



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

第三季 業績報告 2023



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。



柴灣邨及其周邊其他公共屋邨前身為柴灣徙置區。柴灣邨共有兩座共1600個單位，目前由雅居管理，為全港綜合管理評分最高的屋邨之一。

財務摘要

截至2023年9月30日止九個月，本集團錄得未經審核收益約250.2百萬港元(截至2022年9月30日止九個月：約327.3百萬港元)，較2022年同期減少約23.6%。

截至2023年9月30日止九個月，我們的僱員福利開支約為223.7百萬港元(截至2022年9月30日止九個月：約298.4百萬港元)，較2022年同期減少約25.0%。

本集團截至2023年9月30日止九個月的未經審核溢利約為17.4百萬港元，而截至2022年9月30日止九個月的未經審核溢利約為14.4百萬港元。



第三季度業績

本公司董事會(「董事會」)欣然宣佈本集團截至2023年9月30日止九個月(「期內」)的未經審核簡明綜合業績連同2022年同期的未經審核比較數字如下：

簡明綜合收益表

截至2023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	
		2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
收益	4	86,717	106,311	250,179	327,270
其他收入		286	2,116	3,835	8,247
其他收益／(虧損)淨額		(818)	(1,702)	361	(3,707)
僱員福利開支	5	(76,257)	(95,386)	(223,668)	(298,370)
清潔材料成本		(690)	(905)	(2,042)	(4,061)
公共事業開支		(429)	(485)	(926)	(1,006)
折舊		(191)	(370)	(688)	(1,374)
貿易應收款項撥回		—	—	—	367
其他經營開支	6	(3,672)	(3,592)	(9,799)	(11,412)
分佔採用權益法入賬的投資業績		(4)	—	(114)	—
經營溢利		4,942	5,987	17,138	15,954
財務收入／(成本)淨額		1,462	5	2,465	(33)
除所得稅前溢利		6,404	5,992	19,603	15,921
所得稅開支	7	(598)	(768)	(2,239)	(1,484)
期內溢利		5,806	5,224	17,364	14,437
每股盈利					
基本及攤薄(每股港仙)	8	0.73	0.65	2.17	1.80

未經審核簡明綜合全面收益表

截至2023年9月30日止三個月及九個月

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
期內溢利	5,806	5,224	17,364	14,437
其他全面虧損：				
將不會重新分類至損益的項目				
重新計量僱員福利責任	(250)	—	(750)	(392)
期內除稅後其他全面虧損	(250)	—	(750)	(392)
期內全面收益總額	5,556	5,224	16,614	14,045



簡明綜合權益變動表

截至2023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 付款儲備 千港元	保留盈利 千港元	權益總額 千港元
於2022年1月1日的結餘(經審核)	8,000	42,776	22,270	1,473	70,216	144,735
期內溢利	-	-	-	-	14,437	14,437
其他全面虧損：						
重新計量僱員福利責任	-	-	-	-	(392)	(392)
期內全面收益總額	-	-	-	-	14,045	14,045
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易：						
已付股息	-	-	-	-	(18,000)	(18,000)
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易總額	-	-	-	-	(18,000)	(18,000)
於2022年9月30日的結餘(未經審核)	8,000	42,776	22,270	1,473	66,261	140,780
於2023年1月1日的結餘(經審核)	8,000	42,776	22,270	-	77,245	150,291
期內溢利	-	-	-	-	17,364	17,364
其他全面虧損：						
重新計量僱員福利責任	-	-	-	-	(750)	(750)
期內全面收益總額	-	-	-	-	16,614	16,614
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易：						
已付股息	-	-	-	-	(12,000)	(12,000)
與擁有人(以其作為擁有人的身份)交易總額	-	-	-	-	(12,000)	(12,000)
於2023年9月30日的結餘(未經審核)	8,000	42,776	22,270	-	81,859	154,905

未經審核簡明綜合財務資料附註

截至2023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**」)從事提供香港房屋委員會(「**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**」)屋苑的物業管理服務。

該等未經審核簡明綜合財務資料乃以港元(「**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2023年9月30日止九個月的未經審核簡明綜合財務資料已按香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈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。

未經審核簡明綜合財務資料已按歷史成本法編製，經於一項保險合約中的投資修訂，有關項目分別按退保現金價值列示。

截至2023年9月30日止九個月未經審核簡明綜合業績所用的主要會計政策與本集團編製截至2022年12月31日止年度的年度財務報表中所用主要會計政策相同，惟以下本集團於當前會計期間首次採納由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂香港財務報告準則除外：

香港財務報告準則第17號	保險合約
香港財務報告準則第17號	初步應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號 — 比較資料
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
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義
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

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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
物業管理服務收入	86,717	106,311	250,179	327,270

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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
工資、薪金及其他津貼(包括董事酬金)	73,381	91,315	215,149	286,147
退休金成本 一 界定供款計劃	2,596	3,589	7,679	10,777
未使用年假的應計費用	200	382	600	1,146
長期服務金應計費用	80	100	240	300
	76,257	95,386	223,668	298,370



6. 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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
清潔材料成本	690	905	2,042	4,061
公共事業開支	429	485	926	1,006
折舊	191	370	688	1,374
僱員福利開支(附註5)	76,257	95,386	223,668	298,370
貿易應收款項撥回	-	-	-	367
其他經營開支(附註)	3,672	3,592	9,799	11,412

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	
	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)	2023年 千港元 (未經審核)	2022年 千港元 (未經審核)
核數師酬金	300	300	900	900
保險及擔保	1,756	1,897	4,855	5,894
辦公用品	228	148	468	440
保安費	50	122	193	366
接待及差旅	436	454	967	1,070
屋邨保養開支	156	68	299	408
電訊費	32	46	102	138
專業費用	82	100	445	408
許可費及會員費	20	5	122	88
其他開支	612	452	1,448	1,700
	3,672	3,592	9,799	11,412



7. 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	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
即期所得稅：				
香港利得稅	580	763	2,185	1,469
與產生及撥回暫時差額有關的遞延所得稅	18	5	54	15
	598	768	2,239	1,484

香港利得稅乃就兩個期間的估計應課稅溢利按16.5%的稅率計提撥備，惟根據新利得稅兩級制，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。

8. 每股盈利

	截至9月30日止三個月		截至9月30日止九個月	
	2023年	2022年	2023年	2022年
	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
期內溢利	5,806	5,224	17,364	14,437
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2022年及2023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。

9. 股息

於2023年3月22日宣派及於2023年7月11日向本公司股東派付截至2022年12月31日止年度的末期股息6,000,000港元(每股0.75港仙)。

於2023年8月10日宣派及於2023年9月29日向本公司股東派付截至2023年6月30日止六個月的中期股息6,000,000港元(每股0.75港仙)。

董事會議決不建議派付期內股息(截至2022年9月30日止九個月：無)。

管理層討論與分析

業務回顧

於2023年9月30日，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。本集團現有物業管理組合包括由香港房屋委員會擁有的17個公共屋邨及4個居者有其屋計劃屋苑。

財務回顧

收益

提供物業管理服務的收益由截至2022年9月30日止九個月約327.3百萬港元減少至期內約250.2百萬港元，較2022年同期減少約23.6%。減少主要由於較截至2022年9月30日止九個月終止若干份物業管理服務合約所致。

僱員福利開支

僱員福利開支由截至2022年9月30日止九個月約298.4百萬港元減少至期內約223.7百萬港元。有關減少主要由於截至2023年9月30日止九個月管理中的公共屋邨合約數量減少所致。

清潔材料成本

清潔材料成本由截至2022年9月30日止九個月約4.1百萬港元減少至期內約2.0百萬港元。有關減少主要歸因於截至2023年9月30日止九個月管理中的公共屋邨合約數量減少以及所用的抗病毒消毒劑較少所致。

其他經營開支

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、履約保證金費用、接待費、差旅費及屋邨保養開支。

於期內及截至2022年9月30日止九個月，其他經營開支分別約為9.8百萬港元及11.4百萬港元。其他經營開支減少乃主要由於(i)保險及擔保費減少；(ii)保安費減少；及(iii)多項雜項開支減少所致。

期內溢利

期內溢利由截至2022年9月30日止九個月約14.4百萬港元增加至期內約17.4百萬港元，乃主要由於(i)其他收益／(虧損)淨額增加；及(ii)財務收入／(成本)淨額增加所致。

展望

香港的物業市場一直在增長。預期公營房屋物業管理服務業務的增長將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2023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：

於股份中的好倉

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（附註2）	受控制法團權益	491,440,000 (L)	61.43%
	配偶權益	53,390,000 (L)	6.67%
吳福華先生（附註3）	配偶權益	491,440,000 (L)	61.43%
	實益擁有人	53,390,000 (L)	6.67%
何柱明先生	實益擁有人	4,840,000 (L)	0.61%
鄧降福先生	實益擁有人	4,200,000 (L)	0.53%

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。吳福華先生為本公司53,390,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的6.67%。由於譚慕潔女士為吳福華先生的配偶，故譚慕潔女士根據證券及期貨條例亦被視為於吳福華先生持有的相同數目股份中擁有權益。
3. 吳福華先生為本公司53,390,000股股份的實益擁有人，佔本公司已發行股本的6.67%。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2023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2023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：

於本公司股份中的好倉

股東姓名／名稱	權益性質／持有身份	股份數目（附註1）	佔本公司權益的 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2023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。

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。於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

於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。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，審核委員會包括黃紹輝先生（主席）、黃比先生及吳紀法先生，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，二零二三年十一月八日

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黃比先生、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>。

