

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



祈福生活服務
CLIFFORD MODERN LIVING

CLIFFORD MODERN LIVING HOLDINGS LIMITED

祈福生活服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3686)

(1) 截至2025年12月31日止年度全年業績公告；及 (2) 內幕消息 – 經修訂股息政策

(1) 截至2025年12月31日止年度全年業績公告

財務摘要

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

祈福生活服務控股有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2025年12月31日止年度之合併業績連同截至2024年12月31日止年度的比較數字：

合併損益及其他綜合收益表
截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
收入	4	320,272	367,385
銷售成本		<u>(154,000)</u>	<u>(198,017)</u>
毛利		166,272	169,368
其他收入及收益淨額	4	208,101	21,136
銷售及營銷開支		(34,214)	(36,194)
行政開支		(26,226)	(22,335)
貿易及其他應收款項減值虧損撥回淨額		1,013	349
財務開支	5	<u>(1,942)</u>	<u>(2,321)</u>
除稅前溢利		313,004	130,003
所得稅開支	6	<u>(28,375)</u>	<u>(32,464)</u>
本公司擁有人應佔年內溢利及綜合收益總額		<u>284,629</u>	<u>97,539</u>
本公司擁有人應佔溢利每股收益 (以人民幣列示)：			
- 基本及稀釋	7	<u>0.280</u>	<u>0.096</u>

合併財務狀況表

於2025年12月31日

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
資產及負債			
非流動資產			
物業、廠房及設備		3,976	5,995
投資物業		12,121	17,362
使用權資產		11,181	18,969
無形資產		829	1,049
投資於未分配銀條		344,082	141,290
其他應收款項	8	3,961	6,614
定期存款		–	80,000
遞延稅項資產		898	1,115
		<u>377,048</u>	<u>272,394</u>
流動資產			
存貨		8,181	9,714
貿易及其他應收款項	8	46,004	35,216
合約資產		1,368	4,637
定期存款		80,000	–
受限制現金		648	647
現金及現金等價物		204,772	282,912
		<u>340,973</u>	<u>333,126</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	67,576	73,780
合約負債		15,847	19,826
租賃負債		10,253	13,763
應付稅項		8,306	8,968
		<u>101,982</u>	<u>116,337</u>
流動資產淨額		<u>238,991</u>	<u>216,789</u>
總資產減流動負債		<u>616,039</u>	<u>489,183</u>

	附註	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
非流動負債			
租賃負債		20,254	31,377
遞延稅項負債		5,165	4,696
		<u>25,419</u>	<u>36,073</u>
淨資產		<u>590,620</u>	<u>453,110</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	10	8,876	8,876
股份溢價	10	179,333	179,333
其他儲備		(99,649)	(99,969)
保留盈利		502,060	364,870
		<u>590,620</u>	<u>453,110</u>
總權益		<u>590,620</u>	<u>453,110</u>

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。

本集團已開始評估採納上述新訂及經修訂準則、香港財務報告準則會計準則的詮釋及修訂本的相關影響。根據本公司董事作出的初步評估，除下述新訂香港財務報告準則會計準則外，該等準則、詮釋及修訂本生效時預期對本集團的財務表現及狀況並無重大影響。

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. 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。

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

	零售服務 人民幣千元	資訊科技 服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	校外培訓 服務 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	餐飲服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總分部收入	125,666	18,637	116,882	29,299	6,255	16,346	12,342	325,427
分部間收入	(712)	(709)	(2,408)	(868)	-	(458)	-	(5,155)
收入	<u>124,954</u>	<u>17,928</u>	<u>114,474</u>	<u>28,431</u>	<u>6,255</u>	<u>15,888</u>	<u>12,342</u>	<u>320,272</u>
確認收入的時間								
於某一時點	97,968	127	-	-	5,586	15,888	3,931	123,500
於某一時段	<u>26,986</u>	<u>17,801</u>	<u>114,474</u>	<u>28,431</u>	<u>669</u>	<u>-</u>	<u>8,411</u>	<u>196,772</u>
	<u>124,954</u>	<u>17,928</u>	<u>114,474</u>	<u>28,431</u>	<u>6,255</u>	<u>15,888</u>	<u>12,342</u>	<u>320,272</u>
分部業績	<u>19,101</u>	<u>8,421</u>	<u>68,715</u>	<u>12,282</u>	<u>3,198</u>	<u>1,753</u>	<u>4,899</u>	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								<u>(28,375)</u>
年度溢利								<u>284,629</u>
分部業績包括：								
折舊及攤銷	(8,815)	(405)	(2,259)	(1,558)	(279)	(460)	(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/ (撥備)淨額	<u>626</u>	<u>772</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>	<u>5</u>	<u>17</u>	<u>(406)</u>	<u>1,013</u>

截至2024年12月31日止年度

	零售服務 人民幣千元	資訊科技 服務 人民幣千元	物業管理 服務 人民幣千元	校外培訓 服務 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	餐飲服務 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
總分部收入	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)
收入	139,415	18,204	86,754	36,523	5,318	64,542	16,629	367,385
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
分部業績	22,767	6,353	64,216	19,857	1,606	875	5,143	120,817
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)
年度溢利								97,539
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)/ 撥回淨額	(481)	505	(5)	-	(4)	4	330	349

分部資產及負債與本集團總資產及負債的對賬如下：

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
分部資產		
零售服務	38,242	41,146
資訊科技服務	15,327	13,267
校外培訓服務	10,230	13,516
物業管理服務	18,929	16,816
物業代理服務	276	338
餐飲服務	1,651	12,647
其他	2,966	1,826
	<hr/>	<hr/>
分部資產總額	87,621	99,556
投資於未分配銀條	344,082	141,290
定期存款	80,000	80,000
受限制現金	648	647
現金及現金等價物	204,772	282,912
遞延稅項資產	898	1,115
	<hr/>	<hr/>
總資產	718,021	605,520
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
分部負債		
零售服務	43,550	52,236
資訊科技服務	11,056	11,315
校外培訓服務	24,097	25,876
物業管理服務	31,568	28,948
物業代理服務	477	573
餐飲服務	5,378	24,061
其他	6,110	4,705
	<hr/>	<hr/>
分部負債總額	122,236	147,714
遞延稅項負債	5,165	4,696
	<hr/>	<hr/>
總負債	127,401	152,410
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

該等資產及負債按分部營運與資產及負債所在地分配。

於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分析。

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

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

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

5. 財務開支

	2025年 人民幣千元	2024年 人民幣千元
租賃負債的利息支出	<u>1,942</u>	<u>2,321</u>

6. 所得稅開支

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

中國內地企業所得稅

本集團在中國內地經營業務的所得稅撥備已基於現有的相關法律、詮釋及慣例按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。

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。

7. 每股收益

基本每股收益乃按本公司擁有人應佔溢利除以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)	<u>284,629,000</u>	<u>97,539,000</u>
已發行普通股加權平均數	<u>1,015,750,000</u>	<u>1,015,750,000</u>
稀釋每股收益的普通股加權平均數	<u>1,015,750,000</u>	<u>1,015,750,000</u>
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)	<u><u>0.280</u></u>	<u><u>0.096</u></u>

8. 貿易及其他應收款項

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

附註：

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 人民幣千元	2024年 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
	<u>25,391</u>	<u>16,567</u>

9. 貿易及其他應付款項

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

附註：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 人民幣千元	2024年 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
	<u>29,752</u>	<u>35,993</u>

10. 股本及股份溢價

本公司股本的詳情如下：

	普通股數目 股份	面值 港元	股本 港元	股份溢價 人民幣千元	總計 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2025年12月31日	<u>1,015,750,000</u>	<u>0.01</u>	<u>10,157,500</u>	<u>8,876</u>	<u>179,333</u>
					<u>188,209</u>

11. 股息

	2025 人民幣千元	2024 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， 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， 相等於45,709,000港元	42,177	-
截至2023年12月31日止年度的特別股息每股33.20港仙， 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， 相等於113,764,000港元	104,942	-
	<u>147,119</u>	<u>345,663</u>
(b) 於報告日期已宣派但尚未獲批的歸屬於本年度的 股息#：		
截至2024年12月31日止年度的末期股息每股4.50港仙， 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， 相等於96,496,000港元	88,407	-
	<u>88,407</u>	<u>41,712</u>

於報告日期後擬派之末期股息並無確認為報告日期之負債。此外，末期股息須獲本公司股東於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。

主席報告

本人謹代表董事會欣然提呈本集團截至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服務分部組成的多元化服務組合(本集團提供餐飲服務、物業代理服務、職業介紹服務及洗滌服務，統稱「**配套生活服務**」)。

財務摘要

截至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年的財務業績及本公司自2024年3月27日起生效的經修訂股息政策，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

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 建築面積 (千平方米)	社區／物業 或項目數目	概約總訂約 建築面積 (千平方米)	社區／物業 或項目數目
住宅區				
番禺區	4,671	6	4,671	6
花都區	1,208	7	1,208	7
肇慶市	346	1	346	1
佛山市	857	2	857	2
小計	<u>7,082</u>	<u>16</u>	<u>7,082</u>	<u>16</u>
純商業物業／項目				
花都區	2,726	3	2,662	3
番禺區	381	3	131	2
小計	<u>3,107</u>	<u>6</u>	<u>2,793</u>	<u>5</u>
總計	<u><u>10,189</u></u>	<u><u>22</u></u>	<u><u>9,875</u></u>	<u><u>21</u></u>

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路的綜合價值。

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	2024年
	(人民幣千元)	
按零售店類別劃分的平均每日收入 (附註)		
超市	207.5	208.7
生鮮市場	46.3	46.5
便利店	93.3	132.1
	<u> </u>	<u> </u>

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。

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。

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。

投資於貴金屬

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約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，請參閱本公告「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。

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

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。

物業管理服務

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

零售服務

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

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。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	2024年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	%
總計	<u>28,431</u>	<u>36,523</u>	<u>(8,092)</u>	<u>-22.2</u>

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。

資訊科技服務

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

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

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。

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銀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%。

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(「該銀行」)購買合共800,000安士的未分配銀條，總對價約為人民幣102.5百萬元。於2022年2月22日、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。

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。

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22.1百萬元減少6.8%至2025年12月31日的人民幣20.6百萬元。

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2.1百萬元，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22.1百萬元及人民幣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。

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

除本公告「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

於本公告日期，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日及3月25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230,300安士已分配銀條，對價分別約為人民幣87.1百萬元及人民幣38.0百萬元。有關詳情，請參閱本公司日期為2026年2月11日及2026年3月23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。

(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日後及直至本公告日期，本集團並無重大事件。

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3日(星期五)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2日(星期四)至2026年7月3日(星期五)(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6月30日(星期二)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。

優先購買權

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

公司資料

本公司於2016年1月6日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限責任公司，其股份已於2016年11月8日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

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。

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。

本公司已應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄C1中企業管治守則(「企業管治守則」)所載的原則。

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

董事會認為，截至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，惟以下偏離者除外。

根據上市規則附錄C1所載企業管治守則第C.2.1條守則條文，本公司董事會主席及首席執行官的職務應予區分，不應由同一人擔任。然而，董事會認為，孟麗紅女士對本集團的中國內地業務具備深入認識及經驗，因此彼兼任本公司董事會主席及首席執行官符合本集團的最佳利益。董事會相信，孟麗紅女士兼任兩職能為本公司提供強而有力且貫徹一致的領導，促使有效及高效的規劃及執行業務決策及策略，且對本集團業務的管理及發展整體有利。此架構獲本公司完善的企業管治架構及內部監控政策支援。

進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)作為本集團有關董事證券交易的行為守則。

經本公司向全體董事作出特定查詢後，董事已確認，彼等截至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。

審核委員會及審閱合併財務資料

本公司根據企業管治守則建立審核委員會(「**審核委員會**」)，並訂明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會由三名獨立非執行董事羅君美女士(主席)、何湛先生及麥炳良先生組成(其中羅君美女士擁有適當專業資格以及會計及相關財務管理專業知識)。審核委員會的主要職責為協助董事會就本集團財務資料的完整性、準確性及公平性，以及本集團營運及內部監控的效率及有效性作出獨立檢討。審核委員會連同本公司管理層已審閱本集團截至2025年12月31日止年度的年度業績，包括本集團採納的會計原則及慣例。

大華馬施雲會計師事務所有限公司的工作範圍

本集團的核數師大華馬施雲會計師事務所有限公司已就初步公告中所載的本集團於2025年12月31日的合併財務狀況表、截至2025年12月31日止年度的合併損益及其他綜合收益表及其相關附註的有關數字與本集團於本年度的經審核合併財務報表所載數額核對一致。大華馬施雲會計師事務所有限公司在此方面履行的工作並不構成按香港會計師公會所頒佈的香港核數準則、香港審閱應聘服務準則或香港保證應聘服務準則所進行的保證應聘服務，因此大華馬施雲會計師事務所有限公司概不會就初步公告發表任何意見或保證結論。

刊發全年業績公告及年度報告

本全年業績公告刊發於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cliffordmodernliving.com)。本公司截至2025年12月31日止年度的年度報告(載有上市規則規定的所有資料)將於適當時候寄發予股東(如適當)及登載於上述網站。

(2) 內幕消息 – 經修訂股息政策

以下乃依據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例(香港法例第571章)第XIVA部的內幕消息條文(定義見上市規則)而作出。

董事會欣然宣佈，其已批准並採納經修訂股息政策(「**經修訂股息政策**」)，將自2026年3月27日起生效，且將適用於擬派2025年末期股息後所建議及／或宣派的股息。

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。

本公司的股息派付亦須遵守所有適用的法律及法規以及本公司組織章程細則的規定。

董事會將不時檢討經修訂股息政策，且無法保證在任何特定期間內以任何特定金額派付任何股息。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

承董事會命
祈福生活服務控股有限公司
主席、首席執行官兼執行董事
孟麗紅

香港，2026年3月27日

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