

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2022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2022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2022年6月30日止六個月

	附註	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
收益	4	445,325	429,566
所提供服務成本		<u>(374,674)</u>	<u>(369,827)</u>
毛利		70,651	59,739
其他收入及收益	4	7,654	15,722
銷售及經銷開支		(9,115)	(6,903)
行政開支		(40,499)	(37,928)
其他開支		(5,100)	—
利息開支	6	(6,673)	(2,127)
應佔以下公司損益：			
合營企業		982	1,852
聯營企業		<u>4,168</u>	<u>6,962</u>

		2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
	附註		
除稅前溢利	5	22,068	37,317
所得稅開支	7	<u>(4,978)</u>	<u>(7,638)</u>
期內溢利		<u>17,090</u>	<u>29,679</u>
以下人士應佔：			
母公司擁有人		11,540	23,439
非控股權益		<u>5,550</u>	<u>6,240</u>
		<u>17,090</u>	<u>29,679</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>0.03</u>	<u>0.05</u>

中期簡明綜合全面收益表  
截至2022年6月30日止六個月

	2022年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
期內溢利	<u>17,090</u>	<u>29,679</u>
其他全面收益／(虧損)		
隨後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)：		
指定按公平值計入其他全面收益／(虧損) 的股權投資：	16	(48)
匯兌差額：		
換算海外業務的匯兌差額	<u>516</u>	<u>(44)</u>
隨後期間將不會重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>532</u>	<u>(92)</u>
期內其他全面收益／(虧損)(扣除稅項)	<u>532</u>	<u>(92)</u>
期內全面收益總額	<u>17,622</u>	<u>29,587</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	12,072	23,347
非控股權益	<u>5,550</u>	<u>6,240</u>
	<u>17,622</u>	<u>29,587</u>

中期簡明綜合財務狀況表  
於2022年6月30日

		2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	10	35,371	37,351
投資物業		116,800	121,900
使用權資產		4,671	6,586
商譽		25,901	25,901
應收融資租賃款項		82,273	88,169
其他無形資產		40,235	43,938
於合營企業投資		24,665	21,883
於聯營企業投資		69,952	69,690
指定按公平值計入其他全面收益的 股本投資		2,719	8,929
其他非流動資產		31,478	32,698
遞延稅項資產		1,639	859
		<u>435,704</u>	<u>457,904</u>
<b>非流動資產總值</b>			
<b>流動資產</b>			
存貨		112	129
貿易應收款項	11	321,300	190,265
預付款項及其他應收款項		98,160	91,287
受限制銀行結餘		19,968	22,424
應收融資租賃款項		11,409	10,900
現金及現金等價物	12	99,004	177,764
		<u>549,953</u>	<u>492,769</u>
<b>流動資產總值</b>			

		2022年 6月30日 (未經審核) 附註 人民幣千元	2021年 12月31日 (經審核) 人民幣千元
<b>流動負債</b>			
貿易應付款項	13	129,785	116,773
其他應付款項及應計費用		115,862	122,992
計息銀行貸款及其他借款		134,455	112,694
租賃負債		15,343	15,707
應付稅項		22,696	20,517
流動負債總值		<u>418,141</u>	<u>388,683</u>
流動資產淨值		<u>131,812</u>	<u>104,086</u>
總資產減流動負債		<u>567,516</u>	<u>561,990</u>
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款		2,606	4,117
租賃負債		171,732	179,072
遞延稅項負債		16,948	18,941
非流動負債總值		<u>191,286</u>	<u>202,130</u>
資產淨值		<u><u>376,230</u></u>	<u><u>359,860</u></u>
<b>權益</b>			
<b>母公司所有人應佔權益</b>			
股本		3,391	3,391
儲備		291,154	280,334
非控股權益		294,545	283,725
		<u>81,685</u>	<u>76,135</u>
總權益		<u><u>376,230</u></u>	<u><u>359,860</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。

### 2.1 編製基準

截至2022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準則第34號中期財務報告編製。中期簡明綜合財務資料並不包括編製年度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2021年12月31日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

### 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2021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，惟就本期財務資料首次採納的以下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3號修訂本	概念框架之提述
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
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
香港會計準則第37號修訂本	虧損合約—達成合約之成本
香港財務報告準則2018年至2020年週期之年度改進	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號修訂本

### 3. 經營分部資料

截至2022年6月30日止六個月	物業管理服務 人民幣千元 (未經審核)	城鎮環衛服務 人民幣千元 (未經審核)	來自投資性房地 產的轉租服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收益(附註4)				
向外部客戶提供的服務	<u>318,115</u>	<u>123,251</u>	<u>3,959</u>	<u>445,325</u>
分部業績	<u>43,317</u>	<u>23,738</u>	<u>3,596</u>	<u>70,651</u>
對賬：				
利息收入				2,840
應佔以下公司損益：				
合營企業				982
聯營企業				4,168
其他未分配收入及收益				4,814
企業及其他未分配開支				(59,216)
融資成本(租賃負債利息除外)				<u>(2,171)</u>
除稅前溢利				<u><u>22,068</u></u>
截至2021年6月30日止六個月				
分部收益(附註4)				
向外部客戶提供的服務		<u>293,914</u>	<u>135,652</u>	<u>429,566</u>
分部業績		<u>32,782</u>	<u>26,957</u>	<u>59,739</u>
對賬：				
利息收入				561
應佔以下公司損益：				
合營企業				1,852
聯營企業				6,962
其他未分配收入及收益				15,161
企業及其他未分配開支				(45,017)
融資成本(租賃負債利息除外)				<u>(1,941)</u>
除稅前溢利				<u><u>37,317</u></u>

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。

#### 4. 收益、其他收入及收益

收益、其他收入及收益分析如下：

收益分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
<i>來自客戶合約的收益</i>		
酬金制物業管理服務收入	317,533	292,987
包幹制物業管理服務收入	582	927
城鎮環衛服務收入	123,251	135,652
<i>其他來源的收益</i>		
來自投資性房地產的轉租服務所得租金收入 總額	3,959	—
	<b>445,325</b>	<b>429,566</b>

截至6月30日止六個月

2022年	2021年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

收益確認時間

隨時間轉移服務

物業管理服務

城鎮環衛服務收入

318,115	293,914
123,251	135,652
<b>441,366</b>	<b>429,566</b>

截至6月30日止六個月

2022年	2021年
人民幣千元	人民幣千元
(未經審核)	(未經審核)

其他收入

銀行利息收入

融資租賃應收賬款利息收入

政府補貼\*

出租人給予的新冠病毒疫情相關租金減免

其他

618	561
2,222	—
2,076	2,143
2,297	—
435	111
<b>7,648</b>	<b>2,815</b>

收益

出售一間聯營企業收益

6	12,907
<b>7,654</b>	<b>15,722</b>

\* 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：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
所提供服務成本	374,674	369,827
物業、廠房及設備折舊	6,906	5,133
使用權資產折舊	1,915	1,758
無形資產攤銷	3,703	3,695
研發開支	2,824	2,718
僱員福利開支*		
(包括董事及主要行政人員酬金)		
工資及薪金	110,013	126,642
退休金計劃供款(界定供款計劃)	24,338	26,946
以權益結算的購股權開支	(1,252)	575
未計入租賃負債計量的租賃付款	551	349
核數師酬金	1,060	850
銀行收費	87	113
辦公室開支	2,152	2,422
貿易應收款項減值淨額	2,648	2,242
出售一間聯營企業收益	(6)	(12,907)
銀行利息收入	(618)	(561)
融資租賃應收賬款利息收入	(2,222)	—
政府補貼	(2,076)	(2,143)

\* 於截至2022年及2021年6月30日止六個月，員工成本分別為人民幣283,095,000元及人民幣280,401,000元計入損益內的「提供服務成本」。

## 6. 利息開支

利息開支分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款利息開支	2,171	1,941
租賃負債利息	4,502	186
	<u>6,673</u>	<u>2,127</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，因為其於期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% (2021年：25%) 進行中國所得稅撥備。

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
即期中國內地企業所得稅期內支出	7,750	9,075
遞延所得稅	(2,772)	(1,437)
期內稅項支出總額	<u>4,978</u>	<u>7,638</u>

## 8. 中期股息

本公司董事建議不宣派截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息(2021年6月30日止六個月：無)。

## 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期內溢利及期內已發行396,782,000股(2021年：396,782,000股)普通股加權平均數計算。

截至2022年6月30日止年度，本集團並無潛在攤薄已發行普通股(2021年：無)。

每股基本及攤薄盈利乃按以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
母公司普通權益所有人應佔溢利	<u>11,540</u>	<u>23,439</u>

	股份數目	
	2022年	2021年
<b>股份</b>		
本年度已發行普通股的加權平均數	<u><b>396,782,000</b></u>	<u>396,782,000</u>
<b>每股盈利</b>		
基本及攤薄(人民幣)	<u><b>0.03</b></u>	<u>0.05</u>

#### 10. 物業、廠房及設備

於截至2022年6月30日止六個月，本集團收購資產(透過業務合併收購的物業、廠房及設備除外)的成本為人民幣4,959,000元(2021年6月30日：人民幣9,565,000元)。

於截至2022年6月30日止六個月，本集團出售賬面淨值為人民幣33,000元的資產(2021年6月30日：人民幣153,000元)，產生出售虧損淨額人民幣9,000元(2021年6月30日：人民幣20,000元)。

本集團質押其若干汽車為本集團之借款提供擔保，該等借款以計息其他借款人民幣9,502,000元入賬。於2022年6月30日，該等質押汽車的賬面淨值為人民幣11,112,000元。

#### 11. 貿易應收款項

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
貿易應收款項	<b>330,093</b>	196,410
減值	<b>(8,793)</b>	(6,145)
	<u><b>321,300</b></u>	<u>190,265</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。

於2022年6月30日，分別計入本集團貿易應收款項的應收本集團聯營企業款項為人民幣526,000元(2021年12月31日：人民幣340,000元)及應收合營公司貿易應收款項為人民幣581,000元(2021年12月31日：人民幣2,015,000元)，乃按向本集團主要客戶所提供的相若信貸條款償還。

於相應報告期末，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：

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
1年內	<b>312,184</b>	187,779
超過1年	<b>9,116</b>	2,486
	<b><u>321,300</u></b>	<b><u>190,265</u></b>

## 12. 現金及現金等價物

	<b>2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)</b>	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
現金及銀行結餘	<b><u>99,004</u></b>	<b><u>177,764</u></b>

於報告期末，本集團以人民幣計值的現金及銀行結餘為人民幣98,027,000元(2021年：人民幣176,887,000元)。人民幣不能自由兌換為其他貨幣。然而，根據中國內地的外匯管理條例及結匯、售匯及付匯管理規定，本集團可透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率的浮動利率賺取利息。銀行結餘乃存放在信譽良好及無近期拖欠記錄的銀行。

### 13. 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：

	2022年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2021年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
3個月內	119,138	109,760
3至12個月	2,516	4,928
超過1年	8,131	2,085
	<u>129,785</u>	<u>116,773</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年的城鎮化率約為19.4%，2021年已達到64.72%。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、投資性房地產轉租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年的約人民幣43,834元增至2021年的約人民幣47,412元。對更好生活條件的需求日益提升是物業管理及環境衛生市場增長的另一原因。

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，投資性房地產轉租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、安徽、浙江、江蘇、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513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，與2021年同期的508項物業管理協議相比，維持於穩定水平。

期內，總收益中約71.4%為源自提供的物業管理服務，其中約88.6%乃產生自向非住宅物業提供物業管理服務，而餘下約11.4%乃來自住宅物業服務。同時，本集團總收益中約27.7%乃產生自提供城鎮環衛服務，及本集團總收益中約0.9%乃產生自提供投資性房地產轉租服務。

本集團的物業高端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，投資性房地產轉租服務將成為本集團重要的新業務增長板塊。

下表載列按所示期間提供服務類型劃分的收益明細。

	截至6月30日止六個月			
	2022年		2021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	317,533	71.3%	292,987	68.2%
酬金制物業管理服務	582	0.1%	927	0.2%
城鎮環衛服務	123,251	27.7%	135,652	31.6%
投資性房地產轉租服務	3,959	0.9%	—	—
總計	<u>445,325</u>	<u>100%</u>	<u>429,566</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6月30日止六個月			
	2022年		2021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	210,010	66.0%	199,608	67.9%
公眾物業	63,060	19.8%	59,998	20.4%
住宅物業	36,263	11.4%	22,076	7.5%
其他	8,782	2.8%	12,232	4.2%
總計	<u>318,115</u>	<u>100%</u>	<u>293,914</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6月30日止六個月			
	2022年		2021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	77,735	63.1%	87,407	64.4%
四川	43,249	35.1%	44,885	33.1%
其他	2,267	1.8%	3,360	2.5%
總計	<u>123,251</u>	<u>100%</u>	<u>135,652</u>	<u>100%</u>

## 人力資源

截至2022年6月30日，本集團聘用4,508名僱員及派遣員工。本集團亦分包部分勞動密集型工作，例如保安、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日在聯交所上市多年來，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2022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，將謹慎拓展海內外市場，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。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2021年6月30日止六個月的約人民幣429.6百萬元增加約3.7%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣445.3百萬元。收益增長主要來自(i)物業管理服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣293.9百萬元增至期內的約人民幣318.1百萬元，(ii)環境衛生服務產生的收益由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣135.7百萬元降至期內的約人民幣123.3百萬元，及(iii)新進來源於投資性房地產轉租服務租金收入約人民幣4.0百萬元。

### 提供服務成本

本集團所提供的服務成本由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣369.8百萬元增加約1.3%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣374.7百萬元。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；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2021年6月30日止六個月的約人民幣59.7百萬元增加約18.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣70.7百萬元，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。毛利率由截至2021年6月30日止六個月的13.9%增加至截至2022年6月30日止六個月的15.9%。

### 其他收入及收益

本集團的其他收入及收益淨額由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣15.7百萬元減至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣7.7百萬元。其他收入及收益淨額減少主要由於截至2021年6月30日止六個月期間出售上海新市北所得一次性投資收益所致，儘管該收益被投資性房地產轉租服務確認的其他收入增加所部分抵銷。

## 銷售及分銷開支

銷售及分銷開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣6.9百萬元增加約31.9%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣9.1百萬元。銷售及分銷開支增加乃主要由於業務擴張力度加大及廣告活動增加以及招聘更多人才所致。

## 行政開支

行政開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣37.9百萬元增至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣40.5百萬元，乃主要由於與投資性房地產轉租服務運營相關的費用增加所致。

## 其他開支

其他開支截至2022年6月30日止六個月的金額為人民幣5.1百萬元，代表由於新型冠狀病毒疫情的持續影響而致使空置率增加及向租戶提供租金減免，使得投資性房地產公平值下降產生的估值損失。

## 利息開支

利息開支由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣2.1百萬元增至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣6.7百萬元，乃由於期內平均銀行貸款及其他借款增加，以及由投資性房地產轉租服務引致的租賃負債項下確認的融資成本增加所致。

## 分佔合營企業的損益

分佔合營企業的溢利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣1.9百萬元減少至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣1.0百萬元，乃主要由於分佔中民智達的溢利減少約人民幣1.3百萬元，儘管部分被分佔合肥政文的溢利增加約人民幣0.4百萬元所抵銷。

## 分佔聯營企業的損益

分佔聯營企業的溢利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣7.0百萬元減少約40.0%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣4.2百萬元，乃主要由於來自分佔上海強生、安徽浦邦及寧波城市廣場的溢利分別減少約人民幣1.3百萬元、人民幣0.6百萬元及人民幣0.9百萬元。

## 所得稅開支

與截至2021年6月30日止六個月的所得稅開支約人民幣7.6百萬元相比，截至2022年6月30日止六個月的所得稅開支減至約為人民幣5.0百萬元。所得稅開支減少乃主要由於適用於期內所得稅義務的除稅前溢利減少。

## 期內溢利及純利率

基於上述原因，純利由截至2021年6月30日止六個月的約人民幣29.7百萬元減少約42.4%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣17.1百萬元，而純利率則由截至2021年6月30日止六個月的6.9%減至截至2022年6月30日止六個月的3.8%。

## 其他無形資產及商譽

其他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。其他無形資產由2021年12月31日的約人民幣69.8百萬元減至2022年6月30日的約人民幣66.1百萬元，乃主要由於客戶關係攤銷。

## 貿易應收款項

貿易應收款項由截至2021年12月31日止年度的約人民幣190.3百萬元增加約68.8%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣321.3百萬元，主要由於COVID-19導致上海兩個月的封鎖，進而導致延遲收取客戶的貿易應收款項。期內，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)較截至2021年6月30日止六個月的75.0天增加至104.8天。

## 預付款項及其他應收款項

預付款項及其他應收款項由截至2021年12月31日止年度的約人民幣91.3百萬元增加約7.6%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣98.2百萬元。增加的主要原因是代表住戶付款的增加。

## 貿易應付款項

貿易應付款項由截至2021年12月31日止年度的約人民幣116.8百萬元增加約11.1%至截至2022年6月30日止六個月的約人民幣129.8百萬元，主要由於業務拓展引致的所提供服務成本增加。期內，貿易應付款項的週轉天數為60.0天(平均貿易應付款項除以服務成本並乘以182天)較截至2021年6月30日止六個月的59.8天維持於穩定水平。

## 其他應付款項及應計費用

其他應付款項及應計費用較截至2021年12月31日止年度的約人民幣123.0百萬元，於截至2022年6月30日止六個月減少至約人民幣115.9百萬元。減少的主要原因是支付應計提供服務成本所致。

## 現金流量

截至2022年6月30日止六個月，經營活動所用現金淨額約為人民幣91.8百萬元。期內，投資活動所得現金淨額約為人民幣1.6百萬元。期內，融資活動所得現金淨額約為人民幣10.9百萬元，主要由於銀行貸款及其他借款增加。

## 資產質押

除於2022年6月30日質押予金融機構賬面金額約為人民幣11,112,000元(2021年12月31日：人民幣13,592,000元)之若干物業、廠房及設備外，於2022年6月30日及2021年12月31日，概無貿易應收款項已予質押，以為其他若干借款提供擔保。

## 流動資金、財務資源及資本架構

於2022年6月30日，本集團有現金及現金等價物約人民幣99.0百萬元。現金及現金等價物較2022年年初減少約人民幣78.8百萬元。計息銀行及其他借款總額由2021年12月31日的約人民幣116.8百萬元增至2022年6月30日的約人民幣137.1百萬元。於2022年6月30日的資產負債比率(總債務除以總權益)為36.4%(2021年12月31日：25.6%)。於2022年6月30日的流動比率(總流動資產除以總流動負債)為1.3(2021年12月31日：1.3)。

## 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2022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。

## 中期股息

董事會並不建議派付截至2022年6月30日止六個月的任何中期股息。

## 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2022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2022年6月30日止六個月的未經審核綜合中期業績及本報告。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2022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2022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。

### **附屬公司或聯營企業的重大收購及出售**

本集團於截至2022年6月30日止六個月並無附屬公司或聯營企業的重大收購或出售。此外，本集團於截至2022年6月30日止六個月並無進行重大投資。

### **購買、出售或贖回本公司上市證券**

於截至2022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。

## 刊發2022年中期業績及中期報告

截至2022年6月30日止六個月的中期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2022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

於本中期報告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

「安徽浦邦」	指	安徽浦邦物業管理有限公司，一間於2015年8月4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%及由獨立第三方擁有51%
「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
「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，一間於2004年4月14日在中國成立的有限責任公司，為本公司合營企業，由本公司間接擁有50%及由獨立第三方擁有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
「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
「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%及由獨立第三方擁有51%
「期內」	指	截至2022年6月30日止六個月
「中國」	指	中華人民共和國，惟就本報告而言，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，一間於2002年12月2日在中國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	上海外灘科浦工程管理有限公司，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%及由獨立第三方擁有70%
「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17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港元的股份
「股東」	指	已發行股份的持有人

「聯交所」或「香港 聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「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58.50%權益及四名獨立第三方擁有41.50%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

香港，2022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。