

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份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。



# 川河集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：281)

## 截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績公告

川河集團有限公司（「本公司」）董事局（「董事局」）謹宣佈本公司及其附屬公司（統稱指為「本集團」）截至二零二零年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一九年度同期之比較數字如下：

### 綜合損益表

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>109,068</u>	<u>181,421</u>
收入	4及5	1,657	1,556
銷售成本		(238)	(297)
毛利		<u>1,419</u>	<u>1,259</u>
按公平值計入其他全面收益之 股本工具之股息收入		27,203	44,514
其他收入		13,593	22,717
銷售費用		(14)	(13)
行政費用		(12,822)	(13,543)
其他收益及虧損	6	(8,982)	(566)
按公平值計入損益之財務資產之 (虧損) 收益淨額		<u>(55,950)</u>	<u>14,772</u>
		<u>(35,553)</u>	<u>69,140</u>
應佔一家聯營公司業績		53,841	45,791
除稅前溢利	7	<u>18,288</u>	<u>114,931</u>
稅項	8	(3,644)	(3,046)
年度溢利		<u>14,644</u>	<u>111,885</u>

## 綜合損益表 - 續

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利（虧損）分配如下：			
本公司權益持有人		15,229	111,747
非控股股東權益		(585)	138
		<u>14,644</u>	<u>111,885</u>
每股盈利（港仙）	10		
— 基本		<u>0.58</u>	<u>4.28</u>

## 綜合損益及其他全面收益表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
年度溢利	<u>14,644</u>	<u>111,885</u>
其他全面收益（開支）：		
其後可重新分類至損益表之項目：		
換算下列各項時產生之匯兌差額：		
— 其他海外業務	7,087	(2,518)
— 一家聯營公司	45,815	(14,676)
將不會重新分類至損益表之項目：		
按公平值計入其他全面收益之 股本工具之公平值虧損	<u>(6,468)</u>	<u>(67,043)</u>
年度其他全面收益（開支）	<u>46,434</u>	<u>(84,237)</u>
<b>年度全面收益總額</b>	<b><u>61,078</u></b>	<b><u>27,648</u></b>
全面收益（開支）總額分配如下：		
本公司權益持有人	61,303	27,690
非控股股東權益	(225)	(42)
	<u>61,078</u>	<u>27,648</u>

## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		2,878	3,593
投資物業		28,563	28,563
於一家聯營公司之權益		796,476	739,250
按公平值計入其他全面收益之 股本工具	11	484,482	490,319
		<u>1,312,399</u>	<u>1,261,725</u>
<b>流動資產</b>			
待售物業		15,698	15,045
按公平值計入損益之財務資產	12	225,909	222,659
其他應收賬款及預付款項		4,288	16,764
應退稅項		17,499	17,348
現金及銀行結餘		1,004,355	1,088,873
		<u>1,267,749</u>	<u>1,360,689</u>
<b>流動負債</b>			
其他應付賬款及預提費用		11,803	11,376
<b>流動資產淨值</b>		<u>1,255,946</u>	<u>1,349,313</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u><u>2,568,345</u></u>	<u><u>2,611,038</u></u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		442,244	442,244
儲備		2,094,010	2,137,049
本公司權益持有人應佔權益		2,536,254	2,579,293
非控股股東權益		8,323	8,548
<b>總權益</b>		<u>2,544,577</u>	<u>2,587,841</u>
<b>非流動負債</b>			
遞延稅項負債		23,768	23,197
		<u>2,568,345</u>	<u>2,611,038</u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

## 2. 綜合財務報表編制基準

本綜合財務報表按歷史成本基準編制，惟若干金融工具按公平值計算除外，並按照香港會計師公會頒佈之《香港財務報告準則》以及遵照香港《公司條例》（「《公司條例》」）有關編制綜合財務報表的規定。此外，本綜合財務報表載有香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》所規定之適用披露事項。

於本全年業績初步公告中載有之有關截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度之財務資料並不構成本公司於該等年度之法定全年綜合財務報表，惟該等財務資料均摘錄自該等綜合財務報表。根據《公司條例》第436條規定而披露關於此等法定財務報表的進一步資料如下：

根據《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，本公司已遞交截至二零一九年十二月三十一日止年度之綜合財務報表予公司註冊處處長，並將於適當時間遞交截至二零二零年十二月三十一日止年度之綜合財務報表。

本公司之核數師已就兩個年度之綜合財務報表發出報告書，該核數師報告書並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意事項，亦不包含《公司條例》第406(2)、407(2)或(3)條項下之聲明。

## 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本

本集團已於本年內首次應用以下由香港會計師公會所頒佈並自二零二零年一月一日或之後開始之年度期間強制生效之〈就《香港財務報告準則》標準之概念框架所提述之修訂本〉及《香港財務報告準則》之修訂本，以編製綜合財務報表：

《香港會計準則》第1號及 《香港會計準則》第8號（修訂本）	重大的定義
《香港財務報告準則》第3號（修訂本）	業務的定義
《香港財務報告準則》第9號、 《香港會計準則》第39號及 《香港財務報告準則》第7號（修訂本）	利率基準的改革

應用〈就《香港財務報告準則》標準之概念框架所提述之修訂本〉及《香港財務報告準則》之修訂本對本集團於本會計期間及過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

本集團尚未提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂《香港財務報告準則》及其修訂本：

《香港財務報告準則》第17號	保險合約及相關修訂本 <sup>1</sup>
《香港財務報告準則》第16號（修訂本）	2019冠狀病毒病相關租金優惠 <sup>4</sup>
《香港財務報告準則》第3號（修訂本）	就概念框架之提述 <sup>2</sup>

### 3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本 - 續

《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）	利率基準的改革 - 第2階段 <sup>5</sup>
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28號（修訂本） 《香港會計準則》第1號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合資企業間 資產出售或投入 <sup>3</sup> 分類負債為流動或非流動及相關 香港詮釋第5號之修訂 （二零二零年） <sup>1</sup>
《香港會計準則》第16號（修訂本）	物業、廠房及設備 - 擬定用途前 之所得款項 <sup>2</sup>
《香港會計準則》第37號（修訂本） 《香港財務報告準則》（修訂本）	虧損性合約 - 履行合約之成本 <sup>2</sup> 二零一八年至二零二零年週期 《香港財務報告準則》的年度改進 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> 於二零二三年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二二年一月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>3</sup> 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

<sup>4</sup> 於二零二零年六月一日或其後開始之年度期間生效。

<sup>5</sup> 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

本公司董事預期應用以上所有新訂《香港財務報告準則》及其修訂本將對本集團於可見將來之綜合財務報表並無重大影響。

### 4. 經營收益總額及收入

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業	821	969
出租物業	836	587
<b>收入</b>	<b>1,657</b>	<b>1,556</b>
出售按公平值計入損益之財務資產之收益總額	63,880	127,924
按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	27,203	44,514
按公平值計入損益之財務資產之股息收入	16,328	7,427
<b>經營收益總額</b>	<b>109,068</b>	<b>181,421</b>

#### 客戶合約之履約責任

出售物業的收入乃於已竣工物業轉讓予客戶的時間點確認，即客戶獲得已竣工物業的控制權，而本集團即時擁有付款權及可收取代價的權利。

## 5. 分類資料

本集團根據主要營運決策者（即本公司之執行董事）所審閱之有關資源分配及業績評估之資料而作出之本集團營運及報告分類如下：

- 物業發展及投資 — 出售及出租物業
- 證券買賣及投資 — 買賣按公平值計入損益之財務資產及按公平值計入其他全面收益之股本工具

	物業發展及投資 千港元	證券買賣及投資 千港元	總計 千港元
<b>二零二零年</b>			
經營收益總額 - 分類收入	<u>1,657</u>	<u>107,411</u>	<u>109,068</u>
<b>業績</b>			
分類虧損	<u>(462)</u>	<u>(28,825)</u>	<u>(29,287)</u>
其他收入			13,593
不予分類開支			(19,859)
應佔一家聯營公司業績			53,841
			<hr/>
除稅前溢利			<u>18,288</u>
<b>二零一九年</b>			
經營收益總額 - 分類收入	<u>1,556</u>	<u>179,865</u>	<u>181,421</u>
<b>業績</b>			
分類（虧損）溢利	<u>(612)</u>	<u>59,264</u>	58,652
其他收入			22,717
不予分類開支			(12,229)
應佔一家聯營公司業績			45,791
			<hr/>
除稅前溢利			<u>114,931</u>

除分類收入與綜合損益表中的報告收入之呈列方式不同外，報告分類之會計政策與本集團之會計政策相同。分類收入與本集團收入1,657,000港元（二零一九年：1,556,000港元）之對賬詳情載於附註4。分類（虧損）溢利指各分類業績，並沒有計入中央行政成本（包括用作企業功能之物業、廠房及設備之折舊）、董事薪酬、應佔一家聯營公司業績及其他收入。此乃向執行董事報告資源分配及業績評估之計量。

## 5. 分類資料 - 續

### 主要產品及服務收入

以下為本集團主要產品及服務收入之分析：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
出售物業	821	969
出租物業	836	587
	<u>1,657</u>	<u>1,556</u>

### 地區分類資料

本集團之業務位於香港、澳門及中華人民共和國內地（「中國內地」）。

本集團按物業出售及出租之所在地區之對外銷售收入，以及有關按資產所在地（包括聯營公司營運之地區）劃分之非流動資產（不包括按公平值計入其他全面收益之股本工具）資料詳列如下：

	對外銷售收入		非流動資產	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
澳門	—	—	31,440	32,154
中國內地	1,657	1,556	796,477	739,252
	<u>1,657</u>	<u>1,556</u>	<u>827,917</u>	<u>771,406</u>

## 6. 其他收益及虧損

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
匯兌（收益）虧損	(1,971)	566
其他應收賬款之減值虧損	10,953	—
	<u>8,982</u>	<u>566</u>

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，由於債務人將可能無法償還未償還結餘，因此本集團基於全期預期信貸虧損為單一債務人計提減值撥備10,953,000港元。

## 7. 除稅前溢利

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊	714	865
撇銷物業、廠房及設備	<u>1</u>	<u>—</u>

## 8. 稅項

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
本期稅項：		
中國內地企業所得稅	856	827
中國內地土地增值稅	96	82
中國內地股息扣繳稅	2,121	2,364
過往年度超額撥備：		
澳門所得補充稅	—	(72)
中國內地企業所得稅 (附註)	—	(17,540)
	<u>3,073</u>	<u>(14,339)</u>
遞延稅項開支	571	17,385
本年度稅項開支總額	<u>3,644</u>	<u>3,046</u>

香港利得稅以**16.5%**計算（二零一九年：**16.5%**）。由於兩個年度並無應課稅溢利，因此並無為香港利得稅作出撥備。

本年度澳門所得補充稅乃以應課稅收入之**12%**（二零一九年：**12%**）徵收。由於兩個年度並無應課稅溢利，因此並無為澳門所得補充稅作出撥備。

於中國內地之附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之所得稅率為**25%**（二零一九年：**25%**）。

### 附註：

於截至二零一九年十二月三十一日止年度，本集團一家附屬公司與當地稅務部門進行土地增值稅清算及結算，該附屬公司有資格就過往年度確認的企業所得稅申請相關扣除。因此，土地增值稅所產生之相關遞延稅項資產**17,540,000**港元已於損益中扣除。相同金額之過往年度超額撥備企業所得稅已計入損益中。



## 9. 股息

於二零二零年六月已派發截至二零一九年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.04港元（合共約104,342,000港元）予股東。

於二零一九年六月已派發截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.04港元（合共約104,342,000港元）予股東。

董事不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股0.04港元）。

## 10. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利15,229,000港元（二零一九年：111,747,000港元）及年內之已發行股份2,608,546,511股（二零一九年：2,608,546,511股）計算。

由於該兩個年度內並無已發行可攤薄普通股，故並無呈列每股攤薄後盈利。

## 11. 按公平值計入其他全面收益之股本工具

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日之投資包括：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
按公平值計入其他全面收益之股本工具（附註(i)）		
— 上市股本投資（附註(ii)）	474,816	479,762
— 非上市股本投資（附註(iii)）	9,666	10,557
	<u>484,482</u>	<u>490,319</u>

附註：

- (i) 上述股本投資並非持作買賣，而是持作長期策略目的。本公司董事已選擇將該等投資指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具。
- (ii) 上市股本投資指湯臣集團有限公司（「湯臣集團」）（一家在開曼群島註冊成立並在香港聯合交易所有限公司上市之公司）普通股之12.547%（二零一九年：12.547%）權益。該等上市股本投資之公平值乃參考市場報價而釐定。於二零二零年十二月三十一日，於湯臣集團之股本投資之投資成本約為498,333,000港元（二零一九年：498,333,000港元）。
- (iii) 非上市股本投資為投資於私人企業。非上市股本投資之公平值乃參考企業經調整的資產淨值或按市場法計算之企業估值而釐定。

## 12. 按公平值計入損益之財務資產

按公平值計入損益之財務資產乃指於香港上市之證券權益。

於二零二零年及二零一九年十二月三十一日，按公平值計入損益之財務資產根據行業分類分析如下：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
房地產投資信託基金	16,514	18,367
金融業	147,429	153,253
綜合企業	58,629	47,865
非必需性消費行業	2,438	3,174
地產建築業	899	—
	<u>225,909</u>	<u>222,659</u>

## 末期股息

董事局不建議派付截至二零二零年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一九年：每股0.04港元）。

## 股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司謹訂於二零二一年六月三十日（星期三）舉行股東週年大會（「二零二一年度股東週年大會」）。為確定可出席二零二一年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零二一年六月二十四日（星期四）至二零二一年六月三十日（星期三）（包括首尾兩天）期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保有權出席二零二一年度股東週年大會並在會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零二一年六月二十三日（星期三）下午四時三十分送抵香港皇后大道東183號合和中心54樓，本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司辦理登記手續。

## 概覽

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得本公司股東應佔除稅後綜合溢利15,229,000港元（二零一九年：111,747,000港元）及每股基本盈利0.58港仙（二零一九年：4.28港仙）。

本集團應佔其聯營公司之溢利有所提升。該聯營公司於上海市從事物業發展及投資業務，而本集團應佔該聯營公司於回顧年度之溢利淨額為**53,841,000**港元，較二零一九年度之金額**45,791,000**港元增加約**17.58%**。

然而，截至二零二零年十二月三十一日止年度錄得經營虧損**35,553,000**港元（二零一九年：溢利**69,140,000**港元），主要由於本集團在香港之證券買賣及投資業務之業績大幅下跌。由於公平值變動所產生之未變現虧損，待售證券投資錄得虧損淨額**55,950,000**港元（二零一九年：收益**14,772,000**港元）。本集團收取來自長期股本投資之股息收入減少至**27,203,000**港元（二零一九年：**44,514,000**港元）。此外，儘管收入及毛利輕微增加，本集團於上海市之物業發展及投資業務錄得分類虧損**462,000**港元（二零一九年：**612,000**港元）。

因此，相較於二零一九年度，本公司股東於二零二零年度應佔之除稅後綜合溢利下跌約**86.37%**。

於二零二零年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額為**2,536,254,000**港元（二零一九年：**2,579,293,000**港元），或每股約為**0.97**港元（二零一九年：**0.99**港元）。

## 業務回顧

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之主要業務為物業發展及投資，以及證券買賣及投資。

在香港之證券買賣及投資為本集團於二零二零年度之經營收益總額貢獻約**98.48%**，惟錄得分類虧損**28,825,000**港元（二零一九年：溢利**59,264,000**港元）。分類收入乃主要歸因於出售待售證券投資之收益總額，而股息收入為第二大來源。分類虧損乃主要由於全球金融市場波動，導致待售證券投資根據本集團所採納之會計準則，錄得公平值變動所產生之未變現虧損所致。

本集團之附屬公司於上海市從事之物業發展及投資業務佔本集團於回顧年度之經營收益總額餘下約**1.52%**。分類收入源自出售及租賃停車位業務，且錄得分類虧損**462,000**港元（二零一九年：**612,000**港元）。

本集團應佔於上海市從事物業發展及投資之聯營公司之業績為**53,841,000**港元（二零一九年：**45,791,000**港元）。

## 物業發展及投資

除於上海市從事之物業發展及投資業務外，本集團於澳門持有一項投資物業。於回顧年度，於澳門之物業組合並無錄得任何收入。

## **上海大道置業有限公司**

上海大道置業有限公司（「大道置業」）為本公司擁有**93.53%**權益之附屬公司，在其位於上海市浦東新區張江高科技園區（「張江園區」）之唯一住宅發展項目（即湯臣豪庭）中擁有約三百個停車位。截至二零二零年十二月三十一日止年度，大道置業之經營收入僅源自出售及租賃上述停車位，佔本集團之經營收益總額約**1.52%**。經計及其利息收入後，大道置業於二零二零年度錄得除稅前溢利約**3,520,000**港元（二零一九年：**3,410,000**港元）。

## **上海張江微電子港有限公司**

本集團於上海張江微電子港有限公司（「微電子港公司」）之註冊資本中持有**37.020%**之權益。微電子港公司主要於上海市從事住宅、辦公樓及商業物業發展及投資業務。微電子港公司於回顧年度之收入主要源自出租於張江園區之物業項目，而停車位之銷售收益為第二大來源。為減輕租戶在**2019**冠狀病毒病爆發影響下之負擔，微電子港公司於二零二零年上半年提供租金優惠計劃予其辦公樓及商場之若干指定租戶，尤其是中小微型企業。儘管如此，截至二零二零年十二月三十一日止年度，微電子港公司之溢利淨額增加至**145,517,000**港元（二零一九年：**123,760,000**港元），而本集團應佔溢利為**53,841,000**港元（二零一九年：**45,791,000**港元）。此外，本集團於二零二零年收取微電子港公司之股息（已扣除扣繳稅）**40,309,000**港元（二零一九年：**44,907,000**港元）。

於微電子港公司之權益之賬面值**796,476,000**港元佔本集團於二零二零年十二月三十一日之總資產約**30.87%**。除在下文「私有化建議」一節所述，建議由本集團向上海張江高科技園區開發股份有限公司（「張江股份」，一家於中國內地成立及上市之公司，並現時於微電子港公司持有**49.497%**之權益）出售於微電子港公司之**10.503%**權益之外，本集團將仍然保留其於微電子港公司之股本投資，作為在上海市之主要長期策略性投資，而倘前述出售落實，微電子港公司將繼續為本集團之聯營公司。

## **張江微電子港**

位於張江園區之張江微電子港之七幢辦公大樓被保留作出租用途。該項目為微電子港公司於回顧年度之主要收入來源，佔微電子港公司營業額約**49.52%**。該項目提供作商業及辦公室用途之可供租賃總樓面面積約為**90,200**平方米，於二零二零年十二月三十一日已租出約**82%**。

## **張江湯臣豪園**

張江湯臣豪園為張江園區內一項住宅發展項目，微電子港公司保留其中住宅總樓面面積約**65,400**平方米作出租用途。於二零二零年十二月三十一日，所有可供租賃之住宅房間已租出。微電子港公司於回顧年度出售了約二百多個停車位，及現持有五百多個停車位作銷售用途。該項目佔微電子港公司於二零二零年度之營業額約**39.89%**。

## 張江傳奇

於張江園區之商業廣場—張江傳奇提供總樓面面積約**26,300**平方米作租賃用途，於二零二零年十二月三十一日錄得之租用率約為**82%**。該商業廣場產生之收入佔微電子港公司於回顧年度之營業額約**9.97%**。該商業廣場之主要租戶以餐飲業為主，佔已租賃面積約**51%**，而娛樂業務乃第二大租戶，佔已租賃面積約**28%**。

此外，微電子港公司於張江園區擁有土地儲備，供商業廣場第二期項目之發展所用。微電子港公司已獲批准可根據上海市政府於二零一七年批准的張江園區西北片區單元控制性詳細規劃修編以修訂第二期項目之發展計劃。根據擬定之發展計劃，在繳納額外之地價後，第二期項目將發展為一個作辦公樓、商業及文化用途之綜合項目，總樓面面積約為**60,900**平方米。微電子港公司保持與政府部門聯繫，並跟蹤政策發展，以推動前期工作。

倘上述由本集團向張江股份出售於微電子港公司之**10.503%**權益之建議獲本公司之股東批准，微電子港公司將由張江股份擁有逾半數股權。本集團預期微電子港公司將享有地方政府的優惠政策，以促進及推動再次開發張江傳奇（包括其第二期發展）。

## 上海市奉賢區之發展項目

微電子港公司已於上海市奉賢區開發一個住宅及商業發展項目。湯臣臻園之住宅單位已全部售出，微電子港公司現保留一幢總樓面面積約為**11,000**平方米之商業及辦公大樓。微電子港公司曾就出租該商業及辦公大樓訂立意向書，惟已於二零二一年初取消。微電子港公司有意整幢出租該商業及辦公大樓，並將積極物色合適租戶。

於回顧年度內，此項目之收入僅來自銷售及出租停車位，並佔微電子港公司之營業額約**0.62%**。於二零二零年出售了十個停車位，現尚保留一千二百多個停車位作銷售用途。

## 證券買賣及投資

本集團持有多項香港上市證券作買賣及長期投資。此外，本集團已透過在上海市之一家附屬公司投資於多家非上市之初創合夥企業及公司以作為長期股本投資。證券買賣及投資業務乃本集團於回顧年度經營收益總額之主要來源。

## 待售證券

本集團之所有待售證券投資均於香港上市。於二零二零年度，來自待售證券投資之收入佔本集團之經營收益總額約**73.54%**。收入來自出售所得之收益總額**63,880,000**港元及股息收入**16,328,000**港元。因此，產生已變現收益淨額**15,994,000**港元（二零一九年：**13,825,000**港元）。經計及根據適用會計準則計量之公平值變動而產生之未變現虧損淨額**71,944,000**港元（二零一九年：收益**947,000**港元）後，於回顧年度錄得待售證券投資虧損淨額**55,950,000**港元（二零一九年：收益淨額**14,772,000**港元）。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之待售證券投資公平值總額為**225,909,000**港元，佔本集團總資產約**8.76%**。於回顧年度內，本集團之待售證券投資按行業分類之表現分析載列如下：

行業分類	於二零二零年十二月三十一日		截至二零二零年十二月三十一日止年度		
	公平值	佔本集團總資產百分比	已變現收益	未變現(虧損)收益	(虧損)收益淨額
	千港元		千港元	千港元	千港元
房地產投資信託基金	16,514	0.640%	937	(11,705)	(10,768)
金融業－銀行	147,429	5.714%	8,423	(37,751)	(29,328)
綜合企業	58,629	2.272%	4,900	(21,807)	(16,907)
非必需性消費行業	2,438	0.095%	—	(736)	(736)
地產建築業	899	0.035%	1,156	55	1,211
電訊業	—	—	578	—	578
	<b>225,909</b>	<b>8.756%</b>	<b>15,994</b>	<b>(71,944)</b>	<b>(55,950)</b>

概無個別待售證券投資之公平值佔本集團於回顧年度末總資產之**5%**或以上。下列股本投資為本集團最主要之待售證券投資，有關該投資於回顧年度之表現分析載列如下：

股本證券	於二零二零年十二月三十一日		截至二零二零年十二月三十一日止年度		
	公平值	佔本集團總資產百分比	已變現收益	未變現虧損	虧損淨額
	千港元		千港元	千港元	千港元
中國銀行股份有限公司 － H股 (股份代號：3988)	114,901	4.453%	8,168	(29,484)	(21,316)

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有中國銀行股份有限公司 H 股股份**43,359,000**股，佔該公司全部 H 股股份約**0.05%**，歷史投資成本約為**140,380,000**港元。在回顧年度，本集團確認來自該銀行之股息收入**8,168,000**港元，即於該投資之已變現收益，佔本集團之經營收益總額約**7.49%**。中國銀行股份有限公司為一家總部設於中國內地之商業銀行，主要從事銀行業及有關的金融服務，包括商業銀行業務、投資銀行業務、保險業務、直接投資和投資管理業務、基金管理業務和飛機租賃業務。本集團目前有意保留其於中國銀行股份有限公司 H 股股份之投資，以得享穩定股息收入及長線資本增值。

### 長期股本投資

於二零二零年十二月三十一日，本集團持有湯臣集團有限公司（「湯臣集團」，股份代號：258）**247,300,000**股股份，佔湯臣集團全部已發行股份中**12.547%**權益，以作為一項長期投資及該投資之公平值為**474,816,000**港元，佔本集團總資產約**18.40%**。歷史投資成本約為**498,330,000**港元。湯臣集團為一家香港上市公司及主要於上海市從事物業發展及投資以及款客及消閒業務。本集團於回顧年度收取了來自湯臣集團之二零一九年度中期股息**27,203,000**港元（二零一九年：44,514,000港元），佔本集團之經營收益總額約**24.94%**，為此項投資之已變現收益。然而，根據適用之會計準則，於湯臣集團之股本投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**4,950,000**港元（二零一九年：66,770,000港元）於二零二零年自本集團之投資重估儲備中扣除。本集團目前有意保持於湯臣集團之股本投資作為一項長期投資，並預期該投資將於未來提供穩定股息收入及潛在資本增值。

大道置業於上海市成立了一家全資附屬公司，以投資於多家非上市之初創合夥企業及公司以作為長期股本投資。於回顧年度末，該等投資之公平值總額為**9,666,000**港元，佔本集團總資產約**0.37%**。於回顧年度並無產生收入（二零一九年：無），且於二零二零年，該等股本投資之公平值變動所產生之未變現虧損約**1,420,000**港元（二零一九年：**260,000**港元）根據適用之會計準則自本集團之投資重估儲備中扣除。

## 財務回顧

### 流動資金、融資及盈利能力

本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之資本架構並無變動。本集團於回顧年度之營運業務及投資所需資金主要來自手頭現金以及經營及投資業務之收入。

於二零二零年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為**1,004,355,000**港元。於回顧年度內，本集團之投資業務產生現金流入淨額**80,711,000**港元。經計及本集團之經營業務產生現金流出淨額**65,793,000**港元及本公司派付股息**104,342,000**港元後，本集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度之現金流出淨額為**89,424,000**港元（二零一九年：**220,365,000**港元）。於二零二零年之現金結餘減少乃主要由於派付本公司末期股息及在香港之待售證券投資增加所致。

本集團於報告期末並無借貸（二零一九年：無）。在本集團之負債中，約**33.18%**須於報告期末起計一年內支付，而結餘為有關本集團之聯營公司—微電子港公司之未分派盈利之遞延稅項負債。

於回顧年度，本集團就其他應收賬款計提減值虧損**10,953,000**港元（二零一九年：無），原因為債務人可能無法償還尚未償還款項，惟本集團將採取一切可行的法律行動追討欠款。

於二零二零年十二月三十一日，本集團錄得流動比率**107.41**倍（二零一九年：**119.61**倍）及資本負債比率（即負債總額對本公司權益持有人應佔權益之比率）**1.40%**（二零一九年：**1.34%**）。流動比率下跌，乃主要由於本公司派付末期股息所致，而在回顧年度內之資本負債比率並無重大變動。

此外，本集團並無任何有關物業發展開支之已訂約但未於二零二零年度財務報表中撥備之資本承擔（二零一九年：無）。

於回顧年度內，因溢利大幅下跌，本集團錄得股本回報率（即本公司權益持有人應佔溢利淨額對應佔權益之平均數之比率）**0.60%**（二零一九年：**4.27%**）。

### 資產抵押

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何資產已予以抵押（二零一九年：無）。

## 外匯風險

除港元作為本集團之功能性貨幣外，在中國內地及澳門之交易分別以人民幣及澳門幣進行。本集團之資產及負債分別主要以港元及人民幣列值。由於資產可充分償付負債，儘管人民幣貶值可能會對本集團之業績及資產淨值造成負面影響，本集團預期匯兌風險可予控制。

## 或然負債

於二零二零年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零一九年：無）。

## 私有化建議

誠如進譽投資有限公司（「要約方」）及本公司於二零二一年一月十八日聯合刊發之公告（「聯合公告」）所披露，要約方將向並非由要約方及其一致行動人士（國勝發展有限公司（湯臣集團之全資附屬公司）除外）所持有之本公司股份（「計劃股份」）之登記持有人提呈，根據香港《公司條例》第 673 條以計劃安排的方式（「該計劃」）將本公司私有化之建議（「該建議」）。於二零二一年一月十八日，要約方與 Best Central Developments Limited（「存續股東」，張江股份之全資附屬公司）訂立存續協議（「《存續協議》」），據此（其中包括），要約方與存續股東（均為本公司之主要股東）將於該計劃生效後仍為本公司之股東，該計劃須待《存續協議》之條件獲達成後方可作實。此外，張江股份擬從本集團承讓微電子港公司註冊資本中約 10.503% 權益（「微電子港公司轉讓事宜」）。要約方與存續股東根據《存續協議》之安排及微電子港公司轉讓事宜（統稱為「特別交易」）構成香港《公司收購及合併守則》（「《收購守則》」）規則 25 項下的特別交易事項。

待聯合公告中標題為「該建議的條件」一節所載列該建議的條件（「條件」）獲達成或獲豁免（如適用）後，該建議及該計劃將會生效並對本公司及全體計劃股份之登記持有人具有約束力，其中包括達成以下條件：

- (a) 該計劃於按照香港高等法院（「高等法院」）之指令將予召開之計劃股份之登記持有人之會議（「法院會議」）上獲批准；
- (b) 於本公司緊隨法院會議後將予召開並舉行之股東大會（「股東大會」）上通過特別決議案，以批准並實施該計劃，包括批准透過註銷及終絕計劃股份以削減本公司已發行股本及向要約方發行數目相等於所註銷計劃股份數目的本公司新股份；
- (c) 高等法院認許該計劃及確認該計劃所涉及之削減本公司已發行股本；及
- (d) (i) 接獲獨立財務顧問（定義如下）致獨立董事委員會（定義如下）的意見，確認特別交易對本公司股東（要約方、其一致行動人士，以及參與特別交易及／或於特別交易中擁有權益的人士除外）（「該等獨立股東」）而言屬公平合理；(ii) 該等獨立股東於股東大會上通過普通決議案批准特別交易；及 (iii) 香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事（或任何獲其轉授權力的人）根據《收購守則》規則 25 就特別交易授出同意。



於該計劃生效後，所有計劃股份將予以註銷。其後，計劃股份的股票將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。待該計劃生效後，本公司將於該計劃按照香港《公司條例》生效當日，根據香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）《證券上市規則》（「《上市規則》」）第 6.15 條申請撤回其股份於聯交所上市。根據《收購守則》的規定，倘任何條件於二零二一年十二月三十一日或之前未能達成或獲豁免（如適用），則該建議將告失效。因此，該建議未必一定實行。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因宣告失效，則本公司股份於聯交所的上市地位將不予撤回。

由章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生組成的本公司獨立董事委員會（「獨立董事委員會」）已告成立，以就該建議、該計劃及特別交易向本公司相關獨立股東提供意見。彼等為本公司全體獨立非執行董事，且並無參與該建議、該計劃及特別交易及／或於其中擁有權益。

浩德融資有限公司（可從事香港《證券及期貨條例》項下第 4 類（就證券提供意見）、第 6 類（就機構融資提供意見）及第 9 類（提供資產管理）受規管活動之持牌法團）已獲委任為獨立財務顧問（「獨立財務顧問」），以就該建議、該計劃及特別交易向獨立董事委員會提供意見。

誠如要約方及本公司於二零二一年三月五日所公告，預期 (i) 要約方及本公司將於二零二一年六月七日向本公司股東寄發與該計劃有關而聯合發出之計劃文件；(ii) 將於二零二一年六月三十日舉行法院會議及股東大會；及 (iii) 將於二零二一年八月十七日進行法院聆訊以審議認許該計劃及確認該計劃所涉及之削減本公司股本的呈請。

## 前景

除要約方於該計劃生效後之意向之外，本集團將繼續以物業發展及投資以及證券買賣及投資業務作為其主要營運業務。在考慮到該計劃將於未來數月提呈予本公司之獨立股東批准及高等法院認可，並受限於《收購守則》的規定，董事局將不會與此同時物色任何其他投資以擴大本集團之業務範圍及投資組合。

物業發展及投資業務方面，在中國內地提供予中產階層之住宅物業以及商業及辦公大樓物業為本集團之目標業務分類。縱然可能實行微電子港公司轉讓事宜，本集團預期其聯營公司－微電子港公司在上海市之物業發展及投資業務將繼續為本集團於二零二一年之主要溢利來源之一，且收入將主要來自租金收益。

受全球經濟及政治局勢日益不穩及 2019 冠狀病毒病爆發之影響，預計全球及香港之金融市場在二零二一年將非常波動。管理層將密切關注市場狀況，並於管理本集團之證券買賣及投資組合時繼續審慎行事，以為股東帶來最大回報。本集團將集中投資於高收益及高流通量之上市證券以取得穩定經常性收入及長期資本升值。

澳門政府於二零一三年十二月公佈《氹仔北區都市化整治計劃修訂》之規劃大綱，其中涵蓋本集團旗下位處該地段之投資物業。澳門政府於二零二零年九月初至十一月初期間就《澳門特別行政區城市總體規劃（2020 – 2040）》草案進行公開諮詢。本集團將密切留意諮詢總結，並就其投資物業繼續探索及評估不同的可行性計劃，以在適當時機實現其發展潛力。

2019 冠狀病毒病爆發對全球各地之經濟及商業活動已帶來干擾及不明朗因素，且預期不會於短期內完結。在現階段難以準確預測整體上對各國及全球經濟以及金融市場的不利影響之程度。然而，隨着全球各地開始疫苗接種計劃，本公司對疫情受控及經濟逐步復甦審慎樂觀。本集團將繼續密切監察狀況，並若一旦對本集團營運產生任何財務影響，將於本集團之二零二一年財政年度之財務報表內反映。

## 購買、出售或贖回上市證券

於截至二零二零年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司之上市證券。

## 企業管治常規

董事局已檢討本公司之企業管治常規，並認為本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至本全年業績公告之日期一直遵守《上市規則》附錄十四所載之《企業管治守則》內之守則條文，惟下文所述者除外：

- (a) 有別於《企業管治守則》之守則條文第 A.4.1 條之要求，本公司之非執行董事（不論獨立與否）均無指定任期，然而，彼等須根據本公司之《公司組織章程細則》之規定，於本公司股東週年大會上至少每三年退任一次，且須獲重選始可連任；
- (b) 根據本公司之《公司組織章程細則》，任何就填補董事局臨時空缺而獲董事局委任之本公司董事，其任期直至本公司下一屆股東週年大會為止，而並非根據《企業管治守則》之守則條文第 A.4.2 條所要求，須在彼獲委任後之本公司首次股東大會上接受股東選舉。此安排除了確保遵守《上市規則》附錄三外，獲董事局委任之新董事（為填補臨時空缺或是新增成員）與輪值告退之現任董事將同於有關年度之股東週年大會上進行重選，遂令重選董事之運作更為順暢一致。此外，股東週年大會以外之其他股東大會只會專注考慮及審批《上市規則》項下之須予公佈的/關連交易或其他企業行動，從而提升處理企業事項的程序時的效率；及
- (c) 本公司並沒有根據《企業管治守則》之守則條文第 A.5.1 條之規定成立主要由獨立非執行董事組成之提名委員會，因本公司認為物色具備合適才幹及資格可擔任董事局成員的人士及評核獨立非執行董事的獨立性時，需清楚明瞭本公司之架構、業務策略及日常運作，故執行董事的參與至為重要。因此，仍由董事局整體負責每年檢討董事局的架構、人數及組成，並審議董事委任及提名競選連任事宜，且評核獨立非執行董事的獨立性。

## 登載截至二零二零年十二月三十一日止年度之全年業績及年報

本全年業績公告於香港交易及結算所有限公司之披露易網站 (<https://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.rivera.com.hk>) 上登載。本公司之二零二零年度年報將於二零二一年四月底前登載於上述網站及寄發予本公司股東。

代表  
川河集團有限公司  
董事局  
非執行主席  
劉櫻

香港，二零二一年三月十二日

於本公告日期，董事局共九位成員，包括一位非執行主席（劉櫻女士）；四位執行董事（徐楓女士、湯子同先生、湯子嘉先生及趙海生先生）；一位非執行董事（宋四君先生）；及三位獨立非執行董事（章宏斌先生、曾金泉先生及吳自謙先生）。