

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2019年6月30日止六個月的 中期業績公告

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2019年6月30日止六個月的未經審核簡明綜合業績，連同上一期間的比較數字如下：

中期簡明綜合損益表

截至2019年6月30日止六個月

	附註	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
收益	3(a)	225,346	187,446
提供服務成本	4(a)	<u>(186,689)</u>	<u>(152,941)</u>
毛利		38,657	34,505
其他收入及收益	3(b)	3,019	4,115
銷售及經銷成本		(4,560)	(3,076)
行政開支		(24,066)	(21,722)
融資成本	5	(647)	(236)
應佔以下公司損益：			
合營企業		3,108	2,656
聯營企業		<u>3,429</u>	<u>5,465</u>

		2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
除稅前溢利	4	18,940	21,707
所得稅支出	6	<u>(1,202)</u>	<u>(1,616)</u>
 期內溢利總額		 <u>17,738</u>	 <u>20,091</u>
 以下人士應佔：			
母公司所有人		16,435	19,409
非控股權益		<u>1,303</u>	<u>682</u>
		 <u>17,738</u>	 <u>20,091</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>0.04</u>	 <u>0.05</u>

中期簡明綜合全面收益表
截至2019年6月30日止六個月

	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	<u>17,738</u>	<u>20,091</u>
其他全面收益		
可於其後期間重新分類至損益的其他全面收益：		
匯兌差額：		
與國外業務有關的匯兌差額	<u>(490)</u>	<u>(12)</u>
可於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益淨額	<u>(490)</u>	<u>(12)</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)	<u>(490)</u>	<u>(12)</u>
期內其他全面收益總額	<u>17,248</u>	<u>20,079</u>
以下人士應佔：		
母公司所有人	<u>15,945</u>	19,397
非控股權益	<u>1,303</u>	<u>682</u>
	<u>17,248</u>	<u>20,079</u>

中期簡明綜合財務狀況表

於2019年6月30日

	於2019年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	5,615	3,750
無形資產	873	895
於聯營企業投資	44,712	41,283
於合營企業投資	19,334	18,226
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資	700	700
遞延稅項資產	35	35
非流動資產總值	71,269	64,889
流動資產		
存貨	164	284
貿易應收款項	9 106,973	82,943
預付款項、按金及其他應收款項	82,400	62,133
受限制銀行結餘	11,830	11,107
財富管理產品	27,000	1,000
按公平值計入損益的金融資產	-	84,527
現金及現金等價物	119,393	80,481
流動資產總值	347,760	322,475
流動負債		
貿易應付款項	10 53,607	53,043
其他應付款項及應計費用	65,338	65,108
計息銀行借款	35,000	20,000
應付稅項	8,093	9,470
流動負債總值	162,038	147,621
流動資產淨值	185,722	174,854
總資產減流動負債	256,991	239,743
資產淨值	256,991	239,743
權益		
母公司所有人應佔權益		
股本	3,391	3,391
儲備	243,643	227,698
	247,034	231,089
非控股權益	9,957	8,654
總權益	256,991	239,743

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

截至2019年6月30日止六個月的中期簡明綜合財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)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。

中期簡明綜合財務資料並不包括編製全年財務報表所規定的所有資料及披露項目,並應與本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表一併閱讀。

2.2 會計政策及披露的變動

編製中期簡明綜合財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2018年12月31日止年度的年度財務報表所應用的會計政策一致,惟採納於2019年1月1日生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)除外。

香港財務報告準則第9號修訂本	附帶負補償的預付款項
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營企業及合營企業的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第23號	所得稅處理不確定性
2015年至2017年週期的年度改進	對香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、 香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂

除下文所述有關香港財務報告準則第16號租賃、香港會計準則第28號修訂本於聯營企業及合營企業的長期權益及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號所得稅處理不確定性之影響外，新訂及經修訂準則與編製本集團中期簡明綜合財務資料無關。新訂及經修訂香港財務報告準則之性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號替代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號確定安排是否包含租賃、香港(準則詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－激勵措施及香港(準則詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃之原則，並要求承租人將所有租賃按單一資產負債表內模式入賬。香港財務報告準則第16號項下之出租人會計處理方法與香港會計準則第17號大致相同。出租人將繼續採用與香港會計準則第17號類似之原則將租賃分類為經營或融資租賃。因此，香港財務報告準則第16號並無對本集團作為出租人之租賃造成任何財務影響。

本集團對首次應用日期於2019年1月1日的所有短期租賃使用豁免法而採納香港財務報告準則第16號。

租賃之新定義

根據香港財務報告準則第16號，倘合約為換取代價而讓渡在一段時間內使用已識別資產之控制權，則該合約是或包含一項租賃。倘客戶有權獲得使用已識別資產之絕大部分經濟收益及有權主導可識別資產之使用，則控制權已予讓渡。本集團選擇使用過渡性之實際權宜方法，允許該準則僅適用於先前於首次應用日期應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號識別為租賃之合約。根據香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號沒有識別為租賃之合約並無重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下之租賃定義僅應用於2019年1月1日或之後訂立或變更之合約。

包含租賃組成部分之合約開始或獲重新評估時，本集團根據其獨立價格將該等合約之代價分配至各租賃組成部分和非租賃組成部分。本集團已採納的承租人可用實際權宜方法不會區分非租賃組成部分，而是將租賃與相關之非租賃組成部分(例如物業租賃之物業管理服務)作為單一租賃組成部分入賬。

作為承租人－先前分類為經營租賃之租賃

採納香港財務報告準則第16號之影響性質

本集團擁有多個物業之租賃合約。作為承租人，本集團先前根據對租賃是否將資產所有權之絕大部分回報及風險轉移至本集團的評估，將租賃分類為經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團就所有短期租賃應用豁免法。本集團已選擇不就在開始日期之租賃期為12個月或以下之租賃確認使用權資產及租賃負債。取而代之，本集團會在租賃期內按直線法將有關該等租賃之租賃付款確認為開支。

期內，由於合約的租賃期於首次應用日期12個月內完結，本集團在租賃期內按直線法將租賃付款確認為開支。

- (b) 香港會計準則第28號修訂本釐清，香港財務報告準則第9號之豁免範圍僅包括已應用權益法計算之於聯營企業或合營企業之權益，而不包括尚未應用權益法計算實際構成於聯營企業或合營企業之淨投資之長期權益。因此，就有關長期權益之會計處理而言，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號之減值規定)，而非香港會計準則第28號。僅於確認於聯營企業或合營企業之虧損以及於聯營企業或合營企業之淨投資之減值時，方始對淨投資(包括長期權益)應用香港會計準則第28號。本集團已於二零一九年一月一日採納該等修訂本後就其於聯營企業及合營企業之長期權益評估其業務模式，並認為於聯營企業及合營企業之長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤銷成本計量。因此，該等修訂本並無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號針對所得稅(即期及遞延)於稅項處理涉及影響應用香港會計準則第12號之不確定性(通常指「不確定之稅務狀況」)時之會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號之範圍以外之稅項或徵稅，尤其亦不包括與不確定稅項處理相關之利息及處罰有關之規定。該詮釋具體處理下各項：(i) 實體是否單獨考慮不確定稅項處理；(ii) 實體對稅務機關之稅項處理審查作出之假設；(iii) 實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv) 實體如何考慮事實及情況變動。於採納該詮釋時，本集團會考慮於其集團內銷售之轉移定價是否會產生任何不確定之稅務狀況。根據本集團之稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關將很可能接受其轉移定價政策。因此，該詮釋並無對本集團之中期簡明綜合財務資料造成任何重大影響。

3. 收益、其他收入及收益

收益指提供服務的價值。

收益、其他收入及收益分析如下：

(a) 收益：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 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	222,862	185,431
酬金制物業管理服務收入	2,484	2,015
	<u>225,346</u>	<u>187,446</u>

(b) 其他收入及收益：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
銀行利息收入	571	229
政府補貼*	1,902	3,240
其他	546	646
	<u>3,019</u>	<u>4,115</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下列各項後得出：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
(a) 銷售成本：		
提供服務的成本	<u>186,689</u>	<u>152,941</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	48,273	40,910
退休金計劃供款(界定供款計劃)、 社會福利及其他福利	<u>16,516</u>	<u>15,407</u>
	<u>64,789</u>	<u>56,317</u>
(c) 其他項目：		
物業、廠房及設備項目折舊	631	267
無形資產攤銷	108	5
經營租賃項下最低租賃付款	829	975
銀行收費	236	50
核數師酬金	230	230
辦公室開支	501	584
研發開支	4,362	2,889
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	<u>24</u>	<u>1</u>

5. 融資成本

融資成本分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
銀行借款利息開支	<u>647</u>	<u>236</u>

6. 所得稅支出

本集團須以實體基準就本集團成員公司於其註冊及經營所在司法權區所產生或取得的溢利支付所得稅。本集團及本公司毋須繳納香港所得稅，因為其於年內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的免稅公司。

依據中華人民共和國(「中國」)企業所得稅法(「新企業所得稅法」)，自2008年1月1日起所得稅率為25%，因此，對中國附屬公司應課稅溢利按適用所得稅率25%(2018年：25%)進行中國所得稅撥備。

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
即期中國內地企業所得稅期內支出	1,202	2,699
遞延稅項	<u>-</u>	<u>(1,083)</u>
期內稅項支出總額	<u>1,202</u>	<u>1,616</u>

7. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2019年 (未經審核) 人民幣千元	2018年 (未經審核) 人民幣千元
建議2019年中期股息—每股普通股0.8港仙 (2018年：1.0港仙)	<u>2,927</u>	<u>3,535</u>

董事會已批准派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股0.8港仙(「2019年中期股息」)，總金額約為3.2百萬港元(相當於約人民幣2.9百萬元)。

8. 母公司普通權益所有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃按母公司普通權益所有人應佔期內溢利人民幣16,435,000元及期內已發行普通股的加權平均數405,000,000股股份計算。

本集團於期內並無潛在攤薄已發行普通股。

9. 貿易應收款項

	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
貿易應收款項	107,113	83,083
減值	<u>(140)</u>	<u>(140)</u>
	<u>106,973</u>	<u>82,943</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。

於各報告期末，貿易應收款項按發票日期並扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
3個月內	81,705	70,584
3至6個月	11,739	6,324
超過6個月但少於1年	9,911	3,687
超過1年	3,618	2,348
	<u>106,973</u>	<u>82,943</u>

10. 貿易應付款項

於各報告期末，貿易應付款項按發票日期的賬齡分析如下：

	於2019年 6月30日 (未經審核) 人民幣千元	於2018年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
3個月內	49,388	49,070
3至12個月	3,608	2,064
超過1年	611	1,909
	<u>53,607</u>	<u>53,043</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

本集團透過其營運附屬公司及於聯營企業的投資，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天津、安徽、浙江、江蘇、湖北、河南及湖南省。期內，本集團透過其營運附屬公司及於聯營企業的投資訂立了405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2018年同期的365項物業管理協議上升11.0%。

期內，我們總收益約91.6%乃產生自向非住宅物業提供物業管理服務，而餘下8.4%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%為源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。

下表載列按所示期間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6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	收益	佔總數	收益	佔總數
	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	58,292	25.9%	47,286	25.2%
辦公大樓及酒店	71,345	31.6%	75,570	40.3%
商業綜合體	25,812	11.4%	12,471	6.7%
政府物業	6,438	2.9%	6,582	3.5%
住宅物業	17,729	7.9%	18,552	9.9%
小計	<u>179,616</u>	<u>79.7%</u>	<u>160,461</u>	<u>85.6%</u>
不計算收益建築面積				
相關之費用				
住宅物業	1,126	0.5%	412	0.2%
非住宅物業	42,120	18.7%	24,558	13.1%
	<u>43,246</u>	<u>19.2%</u>	<u>24,970</u>	<u>13.3%</u>
包幹制總額	<u>222,862</u>	<u>98.9%</u>	<u>185,431</u>	<u>98.9%</u>
酬金制				
非住宅物業	2,484	1.1%	2,015	1.1%
酬金制總額	<u>2,484</u>	<u>1.1%</u>	<u>2,015</u>	<u>1.1%</u>
總計	<u><u>225,346</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>	<u><u>187,446</u></u>	<u><u>100.0%</u></u>

下表載列按所示期間物業類型劃分本集團在管計算收益建築面積的明細：

	截至6月30日止六個月			
	2019年		2018年	
	建築面積 千平方米	佔總數 百分比	建築面積 千平方米	佔總數 百分比
公眾物業	1,897	34.1%	1,542	30.5%
辦公大樓及酒店	1,528	27.4%	1,486	29.4%
商業綜合體	634	11.4%	452	9.0%
政府物業	67	1.2%	65	1.3%
住宅物業	1,439	25.9%	1,506	29.8%
總計	<u>5,565</u>	<u>100.0%</u>	<u>5,051</u>	<u>100.0%</u>

下表載列於所示期間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6月30日止六個月	
	2019年 人民幣	2018年 人民幣
每建築面積(平方米)平均月費		
公眾物業	5.1	5.1
辦公大樓及酒店	8.3	8.5
商業綜合體	6.8	4.6
政府物業	16.0	17.0
住宅物業	<u>2.1</u>	<u>2.1</u>

期內，辦公大樓及酒店、政府物業及商業綜合體的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、政府物業及商業綜合體的比例越高，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2018年6月30日止六個月約1,506,000平方米減少約4.4%至截至2019年6月30日止六個月約1,439,000平方米。住宅物業每建築面積的平均月費維持穩定，截至2019年6月30日止六個月為每平方米人民幣2.1元，而2018年6月30日止年度則為每平方米人民幣2.1元。

人力資源

截至2019年6月30日，本集團聘用1,399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，而本集團其後將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，僱員亦可能按個別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

本集團於2017年12月11日在聯交所主板上市後，正以資本為核心紐帶，努力發展成為全國核心區域佈局、囊括環衛和物業管理等業務領域的系統性城市管理的運營商。目前正進一步圍繞東部沿海及長江沿岸區域尋求全國化主動佈局、產品橫向互補的結構化要求以及產業鏈縱向延伸發展，逐步啟動收購及投資活動。而面臨世界整體經濟形勢不景氣的環境，本集團收購活動趨於謹慎穩妥。

本集團作為非住宅物業管理服務行業的領先服務提供商，持續打造工程技術的核心競爭力。目前正通過上海外灘科浦打造線上線下的一體化工程設備設施運維能力和專業化資源協同機制，實現工程技術領域的創新發展。

另一方面，本集團已經基於物聯網、互聯網、3D技術、大數據技術，以物業管理做為先導業務，圍繞建築的基礎狀態數據自主開發了開放性的智慧樓宇系統「動態物業模型」(「DBM」)，為樓宇的擁有着、使用者、管理者、監管者等相關方提供數據信息、展開專業服務。目前已經有335萬平方米建築面積的項目不同程度的部署了該系統。後續將進一步實現系統的不斷升級和數據豐富，深化公司內部的項目應用，並通過專業合作等模式實現外部市場的進一步拓展。

本集團已成立專門的Hub企業服務部門，針對商業和辦公項目中B端需求打造綜合性的企業服務能力，啟動圍繞企業需求的市場拓展活動。同時，本集團計劃在2019年內通過企業間合作，嘗試資產運營類的業務，圍繞存量資產的價值定位重構，探索該領域的發展機會。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣187.4百萬元增加約20.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣225.3百萬元。收益增長主要來自計算收益建築面積的物業管理服務收入增加11.9%至人民幣179.6百萬元。來自為商業綜合體及公眾物業提供物業管理服務的收益分別上升107.0%及23.3%，乃主要歸因於截至2019年6月30日止六個月公眾物業的管理建築面積增加及商業綜合體的每平方米建築面積的平均月費增加。此外，來自不計算收益建築面積的收益由截至2018年6月30日止六個月的人民幣25.0百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣43.2百萬元。

所提供服務成本

本集團的所提供服務成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣152.9百萬元增加約22.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣186.7百萬元。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收入增加，導致員工成本及外包員工成本增加；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2018年6月30日止六個月的人民幣34.5百萬元增加約12.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣38.7百萬元，乃由於收益增加所致，儘管部分所被提供服務成本的增加所抵銷。截至2019年6月30日止六個月的毛利率約為17.2%，較截至2018年6月30日止六個月的毛利率約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淨額由截至2018年6月30日止六個月的人民幣4.1百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.0百萬元。其他收入及收益淨額減少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2018年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元增加約48.4%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣4.6百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於截至2019年6月30日止六個月增聘了市場營銷部員工以應付業務拓展。

行政開支

行政開支由截至2018年6月30日止六個月的人民幣21.7百萬元增加約10.6%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣24百萬元。行政開支增加乃主要歸因於(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2018年6月30日止六個月的人民幣12.0百萬元增加約15.0%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣13.8百萬元；及(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2018年6月30日止六個月的人民幣2.9百萬元上升約51.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣4.4百萬元。上述增加部分被其他行政開支(例如差旅開支)減少所抵銷。

融資成本

融資成本由截至2018年6月30日止六個月的人民幣0.2百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣0.6百萬元，乃由於期內平均銀行借款增加所致。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣2.7百萬元增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元，乃主要由於期內分佔蚌埠市置信的溢利增加人民幣0.4百萬元所致。

分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的溢利從截至2018年6月30日止六個月的人民幣5.5百萬元大幅減少約38.2%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.4百萬元，乃主要由於期內分佔上海強生的溢利減少人民幣2.2百萬元所致。

所得稅開支

所得稅開支由截至2018年6月30日止六個月的所得稅開支人民幣1.6百萬元減少至截至2019年6月30日止六個月的人民幣1.2百萬元。所得稅開支減少乃主要由於為解除所得稅撥備由截至2018年6月30日止六個月的人民幣3.1百萬元輕微增加至截至2019年6月30日止六個月的人民幣3.3百萬元。解除稅項撥備人民幣3.1百萬元及人民幣3.3百萬元，指於截至2012年、2013年及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日的招股章程內財務資料一節。

期內溢利及純利率

基於上述原因，純利由截至2018年6月30日止六個月的人民幣20.1百萬元減少約11.9%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣17.7百萬元，而純利率則由截至2018年6月30日止六個月的10.7%下降至截至2019年6月30日止六個月的7.9%。

貿易應收款項

貿易應收款項由截至2018年12月31日止年度的人民幣82.9百萬元增加約29.1%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣107.0百萬元，大致上與收益增加相符。期內整段時間的貿易應收款項均與過往趨勢相符。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182天)由截至2018年6月30日止六個月的69.7天上升至本期間的76.7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2018年12月31日止年度的人民幣62.1百萬元增加約32.7%至截至2019年6月30日止六個月的人民幣82.4百萬元。增加主要由於業務擴張而就投標支付的按金、向供應商支付的預付款項及代表居民支付款項增加。

貿易應付款項

與截至2018年12月31日止年度的人民幣53.0百萬元相比，截至2019年6月30日止六個月貿易應付款項維持於人民幣53.6百萬元的穩定水平。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182天)由截至2018年6月30日止六個月的61.7天下降至本期間的52.0天。

其他應付款項及應計費用

與截至2018年12月31日止年度的人民幣65.1百萬元相比，截至2019年6月30日止六個月其他應付款項及應計費用維持於人民幣65.3百萬元的穩定水平。於2019年6月30日，代表居民收款佔其他應付款項及應計費用總額的42.5%。

現金流量

截至2019年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額約為人民幣30.3百萬元。營運資金變動前經營活動現金流入約為人民幣13.3百萬元，主要由於本期間的除稅前溢利約人民幣18.9百萬元(經主要就扣除分佔合營企業及聯營企業溢利人民幣6.5百萬元作出調整)所致。營運資金變動令現金流出人民幣41.0百萬元，主要包括預付款項、其他應收款項及其他流動資產增加人民幣17.1百萬元。未償還貿易應收款項增加現金流出人民幣24.0百萬元。該增加現金流出因截至2019年6月30日止六個月已付所得稅人民幣2.6百萬元而進一步增加。截至2019

年6月30日止六個月，投資活動所用現金淨額為人民幣29.2百萬元，主要由於結構性存款增加人民幣26.0百萬元。截至2019年6月30日止六個月，融資活動所得現金淨額為人民幣14.3百萬元，主要由於銀行借款的增加淨額人民幣15.0百萬元。

流動資金、財務資源及資本架構

於2019年6月30日，本集團有現金及現金等價物人民幣119.4百萬元。現金及現金等價物較2019年年初上升人民幣38.9百萬元。計息銀行借款總額由2018年12月31日的人民幣20.0百萬元上升至2019年6月30日的人民幣35.0百萬元。於2019年6月30日的資產負債比率(總債務除以總權益)為13.6%(2018年12月31日：8.3%)。於2019年6月30日的流動比率(總流動資產除以總流動負債)為2.1(2018年12月31日：2.2)。

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。風險管理政策載列識別、分析、歸類、減輕及監控各種風險的程序。

董事會負責監督整個風險管理系統，並評估及(如需要)更新風險管理系統。風險管理政策每季檢討。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2019年6月30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2019年7月22日，本公司(通過浦江物業)、賣方、目標公司之一位股東與目標公司(均為獨立第三方)訂立股權轉讓協議，據此，浦江物業有條件地同意向賣方收購目標公司27.5%股權。目標公司主要業務為在上海及江蘇省高新技術產業開發園區內從事為辦公大樓、綜合大樓及公共設施提供物業管理服務。有關詳情，請參閱本公司日期為2019年7月22日的公告。

股息

董事會已決議派付截至2019年6月30日止六個月的中期股息每股0.8港仙(「2019年中期股息」)，總金額約為3.2百萬港元(相當於約人民幣2.9百萬元)。2019年中期股息將於2019年10月11日(星期五)或前後派發予於2019年9月18日(星期三)名列本公司股東名冊的股東。

暫停辦理股份過戶登記手續

為確定股東獲派2019年中期股息的權利，本公司將於2019年9月17日(星期二)起至2019年9月18日(星期三)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。為符合獲派2019年中期股息的資格，股東最遲須於2019年9月16日(星期一)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54樓以辦理登記手續。

其他資料

企業管治及其他資料

董事會致力維持及強化本公司的高水平企業管治，確保施行正式及具透明度的程序，以保障及盡量提升股東的權益。

本公司已採納上市規則附錄14所載的企業管治守則載列的守則條文。

董事認為，本公司於截至2019年6月30日止六個月一直採納及遵守企業管治守則的所有守則條文。

審核委員會及審閱中期業績

本公司已遵照上市規則第3.21條以及企業管治守則成立審核委員會，並釐定其書面職權範圍。審核委員會由三名成員組成，分別為舒華東先生、程東先生及翁國強先生，彼等均為獨立非執行董事。舒華東先生為審核委員會主席，並為具備適當專業資格的獨立非執行董事。董事會審核委員會已審閱本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績及本公告。審核委員會已與管理層一同審閱本集團所採納的會計原則及慣例，並討論與編製本集團截至2019年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績有關的內部監控及財務匯報事宜。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則，作為董事買賣本公司證券的操守守則。經向全體董事作出具體查詢後，全體董事確認，彼等於截至2019年6月30日止六個月一直遵守標準守則所載的所需交易準則。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至2019年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購回、贖回或出售本公司任何上市證券。

所得款項淨額用途

本公司所收取的上市所得款項淨額(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2019年6月30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 計劃用途 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	19.8	-
招聘人才及實施培訓及招聘計劃	16.3	11.5	4.8
償還銀行貸款	5.0	5.0	-
一般營運資金	11.9	11.9	-
	<u>125.5</u>	<u>63.8</u>	<u>61.7</u>

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。

刊發2019年中期業績及中期報告

截至2019年6月30日止六個月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2019年6月30日止六個月的中期報告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
「蚌埠置信」	指	蚌埠市置信物業有限公司，一間於2004年9月13日在中國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%及由兩名獨立第三方間接擁有50%
「董事會」	指	本公司董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「企業管治守則」	指	上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義，就本公司而言，指本公司的控股股東集團，即合高、至御、肖先生、泉啟、傅先生、富柏及陳先生
「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

「港元」或「港仙」	指	港元及港仙，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司、其附屬公司之任何董事、最高行政人員或主要股東(定義見上市規則)或其各自之聯繫人(定義見上市規則)且與之概無關連(定義見上市規則)亦非本公司之關連人士的個人或公司
「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上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「陳先生」	指	陳瑤先生，控股股東
「傅先生」	指	傅其昌先生，控股股東、董事會副主席兼執行董事
「肖先生」	指	肖興濤先生，控股股東、董事會主席兼執行董事
「肖予喬先生」	指	肖予喬先生，執行董事兼行政總裁及肖先生的兒子
「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，為本公司聯營企業，由本公司間接擁有49%及由獨立第三方間接擁有51%
「合高」	指	合高控股有限公司，一間於2016年6月16日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由至御、泉啟及富柏分別擁有87%、10%及3%，且為控股股東
「期間」	指	截至2019年6月30日止六個月

「富柏」	指	富柏環球有限公司，一間於2016年6月16日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，乃由陳先生全資擁有，且為控股股東
「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
「浦江物業」	指	上海浦江物業有限公司，一間在中國於2002年12月2日成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「上海外灘科浦」	指	上海外灘科浦工程有限公司，一間於2004年11月30日在中國成立的有限責任公司，為本公司的非全資附屬公司，由本公司間接擁有97%及一名獨立第三方擁有3%
「上海介谷」	指	上海介谷科技有限公司，一間於2016年5月3日在中國成立的有限責任公司，由本公司間接擁有85%及由上海駭創信息科技有限公司(於附屬公司層面的關連人士)間接擁有15%
「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，為本公司聯營企業，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

「泉啟」	指	泉啟有限公司，一間於2016年6月8日根據英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃由傅先生全資擁有，且為控股股東
「平方呎」	指	平方呎
「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
「至御」	指	至御投資有限公司，一間於2016年5月17日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，乃由肖先生全資擁有，且為控股股東
「%」	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8月30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。