

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



雅居物業管理
Modern Living Property Management

Modern Living Investments Holdings Limited

雅居投資控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：08426)

截至2025年12月31日止年度之年度業績公告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM的特色

GEM的定位，乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司相比起其他在主板上市的公司帶有較高投資風險。有意投資的人士應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳的考慮後方作出投資決定。

由於GEM上市公司普遍為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大的市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

本公告的資料乃遵照聯交所的GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)而刊載，旨在提供有關雅居投資控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」或「我們」)的資料。本公司之董事(「董事」)願就本公告的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

財務摘要

- 截至2025年12月31日止年度，本集團的收益約為439.36百萬港元(2024年：約379.11百萬港元)，較去年增加約15.89%。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為21.86百萬港元(2024年：約15.15百萬港元)，較去年增加約44.29%。
- 截至2025年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為21.84百萬港元(2024年：約16.97百萬港元)，較去年增加約28.70%。
- 董事會(「董事會」)建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股1.0625港仙，合共8.50百萬港元(2024年：11.20百萬港元)。

年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2025年12月31日止年度的綜合業績連同截至2024年12月31日止年度的經審核比較數字。財務資料已於2026年3月23日獲董事會批准。

綜合收入表

截至2025年12月31日止年度

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
收益	4	439,358	379,106
其他收入	5	189	1,823
其他收益／(虧損)淨額	6	164	(531)
僱員福利開支	7	(392,083)	(343,489)
清潔材料成本	7	(7,218)	(2,452)
公用事業開支	7	(1,005)	(1,110)
廠房及設備折舊	7	(523)	(604)
使用權資產折舊	7	(954)	(881)
其他經營開支	7	(16,070)	(16,716)
經營溢利		21,858	15,146
財務收入		3,336	5,205
財務成本		(69)	(100)
財務收入淨額	8	3,267	5,105
除所得稅前溢利		25,125	20,251
所得稅開支	9	(3,282)	(3,286)
年內溢利		21,843	16,965
每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	11	2.73	2.12

綜合全面收益表

截至2025年12月31日止年度

	2025年 千港元	2024年 千港元
年內溢利	21,843	16,965
其他全面收益／(虧損)： 不會重新分類至損益的項目 重新計量僱員福利責任	<u>216</u>	<u>(2,942)</u>
年內除稅後其他全面收益／(虧損)	<u>216</u>	<u>(2,942)</u>
年內全面收益總額	<u>22,059</u>	<u>14,023</u>

綜合資產負債表
於2025年12月31日

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備		1,554	784
使用權資產		944	1,296
於一項保險合約中的投資		–	2,664
應收保留金、按金及其他應收款項	12	<u>2,242</u>	<u>3,209</u>
		<u>4,740</u>	<u>7,953</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	102,406	62,799
合約資產	12	8,029	8,898
預付款項、應收保留金、按金及 其他應收款項	12	6,839	6,342
已抵押銀行存款		28,900	39,519
短期銀行存款		8,770	70,758
現金及現金等價物		<u>48,604</u>	<u>23,840</u>
		<u>203,548</u>	<u>212,156</u>
總資產		<u><u>208,288</u></u>	<u><u>220,109</u></u>

	附註	2025年 千港元	2024年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		8,000	8,000
儲備		<u>152,378</u>	<u>145,999</u>
權益總額		<u>160,378</u>	<u>153,999</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		216	135
租賃負債		346	498
其他應付款項及應計負債	13	<u>1,871</u>	<u>699</u>
		<u>2,433</u>	<u>1,332</u>
流動負債			
其他應付款項及應計負債	13	43,346	62,354
租賃負債		650	889
稅項負債		<u>1,481</u>	<u>1,535</u>
		<u>45,477</u>	<u>64,778</u>
總負債		<u>47,910</u>	<u>66,110</u>
權益及負債總額		<u>208,288</u>	<u>220,109</u>

附註

1. 一般資料

本公司於2017年6月26日根據開曼群島法例第22章公司法(1961年第三號法例，經綜合及修訂)在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的主要營業地點為香港新界沙田安耀街3號匯達大廈11樓1102-1103室。

本公司控股股東為俊和海外控股有限公司，該公司於開曼群島註冊成立，為亞洲聯合基建控股有限公司(「亞洲聯合基建」)，於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司(股份代號：00711)之全資附屬公司。董事認為本公司之最終控股公司為GT Winners Limited，其為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司從事在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。

此等綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，除另有所指外，所有價值約整至最接近千位(千港元)。

本公司股份於2017年11月10日在聯交所GEM上市(「上市」)。

2. 編製基準及會計政策變動

2.1 編製基準

(i) 遵守香港財務報告準則會計準則及香港公司條例

本集團的綜合財務報表已按香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則會計準則及香港法例第622章香港公司條例的規定而編製。

香港財務報告準則會計準則包括以下權威文獻：

- 香港財務報告準則；
- 香港會計準則；及
- 香港會計師公會制定的詮釋。

按照香港財務報告準則會計準則編製綜合財務報表需要使用若干重大會計估計。其亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中運用其判斷。

(ii) 歷史成本慣例

綜合財務報表已按歷史成本基準編製，惟於一項保險合約中的投資按退保現金價值列賬。

(iii) 本集團所採納新訂及經修訂準則

本集團已於2025年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則、修訂及詮釋：

香港會計準則第21號的修訂 缺乏可兌換性

以上所列示修訂的性質及影響適用於本集團，並於附註2.2載述。

(iv) 尚未採納的新訂及經修訂準則及詮釋

若干新訂會計準則及會計準則修訂已頒佈，惟於2025年12月31日的報告期間並未強制生效且本集團並未提早採納。本集團對該等新訂準則及修訂的影響之評估載列如下。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量 ¹
香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號	香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊 ¹
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂	涉及依賴自然能源生產電力的合約 ¹
香港財務報告準則第18號	財務報表的呈列及披露 ²
香港財務報告準則第19號	非公共受託責任的附屬公司：披露 ²
香港財務報告準則第19號的修訂	香港財務報告準則第19號的修訂 非公共受託責任附屬公司：披露 ²
香港詮釋第5號的修訂	香港詮釋第5號財務報表之呈列—借 款人對載有按要求償還條款的定期貸款 的分類 ²
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ³

¹ 2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

上述新訂及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

2.2 本集團所採納於2025年生效的新訂及經修訂準則的性質及影響

- (a) 香港會計準則第21號「缺乏可兌換性」的修訂訂明實體應如何評估一種貨幣是否具有可兌換性，以及在缺乏可兌換性時應如何確定即期匯率。該修訂亦要求披露相關信息，使財務報表使用者能夠了解貨幣無法兌換成另一種貨幣時，如何影響(或將如何影響)實體的財務表現、財務狀況及現金流量。本集團已於2025年首次應用有關修訂。有關修訂對於過往期間確認的金額並無任何無重大影響，且預期不會對當前或未來期間造成重大影響。

3. 分部資料

執行董事及若干高級管理層已被確定為本集團的主要營運決策者(「主要營運決策者」)，負責審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。主要營運決策者已基於該等報告釐定經營分部。

主要營運決策者基於除所得稅後溢利的計量評估表現。主要營運決策者認為所有業務均納入單一的經營分部。

分部業績、分部資產及分部負債

本集團從事於香港提供物業管理服務。由於提供物業管理服務的業務貢獻本集團截至2025年及2024年12月31日止年度的所有收益以及大部分業績及資產，因此並無呈列業務分部分分析。

地區資料

本集團的收益乃產生自香港的客戶。本集團於2025年及2024年12月31日的所有其他資產亦均位於香港。因此，概無提供地區分部分分析。

主要客戶資料

個別佔本集團收益10%或以上的客戶詳情如下：

	2025年 千港元	2024年 千港元
客戶 A	<u>435,674</u>	<u>375,447</u>

於截至2025年及2024年12月31日止年度，概無其他單一客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

4. 收益

	2025年 千港元	2024年 千港元
物業管理服務收入	<u>439,358</u>	<u>379,106</u>

本集團所有收益均隨時間確認。

5. 其他收入

	2025年 千港元	2024年 千港元
市區重建局諮詢服務收入	131	1,442
香港特別行政區政府公務員事務局及香港物業管理公司 協會有限公司授予的創造職位計劃補貼	-	365
雜項收入	<u>58</u>	<u>16</u>
	<u>189</u>	<u>1,823</u>

6. 其他收益／(虧損)淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
於一項保險合約中的投資收益	32	64
外匯收益／(虧損)淨額	218	(595)
出售廠房及設備虧損淨額	<u>(86)</u>	<u>-</u>
	<u>164</u>	<u>(531)</u>

7. 按性質劃分的開支

除所得稅前溢利乃扣除以下項目後列賬：

	2025年 千港元	2024年 千港元
核數師酬金	880	880
廠房及設備折舊	523	604
使用權資產折舊	954	881
僱員福利開支	392,083	343,489
其他開支	<u>23,413</u>	<u>19,398</u>
	<u>417,853</u>	<u>365,252</u>

8. 財務收入淨額

	2025年 千港元	2024年 千港元
銀行利息收入	3,336	5,205
租賃負債利息	<u>(69)</u>	<u>(100)</u>
	<u>3,267</u>	<u>5,105</u>

9. 所得稅開支

香港利得稅已基於年內的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算(2024年:16.5%)。

於綜合收入表中扣除的所得稅開支指:

	2025年 千港元	2024年 千港元
香港利得稅:		
即期所得稅	3,625	2,992
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(424)</u>	<u>375</u>
	3,201	3,367
遞延所得稅開支/(抵免)	<u>81</u>	<u>(81)</u>
	<u>3,282</u>	<u>3,286</u>

本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率而產生的理論金額的差異如下:

	2025年 千港元	2024年 千港元
除所得稅前溢利	<u>25,125</u>	<u>20,251</u>
按適用的稅率計算	4,146	3,341
無需課稅收入	(639)	(927)
不可扣稅開支	199	497
過往年度(超額撥備)/撥備不足	<u>(424)</u>	<u>375</u>
	<u>3,282</u>	<u>3,286</u>

10. 股息

	2025年 千港元	2024年 千港元
每股普通股中期股息0.56港仙 (2024年：每股普通股1.40港仙)(附註a)	4,480	11,200
每股普通股建議末期股息1.0625港仙 (2024年：每股普通股1.40港仙)(附註b)	<u>8,500</u>	<u>11,200</u>

附註：

- (a) 截至2025年6月30日止六個月之中期股息每股普通股0.56港仙(2024年：每股普通股1.40港仙)已於2025年9月29日以現金派付予於2025年9月15日名列本公司股東名冊之股東。
- (b) 董事會已於本公司之應屆股東週年大會上建議批准截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股1.0625港仙，合共8,500,000港元。擬派末期股息並無於2025年12月31日之賬目中列為應付股息。

截至2024年12月31日止年度末期股息每股普通股1.40港仙，合共11,200,000港元已列作截至2025年12月31日止年度之保留盈利分派。

11. 每股盈利

每股基本盈利按各年內本公司權益持有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

由於並無潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利相同。

	2025年	2024年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	21,843	16,965
已發行普通股加權平均數	<u>800,000,000</u>	<u>800,000,000</u>
每股盈利(港仙)	<u>2.73</u>	<u>2.12</u>

12. 應收款項、合約資產、預付款項及按金

	2025年 千港元	2024年 千港元
貿易應收款項	102,406	62,799
減：減值撥備	—	—
	<u>102,406</u>	<u>62,799</u>
合約資產(附註i)	8,029	8,898
	<u>8,029</u>	<u>8,898</u>
貿易應收款項及合約資產總額	<u>110,435</u>	<u>71,697</u>
應收保留金(附註ii)	1,316	1,654
租金按金	119	119
公用事業按金	252	171
預付保險	2,400	2,436
預付款項	991	835
其他應收款項	4,003	4,336
	<u>4,003</u>	<u>4,336</u>
應收保留金、預付款項、按金及其他應收款項總額	9,081	9,551
減：非流動	(2,242)	(3,209)
	<u>(2,242)</u>	<u>(3,209)</u>
流動	<u>6,839</u>	<u>6,342</u>

附註：

- (i) 合約資產包括就已進行但未開票的工程的項目管理費的應收款項；及就已完成保養工程項目管理服務待開票的項目管理費。賬單一般會於保養工程的承辦商提交其最終賬單時向客戶發出。管理層定期審閱該等結餘。董事經參考收回該等已開票結餘的過往經驗及客戶的財政能力後認為毋須就合約資產作出減值撥備。
- (ii) 根據與客戶訂立的服務合約及業內慣例，客戶就本集團提供的保養工程項目管理服務保留一部分付款作為保留金。保留金通常佔保養工程項目管理服務的服務收入的5%，並累計直至保留金額達到服務合約所訂限額為止。保留金將按服務合約的條款及條件釋放予本集團。管理層參考過往拖欠率或沒收率定期審閱結餘。於截至2025年及2024年12月31日止年度該等結餘並無沒收及拖欠記錄。應收保留金的賬面值與其公平值相若，乃由於折讓的影響並不重大。

於報告日期承受的最大信貸風險為上述各類別應收款項及按金的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

貿易應收款項的信貸期一般介乎30至60天。

以下為報告期末貿易應收款項按發票日期呈列的賬齡分析：

	2025年 千港元	2024年 千港元
合約資產	<u>8,029</u>	<u>8,898</u>
貿易應收款項：		
最多30天	43,438	33,364
31至60天	37,770	19,165
61至90天	<u>21,198</u>	<u>10,270</u>
	<u>102,406</u>	<u>62,799</u>
減：減值撥備	<u>110,435</u>	71,697
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>110,435</u>	<u>71,697</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，該準則就貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。

應收保留金、貿易應收款項、合約資產及其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若。應收保留金、貿易應收款項、合約資產及其他應收款項及按金主要以港元計值。

截至2025年及2024年12月31日止年度，概無貿易應收款項減值撥備。

13. 其他應付款項及應計負債

	2025年 千港元	2024年 千港元
長期服務金及酬金撥備	5,919	32,261
未使用年假撥備	3,754	2,549
應計工資、薪金及退休金	31,261	24,751
其他應計開支及應付款項	<u>4,283</u>	<u>3,492</u>
其他應付款項及應計負債總額	<u>45,217</u>	<u>63,053</u>
減：非流動	<u>(1,871)</u>	<u>(699)</u>
流動	<u>43,346</u>	<u>62,354</u>

由於到期期限較短，其他應付款項及應計負債的賬面值與其公平值相若。

14. 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2025年12月31日，本集團與若干銀行訂立52項(2024年：29項)履約保證金。於2025年12月31日，履約保證金的總額約為135,070,000港元(2024年：69,990,000港元)。董事認為不太可能發生針對本集團作出的履約保證金索償；及
- (ii) 於進行日常業務的過程中，本集團就其業務活動面臨成為法律行動、索償及爭議的被告的風險。針對本公司發起的法律程序的性質主要包括本集團現有或前僱員就工傷作出賠償申索。本集團持有保險，且本集團董事認為，基於目前可得的證據，於2025年12月31日，針對本公司的任何有關現有索償及法律程序對本公司並無重大財務影響。

15. 已抵押為抵押品的資產

於2025年12月31日，本集團獲授的銀行信貸以本集團已抵押銀行存款約28,900,000港元及本公司簽立的公司擔保作為擔保。

於2024年12月31日，本集團獲授的銀行信貸以本集團的保險合約約2,660,000港元、本集團已抵押銀行存款約39,520,000港元及本公司簽立的公司擔保作為擔保。

16. 資本承擔

於2025年及2024年12月31日，本集團並無任何資本承擔。

17. 報告期後事項

於2025年12月31日後及直至本公告日期止，本集團概無發生重大期後事項，亦無受到任何影響。

管理層討論及分析

業務回顧

本集團為香港公營房屋的物業管理服務的核心供應商之一，其業務包括(i)屋邨管理服務(涉及一般管理、租務管理、財務管理、小型維修及保養以及項目管理服務)，(ii)保安服務，以及(iii)清潔服務。本集團經營的物業管理服務屬於社會的剛性需求，其具高度韌性，受經濟周期波動影響相對有限。憑藉堅實營運基礎及靈活應變策略，本集團於回顧期內業務穩健擴張，財務業績超越預期，錄得收益約為439,360,000港元(2024年：379,110,000港元)，整體收益增長約15.89%。本年度除所得稅前溢利增加至約25,130,000港元(2024年：20,250,000港元)。

截至2025年12月31日，本集團全年新簽合約共12份，現有3個屋苑成功續約。現有的物業管理組合涵蓋15個由香港房屋委員會(「房委會」)擁有的公共屋邨，以及15個由房委會授予的居者有其屋計劃(「居屋計劃」)的屋苑。所有2024年後待啟動的合約均已於本年度順利投入服務，本年度新簽訂合約其中7份已於2025年下半年正式開展服務，其餘暫定將於2026上半年逐步投入服務。在手合約期限仍保持2至5年的穩定週期，為業務持續發展奠定堅實基礎。

在品牌建設與社會認可方面，本集團於回顧期內榮獲多項權威殊榮，繼中期榮膺香港房屋委員會「屋邨管理服務承辦商大獎」及黑暗中對話(香港)基金會2025年度「包容與多元企業獎」後，再獲頒中華電力有限公司「炎夏慳住賞」2025 — 積極慳電大獎，標誌著集團在服務質量、多元共融及社會責任履行等方面的行業領先地位。這些殊榮不僅是對我們專業能力的肯定，更印證了「以居民為中心」的服務理念深植人心。

為推動社會及物業管理行業邁向更高水平並全面提升服務品質，本集團率先推行香港物業管理界首個「政產學研」合作計劃，研發應用數碼分身技術的智能物業管理平台，為業界智能化轉型樹立重要里程碑。秉持精益求精的精神，本集團於回顧期內進一步把握機械人及智能科技快速發展的契機，將相關技術融入日常營運，包括利用無人機進行大廈外牆檢測，以提升識別效率及精確度。同時，前線員工的職業安全一向是本集團營運的核心重點，因此亦持續研究各類先進設備的應用，合作研發「清洗水缸機械人」，有效降低密封空間高危作業需求，大幅改善職業安全衛生水平。此等措施不僅為行業建立更嚴格的安全規範，亦推動管理模式向精準化發展，有助應對並解決物業管理行業所面對的多項挑戰，更為香港物業管理行業智能化升級提供了可借鑒的實踐範例。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2024年12月31日止年度約379,110,000港元增加約15.89%至截至2025年12月31日止年度約439,360,000港元。

下表載列本集團於2025年12月31日已承辦提供服務的物業數目。

物業類型	屋苑／合約數量
(1) 公共屋邨(不包括居屋計劃屋苑)	15
(2) 居屋計劃屋苑	15

其他收入

其他收入由截至2024年12月31日止年度約1,820,000港元減少約1,630,000港元至截至2025年12月31日止年度約190,000港元。有關減少主要是由於年內來自市區重建局的諮詢服務收入減少所致。

其他收益／虧損淨額

其他收益／虧損由截至2024年12月31日止年度虧損約530,000港元回升約700,000港元至截至2025年12月31日止年度收益約160,000港元。有關增加主要是由於截至2025年12月31日止年度外匯匯兌。

僱員福利開支

本集團的僱員福利開支包括以下各項的員工成本：(i)屋邨管理員工，主要包括一般管理、租務管理、財務管理、項目管理、維修及保養、管理及總部的員工；(ii)保安員工；及(iii)清潔員工。於2025年12月31日，本集團共有2,123名僱員(2024年：1,677名僱員)。

截至2025年12月31日止年度，僱員福利開支總額約為392,080,000港元(2024年：343,490,000港元)，佔本集團收益約89.24%(2024年：90.61%)。僱員福利開支總額於截至2025年12月31日止年度較去年增加約14.15%。有關增加主要是由於本年度增加若干份物業管理服務合約。

退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為香港的所有合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團須按僱員有關收入的5%向該計劃作出供款，惟每月有關收入上限為30,000港元。向該計劃作出的供款即時歸屬。該計劃的資產由信託人控制的基金持有，與本集團的資產分開處理。

於2025年12月31日，本集團向上述退休金計劃作出的供款總額約為13,760,000港元(2024年：11,450,000港元)。於2025年及2024年12月31日，本集團並無未動用的沒收供款可用於減少未來的供款。

清潔材料成本

於截至2025年12月31日止年度的清潔材料成本約為7,220,000港元(2024年：2,450,000港元)，較去年增加約194.69%。該增加主要由於去年房委會向物業管理服務公司提供六個月的免費膠袋予公共屋邨住戶，以及年內若干物業管理服務合約增加。

其他經營開支

截至2025年12月31日止年度，其他經營開支約為16,070,000港元(2024年：16,720,000港元)，較去年減少約3.86%。其他經營開支主要包括保險費、專業費用、辦公用品開支、專業護衛公司就解款的保安費、履約保證金的擔保費、接待及差旅費以及屋邨保養開支。

專業費用減少乃主要由於部份與亞洲聯合基建進行併購交易及其有關所產生的專業費用支出於去年記賬，以致上年度專業費用較高。

截至2025年12月31日止年度錄得的其他經營開支明細，連同截至2024年12月31日止年度的比較數字如下：

	截至2025年 12月31日 止年度 千港元	截至2024年 12月31日 止年度 千港元
核數師酬金	880	880
保險及擔保費	5,811	6,442
辦公用品	1,108	848
保安開支	517	351
接待及差旅開支	1,109	1,716
屋邨保養開支	523	373
專業費用	1,104	3,225
制服及洗衣	1,198	525
其他	3,820	2,356
總計	<u>16,070</u>	<u>16,716</u>

財務收入淨額

截至2025年12月31日止年度，財務收入淨額約為3,270,000港元(2024年：5,110,000港元)。該減少主要由於截至2025年12月31日止年度銀行利息收入減少。

所得稅開支

截至2025年12月31日止年度，所得稅開支約為3,280,000港元(2024年：3,290,000港元)。截至2025年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為25,130,000港元，而截至2024年12月31日止年度則約為20,250,000港元。上年度超額撥備。

本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

年內溢利由截至2024年12月31日止年度約16,970,000港元增加至截至2025年12月31日止年度約21,840,000港元，主要由於年內若干物業管理服務合約增加所致。截至2025年12月31日止年度的全面收益總額約為22,060,000港元，而截至2024年12月31日止年度則約為14,020,000港元。

展望

來年香港物業管理行業迎來戰略發展機遇期，於政策推動與科技創新雙重驅動下，智能化、可持續化及服務多元化成為核心發展趨勢。政府於公開資料中確認未來十年公營房屋需求將維持高水平，意味大量新屋邨將陸續落成，市場規模預期將持續擴大，並為物業管理服務帶來穩定而具潛力的廣闊增長空間。面對市場環境的迅速變化及住戶對服務質素的日益提升，智能化技術在物業管理領域的加速普及，本集團未來將逐步把研發成果及科技應用延伸至更多運作場景，推動服務模式由傳統管理邁向精準化、數碼化及自動化。

本集團將科技整合視為核心發展動力，並策略性增加領先科技的應用以優化運作效率、加強風險管理能力及提升資訊透明度。同時，本集團亦將於安全管理、員工培訓及服務流程標準化方面深化改革，包括利用數據分析加強營運決策、透過機械人減低高風險工序、及以物聯網設備提升保養維修效率，以強化整體管理能力，確保物業管理團隊於快速變動的行業環境中持續保持高度專業水平。

展望未來，本集團將以穩健、務實及專業的原則應對未來挑戰，堅持強化服務品質的服務理念，深化多元共融文化建設，完善員工專業技能培訓體系，提升服務響應速度與精細化水平，鞏固市場地位。在可持續發展方面，本集團亦會配合政府政策方向及業界發展趨勢，積極擴展綠色管理及智慧城市相關應用，優化能源使用結構，成為更安全、可靠、節能及具價值的企業。

本集團深信，透過進一步加強與政府、業界、學術機構及其他持份者的合作，積極參與行業標準制定，分享智能化轉型經驗，推動行業整體升級。可以為客戶提供更卓越的服務體驗，為投資者創造長期穩定的回報，以及為社會發展作出更大貢獻。

股息

董事已宣派及派付截至2025年12月31日止年度的中期股息每股普通股0.56港仙，合共4,480,000港元(2024年：11,200,000港元)。

董事會建議派付截至2025年12月31日止年度的末期股息每股普通股1.0625港仙，合共8,500,000港元(2024年：11,200,000港元)。

流動資金及財務資源

	2025年 千港元	2024年 千港元
財務狀況		
流動資產	203,548	212,156
流動負債	45,477	64,778
流動資產淨值	158,071	147,378
總資產	208,288	220,109
總負債	47,910	66,110
短期銀行存款	8,770	70,758
現金及現金等價物	48,604	23,840
已抵押銀行存款	28,900	39,519
總權益	160,378	153,999
主要財務比率		
股本回報率 ^(附註1)	13.62%	11.02%
總資產回報率 ^(附註2)	10.49%	7.71%
流動比率 ^(附註3)	4.48倍	3.28倍
資產負債比率 ^(附註4)	0.62%	0.90%

附註：

1. 股本回報率乃將年內溢利除以總權益計算。
2. 總資產回報率乃將年內溢利除以總資產計算。
3. 流動比率乃將流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 資產負債比率乃將債務總額除以總權益計算。債務總額指租賃負債。

於2025年12月31日的流動比率約為4.48倍，而於2024年12月31日則約為3.28倍。有關增加主要是由於截至2025年12月31日止年度酬金撥備減少。

於2025年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為48,600,000港元(2024年：23,840,000港元)。於2025年12月31日，本集團年內概無借款(2024年：無)。

資產負債比率由2024年12月31日約0.90%減少至2025年12月31日約0.62%，主要由於截至2025年12月31日止年度租賃負債減少。憑藉可動用現金及現金等價物以及銀行融資，本集團擁有足夠流動資金以滿足其資金需求。董事認為本集團的財務狀況穩健。

資本架構

自於2017年11月10日上市(「上市日期」)起，本公司的資本架構並無變動。本集團股本僅由普通股組成。

於2025年12月31日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，共有800,000,000股每股面值0.01港元的已發行普通股。截至2025年12月31日止年度，本公司已發行股份總數維持不變。

承擔

於2025年12月31日及2024年12月31日，本集團並無其他重大承擔。

分部資料

分部資料於本公告附註3披露。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2025年12月31日，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。

重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至2025年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

重大投資

本集團於2025年12月31日並無持有保險合約的投資(2024年：約2,660,000港元)。截至2025年12月31日止年度，解除保險合約的投資約2,700,000港元(2024年：不適用)。除上述保險合約外，本集團於2025年12月31日並無其他重大投資。

或然負債

除本公告附註14所披露外，本集團並無其他重大或然負債。

匯率波動風險

本集團創造收益的業務主要以港元進行交易。董事認為匯兌風險對本集團的影響甚微。截至2025年12月31日止年度，本集團並無訂立任何外匯對沖合約。

本集團的資產抵押

於2025年12月31日，本集團分別已將銀行存款約28,900,000港元(2024年：39,520,000港元)及於一項保險合約中的投資為零(2024年：2,660,000港元)質押予銀行，以取得約135,070,000港元(2024年：69,990,000港元)的履約保證金。

僱員及薪酬政策

於2025年12月31日，本集團共有2,123名僱員(2024年：1,677名僱員)。本集團截至2025年12月31日止年度的僱員福利開支約為392,080,000港元(2024年：343,490,000港元)。為確保本集團可吸引及挽留表現優良的董事及員工，本集團會定期檢討薪酬待遇。此外，本集團亦根據其業績及個別員工表現向合資格僱員發放酌情花紅。

期後事項

除本公告附註17所披露外，本集團概無發生任何重大期後事項。

企業管治常規

董事會深明透明度及問責性對本公司作為上市公司的重要性。自上市以來，本公司致力制訂並維持良好企業管治常規及程序。董事相信，良好企業管治為有效管理、成功業務發展及健康企業文化提供不可或缺的框架，對本公司股東整體有利。

董事會已採納GEM上市規則附錄C1載列的企業管治守則(「企業管治守則」)。截至2025年12月31日止年度及直至本公告日期，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事將繼續檢討本公司的企業管治常規，以提高其企業管治標準，並遵守不斷收緊的監管規定及符合對本公司更高的期望。

董事進行證券交易的行為守則

本公司已採納有關董事進行證券交易的行為守則(「標準守則」)，其條款不會較GEM上市規則第5.48至5.67條所載規定交易準則寬鬆。本公司亦已向各董事作出具體查詢，而全體董事確認彼等於截至2025年12月31日止年度整個年度內一直遵守有關董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準。本公司並不知悉董事於截至2025年12月31日止年度及直至本公告日期有違反標準守則。

根據標準守則第5.66條，董事亦要求因任職或受聘於本公司或附屬公司而可能知悉本公司證券內幕消息的任何本公司僱員或本公司附屬公司董事或僱員不可在標準守則禁止的情況下買賣本公司證券(猶如其為董事)。

購買、出售或贖回本公司的上市證券

董事確認，自上市日期起直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券(包括出售庫存股份)。

股東週年大會

本公司將於2026年5月29日(星期五)上午十時正舉行股東週年大會(「**2026年股東週年大會**」)，其通告將根據本公司組織章程細則、GEM上市規則及其他適用法律及法規向本公司股東發送。

建議末期股息

董事已建議派付截至2025年12月31日止年度末期股息每股普通股1.0625港仙。擬派發的股息須待本公司股東於2026年股東週年大會上批准後，方可作實。待於2026年股東週年大會上獲得股東批准派付末期股息後，建議末期股息預期將於2026年6月29日(星期一)派付予於2026年6月9日(星期二)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定享有出席將於2026年5月29日(星期五)舉行的應屆股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。釐定股東出席應屆股東週年大會並於會上投票的資格的記錄日期將為2026年5月29日(星期五)。股東務須確保，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，最遲須於2026年5月22日(星期五)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定獲得建議末期股息的權利，本公司將於2026年6月5日(星期五)至2026年6月9日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間不會辦理股份過戶登記手續。釐定股東有權收取建議末期股息的記錄日期將為2026年6月9日(星期二)。股東務須確保，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，最遲須於2026年6月4日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

審核委員會

本公司已於2017年10月24日成立審核委員會，並遵照GEM上市規則第5.28條及企業管治守則的守則條文第D.3.3條制定其書面職權範圍。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即余致力先生、吳紀法先生、黃比先生及馮蘭施女士。余致力先生已獲委任為審核委員會主席，並為具備合適專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責為檢討及監察本集團的財務報告過程、提名及監督本公司的外聘核數師、監察外聘核數師的獨立性及資格，並監察本公司的風險管理及內部監控程序。截至2025年12月31日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團初步公告中有關本集團截至2025年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收入表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對初步公告發出任何意見或鑒證結論。

鳴謝

本人謹藉此機會向股東、業務夥伴及客戶一直以來給予本集團的支持致以由衷感謝。同時，本人亦謹此對董事、本集團管理層及員工對本集團的重大貢獻及竭誠投入致以謝意。

承董事會命
雅居投資控股有限公司
主席
彭一邦

香港，2026年3月23日

於本公告日期，董事會成員包括五名執行董事，即彭一邦博士工程師太平紳士、彭一庭先生、何柱明先生、吳福華先生及徐建華先生，及四名獨立非執行董事，即黃比先生、吳紀法先生、余致力先生及馮蘭施女士。

本公告將由其刊登日期起最少七日於聯交所網站www.hkexnews.hk的「最新上市公司公告」網頁刊登及於本公司網站www.modernliving.com.hk刊登。