

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，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公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。



**雅居物業管理**  
Modern Living Property Management

**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)

**截至2020年12月31日止年度之年度業績公告**

**香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)GEM市場之特色**

**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。

本公告乃遵照聯交所**GEM**證券上市規則(「**GEM**上市規則」)的規定而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」)之資料。本公司各董事(「董事」)願就本公告所載資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本公告所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且本公告無遺漏其他事項，足以令致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

## 財務摘要

- 截至2020年12月31日止年度，本集團的收益約為459.42百萬港元(2019年：約413.96百萬港元)，較去年增加約10.98%。
- 截至2020年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為22.19百萬港元(2019年：約7.46百萬港元)，較去年增加約197.45%。
- 截至2020年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為19.44百萬港元(2019年：約7.19百萬港元)，較去年增加約170.38%。
- 董事會(「董事會」)建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股0.015港元，合共12.00百萬港元(2019年：4.00百萬港元)。

## 年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2020年12月31日止年度的綜合業績連同截至2019年12月31日止年度的經審核比較數字。財務資料已於2021年3月22日獲董事會批准。

### 綜合收入表

截至2020年12月31日止年度

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
收益	4	<b>459,415</b>	413,961
其他收入		<b>9,046</b>	248
其他收益淨額		<b>307</b>	213
僱員福利開支	5	<b>(392,667)</b>	(376,870)
分包費用	5	<b>(26,124)</b>	–
清潔材料成本	5	<b>(6,643)</b>	(7,472)
公用事業開支	5	<b>(1,993)</b>	(2,056)
廠房及設備折舊	5	<b>(1,082)</b>	(1,692)
使用權資產折舊	5	<b>(996)</b>	(919)
貿易應收款項減值虧損	5	<b>(811)</b>	–
其他經營開支	5	<b>(16,260)</b>	(17,954)
經營溢利	5	<b>22,192</b>	7,459
財務收入		<b>261</b>	1,619
財務成本		<b>(477)</b>	(494)
財務(成本)／收入淨額	6	<b>(216)</b>	1,125
除所得稅前溢利		<b>21,976</b>	8,584
所得稅開支	7	<b>(2,536)</b>	(1,398)
年內溢利		<b>19,440</b>	7,186
每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	9	<b>2.43</b>	0.90

## 綜合全面收益表

截至2020年12月31日止年度

	2020年 千港元	2019年 千港元
年內溢利	19,440	7,186
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	<u>4,768</u>	<u>(3,809)</u>
年內除稅後其他全面收益／(虧損)	<u>4,768</u>	<u>(3,809)</u>
年內全面收益總額	<u>24,208</u>	<u>3,377</u>

綜合資產負債表  
於2020年12月31日

	附註	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		2,550	1,801
使用權資產		3,683	1,255
應收保留金	10	2,284	1,964
於一項保險合約中的投資		2,308	2,242
租金按金	10	120	–
		<u>10,945</u>	<u>7,262</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	10	91,759	64,986
合約資產	10	16,487	14,969
預付款項、按金及其他應收款項	10	4,628	5,368
已抵押銀行存款		36,731	32,845
短期銀行存款		–	12,570
現金及銀行結餘		29,789	15,444
		<u>179,394</u>	<u>146,182</u>
<b>總資產</b>		<u><b>190,339</b></u>	<u><b>153,444</b></u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本		8,000	8,000
儲備		124,678	103,762
<b>權益總額</b>		<u><b>132,678</b></u>	<u><b>111,762</b></u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		243	117
租賃負債		2,546	553
		<u>2,789</u>	<u>670</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	11	428	196
其他應付款項及應計負債	11	49,611	37,433
借款	12	2,802	–
租賃負債		1,197	774
即期所得稅負債		834	2,609
		<u>54,872</u>	<u>41,012</u>
<b>總負債</b>		<u><b>57,661</b></u>	<u><b>41,682</b></u>
<b>權益及負債總額</b>		<u><b>190,339</b></u>	<u><b>153,444</b></u>

## 綜合權益變動表

截至2020年12月31日止年度

	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2019年1月1日的結餘	8,000	42,776	22,270	–	38,743	111,789
年內溢利	–	–	–	–	7,186	7,186
其他全面虧損： 重新計量僱員福利責任	–	–	–	–	(3,809)	(3,809)
全面收益總額	–	–	–	–	3,377	3,377
與擁有人作為擁有人交易： 以股份為基礎付款	–	–	–	596	–	596
已付股息	–	–	–	–	(4,000)	(4,000)
與擁有人作為擁有人交易總額	–	–	–	596	(4,000)	(3,404)
於2019年12月31日的結餘	8,000	42,776	22,270	596	38,120	111,762
於2020年1月1日的結餘	8,000	42,776	22,270	596	38,120	111,762
年內溢利	–	–	–	–	19,440	19,440
其他全面收益： 重新計量僱員福利責任	–	–	–	–	4,768	4,768
全面收益總額	–	–	–	–	24,208	24,208
與擁有人作為擁有人交易： 以股份為基礎付款	–	–	–	708	–	708
已付股息	–	–	–	–	(4,000)	(4,000)
與擁有人作為擁有人交易總額	–	–	–	708	(4,000)	(3,292)
於2020年12月31日的餘額	8,000	42,776	22,270	1,304	58,328	132,678

## 附註

### 1. 一般資料

雅居投資控股有限公司(「本公司」)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」))從事在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務。

此等綜合財務報表乃以港元(「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)。

本公司股份於2017年11月10日在香港聯合交易所有限公司GEM上市(「上市」)。

### 2. 編製基準

本集團的綜合財務報表已按香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港公司條例的披露規定而編製。

綜合財務報表已按歷史成本法編製，惟於一項保險合約的投資乃按其退保現金價值列賬。

按照香港財務報告準則編製綜合財務報表需要使用若干重大會計估計。其亦需要管理層於應用本集團會計政策的過程中運用其判斷。

#### (i) 本集團所採納新訂及經修訂準則

本集團已於2020年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

香港財務報告準則第3號	業務之定義(修訂本)
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號	重大性之定義(修訂本)
香港會計準則第39號、 香港財務報告準則第7號及 香港財務報告準則第9號	對沖會計處理(修訂本)
2018年財務報告概念框架	經修訂財務報告概念框架

上述修訂本並無對過往期間確認的金額產生任何影響，且預期將不會對目前或未來期間產生重大影響。

## (ii) 尚未採用的新訂準則及詮釋

		於下列日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第16號 年度改進項目	COVID-19相關租金寬減(修訂本) 香港財務報告準則2018至2020年年度 改進(修訂本)	2020年6月1日 2022年1月1日
香港會計準則第16號	物業、廠房及設備—擬定用途之前的 所得款項(修訂本)	2022年1月1日
香港會計準則第37號	虧損性合約—履行合約的成本(修訂本)	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號	對概念框架的提述(修訂本)	2022年1月1日
香港會計準則第1號	將負債分類為流動或非流動(修訂本)	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
香港財務報告準則第10號 及香港會計準則第28號	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資(修訂本)	待釐定

上述已頒佈新訂會計準則及詮釋並未於2020年12月31日報告期間強制生效，本集團亦無提早採納。該等準則預計不會對實體於目前或未來報告期間及可見未來交易有重大影響。

## 3. 分部資料

執行董事已被確定為本集團的主要營運決策者(「**主要營運決策者**」)，負責審閱本集團的內部報告以評估表現及分配資源。主要營運決策者已基於該等報告釐定經營分部。

主要營運決策者基於除所得稅後溢利的計量評估表現。主要營運決策者認為所有業務均納入單一經營分部。

### 分部業績、分部資產及分部負債

本集團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截至2019年及2020年12月31日止年度的所有收益以及大部分業績及資產，因此並無呈列業務分部分析。

### 地區資料

本集團的收益乃產生自香港的客戶。本集團於2019年及2020年12月31日的所有資產亦均位於香港。因此，概無提供地區分部分析。



## 主要客戶資料

個別佔本集團收益10%或以上的客戶詳情如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
客戶A	<u>459,415</u>	<u>412,565</u>

於截至2019年及2020年12月31日止年度，概無其他單一客戶貢獻本集團收益的10%或以上。

## 4. 收益

	2020年 千港元	2019年 千港元
物業管理服務收入	<u>459,415</u>	<u>413,961</u>

本集團所有收益均隨時間確認。

## 5. 按性質劃分的開支

除所得稅前溢利乃扣除以下項目後列賬：

	2020 千港元	2019 千港元
核數師酬金	1,080	1,080
清潔材料成本	6,643	7,472
廠房及設備折舊	1,082	1,692
使用權資產折舊	996	919
僱員福利開支	392,667	376,870
接待及差旅費	882	967
屋邨保養開支	944	976
擔保費	1,502	1,141
保險費	5,432	6,283
貿易應收款項減值虧損	811	-
辦公用品	1,513	1,591
專業費用	1,521	1,817
保安開支	541	669
分包費用	26,124	-
制服及洗衣	573	566
公共事業開支	1,993	2,056
其他開支	<u>2,272</u>	<u>2,864</u>
	<u>446,576</u>	<u>406,963</u>

## 6. 財務(成本)/收入淨額

	2020年 千港元	2019年 千港元
銀行利息收入	<u>261</u>	<u>1,619</u>
借款利息	(390)	(411)
租賃負債利息	<u>(87)</u>	<u>(83)</u>
	<u>(477)</u>	<u>(494)</u>
	<u>(216)</u>	<u>1,125</u>

## 7. 所得稅開支

香港利得稅已基於年內的估計應課稅溢利按16.5%(2019年: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。

於綜合收入表中扣除的所得稅金額指:

	2020年 千港元	2019年 千港元
香港利得稅:		
即期所得稅	2,468	1,672
過往年度超額撥備	<u>(58)</u>	<u>(22)</u>
	2,410	1,650
遞延所得稅	<u>126</u>	<u>(252)</u>
	<u>2,536</u>	<u>1,398</u>

## 8. 股息

	2020年 千港元	2019年 千港元
建議末期股息每股普通股0.015港元(2019年：0.005港元)	<u>12,000</u>	<u>4,000</u>

董事會將於本公司之應屆股東週年大會上建議截至2020年12月31日止年度末期股息每股普通股0.015港元(2019年：0.005港元)，合共約12,000,000港元(2019年：4,000,000港元)。擬派末期股息並無於2020年12月31日之賬目中列為應付股息。

## 9. 每股盈利

### a) 每股基本盈利

每股基本盈利按各年內本公司權益持有人應佔溢利除以已發行普通股加權平均數計算。

	2020年	2019年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	19,440	7,186
已發行普通股加權平均數	<u>800,000,000</u>	<u>800,000,000</u>
每股盈利(港仙)	<u>2.43</u>	<u>0.90</u>

### b) 每股攤薄盈利

每股攤薄盈利乃按假設具潛在攤薄性質之普通股獲全數轉換而相應調整發行在外普通股之加權平均數計算。

本公司有一類(2019年：一類)潛在攤薄普通股：購股權(2019年：一類)。購股權乃根據尚未行使購股權所附帶的認購權的貨幣價值進行計算，以釐定可按公平值(按本公司股份期內的平均市價釐定)發行的股份數目。根據上文所述計算所得之股份數目與假設購股權獲行使而已發行之股份數目作比較。

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產生反攤薄影響，截至2019年及2020年12月31日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

## 10. 應收款項、合約資產、預付款項及按金

	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>非流動：</b>		
應收保留金(附註i)	2,284	1,964
租金按金	120	-
	<u>2,404</u>	<u>1,964</u>
<b>流動：</b>		
貿易應收款項	92,570	64,986
減：減值撥備	(811)	-
	<u>91,759</u>	64,986
合約資產(附註ii)	16,487	14,969
	<u>108,246</u>	<u>79,955</u>
公用事業按金	447	368
租金按金	-	116
預付保險	2,914	2,865
預付款項	610	592
其他應收款項	657	1,427
	<u>4,628</u>	<u>5,368</u>
流動預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>112,874</u>	<u>85,323</u>
應收款項、合約資產、預付款項及按金總額	<u>115,278</u>	<u>87,287</u>

### 附註：

- (i) 根據與客戶訂立的服務合約及業內慣例，客戶就本集團提供的保養工程項目管理服務保留一部分付款作為保留金。保留金通常佔保養工程項目管理服務的服務收入的5%，並累計直至保留金額達到服務合約所訂限額為止。保留金將按服務合約的條件條款釋放予本集團。管理層參考過往拖欠率或沒收率定期審閱結餘。於截至2019年及2020年12月31日止年度該等結餘並無沒收及拖欠記錄。應收保留金的賬面值與其公平值相若，乃由於折讓的影響並不重大。
- (ii) 合約資產包括就已進行但未開票的工程的項目管理費的應收款項；及就已完成保養工程項目管理服務待開票的項目管理費。賬單一般會於保養工程的承辦商提交其最終賬單時向客戶發出。管理層定期審閱該等結餘。董事經參考收回該等已開票結餘的過往經驗及客戶的財政能力後認為毋須就合約資產作出減值撥備。

於報告日期承受的最大信貸風險為上述各類別應收款項及按金的賬面值。本集團並無持有任何抵押品作為擔保。

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：

	2020年 千港元	2019年 千港元
合約資產(附註ii)	<u>16,487</u>	<u>14,969</u>
貿易應收款項：		
最多30天	48,113	30,283
31至60天	41,907	21,449
61至90天	<u>2,550</u>	<u>13,254</u>
	<u>92,570</u>	<u>64,986</u>
減：減值撥備	<u>109,057</u> <u>(811)</u>	79,955 —
	<u>108,246</u>	<u>79,955</u>

本集團應用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，該準則就貿易應收款項及合約資產使用全期預期虧損撥備。

應收保留金、貿易應收款項、合約資產以及其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若。應收保留金、貿易應收款項、合約資產以及其他應收款項及按金主要以港元計值。

貿易應收款項減值撥備的變動如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
於1月1日	—	—
減值撥備	<u>811</u>	—
於12月31日	<u>811</u>	—

## 11. 貿易應付款項、其他應付款項及應計負債

	2020年 千港元	2019年 千港元
貿易應付款項	<u>428</u>	<u>196</u>
長期服務金撥備	5,161	10,572
未使用年假撥備	3,665	2,397
應計工資、薪金及退休金	35,840	20,153
其他應計開支及應付款項	<u>4,945</u>	<u>4,311</u>
其他應付款項及應計負債總額	<u>49,611</u>	<u>37,433</u>
貿易及其他應付款項及應計負債總額	<u>50,039</u>	<u>37,629</u>

於2019年及2020年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2020年 千港元	2019年 千港元
0至30天	<u>428</u>	<u>196</u>

本集團貿易應付賬款的賬面值以港元計值。

由於到期情況較短，貿易及其他應付款項及應計負債的賬面值與其公平值相若。

## 12. 借款

	2020年 千港元	2019年 千港元
於一年內到期償還的銀行貸款	<u>2,802</u>	<u>-</u>

於2020年12月31日，按浮動利率計息的銀行借款以及實際利率如下：

	2020年
銀行貸款	<u>1.41%-3.54%</u>

借款的公平值與其賬面值相若，乃因其利率被視為現時市場利率。

於2020年12月31日，銀行借款以港元計值。

於2020年12月31日，本集團的銀行借款的償還情況(基於貸款協議所載計劃還款日期並不計及任何按要求償還條款的影響)如下：

	<b>2020年</b> 千港元
1年內	<b>2,802</b>

本集團有以下未提取之浮動利率計息的借貸融資：

	<b>2020年</b> 千港元	2019年 千港元
未動用融資	<b>36,500</b>	37,500

於2020年12月31日，本集團獲授銀行融資的擔保如下：

- (i) 本集團的保單2,308,000港元(2019年：2,242,000港元)；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款36,731,000(2019年：32,845,000港元)；及
- (iii) 本公司簽立的公司擔保。

### 13. 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2020年12月31日，本集團與一間銀行訂立37項(2019年：40項)履約保證金。於2020年12月31日，履約保證金的總額為100,928,000港元(2019年：93,070,000港元)。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；及
- (ii) 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、索償及爭議的被告的風險。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申索。本集團持有保險，且本集團董事認為，基於目前可得的證據，於2020年12月31日，針對本公司的任何有關現有索償及法律程序對本公司並無重大財務影響。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧及未來前景

本集團在香港提供物業管理服務，重點在於公營房屋。於截至2020年12月31日止年度，香港房屋委員會（「房委會」）為本集團的唯一客戶，佔本集團總收益的全部。本集團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)清潔服務。

展望未來，物業管理服務業依然充滿挑戰。由於本集團的業務主要集中於公共房屋及資助房屋的物業管理，因此預期香港經濟低迷及冠狀病毒疫情將不會對本集團的業務產生重大影響。儘管如此，為克服該等挑戰，本集團將實施積極的市場推廣策略、投放更多人力資源及加強成本控制措施。本集團擬審慎地執行本公司日期為2017年10月31日的招股章程（「招股章程」）所載的發展計劃，從而為本公司股東帶來更高回報，並促進本集團業務的長期增長。

### 財務回顧

#### 收益

本集團的收益由截至2019年12月31日止年度約413.96百萬港元增加約10.98%至截至2020年12月31日止年度約459.42百萬港元。增加乃主要由於(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。

下表載列本集團於2020年12月31日已承辦提供服務的物業數目。

物業類型	屋苑／ 合約數量
(1) 公共屋邨(不包括居屋計劃屋苑)	28
(2) 居屋計劃屋苑	3



## 其他收入

其他收入由截至2019年12月31日止年度約0.25百萬港元增加約8.80百萬港元至截至2020年12月31日止年度約9.05百萬港元。增加主要是由於(i)年內向僱員分派抗疫補貼的所得行政費增加；及(ii)收取政府設立的保就業計劃(「保就業計劃」)下政府補貼所致。

## 其他收益淨額

其他收益由截至2019年12月31日止年度約0.21百萬港元增加約0.10百萬港元至截至2020年12月31日止年度約0.31百萬港元。該金額指截至2020年12月31日止年度出售的廠房及設備。

## 僱員福利開支

本集團的僱員福利開支包括以下各項的員工成本(i)屋邨管理員工，主要包括一般管理、租務管理、財務管理、項目管理、維修及保養、管理及總部的員工；(ii)保安員工；及(iii)清潔員工。於2020年12月31日，本集團共有2,293名僱員(2019年：2,028名僱員)。僱員數目增加主要由於年內開始的公共屋邨新物業管理服務合約增加。

截至2020年12月31日止年度，僱員福利開支總額分別約為392.67百萬港元(2019年：376.87百萬港元)，佔本集團收益約85.47%(2019年：91.04%)。僱員福利開支總額於截至2020年12月31日止年度較去年增加約4.19%。有關增加主要是由於(i)房委會於2020年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)薪金及工資的年度增加。

## 清潔材料成本

於截至2020年12月31日止年度，清潔材料成本約為6.64百萬港元(2019年：7.47百萬港元)，較去年減少11.11%，有關減少乃主要由於自2020年7月起將本集團管理的三個屋苑的清潔服務外包所致。

## 其他經營開支

截至2020年12月31日止年度，其他經營開支分別約為16.26百萬港元(2019年：17.95百萬港元)，較去年減少約9.42%。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、接待及差旅費以及屋邨保養開支。

其他經營開支減少乃主要由於(i)冠狀病毒疫情導致舉辦屋邨社區活動減少；(ii)各項合規成本減少；及(iii)保險費及擔保費減少所致。

截至2020年12月31日止年度錄得的其他經營開支明細，連同截至2019年12月31日止年度的比較數字如下：

	截至2020年 12月31日 止年度 千港元	截至2019年 12月31日 止年度 千港元
核數師酬金	1,080	1,080
保險及擔保開支	6,934	7,424
辦公用品	1,513	1,591
保安費	541	669
接待及差旅費	882	967
屋邨保養開支	944	976
社區功能	126	628
電訊費	379	358
專業費用	1,521	1,817
制服及洗衣	573	566
其他	1,767	1,878
總計	<u>16,260</u>	<u>17,954</u>

## 財務成本／收入淨額

截至2020年12月31日止年度，財務成本淨額約為0.22百萬港元(2019年：財務收入淨額1.13百萬港元)。財務成本淨額主要來自截至2020年12月31日止年度銀行定期存款金額及利率減少。

## 所得稅開支

截至2020年12月31日止年度，所得稅開支約為2.54百萬港元(2019年：1.40百萬港元)。截至2020年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為21.98百萬港元，而截至2019年12月31日止年度則約為8.58百萬港元。

## 本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

年內溢利由截至2019年12月31日止年度約7.19百萬港元增加至約19.44百萬港元，主要由於(i)新物業管理服務合約的定價上升；(ii)本集團部分現有合約根據若干合約規定的調整機制就服務費進行上調；(iii)更密切監察僱員福利開支及若干其他營運開支項目；及(iv)收取由香港政府設立的抗疫基金下的政府補貼。截至2020年12月31日止年度的全面收益總額約為24.21百萬港元，而截至2019年12月31日止年度則約為3.38百萬港元。有關增加乃主要由於年內溢利增加及重新計量僱員福利責任減少。

## 股息

董事會建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息每股0.015港元，合共12.00百萬港元(2019年：4.00百萬港元)。

## 流動資金及財務資源

	2020年 千港元	2019年 千港元
<b>財務狀況</b>		
流動資產	<b>179,394</b>	146,182
流動負債	<b>54,872</b>	41,012
流動資產淨值	<b>124,522</b>	105,170
總資產	<b>190,339</b>	153,444
總負債	<b>57,661</b>	41,682
借款	<b>2,802</b>	—
現金及銀行結餘	<b>29,789</b>	15,444
已抵押銀行存款	<b>36,731</b>	32,845
總權益	<b>132,678</b>	111,762
<b>主要財務比率</b>		
股本回報率 <sup>(附註1)</sup>	<b>14.65%</b>	6.43%
總資產回報率 <sup>(附註2)</sup>	<b>10.21%</b>	4.68%
流動比率 <sup>(附註3)</sup>	<b>3.27倍</b>	3.56倍
資產負債比率 <sup>(附註4)</sup>	<b>4.93%</b>	1.19%

附註：

1. 股本回報率乃將年內溢利除以總權益計算。
2. 總資產回報率乃將年內溢利除以總資產計算。
3. 流動比率乃將流動資產總額除以流動負債總額計算。
4. 資產負債比率乃將債務總額除以總權益計算。債務總額指借款及租賃負債。

於2020年12月31日的流動比率為3.27倍，而2019年12月31日則為3.56倍。有關減少主要是由於截至2020年12月31日止年度借款及租賃負債增加。

於2020年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為29.79百萬港元(2019年：約15.44百萬港元)。於2020年12月31日，本集團的借款為2.80百萬港元，乃按年利率1.41%至3.54%計息(2019年：零)。進一步詳情及本集團借款總額的到期日載於本公告附註12。

資產負債比率由2019年12月31日約1.19%增加至2020年12月31日約4.93%，主要由於截至2020年12月31日止年度借款及租賃負債增加。憑藉可動用現金及銀行結餘以及銀行融資，本集團擁有足夠流動資金以滿足其資金需求。董事認為本集團的財務狀況穩健。

### **資本架構**

自於2017年11月10日上市(「上市日期」)起，本公司的資本架構並無變動。本集團股本僅由普通股組成。

於2020年12月31日，本公司的已發行股本為8,000,000港元，共有800,000,000股每股面值0.01港元的已發行普通股。截至2020年12月31日止年度，本公司已發行股份數目維持不變。

### **承擔**

於2020年12月31日，本集團並無重大資本承擔。

### **分部資料**

分部資料於本公告附註3披露。

### **重大投資及資本資產的未來計劃**

於2020年12月31日，本集團並無任何重大投資及資本資產計劃。

## 重大收購及出售附屬公司及聯屬公司

截至2020年12月31日止年度，本集團並無任何重大收購或出售附屬公司及聯屬公司。

## 重大投資

本集團於2020年12月31日持有保險合約的投資約2.31百萬港元(2019年：2.24百萬港元)。截至2020年12月31日止年度，保險合約的投資收益約0.07百萬港元(2019年：0.07百萬港元)。除上述保險合約外，本集團於2020年12月31日並無其他重大投資。

## 或然負債

除本公告附註13所披露者外，於2020年及2019年12月31日，本集團並無其他重大或然負債。

## 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2020年12月31日止年度，本集團並無訂立任何外匯對沖合約。

## 本集團的資產抵押

於2020年12月31日，本集團分別已將約36.73百萬港元(2019年：約32.85百萬港元)的銀行存款及約2.31百萬港元於一項保險合約中的投資(2019年：約2.24百萬港元)質押予銀行，以取得約100.93百萬港元(2019年：約93.07百萬港元)的履約保證金以及2.80百萬港元(2019年：零)的若干銀行融資項下的銀行借款。

## 僱員及薪酬政策

於2020年12月31日，本集團共有2,293名僱員(2019年：2,028名)。僱員數目增加主要由於年內房委會授予的新公共屋邨而增聘的員工。本集團截至2020年12月31日止年度的僱員福利開支約為392.67百萬港元(2019年：376.87百萬港元)。為確保本集團可吸引及挽留表現優良的董事及員工，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。本集團亦於2019年6月17日向四名僱員授出32,000,000份購股權。

## 上市所得款項用途

經扣除上市相關開支25.15百萬港元後，上市所得款項淨額約為34.85百萬港元。該金額低於招股章程所披露的估計所得款項淨額約44.5百萬港元(根據發售價中位數每股0.34港元)。鑑於實際及估計所得款項淨額之差額，本集團已按招股章程所示使用所得款項淨額的相同方式及相同比例予以調整：

所得款項淨額用途	於2019年 12月31日 所得款項 淨額計劃 用途 百萬港元	於截至2020年		於2020年 12月31日 所得款項 淨額餘額 百萬港元
		於2019年 12月31日 所得款項 淨額結餘 百萬港元	12月31日 止年度 已動用所得 款項淨額 百萬港元	
滿足房屋委員會的額外營運資金要求及就投標房屋委員會的更多物業管理服務合約存作履約保證金抵押品的額外現金	25.80	3.95	3.95	-
作為額外營運資金及滿足就投標房屋委員會的更多獨立清潔或保安服務合約存作履約保證金抵押品的額外現金	9.05	9.05	9.05	-
	<u>34.85</u>	<u>13.00</u>	<u>13.00</u>	<u>-</u>

於2020年12月31日，所有上市所得款項淨額已悉數動用。

儘管本集團透過定期向房委會投標以致力遵守招股章程中所披露的所得款項用途實施計劃，但本集團並無獲授房委會於截至2018年12月31日止財政年度期間就公共屋邨的任何新物業管理服務合約，其與招股章程中所披露的所得款項用途的實施計劃有所偏離。除公共屋邨的物業管理服務合約外，本集團於截至2018年12月31日止財政年度獲授一份有關居者有其屋計劃的物業管理服務合約及一份市建局的獨立保安合約。由於房委會根據不同的財務及非財務考慮因素評估標書，因此董事認為本集團未能就招股章程中所披露的兩份預期物業管理服務合約成功投標乃由於其他市場參與者所提交的標書低於董事預期的利潤所致。董事亦認為，提交極低利潤的標書並不符合本集團的利益，原因為長期而言影響本集團的財務表現及狀況。

然而，儘管本公司延遲使用所得款項，但於截至2020年12月31日止年度已就房委會授出的合約及符合招股章程中所披露的方式悉數動用上市所得款項淨額。

### 業務策略與實際業務進度比較

招股章程所披露業務策略與本集團自上市日期起至2020年12月31日止期間的實際業務進度比較的分析載列如下：

#### 業務目標

#### 實際進度

升級電腦系統

本集團已開始評估其電腦系統，並已於2018年第二季度開始升級。

就各部門的承建工程投標

本集團密切評估其提交投標能力。當出現合適的機會時，本集團將提交投標書。

自上市以來，本集團已開始就實施上述業務策略產生開支。

## 企業管治常規

董事會深明透明度及問責性對本公司作為上市公司的重要性。自上市以來，本公司致力制訂並維持良好企業管治常規及程序。董事相信，良好企業管治為有效管理、成功業務發展及健康企業文化提供不可或缺的框架，對本公司股東整體有利。

董事會已採納GEM上市規則附錄15載列的企業管治守則(「企業管治守則」)。於截至2020年12月31日止年度及直至本公告日期，董事會認為本公司已遵守企業管治守則的所有守則條文。

董事將繼續檢討本公司的企業管治常規，以提高其企業管治標準，並遵守不斷收緊的監管規定及符合對本公司更高的期望。

## 董事進行證券交易的行為守則

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」)，其條款不會較GEM上市規則第5.46至5.67條所載規定交易準則寬鬆。本公司亦已向各董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於截至2020年12月31日止年度整個期內一直遵守有關董事進行證券交易的標準守則所載的規定標準。本公司並不知悉董事截至2020年12月31日止年度及直至本公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、出售或贖回本公司的上市證券

董事確認，自上市日期及直至本公告日期，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司的上市證券。

## 股東週年大會

本公司將於2021年5月5日(星期三)下午二時三十分舉行股東週年大會(「**2021年股東週年大會**」)，其通告將根據本公司組織章程細則、GEM上市規則及其他適用法律及法規向本公司股東發送。



## 建議末期股息

董事已建議派付截至2020年12月31日止年度末期股息每股股份0.015港元。擬派發的股息須待本公司股東於2021年股東週年大會上批准後，方可作實。待於2021年股東週年大會上獲得股東批准派付末期股息後，建議末期股息預期將於2021年7月12日(星期一)派付予於2021年6月23日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為確定享有出席將於2021年5月5日(星期三)舉行的應屆股東週年大會及於會上投票的資格，本公司將於2021年4月30日(星期五)至2021年5月5日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。股東務須確保，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，最遲須於2021年4月29日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

釐定獲得末期股息的權利，本公司將於2021年6月18日(星期五)至2021年6月23日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格獲得末期股息，所有填妥的過戶表格連同有關股票必須不遲於2021年6月17日(星期四)下午四時三十分交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 審核委員會

本公司已於2017年10月24日成立審核委員會，並遵照企業管治守則第C.3.3段制定其書面職權範圍。審核委員會由三名獨立非執行董事組成，即陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。黃紹輝先生已獲委任為審核委員會主席，並為具備合適專業資格的獨立非執行董事。

審核委員會的主要職責為檢討及監察本集團的財務報告過程、提名及監督本公司的外聘核數師、監察外聘核數師的獨立性及資格，並監察本公司的風險管理及內部監控程序。截至2020年12月31日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

## 羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍

本公告所載有關本集團截至2020年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收入表及綜合全面收益表、綜合權益變動表及其相關附註的數字已獲本公司核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，與本集團本年度綜合財務報表草擬本所列金額相符。羅兵咸永道會計師事務所就此履行之工作並不構成香港會計師公會所頒佈之香港審計準則、香港審閱業務準則或香港鑒證業務準則項下的鑒證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出保證。

## 鳴謝

本人謹藉此機會向股東、業務夥伴及客戶團一直以來給予本集的支持致以由衷感謝。同時，本人亦謹此對董事、本集團管理層及員工對本集團的重大貢獻及竭誠投入致以謝意。

承董事會命  
雅居投資控股有限公司  
主席兼執行董事  
何柱明

香港，2021年3月22日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事何柱明先生、吳福華先生、宋理明先生及鄧降福先生，非執行董事譚慕潔女士，及獨立非執行董事陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。

本公告將自其刊登日期起計最少七日於GEM網站[www.hkgem.com](http://www.hkgem.com)「最新公司公告」網頁登載，亦將於本公司網站[www.modernliving.com.hk](http://www.modernliving.com.hk)登載。