

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2021年6月30日止六個月之 中期業績公告

摘要

- 截至2021年6月30日止六個月的收益為約人民幣587.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣416.9百萬元增加約41.0%。
- 截至2021年6月30日止六個月的毛利為約人民幣97.8百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣81.5百萬元增加約20.1%。截至2021年6月30日止六個月的毛利率為約16.6%，較截至2020年6月30日止六個月下跌約2.9個百分點。
- 截至2021年6月30日止六個月的溢利為約人民幣44.0百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的約人民幣29.9百萬元增加約47.2%。截至2021年6月30日止六個月，純利率約為7.5%，較截至2020年6月30日止六個月增加約0.3個百分點。
- 於2021年6月30日，本集團物業管理服務的合約建築面積約為50.9百萬平方米，較2020年6月30日的約37.3百萬平方米增加約36.5%。
- 於2021年6月30日，本集團物業管理服務的在管建築面積約為49.0百萬平方米，較2020年6月30日的約33.7百萬平方米增加約45.4%。
- 於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣275.0百萬元。

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2021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2020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2021年6月30日止六個月

		截至6月30日止六個月	
	附註	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
收益	4	587,653	416,870
銷售成本		(489,813)	(335,417)
毛利		97,840	81,453
其他收入及收益	4	4,893	7,081
銷售及分銷開支		(2,438)	(2,178)
行政開支		(28,844)	(28,408)
其他開支		(195)	(216)
金融資產減值虧損淨額		(7,035)	(8,124)
財務成本		(5,875)	(4,372)
應佔溢利及虧損：			
合營企業		186	—
聯營公司		217	(1,357)
除稅前溢利		58,749	43,879
所得稅開支	5	(14,720)	(13,958)
期內溢利		44,029	29,921
以下人士應佔溢利：			
母公司擁有人		40,191	29,536
非控股權益		3,838	385
		44,029	29,921
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	0.15	0.11

截至6月30日止六個月
2021年 2020年
人民幣千元 **人民幣千元**
(未經審核) **(未經審核)**

期內溢利	44,029	29,921
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>(236)</u>	<u>1,938</u>
期內其他全面收益	<u>(236)</u>	<u>1,938</u>
期內全面收益總額	<u>43,793</u>	<u>31,859</u>
以下人士應佔全面收益總額：		
母公司擁有人	39,955	31,474
非控股權益	<u>3,838</u>	<u>385</u>
	<u>43,793</u>	<u>31,859</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2021年6月30日

	附註	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020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		28,972	23,803
投資物業		29,919	29,919
使用權資產		6,891	1,459
商譽		28,183	26,179
無形資產		24,235	25,977
於一間聯營公司的投資		3,982	2,965
於合營企業的投資		3,057	2,870
遞延稅項資產		7,898	6,007
		<u>133,137</u>	<u>119,179</u>
流動資產			
存貨		3,811	4,903
貿易應收款項	8	225,556	127,836
應收關聯公司款項		144,872	95,383
預付款項、按金及其他應收款項		85,578	61,724
按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金融資產		12,467	5,112
現金及現金等價物		275,024	566,915
		<u>747,308</u>	<u>861,873</u>
流動資產總值		<u>747,308</u>	<u>861,873</u>

		2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
貿易應付款項	9	35,762	24,203
其他應付款項、已收按金及應計費用		222,978	194,661
合約負債		204,597	233,982
應付關聯公司款項		82,819	16,074
計息銀行借款		82,000	280,000
租賃負債		2,205	1,469
應付稅項		7,482	10,634
		<u>637,843</u>	<u>761,023</u>
流動負債總額		637,843	761,023
流動資產淨值		109,465	100,850
資產總值減流動負債		242,602	220,029
非流動負債			
租賃負債		6,629	38
遞延稅項負債		10,068	10,520
應付一名非控股股東款項		5,900	13,900
		<u>22,597</u>	<u>24,458</u>
非流動負債總額		22,597	24,458
資產淨值		220,005	195,571
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	10	2,387	2,387
儲備		190,544	171,040
		<u>27,074</u>	<u>22,144</u>
非控股權益		27,074	22,144
權益總額		220,005	195,571

未經審核中期簡明綜合財務資料附註

2021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。現時組成本集團的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2021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2020年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

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2020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9號、

利率指標改革—第2階段

國際會計準則第39號、

國際財務報告準則第7號、

國際財務報告準則第4號及

國際財務報告準則第16號（修訂本）

國際財務報告準則第16號（修訂本）

2021年6月30日之後的Covid-19相關租金減免（提早採納）

於本中期期間應用該等修訂本對中期簡明綜合財務報表並無任何重大影響。

4. 收益、其他收入及收益

收益指於截至2021年6月30日止六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日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020年 人民幣千元 (未經審核)
來自客戶合約的收益		
物業管理服務	461,750	336,333
生活社區增值服務	<u>125,690</u>	<u>80,409</u>
來自其他來源的收益		
總租金收入	<u>213</u>	<u>128</u>
	<u>587,653</u>	<u>416,870</u>
來自客戶合約的收益		
指：		
來自物業管理服務的收益：		
於一段時間內確認	<u>461,750</u>	<u>336,333</u>
來自生活社區增值服務的收益：		
於一段時間內確認	97,823	58,893
於時間點確認	<u>27,867</u>	<u>21,644</u>
	<u>587,440</u>	<u>416,870</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自過往期間達致的履約責任確認：

	截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2020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>106,182</u>	<u>101,094</u>
生活社區增值服務的收益	<u>10,809</u>	<u>6,361</u>
其他收入及收益		
	截至6月30日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
利息收入	398	348
政府補助	4,050	6,364
出售物業、廠房及設備項目的收益	82	12
其他	<u>363</u>	<u>357</u>
總計	<u>4,893</u>	<u>7,081</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日止六個月	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期稅項：		
中國企業所得稅	17,063	14,793
遞延稅項	(2,343)	(835)
期內稅項支出總額	<u>14,720</u>	<u>13,958</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	
	2021年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
除稅前溢利	58,749	43,879
按法定所得稅率計算	14,687	10,970
地方稅務局頒佈不同稅項徵費的影響	(1,371)	(444)
不可扣稅開支	169	649
已動用過往期間稅項虧損	-	(7)
未確認的可扣稅暫時差額	-	97
未確認的稅項虧損	<u>1,235</u>	<u>2,693</u>
	<u>14,720</u>	<u>13,958</u>

6. 股息

截至6月30日止六個月	
2021年	2020年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

末期已宣派及派付

—每股普通股9.2港仙(2020年：4.2港仙)

20,451	10,236
---------------	---------------

於2021年3月22日，董事會宣派2020年末期股息每股普通股9.2港仙(2019年末期股息：4.2港仙)，合共約為人民幣20,451,000元(截至2020年6月30日止六個月：人民幣10,236,000元)。

董事會決議不宣派截至2021年6月30日止六個月的中期股息(截至2020年6月30日止六個月：無)。

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期內已發行267,152,000股(2020年：267,152,000股)普通股加權平均數計算，乃經調整以反映期內的供股。

每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通權益持有人應佔期內利潤計算。計算時所採用的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目，即與計算每股基本盈利時所採用者相同，並假設普通股加權平均數已因全部攤薄潛在普通股被視為已轉換為普通股，而按零代價發行。

計算每股基本盈利乃基於：

截至6月30日止六個月	
2021年	2020年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(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

40,191	29,536
---------------	---------------

股份數目

2021年	2020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

267,152,000	267,152,000
--------------------	--------------------

8. 貿易應收款項

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	246,972	142,272
減值	<u>(21,416)</u>	<u>(14,436)</u>
	<u>225,556</u>	<u>127,836</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（扣除虧損撥備）的賬齡分析如下：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	216,220	121,065
超過1年及於2年內	8,148	5,875
超過2年及於3年內	<u>1,188</u>	<u>896</u>
	<u>225,556</u>	<u>127,836</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：

	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於1年內	34,777	23,370
1年以上	985	833
	<u>35,762</u>	<u>24,203</u>

10. 股本

	2021年 6月30日 千港元 (未經審核)	2020年 12月31日 千港元 (經審核)
法定：		
2,000,000,000股(2020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>
	2021年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2020年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：		
267,152,000股(2020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>

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2021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

回顧近年及2021年上半年，對整個中國物業管理行業而言，無論是社會關注度還是資本市場關注度，仍在持續上升。從上升到國家戰略，再被寫入國務院發表的《十四五規劃綱要》，可見物業管理的社會價值已得到市場的高度認可。隨著2021年初由住建部等10部門聯合發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》等政策逐步落實，對推動成立業委會、擴大物業管理覆蓋、切實增加居家養老等增值服務的有效供給、鼓勵物業管理助力城市老舊小區改造等方面在行政上大力支持，有助於行業向更高的服務質量、更健康的可持續道路發展。同時，優勝劣汰將使得有實力、得到業主認可的優質物管企業脫穎而出，保持有機增長。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，持續受益於我們採納的業務模式及提供的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。

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587.7百萬元，同比大幅增長約41.0%，而本公司擁有人應佔溢利為約人民幣40.2百萬元，同比增長約36.1%，毛利率及淨利率分別為約16.6%及7.5%。其中，提供物業管理服務的收入為約人民幣461.8百萬元，同比增長約37.3%；而來自生活社區增值服務的收入為約人民幣125.7百萬元，同比增長約56.3%。

業務拓展方面，本集團於回顧期內獲得約1,000萬平方米的新增在管面積，使得我們的總在管面積增加至約49.0百萬平方米，同比大幅增長約45.4%，或較2020年年底增長約25.2%。其中，來自第三方地產開發商的在管面積在本集團總在管面積的佔比較2020年同期進一步提升約2.4個百分點至約84.2%的高水平。這是市場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。於2021年6月30日，本集團所提供的物業管理服務涵蓋19個城市，管理636項物業，其中包括385項住宅物業（其中177項物業為老舊小區）與251項非住宅物業，服務超過450,000戶家庭，覆蓋超過1.4百萬名客戶。

本集團在「穩存量」及「拓增量」兩方面雙軌並行，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92.9%的高水平。住宅物業客戶的當期綜合收繳率（即全年應收物業管理費中實際已收金額的佔比）為約64.6%，而隨著下半年進入收款高峰期，本集團有信心全年維持超過90%的收繳率及約40%的預繳率。拓增量方面，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267個，其中獲直接委聘項目191個、通過收購新增項目15個、贏得招標後進入在管61個。

住宅項目作為本集團發展的根基，是本集團擴大規模及提升品牌知名度的基礎。於2021年6月30日，本集團住宅項目在管面積為約38.4百萬平方米，同比增加約47.1%，呈現了良好的增長態勢。而非住宅項目由於對管理水平及經驗等要求較嚴格，能帶來較好的毛利率，因此成為本集團近年重點發展的板塊。於2021年6月30日，本集團的非住宅項目在管面積約為10.6百萬平方米，而非住宅物業項目數量增加約39.2%至215個項目，而總年化合約金額達約人民幣470.0百萬元。尤其是本集團於去年成功併購南京匯仁恒安物業管理有限公司，其在完成既定營業目標的同時，於回顧期內新獲得5家醫院機構的委聘，進一步提升本集團在醫院物管市場的領先地位。而南京城牆、金陵美術館等地標建築項目

的獲得，有助於提升本集團知名度及品牌形象。今年2月，本集團也成立合營公司進軍大型商場、商業街的物業管理領域。我們有望於未來積累經驗以獲取更多同類型客戶，以增加收入來源。

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。目前本集團在南京管理309個住宅項目及186個非住宅項目，其中包括新獲取的寧海路街道、湖南路街道等多個大型城市更新項目合共177個住宅小區。這些小區共有近30,000戶住戶，為本集團未來開展各類生活社區增值服務帶來龐大的潛在用戶基礎。同時，本集團自去年開始加大南京以外地區的拓展力度，取得突飛猛進的成績。目前本集團南京以外地區在管面積超過18.3百萬平方米，同比大幅增長約75.6%，佔總在管面積進一步提升至約37.4%，證明了本集團有能力把在南京的成功經驗複製到其他地區。

社區增值服務方面，以維護客戶滿意度為核心，本集團堅持只提供客戶有強烈需求的增值服務，例如我們已成功運營的健身、快遞櫃、電動車充電、家裝及團膳等服務。2021年上半年，本集團因應「物業+養老」政策推動及業主需求，推出居家養老服務，目前已成為南京試點單位。同時，得益於我們的項目在南京的密度，本集團於2020年年底新推出的騎手換電業務在上半年取得快速進展。目前本集團已在南京安裝超過270個智能換電站，擁有註冊活躍騎手客戶超過2,700人，相信能在1-2年的投入期後開始為本集團貢獻可觀的盈利。

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。目前，本集團擁有超過500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。我們榮獲2021中國物業服務百強企業第18位等榮譽，並在2020年度南京物業信用榜中排名第一。

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。基於業績增長的高確定性及可預見性，物業管理行業資本市場熱度持續提升。截至今年6月已有超過50家物管企業於聯交所主板上市。

隨著物管行業的社會價值及貢獻得到社會的高度認同，各地方政府已把對物業行業的支持逐步落到實處，以協助物管企業參與到城市管理和城市更新當中，成為公共管理的有力輔助來源。南京市發改委和市房產局於2021年4月正式發佈的《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》，建議新建普通住宅物業管理費用指導價格上限上調36.8%到人民幣2.6元每平方米。這是南京物業收費標準十多年來首次上調，將有助於本集團未來以更好的價格二手物業管理項目，從而帶動收入及盈利增長。7月由住建部等八部委發佈的《關於持續政治規範房地產市場秩序的通知》，將促進物業服務無論從服務內容還是價格上都更透明、更規範化。可見，物管企業以優質的服務換取市場化的收入回報，實現「質價相符」已成為趨勢。本集團作為一家於早期實現高度市場化的物管企業，欣然看到行業的轉變，更加堅定本集團的市場化發展戰略，堅信未來必將是客戶服務質量市場的較量。銀城生活服務致力於成為「二手盤物管專家」，通過多年的嘗試、調整與努力，已建立一套完善的、具有企業特色的外拓和運營模式，有信心繼續在廣闊的市場上突圍而出，爭取更多的市場份額。

展望下半年，本集團將按照既定戰略努力實現全年業績目標。在業務發展上，本集團將繼續以市場拓展為主導，同時物色優秀且能夠真正達到協同效應的併購標的，以擴大我們的業務規模。我們爭取南京以外地區取得更多項目，迅速在當地建立起規模效應和品牌效應。我們亦將社區增值服務入駐更多住宅項目，提高住戶的幸福感，而非住宅項目探索不同類型的「產業+」服務，為非住宅客戶提供保障以實現更好的商務價值。隨著項目數量的快速增加，本集團已構建完善的人才培養體系，而下半年會加大力度，為未來可持續發展儲備優質人才。

本集團相信，秉承「口碑至上、運營為王」的理念，佈局長三角並發揮區域集中化戰略優勢，在管理上多管齊下，本集團將能夠抓緊政策和市場的利好機遇，進一步擴大規模，保持可持續的長期發展，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

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2021年6月30日，本集團的物業管理服務覆蓋中國19個城市，包括江蘇省的12個城市及長江三角洲地區大都市中其他省份的7個城市，在管建築面積（「**建築面積**」）約達49.0百萬平方米。於2021年6月30日，本集團管理636項物業，包括385項住宅物業（其中177項物業為老舊小區）及251項非住宅物業，服務超過450,000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。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2021年獲得多個獎項，包括於中國物業服務百強企業中名列第18位。

秉承「超越顧客期待，服務創造價值」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。於2021年6月30日，本集團的在管物業組合包括住宅物業及非住宅物業，當中涵蓋政府設施、金融機構及物業銷售場地等。

合約建築面積及在管建築面積

於2021年6月30日，本集團的合約建築面積約為50.9百萬平方米，較2020年6月30日的合約建築面積約37.3百萬平方米增加約36.5%。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2021年6月30日，本集團的在管建築面積約為49.0百萬平方米，較2020年6月30日的在管建築面積約33.7百萬平方米增加約45.4%。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2021年6月30日，本集團擁有636個在管物業，較2020年6月30日的307個在管物業增加約107.2%或329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)
	2021年	2020年	
合約建築面積 ^(附註) (千平方米)	50,910	37,312	36.5%
在管建築面積 ^(附註) (千平方米)	49,000	33,720	45.4%
合約物業數目	654	328	99.4%
在管物業數目	636	307	107.2%

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2021年6月30日，我們的物業管理服務涵蓋中國19個城市，包括江蘇省的12個城市及長江三角洲地區大都市中其他省份的7個城市。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2021年6月30日，本集團於長江三角洲地區大都市(不包括南京)的在管建築面積同比大幅上升約75.6%，並佔本集團總在管建築面積約37.4% (2020年6月30日：31.0%)。

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 在管建築 面積 _(附註) (千平方米)	增加	2020年 在管物業 數目	增加	2020年 在管建築 面積 _(附註) (千平方米)	在管物業 數目
南京	30,663	31.7%	495	107.1%	23,280	239
長江三角洲地區大都市 (南京除外)	<u>18,337</u>	75.6%	<u>141</u>	107.4%	<u>10,440</u>	68
總計	<u>49,000</u>	45.4%	<u>636</u>	107.2%	<u>33,720</u>	307

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
南京	365,594	79.2	276,006	82.1
長江三角洲地區大都市 (南京除外)	96,156	20.8	60,327	17.9
總計	461,750	100.0	336,333	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。於2021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2021年6月30日達251項物業，同比增加約52.1%。

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：

	截至6月30日止六個月					
	2021年			2020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	38,382	47.1%	385	171.1%	26,090	142
%	78.3				77.4	
非住宅物業	10,618	39.2%	251	52.1%	7,630	165
%	21.7				22.6	
總計	49,000	45.4%	636	107.2%	33,720	307

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					
	2021年		2020年			
	收益	毛利率	收益	毛利率		
	人民幣千元	%	人民幣千元	%		%
住宅物業	242,935	52.6	6.7	181,528	54.0	10.2
非住宅物業	218,815	47.4	16.4	154,805	46.0	20.0
總計	461,750	100.0	11.3	336,333	100.0	14.7

收益模式

截至2021年6月30日止六個月，本集團的絕大部分物業管理費按包乾制收取，而餘款則以酬金制收取。本集團按包乾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2020年及2021年6月30日止六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：

	於6月30日					
	2021年			2020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
包乾制	461,656	99.9	48,861	336,239	99.9	33,581
酬金制	94	0.1	139	94	0.1	139
總計	461,750	100.0	49,000	336,333	100.0	33,720

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。於2021年6月30日，本集團來自由獨立第三方物業發展商發展的物業之在管建築面積維持於較高百分比，達其在管總建築面積約84.2%。

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			
	2021年		2020年	
	建築面積 (附註1) (千平方米)	數目	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)	4,925	28	3,495	21
—業委會	2,841	25	2,660	21
小計	7,766	53	6,155	42
獨立第三方物業開發商 開發的物業				
—前期階段 (附註2)	5,137	31	4,862	23
—業委會	36,097	552	22,703	242
小計	41,234	583	27,565	265
總計	49,000	636	33,720	307

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日止六個月			
	2021年		2020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)	37,998	8.2	23,309	6.9
—業委會	43,897	9.5	40,738	12.1
小計	81,895	17.7	64,047	19.0
獨立第三方物業開發商 開發的物業				
—前期階段 ^(附註)	31,397	6.8	17,718	5.3
—業委會	348,458	75.5	254,568	75.7
小計	379,855	82.3	272,286	81.0
總計	461,750	100.0	336,333	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。

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、滿意度及忠誠度，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+」及「美鄰」等社交媒體平台所提供。於2021年6月30日，本集團的生活社區增值服務涵蓋203項住宅物業及19項混合用途非住宅物業。

截至2021年6月30日止六個月，本集團提供生活社區增值服務所產生的收益約為人民幣125.7百萬元，較截至2020年6月30日止六個月的人民幣80.4百萬元增加約56.3%。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。於2020年引入的部分生活社區增值服務（例如家裝、團膳及團購）已開始步入正軌並貢獻收益。

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日止六個月					
	2021年		毛利率	2020年		
	收益	毛利		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	95,307	38,997	40.9	60,965	28,482	46.7
(ii)健身服務	12,672	2,235	17.6	7,311	617	8.4
(iii)生活社區便利服務	17,711	4,307	24.3	12,133	2,762	22.8
總計	<u>125,690</u>	<u>45,539</u>	36.2	<u>80,409</u>	<u>31,861</u>	39.6

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣416.9百萬元增加約41.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣587.7百萬元，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；(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；及(iii)產生自南京匯仁恆安物業管理有限公司的收益僅於2020年3月完成收購後方綜合入賬至本集團的收益，導致於截至2020年6月30日止六個月僅有三個月的綜合影響，而於截至2021年6月30日止六個月則有六個月的綜合影響。

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			
	2021年		2020年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
物業管理服務	461,750	78.6	336,333	80.7
生活社區增值服務	125,690	21.4	80,409	19.3
其他(附註)	213	0.0	128	0.0
總計	587,653	100.0	416,870	100.0

附註：指投資物業經營租賃的總租金收入。

提供物業管理服務的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣336.3百萬元增加約37.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣461.8百萬元。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。

提供生活社區增值服務的收益由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣80.4百萬元增加約56.3%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣125.7百萬元。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，故向在管住宅項目提供更多生活社區增值服務；及(iii)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2020年6月30日止六個月的約人民幣335.4百萬元增加約46.0%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣489.8百萬元，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2020年6月30日止六個月的約人民幣81.5百萬元增加約20.1%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣97.8百萬元。毛利率由截至2020年6月30日的約19.5%下跌至截至2021年6月30日止六個月的約16.6%。該減少乃主要由於國家稅務總局因COVID-19於2020年上半年產生的影響而實施減稅及降費的政策及措施。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣7.1百萬元減少約30.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣4.9百萬元，主要由於政府補助減少。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣2.2百萬元增加約11.9%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2.4百萬元，主要由於員工成本因本集團持續增加業務擴張而增加。

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、稅項及其他。

本集團的行政開支維持相對穩定，並由截至2020年6月30日止六個月的約人民幣28.4百萬元輕微增加至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣28.8百萬元，主要由於本集團採納有效的成本控制及出現規模效應逐漸形成，因而管理及員工成本並無重大增加。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣8.1百萬元減少約13.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣7.0百萬元，主要由於截至2021年6月30日止六個月對貿易及其他應收款項的監察較去年更為嚴謹。

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2020年6月30日止六個月的約人民幣4.4百萬元增加約34.4%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣5.9百萬元，主要由於2020年下半年新增的銀行借款於截至2021年6月30日止六個月產生的利息。

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2021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2020年6月30日止六個月的約人民幣14.0百萬元增加約5.5%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣14.7百萬元，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2020年6月30日止六個月的約人民幣29.9百萬元增加約47.2%至截至2021年6月30日止六個月的約人民幣44.0百萬元。截至2021年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔溢利為約人民幣40.2百萬元，較2020年同期增加約36.1%。截至2021年6月30日止六個月，淨利潤率為約7.5%，較2020年同期的約7.2%增加0.3個百分點。淨利潤率增加乃主要由於(i)本集團致力實施有效的成本控制措施及出現規模效應逐漸形成；及(ii)本集團於合營企業及聯營公司的投資開始見成效並產生溢利。

流動資金、儲備及資本架構

截至2021年6月30日止六個月，本集團維持穩健的財務狀況。於2021年6月30日，本集團的流動資產約為人民幣747.3百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣861.9百萬元減少約13.3%。於2021年6月30日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣275.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣566.9百萬元減少約51.5%，主要由於短期借款減少約人民幣198.0百萬元。於2021年6月30日，本集團的權益總額約為人民幣220.0百萬元，較於2020年12月31日的約人民幣195.6百萬元增加約12.5%。該增加乃主要由於期內溢利增加約人民幣44.0百萬元及分派股息約人民幣20.5百萬元。

物業、廠房及設備

本集團於2021年6月30日的物業、廠房及設備約為人民幣29.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣23.8百萬元增加約21.7%。此乃主要由於辦公室設備、電子儀器及其他儀器以及租賃物業裝修因本集團業務擴展而有所增加。

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2021年6月30日的貿易應收款項約為人民幣225.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣127.8百萬元增加約76.4%。貿易應收款項增加乃由於(i)本集團收益於期內增加；及(ii)本集團的住宅物業客戶於年末支付物業管理費的慣例。

預付款項、按金及其他應收款項

本集團於2021年6月30日的預付款項、按金及其他應收款項約為人民幣85.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣61.7百萬元增加約38.6%。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。

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2021年6月30日的貿易應付款項約為人民幣35.8百萬元，較2020年12月31日的約人民幣24.2百萬元增加約47.8%。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2021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223.0百萬元，較2020年12月31日的約人民幣194.7百萬元增加約14.5%。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2021年6月30日的合約負債約為人民幣204.6百萬元，較2020年12月31日的約人民幣234.0百萬元減少約12.6%。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2021年6月30日，本集團的計息銀行借款為人民幣82.0百萬元。

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2021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2021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 2021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	38,261	40,592
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	15,628	4,085
升級本集團內部信息技術系統， 以提升營運效率	13,142	2,762	10,380
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	3,063	3,508
一般營運資金	13,142	13,142	-

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2021年6月30日尚無資產抵押。

或然負債

本集團於2021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2021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2021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2021年6月30日，本集團合共擁有5,877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

除本公司於截至2020年12月31日止年度之年報所披露者外，截至2021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2021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2021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2021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2021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2021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2021年8月19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2021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2021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。

承董事會命
銀城生活服務有限公司
主席
謝晨光

中國南京
2021年8月19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。