22,347,000港元(相等於約人民幣19,070,000元))乃根據本公司於2023年6月30日的已發行股份總數1,015,750,000股普通股(2022年12月31日：1,015,750,000股普通股)計算，並於2023年6月30日的簡明合併財務狀況表確認為負債(附註10)。

本公司董事會不建議派發截至2023年6月30日止六個月(截至2022年6月30日止六個月：無)的中期股息。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

本集團是服務供應商，提供由(i)物業管理服務、(ii)裝修及設備裝置服務、(iii)零售服務、(iv)校外培訓服務、(v)資訊科技服務及(vi)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2023年6月30日，本集團為16個住宅區及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(「**建築面積**」)約為9,873,000平方米。下表載列截至下文所示日期本集團於中華人民共和國內地(「**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2023年6月30日		於2022年12月31日	
	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	4,672	6	4,658	6
花都區	1,208	7	1,208	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	857	2	857	2
<b>小計</b>	<b>7,083</b>	<b>16</b>	<b>7,069</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	131	2	131	2
<b>小計</b>	<b>2,790</b>	<b>5</b>	<b>2,790</b>	<b>5</b>
<b>總計</b>	<b>9,873</b>	<b>21</b>	<b>9,859</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、店鋪及其他物業的裝修及設備裝置服務。為提升生產力效率，本集團將若干裝修及設備裝置工作委託予第三方分包商。本集團持續監督及評估第三方分包商能否符合其要求及標準，以確保工作的整體質素。

## 3. 零售服務

於2023年6月30日，本集團營運21家不同規模的零售店，總建築面積約為13,787平方米。有關21家零售店包括一個生鮮市場、三家超市及17家便利店。

下表分別載列報告期及截至2022年6月30日止六個月本集團按運營中零售店類別劃分的平均每日收入：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元	2022年 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	<b>211.57</b>	212.64
生鮮市場	<b>36.76</b>	33.20
便利店	<b>109.56</b>	114.53

附註：按零售店類別劃分的平均每日收入以零售店類別劃分的六個月的收入除以180日計算。

## 4. 校外培訓服務

於2023年6月30日，本集團在番禺區內設有4個學習中心(2022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

本集團與若干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

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**」)。

### 餐飲服務

本集團提供餐飲顧問服務，並每月收取固定顧問服務費。本集團亦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。根據「房住不炒」的政策，中國內地政府出台的調控措施將繼續保持，以穩定房地產市場。本集團相信隨著地方政府加大政策扶持力度，房地產市場將逐步復甦。

### 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，以維持其洗滌服務安全及質素。

## 前景及未來計劃

### 透過從事集成項目擴展物業管理網絡

本集團計劃透過管理集成項目擴展其業務，包括由廣東省第三方開發的公寓、購物商場及商業寫字樓。本集團將繼續提供物業管理服務、物業代理服務及營銷顧問服務。

### 發展線上營銷及建立線上分銷渠道

本集團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，本集團正在升級銷售及會計系統，以進一步改善數據收集程序，從而使客戶服務團隊能更快捷回應客戶需要。

### 進一步探索新的投資機會

儘管本集團於2023年上半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6月30日止六個月		變動		佔總收入百分比	
	2023年	2022年	2023年	2022年	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	%	%
物業管理服務	40,408	40,438	(30)	-0.1	23.4	20.2
裝修及設備裝置服務	11	97	(86)	-88.7	0.0	0.0
零售服務	64,419	64,867	(448)	-0.7	37.2	32.4
校外培訓服務	15,291	17,688	(2,397)	-13.6	8.8	8.8
資訊科技服務	9,665	22,441	(12,776)	-56.9	5.6	11.2
配套生活服務	43,305	54,894	(11,589)	-21.1	25.0	27.4
<b>總計</b>	<b>173,099</b>	<b>200,425</b>	<b>(27,326)</b>	<b>-13.6</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣200.4百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣173.1百萬元，相當於減少人民幣27.3百萬元或13.6%。收入減少由於本集團六大服務分部收入減少所致。



## 物業管理服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	人民幣千元	%
一般物業管理服務	22,841	23,884	(1,043)	-4.4
住戶支援服務	17,567	16,554	1,013	6.1
<b>總計</b>	<b>40,408</b>	<b>40,438</b>	<b>(30)</b>	<b>-0.1</b>

物業管理服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣40.4百萬元減少0.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣40.4百萬元。一般物業管理服務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣23.9百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣22.8百萬元。由於家居助理服務需求增加，住戶支援服務的收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣16.6百萬元增加至截至2023年6月30日止六個月的人民幣17.6百萬元。

## 裝修及設備裝置服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2023年 人民幣千元	2022年 人民幣千元	人民幣千元	%
<b>總計</b>	<b>11</b>	<b>97</b>	<b>(86)</b>	<b>-88.7</b>

裝修及設備裝置服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣97,000元減少88.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣11,000元。有關減幅主要由於裝修及設備裝置服務的需求減少所致。

## 零售服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2023年	2022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	38,083	38,276	(193)	-0.5
生鮮市場	6,616	5,976	640	10.7
便利店	19,720	20,615	(895)	-4.3
總計	<u>64,419</u>	<u>64,867</u>	<u>(448)</u>	<u>-0.7</u>

零售服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣64.9百萬元減少0.7%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣64.4百萬元。減少乃由於零售市場競爭激烈。

## 校外培訓服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2023年	2022年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
總計	<u>15,291</u>	<u>17,688</u>	<u>(2,397)</u>	<u>-13.6</u>

校外培訓服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣17.7百萬元減少13.6%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣15.3百萬元。校外培訓服務收入減少乃由於新冠疫情的預防措施及社會限制。雖然該等限制已經解除，但入學率尚未完全恢復。

## 資訊科技服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2023年	2022年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
<b>按類別劃分的資訊科技服務</b>				
<b>收入</b>				
工程	7,741	18,084	(10,343)	-57.2
電訊	1,924	4,357	(2,433)	-55.8
<b>總計</b>	<b>9,665</b>	<b>22,441</b>	<b>(12,776)</b>	<b>-56.9</b>

資訊科技服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣22.4百萬元減少56.9%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣9.7百萬元。來自電訊服務的收入減少約人民幣2.4百萬元或約55.8%。由於本集團加強對貿易應收賬款的信貸控制，以應對若干資訊科技服務客戶貿易及其他應收款項的延遲結算，因此資訊科技服務產生的收入有所減少。

## 配套生活服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2023年	2022年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
<b>按類別劃分的配套生活</b>				
<b>服務收入</b>				
餐飲服務	32,965	26,742	6,223	23.3
物業代理服務	2,929	19,977	(17,048)	-85.3
職業介紹服務	6,372	5,787	585	10.1
洗滌服務	1,039	2,388	(1,349)	-56.5
<b>總計</b>	<b>43,305</b>	<b>54,894</b>	<b>(11,589)</b>	<b>-21.1</b>

配套生活服務收入由截至2022年6月30日止六個月的人民幣54.9百萬元減少21.1%至截至2023年6月30日止六個月的人民幣43.3百萬元。該減少主要由於報告期內自銷售新住宅單位收取的佣金收入減少所致。

## 毛利及毛利率

毛利由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣94.0百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣84.1百萬元，相當於減少約人民幣10.0百萬元或10.6%。同時，本集團的毛利率由截至2022年6月30日止六個月的約46.9%增加至截至2023年6月30日止六個月的約48.6%。毛利減少與收益減少一致。

## 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、經營租賃付款、折舊及攤銷開支及公用事業費用。

銷售及營銷開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣17.9百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣17.0百萬元，相當於減少5.1%，主要由於銷售及營銷人員開支減少及使用權資產折舊所致。

## 行政開支

行政開支主要包括行政部門的僱員福利開支、經營租賃付款、折舊及攤銷費用、專業費用以及辦公室開支。

行政開支由截至2022年6月30日止六個月的人民幣12.9百萬元減少至截至2023年6月30日止六個月的人民幣10.7百萬元，相當於減少16.6%。減少主要由於行政員工成本及折舊費用均減少所致。

## 其他收益／(虧損)及其他收入淨額

截至2023年及2022年6月30日止六個月，其他收益及其他收入淨額分別為人民幣14.3百萬元及人民幣17.2百萬元。該減少主要是由於(i)投資於未分配銀條之公允價值虧損為人民幣1.4百萬元(截至2022年6月30日止六個月：公允價值收益人民幣3.0百萬元)，及(ii)截至2023年及2022年6月30日止六個月分別錄得外匯收益淨額人民幣7.3百萬元及人民幣9.3百萬元。

## 財務成本

截至2023年6月30日止六個月，財務成本達人民幣1.2百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣1.3百萬元)，為租賃負債的利息支出。

## 所得稅開支

截至2023年6月30日止六個月，實際稅率為20.8%(截至2022年6月30日止六個月：30.2%)。

## 期內純利

截至2023年6月30日止六個月，鑒於上文所述，本集團純利為人民幣59.4百萬元(截至2022年6月30日止六個月：人民幣54.9百萬元)，而純利率則為34.3%(截至2022年6月30日止六個月：27.4%)。

## 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2022年12月31日及2023年6月30日，本集團物業、廠房及設備的賬面淨值分別為人民幣9.6百萬元及人民幣8.7百萬元。

## 投資物業

於2022年12月31日及2023年6月30日，投資物業分別達人民幣19.6百萬元及人民幣17.5百萬元，主要指持作賺取長期租金收益、並非由本集團佔用且因經營租賃而確認的使用權資產。

## 投資於未分配銀條

於截至2020年12月31日止年度，本集團動用其內部資源透過一間持牌銀行購買合共800,000安士的未分配銀條，總投資成本約為人民幣102.5百萬元。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安士的未分配銀條，所得款項總額(不包括交易成本)分別約為人民幣30,371,000元、人民幣15,838,000元及人民幣32,842,000元。於2023年6月30日，本集團持有的餘下未分配銀條數目為300,000安士，經參考渣打銀行(香港)有限公司於2023年6月30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48.7百萬元。於報告期內，本集團錄得公允價值虧損約人民幣1.4百萬元。對未分配銀條的投資視為本集團資產架構的多元化。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2020年2月26日、2020年2月28日、2022年2月22日、2022年3月7日及2022年3月9日的公告。

## 存貨

存貨主要包括本集團向供應商採購的零售服務分部商品及本集團資訊科技服務分部原材料。

存貨由2022年12月31日的約人民幣17.3百萬元減少至2023年6月30日的約人民幣10.7百萬元。這主要由於資訊科技服務原材料減少，其與收入減少一致所致。

截至2023年6月30日止六個月，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

貿易及其他應收款項主要由貿易應收款項、存入代表住戶開設的銀行賬戶的款項、其他應收款項及預付款項組成。

### 貿易應收款項

貿易應收款項主要與本集團之來自未收物業管理費、資訊科技服務和裝修及設備裝置服務的應收款項有關。

貿易應收款項由2022年12月31日的人民幣51.1百萬元減少20.4%至2023年6月30日的人民幣40.7百萬元。

### **其他應收款項**

其他應收款項主要為租賃按金、支付予本集團供應商的按金及保本理財產品的固定回報。

其他應收款項由2022年12月31日的人民幣20.9百萬元減少11.5%至2023年6月30日的人民幣18.5百萬元。

### **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、應付股息及應計薪金。

### **貿易應付款項**

貿易應付款項主要包括就本集團裝修及設備裝置服務分部及資訊科技服務分部採購原材料、就本集團零售服務提供產品應付供應商的費用，以及就提供住戶支援服務及資訊科技服務應付分包商的費用。

貿易應付款項由2022年12月31日的人民幣47.2百萬元減少28.0%至2023年6月30日的人民幣34.0百萬元，此乃由於採購資訊科技服務分部原材料減少所致。

### **其他應付款項**

於2022年12月31日及2023年6月30日，其他應付款項主要包括應付第三方款項分別人民幣25.3百萬元及人民幣29.6百萬元，其主要包括自零售業務攤位租戶收取的按金。

### **中期股息**

董事會決議不會就截至2023年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2022年6月30日止六個月：無)。

### **流動資金及資本資源**

於2023年6月30日，本集團的主要流動資金來源為現金及現金等價物人民幣561.0百萬元(2022年12月31日：人民幣567.2百萬元)。

截至2023年6月30日止六個月，本集團並無取得任何貸款或借貸。

## 資產抵押

本集團於2023年6月30日並無已抵押資產(2022年12月31日：無)。

## 或然負債

本集團於2023年6月30日並無重大或然負債。

## 僱員及薪酬政策

於2023年6月30日，撇除按酬金制管理的物業所承擔的勞工成本，本集團擁有617名僱員(2022年12月31日：630名僱員)。薪酬根據有關員工的表現、技能、資歷及經驗以及現行行業慣例而釐定。

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

此外，本公司於2016年10月採納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，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。根據首次公開發售前購股權計劃授出的所有購股權已於2022年5月9日屆滿，且不得根據該計劃進一步授出購股權。

## 所持重大投資、有關附屬公司或聯營公司的重大收購及出售

除本公告「投資於未分配銀條」段落中所披露者外，截至2023年6月30日止六個月，本集團並無持有重大投資、有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

## 資本資產的未來計劃

於本公告日期，本集團概無任何關於重大投資或資本資產的具體未來規劃。



## 報告期後重大事件

於2023年6月30日後及直至本公告日期概無任何重大後續事件對本集團產生影響。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2023年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司上市證券。

## 企業管治守則

本公司已應用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14所載企業管治守則(「企業管治守則」)第二部分的原則。董事會認為，截至2023年6月30日止六個月，本公司一直遵守企業管治守則第二部分所載的所有守則條文，惟以下偏離者外。

本公司主席及首席執行官兩個職務均由孟麗紅女士擔任。

根據企業管治守則第二部分所載的第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整體發展有利。此架構獲本公司完善的企業管治架構及內部監控政策支援。

## 證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄10所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為本集團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，彼等於截至2023年6月30日止六個月均一直遵守標準守則所載規定標準，而這也是董事進行本公司證券交易的行為守則。

## 審核委員會

本公司已根據企業管治守則成立審核委員會，並訂立其書面職權範圍。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(又名麥華章先生)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對本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團經營及內部控制的效率及效益進行獨立檢討。中期業績已由審核委員會審閱，其並無異議。

此外，本公司獨立核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師執行的中期財務資料審閱」審閱中期業績。

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根據由香港會計師公會發出的香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則而進行的保證委聘，因此大華馬施雲會計師事務所有限公司概不會就中期業績作出任何保證。

## 刊發中期業績公告及中期報告

本中期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2023年6月30日止六個月的中期報告(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、首席執行官兼執行董事  
孟麗紅

香港，2023年8月30日

於本公告日期，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)。