

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## RIVERINE CHINA HOLDINGS LIMITED

### 浦江中國控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1417)

### 截至2018年12月31日止年度的 全年業績公告

#### 業績

董事會欣然宣佈浦江中國控股有限公司及其附屬公司截至2018年12月31日止年度的經審核綜合業績連同截至2017年12月31日止年度的比較數字如下：

#### 綜合損益表

截至2018年12月31日止年度

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
收益	3	392,258	363,303
提供服務成本	4	<u>(324,875)</u>	<u>(296,434)</u>
毛利		67,383	66,869
其他收入及收益	3	6,724	7,611
銷售及經銷開支		(6,073)	(4,682)
行政開支		(48,392)	(42,690)
融資成本	5	(390)	(1,496)
應佔以下公司損益：			
合營企業		5,481	5,148
聯營企業		<u>7,307</u>	<u>7,159</u>
除稅前溢利	4	32,040	37,919
所得稅開支	6	<u>(5,800)</u>	<u>(1,752)</u>
年內溢利		<u><u>26,240</u></u>	<u><u>36,167</u></u>



## 綜合全面收益表

截至2018年12月31日止年度

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年內溢利	<u>26,240</u>	<u>36,167</u>
其他全面收益		
於隨後期間可能重新分類至損益的其他全面收益：		
匯兌差額：		
換算境外業務產生的匯兌差額	<u>2,389</u>	<u>(1,739)</u>
於隨後期間可能重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>2,389</u>	<u>(1,739)</u>
隨後期間將不會重新分類至損益的其他全面收益：		
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資：		
公平值變動	-	-
所得稅影響	-	-
年內其他全面收益，扣除稅項	<u>2,389</u>	<u>(1,739)</u>
年內全面收益總額	<u>28,629</u>	<u>34,428</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	27,794	34,180
非控股權益	<u>835</u>	<u>248</u>
	<u>28,629</u>	<u>34,428</u>

# 綜合財務狀況表

於2018年12月31日

	附註	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		3,750	2,003
無形資產		895	19
於聯營企業投資		41,283	34,936
於合營企業投資		18,226	15,395
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資		700	–
可供出售投資		–	–
遞延稅項資產		35	10,089
		<u>64,889</u>	<u>62,442</u>
<b>非流動資產總值</b>			
		<u>64,889</u>	<u>62,442</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		284	97
貿易應收款項	9	82,943	56,972
預付款項及其他應收款項		62,133	74,430
受限制銀行結餘		11,107	17,084
財富管理產品		1,000	2,000
按公平值計入損益的金融資產		84,527	–
現金及現金等價物		80,481	156,100
		<u>322,475</u>	<u>306,683</u>
<b>流動資產總值</b>			
		<u>322,475</u>	<u>306,683</u>
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	10	53,043	58,368
其他應付款項及應計費用		65,108	69,966
計息銀行借款		20,000	5,000
應付稅項		9,470	20,288
		<u>147,621</u>	<u>153,622</u>
<b>流動負債總額</b>			
		<u>147,621</u>	<u>153,622</u>
<b>流動資產淨值</b>			
		<u>174,854</u>	<u>153,061</u>
<b>總資產減流動負債</b>			
		<u>239,743</u>	<u>215,503</u>
<b>資產淨值</b>			
		<u>239,743</u>	<u>215,503</u>

	2018年 附註 人民幣千元	2017年 人民幣千元
權益		
母公司擁有人應佔權益		
股本	3,391	3,349
儲備	<u>227,698</u>	<u>206,905</u>
	<b>231,089</b>	210,254
非控股權益	<u>8,654</u>	<u>5,249</u>
	<b>239,743</b>	215,503
總權益	<u><u>239,743</u></u>	<u><u>215,503</u></u>

## 附註

### 1. 公司及集團資料

浦江中國控股有限公司(「本公司」)根據開曼群島公司法在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的註冊辦事處地址為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。本公司於2017年12月11日在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市(「上市」)。

### 2.1 編製基準

該等綜合財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定而編製。除财富管理產品及股本投資按公平值計量外,該等報表按歷史成本慣例編製。該等財務報表以人民幣(「人民幣」)列示,除非另有說明,所有列值均四捨五入至最接近千元。

#### 合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2018年12月31日止年度財務報表。附屬公司為本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團承受或享有參與投資對象業務所得的可變回報,且能透過對投資對象的權力(即賦予本集團現有能力主導投資對象相關活動的既存權利)影響該等回報時,即取得控制權。

倘本公司直接或間接擁有少於投資對象大多數的投票或類似權利,則本集團於評估其是否擁有對投資對象的權力時,會考慮一切相關事實及情況,包括:

- (a) 與投資對象其他投票持有人的合約安排;
- (b) 其他合約安排所產生的權利;及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃就與本公司相同的報告期間採納一致的會計政策編製。附屬公司的業績由本集團取得控制權當日起合併計算,並會繼續合併,直至該等控制權終止當日。

即使會導致非控股權益出現虧絀結餘,損益仍會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益。所有集團內公司間資產及負債、權益、收入、開支以及與本集團成員公司間交易有關的現金流量,將於合併時悉數撇銷。

倘事實或情況顯示上述三項關於控制權的元素中有一項或以上元素發生變動，則本集團將重新評估其是否仍控制該投資對象。於附屬公司擁有權益的變動(並無喪失控制權)於入賬時列作權益交易。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值；及(iii)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何獲保留投資的公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧絀。先前已於其他全面收入確認的本集團應佔部分，乃按照本集團直接出售相關資產或負債時所規定的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

## 2.2 會計政策及披露的變動

本集團於本年度的財務報表首次採納下列新訂及經修訂香港財務報告準則

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎的付款交易的分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併應用香港財務報告準則第9號「金融工具」
香港財務報告準則第9號修訂本	金融工具
香港財務報告準則第15號	來自客戶合約的收益
香港財務報告準則第15號修訂本	對香港財務報告準則第15號「來自客戶合約的收益」的澄清
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資性房地產
香港(國際財務報告詮釋委員會) – 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
2014年至2016年週期的年度改進	對香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號的修訂

除香港財務報告準則第2號、香港財務報告準則第4號、香港會計準則第40號的修訂本以及2014年至2016年週期的年度改進與編製本集團財務報表無關外，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號金融工具自2018年1月1日或之後開始的年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，合併金融工具會計處理的所有三個方面：分類及計量、減值以及對沖會計處理。採納香港財務報告準則第9號不會對本集團於2018年1月1日的財務報表造成重大影響。

### 分類及計量

下列資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表的影響，包括以香港財務報告準則第9號的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)取代香港會計準則第39號已產生信貸虧損計算的影響。

於2018年1月1日根據香港會計準則第39號的賬面值與根據香港財務報告準則第9號呈報的結餘之間的對賬如下：

	香港會計準則第39號				香港財務報告準則第9號			
	附註	類別	金額 人民幣千元	重新分類 人民幣千元	預期		金額 人民幣千元	類別
					信貸虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元		
金融資產	L&R <sup>1</sup>	56,972	-	-	-	56,972	AC <sup>2</sup>	
貿易應收款項								
計入預付款項及其他應收款項的								
金融資產	L&R	72,505	-	-	-	72,505	AC	
受限制銀行結餘	L&R	17,084	-	-	-	17,084	AC	
財富管理產品	L&R	2,000	-	-	-	2,000	FVPL <sup>3</sup>	
現金及現金等價物	L&R	156,100	-	-	-	156,100	AC	
		<u>304,661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>304,661</u>		
總資產								

1. L&R: 貸款及應收款項
2. AC: 按攤銷成本計量的金融資產或金融負債
3. FVPL: 按公平值計入損益的金融資產

#### 減值

本集團已進行詳細分析，並考慮所有合理及可證明資料(包括前瞻性元素)，以根據香港財務報告準則第9號的規定估計金融資產的預期信貸虧損。採納香港財務報告準則第9號並無對本集團金融資產的減值產生重大影響。於2018年1月1日，由於所涉金額微不足道，故此並無就累計溢利確認額外信貸虧損撥備。

過渡至香港財務報告準則第9號對2018年1月1日的儲備及保留溢利並無影響。

- (b) 香港財務報告準則第15號及其修訂本取代香港會計準則第11號建築合約、香港會計準則第18號收益及相關詮釋，並應用於所有自客戶合約的收益，惟少數例外情況除外。香港財務報告準則第15號確立一個全新五步模式，以將自客戶合約的收益入賬。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就換取向客戶轉讓貨品或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆總收益以及關於履約責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘變動和主要判斷及估計的資料。有關披露載於財務報表附註3。於應用香港財務報告準則第15號後，本集團已變更財務報表所載有關收益確認的會計政策。

本集團以經修訂追溯法採納香港財務報告準則第15號。根據此方法，該準則可應用於首次應用日期的所有合約或僅於此日期尚未完成的合約。本集團已選擇就於2018年1月1日尚未完成的合約應用該準則。於2018年1月1日，採納香港財務報告準則第15號對本集團的財務報表並無重大影響。

(i) 預收客戶代價

於採納香港財務報告準則第15號前，本集團將預收客戶代價確認為其他應付款項。根據香港財務報告準則第15號，該金額分類為合約負債，並計入其他應付款項及應計費用。

因此，於採納香港財務報告準則第15號後，本集團於2018年1月1日將其他應付款項中與於2018年1月1日的預收客戶代價有關的人民幣8,183,000元重新分類為合約負債。

於2018年12月31日，根據香港財務報告準則第15號，與預先就提供物業管理服務向客戶收取的代價有關的人民幣5,750,000元已從其他應付款項重新分類至合約負債。

- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第22號就應用香港會計準則第21號就實體收取或支付預付外幣款項及確認非貨幣資產或負債的情況，就如何釐定交易日期提供指引或責任。該詮釋澄清釐定用於初始確認相關資產、開支或收入(或其一部分)時使用的匯率的交易日期為實體初步確認非貨幣性資產的日期(例如預付款項)或非貨幣負債(例如遞延收入)因支付或收取預付代價而產生。如果在確認相關項目之前有多筆支付或收取的款項，則實體必須確定每筆支付或收取預付代價的交易日期。由於本集團就釐定初步確認非貨幣資產或非貨幣負債的匯率的會計政策與詮釋中提供的指引一致，因此該詮釋對本集團的財務報表並不構成影響。

### 3. 收益、其他收入及收益淨額

收益的分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
來自客戶合約的收益		
包幹制物業管理服務收入	388,140	358,689
酬金制物業管理服務收入	4,118	4,614
	<u>392,258</u>	<u>363,303</u>

#### 來自客戶合約的收益

- (i) 下表載列於本報告期間確認的計入報告期初合約負債的收益以及自過往期間內履行的履約責任確認的收益之金額：

	2018年 人民幣千元
已確認的計入報告期初合約負債的收益：	
物業管理服務撥備	<u>8,183</u>

(ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

物業管理服務

當提供服務時，履約責任於一段時間內履行。管理服務合約期限為一年至四年，或根據所產生的時間收款。

於2018年12月31日已分配至餘下履約責任(未獲履行或部分未獲履行)之交易價格如下：

	人民幣千元
一年內	247,151
超過一年	<u>122,756</u>
	<u><u>369,907</u></u>

預期於一年後確認之餘下履約責任涉及須於兩年內履行之建設服務。預期所有其他餘下履約責任將於一年內確認。上文所披露之金額並不包括受限制的可變代價。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<u>其他收入</u>		
銀行利息收入	552	855
政府補貼*	4,942	6,477
其他	<u>1,230</u>	<u>279</u>
	<u><u>6,724</u></u>	<u><u>7,611</u></u>

\* 政府補貼包括本集團從相關政府機構獲得的多種補助。概無有關該等補助的未達成條件或或有事項。

#### 4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃扣除／(計入)下列各項後得出：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
提供服務的成本	324,875	296,434
折舊	906	551
無形資產攤銷	106	28
研發開支	7,006	3,086
退休金計劃供款(界定供款計劃)、社會福利及其他福利	32,866	27,350
經營租賃項下最低租賃付款	2,444	1,318
核數師酬金	960	925
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)：		
工資及薪金	86,500	82,506
銀行收費	140	95
辦公室開支	2,354	1,260
上市開支	—	10,592
訴訟賠償開支	—	1,280
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	4	487

#### 5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
銀行借款利息開支	390	1,496

#### 6. 所得稅開支

本集團須就本集團成員公司所處及經營所在稅務管轄權區產生或賺取的溢利，按實體基準繳納所得稅。本集團及本公司毋須繳納香港所得稅，因為其於有關期間並無源自香港的應課稅收入。

本公司為於開曼群島註冊成立之獲豁免繳稅公司。

根據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自二零零八年一月一日起所得稅率為25%。因此，對中國附屬公司的應課稅溢利按適用所得稅率25%(二零一七年：25%)進行中國所得稅的撥備。

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
即期中國內地企業所得稅		
年內支出	(4,254)	3,397
遞延稅項	<u>10,054</u>	<u>(1,645)</u>
年內稅項支出總額	<u><u>5,800</u></u>	<u><u>1,752</u></u>

按其大部分附屬公司註冊所在稅務管轄權區法定稅率計算的除稅前溢利所適用的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
除稅前溢利	<u><u>32,040</u></u>	<u><u>37,919</u></u>
按法定稅率25%計算的稅項	8,010	9,480
地方機關頒佈的較低稅率	(290)	(85)
合營企業及聯營企業應佔溢利(附註(a))	(3,197)	(3,077)
不可扣稅的開支	667	318
時效法屆滿後解除稅項撥備(附註(b))	(3,113)	(8,648)
未確認稅項虧損	<u>3,723</u>	<u>3,764</u>
按本集團實際稅率計算的稅項開支	<u><u>5,800</u></u>	<u><u>1,752</u></u>

附註：

- (a) 截至2018年12月31日止年度，分佔合營企業及聯營企業稅項人民幣4,240,000元(2017年：人民幣4,296,000元)，乃計入綜合損益表「分佔合營企業及聯營企業損益」。
- (b) 解除稅項撥備人民幣3,113,000元指截至2014年12月31日止年度本集團若干實體按認定溢利基準與查賬徵收基準計提稅項撥備的差額。有關撥備僅於(i)收到主管稅務局有關遵照中國相關稅法的規定採用認定溢利評稅基準及稅率的確認書(已於2017年4月收到)；及(ii)截至2014年止年度的稅項撥備時效法屆滿(於2018年5月31日屆滿)後(以較遲發生者為準)予以解除。

## 7. 股息

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
中期—每股普通股1港仙(2017年：零)	3,535	—
末期—每股普通股零(2017年：3港仙)	<u>—</u>	<u>9,726</u>
	<u><b>3,535</b></u>	<u><b>9,726</b></u>

董事會並不建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息。

## 8. 母公司普通權益擁有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按母公司普通權益擁有人應佔本年度溢利及本年度已發行404,931,506股(2017年：305,753,425股)普通股的加權平均數計算，普通股加權平均數已經調整以反映本年度進行的供股。

截至2018年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股(2017年：無)。

每股基本盈利乃按以下數據計算：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
母公司普通權益擁有人應佔溢利	<u><b>25,405</b></u>	<u><b>35,919</b></u>
	股份數目	
	2018年	2017年
<b>股份</b>		
本年度已發行普通股的加權平均數	<u><b>404,931,506</b></u>	<u><b>305,753,425</b></u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄(人民幣元)	<u><b>0.06</b></u>	<u><b>0.12</b></u>

## 9. 貿易應收款項

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
貿易應收款項	83,083	56,972
減值	<u>(140)</u>	<u>-</u>
	<u><b>82,943</b></u>	<u><b>56,972</b></u>

本集團與客戶的貿易條款主要為信貸(除新客戶外，新客戶一般需要提前付款)。信貸期一般為10天，主要客戶最多延長至三個月。各客戶有最大信貸限制。本集團致力嚴格監控其未收回的應收款項，同時設有信貸控制部門以盡量減低信貸風險。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑒於以上所述及由於本集團的貿易應收款項涉及大量不同客戶，因此並不存在信貸風險高度集中的情況。本集團並無就貿易應收款項結餘持有任何抵押品或其他信貸增級。貿易應收款項不計利息。

於報告期末，貿易應收款項按發票日期及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月內	70,584	49,977
3至6個月	6,324	3,204
超過6個月但少於1年	3,687	943
超過1年	<u>2,348</u>	<u>2,848</u>
	<u><b>82,943</b></u>	<u><b>56,972</b></u>

貿易應收款項的減值虧損撥備變動如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
年初	<u>-</u>	<u>-</u>
減值虧損	<u>140</u>	<u>-</u>
年末	<u><b>140</b></u>	<u><b>-</b></u>

截至2018年12月31日止年度根據國際財務報告準則第9號作出的減值

於各報告日期採用撥備矩陣進行減值分析，以計量預期信貸虧損。撥備率乃基於具有類似虧損模式的多個客戶分部組別(即按地理區域、產品類別、客戶類別及評級、結餘賬齡以及近期過往支付模式劃分)的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、貨幣時值及於報告日期可得的有關過往事項、當前狀況及未來經濟條件預測的合理及可靠資料。一般而言，貿易應收賬款如逾期超過一年及毋須受限於強制執行活動予以撇銷。

下表載列本集團採用撥備矩陣計算的貿易應收款項的信貸風險資料：

2018年12月31日

	即期	逾期			總計
		少於 1個月	1至 3個月	超過 3個月	
預期信貸虧損率	0%	0%	0%	2.3%	0.17%
總賬面值(人民幣千元)	70,584	1,907	4,417	6,175	83,083
預期信貸虧損(人民幣千元)	-	-	-	(140)	(140)

根據國際會計準則第39號，於2017年12月31日並無個別或共同被視為減值的貿易應收款項的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	49,977
逾期少於1個月	1,619
逾期1至3個月	1,585
逾期超過3個月	3,791
	<u>56,972</u>

既未逾期亦未減值的應收款項乃與近期並無違約記錄的客戶有關。

逾期但未減值的應收款項涉及本集團若干過往記錄良好的獨立客戶。根據過往經驗，由於信貸質素並無重大變化及結餘仍被視為可悉數收回，本公司董事認為毋須根據香港會計準則第39號就該等結餘計提減值撥備。

## 10. 貿易應付款項

於報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	2018年 人民幣千元	2017年 人民幣千元
3個月內	49,070	53,660
3至12個月	2,064	2,719
超過1年	1,909	1,989
	<u>53,043</u>	<u>58,368</u>

貿易應付款項為無抵押、免息並一般以5至90天賬期結算。

## 管理層討論及分析

### 行業概覽

中國的城鎮化發展自二十世紀八十年代以來逐步加快，1980年的城鎮化率僅為19.4%，2018年已增至59.6%。城鎮化水平有所提高，使得住宅及其他房產項目需求增加，對物業管理服務的需求日益增加。根據2014年3月出版的國家新型城鎮化規劃(2014–2020)，預期於2020年前常住人口城鎮化率將達到60%。中國房地產行業及物業管理行業將隨著城鎮化水平提高而繼續發展。

中國經濟快速增長推動了城鎮人均可支配年收入持續增長。根據中國國家統計局的初步計算資料顯示，城鎮人均可支配年收入由2017年的人民幣36,396元增至2018年的人民幣39,251元。對更好生活條件的需求日益提升是物業管理行業增長的另一原因。

為配合中國的經濟增長及城鎮化發展，公眾物業(如博物館、競技場及體育場)的供應將日漸增多，以滿足中國城市居民日益增長的需求。

### 業務回顧

本集團透過其附屬公司及於聯營公司的投資，為中國不同種類的物業提供多種物業管理服務及增值服務，而當中大部分為位於上海。本集團在管的若干物業位於安徽、浙江、江蘇、湖北及湖南省。期內，本集團透過其附屬公司及於聯營公司的投資訂立了400項物業管理協議，以就於中國的物業提供各類物業管理服務，較上一年度的318項物業管理協議上升25.8%。

期內，我們總收益約90.6%乃產生自向非住宅物業提供物業管理服務，而餘下9.4%乃來自住宅物業及其他服務。因此，本集團的物業管理服務一直並將繼續戰略性地專注於中國非住宅物業。

期內，收益乃自提供物業管理服務的服務所得。物業管理服務包括(i)工程、維修及保養服務；(ii)客戶服務；(iii)保安服務；及(iv)清潔及園藝服務。期內，收益中約98.9%為原自以包幹制基礎所提供的物業管理服務。至於包幹制，客戶就管理服務向本集團支付一筆包幹服務費，而本集團則須承擔物業或設施的管理所涉及的一切成本及開支。

下表載列按所示年度在管物業類型劃分來自提供物業管理服務的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	收益	佔總收益	收益	佔總收益
	人民幣千元	百分比	人民幣千元	百分比
包幹制：				
計算收益建築面積相關之費用				
公眾物業	103,130	26.3%	84,355	23.2%
辦公大樓及酒店	153,216	39.1%	141,760	39.0%
商業綜合體	27,140	6.9%	23,865	6.6%
政府物業	12,458	3.2%	12,138	3.3%
住宅物業	35,820	9.1%	32,272	8.9%
小計	331,764	84.6%	294,390	81.0%
不計算收益建築面積相關之費用				
住宅物業	1,265	0.3%	511	0.1%
非住宅物業	55,111	14.0%	63,788	17.6%
	56,376	14.3%	64,299	17.7%
包幹制總額	388,140	98.9%	358,689	98.7%
酬金制				
非住宅物業	4,118	1.1%	4,614	1.3%
酬金制總額	4,118	1.1%	4,614	1.3%
總計	392,258	100.0%	363,303	100.0%

下表載列按所示年度物業類型分本集團在管計算收益建築面積的明細：

	截至12月31日止年度			
	2018年		2017年	
	建築面積 千平方米	佔總建築 面積百分比	建築面積 千平方米	佔總建築 面積百分比
公眾物業	1,837	33.7%	1,530	31.2%
辦公大樓及酒店	1,403	25.7%	1,495	30.4%
商業綜合體	554	10.2%	452	9.2%
政府物業	67	1.2%	59	1.2%
住宅物業	1,591	29.2%	1,373	28.0%
總計	<u>5,452</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,909</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於所示年度按物業類型劃分本集團管理的計算收益建築面積每平方米管理費明細：

	截至12月31日止年度	
	2018年 人民幣	2017年 人民幣
<b>每建築面積(平方米)平均月費</b>		
公眾物業	4.7	4.6
辦公大樓及酒店	9.1	7.9
商業綜合體	4.1	4.4
政府物業	15.4	11.1
住宅物業	<u>1.9</u>	<u>2.0</u>

期內，辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業建築面積平均月費相對較高。因此，我們在管的辦公大樓及酒店、政府物業及公眾物業的比例越高，我們的每建築面積平均月費便會越高。我們在管住宅物業的總建築面積由截至2017年12月31日止年度約1,373,000平方米增加約15.9%至截至2018年12月31日止年度約1,591,000平方米。住宅物業每建築面積的平均月費由截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣2.0元減少約5%至截至2018年12月31日止年度的每平方米約人民幣1.9元。

## 人力資源

截至2018年12月31日，本集團聘用1,184名僱員及派遣員工。本集團亦分包部分勞動密集型工作，例如安保、清潔及園藝服務以及若干專門工程維修及保養工程予分包商。該等僱傭合約無固定期限，或倘有固定期限，則一般為期不多於三年，而本集團其後會根據表現考核評估是否續約。我們所有全職僱員均獲發固定薪金，並可能會按其職位而獲授其他津貼。此外，僱員亦可能按僱員表現獲授酌情花紅。本集團定期進行表現考核，確保僱員就彼等的表現獲得反饋意見。

## 前景

本集團相信於2017年12月11日在聯交所主板上市將為本集團帶來莫大裨益，當中已考慮(i)上市所得款項將讓本集團可把握來自(a)中國物業管理行業的預期增長；(b)本集團於該行業公眾物業管理領域的競爭優勢的商機；(ii)上市所得款項將降低我們的現金流出風險；及(iii)上市將提升本集團的公司形象、信譽、品牌知名度以及於客戶、供應商、分包商及僱員的市場地位，有助我們為日後的業務發展在資本市場籌集資金，並分散股東基礎。本集團擬實施以下主要策略擴展其業務及為本公司股東創造價值：

- 透過收購、投資或與本集團欲以擴充其物業管理業務的市場內的物業管理公司組成商業聯盟以水平擴充。
- 透過向物業發展商及業主提供諮詢服務及資料、數據收集、分析服務以及資訊科技系統，以及透過擴大服務範圍，進行物業管理行業的產業鏈及供應鏈縱向擴展，從而提高客戶滿意度。
- 開發於數據庫及應用層面的資訊科技系統，從而提高物業管理服務質素，並用作簡化及標準化物業管理服務，以提升服務質量，改善一致性以及優化成本效益。
- 招聘更多人才，以助物業發展的各個階段向客戶及物業發展商及業主提供多種服務。

## 財務回顧

### 收益

本集團收益從截至2017年12月31日止年度的人民幣363.3百萬元增加約8.0%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣392.3百萬元。收益增長主要歸因來自計算收益建築面積的物業管理服務增加約12.7%至約人民幣331.8百萬元。來自為公眾物業、辦公樓宇及酒店及政府物業提供物業管理服務的收益分別上升約22.3%、8.1%及2.6%，乃主要歸因於上述物業截至2018年12月31日止年度每建築面積(平方米)的平均月費增加。然而，上述增幅已被來自不計算收益建築面積的收益由2017年12月31日止年度的約人民幣64.3百萬元減至2018年12月31日止年度約人民幣56.4百萬元的跌幅部分抵銷。

### 所提供服務成本

本集團的所提供服務成本從截至2017年12月31日止年度的人民幣296.4百萬元增加約9.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣324.9百萬元。所提供服務成本的增加與來自計算收益建築面積的物業管理服務增加相一致，導致員工成本、分包員工成本及公共事業費增加。

### 毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2017年12月31日止年度的人民幣66.9百萬元微增加約0.7%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣67.4百萬元，乃由於收益增加所致，儘管部分被所提供服務成本的增加所抵銷。截至2018年12月31日止年度的毛利率約為17.2%，較截至2017年12月31日止年度的毛利率約18.4%為低，乃由於所提供服務成本增加所致。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2017年12月31日止年度的人民幣7.6百萬元減至截至2018年12月31日止年度的約人民幣6.7百萬元。其他收入及收益減少乃主要由於政府補貼減少所致。

### 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元增加約29.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣6.1百萬元。於截至2018年12月31日止年度，銷售及分銷開支增加乃主要由於招聘銷售及分銷員工及進行更多的營銷及推廣活動所致。

## 行政開支

行政開支從截至2017年12月31日止年度的人民幣42.7百萬元增加約13.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣48.4百萬元。行政開支增加乃主要由於(i)就展開業務招聘更多中層及高層管理人員導致員工成本從截至2017年12月31日止年度的人民幣20.6百萬元增加約32.5%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣27.3百萬元；(ii)為開發我們在數據庫層面及應用程式層面的資訊科技系統以提升物業管理服務的質量而使研發成本從於截至2017年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元上升約125.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣7.0百萬元；及(iii)上市後遵照上市規則產生的專業費用導致顧問費(包括合規顧問費、法律及專業費及公共關係顧問費等)從截至2017年12月31日止年度的人民幣0.9百萬元增加約533.3%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣5.7百萬元。上述增加部分被本期間未產生上市費用及訴訟賠償開支減少所抵銷。

## 融資成本

融資成本從截至2017年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元減至截至2018年12月31日止年度的約人民幣0.4百萬元。融資成本大幅下跌乃由於本期間平均銀行借款減少所致。

## 分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利從截至2017年12月31日止年度的人民幣5.1百萬元增加約7.8%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣5.5百萬元，乃由於分佔蚌埠市置信及合肥政文的溢利增加所致。

## 分佔聯營企業的損益

與截至2017年12月31日止年度相比，截至2018年12月31日止年度分佔聯營企業的溢利維持穩定水平，約為人民幣7.3百萬元。

## 所得稅開支

所得稅開支由截至2017年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元增至截至2018年12月31日止年度的約人民幣5.8百萬元。所得稅開支增加，主要為由於解除所得稅撥備從截至2017年12月31日止年度的約人民幣8.6百萬元減至2018年12月31日止年度的人民幣3.1百萬元所致。解除稅項撥備人民幣8.6百萬元及約人民幣3.1百萬元為本集團若干實體於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年止年度根據核定徵收基準及設置賬簿基準所提供稅項之間的差額。有關進一步詳情，請參閱本公司日期為2017年11月28日的招股章程(「招股章程」)財務資料一節。

## 期內溢利及純利率

基於上述原因，純利由截至2017年12月31日止年度的人民幣36.2百萬元減少約27.6%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣26.2百萬元，而純利率則由截至2017年12月31日止年度的10.0%減少至截至2018年12月31日止年度的6.7%。

## 貿易應收款項

貿易應收款項由截至2017年12月31日止年度的人民幣57.0百萬元增加約45.4%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣82.9百萬元，主要由於政府機構的結算模式及我們與政府的長期關係令致我們截至2018年12月31日止年度的貿易應收款項相對高所致。然而，貿易應收款項與整個期間的過往模式一致。貿易應收款項的週轉天數(平均貿易應收款項除以收益乘以365天)為65.1天(2017年：59.3天)。

## 預付款項、按金及其他應收款項

預付款項、按金及其他應收款項由截至2017年12月31日止年度的人民幣74.4百萬元下跌約16.5%至截至2018年12月31日止年度的約人民幣62.1百萬元。預付款項、按金及其他應收款項減少，主要由於截至2017年12月31日止年度來自國際配售的所得款項淨額約人民幣50.2百萬元所致其後已於2018年1月10日收取，惟部分被(i)截至2018年12月31日止年度的股份獎勵計劃預付款增加約人民幣13.4百萬元；及(ii)收購一間物業保潔及環境衛生服務公司的已付保證金及貸款墊款增加約人民幣10.0百萬元。有關收購事項的進一步詳情，請參閱本公司日期為2019年1月11日的公告。

## 貿易應付款項

貿易應付款項從2017年12月31日的人民幣58.4百萬元下跌約9.2%至2018年12月31日的約人民幣53.0百萬元，是主要由於提前結付貿易應付款項所致。貿易應付款項的週轉天數(平均貿易應付款項除以所提供服務成本乘以365天)為62.6天(2017年：66.2天)。

## 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2017年12月31日的人民幣70.0百萬元減少約7.0%至2018年12月31日的約人民幣65.1萬元。於2018年12月31日，代表居民收款佔其他應付款項及應計費用總額的約43.8%。代表居民收款從2017年12月31日的人民幣26.9百萬元增加約5.9%至2018年12月31日的約人民幣28.5百萬元。

## 流動資金，財務資源及資本架構

於2018年12月31日，本集團有現金及現金等價物約人民幣165.0百萬元。現金及現金等價物較2018年年初上升約人民幣156.1百萬元。計息銀行借貸總額由2017年12月31日的人民幣5.0百萬元上升至2018年12月31日約人民幣20.0百萬元。於2018年12月31日的資產負債比率(總債務除以總權益)約為8.3%(2017年12月31日：2.3%)。於2018年12月31日的流動比率(總流動資產除以總流動負債)為2.2(2017年12月31日：2.0)。

## 財務管理及政策

管理層已制定及實施風險管理政策，以處理就業務經營識別出的各種潛在風險，包括財務、營運及物業管理協議利息風險。風險管理政策載列程式以識別、分析、歸類、減輕及監控各種風險。

董事會負責監督整個風險管理系統，並評估及(如需要)更新風險管理政策。董事會每季對風險管理政策作出檢討。風險管理政策亦載列在營運中識別出的風險匯報層級架構。

## 或然負債

於2018年12月31日，董事並不知悉有任何會導致出現重大或然負債的重大事件。

## 期後事項

於2018年12月31日之後及直至本公告日期，本集團概無任何重大期後事項。

## 末期股息

董事會並不建議派付截至2018年12月31日止年度的末期股息。

## 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定有權出席本公司應屆股東週年大會並於會上投票的權利，本公司將於2019年6月5日(星期三)起至2019年6月11日(星期二)止(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，股東最遲須於2019年6月4日(星期二)下午四時三十分前，將所有股份過戶表格連同有關股票送達本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓以辦理登記手續。

## 所得款項淨額用途

本公司所收取的首次公開發售所得款項淨額(包括於2018年1月5日行使的超額配股權,經扣除包銷佣金以及與全球發售有關的其他估計開支後)約為125.5百萬港元(相當於約人民幣104.9百萬元),當中包括分別由全球發售籌集所得117.9百萬港元(相當於約人民幣98.6百萬元)以及因根據行使超額配股權而發行股份所得7.6百萬港元(相當於約人民幣6.3百萬元)。

於2018年12月31日,上市所得款項淨額已獲運用如下:

所得款項用途	所得款項 淨額 百萬港元	已運用 所得款項 百萬港元	結餘 百萬港元
透過收購、投資或與市場內的物業 管理公司組成商業聯盟進行水平 擴充	42.7	0.1	42.6
於物業管理行業的產業鏈及供應鏈 進行縱向擴展	29.8	15.5	14.3
開發資訊科技系統	19.8	13.0	6.8
招聘人才及實施培訓及招聘計劃	16.3	7.4	8.9
償還銀行貸款	5.0	5.0	–
一般營運資金	11.9	11.9	–
	<b>125.5</b>	<b>52.9</b>	<b>72.6</b>

於本公告日期,誠如招股章程所述,董事預期所得款項用途計劃並不會出現任何變動。

## 企業管治常規

董事會致力訂立良好之企業管治常規,確保誠信、透明度及作出全面披露。董事會相信,該承諾有利於保障本公司及其股東的利益。

董事會已採納香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄十四所載的企業管治守則。

本公司自2017年12月11日(「上市日期」)起於聯交所主板上市。董事會欣然彙報,本公司自上市日期至2018年12月31日一直遵守企業管治守則的守則條文。

## 董事進行的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)，作為董事進行證券交易的行為守則。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，其自上市日期至2018年12月31日期間已遵守標準守則所載之規定準則。

## 購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司於期內概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份，惟股份獎勵計劃的受託人除外，根據股份獎勵計劃規則及信託契據的條款，合共於聯交所購買6,550,000股本公司股份，總代價約為15.0百萬港元。

## 審閱年度業績

本集團截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表已經審核委員會審閱。本公司的外聘核數師安永會計師事務所已將本公告內所載本集團截至2018年12月31日止年度的綜合損益及其他全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註與本集團截至2018年12月31日止年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。安永會計師事務所就此進行的工作並不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則進行的核證工作，故安永會計師事務所並未對本公告發出任何核證。

## 刊發2018年全年業績及年報

截至2018年12月31日止年度的全年業績公告於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.riverinepm.com](http://www.riverinepm.com))刊登。本公司截至2018年12月31日止年度的年報將適時寄發予本公司股東，並於上述網站刊登。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙及詞語具有以下涵義。標註「\*」的中文或其他語言的公司名的英文譯名乃僅供識別之用。

「審核委員會」	指	本公司審核委員會
「蚌埠市置信」	指	蚌埠市置信物業有限公司，一間在中國於2004年9月13日成立的有限責任公司，為本公司合營企業公司，由本公司間接擁有50%及由兩所獨立第三方間接擁有50%
「董事會」	指	本公司董事會
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則
「本公司」	指	浦江中國控股有限公司，於2016年7月27日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限責任公司
「董事」	指	本公司的董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合肥政文」	指	合肥市政文外灘物業管理有限公司，一間在中國於2004年4月14日成立的有限責任公司，為本公司合營企業公司，由本公司間接擁有50%及由獨立第三方間接擁有50%
「港元」或「港仙」	指	港元及港仙，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市」	指	股份在聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改

「標準守則」	指	上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「期間」	指	截至2018年12月31日止年度
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股東」	指	股份的持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」或「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命  
 浦江中國控股有限公司  
 主席  
 肖興濤

中國上海，2019年3月27日

於本公告日期，董事會成員包括四名執行董事肖興濤先生(主席)、傅其昌先生、肖予喬先生及賈少軍先生；一名非執行董事張擁軍先生；及三名獨立非執行董事程東先生、翁國強先生及舒華東先生。