

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2025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
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	
收入	161,195	182,268	-11.6%
毛利	82,496	84,563	-2.4%
除所得稅前溢利	86,765	67,589	28.4%
期內溢利	75,149	53,083	41.6%
毛利率(%)	51.2%	46.4%	10.3%
純利率(%)	46.6%	29.1%	60.1%
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	0.074	0.052	42.3%

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2025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」)。中期業績已由董事會審核委員會(「審核委員會」)審閱。

簡明合併損益及其他綜合收益表

截至2025年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	161,195	182,268
銷售成本		(78,699)	(97,705)
毛利		82,496	84,563
其他收益／(虧損)及其他收入淨額		33,797	12,652
銷售及營銷開支		(17,215)	(17,714)
行政開支		(12,310)	(10,519)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損撥回／ (撥備)淨額		1,035	(434)
財務開支		(1,038)	(959)
除所得稅前溢利		86,765	67,589
所得稅開支	6	(11,616)	(14,506)
期內溢利及綜合收益總額		75,149	53,083
本公司擁有人應佔期內溢利及綜合收益總額		75,149	53,083
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	0.074	0.052

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2025年6月30日

		於	2025年	2024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)
資產及負債				
非流動資產				
物業、廠房及設備			4,787	5,995
投資物業			14,806	17,362
使用權資產			12,819	18,969
無形資產			912	1,049
投資於未分配銀條	8		175,121	141,290
其他應收款項	9		4,440	6,614
定期存款			—	80,000
遞延稅項資產			1,361	1,115
			214,246	272,394
流動資產				
存貨			8,175	9,714
貿易及其他應收款項	9		42,913	35,216
合約資產			2,549	4,637
定期存款			80,000	—
受限制現金			648	647
現金及現金等價物			206,650	282,912
			340,935	333,126

		於	
		2025年	2024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)
流動負債			
貿易及其他應付款項	10	106,496	73,780
合約負債		20,711	19,826
租賃負債		11,509	13,763
應付稅項		7,497	8,968
		<u>146,213</u>	<u>116,337</u>
流動資產淨額		<u>194,722</u>	<u>216,789</u>
總資產減流動負債		<u>408,968</u>	<u>489,183</u>
非流動負債			
租賃負債		23,963	31,377
遞延稅項負債		3,865	4,696
		<u>27,828</u>	<u>36,073</u>
淨資產		<u>381,140</u>	<u>453,110</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	8,876	8,876
股份溢價	11	179,333	179,333
其他儲備		(99,969)	(99,969)
保留盈利		292,900	364,870
		<u>381,140</u>	<u>453,110</u>
總權益		<u>381,140</u>	<u>453,110</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2025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日首次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。

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D2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，惟按公允價值計量的投資於未分配銀條除外。

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，該資料應與根據所有香港財務報告準則會計準則(包括所有香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)編製的截至2024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

除採納下文所載的經修訂香港財務報告準則會計準則外，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2024年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致。

本集團採納的經修訂香港財務報告準則會計準則

本集團於本會計期間的財務業績中採納了下列香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則會計準則：

香港會計準則第21號(修訂本)	缺乏可交換性
-----------------	--------

修訂本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中期財務業績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、詮釋或修訂。

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2024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，「**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、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。

主要營運決策者從產品及服務角度考慮業務，已確定以下七個經營分部：

- 零售服務，包括商品銷售、專櫃服務及分租服務；
- 資訊科技服務，包括工程、工程維護及電信服務；
- 物業管理服務，包括物業管理服務、住戶支援服務、家居清潔服務及分租服務；
- 校外服務，包括興趣班及語言班的培訓計劃及分租服務；
- 物業代理服務，包括房地產代理服務、租賃代理服務及租後服務；
- 餐飲服務，包括於區內提供餐飲服務及餐飲顧問服務；
- 洗滌服務及職業介紹服務；及
- 其他服務。

主要營運決策者按照分部收入及業績和分部資產及負債，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、中央行政開支及所得稅開支。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，此乃由於該等項目由本集團中央推動。

分部收入及業績

期內分部收入及業績及與溢利的對賬如下：

截至2025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	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	63,610	6,283	56,556	17,807	3,290	10,243	6,634	164,423
分部間收入	(511)	(550)	(1,487)	(449)	-	(208)	(23)	(3,228)
收入	<u>63,099</u>	<u>5,733</u>	<u>55,069</u>	<u>17,358</u>	<u>3,290</u>	<u>10,035</u>	<u>6,611</u>	<u>161,195</u>
確認收入的時間								
於某一時點	49,608	29	-	-	1,915	9,469	2,522	63,543
於某一時段	<u>13,491</u>	<u>5,704</u>	<u>55,069</u>	<u>17,358</u>	<u>1,375</u>	<u>566</u>	<u>4,089</u>	<u>97,652</u>
	<u>63,099</u>	<u>5,733</u>	<u>55,069</u>	<u>17,358</u>	<u>3,290</u>	<u>10,035</u>	<u>6,611</u>	<u>161,195</u>
分部業績	<u>9,533</u>	<u>2,519</u>	<u>33,119</u>	<u>8,676</u>	<u>1,443</u>	<u>659</u>	<u>1,931</u>	<u>57,880</u>
其他收益／(虧損)及其他 收入淨額								33,797
財務開支								(1,038)
未分配行政開支								(3,874)
所得稅開支								<u>(11,616)</u>
期內溢利								<u>75,149</u>
分部業績包括：								
折舊及攤銷	(4,448)	(102)	(1,132)	(732)	(130)	(357)	(50)	(6,951)
出售物業、廠房及設備的 (虧損)／收益	(7)	-	124	-	-	-	(17)	100
出售無形資產的虧損	-	-	(160)	-	-	(107)	-	(267)
貿易及其他應收款項預期 信貸虧損撥回／(撥備)	<u>520</u>	<u>862</u>	<u>(4)</u>	<u>-</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>(347)</u>	<u>1,035</u>

截至2024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	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	63,945	12,541	42,255	21,111	2,788	33,989	8,856	185,485
分部間收入	(126)	(800)	(1,367)	(429)	–	(495)	–	(3,217)
收入	<u>63,819</u>	<u>11,741</u>	<u>40,888</u>	<u>20,682</u>	<u>2,788</u>	<u>33,494</u>	<u>8,856</u>	<u>182,268</u>
確認收入的時間								
於某一時點	49,681	170	–	–	2,706	32,928	2,921	88,406
於某一時段	<u>14,138</u>	<u>11,571</u>	<u>40,888</u>	<u>20,682</u>	<u>82</u>	<u>566</u>	<u>5,935</u>	<u>93,862</u>
	<u>63,819</u>	<u>11,741</u>	<u>40,888</u>	<u>20,682</u>	<u>2,788</u>	<u>33,494</u>	<u>8,856</u>	<u>182,268</u>
分部業績	<u>7,864</u>	<u>1,867</u>	<u>30,910</u>	<u>12,353</u>	<u>652</u>	<u>3,886</u>	<u>2,380</u>	59,912
其他收益／(虧損)及其他								
收入淨額								12,652
財務開支								(959)
未分配行政開支								(4,016)
所得稅開支								<u>(14,506)</u>
期內溢利								<u>53,083</u>
分部業績包括：								
折舊及攤銷	(4,326)	(224)	(1,267)	(903)	(226)	(587)	(67)	(7,600)
出售物業、廠房及設備的虧損	–	–	–	(2)	–	–	(59)	(61)
出售無形資產的虧損	–	–	–	–	–	–	(30)	(30)
貿易及其他應收款項預期信貸 虧損(撥備)／撥回	<u>(379)</u>	<u>18</u>	<u>(2)</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>20</u>	<u>(91)</u>	<u>(434)</u>

於2025年6月30日及2024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	
	2025年	2024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	42,925	41,146
資訊科技服務	13,694	13,267
物業管理服務	15,840	16,816
校外培訓服務	12,061	13,516
物業代理服務	270	338
餐飲服務	2,294	12,647
其他	4,317	1,826
分部資產總額	91,401	99,556
投資於未分配銀條	175,121	141,290
定期存款	80,000	80,000
受限制現金	648	647
現金及現金等價物	206,650	282,912
遞延稅項資產	1,361	1,115
總資產	555,181	605,520

分部負債

	於	
	2025年	2024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	52,068	52,236
資訊科技服務	10,088	11,315
物業管理服務	29,287	28,948
校外培訓服務	25,393	25,876
物業代理服務	394	573
餐飲服務	5,394	24,061
其他	5,375	4,705
分部負債總額	127,999	147,714
應付股息	42,177	—
遞延稅項負債	3,865	4,696
總負債	174,041	152,410

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

於2025年6月30日，本集團75%以上(2024年12月31日：75%以上)及20%以上(2024年12月31日：20%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)分別位於中國內地及香港。

截至2025年6月30日止六個月，本集團90%以上(截至2024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2025年6月30日止六個月，廣東祈福醫院有限公司(由孟女士控制的公司)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、餐飲服務及其他分部收入的9%(截至2024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2%)。

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2025年 人民幣千元 (未經審核)	2024年 人民幣千元 (未經審核)
當期稅項：		
–中國內地企業所得稅	11,318	13,273
–中國內地代扣代繳所得稅	<u>1,375</u>	<u>6,461</u>
當期稅項總額	<u>12,693</u>	<u>19,734</u>
遞延稅項：		
–中國內地企業所得稅(抵免)／開支	(377)	372
–中國內地代扣代繳所得稅抵免	<u>(700)</u>	<u>(5,600)</u>
遞延稅項抵免總額	<u>(1,077)</u>	<u>(5,228)</u>
所得稅開支	<u><u>11,616</u></u>	<u><u>14,506</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%。本公司一家附屬公司獲取「高新技術企業」證書(「證書」)，有效期至2026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%。

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，可享受5%減免實際稅率，直至2027年12月31日為止。

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2025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2024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2024年6月30日止六個月：16.5%) 計算。

由於本集團截至2025年6月30日及2024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

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。

本公司於截至2025年6月30日止六個月並無稀釋潛在普通股(截至2024年6月30日止六個月：無)，因此稀釋每股收益與基本每股收益相同。

	截至6月30日止六個月	
	2025年 (未經審核)	2024年 (未經審核)
本公司擁有人應佔溢利(人民幣)	<u>75,149,000</u>	<u>53,083,000</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,015,750,000</u>	<u>1,015,750,000</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>1,015,750,000</u>	<u>1,015,750,000</u>
期內本公司擁有人應佔溢利的稀釋每股 基本收益(每股以人民幣列示)	<u>0.074</u>	<u>0.052</u>

8. 投資於未分配銀條

於過往年度，本集團透過一間持牌銀行投資未分配銀條。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。

於2025年6月30日，本集團持有的未分配銀條數量為680,000安士(2024年12月31日：680,000安士)。

於截至2025年6月30日止六個月，未分配銀條的公允價值收益(有關於2025年6月30日的重新計量)約為人民幣33,831,000元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣11,879,000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 2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024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	15,512	5,681
–第三方	20,045	19,825
貿易應收款項總額	35,557	25,506
減：貿易應收款項減值撥備	(7,939)	(8,939)
	27,618	16,567
其他應收款項：		
–關聯方	4,201	4,077
–第三方(附註(b))	14,743	20,100
	18,944	24,177
減：其他應收款項減值撥備	(659)	(694)
	18,285	23,483
預付款項：		
–第三方	1,450	1,780
貿易及其他應收款項總額	47,353	41,830
分析為：		
–非流動	4,440	6,614
–流動	42,913	35,216
	47,353	41,830

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2025年6月30日止六個月，就資訊科技服務授予貿易客戶的信貸期介乎一個月至一年(截至2024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2024年6月30日止六個月：現金交易)。

於2025年6月30日及2024年12月31日，貿易應收款項(扣除減值)根據發票日期的賬齡分析如下：

	於	
	2025年	2024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)
1年以內	26,343	15,197
1至2年	368	393
2年以上	907	977
	<u>27,618</u>	<u>16,567</u>

- (b) 其他應收款項結餘包括賬面總值約為人民幣6,397,000元(2024年12月31日：人民幣7,455,000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2025年6月30日分別約為人民幣1,958,000元及人民幣4,439,000元(2024年12月31日：人民幣5,392,000元及人民幣2,063,000元)，及剩餘租賃期介乎1至8年(2024年12月31日：1至9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2025年6月30日，貿易及其他應收款項總額作出撥備約人民幣8,598,000元(2024年12月31日：人民幣9,633,000元)。

10. 貿易及其他應付款項

	於	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註)：		
–關聯方	1,363	443
–第三方	29,508	35,550
	<u>30,871</u>	<u>35,993</u>
其他應付款項：		
–關聯方	4,803	4,815
–第三方	19,652	23,917
	<u>24,455</u>	<u>28,732</u>
應計薪金	8,702	8,759
應付股息(附註12)	42,177	–
其他應付稅項	291	296
	<u>106,496</u>	<u>73,780</u>

附註：於2025年6月30日及2024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	
	2025年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2024年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	26,739	33,378
1至2年	2,692	1,534
2至3年	992	944
3年以上	448	137
	<u>30,871</u>	<u>35,993</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
法定：				
於2024年12月31日及				
2025年6月30日	<u>10,000,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>87,440</u>	
已發行及繳足：				
於2024年12月31日及				
2025年6月30日	<u>1,015,750,000</u>	<u>10,157,500</u>	<u>8,876</u>	<u>179,333</u> <u>188,209</u>

12. 股息

根據本公司於2025年2月25日在董事會會議上作出的批准，特別股息每股普通股11.20港仙獲批准並將自本公司保留盈利分派。特別股息約113,764,000港元(相等於約人民幣104,942,000元)(2024年6月30日：337,229,000港元(相等於約人民幣305,816,000元))乃根據本公司於2024年12月31日的已發行股份總數1,015,750,000股普通股計算，於2025年3月31日向於2025年3月18日名列本公司股東名冊的本公司股東派付。

根據本公司股東於2025年6月20日在股東週年大會上作出的批准，截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股4.50港仙(2023年12月31日：4.30港仙)獲批准並將自本公司保留盈利分派。末期股息約45,709,000港元(相等於約人民幣42,177,000元)(2024年6月30日：43,677,000港元(相等於約人民幣39,847,000元))乃根據本公司於2025年6月30日的已發行股份總數1,015,750,000股普通股(2024年12月31日：1,015,750,000股普通股)計算，並於2025年6月30日的簡明合併財務狀況表確認為負債。期末後，於2025年7月31日，本公司派付末期股息。

本公司董事會不建議派發截至2025年6月30日止六個月(截至2024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

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)是服務供應商，提供由(i)物業管理服務、(ii)零售服務、(iii)校外培訓服務、(iv)資訊科技服務及(v)配套生活服務(定義見下文)五大服務分部組成的多元化服務組合。

1. 物業管理服務

於2025年6月30日，本集團為16個住宅區及6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10,189,000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2025年6月30日		於2024年12月31日	
	概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區／物業 或項目數目	概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區／物業 或項目數目
住宅區				
番禺區	4,671	6	4,671	6
花都區	1,208	7	1,208	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	857	2	857	2
小計	7,082	16	7,082	16
純商業物業／項目				
花都區	2,726	3	2,662	3
番禺區	381	3	131	2
小計	3,107	6	2,793	5
總計	10,189	22	9,875	21

2. 零售服務

於2025年6月30日，本集團營運24家不同規模的零售店，總建築面積約為14,402平方米。有關24家零售店包括一個生鮮市場、三家超市及20家便利店。

下表分別載列截至2025年6月30日止六個月(「報告期」)及截至2024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	
	2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元
按零售店類別劃分的平均每日收入 (附註)		
超市	175.40	191.07
生鮮市場	49.77	37.88
便利店	125.38	125.60

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。

3. 校外培訓服務

於2025年6月30日，本集團在番禺區內設有4個學習中心(2024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。

4. 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。

5. 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。本集團亦於區內提供餐飲服務。

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。本集團已升級銷售及會計系統，以改善數據收集程序，從而使客戶服務團隊能更快捷回應客戶需要。

探索新的投資機會

在充滿挑戰的經營環境中，本集團於2025年上半年錄得強韌的財務業績。管理層在財務管理方面仍然保持謹慎，優先考慮嚴格的成本控制及經營彈性，以降低持續的市場波動。本集團優先進行戰略資源分配，透過針對不斷演變的市場狀況下的新興機會進行投資，增強其競爭地位。

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	
	2025年	2024年			2025年	2024年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%	%	%
		(經調整)				
物業管理服務	55,069	40,888	14,181	34.7	34.2	22.4
零售服務	63,099	63,819	(720)	-1.1	39.1	35.0
校外培訓服務	17,358	20,682	(3,324)	-16.1	10.8	11.3
資訊科技服務	5,733	11,741	(6,008)	-51.2	3.5	6.4
配套生活服務	19,936	45,138	(25,202)	-55.8	12.4	24.8
總計	161,195	182,268	(21,073)	-11.6	100.0	100.0

收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣182.3百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的人民幣161.2百萬元，相當於減少人民幣21.1百萬元或11.6%。收入減少主要由於零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務收入減少所致，部分由物業管理服務收入增加所抵銷。

物業管理服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2025年	2024年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
		(經調整)		
一般物業管理服務	36,792	23,072	13,720	59.5
住戶支援服務	18,277	17,816	461	2.6
總計	55,069	40,888	14,181	34.7

物業管理服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣40.9百萬元增加34.7%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣55.1百萬元。一般物業管理服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣23.1百萬元增加至截至2025年6月30日止六個月的人民幣36.8百萬元，主要來自期內取得的新保健物業管理合約。住戶支援服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣17.8百萬元增加人民幣0.5百萬元或2.6%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣18.3百萬元，乃由於家居助理服務需求增加所致。

零售服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2025年	2024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	31,572	34,393	(2,821)	-8.2
生鮮市場	8,958	6,818	2,140	31.4
便利店	22,569	22,608	39	-0.2
總計	63,099	63,819	720	-1.1

零售服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣63.8百萬元減少1.1%至人民幣63.1百萬元。該略減主要由於零售市場競爭加劇。

校外培訓服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2025年	2024年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
校外培訓服務收入				
總計	<u>17,358</u>	<u>20,682</u>	<u>(3,324)</u>	<u>-16.1</u>

校外培訓服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣20.7百萬元減少16.1%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣17.4百萬元。該下跌主要歸因於各項興趣班的報名需求下跌。

資訊科技服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2025年	2024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	<u>4,277</u>	<u>9,720</u>	<u>(5,443)</u>	<u>-56.0</u>
電訊	<u>1,456</u>	<u>2,021</u>	<u>(565)</u>	<u>-28.0</u>
總計	<u>5,733</u>	<u>11,741</u>	<u>(6,008)</u>	<u>-51.2</u>

資訊科技服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣11.7百萬元減少51.2%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣5.7百萬元。該下跌主要因來自工程服務的收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣9.7百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的人民幣4.3百萬元，其主要歸因於對項目合約的需求較弱，部分被對一般產生較低收入的維護合約之需求增加所抵銷。

配套生活服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元	人民幣千元	%
按類別劃分的配套生活服務收入				
餐飲服務	10,035	33,494	(23,459)	-70.0
物業代理服務	3,290	2,788	502	18.0
職業介紹服務	5,614	7,608	1,994	-26.2
洗滌服務	997	1,248	(251)	-20.1
總計	19,936	45,138	(25,202)	-55.8

配套生活服務收入由截至2024年6月30日止六個月的人民幣45.1百萬元減少55.8%至截至2025年6月30日止六個月的人民幣19.9百萬元。該下跌主要歸因於本集團於持續面臨市場動態不斷轉變帶來的盈利能力挑戰後，於2025年第一季度終止其學校餐飲服務。

毛利及毛利率

毛利由截至2024年6月30日止六個月的人民幣84.6百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的人民幣82.5百萬元，相當於減少人民幣2.1百萬元或2.4%。同時，本集團的毛利率由截至2024年6月30日止六個月的約46.4%提升至截至2025年6月30日止六個月的約51.2%。毛利率提升主要歸因於(i)資訊科技服務轉向利潤率更高的維護合約，及(ii)2024年下半年推出利潤率更高的生鮮食品採購服務的貢獻。

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2024年6月30日止六個月的人民幣17.7百萬元減少至截至2025年6月30日止六個月的人民幣17.2百萬元，相當於減少2.8%。由於銷售及營銷開支絕大部分來自零售服務，因此銷售及營銷開支的減少是由於零售服務的營銷活動減少所致。

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2024年6月30日止六個月的人民幣10.5百萬元增至截至2025年6月30日止六個月的人民幣12.3百萬元，相當於增加17.0%，主要由於(i)2024年下半年推出生鮮食品採購服務，及(ii)2025年初開始的醫療保健物業管理合約產生增量成本所致。

其他收益／(虧損)及其他收入淨額

截至2025年及2024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33.8百萬元及人民幣12.7百萬元。該增加主要是由於(i)截至2025年6月30日止六個月，投資於未分配銀條之公允價值收益為人民幣33.8百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣11.9百萬元)；及(ii)截至2025年6月30日止六個月錄得外匯虧損淨額人民幣3.4百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣9.1百萬元)。

財務成本

截至2025年6月30日止六個月，財務成本達人民幣1.0百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣1.0百萬元)，為租賃負債的利息支出。

所得稅開支

截至2025年6月30日止六個月，實際稅率為13.3%(截至2024年6月30日止六個月：21.5%)。

期內純利

截至2025年6月30日止六個月，因上文所述，本集團純利為人民幣75.1百萬元(截至2024年6月30日止六個月：人民幣53.1百萬元)，而純利率則為46.6%(截至2024年6月30日止六個月：29.1%)。

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2024年12月31日及2025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6.0百萬元及人民幣4.8百萬元。

投資物業

於2024年12月31日及2025年6月30日，投資物業分別達人民幣17.4百萬元及人民幣14.8百萬元，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香港持牌銀行渣打銀行(香港)有限公司購買合共800,000安士的未分配銀條，總代價約為人民幣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，本集團已分別出售合共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2024年7月25日、2024年7月29日及2024年8月6日，本集團透過渣打銀行(香港)有限公司分別購買264,000安士、96,000安士及20,000安士的未分配銀條，總代價約為人民幣77.9百萬元。於2025年6月30日，本集團持有的未分配銀條結餘為680,000安士，其估計公允價值約為人民幣175.1百萬元，約佔本集團總資產的31.3%。於報告期內，本集團錄得公允價值收益約人民幣33.8百萬元。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2020年2月26日、2020年2月28日、2022年2月22日、2022年3月7日、2022年3月9日、2024年7月25日及2024年7月29日的公告。受地緣政治緊張及持續行業需求推動，本集團對投資銀條仍持樂觀態度。在持續的宏觀經濟不確定性中，白銀作為工業金屬及避險資產的雙重吸引力使其處於有利地位。

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2024年12月31日的約人民幣9.7百萬元減少至2025年6月30日的約人民幣8.2百萬元。這主要由於零售服務存貨減少以及就資訊科技服務持有的原材料減少所致。

截至2025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來自未結算物業管理費及資訊科技服務的應收款項有關。

貿易應收款項由2024年12月31日的人民幣16.6百萬元增加66.7%至2025年6月30日的人民幣27.6百萬元。有關增加主要歸因於2025年初開始的保健物業管理合約之應收款項。於報告期後，有關該合約的未結算應收款項於2025年8月全數結清。

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2024年12月31日的人民幣23.5百萬元減少22.1%至2025年6月30日的人民幣18.3百萬元。

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資訊科技服務分部採購原材料、就本集團提供零售服務採購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2024年12月31日的人民幣36.0百萬元減少14.2%至2025年6月30日的人民幣30.9百萬元。

其他應付款項

於2024年12月31日及2025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23.9百萬元及人民幣19.7百萬元，其主要包括自零售業務攤位租戶收取的按金。

中期股息

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)決議不會就截至2025年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2024年6月30日止六個月：無)。

流動資金及資本資源

於2025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206.7百萬元(2024年12月31日：人民幣282.9百萬元)。

截至2025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2025年6月30日並無已抵押資產(2024年12月31日：無)。

或然負債

本集團於2025年6月30日並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2025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753名僱員(2024年12月31日：618名僱員)，截至2025年及2024年6月30日止六個月之薪酬總額分別為人民幣41.3百萬元及人民幣38.0百萬元。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。

本集團始終致力僱員的持續發展。本集團定期提供在職培訓項目，涵蓋語言技能、管理技術、人工智能以及其他特定工作能力等領域。該等舉措旨在提升僱員的專業能力及支持職業發展與本集團的策略目標一致。

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月採納購股權計劃(「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。

所持重大投資、有關附屬公司、聯營公司或合營公司的重大收購及出售

除本公告「投資於未分配銀條」一段所披露者外，截至2025年6月30日止六個月，本集團並無附屬公司、聯營公司或合營公司的持有重大投資、重大收購及出售。

重大投資或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2025年6月30日後直至本公告日期，並無任何影響本集團的重大期後事項。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025年6月30日止六個月期間，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(包括出售任何庫存股份(定義見香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)))。

於2025年6月30日，本公司概無持有上市規則所定義的任何庫存股份。

企業管治守則

本公司已應用上市規則附錄C1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2025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。

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。

本公司主席及首席執行官職位由孟麗紅女士持有。

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C3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2025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

董事會已根據企業管治守則成立審核委員會(「**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。截至2025年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料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」審閱截至2025年6月30日止六個月的未經審核簡明合併財務報表。

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)及本公司網站(www.cliffordmodernliving.com)。本公司截至2025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(如適當)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，2025年8月28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)。