



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

安居、樂居、雅居



2019

第一季度業績報告

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。

第一季度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2019年3月31日止三個月的未經審核簡明綜合業績連同2018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2019年3月31日止三個月

	附註	截至3月31日止三個月	
		2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
收益	5	94,405	91,566
其他收入		55	83
僱員福利開支	6	(87,339)	(85,556)
清潔材料成本		(1,677)	(1,182)
公用事業開支		(328)	(212)
折舊		(559)	(416)
其他經營開支		(4,444)	(2,681)
經營溢利		113	1,602
財務收入／(成本)淨額		546	(301)
除所得稅前溢利		659	1,301
所得稅開支	7	(170)	(320)
期內溢利		489	981
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		(224)	(93)
期內除稅後其他全面虧損		(224)	(93)
期內全面收益總額		265	888
每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	8	0.06	0.12

簡明綜合權益變動表

截至2019年3月31日止三個月

	附註	股本 千港元	股份溢價 千港元	出資儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2018年1月1日的結餘(經審核)						
重組	(i) 及 (ii)	8,000	42,776	22,270	27,496	100,542
期內溢利		-	-	-	981	981
<i>其他全面收益：</i>						
重新計量僱員福利責任		-	-	-	(93)	(93)
期內全面收益總額		-	-	-	888	888
於2018年3月31日的結餘(未經審核)						
		8,000	42,776	22,270	28,384	101,430
於2019年1月1日的結餘(經審核)						
期內溢利		-	-	-	489	489
<i>其他全面虧損：</i>						
重新計量僱員福利責任		-	-	-	(224)	(224)
期內全面虧損總額		-	-	-	265	265
於2019年3月31日的結餘(未經審核)						
		8,000	42,776	22,270	39,008	112,054

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，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。

(ii) 於2017年7月10日，根據雅居投資有限公司(作為買方)、譚慕潔女士、宋理明先生、何柱明先生、鄧降福先生、楊秀雲女士、何迪威先生、姚炳強先生、駱秀蓮女士、殷國煒先生及何景東先生(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、楊秀雲女士、駱秀蓮女士、殷國煒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)，作為雅居投資有限公司收購雅居物業管理有限公司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。

於2017年11月9日，本公司透過將本公司股份溢價賬進賬金額5,999,979港元資本化(「資本化」)的方式，向當時的股東分配及發行共計599,997,900股股份，按面值入賬列作繳足。

於2017年11月10日，本公司已按每股0.30港元的價格發行合共200,000,000股每股面值0.01港元的股份，總代價為60,000,000港元。

簡明綜合財務報表附註

截至2019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PO Box 1350, Clifton House, 75 Fort Street, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司的香港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，其主要附屬公司從事向香港的公共屋邨及居者有其屋計劃（「居屋計劃」）屋苑、土木工程拓展署（「土木工程拓展署」）及市區重建局（「市建局」）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。

2. 編製基準

截至2019年3月31日止三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。

(a) 採納新訂及經修訂香港財務報告準則

截至2019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2018年12月31日止年度年報中所用主要會計政策相同，惟本集團於當前會計期間首次採納以下由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：

香港財務報告準則第16號	租賃
香港（國際財務報告解釋委員會）— 詮釋第23號	所得稅待遇的不確定性
香港財務報告準則第9號（修訂本）	反向補償的提前償付特徵
香港會計準則第19號（修訂本）	計劃修正、縮減或清償
香港會計準則第28號（修訂本）	於聯營公司或合營企業的長期利益
香港財務報告準則（修訂本）	2015至2017年週期的年度改進

採納香港財務報告準則第16號

本集團於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號後已更改其會計政策。

本集團根據不可撤銷經營租賃（租期於3年內屆滿）租賃辦公室。租賃協議並無強加任何規約，惟租賃資產不得就借款用途用作擔保品。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。使用權資產乃按資產可使用年期或租期（以較短者為準）以直線法折舊。

租約產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)減任何應收租賃獎勵；
- 基於指數或利率的可變租賃付款；
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項；
- 採購權的行使價格(倘承租人合理地確定行使該項選擇權)；及
- 支付終止租賃的罰款(倘租賃條款反映承租人行使該項選擇權終止租約)。

租賃付款採用租賃所隱含的利率(倘該利率可釐定)或本集團的增量借款利率進行貼現。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 任何修復成本。

與短期租賃相關的付款於損益中以直線法確認為開支。短期租賃指租賃期為12個月或少於12個月的租賃。

有關會計政策變動所造成的影響的進一步詳情，請參閱下文附註3。

(b) 已頒佈但未生效的新準則及準則修訂

若干新準則及準則修訂於2019年1月1日開始的財政年度尚未生效，且並未被本集團於編製未經審核簡明綜合財務報表時提前採納。預期概不會對根據管理層作出的初步評估而編製的本集團未經審核簡明綜合財務報表造成任何重大影響。

3. 會計政策變動

如附註2(a)所示，本集團自2019年1月1日起追溯採納香港財務報告準則第16號租賃。根據香港財務報告準則第16號的過渡性條文，本集團已採用簡化過渡法，所有使用權資產將於採納時按租賃負債的金額計量(就任何預付或應計租賃開支作出調整)。2018財政年度的比較數字毋須予以重述。

於採納香港財務報告準則第16號後，本集團已就先前根據香港會計準則第17號「租賃」的原則分類為「經營租賃」的租賃確認租賃負債。該等負債按剩餘租賃付款額的現值計量，並使用承租人於2019年1月1日的增量借款利率貼現。承租人於2019年1月1日應用於租賃負債的增量借款利率為5.13%。

	千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承諾	566
按本集團加權平均增量借款利率5.13%貼現	(26)
於2019年1月1日確認的租賃負債	540

所有使用權資產均以相等於租賃負債的金額計量，並按2018年12月31日未經審核簡明綜合財務狀況表確認的租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額進行調整。對過渡的影響總述如下。

	2019年 1月1日 千港元
使用權資產	540
租賃負債	540

於首次應用香港財務報告準則第16號時，本集團已應用以下獲準則許可的實際權宜方法：

- 於初次應用日期剔除初始直接成本，以計量使用權資產。

採納香港財務報告準則第16號後，租賃付款及相關利息部分的主要成分已分類為融資活動。

4. 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。

5. 收益

	截至3月31日止三個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
物業管理服務	94,405	91,566

6. 僱員福利開支

	截至3月31日止三個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
工資、薪金及其他津貼(包括董事酬金)	83,675	81,999
退休金成本－界定供款計劃	3,524	3,351
未使用年假的應計費用	90	130
長期服務金應計費用	50	76
	87,339	85,556

7. 所得稅開支

	截至3月31日止三個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
即期所得稅：		
香港利得稅	200	283
與產生及撥回暫時差額有關的遞延所得稅	(30)	37
	170	320

香港利得稅乃就該兩個期間的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計算。

8. 每股盈利

	截至3月31日止三個月	
	2019年 千港元 (未經審核)	2018年 千港元 (未經審核)
用於計算每股基本盈利的盈利		
期內溢利	489	981
用於計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	800,000	800,000

概無呈列每股攤薄盈利，乃因上述各期間均無發行在外的潛在攤薄潛在股份。

9. 股息

董事不建議派付截至2019年3月31日止三個月的股息(截至2018年3月31日止三個月：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

於2019年3月31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」）授出的26個公共屋邨、3個居屋計劃屋苑，以及由房委會及市建局分別授出並由本集團管理的3份及1份獨立服務合約。

財務回顧

收益

提供物業管理服務的收益由2018年3月31日止期間的約91.6百萬港元增加至截至2019年3月31日止期間的約94.4百萬港元。該增加乃歸因於(i)來自房委會授出的一個居屋計劃屋苑及於2018年第一季度後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。

僱員福利開支

截至2019年及2018年3月31日止期間，僱員福利開支總額分別約為87.3百萬港元及85.6百萬港元。僱員福利開支增加乃主要由於(i)就於2018年第一季度後房委會及市建局授出的兩份新合約增聘員工的薪金及工資；及(ii)薪金及工資每年增加。

清潔材料成本

清潔材料成本由截至2018年3月31日止期間的約1.2百萬港元增加至截至2019年3月31日止期間的約1.7百萬港元。該增加主要乃由於本集團獲授的新居屋計劃屋苑管理合約的垃圾處理徵費。

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2019年及2018年3月31日止期間的其他經營開支分別約為4.4百萬港元及2.7百萬港元。其他經營開支增加乃主要由於(i)保險費及擔保費增加及(ii)各項合規成本增加。

期內溢利

期內溢利由截至2018年3月31日止期間的約1百萬港元下跌至截至2019年3月31日止期間的約0.5百萬港元，乃由於保險費及清潔材料成本增加所致。

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2019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	506,750,000 (L)	63.34%
吳福華先生 ⁽³⁾	配偶權益	506,750,000 (L)	63.34%
何柱明先生	實益擁有人	600,000 (L)	0.08%

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15,310,000股本公司股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約1.91%。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15,310,000股本公司股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本約1.91%。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2019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2019年3月31日後的權益變動，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2019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	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%權益。

除上文所披露者外，據董事所知悉，於2019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

本公司購股權計劃(「購股權計劃」)為一項根據GEM上市規則第23章籌備的股份獎勵計劃。購股權計劃於2017年10月24日採納(「採納」)。截至本報告日期，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。

競爭權益

截至2019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。

合規顧問的權益

根據GEM上市規則第6A.19條，本公司已委任博思融資有限公司(「博思融資」)為合規顧問。於2019年3月31日，誠如博思融資所通知，除本公司與博思融資於2017年7月18日訂立之合規顧問協議外，博思融資或其任何董事或僱員或聯繫人概無於本公司或本集團任何成員公司證券擁有或可能擁有任何權益(包括認購有關證券的選擇權或權利)。

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2019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，而本公司並不知悉董事於截至2019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2019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2019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2019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，2019年5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。