

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。



(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

**截至2021年12月31日止年度
年度業績公告**

業績摘要

- 於2021年的收益約為人民幣1,351.3百萬元，較2020年約人民幣962.0百萬元增加約40.5%。
- 於2021年的毛利約為人民幣219.2百萬元，較2020年約人民幣162.4百萬元增加約35.0%。於2021年的毛利率約為16.2%。
- 於2021年的溢利約為人民幣94.8百萬元，較2020年約人民幣70.2百萬元增加約35.0%。2021年的純利率約為7.0%。
- 於2021年的本公司擁有人應佔溢利約為人民幣88.7百萬元，較2020年約人民幣67.3百萬元增加約31.8%。(若未扣除股權激勵所產生的管理費約人民幣3.0百萬元，則於2021年的本公司擁有人應佔實際溢利約為人民幣91.7百萬元，較2020年約人民幣67.3百萬元增加約36.3%)。
- 於2021年的本公司普通權益持有人應佔每股盈利為每股人民幣0.33元(2020年：每股人民幣0.25元)。
- 於2021年12月31日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為61.9百萬平方米，較2020年12月31日約42.8百萬平方米增加約44.6%。
- 於2021年12月31日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為58.8百萬平方米，較2020年12月31日約39.1百萬平方米增加約50.4%。
- 於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣538.1百萬元(2020年：約人民幣566.9百萬元)。
- 董事會建議派付截至2021年12月31日止年度的末期股息本公司每10股普通股1.26港元(相當於人民幣1.03元)(2020年：本公司每10股普通股0.92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2021年12月31日止年度之初步年度業績，連同截至2020年12月31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2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	5	1,351,329	962,017
銷售成本		<u>(1,132,083)</u>	<u>(799,632)</u>
毛利		219,246	162,385
其他收入及收益		12,584	15,139
銷售及分銷開支		(5,810)	(5,355)
行政開支		(73,391)	(60,594)
出售投資物業的虧損		(3,577)	-
投資物業的公平值收益		1,026	988
金融資產減值虧損淨額		(11,233)	(3,803)
財務成本		(9,975)	(9,955)
其他開支		(661)	(272)
應佔溢利及虧損：			
聯營公司		(560)	86
合營企業		<u>1,403</u>	<u>200</u>
除稅前溢利		129,052	98,819
所得稅開支	6	<u>(34,254)</u>	<u>(28,604)</u>
年內溢利		<u><u>94,798</u></u>	<u><u>70,215</u></u>
下列各項應佔：			
母公司擁有人		88,694	67,286
非控股權益		<u>6,104</u>	<u>2,929</u>
		<u><u>94,798</u></u>	<u><u>70,215</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	8		
基本(人民幣)		<u><u>0.33</u></u>	<u><u>0.25</u></u>
攤薄(人民幣)		<u><u>0.33</u></u>	<u><u>0.25</u></u>

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
--	----------------	----------------

其他全面收益

於隨後期間將不會重新分類至損益的

其他全面收益：

與出售經重估投資物業有關的所得稅

<u>314</u>	<u>—</u>
------------	----------

匯兌差額：

換算海外業務之匯兌差額

<u>(2,127)</u>	<u>(6,149)</u>
----------------	----------------

於隨後期間可能不會重新分類至損益的

其他全面收益淨額

<u>(1,813)</u>	<u>(6,149)</u>
----------------	----------------

年內其他全面虧損

<u>(1,813)</u>	<u>(6,149)</u>
----------------	----------------

年內全面收益總額

<u>92,985</u>	<u>64,066</u>
----------------------	----------------------

下列人士應佔全面收益總額：

母公司擁有人

86,881	61,137
---------------	--------

非控股權益

<u>6,104</u>	<u>2,929</u>
---------------------	--------------

<u>92,985</u>	<u>64,066</u>
----------------------	----------------------

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		75,198	23,803
投資物業		32,971	29,919
使用權資產		5,054	1,459
商譽		27,411	26,179
無形資產		22,399	25,977
於聯營公司的投資		3,855	2,965
於合營企業的投資		4,273	2,870
遞延稅項資產		10,072	6,007
		<u>181,233</u>	<u>119,179</u>
流動資產			
存貨		3,547	4,903
貿易應收款項	9	231,037	127,836
應收關聯公司款項		103,355	95,383
預付款項、按金及其他應收款項		76,714	61,724
按公平值計入損益的金融資產		-	5,112
已抵押存款		1,344	-
現金及現金等價物		538,131	566,915
		<u>954,128</u>	<u>861,873</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動負債			
貿易應付款項	10	44,514	24,203
其他應付款項、已收按金及應計費用		247,002	194,661
合約負債		295,835	233,982
應付關聯公司款項		17,121	16,074
計息銀行借款		209,000	280,000
租賃負債		6,984	1,469
應付稅項		16,565	10,634
		<u>837,021</u>	<u>761,023</u>
流動負債總額		837,021	761,023
流動資產淨值		117,107	100,850
資產總額減流動負債		298,340	220,029
非流動負債			
租賃負債		9,640	38
遞延稅項負債		9,864	10,520
應付一間附屬公司一名非控股股東款項		5,900	13,900
		<u>25,404</u>	<u>24,458</u>
非流動負債總額		25,404	24,458
資產淨值		272,936	195,571
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	11	2,387	2,387
儲備		240,395	171,040
		<u>242,782</u>	<u>173,427</u>
非控股權益		30,154	22,144
總權益		272,936	195,571

財務報表附註

2021年12月31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, the Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。截至2021年12月31日止年度，本集團旗下附屬公司從事提供物業管理服務及增值服務。

2.1 編製基準

該等財務報表乃根據國際會計準則理事會（「國際會計準則理事會」）頒佈的國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）（包括所有國際財務報告準則、國際會計準則（「國際會計準則」）及詮釋）及香港公司條例之披露規定編製而成。該等財務報表乃根據歷史成本法編製，惟已按公平值計量之投資物業及按公平值計入損益之金融資產除外。該等財務報表以人民幣（「人民幣」）列示，且除另有指明外所有數值均約整至千位數。

2.2 會計政策及披露變動

本集團已就本年度之財務報表首次採納下列經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第9號、	利率基準改革—第2階段
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）	
國際財務報告準則第16號（修訂本）	2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免 （提早採納）

經修訂國際財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 現有利率基準由替代無風險利率(「**無風險利率**」)取代時，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號的修訂本解決先前影響財務報告的修訂本未處理的問題。修訂本提供對釐定金融資產及負債合約現金流量的基準變動進行會計處理時毋須調整金融資產及負債賬面值而可更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革的直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接有關變動前的先前基準。此外，該等修訂本准許利率基準改革所規定就對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何收益或虧損均透過國際財務報告準則第9號的正常規定處理，以計量及確認對沖無效性。倘無風險利率指定為風險組成部分，則該等修訂本亦提供暫時舒緩措施，免實體於達成可單獨識別的規定。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該舒緩措施准許實體於指定對沖後假定已達成可單獨識別的規定。此外，該等修訂本規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略構成的影響。該等修訂並未對本集團的財務狀況及表現產生任何重大影響。
- (b) 於2021年3月頒佈之國際財務報告準則第16號(修訂本)將為承租人提供之可行權宜方法延長12個月，可選擇不就新冠疫情直接引起之租金優惠應用租賃修改入賬方式。因此，該可行權宜方法在符合應用可行權宜方法之其他條件之情況下適用於僅寬減原到期日為2022年6月30日或之前之租賃付款之租金優惠。該修訂於2021年4月1日或之後開始之年度期間追溯有效，初始應用該修訂之任何累計影響確認為對當前會計期間期初保留盈利結餘的調整，並允許提早應用。修訂本並無對本集團的財務狀況及表現構成任何重大影響。

2.3 已頒佈但未生效的國際財務報告準則

本集團尚未於該等財務報表內應用下列已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂國際財務報告準則。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	對概念框架的提述 ¹
國際財務報告準則第10號及 國際會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合資公司之間之 資產銷售或注入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際財務報告準則第17號(修訂本)	保險合約 ^{2、4}
國際會計準則第1號(修訂本)	將負債分類為流動或非流動 ²
國際會計準則第1號及 國際財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	披露會計政策 ²
國際會計準則第8號(修訂本)	會計估計的定義 ²
國際會計準則第12號(修訂本)	與單一交易所產生的資產及負債有關的 遞延稅項 ²
國際會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備：作擬定用途前的所得款項 ¹
國際財務報告準則第17號(修訂本)	首次應用國際財務報告準則第17號及 國際財務報告準則第9號—比較資料 ²
國際會計準則第37號(修訂本)	有償合約—履行合約之成本 ¹
2018年至2020年國際財務報告準則之 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(修訂本) ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 未釐定強制生效日期，惟仍可供採納

⁴ 由於2020年6月頒佈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，允許承保人於2023年1月1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

該等預期適用於本集團的國際財務報告準則之進一步資料載述如下。

- (a) 國際財務報告準則第3號(修訂本)旨在以2018年3月頒佈的對財務報告概念框架的提述取代先前對財務報表編製及呈列框架的提述，而並無大幅度改變其規定。該等修訂亦就國際財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於國際會計準則第37號或國際(財務報告詮釋委員會)第21號範圍內的負債及或有負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用國際財務報告準則第3號的實體應分別提述國際會計準則第37號或國際(財務報告詮釋委員會)第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或有資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起前瞻地採用該等修訂。由於該等修訂前瞻地應用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，本集團於過渡日期將不會受該等修訂影響。
- (b) 國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)針對國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之間有關投資者與其聯營公司或合資公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合資公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，全數確認產生自下游交易的收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合資公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。國際會計準則理事會已於2015年12月剔除國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號(修訂本)的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合資公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時應用。
- (c) 國際會計準則第1號(修訂本)負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體於報告期末當日符合該等條件，其有權於當日延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並須追溯應用。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

- (d) 國際會計準則第1號(修訂本)會計政策披露要求實體披露其重大會計政策資料，而非其重大會計政策。倘將會計政策資料與實體財務報表中所載的其他資料一併考慮，而可合理預期會影響一般財務報表主要使用者根據該等財務報表作出的決定，則該會計政策資料屬重大。國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)就如何將重大性概念應用於會計政策披露提供非強制性指引。國際會計準則第1號(修訂本)於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。由於國際財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)所提供的指引為非強制性，因此該等修訂毋須有生效日期。本集團目前正評估該等修訂對本集團的會計政策披露的影響。
- (e) 國際會計準則第8號(修訂本)闡明會計估計變動與會計政策變動的區別。會計估計的定義為存在計量不確定性的財務報表內的貨幣金額。該等修訂亦闡明實體如何使用計量技術及輸入數據編製會計估計。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始時或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提前應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (f) 國際會計準則第12號(修訂本)縮小首次確認例外情況的範圍，使其不再適用於產生相同的應課稅及可抵扣暫時性差異(如租賃及廢除義務)的交易。因此，實體須就該等交易產生之暫時性差異確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，且須應用於所呈列最早比較期期初與租賃及廢除義務相關的交易，任何累計影響則確認為於該日之留存利潤或權益之其他組成部分(如適用)之期初結餘的調整。此外，該修訂須追溯應用於租賃及廢除義務除外的交易。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (g) 國際會計準則第16號(修訂本)禁止實體從物業、廠房及設備項目的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的任何出售項目所得款項。實體必須將任何該等項目的出售所得款項及該等項目的成本計入損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅須追溯應用至實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、廠房及設備項目。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

- (h) 國際會計準則第37號(修訂本)澄清，就根據國際會計準則第37號評估合約是否屬有償性質而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行該合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、廠房及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早應用。初步應用該等修訂的任何累積影響須確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。
- (i) 國際財務報告準則2018年至2020年的年度改進載列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號隨附之說明範例及國際會計準則第41號之修訂本。預期適用於本集團的該等修訂詳情如下：
- 國際財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修訂金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂應用於實體首次應用有關修訂的年度報告期間開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早應用。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成重大影響。
 - 國際財務報告準則第16號租賃：刪除國際財務報告準則第16號隨附之說明範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用國際財務報告準則第16號時有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

3. 重大會計判斷及估計

判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

投資物業及自用物業的分類

本集團會釐定物業是否為投資物業，並已建立作出判斷的準則。投資物業為持有以賺取租金或資本增值或兩者的物業。因此，本集團會考慮物業是否可大致獨立於本集團所持有的其他資產而產生現金流量。若干物業中有一部分持作賺取租金或資本增值，而另一部分持作生產或供應商品或服務或行政用途。倘該等部分可以單獨出售或根據融資租賃單獨出租，則本集團將單獨計算該等部分。若該等部分不能夠單獨出售，則僅當極小部分持作生產或供應商品或服務或行政用途時，該物業方為投資物業。要釐定附屬設施是否過於重大以致物業不符合資格列作投資物業，須逐項物業進行判斷。

估計不明朗因素

下文披露可能引致資產及負債的賬面值於下個財政年度或須作重大調整，且有關未來的主要假設，以及於報告期間末存在的估計不明朗因素的其他主要來源：

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（「**預期信貸虧損**」）。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別的逾期天數計算。

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具前瞻性資料的歷史信貸虧損經驗。例如，倘預測經濟狀況（即消費者價格指數）預期將於未來一年內惡化，從而可能導致房地產行業的違約數量增加，歷史違約率將作調整。於報告期末，歷史觀察違約率將予更新，並分析前瞻性估計的變化。

對過往觀察所得違約率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間相關性的評估屬重大估計。預期信貸虧損的金額對狀況及預測經濟狀況的變動敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況亦未必能代表客戶未來的實際違約。

租賃－估計增量借款利率

本集團無法輕易釐定租賃內所隱含的利率，因此，其使用增量借款利率（「**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的資產，而以類似抵押品與類似期間借入所需資金應支付的利率。因此，增量借款利率反映本集團「原應支付」的利率，當無可觀察的利率時（如就並無訂立融資交易的附屬公司而言）或當須對利率進行調整以反映租賃的條款及條件時（例如，當租賃並非以附屬公司的功能貨幣計值時），則須作出利率估計。本集團使用可觀察輸入數據（如市場利率）（如有）估計增量借款利率，並須作出若干實體特定的估計（如附屬公司的獨立信貸評級）。

非金融資產（商譽除外）減值

本集團於報告期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。無限期無形資產每年進行減值測試，並於存在該跡象的其他時間進行減值測試。其他非金融資產在有跡象顯示賬面值可能無法收回時進行減值測試。倘資產或現金產生單位的賬面值超逾其可收回金額（即公平值減出售成本與使用價值的較高者），則視為已減值。公平值減出售成本按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。倘採用使用價值計算，則管理層須估計資產或現金產生單位的預計未來現金流量，選取合適的貼現率以計算該等現金流量的現值。

商譽減值

本集團最少須每年確認一次商譽有否出現減值。釐定有否減值須估計獲分配商譽的現金產生單位的使用價值。於估計使用價值時，本集團需要估計來自現金產生單位的預期未來現金流，並需選擇一個合適的貼現率計算該等現金流的現值。於2021年12月31日，商譽的賬面值為人民幣27,411,000元（2020年：人民幣26,179,000元）。

估計投資物業的公平值

於各報告日期，根據獨立專業估價師提供的評估市場價值，對以公平值列賬的投資物業進行重新估值。此類估值基於若干假設，該等假設可能存在不確定性，並可能與實際結果存在重大差異。於估算時，本集團考慮活躍市場中類似物業的現行價格資訊，並主要根據各報告期末市場狀況作出假設。

本集團估計公平值的主要假設包括與參考相同地點及條件下類似物業的當前市場租金的估計租金價值、合適資本化率及預期利潤率相關的假設。於2021年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣32,971,000元（2020年：人民幣29,919,000元）。

遞延稅項資產

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的結轉而確認，惟以可能有應課稅溢利可用於抵銷可扣稅暫時差額、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的經營業績（包括物業管理服務收入及增值服務收入），以對資源分配及表現評估作出決策。由於所有位置具有類似經濟特徵，且物業管理服務的性質、上述業務流程的性質、客戶的類型或類別以及分配物業管理服務及增值服務的方法類似，所有位置合併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，故並無呈列其他地區資料。

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

收益的分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
來自客戶合約的收益	1,350,883	961,747
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	446	270
	<u>1,351,329</u>	<u>962,017</u>

來自客戶合約的收益

(a) 收益分類資料：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
商品或服務類型		
物業管理服務	1,082,123	771,917
增值服務	<u>268,760</u>	<u>189,830</u>
來自客戶合約的收益總額	<u>1,350,883</u>	<u>961,747</u>
收益確認的時間		
於一段時間確認	1,287,775	927,061
於某一時點確認	<u>63,108</u>	<u>34,686</u>
來自客戶合約的收益總額	<u>1,350,883</u>	<u>961,747</u>

下表顯示於本報告期間內確認且於報告期初被列入合約負債之收益金額，以及就過往期間完成之履約責任確認之收益金額：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於報告期初列入合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	211,504	178,410
增值服務	<u>21,616</u>	<u>15,079</u>

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業管理服務

本集團確認的收益等於有權開立發票的金額，其與本集團迄今為止對客戶履約的價值直接對應。本集團隨著時間就所提供的服務出具賬單，而款項須於本集團開出繳費單時支付。

增值服務

當(或隨著)本集團將承諾貨品或服務轉讓予客戶而履行履約責任時，收益以某一時間點確認或就某一時段確認。

	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益		
政府補助	11,094	8,116
利息收入	1,029	3,409
投資收入	295	344
出售物業、廠房及設備項目的收益	31	25
其他	135	3,245
	12,584	15,139

6. 所得稅

本集團須就本集團成員公司在註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自該等司法權區的溢利按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女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，因為該公司截至2021年12月31日止年度並無於香港產生任何應課稅溢利。

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（2020年：人民幣1,000,000元）乃按5%（2020年：5%）的稅率繳稅，而餘下應課稅溢利則按10%（2020年：10%）的稅率繳稅。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	38,661	29,375
遞延稅項	<u>(4,407)</u>	<u>(771)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>34,254</u></u>	<u><u>28,604</u></u>

於各報告期間，本公司及其大部分附屬公司在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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>129,052</u>	<u>98,819</u>
按法定所得稅率(25%)計算	32,263	24,704
地方機關就特定公司頒佈的較低稅率	(1,125)	(536)
就過往期間的即期稅項作出調整	(11)	-
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(95)	-
不可扣稅開支	1,337	1,201
未確認的可扣稅暫時差額	38	-
中國附屬公司可分派溢利的預扣稅	676	1,062
未確認稅項虧損	<u>1,171</u>	<u>2,173</u>
按本集團實際稅率計算的稅項費用	<u>34,254</u>	<u>28,604</u>

7. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
建議末期股息—每股普通股126港仙 (2020年：92港仙)	<u>27,431</u>	<u>20,670</u>

本年度擬派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. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利之金額乃基於母公司普通權益持有人應佔年內溢利及普通股加權平均數267,152,000股(2020年：267,152,000股)計算。

由於尚未行使購股權對所呈列的每股基本盈利金額有反攤薄效應，因此並未就攤薄對截至2021年12月31日止年度所呈列的每股基本盈利金額作出調整(2020年：無)。

9. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	253,051	142,272
減值	<u>(22,014)</u>	<u>(14,436)</u>
	<u>231,037</u>	<u>127,836</u>

貿易應收款項乃自提供物業管理服務及增值服務產生。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，根據收益確認日期及扣除虧損撥備的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	215,156	121,065
1年以上但2年內	11,819	5,875
2年以上但3年內	3,494	896
3年以上	<u>568</u>	<u>-</u>
	<u>231,037</u>	<u>127,836</u>

貿易應收款減值虧損撥備的變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	14,436	11,831
減值虧損	<u>7,578</u>	<u>2,605</u>
於年末	<u>22,014</u>	<u>14,436</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的貿易應收款項的賬齡釐定。有關計算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，倘貿易應收款項被本集團視為不可收回且無法作強制執行，則會作撇銷。

10. 貿易應付款項

於報告期末，本集團基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	40,825	23,370
1年以上	3,689	833
	<u>44,514</u>	<u>24,203</u>

貿易應付款項為免息及一般於10至15日內結算。

11. 股本

	2021年 千港元	2020年 千港元
法定：		
2,000,000,000股（2020年：2,000,000,000股） 每股面值0.01港元的普通股	<u>20,000</u>	<u>20,000</u>
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已發行及繳足：		
267,152,000股（2020年：267,152,000股） 每股面值0.01港元的普通股	<u>2,387</u>	<u>2,387</u>

主席寄語

尊敬的各位股東，

暮色蒼茫看勁松，亂雲飛渡仍從容。2021年，中國物管行業迎來巨變，尤其是地產行業的變化催生物業服務回歸市場化道路，去虛向實、回歸理性已成為業內共識，同時，資本市場五十多家物業管理上市企業也經過了幾輪高低起伏。對於外部環境，我們應變而變；對於內部，我們始終如一，清楚銀城生活服務的定位及我們的優劣勢，堅持以南京為中心深耕長三角、區域集中化的戰略，堅持「運營為王、口碑至上」的運營之道。

物業管理的社會價值有目共睹。隨著2021年初由住建部等10部門聯合發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》等政策逐步落實，對推動成立業委會、擴大物業管理覆蓋、切實增加居家養老等增值服務的有效供給、鼓勵物業管理助力城市老舊小區改造等方面在行政上大力支持，有助於行業向更高的服務質量、更健康的可持續道路發展。2021年作為國家「十四五」規劃開局之年，物業管理被鄭重寫入國務院發表的《十四五規劃綱要》，其中提到要以提升便利度和改善服務體驗為導向，推動生活性服務業向高品質和多樣化升級，明確提出要加快發展物業等服務業，加強公益性、基礎性服務業供給，擴大覆蓋全生命期的各類服務供給。這將推動物業管理行業回歸服務本質，加強服務意識和品牌意識，並推動「物業服務+生活服務」模式進一步升級。隨著《江蘇省「十四五」物業服務發展規劃》等各級政府機構發佈的更多詳細條文的落實，物業服務的標準化、信用體系建設、星級評定等機制的推出，行業內的有序競爭、優勝劣汰將使得有實力、得到業主認可的優質物管企業脫穎而出，保持有機增長。

展望2022年，就整體戰略而言，本集團作為南京最大、江蘇省排名前三的物業管理服務供應商，將持續發揮我們的市場化和專業化優勢，披堅執銳、攻城略地。就經營管理而言，我寄語管理團隊能夠做到「守正」和「創新」。守正是三個堅持：堅持面向客戶，提供好產品和好服務；堅持問題導向，提升服務中的短板；堅持共贏原則，從客戶、員工、夥伴、社會責任到股東等，沒有合作共贏，企業就沒有持續穩定的發展。創新指的是隨著本集團服務半徑的延長，除了組織不斷調整與優化，在經營管理上要追求卓越，這才是運營為王的內在要義；未來在社區養老等方面積極探索，發現新賽道。心無旁騖、厚積薄發，本集團充滿信心在行業巨變中走出具有銀城特色的發展之路。

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截至2021年12月31日止財政年度的成績單，並分享來年展望。

三年規劃 繼往開來

2021年作為本集團新三年規劃的開局之年，在全體員工的辛勤付出和努力下，我們提前在第三季度就完成了全年的在管面積規模目標，並且把來自第三方發展商的在管面積佔比進一步提升至新高度。各項運營指標持續改善，管理團隊充滿幹勁，人才隊伍有序擴大。收入和盈利水平也均達到年初目標，並維持穩定的派息率回饋股東，以優異的成績履行本集團的長期價值承諾。

收入及純利分別增長約40.5%及35.0%

截至2021年12月31日止年度（「回顧期」），本集團實現營業收入約人民幣1,351.3百萬元（2020年：約人民幣962.0百萬元），同比增長約40.5%；純利約為人民幣94.8百萬元（2020年：約人民幣70.2百萬元），同比增長約35.0%。毛利率及純利率分別約為16.2%及約7.0%。其中，提供物業管理服務的收入為約人民幣1,082.1百萬元，同比增長約40.2%；而來自增值服務的收入為約人民幣268.8百萬元，同比增長約41.6%。

在管面積增長50% 第三方項目佔比接近90%

於2021年12月31日，本集團合約面積及在管面積分別為約6,190萬平方米及約5,800萬平方米，同比增長約44.6%及約50.4%，遠超本集團年初設定的35%增長目標。尤其是年內新拓展的近2,000萬平方米在管面積中，超過91%來自第三方地產開發商，從而使得本集團整體在管面積來自第三方項目的比例進一步提升至約89.8%的高水平，其中絕大部分來自二手盤項目（即本集團主動從市場上獲得的業委會合同）。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。這也顯示業主信任「銀城生活」品牌，肯定本集團的工作，願意給予本集團機會成為業主長期的物業管理夥伴，一起為物業保值增值。

南京項目密度提升 非南京地區發展迅速增長約84.6%

回顧期內，本集團繼續堅持區域集中化，且在城市加密的同時，做到有質量的穩健增長。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龍頭地位，同時開拓更多潛力市場。回顧期內，本集團首進南通等城市，進一步擴大版圖。

就大本營南京而言，於2021年12月31日，本集團在南京共管理643個項目，在管面積近3,500萬平方米，同比增長33.2%。南京項目的高密度，有助於本集團利用密集的項目網絡資源，不但能以更優的成本管控，提升運營效率和員工人均創造價值，而且有助於本集團各類社區增值服務和非社區增值服務（如騎手換電等）項目的鋪開和引流，為本集團帶來可觀和可持續的收益。南京以外地區於回顧期內的發展取得可圈可點的成績，新增在管面積破千萬，總在管面積達到近2,400萬平方米，同比增長約84.6%，佔本集團總在管面積約40.5%，再次驗證本集團有能力把我們在南京的成功經驗複製到其他地區。

穩存量及拓增量雙軌並行 住宅與非住宅項目齊頭猛進

穩存量及拓增量雙軌並行保證業務的穩定及有序增長。穩存量方面，憑藉優質的服務及良好的運營實力，本集團現有客戶的續約率維持在約93%的高水平。整體客戶滿意度為約88%。住宅物業客戶的綜合收繳率為約91.0%，而預繳率（即今年預先支付明年的管理費金額）更是高達約41.1%。

拓增量方面，本集團通過四種渠道獲得新合約，包括由客戶直接委聘、贏得公開招標、收購物業管理公司及母集團交付項目。回顧期內，本集團新增項目淨值為468個，通過以上四種渠道獲得項目佔比分別為約62%、29%、5%及4%。

住宅物業方面，本集團有幸受邀參與到城市更新管理中，新拓展了老舊小區產品線，共獲得281個該等小區的委聘。南京作為2021年全國第一批城市更新試點城市之一，已開始大力開展老舊社區改造工作，將城市居住社區活動場地建設作為改造的重要內容，推動既有住宅增設電梯，積極支援居民提取住房公積金用於老舊社區改造等。這不但為本集團帶來穩定的物業管理費收入，更帶來龐大的客戶群，有利於未來本集團生活社區增值服務的滲透。另外，本集團旗下專業公司「京電科技」也發揮其優勢，獲得多個此類小區的電梯安裝及維保工作，拓寬本集團收入來源。

非住宅物業方面，本集團已在醫院、地標場館、產業園區、交通設施等細分領域獲得大量項目，積累了豐富的管理經驗。年內本集團新增商業綜合體物業管理，並已成功簽約6個項目。回顧期內，非住宅項目在管面積雖然僅佔約21%，其所貢獻的物業管理收入佔比已達約48.1%，可見非住宅項目極具潛力，將成為本集團重點發展方向之一。

增值服務豐富多元 新增服務步入正軌

以維護客戶滿意度為核心，本集團堅持只提供客戶有強烈需求的增值服務，例如我們已成功運營的健身（並已拓展至團建、培訓、夏令營等服務）、快遞櫃、電動車充電等。其中，新增的團膳和裝飾服務通過一年的運營已步入正軌，於回顧期內貢獻近人民幣5,000萬元的收入。得益於我們的項目在南京的密度，本集團新增的騎手換電業務取得快速進展。於2021年12月31日，本集團已安裝超過500個智能換電站，擁有註冊騎手客戶超過10,000人，於回顧期內貢獻約人民幣1,000萬元的收入。同時，本集團因應「物業+養老」政策推動及業主需求，推出居家養老服務，目前已成為南京試點單位。

展望未來 穩健前行

本集團多年來堅持走市場化道路，儘管困難重重，然而管理層堅信未來必將是存量市場的較量。從近兩年物管政策的調整與推動，我們欣然看到物管企業以優質的服務換取市場化的收入回報，實現「質價相符」已成為趨勢。本集團通過多年的嘗試與實踐，已建立一套完善的、具有特色的外拓和運營模式，已成為「二手盤物管專家」，我們有信心繼續在愈加廣闊的市場上突圍而出，爭取更多的市場份額。

滿意的開局已打下良好基礎，展望未來，本集團將按照既定戰略努力實現三年目標。在業務發展上，本集團仍將繼續以市場拓展為主導，也會適時物色優秀且能夠真正達到協同效應的併購標的，以擴大規模或豐富產品線。繼續加密南京的同時，進一步深耕長三角區域，逐漸在南京以外地區建立起規模效應和品牌效應。住宅項目我們將挖掘多元的增值服務，提高住戶幸福感與忠誠度；非住宅項目探索不同類型的「產業+」服務，為客戶提供保障以實現更好的商務價值。隨著項目數量的快速增加，本集團已構建完善的人才培養及激勵體系，為未來可持續發展儲備優質人才。

本集團相信，秉承「運營為王、口碑至上」的理念，佈局長三角並發揮區域集中化戰略優勢，在管理上多管齊下，本集團將能夠抓緊政策和市場的利好機遇，保持可持續的穩定的發展，為本公司股東帶來長期回報。

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增值服務。於2021年12月31日，本集團的物業管理服務覆蓋中國21個城市，其中17個位於長江三角洲地區都市圈，在管建築面積約達58.8百萬平方米。於2021年12月31日，本集團管理837項物業，包括525項住宅物業及312項非住宅物業，服務超過50萬戶家庭，涵蓋超過155萬名人口。

本集團的業務涵蓋多種物業，包括住宅物業及11類非住宅物業。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)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2021年獲得多個獎項，包括於中國物業服務百強企業排名第18位、於江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業排名第三及於南京市物業管理行業信用手冊名錄再度榮登榜首。

秉承「運營為王、口碑至上」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」的特有業務模式，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設備維修及保養、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。

合約建築面積及在管建築面積

於2021年12月31日，本集團的合約建築面積約為61.9百萬平方米，較2020年12月31日的合約建築面積約42.8百萬平方米增加約44.6%。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2021年12月31日，本集團的在管建築面積約為58.8百萬平方米，較2020年12月31日的在管建築面積約39.1百萬平方米增加約50.4%。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尚待向業主交付的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，自業委會獲得新簽約項目數目佔比大於自房地產開發商獲得的項目數目，而該等簽約項目於本集團獲委聘為物業管理服務供應商的數月後迅速成為本集團的在管項目。因此，本集團2021年的合約建築面積與在管建築面積相若。

於2021年12月31日，本集團擁有837個在管物業，較2020年12月31日的369個在管物業增加約126.8%或468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)合約物業數目；及(iv)在管物業數目：

	於12月31日		增加／ (減少)
	2020年	2021年	
合約建築面積 ^(附註) (千平方米)	42,768	61,944	44.8%
在管建築面積 ^(附註) (千平方米)	39,144	58,761	50.1%
合約物業數目	392	863	120.2%
在管物業數目	369	837	126.8%

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設備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

本集團已由南京的地方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2021年12月31日，我們的物業管理服務涵蓋中國21個城市，其中17個位於長江三角洲都市圈。本集團已積極將其業務擴展至南京以外的城市並已取得快速進展（尤其是蘇南及淮海地區）。於2021年12月31日，南京以外地區的在管建築面積大幅上升約84.6%，達本集團總在管建築面積約40.5%，並較於2020年12月31日佔本集團總在管建築面積約32.9%的比例增加7.6個百分點。

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：

	2020年		於12月31日		2021年	
	在管建築 面積 ^(附註1) (千平方米)	在管物業 數目	在管建築 面積 ^(附註1) (千平方米)	增加 %	在管物業 數目 (千平方米)	增加 %
南京	26,257	277	34,969	33.2	643 ^(附註2)	132.1
%	67.1		59.5			
南京以外的地區	12,887	92	23,792	84.6	194	110.9
%	32.9		40.5			
總計	39,144	369	58,761	50.1	837	126.8

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設備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. 此包括新增的281個老舊小區。

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12月31日止年度			
	2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
南京	638,316	82.7	822,914	76.0
南京以外的地區	133,601	17.3	259,209	24.0
總計	771,917	100.0	1,082,123	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2021年12月31日，本集團管理的非住宅物業由11類物業組成，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、醫療機構、商業綜合體、公園場館、運輸設施、產業園區、混合用途物業、學校及辦公大樓。

儘管為住宅物業提供物業管理服務仍為本集團獲取收益及規模擴張的根基，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，於2021年12月31日合共有312個項目，較2020年12月31日增加約50.7%。

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

	於12月31日					
	2020年		2021年			
	在管建築 面積 (附註1) (千平方米)	在管物業 數目	在管建築 面積 (附註1) (千平方米)	增加 %	在管物業 數目	增加 %
住宅物業	30,621	162	46,406	51.5	525	224.1 (附註2)
非住宅物業	8,523	207	12,355	45.0	312	50.7
總計	39,144	369	58,761	50.1	837	126.8

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設備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. 在管住宅物業數目的增加包括新增的281個老舊小區。倘不計及該等老舊小區，於2021年12月31日共有244項在管住宅物業，較2021年12月31日增加約50.6%。

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12月31日止年度					
	2020年		2021年			
	收益 人民幣千元	毛利率 %	收益 人民幣千元	增加 %	毛利率 %	
住宅物業	397,856	7.1	561,395	41.1	7.0	
%	51.5		51.9			
非住宅物業	374,061	14.4	520,728	39.2	13.1	
%	48.5		48.1			
總計	771,917	10.6	1,082,123	40.2	10.0	

收益模式

截至2021年12月31日止年度，本集團所有物業管理費按包幹制收取。

項目來源

本集團以市場主導模式著稱，具有很強的外部拓展能力。於2021年12月31日，本集團超過89.8%的在管建築面積由市場上獲得，均來自業委會或獨立第三方物業開發商。與此同時，本集團亦一直向銀城國際控股有限公司及銀城地產集團股份有限公司以及其各附屬公司（統稱「銀城集團」）提供物業管理服務，並從該等早期階段的物業項目中產生穩定收入。

下表載列於所示日期按項目來源劃分的(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：

	截至12月31日止年度				
	2020年	數目	2021年	增加	數目
建築面積	建築面積		%		
	(附註)		(附註)		
	(千平方米)		(千平方米)	%	
來自獨立第三方的項目	34,895	343	52,759	51.2	807
%	89.1		89.8		
來自銀城集團的項目	4,249	26	6,002	41.3	30
%	10.9		10.2		
總計	<u>39,144</u>	<u>369</u>	<u>58,761</u>	<u>50.1</u>	<u>837</u>

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設備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。

下表載列本集團於所示期間本集團按項目來源類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至12月31日止年度		增加
	2020年 收益 人民幣千元	2021年 收益 人民幣千元	
來自獨立第三方的項目	689,322	974,472	41.4
%	89.3	90.1	
來自銀城集團的項目	82,595	107,651	30.3
%	10.7	9.9	
總計	<u>771,917</u>	<u>1,082,123</u>	<u>40.2</u>

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增值服務。

本集團的增值服務主要包括(i)共用空間增值服務；及(ii)生活社區便利服務。本集團的共用空間增值服務包括租賃廣告空間以及為社區共用區域及空間提供管理服務。本集團的生活社區便利服務指本集團為回應業主需要而提供的全面及多元化便民服務，包括但不限於租賃健身室及會籍服務、使用快遞櫃、家居裝修、家政、居家養老、電動車充電及為非住宅物業客戶提供員工餐廳膳食等服務。近年，本集團利用密集的項目佈點，引入其他增值服務，以向本集團管理的社區之業主及於鄰近社區居住的居民提供服務，包括本集團目前提供的騎手換電業務。

截至2021年12月31日止年度，本集團提供增值服務所產生的收益約為人民幣268.8百萬元，較截至2020年12月31日止年度的人民幣189.8百萬元增加約41.6%。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。

下表載列於所示期間本集團增值服務的收益及毛利率明細：

	截至12月31日止年度				
	2020年		2021年		
	收益	毛利率	收益	增加	毛利率
	人民幣千元	%	人民幣千元	%	%
增值服務					
(i) 共用空間增值服務	142,108	49.6	199,102	40.1	46.6
(ii) 生活社區便利服務	47,722	20.0	69,658	46.0	26.3
總計	<u>189,830</u>	42.2	<u>268,760</u>	<u>41.6</u>	41.3

新冠疫情的影響

新冠疫情爆發於2021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上升，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，本集團於2021年推出一系列新增值服務。由於新冠疫情期間對該等服務的需求上升，故與2020年相比，本集團實際上就提供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2020年12月31日止年度約人民幣962.0百萬元增加約40.5%至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,351.3百萬元，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，本集團提供的增值服務範圍有所擴大；及(iii)本集團於2020年3月完成收購南京匯仁恆安物業管理有限公司51%權益後所收取的收益，其對截至2020年12月31日止年度的收益僅有9個月的合併影響，惟對截至2021年12月31日止年度的收益則有12個月的合併影響。

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12月31日止年度			
	2020年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	771,917	80.24	1,082,123	80.08
增值服務	189,830	19.73	268,760	19.89
其他(附註)	270	0.03	446	0.03
總計	962,017	100.00	1,351,329	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2020年12月31日止年度約人民幣771.9百萬元增加約40.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,082.1百萬元。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。

提供增值服務的收益由截至2020年12月31日止年度約人民幣189.8百萬元增加約41.6%至截至2021年12月31日止年度約人民幣268.8百萬元。該增加乃主要由於(i)本集團的在管項目數目增加；(ii)由於物業管理環境優化，故向在管項目提供的增值服務增加；及(iii)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2020年12月31日止年度約人民幣799.6百萬元增加約41.6%至截至2021年12月31日止年度約人民幣1,132.1百萬元，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2020年12月31日止年度約人民幣162.4百萬元增加約35.0%至截至2021年12月31日止年度約人民幣219.3百萬元。毛利率由截至2020年12月31日止年度約16.9%輕微下降至截至2021年12月31日止年度約16.2%。該減少乃主要由於(i)國家稅務總局於2021年並無實施於2020年因新冠疫情的影響而曾實施的減稅降費政策及措施；及(ii)江蘇省的社保基數和最低工資水平自2021年7月起增加，導致本集團應付的社會保險開支增加。

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2020年12月31日止年度約人民幣15.1百萬元減少約16.6%至截至2021年12月31日止年度約人民幣12.6百萬元，主要由於年內利息收入減少。

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2020年12月31日止年度約人民幣5.4百萬元增加約7.4%至截至2021年12月31日止年度約人民幣5.8百萬元，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2020年12月31日止年度約人民幣60.6百萬元增加約21.1%至截至2021年12月31日止年度約人民幣73.4百萬元，主要由於員工成本因本集團的業務擴充而增加。

出售投資物業的虧損

本集團出售投資物業的虧損由截至2020年12月31日止年度的零增加100%至截至2021年12月31日止年度約人民幣3.6百萬元，主要由於出售一處投資物業造成的虧損。

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2020年12月31日止年度約人民幣3.8百萬元增加約194.7%至截至2021年12月31日止年度約人民幣11.2百萬元，主要由於應收賬款金額因本集團業務擴充而大幅增加，導致須計提減值虧損。

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。

本集團的財務成本於截至2020年及2021年12月31日止年度維持相對穩定於約人民幣10.0百萬元。

應佔聯營公司的溢利及虧損

本集團應佔聯營公司的溢利及虧損由截至2020年12月31日止年度錄得約人民幣86,000元的溢利減少約751.2%至截至2021年12月31日止年度錄得約人民幣560,000元的虧損，主要由於兩間新成立的聯營公司（即南京銀城匯科技網絡有限公司及泰州潤澤生活服務有限公司）因業務仍處於早期投資及發展階段而錄得虧損。

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2020年12月31日止年度約人民幣0.2百萬元增加約600%至截至2021年12月31日止年度約人民幣1.4百萬元，主要由於溢利因合營企業業務增長而產生。

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2021年12月31日止年度享有5%-10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至2020年12月31日止年度約人民幣28.6百萬元增加約19.9%至截至2021年12月31日止年度約人民幣34.3百萬元，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2020年12月31日止年度約人民幣70.2百萬元增加約35.0%至截至2021年12月31日止年度約人民幣94.8百萬元。截至2021年12月31日止年度，本公司擁有人應佔溢利約為人民幣88.7百萬元，較2020年同期增加約31.8%。截至2021年12月31日止年度，純利率約為7.0%，較2020年同期約7.3%下降0.3個百分點。雖然純利率輕微下降，惟仍處於正常水平。下降乃由於毛利率下降及金融資產減值虧損增加。

流動資金、儲備及資本架構

截至2021年12月31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2021年12月31日，本集團的流動資產約為人民幣954.1百萬元，較2020年12月31日約人民幣861.9百萬元增加約10.7%。於2021年12月31日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣538.1百萬元，較2020年12月31日約人民幣566.9百萬元減少約5.1%，主要由於短期貸款減少約人民幣70百萬元。

於2021年12月31日，本集團的權益總額約為人民幣272.9百萬元，較2020年12月31日約人民幣195.6百萬元增加約39.5%。該增加乃主要由於年內溢利增加約人民幣94.8百萬元及分派股息約人民幣20.0百萬元。

物業、廠房及設備

本集團於2021年12月31日的物業、廠房及設備約為人民幣75.2百萬元，較2020年12月31日約人民幣23.8百萬元增加約216.0%。此乃主要由於(i)鑒於本集團業務擴充及員工數目增加，故本集團於年內購買辦公樓供日常辦公用途；(ii)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；及(iii)年內翻新現有辦公設備及地點。

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增值服務來自客戶的應收款項。本集團於2021年12月31日的貿易應收款項約為人民幣231.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣127.8百萬元增加約80.8%。此主要由於(i)本集團於2021年的收益增加；及(ii)鑒於新冠疫情的影響及與該等客戶的長期合作關係，本集團同意押後若干非住宅客戶付款的還款日期。本集團有信心於2022年上半年收取該等未收款項。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團於2021年12月31日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣76.7百萬元，較2020年12月31日約人民幣61.7百萬元增加約24.3%。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2021年12月31日的貿易應付款項約為人民幣44.5百萬元，較2020年12月31日約人民幣24.2百萬元增加約83.9%。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2021年12月31日的其他應付款項、已收按金及應計費用約為人民幣247.0百萬元，較2020年12月31日約人民幣194.7百萬元增加約26.9%。此乃主要由於(i)本集團承接的物業管理項目數目增加而導致代收代繳公攤費用增加；及(ii)由於本集團業務擴充導致員工數目增加，故應付員工的薪酬增加。

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2021年12月31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2021年12月31日起計1年內確認為收益。

本集團於2021年12月31日的合約負債約為人民幣295.8百萬元，較2020年12月31日約人民幣234.0百萬元增加約26.4%。此乃主要由於本集團預先於上一年收取來年部分物業管理費的慣例，故本集團項目的規模增加導致預先收取的物業管理費金額增加。

借款

於2021年12月31日，本集團的計息銀行借款為人民幣209百萬元，而於2020年12月31日則為人民幣280百萬元。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12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期：		
銀行貸款—有擔保	<u>209,000</u>	<u>280,000</u>
總計	<u><u>209,000</u></u>	<u><u>280,000</u></u>

下表載列於所示日期本集團借款的還款時間表：

	於12月31日	
	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
應於1年內償還	<u><u>209,000</u></u>	<u><u>280,000</u></u>

下表載列於所示日期本集團借款的實際利率：

	於12月31日	
	2021年 %	2020年 %
即期：		
銀行貸款—有擔保	<u><u>4.20至4.35</u></u>	<u><u>4.35</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2021年12月31日，列入財務狀況表的現金及現金等價物、已抵押存款的公平值、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2021年12月31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2021年12月31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於2019年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2021年12月31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2021年12月31日，本集團的資本負債率並不適用。

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2019年11月6日在聯交所主板上市。本公司股份在聯交所主板上市所得款項（包括行使超額配股權（定義見本公司日期為2019年10月25日的招股章程（「**招股章程**」））淨額總計約為131.4百萬港元（經扣除有關全球發售（定義見招股章程）的包銷費用及佣金以及其他開支），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2021年12月31日的實際用途（與招股章程內所披露的建議分配相同）：

	所得款項 總額的 計劃用途 千港元	於2021年 12月31日 的所得款項 實際用途 千港元	於2021年 12月31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	40,261	38,592	於2022年12月31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	19,713	-	不適用
升級本集團內部信息技術系統，以提升營運效率	13,142	13,142	-	不適用
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	6,571	-	不適用
一般營運資金	13,142	13,142	-	不適用

附註：利用剩餘所得款項的預期時間表乃基於本集團對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改變。

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2022年12月31日前悉數動用有關款項。

資產抵押

本集團於2021年12月31日並無資產抵押。

或然負債

本集團於2021年12月31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2021年12月31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2021年12月31日，本集團合共擁有6,930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、權益結算及購股權計劃以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

截至2021年12月31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

董事並不知悉本集團於2021年12月31日後及直至本公告日期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2021年12月31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2022年6月1日（星期三）舉行，大會通告將根據本公司組織章程細則及聯交所證券上市規則（「上市規則」）盡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2021年12月31日止年度的末期股息每10股普通股1.26港元（2020年：每十股普通股0.92港元）。末期股息須經股東於將在2022年6月1日（星期三）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2022年7月18日或前後向於2022年6月15日（星期三）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2022年5月27日（星期五）起至2022年6月1日（星期三）（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2022年5月26日（星期四）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2022年6月15日（星期三）起至2022年6月17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2022年6月14日（星期二）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2021年12月31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2021年12月31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2021年12月31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2021年12月31日止年度的綜合財務狀況表、綜合損益及其他全面收益表及其相關附註的數字與本集團於本年度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
2022年3月30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。