

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



Yincheng Life Service CO., Ltd.

銀城生活服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度
年度業績公告**

業績摘要

- 於二零二零年的收益約為人民幣962.0百萬元，較二零一九年約人民幣695.8百萬元增加約38.3%。
- 於二零二零年的毛利約為人民幣162.4百萬元，較二零一九年約人民幣111.9百萬元增加約45.1%。於二零二零年的毛利率約為16.9%，較二零一九年上升約0.8個百分點。
- 於二零二零年的溢利約為人民幣70.2百萬元，較(i)二零一九年約人民幣33.2百萬元增加約111.4%；及(ii)較二零一九年約人民幣45.7百萬元（即剔除與本公司於二零一九年十一月六日在聯交所上市有關的上市開支前的溢利）增加約53.6%。純利率上升2.5個百分點至約7.3%。
- 於二零二零年的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣67.3百萬元，較二零一九年約人民幣33.1百萬元增加約103.3%。
- 於二零二零年的本公司普通權益持有人應佔每股盈利為每股人民幣0.25元（二零一九年：每股人民幣0.16元）。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為42.8百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日約為30.8百萬平方米增加約39.0%。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為39.1百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日約為26.1百萬平方米增加約49.8%。
- 於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣566.9百萬元（二零一九年：約人民幣447.8百萬元）。
- 董事會建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息本公司每10股普通股0.92港元（相當於人民幣0.76元）（二零一九年：本公司每10股普通股0.42港元）。

銀城生活服務有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度之比較數字。年度業績乃根據國際財務報告準則(「國際財務報告準則」)編製。此外，年度業績亦經本公司審核委員會(「審核委員會」)審閱。

綜合損益及其他全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收益	5	962,017	695,765
銷售成本		(799,632)	(583,883)
毛利		162,385	111,882
其他收入及收益	5	15,139	10,406
銷售及分銷開支		(5,355)	(4,493)
行政開支		(60,594)	(55,068)
其他開支		(272)	(103)
投資物業的公平值收益		988	–
金融資產減值虧損淨額		(3,803)	(7,977)
財務成本		(9,955)	(8,007)
應佔溢利及虧損：			
一間聯營公司		86	(521)
合營企業		200	–
除稅前溢利		98,819	46,119
所得稅開支	6	(28,604)	(12,892)
年內溢利		70,215	33,227
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		67,286	33,121
非控股權益		2,929	106
		70,215	33,227
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(人民幣)	8	0.25	0.16

二零二零年
人民幣千元

二零一九年
人民幣千元

其他全面收益／(虧損)

於其後期間可能重新分類至損益的
其他全面收益／(開支)：

當自用物業成為按公平值列賬之
投資物業時的賬面值增加
所得稅影響

- 6,635
- (1,659)

匯兌差異
換算海外業務時的匯兌差異

(6,149) -

年內其他全面收益／(虧損)

(6,149) 4,976

年內全面收益總額

64,066 **38,203**

以下人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人
非控股權益

61,137 38,097
2,929 106

64,066 **38,203**

綜合財務狀況表

二零二零年十二月三十一日

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		23,803	18,626
投資物業		29,919	25,142
使用權資產		1,459	4,337
商譽		26,179	–
無形資產		25,977	130
於一間聯營公司的投資		2,965	2,879
於合營企業的投資		2,870	–
遞延稅項資產		6,007	6,545
		<u>119,179</u>	<u>57,659</u>
流動資產			
存貨		4,903	833
貿易應收款項	9	127,836	70,761
應收關聯公司款項		95,383	66,947
預付款項、按金及其他應收款項	10	61,724	50,692
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」) 的金融資產		5,112	–
現金及現金等價物		566,915	447,819
		<u>861,873</u>	<u>637,052</u>

	附註	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	11	24,203	10,443
其他應付款項、已收按金及應計費用	12	194,661	266,078
合約負債		233,982	193,489
應付關聯公司款項		16,074	30,159
計息銀行借貸		280,000	50,000
租賃負債		1,469	14,568
應付稅項		10,634	4,141
		<u>761,023</u>	<u>568,878</u>
流動負債總額		761,023	568,878
流動資產淨值		100,850	68,174
資產總值減流動負債		220,029	125,833
非流動負債			
租賃負債		38	1,367
遞延稅項負債		10,520	2,664
應付一名非控股股東款項		13,900	—
		<u>24,458</u>	<u>4,031</u>
非流動負債總額		24,458	4,031
資產淨值		195,571	121,802
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13	2,387	2,387
儲備		171,040	119,853
非控股權益		22,144	(438)
		<u>195,571</u>	<u>121,802</u>
權益總額		195,571	121,802

財務報表附註

二零二零年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的獲豁免公司。本公司的註冊辦事處地址為Sertus Chambers, Governors Square, Suite # 5-204, 23 Lime Tree Bay Avenue, P.O. Box 2547, Grand Cayman KY1-1104, Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團現時旗下附屬公司從事提供物業管理服務及生活社區增值服務。

2. 編製基準

該等財務報表乃根據仍然有效準則的國際會計準則理事會批准的國際財務報告準則（包括國際會計準則理事會批准的所有標準及詮釋、國際會計準則（「國際會計準則」）及常設詮釋委員會詮釋）及香港公司條例的披露要求編製。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量的投資物業及按公平值計入損益的金融資產除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）呈列，除另有說明外，所有金額約整至最接近千位數。

2.3 已頒佈但尚未生效的國際財務報告準則

本集團於該等財務報表尚未採納以下已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。本集團擬於生效後採納有關國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號（修訂本）	概念框架之提述 ²
國際財務報告準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報告準則第7號、國際財務報告準則第4號及國際財務報告準則第16號（修訂本）	利率基準改革 — 第2階段 ¹
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號（二零一一年）（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或投入 ⁴
國際財務報告準則第17號	保險合約 ³
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約 ^{3、6}
國際會計準則第1號（修訂本）	負債分類為流動或非流動 ^{3、5}
國際會計準則第16號（修訂本）	物業、機器及設備：擬定用途前的所得款項 ²
國際會計準則第37號（修訂本）	有償合約 — 履行合約的成本 ²
國際財務報告準則二零一八至二零二零年年度改進	國際財務報告準則第1號、國際財務報告準則第9號、國際財務報告準則第16號隨附之範例及國際會計準則第41號之修訂本 ²

- 1 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 2 於二零二二年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 3 於二零二三年一月一日或之後開始之年度期間生效
- 4 尚無強制性生效日期，但可供採用
- 5 由於國際會計準則第1號(修訂本)，香港詮釋第5號呈列財務報表—借款人對包含按
要求償還條款之有期貸款之分類於二零二零年十月修訂，使相應措詞保持一致而結
論不變
- 6 由於二零二零年十月刊發國際財務報告準則第17號(修訂本)，國際財務報告準則第
4號已修訂以延長臨時豁免，允許保險人於二零二三年一月一日前開始的年度期間
採用國際會計準則第39號而非國際財務報告準則第9號。

3. 重大會計判斷與估計

判斷

應用本集團的會計政策時，除參與該等估計外，管理層已作出以下判斷，有關判斷對財務報表的已確認的金額構成最重大的影響：

投資物業與自用物業之分類

本集團須判斷物業是否屬於投資物業，並已就有關判斷制訂準則。投資物業指持作賺取租金及／或升值之物業。因此，本集團通過評估大致獨立於所持其他資產之物業會否帶來現金流量判斷物業是否屬於投資物業。某些物業一部分持作賺取租金或升值，其餘部分用作生產或供應貨品或服務或行政。倘該等部分可獨立出售或根據融資租賃方式分別出租，則本集團會將該等部分個別入賬。倘該等部分不得獨立出售，而用作生產或供應貨品或服務或行政之部分並不重大，則僅會列作投資物業。管理層已就個別物業作出判斷，以釐定有關配套設施是否重要而足以使該物業不合列作投資物業之資格。

估計不明朗因素

下文披露關於未來的主要假設及於報告期間末存在的估計不明朗因素(可能導致資產及負債的賬面值於下個財政年度須作出重大調整的重大風險)的其他主要來源：

貿易應收款項的預期信貸虧損撥備

本集團使用撥備矩陣計算貿易應收款項的預期信貸虧損。撥備率根據具有類似虧損模式的多個客戶分部組別逾期天數釐定。

撥備矩陣最初基於本集團的歷史觀察違約率。本集團將通過調整矩陣以調整歷史信貸虧損經驗與前瞻性資料。例如，倘預測經濟狀況（即消費物價指數）料會在未來一年內轉差，這可能導致房地產業違約數量增加，則歷史違約率將會作出調整。於報告期間末，歷史觀察到的違約率均會更新，並分析前瞻性估計變動。

對歷史觀察到的違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間的相關性評估為重大估計。預期信貸虧損的金額對環境變化及預測的經濟狀況較敏感。本集團的歷史信貸虧損經驗及對經濟狀況的預測亦可能無法代表未來客戶的實際違約。

租賃－估算增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，使用增量借款利率（「**增量借款利率**」）計量租賃負債。增量借款利率為本集團於類似經濟環境中為取得與使用權資產價值相近之資產，而以類似抵押品於類似期間借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易之附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時（如當租賃並非以附屬公司之功能貨幣訂立時），則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可用時，本集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）估算增量借款利率並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司的單獨信貸評級）。

非金融資產（商譽除外）減值

本集團於報告期間末評估所有非金融資產（包括使用權資產）有否任何減值跡象。無限使用年期的無形資產每年均會及於有減值跡象出現的其他時間進行減值測試。其他非金融資產於有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產的賬面值或現金產生單位超過其可收回金額（即公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者）時即存在減值。公平值減出售成本乃根據來自同類資產公平交易中具約束力的銷售交易的可得數據或可觀察市價減出售資產的增量成本計算。計算使用價值時，管理層必須估計資產或現金產生單位的預期未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

商譽減值

本集團至少每年釐定商譽是否減值。此要求對已獲分配商譽之現金產生單位之使用價值作出估計。估計使用價值要求本集團對來自現金產生單位之預期未來現金流量作出估計，亦要選擇合適貼現率計算該等現金流量之現值。於二零二零年十二月三十一日，商譽的賬面值為人民幣26,179,000元（二零一九年：無）。

估算投資物業的公平值

按公平值列賬的投資物業乃根據獨立專業估值師提供的評估市場價值於各報告日期進行重估。該等估值乃基於若干假設作出，存在不確定性並可能與實際結果產生巨大差異。於作出估算時，本集團考慮類似物業於活躍市場的現價資料，並使用主要基於各報告期間末的市況的假設。

本集團估算公平值所用的主要假設包括經參考相同地段及狀況的類似物業的現行市場租金、相若資本化率及預期利潤率與估計租金價值相關的假設。於二零二零年十二月三十一日，投資物業的賬面值為人民幣29,919,000元（二零一九年：人民幣25,142,000元）。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以將有應課稅溢利可用以抵銷可扣稅暫時差額以及未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉為限。可予確認的遞延稅項資產數額須由管理層根據未來可能出現應課稅溢利的時間及數額以及未來稅項計劃策略作出重大判斷後釐定。

4. 經營分部資料

管理層按項目位置監控本集團業務（包括物業管理服務收入及生活社區增值服務收入）的經營業績，以對資源分配及表現評估作出決策。因所有位置具備類似經濟特徵，且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、上述業務的客戶類型或級別以及分配物業管理服務及生活社區增值服務所用方法均類似，故將所有位置歸總為一個可報告經營分部。

地區資料

由於本集團來自外部客戶的收益僅自其於中國內地的經營所得且本集團並無非流動資產位於中國內地以外地區，故並無另行呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

於報告期間，對單一客戶或共同控制下的一組客戶的銷售概無佔本集團收益的10%或以上。

5. 收益、其他收入及收益

收益指於報告年度自物業管理服務所得收入及生活社區增值服務所得收入。

對收益以及其他收入及收益的分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
物業管理服務	771,917	553,091
生活社區增值服務	189,830	142,674
來自其他來源的收益		
來自投資物業經營租賃的總租金收入：		
其他租賃付款，包括固定付款	270	—
	<u>962,017</u>	<u>695,765</u>

來自客戶合約的收益

指：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自物業管理服務收入的收益 於一段時間內確認	771,917	553,091
來自生活社區增值服務的收益 於一段時間內確認	155,144	111,251
於時間點確認	<u>34,686</u>	<u>31,423</u>
	<u>961,747</u>	<u>695,765</u>
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他收入及收益		
利息收入	3,409	414
投資收入	344	133
政府補助	8,116	2,379
出售物業、廠房及設備項目的收益	25	1
出售按公平值計入損益的金融資產	-	753
租賃合約變動收入	-	6,352
其他	<u>3,245</u>	<u>374</u>
	<u>15,139</u>	<u>10,406</u>

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬維爾京群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬維爾京群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司毋須繳納所得稅，乃由於該公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無於香港產生的任何應課稅溢利。

中國企業所得稅乃按本集團的中國附屬公司於年內應課稅溢利以稅率25%計提撥備。若干附屬公司被認定為小型低利潤企業，因而該等附屬公司於該年的應課稅溢利中首人民幣1,000,000元(二零一九年：人民幣1,000,000元)乃按5%(二零一九年：5%)的稅率繳稅，而餘下應課稅溢利則按10%(二零一九年：10%)的稅率繳稅。

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	29,375	15,776
遞延稅項	(771)	(2,884)
	<u>28,604</u>	<u>12,892</u>
年內稅項支出總額	<u>28,604</u>	<u>12,892</u>

於各報告年度，本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法權區按法定稅率計算的除稅前溢利適用的所得稅開支與按實際所得稅率計算的所得稅開支對賬如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>98,819</u>	<u>46,119</u>
按法定所得稅率計算	24,704	11,530
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	(536)	(745)
不可扣稅開支	1,201	907
毋須課稅收入	-	(1,588)
未確認的可扣稅暫時差額	-	11
中國附屬公司可分派利潤的預扣稅	1,062	1,005
未確認的稅項虧損	<u>2,173</u>	<u>1,772</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>28,604</u>	<u>12,892</u>

7. 股息

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
建議末期—每10股普通股92港仙(二零一九年：42港仙)	<u>20,670</u>	<u>10,051</u>

本年度的建議末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

8. 本公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行267,152,000股(二零一九年：210,262,537股)普通股加權平均數計算。

由於本集團於年內概無潛在攤薄已發行普通股，故並無就攤薄而對截至二零二零年十二月三十一日止年度呈列的每股基本盈利金額作出調整。

9. 貿易應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
貿易應收款項	142,272	82,592
減值	<u>(14,436)</u>	<u>(11,831)</u>
	<u>127,836</u>	<u>70,761</u>

貿易應收款項主要來自物業管理服務。本集團與客戶的貿易條款主要為信貸形式。本集團務求對未付應收款項維持嚴格監管並設有信貸控制部門以盡量減低信貸風險。逾期結餘由高級管理層定期審閱，並每月對客戶的信貸額度審核一次。鑒於以上所述及本集團的貿易應收款項與大量不同客戶有關，因此並無高度集中的信貸風險。貿易應收款項並不計息。

於報告期末，按收益確認日期計算的貿易應收款項扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於1年內	121,065	65,027
超過1年及於2年內	5,875	4,952
超過2年及於3年內	896	562
超過3年	-	220
	<u>127,836</u>	<u>70,761</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於年初	11,831	4,757
已確認的減值虧損(附註6)	2,605	7,074
撇銷	-	-
於年末	<u>14,436</u>	<u>11,831</u>

於各報告日期使用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組合貿易應收款項的賬齡釐定。有關計量反映可能性加權結果、金錢時間值及報告日期有關過往事件、現時狀況及未來經濟狀況預測的所得合理及可支持資料。一般而言，貿易應收款項如賬齡超過兩年且並無強制執行活動則予以撇銷。

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項	3,786	4,064
其他預付款項	1,526	1,974
其他按金	31,377	19,548
其他可收回稅項	216	292
應收僱員款項	11,820	10,623
預付款項	7,162	10,863
其他應收款項	8,835	5,128
	<u>61,724</u>	<u>50,692</u>
減值撥備	(2,998)	(1,800)
	<u>61,724</u>	<u>50,692</u>

其他應收款項為無抵押、不計息及無固定還款期。

按金及其他應收款項主要指與僱員及供應商之間的按金，以及代表客戶作出的臨時付款。倘適用，則藉考慮已公佈信貸評級的可資比較公司的違約可能性於報告期間末進行減值分析。

11. 貿易應付款項

於各報告期間末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於1年內	23,370	9,382
超過1年	833	1,061
	<u>24,203</u>	<u>10,443</u>

貿易應付款項為不計息，一般結算期為10至15日。

12. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
就共用空間代表社區住戶收取的收入	18,893	12,724
就公用事業代表社區住戶收款	63,820	55,259
已收按金	36,944	17,526
員工墊付	4,679	3,287
營業稅及附加費用	13,783	10,870
工資及應付福利	55,619	40,996
應付第三方款項	-	115,000
應付利息	-	4,750
尚未支付的上市費用	-	5,032
其他	923	634
	<u>194,661</u>	<u>266,078</u>

其他應付款項為無抵押並按要求償還。於報告期間末，其他應付款項的公平值與其賬面值相若。

13. 股本

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
法定：		
2,000,000,000股(二零一九年：2,000,000,000股) 每股0.01港元的普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已發行及繳足：		
267,152,000股(二零一九年：267,152,000股) 每股0.01港元的普通股	<u>2,387</u>	<u>2,387</u>

本公司於二零一九年四月三日在開曼群島註冊成立，法定股本為380,000港元，分為38,000,000股每股面值0.01港元的普通股。10,000股每股面值0.01港元的普通股已於其註冊成立時及於二零一九年五月二十八日以總代價100港元分配予股東。

於二零一九年十月十五日，本公司法定股本藉增設額外1,962,000,000股每股面值0.01港元的股份由380,000港元（分為38,000,000股每股面值0.01港元的股份）增加至20,000,000港元（分為2,000,000,000股每股面值0.01港元的股份）。

於二零一九年十一月六日，本公司於香港聯交所上市後按每股2.18港元發行66,680,000股每股面值0.01港元的新普通股，總現金代價為145,362,400港元。相關股本金額約為人民幣596,000元。

於二零一九年十一月六日，本公司透過資本化發行199,990,000股每股面值0.01港元的股份，相關股本金額約為人民幣1,787,000元。

於二零一九年十二月四日，於其於香港聯交所上市後，超額配股權已獲部分行使，且本公司按每股2.18港元配發及發行472,000股額外股份，總現金代價為1,028,960港元。相關股本金額約為人民幣4,000元。

主席寄語

尊敬的各位股東，

二零二零年對於銀城生活服務是意義非凡的一年，是繼往開來、承上啟下的一年。在這一年裡，本集團把握機遇，多管齊下，各項業務數據與經營指標屢創新高，實現了公司業務規模顯著發展。在此，我由衷感謝所有員工的共同努力，是你們細緻嚴格的小區管理、認真負責的工作態度、體貼入微的服務理念，讓笑容洋溢在每一位業主的臉上；我也要感謝所有股東堅定不移的信心和持之以恆的關心。

二零二零年，新冠疫情為全球經濟發展帶來了不確定因素，各行各業均受到不同程度的衝擊。物業管理作為抗疫最前線，為築牢疫情聯防聯控安全防線發揮了重要作用，受到全社會的高度關注，社會價值充分顯現。年內，上至中央、下至地方政府陸續出台相應扶持與指導政策，將有效推動物業管理行業未來健康、高質量發展。在小區封閉管理期間，物管企業提供的包括物品採購、送貨上門、代繳水電氣費用等諸多便民服務得到了業主普遍認可，培養了業主對於多元化社區增值服務的接受能力與消費習慣。

在這場突如其來的戰役中，本集團全體員工皆以積極態度面對各項挑戰。在二零二零農曆新年前夕，管理團隊全體取消出行與返鄉計劃，與員工日夜奮戰，除了門崗執勤、小區巡邏、公區消毒，還為全體業主提供採購、配送等生活服務，解決燃眉之急，累計送達各類生活用品5萬份；此外還承擔了大量政府及社區防疫工作。寒冬臘月裡，每個物業人衝鋒陷陣的身影，都詮釋了對社會責任的擔當，為城市、為社區帶來一抹亮色。疫情期間，本集團新增了更多社區增值服務以迎合業主需求，包括生鮮團購、健身直播授課、理髮師進小區、電瓶搭電、車胎補氣及複印學習資料等服務，該等服務備受業主好評，使得我們與業主更加親密，大大提升了用戶黏度和忠誠度。此外，作為疫情中被高度關注的物業管理行業，本集團獲邀進行了大量媒體訪問，獲得近百次媒體深度正面報道，企業形象不斷提升，未來獲取新項目更顯優勢。銀城生活服務在全體員工的共同努力下，交出了百萬業主零感染的完美答卷。

物業管理價值的再發現，促使更多小區尋求優質優價的「好的物業管理」，也使得一些原來沒有物業管理服務的小區重新審視。中國物業管理行業經過四十年左右的發展歷程，時至今日迎來行業轉捩點。目前全國大大小小的物業服務企業有數十萬家，行業整體較為分散且競爭激烈。根據中指研究院數據及相關行業研究，中國物管行業管理面積在二零二零年為約251億平方米，當前物管行業規模（包括基礎服務及增值服務）已超過萬億人民幣，並預計在未來5年保持高增長並實現翻倍。本集團目前雖然是南京排名第一、江蘇省排名第三的物業管理服務供應商，然而在南京的市場佔有率不到10%，依然有很大的發展空間。在原有的住宅、公建項目上，本集團已具備紮實的根基穩步發展。二零二零年以來，本集團亦開始進入城市服務、商業物管等領域，並在生活社區增值服務上拓寬至家裝、團膳、換電等服務範疇，進一步夯實我們的發展後勁。相信憑藉我們良好的口碑、精細化的內部管理、快速反應的市場觸覺，以及一支能打硬仗的團隊，本集團將能夠把握市場機遇，邁步向前。

在資本市場中，物業管理行業亦憑藉其抗週期性強、現金流穩定、市場規模龐大、成長潛力十足等特點，獲得投資者的青睞。二零二零年全年，港股市場共有17間物管企業上市，募集資金約680億港元，佔香港全年上市總募資額約17%，截至年底港股物業上市公司數量近40家，成為資本市場最受關注的行業之一。銀城生活服務上市一年多以來，憑藉高速增長的業績表現、良好的投資回報率、極具空間的增長潛力，得到市場的充分認可。二零二零年，本集團於「中國物業服務百強企業」的排名從二零一九年第34位躍升至第24位，並入選「港股100強」榜單、獲得「二零二零大中華區最佳上市公司評選—年度最具成長獎」等眾多榮譽。作為資本市場新人，公司努力提高企業管治水平，積極通過各種渠道及時與股東及投資人溝通，成功獲得多家投資機構研報推薦。

隨著行業競爭加劇及集中度提高，未來只有具有護城河、具備創新意識的優秀企業能夠保持可持續發展。傳統物管在信息化時代如何通過大數據、人工智能等科技技術實現價值再創造、提升營運效率、重塑社區服務生態，是行業面對的共同話題。儘管本集團在過去一年已實現既定目標，穩步向前，然而千里之行始於足下，我們僅僅邁出了一小步，面對二零二一年各項不確定的挑戰，本集團仍需心無旁騖，踏踏實實，砥礪奮進，力爭「上規模、創利潤、優業務」，力爭以更加出色的表現回報股東的長期信任。

謝晨光
主席

總裁報告

尊敬的董事會及各位股東：

很高興向各位提呈銀城生活服務有限公司上市後首個完整財年成績單，並分享來年展望。

規模發展 成效顯著

身為一家擁有近24年豐富行業經驗的中國知名物業管理服務供應商，銀城生活服務在過去一年裡持續推進區域深耕策略，充分發揮自身於南京地區的區域龍頭優勢，並進一步將業務擴展至長三角核心城市核心區域，實現了管理規模與經營指標的不斷突破。

收入增長近38.3% 純利翻倍

截至二零二零年十二月三十一日止年度（「回顧期」），本集團實現營業收入約人民幣962.0百萬元（二零一九年：約人民幣695.8百萬元），同比增長約38.3%；純利約為人民幣70.2百萬元（二零一九年：約人民幣33.2百萬元），同比大幅增長約111.4%，較二零一九年剔除一次性上市開支影響前的核心純利約人民幣45.7百萬元則增長約53.6%。毛利率及純利率分別約為16.9%及約7.3%。

二零一七年年底，本集團定下名為「新時代」的三年規劃。今年作為收官之年，本集團成功達成規劃目標，營業收入由二零一七年的僅約人民幣306.0百萬元，大幅增長至約人民幣962.0百萬元，年複合增長率(CAGR)近46.5%。而純利亦增長超過三倍，由二零一七年的約人民幣19.8百萬元增長至約人民幣70.2百萬元，年複合增長率為約52.4%。完美收官，承上啟下，本集團將不畏困難，走向下一個三年。

在管項目數量增長約54.4% 非住宅項目增速明顯

回顧期內，本集團持續在市場中拓展新項目以擴大業務規模，實現了住宅項目的穩步增長與非住宅項目的突飛猛進。截至二零二零年十二月三十一日止，本集團合約項目及在管項目數量分別為392個及369個，分別同比增長約47.9%及約54.4%。其中，住宅項目162個（二零一九年：116個），非住宅項目207個（二零一九年：123個）。非住宅項目數量增速較快，同比增長達到約68.3%，顯示本集團加大拓展非住宅項目的策略得以成功貫徹。

本集團通過三種渠道獲得新項目，包括由客戶直接委聘、收購物業管理公司及贏得公開招標。回顧期內，本集團新增在管項目淨值130個，分別從以上三種渠道獲得新項目數量27個、18個及85個。

在管建築面積增長50.1% 第三方項目佔比超過80%

截至二零二零年十二月三十一日止，本集團合約建築面積及在管建築面積分別為約4,277萬平方米及約3,914萬平方米，同比增長約39.0%及約50.1%，若以二零一七年至二零二零年計算年複合增長率則分別約為45.0%及53.8%，仍屬於快速增長階段。其中，回顧期內來自第三方房地產開發商的在管建築面積佔比維持行業高水平，提升約3個百分點達致約82.0%，再次顯示了本集團過硬的市場拓展實力。

特點鮮明 市場化能力突顯

堅定深耕長三角戰略 市場版圖進一步擴大

本集團的長期戰略為「以南京為區域中心，深耕長三角富裕城市」，並根據「加密南京、做大蘇南、佈局淮海」的策略積極穩固本集團在南京的地位，同時開拓更多潛力市場。回顧期內，本集團首進溫州、鹽城、宿遷等城市，進一步擴大版圖。於二零二零年十二月三十一日，我們的項目涵蓋長三角16座城市。南京方面，我們保持行業龍頭地位，在管建築面積超過2,600萬平方米，同比增長約39.0%。南京以外地區，在管建築面積今年首次突破千萬，達到近1,300萬平方米，同比增長約79.3%，佔本集團總在管建築面積約32.9%，顯示本集團有能力在其他地區複製我們在南京的成功經驗，持續擴大影響力。

堅定市場化道路 維持「二手盤專家」優勢

本集團從搭建「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的創新業務模式走市場化道路，依靠自身實力從市場上獲得第三方開發商項目，逐步建立起良好的口碑，贏得客戶信任及推薦。短短幾年間，本集團的在管項目從僅有的數十個增長至如今超過360個，本集團亦由地產公司的職能部門發展成為獨當一面的行業專家，證明了我們戰略的前瞻性及戰略落地的管理能力。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團來自地產開發商的前期合同及來自業委會的合同均獲得大幅增長，其在管建築面積分別增長約45.9%及約51.4%。

在前期項目中，來自第三方開發商的在管建築面積已超過來自母集團銀城及其關連公司，說明在「銀城系」穩定提供項目來源的基礎上，本集團之物業管理實力亦獲得其他開發商的肯定，願意把住宅新盤交由本集團管理，以提升其物業價值。

來自業委會合同的在管建築面積佔本集團總在管建築面積約77.3%，其中我們主動從市場上獲得的非銀城系業委會合同（簡稱「**二手盤項目**」）在管建築面積約為27.6百萬平方米（二零一九年：約17.4百萬平方米），佔總在管建築面積約70.4%。二手盤項目從獲取、到改善至符合本集團的服務標準、到實現盈利及毛利率提升，整個過程均非常考驗物管企業的綜合能力。本集團能夠從激烈的市場競爭及客戶的高要求中脫穎而出，有賴於本集團的精細化管理、模塊化及專業化的業務模式、以及全體員工對提供高品質服務的堅持與付出。

二零二零年，本集團的續約率維持在約94.1%的高水平。本集團成功上調部份續約項目的收費，住宅項目及非住宅項目的增幅分別為約23%及約13%。整體客戶滿意度約為86%；住宅項目於本年度的綜合收繳率約為91.3%。在疫情期間的突出表現獲得業主的普遍讚賞，使得本集團二零二零年度物業費預收金額創歷史新高，達到約39.2%；就戶數而言有超過四成的業主提前繳納了下一年度的物業管理費。非住宅項目的收繳率約為93.0%。

自設專業公司 降本提效

本集團自設三家全資擁有的專業服務公司，為客戶提供特種電梯、自動扶手等安裝、維修和保養，室內綠植租擺、庭院綠化設計施工，電子及智能化工程安裝與維修等服務。專業的技術能力和資質使得本集團可為客戶節省成本、提高效率，因而在獲取新項目的過程中脫穎而出。回顧期內，本集團通過該等專業服務公司，新拓展了房屋修繕、市政園林綠化養護等服務，進一步增加本集團的收入來源。

物業管理與生活社區增值服務雙輪驅動

銀城生活服務不斷發揮物業管理服務+社區增值服務的雙輪驅動模式優勢，在為業主提供更好的物業服務的同時，亦提供多元化的社區增值服務，繼續探索該領域的利潤空間與規模擴展。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團來自物業管理服務及生活社區增值服務的收入分別約為人民幣771.9百萬元及約人民幣189.8百萬元，同比分別增長約39.6%及約33.0%。

豐富非住宅產品線 進軍醫院及商管領域

就基礎物業管理服務而言，非住宅比住宅物業擁有較高的毛利水平，因此本集團於近年亦大力拓展非住宅產品線。二零二零年三月，本集團通過並購南京匯仁恆安物業管理有限公司（「匯仁恆安」），進入極具發展潛力的醫院物業管理領域，並將我們的非住宅產品線擴大至涵蓋政府設施、金融機構、物業銷售場地等十個細分領域。回顧期內，匯仁恆安為本集團貢獻收益約人民幣94.2百萬元及純利約人民幣7.1百萬元。二零二一年二月，本集團成立合營公司南京銀城商業物業管理服務有限公司，擬進軍以購物中心、商業街為主的大型商業物業管理領域，進一步擴大本集團之收入來源及提升盈利水平。

於二零二零年十二月三十一日，非住宅項目佔本集團總在管建築面積約21.8%。非住宅項目的收入貢獻持續提升，於回顧期內錄得收益約人民幣374.1百萬元（佔總收入約48.5%），同比增加約78.8%，平均毛利率約為14.4%。

生活社區增值服務更趨多元化 探索新增長空間

本集團為所有的住宅項目及部分非住宅項目提供多元化的生活社區增值服務，涵蓋衣食住行、健身、學習、娛樂、購物、金融、養身、快遞、充電等多個領域，構建以業主為核心的「物管+」生態圈。多元化的社區增值服務在滿足業主日常需求的同時，更進一步加強我們與業主的互動，提升用戶黏度和忠誠度。

過去一年，因應業主的實際需求，本集團增加了家裝、團膳、團購、換電等服務。我們的叮咚快遞櫃和小斑馬充電器已進入收成期，為本集團帶來持續穩定的收入。目前，本集團已在所管理的社區已安裝近2.5萬個快遞格口及超過1.2萬個充電插口。同時，本集團積極探索線下服務與線上消費之融合，不但通過微信公眾號、小程序等提供服務，也於二零二一年二月成立合營公司南京銀城匯科技網絡有限公司以整合資源，擬為本集團在管的住宅及非住宅物業的業主或用戶提供以會員制為基礎的獨有的會員權益。

關注社區 築夢立人

隨著在管項目密度的持續增加，本集團作為社區間聯絡人的角色愈發突顯其價值。我們充分利用業務優勢和對社區居民生活需求的了解，舉辦了大量諸如運動會、嘉年華、親子計劃、便民服務進社區等活動，在回饋社會的同時，進一步提升「銀城物業」品牌知名度和美譽度。

員工是本集團發展壯大過程中最重要支撐。本集團通過四級培訓體系及晉升體系，讓員工跟隨本集團步伐共同成長。今年，本集團超過250名生活顧問獲得晉升，其中2名獲晉升為資深生活顧問，其個人年度滿意度連續5年超過96%。同時，本集團上市後已採用多樣化的激勵機制，包括股份授予、採納購股權計劃等方式以激勵及挽留為本集團作出重大貢獻之員工。隨著物業管理行業規模的擴大及專業化程度的提升，將會產生大量的人才需求。本集團已做好充分的人才儲備，以配合我們業務的迅速擴張。

未來展望

二零二一年一月初，中國住房和城鄉建設部、中央政法委、中央文明辦等10部門聯合印發《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》（簡稱《通知》），從融入基層社會治理體系、健全業主委員會治理結構、提升物業管理服務水平等六個方面對提升住宅物業管理水平和效能提出要求。《通知》的實行將為行業的良性和可持續發展提供保障。其中，推進業主委員會的成立將釋放大量市場需求。本集團有信心憑藉多年的二手盤運營經驗，爭取獲得更多項目。《通知》亦鼓勵物業服務企業向養老、幼托、家政、文化、健康、房屋經紀、快遞收發等領域延伸，探索「物業服務+生活服務」模式，而本集團在生活社區增值服務上的發展版圖與佈局方向上與政策不謀而合。於二零二一年三月，本集團已成立合營公司在中國為長者提供養老及綜合配套服務。未來，本集團將在現有生活社區增值服務的基礎上，改善客戶體驗，提升經營效率。

二零二一年二月，中國國家發改委發佈《同意南京都市圈發展規劃的復函》（簡稱《復函》），《復函》原則同意《南京都市圈發展規劃》，旨在將南京都市圈建設成為具有全國影響力的現代化都市圈，助力長三角世界級城市群發展，更好服務全國現代化建設大局。南京都市圈由以南京市為中心、聯繫緊密的周邊城市共同組成，包括鎮江、揚州、淮安、蕪湖、馬鞍山、滁州、宣城等市，二零一九年末常住人口約3500萬。此次規劃獲批，將對都市圈建設和高質量發展產生重大影響，南京都市圈將迎來長足發展。本集團多年來已在該等地區佈局，擁有良好的區域效應。作為在南京成長起來的企業，本集團雖然已經處於市場份額領先地位，但仍有廣闊的發展空間。本集團將積極抓住政策利好帶來的機遇，不斷擴大於南京都市圈的覆蓋範圍，進一步提升市場份額。

展望未來，本集團將更加清晰地聚焦自身定位，堅持多年以來形成的「方向、目標、堅持、感恩」八字方針，圍繞南京、蘇南、淮海三個區域中心，堅持區域深耕、提高城市集中度。本集團將通過項目拓展、並購、合資等方式進一步擴大業務版圖，深化非住宅物業產品線，挖掘多元化的生活社區增值服務，提升數據化水平以實現商業模式升級。同時，本集團也將維持良好的口碑效應，注重每一位業主的客戶滿意度，並通過內部培養及股權激勵方案等多種渠道儲備人才，提升精細化管理水平。穩紮穩打，本集團將努力實現經營規模與業績指標的不斷突破，為廣大的股東帶來持續回報。

李春玲
總裁

管理層討論與分析

業務回顧

概覽

本集團是中國一家著名的物業管理服務供應商，擁有逾20年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及生活社區增值服務。於二零二零年十二月三十一日，本集團的物業管理服務覆蓋中國16個城市，包括江蘇省的11個城市及長江三角洲地區大都市中其他省份的5個城市，在管建築面積（「在管建築面積」）約達39.1百萬平方米。於二零二零年十二月三十一日，本集團管理369項物業，包括162項住宅物業及207項非住宅物業，服務超過300,000戶家庭，涵蓋超過120萬名人口。

本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及非住宅物業，例如政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫院、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。本集團按兩大業務線經營業務，即提供(i)物業管理服務；及(ii)生活社區增值服務。憑藉本集團的業務規模、運營效率、卓越服務質量、發展潛力及社會責任感，本集團於二零二零年獲得多個獎項，包括於中國物業服務百強企業排名第24位。

秉承「超越顧客期待，服務創造價值」的經營理念，以及「生活+」及「產業+」的服務理念，本集團採納「服務網格化、業務模塊化、模塊專業化、管理數據化」的業務模式，以優質物業管理服務為客戶提供服務並創造價值。

物業管理服務

本集團提供各種物業管理服務，包括保安服務、清潔服務、停車場管理、特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養、園林施工及綠化養護服務、設備與機器的日常維修及保養以及輔助客戶服務。於二零二零年，本集團的在管物業組合包括住宅物業及十類非住宅物業，涵蓋（其中包括）政府設施、金融機構及物業銷售場地。

合約建築面積及在管建築面積

於二零二零年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為42.8百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的合約建築面積約30.8百萬平方米增加約39.0%。增加主要是由於本集團憑藉其良好聲譽、客戶的認可度及市場實力而自其新客戶及現有客戶承接的項目數量增加。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的在管建築面積約為39.1百萬平方米，較二零一九年十二月三十一日的在管建築面積約26.1百萬平方米增加約49.8%。增加主要是由於本集團可靠、優質的服務及市場聲譽令本集團具有行業競爭優勢，使其能夠於初期階段獲房地產開發商聘請為住宅及非住宅物業項目的物業管理服務供應商，並獲業委會及房地產開發商聘請為已落成住宅物業及非住宅物業的物業管理服務供應商以取代當時現有物業管理服務供應商。

鑒於本集團強勁的市場擴展能力，自業委會獲得新訂約項目數目較自房地產開發商獲得者佔較大比例，而該等訂約項目於本集團獲委聘為物業管理服務供應商後在數月後迅速成為本集團的在管項目。因此，本集團二零二零年的合約建築面積與在管建築面積相約。

於二零二零年十二月三十一日，本集團擁有369個在管物業，較二零一九年十二月三十一日的239個在管物業增加約54.4%或130個在管物業。

下表載列於所示日期本集團的(i)合約建築面積；(ii)在管建築面積；(iii)在管物業數目；及(iv)合約物業數目：

	於十二月三十一日		增加／ (減少)
	二零二零年	二零二零年	
合約建築面積 ^(附註) (千平方米)	30,761	42,768	39.0%
在管建築面積 ^(附註) (千平方米)	26,077	39,144	50.1%
合約物業數目	265	392	47.9%
在管物業數目	239	369	54.4%

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

地理覆蓋範圍

本集團已由南京當地的物業管理服務供應商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供應商之一。於二零二零年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋中國16個城市，包括江蘇省的11個城市及長江三角洲地區大都市中其他省份的5個城市。本集團於年內積極將其業務擴展至江蘇省其他城市（南京除外），其在管面積大幅增加約79.3%。於二零二零年，本集團於長江三角洲地區大都市（不包括南京）的在管建築面積佔本集團總在管建築面積的比例超過三成，達約32.9%。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的(i)本集團的在管建築面積；及(ii)本集團的在管物業數目明細：

	於十二月三十一日					
	二零一九年		二零二零年			
	在管建築 面積 (附註) (千平方米)	在管物業 數目	在管建築 面積 (附註) (千平方米)	增加	在管物業 數目	增加
南京	18,888	196	26,257	39.0%	277	41.3%
長江三角洲地區大都市 (南京除外)	7,189	43	12,887	79.3%	92	114.0%
總計	26,077	239	39,144	50.1%	369	54.4%

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

下表載列於所示期間本集團按地理區域劃分的物業管理服務收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
南京	466,262	84.3	638,316	82.7
長江三角洲地區大都市 (南京除外)	86,829	15.7	133,601	17.3
總計	553,091	100.0	771,917	100.0

物業管理服務種類

本集團為住宅及非住宅物業提供物業管理服務。於二零二零年十二月三十一日，本集團管理的非住宅物業由十類物業組成，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫院、公園、高速公路服務區、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

為住宅物業提供物業管理服務為本集團獲取收益及規模擴張的根基，同時，本集團正尋求通過將其他類型的非住宅物業納入服務範圍以多樣化其服務類型、優化其項目組合及調整其業務結構，以提高其在非住宅領域的品牌知名度。本集團就非住宅物業提供的物業管理服務於年內迅速發展，新增84個項目，與二零一九年的207個項目相比增加約68.3%。

下文載列於所示日期(i)本集團的在管建築面積；及(ii)本集團在管物業數目按物業類型劃分的明細：

	二零一九年		於十二月三十一日		二零二零年		增加
	在管建築 面積 (附註) (千平方米)	在管物業 數目	在管建築 面積 (附註) (千平方米)	增加	在管物業 數目	增加	
住宅物業	21,147	116	30,621	44.8%	162	39.7%	
%	81.1	48.5	78.2		43.9		
非住宅物業	4,930	123	8,523	72.9%	207	68.3%	
%	18.9	51.5	21.8		56.1		
總計	26,077	239	39,144	50.1%	369	54.4%	

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

下表載列於所示期間本集團按物業類型劃分的物業管理服務收益及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一九年			二零二零年		
	收益	毛利率	收益	毛利率	收益	毛利率
人民幣千元	%	%	人民幣千元	%	%	
住宅物業	343,908	62.2	7.1	397,856	51.5	7.1
非住宅物業	209,183	37.8	14.3	374,061	48.5	14.4
總計	553,091	100.0	9.8	771,917	100.0	10.6

收益模式

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團的絕大部分物業管理費按包幹制收取，而餘款則以酬金制收取。本集團按包幹制收取的來自物業管理服務的物業管理收益分別佔本集團於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度物業管理服務收益約99.9%及99.9%。本集團按酬金制收取的來自物業管理服務的物業管理收益分別佔同期本集團物業管理服務收益約0.1%及0.1%。

下表載列於所示期間本集團按收益模式劃分的物業管理服務所產生收益明細及於所示日期的在管總建築面積明細：

	於十二月三十一日或截至該日止年度					
	二零一九年			二零二零年		
	收益	在管建築面積	收益	在管建築面積	收益	在管建築面積
人民幣千元	(千平方米)	人民幣千元	(千平方米)	人民幣千元	(千平方米)	
包幹制	552,903	99.9	25,938	771,729	99.9	39,005
酬金制	188	0.1	139	188	0.1	139
總計	553,091	100.0	26,077	771,917	100.0	39,144

附註：上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。

項目來源

本集團一直向銀城國際控股有限公司及其附屬公司（「銀城國際控股集團」）（該公司從事（其中包括）在長江三角洲地區大都市為全齡客戶提供優質住宅物業的物業開發業務）及銀城地產集團股份有限公司及其附屬公司（「銀城地產集團」）提供物業管理服務。本集團營運多年，成功積極向獨立第三方房地產開發商獲取新商機，由此證明本集團已建立一個業務模式，可在獨立於銀城國際控股集團及／或銀城地產集團物業開發業務的情況下運作。於二零二零年十二月三十一日，本集團來自由獨立第三方物業發展商發展的物業之在管建築面積超過其在管總建築面積的八成，達約82.0%。

下表載列於所示日期按物業開發商劃分的(i)本集團的在管建築面積；及(ii)本集團的在管物業數目明細：

	於十二月三十一日			
	二零一九年 在管建築 面積 (附註1) (千平方米)	數目	二零二零年 在管建築 面積 (附註1) (千平方米)	數目
銀城國際控股集團／ 銀城地產集團開發的物業				
—前期階段 (附註2)	2,852	16	4,249	26
—業委會	2,559	22	2,712	23
小計	5,411	38	6,961	49
獨立第三方房地產開發商開發 的物業				
—前期階段 (附註2)	3,229	17	4,626	26
—業委會	17,437	184	27,557	294
小計	20,666	201	32,183	321
總計	26,077	239	39,144	369

附註：

1. 上述建築面積不包括純粹提供特種電梯、自動扶梯及機械車位維修及保養以及園林施工及綠化養護服務而無聘請本集團提供其他物業管理服務的服務工作。
2. 於相關公開招標中標及與房地產開發商訂立相關前期物業管理協議後，將該等新開發物業交付予業主需要時間。該等新開發物業將於交付予業主後方由本集團管理。

下表載列本集團於所示期間按房地產開發商類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
銀城國際控股集團／ 銀城地產集團開發的物業				
—前期階段 ^(附註)	54,504	9.9	70,054	9.1
—業委會	68,446	12.3	85,352	11.0
小計	122,950	22.2	155,406	20.1
獨立第三方房地產開發商開發 的物業				
—前期階段 ^(附註)	30,174	5.5	40,644	5.3
—業委會	399,967	72.3	575,867	74.6
小計	430,141	77.8	616,511	79.9
總計	553,091	100.0	771,917	100.0

附註：前期階段收益指本集團根據前期物業管理協議收取的物業管理費。

物業管理服務費

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團透過公開招標或業委會直接聘用獲得住宅物業項目，同時，其透過公開招標、收購物業管理公司或獲物業發展商直接委聘而獲得非住宅項目。

本集團收取的平均物業管理費乃按本集團的收益除以本集團的平均在管建築面積而計得。本集團的平均在管建築面積則按年初及年終的在管建築面積的總和除二計算。

於本集團管理的項目中，截至二零二零年十二月三十一日止年度，住宅物業的平均物業管理費用約為每月每平方米人民幣1.28元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度約為每月每平方米人民幣1.67元減少約23.5%。該減少乃主要由於本集團於年內參與多個由中國相關地方政府舉辦的城市管治項目。有關項目的規模相對較大，故對本集團收取的平均物業管理費構成影響。儘管如此，有關城市管治項目要求較少資源且成本相對較低，故對本集團的盈利能力並無重大影響。另一方面，參與有關項目將有助本集團獲得更多類似業務性質的項目，令本集團於日後可探索有關項目的潛力。因此，本集團管理層認為，經營有關項目與本集團長期發展目標一致。

就非住宅物業而言，物業管理費乃按各項目的服務內容及所需人力資源（而非建築面積）收取。倘平均物業管理費按建築面積計算，本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的非住宅物業的平均物業管理費用將約為每月每平方米人民幣4.64元。

生活社區增值服務

為提高所管理社區的便利水平及客戶體驗、滿意度及忠心度，本集團向在管住宅物業的業主及住戶提供生活社區增值服務。

本集團的生活社區增值服務主要包括(i)共用空間增值服務；(ii)健身服務；及(iii)生活社區便利服務。該等服務乃藉由本集團於提供物業管理服務的過程中與客戶的日常聯繫及互動以及通過社交媒體平台（例如「生活+」及「美鄰」）所提供。於二零二零年十二月三十一日，本集團的生活社區增值服務涵蓋全部162項住宅物業及19項混合用途非住宅物業。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團提供生活社區增值服務所產生的收益約為人民幣189.8百萬元，較截至二零一九年十二月三十一日止年度的人人民幣142.7百萬元增加約33.0%。有關增幅乃主要歸因於本集團承接的項目數量增加及本集團於業務持續發展後所提供的服務規模更多元化。本集團亦於二零二零年基於業主的需求（例如家庭裝修、於不同公司經營食堂及團購）而增加生活社區增值服務的規模。

下表載列於所示期間本集團生活社區增值服務的收益及毛利率明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一九年			二零二零年		
	收益	毛利	毛利率	收益	毛利	毛利率
人民幣千元	人民幣千元	%	人民幣千元	人民幣千元	%	
生活社區增值服務						
(i) 共用空間增值服務	101,501	49,991	49.3	142,108	70,502	49.6
(ii) 健身服務	21,755	3,157	14.5	17,389	2,435	14.0
(iii) 生活社區便利服務	19,418	4,559	23.5	30,333	7,122	23.5
總計	142,674	57,707	40.5	189,830	80,059	42.2

新冠疫情的影響

新冠爆發於二零二零年為物業管理行業帶來嚴峻挑戰，但亦突出行業對社會的價值及貢獻。儘管採購防疫物資產生的成本及提供健身服務產生的收益因健身室暫時停業而輕微減少，新冠疫情對本集團的營運、財務表現及財務狀況並無構成重大不利影響。

為回應業主及住戶的需求以及彼等於新冠疫情期間的便利，本集團推出一系列新生活社區增值服務，例如日用品團購、健身直播授課、預約理髮、車胎補氣及複印學習資料等。由於新冠疫情期間對該等服務的需求上升，故與二零一九年相比，本集團實際上就提供其生活社區增值服務產生更高收益。

本集團亦預見日後對物業管理服務的需求會一直上升，原因為政府及居住於舊式住宅社區的業主意識到委聘物業管理公司於新冠疫情期間提供全面物業管理及生活社區增值服務的重要性及價值。

本集團將密切關注新冠疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響，以於日後作出及時回應及適當調整。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣695.8百萬元增加約38.3%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣962.0百萬元，乃由於(i)本集團承接的住宅及非住宅項目數量增加，令自提供物業管理服務所得收入有所增長；(ii)隨著業務不斷發展，本集團提供的生活社區增值服務範圍有所擴大所致；及(iii)本集團於完成收購匯仁恆安51%權益後所收取的收益。

下表載列於所示期間本集團按業務分部劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一九年		二零二零年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	553,091	79.49	771,917	80.24
生活社區增值服務	142,674	20.51	189,830	19.73
其他 ^(附註)	-	-	270	0.03
總計	695,765	100.00	962,017	100.00

附註：指投資物業經營租賃的總租金收入。

提供物業管理服務的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣553.1百萬元增加約39.6%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣771.9百萬元。該增加乃主要由於(i)本集團住宅物業項目的在管建築面積；及(ii)本集團承接的非住宅物業項目數目持續增加。

提供生活社區增值服務的收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣142.7百萬元增加約33.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣189.8百萬元。該增加乃主要由於(i)本集團的在管項目數目增加；及(ii)本集團提供的服務範圍擴大。

銷售成本

本集團的銷售成本包括勞工成本、分包成本、設備運作及設施保養成本、材料成本、使用權資產折舊、辦公室開支及其他。

本集團的銷售成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣583.9百萬元增加約36.9%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣799.6百萬元，主要由於本集團業務擴展令員工數量及分包成本有所增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣111.9百萬元增加約45.1%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣162.4百萬元。毛利率由截至二零一九年十二月三十一日止年度約16.1%上升至截至二零二零年十二月三十一日止年度約16.9%。該上升乃主要由於(i)本集團年內的在管建築面積增加帶來的物業管理服務收入增長；(ii)提供生活社區增值服務產生的收益增加；(iii)本集團所承接第三方房地產開發商的項目因逐漸步入成熟期，故對有關項目的投資減少；及(iv)政府因新冠疫情而制定有關社保公積金的政策導致本集團開支減少。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益主要指利息收入、投資收入、政府補助、出售物業、廠房及設備項目的收益以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣10.4百萬元增加約45.2%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣15.1百萬元，主要由於年內利息收入及政府補助增加。

銷售及分銷開支

本集團的銷售及分銷開支主要包括員工成本、廣告及促銷開支、辦公室開支、業務發展開支、差旅開支及其他。

本集團的銷售及分銷開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣4.5百萬元增加約20.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣5.4百萬元，主要由於本集團持續增加業務擴張。

行政開支

本集團的行政開支主要包括員工成本、專業費用、辦公室開支、業務發展開支、租金開支、差旅開支、折舊及攤銷、銀行徵費、稅項及其他。

本集團的行政開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣55.1百萬元增加約10.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣60.6百萬元，主要由於(i)員工成本；及(ii)於收購匯仁恆安51%股權取得的無形資產攤銷增加。

金融資產減值虧損淨額

本集團的金融資產減值虧損淨額由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣8.0百萬元減少約52.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣3.8百萬元，主要由於(i)年內的費用收款情況良好；及(ii)貿易及其他應收款項的監察更為嚴謹。

財務成本

本集團的財務成本主要包括銀行借款及其他貸款的利息以及與本集團就經營辦公室及健身中心所租賃物業所錄得租賃負債有關的租賃負債利息。

本集團的財務成本由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣8.0百萬元增加約25.0%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣10.0百萬元，主要由於短期借款增加。

應佔一間聯營公司的溢利及虧損

本集團應佔一間聯營公司的溢利及虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得約人民幣521,000元的虧損增加116.5%至截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得約人民幣86,000元的溢利，主要由於聯營公司業務正面增長並由此帶來溢利。

應佔合營企業的溢利及虧損

本集團應佔合營企業的溢利及虧損由截至二零一九年十二月三十一日止年度的零增加100%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣0.2百萬元，主要由於在二零二零年成立了三間合營公司。

所得稅開支

本集團的所得稅是指於中國註冊成立的附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率繳納的中國企業所得稅。本集團若干附屬公司符合小型微利企業資格，因此於截至二零二零年十二月三十一日止年度享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣12.9百萬元增加約121.7%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣28.6百萬元，主要由於除稅前溢利增加。

年內溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至二零一九年十二月三十一日止年度約人民幣33.2百萬元增加約111.4%至截至二零二零年十二月三十一日止年度約人民幣70.2百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣67.3百萬元，較二零一九年同期增加約103.3%。截至二零二零年十二月三十一日止年度，純利率約為7.3%，較二零一九年同期約4.8%增加2.5個百分點。純利率上升乃主要由於(i)手頭項目的經營狀況改善；(ii)本公司於二零二零年之成本控制措施更為有效；(iii)年內並無上市開支；及(iv)政府因新冠疫情而制定有關社保公積金的政策導致本集團開支減少。

流動資金、儲備及資本架構

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本集團採納審慎的資金及財政政策，並維持穩健的財務狀況。於二零二零年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣861.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣637.1百萬元增加約35.3%。於二零二零年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣566.9百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣447.8百萬元增加約26.6%，主要由於(i)經營活動現金流淨額約為人民幣68.0百萬元；及(ii)銀行及其他借款增加。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣195.6百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣121.8百萬元增加約60.6%。該增加乃主要由於年內溢利增加約人民幣70.2百萬元。

物業、廠房及設備

本集團於二零二零年十二月三十一日的物業、廠房及設備約為人民幣23.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣18.6百萬元增加約28.0%。此乃主要由於辦公室設備、電子儀器及其他儀器以及租賃物業裝修因本集團業務擴展而有所增加。

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要包括就物業管理服務及生活社區增值服務來自客戶的應收款項。本集團於二零二零年十二月三十一日的貿易應收款項約為人民幣127.8百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣70.8百萬元增加約80.5%。此主要由於收益於二零二零年增加。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團於二零二零年十二月三十一日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣61.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣50.7百萬元增加約21.7%。此乃主要由於其他按金（包括投標保證金及履約保證金）因本集團承接的物業管理項目數目增加而增加。

貿易應付款項

本集團的貿易應付款項主要由應付供應商及分包商款項組成。本集團於二零二零年十二月三十一日的貿易應付款項約為人民幣24.2百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣10.4百萬元增加約132.7%。此乃主要由於本集團承接的物業管理項目數目增加。

其他應付款項、已收按金及應計費用

本集團於二零二零年十二月三十一日的其他應付款項、已收按金及應計費用約為人民幣194.7百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣266.1百萬元減少約26.8%。此乃主要由於償還結欠第三方的應付款項人民幣115百萬元。

合約負債

本集團按物業管理協議內規定的結算時間表收取客戶付款。部分付款款項通常根據合約（主要來自物業管理服務）履行情況預先收取。根據本集團的業務模式，就提供物業管理服務所確認的收益而言，於截至二零二零年十二月三十一日止年度的所有有關收益自合約負債中結轉。本集團大部分合約負債預期將於二零二零年十二月三十一日在一年內均確認為收益。

本集團於二零二零年十二月三十一日的合約負債約為人民幣234.0百萬元，較二零一九年十二月三十一日約人民幣193.5百萬元增加約20.9%。此乃主要由於本集團的業務擴張導致本集團管理的物業數量增加。

借款

於二零二零年十二月三十一日，本集團的計息銀行借款為人民幣280百萬元，而於二零一九年十二月三十一日則為人民幣50.0百萬元。本集團的借款均以人民幣計值。

下表載列本集團於所示日期的總債項：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期：		
銀行貸款—有擔保	<u>280,000</u>	<u>50,000</u>
總計	<u><u>280,000</u></u>	<u><u>50,000</u></u>

下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
應於一年內償還	<u><u>280,000</u></u>	<u><u>50,000</u></u>

下表載列於所示日期本集團借款的實際利率：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 %	二零一九年 %
即期：		
銀行貸款—有擔保	<u><u>4.35</u></u>	<u><u>5.22</u></u>

財務風險

本集團面臨其金融工具所產生的風險（如利率風險、信貸風險及流動資金風險）。

利率風險

本集團面臨的市場利率變動風險主要與本集團計息銀行借款有關。

本集團並無使用衍生金融工具對沖利率風險，且獲得的所有銀行借款均以固定利率計息。

信貸風險

本集團按相同的信貸風險特徵分類金融工具，如工具類別及信貸風險評級，以釐定信貸風險的顯著增加及減值計量。

於二零二零年十二月三十一日，列入財務狀況表的現金及現金等價物、貿易應收款項、計入預付款項、按金及其他應收款項的金融資產以及應收關聯公司款項的賬面值為本集團就其金融資產承受的最大信貸風險。

於二零二零年十二月三十一日，所有現金及現金等價物均存放於信貸等級良好的金融機構，並無重大信貸風險。

流動資金風險

本集團的目標為透過運用計息銀行借款維持融資持續性及靈活性之間的平衡。本集團持續密切監察現金流量情況。

外匯風險

由於本集團所有業務均於中國開展，故截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益及溢利均以人民幣計值。本集團主要的外幣來源為年內在**香港聯合交易所有限公司**（「**聯交所**」）成功上市的募集資金，其全部為港元。於二零二零年十二月三十一日，本集團並無因其營運而面對重大外幣風險。本集團目前並無使用衍生金融工具對沖其外匯風險。本集團將密切監控其外幣風險並將考慮於需要時對沖重大外幣風險。

資本負債率

本集團的資本負債率乃按債務淨額除以資本總額與債務淨額之和計算得出。本集團於債務淨額計入計息銀行借款、應付關聯公司款項及租賃負債，並剔除現金及現金等價物。本集團資本指本公司擁有人應佔權益。於二零二零年十二月三十一日，本集團的資本負債率為並不適用。

上市所得款項用途

本公司透過發行66,680,000股新股份成功於二零一九年十一月六日在聯交所主板上市。本公司股份在聯交所主板上市(包括行使超額配股權(定義見本公司日期為二零一九年十月二十五日的招股章程(「招股章程」)))所得款項淨額總計約為131.4百萬港元(經扣除有關全球發售的包銷費用及傭金以及其他開支(定義見招股章程)),將用於招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所載擬定用途。

下文載列所得款項淨額於二零二零年十二月三十一日的實際用途(與招股章程內所披露的建議分配相同):

	於二零二零年 十二月 三十一日 的所得款項 實際用途 千港元	於二零二零年 十二月 三十一日 的所得款項 淨額餘額 千港元	利用剩餘 所得款項淨額 的預期時間表 (附註)	
通過併購或投資繼續拓展 本集團業務,以擴大其於 中國物業管理服務行業的 市場份額	78,853	20,767	58,086	於二零二一年 十二月 三十一日前
投資智能系統以改善本集團 服務質量並提升其客戶 體驗	19,713	4,260	15,543	於二零二一年 十二月 三十一日前
升級本集團內部信息技術 系統,以提升營運效率	13,142	449	12,693	於二零二一年 十二月 三十一日前
繼續招聘更多技術及管理 人才,同時為本集團僱員 提供培訓以拓展其業務	6,571	512	6,059	於二零二一年 十二月 三十一日前
一般營運資金	13,142	7,476	5,666	於二零二一年 十二月 三十一日前

附註:利用剩餘所得款項的預期時間表乃基於對本集團未來市場狀況的最佳估計。其將根據當前及未來市場狀況的變化而變化。

本集團將繼續按上文所述動用所得款項淨額餘額，且預期於二零二一年十二月三十一日前悉數動用有關款項。

資產抵押

本集團於二零二零年十二月三十一日並無資產抵押。

或然負債

本集團於二零二零年十二月三十一日並無重大或然負債或擔保。

持有之重大投資

除本公告所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度本集團並無持有任何重大投資。

僱員及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團合共擁有3,903名僱員。本集團向僱員提供袍金、薪金、津貼及實物福利、花紅及退休金計劃供款及社會福利等具競爭力的薪酬待遇。本集團為其僱員繳納醫療保險、工傷保險、養老保險、生育保險、失業保險及住房公積金等社會保險。

未來重大投資計劃及資本資產

本集團將繼續專注於當前的物業管理服務及生活社區增值服務。除招股章程所披露者外，於本公告日期，概無未來投資方面的任何具體計劃。

重大收購及出售

於二零二零年三月十六日，南京銀城物業服務有限公司（「買方」或「銀城物業服務」，本公司間接全資附屬公司）、鎮江市普仁商業貿易中心（普通合夥）（「賣方」）、沈春雷先生（「擔保人」）、孔建斌先生（「孔先生」）、沈春蘭女士（「沈女士」）及匯仁恆安（「目標公司」，連同買方、賣方、擔保人、孔先生及沈女士，統稱「訂約方」）訂立股權轉讓協議，據此，訂約方同意買方收購而賣方出售目標公司全部股權的51%，代價為人民幣45,900,000元（可予調整）。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為二零二零年三月十六日的公告。

除上文所披露者外，截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，本集團並無進行任何附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

期後事項

於二零二一年一月二十五日，上市規則第17章項下的購股權計劃（「購股權計劃」）已獲本公司股東（「股東」）批准，並於同日獲採納。於聯交所上市委員會批准根據購股權計劃授出的購股權獲行使後而可能發行的本公司股份（「股份」）上市及買賣後，購股權計劃其後於二零二一年一月二十六日生效。於根據購股權計劃及任何其他購股權計劃授出的所有購股權獲行使後，本公司有權發行合共最多5,343,040股股份，相當於本公告日期的已發行股份總數之2%。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年一月五日的通函及日期為二零二一年一月二十五日的投票表決結果公告。

於二零二一年二月一日，銀城物業服務與南京銀城商業管理有限公司訂立(i)一份投資協議，據此，訂約方同意成立南京銀城商業物業服務有限公司，藉以在中國開展商業物業的物業管理服務；及(ii)一份投資協議，據此，訂約方同意成立南京銀城匯科技網絡有限公司，藉以開發線上平台，為本集團現時所管理的住宅及非住宅物業的業主及用戶提供社區增值服務。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年二月二日的公告。

於二零二一年三月十一日，銀城物業服務與南京銀城康養養老服務有限公司訂立合作協議，據此，雙方同意成立南京銀城怡家養老服務有限公司，藉以主要從事在中國為長者提供之養老及綜合配套服務。

同日，銀城物業服務、南京鼓樓房產集團物業服務有限公司及南京國礎工程技術有限公司訂立投資協議，據此，各方同意成立南京鑫紅居物業服務有限公司，該公司主要從事向中國南京市住宅小區提供綜合物業管理服務之業務。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年三月十一日的公告。

除所述事項外，董事並不知悉本集團於二零二零年十二月三十一日後發生的任何重大事項。

其他資料

購買、出售及贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

股東週年大會

本公司股東週年大會（「股東週年大會」）將於二零二一年五月二十八日（星期五）舉行，大會通告將根據本公司組織章程細則及上市規則儘快刊發並寄發予股東。

末期股息

董事會建議派付本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度的末期股息每10股普通股0.92港元（二零一九年：每十股普通股0.42港元）。末期股息須經股東於將在二零二一年五月二十八日（星期五）舉行的應屆股東週年大會上批准，且經股東於股東週年大會上批准後，末期股息預期將於二零二一年七月十九日或前後向於二零二一年六月十日（星期四）名列本公司股東名冊的股東派發。

暫停辦理股份過戶登記手續

於以下期間內，本公司將暫停辦理股份過戶登記手續：

- (a) 自二零二一年五月二十五日（星期二）起至二零二一年五月二十八日（星期五）（包括首尾兩日），期間將不會辦理任何股份過戶手續，以確定股東出席股東週年大會及於會上投票之權利。為符合資格出席股東週年大會及於會上投票，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年五月二十四日（星期一）下午四時三十分（香港時間）送交本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司（地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖），以辦理登記手續；及

- (b) 自二零二一年六月七日(星期一)起至二零二一年六月十日(星期四)(包括首尾兩日)，期間將不會辦理任何股份過戶手續，以確定股東獲派建議末期股息之權利。為確定獲派建議末期股息之權利，所有過戶文件連同有關股票最遲須於二零二一年六月四日(星期五)下午四時三十分(香港時間)送交本公司的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖)，以辦理登記手續。

遵守企業管治守則

本公司已採納聯交所證券上市規則(「**上市規則**」)附錄十四所載企業管治守則(「**企業管治守則**」)作為其本身的企業管治守則。截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本公告日期，本公司一直遵守企業管治守則。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」(「**標準守則**」)，作為有關董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本公告日期一直遵守標準守則。

審核委員會及由獨立核數師審閱初步公告

本公司已遵守企業管治守則成立審核委員會，並列明其書面職權範圍。於本公告日期，審核委員會包括三名成員，即周兆恒先生、茅寧先生及謝晨光先生。

審核委員會已審閱及討論截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度業績。本集團核數師安永會計師事務所(「**安永會計師事務所**」)(香港執業會計師)已就本公告內所載本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表的數字及其相關附註與本集團於本年度經審核綜合財務報表的數字核對一致。安永會計師事務所就此所做的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港核數準則、香港審閱準則或香港鑒證業務準則而進行的核證聘用，故安永會計師事務所並未於本公告內發出任何保證。

於聯交所及本公司網站刊發年度業績及年度報告

年度業績公告刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.yinchenglife.hk)。年度報告將適時寄發予本公司股東，並將於聯交所及本公司網站上供查閱。

承董事會命
銀城生活服務有限公司
主席
謝晨光

中國南京
二零二一年三月二十二日

於本公告日期，執行董事為李春玲先生及黃雪梅女士；非執行董事為黃清平先生、謝晨光先生、馬保華先生及朱力先生；以及獨立非執行董事為周兆恒先生、李友根先生及茅寧先生。