



2021 第一季 業績報告



雅居投資控股有限公司
Modern Living Investments Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司) 股份代號：8426

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。

葵芳邨是雅居管理的其中一個大型公共屋邨，並榮獲香港房屋委員會2020年度「屋邨管理服務承辦商大獎」之最佳公共屋邨(物業服務)大型公共屋邨組別金獎。

第一季度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2021年3月31日止三個月的未經審核簡明綜合業績連同2020年同期的未經審核比較數字如下：

簡明綜合全面收益表

截至2021年3月31日止三個月

	附註	截至3月31日止三個月	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收益	4	115,290	86,981
其他收入		109	92
僱員福利開支	5	(95,586)	(82,679)
分包費用	6	(13,171)	-
清潔材料成本	7	(1,541)	(1,701)
公用事業開支	7	(247)	(200)
折舊	7	(500)	(592)
其他經營開支	7	(3,362)	(2,775)
經營溢利/(虧損)		992	(874)
財務收入淨額		94	549
除所得稅前溢利/(虧損)		1,086	(325)
所得稅(開支)/抵免	8	(31)	63
期內溢利/(虧損)		1,055	(262)
其他全面虧損：			
不會重新分類至損益的項目			
重新計量僱員福利責任		(300)	(250)
期內除稅後其他全面虧損		(300)	(250)
期內全面收益/(虧損)總額		755	(512)
每股盈利/(虧損)			
基本及攤薄(每股港仙)	9	0.13	(0.03)

簡明綜合權益變動表

截至2021年3月31日止三個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	出資儲備 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2020年1月1日的結餘(經審核)	8,000	42,776	22,270	596	38,120	111,762
期內虧損	-	-	-	-	(262)	(262)
其他全面虧損：						
重新計量僱員福利責任	-	-	-	-	(250)	(250)
期內全面虧損總額	-	-	-	-	(512)	(512)
與擁有人作為擁有人的交易：						
以股份為基礎付款	-	-	-	149	-	149
於2020年3月31日的結餘(未經審核)	8,000	42,776	22,270	745	37,608	111,399
於2021年1月1日的結餘(經審核)	8,000	42,776	22,270	1,304	58,328	132,678
期內溢利	-	-	-	-	1,055	1,055
其他全面虧損：						
重新計量僱員福利責任	-	-	-	-	(300)	(300)
期內全面收益總額	-	-	-	-	755	755
與擁有人作為擁有人的交易：						
以股份為基礎付款	-	-	-	177	-	177
於2021年3月31日的結餘(未經審核)	8,000	42,776	22,270	1,481	59,083	133,610



簡明綜合財務資料附註

截至2021年3月31日止三個月

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，其股份於2017年11月10日（「上市日期」）在聯交所GEM上市。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位於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。

未經審核簡明綜合財務資料乃以港元（「港元」）呈列，其亦為本集團的功能貨幣。

2. 編製基準

截至2021年3月31日止三個月的未經審核簡明綜合財務資料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資料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2021年3月31日止三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2020年12月31日止年度的年度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：

香港財務報告準則第16號

Covid-19相關租金寬減（修訂本）

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. 收益

	截至3月31日止三個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
物業管理服務收入	115,290	86,981

5. 僱員福利開支

	截至3月31日止三個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
工資、薪金及其他津貼(包括董事酬金)	91,643	79,244
退休金成本 — 界定供款計劃	3,566	3,186
未使用年假的應計費用	100	(50)
長期服務金	100	150
以股份為基礎付款	177	149
	95,586	82,679

6. 分包費用

	截至3月31日止三個月	
	2021年	2020年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
保安	7,805	—
清潔服務	5,366	—
	13,171	—

本集團已自2020年7月開始將本集團管理的兩個屋苑的保安及清潔服務外包。



7. 按性質劃分的開支

	截至3月31日止三個月	
	2021年	2020年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
清潔材料成本	1,541	1,701
公共事業開支	247	200
折舊	500	592
僱員福利開支(附註5)	95,586	82,679
分包費用(附註6)	13,171	-
其他經營開支	3,362	2,775

其他經營開支明細如下：

	截至3月31日止三個月	
	2021年	2020年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
核數師酬金	270	270
保險及擔保開支	1,669	1,449
辦公用品	227	188
保安費	196	102
接待及差旅費	181	105
屋邨保養開支	64	66
社區功能	31	43
電訊費	63	65
專業費用	229	335
制服及洗衣	-	7
其他	432	145
總計	3,362	2,775

8. 所得稅開支／(抵免)

	截至3月31日止三個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
香港利得稅	-	-
與產生及撥回暫時差額有關的遞延所得稅	31	(63)
	31	(63)

香港利得稅已基於兩段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。

9. 每股盈利／(虧損)

(a) 每股基本盈利／(虧損)

每股基本盈利／(虧損)按各期間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。

	截至3月31日止三個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本盈利／(虧損)的溢利／(虧損)		
期內溢利／(虧損)	1,055	(262)
用於計算每股基本盈利／(虧損)的普通股數目(千股)	800,000	800,000

(b) 每股攤薄盈利／(虧損)

由於轉換與未行使購股權有關之潛在普通股將會對每股基本盈利／(虧損)產生反攤薄影響，截至2021年及2020年3月31日止三個月的每股攤薄盈利／(虧損)與每股基本盈利／(虧損)相同。

10. 股息

董事議決不派付截至2021年3月31日止三個月的股息(截至2020年3月31日止三個月：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

於2021年3月31日，本集團的業務主要集中在香港的公共屋邨及資助房屋物業管理，其合約一般介乎兩至六年。本集團的現有物業管理組合包括香港房屋委員會（「房委會」）分別授出由本集團管理的23個公共屋邨及3個居屋計劃屋苑。

財務回顧

收益

提供物業管理服務的收益由截至2020年3月31日止三個月的約87.0百萬港元增加至截至2021年3月31日止三個月的約115.3百萬港元。其增加主要由於(i)新物業管理服務合約定價上升；及(ii)根據該等合約所訂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2021年及2020年3月31日止三個月，僱員福利開支總額分別約為95.6百萬港元及82.7百萬港元。其增加主要由於(i)房委會就2020年4月授出的公共屋邨新物業管理服務合約向增聘員工支付薪金及工資；及(ii)薪金及工資年度增加所致。

清潔材料成本

截至2021年及2020年3月31日止三個月，清潔材料成本分別約為1.5百萬港元及1.7百萬港元。清潔材料成本主要包括垃圾袋、口罩、消毒及其他清潔材料。其減少主要由於自2020年7月起將本集團管理的兩個公共屋邨清潔服務外包所致。

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2021年及2020年3月31日止三個月其他經營開支分別約為3.4百萬港元及2.8百萬港元。其他經營開支增加主要由於(i)保險費增加；及(ii)辦公室用品、保安費、接待及多種其他雜項開支增加。

期內溢利／(虧損)

期內溢利約 1.1 百萬港元(2020年：期內虧損約 0.3 百萬港元)。溢利增加主要由於(i)新物業管理服務合約定價上升；及(ii)根據該等合約所訂調整機制上調本集團部分現有合約的服務費。

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。



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2021年3月31日，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（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擁有須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：(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 ⁽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	533,290,000 (L)	66.66%
吳福華先生 ⁽³⁾	配偶權益	533,290,000 (L)	66.66%
何柱明先生	實益擁有人	3,910,000 (L)	0.49%
鄧降福先生	實益擁有人	4,000,000 (L)	0.50%

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% 權益。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 41,850,000 股本公司股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約 5.23%。由於譚慕潔女士為吳福華先生的配偶，故根據證券及期貨條例，譚慕潔女士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 41,850,000 股本公司股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約 5.23%。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2021年3月31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。

有關董事及主要行政人員於2021年3月31日後的股份權益變動，請參閱「回顧期後事項」一節。

(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2021年3月31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，或須記錄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具表決權的已發行股份5%或以上權益：

於本公司普通股中的好倉

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：

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%權益。

除上文所披露者外，據董事所知悉，於2021年3月31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的權益或淡倉，或須記錄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具表決權的已發行股份5%或以上權益。

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。購股權計劃自上市日期起計十年期間內有效。

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，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2021年			於2021年 3月31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	2020年6月17日至	16,000,000	-	-	16,000,000
			(50%)	2022年6月16日				
			2021年6月17日	2021年6月17日至	16,000,000	-	-	16,000,000
			(50%)	2022年6月16日				
購股權總數					32,000,000	-	-	32,000,000

競爭權益

截至2021年3月31日止期間，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2021年3月31日止三個月及直至本報告日期，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，而董事已確認及本公司並不知悉董事於截至2021年3月31日止三個月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

於截至2021年3月31日止三個月，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。

回顧期後事項

除上文所披露者外，本公司或本集團於2021年3月31日後及直至本報告日期並無進行任何重大其後事項。



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截至2021年3月31日止三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，2021年5月13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。

本報告將由其刊登日期起最少七日於GEM網站<http://www.hkgem.com>「最新公司公告」網頁刊登。本報告亦將於本公司網站<http://www.modernliving.com.hk>刊登。