

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2017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2017年12月31日止年度的經審核綜合業績連同截至2016年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益及全面收益表

截至2017年12月31日止年度

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
收益	3(a)	363,303	309,268
提供服務成本	4(a)	<u>(296,434)</u>	<u>(248,625)</u>
毛利		66,869	60,643
其他收入及收益淨額	3(b)	7,611	10,283
銷售及經銷開支		(4,682)	(4,188)
行政開支		(42,690)	(31,267)
融資成本	5	(1,496)	(1,177)
應佔以下公司損益：			
合營企業		5,148	4,280
聯營企業		<u>7,159</u>	<u>2,285</u>

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
除稅前溢利	4	37,919	40,859
所得稅開支	6	<u>(1,752)</u>	<u>(10,323)</u>
年內溢利及全面收益總額		<u><u>36,167</u></u>	<u><u>30,536</u></u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		35,919	30,966
非控股權益		<u>248</u>	<u>(430)</u>
		<u><u>36,167</u></u>	<u><u>30,536</u></u>
母公司普通權益持有人應佔每股盈利 基本及攤薄(人民幣)	8	<u><u>0.12</u></u>	<u><u>0.10</u></u>

綜合財務狀況表

於2017年12月31日

	附註	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備		2,003	2,341
無形資產		19	47
於聯營企業投資		34,936	28,171
於合營企業投資		15,395	13,897
可供出售投資		—	—
遞延稅項資產		10,089	8,444
非流動資產總值		<u>62,442</u>	<u>52,900</u>
流動資產			
存貨		97	112
貿易應收款項	9	56,972	61,443
預付款項、按金及其他應收款項		74,430	23,454
應收關聯方款項		—	30,112
受限制銀行結餘		17,084	11,389
財富管理產品		2,000	—
現金及現金等價物		156,100	79,434
流動資產總值		<u>306,683</u>	<u>205,944</u>
流動負債			
貿易應付款項	10	58,368	50,415
其他應付款項及應計費用		69,966	71,278
計息銀行借款		5,000	50,000
應付稅項		20,288	26,859
流動負債總額		<u>153,622</u>	<u>198,552</u>
流動資產淨值		<u>153,061</u>	<u>7,392</u>
總資產減流動負債		<u>215,503</u>	<u>60,292</u>
資產淨值		<u>215,503</u>	<u>60,292</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本		3,349	—
儲備		206,905	56,271
		<u>210,254</u>	<u>56,271</u>
非控股權益		5,249	4,021
總權益		<u>215,503</u>	<u>60,292</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 呈列及編製基準

根據日期為2017年11月28日的招股章程「歷史、重組及公司架構」一節「重組」一段詳述的重組，本公司於2016年10月24日成為本集團現時旗下公司的控股公司。由於重組僅涉及對受控股股東共同控制的一組附屬公司加插新控股實體，並無導致各自表決權及實益權益變動，因此，財務報表乃應用合併會計原則按綜合基準編製，猶如重組於2016年開始時已經完成。

本集團於截至2016年12月31日止年度的綜合損益及全面收益表、權益變動表及現金流量表包括本集團現時旗下所有公司由最早呈列日期或由附屬公司首次受控股股東共同控制當日起(以較短期間為準)的業績及現金流量。本集團於2016年及2017年12月31日的綜合財務狀況表已經編製，以控股股東的角度採用現有賬面值呈列附屬公司的資產及負債。概無因重組而作出任何調整以反映公平值或確認任何新資產或負債。

於重組前由控股股東以外的人士持有的附屬公司的股本權益，乃運用合併會計原則於權益內列作非控股權益。

所有集團內公司間的交易及結餘已於綜合賬目時對銷。

該等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。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2017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。

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，將於合併時悉數撤銷。

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。

該等財務報表乃根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(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)以及香港公認會計原則而編製。本集團編製截至2016年及2017年12月31日止年度整個有關期間的財務報表時，已提早採納所有自2017年1月1日開始的會計期間生效的香港財務報告準則連同相關過渡條文。

財務報表按歷史成本慣例編製。

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經修訂香港財務報告準則

香港會計準則第7號修訂本	披露計劃
香港會計準則第12號修訂本	就未變現虧損確認遞延稅項資產
香港財務報告準則2014年至2016年 週期年度改進所載香港財務報告準則 第12號修訂本	披露於其他實體的權益：澄清香港財務報告 準則第12號的範圍

採納該等經修訂香港財務報告準則對該等財務報表並無重大財務影響。

3. 收益、其他收入及收益淨額

收益指提供服務的價值。

收益、其他收入及收益淨額分析如下：

(a) 收益：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
包幹制物業管理服務收入	358,689	303,863
酬金制物業管理服務收入	4,614	5,160
其他	—	245
	<u>363,303</u>	<u>309,268</u>

(b) 其他收入及收益淨額：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行利息收入	855	684
政府補貼*	6,477	7,980
出售一間附屬公司的收益淨額**	—	851
其他	279	768
	<u>7,611</u>	<u>10,283</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。

** 出售一間附屬公司的收益淨額指本集團的附屬公司上海福克瑞德物業服務有限公司於2016年8月以零代價出售予上海浦江控股有限公司(一名關聯方)。

4. 除稅前溢利

本集團除稅前溢利乃扣除下列各項後得出：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
(a) 銷售成本：		
提供服務的成本	<u>296,434</u>	<u>248,625</u>
(b) 僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)：		
工資及薪金	82,506	75,357
退休金計劃供款(界定供款計劃)、社會福利及 其他福利	<u>27,350</u>	<u>24,822</u>
	<u>109,856</u>	<u>100,179</u>
(c) 其他項目：		
物業、廠房及設備項目折舊	551	585
無形資產攤銷	28	34
經營租賃項下最低租賃付款	1,318	1,372
銀行收費	95	84
核數師酬金	925	573
辦公室開支	1,260	1,095
上市開支	10,592	8,907
研發開支	3,086	–
訴訟賠償開支	1,280	–
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	<u>487</u>	<u>268</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
銀行借款利息開支	<u>1,496</u>	<u>1,177</u>

6. 所得稅開支

於綜合損益及全面收益表的稅項指：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
即期中國內地企業所得稅年內支出	3,397	12,636
遞延稅項	<u>(1,645)</u>	<u>(2,313)</u>
年內稅項支出總額	<u>1,752</u>	<u>10,323</u>

根據開曼群島及英屬處女群島的規則及規例，本公司及其於英屬處女群島註冊成立的附屬公司毋須繳納任何所得稅。

在香港註冊成立的附屬公司須按16.5% (2016年：16.5%) 稅率繳納利得稅。由於本集團於年內在香港並無產生應課稅溢利，故並無就香港利得稅計提撥備。

根據中華人民共和國企業所得稅法，年內，於中國成立的附屬公司的所得稅稅率為25% (2016年：25%)。

7. 股息

董事會已建議派付截至2017年12月31日止年度末期股息每股普通股0.03港元，即支付股息總額約12,150,000港元(相當於約人民幣9,726,000元)。本年度擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會上批准後方可作實。

以下為本公司附屬公司於年內向當時股東宣派股息：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
宣派股息	<u>9,726</u>	<u>-</u>

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普通股的加權平均數計算。

截至2017年12月31日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股(2016年：無)。

每股基本盈利乃按以下數據計算：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益擁有人應佔溢利	<u>35,919</u>	<u>30,966</u>

	2017年 股份數目	2016年 股份數目
股份		
計算每股盈利所用普通股的加權平均數	<u>305,753,425</u>	<u>300,000,000</u>
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣元)	<u>0.12</u>	<u>0.10</u>

用於計算截至2016年12月31日止年度的每股基本盈利，且被視為已於整個年度發行的普通股加權平均數為300,000,000股。

用於計算截至2017年12月31日止年度的每股基本盈利的普通股加權平均數，包括就本公司首次公開發售所發行普通股的加權平均數5,753,425股及上述300,000,000股普通股。

9. 貿易應收款項

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
貿易應收款項	<u>56,972</u>	<u>61,443</u>

本集團與客戶的貿易條款主要為信貸，除新客戶外，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的賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
3個月內	49,977	53,264
3至6個月	3,204	4,132
超過6個月但少於1年	943	3,716
超過1年	<u>2,848</u>	<u>331</u>
	<u>56,972</u>	<u>61,443</u>

不被個別或共同視作減值的貿易應收款項賬齡分析如下：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
既未逾期亦未減值	49,977	53,264
逾期少於1個月	1,619	2,675
逾期1至3個月	1,585	1,457
逾期超過3個月	<u>3,791</u>	<u>4,047</u>
	<u>56,972</u>	<u>61,443</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，本公司董事認為並無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：

	2017年 人民幣千元	2016年 人民幣千元
3個月內	53,660	46,762
3至12個月	2,719	3,031
超過1年	<u>1,989</u>	<u>622</u>
	<u>58,368</u>	<u>50,415</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%，2017年已增至58.5%。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2016年為人民幣33,616元增至2017年的人民幣36,396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318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278項物業管理協議上升14.4%。

期內，我們總收益約91.0%乃產生自向非住宅物業提供物業管理服務，而餘下9.0%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98.7%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			
	2017年		2016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	84,355	23.2%	79,136	25.5%
辦公大樓及酒店	141,760	39.0%	115,216	37.3%
商業綜合體	23,865	6.6%	20,369	6.6%
政府物業	12,138	3.3%	11,144	3.6%
住宅物業	32,272	8.9%	19,847	6.4%
小計	<u>294,390</u>	<u>81.0%</u>	<u>245,712</u>	<u>79.4%</u>
不計算收益建築面積相關之費用				
住宅物業	511	0.1%	65	0.1%
非住宅物業	63,788	17.6%	58,086	18.7%
	<u>64,299</u>	<u>17.7%</u>	<u>58,151</u>	<u>18.8%</u>
包幹制總額	<u>358,689</u>	<u>98.7%</u>	<u>303,863</u>	<u>98.2%</u>
酬金制				
住宅物業	-	-	315	0.1%
非住宅物業	4,614	1.3%	4,845	1.6%
酬金制總額	<u>4,614</u>	<u>1.3%</u>	<u>5,160</u>	<u>1.7%</u>
其他	-	-	245	0.1%
總計	<u><u>363,303</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>309,268</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

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			
	2017年		2016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	1,530	31.2%	1,419	31.7%
辦公大樓及酒店	1,495	30.4%	1,471	32.9%
商業綜合體	452	9.2%	524	11.7%
政府物業	59	1.2%	101	2.3%
住宅物業	1,373	28.0%	958	21.4%
總計	<u>4,909</u>	<u>100.0%</u>	<u>4,473</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	
	2017年	2016年
	人民幣	人民幣
每建築面積(平方米)平均月費		
公眾物業	4.6	4.6
辦公大樓及酒店	7.9	6.5
商業綜合體	4.4	3.2
政府物業	11.1	9.2
住宅物業	<u>2.0</u>	<u>1.7</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2016年12月31日止年度約958,000平方米增加約43.3%至截至2017年12月31日止年度約1,373,000平方米。於管理層專注於利潤率較高的高端住宅物業，住宅物業每建築面積的平均月費由截至2016年12月31日止年度的每平方米人民幣1.7元增加約17.6%至截至2017年12月31日止年度的每平方米人民幣2.0元。

人力資源

截至2017年12月31日，本集團聘用1,299名僱員及派遣員工。我們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，而我們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，本集團於2017年12月11日在聯交所主板上市將為其帶來裨益所考慮因素包括(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；及(b)本集團於公眾物業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2016年12月31日止年度的人民幣309.3百萬元增加約17.5%至截至2017年12月31日止年度的人民幣363.3百萬元。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19.8%至人民幣294.4百萬元。來自為辦公樓宇及酒店、商業企業及住宅物業提供物業管理服務的收益分別上升23.0%、17.2%及62.6%，乃主要歸因於上述物業截至2017年12月31日止年度每建築面積(平方米)的平均月費增加。我們在管住宅物業的總建築面積由截至2016年12月31日止年度約958,000平方米增加約43.3%至截至2017年12月31日止年度的約1,373,000平方米。由於管理層專注於利潤率高的高端住宅物業，住宅物業每建築面積(平方米)的平均月費由截至2016年12月31日止年度的人民幣1.7元增加約17.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣2.0元。

所提供服務成本

本集團的所提供服務成本從截至2016年12月31日止年度的人民幣248.6百萬元增加約19.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣296.4百萬元。所提供服務成本的增加主要由於(i)來自計算收益建築面積的物業管理服務增加，導致員工成本及分包員工成本增加；及(ii)本集團繼續增聘人才並為現有員工提供培訓以應付業務拓展。

毛利及毛利率

本集團的毛利由截至2016年12月31日止年度的人民幣60.6百萬元增加約10.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣66.9百萬元，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2017年12月31日止年度的毛利率約為18.4%，較截至2016年12月31日止年度的毛利率約19.6%為低，乃由於所提供服務成本增加所致。

其他收入及收益淨額

本集團的其他收入及收益淨額由截至2016年12月31日止年度的人民幣10.3百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣7.6百萬元。其他收入及收益淨額減少乃主要由於政府補貼由截至2016年12月31日止年度的人民幣8.0百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣6.5百萬元，以及於截至2017年12月31日止年度並無出售附屬公司帶來人民幣0.9百萬元的收益所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣4.2百萬元增加約11.9%至截至2017年12月31日止年度的人民幣4.7百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於我們的營銷及推廣團隊於截至2017年12月31日止年度競投新項目時進行較多推廣活動所致。

行政開支

行政開支從截至2016年12月31日止年度的人民幣31.3百萬元增加約36.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣42.7百萬元。行政開支增加乃主要由於(i)員工成本從截至2016年12月31日止年度的人民幣16.3百萬元增加約26.4%至截至2017年12月31日止年度的人民幣20.6百萬元；(ii)上市開支從於截至2016年12月31日止年度的人民幣8.9百萬元上升約19.1%至截至2017年12月31日止年度的人民幣10.6百萬元；(iii)於截至2017年12月31日止年度產生訴訟賠償開支約人民幣1.3百萬元；及(iv)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開支增加約人民幣3.1百萬元，而截至2016年12月31日止年度並無產生該等開支。

融資成本

融資成本從截至2016年12月31日止年度的人民幣1.2百萬元增加至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.5百萬元。融資成本增加乃由於2017年每月平均未償還貸款結餘增加所致。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利從截至2016年12月31日止年度的人民幣4.3百萬元增加約18.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣5.1百萬元，乃由於分佔合肥政文的溢利增加所致。

分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的溢利從截至2016年12月31日止年度的人民幣2.3百萬元大幅增加約213.0%至截至2017年12月31日止年度的人民幣7.2百萬元，乃主要由於期內分佔上海強生及寧波城市廣場的溢利增加分別為人民幣3.0百萬元以及人民幣1.3百萬元所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2016年12月31日止年度的人民幣10.3百萬元減少至截至2017年12月31日止年度的人民幣1.8百萬元。所得稅開支減少，主要為由於解除過往年度的所得稅撥備約人民幣8.6百萬元所致。

期內溢利及純利率

基於上述原因，純利由截至2016年12月31日止年度的人民幣30.5百萬元增加約18.7%至截至2017年12月31日止年度的人民幣36.2百萬元，而純利率則由截至2016年12月31日止年度的9.9%輕微增加至截至2017年12月31日止年度的10.0%。

貿易應收款項

貿易應收款項由截至2016年12月31日止年度的人民幣61.4百萬元減少約7.2%至截至2017年12月31日止年度的人民幣57.0百萬元，主要由於對未償還貿易應收款項採取更嚴格控制以及加快回收款項所致。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59.5天(2016年：65.9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2016年12月31日止年度的人民幣23.5百萬元上升約216.6%至截至2017年12月31日止年度的人民幣74.4百萬元。預付款項、按金及其他應收款項增加，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，有關款項其後已於2018年1月10日收取。

貿易應付款項

貿易應付款項從2016年12月31日的人民幣50.4百萬元上升約15.9%至2017年12月31日的人民幣58.4百萬元。貿易應付款項的升幅與物業管理服務收入的升幅相符，而物業管理服務收入上升則導致所提供服務的成本上升。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67.0天(2016年：76.2天)。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2016年12月31日的人民幣71.3百萬元減少約1.8%至2017年12月31日的人民幣70.0萬元。於2017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38.4%。代表居民收款從2016年12月31日的人民幣33.5百萬元減少約19.7%至2017年12月31日的人民幣26.9百萬元，乃主要由於提早結算水電開支及維修工程所致。

流動資金，財務資源及資本架構

於2017年12月31日，本集團有現金及現金等價物人民幣156.1百萬元。現金及現金等價物較2017年年初上升人民幣76.7百萬元。計息銀行借貸總額由2016年12月31日的人民幣50.0百萬元下降至2017年12月31日的人民幣5.0百萬元，主要由於償還銀行貸款所致。於2017年12月31日的資產負債比率(總債務除以總權益)為2.3% (2016年12月31日：82.9%)。於2017年12月31日的流動比率(總流動資產除以總流動負債)為2.0 (2016年12月31日：1.0)。

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、營運及我們與客戶訂立的物業管理協議固有風險及策略性風險。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2017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1月5日，本公司因包銷商行使超額配股權而按每股1.55港元價格額外發行5,000,000股股份。

股息

董事會建議派付截至2017年12月31日止年度的末期股息每股0.03港元(「**2017年末期股息**」)，合計約12.2百萬港元(相當於約人民幣9.7百萬元)，惟須待股東在本公司將於2018年6月11日(星期一)舉行的2018年應屆股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准方可作實。倘2017年末期股息獲批准，將於2018年7月16日(星期一)或前後派付予於2018年6月21日(星期四)名列本公司股東名冊的本公司股東。

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2018年6月6日(星期三)起至2018年6月11日(星期一)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2018年6月5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。

待本公司股東於股東週年大會上批准擬派的2017年末期股息後，本公司將於2018年6月19日(星期二)起至2018年6月21日(星期四)止(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記手續，以確定股東獲發擬派的2017年末期股息資格。為符合資格獲發擬派的2017年末期股息，股東最遲須於2018年6月15日(星期五)下午四時三十分前，將所有股份過戶登記文件連同有關股票送達本公司的香港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)。於本公告日期，誠如本公司日期為2017年11月28日的招股章程所述，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2017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2017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。

審閱年度業績

本集團截至2017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2017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2017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2017年全年業績及年報

截至2017年12月31日止年度的全年業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.riverinepm.com)刊登。本公司截至2017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如下涵義。標注「*」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
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島

「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
「寧波城市廣場」	指	寧波市城市廣場物業管理有限公司，一間於1995年1月20日在中國成立的有限責任公司，為一間聯營企業，由本公司間接擁有49%及由獨立第三方間接擁有51%
「期間」	指	截至2017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、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「上海福克瑞德」	指	上海福克瑞德物業服務有限公司(現稱上海福克瑞德房地產經紀有限公司)，一間於2006年6月30日在中國成立的有限責任公司，於2016年9月26日本集團出售浦江物業前，為浦江物業的間接全資附屬公司

「上海強生」	指	上海強生物業有限公司，一間於1992年12月17日在中國成立的有限責任公司，為一間聯營企業，由本公司間接擁有30%及由獨立第三方間接擁有70%
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「購股權計劃」	指	本公司於2017年11月15日有條件採納的購股權計劃
「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，2018年3月27日

於本公告日期，董事會成員包括三名執行董事肖興濤先生(主席)、傅其昌先生及肖予喬先生；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。