



2021 中期 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**各董事(統稱「**董事**」及各「**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。

樓樹之間，綠意盎然。雅居管理的物業，有不少園藝空間和樹木。雅居經常舉辦各種別開生面的認識自然活動，讓員工和居民共創和諧社區、綠色生活。

目錄

公司資料	3
財務摘要	4
未經審核簡明綜合全面收益表	5
未經審核簡明綜合財務狀況表	6
未經審核簡明綜合權益變動表	7
未經審核簡明綜合現金流量表	8
未經審核簡明綜合財務報表附註	9
管理層討論與分析	20
其他資料	23



公司資料

董事會

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
鄧降福先生

非執行董事

譚慕潔女士

獨立非執行董事

陳文偉博士
黃紹輝先生
吳紀法先生

合規主任

宋理明先生(香港會計師公會)

授權代表

吳福華先生(香港會計師公會)
宋理明先生(香港會計師公會)

公司秘書

吳福華先生(香港會計師公會)

審核委員會

黃紹輝先生(主席)
陳文偉博士
吳紀法先生

薪酬委員會

吳紀法先生(主席)
陳文偉博士
黃紹輝先生

提名委員會

陳文偉博士(主席)
黃紹輝先生
吳紀法先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師及註冊公眾利益實體核數師
香港
中環
太子大廈22樓

法律顧問

有關開曼群島法律
毅柏律師事務所
香港
中環康樂廣場1號
怡和大廈2206-19室

主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司
香港中環
皇后大道中1號

中國銀行(香港)有限公司
香港
花園道1號
中銀大廈24樓

註冊辦事處

Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點

香港
新界
沙田
安耀街3號
匯達大廈
11樓1102-1103室

股份過戶登記總處

Ocorian Trust (Cayman) Limited
Windward 3, Regatta Office Park
PO Box 1350
Grand Cayman KY1-1108
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

公司網站

www.modernliving.com.hk

股份代號

8426

財務摘要

- 本集團截至2021年6月30日止六個月錄得未經審核收益約232.6百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：約206.0百萬港元)，較2020年同期增加約12.9%。
- 本集團截至2021年6月30日止六個月期間的未經審核溢利約為6.2百萬港元，而截至2020年6月30日止六個月的未經審核溢利約為4.8百萬港元，較2020年同期增加約29.2%。
- 截至2021年6月30日止六個月每股基本盈利約為0.78港仙(截至2020年6月30日止六個月：每股基本盈利約為0.6港仙)。
- 董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020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2021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2021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	
		2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
收益	6	117,297	119,015	232,587	205,996
其他收入	7	74	775	183	867
其他(虧損)/收益淨額	8	(1,082)	34	(1,082)	34
僱員福利開支	9	(98,505)	(105,777)	(194,091)	(188,456)
分包費用	10	(4,323)	–	(17,494)	–
清潔材料成本		(1,400)	(1,806)	(2,941)	(3,507)
公共事業開支		(406)	(1,068)	(653)	(1,268)
折舊		(486)	(183)	(986)	(775)
其他經營開支	12	(4,619)	(4,853)	(7,981)	(7,628)
經營溢利		6,550	6,137	7,542	5,263
財務收入淨額	11	129	13	223	562
除所得稅前溢利	12	6,679	6,150	7,765	5,825
所得稅開支	13	(1,493)	(1,113)	(1,524)	(1,050)
本期間溢利		5,186	5,037	6,241	4,775
其他全面收益/(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	(50)	–	(300)
本期間除稅後其他全面收益/(虧損)		300	(50)	–	(300)
本期間全面收益總額		5,486	4,987	6,241	4,475
每股盈利					
基本及攤薄(每股港仙)	15	0.65	0.63	0.78	0.60

未經審核簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 12月31日 千港元 (經審核)
資產			
非流動資產			
廠房及設備	16	2,472	2,550
使用權資產	17	3,187	3,683
應收保留金		2,284	2,284
於一項保險合約中的投資	18	2,338	2,308
租金按金		120	120
		10,401	10,945
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)	19	4,876	—
貿易應收款項	20	81,424	91,759
合約資產	20	16,487	16,487
預付款項、按金及其他應收款項		5,144	4,628
已抵押銀行存款	21	34,992	36,731
現金及銀行結餘		22,256	29,789
		165,179	179,394
總資產		175,580	190,339
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	24	8,000	8,000
儲備		131,273	124,678
權益總額		139,273	132,678
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		305	243
租賃負債	17	2,546	2,546
		2,851	2,789
流動負債			
貿易應付款項	22	628	428
其他應付款項及應計負債		28,424	49,611
借款	23	1,298	2,802
租賃負債	17	810	1,197
即期所得稅負債		2,296	834
		33,456	54,872
總負債		36,307	57,661
權益及負債總額		175,580	190,339

未經審核簡明綜合權益變動表

截至2021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)的交易： 以股份為基礎付款	-	-	-	298	-	298
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 的交易總額	-	-	-	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
於2021年1月1日的餘額(經審核)	8,000	42,776	22,270	1,304	58,328	132,678
本期間溢利	-	-	-	-	6,241	6,241
與擁有人(以其作為擁有人之身份)的交易： 以股份為基礎付款	-	-	-	354	-	354
與擁有人(以其作為擁有人之身份) 的交易總額	-	-	-	354	-	354
於2021年6月30日的餘額(未經審核)	8,000	42,776	22,270	1,658	64,569	139,273

未經審核簡明綜合現金流量表

截至2021年6月30日止六個月

	截至以下日期止六個月	
	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020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(所用)/所得現金淨額	(1,564)	10,118
已付香港利得稅	(400)	(1,680)
經營活動(所用)/所得現金淨額	(1,964)	8,438
來自投資活動的現金流量		
購置廠房及設備	(467)	(1,245)
購買按公平值計入損益的金融資產	(5,215)	-
已收利息	287	799
已抵押銀行存款減少/(增加)	1,739	(20,832)
短期銀行存款減少	-	12,570
投資活動所用現金淨額	(3,656)	(8,708)
來自融資活動的現金流量		
已付利息	(22)	(201)
銀行借款所得款項	-	13,000
償還銀行借款及融資租賃負債	(1,504)	(743)
償還租賃負債	(387)	(519)
融資活動(所用)/所得現金淨額	(1,913)	11,537
現金及現金等價物(減少)/增加淨額	(7,533)	11,267
期初現金及現金等價物	29,789	15,444
期末現金及現金等價物	22,256	26,711

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Windward 3, Regatta Office Park, PO Box 1350, 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資料乃以港元(「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2021年6月30日止六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，經於一項保險合約中的投資及按公平值計入損益的金融資產修訂，有關項目分別按退保現金價值及公平值列示。

除下文所述者外，所採用的會計政策與截至2020年12月31日止年度之年度財務報表所用者一致(請參閱全年財務報表)。

2.1 於本中期期間採納之新會計政策

(a) 本集團採納的經修訂準則

下列之現有準則修訂於2021年1月1日開始之財政年度首次強制生效，目前適用於本集團。採納該等修訂惟並無對本集團業績及財務狀況造成任何重大影響。

香港財務報告準則第16號(修訂本)

COVID-19相關租金寬減

香港財務報告準則第16號(修訂本)

2021年6月30日後COVID-19相關
租金寬減

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第9號、
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則
第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

利率基準改革 – 第2階段

(b) 未採納的新訂及經修訂準則

下列之新訂及經修訂準則已頒佈但尚未於2021年1月1日開始之財政年度生效，且並無提早採納：

		於以下日期或 之後開始的 年度期間生效
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：擬定用途之前的所得款項	2022年1月1日
香港會計準則第37號(修訂本)	虧損性合約－履行合約的成本	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述	2022年1月1日
年度改進項目	香港財務報告準則則2018至2020年年度改進 (修訂本) ³	2022年1月1日
香港會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
香港詮釋第5號(2020年)	香港詮釋第5號(2020年)財務報表之呈列－借款人 對載有按要求償還條款的定期貸款的分類	2023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資企業之間的 資產出售或注資	待釐定

本集團將在上述新訂及經修訂準則生效後採納。本集團正評估採納該等新訂及經修訂準則對本集團營運業績及財務狀況的影響。

2.2 金融資產**(a) 分類**

本集團將其金融資產分類為下列計量類別：

- 其後按公平值計量(透過其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)或透過損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類視乎本集團所管理金融資產的業務模式及現金流量的合約條款而定。

就按公平值計量的資產而言，其收益及虧損將於損益或其他全面收益列賬。就非持作買賣的權益工具投資而言，則取決於本集團有否於初始確認時不可撤銷地選擇將權益投資按公平值計入其他全面收益列賬。

本集團僅於管理有關資產的業務模式改變時重新分類債務工具。

(b) 確認及撤銷確認

常規方式買賣的金融資產於買賣日期(本集團承諾購買或出售資產的日期)確認。倘自金融資產接收現金流量的權利期滿或已被轉讓及本集團已實質上轉讓擁有權的所有風險及回報，金融資產將撤銷確認。

(c) 計量

於初步確認時，如並非按公平值計入損益的金融資產，本集團按與收購金融資產直接相關的公平值加交易成本計量金融資產。按公平值計入損益的金融資產的交易成本則於綜合損益內支銷。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理資產及資產的現金流量特徵的業務模式。本集團將其債務工具劃分為兩個計量類別：

攤銷成本：就持作收回合約現金流量的資產而言，倘有關資產的現金流量純粹為支付本金及利息，則按攤銷成本計量。來自該等金融資產的利息收入使用實際利率法計入財務收入。終止確認產生的任何收益或虧損連同外匯收益及虧損於其他收益／(虧損)直接確認。減值虧損於綜合收益表以獨立項目呈列。

按公平值計入損益：未達按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益標準的資產乃按公平值計入損益確認。後續按公平值計入損益的債務投資所產生的收益或虧損在產生期間於綜合損益內確認及於其他收益／(虧損)按淨額呈列。

權益工具

本集團其後按公平值計量所有權益投資。倘本集團管理層選擇於其他全面收益呈列權益投資的公平值收益及虧損，則於投資撤銷確認後不會將公平值收益及虧損隨後重新分類至損益。來自有關投資的股息會於本集團之收款權利獲確立時繼續於損益內確認為其他收入。

按公平值計入損益的金融資產的公平值變動於綜合損益表內的其他收益／(虧損)確認(如適用)。按公平值計入其他全面收益計量的權益投資的減值虧損(及減值虧損撥回)不會與公平值的其他變動分開呈報。

(d) 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估按攤銷成本列賬的債務工具相關的預期信貸虧損。所採用減值方法視乎信貸風險是否大幅增加而定。

就應收保留金、貿易應收款項及合約資產而言，本集團應用香港財務報告準則第9號允許的簡化方法，規定將預期全期虧損由初步確認資產起確認。

其他應收款項及按金、現金及銀行結餘、短期銀行存款及已抵押銀行存款按12個月預期信貸虧損或全期預期信貸虧損計量，視乎信貸風險自初步確認起有否大幅增加。倘應收款項的信貸風險自初步確認起大幅增加，則減值按全期預期信貸虧損計量。

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2020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2020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

下表分析使用估值法按公平值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在交投活躍市場之報價(未調整)(第一級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非包括於第一級內之報價，惟可直接(即價格)或間接(即自價格引伸)被觀察(第二級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據(即無法觀察之輸入值)(第三級)。

下表呈列本集團於2021年6月30日按公平值計量之金融工具。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
按公平值計入損益的金融資產 — 紙黃金	4,876	—	—

期內，第一級、第二級與第三級之間並無轉撥。

第一級內之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具之公平值乃根據於報告日期之市場報價計算。倘該等報價可即時及定期從證券交易所、經銷商、經紀、行業團體、定價服務或監管機構獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持金融資產採用之市場報價為當期買盤價。該等工具被分入第一級。

5.4 按攤銷成本計量的金融資產及負債之公平值

以下金融資產及負債的公平值與其賬面值相若：

- 現金及銀行結餘；
- 短期銀行存款；
- 已抵押銀行存款；
- 貿易應收款項；
- 合約資產；
- 應收保留金；
- 其他應收款項及按金；
- 貿易及其他應付款項；及
- 借款。

6. 收益

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
物業管理服務收入	117,297	119,015	232,587	205,996

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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
雜項收入	74	775	183	867

8. 其他(虧損)/收益淨額

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
於保險合約的投資收益(附註18)	30	34	30	34
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損 (附註19)	(339)	-	(339)	-
匯兌虧損淨額	(773)	-	(773)	-
	(1,082)	34	(1,082)	34

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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
工資、薪金及其他津貼(包括董事酬金)	94,514	100,827	186,157	180,071
退休金成本 — 界定供款計劃	3,614	4,192	7,180	7,378
未使用年假的應計費用	100	1,259	200	1,209
長期服務金	100	(650)	200	(500)
以股份為基礎付款	177	149	354	298
	98,505	105,777	194,091	188,456

10. 分包費用

	截至6月30日止三個月		截至6月30日止六個月	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
保安	2,558	-	10,363	-
清潔服務	1,765	-	7,131	-
	4,323	-	17,494	-

於2020年7月至2021年4月期間，本集團將本集團管理的兩個屋邨的保安及清潔服務外判。於2021年4月後概無有關分包安排。

11. 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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
銀行利息收入	150	76	287	799
租賃付款利息	(21)	(34)	(42)	(36)
借款利息	-	(29)	(22)	(201)
	129	13	223	562

12. 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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
清潔材料成本	1,400	1,806	2,941	3,507
公共事業開支	406	1,068	653	1,268
折舊	486	183	986	775
僱員福利開支(附註9)	98,505	105,777	194,091	188,456
分包費用	4,323	-	17,494	-
其他經營開支(附註)	4,619	4,853	7,981	7,628

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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	330	270	600	540
保險及擔保	1,921	1,836	3,590	3,284
辦公用品	210	421	437	609
保安費	73	140	269	242
接待及差旅	352	217	564	366
屋邨保養開支	306	372	370	438
電訊費	60	106	123	172
專業費用	306	409	535	681
制服及洗衣	90	185	90	192
牌照及會籍費用	103	26	103	77
電腦開支	35	86	35	123
其他開支	833	785	1,265	904
	4,619	4,853	7,981	7,628

13. 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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	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	1,462	924	1,462	924
遞延所得稅	31	189	62	126
	1,493	1,113	1,524	1,050

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。

14. 股息

於2021年3月22日宣派及於2021年7月12日向本公司股東派付截至2020年12月31日止年度的末期股息為12,000,000港元(每股1.5港仙)。

董事會不建議派付截至2021年6月30日止六個月的股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

15. 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	
	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)	2021年 千港元 (未經審核)	2020年 千港元 (未經審核)
期內溢利(千港元)	5,186	5,037	6,241	4,775
用於計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	80,000	80,000	80,000	80,000

由於截至2020年及2021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。

16. 廠房及設備

於截至2021年6月30日止六個月，本集團收購物業、廠房及設備約0.47百萬港元(截至2020年6月30日止六個月：1.25百萬港元)。



17. 使用權資產及租賃負債

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 12月31日 千港元 (經審核)
使用權資產		
物業	692	868
設備	2,495	2,815
	3,187	3,683
租賃負債		
流動租賃負債	810	1,197
非流動租賃負債	2,546	2,546
	3,356	3,743

18. 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(虧損)/收益淨額」(附註8)。

19. 按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)

	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 12月31日 千港元 (經審核)
按公平值計入損益的金融資產		
一 紙黃金	4,876	—

截至2021年6月30日止期間，本集團按公平值計入損益的金融資產之變動如下：

	千港元 (未經審核)
於2021年1月1日	—
增添	5,215
公平值虧損淨額(附註8)	(339)
於2021年6月30日	4,876

有關按公平值計入損益的金融資產之公平值計量，請參閱附註5.3。

20. 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 2021 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
合約資產	16,487	16,487
貿易應收款項：		
最多 30 天	46,771	48,113
31 至 60 天	27,376	41,907
61 至 90 天	8,088	2,550
	82,235	92,570
減：減值撥備	98,722 (811)	109,057 (811)
	97,911	108,246

21. 已抵押銀行存款

已抵押銀行存款指附註 23 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。

22. 貿易應付款項

	於 2021 年 6 月 30 日 千港元 (未經審核)	於 2020 年 12 月 31 日 千港元 (經審核)
0 至 30 天	628	428

23. 借款

於2021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2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	於2020年 12月31日 千港元 (經審核)
一年內	1,298	2,802

本集團於2021年6月30日所作出的所有借款均以港元計值。

24. 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2020年12月31日及2021年6月30日	800,000	8,000

管理層討論與分析

業務回顧

於2021年6月30日，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6年。本集團現有物業管理組合包括本集團管理的由香港房屋委員會（「房委會」）擁有的23個公共屋邨及房委會授出的2個居者有其屋計劃。

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2020年6月30日止六個月的約206.0百萬港元增加至截至2021年6月30日止六個月的約232.6百萬港元，較2020年同期增加約12.9%。該增加乃歸因於(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2021年6月30日止六個月及截至2020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194.1百萬港元及約188.5百萬港元。有關增加主要是由於(i)房委會於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；(ii)於2021年4月終止屋邨之外判服務，故產生額外清潔及保安員工的薪金及工資；及(iii)薪金及工資的年度增加。

清潔材料成本

截至2021年及2020年6月30日止六個月的清潔材料成本分別為約2.9百萬港元及3.5百萬港元。清潔材料成本主要包括膠袋、口罩、消毒及其他清潔材料。有關減少乃主要由於自2020年7月起將本集團管理的兩個公共屋邨的清潔服務外判所致。

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6月30日止六個月的其他經營開支分別約為8.0百萬港元及7.6百萬港元。其他經營開支增加乃主要由於(i)保險開支增加；(ii)擔保費、差旅費及多項雜項開支增加所致。

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資料附註12。



期內溢利

期內溢利由截至2020年6月30日止六個月的約4.8百萬港元增加至截至2021年6月30日止六個月的約6.2百萬港元，增加約29.2%，乃主要由於(i)新物業管理服務合約的定價上升；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所致。

流動資金及財務資源

截至2021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。於2021年6月30日的資產負債比率約為3.34%（於2020年12月31日：4.93%）。

本集團於2021年6月30日及2020年12月31日的現金及銀行結餘分別約為22.3百萬港元及約為29.8百萬港元。

於2021年6月30日及2020年12月31日，本集團有流動資產分別約為165.2百萬港元及約為179.4百萬港元，包括按公平值計入損益的金融資產、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2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為22.3百萬港元（於2020年12月31日：約29.8百萬港元）。本集團的流動比率由2020年12月31日約3.27增加至2021年6月30日約4.94。

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24。截至2021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2021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2021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2021年6月30日及2020年12月31日，本集團持有於一項保險合約中的投資分別約為2.3百萬港元及約2.3百萬港元。於2021年6月30日，本集團亦投資於約4.9百萬港元的按公平值計入損益的金融資產。除本報告所披露者外，本集團於本期間概無其他重大投資。

或然負債

於2021年6月30日，本集團與一間銀行訂立32項履約保證金。於2021年6月30日，履約保證金的總額約為98.3百萬港元。於2021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的申索。本集團持有足夠保險，且董事認為，基於目前可得之證據，針對本公司的任何有關現有索償及法律程序於2021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2021年6月30日，本集團共有2,268名僱員。本集團截至2021年及2020年6月30日止六個月的僱員福利開支分別約為194.1百萬港元及約188.5百萬港元。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。



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 ⁽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	43,840,000 (L)	5.48%
吳福華先生 ⁽³⁾	實益擁有人	43,840,000 (L)	5.48%
	配偶權益	491,440,000 (L)	61.43%
何柱明先生	實益擁有人	4,840,000 (L)	0.61%
鄧降福先生	實益擁有人	4,200,000 (L)	0.53%

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43,840,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的5.48%。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。
- 吳福華先生為本公司43,840,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的5.48%。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2021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 (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2021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」）。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，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 6月30日
					1月1日	期內授出	期內行使 (購股權數目)	期內註銷/ 失效	
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
購股權總數					32,000,000	-	-	-	32,000,000

競爭權益

截至2021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2021年6月30日止六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，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

於本期間及直至本報告日期，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截至2021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，2021年8月11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。本報告亦會刊載於本公司網站<http://www.modernliving.com.hk>。

