

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2021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。本公司之董事(「**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2021年12月31日止年度，本集團的收益約為479.76百萬港元(2020年：約459.42百萬港元)，較去年增加約4.43%。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為30.21百萬港元(2020年：約22.19百萬港元)，較去年增加約36.14%。
- 截至2021年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為25.46百萬港元(2020年：約19.44百萬港元)，較去年增加約30.97%。
- 董事會(「董事會」)建議派付截至2021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(2020年：12.00百萬港元)。

年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2021年12月31日止年度的綜合業績連同截至2020年12月31日止年度的經審核比較數字。財務資料已於2022年3月22日獲董事會批准。

綜合收入表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 千港元	2020年 千港元
收益	4	479,758	459,415
其他收入		2,067	9,046
其他(虧損)/收益淨額		(1,072)	307
僱員福利開支	5	(407,346)	(392,667)
分包費用	5	(18,132)	(26,124)
清潔材料成本	5	(6,057)	(6,643)
公用事業開支	5	(1,574)	(1,993)
廠房及設備折舊	5	(972)	(1,082)
使用權資產折舊	5	(951)	(996)
貿易應收款項撥回/(減值虧損)	5	444	(811)
其他經營開支	5	(15,956)	(16,260)
經營溢利		30,209	22,192
財務收入		244	261
財務成本		(193)	(477)
財務收入/(成本)淨額	6	51	(216)
除所得稅前溢利		30,260	21,976
所得稅開支	7	(4,803)	(2,536)
年內溢利		25,457	19,440
每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	9	3.18	2.43

綜合全面收益表

截至2021年12月31日止年度

	2021年 千港元	2020年 千港元
年內溢利	25,457	19,440
其他全面(虧損)/收益： 不會重新分類至損益的項目 重新計量僱員福利責任	<u>(1,569)</u>	<u>4,768</u>
年內除稅後其他全面(虧損)/收益	<u><u>(1,569)</u></u>	<u><u>4,768</u></u>
年內全面收益總額	<u><u>23,888</u></u>	<u><u>24,208</u></u>

綜合資產負債表

於2021年12月31日

	附註	2021年 千港元	2020 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備		2,027	2,550
使用權資產		2,997	3,683
應收保留金	10	2,949	2,284
於一項保險合約中的投資		2,369	2,308
採用權益法入賬的投資		100	—
租金按金	10	120	120
		<u>10,562</u>	<u>10,945</u>
流動資產			
按公平值計入損益的金融資產 (「按公平值計入損益的金融資產」)	11	6,761	—
貿易應收款項	10	92,457	91,759
合約資產	10	18,152	16,487
預付款項、按金及其他應收款項		5,309	4,628
已抵押銀行存款		35,132	36,731
現金及銀行結餘		40,915	29,789
		<u>198,726</u>	<u>179,394</u>
總資產		<u><u>209,288</u></u>	<u><u>190,339</u></u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		8,000	8,000
儲備		136,735	124,678
權益總額		<u><u>144,735</u></u>	<u><u>132,678</u></u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		240	243
租賃負債		2,156	2,546
		<u>2,396</u>	<u>2,789</u>
流動負債			
貿易應付款項	12	113	428
其他應付款項及應計負債	12	58,440	49,611
借款	13	149	2,802
租賃負債		897	1,197
即期所得稅負債		2,558	834
		<u>62,157</u>	<u>54,872</u>
總負債		<u><u>64,553</u></u>	<u><u>57,661</u></u>
權益及負債總額		<u><u>209,288</u></u>	<u><u>190,339</u></u>

綜合權益變動表

截至2021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的交易： 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的交易總額	-	-	-	708	(4,000)	(3,292)
於2020年12月31日的結餘	8,000	42,776	22,270	1,304	58,328	132,678
於2021年1月1日的結餘	8,000	42,776	22,270	1,304	58,328	132,678
年內溢利	-	-	-	-	25,457	25,457
其他全面虧損： 重新計量僱員福利責任	-	-	-	-	(1,569)	(1,569)
全面收益總額	-	-	-	-	23,888	23,888
與擁有人作為擁有人的交易： 以股份為基礎付款	-	-	-	169	-	169
已付股息	-	-	-	-	(12,000)	(12,000)
與擁有人作為擁有人的交易總額	-	-	-	169	(12,000)	(11,831)
於2021年12月31日的結餘	8,000	42,776	22,270	1,473	70,216	144,735

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，惟於一項保險合約中的投資及按公平值計入損益的金融資產分別按退保現金價值及公平值列賬。

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2021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：

香港會計準則第39號、香港財務報告準則第4號、	利率基準改革—第2階段
香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則	
第9號及香港財務報告準則第16號(修訂本)	
香港財務報告準則第16號(修訂本)	Covid-19相關租金寬減

上文所述的修訂本對於過往期間確認的金額並無任何影響，且預期亦不會對本期間或未來期間產生重大影響。

- (ii) 下列新訂準則、現有準則的修訂本及年度改進已頒佈，但於2021年1月1日開始的財政年度尚未生效且未提前採納：

		於以下日期 或之後開始 的會計期間 生效
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	2021年6月30日後Covid-19相關 租金寬減	2021年4月1日
年度改進項目(修訂本)	香港財務報告準則2018至2020年 年度改進	2022年1月1日
香港財務報告準則第3號、 香港會計準則第16號及 香港會計準則第37號 (修訂本)	狹窄範圍修訂	2022年1月1日
經修訂會計指引第5號 香港會計準則第1號 (修訂本)	共同控制下合併的合併會計法 將負債分類為流動或非流動	2022年1月1日 2023年1月1日
香港財務報告準則第17號 香港詮釋第5號(2020年)	保險合約 財務報表之呈列—借款人 對載有按要求償還條款的 定期貸款的分類	2023年1月1日 2023年1月1日
香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務 報告第2號(修訂本)	會計政策披露	2023年1月1日
香港會計準則第8號 (修訂本)	會計估計的定義	2023年1月1日
香港會計準則第12號 (修訂本)	與單一交易產生之資產及 負債相關之遞延稅項	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 (修訂本)	投資者與其聯營公司或合資 企業之間的資產出售或注資	待釐定

上述新訂準則、現有準則的修訂本及年度改進預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

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2021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。除以權益法入賬的投資外，本集團於2021年及2020年12月31日的所有其他資產均位於香港。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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
客戶 A	<u>479,758</u>	<u>459,415</u>

於截至2021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

	2021年 千港元	2020年 千港元
物業管理服務收入	<u>479,758</u>	<u>459,415</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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
核數師酬金	1,200	1,080
清潔材料成本	6,057	6,643
廠房及設備折舊	972	1,082
使用權資產折舊	951	996
僱員福利開支	407,346	392,667
接待及差旅費	1,241	882
屋邨保養開支	666	944
擔保費	1,436	1,502
保險費	6,160	5,432
貿易應收款項(撥回)/減值虧損	(444)	811
辦公用品	1,212	1,513
專業費用	1,015	1,521
保安開支	545	541
分包費用	18,132	26,124
制服及洗衣	331	573
公用事業開支	1,574	1,993
其他開支	2,150	2,272
	<u>450,544</u>	<u>446,576</u>

6. 財務收入/(成本)淨額

	2021年 千港元	2020年 千港元
銀行利息收入	244	261
借款利息	(27)	(390)
租賃負債利息	(166)	(87)
	<u>(193)</u>	<u>(477)</u>
	<u>51</u>	<u>(216)</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% (2020年：16.5%) 的稅率計算，惟根據利得稅兩級制，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開支指：

	2021年 千港元	2020年 千港元
香港利得稅：		
即期所得稅	4,832	2,468
過往年度超額撥備	(26)	(58)
	<u>4,806</u>	<u>2,410</u>
遞延所得稅	(3)	126
	<u>4,803</u>	<u>2,536</u>

本集團除所得稅前溢利的稅項與使用香港稅率而產生的理論金額的差異如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
除所得稅前溢利	<u>30,260</u>	<u>21,976</u>
按適用的稅率計算	4,828	3,461
無需課稅收入	(433)	(1,180)
不可扣稅開支	434	313
過往年度超額撥備	(26)	(58)
	<u>4,803</u>	<u>2,536</u>

8. 股息

	2021年 千港元	2020年 千港元
每股普通股建議末期股息0.015港元(2020年：0.015港元)	<u>12,000</u>	<u>12,000</u>

董事會已於本公司之應屆股東週年大會上建議批准截至2021年12月31日止年度末期股息每股普通股0.015港元(2020年：0.015港元)，合共約12,000,000港元(2020年：12,000,000港元)。擬派末期股息並無於2021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。

	2021年	2020年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	25,457	19,440
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>3.18</u>	<u>2.43</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(2020年：一類)潛在攤薄普通股：購股權(2020年：一份)。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2021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

	2021年 千港元	2020年 千港元
非流動：		
應收保留金(附註i)	2,949	2,284
租金按金	120	120
	<u>3,069</u>	<u>2,404</u>
流動：		
貿易應收款項	92,824	92,570
減：減值撥備	(367)	(811)
	<u>92,457</u>	<u>91,759</u>
合約資產(附註ii)	18,152	16,487
	<u>110,609</u>	<u>108,246</u>
公用事業按金	331	447
預付保險	3,795	2,914
預付款項	536	610
其他應收款項	647	657
	<u>5,309</u>	<u>4,628</u>
流動預付款項、按金及其他應收款項總額	<u>115,918</u>	<u>112,874</u>
應收款項、合約資產、預付款項及按金總額	<u>118,987</u>	<u>115,278</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款及條件釋放予本集團。管理層參考過往拖欠率或沒收率定期審閱結餘。於截至2021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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
合約資產(附註ii)	18,152	16,487
貿易應收款項：		
最多30天	41,218	48,113
31至60天	39,642	41,907
61至90天	11,964	2,550
	<u>92,824</u>	<u>92,570</u>
減：減值撥備	110,976 <u>(367)</u>	109,057 <u>(811)</u>
	<u><u>110,609</u></u>	<u><u>108,246</u></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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
於1月1日	811	-
減值(撥回)/撥備	<u>(444)</u>	<u>811</u>
於12月31日	<u><u>367</u></u>	<u><u>811</u></u>

11. 按公平值計入損益的金融資產(「按公平值計入損益的金融資產」)

	2021年 千港元	2020年 千港元
按公平值計入損益的金融資產—紙黃金	<u>6,761</u>	<u>—</u>

12. 貿易應付款項、其他應付款項及應計負債

	2021年 千港元	2020年 千港元
貿易應付款項	<u>113</u>	<u>428</u>
長期服務金撥備	4,709	5,161
未使用年假撥備	6,198	3,665
應計工資、薪金及退休金	42,688	35,840
其他應計開支及應付款項	<u>4,845</u>	<u>4,945</u>
其他應付款項及應計負債總額	<u>58,440</u>	<u>49,611</u>
貿易及其他應付款項及應計負債總額	<u>58,553</u>	<u>50,039</u>

於2021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：

	2021年 千港元	2020年 千港元
0至30天	<u>113</u>	<u>428</u>

本集團貿易應付款項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

	2021年 千港元	2020年 千港元
於一年內到期償還的銀行貸款	<u>149</u>	<u>2,802</u>

於2021年及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：

	2021年	2020年
銀行貸款	<u>1.35%–2.5%</u>	<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2021年及2020年12月31日，銀行借款以港元計值。

於2021年及2020年12月31日，本集團銀行借款的償還情況(基於貸款協議所載計劃還款日期且不計及任何按要求償還條款的影響)如下：

	2021年 千港元	2020年 千港元
1年內	<u>149</u>	<u>2,802</u>

本集團有以下未提取之浮動利率計息的借款融資：

	2021年 千港元	2020年 千港元
未動用融資	<u>34,500</u>	<u>36,500</u>

於2021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2,369,000港元(2020年：2,308,000港元)；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款35,132,000港元(2020年：36,731,000港元)；及
- (iii) 本公司簽立的公司擔保。

14. 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2021年12月31日，本集團與一間銀行訂立32項(2020年：37項)履約保證金。於2021年12月31日，履約保證金的總額為98,283,000港元(2020年：100,928,000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2021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。

15. 資本承擔

於2021年12月31日，本集團有以下資本承擔：

	2021年 千港元	2020年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 於一間合營企業的投資	<u>900</u>	<u>—</u>

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2021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不會對本集團的業務產生重大影響。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。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2020年12月31日止年度約459.42百萬港元增加約4.43%至截至2021年12月31日止年度約479.76百萬港元。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2021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)	23
(2) 居屋計劃屋苑	3

其他收入

其他收入由截至2020年12月31日止年度約9.05百萬港元減少約6.98百萬港元至截至2021年12月31日止年度約2.07百萬港元。有關減少主要是由於年內自香港政府收取的抗疫補貼金額減少所致。

其他(虧損)/收益淨額

其他收益由截至2020年12月31日止年度約0.31百萬港元減少約1.38百萬港元至截至2021年12月31日止年度的其他虧損約1.07百萬港元。有關減少主要是由於年結日將外幣存款及銀行結餘轉換為港元所產生的虧損所致。

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2021年12月31日，本集團共有2,264名僱員(2020年：2,293名僱員)。僱員總數於年內維持穩定。

截至2021年12月31日止年度，僱員福利開支總額約為407.35百萬港元(2020年：392.67百萬港元)，佔本集團收益約84.91%(2020年：85.47%)。僱員福利開支總額於截至2021年12月31日止年度較去年增加約3.74%。有關增加主要是由於(i)於2020年僱用的員工薪金及工資組合；及(ii)薪金及工資的年度增加。

退休福利計劃

本集團根據香港強制性公積金計劃條例為香港的所有合資格僱員參與強制性公積金計劃(「強積金計劃」)。根據強積金計劃，本集團須按僱員有關收入的5%向該計劃作出供款，惟每月有關收入上限為30,000港元。向該計劃作出的供款即時歸屬。該計劃的資產由信託人控制的基金持有，與本集團的資產分開處理。

於2021年12月31日，本集團向上述退休金計劃作出的供款總額約為2,590,000港元(2020年：2,511,000港元)，已扣除沒收供款約2,590,000港元(2020年：2,511,000港元)。於2021年及2020年12月31日，本集團並無未動用的沒收供款可用于減少未來的供款。

清潔材料成本

於截至2021年12月31日止年度的清潔材料成本約為6.06百萬港元(2020年：6.64百萬港元)，較去年減少8.73%，有關減少乃主要由於自2021年2月至2021年6月期間COVID-19的影響趨於穩定，使得抗疫開支減少所致。

其他經營開支

截至2021年12月31日止年度，其他經營開支約為15.96百萬港元(2020年：16.26百萬港元)，較去年減少約1.85%。其他經營開支主要包括保險費、辦公用品開支、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)辦公用品開支減少；(ii)各項合規成本減少；及(iii)屋邨保養開支減少。

截至2021年12月31日止年度錄得的其他經營開支明細，連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

	截至2021年 12月31日 止年度 千港元	截至2020年 12月31日 止年度 千港元
核數師酬金	1,200	1,080
保險及擔保費	7,596	6,934
辦公用品	1,212	1,513
保安開支	545	541
接待及差旅開支	1,241	882
屋邨保養開支	666	944
社區功能	184	126
電訊費	243	379
專業費用	1,015	1,521
制服及洗衣	331	573
其他	1,723	1,767
	<u>15,956</u>	<u>16,260</u>
總計	<u>15,956</u>	<u>16,260</u>

財務收入／(成本)淨額

截至2021年12月31日止年度，財務收入淨額約為0.05百萬港元(2020年：財務成本淨額0.22百萬港元)。該減少主要由於截至2021年12月31日止年度借款利息減少。

所得稅開支

截至2021年12月31日止年度，所得稅開支約為4.80百萬港元(2020年：2.54百萬港元)。截至2021年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為30.26百萬港元，而截至2020年12月31日止年度則約為21.98百萬港元。

本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

年內溢利由截至2020年12月31日止年度約19.44百萬港元增加至約25.46百萬港元，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；及(iii)多個其他營運開支項目減少。截至2021年12月31日止年度的全面收益總額約為23.89百萬港元，而截至2020年12月31日止年度則約為24.21百萬港元。有關減少乃主要由於截至2021年12月31日止年度重新計量僱員福利責任增加。

股息

董事會建議派付截至2021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(2020年：12.00百萬港元)。

流動資金及財務資源

	2021年 千港元	2020年 千港元
財務狀況		
流動資產	198,726	179,394
流動負債	62,157	54,872
流動資產淨值	136,569	124,522
總資產	209,288	190,339
總負債	64,553	57,661
借款	149	2,802
現金及銀行結餘	40,915	29,789
已抵押銀行存款	35,132	36,731
總權益	144,735	132,678
主要財務比率		
股本回報率 ^(附註1)	17.59%	14.65%
總資產回報率 ^(附註2)	12.16%	10.21%
流動比率 ^(附註3)	3.20 倍	3.27 倍
資產負債比率 ^(附註4)	2.21%	4.93%

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2021年12月31日的流動比率為3.20倍，而2020年12月31日則為3.27倍。有關減少主要是由於截至2021年12月31日止年度應計工資、薪金及退休金增加。

於2021年12月31日，本集團的現金及銀行結餘約為40.92百萬港元(2020年：約29.79百萬港元)。於2021年12月31日，本集團的借款為0.15百萬港元(2020年：2.80百萬港元)，乃按年利率1.35%至2.5%計息。有關本集團總借款的進一步詳情及到期日載於本公告附註13。

資產負債比率由2020年12月31日約4.93%減少至2021年12月31日約2.21%，主要由於截至2021年12月31日止年度借款及租賃負債減少。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2021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2021年12月31日止年度，本公司已發行股份總數維持不變。

承擔

除本公告附註15所披露外，於2021年及2020年12月31日，本集團並無其他重大承擔。

分部資料

分部資料於本公告附註的附註3披露。

重大投資及資本資產的未來計劃

於2021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2021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2021年12月31日持有保險合約的投資約2.37百萬港元(2020年：2.31百萬港元)。截至2021年12月31日止年度，保險合約的投資收益約0.06百萬港元(2020年：0.07百萬港元)。除上述保險合約外，本集團於2021年12月31日並無其他重大投資。

或然負債

除本公告附註14所披露外，於2021年及2020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。董事認為匯兌風險對本集團的影響甚微。截至2021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2021年12月31日，本集團分別已將約35.13百萬港元(2020年：約36.73百萬港元)的銀行存款及約2.37百萬港元(2020年：約2.31百萬港元)於一項保險合約中的投資質押予銀行，以取得約98.28百萬港元(2020年：約100.93百萬港元)的履約保證金以及0.15百萬港元(2020年：2.80百萬港元)的若干銀行融資項下銀行借款。

僱員及薪酬政策

於2021年12月31日，本集團共有2,264名僱員(2020年：2,293名僱員)。本集團截至2021年12月31日止年度的僱員福利開支約為407.35百萬港元(2020年：392.67百萬港元)。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。

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2021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2021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2021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2022年5月5日(星期四)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2021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2022年股東週年大會上批准後，方可作實。待於2022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2022年7月11日(星期一)派付予於2022年6月22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2022年5月5日(星期四)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2022年4月29日(星期五)至2022年5月5日(星期四)(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2022年4月28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。

為釐定獲得末期股息的權利，本公司將於2022年6月17日(星期五)至2022年6月22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2022年6月16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，即黃比先生、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2021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2021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、業務夥伴及客戶一直以來給予本集團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，2022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，獨立非執行董事黃比先生、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)「最新公司公告」網頁登載，亦將於本公司網站(www.modernliving.com.hk)登載。