

所属行业 物业  
发布时间 2021年8月20日

## 银城生活服务（01922.HK）

### 内生外拓助力业务扩张， 盈利不足仍是企业短板

#### 核心观点：

2021年8月19日，银城生活服务发布2021年中期业绩报告。从经营规模来看，报告期末，企业在管面积为4900.0万平方米，同比增长约45.4%；合约面积为5090.0万平方米，同比增长约36.5%；在管物业数目达636，同比增长107.2%。从经营业绩来看，报告期内，企业主营业务收入5.88亿元，同比增长约41.0%；企业毛利润约0.98亿元，同比增长约20.1%；企业净利润0.44亿元，同比增长约47.2%，净利率7.5%，较2020年同期仅提升0.3%。经营业绩稳步上扬，但盈利能力仍有不足。

#### 相关研究：

2020 中国物业服务企业综合实力 TOP100 研究报告	20200820
2021 中国上市物业服务企业百强研究报告	20210528
逐鹿天下，上市物企平均增速超 40%，百亿营收阵容扩充至 4 家，行业格局未定，大发展仍在继续	20210402

#### 研究团队

唐卓

tz\_2580（微信号）

tangzhuo@ehconsulting.com.cn

李艳杰

lyjfor1（微信号）

liyanjie\_yh@ehconsulting.com.cn

王都

Dwong5011（微信号）

wangdu@ehconsulting.com

## 引言

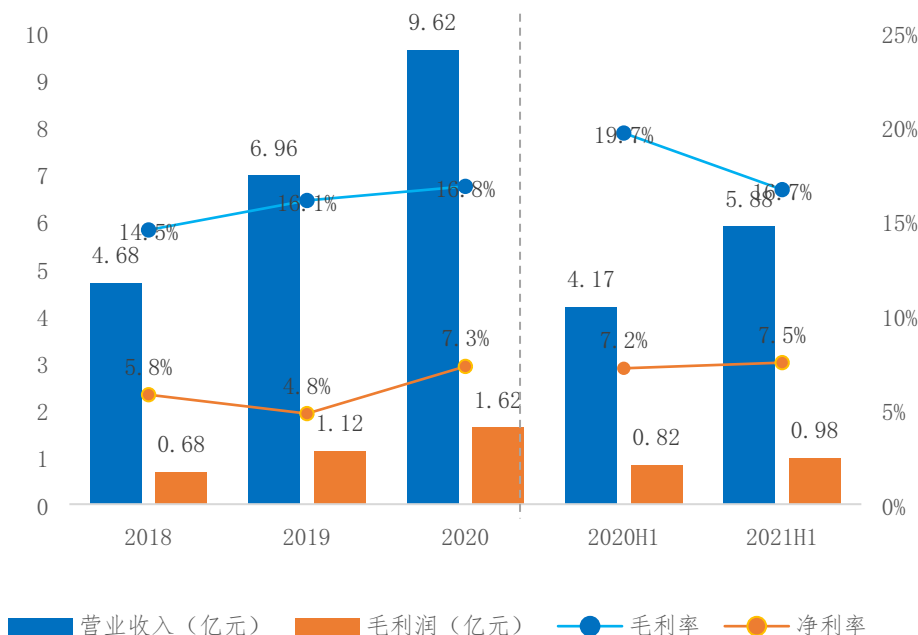
2021年8月19日，银城生活服务发布2021年中期业绩报告。从经营业绩来看，报告期末，企业主营业务收入5.88亿元，同比增长约41.0%；企业毛利润约0.98亿元，同比增长约20.1%；企业净利润0.44亿元，同比增长约47.2%。从经营规模来看，报告期末，企业在管面积为4900.0万平方米，同比增长约45.4%；合约面积为5090.0万平方米，同比增长约36.5%；在管物业数目达636，同比增长107.2%。

## 一、聚焦两大主业，经营业绩稳步上扬，但盈利能力不足

2021年上半年，银城生活服务实现主营业务收入5.88亿元，同比增长41.0%；毛利润0.98亿元，同比增长20.1%，毛利率较2020年同期降至16.6%；净利润0.44亿元，同比增长47.2%，净利率较2020年同期仅提高0.3%至7.5%。

从盈利能力来看，银城生活服务营收虽显著增长，但其盈利能力却处于较低的水平。报告期内，企业毛利率由2020年同期的19.5%下跌至本期的16.6%，主要有两方面原因导致：一方面，由于企业业务扩张令员工数量及分包成本有所增加所致；另一方面，由于国家税务总局因新冠疫情于2020年上半年实施的减税及降费政策所致。净利润虽有所增加，但其利润水平仍远低于行业均值。

图：2018-2021H1 银城生活服务主要经营业绩指标

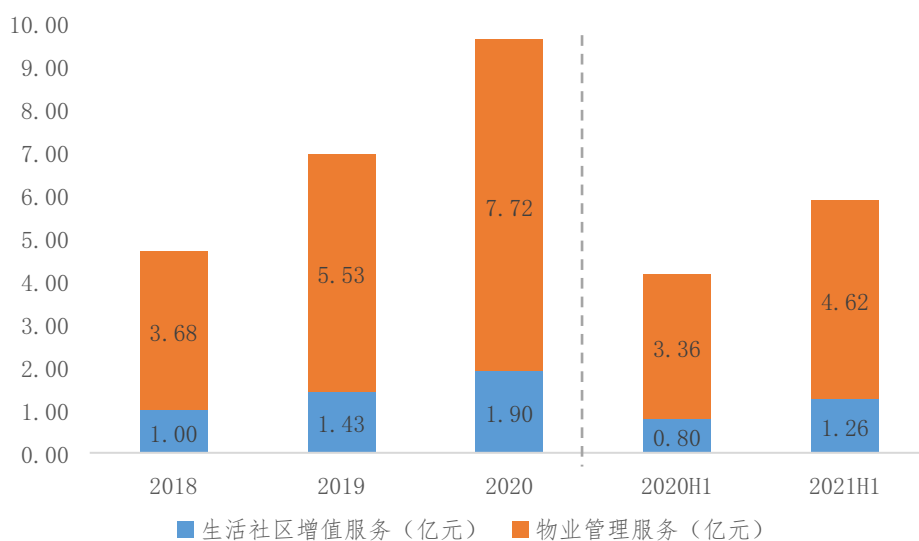


数据来源：企业业绩报告

从收入结构来看，银城生活服务两大主营业务分别是物业管理服务和社区增值服务，而物业管理服务是其收入的主要来源。报告期内，企业物业管理收入约4.62亿元，占主营业务收入约78.6%，同比增长约37.3%；企业社区增值服务收入1.26亿元，占主营业务收入约21.4%，

同比增长约 56.3%。

图：银城生活服务 2018-2021H1 收入构成情况

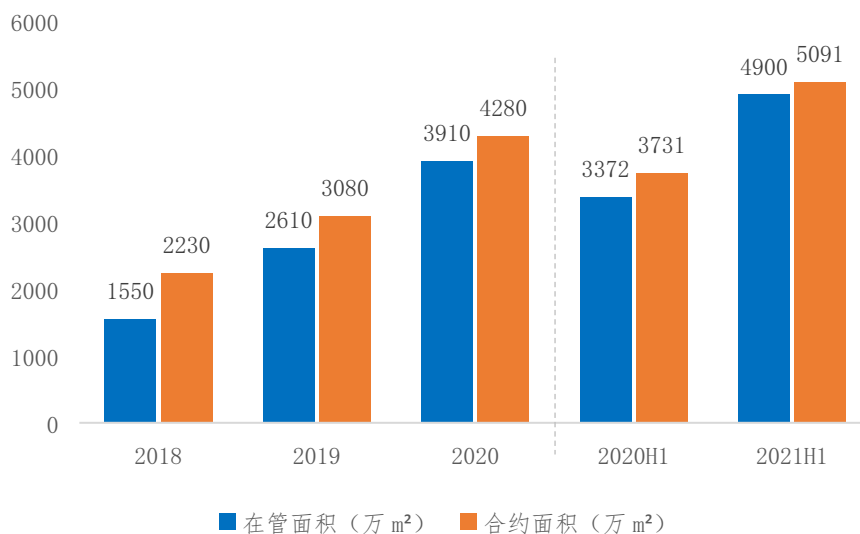


数据来源：企业业绩报告

## 二、延续区域集中化优势，在管及合约面积齐增

截至报告期末，银城生活服务在管面积约 4900.0 万平方米，同比增长约 45.4%；合约面积为 5090.0 万平方米，同比增长约 36.5%。

图：银城生活服务 2018-2021H1 在管及合约面积情况

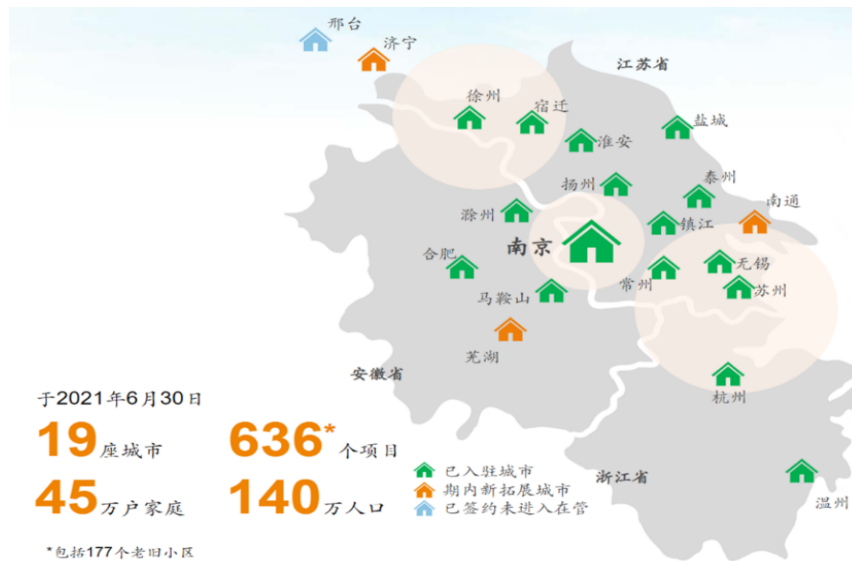


数据来源：企业业绩报告

从项目来源看,银城生活服务坚持以外拓业务为主的业务发展战略,独立性强。报告期末,企业新增在管面积 986.0 万平方米,其中来自第三方新增在管面积 905.0 万平方米,占新增在管面积总额的 91.8%。外拓业务的增加主要源于企业具有良好的市场信誉、客户的认可度及市场实力,因而自新客户承接的数目增加。

从地区分布来看,银城生活服务以南京为中心,辐射周边城市,包括江苏省的 12 个城市及长江三角洲地区大都市中其他省份的 7 个城市,进一步发挥区域集中化战略的优势。报告期末,企业在管物业数目达 636,同比增长 107.2%,覆盖全国 19 个城市。

图: 报告期末在管物业主要分布地区



数据来源: 企业业绩报告

从业态分布来看,住宅项目仍为企业获取收益和规模扩张的根基,是企业提升品牌知名度的基础。报告期末,住宅项目在管面积 3840 万平方米,同比增加约 47.1%,呈现了良好的增长态势。而非住宅项目由于对管理水平及经验等要求较严格,能带来较好的毛利率,因此成为企业近年重点发展的板块。报告期末,企业非住宅项目在管面积 1060 万平方米,而非住宅物业数量增加约 52.1%达 251 个项目,年化合约金额达 4.7 亿元。

### 三、稳存量及拓增量双轨并行, 保证业务稳定及有序增长

稳存量方面,银城生活服务凭借优质的服务及良好的运营实力,企业现有客户的续约率维持在 92.9%的高水平。住宅物业客户的当期综合收缴率约 64.6%,而随着下半年进入收款高峰期,企业预计将维持超过 90%的收缴率及 40%的预缴率。

拓增量方面,银城生活服务通过三种渠道获得新合约,包括由客户直接委聘、收购物业管理企业及赢得公开招标。报告期末企业新增项目净值为 267 个,其中获直接委聘项目 191 个、通过收购新增项目 15 个及赢得招标后进入在管 61 个。

## 结语

2021年上半年，银城生活服务主营业务收入稳步上扬，在管、合约面积得以提升，企业在业绩和规模上虽取得了较好成绩，但利润水平却远低于行业均值，盈利能力明显不足。如何实现企业规模与盈利水平的同步增长，是企业亟需解决的问题。

未来，随着物管行业的社会价值及贡献得到社会的高度认可，各地方政府已把对物业行业的支持逐步落实到实处，以协助物管企业参与到城市管理中，降低住宅物业管理难度，从而有效降低企业成本。企业在保证现有业务稳定及有序增长的同时，积极探索非住宅项目不同类型的“产业+”服务，开辟新的业务，进一步增加企业收入来源。

## 【免责声明】

本报告是基于嘉和家业认为可靠的已公开信息进行估算，公开信息包括但不限于国家统计局和各地统计局数据、公司公告及企业官网等多种途径，但嘉和家业不保证所载信息的完全准确和全部完整。由于时间和口径的原因，本报告所载的内容、排名仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的数据可能会与企业实际情况有所出入。嘉和家业最初出具日后发出与本报告所载数据不一致的研究报告，或企业公布数据与研究数据存在差异，对此嘉和家业可随时更改且不予特别通知。

本报告旨在公正客观地反映行业趋势和企业经营情况。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何机构或个人的任何建议。任何机构或个人应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考。

本报告版权仅为嘉和家业所有。未经嘉和家业书面同意，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若嘉和家业以外的机构或个人向其用户发放本报告，则由该机构或个人独自为此发送行为负责，嘉和家业对此等行为不承担任何责任。

如未经嘉和家业授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担，嘉和家业将保留随时追究其法律责任的权利。

## 【关于我们】

【嘉和家业物业服务研究院】是亿翰股份（837350）旗下聚焦物业领域的综合服务平台，专注于提供及时的物业行业资讯、深度的上市物企解读以及行业高端圈层活动，其多项研究成果已经成为资本界的重要参考依据，致力于塑造物业行业“第一”品牌影响力。



嘉和家业二维码