

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分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2026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
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	
收入	141,728	161,195	-12.1%
毛利	72,945	82,496	-11.6%
除所得稅前溢利	7,824	86,765	-91.0%
期內(虧損)/溢利	(3,372)	75,149	不適用
毛利率(%)	51.5%	51.2%	0.6%
(淨虧損)/純利率(%)	(2.4%)	46.6%	不適用
期內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利每股(虧損)/收益 (每股以人民幣列示)：			
– 基本及稀釋	(0.003)	0.074	不適用

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2026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2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	141,728	161,195
銷售成本		(68,783)	(78,699)
毛利		72,945	82,496
其他(虧損)/收益及其他收入淨額		(38,720)	33,797
銷售及營銷開支		(14,876)	(17,215)
行政開支		(10,579)	(12,310)
貿易及其他應收款項預期信貸虧損 (撥備)/撥回淨額		(60)	1,035
財務成本		(886)	(1,038)
除所得稅前溢利		7,824	86,765
所得稅開支	6	(11,196)	(11,616)
期內(虧損)/溢利及綜合(虧損)/收益總額		(3,372)	75,149
本公司擁有人應佔期內(虧損)/溢利及綜合 (虧損)/收益總額		(3,372)	75,149
期內本公司擁有人應佔(虧損)/溢利每股 (虧損)/收益(每股以人民幣列示)：			
-基本及稀釋	7	(0.003)	0.074

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2026年6月30日

		於	2026年	2025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			3,280	3,976
投資物業			11,214	12,121
使用權資產			9,377	11,181
無形資產			771	829
投資於貴金屬	8		273,903	344,082
其他應收款項	9		4,712	3,961
遞延稅項資產			579	898
			<u>303,836</u>	<u>377,048</u>
流動資產				
存貨			7,112	8,181
貿易及其他應收款項	9		33,392	46,004
合約資產			834	1,368
定期存款			17,000	80,000
受限制現金			648	648
現金及現金等價物			331,067	204,772
			<u>390,053</u>	<u>340,973</u>

		於	
		2026年	2025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	137,715	67,576
合約負債		16,520	15,847
租賃負債		10,489	10,253
應付稅項		7,234	8,306
		<u>171,958</u>	<u>101,982</u>
流動資產淨額		<u>218,095</u>	<u>238,991</u>
總資產減流動負債		<u>521,931</u>	<u>616,039</u>
非流動負債			
租賃負債		16,413	20,254
遞延稅項負債		3,535	5,165
		<u>19,948</u>	<u>25,419</u>
淨資產		<u>501,983</u>	<u>590,620</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		(99,371)	(99,649)
保留盈利		413,145	502,060
		<u>501,983</u>	<u>590,620</u>
總權益		<u>501,983</u>	<u>590,620</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2026年6月30日止六個月

1. 一般資料

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，本集團的直接及最終控股公司為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、洗滌服務及職業介紹服務、校外培訓服務、物業代理服務、資訊科技服務等。

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貴金屬除外。

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2025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2025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報告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：

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	金融工具分類及計量(修訂本)
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號(修訂本)	涉及依賴自然能源的電力的合約
香港財務報告準則會計準則(修訂本)	香港財務報告準則會計準則之年度改進-第11卷

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、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2025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、特許銷售商服務及分租服務；
- 資訊科技服務，包括工程、工程維護及電訊服務；
- 物業管理服務，包括物業管理服務、住戶支援服務、家庭清潔服務及分租服務；
- 校外培訓服務，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貴金屬、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2026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	53,207	6,096	55,497	13,845	3,166	5,661	6,452	143,924
分部間收入	(134)	(385)	(1,456)	(72)	-	(149)	-	(2,196)
收入	<u>53,073</u>	<u>5,711</u>	<u>54,041</u>	<u>13,773</u>	<u>3,166</u>	<u>5,512</u>	<u>6,452</u>	<u>141,728</u>
確認收入的時間								
於某一時點	40,717	5	-	-	1,495	5,512	3,182	50,911
於某一時段	<u>12,356</u>	<u>5,706</u>	<u>54,041</u>	<u>13,773</u>	<u>1,671</u>	<u>-</u>	<u>3,270</u>	<u>90,817</u>
	<u>53,073</u>	<u>5,711</u>	<u>54,041</u>	<u>13,773</u>	<u>3,166</u>	<u>5,512</u>	<u>6,452</u>	<u>141,728</u>
分部業績	<u>6,806</u>	<u>1,891</u>	<u>32,110</u>	<u>5,520</u>	<u>1,399</u>	<u>1,258</u>	<u>2,944</u>	<u>51,928</u>
其他虧損／(收益)及其他收入								
淨額								(38,720)
財務成本								(886)
未分配行政開支								(4,498)
所得稅開支								<u>(11,196)</u>
期內虧損								<u>(3,372)</u>
分部業績包括：								
折舊及攤銷	(4,483)	(175)	(1,122)	(648)	(141)	(186)	(90)	(6,845)
出售物業、廠房及設備的虧損	(16)	-	(29)	-	-	(17)	-	(62)
貿易及其他應收款項預期信貸 虧損(撥備)／撥回	<u>(25)</u>	<u>(25)</u>	<u>(14)</u>	<u>(68)</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>73</u>	<u>(60)</u>

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	63,099	5,733	55,069	17,358	3,290	10,035	6,611	161,195
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	13,491	5,704	55,069	17,358	1,375	566	4,089	97,652
	63,099	5,733	55,069	17,358	3,290	10,035	6,611	161,195
分部業績	9,533	2,519	33,119	8,676	1,443	659	1,931	57,880
其他收益／(虧損)及其他收入								
淨額								33,797
財務成本								(1,038)
未分配行政開支								(3,874)
所得稅開支								(11,616)
期內溢利								75,149
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)	520	862	(4)	–	4	–	(347)	1,035

於2026年6月30日及2025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	
	2026年	2025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	32,221	38,242
資訊科技服務	9,592	15,327
物業管理服務	11,760	18,929
校外培訓服務	11,093	10,230
物業代理服務	550	276
餐飲服務	1,433	1,651
其他	4,043	2,966
分部資產總額	70,692	87,621
投資於貴金屬	273,903	344,082
定期存款	17,000	80,000
受限制現金	648	648
現金及現金等價物	331,067	204,772
遞延稅項資產	579	898
總資產	693,889	718,021

分部負債

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
零售服務	41,083	43,550
資訊科技服務	4,305	11,056
物業管理服務	24,976	31,568
校外培訓服務	25,047	24,097
物業代理服務	518	477
餐飲服務	1,466	5,378
其他	5,711	6,110
分部負債總額	103,106	122,236
應付股息	85,265	—
遞延稅項負債	3,535	5,165
總負債	191,906	127,401

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

於2026年6月30日，本集團75%以上(2025年12月31日：70%以上)及24%以上(2025年12月31日：25%以上)的非流動資產(金融資產、投資於貴金屬及遞延稅項資產除外)分別位於中國內地及香港。

截至2026年6月30日止六個月，本集團90%以上(截至2025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2026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、物業管理服務及其他分部收入的11%(截至2025年6月30日止六個月：貢獻資訊科技服務、物業管理服務及其他分部收入的9%)。

6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2026年 人民幣千元 (未經審核)	2025年 人民幣千元 (未經審核)
當期所得稅：		
– 中國內地企業所得稅	9,014	11,318
– 中國內地代扣代繳所得稅	3,493	1,375
當期稅項總額	12,507	12,693
遞延稅項：		
– 中國內地企業所得稅開支／(抵免)	475	(377)
– 中國內地代扣代繳所得稅抵免	(1,786)	(700)
遞延稅項抵免總額	(1,311)	(1,077)
所得稅開支	11,196	11,616

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得「高新技術企業」證書(「證書」)，有效期至2026年。根據《中華人民共和國企業所得稅法》，獲取證書的企業可享受15%的優惠企業所得稅率。

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2026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2025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2025年6月30日止六個月：16.5%) 計算。

由於本集團截至2026年6月30日及2025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(虧損)／收益

基本每股(虧損)／收益乃按本公司擁有人應佔(虧損)／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2026年6月30日止六個月並無稀釋潛在普通股(截至2025年6月30日止六個月：無)，因此稀釋每股(虧損)／收益與每股基本(虧損)／收益相同。

	截至6月30日止六個月	
	2026年 (未經審核)	2025年 (未經審核)
本公司擁有人應佔(虧損)／溢利(人民幣)	<u>(3,372,000)</u>	<u>75,149,000</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(虧損)／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(虧損)／溢利的每股基本 (虧損)／收益(每股以人民幣列示)	<u>(0.003)</u>	<u>0.074</u>

8. 投資貴金屬

(a) 投資於未分配及已分配銀條

	未分配 人民幣千元	已分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年1月1日，按公允價值	344,082	–	344,082
添置	–	245,430	245,430
出售	(387,385)	–	(387,385)
於損益中確認的期內公允價值虧損	–	(59,932)	(59,932)
出售未分配銀條的收益	43,303	–	43,303
於2026年6月30日，按公允價值	–	185,498	185,498

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12月31日，本集團持有的未分配銀條數量為680,000安士。

於2026年1月9日及2026年1月14日，本集團出售合共680,000安士的未分配銀條，總對價約為人民幣387,385,000元。有關進一步詳情，請分別參閱本公司日期為2026年1月9日、1月12日及1月14日的公告以及日期為2026年2月25日的通函。於2026年6月30日，本集團並無持有任何未分配銀條。

由於該等出售，於截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得出售未分配銀條的收益約人民幣43,303,000元，該收益於其他(虧損)/收益及其他收入淨額中確認。

截至2026年6月30日止六個月，本集團透過一間持牌銀行購買463,187安士的已分配銀條，總對價約為人民幣245,430,000元。

於2026年6月30日，本集團持有的已分配銀條結餘為463,187安士，其估計公允價值約為人民幣185,498,000元，佔本集團總資產約26.7%。

截至2026年6月30日止六個月，就於2026年6月30日對已分配(截至2025年6月30日止六個月：未分配)銀條進行重新計量所產生的公允價值虧損(截至2025年6月30日止六個月：公允價值收益)約為人民幣59,932,000元(截至2025年6月30日止六個月：人民幣33,831,000元)，於其他(虧損)/收益及其他收入淨額中確認。

投資於已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。

(b) 投資於未分配及已分配金條

	未分配 人民幣千元	已分配 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2026年1月1日，按公允價值	-	-	-
添置	98,152	67,673	165,825
出售	(54,479)	-	(54,479)
出售未分配金條的收益	550	-	550
於損益中確認的期內公允價值虧損	<u>(10,573)</u>	<u>(12,918)</u>	<u>(23,491)</u>
於2026年6月30日，按公允價值	<u>33,650</u>	<u>54,755</u>	<u>88,405</u>

截至2026年6月30日止六個月，本集團動用出售未分配銀條所得款項，透過一間香港持牌銀行購買2,730安士的未分配金條及1,601安士的已分配金條，以及透過另一間香港持牌銀行購買400安士的已分配金條，總對價約為人民幣165,825,000元。

於2026年2月25日、2026年3月3日及2026年3月4日，本集團分別出售500安士、300安士及700安士的未分配金條，所得款項總額約為人民幣54,479,000元。由於該等出售，於截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得出售未分配金條已變現收益約為人民幣550,000元，該等已變現收益於其他(虧損)/收益及其他收入淨額中確認。

於2026年6月30日，本集團持有的未分配及已分配金條結餘分別為1,230安士及2,001安士，其估計公允價值分別約為人民幣33,650,000元及人民幣54,755,000元，合共約佔本集團總資產的12.7%。截至2026年6月30日止六個月，本集團就投資未分配及已分配金條錄得公允價值虧損分別為人民幣10,573,000元及人民幣12,918,000元。

投資於未分配及已分配金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，以倫敦黃金現貨價格無條件將未分配金條轉換為已分配金條或將該投資變現為現金。

9. 貿易及其他應收款項

	於 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025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	13,111	12,920
– 第三方	11,553	20,363
貿易應收款項總額	24,664	33,283
減：貿易應收款項減值撥備	(2,258)	(7,892)
	22,406	25,391
其他應收款項：		
– 關聯方	3,837	3,798
– 第三方(附註(b))	10,148	19,605
	13,985	23,403
減：其他應收款項減值撥備	(792)	(728)
	13,193	22,675
預付款項		
– 第三方	2,505	1,899
貿易及其他應收款項總額	38,104	49,965
分析為：		
– 非流動	4,712	3,961
– 流動	33,392	46,004
	38,104	49,965

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2026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2025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2025年6月30日止六個月：現金交易)。

於2026年6月30日及2025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 2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	21,134	23,317
1至2年	838	926
2年以上	434	1,148
	<u>22,406</u>	<u>25,391</u>

- (b) 其他應收款項結餘包括賬面總值約為人民幣6,359,000元(2025年12月31日：人民幣5,455,000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2026年6月30日分別約為人民幣4,712,000元及人民幣1,647,000元(2025年12月31日：人民幣3,961,000元及人民幣1,494,000元)，及剩餘租賃期介乎1至7年(2025年12月31日：1至8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。

於2026年6月30日，貿易及其他應收款項總額作出撥備約人民幣3,050,000元(2025年12月31日：人民幣8,620,000元)。

10. 貿易及其他應付款項

	於	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應付款項(附註)：		
– 關聯方	518	2,202
– 第三方	19,928	27,550
	<u>20,446</u>	<u>29,752</u>
其他應付款項：		
– 關聯方	4,762	4,824
– 第三方	18,948	22,118
	<u>23,710</u>	<u>26,942</u>
應計薪金	8,004	10,771
應付股息(附註12)	85,265	–
其他應付稅項	290	111
	<u>137,715</u>	<u>67,576</u>

附註：於2026年6月30日及2025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	
	2026年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2025年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年以內	19,429	27,965
1至2年	157	603
2至3年	170	903
3年以上	690	281
	<u>20,446</u>	<u>29,752</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2025年12月31日及				
2026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2025年12月31日及				
2026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

根據本公司股東於2026年6月26日在股東週年大會上作出的批准，截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股9.50港仙(2024年12月31日：4.50港仙)獲批准並將自本公司保留盈利分派。末期股息約96,496,000港元(相等於約人民幣85,265,000元)(2025年6月30日：45,709,000港元(相等於約人民幣42,177,000元))乃根據本公司於2026年6月30日的已發行股份總數1,015,750,000股普通股(2025年12月31日：1,015,750,000股普通股)計算，並於2026年6月30日的簡明合併財務狀況表確認為負債。期末後，於2026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12月31日止年度的特別股息。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)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。

本公司董事會不建議派發截至2026年6月30日止六個月(截至2025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2026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7,879,000平方米。下表載列截至下文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2026年6月30日		於2025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	4,700	6	4,671	6
花都區	1,356	7	1,208	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	857	2	857	2
小計	7,259	16	7,082	16
純商業物業／項目				
花都區	239	2	2,726	3
番禺區	381	3	381	3
小計	620	5	3,107	6
總計	7,879	21	10,189	22

總訂約建築面積由2025年12月31日的10.2百萬平方米減少至2026年6月30日的7.9百萬平方米，主要歸因於終止一項商業項目合約。該項目佔該分部收入的比例不足1%，對本集團的合併業績並無重大影響。

2. 零售服務

於2026年6月30日，本集團營運23家不同規模的零售店，總建築面積約為14,172平方米。有關23家零售店包括一個生鮮市場、三家超市及19家便利店。

下表分別載列於報告期內及截至2025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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元
按零售店類別劃分的平均每日收入 (附註)		
超市	149.62	175.40
生鮮市場	40.41	49.77
便利店	104.83	125.38

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2026年6月30日，本集團在番禺區內設有4個學習中心(2025年12月31日：4個學習中心)。培訓課程主要包括興趣班。

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

物業管理服務

本集團將透過增加訂約建築面積及在管物業(包括於廣東省的集成第三方項目)，繼續擴大市場份額。本集團亦計劃進行策略性收購，並升級營運及會計平台，以提升營運效率。

零售服務

本集團將致力於優化業務結構，透過整合傳統零售資源與2024年年底推出的新鮮食品採購服務，以確保在市場競爭中維持整體穩定發展。

校外培訓服務

在市場持續調整之際，本集團將密切監察監管政策及市場趨勢，並動態優化其業務策略及成本結構。

資訊科技服務

本集團旨在提高長期維護合約收入的穩定性及佔總收入的比例，同時強化技術能力，以減少項目收入的波動。

配套生活服務

(i) 餐飲服務

於2025年終止學校餐飲服務後，本集團著重關注在區內提供的餐飲服務的營運效率及客戶留存。

(ii) 物業代理服務

在物業市場情緒波動之際，將維持審慎的營運方針，著重於風險管理與資源配置。

(iii) 職業介紹服務及洗滌服務

預期該等服務將維持穩定經營，帶來穩定的現金流。

投資貴金屬

鑒於當前複雜的宏觀經濟環境、持續的地緣政治緊張局勢及當前全球經濟不確定性，就長線策略投資而言，貴金屬在可預見的將來被視為相對低風險的資產類別。投資於貴金屬在長期內表現出持續增值，並能在經濟低迷時期提供更好的回報，在目前的經濟環境下可作為可行的價值儲存手段及風險分散工具，同時亦能減少定期存款的匯率風險及利率風險，符合本集團有關安全性、流動性及資本保值的財務管理目標，旨在保障本集團的資源以供未來發展。

全體董事會成員每月將獲提供由本集團財務部進行的投資貴金屬審閱，當中詳述投資狀況(包括投資金額、投資的現時市場價值及投資的公允價值收益／虧損)。於本集團財務部持續監察投資期間，(i)倘貴金屬的價格達到相對收購成本或相對最新報告的價格超過5%的未變現收益或虧損水平時，則財務部須立即通知劉振邦先生(執行董事兼本公司首席財務官)(「劉先生」)，而劉先生將會與孟女士(主席、執行董事兼本公司首席執行官)討論，並分析及評估投資是否仍符合本集團的長線投資目標；及(ii)倘貴金屬的價格達到相對平均收購成本超過30%的未變現收益或虧損水平時，則將觸發對投資的強制審閱。財務部須通知劉先生，而彼則須立即向全體董事會成員報告，並就本公司是否須繼續持有，抑或部分或全部出售投資(包括建議出售的規模及目標價格範圍，以及將獲授權進行出售的授權範圍有效期)而向彼等提供分析及建議。就此而言，正式董事會會議須予召開以供全體董事會成員(包括獨立非執行董事)就是否繼續持有，抑或部分或全部出售投資參與監察、審閱及決策。

總體展望

展望2026年下半年，本集團將持續致力於營運優化、審慎控制支出及業務協同效應。本集團將積極探索新的投資機會，為股東創造長期價值。

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	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (經調整)	人民幣千元	%	2026年 %	2025年 %
物業管理服務	54,041	55,069	(1,028)	-1.9	38.1	34.2
零售服務	53,073	63,099	(10,026)	-15.9	37.5	39.1
校外培訓服務	13,773	17,358	(3,585)	-20.7	9.7	10.8
資訊科技服務	5,711	5,733	(22)	-0.4	4.0	3.5
配套生活服務	15,130	19,936	(4,806)	-24.1	10.7	12.4
總計	<u>141,728</u>	<u>161,195</u>	<u>(19,467)</u>	<u>-12.1</u>	<u>100.0</u>	<u>100.0</u>

收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣161.2百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的人民幣141.7百萬元，相當於減少人民幣19.5百萬元或12.1%。收入減少主要由於本集團所有業務分部(包括物業管理服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務)的收入均有所下降。

物業管理服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元 (經調整)	人民幣千元	%
一般物業管理服務	36,968	36,792	176	0.5
住戶支援服務	17,073	18,277	(1,204)	-6.6
總計	<u>54,041</u>	<u>55,069</u>	<u>(1,028)</u>	<u>-1.9</u>

物業管理服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣55.1百萬元減少1.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣54.0百萬元。一般物業管理服務的收入於截至2026年6月30日止六個月維持相對穩定，為人民幣37.0百萬元，而截至2025年6月30日止六個月則為人民幣36.8百萬元。住戶支援服務的收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣18.3百萬元減少人民幣1.2百萬元或6.6%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣17.1百萬元，乃主要由於對住戶支援服務的需求下降所致。

零售服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2026年 人民幣千元	2025年 人民幣千元	人民幣千元	%
按零售店類別劃分的收入				
超市	26,931	31,572	(4,641)	-14.7
生鮮市場	7,273	8,958	(1,685)	-18.8
便利店	18,869	22,569	(3,700)	-16.4
總計	<u>53,073</u>	<u>63,099</u>	<u>(10,026)</u>	<u>-15.9</u>

零售服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣63.1百萬元減少15.9%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣53.1百萬元。該減少主要由於零售市場線上及線下渠道的競爭激烈，於報告期內持續對客流量及整體銷售量造成壓力。

校外培訓服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2026年	2025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>13,773</u>	<u>17,358</u>	<u>(3,585)</u>	<u>-20.7</u>

校外培訓服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣17.4百萬元減少20.7%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣13.8百萬元。該下跌主要歸因於報告期內報名需求持續減少。

資訊科技服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2026年	2025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	4,249	4,277	(28)	-0.7
電訊	<u>1,462</u>	<u>1,456</u>	<u>6</u>	<u>0.4</u>
總計	<u>5,711</u>	<u>5,733</u>	<u>(22)</u>	<u>-0.4</u>

資訊科技服務收入於截至2026年及2025年6月30日止六個月維持相對穩定，為人民幣5.7百萬元。工程服務收入於截至2026年6月30日止六個月維持相對穩定，為人民幣4.2百萬元，而截至2025年6月30日止六個月則為人民幣4.3百萬元，營運主要由持續進行的維護合約所驅動。電訊服務收入於期內亦維持穩定。

配套生活服務

	截至6月30日止六個月		變動	
	2026年 人民幣千元	2025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	5,512	10,035	(4,523)	-45.1
物業代理服務	3,166	3,290	(124)	-3.8
職業介紹服務	4,687	5,614	(927)	-16.5
洗滌服務	1,765	997	768	77.0
總計	15,130	19,936	(4,806)	-24.1

配套生活服務收入由截至2025年6月30日止六個月的人民幣19.9百萬元減少24.1%至截至2026年6月30日止六個月的人民幣15.1百萬元。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前確認該服務截至2025年6月30日止六個月的收入。

毛利及毛利率

毛利由截至2025年6月30日止六個月的人民幣82.5百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的人民幣72.9百萬元，相當於減少人民幣9.6百萬元或11.6%，與整體收入的減少基本一致。同時，本集團的毛利率於截至2026年6月30日止六個月維持穩定，約為51.5%，而截至2025年6月30日止六個月則約為51.2%。

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2025年6月30日止六個月的人民幣17.2百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的人民幣14.9百萬元，相當於減少13.6%。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2025年6月30日止六個月的人民幣12.3百萬元減少至截至2026年6月30日止六個月的人民幣10.6百萬元，相當於減少14.1%，主要由於本集團實施有效的成本控制措施所致。

其他(虧損)/收益及其他收入淨額

截至2026年6月30日止六個月，其他虧損及其他收入淨額為人民幣38.7百萬元(截至2025年6月30日止六個月：其他收益及其他收入淨額人民幣33.8百萬元)。該撥回主要是由於截至2026年6月30日止六個月，投資於貴金屬之公允價值虧損人民幣83.4百萬元(截至2025年6月30日止六個月：公允價值收益人民幣33.8百萬元)。該影響部分被截至2026年6月30日止六個月出售貴金屬投資的收益人民幣43.3百萬元(截至2025年6月30日止六個月：零)所抵銷。

財務成本

截至2026年6月30日止六個月，財務成本達人民幣0.9百萬元(截至2025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2026年6月30日止六個月，實際稅率為143.1%(截至2025年6月30日止六個月：13.3%)。

期內(淨虧損)/純利

截至2026年6月30日止六個月，鑒於上文所述，本集團淨虧損為人民幣3.4百萬元(截至2025年6月30日止六個月：純利人民幣75.1百萬元)，而(淨虧損)/純利率則為(2.4%)(截至2025年6月30日止六個月：46.6%)。

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2025年12月31日及2026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4.0百萬元及人民幣3.3百萬元。

投資物業

於2025年12月31日及2026年6月30日，投資物業分別達人民幣12.1百萬元及人民幣11.2百萬元，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。

投資於貴金屬

(a) 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(「該銀行」)購買合共800,000安士的未分配銀條，總對價約為人民幣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，本集團透過該銀行購買264,000安士、96,000安士及20,000安士的未分配銀條，總對價約為人民幣77.9百萬元。

(b) 出售於未分配銀條所作的投資

於2026年1月9日及2026年1月14日，本集團透過該銀行出售合共680,000安士未分配銀條(即其全部未分配銀條投資)，總對價約為人民幣387.4百萬元。由於該等出售，於截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得出售未分配銀條的收益約人民幣43.3百萬元。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2026年1月9日、2026年1月12日及2026年1月14日的公告以及日期為2026年2月25日的通函。

(c) 投資於未分配金條、已分配銀條及已分配金條

投資於未分配金條

於2026年1月28日、1月29日、2月2日及2月3日，本集團通過動用出售於未分配銀條所作投資的部分所得款項(「**白銀出售事項所得款項**」)，透過該銀行購買合共2,730安士未分配金條，總對價約為人民幣98.2百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年1月26日、2026年1月27日及2026年1月30日的公告。

投資於已分配銀條

於2026年2月13日、3月25日、4月14日、4月23日、6月3日、6月10日及6月15日，本集團通過動用部分白銀出售事項所得款項、未分配黃金出售事項所得款項(定義見下文)及其內部資源，透過該銀行購買合共約463,187安士已分配銀條，總對價約為人民幣245.4百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月11日、3月23日、4月10日、4月21日、6月1日及6月11日的公告。

投資於已分配金條

於2026年2月25日、3月10日、3月23日及6月10日，本集團通過動用部分白銀出售事項所得款項、未分配黃金出售事項所得款項(定義見下文)及其內部資源，透過該銀行購買合共1,601安士已分配金條，以及透過香港持牌銀行瑞士銀行香港分行購買約400安士的已分配金條，總對價約為人民幣67.7百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月23日、3月6日、3月20日及6月11日的公告。

(d) 出售於未分配金條所作的投資

於2026年2月25日、2026年3月3日及2026年3月4日，本集團透過該銀行出售合共1,500安士未分配金條(「**未分配黃金出售事項所得款項**」)，總對價約為人民幣54.5百萬元。由於該等出售，於截至2026年6月30日止六個月，本集團錄得出售未分配金條的收益約人民幣0.6百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月2日的公告。

於2026年6月30日，本集團(i)持有合共1,230安士的未分配金條，其估計公允價值約為人民幣33.7百萬元；(ii)持有合共約2,001安士的已分配金條，其估計公允價值約為人民幣54.7百萬元；(iii)持有合共約463,187安士的已分配銀條，其估計公允價值約為人民幣185.5百萬元；及(iv)並無持有任何其他貴金屬(包括未分配銀條)。於報告期內，本集團錄得(i)投資於未分配金條的公允價值虧損人民幣10.6百萬元(2025年首六個月：零)；(ii)投資於已分配金條的公允價值虧損人民幣12.9百萬元(2025年首六個月：零)；及(iii)投資於已分配銀條的公允價值虧損人民幣59.9百萬元(2025年首六個月：已分配銀條為零，及投資於未配銀條為公允價值收益人民幣33.8百萬元)，主要歸因於相關貴金屬自其各自初始購入日期至2026年6月30日的市場價格下跌。該等預期公允價值虧損為未變現虧損，原因為相關貴金屬於2026年6月30日或本公告日期尚未出售。

貴金屬投資被視為本集團防禦型財務管理策略的一部分，以使其資產結構多元化，合共約佔本集團總資產的39.5%。受持續的地緣政治緊張局勢及持續行業需求推動，貴金屬具備避險資產及工業商品的雙重特點，使其在宏觀經濟不確定性中處於有利地位。本集團對投資金條及銀條仍持審慎樂觀態度。

本集團的財務管理

本集團的財務管理乃遵循正式政策為指引，集中於流動資金、保值及策略性資本配置。主要目標為於瞬息萬變的市況中確保營運穩定，同時積極管理風險及保存資本價值，因而可有效調配盈餘資金以支持可持續長期增長。

1. 財務政策及現金管理

本集團的政策以維持充足流動資金作所有營運及應急需求為優先，集中管理營運現金盈餘。有一部分會保留作營運資金緩衝，並分配資金以向股東支付股息分派。劉先生負責制定及監察本公司營運資金緩衝。每月對本集團的現金流量進行審閱以確保維持充足的現金流量緩衝。所需的營運資金緩衝乃經參考本集團不時的營運及應急需求而釐定。

2. 盈餘資金的風險適應性配置

為應對市場動態，餘下現金結餘(於支付營運資金及股息後)以策略管理，重點在於保留價值及減輕財務風險。此包括將部分資金分配至被視為可長期儲值的資產，例如先前投資銀條及近期的策略投資黃金及白銀。所有投資及部署決策均在嚴格、審慎的框架內作出，該框架強調安全性、流動性及資本保值，旨在保障本集團的資源以供未來發展。

3. 整合業務營運

本集團的核心業務分部產生穩定的營運現金流量。本公司的財務職能可有系統分配該現金：首先用於營運及股息，其後有策略保留及保護餘額，以為未來發展提供資本資源，進而在保持財務韌性的同時促進可持續增長。

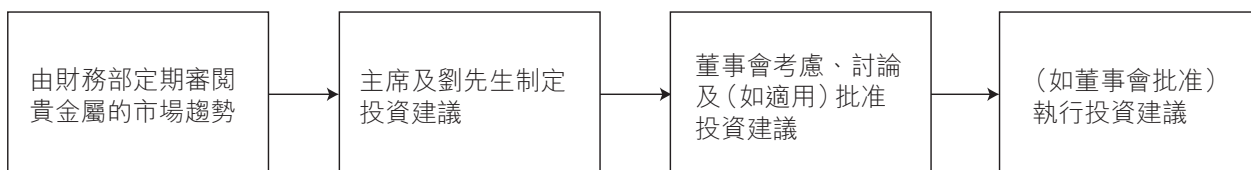
本集團管理層負責監督本政策的遵守情況。董事認為，此嚴謹且具風險意識的方法可確保資本價值的保全，並可於動態環境中實現策略執行。

於實施本集團的財務管理政策時，會就影響本集團業務、中國內地及全球市場的經濟及地緣政治風險進行定期評估。考慮到中國內地經濟增長相對緩慢，為管理流動資金風險，(i)本集團密切監察其流動資金及儲備額外營運資金，以維持流動資金緩衝，滿足本集團因市場疲弱及／或本集團面臨的競爭加劇而導致的營運及應急需求；及(ii)本集團一直積極致力於使其資產結構多元化，並就市場狀況作出適當調整，包括但不限於投資貴金屬及以人民幣計值的定期存款。鑒於當前的宏觀經濟環境、地緣政治緊張局勢及經濟不確定性，就長線策略投資而言，貴金屬在可預見的將來被視為相對低風險的資產類別。雖然定期存款為流動資金提供安全的存放方式並提供相對可預測的利息收入，惟董事會認為，多元化資產組合就風險管理而言屬至關重要。董事會亦已評估其他投資選項(包括上市股票及房地產)，並認為於當前多變及不確定的宏觀經濟環境中，有關投資選項可能未必如投資貴金屬般有利。投資於貴金屬在長期內表現出持續增值，並能在經濟低迷時期提供更好的回報，在目前的經濟環境下可作為可行的價值儲存手段及風險分散工具，同時亦能減少定期存款的匯率風險及利率風險，符合本集團有關安全性、流動性及資本保值的財務管理目標，旨在保障本集團的資源以供未來發展。因此，本公司認為投資貴金屬乃屬防守性、審慎且相對穩健的資本管理措施，故可為本集團及股東保值及增值，且本公司將視乎市場情況，逐漸將其重心轉向投資貴金屬。本集團的財務管理政策經調整後，使其具備必要的韌性以應對當前及未來的經濟挑戰，且本公司將定期進行審閱及更新，以適應不斷變化的情況。

投資政策及投資貴金屬的投資決策程序

本集團財務部會定期審閱貴金屬(包括(過往)未分配銀條)的市場趨勢以應對經濟指標及地緣政治局勢發展，並定期向孟女士(主席、執行董事兼本公司首席執行官)報告。貴金屬的潛在投資初步由主席及劉先生討論及評估。根據(i)貴金屬的歷史市場趨勢；(ii)貴金屬的近期市價；及(iii)本集團的財務管理政策，尤其是，本集團不時的流動資金及資產結構，主席及劉先生將具體訂明任何建議投資的規模及目標價格範圍。一份建議書(包括建議投資的規模及目標價格範圍，以及將獲授權進行投資的授權範圍有效期)其後將由主席提呈董事會作全面審閱。董事會將按宏觀經濟環境、本公司的財務狀況及其長期策略目標而慎重考慮建議書。於作出任何投資前，投資建議須獲批准，而相關董事授權範圍須於正式董事會會議上授予，此乃嚴格遵照適當的內部監控程序。

以下流程表說明投資貴金屬的投資決策程序：



考慮到財務管理政策、投資貴金屬的背景及優勢，本集團投資貴金屬的政策主要為長線投資(視乎不可預見的市場情況而定)，投資規模不超過人民幣400.0百萬元。

專業知識及團隊架構

根據內部監控程序，任何投資建議均應提交正式董事會會議、於會上討論及(如適用)批准，因此，全體董事會成員將參與監察及審閱投資建議。考慮到本集團已就其投資未分配銀條採納相同的內部監控程序，財務部及各董事會成員(尤其是孟女士及劉先生)已於(i)監察市場趨勢；(ii)制定、評估、討論及(如適用)批准投資及出售未分配銀條建議；及(iii)定期監察及評估於2020年起及直至現時期間作出的有關投資方面積累豐富的財務管理(特別是投資貴金屬)經驗。尤其是，孟女士(主席)、劉先生及麥炳良先生(又名麥華章先生)(獨立非執行董事)(「**麥先生**」)於財務管理及／或投資方面擁有豐富經驗。

1. 孟女士

孟女士為本集團的創辦人，並自1998年10月起一直負責本集團的策略發展、管理、營運及整體表現(包括自2020年起參與投資銀條的決策)。孟女士於企業管理及管治方面擁有逾25年經驗。彼於2017年1月獲接納為香港董事學會資深會員，於2020年11月擔任廣州外商投資企業商會第十一屆執行理事會主席及於2022年2月擔任廣州市工商業聯合會(總商會)第十六屆執行理事會副主席。

2. 劉先生

劉先生自2019年12月起擔任本集團首席財務官，主要負責(其中包括)財務管理、財務報告及業務規劃。彼於會計、核數及企業融資方面擁有逾20年豐富經驗。彼(i)分別於2008年6月及2008年11月至2017年11月擔任Apollo智慧出行集團有限公司(前稱為力世紀有限公司、奧立仕控股有限公司及明豐珠寶集團有限公司*；其股份於聯交所主板上市的公司，股份代號：860)的財務總監及公司秘書；及(ii)於2018年6月至2019年6月擔任AV策劃推廣(控股)有限公司(其股份於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8419)的集團財務總監及公司秘書，於有關期間，彼主要負責(其中包括)上市公司的財務報告及財務管理。彼亦擔任多間於聯交所上市公司的獨立非執行董事。

3. 麥先生

麥先生於投資及企業管理方面擁有逾30年豐富經驗。彼於2005年4月29日至2020年5月1日擔任香港經濟日報集團有限公司(「香港經濟日報」)董事總經理兼香港經濟日報及晴報社長。彼亦為香港經濟日報創辦人，並於分析投資趨勢方面擁有豐富經驗。麥先生獲得亞洲企業商會舉辦的亞太企業家獎2012卓越企業家獎。彼亦擔任多間於聯交所上市公司的獨立非執行董事。

風險及流動資金管理以及內部監控措施

本公司已就投資貴金屬(包括投資策略及規模、投資監控及審批程序以及涉及投資各方的角色及職責)制定正式書面投資政策及程序。

全體董事會成員每月將獲提供由本集團財務部進行的投資貴金屬審閱，當中詳述投資狀況(包括投資金額、投資的現時市場價值及投資的公允價值收益／虧損)。於本集團財務部持續監察投資期間，(i)倘貴金屬的價格達到相對收購成本或相對向劉先生最新報告的價格超過5%的未變現收益或虧損水平時，則財務部須立即通知劉先生，而劉先生將會與主席孟女士討論，並分析及評估投資是否仍符合本集團的長線投資目標；及(ii)倘貴金屬的價格達到相對平均收購成本超過30%的未變現收益或虧損水平時，則將觸發對投資的強制審閱。財務部須通知財務部主管劉先生，而劉先生則須立即向全體董事成員會報告，並就本公司是否須部分或全部出售投資(包括建議出售的規模及目標價格範圍，以及將獲授權進行出售的授權範圍有效期)而向彼等提供分析及建議。就此而言，正式董事會會議須予召開以供全體董事會成員(包括獨立非執行董事)就是否部分或全部出售投資參與監察、審閱及決策。

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2025年12月31日的約人民幣8.2百萬元減少至2026年6月30日的約人民幣7.1百萬元。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2026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2025年12月31日的人民幣25.4百萬元減少11.8%至2026年6月30日的人民幣22.4百萬元。

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2025年12月31日的人民幣20.6百萬元減少35.9%至2026年6月30日的人民幣13.2百萬元。有關減少主要是由於應收利息由2025年12月31日的人民幣7.32百萬元減少至2026年6月30日的人民幣0.03百萬元。

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2025年12月31日的人民幣29.8百萬元減少31.3%至2026年6月30日的人民幣20.4百萬元。有關減少主要是由於資訊科技服務分部的業務由項目合約轉型為維護合約，導致應付供應商及分包商的費用減少。

其他應付款項

於2025年12月31日及2026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24.6百萬元及人民幣18.9百萬元，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2026年6月30日止六個月宣派任何中期股息(截至2025年6月30日止六個月：無)。

流動資金及資本資源

於2026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331.1百萬元(2025年12月31日：人民幣204.8百萬元)。

截至2026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2026年6月30日並無已抵押資產(2025年12月31日：無)。

或然負債

本集團於2026年6月30日並無重大或然負債。

僱員及薪酬政策

於2026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764名僱員(2025年12月31日：770名僱員)，截至2026年及2025年6月30日止六個月之薪酬總額分別為人民幣36.6百萬元及人民幣41.3百萬元。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，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。

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

除本公告「投資於貴金屬」一段所披露者外，截至2026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2026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2026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(包括出售庫存股份(定義見聯交所證券上市規則(「上市規則」)))。

於2026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2026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2026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，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2026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2026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2026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，2026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、何淑媚女士及劉振邦先生；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)。

* 僅供識別