

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：8426)

**截至2020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2020年6月30日止六個月錄得約206.0百萬港元(截至2019年6月30日止六個月：約205.6百萬港元)，較2019年同期增加約0.2%。
- 本集團截至2020年6月30日止六個月期間的未經審核溢利約為4.8百萬港元，而截至2019年6月30日止六個月的未經審核溢利約為4.2百萬港元，較2019年同期增加約14.3%。
- 每股基本盈利截至2020年6月30日止六個月約為0.6港仙(截至2019年6月30日止六個月：每股基本盈利約為0.52港仙)。
- 董事會決議不宣派截至2020年6月30日止六個月的中期股息(截至2019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2020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2020年6月30日止六個月

		截至6月30日止 三個月		截至6月30日止 六個月	
		2020年 千港元	2019年 千港元	2020年 千港元	2019年 千港元
	附註	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	6	<b>119,015</b>	111,183	<b>205,996</b>	205,588
其他收入	7	<b>775</b>	53	<b>867</b>	108
其他收益淨額	8	<b>34</b>	33	<b>34</b>	33
僱員福利開支	9	<b>(105,777)</b>	(99,133)	<b>(188,456)</b>	(186,472)
清潔材料成本		<b>(1,806)</b>	(1,866)	<b>(3,507)</b>	(3,543)
公共事業開支		<b>(1,068)</b>	(531)	<b>(1,268)</b>	(859)
折舊		<b>(183)</b>	(596)	<b>(775)</b>	(1,155)
其他經營開支	11	<b>(4,853)</b>	(5,466)	<b>(7,628)</b>	(9,910)
經營溢利		<b>6,137</b>	3,677	<b>5,263</b>	3,790
財務收入淨額	10	<b>13</b>	173	<b>562</b>	719
除所得稅前溢利	11	<b>6,150</b>	3,850	<b>5,825</b>	4,509
所得稅開支	12	<b>(1,113)</b>	(168)	<b>(1,050)</b>	(338)
本期間溢利		<b>5,037</b>	3,682	<b>4,775</b>	4,171
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		<b>(50)</b>	24	<b>(300)</b>	(200)
本期間除稅後其他 全面(虧損)/收益		<b>(50)</b>	24	<b>(300)</b>	(200)
本期間全面收益總額		<b>4,987</b>	3,706	<b>4,475</b>	3,971
每股盈利					
基本及攤薄(每股港仙)	14	<b>0.63</b>	0.46	<b>0.60</b>	0.52

未經審核簡明綜合財務狀況表  
於2020年6月30日

		於2020年 6月30日 (未經審核) 千港元	於2019年 12月31日 (經審核) 千港元
	附註		
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備	15	2,235	1,801
使用權資產	16	1,041	1,255
應收保留金		1,964	1,964
於一項保險合約中的投資	17	2,276	2,242
		<u>7,516</u>	<u>7,262</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	18	72,452	64,986
合約資產	18	14,969	14,969
預付款項、按金及其他應收款項		5,506	5,368
已抵押銀行存款	19	53,677	32,845
短期銀行存款		–	12,570
現金及銀行結餘		26,711	15,444
		<u>173,315</u>	<u>146,182</u>
<b>總資產</b>		<u>180,831</u>	<u>153,444</u>
<b>權益</b>			
本公司擁有人應佔權益			
股本	22	8,000	8,000
儲備		108,535	103,762
<b>權益總額</b>		<u>116,535</u>	<u>111,762</u>

		於2020年 6月30日 (未經審核) 千港元	於2019年 12月31日 (經審核) 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		117	117
租賃負債	16	553	553
		<u>670</u>	<u>670</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	20	569	196
其他應付款項及應計負債		50,179	37,433
借款	21	12,257	–
租賃負債	16	291	774
即期所得稅負債		330	2,609
		<u>63,626</u>	<u>41,012</u>
<b>總負債</b>		<u>64,296</u>	<u>41,682</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>180,831</u>	<u>153,444</u>

未經審核簡明綜合權益變動表  
截至2020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	以股份 為基礎 付款 儲備 千港元	保留 盈利 千港元	權益 總額 千港元
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
已付股息	–	–	–	–	(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
於2020年1月1日的餘額(經審核)	8,000	42,776	22,270	596	38,120	111,762
本期間溢利	–	–	–	–	4,775	4,775
其他全面虧損：						
重新計量僱員福利責任	–	–	–	–	(300)	(300)
本期間全面收益總額	–	–	–	–	4,475	4,475
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 交易：						
以股份為基礎付款	–	–	–	298	–	298
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 交易總額	–	–	–	298	–	298
於2020年6月30日的餘額(未經審核)	8,000	42,776	22,270	894	42,595	116,535

未經審核簡明綜合現金流量表  
截至2020年6月30日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 6月30日 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	10,118	7,155
已付香港利得稅	(1,680)	—
經營活動所得現金淨額	<u>8,438</u>	<u>7,155</u>
來自投資活動的現金流量		
購置廠房及設備	(1,245)	(683)
已收利息	799	968
已抵押銀行存款(增加)/減少	(20,832)	2,668
短期銀行存款減少	12,570	—
投資活動(所用)/所得現金淨額	<u>(8,708)</u>	<u>2,953</u>
來自融資活動的現金流量		
已付利息	(201)	(249)
銀行借款所得款項	13,000	146,000
償還銀行借款及融資租賃負債	(743)	(126,122)
已付股息	—	(4,000)
償還租賃負債	(519)	(187)
融資活動所得現金淨額	<u>11,537</u>	<u>15,442</u>
現金及現金等價物增加淨額	11,267	25,550
期初現金及現金等價物	<u>15,444</u>	<u>30,208</u>
期末現金及現金等價物	<u><u>26,711</u></u>	<u><u>55,758</u></u>

## 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，而其附屬公司從事向香港房屋委員會(「房委會」)擁有的公共屋邨及由房委會興建的資助房屋以及居者有其屋計劃(「居屋計劃」)屋苑提供物業管理服務。

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2020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。

截至2020年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績所用的主要會計政策與本集團編製截至2019年12月31日止年度年度的財務報表中所用主要會計政策相同，惟以下本集團於當前會計期間首次採納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」
- 香港財務報告準則第3號(修訂本)(經修訂)，「業務之定義」
- 2018年財務報告概念框架

採納該等新訂及經修訂香港財務報告準則對該等簡明綜合業績所呈報的金額及／或該等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. 估計

管理層須於編製中期財務資料時，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2019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。本集團的整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2019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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
物業管理服務收入	<u>119,015</u>	<u>111,183</u>	<u>205,996</u>	<u>205,588</u>

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，概無編製按地區分部劃分的分析。

## 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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
雜項收入	<u>775</u>	<u>53</u>	<u>867</u>	<u>108</u>

## 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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
於保險合約的投資收益(附註17)	<u>34</u>	<u>33</u>	<u>34</u>	<u>33</u>

## 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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
工資、薪金及其他津貼(包括董事酬金)	100,827	94,920	180,071	178,595
退休金成本—界定供款計劃	4,192	3,853	7,378	7,377
未使用年假的應計費用	1,259	110	1,209	200
長期服務金應計費用	(650)	250	(500)	300
以股份為基礎付款	149	—	298	—
	<u>105,777</u>	<u>99,133</u>	<u>188,456</u>	<u>186,472</u>

## 10. 財務收入淨額

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	76	282	799	968
租賃付款利息	(34)	(6)	(36)	(12)
借款及融資租賃負債利息	(29)	(103)	(201)	(237)
	<u>13</u>	<u>173</u>	<u>562</u>	<u>719</u>

## 11. 按性質劃分的開支

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
清潔材料成本	1,806	1,866	3,507	3,543
折舊	183	596	775	1,155
僱員福利開支(附註9)	105,777	99,133	188,456	186,472
其他經營開支(附註)	4,853	5,466	7,628	9,910

附註：

錄得的其他經營開支明細如下：

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	270	300	540	600
保險及擔保	1,836	2,092	3,284	4,045
辦公用品	421	468	609	831
保安費	140	183	242	357
接待及差旅	217	316	366	776
屋邨保養開支	372	402	438	543
電訊費	106	96	172	183
專業費用	409	498	681	928
制服及洗衣	185	134	192	155
其他開支	897	977	1,104	1,492
	4,853	5,466	7,628	9,910

## 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	
	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2019年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：				
香港利得稅	924	188	924	388
遞延所得稅	189	(20)	126	(50)
	1,113	168	1,050	338

香港利得稅已基於兩個期間內的估計應課稅溢利按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。

### 13. 股息

於2020年3月25日宣派及於2020年7月10日向本公司股東派付截至2019年12月31日止年度的末期股息為4,000,000港元(每股0.5港仙)。

董事會不建議派付截至2020年6月30日止六個月的股息(截至2019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	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
期內溢利(千港元)	5,037	3,682	4,775	4,171
用於計算每股基本盈利的 普通股數目(千股)	<u>80,000</u>	<u>800,000</u>	<u>80,000</u>	<u>800,000</u>

由於截至2019年及2020年6月30日止六個月均並無尚未發行潛在攤薄股份，故概無呈列每股攤薄盈利。

### 15. 廠房及設備

於截至2020年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約1.25百萬港元(截至2019年6月30日止六個月：0.68百萬港元)。

### 16. 使用權資產及租賃負債

	於2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 12月31日 千港元 (經審核)
使用權資產		
物業	-	180
設備	<u>1,041</u>	<u>1,075</u>
	<u>1,041</u>	<u>1,255</u>
租賃負債		
流動租賃負債	291	774
非流動租賃負債	<u>553</u>	<u>553</u>
	<u>844</u>	<u>1,327</u>

## 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價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。

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2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 12月31日 千港元 (經審核)
合約資產	14,969	14,969
貿易應收款項：		
最多30天	39,216	30,283
31至60天	27,365	21,449
61至90天	5,871	13,254
	<u>72,452</u>	<u>64,986</u>
	<u>87,421</u>	<u>79,955</u>

## 19. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指附註21所載抵押予一間銀行以為履約保證金及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2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 12月31日 千港元 (經審核)
0至30天	<u>569</u>	<u>196</u>

## 21. 借款

於2020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、本集團的已抵押銀行存款及本公司簽立的公司擔保作抵押。

銀行借款的償還如下：

	於2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2019年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	<u>12,257</u>	<u>-</u>

本集團於2020年6月30日所作出的所有借款均以港元計值。

## 22. 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2019年12月31日及2020年6月30日	<u>800,000</u>	<u>8,000</u>

## 管理層討論與分析

### 業務回顧

於2020年6月30日，本集團的現有物業管理組合包括香港房屋委員會（「房委會」）擁有的28個公共屋邨、房委會授出的4個居屋計劃屋苑及2份獨立服務合約，均由本集團管理。於2019年第四季度，本集團的九個公共屋邨合約屆滿，而一份包括九個公共屋邨的新合約於2020年第二季度開始時開展。

本集團的業務主要集中於香港公共房屋及資助房屋的物業管理，有關合約通常介乎2至5年。預期COVID-19疫情（「疫情」）及繼而對香港造成的經濟低迷不會對本集團的業務產生重大影響。然而，本集團將繼續留意疫情之情況發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績造成的影響。於本公告日期，董事並未知悉任何因疫情對本集團財務狀況造成的重大不利影響。

### 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2019年6月30日止六個月的約205.6百萬港元增加至截至2020年6月30日止六個月的約206.0百萬港元，較2019年同期增加約0.2%。該增加乃歸因於(i)來自房委會擁有的公共屋邨的新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。

## 僱員福利開支

截至2020年6月30日止六個月及截至2019年6月30日止六個月，僱員福利開支總額分別維持穩定於約188.5百萬港元及約186.5百萬港元。於2019年第四季度，本集團的九個公共屋邨合約屆滿，而一份包括九個公共屋邨的新合約於2020年第二季度開始時開展。

## 清潔材料成本

截至2019年及2020年6月30日止六個月的清潔材料成本分別維持穩定於約3.5百萬港元。

## 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2020年及2019年6月30日止六個月的其他經營開支分別約為7.6百萬港元及9.9百萬港元。其他經營開支減少乃主要由於(i)各項合規成本減少；(ii)保險及擔保費減少；及(iii)實施更嚴格程序所致。

有關其他經營開支的進一步詳情，請參閱未經審核簡明綜合財務報表附註11。

截至2019年12月31日止年度錄得的其他經營開支明細連同截至2018年12月31日止年度的比較數字如下：

	截至2019年 12月31日 止年度 千港元	截至2018年 12月31日 止年度 千港元
核數費	1,080	1,200
保險及擔保開支	7,424	5,564
辦公用品	1,591	1,435
保安費	669	707
接待及差旅	1,594	1,514
屋邨保養開支	976	788
電訊費	358	350
專業費用	1,690	1,504
制服及洗衣	566	709
其他	2,006	2,585
總計	<u>17,954</u>	<u>16,356</u>

## 期內溢利

期內溢利由截至2019年6月30日止六個月的約4.2百萬港元增加至截至2020年6月30日止六個月的約4.8百萬港元，增加約14.3%，乃主要由於(i)新合約的溢利率；及(ii)處理向僱員支付的政府補貼的行政收入增加所致。

## 流動資金及財務資源

截至2020年6月30日止六個月，本集團主要透過經營收入及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組合為營運提供資金。截至2020年6月30日的資產負債比率為約10.5%（於2019年12月31日：零）。

本集團於2020年6月30日及2019年12月31日的現金及銀行結餘分別約26.7百萬港元及約15.4百萬港元。

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團有流動資產分別約173.3百萬港元及約146.2百萬港元，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2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為26.7百萬港元（於2019年12月31日：約15.4百萬港元）。本集團的流動比率由2019年12月31日的約3.6減少至2020年6月30日的約2.7。

## 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22。截至2020年6月30日止六個月，本公司的資本架構並無變動。

## 重大收購或出售

截至2020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。截至2020年6月30日止六個月，本集團並無訂立任何對沖工具或合約。

## 重大投資

於2020年6月30日及2019年12月31日，本集團持有於保險合約的投資分別約為2.3百萬港元及約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2020年6月30日，本集團與一間銀行訂立36項履約保證金。於2020年6月30日，履約保證金的總額約為95.0百萬港元。於2020年6月30日，董事並不知悉可能導致行使履約保證金的任何情況，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、索償及糾紛的被告的風險。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。本集團持有足夠保險，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2020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2020年6月30日，本集團共有2,145名僱員。本集團截至2020年及2019年6月30日止六個月的僱員福利開支分別約為188.5百萬港元及約186.5百萬港元。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25.15百萬港元後，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2020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使用狀況：

所得款項淨額用途	於截至 2020年			
	所得 款項淨額 計劃用途 百萬港元	6月30日止 六個月已 動用所得 款項淨額 百萬港元	於2020年 6月30日已 動用所得 款項淨額 百萬港元	於2020年 6月30日 所得款項 淨額餘額 百萬港元
滿足房屋委員會的額外營運資金要求 及就投標房屋委員會的更多物業管理 服務合約存作履約保證金抵押品的 額外現金	25.80	3.95	25.80	-
作為額外營運資金及滿足就投標房屋 委員會的更多獨立清潔或保安服務 合約存作履約保證金抵押品的額外 現金	9.05	9.05	9.05	-
	<u>34.85</u>	<u>13.00</u>	<u>34.85</u>	<u>-</u>

於2019年12月31日後及於2020年6月30日，所有上市所得款項淨額已悉數動用。

儘管本集團透過定期向房委會投標以致力遵守招股章程中所披露的所得款項用途實施計劃，但本集團並無獲授房委會於截至2018年12月31日止財政年度期間就公共屋邨的任何新物業管理服務合約，其與招股章程中所披露的所得款項用途的實施計劃有所偏離。除公共屋邨的物業管理服務合約外，本集團於截至2018年12月31日止財政年度獲授一份有關居者有其屋計劃的物業管理

服務合約及一份市建局的獨立保安合約。由於房委會根據不同的財務及非財務考慮因素評估標書，因此董事認為本集團未能就招股章程中所披露的兩份預期物業管理服務合約成功投標乃由於其他市場參與者所提交的標書低於董事預期的利潤所致。董事亦認為，提交極低利潤的標書並不符合本集團的利益，原因為長期而言影響本集團的財務表現及狀況。

然而，儘管本公司延遲使用所得款項，但於截至2020年6月30日止六個月已按招股章程中所披露的方式一致悉數動用上市所得款項淨額。

## 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2020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、相關股份或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或淡倉)；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條有關董事進行證券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 <sup>(1)</sup>	佔本公司 權益的 概約百分比
譚慕潔女士 <sup>(2)</sup>	受控制法團權益	491,440,000 (L)	61.43%
	配偶權益	32,800,000 (L)	4.10%
吳福華先生 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	32,800,000 (L)	4.10%
	配偶權益	491,440,000 (L)	61.43%
何柱明先生	實益擁有人	2,000,000 (L)	0.25%

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32,800,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的4.1%。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32,800,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的4.1%。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2020年6月30日，概無董事或本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或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或淡倉);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2020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 <sup>(1)</sup>	佔本公司 權益的 概約百分比
R5A Group Limited <sup>(2)</sup>	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，於2020年6月30日，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」)，於其採納後將繼續有效10年。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。購股權計劃自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，賦予彼等可認購合共32,000,000股股份，其詳情如下：

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2020年			於2020年 6月30日
					1月1日	期內授出	期內行使 /失效 (購股權數目)	
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	16,000,000	-	-	- 16,000,000
			2021年 6月17日 (50%)	2021年6月17日至 2022年6月16日	16,000,000	-	-	- 16,000,000
<b>購股權總數</b>					<b>32,000,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>- 32,000,000</b>

## 競爭權益

截至2020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。

## 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。截至2020年6月30日止六個月及直至本公告日期，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，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(「標準守則」)。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截至2020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，二零二零年八月十日

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>。