

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分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。



SICHUAN LANGUANG JUSTBON SERVICES GROUP CO., LTD.
四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2606)

截至2019年12月31日止年度之全年業績公告

2019年業績摘要

- 本集團的收入總額由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,464.5百萬元增加約43.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2,100.2百萬元。截至2019年12月31日止年度，物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務產生的收入分別佔收入總額的約54.2%、24.4%及21.4%。
- 物業管理服務產生的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣899.8百萬元增加約26.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,139.4百萬元。在管建築面積由截至2018年12月31日的60.6百萬平方米增加約18.3%至截至2019年12月31日的71.7百萬平方米。合約面積由截至2018年12月31日的73.6百萬平方米增加58.8%至截至2019年12月31日的116.9百萬平方米。
- 本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣486.8百萬元增加約56.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣760.2百萬元。毛利率由截至2018年12月31日止年度的33.2%增加3.0個百分點至截至2019年12月31日止年度的36.2%。
- 本集團的淨利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣296.9百萬元增加約49.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣444.1百萬元。
- 本公司擁有人應佔利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣289.3百萬元增加約48.5%至截至2019年12月31日止年度的人民幣429.5百萬元。
- 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人民幣0.97元(稅前)。

全年業績

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2019年12月31日止年度(「有關年度」)的經審核綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

綜合全面收益表

| | 附註 | 截至12月31日止年度 | |
|------------------|----|--------------------|------------------|
| | | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 收入 | 4 | 2,100,224 | 1,464,458 |
| 銷售成本 | | <u>(1,339,996)</u> | <u>(977,688)</u> |
| 毛利 | | 760,228 | 486,770 |
| 銷售及營銷開支 | | (5,110) | (3,760) |
| 行政開支 | | (202,119) | (128,083) |
| 金融資產之減值虧損淨額 | | (25,822) | (16,563) |
| 其他收入 | 5 | 12,396 | 5,348 |
| 其他(虧損)/收益，淨額 | | <u>(6,645)</u> | <u>10,494</u> |
| 經營利潤 | | 532,928 | 354,206 |
| 融資成本 | | <u>(299)</u> | <u>(339)</u> |
| 除所得稅前利潤 | | 532,629 | 353,867 |
| 所得稅開支 | 6 | <u>(88,502)</u> | <u>(56,977)</u> |
| 年內利潤及全面收益總額 | | <u>444,127</u> | <u>296,890</u> |
| 以下各方應佔利潤及全面收益總額： | | | |
| — 本公司擁有人 | | 429,519 | 289,347 |
| — 非控股權益 | | <u>14,608</u> | <u>7,543</u> |
| | | <u>444,127</u> | <u>296,890</u> |
| 每股盈利(以每股人民幣元列示) | | | |
| — 每股基本及攤薄盈利 | 7 | <u>3.10</u> | <u>2.30</u> |

綜合資產負債表

| | | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| | 附註 | | |
| 資產 | | | |
| 非流動資產 | | | |
| 物業、廠房及設備 | | 18,224 | 18,548 |
| 投資物業 | | 32,900 | 32,687 |
| 商譽 | 8 | 267,447 | 183,968 |
| 其他無形資產 | 8 | 162,722 | 114,845 |
| 遞延所得稅資產 | | 19,209 | 10,565 |
| | | <u>500,502</u> | <u>360,613</u> |
| 流動資產 | | | |
| 存貨 | | 7,220 | 5,985 |
| 貿易及其他應收款項 | 9 | 1,003,772 | 596,480 |
| 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | | 7,675 | — |
| 現金及現金等價物 | | 1,962,719 | 307,136 |
| | | <u>2,981,386</u> | <u>909,601</u> |
| 資產總額 | | <u>3,481,888</u> | <u>1,270,214</u> |
| 權益 | | | |
| 本公司擁有人應佔權益 | | | |
| 股本 | 10 | 178,102 | 128,748 |
| 其他儲備 | 11 | 1,657,683 | 125,074 |
| 保留盈利 | | | |
| — 擬派末期股息 | 13 | 172,759 | — |
| — 未分配的保留盈利 | | 190,582 | 182,877 |
| | | <u>2,199,126</u> | <u>436,699</u> |
| 非控股權益 | | <u>48,503</u> | <u>29,964</u> |
| 權益總額 | | <u>2,247,629</u> | <u>466,663</u> |

| | | 2019年 12月31日 人民幣千元 | 2018年 12月31日 人民幣千元 |
|----------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 負債 | | | |
| 非流動負債 | | | |
| 遞延所得稅負債 | | 32,343 | 22,462 |
| 租賃負債 | | 2,782 | 4,278 |
| | | <u>35,125</u> | <u>26,740</u> |
| 流動負債 | | | |
| 合約負債 | | 299,325 | 230,527 |
| 貿易及其他應付款項 | 12 | 800,291 | 481,055 |
| 即期所得稅負債 | | 97,062 | 62,958 |
| 租賃負債 | | 2,456 | 2,271 |
| | | <u>1,199,134</u> | <u>776,811</u> |
| 負債總額 | | <u>1,234,259</u> | <u>803,551</u> |
| 權益及負債總額 | | <u>3,481,888</u> | <u>1,270,214</u> |

綜合現金流量表

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 經營活動現金流量 | | |
| 經營所得現金 | 491,496 | 286,190 |
| 已付所得稅 | (69,886) | (38,565) |
| 經營活動所得現金淨額 | 421,610 | 247,625 |
| 投資活動現金流量 | | |
| 購買物業、廠房及設備 | (5,285) | (6,659) |
| 購買其他無形資產 | (14,974) | (9,621) |
| 出售物業、廠房及設備所得款項 | 162 | 161 |
| 收購按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 | - | (250,000) |
| 出售按公允價值計量且其變動計入損益及投資收入的金融資產所得款項 | - | 492,646 |
| 收購附屬公司(扣除所收購的現金及現金等價物) | (57,937) | (55,061) |
| 結算往年完成收購附屬公司的應付代價 | (7,380) | - |
| 投資活動(所用)/所得現金淨額 | (85,414) | 171,466 |
| 融資活動現金流量 | | |
| 發行普通股份所得款項 | 1,644,383 | - |
| 擁有人注資 | - | 34,893 |
| 附屬公司非控股股東注資 | 1,205 | - |
| 償還借款 | - | (9,000) |
| 已付利息 | - | (24) |
| 已付上市開支 | (96,707) | (10,729) |
| 派付予股東的股息 | (214,966) | (319,298) |
| 派付予非控股權益的股息 | (3,421) | - |
| 與非控股權益的交易 | 245 | 4,525 |
| 租賃付款的本金部分及利息部分 | (2,856) | (2,203) |
| 融資活動所得/(所用)現金淨額 | 1,327,883 | (301,836) |
| 現金及現金等價物增加淨額 | 1,664,079 | 117,255 |
| 年初的現金及現金等價物 | 307,136 | 189,881 |
| 現金及現金等價物換算虧損 | (8,496) | - |
| 年末的現金及現金等價物 | 1,962,719 | 307,136 |

財務報表附註

1 一般資料

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(前稱「四川嘉寶資產管理集團股份有限公司」)於2000年12月7日在中華人民共和國(「中國」)成立為一家有限責任公司。本公司的註冊辦事處地址為中國四川省成都市武侯區一環路南三段22號。

本公司股份於2019年10月18日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

本集團主要從事在中國提供物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務。

本公司的母公司四川藍光和駿實業有限公司(「藍光和駿」)為一家於中國成立的投資公司。本公司的中間控股公司為四川藍光發展股份有限公司(「藍光發展」)，其股份於上海證券交易所上市。最終控股公司藍光投資控股集團有限公司(「藍光投資」)為一家於中國成立的投資控股有限責任公司。

除另有說明外，該等綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。

2 主要會計政策概要

本附註列明編製該等綜合財務報表所採納的主要會計政策。除另有說明外，該等政策於所呈列的兩個年度內已貫徹採納。

2.1 擬備基準

本集團綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)以及香港公司條例第622章之規定編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，惟按公允價值計量的投資物業以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產除外。

編製符合香港財務報告準則的綜合財務報表須使用若干關鍵會計估計，亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。

於2019年1月1日開始的財政年度強制實行的所有有效準則、準則的修訂本及詮釋均獲本集團於所呈列的兩個年度追溯及貫徹採納。

2.2 會計政策及披露的變動

尚未採納之新訂準則及詮釋

截至2019年12月31日報告期間，若干新訂會計準則及詮釋已頒佈但未強制實施，本集團亦未提前採納。該等準則預期不會對當前或未來報告期間的實體以及可預見未來中的交易產生重大影響：

| | | 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) | 重大的定義 | 2020年1月1日 |
| 香港財務報告準則第3號 (修訂本) | 業務定義 | 2020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) | 經修訂財務報告概念框架 投資者與其聯營公司或 合資企業的資產出售 或投入 | 2020年1月1日 待確定 |

董事認為上述已頒佈新訂及經修訂準則及現有準則的修訂及詮釋預期不會對本集團產生任何重大影響。

3 分部資料

管理層已根據由主要經營決策者(「主要經營決策者」)審閱的報告釐定經營分部。主要經營決策者為本公司的執行董事，負責分配資源及評估經營分部的表現。

截至2019年及2018年12月31日止年度，本集團主要在中國提供物業管理服務及相關增值服務(包括交房前服務、家政服務、銷售服務及其他服務)。

本集團於2019年收購兩家實體。新收購的附屬公司主要提供物業管理服務及相關增值服務。自此以後，管理層審閱新收購附屬公司業務的經營業績連同原有業務，以就資源如何分配作出決策。因此，本公司的主要經營決策者認為有若干個可作出戰略性決策的經營分部。

截至2019年及2018年12月31日止年度，所有分部均位於中國且其全部收入均來自中國，該等分部主要向同類客戶提供同類服務。本集團所有經營分部均已整合成一個單一經營分部。

該等資產及負債乃根據分部的經營以及資產及負債的實地位置進行分配。

於2019年12月31日，首次公開發售所得款項中的53,729,000港元(相當於人民幣48,129,000元)及155,000美元(相當於人民幣1,081,000元)暫時存放於本集團的香港銀行賬戶。除此之外，本集團資產的95%以上均位於中國。

4 收入

收入主要包括物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務所得款項。截至2019年及2018年12月31日，本集團按類別劃分的收入分析如下：

| | | 截至12月31日止年度 | |
|----------|------------|------------------|------------------|
| | | 2019年 | 2018年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | 來自客戶及已確認收入 | | |
| 物業管理服務 | 一段時間內 | 1,139,394 | 899,818 |
| 諮詢服務 | 一段時間內 | 511,438 | 231,447 |
| 社區增值服務 | | 449,392 | 333,193 |
| — 貨物銷售 | 一個時間點 | 56,389 | 27,980 |
| — 其他增值服務 | 一段時間內 | 393,003 | 305,213 |
| | | <u>2,100,224</u> | <u>1,464,458</u> |

截至2019年12月31日止年度，藍光投資及其附屬公司（「藍光同系附屬公司」）的收入佔本集團收入的23%（2018年：22%）。除藍光同系附屬公司外，本集團還擁有大量客戶，截至2019年12月31日止年度於本集團的收入佔比均未達10%或以上（2018年：無）。

截至2019年及2018年12月31日止年度，概無重大增量成本以獲得合同。

5 其他收入

| | | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|--|---------------|--------------|
| | | 2019年 | 2018年 |
| | | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 政府補助 (附註(a)) | | 9,582 | 3,089 |
| 自銀行存款利息收入 | | 1,302 | 1,004 |
| 其他 | | 1,512 | 1,255 |
| | | <u>12,396</u> | <u>5,348</u> |

(a) 政府補助主要包括地方政府的財政補貼。

6 所得稅開支

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 即期所得稅 | | |
| － 中國企業所得稅 | 98,150 | 64,157 |
| 遞延所得稅 | | |
| － 中國企業所得稅 | (9,648) | (7,180) |
| | <u>88,502</u> | <u>56,977</u> |

本集團除稅前利潤稅款(有別於使用適用於集團實體利潤的加權平均稅率將產生的理論金額)載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 除所得稅前利潤 | <u>532,629</u> | <u>353,867</u> |
| 按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的稅項開支 | 87,538 | 58,401 |
| 以下各項稅收效應： | | |
| － 不可扣稅開支 | 970 | 533 |
| － 未確認遞延所得稅資產的稅項虧損及可扣減暫時差額 | 42 | — |
| － 使用之前未確認的稅項虧損 | (48) | (1,957) |
| 中國企業所得稅 | <u>88,502</u> | <u>56,977</u> |

截至2019年12月31日止年度的實際所得稅稅率為17% (2018年：16%)。

中國企業所得稅

本集團就於中國的營運作出的所得稅撥備已根據現行的有關法律、詮釋及慣例，以預估年內應評稅利潤適用稅率計算。

中國的普通企業所得稅稅率為25%。本集團於中國的若干附屬公司位於中國西部城市且於若干年度內享有15%的優惠所得稅稅率。

7 每股盈利

於計算每股基本及攤薄盈利時，截至2018年12月31日止年度的發行在外普通股數目已將其他儲備轉換為股本所導致的發行在外普通股數目比例變動作出追溯調整。

截至2019年及2018年12月31日止年度的每股基本盈利按本公司擁有人應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

截至2019年及2018年12月31日止年度，本公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

| | 截至12月31日止年度 | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| 本公司擁有人應佔利潤(人民幣千元) | 429,519 | 289,347 |
| 普通股的加權平均數(以千計) | 138,419 | 126,055 |
| 年內本公司擁有人應佔利潤的每股基本及攤薄盈利(以每股人民幣元表示) | <u>3.10</u> | <u>2.30</u> |

8 無形資產

| | 軟件 人民幣千元 | 商標 人民幣千元 | 客戶關係 人民幣千元 | 其他無形 資產總值 人民幣千元 | 商譽 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|---------------|-------------|----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| 截至2018年12月31日止年度 | | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 14,857 | 47 | 61,973 | 76,877 | 125,050 | 201,927 |
| 添置 | 9,621 | - | - | 9,621 | - | 9,621 |
| 收購附屬公司 | - | - | 40,852 | 40,852 | 58,918 | 99,770 |
| 攤銷 | (1,942) | (1) | (10,562) | (12,505) | - | (12,505) |
| 期末賬面淨值 | 22,536 | 46 | 92,263 | 114,845 | 183,968 | 298,813 |
| 於2018年12月31日 | | | | | | |
| 成本 | 27,636 | 54 | 108,570 | 136,260 | 183,968 | 320,228 |
| 累計攤銷 | (5,100) | (8) | (16,307) | (21,415) | - | (21,415) |
| 賬面淨值 | 22,536 | 46 | 92,263 | 114,845 | 183,968 | 298,813 |
| 截至2019年12月31日止年度 | | | | | | |
| 期初賬面淨值 | 22,536 | 46 | 92,263 | 114,845 | 183,968 | 298,813 |
| 添置 | 14,974 | - | - | 14,974 | - | 14,974 |
| 收購附屬公司 | - | - | 50,000 | 50,000 | 83,479 | 133,479 |
| 攤銷 | (3,898) | (1) | (13,198) | (17,097) | - | (17,097) |
| 期末賬面淨值 | 33,612 | 45 | 129,065 | 162,722 | 267,447 | 430,169 |
| 於2019年12月31日 | | | | | | |
| 成本 | 42,610 | 54 | 158,570 | 201,234 | 267,447 | 468,681 |
| 累計攤銷 | (8,998) | (9) | (29,505) | (38,512) | - | (38,512) |
| 賬面淨值 | 33,612 | 45 | 129,065 | 162,722 | 267,447 | 430,169 |

- (a) 於2019年12月31日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保(2018年：無)。
- (b) 從收購附屬公司所產生的商譽：

| | 於12月31日 | |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 四川省國嘉物業服務有限公司 | 68,697 | 68,697 |
| 杭州綠宇物業管理有限公司 | 41,026 | 41,026 |
| 上海真賢物業管理有限公司 | 15,327 | 15,327 |
| 成都市東景物業管理有限公司 | 33,797 | 33,797 |
| 瀘州天立物業有限公司 | 23,346 | 23,346 |
| 成都全程物業服務有限公司 | 1,775 | 1,775 |
| 江蘇常發物業服務有限公司(「江蘇常發」) | 53,000 | — |
| 浙江中能物業服務有限公司(「浙江中能」) | 30,479 | — |
| | 267,447 | 183,968 |

董事經參考獨立估值師於2019年12月31日對可收回金額進行的評估，確定於2019年12月31日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備(2018年：無)。

9 貿易及其他應收款項

| | 於12月31日 | |
|----------------|------------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 貿易應收款項 (附註(a)) | | |
| — 關聯方 | 239,489 | 186,116 |
| — 第三方 | 682,735 | 367,209 |
| | <u>922,224</u> | <u>553,325</u> |
| 減：貿易應收款項減值撥備 | (55,190) | (31,085) |
| | <u>867,034</u> | <u>522,240</u> |
| 其他應收款項 | | |
| — 關聯方 | 6,361 | 1,629 |
| — 第三方 | 99,343 | 49,668 |
| | <u>105,704</u> | <u>51,297</u> |
| 減：其他應收款項減值撥備 | (11,047) | (9,330) |
| | <u>94,657</u> | <u>41,967</u> |
| 向供應商支付之預付款項 | | |
| — 關聯方 | 321 | 673 |
| — 第三方 | 40,997 | 31,198 |
| | <u>41,318</u> | <u>31,871</u> |
| 預付稅款 | 763 | 402 |
| | <u>1,003,772</u> | <u>596,480</u> |

(a) 貿易應收款項主要來自包乾制物業管理服務收益及諮詢服務。

包乾制物業管理服務收益乃根據相關服務協議的條款收取。住戶應在發出繳款書面通知後支付到期的物業管理服務的服務收益。

於2019年及2018年12月31日，基於發票日期的貿易應收款項賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 0至180天 | 508,083 | 342,777 |
| 181至365天 | 221,669 | 110,090 |
| 1至2年 | 139,578 | 70,436 |
| 2至3年 | 34,553 | 18,196 |
| 3年以上 | 18,341 | 11,826 |
| | <u>922,224</u> | <u>553,325</u> |

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2019年12月31日，就貿易應收款項總額計提撥備人民幣55,190,000元（2018年：人民幣31,085,000元）。

10 股本

| | 普通股數目 | 股本 人民幣千元 |
|--------------------|--------------------|----------------|
| 法定 | | |
| 於2019年12月31日 | 178,102,160 | 178,102 |
| 於2018年12月31日 | 128,748,460 | 128,748 |
| 已發行及繳足 | | |
| 於2018年1月1日的結餘 | 88,044,400 | 88,044 |
| 自其他儲備轉撥至股本 (附註(a)) | 35,217,760 | 35,218 |
| 擁有人注資 (附註(b)) | 5,486,300 | 5,486 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於2018年12月31日的結餘 | 128,748,460 | 128,748 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於2019年1月1日的結餘 | 128,748,460 | 128,748 |
| 就上市發行股份 (附註(c)) | 49,353,700 | 49,354 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 於2019年12月31日的結餘 | <u>178,102,160</u> | <u>178,102</u> |

(a) 於2018年5月8日，根據本公司股東週年大會的決議案，本公司其他儲備約人民幣35,218,000元轉換為本公司股本。於2018年6月12日完成該轉換後，本公司股本從人民幣88,044,000元增至人民幣123,262,000元。

(b) 由於採納股份激勵計劃，於2018年12月3日，本公司收到寧波嘉乾企業管理合夥企業(有限合夥) (「寧波嘉乾」) 的現金出資人民幣34,893,000元。人民幣5,486,000元及人民幣29,407,000元分別入賬列作股本及股份溢價。注資完成後，藍光和駿、寧波嘉乾及成都嘉裕企業管理中心(有限合夥) 分別持有本公司股權的89.97%、4.26%及4.22%。

(c) 於2019年10月18日及2019年11月6日，本公司分別發行每股面值人民幣1.00元的H股42,916,200股及6,437,500股。該等股份按每股37港元發售以及於聯交所主板上市。發行所得款項總額達1,826,089,000港元(相當於人民幣1,644,383,000元)。經扣除包銷費用及相關開支後，發行所得款項淨額達人民幣1,531,287,000元，其中，人民幣49,354,000元入賬列作股本以及人民幣1,481,933,000元入賬列作股份溢價。

11 儲備

| | 股份溢價 人民幣千元 | 以股份 | 法定儲備 人民幣千元 | 其他 | 保留盈利 人民幣千元 | 儲備總額 人民幣千元 |
|-----------------|------------------|------------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|
| | | 支付的僱員 酬金儲備 人民幣千元 | | 儲備總額 人民幣千元 | | |
| 於2018年1月1日的結餘 | 70,770 | 978 | 23,239 | 94,987 | 242,422 | 337,409 |
| 年內利潤 | - | - | - | - | 289,347 | 289,347 |
| 自其他儲備轉撥至股本 | (35,218) | - | - | (35,218) | - | (35,218) |
| 與股份激勵計劃有關的注資 | 29,407 | - | - | 29,407 | - | 29,407 |
| 不會導致控制權變動之附屬公司 | | | | | | |
| 所有者權益變動 | 2,638 | - | - | 2,638 | - | 2,638 |
| 向本公司股東宣派股息 | - | - | - | - | (319,345) | (319,345) |
| 僱員以股份為基礎的付款計劃 | | | | | | |
| - 僱員服務價值 | - | 3,713 | - | 3,713 | - | 3,713 |
| 撥入法定儲備 (附註(a)) | - | - | 29,547 | 29,547 | (29,547) | - |
| 於2018年12月31日的結餘 | <u>67,597</u> | <u>4,691</u> | <u>52,786</u> | <u>125,074</u> | <u>182,877</u> | <u>307,951</u> |
| 於2019年1月1日的結餘 | 67,597 | 4,691 | 52,786 | 125,074 | 182,877 | 307,951 |
| 年內利潤 | - | - | - | - | 429,519 | 429,519 |
| 就上市發行股份 | 1,481,933 | - | - | 1,481,933 | - | 1,481,933 |
| 會導致控制權變動之附屬公司 | | | | | | |
| 所有者權益變動 | (439) | - | - | (439) | - | (439) |
| 向本公司股東宣派股息 | - | - | - | - | (215,010) | (215,010) |
| 僱員以股份為基礎的付款計劃 | | | | | | |
| - 僱員服務價值 | - | 17,070 | - | 17,070 | - | 17,070 |
| 撥入法定儲備 (附註(a)) | - | - | 34,045 | 34,045 | (34,045) | - |
| 於2019年12月31日的結餘 | <u>1,549,091</u> | <u>21,761</u> | <u>86,831</u> | <u>1,657,683</u> | <u>363,341</u> | <u>2,021,024</u> |

- (a) 根據中國的相關規則及規定，中國集團實體須將其根據中國會計規則及法規計算之除稅後利潤之10%轉撥至法定儲備金，直至有關儲備金累計總額達到其註冊資本的50%。法定儲備金僅在經相關部門批准後方可用於抵銷過往年度結轉的虧損或增加各集團實體資本。

12 貿易及其他應付款項

| | 於12月31日 | |
|----------------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 貿易應付款項 (附註(a)) | | |
| — 關聯方 | 22,397 | 234 |
| — 第三方 | 110,355 | 64,878 |
| | <u>132,752</u> | <u>65,112</u> |
| 其他應付款項 | | |
| — 關聯方 | 111,068 | 53,296 |
| — 第三方 | 387,919 | 237,705 |
| | <u>498,987</u> | <u>291,001</u> |
| 應計薪金 | 143,079 | 107,963 |
| 其他應納稅款 | 18,115 | 14,802 |
| 應付股息 | 7,358 | 2,177 |
| | <u>800,291</u> | <u>481,055</u> |

於2019年及2018年12月31日，貿易及其他應付款項的賬面值接近其公允價值。

(a) 於2019年及2018年12月31日，貿易應付款項 (包括屬貿易性質之應付關聯方款項) 基於發票日期之賬齡分析如下：

| | 於12月31日 | |
|------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 1年以下 | 125,680 | 61,262 |
| 1至2年 | 5,955 | 3,681 |
| 2至3年 | 1,032 | 169 |
| 3年以上 | 85 | — |
| | <u>132,752</u> | <u>65,112</u> |

13 股息

| | 截至12月31日止年度 | |
|-------|----------------|----------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 |
| 已宣派股息 | <u>215,010</u> | <u>319,345</u> |

截至2019年12月31日止年度，本公司已宣派股息人民幣215,010,000元（2018年：人民幣319,345,000元）。於2019年12月31日，本公司應付股息人民幣91,000元（2018年：人民幣47,000元）尚未支付。

截至2019年12月31日止年度的末期股息每股人民幣0.97元（稅前），金額達人民幣172,759,000元，已於2020年3月20日獲董事會批准並須待本公司股東於2020年6月11日舉行之股東週年大會上批准。末期股息將從本公司的保留盈利中分派。該等綜合財務報表並未反映該應付股息。

14 資產負債表日期之後的事件

於2020年初2019冠狀病毒病爆發（「**COVID-19爆發**」）後，中國已採取並將繼續實施一系列防控措施。本集團將密切關注COVID-19爆發的發展情況以及評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。於本套財務報表獲授權刊發日期，本集團概不知悉COVID-19爆發對財務報表產生的任何重大不利影響。

管理層討論及分析

概覽

本集團是中國西南地區及四川省的領先物業管理服務供應商。本公司股份於2019年10月18日（「上市日期」）於聯交所主板上市，是中國西部第1家在港股市場成功上市的物業服務企業。本集團於中國西南地區及四川省的在管建築面積在2019中國物業服務百強企業中分別名列第四位及第一位。

2019年，本集團榮獲中國物業服務百強企業十一強，品牌價值約為人民幣40億元，並獲中國指數研究院「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」及「中國特色物業服務領先企業」等獎項。

於有關年度，本集團的收入來自三條業務線，即物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務，形成了涵蓋物業管理全產業鏈的一體化服務範疇。

本集團向物業開發商、業主及住戶提供廣泛的物業管理服務，包括秩序維護、保潔、綠化及園藝、維修及維護服務。於2019年12月31日，本集團總在管建築面積約為71.7百萬平方米。

本集團的物業管理業務不僅帶來可觀的收入，亦為諮詢服務及社區增值服務帶來了堅實的客戶群。本集團的諮詢業務幫助我們在物業開發項目的早期階段與物業開發商建立及培養業務關係，從而令本集團在爭取潛在物業管理服務委聘中具有競爭優勢。本集團的社區增值服務業務，通過提供多元化產品，提升客戶滿意度及忠誠度，並增強本集團品牌及服務的市場認可度。本集團三條業務線的協同效應幫助其實現多元化的收入來源及捕捉新商機。

業務回顧

於有關年度，本集團實現總收入人民幣2,100.2百萬元，較2018年增加約43.4%。本集團的毛利為人民幣760.2百萬元，同比增長約56.2%。全年實現淨利潤為人民幣444.1百萬元，同比增長約49.6%。本公司擁有人應佔利潤為人民幣429.5百萬元，較2018年增長約48.5%。有關年度每股基本盈利為每股人民幣3.1元。

以住宅為核心，堅持業務高質量穩步擴張。

2019年，隨着物業管理企業價值獲得社會及資本市場越來越廣泛的認可，各大行業領軍公司爭先尋求公開上市機會從而進入資本市場並實現大規模發展。本集團在「1+1+N」戰略佈局下，全面鞏固中國西南地區領先優勢，聚焦華東發展，拓展全國地理分佈。於有關年度，本集團通過管理母公司開發並交付的物業、收併購拓展、與第三方物業開發商戰略合作、招投標、與業委會訂立服務合同等多種形式，擴大業務規模。截至2019年12月31日，本集團在管建築面積及合約面積分別為71.7百萬平方米和116.9百萬平方米，較2018年分別增長約18.3%和58.8%，截至2019年12月31日，本集團於全國69個城市擁有在管項目477個。

堅持提供優質物業管理服務，滿足廣大業主對美好生活的期許。

2019年，本集團共組織20,000餘場針對物業管理服務業務能力提升的培訓，參與人次達20餘萬人次，以提高員工的專業知識，從而增強彼等的服務專業性。於有關年度，本集團在全國範圍內推出「嘉寶幸福居」計劃，其中包括2,000多場物業管理服務的專項品質升級行動和3,000場社區文化活動，逾百萬業主和居民參與對「物」的保值與對「人」的關愛的概念推廣活動。「嘉寶幸福居」已成為本集團與百萬業主的共享願景。2019年，本集團的客戶滿意度創歷史新高。

創新「嘉寶生活家」增值服務模式，以業主和住戶的需求為起點，整合資源，深度服務，構建以買、裝、住為一體的全生命週期住宅生活價值鏈。

本集團的「嘉寶生活家」移動應用程序致力於構建包括居家生活產品、家政服務和清潔、房屋裝修和維護、固定資產管理等在全生命週期、綜合服務模式。截至2019年12月31日，本集團的「嘉寶生活家」移動應用程序累計吸引了超過79.4萬名註冊用戶。本集團提供包括居家生活產品、家政及維修服務。於有關年度，本集團於拎包入住、定製精裝創新業務錄得銷量突破，其住宅物業代理、房屋經紀、車位銷售業務同步壯大。2019年，本集團錄得社區增值服務收入人民幣449.4百萬元，同比增長約34.9%。通過多元化社區增值服務組合，本集團構建起更豐富的盈利模式和更穩健的盈利結構。

數字化轉型升級提速，開啟「社區AI時代」。

2019年，本集團利用雲計算、大數據、物聯網、人工智能等先進技術手段，建設及升級財務共享中心、居家安防智能巡檢系統等12大管理系統，實現管理、決策效率的大幅提升。本集團開發互動聲控智能硬件「嘉寶精靈」提供物業管理服務；註冊軟硬件發明專利6項並與中國電信、商湯科技等34家優秀企業訂立戰略合作

安排；智慧社區建設乃基於「硬件－平台－服務」模式，在老舊小區智能化改造、智慧案場+智慧社區打造、智能化弱電施工及戶內安防／別墅定製4大業態實現重大突破。

構建學習環境，外引內培，保障企業高速發展期人才供給。

本集團致力營造公正、透明、健康、規範的企業文化，搭建「公平、公開、公正」的職業發展平台。2019年，本集團成立藍光嘉寶管理學院。全年共選拔1,020人進入三大專班，並從中培養晉升215人；累計開展各類培訓約2.3萬場。秉承唯才是舉、選優用優的原則，本集團全年提拔1,132名優秀員工，6名員工榮獲國家級、省市級工匠能手。

未來展望

2020年，本集團將緊緊跟隨時代發展趨勢，持續發展本集團的物業管理服務、諮詢服務、社區增值服務三大核心業務線，聚焦品牌引領及客戶。借勢中國物業管理行業高速發展及轉型升級的機遇，相信在資本和科技的驅動下，本集團已做好充分準備，實現利潤與規模並重的高質量增長。

展望2020年，本集團將(i)聚焦住宅物業管理，匹配住宅物業產品定位，優化完善四套標準化產品服務，通過實施標準化體系有效管理優質服務的提供並確保成本效益，並有選擇地利用機會發展我們的非住宅物業管理服務；(ii)自信發揮本集團品牌優勢，大力開拓第三方市場，積極推動併購、戰略合作以實現有質量的管理規模擴張及市場份額；(iii)在升級基礎上，滿足業主作為消費者的多樣化服務需要及需求，持續優化「生活家雲平台」及「生活家服務體系」，整合中國範圍優質商家，為業主提供包含房屋經紀、家政、清潔、維修和維護及精選居家生活產品高質量服務；(iv)持續增強數字智能化技術在經營、服務、管理過程中的全面運用，整合業內領先技術，持續開發信息體系，完善前中後台系統，通過信息技術實現人、財、物等要素的貫通；及(v)完善優化人力資源培訓與激勵體系，持續建設藍光嘉寶管理學院，引入核心管理人員，構建戰略人才儲備池，並於適當機會下推動股權激勵。

財務回顧

收入

於有關年度，本集團的收入來自三大業務綫，即(i)物業管理服務；(ii)諮詢服務；及(iii)社區增值服務。下表列出了相應年度本集團按業務綫確認收入的詳細信息：

| | 截至12月31日止年度 | | 百分比變化 % |
|--------|-------------------------|-------------------------|------------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | |
| 物業管理服務 | 1,139,394 | 899,818 | 26.6 |
| 諮詢服務 | 511,438 | 231,447 | 121.0 |
| 社區增值服務 | 449,392 | 333,193 | 34.9 |
| 總計 | <u>2,100,224</u> | <u>1,464,458</u> | 43.4 |

本集團的收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣1,464.5百萬元增長約43.4%至截至2019年12月31日止年度的人民幣2,100.2百萬元。收入增長主要由於：

- (i) 物業管理服務收入的增加由截至2018年12月31日止年度的人民幣899.8百萬元增長約26.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,139.4百萬元，主要是由於本集團業務擴展。其中，在管建築面積由截至2018年12月31日的60.6百萬平方米增加約18.3%到截至2019年12月31日的71.7百萬平方米；
- (ii) 諮詢服務收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣231.4百萬元增長約121.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣511.4百萬元，主要是由本集團提供服務的項目增加所驅動；及
- (iii) 社區增值服務收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣333.2百萬元增長約34.9%至截至2019年12月31日止年度的人民幣449.4百萬元，主要是由本集團物業管理服務規模增加及為業主提供更豐富的服務驅動。

物業管理服務

下表按物業開發商的類型列出了截至所示日期在管建築面積明細表，以及所示年份來自提供物業管理服務的總收入：

| | 於12月31日 / 截至12月31日止年度 | | | |
|---|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| | 2019年 | | 2018年 | |
| | 在管 建築面積 平方米 | 收入 人民幣元 (以千列示) | 在管 建築面積 平方米 | 收入 人民幣元 |
| 藍光投資及其附屬公司 (不包括本集團) 〔「藍光集團」〕 ⁽¹⁾ | 29,106 | 586,397 | 26,816 | 493,748 |
| 第三方物業開發商： ⁽²⁾ | | | | |
| — 獨立第三方 | 42,611 | 552,997 | 33,730 | 403,332 |
| — 藍光發展之合資企業 及聯營公司 | — | — | 80 | 2,738 |
| 總計 | <u>71,717</u> | <u>1,139,394</u> | <u>60,626</u> | <u>899,818</u> |

附註：

- (1) 包括由藍光集團單獨開發的項目及藍光集團與其他物業開發商共同開發且藍光集團於其中持有控股權益的物業。
- (2) 包括由獨立第三方開發商開發的物業，及由藍光發展之合資企業及聯營公司開發的項目。

於有關年度，在管建築面積由截至2018年12月31日的60.6百萬平方米增加約18.3%至截至2019年12月31日的71.7百萬平方米，合約面積由截至2018年12月31日的73.6百萬平方米增加約58.8%至截至2019年12月31日的116.9百萬平方米。

於有關年度，來自藍光集團開發的住宅物業項目的平均物業管理費為人民幣2.4元／平方米／月（2018年：人民幣2.4元／平方米／月）；獨立第三方開發的住宅物業項目的平均物業管理費為人民幣1.6元／平方米／月（2018年：人民幣1.6元／平方米／月）。截至2019年12月31日止年度，得益於高服務滿意度及對收繳率的嚴格考核力度，本集團物業管理費收繳率為88.0%（2018年：82.6%）。

為促進物業管理網絡的管理，本集團將其地理覆蓋範圍劃分為中國五個主要地區，分別是四川省，華東及華南，西南地區，華中及華北及其他。下表列出了按所示日期在管建築面積明細表，以及按地域覆蓋範圍提供物業管理服務所產生的所示年份總收入：

| | 於12月31日 / 截至12月31日止年度 | | | |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| | 2019年 | | 2018年 | |
| | 在管 建築面積 平方米 | 收入 人民幣元 (以千列示) | 在管 建築面積 平方米 | 收入 人民幣元 |
| 四川省 | 37,153 | 665,340 | 33,368 | 535,826 |
| 華東及華南 ⁽¹⁾ | 22,037 | 240,700 | 15,720 | 198,625 |
| 中國西南地區 (不包括四川省) ⁽²⁾ | 7,965 | 153,888 | 8,214 | 120,711 |
| 華中及華北地區 ⁽³⁾ | 3,881 | 76,022 | 2,723 | 44,631 |
| 其他 ⁽⁴⁾ | 681 | 3,444 | 601 | 25 |
| 總計 | 71,717 | 1,139,394 | 60,626 | 899,818 |

附註：

- (1) 華東及華南地區主要包括浙江省、江蘇省、上海、廣東省、安徽省及山東省。
- (2) 西南地區主要包括雲南省、貴州省及重慶。
- (3) 華中及華北地區主要包括北京、天津、河北省、湖北省、江西省、湖南省及山西省。
- (4) 其他包括寧夏回族自治區、陝西省及福建省。

諮詢服務

本集團提供的諮詢服務形式主要包括協銷服務、物業承接查驗服務及向物業管理公司提供諮詢服務。下表列出了所示年份其諮詢服務收入的組成部分：

| | 截至12月31日止年度 | | 百分比變化 |
|---------------|----------------|----------------|-------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | % |
| 協銷服務 | 328,640 | 154,202 | 113.1 |
| 物業承接查驗服務 | 182,719 | 77,182 | 136.7 |
| 向物業管理公司提供諮詢服務 | 79 | 63 | 25.4 |
| 總計 | <u>511,438</u> | <u>231,447</u> | 121.0 |

社區增值服務

本集團提供四類社區增值服務，即(i)生活服務，例如物業維護及維修、家政及保潔、裝修、拎包入住服務、購買協助及公共資源管理服務；(ii)住宅房屋經紀；(iii)商業物業管理及經營服務；及(iv)廣告。本集團向業主及住戶提供的社區增值服務旨在通過多種渠道提供一系列產品和服務，以為其帶來更多便利及提高其生活體驗。下表列出了所示年份其增值服務收入的組成部分：

| | 截至12月31日止年度 | | 百分比變化 |
|-------------|----------------|----------------|-------|
| | 2019年 人民幣千元 | 2018年 人民幣千元 | % |
| 生活服務 | 314,558 | 230,551 | 36.4 |
| 住宅房屋經紀 | 20,884 | 16,210 | 28.8 |
| 商業物業管理及經營服務 | 15,406 | 12,357 | 24.7 |
| 廣告 | 98,544 | 74,075 | 33.0 |
| 總計 | <u>449,392</u> | <u>333,193</u> | 34.9 |

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)僱員福利開支；(ii)綠化及清潔費用；(iii)維修費用；(iv)公用設施費；(v)經營租賃付款；(vi)營業稅及其他稅金；及(vii)其他。本集團的銷售成本由截至2018年12月31日止年度的人民幣977.7百萬元增加約37.1%至截至2019年12月31日止年度的人民幣1,340.0百萬元。該增加通常與本集團業務的增長一致。

毛利及毛利率

| | 截至12月31日止年度 | | | |
|--------|----------------|-------------|----------------|-------------|
| | 2019年 | | 2018年 | |
| | 毛利 | 毛利率 | 毛利 | 毛利率 |
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 物業管理服務 | 322,409 | 28.3 | 251,832 | 28.0 |
| 諮詢服務 | 275,524 | 53.9 | 120,205 | 51.9 |
| 社區增值服務 | 162,295 | 36.1 | 114,733 | 34.4 |
| 總計 | <u>760,228</u> | <u>36.2</u> | <u>486,770</u> | <u>33.2</u> |

毛利代表收入減去銷售成本。基於上述原因，本集團的毛利由截至2018年12月31日止年度的人民幣486.8百萬元增加約56.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣760.2百萬元。

本集團的毛利率由截至2018年12月31日止年度的33.2%增加至截至2019年12月31日止年度的36.2%，主要是由於諮詢服務及社區增值服務占比提升所致。

銷售及營銷開支

本集團的銷售及營銷開支主要包括(i)廣告費用；及(ii)銷售及市場營銷人員的員工福利費用。本集團的開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣3.8百萬元增加約34.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣5.1百萬元，主要是由於本集團房屋經紀業務及生活家體驗中心擴張導致廣告費用有所增加所致。

行政開支

本集團的行政開支主要包括(i)僱員福利開支；(ii)差旅及招待費；(iii)辦公費用；(iv)顧問費；(v)銀行收費；(vi)折舊及攤銷費用；(vii)營業稅及其他稅項；及(viii)其他，主要包括研發開支、招聘費用、租金費用及上市開支。本集團的行政開支由截至2018年12月31日止年度的人民幣128.1百萬元增加約57.8%至截至2019年12月31日止年度的人民幣202.1百萬元，主要是由於僱員福利開支、上市開支及辦公費用增加所致。

其他收入

本集團的其他收入主要包括(i)政府補助，主要包括地方政府給予的財政補貼；(ii)銀行存款的利息收入；及(iii)其他，主要包括逾期物業管理費的滯納金收入及增值稅扣減。本集團的其他收入由截至2018年12月31日止年度的人民幣5.3百萬元增加約134.0%至截至2019年12月31日止年度的人民幣12.4百萬元，主要是由於與本集團經營有關的政府補助增加及增值稅扣減。

其他(虧損)／收益－淨額

本集團的其他(虧損)／收益淨額主要包括(i)投資物業的公允價值收益；(ii)出售物業、廠房及設備的收益／(虧損)；(iii)撤銷應付款項；及(iv)淨外幣匯兌差額。本集團錄得於截至2018年12月31日止年的其他收益淨額人民幣10.5百萬元，主要是由於按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產公允價值收益、撤銷應付款項收益及投資物業公允價值收益。截至2019年12月31日止年度，本集團錄得其他收益虧損淨額人民幣6.6百萬元，主要是由於來自年末以港元(「港元」)計值的銀行結餘重估產生的外幣匯兌虧損淨額。於本公告日期，本集團截至2019年12月31日的95%以上以港元計值的銀行結餘隨後已兌換為人民幣，而兌換產生的匯兌差額並不重大。

融資成本

本集團的融資成本於截至2018年及2019年12月31日止年度分別維持在人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。

所得稅費用

本集團的所得稅費用包括中國企業所得稅。本集團的所得稅費用由截至2018年12月31日止年度的人民幣57.0百萬元增加約55.3%至截至2019年12月31日止年度的人民幣88.5百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致本集團除稅前利潤增加。

截至2018年及2019年12月31日止年度，本集團的實際所得稅率保持相對穩定，分別為16.1%及16.6%。該稅率低於中國法定企業所得稅率25%，主要是由於本公司及本集團若干附屬公司享受中國西部地區的15%所得稅優惠政策，而本集團若干附屬公司為小微企業享受了優惠所得稅待遇。

本年度利潤及經調整利潤

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團年內利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣296.9百萬元增加約49.6%至截至2019年12月31日止年度的人民幣444.1百萬元。在扣除上市相關開支(稅後)後，本集團的年內經調整利潤由截至2018年12月31日止年度的人民幣297.6百萬元增加約52.2%至截至2019年12月31日止年度的人民幣452.9百萬元。

非公認會計準則(「非公認會計準則」)的財務衡量指標

經調整利潤為本集團管理層用於提供有關其經營業績的額外資料的非公認會計準則衡量指標，並非香港財務報告準則項下的標準指標。經調整利潤消除上市開支的影響，而該費用屬非經常性且不代表評估本集團業務的實際表現。本集團管理層認為，該非公認會計準則衡量指標可為投資者及其他人士提供額外資料，令彼等以與本集團管理層相同的方式瞭解及評估綜合經營業績。下表載列年內利潤與年內經調整利潤的對帳：

| | 截至12月31日止年度 | |
|----------|----------------|----------------|
| | 2019年 | 2018年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 年內利潤 | 444,127 | 296,890 |
| 經調整： | | |
| 上市開支(稅後) | 8,743 | 697 |
| 年內經調整利潤 | <u>452,870</u> | <u>297,587</u> |

經調整利潤的定義不應單獨考慮或解釋為年內利潤或香港財務報告準則項下的任何其他標準指標的替代指標，或作為經營業績的指標。本集團的經調整利潤可能無法與其他公司使用的類似命名的指標相較。

物業、廠房及設備

本集團的物業、廠房及設備包括汽車、辦公設備、機器、租賃物業裝修及使用權資產。於2018年及2019年12月31日，本集團的物業、廠房及設備保持相對穩定，分別為人民幣18.5百萬元及人民幣18.2百萬元。

商譽

於2019年12月31日，本集團的商譽為人民幣267.4百萬元，較2018年12月31日的人民幣184.0百萬元增加約45.3%，主要反映於2019年收購江蘇常發及浙江中能分別產生商譽人民幣53.0百萬元及人民幣30.5百萬元。

其他無形資產

本集團的其他無形資產主要包括商標、客戶關係及計算機軟件。於2019年12月31日，本集團的其他無形資產為人民幣162.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣114.8百萬元增加約41.7%，乃主要由於收購收購公司導致的無形資產及更新本集團的信息技術系統。

貿易及其他應收款項

本集團的貿易及其他應收款項由貿易應收款項、其他應收款項、向供應商支付之預付款項及預付稅款組成。於2019年12月31日，本集團的貿易及其他應收款項為人民幣1,003.8百萬元，較2018年12月31日的人民幣596.5百萬元增加約68.3%。

本集團的貿易應收款項主要來自按包乾制提供的物業管理服務及諮詢服務。於2019年12月31日，本集團的貿易應收款項為人民幣867.0百萬元，較2018年12月31日的人民幣522.2百萬元增加約66.0%，乃主要由於本集團業務擴張後收入增加。

本集團的其他應收款項主要包括來自第三方的其他應收款項，而該款項主要包括保證金、投標保證金、向僱員墊款及應收新併購附屬公司前股東款項。於2019年12月31日，其他應收款項為人民幣94.7百萬元，較2018年12月31日的人民幣42.0百萬元增加約125.5%，主要由於應收新併購附屬公司前股東款項增加以及代住戶支付款項增加所致。

於2019年12月31日，本集團向供應商支付之預付款項為人民幣41.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣31.9百萬元增加約29.5%，乃主要由於業務擴張導致採購成本增加。

貿易及其他應付款項

本集團的貿易及其他應付款項由貿易應付款項、其他應付款項、應計薪酬、其他應納稅款及應付股息組成。於2019年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣800.3百萬元，較2018年12月31日的人民幣481.1百萬元增加約66.3%。

本集團的貿易應付款項主要為日常業務過程中就向供應商購買的商品或服務而應付的款項，包括分包費用及材料成本。於2019年12月31日，本集團的貿易應付款項為人民幣132.8百萬元，較2018年12月31日的人民幣65.1百萬元增加約104.0%，主要由於業務擴張帶動採購成本增加。

本集團的其他應付款項主要指應付關聯方墊款、代物業開發商及業主收取的現金、業主保留金及按金。於2019年12月31日，本集團的其他應付款項為人民幣499.0百萬元，較2018年12月31日的人民幣291.0百萬元增加約71.5%，乃主要由於收購江蘇常發及浙江中能的應付代價增加以及由於業務擴展而代表物業開發商及業主的代收取款項增加。

於2019年12月31日，應計薪酬為人民幣143.1百萬元，較2018年12月31日的人民幣108.0百萬元增加約32.5%，乃主要由於僱員人數及薪金的增加。

流動資金，財務資源及資本結構

本集團通過經營產生的現金及上市所得款項繼續滿足其營運資金、資本支出及其他資本需求。

流動資產淨值

於2019年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣1,782.3百萬元（2018年12月31日：人民幣132.8百萬元）。本集團的流動資產總額由2018年12月31日的人民幣909.6百萬元增加約227.8%至2019年12月31日的人民幣2,981.4百萬元。本集團的流動負債總額由2018年12月31日的人民幣776.8百萬元增加約54.4%至2019年12月31日的人民幣1,199.1百萬元。本集團流動資產總額的增加主要歸因於來自上市所得款項的現金及現金等價物增加。

現金狀況

於2019年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣1,962.7百萬元（2018年12月31日：人民幣307.1百萬元），其中人民幣424.4百萬元（2018年12月31日：人民幣307.1百萬元），約值人民幣1,537.2百萬元的港元（2018年12月31日：約值人民幣零元的港元），約值人民幣1.1百萬元的美元（「美元」）（2018年12月31日：約值人民幣零元的美元）。

債項

於2019年12月31日，本集團的經營負債金額為人民幣5.2百萬元（2018年12月31日：人民幣6.5百萬元）。截至有關年度及於2019年12月31日，本集團並無任何銀行貸款或可轉換貸款（2018年12月31日：無）。因此，本集團於2019年12月31日的資本負債比率（銀行及其他借款總額除以權益總額）為零（2018年12月31日：零）。

資產抵押

於2019年12月31日，本集團無任何資產抵押（2018年12月31日：無）。

財務風險

本集團的活動使其面臨各種財務風險：外匯風險、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃著眼於金融市場的不可預測性，並力求將對本集團財務業績的潛在不利影響降至最低。

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位，而人民幣為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括來自上市的所得款項以及支付以港幣及美元計值的專業費用。於2019年12月31日，主要非人民幣資產為現金及現金等價物人民幣1,537.2百萬元（以港元計值）。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

信貸風險

本集團面臨與其貿易及其他應收款項、銀行現金存款及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有關的信貸風險。貿易及其他應收款項、現金及現金等價物及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的賬面值是本集團與金融資產有關的最大信貸風險。

本集團預期不會存在與銀行現金存款有關的重大信貸風險，歸因於現金存款基本存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行。管理層預期不會發生因該等對手方的不履約而導致的任何重大損失。

就貿易及其他應收款項而言，本集團的管理層設有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團審閱該等應收款項的可收回性，以確保就不可收回金額作出充分減值虧損。就此而言，董事認為，本集團的信貸風險已大幅降低。

本集團預期並無與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產有關的重大信貸風險，原因是本集團向商業銀行及信託公司提供投資授權，而該等授權要求彼等投資具有高市場信用評級，流動性和穩定回報的理財產品。管理層預期不會因該等對手方違約而產生任何重大虧損。

本集團於資產初始確認時考慮壞賬的可能性，並於各資產存續的報告期間評估任何顯著增加的信貸風險。在評估信貸風險是否顯著增加時，本集團將報告日期資產發生壞賬的風險與初始確認日期發生壞賬的風險進行比較，同時亦考慮可獲取的前瞻資料，包括內部信用評級、外部信用評級，業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變化（該等變化預期會導致借款人按期償還到期債務的能力產生重大變化）、個人業主或借款人的經營業績實際發生或預期發生重大變化，以及借款人預期表現及行為發生重大變化（包括借款人付款情況的變化及經營業績的變化）。

流動性風險

為管理流動性風險，本集團對現金及現金等價物的水平進行監控，並將其維持在管理層認為足以為本集團營運提供資金的水平，並緩減現金流量波動的影響。

或有負債

於2019年12月31日，本集團並無任何重大或有負債（2018年12月31日：無）。

承諾

於2019年12月31日，本集團的資本承擔為人民幣3.9百萬元（2018年12月31日：人民幣0.1百萬元）。

關鍵財務比率

於2019年12月31日，流動比率為2.49倍（2018年12月31日：1.17倍），其資產負債率為35.4%（2018年12月31日：63.3%）。

流動比率根據相應日期的流動資產總額除以流動負債總額再乘以100%計算得出。資產負債率是根據相應日期的負債總額（流動負債及非流動負債之和）除以資產總額（流動資產及非流動資產之和）再乘以100%計算得出。

表外承諾及安排

於2019年12月31日，本集團無已發行或同意發行的未償還貸款資本、銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債（正常貿易票據除外）、承兌匯票、債券、抵押、費用、融資租賃或租購承諾、擔保或其他重大或有負債。

首次公開發售所得款項用途

經扣除本公司收取的包銷佣金及其他與上市有關的其他估計開支後，上市所得款項淨額（包括於2019年11月1日悉數行使的超額配股權）約為人民幣1,531.3百萬元。截至2019年12月31日，該等所得款項淨額已使用並將與本公司日期為2019年10月8日的招股章程（「招股章程」）中建議的一致分配方式繼續使用。

上市日期至2019年12月31日的所得款項淨額用途分析如下：

| | 招股章程所述的計劃 所得款項淨額及經考慮 於2019年11月1日悉數 行使超額配股權後 所得額外款項淨額用途 佔總額百分比 | | 截至2019年 12月的實際 動用所得 款項淨額 人民幣千元 | 於2019年 12月31日的 未動用所得 款項淨額 人民幣千元 |
|-----------------|--|------------------|--|---|
| 擴大物業管理服務 | 77% | 1,179,090 | 24,000 | 1,155,090 |
| 提高社區增值服務 | 5% | 76,564 | — | 76,564 |
| 信息技術系統維護及 升級 | 8% | 122,503 | — | 122,503 |
| 一般營運資金 | 10% | 153,129 | 29,588 | 123,541 |
| 總計 | 100% | 1,531,286 | 53,588 | 1,477,698 |

員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。於2019年12月31日，本集團共有11,494名全職僱員。截至2019年12月31日止年度，本集團確認為費用的員工成本為人民幣820.1百萬元（2018年：人民幣704.7百萬元）。

本集團為其僱員提供具競爭力的薪資及福利，系統的培訓機會及內部向上流動的空間，以吸引及挽留優質僱員。根據中國相關法律法規的要求，本集團為中國僱員繳納社會保險基金（包括養老金、醫療保險、失業保險、工傷保險及生育保險）及住房公積金。

本集團向其僱員提供系統且廣泛的培訓計劃，並瞭解行業質量標準及工作場所安全標準，以提高其技術及服務技能。此外，本集團為新員工提供入職培訓，向他們介紹企業文化，促使他們適應團隊合作，並向他們展示視頻以直觀地展示其服務標準及程序。每位應屆畢業生員工還獲分配一位經驗豐富的經理作為導師，提供量身定制的培訓及指導。本集團向員工提供有關其業務運營各個方面的在綫培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。

報告期後重大事項

2020年初於中國爆發的COVID-19疫情在不同程度上影響眾多企業。全國範圍內已實施並將繼續實施一系列預防及控制措施。就此而言，本集團一直密切關注COVID-19疫情的發展，並將評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響。根據直至本公告日期的資料，本集團未發現由於COVID-19爆發而對財務報表造成任何重大不利影響。

除上文所披露者外，於2019年12月31日後直至本公告日期，本集團未發生任何重大事項。

遵守企業管治守則

本集團致力於實現高標準企業管治，以保障本公司股份（「股份」）持有人（「股東」）整體權益。

本公司已採納並應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則，且據董事所深知，本公司自上市日期至2019年12月31日一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2019年12月31日止年度的年報內。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司自上市起已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等自上市日期直至2019年12月31日一直遵守標準守則所載的標準準則。

審核委員會

董事會根據企業管治守則成立審核委員會（「**審核委員會**」），並制定其書面職權範圍。審核委員會的主要職責為審閱及監督本集團的財務匯報程序及內部監控系統、風險管理及內部審核，以及為董事會提供意見和建議並履行董事會可能指派的其他職責及責任。審核委員會由五名成員組成，分別為陳承義先生、李書劍先生、張守文先生、張巧龍先生以及王萬峰先生。審核委員會主席為陳承義先生。

年度業績審閱

審核委員會已與本公司管理層及外部核數師進行討論並已審閱本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2019年12月31日止年度的年度業績。

羅兵咸永道會計師事務所工作範疇

有關本公告所載本集團截至2019年12月31日止年度綜合全面收益表、綜合資產負債表及有關附註之數據，已獲本集團外部核數師羅兵咸永道會計師事務所確認與本集團於有關年度內經審核綜合財務報表所載數額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所進行之審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何保證意見。

購買、銷售或贖回本公司的上市證券

除招股章程中所述本公司首次公開發售以及於2019年11月1日通過悉數行使超額配股權而增配及增發6,437,500股H股外，於上市日期直至2019年12月31日期間，本公司或其任何附屬公司概無購買、售出或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司2019年年度的股東週年大會（「**股東週年大會**」）擬定於2020年6月11日（星期四）舉辦。召開股東週年大會的通告將按照上市規則的要求適時刊發及寄發。

末期股息

董事會建議就截至2019年12月31日止年度以現金形式派付末期股息每股人民幣0.97元(稅前)。建議末期股息須待於股東週年大會上獲股東批准後方可作實。建議向內資股股東派付的末期股息將以人民幣宣派及派付，向H股股東派付的末期股息將以人民幣宣派並以港元派付。待股東於股東週年大會上批准後，建議末期股息預計將於2020年8月31日(星期一)或前後派付。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將適時暫停辦理股份過戶登記手續(「股份過戶登記手續」)，詳情載列如下：

為釐定有權出席股東週年大會並於會上發言及投票的資格

股份過戶登記手續將於2020年5月12日(星期二)至2020年6月11日(星期四)(包括首尾兩日)期間暫停，期間不會進行股份過戶登記手續。為確定有權出席股東週年大會並於會上投票之股東之身份，尚未登記過戶文件的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關之股票，於2020年5月11日(星期一)下午四時三十分前交回本公司之H股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，以進行登記。

為釐定有權獲得2019年建議末期股息的資格

股份過戶登記手續將於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)期間暫停，期間不會進行股份過戶登記手續。為確定有權獲得2019年建議的末期股息，尚未登記過戶文件的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關之股票，於2020年6月17日(星期三)下午四時三十分前交回本公司之H股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，以進行登記。

於聯交所及本公司網站刊發2019年年度業績和2019年年度報告

本公告刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.justbon.com.cn)。

本公司截至2019年12月31日止年度的年報將適時寄發予本公司股東並刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司
董事長兼執行董事
姚敏

香港，2020年3月20日

於本公告日期，姚敏先生、孫哲峰先生以及劉俠先生為執行董事；張巧龍先生、孟宏偉先生以及王萬峰先生為非執行董事；以及李書劍先生、陳承義先生以及張守文先生為獨立非執行董事。

任何表格所列總數與個別數額總和之間的差異乃因湊整所致。因此，若干表格所示的總和數字未必為先前數字的算術之和。