

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



SICHUAN LANGUANG JUSTBON SERVICES GROUP CO., LTD.

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2606)

截至2020年12月31日止年度之全年業績公告

2020年業績摘要

- 本集團的收入總額由截至2019年12月31日止年度的人民幣2,100.2百萬元增加約30.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣2,733.9百萬元。截至2020年12月31日止年度，物業管理服務、諮詢服務及社區增值服務產生的收入分別佔收入總額的約54.6%、22.6%及22.8%。
- 物業管理服務產生的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,139.4百萬元增加約30.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,492.0百萬元。在管建築面積由截至2019年12月31日的71.7百萬平方米增加約81.2%至截至2020年12月31日的129.9百萬平方米。合約面積由截至2019年12月31日的116.9百萬平方米增加82.8%至截至2020年12月31日的213.7百萬平方米。
- 本集團的毛利由截至2019年12月31日止年度的人民幣760.2百萬元增加約28.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣975.7百萬元。毛利率由截至2019年12月31日止年度的36.2%下降0.5個百分點至截至2020年12月31日止年度的35.7%。
- 本集團的淨利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣444.1百萬元增加約23.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣550.0百萬元。
- 本公司擁有人應佔利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣429.5百萬元增加約24.1%至截至2020年12月31日止年度的人民幣533.2百萬元。
- 董事會不建議派付截至2020年12月31日止年度的末期股息。

全年業績

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2020年12月31日止年度(「有關年度」)的經審核綜合業績，連同上一財政年度的比較數字如下：

合併綜合收益表

		截至12月31日止年度	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4	2,733,862	2,100,224
銷售成本		<u>(1,758,172)</u>	<u>(1,339,996)</u>
毛利		975,690	760,228
銷售及分銷成本		(6,907)	(5,110)
管理費用		(292,456)	(202,119)
金融資產減值損失淨額		(75,613)	(25,822)
其他收入	5	50,882	12,396
其他收益／(損失)－淨額		<u>12,246</u>	<u>(6,645)</u>
經營利潤		663,842	532,928
財務費用		(2,003)	(299)
應佔合營企業稅後損失		<u>(89)</u>	<u>—</u>
除所得稅前利潤		661,750	532,629
所得稅費用	6	<u>(111,766)</u>	<u>(88,502)</u>
年度利潤及總綜合收益		<u>549,984</u>	<u>444,127</u>
年度利潤及總綜合收益歸屬於：			
— 本公司所有者		533,227	429,519
— 非控制性權益		<u>16,757</u>	<u>14,608</u>
		<u>549,984</u>	<u>444,127</u>
每股收益歸屬於本公司所有者 (每股以人民幣元列示)			
— 每股基本及稀釋收益	7	<u>2.99</u>	<u>3.10</u>

合併資產負債表

		於12月31日	
		2020年	2019年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
不動產、工廠及設備		75,406	18,224
投資性房地產		33,068	32,900
商譽	8	740,774	267,447
其他無形資產	8	391,578	162,722
遞延所得稅資產		38,751	19,209
使用權益法列賬之投資		1,381	—
		<u>1,280,958</u>	<u>500,502</u>
流動資產			
存貨		14,709	7,220
應收賬款及其他應收款	9	1,342,848	1,003,772
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		10,648	7,675
受限資金		18,880	—
現金及現金等價物		2,150,087	1,962,719
		<u>3,537,172</u>	<u>2,981,386</u>
總資產		<u>4,818,130</u>	<u>3,481,888</u>
權益			
歸屬於本公司所有者的權益			
股本	10	178,102	178,102
其他儲備	11	1,659,699	1,657,683
留存收益	11	721,589	363,341
		<u>2,559,390</u>	<u>2,199,126</u>
非控制性權益		<u>132,039</u>	<u>48,503</u>
總權益		<u>2,691,429</u>	<u>2,247,629</u>

	於12月31日	
	2020年	2019年
附註	人民幣千元	人民幣千元
負債		
非流動負債		
其他應付款項	61,456	—
遞延所得稅負債	77,454	32,343
租賃負債	4,450	2,782
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	9,700	—
	<u>153,060</u>	<u>35,125</u>
流動負債		
合同負債	440,936	299,325
應付賬款及其他應付款	12 1,396,290	800,291
當期所得稅負債	128,306	97,062
租賃負債	8,109	2,456
	<u>1,973,641</u>	<u>1,199,134</u>
總負債	<u>2,126,701</u>	<u>1,234,259</u>
總權益及負債	<u>4,818,130</u>	<u>3,481,888</u>

合併現金流量表

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
經營活動的現金流量		
經營活動產生之現金淨額	1,013,175	491,496
已付所得稅	(124,534)	(69,886)
經營活動所得淨現金	888,641	421,610
投資活動的現金流量		
購買不動產、工廠及設備	(53,054)	(5,285)
購買其他無形資產	(21,588)	(14,974)
出售不動產、工廠及設備所得款	755	162
於一間合營企業的投資	(1,470)	–
與投資活動有關的受限制現金	(6,386)	–
處置以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	6,063	–
購買子公司的現金淨流出	(329,545)	(57,937)
支付以前年度購買子公司的股權應付款	(36,800)	(7,380)
與投資活動有關的預付款項與支出	(66,817)	–
投資活動所用淨現金	(508,842)	(85,414)
融資活動的現金流量		
發行普通股所得款項	–	1,644,383
子公司少數股東資本投入	925	1,205
支付上市費用	(6,480)	(96,707)
向本公司股東作出的股利分派	(172,739)	(214,966)
向子公司少數股東作出的股利分派	(3,956)	(3,421)
與非控股權益的交易	–	245
租賃所支付的款項本金及利息部分	(8,330)	(2,856)
融資活動(所用)／所得淨現金	(190,580)	1,327,883
現金及現金等價物增加淨額	189,219	1,664,079
年初現金及現金等價物	1,962,719	307,136
現金及現金等價物匯兌虧損	(1,851)	(8,496)
期末現金及現金等價物	2,150,087	1,962,719

財務報表附註

1 一般資料

四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「本公司」）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。本公司的註冊地址為中國四川省成都市武侯區一環路南三段二十二號。

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」）。

本公司及其子公司（「本集團」）主要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，本財務報表以人民幣千元列報。該等合併財務報表已由董事會於2021年3月10日批准刊發。

2 重要會計政策摘要

編製本合併財務報表採用的主要會計政策載於下文。除另有說明外，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。本財務報表為包括本公司及其子公司的本集團合併財務報表。

2.1 編製基礎

本集團合併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章之披露規定編製。綜合財務報表按歷史成本法編製，除了按公允價值計量的投資性房地產以及按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產和金融負債。

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，這亦需要管理層在應用本集團會計政策過程中作出判斷。

2.2 會計政策變更和披露

(a) 本集團採納的新訂和經修訂準則和詮釋

以下為本集團於2020年1月1日開始的財政年度強制應用的新準則、現有準則之修訂及詮釋：

香港會計準則第1號和 香港會計準則第8號(修訂)	關於重要的定義
香港財務報告準則第3號(修訂)	關於業務的定義
香港財務報告準則第16號(修訂)	新冠肺炎疫情相關租金減讓 經修訂的財務報告概念框架

採納此類準則和新會計政策對本集團的會計政策沒有重大影響，以及不需要進行追溯調整。

(b) 新準則及現有準則之修訂於2020年1月1日或之後開始之財政年度並未生效，而本集團並無提早採納。

截至本公告發佈之日，香港會計師公會已發佈以下尚未生效且尚未由本集團提前採用的新準則和對現有準則之修訂：

		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號之修訂	關於負債在財務報表的 分類披露	原定2022年 1月1日， 香港會計師公會 延後至 2023年1月1日
香港財務報告準則 第3號之修訂	概念框架之提述	2022年1月1日
香港會計準則 第16號之修訂	不動產、廠房及設備於作指定 用途前之所得稅款項	2022年1月1日
香港會計準則 第37號之修訂	有償合約－履行合約之成本	2022年1月1日
香港財務報告準則的 2018-2020年度改進	香港財務報告準則第9號金融 工具，16號租賃，第1號首 次採用國際財務報表準則以 及香港會計準則第41號農 業－去除在香港會計準則第 41號下允許實體在計量公允 價值時無需考慮稅項現金流 的要求	2022年1月1日
香港財務報告準則 第10號及香港會計準則 第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資企 業的資產出售或投入	待確定

本集團已開始評估此等新訂或經修訂準則、詮釋及修訂本的影響。根據董事作出的初步評估，於該等準則、詮釋及修訂本生效時，預期將不會對本集團的財務業績及狀況構成重大影響。

3 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2020年及2019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2020年收購若干實體。新收購的子公司主要提供物業管理服務及相關增值服務。自此以後，管理層審閱新收購子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2020年及2019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2020年12月31日，首次公開發售若干所得款項中的34,193,000港元（相當於人民幣28,778,000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。

4 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2020年及2019年12月31日止年度，本集團按類別劃分的收入分析如下：

		截至12月31日止年度	
		2020年	2019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	某一時段內	1,491,953	1,139,394
諮詢服務	某一時段內	617,438	511,438
社區增值服務		624,471	449,392
— 商品銷售	某一時點	119,565	56,389
— 其他增值服務	某一時段內	504,906	393,003
		2,733,862	2,100,224

截至2020年12月31日止年度，藍光投資及其子公司（「藍光同系子公司」）的收入佔本集團收入的26%（2019年：23%）。除藍光同系子公司外，本集團還擁有大量客戶，截至2020年12月31日止年度於本集團的收入佔比均未達10%或以上（2019年：無藍光同系子公司外收入佔比達到10%或以上）。

5 其他收入

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
政府補助 (附註(a))	29,693	9,582
銀行存款利息收入	19,501	1,302
其他	1,688	1,512
	<u>50,882</u>	<u>12,396</u>

(a) 政府補助主要包括地方政府提供的財政補貼。

6 所得稅費用

(a) 所得稅費用

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
當期所得稅		
— 中國企業所得稅	133,762	98,150
遞延所得稅		
— 中國企業所得稅	(21,996)	(9,648)
所得稅費用	<u>111,766</u>	<u>88,502</u>

(b) 本集團除所得稅前利潤與採用合併主體適用的加權平均稅率而應產生的理論稅額的差額如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
除所得稅前利潤	<u>661,750</u>	<u>532,629</u>
按適用於各集團實體利潤的實際稅率計算的所得稅	110,967	87,538
以下各項稅收效應：		
— 不可抵扣的費用支出	576	970
— 未確認遞延所得稅資產的稅務虧損和 可抵扣暫時性差異	326	42
— 使用之前未確認遞延所得稅資產的稅務虧損	(103)	(48)
中國企業所得稅	<u>111,766</u>	<u>88,502</u>

截至2020年12月31日止年度期間的實際所得稅稅率為17% (2019年：17%)。

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子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。本集團於中國的若干子公司是小型和微型企業，適用於20%的優惠所得稅稅率，並有資格根據其應稅收入的25%或50%計算其應納稅所得額。

7 每股收益

截至2020年及2019年12月31日止年度期間基本每股收益根據歸屬於本公司所有者的利潤除以期內已發行普通股加權平均數而計算。

截至2020年及2019年12月31日止年度期間，本公司並無任何潛在的發行在外普通股。每股稀釋收益等於每股基本收益。

	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
利潤歸屬於本公司所有者(人民幣千元)	533,227	429,519
普通股加權平均數量(千份)	178,102	138,419
期間利潤歸屬於本公司所有者的每股基本及稀釋收益 (人民幣每股)	<u>2.99</u>	<u>3.10</u>

8 無形資產

	計算機軟件 人民幣千元	商標 人民幣千元	研發支出 人民幣千元	客戶關係 (附註(b)) 人民幣千元	其他無形 資產總值 人民幣千元	商譽 (附註(c)) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年12月31日止年度							
年初賬面淨值	22,536	46	-	92,263	114,845	183,968	298,813
增加	14,974	-	-	-	14,974	-	14,974
收購子公司	-	-	-	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	<u>33,612</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>129,065</u>	<u>162,722</u>	<u>267,447</u>	<u>430,169</u>
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	<u>33,612</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>129,065</u>	<u>162,722</u>	<u>267,447</u>	<u>430,169</u>
於2020年12月31日止年度							
年初賬面淨值	33,612	45	-	129,065	162,722	267,447	430,169
增加	1,838	18	35,346	-	37,202	-	37,202
收購子公司	-	197	-	218,000	218,197	473,327	691,524
攤銷	(4,019)	(1)	-	(22,523)	(26,543)	-	(26,543)
年末賬面淨值	<u>31,431</u>	<u>259</u>	<u>35,346</u>	<u>324,542</u>	<u>391,578</u>	<u>740,774</u>	<u>1,132,352</u>
於2020年12月31日							
成本	44,448	269	35,346	376,570	456,633	740,774	1,197,407
累計攤銷	(13,017)	(10)	-	(52,028)	(65,055)	-	(65,055)
賬面淨值	<u>31,431</u>	<u>259</u>	<u>35,346</u>	<u>324,542</u>	<u>391,578</u>	<u>740,774</u>	<u>1,132,352</u>

無形資產攤銷已計入合併綜合收益表的以下類別：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
銷售成本	22,523	13,198
管理費用	<u>4,020</u>	<u>3,899</u>
	<u>26,543</u>	<u>17,097</u>

(a) 於2020年12月31日，無形資產並無受到限制或被抵押為負債擔保(2019年：無)。

(b) 從收購子公司所產生的客戶關係：

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	17.1%-17.8%	100至120個月

(c) 從收購子公司所產生的商譽：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
上海益鎮物業管理有限公司和 上海華欣物業管理有限公司	146,813	—
上海上置物業集團有限公司	107,958	—
四川省國嘉物業服務有限公司	68,697	68,697
珠海市住宅物業管理有限公司	56,086	—
其他	361,220	198,750
	740,774	267,447

本公司董事經參考獨立估值師於2020年12月31日對可收回金額進行的評估，確定於2020年12月31日商譽及其他無形資產無須作出減值撥備(2019年：無)。

9 應收賬款及其他應收款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收賬款(附註(a))		
— 關聯方	89,802	239,489
— 第三方	970,382	682,735
	1,060,184	922,224
減：應收賬款減值撥備	(123,602)	(55,190)
	936,582	867,034
其他應收款		
— 關聯方	6,353	6,361
— 第三方	348,867	99,343
	355,220	105,704
減：其他應收款減值撥備	(18,248)	(11,047)
	336,972	94,657
預付供貨商款項		
— 關聯方	577	321
— 第三方	65,093	40,997
	65,670	41,318
預付稅款	3,624	763
	1,342,848	1,003,772

(a) 應收賬款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2020年及2019年12月31日，以發票日期計算的應收賬款賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0-180日	444,321	508,083
181-365日	208,763	221,669
1至2年	241,792	139,578
2至3年	114,724	34,553
3年以上	50,584	18,341
	<u>1,060,184</u>	<u>922,224</u>

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信貸虧損計提撥備。於2020年12月31日，就應收賬款總額計提撥備人民幣123,602,000元（2019年：人民幣55,190,000元）。

10 股本

	股份數目	股本 人民幣千元
法定		
2020年及2019年12月31日	<u>178,102,160</u>	<u>178,102</u>
已發行及繳足		
2020年及2019年12月31日	<u>178,102,160</u>	<u>178,102</u>

11 儲備

	股份溢價 人民幣千元	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	其他儲備 總額 人民幣千元	留存收益 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
2019年1月1日的結餘	67,597	52,786	4,691	125,074	182,877	307,951
年度利潤	-	-	-	-	429,519	429,519
與上市有關的股份發行	1,481,933	-	-	1,481,933	-	1,481,933
不改變控制權的情況子公司所有者的交易	(439)	-	-	(439)	-	(439)
本公司宣派股利	-	-	-	-	(215,010)	(215,010)
僱員購股權計劃－職工服務價值	-	-	17,070	17,070	-	17,070
提取法定盈餘公積(附註(a))	-	34,045	-	34,045	(34,045)	-
2019年12月31日結餘	1,549,091	86,831	21,761	1,657,683	363,341	2,021,024
2020年1月1日的結餘	1,549,091	86,831	21,761	1,657,683	363,341	2,021,024
年度利潤	-	-	-	-	533,227	533,227
本公司宣派股利	-	-	-	-	(172,759)	(172,759)
於收購子公司期間授出的認沽期權	-	-	(5,711)	(5,711)	-	(5,711)
僱員購股權計劃－職工服務價值	-	-	5,507	5,507	-	5,507
提取法定盈餘公積(附註(a))	-	2,220	-	2,220	(2,220)	-
2020年12月31日結餘	1,549,091	89,051	21,557	1,659,699	721,589	2,381,288

- (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%提取法定盈餘公積，直至法定盈餘公積累計總額達到其註冊資本的50%。

法定盈餘公積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股本。於2020年12月31日，盈餘公積的累積總額已達到其註冊資本的50%。

12 應付賬款及其他應付款

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付賬款 (附註(a))		
— 關聯方	24,970	22,397
— 第三方	262,320	110,355
	<u>287,290</u>	<u>132,752</u>
其他應付款		
— 關聯方	56,723	111,068
— 第三方	836,458	387,919
	<u>893,181</u>	<u>498,987</u>
應付股利		
— 本公司股東	111	91
— 子公司少數股東	6,420	7,267
	<u>6,531</u>	<u>7,358</u>
應付職工薪酬	200,115	143,079
其他應付稅項	70,629	18,115
	<u>1,457,746</u>	<u>800,291</u>
減：其他應付款中非流動負債部份 (附註(b))	(61,456)	—
流動負債部份	<u>1,396,290</u>	<u>800,291</u>

於2020年12月31日及2019年12月31日，貿易及其他應付賬款的賬面價值與其公允價值相當。

(a) 應付賬款及其他應付款

於2020年及2019年12月31日，應付賬款(包括屬貿易性質之應付關聯方款項)基於發票日期之賬齡分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	258,265	125,680
1至2年	27,609	5,955
2至3年	992	1,032
3年以上	424	85
	<u>287,290</u>	<u>132,752</u>

(b) 應付賬款和其他應付款非流動部份主要為於2020年12月31日起一年以上方需支付的收購子公司對價。

13 股利

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
已宣派股利	<u>172,759</u>	<u>215,010</u>

於截至2020年12月31日止年度，本公司宣派股利每股人民幣0.97元，總額為人民幣172,759,000元(2019年：人民幣215,010,000元)。於2020年12月31日，本公司尚未支付應付股利餘額人民幣111,000元(2019年：人民幣91,000元)。

本公司董事會未提議及批准發放截至2020年12月31日止年度的末期股利。

14 報告期日後事項

- (a) 於2021年1月29日，本公司與成都銀行股份有限公司簽訂了期限為一年的貸款協議，根據協議本集團向成都銀行貸款人民幣100,000,000元，擔保人為本公司中間控股公司藍光發展。
- (b) 於2021年2月23日，本公司董事會獲得母公司藍光和駿的通知，藍光和駿與作為潛在買方(「潛在買方」)的碧桂園物業服務香港控股有限公司就可能交易(「可能交易」)訂立協議備忘錄。潛在買方擬以每股H股人民幣42.1105元的價格向藍光和駿收購本公司H股115,090,200股(佔本公司約64.62%股權)，總代價為人民幣4,846,506,000元。

截至本公告日，可能交易依然在進行中，藍光和駿尚未與潛在買方簽訂任何實質性的協議。

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。本集團於中國四川省的在管建築面積在2020中國物業服務百強企業中名列第一位。2020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70.02億元。

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2020年12月31日，本集團總在管建築面積約為129.9百萬平方米，較2019年12月31日的71.7百萬平方米增長約81.2%。

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。本集團的諮詢服務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2,733.9百萬元，較2019年增加約30.2%。本集團的毛利為人民幣975.7百萬元，同比增長約28.3%。全年實現淨利潤為人民幣550.0百萬元，同比增長約23.8%。本公司擁有人應佔利潤為人民幣533.2百萬元，較2019年增長約24.1%。有關年度每股基本盈利為每股人民幣2.99元。

以住宅為核心，堅持業務高質量穩步擴張

2020年，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2020年12月31日，本集團在管建築面積及合約面積分別為129.9百萬平方米和213.7百萬平方米，較2019年分別增長約81.2%和82.8%。

發揚商業管理基因與優勢，兌現可觀運營價值

本集團擁有20年的商業運營服務經驗，專注於服務商業街區、專業市場、社區商業、寫字樓、公寓等各類商業業態項目。本集團商業業態項目合約面積約640萬平方米，其中重點商業運營項目62個。本公司運營的成都金荷花服裝專業市場、耍都春江花月特色街區、成都香檳廣場商業及辦公樓、成都空港總部基地等項目，商業潛力巨大，具有強大的經濟價值，已形成成都重要的特色視窗。

創新「嘉寶生活家」增值服務模式，構建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2020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近100萬名註冊用戶。本集團提供包括居家生活產品、家政及維修服務、旅遊、汽車保養等。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。2020年，本集團錄得社區增值服務收入人民幣624.5百萬元，同比增長約39.0%。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。

未來展望

2021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滿意度。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。

財務回顧

收入

於有關年度，本集團的收入來自三大業務線，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線確認收入的詳細信息：

	截至12月31日止年度		百分比變化 %
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	
物業管理服務	1,491,953	1,139,394	30.9
— 住宅物業	1,318,905	1,031,104	27.9
— 非住宅物業	173,048	108,290	59.8
諮詢服務	617,438	511,438	20.7
— 藍光投資及其附屬公司 (不包括本集團) (「藍光集團」)	514,692	434,738	18.4
— 第三方物業開發商	102,746	76,700	34.0
社區增值服務	624,471	449,392	39.0
總計	<u>2,733,862</u>	<u>2,100,224</u>	30.2

本集團的收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣2,100.2百萬元增長約30.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣2,733.9百萬元。收入增長主要由於：

- (i) 物業管理服務收入的增加由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,139.4百萬元增長約30.9%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,492.0百萬元，主要是由於本集團業務擴展使得在管建築面積增加；
- (ii) 諮詢服務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣511.4百萬元增長約20.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣617.4百萬元，主要是由於本集團提供諮詢服務的項目增加所驅動；及
- (iii) 社區增值服務收入由截至2019年12月31日止年度的人民幣449.4百萬元增長約39.0%至截至2020年12月31日止年度的人民幣624.5百萬元，主要是由於本集團物業管理服務規模增加及提供種類更豐富的增值服務。

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			
	2020年		2019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
藍光集團 ⁽¹⁾	35,091	690,113	29,106	586,397
第三方物業開發商 ⁽²⁾	94,802	801,840	42,611	552,997
總計	<u>129,893</u>	<u>1,491,953</u>	<u>71,717</u>	<u>1,139,394</u>

附註：

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

於有關年度，在管建築面積由截至2019年12月31日的71.7百萬平方米增加約81.2%至截至2020年12月31日的129.9百萬平方米，合約面積由截至2019年12月31日的116.9百萬平方米增加約82.8%至截至2020年12月31日的213.7百萬平方米。

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			
	2020年		2019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	54,458	758,102	37,153	665,340
華東及華南 ⁽¹⁾	50,162	434,128	22,037	240,700
中國西南地區(不包括四川省) ⁽²⁾	10,295	165,991	7,965	153,888
華中及華北地區 ⁽³⁾	9,559	92,925	3,881	76,022
其他 ⁽⁴⁾	5,419	40,807	681	3,444
總計	129,893	1,491,953	71,717	1,139,394

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、山東省、廣西壯族自治區及海南省。
- (2) 西南地區主要包括雲南省、貴州省及重慶市。
- (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、山西省及河南省。
- (4) 其他包括寧夏回族自治區、陝西省、遼寧省、甘肅省及吉林省。

諮詢服務

本集團提供的諮詢服務形式主要包括初步規劃與設計諮詢服務、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
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	%
初步規劃與設計諮詢服務	6,297	–	不適用
協銷服務	477,608	328,640	45.3
物業承接查驗服務	132,297	182,719	-27.6
向物業管理公司提供諮詢服務	1,236	79	1,464.6
總計	<u>617,438</u>	<u>511,438</u>	20.7

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)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
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	%
生活服務	381,726	314,558	21.4
房屋經紀	111,589	20,884	434.3
商業物業管理及經營服務	2,483	15,406	-83.9
廣告	128,673	98,544	30.6
總計	<u>624,471</u>	<u>449,392</u>	39.0

銷售成本

本集團的銷售成本主要包括(i)員工成本；(ii)綠化及清潔費用；(iii)維修成本；(iv)水電能耗費；(v)短期租賃費用；(vi)營業稅及其他稅金；及(vii)其他。本集團的銷售成本由截至2019年12月31日止年度的人民幣1,340.0百萬元增加約31.2%至截至2020年12月31日止年度的人民幣1,758.2百萬元。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			
	2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	404,094	27.1	322,409	28.3
諮詢服務	325,975	52.8	275,524	53.9
社區增值服務	245,621	39.3	162,295	36.1
總計	<u>975,690</u>	35.7	<u>760,228</u>	36.2

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2019年12月31日止年度的人民幣760.2百萬元增加約28.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣975.7百萬元。

本集團的毛利率由截至2019年12月31日止年度的36.2%下降至截至2020年12月31日止年度的35.7%，主要是由於收購公司的毛利率相對較低所致。

銷售及分銷成本

本集團的銷售及分銷成本主要包括(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2019年12月31日止年度的人民幣5.1百萬元增加約35.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣6.9百萬元，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。

管理費用

本集團的管理費用主要包括(i)員工成本；(ii)差旅及招待費；(iii)辦公費用；(iv)顧問費；(v)銀行手續費；(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。本集團的管理費用由截至2019年12月31日止年度的人民幣202.1百萬元增加約44.7%至截至2020年12月31日止年度的人民幣292.5百萬元，主要是由於收併購相關中介機構費用、差旅費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2019年12月31日止年度的人民幣12.4百萬元增加約310.5%至截至2020年12月31日止年度的人民幣50.9百萬元，主要是由於本集團存款利息收入增加、與經營有關的政府補助增加及增值稅扣減。

其他收益／(虧損)－淨額

本集團的其他收益／(虧損)淨額主要包括(i)投資物業的公允價值收益；(ii)核銷應付款項；及(iii)淨外幣匯兌差額。截至2020年12月31日止年度，本集團錄得其他收益淨額人民幣12.2百萬元，主要是由於外幣匯兌收益淨額增加所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2019年及2020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2.0百萬元，主要由於按照租賃準則核算的未付款利息及長期應付款項利息開支攤銷所致。

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2019年12月31日止年度的人民幣88.5百萬元增加約26.3%至截至2020年12月31日止年度的人民幣111.8百萬元。該增加主要是由於業務擴張導致本集團除稅前利潤增加。

截至2019年及2020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16.6%及16.9%。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

由於本集團財務狀況的上述變動，本集團年內利潤由截至2019年12月31日止年度的人民幣444.1百萬元增加約23.8%至截至2020年12月31日止年度的人民幣550.0百萬元。

不動產、工廠及設備

本集團的不動產、工廠及設備包括汽車、辦公設備、機器、租賃物業裝修及使用權資產。於2019年及2020年12月31日，本集團的不動產、工廠及設備賬面價值分別為人民幣18.2百萬元及人民幣75.4百萬元，增加約314.3%，主要是由於智能化設備改造投入增加所致。

商譽

於2020年12月31日，本集團的商譽為人民幣740.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣267.4百萬元增加約177.0%，主要由於2020年收購若干公司產生的商譽增加所致。

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2020年12月31日，本集團的其他無形資產為人民幣391.6百萬元，較2019年12月31日的人民幣162.7百萬元增加約140.7%，乃主要由於收購導致的無形資產及更新本集團的信息技術系統。

應收賬款及其他應收款

本集團的應收賬款及其他應收款由應收賬款、其他應收款、向供應商支付之預付款項及預付稅款組成。於2020年12月31日，本集團的應收賬款及其他應收款為人民幣1,342.8百萬元，較2019年12月31日的人民幣1,003.8百萬元增加約33.8%。

本集團的應收賬款主要來自按包幹制提供的物業管理服務及諮詢服務。於2020年12月31日，本集團的應收賬款為人民幣936.6百萬元，較2019年12月31日的人民幣867.0百萬元增加約8.0%，乃主要由於本集團業務擴張後收入增加及部分收購公司往期應收賬款增加所致。

本集團的其他應收款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2020年12月31日，其他應收款項為人民幣337.0百萬元，較2019年12月31日的人民幣94.7百萬元增加約255.9%，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2020年12月31日，本集團向供應商支付之預付款項為人民幣65.7百萬元，較2019年12月31日的人民幣41.3百萬元增加約59.1%，乃主要由於業務擴張導致採購成本增加。

應付賬款及其他應付款

本集團的應付賬款及其他應付款項由應付賬款、其他應付款、應付職工薪酬、其他應付稅項及應付股利組成。於2020年12月31日，本集團的貿易及其他應付款項為人民幣1,396.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣800.3百萬元增加約74.5%。

本集團的應付賬款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2020年12月31日，本集團的應付賬款為人民幣287.3百萬元，較2019年12月31日的人民幣132.8百萬元增加約116.3%，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主要指應付收購對價未付款項、代物業開發商及業主收取的現金、業主保留金及按金。於2020年12月31日，本集團的其他應付款為人民幣893.2百萬元，較2019年12月31日的人民幣499.0百萬元增加約79.0%，乃主要由於收購公司的應付代價增加以及由於業務擴展而代表物業開發商及業主的代收取款項增加。

於2020年12月31日，應付職工薪酬為人民幣200.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣143.1百萬元增加約39.8%，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2020年12月31日，本集團的流動資產淨值為人民幣1,563.5百萬元（2019年12月31日：人民幣1,782.3百萬元）。本集團的流動資產總額由2019年12月31日的人民幣2,981.4百萬元增加約18.6%至2020年12月31日的人民幣3,537.2百萬元。本集團的流動負債總額由2019年12月31日的人民幣1,199.1百萬元增加約64.6%至2020年12月31日的人民幣1,973.6百萬元。本集團流動負債總額的增加主要歸因於貿易應付款項的增加。

現金狀況

於2020年12月31日，本集團的現金及現金等價物為人民幣2,150.1百萬元（2019年12月31日：人民幣1,962.7百萬元），其中人民幣2,121.3百萬元（2019年12月31日：人民幣424.4百萬元），約值人民幣28.8百萬元的港元（2019年12月31日：約值人民幣1,537.2百萬元的港元），約值人民幣0百萬元的美元（2019年12月31日：約值人民幣1.1百萬元的美元）。

債項

於2020年12月31日，本集團的租賃負債金額為人民幣12.6百萬元（2019年12月31日：人民幣5.2百萬元）。截至有關年度及於2020年12月31日，本集團並無任何銀行貸款或可轉換貸款（2019年12月31日：無）。因此，本集團於2020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（2019年12月31日：零）。

資產抵押

於2020年12月31日，本集團無任何資產抵押（2019年12月31日：無）。

財務風險

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

外匯風險

本集團的業務主要以人民幣為單位，而人民幣為集團公司的功能貨幣。外幣交易主要包括來自上市的所得款項以及支付以港幣及美元計值的專業費用。於2020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28.8百萬元（以港元計值），主要的非人民幣負債為租賃負債人民幣6.2百萬元（以港元計值）。人民幣兌外幣匯率波動可能會影響本集團的經營業績。本集團現時並無外幣對沖政策，並通過密切監察外幣匯率變動管理外幣風險。

信貸風險

本集團面臨與其應收賬款及其他應收款、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。

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

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

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

流動性風險

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

或有負債

於2020年12月31日，本集團並無任何重大或有負債(2019年12月31日：無)。

承諾

於2020年12月31日，本集團的資本承擔為人民幣5.7百萬元(2019年12月31日：人民幣3.9百萬元)。

關鍵財務比率

於2020年12月31日，流動比率為1.79倍(2019年12月31日：2.49倍)，其資產負債率為44.1%(2019年12月31日：35.4%)。

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2020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1,600.51百萬元。本公告所披露的所得款項淨額與本公司日期為2020年8月27日的2020年中期報告之間的差額乃因匯率變動引起。截至2020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2020年12月31日，該等所得款項淨額已按照本公司招股章程所述的計劃使用，並將按2021年3月1日刊發之變更所得款項用途公告及2021年3月5日的補充公告中建議的分配方式及期限繼續使用。

上市日期至2020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2020年 12月31日 的實際 動用所得 款項淨額	於2020年 12月31日的 未動用所得 款項淨額	未動用 所得款項 淨額的預期 時間表 ^{(1)及(2)}
	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%	1,232,390	459,017	773,373	2022年9月前
提高社區增值服務	5%	80,025	22,051	57,974	2022年9月前
信息技術系統維護及升級	8%	128,041	57,346	70,695	2022年9月前
一般營運資金	10%	160,051	133,394	26,657	不適用
總計	100%	1,600,507	671,807	928,700	

附註：

- (1) 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。
- (2) 未動用所得款項淨額的預期時間表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。其取決於本集團業務的當前及未來發展以及市場狀況。

截至本公告日期，除2021年3月1日刊發之變更所得款項用途公告及2021年3月5日的補充公告中所述調整外，董事並不知悉所得款項淨額的計劃用途有其他任何重大變動。未動用的所得款項淨額及其後續計劃使用期限將按照2021年3月1日刊發之變更所得款項用途公告及2021年3月5日的補充公告中所述方式使用。

誠如上述公告所披露，所得款項淨額的目前計劃用途載列如下：

所得款項淨額的修訂用途	修訂分配 百分比 %	修訂分配 人民幣 百萬元	於2021年 3月1日的 已動用 所得款項 淨額額 人民幣 百萬元	按修訂 分配的所得 款項淨額 剩餘結餘 人民幣 百萬元
投資計劃				
— 增資下屬公司、收購(包括增資下屬公司 以便進行收購)其他物業管理公司及其他 物業管理相關業務的公司	52%	832.39	588.33	244.06
提升社區增值服務能力 及升級本集團的IT系統	13%	208.07	80.43	127.64
營運資金及一般公司用途	35%	560.05	137.55	422.50
總額	100%	1,600.51	806.31	794.20

為免生疑問，如總數及各項目的最終數目有所差異，乃湊整所致。

於未動用所得款項淨額人民幣794.2百萬元中，用於「投資計劃—增資下屬公司、收購(包括增資下屬公司以便進行收購)其他物業管理公司及其他物業管理相關業務的公司」的人民幣244.06百萬元預期將於2021年12月前使用完畢，而用於「提升社區增值服務能力及升級本集團的IT系統」的人民幣127.64百萬元及用於「營運資金及一般公司用途」的人民幣422.50百萬元預期將於2022年9月前使用完畢。

員工及薪酬政策

人力資源一直是集團最寶貴的資源。於2020年12月31日，本集團共有16,468名全職僱員(2019年12月31日：11,494名)。截至2020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1,043.9百萬元(2019年：人民幣820.1百萬元)。

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，董事會會參考本公司的薪酬委員會的建議，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線培訓課程及定期研討會，例如質量控制及客戶關係管理。

期後重大事項

於2021年1月29日，本公司與成都銀行股份有限公司簽訂了期限為一年的貸款協議，根據協議本集團向成都銀行貸款人民幣100,000,000元，擔保人為本公司中間控股公司藍光發展。

於2021年2月23日，本公司控股股東四川藍光和駿實業有限公司(「藍光和駿」)與碧桂園物業香港控股有限公司(作為潛在買方，「潛在買方」)訂立諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)，潛在買方擬按每股H股人民幣42.1105元的價格自藍光和駿收購115,090,200股H股(佔本公司約64.62%股權)(「可能交易」)。可能交易(如達成)可能導致本公司所有已發行H股及內資股的全面要約。於本公告日期，並無就可能交易訂立正式協議，有關討論仍在進行，可能交易未必會進行。

除本公告所披露者外，於2020年12月31日後直至本公告日期，本集團未發生任何重大事項。

遵守企業管治守則

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

本公司已採納並應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其本身的企業管治守則，且據董事所深知，本公司於2020年度一直遵守企業管治守則項下所有適用守則條文。有關本公司企業管治常規的進一步資料將載於本公司截至2020年12月31日止年度的年報內。

遵守董事進行證券交易的標準守則

本公司自上市起已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）作為董事買賣本公司證券的指引。經向各董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於2020年度一直遵守標準守則所載的標準準則。

審核委員會

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

年度業績審閱

審核委員會已與本公司管理層及外部核數師進行討論並已審閱本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績連同本集團採用的會計準則及慣例。審核委員會與本公司管理層同意本集團截至2020年12月31日止年度的年度業績。

羅兵咸永道會計師事務所工作範疇

有關本公告所載本集團截至2020年12月31日止年度綜合全面收益表、綜合資產負債表及有關附註之數據，已獲本集團外部核數師羅兵咸永道會計師事務所確認與本集團於有關年度內經審核綜合財務報表所載數額一致。羅兵咸永道會計師事務所就此進行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港保證委聘準則所進行之審核保證委聘，因此，羅兵咸永道會計師事務所並無就本公告作出任何保證意見。

購買、銷售或贖回本公司的上市證券

於2020年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、售出或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

召開本公司2020年股東週年大會（「股東週年大會」）的通告將按照上市規則的要求適時刊發及寄發。確定有權參加股東週年大會的登記日及登記截止時間將適時公佈。

末期股息

倘可能交易（如本公司日期為2021年2月25日的公告所披露及界定）得以實現，考慮到可能的全面要約，董事會建議不派付截至2020年12月31日止年度的末期股息（2019年：每股股息人民幣0.97元）。建議不派付末期股息須待於股東週年大會上獲股東批准後方可作實。

於聯交所及本公司網站刊發2020年年度業績和2020年年度報告

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

本公司截至2020年12月31日止年度的年報將適時寄發予本公司股東並刊登於聯交所及本公司網站。

承董事會命
四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司
董事長兼執行董事
姚敏

香港，2021年3月10日

於本公告日期，董事會包括執行董事姚敏先生、孫哲峰先生以及劉俠先生；非執行董事遲峰先生、楊武正先生及常珩女士；以及獨立非執行董事李書劍先生、陳承義先生以及張守文先生。

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