

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

從♥出發 共創傳奇

第三季度業績報告

2018



雅居物業管理有限公司
Modern Living Property Management Ltd

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報告內容概不負責，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報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。

本報告乃遵照聯交所**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，本公司董事(統稱「**董事**」及各為「**董事**」)願就本報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，本報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，致使本報告的任何聲明或本報告有所誤導。

財務摘要

截至2018年9月30日止九個月，我們的收益約為274.8百萬港元，較2017年同期增加約3.6%。

截至2018年9月30日止九個月，我們的僱員福利開支約為246.4百萬港元，較2017年同期增加約3.3%。

本集團截至2018年9月30日止九個月的未經審核溢利約為9.5百萬港元，而2017年同期的未經審核溢利經扣除上市開支約14.2百萬港元後則約為10.4百萬港元，因其他經營開支增加而減少約0.9百萬港元。

第三季度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2018年9月30日止九個月(「本期間」)的未經審核簡明綜合業績連同2017年同期的未經審核綜合比較數字如下：

未經審核簡明綜合全面收益表

截至2018年9月30日止三個月及九個月

	附註	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
		2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
收益	4	91,122	91,360	274,758	265,329
其他收入		188	85	336	248
其他收益淨額		-	-	15	14
僱員福利開支	5	(80,604)	(78,995)	(246,384)	(238,415)
潔淨材料成本		(1,068)	(1,195)	(3,416)	(3,661)
公用事業開支		(680)	(662)	(1,317)	(1,379)
折舊		(428)	(416)	(1,266)	(1,398)
其他經營開支		(3,495)	(2,408)	(10,444)	(6,799)
上市開支		-	(14,151)	-	(14,151)
經營溢利/(虧損)		5,035	(6,382)	12,282	(212)
財務收入		-	-	-	1
財務成本		(112)	(515)	(616)	(1,386)
財務成本淨額		(112)	(515)	(616)	(1,385)
除所得稅前溢利/(虧損)		4,923	(6,897)	11,666	(1,597)
所得稅開支	6	(852)	(1,192)	(2,176)	(2,107)
期內溢利/(虧損)		4,071	(8,089)	9,490	(3,704)
其他全面收益：					
不會重新分類至損益的項目					
重新計量僱員福利責任		20	(120)	157	(361)
期內除稅後其他全面收益		20	(120)	157	(361)
期內全面收益/(虧損)總額		4,091	(8,209)	9,647	(4,065)
每股盈利/(虧損)					
基本及攤薄(每股港仙)	7	0.51	(1.3)	1.19	(0.6)

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2018年9月30日止九個月

	附註	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2017年1月1日的結餘(經審核)	(i)	21,460	-	810	39,330	61,600
期內虧損		-	-	-	(3,704)	(3,704)
其他全面收益：						
重新計量僱員福利責任		-	-	-	(361)	(361)
期內全面虧損總額		-	-	-	(4,065)	(4,065)
於2017年9月30日的結餘(未經審核)		21,460	-	810	35,265	57,535
於2018年1月1日的結餘(經審核)		8,000	42,776	22,270	27,496	100,542
期內溢利		-	-	-	9,490	9,490
其他全面收益：						
重新計量僱員福利責任		-	-	-	157	157
期內全面收益總額		-	-	-	9,647	9,647
於2018年9月30日的結餘(未經審核)		8,000	42,776	22,270	37,143	110,189

附註：

(i) 2017年1月1日的股本結餘指本公司的附屬公司雅居物業管理有限公司的已發行股本。

簡明綜合財務報表附註

截至2018年9月30日止九個月

1. 一般資料

本公司於2017年6月26日根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立並登記為獲豁免有限公司。本公司股份(「股份」)於2017年11月10日(「上市日期」)在聯交所GEM上市(「上市」)。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，其主要附屬公司主要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」)的屋苑、土木工程拓展署(「土木工程拓展署」)及市區重建局(「市建局」)提供物業管理服務。

未經審核簡明綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，其為本集團的功能貨幣。

根據本集團就上市而進行的重組(「重組」)，本公司於2017年7月10日成為本集團旗下公司的控股公司。重組的詳情載於本公司日期為2017年10月31日的招股章程(「招股章程」)中「歷史、發展及重組」一節。

2. 編製基準

未經審核簡明綜合業績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。

未經審核簡明綜合業績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。

本期間的未經審核簡明綜合業績所用的主要會計政策與編製本集團截至2017年12月31日止年度的年度財務報表所遵循者相同，惟本集團於本會計期間首次採納的香港會計師公會頒布的新訂及經修訂香港財務報告準則除外。採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等未經審核簡明綜合業績所呈報的金額及／或該等未經審核簡明綜合業績所載的披露並無重大影響。本集團並無提早採納任何已頒布但尚未生效的新訂香港財務報告準則。

3. 分部資料

本集團目前經營一個經營分部，即於香港提供物業管理服務。本集團的主要營運決策者基於整項業務的期內業績全面評估表現及分配資源。因此，本集團並無呈列業務分部分析。

4. 收益

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
物業管理服務	91,122	91,360	274,758	265,329

5. 僱員福利開支

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
工資、薪金及其他津貼(包括董事酬金)	77,065	75,336	235,949	227,363
退休金成本 — 界定供款計劃	3,359	3,212	10,002	9,710
未使用年假的應計費用	30	373	135	1,109
長期服務金應計費用	150	74	298	233
	80,604	78,995	246,384	238,415

6. 所得稅開支

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2018年	2017年	2018年	2017年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
即期所得稅：				
香港利得稅	882	1,196	2,133	2,071
與產生及撥回暫時差額有關的 遞延所得稅	(30)	(4)	43	36
	852	1,192	2,176	2,107

香港利得稅乃就各期間的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算。

7. 每股盈利／(虧損)

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本盈利的盈利／(虧損)				
期內溢利／(虧損)	4,071	(8,089)	9,490	(3,704)
用於計算每股基本盈利的普通股數目 (千股)	800,000	600,000	800,000	600,000

計算每股基本盈利／(虧損)所用的普通股數目已就於2017年7月10日完成的重組及於2017年11月9日完成的資本化發行(定義見招股章程)的影響作出追溯調整。

概無呈列每股攤薄盈利／(虧損)，乃因上述各期間均無已發行潛在攤薄普通股。

8. 股息

董事會議決不就本期間宣派任何股息(截至2017年9月30日止九個月：零)。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團主要向香港的公共屋邨提供物業管理服務。於本期間，房委會為我們的最大客戶。我們的物業管理服務包括 (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)保安服務及(iii)潔淨服務。於2018年9月30日，本集團的現有物業管理組合包括房委會擁有的26個公共屋邨、2個居屋屋苑，以及分別由房委會、土木工程拓展署及市建局授出的2份、1份及1份獨立服務合約。

本公司的股份已於上市日期成功在聯交所GEM上市，為其未來計劃強化資本實力。展望將來，董事及管理層將繼續為招股章程所述的未來計劃竭盡所能。董事將不時尋求商機，增加本集團的收益及將本集團的整體成本控制在可接受及令人滿意的水平，以增加股東的回報。

財務回顧

收益

提供物業管理服務的收益於截至2017年及2018年9月30日止兩個期間增加約9.4百萬港元，乃主要由於(i)根據合約所訂的調整機制上調部分現有合約的服務費收入；及(ii)項目管理費增加，乃由於我們通過獨立外部承辦商提供項目管理服務以於我們管理的屋邨進行樓宇工程的維修及保養。

僱員福利開支

本期間的僱員福利開支總額約為246.4百萬港元(截至2017年9月30日止九個月：238.4百萬港元)。僱員福利開支增加乃主要由於(i)為一份市建局獨立服務合約及兩份土木工程拓展署合約所增聘員工支付薪金及工資；(ii)增薪；及(iii)向額外董事支付的董事袍金。

各服務的員工水平於本期間普遍維持穩定。

潔淨材料成本

本期間的潔淨材料成本略為減少主要由於我們實施更嚴密的控制。

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。

本期間的其他經營開支約為10.4百萬港元(截至2017年9月30日止九個月：6.8百萬港元)。其他經營開支增加乃主要由於：(i)辦公室租金上升；(ii)核數師酬金及各項合規成本增加；(iii)影印、辦公室用品、制服及洗衣服務增加；及(iv)保險費增加。

期內溢利／(虧損)

期內溢利由截至2017年9月30日止九個月的約10.4百萬港元(不包括上市開支約14.2百萬港元)輕微減少至本期間的約9.5百萬港元，乃主要由於其他經營開支及各項合規成本增加。

展望

香港物業市場的規模一直在增長。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，上市後，本集團將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。

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2018年9月30日，各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)的股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為擁有的任何權益及淡倉)；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊(「登記冊」)的權益及淡倉；或(c)根據有關董事進行證券交易的GEM上市規則第5.46至5.67條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	503,040,000 (L)	62.88%
吳福華先生 ⁽³⁾	配偶權益	503,040,000 (L)	62.88%
何柱明先生	實益擁有人	300,000 (L)	0.04%

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約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11,600,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約1.45%。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11,600,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約1.45%。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，於2018年9月30日，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）的股份、相關股份及債權證中，擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文當作或視為擁有的任何權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊的任何其他權益或淡倉；或(c)根據GEM上市規則第5.46至5.67條所述董事進行交易的規定準則須知會本公司及聯交所的任何其他權益或淡倉。

(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2018年9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，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司具有表決權的已發行股份5%或以上權益：

於股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質／持有身份	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 (L)	61.43%
楊秀雲女士	實益擁有人	57,120,000 (L)	7.14%

附註：

- 字母「L」代表該位人士於股份中的好倉。
- 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約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約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，於2018年9月30日，董事並不知悉任何其他人士於本公司的股份或相關股份中，擁有或被視為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的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊的權益或淡倉，或直接或間接擁有本公司具有表決權的已發行股份5%或以上權益。

購股權計劃

本公司購股權計劃(「購股權計劃」)為一項根據GEM上市規則第23章籌備的股份獎勵計劃。購股權計劃於2017年10月24日採納。於本期間，本公司並無根據購股權計劃授出、同意授出、行使、註銷購股權或使其失效。

競爭權益

於本期間，董事並不知悉董事、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任何業務或權益，以及任何該等人士與本集團有或可能有的任何其他利益衝突。

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，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2018年9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日訂立的合規顧問協議外，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(包括可認購該等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，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報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

於本期間，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

本報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。於本報告日期，審核委員會成員包括黃紹輝先生（主席）、陳文偉博士及吳紀法先生，全部均為獨立非執行董事。

審核委員會已審閱本公司於本期間的未經審核簡明綜合業績，並認為有關業績符合香港財務報告準則及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
主席兼執行董事
何柱明

香港，2018年11月9日

於本報告日期，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及譚錦章先生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。

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