

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)

**(1)截至2023年6月30日止六個月之
中期業績公告**
(2)更改香港主要營業地點

摘要

- 截至2023年6月30日止六個月的收益為約人民幣946.7百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣807.9百萬元增加約17.2%。
- 截至2023年6月30日止六個月，提供物業管理服務及增值服務產生的收益分別約為人民幣730.7百萬元及人民幣214.3百萬元。特別是，來自獨立第三方的收益繼續保持在很高百分比，佔本集團提供物業管理服務產生的收益約97.3%。
- 截至2023年6月30日止六個月的毛利為約人民幣147.2百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣123.7百萬元增加約19.0%。截至2023年6月30日止六個月的毛利率為約15.6%。
- 截至2023年6月30日止六個月的溢利為約人民幣63.8百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣54.9百萬元增加約16.2%。截至2023年6月30日止六個月，純利率約為6.7%。
- 截至2023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59.7百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的約人民幣51.3百萬元增加約16.4%。
- 於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣194.1百萬元。

(1) 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2023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2022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6月30日止六個月	
		2023年	2022年
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收益			
銷售成本	4	946,735 (799,486)	807,887 (684,147)
毛利		147,249	123,740
其他收入及收益		11,201	6,035
銷售及分銷開支		(2,501)	(1,907)
行政開支		(46,800)	(43,378)
出售投資物業的虧損		(1,884)	-
金融資產減值虧損淨額		(16,937)	(8,949)
財務成本		(3,669)	(4,148)
其他開支		(353)	(93)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		(945)	2,230
聯營公司		(575)	(477)
除稅前溢利		84,786	73,053
所得稅開支	5	(21,013)	(18,122)
期內溢利		63,773	54,931
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		59,747	51,286
非控股權益		4,026	3,645
		63,773	54,931
母公司普通權益持有人應佔每股盈利	7		
基本及攤薄(人民幣元)		0.22	0.19

	截至6月30日止六個月	
	2023年	2022年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內溢利	<u>63,773</u>	<u>54,931</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：		
與出售將不會重新分類的 經重估投資物業有關的所得稅	288	–
換算海外業務的匯兌差額	<u>1,496</u>	<u>1,552</u>
期內其他全面收益	<u>1,784</u>	<u>1,552</u>
期內全面收益總額	<u>65,557</u>	<u>56,483</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	61,531	52,838
非控股權益	<u>4,026</u>	<u>3,645</u>
	<u>65,557</u>	<u>56,483</u>

中期簡明綜合財務狀況表

	2023年 6月30日	2022年 12月31日
	附註 人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	92,713	89,570
投資物業	79,544	50,794
使用權資產	5,479	7,762
商譽	27,411	27,411
已抵押存款	1,573	1,876
無形資產	16,900	18,732
於聯營公司的投資	7,019	5,649
於合營企業的投資	1,720	3,584
遞延稅項資產	18,528	14,720
	<u>250,887</u>	<u>220,098</u>
非流動資產總值		
	<u>250,887</u>	<u>220,098</u>
流動資產		
存貨	9,289	10,558
貿易應收款項	8 439,434	342,083
應收關聯公司款項	279,451	200,964
預付款項、按金及其他應收款項	113,849	100,473
按公允價值計入損益的金融資產	-	76,434
已抵押存款	2,957	2,101
現金及現金等價物	194,109	292,058
	<u>1,039,089</u>	<u>1,024,671</u>
流動資產總值		
	<u>1,039,089</u>	<u>1,024,671</u>

		2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	9	105,773	75,404
其他應付款項、已收按金及應計費用		278,074	287,983
合約負債		304,804	338,194
應付關聯公司款項		11,804	13,146
計息銀行及其他借款		76,326	112,066
租賃負債		14,877	7,822
應付稅項		16,051	20,682
		<u>807,709</u>	<u>855,297</u>
流動負債總額		<u>807,709</u>	<u>855,297</u>
流動資產淨值		<u>231,380</u>	<u>169,374</u>
資產總值減流動負債		<u>482,267</u>	<u>389,472</u>
非流動負債			
計息銀行及其他借款		2,421	6,480
租賃負債		35,077	8,987
遞延稅項負債		8,266	9,029
		<u>45,764</u>	<u>24,496</u>
非流動負債總額		<u>45,764</u>	<u>24,496</u>
資產淨值		<u>436,503</u>	<u>364,976</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	10	2,387	2,387
儲備		384,461	322,300
		<u>386,848</u>	<u>324,687</u>
非控股權益		<u>49,655</u>	<u>40,289</u>
總權益		<u>436,503</u>	<u>364,976</u>

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

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, 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。

2. 編製基準

截至2023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2022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2022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新訂及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17號	保險合約
國際財務報告準則第17號（修訂本）	保險合約
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
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
國際會計準則第8號（修訂本）	會計估計的定義
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
國際會計準則第12號（修訂本）	國際稅務改革—支柱二規則範本

上述修訂本對本集團的財務狀況或表現概無任何重大影響。

4. 收益

對收益的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益	944,961	805,974
來自其他來源的收益		
來自投資物業的總租金收入	<u>1,774</u>	<u>1,913</u>
	<u>946,735</u>	<u>807,887</u>

(a) 來自客戶合約的細分收益

貨品或服務類型	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
物業管理服務	730,677	638,368
增值服務	<u>214,284</u>	<u>167,606</u>
客戶合約收益總額	<u>944,961</u>	<u>805,974</u>
收益確認時間		
於一段時間內確認	900,579	764,736
於時間點確認	<u>44,382</u>	<u>41,238</u>
客戶合約收益總額	<u>944,961</u>	<u>805,974</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微利企業，因而於期內按10%的優惠稅率繳稅。

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	25,296	20,843
遞延稅項	(4,283)	(2,721)
期內稅項支出總額	<u>21,013</u>	<u>18,122</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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前溢利	<u>84,786</u>	<u>73,053</u>
按法定所得稅率計算	21,196	18,263
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	(1,805)	(1,282)
就過往期間的即期稅項作出調整	472	249
合營企業及聯營公司應佔溢利及虧損	(568)	(288)
不可扣稅開支	534	238
未確認的稅項虧損	<u>1,184</u>	<u>942</u>
	<u>21,013</u>	<u>18,122</u>

6. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
末期已宣派—每股普通股零(2022年：12.6港仙)	—	27,339

董事會議決不會就截至2023年6月30日止六個月宣派任何股息。

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(截至2022年6月30日止六個月：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2023年6月30日止期間所呈列的每股基本盈利金額作出調整(截至2022年6月30日止六個月：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	
	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
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>59,747</u>	<u>51,286</u>
		股份數目
	2023年	2022年
股份		
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

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	483,206	376,286
減值	<u>(43,772)</u>	<u>(34,203)</u>
	<u>439,434</u>	<u>342,083</u>

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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	397,359	317,150
超過1年及於2年內	33,869	19,095
超過2年但3年內	<u>8,206</u>	<u>5,838</u>
	<u>439,434</u>	<u>342,083</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：

	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	104,145	72,793
超過1年	<u>1,628</u>	<u>2,611</u>
	<u>105,773</u>	<u>75,404</u>

10. 股本

	2023年 6月30日 千港元	2022年 12月31日 千港元
法定：		
2,000,000,000股（2022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>
	2023年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
267,152,000股（2022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>

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2023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2023年上半年，中國物業管理行業在經歷過去兩年的巨變後，行業競爭仍然激烈，市場份額分配愈發趨於平衡。在政策變動、數字化轉型和資本市場的影響下，中國物業管理行業經歷了快速發展，但也面臨了一些挑戰。

有利政策的出臺沒有放慢腳步，比如住建部幾乎每個月均有印發針對物業管理行業的通知和指導意見，其中包括了對物業管理服務質量的嚴格監管、經營活動的規範、提出建立健全的物管企業信用評級體系、加快推進信息化建設等。這些政策的推出，有利於推動行業集中度提升，提高行業的專業化水平和服務標準，促進行業健康發展。銀城生活服務作為提供高質量服務的物管企業，自始至終堅持市場化道路，堅持專業化方向。我們很高興看到物管行業蓬勃發展，也將在原有優勢上不斷加強內部管理和培訓，以擁抱新政策的要求。

隨著科技的迅速發展，物業管理行業也面臨著技術革新的壓力和機遇。人工智能、大數據、物聯網等技術的應用，為物業管理公司提供了更高效、精確和智能化的服務。銀城生活服務在今年也加大了技術投入，進行了內部管理系統、停車系統等數字化轉型，以提升服務質量和效率。

受中國房地產行業的影響，在資本市場方面，2023年上半年見證了一些物業管理公司股權變動甚至私有化，以獲得更多的資金來擴大營運規模、或進行技術升級，或應對資金短缺的挑戰。雖然本公司已較前瞻性地進行戰略部署，近年來維持本集團來自第三方發展商的收入佔比超過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，然而仍難免在壞賬和現金流中受到一定的衝擊。

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946.7百萬元，同比增長17.2%。而本公司擁有人應佔溢利為約人民幣59.7百萬元，同比增長16.4%，毛利率及淨利率分別為約15.6%及6.7%。其中，來自物業管理服務的收入為人民幣730.7百萬元，而來自增值服務的收入為人民幣214.3百萬元。於2023年6月30日，本集團總在管項目突破一千大關，達到1,038個，同比增長約17.6%。

「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約94%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）維持穩定在約66.2%（2022：66.6%），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，雖然自去年以來市場競爭愈發激烈，甚至出現無序的惡性競爭，但本集團仍憑藉優質的服務、過硬的管理和合理的價格獲得客戶的青睞，取得了良好的外拓成績。本集團於上半年自存量市場獲得的新增在管項目155個，約佔總項目數量的15%，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項目為22個。

非住宅物業管理已是本集團的重點板塊之一，在2022年其收入貢獻甚至超越住宅項目。憑藉豐富的經驗和優質的管理水平，我們屢屢斬獲新項目包括南京標誌性建築物金陵圖書館、南京國家農創中心、首進宜興中標宜興市人民醫院等優質項目。回顧期內，本集團在管409個非住宅項目，同比增長19.2%，總年化合約金額達人民幣8.5億元。

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「加密南京都市圈、做大蘇南城市群、孵化淮海都市圈」持續提升我們的業務覆蓋率。在南京，本集團在管780個項目，是項目密度很高的物業管理企業。目前本集團南京以外地區在管項目已增加至258個，同比增長約24%，比起本集團4年前上市時已翻了6倍，證明本集團在南京大本營以外地區也能保持競爭優勢快速發展。

增值服務方面，以提升客戶滿意度和幸福度為核心，本集團堅持只提供客戶剛需、高頻、量大、可持續的增值服務。近年來，銀城生活服務更加聚焦城市級的生活服務，把服務半徑從社區向城市延伸，把服務對象從業主到廣大市民拓展，不僅提供便民的體育健身、商品到家、家政、家裝、出遊、居家養老、嬰幼兒託管服務，更提供城市級的新能源汽車充電、電瓶車充電、騎手智能換電等服務。從南京出發，截至上半年本集團的城市服務已走進南京、蘇州、無錫、揚州、淮安、徐州等十多個城市，並躍居成為該等城市的充電換電服務佼佼者，發展迅猛。

於2023年6月30日，本集團已安裝超過1,300個智能換電站，擁有註冊騎手客戶超過23,000人，於回顧期內貢獻約人民幣27.8百萬元的收入，同比增長近1倍。

本集團於2022年年中成立大斑馬智慧能源(簡稱「**大斑馬**」)公司，至今已建成12座面向城市運營車輛的商業直流充電站以及77座面向社區網絡的物業交流充電站。大斑馬於回顧期內貢獻約人民幣8.2百萬元收入。

2022年本集團成立了南京美禾環境科技有限公司，將逐步替代原有的保潔外包模式，雖然使得本集團的人力成本有所增加，但卻使得保潔質量大幅提升，獲得了業主的高度認可，也使得本集團在外拓競爭中更具優勢。2023年，本集團的人力資源將維持在穩定的水平。我們也將通過成熟的培訓、晉升、和激勵系統，培養中堅的人才團隊，為本集團進一步擴大市場規模和提升盈利能力提供人才保障。

下半年展望

2023年是本集團三年規劃的收官之年。在定下三年目標的2020年，是物業管理行業的市場關注度最高的一年。我們當年提出每年收入35%增幅的目標雖然較同行普遍為低，但憑藉對自身的深刻認識及對行業準確的判斷，本集團堅定地執行管理層認為有實際意義、可實現的目標。歷史的車輪走過，見證本集團腳踏實地，不管環境如何變化，認清自我、保持初心、堅定向前的信念。

展望下半年，實現全年目標並非易事。自2022年，本集團進行了一些策略性的調整，包括從關注面積到關注營收，從關注數量到關注質量，從增長率導向轉為投入產出比導向，在關注利潤的同時重視現金流的健康。下半年，管理團隊必將加倍努力，獲得更多外拓項目，在保持高質量的物業服務基礎上，加大增值服務的覆蓋率和滲透率，以提高整體毛利率。

本集團在堅持走市場化道路的過程中，遇到的每一個難關都沒有動搖我們的方向，反而讓本集團積累了相當豐富的經驗，使我們的管理團隊更加眾志成城，在行業轉向的關鍵時期夯實了我們穩健的底盤、厚植了我們特有的優勢。銀城生活服務始終致力成為值得客戶信賴、值得股東託付、值得員工攜手成長、值得社會尊敬的企業。

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25年行業經驗，提供多元化的物業管理服務及增值服務。於2023年6月30日，本集團的物業管理服務覆蓋中國23個城市，其中19個城市位於長江三角洲地區都市圈。於2023年6月30日，本集團管理1,038項物業，包括629項住宅物業及409項非住宅物業，服務超過580,000戶家庭，涵蓋超過185萬名人口。

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年在中國物業服務百強企業排名第17及在江蘇省物業服務行業綜合實力五十強企業排名第二，並於2020年至2022年期間連續三年於南京市物業管理行業信用手冊名錄榮登榜首。本集團獲得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。

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」的專業業務模式，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。

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。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2023年6月30日，本集團於南京以外地區產生的收益同比上升約26.9%，並佔本集團自提供物業管理服務所得總收益約28.2%（2022年6月30日：25.4%）。

下表載列於所示日期按地理區域劃分的本集團的在管物業數目明細：

	於6月30日		2022年 在管物業 數目
	2023年 在管物業 數目	增加	
南京	780	15.6%	675
南京以外地區	258	24.0%	208
總計	1,038	17.6%	883

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		
	2023年 人民幣千元	增加	2022年 人民幣千元
南京	524,626	10.2%	475,976
%	71.8		74.6
南京以外地區	206,051	26.9%	162,392
%	28.2		25.4
總計	730,677	14.5%	638,368

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2023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穩定發展，於2023年6月30日達409項物業，同比增加約19.2%。

下表載列於所示日期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 在管物業 數目
	2023年 在管物業 數目	增加	
住宅物業	629	16.5%	540
非住宅物業	409	19.2%	343
總計	1,038	17.6%	883

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				
	2023年 收益 人民幣千元	2023年 增幅	毛利率 %	2022年 收益 人民幣千元	2022年 毛利率 %
住宅物業	402,603	22.4%	6.8	328,916	6.2
%	55.1			51.5	
非住宅物業	328,074	6.0%	14.6	309,452	14.8
%	44.9			48.5	
總計	730,677	14.5%	10.3	638,368	10.3

收益模式

截至2023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2023年6月30日，本集團約97.3%的項目由市場上獲得，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。

下表載列於所示日期按項目來源劃分的本集團的在管物業數目明細：

	於6月30日		
	2023年 數目	增加	2022年 數目
來自獨立第三方的項目	995	18.3%	841
來自銀城集團的項目	43	2.4%	42
總計	1,038	17.6%	883

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		
	2023年 收益 人民幣千元	增加 ／(減少)	2022年 收益 人民幣千元
來自獨立第三方的項目	711,122	15.9%	613,596
%	97.3		96.1
來自銀城集團的項目	19,555	(21.0%)	24,772
%	2.7		3.9
總計	730,677	14.5%	638,368

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；(ii)生活社區便利服務；及(iii)城市服務。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多樣的便民服務，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，引入城市服務，以向除在管社區居民外的其他客戶提供服務，包括電動車充電及騎手換電業務。城市服務發展迅速，並增加其對本集團的收益貢獻。

截至2023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214.3百萬元，較截至2022年6月30日止六個月的人民幣167.6百萬元增加約27.9%。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。

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				
	2023年	增加	毛利率	2022年	毛利率
	收益		%	收益	%
	人民幣千元			人民幣千元	
增值服務					
(i)共用空間增值服務	149,000	18.1%	42.9	126,213	40.7
(ii)生活社區便利服務	31,734	17.8%	10.0	26,934	9.3
(iii)城市服務	33,550	132.0%	8.9	14,459	13.7
總計	<u>214,284</u>	<u>27.9%</u>	<u>32.7</u>	<u>167,606</u>	<u>33.3</u>

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣807.9百萬元增加約17.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣946.7百萬元，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			
	2023年		2022年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	730,677	77.2	638,368	79.0
增值服務	214,284	22.6	167,606	20.8
投資物業的總租金收入	1,774	0.2	1,913	0.2
總計	946,735	100.0	807,887	100.0

提供物業管理服務的收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣638.4百萬元增加約14.5%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣730.7百萬元。該增加乃主要由於本集團承接的項目數目持續增加。

提供增值服務的收益由截至2022年6月30日止六個月的約人民幣167.6百萬元增加約27.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣214.3百萬元。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2022年6月30日止六個月的約人民幣684.1百萬元增加約16.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣799.5百萬元，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2022年6月30日止六個月的約人民幣123.7百萬元增加約19.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣147.2百萬元。毛利率由截至2022年6月30日止六個月約15.3%增加至截至2023年6月30日止六個月約15.6%。該增長主要是由於(i)本集團承接的項目數量增加，使得提供物業管理服務的收入增加；及(ii)員工成本增幅較2022年同期有所回落。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣6.0百萬元增加約86.7%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣11.2百萬元，主要由於收到政府的稅收補貼和本集團聯營公司分紅。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣1.9百萬元增加約31.6%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣2.5百萬元，主要由於本集團的業務持續擴充。

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。

本集團的行政開支保持相對穩定，截至2022年6月30日止六個月為約人民幣43.4百萬元，而截至2023年6月30日止六個月則為約人民幣46.8百萬元。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣8.9百萬元增加約89.9%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣16.9百萬元，主要由於(i)貿易及其他應收款項；及(ii)應收本公司關聯公司款項增加。

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2022年6月30日止六個月的約人民幣4.1百萬元減少約9.8%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣3.7百萬元，主要由於償還借款約人民幣39.8百萬元。

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2023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2022年6月30日止六個月的約人民幣18.1百萬元增加約16.0%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣21.0百萬元，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2022年6月30日止六個月的約人民幣54.9百萬元增加約16.2%至截至2023年6月30日止六個月的約人民幣63.8百萬元。截至2023年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣59.7百萬元，較2022年同期增加約16.4%。截至2022年及2023年6月30日止六個月，淨利潤率保持相對穩定，分別位於約6.8%和6.7%的正常健康水平。

流動資金、儲備及資本架構

截至2023年6月30日止六個月，本集團維持穩健的財務狀況。於2023年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣1,039.1百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣1,024.7百萬元增加約1.4%。於2023年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣194.1百萬元，較於2022年12月31日的人民幣292.1百萬元減少約33.6%，主要由於(i)借款減少約人民幣39.8百萬元；及(ii)本集團住宅物業客戶於年末支付物業管理費用的慣常做法導致貿易應收款項增加及本集團現金及現金等價物減少。

於2023年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣436.5百萬元，較於2022年12月31日的約人民幣365.0百萬元增加約19.6%。該增加乃主要由於期內溢利增加約人民幣63.8百萬元。

物業、廠房及設備

本集團於2023年6月30日的物業、廠房及設備約為人民幣92.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣89.6百萬元略微增加約3.5%。

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2023年6月30日的貿易應收款項約為人民幣439.4百萬元，較2022年12月31日的約人民幣342.1百萬元增加約28.4%。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2023年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣113.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣100.5百萬元增加約13.2%。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。

應收關聯公司款項

於2023年6月30日，本集團錄得應收關聯公司款項約人民幣279.5百萬元，較2022年12月31日約人民幣201.0百萬元增加約39.1%。該增加主要由於(i)向銀城國際支付尾盤資產及其他轉介及代理服務的保證金增加約人民幣30.5百萬元；及(ii)來自本集團合營企業及聯營公司的預付款項及應收款項增加約人民幣47.2百萬元。

按公允價值計入損益的金融資產

本集團於2023年6月30日的按公允價值計入損益的金融資產為零，較於2022年12月31日的人民幣76.4百萬元減少100%，主要由於截至2023年6月30日止六個月由不同的獨立第三方金融機構贖回所有理財產品所致。

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2023年6月30日的貿易應付款項約為人民幣105.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣75.4百萬元增加約40.3%。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2023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278.1百萬元，較2022年12月31日的約人民幣288.0百萬元輕微減少約3.4%。

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2023年6月30日的合約負債約為人民幣304.8百萬元，較2022年12月31日的約人民幣338.2百萬元減少約9.9%。此乃主要由於本集團於去年下半年預先收取來年的物業管理費之慣例。

借款

於2023年6月30日，本集團的計息銀行及其他借款為人民幣78.7百萬元。本集團的借款均以人民幣計值。

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2023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（「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））。於2023年6月30日，所有所得款項淨額均已動用。

資產抵押

於2023年6月30日，本集團的銀行及其他借款以下列各項擔保：(i)本集團賬面淨值約為人民幣22.0百萬元的若干樓宇；(ii)本集團賬面淨值約為人民幣14.1百萬元的若干辦公室設備、電子儀器及其他儀器；(iii)本集團賬面總值約為人民幣16.5百萬元的投資物業；(iv)本集團未來收取物業管理費用及新能源汽車充電站收費的權利；及(v)本公司間接全資附屬公司南京智慧美佳科技服務有限公司的全部已發行股本押記。

除上文所披露者外，於2023年6月30日，本公司並無其他抵押資產。

或然負債

本集團於2023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2023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2023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2023年6月30日，本集團合共擁有9,964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。

重大收購及出售

截至2023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2023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2023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

董事會決議不宣派截至2023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2023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，確定並正式制定措施及政策，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2023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2023年8月24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」）作為規管董事的行為守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事已確認，截至2023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2023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)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。

(2) 更改香港主要營業地點

董事會亦宣佈，自2023年8月24日起，本公司的香港主要營業地點更改為香港灣仔港灣道26號華潤大廈29樓2903室。

承董事會命
銀城生活服務有限公司
主席
謝晨光

中國南京
2023年8月24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。