

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2021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2021年12月31日止年度的經審核綜合業績連同截至2020年12月31日止年度的比較數字如下：

綜合損益表

截至2021年12月31日止年度

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益	4	885,539	763,808
提供服務成本	5	<u>(758,952)</u>	<u>(646,561)</u>
毛利		126,587	117,247
其他收入及收益	4	22,383	9,751
銷售及經銷開支		(15,413)	(12,661)
行政開支		(70,842)	(71,900)
其他開支		(300)	—
利息開支	6	(4,988)	(5,889)
應佔以下公司損益：			
合營企業		2,749	1,033
聯營企業		<u>10,542</u>	<u>11,769</u>
除稅前溢利	5	70,718	49,350
所得稅開支	7	<u>(17,731)</u>	<u>(12,382)</u>

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利		<u>52,987</u>	<u>36,968</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		38,590	26,209
非控股權益		<u>14,397</u>	<u>10,759</u>
		<u>52,987</u>	<u>36,968</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)	9	<u>0.10</u>	<u>0.07</u>

綜合全面收益表

2021年12月31日

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
年內溢利	<u>52,987</u>	<u>36,968</u>
其他全面虧損		
隨後期間將不會重新分類至損益的其他全面 收入／(虧損)：		
指定按公平值計入其他全面收益的股本投資：	133	(2,107)
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>(955)</u>	<u>(283)</u>
隨後期間將不會重新分類至損益的其他 全面虧損淨額	<u>(822)</u>	<u>(2,390)</u>
年內其他全面虧損(扣除稅項)	<u>(822)</u>	<u>(2,390)</u>
年內全面收益總額	<u>52,165</u>	<u>34,578</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	37,768	23,819
非控股權益	<u>14,397</u>	<u>10,759</u>
	<u>52,165</u>	<u>34,578</u>

綜合財務狀況表

2021年12月31日

	附註	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
非流動資產			
物業、廠房及設備	10	37,351	35,022
投資性房地產		121,900	—
使用權資產		6,586	7,246
商譽	11	25,901	25,901
應收融資租賃款項		88,169	—
其他無形資產	12	43,938	50,857
於合營企業投資		21,883	14,879
於聯營企業投資		69,690	90,621
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資		8,929	8,796
其他非流動資產		32,698	43,683
遞延稅項資產		859	839
非流動資產總值		457,904	277,844
流動資產			
存貨		129	223
貿易應收款項	13	190,265	143,031
預付款項及其他應收款項		91,287	65,788
受限制銀行結餘		22,424	12,525
按公平值計入損益的金融資產		—	30,312
應收融資租賃款項		10,900	—
現金及現金等價物		177,764	126,506
流動資產總值		492,769	378,385
流動負債			
貿易應付款項	14	116,773	107,632
其他應付款項及應計費用		122,992	82,785
計息銀行及其他借款		112,694	97,011
租賃負債		15,707	3,390
應付稅項		20,517	12,374
流動負債總值		388,683	303,192

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
流動資產淨值	<u>104,086</u>	<u>75,193</u>
總資產減流動負債	<u>561,990</u>	<u>353,037</u>
非流動負債		
計息銀行及其他借款	4,117	3,059
租賃負債	179,072	4,172
遞延稅項負債	<u>18,941</u>	<u>12,125</u>
非流動負債總值	<u>202,130</u>	<u>19,356</u>
資產淨值	<u><u>359,860</u></u>	<u><u>333,681</u></u>
權益		
母公司所有人應佔權益		
股本	3,391	3,391
儲備	<u>280,334</u>	<u>245,061</u>
	<u><u>283,725</u></u>	<u><u>248,452</u></u>
非控股權益	<u>76,135</u>	<u>85,229</u>
總權益	<u><u>359,860</u></u>	<u><u>333,681</u></u>

肖興濤
董事

傅其昌
董事

財務報表附註

2021年12月31日

1. 公司及集團資料

(「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。主要營業地點位於中華人民共和國(「中國」)上海中山南路28號久事大廈14樓。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要在中國從事物業管理服務業務。

本公司董事(「董事」)認為，本公司的母公司為合高控股有限公司(「母公司」)及本公司最終控股公司為至御投資有限公司(「最終母公司」)，為在英屬處女群島(「英屬處女群島」)成立的公司。本公司的最終控股股東為肖興濤先生、傅其昌先生及陳瑤先生(合稱「控股股東」)。

2.1 編製基準

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)及香港公認會計原則以及香港公司條例的披露規定而編製。該等財務報表按歷史成本慣例編製，若干指定按公平值計入其他全面收益的股權投資及按公平值計入損益的投資性房地產及金融資產除外。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2021年12月31日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團通過參與被投資方的相關活動而承擔可變回報的風險或享有可變回報，並且有能力運用對被投資方的權力(即是使本集團目前有能力主導被投資方的相關活動的現時權利)影響該等回報時，即取得控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數的表決或類似權利，在評估其是否擁有對被投資方的權力時，本集團會考慮所有相關事實和情況，包括：

- (a) 與被投資方其他表決權持有者的合同安排；
- (b) 其他合同安排產生的權利；及
- (c) 本集團的表決權及潛在表決權。

附屬公司財務報表的報告期間與本公司相同，採納貫徹一致的會計政策編製。附屬公司的業績自本集團取得控制權之日期起綜合，並繼續綜合附屬公司直至控制權終止日期。

損益及其他全面收益的各組成部分會歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。本集團內部各公司之間交易有關的所有資產及負債、權益、收入、開支及現金流量於綜合賬目時全數抵銷。

如果事實及情況顯示上述控制的三項元素中一項或多項有變，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。附屬公司中不導致喪失控制權的所有者權益變動作為權益交易入賬。

如果本集團失去對附屬公司的控制權，將終止確認：(i)附屬公司資產(包括商譽)和負債；(ii)任何非控股權益的賬面金額及(iii)計入權益的累計換算差異；並確認：(i)收到代價的公平值；(ii)任何剩餘投資的公平值以及(iii)在損益中確認由此產生的盈餘或赤字。本集團之前確認的其他全面收益構成部分應適當地重新分類計入損益或保留溢利，基準與倘若本集團直接出售有關資產或負債所規定者相同。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已就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。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號修訂本	利率基準改革 — 第二階段
香港財務報告準則第16號修訂本	2021年6月30日後新冠病毒疫情相關租金減免 (提早採納)

經修訂香港財務報告準則的性質及影響描述如下：

- (a) 當現有利率基準被可替代無風險利率(「無風險利率」)替代方案替代時，香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號之修訂解決先前影響財務報告之修訂未處理的問題。該修訂本提供對於釐定金融資產及負債之合約現金流量之基準之變動進行會計處理時無需調整金融資產及負債之賬面值而更新實際利率的可行權宜方法，前提為該變動為利率基準改革之直接後果且釐定合約現金流量的新基準於經濟上等同於緊接變動前的先前基準。此外，該等修訂允許利率基準改革所規定對沖指定及對沖文件進行更改，而不會中斷對沖關係。過渡期間可能產生的任何損益均通過香港財務報告準則第9號的正常規定進行處理，以衡量及確認對沖無效性。倘無風險利率被指定為風險組成部分時，該等修訂亦暫時減輕了實體必須滿足可單獨識別的要求的風險。倘實體合理地預期無風險利率風險組成部分於未來24個月內將變得可單獨識別，則該減免允許實體於指定對沖後假定已滿足可單獨識別之規定。此外，該等修訂亦規定實體須披露額外資料，以使財務報表的使用者能夠了解利率基準改革對實體的金融工具及風險管理策略的影響。

本集團於2021年12月31日持有根據香港銀行同業拆息(「香港銀行同業拆息」)以港元計值的若干計息銀行及其他借貸。本集團預期香港銀行同業拆息將繼續存在，而利率基準改革尚未對本集團基於香港銀行同業拆息的借貸有任何影響。有關過渡及相關風險的額外資料於財務報表披露。

- (b) 於2021年4月頒佈之香港財務報告準則第16號修訂將承租人可就新冠肺炎疫情直接導致的租金優惠選擇不應用租賃修訂會計處理之實際權宜方法延長12個月。因此，實際權宜方法適用於租金優惠，其中任何租賃付款的減少僅影響最初在2022年6月30日或之前到期的付款，前提是滿足採納實際權宜方法的其他條件。該修訂本在2021年4月1日或之後開始的年度期間追溯生效，初始採納該修訂本的任何累積影響確認為對當前會計期間期初保留溢利的期初餘額的調整。允許提早採納。

本集團已於2021年1月1日提早採納該修訂本。然而，本集團尚未收到新冠疫情相關租金優惠，並計劃於允許應用期間內適用時應用實際權宜方法。

2.3 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

香港財務報告準則第3號修訂本	概念框架之提述 ¹
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之資產出售或出資 ³
香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第17號修訂本	保險合約 ^{2,5}
香港財務報告準則第17號修訂本	首次應用香港財務報告準則第17號及香港財務報告準則第9號—可比較資料 ²
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動 ^{2,4}
香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務報告第2號	會計政策之披露 ²
香港會計準則第8號修訂本	會計估計之定義 ²
香港會計準則第12號修訂本	與單一交易產生之資產及負債有關的遞延稅項 ²
香港會計準則第16號修訂本	物業、廠房及設備：作擬定用途前之所得款項 ¹
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約—達成合約之成本 ¹
香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂 ¹

¹ 於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效

² 於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效

³ 強制生效日期尚未釐定，但可供採用

⁴ 作為香港會計準則第1號之修訂的結果，香港詮釋第5號財務報表的呈報—借款人對載有按要償還條款的定期貸款的分類已於2020年10月進行修訂，以使相應措詞保持一致而結論保持不變

⁵ 作為於2020年10月頒佈的香港財務報告準則第17號之修訂的結果，於2023年1月1日之前開始的年度期間，香港財務報告準則第4號已作出修訂，以延長允許保險人應用香港會計準則第39號而非香港財務報告準則第9號的暫時豁免

預期將適用於本集團之該等香港財務報告準則之進一步資料於下文載述。

香港財務報告準則第3號之修訂旨在以2018年6月頒佈的*引用財務報告概念框架*取代*引用先前財務報表編製及呈列框架*，而毋須大幅度改變其規定。該等修訂亦就香港財務報告準則第3號就實體引用概念框架以釐定構成資產或負債之內容之確認原則增設一項例外情況。該例外情況規定，對於可能屬於香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號範圍內的負債及或然負債而言，倘該等負債屬單獨產生而非於企業合併中產生，則應用香港財務報告準則第3號的實體應分別參考香港會計準則第37號或香港(國際財務報告詮釋委員會)—詮釋第21號，而非概念框架。此外，該等修訂澄清或然資產於收購日期不符合確認條件。本集團預計自2022年1月1日起提前採納該等修訂。由於該等修訂提前適用於收購日期為首次應用日期或之後的業務合併，因此本集團於過渡日期將不會受該等修訂的影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認下游交易產生的全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂已前瞻應用。香港會計師公會已於2016年1月剔除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之修訂的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂現時可供採納。

香港會計準則第1號的修訂本負債分類為流動或非流動澄清將負債分類為流動或非流動的規定。該等修訂指明，倘實體延遲償還負債的權利受限於實體符合特定條件，則倘該實體符合當日之條件，其有權於報告期末延遲償還負債。負債的分類不受該實體行使其延遲償還負債權利的可能性的影響。該等修訂亦澄清被視為償還負債的情況。該等修訂於2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並應追溯應用。允許提早採納。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第1號修訂本會計政策之披露要求實體披露其重大會計政策資料而非其重大會計政策。倘可合理預期會計政策資料與實體財務報表中包含的其他資料一起考慮時，會影響使用財務報表作一般目的的主要使用者基於相關財務報表作出的決定，則該資料為重大。對香港財務報告準則實務報告第2號之修訂為如何將重要性概念應用於會計政策披露提供了非強制性指導。香港會計準則第1號修訂本對自2023年1月1日或之後開始的年度期間生效，並允許提前應用。由於對香港財務報告準則實務公告第2號之修訂中提供的指導屬非強制性，因此無須就該等修訂訂定生效日期。本集團目前正在評估該等修訂本對本集團會計政策披露的影響。

香港會計準則第8號修訂本釐清會計估計變動及會計政策變動之間的區別。會計估計界定為財務報表中受計量不確定因素影響的的貨幣金額。該修訂本亦釐清實體如何使用計量技術及輸入數據制定會計估計。該修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並適用於該期間開始或之後發生的會計政策變動及會計估計變動。允許提早採納。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第12號修訂本收窄初始確認豁免的範圍，使有關豁免不再適用於導致應課稅項與可扣減暫時差額相同的交易，例如租賃及退役責任。因此，實體須就該等交易所產生的暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。該修訂本於2023年1月1日或之後開始的年度報告期間生效，並須於所呈報的最早比較期間開始時應用於有關租賃及退役責任的交易，其中任何累計影響確認為於當日的保留溢利或其他權益部分(如適用)期初結餘的調整。此外，該修訂本須往後應用於除租賃及退役責任以外的交易。允許提早採納。

本集團已應用初始確認豁免，而未有就有關租賃的交易之暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債。於最初應用該修訂本時，本集團將就使用權資產及租賃負債相關的可扣稅及應課稅暫時差額確認遞延稅項資產及遞延稅項負債，並將最初應用該等修訂的累計影響確認為於所呈報最早比較期間開始時的保留溢利期初結餘的調整。

香港會計準則第16號的修訂禁止實體從物業、機器及設備的成本中扣除資產達到管理層預定的可使用狀態(包括位置與條件)過程中產生的全部出售所得款項。實體必須將該等資產的出售所得款項計入當期損益。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並僅追溯應用實體於首次採用該等修訂的財務報表所呈列的最早期間的期初或之後可供使用的物業、機器及設備項目。允許提早採納。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港會計準則第37號的修訂澄清，就根據香港會計準則第37號評估合約是否屬虧損性而言，履行合約的成本包括與合約直接相關的成本。與合約直接相關的成本包括履行該合約的增量成本(例如直接勞工及材料)及與履行合約直接相關的其他成本分配(例如分配履行合約所用物業、機器及設備項目的折舊開支以及合約管理及監管成本)。一般及行政成本與合約並無直接關連，除非根據合約明確向對手方收取費用，否則不包括在內。該等修訂於2022年1月1日或之後開始的年度期間生效，並適用於實體於其首次應用修訂的年度報告期初尚未履行其所有責任的合約。允許提早採納。初步應用該等修訂的任何累積影響將確認為首次應用日期的期初權益的調整，而毋須重列比較資料。該等修訂預期不會對本集團的財務報表造成任何重大影響。

香港財務報告準則2018年至2020年之年度改進載列香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第16號相應闡釋範例及香港會計準則第41號之修訂。預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：

- 預計適用於本集團的該等修訂本詳情如下：香港財務報告準則第9號金融工具：澄清於實體評估是否新訂或經修改金融負債的條款與原金融負債的條款存在實質差異時所包含的費用。該等費用僅包括借款人與貸款人之間已支付或收取的費用，包括借款人或貸款人代表其他方支付或收取的費用。實體將有關修訂本應用於實體首次應用有關修訂本的年度報告期開始或之後修改或交換的金融負債。該等修訂本自2022年1月1日或之後開始的年度期間生效。允許提早採納。預期該等修訂本不會對本集團的歷史財務資料產生任何重大影響。
- 香港財務報告準則第16號租賃：刪除香港財務報告準則第16號相應闡釋範例13中有關租賃物業裝修的出租人付款說明。此舉消除於採用香港財務報告準則第16號有關租賃激勵措施處理方面的潛在困惑。

3. 經營分部資料

為方便管理，本集團按服務劃分業務單位，本集團有以下三個可報告經營分部：

- (a) 物業管理服務；及
- (b) 城鎮環衛服務；及
- (c) 投資性房地產轉租服務。

投資性房地產轉租服務分部投資於優質商業空間以賺取潛在租金收入。

管理層個別監察本集團經營分部業績，以便作出資源分配決策及評估表現。分部表現按可呈報分部溢利／虧損評估，即計量經調整除稅前溢利／虧損。經調整除稅前溢利／虧損之計量與本集團除稅前溢利貫徹一致，惟有關計量不包括利息收入、分佔合營企業及聯營企業的損益、非租賃相關之財務費用、其他未分配收入及收益以及企業及其他未分配開支。

並無披露按經營分部劃分的本集團資產及負債分析，因為該資料並無定期提供予主要經營決策者供其審閱。

截至2021年12月31日止年度	物業管理 服務 人民幣千元	城鎮環衛 服務 人民幣千元	投資性房地 產轉租服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益(附註4)				
向外部客戶提供的服務	<u>614,106</u>	<u>270,313</u>	<u>1,120</u>	<u>885,539</u>
分部業績	55,633	54,118	277	110,028
對賬：				
利息收入				1,315
應佔以下公司損益：				
合營企業				2,749
聯營企業				10,542
其他未分配收入及收益				21,068
企業及其他未分配開支				(71,142)
融資成本(租賃負債利息除外)				<u>(3,842)</u>
除稅前溢利				<u>70,718</u>

截至2020年12月31日止年度	物業管理服務 人民幣千元	城鎮環衛服務 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收益 (附註4)			
向外部客戶提供的服務	514,096	249,712	763,808
分部業績	58,111	46,042	104,153
對賬：			
利息收入			1,264
應佔以下公司損益：			
合營企業			1,033
聯營企業			11,769
其他未分配收入及收益			8,487
企業及其他未分配開支			(71,900)
融資成本(租賃負債利息除外)			(5,456)
除稅前溢利			49,350

地區資料

由於本集團所有收益均產生自於中國內地提供物業管理服務、城鎮環衛服務及投資性房地產轉租服務，且本集團所有非流動資產均位於中國內地，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列地區資料。

有關主要客戶的資料

由於本集團向單一客戶作出的銷售均未達到本集團總收益的10%或以上，故並無根據香港財務報告準則第8號經營分部呈列主要客戶資料。

4. 收益、其他收入及收益

收益分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020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	612,757	509,149
酬金制物業管理服務收入	1,349	4,947
城鎮環衛服務收入	270,313	249,712
其他來源的收益		
投資性房地產轉租服務所得租金收入總額	1,120	—
	<u>885,539</u>	<u>763,808</u>

來自客戶合約的收益

(a) 分類收益資料

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
收益確認時間		
隨時間轉移服務		
物業管理服務	614,106	514,096
城鎮環衛服務	270,313	249,712
	<u>884,419</u>	<u>763,808</u>

下表列示本報告期間確認的收益金額，該等收益入賬列作報告期初的合約負債並從先前期間完成的履約責任當中予以確認：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
已確認於報告期初已列入合約負債的收益：		
提供物業管理服務	<u>5,848</u>	<u>6,264</u>

(b) 履約責任

關於本集團的履約責任資料概述如下：

物業管理服務及城鎮環衛服務

履約責任隨提供服務的時間完成。管理服務合約乃按一至五年的年期訂立，並按產生的時間計賬。

於12月31日，分配至餘下履約責任(未完成或部分完成)的交易價格金額如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
預期確認為收益的金額：		
一年內	663,825	596,881
超過一年	384,602	397,884
	<u>1,048,427</u>	<u>994,765</u>

預期將於一年後確認為收益的分配至餘下履約責任的交易價格金額涉及將於五年內達成履約責任的物業管理服務。分配至餘下履約責任的所有其他交易價格金額預期將於一年內確認為收益。上文披露的金額並不包括受限制的可變代價。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
其他收入		
利息收入	1,105	1,478
政府補貼*	6,217	6,627
應收融資租賃款項利息收入	382	—
其他	1,772	775
	<u>9,476</u>	<u>8,880</u>
收益		
出售一間聯營企業收益	12,907	200
重新計量於一間合營企業的以往持有權益的公平 值收益	—	359
公平值收益，淨額：		
按公平值計入損益的金融資產	—	312
	<u>12,907</u>	<u>871</u>
	<u>22,383</u>	<u>9,751</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。

5. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
提供服務成本	758,952	646,561
物業、廠房及設備折舊	13,348	10,313
使用權資產折舊	3,809	4,115
無形資產攤銷	7,392	6,798
研發成本	5,254	4,842
僱員福利開支(包括董事及主要行政人員酬金)：		
工資及薪金	232,801	234,281
退休金計劃供款(界定供款計劃)	46,893	18,713
以權益結算的股份獎勵計劃開支	1,558	—
未計入租賃負債計量的租賃付款	1,098	965
核數師酬金	1,700	1,600
銀行收費	183	236
辦公室開支	5,210	4,387
貿易應收款項(撥回)／減值	(643)	5,541
出售一間附屬公司虧損	—	46
出售物業、廠房及設備項目虧損淨額	236	566
投資性房地產的公平值虧損	300	—
出售一間聯營企業收益	(12,907)	—
利息收入	(1,105)	(1,478)
政府補貼	(6,217)	(6,627)
	<u>758,952</u>	<u>646,561</u>

* 本集團作為僱主，概無可以動用的已被沒收供款，以減低現有的供款水平。

6. 利息開支

利息開支分析如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
銀行借款及其他借款利息開支	3,842	5,456
租賃負債利息	1,146	433
	<u>4,988</u>	<u>5,889</u>

7. 所得稅開支

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。

對中國附屬公司應課稅溢利按適用所得稅率25% (2020年：25%) 進行中國所得稅撥備。

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
即期中國內地企業所得稅年內支出	19,311	14,171
遞延稅項	(1,580)	(1,789)
	<u>17,731</u>	<u>12,382</u>

按本公司及其大部分附屬公司註冊所在司法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對賬如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除稅前溢利	<u>70,718</u>	<u>49,350</u>
按法定稅率25%計算的稅項	17,680	12,338
當地部門實施的較低稅率	(192)	(518)
所動用過往期間稅項虧損	(301)	(282)
合營企業及聯營企業應佔溢利及虧損(附註(a))	(3,323)	(3,200)
過往期間即期稅項調整	300	221
不可扣稅之開支	2,460	2,958
未確認稅項虧損	<u>1,107</u>	<u>865</u>
按本集團實際利率計算之稅項支出	<u>17,731</u>	<u>12,382</u>

附註：

(a) 截至2021年12月31日止年度，分佔合營企業及聯營企業稅項人民幣2,927,000元(2020年：人民幣4,365,000元)，乃計入綜合損益表「分佔合營企業及聯營企業損益」。

8. 股息

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
中期—每股普通股零(2020年：1港仙)	—	3,600
建議末期—每股普通股3.5港仙(2020年：1.2港仙)	<u>11,513</u>	<u>4,104</u>
	<u>11,513</u>	<u>7,704</u>

本年度建議末期股息須經本公司股東於即將召開的股東週年大會上批准。

9. 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按母公司普通權益持有人應佔年內溢利及年內已發行396,782,000股(2020年：396,782,000股)普通股加權平均數計算。

本集團於截至2021年12月31日止年度概無任何潛在攤薄普通股(2020年：無)。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
盈利		
母公司普通權益持有人應佔溢利	<u>38,590</u>	<u>26,209</u>
	股份數目	
	2021年	2020年
股份		
用於計算每股基本盈利的 年內已發行普通股加權平均數	<u>396,782,000</u>	<u>396,782,000</u>
每股盈利		
基本及攤薄(人民幣)	<u>0.10</u>	<u>0.07</u>

10. 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日					
於2021年1月1日：					
成本	3,302	10,549	2,547	60,196	76,594
累計折舊	(1,324)	(6,758)	(1,690)	(31,800)	(41,572)
賬面淨值	<u>1,978</u>	<u>3,791</u>	<u>857</u>	<u>28,396</u>	<u>35,022</u>
於2021年1月1日，扣除累計折舊	1,978	3,791	857	28,396	35,022
添置	625	1,636	481	13,464	16,206
出售	(298)	(115)	(2)	(114)	(529)
年內折舊撥備	(1,116)	(1,488)	(290)	(10,454)	(13,348)
於2021年12月31日，扣除累計折舊	<u>1,189</u>	<u>3,824</u>	<u>1,046</u>	<u>31,292</u>	<u>37,351</u>
於2021年12月31日：					
成本	2,762	11,872	3,025	72,741	90,400
累計折舊	(1,573)	(8,048)	(1,979)	(41,449)	(53,049)
賬面淨值	<u>1,189</u>	<u>3,824</u>	<u>1,046</u>	<u>31,292</u>	<u>37,351</u>

	租賃物業 裝修 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	傢俬及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日					
於2020年1月1日：					
成本	1,941	3,765	1,564	4,049	11,319
累計折舊	(922)	(2,463)	(959)	(2,608)	(6,952)
賬面淨值	<u>1,019</u>	<u>1,302</u>	<u>605</u>	<u>1,411</u>	<u>4,367</u>
於2020年1月1日，扣除累計折舊					
添置	1,455	1,456	242	10,276	13,429
收購附屬公司	216	3,072	479	25,865	29,632
出售	—	(285)	(7)	(515)	(807)
一間附屬公司折舊	(258)	(301)	(170)	(557)	(1,286)
年內折舊撥備	(454)	(1,453)	(292)	(8,114)	(10,313)
於2020年12月31日，扣除累計折舊	<u>1,978</u>	<u>3,791</u>	<u>857</u>	<u>28,396</u>	<u>35,022</u>
於2020年12月31日：					
成本	3,302	10,549	2,547	60,196	76,594
累計折舊	(1,324)	(6,758)	(1,690)	(31,800)	(41,572)
賬面淨值	<u>1,978</u>	<u>3,791</u>	<u>857</u>	<u>28,396</u>	<u>35,022</u>

於2021年12月31日，本集團賬面淨值約為人民幣13,592,000元(2020年：人民幣6,320,000元)的汽車已抵押作為其他借款之擔保。

11. 商譽

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
成本	25,901	—
收購附屬公司	—	25,901
賬面淨值	<u>25,901</u>	<u>25,901</u>

商譽減值測試

透過企業合併收購的商譽被分配至泓欣環境集團有限公司。

相關現金產出單元的可回收價值，由基於高級管理層批准的未來5年財務預測所得之現金流量預測而計算得到的使用價值決定。現金流量預測使用的稅前折扣率為19.1% (2020年：18.4%)。用於推斷5年以外期間現金流量的增長率為2.5% (2020年：3%)。

計算相關現金產出單元於2021年及2020年12月31日的使用價值使用了假設條件。如下描述為管理層根據其現金流量預測進行商譽減值測試時所基於的每一關鍵假設：

預算毛利率 — 用於釐定預算毛利率數值的基礎為緊接預算年度之前一年的實際平均毛利率，期望效率提升的增長以及預期的市場發展。

折現率 — 使用的折扣率為稅前並反映了相關單元的特定風險。

分派於環衛服務收入市場增長以及折扣率的關鍵假設的數值，與外部信息來源一致。

本公司高級管理層已估計該等因素的合理可能變動，並確認即使該等因素獲分配最不利的可能值，於納入該等分配對用於計量泓欣現金產出單元的可收回金額的其他變量的任何相應影響後，其後計算的可收回金額仍將超過其賬面值。

12. 其他無形資產

	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
2021年12月31日			
於2021年1月1日的成本，扣除累計攤銷 添置	48,500 —	2,357 473	50,857 473
年內攤銷撥備(附註5)	<u>(6,000)</u>	<u>(1,392)</u>	<u>(7,392)</u>
於2021年12月31日	<u>42,500</u>	<u>1,438</u>	<u>43,938</u>
於2021年12月31日：			
成本	54,000	4,966	58,966
累計攤銷	<u>(11,500)</u>	<u>(3,528)</u>	<u>(15,028)</u>
賬面淨值	<u>42,500</u>	<u>1,438</u>	<u>43,938</u>
	客戶關係 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
2020年12月31日			
於2020年1月1日的成本，扣除累計攤銷 添置	— —	3,490 165	3,490 165
收購一間附屬公司	54,000	—	54,000
年內攤銷撥備(附註5)	<u>(5,500)</u>	<u>(1,298)</u>	<u>(6,798)</u>
於2020年12月31日	<u>48,500</u>	<u>2,357</u>	<u>50,857</u>
於2020年12月31日：			
成本	54,000	4,493	58,493
累計攤銷	<u>(5,500)</u>	<u>(2,136)</u>	<u>(7,636)</u>
賬面淨值	<u>48,500</u>	<u>2,357</u>	<u>50,857</u>

13. 貿易應收款項

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
貿易應收款項	196,410	149,966
減值	<u>(6,145)</u>	<u>(6,935)</u>
	<u>190,265</u>	<u>143,031</u>

本集團與客戶的貿易條款主要為信貸。信貸期一般為10至30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。

本集團貿易應收款項中包括應收本集團合營企業及聯營企業款項人民幣2,015,000元(2020年：人民幣63,000元)及人民幣340,000元(2020年：人民幣86,000元)，有關信貸條款乃與向本集團主要客戶所提供者相若。

於2020年12月31日，一間附屬公司已質押貿易應收款項約人民幣4,098,000元以獲取若干其他借款。

於報告期末，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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
1年內	187,779	136,725
超過1年	<u>2,486</u>	<u>6,306</u>
	<u>190,265</u>	<u>143,031</u>

貿易應收款項減值虧損撥備變動如下：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
於年初	6,935	847
收購附屬公司	—	547
撇銷為不可收回的款項	(147)	—
貿易應收款項(撥回)/減值(附註5)	<u>(643)</u>	<u>5,541</u>
於年末	<u>6,145</u>	<u>6,935</u>

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(即按客戶類型及評級劃分)的多個客戶分部組別的逾期日數釐定。該計算反映或然率加權結果、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，貿易應收款項如逾期超過一年則予以撇銷，且毋須受限於強制執行活動。

下文載列按發票日期有關本集團使用撥備矩陣的貿易應收款項所承受的信貸風險資料：

於2021年12月31日

	預期信貸 虧損率	2021年	
		賬面總值 人民幣千元	預期信貸 虧損 人民幣千元
1年內	0.39%	188,523	744
超過1年	68.48%	7,887	5,401
		<u>196,410</u>	<u>6,145</u>

於2020年12月31日

	預期信貸 虧損率	2020年	
		賬面總值 人民幣千元	預期信貸虧損 人民幣千元
1年內	0.24%	137,048	323
超過1年	51.18%	12,918	6,612
		<u>149,966</u>	<u>6,935</u>

14. 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：

	2021年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
3個月內	109,760	104,324
3至12個月	4,928	1,151
超過1年	2,085	2,157
	<u>116,773</u>	<u>107,632</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%，2021年已提高至64.7%。與發達國家平均約70%的城鎮化率相比，中國的城鎮化發展仍有潛力。城鎮化水準的提高使得住宅及其他房產項目需求持續增加，致使對包含物業管理服務、商業樓宇租賃服務及城鎮環衛服務的城市綜合服務需求日益增加。

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2020年的人民幣43,834元增至2021年的人民幣47,412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。

與中國的經濟增長及城鎮化發展相匹配，公眾物業(如博物館、競技場及體育場)的供應及新建成城鎮道路面積將日漸增多，以滿足中國城市居民日益增長的需求。同時，城鎮人口的增長也提升了垃圾處理的品質與數量需求。

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提供廣泛的綜合城市服務，包括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，商業樓宇租賃服務及為不同的區域提供城鎮環衛服務。

本集團在管的若干物業大部分位於上海，並拓展至天津市、安徽、浙江、江蘇、山東、江西、福建、四川、河南、湖北及湖南省。本集團的城鎮環衛服務主要在福建及四川省開展。

期內，本集團透過其附屬公司及於聯營公司的投資訂立了550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2020年同期的499項物業管理協議上升約10.2%。

期內，總收益中約69.4%為源自提供的物業管理服務，其中約87.4%乃產生自向非住宅物業提供物業管理服務，而餘下約12.6%乃來自住宅物業及其他服務。同時，本集團總收益中約30.5%乃產生自提供城鎮環衛服務，約0.1%乃產生自投資性房地產轉租服務。

本集團的物業管理服務始終並將繼續戰略性地專注於中國非住宅物業，而本集團的城鎮環衛服務為城市綜合公共服務的重要組成部分。同時，側重於商業樓宇的投資性房地產轉租服務將成為本集團重要的新業務增長點。

下表載列按所示期間提供服務類型劃分的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020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
包幹制物業管理服務	612,757	69.2%	509,149	66.7%
酬金制物業管理服務	1,349	0.2%	4,947	0.6%
城鎮環衛服務	270,313	30.5%	249,712	32.7%
投資性房地產轉租服務	1,120	0.1%	—	—
總計	<u>885,539</u>	<u>100%</u>	<u>763,808</u>	<u>100%</u>

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12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元	佔總數 百分比	收益 人民幣千元	佔總數 百分比
商業綜合體及辦公大樓	410,301	66.8%	312,223	60.7%
公眾物業	126,732	20.6%	106,335	20.7%
住宅物業	56,517	9.2%	50,399	9.8%
其他	20,556	3.4%	45,139	8.8%
總計	<u>614,106</u>	<u>100%</u>	<u>514,096</u>	<u>100%</u>

下表載列按所示期間不同區域劃分來自提供城鎮環衛服務的收益明細：

	截至12月31日止年度			
	2021年		2020年	
	收益 人民幣千元	佔總數 百分比	收益 人民幣千元	佔總數 百分比
福建	171,229	63.4%	165,672	66.3%
四川	92,493	34.2%	77,402	31.0%
其他	6,591	2.4%	6,638	2.7%
總計	<u>270,313</u>	<u>100%</u>	<u>249,712</u>	<u>100%</u>

人力資源

截至2021年12月31日，本集團聘用5,135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

本集團於2017年12月11日在聯交所上市後，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，並更多著力於與城市綜合公共服務具有較好協同效應的產業，例如商業樓宇的租賃、城市公共停車運營等。

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**」)，為樓宇的擁有者、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。於2021年，我們持續實現該系統對海內外客戶的銷售，本集團在確保技術先進穩定的前提下，將繼續拓展海內外市場，逐步實現於中國的科技投入的產出效應。

自新型冠狀病毒於2020年1月在中國爆發以來，本集團積極採取措施以實施地方政府發佈的有關冠狀病毒流行病預防和控制的規定和要求，做好各項防疫工作，始終將客戶、用戶、僱員的健康和公共安全及社會責任置於首位。此次疫情雖然對實體經濟產生了巨大衝擊，並可能不可避免地陸續傳導並不同程度影響到本集團的上下游企業，根據目前國內政策的導向，疫情中環衛和物業管理在城市綜合服務方面發揮的重要作用得到社會各界的認同，對環衛服務需求亦有所增長。本集團將繼續深化戰略發展定位，持續評估並衡量此次疫情帶來的風險，同時識別並把握蘊含的機遇。

財務回顧

收益

本集團的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣763.8百萬元增加約15.9%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣885.5百萬元。收益增長主要來自(i)環境衛生服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣249.7百萬元增至本期的約人民幣270.3百萬元，(ii)物業管理服務產生的收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣514.1百萬元增至本期的約人民幣614.1百萬元，及(iii)新進來源於投資性房地產轉租服務收入約人民幣1.1百萬元。

所提供服務成本

本集團的所提供服務成本由截至2020年12月31日止年度的約人民幣646.6百萬元增加約17.4%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣759.0百萬元。所提供服務成本的增加主要由於(i)來自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；(ii)環境衛生服務收入增加，導致人工成本增加；及(iii)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2020年12月31日止年度的約人民幣117.2百萬元增加約8.0%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣126.6百萬元，乃由於收益增加，儘管部分被所提供服務的成本增加所抵銷。截至2021年12月31日止年度的毛利率約為14.3%，低於截至2020年12月31日止年度的毛利率約15.4%。毛利率的減少主要由於社保減免政策終止所致。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣9.8百萬元增加約128.6%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣22.4百萬元。其他收入及收益淨額增加主要由於截至2021年12月31日止年度出售上海新市北的投資收益所致。

銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣12.7百萬元增加約21.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣15.4百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於新型冠狀病毒疫情好轉後的增長差旅及娛樂活動，亦與本集團業務規模擴大相符。

行政開支

截至2021年12月31日止年度的行政開支大致穩定在約人民幣70.8百萬元，而截至2020年12月31日止年度的行政開支約為人民幣71.9百萬元。

利息開支

利息開支從截至2020年12月31日止年度的約人民幣5.9百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣5.0百萬元。利息開支減少乃由於截至2021年12月31日止年度銀行借款的平均利率減少所致。

分佔合營企業的損益

分佔合營企業的損益由截至2020年12月31日止年度的約人民幣1.0百萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣2.7百萬元，乃主要由於分佔合肥政文的溢利增加約人民幣4.0百萬元，儘管部分被分佔中民智達的溢利減少約人民幣1.3百萬元所抵銷。

分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的損益從截至2020年12月31日止年度的約人民幣11.8百萬元減少至截至2021年12月31日止年度的約人民幣10.5百萬元，乃主要由於本公司於2021年6月16日出售上海新市北的權益令分佔上海新市北的溢利減少。

所得稅開支

所得稅開支由截至2020年12月31日止年度的約人民幣12.4萬元增加至截至2021年12月31日止年度的約人民幣17.7百萬元。所得稅開支增加乃主要由於稅前利潤增加

年內溢利及純利率

基於上述原因，純利由截至2020年12月31日止年度的約人民幣37.0百萬元增加約43.3%至截至2021年12月31日止年度的約人民幣53.0百萬元，而純利率則由截至2020年12月31日止年度的4.8%增加至截至2021年12月31日止年度的6.0%。

無形資產及商譽

無形資產及商譽主要包括來源於一項企業合併形成的客戶關係及商譽。無形資產及商譽由2020年12月31日的約人民幣76.8百萬元減至2021年12月31日的約人民幣69.8百萬元，乃主要由於客戶關係攤銷。

貿易應收款項

貿易應收款項由2020年12月31日的約人民幣143.0百萬元增加約33.1%至2021年12月31日的約人民幣190.3百萬元，大致上與收益增加相符。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365天)為68.7天(2020年：58.1天)。

預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項由2020年12月31日的約人民幣65.8百萬元增加約38.8%至2021年12月31日的約人民幣91.3百萬元。預付款項及其他應收款項增加主要由於代表住戶付款增加。

貿易應付款項

貿易應付款項由2020年12月31日的約人民幣107.6百萬元增加約8.6%至2021年12月31日的約人民幣116.8百萬元，主要由於業務擴張所提供服務成本增加。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)輕微增加至54.0天(2020年：51.5天)。

其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用由2020年12月31日的約人民幣82.8百萬元增加約48.6%至2021年12月31日的約人民幣123.0百萬元。該增加主要由於代表住戶收取的預付款項增加，與本集團擴大的業務規模相符。

現金流量

截至2021年12月31日止年度，經營活動所得現金淨額約為人民幣33.7百萬元。截至2021年12月31日止年度，投資活動所得現金淨額約為人民幣15.9百萬元，主要由於出售上海新市北的所收代價及贖回理財產品以及部分被收購一間聚焦於商業樓宇從事投資性房地產分租業務的目標公司的付款所抵消所致。截至2021年12月31日止年度，融資活動所得現金淨額約為人民幣2.6百萬元，主要由於銀行及其他借貸增加約人民幣16.7百萬元，部分被股息、銀行利息及租賃本金支付所抵消所致。

資產質押

於2021年12月31日賬面金額約為人民幣13,592,000元(2020年12月31日：人民幣6,320,000元)之若干物業、廠房及設備已質押予金融機構。於2021年12月31日概無貿易應收款項已予質押以取得若干其他借款(2020年12月31日：人民幣4,098,000元)。

流動資金、財務資源及資本架構

於2021年12月31日，本集團有現金及現金等價物約人民幣177.8百萬元。計息銀行及其他借款總額由2020年12月31日的人民幣100.1百萬元增至2021年12月31日的約人民幣116.8百萬元。於2021年12月31日的資產負債比率(總債務除以總權益)約為32.5%(2020年12月31日：30.0%)。於2021年12月31日的流動比率(總流動資產除以總流動負債)為1.3(2020年12月31日：1.2)。

財務管理及政策

本公司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2021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2021年12月31日之後及直至本全年業績公告日期，本集團概無任何重大期後事項。

末期股息

董事會建議就截至2021年12月31日止年度派付末期股息每股0.035港元(「**2021年末期股息**」)，合計約14.2百萬港元(相當於約人民幣11.5百萬元)，惟須獲股東在將於2022年6月10日(星期五)舉行的應屆2021年股東週年大會(「**股東週年大會**」)上批准方可作實。本公司將於2022年7月18日(星期一)或前後向於2022年6月24日(星期五)名列本公司股東名冊之股東派發(如批准)2021年末期股息。

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2022年6月7日(星期二)起至2022年6月10日(星期五)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2022年6月6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。

待股東於股東週年大會批准建議2021年末期股息後，本公司將於2022年6月22日(星期三)起至2022年6月24日(星期五)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，以釐定有權獲得建議2021年末期股息的股東。為符合資格獲得建議2021年末期股息，股東最遲須於2022年6月21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54樓以辦理登記手續。

僱員及薪酬政策

優秀及敬業的員工乃本集團致勝的寶貴資產。本集團薪酬政策的主要宗旨為確保薪酬水平適當，藉以吸引及挽留高質素富經驗人才加盟本集團。本集團將其僱員薪酬與本集團表現及個人表現掛鉤，從而令僱員權益與本公司股東的權益一致。於2021年12月31日，本集團僱用約5,135名僱員。為提升僱員表現，本集團為其僱員提供充足常規培訓。僱員薪酬待遇包括固定及可變部分，包括薪金、酌情花紅及經參考本集團表現及個人表現後向合資格員工授出的購股權。

企業管治常規

董事會致力建立良好的企業管治常規並確保完整、透明及全面的披露。董事會認為有關承諾有利於保障本公司及其股東的權益。

董事會已採納上市規則所載之企業管治守則。

本公司自2017年12月11日(「上市日期」)起於聯交所主板上市。董事會欣然報告，自上市日期起至2021年12月31日已遵守企管守則的守則條文。

董事進行證券交易

本公司已採納標準守則作為各董事進行證券交易之操守準則。經本公司作出特定查詢後，各董事均確認，其自上市日期起至2021年12月31日一直遵守標準守則所載的規定準則。

獨立非執行董事之獨立性

本公司已根據上市規則第3.13條收到各獨立非執行董事每年對其獨立性之確認。獨立非執行董事已確認彼等均為獨立。

審核委員會

本公司已成立審核委員會，以監察本集團財務報表之完整性及審視財務匯報程式及內部監控系統。現時，審核委員會由獨立非執行董事舒華東先生擔任主席，其他成員包括兩名獨立非執行董事程東先生及翁國強先生。本集團截至2021年12月31日止年度的綜合財務報表已經審核委員會審閱。

購買、出售或贖回股份

本公司及其附屬公司於截至2021年12月31日止年度概無購買、出售或贖回本公司任何上市股份。

安永會計師事務所之工作範圍

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2021年12月31日止年度的綜合損益及綜合全面收益表、綜合財務狀況表及相關附註與本集團截至2021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2021年全年業績及年報

截至2021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2021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
「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
「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、泉啓、傅先生、富柏及陳先生
「董事」	指	本公司的董事
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「泓欣」	指	泓欣環境集團有限公司，於2000年7月5日在中國成立為有限責任公司，本公司的非全資附屬公司，由本公司間接擁有51%及獨立第三方間接擁有49%
「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)或其各自之任何聯繫人(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，其中一名控股股東
「傅先生」	指	傅其昌先生，其中一名控股股東、董事會副主席兼執行董事
「肖先生」	指	肖興濤先生，其中一名控股股東、董事會主席兼執行董事
「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、泉啓及富柏分別擁有87%、10%及3%，且為其中一名控股股東
「期間」	指	截至2021年12月31日止年度
「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，且為其中一名控股股東
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本年報而言，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

「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，為本公司非全資附屬公司，由本公司間接擁有97%及由獨立第三方間接擁有3%
「上海新市北」	指	上海新市北企業管理有限公司，一間在中國於2005年7月6日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27.5%及由兩個獨立第三方分別擁有52.75%和19.75%。於2021年6月16日，浦江物業與上海新市北其他兩名股東(均為獨立第三方)及買方訂立一份買賣協議，據此(其中包括)，浦江物業同意轉讓而買方同意向浦江物業購買上海新市北27.5%股權，代價為人民幣40,755,000元(「出售事項」)。出售事項已於2021年6月30日交割。出售事項交割後，本公司不再擁有上海新市北任何權益
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「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，且為其中一名控股股東
「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，且為其中一名控股股東
「中民智達」	指	中民智達(上海)信息科技有限公司，一間於2018年11月13日於中國成立的有限公司，為本公司的合營企業公司，由本公司間接擁有57.02%權益及四名獨立第三方擁有42.98%權益
「%」	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，2022年3月30日

於本公告日期，董事會成員包括五名執行董事肖興濤先生(主席)、傅其昌先生、肖予喬先生、賈少軍先生及王慧女士；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。