



Convenience Retail Asia Limited  
利亞零售有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號: 00831

年報 2025

馮氏



馮氏零售成員





首間第五代聖安娜門店於2025年8月在太子開業。

## 目錄

|            |      |
|------------|------|
| 公司資料       | 2    |
| 摘要         | 3    |
| 主席報告       | 5    |
| 行政總裁報告     | 7    |
| 管理層討論及分析   | 14   |
| 企業管治報告     | 20   |
| 董事及高級管理層簡歷 | 43   |
| 投資者資訊      | 49   |
| 董事會報告      | 50   |
| 獨立核數師報告    | 62   |
| 綜合損益表      | 68   |
| 綜合全面收入表    | 69   |
| 綜合資產負債表    | 70   |
| 綜合權益變動表    | 72   |
| 綜合現金流量表    | 73   |
| 綜合財務報表附註   | 74   |
| 五年財務摘要     | 封底內頁 |

# 公司資料

## 執行董事

馮裕銘<sup>#</sup> (副主席)  
鄧子健 (行政總裁)

## 非執行董事

馮國綸<sup>#+</sup> (主席)  
楊立彬  
馮詠儀  
李珮明

## 獨立非執行董事

羅啟耀<sup>#+\*</sup> (首席獨立非執行董事)  
廖秀冬<sup>#+\*</sup>  
曾雕龍<sup>#+\*</sup>

## 集團監察及風險管理總裁

楊志威

## 公司秘書

朱慧玲

## 註冊辦事處

P.O. Box 31119 Grand Pavilion  
Hibiscus Way, 802 West Bay Road  
Grand Cayman  
KY1-1205  
Cayman Islands

## 總辦事處及主要營業地點

香港  
新界  
沙田  
小瀝源  
安平街2號  
利豐中心15樓

## 網站

[www.cr-asia.com](http://www.cr-asia.com)

## 法律顧問

香港法律方面：  
孖士打律師行

開曼群島法律方面：

Conyers Dill & Pearman, Cayman

## 核數師

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師  
註冊公眾利益實體核數師

## 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
中國銀行(香港)有限公司

<sup>#</sup> 提名委員會成員

<sup>+</sup> 薪酬委員會成員

<sup>\*</sup> 審核委員會成員

## 財務摘要

|                    | 變動     | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------------|--------|------------------|--------------|
| 收益                 | -2.8%  | <b>1,445,476</b> | 1,486,479    |
| 核心經營溢利(包括租賃負債利息開支) | +19.3% | <b>40,900</b>    | 34,275       |
| 公司股東應佔溢利           | +41.4% | <b>33,806</b>    | 23,914       |
| 每股基本盈利(港仙)         | +38.7% | <b>4.3</b>       | 3.1          |
| 每股股息(港仙)           |        |                  |              |
| 末期                 |        | <b>3</b>         | 1            |
| 全年                 |        | <b>4</b>         | 3            |

## 營運摘要

- 儘管消費者旅遊及消費模式改變、價格競爭加劇，使本地零售業持續面臨挑戰，集團仍穩守烘焙類別的市場份額
- 盈利較去年增長41%，印證對集團精簡門市網絡、獲取新渠道客戶、提高生產效率及優化成本等工作取得成效。已刊發盈利預警
- 集團之「商務供應鏈」烘焙業務再度錄得雙位數銷售增長，並持續招徠市場知名企業客戶
- 集團維持穩健財務狀況，擁有淨現金208,000,000港元，且無銀行借貸
- 董事會已議決宣派末期股息每股3港仙，全年股息總額為4港仙

## 摘要

### 店舖數目

|                 | 二零二五年<br>十二月三十一日 | 二零二四年<br>十二月三十一日 |
|-----------------|------------------|------------------|
| <b>聖安娜</b>      |                  |                  |
| 香港及澳門           | 122              | 125              |
| 廣州              | 3                | 4                |
| 小計              | 125              | 129              |
| <b>Mon cher</b> |                  |                  |
| 香港              | 7                | 7                |
| 烘焙業務店舖總數        | 132              | 136              |
| <b>Zoff眼鏡</b>   |                  |                  |
| 香港              | 17               | 16               |
| 新加坡             | 3                | 5                |
| 小計              | 20               | 21               |
| 利亞零售旗下店舖總數      | 152              | 157              |

# 主席報告



主席  
馮國綸

二零二五年，零售業仍具挑戰，而利亞零售穩守市場份額，積極開拓具潛力之新興產品範疇，同時進一步打造「商務供應鏈」烘焙業務成為重要盈利來源。在「線上到線下」顧客關係管理、產品開發及食品生產方面，集團一直是同類企業中最具創新精神的營運商之一。我們亦正在落實新三年計劃，為二零二六年至二零二八年再創佳績定調。儘管營商環境仍然充滿挑戰，我們保持樂觀，堅信能穩步躋身亞洲領先多品牌專業零售商之列。

## 成功基石

於回顧年內，我們零售烘焙業務之銷售表現良好，尤其在麵包、糕餅、糖果與餅乾類別市場整體價值下跌-9.1%及銷量下跌-12.4%<sup>附註</sup>之表現下，更顯鼓舞。如此成績主要歸功於強勁市場推廣宣傳及創新產品開發，有助我們帶動平日銷售及維持交易額。高級蛋糕品牌「Mon cher」表現出色，於香港主要高消費地區持續發揮其品牌影響力，錄得可觀的雙位數增長。與此同時，「商務供應鏈」業務連年取得雙位數增長。於二零二五年，此業務繼續於便利店、超市、餐飲、餐廳及酒店行業收穫知名新客戶，亦與主要現有客戶共同實現理想的有機增長。

我們特許經營的日本知名時尚眼鏡品牌Zoff在保持市場佔有率的同時，業績也優於同行業其他公司。有效的市場推廣活動及受注目的名人與品牌聯乘帶來銷售額，同時新類型的鏡片產品及鏡框系列鞏固了我們於領域市場之領導地位。我們亦持續拓展客戶群，以Zoff之專業能力協助兒童矯正早期近視，亦為長者社群提供便捷的專業服務與診斷設備。

附註： 香港特別行政區政府之政府統計處於二零二六年三月四日公佈

### 前景

利亞零售秉承「新鮮感全接觸」的理念，旗下新產品、服務及購物體驗緊貼最新潮流。無論營運環境如何，我們始終矢志兌現此品牌承諾。我們的新三年計劃將著重開拓新增長動力，並憑藉核心競爭力實現可觀的自然增長，持續適應瞬息萬變之零售環境。

我們很高興推出第五代聖安娜門店，店舖將同時提供經典港式美食與時興產品，旨在吸引新一代烘焙食品愛好者，將於提升店舖業績、強化品牌形象及實現更高門店生產力方面發揮關鍵作用。我們亦會維持單個裝及家庭裝麵包等主要類別之市場份額，並持續開拓新增長領域，例如健康美味之產品。與此同時，我們樂見「Mon cher」與「Merci Moncher」受到喜愛優質手工烘焙食品之具影響力年輕美食家追捧。我們將持續物色熱門地點開設新店，力求來年再度錄得穩健的雙位數增長。於生產方面，大埔新廠房將支持「商務供應鏈」烘焙業務之未來增長。作為向大型企業客戶提供烘焙解決方案之市場領導者之一，我們預期該業務來年再創佳績。我們亦向年輕及長者群體進一步拓展Zoff業務，以專業及卓越的客戶服務實現創新的推廣模式，推動增長。

數十年來，世界與我們的業務經歷重大變遷，惟我們的核心價值及品牌基因始終如一。依然秉持著一貫的宗旨，致力於提供卓越的品質和客戶體驗，同時為股東創造價值，並成為對社會負責的一份子。本人謹此感謝各董事會成員、優秀的管理層及所有辛勤工作的全體員工成就公司佳績，期待未來攜手共進、再攀高峰。

主席  
馮國綸

香港，二零二六年三月十九日

# 行政總裁報告



行政總裁  
鄧子健先生

面對宏觀經濟不利因素，集團在回顧年度內烘焙業務表現穩健，在關鍵品類中保持了市場份額，同時積極拓展新的成長領域，尤其是在健康和保健領域。核心營業利潤的提升得益於一系列營運管理舉措，包括門市網路優化和嚴格的成本控制。同時，集團一貫秉持的高品質產品、前沿創新和一流的客戶體驗，再次使我們保持了行業領先地位。

## 業務回顧 – 烘焙業務

於二零二五年，集團於香港及澳門關閉三(3)家門店。同時，烘焙業務總收益及同店收益較二零二四年輕微減少，主要歸因於週末和假日客流量減少，零售烘焙食品總收入較去年略有下降。為提升門店盈利能力，我們實施多項成本控制措施，行之有效。

整體的業績相對穩定，充分印證我們快速適應市場需求之能力及嚴謹的成本管理。為應對客流量與銷售下滑，我們於透過定期推出新產品和更多的促銷活動來維持交易價值的增長。

於年內，集團亦有多個其他業務亮點。儘管週末及公眾假期銷售面臨挑戰，週一至週五之特別促銷活動成功帶動平日銷售額。因應業內原個蛋糕銷售下滑之趨勢，我們進一步強化酸種麵包、單個裝麵包及即食午餐組合等類別，維持穩定的交易額。我們亦致力滿足更多注重健康的消費者需求，推出創新健康產品，例如「潔淨標章(Clean Label)」系列的極少或無添加產品，以及高蛋白產品。對於追求輕食及運動後零食之顧客，我們推出潛艇三明治、沙律及溏心蛋等產品。

## 業務回顧－烘焙業務(續)

我們時刻探索創新方式與顧客互動，並拓展市場。我們於太子及藍田等策略性地點隆重推出全新之第五代門店模式，徹底改造原有門店環境，以嶄新設計營造更寬敞、溫馨且時尚之氛圍。該等門店已擴充冷凍食品設施及現烘烘焙區，並提供熟食選擇，供應與韓式知名餐飲集團Seoul Recipe攜手呈獻之潮流餐點。其中一大亮點是推出價格實惠、品質上乘之韓式便當，顧客可享用新鮮出爐之飯麵午餐，以及韓式炸雞及辣豬五花等人氣菜式。聖安娜更與Seoul Recipe共同推出韓式炸雞菠蘿包，大受好評。

集團長期以來一直是專業零售業者的數碼化先鋒。我們持續提升聖安娜之「線上到線下」顧客關係管理平台「聖安娜蛋糕在線」，增添更多產品類別及加入遊戲元素，同時推出多項會員參與活動，以提升顧客體驗。於二零二五年底，「聖安娜蛋糕在線」於香港及澳門有1,450,000名會員，當中活躍會員佔比甚高，並有逾200,000名「金會員」。年內，「聖安娜蛋糕在線」與聖安娜榮獲香港零售管理協會頒發之「線上到線下顧客體驗」獎項，並獲得「二零二五年信譽優網店」及「線上到線下零售品牌」銅獎。

於回顧年內，集團持續致力對抗高昂租金、人手、材料及物流成本，同時提升產品品類管理、供應鏈管理、生產及人力等方面之表現與效率。我們的審慎財務管理及卓越營運令整體盈利上升。



第五代新店推出了即食烘焙食品、高品質韓式便當盒以及港式韓式鳳梨包配烤雞等新概念。

## 業務回顧－烘焙業務(續)

儘管成本高昂且競爭加劇，集團蓬勃發展之「商務供應鏈」業務憑藉強勁自然發展及新客戶獲取，再度實現雙位數銷售增長。於過往三個財政年度，「商務供應鏈」收益按雙位數的複合年增長率增長，足證市場對集團世界級生產實力之信心，尤其是酸種麵包、節慶產品以及三明治及沙律等冷藏食品的高增長範疇，已成為集團在市場脫穎而出之主要優勢。現有客戶包括便利零售、連鎖餐廳、酒店、餐飲及超市等行業之龍頭企業，而新客戶則包括連鎖咖啡店、酒店等知名品牌。此業務亦與集團的自家烘焙業務產生寶貴協同效應。

於二零二五年，我們取得大埔新廠房租賃，此舉將大幅提升生產力及效率。該設施將專注生產冷凍食品及節慶產品。我們亦擴建及升級獲ISO 22000認證之深圳廠房，以進一步支持「商務供應鏈」業務。年內，生產團隊持續推進廠房運作數碼化，以提升效率及強化數據管理，包括開發全新數碼麵包分揀及配送系統、實施「智能溯源系統」以追蹤流程，並安裝機械臂以減少人手處理。

於企業公民責任方面，香港門店再次參與世界自然基金會舉辦之「地球一小時」活動，以支持提高環保意識。我們亦繼續將未售出麵包產品捐贈予非政府機構。集團所有門店首次進駐Yindii，該應用程式讓使用者以低廉價格購買未售出食品。因成效卓著，獲Yindii向聖安娜頒授「二零二五年度環保品牌」殊榮，並表揚「Merci Moncher」的「二零二五年度可持續發展傑出貢獻」。集團所有門店亦參與環境及生態局舉辦之「戶外燈光約章」活動，以卓越表現榮獲「鑽石獎」。我們亦繼續積極投身義工服務，與多個非政府機構合作開展多項別具意義之計劃。



我們的工廠提供高標準的生產環境，以滿足商務供應鏈客戶的日常和節慶需求。像酸種麵包這樣的高品質產品深受商務供應鏈顧客歡迎。

## 業務回顧－烘焙業務(續)

自集團於二零二零年將日本高端蛋糕品牌「Mon cher」引入香港以來，儘管市道艱難，集團仍穩步累積忠實之本地顧客群，並持續增長。於二零二五年，「Mon cher」收益按年增長36%，受惠於中環國際金融中心商場開設的新店及全新概念蛋糕店「Merci Moncher」的推出，該品牌糅合日式與法式烘焙理念，選址時尚繁華之銅鑼灣地區，吸引追求「打卡」體驗之年輕饕客。集團現時於全港營運合共七家門店。年內，我們亦推出多款新品及口味，進一步實踐「新鮮感全接觸」之承諾。

## 業務回顧－眼鏡業務

於二零二五年，集團打破經營困局，成功於香港競爭激烈之便捷時尚眼鏡市場中維持並鞏固Zoff之領導地位。通過有效的市場推廣及宣傳活動，宣揚品牌風格、優質設計、專業形象及顧客服務，客流量有所提升，帶動總收益按年增長。我們於十二月在屯門市廣場開設新門店，該處是新界人流最暢旺的購物商場之一，香港門店總數達17家。

一直以來，Zoff在年輕一代以日系風格及品質見稱，因重視技術專業及創新，亦吸引需要製作精良、物有所值的矯視眼鏡提供予兒童及長者群體。Zoff全線門店均配備非接觸式眼壓計，可測量眼壓(檢驗青光眼之關鍵測試)而無感染風險，進一步提升Zoff專業形象。所有門店亦接受以醫療券付款，以便長者能以更高之性價比接受眼睛健康檢查及選購矯視眼鏡。

於回顧年內，我們針對感光變色及漸進鏡片市場推出多款鏡片選擇，大獲顧客歡迎。我們與網紅及其子女共同舉辦「小小視光師體驗日」活動，內容圍繞眼睛保健教育、眼睛健康檢查，並附贈矯正兒童近視及預防長期問題之HOYA MIYOSMART眼鏡。我們亦舉辦由傑出前線銷售人員與視光師共同參與之推廣活動，展示我們之專業驗光服務、先進診斷設備及高品質鏡框與鏡片。



Moncher的聖誕蛋糕系列和中秋節禮盒套裝，為消費者帶來濃濃的節日氛圍。多種精緻之選，無論饋贈親友還是自用享用，都是理想之選。



Merci Moncher 為注重品質的顧客提供新鮮美味的三明治和簡單餐點。

## 業務回顧－眼鏡業務(續)

Zoff門店備有逾1,000款精選產品，並定期更新其無與倫比之產品選擇，確保緊貼潮流趨勢，回應追求時尚飾品之顧客。於二零二五年，我們與網紅合作，並聯同資生堂、迪士尼、Sanrio、United Arrows等熱門品牌及IP建立策略推廣夥伴關係及合作，致力擴大客戶群，並進一步提高品牌影響力。最成功產品之一為專為運動型顧客設計之獨家專利伽利略系列，為全橡膠、無金屬及不易損壞之鏡框及太陽眼鏡。

於年內，Zoff亦參與社區服務。Zoff與救世軍舉辦活動，鼓勵顧客捐贈舊眼鏡以換取新款眼鏡之折扣，所有籌集之眼鏡將重新派發予慈善機構及有需要人士。我們亦贊助東華三院舉辦之獎券義賣活動。

## 未來展望

鑒於消費和旅遊習慣出現結構性轉變，零售環境在短期至中期可能繼續面臨困境。同時，受租金高昂及零售餐飲業就業率低之影響，營運成本亦居高不下。因此，我們必須持續優化成本及門店網絡，以進一步提升盈利。

我們的新三年計劃重點在鞏固核心烘焙類別持續增長之市場份額，同時通過滿足不斷變化的消費者需求一例如提供更健康的選擇，有效地應付市場不斷變化之需求，從而實踐多元化發展客戶群和擴闊收益來源，在競爭對手中脫穎而出。我們亦將繼續升級實體店及網上介面，讓我們以嶄新方式與客戶互動。我們推出第五代門店展示門店網絡優化，以發揮最大影響力。



所有Zoff門市均配備非接觸式眼壓計，我們的專業團隊提供免費眼壓測量服務。



「迷你驗光師體驗」活動邀請了多位網絡紅人及其子女參與。包括眼部保健知識普及、眼科檢查，以及贈送HOYA MIYOSMART兒童眼鏡。可以矯正兒童近視，並有助於預防長期眼部疾病。



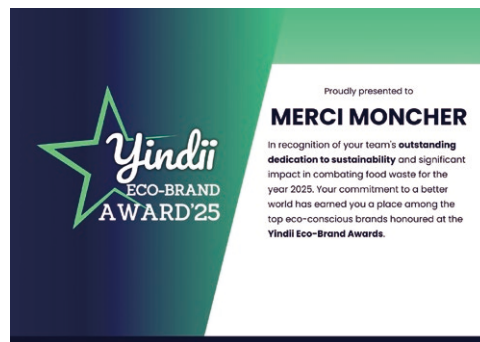
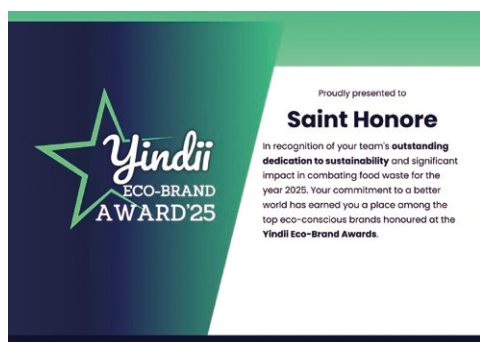
Zoff 屯門市廣場門新店於2025年12月在屯門開業。

## 未來展望(續)

卓越營運、創新及強大之產品開發是生產與「商務供應鏈」業務的基石。我們致力成為香港領先烘焙解決方案的供應商，擴大在本地及大灣區之「商務供應鏈」業務版圖，同時持續開發新穎產品以獲取新渠道機會。除了透過自動化及數碼化提高生產效率，我們亦秉持以人為本的理念，栽培和挽留人才，以抵銷勞工成本及供應壓力，提升市場競爭力，推動業務長遠成功。

集團多管齊下，在人流暢旺的黃金地段擴大門店網絡，深化網上佈局，包括推出全新小型顧客關係管理平台以提升客戶忠誠度及社交媒體互動，藉此在二零二六年爭取Mon cher之強勁雙位數銷售額增幅。市場推廣方面，我們將重點推廣Mon cher之人氣堂島卷，借助其品質、美味及款式建立產品知名度。磅裝蛋糕及生日蛋糕分部亦有重要增長機遇。同時，生產模式轉變，以及引入早餐及午餐解決方案等新「日間」收益來源，有助我們將Merci Moncher打造成可持續業務，充分提高營運效率。

在集團之引領下，Zoff已成為香港便捷時尚眼鏡品牌翹楚。我們計劃透過產品發佈和推廣活動，尤其向兒童及長者群體宣傳Zoff之專業驗光服務、新型鏡片及時尚優質鏡框，鞏固並提升我們的市場領導地位。在後勤方面，我們將繼續投資人才、驗光設備、門店體驗及產品開發，同時加大在客戶服務、數據分析、市場推廣等方面之技術及自動化部署。



聖安娜和 Moncher 都在永續發展方面的傑出貢獻而獲得了 Yindii 的環保品牌獎，成為2025年度環保品牌。

### 未來展望(續)

儘管面對嚴峻之經營環境，管理層將繼續發揮領導才能，提供卓有遠見之策略方針，以適應瞬息變變之市場。我們在生產及顧客服務方面有悠久之卓越往績，具備一流之設施和人員，加上穩健之財務實力，具有優勢投資業務，並隨行業適應市場新現況，增添業務組合。本人深信，我們矢志躋身地區領先專業零售商之列，堅持質量和創新，定必贏得零售及公司客戶之信賴。

行政總裁

**鄧子健**

香港，二零二六年三月十九日

# 管理層討論及分析

## 財務回顧

於二零二五年，集團之營業額減少2.8%，為1,445,000,000港元。烘焙業務之營業額減少3.0%至1,297,000,000港元。烘焙零售業務持續面臨週末及假期客流量低迷之挑戰，以及香港及澳門整體零售環境及消費者行為轉變。為了應對市場挑戰，集團推出了一系列新產品，幫助提升了工作日的銷售額，以彌補市場挑戰的影響。在新客戶的進駐和現有客戶的自然增長，「商務供應鏈」業務繼續錄得雙位數增長，為烘焙業務創造收益，實現成本協同效應。Zoff眼鏡業務之營業額維持於148,000,000港元，溫和下降0.5%。Zoff於香港業務營收增長1.7%，得益於強化品牌忠誠度，以及對專業眼科護理服務需求的增長。

由於「商務供應鏈」業務銷售額比例上升，而毛利率較零售低，毛利率佔營業額之百分比下降個1.8百分點至51.1%。日元匯率的溢利抵銷了產品組合差異及材料成本上漲的成本影響。

經營開支佔營業額之百分比由50.6%減少至48.3%。提升營運效率是降低營運成本的關鍵措施。我們嚴格控制店舖續租，並積極與業主進行協商更優惠的租賃條款。我們調整店舖營業時間及更表，以提升前線員工工作效率，並檢討供應鏈成本以尋找降低成本的機會。以上所有措施均令回顧期間之銷售、分銷及行政開支有所減少。

除租賃負債利息開支前核心經營溢利上升13.3%至47,000,000港元。純利(包括非核心經營虧損及利息開支)由24,000,000港元增加41.4%至34,000,000元。

每股基本盈利由3.1港仙增加38.7%至4.3港仙。

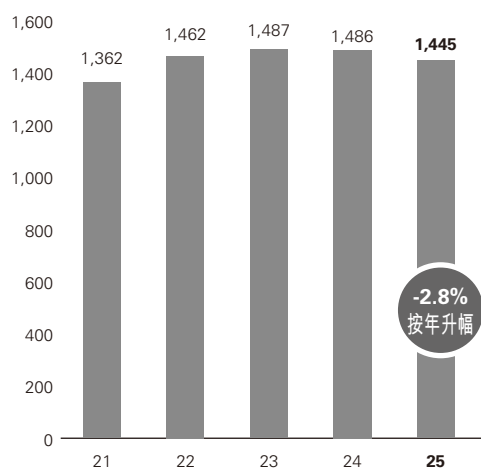
於二零二五年十二月三十一日，集團之現金結餘淨額為208,000,000港元，主要由日常業務營運產生。集團並無銀行借貸。集團大部分現金及銀行存款均投放於其營運貨幣，並存放於香港及中國大陸之主要銀行。集團大部分資產、負債、收益及付款均以港元、人民幣、新加坡元或日元持有。集團因有以人民幣及日元結算之貿易供應而分別承受人民幣及日元滙兌風險。集團須就銀行存款所賺取之利息收入承擔利率風險。集團將繼續執行將現金盈餘存放於以其營運結算貨幣，並且具適當到期日之定期存款之政策以滿足未來經營與資本支出需求。集團亦有備用銀行融資額88,000,000港元，以助資金規劃及管理。

董事會已議決宣派末期股息每股3港仙。

財務回顧(續)

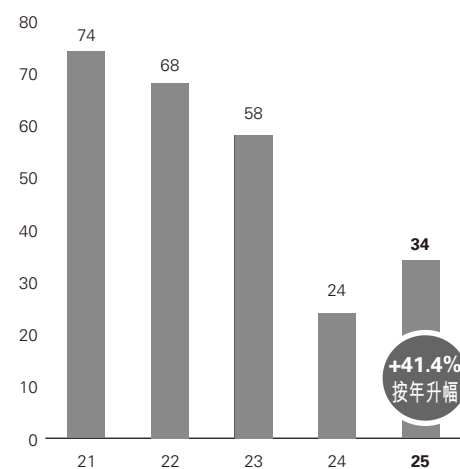
收益

(百萬港元)



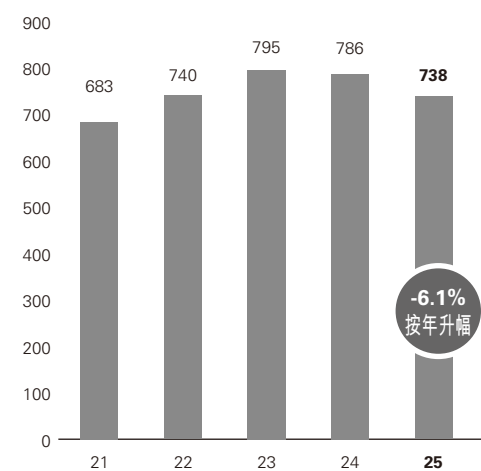
純利

(百萬港元)



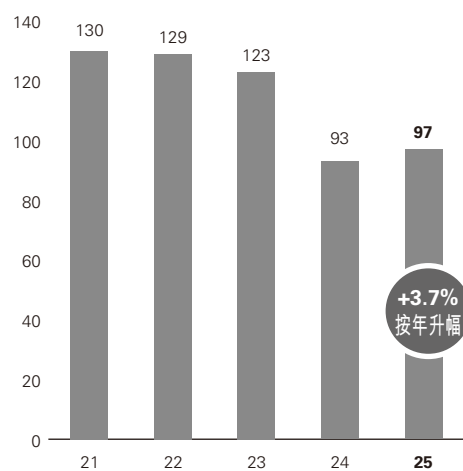
毛利

(百萬港元)



扣除利息、稅項、折舊及攤銷前盈利

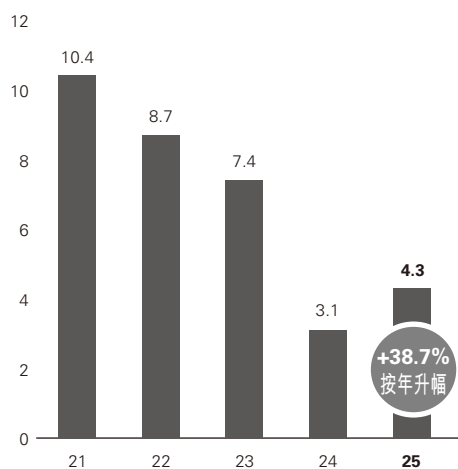
(百萬港元)



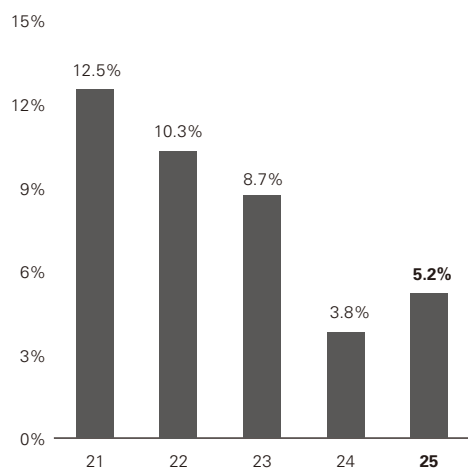
財務回顧(續)

每股盈利

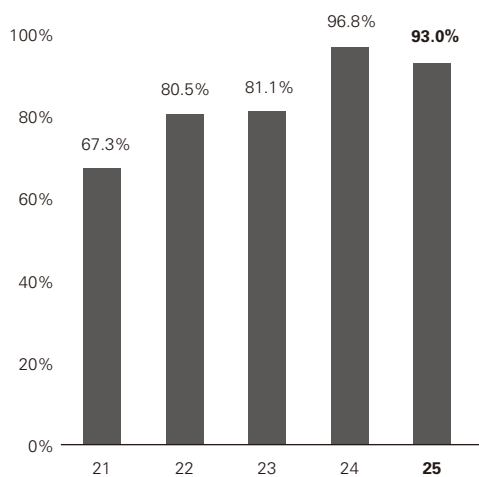
(港仙)



總權益回報<sup>1</sup>

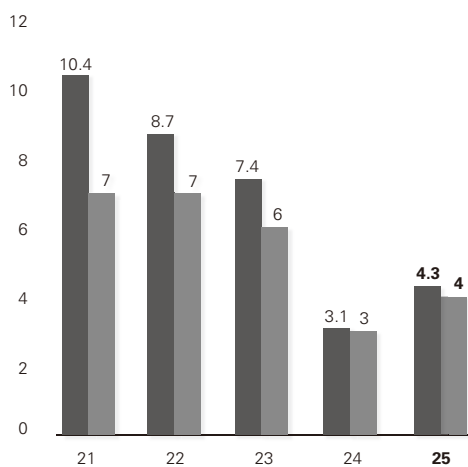


股息分派率<sup>2</sup>



每股股息

(港仙)



■ 每股盈利  
■ 每股全年股息

附註：

1. 純利／總權益
2. 每股股息／每股盈利

## 業務模式及企業策略

利亞零售為馮氏零售集團的成員，擁有知名烘焙連鎖店聖安娜餅屋，於香港、澳門及大灣區經營店舖。於二零二五年十二月三十一日，聖安娜於三個城市合共擁有125家店舖。

於二零一七年，集團取得香港、澳門及華南地區之Zoff特許經營權，Zoff為日本領先連鎖便捷時尚眼鏡店，大受追求時尚潮流的年輕人歡迎。於二零二五年十二月三十一日，Zoff於香港人流密集的商業區擁有17家店舖。於二零二四年一月，集團收購Zoff Singapore, Zoff Singapore為眼鏡品牌Zoff於新加坡之獨家運營商，亦為日本品牌擁有人之全資附屬公司，目前於商業和住宅區擁有三家店舖。

於二零二零年，集團取得於香港及澳門營運Mon cher之特許經營權，Mon cher為高級日本蛋糕連鎖店，目前於香港有7家店舖，包括於二零二四年十二月開業之全新概念店Merci Moncher。

集團矢志成為最具創意及顧客優選之專業零售商。為此，集團精心部署以下多元化策略：

- 由內部產品開發團隊打造的創新潮流的熱門產品
- 廣泛的實體店網絡為顧客提供便利
- 透過「聖安娜蛋糕在線」應用程式和商店網站提供卓越的線上購物體驗
- 積極進取且訓練有素的員工提供優質的客戶服務
- 透過採用新設備和最新科技，充分提升營運效率
- 同步供應鏈管理架構與流程
- 持續投資於品牌知名度、店面設計、人才發展、電子顧客關係管理平台與產品開發資源

集團透過對其顧客、僱員及業務作出全面承諾，矢志為股東實現長期可持續之價值。以客為本、勇於創新、高效生產、卓越零售營運、堅持「線上到線下」業務模式、恪守商業道德，與優質供應商建立穩定之夥伴關係，加上對業務增長及盈利能力作審慎及專業之管理，均為集團取得成功之不二法門。

董事會及管理層在發展集團業務模式及尋求業務新發展方面一直扮演積極參與之角色，務求保持集團競爭力並推動長遠發展之可持續增長。

### 僱員

於二零二五年十二月三十一日，集團共有2,580名僱員，其中55%為香港僱員，另外45%為廣州、深圳、澳門及新加坡僱員。兼職僱員佔僱員總數之23%。本年度之僱員福利開支為496,000,000港元，而二零二四年則為523,000,000港元。

集團提供具競爭力之薪酬計劃，合資格僱員亦收取薪資待遇輔以按照個人表現及公司業績而釐定之酌情花紅。員工可參加各種與工作相關之技能提升計劃及獲得具吸引力之職業晉升機會，且前線僱員會接受全面顧客服務培訓。為提供安全、健康、穩定及穩固的工作環境，集團以僱員衛生、環境清潔及工作場所安全為優先考慮。透過種種努力，集團獲認可為二零二零年至二零二六年度僱員再培訓局人才企業嘉許計劃項下之「人才企業」。集團貫徹營造家庭友善工作環境的承諾，亦為勞工處《好僱主約章》2024-2025標誌簽署機構。

於失業率低期間，打造理想工作環境、挽留高質素員工及達到高水平顧客服務，對我們達成業務目標比以往更為重要。每年，愛心聯盟小組推行僱員歸屬感「心連心」計劃(即工作愉快、幹勁十足、成就理想、彼此尊重、終身學習及事業有成)，在該計劃下協調專注職業發展及工作與生活平衡的活動以及社交聚會等活動，幫助同事取得事業成功之餘，亦可增進僱員之間的友誼。

### 健康及安全

集團致力於為顧客及員工提供最高安全及衛生水準。聖安娜於香港及深圳之廠房均獲ISO 9001認證。深圳廠房獲危害分析和關鍵環節控制點(HACCP)之食品安全認證，於二零二五年，深圳廠房更獲得ISO 22000食品安全管理體系認證。其內部微生物實驗室獲中國合格評定國家認可委員會(CNAS)認可。員工接受全面的食品安全、工作場所安全及衛生培訓，並於必要時配備保護衣及裝備。集團進行常規檢查，確保集團各廠房及店舖持續符合相關安全、衛生及合規指引。廠房僱員亦持續接受「五常法」原則的培訓，即「清理、整頓、清潔、規範及修養」。

## 可持續發展及企業社會責任

作為馮氏集團之成員，集團遵循有關人權、勞工、反貪污工作、環境保護及可持續發展之聯合國全球契約。我們致力於實現可持續經營，通過「三R」(減排降耗、重複利用及循環再造)努力保護環境、節約自然資源並節省成本。我們亦使用節能設備及低碳燃料以減少碳排放。

聖安娜自二零一九年起榮獲香港社會服務聯會頒發「15年Plus商界展關懷」標誌，而Zoff香港則獲頒「5年Plus商界展關懷」標誌。以上認可為表彰對社區、員工及環境展現關懷的公司而設。

有關環境、社會及管治方面的政策和表現之進一步資料，將刊載於集團網站之另一份報告內。

# 企業管治報告

董事會及管理層堅守良好的企業管治原則，以求達致穩健管理及增加股東價值。該等原則重視透明度、問責性及獨立性。

## 董事會

## 企業文化

利亞零售有限公司(以下簡稱「利亞零售」)致力於通過以人為本的文化發展可持續業務，培育我們業務部門及員工的成功。董事會負責確立集團的宗旨、價值觀及策略方向，而管理層則監督在日常運營中培養出的文化及核心價值觀。本集團在其營商環境中不斷灌輸以「行事合乎法律、道德及責任」的理念強化其宗旨、願景和核心價值觀。考慮到上述措施，董事會認為集團的宗旨、價值、策略與其文化是一致的。

### 利亞零售的核心價值

- 產品方面的滋味、新鮮、賣相
- 營運方面的容易、快捷、簡單及安全
- 關注客戶體驗
- 擁抱我們「心連心」文化（即工作愉快、幹勁十足、成就理想、彼此尊重、終身學習及事業有成）
- 高員工敬業度

### 利亞零售的願景

- 成為領先的優質專業零售商及商業供應鏈業務，以香港為基地，重點發展烘焙及眼鏡連鎖店業務，並將業務擴展到大灣區及東南亞

### 利亞零售的宗旨

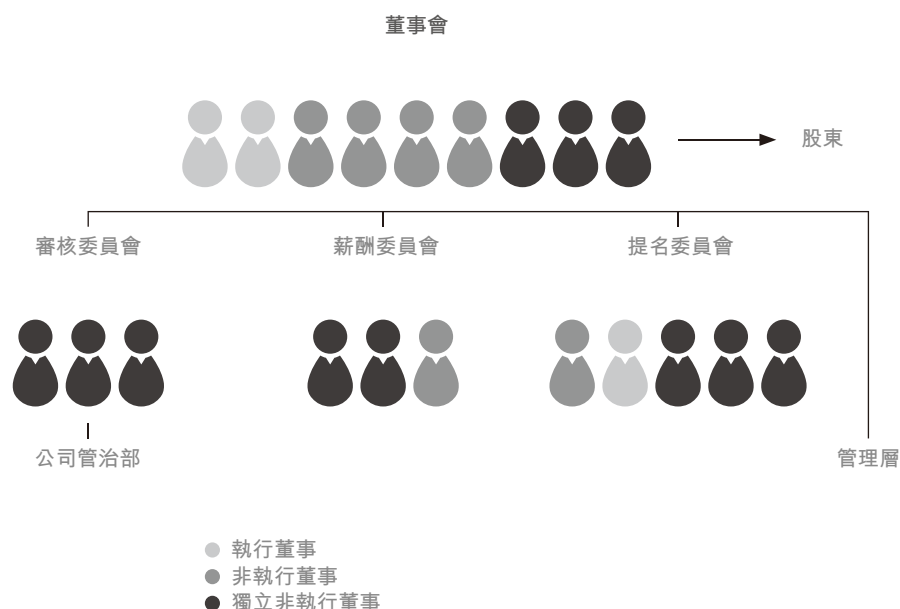
- 為客戶提供世界一流的產品質量和服務
- 提升客戶和社區的生活質量

## 企業策略

年內，董事會於董事會會議中討論了本集團的未來策略規劃及潛在商機及挑戰。董事會已制定行動計劃，以在香港及大灣區探索新的可持續長遠商機。年內的策略成果已詳載於第5頁至第6頁之主席報告一節內。

董事會(續)

董事會之組成



董事會之架構確保其所具備的技巧、經驗、知識、多樣的觀點及寶貴的見解與本集團業務及發展相宜。董事會目前由非執行主席、兩名執行董事、三名獨立非執行董事及三名非執行董事所組成。董事會成員之簡歷及相關關係已詳載於第43頁至第48頁之董事及高級管理層簡歷一節內。

最新的董事名單(列明彼等的角色和職能，以及註明彼等是否獨立非執行董事)已載列於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及本公司網站。

主席及行政總裁

為提高獨立性、問責性及負責制，主席及行政總裁之職位分別由馮國綸博士及鄧子健先生出任。彼等各自的職責已由董事會制定及明文列載。主席負責確保董事會適當地履行其職能，並貫徹良好的企業管治常規及程序，以及公開、積極討論的文化；而行政總裁負責管理本集團之業務，包括推行董事會所採納之重要策略及發展計劃。

## 董事會(續)

### 非執行董事和獨立非執行董事

非執行董事和獨立非執行董事向董事會提供他們的技能，經驗和多元化行業專長。通過積極參加董事會和董事會委員會的會議，他們對企業策略、政策、管理建議、問責性、資源、關鍵任命進行建設性分析和獨立判斷，在出現潛在利益衝突時發揮帶頭作用，以及審視業務目標的審查績效，確保董事會維持高標準的財務報告和合規性，並提供足夠的制衡手段，以維護公司和股東的整體利益。

首席獨立非執行董事之主要職責是促進及加強獨立非執行董事之間、獨立非執行董事與董事會其他成員之間，以及公司與股東之間的溝通。

### 非執行董事之獨立性

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性而呈交之書面確認。本公司認為全體獨立非執行董事於截至二零二五年十二月三十一日止年度內確屬獨立人士。

若情況有任何變動以致可能影響其獨立性，每名獨立非執行董事須在切實可行的範圍內儘快通知本公司。

### 董事會成員多元化

本公司認同並接納擁有一個多元化成員之董事會，並視董事會成員多元化之提升為保持競爭優勢的一個基本要素。

董事會已於年內檢討董事會多元化政策的實施及成效。在檢討董事會之組成時，提名委員會已考慮成員多元化之多項因素，其中包括但不限於技能、地區及行業經驗、背景、種族、年齡、文化及性別，以確保董事會能在技能、經驗及背景方面維持適當的平衡。在挑選合適人選時，提名委員會會根據客觀標準考慮個人選之長處，並適當考慮該人選是否能促進董事會成員多元化，亦會考慮董事會適當所需之技能、經驗、獨立性和對本公司的了解，以及董事會成員多元化之表徵。

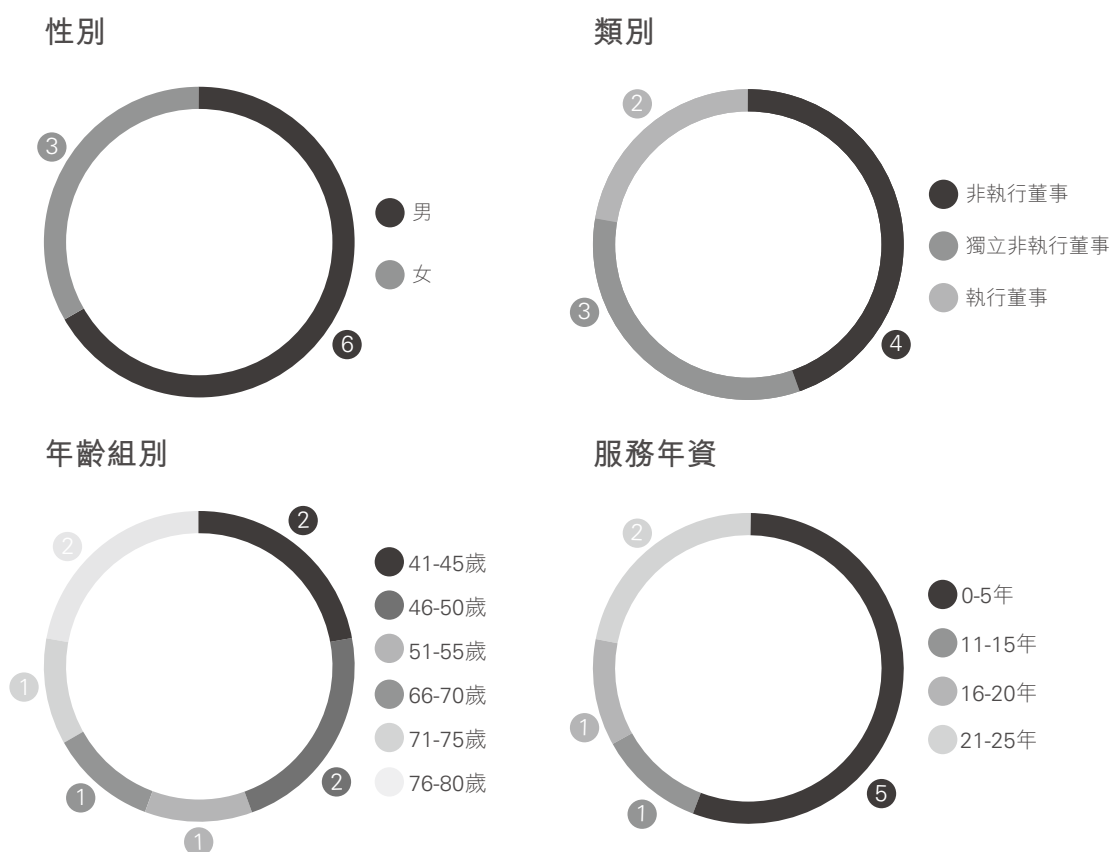
此外，本公司致力於維持董事會的男女比例至少達到百分之二十。

根據最近期之檢討，提名委員會認為就上述評估標準而言董事會成員達致多元化。提名委員會經過考慮後決定不會就董事會成員多元化政策而設定除性別多元化外的其他可計量目標。提名委員會將繼續確保於評估董事會之組成時考慮成員多元化。

董事會(續)

董事會成員多元化(續)

於二零二五年十二月三十一日的董事會之現有組成分析如下：



董事會目前之組成包含三名女性成員(佔董事會成員的33%)，其性別多元化符合本公司的董事會多元化政策。有關董事之技能、地區和行業經驗以及背景已詳載於第43頁至第48頁之董事及高級管理層簡歷一節內。

本集團致力確保多元文化及致力於營造一個共融與多元的工作環境。我們的多元及共融聲明(已載列於本公司網站)概述了我們的策略目標與核心價值，並與馮氏集團的共融與多元框架保持一致。於二零二五年十二月三十一日，女性員工(包括高級管理人員)佔整體員工的63%，此反映了餐飲零售行業形態。

## 董事會(續)

### 董事會表現評估

董事會認同定期進行表現評估對於確保其有效運作之重要性及好處。

董事會以問卷形式進行了年度評估，向每名董事收集意見，範圍涵蓋董事會(包括其轄下之委員會)，包括董事會之組成、股東通訊政策的實施和有效性、董事會會議及為董事會提供資料之整體表現。

問卷之回應已經過分析，並於提名委員會及董事會會議上討論。董事提出之任何建議皆經充份考慮，並將適當地實施以加強企業管治常規。二零二五年董事會表現評估之結果顯示，董事會及其轄下委員會的運作持續令人滿意，而委員會亦已履行其職權範圍內所訂明的職責。

### 董事之提名及委任

董事會擁有挑選、委任及重新委任董事之最終責任。除其他職責外，董事會授權提名委員會檢討董事會之組成。如有需要，提名委員會將根據董事提名政策識別、挑選及提名合適人選以委任為新董事，並推薦現任董事之重新委任。

在推薦任何人選為董事時，提名委員會將考慮各種因素包括但不限於該人選能帶給董事會在資格、技能及經驗方面之潛在貢獻，該人選必須有足夠時間以適當履行董事職責，該人選需擁有良好道德品質和誠信，該人選可為多元化作出最佳貢獻等。

挑選人選之過程可由提名委員會自行進行、通過各方之推薦、或由本公司之顧問及專業招聘顧問進行。提名委員會隨後制定一份潛在人選名單，以供董事會商定一名人選。

在董事會作出委任後，新董事需在委任後的首次股東周年大會上接受股東選舉。

## 董事會(續)

### 董事之提名及委任(續)

於二零二五年，董事會檢討了董事組成、董事退任及委任事宜。年內董事會組成之變動如下：

- 馮裕銘先生於二零二五年六月一日調任為執行董事，並獲委任為董事會副主席；及
- 羅啟耀先生於二零二五年十二月一日獲委派為首席獨立非執行董事。

上述變動已於公司二零二五年六月一日及十二月一日發佈之公告中披露。

所有非執行董事及獨立非執行董事的新任命均沒有指定任期，惟任何一方可向對方發出書面通知以終止任期。此外，全體董事須根據本公司之公司組織章程細則至少每三年輪值退任並於股東周年大會上參與重選。

為提高問責性，任何董事之重新委任(包括在任超過九年的獨立非執行董事)以獨立決議案形式提交股東審議通過。

### 其他關於董事之事宜

有關董事尋求獨立專業意見以履行其董事職責(費用由本公司承擔)的程序已以書面形式列載。並無任何董事於二零二五年內要求上述獨立專業意見。

各董事確保其能付出足夠時間及精神以處理本公司的事務。董事需定期向本公司披露其於公眾公司或組織擔任職位的數目與性質及其他重大承擔，此外亦披露所涉及的公眾公司或組織的名稱以及顯示其擔任有關職務所涉及的時間。

### 潛在利益衝突

若有一項潛在利益衝突涉及一名主要股東或一名董事，有關事項會以董事會會議(而非書面決議)方式處理。有潛在利益衝突之董事不得計入出席該會議之法定人數，且必須放棄表決有關議案。無利益衝突之董事會出席處理有關衝突事項之會議，並在會議中表決。

## 董事會(續)

### 資訊及持續專業發展

每名新委任的董事均獲得有關本集團架構、業務及管治常規的就任培訓，以加強其對本集團運作之了解。

全體董事可適時獲知可能影響本集團業務之重大變動，包括有關規則及條例。管理層向董事提供本集團之每月財務摘要，以期能公正明瞭地評估本集團之表現、狀況及前景。除上述之每月財務摘要外，本集團在有需要時亦會就個別議題向董事提供資料及簡介，協助彼等作出有根據的決定。

董事會及每名董事均有自行接觸本公司高級管理人員之獨立途徑。所有董事可獲得公司秘書之意見及服務，以確保董事會程序及所有適用法律、規則與條例均獲遵循。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，提升並更新其知識及技能，以履行其作為本公司董事之職務及職責。

全體董事須每年度向本公司提供所接受培訓的紀錄。董事於年內參與之持續培訓及專業發展的摘要載列如下：

| 董事  | 專業發展類別 |
|-----|--------|
| 馮國綸 | A, B   |
| 馮裕銘 | A, B   |
| 楊立彬 | A, B   |
| 馮詠儀 | A, B   |
| 李珮明 | A, B   |
| 羅啟耀 | A, B   |
| 廖秀冬 | A, B   |
| 曾雕龍 | A, B   |
| 鄧子健 | A, B   |

A 出席由本公司所安排的培訓課程，或出席由外界機構所舉辦的研討會／培訓課程，個別董事亦於該等研討會／培訓課程內擔任講者

B 閱讀與法例法規及行業相關之更新資料，以及涵蓋本集團業務、董事職責等之資料

### 董事之責任保險

本公司已為董事安排合適的責任保險，以保障彼等因企業活動而引起之責任賠償。本公司定期檢討該保險的範圍及其保額。

## 董事會程序

### 董事會之角色及職責與管理層之授權

董事會負責制訂本集團的整體策略，並就重要的營運、財務及投資事宜作出決策。董事會作決定或批准的事宜包括：

- 董事委任或重新委任之推薦；
- 董事會轄下委員會之組成及職權範圍；
- 重大收購及出售；
- 任命行政總裁；
- 執行董事、非執行董事及高級管理人員之薪酬；
- 年度預算及根據預算監督表現；
- 年度及中期報告；
- 重大資本及借貸交易；
- 維持合適及有效之風險管理及內部監控系統，檢討其有效性，並確保遵守相關法例及規定；及
- 其他重大營運、財務及企業管治事宜。

董事會授權管理層履行日常營運責任。管理層在行政總裁的領導下，負責本集團的業務及事務的日常管理。主要責任包括：

- 擬備年度及中期財務報表以供董事會於對外公佈前作審批；
- 推行獲董事會採納之業務策略及發展計劃；
- 監督預算；
- 實施及監察合適及有效之風險管理及內部監控系統，檢討相關財務、運作、合規和環境、社會及管治監控；及
- 遵守相關法例、規則及條例。

董事會及管理層全力承擔彼等各自的角色及職責，並支持發展健全的企業管治文化。

## 董事會程序(續)

### 企業監察職能之獨立匯報

董事會認同企業監察職能獨立匯報之重要性。集團監察及風險管理總裁獲邀出席所有董事會及其轄下委員會的會議，為企業管治事宜包括風險管理、內部監控、有關商業營運、合併及收購、會計及財務匯報以及法規合規事宜提供意見。

### 董事會及其轄下委員會之會議

董事會於二零二五年共召開五次會議(平均出席率為98%)。主席每年與獨立非執行董事舉行會議，為主席提供一個有效的討論平台，以聽取獨立非執行董事對公司關於企業管治、董事會效率及希望在執行董事、非執行董事及高級管理人員缺席的情況下提出對公司的其他意見。

二零二五年之董事會會議及委員會會議於二零二四年第三季已預定日期，有助於促進最高的董事出席率。若會議日期有任何變更，將在董事會／委員會定期會議前的合理時間內通知董事。會議通知至少在會議召開前14天發送。

董事會會議議程由主席在諮詢董事會成員後制訂，委員會會議議程則由各委員會主席制訂。議程連同隨附之董事會文件全部在會議舉行前至少三天送交全體董事，以給予彼等充份的時間準備。會議結束後，各董事會及董事委員會成員於合理時間內收到會議紀錄初稿以供審議及記錄。董事會及各委員會於下一次會議正式採納該會議紀錄。

公司秘書備存獲採納之董事會會議及委員會會議紀錄、文件及相關材料，並公開有關會議紀錄供全體董事查閱。

董事會程序(續)

董事會及其轄下委員會之會議(續)

二零二五年內舉行之會議的出席率摘要載列如下：

|                              | 出席／舉行會議次數                                   |                                   |                         |                                   |                       |
|------------------------------|---|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                              | 董事會   | 審核委員會 <sup>(1)</sup>              | 薪酬委員會                   | 提名委員會                             | 股東周年大會 <sup>(1)</sup> |
| <b>非執行董事：</b>                |   |                                   |                         |                                   |                       |
| 馮國綸(集團主席及提名委員會主席)            | 5/5   | -                                 | 3/3                     | 3/3                               | 1/1                   |
| 楊立彬                          | 5/5   | -                                 | -                       | -                                 | 1/1                   |
| 馮詠儀                          | 5/5   | -                                 | -                       | -                                 | 1/1                   |
| 李珮明                          | 5/5   | -                                 | -                       | -                                 | 1/1                   |
| <b>獨立非執行董事：</b>              |   |                                   |                         |                                   |                       |
| 羅啟耀<br>(首席獨立非執行董事及審核委員會主席)   | 5/5   | 4/4                               | -                       | 3/3                               | 1/1                   |
| 廖秀冬 <sup>(2)</sup> (薪酬委員會主席) | 4/5   | 3/4                               | 3/3                     | 2/3                               | 1/1                   |
| 曾雕龍                          | 5/5   | 4/4                               | 3/3                     | 3/3                               | 1/1                   |
| <b>執行董事：</b>                 |   |                                   |                         |                                   |                       |
| 馮裕銘(集團副主席)                   | 5/5   | -                                 | -                       | 3/3                               | 1/1                   |
| 鄧子健(行政總裁)                    | 5/5   | -                                 | -                       | -                                 | 1/1                   |
| <b>董事平均出席率</b>               | 98%   | 92%                               | 100%                    | 93%                               | 100%                  |
| <b>二零二五年會議日期</b>             | 一月二十三日<br>三月二十日<br>五月十五日<br>八月十四日<br>十一月十九日 | 三月二十日<br>五月十五日<br>八月十四日<br>十一月十九日 | 三月二十日<br>五月十五日<br>八月十四日 | 三月二十日<br>五月十五日<br>五月十五日<br>十一月十九日 | 五月十五日                 |

備註：

- (1) 獨立核數師的代表及公司管治部主管出席審核委員會的所有會議及股東周年大會。
- (2) 因病未能出席董事會會議、審核委員會會議及提名委員會會議。公司秘書告知於上述會議中討論的事宜，並提供相關會議紀錄。

## 董事會轄下之委員會

董事會已成立下列委員會，並訂立其職權範圍(已載列於本公司網站)，有關條款符合企管守則之規定：

- 審核委員會
- 薪酬委員會
- 提名委員會

所有委員會的成員均以獨立非執行董事為主以確保董事會可以獲得獨立的觀點及意見。審核委員會及薪酬委員會均由獨立非執行董事擔任主席，而提名委員會由非執行主席擔任主席。該等委員會均獲提供充足資源以履行其職責，並在認為有必要時徵詢獨立專業意見，費用由本公司承擔。

### 審核委員會

|    |      |
|----|------|
| 主席 | 羅啟耀* |
| 成員 | 廖秀冬* |
|    | 曾雕龍* |

\* 獨立非執行董事

審核委員會主要負責檢討本集團之財務匯報、風險管理、內部監控及企業管治事宜，並向董事會提出相關建議。該委員會包括具備聯交所證券上市規則(「上市規則」)所規定的適當專業資格、會計或相關財務管理專長之成員。

## 董事會轄下之委員會(續)

### 審核委員會(續)

審核委員會於二零二五年召開四次會議(平均出席率為92%)，按照該委員會的職權範圍，與高級管理人員、本公司公司管治部之內部審核人員及獨立核數師一起檢討各項事宜，其中包括：

- 本集團所採納之會計政策及慣例、上市規則及法定合規事項、關連交易、風險管理及內部監控系統、企業管治政策及常規、財政及財務匯報事宜(包括提呈董事會核准之年度及中期財務報表)；
- 集團的季度業績及財務表現，包括集團的現金流狀況；
- 獨立核數師之獨立性，其相關委聘條款及費用；
- 本集團在會計、財務匯報及內部審核職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓課程及有關預算是否足夠；及
- 獨立核數師及公司管治部的審核計劃、結果及報告，以及其有效性。

審核委員會獲授權調查其職權範圍內的任何活動，並可與管理層全面接觸及合作。委員會可直接聯繫公司管治部及獨立核數師，及全權酌情邀請任何管理人員出席其會議。

### 舉報措施

根據本集團之舉報政策，僱員可向高級管理人員或集團監察及風險管理總裁舉報任何事宜，包括實際或潛在的不當行為，財務匯報、會計、風險管理及內部監控事宜中潛在的不當或欺詐行為。任何股東或持份者，包括顧客及供應商，均可以保密及匿名方式以書面形式向集團監察及風險管理總裁舉報類似事宜，函件可寄往本公司在香港的主要營業地點。

於二零二五年，並無僱員、股東或持份者舉報任何足以對本公司財務報表及整體運作構成重大影響之欺詐或不當行為。

## 董事會轄下之委員會(續)

### 審核委員會(續)

#### 獨立核數師之獨立性

為加強獨立核數師在匯報上之獨立性，本公司的獨立核數師，羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸」)，獲邀出席審核委員會的所有會議。於年內，委員會成員與羅兵咸進行了兩次獨立會議以討論本集團的審計及相關事宜。

羅兵咸的審計負責合夥人須定期輪換。本集團已制訂政策，限制聘用獨立核數師之現任或前任僱員出任本集團之高級行政或財務職務。

本公司已制訂有關獨立核數師提供非審計服務之政策，其中包括禁止獨立核數師提供若干指定之非審計服務。其他被認為不會影響獨立核數師獨立性之非審計服務，若其費用高於一個限額，則必須取得審核委員會事前批准。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，審核委員會已核准下列已付或應付羅兵咸之費用：

|                             | 費用<br>千港元 |
|-----------------------------|-----------|
| 審計服務                        | 1,474     |
| 非審計服務(包括就中期財務資料執行協定程序及稅務服務) | 447       |
| 合共                          | 1,921     |

在開始審計本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之財務報表前，審核委員會已接獲羅兵咸根據香港會計師公會之規定就其獨立性及客觀性發出之書面確認。

審核委員會就其對羅兵咸之審計費用及範圍、審計程序之成效、獨立性及客觀性所作出之檢討表示滿意，並已向董事會建議在應屆股東周年大會上，續聘羅兵咸為本公司截至二零二六年十二月三十一日止財政年度之獨立核數師。

## 董事會轄下之委員會(續)

### 薪酬委員會

|    |                  |
|----|------------------|
| 主席 | 廖秀冬*             |
| 成員 | 馮國綸 <sup>+</sup> |
|    | 曾雕龍*             |

\* 獨立非執行董事

<sup>+</sup> 非執行董事

薪酬委員會的職責包括：

- 就本公司全體董事及高級管理人員之薪酬政策及架構向董事會提出建議，包括根據本公司購股權計劃分配購股權予僱員；
- 向董事會建議執行董事及高級管理人員的薪酬待遇；
- 就非執行董事的薪酬向董事會提出建議；及
- 檢討本集團的薪酬與人力資源政策。

薪酬委員會於二零二五年召開三次會議(出席率為100%)，以審閱授予購股權提議，以及執行副主席及高級管理層的薪酬待遇。

就二零二零年購股權計劃下於二零二五年三月二十八日授出的購股權而言，是次授出並無附帶獨立的表現目標或退扣機制。薪酬委員會在審閱承授人於上一個財政年度的整體表現及貢獻、股份期權計劃的目的，以及計劃細則中已設下的保障措施後，認為是次授出屬適當安排。委員會認為，該等基於時間之歸屬條件，以及計劃在多種情況下所設的失效、沒收及被取消的條款已能充分保障公司利益。

在考慮上述因素後，薪酬委員會認為施加額外的績效條件或單獨的退扣機制不會進一步加強薪酬一致性，因此對於這項撥款而言沒有必要。

### 執行董事之薪酬政策

執行董事之薪酬包括酬金及基本薪金，並於適用情況下包括與表現掛鉤之花紅及為使董事利益與公司利益一致以提高本公司長期股東價值而設的購股權。執行董事不得批准其自身之薪酬。

執行董事之薪酬待遇已獲薪酬委員會批准。

## 董事會轄下之委員會(續)

### 薪酬委員會(續)

#### 非執行董事之薪酬政策

非執行董事之薪酬包括由董事會不時釐定並經股東批准之董事酬金。有關酬金參考其他於聯交所上市而業務性質及市值相近之公司之酬金水平，並考慮董事於履行職責時所付出之時間及精力及其所參與工作之複雜性。非執行董事因履行職責(包括出席本公司會議)而產生的費用可以實報實銷方式獲得償付。

#### 高級管理人員薪酬

高級管理人員薪酬須經薪酬委員會審閱及批准。本集團發放與業績掛鉤的花紅及授出購股權，以獎勵及挽留優秀團隊。

本公司董事酬金之詳情已載列於第106頁至第107頁之綜合財務報表附註14a內。

### 提名委員會

|    |                  |
|----|------------------|
| 主席 | 馮國綸 <sup>+</sup> |
| 成員 | 羅啟耀 <sup>*</sup> |
|    | 廖秀冬 <sup>*</sup> |
|    | 馮裕銘 <sup>#</sup> |
|    | 曾雕龍 <sup>*</sup> |

<sup>+</sup> 非執行董事

<sup>\*</sup> 獨立非執行董事

<sup>#</sup> 執行董事

提名委員會的職責包括：

- 檢討董事會之架構、人數及組成(包括成員多元化)；
- 評核獨立非執行董事之獨立性；
- 就董事委任或重新委任事宜向董事會提出建議；及
- 檢討及監察董事及高級管理人員之培訓及持續專業發展。

提名委員會於二零二五年召開三次會議(平均出席率為93%)，以檢討上述事宜、董事會多元化政策的實施，評估了董事會及其轄下委員會之績效，審閱了任命新執行副主席之建議，並討論了年度評估流程及董事會技能表。

## 公司秘書

陳楚輝先生已於二零二五年八月十五日辭任公司秘書一職。朱慧玲女士已獲委任為公司秘書以接替辭任之陳先生，自二零二五年八月十五日起生效。

朱女士自二零一五年加入本集團擔任公司秘書部經理。彼於公司秘書領域擁有逾二十年經驗，一直為香港上市公司以及私人及離岸公司提供公司秘書服務。彼向集團主席匯報公司秘書職責及董事會管治事宜，並負責確保董事會政策及程序已獲遵循。所有董事會成員均可獲得其意見及服務。此外，公司秘書為新委任之董事安排特設的就任培訓，並不時為董事提供相關新法例或監管規定之更新。公司秘書為董事安排定期培訓，以促進董事之持續專業發展。

朱女士確認彼已遵守上市規則所有資歷、經驗和培訓之要求。

## 董事及有關僱員進行之證券交易

本集團已採納證券交易守則（「證券守則」）規管董事進行證券交易，證券守則不遜於上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》。有可能擁有本集團內幕消息之有關僱員亦須遵守證券守則。

本集團每年兩次向每名董事及有關僱員發出一份證券守則，及以書面提醒其不得在本集團發表中期及年度業績前的禁制期內進行本公司的證券交易，並且其所有交易必須按證券守則進行。

本集團已取得每名董事及有關僱員之個別確認，確保彼等遵守有關規定。本公司於二零二五年並無察覺任何董事及有關僱員之違規情況。

## 董事之權益

董事於本公司及其相聯法團所擁有權益之詳情載於第57頁至第58頁之董事會報告內。

## 董事及核數師對財務報表所承擔之責任

董事對財務報表所承擔之責任，以及獨立核數師對股東所負之責任分別載於第61頁和第65頁至第67頁內。

## 風險管理及內部監控

在瞬息萬變的營商環境下，適時和有系統地識別、評估及管理外在與內部的風險至關重要。實施有效的風險管理是本集團達成戰略目標的重要一環。

董事會對本集團的風險管理及內部監控系統負責，並在審核委員會協助下檢討該系統的有效性和是否足夠。風險管理及內部監控系統旨在管理而非消除未能達到業務目標之風險，且作出合理而非絕對保證避免發生重大的失實陳述、損失或欺詐。審核委員會就任何重大事宜向董事會匯報，並提出相關建議。

董事會授權管理人員設計、實施及持續監察風險管理及內部監控系統。本集團有合資格的人士持續維持及監察此系統。

本集團風險管理及內部監控框架之主要特點詳列如下：

### 監控環境

本集團在一個已妥善建立的監控環境下營運，而此監控環境與香港會計師公會發佈的《內部監控與風險管理的基本架構》所述之原則相符。本集團內部監控覆蓋的範疇主要涉及三方面：有成效及有效率的運作，可靠的財務匯報，以及遵守適用的法例和規定。

風險管理及內部監控(續)

管治架構

本集團堅守一套為本身而設、具有明確職責範圍及恰當授權制度之管治架構。本集團對其業務實施風險識別、評估、匯報及緩和措施。

此架構包含三個風險管理及內部監控的層面，其角色及職責詳列如下：

| 角色      | 負責單位           | 職責   |
|---------|----------------|--|
| 監督      | 董事會，由審核委員會作出檢討 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 監督企業管治、財務匯報、風險管理及內部監控系統</li> <li>• 促進健康的風險意識文化</li> </ul>   |
| 風險監察及匯報 | 公司管治部及公司秘書部    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 進行內部審核及評估風險管理及內部監控系統，以識別可改進之處</li> <li>• 監察企業管治披露、上市規則及法例之遵守</li> <li>• 進行調查工作</li> <li>• 確保關鍵風險，以及為管理該等風險而採取行動的最新狀況，獲匯報至董事會</li> </ul> |
| 風險及監控權責 | 管理人員及業務單位      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 內部監控及風險管理程序的日常執行和監察</li> <li>• 政策及營運指引的制定和實施</li> <li>• 於業務營運效率與內部監控運作之間取得平衡</li> </ul>   |

## 風險管理及內部監控(續)

### 主要風險之管理

本集團的風險管理程序融入於策略制訂、業務規劃、投資決定、內部監控及日常營運中。

以下為本集團所面對的主要風險及相應的管理措施：

#### 1. 營運風險管理

本集團已建立及實施涵蓋主要風險和監控標準之企業政策及程序，並定期檢討該等政策及程序以確保其有效性。本集團設有與批准重要商業交易和投資以及監督業務日常運作有關的監控程序。

本集團亦定期檢視突發事件及業務持續運作計劃，以檢討其有效性。

#### 2. 財務風險管理

董事會批准本集團的三年業務計劃及年度預算，並以該預算為基礎每一季檢討本集團的營運、財務表現及重要營運指標。管理層按月嚴密監控本集團的財務表現。

本集團採納旨在盡量降低財務風險的原則。有關本集團的財務風險管理詳情(包括外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險)已載列於第90頁至第94頁之綜合財務報表附註3內。

#### 3. 聲譽風險管理

本集團之聲譽建基於營商多年所建立的道德標準指引。經董事會核准之商業操守指引，例如反賄賂及反貪污指引，詳載於《操守及商業道德守則》內(已載列於本公司企業網站)。該守則涵蓋多個主題，包括避免利益衝突、賄賂及反貪污常規、競爭法之合規、資料保護、保護版權等。

全體董事、管理人員及僱員必須時刻遵守上述守則。為方便查閱及作為對全體僱員的一個持續提醒，該守則已登載於本公司內聯網上。

本集團非常重視僱員在全部營運範疇內所秉持的道德標準及誠信。本集團對賄賂持零容忍態度，並致力遵守一切反賄賂之適用法律。根據舉報政策舉報的任何涉及道德之事宜，均會進行獨立調查。

於二零二五年，並無任何違反《操守及商業道德守則》之舉報足以對本集團的運作構成重大影響。

## 風險管理及內部監控(續)

### 主要風險之管理(續)

#### 4. 合規風險管理

公司管治部及公司秘書部及／或獨立顧問定期檢討相關法例和規定之遵守、上市規則之遵守、對外披露資料規定及本集團監察常規標準之遵從。

#### 內部審核

內部審核職能由公司管治部在集團監察及風險管理總裁的監督下負責，其使命、權力、工作範圍及其他事宜確立於經審核委員會批准之內部審核章程內。

公司管治部的員工獨立地審閱本集團之風險管理及內部監控系統，評估其是否有效、足夠及獲切實遵從。此外，公司管治部定期造訪本集團在香港、澳門及中國大陸的辦事處、工廠及特選店舖，通過實地考察協助將合規文化植根於本集團之業務常規中。

審核委員會批准公司管治部的三年內部審核計劃，該計劃是以風險評估為基礎，並涵蓋本集團的主要營運。內部審核的範圍涉及重要的財務、營運與合規監控以及風險管理政策與程序，並於審核委員會會議上匯報主要建議之摘要。公司管治部於每季跟進所有獲接納的建議，以確保該等建議已獲執行，並於每次審核委員會會議上匯報進展。

作為年度檢討本集團風險管理及內部監控系統有效性的一部份，公司管治部獨立地審閱由本集團內各重要業務單位的管理層填妥之風險管理及內部監控自我評核表，並評估所實施的風險管理程序及內部監控措施是否有效及足夠。公司管治部的檢討亦考慮本集團在會計及財務匯報職能方面以及與環境、社會及管治表現和匯報的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是否足夠，並在審核委員會審閱本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度業績的會議時向審核委員會匯報其檢討結果。

#### 獨立審計

本公司的獨立核數師－羅兵咸對本集團之財務報表進行獨立的法定審計。為促進審計工作，獨立核數師出席審核委員會的所有會議。作為其審計工作的一部份，獨立核數師亦向審核委員會匯報其於審計過程中可能察覺的任何重大內部監控弱項。羅兵咸於截至二零二五年十二月三十一日止財政年度的審計中並無察覺任何重大內部監控弱項。

## 風險管理及內部監控(續)

### 處理及發佈內幕消息

本公司根據《證券及期貨條例》及上市規則之規定處理及發佈內幕消息。

在處理及發佈內幕消息的程序和內部監控措施方面，本公司：

- 已採納內幕消息政策，以確保潛在內幕消息已獲掌握並保持機密，直至作出適時披露。
- 已在《操守及商業道德守則》內訂明嚴禁在知悉內幕消息的情況下進行本公司的證券交易。
- 已建立及實施措施，包括預先審批董事及有關僱員進行之本公司證券交易、通知董事及有關僱員關於常規禁制期及證券交易限制，並以代號識別項目。
- 就外界對本集團事務作出的查詢訂立及落實回應程序。

### 整體評估

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，審核委員會在董事會授權及公司管治部協助下，就本集團的風險管理及內部監控系統之有效性和是否足夠進行年度檢討，並通過本集團內各重要業務單位填妥之風險管理及內部監控自我評核表取得高級管理人員的確認。

根據上文及公司管治部所作之評估，以及考慮獨立核數師就其審計所作之工作結果，審核委員會認為於截至二零二五年十二月三十一日止年度內：

- 本集團的風險管理及內部監控系統，以及會計系統繼續獲確立、足夠並有效地運作，其目的是為提供合理保證，以確保重要資產獲得保障、本集團營商之風險(包括環境、社會及管治風險)得到確認及受到監控、重大交易均根據本集團之政策在管理層授權下執行及財務報表能可靠地對外發表。
- 監控系統持續運作，以確認、評估及管理本集團所面對之重大風險。
- 在會計、財務匯報、內部審核職能以及與環境、社會及管治績效及報告相關的資源、員工資歷及經驗、培訓課程及有關預算是足夠。

## 遵守《企業管治守則》

董事會已檢討本公司之企業管治常規，確信本公司於截至二零二五年十二月三十一日止年度內已遵守上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》所載的所有守則條文。

如本報告所述，本公司已將《企業管治守則》應用於其企業管治架構及常規。董事會已將其企業管治職能授權予審核委員會，職責已詳載於其職權範圍(已載列於本公司網站)。

## 股東權利

根據本公司之公司組織章程細則，在持有本公司股本不少於十分之一表決權(按每股一票計算)的股東(包括認可的結算所或其代名人)之書面要求下，董事會必須召開股東特別大會以討論該書面要求所載之議題；此大會必須在該書面要求送達後的兩個月內舉行。

股東如擬提出任何建議以供本公司股東大會考慮，可致函董事會或公司秘書並寄往本公司在香港的主要營業地點。有關詳細程序將根據該建議乃一項普通決議案或特別決議案或該建議與遴選一名非本公司董事的人士為董事有關而有所不同。

本公司採取按股數投票方式表決在股東大會上提呈的全部決議案。本公司會在股東周年大會舉行前至少足21日向股東發送通知；就所有其他股東大會而言，則會在大會舉行前至少足14日前發送通知。股東如欲向董事會作特定查詢，可致函公司秘書並寄往本公司在香港的主要營業地點。其他一般查詢可通過本公司網站送交本公司。

## 股息政策

董事會於二零一八年十一月採納股息政策。有關政策之詳情已載列於第50頁之董事會報告內。

## 投資者關係及傳訊

董事會已採納股東傳訊政策，其目的為確保股東獲提供有關本集團的資訊，以容許股東在知情的情況下行使其權利，並與本集團加強溝通。作為年度董事會績效評估的一部分，董事會檢討了二零二五年股東溝通政策之實施和有效性。董事會考慮了與股東進行的溝通活動，並參考了董事會績效評估的結果，其中包括與股東及其他外部持份者溝通是否充分之具體問題。基於上述檢討，董事會認為股東溝通政策已有效實施。

股東傳訊政策旨在促進企業傳訊及投資者關係透明度。定期的傳訊活動包括進行分析師／投資者簡報、參與投資者會議，以及與機構股東和分析員作特定會面。

本公司設立企業網站([www.cr-asia.com](http://www.cr-asia.com))作為促進與投資者及公眾有效溝通的其中一個途徑。該網站以電子方式適時發放公司公佈、股東資訊及其他相關財務與非財務資訊。

股東需留意的重要事項日誌及股份資料(包括於二零二五年十二月三十一日之市值)已載列於第49頁的投資者資訊一節內。

## 股東周年大會

股東周年大會提供一個溝通機會予董事會及本公司股東。全體股東皆會收到大會通告，而董事及各委員會主席或成員會在大會上回應股東的問題。

本公司最近期的股東周年大會於二零二五年五月十五日下午四時正假座香港九龍長沙灣道888號利豐大廈一樓舉行。股東周年大會通告、本公司年報及載有獲提呈決議案資料之通函在大會舉行前至少足21日送達股東。每項重要獨立的事宜獲個別提出決議案。

審核委員會、薪酬委員會及提名委員會的成員在大會上列席以回答股東的提問。獨立核數師的一名代表(負責合夥人)亦出席大會，回答有關審計工作、編製核數師報告及其內容、會計政策及核數師之獨立性等問題。

在大會上，通告上所載之所有決議案均以按股數投票方式表決。股東獲告知以按股數投票方式進行表決之詳細程序。本公司委任股份過戶登記處香港分處卓佳證券登記有限公司為監票人，負責在大會上處理點票事宜。

投票表決之結果於股東周年大會當日在聯交所網站及本公司網站登載。

---

# 董事及高級管理層簡歷

## 執行董事

### 馮裕銘 — 副主席

馮先生，46歲，為董事會主席及本公司主要股東馮國綸博士之兒子，及本公司非執行董事馮詠儀女士之堂弟及李珮明女士之表哥。馮先生自二零二一年五月二十八日起出任本公司非執行董事及自二零二五年六月一日起調任為本公司執行董事，並獲委任為董事會副主席。彼現為馮氏投資管理有限公司之執行董事及負責馮氏集團之企業服務事宜，包括企業傳訊、公共關係、策略性合作及一般行政管理工作。馮先生於二零零四年加入馮氏集團，其後出任利豐(貿易)有限公司執行副總裁—企業服務直至二零一七年九月。馮先生曾就讀於美國普林斯頓大學及Boston College。

### 鄧子健 — 行政總裁

鄧先生，45歲，於大中華、東南亞和澳大利亞地區的策略發展、商業管理和企業融資方面擁有逾20年經驗，並自二零二三年六月一日出任本公司執行董事及本集團行政總裁。鄧先生曾擔任保健食品和個人護理產品領先製造商Nature's Care Holdings Pty Ltd的董事總經理，負責集團的擴張策略。

彼曾擔任中信泰富有限公司旗下添盟資本有限公司的董事總經理，負責多項股權投資及投後管理。在此之前，彼於大昌行集團有限公司(「大昌行」)負責併購和運營改善。於加入大昌行前，彼就職於松柏鄭和資本管理有限公司，負責消費行業的境內外投資。鄧先生曾於香港的羅兵咸永道及加拿大多倫多的德勤擔任多個職位。彼為加拿大的特許會計師和特許專業會計師。鄧先生持有加拿大西安大略大學財務及會計行政商業研究學士學位。鄧先生為香港零售管理協會執委會成員。

## 非執行董事

### 馮國綸 — 主席

馮博士，77歲，為董事會副主席及本公司執行董事馮裕銘先生之父親，及本公司非執行董事馮詠儀女士之叔父及李珮明女士之舅父，自二零零一年一月三日出任本公司非執行董事及自二零二一年五月二十六日出任董事會主席。馮博士乃馮氏集團之集團副主席，馮氏集團是一家以香港為基地的國際企業，從事貿易、物流、分銷及零售業務。彼亦為本公司主要股東King Lun Holdings Limited經綸控股有限公司、馮氏控股(1937)有限公司及馮氏零售集團有限公司之董事。馮博士曾於主要商會擔任要職。彼於一九八九年至一九九一年出任香港出口商會主席、一九九三年至二零零二年出任太平洋經濟合作香港委員會主席及一九九四年至一九九六年出任香港總商會主席。彼曾於一九九八年至二零零三年出任中國人民政治協商會議之香港特別行政區代表。彼於二零零八年獲香港政府頒授銀紫荊星章。馮博士於普林斯頓大學畢業，持有工程理學士學位，並從哈佛商學院取得工商管理碩士學位。彼更分別獲香港科技大學、香港理工大學及香港浸會大學頒授榮譽工商管理博士學位，以及獲馬來西亞Wawasan Open University頒授榮譽文學博士學位。馮博士現為VTech Holdings Limited、新鴻基地產發展有限公司及香港上海大酒店有限公司的獨立非執行董事。彼出任利豐有限公司之集團非執行主席直至二零二零年十月。

### 楊立彬

楊先生，69歲，於二零二三年六月一日調任為本公司非執行董事前，自二零零零年十一月一日出任本集團行政總裁及本公司執行董事。彼擁有逾30年行政管理、食品分銷及供應鏈管理經驗。於一九九八年十月加入本集團前，彼曾於夏暉食品集團擔任要職約十年，負責管理亞洲各國麥當勞餐廳之供應鏈。楊先生於夏威夷大學畢業，持有工商管理學士學位。楊先生亦持有California State University of Los Angeles之工商管理碩士學位，並為美國會計師公會執業會計師。彼亦為本公司主要股東馮氏零售集團有限公司之董事。

## 非執行董事(續)

### 馮詠儀

馮女士，54歲，為董事會主席及本公司主要股東馮國綸博士之姪女、董事會副主席及本公司執行董事馮裕銘先生之堂姐及本公司非執行董事李珮明女士之表姐，自二零二一年五月二十八日出任本公司非執行董事。馮女士為本公司主要股東馮氏零售集團有限公司之集團董事總經理。馮女士亦為馮氏集團旗下的商業機構Asia Retail Company Limited首席執行官，專注於在亞洲支援及發展國際品牌。彼亦為馮氏集團旗下公司Wellness Med Limited(一家以服務增長中的全球健康及保健市場之公司)主席。馮女士現為周大福珠寶集團有限公司及中國東方航空股份有限公司之獨立非執行董事。

馮女士現任馮氏投資管理有限公司投資總監。彼於馮氏集團旗下的私人投資部門開展其事業並擔任投資經理一職，負責管理家族投資。在加入馮氏集團前，馮女士在紐約及香港的Brown Brothers Harriman & Co任職。馮女士在零售業擁有豐富經驗，曾任職於Salvatore Ferragamo Asia的市場推廣及公共關係部門，並在香港及美國利豐集團擔任銷售、採購和品牌推廣職務。彼曾入圍Business of Fashion 500及Women's Wear Daily 10 of Tomorrow。

在香港方面，馮女士為香港特別行政區大型體育活動事務委員會成員、阿里巴巴香港創業者基金董事會成員、NBA大中華區零售與時裝顧問、香港大學經管學院國際顧問委員會成員、香港科技大學商學院金樂琦亞洲家族企業與家族辦公室研究中心顧問委員會榮譽委員、香港貿易發展局香港－歐洲商務委員會及香港－法國商務委員會顧問委員會成員及中美交流基金會理事。在國際方面，馮女士為McLaren Advisory Group、Harvard Global Advisory Council、Harvard Kennedy School Dean's Council及紐約The Carnegie Hall Corporation信託委員會成員。

馮女士畢業於哈佛大學，持有經濟學文學士學位。此後，彼曾參加哈佛商學院的全球領導力課程及娛樂、媒體和運動商務課程。

### 李珮明

李女士，45歲，為董事會主席及本公司主要股東馮國綸博士之外甥女，及本公司非執行董事馮詠儀女士及董事會副主席及本公司執行董事馮裕銘先生之表妹，於零售、食品和餐飲及消費產品行業方面擁有逾20年經驗。李女士曾出任香港及澳門惠康之常務董事。彼亦曾於大家樂集團、亞太區星巴克咖啡、香港麥當勞餐廳及聖安娜餅屋擔任不同要職。在此之前，李女士曾擔任瑞信證券之財務分析師及麥肯錫之管理顧問。彼持有哈佛商學院工商管理碩士學位及哈佛學院文學學士學位。

## 獨立非執行董事

### 羅啟耀 — 首席獨立非執行董事

羅先生，77歲，自二零零五年八月三日出任本公司獨立非執行董事並於二零二五年十二月一日獲委任為本公司首席獨立非執行董事。羅先生為Shanghai Century Capital Limited之主席，於會計、銀行、財務及投資方面擁有逾40年經驗。羅先生亦為於香港上市的彩星集團有限公司及Tristate Holdings Limited之獨立非執行董事。彼出任於馬來西亞及新加坡上市的Top Glove Corporation Bhd.之獨立非執行董事直至二零二二年十月。羅先生曾出任Shanghai Century Acquisition Corporation之主席及聯席行政總裁，該公司曾於美國證券交易所上市。彼分別於二零一四年六月、二零一五年八月、二零一八年四月及二零二四年十一月退任納斯達克上市公司Mecox Lane Limited、香港上市的萬威國際有限公司、紐約證券交易所上市公司The Taiwan Fund, Inc.及香港上市的南順(香港)有限公司之獨立非執行董事。羅先生為加拿大特許會計師公會之特許會計師及香港會計師公會會員。

### 廖秀冬

廖博士，74歲，為一位知名科學家，以其在改善本地及全球各方面的生活環境條件之貢獻而聞名。彼自二零一四年四月一日出任本公司獨立非執行董事。在獲委任時，廖博士正出任香港大學校長資深顧問(可持續發展)，並於二零零八年至二零一四年一直出任該職位。彼於二零一八年十一月退任香港大學日新學院院長。

廖博士擁有豐富的經驗，包括於二零零九年至二零一六年出任中國環境與發展國際合作委員會委員，於二零零九年至二零一七年出任美國環保協會理事會成員及現為其中國顧問委員會成員。廖博士於二零零二年至二零零七年出任香港政府環境運輸及工務局局長。於早年職業生涯中，廖博士創立了一家環境諮詢公司，為本地及國際政府和私營項目提供多元化的專業服務。廖博士於二零零八年北京奧林匹克運動會組織委員會擔任環境顧問及演講嘉賓。

彼曾於二零零八年七月至二零一二年四月出任Westport Innovations Inc.之董事。廖博士為英國皇家化學學會及香港工程師學會之院士。彼於企業社會責任和環境、社會及管治方面的貢獻獲得多項榮譽，包括獲授大英帝國員佐勳章(MBE)，並獲香港政府頒授太平紳士及金紫荊星章。此外，廖博士在籌劃「荔枝窩鄉郊文化景觀」項目中擔當關鍵角色，該項目榮獲「2020年聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」。

### 獨立非執行董事(續)

#### 曾雕龍

曾先生，50歲，自二零二二年五月二十六日出任本公司獨立非執行董事。彼於酒店及餐飲業擁有逾25年經驗。曾先生為Quality Quotient Solutions Limited(一家以香港為基地的酒店服務諮詢公司)之創辦人及經營合伙人。曾先生曾出任朗廷酒店集團之項目分析董事及餐飲部企業董事。在此之前，曾先生在香港及紐約的四季酒店任職12年以及在紐約的瑞吉酒店任職兩年。曾先生持有美國西北大學凱洛格管理學院聯同香港科技大學頒發之高級管理人員工商管理碩士學位。彼亦持有美國University of New Hampshire酒店管理學士學位。

### 集團監察及風險管理總裁

#### 楊志威

楊先生，71歲，於二零一五年七月獲委任為本公司集團監察及風險管理總裁。彼亦為馮氏集團之集團監察及風險管理總裁。彼於法律、監察及合規等方面擁有廣泛經驗，及曾在公營和私營機構擔任企業、商業及證券律師職務。在加入馮氏集團前，彼為中國銀行(香港)有限公司副總裁(個人金融)，負責中國銀行(香港)有限公司個人銀行的整體業務表現。楊先生於香港大學畢業，持有社會科學學士學位。彼亦於英國法律學院畢業，並持有加拿大西安大略大學法律學士學位及工商管理碩士學位。

### 高級管理人員

#### 楊海濤 — 董事總經理

楊先生，55歲，於食品及烘焙業擁有逾30年經驗。彼目前負責監督本集團烘焙食品業務生產及商務供應鏈之業務發展。於2013年加入本集團前，楊先生曾於多家食品相關公司擔任管理職位，包括Délifrance (HK) Limited、亞太食品工業有限公司及沃爾瑪(中國)投資有限公司，負責生產管理、品質控制、新產品開發和全國性採購。楊先生持有江西財經大學及澳洲巴拉瑞特大學(現稱澳洲聯邦大學)工商管理碩士學位。彼亦擁有紐西蘭The Institute for Crop and Food Research頒發的烘焙科學與技術證書以及德國魏因海姆The German National Bakers Academy頒發的德國麵包烘焙國際文憑。

### 高級管理人員(續)

#### 陳雅麗 — 財務董事

陳女士，44歲，自2025年起擔任本集團財務董事，負責本集團財務及會計職能的統籌，包括策略規劃、企業融資及發展、財務規劃及分析、財務報告、風險及合規、投資者關係及企業品牌建設。陳女士在財務及管理會計、內部監控及合規以及系統及流程轉型方面擁有超過20年經驗。在加入本集團前，彼曾任香港一家領先的烘焙食品製造集團的企業財務及發展總監，業務範圍涵蓋香港及中國內地，並在多家跨國公司擔任高級財務職位，主要涉及香港、中國和亞太地區的製造業和快速消費品行業。陳女士擁有英國奇切斯特大學工商管理碩士學位和英國愛丁堡納皮爾大學會計榮譽學士學位。彼曾參加法國埃塞克高等商學院的領導與管理課程。彼為英國皇家特許管理會計師公會資深會員及澳洲註冊會計師公會會員。

# 投資者資訊

## 上市資料

上市股份  
股份代號

香港聯合交易所  
00831

## 重要日期

二零二六年三月十九日  
二零二六年五月八日  
二零二六年五月十四日

公佈二零二五年度末期業績  
確定參加股東周年大會權利的記錄日期  
股東周年大會

## 股份資料

每手買賣股數  
於二零二五年十二月三十一日已發行股份  
於二零二五年十二月三十一日市值  
二零二五年每股盈利  
中期  
全年  
二零二五年每股股息  
中期  
末期  
全年

2,000股  
777,416,974股  
252,661,000港元  
1.9港仙  
4.3港仙  
1港仙  
3港仙  
4港仙

## 股份登記及過戶

### 主要：

Vistra (Cayman) Limited  
P.O. Box 31119 Grand Pavilion  
Hibiscus Way, 802 West Bay Road  
Grand Cayman, KY1-1205  
Cayman Islands

### 香港分處：

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

## 詢問聯絡

陳雅麗  
財務董事  
電話  
傳真  
電郵

2991 6800  
2991 6808  
investor@cr-asia.com

利亞零售有限公司  
香港  
新界  
沙田小瀝源  
安平街2號  
利豐中心15樓

## 網站

[www.cr-asia.com](http://www.cr-asia.com)

---

# 董事會報告

董事欣然提呈截至二零二五年十二月三十一日止年度之董事會報告連同經審核綜合財務報表。

## 主要業務、業務回顧及營運分析

本公司之主要業務為投資控股，其附屬公司於年內主要業務為(i)以「聖安娜」品牌於香港、澳門及中國大陸經營連鎖烘焙業務；(ii)以「Mon cher」一日本人氣蛋糕品牌於香港經營連鎖高級蛋糕店；(iii)以「Zoff」品牌於香港及新加坡經營連鎖便捷時尚眼鏡店業務；及(iv)批發業務，提供烘焙及時節產品給香港、澳門及中國大陸營運客戶。該等業務的進一步回顧及分析，包括本集團面對的風險及不明朗因素及本集團業務有可能的未來發展，已分別載於本年報第5頁至第6頁、第7頁至第13頁及第14頁至第19頁之主席報告、行政總裁報告和管理層討論及分析內。該等回顧及分析構成本報告之一部分。

本年度按經營分部之集團業績表現分析載於綜合財務報表附註5。

## 業績及分配

本集團之本年度業績載於第68頁之綜合損益表。

董事會已宣派中期股息每股1港仙，合共7,774,000港元，並於二零二五年九月十一日派付。

董事會建議派發末期股息每股3港仙，合共23,323,000港元。

本公司政策規定，於每年度公司將以不少於50%的集團純利作為一般股息分派予股東。實質分派的百分比將由董事會根據經營業績、現金流量、財務狀況、業務前景、與股息分派有關的法定及監管限制，以及董事會認為相關的其他因素考慮及釐定。

## 儲備

年內，本集團及本公司之儲備變動載於綜合財務報表附註29及附註35。

## 捐款

年內，本集團之慈善及其他捐款為24,000港元。

## 固定資產

年內，本集團之固定資產變動詳情載於綜合財務報表附註15。

## 股本及已發行股份

本公司股本變動及年內已發行股份詳情載於綜合財務報表附註28。

## 可供分派儲備

根據開曼群島公司法計算，本公司於二零二五年十二月三十一日之可供分派儲備為266,106,000港元(二零二四年：283,224,000港元)。

## 優先購股權

本公司之公司組織章程細則中並無優先購股權之條文，而開曼群島之法例亦無此等權利之限制。

## 附屬公司

本公司於二零二五年十二月三十一日主要附屬公司之資料載於綜合財務報表附註36。

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績、資產及負債概要載於封底內頁。

## 購買、出售或贖回上市證券

年內，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司之上市證券。

## 購股權

於二零二零年四月二十九日，本公司股東於股東周年大會上批准採納2020年購股權計劃（「購股權計劃」），旨在向購股權計劃中所界定的合資格人士給予獎勵及／或獎賞。

購股權計劃之主要條款概述如下：

### (i) 購股權計劃的目的

購股權計劃旨在吸引及挽留最優秀的僱員協助發展本公司的業務，給予選定之購股權計劃合資格參與者提供額外的獎勵或獎賞，以表揚彼等為本公司股東帶來的價值所作的貢獻，及通過使承授人與公司股東的利益一致以促進本集團之長遠財務成就而設。

### (ii) 合資格參與者

任何僱員或行政人員（不論是全職或兼職僱員，包括本公司或購股權計劃所界定的任何聯屬公司（「聯屬公司」）的任何執行或非執行董事）或本集團或任何聯屬公司的任何顧問、代理、諮詢人、業務聯盟、合營夥伴或貨品或服務供應商，或本集團或任何聯屬公司的業務聯盟、合營夥伴或貨品或服務供應商的任何僱員。

### (iii) 股份數目上限

因根據購股權計劃已授出／將授出的所有購股權的行使而可予發行的股份總數，不得超逾於批准購股權計劃當日之已發行股份數目的10%。

於本報告刊發日期，根據購股權計劃可予發行的股份總數共37,673,897股，約為本公司已發行股份的4.85%。

### (iv) 各參與者的限額

除非經本公司的獨立股東特別批准，否則於任何12個月期間各合資格參與者因行使獲授的購股權（不論已行使或尚未行使者）而發行及可予發行的股份總數，不得超過已發行股份數目的1%。

## 購股權(續)

### (v) 購股權期限

就任何特定購股權而言，董事會可以其絕對酌情權釐定該期限，惟該期限由開始日期(「開始日期」)起計不可超過十年。開始日期被視為於該購股權授出邀約予合資格參與者之日起計生效。

### (vi) 歸屬期

購股權計劃並無指明任何持有期限，但董事會有權釐定組成購股權的若干或全部股份的購股權在行使前必須持有之最短期限。

### (vii) 於申請或接納時須繳付之金額

授出購股權之邀約由開始日期起計28日之期間內可供接納。當本公司接獲由承授人正式簽署接納有關購股權之函件副本，連同支付予本公司之1港元，作為授出購股權之代價時，授出購股權之邀約即被視為已獲接納。

### (viii) 認購價

就任何特定購股權而言之認購價，董事會須於有關購股權授出之時以其絕對酌情權釐定其價格，惟價格不可低於下列三者之最高者：(i)股份於開始日期載於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)日報表之收市價；(ii)股份於緊接開始日期前於聯交所有買賣的五個營業日在聯交所日報表所列之平均收市價；及(iii)股份之面值。

### (ix) 購股權計劃之剩餘期限

董事會有權於二零二零年四月二十九日起計十年內隨時向任何合資格參與者就購股權計劃授出購股權之邀約。

購股權(續)

於二零二五年十二月三十一日止年度內，購股權計劃項下之購股權變動詳情如下：

| 承授人       | 購股權數目         |             |             | 於<br>31/12/2025 | 行使價<br>港元 | 授出日期       | 歸屬期                      | 行使期                    |
|-----------|---------------|-------------|-------------|-----------------|-----------|------------|--------------------------|------------------------|
|           | 於<br>1/1/2025 | 授出<br>(附註1) | 失效<br>(附註4) |                 |           |            |                          |                        |
| 董事<br>鄧子健 | 4,130,000     | -           | -           | 4,130,000       | 0.64      | 28/3/2024  | 28/3/2024-<br>31/3/2025  | 1/4/2025-<br>31/3/2028 |
|           | -             | 7,000,000   | -           | 7,000,000       | 0.32      | 28/3/2025  | 28/3/2025-<br>31/3/2026  | 1/4/2026-<br>31/3/2029 |
| 連續合約僱員    | 10,166,000    | -           | (1,134,000) | 9,032,000       | 0.764     | 11/11/2021 | 11/11/2021-<br>31/3/2023 | 1/4/2023-<br>31/3/2026 |
|           | 5,876,000     | -           | (758,000)   | 5,118,000       | 0.64      | 28/3/2024  | 28/3/2024-<br>31/3/2025  | 1/4/2025-<br>31/3/2028 |
|           | -             | 13,000,000  | (800,000)   | 12,200,000      | 0.32      | 28/3/2025  | 28/3/2025-<br>31/3/2026  | 1/4/2026-<br>31/3/2029 |
|           | 20,172,000    | 20,000,000  | (2,692,000) | 37,480,000      |           |            |                          |                        |

附註：

1. 年內，於二零二五年三月二十八日授出可認購合共20,000,000股股份之購股權。股份在緊接此購股權授出日期前的收市價為0.315港元。購股權並無附帶表現目標。
2. 按載於此年報之本公司會計政策，上述已授出的購股權於綜合財務報表上已確認為開支。
3. 根據柏力克－舒爾斯估值模型計算，年內授出之購股權價值為594,000港元。模型之主要數據為授出日期之股價0.31港元、以上所示之行使價、預期股價回報標準差26.2%、購股權預期年期三年、預期派息率7.0%及全年無風險利率3.1%。預期股價回報標準差之波幅乃根據過往三年每日股價之統計分析計算。柏力克－舒爾斯估值模型之設立旨在估計歐洲購股權公平價值。由於模型所作出之假設及採用之限制，導致公平價值之計算存在主觀及不明確因素。購股權價值因若干主觀假設之變數變動而改變。任何已採用之變數變動均可能對購股權公平價值之估計構成重大影響。
4. 年內，可根據購股權計劃認購2,692,000股股份之購股權因若干承授人之僱傭關係終止而失效。
5. 年內，概無根據購股權計劃之購股權被行使、被註銷或到期。

年內可就購股權計劃授出的購股權而發行的股份數目除以本年度已發行的股份加權平均數約為4.82%。

## 購股權(續)

於二零二五年一月一日及二零二五年十二月三十一日，可根據購股權計劃授出的購股權數目如下：

|              | 二零二五年<br>十二月三十一日  | 二零二五年<br>一月一日     |
|--------------|-------------------|-------------------|
| 根據計劃授權限額的購股權 | <b>37,607,897</b> | <b>54,915,897</b> |

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司概無授出任何其他購股權予本公司之董事、最高行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人。

## 董事

本年度及截至本報告刊發日期之在任董事如下：

### 非執行董事

馮國綸  
羅啟耀\*  
廖秀冬\*  
曾雕龍\*  
楊立彬  
馮詠儀  
李珮明

### 執行董事

馮裕銘(自二零二五年六月一日起調任為執行董事)  
鄧子健

### \* 獨立非執行董事

根據本公司之公司組織章程細則第87條，廖秀冬博士、馮裕銘先生及李珮明女士於即將舉行之股東周年大會上退任。馮裕銘先生及李珮明女士均符合資格及願意參與重選，而廖秀冬博士決定不參與重選及將退任董事會，自即將舉行之股東周年大會結束後生效。

全體董事(包括非執行董事)須根據本公司之公司組織章程細則至少每三年輪值退任並於股東周年大會上參與重選。

本公司已接獲各獨立非執行董事就其獨立性而呈交之年度書面確認。經提名委員會評核，董事會認為各獨立非執行董事均符合聯交所證券上市規則(「上市規則」)第3.13條所列的獨立指引屬獨立於本公司的人士。

### 董事服務合約

馮裕銘先生與本公司訂立服務合約，合約並無具體任期且可隨時終止。

鄧子健先生與本公司訂立服務合約，合約並無具體任期，惟任何一方可於任何時間向對方發出不少於六個月書面通知予以終止。

除上文所披露者外，董事(包括擬於即將舉行之股東周年大會上重選連任之董事)與本公司或任何附屬公司概無訂立任何本集團不可於一年內無償終止之服務合約(法定賠償除外)。

### 董事於交易、安排及合約中的權益

除下文「關連交易」及綜合財務報表附註34「關連人士交易」所披露者外，本公司、任何其附屬公司、同系附屬公司或控股公司於本年度任何時間內或年結時，概無簽訂任何涉及本公司之業務而本公司之董事或該董事有關連之實體直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約。

### 獲准許的彌償條文

本公司備有獲准許惠及董事的彌償條文，該條文現正及於截至二零二五年十二月三十一日止年內有效。本公司已投購責任保險以為本公司及其附屬公司之董事提供適當的保障。

### 董事於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉

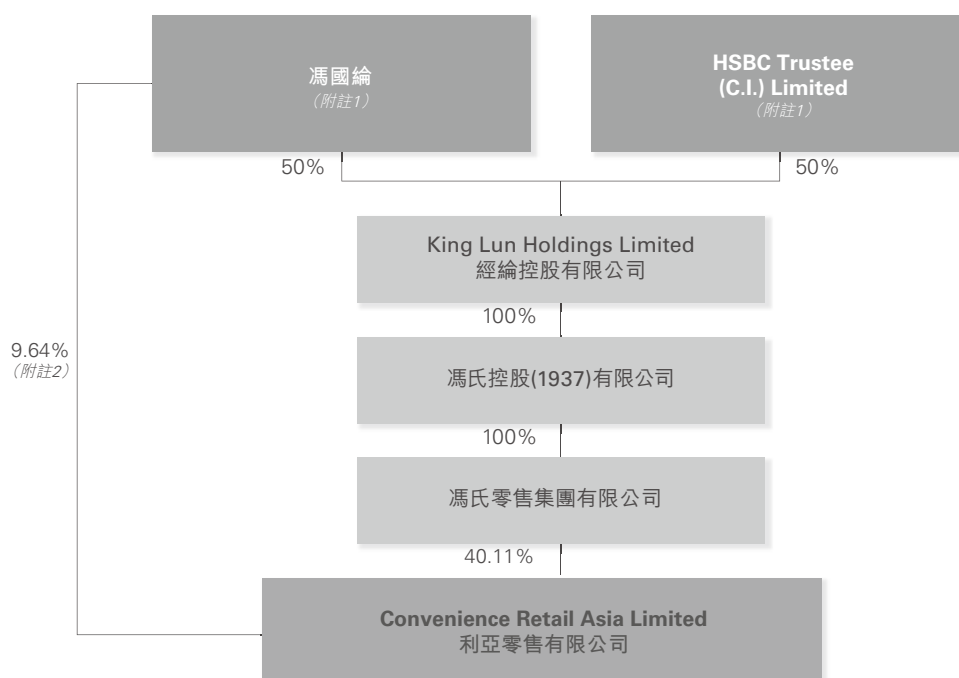
於二零二五年十二月三十一日，本公司董事、最高行政人員及彼等之聯繫人於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部(「證券及期貨條例」))之股份、相關股份及債權證中擁有以下根據證券及期貨條例第352條須予備存的登記冊所載，或依據上市規則之上市發行人董事進行證券交易的標準守則及／或本公司採納之董事及有關僱員進行證券交易的守則而須通知本公司及聯交所的權益：

#### 持有本公司股份及相關股份的好倉

| 董事姓名 | 股份數目                |                      | 股本<br>衍生工具<br>(購股權) | 合計權益        | 權益百分率<br>(大約) |
|------|---------------------|----------------------|---------------------|-------------|---------------|
|      | 個人權益                | 法團/<br>信託權益          |                     |             |               |
| 馮國綸  | 75,000,000<br>(附註2) | 311,792,000<br>(附註1) | –                   | 386,792,000 | 49.75%        |
| 馮詠儀  | –                   | 311,792,000<br>(附註1) | –                   | 311,792,000 | 40.11%        |
| 楊立彬  | 24,396,000          | –                    | –                   | 24,396,000  | 3.14%         |
| 鄧子健  | –                   | –                    | 11,130,000<br>(附註3) | 11,130,000  | 1.43%         |
| 羅啟耀  | 2,276,000           | –                    | –                   | 2,276,000   | 0.29%         |

董事於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉(續)

下列圖表概述馮國綸博士及馮詠儀女士於二零二五年十二月三十一日於本公司的股份權益：



附註：

- (1) King Lun Holdings Limited 經綸控股有限公司(「經綸」)透過其間接全資附屬公司馮氏零售集團有限公司(「馮氏零售」)(馮氏控股(1937)有限公司(「馮氏控股1937」)之全資附屬公司)持有本公司311,792,000股股份。HSBC Trustee (C.I.) Limited(為馮國經博士家族成員利益而設立之信託之受託人)擁有經綸50%之已發行股本，馮國綸博士擁有經綸餘下之50%已發行股本。馮詠儀女士為馮國經博士之女兒。因此，馮國綸博士(透過擁有經綸之權益)及馮詠儀女士(為馮國經博士家族成員)均被視為擁有本公司股份中311,792,000股的權益。
- (2) 馮國綸博士個人持有本公司75,000,000股股份。
- (3) 該等權益指本公司向有關董事(作為實益持有人)授出購股權(被視為以實物交收的非上市股本衍生工具)的相關權益，有關詳情載列於上文「購股權」一節。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，董事、本公司最高行政人員及彼等之聯繫人概無於本公司或其任何相聯法團之股份、相關股份及債權證中擁有任何其他權益或淡倉。此外，董事及最高行政人員(包括彼等之配偶及十八歲以下的子女)於年內概無擁有或獲授或行使任何權利以認購本公司或其相聯法團之股份(或權證或債權證，如適用者)，而須根據證券及期貨條例予以披露。

## 股東於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉

於二零二五年十二月三十一日，下列人士(上述本公司董事或最高行政人員之權益以外)已通知本公司彼等於本公司股份及相關股份中擁有以下根據證券及期貨條例第336條須予備存之登記冊所載的權益：

### 持有本公司股份的權益

| 股東名稱                                  | 股份數目        | 權益性質／持有身份       | 權益百分率<br>(大約) |
|---------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|
| HSBC Trustee (C.I.) Limited           | 311,792,000 | 受託人<br>(附註)     | 40.11%        |
| King Lun Holdings Limited<br>經綸控股有限公司 | 311,792,000 | 受控制法團權益<br>(附註) | 40.11%        |

附註：

該等股份由馮氏零售持有。經綸透過其全資附屬公司馮氏控股1937間接全資擁有馮氏零售。根據證券及期貨條例，HSBC Trustee (C.I.) Limited、經綸、馮氏控股1937及馮氏零售均被視為擁有該等股份之權益。請參閱上文「董事於股份、相關股份及債權證中擁有的權益及淡倉」一節附註1。

除上文所披露者外，於二零二五年十二月三十一日，本公司並不獲悉任何其他股東擁有須記錄在根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊之任何其他本公司股份或相關股份的權益或淡倉。

### 公眾持股量

根據本公司得悉之公開資料及就董事所知，於本報告刊發日期，本公司已發行股份有足夠並超逾上市規則所規定的25%之公眾持股量。

### 主要客戶及供應商

本集團主要供應商於本年度所佔採購百分比如下：

|           |     |
|-----------|-----|
| — 最大供應商   | 7%  |
| — 五大供應商合計 | 22% |

本公司董事、彼等之聯繫人或任何股東(據董事所知擁有本公司已發行股本5%以上)概無於上述五大供應商擁有權益。

年內，本集團售予其五大客戶之產品及服務少於30%。

### 關連交易

#### 關連交易

本集團於二零二二年訂立以下關連交易。

於二零二二年九月二十三日，本公司之間接全資附屬公司廣州市聖安娜餅屋有限公司與馮氏控股1937之間接全資附屬公司利亞中國物業投資有限公司就租賃物業訂立租賃協議，期限由二零二二年十月一日起至二零二五年九月三十日止(包括首尾兩天)，為期三年。有關詳情已於本公司日期為二零二二年九月二十六日之公佈內披露。根據香港財務報告準則第16號「租賃」的規定，本集團擬就租賃協議項下確認租賃物業的使用權資產總值為人民幣3,169,000元。

由於馮氏控股1937為本公司控股股東，故馮氏控股1937及其附屬公司為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，租賃協議項下的交易構成本公司的一次性關連交易，須遵守有關申報及公佈之規定，惟可獲豁免遵守通函及尋求獨立股東批准的規定。

上述交易的價格及條款已按照本公司日期為二零二二年九月二十六日之公佈所述之定價政策及指引而釐定。馮國綸博士及馮詠儀女士因其於馮氏控股1937中被視作擁有權益而被認為於上述關連交易中擁有重大權益。

#### 持續關連交易

此外，年內，本集團與關連人士達成多項交易(詳情載列於第128頁至第129頁之綜合財務報表附註34)(例如本集團與馮氏控股1937、其附屬公司及聯營公司之產品銷售、辦公室費用分攤、服務費用及收入、租賃及保險經紀服務)亦構成本公司之持續關連交易，該等交易根據上市規則第14A.98條而獲全面豁免。

## 與控股股東之合約

除上述「關連交易」一節及綜合財務報表附註34「關連人士交易」所披露者外，年內，本公司或其任何附屬公司概無與控股股東或其任何附屬公司進行或簽署其他重大合約。

## 管理合約

年內，本公司概無進行或簽署與本公司全部或任何重大部份業務的管理及行政有關之合約。

## 董事對財務報表之責任

董事須於各財政期間，負責編製可真實而中肯地反映出本集團之財務狀況，及於有關期間之財務表現及現金流量的財務報表。在編製截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表時，董事揀選了合適及相關之會計政策(列於綜合財務報表附註2)，並貫徹地應用；作出審慎合理之判斷及估計，並按持續營運之基準編製財務報表。董事負責存置適當之會計記錄，以便能於任何時間合理準確地披露本集團之財務狀況。

## 核數師

本財務報表已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任期屆滿，因符合資格將應聘連任。

代表董事會

主席

馮國綸

香港，二零二六年三月十九日

# 獨立核數師報告



## 獨立核數師報告

致利亞零售有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 意見

### 我們已審計的內容

利亞零售有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第68至132頁的綜合財務報表，包括：

- 於2025年12月31日的綜合資產負債表、
- 截至該日止年度的綜合損益表、
- 截至該日止年度的綜合全面收入表、
- 截至該日止年度的綜合權益變動表、
- 截至該日止年度的綜合現金流量表及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策信息及其他解釋信息。

### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告會計準則》真實而中肯地反映了貴集團於2025年12月31日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《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「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

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。

## 獨立性

根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)中適用於公眾利益實體財務報表審計的相關要求,我們獨立於 貴集團。我們亦已履行守則中的其他專業道德責任。。

## 關鍵審計事項

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項是關於無限期年期的商譽和商標減值。

關鍵審計事項(續)

| 關鍵審計事項   | 我們的審計如何處理關鍵審計事項   |
|--|---|
| <p data-bbox="178 541 526 569"><b>無限定年期的商譽和商標減值評估</b></p> <p data-bbox="178 623 665 651">請參閱綜合財務報表附註4b、附註4c和附註19。</p> <p data-bbox="178 705 730 808">截至2025年12月31日，貴集團分別擁有港幣2.47億元商譽以及港幣1.1億元商標，與其收購聖安娜餅屋業務相關。</p> <p data-bbox="178 862 730 1129">貴集團至少每年需對商譽和商標進行一次減值評估。商譽已分配至貴集團餅屋業務分部的其中一個現金產生單位中，以進行減值評估。相關現金產生單位的可收回金額按公平價值減出售成本釐定，該計算是以未來貼現現金流量為基礎。商標的可收回金額乃採用特許權減免估值法釐定，並基於授予商標許可權可獲得的假設特許權收入的現值。</p> <p data-bbox="178 1183 730 1248">根據管理層的評估，在預留充足空間的前提下，他們認為不需要在本財年就商譽或商標計提減值準備。</p> <p data-bbox="178 1302 730 1405">我們之所以關注該領域是由於管理層的評估涉及重大估算及判斷，包括計算中採用的收益增長率、毛利率、長期增長率、特許權率，以及折現率。</p> | <p data-bbox="790 541 1337 605">我們獲得了管理層用於商譽和商標減值評估的估值模型(公允價值減去銷售成本，以及特許權減免估值法)。</p> <p data-bbox="790 659 1337 763">我們了解了商譽和商標減值評估的評估過程，並就估計不確定性程度和其他固有風險因素的水平評估了重大錯誤的固有風險。</p> <p data-bbox="790 817 1337 881">我們通過內部估值專家的協助評估了方法並測試有關計算的準確性。</p> <p data-bbox="790 935 1337 1000">我們通過比較管理層過往預算的實際結果評估管理層的未來現金流量預測，以評估管理層的預測質量。</p> <p data-bbox="790 1054 1337 1284">我們還評估了計算中使用的關鍵假設，包括收益增長率、毛利率、長期增長率、特許權率，以及折現率。在評估該等關鍵假設時，我們同管理層進行討論並將計算中使用的假設與未來商業計劃進行比較。我們還根據從多種渠道獲得的外部市場數據以及經濟增長預測評估了假設的合理性。</p> <p data-bbox="790 1338 1337 1403">我們評估了管理層對關鍵假設的敏感性分析，以確定將導致商譽和商標減值的不利變化的程度。</p> <p data-bbox="790 1457 1337 1522">我們遵照香港財務報告會計準則披露要求，評估了與商譽和商標減值評估相關的披露的充分性。</p> <p data-bbox="790 1576 1337 1640">根據以上所執行的審計程序，我們認為，貴集團對減值評估作出的判斷和假設均有相應證據支持。</p> |

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，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綜合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。

基於我們已執行的工作，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。

## 董事及審計委員會就綜合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布的《香港財務報告會計準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，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。

審計委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐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。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，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。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合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。

## 核數師就審計綜合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：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合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。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐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綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。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。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 計劃和執行集團審計，以獲取關於 貴集團內實體或業務單位財務信息的充足和適當的審計憑證，以對綜合財務報表形成審計意見提供基礎。我們負責指導、監督和覆核為集團審計而執行的審計工作。我們為審計意見承擔總體責任。

除其他事項外，我們與審計委員會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。

### 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

我們還向審計委員會提交聲明，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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與審計委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合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溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是湯穎妍女士(執業證書編號:P07313)。

羅兵咸永道會計師事務所  
執業會計師

香港，二零二六年三月十九日

# 綜合損益表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

|           | 附註 | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------|----|------------------|--------------|
| 收益        | 5  | <b>1,445,476</b> | 1,486,479    |
| 銷售成本      | 6  | <b>(707,459)</b> | (700,300)    |
| 毛利        |    | <b>738,017</b>   | 786,179      |
| 其他收入      | 5  | <b>7,748</b>     | 8,105        |
| 銷售開支      | 6  | <b>(502,971)</b> | (545,168)    |
| 分銷成本      | 6  | <b>(74,717)</b>  | (81,883)     |
| 行政開支      | 6  | <b>(121,127)</b> | (125,789)    |
| 核心經營溢利    |    | <b>46,950</b>    | 41,444       |
| 非核心經營虧損   | 7  | –                | (8,817)      |
| 利息開支淨額    | 8  | <b>(2,324)</b>   | (1,579)      |
| 應佔聯營公司業績  | 9  | <b>(639)</b>     | –            |
| 除所得稅前溢利   |    | <b>43,987</b>    | 31,048       |
| 所得稅開支     | 10 | <b>(10,181)</b>  | (7,134)      |
| 公司股東應佔溢利  |    | <b>33,806</b>    | 23,914       |
| 每股盈利(港仙)  |    |                  |              |
| 每股基本／攤薄盈利 | 11 | <b>4.3</b>       | 3.1          |

第74頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 綜合全面收入表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

|                 | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------------|----------------|--------------|
| 公司股東應佔溢利        | <b>33,806</b>  | 23,914       |
| 其他全面(虧損)/收入：    |                |              |
| 其後不會重新列入損益之項目   |                |              |
| 來但退休金責任之除稅後精算虧損 | <b>(4,975)</b> | —            |
| 其後或會重新列入損益之項目   |                |              |
| 滙兌差異            | <b>171</b>     | (2,489)      |
| 公司股東應佔全面收入總額    | <b>29,002</b>  | 21,425       |

第74頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 綜合資產負債表

於二零二五年十二月三十一日

|                | 附註 | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 |
|----------------|----|------------------|--------------|
| <b>資產</b>      |    |                  |              |
| 非流動資產          |    |                  |              |
| 無形資產           | 19 | <b>359,257</b>   | 359,357      |
| 固定資產           | 15 | <b>168,066</b>   | 170,329      |
| 使用權資產          | 16 | <b>190,535</b>   | 223,541      |
| 投資物業           | 17 | <b>5,027</b>     | 5,261        |
| 土地租金           | 18 | <b>60,979</b>    | 63,926       |
| 聯營公司           | 9  | <b>1,701</b>     | –            |
| 應收貸款           | 9  | <b>4,000</b>     | –            |
| 遞延稅項資產         | 20 | <b>5,582</b>     | 4,681        |
| 租金及其他長期按金      |    | <b>37,040</b>    | 51,521       |
|                |    | <b>832,187</b>   | 878,616      |
| 流動資產存貨         |    |                  |              |
| 存貨             | 21 | <b>32,863</b>    | 42,286       |
| 租金按金           |    | <b>19,438</b>    | 19,443       |
| 貿易應收賬款         | 22 | <b>63,726</b>    | 37,687       |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 |    | <b>23,648</b>    | 27,711       |
| 金融衍生工具         | 23 | <b>660</b>       | –            |
| 可收回稅項          |    | <b>957</b>       | 641          |
| 受限制銀行存款        | 24 | <b>1,050</b>     | 1,204        |
| 短期銀行存款         | 24 | <b>15,857</b>    | –            |
| 現金及等同現金        | 24 | <b>190,795</b>   | 206,016      |
|                |    | <b>348,994</b>   | 334,988      |
| 總資產            |    | <b>1,181,181</b> | 1,213,604    |

綜合資產負債表  
於二零二五年十二月三十一日

|             | 附註 | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 |
|-------------|----|------------------|--------------|
| <b>權益</b>   |    |                  |              |
| 股本          | 28 | 77,742           | 77,742       |
| 儲備          | 29 | 571,701          | 557,680      |
| 總權益         |    | <b>649,443</b>   | 635,422      |
| <b>負債</b>   |    |                  |              |
| 非流動負債       |    |                  |              |
| 租賃負債        | 27 | 90,870           | 105,050      |
| 長期服務金負債     | 30 | 16,784           | 12,550       |
| 遞延稅項負債      | 20 | 8,040            | 8,266        |
|             |    | <b>115,694</b>   | 125,866      |
| 流動負債        |    |                  |              |
| 貿易應付賬款      | 25 | 67,635           | 71,347       |
| 其他應付賬款及應計費用 | 26 | 138,174          | 135,229      |
| 租賃負債        | 27 | 112,987          | 128,701      |
| 應付稅項        |    | 3,730            | 3,689        |
| 禮餅券         |    | 93,518           | 113,350      |
|             |    | <b>416,044</b>   | 452,316      |
| 總權益及負債      |    | <b>1,181,181</b> | 1,213,604    |

代表董事會

董事  
馮國綸

董事  
鄧子健

第74頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 綜合權益變動表

於二零二五年十二月三十一日

|               | 公司股東應佔        |             |               |                            |                |                |                |
|---------------|---------------|-------------|---------------|----------------------------|----------------|----------------|----------------|
|               | 股本<br>千港元     | 股本溢價<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元   | 以股份<br>支付僱員<br>酬金儲備<br>千港元 | 滙兌儲備<br>千港元    | 保留盈餘<br>千港元    | 合計權益<br>千港元    |
| 於二零二四年一月一日    | 77,742        | 888         | 20,002        | 954                        | (274)          | 560,878        | 660,190        |
| 公司股東應佔溢利      | -             | -           | -             | -                          | -              | 23,914         | 23,914         |
| 滙兌差異          | -             | -           | -             | -                          | (2,489)        | -              | (2,489)        |
| 年內全面收入總額      | -             | -           | -             | -                          | (2,489)        | 23,914         | 21,425         |
| 僱員購股權福利       | -             | -           | -             | 452                        | -              | -              | 452            |
| 已派股息          | -             | -           | -             | -                          | -              | (46,645)       | (46,645)       |
|               | -             | -           | -             | 452                        | -              | (46,645)       | (46,193)       |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 77,742        | 888         | 20,002        | 1,406                      | (2,763)        | 538,147        | 635,422        |
| 於二零二五年一月一日    | <b>77,742</b> | <b>888</b>  | <b>20,002</b> | <b>1,406</b>               | <b>(2,763)</b> | <b>538,147</b> | <b>635,422</b> |
| 公司股東應佔溢利      | -             | -           | -             | -                          | -              | 33,806         | 33,806         |
| 滙兌差異          | -             | -           | -             | -                          | 171            | -              | 171            |
| 來自退休金責任之精算虧損  | -             | -           | -             | -                          | -              | (5,841)        | (5,841)        |
| 毛額            | -             | -           | -             | -                          | -              | (5,841)        | (5,841)        |
| 稅項            | -             | -           | -             | -                          | -              | 866            | 866            |
| 年內全面收入總額      | -             | -           | -             | -                          | 171            | 28,831         | 29,002         |
| 僱員購股權福利       | -             | -           | -             | 431                        | -              | 136            | 567            |
| 已派股息          | -             | -           | -             | -                          | -              | (15,548)       | (15,548)       |
|               | -             | -           | -             | 431                        | -              | (15,412)       | (14,981)       |
| 於二零二五年十二月三十一日 | <b>77,742</b> | <b>888</b>  | <b>20,002</b> | <b>1,837</b>               | <b>(2,592)</b> | <b>551,566</b> | <b>649,443</b> |

第74頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 綜合現金流量表

截至二零二五年十二月三十一日止年度

|                  | 附註 | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|------------------|----|--------------|--------------|
| 經營活動之現金流量        |    |              |              |
| 經營活動之現金流入        | 31 | 225,836      | 249,776      |
| 已繳香港利得稅項         |    | (5,630)      | (6,976)      |
| 已繳海外所得稅項         |    | (5,037)      | (3,936)      |
| 經營活動產生之現金淨額      |    | 215,169      | 238,864      |
| 投資活動之現金流量        |    |              |              |
| 收購附屬公司           |    | –            | (2,881)      |
| 購買固定資產           |    | (45,874)     | (38,108)     |
| 出售固定資產所得款項       |    | 102          | 150          |
| 收購聯營公司           |    | (3,000)      | –            |
| 應收貸款增加           |    | (4,000)      | –            |
| 短期銀行存款增加         |    | (15,857)     | –            |
| 受限制銀行存款減少        |    | 203          | –            |
| 已收利息             |    | 3,765        | 5,927        |
| 投資活動所耗之現金淨額      |    | (64,661)     | (34,912)     |
| 融資活動之現金流量        |    |              |              |
| 支付租賃負債           |    | (152,485)    | (175,830)    |
| 租金按金之減少          |    | 2,205        | 4,018        |
| 已派股息             |    | (15,548)     | (46,645)     |
| 融資活動所耗之現金淨額      |    | (165,828)    | (218,457)    |
| 現金及等同現金之減少       |    | (15,320)     | (14,505)     |
| 於一月一日之現金及等同現金    |    | 206,016      | 220,640      |
| 外幣滙率變動之影響        |    | 99           | (119)        |
| 於十二月三十一日之現金及等同現金 |    | 190,795      | 206,016      |

第74頁至第132頁的附註為本綜合財務報表的整體部份。

# 綜合財務報表附註

## 1. 一般資料

利亞零售有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)主要業務為(i)以「聖安娜」品牌於香港、澳門及中國大陸經營連鎖烘焙業務；(ii)以「Mon cher」—日本人氣蛋糕品牌—於香港經營連鎖高級蛋糕店；(iii)以「Zoff」品牌於香港及新加坡經營連鎖便捷時尚眼鏡店業務；及(iv)批發業務，提供烘焙及時節產品給香港、澳門及中國大陸營運客戶。

本公司為於開曼群島註冊成立之有限公司，其註冊地址位於P.O. Box 31119 Grand Pavilion, Hibiscus Way, 802 West Bay Road, Grand Cayman, KY1-1205, Cayman Islands。主要營業地點位於香港新界沙田小瀝源安平街2號利豐中心15樓。

本公司之股份現時在香港聯合交易所有限公司主板上市。

除非特別呈列，本綜合財務報表乃以港元為單位呈列。本綜合財務報表已經董事會於二零二六年三月十九日批准。

## 2. 重大會計政策

編製此等綜合財務報表所適用之主要會計政策列載如下。除非特別呈列，此等綜合財務報表是依據過往年度一貫所適用之政策呈列。

### (a) 編製基準

本綜合財務報表乃按照香港財務報告會計準則及歷史成本常規編製。

於二零二五年十二月三十一日，本集團流動負債淨值為67,050,000港元(二零二四年：117,328,000港元)。在編製該等財務報表時，本集團管理層已考慮一切在合理情況下預期可獲得的資料，並確認本集團已獲取足夠的財務資源，以支持本集團於可見未來繼續經營現有業務。按照本集團過往經營表現，可動用之銀行借貸額度及預期日後營運資本需要，本集團管理層認為在該等情況下，本集團將能夠於未來十二個月其負債到期時償還該等負債，故以持續經營基準編製財務報表。

遵照香港財務報告會計準則編製財務報表需要作出若干關鍵會計估計，亦需要管理層於應用本集團會計政策時作出判斷。在綜合財務報表中涉及高度判斷或較複雜之範疇，或重要假設及估算之範疇於附註4披露。

## 2. 重大會計政策(續)

### (a) 編製基準(續)

本集團已採納於二零二五年一月一日或以後開始的會計期間生效並與營運相關之經修訂之香港財務報告準則及詮釋如下：

香港會計準則21及香港財務報告準則1修訂 缺乏可兌換性

採納此等經修訂之準則對綜合財務報表並無帶來重大影響，亦不會對本集團之會計政策造成重大變動。

本集團並未提早採納以下於二零二六年一月一日或以後開始的會計期間生效之已公佈新訂及經修訂之香港財務報告準則及詮釋。

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| 香港會計準則7，香港財務報告準則1，<br>香港財務報告準則7，香港財務報告準則9<br>及香港財務報告準則10 | 財務準則第十一冊之年度改進                       |
| 香港財務報告準則9及香港財務報告準則7修訂                                    | 涉及依賴自然能源生產電力的合約                     |
| 香港財務報告準則9及香港財務報告準則7修訂                                    | 金融工具的分類和計量                          |
| 香港財務報告準則10及香港會計準則28修訂                                    | 投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資            |
| 香港會計準則21修訂   | 換算為高度通貨膨脹之表達貨幣                      |
| 香港財務報告準則18   | 財務報表列報和披露                           |
| 香港財務報告準則19   | 非公共受託責任附屬公司的披露                      |
| 香港詮釋5修訂  | 財務報表之呈列—借款人對包含可隨時要求償還條款之<br>定期貸款之分類 |

預期上述香港財務報告準則不會對本集團的綜合財務報表有重大影響。

## 2. 重大會計政策(續)

### (b) 綜合財務報表

綜合財務報表包括本公司及各附屬公司截至十二月三十一日止之財務報表。

#### (i) 附屬公司

附屬公司為本集團擁有控制權之所有實體。當本集團透過參與該實體而承擔可變回報之風險或有權享有可變回報，且有能力透過其對該實體的權力影響該等回報時，則本集團即控制該實體。

附屬公司自控制權轉移予本集團之日起綜合計算。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

本集團採用購買法將業務合併入賬。購買的對價根據於交易日期所給予資產、所產生或承擔的負債及發行的股本工具的公允價值計算。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。購買相關成本在產生時支銷。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。就個別收購基準，本集團可按公允價值或按非控制性權益應佔被購買方可識別淨資產的比例，計量被收購方的非控制性權益。

商譽(附註2g)初步計量為轉讓對價與非控制性權益的公允價值總額，超過所購入可辨認資產和承擔負債淨值的差額。如此對價低過所購買子公司淨資產的公允價值，該差額在綜合收益表中確認。

集團內公司間之內部交易、交易之結餘、收入及開支已予以對銷。來自內部交易的利益和損失已確認於資產亦予以對銷。附屬公司之會計政策已於必要情況下作出改動，以確保與本集團所採納政策貫徹一致。

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。本公司將附屬公司之業績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全面收入總額，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過綜合財務報表中被投資公司資產淨值(包括商譽)的帳面值，則必須對該附屬公司投資作減值測試。

## 2. 重大會計政策(續)

### (b) 綜合財務報表(續)

#### (iii) 非控制性權益的交易政策

本集團將其與非控制性權益進行的交易視為與本集團權益持有者進行的交易。向非控制性權益進行之收購，即合併成本與購入附屬公司之相關淨資產價值之差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

### (c) 分部報告

經營分部之呈報方式與向主要決策人提供之內部報告貫徹一致。執行董事被確認為主要決策人作出策略性決策，即負責資源分配及評估經營分部之表現。

### (d) 外幣換算

#### (i) 功能及呈列貨幣

所有集團公司各自財務報表中的項目均按有關公司營運所在的主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計算。綜合財務報表則以港元作呈列，其為本公司的功能及本集團的呈列貨幣。

#### (ii) 交易及結餘

外幣交易按交易日或按重新計量項目之估值日的滙率換算為功能貨幣。因此等交易的結算以及因以外幣為本位的貨幣資產及負債按年終滙率進行換算而產生的滙兌盈虧均記入綜合損益表。

## 2. 重大會計政策(續)

### (d) 外幣換算(續)

#### (iii) 集團公司

功能貨幣有別於呈列貨幣之所有集團實體之業績及財務狀況，會按以下方式換算為呈列貨幣：

- (i) 所呈列各資產負債表之資產及負債按有關結算日之收市滙率換算；
- (ii) 各損益表之收入及支出項目均按平均滙率換算；及
- (iii) 所有因此產生之滙兌差異會確認為其他全面收入。

對於出售海外業務，就該項歸屬於公司權益持有者的經營累計及計入權益的所有滙兌差額均重分類至綜合損益表。對於並不導致集團失去對擁有海外業務的附屬公司的控制權的部分出售，集團在累計滙兌差異中的比例份額重新歸屬於非控制性權益並且不在損益中確認。

因收購海外業務而產生之商譽及公平值調整視為該海外業務之資產及負債，並按收市滙率換算。

## 2. 重大會計政策(續)

### (e) 固定資產及土地租金

固定資產乃按實際成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。實際成本包括收購項目之直接應佔開支。

永久業權土地按成本值入賬，並沒有作出任何攤銷。土地租金歸類為租賃，並於綜合損益表內按其剩餘租賃年限(二十四年至四十三年)以直線法計算作折舊。租賃物業裝修之折舊乃按其租賃年限(三年至十年)以直線法計算。其他固定資產之折舊乃以直線法按其估計可用年限內將其成本值撇銷。主要之折舊年率如下：

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| 物業       | 2.5% – 4%                |
| 設備、傢俬及裝置 | 10% – 33 $\frac{1}{3}$ % |
| 汽車       | 15% – 25%                |

並未就在建工程進行折舊，直至該工程完成並可供使用。

將固定資產重修至其正常運作狀態之重大開支均在綜合損益表支銷。

資產之剩餘價值及可用年期會於每個結算日作出審閱，並於適當時調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減資產賬面值至其可收回金額(附註2h)。

出售盈虧按所得款與賬面值的差額釐定，並在綜合損益表內確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### (f) 投資物業

持有物業為獲取租金收益而不是由本集團所佔用的則分類為投資物業。本集團採用的會計成本模式為香港會計準則40所允許。土地歸類為財務租約並記入於綜合財務報表中。

當初步確認後，投資物業乃按實際成本值減累積折舊及累積減值虧損列賬。實際成本包括收購物業之直接應佔開支。

投資物業之折舊乃按其剩餘租賃年限(二十五年至四十年)以直線法計算。

將物業重修至其正常運作狀態之重大開支均在綜合損益表支銷。

資產之剩餘價值及可用年期會於每個結算日作出審閱，並於適當時調整。

倘資產之賬面值高於其估計可收回金額，則會即時撇減資產賬面值至其可收回金額(附註2h)。

出售盈虧按所得款與賬面值的差額釐定，並在綜合損益表內確認。

### (g) 無形資產

#### (i) 商譽

商譽指收購成本超過於收購日本集團應佔所收購附屬公司的淨可識別資產公平值的數額。收購附屬公司的商譽包括在無形資產內。對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。商譽賬面值與可收回數額之比較，即使用價值與公允價值減出售成本較高者。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

## 2. 重大會計政策(續)

### (g) 無形資產(續)

#### (i) 商譽(續)

就減值測試而言，商譽會分配至現金產生單位。此項分配是對預期可從商譽產生的業務合併之經營分部中獲取利益的現金產生單位或現金產生單位的組別而作出的。

#### (ii) 商標

購入的商標為沒有限定的可使用年期，故按實際成本列賬，並沒有作出任何攤銷。商標每年就減值進行測試倘出現任何事件或情況變動顯示賬面值有可能出現減值，則會作更頻繁之檢討，並按成本減累計減值虧損列賬。

#### (iii) 牌照

單獨購入的牌照以歷史成本入賬。牌照以購買日期的公允價值計量，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。牌照具有確定可使用年限，並按直線法在牌照餘下年期攤銷。

### (h) 非財務資產之減值

須予攤銷之資產會於出現可能無法收回賬面值之事件或狀況變動時檢討是否出現減值。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之款額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值兩者之較高者為準。就評估減值而言，資產按可獨立識別之現金流量(現金產生單位)於最底層分類。除商譽外，已蒙受減值的非財務資產在每個報告日期均就減值是否可以撥回進行檢討。

### (i) 聯營公司

聯營公司是指本集團具有重大影響力但未達到控制的實體，通常伴隨着20%至50%的投票權持股量。聯營公司的投資採用「權益法」進行會計處理，初始以成本確認，隨後將根據收購日后投資者應佔被投資方損益的份額，調整其帳面價值。

## 2. 重大會計政策(續)

### (i) 聯營公司(續)

本集團應佔聯營公司收購後之溢利或虧損於綜合損益表確認，而應佔收購後其他全面收益之變動則於其他全面收益確認。該等累計收購後變動會調整投資之賬面值。

當本集團對聯營公司虧損的份額等於或超過其在聯營公司的權益(包括任何其他無擔保應收款項)時，本集團不再確認進一步的虧損，除非本集團承擔了法定或推定責任，或已代表聯營公司支付了款項。

本集團在每次報告日確定是否存在聯營公司投資減值的客觀證據。若是如此，本集團將減值金額計算為聯營公司可收回金額與其帳面價值之間的差額，並將該金額確認為綜合損益表中的損耗。

集團與聯營公司之間交易的未實現損益，會按集團在聯營公司的權益比例予以抵銷；未實現損失亦會抵銷，除非該交易提供了所轉讓資產減值的證據。如有必要，聯營公司的財務資訊會進行調整，以確保與集團採用的政策一致。

### (j) 金融衍生工具

衍生工具在合約訂立之初按公允價值確認，隨後按公允價值重新計量。產生的損益如何確認，取決於該衍生工具是否被指定為套期工具，以及如果指定為套期工具，則取決於被套期專案的性質。

通過損益以反映公平價值之衍生金融工具包括某些不符合套期會計條件的衍生工具，這類工具在簽訂衍生合約之日按公平價值初步確認，隨後按其公平價值重新計量。衍生金融工具的公平價值變動立即在綜合損益表中確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### (k) 財務資產

#### (i) 分類

本集團將其金融資產分類為以下計量類別：

- 這些資產隨後將以公允價值計量(透過其他綜合收益或損益計量)，以及；
- 這些將以攤餘成本計量。

分類取決於管理金融資產的商業模式和現金流的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，其損益將計入損益表或綜合損益表。對於非交易性權益工具投資，其損益計入將取決於集團是否在初始確認時已作出不可撤銷的選擇，即以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(FVOCI)。

集團僅在管理債務投資的業務模式發生變化時，才會對債務投資進行重新分類。

#### (ii) 確認與取消確認

通常情況下，金融資產的買賣在交易日確認，即集團承諾購買或出售該資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利到期或已轉讓，且集團已轉移其所有權的大部分風險和報酬時，金融資產即終止確認。

#### (iii) 量度

在初始確認時，本集團以公允價值計量金融資產，若該金融資產並非以公允價值計量且其變動計入當期損益(FVPL)，則加計與取得該金融資產直接相關的交易成本。以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產的交易成本計入當期損益。

在確定金融資產的現金流量是否僅用於支付本金和利息時，應將含有嵌入式衍生性商品的金融資產作為一個整體來考慮。

## 2. 重大會計政策(續)

### (k) 財務資產(續)

#### 債務工具

債務工具的后續計量取決於集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特性。集團將其債務工具分為三類計量類別：

- 攤餘成本：為收取合約約定的現金流量而持有的資產，其現金流量僅代表本金及利息的支付，以攤餘成本計量。此類金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收益。終止確認產生的任何損益與外匯損益一起直接計入損益。
- 以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益(FVOCI)：持有用於收取合約現金流量和出售金融資產的資產，其現金流量僅代表本金和利息的支付，採用以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益。帳面價值的變動計入其他綜合收益，但減損損益、利息收入及匯兌損益計入損益。當金融資產終止確認時，先前計入其他綜合收益的累計損益從權益重分類至損益。這些金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收益。
- 以公允價值計量(FVPL)：不符合攤餘成本或公允價值計量(FVOCI)標準的資產以公允價值計量。隨後以公允價值計量的債務投資的損益計入損益。

#### 減值

本集團在每個資產負債表日對某項或某組金融資產相關的預期信用損失進行前瞻性評估。減損是否適用取決於信用風險是否顯著增加。對於貸款及應收帳款，本集團採用香港財務報告準則第9號(HKFRS 9)允許的簡化方法，該方法要求自應收帳款首次確認之日起確認預期終身損失。

## 2. 重大會計政策(續)

### (l) 存貨

存貨指商品及包餅產品，乃按成本或可變現淨值(取較低者)列賬。存貨之成本以加權平均基準計算，包括所有購買成本、轉換成本及將存貨運至現時地點及達致現況所需之其他成本。可變現淨值以預計普通之銷售所得款項扣除適合之變動營銷費用計算。

### (m) 股本

普通股分類為權益。直接源自發行新股份或購股權之遞增成本於權益列作自所得款項之調減。

### (n) 貿易應付賬款

貿易應付賬款初步以公平值確認，其後利用實際利息法按攤銷成本計量。

### (o) 當期及遞延所得稅

期間稅項包括當期及遞延稅項，除直接確認於其他全面收入及權益內之項目，有關稅項將確認於綜合損益表內。在這情況下，該稅項將分別在其他全面收入或直接在權益內確認。

當期所得稅支銷根據本公司及附屬公司運作及產生應課稅收入的國家於結算日已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

遞延所得稅利用負債法就資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務資料的賬面值之差額產生的暫時差異全數撥備。然而，若遞延所得稅來自交易(不包括企業合併)中對資產或負債的初步確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅盈虧，則不作記賬。遞延所得稅採用在結算日前已頒佈或實質頒佈，並在有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用之稅率而釐定。

## 2. 重大會計政策(續)

### (o) 當期及遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產是就很可能有未來應課稅利潤而就此可使用暫時差異而確認。

遞延稅項就附屬公司投資(除遞延稅項負債)產生之暫時差異而撥備，但假若本集團可以控制暫時差異之撥回時間，而暫時差異在可預見將來很有可能不會撥回則除外。

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體徵收之所得稅，且有意按淨額將結餘結算，則可將遞延所得稅資產及負債互相抵銷。

### (p) 僱員福利

#### (i) 僱員應享假期

僱員在年假之權利在僱員應享有時確認，為截至結算日止僱員已提供之服務而產生之年假之估計負債作出撥備。

僱員之病假及產假或陪妻分娩假不作確認，直至僱員正式休假為止。

#### (ii) 利潤分享和獎金計劃

當本集團因為僱員已提供之服務而產生現有法律或推定性責任，而責任金額能可靠估算時，則將須在結算日後十二個月內全數支付之利潤分享和獎金計劃之撥備確認入賬。

#### (iii) 退休金責任

本集團向一項獨立管理基金強制供款。當供款一經支付本集團並無未來之供款責任，向該基金作出之供款在發生時作為費用支銷，而僱員在全數取得既得之利益前退出基金而被沒收之僱主供款將不會用作扣減此供款。集團與僱員之供款按僱員基本薪金之百分比計算。

該基金之資產與集團之資產分開持有，由獨立管理基金保管。

## 2. 重大會計政策(續)

### (p) 僱員福利(續)

#### (iv) 長期服務金負債

本集團根據香港《僱傭條例》在若干情況下終止僱用僱員而支付之長期服務金所衍生之負債淨額，是指僱員於本年度及過往期間就提供服務所賺取之未來福利。

長期服務金負債採用認可精算師預計的單位貸記法評估。支付長期服務金負債之成本會從綜合損益表中扣除，以便將成本於僱員之服務年期內攤分。

在釐定現值時，長期服務金負債須予以折讓，並扣除在本集團界定供款退休計劃下之累計權益中由本集團供款之部份。根據經驗調整而產生之精算盈虧，以及精算假設的變動，在產生期間內於其他全面收入支銷或記賬。僱員之過往服務成本按平均期間以直線法支銷，直至僱員享有該等福利為止。

#### (v) 以股份代酬金

本集團設有一項以權益償付、以股份代酬金計劃。以公平值來評估僱員服務可換購股權確認為公司開支。這總額是參考購股權之公平值而釐定及於權益期內攤銷。並不包括任何非市場既定條件(例如盈利能力和銷售增長目標)的影響。非市場既定條件包括在有關預期可予以歸屬之購股權數目之假設中。在每個結算日，本集團修訂其對預期可予以歸屬之購股權數目的估計。如集團確認其重估會影響其原本價值時，則須於綜合損益表中確認其影響，並對以股份支付僱員酬金儲備作出相應調整。

當購股權獲行使時，所取得之款項在扣除直接交易成本後將撥入股本(面值)及股份溢價。

## 2. 重大會計政策(續)

### (q) 撥備

撥備於本集團因過往事件而有現行法定或推定責任，及大可能需要耗用資源以履有關責任，且能可靠估計有關金額時確認。

### (r) 核心經營溢利(包括租賃負債利息開支)

核心經營溢利(包括租賃負債利息開支)來自本集團旗下連鎖式烘焙業務及眼鏡業務，並不包括利息收入、所得稅開支、企業滙兌收益或虧損及屬於資本性質或非營運相關之出售物業收益或虧損。

### (s) 收益確認

收益指本集團在通常活動過程中出售貨品及服務的已收或應收代價的公平值。本集團於轉移貨品的時點確認收益。收益在扣除折扣，以及對銷集團內部銷售後列賬。收益確認如下：

- (i) 貨品銷售乃於貨品銷售予客戶時確認。有關未兌換產品之禮餅券付款乃作遞延處理，並於綜合資產負債表內列作流動負債的合約負債「禮餅券」。於期內未能交回或已失效以兌換產品之禮餅券，以禮餅券售價之加權平均數於綜合損益表內確認為收益。本集團將預計與禮餅券有關的未用權利之金額按客戶兌換權利的比例於綜合損益表內確認為收益。
- (ii) 提供服務之收入乃於提供服務之年度內確認。
- (iii) 利息收入使用實際利息法按時間比例確認。

## 2. 重大會計政策(續)

### (t) 租賃

租賃(租賃期為十二個月以下)被分類為經營租賃。經營租賃付款額在租賃期內按直線法計入損益。

本集團在租賃資產可供其使用的當日將租賃確認為使用權資產和相應的負債。

租賃產生的資產和負債按現值進行初始計量。租賃負債包括固定租賃付款額的淨現值。當本集團合理確定將行使續租選擇權時，租賃付款額也納入負債的計量中。租賃付款額按租賃內含利率折現。

租賃付款額在本金和租賃利息支出之間進行分攤。租賃利息支出在租賃期內計入損益，以按照固定的週期性利率對各期間負債餘額計算利息。

租賃負債如在結算日起超過十二個月將分類為非流動資產。

使用權資產按成本計量，包括：

- 租賃負債的初始計量金額；
- 在租賃期開始日或之前支付的租賃付款額扣除收到的租賃優惠；以及
- 復原成本。

使用權資產按租賃期以直線法計提折舊。短期租賃(租賃期為十二個月或以下)付款額按直線法於綜合損益表內確認為費用。

本集團作為出租人，所收到的經營租賃收入在租賃期內按直線法確認為收入。租賃資產按其性質於綜合資產負債表中列示。

### (u) 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團及本公司之財務報表內列為負債。

### 3. 財務風險管理

#### (a) 財務風險因素

本集團之業務承受多種財務風險：外匯風險、信貸風險、流動資金風險及利率風險。

##### (i) 外匯風險

本集團涉及之外匯風險主要來自以業務有關之功能貨幣以外的貨幣所進行之銷售及採購或確認資產及負債。本集團有源自於以人民幣及日元進行採購之若干外匯風險。

##### (ii) 信貸風險

本集團之信貸風險來自現金及等同現金、銀行存款、貿易應收賬款、租金按金及其他應收賬款。其賬面值乃本集團就財務資產所須承受之最大信貸風險，本集團亦定期監控其結餘水平。

本集團之主要貿易應收賬款為應收供應商回扣及推廣收入。本集團採納香港財務報告準則9的簡易法對所有貿易應收賬款以預期存續期損失計量預期信貸損失。本集團透過定期審閱應收賬款之賬齡組合及相應之壞賬記錄以減低有關貿易應收賬款之風險。本集團並無高度集中之信貸風險，有關風險乃分散至多名供應商。

零售主要以現金結算。銀行存款主要存放於香港及中國大陸知名的註冊財務機構以減低相關風險。所有受限制銀行存款及大部分現金及等同現金存放於高信貸評級之銀行機構。租金按金主要存放於香港及中國大陸的眾多業主，該按金於租約期滿及歸還物業後歸還。由於擁有眾多業主，故租務按金無重大信貸集中風險，本集團沒有蒙受業主拖欠的經驗。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (ii) 信貸風險(續)

對於貸款應收款及其他應收款及存款，本集團採用香港財務報告會計準則第9號(HKFRS 9)一般方法計量12個月預期信用損失，除非自初始確認以來信用風險顯著增加，在此情況下，本集團採用存續期而非12個月預期信用損失計量損失準備。

##### (iii) 流動資金風險

本集團涉及之流動資金風險來自不能夠籌集足夠資金應付到期之財務責任。本集團透過維持管理層認為足夠應付營運之一定數目的現金及等同現金、銀行存款及銀行借貸以應付流動資金風險，及減低現金流量變動所帶來之影響。本集團的金融負債之合約到期日，基於金融負債的未折現現金流量及本集團須還款的最早日期，包括利息及本金，如下表所示。

金融負債之合約到期日

|                      | 一年內<br>千港元     | 一至兩年<br>千港元   | 二至五年<br>千港元   | 超過五年<br>千港元 | 合計<br>千港元      |
|----------------------|----------------|---------------|---------------|-------------|----------------|
| <b>於二零二五年十二月三十一日</b> |                |               |               |             |                |
| 貿易應付賬款               | <b>67,635</b>  | –             | –             | –           | <b>67,635</b>  |
| 其他應付賬款及應計費用          | <b>138,174</b> | –             | –             | –           | <b>138,174</b> |
| 租賃支付                 | <b>124,735</b> | <b>88,898</b> | <b>10,057</b> | <b>736</b>  | <b>224,426</b> |
|                      | <b>330,544</b> | <b>88,898</b> | <b>10,057</b> | <b>736</b>  | <b>430,235</b> |
| <b>於二零二四年十二月三十一日</b> |                |               |               |             |                |
| 貿易應付賬款               | 71,347         | –             | –             | –           | 71,347         |
| 其他應付賬款及應計費用          | 135,229        | –             | –             | –           | 135,229        |
| 租賃支付                 | 138,434        | 75,063        | 36,758        | 730         | 250,985        |
|                      | 345,010        | 75,063        | 36,758        | 730         | 457,561        |

### 3. 財務風險管理(續)

#### (a) 財務風險因素(續)

##### (iv) 利率風險

除現金及銀行存款以外，本集團沒有重大之計息資產，這些資產承受市場利率變動所帶來的風險。本集團政策為要維持充裕現金及合適之短期及長期存款組合。

假若利率上升或下調0.5%轉移及其他因素不變，本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之純利分別上升或下調904,000港元(二零二四年：985,000港元)。

#### (b) 資金風險管理

本集團之資金風險管理政策，為要保障集團能持續營運，從而為股東提供回報及為其他利益關係者提供利益，同時維持最合適的資金結構以減低資金成本。

本集團按照其於綜合資產負債表內所列之總股東權益監控其資金。為了維持或調整資金結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、向股東歸還資本或發行新股。本集團之策略是維持一個鞏固的資金基礎以應付營運及長遠業務發展。

#### (c) 公允價值估算

下表以估價方法分析了以公允價值計量的金融工具。不同層級的定義如下：

- 活躍市場中相同資產或負債的報價(未經調整)(第1級)。
- 除報價之外，資產或負債中可觀察到的輸入(第1級)包括直接(即價格)或間接(即從價格推導而來)(第2級)。
- 資產或負債的輸入不是基於可觀察的市場資料(即不可觀察的輸入)(第3級)。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (c) 公允價值估算(續)

下表列示了本集團截至二零二五年十二月三十一日以公允價值計量的資產和負債。截至二零二四年十二月三十一日，本集團無資產，負債以公允價值計量。

|           | 第一級<br>千港元 | 第二級<br>千港元 | 第三級<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| <b>資產</b> |            |            |            |           |
| 金融衍生工具    | —          | —          | 660        | 660       |
|           | —          | —          | 660        | 660       |

**第一級** 在活躍市場交易的金融工具(例如公開交易的衍生性商品和股票)的公允價值以報告期末的報價為基礎。集團持有的金融資產的報價採用當前買入價。這些工具計入第一級。

**第二級** 對於未在活躍市場交易的金融工具(例如場外衍生性商品)，其公允價值的確定採用盡可能利用可觀察市場數據並儘可能減少對特定實體估計的估值技術。若所有用於確定某項工具公允價值的重要輸入資料均可觀察，則該工具屬於第二級。

**第三級** 如果一項或多項重要投入並非基於可觀察的市場數據，則該工具將納入第三級。對於未上市的股票證券以及氣候風險導致重大不可觀察調整的工具而言，情況就是如此。

用於評估金融工具的具體估價技術包括折現現金流量分析等技術，以確定剩餘金融工具的公允價值。

本年度內，第一級、第二級和第三級公允價值層級分類之間沒有重大資產轉移。

### 3. 財務風險管理(續)

#### (c) 公允價值估算(續)

下表列示了截至二零二五年十二月三十一日和二零二四年十二月三十一日止年度的衍生性金融工具的變化。

|            | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|------------|--------------|--------------|
| 期初餘額       | -            | -            |
| 添置         | 660          | -            |
| 期末餘額       | 660          | -            |
| 年度總收益計入損益表 | -            | -            |

### 4. 重要會計估算及判斷

估算及判斷乃持續進行之評估，並以過往經驗及其他因素作為基礎，其中包括在目前情況下對未來事件之合理預期。

本集團就未來作出估算及判斷。在定義上，由此而產生之會計推算極少與相關之實際結果相同。具相當風險導致下個財政年度之資產與負債賬面值作出重大調整之估算及判斷將於下文論述。

#### (a) 固定資產及使用權資產之估計減值

當任何事件發生或情況變化顯示資產賬面值可能無法收回時，本集團會對於固定資產及使用權資產進行減值檢討。釐定資產是否出現減值時需估計其使用價值或公平值減出售成本兩者之較高者為準。這些計算需利用判斷及估算。

#### (b) 無形資產之估計減值

根據附註2g所述的會計政策，本集團每年測試商譽及商標是否出現減值。商譽及商標之可收回金額按公平值減出售成本計算及按特許權減免法而釐定。此等計算需要利用估算(附註19)。

#### 4. 重要會計估算及判斷(續)

##### (c) 商標之估計可使用年限

商標代表以聖安娜品牌之增值能力。本集團管理層認為該商標性質恆久耐用，並無可使用年限。該等估計乃根據性質及功能相近之無形資產實際可使用年期之過往經驗而作出。定期檢討可使攤銷年期出現變動，因而引致未來期間之攤銷開支增加或減少。

##### (d) 釐定租約年期

於釐定租約年期時，管理層會考慮行使延長租約選擇權或不行使終止租約選擇權而引發的經濟動機所導致的事實及情況。延長租約選擇權(或終止租約選擇權後的時期)僅於合理肯定租約將會延長(或不終止)時計入租約年期。

對於零售商店、貨倉、廠房和辦公室之租賃，通常考慮以下因素：

- 如果終止租賃(或不延長租約)會導致巨額罰款，本集團通常會合理確定延長租約(或不終止租賃)。
- 如果預期租賃物業裝修具有顯著剩餘價值，本集團通常會合理確定延長租賃(或不終止租賃)。
- 否則，本集團會考慮其他因素，包括歷史租賃期，以及更換租賃資產所需的成本和由此造成的業務中斷。

大多數零售商店、貨倉、廠房和辦公室租賃的續租選擇權沒有包括在租賃負債中，因為本集團在更換租賃資產時不會產生重大成本或造成業務中斷。

如果本集團實際行使了(或未行使)或有義務行使(或不行使)任何選擇權，本集團將重新評估租賃期。僅當發生屬於承租人控制範圍內且影響其合理確定是否行使選擇權的重大事件或重大情況變化時，才需修改對合理確定性的評估。於內年，修改租賃期以反映行使續租選擇權和終止租賃選擇權的影響，未對已確認的租賃負債和使用權資產產生重大之財務影響。

#### 4. 重要會計估算及判斷(續)

##### (e) 所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定全球所得稅撥備時，需要作出重大判斷。在一般業務過程中，有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延稅撥備。

與暫時差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產，按管理層預期未來有可能出現的應課稅溢利用作抵銷該等暫時差異或稅項虧損時確認。當預期之金額與原定估計有差異時，則該等差異將會於估計改變之期間內影響遞延稅項資產之確認。

##### (f) 禮餅券之估計未用權利

在釐定禮餅券的未用權利金額時，本集團管理層會考慮過往經驗及預期未來客戶兌換權利的模式。估計未用權利的變化是通過調整禮餅券以反映預計將被兌換的剩餘禮餅券。估計未用權利的計算處理需要大量數據跟蹤，以便在每個報告期更新估計。這些計算需利用判斷及估算。

#### 5. 收益、其他收入及分部資料

本集團主要經營連鎖式烘焙及眼鏡業務。於年內確認之收益如下：

|           | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------|------------------|--------------|
| 收益        |                  |              |
| 烘焙業務銷售收益  | <b>1,297,055</b> | 1,337,279    |
| 眼鏡業務收益    | <b>148,421</b>   | 149,200      |
|           | <b>1,445,476</b> | 1,486,479    |
| 其他收入      |                  |              |
| 服務項目及其他收入 | <b>7,748</b>     | 8,105        |

## 5. 收益、其他收入及分部資料(續)

### 分部資料

管理層已根據執行董事審議用於制定策略性決策之報告釐定經營分部。

往年，管理層認為業務應以產品／服務及地理區分。於二零二四年，集團決定重組中國大陸的業務。因此，自二零二五年起，管理層主要從產品／服務角度考慮業務表現 — 餅屋及眼鏡業務。餅屋分部之收益主要包括銷售聖安娜及Mon cher品牌烘焙及節日產品。眼鏡分部之收益主要源自銷售Zoff品牌眼鏡產品。因此，集團僅確定兩個經營分部，且分部資訊的呈列方式與向集團高級行政管理層(主要決策人)提供用於分配資源和評估績效之內部報告資訊一致。上年度比較分部資訊已重列，與本年度呈列方式一致。

截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，提供予管理層有關可報告分部之分部資料如下：

|                             | 二零二五年            |                |                  |
|-----------------------------|------------------|----------------|------------------|
|                             | 烘焙業務<br>千港元      | 眼鏡業務<br>千港元    | 集團<br>千港元        |
| 對外客戶收益                      | 1,297,055        | 148,421        | 1,445,476        |
| 其他收入                        | 5,560            | 2,188          | 7,748            |
|                             | <b>1,302,615</b> | <b>150,609</b> | <b>1,453,224</b> |
| 核心經營溢利／(虧損)                 | 52,759           | (5,809)        | 46,950           |
| 核心經營溢利／(虧損)<br>(包括租賃負債利息開支) | 47,679           | (6,779)        | 40,900           |
| 折舊                          | (158,843)        | (34,811)       | (193,654)        |
| 折舊(撇除使用權資產折舊)               | (41,683)         | (6,582)        | (48,265)         |

5. 收益、其他收入及分部資料(續)

分部資料(續)

|                             | 二零二四年       |             |           |
|-----------------------------|-------------|-------------|-----------|
|                             | 烘焙業務<br>千港元 | 眼鏡業務<br>千港元 | 集團<br>千港元 |
| 分部收益總額                      | 1,337,279   | 149,200     | 1,486,479 |
| 其他收入                        | 6,353       | 1,752       | 8,105     |
|                             | 1,343,632   | 150,952     | 1,494,584 |
| 核心經營溢利／(虧損)                 | 50,440      | (8,996)     | 41,444    |
| 核心經營溢利／(虧損)<br>(包括租賃負債利息開支) | 44,545      | (10,270)    | 34,275    |
| 折舊                          | (182,439)   | (37,876)    | (220,315) |
| 折舊(撇除使用權資產折舊)               | (44,607)    | (6,510)     | (51,117)  |

外界收益源於銷售予眾多對外客戶，向管理層報告的收益與其於綜合損益表內之計量方法貫徹一致。管理層根據核心經營溢利(包括租賃負債利息開支)評估經營分部之表現。

可報告分部之核心經營溢利(包括租賃負債利息開支)總額與除所得稅前溢利之對賬項目並不包括在管理層就分部表現計量之內，此對賬項目可參閱綜合損益表及於附註8之利息開支淨額。

## 5. 收益、其他收入及分部資料(續)

## 分部資料(續)

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日分部之資產及負債如下：

|           | 二零二五年          |               |                  |
|-----------|----------------|---------------|------------------|
|           | 烘焙業務<br>千港元    | 眼鏡業務<br>千港元   | 集團<br>千港元        |
| 總分部資產     | <b>956,117</b> | <b>73,121</b> | <b>1,029,238</b> |
| 總分部資產包括：  |                |               |                  |
| 分部非流動資產添置 | <b>151,398</b> | <b>14,100</b> | <b>165,498</b>   |
| 總分部負債     | <b>472,171</b> | <b>47,797</b> | <b>519,968</b>   |

|           | 二零二四年       |             |           |
|-----------|-------------|-------------|-----------|
|           | 烘焙業務<br>千港元 | 眼鏡業務<br>千港元 | 集團<br>千港元 |
| 總分部資產     | 953,587     | 99,695      | 1,053,282 |
| 總分部資產包括：  |             |             |           |
| 分部非流動資產添置 | 154,607     | 50,113      | 204,720   |
| 總分部負債     | 499,056     | 67,171      | 566,227   |

向管理層提供有關總資產及總負債金額與其於綜合資產負債表內之計量方法貫徹一致。此等資產及負債根據經營分部分配。

## 5. 收益、其他收入及分部資料(續)

### 分部資料(續)

可報告分部資產與總資產之對賬如下：

|             | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 |
|-------------|------------------|--------------|
| 可報告分部資產     | <b>1,029,238</b> | 1,053,282    |
| 未分配：        |                  |              |
| 聯營公司        | <b>1,701</b>     | –            |
| 應收貸款        | <b>4,000</b>     | –            |
| 金融衍生工具      | <b>660</b>       | –            |
| 遞延稅項資產      | <b>5,582</b>     | 4,681        |
| 可收回稅項       | <b>957</b>       | 641          |
| 企業銀行存款      | <b>139,043</b>   | 155,000      |
| 綜合資產負債表之總資產 | <b>1,181,181</b> | 1,213,604    |

可報告分部負債與總負債之對賬如下：

|             | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|-------------|----------------|--------------|
| 可報告分部負債     | <b>519,968</b> | 566,227      |
| 未分配：        |                |              |
| 遞延稅項負債      | <b>8,040</b>   | 8,266        |
| 應付稅項        | <b>3,730</b>   | 3,689        |
| 綜合資產負債表之總負債 | <b>531,738</b> | 578,182      |

本集團設於香港。截至二零二五年十二月三十一日止年度，來自香港對外客戶收益為1,269,161,000港元(二零二四年：1,260,697,000港元)，來自其他地區對外客戶總收益為176,315,000港元(二零二四年：225,782,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，除遞延稅項資產外，於香港之非流動資產總額為759,175,000港元(二零二四年：791,920,000港元)，於其他地區之非流動資產總額為61,729,000港元(二零二四年：82,015,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，客戶合約相關之禮餅券為93,518,000港元(二零二四年：113,350,000港元)。年度計入綜合損益表中之結轉禮餅券收益為28,062,000港元(二零二四年：36,522,000港元)。

## 6. 按性質分類開支

|                       | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| 核數師酬金                 |              |              |
| 審計服務                  | 1,474        | 1,354        |
| 非審計服務                 | 447          | 440          |
| 已售存貨成本                | 406,060      | 403,919      |
| 付運費                   | 37,283       | 43,526       |
| 固定資產折舊(附註15)          | 45,084       | 47,936       |
| 使用權資產折舊(附註16)         | 145,389      | 169,198      |
| 投資物業折舊(附註17)          | 234          | 233          |
| 土地租金折舊(附註18)          | 2,947        | 2,948        |
| 固定資產減值(附註15)          | 1,405        | 308          |
| 使用權資產減值(附註16)         | 5,496        | 2,664        |
| 僱員福利開支(附註13)          | 496,167      | 517,049      |
| 出售固定資產和使用權資產之虧損       | 1,589        | 789          |
| 廣告宣傳支出                | 18,119       | 20,964       |
| 差餉及物業管理費              | 19,914       | 18,671       |
| 短期及或然租賃付款             | 20,115       | 16,469       |
| 公用業務費用                | 45,021       | 46,105       |
| 外幣變動虧損／(溢利)           | 157          | (1,423)      |
| 其他開支                  | 159,373      | 161,990      |
| 銷售成本、銷售開支、分銷成本及行政開支總額 | 1,406,274    | 1,453,140    |

## 7. 非核心經營虧損

集團於二零二四年度重組廣州零售烘焙業務，因而產生非經常性開支，包括僱員開支、提前結束租賃賠償及其他成本合共8,817,000港元。

## 8. 利息開支淨額

|          | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 銀行存款利息收入 | 3,687          | 5,590        |
| 應收貸款利息收入 | 39             | –            |
| 租賃負債利息開支 | (6,050)        | (7,169)      |
|          | <b>(2,324)</b> | (1,579)      |

## 9. 聯營公司

於二零二五年七月一日，本集團收購一家從事食品進口、生產及分銷的香港公司20%股權。

|          | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 期初       | –            | –            |
| 添置       | 2,340        | –            |
| 應佔聯營公司業績 | (639)        | –            |
| 期末       | <b>1,701</b> | –            |

於二零二五年十二月三十一日，聯營公司貸款為無抵押、計息，並分別於二零三零年七月二十三日及二零三零年九月三十日償還。

## 10. 所得稅開支

香港利得稅乃按照二零二五年及二零二四年之估計應課稅溢利依稅率16.5%提撥準備。海外溢利之利得稅乃按照本年度估計應課稅溢利，按本集團於其營運之國家所採用之現行稅率計算。

在綜合損益表支銷之所得稅開支如下：

|               | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|---------------|---------------|--------------|
| 當期所得稅         |               |              |
| 香港利得稅         | 5,577         | 6,607        |
| 海外利得稅         | 4,771         | 3,936        |
| 遞延所得稅支銷(附註20) | (167)         | (3,409)      |
|               | <b>10,181</b> | 7,134        |

本集團有關除所得稅開支前溢利之稅項與假若採用本集團本地稅率而計算之理論稅額差額如下：

|                 | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------------|---------------|--------------|
| 除所得稅前溢利         | 43,987        | 31,048       |
| 應佔聯營公司業績        | 639           | –            |
|                 | <b>44,626</b> | 31,048       |
| 按稅率16.5%計算之稅項   | 7,363         | 5,123        |
| 其他地區不同稅率之影響     | (436)         | (454)        |
| 毋須課稅之收入         | (807)         | (1,113)      |
| 不可扣稅之支出         | 941           | 134          |
| 未確認之稅損          | 1,911         | 4,193        |
| 撥回之前確認稅務之虧損     | 1,182         | –            |
| 使用未確認之稅損        | –             | (726)        |
| 上年度之撥備不足／(超額撥備) | 27            | (23)         |
|                 | <b>10,181</b> | 7,134        |

本集團不屬於經濟合作暨發展組織的支柱二規則範本之立法範圍，且本集團不存在相關的當期或遞延稅務風險。

## 11. 每股盈利

本集團之每股基本及攤薄盈利乃根據相應年內之公司股東應佔溢利計算。

每股基本盈利乃根據相應年內之已發行普通股的加權平均股數計算。

每股攤薄盈利乃假設所有潛在可攤薄的普通股被兌換後，根據普通股的加權平均股數作調整。截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司擁有未行使的購股權，對每股有潛在攤薄影響盈利。根據未行使購股權所附的認購權的貨幣價值，釐定按公平值（釐定為本公司股份之平均年度市價）可購入之股份數目。按以上方式計算之股份數目，與假設購股權行使而應已發行之股份數目作出比較。截至二零二四年十二月三十一日止年度，每股攤薄盈利等於每股基本盈利，因為尚未行使的購股權的轉換不會對每股盈利產生攤薄影響。

|          | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 公司股東應佔溢利 | <b>33,806</b> | 23,914       |

|                     | 股份數目               | 股份數目        |
|---------------------|--------------------|-------------|
| 已發行普通股之加權平均股數       | <b>777,416,974</b> | 777,416,974 |
| 調整：                 |                    |             |
| 購股權                 | <b>594,686</b>     | –           |
| 計算每股攤薄盈利的普通股之加權平均股數 | <b>778,011,660</b> | 777,416,974 |

## 12. 股息

|                        | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|------------------------|---------------|--------------|
| 擬派中期股息每股1港仙(二零二四年：2港仙) | 7,774         | 15,548       |
| 擬派末期股息每股3港仙(二零二四年：1港仙) | 23,323        | 7,774        |
|                        | <b>31,097</b> | 23,322       |

於二零二六年三月十九日舉行之會議上，董事宣佈派發末期股息每股3港仙。此等擬派股息並無於本綜合財務報表中列作應付股息。

## 13. 僱員福利開支

|                    | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------------|----------------|--------------|
| 工資及薪金(附註d)         | 481,031        | 507,656      |
| 未用年假福利             | 64             | 406          |
| 僱員購股權福利            | 567            | 452          |
| 退休成本－界定供款計劃(附註b及c) | 13,294         | 13,846       |
| 長期服務金成本(附註30)      | 1,211          | 1,103        |
|                    | <b>496,167</b> | 523,463      |

附註：

- (a) 僱員福利開支包括董事及高級管理人員之酬金(附註14)。
- (b) 已於年內使用沒收供款合共5,003,000港元(二零二四年：1,583,000港元)，並無年末餘額可供扣減未來供款(二零二四年：無)。
- (c) 於年末應付獨立管理基金之供款為2,420,000港元(二零二四年：2,516,000港元)。
- (d) 於二零二四年，包含有關重組廣州零售烘焙業務之非經常性開支。

## 14. 董事及高級管理人員之酬金

### (a) 董事酬金

截至二零二五年十二月三十一日止年度，支付予各董事之酬金詳情如下：

| 董事姓名      | 袍金<br>千港元 | 薪金<br>千港元 | 其他福利之<br>酌情發放 |                        |    | 退休金計劃<br>之僱主供款<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|-----------|-----------|-----------|---------------|------------------------|----|-----------------------|-----------|
|           |           |           | 之花紅<br>千港元    | 估計金錢價值<br>(附註1)<br>千港元 |    |                       |           |
| 馮國綸       | 360       | -         | -             | -                      | -  | 360                   |           |
| 馮裕銘(附註ii) | 250       | 490       | -             | -                      | 11 | 751                   |           |
| 鄧子健       | 200       | 2,640     | 2,132         | 348                    | 18 | 5,338                 |           |
| 楊立彬       | 200       | -         | -             | -                      | -  | 200                   |           |
| 羅啟耀       | 390       | -         | -             | -                      | -  | 390                   |           |
| 廖秀冬       | 430       | -         | -             | -                      | -  | 430                   |           |
| 馮詠儀       | 200       | -         | -             | -                      | -  | 200                   |           |
| 曾雕龍       | 370       | -         | -             | -                      | -  | 370                   |           |
| 李珮明       | 200       | -         | -             | -                      | -  | 200                   |           |
|           | 2,600     | 3,130     | 2,132         | 348                    | 29 | 8,239                 |           |

## 14. 董事及高級管理人員之酬金(續)

## (a) 董事酬金(續)

截至二零二四年十二月三十一日止年度，支付予各董事之酬金詳情如下：

| 董事姓名 | 袍金<br>千港元 | 薪金<br>千港元 | 其他福利之              |                        |                       | 合計<br>千港元 |
|------|-----------|-----------|--------------------|------------------------|-----------------------|-----------|
|      |           |           | 酌情發放<br>之花紅<br>千港元 | 估計金錢價值<br>(附註i)<br>千港元 | 退休金計劃<br>之僱主供款<br>千港元 |           |
| 馮國倫  | 360       | -         | -                  | -                      | -                     | 360       |
| 鄧子健  | 200       | 2,640     | 1,490              | 314                    | 18                    | 4,662     |
| 楊立彬  | 200       | -         | -                  | -                      | -                     | 200       |
| 羅啟耀  | 390       | -         | -                  | -                      | -                     | 390       |
| 廖秀冬  | 430       | -         | -                  | -                      | -                     | 430       |
| 馮詠儀  | 200       | -         | -                  | -                      | -                     | 200       |
| 馮裕銘  | 250       | -         | -                  | -                      | -                     | 250       |
| 曾雕龍  | 370       | -         | -                  | -                      | -                     | 370       |
| 李珮明  | 200       | -         | -                  | -                      | -                     | 200       |
|      | 2,600     | 2,640     | 1,490              | 314                    | 18                    | 7,062     |

附註：

- (i) 其他福利包括未用年假、購股權及保險金。
- (ii) 馮裕銘先生為於二零二五年六月一日調任為執行董事，並獲委任為董事會副主席。
- (iii) 截至二零二五年及二零二四年十二月三十一日止年度，各董事概無放棄或同意放棄任何酬金。
- (iv) 於本年內，本集團概無向董事支付任何酬金作為接受董事之任命，或與本公司或其附屬公司的事務有關連的情況下提供其他董事服務酬金(二零二四年：無)。
- (v) 本公司於年結時或本年度中任何時間內，概無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司之董事直接或間接擁有重大權益之重大交易、安排或合約(二零二四年：無)。

## 14. 董事及高級管理人員之酬金(續)

### (b) 五位最高酬金人士

於本年內，本集團五名最高酬金人士包括一名董事(二零二四年：一名)，其酬金已於附註13a中分析。於本年內，其餘四名(二零二四年：四名)人士之應付酬金如下：

|                   | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|-------------------|--------------|--------------|
| 薪金、房屋津貼、其他津貼及實物利益 | 6,160        | 7,112        |
| 購股權福利             | 138          | 111          |
| 酌情發放之花紅           | 2,198        | 2,285        |
| 退休成本—界定供款計劃       | 72           | 72           |
|                   | <b>8,568</b> | 9,580        |

上述人士之酬金金額範圍如下：

|                         | 人士數目  |       |
|-------------------------|-------|-------|
|                         | 二零二五年 | 二零二四年 |
| 1,000,001港元至1,500,000港元 | 1     | 1     |
| 1,500,001港元至2,000,000港元 | 1     | 0     |
| 2,000,001港元至2,500,000港元 | 0     | 0     |
| 2,500,001港元至3,000,000港元 | 1     | 2     |
| 3,000,001港元至3,500,000港元 | 1     | 1     |

於本年內，本集團概無向五位最高酬金人士支付任何酬金作為加入本集團之獎金或作為離職補償。

### (c) 高級管理人員之酬金

高級管理人員酬金包括兩名董事(二零二四年：一名)，其酬金已於附註14a中分析。於二零二五年度，應付其餘五名高級管理人員酬金介乎1港元至3,500,000港元之間。於二零二四年度，應付其餘四名高級管理人員酬金介乎1,000,001港元至3,500,000港元之間。

## 15. 固定資產

|               | 土地及樓宇<br>千港元 | 租賃物業<br>裝修<br>千港元 | 設備、傢俬<br>及裝置<br>千港元 | 汽車<br>千港元 | 合計<br>千港元 |
|---------------|--------------|-------------------|---------------------|-----------|-----------|
| 於二零二四年一月一日    |              |                   |                     |           |           |
| 成本            | 69,665       | 266,008           | 373,890             | 19,038    | 728,601   |
| 累計折舊及減值       | (30,316)     | (224,417)         | (280,118)           | (12,413)  | (547,264) |
| 賬面淨值          | 39,349       | 41,591            | 93,772              | 6,625     | 181,337   |
| 於二零二四年十二月三十一日 |              |                   |                     |           |           |
| 期初賬面淨值        | 39,349       | 41,591            | 93,772              | 6,625     | 181,337   |
| 添置            | –            | 16,546            | 21,181              | 381       | 38,108    |
| 收購附屬公司        | –            | 222               | 1,216               | –         | 1,438     |
| 出售            | –            | (628)             | (1,259)             | (40)      | (1,927)   |
| 折舊(附註6)       | (1,359)      | (17,901)          | (26,269)            | (2,407)   | (47,936)  |
| 減值(附註6)       | –            | (492)             | (78)                | –         | (570)     |
| 滙兌差異          | –            | (55)              | (66)                | –         | (121)     |
| 期末賬面淨值        | 37,990       | 39,283            | 88,497              | 4,559     | 170,329   |
| 於二零二四年十二月三十一日 |              |                   |                     |           |           |
| 成本            | 69,665       | 274,636           | 387,822             | 18,929    | 751,052   |
| 累計折舊及減值       | (31,675)     | (235,353)         | (299,325)           | (14,370)  | (580,723) |
| 賬面淨值          | 37,990       | 39,283            | 88,497              | 4,559     | 170,329   |

15. 固定資產(續)

|               | 土地及樓宇<br>千港元  | 租賃物業<br>裝修<br>千港元 | 設備、傢俬<br>及裝置<br>千港元 | 汽車<br>千港元    | 在建工程<br>千港元  | 合計<br>千港元      |
|---------------|---------------|-------------------|---------------------|--------------|--------------|----------------|
| 於二零二五年十二月三十一日 |               |                   |                     |              |              |                |
| 期初賬面淨值        | 37,990        | 39,283            | 88,497              | 4,559        | –            | 170,329        |
| 添置            | –             | 13,903            | 26,301              | 1,910        | 3,760        | 45,874         |
| 出售            | –             | (97)              | (1,691)             | –            | –            | (1,788)        |
| 折舊(附註6)       | (1,358)       | (15,390)          | (26,152)            | (2,184)      | –            | (45,084)       |
| 減值(附註6)       | –             | (1,405)           | –                   | –            | –            | (1,405)        |
| 滙兌差異          | –             | 78                | 62                  | –            | –            | 140            |
| <b>期末賬面淨值</b> | <b>36,632</b> | <b>36,372</b>     | <b>87,017</b>       | <b>4,285</b> | <b>3,760</b> | <b>168,066</b> |
| 於二零二五年十二月三十一日 |               |                   |                     |              |              |                |
| 成本            | 69,665        | 281,210           | 406,255             | 20,098       | 3,760        | 780,988        |
| 累計折舊及減值       | (33,033)      | (244,838)         | (319,238)           | (15,813)     | –            | (612,922)      |
| <b>賬面淨值</b>   | <b>36,632</b> | <b>36,372</b>     | <b>87,017</b>       | <b>4,285</b> | <b>3,760</b> | <b>168,066</b> |

於二零二五年及二零二四年十二月三十一日，處於海外之永久業權土地包括土地及樓宇為11,561,000港元。

折舊及減值費用其中17,613,000港元(二零二四年：16,907,000港元)在銷售成本中支銷，25,388,000港元(二零二四年：26,009,000港元)計入銷售開支，2,207,000港元(二零二四年：2,444,000港元)計入分銷成本，1,281,000港元(二零二四年：2,884,000港元)計入行政開支(於二零二四年，另有262,000港元計入非核心經營開支)。

## 16. 使用權資產

|         | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|---------|--------------|--------------|
| 期初賬面淨值  | 223,541      | 266,323      |
| 添置      | 119,624      | 144,000      |
| 收購附屬公司  | –            | 9,960        |
| 處置      | (622)        | (21,162)     |
| 重新計量    | (2,368)      | (2,627)      |
| 折舊(附註6) | (145,389)    | (169,198)    |
| 減值(附註6) | (5,496)      | (2,664)      |
| 滙兌差異    | 1,245        | (1,091)      |
| 期末賬面淨值  | 190,535      | 223,541      |

折舊及減值費用其中3,964,000港元(二零二四年：4,725,000港元)在銷售成本中支銷，139,390,000港元(二零二四年：160,941,000港元)計入銷售開支，1,284,000港元(二零二四年：1,331,000港元)計入分銷成本，而6,247,000港元(二零二四年：4,865,000港元)則計入行政開支。

本集團承租多處零售店舖、貨倉、廠房和辦公室。租賃合約通常是固定期限二至十年，還可能包含續租選擇權，以在管理運營上所用的資產提高最大靈活性。本集團持有的大部分續租選擇權和終止租賃選擇權僅由本集團行使，而非由相應的出租人行使。

租賃期限應在每項租賃的基礎上進行商談，並可能包含不同的條款和條件。租賃協議不應包含出租人持有的租賃資產的擔保利息之外的任何契約。租賃資產不得用作借款擔保。

部分房地產租賃包含與店舖的銷售額掛鈎的可變付款額條款。根據銷售額確定的可變租賃付款額在觸發該等付款額的條件發生的期間計入損益。

17. 投資物業

|          | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 於一月一日    | <b>5,261</b>   | 5,494        |
| 折舊(附註6)  | <b>(234)</b>   | (233)        |
| 賬面淨值     | <b>5,027</b>   | 5,261        |
| 於十二月三十一日 |                |              |
| 成本       | <b>9,980</b>   | 9,980        |
| 累計折舊     | <b>(4,953)</b> | (4,719)      |
| 賬面淨值     | <b>5,027</b>   | 5,261        |

折舊費用234,000港元(二零二四年：233,000港元)計入行政開支。

投資物業之公平值反映來自現有租賃之租金收入，以及按現時市況推斷未來租賃之租金收入。根據管理層按照最新市場交易所估計，於二零二五年十二月三十一日該物業的公平值約為42,000,000港元(二零二四年：41,000,000港元)。於二零二五年十二月三十一日的公平值計量使用其他主要可觀察之資料，並分類為公平值計量級別之第二等級。

## 18. 土地租金

本集團在租賃土地之權益代表其預繳融資租賃付款，其變動及賬面淨值分析如下：

|          | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|----------------|--------------|
| 於一月一日    | <b>63,926</b>  | 66,874       |
| 折舊(附註6)  | <b>(2,947)</b> | (2,948)      |
| 於十二月三十一日 | <b>60,979</b>  | 63,926       |
| 位於：      |                |              |
| 香港       | <b>45,010</b>  | 47,101       |
| 澳門       | <b>7,333</b>   | 7,605        |
| 中國大陸     | <b>8,636</b>   | 9,220        |
|          | <b>60,979</b>  | 63,926       |

## 19. 無形資產

|                          | 商譽<br>千港元      | 商標<br>千港元      | 牌照<br>千港元    | 本集團<br>千港元     |
|--------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|
| 成本及賬面淨值                  |                |                |              |                |
| 於二零二四年一月一日及<br>二零二五年一月一日 | 247,465        | 110,000        | -            | 357,465        |
| 收購附屬公司                   | -              | -              | 1,991        | 1,991          |
| 攤銷                       | -              | -              | (99)         | (99)           |
| 於二零二四年十二月三十一日            | 247,465        | 110,000        | 1,892        | 359,357        |
| 於二零二五年一月一日               | <b>247,465</b> | <b>110,000</b> | <b>1,892</b> | <b>359,357</b> |
| 攤銷                       | -              | -              | <b>(100)</b> | <b>(100)</b>   |
| 於二零二五年十二月三十一日            | <b>247,465</b> | <b>110,000</b> | <b>1,792</b> | <b>359,257</b> |

附註：

於二零二四年一月，集團向Zoff牌照持有人收購Zoff I Singapore Pte. Ltd. (「ZIS」)所有已發行股份，作價為1,613,000新加坡元。ZIS於新加坡註冊成立，是Zoff眼鏡品牌在新加坡的獨家運營商，經營五家零售店。集團確認ZIS資產及負債於收購日的公允價值。

## 19. 無形資產(續)

### (a) 商標之減值測試

商標代表以聖安娜品牌為本集團帶來盈利來源及增值之能力。本集團管理層認為該商標性質恆久耐用，並無可使用年限。

商標之可收回金額按特許權減免估值法估值計算。按此方法，商標價值等同假設將特許權授出所產生之收入之現有值。

使用於商標估值的主要假設如下：

|             | 二零二五年 | 二零二四年 |
|-------------|-------|-------|
| 收益增長率(附註i)  | 6%-7% | 5%-6% |
| 長期增長率(附註ii) | 2.5%  | 2.5%  |
| 折現率(附註iii)  | 12.5% | 11%   |
| 特許權率(附註iv)  | 2%    | 2%    |

附註：

- (i) 管理層根據過往表現及其對市場發展的預測，於五年預算期內釐定預算收益增長率。
- (ii) 所採用之長期增長率不超過烘焙業務之長期增長率，此增長率用以推算預算期以外之現金流量。
- (iii) 所採用的折現率為用於現金流量預測之稅後折現率，並反映相關分部的特定風險。
- (iv) 所採用的特許權率為管理層假設發出商標使用權估計可得的收入。

按已完成之減值評估，本集團無需於二零二五年十二月三十一日作減值撥備。

假若收益增長率於五年預算期內維持於2%或估值採用的折現率於13%，該商標之可回收金額仍較其賬面值為大，並無潛在減值問題。

## 19. 無形資產(續)

### (b) 商譽之減值測試

商譽按照營運分部之香港及其他烘焙業務分配至本集團現金產生單位之內。

現金產生單位之可收回金額乃根據公平值減出售成本計算。此等計算方式以管理層批核之五年財政預算之除稅後現金流量預測為依據。超過五年期之現金流量採用以下之估計長期增長率作出推算。

使用於商譽之公平值減出售成本計算的主要假設如下：

|              | 二零二五年 | 二零二四年 |
|--------------|-------|-------|
| 收益增長率(附註i)   | 6%-7% | 5%-6% |
| 毛利率(附註ii)    | 48%   | 50%   |
| 長期增長率(附註iii) | 2.5%  | 2.5%  |
| 折現率(附註iv)    | 12.5% | 11%   |

附註：

- (i) 管理層根據過往表現及其對市場發展的預測，於五年預算期內釐定預算收益增長率。
- (ii) 管理層根據過往表現及其對市場發展的預測於五年預算期內釐定預算毛利率約48%。
- (iii) 所採用之長期增長率不超過烘焙業務之長期增長率，此增長率用以推算預算期以外之現金流量。
- (iv) 所採用的折現率為用於現金流量預測之稅後折現率，並反映相關分部的特定風險。

按已完成之減值評估，本集團無需於二零二五年十二月三十一日作減值撥備。

假若於五年預算期內收益增長率維持於2%，或公平值減出售成本計算中所採用的折現率於13%，該商譽之可回收金額仍較其賬面值為大，並無潛在減值問題。

## 20. 遞延稅項

遞延稅項淨資產之變動如下：

|                | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|----------------|--------------|--------------|
| 於一月一日          | <b>3,585</b> | 6,968        |
| 在綜合損益表抵免(附註10) | <b>(167)</b> | (3,409)      |
| 在其他全面收入直接記賬    | <b>(866)</b> | -            |
| 滙兌差異           | <b>(94)</b>  | 26           |
| 於十二月三十一日       | <b>2,458</b> | 3,585        |

年內遞延稅項資產及負債之變動(與同一徵稅地區之結餘抵銷前)如下：

| 遞延稅項資產        | 稅損             |         | 加速稅項折舊         |         | 其他             |       | 合計             |         |
|---------------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|-------|----------------|---------|
|               | 二零二五年          | 二零二四年   | 二零二五年          | 二零二四年   | 二零二五年          | 二零二四年 | 二零二五年          | 二零二四年   |
|               | 千港元            | 千港元     | 千港元            | 千港元     | 千港元            | 千港元   | 千港元            | 千港元     |
| 於一月一日         | <b>(2,607)</b> | (959)   | <b>(1,828)</b> | (1,534) | <b>(392)</b>   | (440) | <b>(4,827)</b> | (2,933) |
| 在綜合損益表(抵免)/支銷 | <b>1,461</b>   | (1,672) | <b>(1,665)</b> | (294)   | <b>37</b>      | 46    | <b>(167)</b>   | (1,920) |
| 在其他全面收入直接記賬   | -              | -       | -              | -       | <b>(866)</b>   | -     | <b>(866)</b>   | -       |
| 滙兌差異          | <b>(89)</b>    | 24      | -              | -       | <b>(5)</b>     | 2     | <b>(94)</b>    | 26      |
| 於十二月三十一日      | <b>(1,235)</b> | (2,607) | <b>(3,493)</b> | (1,828) | <b>(1,226)</b> | (392) | <b>(5,954)</b> | (4,827) |

| 遞延稅項負債        | 減慢稅項折舊       |         | 公平值收益        |       | 合計           |         |
|---------------|--------------|---------|--------------|-------|--------------|---------|
|               | 二零二五年        | 二零二四年   | 二零二五年        | 二零二四年 | 二零二五年        | 二零二四年   |
|               | 千港元          | 千港元     | 千港元          | 千港元   | 千港元          | 千港元     |
| 於一月一日         | <b>3,747</b> | 4,987   | <b>4,665</b> | 4,914 | <b>8,412</b> | 9,901   |
| 在綜合損益表(抵免)/支銷 | <b>249</b>   | (1,240) | <b>(249)</b> | (249) | -            | (1,489) |
| 於十二月三十一日      | <b>3,996</b> | 3,747   | <b>4,416</b> | 4,665 | <b>8,412</b> | 8,412   |

## 20. 遞延稅項(續)

|                  | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|------------------|----------------|--------------|
| 遞延稅項資產           |                |              |
| 十二個月後可使用之遞延稅項資產  | <b>(4,960)</b> | (3,681)      |
| 十二個月以內可使用之遞延稅項資產 | <b>(994)</b>   | (1,146)      |
|                  | <b>(5,954)</b> | (4,827)      |
| 遞延稅項負債           |                |              |
| 十二個月後將支付之遞延稅項負債  | <b>8,014</b>   | 8,137        |
| 十二個月以內將支付之遞延稅項負債 | <b>398</b>     | 275          |
|                  | <b>8,412</b>   | 8,412        |

當有法定權利可將現有稅項資產與現有稅項負債抵銷，而遞延所得稅涉及同一財政機關，則可將遞延稅項資產與遞延稅項負債互相抵銷。在計入適當抵銷後，下列金額在綜合資產負債表內列賬：

|        | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|--------|----------------|--------------|
| 遞延稅項資產 | <b>(5,582)</b> | (4,681)      |
| 遞延稅項負債 | <b>8,040</b>   | 8,266        |

本集團未確認之遞延所得稅項資產為13,924,000港元(二零二四年：13,125,000港元)，相關之稅損為67,135,000港元(二零二四年：63,921,000港元)可結轉以抵銷未來應課稅收入。此未確認稅損並無到期日，惟下列之未確認稅損除外：

|      | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|------|---------------|--------------|
| 一年以下 | –             | 1,245        |
| 一至五年 | <b>33,494</b> | 29,089       |
|      | <b>33,494</b> | 30,334       |

本集團並未就附屬公司的未滙返盈餘須予支付的預提所得稅確認遞延所得稅負債465,000港元(二零二四年：385,000港元)。於二零二五年十二月三十一日，此等未滙返盈餘為9,297,000港元(二零二四年：7,701,000港元)將作再投資之用。

## 21. 存貨

|          | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 原材料及包裝物料 | 15,867        | 25,958       |
| 製成品      | 16,996        | 16,328       |
|          | <b>32,863</b> | 42,286       |

截至二零二五年十二月三十一日止年度，銷售成本為707,459,000港元(二零二四年：700,300,000港元)，其中包括存貨撇銷為6,805,000港元(二零二四年：830,000港元)。

## 22. 貿易應收賬款

本集團大部份收益均以現金進行。本集團就公司客戶所產生之收入的貿易應收賬款所給予之信貸期大部份介乎30日至60日不等。貿易應收賬款並不計息，其賬面值大約等於公平值。於二零二五年十二月三十一日，貿易應收賬款按發票日期之賬齡分析如下：

|        | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|--------|---------------|--------------|
| 0至30日  | 33,543        | 28,230       |
| 31至60日 | 26,109        | 7,923        |
| 61至90日 | 2,460         | 1,195        |
| 超過90日  | 1,614         | 339          |
|        | <b>63,726</b> | 37,687       |

就貿易應收賬款作撥備金額為153,000港元(二零二四年：1,388,000港元)。被個別減值的應收款項主要來自單一客戶。

## 22. 貿易應收賬款(續)

本集團之貿易應收賬款的賬面值以下列貨幣為單位：

|      | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|------|---------------|--------------|
| 港元   | 60,223        | 35,584       |
| 人民幣  | 922           | 626          |
| 澳門幣  | 2,454         | 1,329        |
| 新加坡元 | 127           | 148          |
|      | <b>63,726</b> | 37,687       |

貿易應收賬款減值撥備的變動如下：

|          | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 於一月一日    | 1,388        | 1,388        |
| 應收賬款減值   | 153          | -            |
| 應收賬款撤銷   | (1,388)      | -            |
| 於十二月三十一日 | 153          | 1,388        |

信貸風險的最高風險承擔為上述應收賬款的累計值。本集團不持有任何作為質押的抵押品。

## 23. 金融衍生工具

|      | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|------|--------------|--------------|
| 認購期權 | 660          | -            |

截至2025年12月31日止年度，本集團的全資子公司與關聯公司訂立了認購選擇權協議，根據該協議，關聯公司授予本集團認購選擇權，允許本集團以固定對價收購關聯公司的更多股份，具體對價由本集團自行決定。

## 24. 現金及銀行存款

|                | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|----------------|----------------|--------------|
| 銀行存款及現金        | <b>67,657</b>  | 49,616       |
| 三個月內到期的短期銀行存款  | <b>123,138</b> | 156,400      |
| 現金及等同現金        | <b>190,795</b> | 206,016      |
| 三個月以後到期的短期銀行存款 | <b>15,857</b>  | –            |
| 受限制銀行存款        | <b>1,050</b>   | 1,204        |
| 現金總額及銀行結餘      | <b>207,702</b> | 207,220      |

存於財務機構之銀行存款承擔最高信貸風險為203,195,000港元(二零二四年：207,220,000港元)。

於二零二五年十二月三十一日，銀行存款及受限制銀行存款為140,045,000港元(二零二四年：157,604,000港元)，其實際年利率約為2.0%(二零二四年：2.8%)。此存款之平均到期日為35天(二零二四年：42天)。

於二零二五年十二月三十一日，存於中國大陸之若干現金及銀行存款結餘為6,837,000港元(二零二四年：22,904,000港元)。於中國大陸匯出之款項受中國大陸政府外匯管制條例所監管。

於二零二五年十二月三十一日，本集團之銀行結餘及現金總額主要以下列貨幣為單位：

|      | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|------|----------------|--------------|
| 港元   | <b>118,819</b> | 183,539      |
| 人民幣  | <b>6,934</b>   | 7,427        |
| 澳門幣  | <b>10,875</b>  | 12,252       |
| 日元   | –              | 368          |
| 新加坡元 | <b>3,034</b>   | 3,634        |
| 美元   | <b>68,040</b>  | –            |
|      | <b>207,702</b> | 207,220      |

## 25. 貿易應付賬款

於二零二四年十二月三十一日，貿易應付賬款按發票日期之賬齡分析如下：

|        | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|--------|---------------|--------------|
| 0至30日  | <b>36,611</b> | 39,983       |
| 31至60日 | <b>27,407</b> | 27,924       |
| 61至90日 | <b>588</b>    | 953          |
| 超過90日  | <b>3,029</b>  | 2,487        |
|        | <b>67,635</b> | 71,347       |

本集團之貿易應付賬款的賬面值以下列貨幣為單位：

|      | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|------|---------------|--------------|
| 港元   | <b>21,106</b> | 23,239       |
| 人民幣  | <b>41,537</b> | 42,364       |
| 澳門幣  | <b>1,053</b>  | 1,076        |
| 日元   | <b>3,566</b>  | 3,744        |
| 新加坡元 | <b>373</b>    | 924          |
|      | <b>67,635</b> | 71,347       |

## 26. 其他應付賬款及應計費用

本集團其他應付賬款及應計費用之年終餘額主要來自日常業務，包括僱員福利開支、市場推廣及廣告、購買固定資產及其他日常開支。

## 27. 租賃負債

|          | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|------------------|--------------|
| 於一月一日    | <b>233,751</b>   | 274,603      |
| 添置       | <b>118,294</b>   | 142,249      |
| 收購附屬公司   | -                | 11,902       |
| 處置       | <b>(710)</b>     | (22,513)     |
| 重新計量     | <b>(2,368)</b>   | (2,627)      |
| 支付       | <b>(152,485)</b> | (175,830)    |
| 利息開支     | <b>6,050</b>     | 7,169        |
| 滙兌差異     | <b>1,325</b>     | (1,202)      |
| 於十二月三十一日 | <b>203,857</b>   | 233,751      |
| 流動租賃負債   | <b>112,987</b>   | 128,701      |
| 非流動租賃負債  | <b>90,870</b>    | 105,050      |
|          | <b>203,857</b>   | 233,751      |

於二零二五年十二月三十一日，非流動租賃負債的期限如下：

|          | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|----------|---------------|--------------|
| 超過一年但兩年內 | <b>61,301</b> | 70,579       |
| 超過兩年但五年內 | <b>27,978</b> | 33,799       |
| 超過五年     | <b>1,591</b>  | 672          |
|          | <b>90,870</b> | 105,050      |

## 28. 股本

|               | 二零二五年<br>每股面值0.10港元  |                | 二零二四年<br>每股面值0.10港元 |         |
|---------------|----------------------|----------------|---------------------|---------|
|               | 股份數目                 | 千港元            | 股份數目                | 千港元     |
| 法定股本：         |                      |                |                     |         |
| 於十二月三十一日      | <b>2,000,000,000</b> | <b>200,000</b> | 2,000,000,000       | 200,000 |
| 已發行及繳足股本：     |                      |                |                     |         |
| 於一月一日及十二月三十一日 | <b>777,416,974</b>   | <b>77,742</b>  | 777,416,974         | 77,742  |

## 購股權

## (i) 2020年購股權計劃

購股權乃根據2020年購股權計劃授出，該購股權計劃由本公司股東於股東周年大會上批准及採納。

上述2020年購股權計劃之主要條款概述，已詳載於董事會報告中「購股權」一節內。

## 28. 股本(續)

### 購股權(續)

(ii) 尚未行使之授出購股權之數目變動及其有關加權平均行使價如下：

|          | 二零二五年              |                   | 二零二四年      |                   |
|----------|--------------------|-------------------|------------|-------------------|
|          | 購股權數目              | 加權平均<br>行使價<br>港元 | 購股權數目      | 加權平均<br>行使價<br>港元 |
| 於一月一日    | <b>20,172,000</b>  | <b>0.70</b>       | 10,166,000 | 0.76              |
| 授出       | <b>20,000,000</b>  | <b>0.32</b>       | 10,056,000 | 0.64              |
| 失效       | <b>(2,692,000)</b> | <b>0.60</b>       | (50,000)   | 0.64              |
| 於十二月三十一日 | <b>37,480,000</b>  | <b>0.51</b>       | 20,172,000 | 0.70              |
| 可行使      | <b>18,280,000</b>  | <b>0.70</b>       | 20,172,000 | 0.70              |

截至二零二五年十二月三十一日止年度，沒有購股權被行使(截至二零二四年十二月三十一日止年度，沒有購股權被行使)。在二零二五年及二零二四年十二月三十一日尚未行使購股權之加權平均剩餘合約年期分別為2.3年及2.2年。

(iii) 於年末尚未行使購股權到期日及其行使價如下：

| 到期日         | 行使價<br>港元 | 二零二五年<br>購股權數目    | 二零二四年<br>購股權數目 |
|-------------|-----------|-------------------|----------------|
| 二零二六年三月三十一日 | 0.764     | <b>9,032,000</b>  | 10,166,000     |
| 二零二八年三月三十一日 | 0.64      | <b>9,248,000</b>  | 10,006,000     |
| 二零二九年三月三十一日 | 0.32      | <b>19,200,000</b> | —              |
|             |           | <b>37,480,000</b> | 20,172,000     |

## 28. 股本(續)

## 購股權(續)

(iii) 於年末尚未行使購股權到期日及其行使價如下：(續)

購股權的公平值是根據柏力克－舒爾斯估值模型而釐定。於年內，購股權之加權平均公平值為0.06港元。該模型就二零二四年授出之購股權所用主要數據如下：

|        |       |
|--------|-------|
| 預計波幅   | 26.2% |
| 預計年期   | 3年    |
| 無風險折現率 | 3.1%  |
| 預計股息率  | 7.0%  |

預計波幅以本集團過去三年之股價變動率運算而釐定。管理層就用於該模型中之預計年期作最適合估算，並考慮不可轉讓、可行使限制及行為因素之影響下作出適當調整。

## 29. 儲備

|               | 股本溢價<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元   | 以股份<br>支付僱員<br>酬金儲備<br>千港元 | 滙兌儲備<br>千港元    | 保留盈餘<br>千港元     | 合計<br>千港元       |
|---------------|-------------|---------------|----------------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| 於二零二四年一月一日    | 888         | 20,002        | 954                        | (274)          | 560,878         | 582,448         |
| 公司股東應佔溢利      | -           | -             | -                          | -              | 23,914          | 23,914          |
| 滙兌差異          | -           | -             | -                          | (2,489)        | -               | (2,489)         |
| 僱員購股權福利       | -           | -             | 452                        | -              | -               | 452             |
| 已派股息          | -           | -             | -                          | -              | (46,645)        | (46,645)        |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 888         | 20,002        | 1,406                      | (2,763)        | 538,147         | 557,680         |
| 於二零二五年一月一日    | <b>888</b>  | <b>20,002</b> | <b>1,406</b>               | <b>(2,763)</b> | <b>538,147</b>  | <b>557,680</b>  |
| 公司股東應佔溢利      | -           | -             | -                          | -              | <b>33,806</b>   | <b>33,806</b>   |
| 來自退休金責任之精算虧損  | -           | -             | -                          | -              | <b>(5,841)</b>  | <b>(5,841)</b>  |
| 毛額            | -           | -             | -                          | -              | <b>866</b>      | <b>866</b>      |
| 稅項            | -           | -             | -                          | -              | <b>171</b>      | <b>171</b>      |
| 滙兌差異          | -           | -             | -                          | <b>171</b>     | -               | <b>171</b>      |
| 僱員購股權福利       | -           | -             | <b>431</b>                 | -              | <b>136</b>      | <b>567</b>      |
| 已派股息          | -           | -             | -                          | -              | <b>(15,548)</b> | <b>(15,548)</b> |
| 於二零二五年十二月三十一日 | <b>888</b>  | <b>20,002</b> | <b>1,837</b>               | <b>(2,592)</b> | <b>551,566</b>  | <b>571,701</b>  |

### 30. 長期服務金負債

根據香港《僱傭條例》，倘本集團在若干情況下終止僱用已在本集團服務最少五年之僱員，便須以一筆過付款形式向有關僱員支付長期服務金。應付之長期服務金金額按有關僱員之最終薪金及服務年資計算，並扣除在本集團界定供款退休計劃下之累計權益中由本集團供款之部份。本集團並無預留任何資產以支付任何餘下負債。

在綜合資產負債表中確認之負債是無資助責任之現值及其變動如下：

|                    | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 於一月一日              | 12,550       | 12,125       |
| 在綜合損益表中確認之支銷－如下文所示 | 1,211        | 1,103        |
| 已付福利               | (2,818)      | (678)        |
| 於其他全面收入確認之精算虧損     | 5,841        | –            |
| 於十二月三十一日           | 16,784       | 12,550       |

在綜合損益表確認之金額如下：

|                    | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|--------------------|--------------|--------------|
| 服務成本               | 810          | 739          |
| 利息成本               | 401          | 364          |
| 合計，列於僱員福利開支內(附註13) | 1,211        | 1,103        |

在總開支中，計入銷售成本、銷售開支、分銷成本及行政開支分別為169,000港元(二零二四年：164,000港元)、828,000港元(二零二四年：756,000港元)、82,000港元(二零二四年：70,000港元)及132,000港元(二零二四年：113,000港元)。

## 30. 長期服務金負債(續)

截至十二月三十一日所使用之主要精算假設如下：

|                              | 二零二五年       | 二零二四年 |
|------------------------------|-------------|-------|
| 折現率                          | <b>3.7%</b> | 3.9%  |
| 薪金之長遠增幅                      |             |       |
| 全職員工                         | <b>3.0%</b> | 2.5%  |
| 兼職員工                         | <b>3.0%</b> | 2.5%  |
| 長期服務金上限金額／薪金及最低強制性公積金收入之長期增幅 | <b>0.0%</b> | 2.5%  |

## 31. 綜合現金流量表附註

經營活動之現金流入

|                       | 二零二五年<br>千港元    | 二零二四年<br>千港元 |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| 年內溢利                  | <b>33,806</b>   | 23,914       |
| 下列項目之調整：              |                 |              |
| 所得稅開支                 | <b>10,181</b>   | 7,134        |
| 利息收入                  | <b>(3,726)</b>  | (5,590)      |
| 租賃利息開支                | <b>6,050</b>    | 7,169        |
| 牌照攤銷                  | <b>100</b>      | 99           |
| 固定資產折舊                | <b>45,084</b>   | 47,936       |
| 使用權資產折舊               | <b>145,389</b>  | 169,198      |
| 投資物業折舊                | <b>234</b>      | 233          |
| 土地租金折舊                | <b>2,947</b>    | 2,948        |
| 固定資產減值                | <b>1,405</b>    | 570          |
| 使用權資產減值               | <b>5,496</b>    | 2,664        |
| 僱員購股權福利               | <b>567</b>      | 452          |
| 出售固定資產／使用權資產之虧損       | <b>1,589</b>    | 436          |
| 應佔聯營公司業績              | <b>639</b>      | –            |
| 長期服務金成本               | <b>1,211</b>    | 1,103        |
| 外幣滙兌溢利                | <b>(78)</b>     | (2,352)      |
|                       | <b>250,894</b>  | 255,914      |
| 營運資本之變動               |                 |              |
| 存貨                    | <b>9,423</b>    | (3,733)      |
| 貿易應收賬款、其他應收賬款、按金及預付款項 | <b>(9,734)</b>  | 11,582       |
| 貿易應付賬款、其他應付賬款及應計費用    | <b>(2,097)</b>  | (257)        |
| 長期服務金負債               | <b>(2,818)</b>  | (678)        |
| 禮餅券                   | <b>(19,832)</b> | (13,052)     |
|                       | <b>225,836</b>  | 249,776      |

### 32. 資本承擔

本集團對購買固定資產作出付款承擔。於二零二五年十二月三十一日，已簽約但未撥備之資本承擔為17,489,000港元(二零二四年：5,709,000港元)。

### 33. 保證

於二零二五年十二月三十一日，一家附屬公司已動用銀行融資3,197,000港元(二零二四年：3,317,000港元)作為租金及水電費按金。

### 34. 關連人士交易

馮氏零售集團有限公司(「馮氏零售」)為本公司主要股東及擁有本公司40.11%股權。本集團所有關連人士交易乃與馮氏控股(1937)有限公司(為馮氏零售之控股公司及本公司主要股東)及其附屬公司及聯營公司所訂立。

#### (a) 關連人士交易

於年內，本集團在正常業務範圍內進行之重大關連人士交易如下：

|             | 附註    | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|-------------|-------|--------------|--------------|
| <b>收入</b>   |       |              |              |
| 銷售產品        | (i)   |              |              |
| 主要股東之附屬公司   |       | 160          | 203          |
| 主要股東之聯營公司   |       | 2            | –            |
| <b>支出</b>   |       |              |              |
| 償付辦公室與行政開支  | (ii)  |              |              |
| 主要股東之附屬公司   |       | 437          | 9            |
| 主要股東之同系附屬公司 |       | 38           | 11           |
| 主要股東之聯營公司   |       | 4            | –            |
| 租金          | (iii) |              |              |
| 主要股東之附屬公司   |       | 1,195        | 1,382        |

## 34. 關連人士交易(續)

## (b) 主要管理人員酬金

|             | 二零二五年<br>千港元  | 二零二四年<br>千港元 |
|-------------|---------------|--------------|
| 袍金          | 2,600         | 2,600        |
| 花紅          | 3,928         | 3,678        |
| 薪金及其他津貼     | 8,265         | 9,872        |
| 僱員購股權福利     | 325           | 318          |
| 退休成本－界定供款計劃 | 84            | 90           |
|             | <b>15,202</b> | 16,558       |

## (c) 與關連人士之年末結餘

|                  | 二零二五年<br>千港元 | 二零二四年<br>千港元 |
|------------------|--------------|--------------|
| 應收：              |              |              |
| 主要股東之同系附屬公司      | 157          | —            |
| 主要股東之聯營公司        | 2            | —            |
| 應付：              |              |              |
| 主要股東之附屬公司／同系附屬公司 | (223)        | (3)          |

與關連人士之結餘包含在其他應收賬款及其他應付賬款為無抵押、免息及需求時還款。

附註：

- (i) 向主要股東之附屬公司／聯營公司銷售產品乃日常業務過程及根據本集團與附屬公司共同協定之條款下進行。
- (ii) 應付予主要股東之附屬公司／同系附屬公司／聯營公司之償付款項乃就所產生之辦公室及行政開支按成本價支付。
- (iii) 租金乃按協議條款付予主要股東之附屬公司。

35. 本公司資產負債表及儲備變動

(a) 本公司資產負債表

|                | 二零二五年<br>千港元   | 二零二四年<br>千港元 |
|----------------|----------------|--------------|
| <b>資產</b>      |                |              |
| 非流動資產          |                |              |
| 附屬公司投資         | <b>647,769</b> | 647,769      |
| 固定資產           | <b>64</b>      | 152          |
| 使用權資產          | <b>909</b>     | 4,857        |
| 租金按金           | <b>1,220</b>   | 1,220        |
| 遞延稅項資產         | <b>805</b>     | 805          |
|                | <b>650,767</b> | 654,803      |
| 流動資產           |                |              |
| 應收附屬公司之款項      | <b>36,906</b>  | 14,543       |
| 其他應收賬款、按金及預付款項 | <b>1,039</b>   | 1,045        |
| 現金及等同現金        | <b>512</b>     | 380          |
|                | <b>38,457</b>  | 15,968       |
| <b>總資產</b>     | <b>689,224</b> | 670,771      |
| <b>權益</b>      |                |              |
| 股本             | <b>77,742</b>  | 77,742       |
| 儲備             | <b>266,106</b> | 283,224      |
| <b>總權益</b>     | <b>343,848</b> | 360,966      |
| <b>負債</b>      |                |              |
| 非流動負債          |                |              |
| 租賃負債           | <b>–</b>       | 984          |
| 長期服務金負債        | <b>292</b>     | 227          |
|                | <b>292</b>     | 1,211        |
| 流動負債           |                |              |
| 應付附屬公司之款項      | <b>329,210</b> | 293,578      |
| 其他應付賬款及應計費用    | <b>14,890</b>  | 10,921       |
| 租賃負債           | <b>984</b>     | 4,095        |
|                | <b>345,084</b> | 308,594      |
| <b>總權益及負債</b>  | <b>689,224</b> | 670,771      |

代表董事會

馮國綸  
董事

鄧子健  
董事

## 35. 本公司資產負債表及儲備變動(續)

## (b) 本公司儲備變動

|               | 股本溢價<br>千港元 | 資本儲備<br>千港元   | 以股份<br>支付僱員<br>酬金儲備<br>千港元 | 保留盈餘<br>千港元    | 合計<br>千港元      |
|---------------|-------------|---------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 於二零二四年一月一日    | 888         | 12,792        | 954                        | 348,371        | 363,005        |
| 公司股東應佔虧損      | -           | -             | -                          | (33,588)       | (33,588)       |
| 僱員購股權福利       | -           | -             | 452                        | -              | 452            |
| 已派股息          | -           | -             | -                          | (46,645)       | (46,645)       |
| 於二零二四年十二月三十一日 | 888         | 12,792        | 1,406                      | 268,138        | 283,224        |
| 於二零二五年一月一日    | <b>888</b>  | <b>12,792</b> | <b>1,406</b>               | <b>268,138</b> | <b>283,224</b> |
| 公司股東應佔虧損      | -           | -             | -                          | (2,081)        | (2,081)        |
| 來自退休金責任之精算虧損  | -           | -             | -                          | (34)           | (34)           |
| 僱員購股權福利       | -           | -             | 431                        | 114            | 545            |
| 已派股息          | -           | -             | -                          | (15,548)       | (15,548)       |
| 於二零二五年十二月三十一日 | <b>888</b>  | <b>12,792</b> | <b>1,837</b>               | <b>250,589</b> | <b>266,106</b> |

### 36. 主要附屬公司

本公司於二零二五年及二零二四年十二月三十一日之主要附屬公司權益載列如下：

| 名稱                                  | 註冊及營運地點 | 主要業務          | 已發行/<br>註冊股本                       | 所持權益 |
|-------------------------------------|---------|---------------|------------------------------------|------|
| <i>間接持有：</i>                        |         |               |                                    |      |
| 歌莉食品有限公司                            | 香港      | 經營食品生產及批發     | 15,600,000港元                       | 100% |
| Omni Beauty Retailing Limited       | 香港      | 經營眼鏡店及租約持有人   | 10,000,000港元                       | 100% |
| Patisserie Mon cher Company Limited | 香港      | 經營蛋糕店及租約持有人   | 2港元                                | 100% |
| 聖安娜餅屋有限公司                           | 香港      | 經營烘焙連鎖店及租約持有人 | 3,450,100港元                        | 100% |
| 聖安娜餅屋(澳門)有限公司                       | 澳門      | 經營烘焙連鎖店及租約持有人 | 澳門幣100,000元                        | 100% |
| 廣州市聖安娜餅屋有限公司                        | 中國(附註i) | 經營烘焙連鎖店及租約持有人 | 人民幣38,345,674元                     | 100% |
| 聖安娜餅屋(深圳)有限公司                       | 中國(附註i) | 經營食品廠         | 18,610,000港元                       | 100% |
| Zoff I Singapore Pte. Ltd.(附註ii)    | 新加坡     | 經營眼鏡店         | 930,000,000日元及<br>1,126,111.95新加坡元 | 100% |

附註：

- (i) 根據中華人民共和國(「中國」)法律註冊為外資企業。
- (ii) 對該附屬公司之收購於二零二四年一月完成。

# 五年財務摘要

下表概述本集團截至二零二五年十二月三十一日止五個年度之業績、資產及負債。

|                    | 二零二五年<br>千港元     | 二零二四年<br>千港元 | 二零二三年<br>千港元 | 二零二二年<br>千港元 | 二零二一年<br>千港元 |
|--------------------|------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 收益                 | <b>1,445,476</b> | 1,486,479    | 1,487,090    | 1,462,864    | 1,361,840    |
| 核心經營溢利(包括租賃負債利息開支) | <b>40,900</b>    | 34,275       | 65,707       | 76,836       | 81,627       |
| 公司股東應佔溢利           | <b>33,806</b>    | 23,914       | 57,709       | 67,785       | 74,399       |
| 總資產                | <b>1,181,181</b> | 1,213,604    | 1,286,088    | 1,323,846    | 1,320,569    |
| 總負債                | <b>(531,738)</b> | (578,182)    | (625,898)    | (668,023)    | (676,221)    |
| 總權益                | <b>649,443</b>   | 635,422      | 660,190      | 655,823      | 644,348      |

