

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

2017

第三季度業績報告

香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)創業板(「創業板」)的特色

創業板乃為較於聯交所上市的其他公司帶有更高投資風險的公司而設的市場。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。創業板的較高風險及其他特色表示創業板較適合專業及其他經驗豐富的投資者。

由於創業板上市公司的新興性質使然，在創業板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，同時亦無法保證在創業板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創業板證券上市規則(「創業板上市規則」)的規定提供有關雅居投資控股有限公司(「本公司」)的資料，本公司各董事(「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。

概要

截至2017年9月30日止九個月，我們的收益約為265.3百萬港元，較2016年同期增加約3.5%。

截至2017年9月30日止九個月，我們的僱員福利開支約為238.4百萬港元，較2016年同期增加約9.1%。

截至2017年9月30日止九個月，我們的分包潔淨及潔淨材料成本約為3.7百萬港元，較2016年同期減少約78.0%。大幅減少乃主要歸因於2016年9月終止我們所管理屋邨的所有分包安排。

截至2017年9月30日止九個月，我們錄得虧損淨額約3.7百萬港元。排除上市開支約14.2百萬港元，我們於期內錄得溢利淨額約10.5百萬港元，較2016年同期增加約46.3%。

第三季度業績

本公司(連同其附屬公司統稱「**本集團**」)董事會(「**董事會**」)欣然宣佈本集團截至2017年9月30日止九個月的未經審核簡明綜合業績連同2016年同期的未經審核比較數字如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2017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	
		2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
收益	4	91,360	86,776	265,329	256,384
其他收入		85	243	248	391
其他收益／(虧損)淨額		—	—	14	(225)
僱員福利開支	5	(78,995)	(75,689)	(238,415)	(218,483)
分包潔淨及潔淨材料成本		(1,195)	(2,968)	(3,661)	(16,783)
公用事業開支		(662)	(712)	(1,379)	(1,668)
折舊		(416)	(473)	(1,398)	(1,377)
其他經營開支		(2,408)	(4,230)	(6,799)	(8,525)
上市開支		(14,151)	—	(14,151)	—
經營(虧損)／溢利		(6,382)	2,947	(212)	9,714
財務收入		—	—	1	3
財務成本		(515)	(221)	(1,386)	(1,179)
財務成本淨額		(515)	(221)	(1,385)	(1,176)
除所得稅前(虧損)／溢利		(6,897)	2,726	(1,597)	8,538
所得稅開支	6	(1,192)	(445)	(2,107)	(1,396)
期內(虧損)／溢利		(8,089)	2,281	(3,704)	7,142
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		(120)	171	(361)	1,134
期內除稅後其他全面收益		(120)	171	(361)	1,134
期內全面(虧損)／收益總額		(8,209)	2,452	(4,065)	8,276
每股(虧損)／盈利					
基本及攤薄	7	(1.3)港仙	0.4港仙	(0.6)港仙	1.2港仙

簡明綜合權益變動表

截至2017年9月30日止九個月

	附註	股本 千港元	儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2016年1月1日的結餘					
(經審核)	(i)	21,460	810	24,724	46,994
期內溢利		—	—	7,142	7,142
其他全面收益：					
重新計量僱員福利責任		—	—	1,134	1,134
期內全面收益總額		—	—	8,276	8,276
於2016年9月30日的結餘					
(未經審核)	(i)	21,460	810	33,000	55,270
於2017年1月1日的結餘					
(經審核)	(i)	21,460	810	39,330	61,600
重組	(ii) 及 (iii)	(21,460)	21,460	—	—
		—	22,270	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)		—	22,270	35,265	57,535

附註：

- (i) 2016年1月1日、2016年9月30日及2017年1月1日的股本結餘指其附屬公司雅居物業管理有限公司於該日的註冊資本。
- (ii) 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，其法定股本為380,000港元，分為38,000,000股0.01港元的股份，其中一股繳足股份已按面值配發及發行予初始代名認購人Reid Services Limited。於2017年6月26日，初始代名認購人所持的一股股份已轉讓予R5A Group Limited。
- (iii) 於2017年7月10日，根據雅居投資(作為買方，定義見招股章程)、譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、楊女士、何迪威先生、姚先生、駱女士、殷先生及何景東先生(統稱為賣方)、R5A Group Limited及本公司於2017年7月10日訂立的協議，本公司分別向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生配發及發行1,719股、200股、120股、40股及20股股份(全部列賬為繳足)，作為雅居投資收購雅居(定義見招股章程)全部已發行股本的代價，而有關股份配發及發行已於同日完成。

簡明綜合財務報表附註

截至2017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，其股份於2017年11月10日（「上市日期」）在聯交所創業板上市。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，其主要附屬公司從事向香港的公共屋邨提供物業管理服務。

未經審核簡明綜合財務報表乃以港元（「港元」）呈列，其亦為本集團的功能貨幣。

根據本集團就本公司股份（「股份」）於創業板上市而進行的重組（「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」）、香港公司條例及創業板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。

截至2017年9月30日止九個月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2016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9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
物業管理服務	91,360	86,776	265,329	256,384

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	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
工資、薪金及其他津貼 (包括董事酬金)	75,336	72,209	227,363	209,331
退休金成本 — 界定供款計劃	3,212	3,171	9,710	8,453
未使用年假的應計費用	373	228	1,109	524
長期服務金應計費用	74	81	233	175
	78,995	75,689	238,415	218,483

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	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：				
香港利得稅	1,196	449	2,071	1,408
與產生及撥回暫時差額 有關的遞延所得稅	(4)	(4)	36	(12)
	1,192	445	2,107	1,396

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(虧損)/盈利

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)	2017年 千港元 (未經審核)	2016年 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本盈利的(虧損)/盈利				
期內(虧損)/溢利	(8,089)	2,281	(3,704)	7,142
用於計算每股基本盈利的 普通股數目(千股)	600,000	600,000	600,000	600,000

計算每股基本(虧損)/盈利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。概無計及根據於2017年9月30日進行的股份發售(定義見招股章程)所發行的新股份。

概無呈列每股攤薄(虧損)/盈利，乃因上述各期間均無已發行潛在攤薄普通股。

8. 股息

本公司不建議派付截至2017年9月30日止九個月的股息(截至2016年9月30日止九個月：無)。

9. 報告日期後事件

- 於2017年10月24日，本公司向當時股東宣派特別股息10,000,000港元。有關股息將反映於本集團截至2017年12月31日止年度的財務報表。
- 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。
- 根據股東於2017年10月24日通過的決議案，須待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港元資本化的方式，向股東分配及發行共計599,997,900股股份，按面值入賬列作繳足。建議資本化發行已於2017年11月9日完成。
- 於2017年11月10日，本公司於股份發售(定義見招股章程)後已發行合共200,000,000股額外普通股及本公司成功於聯交所創業板股份發售。股份發售所得款項總額為60百萬港元，而扣除估計上市開支後的所得款項淨額約為37.1百萬港元。

管理層討論與分析

業務回顧

本集團向香港的公共屋邨提供物業管理服務。於截至2017年9月30日止九個月，房委會為我們的單一最大客戶，佔我們總收益差不多100%。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。

本公司的股份已於上市日期透過配售及公開發售(「股份發售」)成功在聯交所創業板上市，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2016年及2017年9月30日止兩個期間增加約8.9百萬港元，乃主要由於(i)來自於2017年5月及6月開始營運兩個居者有其屋計劃屋苑(「居屋計劃屋苑」)的額外服務費收入；(ii)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(iii)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

僱員福利開支大幅增加乃主要由於(i)因於2016年9月終止潔淨分包商為我們管理的屋邨提供服務，而向額外潔淨員工支付薪金及工資；及(ii)為2017年5月及6月開始營運的居屋計劃屋苑所增聘員工支付薪金及工資。

各服務的員工水平於截至2016年及2017年9月30日止兩個期間維持穩定。

分包潔淨及潔淨材料成本

截至2017年9月30日止九個月的分包潔淨及潔淨材料成本主要指我們潔淨服務的潔淨材料成本。截至2017年9月30日止九個月的分包成本較2016年同期減少，因為我們終止所有分包安排且我們自2016年9月一直自行進行所有潔淨服務。我們終止分包安排乃由於我們逐漸取得管理經驗及於市場聘請我們本身的員工。

其他經營開支

截至2016年及2017年9月30日止兩個期間的其他經營開支分別約為8.5百萬港元及6.8百萬港元。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為我們其他經營開支的主要成本組成部分。

2016年至2017年九個月期間的其他經營開支減少，乃主要由於(i)我們管理的部分屋邨進行較少宣傳及社區活動；(ii)我們在影印、文具及制服及洗衣方面實施更嚴格的控制；(iii)從我們的屋邨解款至銀行的保安費減少；及(iv)擔保費及保險費減少。

期內溢利／(虧損)

如招股章程所披露，非經常性呈報上市開支對我們的財務表現構成重大財務影響。截至2017年9月30日止九個月期間的虧損為約3.7百萬港元，而截至2016年9月30日止九個月的期內溢利則為約7.1百萬港元。有關盈利能力減少主要是由於上文所述非經常性上市開支約14.2百萬港元所致。除有關上市開支外，期內溢利約為10.5百萬港元（即截至2016年止同期增加約46%），而有關盈利能力增加主要歸因於收益增加以及管理層密切監察本公司的日常管理及經營開支。

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，本公司股份在創業板上市後，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

本公司股份(「股份」)於2017年9月30日並未在創業板上市。緊隨股份於上市日期在創業板上市後，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份、相關股份及債權證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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之有關條文被當作或視為擁有之任何權益及淡倉)；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的權益及淡倉；或(c)根據創業板上市規則第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%
吳福華先生 ⁽²⁾	配偶權益	491,440,000 (L)	61.43%

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，佔我們已發行股本的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。
3. 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，緊隨股份於上市日期在創業板上市後，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）之股份、相關股份及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及淡倉）；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)根據創業板上市規則第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) 本公司主要股東的權益

股份於2017年9月30日並未在創業板上市。緊隨股份於上市日期在創業板上市後，就董事所知，以下實體及個人（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中直接或間接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如下：

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：

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，佔我們已發行股本的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，緊隨股份於上市日期在創業板上市後，董事並不知悉有任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）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。

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**」）。有關購股權計劃的主要條款，請參閱招股章程附錄四「D. 購股權計劃」。

自採納購股權計劃起，本公司並無根據購股權計劃授出購股權。

競爭權益

於截至2017年9月30日止九個月，概無任何董事或本公司控股股東或彼等各自的任何聯繫人（定義見創業板上市規則）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。

合規顧問的權益

根據創業板上市規則第6A.19條，本公司已委任博思融資有限公司（「**博思**」）為合規顧問。博思已根據創業板上市規則第6A.07條聲明其獨立性。於本報告日期，除本公司與合規顧問於2017年7月18日訂立之合規顧問協議外，合規顧問或其董事、僱員或緊密聯繫人（定義見創業板上市規則）概無於本公司或本公司任何成員公司之股本擁有任何相關權益而須根據創業板上市規則第6A.32條通知本集團。

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，本公司一直遵守創業板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

本公司已就董事進行證券交易採納行為守則（「**行為守則**」），其條款不遜於創業板上市規則第5.48至5.67條所規定交易標準（「**規定交易標準**」）。自股份於上市日期在創業板上市起直至本報告日期，本公司亦已向全體董事作出具體查詢，彼等各自均已遵守行為守則及規定交易標準。

購買、出售或贖回上市證券

自股份於上市日期在創業板上市直至本報告日期，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。

審核委員會

本報告的財務資料未經本公司核數師審核。根據創業板上市規則第5.28條，本公司已成立審核委員會（「**審核委員會**」），其書面職權範圍與創業板上市規則附錄十五所載守則條文的規定一致。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2017年9月30日止九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創業板上市規則的規定，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，2017年11月14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。