



四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司

SICHUAN LANGUANG JUSTBON SERVICES GROUP CO., LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

股份代號：2606

用心服务
生活

年報 2019



目錄

2	公司信息
4	財務摘要
6	年度回顧／榮譽和獎項
10	董事長致辭
14	管理層討論與分析
32	董事、監事及高級管理人員履歷
42	企業管治報告
54	董事會報告
68	監事會報告
70	獨立核數師報告
76	綜合全面收益表
77	綜合資產負債表
79	綜合權益變動表
81	綜合現金流量表
82	財務報表附註
172	四年財務摘要
174	詞匯和定義



公司信息

董事會

執行董事

姚敏先生(董事長)
吳剛先生(自2020年3月12日辭任)
陳景超先生(自2020年1月22日辭任)
孫哲峰先生(於2020年3月12日獲委任)
劉俠先生(於2020年3月12日獲委任)

非執行董事

張巧龍先生
孟宏偉先生
王萬峰先生

獨立非執行董事

李書劍先生
陳承義先生
張守文先生

監事會

王小英女士(自2020年1月17日辭任)
王璐女士(主席)(於2020年1月17日獲委任)
趙揚先生(自2020年1月22日辭任)
劉江先生
李茹女士(於2020年1月22日獲委任)
徐青山先生
劉德明先生

審核委員會

陳承義先生(主席)
李書劍先生
張守文先生
張巧龍先生
王萬峰先生

薪酬委員會

李書劍先生(主席)
陳承義先生
張守文先生
姚敏先生
孟宏偉先生

提名委員會

姚敏先生(主席)
李書劍先生
陳承義先生
張守文先生
劉俠先生

聯席公司秘書

陳振華先生(自2020年2月18日辭任)
鄒昊先生(於2020年2月18日獲委任)
徐心兒女士

授權代表

姚敏先生
陳振華先生(自2020年2月18日辭任)
鄒昊先生(於2020年2月18日獲委任)

替任授權代表

徐心兒女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
香港
中環
太子大廈22樓

合規顧問

博思融資有限公司

法律顧問

盛德律師事務所(香港法律)
君合律師事務所(中國法律)

中國註冊辦事處

中國
四川省
成都市武侯區
一環路
南三段22號

公司信息

中國總部

中國
四川省
成都市高新西區
西芯大道9號
CRM中心

香港主要營業地點

香港
銅鑼灣
希慎道33號
利園一期19樓1901室

H股股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司
香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

主要往來銀行

中國建設銀行成都金仙橋支行
中國工商銀行(亞洲)有限公司

與投資者關係

投資者關係部
電郵：ir-justbon@brc.com.cn
電話：(86)28-8782 5661

網站

www.justbon.com.cn

股票代碼

2606

財務摘要

	截至12月31日止年度		
	2019年	2018年	百分比變化
業績摘要			
收入(人民幣千元)	2,100,224	1,464,458	43.4%
毛利(人民幣千元)	760,228	486,770	56.2%
本年度利潤(人民幣千元)	444,127	296,890	49.6%
經調整年度利潤(人民幣千元)	452,870	297,587	52.2%
毛利率(%)	36.2	33.2	+3.0個 百分點
每股基本收益(基本)(人民幣元)	3.1	2.3	34.8%

	於12月31日		
	2019年	2018年	百分比變化
資產負債表摘要			
總資產(人民幣千元)	3,481,888	1,270,214	174.1%
現金及現金等價物(人民幣千元)	1,962,719	307,136	539.0%
總負債(人民幣千元)	1,234,259	803,551	53.6%
權益總額(人民幣千元)	2,247,629	466,663	381.6%
歸屬於公司所有者的權益(人民幣千元)	2,199,126	436,699	403.6%
流動比率(次)	2.49	1.17	
資產負債率(%)	35.4	63.3	

財務摘要

非公認會計準則財務指標

為了補充按照香港財務報告準則編製的合併財務報表，公司還提出了「經調整年度利潤」，作為本集團管理層使用的非公認會計準則衡量標準，以提供有關其經營業績的更多資訊。「經調整年度利潤」剔除了上市費用的影響，這些影響不代表評估本集團業務的實際表現。根據香港財務報告準則，「經調整年度利潤」並非標準計量。本集團管理層認為，該非公認會計準則衡量標準可為投資者和其他人士提供與本集團管理層相同的理解和評估合併經營成果的其他資訊。下表列出了「當年利潤」和「經調整年度利潤」之間的對帳：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
本年度利潤	444,127	296,890
調整：		
上市費用，稅後	8,743	697
經調整年度利潤	452,870	297,587

「經調整年度利潤」的定義不應孤立地考慮或解釋為該年度利潤的替代品，或根據香港財務報告準則的任何其他標準計量或作為經營業績的指標。本集團的「經調整年度利潤」可能無法與其他公司使用的類似名稱的衡量標準相提並論。

年度回顧／榮譽和獎項

2019年度大事記

時間	事件描述
2019年3月8日	藍光嘉寶服務榮獲「2016-2017年度四川省AAA誠信單位」，在管6個項目入選《四川省物業服務品牌項目》名錄。
2019年4月12日	藍光嘉寶服務召開第二屆地產戰略合作閉門峰會，來自全國各地80餘家地產開發商主要負責人參會。藍光嘉寶服務現場與16家地產企業簽訂戰略合作協議，資源滾動供給增量池持續蓄勢。
2019年4月19日	藍光嘉寶服務培訓學院成立，藍光嘉寶服務內生性人才培養駛入快車道。
2019年4月21日	藍光嘉寶服務四川區域公司正式發佈「2019年度幸福居活動計劃」，全年制定了「嘉園凍齡計劃」、「嘉園安寧計劃」、「管家365計劃」、「文明嘉園計劃」、「文化嘉園計劃」、「嘉園美顏計劃」、「嘉園清新計劃」和「黨建引領活動」，並計劃以「三級監督回饋機制」保障活動的切實落地與優化，將幸福宏觀價值最大化，持續提升嘉寶業主的獲得感和幸福感。
2019年4月30日	藍光嘉寶服務楊海川、黃錯、張祁亮三名員工榮獲「成都工匠」光榮稱號。
2019年5月24日	藍光嘉寶服務榮膺「2019中國物業服務百強企業」殊榮，位列全國物業管理行業綜合實力排名第11位。
2019年5月26日	藍光嘉寶服務連任中國物業管理協會第五屆副會長單位。
2019年6月20日	中國物業管理協會聯合易居房產發佈「2019物業服務企業品牌價值50強」，藍光嘉寶服務榮登榜單。

年度回顧／榮譽和獎項

時間	事件描述
2019年7月4日	由中國物業管理協會、中國扶貧志願服務促進會主辦，成都市物業管理協會、中國社區扶貧聯盟、易居樂農承辦的「社區的力量」消費扶貧攻堅行動成都站正式啟動。藍光嘉寶服務積極回應行業號召，發動全國範圍內196個項目參與，現場認購人民幣70萬元扶貧產品，用實際行動支持「社區的力量」專項活動在成都的順利落地，踐行愛心企業的社會責任感，全力助力扶貧攻堅戰。
2019年9月10日	藍光嘉寶服務榮膺「2019中國物業服務專業化運營領先品牌企業」，品牌價值達人民幣40.08億元。
2019年9月16日	第三屆四川省物業管理行業職業技能競賽結果公佈，藍光嘉寶服務楊歡、張祁亮囊括物業管理員類和電工類一等獎。此外，藍光嘉寶服務鄭文憲獲得電工類二等獎，韓玉成、鮑建平獲得物業管理員類三等獎，羅衛東獲得電工類三等獎。
2019年10月14日	四川省住房和城鄉建設廳廳長張正紅深入藍光嘉寶服務調研，肯定嘉寶科技智慧物業建設，認為藍光嘉寶服務智慧物業經驗值得推廣借鑒。
2019年10月18日	藍光嘉寶服務在香港聯交所成功上市(2606.HK)，開啟企業發展新篇章。
2019年11月29日	藍光嘉寶服務與江蘇常發物業服務有限公司(「江蘇常發物業」)簽署股權轉讓協議，獲取江蘇常發物業100%股權。江蘇常發物業成為藍光嘉寶服務全資附屬公司，為藍光嘉寶服務帶來近2.7百萬平方米的管理面積。

年度回顧／榮譽和獎項

時間	事件描述
2019年12月2日	藍光嘉寶服務在第二十四屆中國金鑰匙年會上，憑藉生活家服務模式創新、差異化金牌服務打造、幸福居社區文化構架、科技智慧物業實踐等，成功摘取「2019中國服務示範企業」大獎。
2019年12月6日	藍光嘉寶服務與浙江中能物業服務有限公司（「浙江中能物業」）達成戰略合作，藍光嘉寶服務獲取浙江中能物業60%股權，進一步延伸在華東高價值區域管理深度。
2019年12月17日	藍光嘉寶服務被全國智能建築及居住區數位化標準化技術委員會確認為《智慧社區建設規範》參編單位，推動社區治理發展與信息安全建設。
2019年12月18日	藍光嘉寶服務憑藉在經營規模、經營績效、發展潛力、品牌影響力、服務品質、社會責任等方面的優異表現，榮登2019中國西部物業服務50強企業，位列第2；榮登2019成都市物業服務10強企業，位列第1。

年度回顧 / 榮譽和獎項

2019年度主要榮譽及獎項

- 1 2019中國物業物業品牌價值研究成果鑑定書，品牌價值人民幣40.08億元
- 2 2019中國特色物業服務領先企業
- 3 2019值得資本市場關注的房地產服務商
- 4 2019中國社區服務商TOP20
- 5 2019中國西部物業服務50強企業
- 6 2019成都市物業服務10強企業
- 7 2019物業服務企業潛力獨角獸
- 8 2019中國物業服務百強企業
- 9 2019中國物業經理人100強 — 張擘
- 10 消費扶貧企業貢獻獎



董事長致辭

致各位股東：

本人欣然報告本集團截至2019年12月31日止年度經審計綜合業績。

業務回顧

2019年是藍光嘉寶服務在聯交所主板上市的元年，非常榮幸成為中國西部第一家在港股上市的物業服務企業。2019年，也是藍光嘉寶服務高速發展的一年。我們也在堅定的推動市場化業務，與超過30餘家第三方地產開發商達成長期合作意向，實現管理規模的高速增長。回顧2019年，我們在經營業績突破、規模穩健增長、社區經營創新、規模結構優化、服務品質、管理效能提升等方面，均取得了一系列里程碑式的成就，推動了公司品牌價值與行業排名的大幅躍升。

年內經營業績再創新高

2019年本集團收入總額大幅躍升，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。

同時，得益於本集團在社區經營業務、數字化智慧物業、組織管理模式等方面的領先優勢，2019年毛利潤與淨利潤均同步實現了大幅提升。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。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。

人才結構升級，引入高量級精英人才，打造卓越團隊，匹配未來戰略

為匹配本集團未來高速增長以及全國化佈局的戰略需求，本集團主動求變引入孫哲峰先生、王璐女士等具有豐富物業管理經驗，或多年專業領域管理經驗的高量級精英人才，以及在資本領域具有深厚運作經驗的鄒昊先生，共同打造面向未來發展的卓越管理團隊。

強化1+1+N戰略，聚焦區域佈局，規模實現新突破

2019年，本集團堅定推動「1+1+N」規模擴張戰略，持續鞏固四川第一、西南領先的戰略優勢，聚焦華東，佈局全國高價值區域及省會城市。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。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。

本集團以西南區域為核心輻射全國69個城市，擁有在管項目477個。其中西南區域（包括四川省）及華東華南區域在管建築面積分別為45.12百萬平方米、22.04百萬平方米，形成局部區域領先優勢。

董事長致辭

市場化項目獲取能力大幅提升，規模結構更趨合理

2019年，本集團市場外拓能力大幅提升，來自併購與第三方的在管建築面積由2016年的5.36百萬平方米增長至2019年的42.61百萬平方米，市場化在管面積佔比近60%，2016-2019年間複合年增長率達99.6%，市場化業務物管費收入佔比達近49%。

併購整合能力顯著提升，投資價值凸顯

藍光嘉寶服務至2016年起，先後完成四川省國嘉物業服務有限公司、杭州綠宇物業管理有限公司等多家物業企業的併購，2019年又新增江蘇常發物業、浙江中能物業兩家物業企業，截至2019年末累計已達8家。

通過多年併購整合管理沉澱，本集團積累了豐富的管理經驗，形成了獨具特色的「十六大經營法寶，七大核心經營優勢」，通過植入「生活家服務體系、雲視頻品質監控、智能無人值守改造、項目組團化管理、工程節能改造、網絡化管家制、集中採購配送」等十六大經營法寶，構建「品牌優勢、服務優勢、培訓優勢、集約管理優勢、人均效能優勢、社區經營優勢、科技數字化優勢」等七大優勢，得到了行業的高度關注與業主充分認可。

聚焦品質服務，助力客戶滿意度、收繳率大幅提升

本集團以客戶需求為原點，通過多年的業務深耕，持續優化升級以「金管家」為核心的四種差異化服務模式，不斷提升服務質量，為客戶提供質價相符的品質服務，並兼顧客戶個性化需求，為業主定制專屬服務。

另一方面，打造「幸福居」行動，在2019年開展了包括2,000多項物業管理服務的專項質量升級行動和3,000餘場社區文化活動，與百萬業主共享美好生活願景。

2019年，由第三方蓋洛普公司調研的本集團客戶滿意度再創歷史新高，達到95分。高滿意度的實現帶來了物業費收繳率的有效提升。截至2019年12月31日止年度，本集團物業管理費收繳率為88.0%（2018年：82.6%）。

社區增值服務業務高速增長

2019年，本集團繼續保持社區增值業務高速增長的核心優勢，並通過多元化社區增值服務組合，構建了更為豐富的盈利模式與更穩健的盈利結構。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。

董事長致辭

本集團於2015年開創的「嘉寶生活家服務體系」，圍繞業主買、裝、住為一體的全生命周期居家服務需求，構建起線上「生活家App」和線下體驗中心相結合的運營模式，並逐步形成了社區空間經營、生活家平台經營、拎包入住、房屋經紀等核心業務，滿足業主多元化服務需求。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。

組織變革提效，管理模式創新，管理效能領先

本集團長期致力推動物業服務轉型升級，在組織變革方面持續推動扁平化組織、組團化管理、工程集中化等舉措，而在管理模式創新方面推動財務共享中心、用工模式優化、集中化採購、工程節能改造等落地實施，在保證服務品質的同時，極大提升組織管理效能，有效管控成本，實現了資源的最大化利用。

數字化智慧物業助力降本增效、獲取數據資產價值

本集團將數字化智慧物業升級作為公司發展的核心戰略之一，在2019年引入知名諮詢及服務機構，並借鑑國內外先進的服務管理經驗和AI、數字化技術，構建起「服務數字化、經營數字化、管理數字化」等三大數字化高效運作體系，涵蓋了以服務滿意為核心的服務系統，以客戶需求為觸點的生活家服務體系2.0，和以高效決策為核心的管理系統。並圍繞「智慧社區+全屋智能」，全面落地應用AI人臉識別、ECM設備狀態遠程監控、智能停車場管理、財務共享中心等數字化系統，進一步降低了運營成本，提升管理效能，並為未來數據資產的獲取與應用打下堅實的基礎。

行業排名穩步提升，品牌價值再創新高

基於本集團優質的服務和運營，2019年本集團綜合實力位列中國百強物業企業綜合實力第11位，位列四川省物業服務百強企業第1位；品牌價值躍升至人民幣40.08億元。

戰略人才孵化與多層次激勵體系，助推公司規模化發展

匹配公司戰略發展，公司構建了精準化的人才培養體系，設立藍光嘉寶管理學院，針對不同崗位、不同層級的員工設立領航班、護航班、啟航班等分層培訓體系，構建系統性的人才培養計劃，為公司的規模化發展打造起完備的人才儲備池。同時，公司持續深化以股權激勵、激勵性薪酬、合夥人機制等為核心的多層級激勵體系，有效激發關鍵人才積極性、創造性，支撐公司發展。

董事長致辭

未來展望

2020年，藍光嘉寶服務將緊緊把握時代發展趨勢，聚焦物業管理服務、諮詢服務、社區增值服務三大核心業務線，堅持品牌引領，以客戶為中心，資本化、數字科技化一體兩翼，協同發展。

堅定推進組織變革，精總部強區域，精簡組織層級、推進市場化機制，打造扁平化的組織管控體系，構建針對性、多層次激勵體系。向管理要效益；強化人才培養，成就員工價值，打造嘉寶標準人才加工廠。

市場化規模拓展以住宅物業為核心，堅定推行「1+1+N」戰略，聚焦戰略高價值區域，戰略合作更多行業優秀物管企業，實現企業規模化高質量增長。

以客戶和市場為導向，升級以住宅為核心的金牌物業服務體系，持續夯實品質基礎，推動服務標準升級，打造立體化的星級服務產品；幸福居文化引領服務升級，構建全業態差異化金牌物業服務+商業運營服務產品體系。

持續推動智慧生活服務體系建設支撐業務發展，數字科技化平台升級，打造「智慧服務、智慧經營、智慧管理」三大數字化平台，挖掘數字資產價值。

展望未來，藍光嘉寶服務將借勢中國物業管理行業高速發展及轉型升級的機遇，在資本和科技的雙輪驅動下，做強做大，堅持利潤與規模並重，實現高質量增長，為成為具有高成長性、數字科技化平台特徵的優秀現代服務企業持續奮鬥，為股東及客戶創造更高價值持續奮鬥。

致謝

最後，本人謹代表董事會，對在過去一年中為公司發展付出辛勤努力的全體員工及管理團隊，對所有股東及合作夥伴的支持和信任，致以誠摯感謝。

姚敏
董事長

2020年3月20日

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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、併購、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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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	2,100,224	1,464,458	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。

管理層討論與分析

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	71,717	1,139,394	60,626	899,818

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%）。

管理層討論與分析

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	在管 建築面積 平方米	收入 人民幣元
	(以千列示)			
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。

管理層討論與分析

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	511,438	231,447	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	449,392	333,193	34.9

管理層討論與分析

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 人民幣千元	毛利率 %	毛利 人民幣千元	毛利率 %
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	760,228	36.2	486,770	33.2

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。

管理層討論與分析

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)撇銷應付款項；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、撇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計值的銀行結餘重估產生的外幣匯兌虧損淨額。於本報告日期，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。

管理層討論與分析

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 人民幣千元	2018年 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	452,870	297,587

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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（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）。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及出售

於有關年度，本集團為重組以準備上市而進行附屬公司收購及出售。詳情請參閱招股章程。

於2019年12月6日，本公司與賣方、平湖未來及平湖設計訂立買賣協議，據此，本公司有條件地同意收購且賣方有條件地同意出售浙江中能物業服務有限公司60%的股權，代價為人民幣48,000,000元（有待調整）。該收購於2019年12月31日完成，完成後浙江中能物業服務有限公司成為本公司非全資附屬公司。

該收購使本集團進一步擴大其業務規模及範疇，增加其於市場的影響力及競爭力，符合本集團的策略性開發需求。詳情請參閱本公司日期為2019年12月6日的公告。

除上述及招股章程所披露者外，本公司於2019年度並無其他附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資或重大收購。

管理層討論與分析

關於收購浙江中能物業服務有限公司60%股權的收入擔保的更新

茲提述本公司日期為2019年12月6日的公告，內容有關收購浙江中能物業服務有限公司60%的股權。截至本報告日期，收入擔保的條款並無發生變化，其中擔保建築面積及擔保收入不得少於以下各自的數額：

	擔保建築面積	擔保收入
截至2020年12月31日止年度	4,741,000平方米	人民幣69,643,000元
截至2021年12月31日止年度	4,978,000平方米	人民幣73,125,200元
截至2022年12月31日止年度	5,227,000平方米	人民幣76,781,400元

本公司一直與賣方及剩餘股東保持聯絡，並密切監察浙江中能物業服務有限公司的項目交付進度狀況。

未來重大投資計劃或資本資產

本集團擬根據招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節中所載計劃使用上市所募集的所得款項淨額。

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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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，未動用的所得款項淨額已作為計息存款存放於中國內地及香港的持牌銀行。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招股章程中建議的一致分配方式繼續使用。

管理層討論與分析

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		截至2019年 12月31日 的實際 動用所得 款項淨額	於2019年 12月31日的 未動用所得 款項淨額
	佔總額百分比	人民幣千元	人民幣千元	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

有關所得款項的詳細明細及說明以及所得款項計劃用途的預期時間表，請參閱招股章程中「未來計劃及所得款項用途」一節。截至本報告日期，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有任何重大變動。未動用的所得款項淨額及其後續計劃使用期限將按照招股章程所述方式使用。招股章程所述的計劃使用期限乃根據本公司於編製招股章程時對未來市場狀況及行業發展的最佳估計及假設，而所得款項則根據本集團業務及行業的實際發展使用。

管理層討論與分析

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）。

本集團的薪酬政策乃根據（其中包括）本集團的經營業績、個人表現及可比較市場統計數據以獎勵其僱員。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。為留住人才，從而實現本集團的戰略及經營目標，本公司於2018年11月9日採納股份激勵計劃。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。

於釐定董事薪酬時，董事會會參考薪酬委員會的建議，並考慮（其中包括）彼等各自的職責及責任、個人表現及現行市況。

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。

董事、監事及高級管理人員履歷

截至本報告出具日，公司董事、監事、高級管理人員履歷如下：

董事履歷

姚敏先生，55歲，於2009年3月獲委任為董事，並於2013年10月獲委任為董事長。姚先生主要負責本集團的戰略規劃及作出業務決策。其亦為提名委員會主席及薪酬委員會成員。

姚先生於2005年3月加入本集團。自2005年3月至2008年8月，其先後擔任藍光大廈有限公司的副總經理、常務副總經理及總經理，負責公司的運營及管理。自2006年8月至2008年10月，其擔任本公司總裁助理，負責房屋經紀業務的經營及管理。自2007年12月至2009年3月，其獲委任為我們的監事。自2008年10月至2012年7月，其獲委任為副總裁，隨後晉升為常務副總裁，亦擔任成都分公司總經理，負責協助總裁及董事長推動本公司業務以及成都分公司的整體運營及管理。姚先生自2012年7月至2019年7月擔任總裁，負責本集團的整體運營及管理。

在加入本集團之前，自1983年8月至1989年9月，姚先生就職於成都客車廠。自1989年9月至1997年9月，其擔任四川汽車工業集團公司（一家主要從事客車及越野車生產的公司）的工程師，負責電氣工程設計工作。自1997年9月至2001年12月，彼擔任成都市錦城物業服務有限責任公司的副總經理，負責公司經營管理工作。自2002年2月至2003年2月，姚先生擔任成都市輝煌物業管理有限公司的總經理，負責戰略規劃及經營管理工作。自2003年9月至2005年2月，其擔任成都佳境資產管理有限責任公司的常務副總經理，負責整體運營與業務統籌。姚先生目前擔任成都嘉裕及寧波嘉乾企業管理合夥企業（有限合夥）的執行事務合夥人，負責作出戰略決策及管理整體運營。

姚先生目前為中國物業管理協會副會長、中國物業管理行業發展研究中心研究員、中國物業管理協會標準化工作委員會委員、四川省房地產業協會物業管理專業委員會副會長及主任、成都市物業管理協會副會長兼行業特別講師、中國建設報社物業管理智庫專家及全國智能建築及居住區數字化標準化技術委員會智慧物業應用推廣中心副主任。2011年11月至2013年11月，其擔任中國人民大學物業管理總裁高級培訓班的榮譽教授。

董事、監事及高級管理人員履歷

姚先生於2005年3月被成都市物業管理協會評為成都市物業管理行業新銳人物、於2011年7月被評為成都市資深物業服務企業經理人、於2012年3月被評為十佳企業經理、於2009年11月被中國國際住宅產業博覽會組織委員會評為中國國際(商業)物業管理專家、於2011年2月被四川省房地產業協會評為先進個人、於2012年4月被四川省住房和城鄉建設廳評為物業管理行業法制建設先進個人、於2015年10月被《城市開發》雜誌社有限公司評為導師、於2016年3月被四川省住房和城鄉建設廳評為四川省物業管理專家、於2016年7月被《中國物業管理》雜誌社評為傑出人物，以及於2018年1月被成都市城鄉房產管理局評為成都市物業管理專業人才。

姚先生於2003年1月獲成都市物業管理協會授予成都市物業管理論文二等獎、於2008年4月獲現代物業雜誌社授予物業管理技術改造革新獎，以及於2011年10月的物業管理改革發展30週年表彰活動中被評為物業服務企業資深經理人。

姚先生畢業於中國的四川廣播電視大學，於1989年7月修讀完電氣工程課程，並於2002年7月修讀完工商企業管理課程。其於2006年4月從中國的國家開放大學(前稱中央廣播電視大學)畢業，修讀完工商管理課程。姚先生於1995年10月成為中國電氣工程師。

孫哲峰先生，44歲，於2020年3月獲委任為執行董事，並於2020年3月獲委任為副董事長。孫先生主要負責本集團投資發展及品牌戰略業務。

在加入本集團之前，自1998年7月至2003年5月，孫先生為中國希格瑪有限公司的投資經理。自2003年6月至2010年7月，其為昂展控股(中國)有限公司的副總裁。自2010年8月至2015年4月，其為陽光厚土(天津)股權投資基金管理有限公司(一家於2016年10月註銷的公司)的執行董事。自2011年8月至2017年6月，其為湘村高科農業股份有限公司(一家在2017年11月前於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司)的董事。自2016年2月至2018年12月，其為河南柳江生態牧業股份有限公司(一家於2017年6月前於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司)的董事。自2015年4月至2019年9月，其擔任中民未來控股集團有限公司的總經理。自2018年12月至2019年8月，其擔任蘇州揚子江新材料股份有限公司的董事長，該公司股份於深圳證券交易所上市(股份代號：002652.SZ)。

董事、監事及高級管理人員履歷

孫先生，於1998年畢業於中國清華大學獲得材料科學與工程學士學位，於2005年獲得香港中文大學工商管理碩士學位，於2019年獲得法國格勒諾布爾高等商學院工商管理博士學位。

劉俠先生，41歲，於2019年7月獲委任為總裁，並於2020年3月獲委任為本公司執行董事。主要負責本集團的整體運營及管理。其亦為提名委員會成員。

劉先生於2002年7月加入本集團，直至2013年7月，就任若干高級管理層職位，包括總裁助理、人力資源部總監及本公司總經理，在人力資源管理、行政管理及物業管理方面獲得廣泛經驗。其於2014年10月重新加入本集團擔任總經理，直至2015年1月，主要負責本集團的整體運營及管理。

重新加入本集團之前，自2013年8月至2014年3月，劉先生擔任成都日新偉業置業有限公司（一家主要從事房地產開發的公司）總經理，負責該公司的整體運營及管理。於2015年1月，其加入四川藍光商業經營管理有限公司（藍光和駿的一家附屬公司）擔任總裁，直至2016年7月，後於2016年7月晉升為副董事長並於2017年11月進一步晉升為董事長，負責整體戰略規劃、運營管理及業務決策，直至2019年7月。

劉先生於2001年7月從中國西南民族大學（前稱西南民族學院）獲得法學學士學位。其於2013年12月從中國四川大學獲得工商管理碩士學位。其於2016年12月修讀完中國清華大學深圳研究生院的互聯網與電子商務課程。

張巧龍先生，44歲，於2016年9月獲委任為董事並於2018年11月獲委任為非執行董事。張先生主要負責為本集團的整體發展提供指導。其亦為審核委員會成員。

在加入本集團之前，自2002年3月至2006年4月，張先生先後就職於四川省城市建設工程監理有限公司及四川鼎鑫置業有限責任公司，負責工程監測。其於2006年7月加入藍光發展擔任結構工程師並隨後在藍光發展的附屬公司擔任多個職位，負責區域整體管理。自2011年9月起，其先後擔任重慶藍光和駿置業有限公司的副總經理、藍光和駿重慶地區兼昆明地區董事長、副總裁、常務副總裁及總裁以及藍光發展的副董事長兼總裁。張先生目前擔任藍光發展的執行董事長兼總裁，負責業務、戰略開發及執行，及四川藍光英諾生物科技股份有限公司的董事，負責為公司的運營及管理提供指導。

董事、監事及高級管理人員履歷

張先生於1998年7月從中國的西南石油大學（前稱西南石油學院）畢業，修讀完工業與民用建築課程。張先生於2008年12月及2010年10月分別獲得中國一級註冊建造師證書及中國註冊監理工程師證書。

孟宏偉先生，46歲，於2018年11月獲委任為非執行董事。孟先生主要負責就本集團的整體發展提供指導。其亦為薪酬委員會成員。

自1997年7月至2008年4月，孟先生擔任華為技術有限公司的副主任。自2008年4月至2015年3月，孟先生擔任新世界（中國）地產投資有限公司湖南地區總監助理。孟先生於2015年6月加入藍光發展，並先後擔任藍光和駿人力資源中心總經理、以及該公司的總裁助理及行政副總裁，負責人力資源和行政的整體管理。孟先生目前擔任藍光發展的董事兼首席人力資源官、藍光和駿的董事兼行政副總裁、成都迪康藥業股份有限公司的董事及成都炫錦企業管理有限公司的法定代表人、執行董事兼總經理。

孟先生於1997年7月畢業於中國的中國人民大學，修讀完勞動經濟學課程。

王萬峰先生，43歲，於2019年8月獲委任為非執行董事。王先生主要負責就本集團整體發展提供指導。其亦為審核委員會成員。

加入本集團之前，自2000年7月至2012年6月，王先生任職於中國人民銀行成都分行，並先後擔任團委書記及黨委宣傳部副部長。自2009年2月至2012年2月，其被借調至四川省人民政府辦公廳工作。自2012年5月至2017年5月，其擔任成都農村商業銀行股份有限公司副行長，負責機構融資業務。彼於2017年5月加入藍光發展，擔任董事兼執行副總裁。彼目前擔任藍光發展之副總裁兼董事，主要負責藍光發展及其附屬公司的融資及資金管理。

王先生分別於2000年7月、2006年6月及2014年6月自中國西南財經大學取得經濟學學士學位及碩士學位，以及金融學博士學位。

董事、監事及高級管理人員履歷

李書劍先生，50歲，於2018年11月獲委任為獨立非執行董事。其亦為薪酬委員會主席及審核委員會、提名委員會各自的成員。

李先生於1997年9月加入河南正弘置業有限公司，擔任副總裁一職直至2018年4月，負責行政及人力資源管理、項目開發及客戶服務。自2008年10月至2018年4月，其擔任河南正弘物業管理有限公司之董事長，負責公司整體管理及運營。自2018年9月起，其一直擔任河南正美物業服務有限公司之執行董事兼總經理，主要負責公司整體管理及運營。李先生自2013年6月起一直擔任河南牧業經濟學院之特聘教授，並自2014年5月至2017年5月期間擔任河南財經政法大學之客座教授。

李先生自2015年11月至2018年11月擔任中國物業管理協會標準化工作委員會的委員。彼目前擔任中國物業管理協會及鄭州市物業管理協會的副會長，中國物業管理協會行業發展研究中心的研究員，以及全國物業服務標準化技術委員會委員。

李先生於2003年12月畢業於中國的中共中央黨校函授學院，修讀完法學課程。其於2015年10月畢業於中國的中歐國際工商學院，獲得工商管理碩士學位。

陳承義先生，53歲，於2018年11月獲委任為獨立非執行董事。其亦為審核委員會主席及薪酬委員會、提名委員會各自的成員。

自1989年7月至1994年4月，陳先生就職於安達信會計師事務所，負責提供審計服務。從1994年4月至2005年12月，其先後擔任百事公司的計劃經理，百事公司是一家在美國全國證券交易商協會自動報價系統上市的公司（證券代碼：PEP）；擔任菲利普莫里斯亞洲集團有限公司的業務發展及公司事務經理，該公司主要從事捲煙和煙草製造；以及擔任和記港口集團有限公司的業務發展經理，該公司主要從事港口運營業務，彼主要負責戰略規劃、財務規劃和分析以及業務發展。自2006年1月至2010年7月，其擔任金融街有限公司的管理合夥人，該公司主要從事會計和私募股權服務，彼負責提供私募股權和國際會計服務。自2010年8月至2012年2月，彼擔任雅士利國際控股有限公司的首席財務官及公司秘書，該公司於聯交所上市（股份代號：1230），彼於該公司負責公司治理、投資者關係和財務運作。自2012年8月至2014年7月，其在香港大學深圳醫院擔任財務總經理，負責公立醫院的社會保險及出納辦公室的財務運作及管理工作，並負責促進公共醫療合作。自2015年3月至2017年5月，其在祥豐醫療有限公司擔任執行副總裁，該公司主要從事血管疾病治療醫療器械的設計、開發、製造和營銷，彼負責建立公司治理和業務重組。其於2018年5月成立了MGTC Consulting（一家管理諮詢公司）並擔任行政總裁，彼負責為私營和公共部門提供管理諮詢。

董事、監事及高級管理人員履歷

陳先生分別於2013年12月以及2014年、2015年、2016年及2017年12月榮獲香港社會福利署頒發的志願者服務(個人)銀獎證書及金獎證書。其自2016年4月21日起獲委任為香港業餘田徑總會投標委員會獨立委員，負責向委員會提供建議。

陳先生於1997年11月畢業於香港理工大學，獲得會計學學士學位。其於1999年12月畢業於香港中文大學，獲得工商管理碩士學位。陳先生於1997年11月成為英國特許公認會計師公會資深會員，並於2000年5月成為香港會計師公會資深會員。

張守文先生，53歲，於2018年11月獲委任為獨立非執行董事。其亦為審核委員會、薪酬委員會及提名委員會各自的成員。

張先生自1994年7月至1997年8月擔任北京大學法學院講師，自1997年8月至2001年8月擔任副教授，並自2001年8月起擔任教授和博士生導師。其目前擔任北京大學經濟法研究所所長及法治與發展研究院院長。其自2018年6月起擔任陽光資產管理股份有限公司(一家主要從事投資管理的公司)的獨立董事，並自2018年9月起擔任五礦發展股份有限公司(一家在上海證券交易所上市的公司(證券代碼：600058))的獨立董事。

張先生畢業於中國北京大學，於1989年7月及1994年7月分別獲得法學學士學位及經濟法碩士學位，並於1999年7月獲得國際法博士學位。

監事履歷

王璐女士，39歲，於2020年1月獲委任為監事。並於2020年1月獲委任為監事會主席。王女士主要負責主持監事會工作，負責監督本公司董事會及高級管理層。

於2019年6月，王女士獲得中國西南財經大學EMBA學位。在加入本集團之前，於2001年2月至2008年6月，王女士擔任控股股東(定義見上市規則)之一藍光發展的內部會計師。於2008年6月至2010年3月，王女士擔任成都華神集團股份有限公司(現稱成都泰和健康科技集團股份有限公司，一間於深圳證券交易所上市之公司(股票代碼：000790.SZ))的會計主管，負責內部控制事務。於2010年3月至2012年4月，彼擔任四川貢嘎天域旅遊開發有限公司的會計經理，負責內部控制及內部監督工作。於2012年4月至2019年11月期間，王女士曾任四川藍光和駿實業有限公司審計及法律事務中心的總經理助理，藍光發展的董事長辦公室主管以及藍光投資控股集團有限公司的董事長助理(該等公司均為控股股東)，王女士負責內部控制及人力資源事務。

董事、監事及高級管理人員履歷

王女士於2003年7月畢業於四川廣播電視大學會計專業。於2019年6月，王女士獲得中國西南財經大學EMBA學位。

劉江先生，37歲，於2018年11月獲委任為監事。劉先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。劉先生於2017年6月加入本集團，擔任審計監察中心副總經理，負責風險控制及審計管理。

在加入本集團之前，自2005年7月至2007年2月，劉先生先後擔任申昱環保科技股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司（證券代碼：430527））辦公室主任及營銷經理，負責營銷管理。自2008年3月至2012年2月，其擔任成都康弘藥業集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002773））的審計監察部門主管，負責協助總監進行審計及監督。自2012年7月至2014年2月，其擔任四川迪康科技藥業股份有限公司的核數師，負責審計及監督。自2014年2月至2017年6月，其擔任四川藍光美尚飲品股份有限公司的審計總監，負責風險控制及審計團隊管理。

劉先生於2005年6月從中國的西華大學畢業，獲得工商管理學士學位。

李茹女士，40歲，於2019年12月獲委任為本公司審計及法律中心副總經理。並於2020年1月獲任為職工代表監事。李女士主要負責本公司整體法律事務的風險管理系統建設，包括投資及併購的風險控制、物業管理與重大訴訟的風險控制、法律信息系統的建設、法律職能二級管控體系的建設以及本公司法務部門的架構與員工培養。

在加入本集團之前，自2003年6月至2011年12月，李女士於四川商信律師事務所擔任法律助理與律師，負責諮詢單位的訴訟與非訴訟案件以及律師事務所分配的各種任務。自2011年12月至2015年2月，李女士於成都北新知識城置業有限公司擔任法務總監，該公司於中國主要從事物業銷售與開發，其負責公司各個方面的法務，包括標準化風險管理系統的建設、參與公司投資及併購、審閱合同以及處理公司的重大訴訟。自2014年2月至2019年12月，李女士於四川藍光發展股份有限公司擔任法務部的副總經理，負責法律風險管理系統的建設、投資及併購項目的風險管理、重大項目開發銷售事宜的風險管理、法律信息系統的建設、法律職能二級管控體系的建設以及部門架構與僱員培訓。

董事、監事及高級管理人員履歷

李女士於2003年7月獲得中國西南政法大學法律學學士學位，並於2013年12月獲得中國西南財經大學法律學碩士學位。李女士於2010年3月獲得由中國司法部頒發的法律職業資格證書。

徐青山先生，41歲，於2018年11月獲委任為監事。徐先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

自2002年7月至2009年8月，徐先生歷任卓達集團有限公司（一家主要從物業開發的公司）的總裁辦公室幹事、行政辦公室主任及總裁辦公室副主任，主要負責行政管理及日常事務。其於2009年9月加入卓達物業服務股份有限公司，擔任副總經理，後於2011年8月晉升為總經理，主要負責該公司的整體運營及管理。

徐先生於2002年7月從中國的石家莊職業技術學院畢業，獲得現代秘書學文憑。

劉德明先生，51歲，於2019年8月獲委任為我們的監事。劉先生主要負責監督本公司董事會及高級管理層。

加入本集團之前，自1991年8月至2004年4月，劉先生先後擔任山東大眾報業（集團）有限公司（一家主要從事報刊發行的公司）的編輯、大眾報業集團物業管理部門的經理及隸屬於大眾報業集團的物業管理公司的總經理。自2004年4月起，劉先生一直擔任山東明德物業管理集團有限公司（「山東明德」）（一家主要在山東、黑龍江、安徽及雲南等多個省份向由高等教育機構、醫院及當地政府持有的物業提供物業管理服務的公司）的董事長，負責整體戰略規劃。於2016年9月，劉先生加入雅居樂雅生活服务股份有限公司（一家於聯交所上市的公司，股份代號：3319）擔任首席執行官，並於2017年7月獲委任為執行董事，直至2018年11月，負責整體業務運營及管理、重大事項決策及執行董事會決策。劉先生目前擔任山東明德及其若干附屬公司之董事。

高管履歷

鄒昊先生，40歲，於2019年12月獲委任為本公司的聯席總裁，負責本集團會計、財務及資本管理，並且協助總裁處理本公司其他事務。並於2020年2月進一步獲委任為本公司首席財務官、聯席公司秘書及授權代表，負責本集團會計、財務及資本管理，並且協助總裁處理有關本集團企業管治、上市合規及投資者關係事宜的其他事務。

董事、監事及高級管理人員履歷

在加入本集團之前，鄒先生於融資、投資、資產管理公司的管理及運營、融投資產品開發及發行，以及其他企業融投資相關事務等擁有超過15年專業經驗。於加入本集團前，自2002年至2005年，鄒先生於畢馬威會計師事務所北京分部擔任會計師。自2005年至2011年，鄒先生分別於德意志銀行北京代表處投資銀行部、中銀國際亞洲有限公司以及德意志銀行香港分行投資銀行部擔任分析師及經理。自2011年至2015年，鄒先生於工銀國際控股有限公司擔任副總裁及執行董事。自2016年至2017年，鄒先生於中融國際資本管理有限公司擔任董事總經理。自2017年至2019年，鄒先生於華寶資產管理(香港)有限公司擔任行政總裁。

鄒先生於2002年自中國人民大學畢業及取得經濟信息管理系學士學位。鄒先生後於2008年取得香港科技大學工商管理碩士學位。鄒先生自2017年起一直為特許金融分析師協會的特許金融分析師。

李麗娟女士，44歲，李女士於2016年8月加入本集團，擔任總經理助理，負責在法律及財務方面協助總經理制訂本公司業務戰略。於2017年1月獲委任為首席風險官及於2018年11月獲委任為副總裁，負責本集團的風險管理及法律合規。於2019年12月獲委任為高級副總裁，負責本集團投資發展業務。

在加入本集團之前，自1998年12月至2007年12月，李女士擔任四川省有線廣播電視網絡股份有限公司樂山分公司的財務部經理，負責財務制度建設、投資管理、財務管理及會計。自2008年1月至2016年6月，其擔任四川金嬌房地產開發有限公司的副總經理，負責財務管理、行政管理、成本控制及合約管理。其於2016年6月加入藍光發展並至2016年8月止擔任審計法務中心的副總經理，負責財務運作及審計。李女士目前擔任四川藍光文化旅遊產業有限公司、杭州綠宇及上海真賢的監事，負責監督公司的董事會及高級管理層。

李女士於1993年7月畢業於中國伊犁哈薩克自治州財貿學校，修讀完公司金融學課程。於2016年2月，其獲得中國西南財經大學高級工商管理碩士(EMBA)學位。

李女士於2013年12月成為中華人民共和國人力資源和社會保障部認證的高級項目經理並於2016年10月成為內蒙古自治區人力資源和社會保障廳認證的高級經濟師。

董事、監事及高級管理人員履歷

呂良海先生，39歲，於2018年5月獲委任為副總裁。呂先生主要負責本集團主要業務及增值服務的質量控制。

呂先生於2015年2月加入本集團，於2016年6月之前擔任本公司物業管理中心副總經理及總經理，負責部門運營及管理。其自2016年6月至2017年8月擔任成都分公司總經理助理及副總經理，負責實施業務運營及管理方案。自2017年8月至2018年5月，其擔任總裁助理，負責協助總裁制訂及實施戰略規劃及年度業務規劃。

在加入本集團之前，自2007年2月至2014年5月，其擔任成都龍湖物業服務有限公司質量經理，負責物業服務品質管理及標準化管理，隨後擔任廣州天力物業管理有限公司總經理助理，負責物業服務品質管理和業務規劃直至2015年1月。

呂先生於2005年6月從中國的四川廣播電視大學畢業，修讀完行政管理課程。其於2008年7月從中國的北京外事研修學院畢業，修讀完物業管理課程。

吳剛先生，43歲，於2018年11月獲委任為執行董事並於2015年8月獲委任為副總裁。於2020年3月辭任執行董事職務，並繼續擔任本公司副總裁職務，彼負責管理本集團中國西南地區以外地區分公司的整體管理。

吳先生於2009年3月加入本集團，並先後擔任我們成都分公司總經理助理及副總經理以及本公司副總經理，負責區域發展及業務計劃的實施。其目前擔任成都嘉美的法定代表人、董事兼總經理，且分別擔任我們武漢分公司、青島分公司、合肥分公司及長沙分公司的負責人，負責整體運營及管理。

在加入本集團之前，自2002年2月至2009年1月，其歷任成都市森宇物業有限責任公司副經理及經理，負責管理溫江森宇音樂花園項目。

吳先生於2009年7月從中國的國家開放大學（前稱中央廣播電視大學）畢業，修讀完工商管理課程。其於2012年7月從中國的西南交通大學畢業，通過遠程教育修讀完土木工程課程。

企業管治報告

企業管治實踐

本集團致力達到高水準的企業管治，以保障股東的整體利益。

自上市以來，本公司已採納並應用上市規則附錄十四所載企業管治守則作為其本身的企業管治守則。據董事所深知，本公司自上市日期至2019年12月31日整個期間已遵守企業管治守則下所有適用守則條文。

董事會

董事會組成

截至本報告日期，董事會由三名執行董事（分別為姚敏先生（董事長），孫哲峰先生和劉俠先生）、三名非執行董事（分別為張巧龍先生，孟宏偉先生和王萬峰先生），及三名獨立非執行董事（分別為李書劍先生，陳承義先生及張守文先生）組成。董事及其角色和職能的最新清單分別發佈在聯交所和本公司的網站上。彼等的姓名及履歷詳情載於本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節。董事會擁有對公司運營的總體管理，及監督和制定總體業務戰略的職責。

除本報告「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中披露的資料外，本公司各董事、監事、董事長及總裁之間並無財務、業務、家庭及其他重大關係或相關關係。

截至上市日期至2019年12月31日止期間，董事會始終符合《上市規則》第3.10(1)和(2)條有關任命至少三名獨立非執行董事，及至少一名獨立非執行董事具有適當專業資格或會計、財務管理專業知識的董事。三名獨立非執行董事佔董事會的三分之一，符合《上市規則》第3.10A條的要求，即上市發行人的獨立非執行董事必須至少代表董事會的三分之一。董事會認為，董事會有足夠的獨立性來維護股東的利益。

董事職責

董事會負責監督公司的所有主要事項，包括制定和批准所有政策事項、總體戰略、內部控制和風險管理系統，並監督高級管理人員的履職情況。董事必須從公司整體利益出發客觀地做出決定。截至本報告日期，董事會由九名董事組成，包括三名執行董事、三名非執行董事和三名獨立非執行董事。董事的姓名和個人履歷在本報告的「董事、監事和高級管理人員履歷」一節中列示。

本公司董事、監事和高級管理人員的責任保險由本公司維護，以防範和覆蓋在履行職責過程中可能產生的某些法律責任。

企業管治報告

董事會授權

由執行董事和其他高級管理人員組成的管理層被授權執行董事會不時通過的戰略和方針，並負責本集團的日常管理和運營。執行董事與高級行政人員定期開會，以檢討本集團整體業務的表現，統籌整體資源，並作出財務及營運決策。董事會還就其管理權力（包括管理層應向其報告的情況）給出明確的指示，並將定期審核授權安排，以確保它們適合本集團的需求。

董事對財務報表的責任

董事確認其有責任根據法定要求和適用的會計準則編製本集團的綜合財務報表。董事亦確認其責任，以確保及時發佈本集團的綜合財務報表。董事並不知悉與事件或條件有關的任何重大不確定因素，這些不確定因素可能對本公司的持續經營能力構成重大影響。因此，董事已按持續經營標準編製本集團的綜合財務報表。

獨立非執行董事

獨立非執行董事憑藉其獨立判斷在董事會中發揮著重要作用，其觀點在董事會的決策中具有重要意義。獨立非執行董事的職能包括對公司的戰略、績效和控制等問題持公正的看法和判斷；並審查公司的績效並監督績效報告。

所有獨立非執行董事均具有廣泛的學術、專業、行業知識及管理經驗，並通過向董事會提供專業建議為公司的發展做出了積極的貢獻。

獨立性確認

獨立非執行董事的獨立性已根據適用的《上市規則》進行了評估，並且本公司已收到各獨立非執行董事根據《上市規則》第3.13條就其獨立性的年度書面確認。本公司認為，所有獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載的評估獨立性的指引，且均為獨立人士。

企業管治報告

董事會多元化政策

董事會已採納董事會多元化政策，該政策闡明了實現董事會多元化的方法。公司認識到並擁護多元化董事會的好處，並認為董事會層面多樣化是支持實現公司戰略目標和可持續發展的重要要素。本公司力求通過考慮多個因素來實現董事會的多元化，這些因素包括但不限於性別、年齡、文化和教育背景、種族、專業經驗、技能、知識和服務年限。董事會的所有任命均基於精英管理，並根據客觀標準考慮候選人，同時充分考慮到董事會多元化的好處。

董事會由九名董事組成，這些董事具有全面均衡的知識、技能和經驗，包括物業管理、會計、投資、工程和財務管理領域。他們獲得了各項專業學位，包括工程、工商管理、經濟學和會計學。董事會有三名獨立非執行董事，他們具有不同的行業背景，佔董事會成員的三分之一。此外，董事會成員的年齡範圍很廣，從41歲到55歲。

公司也已經並將繼續採取措施，以提升公司各個層面的多元化，包括但不限於董事會和管理層層面。儘管公司認識到董事會的現有組成可以提高董事會的多樣性，但會繼續參照董事會的多元化政策，根據實際情況適用委任規則。

關於董事會中的性別多元化，董事會多元化政策進一步規定，董事會應在選擇合適的人選並提出建議時，應趁機增加女性成員的比例。該集團還將確保在招聘中高級職位時存在性別差異，以便將來有女性高級管理人員和董事會的潛在繼任者。公司的目標是參考利益相關者的期望以及國際和本地推薦的最佳實踐，在性別多樣性之間保持適當的均衡。

提名委員會負責確保董事會成員的多元化並將不時檢討董事會多元化政策，以確保其持續有效。

委任、重選及罷免董事

根據公司章程細則，董事由股東大會選舉產生，董事任期(包括非執行董事)自於股東大會上通過決議案之日起至本屆董事會任期屆滿為止。每屆董事會任期三年，任期屆滿後董事可重選連任。

在董事任期屆滿之前的任何時間，股東可以在根據公司章程細則召集和舉行的任何股東大會上，以普通決議案的方式通過罷免董事，儘管章程中有相反規定或存有公司與該董事之間達成的任何協議(但不影響根據該協議提出的任何損害賠償要求)。

企業管治報告

董事培訓與職業發展

每位新任命的董事在任命時都會得到全面、正式和定制化的培訓。隨後，董事將獲得有關上市規則、法律和其他監管要求，以及本集團業務發展的最新動態，並鼓勵他們參與持續的專業發展以拓展其知識和技能。截至2019年12月31日止年度，董事參與了持續專業發展計劃。根據企業管治守則所載守則條文的規定，所有董事已向本公司提供有關年度的培訓記錄。

董事會會議

董事會定期開會，討論及制定本集團的整體策略、營運及財務表現。董事可以親自參加，也可以通過電子通訊方式參加。董事會按每季度約一次的頻次，於每年舉行至少四次會議，如有需要將安排臨時會議。每次會議的日期均事先確定，以便董事親自出席會議。

截至2019年12月31日止年度，董事為本集團事務做出了積極貢獻，並召開了七次董事會會議。

董事出席記錄

截至上市日期至2019年12月31日止期間，董事出席董事會，董事會各專業委員會和股東大會的出席記錄如下：

	截至2019年12月31日止年度的出席會議次數／舉行的會議次數				
	董事會	審計委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
執行董事					
姚敏先生(董事長)	7/7	不適用	1/1	1/1	2/2
吳剛先生(於2020年3月12日辭任)	7/7	不適用	不適用	不適用	2/2
陳景超先生(於2020年1月22日辭任)	7/7	不適用	不適用	1/1	2/2
孫哲峰先生(於2020年3月12日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
劉俠先生(於2020年3月12日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
非執行董事					
張巧龍先生	7/7	1/1	不適用	不適用	2/2
孟宏偉先生	7/7	不適用	1/1	不適用	2/2
王萬峰先生	3/3 ^註	1/1	不適用	不適用	1/1
獨立非執行董事					
李書劍先生	7/7	1/1	1/1	1/1	2/2
陳承義先生	7/7	1/1	1/1	1/1	2/2
張守文先生	7/7	1/1	1/1	1/1	2/2

註：王萬峰先生於2019年8月16日獲委任為董事，由彼獲委任為董事日期起至2019年12月31日期間，董事會舉行了3次會議。

企業管治報告

提名政策

提名委員會採用各種方法來確定董事候選人，包括董事會成員、管理層和專業獵頭公司的建議。此外，提名委員會還將考慮股東適當提交的董事候選人。提名委員會對董事候選人的評估可能包括但不限於審查履歷和工作經歷、個人面試、專業和個人推薦信的核實以及執行背景調查。董事會將考慮提名委員會的建議並負責指定將由股東在公司股東大會上選舉的董事候選人，或任命合適的候選人擔任董事以填補董事會空缺或作為董事會成員的補充，遵守公司章程檔。所有董事任命均應通過任命書和／或服務合同確認，其中應載明董事任命的主要條款和條件。

提名委員會應考慮以下資格要求，此為候選人向董事會推薦潛在的新董事或繼續提供現有董事的最低要求：

- 最高的個人和職業道德與誠信；
- 在被提名人領域證明的成就和能力以及行使合理的商業判斷能力；
- 與現有董事會相輔相成的技能；
- 協助和支持管理層並為公司的成就做出重大貢獻的能力；
- 瞭解董事會成員所需的受託責任，以及勤勉履職所需的時間和精力；
- 獨立性：獨立非執行董事候選人應符合《上市規則》所要求的「獨立性」標準，董事會的組成應符合《上市規則》的規定。

提名委員會也可考慮認為其他符合本公司及股東整體利益的其他因素。

企業管治報告

遵守董事進行證券交易的標準守則

自上市以來，本公司已採用標準守則作為董事進行本公司證券交易的準則。經與全體董事進行具體查詢後，每位董事均已確認，自上市日期至2019年12月31日止，其已遵守《證券交易守則》下所有適用守則條文。

根據公司的要求，公司的相關管理人員和僱員也受標準守則的約束，該守則禁止他們在擁有與證券有關的內幕信息的任何時候買賣公司證券。公司未獲悉相關人員和僱員違反標準守則的事件。

高級管理人員的薪酬

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，截至2019年12月31日止年度的高級管理層成員（董事除外）的年度薪酬等級如下：

	高級管理 人員人數
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	3
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	2
人民幣3,000,001元至人民 3,500,000元	1
	6

股利政策

在遵守適用法律法規和公司章程的前提下，本集團預計每年派發的股息不得少於稅後利潤的25%。股利的支付和金額（如有）取決於本集團的經營業績、現金流量、財務狀況、對股利的法定和監管限制、未來前景以及其他相關因素。股東將有權根據已繳納或記入股份的已繳股款按比例收取該股利。股利的宣派、支付和金額將完全由公司決定。建議派付股息亦須由董事會酌情決定，而末期股息之任何宣佈均須獲得股東批准。董事會將每年審核股利政策，不保證在任何特定期間以任何特定金額宣派或支付股息。

企業管治報告

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，包括：

- 制定和審查公司有關公司治理的政策和做法；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司遵守法律及法規規定的政策及常規；
- 制定、審查和監督適用於員工和董事的行為準則和合規手冊；及
- 審查公司對上市規則附錄14(《企業管治守則》和《企業管治報告》)的遵守情況。

截至2019年12月31日止年度，董事會已履行上述職責。

董事長與總裁

截至2019年12月31日止年度，董事長和總裁由不同人員分別任職。董事長由姚敏先生擔任，總裁由劉俠先生擔任。董事長與總裁的職責分離確保了董事長在管理和領導董事會方面的職責與總裁在管理公司業務方面的職責有明顯的區別。

董事會委員會

董事會已成立三個委員會，並設有書面職權範圍，以監督本集團相關事務。

審核委員會

本公司根據上市規則第3.21至3.23條成立審核委員會，並根據上市規則附錄十四所載企業管治守則訂立書面職權範圍。審核委員會的主要職責是檢討及監督本集團的財務報告程序及內部監控系統，風險管理及內部審核，向董事會提供意見，以及履行董事會可能委託的其他職責。

截至本報告日期，審核委員會由五名成員組成，包括陳承義先生、李書劍先生及張守文先生三位獨立非執行董事，張巧龍先生及王萬峰先生兩位非執行董事。審核委員會主席為陳承義先生，彼為獨立非執行董事，具有適當的會計及相關財務管理專業知識，符合上市規則第3.21條要求。

企業管治報告

根據審核委員會的職權範圍，審核委員會應每年至少舉行兩次會議，如情況需要，可舉行多次會議。然而，由於本公司於2019年10月18日上市，於上市日期至2019年12月31日期間僅召開了一次審核委員會會議。

自上市日期至2019年12月31日期間，審核委員會與本公司高級管理層和獨立核數師舉行了一次會議，以考慮(i)獨立核數師的獨立性和審計範圍；並(ii)審查和討論本集團的風險管理和內部控制系統，本公司內部審計和風險控制職能的有效性，本集團的年度財務報表以及獨立核數師的意見和報告，並將報告提交董事會批准。

薪酬委員會

本公司已按照上市規則附錄十四所載《企業管治守則》成立薪酬委員會，並訂有書面職權範圍。薪酬委員會的主要職責是就董事和高級管理人員的薪酬政策和結構，以及建立正式、透明的程序制定有關薪酬的政策，並就此向董事會提供建議；就每名執行董事和高級管理人員的薪酬方案向董事會提供建議，並參考不時達成的公司目標，審查和批准基於績效的薪酬。所有董事及高級管理人員的薪酬均由薪酬委員會定期監控，以確保其薪酬水準合適。

截至本報告日期，薪酬委員會由五名成員組成，包括執行董事姚敏先生、李書劍先生、陳承義先生及張守文先生三位獨立非執行董事和非執行董事孟宏偉先生。薪酬委員會主席為李書劍先生。

自上市日期至2019年12月31日期間，薪酬委員會舉行了一次會議，以審查本集團董事和高級管理人員的薪酬結構和本集團關鍵職位的評估體系，討論吸引和留住高級管理人員的挑戰，並就2019年執行董事和高級管理層的薪酬方案提出建議。

提名委員會

本公司已按照上市規則附錄十四所載《企業管治守則》成立提名委員會，其職權範圍為書面規定。提名委員會的主要職責是定期審查董事會的結構、規模和組成，並就董事會組成的任何擬議變更向董事會提出建議；確定、甄選董事會成員或提名董事候選人，或向董事會提出建議，並確保董事會成員的多樣性；評估獨立非執行董事的獨立性，並就與董事的任命，重新任命和罷免以及董事的繼任計劃有關的事項向董事會提出建議。

截至本報告日期，提名委員會由五名成員組成，包括姚敏先生及劉俠先生兩位執行董事，李書劍先生、陳承義先生及張守文先生三位獨立非執行董事。提名委員會主席為姚敏先生。

企業管治報告

自上市日期至2019年12月31日期間，提名委員會舉行了一次會議，以審查董事會及其委員會的組成，董事會成員的背景和經驗，並評估董事會成員對本集團的貢獻。同時，評估了獨立非執行董事的獨立性。

財務報告系統、風險管理和內部控制系統

財務報告系統

董事會在財務部門的支持下，負責編製本公司和本集團的財務報表。在編製財務報表時，採用了香港財務報告準則，並且一貫使用和應用了適當的會計政策。董事會旨在向股東的年度報告和中期報告中對本集團的業績進行清晰、平衡的評估，並及時作出適當的披露和公告。根據守則的守則條文C.1.1，管理層將向董事會提供解釋和資訊，以使董事會能夠對提交董事會批准的財務和其他資訊進行知情評估。

本公司外部核數師羅兵咸永道會計師事務所的工作範圍和報告職責在本報告第70至75頁的「獨立核數師報告」中規定。

風險管理與內部控制系統

董事會知悉須持續負責全面維持本集團之適當及有效的風險管理及內部控制制度並至少每年檢討其有效性。

董事會和高級管理層負責建立、審查和實施本集團的風險管理和內部控制系統。內部控制系統涵蓋了集團運營的所有主要方面，其中包括銷售、採購、財務報告、資產管理、預算和會計流程。本集團的風險管理與內部控制系統旨在管理而非消除未能達成業務目標的風險，而且只能就不會有重大的失實陳述或損失作出合理而非絕對的保證。本集團還具有內部審計和風險控制職能，主要對風險管理和內部控制系統的充分性和有效性進行分析和獨立評估，並至少每年向高級管理層報告其發現。

關於本集團的風險管理和內部控制措施，本集團制定了一套全面的政策和準則，其中詳細規定了內部控制標準、用於識別、評估及管理重大風險的流程、職責分工、批准程序和人員責任制的各個方面。本集團亦進行定期內部評估及培訓，以確保其僱員對該等政策及指引有足夠的了解。

企業管治報告

截至2019年12月31日止年度，本集團已實施程序及內部監控以處理及披露內幕消息。本集團尤其：

- 已嚴格按照《上市規則》的披露要求以及香港證券及期貨事務監察委員會於2012年6月發佈的「內幕信息披露指引」進行了處理；
- 已經建立了自己的披露義務程序，其中規定了評估潛在內部信息以及處理和傳播內部信息的程序和控制。程序已傳達給公司的高級管理人員和員工，並由公司監控其執行情況；及
- 通過財務報告，公告和網站等管道向公眾進行了廣泛、非排他性的信息披露。

風險管理和內部控制系統由審核委員會和執行董事進行持續審查和評估（涵蓋所有重大控制，包括財務、營運及合規控制），並將至少每年由董事會進一步審查和評估一次。在截至2019年12月31日止年度，董事會通過審核委員會審查本公司的內部控制與風險管理系統，並認為該等系統乃有效和充分的。

核數師酬金

截至2019年12月31日止年度，就羅兵咸永道會計師事務所的審計服務和非審計服務已付或應付的報酬分別約為人民幣2.50百萬元和人民幣2.29百萬元。2019年非審計服務的金額主要包括財務盡職審查服務和信息系統諮詢服務費。審計委員會感到滿意的是，2019年的非審計服務沒有影響核數師的獨立性。

聯席公司秘書

截至本報告日期，鄒昊先生和外部服務提供商Vistra (Hong Kong) Limited的徐心兒女士擔任聯席公司秘書。徐女士於本公司的主要聯繫人為鄒昊先生。截至2019年12月31日，徐女士已接受至少15小時的相關專業培訓，以更新其技能和知識。鄒先生於2020年2月18日獲委任為聯席公司秘書，並將遵守上市規則第3.29條規定，於2020年接受不少於15小時的相關專業培訓。

企業管治報告

股東權利

本公司平等對待所有股東，確保股東能充分行使權利，保護其合法權益；能夠嚴格按照相關法律法規的要求召集、召開股東大會。本公司的治理結構確保所有股東，特別是中小股東享有平等的權利，並承擔相應的義務。

召開臨時股東大會

根據本公司章程之規定，董事會可於其認為的恰當情況下召開臨時股東大會。股東要求召集臨時股東大會或者類別股東會議，應當按照下列程序辦理：

- (一) 單獨或合併持有有表決權的股份總數百分之十以上股份的股東，可以簽署一份或者數份同樣格式內容的書面要求，提請董事會召集臨時股東大會或者類別股東會議，並闡明會議的議題。董事會在收到前述書面要求後應當盡快召集臨時股東大會或者類別股東會議。前述持股數按股東提出書面要求日計算。
- (二) 如果董事會在收到前述書面要求後三十日內沒有發出召集會議的通告，監事會可以在董事會收到該要求後四個月內自行召集會議，監事會不召集和主持的，單獨或者合計持有百分之十以上股份的股東可以自行召集和主持，召集的程序應當盡可能與董事會召集股東會議的程序相同。

監事會或股東因董事會未應前述舉行會議而自行召集並舉行會議的，其所發生的合理費用，應當由公司承擔，並從公司欠付失職董事的款項中扣除。

股東在股東大會提出建議的程序

股東可通過向股東大會提出臨時提案和出席股東大會要求發言兩種方式向股東大會提出建議。

公司召開股東大會，單獨或合計持有公司有表決權的股份總額百分之三以上(含百分之三)的股東，有權在股東大會召開十日以前以書面形式提出臨時提案並提交召集人，股東大會召集人應在當在收到提案後二日內發出股東大會補充通知，通知其他股東，並將提案中屬於股東大會職責範圍內的事項，列入該次會議的議程提交股東大會審議。

股東可透過IR-Justbon@brc.com.cn直接送交建議事宜。

股東出席股東大會可以要求發言。股東大會發言包括書面發言和口頭發言。要求發言的股東或股東代理人，應當在表決前向董事會秘書或會議主持人進行發言登記。發言順序按登記順序安排。

企業管治報告

向董事會查詢

股東可隨時向本公司董事或管理層提出問題、要求索取公開資料及提供意見與建議。有關問題、要求及意見可郵寄至中國四川省成都市高新西區西芯大道9號CRM中心或電郵至IR-Justbon@brc.com.cn。

憲章文件

本公司已根據上市規則的要求修訂了公司章程，經修訂的公司章程自上市日期起生效。

2019年12月31日後，本公司的公司章程於以下本公司股東大會上獲得股東批准可作出修訂：

- (i) 於2020年1月17日舉行的第一次臨時股東大會；
- (ii) 於2020年1月17日舉行的H股類別股東大會及內資股類別股東大會；及
- (iii) 於2020年3月12日舉行的第二次臨時股東大會。

所做更改主要為反映：

1. 《中華人民共和國公司法》有關股東大會通知期的要求；
2. 《中華人民共和國公司法》有關股票回購的相關規定；及
3. 任命董事及監事。

除上文所述者外，截至2019年12月31日止年度及截至本報告日期，本公司的憲章文件並無重大變動。公司章程可在本公司網站及聯交所網站查詢。

董事會報告

董事會欣然提交本集團截至2019年12月31日止年度的年報及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司及附屬公司主要從事物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務。對本集團截至2019年12月31日止年度的收入和經營業績的分析載年度報告第113頁的本集團綜合財務報表附註6。

業務的地域分析

截至2019年12月31日止年度，本集團按客戶地理位置的經營收入分析載於綜合財務報表附註5內。

業績及總體表現

本集團截至2019年12月31日止年度的業績載於本報告第76頁的綜合全面收益表。

業務回顧

本集團業務回顧，包括對本集團面臨的主要風險和不確定性的討論以及對本集團業務未來可能發展的跡象，載於「董事會報告」和「管理層討論與分析」兩節。「董事會報告」和「管理層討論和分析」分別位於本報告的第54至67頁和第14至31頁。

自截至2019年12月31日的財政年度結束以來發生的影響本集團的重要事件的詳情載於本報告第171頁的合併財務報表附註33。年度報告第14至31頁的「管理層討論和分析」部分列出了使用財務關鍵績效指標對本集團的年度績效進行的分析。有關公司與員工、客戶和供應商的主要關係的說明，請參閱本報告「管理層討論和分析－員工、薪酬政策和培訓」和「董事會報告－主要客戶和供應商」部分。

該等討論構成董事會報告的一部分。

董事會報告

環境政策及履行

本集團致力於其經營所在的環境和社區的長期可持續性。本集團遵守適用環境保護法律及法規開展業務，並已按照適用中國法律及法規的要求標準實施相關的環境保護措施。本集團環境政策及履行的進一步詳情將於本公司截至2019年12月31日止年度的環境、社會及管治報告中披露，該報告將按上市規則規定適時發佈。

遵守相關法律法規

就董事會及管理層所知，本集團已在所有重大方面遵守對本集團業務及營運有重大影響的有關法律及法規。截至2019年12月31日止年度，本集團概無重大違反或不遵守適用法律法規的情況。

末期股利

董事會建議派發截至2019年12月31日止年度的2019年建議末期股息每股人民幣0.97元（稅前），以現金形式派發。2019年建議末期股息有待股東於2020年6月11日（星期四）舉行的2019年股東週年大會批准。內資股股東的2019年建議末期股息將以人民幣宣派及支付，而H股股東的2019年建議末期股息將以人民幣宣派並以港元支付，其匯率將根據中國人民銀行於2019年股東週年大會召開前五個營業日發佈的平均匯率計算。待股東於2019年股東週年大會上批准後，2019年建議末期股息預計將於2020年8月31日（星期一）或前後支付。

截至本報告日期，概無股東放棄或同意放棄任何股息的安排。

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，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2019年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。

董事會報告

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。

代扣代繳非居民企業股東企業所得稅

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》及其實施條例、國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》(國稅函[2008] 897號)等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於H股股東名冊上的非居民企業股東(即以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東)分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協議(安排)待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協議(安排)規定的實際受益所有人的數據。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協議(安排)規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

根據《關於國稅發[1993]045號檔廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(國稅函[2011]348號)，本公司須為H股個人股東代扣代繳個人所得稅。H股個人股東為香港、澳門居民及其他與中國訂立10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

董事會報告

H股個人股東為與中國訂立低於10%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按10%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。倘該等股東要求退還超出稅收協議項下應繳個人所得稅的金額，本公司可根據相關稅收協議代為辦理享受有關稅收協議待遇的申請，但股東須及時根據《非居民納稅人享受稅收協議待遇管理辦法》(國家稅務總局公告2015年第60號)及相關稅收協議的要求提供相關檔和資訊。經主管稅務機關審核批准後，本公司將協助對多扣繳稅款予以退還。

H股個人股東為與中國訂立高於10%但低於20%稅率稅收協議的國家或地區的居民，本公司將按該等稅收協議規定的適用稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。

H股個人股東為與中國訂立20%稅率稅收協議或未與中國訂立任何稅收協議的國家或地區及其他情況的居民，本公司將按20%的稅率為該等股東代扣代繳個人所得稅。股東務須向彼等的稅務顧問諮詢有關擁有及處置H股所涉及的中國、香港及其他稅務影響的意見。

物業、廠房及設備

截至2019年12月31日止年度，本集團的物業、廠房及設備的變動載於綜合財務報表附註14。

借款

截至2019年12月31日止年度，本集團無借款。

股本

本公司就上市分別於2019年10月18日及2019年11月6日按每股37港元配發及發行42,916,200股H股及6,437,500股H股。

截至2019年12月31日止年度，本公司股本變動的詳情載於綜合財務報表附註21中。

儲備金

截至2019年12月31日止年度，本公司的儲備變動詳情載於綜合財務報表附註31中。就本公司而言，於2019年12月31日可供分配的儲備金額為人民幣242.7百萬元。

董事會報告

慈善捐贈

截至2019年12月31日止年度，本集團的捐款為人民幣1.1百萬元。

財務報表

本集團截至2019年12月31日止年度的業績及截至該日的本集團財務狀況載於本報告第76至171頁的綜合財務報表。

董事及監事

截至2019年12月31日止年度及截至本報告日期止，董事及監事為：

董事姓名	職位
姚敏先生(董事長)	執行董事
孫哲峰(於2020年3月12日獲委任)	執行董事
劉俠(於2020年3月12日獲委任)	執行董事
吳剛先生(於2020年3月12日辭任)	執行董事
陳景超先生(於2020年1月22日辭任)	執行董事
張巧龍先生	非執行董事
孟宏偉先生	非執行董事
王萬峰先生	非執行董事
李書劍先生	獨立非執行董事
陳承義先生	獨立非執行董事
張守文先生	獨立非執行董事

監事姓名	職位
王小英女士(自2020年1月17日辭任)	監事會主席、股東代表監事
王璐女士(自2020年1月17日獲委任)	監事會主席、股東代表監事
劉江先生	職工代表監事
趙揚先生(於2020年1月22日辭任)	職工代表監事
李茹女士(於2020年1月22日獲委任)	職工代表監事
徐青山先生	外部監事
劉德明先生	外部監事

董事會報告

董事和監事的服務合約

每位執行董事、非執行董事和監事都與公司簽訂了服務合約，每位非執行董事（包括獨立非執行董事）均與公司簽署了委任函。所有董事的委任自其各自委任日期起至第二屆董事會任期屆滿為止，所有監事的委任自其各自委任日期起至第二屆監事會任期屆滿為止，直到任何一方在不少於1個月的書面通知的情況下終止為止。第二屆董事會及第二屆監事會的任期均為三年。

董事在競爭業務中的權益

截至2019年12月31日止年度，董事或彼等各自的聯繫人（定義見上市規則）概無競爭或可能與本集團業務競爭的業務的權益。獨立非執行董事未發現任何違反該承諾的事件。

購股權計劃

公司未採用購股權計劃。

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份或債權證中擁有的權益及／或淡倉

於2019年12月31日，本公司董事、監事和行政總裁在本公司或其相聯法團的股份，相關股份和債權證中的權益和淡倉（定義見《證券及期貨條例》第XV部根據《證券及期貨條例》第352條須輸入本公司所保存的名冊的規定，或根據標準守則須另行通知本公司及聯交所的其他規定如下：

(i) 公司權益

股東姓名	權益性質	股份類別	截至2019年12月31日 所持股份		截至2019年12月31日於 相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		截至2019年12月31日於 本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比	數目	概約百分比
姚敏先生 ⁽²⁾⁽³⁾	受控法團權益	內資股	10,921,660 (L)	8.48%	10,921,660 (L)	8.48%	10,921,660 (L)	6.13%

董事會報告

註：

- (1) 於2019年12月31日，本公司已發行178,102,160股股份，包括49,353,700股H股和128,748,460股內資股。字母(L)表示該實體在股份中的好倉。
- (2) 姚敏先生為成都嘉裕的普通合夥人，根據證券及期貨條例，姚先生被視為擁有成都嘉裕持有的股份的權益。
- (3) 姚敏先生是寧波嘉乾的普通合夥人。根據證券及期貨條例，姚先生被視為於寧波嘉乾持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司董事、監事及行政總裁概無於本公司或其相聯法團的股份，相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，並記錄在規定的名冊中。根據《證券及期貨條例》第352條予以保留，或根據《標準守則》須通知本公司及聯交所。

(ii) 於本公司相聯法團權益

姓名	相聯法團名稱	權益性質	於股份的權益 ⁽¹⁾	持股百分比(概約)
張巧龍	藍光發展	實益擁有着	13,905,890 (L)	0.46%
			15,960,000 ⁽²⁾	0.53%
王小英	藍光發展	實益擁有着	1,972,379 (L)	0.07%
孟宏偉	藍光發展	實益擁有着	2,416,400 (L)	0.08%
			3,360,000 ⁽²⁾	0.11%
王萬峰	藍光發展	實益擁有着	3,728,802 (L)	0.12%
			3,360,000 ⁽²⁾	0.11%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 該等權益為購股權形式，於2019年12月31日尚未歸屬。持股百分比乃按照於2019年12月31日藍光發展已發行的股份總數計算。

董事會報告

公司股份及相關股份的主要股東及其他人的權益和淡倉

據本公司所知，截至2019年12月31日，根據《證券及期貨條例》第336條規定由本公司保管的登記冊中，除本公司董事或監事或首席執行官外，以下人士於股份或相關股份中5%或以上的權益：

股東名稱／姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	截至2019年12月31日所持股份 ⁽¹⁾		截至2019年12月31日 於本公司總股本中所持股份 ⁽¹⁾	
			數目	概約百分比	數目	概約百分比
楊先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	65.04%
藍光投資 ⁽³⁾	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	65.04%
藍光發展 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	65.04%
藍光和駿	實益擁有人	內資股	115,840,200 (L)	89.97%	115,840,200 (L)	65.04%
理成(香港)資產管理 有限公司) ⁽⁵⁾	實益擁有人	H股	2,702,700 (L)	5.48%	2,702,700 (L)	1.52%
程義全 ⁽⁵⁾	受控法團權益	H股	2,702,700 (L)	5.48%	2,702,700 (L)	1.52%
東方基金管理有限 責任公司	實益擁有人	H股	3,162,100 (L)	7.37%	3,162,100 (L)	1.78%
上海國際信託有限公司	實益擁有人	H股	3,162,100 (L)	7.37%	3,162,100 (L)	1.78%
深圳市招商國協貳號 股權投資基金管理 有限公司	實益擁有人	H股	4,299,600 (L)	10.02%	4,299,600 (L)	2.41%

董事會報告

註：

- (1) 於2019年12月31日，本公司已發行178,102,160股股份，包括49,353,700股H股和128,748,460股內資股。字母(L)表示該實體在股份中的好倉。
- (2) 藍光和駿是藍光發展的全資附屬公司。根據證券及期貨條例，藍光發展被視為於藍光和駿持有的股份中擁有權益。
- (3) 藍光發展由藍光投資擁有47.21%。根據證券及期貨條例，藍光投資被視為於藍光發展持有的股份中擁有權益。
- (4) 藍光投資由楊先生擁有95.04%。根據證券及期貨條例，楊先生被視為於藍光投資持有的股份中擁有權益。
- (5) 理成(香港)資產管理有限公司(「理成」)由程義全先生全資擁有，因此根據證券及期貨條例，程義全先生被視為於理成持有的2,702,700股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於2019年12月31日，本公司尚未獲悉任何人士(本公司董事或行政總裁除外)在股份或相關股份中擁有權益或淡倉的人(根據《證券及期貨條例》第336條須備存的登記冊)。

股份激勵計劃

為留住人才，從而實現我們的戰略及經營目標，時任股東於2018年11月9日通過決議案批准採納了一項成立並注資寧波嘉乾的股份激勵計劃，根據該計劃，本集團的董事、高級管理人員及若干員工等11人成為寧波嘉乾的普通合夥人及／或有限合夥人，寧波嘉乾持有本公司約3.08%已發行股本。上述人士將獲得的激勵股份的禁售期為三年，自2018年12月3日起，每年可以分別解鎖40%、30%及30%的激勵股份，前提是滿足股份激勵計劃中規定的表現條件及要求。

股份激勵計劃的詳情載於招股章程。自上述股份激勵計劃採納之日起至2019年12月31日，上述人士尚未獲得激勵股份。

董事會報告

購買股票或債券的安排

除本報告「股份激勵計劃」一節所披露者外，截至2019年12月31日止年度，本公司、其控股公司或其任何附屬公司概無任何安排的一方，以使董事能夠通過購買股份或債務來獲取利益證券，包括公司或任何其他法人團體的債權證。

董事及監事在重大交易、安排或合同中的權益

在年底或自上市日期至2019年12月31日的任何時間，除本報告所披露者外，不存在與本公司、其控股公司或附屬公司為訂約方以及董事及監事或其各自的關連實體直接或間接擁有重大利益的重大交易、安排或合同。

重要合同

自上市日期起至2019年12月31日止，除下文「關聯方交易」一節所披露者外，本公司(或其任何附屬公司)與控股股東(或其任何附屬公司)之間概無與本集團業務有關的重大合同，亦無由控股股東(或其任何附屬公司)向本公司(或其任何附屬公司)提供服務的重大合同。

主要客戶和供應商

截至2019年12月31日止年度，本集團最大客戶應佔收入約佔本集團總收入的22.5%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的23.6%。

截至2019年12月31日止年度，本集團最大供應商應佔採購總額約佔本集團採購總額的8.2%，而本集團五個最大供應商合計佔本集團採購總額的比重為32.1%/年。

除控股股東於本集團五大客戶及五大供應商藍光集團擁有權益外，於截至2019年12月31日止年度，概無其他董事、監事、其聯繫人或其他股東(就董事所知於本公司5%以上已發行股份擁有權益者)於本集團五大供應商或客戶中擁有任何權益。

董事會報告

持續關連交易

按照上市規則第14A章的披露規定，若干關連人士（按上市規則定義）與本公司進行的下列交易經已訂立及／或持續進行，而本公司已根據上市規則的規定作出相關的披露如下：

1. 主購買協議

於2019年6月11日，本集團與藍光投資訂立主購買協議（「主購買協議」），據此，自上市日期至2021年12月31日期間，本公司同意其附屬公司向藍光投資集團成員購買或採購某些產品，包括但不限於瓶裝水及都江堰市主題公園和加工食品。自上市日期起至2021年12月31日止三個年度，主購買協議項下的交易的總年度上限分別為人民幣7.1百萬元、人民幣9.4百萬元和人民幣11.8百萬元。截至2019年12月31日止年度，藍光投資及／或其任何聯繫人向本集團的銷售價值為人民幣3.6百萬元。

2. 主物業管理相關服務協議

於2019年6月11日，本集團與藍光投資訂立物業管理總服務協議（「主物業管理相關服務協議」），據此，本集團同意向藍光投資集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)交付前服務，包括(a)房屋檢查；(b)陳列室和現場銷售辦公室管理服務；(ii)藍光投資集團擁有物業的物業管理服務；(iii)物業發展項目的初步規劃及設計顧問服務；(iv)售後維護服務和客戶關係維護服務，任期自上市日期至2021年12月31日止。根據《物業管理總服務協議》，截至2021年12月31日止三個年度，交易年度上限分別為人民幣514.2百萬元、人民幣609.1百萬元和人民幣678.3百萬元。截至2019年12月31日止年度，本集團向藍光投資集團提供的服務價值為人民幣472.7百萬元。

董事會報告

3. 主停車場租賃協議

於2019年6月11日，本集團與藍光投資訂立主停車場租賃協議（「主停車場租賃協議」），據此，本集團向藍光發展及其附屬公司（不包括本集團）及／或其任何聯繫人租賃位於本集團管理的住宅社區向這些社區的居民轉租。《主停車場租賃協議》的期限自上市日起至2021年12月31日止。截至2021年12月31日止三個年度，主停車場租賃協議項下擬進行的交易年度上限分別為人民幣34.9百萬元，人民幣42.9百萬元和人民幣50.1百萬元。截至2019年12月31日止年度，本集團向藍光投資及／或其任何聯繫人的租金開支為人民幣23.6百萬元。

由於藍光投資為控股股東之一，故根據上市規則為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的持續關連交易。

獨立非執行董事的確認

根據上市規則第14A.55條，所有獨立非執行董事均已審閱並確認上述持續關連交易已在(i)本集團的日常業務中進行；(ii)按正常商業條款或更佳條款；及(iii)根據上述規管持續關連交易的各自協議，以公平合理的條款進行，並符合股東的整體利益。

本公司獨立核數師的確認

就《上市規則》第14A.56條而言，本公司的核數師羅兵咸永道會計師事務所有限公司致函董事會，確認沒有引起他們關注的任何事情，使他們相信上述持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)在所有重大方面並無根據本集團的定價政策進行；(iii)並非在所有重大方面均根據管理此類交易的相關協議而訂立；和(iv)已超過各自的年度上限。

關聯方交易

截至2019年12月31日止年度，本集團的關聯方交易詳情於綜合財務報表附註30中披露。除向藍光發展的聯營公司提供部分服務為與獨立第三方（定義見上市規則）的交易外，所有關聯方交易均為關連交易或持續關連交易（定義見上市規則）。

本公司就本集團截至2019年12月31日止年度訂立的關連交易或持續關連交易已遵守、或獲聯交所豁免遵守上市規則第14A章所載披露規定。

董事會報告

優先購買權和稅項減免

根據公司章程沒有優先購買權的規定。公司不知道現有股東因持有公司的證券而享有任何稅收減免。

與控股股東特定履約相關契約的貸款協議

公司未簽訂任何新的貸款協議，其中包含與控股股東的特定履約相關的任何契約，而根據《上市規則》第13.18條要求將其披露。

足夠的公眾持股量

截至本報告發佈之日，根據本公司可公開獲得的資訊並據董事所深知，本公司已按《上市規則》規定維持充足的公眾持股量。

公司治理

董事會認為，於回顧有關年度內，本公司已採納、適用及遵守上市規則附錄十四所載《企業管治守則》所載守則條文。本公司企業管治常規載於本報告的「企業管治報告」部分。

財務摘要

本集團最近四個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第172至173頁「四年財務摘要」一節。

主要附屬公司

於2019年12月31日，本公司主要附屬公司的詳情載於綜合財務報表附註11。

允許的彌償

本集團已購買並維持了截至2019年12月31日止年度的董事責任保險，為董事提供了適當的保險。

購買、出售或贖回公司的上市證券

除招股章程所述的本公司首次公開發售以及通過悉數行使超額配股權於2019年11月1日配發和發行的額外6,437,500股H股外，自上市日期至2019年12月31日止期間本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回公司的任何上市證券。

股票掛鈎協議

年內未簽訂任何與股票掛鈎的協議，並於年末存在。

董事會報告

董事及監事個人信息變動情況

自上市及截至本報告日期，根據上市規則第13.51B條要求披露的董事及監事個人履歷並無任何變化。

管理合同

截至2019年12月31日止年度概無訂立或於截至2019年12月31日止年末訂立與本公司任何業務之全部或多數之管理有關的合約。

報告期後重要事項

2020年年初於中國爆發的COVID-19疫情在不同程度上影響了許多企業。一系列預防和控制措施已經並繼續在全國範圍內實施。在這方面，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成果的影響。根據截至本報告日期的資料，本集團尚未意識到因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，本集團於2019年12月31日至本報告日期後並無發生任何重大事項。

退休福利計劃

本集團於有關年度的退休福利計劃詳情載於綜合財務報表附註9。

董事、監事及五名最高薪酬人士的薪酬

董事及監事及五名最高薪酬人士於有關年度的薪酬詳情載於綜合財務報表附註9。

核數師

本集團截至2019年12月31日止年度的綜合財務報表已由羅兵咸永道會計師事務所審計，並將於2019年度股東週年大會上退任。羅兵咸永道有資格獲得重新任命的資格。將於2019年度股東週年大會上提議重新任命羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師的決議。

自上市以來，本公司的核數師並無發生變動。

承董事會命

姚敏

董事長兼執行董事

香港，2020年3月20日

監事會報告

監事會組成

根據公司章程規定，本公司監事會設有五名成員，包括兩名職工代表監事、一名股東代表監事及兩名外部監事。監事每屆任期三年，任期屆滿可連選連任。

截至本報告出具日，本公司監事會組成如下：

姓名	職位
王璐女士	監事會主席、股東代表監事
劉江先生	職工代表監事
李茹女士	職工代表監事
徐青山先生	外部監事
劉德明先生	外部監事

監事變動情況

2019年8月16日，趙金旭先生辭任監事，劉德明先生於同日獲股東大會審議通過，獲委任為監事。

2020年1月17日，王小英女士辭任監事會主席及監事；王璐女士於2020年1月17日經股東大會審議通過，獲委任為監事並於同日由監事會選舉擔任監事會主席。

2020年1月22日，趙揚先生辭任監事，而李茹女士於同日經職工代表大會選舉，獲委任為監事。

2019年度監事會主要工作情況

在報告期內，監事會成員按照《中華人民共和國公司法》、《中華人民共和國證券法》、《公司章程》及上市規則的有關規定，從維護股東權益和本公司利益着手，勤勉履職，對本公司的經營管理活動進行了合法、適時、有效的監督，切實維護了股東的權益和本公司的利益。

於2019年度，監事會共召開了3次監事會會議。監事在參加監事會會議之前，均會認真審閱會議材料，並對議案進行充分研究與討論，積極履行監事職責。就2019年度內召開的監事會會議，監事到會情況如下：

監事會報告

姓名	親自出席會議次數	委託出席會議次數	缺席會議次數
王小英女士	3/3	N/A	N/A
劉江先生	3/3	N/A	N/A
趙揚先生	3/3	N/A	N/A
徐青山先生	3/3	N/A	N/A
劉德明先生	1/1	N/A	N/A
趙金旭	2/2	N/A	N/A

監事會對本公司的經營活動進行了監督，督導本公司建立較為完善的內部控制制度以及相應的內控管理體系，並且做了大量工作來執行和完善該制度和體系。通過有效地貫徹實施制度，規避了企業的各项經營風險。

監事會亦對本公司的財務管理制度具體實施情況進行審查，並認真審議公司財務報告，認為本公司的財務報告是真實可靠的，本公司聘請的會計師事務所出具的審計意見是客觀公正的。

監事會對本公司的董事、高級管理人員的履職情況進行監督，認為本公司董事、總裁及其他高級管理人員遵守勤勉、誠信原則，恪盡職守地行使股東賦予的各项職權，認真履行各項義務。截至本報告公佈日，董事、總裁及其他高級管理人員均嚴格按照法律法規、本公司章程以及各項規定開展工作，確保公司規範運作，未發現濫用職權和損害本公司股東利益與員工合法權益的行為。

監事會對本公司董事會與管理層於二零一九年度的經營管理工作和取得的經濟效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

承監事會命

王璐

監事會主席

香港，2020年3月20日

獨立核數師報告

致四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司股東
(於中華人民共和國註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第76至171頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九年十二月三十一日的綜合資產負債表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一九年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

我們在審計中識別的關鍵審計事項概述如下：

- 貿易應收款項減值
- 商譽減值評估

關鍵審計事項

貿易應收款項減值

參見綜合財務報表附註4(a)「關鍵會計估計及判斷」及附註19「貿易及其他應收款項」。

於2019年12月31日，貴集團的貿易應收款項總額為人民幣922,224,000元。貿易應收款項主要包括應收個人業主的物業管理費。

貿易應收款項減值撥備乃根據評估預期信貸虧損(包括評估違約風險及預期虧損率)而作出。於進行評估時，管理層透過考慮彼等的過往信用、賬齡組合、財務狀況及其他因素來考慮債務人的信用質量，並計及目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計。於2019年12月31日，就貿易應收款項作出的減值撥備為人民幣55,190,000元。

我們側重於該方面乃由於貿易應收款項減值涉及重要管理層的判斷及估計。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

為處理該關鍵審計事項，我們已進行下列程序：

- 1) 我們瞭解、評估及驗證與管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估有關的關鍵控制，包括賬齡分析檢討及應收款項餘額的可收回性；
- 2) 我們獲得了管理層對貿易應收款項的預期信貸虧損的評估，透過考慮過往現金收回表現及賬齡組合來評估其合理性，根據目前經濟狀況及前瞻性資料並參考我們的行業知識、市場資料(包括宏觀經濟因素)來評估對過往虧損率作出的調整；
- 3) 我們抽樣測試管理層針對證明文件編製的貿易應收款項賬齡分析的準確性；
- 4) 我們檢查計算計提虧損撥備的數學準確度；及
- 5) 我們抽樣測試貿易應收款項對現金收款的其後結算及相關支持性文件。

我們發現，管理層就貿易應收款項減值評估所作出的重大判斷及估計可由現有證據支持。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

商譽減值評估

參見綜合財務報表附註4(b)「關鍵會計估計及判斷」及附註17「無形資產」。

於2019年12月31日，貴集團商譽約人民幣267,447,000元主要與貴集團於去年或當年收購其他物業管理服務實體(「被收購公司」)有關。

商譽每年進行減值測試，或倘有事件或環境變化顯示商譽可能減值時進行測試。就減值評估而言，人民幣267,447,000元的商譽已分配至各被收購公司。管理層在獨立外部估值師(「外部估值師」)的協助下評估主要被收購公司的可收回金額。可收回金額乃根據使用價值(「使用價值」)計算方法釐定，所採用的現金流量預測乃根據有關被收購公司基於管理層批准的財務預算而作出。所涉及的關鍵假設主要包括(i)收入年增長率，(ii)毛利率，(iii)長期增長率，及(iv)稅前貼現率。

我們側重於該方面乃由於商譽減值評估涉及重大管理層判斷及關鍵假設。

為處理該關鍵審計事項，我們已進行下列程序：

- 1) 我們評估外部估值師的才幹、能力及客觀性；
- 2) 我們邀請內部估值專家共同評估關鍵假設採用的方法的適當性及合理性；
- 3) 我們測試管理層所使用的關鍵假設的合理性，包括：(i)評估歷史現金流量預測的準確性，例如比較以前年度預測與當年度的實際經營情況；(ii)參考可比上市公司來評估稅前貼現率；(iii)評估現金流量預測所使用的關鍵假設的合理性，包括年度收入增長率和毛利率、結合經批准的財務預算、歷史財務數據及被收購公司的經營計劃；(iv)對於長期增長率，我們參考長期通貨膨脹率進行評估。
- 4) 對於源數據，我們抽樣測試，獲取並檢查其支持性證據，例如經批准預算及現有市場數據；及
- 5) 我們對減值評估所採納的關鍵假設進行敏感性分析，以評估該等關鍵假設於合理範圍內變動所引致的減值評估的潛在跡象。

我們發現，商譽減值評估所採納的重大管理層判斷及關鍵假設可由現有證據支持。

獨立核數師報告

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括我們於本核數師報告日期前獲得的財務摘要以及管理層討論與分析中所包含的信息(但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告)，以及預期會在本核數師報告日期後取得的公司信息、年度回顧／榮譽和獎項、董事長致辭、董事、監事和高級管理人員的履歷、企業管治報告、董事會報告、監事會報告及四年財務摘要。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

董事及治理層就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

治理層須負責監督 貴集團的財務報告過程。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下（作為整體）報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

獨立核數師報告

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任(續)

除其他事項外，我們與治理層溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向治理層提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是盧啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2020年3月20日

綜合全面收益表

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

	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
客戶合約收入	6	2,100,224	1,464,458
銷售成本	8	(1,339,996)	(977,688)
毛利		760,228	486,770
銷售及營銷開支	8	(5,110)	(3,760)
行政開支	8	(202,119)	(128,083)
金融資產之減值虧損淨額	3.1.2	(25,822)	(16,563)
其他收入	7	12,396	5,348
其他(虧損)/收益－淨額	10	(6,645)	10,494
經營利潤		532,928	354,206
融資成本		(299)	(339)
除所得稅前利潤		532,629	353,867
所得稅開支	12	(88,502)	(56,977)
年內利潤及全面收益總額		444,127	296,890
下列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		14,608	7,543
		444,127	296,890
每股盈利 (每股以人民幣元列示)			
－ 每股基本及攤薄盈利	13	3.10	2.30

上述綜合全面收益表應與隨附附註一併閱讀。

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	14	18,224	18,548
投資物業	16	32,900	32,687
商譽	17	267,447	183,968
其他無形資產	17	162,722	114,845
遞延所得稅資產	25	19,209	10,565
		500,502	360,613
流動資產			
存貨		7,220	5,985
貿易及其他應收款項	19	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	3.3	7,675	–
現金及現金等價物	20	1,962,719	307,136
		2,981,386	909,601
資產總值		3,481,888	1,270,214
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	178,102	128,748
其他儲備	23	1,657,683	125,074
保留盈利	23	363,341	182,877
		2,199,126	436,699
非控股權益		48,503	29,964
權益總額		2,247,629	466,663

綜合資產負債表（續）

（除另有說明外，所有金額均為人民幣千元）

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債	25	32,343	22,462
租賃負債	15	2,782	4,278
		35,125	26,740
流動負債			
合約負債	6	299,325	230,527
貿易及其他應付款項	24	800,291	481,055
即期所得稅負債		97,062	62,958
租賃負債	15	2,456	2,271
		1,199,134	776,811
負債總額		1,234,259	803,551
權益及負債總額		3,481,888	1,270,214

第76頁至第171頁的財務報表已於2020年3月20日經董事會批准並由以下人士代其簽署

姚敏先生
董事長兼執行董事

劉俠先生
執行董事

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

	附註	本公司擁有人應佔			總計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
		股本 人民幣千元 (附註21)	其他儲備 人民幣千元 (附註23)	保留盈利 人民幣千元 (附註23)			
於2018年1月1日的結餘		88,044	94,987	242,422	425,453	8,850	434,303
全面收益							
年內利潤		-	-	289,347	289,347	7,543	296,890
與本公司擁有人進行的交易							
自其他儲備轉撥至股本	21(a)	35,218	(35,218)	-	-	-	-
與股份激勵計劃有關的注資 不會導致控制權變動之	21(b)	5,486	29,407	-	34,893	-	34,893
附屬公司所有者權益變動		-	2,638	-	2,638	1,887	4,525
收購附屬公司		-	-	-	-	13,814	13,814
向本公司股東宣派股息	26	-	-	(319,345)	(319,345)	-	(319,345)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	(2,130)	(2,130)
僱員以股份為基礎的付款計劃							
— 僱員服務價值	22	-	3,713	-	3,713	-	3,713
撥入法定儲備	23(a)	-	29,547	(29,547)	-	-	-
於2018年12月31日的結餘		128,748	125,074	182,877	436,699	29,964	466,663

綜合權益變動表（續）

（除另有說明外，所有金額均為人民幣千元）

附註	本公司擁有人應佔				非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元	
	股本	其他儲備	保留盈利	總計			
	人民幣千元 (附註21)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元 (附註23)	人民幣千元			
於2019年1月1日的結餘	128,748	125,074	182,877	436,699	29,964	466,663	
全面收益							
年內利潤	-	-	429,519	429,519	14,608	444,127	
與本公司擁有人進行的交易							
就本公司上市發行股份	21(c)	49,354	1,481,933	-	1,531,287	-	1,531,287
附屬公司非控股股東出資 不會導致控制權變動之		-	-	-	-	1,205	1,205
附屬公司所有者權益變動		-	(439)	-	(439)	684	245
收購附屬公司	29	-	-	-	-	10,600	10,600
向本公司股東宣派股息	26	-	-	(215,010)	(215,010)	-	(215,010)
向非控股權益宣派股息		-	-	-	-	(8,558)	(8,558)
僱員以股份為基礎的付款計劃							
— 僱員服務價值	22	-	17,070	-	17,070	-	17,070
撥入法定儲備	23(a)	-	34,045	(34,045)	-	-	-
於2019年12月31日的結餘		178,102	1,657,683	363,341	2,199,126	48,503	2,247,629

上述綜合權益變動表應與隨附附註一併閱讀。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

	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
經營活動現金流量			
經營所得現金	27	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	14	(5,285)	(6,659)
購買其他無形資產	17	(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	3.3(a)	–	(250,000)
出售按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產所得款項 及投資收益	3.3(a)	–	492,646
收購附屬公司(扣除所收購的現金及現金等價物)	29	(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			
發行普通股所得款項	21(c)	1,644,383	–
擁有人注資	21(b)	–	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	26	(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	27(a)	(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	10	(8,496)	–
年末的現金及現金等價物		1,962,719	307,136

上述綜合現金流量表應與隨附附註一併閱讀。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

1 一般資料

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(「本公司」，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」)。

本公司及其附屬公司(「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。該等綜合財務報表已由董事會(「董事會」)於2020年3月20日批准刊發。

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。涉及高度判斷或複雜程度的範疇或相關假設及估計對綜合財務報表屬重要的範疇於附註4披露。

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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.1 擬備基準 (續)

2.1.1 會計政策及披露的變動

(i) 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

本公司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。

2.2 附屬公司

2.2.1 綜合賬目

附屬公司為本集團對其有控制權的所有實體(包括結構性實體)。若本集團面對或享有參與有關實體業務所得的可變回報的風險或權利，並能透過其對該實體的權力影響該等回報，即屬本集團控制該實體。附屬公司自其控制權轉移到本集團當日起綜合入賬，並自控制權終止當日起不再綜合入賬。

(a) 非共同控制下的業務合併

本集團採用收購法將非共同控制下的業務合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價為所轉讓的資產、對被收購方先前擁有人所產生的負債及本集團所發行股本權益的公允價值。所轉讓的代價包括或有代價安排所產生的任何資產或負債的公允價值。在業務合併中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，初步以收購日期的公允價值計量。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.2 附屬公司 (續)

2.2.1 綜合賬目 (續)

(a) 非共同控制下的業務合併 (續)

本集團按逐項收購基準確認於被收購方的任何非控股權益。於被收購方的非控股權益為現有所有權權益，授權持有人於清盤時按比例分佔實體資產淨值，可按公允價值或現時所有權權益按比例分佔被收購方可識別淨資產之已確認金額計量。除非香港財務報告準則規定其他計量方法，否則所有其他非控股權益的部分按其收購日期公允價值計量。

或有代價分類為金融資產或金融負債。分類為金融資產或負債的金額其後將重新計量至公允價值，而公允價值變動於損益中確認。

(b) 不改變控制權的情況下附屬公司所有者權益的變動

不失去控制權的情況下與非控股權益的交易按權益交易入賬，即作為以擁有人身份與附屬公司擁有人的交易。任何已付代價的公允價值與附屬公司淨資產賬面值中相關已購得股份之間的差額於權益入賬。出售非控股權益時的收益或虧損亦於權益內入賬。

2.2.2 獨立財務報表

於附屬公司的投資按成本扣除減值列賬。成本包括投資直接應佔成本。附屬公司業績由本公司按已收及應收股息列賬。

倘自附屬公司投資中收取之股息超出宣派股息期間附屬公司全面收益總額，或獨立財務報表之投資賬面值超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值（包括商譽）之賬面值，則須對附屬公司之投資進行減值測試。

2.3 分部報告

經營分部按照向主要經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。作出策略性決定的主要經營決策者（「主要經營決策者」）被認為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.4 外幣換算

(a) 功能貨幣及呈列貨幣

本集團各實體的財務報表所列項目均以實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。歷史財務資料以本公司的功能貨幣及本集團的呈列貨幣人民幣呈列。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易日期的匯率或項目重新計量時之估值換算為功能貨幣。該等交易結算產生的匯兌收益及虧損及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率換算產生的匯兌收益及虧損於綜合全面收益表中的「其他收益－淨額」內確認。

2.5 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購相關項目直接應佔的開支。

後續成本僅在與該項目相關的未來經濟利益很可能會流入本集團及能可靠地計算出項目成本的情況下，才會計入資產的賬面值或確認為獨立的資產(如適當)。重置部分的賬面值被終止確認。所有其他維修和保養在其發生的財政期間內計入損益表。

折舊於估計可使用年期(或倘有租賃物業裝修及若干租賃廠房及設備，則按較短租期)使用直線法將其成本分攤至其剩餘價值計算：

—	汽車	5至8年
—	辦公設備	5年
—	機器	10至15年
—	租賃物業裝修	3至10年
—	使用權資產	2至6年

於各報告期末，審查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面值高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面值撇減至其可收回金額。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.5 物業、廠房及設備 (續)

在建工程按興建物業、廠房及設備的直接成本減去減值虧損入賬。在建工程於有關資產完成及可供使用前不會作出折舊撥備。在建工程竣工並準備投入使用时，會重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

處置收益和虧損乃通過比較所得款項與賬面值釐定，並於綜合全面收益表內「其他收益－淨額」確認。

2.6 投資物業

投資物業(主要為零售單位及停車場)，用於賺取租金及資本增值。

投資物業初步按成本(包括相關交易成本及適用的借貸成本)計量。初步確認後，投資物業按其公允價值計量。投資物業公允價值的變動計入損益。

2.7 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購附屬公司時產生，指所轉讓代價、於被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之權益於收購日期之公允價值超出已收購可識別淨資產之公允價值。

就減值測試而言，業務合併所獲得的商譽會分配至預期將受益於合併協同效應的各現金產生單位(「現金產生單位」)或現金產生單位組別。商譽所分配的各單位或單位組別為實體內就內部管理目的而監察商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監察。

商譽每年進行減值檢討，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密檢討。包含商譽的現金產生單位的賬面價值與可收回金額作比較，可收回金額為使用價值與公允價值減出售成本的較高者。任何減值實時確認為開支，且其後不會撥回。

(b) 商標

個別取得的商標按歷史成本計量。有固定使用年期的商標，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。攤銷於10年的估計可使用年期使用直線法分攤商標成本計算。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.7 無形資產 (續)

(c) 客戶關係

於業務合併中取得的客戶關係按收購日期公允價值確認。合約客戶關係具有固定使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷於客戶關係的100至120個月的估計年期使用直線法計算。

(d) 計算機軟件

購入的計算機軟件程序根據購買及使用該特定軟件所引起的成本資本化。有關成本按其估計可使用年期(2至10年)攤銷。

設計及測試由本集團控制的可識別的獨特軟件產品(如應用程序)直接產生的研發成本於滿足下列標準時確認為無形資產：

- 完成軟件產品以使其可供使用，在技術上是可行的；
- 管理層有意完成並使用軟件產品；
- 具備使用軟件產品的能力；
- 可說明軟件產品將如何產生未來經濟利益；
- 完成軟件產品研發及使用軟件產品所需的技術、財務及其他資源均充足可用；及
- 軟件產品於研發期間所產生的開支能可靠計量。

可資本化為軟件產品一部分的直接產生成本包括軟件開發僱員成本及適當比例的相關費用。

未滿足該等標準的其他開發開支於產生時確認為開支。過往確認為開支的開發成本不會於隨後期間確認為資產。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要(續)

2.8 非金融資產減值

可使用年期不明確的商譽或尚未能使用的無形資產毋須攤銷，惟須每年進行減值測試。須攤銷之資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面值可能無法收回時進行減值檢討。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額為資產公允價值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按獨立可識別現金流量(現金產生單位)的最低水平歸類。出現減值的非金融資產(商譽除外)會於各報告日期檢討其減值撥回之可能性。

2.9 金融資產

2.9.1 分類

本集團將其金融資產分為以下計量類別：

- 後續以公允價值計量(不論計入其他全面收益或計入損益)的金融資產，及
- 以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於實體管理金融資產的商業模式以及現金流量的合約條款。

對於以公允價值計量的資產，其收益和虧損計入損益或其他全面收益。就債務工具的投資而言，其變動計入何處取決於持有該筆投資的商業模式。就權益工具的投資而言，其變動計入何處取決於本集團在進行初始確認時是否作出了將股權投資按公允價值計量且其變動計入其他全面收益入賬的不可撤銷選擇。

當且僅當管理該等資產的商業模式發生變動時，本集團才會對債務投資進行重新分類。

2.9.2 確認及計量

於初始確認時，本集團按公允價值加上(若並非為按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產)直接歸屬於購買金融資產的交易成本對金融資產進行計量。按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的交易成本於損益內列作開支。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.9 金融資產 (續)

2.9.2 確認及計量 (續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該項資產的商業模式及該項資產的現金流量特點。本集團按照以下三種計量方式對債務工具進行分類：

- 以攤銷成本計量：為收取合約現金流量而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產以攤銷成本計量。後續以攤銷成本計量且不處於對沖關係的債務投資的損益，於資產被終止確認或減值時在綜合全面收益表中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。
- 按公允價值計量且其變動計入其他全面收益：以收取合約現金流量及出售該金融資產為目的而持有且其現金流量僅支付本金和利息的資產，按公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面值變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他全面收益中確認的累計收益或虧損從權益重新分類至損益，並於其他(虧損)/收益中確認。該等金融資產的利息收入按實際利率法計入財務收益。匯兌收益及虧損以其他(虧損)/收益列示，減值開支於損益表中單獨列示。
- 按公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或按公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產按公允價值計量且其變動計入損益。後續按公允價值計量且其變動計入損益且不處於對沖關係的債務投資產生的收益或虧損於損益中確認，並於其產生期間內以淨額列示於「其他(虧損)/收益－淨額」。

2.9.3 互相抵銷的金融工具

當有法定強制性權利可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時確認資產和結算負債時，金融資產與負債可相互抵銷，並於綜合資產負債表列報其淨額。法定強制性權利須不依賴於未來事件，且於一般業務過程中及倘公司或對手方出現違約、清算或破產時，須強制執行。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.10 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估其以攤銷成本計量的資產的預期信貸虧損。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3詳述本集團如何確定信貸風險是否顯著增加。

預期信貸虧損是對金融資產預期存續期內信貸虧損(即所有現金缺口的現值)的概率加權估計。

就貿易應收款項而言，本集團採用香港財務報告準則第9號准可的簡化方法，該準則規定預期存續期虧損須於資產初始確認時予以確認。撥備矩陣根據過往於具有類似信貸風險特徵的貿易應收款項預期存續期內觀察到的違約率釐定，並根據前瞻性估計進行調整。於各報告日期對過往觀察到的違約率進行更新，並對前瞻性估計的變動進行分析。

自第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項減值按12個月內的預期信貸虧損或存續期預期信貸虧損計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。倘自初始確認起應收款項的信貸風險出現顯著增加，則減值按存續期預期信貸虧損計量。

2.11 存貨

存貨按成本及可變現淨值中的較低者列賬。存貨成本按個別認定法計算其各自的成本。可變現淨值為日常業務過程中的估計銷售價格減適用的可變銷售開支。

2.12 貿易應收款項

貿易應收款項為於日常業務過程中就銷售商品或提供服務應收客戶之款項。倘貿易及其他應收款項預計可於一年或以內收回，則該等款項被劃分為流動資產。倘非如此，則呈列為非流動資產。

貿易應收款項最初按無條件代價金額確認，但包含重大融資成分的貿易應收款項則按公允價值確認。本集團持有貿易應收款項旨在收取合約現金流量，因此隨後採用實際利率法按攤銷成本計量。有關本集團貿易應收款項記賬的進一步資料請參閱附註19，有關本集團減值政策的描述請參閱附註3.1.2。

2.13 現金及現金等價物

就於現金流量表內呈列而言，現金及現金等價物包括手頭現金及存入金融機構的活期存款。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.14 股本

普通股被分類為權益。

直接歸屬於發行新股或購股權的增量成本在權益中列為所得款項的減少(扣除稅項)。

2.15 貿易及其他應付款項

貿易應付款項為在日常業務過程中自供應商購買商品或服務而應承擔的付款義務。倘貿易應付款項於12個月或以內支付，則分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公允價值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.16 即期及遞延所得稅

期內稅項開支包括即期及遞延稅項。除與在其他全面收益或直接在權益中確認的項目相關者外，其餘稅項均於綜合全面收益表內確認為「所得稅開支」。在上述例外情況下，稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

(a) 即期所得稅

即期所得稅支出根據本公司的附屬公司營運及產生應課稅收入所在的國家於結算日已頒佈或實質已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下按預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

(b) 遞延所得稅

內部基準差異

遞延所得稅乃根據負債法按資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面值的暫時差額確認。然而，倘遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。倘遞延所得稅於交易(業務合併除外)首次確認資產或負債時產生而於交易時不影響會計或應課稅利潤或虧損，則並不計算。遞延所得稅按於結算日已制定或實質已制定並預期於相關遞延所得稅資產變現或償還遞延所得稅負債時應用的稅率(及法例)釐定。

倘未來可能產生應課稅利潤，而暫時差額可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.16 即期及遞延所得稅 (續)

(b) 遞延所得稅 (續)

外部基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司的投資所產生應課稅暫時差額作出撥備，惟倘就遞延所得稅負債而言暫時差額的撥回時間可由本集團控制，且暫時差額在可預見未來可能不會撥回時，則不作出撥備。

遞延所得稅資產就於附屬公司之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時差額很可能在將來撥回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時差額。

(c) 抵銷

倘出現可依法執行的權利以將當期稅項資產與當期稅項負債抵銷，而遞延所得稅資產及負債與同一稅務機構對有意按淨值基準結清結餘的應課稅實體或不同應課稅實體所徵收的所得稅相關時，則抵銷遞延所得稅資產及負債。

2.17 僱員福利

(a) 退休金責任

本集團僅運作定額供款退休金計劃。根據中國相關規則及法規，本集團的中國僱員須參加中國有關省及市政府組織的多項定額供款退休福利計劃，據此，本集團及其中國僱員須每月按僱員薪金的特定百分比向該等計劃供款。省及市政府承諾承擔根據上述計劃應付的全部現有及未來中國退休僱員的退休福利責任。除每月供款外，本集團無須就其僱員承擔退休及其他退休後福利的支付進一步責任。該等計劃的資產與本集團資產分開持有，並由政府獨立管理的基金保管。

本集團向定額供款退休計劃作出的供款於產生時列作開支。

(b) 住房公積金、醫療保險及其他社會保險

本集團的中國僱員有權參與各種政府監督的住房公積金、醫療保險及其他社會保險計劃。本集團每月按該等僱員薪金的若干百分比向該等基金作出供款，惟受到一定上限的規限。本集團與上述基金有關的責任限於每年的應付供款。對住房公積金、醫療保險及其他社會保險的供款於發生時列作開支。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.17 僱員福利 (續)

(c) 離職福利

本集團在正常退休日期前解僱僱員或僱員自願接受離職以換取該等福利時支付離職福利。本集團於以下日期(以較早者為準)確認離職福利：(a)本集團無法收回提供該等福利之日；及(b)實體確認重組成本屬香港會計準則第37號範圍內並涉及支付離職福利之日。在提出要約以鼓勵自願離職的情況下，離職福利乃根據預期接受要約的僱員人數計量。自報告期末後逾12個月到期應付的福利將折算至現值。

(d) 僱員可享有的假期

僱員可享有的年假在歸屬於僱員時確認。已就僱員截至結算日期所提供服務而產生的估計年假負債作出撥備。

僱員可享有的病假及產假於僱員放假時方予確認。

2.18 以股份為基礎的付款

以股份為基礎的薪酬福利通過僱員股份激勵計劃向僱員提供。與該計劃相關的資料載於附註22。

股份激勵計劃

以權益結算以股份為基礎的付款交易為以股份為基礎的付款安排，在該付款安排中，本集團接收貨物或服務作為其自身權益工具的代價。本集團可能接收貨物或服務，但無義務與供應商結算該交易，因為結算將由一名股東或另一集團實體作出，則該交易亦屬於以權益結算以股份為基礎的付款交易。

就以權益結算以股份為基礎的付款交易而言，已授出的權益工具之公允價值確認為僱員福利開支，並對權益作出相應增加。

將支銷的總金額乃經參考已授出的股份之公允價值後釐定：

- 包括任何市場表現條件(例如實體的股價)
- 不包括任何服務或非市場表現歸屬條件(例如盈利能力、銷售增長目標及實體僱員於特定時期內留任)的影響，及
- 包括任何非歸屬條件(例如規定僱員於特定時期內儲蓄或持有股份)的影響。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要(續)

2.18 以股份為基礎的付款(續)

股份激勵計劃(續)

非市場表現及服務條件計入有預期可歸屬的權益工具數目計算中。費用的總金額在歸屬期間內確認，歸屬期間指符合所有特定歸屬條件的期間。

於各期末，實體根據非市場歸屬及服務條件修訂其對預期可歸屬購股權數目的估計。實體在損益確認對原始估計修訂(如有)的影響，並對權益作出相應調整。

2.19 撥備

為法律申索、服務保證及履行義務所作之撥備於下列情況下確認：本集團因過往事件負有當前之法律或推定責任，且可能須資源外流以償付責任，並能可靠估計該金額。未來經營虧損不作撥備確認。

倘出現多項類似責任，則履行該責任導致資源外流的可能性，須對類別內的全部責任作出整體考慮而予以釐定。即使就同一類別內任何一項責任出現資源外流的可能性很低，亦須作出撥備確認。

撥備於報告期末按管理層對償付當前責任所需開支的最佳估計之現值計量。用於釐定現值的貼現率為稅前比率，其反映了當前市場對貨幣的時間價值及負債的特有風險之評估。隨時間推移而增加之撥備被確認為利息開支。

2.20 收入確認

本集團提供物業管理服務、諮詢服務、社區增值服務及貨物銷售。由於本集團履約時客戶同時收到並消費本集團履約提供的利益，提供服務所得收入於提供服務的會計期間內確認。

就物業管理服務而言，本集團每月就提供的服務開出固定金額賬單，並將本集團有權收款且與已完成的履約價值直接匹配的金額確認為收入。

就按包乾制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為委託人有權按已收或應收的物業管理服務費之價值確認收入。就按酬金制管理的物業所得物業管理服務收入而言，本集團作為業主之代理人有權按物業已收或應收的物業管理費之預定百分比或金額確認收入。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.20 收入確認 (續)

諮詢服務主要包括向物業開發商或其他物業管理公司提供的諮詢服務，以及於交付前階段向物業開發商提供的保潔、綠化及維修保養服務。本集團與客戶預先協定每項服務的價格，並向客戶發出月賬單，該月賬單因該月已完成服務的實際水平而異。

就社區增值服務(包括生活服務、住宅房屋經紀、商業物業管理及經營以及廣告)而言，收入於提供相關的社區增值服務時確認。交易付款應於向客戶提供社區增值服務時立即支付。

就貨物銷售而言，本集團在線及於社區內向本集團在管物業的業主和住戶銷售商品。貨物銷售於本集團向客戶交付貨物時確認。

倘合約涉及多項服務的出售，交易價將根據其相對獨立的售價分配至各項履約義務。倘獨立的售價無法直接觀察，則會基於預期成本加利潤或經調整的市場評估法進行估計(取決於可觀察資料的可用性)。

倘合約的任何訂約方已履約，則本集團於資產負債表中將合約呈報為合約資產或合約負債(取決於本集團履約與客戶付款之間的關係)。

合約資產為本集團收取代價的權利，作為對本集團向客戶轉讓服務的交換。

倘客戶支付代價或本集團有權獲取無條件的代價款項，則於本集團向客戶轉讓服務之前，本集團會於收取付款時或記錄應收款項時(以較早者為準)將合約呈列為合約負債。合約負債為本集團向客戶轉讓其已向客戶收取代價(或應付代價的金額)的服務的義務。

應收款項於本集團對代價擁有無條件權利時列賬。倘於代價付款到期前僅需時間的推移，則收取代價的權利乃屬無條件。

獲得合約所產生的增量成本(倘可收回)資本化並呈列為資產，隨後於確認相關收入時攤銷。倘攤銷期間少於12個月，則本集團採用可行權宜方法，將取得合同發生的增量成本即時確認為開支。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.21 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

2.22 租賃

本集團租賃若干物業。租賃合約通常按固定期限為期1至6年作出，但有延期選擇權。租賃條款按單獨基準磋商及包含各種不同條款及條件。租賃協議並不施加任何條款，惟租賃資產不得用作借款的擔保。

租賃確認為使用權資產，並在租賃資產可供本集團使用之日確認相應負債。合約可能包括租賃及非租賃組成部分。本集團根據彼等相應的獨立價格，將合約中的代價分配至租賃及非租賃組成部分。

租賃產生的資產及負債初步以現值進行計量。租賃負債包括以下租賃付款的淨現值：

- 固定付款 (包括實質固定付款) 減任何應收租賃獎勵
- 基於指數或利率的可變租賃付款
- 剩餘價值擔保下的承租人預期應付款項
- 採購權的行使價格 (倘承租人合理地確定行使該權利)，及
- 支付終止租賃的罰款 (倘租賃條款反映承租人行使權利終止租賃)

根據合理確定延續選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款使用租賃中隱含的利率進行貼現。倘無法輕易確定該利率 (為本集團租賃的一般情況)，則使用承租人的增量借款利率，即個別承租人在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入獲得與使用權資產具有類似價值的資產所需資金而必須支付的利率。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.22 租賃 (續)

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整，以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃的信貸風險(最近並無第三方融資)調整無風險利率，及
- 進行特定於租賃的調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

租賃付款於本金及融資成本之間作出分配。融資成本在租賃期於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵
- 任何初始直接成本，及
- 修復成本

使用權資產一般於資產可使用年期或租賃期(以較短者為準)按直線法計算折舊。倘本集團合理確定行使購買選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在對其土地及樓宇(於物業、廠房及設備內呈列)重新估值時，已選擇不就本集團所持有的使用權樓宇行使有關權利。

短期租賃及所有低價值資產租賃相關的付款以直線法於損益確認為開支。短期租賃為租賃期12個月或以下的租賃。

本集團作為出租人的經營租賃的租賃收入按直線法於租賃期內確認為收入(附註15)。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面值，並於租賃期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。各租賃資產按其性質計入資產負債表。採納新租賃準則後，本集團無需對作為出租人所持有資產的會計處理作任何調整。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 主要會計政策概要 (續)

2.23 股息分派

派發予本公司股東之股息，於本公司股東或董事批准(如適當)股息之期間內在本集團及本公司財務報表中確認為負債。

2.24 政府補貼

倘有合理保證將獲政府補貼且本集團將遵循所有附帶條件，則政府補貼以其公允價值確認。

與成本相關的政府補貼將予遞延並於必要期間在綜合全面收益表內確認，以將該等補貼與其擬補償之成本相匹配。

3 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的業務使本集團面對不同財務風險：外匯風險、信貸風險及流動性風險。本集團之整體風險管理計劃著重金融市場不可預見之情況，並力求盡量降低對本集團財務表現之潛在不利影響。

3.1.1 外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位進行，其為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括收取聯交所主板上市所得款項以及支付專業費用，其以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值。於2019年12月31日，主要非人民幣資產為以港元計值的現金及現金等價物人民幣1,537,229,000元。人民幣兌換外幣的匯率波動可影響本集團的經營業績。本集團目前並無外幣對沖政策，以及透過密切監控外幣匯率管理其外幣風險。

本集團於報告期末面臨的外幣風險以人民幣呈列如下：

	於2019年12月31日		於2018年12月31日	
	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元	港元 人民幣千元	美元 人民幣千元
現金及現金等價物	1,537,229	1,081	—	—
其他應付款項	(794)	(3,782)	—	—

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.1 外匯風險 (續)

於損益中確認的外匯淨虧損總額如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入其他(虧損)/收益的外匯淨虧損	(8,496)	-

下表呈列人民幣兌相關外幣變動5%的敏感度分析。敏感度分析僅包括以外幣計值的貨幣項目以及於年末因外幣匯率變動5%而調整其換算。倘人民幣兌相關貨幣升值/貶值5%，對年內利潤的影響如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(63,762)	-
人民幣兌港元貶值5%	63,762	-
人民幣兌美元升值5%	112	-
人民幣兌美元升值5%	(112)	-

3.1.2 信貸風險

本集團面臨與貿易及其他應收款項、銀行現金存款及以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的信貸風險。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為本集團面臨的金融資產的最高信貸風險。

本集團預期並無與銀行現金存款相關的重大信貸風險，因為該等存款基本上存入國有銀行以及其他大中型上市銀行。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

對於貿易及其他應收款項而言，本集團管理層訂有監控程序，以確保採取跟進措施收回逾期債務。此外，於各報告期末，本集團檢討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。就這一點而言，本公司董事認為本集團之信貸風險大幅降低。

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相關的重大信貸風險，因為本集團委託商業銀行及信託公司進行投資。該等委託要求彼等投資於市場信用等級高、流動性強且回報穩定的理財產品。管理層預期不會有該等對手方未履約所產生的任何重大虧損。

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信貸風險是否顯著增加。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公開且合理的前瞻信息。以下指標需要重點考慮：

- 內部信用評級
- 外部信用評級
- 實際發生的或者預期的業務、財務或經濟狀況中的重大不利變化，而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者預期發生重大變化
- 借款人預期表現或者行為發生重大變化，包括本集團內借款人付款情況的變化和經營成果的變化。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(i) 本集團預期信貸虧損模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
正常	客戶違約風險很低且有能力產生合約要求的現金流量	未來12個月的預計虧損。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計虧損基於預期存續期計量
關注	信貸風險顯著增加的貿易應收款項；倘利息及／或本金還款逾期90天，則推定信貸風險將顯著增加	預期存續期內的虧損
不良	利息及／或本金還款逾期365天	預期存續期內的虧損

本集團通過及時地就預期信貸虧損適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信貸虧損率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史虧損率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

(ii) 貿易及其他應收款項 (不包括預付款項)

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，該準則允許就貿易應收款項採用存續期預期虧損撥備。本集團使用附註(i)所述預期信貸虧損模型釐定其他應收款項 (不包括預付款項) 之預期虧損撥備。於2019年12月31日，本集團評定，自初始確認以來，其他應收款項的信貸風險並無顯著增加 (2018年12月31日：相同)。因此，本集團使用12個月的預期信貸虧損模型評估其他應收款項的信貸虧損。

於2019年12月31日，本集團評定，經考慮關聯方良好的財務狀況及過往信用，應收關聯方的貿易應收款項的預期虧損率不大。因此，於2019年並無確認應收關聯方的貿易應收款項的虧損準備撥備 (2018年：無)。

於2019年及2018年12月31日，應收第三方之貿易應收款項及其他應收款項的虧損準備撥備釐定如下。下文的預期信貸虧損亦包含前瞻性資料。

	1年以下	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
貿易應收款項 (不包括來自關聯方的貿易應收款項)						
於2019年12月31日						
預期虧損率	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元)	490,262	139,578	34,553	11,490	6,852	682,735
虧損準備撥備 (人民幣千元)	22,873	13,958	6,911	4,596	6,852	55,190
於2018年12月31日						
預期虧損率	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值 (人民幣千元)	280,763	61,885	13,324	5,073	6,164	367,209
虧損準備撥備 (人民幣千元)	14,038	6,189	2,665	2,029	6,164	31,085

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

	1年以下	1至2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
其他應收款項 (不包括預付款項)						
於2019年12月31日						
預期虧損率	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	82,069	8,262	2,470	635	5,907	99,343
虧損準備撥備(人民幣千元)	3,566	826	494	254	5,907	11,047
於2018年12月31日						
預期虧損率	5%	10%	20%	40%	100%	
總賬面值(人民幣千元)	37,374	3,327	1,137	1,548	6,282	49,668
虧損準備撥備(人民幣千元)	1,869	333	227	619	6,282	9,330

本集團根據將產生的預期信貸虧損的評估(包括評估過往收款率及適時的前瞻性調整)對貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備作出評估。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

3.1.2 信貸風險(續)

於2019年，應收第三方的貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的預期信貸虧損率維持穩定，原因如下：

- 於2019年12月31日，應收第三方的貿易應收款項主要為應收個人業主的物業管理費，該等業主為藍光投資及其附屬公司所開發物業(「藍光物業」)的擁有人。於2019年，應收藍光物業擁有人的貿易應收款項的歷史虧損率維持穩定；
- 管理層在對新近取得的第三方開發物業進行收款時一致應用相同的政策及程序，從而改善貿易應收款項的收款率及虧損率，使其與本集團收款率及虧損率之間的差距縮小；
- 其他應收款項主要為應收訂金及向僱員的墊款，其信貸風險於2019年維持穩定；
- 於2019年，管理層對未來經濟環境及違約風險的預期維持穩定。

董事認為，於2019年，就預期信貸虧損率的評估已考慮有關貿易及其他應收款項收款的行業特徵因素。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.2 信貸風險 (續)

於2019年12月31日，貿易及其他應收款項(不包括預付款項)的虧損準備撥備與該撥備的期初虧損準備對賬如下：

	貿易應收款項(不 包括來自關聯方 的貿易應收款項) 人民幣千元	其他應收款項(不 包括預付款項及 其他應收關聯方 款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	31,085	9,330	40,415
於損益中確認的虧損準備撥備	26,171	2,367	28,538
已撥回未動用款項	(2,066)	(650)	(2,716)
於2019年12月31日	55,190	11,047	66,237
	貿易應收款項 (不包括來自 關聯方的貿易應 收款項) 人民幣千元	其他應收款項 (不包括預付款項 及其他應收關聯 方款項) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	16,496	7,356	23,852
於損益中確認的虧損準備撥備	14,732	2,143	16,875
已撥回未動用款項	(143)	(169)	(312)
於2018年12月31日	31,085	9,330	40,415

於2019年12月31日，貿易及其他應收款項(預付款項除外)的總賬面值為人民幣1,027,928,000元(2018年：人民幣604,622,000元)，因此虧損的最大風險為人民幣961,691,000元(2018年：人民幣564,207,000元)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.1 財務風險因素 (續)

3.1.3 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。

下表基於各報告期末至合約屆滿日期的餘下期間將本集團的金融負債及租賃負債分析為相關的屆滿組別。表格中披露的款項為合約未貼現現金流量。

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資負債及其他應付稅項)	639,097	–	–	639,097
租賃負債 (包括利息付款)	2,657	2,535	340	5,532
	641,754	2,535	340	644,629

	1年以內 人民幣千元	1至2年 人民幣千元	2至5年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年12月31日				
金融負債				
貿易及其他應付款項 (不包括應計薪資負債及其他應付稅項)	358,290	–	–	358,290
租賃負債 (包括利息付款)	2,539	2,106	2,424	7,069
	360,829	2,106	2,424	365,359

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.2 資本管理

本集團資本管理之目的為保障本集團持續經營的能力，以為股東提供回報和為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為保持或調整資本結構，本集團可能會調整支付予股東的股息金額、發行新股份或出售資產以減少債務。

本集團以資產負債比率作為監控資本的基準。資產負債比率按負債總額除以資產總值計算。

於2019年及2018年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2019年	2018年
資產負債比率	35%	63%

截至2019年12月31日止年度的資產負債比率主要由就本公司上市發行股份所產生(附註21)。

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

於綜合資產負債表確認的本集團金融工具主要為貿易及其他應收款項、按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產、按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債及按攤銷成本列賬的金融負債。貿易及其他應收款項以及應付款項的賬面值減減值撥備與其公允價值合理相若。為進行披露，金融負債的公允價值按本集團可獲得的類似金融工具的現行市場利率通過貼現未來合約現金流量估計得出。

缺乏活躍市場的金融工具的公允價值採用估值技術釐定。本集團使用估計貼現現金流量作出假設。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計 (續)

(a) 金融資產及負債 (續)

不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債於活躍市場的報價 (未經調整) (第1級)。
- 資產或負債可直接 (即價格) 或間接 (即從價格得出) 觀察的輸入數據 (第1級包括的報價除外) (第2級)。
- 資產或負債並非基於可觀察市場數據的輸入數據 (即不可觀察輸入數據) (第3級)。

本集團按公允價值計量的金融資產包括信託產品及或有代價，其公允價值基於不可觀察輸入數據 (第3級) 估計得出。

(i) 下表呈列截至2019年12月31日止年度第3級工具的變動：

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產 或有代價		
	金融產品 人民幣千元	(附註29) 人民幣千元	總計 人民幣千元
期初結餘	-	-	-
添置	-	1,621	1,621
收購附屬公司 (附註29)	6,054	-	6,054
期末結餘	6,054	1,621	7,675
包括於損益確認的報告期末結餘 未變現收益	54	-	54

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計 (續)

(a) 金融資產及負債 (續)

(i) (續)

使用重大不可觀察輸入數據 (第3級) 計量公允價值的定量資料載列如下：

	於2019年 12月31日之		不可觀察 輸入數據	範圍 (加權平均)	不可觀察輸入數據 與公允價值的關係
	公允價值 人民幣千元	估值技術			
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產					
— 或有代價	1,621	貼現現金流量	加權平均資金成本率	10.70%	加權平均資金成本+/- 10%致使公允價值變動人民幣102,000元
— 金融產品	6,054	貼現現金流量	預期年利率	3.41%	加權平均資金成本+/- 10%致使公允價值變動人民幣5,000元

(ii) 下表呈列截至2018年12月31日止年度第3級工具的變動。

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產			
	金融產品 人民幣千元	結構性存款 人民幣千元	或有代價 人民幣千元	總計 人民幣千元
期初結餘	201,890	30,049	2,213	234,152
添置	200,000	50,000	2,051	252,051
於損益確認的				
期內收益				
/(虧損)	10,065	642	(4,264)	6,443
出售	(411,955)	(80,691)	-	(492,646)
期末結餘	-	-	-	-
包括於損益確認的報告				
期末結餘未變現收益/(虧損)	-	-	-	-

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

3 財務風險管理 (續)

3.3 公允價值估計 (續)

(b) 非金融資產及負債

本集團以公允價值計量的非金融資產及負債主要為投資物業 (第3級)。

下表呈列第3級工具的變動：

	投資物業		總計 人民幣千元
	零售單位 人民幣千元	停車場 人民幣千元	
於2018年1月1日	684	30,073	30,757
於其他(虧損)/收益確認的金額	(4)	1,934	1,930
於2018年12月31日	680	32,007	32,687
於2019年12月31日	680	32,007	32,687
於其他(虧損)/收益確認的金額	(7)	220	213
於2019年12月31日	673	32,227	32,900

4 關鍵會計估計及判斷

本集團對未來作出估計及假設。所得之會計估計就其定義而言很少會與相關實際結果相同。以下為對下一個財政年度之資產與負債賬面值的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收呆賬準備

本集團基於有關違約風險及預期虧損率的假設作出應收款項準備。基於本集團過往的歷史、現有的市況及於各報告期末的前瞻性估計，本集團於作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時會運用判斷。

如果預期與原本估計有差異，有關差異將影響有關估計發生改變期間貿易及其他應收款項的賬面值以及呆賬開支。有關所採用的關鍵假設及輸入數據的詳情，請參閱上文的附註3.1.2。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

4 關鍵會計估計及判斷 (續)

(b) 估計商譽減值

本集團根據附註2.7所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單位可收回金額按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定。該等計算須使用估計。有關減值評估、主要假設及主要假設的可能變動之影響的詳情披露於附註17。

(c) 於業務合併時確認的客戶關係的估計可使用年期

截至2019年12月31日止年度，本公司成功收購兩家公司。被收購公司的客戶關係在業務合併過程中分別於各自的收購日期予以確認(附註29)。客戶關係被確認為無形資產(附註17)。

客戶關係主要與被收購公司於收購日期的現有客戶有關。大部分被收購公司的現有服務合約具有明確的到期日期，該等服務合約的合約期限為一至五年，而剩餘合約無明確的到期日期。基於過往經歷及物業管理行業的一般情況，與業主委員會的物業管理合約的終止或不續訂時有發生。因此本集團估計可使用年期並確定客戶關係攤銷期限為100至120個月。

然而，實際可使用年期或會短於或長於估計可使用年期，此乃取決於被收購公司日後取得合約及與物業開發商保持關係或與業主委員會重續合約的能力。倘實際合約期限有別於原始估計，有關差異將對該等無形資產的賬面值及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

(d) 即期及遞延所得稅

本集團須在中國繳納企業所得稅。在確定稅項撥備金額和繳納相關稅項的時間時，須作出判斷。在日常業務過程中，許多交易及計算的最終稅項釐定存在不明朗因素。若有關事宜的最終稅項結果與最初記錄的金額不同，則有關差額將會影響作出有關釐定期間的所得稅和遞延稅項撥備。

在管理層認為未來應課稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時差額或稅項虧損時，確認涉及若干暫時差額和稅項虧損的遞延稅項資產。實際應用結果可能不同。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

4 關鍵會計估計及判斷 (續)

(e) 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值

缺乏活躍市場之金融資產的公允價值採用適當的估值技術予以估計。該等估值乃基於對金融工具相關信貸風險、波動性及流動性風險所作的若干假設，有關假設具有不確定性且可能與實際結果相差甚遠。進一步詳情載於附註18。

(f) 以股份為基礎的付款

如附註22所述，本集團已向其僱員授出激勵股份。董事已使用貼現現金流量(「貼現現金流量」)法釐定已授出權益工具的公允價值總值，該公允價值總值將於各自歸屬期間支銷。在應用貼現現金流量法時，董事須對參數(例如加權平均資本成本、缺乏市場流通性折價及缺乏控制力折價)作出重大判斷。

截至2018年12月31日止年度授予僱員的權益工具之公允價值使用貼現現金流量法釐定。

5 分部資料

管理層已根據由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(附註29)。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，首次公開發售若干所得款項中的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%以上均位於中國內地。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

6 收入

收入主要包括物業管理服務、諮詢服務及相關增值服務所得款項。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
		2,100,224	1,464,458

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）。

(a) 合約負債

本集團已確認以下與收入相關的合約負債：

		於12月31日	
		2019年	2018年
		人民幣千元	人民幣千元
合約負債			
— 關聯方 (附註30(e))		18,279	—
— 第三方		281,046	230,527
		299,325	230,527

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

6 收入(續)

(a) 合約負債(續)

(i) 合約負債的重大變動

本集團的合約負債主要由尚未提供相關服務時客戶支付的墊款所引致。合約負債的增加乃主要由於來自自主開發及企業合併之業務活動的擴張。

(ii) 針對合約負債確認的收入

下表列示於當前報告期間內就結轉合約負債確認的收入。

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計入年初合約負債餘額的已確認收入		
物業管理服務	159,847	113,132
諮詢服務	—	22,093
社區增值服務	70,680	28,903
	230,527	164,128

(iii) 未履行的履約義務

就物業管理服務及諮詢服務而言，本集團每月確認的收入等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止的履約對於客戶的價值直接對應。本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。大部分物業管理服務合約並無固定期限。諮詢服務合約的期限一般設定為客戶一方通知本集團不再需要服務時屆滿。

社區增值服務乃於短期內(一般少於一年)提供，本集團已選擇實用的權宜之計，以致毋須披露該等類型合約的剩餘履約義務。

(iv) 自獲得合約的增量成本確認的資產

截至2019年及2018年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

7 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 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
	12,396	5,348

(a) 政府補助，主要包括地方政府的財政補貼。

8 按性質劃分的費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
僱員福利費用(附註9)	820,074	704,746
綠化及清潔費	208,637	135,032
營業稅及其他徵稅	12,222	10,164
維護成本	96,536	60,244
公用設施費	76,763	39,018
經營租賃付款(附註15)	31,339	21,932
廣告開支	4,656	3,286
秩序維護及消防成本	108,860	29,081
差旅及招待費	22,267	17,210
已出售貨物成本(附註(a))	52,939	26,046
辦公費用	39,023	21,946
折舊及攤銷費用	24,094	18,167
社區活動費用	3,583	2,540
銀行手續費	5,814	4,672
諮詢費	9,888	3,938
聘用成本	1,470	1,445
上市開支	10,286	820
核數師酬金		
— 審計服務	2,500	485
— 非審計服務	2,294	1,485
其他	13,980	7,274
	1,547,225	1,109,531

(a) 已出售貨物成本指出售予本集團在管物業之業主及住戶的商品成本。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

9 僱員福利費用

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
工資、薪金及花紅	605,196	532,755
社會保險費(附註(a))	96,132	79,388
住房福利	20,880	16,159
以股份為基礎的付款(附註22)	17,070	3,713
其他僱員福利(附註(b))	80,796	72,731
	820,074	704,746

- (a) 本集團中國附屬公司的僱員須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國附屬公司向該計劃供款，以便為僱員的退休福利提供資金，供款金額按照當地市政府同意的平均僱員薪金的若干百分比計算。
- (b) 其他僱員福利主要包括餐補、差旅津貼及車補。
- (c) 五名最高薪酬人士

截至2019年12月31日止年度，本集團的五名最高薪酬人士包括三名董事(2018年：4名董事及監事)，彼等的薪酬已載列於附註32所示之分析內。截至2019年12月31日止年度，應向其餘兩名(2018年：1名)人士支付的薪酬如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金	1,912	921
酌情花紅	253	109
僱員退休福利計劃供款	68	25
住房公積金、其他津貼和實物福利	2,684	359
	4,917	1,414

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

9 僱員福利費用 (續)

(c) 五名最高薪酬人士 (續)

薪酬處於以下區間內：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
薪酬範圍 (以港元計)		
1,500,001 港元至 2,000,000 港元	1	1
3,500,001 港元至 4,000,000 港元	1	–
	2	1

10 其他 (虧損) / 收益 – 淨額

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
匯兌虧損淨額	(8,496)	–
投資物業的公允價值收益	213	1,930
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益 – 淨額	–	6,443
出售物業、廠房及設備收益 / (虧損)	7	(37)
撤銷應付款項	1,631	2,158
	(6,645)	10,494

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

11 附屬公司

於2019年及2018年12月31日的主要附屬公司列示如下：

公司名稱	註冊成立地點及 法人實體類型		主要業務及營業地點	註冊股本	本集團持有之 所有者權益		非控股權益持有之 所有者權益	
	2019年	2018年			2019年	2018年		
直接擁有：								
昆明嘉寶物業服務有限公司	中國，有限責任公司	在昆明提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000元	95%	95%	5%	5%	
重慶嘉寶管理顧問有限公司	中國，有限責任公司	在重慶提供物業 管理服務	人民幣 20,000,000元	99.25%	97%	0.75%	3%	
北京藍光嘉寶物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在北京提供物業 管理服務	人民幣 1,000,000元	90%	90%	10%	10%	
成都嘉美市場經營管理有限公司	中國，有限責任公司	在成都提供市場 管理服務	人民幣 50,000元	90%	90%	10%	10%	
成都捷順寶信息科技有限公司	中國，有限責任公司	在成都提供信息 技術研發服務	人民幣 20,000,000元	100%	100%	-	-	
四川省國嘉物業服務有限公司 (「國嘉物業」)	中國，有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	
杭州綠宇物業管理有限公司(「杭州綠宇」)	中國，有限責任公司	在杭州提供物業 管理服務	人民幣 10,080,000元	73.56%	73.56%	26.44%	26.44%	
上海真賢物業管理有限公司(「上海真賢」)	中國，有限責任公司	在上海提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000元	71.35%	71.35%	28.65%	28.65%	
成都市東景物業管理有限公司 (「成都東景」)	中國，有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 5,500,000元	65%	65%	35%	35%	
瀘州天立物業有限公司(「瀘州天立」)	中國，有限責任公司	在瀘州提供物業 管理服務	人民幣 3,000,000元	70%	70%	30%	30%	
樂山嘉寶物業服務有限公司	中國，有限責任公司	在樂山提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

11 附屬公司 (續)

於2019年及2018年12月31日的主要附屬公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法人實體類型		主要業務及營業地點	註冊股本	本集團持有之 所有者權益		非控股權益持有之 所有者權益	
	2019年	2018年			2019年	2018年		
四川嘉寶宇億物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在巴中提供物業 管理服務	人民幣 2,000,000元	70%	70%	30%	30%	
四川嘉寶鴻山物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在自貢提供物業 管理服務	人民幣 500,000元	70%	70%	30%	30%	
瀘州嘉寶物業服務有限公司	中國，有限責任公司	在瀘州提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000元	100%	100%	-	-	
眉山嘉寶物業服務有限公司	中國，有限責任公司	在眉山提供物業 管理服務	人民幣 500,000元	51%	100%	49%	-	
瀘州嘉寶鑫洋物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在瀘州提供物業 管理服務	人民幣 500,000元	70%	70%	30%	30%	
成都全程物業服務有限公司(「成都全程」)	中國，有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 500,000元	100%	100%	-	-	
四川嘉寶天府物業服務有限公司	中國，有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 2,000,000元	67%	不適用	33%	不適用	
藍光嘉寶(上海)物業管理有限公司	中國，有限責任公司	在上海提供物業 管理服務	人民幣 10,000,000元	100%	不適用	-	不適用	
江蘇常發物業服務有限公司(「江蘇常發」) (附註29)	中國，有限責任公司	在常州提供物業 管理服務	人民幣 6,500,000元	100%	不適用	-	不適用	
浙江中能物業服務有限公司(「浙江中能」) (附註29)	中國，有限責任公司	在浙江提供物業 管理服務	人民幣 10,000,000元	60%	不適用	40%	不適用	

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

12 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(附註25)		
— 中國企業所得稅	(9,648)	(7,180)
	88,502	56,977

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	532,629	353,867
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	88,502	56,977

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

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

12 所得稅開支(續)

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。

13 每股盈利

於計算每股基本及攤薄盈利時，於截至2018年12月31日止年度的發行在外普通股數目亦已就附註21(a)所述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。

於截至2019年及2018年12月31日止年度每股基本盈利按本公司股東應佔利潤除以普通股的加權平均數計算。

於截至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)	3.10	2.30

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

14 物業、廠房及設備

本集團

	汽車 人民幣千元	辦公設備 人民幣千元	機器 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	使用權資產 (附註15) 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	1,157	3,860	992	3,718	418	5,642	15,787
添置	909	824	276	-	4,650	1,565	8,224
收購附屬公司	108	246	44	-	-	-	398
轉撥予租賃物業裝修	-	-	-	5,068	(5,068)	-	-
出售	(117)	(65)	(17)	-	-	-	(199)
折舊費用	(736)	(1,248)	(442)	(1,384)	-	(1,852)	(5,662)
年末賬面淨值	1,321	3,617	853	7,402	-	5,355	18,548
於2018年12月31日							
成本	3,500	9,786	2,774	14,678	-	9,840	40,578
累計折舊	(2,179)	(6,169)	(1,921)	(7,276)	-	(4,485)	(22,030)
賬面淨值	1,321	3,617	853	7,402	-	5,355	18,548
截至2019年12月31日止年度							
期初賬面淨值	1,321	3,617	853	7,402	-	5,355	18,548
添置	1,113	1,118	138	2,916	-	1,246	6,531
收購附屬公司(附註29)	22	267	8	-	-	-	297
出售	(84)	(52)	(19)	-	-	-	(155)
折舊費用	(595)	(1,229)	(269)	(2,640)	-	(2,264)	(6,997)
年末賬面淨值	1,777	3,721	711	7,678	-	4,337	18,224
於2019年12月31日							
成本	3,937	10,875	2,828	17,594	-	11,086	46,320
累計折舊	(2,160)	(7,154)	(2,117)	(9,916)	-	(6,749)	(28,096)
賬面淨值	1,777	3,721	711	7,678	-	4,337	18,224

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

14 物業、廠房及設備(續)

折舊開支計入綜合全面收益表以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	3,341	3,343
銷售及營銷開支	209	—
行政開支	3,447	2,319
	6,997	5,662

(a) 於2019年12月31日，概無物業、廠房及設備受到限制或被抵押為負債擔保(2018年：無)。

15 租賃

(i) 於資產負債表中確認的金額
本集團

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
使用權資產		
物業(附註14)	4,337	5,355
租賃負債		
流動	2,456	2,271
非流動	2,782	4,278
	5,238	6,549

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

15 租賃(續)

(i) 於資產負債表中確認的金額(續)

本公司

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
使用權資產		
物業	2,579	4,133
租賃負債		
流動	1,710	1,895
非流動	1,793	3,503
	3,503	5,398

於2019年及2018年12月31日，使用權資產於綜合及公司負債表內計入物業、廠房及設備。

(ii) 於綜合全面收益表確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
使用權資產折舊開支		
物業(附註14)	2,264	1,852
利息開支(計入融資成本)	299	339
短期租賃(計入銷售成本及行政開支)相關的開支(附註8)	31,339	21,932

截至2019年12月31日止年度，租賃相關現金流出總額為人民幣12,064,000元(2018年：人民幣24,135,000元)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

15 租賃(續)

(iii) 本集團的租賃活動及其列賬方法

本集團租賃各種辦公室、停車場及宿舍。租賃合同通常為6個月至6年的固定期限。

租賃條款按個別基準磋商，包含各種不同條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議不施加任何其他契據。租賃資產不得用於借款擔保。

16 投資物業

本集團及本公司

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
期初賬面淨值	32,687	30,757
於其他(虧損)/收益確認的重估收益	213	1,930
期末賬面淨值	32,900	32,687

(a) 公允價值等級

於2019年12月，本集團全部投資物業均為公允價值等級中的第三級，此乃由於其估值乃參考若干重大不可觀察輸入數據計算得出。於截至2019年12月31日止年度，第一、第二及第三等級之間並無出現轉換的情況。

(b) 估值技術

本集團於2019年12月31日的投資物業的公允價值已根據四川天健華衡資產評估有限公司於相應日期所進行的估值計算得出。四川天健華衡資產評估有限公司為與本集團並無關連的獨立合資格專業估值師，其擁有合適資格以及擁有對相關區域類似物業進行估值的相關經驗。在對相關物業公允價值進行估值的過程中，物業的最大及最佳用途為其當前用途。

零售單位的公允價值通常按收益資本化法計算，此乃基於將未來租金收益轉換為貼現金額計算得出。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

16 投資物業(續)

(b) 估值技術(續)

停車場的公允價值按直接對比法進行估值，此乃基於類似物業的市場可觀察交易進行且經過調整以反映目標物業的狀況及位置的差異。

描述	於12月31日的公允價值		估值技術	重大不可觀察輸入數據	不可觀察輸入數據範圍	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元			於12月31日	
					2019年	2018年
已竣工投資物業				貼現率	6.14%-7.00%	6.23%-7.00%
– 零售單位	673	680	收益資本化	市場租金(人民幣元/ 平方米/月)	37.30-67.16	38-66
– 停車場	32,227	32,007	直接對比	市場單位售價 (人民幣元/個)	134,000-141,000	132,000-141,000
總計	32,900	32,687				

就零售單位而言，貼現率增加可能會導致公允價值減少。市場租金增加可能會導致公允價值增加。

就停車場而言，市場價格上漲可能會導致公允價值增加。

截至2019年12月31日止年度，估值技術並無發生變動。

(c) 已於損益中確認的投資物業金額

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
租金收入	138	159
直接運營開支	(86)	(104)
	52	55

於2019年12月31日，概無投資物業受到限制或被抵押為負債擔保(2018年：無)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

17 無形資產

	其他無形資產					總計 人民幣千元
	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	客戶關係 人民幣千元	總值 人民幣千元	商譽 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)
年末賬面淨值	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(附註29)	-	-	50,000	50,000	83,479	133,479
攤銷	(3,898)	(1)	(13,198)	(17,097)	-	(17,097)
年末賬面淨值	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

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

17 無形資產(續)

無形資產攤銷已計入綜合全面收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銷售成本	13,198	10,562
行政開支	3,899	1,943
	17,097	12,505

(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
國嘉物業	68,697	68,697
杭州綠宇	41,026	41,026
上海真賢	15,327	15,327
成都東景	33,797	33,797
瀘州天立	23,346	23,346
成都全程	1,775	1,775
江蘇常發(附註29)	53,000	—
浙江中能(附註29)	30,479	—
	267,447	183,968

獨立估值師已獨立執行估值以釐定於收購完成後客戶關係的金額。釐定客戶關係的公允價值的方法及重要假設披露如下：

	估值技術	貼現率	無形資產預期使用期限
客戶關係	貼現現金流量	17.2%-17.8%	100至120個月

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

17 無形資產(續)

(b) 從收購附屬公司所產生的商譽：(續)

截至2019年12月31日止年度，本公司已分別收購江蘇常發及浙江中能100%及60%的股權，代價分別為人民幣80,000,000元及人民幣46,379,000元(附註29)。

於2019年12月31日，管理層對因收購產生的商譽進行了減值評估，但與收購江蘇常發和浙江中能有關的商譽則除外，其已於2019年12月完成。國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立及成都全程所經營的物業管理業務的可收回金額已由獨立估值師評估並按使用價值(「使用價值」)計算方法釐定，該計算使用了基於管理層批准的為期五年的財務預算的現金流量預測。

下表載列管理層於2019年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2020年收入						
(年增長率百分比)	5%	10%	4%	2%	9%	3%
2021年收入						
(年增長率百分比)	4%	9%	12%	7%	6%	3%
2022至2024年收入						
(年增長率百分比)	3%-4%	6%-9%	5%-9%	5%-7%	3%-7%	3%
毛利率(佔收入百分比)	45%	22%	20%	32%	26%	31%
長期增長率	3%	3%	3%	3%	3%	3%
稅前貼現率	18%	20%	21%	18%	18%	21%

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

17 無形資產(續)

(b) 從收購附屬公司所產生的商譽：(續)

下表載列管理層於2018年12月31日進行商譽減值測試時預測現金流量所用的各項主要假設：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
2019年收入						
(年增長率百分比)	6%	14%	8%	12%	15%	16%
2020年收入						
(年增長率百分比)	5%	5%	6%	10%	12%	2%
2021至2023年收入						
(年增長率百分比)	3%-4%	3%-5%	3%-6%	4%-10%	4%-9%	2%
毛利率(佔收入百分比)	46%	24%	21%	27%	23%	28%
長期增長率	3%	3%	3%	3%	3%	0%
稅前貼現率	18%	21%	21%	19%	19%	8%

於2019年12月31日，按使用價值計算的物業管理業務的可收回金額人民幣833百萬元(2018年：人民幣649百萬元)較其賬面值人民幣427百萬元(2018年：人民幣358百萬元)多出人民幣406百萬元(2018年：人民幣291百萬元)。

於2019年及2018年12月31日，有關被收購實體物業管理業務的餘量詳情如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
國嘉物業	241,118	179,528
上海真賢	16,765	32,346
杭州綠宇	27,105	14,399
成都東景	86,456	51,648
瀘州天立	27,223	12,126
成都全程	7,253	814
	405,920	290,861

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

17 無形資產(續)

(b) 從收購附屬公司所產生的商譽(續)：

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於2019年及2018年12月31日減值測試主要假設的所有可能變動及於使用價值計算中單獨計算會抵銷餘量的變動：

	國嘉物業	上海真賢	杭州綠宇	成都東景	瀘州天立	成都全程
於2019年12月31日						
收入年增長率	-31%	-6%	-6%	-13%	-8%	-37%
貼現率	+33%	+5%	+3%	+10%	+7%	+39%
於2018年12月31日						
收入年增長率	-21%	-12%	-3%	-9%	-5%	-9%
貼現率	+29%	+15%	+2%	+9%	+3%	+9%

本公司董事認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致現金產生單位賬面值超過其可收回金額。

本公司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)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

18 按類別劃分的金融工具

本集團擁有以下金融工具：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
按攤銷成本列賬的金融資產		
貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(附註19)	961,691	564,207
現金及現金等價物(附註20)	1,962,719	307,136
	2,924,410	871,343
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		
	7,675	–
按攤銷成本列賬的金融負債		
貿易及其他應付款項(不包括應計薪金及其他應付稅項)(附註24)	639,097	358,290
租賃負債(附註15)	5,238	6,549
	644,335	364,839

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

19 貿易及其他應收款項

本集團

	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(附註30(e))	239,489	186,116
— 第三方	682,735	367,209
	922,224	553,325
減：貿易應收款項減值撥備	(55,190)	(31,085)
	867,034	522,240
其他應收款項		
— 關聯方(附註30(e))	6,361	1,629
— 第三方	99,343	49,668
	105,704	51,297
減：其他應收款項減值撥備	(11,047)	(9,330)
	94,657	41,967
向供應商支付之預付款項		
— 關聯方(附註30(d))	321	673
— 第三方	40,997	31,198
	41,318	31,871
預付稅款	763	402
	1,003,772	596,480

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

19 貿易及其他應收款項(續)

本公司

	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	177,245	141,280
— 第三方	275,600	154,350
	452,845	295,630
減：貿易應收款項減值撥備	(26,716)	(17,268)
	426,129	278,362
其他應收款項		
— 附屬公司	129,729	59,222
— 第三方	51,253	34,368
	180,982	93,590
減：其他應收款項減值撥備	(8,851)	(8,008)
	172,131	85,582
向供應商支付之預付款項		
— 關聯方	301	—
— 第三方	33,202	22,073
	33,503	22,073
預付稅款	360	396
	632,123	386,413

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

19 貿易及其他應收款項 (續)

- (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：

本集團

	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
	922,224	553,325

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)(附註3.1.2)。

本公司

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
0至180天	275,374	224,261
181至365天	97,625	17,513
1至2年	49,412	31,708
2至3年	18,421	11,135
3年以上	12,013	11,013
	452,845	295,630

本公司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26,716,000元(2018年：人民幣17,268,000元)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

20 現金及現金等價物

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行存款及手頭現金		
— 以港元計值	1,537,229	—
— 以人民幣計值	424,409	307,136
— 以美元計值	1,081	—
	1,962,719	307,136

- (a) 於2019年12月31日，現金及現金等價物不包括以集團實體名義存入銀行賬戶的業主房屋維修基金人民幣527,000元（2018年：人民幣136,000元）。待有關政府部門批准後，本集團可將該等存款用於公共維修開支。
- (b) 將人民幣結餘兌換為外幣並將此等外幣銀行結餘及現金匯出中國，須遵守中國政府就外匯管制頒佈之相關規則及法規。
- (c) 於2019年12月31日，首次公開發售所得款項餘額分別為53,729,000港元和及1,662,355,000港元（相當於人民幣48,129,000元及人民幣1,489,100,000元），其暫時存放於本集團在香港和及中國的銀行賬戶中。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

21 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
於2018年12月31日的結餘	128,748,460	128,748
於2019年1月1日的結餘	128,748,460	128,748
有關上市的股份發行(附註(c))	49,353,700	49,354
於2019年12月31日的結餘	178,102,160	178,102

- (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(附註22)，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(附註24)。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。發行所得款項總額為1,826,089,000港元(相等於人民幣1,644,383,000元)。經扣除包銷費用及相關開支後，發行所得款項淨額為人民幣1,531,287,000元，其中人民幣49,354,000元及人民幣1,481,933,000元入賬列為股本及股份溢價(附註23)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

22 以股份為基礎的付款

根據日期為2018年11月9日的董事會決議案，股份激勵計劃(「股份激勵計劃」)獲批准，據此，本公司向獨立受託人寧波嘉乾發行若干股份(「激勵股份」)，認購價為每股人民幣6.36元(「認購價」)。寧波嘉乾由股份激勵計劃批准的本公司11名僱員(包括董事、監事、高級管理層及若干僱員)(「接受者」)於2018年11月1日成立。接受者已通過寧波嘉乾向本公司支付認購激勵股份的相關代價。

激勵股份合共5,486,300股，佔2018年12月3日已發行及發行在外股份總數的4.26%。

激勵股份具禁售期。接受者所認購激勵股份的40%、30%及30%將會分別於自2018年12月3日(「認購日期」)起一年後的三年內每年解禁一次，惟解禁前提是達到股份激勵計劃載明的本公司表現條件及個人表現要求。截至2019年12月31日，概無激勵股份解禁。

本公司的母公司藍光和駿有法律義務按認購價購回因未滿足表現條件而無法解禁的激勵股份。

於2018年12月3日，本公司通過寧波嘉乾按每股股份人民幣6.36元的價格向接受者發行並授出5,486,300股本公司股份並收到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元分別入賬列為股本(附註21)及股份溢價(附註23)。

授予接受者的激勵股份的公允價值超額部分在歸屬期內於綜合全面收益表確認為開支。截至2019年12月31日止年度，本公司已就股份激勵計劃於綜合全面收益表確認僱員福利開支人民幣17,070,000元(2018年：人民幣3,713,000元)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

23 儲備

	股份溢價 人民幣千元	以股份支付的 僱員酬金儲備 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他儲備總額 人民幣千元	保留盈利 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(附註21(a))	(35,218)	-	-	(35,218)	-	(35,218)
與股份激勵計劃有關的注資 (附註21(b))	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(附註26)	-	-	-	-	(319,345)	(319,345)
僱員以股份為基礎的付款計劃						
- 僱員服務價值(附註22)	-	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	67,597	4,691	52,786	125,074	182,877	307,951
於2019年1月1日的結餘	67,597	4,691	52,786	125,074	182,877	307,951
期內利潤	-	-	-	-	429,519	429,519
與上市有關的股份發行 (附註21(c))	1,481,933	-	-	1,481,933	-	1,481,933
不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(附註26)	-	-	-	-	(215,010)	(215,010)
僱員以股份為基礎的付款計劃						
- 僱員服務價值(附註22)	-	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	1,549,091	21,761	86,831	1,657,683	363,341	2,021,024

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

23 儲備(續)

- (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。

24 貿易及其他應付款項

本集團

	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(附註30(e))	22,397	234
— 第三方	110,355	64,878
	132,752	65,112
其他應付款項		
— 關聯方(附註30(e))	111,068	53,296
— 第三方	387,919	237,705
	498,987	291,001
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
	800,291	481,055

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

24 貿易及其他應付款項(續)

本公司

	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	22,096	3
— 第三方	49,609	29,409
	71,705	29,412
其他應付款項		
— 附屬公司	134,771	51,862
— 關聯方	109,922	67,105
— 第三方	240,005	145,623
	484,698	264,590
應計薪金	83,413	66,139
其他應納稅款	8,433	7,487
應付股息	91	47
	648,340	367,675

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：

本集團

	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	—
	132,752	65,112

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

24 貿易及其他應付款項(續)

(a) (續)

本公司

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以下	68,605	28,420
1至2年	2,730	823
2至3年	285	169
3年以上	85	—
	71,705	29,412

25 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延稅項負債的分析如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項資產	15,949	8,092
— 12個月內收回的遞延稅項資產	3,260	2,473
	19,209	10,565
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(28,486)	(19,466)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(3,857)	(2,996)
	(32,343)	(22,462)
	(13,134)	(11,897)

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

25 遞延所得稅 (續)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於2019年及2018年12月31日止年度的遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	遞延 稅項資產 — 呆賬準備 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 應計費用 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 稅項虧損 人民幣千元	遞延 稅項資產 — 使用權 資產及租賃 負債影響淨額 人民幣千元	遞延 稅項負債 — 業務合併時 確認的無形 資產超額價值 人民幣千元	遞延 稅項負債 — 投資物業 人民幣千元	遞延 稅項負債 — 按公允價值 計量且其變動 計入損益的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	3,975	724	-	174	(13,112)	(3,036)	(309)	(11,584)
於綜合全面收益表計入/(扣除)	2,689	1,339	1,430	(5)	2,152	(734)	309	7,180
收購一家附屬公司	239	-	-	-	(7,732)	-	-	(7,493)
於2018年12月31日	6,903	2,063	1,430	169	(18,692)	(3,770)	-	(11,897)
於2019年1月1日	6,903	2,063	1,430	169	(18,692)	(3,770)	-	(11,897)
於綜合全面收益表計入/(扣除)	4,650	3,190	(767)	(44)	2,666	(47)	-	9,648
收購一家附屬公司(附註29)	1,615	-	-	-	(12,500)	-	-	(10,885)
於2019年12月31日	13,168	5,253	663	125	(28,526)	(3,817)	-	(13,134)

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

25 遞延所得稅(續)

於2019年12月31日，根據附註2.16(b)所載會計政策，由於相關稅務司法權區及實體不大可能取得未來應課稅利潤用以抵銷有關虧損，故本集團並無就累計稅項虧損人民幣243,000元確認遞延稅項資產(2018年：人民幣193,000元)。根據現行稅法，稅項虧損於產生年度起五年內屆滿。

屆滿年度	未確認遞延稅項資產的 未使用稅項虧損 於12月31日	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
2019年	–	24
2020年	–	40
2021年	–	36
2022年	–	56
2023年	–	37
2024年	243	–
	243	193

26 股息

	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	人民幣千元	人民幣千元
已宣派股息	215,010	319,345

截至2019年12月31日止年度，本公司宣派股息人民幣215,010,000元(2018年：人民幣319,345,000元)。於2019年12月31日，本公司尚未派發應派股息人民幣91,000元(2018年：人民幣47,000元)。

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保留盈利中派發。該等綜合財務報表並無反映此筆應付股息。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

27 經營所得現金

	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	532,629	353,867
就以下各項作出調整：		
— 物業、廠房及設備折舊(附註14)	6,997	5,662
— 投資物業之公允價值收益(附註16)	(213)	(1,930)
— 外匯虧損淨額(附註10)	8,496	—
— 其他無形資產攤銷(附註17)	17,097	12,505
— 貿易及其他應收款項的減值撥備	25,822	16,563
— 出售物業、廠房及設備的(收益)/虧損	(7)	37
— 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的公允價值收益	—	(6,443)
— 以股份為基礎的僱員開支(附註22)	17,070	3,713
— 上市開支	—	820
— 利息開支(附註15)	299	339
	608,190	385,133
營運資金變動：		
— 存貨	(1,235)	(1,060)
— 貿易及其他應收款項	(399,021)	(184,509)
— 合約負債	52,206	46,506
— 貿易及其他應付款項	231,356	40,120
	491,496	286,190

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

27 經營所得現金 (續)

(a) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	其他應付款項 -			總計 人民幣千元
	借款 人民幣千元	應付利息 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	
於2018年1月1日	-	-	6,848	6,848
收購附屬公司	9,000	-	-	9,000
新增租賃負債	-	-	1,565	1,565
應計利息開支	-	24	339	363
償還借款	(9,000)	-	(1,866)	(10,866)
已付利息	-	(24)	(337)	(361)
於2018年12月31日	-	-	6,549	6,549
於2019年1月1日	-	-	6,549	6,549
新增租賃負債	-	-	1,246	1,246
應計利息開支	-	-	299	299
償還借款	-	-	(2,559)	(2,559)
已付利息	-	-	(297)	(297)
於2019年12月31日	-	-	5,238	5,238

28 承擔

(a) 資本承擔

於年末已簽約但截至2019年12月31日止年度尚未產生的資本開支如下。

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以下	3,862	98

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

28 承擔 (續)

(b) 經營租賃承擔 – 作為承租人

本集團根據不可撤銷租賃協議租賃辦公室及員工宿舍。租期為12個月以內，大部分租賃協議與第三方簽訂，並於租賃期末可按雙方協議價格重續。

不可撤銷短期租賃下的未來最低租賃付款總額如下：

	於12月31日	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1年以下	-	114

29 業務合併

於截至2019年12月31日止年度，業務合併包括收購兩家物業管理公司。該等被收購公司的主要業務乃於中國進行物業管理。該兩家被收購公司於收購日的財務資料載列如下：

於2019年12月10日，本公司以人民幣80,000,000元的代價自第三方收購江蘇常發100%的股權。江蘇常發可識別淨資產總值為人民幣27,000,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

於2019年12月31日，本公司以人民幣46,379,000元的代價自第三方收購浙江中能60%的股權。浙江中能可識別淨資產總值為人民幣26,500,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部分入賬計作商譽。

自各自收購日至2019年12月31日，收購江蘇常發及浙江中能的業務為本集團貢獻之總收入為人民幣3,080,000元，淨利潤為人民幣227,000元。

倘江蘇常發及浙江中能自2019年1月1日起合併入賬，則截至2019年12月31日止年度的綜合全面收益表將顯示備考收入人民幣2,219,531,000元及淨利潤人民幣459,149,000元。

收購協議規定原股東須就收入及在管建築面積作出承諾以在某一時期內達到一定的業績目標。倘或有代價協議的條款最終不能履行，則總代價的一部分將被扣除。已聘請第三方評估師於收購日對或有代價的公允價值進行評估，或有代價的公允價值入賬計作「按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債」。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

29 業務合併(續)

	江蘇常發 人民幣千元	浙江中能 人民幣千元	總計 人民幣千元
代價			
— 已付現金	48,000	28,800	76,800
— 應付款項	32,000	19,200	51,200
— 或有代價	—	(1,621)	(1,621)
	80,000	46,379	126,379
所收購可識別資產及所承擔負債的確認金額			
現金及現金等價物	11,471	7,392	18,863
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	—	6,054	6,054
物業、廠房及設備(附註14)	101	196	297
客戶關係(附註17)	28,000	22,000	50,000
遞延稅項資產(附註25)	1,352	263	1,615
貿易及其他應收款項	24,980	19,843	44,823
貿易及其他應付款項	(15,902)	(17,318)	(33,220)
即期所得稅負債	(5,110)	(730)	(5,840)
合約負債	(10,892)	(5,700)	(16,592)
遞延稅項負債(附註25)	(7,000)	(5,500)	(12,500)
可識別淨資產總值	27,000	26,500	53,500
減：非控股權益	—	(10,600)	(10,600)
已收購資產淨值	27,000	15,900	42,900
商譽(附註17)	53,000	30,479	83,479

商譽人民幣83,479,000元乃因若干因素而產生。重要的因素包括通過整合高技能勞動力和獲得規模經濟實現預期的協同效應。預期已確認商譽就所得稅而言不可扣減。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

29 業務合併(續)

截至2019年12月31日止年度，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
已付現金代價	(76,800)
於收購日收購的現金及現金等價物	18,863
收購產生的現金流出淨額	(57,937)

30 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
楊鏗	創始人股東
藍光投資控股集團有限公司(「藍光投資」)	最終控股公司
四川藍光發展股份有限公司	中間控股公司
四川藍光和駿實業有限公司	母公司
安徽美太光華置業有限公司	由同一最終控股公司控制
安徽拓佰仕置業有限公司	由同一最終控股公司控制
寶雞鼎豐置業有限公司(「寶雞鼎豐」)(b)	由同一最終控股公司控制
寶雞燁坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
北京和駿投資有限責任公司	由同一最終控股公司控制
北京藍光商業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
北京星華藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
常州和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
巢湖市藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都成華中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都都江堰和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都都江堰藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都高新和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都高新藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都海潤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都和駿投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都和祥實業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
成都嘉寶商業物業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
成都嘉寶商業物業經營管理有限公司 金色夏威夷分公司	由同一最終控股公司控制
成都金谷景觀工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金牛藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金牛正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都金堂藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都錦江燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都聚錦商貿有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光綠色裝飾工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光生態園林工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都藍光文化旅遊開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都龍泉驛藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都郫縣和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
成都郫縣藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都浦興商貿有限責任公司	由同一最終控股公司控制
成都青白江藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都青羊正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都邛崃和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都瑞納投資有限公司	由同一最終控股公司控制
成都市溫江區和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都市溫江區藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都雙流和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都五牛正惠電器有限公司 (「五牛正惠電器」)	由同一最終控股公司控制
成都武侯炬峰置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都武侯藍光金房置業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
成都武侯中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都新都藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都新都藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
成都煜明裝飾工程有限公司	由同一最終控股公司控制
成都遠來房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
成都中泓房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶燦瑞置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶錦泓企業管理有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶坤鈺企業管理諮詢有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍申置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶藍實置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶煒坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
重慶宇晟置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶正惠置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶中泓和駿企業管理服務有限公司 (曾用名：重慶和駿投資有限公司)	由同一最終控股公司控制
達州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
都江堰藍光旅遊資源開發有限公司	由同一最終控股公司控制
峨眉山藍光文化旅遊置業有限公司	由同一最終控股公司控制
峨眉山藍光文化旅遊置業有限公司己莊酒店	由同一最終控股公司控制
豐縣藍光地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
佛山藍和置業有限公司	由同一最終控股公司控制
福州藍駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
福州藍坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
貴陽燦崇置業有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
合肥藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光宏景置業有限公司	由同一最終控股公司控制
合肥藍光盛景置業有限公司	由同一最終控股公司控制
衡水紅美房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
湖北楷熠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
湖南瑞琪置業有限公司	由同一最終控股公司控制
湖南三環置業有限公司	由同一最終控股公司控制
湖州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
華西和駿耀城置業(瀘州)有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
惠州市和勝置業有限公司(「惠州和勝」)(a)	由同一最終控股公司控制
吉安和駿鎧瀧房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
嘉興藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
江陰天建置業有限公司	由同一最終控股公司控制
晉寧滇池置業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
昆明藍光滇池文化旅遊發展有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明藍光雲報置業有限公司	由同一最終控股公司控制
昆明長頤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
瀘州錦瀾房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
洛陽浩德安瀾置業有限公司	由同一最終控股公司控制
漯河市鑿源置業有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名燦城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名燁城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
茂名煜坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
民發實業集團(無錫)房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南昌藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
南昌燁城房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
南充燦瑞置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充煌峰置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍光房地產有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南充藍實置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南京藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南寧燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
南通富盛置業有限公司	由同一最終控股公司控制
寧波杭州灣新區新星房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
平潭藍馨置業有限公司	由同一最終控股公司控制
青島庚辰黃島汽車產業有限公司	由同一最終控股公司控制
青島藍光房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
青島藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
清鎮潤弘房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
泉州藍澤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
如皋市兆基置業有限公司	由同一最終控股公司控制
山東嘉州置地有限公司	由同一最終控股公司控制
山西保源昌房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
陝西基煜實業有限公司	由同一最終控股公司控制
嵯州藍光置信置業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川己莊酒店管理有限公司	由同一最終控股公司控制
四川嘉寶房地產行銷代理有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍本工程設計有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光工程諮詢設計有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光美尚飲品股份有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光商業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光生態環境產業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光文化旅遊產業有限公司	由同一最終控股公司控制
四川藍光文化旅遊投資有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
四川藍光優居科技有限公司 (曾用名：四川藍光優家居產業有限公司)	由同一最終控股公司控制
四川融通金悅商業經營管理有限公司	由同一最終控股公司控制
四川蜀鑫投資有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光置地有限公司	由同一最終控股公司控制
蘇州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
遂甯藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
太倉藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
天津藍光寶珩房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
天津藍光和駿小站文旅娛樂發展有限公司	由同一最終控股公司控制
天津藍光駿景房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
天津市江宇海匯房地產有限責任公司	由同一最終控股公司控制
天津西青楊柳青森林綠野建築工程有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
無錫藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光置地有限公司	由同一最終控股公司控制
無錫藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢名流時代置業有限公司	由同一最終控股公司控制
武漢市新宏森地產置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安燦琮置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安炬坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西安品諾實業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安熠坤置業有限公司	由同一最終控股公司控制
西安煜坤房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
西安正惠房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
新鄉市藍光鑾源置業有限公司	由同一最終控股公司控制
新鄉市唐普錦鴻房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
興平市海聯新興房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
徐州藍光置業有限公司	由同一最終控股公司控制
煙臺和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
煙臺新潮海興置業有限公司	由同一最終控股公司控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(a) 名稱以及與關聯方的關係 (續)

名稱	關係
揚州和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
余姚市環恒置業有限公司	由同一最終控股公司控制
余姚市藍駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
雲南白藥置業有限公司	由同一最終控股公司控制
雲南藍光和駿房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
張家口藍光聖源房地產有限責任公司	由同一最終控股公司控制
長沙藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
珠海藍凱控股有限公司	由同一最終控股公司控制
資陽市川綿教育房地產開發有限公司	由同一最終控股公司控制
自貢藍光和駿置業有限公司	由同一最終控股公司控制
重慶新申佳實業有限公司	藍光發展之合資企業
仁壽蜀恒置業有限公司	藍光發展之合資企業
河南華之麗實業有限公司	藍光發展之聯繫人
南通錦隆置業有限公司	藍光發展之聯繫人

(a) 惠州和勝以前為藍光發展之合資企業，之後於2019年4月18日由藍光發展控制

(b) 寶雞鼎豐以前為藍光發展之合資企業，之後於2019年2月21日由藍光發展控制

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
提供服務		
— 母公司	32,572	24,072
— 由同一最終控股公司控制	439,334	294,288
— 藍光發展之聯繫人	4,036	—
— 藍光發展之合資企業	—	4,568
	475,942	322,928
購買產品及服務		
— 由同一最終控股公司控制	3,577	2,290
短期租賃開支		
— 母公司	231	658
— 由同一最終控股公司控制	23,388	14,330
	23,619	14,988
租賃負債利息開支		
— 最終控股公司	216	283
租賃負債付款		
— 最終控股公司	1,631	1,280

上述所有交易均在本集團業務的正常過程中以及交易雙方協定的條款下進行。

- (c) 截至2019年12月31日止年度，本集團的部分辦公空間由關連方五牛正惠電器提供，且不收取租金費用。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(d) 主要管理層薪酬

除附註32所披露的董事及監事以外的主要管理層薪酬載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	10,514	3,302

(e) 與關聯方的結餘

	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		
— 最終控股公司	1,325	1,325
— 母公司	9,917	6,706
— 由同一最終控股公司控制	226,106	175,834
— 藍光發展之合資企業	1,310	1,975
— 藍光發展之聯繫人	831	276
	239,489	186,116
其他應收款項(附註(i))		
— 由同一最終控股公司控制	6,361	1,629
預付款項		
— 母公司	42	—
— 由同一最終控股公司控制	279	598
— 藍光發展之聯繫人	—	75
	321	673

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘 (續)

	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		
— 母公司	223	—
— 由同一最終控股公司控制	22,174	234
	22,397	234
其他應付款項 (附註(ii))		
— 最終控股公司	—	1,119
— 中間控股公司	29	29
— 母公司	64,831	45,307
— 由同一最終控股公司控制	46,208	6,841
	111,068	53,296
合約負債		
— 最終控股公司	1,517	—
— 中間控股公司	3	—
— 由同一最終控股公司控制	16,759	—
	18,279	—
租賃負債		
— 最終控股公司	3,504	5,135

上述應收／應付關聯方的貿易應收款項、預付款項、貿易應付款項及合約負債均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款項及其他應付款項均屬非貿易性質。

應收／應付關聯方的貿易應收款項、貿易應付款項及合約負債均為無抵押及免息。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 關聯方交易 (續)

(e) 與關聯方的結餘 (續)

- (i) 該金額指1)自藍光發展及相關實體採購瓶裝純淨水的按金，該按金將於採購合約終止時收取；及2)本集團代表藍光發展及相關實體就本集團提供服務的若干項目的開支付款，為免息且按要求償還。
- (ii) 該金額指本集團代表藍光發展及相關實體收取的租金付款，為免息且與藍光發展及相關實體雙方協商後定期結算。

31 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		12,237	13,624
投資物業	16	32,900	32,687
其他無形資產		33,635	22,555
遞延所得稅資產		9,010	4,679
投資附屬公司	11	400,568	271,373
		488,350	344,918
流動資產			
存貨		5,909	4,603
貿易及其他應收款項	19	632,123	386,413
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		1,621	–
現金及現金等價物		1,833,854	189,200
		2,473,507	580,216
資產總值		2,961,857	925,134

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

31 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	附註	於12月31日	
		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本		178,102	128,748
其他儲備		1,627,008	93,960
保留盈利		242,699	151,294
權益總額		2,047,809	374,002
負債			
非流動負債			
遞延所得稅負債		3,818	3,771
租賃負債	15	1,793	3,503
		5,611	7,274
流動負債			
合約負債		203,707	135,672
貿易及其他應付款項	24	648,340	367,675
租賃負債	15	1,710	1,895
即期所得稅負債		54,680	38,616
		908,437	543,858
負債總額		914,048	551,132
權益及負債總額		2,961,857	925,134

本公司的資產負債表已於2019年3月20日獲董事會批准並由以下董事代為簽署：

姚敏先生
董事長兼執行董事

劉俠先生
執行董事

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

31 本公司資產負債表及儲備變動(續)

(a) 本公司儲備變動

	股份 溢價 人民幣千元	以股份支付的 僱員酬金儲備 人民幣千元	法定 儲備 人民幣千元	其他 儲備總額 人民幣千元	保留 盈利 人民幣千元	儲備 總額 人民幣千元
於2018年1月1日的結餘	42,294	978	23,239	66,511	194,674	261,185
年內利潤	-	-	-	-	305,512	305,512
自其他儲備轉撥至股本(附註21(a))	(35,218)	-	-	(35,218)	-	(35,218)
與股份激勵計劃有關的注資 (附註21(b))	29,407	-	-	29,407	-	29,407
向本公司股東宣派股息(附註26)	-	-	-	-	(319,345)	(319,345)
僱員以股份為基礎的付款計劃 - 僱員服務價值(附註22)	-	3,713	-	3,713	-	3,713
撥入法定儲備(附註23(a))	-	-	29,547	29,547	(29,547)	-
於2018年12月31日的結餘	36,483	4,691	52,786	93,960	151,294	245,254
於2019年1月1日的結餘	36,483	4,691	52,786	93,960	151,294	245,254
期內利潤	-	-	-	-	340,460	340,460
上市有關股份發行	1,481,933	-	-	1,481,933	-	1,481,933
向本公司股東宣派股息(附註26)	-	-	-	-	(215,010)	(215,010)
僱員以股份為基礎的付款計劃 - 僱員服務價值(附註22)	-	17,070	-	17,070	-	17,070
撥入法定儲備(附註23(a))	-	-	34,045	34,045	(34,045)	-
於2019年12月31日的結餘	1,518,416	21,761	86,831	1,627,008	242,699	1,869,707

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

32 董事及監事的利益及權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2019年12月31日止年度，本集團向董事及監事支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱員退休 福利計劃供款 人民幣千元	住房公積金、	總計 人民幣千元
					其他津貼和 實物福利 人民幣千元	
執行董事						
姚敏先生(附註(iv))	80	1,292	692	34	6,749	8,847
吳剛先生(附註(i)(iv))	80	910	159	34	1,861	3,044
陳景超先生(附註(i)(iv))	80	822	259	34	961	2,156
非執行董事						
孟宏偉先生(附註(i))	80	-	-	-	-	80
張巧龍先生	80	-	-	-	-	80
王萬峰先生(附註(i))	30	-	-	-	-	30
蒲鴻先生(附註(i))	50	-	-	-	-	50
獨立非執行董事						
李書劍先生(附註(ii))	300	-	-	-	-	300
陳承義先生(附註(ii))	300	-	-	-	-	300
張守文先生(附註(ii))	300	-	-	-	-	300
監事						
劉江先生(附註(iii))	40	617	185	11	31	884
趙揚先生	40	447	206	9	31	733
徐青山先生(附註(iii))	100	-	-	-	-	100
劉德明先生(附註(iii))	100	-	-	-	-	100
趙金旭先生(附註(iii))	62	-	-	-	-	62
王小英女士	40	-	-	-	-	40
	1,762	4,088	1,501	122	9,633	17,106

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

32 董事及監事的利益及權益 (續)

(a) 董事及監事的薪酬 (續)

截至2018年12月31日止年度，本集團向董事及監事（於其分別獲委任為董事及監事前擔任高級管理層及僱員）支付的薪酬載列如下：

姓名	袍金 人民幣千元	薪金 人民幣千元	酌情花紅 人民幣千元	僱員退休 福利計劃供款 人民幣千元	住房公積金、 其他津貼和 實物福利 人民幣千元	總計 人民幣千元
執行董事						
姚敏先生 (附註(iv))	8	798	542	39	1,287	2,674
吳剛先生 (附註(i)(iv))	8	860	181	39	378	1,466
陳景超先生 (附註(i)(iv))	8	908	175	39	375	1,505
非執行董事						
孟宏偉先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
張巧龍先生	-	-	-	-	-	-
蒲鴻先生 (附註(i))	-	-	-	-	-	-
獨立非執行董事						
李書劍先生 (附註(ii))	32	-	-	-	-	32
陳承義先生 (附註(ii))	32	-	-	-	-	32
張守文先生 (附註(ii))	32	-	-	-	-	32
監事						
李麗娟女士 (附註(iii))	-	1,275	20	39	368	1,702
劉江先生 (附註(iii))	4	88	122	2	5	221
趙揚先生	4	374	133	10	31	552
徐青山先生 (附註(iii))	11	-	-	-	-	11
趙金旭先生 (附註(iii))	11	-	-	-	-	11
王小英女士	-	-	-	-	-	-
	150	4,303	1,173	168	2,444	8,238

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

32 董事及監事的利益及權益 (續)

(a) 董事及監事的薪酬 (續)

- (i) 於2018年1月，陳景超先生獲委任為董事。於2018年11月，吳剛先生、孟宏偉先生及蒲鴻先生獲委任為董事。於2019年8月，蒲鴻先生辭去其董事職務及王萬峰先生獲委任為董事。
 - (ii) 於2018年11月，李書劍先生、陳承義先生及張守文先生獲委任為獨立非執行董事。
 - (iii) 於2018年11月，劉江先生、徐青山先生及趙金旭先生獲委任為監事以及李麗娟女士辭去其監事職務。於2019年8月，趙金旭先生辭去其監事職務及劉德明先生獲委任為監事。
 - (iv) 於2018年11月，本公司實施股份激勵計劃，據此，包括董事、監事、高級管理層及若干僱員在內的11名接受者有權按認購價間接認購激勵股份(附註22)。
- (b) 截至2019年12月31日止年度，根據本集團發起的定額福利退休金計劃，並無向董事及監事支付或董事及監事應收的退休福利(2018年：無)。
- (c) 截至2019年12月31日止年度，不存在董事及監事離職福利(2018年：無)。
- (d) 截至2019年12月31日止年度，概無為獲得董事服務而向第三方提供代價(2018年：無)。
- (e) 截至2019年12月31日止年度，本公司或本公司之附屬公司(如適用)均無以董事及監事為受益人進行任何貸款、准貸款及其他交易(2018年：無)。
- (f) 截至2019年12月31日止年度，並無關於截至2019年12月31日止年度或截至2019年12月31日止年度任何時間本公司參與其中且本公司董事或監事直接或間接於其中擁有權益的本集團業務的重大交易、安排及合約(2018年：無)。
- (g) 截至2019年12月31日止年度，概無董事及監事放棄薪酬或同意放棄薪酬(2018年：無)。
- (h) 截至2019年12月31日止年度，本公司概無支付或應付附註9(c)所載董事、監事或五名最高薪酬人士中的任何人士作為加入或加入本集團後的獎勵(2018：無)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

33 資產負債表日期之後的事件

在2020年初爆發2019年冠狀病毒病(「COVID-19爆發」)之後，已在中國實施並繼續實施一系列預防和控制措施。本集團將密切關注COVID-19疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營成果的影響。於授權發佈此份財務報表之日，本集團尚未意識到因COVID-19爆發而對財務報表造成任何重大不利影響。

四年財務摘要

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

綜合全面收益表

	截至12月31日止年度			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收入	2,100,224	1,464,458	923,298	658,222
銷售成本	(1,339,996)	(977,688)	(587,437)	(445,100)
毛利	760,228	486,770	335,861	213,122
銷售及營銷開支	(5,110)	(3,760)	(4,514)	(7,459)
行政開支	(202,119)	(128,083)	(127,631)	(86,585)
金融資產減值損失淨額	(25,822)	(16,563)	(8,752)	(4,006)
其他的收入	12,396	5,348	2,791	3,978
其他(損失)/收益淨額	(6,645)	10,494	22,777	2,055
營業利潤	532,928	354,206	220,532	121,105
財務費用	(299)	(339)	(335)	(354)
除所得稅前溢利	532,629	353,867	220,197	120,751
所得稅費用	(88,502)	(56,977)	(34,842)	(19,380)
本年度利潤	444,127	296,890	185,355	101,371
以下各方應佔：				
公司所有者	429,519	289,347	184,354	100,898
非控制性權益	14,608	7,543	1,001	473
	444,127	296,890	185,355	101,371
每股收益(以每股人民幣元表示)				
每股基本及攤薄收益	3.10	2.30	1.46	0.83

四年財務摘要

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

綜合資產負債表

	截至12月31日			
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
資產				
非流動資產	500,502	360,613	253,344	151,869
流動資產	2,981,386	909,601	804,805	547,664
資產總額	3,481,888	1,270,214	1,058,149	699,533
權益與負債				
權益總額	2,247,629	466,663	434,303	259,942
非流動負債	35,125	26,740	21,795	13,621
流動負債	1,199,134	776,811	602,051	425,970
負債總額	1,234,259	803,551	623,846	439,591
權益及負債總額	3,481,888	1,270,214	1,058,149	699,533

詞匯和定義

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

「2019年股東週年大會」	指	將於2020年6月11日舉行的本公司2019年股東週年大會
「2019年擬派末期股息」	指	董事會建議的2019年末期股息為每股人民幣0.97元(稅前)
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「董事會」	指	董事會
「複合年增長率」	指	複合年增長率是在超過一年的特定時期內的年度增長率
「成都嘉裕」	指	成都嘉裕企業管理中心(有限合夥)，一家為實施本公司於2015年6月22日採納股份激勵計劃而根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業
「中國」	指	中華人民共和國
「公司」或「本公司」或「藍光嘉寶服務」	指	四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(前身為四川嘉寶資產管理集團股份有限公司)於2000年12月7日在中國成立的有限責任股份公司，其股份在聯交所主板上市(股票代碼：2606)
「控股股東」	指	本公司控股股東集團(具有上市規則所賦予的涵義)，即藍光和駿，藍光發展，藍光投資和楊鏗先生
「《企業管治守則》」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「CPD」	指	持續的專業發展
「董事」	指	公司董事
「非公認會計準則」	指	非公認會計準則
「GFA」	指	總建築面積
「毛利潤率」	指	年度毛利除以年度收入再乘以100%
「本集團」	指	公司及其附屬公司
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則
「HK\$」	指	港元，香港法定貨幣

詞匯和定義

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

「藍光發展」	指	四川藍光發展股份有限公司(前稱四川迪康科技藥業股份有限公司)，是一家股份有限公司。於1993年5月18日在中國上海證券交易所上市(股票代碼：600466)，並為控股股東之一
「藍光集團」	指	藍光投資及其附屬公司(不包括本集團)
「藍光和駿」	指	四川藍光和駿實業有限公司，四川藍光和駿實業有限公司，於1998年5月20日在中國成立的有限責任公司，為控股股東之一
「藍光投資」	指	藍光投資控股集團有限公司(前稱四川藍光實業集團有限公司)，一家於中國成立的有限責任公司。1993年10月13日及其中一名控股股東
「上市」	指	本公司於2019年10月18日在聯交所主板上市
「上市日期」	指	2019年10月18日，H股首次在聯交所開始交易的日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「併購」	指	併購
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
「楊先生」	指	控股股東之一楊鏗先生
「寧波嘉乾」	指	寧波嘉乾企業管理合夥企業(有限合夥)，一家為實施本公司於2018年11月9日採納股份激勵計劃而根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業
「提名委員會」	指	本公司提名委員會
「平湖設計」	指	平湖築家裝飾設計工程有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為浙江中能物業服務有限公司的註冊股東之一

詞匯和定義

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

「平湖未來」	指	平湖中能未來企業管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業，且為浙江中能物業服務有限公司的註冊股東之一
「招股章程」	指	有關上市的本公司日期為2019年10月8日的招股章程
「股東名冊」	指	公司股東名冊
「有關年度」	指	截至2019年12月31日止年度
「剩餘股東」	指	平湖設計及平湖未來
「薪酬委員會」	指	本公司薪酬委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	上海力菲商務諮詢服務合夥企業(有限合夥)，一家根據中國合夥企業法律成立的有限合夥企業，且為浙江中能物業服務有限公司的註冊股東之一
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股份」	指	每股面值人民幣1.00元的本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「美元」	指	美元
「%」	指	百分比