



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

2020 第三季度業績報告



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。

財務摘要

截至2020年9月30日止九個月，本集團錄得未經審核收益約326.3百萬港元(截至2019年9月30日止九個月：約313.6百萬港元)，較2019年同期增加約4.0%。

截至2020年9月30日止九個月，我們的僱員福利開支約為275.6百萬港元(截至2019年9月30日止九個月：約285.9百萬港元)，較2019年同期減少約3.6%。

本集團截至2020年9月30日止九個月期間的未經審核溢利約為16.4百萬港元，而截至2019年9月30日止九個月的未經審核溢利約為5.2百萬港元。

第三季度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2020年9月30日止九個月(「期內」)的未經審核簡明綜合業績連同2019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2020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	
		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)
收益	4	120,292	108,054	326,288	313,642
其他收入		831	82	1,698	190
其他(虧損)/收益淨額		(173)	16	(139)	49
僱員福利開支	5	(87,119)	(99,392)	(275,575)	(285,864)
分包費用	6	(13,276)	–	(13,276)	–
清潔材料成本		(1,576)	(1,911)	(5,083)	(5,454)
公共事業開支		(402)	(677)	(1,670)	(1,536)
折舊		(142)	(562)	(917)	(1,717)
其他經營開支		(4,373)	(4,607)	(12,001)	(14,517)
經營溢利		14,062	1,003	19,325	4,793
財務收入/(成本)淨額		(309)	196	253	915
除所得稅前溢利		13,753	1,199	19,578	5,708
所得稅開支	8	(2,098)	(140)	(3,148)	(478)
期內溢利		11,655	1,059	16,430	5,230
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		(50)	(100)	(350)	(300)
期內除稅後其他全面虧損		(50)	(100)	(350)	(300)
期內全面收益總額		11,605	959	16,080	4,930
每股盈利					
基本及攤薄(每股港仙)	9	1.46	0.13	2.05	0.65

簡明綜合權益變動表

截至2020年9月30日止九個月

	股本 千港元	股份溢價 千港元	注資儲備 千港元	以股份為 基礎的		權益總額 千港元
				付款儲備 千港元	保留盈利 千港元	
於2019年1月1日的結餘(經審核)	8,000	42,776	22,270	-	38,743	111,789
期內溢利	-	-	-	-	5,230	5,230
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	-	-	-	-	4,930	4,930
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易：						
以股份為基礎的付款	-	-	-	360	-	360
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易總額	-	-	-	360	-	-
於2019年9月30日的結餘(未經審核)	8,000	42,776	22,270	360	43,673	117,079
於2020年1月1日的結餘(經審核)	8,000	42,776	22,270	596	38,120	111,762
期內溢利	-	-	-	-	16,430	16,430
其他全面虧損：						
重新計量僱員福利責任	-	-	-	-	(350)	(350)
期內全面收益總額	-	-	-	-	16,080	16,080
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易：						
以股份為基礎的付款	-	-	-	447	-	447
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易總額	-	-	-	447	-	447
於2020年9月30日的結餘(未經審核)	8,000	42,776	22,270	1,043	54,200	128,289

未經審核簡明綜合財務報表附註

截至2020年9月30日止九個月

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。本公司的香港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，而其附屬公司從事提供以香港房屋委員會(「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」)屋苑為主的物業管理服務。

該等未經審核簡明綜合財務報表乃以港元(「港元」)呈列，港元亦為本集團的功能貨幣。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9月30日止九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。

未經審核簡明綜合業績已按歷史成本法編製，惟保險合約的投資以保單退保現金值列示。

期內未經審核簡明綜合業績所採用的主要會計政策與本集團截至2019年12月31日止年度的年度財務報表中所採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. 收益

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	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	120,292	108,054	326,288	313,642

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	
	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)	83,695	94,858	263,766	273,453
退休金成本—界定供款計劃	3,397	3,924	10,775	11,301
未使用年假的應計費用	(522)	100	687	300
長期服務金應計費用	400	150	(100)	450
以股份為基礎的付款	149	360	447	360
	87,119	99,392	275,575	285,864

6. 分包費用

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	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)
保安	7,790	–	7,790	–
清潔服務	5,486	–	5,486	–
	13,276	–	13,276	–

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9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	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	1,576	1,911	5,083	5,454
折舊	142	562	917	1,717
僱員福利開支(附註5)	87,119	99,392	275,575	285,864
分包費用(附註6)	13,276	–	13,276	–
其他經營開支(附註)	4,373	4,607	12,001	14,517

附註：

其他經營開支明細如下：

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	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	810	900
保險及擔保	1,717	1,868	5,001	5,913
辦公用品	449	378	1,058	1,209
保安費	127	181	369	538
接待及差旅	244	398	610	1,174
屋邨保養開支	175	306	613	849
電訊費	106	95	278	278
專業費用	184	303	865	1,231
制服及洗衣	140	189	332	344
許可費及會員費	31	13	108	141
電腦收費	25	81	148	303
其他開支	905	495	1,809	1,637
	4,373	4,607	12,001	14,517

8. 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	
	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	2,035	165	2,959	553
與產生及撥回暫時差額有關的遞延所得稅	63	(25)	189	(75)
	2,098	140	3,148	478

香港利得稅乃就各期間的估計應課稅溢利16.5%的稅率計提撥備，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

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	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)
期內溢利	11,655	1,059	16,430	5,230
用於計算每股基本盈利的普通股數目(千股)	800,000	800,000	800,000	800,000

由於截至2019年及2020年9月30日止九個月均並無發行在外的潛在攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄盈利。

10. 股息

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

董事會議決不建議派付期內股息(截至2019年9月30日止九個月：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

於2020年9月30日，本集團的現有物業管理組合包括房委會擁有的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。於2019年第四季度，本集團的9個公共屋邨合約屆滿，而一份包括9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，有關合約年期通常介乎2至5年。預期COVID-19疫情(「疫情」)爆發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發展情況，並評估其對本集團財務狀況及經營業績造成的影響。於本報告日期，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。

財務回顧

收益

提供物業管理服務的收益由截至2019年9月30日止九個月約313.6百萬港元增加至期內約326.3百萬港元，較2019年同期增加約4.0%。該增幅乃主要由於(i)來自房委會擁有的公共屋邨的新物業管理服務合約的額外服務費收入；及(ii)根據該等服務合約所訂的調整機制上調本集團部分現有服務合約的服務費所致。

其他收入

本集團收取的其他收入主要包括期內就處理政府補貼已付予僱員的行政收入。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至2019年9月30日止九個月約285.9百萬港元減少至期內約275.6百萬港元。該減幅乃主要由於(i)本集團已自2020年7月開始將本集團管理的兩個屋苑的清潔及保安服務外包；及(ii)根據香港政府設立的抗疫基金收取的政府補貼抵銷部分本集團產生的僱員福利開支所致。

清潔材料成本

清潔材料成本由截至2019年9月30日止九個月約5.5百萬港元減少至期內約5.1百萬港元。略微減少乃由於自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。

於期內及截至2019年9月30日止九個月，其他經營開支分別約為12.0百萬港元及14.5百萬港元。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)對辦公用品及接待費實施更嚴格的成本控制程序所致。

期內溢利

期內溢利由截至2019年9月30日止九個月約5.2百萬港元增加至期內約16.4百萬港元，乃主要由於(i)新物業管理服務合約的溢利率增加；(ii)根據該等服務合約所訂的調整機制上調本集團部分現有服務合約的服務費；及(iii)根據香港政府設立的抗疫基金收取政府補貼所致。

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，本集團將於本公司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2020年9月30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規定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 ^(附註1)	佔本公司權益的 概約百分比
譚慕潔女士	受控制法團權益(附註2)	491,440,000 (L)	61.43%
	配偶權益(附註3)	37,900,000 (L)	4.74%
吳福華先生	配偶權益(附註4)	491,440,000 (L)	61.43%
	實益擁有人	37,900,000 (L)	4.74%
何柱明先生	實益擁有人	2,310,000 (L)	0.29%
鄧降福先生	實益擁有人	1,890,000(L)	0.24%

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。
3. 譚慕潔女士為吳福華先生的配偶。根據證券及期貨條例，譚慕潔女士被視為於吳福華先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
4. 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9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9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：

於本公司股份的好倉

股東姓名／名稱	權益性質／持有身份	佔本公司權益的	
		股份數目 ^(附註1)	概約百分比
R5A Group Limited ^(附註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%。

除上文所披露者外，據董事所知悉，於2020年9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的權益或淡倉，或記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須存置的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。

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」），於其採納後將維持有效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 1月1日	期內授出	期內行使 (購股權數目)	期內註銷/ 失效	於2020年 9月30日
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
尚未行使購股權總數					32,000,000	-	-	-	32,000,000

期內，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

期內，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任何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。期內及直至本報告日期，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期內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買賣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

期內及直至本報告日期，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。

報告期後事項

於期內結束後及直至本報告日期概無須予披露的重大事項。

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或審閱。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於期內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
主席及執行董事
何柱明

香港，2020年11月10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>。