



# 祈福生活服務

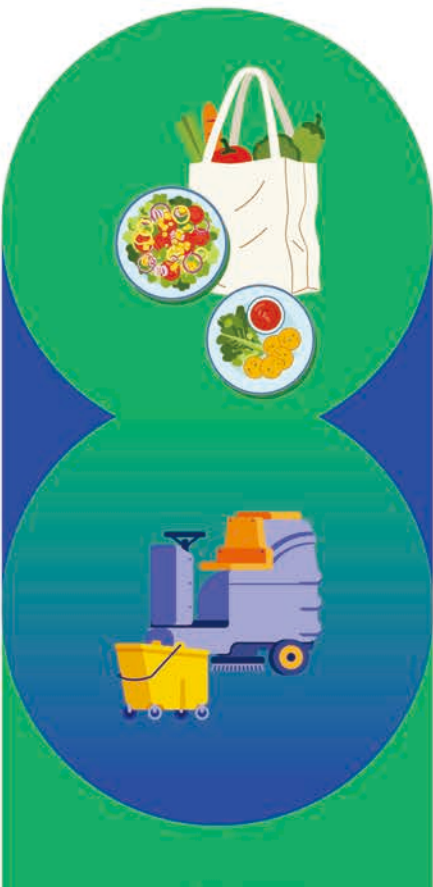
CLIFFORD MODERN LIVING

祈福生活服務控股有限公司  
CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號：3686

# 2025

年報





# 目 錄

|              |     |
|--------------|-----|
| 公司資料         | 2   |
| 財務摘要         | 3   |
| 主席報告         | 4   |
| 管理層討論及分析     | 6   |
| 董事履歷         | 21  |
| 高級管理層履歷      | 26  |
| 董事會報告        | 27  |
| 企業管治報告       | 41  |
| 獨立核數師報告      | 61  |
| 合併損益及其他綜合收益表 | 66  |
| 合併財務狀況表      | 67  |
| 合併權益變動表      | 69  |
| 合併現金流量表      | 70  |
| 合併財務報表附註     | 72  |
| 財務概要         | 154 |

於本年報中，帶有「\*」的正式中文名稱的英文翻譯僅供參考。倘中英文版本有任何歧義，概以中文版為準。



# 公司資料

## 執行董事

孟麗紅女士  
(主席兼首席執行官)  
何淑媚女士  
劉振邦先生(首席財務官)  
(自2025年11月1日起獲委任)

## 非執行董事

劉興先生\*  
梁玉華女士(於2025年10月31日辭任)

## 獨立非執行董事

羅君美女士  
何湛先生  
麥炳良先生(又名麥華章先生)

## 審核委員會

羅君美女士(主席)  
何湛先生  
麥炳良先生(又名麥華章先生)

## 薪酬委員會

麥炳良先生(又名麥華章先生)  
(主席)  
孟麗紅女士  
羅君美女士

## 提名委員會

孟麗紅女士(主席)  
羅君美女士  
何湛先生

## 環境、社會及管治委員會

孟麗紅女士(主席)  
羅君美女士  
麥炳良先生(又名麥華章先生)  
何淑媚女士  
劉國錢先生

## 公司秘書

劉振邦先生(首席財務官)

## 授權代表

孟麗紅女士  
劉振邦先生

## 註冊辦事處

Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 中國內地總部

中國內地  
廣東省  
廣州市番禺區  
市廣路8號

## 香港主要營業地點及總部

香港  
柴灣  
永泰道70號  
柴灣工業城2期  
7樓

## 股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square, Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

## 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港  
夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

## 主要往來銀行

渣打銀行(香港)有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

## 法律顧問

有關香港法律  
趙不渝馬國強律師事務所

## 核數師

大華馬施雲會計師事務所有限公司  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 股份代號

3686

## 公司網站

[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)

## 投資者查詢熱線

電話：(852) 2889 0183

## 投資者查詢電郵地址

[pr@cliffordmodernliving.com.hk](mailto:pr@cliffordmodernliving.com.hk)

\* 由執行董事調任為非執行董事，自2025年11月1日起生效。

# 財務摘要

|                               | 截至12月31日止年度    |                | 變動百分比  |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------|
|                               | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |        |
| 客戶合約收入                        | <b>320,272</b> | 367,385        | -12.8% |
| 毛利                            | <b>166,272</b> | 169,368        | -1.8%  |
| 除稅前溢利                         | <b>313,004</b> | 130,003        | 140.8% |
| 年度溢利                          | <b>284,629</b> | 97,539         | 191.8% |
| 毛利率(%)                        | <b>51.9%</b>   | 46.1%          | 12.6%  |
| 純利率(%)                        | <b>88.9%</b>   | 26.5%          | 235.5% |
| 本公司擁有人應佔溢利每股收益<br>(每股以人民幣列示)： |                |                |        |
| - 基本及稀釋每股收益                   | <b>0.280</b>   | 0.096          | 191.7% |
| 擬派每股普通股末期股息                   | <b>9.50 港仙</b> | 4.50 港仙        | 111.1% |

# 主席報告



孟麗紅

主席、  
首席執行官兼執行董事

在疲軟且競爭激烈的市場下，本集團的策略靈活性及財務紀律仍可見一斑。儘管營運面臨不利因素，但投資所帶來的可觀收益仍推動我們錄得年度溢利，從而肯定我們具適應力的方法，並鞏固我們的地位以應對未來挑戰。

本人謹代表祈福生活服務控股有限公司（「本公司」或「祈福生活」）董事（「董事」）會（「董事會」）欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2025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、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務五大業務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」）。

## 主席報告

### 財務摘要

截至2025年12月31日止年度，本集團的收入達致約人民幣320.3百萬元，相當於按年減幅為12.8%。回顧年內溢利增加至約人民幣284.6百萬元，相當於按年增幅約為人民幣187.1百萬元或191.8%。

回顧年內，毛利率由46.1%增加至51.9%。純利率由26.5%增加至88.9%，相當於按年增幅約為235.5%。純利增加主要是由於截至2025年12月31日止年度錄得可觀的投資於未分配銀條的公允價值收益。

### 擬派末期股息

根據2025年的財務業績及經修訂股息政策(定義見下文)，董事會建議就截至2025年12月31日止年度派付末期股息(「**2025年末期股息**」)每股普通股(「**股份**」)9.50港仙(2024年：末期股息每股股份4.50港仙)。

### 業務摘要

於2025年，本集團面臨持續充滿挑戰的宏觀經濟環境。儘管我們的物業管理分部仍保持韌性，但其他分部則面臨消費者行為審慎、需求疲軟及市場競爭加劇帶來的壓力。儘管面臨該等行業不利因素，但我們投資於未分配銀條的市值顯著上升，在使本集團創下有紀錄以來最高年度溢利方面發揮決定性作用。該業績展示本集團的策略多樣性，並鞏固我們的財務基礎，使我們能夠以更充足的資源及信心應對即將到來的挑戰。

### 2026年展望

展望2026年，在持續的政策支持下，中國內地經濟預期將持續逐步復甦。為應對持續存在的市場不確定性，我們將採取警惕的態度監察本集團開支，並將維持穩健的流動資金作為優先事項，確保我們有足夠的能力應對挑戰及把握機遇。我們將持續尋求策略性投資以應對現有市場環境，並持續重新評估業務策略。長遠而言，我們將堅持多元化的業務發展策略，優先考慮業務的持續增長及擴張。

### 致謝

本人謹代表董事會衷心感謝股東(「**股東**」)及本公司業務夥伴在過去一年的持續信任與支持。我們將致力為住戶及客戶帶來優質及多元化的體驗，為股東創造更高價值。

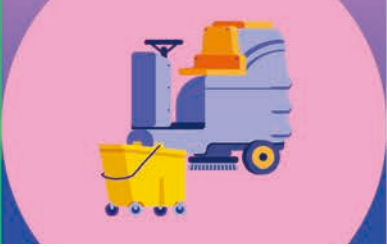
主席、首席執行官兼執行董事

孟麗紅

香港，2026年3月27日

# 討論及管理層分析





# 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、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務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12月31日，本集團為16個(於2024年12月31日：16個)住宅區及6項(於2024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(「**建築面積**」)約為10,189,000平方米(於2024年12月31日：9,875,000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12月31日                 |                |                         |                |
|-----------------|-------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
|                 | 2025年                   |                | 2024年                   |                |
|                 | 概約總訂約<br>建築面積<br>(千平方米) | 社區／物業<br>或項目數目 | 概約總訂約<br>建築面積<br>(千平方米) | 社區／物業<br>或項目數目 |
| <b>住宅區</b>      |                         |                |                         |                |
| 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             |
| <b>純商業物業／項目</b> |                         |                |                         |                |
| 花都區             | 2,726                   | 3              | 2,662                   | 3              |
| 番禺區             | 381                     | 3              | 131                     | 2              |
| 小計              | 3,107                   | 6              | 2,793                   | 5              |
| <b>總計</b>       | <b>10,189</b>           | <b>22</b>      | <b>9,875</b>            | <b>21</b>      |

## 管理層討論及分析

### 2. 零售服務

於2024年下半年，本集團向在訂約建築面積及鄰近地區經營的商業客戶提供推出新鮮食品採購服務。有關策略性擴張旨在加強本集團的採購基礎，與區內企業建立合作關係，並創造整個供應鏈網絡的綜合價值。

於2025年12月31日，本集團營運24家不同規模的零售店(三家超市、一個生鮮市場及20家便利店)，總建築面積約為14,402平方米(於2024年12月31日：22家零售店涵蓋總建築面積約14,067平方米)。

下表分別載列截至2025年及2024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      |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
|                             | 2025年<br>(人民幣千元) | 2024年<br>(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>207.5</b>     | 208.7            |
| 生鮮市場                        | <b>46.3</b>      | 46.5             |
| 便利店                         | <b>93.3</b>      | 132.1            |

附註：按零售店類別劃分的平均每日收入乃以按零售店類別劃分的年度收入除以360日計算。

### 3. 校外培訓服務

於2025年12月31日，本集團在番禺區內設有4個學習中心(於2024年12月31日：4個學習中心)。校外培訓服務主要包括提供語言學習班及各類興趣班。

### 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。

## 管理層討論及分析

## 5. 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費。本集團亦於區內提供餐飲服務。本集團於2025年第一季停止向學校提供餐飲服務。作出這項決定是由於受不斷變化的市場動態影響，盈利能力持續下降。該決定與為優化營運效率、適應不斷變化的條件及專注於核心業務區域而作出的努力一致，確保可持續增長及財務韌性，同時維持穩定的財務表現。

### 物業代理服務

物業代理業維持與房地產市場緊密相連。隨著中國內地政府穩定行業，本集團預期對物業代理服務的需求將於近期將來逐漸恢復。

### 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，以帶來安全及高質洗滌服務。

## 前景及未來計劃

### 物業管理服務

本集團計劃透過增加在管住宅區及純商業物業的總訂約建築面積及數目，進一步擴大市場份額。有關擴張預期可支持物業管理服務的收入增長，並推動本集團其他服務分部的使用量增加。

本集團亦計劃在廣東省從事集成項目，包括由第三方發展的公寓、購物商場及商業寫字樓，以擴展其物業管理網絡。就該等項目而言，將提供集成物業管理、代理及營銷顧問服務。

為加速增長，本集團擬收購合適的物業管理公司，旨在加強營運標準化及集約化。此外，本集團將繼續透過網站及手機應用程式發展線上營銷及分銷渠道，以推廣各種服務。升級後的銷售及會計系統有望改善數據收集及客戶服務回應能力。

### 零售服務

零售分部正處於業務結構優化階段。儘管激烈的市場競爭持續對傳統零售收入造成壓力，但2024年下半年推出的新鮮食品採購服務已開始貢獻新的收入來源。重點將放在整合傳統與新的業務資源，以支持該分部的整體穩定發展。

### 校外培訓服務

校外培訓服務分部目前正處於週期性市場調整時期。本公司管理層將密切監察相關政策及市場趨勢，動態優化業務策略及成本結構，以適應不斷變化的環境。

## 管理層討論及分析

### 資訊科技服務

預期資訊科技服務分部的收入組成將有結構性變化。儘管大型項目合約收入可能因市場決策週期延長而面臨波動，但來自長期維護及服務合約的收入比例及穩定性有望增加。本集團將繼續加強其技術服務能力，以提高客戶留存及收入可持續性。

### 配套生活服務

#### (i) 餐飲服務

因盈利能力持續下滑，為聚焦營運效率與核心業務領域，向學校提供的餐飲服務於2025年第一季終止。在區內提供的餐飲服務在競爭激烈的市場中持續經營，並將客戶留存與營運效率作為策略重點，以此維持業務韌性。

#### (ii) 物業代理服務

物業代理服務分部的表現與國內物業市場情緒息息相關。在當前瞬息萬變的市場環境中，我們將維持審慎的營運方針，著重風險管理與資源配置。

#### (iii) 職業介紹服務及洗滌服務

職業介紹服務的需求保持相對穩定，而洗滌服務預期將維持現有營運規模。預計該分部將為本集團帶來穩定的現金流。

### 投資貴金屬

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。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。於2026年第一季期間，本集團已分別購買合共2,730安士未分配金條(並已出售1,500安士)、230,300安士已分配銀條及1,600安士已分配金條。有關詳情，請參閱本報告「報告期後重大事件」一段。

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，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。財務部須通知本公司首席財務官，而彼則須立即向全體董事會成員報告，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。

## 管理層討論及分析

## 總體展望

展望2026年，本集團各業務分部預期將面臨不同的營運環境與挑戰。本公司管理層仍將致力於營運優化、資源整合及業務協同。

鑒於本集團可能面臨市場疲軟及競爭加劇的情況，本集團仍將審慎監控其開支、尋求新投資機會以應對當前市場環境，並不斷檢討其業務策略。有關本集團投資計劃的詳情，請參閱上文「前景及未來計劃－投資貴金屬」一節。

儘管全球經濟環境仍充滿挑戰，但本集團致力於推動各業務領域的增長，並持續在挑戰中尋求機遇，以期為股東創造長期價值，實現企業價值。

## 財務回顧

## 收入

|        | 截至12月31日止年度        |                    | 變動        |       | 佔總收入百分比      |            |
|--------|--------------------|--------------------|-----------|-------|--------------|------------|
|        | 2025年<br>人民幣<br>千元 | 2024年<br>人民幣<br>千元 | 人民幣<br>千元 | %     | 2025年<br>%   | 2024年<br>% |
| 物業管理服務 | <b>114,474</b>     | 86,754             | 27,720    | 32.0  | <b>35.7</b>  | 23.6       |
| 零售服務   | <b>124,954</b>     | 139,415            | (14,461)  | -10.4 | <b>39.0</b>  | 38.0       |
| 校外培訓服務 | <b>28,431</b>      | 36,523             | (8,092)   | -22.2 | <b>8.9</b>   | 9.9        |
| 資訊科技服務 | <b>17,928</b>      | 18,204             | (276)     | -1.5  | <b>5.6</b>   | 5.0        |
| 配套生活服務 | <b>34,485</b>      | 86,489             | (52,004)  | -60.1 | <b>10.8</b>  | 23.5       |
| 總計     | <b>320,272</b>     | 367,385            | (47,113)  | -12.8 | <b>100.0</b> | 100.0      |

客戶合約收入來自物業管理服務、零售服務、校外培訓服務、資訊科技服務及配套生活服務。截至2025年12月31日止年度，總收入約為人民幣320.3百萬元，相當於減少約人民幣47.1百萬元或約12.8%，而去年則約為人民幣367.4百萬元。

## 管理層討論及分析

### 物業管理服務

|          | 截至12月31日止年度    |                | 變動      |       |
|----------|----------------|----------------|---------|-------|
|          | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 人民幣千元   | %     |
| 住宅物業管理服務 | <b>40,226</b>  | 38,239         | 1,987   | 5.2   |
| 商業物業管理服務 | <b>49,745</b>  | 24,613         | 25,132  | 102.1 |
| 住戶支援服務   | <b>24,503</b>  | 23,902         | 601     | 2.5   |
| 家居助理服務   | <b>21,335</b>  | 18,166         | 3,169   | 17.4  |
| 家居維修保養服務 | <b>3,168</b>   | 5,736          | (2,568) | -44.8 |
| 總計       | <b>114,474</b> | 86,754         | 27,720  | 32.0  |

於截至2025年12月31日止年度，來自物業管理服務的收入增加約人民幣27.7百萬元或約32.0%，主要來自年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12月31日止年度的人民幣23.9百萬元增加人民幣0.6百萬元或約2.5%至截至2025年12月31日止年度的人民幣24.5百萬元，乃由於住戶支援服務需求增加所致。

## 管理層討論及分析

## 零售服務

|                    | 截至12月31日止年度    |                | 變動       |       |
|--------------------|----------------|----------------|----------|-------|
|                    | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 人民幣千元    | %     |
| <b>按零售店類別劃分的收入</b> |                |                |          |       |
| 超市                 | <b>74,685</b>  | 75,140         | (455)    | -0.6  |
| 生鮮市場               | <b>16,666</b>  | 16,724         | (58)     | -0.3  |
| 便利店                | <b>33,603</b>  | 47,551         | (13,948) | -29.3 |
| 總計                 | <b>124,954</b> | 139,415        | (14,461) | -10.4 |

於截至2025年12月31日止年度，來自零售服務的收入減少約人民幣14.5百萬元或約10.4%至人民幣125.0百萬元，其中來自超市的收入減少約人民幣0.5百萬元或0.6%。來自便利店的收入減少約人民幣13.9百萬元或約29.3%及來自生鮮市場的收入保持穩定在約人民幣16.7百萬元。來自零售服務的收入減少乃主要由於零售市場競爭加劇所致。

## 校外培訓服務

|    | 截至12月31日止年度    |                | 變動      |       |
|----|----------------|----------------|---------|-------|
|    | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 人民幣千元   | %     |
| 總計 | <b>28,431</b>  | 36,523         | (8,092) | -22.2 |

於截至2025年12月31日止年度，來自校外培訓服務的收入減少約人民幣8.1百萬元或約22.2%。減少主要是由於各類興趣班的報名需求減少所致。

## 管理層討論及分析

### 資訊科技服務

|                       | 截至12月31日止年度    |                | 變動    |      |
|-----------------------|----------------|----------------|-------|------|
|                       | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 人民幣千元 | %    |
| <b>按類別劃分的資訊科技服務收入</b> |                |                |       |      |
| 工程                    | <b>11,379</b>  | 11,252         | 127   | 1.1  |
| 電訊                    | <b>6,549</b>   | 6,952          | (403) | -5.8 |
| 總計                    | <b>17,928</b>  | 18,204         | (276) | -1.5 |

於截至2025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0.3百萬元或約1.5%，其中來自工程服務的收入增加約人民幣0.1百萬元或約1.1%。來自電訊服務的收入減少約人民幣0.4百萬元或約5.8%。

### 配套生活服務

|                       | 截至12月31日止年度    |                | 變動       |       |
|-----------------------|----------------|----------------|----------|-------|
|                       | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 人民幣千元    | %     |
| <b>按類別劃分的配套生活服務收入</b> |                |                |          |       |
| 餐飲服務                  | <b>15,888</b>  | 64,542         | (48,654) | -75.4 |
| 物業代理服務                | <b>6,255</b>   | 5,318          | 937      | 17.6  |
| 職業介紹服務                | <b>11,462</b>  | 15,275         | (3,813)  | -25.0 |
| 洗滌服務                  | <b>880</b>     | 1,354          | (474)    | -35.0 |
| 總計                    | <b>34,485</b>  | 86,489         | (52,004) | -60.1 |

於截至2025年12月31日止年度，來自配套生活服務的收入減少約人民幣52.0百萬元或約60.1%，其中來自餐飲服務的收入減少約人民幣48.7百萬元或約75.4%。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年第一季終止其學校餐飲服務。

## 管理層討論及分析

### 毛利及毛利率

毛利由截至2024年12月31日止年度的約人民幣169.4百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的約人民幣166.3百萬元，相當於減少約人民幣3.1百萬元或約1.8%。同時，本集團的毛利率由截至2024年12月31日止年度的約46.1%增加至截至2025年12月31日止年度的約51.9%。毛利率增加主要歸因於(i)停止向學校提供低利潤率的餐飲服務，從而提升在區內提供的其餘餐飲服務的利潤率，(ii)資訊科技服務轉向利潤率更高的維護合約，及(iii)2024年下半年推出新鮮食品採購服務的貢獻。

### 其他收入及收益淨額

截至2025年12月31日止年度的其他收入及收益淨額約為人民幣208.1百萬元，而截至2024年12月31日止年度則約為人民幣21.1百萬元。有關增加主要是由於截至2025年12月31日止年度錄得投資於未分配條的公允價值收益約人民幣202.8百萬元，而截至2024年12月31日止年度則約為人民幣12.9百萬元。

### 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。銷售及營銷開支由截至2024年12月31日止年度的約人民幣36.2百萬元減少至截至2025年12月31日止年度的約人民幣34.2百萬元，相當於減少約人民幣2.0百萬元或約5.5%。銷售及營銷開支絕大部分因零售服務而產生，因此銷售及營銷開支減少歸因於零售服務的銷售及營銷活動減少。

### 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2024年12月31日止年度的人民幣22.3百萬元增加至截至2025年12月31日止年度的人民幣26.2百萬元，相當於增加17.4%。增加主要由於(i)2024年下半年推出新鮮食品採購服務，及(ii)向香港友好協進會發展基金有限公司作出慈善捐款約人民幣1.8百萬元，旨在支援大埔宏福苑火災的受災者。

### 財務開支

截至2025年及2024年12月31日止年度，財務開支分別達約人民幣1.9百萬元及約人民幣2.3百萬元，為租賃負債的利息支出。

### 所得稅開支

截至2025年及2024年12月31日止年度，加權平均適用稅率分別為9.1%及25.0%。

### 年度溢利

截至2025年12月31日止年度，鑒於上述因素的累積影響，本集團之年度純利為人民幣284.6百萬元，而其純利率則為88.9%。

## 管理層討論及分析

### 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年及2024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4.0百萬元及人民幣6.0百萬元。

### 投資物業

於2025年12月31日，投資物業達人民幣12.1百萬元，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，總對價約為人民幣102.5百萬元。於2022年2月22日、3月3日及3月7日(截至下午四時三十分)，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，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、7月29日及8月6日，本集團透過渣打銀行(香港)有限公司(「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。於2025年12月31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344.1百萬元，約佔本集團總資產的47.8%。截至2025年12月31日止年度，本集團錄得公允價值收益約人民幣202.8百萬元(截至2024年12月31日止年度：公允價值收益約人民幣12.9百萬元)。投資於未分配銀條被視作本集團資產結構多元化。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、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。

於報告期後，於2026年1月9日及1月14日，本集團透過該銀行分別出售合共400,000安士及280,000安士的全部未分配銀條投資，出售所得款項總額約為人民幣387.9百萬元。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2026年2月25日的通函。

### 存貨

於2025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2024年12月31日約人民幣9.7百萬元減少至2025年12月31日約人民幣8.2百萬元。

截至2025年及2024年12月31日止年度，存貨週轉日數分別為19日及18日。

## 管理層討論及分析

**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零售服務下特許服務的應收款項。貿易應收款項由2024年12月31日約人民幣16.6百萬元增加約53.3%至2025年12月31日約人民幣25.4百萬元。增加乃主要歸因於年內獲得的新合約，該等合約其後已於2026年2月結清。

**其他應收款項**

其他應收款項主要包括租按及已付供應商的按金。其他應收款項由2024年12月31日的人民幣22.1百萬元增加7.7%至2025年12月31日的人民幣23.8百萬元。

**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2025年12月31日，存置於住戶賬的金額為人民幣1.3百萬元，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(2024年12月31日：人民幣1.4百萬元)。

**預付款項**

預付款項主要與向分包商支付的預付款項有關。預付款項由2024年12月31日的人民幣1.8百萬元增加6.7%至2025年12月31日的人民幣1.9百萬元。

**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，以及就提供資訊科技服務結欠分包商的費用。

貿易應付款項由2024年12月31日的人民幣36.0百萬元減少17.3%至2025年12月31日的人民幣29.8百萬元。

**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2025年及2024年12月31日自零售業務租戶的收取按金，分別為人民幣24.6百萬元及人民幣23.9百萬元。

**應計薪金**

應計薪金由2024年12月31日的人民幣8.8百萬元增加22.7%至2025年12月31日的人民幣10.8百萬元，此乃因年內獲得新合約所致。

## 管理層討論及分析

### 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2025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2025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204.8百萬元(於2024年12月31日：人民幣282.9百萬元)，主要貨幣為人民幣及港元。截至2025年12月31日止年度，本集團並無獲得任何貸款或借貸(於2024年12月31日：無)。

#### 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2025年12月31日及2024年12月31日，資產負債比率為零。

#### 資產抵押

本集團於2025年12月31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12月31日並無重大或然負債(2024年12月31日：無)。

### 僱員及薪酬政策

於2025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770名僱員(2024年12月31日：618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)及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。

### 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

除本報告「投資於未分配銀條」一段所披露者外，截至2025年12月31日止年度，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。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於本報告日期，本集團並無任何重大投資及資本資產的未來計劃。

## 報告期後重大事件

### (a) 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，本集團透過該銀行分別出售400,000安士及280,000安士的未分配銀條，對價分別約為人民幣226.2百萬元及人民幣161.7百萬元。出售事項於2026年1月14日完成後，本集團不再持有任何未分配銀條。有關詳情，請參閱本公司日期分別為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。

### (b) 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，對價分別約為人民幣28.6百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣16.9百萬元。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日及4月23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371,700安士已分配銀條，對價分別約為人民幣87.1百萬元、人民幣38.0百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣39.1百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月11日、2026年3月23日、2026年4月10日及2026年4月21日的公告。

#### 投資於已分配金條

於2026年2月25日、2026年3月10日及2026年3月23日，本集團通過動用部分白銀出售事項所得款項及未分配黃金出售事項所得款項（定義見下文），透過該銀行購買合共1,600安士已分配金條，對價分別約為人民幣28.8百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣13.0百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月23日、2026年3月6日及2026年3月20日的公告。

### (c) 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」），對價分別約為人民幣18.0百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣25.7百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月2日的公告。

除上文所披露者外，於2025年12月31日後及直至本報告日期，本集團並無重大事件。

# 董事履歷

## 董事

### 主席及執行董事

**孟麗紅女士**，66歲，為本集團主席、本公司首席執行官兼執行董事。孟女士於2016年11月7日獲委任為董事會提名委員會(「**提名委員會**」)主席及薪酬委員會(「**薪酬委員會**」)成員，並於2022年6月9日獲委任為董事會環境、社會及管治委員會(「**環境、社會及管治委員會**」)主席。

孟女士於1998年10月加入本集團，並為本集團的創辦人，此後一直負責本集團的策略發展、管理、營運以及整體表現。孟女士於1982年12月取得香港中文大學頒授工商管理學士學位。

孟女士於2018年1月獲委任為中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員。孟女士於2023年1月獲委任為中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員。彼亦參與其他社會公共服務，包括中華全國婦女聯合會第十三屆執行委員會委員、北京市婦女聯合會第十五屆執行委員會常務委員、廣州外商投資企業商會第十二屆理監事會會長、廣州市工商業聯合會(總商會)第十六屆執行委員會副會長、香港廣州社團總會會董會常務副主席及常務會董、香港廣東青年總會之名譽主席、團結香港基金之顧問、香港董事學會資深會員、百色市教育基金會名譽會長、香港再出發大聯盟聯合創始人、香港中華出入口商會會員、香港政協青年聯會榮譽顧問及香港廣州婦聯總會第一屆會董會榮譽會長。孟女士為香港《鏡報》於2015年3月舉辦的第四屆傑出企業家社會責任獎得獎者之一，並於2018年11月獲頒授為第16屆廣州市榮譽市民及於2018年12月獲頒「大灣區傑出女企業家獎2018」。彼於2020年9月榮獲抗擊新冠肺炎疫情全國三八紅旗手榮譽稱號，並於2021年12月榮獲《香港商報》主辦的2021傑出商界女領袖獎。

## 董事履歷

**何淑媚女士**，58歲，為本集團執行董事兼市場推廣總監。彼主要負責本集團業務發展及市場推廣事宜。何女士為環境、社會及管治委員會成員。

何女士於1988年在沙田工業學院獲取設計(包裝及廣告)文憑，並於1993年在香港理工大學獲取市場推廣及銷售管理高級證書。

何女士於2018年12月加入本集團。於加入本集團前，何女士為私人集團(定義見下文)的市場推廣總監，負責領導及管理私人集團整體業務分部的市場推廣事宜。何女士於1994年加入私人集團擔任市場推廣助理，於2000年成為市場推廣經理，負責管理整體市場推廣事宜，並於2006年晉升為市場推廣總監。

**劉振邦先生**，52歲，於2019年12月加入本集團擔任公司秘書兼首席財務官。彼自2025年11月1日起獲委任為執行董事。彼主要負責本集團的財務報告、業務規劃及公司秘書事務。劉先生於1997年9月獲加州大學洛杉磯分校頒授商業經濟學士學位。劉先生自2002年起為香港會計師公會會員及美國註冊會計師協會會員。

劉先生於會計、核數及企業融資方面擁有豐富經驗。彼(i)於2005年4月至2006年5月為深圳市明華澳漢科技股份有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8301)的合資格會計師及公司秘書；(ii)分別於2008年6月及2008年11月至2017年11月為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；一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：860)的財務總監及公司秘書；(iii)於2018年6月至2019年6月為AV策劃推廣(控股)有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8419)的集團財務總監及公司秘書；及(iv)於2019年1月至2020年2月為大唐黃金控股有限公司(前稱為大唐潼金控股有限公司，一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8299)的公司秘書。劉先生目前為中國龍天集團有限公司(一間於聯交所主板上市之公司，股份代號：1863)及中國煤層氣集團有限公司(一間於聯交所GEM上市的公司，股份代號：8270)的獨立非執行董事。

## 董事履歷

### 非執行董事

**劉興先生**，62歲，自2025年11月1日起由執行董事調任為非執行董事。彼於2016年加入本集團，主要負責就本集團法律問題及事宜提供意見，並監督本集團營運大致符合規則及法規的情況。劉先生於1986年7月獲授當時的中南政法學院(現稱中南財經政法大學)的法律學士學位。於1991年4月，劉先生獲湖北省咸寧地區行政公署發出中國內地專職律師資格證明書。目前，彼為非執業律師。

劉先生現任中國人民政治協商會議第十二屆及第十三屆廣州市委員會委員，自2012年9月成為廣州市中級人民法院司法監督員。劉先生亦擔任廣東省地產商會執行會長。

於1986年7月，劉先生開始於湖北省咸寧地區司法局任職，自1988年8月至1995年8月為湖北省咸寧地區司法局諮詢部的專職律師。劉先生於1995年8月成立湖北省海舟律師事務所，直至1999年2月於該律師事務所擔任主任律師一職。

自2000年7月起，劉先生一直受僱於廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司，並擔任不同職務，其中包括自2000年7月起擔任內部法律專員，以及自2002年1月起擔任法律部法律經理。於2010年9月，劉先生獲提拔為廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司的法律總監，負責監督法律部，就商業談判提供法律意見，以及草擬合約及其他相關法律文件。

## 董事履歷

**獨立非執行董事**

**羅君美女士**，榮譽勳章、太平紳士，71歲，為獨立非執行董事、董事會審核委員會（「**審核委員會**」）主席以及薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會成員。

彼於2016年獲委任為獨立非執行董事。羅女士於1976年5月在加拿大麥基爾大學(McGill University)畢業，持商學士學位(主修會計)。羅女士於1979年6月成為加拿大特許會計師、於1982年5月成為香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)會員、於2019年8月成為英格蘭及威爾斯特許會計師公會資深會員及於2009年11月成為澳洲資深註冊會計師。彼自1991年12月起為香港會計師公會資深會員，自2003年4月起為香港稅務學會資深會員，以及於2012年11月獲加拿大特許專業會計師資格。

羅女士於1993年出任香港華人會計師公會會長，現為該公會理事兼稅務委員會主席。彼為香港女會計師協會創會會長，並於2008年獲委任為其名譽創會會長。羅女士於2009年獲委任為香港太平紳士。

羅女士現為羅思雲羅君美會計師事務所董事總經理及羅思雲會計師行東主。

羅女士現為新華匯富金融控股有限公司(於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)上市，股份代號：188)、九龍倉集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：4)、萬物雲空間科技服務股份有限公司(於聯交所上市，股份代號：2602)、星光集團有限公司(於聯交所上市，股份代號：403)及麗年國際控股有限公司(於聯交所上市，股份代號：9918)的獨立非執行董事。

羅女士為萬科企業股份有限公司(於聯交所上市，H股股份代號：2202，以及於深圳證券交易所上市，A股股份代號：000002)的獨立非執行董事，直至2017年6月30日為止，及新華國際有限公司(於多倫多證券交易所上市，股份代號：SWH)的獨立非執行董事，直至2021年6月30日為止。

## 董事履歷

**何湛先生**，68歲，為獨立非執行董事、審核委員會及提名委員會成員。彼於2016年獲委任為獨立非執行董事。何先生分別於1980年11月及1981年7月獲香港大學頒授法學士學位及法律專業證書。他於1983年3月加入香港最高法院(現稱香港高等法院)獲事務律師資格，並於1990年1月獲英格蘭最高法院事務律師資格。何先生現為香港執業事務律師。

於1981年7月至1983年2月，何先生於孖士打律師行任職見習律師。於1983年3月，何先生加入何新權黃天榮律師事務所任職助理事務律師，並於1987年成為合夥人。何先生現為何新權黃天榮律師事務所資深合夥人及管理合夥人。

**麥炳良先生**，又名**麥華章先生**，76歲，為獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會成員。彼於2016年獲委任為獨立非執行董事。

麥先生於2022年6月9日獲委任為環境、社會及管治委員會成員。麥先生於1973年11月獲香港大學頒授文學士學位。

麥先生於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，亦為香港經濟日報創辦人。1987年創辦香港經濟日報之前，麥先生曾任文匯報倫敦歐洲分社經理，其後晉升為文匯報副總經理。麥先生曾為香港市務學會的榮譽顧問。麥先生於1988年獲選為國際青年商會香港總會(前稱香港青年商會)舉辦之香港十大傑出青年之一。2012年，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。

麥先生現為太興集團控股有限公司(於聯交所上市，股份代號：6811)的獨立非執行董事。麥先生於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(於聯交所上市，股份代號：423)的執行董事，及於2020年12月31日至2021年5月1日為中基長壽科學集團有限公司(前稱亞太絲路投資有限公司(於聯交所上市，股份代號：767))的獨立非執行董事。

# 高級管理層履歷

## 高級管理層及公司秘書

**陳宇雄先生**，59歲，2004年4月加入本集團，現任廣州市番禺祈福物業管理有限公司首席營運官，負責管理及監督本集團物業管理服務業務的營運。他於1988年6月取得廣東機械學院(現稱廣東工業大學)工程學士學位。陳先生為中國內地物業管理師，彼亦於2017年8月獲廣州市住房和城鄉建設委員會委任為廣州市物業管理專家。

陳先生於物業管理業務多個範疇經驗豐富。陳先生於1998年10月廣州市番禺祈福物業管理有限公司成立時加入該公司，其後一直擔任物業管理總監，負責管理及監督物業管理服務的經營。自其成立以來，陳先生亦一直監督佛山市祈福物業管理有限公司的管理及營運。

**王小明女士**，50歲，於2024年2月加入本集團擔任財務總經理，彼主要負責本集團財務管理及跨板塊協作。

王女士於2003年6月取得中南財務政法大學會計專業本科學歷，自2000年起擁有中國內地註冊會計師及自2014年起擁有中國內地註冊稅務師雙重專業資質。

王女士擁有豐富的財務管理、審計鑒證、稅務諮詢經驗。加入本集團前，王女士在湖北金信會計師事務所由項目經理逐步晉升至合夥人。於2005年2月至2024年1月為私人集團(定義見下文)的高級會計師。

**劉振邦先生**，52歲，於2019年12月加入本集團擔任公司秘書兼首席財務官。彼於2025年11月1日獲委任為執行董事。彼之簡歷請參閱「董事」一段。

# 董事會 報告

董事欣然提呈彼等的報告及本集團截至2025年12月31日止年度的經審核合併財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其主要附屬公司的業務載於合併財務報表附註29。

## 業績及業務回顧

本集團截至2025年12月31日止年度的業績載於本報告第66頁的合併損益及其他綜合收益表內。

根據公司條例(香港法例第622章)附表5的規定，對年內本集團的業務及其未來發展及前景的中肯審視、自2025年12月31日起所發生影響本公司的重大事件及使用關鍵財務表現指標對本集團年內表現所作的分析及與權益人的關係分別載列於本年報第4至5頁的「主席報告書」及第6至20頁的「管理層討論與分析」中，其構成本董事會報告的一部分。

## 主要風險及不確定因素

我們相信，我們的營運涉及若干風險與不確定因素，部分並非我們所能控制。我們將這些風險與不確定因素歸納為以下類別：

### (i) 與整體營運有關的風險

- 我們的收入大部分依賴主要住宅區提供
- 我們的企業結構包括多個業務，使我們面對單一業務公司不會面對的挑戰
- 我們未必能夠落實業務策略及未來計劃

### (ii) 與物業管理服務有關的風險

- 物業管理服務合約終止或不獲續約，可能對我們的業務、財務狀況及經營業績造成重大不利影響

### (iii) 與零售服務有關的風險

- 我們未必能夠在滿足客戶產品需求與存貨控制之間取得平衡

### (iv) 與校外培訓服務有關的風險

- 倘若我們未能以商業上可行的學費水平持續吸引學員報讀課程，我們的收入可能會下跌及未必能夠保持盈利能力

## 董事會報告

**(v) 與資訊科技服務有關的風險**

- 倘私人集團及／或孟麗紅女士的集團(定義均見下文)與我們簽訂的合約延期，或倘私人集團及／或孟麗紅女士的集團不再為我們的客戶，我們的收入可能經歷重大下跌，以及亦可能承擔對手方的風險，可能從而對我們的表現及盈利能力造成不利影響

**(vi) 與配套生活服務有關的風險**

- 配套生活服務行業的激烈市場競爭會阻礙我們提升或保持收入及盈利能力

**環境政策及表現**

本集團以保護環境作為企業責任，認同環境的可持續發展對本集團業務可持續日常運營的重要性。本集團通過採取各種綠色措施以降低本集團之業務可能對環境產生的任何不利影響。有關本集團環境政策及表現之更多詳情，將載於「環境、社會及管治報告」，該報告將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))刊發，而本公司將於股東要求時向其寄發報告印刷本。

**股息分派**

董事會建議就截至2025年12月31日止年度派付2025年末期股息每股股份9.50港仙(2024年：末期股息4.50港仙)，共派息約96.5百萬港元，惟須經股東於2026年6月26日(星期五)舉行的股東週年大會(「股東週年大會」)上批准。2025年末期股息將於2026年7月31日(星期五)以現金向於2026年7月6日(星期一)名列於本公司股東名冊的股東派付。

**股東週年大會**

股東週年大會現計劃於2026年6月26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(如適當)。

**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於2026年6月26日(星期五)舉行)2026年6月22日(星期一)至2026年6月26日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，有關期間將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，務請未登記股東於2026年6月18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香港股份過戶登記分處以辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

此外，待股東於股東週年大會上批准擬派2025年末期股息後，為釐定合資格收取擬派2025年末期股息的股東身份，本公司將於2026年7月3日(星期五)至2026年7月6日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記。為合資格收取擬派2025年末期股息，務請未登記股東於2026年7月2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香港股份過戶登記分處以辦理登記手續，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

**股本**

本公司股本於截至2025年12月31日止年度內的變動詳情載於合併財務報表附註26。

## 董事會報告

### 物業、廠房及設備

本集團物業、廠房及設備於截至2025年12月31日止年度的變動詳情載於合併財務報表附註14。

### 本公司可供分派儲備

本集團截至2025年12月31日止年度的儲備變動載於本報告第69頁的合併權益變動表。

可分派予股東的儲備包括股份溢價及保留盈利。根據開曼群島公司法(經修訂)及受限於遵從本公司的組織章程細則(「組織章程細則」)，倘於緊隨建議支付分派或股息日期後，本公司將能夠在日常業務範圍內償還其到期債務，本公司可運用股份溢價賬向股東支付分派或股息。於2025年12月31日，本公司可分派予權益持有人的儲備約為人民幣517.5百萬元。

### 董事

截至2025年12月31日止年度及截至本報告日期的董事如下：

#### 執行董事：

孟麗紅女士(主席及首席執行官)

何淑媚女士

劉振邦先生(自2025年11月1日起獲委任)

#### 非執行董事：

劉興先生(由執行董事調任為非執行董事，自2025年11月1日起生效)

梁玉華女士(於2025年10月31日辭任)

#### 獨立非執行董事：

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

根據組織章程細則第107(A)及(B)條，何淑媚女士、劉振邦先生、劉興先生、羅君美女士及麥炳良先生須於股東週年大會上退任。

所有上述退任董事均合資格並將於股東週年大會上膺選連任。

各董事已與本公司簽訂服務合約或委任函(視情況而定)，為期三年，可由董事或本公司發出不少於三個月的書面通知予以終止。

### 董事服務合約及委任函

孟麗紅女士、何淑媚女士及劉振邦先生已與本公司訂立執行董事服務合約，固定任期分別自2024年10月1日、2024年12月1日及2025年11月1日起計為期三年。服務合約可根據服務合約的條款予以終止(包括由任何一方所發出不少於三個月的書面通知)，以及可按雙方所協定的條款及條件予以重續。

## 董事會報告

各獨立非執行董事已與本公司簽署委任函，任期自2025年11月1日起計為期三年。根據委任函，相關委任可根據委任函的條款予以終止，包括由任何一方向另一方發出不少於三個月的事先書面終止通知。

概無擬於應屆股東週年大會膺選連任的董事與本公司訂有本公司不可於一年內毋須支付賠償(一般法定賠償除外)而終止的服務合約及委任函。

### 根據上市規則第13.51B(1)條的董事資料披露

- (1) 劉振邦先生獲委任為執行董事，自2025年11月1日起生效；
- (2) 梁玉華女士辭任非執行董事，自2025年10月31日起生效；及
- (3) 劉興先生已由執行董事調任為非執行董事，自2025年11月1日起生效。

### 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2025年12月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊的權益及淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「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」)須另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 董事姓名                 | 權益性質／身份                | 股份數目 <sup>(2)</sup> | 於本公司持股<br>概約百分比 |
|----------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
| 孟麗紅女士 <sup>(1)</sup> | 受控制法團權益 <sup>(1)</sup> | 735,040,000         | 72.36%          |
| 孟麗紅女士                | 實益擁有人                  | 5,330,000           | 0.52%           |

附註：

- (1) Elland Holdings Limited擁有735,040,000股股份，且由孟麗紅女士所全資擁有。根據證券及期貨條例，孟麗紅女士被視為於Elland Holdings Limited實益擁有的所有股份中擁有權益。
- (2) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，概無董事及本公司主要行政人員於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有已記入本公司根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

## 董事會報告

### 收購股份的權利

於年內任何時間，本公司或其控股公司、附屬公司或同系附屬公司並無訂立任何安排，以致董事可透過收購本公司或任何其他法團的股份或債權證而獲益。

### 主要股東於股份及相關股份的權益及淡倉

於2025年12月31日，就董事所知，下列主要股東(董事及本公司主要行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有須記錄於根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的5%或以上的權益或淡倉：

| 姓名／名稱                   | 身份／權益性質 | 股份數目 <sup>(2)</sup> | 於本公司持股<br>概約百分比 |
|-------------------------|---------|---------------------|-----------------|
| Elland Holdings Limited | 實益擁有人   | 735,040,000         | 72.36%          |
| 彭磷基先生 <sup>(1)</sup>    | 配偶權益    | 740,370,000         | 72.89%          |

附註：

(1) 彭磷基先生為孟麗紅女士的配偶。根據證券及期貨條例，彭磷基先生被視為於孟麗紅女士擁有權益的本公司股份中擁有權益。

(2) 所有股份均以好倉持有。

除上文所披露者外，於2025年12月31日，董事並不知悉任何其他人士或法團於本公司的股份或相關股份中，擁有須記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉。

### 購股權計劃

為表彰及獎勵若干合資格參與者對本集團增長、發展及上市所作的貢獻，加強企業管治機制、完善僱員獎勵制度、調整本公司、其股東及其管理層的利益以及鼓勵合資格僱員的持續發展以促進本集團的長期穩定及利益，本公司於2016年10月採納購股權計劃(「購股權計劃」)。根據2023年1月1日生效的經修訂上市規則第17章，本公司將依賴現有股份計劃所提供的過渡安排，並僅根據經修訂的上市規則第17章(在適用範圍內)授出購股權。下文概述購股權計劃的主要條款。

購股權計劃的合資格參與者包括董事、本集團僱員及其他選定組別參與者。購股權計劃已於2016年10月21日獲本公司採納，並於同日生效。除非另行註銷或修訂，否則購股權計劃則自採納日期起計十年內有效。購股權計劃之餘下年期約為六個月。

## 董事會報告

根據購股權計劃及本公司任何其他計劃可授出購股權所涉及的最高本公司股份數目，合共不得超過本公司於上市日期已發行股本的10%，即100,000,000股股份（約佔於年報日期已發行股份（不計及庫存股份（如有））之9.84%），惟已取得股東批准者則除外。

於任何十二個月期間內，根據授予購股權計劃各合資格參與者的購股權可予發行本公司股份的最高數目限於本公司於任何時間已發行股份的1%。如欲進一步授出超過此限額的任何購股權，須經股東於股東大會上事先單獨批准。

授予本公司董事、主要行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人的購股權須事先取得獨立非執行董事批准。此外，於任何十二個月內，倘授予主要股東或獨立非執行董事或彼等任何聯繫人的任何購股權超過本公司在任何時間已發行股份的0.1%或總值（按本公司股份於授出日期的收市價計算）超過5百萬港元，則須經股東於股東大會上事先批准。

授出購股權的要約可由承授人支付象徵式對價合共1港元後自要約日期起計21日內予以接納。所授出購股權的行使期由董事釐定，並可於授出購股權的要約日期開始直至不遲於自授出購股權的要約日期起計十年的日期或有關購股權失效日期完結（以較早者為準）。購股權之行使價無論如何不得低於上市規則規定之價格或董事可能釐定之較高價格。已授出購股權的歸屬期亦可由董事釐定。

根據購股權計劃，董事可邀請參與者按董事會釐定的價格接納購股權，惟該價格無論如何不得低於下列各項的最高者：(i) 股份面值；(ii) 股份於要約日期在聯交所每日報價表所報的收市價；及(iii) 股份於緊接要約日期前五個交易日在聯交所每日報價表所報的平均收市價。購股權可根據購股權計劃的條款於董事會作出要約時所釐定及告知承授人的購股權期間內任何時間予以行使。於本年報日期，本公司並無根據購股權計劃已授出或同意授出購股權。於2025年1月1日及2025年12月31日，根據購股權計劃之計劃授權限額可供授出的購股權數目不得超過100,000,000份。

### 購買、出售或贖回本公司上市證券

截至2025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（包括出售庫存股份（如有））。

於2025年12月31日，本公司概無持有庫存股份。

## 董事會報告

### 借貸

於2025年12月31日，本集團概無借貸。

### 股票掛鈎協議

除上文所載購股權計劃外，本公司於截至2025年12月31日止年度並無訂立或於年末並無存續任何股票掛鈎協議。

### 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本年報第35至37頁所載「關連交易」一段所披露者外，董事或董事的關連實體於本集團任何成員公司於年內訂立對本集團業務屬重大的任何交易、安排或合約中，概無直接或間接擁有重大權益。

### 管理合約

於截至2025年12月31日止財政年度，概無存在有關管理及經營本集團全部或任何重大部分業務的合約。

### 重大合約

於回顧年內，除本年報「關連交易」一段所披露者外，本公司或其任何附屬公司與本公司或其任何附屬公司控股股東(定義見上市規則)之間並無訂立任何重大合約或提供服務的重大合約。

### 獨立非執行董事的獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條的規定作出的年度獨立性確認書。本公司認為全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

## 董事會報告

### 主要客戶及供應商

截至2025年12月31日止年度，本集團最大客戶及五大客戶的合共收入佔本集團年度總銷售額分別約為9.9%及18.1%。

截至2025年12月31日止年度，廣東祈福醫院有限公司(WM醫療保健集團(定義見下文)成員公司)、廣州市祈福商務中心經營管理有限公司(私人集團(定義見下文)成員公司)、廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(私人集團成員公司)及廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司(私人集團成員公司)為本集團五大客戶中的四名客戶。除上文披露者外，截至2025年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本(不計及庫存股份(如有))5%以上的權益)於任何本集團五大客戶中擁有任何權益。

截至2025年12月31日止年度，本集團最大供應商及五大供應商的合共採購額佔本集團年度總採購額分別約為2.3%及6.4%。

截至2025年12月31日止年度，概無董事、彼等的緊密聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本(不計及庫存股份(如有))5%以上的權益)於任何本集團五大供應商中擁有任何權益。

### 附屬公司

有關本公司於2025年12月31日附屬公司的詳情，載於合併財務報表附註29。

### 外匯風險

有關外匯風險的詳情載於合併財務報表附註33(A)(i)。

### 根據上市規則第13.20條作出的披露

董事並不知悉存在任何有關本公司向一間實體提供墊款而導致產生上市規則第13.20條項下披露責任的情況。

## 董事會報告

### 關連交易

截至2025年12月31日止年度，本公司已訂立下列持續關連交易。有關該等交易的詳情載列如下：

### 關連人士

#### 1. 私人集團

孟麗紅女士為控股股東之一、執行董事、本公司首席執行官兼董事會主席(「**主席**」)。孟麗紅女士的配偶彭磷基先生控制或持有若干公司已發行股本的30%或以上(「**私人集團**」)。根據上市規則第14A.12條，私人集團的成員公司(作為孟麗紅女士的聯繫人)為本公司的關連人士。

#### 2. 孟麗紅女士的集團

孟麗紅女士的集團由WM醫療保健集團及WM非醫療保健集團(定義均見下文)(「**孟麗紅女士的集團**」)組成。

##### (a) WM醫療保健集團

WM醫療保健集團包括受孟麗紅女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟麗紅女士擁有)的該等公司，主要在中國內地從事提供醫院／診所、老年人及產後護理服務、醫療保健及相關服務(其中部分為私人集團的前成員公司並將於2020年及2021年正實施的WM醫療保健集團重組(定義見下文)完成後成為WM醫療保健集團的成員公司)(「**WM醫療保健集團**」)。WM醫療保健集團最終控股股東為孟麗紅女士，而孟麗紅女士為本公司執行董事、首席執行官、主席兼控股股東。作為孟麗紅女士的聯繫人，WM醫療保健集團的成員公司(包括祈福醫療集團有限公司(「**祈福醫療**」))根據上市規則為本公司關連人士。

##### (b) WM非醫療保健集團

WM非醫療保健集團包括受孟麗紅女士控制(或其已發行股本的30%或以上由孟麗紅女士擁有)的該等公司，本集團與WM醫療保健集團除外(「**WM非醫療保健集團**」)。WM非醫療保健集團(包括佛山市南海祈福仙湖酒店有限公司(「**祈福仙湖酒店**」))的最終控股股東為孟麗紅女士。因此，WM非醫療保健集團的成員公司(包括祈福仙湖酒店)亦為孟麗紅女士的聯繫人，因此根據上市規則為本公司關連人士。

## 董事會報告

## 持續關連交易

## 2024年總租約及2024年綜合服務框架協議

## 2024年總租約

於2024年10月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為承租人)(i)與廣州市番禺祈福新邨房地產有限公司(「番禺祈福新邨房地產」)(為其本身及代表私人集團的其他成員公司)(作為業主)訂立總租約(「**2024年一號總租約**」)；及(ii)與祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團的其他成員公司)(作為業主)訂立總租約(「**2024年二號總租約**」)，據此，(i)本集團將自私人集團租賃若干物業，主要用作經營業務網點、辦事處、倉庫及／或其他相關用途；及(ii)本集團將自WM醫療保健集團租賃兩處位於中國內地的物業，主要用作經營便利店。2024年一號總租約及2024年二號總租約各自的年期自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。就2024年一號總租約而言，本集團設置截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個財政年度各年的年度上限，相當於有關本集團將根據2024年一號總租約訂立的租賃之使用權資產總值，分別為人民幣15.8百萬元、人民幣18.2百萬元及人民幣8.6百萬元。截至2025年12月31日止年度，本集團根據2024年一號總租約應付／已付款項約為人民幣7.8百萬元。

由於2024年二號總租約及其項下擬進行的交易完全獲豁免遵守上市規則第十四章及第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，有關2024年二號總租約及其項下擬進行交易的簡要亦載入本報告僅供股東知悉。

## 2024年綜合服務框架協議

於2024年10月16日，本公司(為其本身及代表其附屬公司)(作為服務供應商)(i)與番禺祈福新邨房地產(為其本身及代表私人集團其他成員公司)及祈福仙湖酒店(為其本身及代表WM非醫療保健集團其他成員公司)(作為接受方)訂立綜合服務框架協議(「**2024年一號綜合服務框架協議**」)；及(ii)與祈福醫療(為其本身及代表WM醫療保健集團的其他成員公司)(作為接受方)訂立綜合服務框架協議(「**2024年二號綜合服務框架協議**」)，據此，本集團同意按各協議所載的條款及條件及在此規限下向各接受方提供以下服務，年期為自2025年1月1日起至2027年12月31日三個年度：(a)生活服務，即採購、物業管理、洗滌、住戶支援、職業介紹代理服務及物業代理服務；(b)工程及維修服務；及(c)電訊服務。本集團就以下租約項下擬進行交易設置年度上限：(i) 2024年一號總租約，截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個財政年度各年的年度上限分別為人民幣79.3百萬元、人民幣82.4百萬元及人民幣86.0百萬元；及(ii) 2024年二號總租約，截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個財政年度各年的年度上限分別為人民幣46.7百萬元、人民幣47.8百萬元及人民幣49.5百萬元。截至2025年12月31日止年度，本集團根據2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議應收／已收款項分別約為人民幣33.2百萬元及人民幣36.8百萬元。

2024年一號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議以及其項下所涉年度上限在2024年12月18日舉行的股東特別大會上獲一致通過為本公司普通決議案。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年12月18日的公告。

有關2024年一號總租約、2024年二號總租約、2024年一號綜合服務框架協議及2024年二號綜合服務框架協議的詳情，請參閱本公司日期為2024年10月16日的公告及本公司日期為2024年11月21日的通函。

## 董事會報告

獨立非執行董事已審閱上述於年內進行的持續關連交易，並確認該等交易按下列方式訂立：

- (i) 於本集團一般日常業務過程中；
- (ii) 按正常商業條款及不遜於本集團可自獨立第三方獲取的條款；及
- (iii) 根據相關協議的規管，並按公平合理且符合股東整體利益的條款。

本公司的獨立核數師執業會計師大華馬施雲會計師事務所有限公司已獲委聘根據香港會計師公會所頒佈的香港核證委聘準則第3000號(修訂本)「歷史財務資料審計或審閱以外的核證委聘」並參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易的核數師函件」(經修訂)就本集團的持續關連交易作出報告。

就上市規則第14A.56條而言，本公司的獨立核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已向董事會提供函件，確認彼等並未知悉任何事項致使其認為上述持續關連交易：

- (i) 並未取得董事會批准；
- (ii) 於各重大方面並無按照本集團的定價政策進行(倘該等交易涉及由本集團提供貨品及服務)；
- (iii) 於各重大方面並無按照規管該等交易的相關協議進行；
- (iv) 已超過本公司就各持續關連交易的總額所設定的年度上限。

本公司確認，其已於釐定年內進行的持續關連交易之價格及條款時遵守其定價政策。

董事確認，本公司已就所有持續關連交易遵守上市規則第14A章的規定。

## 董事會報告

### 重大關聯方交易

就合併財務報表附註31所載的重大關聯方交易而言，除本董事會報告內「關連交易」一節所載的交易外，該等關聯方交易根據上市規則第14A章的定義並不構成關連交易或持續關連交易。截至2025年12月31日止年度，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

### 遵守不競爭契據

詳情請參閱本年報企業管治報告第52頁。

### 遵守法律及法規

本集團已制定合規程序，以確保遵守(尤其是)對其產生重大影響的適用法律、規則及法規，例如上市規則及經修訂香港財務報告準則。董事會委派審核委員會監察本集團有關遵守法律及監管規定的政策及常規，並定期檢討有關政策。相關僱員及相關營運單位會不時察悉適用法律、規則及法規的任何變動。據本公司所知，其於重大方面已遵守對本公司業務及營運而言構成重大影響的相關法律及法規。

### 董事於競爭業務的權益

誠如本公司招股章程「與控股股東的關係」一節所披露，截至2025年12月31日止年度，概無董事或彼等各自的聯繫人從事任何與本集團業務構成或可能構成競爭或與本集團擁有任何其他利益衝突的業務。

### 薪酬政策

本集團的薪酬政策旨在吸引、挽留及激勵有才幹人士為業務成功作出貢獻。本集團僱員的薪酬政策由薪酬委員會制定及檢討。薪酬乃根據僱員的功績、資歷及能力釐定。

董事薪酬由薪酬委員會經考慮本集團經營業績、個人表現及可供比較的市場數據後向董事會提議。

## 董事會報告

本集團已按照香港強制性公積金計劃條例項下的規則及規例為全體香港僱員設有強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。本集團的所有香港僱員均須參加強積金計劃。所作出的供款按僱員薪金的百分比計算，並於供款根據強積金計劃的規則成為應付時自合併收益表扣除。強積金計劃的資產與本集團的資產分開並由獨立管理基金持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出供款時悉數歸屬於僱員。於2025年12月31日，本集團並無沒收供款可供減少未來年度的應付供款。

本集團的中國內地附屬公司遵照中國內地適用法規參與一項國家管理由當地政府經營的退休福利計劃。附屬公司須按工資成本的指定百分比向退休福利計劃供款。本集團就退休福利計劃的唯一責任為作出指定供款。於回顧年內，本集團向計劃作出的供款總額及於合併收益表扣除的成本，代表本集團根據計劃規則的指定比率向計劃應付的供款。

於回顧期內，人民幣79.4百萬元的薪酬總額於合併收益表扣除，其中人民幣2.4百萬元為董事薪酬，而人民幣77.0百萬元為其他員工薪金及津貼。

### 優先購買權

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。

### 企業管治

董事明白良好的企業管治對本集團管理的重要性。本公司已採納上市規則附錄C1所載的企業管治守則(「企業管治守則」)第2部分的守則條文。本公司採納之企業管治常規資料載列於本年報第41至60頁之企業管治報告。

### 充足的公眾持股量

本公司根據可獲得的公開資料及據董事所知，確認本公司截至2025年12月31日止年度全年及直至本年報刊發日期，均維持充足的公眾持股量。

### 稅務減免及豁免

本公司並不知悉股東因持有本公司證券而享有任何稅務減免及豁免。

## 董事會報告

**獲准許彌償條文**

組織章程細則規定，就董事於任內或託管中履行職務或假定職責時的任何作為、發生的任何事件或疏忽，而可能招致的所有訴訟、成本、費用、損失、損害及開支，每位董事有權從本公司資產中獲得賠償，惟與董事任何舞弊或不誠實行為有關者則除外。

本公司已為本公司董事及高級職員購買及投購適當的全年責任險，為彼等提供適當保障。

**核數師**

截至2025年12月31日止年度的合併財務報表已由大華馬施雲會計師事務所有限公司審核，其將於應屆股東週年大會上退任，並合資格且將願意重新委任。本公司將在應屆股東週年大會上提呈決議案，以續聘大華馬施雲會計師事務所有限公司為本公司獨立核數師。

代表董事會

主席、首席執行官兼執行董事

**孟麗紅**

香港，2026年3月27日

# 企業管治 報告

董事會欣然向股東呈報本公司截至2025年12月31日止年度的企業管治情況。

## 管治文化

本集團致力確保經營業務時恪守高尚的職業操守。這反映其相信要實現長遠的業務目標，必須以誠實、透明和負責任的態度行事。本公司相信這樣做長遠可為股東取得最大的利益，本集團僱員、業務夥伴及本集團營運業務的社區亦可受惠。

企業管治在確保本集團通過支撐監管合規、良好商業慣例及可持續性的適當風險管理及內部管控體系以進行有效管理方面發揮著重要作用。董事會致力維持及建立完善的企業管治常規，以確保：

- 為股東帶來滿意及可持續的回報；
- 保障本公司業務夥伴的利益；
- 了解並適當地管理整體業務風險；
- 提供令顧客滿意的高質素產品與服務；及
- 維持崇高的商業道德標準。

本集團將持續檢討及調整(如必要)其業務策略，並追蹤不斷變化的市場狀況，以確保迅速採取積極措施應對變化，滿足市場需求，促進本集團之可持續發展。

## 企業管治常規

董事會致力達致高水平的企業管治標準。董事會認為，高水平的企業管治標準對為本集團維護股東權益、提升企業價值、制定其業務策略及政策以及提升其透明度及問責制度提供框架屬至關重要。

本公司已應用上市規則附錄C1所載企業管治守則的原則。

董事會認為，截至2025年12月31日止全年，本公司已遵守企業管治守則第2部分所載的所有守則條文，惟下文所闡釋守則條文第B.2.4(b)及C.2.1條的偏離情況除外。

根據守則條文第B.2.4(b)條，若發行人的董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年，發行人應在下次的股東週年大會上委任一名新的獨立非執行董事。於本年報日期，董事會內所有獨立非執行董事均在任超過九年。本公司及提名委員會基於候選人的經驗及上市規則第3.13條所規定的因素正在物色新的獨立非執行董事，以滿足守則條文第B.2.4(b)條之規定。本公司將適時就此另行刊發公告。

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

### 進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的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2025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」)，其條款並不遜於標準守則。本公司概無發現有任何僱員不遵守僱員書面指引的情況。

### 董事會

本公司由董事會領導，而董事會負有有效率領導及監控的責任，並集體負責指導並監督本公司事務以促使本公司成功。董事應客觀行事，所作決策須符合本公司及其股東最佳利益。

董事會在技能、經驗及適合滿足本集團業務需要的多元化觀點方面取得平衡，並定期審閱要求董事執行其對本公司責任之貢獻，以及該董事是否投入與其角色和董事會職責相稱的足夠時間履行該等責任。董事會的執行董事及非執行董事(包括獨立非執行董事)之組合均衡，從而使董事會具備強大獨立元素，確保董事可有效作出獨立判斷。

### 董事會的組成

董事會目前由七名董事組成，包括三名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事。

截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，董事會包括以下董事：

#### 執行董事

孟麗紅女士(主席及首席執行官)

何淑媚女士

劉振邦先生(首席財務官)(自2025年11月1日起獲委任)

#### 非執行董事

劉興先生\*

梁玉華女士(於2025年10月31日辭任)

#### 獨立非執行董事

羅君美女士

何湛先生

麥炳良先生(又名麥華章先生)

\* 劉興先生已由執行董事調任為非執行董事，自2025年11月1日起生效。

## 企業管治報告

董事名單(按類別劃分)亦於本公司根據上市規則不時刊發的所有公司通訊中披露。獨立非執行董事已根據上市規則於所有公司通訊中列明。

董事的履歷資料(包括董事會成員之間的關係)載於本年報「董事履歷」一節。

就本公司所深知，董事會成員之間概無其他財務、業務或親屬關係。

### 董事會會議及董事出席記錄

企業管治守則第C.5.1條守則條文規定，每年須至少召開四次定期董事會會議，且大多數董事須親身或透過電子通訊方式積極參與。

截至2025年12月31日止年度，本公司採納每年至少舉行四次定期董事會會議的慣常做法，約每季度舉行一次，以討論本集團的整體策略以及營運及財務表現。截至2025年12月31日止年度，董事會舉行七次會議。除定期董事會會議外，主席亦於年內在並無其他董事列席的情況下僅與獨立非執行董事舉行一次會議。獨立非執行董事及非執行董事已出席本公司股東大會，以獲取及均衡了解股東意見。

### 董事會常規及會議程序

週年大會安排及每次會議的草擬議程通常須提前提交予董事。定期董事會會議通知均於會議前至少14日送達全體董事。至於召開其他董事會及委員會會議時，則通常會發出合理通知。

董事會文件連同所有適當、完整及可靠的資料會在各董事會會議或委員會會議前至少三日寄發予所有董事，以向董事通報本公司近期發展及本公司財務狀況，從而令其作出決定。董事會及各董事亦應有接觸高級管理層的個別獨立途徑(如有必要)。

高級管理層通常將出席定期董事會會議，並於必要時參加其他董事會會議及董事會委員會會議，以就本公司的業務發展、財務及會計事項、法定及監管合規、企業管治及其他主要方面提出意見。

組織章程細則條文規定，於批准董事或其任何聯繫人擁有重大利益的交易的會議上，有關董事須放棄表決，且不得計入該會議的法定人數。

會議秘書負責編製及保管所有董事會會議及委員會會議的會議紀錄。會議紀錄的草稿通常於各會議後的合理時間內分發予董事傳閱以供彼等表達意見，而最後定稿可供董事查閱。

## 企業管治報告

## 董事出席記錄

截至2025年12月31日止年度，董事出席本公司舉行的董事會會議、董事委員會會議及股東大會的記錄載列如下：

| 董事姓名                 | 出席次數／會議次數 |       |       |       |             | 股東週年大會 <sup>(1)</sup> |
|----------------------|-----------|-------|-------|-------|-------------|-----------------------|
|                      | 董事會       | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | 環境、社會及管治委員會 |                       |
| 孟麗紅女士                | 6/7       | 不適用   | 2/2   | 2/2   | 3/3         | 1/1                   |
| 何淑媚女士                | 7/7       | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 3/3         | 1/1                   |
| 劉興先生                 | 6/7       | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 不適用         | 1/1                   |
| 梁玉華女士 <sup>(2)</sup> | 6/7       | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 不適用         | 1/1                   |
| 劉振邦先生 <sup>(3)</sup> | 1/7       | 不適用   | 不適用   | 不適用   | 不適用         | 不適用                   |
| 羅君美女士                | 7/7       | 3/3   | 2/2   | 2/2   | 3/3         | 1/1                   |
| 何湛先生                 | 7/7       | 3/3   | 不適用   | 2/2   | 不適用         | 1/1                   |
| 麥炳良先生<br>(又名麥華章先生)   | 6/7       | 3/3   | 2/2   | 不適用   | 3/3         | 1/1                   |

附註：

- (1) 本公司股東週年大會於2025年6月20日舉行。
- (2) 非執行董事，自2025年10月31日起辭任。
- (3) 執行董事，自2025年11月1日起獲委任。

## 主席及首席執行官

企業管治守則第2部分的守則條文第C.2.1條規定，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於中國內地的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的職務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，並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常規及內部監控政策支援。

## 獨立非執行董事

截至2025年12月31日止年度，董事會一直遵守上市規則第3.10及3.10A條有關規定，委任至少三名獨立非執行董事(佔董事會三分之一)，其中一名獨立非執行董事具備適當專業資格或會計或相關財務管理專業知識。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任函，任期自2025年11月1日起計為期三年，直至任何一方向對方發出不少於三個月的書面通知終止為止。

## 企業管治報告

本公司已接獲各獨立非執行董事根據上市規則第3.13條所載的獨立身份指引就其獨立身份發出的年度確認書。本公司認為，全體獨立非執行董事均屬獨立人士。

### 董事會獨立性評估

本公司建立了董事會獨立性評估機制，載列確保董事會具備強大獨立元素的流程及程序，從而使董事會能夠有效作出獨立判斷，更好地維護股東利益。

評估機制的目標為提高董事會的效率，最大限度地發揮優勢，並確定需要改進或進一步發展的地方。評估過程亦闡明本公司需採取哪些行動來維持及提升董事會表現，例如解決各董事的個人培訓和發展需求。

根據董事會獨立性評估機制，董事會每年獨立進行檢討。董事會獨立性評估報告將編製及提交予董事會，董事會將在適當情況共同討論結果及改進行動計劃。

於截至2025年12月31日止年度，全體董事均以單獨問卷的形式完成了獨立性評估，並輔之以個別訪談。本公司已向董事會提交董事會獨立性評估報告，評估結果令人滿意。

於截至2025年12月31日止年度，董事會檢討董事會獨立性評估機制的執行情況及成效，結果令人滿意。

### 董事會表現

在外部服務提供商的協助下，本公司於2026年1月對董事會表現進行正式檢討。

每名董事完成一份匿名線上調查，評估董事會及其委員會的運作成效，並針對可能需要改進的方面提出建議。董事會調查的議題包括董事會架構及職責、董事會領導力以及董事會運作及動態。這些方面共同涵蓋董事會組成及技能、董事會文化及動態、董事會常規、向董事會提供的資料質量和時效性、董事會會議、合規及培訓、風險管理及內部監控，以及利益相關者參與。

該調查的響應率達100%。整體反饋良好，並無發現任何重大問題。基於該調查結果，董事會認為其現行常規仍具成效。

### 董事委任及重選

非執行董事(包括獨立非執行董事)指定委任期為三年，彼等於目前任期屆滿後可連任。

組織章程細則規定所有獲委任填補臨時空缺的董事須經股東於其獲委任後舉行的首次股東週年大會上選任。

根據組織章程細則，於每次股東週年大會上當時三分之一(或倘彼等人數並非三或三的倍數，則最接近但不少於三分之一的人數)董事現時須輪值告退，惟每名董事須至少每三年退任一次。退任董事合資格重選連任。

### 董事的責任

董事會須負責領導及控制本公司，並共同負責指導及監管本公司事務。

董事會直接及間接透過其委員會領導及指導管理層，其工作包括制定策略及監察其執行、監督本集團營運及財務表現，以及確保設有良好的內部監控及風險管理制度。

所有董事，包括非執行董事及獨立非執行董事為董事會提供多方面的寶貴業務經驗、知識及專業技能，令董事會得以迅速有效運作。透過積極參與董事會會議，率先管理涉及潛在利益沖突的事務及於董事會轄下委員會服務，全體非執行董事(包括獨立非執行董事)對本公司的有效指導作出多種貢獻。

獨立非執行董事負責確保本公司高標準監管報告，並為董事會就公司活動及營運提出有效獨立判斷提供平衡。

所有董事均可充分及及時獲取所有本公司資料，可於適當情況下提出尋求獨立專業意見之要求以履行其於本公司的職責，費用由本公司承擔。

全體董事須秉承真誠並遵守適用法律及法規，以及於任何時間按本公司及其股東的利益履行職責。

董事須向本公司披露彼等所擔任其他職務的詳情。

董事會負責決定所有重要事宜，當中涉及政策事宜、策略及預算、內部監控及風險管理、重大交易(尤其可能涉及利益衝突者)、財務資料、委任董事以及本公司其他重大營運事項。有關執行董事會決策、指導及協調本公司日常營運及管理的職責則授權管理層處理。

董事會已清楚列明管理層於代表本公司作出決定或作出任何承諾前應向董事會報告並獲得董事會事先批准的情況。董事會定期檢討上述情況並確保該等情況仍然適用。

倘任何主要股東或董事於股東大會或由董事會審議的事項中存在潛在利益衝突，相關董事應放棄表決，並召開由在該事項中並無重大利益的獨立非執行董事出席的董事會會議，以就該事項進行討論及表決。除上文所披露者外，董事會各成員之間並無任何關係(包括財務、業務、親屬或其他重大/相關關係)。

本公司已就因公司活動而對董事及高級管理層所提出的任何法律訴訟為董事及高級人員責任安排適當的保險。保險範圍將每年進行檢討。

## 企業管治報告

### 董事的持續專業發展

為有效履行其責任及確保於具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會作出貢獻，董事須不斷留意監管發展及變動。

每名新任董事於首次獲委任時已獲提供正式、全面及定制的就職培訓，確保適當掌握本公司業務及營運，並充分了解上市規則及有關法規下須承擔的董事職責及責任。相關就職培訓須以參觀本公司的主要工廠及會見本公司高級管理層作為補充。劉振邦先生確認，彼已於2025年11月1日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，並了解彼作為上市發行人董事於上市規則項下的責任。

董事須參與適當的持續專業發展以發展並更新彼等的知識及技能。於適當情況下將為董事安排內部舉辦簡介會並向董事發出相關主題的閱讀材料。本公司鼓勵所有董事出席相關培訓課程，費用由本公司支付。

於截至2025年12月31日止年度，本公司為全體董事舉辦了多場培訓。培訓課程涵蓋廣泛的相關主題，包括董事的職責及責任、企業管治及監管更新。此外，相關閱讀材料包括合規手冊、法律及監管更新以及研討會講義已提供予董事以供參考和學習。

根據董事提供的記錄，董事截至2025年12月31日止年度所接受的培訓概要如下：

| 董事                              | 培訓類型 <sup>(1)</sup> |
|---------------------------------|---------------------|
| <b>執行董事</b>                     |                     |
| 孟麗紅女士                           | A、B                 |
| 何淑媚女士                           | A、B                 |
| 劉振邦先生(自2025年11月1日起獲委任)          | A、B                 |
| <b>非執行董事</b>                    |                     |
| 劉興先生(自2025年11月1日起由執行董事調任為非執行董事) | A、B                 |
| 梁玉華女士(於2025年10月31日辭任)           | A、B                 |
| <b>獨立非執行董事</b>                  |                     |
| 羅君美女士                           | A、B                 |
| 何湛先生                            | A、B                 |
| 麥炳良先生(又名麥華章先生)                  | A、B                 |

附註：

(1) 培訓類型

A：出席培訓課程，包括但不限於簡介會、研討會、會議及工作坊

B：閱讀相關最新消息、新聞、期刊、雜誌及相關刊物

## 企業管治報告

### 董事委員會

董事會已成立四個委員會，即審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及環境、社會及管治委員會，以監管本公司具體事務。本公司所有董事委員會均已明確針對其各自的權利及職責制定特定書面職權範圍。

### 審核委員會

於2025年12月31日，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(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)組成。

審核委員會職權範圍不遜於企業管治守則的條款。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系統的效率及有效性作出獨立檢討。

截至2025年12月31日止年度，審核委員會已舉行三次會議，以檢討截至2025年12月31日止年度的中期及年度財務業績及報告，以及有關財務申報、營運及合規控制、風險管理及內部監控系統以及內部審核職能的有效性、續聘外聘核數師以及委託非審核服務及相關工作範圍、關連交易及安排的重大問題，以提起僱員對當中可能不當行為的關注。審核委員會已獲提供充足資源以履行其職務。

審核委員會亦與外聘核數師舉行兩次無執行董事出席的會議。

### 薪酬委員會

於2025年12月31日，薪酬委員會由兩名獨立非執行董事麥炳良先生(主席)及羅君美女士以及一名執行董事孟麗紅女士組成。

薪酬委員會的職權範圍不低於企業管治守則的條款。薪酬委員會的主要職能包括檢討個別執行董事及高級管理層的薪酬待遇以及全體董事及高級管理層的薪酬政策及架構並向董事會提出建議；就制定有關薪酬政策及架構建立透明的程序，以確保董事或其任何聯繫人不得參與釐定自身的薪酬；及根據上市規則第17章審閱及／或批准與股份計劃有關的事項。

截至2025年12月31日止年度，薪酬委員會舉行兩次會議，以檢討本公司薪酬政策及架構、執行、非執行及獨立非執行董事及高級管理層的薪酬待遇、評估執行董事表現、批准執行董事服務合約的條款、檢討及／或批准上市規則第17章項下有關股份計劃之事宜以及其他相關事項，並向董事會提出建議。

## 企業管治報告

本公司的薪酬政策旨在確保基於技能、知識、責任和對本公司事務的參與而給予僱員(包括董事及高級管理層)薪酬。執行董事的薪酬待遇亦參考現行市況以及各執行董事的表現或貢獻而釐定。執行董事的薪酬包括基本薪金、退休金及袍金。執行董事可獲得根據本公司的購股權計劃及股份獎勵計劃(如有)授予的購股權和獎勵。非執行董事及獨立非執行董事的薪酬政策旨在確保非執行董事及獨立非執行董事因付出心力及時間予本公司事務(包括參加董事委員會)而獲充分補償。非執行董事及獨立非執行董事的薪酬主要包括董事袍金，該袍金乃由董事會參考彼等的職責而釐定。非執行董事及獨立非執行董事不得收取根據本公司購股權計劃及股份獎勵計劃(如有)授予的購股權和獎勵。董事及高級管理層個人不可參與釐定本身的薪酬。

薪酬委員會亦負責就新委任的執行董事、非執行董事及/或獨立非執行董事的服務合約或委任書的條款向董事會提出建議。

### 提名委員會

於2025年12月31日，提名委員會由一名執行董事孟麗紅女士(主席)以及兩名獨立非執行董事羅君美女士及何湛先生組成。

提名委員會的職權範圍不低於企業管治守則的條款。提名委員會的主要職責包括檢討董事會的組成、架構及規模，擬定及制定提名及委任董事的相關程序、就董事委任及繼任計劃向董事會提出建議，以及評估獨立非執行董事的獨立性。

於評估董事會組成時，提名委員會將會考慮本公司董事會多元化政策所載有關董事會多元化的各層面及因素，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業資格、技能、知識以及行業及地區經驗等。提名委員會將會討論及協定達致董事會多元化的可計量目標(如需要)，並就該等目標向董事會提出建議以供採納。

截至2025年12月31日止年度，提名委員會舉行兩次會議，以檢討董事會的架構、規模及組成以及獨立非執行董事的獨立性、考慮於股東週年大會上膺選連任的退任董事的資格，以及就委任及調任董事作出考慮及向董事會作出建議。提名委員會認為年內董事會於多元化觀點方面保持了適當平衡。

## 企業管治報告

### 環境、社會及管治委員會

於2025年12月31日，環境、社會及管治委員會由兩名執行董事孟麗紅女士(主席)及何淑媚女士、兩名獨立非執行董事羅君美女士及麥炳良先生、以及其中一名本集團高級職員劉國錢先生組成。

環境、社會及管治委員會的主要職責包括(其中包括)(i)制定及檢討本集團的環境、社會及管治(「**環境、社會及管治**」)責任、願景、戰略、結構、原則及政策；(ii)監察本集團與其利益相關者的溝通渠道及方式；(iii)審視環境、社會及管治的主要趨勢以及有關風險和機遇，並評估本集團的環境、社會及管治結構及業務模式是否足夠及有效；(iv)監督本集團的可持續發展表現；(v)監督本集團就企業社會責任工作的經費支出；及(vi)審閱本公司的年度可持續發展報告，並建議董事會批准。

環境、社會及管治委員會可按其職權範圍向僱員獲取所需資料。其獲董事會授權向外諮詢法律或其他獨立的專業意見，並在有需要時邀請具備相關經驗及專業知識的外界人士出席會議。

截至2025年12月31日止年度，環境、社會及管治委員會舉行三次會議，以檢討本集團的環境、社會及管治原則及政策。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治守則第2部分的守則條文第A.2.1條所載職能。

截至2025年12月31日止年度，董事會已檢討及監察本公司的企業管治政策及常規、董事及高級管理層的培訓及持續專業發展、本公司遵守法律及法規規定的政策及常規、標準守則及僱員書面指引的遵守情況、本公司遵守企業管治守則的情況以及於本企業管治報告內的披露。

## 企業管治報告

### 風險管理及內部監控董事

董事會了解其對風險管理及內部監控系統以及檢討其成效的責任。該等系統旨在管理而非消除未能達致業務目標的風險，且僅就不會存在重大錯誤陳述或損失作出合理而非絕對的保證。

董事會全面負責評估及釐定其於達致本公司策略目標時願意承擔的風險性質及程度(包括但不限於業務、運營以及環境、社會及管治風險)，並確立及維持適當及有效的風險管理及內部監控系統。

審核委員會及本公司委聘的內部監控諮詢顧問協助董事會領導管理層及監督風險管理(包括但不限於業務、運營以及環境、社會及管治相關風險)及內部監控系統的設計、執行及監控。

為確保該等政策有效落實，我們已採納一系列內部監控政策、程序及方案，以合理保證能達成目標，包括具備效益和效率的操作，可靠的財務申報，並遵守適用法律法規，其中包括：

- 我們已於2016年12月成立內部審核部門。內部審核部門負責對風險管理及內部監控系統的充分性及有效性進行獨立審核以及識別、評估及管理重大風險。內部審核部門檢測有關會計、財務政策及慣例的關鍵問題並提供其發現及為改進審核委員會提出建議；
- 為提高合規意識及知識，我們已為管理層安排合規培訓。該等培訓提供有關遵守相關法律法規的內部監控政策的資料。此外，截至2025年12月31日止年度，我們已向董事及高級管理層提供有關遵守上市規則的培訓。我們亦預期提供持續定期培訓(如有需要)；
- 我們已委聘外部專業顧問，與本集團進行定期審查(如必要)，以協助全面遵守相關規則及法規。

於2026年3月27日，管理層已向董事會及審核委員會確認截至2025年12月31日止年度有關風險管理及內部監控系統的成效。董事認為風險管理及內部監控系統屬充足和有效。

於2026年3月27日舉行的董事會會議上，董事會於審核委員會及管理層報告以及內部審核發現的協助下審閱本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度的風險管理及內部監控系統的有效性，包括財務、營運及合規監控，並認為該等系統屬有效及充分。年度審閱亦涵蓋財務申報、內部審核職能、環境、社會及管治表現及報告及員工資質、經驗及相關資源。

## 企業管治報告

本公司已制定其披露政策，該政策為董事、高級管理層及相關僱員提供一般指引，以處理及傳播機密資料、監控資料披露以及諮詢應對。

監控程序已予落實，以確保嚴禁未經授權獲取及使用內部資料。

### 讓僱員提出可能不當事宜的舉報政策

本公司致力達致及維持公開、廉潔及問責的最高標準。本公司各級僱員均須正直、公正和誠實地行事。

董事會已採納舉報政策，以公平妥善地規管及處理本公司僱員就財務申報、內部監控或本公司其他內部事宜中任何疑似失當或失職行為作出的舉報。

審核委員會須定期檢討該政策，確保設有安排以公平及獨立調查該等事宜，以及採取適當的跟進行動。

### 反貪污政策

本集團亦制定反貪污政策，以杜絕本集團內部的任何貪污及賄賂行為。本集團對員工提供內部舉報渠道，可按舉報機制舉報任何疑似貪污及賄賂行為。員工亦可匿名向內部反貪污部門或內部審計職能部門舉報，該部門負責調查所舉報的事件並採取適當措施。本集團持續開展反貪污及反賄賂活動，培育廉潔文化，積極組織開展反貪污培訓和檢查，以確保反貪污及反賄賂措施取得實效。

於截至2025年12月31日止年度，本公司為全體員工舉辦一次反貪污培訓和簡報會。本公司不存在與賄賂及貪污有關的違規案件。

### 履行不競爭及其他承諾契據

獨立非執行董事獲授權每年檢討孟麗紅女士及Elland Holdings Limited(「**控股股東**」)於2016年10月21日所簽立以本公司為受益人的不競爭及其他承諾契據(「**承諾契據**」)。根據承諾契據，各控股股東已(其中包括)不可撤銷地共同及個別向本公司承諾，彼等各自於有關期間(定義見該契據)內任何時間，將不會或可能不會直接或間接與本公司業務競爭。有關承諾契據主要條款的摘要載於本公司招股章程「與控股股東的關係」一節。各控股股東及其緊密聯繫人已確認截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期一直遵守承諾契據。截至2025年12月31日止年度及直至本年報日期，獨立非執行董事並不知悉任何不遵守控股股東給予的承諾契據的情況。

## 企業管治報告

### 董事對財務報表所承擔的責任

董事確認其就編製本集團截至2025年12月31日止年度的財務報表的責任。

董事會須負責就年報及中期報告、與披露內幕消息有關的公告及根據上市規則及其他法定及監管要求規定的其他披露事項作出平衡、清晰而易於理解的評估。

管理層已向董事會提供有關必要說明及資料，以使董事會可就將提呈其批准的本集團合併財務報表作出知情評估。

董事並不知悉任何有關可能導致本公司持續經營能力受到重大質疑的事件或情況的重大不明朗因素。

本公司獨立核數師就合併財務報表的申報責任聲明載於第61至65頁的獨立核數師報告內。

### 董事及高級管理層及五名最高薪酬人士的薪酬

本公司已設立正式及透明程序，以制定有關董事及本集團高級管理層薪酬的政策。

各董事截至2025年12月31日止年度的薪酬詳情載於合併財務報表附註9。

截至2025年12月31日止年度，高級管理層成員(董事除外)的年度薪酬按薪酬範圍分類載列如下：

|                         | 人數 |
|-------------------------|----|
| 零至1,000,000港元           | 3  |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1  |
|                         | 4  |

五名最高薪酬人士(包括董事、本集團高級管理層及僱員)的詳情載於合併財務報表附註10。

## 企業管治報告

## 核數師酬金

截至2025年12月31日止年度，就本集團外聘核數師提供的審核及非審核服務的已付／應付總費用載列如下：

| 服務種類              | 已付／應付費用<br>人民幣千元 |
|-------------------|------------------|
| 審核服務              | 1,008            |
| 非審核服務 – 2025年中期審閱 | 550              |
| <b>總計</b>         | <b>1,558</b>     |

## 公司秘書

本公司的公司秘書、執行董事、財務總監及授權代表之一劉振邦先生為本公司之全職僱員，並了解本公司之日常事務。劉先生向主席匯報，並負責就管治事宜向董事會提供建議。劉先生的履歷詳情載於本年報第22頁內。

根據上市規則第3.29條，截至2025年12月31日止年度，劉振邦先生確認彼已接受不少於15小時的相關專業培訓。

## 股息政策

董事會旨在給予股東可持續回報，同時預留充足儲備以供本集團日後發展之用。誠如本公司日期為2026年3月27日的公告所披露，董事會已採納經修訂股息政策（「**經修訂股息政策**」），自2026年3月27日起生效。根據經修訂股息政策，董事會可就一個財政年度或期間建議及／或宣派股息，作為中期股息、末期股息、特別股息及董事會可能認為適當的任何純利分配。股息的宣派、支付及金額將由董事會酌情決定並（如需）經股東批准。受下述因素所限的情況下，本公司向股東宣派及派付的末期股息將不少於本公司在任何財政年度的經審核本公司擁有人應佔綜合溢利的25%。

董事會在考慮宣派及派付股息時將考慮本集團的以下因素：

- 經營業績；
- 現金流量；
- 財務狀況；
- 本集團派付股息的法定及監管限制；
- 未來前景；及
- 董事會認為相關的其他因素。

## 企業管治報告

本公司的股息派付亦須遵守所有適用的法律及法規以及組織章程細則的規定。

有關本公司先前採納的股息政策之詳情，請參閱本公司日期為2024年3月27日的公告。

### 董事會多元化政策

董事會已於2016年10月21日採納董事會多元化政策(「**董事會多元化政策**」)，當中載列遵循基本原則，以確保董事會在技能、經驗以及視野的多元化方面均達到適當的平衡，從而提升董事會的有效運作並保持高標準的企業管治水平。

董事會的提名及委任將繼續按任人唯才為原則，以日常的業務需求為基準，並考慮到多元化的元素。提名委員會主要負責物色具備合適資格可擔任董事會成員的人士，並甄選或就甄選提名擔任董事職務的人士向董事會提出建議。

甄選董事會候選人將以一系列多元化範疇為基準，並參考本公司的業務模式和特定需求，包括但不限於性別、年齡、種族、語言、文化背景、教育背景、行業經驗和專業經驗。

為達致可持續及均衡的發展，本公司視董事會層面日益多元化為支持其達到戰略目標及可持續發展的關鍵元素。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並在考慮人選時以適當的條件充分顧及董事會多元化的裨益。

提名委員會負責檢討董事會多元化政策、拓展並檢討可計量目標，以確保董事會多元化政策的執行，並監察可計量目標的實現進度。

提名委員會在適當時候檢討董事會多元化政策與可計量目標，以確保董事會持續有效運作。

根據可衡量目標對董事會現時組成的分析載列如下：

#### 性別

男性：4名董事

女性：3名董事

#### 年齡層

51-60歲：2名董事

61-70歲：3名董事

71-80歲：2名董事

#### 頭銜

執行董事：3名董事

非執行董事：1名董事

獨立非執行董事：3名董事

#### 教育背景

工商管理：1名董事

會計及金融：2名董事

法律：2名董事

其他：2名董事

## 企業管治報告

提名委員會及董事會認為董事會現時的組成足夠多元化，且董事會並無訂立任何可衡量的目標。

提名委員會將酌情檢討董事會多元化政策，並向董事會提出修訂建議(如有)以供考慮及批准。

### 性別多樣性

本公司重視本集團各個層級的性別多樣性。下表載列於2025年12月31日本集團員工隊伍(包括董事會及高級管理層)的性別比例：

|      | 女性              | 男性              |
|------|-----------------|-----------------|
| 董事會  | 42.86%<br>(3)   | 57.14%<br>(4)   |
| 其他員工 | 59.09%<br>(455) | 40.91%<br>(315) |

董事會的目標是實現並已經實現至少本集團40%董事為女性及40%員工為女性的員工組成，並認為上述現有性別多樣性令人滿意。因此，本公司當前並未採納任何措施或制定任何計劃或可計量目標以實現性別多元化。

### 董事提名政策

董事會已委派提名委員會甄選及委任董事的職責及職權。

本公司已於2016年10月21日採納載列甄選標準及程序的董事提名政策及有關提名及委任董事的董事會繼任計劃考慮因素，並旨在確保董事會成員具備切合本公司業務所需的知識、技能、經驗、能力及多元觀點，以及確保董事會的持續性及維持其於董事會層面的領導角色。

委任及重新委任董事的程序概述如下：

- 提名委員會根據現任董事、高級管理層的建議或股東作出的推薦意見物色董事候選人；
- 提名委員會對候選人資格進行審核，以釐定那些候選人最符合董事會的要求與期望標準，如下文所述；
- 提名委員會主席對有興趣了解的候選人(其中最符合期望標準者)進行會談；
- 根據提名委員會大比數票數向董事會推薦候選人；

## 企業管治報告

- 提名委員會就甄選程序向董事會提呈報告；及
- 提名委員會正式提名股東週年大會包括之董事人選或董事會委任以於股東大會之間的空窗期填補空缺。

評估候選人的適合程度及對董事會潛在貢獻的因素，包括但不限於以下各項：

- 品格及誠信；
- 資格，包括與本公司業務及公司策略相關的專業資格、技能、知識及經驗；
- 各方面多元化，包括但不限於性別、年齡(18歲或以上)、文化及教育背景、種族、專業經驗、技能、知識及服務年限；
- 根據上市規則，董事會對獨立非執行董事的要求及候任獨立非執行董事的獨立性；及
- 作為董事會及／或董事委員會成員履行職責的可用時間及相關權益的承諾。

### 與股東的溝通及投資者關係

本公司認為與股東的有效溝通對加強投資者關係及增強投資者對本集團業務表現及策略的了解至關重要。本公司亦認識到及時透明披露公司資料的重要性，其將使股東及投資者作出最佳投資決策。

本公司致力與股東持續保持對話，尤其是透過股東週年大會及其他股東大會。本公司股東大會為董事會與股東提供溝通平台。董事會主席以及提名委員會、薪酬委員會及審核委員會主席或(倘缺席)各個委員會的其他成員可於股東大會上解答股東的提問。本公司將於股東週年大會前至少21個整日及所有其他股東大會前至少14個整日向股東寄發通知。

為促進有效溝通，本公司設有網站([www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com))，以刊登最新資訊以及本公司財務資料、企業管治常規、董事會的履歷資料及其他資料的更新，以供公眾查閱。

## 股東權利

本公司透過多個溝通渠道與股東進行交流，並制定股東溝通政策以確保股東的意見及顧慮得以妥善解決。本公司定期審閱政策以確保其有效性。

為保障股東權益及權利，須就各實質上獨立的事宜(包括選舉個別董事)於股東大會提呈獨立決議案。根據上市規則，所有於股東大會提呈的決議案將以投票方式進行表決，而投票結果將於各股東大會後刊登於本公司及聯交所網站。

## 股東召開股東特別大會的程序

組織章程細則第64條規定，任何一名或多名股東於遞呈要求當日持有不少於本公司股本(具股東大會之投票權)十分之一，則有權向董事會或本公司秘書發出書面要求，以要求董事就有關要求所訂明的任何業務交易召開股東特別大會。有關會議須於遞呈有關要求後兩個月內舉行。倘於遞呈後21天內董事未能召開有關會議，則遞呈要求人士可按召開實體會議，而遞呈要求人士因董事未能召開會議而合理產生的所有開支將由本公司向要求人作出償付。

## 股東提名人選參選董事的程序

組織章程細則第112條細則規定，倘一名正式合資格出席本公司股東大會並於會上投票的股東有意於股東大會上提呈人選(「候選人」)參選董事，彼須於股東大會日期前至少七天(不早於就召開委任有關董事之股東大會發出通知後之日，及至少七個整日)將(i)有意推薦有關人士作為董事候選人的書面通知；及(ii)候選人願意候選之書面通知送交本公司總部及主要營業地點(中國內地廣東省廣州市番禺區市廣路8號)或本公司香港股份登記處卓佳證券登記有限公司(香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)。

## 於股東大會提呈建議的程序

為於本公司股東大會上提呈建議，股東須以書面提交該建議(「建議」)，連同詳細聯絡資料，呈交到本公司在中國內地的總部及主要營業地點，以及將該建議的副本送交本公司香港股份登記處的有關地址，而有關聯繫方式載於本年報第2頁。

本公司會向本公司的香港股份登記處核實有關要求，並於獲確認所作要求為恰當及適當後，董事會將在股東大會的議程內加入建議。

## 企業管治報告

就上述股東提出於股東大會考慮的建議而向全體股東發出通告的通知期因應建議的性質有所不同，詳情如下：

- (1) 倘建議須於本公司股東週年大會上取得批准，則須發出不少於21個整日的書面通知；及
- (2) 倘建議須於本公司股東特別大會上取得批准，則須發出不少於14個整日的書面通知。

### 向董事會作出查詢

就向董事會作出任何查詢，股東可向本公司作出書面查詢。本公司通常不會處理口頭或匿名查詢。

### 聯繫方式

股東可按以下方式發出上述查詢或要求：

地址： 香港柴灣永泰道70號柴灣工業城2期7樓(註明收件人為董事會／公司秘書)  
電話： (852) 2889 0183  
傳真： (852) 2889 2422  
電郵： pr@cliffordmodernliving.com.hk

為免生疑問，股東須向上述地址存放及發送經正式簽署的書面要求、通知或聲明，或查詢(視情況而定)，並提供彼等的全名、聯繫方式及身份證明，以便生效。股東資料可根據法律規定予以披露。

### 股東通訊政策

本公司已設立股東通訊政策。該政策所載條文旨在確保股東及(在適當情況下)一般投資人士，均可便利、平等和及時地獲得均衡及可理解的本集團資料(包括其財務表現、戰略目標及計劃、重大發展及管治)，以使股東可在知情情況下行使權力，並讓股東及投資人士與本公司積極溝通。於本年度，董事會已檢討股東通訊政策的實施情況及成效，包括於股東大會上採取的措施、處理已收到問詢(如有)及現有可用溝通渠道，結果令人滿意。

## 企業管治報告

本公司已建立以下多個渠道與股東保持持續對話：

**(a) 股東或投資者查詢**

股東如對名下持股有任何問題，應向本公司或本公司的股份過戶登記處提出。股東及投資人士可隨時要求索取本公司的公開可得資料。本公司須向股東及投資人士提供指定聯絡人、通訊地址、電郵地址及查詢途徑，以便其提出任何有關本集團的查詢。

**(b) 公司通訊**

「公司通訊」指本公司發出或將予發出以供其任何證券的持有人參照或採取行動的任何文件，其中包括但不限於年度報告、中期報告、會議通告、通函及委任代表表格。其將以通俗易懂的語言及中英文版本提供予股東，以方便股東理解。

**(c) 公司網站**

本公司網站[www.cliffordmodernliving.com](http://www.cliffordmodernliving.com)設有專門的投資者關係一欄。本公司網站上的信息會定期更新。本公司向聯交所發佈的資料亦同時或隨後立即登載於本公司網站。該等資料包括財務報表、業績公告、通函及股東大會通告以及相關說明文件。本公司發佈的所有新聞稿均將在本公司網站刊登。

**(d) 股東大會**

我們鼓勵股東參加股東大會，如未克出席，可委派代表代其出席並於會上投票。股東大會應設有適當安排以鼓勵股東參與。本公司監察及定期檢討股東大會程序，如有需要會作出改動，以確保切合股東需要。董事會成員，尤其是董事委員會主席或其代表、適當的管理人員及外聘核數師將盡一切合理努力出席股東週年大會回答股東提問。

**(e) 與投資市場的溝通**

投資者及分析師簡報會及一對一會議、媒體採訪等將定期舉行，以促進本公司、股東及投資人士之間的溝通。本集團董事及僱員但凡與投資者、分析員、傳媒或其他外界相關人士聯絡接觸或溝通對話，均須遵守本公司的公司披露政策下的披露義務和要求。

**修訂章程文件**

截至2025年12月31日止年度，組織章程大綱及細則並無作出任何變動。組織章程大綱及細則之最新版本可於本公司網站及聯交所網站查閱。

# 獨立核數師報告

**Moore CPA Limited**

1001-1010, North Tower, World Finance Centre,  
Harbour City, 19 Canton Road,  
Tsim Sha Tsui, Kowloon, Hong Kong

**大華馬施雲會計師事務所有限公司**

香港九龍尖沙咀廣東道19號  
海港城環球金融中心北座1001-1010室

T +852 2375 3180  
F +852 2375 3828

[www.moore.hk](http://www.moore.hk)

致祈福生活服務控股有限公司股東的獨立核數師報告  
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計祈福生活服務控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統為「貴集團」)列載於第66至153頁的合併財務報表，包括於2025年12月31日的合併財務狀況表以及截至該日止年度的合併損益及其他綜合收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括重大會計政策資料。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則會計準則真實而中肯地反映了貴集團於2025年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》披露要求妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(「守則」)適用於公眾利益實體的財務報表審計，我們獨立於貴集團。我們亦已根據守則履行其他道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。該事項是在我們審計整體合併財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對該事項提供單獨的意見。

貿易應收款項的減值(請參閱合併財務報表附註4(a)、19及33(A)(iii))。

| 關鍵審計事項  | 我們的審計如何處理關鍵審計事項   |
|---|---|
| <p>誠如附註19所披露，於2025年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額及預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)分別約為人民幣33,283,000元及人民幣7,892,000元。</p>  | <p>我們處理事項的關鍵程序包括：</p>   |
| <p>貿易應收款項主要由來自資訊科技服務與零售服務企業客戶的應收款項組成，其中若干信貸期由貴集團授出。</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 了解、評估及證實有關管理層評估貿易應收款項及合約資產的預期信貸虧損的主要監控措施，包括應收結餘可收回性的賬齡分析審閱及定期評估；</li> </ul>  |
| <p>貿易應收款項及合約資產的減值撥備基於將產生的整個使用年期預期信貸虧損(包括違約風險及預期虧損率的評估)的評估而作出。於進行評估時，管理層考慮對手方的信貸額度，考慮其財務狀況、信貸歷史及其他因素，以及當前市況。管理層於估計時亦考慮現時及未來一般經濟狀況。管理層亦定期審核貿易應收款項的可收回性及合約資產的開單，並跟進分歧或逾期款項(如有)。於2025年12月31日，貿易應收款項作出減值撥備人民幣7,892,000元。</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 就於2025年12月31日的主要尚未償還貿易應收款項結餘發出及獲取審計確認；</li> <li>- 抽樣測試管理層編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性；</li> </ul>   |
| <p>由於貿易應收款項的幅度及管理層於分析貿易應收款項的預期信貸虧損時的重要判斷，因此我們將之確認為關鍵審計事項。</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 取得管理層對貿易應收款項預期信貸虧損的評估、透過檢查已發佈的宏觀因素及檢測於本財政年度錄得的實際虧損而考慮尚未償還和解、賬齡組合、過去結付情況根據現時經濟狀況及前瞻性資料對歷史虧損率作出的評估調整的原因，從而評估其合理性，並檢視與對手方相關文檔及往來文件以印證管理層的說明；及</li> <li>- 抽樣對比現金收據及相關佐證文件測試貿易應收款項的期後結付情況。</li> </ul> |

## 獨立核數師報告

### 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括在 貴集團截至2025年12月31日止年度之年報內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們並無對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。基於我們所執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

### 董事及管理層就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，貴公司董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非 貴公司董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

管理層協助 貴公司董事履行其監督 貴集團財務報告過程的責任。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於舞弊或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅根據協定的委聘條款向 閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由舞弊或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於舞弊或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於舞弊可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因舞弊而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價 貴公司董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對 貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關披露不足，則修訂我們的意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 規劃及執行集團審計以就本集團內實體或業務單位的財務資料獲取充足、適當的審計憑證，以作為對集團財務報表發表意見的基礎。我們負責 貴集團審計目的而進行的審計工作的指引、監督及審閱。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們向管理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向管理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，為消除威脅而採取的行動或相關的防範措施。

## 獨立核數師報告

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任(續)

從與管理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中傳達該事項。

大華馬施雲會計師事務所有限公司

執業會計師

梁宇昂

執業證書編號：P06734

香港，2026年3月27日

# 合併損益及其他綜合收益表

截至2025年12月31日止年度

|                            | 附註 | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------------------|----|------------------|----------------|
| 收入                         | 6  | <b>320,272</b>   | 367,385        |
| 銷售成本                       |    | <b>(154,000)</b> | (198,017)      |
| <b>毛利</b>                  |    | <b>166,272</b>   | 169,368        |
| 其他收入及收益淨額                  | 6  | <b>208,101</b>   | 21,136         |
| 銷售及營銷開支                    |    | <b>(34,214)</b>  | (36,194)       |
| 行政開支                       |    | <b>(26,226)</b>  | (22,335)       |
| 貿易及其他應收款項減值虧損撥回淨額          | 19 | <b>1,013</b>     | 349            |
| 財務開支                       | 7  | <b>(1,942)</b>   | (2,321)        |
| <b>除稅前溢利</b>               | 8  | <b>313,004</b>   | 130,003        |
| 所得稅開支                      | 11 | <b>(28,375)</b>  | (32,464)       |
| <b>本公司擁有人應佔年內溢利及綜合收益總額</b> |    | <b>284,629</b>   | 97,539         |
| <b>本公司擁有人應佔溢利每股收益</b>      |    |                  |                |
| (以人民幣列示):                  |    |                  |                |
| - 基本及稀釋                    | 13 | <b>0.280</b>     | 0.096          |

# 合併財務狀況表

於2025年12月31日

|                 | 附註    | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>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    | <b>3,976</b>   | 5,995          |
| 投資物業            | 15    | <b>12,121</b>  | 17,362         |
| 使用權資產           | 16    | <b>11,181</b>  | 18,969         |
| 無形資產            | 17    | <b>829</b>     | 1,049          |
| 投資於未分配銀條        | 18    | <b>344,082</b> | 141,290        |
| 其他應收款項          | 19    | <b>3,961</b>   | 6,614          |
| 定期存款            | 22(a) | <b>-</b>       | 80,000         |
| 遞延稅項資產          | 25(a) | <b>898</b>     | 1,115          |
|                 |       | <b>377,048</b> | 272,394        |
| <b>流動資產</b>     |       |                |                |
| 存貨              | 20    | <b>8,181</b>   | 9,714          |
| 貿易及其他應收款項       | 19    | <b>46,004</b>  | 35,216         |
| 合約資產            | 21    | <b>1,368</b>   | 4,637          |
| 定期存款            | 22(a) | <b>80,000</b>  | -              |
| 受限制現金           | 22(b) | <b>648</b>     | 647            |
| 現金及現金等價物        | 22(c) | <b>204,772</b> | 282,912        |
|                 |       | <b>340,973</b> | 333,126        |
| <b>流動負債</b>     |       |                |                |
| 貿易及其他應付款項       | 23    | <b>67,576</b>  | 73,780         |
| 合約負債            | 24    | <b>15,847</b>  | 19,826         |
| 租賃負債            | 16    | <b>10,253</b>  | 13,763         |
| 應付稅項            |       | <b>8,306</b>   | 8,968          |
|                 |       | <b>101,982</b> | 116,337        |
| <b>流動資產淨額</b>   |       | <b>238,991</b> | 216,789        |
| <b>總資產減流動負債</b> |       | <b>616,039</b> | 489,183        |
| <b>非流動負債</b>    |       |                |                |
| 租賃負債            | 16    | <b>20,254</b>  | 31,377         |
| 遞延稅項負債          | 25(b) | <b>5,165</b>   | 4,696          |
|                 |       | <b>25,419</b>  | 36,073         |
| <b>淨資產</b>      |       | <b>590,620</b> | 453,110        |

## 合併財務狀況表

於2025年12月31日

|            | 附註 | 2025年<br>人民幣千元  | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------|----|-----------------|----------------|
| <b>權益</b>  |    |                 |                |
| 本公司擁有人應佔權益 |    |                 |                |
| 股本         | 26 | <b>8,876</b>    | 8,876          |
| 股份溢價       | 26 | <b>179,333</b>  | 179,333        |
| 其他儲備       | 27 | <b>(99,649)</b> | (99,969)       |
| 保留盈利       |    | <b>502,060</b>  | 364,870        |
| <b>總權益</b> |    | <b>590,620</b>  | 453,110        |

第66至153頁所載的合併財務報表已於2026年3月27日獲董事會批准及授權刊發，並由下列代表簽署：

孟麗紅女士  
主席兼首席執行官兼執行董事

何淑媚女士  
執行董事

# 合併權益變動表

截至2025年12月31日止年度

|                                 | 本公司擁有人應佔 |                 |                 |                 |                |                |
|---------------------------------|----------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                 |          | 股本              | 股份溢價            | 其他儲備            | 保留盈利           | 總權益            |
|                                 | 附註       | 人民幣千元<br>(附註26) | 人民幣千元<br>(附註26) | 人民幣千元<br>(附註27) | 人民幣千元          | 人民幣千元          |
| <b>於2024年1月1日結餘</b>             |          | 8,876           | 179,333         | (99,151)        | 612,176        | 701,234        |
| <b>綜合收益</b>                     |          |                 |                 |                 |                |                |
| 年度溢利及綜合收益總額                     |          | -               | -               | -               | 97,539         | 97,539         |
| <b>與本公司擁有人交易</b>                |          |                 |                 |                 |                |                |
| 本公司派付特別股息                       | 12       | -               | -               | -               | (305,816)      | (305,816)      |
| 本公司派付末期股息                       | 12       | -               | -               | -               | (39,847)       | (39,847)       |
| 註銷附屬公司                          | 27       | -               | -               | (353)           | 353            | -              |
| 出售附屬公司                          | 27       | -               | -               | (594)           | 594            | -              |
| 撥入法定儲備                          | 27       | -               | -               | 129             | (129)          | -              |
| <b>於2024年12月31日及2025年1月1日結餘</b> |          | 8,876           | 179,333         | (99,969)        | 364,870        | 453,110        |
| <b>綜合收益</b>                     |          |                 |                 |                 |                |                |
| 年度溢利及綜合收益總額                     |          | -               | -               | -               | 284,629        | 284,629        |
| <b>與本公司擁有人交易</b>                |          |                 |                 |                 |                |                |
| 本公司派付特別股息                       | 12       | -               | -               | -               | (104,942)      | (104,942)      |
| 本公司派付末期股息                       | 12       | -               | -               | -               | (42,177)       | (42,177)       |
| 撥入法定儲備                          | 27       | -               | -               | 320             | (320)          | -              |
| <b>於2025年12月31日結餘</b>           |          | <b>8,876</b>    | <b>179,333</b>  | <b>(99,649)</b> | <b>502,060</b> | <b>590,620</b> |

# 合併現金流量表

截至2025年12月31日止年度

|                                      | 附註 | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>人民幣千元 |
|--------------------------------------|----|------------------|----------------|
| <b>經營活動現金流量</b>                      |    |                  |                |
| 除稅前溢利                                |    | <b>313,004</b>   | 130,003        |
| 就以下各項作出的調整：                          |    |                  |                |
| - 物業、廠房及設備折舊                         | 14 | <b>2,167</b>     | 2,567          |
| - 投資物業折舊                             | 15 | <b>4,593</b>     | 4,987          |
| - 使用權資產折舊                            | 16 | <b>7,032</b>     | 6,380          |
| - 無形資產攤銷                             | 17 | <b>168</b>       | 321            |
| - 出售物業、廠房及設備的虧損淨額                    | 6  | <b>62</b>        | 159            |
| - 出售無形資產的虧損淨額                        | 6  | <b>108</b>       | 29             |
| - 因作為出租人訂立融資租賃而終止確認使用權資產及<br>投資物業的收益 | 6  | <b>(401)</b>     | (1,404)        |
| - 提前終止租賃收益                           | 6  | <b>(673)</b>     | (1,724)        |
| - 因提前終止租賃而終止確認投資物業的虧損                | 15 | <b>-</b>         | 799            |
| - 變更租賃收益                             | 6  | <b>(485)</b>     | (201)          |
| - 變更融資租賃虧損                           | 6  | <b>715</b>       | -              |
| - 租賃負債利息支出                           | 16 | <b>1,942</b>     | 2,321          |
| - 出售附屬公司的收益                          |    | <b>-</b>         | (158)          |
| - 投資於未分配銀條的公允價值收益                    | 18 | <b>(202,792)</b> | (12,929)       |
| - 貿易及其他應收款項減值虧損撥回淨額                  | 19 | <b>(1,013)</b>   | (349)          |
| - 匯兌差額淨額                             | 6  | <b>1,324</b>     | 6,986          |
| - 利息收入                               |    | <b>(4,337)</b>   | (10,602)       |
| 營運資金變動前營運溢利                          |    | <b>121,414</b>   | 127,185        |
| 受限制現金增加                              |    | <b>(1)</b>       | (1)            |
| 存貨減少                                 |    | <b>1,533</b>     | 625            |
| 合約資產減少                               |    | <b>3,269</b>     | 1,089          |
| 貿易及其他應收款項(增加)/減少                     |    | <b>(6,116)</b>   | 1,138          |
| 合約負債減少                               |    | <b>(3,979)</b>   | (4,443)        |
| 貿易及其他應付款項減少                          |    | <b>(6,204)</b>   | (2,134)        |
| 經營業務產生現金                             |    | <b>109,916</b>   | 123,459        |
| 已付所得稅                                |    | <b>(28,351)</b>  | (39,681)       |
| 經營活動所得現金淨額                           |    | <b>81,565</b>    | 83,778         |

## 合併現金流量表

截至2025年12月31日止年度

|                        | 附註    | 2025年<br>人民幣千元   | 2024年<br>人民幣千元   |
|------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>投資活動現金流量</b>        |       |                  |                  |
| 購置物業、廠房及設備             | 14    | (496)            | (878)            |
| 購置無形資產                 | 17    | (218)            | (513)            |
| 出售物業、廠房及設備所得款項         |       | 286              | 42               |
| 出售無形資產所得款項             |       | 162              | -                |
| 購買未分配銀條所得款項            | 18    | -                | (77,857)         |
| 定期存款減少                 |       | -                | 40,000           |
| 出售附屬公司所得現金流入淨額         |       | -                | 71               |
| 已收利息                   |       | 1,859            | 7,277            |
| <b>投資活動所得／(所用)現金淨額</b> |       | <b>1,593</b>     | <b>(31,858)</b>  |
| <b>融資活動現金流量</b>        |       |                  |                  |
| 償還租賃負債－本金              |       | (12,237)         | (12,168)         |
| 償還租賃負債－利息              |       | (1,942)          | (2,321)          |
| 派付股息                   | 12(a) | (104,942)        | (345,663)        |
| <b>融資活動所用現金淨額</b>      |       | <b>(161,298)</b> | <b>(360,152)</b> |
| <b>現金及現金等價物變動淨額</b>    |       | <b>(78,140)</b>  | <b>(308,232)</b> |
| 年初現金及現金等價物             |       | 282,912          | 591,144          |
| <b>年末現金及現金等價物</b>      | 22(c) | <b>204,772</b>   | 282,912          |

# 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 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」)頒佈的所有適用香港財務報告準則會計準則(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》及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「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，惟投資於報告期末按公允價值計量的未分配銀條除外，詳情載於下文所載會計政策。

合併財務報表乃按與截至2024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經修訂香港財務報告準則會計準則除外。

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。



## 2. 編製基準(續)

### (b) 於2025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及經修訂香港財務報告準則會計準則(續)

#### 香港財務報告準則第18號財務報表呈列及披露

香港財務報告準則第18號列明財務報表的呈列及披露要求，將取代香港會計準則第1號財務報表呈列。儘管許多要求將保持一致，但新準則引入新要求，以於合併損益及其他綜合收益表中呈列指定類別及定義小計；在合併財務報表附註中提供管理層定義的表現計量之披露，並改善主要財務報表及附註中將予披露之合併及分類資料。此外，香港會計準則第1號之部分段落已移至香港會計準則第8號及香港財務報告準則第7號。對香港會計準則第7號現金流量表及香港會計準則第33號每股盈利亦作出細微修訂。

香港財務報告準則第18號及其他準則之修訂本將於2027年1月1日或之後開始的年度期間生效，獲允許提早應用。預期應用新準則將影響合併損益及其他綜合收益表之呈列以及未來財務報表之披露。本集團目前正在評估香港財務報告準則第18號對本集團合併財務報表的影響。

## 3. 重大會計政策資料

編製合併財務報表時所採納的重大會計政策概述如下。除另有說明外，此等政策已貫徹應用於所有呈報年度。

### (a) 合併賬目基準

合併財務報表包括本公司及其附屬公司截至2025年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。

附屬公司的財務報表與本公司財務報表的報告期間相同，並使用貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團獲得控制權日期起合併入賬，並一直合併入賬直至有關控制權終止日期為止。

損益及其他綜合收益的各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人。有關本集團成員公司間交易的所有集團內資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於合併時對銷。

倘事實及情況顯示上文所述的三項控制權要素有一項或以上出現變動，本集團則會重新評估其是否對被投資公司擁有控制權。於附屬公司的擁有權變動(尚未失去控制權)入賬列作權益交易。

如有必要，會對附屬公司的財務報表作出調整，使其會計政策與本集團的會計政策保持一致。

於本公司財務狀況表中，於附屬公司的投資按成本扣除減值虧損列賬，惟除非投資分類為持作出售則另當別論。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (a) 合併賬目基準(續)

##### 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資的直接應佔成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股息入賬。

如股息超過宣派股息期內附屬公司的綜合收益總額，或如在獨立財務報表的投資賬面值超過合併財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面值，則於自有關投資收到股息時，必須對於附屬公司的投資作減值測試。

#### (b) 分部報告

營運分部及財務報表所呈報各分部項目的金額乃根據向本集團各業務線及地區分配資源及評估其表現而定期向本集團最高行政管理層提供的財務資料而確定。

就財務報告而言，個別重要營運分部不會合併呈報，除非該等分部具有類似經濟特徵以及有關產品及服務性質、生產程序性質、客戶類型或類別、分銷產品或提供服務所採用的方式及監管環境性質類似。倘並非個別重大的營運分部符合該等標準大部分特徵，則可合併呈報。

由於本集團經營業務所得收入及溢利主要源自中國內地的業務，因此概無呈列地區資料。

#### (c) 外幣匯兌

本年度的外幣交易按交易日的匯率換算。以外幣計量的貨幣資產與負債則按報告期末的匯率換算。外匯損益於合併損益及其他綜合收入表的「其他收入及收益/(虧損)淨額」確認。

以外幣計值並以歷史成本計量的非貨幣資產及負債乃使用於交易日期適用的外幣匯率換算。交易日期為本公司初步確認有關非貨幣資產或負債的日期。按公允價值列賬並以外幣計值的非貨幣資產及負債乃使用於計量公允價值當日適用的外幣匯率換算。

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (d) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減累計折舊及減值虧損(如有)列賬。歷史成本包括收購項目直接應佔的開支。

物業、廠房及設備項目的成本包括其購入價及使資產達致其擬定用途的運作狀況及地點的任何直接應佔成本。項目投產後所產生的支出，如維修及保養費用以及大修費用，一般於產生年度在合併收益表中支銷。倘能清楚顯示該開支令預期自使用該項目所取得之未來經濟利益增加，則該開支會撥作資本，列為該項目之額外成本。倘出售物業、廠房及設備項目，其成本及累計折舊則自合併財務報表中撇除，而出售產生之任何收益或虧損(即該資產出售所得款項淨額與賬面值之差額)將計入合併收益表內。

折舊按直線法根據個別資產之估計經濟可用年期作出撥備如下：

|          |                   |
|----------|-------------------|
| - 機器     | 3至15年             |
| - 汽車     | 3至15年             |
| - 辦公室設備  | 3至5年              |
| - 租賃物業裝修 | 於租賃的剩餘年期內(約2至10年) |
| - 其他設備   | 3至5年              |

倘某項物業、廠房及設備的各部分具有不同可使用年期，則該項目的成本按合理基準在各部分之間進行分配，且各部分單獨計算折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊法至少於每個財政年度末進行檢討及調整(倘適用)。

物業、廠房及設備項目於出售時或於繼續使用該資產預期不會產生任何未來經濟利益時終止確認。物業、廠房及設備項目出售或廢棄所產生的任何損益按銷售所得款項與該資產賬面值的差額釐定，並於損益確認。

倘資產的賬面值高於其估計可收回金額，則即時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

處置收益及虧損按所得款項與賬面值之間的差額釐定，並於合併損益及其他綜合收益表中確認為「其他收入及收益/(虧損)淨額」。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (e) 投資物業

投資物業為持作賺取租金收入及／或資本升值，而非用作生產或供應貨物或服務或用作行政用途；或供日常業務過程中出售的所持土地及樓宇的權益。投資物業還包括被確認為使用權資產並由本集團根據經營租賃分租的租賃物業。投資物業最初按成本(包括交易成本)計量。於首次確認後，投資物業乃按公允價值列賬，並反映於報告期末的市況。

投資物業之公允價值變動所產生之盈虧計入產生年度之合併收益表。

投資物業於出售或當投資物業永久不再使用並預期其出售不會帶來未來經濟利益時終止確認。報廢或出售投資物業之任何盈虧在報廢或出售期內在合併損益表確認。

就投資物業轉至業主佔用物業或存貨而言，該項物業日後會計處理的認定成本為用途變更當日的公允價值。倘若本集團佔用之物業由自用物業轉為投資物業，則於截至變更用途當日，本集團須根據「物業、廠房及設備以及折舊」項下之會計政策將有關物業入賬，及該日賬面值與物業公允價值間之任何差額均按照上述「物業、廠房及設備以及折舊」政策作為重估入賬。就存貨轉至投資物業而言，該物業於當日的公允價值及其先前的賬面值之間的任何差額於合併收益表確認。

#### (f) 無形資產

本集團的無形資產指電腦軟件。單獨收購具有有限可使用年期的無形資產乃按成本減累計攤銷及累計減值虧損(如有)列賬。具有有限可使用年期的無形資產乃於其估計可使用年期內以直線法進行攤銷。具有有限可使用年期的無形資產的攤銷期及攤銷方法至少於每個財政年度末審閱一次。本集團的無形資產乃於其估計可使用年期(1至10年)內以直線法進行攤銷。

終止確認無形資產所產生之收益或虧損按出售所得款項淨額與該項資產賬面值之差額計量，並於終止確認該項資產時在合併收益表確認。

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (g) 租賃

凡於一段時期內將控制已識別資產用途之權利出讓以換取代價之合約，均屬於或包括一項租賃。

對於在首次應用日期或之後訂立或修訂或因業務合併產生之合約，本集團會於訂立、修訂或收購日期(倘適用)根據香港財務報告準則第16號下之定義評估合約是否屬於或包含租賃。除非合約之條款及條件其後有所改動，否則不會重新評估有關合約。

#### a) 倘本集團為承租人：

本集團於合約開始時評估有關合約是否包含租賃。倘合約為換取對價而給予在一段時間內控制使用所識別資產的權利，則該合約包含租賃。僅於合約的條款及條件出現變動時方需進行重估。

對於包含一項租賃組成部分及一項或多項額外租賃或非租賃組成部分之合約，本集團根據租賃組成部分之相對單獨價格及非租賃組成部分之合計單獨價格，將合約代價分配至各個租賃組成部分。

本集團亦應用實際權宜方法，並無從租賃組成部分分離出非租賃組成部分，反之，租賃組成部分及任何相關的非租賃組成部分則入賬作為單一租賃組成部分。

#### 使用權資產

使用權資產成本包括：

- 租賃負債初始計量金額；
- 於開始日期或之前作出之任何租賃付款，減去任何已收租賃優惠；
- 本集團涉及之任何初始直接成本；及
- 本集團於拆卸及遷移相關資產、恢復相關資產所在地點或按租賃條款及條件要求之狀況恢復相關資產將產生之估計成本。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**3. 重大會計政策資料(續)****(g) 租賃(續)****a) 倘本集團為承租人：(續)****使用權資產(續)**

除分類為投資物業者外，使用權資產按成本減任何累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量調整。

就本集團合理確定可於租期結束時取得相關租賃資產所有權的使用權資產，其由開始日期起直至可使用年期結束時計算折舊。否則，使用權資產按直線法於其估計可使用年期及租期的較短者折舊。

本集團於合併財務狀況表內將不符合投資物業定義的使用權資產呈列為單獨項目。

符合投資物業定義的使用權資產於「投資物業」內呈列，並根據附註3(e)入賬。

**可退回租金按金**

已付的可退回租金按金根據香港財務報告準則第9號金融工具(「香港財務報告準則第9號」)列賬，並初步按公允價值計量。於初步確認時對公允價值的調整被視為額外的租賃付款，並計入使用權資產成本。

**租賃負債**

於租賃開始日期，本集團按該日未付的租賃付款的現值確認及計量租賃負債。在計算租賃付款的現值時，倘不能即時釐定租賃所隱含的利率，本集團則採用租賃開始日期的增量借貸利率(「增量借貸利率」)。

租賃付款包括以下各項：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃優惠；
- 按指數或利率計算的可變租賃付款，使用於開始日期的指數或利率進行初始計量；
- 剩餘價值擔保下的預期應付款項；
- 購買選擇權的行使價(倘本集團可合理確定行使該選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映本集團行使該選擇權)。

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (g) 租賃(續)

##### a) 倘本集團為承租人:(續)

##### 租賃負債(續)

租賃負債使用實際利率法按攤銷成本計量。在以下情況下，租賃負債應予以重新計量：

- 指數或利率變動導致未來租賃付款發生變化；
- 本集團對是否將行使延期選擇權的評估發生變化；或
- 對租賃的範圍或對價作出不屬於原始條款的修訂。

重新計量租賃負債，並對使用權資產作出相應調整，或倘使用權資產的賬面值已調減至零，則調減的金額計入損益。

本集團將租賃負債作為單獨項目列入合併財務狀況表。

##### 短期及低價值租賃

本集團已選擇不就租期為12個月或以下的短期租賃及低價值租賃確認使用權資產及租賃負債，惟分租安排除外。與該等租賃有關的租賃付款在租期內按直線法於損益確認為開支。

##### 可變租賃付款

並非按指數或利率計算的可變租賃付款不作為租賃負債的計量及初始確認的一部分入賬。本集團應在觸發該等租賃付款的期間內將該等租賃付款計入損益。

##### b) 倘本集團為出租人：

本集團根據融資租賃將設備及根據經營租賃將辦公場所、零售店及投資物業租賃予非關連方。

##### 出租人－融資租賃

本集團向承租人轉讓租賃資產擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為融資租賃。

租賃資產終止確認及租賃應收款項現值於資產負債表確認，並計入「貿易及其他應收款項」。應收款項總額與租賃應收款項現值之間的差額確認為未賺取財務收入。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**3. 重大會計政策資料(續)****(g) 租賃(續)****b) 倘本集團為出租人:(續)***出租人 - 融資租賃(續)*

收到的每期租賃付款用於抵扣融資租賃應收款項中的投資總額，以減少本金及未賺取財務收入。財務收入基於反映融資租賃應收款項中投資淨額的定期回報率於損益確認。

本集團於磋商及安排融資租賃所產生的初步直接成本於租期內計入融資租賃應收款項，並扣減已確認收入金額。

*出租人 - 經營租賃*

本集團保留擁有權所附帶絕大部分風險及回報的租賃被分類為經營租賃。經營租賃的租金收入(扣除授予承租人的任何優惠)於租期內按直線法於損益內確認。

本集團協商及安排經營租賃時產生的初始直接成本增至租賃資產的賬面值，並於租期內按與租賃收入相同的基準於損益內確認為開支。

或然租金於賺取租金時於損益內確認為收入。

源自本集團日常業務過程的利息及租金收入呈列為收入。

*出租人 - 分租*

對分租進行分類時，本集團(作為中間出租人)參考總租賃產生的使用權資產而非相關資產將分租分類為融資或經營租賃。

當分租被評估為融資租賃時，本集團終止確認與其轉讓予分承租人的總租賃有關的使用權資產，並將分租投資淨額確認為「貿易及其他應收款項」。終止確認的使用權資產與分租投資淨額之間的任何差額於損益確認。與總租賃有關的租賃負債在資產負債表中留存，代表欠付總出租人的租賃付款。

當分租被評估為經營租賃時，本集團將來自分租的租賃收入計入損益的「其他收入」內。與總租賃有關的使用權資產不予終止確認。

對於包含租賃及非租賃部分的合約，本集團基於相對獨立的銷售價格基準分配對價。

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 投資及其他金融資產

##### 初步確認及計量

於初步確認時，金融資產分類取決於金融資產的合約現金流量特徵及本集團管理該等金融資產的業務模式。根據下文「收入確認」所載的政策，並無重大融資成分或本集團已應用實際權宜方法的貿易應收款項按根據香港財務報告準則第15號釐定的交易價計量。收購金融資產(按公允價值計入損益的金融資產除外)直接應佔的交易成本乃於初步確認時計入金融資產的公允價值(如適用)。收購按公允價值計入損益的金融資產直接應佔的交易成本，即時於損益內確認。

為使金融資產按攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益進行分類及計量，需產生純粹為支付本金及未償還本金利息(「純粹為支付本金及利息」)的現金流量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流量。業務模式確定現金流量是否來自收集合約現金流量、出售金融資產，或兩者兼有。

金融資產的所有一般買賣均於交易日(即本集團承諾購買或出售該資產之日期)予以確認。一般買賣乃指按照一般市場規定或慣例在一定期間內交付資產的金融資產買賣。

來自本集團日常業務過程的利息／股息收入呈報為收入。

##### 其後計量

金融資產分類為按攤銷成本、按公允價值計入其他綜合收益及按公允價值計入損益計量。金融資產的其後計量按其分類進行，如下：

##### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

倘滿足以下兩個條件，本集團將按攤銷成本計量金融資產：

- 於旨在持有金融資產以收取合約現金流量的業務模式中持有的金融資產。
- 金融資產的合約條款於特定日期產生的現金流量純粹為支付本金及未償還本金的利息。

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或出現減值時，收益及虧損於損益表中確認。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (h) 投資及其他金融資產(續)

##### 初步確認及計量(續)

##### 按公允價值計入損益的金融資產

按公允價值計入損益的金融資產包括持作買賣的金融資產，於初步確認時指定按公允價值計入損益的金融資產，或強制要求按公允價值計量的金融資產。倘為於近期出售或購回而收購金融資產，則該等金融資產分類為持作買賣。衍生工具(包括獨立嵌入式衍生工具)亦分類為持作買賣，惟該等衍生工具被指定為有效對沖工具則除外。現金流量並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式如何，均按公允價值計入損益進行分類及計量。儘管如上文所述債務工具可按攤銷成本或按公允價值計入其他綜合收益分類，但於初步確認時，倘能夠消除或顯著減少會計錯配，則債務工具可指定為按公允價值計入損益。

按公允價值計入損益的金融資產按公允價值於合併財務狀況表列賬，而公允價值變動淨額於合併損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇分類為按公允價值計入其他綜合收益的衍生工具及股本投資。分類為按公允價值計入損益的金融資產的股本投資股息於取得股息付款的權利確立，與股息相關的經濟利益很可能流入本集團，且股息的金額能夠可靠計量時亦於合併損益表內確認為收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；具備與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公允價值計入損益計量，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公允價值計量，且其公允價值變動於合併損益表確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流量時；或當原分類至按公允價值計入損益的金融資產獲重新分類時，方進行重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不予單獨列賬。金融資產主體連同嵌入式衍生工具須整體分類為按公允價值計入損益的金融資產。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**3. 重大會計政策資料(續)****(h) 投資及其他金融資產(續)****終止確認金融資產**

金融資產(或(如適用)一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況終止確認(即自本集團合併財務狀況表移除)：

- 收取該項資產所得現金流量的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓自資產收取現金流量的權利，或根據一項「轉付」安排，在未有嚴重延緩第三方的情況下，已承擔全數支付已收取現金流量的責任；及(a)本集團已轉讓該項資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團既無轉讓亦無保留該項資產絕大部分風險及回報，但已轉讓該項資產的控制權。

如本集團已轉讓其收取該項資產所得現金流量的權利或已訂立轉付安排，需評估有否保留該項資產所有權之風險及回報及其水平。當並無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，本集團繼續確認已轉讓資產，惟以本集團持續參與為限。在此情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債按反映本集團所保留權利及責任之基準計量。

以擔保方式繼續參與已轉讓資產，乃按該項資產之原賬面值及本集團可被要求償還對價最高金額兩者中之較低者計量。

**(i) 金融資產減值**

本集團對有關其按攤銷成本列賬之債務工具的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險是否大幅增加。

就貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號批准的簡化方法，其規定於初始確認應收款項時確認預期使用年期虧損，詳情見附註33。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (j) 金融負債

##### 初步確認及計量

金融負債初始確認時歸類為按公允價值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項或於實際對沖中指定為對沖工具之衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公允價值確認及倘為貸款及借貸及應付款項，則應扣除直接應佔交易成本。本集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及租賃負債。

##### 其後計量

於初步確認後，金融負債其後以實際利率法按攤銷成本計量，倘貼現影響甚微，在此情況下則按成本列賬。終止確認負債及透過實際利率法攤銷過程中產生之收益及虧損於損益表中確認。

計算攤銷成本時會考慮收購所產生的任何折讓或溢價，以及作為實際利率一部分之費用或成本。實際利率攤銷計入損益之財務開支。

##### 終止確認金融負債

當負債下的義務被解除、取消或期滿時終止確認該金融負債。倘若一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差別之另一項金融負債所取代，或現有負債之條款被大幅修改，此種置換或修改作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者賬面值之間的差額於損益確認。

##### 金融工具之抵銷

倘於現時有可依法執行之權利抵銷已確認金額，及有意作淨額結算或同時變現資產及清償負債時，金融資產及金融負債方可互相抵銷，並按淨值呈報於財務狀況表內。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**3. 重大會計政策資料(續)****(k) 投資於未分配銀條**

誠如附註18所披露，本集團於年內透過銀行投資於未分配銀條。鑒於投資合約的相關資產為一種商品，因此投資合約以透過銀行按平倉價(即參考倫敦白銀現貨價格的買入價)向第三方出售未分配銀條，或由本集團全權酌情決定收取未分配銀條實物結算，且該交易不屬於本集團正常業務範圍而是為長期資本增值。本公司管理層認為制定下列有關確認及計量於未分配銀條的投資的會計政策並將其貫徹應用屬適宜：

「於初步確認時，未分配銀條投資按公允價值計量，投資公允價值其後變動產生的收益或虧損於其產生期間計入損益。

投資於未分配銀條直接應佔的開支於損益支銷。」

**(l) 存貨**

存貨乃指在日常業務過程中持有待售的資產。存貨按成本與可變現淨值兩者的較低者列賬。成本乃按先入先出法釐定，包括購貨價格及其他與購買存貨直接相關的成本。

可變現淨值為日常業務過程中的估計售價減估計的完工成本及估計銷售所需之成本。

出售存貨時，該等存貨的賬面值在相關收入獲確認的期間確認為開支。

存貨撇減至可變現淨值的任何金額及所有存貨的損失，均於出現撇減或損失期間確認為開支。任何所撥回的任何存貨撇減金額，在出現該等撥回的期間作為已確認為開支的存貨的金額扣減予以確認。

**(m) 現金及現金等價物、受限制現金及定期存款**

於合併現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金及銀行通知存款以及原到期日為三個月或以內的其他短期高流動性投資。受限制使用的銀行存款計入合併財務狀況表中的「受限制現金」。初步年期超過三個月的銀行存款於合併財務狀況表計入「定期存款」。受限制現金及初步年期超過三個月的定期存款不計入現金及現金等價物。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (n) 所得稅

所得稅包括當期及遞延稅項。有關於損益賬以外確認的項目的所得稅乃於損益賬以外在其他綜合收益確認或直接於權益內確認。

當期稅項資產及負債按預期將從稅務機關收回或將支付予稅務機關的金額計量，乃根據於報告期末已頒佈或實際上已頒佈的稅率(及稅法)，計及本集團經營所在的國家的當前詮釋及慣例得出。

遞延稅項採用負債法就資產及負債的稅基與資產及負債就財務申報而言的賬面值於報告期末的暫時性差額計提撥備。

所有應課稅暫時性差額均會確認遞延稅項負債，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項負債乃由並非屬業務合併的交易中初步確認商譽或資產或負債所產生，而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損及在交易時並無產生相等的應課稅及可扣減暫時性差異；及
- 就與於附屬公司投資有關的應課稅暫時性差額而言，倘可控制撥回暫時性差額的時間，以及暫時性差額可能不會在可見將來撥回。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**3. 重大會計政策資料(續)****(n) 所得稅(續)**

遞延稅項資產乃按所有可扣減暫時性差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損確認。遞延稅項資產以應課稅溢利將可能用以抵銷可扣減暫時性差額以及結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損可被使用為限確認，惟於以下情況則除外：

- 倘遞延稅項資產有關並非屬業務合併的交易中初步確認資產或負債所產生的可扣減暫時性差額，而在交易時並無影響會計溢利及應課稅溢利或虧損及在交易時並無產生相等的應課稅及可扣減暫時性差異；及
- 就與於附屬公司投資有關的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅以可能有暫時性差額將會於可見將來撥回及應課稅溢利將可用以抵銷可被使用的暫時性差額為限予以確認。

遞延稅項資產的賬面值於各報告期末予以審閱，並減至不再可能擁有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產為限。未確認的遞延稅項資產於各報告期末重新評估，並以可能擁有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產為限確認。

遞延稅項資產及負債以預期資產被變現或清償負債的期間適用之稅率計量，並以於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅率(及稅法)為基準。

本集團在且僅在以下情況下抵銷遞延稅項資產及遞延稅項資產負債：有法律上可執行的權力沖抵當期稅項資產及當期稅項負債；及遞延稅項資產及遞延稅項負債與同一稅務機關所徵收的所得稅有關聯，不論是對同一應課稅實體還是不同的應課稅實體徵收的所得稅，也不論應稅實體是按淨值基礎計劃清算當期稅項負債及資產還是同時變現資產和清算負債，只要預期在未來的每個期間清算或收回有重大金額的遞延稅項負債或資產。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (o) 收入確認

本集團確立一個全面框架，通過五步法來釐定確認收入的時間及確認收入的金額：(1)識別與客戶訂立的合約；(2)識別合約中的獨立履約責任；(3)釐定交易價；(4)將交易價分配至履約責任；及(5)於完成履約責任時確認收入。本集團基於控制權轉移的方法，確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述的收入金額，有關金額為能反映本集團預期就交換該等貨品或服務有權獲得的對價。本集團於完成履約責任時確認收入。本集團基於以往業績回報，考慮客戶類型、交易類型及各項安排細節作出估計。

#### (i) 物業管理費

來自物業管理服務(包括包幹制及酬金制)及住宅支援服務的收入乃於提供服務的會計期間確認，於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權開立發票且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就以包幹制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為委託人，有權收取相當於物業管理公司所收取的物業管理服務費價值的收入。就以酬金制管理物業的物業管理服務收入而言，本集團作為物業業主代理，有權收取相當於物業管理公司所收取物業管理費中預先訂明百分比的收入。

#### (ii) 零售服務－商品銷售及佣金收入

本集團經營兩家超市及若干便利店以銷售貨品。商品銷售於轉讓予客戶的商品控制權時確認。特許銷售商銷售的佣金收入於交付貨品時確認。

#### (iii) 提供物業代理服務

本集團於住宅區提供物業代理服務，包括物業銷售代理服務及物業租賃代理服務。代理佣金收入乃於買方及賣方或承租人及出租人簽立具法律約束力的銷售或租賃協議時，及相關協議成為無條件及不可撤回時確認。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**3. 重大會計政策資料(續)****(o) 收入確認(續)****(iv) 提供資訊科技服務**

本集團提供資訊科技服務，主要從事提供資訊科技服務、相關工程服務、保安系統與硬件及軟件集成，以及電訊服務。

合約與受客戶控制的在建工程資產相關時，本集團把與客戶所訂的合約分類為建築合約，故本集團建築活動設置或提升受客戶控制的資產。

當建築合約之結果能可靠地予以計量，則合約收益採用成本比例法(即所產生的實際成本佔估計總成本的比例)隨時間逐步確認。本公司董事認為該輸入法為根據香港財務報告準則第15號完全履行該等履約責任進度的適當計量。

當合約之結果不能合理地予以計量，則收益只會於已產生的合約成本預期可收回時方會確認。

倘於任何時間估計完成合約成本超過合約代價剩餘金額，則確認撥備。

**履行合約之成本**

本集團於其建築活動中產生履行合約之成本。本集團首先根據其他相關準則評估該等成本是否合資格確認為資產，倘不合資格，僅在符合以下全部條件後方將該等成本確認為資產：

- (a) 有關成本與本集團可特定地識別之合約或預期訂立之合約有直接關係；
- (b) 有關成本令本集團將用於履行(或持續履行)日後履約責任之資源得以產生或有所增加；及
- (c) 有關成本預期可收回。

由此確認之資產其後按系統性基準(與向客戶轉讓資產相關的貨品或服務一致)於損益攤銷。該資產須進行減值檢討。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (o) 收入確認(續)

##### (v) 提供其他服務

本集團亦提供各種服務，例如洗滌服務、校外培訓服務、餐飲服務及職業介紹服務等。收入於提供服務的會計期間確認，於本集團履約時，客戶同時取得並耗用本集團履約所提供的利益。

##### (vi) 租賃收入

本集團來自經營租賃的收入確認政策載於附註3(g)。

##### (vii) 利息收入

利息收入使用實際利息法確認。

倘合約涉及銷售多項服務，交易價將根據其相對獨立售價分配至各履約責任。倘無法直接觀察得出獨立售價，則按預期成本加利潤率或採用經調整市場評估法估計，視乎有否可觀察資料而定。

當合約的任一訂約方已履約，本集團根據本集團履約責任及客戶付款之間的關係將其合約於財務狀況表呈列為合約資產或合約負債。

合約資產為本集團對其已向客戶轉移的服務收取對價的權利。

倘於本集團向客戶轉讓服務前，客戶支付對價或本集團擁有無條件收取對價的權利，則本集團於收取付款或記錄應收款項時(以較早者為準)呈列合約為合約負債。合約負債是本集團因已向客戶收取對價(或應收客戶的對價金額)而向客戶轉讓服務的責任。

應收款項於本集團擁有無條件收取對價的權利時入賬。倘對價僅隨時間推移即會成為到期應付，則收取對價的權利為無條件。

取得合約所產生的增量成本(如可收回)獲資本化及呈列為資產及隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，本集團應用將取得合約的增量成本隨即確認為開支的可行權宜之法。

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (p) 僱員福利

##### (i) 退休金責任

在中國內地註冊成立的本集團公司，參加中國內地有關政府部門組織的定額供款退休福利計劃，按僱員薪金的若干百分比，按月向計劃供款。該等政府部門承諾履行支付退休福利的責任，向現有及日後所有退休僱員支付根據該等計劃應付的退休福利。除已作出的供款外，本集團對退休後福利再無其他法定或推定責任。

本集團亦根據強制性公積金計劃條例(「強積金計劃」)的規則及規例，為所有受聘的香港僱員參加退休福利計劃。強積金計劃的供款乃按最低法定供款要求按合資格僱員相關總收入的5%與1,500港元(「港元」)的較低者作出。強積金計劃的資產與本集團的資產分開持有，由獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款計劃作出的供款於發生時支銷。

##### (ii) 住房福利

本集團的中國內地僱員有權參加政府資助的住房公積金。本集團按僱員薪金若干百分比，按月向基金供款。本集團對基金的責任，以每期間的應付供款為限。住房公積金供款於發生時支銷。

##### (iii) 僱員應享假期

僱員對年假的權利，在僱員應享有時確認。本集團直至資產負債表日為止就僱員已提供服務產生年假的估計負債計提撥備。

僱員應享的病假及產假直至僱員正式休假時方予確認。

#### (q) 公允價值計量

本集團於各報告期末按公允價值計量其股本、基金及債務投資。公允價值為市場參與者於計量日期在有序交易中出售資產所收取之價格或轉讓負債所支付之價格。公允價值計量乃基於出售資產或轉讓負債之交易於資產或負債主要市場或(在無主要市場情況下)最具優勢市場進行之假設而作出。主要及最具優勢市場須為本集團可進入之市場。資產或負債之公允價值乃採用市場參與者於資產或負債定價時會採用之假設計量，並假定市場參與者以其最佳經濟利益行事。

非金融資產之公允價值計量須計及市場參與者透過最大限度使用該資產達致最佳用途，或將該資產出售予將最大限度使用該資產達致最佳用途之其他市場參與者，以產生經濟效益之能力。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (q) 公允價值計量(續)

本集團採納適用於不同情況且具備充分數據以供計量公允價值之估值方法，以盡量使用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

所有於合併財務報表計量或披露公允價值之資產及負債，乃基於對公允價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據按以下公允價值等級分類：

- 第1層 - 基於相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)
- 第2層 - 基於對公允價值計量而言屬重大之最低層輸入數據可觀察(直接或間接)之估值方法
- 第3層 - 基於對公允價值計量而言屬重大之最低層輸入數據不可觀察之估值方法

就按經常性基準於合併財務報表確認之資產及負債而言，本集團透過於各報告期末重新評估分類(基於對公允價值計量整體而言屬重大之最低層輸入數據)確定是否發生不同層級之間的轉移。

#### (r) 股息分派

分派予本公司股東的股息，於本公司股東或董事(如合適)批准派息的期間，於本集團合併財務報表內確認為負債。

#### (s) 關聯方

(a) 倘屬以下人士，即該人士或該人士的近親與本集團有關聯：

- (i) 控制或共同控制本集團；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或本集團母公司的主要管理層成員。

### 3. 重大會計政策資料(續)

#### (s) 關聯方(續)

(b) 倘符合下列任何條件，即實體與本集團有關聯：

- (i) 該實體與本集團屬同一集團的成員公司(即各母公司、附屬公司及同系附屬公司彼此間有關聯)。
- (ii) 一間實體為另一間實體的聯營公司或合營企業(或另一實體為成員公司的集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
- (iii) 兩間實體均為同一第三方的合營企業。
- (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
- (v) 實體為本集團或與本集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
- (vi) 實體受(a)所識別人士控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)主要管理層成員。
- (viii) 實體或其所屬集團的任何成員公司向本集團或本公司的母公司提供主要管理人員服務。

一名人士的近親是指與該實體交易時預期可影響該人士或受該人士影響的家庭成員。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 4. 重大判斷及估計

編製合併財務報表需要本公司董事作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響政策之應用及所呈報之資產、負債、收入及開支數額。該等估計及相關假設乃基於過往經驗及本公司董事認為於該等情況下乃屬合理之各項其他因素為基準而作出，所得結果構成管理層就目前未能從其他來源而得出之資產及負債之賬面值所作判斷之基準。實際結果或會有別於該等估計。

本集團持續檢討所作估計及相關假設。倘會計估計之修訂僅影響估計修訂之期間，則有關修訂將於該期間確認，或倘該項修訂影響當期及以後期間，則有關修訂將於當期及以後期間確認。

本公司董事已考慮本集團關鍵會計判斷及估計之發展、選擇及披露。

#### 判斷

於應用本集團之會計政策過程中，本公司董事已作出下列對合併財務報表內確認之金額有最重大影響之判斷：

##### (a) 貿易及其他應收款項及合約資產減值

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設計提貿易及其他應收款項及合約資產撥備。基於本集團的過往記錄、現行市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時作出判斷。

倘預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易應收款項以及呆賬開支的賬面值。有關主要假設及所用輸入數據的詳情，請參閱附註33(A)(iii)。

##### (b) 所得稅

本集團須繳納中國內地企業所得稅及香港利得稅。在確定稅項的撥備金額及繳納相關稅項的時間時，本集團須作出判斷。在正常業務過程中，進行許多交易及計算均難以明確作出最終的稅務釐定。倘該等事宜的最終稅務結果與起初入賬的金額不同，該等差額將影響稅務釐定期內的當期所得稅及遞延稅項撥備。

##### (c) 經營租賃 – 本集團作為出租人

本集團已就其投資物業組合訂立商業物業租賃。根據對有關安排條款及條件之評估，本集團已釐定其保留該等物業所有權的所有重大風險及回報，並將有關合約以經營租賃入賬。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 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業務，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的角度考慮業務，並確定以下七個營運分部：

- 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、住宅支援服務、家庭清潔服務及分租服務；
- 校外服務，包括興趣班、語言班等培訓課程及分租服務；
- 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，包括學校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入及收益淨額、財務開支、中央行政開支及所得稅開支。分部資產不包括未分配銀條投資、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，此乃由於該等項目由本集團中央推動。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 5. 分部資料(續)

#### 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2025年12月31日止年度

|                            | 資訊科技    | 物業管理   | 校外培訓    | 物業代理    | 餐飲服務   | 其他     | 總計       |
|----------------------------|---------|--------|---------|---------|--------|--------|----------|
|                            | 零售服務    | 服務     | 服務      | 服務      |        |        |          |
|                            | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元   | 人民幣千元   | 人民幣千元  | 人民幣千元  | 人民幣千元    |
| 總分部收入                      | 125,666 | 18,637 | 116,882 | 29,299  | 16,346 | 12,342 | 325,427  |
| 分部間收入                      | (712)   | (709)  | (2,408) | (868)   | (458)  | -      | (5,155)  |
| 收入                         | 124,954 | 17,928 | 114,474 | 28,431  | 15,888 | 12,342 | 320,272  |
| 確認收入的時間                    |         |        |         |         |        |        |          |
| 於某一時點                      | 97,968  | 127    | -       | -       | 5,586  | 3,931  | 123,500  |
| 於某一時段                      | 26,986  | 17,801 | 114,474 | 28,431  | -      | 8,411  | 196,772  |
|                            | 124,954 | 17,928 | 114,474 | 28,431  | 15,888 | 12,342 | 320,272  |
| 分部業績                       | 19,101  | 8,421  | 68,715  | 12,282  | 1,753  | 4,899  | 118,369  |
| 其他收入及收益淨額                  |         |        |         |         |        |        | 208,101  |
| 財務開支                       |         |        |         |         |        |        | (1,942)  |
| 未分配開支                      |         |        |         |         |        |        | (11,524) |
| 所得稅開支                      |         |        |         |         |        |        | (28,375) |
| 年度溢利                       |         |        |         |         |        |        | 284,629  |
| 分部業績包括：                    |         |        |         |         |        |        |          |
| 折舊及攤銷                      | (8,815) | (405)  | (2,259) | (1,558) | (279)  | (184)  | (13,960) |
| 出售物業、廠房及設備的虧損淨額            | (16)    | -      | (29)    | -       | (17)   | -      | (62)     |
| 貿易及其他應收款項減值虧損撥回/<br>(撥備)淨額 | 626     | 772    | (1)     | -       | 5      | (406)  | 1,013    |

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

### 分部收入及業績(續)

截至2024年12月31日止年度

|                            | 資訊科技           |               | 物業管理          |               | 校外培訓         |               | 物業代理          |                | 總計 |
|----------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------------|----|
|                            | 零售服務<br>人民幣千元  | 服務<br>人民幣千元   | 服務<br>人民幣千元   | 服務<br>人民幣千元   | 服務<br>人民幣千元  | 餐飲服務<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元   |                |    |
| 總分部收入                      | 139,608        | 18,886        | 89,620        | 37,467        | 5,318        | 65,342        | 16,629        | 372,870        |    |
| 分部間收入                      | (193)          | (682)         | (2,866)       | (944)         | -            | (800)         | -             | (5,485)        |    |
| <b>收入</b>                  | <b>139,415</b> | <b>18,204</b> | <b>86,754</b> | <b>36,523</b> | <b>5,318</b> | <b>64,542</b> | <b>16,629</b> | <b>367,385</b> |    |
| 確認收入的時間                    |                |               |               |               |              |               |               |                |    |
| 於某一時點                      | 108,057        | 592           | -             | -             | 5,127        | 63,410        | 16,590        | 193,776        |    |
| 於某一時段                      | 31,358         | 17,612        | 86,754        | 36,523        | 191          | 1,132         | 39            | 173,609        |    |
|                            | 139,415        | 18,204        | 86,754        | 36,523        | 5,318        | 64,542        | 16,629        | 367,385        |    |
| <b>分部業績</b>                | <b>22,767</b>  | <b>6,353</b>  | <b>64,216</b> | <b>19,857</b> | <b>1,606</b> | <b>875</b>    | <b>5,143</b>  | <b>120,817</b> |    |
| 其他收入及收益淨額                  |                |               |               |               |              |               |               | 21,136         |    |
| 財務開支                       |                |               |               |               |              |               |               | (2,321)        |    |
| 未分配開支                      |                |               |               |               |              |               |               | (9,629)        |    |
| 所得稅開支                      |                |               |               |               |              |               |               | (32,464)       |    |
| <b>年度溢利</b>                |                |               |               |               |              |               |               | <b>97,539</b>  |    |
| 分部業績包括：                    |                |               |               |               |              |               |               |                |    |
| 折舊及攤銷                      | (8,422)        | (424)         | (1,855)       | (1,952)       | (316)        | (1,169)       | (117)         | (14,255)       |    |
| 出售物業、廠房及設備的虧損淨額            | -              | (98)          | -             | (2)           | -            | -             | (59)          | (159)          |    |
| 貿易及其他應收款項減值虧損(撥備)/<br>撥回淨額 | (481)          | 505           | (5)           | -             | (4)          | 4             | 330           | 349            |    |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

分部資產及負債與本集團總資產及負債的對賬如下：

|               | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| <b>分部資產</b>   |                |                |
| 零售服務          | <b>38,242</b>  | 41,146         |
| 資訊科技服務        | <b>15,327</b>  | 13,267         |
| 校外培訓服務        | <b>10,230</b>  | 13,516         |
| 物業管理服務        | <b>18,929</b>  | 16,816         |
| 物業代理服務        | <b>276</b>     | 338            |
| 餐飲服務          | <b>1,651</b>   | 12,647         |
| 其他            | <b>2,966</b>   | 1,826          |
| <b>分部資產總額</b> | <b>87,621</b>  | 99,556         |
| 投資於未分配銀條      | <b>344,082</b> | 141,290        |
| 定期存款          | <b>80,000</b>  | 80,000         |
| 受限制現金         | <b>648</b>     | 647            |
| 現金及現金等價物      | <b>204,772</b> | 282,912        |
| 遞延稅項資產        | <b>898</b>     | 1,115          |
| <b>總資產</b>    | <b>718,021</b> | 605,520        |
| <b>分部負債</b>   |                |                |
| 零售服務          | <b>43,550</b>  | 52,236         |
| 資訊科技服務        | <b>11,056</b>  | 11,315         |
| 校外培訓服務        | <b>24,097</b>  | 25,876         |
| 物業管理服務        | <b>31,568</b>  | 28,948         |
| 物業代理服務        | <b>477</b>     | 573            |
| 餐飲服務          | <b>5,378</b>   | 24,061         |
| 其他            | <b>6,110</b>   | 4,705          |
| <b>分部負債總額</b> | <b>122,236</b> | 147,714        |
| 遞延稅項負債        | <b>5,165</b>   | 4,696          |
| <b>總負債</b>    | <b>127,401</b> | 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。

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

於2025年12月31日，本集團70%以上(2024年：75%以上)及超過25%(2024年：超過20%)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12月31日止年度，本集團90%以上(2024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析。

### (a) 與客戶合約有關的資產及負債

本集團已確認以下與客戶合約有關的合約資產及負債：

|      | 附註 | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------|----|----------------|----------------|
| 合約資產 | 21 | <b>1,368</b>   | 4,637          |
| 合約負債 | 24 | <b>15,847</b>  | 19,826         |

### (i) 有關合約負債確認的收入

下表顯示於年初計入合約負債結餘的收入：

|        | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 校外培訓服務 | <b>11,058</b>  | 13,728         |
| 資訊科技服務 | <b>2,016</b>   | 721            |
| 零售服務   | <b>108</b>     | 135            |
| 物業管理服務 | <b>2,287</b>   | 2,375          |
| 餐飲服務   | <b>4,352</b>   | 7,182          |
| 其他     | <b>5</b>       | 148            |
|        | <b>19,826</b>  | 24,289         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 5. 分部資料(續)

## (a) 與客戶合約有關的資產及負債(續)

## (ii) 尚未履行履約責任

就物業管理服務而言，本集團按與收取發票金額權利相等的金額確認收入，而本集團就資訊科技服務則隨著時間的推移確認收入，採用輸入法計量完成服務的進度，乃由於本集團履約會創造或加強客戶創造或加強資產時所控制的資產。輸入法根據實際發生的成本佔達成服務履約義務所需估計總成本的比例而確認收入。

於2025年12月31日，分配至本集團現有合約項下餘下履約責任的交易價格總金額為人民幣12,028,000元(2024年：人民幣9,125,000元)。該金額指預期自未來客戶將與本集團訂立的資訊科技服務合約確認之收入。本集團將於提供服務或履行工作時確認預期未來收入，預期將於未來12個月內(2024年：於未來12至24個月內)發生。

其他服務於短期內提供，通常少於一年，而本集團已選擇以切實可行的方法而不披露該等合約類型的剩餘履約責任。

## (iii) 自取得合約的增量成本確認資產

截至2025年12月31日止年度，取得合約並無重大增量成本(2024年：無)。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**6. 收入、其他收入及收益淨額**

收入、其他收入及收益淨額的分析如下：

|   | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>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，按商品或服務類型分析：</i> |                |                |
| 商品銷售                                      | <b>105,765</b> | 118,727        |
| 工程收入                                      | <b>10,303</b>  | 10,378         |
| 物業管理服務                                    | <b>96,754</b>  | 62,934         |
| 校外培訓服務                                    | <b>25,531</b>  | 31,907         |
| 物業代理服務                                    | <b>6,118</b>   | 5,156          |
| 住宅支援服務收入                                  | <b>15,130</b>  | 18,012         |
| 餐飲服務收入                                    | <b>15,888</b>  | 64,542         |
| 家庭清潔收入                                    | <b>128</b>     | 4,666          |
| 洗滌服務                                      | <b>880</b>     | 1,335          |
| 特許銷售商服務收入                                 | <b>7,467</b>   | 8,367          |
| 職業介紹服務                                    | <b>10,465</b>  | 13,830         |
| 工程維護收入                                    | <b>4,056</b>   | 3,904          |
| 電訊服務收入                                    | <b>3,569</b>   | 3,922          |
| 採購服務費                                     | <b>853</b>     | 1,445          |
| 物業代理服務的租後服務收入                             | <b>137</b>     | 162            |
| 其他  | <b>144</b>     | 19             |
|   | <b>303,188</b> | 349,306        |
| <i>其他來源的收入：</i>                           |                |                |
| 分租收入                                      | <b>17,084</b>  | 18,079         |
|   | <b>320,272</b> | 367,385        |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 6. 收入、其他收入及收益淨額(續)

|                                 | 附註 | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------------------------------|----|----------------|----------------|
| <b>其他收入及收益淨額</b>                |    |                |                |
| - 現金及現金等價物的利息收入                 |    | <b>1,566</b>   | 6,881          |
| - 定期存款的利息收入                     |    | <b>2,478</b>   | 3,325          |
| - 長期應收款項的利息收入                   |    | <b>293</b>     | 396            |
| - 作為出租人訂立融資租賃後終止確認使用權資產及投資物業的收益 |    | <b>401</b>     | 1,404          |
| - 因終止租賃而終止確認投資物業的虧損             | 15 | <b>-</b>       | (799)          |
| - 變更融資租賃虧損                      |    | <b>(715)</b>   | -              |
| - 外匯虧損淨額                        |    | <b>(1,324)</b> | (6,986)        |
| - 政府補助(附註)                      |    | <b>32</b>      | 93             |
| - 出售物業、廠房及設備的虧損淨額               |    | <b>(62)</b>    | (159)          |
| - 出售無形資產虧損                      | 17 | <b>(108)</b>   | (29)           |
| - 提前終止租賃收益                      | 16 | <b>673</b>     | 1,724          |
| - 變更租賃收益                        | 16 | <b>485</b>     | 201            |
| - 出售一間附屬公司的收益                   | 28 | <b>-</b>       | 158            |
| - 投資於未分配銀條的公允價值收益               | 18 | <b>202,792</b> | 12,929         |
| - 租戶補償                          |    | <b>821</b>     | 967            |
| - 其他                            |    | <b>769</b>     | 1,031          |
|                                 |    | <b>208,101</b> | 21,136         |

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。

### 7. 財務開支

|           | 附註    | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-----------|-------|----------------|----------------|
| 租賃負債的利息支出 | 16(B) | <b>1,942</b>   | 2,321          |

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 8. 除稅前溢利

除稅前溢利已扣除／(計入)下列各項：

|                         | 附註 | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----|----------------|----------------|
| 核數師酬金                   |    |                |                |
| – 核數服務                  |    | 1,008          | 958            |
| – 非核數服務                 |    | 550            | 610            |
| 以下各項的折舊開支：              |    |                |                |
| – 物業、廠房及設備              | 14 | 2,167          | 2,567          |
| – 投資物業                  | 15 | 4,593          | 4,987          |
| – 使用權資產                 | 16 | 7,032          | 6,380          |
| 無形資產攤銷                  | 17 | 168            | 321            |
| 僱員福利支出(包括董事酬金(附註9))(附註) |    |                |                |
| – 薪金、津貼及實物福利            |    | 68,195         | 66,279         |
| – 退休福利計劃供款              |    | 10,927         | 11,072         |
| 產生租金收入之投資物業產生之直接經營開支    |    | 1,996          | 1,917          |
| 確認為開支之存貨成本              |    | 73,708         | 76,091         |
| 短期經營租賃最低租賃款項            |    | 774            | 1,282          |
| 貿易及其他應收款項減值虧損撥回         |    | (1,013)        | (349)          |

附註：

於截至2025年12月31日止年度，僱員福利開支總額約人民幣49,734,000元(2024年：人民幣48,524,000元)、人民幣17,210,000元(2024年：人民幣18,657,000元)及人民幣12,178,000元(2024年：人民幣10,170,000元)已分別自銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支扣除。

本集團中國內地附屬公司的僱員須參與由當地市政府管理及營運的定額供款退休計劃。本集團的中國內地附屬公司按當地市政府同意之僱員平均薪金的若干百分比計算後向該計劃供款，為僱員的退休福利提供資金。

於2025年，本集團確認研發開支為人民幣零元(2024年：人民幣776,000元)，該開支包括上述披露的折舊費用、攤銷及僱員福利。

年內並無可用於抵銷現有供款的已沒收供款(2024年：無)。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**9. 董事酬金**

根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司規例第2部披露之本年度董事酬金載列如下：

|            | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 袍金         | <b>1,386</b>   | 1,379          |
| 薪金、津貼及實物福利 | <b>926</b>     | 475            |
| 退休福利計劃供款   | <b>43</b>      | 32             |
|            | <b>2,355</b>   | 1,886          |

本集團已付或應付的董事酬金如下：

|                 | 截至2025年12月31日止年度 |                         |                       | 總計<br>人民幣千元  |
|-----------------|------------------|-------------------------|-----------------------|--------------|
|                 | 袍金<br>人民幣千元      | 薪金、津貼<br>及實物福利<br>人民幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>人民幣千元 |              |
| <b>執行董事</b>     |                  |                         |                       |              |
| 孟麗紅女士(主席兼首席執行官) | <b>198</b>       | -                       | -                     | <b>198</b>   |
| 何淑媚女士           | <b>198</b>       | <b>523</b>              | <b>16</b>             | <b>737</b>   |
| 劉興先生(附註(i))     | <b>165</b>       | -                       | <b>8</b>              | <b>173</b>   |
| 劉振邦先生(附註(ii))   | <b>33</b>        | <b>403</b>              | <b>17</b>             | <b>453</b>   |
| <b>非執行董事</b>    |                  |                         |                       |              |
| 梁玉華女士(附註(iii))  | <b>165</b>       | -                       | -                     | <b>165</b>   |
| 劉興先生(附註(i))     | <b>33</b>        | -                       | <b>2</b>              | <b>35</b>    |
| <b>獨立非執行董事</b>  |                  |                         |                       |              |
| 羅君美女士           | <b>198</b>       | -                       | -                     | <b>198</b>   |
| 何湛先生            | <b>198</b>       | -                       | -                     | <b>198</b>   |
| 麥炳良先生           | <b>198</b>       | -                       | -                     | <b>198</b>   |
| 總計              | <b>1,386</b>     | <b>926</b>              | <b>43</b>             | <b>2,355</b> |

**9. 董事酬金(續)**

本集團已付或應付的董事酬金如下：(續)

|                 | 截至2024年12月31日止年度 |                         |                       | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|
|                 | 袍金<br>人民幣千元      | 薪金、津貼<br>及實物福利<br>人民幣千元 | 退休福利<br>計劃供款<br>人民幣千元 |             |
| <b>執行董事</b>     |                  |                         |                       |             |
| 孟麗紅女士(主席兼首席執行官) | 197              | -                       | 6                     | 203         |
| 何淑媚女士           | 197              | 475                     | 16                    | 688         |
| 劉興先生            | 197              | -                       | 10                    | 207         |
| <b>非執行董事</b>    |                  |                         |                       |             |
| 梁玉華女士           | 197              | -                       | -                     | 197         |
| <b>獨立非執行董事</b>  |                  |                         |                       |             |
| 羅君美女士           | 197              | -                       | -                     | 197         |
| 何湛先生            | 197              | -                       | -                     | 197         |
| 麥炳良先生           | 197              | -                       | -                     | 197         |
| 總計              | 1,379            | 475                     | 32                    | 1,886       |

附註：

- (i) 劉興先生自2025年11月1日起由本公司執行董事調任為本公司非執行董事。
- (ii) 劉振邦先生自2025年11月1日起獲委任為本公司執行董事。
- (iii) 梁玉華女士自2025年10月31日起辭任本公司非執行董事。

年內並無有關本公司董事放棄或同意放棄任何酬金的安排(2024年：無)。

於本年度，本集團並無向該等任何董事支付薪酬，作為促使彼加入本集團或加入本集團時的獎勵或作為離職補償(2024年：無)。

本公司執行董事獲付或收取之薪金及其他福利一般為該等人士就管理本公司及其附屬公司事務而獲付或應收之薪金。

上述董事之袍金涉及作為本公司董事提供之該等服務。支付予或由非執行董事及獨立非執行董事收取的袍金，一般均屬彼等作為本公司董事所提供服務的酬金。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 10. 五名最高薪酬人士

截至2025年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括一名(2024年：一名)本公司董事。彼等薪酬詳情載於附註9，其餘四名(2024年：四名)非本公司董事之最高薪酬僱員的年度薪酬詳情如下：

|            | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------|----------------|----------------|
| 薪金、津貼及實物福利 | <b>3,468</b>   | 3,018          |
| 退休福利計劃供款   | <b>382</b>     | 308            |
|            | <b>3,850</b>   | 3,326          |

薪酬介乎下列範圍內的非董事最高薪酬僱員人數如下：

|                         | 2025<br>人民幣千元 | 2024<br>人民幣千元 |
|-------------------------|---------------|---------------|
| 薪酬範圍                    |               |               |
| 零至1,000,000港元           | <b>3</b>      | 3             |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | <b>1</b>      | 1             |
|                         | <b>4</b>      | 4             |

### 11. 所得稅開支

|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 當期所得稅：              |                |                |
| - 中國內地企業所得稅         | <b>23,781</b>  | 26,686         |
| - 中國內地代扣代繳所得稅       | <b>3,779</b>   | 11,987         |
| - 香港利得稅             | <b>7</b>       | 6              |
| - 過往年度撥備不足          | <b>122</b>     | 36             |
|                     | <b>27,689</b>  | 38,715         |
| 遞延稅項：               |                |                |
| - 中國內地企業所得稅(附註25)   | <b>(64)</b>    | 599            |
| - 中國內地代扣代繳所得稅(附註25) | <b>750</b>     | (6,850)        |
| 遞延稅項總額              | <b>686</b>     | (6,251)        |
| 所得稅開支               | <b>28,375</b>  | 32,464         |

## 11. 所得稅開支(續)

### 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2026年，據此該附屬公司享受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%(2024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%(2024年：16.5%)計算。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 11. 所得稅開支(續)

#### 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，獲豁免繳納英屬處女群島所得稅。

使用本公司及其大部份附屬公司所在司法權區之法定稅率計算之除稅前溢利適用之所得稅開支，與按實際稅率計算之課稅情況的對賬如下：

|                     | 2025年<br>人民幣千元  | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------------------|-----------------|----------------|
| 除稅前溢利               | <b>313,004</b>  | 130,003        |
| 按所屬稅務司法權區適用之稅率計算之稅項 | <b>57,492</b>   | 29,595         |
| 毋須就稅務目的課稅之收入的稅務影響   | <b>(34,470)</b> | (4,195)        |
| 研發開支額外稅項扣減的稅務影響     | -               | (116)          |
| 不可扣稅開支的稅務影響         | <b>423</b>      | 465            |
| 過往年內撥備不足            | <b>122</b>      | 43             |
| 中國內地代扣代繳所得稅         | <b>4,529</b>    | 5,137          |
| 其他                  | <b>279</b>      | 1,535          |
| 所得稅開支               | <b>28,375</b>   | 32,464         |

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 12. 股息

|   | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>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2023年12月31日止年度的末期股息每股4.30港仙，<br>相等於43,677,000港元   | -              | 39,847         |
| 截至2024年12月31日止年度的末期股息每股4.50港仙，<br>相等於45,709,000港元   | <b>42,177</b>  | -              |
| 截至2023年12月31日止年度的特別股息每股33.20港仙，<br>相等於337,229,000港元 | -              | 305,816        |
| 截至2024年12月31日止年度的特別股息每股11.20港仙，<br>相等於113,764,000港元 | <b>104,942</b> | -              |
|   | <b>147,119</b> | 345,663        |
| (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2024年12月31日止年度的末期股息每股4.50港仙，<br>相等於45,709,000港元   | -              | 41,712         |
| 截至2025年12月31日止年度的末期股息每股9.50港仙，<br>相等於96,496,000港元   | <b>88,407</b>  | -              |
|   | <b>88,407</b>  | 41,712         |

# 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股東週年大會上批准。金額按截至2025年及2024年12月31日止年度的平均匯率換算為人民幣。

## 13. 每股收益

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。

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。於截至2025年12月31日止年度，本公司概無稀釋潛在普通股(2024年：無)。

|                              | 2025年                | 2024年         |
|------------------------------|----------------------|---------------|
| 本公司擁有人應佔溢利(人民幣)              | <b>284,629,000</b>   | 97,539,000    |
| 已發行普通股加權平均數                  | <b>1,015,750,000</b> | 1,015,750,000 |
| 稀釋每股收益的普通股加權平均數              | <b>1,015,750,000</b> | 1,015,750,000 |
| 本公司擁有人應佔溢利的基本及稀釋每股收益(以人民幣列示) | <b>0.280</b>         | 0.096         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 14. 物業、廠房及設備

|                         | 機器<br>人民幣千元    | 汽車<br>人民幣千元  | 辦公室<br>設備<br>人民幣千元 | 租賃<br>物業裝修<br>人民幣千元 | 其他設備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元     |
|-------------------------|----------------|--------------|--------------------|---------------------|---------------|-----------------|
| <b>於2024年1月1日</b>       |                |              |                    |                     |               |                 |
| 成本                      | 3,270          | 1,212        | 4,926              | 25,171              | 1,882         | 36,461          |
| 累計折舊                    | (3,014)        | (926)        | (3,934)            | (19,279)            | (1,321)       | (28,474)        |
| <b>賬面淨值</b>             | <b>256</b>     | <b>286</b>   | <b>992</b>         | <b>5,892</b>        | <b>561</b>    | <b>7,987</b>    |
| <b>截至2024年12月31日止年度</b> |                |              |                    |                     |               |                 |
| 年初賬面淨值                  | 256            | 286          | 992                | 5,892               | 561           | 7,987           |
| 添置                      | 5              | 35           | 70                 | 631                 | 137           | 878             |
| 出售                      | -              | (86)         | (1)                | -                   | (114)         | (201)           |
| 出售一間附屬公司                | -              | (102)        | -                  | -                   | -             | (102)           |
| 折舊開支(附註8)               | (20)           | (21)         | (455)              | (1,830)             | (241)         | (2,567)         |
| <b>年末賬面淨值</b>           | <b>241</b>     | <b>112</b>   | <b>606</b>         | <b>4,693</b>        | <b>343</b>    | <b>5,995</b>    |
| <b>於2024年12月31日</b>     |                |              |                    |                     |               |                 |
| 成本                      | 3,275          | 894          | 4,972              | 25,802              | 885           | 35,828          |
| 累計折舊                    | (3,034)        | (782)        | (4,366)            | (21,109)            | (542)         | (29,833)        |
| <b>賬面淨值</b>             | <b>241</b>     | <b>112</b>   | <b>606</b>         | <b>4,693</b>        | <b>343</b>    | <b>5,995</b>    |
| <b>截至2025年12月31日止年度</b> |                |              |                    |                     |               |                 |
| 年初賬面淨值                  | <b>241</b>     | <b>112</b>   | <b>606</b>         | <b>4,693</b>        | <b>343</b>    | <b>5,995</b>    |
| 添置                      | -              | <b>118</b>   | <b>158</b>         | <b>40</b>           | <b>180</b>    | <b>496</b>      |
| 出售                      | <b>(51)</b>    | <b>(27)</b>  | <b>(128)</b>       | -                   | <b>(142)</b>  | <b>(348)</b>    |
| 折舊開支(附註8)               | <b>(2)</b>     | <b>(16)</b>  | <b>(205)</b>       | <b>(1,788)</b>      | <b>(156)</b>  | <b>(2,167)</b>  |
| <b>年末賬面淨值</b>           | <b>188</b>     | <b>187</b>   | <b>431</b>         | <b>2,945</b>        | <b>225</b>    | <b>3,976</b>    |
| <b>於2025年12月31日</b>     |                |              |                    |                     |               |                 |
| 成本                      | <b>3,176</b>   | <b>623</b>   | <b>4,779</b>       | <b>25,850</b>       | <b>727</b>    | <b>35,155</b>   |
| 累計折舊                    | <b>(2,988)</b> | <b>(436)</b> | <b>(4,348)</b>     | <b>(22,905)</b>     | <b>(502)</b>  | <b>(31,179)</b> |
| <b>賬面淨值</b>             | <b>188</b>     | <b>187</b>   | <b>431</b>         | <b>2,945</b>        | <b>225</b>    | <b>3,976</b>    |

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 15. 投資物業

|                        | 根據分租安排<br>出租的物業<br>人民幣千元 |
|------------------------|--------------------------|
| <b>成本</b>              |                          |
| 於2024年1月1日             | 29,879                   |
| 轉撥自使用權資產(附註16)(附註)     | 10,348                   |
| 因終止到期而終止確認             | (3,221)                  |
| 因租賃期滿而終止確認             | (5,242)                  |
| 匯兌調整                   | 112                      |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | 31,876                   |
| 轉撥至使用權資產(附註16)         | (460)                    |
| 匯兌調整                   | (262)                    |
| <b>於2025年12月31日</b>    | <b>31,154</b>            |
| <b>累計折舊</b>            |                          |
| 於2024年1月1日             | 16,637                   |
| 折舊開支(附註8)              | 4,987                    |
| 因提前終止而終止確認             | (2,422)                  |
| 因租賃期滿而終止確認             | (5,242)                  |
| 匯兌調整                   | 554                      |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | 14,514                   |
| 折舊開支(附註8)              | 4,593                    |
| 匯兌調整                   | (74)                     |
| <b>於2025年12月31日</b>    | <b>19,033</b>            |
| <b>賬面淨值</b>            |                          |
| 於2024年12月31日           | 17,362                   |
| <b>於2025年12月31日</b>    | <b>12,121</b>            |

附註：租賃位於本集團香港辦公物業，每月租金約為人民幣244,000元，租期5年。

自關聯方租賃的投資物業之賬面淨值為人民幣12,121,000元(2024年：人民幣17,362,000元)。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 15. 投資物業(續)

就投資物業於損益中確認的金額：

|            | 附註 | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------|----|----------------|----------------|
| 分租收入       | 6  | 17,084         | 18,079         |
| 於總租賃年期內的折舊 | 8  | (4,593)        | (4,987)        |

本集團的投資物業為與分租業務所用的經營租賃有關的租賃物業。本集團分租業務中使用的若干使用權資產符合投資物業的定義。

投資物業按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬。為評估資產減值情況，本集團每年按各物業的最佳用途利用收入資本化法進行估值。收入資本化法是基於將現有租賃(如有)的租金收入資本化，並按適當的資本化率為物業各組成部分的複歸潛力作出適當撥備。

投資物業的公允價值約人民幣36,682,000元(2024年：人民幣45,046,000元)乃由獨立專業估值師艾華迪評估諮詢有限公司(「艾華迪」)釐定。

投資物業採用收益法進行估值。其乃一種年期及復歸法，透過計算現有當前市場上可用的租賃及／或物業所產生的租金收入淨值，考慮租金收入的潛在轉勢，然後以適當的資本化率將租金收入淨值撥作資本計算以釐定市場價值，從而確定市場價值。所披露的公允價值被分類為第三級經常性公允價值計量。公允價值計量通常為特定情況下最能代表公允價值的數值範圍。在估計該等物業的公允價值時，該等物業的最高及最佳用途是其當前用途。

**16. 使用權資產及租賃負債****A. 使用權資產**

本集團使用權資產的賬面價值以及本年度的變動情況如下：

|                        | 物業<br>人民幣千元   |
|------------------------|---------------|
| <b>成本</b>              |               |
| 於2024年1月1日             | 51,963        |
| 添置                     | 17,417        |
| 轉撥至投資物業(附註15)          | (10,348)      |
| 因作為出租人訂立融資租賃而終止確認      | (1,838)       |
| 因租約期滿而終止確認             | (1,706)       |
| 因提早終止而終止確認             | (17,117)      |
| 租賃修訂                   | (1,166)       |
| 匯兌調整                   | 9             |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | <b>37,214</b> |
| 添置                     | 7,842         |
| 轉撥自投資物業(附註15)          | 460           |
| 因作為出租人訂立融資租賃而終止確認      | (175)         |
| 因租約期滿而終止確認             | (2,407)       |
| 因提早終止而終止確認             | (11,467)      |
| 租賃修訂                   | (2,576)       |
| 匯兌調整                   | (22)          |
| 於 <b>2025年12月31日</b>   | <b>28,869</b> |
| <b>累計折舊</b>            |               |
| 於2024年1月1日             | 23,845        |
| 折舊開支(附註8)              | 6,380         |
| 因租約期滿而終止確認             | (1,706)       |
| 因提早終止而終止確認             | (9,345)       |
| 租賃修訂                   | (941)         |
| 匯兌調整                   | 12            |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | 18,245        |
| 折舊開支(附註8)              | 7,032         |
| 因租約期滿而終止確認             | (2,407)       |
| 因提早終止而終止確認             | (2,450)       |
| 租賃修訂                   | (2,727)       |
| 匯兌調整                   | (5)           |
| 於 <b>2025年12月31日</b>   | <b>17,688</b> |
| <b>賬面淨值</b>            |               |
| 於2024年12月31日           | 18,969        |
| 於 <b>2025年12月31日</b>   | <b>11,181</b> |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 16. 使用權資產及租賃負債(續)

#### A. 使用權資產(續)

本集團租賃多個辦公場所、商店及培訓課室以供自用，租期介乎1至10年，除本集團與出租人達成協議外，不得終止或延長租約。租賃協議並無施加任何契諾，惟出租人持有的租賃資產內抵押權益除外。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

年內，確認其他收入及收益約人民幣673,000元(2024年：人民幣1,724,000元)乃由於提前終止使用權資產及租賃負債(附註6)，原因是本集團已於2025年1月停止向學校提供餐飲服務(2024年：因盈利能力欠佳而提前終止了一份租賃合約)。

|              | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 與短期租賃相關的開支   | 774            | 1,282          |
| 支付租賃負債的利息部分  | 1,942          | 2,321          |
| 支付租賃負債的本金部分  | 12,237         | 12,168         |
| 租賃現金流出總額(附註) | 14,953         | 15,771         |

附註： 該等金額於經營及融資現金流量中列報。

## 16. 使用權資產及租賃負債(續)

### B. 租賃負債

租賃負債的賬面值及本年度的變動情況如下：

|                  | 場所<br>人民幣千元     |
|------------------|-----------------|
| 於2024年1月1日的賬面值   | 49,802          |
| 年內利息增加(附註7)      | 2,321           |
| 添置               | 17,417          |
| 因提早終止而終止確認       | (9,496)         |
| 支付租賃負債           | (14,489)        |
| 租賃修訂             | (426)           |
| 匯兌調整             | 11              |
| 於2024年12月31日的賬面值 | 45,140          |
| 分析為：             |                 |
| 即期部分             | 13,763          |
| 非即期部分            | 31,377          |
| 於2025年1月1日的賬面值   | <b>45,140</b>   |
| 年內利息增加(附註7)      | <b>1,942</b>    |
| 添置               | <b>7,842</b>    |
| 因提早終止而終止確認       | <b>(9,690)</b>  |
| 支付租賃負債           | <b>(14,179)</b> |
| 租賃修訂             | <b>(334)</b>    |
| 匯兌調整             | <b>(214)</b>    |
| 於2025年12月31日的賬面值 | <b>30,507</b>   |
| 分析為：             |                 |
| 即期部分             | <b>10,253</b>   |
| 非即期部分            | <b>20,254</b>   |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 16. 使用權資產及租賃負債(續)

## B. 租賃負債(續)

租賃負債到期分析如下：

|          | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 一年以內     | 10,253         | 13,763         |
| 一年以上兩年以內 | 8,898          | 7,535          |
| 兩年以上五年以內 | 10,711         | 15,256         |
| 五年以上     | 645            | 8,586          |
|          | <b>30,507</b>  | 45,140         |
| 分析為：     |                |                |
| 非流動      | 20,254         | 31,377         |
| 流動       | 10,253         | 13,763         |
|          | <b>30,507</b>  | 45,140         |

未來最低租賃付款載列如下：

|          | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 一年以內     | 11,610         | 15,774         |
| 一年以上兩年以內 | 9,756          | 9,096          |
| 兩年以上五年以內 | 11,377         | 16,638         |
| 五年以上     | 680            | 10,630         |
| 租賃付款總額   | <b>33,423</b>  | 52,138         |
| 減：財務支出   | <b>(2,916)</b> | (6,998)        |
|          | <b>30,507</b>  | 45,140         |

租賃負債適用的增量借款利率介乎2.00%至7.94%(2024年：1.13%至7.94%)。

## 17. 無形資產

|                         | 軟件<br>人民幣千元    |
|-------------------------|----------------|
| <b>於2024年1月1日</b>       |                |
| 成本                      | 3,257          |
| 攤銷                      | (2,371)        |
| <b>賬面淨值</b>             | <b>886</b>     |
| <b>截至2024年12月31日止年度</b> |                |
| 年初賬面淨值                  | 886            |
| 添置                      | 513            |
| 攤銷(附註8)                 | (321)          |
| 出售                      | (29)           |
| <b>年末賬面淨值</b>           | <b>1,049</b>   |
| <b>於2024年12月31日</b>     |                |
| 成本                      | 3,701          |
| 攤銷                      | (2,652)        |
| <b>賬面淨值</b>             | <b>1,049</b>   |
| <b>截至2025年12月31日止年度</b> |                |
| 年初賬面淨值                  | <b>1,049</b>   |
| 添置                      | <b>218</b>     |
| 攤銷(附註8)                 | <b>(168)</b>   |
| 出售                      | <b>(270)</b>   |
| <b>年末賬面淨值</b>           | <b>829</b>     |
| <b>於2025年12月31日</b>     |                |
| 成本                      | <b>3,314</b>   |
| 攤銷                      | <b>(2,485)</b> |
| <b>賬面淨值</b>             | <b>829</b>     |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 18. 投資於未分配銀條

|                      | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 於1月1日，按公允價值          | 141,290        | 50,504         |
| 添置                   | -              | 77,857         |
| 於損益中確認的年內公允價值收益(附註6) | 202,792        | 12,929         |
| <b>於12月31日，按公允價值</b> | <b>344,082</b> | 141,290        |

自2020年12月31日起，本集團透過英國一家銀行投資於未分配銀條。投資合約的結算乃通過銀行以退出價將其未分配銀條出售予第三方，或由本集團全權酌情以實物形式收取未分配銀條。

於2024年1月1日，本集團持有未分配銀條合共300,000安士。

於2024年7月25日、2024年7月29日及2024年8月6日，本集團額外購買合共380,000安士未分配銀條，總代價約為人民幣77.9百萬元。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團持有合共680,000安士未分配銀條。

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(如附註3(k)所述)。

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(「倫敦金銀市場」)的報價(平倉價)釐定。就商品價格風險而言，該投資須承受財務風險以計量投資的公允價值。管理層認為投資於未分配銀條基於公允價值可觀察的程度分類為公允價值層級下的第一級(定義見附註3(s))。

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

### 18. 投資於未分配銀條(續)

下表載列在所有其他變數維持不變之情況下及未計任何稅務影響前，以其賬面值為基準，未分配銀條於報告期末之公允價值每變動5%時，相關項目之敏感程度。

|             | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-------------|----------------|----------------|
| 本集團除稅前溢利變動  |                |                |
| 未分配銀條價格5%變動 | <b>17,204</b>  | 7,065          |

本集團面臨與按公允價值計入損益計量的未分配銀條投資有關的信貸風險。信貸風險指銀行未能交付未分配銀條或以現金結算導致本集團遭受損失的風險。於2025年12月31日的最大風險敞口為該等投資的賬面金額，約為人民幣344,082,000元(2024年：人民幣141,290,000元)。

由於未分配銀條存放於英國註冊成立之一家信譽良好銀行，本集團預期並無與投資於未分配銀條有關的重大信貸風險。管理層相信，該銀行具有高信貸質素，並無重大信貸風險。

於年末後，於2026年1月9日及2026年1月12日，本集團利用其內部資源出售合共680,000安士未分配銀條，總代價約為人民幣387.9百萬元。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。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 19. 貿易及其他應收款項

|                     | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 貿易應收款項(附註(a))：      |                |                |
| - 關聯方(附註31(d))      | 12,920         | 5,681          |
| - 第三方               | 20,363         | 19,825         |
| 貿易應收款項總額            | 33,283         | 25,506         |
| 減：貿易應收款項減值撥備(附註(d)) | (7,892)        | (8,939)        |
|                     | 25,391         | 16,567         |
| 存入住戶賬的款項(附註(b))     | 2,083          | 1,387          |
| 其他應收款項：             |                |                |
| - 關聯方(附註31(d))      | 3,798          | 4,077          |
| - 第三方(附註(c))        | 17,522         | 18,713         |
|                     | 21,320         | 22,790         |
| 減：其他應收款項減值撥備(附註(d)) | (728)          | (694)          |
|                     | 20,592         | 22,096         |
| 預付款項：               |                |                |
| - 第三方               | 1,899          | 1,780          |
| 貿易及其他應收款項總額         | 49,965         | 41,830         |
| 分析為：                |                |                |
| - 非流動(附註(e))        | 3,961          | 6,614          |
| - 流動                | 46,004         | 35,216         |
|                     | 49,965         | 41,830         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 19. 貿易及其他應收款項(續)

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，以及零售服務下特許銷售商服務的應收款項。

於2025年12月31日，就資訊科技服務、零售服務的新鮮食品採購服務、職業介紹服務及洗滌服務授予貿易客戶的信貸期介乎一個月至一年(2024年：一個月至一年)，其他零售服務、餐飲服務及校外培訓服務以現金交易為主(2024年：現金交易)。

於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：

|      | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1年以內 | 23,317         | 15,197         |
| 1至2年 | 926            | 393            |
| 2年以上 | 1,148          | 977            |
|      | <b>25,391</b>  | <b>16,567</b>  |

- (b) 本集團若干物業管理公司從事按酬金制為住宅區提供的物業管理服務，並代表住戶開設銀行賬戶(「住戶賬」)，使用該等住戶賬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，物業管理公司亦承擔代表住戶履行該等銀行賬戶的財務職能。

於2025年12月31日，住戶資金約為人民幣145,617,000元(2024年：人民幣166,610,000元)，並未計入本集團合併財務報表。

於2025年12月31日，存入住戶賬的款項人民幣2,083,000元(2024年：人民幣1,387,000元)乃為本集團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。該等結餘的公允價值與其賬面值相若。

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。

- (c) 應收第三方其他應收款項主要指以下各項：

|                 | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 已付公用設施按金        | 1,211          | 1,463          |
| 已付管理費按金         | 1,090          | 888            |
| 已付租賃按金          | 1,294          | 822            |
| 融資租賃應收款項(附註(e)) | 5,455          | 7,455          |
| 應收利息            | 7,319          | 4,841          |
| 其他              | 1,153          | 3,244          |
|                 | <b>17,522</b>  | <b>18,713</b>  |

本公司董事認為，鑒於對手方無拖欠史且還款記錄良好，故應收第三方其他款項的預期信貸虧損不大。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 19. 貿易及其他應收款項(續)

附註：(續)

- (d) 本集團對應收第三方貿易應收款項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12月31日，貿易及其他應收款項總額作出撥備人民幣8,620,000元(2024年：人民幣9,633,000元)。

貿易及其他應收款項之減值虧損詳情載於附註33。

- (e) 於2025年12月31日，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其他應收款項的融資租賃應收款項，及剩餘租賃期介乎1至8年(2024年：1至9年)。

融資租賃應收款項包括以下方面：

|           | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 融資租賃應收款項  |                |                |
| 1年內       | 1,728          | 2,416          |
| 2至5年      | 3,314          | 4,741          |
| 5年以上      | 1,142          | 1,341          |
| 未貼現租賃付款   | 6,184          | 8,498          |
| 減：未實現融資收入 | (729)          | (1,043)        |
| 應收租賃付款的現值 | 5,455          | 7,455          |
| 分析為：      |                |                |
| - 非流動     | 3,961          | 5,392          |
| - 流動      | 1,494          | 2,063          |
|           | 5,455          | 7,455          |

貿易及其他應收款項減值撥備變動如下：

|                | 2025年               |                     | 2024年               |                     |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|                | 貿易<br>應收款項<br>人民幣千元 | 其他<br>應收款項<br>人民幣千元 | 貿易<br>應收款項<br>人民幣千元 | 其他<br>應收款項<br>人民幣千元 |
| 於年初            | 8,939               | 694                 | 9,451               | 531                 |
| 年內(撥回)/支出(附註8) | (1,047)             | 34                  | (512)               | 163                 |
| 於年末            | 7,892               | 728                 | 8,939               | 694                 |

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 20. 存貨

|         | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 商品      | 7,343          | 8,728          |
| 原材料及消耗品 | 838            | 986            |
|         | <b>8,181</b>   | 9,714          |

## 21. 合約資產

|                | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 應收客戶合約工程款項：    |                |                |
| – 關聯方(附註31(d)) | 1,243          | 4,023          |
| – 第三方          | 125            | 614            |
|                | <b>1,368</b>   | 4,637          |

合約資產主要為應收保留金，與本集團就自建築合約產生的於報告日已竣工而未結算的工程獲取代價的權利有關，受保修期約束。當權利成為無條件(即保修期屆滿)時，合約資產將轉撥至應收款項。

如下文所披露，本年度變動主要是由於收取代價權成為無條件的時限變動導致餘額減少；及為確認收入而減少餘額的淨效應所致。

|                         | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| 於1月1日                   | 4,637          | 5,726          |
| 年內因確認收入而導致合約資產增加        | 123            | 208            |
| 年初因收取代價權於成為無條件而導致合約資產減少 | (3,392)        | (1,297)        |
| 於12月31日                 | <b>1,368</b>   | 4,637          |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 21. 合約資產(續)

於報告日的最高信貸風險乃合約資產的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作抵押。

於2025年12月31日，預期將於超過12個月後收回的合約資產約為人民幣1,238,000元，即合約工程的保證金。餘下合約資產預期將於12個月內收回。

本集團就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損應用簡化方法，且並無預期信貸虧損的減值準備(2024年：無)。

合約資產減值虧損的詳情載於附註33(A)(iii)。

### 22. 現金及銀行結餘

#### (a) 定期存款

於2025年12月31日及2024年12月31日，定期存款於2026年3月到期，並按現行存款年利率3.10%計息。本集團定期存款的公允價值與其賬面值相若。定期存款以人民幣計值。

#### (b) 受限制現金

受限制現金指就根據中國內地相關法規發出現金卡而作為抵押的銀行現金存款。

#### (c) 現金及現金等價物

|         | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------|----------------|----------------|
| 銀行及手頭現金 | <b>146,533</b> | 112,633        |
| 短期銀行存款  | <b>58,239</b>  | 170,279        |
|         | <b>204,772</b> | 282,912        |

於2025年12月31日，短期銀行存款的存款期為不超過三個月的不等期限，按現行存款年利率0.05%至3.1%(2024年：1.15%至3.7%)計息。

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

**22. 現金及銀行結餘(續)**  
**(c) 現金及現金等價物(續)**

|                   | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 按以下貨幣計值的現金及現金等價物： |                |                |
| – 人民幣             | <b>178,572</b> | 218,747        |
| – 港元              | <b>26,186</b>  | 64,151         |
| – 美元(「美元」)        | <b>14</b>      | 14             |
|                   | <b>204,772</b> | 282,912        |

以人民幣計值的結餘換算為外幣以及從中國內地匯出有關外幣須遵守中國內地政府頒佈的有關外匯管制相關規則及法規。

**23. 貿易及其他應付款項**

|                | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 貿易應付款項(附註(a))： |                |                |
| – 關聯方(附註31(d)) | <b>2,202</b>   | 443            |
| – 第三方          | <b>27,550</b>  | 35,550         |
|                | <b>29,752</b>  | 35,993         |
| 其他應付款項：        |                |                |
| – 關聯方(附註31(d)) | <b>4,824</b>   | 4,815          |
| – 第三方          | <b>22,118</b>  | 23,917         |
|                | <b>26,942</b>  | 28,732         |
| 應計薪金           | <b>10,771</b>  | 8,759          |
| 其他應付稅項         | <b>111</b>     | 296            |
|                | <b>67,576</b>  | 73,780         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 23. 貿易及其他應付款項(續)

- (a) 於2025年及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：

|      | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------|----------------|----------------|
| 1年以內 | 28,969         | 33,378         |
| 1至2年 | 582            | 1,534          |
| 2至3年 | 126            | 944            |
| 3年以上 | 75             | 137            |
|      | <b>29,752</b>  | 35,993         |

- (b) 其他應付第三方款項主要指應付公用設施按金人民幣4,786,000元(2024年：人民幣1,669,000元)、應付租賃按金人民幣4,727,000元(2024年：人民幣4,782,000元)、應付管理費按金人民幣4,021,000元(2024年：人民幣3,209,000元)、應計審核費用及應付其他開支人民幣2,713,000元(2024年：人民幣2,902,000元)。

### 24. 合約負債

|                | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------|----------------|----------------|
| 合約負債：          |                |                |
| – 關聯方(附註31(d)) | 458            | 2,820          |
| – 第三方          | 15,389         | 17,006         |
|                | <b>15,847</b>  | 19,826         |
| 有關校外培訓服務預收款項   | 11,586         | 11,058         |
| 有關建築合約的預收款項    | 737            | 2,016          |
| 有關零售服務的現金券     | 2,088          | 108            |
| 有關物業管理服務的預收款項  | 1,420          | 2,287          |
| 餐飲服務           | 12             | 4,352          |
| 其他             | 4              | 5              |
|                | <b>15,847</b>  | 19,826         |

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 24. 合約負債(續)

於2025年12月31日，合約負債減少約人民幣3,979,000元(2024年：減少約人民幣4,463,000元)，乃由於客戶按金減少。

合約負債為客戶按金及預收款項，而相關服務尚未提供。合約負債變動如下：

|                  | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------|----------------|----------------|
| 於1月1日            | 19,826         | 24,289         |
| 合約負債因年內收取按金而增加   | 15,847         | 19,826         |
| 計入年初合約負債結餘的已確認收益 | (19,826)       | (24,289)       |
| 於12月31日          | 15,847         | 19,826         |

## 25. 遞延稅項資產及負債

本年度遞延稅項資產及負債的變動如下：

### (a) 遞延稅項資產

|                        | 有關以下項目的暫時性差額  |                       |             |
|------------------------|---------------|-----------------------|-------------|
|                        | 租賃負債<br>人民幣千元 | 使用權資產<br>及租金<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| 於2024年1月1日             | 12,412        | (10,810)              | 1,602       |
| 計入損益                   | -             | 1,477                 | 1,477       |
| 於損益扣除                  | (1,964)       | -                     | (1,964)     |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | 10,448        | (9,333)               | 1,115       |
| 計入損益                   | -             | 3,244                 | 3,244       |
| 於損益扣除                  | (3,461)       | -                     | (3,461)     |
| 於2025年12月31日           | 6,987         | (6,089)               | 898         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 25. 遞延稅項資產及負債(續)

## (b) 遞延稅項負債

|                        | 融資租賃<br>應收款項<br>人民幣千元 | 代扣代繳<br>稅項<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元  |
|------------------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| 於2024年1月1日             | 1,334                 | 10,100              | 11,434       |
| 計入損益                   | (44)                  | (11,987)            | (12,031)     |
| 於損益扣除                  | 156                   | 5,137               | 5,293        |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | 1,446                 | 3,250               | 4,696        |
| 計入損益                   | (281)                 | (3,779)             | (4,060)      |
| 於損益扣除                  | -                     | 4,529               | 4,529        |
| <b>於2025年12月31日</b>    | <b>1,165</b>          | <b>4,000</b>        | <b>5,165</b> |

於2025年12月31日，本集團於香港並無產生稅務虧損(2024年：人民幣105,000元)，其可用於抵銷產生虧損的公司的未來應課稅溢利。該等未動用稅務虧損須獲香港稅務局批准。由於未來溢利流量不可預測，故於2024年12月31日並無確認遞延稅項資產。稅務虧損可無限期承前結轉。

於2025年12月31日，本集團並無就附屬公司的稅項虧損人民幣1,638,000元(2024年：人民幣1,981,000元)確認遞延稅項資產，因為本集團不大可能產生未來應課稅溢利供附屬公司使用溢利產生的利益。有關未動用稅項虧損乃由本集團位於中國內地的附屬公司產生，其將由產生虧損起計5年內屆滿。該等未動用稅項虧損以相關地方稅務機關的批准為準。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團並無其他重大未確認暫時性差額。

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團並無就若干中國內地集團實體的未分派溢利終止確認預扣所得稅。

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

## 26. 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

|  | 普通股數目<br>股份    | 面值<br>港元 | 股本<br>港元    | 股本<br>換算為<br>人民幣千元 | 股份溢價<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|--|----------------|----------|-------------|--------------------|---------------|-------------|
| 法定：                                    |                |          |             |                    |               |             |
| 於2024年及2025年12月31日                     | 10,000,000,000 | 0.01     | 100,000,000 | 87,440             |               |             |
| 已發行及繳足：                                |                |          |             |                    |               |             |
| 於2024年1月1日、2024年12月31日及<br>2025年12月31日 | 1,015,750,000  | 0.01     | 10,157,500  | 8,876              | 179,333       | 188,209     |

## 27. 其他儲備

|                            | 法定儲備<br>(附註(a))<br>人民幣千元 | 資本儲備<br>(附註(b))<br>人民幣千元 | 與非控股<br>權益交易<br>的儲備<br>(附註(c))<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|---|-------------|
| 於2024年1月1日                 | 36,279                   | (121,099)                | (14,331)                                | (99,151)    |
| 註銷附屬公司(附註(d))              | (353)                    | —                        | —                                       | (353)       |
| 出售一間附屬公司                   | (594)                    | —                        | —                                       | (594)       |
| 撥入法定儲備                     | 129                      | —                        | —                                       | 129         |
| 於2024年12月31日及<br>2025年1月1日 | 35,461                   | (121,099)                | (14,331)                                | (99,969)    |
| 撥入法定儲備                     | 320                      | —                        | —                                       | 320         |
| 於2025年12月31日               | 35,781                   | (121,099)                | (14,331)                                | (99,649)    |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 27. 其他儲備(續)

附註：

(a) 法定儲備

根據中國內地相關規則及法規，除中外股本合營企業外，所有中國內地公司須按照中國內地會計規則及法規將其除稅後溢利的10%撥入法定儲備金，直至有關儲備金總額累積至其註冊資本的50%。法定儲備金只能在相關機關批准後，用作抵銷過往年度結轉的虧損或增加相關公司的資本。

(b) 資本儲備

款項人民幣111,305,000元指上市業務的賬面值與本公司為於重組期間就上市換取上市業務而向本集團股東發行之股份的面值之間的差額。於2017年，餘下的結餘人民幣9,794,000元指於共同控制下的業務合併中已收購附屬公司的繳足股本。

(c) 與非控股權益的交易

於2017年5月16日，本集團收購番禺物業管理公司的24.5%股本權益，對價為人民幣21,774,800元。應付非控股權益的對價超出所收購非控股權益賬面值的部分為人民幣14,331,000元。

(d) 於2024年4月11日，間接全資附屬公司廣州市祈福家居服務有限公司已註銷註冊。註銷註冊概無造成任何重大收益或虧損。

### 28. 合併現金流量表附註

(a) 主要非現金交易

截至2025年12月31日止年度，本集團就物業租賃安排對使用權資產及租賃負債的非現金添置分別為約人民幣7,842,000元(2024年：人民幣17,417,000元)及人民幣7,842,000元(2024年：人民幣17,417,000元)(附註16)。

## 28. 合併現金流量表附註(續)

### (b) 融資活動所產生負債之對賬

下表載列本集團融資活動所產生負債之變動詳情，包括現金及非現金變動。融資活動產生之負債指現金流量已或未來現金流量將於本集團合併現金流量表分類為融資活動產生之現金流量的負債：

|                        | 租賃負債<br>人民幣千元 |
|------------------------|---------------|
| 於2024年1月1日             | 49,802        |
| 融資活動變動：                |               |
| - 償還租賃負債 - 本金          | (12,168)      |
| - 償還租賃負債 - 利息          | (2,321)       |
|                        | (14,489)      |
| 其他變動：                  |               |
| - 租賃負債利息               | 2,321         |
| - 添置租賃負債               | 17,417        |
| - 因提早終止而終止確認           | (9,496)       |
| - 租賃修改                 | (426)         |
| - 匯兌調整                 | 11            |
|                        | 9,827         |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | 45,140        |
| 融資活動變動：                |               |
| - 償還租賃負債 - 本金          | (12,237)      |
| - 償還租賃負債 - 利息          | (1,942)       |
|                        | (14,179)      |
| 其他變動：                  |               |
| - 租賃負債利息               | 1,942         |
| - 添置租賃負債               | 7,842         |
| - 因提早終止而終止確認           | (9,690)       |
| - 租賃修改                 | (334)         |
| - 匯兌調整                 | (214)         |
|                        | (454)         |
| <b>於2025年12月31日</b>    | <b>30,507</b> |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 29. 附屬公司

本集團於報告日期的主要附屬公司載列如下。除非另有指明，該等附屬公司的股本僅包括由本集團直接持有的普通股，而擁有權益比例與本集團持有的投票權利相同。該等附屬公司的註冊成立或註冊國家亦為彼等之主要營業地點。

| 實體名稱                   | 註冊成立地點及<br>法律實體類別 | 主要業務及經營地點  | 已發行股本及<br>債務證券詳情 | 本集團所持<br>所有權權益 |              |
|------------------------|-------------------|------------|------------------|----------------|--------------|
|                        |                   |            |                  | 2025年<br>(%)   | 2024年<br>(%) |
| <b>直接擁有</b>            |                   |            |                  |                |              |
| 廣逸有限公司                 | 英屬處女群島，<br>有限責任公司 | 英屬處女群島投資控股 | 1股普通股1美元         | 100%           | 100%         |
| <b>間接擁有</b>            |                   |            |                  |                |              |
| 廣州市番禺祈福物業管理有限公司        | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地物業管理服務 | 人民幣5,500,000元    | 100%           | 100%         |
| 佛山市祈福物業管理有限公司          | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地物業管理服務 | 8,770,000港元      | 100%           | 100%         |
| 廣州市祈福貿易有限公司            | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地零售服務   | 人民幣1,000,000元    | 100%           | 100%         |
| 廣州市睿明房地產中介有限公司         | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地物業代理服務 | 人民幣300,000元      | 100%           | 100%         |
| 廣州市惠爾家職業介紹有限公司         | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地職業介紹服務 | 人民幣2,000,000元    | 100%           | 100%         |
| 廣州市番禺區祈福教育培訓中心<br>有限公司 | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地校外培訓服務 | 人民幣50,000元       | 100%           | 100%         |
| 廣州市祈福教育科技服務有限公司        | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地校外培訓服務 | 人民幣1,000,000元    | 100%           | 100%         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 29. 附屬公司(續)

| 實體名稱                | 註冊成立地點及<br>法律實體類別 | 主要業務及經營地點  | 已發行股本及<br>債務證券詳情 | 本集團所持<br>所有權權益 |              |
|---------------------|-------------------|------------|------------------|----------------|--------------|
|                     |                   |            |                  | 2025年<br>(%)   | 2024年<br>(%) |
| <b>間接擁有(續)</b>      |                   |            |                  |                |              |
| 廣州市番禺祈福精英教育信息諮詢有限公司 | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地校外培訓服務 | 人民幣300,000元      | <b>100%</b>    | 100%         |
| 廣州市祈福教育信息諮詢有限公司     | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地校外培訓服務 | 人民幣200,000元      | <b>100%</b>    | 100%         |
| 廣州市祈福通訊有限公司         | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地資訊科技服務 | 人民幣1,000,000元    | <b>100%</b>    | 100%         |
| 廣州市膳康餐飲管理有限公司       | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地餐飲服    | 人民幣1,000,000元    | <b>100%</b>    | 100%         |
| 廣州市科健計算機技術有限公司      | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地資訊科技服務 | 人民幣8,000,000元    | <b>100%</b>    | 100%         |
| 廣州市祈福生鮮貿易有限公司       | 中國內地，<br>有限責任公司   | 生鮮食品採購服務   | 人民幣1,000,000元    | <b>100%</b>    | 100%         |
| 廣州市祈福致佳物業管理有限公司     | 中國內地，<br>有限責任公司   | 中國內地物業管理服務 | 人民幣2,000,000元    | <b>100%</b>    | 100%         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 30. 承擔

#### 分租安排 – 本集團作為中介出租人

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金按月支付。有關租賃安排的詳情，請參閱附註16。

向外部租戶分租之安排的議定期限為1年至5年(2024年：1至5年)。於報告期末，根據與租戶不可撤銷的分租安排，本集團預期將收取之未來最低分租付款總額的到期情況如下：

|          | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------|----------------|----------------|
| 1年以內     | 9,486          | 14,083         |
| 1年以上5年以內 | 6,974          | 11,572         |
|          | <b>16,460</b>  | <b>25,655</b>  |

### 31. 關聯方交易

#### (a) 關聯方的名稱及關係：

| 姓名／名稱                    | 關係            |
|--------------------------|---------------|
| 孟麗紅女士                    | 本公司的最終股東      |
| 彭磷基先生                    | 孟女士配偶         |
| Tango Trading Limited    | 受孟女士配偶控制的公司   |
| Maliton Services Limited | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 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 |
| 廣州市祈福繽紛世界國際公寓有限公司        | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市祈福物業有限公司              | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市冠都物業有限公司              | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市倚湖物業有限公司              | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市安華物業有限公司              | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市廣利物業有限公司              | 受孟女士配偶控制的公司   |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 31. 關聯方交易(續)

## (a) 關聯方的名稱及關係:(續)

| 姓名／名稱              | 關係            |
|--------------------|---------------|
| 廣州市番禺祈福新邨渡假俱樂部有限公司 | 受孟女士配偶重大影響的公司 |
| 廣州市花都祈福房地產有限公司     | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市祈福醫藥有限公司        | 受孟女士控制的公司     |
| 廣州市番禺區鐘村街祈福倚湖灣幼兒園  | 受孟女士控制的公司     |
| 廣州祈福物業管理有限公司       | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市祈福母護護理服務有限公司    | 受孟女士控制的公司     |
| 廣州市番禺區祈福英語實驗小學     | 受孟女士配偶重大影響的公司 |
| 廣州市祈福醫療器械有限公司      | 受孟女士控制的公司     |
| 廣州市祈福護老公寓有限公司      | 受孟女士控制的公司     |
| 廣州市番禺區祈福英語實驗幼稚園    | 受孟女士配偶重大影響的公司 |
| 廣州市番禺區祈福精英幼兒園      | 受孟女士配偶重大影響的公司 |
| 廣州市番禺區祈福新邨幼兒園      | 受孟女士控制的公司     |
| 廣州市祈福口腔門診部有限公司     | 受孟女士控制的公司     |
| 廣州市福昌白蟻防治有限公司      | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市鴻運醫院後勤服務管理有限公司  | 受高級管理人員控制的公司  |
| 廣州市冠環物業有限公司        | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣東祈福集團有限公司         | 受孟女士配偶控制的公司   |
| 廣州市科進電腦技術有限公司      | 受孟女士控制的公司     |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 31. 關聯方交易(續)

## (a) 關聯方的名稱及關係：(續)

| 姓名／名稱                 | 關係          |
|-----------------------|-------------|
| 廣州市祈福健康諮詢有限公司         | 受孟女士控制的公司   |
| 廣州市祈福生物科技有限公司         | 受孟女士控制的公司   |
| 廣州市祈福藥業有限公司           | 受孟女士控制的公司   |
| 廣州市祈福新大藥房有限公司         | 受孟女士控制的公司   |
| 廣州市祈樂置業有限公司           | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 肇慶祈福海岸房地產有限公司         | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市展盛商業地產經營管理有限公司     | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市祈福繽紛樂園有限公司         | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市花都新華祈福房地產有限公司      | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市祈福繽紛世界商業地產經營管理有限公司 | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市祈福商務中心經營管理有限公司     | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 佛山市南海祈福房地產有限公司        | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣東祈福醫院有限公司            | 受孟女士控制的公司   |
| 廣州市花都祈福山中湖酒店有限公司      | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市花都祈福花園房產有限公司       | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 佛山市南海祈福置業有限公司         | 受孟女士配偶控制的公司 |

**31. 關聯方交易(續)****(a) 關聯方的名稱及關係:(續)**

| 姓名／名稱            | 關係          |
|------------------|-------------|
| 廣州市花都祈福置業有限公司    | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市番禺區祈福社區衛生服務站  | 受孟女士控制的公司   |
| 廣州市慶華實業有限公司      | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市祈福皮膚管理科技有限公司  | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市祈福地產經營管理有限公司  | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市番禺祈福房產有限公司    | 受孟女士配偶控制的公司 |
| 廣州市祈福千歲堂健康科技有限公司 | 受孟女士配偶控制的公司 |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 31. 關聯方交易(續)

(b) 以下為與關聯方進行的交易：

|                        | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 貨品銷售：                  |                |                |
| - 受孟女士配偶控制的公司          | 507            | -              |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司        | 1,460          | -              |
| - 受孟女士控制的公司            | 1,248          | -              |
| - 受高級管理人員控制的公司         | 1              | -              |
|                        | <b>3,216</b>   | -              |
| 服務提供予：                 |                |                |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司        | 10,619         | 15,306         |
| - 受孟女士配偶控制的公司          | 18,683         | 20,979         |
| - 受孟女士控制的公司            | 37,413         | 13,320         |
| - 受高級管理人員親屬控制的公司       | -              | 12             |
| - 受高級管理人員控制的公司         | 47             | 908            |
|                        | <b>66,762</b>  | 50,525         |
| 已付/應付予下列公司的短期租賃開支及管理費： |                |                |
| - 受孟女士配偶控制的公司          | 449            | 1,111          |
| - 受孟女士控制的公司            | -              | 140            |
|                        | <b>449</b>     | 1,251          |
| 已付/應付予下列公司的租賃負債的利息支出：  |                |                |
| - 受孟女士控制的公司            | 32             | 17             |
| - 受孟女士配偶控制的公司          | 1,370          | 1,253          |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司        | 415            | 506            |
|                        | <b>1,817</b>   | 1,776          |
| 對下列公司的租賃負債付款：          |                |                |
| - 受孟女士控制的公司            | 219            | 35             |
| - 受孟女士配偶控制的公司          | 9,083          | 7,925          |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司        | 2,518          | 2,510          |
|                        | <b>11,820</b>  | 10,470         |

合併財務報表附註  
截至2025年12月31日止年度

### 31. 關聯方交易(續)

#### (c) 主要管理人員酬金

附註9所披露董事以外的主要管理人員酬金載列如下。

|           | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-----------|----------------|----------------|
| 短期僱員福利    | 4,267          | 4,273          |
| 離職福利      | 452            | 392            |
| 薪金及其他僱員福利 | 4,719          | 4,665          |

#### (d) 與關聯方的結餘

|                      | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 應收關聯方款項：             |                |                |
| 貿易應收款項(附註19)(附註(i))  |                |                |
| - 受孟女士配偶控制的公司        | 4,792          | 1,912          |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司      | 2,970          | 2,115          |
| - 受孟女士控制的公司          | 5,158          | 1,199          |
| - 受高級管理人員親屬控制的公司     | -              | 1              |
| - 受高級管理人員控制的公司       | -              | 454            |
|                      | 12,920         | 5,681          |
| 其他應收款項(附註19)(附註(ii)) |                |                |
| - 受孟女士配偶控制的公司        | 2,138          | 2,412          |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司      | 1,610          | 1,616          |
| - 受孟女士控制的公司          | 50             | 49             |
|                      | 3,798          | 4,077          |
| 合約資產(附註21)           |                |                |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司      | 1,126          | 3,565          |
| - 受孟女士控制的公司          | 85             | 208            |
| - 受孟女士配偶控制的公司        | 31             | 250            |
|                      | 1,242          | 4,023          |
| 應收關聯方款項總額            | 7,834          | 13,781         |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 31. 關聯方交易(續)

## (d) 與關聯方的結餘(續)

|                      | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 應付關聯方款項：             |                |                |
| 貿易應付款項(附註23)(附註(ii)) |                |                |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司      | 216            | 154            |
| - 受孟女士配偶控制的公司        | 1,806          | 10             |
| - 受孟女士控制的公司          | 180            | 275            |
| - 受高級管理人員控制的公司       | -              | 4              |
|                      | <b>2,202</b>   | 443            |
| 其他應付款項(附註23)(附註(ii)) |                |                |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司      | 846            | 1,048          |
| - 受孟女士配偶控制的公司        | 3,727          | 3,697          |
| - 受孟女士控制的公司          | 251            | 52             |
| - 受高級管理人員親屬控制的公司     | -              | 18             |
|                      | <b>4,824</b>   | 4,815          |
| 合約負債(附註24)           |                |                |
| - 受孟女士配偶控制的公司        | 41             | 100            |
| - 受孟女士配偶重大影響的公司      | 357            | 2,661          |
| - 受孟女士控制的公司          | 60             | 58             |
| - 受高級管理人員親屬控制的公司     | -              | 1              |
|                      | <b>458</b>     | 2,820          |
| 應付關聯方款項總額            | <b>7,484</b>   | 8,078          |

附註：

- (i) 與關聯方的貿易應收款項及應付款項均為無抵押及免息。該等結餘的信貸期介乎一至三個月。
- (ii) 與關聯方的其他應收款項及應付款項均為無抵押及免息。除作為租金按金支付的結餘須根據各份合約於租期屆滿時償還外，餘下的結餘按要求償還。

**32. 按種類劃分的金融工具**

|                       | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| <b>金融資產</b>           |                |                |
| 按攤銷成本列賬               |                |                |
| – 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)  | <b>48,066</b>  | 40,050         |
| – 定期存款                | <b>80,000</b>  | 80,000         |
| – 受限制現金               | <b>648</b>     | 647            |
| – 現金及現金等價物            | <b>204,772</b> | 282,912        |
|                       | <b>333,486</b> | 403,609        |
| <b>金融負債</b>           |                |                |
| 按攤銷成本列賬               |                |                |
| – 貿易及其他應付款項(不包括非金融負債) | <b>56,694</b>  | 64,725         |
| <b>其他金融負債</b>         |                |                |
| – 租賃負債                | <b>30,507</b>  | 45,140         |

**33. 財務風險管理目標及政策****(A) 財務風險因素**

本集團的經營面臨多種財務風險：外匯風險、利率風險、信貸風險、流動資金風險及價格風險。

本集團主要活動均以人民幣進行。本公司董事認為本集團的活動並不存在任何重大外匯風險。本集團整體的風險管理體系專注於金融市場的不可預測性，並致力減少其對本集團財務表現的潛在不利影響。

**(i) 外匯風險**

本集團於中國內地經營業務時所進行的大部分交易乃按人民幣結算，人民幣亦為本集團公司功能貨幣。外匯交易主要包括支付專業費用及僱員福利開支，以港元計值。本集團目前並未制定外幣對沖政策，惟透過密切監察外匯利率的變動管理外匯風險。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (A) 財務風險因素(續)

##### (i) 外匯風險(續)

於2025年及2024年12月31日，本集團以外幣計值的貨幣資產及負債的賬面值如下：

|               | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|---------------|----------------|----------------|
| 按以下貨幣計值的貨幣資產： |                |                |
| – 港元          | 26,703         | 64,994         |
| 按以下貨幣計值的貨幣負債： |                |                |
| – 港元          | 1,824          | 2,052          |

下表闡述在所有其他變數保持不變的情況下，本集團除稅前溢利及本公司權益於報告期末對人民幣匯率的合理可能變動的敏感度。

|              | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 人民幣兌以下貨幣升值5% |                |                |
| – 港元         | (792)          | (3,146)        |
| 人民幣兌以下貨幣貶值5% |                |                |
| – 港元         | 792            | 3,146          |

##### (ii) 利率風險

本集團的利率風險來自銀行結餘。按現行市場利率計算的銀行結餘使本集團面臨現金流量利率風險。本集團密切監察利率趨勢及其對本集團面臨的利率風險的影響。本集團目前並無使用任何利率掉期安排，惟倘有需要，將考慮對沖利率風險。

本集團預期並無與金融產品有關的重大利率風險，此乃由於本集團委託商業銀行進行投資理財。該等委託要求彼等投資市場高信貸評級、高流動性及回報穩定的銀行金融產品。管理層預期倘該等對手方不履約將不會構成任何重大虧損。

管理層認為與銀行結餘相關的利率風險並不重大。

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (A) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險

信貸風險指客戶或交易方將違反其合約義務導致本集團出現財務虧損之風險。本集團考慮信貸風險的所有因素，如交易方違約風險及行業風險，以作風險管理用途。

倘交易方未能在各報告期末就各類已確認金融資產履行彼等責任，本集團所面對的最高信貸風險為該等資產於合併財務狀況表呈列的賬面值。

本集團面對與其銀行存款、按攤銷成本列賬的金融資產合約現金流量，以及貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產有關的信貸風險。

本集團有兩類金融資產須應用預期信貸虧損模型：

- 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)
- 合約資產

雖然銀行存款亦受香港財務報告準則第9號的減值規定規限，但已識別的減值虧損並不重大。

##### (a) 銀行存款

於2025年及2024年12月31日，本集團實質上所有銀行結餘皆存放於中國內地及香港註冊成立的主要金融機構，管理層認為該等機構擁有高信貸質素，且並無重大信貸風險。

管理層認為受限制銀行結餘及銀行結餘及現金之信貸風險極低，乃由於對手方為高信貸評級之授權金融機構。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (A) 財務風險因素(續)

##### (iii) 信貸風險(續)

##### (b) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產

本集團考慮到於首次確認資產時及於報告期末違約的概率。

本集團的內部信貸風險等級評估包括以下類別：

| 內部信貸評級 | 描述                             | 貿易應收款項<br>及與第三方的<br>合約資產/<br>融資租賃應收<br>款項(計入其他<br>應收款項) | 貿易及其他<br>應收款項及<br>與關聯方的<br>合約資產 |
|--------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| 低風險    | 對手方的違約風險較低，且並無任何逾期末付款項         | 全期預期信貸虧損 - 未發生信貸減值                                      | 十二個月預期信貸虧損                      |
| 觀察名單   | 債務人經常於到期日後還款但通常會於到期日後清償        | 全期預期信貸虧損 - 未發生信貸減值                                      | 十二個月預期信貸虧損                      |
| 存疑     | 內部或外部資料來源所得資料顯示信貸風險自初始確認以來顯著增加 | 全期預期信貸虧損 - 未發生信貸減值                                      | 全期預期信貸虧損 - 未發生信貸減值              |
| 虧損     | 有證據顯示有關資產已發生信貸減值               | 全期預期信貸虧損 - 已發生信貸減值                                      | 全期預期信貸虧損 - 已發生信貸減值              |
| 撇銷     | 有證據顯示債務人陷入嚴重財務困難且本集團並無實際的復甦前景  | 撇銷有關金額  | 撇銷有關金額                          |

**33. 財務風險管理目標及政策(續)****(A) 財務風險因素(續)****(iii) 信貸風險(續)****(b) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)**

下表詳列本集團須進行預期信貸虧損評估之金融資產的信貸風險敞口：

|                        | 附註    | 十二個月或<br>全期預期信貸虧損     | 2025年<br>賬面總值<br>人民幣千元 | 2024年<br>賬面總值<br>人民幣千元 |
|------------------------|-------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| <b>按攤銷成本列賬之金融資產</b>    |       |                       |                        |                        |
| 與第三方的貿易應收款項            | (i)   | 全期預期信貸虧損<br>(未發生信貸減值) | <b>12,529</b>          | 11,113                 |
|                        | (ii)  | 已發生信貸減值               | <b>7,834</b>           | 8,712                  |
| 與關聯方的貿易應收款項            | (iii) | 全期預期信貸虧損<br>(未發生信貸減值) | <b>12,920</b>          | 5,681                  |
|                        |       |                       | <b>33,283</b>          | 25,506                 |
| 融資租賃應收款項(計入其他<br>應收款項) | (iii) | 全期預期信貸虧損<br>(未發生信貸減值) | <b>5,455</b>           | 7,455                  |
| 其他應收款項                 | (iii) | 十二個月預期信貸虧損            | <b>15,865</b>          | 15,335                 |
| <b>其他項目：</b>           |       |                       |                        |                        |
| 與第三方的合約資產              | (i)   | 全期預期信貸虧損<br>(未發生信貸減值) | <b>125</b>             | 614                    |
| 與關聯方的合約資產              | (iii) | 十二個月預期信貸虧損            | <b>1,243</b>           | 4,023                  |
|                        |       |                       | <b>55,971</b>          | 52,933                 |

附註：

- (i) 就與第三方的貿易應收款項及合約資產而言，本集團已採用香港財務報告準則第9號的簡化法按全期預期信貸虧損計量虧損撥備。除具有重大未償還結餘額或信貸減值的債務人外，本集團於考慮貿易應收賬款的內部信貸評級、賬齡、還款歷史及／或各自貿易應收款項的過期狀態後，通過使用撥備矩陣將具有相似虧損模式的各種債務人進行分組來釐定該等項目的預期信貸虧損。

本集團使用債務人賬齡分析評估業務客戶之減值，因為該等客戶由大量有共同風險特徵之客戶組成，該等特徵代表客戶按照合約條款償還所有到期應付款項之能力。

合約資產與未開具賬單的在建工程有關，並與同類別合約的貿易應收款項擁有大體一致的風險特徵。因此，本集團認為，貿易應收款項的預期虧損率為合約資產虧損率的合理概約值。

本集團確認屬於香港財務報告準則第16號範圍內的交易產生的融資租賃應收款項的全期預期信貸虧損。為計量預期信貸虧損，融資租賃應收款項基於共享信貸風險特徵分組或就信貸減值結餘進行個別評估。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 33. 財務風險管理目標及政策(續)

## (A) 財務風險因素(續)

## (iii) 信貸風險(續)

## (b) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)

附註:(續)

(ii) 管理層認為，如果發生一項或多項事件對於金融資產的預期未來現金流量產生不利影響，則貿易應收款項發生信用減值。金融資產發生信用減值的證據包括下列事項的可觀察數據：

- 發行方人或債務人發生嚴重財務困難；
- 違反合同，如違約或逾期事件等。

(iii) 就內部信貸風險管理而言，本集團使用過期資料評估自初始確認貿易及其他應收款項及與關聯方的合約資產以來信貸風險是否已重大增加。

於2025年12月31日，本集團考慮到關聯方的良好財務狀況及信貸歷史已評估來自關聯方的貿易及其他應收款項與合約資產的預期虧損率並不重大，且該等應收關聯方的貿易及其他應收款項與合約資產通常於信貸期內結算。

於2025年12月31日，貿易應收款項及其他應收第三方款項的已計提虧損撥備分別約為人民幣7,892,000元(2024年：人民幣8,939,000元)及人民幣728,000元(2024年：人民幣694,000元)。

下表載列有關本集團所面臨有關於2025年及2024年12月31日的貿易應收款項及合約資產的信貸風險及預期信貸虧損敞口的資料：

|                     | 第三方                     |                |                     |               |               | 關聯方          |             |
|---------------------|-------------------------|----------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
|                     | 未逾期或於<br>3個月以內<br>人民幣千元 | 3至6個月<br>人民幣千元 | 6個月<br>至1年<br>人民幣千元 | 1至2年<br>人民幣千元 | 2年以上<br>人民幣千元 | 未逾期<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
| <b>於2025年12月31日</b> |                         |                |                     |               |               |              |             |
| 預期信貸虧損率             | 0.01%                   | 0.6%           | 2.1%                | 2.8%          | 96.0%         | —            |             |
| 賬面總值                | 11,145                  | 986            | 99                  | 36            | 8,210         | 14,163       | 34,639      |
| 預期信貸虧損              | (1)                     | (5)            | (2)                 | (1)           | (7,883)       | —            | (7,892)     |
| <b>於2024年12月31日</b> |                         |                |                     |               |               |              |             |
| 預期信貸虧損率             | 0.01%                   | 4.4%           | 6.9%                | 11.7%         | 89.5%         | —            |             |
| 賬面總值                | 9,505                   | 271            | 375                 | 401           | 9,887         | 9,704        | 30,143      |
| 預期信貸虧損              | (1)                     | (12)           | (26)                | (47)          | (8,853)       | —            | (8,939)     |

**33. 財務風險管理目標及政策(續)****(A) 財務風險因素(續)****(iii) 信貸風險(續)****(b) 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產(續)**

於2025年及2024年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)及合約資產的已計提虧損撥備與年初就該等款項計提的虧損撥備對賬如下：

|                            | 與第三方的<br>貿易應收款項<br>人民幣千元 | 來自關聯方的<br>貿易及其他<br>應收款項<br>人民幣千元 | 合約資產<br>人民幣千元 | 其他應收款項<br>(不包括來自<br>關聯方的預付<br>款項及其他<br>應收款項)<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元  |
|----------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------|---|--------------|
| 於2024年1月1日                 | 9,451                    | -                                | -             | 531   | 9,982        |
| 於損益中確認的已計提虧損<br>(撥回)/撥備    | (512)                    | -                                | -             | 163   | (349)        |
| 於2024年12月31日及<br>2025年1月1日 | 8,939                    | -                                | -             | 694   | 9,633        |
| 於損益中確認的已計提虧損<br>(撥回)/撥備    | (1,047)                  | -                                | -             | 34  | (1,013)      |
| <b>於2025年12月31日</b>        | <b>7,892</b>             | <b>-</b>                         | <b>-</b>      | <b>728</b>  | <b>8,620</b> |

於2025年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的賬面總值約為人民幣59,143,000元(2024年：人民幣49,683,000元)，而最大虧損風險約為人民幣50,323,000元(2024年：人民幣40,050,000元)。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (A) 財務風險因素(續)

##### (iv) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，或通過充足的可動用融資額度(包括短期及長期借貸及向股東取得的額外資金)取得可動用資金。由於有關業務的多變性質，本集團透過維持充足的現金及現金等價物以及可動用融資來源維持資金的靈活性。

下表載列本集團於各資產負債表日按相關到期組別劃分的金融負債。表內披露的金額為未折現的合約現金流量：

|                         | 少於1年          | 1至2年          | 2至5年          | 5年以上          | 總計             |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
|                         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元         | 人民幣千元          |
| <b>於2025年12月31日</b>     |               |               |               |               |                |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括非金融負債) | 56,694        | -             | -             | -             | 56,694         |
| 租賃負債                    | 11,610        | 9,756         | 11,377        | 680           | 33,423         |
|                         | <b>68,304</b> | <b>9,756</b>  | <b>11,377</b> | <b>680</b>    | <b>90,117</b>  |
| <b>於2024年12月31日</b>     |               |               |               |               |                |
| 貿易及其他應付款項<br>(不包括非金融負債) | 64,725        | -             | -             | -             | 64,725         |
| 租賃負債                    | 12,588        | 10,035        | 18,885        | 10,630        | 52,138         |
|                         | <b>77,313</b> | <b>10,035</b> | <b>18,885</b> | <b>10,630</b> | <b>116,863</b> |

### 33. 財務風險管理目標及政策(續)

#### (B) 資金管理

本集團的資金管理目標，是保障本集團按持續經營基準繼續營運的能力，以為股東帶來回報，同時兼顧其他利益相關者的利益，並維持最佳的資本結構以減低資金成本。本集團的整體策略與去年相比維持不變。

為維持或調整資本結構，本集團可調整支付予股東的股息，向股東返還資本、發行新股份或出售資產以減少債務。

總資本包括合併財務狀況表所示的「權益」。於2025年及2024年12月31日，按現金及現金等價物減借貸總額計算，本集團處於淨現金水平。

多年來，資本管理的目標、政策或流程概無重大變動。

#### (C) 公允價值估計

本公司董事認為按攤銷成本錄入合併財務狀況表的金融資產及金融負債之賬面價值與其公允價值相若。

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

## 34. 本公司財務狀況表及儲備變動

## (a) 本公司財務狀況表

|                   | 附註  | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>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          |     | 3              | 3              |
| 使用權資產             |     | 522            | 709            |
| 投資物業              |     | 6,581          | 8,878          |
| 於附屬公司投資           |     | 105,190        | 105,190        |
| 投資於未分配銀條          |     | 344,082        | 141,290        |
| 遞延稅項資產            |     | 70             | 42             |
|                   |     | <b>456,448</b> | 256,112        |
| <b>流動資產</b>       |     |                |                |
| 貿易及其他應收款項         |     | 2,355          | 2,880          |
| 現金及現金等價物          |     | 82,727         | 170,279        |
|                   |     | <b>85,082</b>  | 173,159        |
| <b>流動負債</b>       |     |                |                |
| 其他應付款項            |     | 7,581          | 8,944          |
| 租賃負債              |     | 2,215          | 2,126          |
|                   |     | <b>9,796</b>   | 11,070         |
| <b>流動資產淨值</b>     |     | <b>75,286</b>  | 162,089        |
| <b>總資產減流動負債</b>   |     | <b>531,734</b> | 418,201        |
| <b>非流動負債</b>      |     |                |                |
| 租賃負債              |     | 5,312          | 7,717          |
| <b>資產淨值</b>       |     | <b>526,422</b> | 410,484        |
| <b>權益</b>         |     |                |                |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |     |                |                |
| 股本                | 26  | 8,876          | 8,876          |
| 股份溢價              | 26  | 179,333        | 179,333        |
| 保留盈利              | (b) | 338,213        | 222,275        |
| <b>總權益</b>        |     | <b>526,422</b> | 410,484        |

本公司財務狀況表已於2026年3月27日獲董事會批准及授權刊發並由下列代表簽署：

孟麗紅女士  
主席兼首席執行官兼執行董事

何淑媚女士  
執行董事

**34. 本公司財務狀況表及儲備變動(續)****(b) 本公司儲備變動**

|                        | 保留盈利<br>人民幣千元  |
|------------------------|----------------|
| 於2024年1月1日             | 348,003        |
| 年度溢利及綜合收益總額            | 219,936        |
| 宣派予本公司股東的股息(附註12)      | (345,664)      |
| 於2024年12月31日及2025年1月1日 | 222,275        |
| 年度溢利及綜合收益總額            | 263,057        |
| 宣派予本公司股東的股息(附註12)      | (147,119)      |
| 於 <b>2025年12月31日</b>   | <b>338,213</b> |

## 合併財務報表附註

截至2025年12月31日止年度

**35. 報告期後事項****(a) 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，對價分別約為人民幣28.6百萬元、人民幣28.3百萬元、人民幣24.4百萬元及人民幣16.9百萬元。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日及4月23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371,700安士已分配銀條，對價分別約為人民幣87.1百萬元、人民幣38.0百萬元、人民幣37.6百萬元及人民幣39.1百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月11日、2026年3月23日、2026年4月10日及2026年4月21日的公告。

**投資於已分配金條**

於2026年2月25日、2026年3月10日及2026年3月23日，本集團通過動用部分白銀出售事項所得款項及未分配黃金出售事項所得款項（定義見下文），透過該銀行購買合共約1,600安士已分配金條，對價分別約為人民幣28.8百萬元、人民幣14.0百萬元及人民幣13.0百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月23日、2026年3月6日及2026年3月20日的公告。

**(b) 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」），對價分別約為人民幣18.0百萬元、人民幣10.8百萬元及人民幣25.7百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年3月2日的公告。

## 財務概要

|           | 截至12月31日止年度    |                |                |                |                |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|           | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
| 客戶合約收入    | <b>320,272</b> | 367,385        | 345,035        | 382,882        | 430,836        |
| 毛利        | <b>166,272</b> | 169,368        | 163,613        | 177,838        | 189,190        |
| 除稅前溢利     | <b>313,004</b> | 130,003        | 126,728        | 133,427        | 111,446        |
| 以下人士應佔溢利： |                |                |                |                |                |
| 本公司擁有人    | <b>284,629</b> | 97,539         | 85,838         | 95,140         | 81,124         |

## 資產及負債

|            | 於12月31日        |                |                |                |                |
|------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|            | 2025年<br>人民幣千元 | 2024年<br>人民幣千元 | 2023年<br>人民幣千元 | 2022年<br>人民幣千元 | 2021年<br>人民幣千元 |
| 總資產        | <b>718,021</b> | 605,520        | 872,776        | 843,102        | 763,661        |
| 總負債        | <b>127,401</b> | 152,410        | 171,542        | 204,505        | 201,134        |
|            | <b>590,620</b> | 453,110        | 701,234        | 638,597        | 562,527        |
| 本公司擁有人應佔權益 | <b>590,620</b> | 453,110        | 701,234        | 638,597        | 562,527        |