



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：8426)

截至2019年6月30日止六個月之中期業績公告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」) GEM 的特色

GEM 乃為中小型公司提供一個上市的市場，此等公司較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險。有意投資者應了解投資於該等公司的潛在風險，並應經過審慎周詳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的證券承受較大的市場波動風險，同時亦無法保證在 **GEM** 買賣的證券會有高流通量的市場。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本公告內容概不負責，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。

本公告乃遵照聯交所 **GEM** 證券上市規則(「**GEM** 上市規則」)的規定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，本公司各董事(統稱「董事」及各「董事」)願就本公告共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，盡彼等所知及所信，本公告所載的資料在各重大方面均屬真確及完整且無誤導或虛假成份，及並無遺漏任何其他事項，致使本公告的任何聲明或本公告有所誤導。

財務摘要

- 本集團未經審核收益截至2019年6月30日止六個月錄得約205.6百萬港元(截至2018年6月30日止六個月：約183.6百萬港元)，較2018年同期增加約12.0%。
- 本集團截至2019年6月30日止六個月期間的未經審核溢利約為4.2百萬港元，而截至2018年6月30日止六個月的未經審核溢利約為5.4百萬港元，減少約22.2%。
- 每股基本盈利截至2019年6月30日止六個月為0.52港仙(截至2018年6月30日止六個月：每股基本盈利0.68港仙)。
- 董事會決議不宣派截至2019年6月30日止六個月的中期股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2019年6月30日止六個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合中期業績連同相應的比較數字如下：

未經審核簡明綜合全面收益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收益	6	111,183	92,070	205,588	183,636
其他收入	7	53	65	108	148
其他收益淨額	8	33	15	33	15
僱員福利開支	9	(99,133)	(80,224)	(186,472)	(165,780)
清潔材料成本		(1,866)	(1,166)	(3,543)	(2,348)
公共事業開支		(531)	(425)	(859)	(637)
折舊		(596)	(422)	(1,155)	(838)
其他經營開支		(5,466)	(4,268)	(9,910)	(6,949)
經營溢利		3,677	5,645	3,790	7,247
財務收入／(成本)淨額	10	173	(203)	719	(504)
除稅前溢利	11	3,850	5,442	4,509	6,743
所得稅開支	12	(168)	(1,004)	(338)	(1,324)
本期間溢利		3,682	4,438	4,171	5,419
其他全面(虧損)／收益：					
不會重新分類至損益的項目					
重新計量僱員福利的責任		24	230	(200)	137
本期間除稅後其他全面(虧損)／收益		24	230	(200)	137
本期間全面收益總額		3,706	4,668	3,971	5,556
每股盈利					
基本及攤薄(每股港仙)	14	0.46	0.55	0.52	0.68

未經審核簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	附註	於2019年 6月30日 (未經審核) 千港元	於2018年 12月31日 (經審核) 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備	15	3,885	4,177
使用權資產	16	360	–
應收保留金		2,019	2,019
於一項保險合約中的投資	17	2,210	2,177
租金按金		116	116
		8,590	8,489
流動資產			
貿易應收款項	18	81,397	75,873
合約資產	18	12,223	12,223
預付款項、按金及其他應收款項		4,568	6,947
已抵押銀行存款	19	26,000	28,668
現金及銀行結餘		55,758	30,208
		179,946	153,919
總資產			
		188,536	162,408
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	8,000	8,000
儲備		103,760	103,789
權益總額			
		111,760	111,789
負債			
非流動負債			
借款	22	913	913
遞延稅項負債		319	369
租賃負債	16	185	–
		1,417	1,282
流動負債			
貿易應付款項	20	597	368
其他應付款項及應計負債		40,055	34,708
借款	22	32,819	12,941
租賃負債	16	180	–
即期所得稅負債		1,708	1,320
		75,359	49,337
總負債			
		76,776	50,619
權益及負債總額			
		188,536	162,408

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2019年6月30日止六個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	注資儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2018年1月1日的餘額(經審核)	8,000	42,776	22,270	27,496	100,542
本期間溢利	-	-	-	5,419	5,419
其他全面收益：					
重新計量僱員福利責任	-	-	-	137	137
本期間全面收益總額	-	-	-	5,556	5,556
於2018年6月30日的餘額(未經審核)	8,000	42,776	22,270	33,052	106,098
於2019年1月1日的餘額(經審核)	8,000	42,776	22,270	38,743	111,789
本期間溢利	-	-	-	4,171	4,171
其他全面虧損：					
重新計量僱員福利責任	-	-	-	(200)	(200)
本期間全面收益總額	-	-	-	3,971	3,971
股息(附註13)	-	-	-	(4,000)	(4,000)
於2019年6月30日的餘額(未經審核)	8,000	42,776	22,270	38,714	111,760

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2019年6月30日止六個月

	截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
來自經營活動的現金流量		
經營所得現金淨額	7,155	1,685
經營活動所得現金淨額	7,155	1,685
來自投資活動的現金流量		
購置廠房及設備	(683)	(232)
已收利息	968	–
已抵押銀行存款減少	2,668	9,818
投資活動所得現金淨額	2,953	9,586
來自融資活動的現金流量		
已付利息	(249)	(504)
租賃付款	(187)	–
銀行借款所得款項	146,000	12,533
償還銀行借款及融資租賃負債	(126,122)	(18,337)
已付股息	(4,000)	–
融資活動所得／(所用)現金淨額	15,442	(6,308)
現金及現金等價物增加淨額	25,550	4,963
期初現金及現金等價物	30,208	58,163
期末現金及現金等價物	55,758	63,126

未經審核簡明綜合財務報表附註

1 一般資料

雅居投資控股有限公司於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PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司於香港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。

本公司為一間投資控股公司，而其附屬公司於香港從事向香港房屋委員會(「房委會」)擁有的公共屋邨、居者有其屋計劃(「居屋計劃」)屋苑及市區重建局(「市建局」)提供物業管理服務。

本未經審核簡明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)。

2. 編製基準

截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合財務報表已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的所有適用香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋(以下統稱「香港財務報告準則」、香港公司條例及GEM上市規則的披露規定而編製。

未經審核簡明綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟保險合約的投資以保單退保金額列示。

(a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2019年6月30日止六個月未經審核簡明綜合財務報表所用的主要會計政策與本集團編製截至2018年12月31日止年度年報中所用主要會計政策相同，惟本集團於當前會計期間首次採納以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港(國際財務報告解釋委員會)–詮釋第23號	所得稅待遇的不確定性
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償的提前償付特徵
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司或合營企業的長期利益
香港財務報告準則(修訂本)	2015至2017年週期的年度改進

2. 編製基準(續)

(a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

採納香港財務報告準則第16號

本集團於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號後已更改其會計政策。

本集團根據不可撤銷經營租賃(租期於3年內屆滿)租賃辦公室。租賃協議並無強加任何規約，惟租賃資產不得就借款用途用作擔保品。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期(以較短者為準)以直線法折舊。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該項選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該項選擇權終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可釐定)或本集團的增量借款利率進行貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 任何修復成本。

與短期租賃相關的付款於損益中以直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

有關會計政策變動所造成的影響的進一步詳情，請參閱下文附註3。

2. 編製基準 (續)

(b) 已頒佈但未生效的新準則及準則修訂

若干新準則及準則修訂於2019年1月1日開始的財政年度尚未生效，且並未被本集團於編製未經審核簡明綜合財務報表時提前採納。預期概不會對根據管理層作出的初步評估而編製的本集團未經審核簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 會計政策變動

如附註2(a)所示，本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃。根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團已採用簡化過渡法，所有使用權資產將於採納時按租賃負債的金額計量（就任何預付或應計租賃開支作出調整）。2018財政年度的比較數字毋須予以重述。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款額的現值計量，並使用承租人於2019年1月1日的增量借款利率貼現。承租人於2019年1月1日應用於租賃負債的增量借款利率為5.13%。

	千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承諾	566
按本集團加權平均增量借款利率5.13%貼現	<u>(26)</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u>540</u>

所有使用權資產均以相等於租賃負債的金額計量，並按2018年12月31日未經審核簡明綜合財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。對過渡的影響總述如下。

	2019年1月1日
	千港元
使用權資產	540
租賃負債	<u>540</u>

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已應用以下獲準則許可的實際權宜方法：

- 於初次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產。

採納香港財務報告準則第16號後，租賃付款及相關利息部分的主要成分已分類為融資活動。

4 估計

管理層須於編製中期財務報資料時，作出影響會計政策的應用以及資產、負債及收入及開支的呈報金額的判斷、估計及假設。實際結果或有別於該等估計。

於編製簡明綜合中期財務資料時，管理層就應用本集團的會計政策所作出的重大判斷，以及估計不確定性的主要來源，與截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表所採用者相同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險因素

本集團的業務使其面對多種財務風險：信貸風險、利率風險、外匯風險及流動資金風險。本集團的總體風險管理計劃集中於金融市場的不可預測性，並務求將其對本集團財務表現的潛在不利影響降至最低。本集團並無使用財務衍生工具對沖其財務風險。

簡明綜合中期財務資料並不包括年度財務報表所需的所有財務風險管理資料及披露，並應與本集團於2018年12月31日的年度財務報表一併閱讀。

5.2 流動資金風險

與年末相比，金融負債的合約未貼現現金流出並無重大變動。

5.3 公平值估計

本集團的金融資產(包括現金及銀行結餘、已抵押銀行存款、貿易及其他應收款項、應收保留金及按金)以及本集團的金融負債(包括貿易及其他應付款項及借款)的賬面值與其公平值相若。用以披露的金融負債公平值透過按本集團就類似金融工具可得的當時市場利率將未來合約現金流量貼現予以估計。

6 收益

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
物業管理服務收入	111,183	92,070	205,588	183,636

本集團於本期間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於本期間內的所有收益，因此並無呈列業務分部分分析。

本集團的收益乃產生自香港，及本集團的所有資產於本期間內均位於香港。因此，概無按地區分部分分析。

7 其他收入

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
雜項收入	53	65	108	148

8 其他收益淨額

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
於保險合約的投資收益(附註17)	33	15	33	15

9 僱員福利開支

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
工資、薪金及其他津貼(包括董事酬金)	94,920	76,885	178,595	158,884
退休金成本 — 界定供款計劃	3,853	3,292	7,377	6,643
未使用年假的應計費用	110	(25)	200	105
長期服務金應計費用	250	72	300	148
	99,133	80,224	186,472	165,780

10 財務成本淨額

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	282	—	968	—
租賃付款利息	(6)	—	(12)	—
借款及融資租賃負債利息	(103)	(203)	(237)	(504)
	173	(203)	719	(504)

11 除所得稅前溢利

除所得稅前溢利已扣除下列各項：

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
僱員福利開支(附註9)	99,133	80,224	186,472	165,780
核數師酬金	300	300	600	600
折舊	506	422	975	838
就租賃場地的經營租賃租金	-	114	-	227
清潔材料成本	1,866	1,166	3,543	2,348

12 所得稅開支

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：				
香港利得稅	188	967	388	1,251
遞延所得稅	(20)	37	(50)	73
	168	1,004	338	1,324

13 股息

於2019年3月22日向本公司股東宣派及於2019年7月12日派付截至2018年12月31日止年度的末期股息4,000,000港元(每股0.5港仙)。

董事會不建議派付截至2019年6月30日止六個月的股息(截至2018年6月30日止六個月：無)。

14 每股盈利

用於計算每股基本盈利的盈利：

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
期內溢利(千港元)	3,682	4,438	4,171	5,419
用於計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	800,000	800,000	800,000	800,000

由於截至2018年及2019年6月30日止六個月均並無已發行潛在攤薄股份，故概無呈列每股攤薄盈利。

15 廠房及設備

於截至2019年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約0.68百萬港元(截至2018年6月30日止六個月：0.23百萬港元)。

16 使用權資產及租賃負債

	於2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 12月31日 千港元 (經審核)
使用權資產	360	-
租賃負債		
流動租賃負債	180	-
非流動租賃負債	185	-
	365	-

17 於一項保險合約中的投資

於一項保險合約中的投資指管理層壽險保單(「保單」)。本集團為保單的受益人。保單已抵押予一間銀行以為本集團獲授的若干銀行融資提供擔保。於一項保險合約中的投資的公平值變動計入未經審核簡明綜合全面收益表中的「其他收益淨額」(附註8)。

18 貿易應收款項及合約資產

貿易應收款項的信貸期一般介乎30至60天。

	於2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 12月31日 千港元 (經審核)
合約資產	12,223	12,223

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：

	於2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 12月31日 千港元 (經審核)
貿易應收款項：		
最多30天	39,325	33,222
31至60天	33,715	29,799
61至90天	8,357	12,852
	81,397	75,873

19 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指抵押予一間銀行以為履約保證金及附註22所載本集團獲授的銀行融資提供擔保的存款。

20 貿易應付款項

	於2019年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2018年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	597	368

21 股本

	股份數目 千股	金額 千港元
每股面值0.01港元的普通股		
已發行及繳足：		
於2018年12月31日及2019年6月30日	800,000	8,000

22 借款

於2019年6月30日，授予本集團的借款及銀行融資由本集團的保單擔保、本集團的已抵押銀行存款、本集團的貿易應收款項及本公司訂立的公司擔保。

銀行借款的償還如下：

	於2019年 6月30日 (千港元) (未經審核)	於2018年 12月31日 (千港元) (經審核)
一年內	32,819	12,941
一年以上	913	913
總計	33,732	13,854

本集團於2019年6月30日所作出的所有借款均以港元計值。

管理層討論與分析

業務回顧

於2019年6月30日，本集團的現有物業管理組合包括房委會擁有的28個公共屋邨、房委會授出的四個居屋計劃屋苑，以及由房委會及市建局分別授出的三份及一份獨立服務合約。

展望

香港的物業市場一直發展。預期公營房屋物業管理服務業務的增長亦會隨著香港公營房屋市場的發展而同時擴大。董事樂觀地認為，本集團將於上市後繼續增加其市場份額，並相信上述機會將使本集團業務獲益。

財務回顧

收益

提供物業管理服務的收益由2018年6月30日止六個月的約183.6百萬港元增加至截至2019年6月30日止六個月的約205.6百萬港元，較2018年同期增加約12.0%。該增加乃歸因於(i)來自房委會擁有的兩個公共屋邨及房委會授出的一個居屋計劃屋苑的新管理合約的額外服務費收入；(ii)根據該等合約所訂的調整機制上調本集團部分現有合約的服務費；及(iii)來自為本集團管理的屋邨提供項目管理服務的項目管理費增加，而獨立外部承辦商負責於該等屋邨進行維修及保養以及樓宇工程。

僱員福利開支

截至2019年及2018年6月30日止六個月，僱員福利開支總額分別約為186.5百萬港元及165.8百萬港元。僱員福利開支增加乃主要由於(i)為兩個公共屋邨及一個居屋計劃屋苑新管理合約增聘員工支付薪金及工資；及(ii)增薪所致。

清潔材料成本

清潔材料成本由截至2018年6月30日止六個月的約2.3百萬港元增加至截至2019年6月30日止六個月的約3.5百萬港元。該增加乃主要由於兩個公共屋邨及一個居屋計劃屋苑的新管理合約致使所用清潔材料成本增加所致。

其他經營開支

其他經營開支主要包括保險費、辦公室用品開支、專業護衛公司就解款的保安費、履約保證金的擔保費、接待及差旅費及屋邨保養開支。

截至2019年及2018年6月30日止六個月的其他經營開支分別約為9.9百萬港元及6.9百萬港元。其他經營開支增加乃主要由於(i)保險費用增加；及(ii)各項合規成本增加所致。

期內溢利

期內溢利由截至2018年6月30日止六個月的約5.4百萬港元減少至截至2019年6月30日止六個月的4.2百萬港元，減少約22.2%，主要乃由於(i)僱員福利開支增加；(ii)保險費用增加；及(iii)各項合規成本增加所致。

流動資金及財務資源

截至2019年6月30日止六個月，本集團主要透過其融資活動為其營運提供資金。董事相信，長遠而言，本集團將繼續以本集團經營活動及融資活動所產生的現金的組合為營運提供資金。截至2019年6月30日的資產負債比率為約30.2%（於2018年12月31日：約12.4%）。

本集團於2019年6月30日及2018年12月31日的現金及銀行結餘分別約55.8百萬港元及約30.2百萬港元。

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團有流動資產分別約179.9百萬港元及約153.9百萬港元，包括貿易應收款項、合約資產、預付款項、按金及其他應收款項、現金及現金等價物、已抵押銀行存款。於2019年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為55.8百萬港元（於2018年12月31日：約30.2百萬港元）。本集團的流動比率由2018年12月31日的約3.1增加至2019年6月30日的約2.4。本集團的銀行借款由2018年12月31日的約13.9百萬港元增加至2019年6月30日的約33.7百萬港元。銀行借款增加主要是為月底支付工資所用，且已於7日後償還。

資本架構

本集團的資本僅由普通股組成。有關本集團股本的詳情載於未經審核簡明綜合財務資料附註21。

重大收購或出售

截至2019年6月30日止六個月，概無重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

未來重大投資及資本資產計劃

除本公司日期為2017年10月31日的招股章程（「招股章程」）所披露者外，本集團目前並無其他重大投資計劃。

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。董事認為本集團面臨的匯兌風險甚微。

重大投資

於2019年6月30日及2018年12月31日，本集團持有於保險合約的投資分別約為2.2百萬港元。除本公告所披露者外，本集團於本期間概無其他重大投資。

或然負債

於2019年6月30日，本集團與一間銀行訂立39項履約保證金。於2019年6月30日，履約保證金的總額約為78,004,000港元。於2019年6月30日，董事並不知悉可能導致履約保證金行使的任何情況，且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。

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的被告、索償及糾紛的風險。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，且董事認為，基於目前可得的證據，針對本公司的任何有關現有索償及法律程序於2019年6月30日對本公司並無重大財務影響。

僱員及薪酬政策

於2019年6月30日，本集團共有2,714名僱員。本集團截至2019年及2018年6月30日止六個月的僱員福利開支分別約為186.5百萬港元及約165.8百萬港元。為確保本集團可吸引及挽留表現優良的董事及工作人員，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。

上市所得款項用途

經扣除上市相關開支25.15港元後，上市所得款項淨額約為34.85百萬港元。該金額低於招股章程所披露的估計所得款項淨額約44.5百萬港元（根據發售價中位數每股0.34港元）。鑑於實際及估計所得款項淨額之差額，本集團已按招股章程所示使用所得款項淨額的相同方式及相同比例予以調整。下表說明於2019年6月30日根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節的所得款項淨額狀況：

	直至2019年 12月31日按招股 章程所示相同方式 及相同比例的經 調整實際所得款項 淨額用途 (百萬港元)	於2019年 6月30日的 實際已動用金額 (百萬港元)	於2019年 6月30日已規劃 金額中的 未動用金額 (百萬港元)
滿足房委會的額外營運資金要求及就投標房委會的 更多合約存作履約保證金擔保的額外現金	25.80	11.40	14.40
作為額外營運資金及就房委會的獨立清潔服務合約 或保安服務合約作出投標的額外履約保證金的 額外現金按金抵押品	9.05	-	9.05
總計	34.85	-	23.45

自2017年11月10日(即本公司股份於聯交所GEM上市日期(「上市日期」)起至2019年6月30日止，11.4百萬港元上市所得款項淨額已動用。延遲使用所得款項乃由於我們未能按計劃成功投標擬定的物業管理服務合約。然而，本公司將繼續投標於2019年餘下半年將向房委會開放招標的物業管理服務合約，且本公司擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節繼續應用所得款項淨額。

其他資料

權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於2019年6月30日，董事及本公司主要行政人員於本公司或任何其相聯法團(定義見證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉，須知會本公司及聯交所：(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部(包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊(「登記冊」)內的權益及淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條有關董事進行交易的事宜而須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的 概約百分比
譚慕潔女士 ⁽²⁾	受控制法團權益	491,440,000 (L)	61.43%
	配偶權益	24,490,000 (L)	3.06%
吳福華先生 ⁽³⁾	配偶權益	491,440,000 (L)	61.43%
	實益擁有人	24,490,000 (L)	3.06%
何柱明先生	實益擁有人	600,000 (L)	0.08%

附註：

1. 字母「L」代表該位人士於股份中的好倉。
2. R5A Group Limited為491,440,000股股份的註冊擁有人，佔本公司已發行股本的61.43%。R5A Group Limited由譚慕潔女士、宋理明先生、何柱明先生、鄧降福先生、何迪威先生及姚炳強先生分別擁有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。因此，根據證券及期貨條例，譚慕潔女士被視為於R5A Group Limited持有的所有股份中擁有權益。吳福華先生為本公司24,490,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的3.06%。由於譚慕潔女士為吳福華先生的配偶，故譚慕潔女士根據證券及期貨條例亦被視為於吳福華先生持有的相同數目股份中擁有權益。
3. 吳福華先生為本公司24,490,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的3.06%。吳福華先生為譚慕潔女士的配偶。根據證券及期貨條例，吳福華先生被視為於譚慕潔女士擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

於相聯法團普通股中的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	持有的 股份數目	權益百分比
譚慕潔女士	R5A Group Limited	實益擁有人	950	55.23%
宋理明先生	R5A Group Limited	實益擁有人	280	16.28%
何柱明先生	R5A Group Limited	實益擁有人	240	13.96%
鄧降福先生	R5A Group Limited	實益擁有人	220	12.79%

除上文所披露者外，據董事所知悉，緊隨上市後，概無董事或本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有任何其他權益或淡倉而須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條登記於該條所指的登記冊內；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條所述的董事進行交易的規定準則而知會本公司及聯交所。

(b) 主要股東於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

就董事所知，於2019年6月30日，以下人士／實體（董事或本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條須存置的本公司登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司具表決權的已發行股份5%或以上權益：

於本公司普通股的好倉

董事姓名	身份／權益性質	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司權益的 概約百分比
R5A Group Limited ⁽²⁾	實益擁有人	491,440,000	61.43%
楊秀雲女士	實益擁有人	57,120,000	7.14%

附註：

1. 字母「L」代表該位人士於股份中的好倉。
2. R5A Group Limited為491,440,000股股份的註冊擁有人，佔本公司已發行股本的61.43%。R5A Group Limited由譚慕潔女士、宋理明先生、何柱明先生、鄧降福先生、何迪威先生及姚炳強先生分別擁有55.23%、16.28%、13.96%、12.79%、1.16%及0.58%。

除上文所披露者外，據董事所知悉，緊隨上市後，董事並不知悉有任何其他人士於本公司股份或相關股份中擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司已發行有表決權股份5%或以上權益的人士。

購股權計劃

於2017年10月24日，本公司股東採納一項購股權計劃（「購股權計劃」）。購股權計劃旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者提供鼓勵及獎勵。根據購股權計劃的條款，董事會可酌情向本公司或其附屬公司任何全職僱員及任何董事（包括任何執行董事、非執行董事或獨立非執行董事）授出購股權。購股權上市日期起計十週年期間內有效。

購股權計劃項下股份的行使價可由董事會全權酌情釐定，惟在任何情況下不得低於以下各項的最高者：(i) 聯交所每日報價表所報股份於授出日期（須為營業日）的收市價；(ii) 聯交所每日報價表所報股份於緊接授出日期前五個營業日的平均收市價；及(iii) 股份於授出日期的面值。任何根據購股權計劃授出之購股權於任何情況下均會於開始日期（定義見購股權計劃）起計十年內屆滿。接納每項授出的購股權須支付1.00港元的象徵式款項。

於2019年6月17日，本公司按每股股份0.177港元之行使價向四名僱員授出32,000,000份購股權，詳情如下：

參與者名稱或類別	授出日期	每股行使價	歸屬日期	行使期間	於2019年		於本期間		於2019年
					1月1日	於本期間授出	於本期間行使	註銷/失效	6月30日
僱員合共	2019年 6月17日	0.177港元	2020年6月17日(50%)	2020年6月17日至 2022年6月16日	-	32,000,000	-	-	32,000,000
			2021年6月17日(50%)	2021年6月17日至 2022年6月16日					
總計					-	32,000,000	-	-	32,000,000

競爭權益

截至2019年6月30日止六個月，董事並無得悉董事、控股股東及彼等各自的緊密聯繫人（定義見GEM上市規則）擁有與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或於當中的權益，以及概無任何有關人士與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

控股股東於2017年10月24日以本公司（為其本身及作為其附屬公司的受託人）為受益人訂立不競爭契據，有關詳情載於招股章程「與控股股東的關係」一節。

合規顧問的權益

根據GEM上市規則第6A.19條，本公司已委任博思融資有限公司(「博思融資」)為合規顧問。於2019年6月30日，誠如博思融資所通知，除本公司與博思融資於2017年7月18日訂立之合規顧問協議外，博思融資或其任何董事或僱員或聯繫人概無於本公司或本集團任何成員公司證券擁有或可能擁有任何權益(包括認購有關證券的選擇權或權利)。

企業管治常規守則

本公司致力採納現行最佳企業管治常規。自上市日期起及直至本公告日期，本公司一直遵守GEM上市規則附錄十五所載企業管治守則內的所有守則條文，並無出現偏離情況。

董事進行證券交易

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」)，其條款不遜於GEM上市規則第5.46至5.67條所載規定交易準則。本公司亦已向全體董事作出具體查詢，而本公司並不知悉董事自上市日期起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、出售或贖回上市證券

自本期間及直至本公告日期起，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

由審核委員會審閱

本公告的財務資料未經本公司核數師審核。根據GEM上市規則第5.28條，本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），其書面職權範圍與GEM上市規則附錄十五所載的規定一致。審核委員會的主要職責為審閱及監管本集團的財務申報流程及內部監控程序。於本公告日期，審核委員會成員包括黃紹輝先生（主席）、陳文偉博士、吳紀法先生，全部均為獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本公司截至2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，並認為有關業績符合適用的會計準則及GEM上市規則的規定，並已作出充分披露。

承董事會命
雅居投資控股有限公司
主席
何柱明

香港，2019年8月9日

於本公告日期，董事會包括執行董事何柱明先生（主席）、吳福華先生（行政總裁）、宋理明先生（財務總監）及鄧降福先生，非執行董事譚慕潔女士以及獨立非執行董事陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。

本公告將自其刊發日期起計最少七天載於GEM網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」一頁。本公告亦會刊載於本公司網站<http://www.modernliving.com.hk>。