

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2020年6月30日止6個月之
中期業績公告**

摘要

- 截至2020年6月30日止6個月的收益為約人民幣416.9百萬元，較截至2019年6月30日止6個月的約人民幣299.7百萬元增加約39.1%。
- 截至2020年6月30日止6個月的毛利為約人民幣81.5百萬元，較截至2019年6月30日止6個月的約人民幣52.2百萬元增加約56.1%。截至2020年6月30日止6個月的毛利率為約19.5%，較截至2019年6月30日止6個月上升約2.1個百分點。
- 截至2020年6月30日止6個月的溢利為約人民幣29.9百萬元，(i)較截至2019年6月30日止6個月的約人民幣10.6百萬元增加約182.1%；及(ii)較截至2019年6月30日止6個月的約人民幣16.8百萬元於扣除本公司於2019年11月6日在聯交所上市相關的上市費用前增加約78.0%。截至2020年6月30日止6個月，純利率約為7.2%，較截至2019年6月30日止6個月增加約3.7個百分點。
- 於2020年6月30日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為37.3百萬平方米，較2019年6月30日的約27.4百萬平方米增加約36.1%。
- 於2020年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為33.7百萬平方米，較2019年6月30日的約20.4百萬平方米增加約65.2%。
- 於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣383.3百萬元。

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2020年6月30日止6個月之未經審核中期簡明綜合財務資料，連同截至2019年6月30日止6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2020年6月30日止6個月

		截至6月30日止6個月	
	附註	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益	3	416,870	299,652
銷售成本		(335,417)	(247,486)
毛利		81,453	52,166
其他收入及收益	3	7,081	927
銷售及分銷開支		(2,178)	(1,959)
行政開支		(28,408)	(30,969)
其他開支		(216)	(38)
金融資產減值虧損淨額		(8,124)	(3,311)
財務成本		(4,372)	(1,590)
應佔一間聯營公司虧損		(1,357)	(74)
除稅前溢利		43,879	15,152
所得稅開支	4	(13,958)	(4,576)
期內溢利		29,921	10,576
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		29,536	10,481
非控股權益		385	95
		29,921	10,576
母公司普通權益持有人應佔每股盈利			
基本及攤薄(人民幣)	6	0.11	0.05

截至6月30日止6個月
2020年 2019年
 人民幣千元 人民幣千元
 (未經審核) (未經審核)

期內溢利	29,921	10,576
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	1,938	-
期內其他全面收益	1,938	-
期內全面收益總額	31,859	10,576
以下人士應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	31,474	10,481
非控股權益	385	95
	31,859	10,576

中期簡明綜合財務狀況表
於2020年6月30日

	附註	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		22,904	18,626
投資物業		25,142	25,142
使用權資產		2,539	4,337
商譽		26,178	–
無形資產		27,807	130
於一間聯營公司的投資		1,522	2,879
遞延稅項資產		7,080	6,545
		<u>113,172</u>	<u>57,659</u>
非流動資產總值			
		<u>113,172</u>	<u>57,659</u>
流動資產			
存貨		1,385	833
貿易應收款項	7	146,281	70,761
應收關聯公司款項		78,735	66,947
預付款項、按金及其他應收款項		59,420	50,692
現金及現金等價物		383,335	447,819
		<u>669,156</u>	<u>637,052</u>
流動資產總值			
		<u>669,156</u>	<u>637,052</u>

		2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	8	15,895	10,443
其他應付款項、已收按金及應計費用		159,282	266,078
合約負債		171,569	193,489
應付關聯公司款項		6,717	30,159
計息銀行借款		220,000	50,000
租賃負債		15,302	14,568
應付稅項		6,281	4,141
		<u>595,046</u>	<u>568,878</u>
流動負債總額			
		<u>595,046</u>	<u>568,878</u>
流動資產淨值		<u>74,110</u>	<u>68,174</u>
資產總值減流動負債		<u>187,282</u>	<u>125,833</u>
非流動負債			
租賃負債		696	1,367
遞延稅項負債		9,663	2,664
其他負債		13,900	-
		<u>24,259</u>	<u>4,031</u>
非流動負債總額			
		<u>24,259</u>	<u>4,031</u>
資產淨值		<u>163,023</u>	<u>121,802</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	9	2,387	2,387
儲備		141,036	119,853
		<u>19,600</u>	<u>(438)</u>
非控股權益			
		<u>19,600</u>	<u>(438)</u>
權益總額		<u>163,023</u>	<u>121,802</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

截至2020年6月30日止6個月

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。於截至2020年6月30日止6個月，本集團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

截至2020年6月30日止6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2019年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

3. 收益、其他收入及收益

收益指於截至2020年6月30日止6個月自物業管理服務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6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
收益		
物業管理服務	336,333	240,621
生活社區增值服務	80,537	59,031
	416,870	299,652
指：		
來自物業管理服務的收益：		
於一段時間內確認	336,333	240,621
來自生活社區增值服務的收益：		
於一段時間內確認	58,893	44,354
於時間點確認	21,644	14,677
	416,870	299,652

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自過往期間達致的履約責任確認：

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
於報告期間初計入合約負債的已確認收益：		
物業管理的收益	<u>101,094</u>	<u>59,858</u>
生活社區增值服務的收益	<u>6,361</u>	<u>4,222</u>

其他收入及收益

	截至6月30日止6個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	348	228
投資收入	-	337
政府補助	6,364	244
出售物業、廠房及設備項目的收益	12	-
租金收入	289	-
其他	<u>68</u>	<u>118</u>
總計	<u>7,081</u>	<u>927</u>

4. 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。

中華人民共和國(「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6個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	14,793	5,635
遞延稅項	<u>(835)</u>	<u>(1,059)</u>
期內稅項支出總額	<u>13,958</u>	<u>4,576</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6個月	
	2020年 人民幣千元 (未經審核)	2019年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	43,879	15,152
按法定所得稅率計算	10,970	3,788
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	(444)	(291)
不可扣稅開支	649	276
已動用過往期間稅項虧損	(7)	–
未確認的可扣稅暫時差額	97	10
未確認的稅項虧損	2,693	793
	<u>13,958</u>	<u>4,576</u>

5. 股息

董事於2020年3月31日建議宣派2019年末期股息每十股股份0.42港元(約人民幣0.38元)，相關建議隨後於2020年5月29日在股東週年大會上獲批准。宣派的2019年末期股息總額約為人民幣10,236,000元，已於中期簡明綜合財務狀況表的「其他應付款項、已收按金及應計費用」中列賬，隨後已於2020年7月分派。

董事會決議不就截至2020年6月30日止6個月派付任何中期股息(截至2019年6月30日止6個月：無)。

本公司的附屬公司於2019年3月向當時的股東宣派股息人民幣33,564,000元。

6. 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本公司普通權益持有人應佔期內溢利及期內已發行267,152,000股(2019年6月30日：200,000,000股)普通股加權平均數計算。

由於本集團於期內概無潛在攤薄已發行普通股，故並無就攤薄而對截至2020年6月30日和2019年6月30日止6個月呈列的每股基本盈利金額作出調整。

7. 貿易應收款項

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	166,236	82,592
減值	<u>(19,955)</u>	<u>(11,831)</u>
	<u>146,281</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及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	137,006	65,027
超過1年及於2年內	8,284	4,952
超過2年及於3年內	790	562
3年以上	<u>201</u>	<u>220</u>
	<u>146,281</u>	<u>70,761</u>

貿易應收款項的減值虧損撥備的變動如下：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於期初／年初	11,831	4,757
已確認的減值虧損	<u>8,124</u>	<u>7,074</u>
於期末／年末	<u>19,955</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。

8. 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：

	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於一年內	14,810	9,382
一年以上	1,085	1,061
	<u>15,895</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。

9. 股本

	2020年 6月30日 千港元 (未經審核)	2019年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
2,000,000,000股(2019年12月31日：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股	<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>
	2020年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2019年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
267,152,000股(2019年12月31日：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

各位股東，

本人僅代表董事會欣然向各位提呈本集團截至2020年6月30日止6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

回顧近年及2020年上半年，對整個中國物業管理行業而言，迎來了前所未有的社會關注及發展契機。尤其是今年上半年全社會經歷新冠疫情(「COVID-19」)的衝擊及影響，此次疫情更成為了物業管理行業的試金石，行業的作用及價值得以突顯，並受到廣泛的重視和認可。根據獨立第三方問卷調查，在這次疫情中，業主對物業管理的價值感知、滿意度大幅提升，對能夠提供優質服務、專業服務的品牌物管公司需求提升。選擇「好的物業公司」已成為市場趨勢。本集團作為擁有逾20年行業經驗的著名中國物業管理服務供應商，亦發揮我們在業務模式及優質服務等方面的優勢，收穫了業主及市場的高度認可，進一步鞏固了我們區域龍頭企業的行業地位。

截至2020年6月30日止6個月，本集團錄得營業收入約人民幣416.9百萬元，較2019年同期的約人民幣299.7百萬元大幅增長約39.1%。截至2020年6月30日止6個月的溢利為約人民幣29.9百萬元，較2019年同期的約人民幣10.6百萬元增加約182.1%；而較2019年同期扣除本公司於2019年11月6日在聯交所上市的上市開支前的約人民幣16.8百萬元增長約78.0%。收入及溢利的增幅主要得益於年內新增在管建築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；以及南京匯仁恒安物業管理有限公司(「匯仁恒安」)於本集團完成收購其51%的股權後的盈利貢獻。截至2020年6月30日止6個月，毛利率及淨利率分別為約19.5%及7.2%。

本集團是總部位於南京、深耕長三角經濟帶的區域型物管頭部企業，目前已將業務佈局擴大到江蘇省及長三角多個核心城市。回顧期內，本集團成功進軍江蘇省宿遷市及鹽城市。截至2020年6月30日，本集團的物業管理服務涵蓋16個城市，管理307項物業，同比增長約50.5%。307項在管物業包括142項住宅物業與165項非住宅物業，服務超過190,000戶家庭，覆蓋超過1百萬名客戶。本集團一方面以優質的服務獲得原有客戶的續約，截至2020年6月30日止6個月之續約率為約92.9%；一方面積極拓展新客戶。截至2020年6月30日，本集團簽約建築面積為約37.3百萬平方米，同比增長約36.1%。本集團在管建築面積首次突破三千萬，達到約33.7百萬平方米，同比大幅提升65.2%。

住宅與非住宅在管面積分別佔本集團總在管建築面積約77.4%和22.6%，其中非住宅在管面積較去年同期大幅增加約89.9%到約7.6百萬平方米，目前集團的非住宅物管業務已涵蓋多達十個產品綫(包括政府設施、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)，顯示本集團擴大非住宅項目的戰略已有效實施並取得初步成效。尤其是本集團於今年3月通過完成併購匯仁恒安進入醫院物管領域，不但豐富了我們的非住宅業務組合、提升了本集團的專業服務能力，亦彰顯了我們的併購整合能力，為本集團將來在非住宅板塊的進一步擴展提供經驗。同時，非住宅產品的毛利率較住宅為高，未來也將有利於進一步拉動公司整體毛利率水準。回顧期內，匯仁恒安為本集團貢獻收益約人民幣35.1百萬元及純利約人民幣3.0百萬元。回顧期內，本集團非住宅物業之平均毛利率約為20.0%。

作為一家具有鮮明市場化特色的物業管理企業，本集團始終堅持在獲得「銀城系」穩定項目來源的同時，努力爭取更多來自市場的份額。截至2020年6月30日，本集團來自第三方地產開發商的在管面積占比首次突破八成，達到約81.8%，較2019年同期增長約68.9%。這是市場對本集團品牌及運營能力的認可，將進一步鞏固本集團之地位，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。本集團通過三種渠道獲得新合約，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，本集團新增項目淨值為68個，其中

獲直接委聘項目25個，通過收購匯仁恒安獲得項目18個。新冠疫情爆發延遲了2020年一季度的招投標安排，而自2020年4月份開始逐漸恢復。本集團經過謹慎分析與篩選，於截至2020年6月30日止6個月參與了56項新項目投標，尤其是競爭激烈的非住宅項目，共贏得25項項目合約。其中，南京奧體中心等地標建築項目的獲得，有助於提升本集團知名度及品牌形象，從而於未來帶來更多潛在客戶。

社區增值服務方面，本集團因應疫情期間的業主需求，迅速推出多項新便民服務，如生活物資團購、預約理髮、車胎補氣、學習資料複印等服務。該等服務備受業主好評，使得我們與業主聯繫更為密切，從而進一步提升用戶粘度和忠誠度。截至2020年6月30日止6個月，本集團來自社區增值服務之收入約為人民幣80.5百萬元，同比增長約36.4%。於2020年6月30日，本集團的綜合物業管理費收繳率較去年同期提高超過3個百分點至68.1%。

隨著業務規模的快速擴張，本集團已通過內部培養為主、外部招聘為輔相結合的方式以應對亟需填補的人才缺口。通過明確的透明化的晉升與激勵機制，配合全方位的培訓，本集團在吸引人才、留住人才的同時，保持了服務質量的穩定性。於2020年6月30日，本集團擁有431名生活顧問，能有效通過網格化管理以迅速應對業主之需求。

本集團憑藉跨越性增長的管理規模、行業領先的服務品質、良好的客戶口碑及業務發展，得到業界高度認可，榮獲2020中國物業服務百強企業第24位，及2020中國物業服務行業市場化運營領先企業、2020中國上市物業服務投資價值優秀企業等榮譽。

下半年展望

近年來，物業管理行業正處於行業的快速增長黃金發展期，行業前景更是備受肯定。據獨立第三方提供的行業資料，預計2022年中國物業管理行業市場規模將過1.5萬億元。同時，物業管理行業資本市場熱度持續提升，於2020年6月，共有約30家物管企業於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市。基於業績增長的高確定性及可預見性，上半年物業管理板塊在港股所有行業中漲幅排名第一。

新冠疫情的爆發為物管行業帶來巨大挑戰，亦與此同時令行業的價值及貢獻得以彰顯。年初以來，各地方政府已相繼推出多項政策以支持或補貼物業管理企業，包括南京市發改委於2020年7月16日發佈《南京市普通住宅前期物業公共服務等級和收費標準的通知(徵求意見稿)》(「《通知》」)，建議新建普通住宅物業管理費用指導價格上限最高由人民幣1.9元每平方米調整到2.6元每平方米，漲幅達36.8%。這是南京物業收費標準14年來的首次上調，有助於促進南京物管行業整體的穩健發展。我們認為，長遠而言，前期項目的物業管理費用提高，將帶動未來二手物業管理項目底價的提升，有助於本集團未來以更好的價格獲取二手物業管理項目，從而帶動收入及盈利增長。部分服務項目如裝修垃圾清運費由原來的政府指導價調整為市場調節價，說明行業已逐步由政府指導向市場化邁進，有利於物管企業以優質的服務換取市場化的收入回報。本集團作為一家較早實現高度市場化的物管企業，欣然看到行業向市場化轉變，亦更加堅定本集團的市場化發展戰略。

已上市的中國物管企業有幾十家，然而實際上行業內的公司有十幾萬家。優質物管企業將迎來快速增長的窗口期。客戶、行業都會越趨公平，有能力的公司將有機會突圍而出。因此，本集團定位仍會立足長三角區域，堅定走市場化的道路。展望未來，本集團將繼續以市場拓展為主導、與收並購相結合的方式擴大我們的業務規模、拓寬社區增值服務範疇、維持良好的口碑及客戶滿意度，實現穩中有進，同時在注重人才的激勵與培養以及嚴格控制成本等方面多管齊下，提升盈利能力，為本公司股東帶來更豐厚回報。

銀城生活服務有限公司
主席
謝晨光

中國南京
2020年8月20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2020年6月30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（「**建築面積**」）約達33.7百萬平方米。於2020年6月30日，本集團管理307項物業，包括142項住宅物業及165項非住宅物業，服務超過190,000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、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2020年獲得多個獎項，包括於中國物業服務百強企業中名列第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+」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。本集團的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業。

合約建築面積及在管建築面積

於2020年6月30日，本集團的合約建築面積約為37.3百萬平方米，較2019年6月30日的合約建築面積約27.4百萬平方米增加約36.1%。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，自其新客戶及現有客戶承接的項目數量增加。

於2020年6月30日，本集團的在管建築面積約為33.7百萬平方米，較2019年6月30日的在管建築面積約20.4百萬平方米增加約65.2%。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2020年6月30日，本集團擁有307個在管物業，較2019年6月30日的204個在管物業增加103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6月30日	
	2020年	2019年
合約建築面積 ^(附註) (千平方米)	37,312	27,392
在管建築面積 ^(附註) (千平方米)	33,720	20,416
在管物業數目	307	204

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2020年6月30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。

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			
	2020年		2019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	23,280	239	15,403	171
長江三角洲地區大都市(南京除外)	10,440	68	5,013	33
總計	33,720	307	20,416	204

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6個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
南京	276,006	82.1	206,361	85.8
長江三角洲地區大都市(南京除外)	60,327	17.9	34,260	14.2
總計	336,333	100.0	240,621	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。

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6月30日止6個月					
	2020年		在管建築面積		2019年	
	人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米
住宅物業	181,528	54.0	26,090	151,036	62.8	16,398
非住宅物業	154,805	46.0	7,630	89,585	37.2	4,018
總計	336,333	100.0	33,720	240,621	100.0	20,416

收益模式

截至2020年6月30日止6個月，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2019年及2020年6月30日止6個月物業管理服務收益的約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的約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：

	截至6月30日止6個月					
	2020年			2019年		
	收益	建築面積 ^(附註)		收益	建築面積 ^(附註)	
人民幣千元	%	千平方米	人民幣千元	%	千平方米	
包幹制	336,239	99.9	33,581	240,527	99.9	20,393
酬金制	94	0.1	139	94	0.1	23
總計	336,333	100.0	33,720	240,621	100.0	20,416

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」）（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物業開發商獲取新商機，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類別劃分的(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			
	2020年 建築面積 (附註1) (千平方米)	數目	2019年 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)	3,495	21	2,627	13
－業委會	2,660	21	1,465	25
小計	6,155	42	4,092	38
獨立第三方物業開發 商開發的物業				
－前期階段 (附註2)	4,862	23	2,303	12
－業委會	22,703	242	14,021	154
小計	27,565	265	16,324	166
總計	33,720	307	20,416	204

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物業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物業開發商類別劃分的物業管理服務收益明細：

	截至6月30日止6個月			
	2020年		2019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)	23,309	6.9	30,348	12.6
－業委會	40,738	12.1	27,441	11.4
小計	64,047	19.0	57,789	24.0
獨立第三方物業開發 商開發的物業				
－前期階段 ^(附註)	17,718	5.3	8,048	3.4
－業委會	254,568	75.7	174,784	72.6
小計	272,286	81.0	182,832	76.0
總計	336,333	100.0	240,621	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2020年6月30日止6個月，本集團透過公開招標或直接委任獲得於前期階段的住宅物業項目，而其透過公開招標、收購物業管理公司或直接委任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2020年6月30日止6個月，住宅物業的平均物業管理費用約為每月每平方米人民幣1.29元(2019年同期：每平方米人民幣1.71元)。該減少乃主要由於年內就所承接的若干大型新住宅物業管理項目，其按照建築面積計算的物業管理服務費較低。

就非住宅物業而言，本集團截至2020年6月30日止6個月的平均物業管理費用約為每月每平方米人民幣4.07元(2019年同期：每月每平方米人民幣4.68元)。該減少主要由於年內就所承接的若干大型新非住宅物業管理項目，其按照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2020年6月30日，本集團的生活社區增值服務涵蓋142項住宅物業及9項混合用途非住宅物業。

截至2020年6月30日止6個月，本集團提供生活社區增值服務所產生的收益約為人民幣80.5百萬元，較截至2019年6月30日止6個月的人民幣59.0百萬元增加約36.4%。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、毛利及毛利率明細：

	截至6月30日止6個月					
	2020年		毛利率	2019年		毛利率
	收益	毛利		收益	毛利	
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	61,093	28,610	46.8	40,506	21,505	53.1
(ii)健身服務	7,311	617	8.4	11,275	1,077	9.6
(iii)生活社區便利服務	12,133	2,762	22.8	7,250	1,784	24.6
	<u>80,537</u>	<u>31,989</u>	<u>39.7</u>	<u>59,031</u>	<u>24,366</u>	<u>41.3</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2019年6月30日止6個月的約人民幣299.7百萬元增加約39.1%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣416.9百萬元，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；及(iii)匯仁恒安於本集團完成收購其51%的股權後所得收入所致。

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6個月			
	2020年		2019年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	336,333	80.7	240,621	80.3
生活社區增值服務	80,537	19.3	59,031	19.7
總計	416,870	100.0	299,652	100.0

提供物業管理服務的收益由截至2019年6月30日止6個月的約人民幣240.6百萬元增加約39.8%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣336.3百萬元。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)本集團非住宅物業項目數量持續增加。

提供生活社區增值服務的收益由截至2019年6月30日止6個月的約人民幣59.0百萬元增加約36.4%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣80.5百萬元。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2019年6月30日止6個月的約人民幣247.5百萬元增加約35.5%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣335.4百萬元，主要由於(i)本集團業務擴展令員工數量及分包成本有所增加；及(ii)新冠疫情令本集團採購防疫材料的成本有所增加。

毛利及毛利率

由於以上所述，本集團的毛利由截至2019年6月30日止6個月的約人民幣52.2百萬元增加約56.1%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣81.5百萬元。毛利率由截至2019年6月30日止6個月的約17.4%提升至截至2020年6月30日止6個月的約19.5%。該增加乃主要由於(i)本集團在管建築面積增加致使物業管理服務的收入有所增加；(ii)本集團自獨立第三方承接的項目因逐漸步入成熟期，故後續投入減少；及(iii)政府因新冠疫情減免應繳社保及稅款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、租金收入以及其他。

本集團的其他收入及收益由截至2019年6月30日止6個月的約人民幣0.9百萬元增加約688.9%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣7.1百萬元，主要由於期內政府補助增加。

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2019年6月30日止6個月的約人民幣2.0百萬元增加約10.0%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣2.2百萬元，主要由於本集團持續加大業務擴張。

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2019年6月30日止6個月的約人民幣31.0百萬元減少約8.4%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣28.4百萬元，主要由於期內並無產生上市開支。

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2019年6月30日止6個月的約人民幣3.3百萬元增加約145.5%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣8.1百萬元，主要由於貿易應收款項撥備的減值虧損增加。

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2019年6月30日止6個月的約人民幣1.6百萬元增加約175.0%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣4.4百萬元，主要由於短期借款增加。

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2020年6月30日止6個月享有10%的優惠稅率。

本集團的所得稅開支由截至2019年6月30日止6個月的約人民幣4.6百萬元增加約204.3%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣14.0百萬元，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2019年6月30日止6個月的約人民幣10.6百萬元增加約182.1%至截至2020年6月30日止6個月的約人民幣29.9百萬元。截至2020年6月30日止6個月，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣29.5百萬元，較2019年同期增加約181.0%。截至2020年6月30日止6個月，淨利潤率為約7.2%，較2019年同期的約3.5%增加3.7個百分點。淨利潤率增加乃主要由於(i)本集團的業務擴展及發展；(ii)期內並無產生上市開支；(iii)現有項目的營運狀況有所改善；及(iv)新冠疫情下政府政策導致本集團開支減少。

流動資金、儲備及資本架構

截至2020年6月30日止6個月，本集團維持穩健的財務狀況。於2020年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣669.2百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣637.1百萬元增加約5.0%。於2020年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣383.3百萬元，較於2019年12月31日的人民幣447.8百萬元減少約14.4%，主要由於經營活動所用現金淨額約人民幣62.9百萬元。於2020年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣163.0百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣121.8百萬元增加約33.8%。該增加乃主要由於期內溢利增加約人民幣29.9百萬元。

物業、廠房及設備

本集團於2020年6月30日的物業、廠房及設備約為人民幣22.9百萬元，較2019年12月31日的約人民幣18.6百萬元增加約23.1%。此乃主要由於期內收購匯仁恒安致使物業數量有所增加。

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2020年6月30日的貿易應收款項約為人民幣146.3百萬元，較2019年12月31日的約人民幣70.8百萬元增加約106.6%。貿易應收款項增加乃由於期內本集團的收益增加所致。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團於2020年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣59.4百萬元，較2019年6月30日的約人民幣50.7百萬元增加約17.2%。此乃主要由於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2020年6月30日的貿易應付款項約為人民幣15.9百萬元，較2019年12月31日的約人民幣10.4百萬元增加約52.9%。此乃主要由於本集團承接的物業管理項目有所增加。

其他應付款項、已收按金及應計費用

本集團於2020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159.3百萬元，較2019年12月31日的約人民幣266.1百萬元減少約40.1%。此乃主要由於償還應付第三方款項人民幣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。

本集團於2020年6月30日的合約負債約為人民幣171.6百萬元，較2019年12月31日的約人民幣193.5百萬元減少約11.3%。此乃主要由於本集團因項目進行而正常結轉合約負債的收入。

借款財務回顧

於2020年6月30日，本集團的計息銀行借款為人民幣220.0百萬元。

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2020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134.4百萬港元(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2020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 2020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	20,000	58,853
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	3,081	16,632
升級本集團內部信息技術系統， 以提升營運效率	13,142	301	12,841
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	266	6,305
一般營運資金	13,142	3,979	9,163

本集團於未來三年將繼續按與招股章程內所述的建議分配方式相同的方式動用所得款項淨額餘額。

資產抵押

本集團於2020年6月30日尚無資產抵押。

或然負債

本集團於2020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2020年6月30日止6個月的收益及溢利均以人民幣計值。本集團主要的外幣來源為期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2020年6月30日，本集團合共擁有3,466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

除本公司2019年年報所披露之外，截至2020年6月30日止6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

於2020年7月2日，本公司與南京原穀生態農業有限公司（「原穀生態農業」）訂立總供應協議，據此，原穀生態農業同意於2020年7月2日至2022年12月31日向本集團供應及交付食品，包括蔬菜、水果、穀類、肉類、調味料及乾貨，如肉乾、乾果、乾豌豆、乾草藥及調味料等。詳情請參閱本公司日期為2020年7月2日之公告。

於2020年7月16日，本公司非執行董事兼控股股東黃清平先生（「黃先生」）告知本公司，其收購Silver Wutong Holding Limited（一間由黃先生直接全資擁有的公司），將本公司合計9,350,320股股份（「股份」）（約佔本公司全部已發行股份的3.5%）於場外轉讓予李春玲先生（執行董事）、黃雪梅女士（執行董事）、殷曉黎女士（本公司高級管理人員）及范興霞女士（本公司高級管理人員）的控股公司，根據各自的股份轉讓協議，緊接2020年7月16日前五個營業日股份的平均收市價折讓約20%，以每股股份6.3港元轉讓。詳情請參閱本公司日期為2020年7月16日之公告。

除上述事項外，董事並不知悉本集團於2020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2020年6月30日止6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2020年6月30日止6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」)附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)所載的良好企業管治原則。

截至2020年6月30日止6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2020年6月30日止6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2020年8月20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。

本集團截至2020年6月30日止6個月的未經審核中期簡明綜合財務資料未經審核，但已由本公司獨立核數師安永會計師事務所根據國際會計標準委員會頒佈的國際會計準則第34號「中期財務報告」審閱。

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2020年6月30日止6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2020年6月30日止6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)及本公司網站(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
2020年8月20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。