

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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。



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2018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GEM市場之特色

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。

本公告乃遵照聯交所GEM證券上市規則(「GEM上市規則」)的規定而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」)之資料。本公司各董事(「董事」)願就本公告所載資料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，且本公告無遺漏其他事項，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2018年12月31日止年度，本集團的收益約為371.21百萬港元(2017年：約356.44百萬港元)，增幅約為4.14%。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為15.12百萬港元(2017年：約2.01百萬港元)，較去年增加約652.24%。經撇除截至2017年12月31日止年度的非經常性上市開支約15.92百萬港元後，本集團的經營溢利約為15.12百萬港元(2017年：17.93百萬港元)，較去年減少約15.67%。
- 截至2018年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為12.14百萬港元(2017年：年內虧損約2.16百萬港元)，而截至2017年12月31日止年度則約為13.76百萬港元(不包括非經常性上市開支約15.92百萬港元)，減幅約為11.77%。
- 董事會(「董事會」)建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股0.005港元，合共4百萬港元(2017年：無)。

年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2018年12月31日止年度的綜合業績連同截至2017年12月31日止年度的經審核比較數字。財務資料已於2019年3月22日獲董事會批准。

綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	截至12月31日止年度	
		2018年 千港元	2017年 千港元
收益	4	371,208	356,441
其他收入		347	246
其他收益淨額		63	61
僱員福利開支		(330,477)	(319,376)
清潔材料成本		(5,596)	(4,536)
公用事業開支		(1,836)	(1,937)
折舊		(2,232)	(2,164)
其他經營開支		(16,356)	(10,804)
上市開支		—	(15,924)
經營溢利	5	<u>15,121</u>	<u>2,007</u>
財務收入		255	4
財務成本		(852)	(1,440)
財務成本淨額	6	<u>(597)</u>	<u>(1,436)</u>
除所得稅前溢利		14,524	571
所得稅開支	7	<u>(2,382)</u>	<u>(2,731)</u>
年內溢利／(虧損)		<u>12,142</u>	<u>(2,160)</u>
其他全面(虧損)／收益：			
不會重新分類至損益的項目			
重新計量僱員福利責任		(895)	326
年內除稅後其他全面(虧損)／收益		<u>(895)</u>	<u>326</u>
年內全面收益／(虧損)總額		<u>11,247</u>	<u>(1,834)</u>
每股盈利／(虧損)			
基本及攤薄(每股港仙)	9	<u>1.52</u>	<u>(0.34)</u>

綜合財務狀況表

於2018年12月31日

		於12月31日	
	附註	2018年 千港元	2017年 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備		4,177	5,701
應收保留金	10	2,019	1,714
於一項保險合約中的投資		2,177	2,114
租金按金	10	116	116
		<u>8,489</u>	<u>9,645</u>
流動資產			
貿易及未開票應收款項	10	75,873	71,117
合約資產	10	12,223	–
預付款項、按金及其他應收款項	10	6,947	5,079
已抵押銀行存款		28,668	36,768
現金及銀行結餘		30,208	58,163
		<u>153,919</u>	<u>171,127</u>
總資產		<u>162,408</u>	<u>180,772</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	8,000	8,000
儲備		103,789	92,542
權益總額		<u>111,789</u>	<u>100,542</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		369	535
借款	13	913	1,440
		<u>1,282</u>	<u>1,975</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	368	312
其他應付款項及應計負債	12	34,708	31,035
借款	13	12,941	46,038
即期所得稅負債		1,320	870
		<u>49,337</u>	<u>78,255</u>
總負債		<u>50,619</u>	<u>80,230</u>
權益及負債總額		<u>162,408</u>	<u>180,772</u>

綜合權益變動表

截至2018年12月31日止年度

	股本 千港元 (附註11)	股份溢價 千港元 (附註11)	注資儲備 千港元 (附註11)	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2017年1月1日的結餘	21,460	-	810	39,330	61,600
年內虧損	-	-	-	(2,160)	(2,160)
其他全面收益：					
重新計量僱員福利責任	-	-	-	326	326
全面虧損總額	-	-	-	(1,834)	(1,834)
與擁有人作為權益擁有人的交易：					
根據重組發行的股份	(21,460)	-	21,460	-	-
根據資本化發行的股份	6,000	(6,000)	-	-	-
根據上市發行的股份	2,000	58,000	-	-	60,000
於股份溢價扣除的上市開支	-	(9,224)	-	-	(9,224)
已付股息(附註8)	-	-	-	(10,000)	(10,000)
	(13,460)	42,776	21,460	(10,000)	40,776
於2017年12月31日的結餘	8,000	42,776	22,270	27,496	100,542
於2018年1月1日的結餘	8,000	42,776	22,270	27,496	100,542
年內溢利	-	-	-	12,142	12,142
其他全面虧損：					
重新計量僱員福利責任	-	-	-	(895)	(895)
全面收益總額	-	-	-	11,247	11,247
於2018年12月31日的結餘	8,000	42,776	22,270	38,743	111,789

附註

1. 一般資料及重組

1.1 一般資料

雅居投資控股有限公司(「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，而其附屬公司(統稱「本集團」)從事在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務(「上市業務」)。

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)。此等綜合財務報表已於2019年3月22日獲董事會批准刊發。

本公司股份於2017年11月10日在聯交所GEM上市(「上市」)。

1.2 重組

根據本公司招股章程「歷史及發展」一節「重組」一段全面闡述的重組，本公司於2017年10月24日成為本集團現時旗下公司的控股公司。緊接及緊隨重組前後，本集團現時旗下公司由控股股東控制。重組僅涉及本集團現時旗下公司的重組，並無改變業務管理及業務最終擁有人。

綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表包括本集團現時組成公司的業績及現金流量，猶如重組完成時當前集團架構於整個報告期或自該等公司各自註冊成立日期以來(以較短者為準)一直存在。

2. 編製基準

編製綜合財務報表時應用的主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已貫徹應用至所有呈列年度及期間。

本集團的綜合財務報表已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定而編製。

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟於一項保險合約的投資乃按其退保現金價值列賬。

按照香港財務報告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。

(i) 本集團所採納準則的修訂本

本集團已於2018年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則的修訂本：

- 以股份為基礎付款交易的分類及計量—香港財務報告準則第2號(修訂本)
- 金融工具—香港財務報告準則第9號
- 客戶合約的收益—香港財務報告準則第15號
- 轉移投資物業—香港會計準則第40號(修訂本)
- 外匯交易及墊付代價—香港(國際財務報告解釋委員會)—詮釋第22號
- 2014至2016年週期之年度改進

本集團於採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號後已更改其會計政策。有關詳情，請參閱附註2(iii)。上文所述的其他修訂對於過往期間確認的金額並無重大影響，且預期亦不會對本期間或未來期間產生重大影響。

(ii) 已頒佈但未生效及本集團未提前採納的新準則及現有準則的修訂本

		於以下日期或 之後開始 的年度期間生效
年度改進項目	2015至2017年週期之年度改進	2019年1月1日
財務報告概念框架2018	財務報告概念框架之修訂	2020年1月1日
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義	2020年1月1日
香港會計準則第19號 (修訂本)	計劃修正、縮減或清償	2019年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義	2020年1月1日
香港財務報告準則第9號(修訂本)	反向補償之提前償付特徵	2019年1月1日
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營 企業之間的資產出售或注資	待釐定
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性	2019年1月1日

上述已頒新訂準則及對現有準則及詮釋的修訂本並未於2018年12月31日報告期間強制生效，本集團亦無提早採納。本集團擬於上述新訂準則及對現有準則及詮釋的修訂本生效時採納該等準則及修訂本。

(iii) 會計政策的變動

本附註說明採納香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)及香港財務報告準則第15號「客戶合約的收益」(「香港財務報告準則第15號」)後對本集團綜合財務報表的影響以及自2018年1月1日起應用與過往期間所應用者不同的新會計政策。

本集團若干會計政策已予改動，以符合香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的採納。香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號金融工具(「香港會計準則第39號」)的條文，該等條文有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、撤銷確認金融工具、金融資產減值及對沖會計。香港財務報告準則第9號重大修訂處理金融工具的其他準則，例如香港財務報告準則第7號「金融工具—披露」。香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收益」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號「建築合約」(「香港會計準則第11號」)的條文，該等條文有關收益及成本的確認、分類及計量。

(i) 香港財務報告準則第9號—對本集團綜合財務報表的影響

因本集團的會計政策變動(如下文所闡述)，故採納香港財務報告準則第9號一般毋須重列任何比較資料。於本期間採納香港財務報告準則第9號並不會對財務報表呈報的金額產生任何影響，惟本集團已採納自2018年1月1日起生效的金融工具的會計政策則除外。

對本集團金融資產及金融負債的會計方法並無影響。本集團先前按攤銷成本入賬的金融資產及金融負債根據香港財務報告準則第9號將維持按攤銷成本計量。

(ii) 香港財務報告準則第15號 — 對本集團綜合財務報表的影響

因本集團的會計政策變動(如下文所闡述)(惟未開票應收款項的合約資產的重新分類除外(附註10))，故採納香港財務報告準則第15號一般毋須重列任何比較資料。於本年度採納香港財務報告準則第15號並不會對綜合財務報表呈報的金額產生任何影響，惟本集團已採納以下自2018年1月1日起生效的收益的會計政策則除外。

香港財務報告準則第15號規定客戶合約產生的收益於貨品或服務的控制權轉移至客戶時確認。因此，採納後，香港財務報告準則第15號項下的此項規定不會對財務報表構成任何重大影響，原因為服務收入確認時間近乎並無變動，因此，對本集團於2018年1月1日的綜合財務狀況表概無影響。

3. 分部資料

執行董事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2017年及2018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析。

地區資料

本集團的收益乃產生自香港的客戶。本集團於2017年及2018年12月31日的所有資產亦均位於香港。因此，概無提供地區分部分析。

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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
客戶A	<u>367,493</u>	<u>355,268</u>

於截至2017年及2018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

	2018年 千港元	2017年 千港元
物業管理服務收入	<u>371,208</u>	<u>356,441</u>

本集團所有收益均隨時間確認。

5. 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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
僱員福利開支	330,477	319,376
核數師酬金	1,200	800
廠房及設備折舊	2,232	2,164
就租賃場地的經營租賃租金	359	358
清潔材料成本	5,596	4,536
保險費	4,696	2,597
擔保費	868	781
保安開支	707	716
公用事業開支	1,836	1,937
辦公用品	1,435	1,138
上市開支	-	15,924

6. 財務成本淨額

	2018年 千港元	2017年 千港元
銀行利息收入	<u>255</u>	<u>4</u>
借款利息	(775)	(1,340)
融資租賃負債利息	<u>(77)</u>	<u>(100)</u>
	<u>(852)</u>	<u>(1,440)</u>
	<u>(597)</u>	<u>(1,436)</u>

7. 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% (2017年：16.5%)的稅率作出撥備，惟根據由2018/2019年課稅年度生效的新利得稅兩級制，合資格實體的首2,000,000港元的應課稅溢利按8.25%的稅率計算。

於綜合全面收益表中扣除的所得稅金額指：

	2018年 千港元	2017年 千港元
香港利得稅：		
即期所得稅	2,595	2,845
過往年度超額撥備	(47)	(31)
	<u>2,548</u>	<u>2,814</u>
遞延所得稅	(166)	(83)
	<u>2,382</u>	<u>2,731</u>

8. 股息

	2018年 千港元	2017年 千港元
建議末期股息	<u>4,000</u>	<u>-</u>

於2019年3月22日，董事會建議就截至2018年12月31日止年度派發末期股息4,000,000港元，相當於每股普通股0.005港元。有關股息將會經股東於本公司股東週年大會批准。該等綜合財務報表並未反映此項應付股息。

截至2017年12月31日止年度，本公司於2017年10月24日宣派特別股息10,000,000港元，並於上市前向其當時股東派付。並無呈列股息率及及可享有分派股息的股份數目，乃由於有關資料就本公告而言並無意義。

9. 每股盈利／(虧損)

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

	2018年 千港元	2017年 千港元
本公司擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>12,142</u>	<u>(2,160)</u>
用於計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數	<u>800,000,000</u>	<u>628,493,151</u>
每股盈利／(虧損)(港仙)	<u>1.52</u>	<u>(0.34)</u>

用於計算每股基本盈利／(虧損)的普通股加權平均數已假設附註1.2所述重組及資本化發行已自2016年1月1日起生效而釐定。

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。

10. 應收款項、合約資產、預付款項及按金

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動：		
應收保留金(附註i)	2,019	1,714
租金按金	116	116
	<u>2,135</u>	<u>1,830</u>
流動：		
貿易及未開票應收款項(附註ii及iii)	75,873	71,117
合約資產(附註iii)	12,223	-
	<u>88,096</u>	<u>71,117</u>
公用事業按金	525	479
預付保險	3,973	2,089
預付款項	528	235
其他應收款項	1,921	2,276
	<u>6,947</u>	<u>5,079</u>
流動預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>95,043</u>	<u>76,196</u>
應收款項、合約資產、預付款項及按金總額	<u>97,178</u>	<u>78,026</u>

附註：

- (i) 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件條款釋放予本集團。管理層參考過往拖欠率或沒收率定期審閱結餘。於截至2017年及2018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。

- (ii) 本集團訂立一項貿易應收款項保理安排並將若干貿易應收款項轉讓予一間銀行。倘貿易應收款項於到期時並未支付，銀行有權要求本集團支付未付結餘。由於本集團並無轉讓與該等貿易應收款項有關的重大風險及回報，其繼續確認應收款項的全部賬面值。於2018年12月31日，概無貿易應收款項已轉讓予銀行(2017年：23,085,000港元)。保理貸款於2018年12月31日的賬面值為零港元(2017年：20,776,000港元)。
- (iii) 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。

於採納香港財務報告準則第15號後，未開票應收款項重新分類為合約資產。

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：

	2018年 千港元	2017年 千港元
未開票應收款項(附註iii)	-	12,338
合約資產(附註iii)	<u>12,223</u>	-
貿易應收款項：		
最多30天	33,222	32,398
31至60天	29,799	23,537
61至90天	<u>12,852</u>	<u>2,844</u>
	<u><u>88,096</u></u>	<u><u>71,117</u></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、貿易及未開票應收款項、合約資產、其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若。貿易及未開票應收款項、合約資產、其他應收款項及按金主要以港元計值。

11. 股本及儲備

(a) 股本及溢價

	附註	股份數目	普通股面值 千港元	股份溢價 千港元
法定：				
於2017年6月26日(註冊成立日期)				
每股0.01港元的普通股	(i)	38,000,000	380	-
於2017年10月24日法定股本增加	(iii)	1,962,000,000	19,620	-
於2017年12月31日及2018年1月1日 及2018年12月31日		2,000,000,000	20,000	-
已發行及繳足：				
於2017年6月26日(註冊成立日期)				
每股0.01港元的普通股	(i)	1	-	-
根據重組發行的股份	(ii)	2,099	-	-
根據資本化發行的股份	(iv)	599,997,900	6,000	(6,000)
根據上市發行的股份	(v)	200,000,000	2,000	58,000
於股份溢價扣除的上市開支		-	-	(9,224)
於2017年12月31日及2018年1月1日 及2018年12月31日		800,000,000	8,000	42,776

附註：

- (i) 本公司於2017年6月26日根據公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份，其中一股股份按面值以繳足股款形式配發及發行予初始代名認購人，該一股股份其後於註冊成立日期轉讓予R5A Group Limited。
- (ii) 根據本公告附註1.2所載重組，於2017年7月10日，股東轉讓其各自於經營附屬公司持有的股份(相當於全部已發行股本)予雅居投資有限公司，代價為本公司向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生分別配發及發行1,719股股份、200股股份、120股股份、40股股份及20股股份。
- (iii) 於2017年10月24日，透過創造額外1,962,000,000股每股0.01港元的股份，本公司的法定股本從380,000港元(分為38,000,000股每股0.01港元的股份)增加至20,000,000港元。

- (iv) 根據股東於2017年10月24日通過的書面決議案，須待上市及本公司股份溢價賬因股份發售入賬後，本公司董事獲授權透過將本公司股份溢價賬進賬金額5,999,979港元予以資本化的方式，向股東配發及發行合共599,997,900股股份(按面值入賬列作繳足)。

於2017年11月10日，本公司股份在香港聯合交易所有限公司GEM上市及上述條件達成。因此，上述金額將資本化本公司股份溢價賬的進賬，方法為運用有關金額按面值悉數支付向股東配發及發行合共599,997,900股股份。

- (v) 於2017年11月10日，上市完成後，本公司已按每股0.30港元的價格發行合共200,000,000股每股0.01港元的普通股，總代價為60,000,000港元。

(b) 注資儲備

於2017年及2018年12月31日，綜合財務狀況表內注資儲備指(i)股東就2,099股本公司股份(作為重組的一部分)及1股於其註冊成立日期的股份而作出的注資，合共21,460,000港元；及(ii)來自當時股東的無抵押、免息貸款的面值17,388,000港元與其公平值16,578,000港元之間的差額810,000港元。有關差額被視為當時股東注資，並於來自當時股東的免息貸款發出日期計入注資儲備。

(c) 購股權計劃

本公司當時股東於2017年10月24日以書面決議案批准通過及有條件採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)，主要目的為嘉許及肯定董事、僱員及其他合資格人士對本集團作出的寶貴貢獻。

因根據購股權計劃及任何其他計劃可能發行的股份數目上限，合共不得超過80,000,000股股份，即本公司股份10%。因根據購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出購股權或涉及股份或其他證券的類似權利的其他購股權計劃已授出及有待行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%。

於任何12個月期間內各參與者因行使所獲授購股權(包括已行使及未行使購股權)已獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%，除非獲本公司股東於股東大會上批准。

購股權可於董事會可能釐定的時間內隨時根據購股權計劃條款行使，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受提前終止條文規限。

截至本公告日期，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。

12. 貿易及其他應付款項及應計負債

	2018年 千港元	2017年 千港元
貿易應付款項	<u>368</u>	<u>312</u>
長期服務金撥備	5,998	4,709
未使用年假撥備	2,843	3,264
應計工資、薪金及退休金	21,180	20,221
其他應計開支及應付款項	<u>4,687</u>	<u>2,841</u>
其他應付款項及應計負債總額	<u>34,708</u>	<u>31,035</u>
貿易及其他應付款項及應計負債總額	<u>35,076</u>	<u>31,347</u>

於2017年及2018年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 千港元	2017年 千港元
0至30天	<u>368</u>	<u>312</u>

本集團貿易應付賬款的賬面值以港元計值。

由於到期情況較短，貿易及其他應付款項及應計負債的賬面值與其公平值相若。

13. 借款

	2018年 千港元	2017年 千港元
非流動		
融資租賃負債	<u>913</u>	<u>1,440</u>
流動		
銀行借款	12,415	45,525
融資租賃負債	<u>526</u>	<u>513</u>
	<u>12,941</u>	<u>46,038</u>
借款總額	<u>13,854</u>	<u>47,478</u>

於2018年12月31日，本集團獲授銀行借款及銀行融資的擔保如下：

- (i) 本集團的保單2,177,000港元(2017年：2,114,000港元)；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款28,668,000港元(2017年：36,768,000港元)；
- (iii) 本集團貿易應收款項零港元(2017年：23,085,000港元)(附註10(ii))；及
- (iv) 本公司訂立的公司擔保。

14. 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2018年12月31日，本集團與一間銀行訂立33項(2017年：30項)履約保證金。於2018年12月31日，履約保證金的總額為61,265,000港元(2017年：58,518,000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2017年及2018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。

管理層討論及分析

業務回顧及未來前景

本集團在香港提供物業管理服務，重點在於公營房屋。於截至2018年12月31日止年度，香港房屋委員會（「房委會」）為本集團的最大客戶，佔本集團總收益的大部分。本集團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)清潔服務。

展望未來，物業管理服務業依然充滿挑戰。然而，為克服該等挑戰，本集團將實施積極的市場推廣策略、投放更多人力資源及加強成本控制措施。本集團擬審慎地執行本公司日期為2017年10月31日的招股章程（「招股章程」）所載的發展計劃，從而為本公司股東帶來更高回報，並促進本集團業務的長期增長。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2017年12月31日止年度約356.44百萬港元增加約4.14%至截至2018年12月31日止年度約371.21百萬港元。增加乃主要由於(i)來自房委會授出的一個新居屋計劃屋苑及年內市區重建局（「市建局」）授出的一份新獨立保安服務合約的額外服務費收入；及(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。

下表載列本集團於報告期末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)	26
(2) 居屋計劃屋苑	3
(3) 獨立服務合約	4

其他收入

大部分其他收入主要指本集團所管理屋邨內配套設施的清潔服務。其他收入由截至2017年12月31日止年度約0.25百萬港元增加約0.1百萬港元至截至2018年12月31日止年度約0.35百萬港元。增加主要是由於截至2018年12月31日止年度來自屋邨的清潔服務收入有所增加所致。

其他收益淨額

於截至2017年及2018年12月31日止年度的其他收益維持穩定，分別約0.06百萬港元。

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2018年12月31日，本集團共有2,410名僱員(2017年：2,362名僱員)。

截至2018年12月31日及2017年12月31日止年度，僱員福利開支總額分別約為330.48百萬港元及319.38百萬港元，分別佔本集團收益約89.03%及89.6%。僱員福利開支總額於截至2018年12月31日止年度較去年增加約3.48%，有關增加主要是由於(i)為年內房委會及市建局授出的兩份新合約向增聘員工支付薪金及工資；及(ii)薪金及工資的年度增加。

清潔材料成本

於截至2018年12月31日止年度產生的清潔材料成本約為5.6百萬港元(2017年：4.54百萬港元)，較去年增加23.35%，有關增加乃主要由於年內開始為新居屋計劃屋苑向分包商支付建築廢料處置費所致。

其他經營開支

截至2018年12月31日止年度，其他經營開支分別約為16.36百萬港元(2017年：10.8百萬港元)，較去年增加約51.48%。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、接待及差旅費以及屋邨保養開支。

其他經營開支增加乃主要由於(i)一般開支增加，例如ISO認證、廣告；(ii)各項合規成本增加；(iii)增加辦公室用品，制服及洗衣；及(iv)保險費及擔保費增加所致。

財務成本

財務成本由截至2017年12月31日止年度約1.44百萬港元減少約0.84百萬港元至截至2018年12月31日止年度約0.6百萬港元。減少主要是由於截至2018年12月31日止年度已動用的保理貸款及銀行透支的平均金額減少。

所得稅開支

截至2018年12月31日止年度，所得稅開支維持穩定於約2.38百萬港元(2017年：2.73百萬港元)。截至2018年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為14.52百萬港元，而截至2017年12月31日止年度則約為16.5百萬港元(不包括非經常性上市開支約15.92百萬港元)。

本公司擁有人應佔溢利／(虧損)及全面收益／(虧損)

如招股章程所披露，非經常性上市開支對本集團的財務表現構成重大財務影響。截至2018年12月31日止年度的全面收益總額約為11.25百萬港元，而截至2017年12月31日止年度的全面虧損總額則約為1.83百萬港元。有關溢利增加乃主要是由於與上文所述非經常性上市開支約15.92百萬港元相比，截至2018年12月31日止年度並無產生上市開支。截至2018年12月31日止年度的溢利約為12.14百萬港元，而截至2017年12月31日止年度則為13.76百萬港元(不包括非經常性上市開支)，減幅約為11.77%。有關減少主要是由於截至2018年12月31日止年度各項合規成本及保險費均有增長所致。

股息

於2017年10月24日，本公司已於上市前向本公司當時股東宣派特別股息合共10百萬港元。

董事會建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息每股0.005港元，合共4百萬港元(2017年：無)。

流動資金及財務資源

	2018年 千港元	2017年 千港元
財務狀況		
流動資產	153,919	171,127
流動負債	49,337	78,255
流動資產淨值	104,582	92,872
總資產	162,408	180,772
借款	13,854	47,478
現金及銀行結餘	30,208	58,163
已抵押銀行存款	28,668	36,768
總權益	111,789	100,542
主要財務比率		
股本回報率(附註1)	10.86%	-2.15%
總資產回報率(附註2)	7.48%	-1.19%
流動比率(附註3)	3.12	2.19
資產負債比率(附註4)	12.39%	47.22%

附註：

1. 股本回報率乃將年內溢利／(虧損)除以總權益計算。
2. 總資產回報率乃將年內溢利／(虧損)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。債務總額指銀行借款及融資租賃負債。

於2018年12月31日的流動比率為3.12倍，而2017年12月31日則為2.19倍。有關增加主要是由於截至2018年12月31日止年度償還銀行借款增加。

於2018年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為30.21百萬港元(2017年：約58.16百萬港元)。於2018年12月31日，本集團的銀行借款約為12.42百萬港元，乃按年利率2.15%至5.13%計息(2017年：45.53百萬港元，乃按年利率2.74%至5.05%計息)。

於2018年12月31日，資產負債比率約為12.39% (2017年：約47.22%)。憑藉可動用現金及銀行結餘以及銀行融資，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

自本公司於2017年11月10日在聯交所GEM上市後，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2018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2018年12月31日止年度，本公司已發行股份數目維持不變。

承擔

本集團的經營租賃承擔與租賃其辦公室物業有關。於2018年12月31日，本集團的經營租賃承擔約為0.57百萬港元(2017年：0.95百萬港元)。

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2018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2018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2018年12月31日持有保險合約的投資約2.18百萬港元(2017年：2.11百萬港元)。於2018年12月31日保險合約的投資收益約0.06百萬港元(2017年：0.06百萬港元)。除上述保險合約外，本集團於2018年12月31日並無其他重大投資。

或然負債

除本公告附註14所披露者外，於2018年及2017年12月31日，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。董事認為本集團面臨的匯兌風險甚微。

本集團的資產抵押

於2018年12月31日，本集團分別已將約28.67百萬港元(2017年：約36.77百萬港元)的銀行存款及約2.18百萬港元於一項保險合約中的投資(2017年：約2.11百萬港元)質押予銀行，以取得約61.27百萬港元(2017年：約58.52百萬港元)的履約保證金以及約12.42百萬港元(2017年：約45.53百萬港元)的若干銀行融資項下的銀行借款。於2018年12月31日，本集團不再質押其貿易應收款項作為抵押品(2017年：約23.09百萬港元)。

僱員及薪酬政策

於2018年12月31日，本集團共有2,410名僱員(2017年：2,362名僱員)。本集團截至2018年12月31日止年度的僱員福利開支約為330.48百萬港元(2017年：319.38百萬港元)。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。

報告期後事件

於2018年12月31日後及直至本公告日期，本公司或本集團並無進行任何重大期後事件。

上市所得款項用途

上市的最終發售價為每股0.3港元，而經扣除上市相關開支約25.15百萬港元(其中約15.92百萬港元及9.23百萬港元分別於綜合全面收益表及綜合權益變動表確認)後，上市實際所得款項淨額約為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：

	直至2019年 12月31日 按招股章程 所示相同 方式及 比例的 經調整實際 所得款項 淨額用途 百萬港元	於2018年 12月31日的 實際已動用 金額 百萬港元	於2018年 12月31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物業管理服務 合約存作履約保證金抵押品的 額外現金	25.80	3.36	22.44
作為額外營運資金及滿足就投標房 委會的更多獨立清潔服務合約或 保安服務合約存作履約保證金 抵押品的額外現金	9.05	—	9.05
總計：	<u>34.85</u>	<u>3.36</u>	<u>31.49</u>

自上市日期起至2018年12月31日，2.75百萬港元及0.61百萬港元已分別被用作履約保證金及營運資金，以取得房委會授出的新居屋計劃合約。本公司擬繼續按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節應用所得款項淨額。於2018年12月31日，根據招股章程所披露，所得款項的未動用部分約31.49百萬港元已存放於銀行計息賬戶，並部分用作支付銀行借款。

業務策略與實際業務進度比較

招股章程所披露業務策略與本集團自上市日期起至2018年12月31日止期間的實際業務進度比較的分析載列如下：

業務目標

實際進度

升級電腦系統

本集團已開始評估其電腦系統，並已於2018年第二季度開始升級。

開發一項供員工使用的移動應用程式 本集團已開始精簡其日常管理系統。

就各部門的承建工程投標

本集團密切評估其提交投標能力。當出現合適的機會時，本集團將提交投標書。

自本公司股份於2017年11月10日在聯交所GEM上市以來，本集團截至2018年12月31日止年度已開始就實施上述業務策略產生開支。

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。

董事會已採納及遵守GEM上市規則附錄15載列的企業管治守則(「企業管治守則」)。於截至2018年12月31日止年度，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5.46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，而全體董事已確認彼等於截至2018年12月31日止年度整個期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、出售或贖回本公司的上市證券

董事確認，自上市日期起及直至本公告日期，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。

股東週年大會

本公司將於2019年5月22日(星期三)上午十時正舉行股東週年大會(「**2019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2018年12月31日止年度末期股息每股普通股0.005港元。擬派發的股息須待股東於股東週年大會上批准後，方可作實。待在股東週年大會上獲得股東批准派付末期股息後，建議末期股息將於2019年7月12日(星期五)派付予於2019年6月21日(星期五)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

(i) 為確定出席股東週年大會及於會上投票的資格：

為確定享有出席將於2019年5月22日(星期三)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2019年5月17日(星期五)至2019年5月22日(星期三)(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。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2019年5月16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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

(ii) 為確定獲得末期股息的權利：

本公司將於2019年6月18日(星期二)至2019年6月21日(星期五)(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以確定股東獲得末期股息的權利。

為符合資格獲得末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票必須於2019年6月17日(星期一)下午四時三十分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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

審核委員會

本公司已於2017年10月24日成立審核委員會，並遵照企業管治守則第C.3.3段制定其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。黃紹輝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、提名受監督本公司的外聘核數師，並監察本公司的風險管理及內部監控程序。截至2018年12月31日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

報告期後事項

董事會並不知悉於2018年12月31日後及直至本公告日期曾發生任何重大事項須予以披露。

羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及其相關附註的數字已獲本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度綜合財務報表草擬本所列金額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此履行之工作並不構成香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則項下的鑒證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出保證。

鳴謝

本人代表董事會對各位股東、業務夥伴及客戶一直以來給予本集團的支持致以衷心謝意。同時，本人亦藉此機會感謝所有管理人員及員工於年內的辛勤工作及竭誠投入。

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，2019年3月22日

於本公告日期，本公司主席兼執行董事為何柱明先生；本公司執行董事為吳福華先生、宋理明先生及鄧降福先生；本公司非執行董事為譚慕潔女士及譚錦章先生；及本公司獨立非執行董事為陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。

本公告將由其刊登日期起最少七日於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁登載。本公告亦將於本公司網站www.modernliving.com.hk登載。