

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。



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2019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2019年12月31日止年度，本集團的收益約為413.96百萬港元(2018年：約371.21百萬港元)，較去年增加約11.52%。
- 截至2019年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為7.46百萬港元(2018年：約15.12百萬港元)，較去年減少約50.66%。
- 截至2019年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為7.19百萬港元(2018年：約12.14百萬港元)，較去年減少約40.77%。
- 董事會(「**董事會**」)建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股0.005港元，合共4百萬港元(2018年：4百萬港元)。

年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2019年12月31日止年度的綜合業績連同截至2018年12月31日止年度的經審核比較數字。財務資料已於2020年3月25日獲董事會批准。

綜合全面收益表

截至2019年12月31日止年度

		截至12月31日止年度	
	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
收益	4	413,961	371,208
其他收入		248	347
其他收益淨額		213	63
僱員福利開支		(376,870)	(330,477)
清潔材料成本		(7,472)	(5,596)
公用事業開支		(2,056)	(1,836)
廠房及設備折舊		(1,692)	(2,232)
使用權資產折舊		(919)	–
其他經營開支		(17,954)	(16,356)
經營溢利	5	7,459	15,121
財務收入		1,619	255
財務成本		(494)	(852)
財務收入／(成本)淨額	6	1,125	(597)
除所得稅前溢利		8,584	14,524
所得稅開支	7	(1,398)	(2,382)
年內溢利		7,186	12,142
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		(3,809)	(895)
年內除稅後其他全面虧損		(3,809)	(895)
年內全面收益總額		3,377	11,247
每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	9	0.90	1.52

綜合資產負債表
於2019年12月31日

		於12月31日	
	附註	2019年 千港元	2018年 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備		1,801	4,177
使用權資產		1,255	–
應收保留金	10	1,964	2,019
於一項保險合約中的投資		2,242	2,177
租金按金	10	–	116
		<u>7,262</u>	<u>8,489</u>
流動資產			
貿易應收款項	10	64,986	75,873
合約資產	10	14,969	12,223
預付款項、按金及其他應收款項	10	5,368	6,947
已抵押銀行存款		32,845	28,668
短期銀行存款		12,570	–
現金及銀行結餘		15,444	30,208
		<u>146,182</u>	<u>153,919</u>
總資產		<u><u>153,444</u></u>	<u><u>162,408</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		8,000	8,000
儲備		103,762	103,789
權益總額		<u>111,762</u>	<u>111,789</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		117	369
借款		–	913
租賃負債		553	–
		<u>670</u>	<u>1,282</u>
流動負債			
貿易應付款項	11	196	368
其他應付款項及應計負債		37,433	34,708
借款		–	12,941
租賃負債		774	–
即期所得稅負債		2,609	1,320
		<u>41,012</u>	<u>49,337</u>
總負債		<u><u>41,682</u></u>	<u><u>50,619</u></u>
權益及負債總額		<u><u>153,444</u></u>	<u><u>162,408</u></u>

綜合權益變動表

截至2019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)	以股份 為基礎 付款儲備 千港元 (附註11)	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2018年1月1日的結餘	8,000	42,776	22,270	–	27,496	100,542
年內溢利	–	–	–	–	12,142	12,142
其他全面虧損：						
重新計量僱員福利責任	–	–	–	–	(895)	(895)
全面收益總額	–	–	–	–	11,247	11,247
於2018年12月31日的結餘	8,000	42,776	22,270	–	38,743	111,789
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的交易：						
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的 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

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(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)。此等綜合財務報表已於2020年3月25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」)。

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) 本集團所採納新訂及經修訂準則

本集團已於2019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16號租賃
- 反向補償之提前償付特徵—香港財務報告準則第9號(修訂本)
- 於聯營公司或合營企業的長期利益—香港會計準則第28號(修訂本)
- 2015年至2017年週期的香港財務報告準則年度改進
- 計劃修正、縮減或清償—香港會計準則第19號(修訂本)
- 詮釋第23號所得稅處理的不確定性

本集團於採納香港財務報告準則第16號後已更改其會計政策。有關詳情，請參閱附註2(iii)。上文所述的其他修訂對於過往期間確認的金額並無影響，且預期亦不會對本期間或未來期間產生重大影響。

(ii) 未採納的新準則及詮釋

於以下日期或之後開始
的年度期間生效

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」	2020年1月1日
香港財務報告準則第3號(修訂本)，「業務之定義」	2020年1月1日
2018年財務報告概念框架	2020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
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」	待釐定

上述已頒佈新訂會計準則及詮釋並未於2019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或可見未來交易有重大影響。

(iii) 會計政策的變動

本附註說明採納香港財務報告準則第16號「租賃」後對本集團財務報表的影響。

如上文附註2(i)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年財政年度的比較數字並無予以重列。

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加權平均增量借款利率為5.13%。

就先前分類為融資租賃的租賃而言，實體已於首次應用日期確認緊接過渡前的租賃資產及租賃負債之賬面值為使用權資產及租賃負債的賬面值。香港財務報告準則第16號的計量原則僅於該日期後適用。

(i) 已應用實際權宜方法

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。

本集團亦已選擇不就合約於首次應用日期是否屬租賃或是否包含租賃作重新評估。反之，就於過渡日期前訂立之合約，本集團依賴應用香港會計準則第17號及詮釋第4號釐定安排是否包含租賃進行評估。

(ii) 租賃負債計量

	2019年 千港元
於2018年12月31日披露的經營租賃承擔	<u>566</u>
按承租人於於初次應用日期的增量借款利率貼現 加：於2018年12月31日確認的融資租賃負債	<u>1,439</u>
於2019年1月1日確認的租賃負債	<u>1,979</u>
當中：	
— 流動租賃負債	881
— 非流動租賃負債	<u>1,098</u>
	<u>1,979</u>

(iii) 使用權資產計量

不動產租賃的相關使用權資產在追溯的基礎上進行計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照2018年12月31日綜合資產負債表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。

(iv) 於2019年1月1日在資產負債表內確認的調整

會計政策變動影響下列於2019年1月1日的綜合資產負債表項目：

綜合資產負債表(摘錄)	於2018年 12月31日 按原先呈列 千港元	採納香港財務 報告準則 第16號的影響 千港元	於2019年 1月1日 經重列 千港元
非流動資產			
廠房及設備	4,177	(1,369)	2,808
使用權資產	—	1,909	1,909
流動負債			
租賃負債	—	881	881
借款	12,941	(526)	12,415
非流動負債			
租賃負債	—	1,098	1,098
借款	913	(913)	—

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2018年及2019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2018年及2019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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
客戶A	<u>412,565</u>	<u>367,493</u>

於截至2018年及2019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

	2019年 千港元	2018年 千港元
物業管理服務收入	<u>413,961</u>	<u>371,208</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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
僱員福利開支	376,870	330,477
核數師酬金	1,080	1,200
就租賃場地的經營租賃租金	–	359
保險費	6,283	4,696
擔保費	1,141	868
保安開支	669	707
辦公用品	1,591	1,435

6. 財務收入／(成本)淨額

	2019年 千港元	2018年 千港元
銀行利息收入	1,619	255
借款利息	(411)	(775)
融資租賃負債利息	–	(77)
租賃負債利息	(83)	–
	(494)	(852)
	1,125	(597)

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% (2018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。

於綜合全面收益表中扣除的所得稅金額指：

	2019年 千港元	2018年 千港元
香港利得稅：		
即期所得稅	1,672	2,595
過往年度超額撥備	(22)	(47)
	1,650	2,548
遞延所得稅	(252)	(166)
	1,398	2,382

8. 股息

	2019年 千港元	2018年 千港元
建議末期股息	<u>4,000</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2019年12月31日止年度末期股息每股普通股0.005港元(2018年：0.005港元)，合共約4,000,000港元(2018年：4,000,000港元)。擬派末期股息並無於2019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。

	2019年 千港元	2018年 千港元
本公司擁有人應佔溢利	<u>7,186</u>	<u>12,142</u>
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>0.90</u>	<u>1.52</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(2018年：無)潛在攤薄普通股：購股權(2018年：無)。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12月31日止年度的每股攤薄盈利與每股基本盈利相同。

截至2018年12月31日止年度並無發行在外的潛在攤薄普通股。

10. 應收款項、合約資產、預付款項及按金

	2019年 千港元	2018年 千港元
非流動：		
應收保留金(附註i)	1,964	2,019
租金按金	—	116
	<u>1,964</u>	<u>2,135</u>
流動：		
貿易應收款項	64,986	75,873
合約資產(附註ii)	14,969	12,223
	<u>79,955</u>	<u>88,096</u>
公用事業按金	368	525
租金按金	116	—
預付保險	2,865	3,973
預付款項	592	528
其他應收款項	1,427	1,921
	<u>5,368</u>	<u>6,947</u>
流動預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>85,323</u>	<u>95,043</u>
應收款項、合約資產、預付款項及按金總額	<u>87,287</u>	<u>97,178</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2018年及2019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：

	2019年 千港元	2018年 千港元
合約資產(附註ii)	14,969	12,223
貿易應收款項：		
最多30天	30,283	33,222
31至60天	21,449	29,799
61至90天	13,254	12,852
	<u>79,955</u>	<u>88,096</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、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、其他應收款項及按金主要以港元計值。

11. 貿易應付款項、其他應付款項及應計負債

	2019年 千港元	2018年 千港元
貿易應付款項	196	368
長期服務金撥備	10,572	5,998
未使用年假撥備	2,397	2,843
應計工資、薪金及退休金	20,153	21,180
其他應計開支及應付款項	4,311	4,687
其他應付款項及應計負債總額	<u>37,433</u>	<u>34,708</u>
貿易及其他應付款項及應計負債總額	<u>37,629</u>	<u>35,076</u>

於2018年及2019年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2019年 千港元	2018年 千港元
0至30天	<u>196</u>	<u>368</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. 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2019年12月31日，本集團與一間銀行訂立40項(2018年：33項)履約保證金。於2019年12月31日，履約保證金的總額為93,070,000港元(2018年：61,265,000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2019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2019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，佔本集團總收益的大部分。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，管理層將密切監察冠狀病毒疫情的發展情況，並評估其可能對本集團造成的潛在影響。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2018年12月31日止年度約371.21百萬港元增加約11.52%至截至2019年12月31日止年度約413.96百萬港元。增加乃主要由於(i)房委會於2019年4月授出的兩個新公共屋邨及一個新居屋計劃屋苑（「居屋計劃」）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。

下表載列本集團於2019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)	19
(2) 居屋計劃屋苑	4
(3) 獨立服務合約	2

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2018年12月31日止年度約0.35百萬港元減少約0.10百萬港元至截至2019年12月31日止年度約0.25百萬港元。減少主要是由於截至2019年12月31日止年度來自屋邨內配套設施的清潔服務收入有所減少所致。

其他收益淨額

其他收益由截至2018年12月31日止年度約0.06百萬港元增加約0.15百萬港元至截至2019年12月31日止年度約0.21百萬港元。有關增加主要是由於截至2019年12月31日止年度出售廠房及設備的收益增加所致。

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2019年12月31日，本集團共有2,028名僱員(2018年：2,410名僱員)。僱員數目減少主要由於在2019年第四季度的九個公共屋邨及四項獨立服務的合約屆滿。

截至2019年12月31日止年度，僱員福利開支總額分別約為376.87百萬港元(2018年：330.48百萬港元)，佔本集團收益約91.04%(2018年：89.03%)。僱員福利開支總額於截至2019年12月31日止年度較去年增加約14.04%。有關增加主要是由於(i)房委會於2019年4月授出的三份新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2019年12月31日止年度的清潔材料成本約為7.47百萬港元(2018年：5.60百萬港元)，較去年增加33.39%，有關增加乃主要由於2019年4月開始為兩個新公共屋邨及一個新居屋計劃屋苑向分包商支付建築廢料處置費所致。

其他經營開支

截至2019年12月31日止年度，其他經營開支分別約為17.95百萬港元(2018年：16.36百萬港元)，較去年增加約9.72%。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。

其他經營開支增加乃主要由於(i)屋邨保養開支增加；(ii)各項合規成本增加；及(iii)保險費及擔保費增加所致。

財務收入／成本淨額

截至2019年12月31日止年度，財務收入淨額約為1.13百萬港元(2018年：財務成本淨額0.60百萬港元)。財務收入淨額主要來自截至2019年12月31日止年度銀行存款增加。

所得稅開支

截至2019年12月31日止年度，所得稅開支約為1.40百萬港元(2018年：2.38百萬港元)。截至2019年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為8.58百萬港元，而截至2018年12月31日止年度則約為14.52百萬港元。

本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

年內溢利由截至2018年12月31日止年度約12.14百萬港元減少至約7.19百萬港元，主要由於截至2019年12月31日止年度(i)僱員福利開支增加；(ii)各項合規成本增加；(iii)保險費增加；及(iv)清潔材料成本增加。截至2019年12月31日止年度的全面收益總額約為3.38百萬港元，而截至2018年12月31日止年度則約為11.25百萬港元。有關減少乃主要由於年內溢利減少及重新計量僱員福利責任增加。

股息

董事會建議派付截至2019年12月31日止年度的末期股息每股0.005港元，合共4百萬港元(2018年：4百萬港元)。

流動資金及財務資源

	2019年 千港元	2018年 千港元
財務狀況		
流動資產	146,182	153,919
流動負債	41,012	49,337
流動資產淨值	105,170	104,582
總資產	153,444	162,408
總負債	41,682	50,619
借款	–	13,854
現金及銀行結餘	15,444	30,208
已抵押銀行存款	32,845	28,668
總權益	111,762	111,789
主要財務比率		
股本回報率 ^(附註1)	6.43%	10.86%
總資產回報率 ^(附註2)	4.68%	7.48%
流動比率 ^(附註3)	3.56倍	3.12倍
資產負債比率 ^(附註4)	1.19%	12.39%

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2019年12月31日的流動比率為3.56倍，而2018年12月31日則為3.12倍。有關增加主要是由於截至2019年12月31日止年度償還借款。

於2019年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為15.44百萬港元(2018年：約30.21百萬港元)。於2019年12月31日，本集團的借款為零(2018年：13.85百萬港元，乃按年利率2.15%至5.13%計息)。

資產負債比率由2018年12月31日約12.39%減至2019年12月31日約1.19%，主要由於償還借款。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」)起及直至本公告日期，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2019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2019年12月31日止年度，本公司已發行股份數目維持不變。

承擔

自2019年1月1日起，本集團的經營租賃承擔與辦公室物業租賃相關，根據香港財務報告準則第16號於綜合資產負債表中確認為租賃負債。於2019年12月31日，本集團並無其他重大經營租賃承擔及資本承擔。

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2019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2019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2019年12月31日持有保險合約的投資約2.24百萬港元(2018年：2.18百萬港元)。截至2019年12月31日止年度，保險合約的投資收益約0.07百萬港元(2018年：0.06百萬港元)。除上述保險合約外，本集團於2019年12月31日並無其他重大投資。

或然負債

除本公告附註12所披露者外，於2019年及2018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2019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2019年12月31日，本集團分別已將約32.85百萬港元(2018年：約28.67百萬港元)的銀行存款及約2.24百萬港元於一項保險合約中的投資(2018年：約2.18百萬港元)質押予銀行，以取得約93.07百萬港元(2018年：約61.27百萬港元)的履約保證金以及零元(2018年：約12.42百萬港元)的若干銀行融資項下的銀行借款。

僱員及薪酬政策

於2019年12月31日，本集團共有2,028名僱員(2018年：2,410名)。僱員數目減少主要由於在2019年第四季度的九個公共屋邨及四項獨立服務的合約屆滿。本集團截至2019年12月31日止年度的僱員福利開支約為376.87百萬港元(2018年：330.48百萬港元)。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

自2019新型冠狀病毒疾病(「**COVID-19**」)於2020年1月於香港爆發以來，本集團已實施一系列預防及疫情控制措施以防止**COVID-19**於本集團員工之間及本集團管理的屋苑的居民之間傳播。由於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，有關合約通常介乎2至6年，因此預期**COVID-19**及香港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**COVID-19**之情況發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績造成的影響。於本公告日期，董事並未知悉任何因**COVID-19**對本集團財務狀況造成的重大不利影響。

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 比例的 經調整實際 所得款項 淨額用途 百萬港元	於2019年 12月31日的 實際已動用 金額 百萬港元	於2019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	21.85	3.95
作為額外營運資金及滿足就投標房 委會的更多獨立清潔服務合約或 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
總計：	<u>34.85</u>	<u>21.85</u>	<u>13.00</u>

自上市日期起至2019年12月31日，14.19百萬港元及7.66百萬港元已分別被用作履約保證金及營運資金，以取得房委會授出的新屋苑合約。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。於2019年12月31日，根據招股章程所披露，所得款項的未動用部分約13.00百萬港元已存放於銀行計息賬戶，並部分用作支付銀行借款。

延遲使用所得款項淨額乃主要由於本集團於招標過程中延遲取得新物業管理服務合約以及獨立清潔或保安服務合約，從而導致延遲調配資金要求下的額外營運資金及作履約保證金抵押品。

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2019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」)。於截至2019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2019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2019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2020年5月22日(星期五)上午十時正舉行股東週年大會(「**2020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2019年12月31日止年度末期股息每股股份0.005港元。擬派發的股息須待本公司股東於2020年股東週年大會上批准後，方可作實。待2020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2020年7月10日(星期五)派付予於2020年6月23日(星期二)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

(i) 為確定出席2020年股東週年大會及於會上投票的資格：

為確定享有出席將於2020年5月22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2020年5月15日(星期五)至2020年5月22日(星期五)(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2020年5月14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。

(ii) 為確定獲得末期股息的權利：

釐定獲得末期股息的權利，本公司將於2020年6月18日(星期四)至2020年6月23日(星期二)(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於2020年6月17日(星期三)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2019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2019年12月31日止年度的綜合資產負債表、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，2020年3月25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；本公司非執行董事為譚慕潔女士；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。