

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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度之
年度業績公告**

摘要

- 於二零一九年的收益為約人民幣695.8百萬元，較二零一八年的約人民幣467.7百萬元增加約48.8%。
- 於二零一九年的毛利為約人民幣111.9百萬元，較二零一八年的約人民幣67.9百萬元增加約64.8%。於二零一九年的毛利率為約16.1%，較二零一八年上升約1.6個百分點。
- 於二零一九年的溢利為約人民幣33.2百萬元，較二零一八年的約人民幣27.1百萬元增加約22.5%。
- 本公司於二零一九年的核心純利(即未扣除本公司於二零一九年十一月六日於聯交所上市有關的上市開支)為約人民幣45.7百萬元，較二零一八年增加約68.6%。於二零一九年的核心純利率為約6.6%，較二零一八年上升約0.8個百分點。
- 於二零一九年的本公司普通權益持有人應佔每股盈利為每股人民幣0.16元。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為30.8百萬平方米，較二零一八年十二月三十一日的約22.3百萬平方米增加約38.1%。
- 於二零一九年十二月三十一日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為26.1百萬平方米，較二零一八年十二月三十一日的約15.5百萬平方米增加約68.4%。
- 董事會建議派付截至二零一九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0.42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」)截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一八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。

除非另有界定，否則本公告所用詞彙與本公司日期為二零一九年十月二十五日之招股章程(「招股章程」)所界定者具有相同涵義。

綜合損益及其他全面收益表

	附註	截至	
		十二月三十一日止年度 二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收益	5	695,765	467,666
銷售成本		(583,883)	(399,738)
毛利		111,882	67,928
其他收入及收益	5	10,406	9,548
銷售及分銷開支		(4,493)	(3,722)
行政開支		(55,068)	(29,774)
其他開支		(103)	(650)
金融資產減值虧損淨額		(7,977)	(3,204)
財務成本		(8,007)	(3,193)
應佔溢利及虧損：			
聯營公司		(521)	—
除稅前溢利		46,119	36,933
所得稅開支	6	(12,892)	(9,843)
年內溢利		33,227	27,090
以下人士應佔溢利／(虧損)：			
母公司擁有人		33,121	27,331
非控股權益		106	(241)
		33,227	27,090
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(人民幣)	7	0.16	不適用

截至
十二月三十一日止年度
二零一九年 二零一八年
人民幣千元 人民幣千元

其他全面收益

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)	–

年內其他全面收益

	4,976	–

年內全面收益總額

	38,203	27,090

以下人士應佔全面收益／(開支)總額：

母公司擁有人
非控股權益

	38,097	27,331
	106	(241)
	38,203	27,090

綜合財務狀況表

於十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
附註 人民幣千元 人民幣千元

非流動資產		
物業、廠房及設備		26,237
投資物業	18,626	–
使用權資產	25,142	–
無形資產	4,337	22,239
於聯營公司的投資	130	151
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的 金融資產	2,879	750
遞延稅項資產	–	17,248
	6,545	2,656
非流動資產總值	57,659	69,281
流動資產		
存貨	833	670
貿易應收款項	70,761	55,530
應收關聯公司款項	66,947	122,976
預付款項、按金及其他應收款項	50,692	17,411
現金及現金等價物	447,819	121,368
流動資產總值	637,052	317,955

於十二月三十一日
二零一九年 二零一八年
附註 人民幣千元 人民幣千元

流動負債			
貿易應付款項	9	10,443	13,889
其他應付款項、已收按金及應計費用	11	266,078	105,786
合約負債		193,489	115,869
應付關聯公司款項		30,159	3,459
計息銀行借貸		50,000	30,000
租賃負債		14,568	24,212
應付稅項		4,141	4,562
流動負債總額		568,878	297,777
流動資產淨值		68,174	20,178
資產總值減流動負債		125,833	89,459
非流動負債			
租賃負債		1,367	16,290
遞延稅項負債		2,664	–
非流動負債總額		4,031	16,290
資產淨值		121,802	73,169
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	12	2,387	–
儲備		119,853	72,326
		122,240	72,326
非控股權益		(438)	843
權益總額		121,802	73,169

歷史財務資料附註

1. 公司資料

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。於截至二零一九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

本財務報表乃根據仍然有效準則的國際會計準則理事會(「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。

本集團於編製本財務報表時，尚未採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。本集團擬於該等國際財務報告準則生效時採納(倘適用)。

國際財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ¹
國際財務報告準則第9號、 國際會計準則第39號及 國際財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革 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)	投資者與其合營企業或聯營公司之間的資產 出售或投入 ³
國際財務報告準則第17號	保險合約 ²
國際會計準則第1號及 國際會計準則第8號(修訂本)	重要的定義 ¹

¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 尚未釐定強制生效日期，惟可供採納

除有關下文所述預期將適用於本集團的該等國際財務報告準則的進一步資料外，本集團預計採納上述新訂及經修訂準則將不會對本集團的財務報表產生任何重大財務影響。

3. 重大會計判斷與估計

估計不明朗因素

下文披露關於未来的主要假設及於各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，這可能導致製造業違約數量增加，則歷史違約率將會作出調整。於各報告期間末，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

本集團於各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。

估算投資物業的公平值

按公平值列賬的在建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。於二零一九年十二月三十一日，投資物業的賬面值為人民幣25,142,000元(二零一八年：無)。

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

收益指於報告期間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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
收益		
物業管理服務	553,091	367,641
生活社區增值服務	142,674	100,025
	<u>695,765</u>	<u>467,666</u>

指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	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	553,091	367,641
來自生活社區增值服務的收益 於一段時間內確認	111,251	79,157
於時間點確認	31,423	20,868
	695,765	467,666
	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
其他收入及收益		
利息收入	414	169
投資收入	133	6,598
政府補助	2,379	2,564
出售物業、廠房及設備項目的收益	1	48
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	374	169
總計	10,406	9,548

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，因為該公司於截至二零一九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，因而於年內按10%的優惠稅率繳稅。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
即期稅項：		
中國企業所得稅	15,776	11,188
遞延稅項	(2,884)	(1,345)
年內稅項支出總額	12,892	9,843

於報告期間，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：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除稅前溢利	46,119	36,933
按法定所得稅率計算	11,530	9,234
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	(745)	(115)
不可扣稅開支	907	280
已動用過往期間稅項虧損	-	(379)
毋須課稅收入	(1,588)	-
未確認的可扣稅暫時差額	11	109
中國附屬子公司可分派利潤的預扣稅	1,005	-
未確認的稅項虧損	1,772	714
按本集團實際稅率計算的稅項費用	12,892	9,843

7. 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210,262,537股普通股加權平均數計算，並作出調整以反映年內供股。

二零一九年

股份

用於計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數

210,262,537

本公司於二零一九年四月三日註冊成立。因此，董事認為截至二零一八年十二月三十一日止年度的每股盈利並不適用。

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二零一九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。

8. 貿易應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
貿易應收款項	82,592	60,287
減值	(11,831)	(4,757)
	<u>70,761</u>	<u>55,530</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。

於各報告期間末，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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於1年內	65,027	53,025
超過1年及於2年內	4,952	1,945
超過2年及於3年內	562	323
超過3年	220	237
	<u>70,761</u>	<u>55,530</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於年初	4,757	1,900
已確認的減值虧損	7,074	2,862
撇銷	-	(5)
於年末	<u>11,831</u>	<u>4,757</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。

9. 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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於1年內	9,382	12,393
超過1年	1,061	1,496
	<u>10,443</u>	<u>13,889</u>

貿易應付款項為不計息，一般結算期為10至15日。

10. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
代表客戶向公用事業供應商支付的預付款項	4,064	1,012
其他預付款項	1,974	928
其他按金	19,548	9,545
其他可收回稅項	292	17
向員工墊款	21,486	3,001
應收第三方款項	-	830
其他應收款項	5,128	2,975
	<u>(1,800)</u>	<u>(897)</u>
	<u>50,692</u>	<u>17,411</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. 其他應付款項、已收按金及應計費用

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
就共用空間代表社區住戶收取的收入	12,724	9,505
就公用事業代表社區住戶收款	55,259	34,076
已收按金	17,526	11,906
員工墊付	3,287	2,623
營業稅及附加費用	10,870	6,631
工資及應付福利	40,996	40,288
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	634	757
	<u>266,078</u>	<u>105,786</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。

12. 股本

	二零一九年	二零一八年
法定：		
2,000,000,000股每股0.01港元的普通股(二零一八年：無)	<u>20,000,000</u>	<u>–</u>
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已發行及繳足：		
267,152,000股每股0.01港元的普通股(二零一八年：無)	<u>2,387</u>	<u>–</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，於其在香港聯交所上市後，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。

13. 股息

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
建議末期—每10股普通股42港仙(二零一八年：無)	<u>10,051</u>	<u>-</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。

年內，本公司附屬公司向當時的股東宣派中期股息人民幣33,564,000元(二零一八年：人民幣42,900,000元)。於二零一九年十二月三十一日，金額為人民幣6,713,000元的股息尚未支付(二零一八年：無)。

主席寄語

尊敬的各位股東：

這是銀城生活服務有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」或「銀城生活服務」)成功於香港聯合交易所有限公司(簡稱「港交所」)上市後第一次發佈業績，值此之際，請允許本人代表集團向銀城生活服務全體仍然堅守在防抗疫情工作第一線的員工致敬：他們提前響應並進入戰鬥狀態，建立快速反應機制，及時採取防控措施，以他們嚴格的小區管理、巨細無遺的服務、誠心誠意的態度，讓業主再次發現物業行業的重要功能與價值，更加堅定地信任本集團所提供的優質管理服務。

二零二零年春節，在這個本該全城同歡、合家團圓的日子，一場「新型冠狀病毒」疫情肆虐全國，各個省市相繼啟動一級響應，多個省市進行小區封閉性管理。小區作為抗疫的第一道防綫，為了業主的身體健康和生命安全，銀城生活服務緊跟權威信息、科學籌備、聯防聯控，迅速實施一系列防護舉措，得到業主相當高的評價，進一步收穫了業主的信任和理解，也得到了政府的高度認可，長遠而言有利於提升物業費的收繳率和預繳率，給公司帶來了發展機遇，提升銀城生活的品牌影響力。除此，此次疫情還從多個方面對本集團帶來正面影響。首先，疫情使得政府充分認識到物管行業的重要性，使得物管行業有望被納入政府聯防聯控系統，從而獲得更多政策上的利好與實際性的支持。政府在疫情期間投入了大量資源到無物業管理的小區，日後該等小區有望被鼓勵聘用物業管理公司，這將有利於整個行業規模的擴大。其次，優質優價的物業管理公司能夠為住宅物業保值及提升價值，得到社會的廣泛共識，這將有利於本集團在未來獲取項目上更顯優勢。再次，由於疫情使得業主改變及培養了業主一些新的消費習慣，如圍繞業主居住社區的居家服務和到家服務，使得本集團的社區增值服務從服務內容到服務形式都有所改進，有利於本集團未來推出更多元化的服務以增加收入來源。最後，由於社會對物管行業的認同有所提升，有利於行業吸引更多優秀的人才。在這良好的大環境下，本集團對行業前景充滿信心。

感謝本集團全體員工加班加點、堅守崗位、全力以赴，有效地預防和控制了各小區的疫情發生和蔓延，展現了銀城人無私無畏、自強不息的精神。這是一個特別的春天，相信陰霾散去必見陽光燦爛。我們期待脫下口罩的一天，再見業主美麗的笑顏。

二零一九年對銀城來說是寫進歷史的具有里程碑意義的一年。繼本集團兄弟公司銀城國際控股有限公司(股份代號：1902，連同其子公司，統稱為「銀城國際」)於二零一九年三月在港交所主板上市後，本集團於十一月六日以相當於香港公開發售項下初步可供認購香港公開發售股份總數66,680,000股的約382.88倍的超額認購的卓越表現成功在港交所主板上市，股份代號1922，開創了港交所一年內同系兩家公司上市的先河。本集團股份代號中的「19」指的是二零一九年上市，「22」代表銀城生活服務成立二十二載。深耕行業二十多年，致力提供最優質的物業管理服務及生活小區增值服務，銀城生活服務已由南京當地的物業管理服務供貨商蛻變成為南京及江蘇省首屈一指的物業管理服務供貨商之一。根據獨立第三方行業專家之報告，於二零一八年，本集團按收益計在南京及江蘇省的物業管理服務供貨商中分別排名第一及第五，並於二零一九年中國物業百強企業中名列第34位。成功踏上香港資本市場如水到渠成，是本集團藉助資本力量發展壯大的重要一步，是本集團從實業到實業+資本的跨越。

無論從行業數據還是資本數據來看，物管行業均處於穩步上升趨勢。物管企業作為資本市場備受矚目的新力軍，二零一九年有多於十家登陸港股，目前已有超過二十家在香港上市，整體市值接近3,000億港元，形成板塊效應。根據中國指數研究院《二零一九年中國物業服務百強企業研究報告》，預計二零二零年全國物業管理規模可達243億平方米，未來五年基礎物業管理服務收入規模有望突破萬億。二零一八年度中國物業服務百強企業管理面積均值達3,718萬平方米，同比增長17.5%，遠高於同期全國商品房竣工面積增速(-7.8%)和銷售面積增速(1.33%)。然而，物管百強企業的總管理面積市場份額僅佔38.9%，說明行業仍較分散，競爭激烈。本集團雖然是南京排名第一的物業管理服務供貨商，然而在南京的市場佔有率仍低於10%，依然有很大的發展空間。本集團作為「小而美」的上市物管公司，將立足南京，發揮自身的優勢及潛力，繼續加大南京市場的管理規模，同時進一步落實長三角的佈局，努力為股東帶來持續可觀的回報。

短期而言，本集團將繼續充分利用良好的口碑、品牌價值及運營管理實力獲取更多新項目，增加收益，並通過提高成本效益而提升盈利能力。長期而言，本集團將積極尋求有利於業務擴張及優勢互補的並購項目，進一步擴大業務規模；同時，只要符合股東整體利益之新方向、新業態，本集團都將認真研究與考慮。在物業管理服務及社區增值服務的雙輪驅動下，本集團有信心保持穩步發展，並適時借翅而飛。

回望銀城生活服務20多年的發展歷程，經受過各種困難考驗，我們始終把握正確的發展方向。上市為本集團的進一步發展提供了更多元的融資渠道，然而上市只是一段新旅程的開始。若以成為百年企業為目標，本集團僅是剛完成成人禮，未來的路仍具挑戰，亦充滿希望。管理層仍需保持初心，兢兢業業把實業做好、把服務做好、把業績做好，這是上市公司價值體現的根基。同時，本集團將及時向全體股東彙報業務的進展並分享成果，希望股東與本集團攜手共同成長，見證本集團向前的每一步。

最後，我衷心感謝多年來對本集團投以信任與支持的業主、供貨商、合作夥伴、全體員工，以及在上市過程中對本集團予以肯定及認可的股東、投資者和各中介機構。上市為本集團發展翻開了新篇章，面臨著前所未有的發展機遇，我們將不斷的優化服務素質和提升品牌影響力，增強我們的市場競爭力，用更加輝煌的業績回報廣大股東、客戶及社會。

銀城生活服務有限公司
謝晨光
主席

中國，南京
二零二零年三月三十一日

總裁報告

尊敬的董事會及各位股東：

很高心向各位提呈銀城生活服務有限公司(「本公司」，連同其附屬公司「本集團」或「銀城生活服務」)於香港聯合交易所有限公司上市後首份成績單，並分享來年展望。

以南京為區域核心 深耕長三角富裕城市

本集團為南京排名第一、江蘇省排名前五的物業管理服務供應商。於二零一九年十二月三十一日，我們的業務涵蓋中國15個城市，包括江蘇省的10個城市以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(「建築面積」)約達26.1百萬平方米。截至二零一九年十二月三十一日，公司管理239項物業，包括116項住宅物業及123項非住宅物業，服務超過140,000戶家庭。本集團深耕長三角區域超過20年。根據中國國家統計局數據顯示，江蘇省及長三角地區大都市之人均生產總值和人均可支配年收入增長率均較全國為高，而本集團業務所在城市包括南京、無錫、蘇州、杭州、鎮江等之人均可支配年收入更比全國水平高出超過一萬元人民幣。加上長三角地區持續提高的城鎮化水平，有利推動了物業管理服務市場的規模。儘管本集團是南京物業管理行業的龍頭企業，但由於市場分散程度高，本集團在南京的市場佔有率不足10%，仍有非常大的增長空間。年內，本集團積極獲取新項目以擴大規模，並通過改善來自第三方地產發展商項目(簡稱「二手物管項目」)的盈利水平以提高整體盈利能力，取得優異的成績。

秉承「超越客戶期待，服務創造價值」的經營理念和「生活+」的服務理念，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，本集團深耕區域市場，過往年度的客戶滿意度超過80%。根據權威調研機構北京賽惟諮詢有限公司之報告，二零一九年本集團之客戶滿意度達到84%，高行業平均水平超過11%。在積極拓展新用戶的同時，本集團亦努力維持與原有客戶的長期服務關係。二零一九年本集團的客戶續約率超過90%。有賴於業主對本集團工作的認可，以及本集團收繳團隊的辛勤努力，本集團之物業管理費用收繳率一直處在較高水平，二零一九年為91.1%。

收益上漲約48.8% 在管建築面積增加68.4% 合約建築面積增加38.1%

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團錄得總收益為約人民幣695.8百萬元，較二零一八年的人民幣467.7百萬元大幅增加約48.8%。年內溢利為約人民幣33.2百萬元，較二零一八年的約人民幣27.1百萬元增加約22.5%；若未扣除上市開支，年內實際溢利為約人民幣45.7百萬元，同比增長約68.6%。收益及溢利的增幅主要得益於年內新增在管面積帶來的物業管理服務收入增加；提供社區增值服務產生的收益增加；以及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，故投入減少。毛利率及核心純利率分別為約16.1%及6.6%。

憑藉在長三角地區良好的口碑、值得信賴的品牌形象及過硬的運營實力，公司業務近年發展迅速，二零一六年至今在管面積取得超過58.0%的複合年增長率。於二零一九年十二月三十一日，本集團在管建築面積約達26.1百萬平方米，較二零一八年增加約68.4%。同時，合約建築面積達30.8百萬平方米，為未來規模持續拓展及帶來穩定收入提供了保障。

受益於本集團之關連公司銀城國際控股有限公司（「銀城國際」）合約銷售的快速增長，本集團新接管的面積亦穩定增長。同時，得益於本公司卓越的服務質量打造的市場口碑，年內二手物管項目的在管面積佔本集團總在管面積達到約20.7百萬平方米，佔比約79.3%。二零一九年，本集團就二手物管項目的投標232項，中標率為約57.3%，說明本集團具備在市場上獲得新項目的綜合競爭力。該等新增二手項目均屬管理面積較大或服務費水平較高之項目。對於二手物管項目，雖在新接手的前兩到三年需投入較多資源，影響毛利率水平，但待其步入成熟期後，對本集團之業務規模增長和長期收益之提升均帶來正面影響。作為二手物管項目的專家，二零一九年本集團成功使得18個接管的二手物管項目轉虧為盈，該等項目於未來將助力本集團的盈利提升。

物業管理服務仍為重心 非住宅物業發展迅速

本集團主要為客戶提供物業管理服務及社區增值服務，其中物業管理服務是本集團的主要收入來源。年內來自物業管理服務的收入為約人民幣553.1百萬元，佔總收入的約79.5%。其中，就住宅項目及非住宅項目提供的物業管理服務收入佔比分別為約62.2%及37.8%。

為各類型物業提供廣泛物業管理服務的能力是本集團在業內脫穎而出的一大優勢。除住宅物業外，本集團之非住宅項目涵蓋多種不同類型，包括政府設施、金融機構、物業銷售處、學校等九類物業。非住宅物業對物業管理服務提供商的經驗及各項指標要求都較高，因而服務價格及毛利率亦較高。年內，本集團獲得39個非住宅物業項目，而非住宅物業之物業管理服務平均毛利率為14.3%。二零二零年三月，本集團更通過收購一個醫院物業管理服務商51%之股權，成功進軍擁有較高毛利率的醫院物業管理領域，為本集團日後獲得更多此類型之合約奠定基礎。

社區增值服務更趨多元「生活+」模式提高用戶黏度

社區增值服務作為外延產品與物業管理服務業務的增長成正向關係。管理層相信，隨著本集團在管項目數量的增加，社區增值服務仍有較大的發展空間。尤其是在本次新型冠狀病毒疫情的特殊情況下，各個小區封閉式的管理，促使人們消費習慣的改變，有效促進了業主對居家享用物業管理「最後一百米」服務的接受程度，對本集團未來開發更多元化的社區增值服務創造了十分有利的環境。

年內，來自社區增值服務的收入為約人民幣142.7百萬元，佔總收入的約20.5%。於二零一九年十二月三十一日，本集團提供的社區增值服務包括共用空間增值服務、健身服務及生活社區便利服務。我們通過「生活+」社交媒體賬戶將業主和住戶連結至各服務供應商(快遞、充電、洗衣洗車、農產品等)，不但為客戶之日常生活所需提供便利，增強客戶黏度，亦有效增加本集團作為渠道供應商之收入。於二零一九年十二月三十一日，本集團之「生活+」社交媒體賬戶之註冊用戶已超過70,665名。本集團於二零二零年一月成立了一家合營公司提供專業家庭裝修、家居翻新服務，正是對社區增值服務的持續拓展。

項目拓展與行業並購雙輪驅動

良好的口碑及品牌價值是本集團重要的優勢，憑此為本集團帶來的新項目目前仍然是本集團最重要的拓展方式。二零一九年本集團新增住宅項目38個，同比增長約48.7%，新增非住宅項目39個，同比增長約46.4%。同時，本集團積極尋求有利於業務擴張及優勢互補的並購標的，於年內已並購項目1個，涉及資金人民幣約3.38百萬元。在資本加持下，本集團將加快推進優秀項目並購的步伐，為股東創造更豐厚的回報。

新起點 新征程

二零二零年無論是對整個物業管理行業，還是對本集團而言，都應該是春暖花開的一年。

大環境上，儘管國內外經濟形勢的不明朗，中美貿易戰的反復無常，融資環境的日益趨緊，新冠病毒突如其來的打擊，包括房地產在內的許多行業均受到不確定性的影響，但物業管理行業仍將發揮其不受宏觀經濟形勢影響的行業特性，保持相對穩定。在資本市場上，物業管理行業具備的抗風險性、收入的可預期性、現金流的穩定性，開始得到投資者的青睞。

行業環境上，在人們對美好生活需求大幅提升、對品質生活標準提高的背景下，社區物業管理的變革—從傳統的房屋建築管理和安保到對業主生活及資產的打理—仍在進行中。在這個大物管時代，客戶對服務水平要求有質的飛躍，對服務內容的創新與多樣化也提出了更高的要求，這對整個物業管理行業帶來了前所未有的新挑戰。鑒於目前行業的集中度仍非常分散，服務及管理水平參差不齊，這對優質優價的行業參與者反而有利。本集團作為南京第一、江蘇省首屈一指的領先企業，定將抓緊機會，迅速擴大規模，爭取更多市場份額。

未來，本集團將堅持物業管理服務擴規模、社區增值服務增類型，雙軌並行的發展戰略。物業管理服務方面，除了從銀城國際獲得穩定的項目，本集團將繼續在市場上獲取更多第三方發展商的新舊項目，保持本集團之市場活力和競爭力，實現本集團的長遠發展。在成功進軍醫院領域後，本集團有信心獲得更多同類型之非住宅管理項目。社區增值服務方面，本集團將抓緊前文所提之人們消費習慣及觀念的改變，改進現有服務、增加更多便民服務，創造收入來源。

總體而言，本集團將努力從贏得更多優質項目、開拓新的服務類型、探索新的社區增值服務、加快並購步伐幾方面全方位加快拓展腳步，同時持續重視維持高客戶滿意度和續約率、維持高管理費用收繳率，實現運營維度的穩中有進，同時在注重人才的激勵與培養，並嚴格控制成本等方面多管齊下，提升盈利能力。

本集團相信，成功上市不僅為我們打開了國際資本市場的大門，拓展融資渠道，以達到夯實財務實力的目標，更在優化內部管理結構及組織架構、吸引優質的人才加盟、提供更為優質的服務等方面帶來諸多裨益。本集團將充分借此良機，穩中求進，努力飛躍新的高度。

銀城生活服務有限公司

李春玲

總裁

中國，南京

二零二零年三月三十一日

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團的物業管理服務覆蓋中國15個城市，包括江蘇省的10個城市及長江三角洲地區大都市中其他省份的5個城市，在管建築面積約達26.1百萬平方米。於二零一九年十二月三十一日，本集團管理239項物業，包括116項住宅物業及123項非住宅物業，服務超過140,000戶家庭。

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、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，本集團於二零一九年獲得多個獎項，包括中國物業服務百強企業、中國物業服務百強滿意度領先企業、中國物業服務行業市場化運營領先企業、藍籌物業企業、中國華東物業服務領先品牌、中國物業服務特色品牌企業—生活+服務模式以及華東區域物業服務市場地位領先企業。

秉承「超越顧客期待，服務創造價值」的經營理念，以及「生活+」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

本集團為業委會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。本集團的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的合約建築面積約為30.8百萬平方米，較二零一八年十二月三十一日的合約建築面積約22.3百萬平方米增加約38.1%。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，成功挽留現有客戶並吸引新客戶以增加市場份額。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的在管建築面積約為26.1百萬平方米，較二零一八年十二月三十一日的在管建築面積約15.5百萬平方米增加約68.4%。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住宅物業項目的物業管理服務供應商，並取代當時現有物業管理服務供應商，成為已落成住宅物業及非住宅物業的物業管理服務供應商。

於二零一九年十二月三十一日，本集團擁有239個在管物業，較二零一八年十二月三十一日的162個在管物業增加77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；及(iii)在管物業數目：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一九年
合約建築面積 ^(附註) (千平方米)	22,296	30,761
在管建築面積 ^(附註) (千平方米)	15,463	26,077
在管物業數目	162	239

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。於二零一九年十二月三十一日，我們的物業管理服務涵蓋中國15個城市，包括江蘇省的10個城市及長江三角洲地區大都市中其他省份的5個城市。

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			
	二零一八年		二零一九年	
	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)	在管物業 數目
南京	12,231	141	18,888	196
長江三角洲地區大都市 (南京除外)	3,232	21	7,189	43
總計	15,463	162	26,077	239

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			
	二零一八年		二零一九年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
南京	320,070	87.1	466,262	84.3
長江三角洲地區大都市 (南京除外)	47,571	12.9	86,829	15.7
總計	367,641	100.0	553,091	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。非住宅物業由九類物業組成，即政府設施、金融機構、物業銷售場地、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。

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。

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明細：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零一八年			二零一九年		
	人民幣千元	%	在管 建築面積 千平方米	人民幣千元	%	在管 建築面積 千平方米
住宅物業	229,122	62.3	13,103	343,908	62.2	21,147
非住宅物業	138,519	37.7	2,360	209,183	37.8	4,930
總計	367,641	100.0	15,463	553,091	100.0	26,077

收益模式

截至二零一九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二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度物業管理服務收益的約99.7%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的約0.3%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					
	二零一八年			二零一九年		
	收益		建築面積	收益		建築面積
	人民幣千元	%	(附註) 千平方米	人民幣千元	%	(附註) 千平方米
包幹制	366,457	99.7	15,293	552,903	99.9	25,938
酬金制	1,184	0.3	170	188	0.1	139
總計	367,641	100.0	15,463	553,091	100.0	26,077

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。

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			
	二零一八年		二零一九年	
	建築面積	數目	建築面積	數目
	(附註1)		(附註1)	
	(千平方米)		(千平方米)	
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)	2,181	11	2,852	16
—業委會	1,455	22	2,559	22
小計	3,636	33	5,411	38
獨立第三方房地產開發商開發的物業				
—前期階段(附註2)	2,203	11	3,229	17
—業委會	9,624	118	17,437	184
小計	11,827	129	20,666	201
總計	15,463	162	26,077	239

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			
	二零一八年		二零一九年	
	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)	44,643	12.1	54,504	9.9
－業委會	43,115	11.7	68,446	12.3
小計	87,758	23.9	122,950	22.2
獨立第三方房地產開發商開發的物業				
－前期階段 ^(附註)	17,774	4.8	30,174	5.5
－業委會	262,109	71.3	399,967	72.3
小計	279,883	76.1	430,141	77.8
總計	367,641	100.0	553,091	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

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團於前期階段透過公開招標獲得其所有的住宅物業項目，而其透過公開招標及收購物業管理公司取得已落成住宅物業委聘工作，以替代當時的現有物業管理公司。

於本集團管理的項目中，截至二零一九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1.75元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約每月每平方米人民幣1.72元增加約1.7%。該增加乃主要由於本集團的部分項目合約續約時，物業管理服務費有所提升。

就非住宅物業而言，本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的平均物業管理費用約為每月每平方米人民幣4.44元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的約每月每平方米人民幣5.74元減少約22.6%。該減少主要由於本集團於二零一九年接管了的若干大型非住宅物業管理項目，而其按建築面積計算的物業管理服務費較低。

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「生活+」社交媒體賬戶所提供。於二零一九年十二月三十一日，本集團的生活社區增值服務涵蓋113項住宅物業及8項混合用途非住宅物業。

截至二零一九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142.7百萬元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度的人民幣100.0百萬元增加約42.7%。該增加乃主要由於本集團承接的項目數量增加以及本集團提供的服務範圍隨著業務的不斷發展而有所擴大。

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					
	二零一八年			二零一九年		
	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	65,520	34,553	52.7	101,501	49,991	49.3
(ii)健身服務	21,830	1,661	7.6	21,755	3,157	14.5
(iii)生活社區便利服務	12,675	3,254	25.7	19,418	4,559	23.5
總計	100,025	39,468	39.5	142,674	57,707	40.5

財務回顧

收益

本集團的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣467.7百萬元增加約48.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣695.8百萬元，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；及(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。

下表載列於所示期間本集團按業務線劃分的收益明細：

	截至十二月三十一日止年度			
	二零一八年 人民幣千元	%	二零一九年 人民幣千元	%
物業管理服務	367,641	78.6	553,091	79.5
生活社區增值服務	100,025	21.4	142,674	20.5
總計	467,666	100.0	695,765	100.0

提供物業管理服務的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣367.6百萬元增加約50.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣553.1百萬元。該增加乃主要由於本集團在管建築面積持續增加。

提供生活社區增值服務的收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣100.0百萬元增加約42.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣142.7百萬元。該增加乃主要由於(i)本集團的在管建築面積增加；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二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣399.7百萬元增加約46.1%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣583.9百萬元，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二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣67.9百萬元增加約64.8%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣111.9百萬元。毛利率由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約14.5%增加至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約16.1%。該增加乃主要由於(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；及(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，故投入減少。

其他收入及收益

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

本集團的其他收入及收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣9.5百萬元增加約9.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣10.4百萬元，主要由於年內三份租賃協議變動。

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二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣3.7百萬元增加約21.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣4.5百萬元，主要由於本集團持續的業務擴張致使就銷售活動產生的員工成本及雜費增加。

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、上市開支及其他。

本集團的行政開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣29.8百萬元增加約84.9%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣55.1百萬元，主要由於(i)所產生的上市開支；及(ii)本集團業務擴展導致員工成本及業務開發成本增加。

其他開支

本集團的其他開支主要包括金融資產公平值變動以及其他。

本集團的其他開支由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣0.7百萬元減少約85.7%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣0.1百萬元，主要由於年內出售金融資產導致該等金融資產公平值變動減少人民幣0.4百萬元。

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二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣3.2百萬元增加約150.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣8.0百萬元，主要由於貿易應收款項及其他應收款項撥備減值虧損增加。

財務成本

本集團的財務成本主要包括銀行借款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二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣3.2百萬元增加約150.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣8.0百萬元，主要由於第三方借款增加。

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，因此於截至二零一九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二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣9.8百萬元增加約31.6%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣12.9百萬元，主要由於(i)除稅前溢利增加；(ii)存在不可扣減稅項的開支；及(iii)本集團所產生的預扣稅。

年內溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣27.1百萬元增加約22.5%至截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣33.2百萬元。截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣33.1百萬元，較二零一八年同期增加約21.2%。截至二零一九年十二月三十一日止年度，核心純利率為約6.6%，較二零一八年同期的約5.8%增加0.8個百分點。核心純利率增加乃主要由於(i)本集團業務的擴展及發展；(ii)二手項目運營情況有所改善；及(iii)規模經濟的影響導致管理費率下降。

流動資金、儲備及資本架構

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團維持穩健的財務狀況。於二零一九年十二月三十一日，本集團的流動資產約為人民幣637.1百萬元，較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣318.0百萬元增加約100.3%。於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣447.8百萬元，較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣121.4百萬元增加約268.9%，主要由於(i)本集團於二零一九年十一月六日在聯交所進行首次公開發售收到的所得款項淨額；(ii)合約負債增加；及(iii)銀行及其他借款增加。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的權益總額約為人民幣121.8百萬元，較於二零一八年十二月三十一日的約人民幣73.2百萬元增加約66.4%。該增加乃主要由於本公司於二零一九年十一月在聯交所成功上市，籌資約134.1百萬港元(扣除有關全球發售的包銷費用、佣金及其他開支後)。

物業、廠房及設備

本集團於二零一九年十二月三十一日的物業、廠房及設備約為人民幣18.6百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣26.2百萬元減少約29.0%。此乃主要由於自物業轉撥至投資物業。

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。本集團於二零一九年十二月三十一日的貿易應收款項約為人民幣70.8百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣55.5百萬元增加約27.6%。貿易應收款項的增加額少於本集團收益增長值，表明本集團於收取貿易應收款項方面的控制及執行力均較佳。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團於二零一九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50.7百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣17.4百萬元增加約191.4%。此乃主要由於(i)本集團為解決員工的住宿問題，墊支了部分資金；及(ii)本集團承接的物業管理項目數量增加，導致預付公用事業開支及項目按金均有所增長。

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。本集團於二零一九年十二月三十一日的貿易應付款項約為人民幣10.4百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣13.9百萬元減少約25.2%。此乃主要由於本集團結算其供應商款項的頻次增加。

其他應付款項、已收按金及應計費用

本集團於二零一九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266.1百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣105.8百萬元增加約151.5%。此乃主要由於第三方借款增加人民幣115百萬元，以完成本集團重組。

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，於截至二零一九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。本集團所有的合約負債預期將於二零一九年十二月三十一日在一年內均確認為收益。

本集團於二零一九年十二月三十一日的合約負債約為人民幣193.5百萬元，較二零一八年十二月三十一日的約人民幣115.9百萬元增加約67.0%。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

於二零一九年十二月三十一日，本集團的計息銀行借款為人民幣50.0百萬元。

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。上市(包括行使超額配股權)所得款項淨額總計約為134.1百萬元(經扣除有關全球發售的包銷費用及佣金以及其他開支)。

於本公告日期，本集團尚未動用所得款項淨額並預計本集團將按與招股章程內所述的建議分配方式的相同方式動用所得款項淨額。

資產抵押

本集團於二零一九年十二月三十一日尚無資產抵押。

或然負債

本集團於二零一九年十二月三十一日尚無重大或然負債或擔保。

匯率風險

由於本集團所有業務均於中國開展，故截至二零一九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聯交所成功上市的募集資金，其全部為港元。本集團認為並不存在重大外匯風險。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團合共擁有2,901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。

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」，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」)及南京匯仁恆安物業管理有限公司(「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。

除上文及招股章程所披露者外，截至二零一九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

自二零二零年年初新冠病毒疫情爆發以來，全國已採取一系列防控措施並將繼續採取。本集團已評估新冠病毒疫情對其營運所產生的影響，並採取一切可能有效的措施限制和掌控影響。本集團將密切關注新冠病毒疫情的發展，並評估其對本集團財務狀況及經營業績的影響，以在未來作出及時應對和適當調整。

除上述及上文「重大收購及出售」一段所述事項外，董事並不知悉本集團於二零一九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

截至二零一九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」)將於二零二零年五月二十九日(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二零一九年十二月三十一日止年度的末期股息每10股普通股0.42港元。末期股息須經本公司股東(「股東」)於將在二零二零年五月二十九日(星期五)舉行的本公司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，末期股息預期將於二零二零年八月或前後向於二零二零年六月八日(星期一)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) 自二零二零年五月二十六日(星期二)起至二零二零年五月二十九日(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二零二零年五月二十五日(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) 自二零二零年六月四日(星期四)起至二零二零年六月八日(星期一)(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二零二零年六月三日(星期三)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。由於直至二零一九年十一月六日(「上市日期」)，本公司股份未於聯交所主板上市，故於截至二零一九年十二月三十一日止年度，企業管治守則於上市日期前並不適用。自上市日期起及直至本公告日期，本公司已遵守企業管治守則。

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。由於直至二零一九年十一月六日，本公司股份未於聯交所主板上市，故於截至二零一九年十二月三十一日止年度，標準守則於上市日期前並不適用於本公司。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等自上市日期起及直至本公告日期已遵守標準守則。

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二零一九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二零一九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
二零二零年三月三十一日

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。