

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。



**銀城生活服務有限公司**

**YINCHENG LIFE SERVICE CO., LTD.**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1922)

## 截至2022年6月30日止六個月之 中期業績公告

### 摘要

- 截至2022年6月30日止六個月的收益為約人民幣807.9百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣587.7百萬元增加約37.5%。
- 截至2022年6月30日止六個月的毛利為約人民幣123.7百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣97.8百萬元增加約26.5%。截至2022年6月30日止六個月的毛利率為約15.3%。
- 截至2022年6月30日止六個月的溢利為約人民幣54.9百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣44.0百萬元增加約24.8%。截至2022年6月30日止六個月，純利率約為6.8%。
- 截至2022年6月30日止六個月的本公司擁有人應佔溢利為約人民幣51.3百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的約人民幣40.2百萬元增加約27.6%。
- 於2022年6月30日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為65.6百萬平方米，較2021年6月30日的約50.9百萬平方米增加約28.9%。
- 於2022年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為61.8百萬平方米，較2021年6月30日的約49.0百萬平方米增加約26.1%。尤其是來自獨立第三方項目的在管建築面積繼續維持非常高的佔比，約佔本集團總在管建築面積的90%。
- 於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣281.1百萬元。

## 中期業績

銀城生活服務有限公司(「本公司」)之董事(「董事」,各「董事」)會(「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2022年6月30日止六個月之未經審核中期簡明綜合財務資料,連同截至2021年6月30日止六個月之比較數字。

### 中期簡明綜合損益及其他全面收益表

截至2022年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	807,887	587,653
銷售成本		(684,147)	(489,813)
<b>毛利</b>		<b>123,740</b>	<b>97,840</b>
其他收入及收益		6,035	4,893
銷售及分銷開支		(1,907)	(2,438)
行政開支		(43,378)	(28,844)
其他開支		(93)	(195)
金融資產減值虧損淨額		(8,949)	(7,035)
財務成本		(4,148)	(5,875)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		2,230	186
聯營公司		(477)	217
<b>除稅前溢利</b>		<b>73,053</b>	<b>58,749</b>
所得稅開支	5	(18,122)	(14,720)
<b>期內溢利</b>		<b>54,931</b>	<b>44,029</b>
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		51,286	40,191
非控股權益		3,645	3,838
		<b>54,931</b>	<b>44,029</b>
<b>母公司普通權益持有人應佔每股盈利</b>			
基本及攤薄(人民幣元)	7	<b>0.19</b>	<b>0.15</b>

截至6月30日止六個月

2022年  
人民幣千元  
(未經審核)

2021年  
人民幣千元  
(未經審核)

期內溢利	<u>54,931</u>	<u>44,029</u>
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：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>1,552</u>	<u>(236)</u>
期內其他全面收益	<u>1,552</u>	<u>(236)</u>
期內全面收益總額	<u>56,483</u>	<u>43,793</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	<u>52,838</u>	<u>39,955</u>
非控股權益	<u>3,645</u>	<u>3,838</u>
	<u>56,483</u>	<u>43,793</u>

## 中期簡明綜合財務狀況表

於2022年6月30日

	附註	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		71,440	75,198
投資物業		44,824	32,971
使用權資產		9,066	5,054
商譽		27,411	27,411
無形資產		20,566	22,399
於聯營公司的投資		4,377	3,855
於合營企業的投資		4,386	4,273
遞延稅項資產		12,422	10,072
		<u>194,492</u>	<u>181,233</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		5,603	3,547
貿易應收款項	8	336,276	231,037
應收關聯公司款項		141,888	103,355
預付款項、按金及其他應收款項		87,153	76,714
按公允價值計入損益(「按公允價值計入 損益」)的金融資產		28,354	-
已抵押存款		2,955	1,344
現金及現金等價物		281,147	538,131
		<u>883,376</u>	<u>954,128</u>
流動資產總值		<u>883,376</u>	<u>954,128</u>

		2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	9	58,140	44,514
其他應付款項、已收按金及應計費用		257,667	247,002
合約負債		254,238	295,835
應付關聯公司款項		9,563	17,121
計息銀行借款		157,000	209,000
租賃負債		4,161	6,984
應付稅項		8,468	16,565
		<u>749,237</u>	<u>837,021</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>749,237</b>	<b>837,021</b>
<b>流動資產淨值</b>		<b>134,139</b>	<b>117,107</b>
<b>資產總值減流動負債</b>		<b>328,631</b>	<b>298,340</b>
<b>非流動負債</b>			
租賃負債		11,852	9,640
遞延稅項負債		9,493	9,864
應付一間附屬公司的一名非控股股東 款項		-	5,900
		<u>21,345</u>	<u>25,404</u>
<b>非流動負債總額</b>		<b>21,345</b>	<b>25,404</b>
<b>資產淨值</b>		<b>307,286</b>	<b>272,936</b>
<b>權益</b>			
<b>母公司擁有人應佔權益</b>			
股本	10	2,387	2,387
儲備		266,023	240,395
		<u>38,876</u>	<u>30,154</u>
<b>非控股權益</b>		<b>38,876</b>	<b>30,154</b>
<b>權益總額</b>		<b>307,286</b>	<b>272,936</b>

# 未經審核中期簡明綜合財務資料附註

2022年6月30日

## 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, the Cayman Islands。

本公司為一間投資控股公司。本公司附屬公司主要從事提供物業管理及生活社區增值服務。本公司股份於2019年11月6日在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。

## 2. 編製基準

截至2022年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據國際會計準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料不包括年度財務報表內要求的所有資料及披露，並應與本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。除另有指明者外，中期財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，而所有數值均四捨五入至最接近的千位數（人民幣千元）。

## 3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策與編製本集團截至2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表所應用的會計政策一致，惟於本期間財務資料中首次採用的以下經修訂國際財務報告準則（「國際財務報告準則」）除外。

國際財務報告準則第3號（修訂本）	對概念框架的提述
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
國際會計準則第37號（修訂本）	有償合約—履行合約之成本
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）

於本中期期間應用上述修訂本對本集團的財務狀況及表現並無任何重大影響。

#### 4. 收益

收益指於截至2022年6月30日止六個月自物業管理服務及增值服務所得收入。

對收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	805,974	587,440
來自其他來源的收益		
來自投資物業的總租金收入	<u>1,913</u>	<u>213</u>
	<u><b>807,887</b></u>	<u><b>587,653</b></u>

#### 來自客戶合約的收益

(a) 細分收益資料：

貨品或服務類型	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	638,368	461,750
增值服務	<u>167,606</u>	<u>125,690</u>
客戶合約收益總額	<u><b>805,974</b></u>	<u><b>587,440</b></u>
收益確認時間		
於一段時間內確認	764,736	559,573
於時間點確認	<u>41,238</u>	<u>27,867</u>
客戶合約收益總額	<u><b>805,974</b></u>	<u><b>587,440</b></u>

下表列示於本報告期間確認的收益金額，該等金額於報告期間初計入合約負債並就過往期間完成的履約責任確認：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
於報告期初計入合約負債的已確認收益：		
物業管理服務	<u>181,352</u>	<u>106,182</u>
增值服務	<u>23,215</u>	<u>10,809</u>

## 5. 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及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，因為該公司於本期間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期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，因而於期內按10%的優惠稅率繳稅。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	20,843	17,063
遞延稅項	<u>(2,721)</u>	<u>(2,343)</u>
期內稅項支出總額	<u>18,122</u>	<u>14,720</u>



於各報告期間，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6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>73,053</u>	<u>58,749</u>
按法定所得稅率計算	18,263	14,687
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	(1,282)	(1,371)
就過往期間的即期稅項作出調整	249	-
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(288)	(98)
不可扣稅開支	238	169
未確認的稅項虧損	<u>942</u>	<u>1,333</u>
	<u>18,122</u>	<u>14,720</u>

## 6. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
末期已宣派		
—每股普通股12.6港仙(2021年：9.2港仙)	<u>27,339</u>	<u>20,451</u>

於2022年3月30日，董事會宣派2021年末期股息每股普通股12.6港仙(截至2021年6月30日止六個月：9.2港仙)，合共約為人民幣27,339,000元(截至2021年6月30日止六個月：人民幣20,451,000元)，已於2022年7月支付。

## 7. 母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期內溢利及普通股加權平均數267,152,000股(2021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2022年6月30日止期間所呈列的每股基本盈利金額作出調整(2021年:無)。

計算每股基本及攤薄盈利乃基於：

	截至6月30日止六個月	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
<b>盈利</b>		
用於計算每股基本盈利的母公司普通權益 持有人應佔溢利：	<u>51,286</u>	<u>40,191</u>
	<b>股份數目</b>	
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
用於計算每股基本及攤薄盈利的期內 已發行普通股加權平均數	<u>267,152,000</u>	<u>267,152,000</u>

## 8. 貿易應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	367,339	253,051
減值	<u>(31,063)</u>	<u>(22,014)</u>
	<u><b>336,276</b></u>	<u><b>231,037</b></u>

貿易應收款項主要來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，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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	319,582	215,156
超過1年及於2年內	7,891	11,819
超過2年及於3年內	7,926	3,494
超過3年	<u>877</u>	<u>568</u>
	<u><b>336,276</b></u>	<u><b>231,037</b></u>

## 9. 貿易應付款項

於報告期末，按發票日期計算的貿易應付款項的賬齡分析如下：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	56,509	40,825
超過1年	<u>1,631</u>	<u>3,689</u>
	<b><u>58,140</u></b>	<b><u>44,514</u></b>

## 10. 股本

	2022年 6月30日 千港元	2021年 12月31日 千港元
法定：		
2,000,000,000股(2021年：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股	<b><u>20,000</u></b>	<b><u>20,000</u></b>
	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
267,152,000股(2021年：267,152,000股) 每股面值0.01港元的普通股	<b><u>2,387</u></b>	<b><u>2,387</u></b>

## 總裁報告

各位股東，

本人僅代表管理層欣然向董事會及各位提呈本集團截至2022年6月30日止六個月（「回顧期」）之未經審核中期簡明綜合財務資料，並就業務發展進行回顧與展望。

### 上半年回顧

回顧2022年上半年，中國房地產行業自2021年以來所面臨的重重挑戰似乎有所緩和，但仍充滿壓力。市場一般認為，物業管理公司與地產公司關連度高，因此在地產下行的大環境下，物業管理也難免受到衝擊。所幸，由於本公司已較前瞻性地進行戰略部署，近年來積極在存量市場發力，本公司自市場上獲取、來自第三方發展商的在管面積佔比已高達90%，「二手盤運營專家」的定位使得我們受地產行業動蕩的影響較低。

事實上，在物業管理行業被寫入國務院發表的《十四五規劃綱要》的總體方針下，各部委、省市府於2022年上半年陸陸續續推出了一系列政策條例，繼續促進物業管理行業往更高的服務質量、更健康的可持續道路上發展。包括2022年3月國務院發佈的《政府工作報告》、房和城鄉建設部發佈《全國城鎮老舊社區改造統計調查制度》，5月民政部等九部門聯合發佈《關於深入推進智慧社區建設的意見》等，在社區養老、家政服務、老舊小區改造、物管防疫補償、構建“物聯網+社區服務”等方面提供政策支持。同時，各個省市也出臺了更具操作性的落地方案，比如上海市發佈通知鼓勵實行酬金制計費方式、杭州發佈通知要求建立健全的業委會制度、鎮江實施條例細化諸如物業服務費逾期不繳的懲戒辦法等。我們相信，行業的更規範化和專業化，將使得包括本集團在內的優質物業管理服務供應商的優勢得以發揮，從而擴大規模，保持有機增長。

回顧期內，本集團的經營業績保持穩定增長，錄得收入約人民幣807.9百萬元，同比增長37.5%，略高於年初設定目標。而本公司擁有人應佔溢利為約人民幣51.3百萬元，同比增長27.6%，毛利率及淨利率分別為約15.3%及6.8%。其中，來自物業管理服務的收入為人民幣638.4百萬元，同比增長38.2%；而來自增值服務的收入為人民幣167.6百萬元，同比增長33.3%。

業務運營方面，於2022年6月30日，本集團總在管面積約61.8百萬平方米，同比增長約26.1%，總在管項目883個，同比增長38.8%。「運營為王，口碑至上」是本集團的價值導向，而其核心是獲得客戶信任並保持長期的夥伴關係。在此導向下，本集團通過「穩存量」及「拓增量」雙軌並行的方式，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91%的高水平。就住宅物業而言，截至6月份的收繳率（即全年應收物業管理費中實際已收金額的佔比）為約66.6%（2021: 64.6%），而隨著三四季度進入收款高峰期，本集團有信心到全年維持超過90%的收繳率及約40%的預繳率（即提前收取下一年度的物業管理費佔比）。

拓增量方面，本集團於上半年自存量市場獲得的新增在管面積約500萬平方米，這是客戶對本集團品牌及運營能力的認可，激勵本集團持續提升我們的外部拓展能力，以維持長期穩定的發展。目前已簽約但未進入在管的面積約400萬平方米。

近年來，本集團把非住宅物業管理作為重點板塊進行深耕。憑藉豐富的經驗和優質的管理水平，我們屢屢斬獲新項目。比如我們因原有客戶的高度信任，而獲得該客戶旗下另一個非住宅項目，使得我們得以首次進入連雲港。回顧期內，本集團在管343個非住宅項目，同比增長36.7%，總年化合約金額達人民幣7.1億元。

本集團自成立以來，堅持深耕長三角，並充分發揮區域集中化戰略，通過「加密南京、做大蘇南、佈局淮海」持續提升我們的業務覆蓋率。在南京，本集團在管675個項目，在管超過37百萬平方米的面積。非南京地區的規模增長速度更快，目前本集團南京以外地區在管面積近25百萬平方米，同比增長34.5%，佔總在管面積已近40%，證明本集團有能力把在南京的成功經驗複製到其他地區。

增值服務方面，以維護客戶滿意度為核心，本集團堅持只提供客戶剛需、高頻、可持續的增值服務。隨著城市更新的腳步加速，近年來，銀城生活不只是深入到城市老舊社區的物業服務當中，更加聚焦城市級的生活服務，如這錚換電、充電小斑馬、充電大斑馬、企業團膳、空間裝飾、市民體育等生活服務，打造「美鄰」城市級「便民一刻鐘」業務集聚平台。同時，我們亦更加關愛社區裡的一老一少，關心城市裡的騎手、快遞小哥等弱勢群體，從社區最後一百米，延伸至城市的各個街角，牢牢把握社區與城市發展脈搏，從細微處入手，共建共用城市級美好生活。於2022年6月30日，本集團已安裝超過762個智能換電站，擁有註冊騎手客戶超過14,000人，於回顧期內貢獻約人民幣14百萬元的收入。

隨著在管項目的快速增加、南京以外地區的擴大佈局，本集團增聘了大量員工以應對亟需填補的缺口。雖然人工成本的增加對本集團的利潤率帶來一定壓力，但從另一個角度來看，說明物業管理服務的需求仍然是巨大的。在由中型物管企業向大型物管企業邁進的過程中，本集團將不懼艱辛、不求浮名、不拼速度，不斷堅守內化於心、外化於行的企業精神。

## 下半年展望

展望下半年，本集團將按照既定戰略努力實現全年目標。南京地區繼續堅持高度密集化的市場戰略，南京以外地區擇優取得更多項目，並在當地建立起規模效應和品牌效應。提高現有增值服務的滲透率，加大城市增值服務的覆蓋率。非住宅項目打造醫院、金融機構、產業園區、交通設施、文旅等業態物業管理拳頭產品，成為細分領域的佼佼者。

去虛向實、回歸理性。2022年是不平凡的一年，但也許轉捩點就在不遠處。不管環境如何變化，認清自我、保持初心、堅定向前，企業方能走得長久。我們始終相信，物業管理行業是一個不但有社會價值，也有企業價值的行業。作為千萬物管企業中的一員，銀城生活服務走過的二十多年，並非每一步都順利，但每一步都推動著我們不斷成長。道阻且長，行則將至，行而不輟，未來可期。

銀城生活服務有限公司

總裁

李春玲



## 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25年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及增值服務。於2022年6月30日，本集團的物業管理服務覆蓋中國22個城市，其中17個城市位於長江三角洲地區都市圈，在管建築面積（「**建築面積**」）約達61.8百萬平方米。於2022年6月30日，本集團管理883項物業，包括540項住宅物業及343項非住宅物業，服務超過520,000戶家庭，涵蓋超過1.7百萬名人口。

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2022年獲得多個獎項，包括於中國物業服務百強企業排名第17、於江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業排名第三、於南京市物業管理行業信用手冊名錄再度榮登榜首，並且獲得2022中國物業管理行業市場化營運領先企業殊榮。同樣值得一提的是，本集團一間主要向醫院提供物業管理服務的附屬公司南京匯仁恆安物業管理有限公司亦獲列入中國物業服務百強企業，排名第95。

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

本集團為其客戶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。

## 合約建築面積及在管建築面積

於2022年6月30日，本集團的合約建築面積約為65.6百萬平方米，較2021年6月30日的合約建築面積約50.9百萬平方米增加約28.9%。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2022年6月30日，本集團的在管建築面積約為61.8百萬平方米，較2021年6月30日的在管建築面積約49.0百萬平方米增加約26.1%。增加主要是由本集團可靠及優質的服務以及市場聲譽令本集團具有行業競爭優勢，導致其能夠(i)於初期階段獲房地產開發商聘請為待向業主交付的物業管理服務供應商；及(ii)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。

本集團透過三種渠道取得項目，包括公開招標、直接聘用及收購物業管理公司。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，本集團的合約建築面積與在管建築面積相若。

於2022年6月30日，本集團擁有883個在管物業，較2021年6月30日的636個在管物業增加約38.8%或247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6月30日		增加／ (減少)
	2022年	2021年	
合約建築面積 <sup>(附註)</sup> (千平方米)	65,560	50,910	28.8%
在管建築面積 <sup>(附註)</sup> (千平方米)	61,840	49,000	26.2%
合約物業數目	910	654	39.1%
在管物業數目	883	636	38.8%

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2022年6月30日，我們的物業管理服務涵蓋中國22個城市，其中17個城市位於長江三角洲地區都市圈。本集團近年一直積極將其業務擴展至南京以外的城市，並已取得良好進展。於2022年6月30日，本集團於南京以外地區的在管建築面積同比上升約34.5%，並佔本集團總在管建築面積約39.9%（2021年6月30日：37.4%）。

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6月30日				2021年	
	2022年 在管建築 面積 (附註) (千平方米)	增加	在管物業 數目	增加	在管建築 面積 (附註) (千平方米)	在管物業 數目
南京	37,170	21.2%	675	36.4%	30,663	495
南京以外地區	24,670	34.5%	208	47.5%	18,337	141
<b>總計</b>	<b>61,840</b>	<b>26.2%</b>	<b>883</b>	<b>38.8%</b>	<b>49,000</b>	<b>636</b>

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6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
南京	475,976	74.6	365,594	79.2
南京以外地區	162,392	25.4	96,156	20.8
<b>總計</b>	<b>638,368</b>	<b>100</b>	<b>461,750</b>	<b>100.0</b>

## 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2022年6月30日，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、交通設施、產業園區、混合用途物業、學校教育及辦公大樓。

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迅速發展，於2022年6月30日達343項物業，同比增加約36.7%。

下表載列於所示日期(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：

	於6月30日					
	2022年			2021年		
	在管建築 面積 (附註) (千平方米)	增加	在管物業 數目	增加	在管建築 面積 (附註) (千平方米)	在管物業 數目
住宅物業	46,680	21.6%	540	40.3%	38,382	385
%	75.5				78.3	
非住宅物業	15,160	42.8%	343	36.7%	10,618	251
%	24.5				21.7	
<b>總計</b>	<b>61,840</b>	<b>26.2%</b>	<b>883</b>	<b>38.8%</b>	<b>49,000</b>	<b>636</b>

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6月30日止六個月					
	2022年		2021年		2021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	328,916	51.5	6.2	242,935	52.6	6.7
非住宅物業	309,452	48.5	14.8	218,815	47.4	16.4
<b>總計</b>	<b>638,368</b>	<b>100</b>	<b>10.3</b>	<b>461,750</b>	<b>100.0</b>	<b>11.3</b>

## 收益模式

截至2022年6月30日止六個月，本集團全部物業管理費均按包乾制收取。

## 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2022年6月30日，本集團約90%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(i)銀城國際控股有限公司及其附屬公司；及(ii)銀城地產集團股份有限公司及其附屬公司（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：

	於6月30日				
	2022年 建築面積 <sup>(附註)</sup> (千平方米)	增加 %	數目	2021年 建築面積 <sup>(附註)</sup> (千平方米)	數目
來自獨立第三方的項目	55,510	25.9	841	44,075	608
%	89.8			89.9	
來自銀城集團的項目	6,330	28.5	42	4,925	28
%	10.2			10.1	
<b>總計</b>	<b>61,840</b>	<b>26.2</b>	<b>883</b>	<b>49,000</b>	<b>636</b>

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6月30日止六個月		
	2022年 收益 人民幣千元	增加 %	2021年 收益 人民幣千元
來自獨立第三方的項目	579,474	36.7	423,752
%	90.8		
來自銀城集團的項目	58,894	55.0	37,998
%	9.2		
<b>總計</b>	<b>638,368</b>	<b>38.2</b>	<b>461,750</b>

## 增值服務

為提高所管理社區的便利水平及客戶體驗、滿意度及忠誠度，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必要、高頻率及可持續便民服務，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，為城市引入增值服務，包括本集團目前提供的騎手換電業務。

截至2022年6月30日止六個月，本集團提供增值服務所產生的收益約為人民幣167.6百萬元，較截至2021年6月30日止六個月的人民幣125.7百萬元增加約33.3%。該增加乃主要由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。這兩年來引入的部分增值服務(例如家裝、團膳及換電服務)已取得成果並持續貢獻收益。

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6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	收益	增加	收益	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	126,213	32.4	95,307	40.9
(ii)生活社區便利服務	41,393	36.2	30,383	21.5
總計	<u>167,606</u>	<u>33.3</u>	<u>125,690</u>	<u>36.2</u>

## 財務回顧

### 收益

本集團的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣587.7百萬元增加約37.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣807.9百萬元，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，本集團提供的增值服務範圍有所擴大，因而其不斷產生相關收入貢獻所致。

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6月30日止六個月			
	2022年		2021年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	638,368	79.0	461,750	78.6
增值服務	167,606	20.8	125,690	21.4
投資物業的總租金收入	1,913	0.2	213	0.0
<b>總計</b>	<b>807,887</b>	<b>100.0</b>	<b>587,653</b>	<b>100.0</b>

提供物業管理服務的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣461.8百萬元增加約38.2%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣638.4百萬元。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2021年6月30日止六個月的約人民幣125.7百萬元增加約33.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣167.6百萬元。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，故向在管項目提供更多增值服務；及(iii)本集團提供的城市相關增值服務範圍擴大，例如提供騎手換電服務。

### 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2021年6月30日止六個月的約人民幣489.8百萬元增加約39.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣684.1百萬元，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2021年6月30日止六個月的約人民幣97.8百萬元增加約26.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣123.7百萬元。毛利率由截至2021年6月30日的約16.6%下跌至截至2022年6月30日止六個月的約15.3%。該減少乃主要由於(i)本集團因業務擴張而增加員工人數；及(ii)江蘇省的最低工資水平自2021年8月起已增加約13%，而江蘇省的社保基數分別於2021年7月及2022年1月上調，總增幅約為26%，導致本集團應付的薪資及社會保險大幅增加，從而令員工成本大幅增加。

## 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2021年6月30日止六個月的約人民幣4.9百萬元增加約22.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.0百萬元，主要由於收到政府的稅收補貼。

## 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2021年6月30日止六個月的約人民幣2.4百萬元減少約20.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1.9百萬元，主要由於本集團實行有效的成本控制。

## 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2021年6月30日止六個月的約人民幣28.8百萬元增加約50.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣43.4百萬元，主要由於本集團業務擴展令員工成本增加。

### 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2021年6月30日止六個月的約人民幣7.0百萬元增加約27.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元，主要由於本公司的貿易及其他應收款項增加。

### 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2021年6月30日止六個月的約人民幣5.9百萬元減少約30.5%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣4.1百萬元，主要由於償還短期借款約人民幣52百萬元。

### 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2022年6月30日止六個月享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣14.7百萬元增加約23.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣18.1百萬元，主要由於期內除稅前溢利增加。

### 期內溢利

由於以上所述，本集團的溢利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣44.0百萬元增加約24.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣54.9百萬元。截至2022年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣51.3百萬元，較2021年同期增加約27.6%。截至2022年6月30日止六個月，淨利潤率為約6.8%，較2021年同期的約7.5%下跌0.7個百分點。淨利潤率下跌乃主要由於毛利率下跌。

## 流動資金、儲備及資本架構

截至2022年6月30日止六個月，本集團維持穩健的財務狀況。於2022年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣883.4百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣954.1百萬元減少約7.4%。於2022年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣281.1百萬元，較於2021年12月31日的人民幣538.1百萬元減少約47.8%，主要由於(i)短期借款減少約人民幣52.0百萬元；(ii)員工成本增加人民幣81.1百萬元；及(iii)已付稅項金額增加人民幣21.7百萬元。於2022年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣307.3百萬元，較於2021年12月31日的約人民幣272.9百萬元增加約12.6%。該增加乃主要由於期內溢利增加約人民幣54.9百萬元及分派股息約人民幣27.3百萬元。

## 物業、廠房及設備

本集團於2022年6月30日的物業、廠房及設備約為人民幣71.4百萬元，較2021年12月31日的約人民幣75.2百萬元略為減少約5.1%。

## 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2022年6月30日的貿易應收款項約為人民幣336.3百萬元，較2021年12月31日的約人民幣231.0百萬元增加約45.6%。貿易應收款項增加乃由於(i)本集團收益於期內增加；(ii)本集團的住宅物業客戶於年末支付物業管理費的慣例；及(iii)本集團非住宅物業客戶每季度支付物業管理費的一般慣例。

## 預付款項、按金及其他應收款項

本集團於2022年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣87.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣76.7百萬元增加約13.7%。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。

## 按公允價值計入損益的金融資產

本集團於2022年6月30日的按公允價值計入損益的金融資產約為人民幣28.4百萬元，較於2021年12月31日的零增加100%，主要由於截至2022年6月30日止六個月向不同的獨立第三方金融機構購買各種理財產品所致。

## 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2022年6月30日的貿易應付款項約為人民幣58.1百萬元，較2021年12月31日的約人民幣44.5百萬元增加約30.6%。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2022年6月30日的其他應付款項、已收按金及應計費用約為人民幣257.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣247.0百萬元增加約4.3%。此乃主要由於(i)應付股息增加；及(ii)由於本集團承接的物業管理項目數目增加導致代收代繳公攤費用增加。

## 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。

本集團於2022年6月30日的合約負債約為人民幣254.2百萬元，較2021年12月31日的約人民幣295.8百萬元減少約14.1%。此乃主要由於物業管理公司於去年下半年預先收取第二年的物業管理費之慣例。

## 借款

於2022年6月30日，本集團的計息銀行借款為人民幣157百萬元。

## 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2022年6月30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(「上市日期」)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2019年10月25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佣金以及其他開支(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自上市日期起至2022年6月30日的實際用途：

	所得款項 計劃用途 總額 千港元	自上市 日期起至 2022年 6月30日 所得款項 實際用途 千港元	所得款項 淨額餘額 千港元
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	46,646	32,207
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	—
升級本集團內部信息技術系統， 以提升營運效率	13,142	13,142	—
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	—
一般營運資金	13,142	13,142	—
<b>總計</b>	<b>131,421</b>	<b>99,214</b>	<b>32,207</b>

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2022年6月30日尚無資產抵押。

## 或然負債

本集團於2022年6月30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2022年6月30日止六個月的收益及溢利均以人民幣計值。本集團於期內的主要外幣來源為在聯交所主板成功上市的募集資金，其全部為港元。於2022年6月30日，本集團經營業務並無任何重大外匯風險。本集團目前並無使用衍生金融工具來對沖其外匯風險。本集團將會密切監察外幣風險，並會於需要時考慮對沖重大外幣風險。

## 僱員及薪酬政策

於2022年6月30日，本集團合共擁有8,173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、購股權計劃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

截至2022年6月30日止六個月及直至本公告日期，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2022年6月30日之後發生的任何重大事項。

## 其他資料

### 購買、出售或贖回本公司的上市證券

截至2022年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之任何證券。

### 中期股息

董事會決定不宣派截至2022年6月30日止六個月的中期股息。

## 企業管治

### 遵守企業管治守則

本集團致力於維持高水平的企業管治標準，這對本集團提供一個維護本公司股東利益及增強企業價值和問責制的框架而言至關重要。本公司將繼續遵守聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四的企業管治守則（「企業管治守則」）所載的良好企業管治原則。

截至2022年6月30日止六個月，本公司已遵守企業管治守則所載的所有適用守則條文，並將繼續檢討及加強其企業管治常規，確定並正式製定措施及政策，以確保遵守企業管治守則。

### 審閱中期業績

本公司審核委員會（「審核委員會」）現時由兩名獨立非執行董事，即周兆恒先生及茅寧先生以及一名非執行董事謝晨光先生組成，而周兆恒先生為審核委員會主席。審核委員會已審閱本集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務資料，該資料已於發行前於2022年8月26日經董事會批准。審核委員會認為未經審核中期簡明綜合財務資料符合適用會計準則、上市規則及其他法律規定，並已作出充分披露。

## 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」）及本公司採納的董事買賣本公司證券的交易守則（「證券交易守則」）作為管理董事的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，截至2022年6月30日止六個月，彼等已遵守標準守則及證券交易守則規定的標準。

截至2022年6月30日止六個月，本公司未發現任何違規事件。可能掌握本集團內部資料的相關員工亦應遵守書面指導原則，其條款須嚴格遵守標準守則。

## 於聯交所及本公司網站刊發中期業績及中期報告

中期業績公告刊載於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.yinchenglife.hk](http://www.yinchenglife.hk))。中期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8月26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。