

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：08426)

截至2024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2024年12月31日止年度，本集團的收益約為379.11百萬港元(2023年：約334.24百萬港元)，較去年增加約13.42%。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團的經營溢利約為15.15百萬港元(2023年：約15.07百萬港元)，較去年增加約0.53%。
- 截至2024年12月31日止年度，本集團的年內溢利約為16.97百萬港元(2023年：約17.77百萬港元)，較去年減少約4.50%。
- 董事會(「董事會」)建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股1.40港仙，合共11.20百萬港元(2023年：5.00百萬港元)。

年度業績

董事會欣然宣佈本集團截至2024年12月31日止年度的綜合業績連同截至2023年12月31日止年度的經審核比較數字。財務資料已於2025年3月20日獲董事會批准。

綜合收入表

截至2024年12月31日止年度

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
收益	4	379,106	334,240
其他收入	5	1,823	3,845
其他虧損淨額	6	(531)	(968)
僱員福利開支	7	(343,489)	(301,075)
清潔材料成本	7	(2,452)	(2,774)
公用事業開支	7	(1,110)	(1,231)
廠房及設備折舊	7	(604)	(630)
使用權資產折舊	7	(881)	(923)
其他經營開支	7	(16,716)	(14,751)
分佔採用權益法入賬的投資業績		<u>—</u>	<u>(662)</u>
經營溢利		<u>15,146</u>	<u>15,071</u>
財務收入		5,205	5,038
財務成本		<u>(100)</u>	<u>(293)</u>
財務收入淨額	8	<u>5,105</u>	<u>4,745</u>
除所得稅前溢利		20,251	19,816
所得稅開支	9	<u>(3,286)</u>	<u>(2,042)</u>
年內溢利		<u>16,965</u>	<u>17,774</u>
每股盈利			
基本及攤薄(每股港仙)	11	<u>2.12</u>	<u>2.22</u>

綜合全面收益表

截至2024年12月31日止年度

	2024年 千港元	2023年 千港元
年內溢利	16,965	17,774
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>(2,942)</u>	<u>111</u>
年內除稅後其他全面(虧損)/收益	<u><u>(2,942)</u></u>	<u><u>111</u></u>
年內全面收益總額	<u><u>14,023</u></u>	<u><u>17,885</u></u>

綜合資產負債表
於2024年12月31日

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
資產			
非流動資產			
廠房及設備		784	1,162
使用權資產		1,296	2,177
於一項保險合約中的投資		2,664	2,600
應收保留金、按金及其他應收款項	12	3,209	2,837
		<u>7,953</u>	<u>8,776</u>
流動資產			
貿易應收款項	12	62,799	75,087
合約資產	12	8,898	8,650
預付款項、按金及其他應收款項	12	6,342	5,502
已抵押銀行存款		39,519	39,550
短期銀行存款		70,758	60,408
現金及現金等價物		23,840	11,556
		<u>212,156</u>	<u>200,753</u>
總資產		<u><u>220,109</u></u>	<u><u>209,529</u></u>

	附註	2024年 千港元	2023年 千港元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		8,000	8,000
儲備		<u>145,999</u>	<u>148,176</u>
權益總額		<u>153,999</u>	<u>156,176</u>
負債			
非流動負債			
遞延稅項負債		135	216
租賃負債		498	1,387
其他應付款項及應計負債	13	<u>699</u>	<u>–</u>
		<u>1,332</u>	<u>1,603</u>
流動負債			
貿易應付款項	13	–	103
其他應付款項及應計負債	13	62,354	50,571
租賃負債		889	885
稅項負債		<u>1,535</u>	<u>191</u>
		<u>64,778</u>	<u>51,750</u>
總負債		<u>66,110</u>	<u>53,353</u>
權益及負債總額		<u>220,109</u>	<u>209,529</u>

附註

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。

截至2024年12月31日止年度，本公司控股股東變更為俊和海外控股有限公司，該公司於開曼群島註冊成立，為亞洲聯合基建控股有限公司(「亞洲聯合基建」)，於百慕達註冊成立及在聯交所主板上市之有限責任公司(股份代號：00711)之全資附屬公司。董事認為本公司之最終控股公司為GT Winners Limited，其為於英屬處女群島註冊成立之有限公司。

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。

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日在聯交所GEM上市(「上市」)。

2 編製基準及會計政策

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) 本集團所採納經修訂準則及詮釋

本集團已於2024年1月1日開始的年度報告期間首次應用以下經修訂準則及詮釋：

香港會計準則第1號的修訂	將負債分類為流動或非流動 (「2020年修訂本」)
香港會計準則第1號的修訂 香港財務報告準則 第16號的修訂	附帶契諾的非流動負債(「2022年修訂本」) 售後租回中的租賃負債
香港詮釋第5號的修訂 (經修訂)	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
香港會計準則第7號及香港 財務報告準則第7號的修訂	供應商融資安排

適用於本集團的經修訂準則及詮釋的性質及影響於附註2.2載述。

(ii) 下列新訂準則、現有準則的修訂本及詮釋以及年度改進已頒佈，但於2024年1月1日開始的財政年度尚未生效且未提前採納：

香港會計準則第21號及香港財 務報告準則第1號的修訂	缺乏可交換性 ¹
香港財務報告準則第9號及香港 財務報告準則第7號的修訂	金融工具分類及計量 ²
香港財務報告準則第1號、 香港財務報告準則第7號、 香港財務報告準則第9號、 香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第7號	香港財務報告準則會計準則的年度改進 —第II冊 ²
香港財務報告準則第18號 香港財務報告準則第19號 香港詮釋第5號的修訂(經修訂)	財務報表的呈列及披露 ³ 非公共受託責任的附屬公司：披露 ³ 香港詮釋第5號財務報表之呈列—借款 人對載有按要求償還條款的定期貸款 的分類 ³
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁴

¹ 2025年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 2026年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 2027年1月1日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於待定日期或之後開始的年度期間生效

上述新訂及經修訂準則及詮釋預期不會對本集團綜合財務報表產生重大影響。

2.2 本集團所採納於2024年生效的經修訂準則及詮釋的性質及影響

- (a) 香港財務報告準則第16號的修訂規定賣方一承租人在計量售後租回交易中產生的租賃負債時所使用的要求，以確保賣方一承租人不確認與其保留的使用權相關的任何損益金額。由於本集團並無涉及不依賴於自首次應用香港財務報告準則第16號之日起發生的指數或匯率的可變租賃付款的售後租回交易，因此該等修訂本對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清了將負債分類為流動或非流動的規定，包括延期清償權的含義，以及報告期結束時必須存在延期清償權。負債的分類不受實體行使其權利延遲清償的可能性的影響。該等修訂亦澄清，負債可以其自身的股本工具結算，且僅當可轉換負債中的轉換選擇權本身作為股本工具進行會計處理時，負債的條款才會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅有實體在報告日期或之前須遵守的契諾會影響將該項負債分類為流動或非流動。對於報告期後12個月內實體遵守未來契諾的非流動負債，須進行額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債的條款及條件，並得出結論，其負債為流動負債或非流動負債的分類於首次應用該等修訂時維持不變。因此，該等修訂對本集團的財務狀況或業績並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號的修訂澄清了供應商融資安排的特徵，並要求對此類安排進行額外披露。該等修訂中的披露要求旨在幫助財務報表的使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動性風險敞口的影響。由於本集團並無供應商融資安排，因此該等修訂對本集團財務報表並無任何影響。

3 分部資料

執行董事及若干高級管理層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2024年及2023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2024年及2023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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
客戶 A	<u>375,447</u>	<u>334,240</u>

於截至2024年及2023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

	2024年 千港元	2023年 千港元
物業管理服務收入	<u>379,106</u>	<u>334,240</u>

本集團所有收益均隨時間確認。

5 其他收入

	2024年 千港元	2023年 千港元
市區重建局諮詢服務收入	1,442	–
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	365	3,791
雜項收入	16	54
	<u>1,823</u>	<u>3,845</u>

6 其他虧損淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
於一項保險合約中的投資收益	(64)	(86)
外匯虧損／(收益)淨額	595	(223)
收購一間附屬公司的虧損	–	1,277
	<u>531</u>	<u>968</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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
核數師酬金	880	1,300
廠房及設備折舊	604	630
使用權資產折舊	881	923
僱員福利開支	343,489	301,075
其他開支	19,398	17,456
	<u>365,252</u>	<u>321,384</u>

8 財務收入淨額

	2024年 千港元	2023年 千港元
銀行利息收入	<u>5,205</u>	<u>5,038</u>
借款利息	-	(175)
租賃負債利息	<u>(100)</u>	<u>(118)</u>
	<u>(100)</u>	<u>(293)</u>
	<u><u>5,105</u></u>	<u><u>4,745</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%的稅率計算(2023年：16.5%，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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
香港利得稅：		
即期所得稅	2,992	2,156
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>375</u>	<u>(51)</u>
	<u>3,367</u>	<u>2,105</u>
遞延所得稅	<u>(81)</u>	<u>(63)</u>
	<u><u>3,286</u></u>	<u><u>2,042</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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
除所得稅前溢利	<u>20,251</u>	<u>19,816</u>
按適用的稅率計算	3,341	3,425
無需課稅收入	(927)	(1,548)
不可扣稅開支	497	216
過往年度撥備不足／(超額撥備)	<u>375</u>	<u>(51)</u>
	<u><u>3,286</u></u>	<u><u>2,042</u></u>

10 股息

	2024年 千港元	2023年 千港元
每股普通股中期股息1.40港仙 (2023年：每股普通股0.75港仙)(附註a)	11,200	6,000
每股普通股建議末期股息1.40港仙 (2023年：每股普通股0.625港仙)(附註b)	<u>11,200</u>	<u>5,000</u>

附註：

- (a) 截至2024年6月30日止六個月之中期股息每股普通股1.40港仙(2023年：每股普通股0.75港仙)已於2024年9月30日以現金派付予於2024年9月10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2024年12月31日止年度末期股息每股普通股1.40港仙，合共約11,200,000港元。擬派末期股息並無於2024年12月31日之賬目中列為應付股息。

截至2023年12月31日止年度末期股息每股普通股0.625港仙，合共約5,000,000港元將列作截至2024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。

由於並無潛在攤薄股份，故每股基本及攤薄盈利相同。

	2024年	2023年
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	16,965	17,774
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>2.12</u>	<u>2.22</u>

12 應收款項、合約資產、預付款項及按金

	2024年 千港元	2023年 千港元
貿易應收款項	62,799	75,087
減：減值撥備	—	—
	<u>62,799</u>	<u>75,087</u>
合約資產(附註i)	8,898	8,650
	<u>8,898</u>	<u>8,650</u>
應收款項及合約資產總額	<u>71,697</u>	<u>83,737</u>
應收保留金(附註ii)	1,654	2,023
租金按金	119	119
公用事業按金	171	206
預付保險	2,436	2,608
預付款項	835	55
其他應收款項	4,336	3,328
	<u>4,336</u>	<u>3,328</u>
預付款項、按金及其他應收款項總額	9,551	8,339
減：非流動	(3,209)	(2,837)
	<u>(3,209)</u>	<u>(2,837)</u>
流動	<u>6,342</u>	<u>5,502</u>

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2024年及2023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：

	2024年 千港元	2023年 千港元
合約資產(附註i)	8,898	8,650
貿易應收款項：		
最多30天	33,364	33,089
31至60天	19,165	36,162
61至90天	10,270	5,836
	<u>62,799</u>	<u>75,087</u>
減：減值撥備	71,697	83,737
	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>71,697</u>	<u>83,737</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。

截至2024年及2023年12月31日止年度，概無貿易應收款項減值撥備。

13 貿易應付款項、其他應付款項及應計負債

	2024年 千港元	2023年 千港元
貿易應付款項	–	103
長期服務金及酬金撥備	32,261	21,699
未使用年假撥備	2,549	2,763
應計工資、薪金及退休金	24,751	22,051
其他應計開支及應付款項	3,492	4,058
其他應付款項及應計負債總額	63,053	50,571
貿易及其他應付款項及應計負債總額	63,053	50,674
減：非流動	(699)	–
流動	62,354	50,674

於2024及2023年12月31日，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2024年 千港元	2023年 千港元
0至30天	–	103

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 或然負債

本集團就以下事項有或然負債：

- (i) 於2024年12月31日，本集團與若干銀行訂立29項(2023年：24項)履約保證金。於2024年12月31日，履約保證金的總額為69,990,000港元(2023年：64,440,000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2024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 已抵押為抵押品的資產

於2024年12月31日，本集團獲授銀行融資的擔保如下：

- (i) 本集團的保險合約2,664,000港元(2023年：2,600,000港元)；
- (ii) 本集團已抵押銀行存款39,519,000港元(2023年：39,550,000港元)；及
- (iii) 本公司簽立的公司擔保(2023年：相同)。

16 資本承擔

於2024年及2023年12月31日，本集團並無任何資本承擔。

17 報告期後事項

於2024年12月31日後及直至本公告日期止，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

本集團為香港公營房屋的物業管理服務供應商，其物業管理服務包括(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，以及(iii)清潔服務。物業管理服務屬社會剛性需求，受經濟環境轉變的影響較輕微，本集團憑藉穩健的業務基礎及靈活應變的經營策略，業務保持增長勢態，於回顧期內繼續取得令人滿意的財務表現，錄得收益為379,110,000港元(2023年：334,240,000港元)，整體收益增長13.42%。本年度除所得稅前溢利增加至約20,250,000港元(2023年：19,820,000港元)。

於2024年12月31日，本集團現有的物業管理組合包括17個由房委會擁有的公共屋邨，以及11個由香港房屋委員會(「房委會」)授予的居者有其屋計劃(「居屋計劃」)的屋苑，其中6個為回顧期內新獲授予的屋苑。在手合約通常為期2至5年，顯示業務穩定，新簽訂合約其中3份已於2024年下半年正式開展服務，其餘暫定將於2025上半年逐步投入服務。

於回顧期內，本集團通過收購成為亞洲聯合基建的附屬公司以達成發展戰略中至關重要的一環。透過是次收購，結合雙方於行業的優勢與專長，形成強大的協同效應，將其發揮，協力緊握政府承諾於未來十年增加房屋供應的機遇，藉此擴大市場份額並取得行業中的領導地位。憑藉母公司深入民心的品牌形象及廣泛的影響力作為公司堅實的後盾及自身業務持續增長的動力，可望協助發掘更多在公營房屋市場的發展機會。

為推動社會和物業管理界別的進步，並提升服務質素，本集團開展了香港物業管理業界首個「政產學研」合作研究，突破性開發一個運用數碼分身技術的先驅性物業管理平台，為業界智能化掀開新一頁。該項目將創新技術注入物業管理服務，旨在提升香港物業管理行業的可持續發展和競爭力，同時解決傳統物業管理公司所面對設施管理問題帶來的挑戰。

回顧期內，該物業管理平台已成功以個別商場作為試點進行測試並收集各項數據，後續冀能應用於提升室內空氣質素及設施管理的效益。平台將不斷優化以增加大眾對物業管理服務的滿意度，及後亦將擴大使用於其他物業管理服務上，盼提升行業的整體水平。

於科技日新月異的時代，數碼技術與機器人的應用正重塑物業管理模式，帶來正面突破。同時，與政府亦推動智慧屋邨管理的理念並行，本集團積極運用數碼分身技術、大數據分析及人工智能等領先科技，融合可持續發展，致力提升市場競爭力及拓展服務範疇。我們的願景是透過創新和技術進步，樹立行業新標準，推動物業管理、安全及環境管理的全面提升，為社會福祉作出貢獻。

隨著政府增加公營房屋供應及加速重建計劃，本集團深刻認識到行業的潛力與責任。根據香港政府於2024年施政報告中所示，未來5年(2025–26至2029–30年度)預計將供應多達189,000伙公營房屋，同時積極推行十個公營房屋的重建工作，預計後續可提供約32,800個住宅單位。這些舉措將為公營房屋物業管理行業帶來龐大的業務增長空間與技術創新需求。

展望未來，本集團將繼續專注於可持續發展的方向，結合智慧城市理念，攜手推動社會進步，以樂觀態度迎接這些新機遇，並憑藉多年累積的行業經驗，持續優化管理模式、提升員工的專業技能及服務水平。盼透過創新和突破，本集團能更有效地應對市場變化，並為客戶提供卓越的服務體驗。同時，我們將加強與業界、政府及其他持份者的合作，創造更大的社會價值。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2023年12月31日止年度約334,240,000港元增加約13.42%至截至2024年12月31日止年度約379,110,000港元。

下表載列本集團於2024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	8

其他收入

其他收入由截至2023年12月31日止年度約3,850,000港元減少約2,030,000港元至截至2024年12月31日止年度約1,820,000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2023年12月31日止年度約970,000港元減少約440,000港元至截至2024年12月31日止年度約530,000港元。有關減少主要是由於截至2023年12月31日止年度已確認收購一間附屬公司的虧損。

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2024年12月31日，本集團共有1,677名僱員(2023年：1,579名僱員)。

截至2024年12月31日止年度，僱員福利開支總額約為343,490,000港元(2023年：301,080,000港元)，佔本集團收益約90.61%(2023年：90.08%)。僱員福利開支總額於截至2024年12月31日止年度較去年增加約14.09%。有關增加主要是由於本年度增加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2024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11,450,000港元(2023年：10,400,000港元)。於2024年及2023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2024年12月31日止年度的清潔材料成本約為2,450,000港元(2023年：2,770,000港元)，較去年減少11.55%。該減少主要由於房委會向物業管理服務公司提供六個月的免費膠袋予公共屋邨住戶。

其他經營開支

截至2024年12月31日止年度，其他經營開支約為16,720,000港元(2023年：14,750,000港元)，較去年增加約13.36%。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。

其他經營開支增加乃主要由於與亞洲聯合基建進行併購交易所產生的專業費用增加。

截至2024年12月31日止年度錄得的其他經營開支明細，連同截至2023年12月31日止年度的比較數字如下：

	截至2024年 12月31日 止年度 千港元	截至2023年 12月31日 止年度 千港元
核數師酬金	880	1,300
保險及擔保費	6,442	6,547
辦公用品	848	952
保安開支	351	243
接待及差旅開支	1,716	1,371
屋邨保養開支	373	385
專業費用	3,225	1,478
制服及洗衣	525	496
其他	2,356	1,979
	<u>16,716</u>	<u>14,751</u>
總計	<u>16,716</u>	<u>14,751</u>

財務收入淨額

截至2024年12月31日止年度，財務收入淨額約為5,110,000港元(2023年：4,750,000港元)。該增加主要由於截至2024年12月31日止年度銀行利息收入增加。

所得稅開支

截至2024年12月31日止年度，所得稅開支約為3,290,000港元(2023年：2,040,000港元)。截至2024年12月31日止年度的除所得稅前溢利約為20,250,000港元，而截至2023年12月31日止年度則約為19,820,000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2023年12月31日止年度約17,770,000港元減少至截至2024年12月31日止年度約16,970,000港元，主要由於年內自香港政府收取的抗疫補貼減少所致。截至2024年12月31日止年度的全面收益總額約為14,020,000港元，而截至2023年12月31日止年度則約為17,890,000港元。

股息

董事已宣派及派付截至2024年12月31日止年度的中期股息每股普通股1.40港仙，合共11,200,000港元(2023年：6,000,000港元)。

董事會建議派付截至2024年12月31日止年度的末期股息每股普通股1.40港仙，合共11,200,000港元(2023年：5,000,000港元)。

流動資金及財務資源

	2024年 千港元	2023年 千港元
財務狀況		
流動資產	212,156	200,753
流動負債	64,778	51,750
流動資產淨值	147,378	149,003
總資產	220,109	209,529
總負債	66,110	53,353
短期銀行存款	70,758	60,408
現金及現金等價物	23,840	11,556
已抵押銀行存款	39,519	39,550
總權益	153,999	156,176
主要財務比率		
股本回報率 ^(附註1)	11.02%	11.38%
總資產回報率 ^(附註2)	7.71%	8.48%
流動比率 ^(附註3)	3.28倍	3.88倍
資產負債比率 ^(附註4)	0.90%	1.45%

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。債務總額指租賃負債。

於2024年12月31日的流動比率為3.28倍，而於2023年12月31日則為3.88倍。有關減少主要是由於截至2024年12月31日止年度酬金撥備增加。

於2024年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為23,840,000港元(2023年：約11,560,000港元)。於2024年12月31日，本集團年內概無借款(2023年：無)。

資產負債比率由2023年12月31日約1.45%減少至2024年12月31日約0.90%，主要由於截至2024年12月31日止年度租賃負債減少。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2024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2024年12月31日止年度，本公司已發行股份總數維持不變。

承擔

於2024年12月31日及2023年12月31日，本集團並無重大承擔。

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2024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2024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2024年12月31日持有保險合約的投資約2,660,000港元(2023年：2,600,000港元)。截至2024年12月31日止年度，保險合約的投資收益約60,000港元(2023年：90,000港元)。除上述保險合約外，本集團於2024年12月31日並無其他重大投資。

或然負債

除本公告附註14所披露者外，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2024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2024年12月31日，本集團分別已將約39,520,000港元(2023年：約39,550,000港元)的銀行存款及約2,660,000港元(2023年：約2,600,000港元)於一項保險合約中的投資質押予銀行，以取得約69,990,000港元(2023年：約64,440,000港元)的履約保證金。

僱員及薪酬政策

於2024年12月31日，本集團共有1,677名僱員(2023年：1,579名僱員)。本集團截至2024年12月31日止年度的僱員福利開支約為343,490,000港元(2023年：301,080,000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2024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2024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2024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2025年5月20日(星期二)下午三時三十分舉行股東週年大會(「**2025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2024年12月31日止年度末期股息每股普通股1.40港仙。擬派發的股息須待本公司股東於2025年股東週年大會上批准後，方可作實。待於2025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2025年6月20日(星期五)派付予於2025年5月30日(星期五)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2025年5月20日(星期二)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2025年5月15日(星期四)至2025年5月20日(星期二)(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2025年5月14日(星期三)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2025年5月27日(星期二)至2025年5月30日(星期五)(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2025年5月26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。審核委員會由四名獨立非執行董事組成，即余致力先生、吳紀法先生、黃比先生及馮蘭施女士。余致力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2024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初步公告中有關本集團截至2024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初步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
彭一邦

香港，2025年3月20日

於本公告日期，董事會成員包括五名執行董事，即彭一邦博士工程師太平紳士、彭一庭先生、何柱明先生、吳福華先生及徐建華先生，及四名獨立非執行董事，即黃比先生、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。

本公告將由其刊登日期起最少七日於聯交所網站www.hkexnews.hk的「最新上市公司公告」網頁刊登及於本公司網站www.modernliving.com.hk刊登。