

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)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。



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2017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GEM市場之特色

GEM之定位，乃為相比起其他在聯交所上市之公司帶有較高投資風險之公司提供一個上市之市場。有意投資之人士應瞭解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。GEM之較高風險及其他特色表示GEM較適合專業及其他經驗豐富投資者。

由於GEM上市之公司新興之性質所然，在GEM買賣之證券可能會較於聯交所主板買賣之證券承受較大之市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣之證券會有高流通量之市場。

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2017年12月31日止年度，本集團的收益約為356.44百萬港元(2016年：約344.46百萬港元)，增幅約為3.48%。
- 截至2017年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為2.01百萬港元(2016年：約17.04百萬港元)，跌幅約為88.20%。經撇除截至2017年12月31日止年度的非經常性上市開支約15.92百萬港元後，本集團的經營溢利將約為17.93百萬港元，較截至2016年12月31日止年度增加約5.22%。
- 截至2017年12月31日止年度，本集團的年內虧損約為2.16百萬港元(2016年：年內溢利約13.30百萬港元)，跌幅約為116.24%。經撇除截至2017年12月31日止年度的非經常性上市開支約15.92百萬港元後，本集團將錄得年內溢利約13.76百萬港元，較截至2016年12月31日止年度增加約3.46%。
- 董事會(「董事會」)不建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息。

年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2017年12月31日止年度的經審計綜合業績連同截至2016年12月31日止年度的經審計比較數字。財務資料已於2018年3月28日獲董事會批准：

綜合全面收益表

截至2017年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
收益	4	356,441	344,464
其他收入		246	406
其他收益淨額		61	132
僱員福利開支		(319,376)	(294,164)
分包清潔費及清潔材料成本		(4,536)	(18,245)
公用事業開支		(1,937)	(2,012)
折舊		(2,164)	(1,874)
其他經營開支		(10,804)	(11,663)
上市開支		(15,924)	—
經營溢利	5	2,007	17,044
財務收入		4	5
財務成本		(1,440)	(1,075)
財務成本淨額	6	(1,436)	(1,070)
除所得稅前溢利		571	15,974
所得稅開支	7	(2,731)	(2,674)
年內(虧損)/溢利		(2,160)	13,300
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		326	1,306
年內除稅後其他全面收益		326	1,306
年內全面(虧損)/收益總額		(1,834)	14,606
每股(虧損)/盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	9	(0.34)	2.22

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

		於12月31日	
	附註	2017年 千港元	2016年 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備		5,701	6,822
應收租金	10	1,714	1,513
合約中的投資		2,114	2,053
流動資產			
預付款項	10	116	—
已抵押及現金			
貿易及未開票應收款項	10	71,117	65,298
按金及其他應收款項	10	5,079	5,977
銀行存款		36,768	36,554
銀行結餘		58,163	25,058
		<u>171,127</u>	<u>132,887</u>
總資產		<u>180,772</u>	<u>143,275</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	11	8,000	21,460
儲備	11	92,542	40,140
權益總額		<u>100,542</u>	<u>61,600</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		535	618
借款	13	1,440	1,953
		<u>1,975</u>	<u>2,571</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	312	238
其他應付款項及應計負債	12	30,445	28,521
借款	13	46,038	31,146
來自當時股東的貸款		—	17,388
即期所得稅負債		1,460	1,811
		<u>78,255</u>	<u>79,104</u>
總負債		<u>80,230</u>	<u>81,675</u>
權益及負債總額		<u>180,772</u>	<u>143,275</u>

綜合權益變動表

截至2017年12月31日止年度

	股本 千港元 (附註11)	股份溢價 千港元 (附註11)	注資儲備 千港元 (附註11)	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2016年1月1日的結餘	21,460	—	810	24,724	46,994
年內溢利	—	—	—	13,300	13,300
其他全面收益： 重新計量僱員福利責任	—	—	—	1,306	1,306
全面收益總額	—	—	—	14,606	14,606
於2016年12月31日的結餘	21,460	—	810	39,330	61,600
於2017年1月1日的結餘	21,460	—	810	39,330	61,600
年內虧損	—	—	—	(2,160)	(2,160)
其他全面收益： 重新計量僱員福利責任	—	—	—	326	326
全面虧損總額	—	—	—	(1,834)	(1,834)
與擁有人作為權益擁有人的 交易：					
根據重組發行的股份	(21,460)	—	21,460	—	—
根據資本化發行的股份	6,000	(6,000)	—	—	—
根據上市發行的股份	2,000	58,000	—	—	60,000
於股份溢價扣除的上市開支	—	(9,224)	—	—	(9,224)
已付股息(附註8)	—	—	—	(10,000)	(10,000)
	(13,460)	42,776	21,460	(10,000)	40,776
於2017年12月31日的結餘	8,000	42,776	22,270	27,496	100,542

附註

1. 一般資料及重組

1.1 一般資料

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，而其附屬公司從事在香港提供以公營房屋為主的物業管理服務(「上市業務」)。

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)。此等綜合財務報表已於2018年3月28日獲董事會批准刊發。

本公司股份於2017年11月10日在聯交所GEM上市(「上市」)。

1.2 重組

本公司註冊成立及下文所述重組之前，上市業務乃由雅居物業管理有限公司(一間於香港註冊成立的公司)(「經營附屬公司」)所進行。經營附屬公司過往由譚慕潔女士(「譚女士」)、宋理明先生(「宋先生」)、何柱明先生(「何柱明先生」)、鄧降福先生(「鄧先生」)、楊秀雲女士(「楊女士」)、駱秀蓮女士(「駱女士」)、殷國煙先生(「殷先生」)、何迪威先生(「何迪威先生」)、何景東先生(「何景東先生」)及姚炳強先生(「姚先生」)(統稱「股東」)分別持有45.24%、13.33%、11.43%、10.48%、9.52%、5.71%、1.91%、0.95%、0.95%及0.48%。

為籌備上市，本集團進行重組(「重組」)，過程載列如下：

- (i) 於2017年6月23日，R5A Group Limited於英屬處女群島(「英屬處女群島」)註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期，一股股份按面值以繳足形式配發及發行予宋先生。於2017年7月6日，R5A Group Limited的已發行股本中的950股股份、279股股份、240股股份、220股股份、20股股份、10股股份分別按面值配發予譚女士、宋先生、何柱明先生、鄧先生、何迪威先生及姚先生。R5A Group Limited以作為本公司的公司股東成立。
- (ii) 於2017年6月26日，本公司於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，法定股本為380,000港元分為38,000,000股每股0.01港元的股份。一股股份已按面值以繳足形式配發及發行予一名初始認購人，並於其後於註冊成立日期轉讓予R5A Group Limited。
- (iii) 於2017年7月27日，雅居投資有限公司於英屬處女群島註冊成立，法定股本為50,000股每股面值1美元的股份。於註冊成立日期，雅居投資有限公司的1股股份按面值以繳足形式配發及發行予本公司，且其成為本公司的全資附屬公司。

- (iv) 於2017年7月10日，股東轉讓其各自於經營附屬公司持有的股份(相當於全部已發行股本)予本公司，代價為本公司向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生分別配發及發行1,719股股份、200股股份、120股股份、40股股份及20股股份。
- (v) 於2017年10月24日，透過增設額外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。
- (vi) 根據股東於2017年10月24日通過的書面決議案，須待上市及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，向股東配發及發行共計599,997,900股股份，並按面值入賬列作繳足。

於2017年11月10日，本公司股份在聯交所GEM上市及上述條件達成。因此，上述金額將資本化本公司股份溢價賬的進賬，方法為運用有關金額按面值悉數繳足向名列本公司股東名冊的人士配發及發行的合共599,997,900股股份。

- (vii) 於2017年11月10日，上市完成後，本公司已按每股0.30港元的價格向公眾投資者發行合共200,000,000股每股0.01港元的普通股，所得款項總額為60,000,000港元。2,000,000港元計入股本賬及48,776,000港元(扣除上市開支9,224,000港元)計入股份溢價賬。

重組後，上市業務繼續由經營附屬公司進行。

重組完成後以及於本公告日期，本公司成為本集團現時旗下附屬公司的控股公司。本公司董事認為，R5A Group Limited為本公司的最終控股公司，而譚女士為本集團的最終控制方。

2. 編製基準

編製綜合財務報表時應用的主要會計政策載列如下。除另有說明者外，該等政策已貫徹應用至所有呈列年度及期間。

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) 本集團所採納準則的修訂本

本集團已於2017年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下準則的修訂本：

- 為未實現損失確認遞延稅項資產—香港會計準則第12號(修訂本)
- 披露主動性—香港會計準則第7號(修訂本)
- 披露於其他實體的權益—香港財務報告準則第12號(修訂本)

除香港會計準則第7號的修訂本導致來自融資活動的負債變動的額外披露外，採納上述準則的修訂本並無對綜合財務報表造成重大影響或對本集團的主要會計政策造成任何重大變動。

(ii) 已頒佈但未生效及本集團未提前採納的新準則及現有準則的修訂本

		於以下日期 或之後開始的 年度期間生效
香港財務報告準則第1號(修訂本)	首次採納香港財務報告準則	2018年1月1日
香港財務報告準則第2號(修訂本)	以股份為基礎付款交易的分類 及計量	2018年1月1日
香港財務報告準則第4號(修訂本)	保險合約	2018年1月1日或 實體首次應用 香港財務報告 準則第9號時
香港財務報告準則第9號	金融工具	2018年1月1日
香港財務報告準則第15號	與客戶合約之收入	2018年1月1日
香港財務報告準則第17號	保險合約	2021年1月1日或 實體首次應用 香港財務報告 準則第15號及 香港財務報告 準則第9號時
香港(國際財務報告解釋委員會) —詮釋第22號	外匯交易及墊付代價	2018年1月1日
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營企業的投資	2018年1月1日
香港會計準則第40號(修訂本)	轉移投資物業	2018年1月1日
香港財務報告準則第16號	租賃	2019年1月1日
香港(國際財務報告解釋委員會) —詮釋第23號	所得稅待遇之不確定性	2019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營 企業之間的資產出售或注資	待定

上述已頒新訂準則及對現有準則及詮釋的修訂本並未於2017年12月31日報告期間強制生效，本集團亦無提早採納。本集團擬於上述新訂準則及對現有準則及詮釋的修訂本生效時採納該等準則及修訂本。

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納入一個單獨的經營分部。

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2016年及2017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2016年及2017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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
客戶A	<u>355,268</u>	<u>342,438</u>

於截至2016年及2017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

	2017年 千港元	2016年 千港元
物業管理服務收入	<u>356,441</u>	<u>344,464</u>

5. 按性質劃分的開支

	2017年 千港元	2016年 千港元
僱員福利開支	319,376	294,164
核數師酬金	800	482
廠房及設備折舊	2,164	1,874
就租賃場地的經營租賃租金	358	260
分包清潔費及清潔材料成本	4,536	18,245
保險費	2,597	2,872
擔保費	781	1,044
保安開支	716	1,129
公用事業開支	1,937	2,012
辦公用品	1,138	1,280
上市開支	<u>15,924</u>	<u>-</u>

6. 財務成本淨額

	2017年 千港元	2016年 千港元
銀行利息收入	4	5
借款利息	(1,340)	(948)
融資租賃負債利息	(100)	(63)
來自當時股東的貸款的累計利息	—	(64)
	<u>(1,440)</u>	<u>(1,075)</u>
	<u>(1,436)</u>	<u>(1,070)</u>

7. 所得稅開支

香港利得稅已基於截至2017年12月31日止年度的估計應課稅溢利按16.5% (2016年：16.5%) 的稅率作出撥備。

於綜合全面收益表中扣除的所得稅金額指：

	2017年 千港元	2016年 千港元
香港利得稅：		
即期所得稅	2,845	2,690
過往年度超額撥備	(31)	—
	<u>2,814</u>	<u>2,690</u>
遞延所得稅	(83)	(16)
	<u>2,731</u>	<u>2,674</u>

8. 股息

本公司不建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息。

截至2017年12月31日止年度，本公司於2017年10月24日宣派特別股息10,000,000港元，並於上市前向其當時股東派付。並無呈列股息率及及可享有分派股息的股份數目，乃由於有關資料就本公告而言並無意義。

9. 每股(虧損)/盈利

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

	2017年 千港元	2016年 千港元
本公司權益持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(2,160)</u>	<u>13,300</u>
用於計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數	<u>628,493,151</u>	<u>600,000,000</u>
每股(虧損)/盈利(港仙)	<u>(0.34)</u>	<u>2.22</u>

用於計算每股基本(虧損)/盈利的普通股加權平均數已假設附註1.2所述重組及資本化發行已自2016年1月1日起生效而釐定。

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。

10. 應收款項、預付款項及按金

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動：		
應收保留金(附註i)	1,714	1,513
租金按金	<u>116</u>	<u>-</u>
	<u>1,830</u>	<u>1,513</u>
流動：		
貿易及未開票應收款項(附註ii及iii)	<u>71,117</u>	<u>65,298</u>
公用事業按金	479	475
租金按金	-	49
預付保險	2,089	2,067
預付款項	235	23
其他應收款項	2,276	3,063
應收一名董事款項	<u>-</u>	<u>300</u>
流動預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>5,079</u>	<u>5,977</u>
	<u>76,196</u>	<u>71,275</u>
應收款項、預付款項及按金總額	<u>78,026</u>	<u>72,788</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慣例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。管理層定期參考過往拖欠率或沒收率以審閱結餘。於截至2016年及2017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) 本集團訂立一項貿易應收款項保理安排並將若干貿易應收款項轉讓予一間銀行。倘貿易應收款項於到期時並未支付，銀行有權要求本集團支付未付結餘。由於本集團並無轉讓與該等貿易應收款項有關的重大風險及回報，其繼續確認應收款項的全部賬面值。於2017年12月31日，已轉讓但未取消確認的貿易應收款項的賬面值為23,085,000港元(2016年：22,266,000港元)。保理貸款於2017年12月31日的賬面值為20,776,000港元(2016年：20,040,000港元)。
- (iii) 未開票應收款項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未開票應收款項作出減值撥備。

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：

	2017年 千港元	2016年 千港元
未開票(附註iii)	<u>12,338</u>	<u>12,103</u>
貿易應收款項		
最多30天	32,398	30,339
31至60天	23,537	21,065
61至90天	<u>2,844</u>	<u>1,791</u>
	<u>71,117</u>	<u>65,298</u>

董事經參考收回逾期結餘的過往經驗及客戶的財政能力後認為毋須就貿易應收款項作出減值撥備。

截至2017年12月31日，貿易應收款項2,844,000港元(2016年：1,791,000港元)為已逾期但未減值。該等款項與若干最近並無拖欠記錄的獨立客戶有關。該等貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
貿易應收款項：		
逾期30天內	<u>2,844</u>	<u>1,791</u>

未逾期亦未減值的貿易及其他應收款項的信貸質素已參考有關對手方的拖欠率的過往資料而進行評估。現有對手方並無拖欠記錄。

應收保留金、貿易及未開票應收款項、其他應收款項及按金的賬面值與其公平值相若。貿易及未開票應收款項、其他應收款項及按金主要以港元計值。

11. 股本及儲備

(a) 股本及溢價

	附註	股份數目	普通股面值 千港元	股份溢價 千港元
法定：				
於2017年6月26日(註冊成立日期)				
每股0.01港元的普通股	(i)	38,000,000	380	-
於2017年10月24日法定股本增加	(iii)	1,962,000,000	19,620	-
於2017年12月31日		2,000,000,000	20,000	-
已發行及繳足：				
於2017年6月26日(註冊成立日期)				
每股0.01港元的普通股	(i)	1	-	-
根據重組發行的股份	(ii)	2,099	-	-
根據資本化發行的股份	(iv)	599,997,900	6,000	(6,000)
根據上市發行的股份	(v)	200,000,000	2,000	58,000
於股份溢價扣除的上市開支		-	-	(9,224)
於2017年12月31日		800,000,000	8,000	42,776

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，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股，其中一股股份按面值配發及發行繳足予初始代名認購人，該一股股份其後於註冊成立日期轉讓予R5A Group Limited。
- (ii) 根據本公告附註1.2所載重組，於2017年7月10日，股東轉讓其各自於經營附屬公司持有的股份(相當於全部已發行股本)予雅居投資有限公司，代價為本公司向R5A Group Limited、楊女士、駱女士、殷先生及何景東先生分別配發及發行1,719股股份、200股股份、120股股份、40股股份及20股股份。
- (iii) 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。
- (iv) 根據股東於2017年10月24日通過的書面決議案，須待上市及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。

於2017年11月10日，本公司股份在聯交所GEM上市及上述條件達成。因此，上述金額將資本化本公司股份溢價賬的進賬，方法為運用有關金額按面值悉數支付向股東配發及發行的合共599,997,900股股份。

- (v) 於2017年11月10日，上市完成後，本公司已按每股0.30港元的價格發行合共200,000,000股每股0.01港元的普通股，總代價為60,000,000港元。有關所得款項用途，請參閱本公告「上市所得款項用途」一節。

於2016年12月31日的股本指經營附屬公司的已發行股本。

(b) 注資儲備

於2017年12月31日，綜合財務狀況表內注資儲備指(i)股東就2,099股本公司股份(作為重組的一部分)及1股於其註冊成立日期的股份而作出的注資，合共21,460,000港元；及(ii)來自當時股東的無抵押、免息貸款的面值17,388,000港元與其公平值16,578,000港元之間的差額810,000港元。有關差額被視為當時股東注資，並於來自當時股東的免息貸款發出日期計入注資儲備。

於2016年12月31日，綜合財務狀況表內注資儲備指上文(ii)所述金額。

(c) 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」)，主要目的為嘉許及肯定董事、僱員及其他合資格人士對本集團作出的寶貴貢獻。

因根據購股權計劃及任何其他計劃可能發行的股份數目上限，合共不得超過80,000,000股股份，即本公司股份10%。因根據購股權計劃及任何涉及本公司發行或授出購股權或涉及股份或其他證券的類似權利的其他購股權計劃已授出及有待行使的所有未行使購股權獲行使而可能發行的股份數目上限，合共不得超過不時已發行股份的30%。

於任何12個月期間內各參與者因行使所獲授購股權(包括已行使及未行使購股權)已獲發行及將獲發行的股份總數，不得超過已發行股份的1%，除非獲本公司股東於股東大會上批准。

購股權可於董事會可能釐定的時間內隨時根據購股權計劃條款行使，惟有關期間不得超過由授出日期起計十年，並受提前終止條文規限。

截至本公告日期，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。

12. 貿易及其他應付款項及應計負債

	2017年 千港元	2016年 千港元
貿易應付款項	312	238
長期服務金撥備	4,709	4,733
未使用年假撥備	3,264	3,122
應計工資、薪金及退休金	20,221	18,476
其他應計開支及應付款項	2,251	2,190
其他應付款項及應計負債總額	30,445	28,521
貿易及其他應付款項及應計負債總額	30,757	28,759

於2016年及2017年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2017年 千港元	2016年 千港元
0至30天	312	143
31至60天	-	95
	312	238

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。

13. 借款

	2017年 千港元	2016年 千港元
非流動		
融資租賃負債	1,440	1,953
流動		
銀行借款	45,525	30,655
融資租賃負債	513	491
	46,038	31,146
借款總額	47,478	33,099

於2017年12月31日，本集團獲授銀行借款及銀行融資的擔保如下：

- (i) 本集團的保單2,114,000港元(2016年：2,053,000港元)；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款36,768,000港元(2016年：36,554,000港元)；

(iii) 本集團貿易應收款項23,085,000港元(2016年：22,266,000港元)(附註10(ii))；及

(iv) 本公司訂立的公司擔保。

於2016年12月31日，本集團獲授的銀行借款及銀行融資亦由經營附屬公司若干當時董事及股東訂立的有限個人擔保及香港按揭證券有限公司根據中小企融資擔保計劃提供的擔保提供擔保。

於2017年11月10日上市完成後，銀行融資函件項下所有先決條件已達成，而個人擔保已解除及由上文(iv)所述本公司訂立的公司擔保取代。

14. 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2017年12月31日，本集團與一間銀行訂立30項(2016年：27項)履約保證金。於2017年12月31日，履約保證金的總額為58,518,000港元(2016年：56,814,000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的被告、索償及糾紛的風險。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，針對本公司的任何有關現有索償及法律程序於2016年及2017年12月31日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2017年12月31日止年度，香港房屋委員會（「房委會」）為本集團的最大客戶，差不多佔本集團的全部總收益。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。

本公司的股份已於2017年11月10日成功在聯交所GEM上市，為未來計劃強化其資本實力。展望將來，董事及管理層將繼續為本公司日期為2017年10月31日的招股章程（「招股章程」）所披露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。

展望未來，物業管理服務業依然充滿挑戰。然而，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招股章程所載的發展計劃，從而為本公司股東帶來可觀回報，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2016年12月31日止年度約344.46百萬港元增加約3.48%至截至2017年12月31日止年度約356.44百萬港元。增加乃主要由於(i)來自房委員授出的兩個居者有其屋計劃（「居屋計劃」）屋苑、年內市區重建局授出的一份新獨立保安服務合約及土木工程拓展署授出的兩份新服務及保養合約的額外服務費收入；(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；及(iii)來自提供項目管理服務的項目管理費增加，乃由於本集團通過獨立外部承辦商提供項目管理服務以於本集團管理的屋邨進行樓宇工程的維修及保養。

下表載列本集團於報告期末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)	26
(2) 居屋計劃屋苑	2
(3) 獨立服務合約	5

其他收入

大部分其他收入主要指本集團所管理屋邨內配套設施的清潔服務。其他收入由截至2016年12月31日止年度約0.41百萬港元減少約0.16百萬港元至截至2017年12月31日止年度約0.25百萬港元。減少主要是由於截至2016年12月31日止年度來自本集團所持上市股本證券的非經常性股息收入約0.12百萬港元。

其他收益淨額

其他收益由截至2016年12月31日止年度約0.13百萬港元減少約0.07百萬港元至截至2017年12月31日止年度約0.06百萬港元。減少主要是由於截至2016年12月31日止年度出售廠房及設備的非經常性收益約0.72百萬港元。

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2017年12月31日，本集團共有2,362名僱員(2016年：2,277名)。

截至2017年12月31日及2016年12月31日止年度，僱員福利開支總額分別約為319.38百萬港元及294.16百萬港元，分別佔本集團收益約89.60%及85.40%。僱員福利開支總額於截至2017年12月31日止年度較去年增加約8.57%，有關增加主要是由於(i)2016年9月終止清潔分包商為本集團管理的屋邨提供服務導致向額外清潔員工支付薪金及工資；及(ii)為2017年下半年開始的新合約向增聘員工支付薪金及工資；及(iii)薪金及工資的年度增加。

分包清潔費及清潔材料成本

分包清潔費指向分包商支付的分包費。截至2017年12月31日止年度，概無產生任何分包清潔費(2016年：約13.99百萬港元)。此外，截至2017年12月31日止年度，清潔材料成本仍然穩定，約為4.54百萬港元(2016年：4.25百萬港元)。

分包清潔費及清潔材料成本由截至2016年12月31日止年度約18.25百萬港元減少至截至2017年12月31日止年度約4.54百萬港元，乃主要因為本集團終止所有分包安排且自2016年9月起已自行進行所有清潔服務。本集團終止分包安排乃由於本集團逐漸取得管理經驗及於市場上自行聘請員工。

其他經營開支

截至2017年及2016年12月31日止兩個年度，其他經營開支分別約為10.80百萬港元及11.66百萬港元。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)本集團管理的部分屋邨進行較少宣傳及社區活動；(ii)在影印、文具及制服及洗衣方面實施更嚴格的控制；(iii)從本集團管理的屋邨解款至銀行的保安費減少；(iv)擔保費及保險費減少；及(v)管理層更密切監察。

上市開支

截至2017年12月31日止年度，本集團就上市確認非經常性上市開支約15.92百萬港元。截至2016年12月31日止年度概無產生有關開支。

財務成本

財務成本由截至2016年12月31日止年度約1.08百萬港元增加約0.36百萬港元至截至2017年12月31日止年度約1.44百萬港元。增加主要是由於截至2017年12月31日止年度增加銀行借款以償還股東貸款約17.39百萬港元及支付非經常性上市開支。

所得稅開支

截至2017年12月31日止年度，所得稅開支維持穩定於約2.73百萬港元(2016年：2.67百萬港元)。這主要是由於應課稅溢利穩定所致。截至2016年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為15.97百萬港元，而截至2017年12月31日止年度則約為16.49百萬港元(不包括非經常性上市開支約15.92百萬港元)。

本公司擁有人應佔(虧損)/溢利及全面(虧損)/收益

如招股章程所披露，非經常性上市開支對本集團的財務表現構成重大財務影響。截至2017年12月31日止年度的虧損約為1.83百萬港元，而截至2016年12月31日止年度的全面收益總額則約為14.61百萬港元。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15.92百萬港元所致。除經常性上市開支外，年內溢利將約為13.76百萬港元(與截至2016年12月31日止年度相比增幅約為3.46%)。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。

股息

於2017年10月24日，本公司已於上市前向本公司當時股東宣派特別股息合共10百萬港元。

董事不建議就截至2017年12月31日止年度派付末期股息(2016年：無)。

流動資金及財務資源

	2017年 千港元	2016年 千港元
財務狀況		
流動資產	171,127	132,887
流動負債	78,255	79,104
流動資產淨值	92,872	53,783
總資產	180,772	143,275
借款	47,478	33,099
現金及銀行結餘	58,163	25,058
已抵押銀行存款	36,768	36,554
總權益	100,542	61,600
主要財務比率		
股本回報率(附註1)	-2.15%	21.59%
總資產回報率(附註2)	-1.19%	9.28%
流動比率(附註3)	2.19	1.68
資產負債比率(附註4)	47.22%	53.73%

附註：

1. 股本回報率乃將年內(虧損)/溢利除以總權益計算。
2. 總資產回報率乃將年內(虧損)/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。債務總額指銀行借款及融資租賃負債。

於2016年12月31日的流動比率為1.68倍，而2017年12月31日則為2.19倍。增加主要是由於收取的上市所得款項淨額導致現金及銀行結餘增加，繼而令流動資產總額由2016年12月31日約132.89百萬港元增加至2017年12月31日約171.13百萬港元。於2017年及2016年12月31日，流動負債總額穩定，分別約為78.26百萬港元及79.10百萬港元。

於2017年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為58.16百萬港元(2016年：約25.06百萬港元)。於2017年12月31日，本集團的銀行借款約為45.53百萬港元，乃按年利率2.74%至3.30%計息(2016年：30.66百萬港元，乃按年利率2.25%至6.25%計息)。

於2017年12月31日，資產負債比率約為47.22%(2016年：約53.73%)。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

本公司股份於2017年11月10日在聯交所GEM成功上市。自此，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2017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。

承擔

本集團的經營租賃承擔與租賃其辦公室物業有關。於2017年12月31日，本集團的經營租賃承擔約為0.95百萬港元(2016年：無)。

分部資料

分部資料於本公告的附註3披露。

未來重大投資及資本資產計劃

於2017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

待重組完成後，本公司成為本集團現時旗下各公司的控股公司。有關重組的詳情載於招股章程「歷史、重組及集團架構」一節「重組」一段。

除上述者外，截至2017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2017年12月31日持有於保險合約的投資約2.11百萬港元(2016年：2.05百萬港元)。於2017年12月31日保險合約的投資收益約0.06百萬港元(2016年：0.07百萬港元)。

或然負債

除本公告附註14所披露者外，於2017年及2016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。

本集團的資產抵押

於2017年12月31日，本集團分別已將約36.77百萬港元(2016年：約36.55百萬港元)的銀行存款、約2.11百萬港元於一項保險合約中的投資(2016年：約2.05百萬港元)及23.09百萬港元的貿易應收款項(2016年：約22.27百萬港元)質押予銀行，以獲授約58.52百萬港元(2016年：約56.81百萬港元)的履約保證金以及約44.53百萬港元(2016年：約30.66百萬港元)的若干銀行融資項下的銀行借款。

僱員及薪酬政策

於2017年12月31日，本集團共有2,362名僱員(2016年：2,277名)。本集團截至2017年12月31日止年度的僱員福利開支約為319.38百萬港元(2016年：294.16百萬港元)。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。

報告期後事件

本公司或本集團於2017年12月31日後並無進行任何重大期後事件。

上市所得款項用途

上市的最終發售價為每股0.30港元，而經扣除上市相關開支約25.15百萬港元(其中約15.92百萬港元及9.23百萬港元分別於綜合全面收益表及綜合權益變動表確認)後，上市實際所得款項淨額約為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：

	直至2019年 12月31日按 招股章程所示 相同方式及 相同比例的經 調整實際所得 款項淨額用途 百萬港元	於2017年 12月31日 的實際 已動用金額 百萬港元	於2017年 12月31日 已規劃 金額中的 未動用金額 百萬港元
滿足房委會的額外營運資金 要求及就投標房委會的更多 合約存作履約保證金擔保的 額外現金	25.80	—	25.80
作為額外營運資金及就房 委會的獨立清潔服務合約或 保安服務合約作出投標的 額外履約保證金的額外 現金按金抵押品	9.05	—	9.05
總計	<u>34.85</u>	<u>—</u>	<u>34.85</u>

自上市日期起至2017年12月31日，上市所得款項淨額尚未被動用。本公司擬繼續按招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節應用所得款項淨額。

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2017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，並將於2018年第二季度開始升級。
開發一項供員工使用的移動應用程式	本集團正在精簡其日常管理系統並與一間軟件公司進行討論。
就各部門的承建工程投標	本集團將於投標前評估其能力。

自本公司股份於2017年11月10日在聯交所GEM上市以來，本集團於2017年12月31日尚未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。

董事會已採納及遵守GEM上市規則附錄15載列的企業管治守則(「企業管治守則」)。於上市日期及直至2017年12月31日(「報告期間」)，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自上市日期起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，自上市日期起及直至本公告日期，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2018年5月11日(星期五)舉行股東週年大會，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。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定享有出席將於2018年5月11日(星期五)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2018年5月8日至2018年5月11日(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2018年5月7日(星期一)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22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、提名受監督本公司的外聘核數師，並監察本公司的風險管理及內部監控程序。截至2017年12月31日止年度的年度業績已由審核委員會審閱。

報告期後事項

董事並無得悉已於2017年12月31日後及直至本公告日期進行的任何需要披露的重大事件。

審閱財務資料

載列於本集團截至2017年12月31日止年度之初步公告內有關本集團之綜合財務狀況表、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得本集團核數師羅兵咸永道會計師事務所同意，該等數字乃本集團本年度綜合財務報表草擬本所呈列之數額。羅兵咸永道會計師事務所就此執行之相關工作並不構成按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而進行之鑒證業務委聘，故羅兵咸永道會計師事務所並無就此初步公告作出保證。

鳴謝

本人代表董事會對各位股東、業務夥伴及客戶一直以來給予本集團的支持致以衷心謝意。同時，本人亦藉此機會感謝所有管理人員及員工於年內的辛勤工作及竭誠投入。

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，2018年3月28日

於本公告日期，本公司主席兼執行董事為何柱明先生、本公司執行董事為吳福華先生、宋理明先生及鄧降福先生；非執行董事為譚慕潔女士及譚錦章先生；及本公司獨立非執行董事為陳文偉博士、黃紹輝先生及吳紀法先生。

本公告將由其刊登日期起最少七日於GEM網站www.hkgem.com「最新公司公告」網頁登載。本公告亦將於本公司網站www.modernliving.com.hk登載。