



蓝光嘉宝服务

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 2020

目錄

2	公司信息
4	財務摘要
5	年度回顧／榮譽和獎項
8	董事長致辭
12	管理層討論與分析
29	董事、監事及高級管理人員履歷
39	企業管治報告
52	董事會報告
67	監事會報告
69	獨立核數師報告
76	合併綜合收益表
77	合併資產負債表
79	合併權益變動表
81	合併現金流量表
82	財務報表附註
167	五年財務摘要
169	詞匯和定義



公司信息

董事會

執行董事

姚敏先生(董事長)
孫哲峰先生
劉俠先生

非執行董事

遲峰先生
楊武正先生(於2021年2月18日獲委任)
常珩女士(於2021年1月6日獲委任)
余馳先生(自2021年1月29日辭任)
孟宏偉先生(自2020年11月13日辭任)

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

王璐女士(主席)
劉江先生
李茹女士(自2021年1月29日辭任)
徐青山先生
劉德明先生
張樟先生(於2021年1月29日獲委任)

審核委員會

陳承義先生(主席)
李書劍先生
張守文先生
遲峰先生
楊武正先生

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
常珩女士

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

徐心兒女士
鄒昊先生(自2021年3月10日辭任)

授權代表

姚敏先生
徐心兒女士(於2021年3月10日獲委任)
鄒昊先生(自2021年3月10日辭任)

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

普衡律師事務所(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		
	2020年	2019年	百分比變化
業績摘要			
收入(人民幣千元)	2,733,862	2,100,224	30.2%
毛利(人民幣千元)	975,690	760,228	28.3%
本年度利潤(人民幣千元)	549,984	444,127	23.8%
毛利率(%)	35.7	36.2	-0.5個 百分點
每股基本收益(基本)(人民幣元)	2.99	3.10	-3.5%
於12月31日			
	2020年	2019年	百分比變化
資產負債表摘要			
總資產(人民幣千元)	4,818,130	3,481,888	38.4%
現金及現金等價物(人民幣千元)	2,150,087	1,962,719	9.5%
總負債(人民幣千元)	2,126,701	1,234,259	72.3%
權益總額(人民幣千元)	2,691,429	2,247,629	19.7%
歸屬於本公司所有者的權益(人民幣千元)	2,559,390	2,199,126	16.4%
流動比率(次)	1.79	2.49	
資產負債率(%)	44.1	35.4	

年度回顧／榮譽和獎項

2020年度大事記

時間	事件描述
2020年1月30日	藍光嘉寶服務發佈《致藍光嘉寶服務全體業主的一封信》，向全體業主進行新冠疫情詳情告知的同時，打響藍光嘉寶服務積極抗疫「第一槍」。
2020年2月12日	藍光嘉寶服務發佈行業內首支宣傳片《春風不遠，花開有期》，向堅守抗疫一線的廣大物業工作者致敬。
2020年3月13日	藍光嘉寶服務啟動「遠方的‘嘉’——愛心助農計劃」，向四川平武縣農戶購買4,000斤白菜，回饋廣大業主，助農戰「疫」。
2020年3月16日	藍光嘉寶服務面向全公司啟動「戰疫保家，最美嘉人」評選活動，並最終從上萬名一線員工中評選出187名「最美嘉人」，予以嘉獎、晉升等。
2020年4月28日	武漢藍光林肯公園業主自發組織開展「疫情無情，嘉寶有愛」贈旗儀式。30餘名業主代表為藍光嘉寶服務物業工作人員送上49面錦旗，對藍光嘉寶服務在抗疫期間的突出表現表達感謝與鼓勵。
2020年5月10日	藍光嘉寶服務「家倍幸福」2020年度幸福居計劃發佈會在新津天府農博園圓滿行。會上發佈「幸福居2.0」計劃，沿「服務產品疊代」「智慧生活升級」「精神文化進階」三個路徑展開升級，形成「責任、專注、溫度、智慧」四大品牌內核。
2020年5月15日	MSCI宣佈其半年度審議結果，藍光嘉寶服務被納入MSCI中國小型股指數。
2020年8月25日	四川樂山防汛告急，藍光嘉寶服務積極響應主管單位工作部署，第一時間集結20餘人，攜帶抽水機、鐵鍬、雨靴、口罩、防毒面具、防汛背心等200餘件物資奔赴樂山馳援抗洪。



年度回顧／榮譽和獎項

時間	事件描述
2020年9月26日	由藍光客戶俱樂部、藍光嘉寶服務舉辦的「家在藍光潮浪時代」第六屆業主藝術節在成都藍光香檳廣場正式啟幕，此次活動通過品牌跨界，將傳統文化、古典文化與現代潮流文化融合貫通，以多元形式豐富業主生活。
2020年11月20日	由藍光嘉寶服務承辦的「關注消防、生命至上——2020年四川省物業服務行業消防安全應急處置聯合演練」在成都市藍光•幸福滿庭商業街廣場成功舉辦，本次聯合消防演練活動得到了來自四川省住房和城鄉建設廳、四川省房地產業協會、以及四川省各市(州)住房城鄉建設行政主管部門的支持與認可。
2020年12月14日	藍光嘉寶服務正式首發1.0版《產業園區作業文件》，正式建立旗下產業園區業態形成完整的物業服務標準。
2020年12月18日	藍光嘉寶服務正式發佈《商業街區運營標準化管理手冊》3.0版本，針對商業街區的基礎物業管理和多業權商業运营管理落地相應標準。
2020年12月31日	藍光嘉寶服務全面通過中國質量認證中心(簡稱CQC)的誠信管理體系、信息安全體系兩大認證審核。這是繼藍光嘉寶服務通過質量管理體系、環境管理體系、職業健康安全體系三體系認證後，進一步獲取國際／國家權威體系認證。

年度回顧／榮譽和獎項

2020年度主要榮譽及獎項

- 1 2020中國物業服務百強企業TOP11
- 2 2020中國物業服務專業化運營領先品牌企業，品牌價值人民幣70.02億元
- 3 2020物業服務企業上市公司十強TOP8
- 4 2020中國物業服務力50強
- 5 2020中國物業優質服務品牌
- 6 2020年中國資本市場新銳企業
- 7 AAA誠信經營示範單位
- 8 AAA企業信用等級證書
- 9 2020中國物業企業運營能力十強
- 10 2020中國物業企業客戶滿意度模範企業五十強
- 11 2020中國物業企業成長性十強
- 12 「社區的力量」消費扶貧先鋒力量TOP11
- 13 張銀榮獲全國住房和城鄉建設系統抗擊新冠肺炎疫情先進個人
- 14 2020年度中國地產數字力TOP20物企
- 15 中國金鑰匙「中國服務物業行業領軍集團」、「2020中國服務示範企業」



董事長致辭

致各位股東：

本人代表四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司（「藍光嘉寶服務」或「本公司」）董事會，欣然提呈本公司及其附屬公司（統稱「本集團」）截至2020年12月31日止年度（「本年度」、「年內」、「全年」）經審計業績業務回顧與展望，請各位股東翻閱。

回顧極不平凡的2020年，面對百年不遇的新冠肺炎疫情，在全球經濟萎縮的大背景下，中國率先控制疫情、率先復工復產，國內生產總值由負轉正首次突破人民幣一百萬億元。站在兩個一百年的歷史點上，中國已全面建成小康社會、實現第一個百年奮鬥目標，並已開啟實現第二個百年奮鬥目標的新征程。

在人民生活水平日益提升的大背景下，物業服務行業在政策、技術、資本、大消費等要素的共同助推下正加速轉型升級，通過提速規模增長、佈局數字科技、豐富服務業態、創新服務產品、優化人才梯隊等等動作，傳統的物業服務正在被重新定義。

過去一年，本公司憑借豐富的物業服務經驗和自身優勢，以精準戰略推進市場佈局及發展策略，積極應對政策經濟及市場環境變化，開源節流，提效創新，取得了良好的業績。

保持戰略堅定，規模與效益齊頭並進

基於對行業環境和經濟發展態勢的預判，在2020年全面復工之初，我們已迅速進入「備戰狀態」。通過對全國不同區域市場的分析及統籌，我們依然堅持以「1+1+N」戰略增長規模，堅定地持續鞏固我們在四川地區的領先優勢，聚焦華東區域，全面拓展佈局西南區域、華中區域及華北區域等全國高價值區域。報告期內，我們通過收併購、全委託、承接母公司交付及與第三方開發商合作等多種形式擴大企業管理規模，截至2020年12月31日，本集團在管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58.2百萬平方米和96.8百萬平方米，同比增幅約81.2%和82.8%。

在管理規模不斷增長的同時，我們也在尋求與收併購公司共建發展生態圈。通過不斷為收併購公司賦能賦技，分階段分層次向收併購公司導入增值業務並提升管理效能，帶動合作方管理項目服務品質與經營效益的提升。

董事長致辭

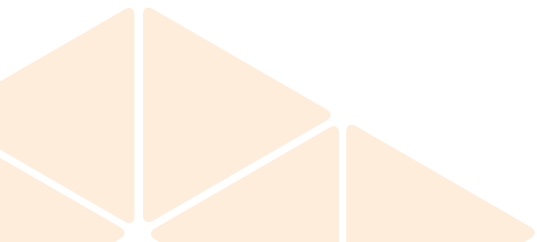
受到疫情影響，我們創新增值服務開展面臨挑戰，但2020年仍是我們增值服務的開拓年。本集團充分發揮物業行業天然流量的優勢，圍繞人、車、老、幼、錢、游，黏結消費的各類需求，提供房屋經紀、拎包入住、廣告傳媒、社區零售等圍繞業主需求的增值服務；圍繞房屋生命周期，以房屋維修、車位銷售、消防、綠化、設備維保、保潔、工程維修等佈局上下游產業鏈。報告期內，我們社區增值服務收入同比增長39.0%達到人民幣624.5百萬元。除住宅業態外，我們另一優勢業態即商業管理擁有獨創的多業權管理模式及多業態服務管理能力。本集團商業業態項目合約面積約640萬平方米，其中重點商業運營項目62個。隨着房地產市場進入存量時代，我們的房屋經紀業務順勢而為，全年實現營業收入人民幣111.6百萬元，同比增長約434.3%。

截至2020年12月31日止年度，本集團實現收入約人民幣2,733.9百萬元，較2019年全年增長30.2%，毛利約為人民幣975.7百萬元，同比增長28.3%。全年實現淨利潤約為人民幣550.0百萬元，較2019年全年增長23.8%。本公司股東應佔利潤約為人民幣533.2百萬元，較2019年全年增長24.1%，每股基本盈利約為人民幣2.99元。

聚焦四川大本營，充分發揮區域領先優勢

得益於20年區域深耕，我們在大本營四川地區市場密度不斷加大，區域行業領頭優勢不斷顯現。報告期內，本集團於四川省內擁有在管面積約54.5百萬平方米，實現營業收入人民幣758.1百萬元。基於廣大的業主數量基礎及良好的業主滿意度，業主在社區消費意願不斷加強，我們的社區增值服務在四川地區順利開展，區域內社區增值服務收入佔比較高。

面對四川省內廣袤的旅遊資源，我們看到市場的巨大空間與勃勃生機。圍繞旅遊及美食兩大主題，本集團積極發揮區域行業龍頭優勢，以全周期商業物業資源整合能力，深入四川省內知名旅遊景區物業服務領域，佈局四川文旅物業領域，打造文化旅遊名片。



董事長致辭

以高滿意度為發展基石，打造第二增長曲線

在抗疫期間，我們率先上線「嘉菜園」，為業主提供便捷買菜服務、跑腿服務，打破「最後一公里」的局限，因在疫情攻堅時期的持續投入和付出，本集團獲得來自政府、行業和客戶的一致認可。基於服務專業度和標準化提升，本集團共組織2.9萬餘場針對物業服務業務能力提升的培訓，發佈《產業園區服務標準作業文件1.0版》、《四套服務模式作業文件C-0版》等。業主的精神文化生活是我們品質服務關注的重點之一，2020年，我們升級「幸福居文化」至2.0版本，開展社區文化活動1,200場，累計吸引近300萬人次業主參與，通過打造第六屆業主藝術節，創新性地跨界聯合國潮品牌打造跨界合作主題活動，活動為期40天，覆蓋全國100餘個項目，各年齡層業主切身感受到國潮文化的魅力。基於對我們服務能力和品質的認可，2020年我們在上海、珠海等地區成功調價了12項目，平均調價幅度達32%。

隨著越來越多業主在社區內消費的意願加強，我們不斷挖掘社區增值服務的空間與場景，從對業主需求的精準識別、產品開發、資源整合、渠道優化，再到售後服務的日趨成熟與專業，本集團向廣大業主提供的產品和服務不斷受到認可。我們成立「生活研究院」，將傳統的公共空間的增值服務進一步深入至室內空間，為業主居家生活提供專屬的、定制化的服務，提供更細緻的到家服務。我們深刻感受到，社區增值服務正在煥發充滿生機的、無限的想像空間。這一年，我們在社區場景、上下游產業鏈的深耕細作，促進社區增值服務業務快速增長。

以數字科技為助力，優化社區服務及企業管理

面向物業管理行業，傳統的物業服務模式正因為數字科技的應用產生質的變化。本集團以數字科技為助力，立足於優化業主體驗感，解放一線員工投入更具個性化、定制化的服務中，為業主呈現體驗更佳的服務品質。本集團通過與阿里雲等科技巨頭建立戰略合作夥伴關係，打造了基於AI+ IOT智能人居平台，構建高度集成的物業服務行業解決方案。基於AI技術的成熟，我們攜手全球領先人工智能平台公司商湯科技，實現「AI+物業」場景緊密結合，實現智慧停車、人群密度實時分析、異常滯留提醒、電梯乘客熱感應以及垃圾滿溢、草皮損害、綠化修剪、車輛違規停放等情況預警，用科技的力量對業主需求進行快速響應。截至2020年12月31日，我們累計完成了57個智慧小區標桿打造，落地7種AI同行、17種AI安防、7種AI品質共計31個應用場景。2020年，我們還以ICBA+5G為技術內核，搭建三雲「服務雲、經營雲、管理雲」，兩平台「AIoT生態平台、大數據管理平台」體系，實現服務、經營、管理全覆蓋，完成財務共享中心、人力資源數字系統建設，提升管理效能和用戶體驗，為本集團聯動掌控、企業智能化發展奠定基礎，用技術把溫情服務推送到用戶身邊，為客戶創造「滿意+驚喜+感動」的美好人居體驗。

董事長致辭

組織精進，人才護航，文化強企

人才，是我們賴以可持續發展的重要基石，我們時刻關注員工的職業成長與幸福感。目前，我們通過組織變革驅動人才效能提升，以「燈塔結構」精總部，強區域，讓總部站得高，看得遠，讓區域精而專，高效順暢，讓城市公司回歸服務本質，提升人均效能。本集團積極營造公正、透明、健康、規範的文化氛圍，搭建「公平、公開、公正」的職業發展平台。首先，我們以項目經理為基本單元，全面實施人才三級盤點，為人員結構優化達成基礎，實施人才精益化管理；其次，我們基於行業發展和自身發展需求主動轉變用人理念，堅定推動區域和城市職能瘦身；第三，我們對標行業優秀企業，精益化實現一線用工管理，提升效能。2020年，我們以奮鬥者為本，唯才是舉，選優用優，全年晉升1,252名優秀員工，16名員工榮獲國家級、省市級工匠能手、省市級防疫榮譽稱號。

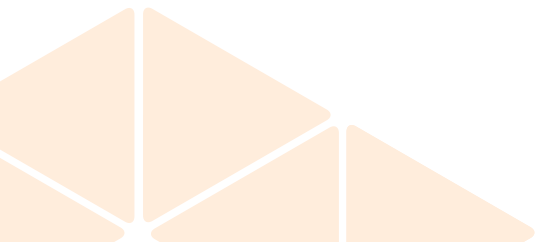
未來展望

2021年，站在新時期新發展的起點，我們將繼續腳踏實地，始終圍繞物業服務本質，繼續發揮自身稟賦優勢和亮點，同時發動兩大發展引擎，一方面持續深耕四川市場，鞏固區域市場領頭地位，保障所有投資人的「護城河」；另一方面持續加大華東區域市場密度，通過積極地樹形象立標桿，多品牌全面進駐公建領域，多渠道以服務品質和精益管理護航發展，顯著提升經營和利潤空間。同時，基於我們的優勢資源，進一步精耕商業運營及管理模式，保持商業板塊高現金回報率；文旅產業站穩四川大本營。

展望未來，本集團將積極應對物業服務行業不斷變革的趨勢和不斷疊代的嚴峻挑戰，持續提升住宅與非住宅業態的服務水平和管理能力，發揮商業及文旅優勢，積極拓展城市服務範疇，擴寬物業服務邊界，以新思路、新格局，以更具情懷的服務品質，更具溫度的服務體驗，更具真誠的服務效率，為藍光嘉寶服務的遠航開啟新局面，實現藍光嘉寶服務在第二增長曲線的跨越發展。

姚敏
董事長

2021年3月22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，是中國西部第一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。

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

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

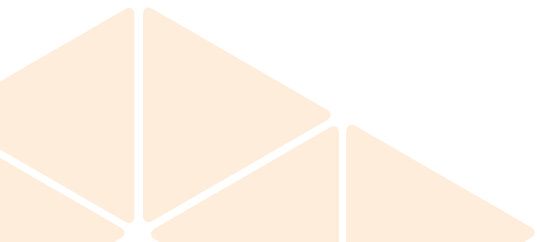
本集團擁有20年的商業運營服務經驗，專注於服務商業街區、專業市場、社區商業、寫字樓、公寓等各類商業業態項目。本集團商業業態項目合約面積約640萬平方米，其中重點商業運營項目62個。本公司運營的成都金荷花服裝專業市場、耍都春江花月特色街區、成都香檳廣場商業及辦公樓、成都空港總部基地等項目，商業潛力巨大，具有強大的經濟價值，已形成成都重要的特色視窗。

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。



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	2,733,862	2,100,224	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。

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			
	2020年		2019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⁾	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	129,893	1,491,953	71,717	1,139,394

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。

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			
	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。

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份：

	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	617,438	511,438	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份：

	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	624,471	449,392	39.0

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)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	975,690	35.7	760,228	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。

管理層討論與分析

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，主要是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。

管理層討論與分析

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、工廠及設備賬面總額分別為人民幣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份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。

管理層討論與分析

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。

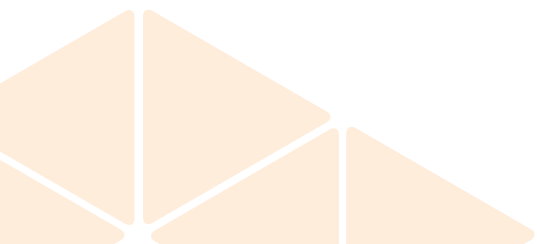
於2020年12月31日，應付職工薪酬為人民幣200.1百萬元，較2019年12月31日的人民幣143.1百萬元增加約39.8%，乃主要由於僱員人數及薪金的增加。

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。



管理層討論與分析

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0百萬元的美金（2019年12月31日：約值人民幣1.1百萬元的美金）。

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）。

附屬公司、聯營公司及合資企業的重大投資、收購及出售

於2020年9月30日，本公司與賣方劉文洋先生、林秀蓮女士、劉代偉先生（「該等賣方」）訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購且該等賣方有條件同意出售上海益鎮物業管理有限公司、上海華欣物業管理有限公司各90%股權，總代價為人民幣198,000,000元（附註1）。該收購於2020年11月23日完成，完成後上海益鎮物業管理有限公司、上海華欣物業管理有限公司成為本公司非全資附屬公司。

於2020年11月30日，本公司與賣方ALD (HK) Limited訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意收購且賣方有條件同意出售上海上置物業集團有限公司60%股權，總對價為人民幣158,886,700元。該收購於2020年12月14日完成，完成後上海上置物業集團有限公司成為本公司非全資附屬公司。

上述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2020年10月4日及2020年11月30日的公告。

除上述披露者外，本公司於2020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。

附註1：收購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的總代價為人民幣213,000,000元，其後於截至2020年12月31日止年度，根據股權轉讓協議中的代價調整機制，總代價調整為人民幣198,000,000元。

管理層討論與分析

關於收購項目的擔保更新

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，業績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 (千平方米)	擔保收入 (人民幣千元)
截至2020年12月31日止年度	4,741	69,643
截至2021年12月31日止年度	4,978	73,125
截至2022年12月31日止年度	5,227	76,781

根據2021年3月收到之浙江中能物業服務有限公司經審核報告，截至2020年12月31日止年度之保證擔保建築面積及擔保收入已實現。

茲提述本公司日期為2020年10月4日的公告，內容有關收購上海益鎮物業管理有限公司、上海華欣物業管理有限公司90%的股權。截至本報告日期，業績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 (千平方米)	擔保收入 (人民幣千元)
第一個業績承諾年度(即2020年12月至2021年11月)	8,460	166,482
第二個業績承諾年度(即2021年12月至2022年11月)	8,860	180,572

茲提述本公司日期為2020年11月30日的公告，內容有關收購上海上置物業集團有限公司(「上海上置」)60%的股權。截至本報告日期，業績擔保的條款並無發生變化，其中擔保建築面積及擔保利潤不得少於以下各自的數額：

	擔保建築面積 (千平方米)	擔保利潤 (人民幣千元)
截至2021年12月31日止年度	2,916	16,170

本公司一直與ALD (HK) Limited (賣方)及上海上置的剩餘股東保持聯絡，並根據收購協議密切監察該等收購項目的擔保狀況。

管理層討論與分析

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、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日刊發的補充公告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

本集團一直嚴格控制未收回應收款項，逾期餘額由管理層定期審閱。

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總額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。

管理層討論與分析

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。

管理層討論與分析

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。本報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		截至2020年		未動用 所得款項 淨額的預期 時間表 ⁽¹⁾ 及 ⁽²⁾
	所得款項淨額及經考慮 於2019年11月1日悉數 行使超額配股權後 所得額外款項淨額用途	佔總額百分比	12月31日 的實際 動用所得 款項淨額 人民幣千元	於2020年 12月31日的 未動用所得 款項淨額 人民幣千元	
擴大物業管理服務	77%	1,232,390	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：

- 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。
- 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。

管理層討論與分析

截至本報告日期，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 淨額額度 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				
一 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。

變更所得款項用途的理由載於於2021年3月1日刊發的變更所得款項用途公告。

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。

董事、監事及高級管理人員履歷

截至本報告日期，公司董事、監事、高級管理人員履歷如下：

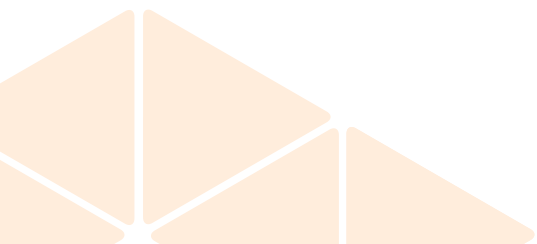
董事履歷

姚敏先生，56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，45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、品牌戰略、行政人力業務。

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(一家於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，42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。

遲峰先生，48歲，本公司之非執行董事，其亦為審計委員會會員。遲先生於1995年畢業於中國吉林大學獲得國際經濟法學士學位，並於2008年獲得中歐國際工商學院工商管理學碩士學位。遲先生於1999年8月加入華潤集團。自1999年8月至2006年3月，其任華潤（上海）有限公司助理總經理。自2006年3月至2010年6月，其任華潤新鴻基房地產（無錫）有限公司總經理。自2010年6月至2013年6月，其任華潤置地有限公司副總裁及江蘇地區總經理。自2013年1月至2019年12月，遲先生任華潤置地有限公司高級副總裁（一級利潤中心總經理）、江蘇地區總經理、華東地區總經理、物業總公司董事長。自2019年12月以來，遲先生任本公司控股股東之一四川藍光發展股份有限公司（於中國上海交易所上市的股份有限公司）（「藍光發展」）（股份代碼：600466.SH）董事、副董事長兼總裁。

董事、監事及高級管理人員履歷

楊武正先生，25歲，本公司之非執行董事，其亦為審計委員會會員。楊先生畢業於美國德雷塞爾大學獲得金融學士學位，並自英國華威大學獲得碩士學位。楊先生現任藍光投資控股集團有限公司董事及四川藍光發展股份有限公司第七屆董事會董事、首席運營官及常務副總裁。楊先生曾任藍光投資控股集團有限公司董事、四川藍光發展股份有限公司董事長助理兼投資發展中心副總經理。

常珩女士，現年40歲，本公司之非執行董事，其亦為薪酬委員會會員。常女士本科學歷，畢業於四川師範大學會計系。現任四川藍光發展股份有限公司助理總裁兼財務資金中心總經理。曾就職於成商集團股份有限公司，曾任藍光投資控股集團有限公司審計法務中心總經理助理，四川藍光和駿實業有限公司審計法務中心總經理、預算成本中心總經理、總裁助理，四川藍光發展股份有限公司第六屆、第七屆監事會監事兼總裁助理。

李書劍先生，51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，中國物業管理協會法律政策工作委員會主任，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。

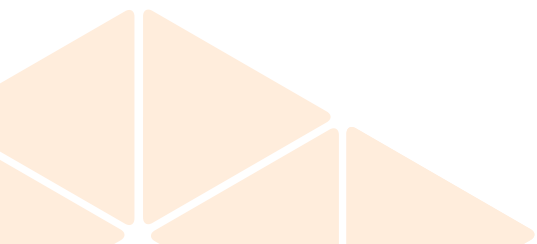
董事、監事及高級管理人員履歷

陳承義先生，54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。

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。



董事、監事及高級管理人員履歷

張守文先生，54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北京大學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，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，並自2021年1月起擔任正大投資股份有限公司（是一家主要從事農牧食品生產和銷售的公司）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月獲得國際經濟法博士學位。

監事履歷

王璐女士，40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。

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。

董事、監事及高級管理人員履歷

劉江先生，38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。

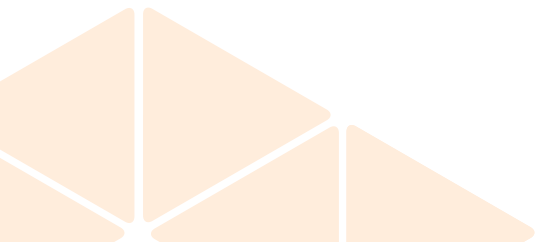
在加入本集團之前，自2005年7月至2007年2月，劉先生先後擔任申昱環保科技股份有限公司（一家於全國中小企業股份轉讓系統上市的公司（證券代碼：430527））辦公室主任及營銷經理，負責營銷管理。自2008年3月至2012年2月，其擔任成都康弘藥業集團股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司（證券代碼：002773））的審計監察部門主管，負責協助總監進行審計及監督。自2012年7月至2014年2月，其擔任四川迪康科技藥業股份有限公司的核數師，負責審計及監督。自2014年2月至2017年6月，其擔任四川藍光美尚飲品股份有限公司的審計總監，負責風險控制及審計團隊管理。

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。

張樟先生，34歲，於2021年1月獲委任為本公司之職工代表監事，以及審計及法律中心副總經理。張先生主要負責本公司整體法律事務的風險管控體系建設與本公司法務人員培養工作。

在加入本集團之前，張先生自2012年7月至2017年7月於中國電建地產集團有限公司法律風控部從事企業法務工作，負責投資項目法律風險控制工作。張先生自2017年7月至2021年1月於四川藍光發展股份有限公司就職，先後擔任總部審計法務中心法律事務部法務副總監、四川區域法律事務中心法務總監、四川區域法律事務中心總經理、西部大區首席法務官兼四川區域法律事務中心總經理、西部大區首席法務官兼西北區域集團審計法務中心副總經理，負責西部大區3區域5省的整體法律事務工作。

張先生於2012年7月在中國獲得中國人民大學法律碩士學位。張先生於2011年3月獲得由中國司法部頒發的法律職業資格證書。



董事、監事及高級管理人員履歷

徐青山先生，42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（一家主要從事房地產開發的公司）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，52歲，於2019年8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。

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」）（一家遍及全國26個省、直轄市、自治區向由高等教育機構、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務股份有限公司（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

張晉偉先生，40歲，為本公司的聯席總裁，負責本集團數字科技事業部、生活家社區經營事業部及房屋經紀事業部管理，並且協助總裁處理本公司其他事務。張先生於數字科技、信息技術領域擁有超過15年的專業從業經驗。於加入本集團前，自2005年4月至2007年7月，張先生於北京泰克勞斯軟件有限公司擔任項目經理。自2007年8月至2014年8月，張先生任埃森哲（中國）有限公司任技術戰略部總監。自2014年8月至2017年2月，張先生任龍湖集團控股有限公司流程與信息管理部總監及龍湖物業服務集團有限公司首席信息官。自2017年2月至2019年7月，張先生任北京千丁互聯科技有限公司物業雲事業部總經理及客戶成功部總經理。自2019年8月至2020年4月，任上海盛煦企業管理諮詢有限公司首席信息官。

董事、監事及高級管理人員履歷

張先生於2002年自山東理工大學畢業並取得信息與計算科學專業學士學位。張先生後於2005年自中國電子科技集團第十五研究所(華北計算技術研究所)畢業並取得計算機應用技術碩士學位。

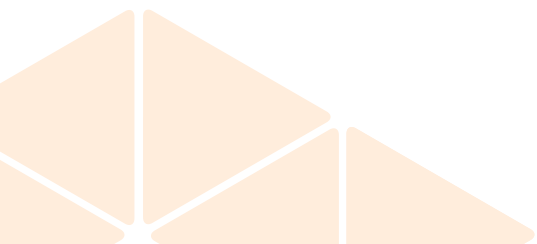
李麗娟女士，45歲，李女士於2016年8月加入本集團，擔任總經理助理，負責在法律及財務方面協助總經理制訂本公司業務戰略。於2017年1月獲委任為首席風險官及於2018年11月獲委任為副總裁，負責本集團的風險管理及法律合規。於2019年12月獲委任為高級副總裁，負責本集團投資發展業務。

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。

呂良海先生，40歲，於2018年5月獲委任為副總裁。呂先生主要負責本集團華東華南區域的管理工作。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。自2018年5月至2020年11月，其擔任經營副總裁、首席運營官，負責公司物業運營、社區增值服務。



董事、監事及高級管理人員履歷

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，44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。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。

康龍先生，44歲，於2018年8月加入本集團，現任本公司副總裁，負責本集團運營管理業務。康先生於2018年8月至2019年12月期間擔任四川嘉寶資產管理集團股份有限公司（本公司前稱）總裁助理；2019年12月至2020年12月期間擔任四川藍光嘉寶服務集團股份有限公司成都分公司常務副總裁。加入本集團前，康先生於2000年8月至2018年6月期間擔任成都市公安局正科級職務。

康先生於2000年6月畢業於電子科技大學計算機及應用專業，大學本科學歷。

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。

於有關年度，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，於有關年度，本公司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（分別為遲峰先生、楊武正先生和常珩女士），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。

於有關年度，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25歲到56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。

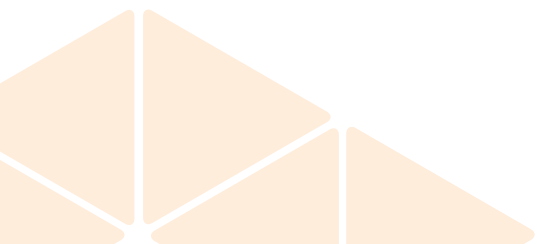
關於董事會中的性別多元化，董事會多元化政策進一步規定，董事會應在選擇合適的人選並提出建議時，應趁機增加女性成員的比例，董事會已有一名女性董事常珩女士。公司的目標是參考利益相關者的期望以及國際和本地推薦的最佳實踐，在性別多樣性之間保持適當的均衡。

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2020年12月31日止年度，董事（包括執行董事姚敏先生、執行董事孫哲峰先生、執行董事劉俠先生、非執行董事遲峰先生、前執行董事吳剛先生、前非執行董事余馳先生、前非執行董事陳景超先生、前非執行董事張巧龍先生、前非執行董事孟宏偉先生、前非執行董事王萬峰先生、獨立非執行董事李書劍先生、獨立非執行董事陳承義先生及獨立非執行董事張守文先生）均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。

彼等的培訓記錄概要如下：

董事	持續專業發展種類 (附註1)	持續專業發展內容 (附註2)
姚敏先生	1,2	A,B
孫哲峰先生	1,2	A,B
劉俠先生	1,2	A,B
遲峰先生	1,2	A,B
余馳先生	1,2	A,B
吳剛先生	1,2	A,B
陳景超先生	1,2	A,B
張巧龍先生	1,2	A,B
孟宏偉先生	1,2	A,B
王萬峰先生	1,2	A,B
李書劍先生	1,2	A,B
陳承義先生	1,2	A,B
張守文先生	1,2	A,B

附註1：

1. 出席內部簡介會／培訓、講座、研討會或論壇
2. 閱讀報章、刊物及更新資料

附註2：

- A. 與公司有關的業務
- B. 法例、法規及規則、會計守則

企業管治報告

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2020年12月31日止年度，董事為本集團事務做出了積極貢獻，並召開了二十四次董事會會議。

董事出席記錄

於報告期內，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2020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)	24/24	不適用	1/1	3/3	3/3
吳剛先生(於2020年3月12日辭任)	4/4	不適用	不適用	不適用	不適用
陳景超先生(於2020年1月22日辭任)	1/1	不適用	不適用	不適用	不適用
孫哲峰先生(於2020年3月12日獲委任)	20/20	不適用	不適用	不適用	2/2
劉俠先生(於2020年3月12日獲委任)	20/20	不適用	不適用	2/2	2/2
非執行董事					
遲峰先生(於2020年6月11日獲委任)	14/14	1/1	不適用	不適用	不適用
楊武正先生(於2021年2月18日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
常珩女士(於2021年1月6日獲委任)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
余馳先生(於2020年6月11日獲委任 及已於2021年1月29日辭任)	14/14	1/1	不適用	不適用	不適用
張巧龍先生(自2020年4月30日辭任)	9/9	1/1	不適用	不適用	不適用
孟宏偉先生(自2020年11月13日辭任)	18/18	不適用	1/1	不適用	不適用
王萬峰先生(自2020年4月30日辭任)	9/9	1/1	不適用	不適用	不適用
獨立非執行董事					
李書劍先生	24/24	2/2	1/1	3/3	1/1
陳承義先生	24/24	2/2	1/1	3/3	1/1
張守文先生	24/24	2/2	1/1	3/3	不適用

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，於有關年度，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。

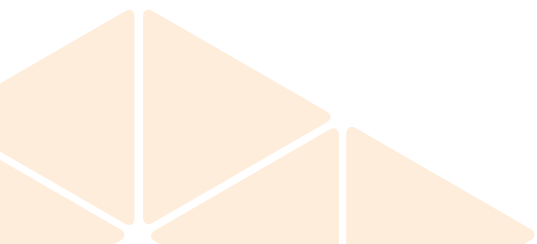
高級管理人員的薪酬

根據企業管治守則的守則條文B.1.5，截至2020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500,000元以下	4
人民幣500,001元至人民幣1,000,000元	1
人民幣1,000,001元至人民幣1,500,000元	2
人民幣1,500,001元至人民幣2,000,000元	1
	8

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2020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2020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，遲峰先生及楊武正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。

於有關年度，審核委員會與本公司高級管理層和獨立核數師舉行了2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。

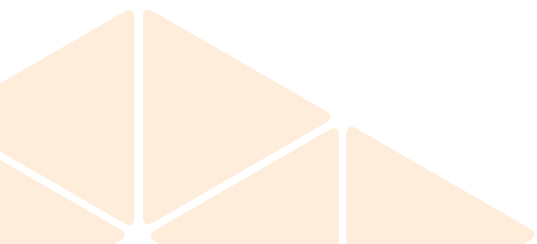
截至本報告日期，薪酬委員會由五名成員組成，包括執行董事姚敏先生，李書劍先生、陳承義先生及張守文先生三位獨立非執行董事和非執行董事常珩女士。薪酬委員會主席為李書劍先生。

於有關年度，薪酬委員會舉行了1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2020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

於有關年度，提名委員會舉行了3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69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

於有關年度，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2020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2020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5.73百萬元和人民幣3.64百萬元。2020年非審計服務的金額主要包括財務盡職審查服務、財務報表審閱及環境、社會及管治報告審閱收費。審計委員會感到滿意的是，2020年的非審計服務沒有影響核數師的獨立性。

公司秘書

截至本報告日期，外部服務提供商Vistra (Hong Kong) Limited的徐心兒女士擔任公司秘書。截至2020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。彼於本公司的主要聯繫人為董事會辦公室主任尹亞東先生。

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

於報告期內，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；
- (iii) 於2020年3月12日舉行的第二次臨時股東大會；
- (iv) 於2020年6月11日舉行的股東週年大會；及
- (v) 於2021年1月6日舉行的第一次臨時股東大會。

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；
3. 增加董事會副董事長的職位；
4. 修改經營範圍；及
5. 修改公司名稱。

除上文所述者外，截至2020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2020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2020年12月31日止年度的收入和經營業績的分析載於年度報告第117頁的本集團綜合財務報表附註6。

業務的地域分析

截至2020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2020年12月31日止年度的業績載於本報告第76頁的合併綜合收益表。

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52至66頁和第12至28頁。

自截至2020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166頁的合併財務報表附註34。年度報告第12至28頁的「管理層討論和分析」部份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」部份。

該等討論構成董事會報告的一部份。

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2020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於披露易網站(www.hkexnews.hk)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2020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。

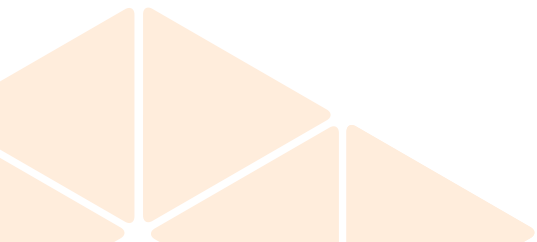
末期股利

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本公司股東週年大會上獲股東批准後方可作實。

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。

股東週年大會

本公司召開2020年度股東週年大會(「股東週年大會」)的通告將按照上市規則要求的方式適時刊發及寄發。確定參加股東週年大會資格的登記日及登記截止時間將適時公佈。



董事會報告

不動產、工廠及設備

截至2020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2020年12月31日止年度，本集團無借款。

股本

除下文所載本公司H股全流通外，截至2020年12月31日止年度，本公司股本並無變動，股本詳情載於綜合財務報表附註21中。

於2020年10月23日，本公司已取得將內資股轉換為127,628,860股H股上市的上市批准。本公司的股本結構如下：

股份類別	緊接H股全流通完成前		於H股全流通完成後	
	股份數目	百分比 (概約)	股份數目	百分比 (概約)
未上市內資股	128,748,460	72.29%	1,119,600	0.63%
H股	49,353,700	27.71%	176,982,560	99.37%
總計	178,102,160	100%	178,102,160	100%

附註： 百分比已約整至小數點後兩位。

H股全流通的詳情載於本公司於2020年10月27日、2020年11月11日及2020年11月19日刊發的公告。

儲備金

截至2020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32中。就本公司而言，於2020年12月31日可供分配的儲備金額為人民幣381.2百萬元。

董事會報告

慈善捐贈

截至2020年12月31日止年度，本集團的捐款為人民幣0.1百萬元。

財務報表

本集團截至2020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166頁的綜合財務報表。

董事及監事

截至2020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	執行董事
劉俠	執行董事
遲峰先生	非執行董事
楊武正先生(於2021年2月18日獲委任)	非執行董事
常珩女士(於2021年1月6日獲委任)	非執行董事
余馳先生(於2021年1月29日辭任)	非執行董事
孟宏偉先生(於2020年11月13日辭任)	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
王璐女士	監事會主席、股東代表監事
劉江先生	職工代表監事
張樟先生(於2021年1月29日獲委任)	職工代表監事
李茹女士(於2020年1月29日辭任)	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。董事的薪酬乃由董事會參考本公司薪酬委員會的提議，並考慮（其中包括）職責及責任、現行市況以及董事會認為適當的其他條件釐定。

概無董事訂立任何不可由本公司於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

董事在競爭業務中的權益

截至2020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2020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2020年12月31日 所持股份		截至2020年12月31日於 相關類別股份中所持股份 ⁽¹⁾		截至2020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	H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2020年12月31日，本公司已發行178,102,160股股份，包括176,982,560股H股和1,119,600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。

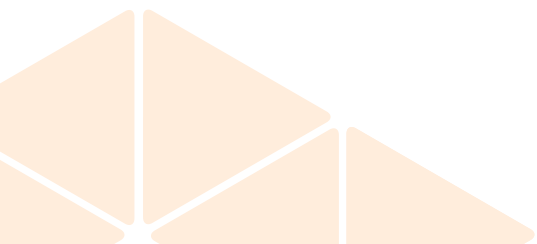
除上文所披露者外，於2020年12月31日，本公司董事、監事及行政總裁概無於本公司或其相聯法團的股份，相關股份及債權證中擁有任何權益或淡倉，並記錄在規定的名冊中須根據《證券及期貨條例》第352條予以保留，或根據《標準守則》須通知本公司及聯交所。

(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)
遲峰	藍光發展	實益擁有者	1,820,900 (L)	0.06%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。



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2020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2020年12月31日所持股份 ⁽¹⁾		截至2020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	750,000 (L)	66.99%	115,840,200 (L)	65.04%
		H股	115,090,200(L)	65.03%		
藍光投資 ⁽³⁾	受控法團權益	內資股	750,000 (L)	66.99%	115,840,200 (L)	65.04%
		H股	115,090,200(L)	65.03%		
藍光發展 ⁽²⁾	受控法團權益	內資股	750,000 (L)	66.99%	115,840,200 (L)	65.04%
		H股	115,090,200(L)	65.03%		
藍光和駿	實益擁有人	內資股	750,000 (L)	66.99%	115,840,200 (L)	65.04%
		H股	115,090,200(L)	65.03%		

董事會報告

註：

- (1) 於2020年12月31日，本公司已發行178,102,160股股份，包括176,982,560股H股和1,119,600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46.86%。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。

除上文所披露者外，於2020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2020年12月31日，40%的激勵股份（即2,194,520股）已自禁售安排中解禁，上述人士獲得40%的激勵股份。

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2020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2020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2020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2020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25.7%，而本集團五個最大客戶合計佔本集團本年度收入的27.6%。

截至2020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8.8%，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21.2%。

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2020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

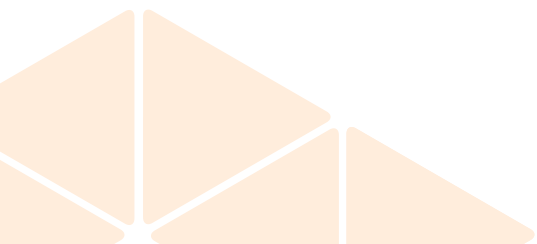
按照上市規則第14A章的披露規定，若干關連人士（按上市規則定義）與本公司進行的下列交易經已訂立及／或持續進行，而本公司已根據上市規則的規定作出相關的披露如下（本公司已於年內在釐定交易的價格及條款時遵守所有定價政策及指引）：

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2020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0.3百萬元。

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2020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601.3百萬元。



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20.7百萬元。

4. 物業銷售協議

於2020年12月3日，本集團與藍光投資訂立物業銷售協議（「物業銷售協議」），據此，本集團同意向藍光投資集團提供停車位委託銷售服務、新房屋銷售代理服務及其他房屋代理服務物業管理服務，任期自2020年12月3日始至2021年12月31日止。根據《物業銷售協議》，自2020年12月3日至2020年12月31日期間及截至2021年12月31日止年度，交易年度上限分別為人民幣105.0百萬元和人民幣105.0百萬元。自2020年12月3日至2020年12月31日期間，本集團向藍光投資集團提供的服務價值為人民幣76.4百萬元。

5. 廣告服務協議

於2020年12月18日，本集團與藍光投資訂立廣告服務協議（「物業銷售協議」），據此，本集團同意向藍光投資集團提供廣告服務，任期自2020年12月18日始至2021年12月31日止。根據《廣告服務協議》，自2020年12月18日至2020年12月31日期間及截至2021年12月31日止年度，交易年度上限分別為人民幣19.0百萬元和人民幣75.0百萬元。自2020年12月18日至2020年12月31日期間，本集團向藍光投資集團提供的服務價值為人民幣17.9百萬元。

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。

董事會報告

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2020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31中披露。除向藍光發展的聯營公司提供部份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)。

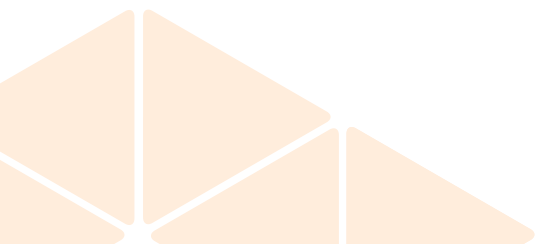
本公司就本集團截至2020年12月31日止年度訂立的關連交易或持續關連交易已遵守、或獲聯交所豁免遵守上市規則第14A章所載披露規定。

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。



董事會報告

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」部份。

財務摘要

本集團最近五個財政年度的業績以及資產和負債的摘要載於本報告第167至168頁「五年財務摘要」一節。

主要附屬公司

於2020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2020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

截至2020年12月31日止年度，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本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。

董事及監事個人信息變動情況

截至2020年12月31日止年度，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。

董事會報告

管理合同

截至2020年12月31日止年度概無訂立或於截至2020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

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。於本報告日期，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。

藍光和駿與潛在買方於2021年3月11日訂立一份補充諒解備忘錄（「補充諒解備忘錄」）以修訂諒解備忘錄，以致(a)潛在買方擬自藍光和駿以每股H股或每股內資股人民幣42.8546元的價格收購本公司115,090,200股H股及750,000股內資股（佔本公司約65.04%股權）；及(b)潛在買方須向藍光和駿支付人民幣1,985.67百萬元等值金額的按金（不計利息）（當中包括人民幣500百萬元及1,774.63百萬元），而藍光和駿須以潛在買方為受益人就106,861,296股本公司H股（約佔本公司全部股權的60%）簽立股份押記（「股份押記」）。股份押記已於2021年3月15日簽立。

於2021年3月22日，藍光和駿、寧波嘉乾及成都嘉裕分別與碧桂園物業香港控股有限公司（「要約人」）訂立協議，據此，藍光和駿同意以總現金代價人民幣4,964,280,000元向要約人出售115,090,200股H股和750,000股內資股，寧波嘉乾同意以現金代價人民幣235,113,192元向要約人出售5,486,300股H股，成都嘉裕同意以現金代價人民幣232,930,000元向要約人出售5,435,360股H股。有關詳情載於本公司於2021年3月22日刊發的聯合公告中。

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

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。

董事會報告

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2020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，羅兵咸永道會計師事務所將於股東週年大會上退任。羅兵咸永道有資格獲得重新任命，故將於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，2021年3月22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
張樟先生	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

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。

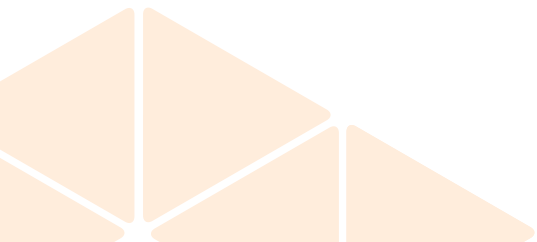
2020年1月22日，趙揚先生辭任監事，而李茹女士於同日經職工代表大會選舉，獲委任為監事。

2021年1月29日，李茹女士辭任監事，而張樟先生於同日經職工代表大會選舉，獲委任為監事。

2020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2020年度，監事會共召開了2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2020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
王璐女士	2/2	N/A	N/A
劉江先生	2/2	N/A	N/A
李茹女士	2/2	N/A	N/A
徐青山先生	2/2	N/A	N/A
劉德明先生	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2020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，2021年3月10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166頁的合併財務報表，包括：

- 於2020年12月31日的合併資產負債表、
- 截至該日止年度的合併綜合收益表、
- 截至該日止年度的合併權益變動表、
- 截至該日止年度的合併現金流量表及
- 合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們的意見

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了 貴集團於2020年12月31日的合併財務狀況及其截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，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布的《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「核數師就審計合併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布的《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，認為對本期合併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合併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：

- 應收賬款減值
- 商譽減值評估

關鍵審計事項

應收賬款減值

參見合併財務報表附註4(a)「關鍵會計估計及判斷」及附註19「應收賬款及其他應收款」。

於2020年12月31日，貴集團的應收賬款賬面總額為人民幣1,060,184,000元。應收賬款主要包括應收個人業主及關聯方地產開發商的物業管理費。

應收賬款減值撥備乃根據評估預期信用損失(包括評估違約風險及預期損失率)而作出。於進行評估時，管理層通過考慮債務人的過往信用、賬齡組合、財務狀況及其他因素來考慮債務人的信用質量，並考慮目前市場狀況及於各報告期末的前瞻性估計。

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) 了解管理層就應收賬款減值的內控設計及評估過程；通過考慮估計不確定性的程度以及其他固有風險因素，例如模型的複雜性、所使用的重要假設和數據的主觀性，評估重大錯報的固有風險；
- 2) 評估管理層以前年度做出的應收賬款減值測試的結果，以測試其評估過程的有效性；
- 3) 評估並測試與管理層評估應收賬款預期信用損失的關鍵控制，包括對應收賬款的賬齡分析和可回收性分析；
- 4) 評估管理層基於共同的信用風險特徵、賬齡狀況以及計提減值撥備採用的方法，對應收賬款分類的合理性進行評估。

獨立核數師報告

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

應收賬款減值 (續)

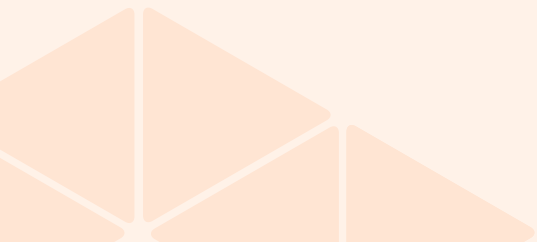
於2020年12月31日，就應收賬款作出的減值撥備為人民幣123,602,000元。

我們關注審計應收賬款的減值是因為應收賬款的可收回金額受到高度的估計不確定性影響。由於確定預期信用損失率涉及重大判斷和估計，我們認為應收賬款減值評估具有重大的固有風險。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 5) 獲得管理層對應收賬款預期信用損失的評估，通過考慮歷史收款情況和賬齡狀況質疑和評估其合理性；根據當前經濟狀況和前瞻性信息，結合行業知識、市場信息（包括宏觀經濟因素），評估管理層對歷史預期損失率的調整；
- 6) 對管理層提供的應收賬款賬齡分析進行抽樣測試，並對照至支持性文件；
- 7) 檢查管理層壞賬撥備計算的準確性；
- 8) 評估應收賬款減值在適用的編制基礎下披露的充分性；以及
- 9) 充分考慮管理層在確定應收賬款預期信用損失時所作的判斷是否表明出現管理層偏差跡象。

基於以上程序，我們發現，應收賬款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

關鍵審計事項 (續)

關鍵審計事項

商譽減值評估

參見合併財務報表附註4(b)「關鍵會計估計及判斷」及附註17「無形資產」。

於2020年12月31日，貴集團商譽約人民幣74,077,4000元主要與貴集團於以往年度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74,077,400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)收入年度增長率，(ii)毛利率，(iii)長期增長率，及(iv)稅前折現率。

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) 評估管理層以前年度做出的商譽減值測試的結果，以測試其有效性；
- 2) 了解及評估外部估值師的勝任程度、專業能力以及客觀性；
- 3) 利用內部專家工作對採用的評估估值方法和主要參數假設的合理性進行評估；
- 4) 質疑並評估管理層採用的關鍵假設的合理性：
(i)評估現金流預測歷史估計的準確性，例如，將上一年度使用的預測與本年度的實際業績進行比較；(ii)參照可比上市公司評估稅前折現率；(iii)評估現金流預測中使用的關鍵假設的合理性，包括年度收入增長率和毛利率，同時考慮被收購公司經審批的預算、歷史財務數據和計劃；(iv)對於長期增長率，參照長期預期通貨膨脹率進行評估；
- 5) 抽樣檢查測算中關鍵假設數據的支持性文件，如管理層批准的財務預算、公開的市場數據等；
- 6) 對商譽減值評估所採用的主要參數假設進行了敏感性分析，以評估如果這些主要參數假設在合理範圍內的變動，對商譽減值評估結果產生潛在的影響；

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 (續)

我們關注該方面乃由於商譽減值評估受到高度的估計不確定性影響。由於減值模型的複雜性和所採用的重要假設的主觀性，我們認為商譽減值評估具有重大的固有風險。

- 7) 評估商譽減值測試在適用的編制基礎下披露的充分性；以及
- 8) 充分考慮管理層在確定測試方法和關鍵假設時所作的判斷是否表明出現管理層偏差跡象。

基於以上程序，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。

其他信息

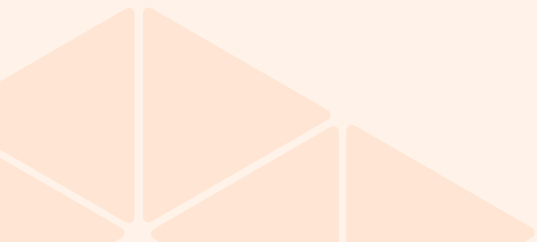
貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括我們在本核數師報告日前取得的財務摘要及管理層討論及分析內的信息（但不包括合併財務報表及我們的核數師報告），以及預期會在本核數師報告日後取得的公司信息、年度回顧／榮譽和獎項、董事長致辭、董事、監事及高級管理人員簡歷、企業管治報告、董事會報告、監事會報告及五年財務摘要在內的信息。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們既不也將不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀上述的其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併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。

基於我們對在本核數師報告日前取得的其他信息所執行的工作，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。

當我們閱讀公司信息、年度回顧／榮譽和獎項、董事長致辭、董事、監事及高級管理人員簡歷、企業管治報告、董事會報告、監事會報告及五年財務摘要後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與治理層溝通，並考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。



獨立核數師報告

董事及治理層就合併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布的《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合併財務報表，並對其認為使合併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。

在擬備合併財務報表時，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。

核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併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合併財務報表使用者依賴合併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合併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。

獨立核數師報告

核數師就審計合併財務報表承擔的責任（續）

- 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合併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。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 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，以便對合併財務報表發表意見。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。

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，用以消除對獨立性產生威脅的行動或採取的防範措施。

從與治理層溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併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羅啟良。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，2021年3月10日

合併綜合收益表

(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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收入	6	2,733,862	2,100,224
銷售成本	8	(1,758,242)	(1,339,996)
毛利		975,690	760,228
銷售及分銷成本	8	(6,907)	(5,110)
管理費用	8	(292,456)	(202,119)
金融資產減值損失淨額	3.1.2	(75,613)	(25,822)
其他收入	7	50,882	12,396
其他收益／(損失)-淨額	10	12,246	(6,645)
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		(89)	-
除所得稅前利潤		661,750	532,629
所得稅費用	12	(111,766)	(88,502)
年度利潤及總綜合收益		549,984	444,127
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		16,757	14,608
		549,984	444,127
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	13	2.99	3.10

上述合併綜合收益表應連同附註一併閱讀。

合併資產負債表

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
不動產、工廠及設備	14	75,406	18,224
投資性房地產	16	33,068	32,900
商譽	17	740,774	267,447
其他無形資產	17	391,578	162,722
遞延所得稅資產	25	38,751	19,209
使用權益法列賬之投資		1,381	–
		1,280,958	500,502
流動資產			
存貨		14,709	7,220
應收賬款及其他應收款	19	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	3.3	10,648	7,675
受限資金	20(a)	18,880	–
現金及現金等價物	20(b)	2,150,087	1,962,719
		3,537,172	2,981,386
總資產		4,818,130	3,481,888
權益			
歸屬於本公司所有者的權益			
股本	21	178,102	178,102
其他儲備	23	1,659,699	1,657,683
留存收益	23	721,589	363,341
		2,559,390	2,199,126
非控制性權益		132,039	48,503
總權益		2,691,429	2,247,629

合併資產負債表（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	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	24	61,456	—
遞延所得稅負債	25	77,454	32,343
租賃負債	15	4,450	2,782
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	26	9,700	—
		153,060	35,125
流動負債			
合同負債	6(a)	440,936	299,325
應付賬款及其他應付款	24	1,396,290	800,291
當期所得稅負債		128,306	97,062
租賃負債	15	8,109	2,456
		1,973,641	1,199,134
總負債		2,126,701	1,234,259
總權益及負債		4,818,130	3,481,888

上述合併資產負債表應連同附註一併閱讀。

第76至166頁的財務報表已於2021年3月10日獲得董事會批准，並由以下代表簽署。

姚敏先生
董事長兼執行董事

劉俠先生
執行董事

合併權益變動表

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

	歸屬於本公司所有者				非控制性 權益	總權益
	股本	其他儲備	留存收益	總計		
附註	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	人民幣千元	人民幣千元
2019年1月1日結餘	128,748	125,074	182,877	436,699	29,964	466,663
綜合收益						
年度利潤	-	-	429,519	429,519	14,608	444,127
與本公司擁有人進行的交易						
與上市有關的股份發行	49,354	1,481,933	-	1,531,287	-	1,531,287
子公司少數股東資本投入	-	-	-	-	1,205	1,205
不會導致控制權變動之						
子公司所有者權益變動	-	(439)	-	(439)	684	245
購買子公司	-	-	-	-	10,600	10,600
本公司宣派股利	27	-	(215,010)	(215,010)	-	(215,010)
子公司宣派股利	-	-	-	-	(8,558)	(8,558)
僱員購股權計劃－職工服務價值	22	17,070	-	17,070	-	17,070
提取法定盈餘公積	23(a)	34,045	(34,045)	-	-	-
2019年12月31日結餘	178,102	1,657,683	363,341	2,199,126	48,503	2,247,629

合併權益變動表（續）

（除另有說明外，所有金額均為人民幣千元）

	歸屬於本公司所有者				非控制性	
	股本	其他儲備	留存收益	總計	權益	總權益
	附註 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	人民幣千元	人民幣千元
2020年1月1日結餘	178,102	1,657,683	363,341	2,199,126	48,503	2,247,629
綜合收益						
年度利潤	-	-	533,227	533,227	16,757	549,984
與本公司擁有人進行的交易						
子公司少數股東資本投入	-	-	-	-	925	925
購買子公司	30	-	-	-	68,963	68,963
本公司宣派股利	27	-	(172,759)	(172,759)	-	(172,759)
子公司宣派股利	-	-	-	-	(3,109)	(3,109)
僱員購股權計劃－職工服務價值	22	5,507	-	5,507	-	5,507
購買子公司期間授予的認沽期權	26	(5,711)	-	(5,711)	-	(5,711)
提取法定盈餘公積	23(a)	2,220	(2,220)	-	-	-
2020年12月31日結餘	178,102	1,659,699	721,589	2,559,390	132,039	2,691,429

上述合併權益變動表應連同附註一併閱讀。

合併現金流量表

(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	
		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	28	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	3.3(a)	6,063	–
購買子公司的現金淨流出	30	(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	27	(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份	28(a)	(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			
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

上述合併現金流量表應連同附註一併閱讀。

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」)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。涉及高度判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對合併財務報表作出重大假設和估計的範疇，在附註4披露。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.1 編製基礎 (續)

2.1.1 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。

截至本報告發佈之日，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 採用國際財務報告準則以及香港 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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.2 合併原則及股本會計

2.2.1 子公司

子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。子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。

購買法用於列賬本集團的企業合併(參考附註2.3)。

公司間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益均予對銷。未變現虧損亦予以對銷，除非交易有證據顯示所轉讓資產出現減值。子公司的會計政策已視需要作更改，以確保與本集團所採納政策一致。

子公司業績及股本的非控股權益分別於綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表中單獨列示。

2.2.2 合營企業

於合營公司之投資初步按成本確認後按權益法入賬(見下文附註2.2.3)。

2.2.3 權益法

根據權益法，權益投資初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的被投資者利潤或虧損中的收購後利潤或虧損以及在被投資者其他綜合收益變動中其他綜合收益變動的份額。已收及應收聯營及合營企業的股利視為投資賬面總額的抵減。

當本集團於權益列賬投資中應佔的虧損等於或超過其於實體的權益(包括任何其他無抵押長期應收款項)時，本集團不會進一步確認虧損，除非本集團已產生義務或代表其他實體作出付款。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.2 合併原則及股本會計 (續)

2.2.3 權益法 (續)

本集團與其聯營公司及合資企業之間交易產生的未實現收益以本集團於投資對象的權益為限所抵銷。除非交易提供證據證明已轉讓資產出現減值，否則未實現虧損亦予以抵銷。權益投資的會計政策已視需要作更改，以確保與本集團所採納政策一致。

本集團根據附註2.10所述政策，對權益投資的賬面總額進行減值測試。

2.2.4 所有者權益的變動

本集團將其與少數股東進行而不構成喪失控制權的交易視為與本集團權益擁有人進行的交易。所有者權益變動會導致控股與非控制性權益之間的賬面總額調整，以反映其各自在子公司的相對權益。非控制性權益調整金額與任何已付或已收取對價的任何差額，均在歸屬於本公司所有者的權益中單獨確認為資本公積。

2.3 企業合併

本集團採用購買法將所有企業合併入賬，包括取得權益工具或其他資產。收購一家子公司轉讓的對價包括：

- 所轉讓資產的公允價值
- 被收購業務之前擁有人所產生負債
- 本集團已發行股本權益
- 或有對價安排所產生任何資產或負債的公允價值，及
- 該子公司已存在的股權的公允價值。

在企業合併中所購買的可識別資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以其於收購日期的公允價值計量(少數例外情況除外)。本集團以每項收購基準，按公允價值或按非控股權益所佔被收購實體可識別資產淨值的比例確認於被收購實體的任何非控股權益。

收購相關成本於產生時支出。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.3 企業合併 (續)

- 所轉讓對價，
- 被收購方的任何非控股權益金額，及
- 被收購方先前的任何股本權益於收購日期的公允價值

超出所收購可識別資產淨值的公允價值時，其差額以商譽列報。如果該金額低於所收購業務的可識別資產淨值的公允價值，則作為廉價購買將該差異直接確認在損益中。

如果現金對價的任何部份被延期結算，則未來的應付金額將按交換日的現值折現。所用折現率為該實體的增量借款利率，即按可比較的條款和條件自獨立融資方獲得類似借款的利率。或有對價分類為權益或金融負債。分類為金融負債的金額其後將重新按公允價值計量，而公允價值變動計入損益。

如企業合併分階段進行，則收購方先前持有的被收購方股本權益於收購日期的賬面值重新按收購日期的公允價值計量。該項重新計量產生的任何收益或虧損在損益中確認。

當本集團訂立合約，而合約內含有責任(例如合約對方可行賣出認沽權)向部份擁有子公司之非控制性權益擁有人購入其股份(不屬於業務合併的一部份)，本集團將贖回金額之現值以金融負債入賬，並直接於權益中作出相應沖銷。

2.4 獨立財務報表

於子公司的投資按成本扣除減值列報。成本包括投資直接歸屬成本。子公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如自子公司投資中收取之股利超出宣派股利期間子公司總綜合收益，或獨立財務報表之投資賬面總額超出綜合財務報表所示被投資公司資產淨值(包括商譽)的賬面總額，則須對子公司之投資進行減值。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.5 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。作出戰略性決定的主要經營決策者(「主要經營決策者」)被認定為執行董事，負責分配資源和評估經營分部的表現。

2.6 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列報。

(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的估值日期的匯率換算為功能貨幣。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合併綜合收益表中的「其他收益－淨額」中列報。

2.7 不動產、工廠及設備

不動產、工廠及設備按歷史成本減折舊列報。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總額或確認為獨立的資產(如適用)。重置部份的賬面總額被終止確認。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(或倘有租賃資產改良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：

- 運輸設備	5-8年
- 辦公設備	5年
- 機器	10-15年
- 經營租賃資產改良支出	3-10年
- 使用權資產	2-6年

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.7 不動產、工廠及設備 (續)

於各報告期末，檢查資產的剩餘價值和可使用年期，並作出適當的調整。

如果資產的賬面總額高於其估計可收回金額，則實時將資產的賬面總額撇減至其可收回金額。

在建工程按興建不動產、工廠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時，會重新分類為適當類別的不動產、工廠及設備。

處置收益和虧損通過比較所得款項與賬面總額釐定，並於合併收益表內「其他收益－淨額」確認。

2.8 投資性房地產

投資性房地產(主要為零售單位及停車場)，用於賺取租金及資本增值。

投資性房地產初步按成本(包括相關交易成本及適用的借貸成本)計量。初步確認後，投資性房地產按其公允價值計量。投資性房地產公允價值的變動計入損益。

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽於收購子公司時產生，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，企業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元(「現金產生單元」)或現金產生單元組。商譽所分配的各單元或單元組為實體內就內部管理目的而監控商譽的最低層次。商譽乃於經營分部層次進行監控。

商譽每年進行減值測試，或當有事件出現或情況改變顯示可能出現減值時，作出更頻密測試。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，且期後不會撥回。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.9 無形資產 (續)

(b) 商標

個別取得的商標按歷史成本計量。有固定使用年限的商標，其後按成本減累計攤銷及減值虧損列報。攤銷根據直線法於可使用年限10年內進行攤銷。

(c) 客戶關係

於企業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報。客戶關係的攤銷按照估計的可使用年限在100至120個月內按照直線法進行計算。

(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進行資本化。有關成本按其估計可使用年限(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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.9 無形資產 (續)

(d) 計算機軟件 (續)

可資本化為軟件產品一部份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。

2.10 非金融資產減值

可使用年限不明確的商譽或尚未能使用的無形資產無需攤銷，但需要每年進行減值測試。須攤銷的資產須於發生事件或情況變動顯示其賬面總額可能無法收回時進行減值測試，該類事件包括前所未有的2019年新型冠狀病毒(「COVID-19」)疫情對本集團的營運及其經營所在地區的經濟影響。減值虧損按資產賬面總額超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按最小單元以獨立可識別現金流量(現金產生單元)分類。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的可能性。

2.11 金融資產

2.11.1 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(不論計入其他綜合收益或計入損益)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綜合收益。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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.11 金融資產 (續)

2.11.2 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。

債務工具

債務工具的後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餘成本計量。後續以攤餘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合併綜合收益表中確認。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綜合收益：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綜合收益。除於損益中確認減值盈虧、利息收入及匯兌收益及虧損外，賬面總額變動計入其他全面收益。當金融資產終止確認時，過往於其他綜合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「其他收益／(損失)－淨額」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「其他收益／(損失)－淨額」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：不符合以攤餘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「其他收益／(損失)－淨額」。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.11 金融資產 (續)

2.11.3 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。

2.12 金融資產減值

本集團按前瞻性基準評估其以攤餘成本計量的資產的預期信用損失。採用的減值方法取決於信貸風險是否顯著增加。附註3.1.2詳述本集團如何確定信貸風險是否顯著增加。

預期信用損失是對金融資產預期存續期內信用損失(即所有現金缺口的現值)的概率加權估計。

就應收賬款而言，本集團採用香港財務報告準則第9號准許的簡化方法，該準則規定預期存續期損失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應收賬款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。

對於第三方、關聯方及非控股權益的其他應收款項減值按12個月內的預期信用損失或存續期預期信用損失計量，取決於自初始確認起信貸風險是否顯著增加。如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用損失計量。

2.13 存貨

存貨按成本及可變現淨值中的較低者列報。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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.14 應收賬款

應收賬款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。如應收賬款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。

應收賬款最初按無條件代價金額確認，但包含重大融資成份的應收賬款則按公允價值確認。本集團持有應收賬款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。有關本集團應收賬款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。

2.15 現金及現金等價物、受限資金

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。用途受限的銀行存款已計入合併資產負債表中的「受限資金」。

2.16 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)。

2.17 應付賬款及其他應付款

應付賬款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。倘應付賬款於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。

應付賬款及其他應付款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。



財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.18 當期及遞延所得稅

年內所得稅費用包括當期及遞延所得稅費用。除與在其他綜合收益或直接在權益中確認的項目相關者外，其餘稅項均於合併綜合收益表內確認為「所得稅費用」。在上述例外情況下，稅項亦分別於其他綜合收益或直接於權益中確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅費用根據本公司的子公司營運及產生應評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

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在合併財務報表的賬面總額的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延稅項負債於首次確認商譽時產生，則不予確認。若遞延所得稅於交易（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納稅稅利潤或虧損，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。

若未來可能產生應納稅利潤，而暫時性差額可因此得以使用，則確認遞延所得稅資產。

外在差異

遞延所得稅負債就於子公司及合營企業的投資所產生應納稅暫時性差異作出撥備，但如果就遞延所得稅負債而言暫時性差異的撥回時間可由本集團控制，且暫時性差異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子公司及合營企業之投資所產生的可扣減暫時差額確認，但只限於暫時性差異很可能在將來撥回，並有充足的應納稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.18 當期及遞延所得稅 (續)

(c) 抵銷

若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納稅實體或不同應納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。

2.19 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。

(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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.19 僱員福利 (續)

(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。

2.20 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。

將支出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。

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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.21 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。

若出現多項類似責任，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。用於釐定現值的折現率為稅前比率，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支出。

2.22 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。

就按包干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。

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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

2 重要會計政策摘要 (續)

2.22 收入確認 (續)

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 重要會計政策摘要 (續)

2.23 利息收入

利息收入乃採用實際利率法按時間比例確認。

2.24 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份。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份。

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折現。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 重要會計政策摘要 (續)

2.24 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(於不動產、工廠及設及設備內呈列)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。獲取經營租賃產生的初始直接成本計入相關資產的賬面總額，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。採用新租賃準則後，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 重要會計政策摘要 (續)

2.25 股利分配

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

2.26 政府補貼

若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合併綜合收益表內確認，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租賃負債和專業費用，其以港元(「港元」)及美元(「美元」)計值。於2020年12月31日，主要非人民幣資產為以港元計價的現金及現金等價物人民幣28,778,000元(2019年：人民幣1,537,229,000元)，主要的非人民幣負債為以港元計價租賃負債人民幣6,227,000元(2019年：無)。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2020年12月31日		於2019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	28,778	—	1,537,229	1,081
其他應付款項	—	—	(794)	(3,782)
租賃負債	(6,227)	—	—	—

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：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入其他收益／(損失)的外匯淨收益／(虧損)	7,638	(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
人民幣兌港元升值5%	(936)	(63,762)
人民幣兌港元貶值5%	936	63,762
人民幣兌美元升值5%	-	112
人民幣兌美元貶值5%	-	(112)

3.1.2 信貸風險

本集團面臨與應收賬款及其他應收款、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。應收賬款及其他應收款、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總額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)

對於應收賬款及其他應收款而言，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損失。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

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)

本集團預期信用損失模型基於的假設總結如下：

類別	集團針對各類的定義	確認預期信用損失撥備的基準
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個月的預計損失。對於預期存續期在12個月之內的資產，預計損失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	預期存續期內的損失
不良	利息及／或本金還款逾期365天	預期存續期內的損失

本集團通過及時地就預期信用損失適當計提撥備來說明其信貸風險。在計算預期的信用損失率時，本集團會考慮各類應收款項的歷史損失率並就前瞻性的宏觀經濟數據作出調整，該等前瞻性數據包括但不限於前所未有的COVID-19疫情的影響及其他因素。

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失計提撥備，該準則允許就應收賬款採用存續期預期損失撥備。本集團使用預期信用損失模型釐定應收賬款之預期損失撥備。於2020年12月31日，本集團評定，自初始確認以來，其他應收款的信貸風險並無顯著增加(2019年：相同)。因此，本集團使用12個月的預期信用損失模型評估其他應收款項的信用損失。

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)

(a) 應收賬款

於2020年12月31日，本集團評估關聯方應收賬款的預期損失，並按照0.5%的預期存續期內損失率計提損失撥備人民幣449,000元(2019年：無)。

除了應收關聯方的應收賬款，剩餘的應收賬款根據其風險被分為兩組。具體下所示：

分類	分類定義
組合A	客戶的違約風險低且具有較強的合同現金流量能力
組合B	客戶有較高的違約風險，可能難以滿足合同現金流量

於2020年及2019年12月31日，應收第三方之應收賬款的損失準備撥備釐定如下。下文的預期信用損失亦包含前瞻性信息。

	1年以下	1-2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
應收賬款(組合A不包括來自關聯方的應收賬款)						
於2020年12月31日						
預期損失率	5%	10%	20%	40%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	550,805	206,555	87,151	16,971	17,117	878,599
損失準備撥備(人民幣千元)	26,564	20,476	16,301	6,875	17,117	87,333

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)

(a) 應收賬款(續)

	1年以下	1-2年	2至3年	3年以上	總計	
應收賬款(組合B組不包括來自關聯方的應收賬款)						
於2020年12月31日						
預期損失率	10%	20%	40%	100%		
賬面總額(人民幣千元)	12,477	35,237	27,573	16,496	91,783	
損失準備撥備(人民幣千元)	1,248	7,047	11,029	16,496	35,820	
	1年以下	1-2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
應收賬款(組合A不包括來自關聯方的應收賬款)						
於2019年12月31日						
預期損失率	5%	10%	20%	40%	100%	
賬面總額(人民幣千元)	490,262	139,578	34,553	11,490	6,852	682,735
損失準備撥備(人民幣千元)	22,873	13,958	6,911	4,596	6,852	55,190

於2019年12月31日，未識別出具有較高風險的應收賬款，因此不存在分類為組合B的應收賬款。

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)

(b) 其他應收款 (不包括預付賬款)

	1年以下	1-2年	2至3年	3至4年	4年以上	總計
其他應收款 (不包括應收 收購公司原股東款項 (附註(i)) 及預付賬款)						
於2020年12月31日						
預期損失率	5%	10%	20%	40%	100%	
賬面總額 (人民幣千元)	153,584	22,995	4,683	1,467	6,358	189,087
損失準備撥備 (人民幣千元)	7,267	2,300	937	587	6,358	17,449
於2019年12月31日						
預期損失率	5%	10%	20%	40%	100%	
賬面總額 (人民幣千元)	82,069	8,262	2,470	635	5,907	99,343
損失準備撥備 (人民幣千元)	3,566	826	494	254	5,907	11,047

- (i) 於2020年度，本集團收購了若干公司(「被收購公司」)。對於被收購公司在收購中被剝離的合同性及法定負債，被收購公司將代出售方，即被收購公司的原有股東進行支付，並相應確認了應收款項。

於2020年12月31日，應收被收購公司原有股東的其他應收款賬面總額為人民幣159,780,000元，本集團評估及預計了應收被收購公司原有股東的其他應收款的預期損失，按照0.5%的預期損失率計提損失撥備人民幣799,000元(2019年：無)。

- (ii) 董事認為，於2020年度就預期信用損失率的評估已考慮有關應收賬款及其他應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)

(b) 其他應收款(不包括預付賬款)(續)

於2020年12月31日，應收賬款及其他應收款(不包括預付賬款)的損失準備撥備與該撥備的期初損失準備對賬如下：

	應收賬款 人民幣千元	其他應收款 (不包括預付 款項及其他應收 關聯方款) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2020年1月1日	55,190	11,047	66,237
於損益中確認的損失準備撥備 已撥回未動用款項	68,907 (495)	8,609 (1,408)	77,516 (1,903)
於2020年12月31日	123,602	18,248	141,850

	應收賬款 (不包括來自 關聯方的應收 賬款) 人民幣千元	其他應收款 (不包括預付 款項及其他應收 關聯方款) 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
於損益中確認的損失準備撥備 已撥回未動用款項	26,171 (2,066)	2,367 (650)	28,538 (2,716)
於2019年12月31日	55,190	11,047	66,237

於2020年12月31日，應收賬款及其他應收款(不包括預付賬款)的總賬面總額為人民幣1,415,404,000元(2019年：人民幣1,027,928,000元)，因此損失的最大風險為人民幣1,273,544,000元(2019年：人民幣961,691,000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，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，此外考慮可獲得的一切有關未來經營環境的信息，包括前所未有的COVID-19疫情或其他無法預見的危機對本集團及其客戶和供應商經營所在國家的影響。

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折現現金流量。

	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2020年12月31日				
金融負債				
應付賬款及其他應付款項 (不包括應付職工薪酬及 其他應付稅項)	1,125,546	31,738	34,940	1,192,224
以公允價值計量且其變動計入 當期損益的金融負債	-	9,842	-	9,842
租賃負債(包括利息付款)	8,921	3,470	1,374	13,765
	1,134,467	45,050	36,314	1,215,831
	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				
應付賬款及其他應付款項 (不包括應付職工薪酬及 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

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2020年及2019年12月31日，本集團的資產負債比率如下：

	於12月31日	
	2020年	2019年
資產負債比率	44%	35%

3.3 公允價值估計

(a) 金融資產及負債

於合併資產負債表確認的本集團金融工具主要為應收賬款及其他應收款、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餘成本列賬的金融負債。應收賬款及其他應收款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折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。本集團使用估計折現現金流量作出假設。

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和負債包括銀行理財產品，就非控股權益簽發的認沽股權及或有對價，其公允價值基於不可觀察輸入數據(第3級)估計得出。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

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) 下表呈列截至2020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 或有對價		
	銀行理財產品 人民幣千元	(附註30) 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	6,054	1,621	7,675
添置	–	9,138	9,138
於損益中確認的收益／(損失)	9	(111)	(102)
處置	(6,063)	–	(6,063)
年末結餘	–	10,648	10,648
包含於損益確認的報告年末結餘 未變現收益	–	(111)	(111)

	按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債 就非控股權益 簽發認沽期權 的金融負債		
	(附註26) 人民幣千元	或有對價 (附註30) 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	–	–	–
添置	5,711	4,132	9,843
於損益中確認的收益／(損失)	113	(256)	(143)
處置	–	–	–
年末結餘	5,824	3,876	9,700
包含於損益確認的報告年末結餘 未變現收益	113	(256)	(143)

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)

(ii) 使用重大不可觀察輸入數(第3級)計量公允價值的定量資料載列如下:

	於2020年 12月31日之 公允價值 人民幣千元	估值技術	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
按公允價值計量且變動 計入損益的金融資產 —或有對價	10,648	折現現金流量	加權平均資本 成本率	10.1%-10.7%	加權平均資本成本+/- 10%致使 公允價值變動人民幣139,000元
按公允價值計量且變動 計入損益的金融負債 —或有對價	3,876	折現現金流量	加權平均資本 成本率	10.6%	加權平均資本成本+/- 10%致使 公允價值變動人民幣38,000元
—就非控股權益簽發 認沽期權的金融負債	5,824	折現現金流量	加權平均資本 成本率	10.5%	加權平均資本成本+/- 10%致使 公允價值變動人民幣266,000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)

3.3 公允價值估計 (續)

(a) 金融資產及負債 (續)

(iii) 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		
	理財產品 人民幣千元	或有對價 人民幣千元	總計 人民幣千元
年初結餘	—	—	—
添置	—	1,621	1,621
收購子公司	6,054	—	6,054
年末結餘	6,054	1,621	7,675
包含於損益確認的報告年末結餘未變 現收益	54	—	54

使用重大不可觀察輸入數 (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 公允價值		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
	人民幣千元	估值技術			
按公允價值計量且變動 計入損益的金融資產					
—或有對價	1,621	折現現金流量	加權平均資本 成本率	10.70%	加權平均資本成本+/- 10%致使 公允價值變動人民幣102,000元
—銀行理財產品	6,054	折現現金流量	預期年利率	3.41%	加權平均資本成本+/- 10%致使 公允價值變動人民幣5,000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)

3.3 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性房地產(第3級)。

下表呈現第3級工具的變動：

	投資性房地產		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2019年1月1日	680	32,007	32,687
於其他收益／(虧損)確認的金額	(7)	220	213
於2019年12月31日	673	32,227	32,900
於2020年1月1日	673	32,227	32,900
於其他收益／(虧損)確認的金額	(19)	187	168
於2020年12月31日	654	32,414	33,068

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總額的重大調整構成重大風險之估計及假設之論述。

(a) 應收款項壞賬準備

本集團基於有關違約風險及預期損失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，包括於各報告期末，前所未有的COVID-19疫情對客戶或其他債權人以及其經營所在地區的經濟影響。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應收賬款及其他應收款的賬面總額以及呆賬開支。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2.9所述會計政策，每年檢測商譽有否出現任何減值。現金產生單元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) 於企業合併時確認的客戶關係的預計可使用年期

截至2020年12月31日止年度，本公司成功收購若干公司。被收購公司的客戶關係在企業合併過程中分別於各自的收購日期予以確認(附註30)。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。大部份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，實際可使用年限或會短於或長於估計可使用年限，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總額及有關估計產生變動期間的攤銷費用產生影響。

(d) 當期及遞延所得稅

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評稅利潤可能會用作抵銷可使用暫時性差異或稅項虧損時，確認涉及若干暫時性差異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和負債的公允價值

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3.3(a)。

(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。董事已使用折現現金流量(「折現現金流量」)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。在應用折現現金流量法時，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。

授予僱員的權益工具之公允價值使用折現現金流量法釐定。

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2020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(附註30)。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。

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)。

(a) 合同負債

本集團已確認以下與收入相關的合同負債：

		於12月31日	
		2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元
合同負債			
— 關聯方(附註31(d))		2,020	18,279
— 第三方		438,916	281,046
		440,936	299,325

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) 合同負債(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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
計入年初合同負債餘額的已確認收入		
物業管理服務	222,432	159,847
社區增值服務	76,893	70,680
	299,325	230,527

(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。大部份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2020年及2019年12月31日止年度，並無獲得合約的重大增量成本(2019: 無)。

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	
	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
	50,882	12,396

(a) 政府補助主要包括地方政府提供的財政補貼。

8 按性質劃分的開支

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
員工成本(附註9)	1,043,862	820,074
綠化及清潔費	261,680	208,637
稅金及其他徵稅	14,512	12,222
維護成本	110,926	96,536
水電能耗費用	82,849	76,763
短期租賃費用	28,189	31,339
廣告開支	6,261	4,656
安保及消防成本	180,188	108,860
差旅及招待費	30,382	22,267
商品銷售成本(附註(a))	115,119	52,939
辦公費用	53,049	39,023
折舊及攤銷費用	41,048	24,094
社區活動費用	6,655	3,583
銀行手續費	7,021	5,814
專業機構費用	42,789	9,888
保險費	2,911	1,800
工程費	2,738	-
招聘費用	3,853	1,470
上市費用	-	10,286
核數師酬金		
— 審計服務	5,727	2,500
— 非審計服務	3,638	2,294
其他	14,138	12,180
	2,057,535	1,547,225

(a) 商品銷售成本指出售於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 員工成本

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
工資、薪金及獎金	860,555	605,196
社會保險費(附註(a))	43,978	96,132
住房福利	28,461	20,880
以股份為基礎的付款(附註22)	5,507	17,070
其他職工福利(附註(b))	105,361	80,796
	1,043,862	820,074

- (a) 本集團中國子公司的職工須參加當地市政府實施和運營的定額供款退休計劃。本集團中國子公司向該計劃供款，以便為職工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職工薪金的若干百分比計算。

截至2020年12月31日止年度，社會保險費較2019年度下降，主要由於當地政府為緩解COVID-19疫情帶來的負面影響而實施的社會保險減免的政策。

- (b) 其他職工福利主要包括餐補、差旅及交通津貼。

- (c) 五名最高薪酬人士

截至2020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和一名監事(2019年：3名董事，無監事)，彼等的薪酬已載列於附註33所示之分析內。截至2020年12月31日止年度，應向其餘1名(2019年：2名)人士支付的薪酬。

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪金	974	1,912
酌情花紅	136	253
僱員退休福利計劃供款	6	68
住房公積金、其他津貼和實物福利	719	2,684
	1,835	4,917

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

9 員工成本 (續)

(c) 五名最高薪酬人士 (續)

薪酬位於一下區間內：

	人數	
	截至12月31日止年度	
	2020年	2019年
薪酬範圍 (以港元計)		
1,500,001 港元 – 2,000,000 港元	–	1
2,000,001 港元 – 2,500,000 港元	1	–
3,500,001 港元 – 4,000,000 港元	–	1
	1	2

10 其他收益 / (損失) - 淨額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
淨外幣匯兌收益 / (損失)	7,638	(8,496)
投資性房地產的公允價值收益	168	213
以公允價值計量並計入損益的金融負債的公允價值損失淨額	143	–
以公允價值計量並計入損益的金融資產的公允價值損失淨額	(102)	–
處置不動產、工廠及設備損失	(54)	7
核銷應付款項	4,967	1,631
其他	(514)	–
	12,246	(6,645)

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

11 子公司

於2020年及2019年12月31日的主要子公司列示如下：

公司名稱	註冊成立地點及 法人實際類型		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	
					2020	2019	2020	2019
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	97%	95%	3%	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	99.25%	99.25%	0.75%	0.75%
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	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	在成都提供物業 管理服務	人民幣 50,000	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	在成都提供物業 管理服務	人民幣 20,000,000	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	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	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 10,000,000	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	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	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	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 子公司(續)

於2020年及2019年12月31日的主要子公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法人實際類型		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	
	2020	2019			2020	2019		
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	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	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	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	51%	51%	49%	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	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	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	67%	67%	33%	33%
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	100%	100%	-	-
江蘇常發物業服務有限公司(「江蘇常發」)	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	100%	100%	-	-
浙江中能物業服務有限公司(「浙江中能」)	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	60%	60%	40%	40%
成都創藝物業有限公司(「成都創藝」) (附註30)	中國	有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 100,000	100%	不適用	100%	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)

11 子公司(續)

於2020年及2019年12月31日的主要子公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法人實際類型		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	
					2020	2019	2020	2019
成都三樸物業管理有限公司(「成都三樸」) (附註30)	中國	有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 4,000,000	60%	不適用	40%	不適用
成都鑫天禹物業管理有限公司 (「成都鑫天禹」)(附註30)	中國	有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 300,000	60%	不適用	40%	不適用
浙江當代物業服務有限公司(「浙江當代」) (附註30)	中國	有限責任公司	在金華提供物業 管理服務	人民幣 3,000,000	80%	不適用	20%	不適用
珠海市住宅物業管理有限公司(「珠海住宅」) (附註30)	中國	有限責任公司	在珠海提供物業 管理服務	人民幣 16,500,000	70%	不適用	30%	不適用
廣安萬品物業管理有限公司(「廣安萬品」) (附註30)	中國	有限責任公司	在廣安提供物業 管理服務	人民幣 2,000,000	98%	不適用	2%	不適用
寧夏安欣物業服務有限公司(「寧夏安欣」) (附註30)	中國	有限責任公司	在銀川提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000	55%	不適用	45%	不適用
成都合智合力物業管理有限公司 (「合智合力」)(附註30)	中國	有限責任公司	在成都提供物業 管理服務	人民幣 5,010,000	80%	不適用	20%	不適用
山東中宸物業發展有限公司(「山東中宸」) (附註30)	中國	有限責任公司	在濟南提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000	90%	不適用	10%	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)

11 子公司(續)

於2020年及2019年12月31日的主要子公司列示如下：(續)

公司名稱	註冊成立地點及 法人實際類型		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	
	2020	2019			2020	2019		
張家港市華夏物業管理有限公司 (「張家港華夏」)(附註30)	中國	有限責任公司	在蘇州提供物業 管理服務	人民幣 500,000	90%	不適用	10%	不適用
上海藍慶益物業管理有限公司	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	100%	不適用	-	不適用
上海益鎮物業管理有限公司(「上海益鎮」) (附註30)	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	90%	不適用	10%	不適用
上海華欣物業管理有限公司(「上海華欣」) (附註30)	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	90%	不適用	10%	不適用
上海上置物業集團有限公司(「上海上置」) (附註30)	中國	有限責任公司	在上海提供物業 管理服務	人民幣 42,200,000	60%	不適用	40%	不適用
德陽洋洋君安物業管理有限公司 (「洋洋君安」)(附註30)	中國	有限責任公司	在德陽提供物業 管理服務	人民幣 3,000,000	51%	不適用	49%	不適用
無錫東洲物業管理有限公司(「無錫東洲」) (附註30)	中國	有限責任公司	在無錫提供物業 管理服務	人民幣 5,000,000	100%	不適用	-	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(附註25)		
— 中國企業所得稅	(21,996)	(9,648)
	111,766	88,502

(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	661,750	532,629
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	111,766	88,502

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%)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

12 所得稅費用(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。

13 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)	2.99	3.10

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

14 不動產、工廠及設備

本集團

	運輸設備		辦公設備		租入經營資產		使用權資產		總計
	人民幣千元	人民幣千元	機器	改良支出	在建工程	(附註15)	人民幣千元	人民幣千元	
截至2019年12月31日止年度									
年初賬面淨值	1,321	3,617	853	7,402	-	5,355	18,548		
增加	1,113	1,118	138	2,916	-	1,246	6,531		
收購子公司	22	267	8	-	-	-	297		
處置	(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		
截至2020年12月31日止年度									
年初賬面淨值	1,777	3,721	711	7,678	-	4,337	18,224		
增加	294	7,031	22,993	18,202	4,534	14,991	68,045		
收購子公司(附註30)	1,037	1,656	580	1,178	-	-	4,451		
處置	(606)	(203)	-	-	-	-	(809)		
轉入	-	-	2,208	-	(2,208)	-	-		
折舊費用	(605)	(1,362)	(1,052)	(4,442)	-	(7,044)	(14,505)		
年末賬面淨值	1,897	10,843	25,440	22,616	2,326	12,284	75,406		
於2020年12月31日									
成本	4,297	18,106	28,609	36,974	2,326	26,077	116,389		
累計折舊	(2,400)	(7,263)	(3,169)	(14,358)	-	(13,793)	(40,983)		
賬面淨值	1,897	10,843	25,440	22,616	2,326	12,284	75,406		

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

14 不動產、工廠及設備(續)

折舊費用計入合併綜合收益表以下類別：

	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	3,935	3,341
銷售及分銷成本	261	209
管理費用	10,309	3,447
	14,505	6,997

(a) 於2020年12月31日，概無不動產、工廠及設備受到限制或被抵押為負債擔保(2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產		
不動產(附註14)	12,284	4,337
租賃負債		
流動	8,109	2,456
非流動	4,450	2,782
	12,559	5,238

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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產		
不動產(附註14)	9,137	2,579
租賃負債		
流動	6,998	1,710
非流動	2,466	1,793
	9,464	3,503

於2020年及2019年12月31日，使用權資產於合併及公司資產負債表內計入不動產、工廠及設備。

(ii) 於合併綜合收益表中確認的金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
使用權資產折舊費用(附註14)	7,044	2,264
利息開支(計入財務費用)	681	299
短期租賃(計入銷售成本及管理費用)相關的開支(附註8)	28,189	31,339

截至2020年12月31日止年度，租賃相關的現金流總流出為人民幣33,142,000元(2019年：人民幣12,064,000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式

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 投資性房地產

本集團及本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初賬面淨值	32,900	32,687
於其他收益確認的重估收益	168	213
年末賬面淨值	33,068	32,900

(a) 公允價值登記

於2020年12月，本集團全部投資性房地產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2020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2020年12月31日的投資性房地產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折現金額計算得出。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

16 投資性房地產(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	
	2020	2019			於12月31日	
	人民幣千元	人民幣千元			2020	2019
已竣工投資性房地產 - 零售單位	652	673	收益資本化	折現率 市場租金 (人民幣元/ 平方米/月)	7.00% 35.85-67.50	6.14%-7.00% 37.30-67.16
- 停車場	32,416	32,227	直接對比	市場單位售價 (人民幣元/個)	134,000-143,000	134,000-141,000
總計	33,068	32,900				

就零售單位而言，折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2020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性房地產金額

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
租金收入	193	138
直接運營開支	(123)	(86)
	70	52

於2020年12月31日，概無投資性房地產受到限制或被抵押為負債擔保(2019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

	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	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
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(附註30)	-	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	31,431	259	35,346	324,542	391,578	740,774	1,132,352
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	31,431	259	35,346	324,542	391,578	740,774	1,132,352

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	4,020	3,899
	26,543	17,097

(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	折現率	無形資產預期使用期限
客戶關係	折現現金流量	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
上海益鎮和上海華欣(附註30)	146,813	—
上海上置(附註30)	107,958	—
四川國嘉	68,697	68,697
珠海住宅(附註30)	56,086	—
其他	361,220	198,750
	740,774	267,447

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)

(c) 從收購子公司所產生的商譽：(續)

截至2020年12月31日止年度，本公司完成了對珠海住宅，上海益鎮和上海華欣，合智合力，山東中辰和上海上置70%，90%，80%，90%和60%股權的收購，對價為人民幣539,319,000元。除此以外，本公司還以總對價人民幣305,094,000元收購了其他9家公司(附註30)。

於2020年12月31日，管理層對因收購產生的商譽進行了減值評估，但不包括上述本年2020年度新收購的公司。國嘉物業、杭州綠宇、上海真賢、成都東景、瀘州天立、成都全程、江蘇常發及浙江中能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。

對於被收購公司，參考收購日由獨立估值師評估的可收回金額，本公司董事認為於收購日，無需計提減值撥備。由於上述收購發生於截至2020年12月31日止年度內，本公司董事認為商譽發生減值的可能性為低，因此未對上述被收購公司進行減值測試。

下表載列管理層於2020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	珠海住宅	上海益鎮和 上海華欣	上海上置	其他
2021年收入(年增長率百分比)	3%	10%	19%	10%	-30%-29%
2022年收入(年增長率百分比)	3%	10%	16%	20%	3%-17%
2023至2025年收入 (年增長率百分比)	3%	3%	6%-11%	7%-16%	3%-13%
毛利率(佔收入百分比)	43%	30%	20%	32%	17%-34%
長期增長率	3%	3%	3%	3%	3%
稅前折現率	17%	22%	21%	21%	18%-23%

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)

(c) 從收購子公司所產生的商譽：(續)

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%
稅前折現率	18%	20%	21%	18%	18%	21%

截至2020年12月31日，按使用價值計算的物業管理業務可收回的金額為人民幣916百萬元(2019年：人民幣833百萬元)，超出其賬面價值人民幣555百萬元(2019年：人民幣427百萬元)的金額為361百萬元(2019年：人民幣406百萬元)。

於2020年及2019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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
國嘉物業	230,292	241,118
珠海住宅(附註(i))	—	不適用
上海益鎮和上海華欣(附註(i))	—	不適用
上海上置(附註(i))	—	不適用
其他	129,987	164,802
	360,279	405,920

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)

(c) 從收購子公司所產生的商譽：(續)

- (i) 就於2020年度新收購的子公司而言，參考獨立估值師於相應收購日評估的可收回金額，本集團所收購權益之公允價值與所支付的對價一致。因大部份子公司於接近2020年底的日期完成收購，且自收購日可收回金額未發生重大變化。於2020年12月31日，本公司董事認為上述新收購公司的商譽無需計提減值撥備且沒有餘量。

管理層已對商譽減值測試進行了敏感度分析。下表載列於2020年及2019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				其他	
於2020年12月31日						
收入年增長率				-30%		-2%~-14%
折現率				+31%		+1%~+8%
	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%
折現率	+33%	+3%	+3%	+10%	+7%	+39%

公司管理層認為，關鍵參數並無合理可能變動將導致現金產生單位賬面總額超過其可收回金額。

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)。

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

本集團持有以下金融工具

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
攤餘成本計量的金融資產		
應收賬款和其他應收款(除預付賬款外)(附註19)	1,273,554	961,691
現金及現金等價物(附註20(a))	2,150,087	1,962,719
受限資金(附註20(b))	18,880	–
	3,442,521	2,924,410
以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產	10,648	7,675
攤餘成本計量的金融負債		
應付賬款和其他應付款(除應付職工薪酬和其他應付稅項外)(附註24)	1,187,002	639,097
租賃負債(附註15)	12,559	5,238
	1,199,561	644,335
以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債	9,700	–

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

19 應收賬款及其他應收款

本集團

	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(附註31(d))	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(附註31(d))	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(附註31(d))	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

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

19 應收賬款及其他應收款(續)

本公司

	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))		
— 子公司	2,191	—
— 關聯方	52,172	177,245
— 第三方	375,660	275,600
	430,023	452,845
減：應收賬款減值撥備	(45,937)	(26,716)
	384,086	426,129
其他應收款		
— 子公司	179,159	129,729
— 關聯方	2,189	—
— 第三方	61,445	51,253
	242,793	180,982
減：其他應收款減值撥備	(9,514)	(8,851)
	233,279	172,131
預付供貨商款項		
— 關聯方	498	301
— 第三方	39,550	33,202
	40,048	33,503
預付稅款	779	360
	658,192	632,123

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

19 應收賬款及其他應收款(續)

(a) 應收賬款主要來自包干制物業管理服務收益及諮詢服務。

包干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：

本集團

	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
	1,060,184	922,224

本集團應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失計提撥備。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)(附註3.1.2)。

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
0-180日	201,203	275,374
181-365日	78,316	97,625
1至2年	88,253	49,412
2至3年	38,653	18,421
3年以上	23,598	12,013
	430,023	452,845

本公司應用簡化的方法就香港財務報告準則第9號規定的預期信用損失計提撥備。於2020年12月31日，就應收賬款總額計提撥備人民幣45,937,000元(2019年：人民幣26,716,000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

(a) 受限資金

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
收購相關款項	6,386	—
與法律訴訟相關的現金存款(附註(i))	12,494	—
	18,880	—

(i) 該金額主要為被當地政府機構要求存放的與若干訴訟相關的保證資金。

(b) 銀行和庫存現金

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
— 以人民幣計值	2,121,309	424,409
— 以港元計值	28,778	1,537,229
— 以美元計值	—	1,081
	2,150,087	1,962,719

(i) 於2020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23,000元(2019年：人民幣527,000元)以及酬金制項目資金人民幣11,181,000元(2019年：無)。待有關政府部門批准後，本集團可將業主房屋維修基金存款用於公共維修開支；酬金制項目資金的使用需經業主批准。

房屋維修基金可用於房屋維修支出或經有關政府部門批准的用途。

本集團的若干物業管理公司以酬金制形式為住宅社區提供物業管理服務，並代表業主開設銀行賬戶。物業管理公司根據物業管理合同，代替業主對銀行賬務進行管理。業主賬戶中的現金可用於代表業主收取業主的物業管理費和經業主委員會批准後進行社區費用支出。

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。

於2020年12月31日，首次公開發售所得款項餘額分別為34,193,000港元(相當於人民幣28,778,000元)和人民幣903,056,000，其暫時分別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

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

22 以股份為之基礎的付款

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。

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及股份溢價。

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。

截至2020年12月31日止年度，授予公司股票激勵計劃的公司四名員工已從本公司離職。因離職而未能解鎖的激勵股份已由本公司的母公司藍光和駿購回。

授予接受者的激勵股份的公允價值超額部份在歸屬期內於綜合全面收益表確認為開支。截至2020年12月31日止年度，本公司已就股份激勵計劃於合併綜合收益表確認員工成本人民幣5,507,000元(2019年：人民幣17,070,000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	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(附註27)	-	-	-	-	(215,010)	(215,010)
僱員購股權計劃－職工服務價值 (附註22)	-	-	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(附註27)	-	-	-	-	(172,759)	(172,759)
於收購子公司期間授出的認沽期權 (附註26)	-	-	(5,711)	(5,711)	-	(5,711)
僱員購股權計劃－職工服務價值 (附註22)	-	-	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

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%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%。

24 應付賬款及其他應付款

本集團

	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(附註31(d))	24,970	22,397
— 第三方	262,320	110,355
	287,290	132,752
其他應付款		
— 關聯方(附註31(d))	56,723	111,068
— 第三方	836,458	387,919
	893,181	498,987
應付股利		
— 本公司股東	111	91
— 子公司少數股東	6,420	7,267
	6,531	7,358
應付職工薪酬	200,115	143,079
其他應付稅項	70,629	18,115
	1,457,746	800,291
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	1,396,290	800,291

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

24 應付賬款及其他應付款(續)

本公司

	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	23,721	22,096
— 第三方	80,296	49,609
	104,017	71,705
其他應付款		
— 子公司	517,116	134,771
— 關聯方	52,735	109,922
— 第三方	453,952	240,005
	1,023,803	484,698
應付職工薪酬	89,169	83,413
其他應付稅項	14,553	8,433
應付股利	111	91
	1,231,653	648,340
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	1,170,197	648,340

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

- (a) 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：

本集團

	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
	287,290	132,752

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

24 應付賬款及其他應付款(續)

(a) (續)

本公司

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
1年以下	95,531	68,605
1至2年	7,900	2,730
2至3年	521	285
3年以上	65	85
	104,017	71,705

(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。

25 遞延所得稅

遞延稅項資產及遞延所得稅的分析如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019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	34,830	15,949
— 12個月內收回的遞延稅項資產	3,921	3,260
	38,751	19,209
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回的遞延稅項負債	(68,587)	(28,486)
— 12個月內收回的遞延稅項負債	(8,867)	(3,857)
	(77,454)	(32,343)
	(38,703)	(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)

不計及同一徵稅地區之結餘抵銷，於2020年及2019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 所得稅 資產－ 壞賬 準備	遞延 所得稅 資產－ 應計 費用 人民幣 千元	遞延 所得稅 資產－ 準備金 人民幣 千元	遞延 所得稅 資產－ 稅項 虧損 人民幣 千元	遞延 所得稅 資產－ 其他 人民幣 千元	遞延 所得稅 負債－ 企業 合併時 確認的 無形資產 超額價值 人民幣 千元	遞延 所得稅 負債－ 投資性 房地產 人民幣 千元	總計 人民幣 千元
於2019年1月1日	6,903	2,063	—	1,430	169	(18,692)	(3,770)	(11,897)
於合併綜合收益表 計入／(扣除)	4,650	3,190	—	(767)	(44)	2,666	(47)	9,648
收購子公司	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)
於2020年1月1日	13,168	5,253	—	663	125	(28,526)	(3,817)	(13,134)
於合併綜合收益表 計入／(扣除)	14,295	1,795	852	4	(28)	4,801	277	21,996
收購子公司	2,624	—	—	—	—	(50,189)	—	(47,565)
於2020年12月31日	30,087	7,048	852	667	97	(73,914)	(3,540)	(38,703)

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2020年12月31日，根據附註2.18(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評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1,417,000元確認遞延稅項資產(2019年：人民幣243,000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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
2024	52	243
2025	1,365	—
	1,417	243

26 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
就非控股權益簽發認沽期權的金融負債(附註(a))	5,824	—
或有對價(附註30(ii))	3,876	—
減：即期部份	—	—
非即期部份	9,700	—

- (a) 於2020年度，本公司與山東中宸的少數股東訂立股權轉讓協議，據此，本公司向非控股權益發行認沽期權，授予其將山東中宸10%股權售回本公司的權利。就山東中宸非控股權益簽發的認沽期權當時被視為按未來現金流出的現值釐定的贖回負債，假設認沽期權已獲非控股權益行使，相應變動計入權益。

供最初確認的贖回負債的估值乃使用收入法下的折現現金流量法釐定。重大不可觀察輸入值乃於退出日期的預期折現率，而預期浮動溢價則通過管理層編製的三個財務預測結果下的按概率加權計算的平均浮動溢價，及使用資本資產定價模式釐定的預計折現率釐定。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

26 以公允價值計量且其變動計入損益的金融負債(續)

(a) (續)

贖回負債的變動載列如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
年初結餘	—	—
按公允價值初始確認(附註30)	5,711	—
折現現值變動	113	—
	5,824	—
減：流動部份	—	—
非流動部份	5,824	—

27 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	172,759	215,010

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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

28 經營所得現金

	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	661,750	532,629
就以下各項作出調整：		
— 不動產、工廠及設備折舊(附註14)	14,505	6,997
— 投資性房地產之公允價值變動收益(附註16)	(168)	(213)
— 外匯虧損	1,851	8,496
— 其他無形資產攤銷(附註17)	26,543	17,097
— 應收賬款及其他應收款的減值撥備	75,613	25,822
— 出售不動產、工廠及設備的虧損／(收益)	54	(7)
— 按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產的 公允價值變動收益	102	—
— 按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債的 公允價值變動收益	(143)	—
— 以股份為基礎的僱員開支(附註22)	5,507	17,070
— 應佔合營企業稅後利潤	89	—
— 利息支出	2,003	299
	787,706	608,190
營運資金變動：		
— 存貨	(7,478)	(1,235)
— 應收賬款及其他應收款	(33,323)	(399,021)
— 合同負債	80,151	52,206
— 受限資金	(12,494)	—
— 應付賬款及其他應付款	198,613	231,356
	1,013,175	491,496

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

28 經營所得現金(續)

(a) 融資活動所產生的負債對賬如下：

	租賃負債 人民幣千元
於2019年1月1日	6,549
新增租賃負債	1,246
應計利息開支	299
支付租賃負債	(2,559)
已付利息	(297)
於2019年12月31日	5,238
於2020年1月1日	5,238
新增租賃負債	14,991
應計利息開支	660
支付租賃負債	(7,717)
已付利息	(613)
於2020年12月31日	12,559

29 承擔

(a) 資本承擔

期內已約定但尚未發生的資本性支出如下：

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
一年以內	5,344	3,862
一年以上	388	-
	5,732	3,862

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

29 承擔 (續)

(b) 經營租賃承擔 – 作為承租人

本集團根據不可撤銷的租賃協議租賃辦公室和員工宿舍，租賃期限少於十二個月。大部份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。

截至2020年12月31日，根據不可撤銷經營租賃，未來並無應支付的最低租賃款(2019年：無)。

30 企業合併

於截至2020年12月31日止年度，企業合併包括收購十五家物業管理公司。該等被收購公司的主要業務乃於中國進行物業管理。被收購公司於收購日的財務資料載列如下：

- (a) 於2020年11月23日，本公司以人民幣195,081,000元的代價自第三方收購上海益鎮和上海華欣90%的股權。上海益鎮和上海華欣可識別淨資產總值為人民幣48,268,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部份入賬計作商譽。
- (b) 於2020年12月31日，本公司以人民幣158,297,000元的代價自第三方收購上海上置60%的股權。上海上置可識別淨資產總值為人民幣50,339,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部份入賬計作商譽。
- (c) 於2020年8月14日，本公司以人民幣83,070,000元的代價自第三方收購珠海住宅70%的股權。成都鑫天宇可識別淨資產總值為人民幣26,984,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部份入賬計作商譽。
- (d) 於2020年10月16日，本公司以人民幣46,679,000元的代價自第三方收購合智合力80%的股權。合智合力可識別淨資產總值為人民幣14,889,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部份入賬計作商譽。
- (e) 於2020年10月20日，本公司以人民幣55,800,000元的代價自第三方收購山東中宸90%的股權。山東中宸可識別淨資產總值為人民幣10,832,000元。所轉讓代價超出所收購可識別淨資產公允價值的部份入賬計作商譽。
- (f) 除上述企業合併外，在本年內的企業合併包括以共人民幣119,545,000元的代價收購成都創藝100%的股權、成都三朴60%股權、無錫東洲100%的股權、成都鑫天禹100%的股權、浙江當代80%的股權、廣安萬品98%的股權、寧夏安欣55%的股權、張家港華夏90%的股權及洋洋君安51%的股權。已確認商譽及可辨認的商譽資產淨值為分別為人民幣85,712,000元和人民幣35,788,000元。管理層認為，本年內收購的該子公司對集團無重大影響，因此並未披露該等子公司於收購日的財務數據。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 企業合併(續)

收購對價，收購的淨資產事項詳情如下：

	上海益鎮和						總計
	上海華欣 (附註(a))	上海上置 (附註(b))	珠海住宅 (附註(c))	合智合力 (附註(d))	山東中宸 (附註(e))	其他 (附註(f))	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
購買對價							
— 已付現金	106,994	145,530	61,286	23,932	55,800	57,857	451,399
— 應付款項	88,510	13,357	26,758	23,283	—	60,171	212,079
— 或有對價	(423)	(590)	(4,974)	(536)	—	1,517	(5,006)
購買對價的公允價值	195,081	158,297	83,070	46,679	55,800	119,545	658,472
可辨認資產和承擔負債的確認數額							
如下：							
現金及現金等價物	15,383	58,622	10,789	1,280	3,805	31,975	121,854
無形資產 — 其他(附註17)	—	197	—	—	—	—	197
不動產、工廠及設備(附註14)	352	172	1,617	40	879	1,391	4,451
無形資產 — 客戶關係(附註17)	55,000	64,700	29,400	16,000	15,000	37,900	218,000
遞延所得稅資產(附註25)	—	1,666	—	233	108	617	2,624
存貨	—	1	10	—	—	—	11
應收賬款及其他應收款	12,274	32,762	29,867	15,408	26,822	61,644	178,777
應付賬款及其他應付款	(7,057)	(49,806)	(22,683)	(7,320)	(25,742)	(45,374)	(157,982)
當期所得稅負債	(668)	—	—	(140)	(12)	(1,355)	(2,175)
合同負債	(7,903)	(8,241)	(3,101)	(4,490)	(5,074)	(32,651)	(61,460)
遞延所得稅負債(附註25)	(13,750)	(16,175)	(7,350)	(2,400)	(3,750)	(6,764)	(50,189)
可辨認淨資產總額	53,631	83,898	38,549	18,611	12,036	47,383	254,108
減：非控制性權益	(5,363)	(33,559)	(11,565)	(3,722)	(1,204)	(13,550)	(68,963)
歸屬公司可辨認淨資產	48,268	50,339	26,984	14,889	10,832	33,833	185,145
商譽(附註17)	146,813	107,958	56,086	31,790	44,968	85,712	473,327

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 企業合併(續)

商譽總額人民幣481,323,000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。預期已確認的商譽不可再計算所得稅時扣減。

(i) 截至2020年12月31日止年度期間，因收購產生的現金流出淨額如下：

	人民幣千元
支付的現金對價	(451,399)
購入子公司的現金及現金等價物	121,854
收購產生的淨現金流出	(329,545)

(ii) 或有對價

收購協議規定，原股東承諾在一定時期內達到一定業績目標，承諾管理的收入和總在管建築面積達到一定績效目標。如果最終或有對價協議的條款未能實現，將扣除總對價的一部份。本集團已聘請獨立第三方估值師評估收購日或有對價的公允價值，該公允價值被記錄為「按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產或負債」。

(iii) 收購的應收款項

應收賬款及其他應收款的公允價值為人民幣178,777,000元，其中包括應收賬的公允價值人民幣69,702,000元。已到期的應收賬款合同總金額為人民幣182,385,000元，其中人民幣112,683,000元預計無法收回。

(iv) 收入及利潤貢獻

自各收購日期起至2020年12月31日止期間，所收購業務為本集團貢獻收入人民幣135,140,000元及淨利潤人民幣13,839,000元。

若收購事項於2020年1月1日發生，則本集團截至2020年12月31日止期間的綜合備考收入及合併綜合收益將分別為人民幣3,202,176,000元及人民幣567,606,000元。

本集團未就企業合併確認或有負債。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

30 企業合併(續)

(v) 認沽期權安排

本集團已就山東中宸的權益簽發認沽期權(附註26)，准許少數股東將其於子公司的股份按其各自指定期間的公允價值轉回至本集團。行使其權時可能產生的應付金額人民幣5,711,000元初步按贖回金額現值確認，並直接計入權益。

若該期權屆滿時未獲行使，則終止確認該負債，並就權益作出相應調整。

31 關聯方交易

(a) 名稱以及與關聯方的關係

名稱	關係
楊鏗先生	創始人股東
藍光投資	最終控股公司
藍光發展	中間控股公司
藍光和駿	母公司
常州禦盛房地產開發有限公司	藍光發展之聯營企業
阜陽光美置業有限公司	藍光發展之聯營企業
河南華之麗實業有限公司	藍光發展之聯營企業
南通錦隆置業有限公司	藍光發展之聯營企業
江陰中奧房地產開發有限公司	藍光發展之聯營企業
重慶新申佳實業有限公司	藍光發展之合營企業
仁壽蜀恒置業有限公司	藍光發展之合營企業

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

31 關聯方交易 (續)

(b) 與關聯方的交易

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
提供服務		
— 中間控股公司	27	—
— 母公司	57,541	32,572
— 由同一最終控股公司控制的實體	632,837	439,334
— 藍光發展之聯營企業	8,029	4,036
— 藍光發展之合營企業	4,315	—
	702,749	475,942
購買產品及服務		
— 由同一最終控股公司控制的實體	319	3,577
短期租賃費用		
— 母公司	962	231
— 由同一最終控股公司控制的實體	19,694	23,388
	20,656	23,619
租賃負債的利息費用		
— 最終控股公司	137	216
租賃所支付款項		
— 最終控股公司	1,710	1,631

上述所有交易都是按照交易方商定的正常業務流程進行。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

31 關聯方交易(續)

(c) 主要管理層薪酬

除附註33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	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
薪酬及其他短期僱員福利	5,440	10,514

(d) 與關聯方的結餘

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應收賬款		
— 最終控股公司	1,325	1,325
— 中間控股公司	29	—
— 母公司	6,066	9,917
— 由同一最終控股公司控制的實體	75,424	226,106
— 藍光發展之合營企業	3,161	1,310
— 藍光發展之聯營企業	3,797	831
	89,802	239,489
其他應收款(附註(i))		
— 由同一最終控股公司控制的實體	6,353	6,361
預付賬款		
— 母公司	—	42
— 由同一最終控股公司控制的實體	577	279
	577	321

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

31 關聯方交易 (續)

(d) 與關聯方的結餘 (續)

	於12月31日	
	2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
應付賬款		
— 母公司	973	223
— 由同一最終控股公司控制的實體	23,997	22,174
	24,970	22,397
其他應付款 (附註(ii))		
— 中間控股公司	29	29
— 母公司	46,296	64,831
— 由同一最終控股公司控制的實體	10,398	46,208
	56,723	111,068
合同負債		
— 最終控股公司	—	1,517
— 中間控股公司	—	3
— 母公司	2,020	16,759
	2,020	18,279
租賃負債		
— 最終控股公司	1,793	3,504

上述應收／應付關聯方的應收賬款、預付款項、應付賬款及合同負債均屬貿易性質，而應收／應付關聯方的其他應收款及其他應付款均屬非貿易性質。

應收／應付關聯方的應收賬款、應付賬款及合同負債均為無抵押及免息。

- (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。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

32 本公司資產負債表及儲備變動

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
資產			
非流動資產			
不動產、工廠及設備		55,394	12,237
投資性房地產	16	33,068	32,900
其他無形資產		66,804	33,635
遞延所得稅資產		13,173	9,010
投資子公司	11	1,078,314	400,568
使用權益法列賬之投資		1,381	–
		1,248,134	488,350
流動資產			
存貨		9,340	5,909
應收賬款及其他應收款	19	658,192	632,123
按公允價值計量且其變動計入損益的金融資產		10,581	1,621
受限資金		6,386	–
現金及現金等價物		1,829,510	1,833,854
		2,514,009	2,473,507
總資產		3,762,143	2,961,857
權益			
歸屬於本公司所有者的權益			
股本		178,102	178,102
其他儲備		1,629,024	1,627,008
留存收益		381,155	242,699
總權益		2,188,281	2,047,809

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

32 本公司資產負債表及儲備變動(續)

	附註	於12月31日	
		2020年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
負債			
非流動負債			
其他應付款項	24	61,456	—
遞延所得稅負債		3,541	3,818
租賃負債	15	2,466	1,793
按公允價值計量且其變動計入損益的金融負債		9,700	—
		77,163	5,611
流動負債			
合同負債		270,944	203,707
應付賬款及其他應付款	24	1,170,197	648,340
租賃負債	15	6,998	1,710
當期所得稅負債		48,560	54,680
		1,496,699	908,437
總負債		1,573,862	914,048
總權益及負債		3,762,143	2,961,857

本公司的資產負債表已於2021年3月10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)

32 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	法定儲備 人民幣千元	其他 人民幣千元	其他儲備	留存收益 人民幣千元	儲備總額 人民幣千元
				總額 人民幣千元		
2019年1月1日結餘	36,483	52,786	4,691	93,960	151,294	245,254
年度利潤	-	-	-	-	340,460	340,460
與上市有關的股份發行	1,481,933	-	-	1,481,933	-	1,481,933
本公司宣派股利(附註27)	-	-	-	-	(215,010)	(215,010)
僱員購股計劃－職工服務價值 (附註22)	-	-	17,070	17,070	-	17,070
提取法定盈餘公積(附註23(a))	-	34,045	-	34,045	(34,045)	-
2019年12月31日結餘	1,518,416	86,831	21,761	1,627,008	242,699	1,869,707
2020年1月1日結餘	1,518,416	86,831	21,761	1,627,008	242,699	1,869,707
年度利潤	-	-	-	-	313,435	313,435
購買子公司期間授予的認沽期權	-	-	(5,711)	(5,711)	-	(5,711)
本公司宣派股利(附註27)	-	-	-	-	(172,759)	(172,759)
僱員購股計劃－職工服務價值 (附註22)	-	-	5,507	5,507	-	5,507
提取法定盈餘公積(附註23(a))	-	2,220	-	2,220	(2,220)	-
2020年12月31日結餘	1,518,416	89,051	21,557	1,629,024	381,155	2,010,179

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

33 董事和監事的利益和權益

(a) 董事及監事的薪酬

截至2020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	住房	總計 人民幣千元
				福利計劃 供款 人民幣千元	公積金、 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	2,440	301	6	2,627	5,454
孫哲峰先生(附註(i))	67	1,031	420	-	43	1,561
劉俠先生(附註(ii))	80	1,874	312	5	39	2,310
吳剛先生(附註(ii)(iv))	13	128	136	6	719	1,002
陳景超先生(附註(ii)(iv))	-	-	-	-	-	-
非執行董事						
張巧龍先生(附註(ii))	27	-	-	-	-	27
孟宏偉先生(附註(ii))	67	-	-	-	-	67
王萬峰先生(附註(ii))	27	-	-	-	-	27
遲峰先生(附註(ii))	47	-	-	-	-	47
余馳先生(附註(ii))	47	-	-	-	-	47
獨立非執行董事						
李書劍先生	300	-	-	-	-	300
陳承義先生	300	-	-	-	-	300
張守文先生	300	-	-	-	-	300
監事						
王小英女士(附註(iii))	2	-	-	-	-	2
劉德明先生(附註(iii))	100	-	-	-	-	100
徐青山先生	100	-	-	-	-	100
劉江先生	40	752	174	3	31	1,000
趙揚先生(附註(iii))	-	-	-	-	-	-
王璐女士(附註(iii))	37	1,521	362	3	36	1,959
李茹女士(附註(iii))	40	1,026	228	1	29	1,324
	1,674	8,772	1,933	24	3,524	15,927

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

33 董事和監事的利益和權益(續)

(a) 董事及監事的薪酬(續)

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	住房	總計 人民幣千元
				福利計劃 供款 人民幣千元	公積金、 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(ii)(iv))	80	822	259	34	961	2,156
非執行董事						
孟宏偉先生(附註(ii))	80	-	-	-	-	80
張巧龍先生(附註(ii))	80	-	-	-	-	80
王萬峰先生(附註(ii))	30	-	-	-	-	30
蒲鴻先生(附註(ii))	50	-	-	-	-	50
獨立非執行董事						
李書劍先生	300	-	-	-	-	300
陳承義先生	300	-	-	-	-	300
張守文先生	300	-	-	-	-	300
監事						
劉江先生	40	617	185	11	31	884
趙楊先生(附註(iii))	40	447	206	9	31	733
徐青山先生	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(附註(iii))	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)

33 董事和監事的利益和權益(續)

(a) 董事及監事的薪酬(續)

- (i) 於2020年1月，陳景超先生及吳剛先生辭去其執行董事職務。於2020年3月，劉俠先生及孫哲峰先生獲委任為執行董事
 - (ii) 於2019年8月，蒲鴻先生辭去其獨立非執行董事職務，王萬峰先生獲委任為非執行董事。於2020年4月，張巧龍先生及王萬峰先生辭去其非執行董事職務。於2020年6月，余馳先生及遲峰先生獲委任為非執行董事。於2020年11月，孟宏偉先生辭去其非執行董事職務。
 - (iii) 於2019年8月，趙金旭先生辭去其監事職務，劉德明先生獲委任為監事。於2020年1月，王小英女士及趙揚先生辭去其獨立非執行董事職務，王璐女士及李茹女士獲委任為監事。
 - (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2020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(2019年：無)。
 - (c) 截至2020年12月31日止年度，不存在董事及監事離職福利(2019年：無)。
 - (d) 截至2020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(2019年：無)。
 - (e) 截至2020年12月31日止年度，本公司或本公司之子公司(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(2019年：無)。
 - (f) 截至2020年12月31日止年度，並無關於截至2020年12月31日止年度或截至2020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(2019年：無)。
 - (g) 截至2020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(2019年：無)。
 - (h) 截至2020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(2019：無)。

財務報表附註

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

34 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的碧桂園物業香港控股有限公司就可能交易訂立協議備忘錄。碧桂園物業香港控股有限公司作為買方擬以每股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。

截止本報告報出日，潛在的收購事項依然在進行中，藍光和駿尚未與碧桂園物業香港控股有限公司簽訂任何實質性的協議。

五年財務摘要

(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				
	2020年 人民幣千元	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	2,733,862	2,100,224	1,464,458	923,298	658,222
銷售成本	(1,758,172)	(1,339,996)	(977,688)	(587,437)	(445,100)
毛利	975,690	760,228	486,770	335,861	213,122
銷售及分銷成本	(6,907)	(5,110)	(3,760)	(4,514)	(7,459)
管理費用	(292,456)	(202,119)	(128,083)	(127,631)	(86,585)
金融資產減值損失淨額	(75,613)	(25,822)	(16,563)	(8,752)	(4,006)
其他的收入	50,882	12,396	5,348	2,791	3,978
其他收益／(損失)淨額	12,246	(6,645)	10,494	22,777	2,055
營業利潤	663,842	532,928	354,206	220,532	121,105
財務費用	(2,003)	(299)	(339)	(335)	(354)
應佔合營企業稅後損失	(89)	—	—	—	—
除所得稅前溢利	661,750	532,629	353,867	220,197	120,751
所得稅費用	(111,766)	(88,502)	(56,977)	(34,842)	(19,380)
本年度利潤	549,984	444,127	296,890	185,355	101,371
以下各方應佔：					
公司所有者	533,227	429,519	289,347	184,354	100,898
非控制性權益	16,757	14,608	7,543	1,001	473
	549,984	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	2.99	3.10	2.30	1.46	0.83

五年財務摘要

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

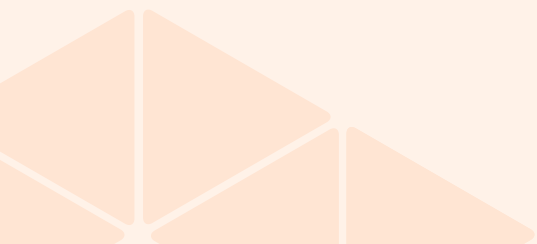
綜合資產負債表

	截至12月31日				
	2020年 人民幣千元	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	1,280,958	500,502	360,613	253,344	151,869
流動資產	3,537,172	2,981,386	909,601	804,805	547,664
資產總額	4,818,130	3,481,888	1,270,214	1,058,149	699,533
權益與負債					
權益總額	2,691,429	2,247,629	466,663	434,303	259,942
非流動負債	153,060	35,125	26,740	21,795	13,621
流動負債	1,973,641	1,199,134	776,811	602,051	425,970
負債總額	2,126,701	1,234,259	803,551	623,846	439,591
權益及負債總額	4,818,130	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)

「2020年擬派末期股息」	指	董事會建議不派付2020年末期股息
「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
「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



詞匯和定義

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

「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
「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

詞匯和定義

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

「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
「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2020年12月31日止年度
「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
「報告期」	指	2020年1月1日至2020年12月31日期間
「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



詞匯和定義

(除另有說明外，所有金額均為人民幣千元)

「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