

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2023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2023年12月31日止年度，本集團的收益約為334.24百萬港元(2022年：約405.99百萬港元)，較去年減少約17.67%。
- 截至2023年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為15.07百萬港元(2022年：約23.44百萬港元)，較去年減少約35.71%。
- 截至2023年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為17.77百萬港元(2022年：約21.18百萬港元)，較去年減少約16.10%。
- 董事會(「董事會」)建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股0.00625港元，合共5.00百萬港元(2022年：6.00百萬港元)。

## 年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2023年12月31日止年度的綜合業績連同截至2022年12月31日止年度的經審核比較數字。財務資料已於2024年3月28日獲董事會批准。

### 綜合收入表

截至2023年12月31日止年度

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
收益	4	<b>334,240</b>	405,987
其他收入	5	<b>3,845</b>	11,022
其他虧損淨額	6	<b>(968)</b>	(2,078)
僱員福利開支	7	<b>(301,075)</b>	(368,888)
清潔材料成本	7	<b>(2,774)</b>	(4,807)
公用事業開支	7	<b>(1,231)</b>	(1,316)
廠房及設備折舊	7	<b>(630)</b>	(737)
使用權資產折舊	7	<b>(923)</b>	(925)
貿易應收款項減值虧損撥回	12	–	367
其他經營開支	7	<b>(14,751)</b>	(15,068)
分佔採用權益法入賬的投資業績		<b>(662)</b>	(118)
經營溢利		<b>15,071</b>	23,439
財務收入		<b>5,038</b>	285
財務成本		<b>(293)</b>	(132)
財務收入淨額	8	<b>4,745</b>	153
除所得稅前溢利		<b>19,816</b>	23,592
所得稅開支	9	<b>(2,042)</b>	(2,412)
年內溢利		<b>17,774</b>	21,180
每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	11	<b>2.22</b>	2.65

## 綜合全面收益表

截至2023年12月31日止年度

	2023年 千港元	2022年 千港元
年內溢利	17,774	21,180
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	<u>111</u>	<u>2,376</u>
年內除稅後其他全面收益	<u>111</u>	<u>2,376</u>
年內全面收益總額	<u>17,885</u>	<u>23,556</u>

綜合資產負債表  
於2023年12月31日

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
廠房及設備		1,162	1,494
使用權資產		2,177	2,072
於一項保險合約中的投資		2,600	2,514
採用權益法入賬的投資		–	110
應收保留金、按金及其他應收款項	12	2,837	3,126
		<u>8,776</u>	<u>9,316</u>
<b>流動資產</b>			
貿易應收款項	12	75,087	64,248
合約資產	12	8,650	16,583
預付款項、按金及其他應收款項	12	5,502	3,240
可收回稅項		–	479
已抵押銀行存款		39,550	34,600
短期銀行存款		60,408	62,130
現金及現金等價物		11,556	11,387
		<u>200,753</u>	<u>192,667</u>
<b>總資產</b>		<u>209,529</u>	<u>201,983</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		148,176	142,291
<b>權益總額</b>		<u>156,176</u>	<u>150,291</u>

	附註	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		216	279
租賃負債		<u>1,387</u>	<u>1,402</u>
		<u>1,603</u>	<u>1,681</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	103	66
其他應付款項及應計負債	13	50,571	44,392
借款	14	–	4,800
租賃負債		885	753
稅項負債		<u>191</u>	<u>–</u>
		<u>51,750</u>	<u>50,011</u>
<b>總負債</b>		<u>53,353</u>	<u>51,692</u>
<b>權益及負債總額</b>		<u>209,529</u>	<u>201,983</u>

## 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 編製基準及會計政策變動

#### 2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表已按香港財務報告準則(「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按退保現金價值列賬。

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2023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
香港會計準則第12號(修訂本)	國際稅制改革—支柱二立法模板
香港財務報告準則第17號	保險合約

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2023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
香港會計準則第1號 (修訂本)	將負債分類為流動或非流動	2024年1月1日
香港會計準則第1號 (修訂本)	附帶契諾的非流動負債	2024年1月1日
香港會計準則第7號及 香港財務報告準則第7號 (修訂本)	供應商融資安排	2024年1月1日
香港財務報告準則第16號 (修訂本)	售後租回交易中的租賃負債	2024年1月1日
香港詮釋第5號(經修訂)	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	2024年1月1日
香港會計準則第21號 (修訂本)	缺乏可交換性	2025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。



## 2.2 會計政策變動

### 香港長期服務金計劃抵銷安排的會計政策變動

於2022年6月，香港政府制定《2022年僱傭及退休計劃法例(抵銷安排)(修訂)條例》(「修訂條例」)，自2025年5月1日起生效(「轉制日」)。根據修訂條例，實體的強制性公積金計劃(「強積金權益」)項下僱主的強制性供款所產生的任何累計權益將不再符合資格抵銷其於轉制日或之後累計的長期服務金(「長期服務金」)部分的長期服務金責任。於轉制日前累計的長期服務金部分的最後一個月工資的計算基準亦有所變動。

於2023年1月1日前，本集團應用香港會計準則第19號第93(b)段的可行權宜方法(「可行權宜方法」)，將可抵銷強積金權益列賬為視作僱員供款，以減少於提供相關服務期間的當期服務成本。

於2023年7月，香港會計師公會頒佈「香港取消強積金—長期服務金對沖機制之會計涵義」(「指引」)，對有關取消對沖機制的會計考慮提供明確及詳盡的指引。指引澄清於修訂條例頒佈後，長期服務金不再為擬應用可行權宜方法的「簡單類型供款計劃」。

根據指引，本集團更改其會計政策，且不再應用可行權宜方法，並根據香港會計準則第19號第93(a)段，自僱員服務就長期服務金法例而言首次導致權益之日起，以直線法重新歸類視作僱員供款。不再應用可行權宜方法的會計政策變動導致對過往服務成本的追補調整，並導致本集團於修訂條例頒布當年(即截至2022年12月31日止年度)的長期服務金責任相應增加。由於原長期服務金法例並無考慮到修訂條例，故此有關調整於截至2022年12月31日止年度的損益內確認為過往服務成本。

上述會計政策變動對截至2022年1月1日及2022年12月31日的綜合資產負債表並無任何影響。

### 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2023年及2022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2023年及2022年12月31日的所有其他資產亦均位於香港。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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
客戶 A	<u>334,240</u>	<u>405,987</u>

於截至2023年及2022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

	2023年 千港元	2022年 千港元
物業管理服務收入	<u>334,240</u>	<u>405,987</u>

本集團所有收益均隨時間確認。

## 5 其他收入

	2023年 千港元	2022年 千港元
抗疫基金保就業計劃發放的工資補貼	-	2,400
香港特別行政區政府公務員事務局及香港物業管理公司 協會有限公司授予的創造職位計劃補貼	3,791	7,567
就發放清潔員工及保安員工補貼收取的行政費	-	934
雜項收入	54	121
	<u>3,845</u>	<u>11,022</u>

## 6 其他虧損淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
於一項保險合約中的投資收益	(86)	(145)
按公平值計入損益的金融資產的公平值虧損	-	130
出售廠房及設備的收益	-	(360)
外匯(收益)/虧損淨額	(223)	2,453
收購一間附屬公司的虧損	1,277	-
	<u>968</u>	<u>2,078</u>

## 7. 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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
核數師酬金	1,300	1,300
廠房及設備折舊	630	737
使用權資產折舊	923	925
僱員福利開支	301,075	368,888
其他開支	17,456	19,891
	<u>321,384</u>	<u>391,741</u>

## 8 財務收入淨額

	2023年 千港元	2022年 千港元
銀行利息收入	<u>5,038</u>	<u>285</u>
借款利息	(175)	-
租賃負債利息	<u>(118)</u>	<u>(132)</u>
	<u>(293)</u>	<u>(132)</u>
	<u><u>4,745</u></u>	<u><u>153</u></u>

## 9 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% (2022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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
香港利得稅：		
即期所得稅	2,156	2,401
過往年度超額撥備	<u>(51)</u>	<u>(28)</u>
	2,105	2,373
遞延所得稅	<u>(63)</u>	<u>39</u>
	<u><u>2,042</u></u>	<u><u>2,412</u></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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
除所得稅前溢利	<u>19,816</u>	<u>23,592</u>
按適用的稅率計算	3,425	3,728
無需課稅收入	(1,548)	(2,005)
不可扣稅開支	216	717
過往年度超額撥備	<u>(51)</u>	<u>(28)</u>
	<u><u>2,042</u></u>	<u><u>2,412</u></u>

## 10 股息

	2023年 千港元	2022年 千港元
每股股份中期股息0.0075港元(2022年：0.0075港元)(附註a)	6,000	6,000
每股普通股建議末期股息0.00625港元(2022年：0.0075港元) (附註b)	<u>5,000</u>	<u>6,000</u>

附註：

- (a) 截至2023年6月30日止六個月之中期股息每股普通股0.0075港元(2022年：0.0075港元)已於2023年9月28日以現金派付予於2023年9月4日名列本公司股東名冊之股東。
- (b) 董事會已於本公司之應屆股東週年大會上建議批准截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股0.00625港元，合共約5,000,000港元。擬派末期股息並無於2023年12月31日之賬目中列為應付股息。

截至2022年12月31日止年度末期股息每股普通股0.0075港元，合共約6,000,000港元將列作截至2023年12月31日止年度之保留盈利分派。

## 11 每股盈利

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。

	2023年	2022年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	17,774	21,180
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>2.22</u>	<u>2.65</u>

由於上述各期間概無發行在外的潛在攤薄股份，故並無呈列每股攤薄盈利。

## 12 應收款項、合約資產、預付款項及按金

	2023年 千港元	2022年 千港元
貿易應收款項	75,087	64,248
減：減值撥備	—	—
	<u>75,087</u>	<u>64,248</u>
合約資產(附註i)	8,650	16,583
	<u>83,737</u>	<u>80,831</u>
應收款項及合約資產總額		
應收保留金(附註ii)	2,023	3,126
租金按金	119	120
公用事業按金	206	226
預付保險	2,608	2,228
預付款項	55	70
其他應收款項	3,328	596
	<u>8,339</u>	<u>6,366</u>
預付款項、按金及其他應收款項總額		
減：非流動	(2,837)	(3,126)
	<u>5,502</u>	<u>3,240</u>
流動		

附註：

- (i) 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。
- (ii) 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2023年及2022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。

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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
合約資產(附註i)	8,650	16,583
貿易應收款項：		
最多30天	33,089	29,953
31至60天	36,162	28,323
61至90天	5,836	5,972
	<u>75,087</u>	<u>64,248</u>
減：減值撥備	83,737	80,831
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>83,737</u>	<u>80,831</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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
於1月1日	—	367
減值虧損撥回	—	(367)
於12月31日	<u>—</u>	<u>—</u>

### 13 貿易應付款項、其他應付款項及應計負債

	2023年 千港元	2022年 千港元
貿易應付款項	<u>103</u>	<u>66</u>
長期服務金及酬金撥備	21,699	19,205
未使用年假撥備	2,763	3,043
應計工資、薪金及退休金	22,051	18,379
其他應計開支及應付款項	<u>4,058</u>	<u>3,765</u>
其他應付款項及應計負債總額	<u>50,571</u>	<u>44,392</u>
貿易及其他應付款項及應計負債總額	<u>50,674</u>	<u>44,458</u>

於2023及2022年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2023年 千港元	2022年 千港元
0至30天	<u>103</u>	<u>66</u>

本集團貿易應付款項的賬面值以港元計值。

由於到期期限較短，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。



## 14 借款

	2023年 千港元	2022年 千港元
於一年內到期償還的銀行貸款，有抵押	<u>–</u>	<u>4,800</u>

於2022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：

	2023年	2022年
銀行貸款	<u>–</u>	<u>5.55%</u>

於2022年12月31日，銀行借款以港元計值。

於2022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：

	2023年 千港元	2022年 千港元
1年內	<u>–</u>	<u>4,800</u>

本集團有以下未提取之浮動利率計息的借款融資：

	2023年 千港元	2022年 千港元
未動用融資	<u>41,800</u>	<u>37,000</u>

於2023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2,600,000港元(2022年：2,514,000港元)；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款39,550,000港元(2022年：34,600,000港元)；及
- (iii) 本公司簽立的公司擔保(2022年：相同)。

## 15 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2023年12月31日，本集團與一間銀行訂立24項(2022年：26項)履約保證金。於2023年12月31日，履約保證金的總額為64,440,000港元(2022年：87,246,000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2023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。

## 16 資本承擔

於2023年及2022年12月31日，本集團有以下資本承擔：

	2023年 千港元	2022年 千港元
已訂約但未撥備：		
— 於一間合營企業的投資	—	772

## 17 報告期後事項

於2024年1月26日，俊和海外控股有限公司(「要約人」或「買方」)及R5A Group Limited、吳福華先生、何柱明先生及鄧降福先生(「賣方」)訂立買賣協議(「買賣協議」)，據此，賣方同意出售及買方同意收購合共473,870,000股待售股份，相當於本公司全部已發行股本約59.23%。賣方根據買賣協議向買方提供盈利保證。待售股份之最高代價應為165,854,500港元(相當於每股待售股份0.350港元)。要約人已於完成日期向賣方以現金支付136,854,500港元。一旦盈利目標達成，則須分階段向R5A Group Limited支付代價的剩餘部份。該交易已於2024年2月21日完成。該交易的更多詳情載於本公司日期為2024年1月31日及2024年2月21日的公告。

除上文及其他地方所披露的事項外，於2023年12月31日後及直至本公告日期本集團概無發生重大期後事項亦無受到任何影響。

## 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2023年12月31日止年度，香港房屋委員會（「房委會」）為本集團唯一的客戶，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，因此預期香港的任何經濟衰退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2022年12月31日止年度約405.99百萬港元減少約17.67%至截至2023年12月31日止年度約334.24百萬港元。減少乃主要由於2022年9月30日後終止若干份物業管理服務合約。

下表載列本集團於2023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)	17
(2) 居屋計劃屋苑	5

#### 其他收入

其他收入由截至2022年12月31日止年度約11.02百萬港元減少約7.17百萬港元至截至2023年12月31日止年度約3.85百萬港元。有關減少主要是由於年內自香港政府收取的抗疫補貼減少所致。

## 其他虧損淨額

其他虧損由截至2022年12月31日止年度約2.08百萬港元減少約1.11百萬港元至截至2023年12月31日止年度約0.97百萬港元。有關減少主要是由於年內收回上一年結日外匯虧損所致。

## 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2023年12月31日，本集團共有1,579名僱員(2022年：1,339名僱員)。

截至2023年12月31日止年度，僱員福利開支總額約為301.08百萬港元(2022年：368.89百萬港元)，佔本集團收益約90.08%(2022年：90.86%)。僱員福利開支總額於截至2023年12月31日止年度較去年減少約18.38%。有關減少主要是由於2022年9月30日後終止若干份物業管理服務合約。

## 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2023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10,398,000港元(2022年：13,199,000港元)。於2023年及2022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2023年12月31日止年度的清潔材料成本約為2.77百萬港元(2022年：4.81百萬港元)，較去年減少42.41%，有關減少乃主要由於2022年9月30日後終止若干份物業管理服務合約。

## 其他經營開支

截至2023年12月31日止年度，其他經營開支約為14.75百萬港元(2022年：15.07百萬港元)，較去年減少約2.12%。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)保險及擔保費減少；(ii)辦公用品減少；及(iii)屋邨保養開支減少。

截至2023年12月31日止年度錄得的其他經營開支明細，連同截至2022年12月31日止年度的比較數字如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 千港元	截至2022年 12月31日 止年度 千港元
核數師酬金	1,300	1,300
保險及擔保費	6,547	7,386
辦公用品	952	1,207
保安開支	243	451
接待及差旅開支	1,371	1,500
屋邨保養開支	385	512
專業費用	1,478	752
制服及洗衣	496	194
其他	1,979	1,766
總計	<u>14,751</u>	<u>15,068</u>

## 財務收入淨額

截至2023年12月31日止年度，財務收入淨額約為4.75百萬港元(2022年：0.15百萬港元)。該增加主要由於截至2023年12月31日止年度銀行利息收入增加。

## 所得稅開支

截至2023年12月31日止年度，所得稅開支約為2.04百萬港元(2022年：2.41百萬港元)。截至2023年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為19.82百萬港元，而截至2022年12月31日止年度則約為23.59百萬港元。

## 本公司擁有人應佔溢利及全面收益總額

年內溢利由截至2022年12月31日止年度約21.18百萬港元減少至截至2023年12月31日止年度約17.77百萬港元，主要由於2022年9月30日後終止若干份物業管理服務合約。截至2023年12月31日止年度的全面收益總額約為17.89百萬港元，而截至2022年12月31日止年度則約為23.56百萬港元。

## 股息

董事已宣派及派付截至2023年12月31日止年度的中期股息每股0.0075港元，合共6.00百萬港元(2022年：6.00百萬港元)。

董事會建議派付截至2023年12月31日止年度的末期股息每股0.00625港元，合共5.00百萬港元(2022年：6.00百萬港元)。

## 流動資金及財務資源

	2023年 千港元	2022年 千港元
<b>財務狀況</b>		
流動資產	<b>200,753</b>	192,667
流動負債	<b>51,750</b>	50,011
流動資產淨值	<b>149,003</b>	142,656
總資產	<b>209,529</b>	201,983
總負債	<b>53,353</b>	51,692
借款	–	4,800
短期銀行存款	<b>60,408</b>	62,130
現金及現金等價物	<b>11,556</b>	11,387
已抵押銀行存款	<b>39,550</b>	34,600
總權益	<b>156,176</b>	150,291
<b>主要財務比率</b>		
股本回報率 <sup>(附註1)</sup>	<b>11.38%</b>	14.09%
總資產回報率 <sup>(附註2)</sup>	<b>8.48%</b>	10.49%
流動比率 <sup>(附註3)</sup>	<b>3.88倍</b>	3.85倍
資產負債比率 <sup>(附註4)</sup>	<b>1.45%</b>	4.63%

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2023年12月31日的流動比率為3.88倍，而於2022年12月31日則為3.85倍。有關增加主要是由於截至2023年12月31日止年度貿易應收款項增加。

於2023年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為11.56百萬港元(2022年：約11.39百萬港元)。於2023年12月31日，本集團年內概無借款(2022年：4.80百萬港元)。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14。

資產負債比率由2022年12月31日約4.63%減少至2023年12月31日約1.45%，主要由於截至2023年12月31日止年度借款減少。憑藉可動用現金及現金等價物以及銀行融資，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2023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2023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16所披露外，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3披露。

## 重大投資及資本資產的未來計劃

於2023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2023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2023年12月31日持有保險合約的投資約2.60百萬港元(2022年：2.51百萬港元)。截至2023年12月31日止年度，保險合約的投資收益約0.09百萬港元(2022年：0.14百萬港元)。除上述保險合約外，本集團於2023年12月31日並無其他重大投資。

## 或然負債

除本公告附註15所披露外，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2023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2023年12月31日，本集團分別已將約39.55百萬港元(2022年：約34.60百萬港元)的銀行存款及約2.60百萬港元(2022年：約2.51百萬港元)於一項保險合約中的投資質押予銀行，以取得約64.44百萬港元(2022年：約87.25百萬港元)的履約保證金。



## 僱員及薪酬政策

於2023年12月31日，本集團共有1,579名僱員(2022年：1,339名僱員)。本集團截至2023年12月31日止年度的僱員福利開支約為301.08百萬港元(2022年：368.89百萬港元)。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。

## 期後事項

除本公告附註17所披露者外，本集團並無其他重大期後事項。

## 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C1載列的企業管治守則(「企業管治守則」)。截至2023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5.48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，而全體董事確認彼等於截至2023年12月31日止年度整個年度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於截至2023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2024年5月13日(星期一)上午十一時三十分舉行股東週年大會(「**2024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2023年12月31日止年度末期股息每股股份0.00625港元。擬派發的股息須待本公司股東於2024年股東週年大會上批准後，方可作實。待於2024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2024年6月14日(星期五)派付予於2024年5月23日(星期四)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2024年5月13日(星期一)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2024年5月8日(星期三)至2024年5月13日(星期一)(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2024年5月7日(星期二)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

為釐定獲得末期股息的權利，本公司將於2024年5月20日(星期一)至2024年5月23日(星期四)(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。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2024年5月17日(星期五)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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GEM上市規則第5.28條及企業管治守則的守則條文第D.3.3條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，即黃紹輝先生、黃比先生及吳紀法先生。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2023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**

本集團的核數師，羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至2023年12月31日止年度的業績公告中有關本集團截至2023年12月31日止年度的綜合資產負債表、綜合收入表、綜合全面收益表及相關附註所列數字與本集團該年度的草擬綜合財務報表所列載數額符合一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成鑒證業務，因此羅兵咸永道會計師事務所並未對業績公告發出任何意見或鑒證結論。

## 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，2024年3月28日

於本公告日期，執行董事為何柱明先生、吳福華先生、宋理明先生、鄧降福先生、彭一庭先生、徐建華先生、彭一邦博士工程師太平紳士及余俊樂先生；非執行董事為譚慕潔女士；及獨立非執行董事為黃比先生、黃紹輝先生、吳紀法先生、余致力先生及馮蘭施女士。

本公告乃遵照香港聯合交易所有限公司GEM證券上市規則而提供有關本公司之資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認就彼等所深知及確信，(i)本公告所載資料在所有重大方面均屬準確及完備，沒有誤導或欺詐成份；及(ii)概無遺漏其他事項而導致本公告或其所載任何陳述產生誤導。

本公告將於刊登日期起於香港聯合交易所有限公司網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)的「最新公司公告」網頁刊登最少7天及於本公司網站[www.modernliving.com.hk](http://www.modernliving.com.hk)刊登。