

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)

截至二零一八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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（統稱指為「本集團」）截至二零一八年十二月三十一日止年度之已審核綜合業績，連同二零一七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	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
經營收益總額	4及5	<u>219,662</u>	<u>140,097</u>
收入	4及5	38,119	2,269
銷售成本		(2,457)	(398)
毛利		<u>35,662</u>	<u>1,871</u>
按公平值計入其他全面收益之			
股本工具之股息收入		100,172	—
可供出售投資之股息收入		—	86,000
其他收入		18,978	8,980
銷售費用		(367)	(1)
行政費用		(13,473)	(12,297)
匯兌（虧損）收益		(1,177)	1,645
按公平值計入損益之財務資產收益淨額		7,497	7,388
		<u>147,292</u>	<u>93,586</u>
應佔一家聯營公司業績		47,299	177,992
除稅前溢利	6	<u>194,591</u>	<u>271,578</u>
稅項	7	(17,609)	9,743
年度溢利		<u>176,982</u>	<u>281,321</u>

綜合損益表 - 續

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利分配如下：			
本公司權益持有人		177,053	281,142
非控股股東權益		(71)	179
		<u>176,982</u>	<u>281,321</u>
每股盈利（港仙）	9		
— 基本		<u>6.79</u>	<u>10.78</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	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
年度溢利	<u>176,982</u>	<u>281,321</u>
其他全面（開支）收益：		
其後可重新分類至損益表的項目：		
可供出售投資公平值變動時產生之收益	—	147,434
換算下列各項時產生之匯兌差額：		
— 其他海外業務	(8,740)	12,145
— 一家聯營公司	(45,393)	71,082
將不會重新分類至損益表的項目：		
按公平值計入其他全面收益之 股本工具公平值變動時產生之虧損	<u>(299,336)</u>	—
年度其他全面（開支）收益	<u>(353,469)</u>	<u>230,661</u>
年度全面（開支）收益總額	<u>(176,487)</u>	<u>511,982</u>
全面（開支）收益總額分配如下：		
本公司權益持有人	(173,874)	511,017
非控股股東權益	(2,613)	965
	<u>(176,487)</u>	<u>511,982</u>

綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日	
		二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		4,459	5,290
投資物業		28,563	28,563
於一家聯營公司之權益		755,406	975,284
遞延稅項資產		17,885	16,594
按公平值計入其他全面收益之 股本工具	10	557,569	—
可供出售投資	10	—	776,956
		<u>1,363,882</u>	<u>1,802,687</u>
流動資產			
待售物業		15,634	18,942
按公平值計入損益之財務資產	11	114,964	57,287
其他應收賬款及預付款項		21,379	21,211
預付稅項		484	2,235
現金及銀行結餘		1,313,034	1,218,731
		<u>1,465,495</u>	<u>1,318,406</u>
流動負債			
應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用	12	18,963	16,745
應付稅項		122,519	113,857
		<u>141,482</u>	<u>130,602</u>
流動資產淨值		<u>1,324,013</u>	<u>1,187,804</u>
總資產減流動負債		<u>2,687,895</u>	<u>2,990,491</u>
資本及儲備			
股本		442,244	442,244
儲備		2,213,701	2,504,960
		<u>2,655,945</u>	<u>2,947,204</u>
本公司權益持有人應佔權益		8,590	11,203
非控股股東權益			
總權益		<u>2,664,535</u>	<u>2,958,407</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		23,360	32,084
		<u>2,687,895</u>	<u>2,990,491</u>

附註：

1. 董事局轄下之審核委員會已審閱本集團截至二零一八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二零一八年及二零一七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，本公司已遞交截至二零一七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二零一八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

本集團已於本年度首次應用以下由香港會計師公會頒佈之新訂《香港財務報告準則》及其修訂本：

《香港財務報告準則》第9號	金融工具
《香港財務報告準則》第15號	來自客戶合約收益及相關修訂
香港（國際財務報告詮釋委員會）	外幣交易及預付代價
- 詮釋第22號	
《香港財務報告準則》第2號（修訂本）	股權支付交易的分類及計量
《香港財務報告準則》第4號（修訂本）	將《香港財務報告準則》第9號「金融工具」與《香港財務報告準則》第4號「保險合約」一併應用
《香港會計準則》第28號（修訂本）	作為二零一四年至二零一六年週期《香港財務報告準則》的年度改進的一部份
《香港會計準則》第40號（修訂本）	投資物業轉撥

除下文所述外，應用以上新訂《香港財務報告準則》及其修訂本對本集團於本會計期間或過往會計期間之綜合財務報表並無重大影響。

3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本 - 續

本集團已於本年度首次應用《香港財務報告準則》第15號。《香港財務報告準則》第15號取代《香港會計準則》第18號「收入」、《香港會計準則》第11號「建築合約」及有關詮釋。《香港財務報告準則》第15號應用於所有客戶合約，惟於《香港會計準則》第17號「租賃」範圍內之租賃則除外。

本集團已追溯應用《香港財務報告準則》第15號，而首次應用該準則之累計影響於二零一八年一月一日首次應用日期確認。於首次應用日期之任何差異於期初保留溢利（或權益之其他組成部分（如適用））中確認，且並無重列比較資料。

有關本集團應用《香港財務報告準則》第15號的履約責任的資料於附註4披露。

本公司董事根據本集團於二零一八年一月一日存在的收入之事實及情況作出檢討及評估，認為首次應用《香港財務報告準則》第15號不會產生重大影響。

於本年度，本集團已應用《香港財務報告準則》第9號「金融工具」及其他相關《香港財務報告準則》相應之修訂。《香港財務報告準則》第9號引入(1) 財務資產及財務負債之分類及計量，(2) 財務資產之預期信貸虧損及(3) 一般對沖會計法之新規定。

本集團已根據《香港財務報告準則》第9號所載的過渡性條文應用《香港財務報告準則》第9號，即對於二零一八年一月一日（首次應用日期）尚未終止確認的金融工具追溯應用分類及計量規定（包括預期信貸虧損項下之減值），且並無對於二零一八年一月一日已經終止確認的金融工具應用該等規定。

於二零一八年一月一日，本公司董事已根據《香港財務報告準則》第9號的規定，使用無需付出不必要的成本或精力下可得之合理及具支持性的資料作出檢討並評估本集團現有財務資產之減值。於二零一八年一月一日首次應用日期，並沒有發現對減值造成重大影響。

就可供出售之股本投資重新分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具，本集團選擇將先前分類為可供出售之所有股本投資之公平值變動於其他全面收益中呈列。該等投資並非持作買賣，且預期不會於可見將來出售。於《香港財務報告準則》第9號之首次應用日期，776,956,000港元由可供出售投資重新分類為按公平值計入其他全面收益之股本工具，當中包括43,791,000港元乃先前根據《香港會計準則》第39號「金融工具：確認及計量」按成本扣除減值計量之非上市股本投資。與先前按公平值計量之該等投資相關之公平值收益316,990,000港元繼續於投資重估儲備中累計。

因此，若干比較資料未必能與根據《香港會計準則》第39號所編製之比較資料作比較。

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16號	租賃 ¹
《香港財務報告準則》第17號	保險合約 ²
香港（國際財務報告詮釋委員會） - 詮釋第23號	所得稅的不確定因素的處理 ¹
《香港財務報告準則》第3號（修訂本）	業務的定義 ⁴
《香港財務報告準則》第9號（修訂本）	具有負補償的提前還款特性 ¹
《香港財務報告準則》第10號及 《香港會計準則》第28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 ³

3. 應用新訂《香港財務報告準則》及其修訂本 - 續

《香港會計準則》第1號及 《香港會計準則》第8號（修訂本） 《香港會計準則》第19號（修訂本） 《香港會計準則》第28號（修訂本）	重大的定義 ⁵ 計劃修正、縮減或結算 ¹ 於聯營公司或合資企業的長期 權益 ¹
《香港財務報告準則》（修訂本）	二零一五年至二零一七年週期 《香港財務報告準則》的 年度改進 ¹

¹ 於二零一九年一月一日或其後開始之年度期間生效。

² 於二零二一年一月一日或其後開始之年度期間生效。

³ 於將釐定之日期或其後開始之年度期間生效。

⁴ 適用於收購日期為二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後進行的業務合併及資產收購。

⁵ 於二零二零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

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業	37,381	1,506
出租物業	738	763
收入	38,119	2,269
出售按公平值計入損益之財務資產之收益總額	78,007	48,970
按公平值計入其他全面收益之股本工具之股息收入	100,172	—
可供出售投資之股息收入	—	86,000
按公平值計入損益之財務資產之股息收入	3,364	2,858
經營收益總額	219,662	140,097

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 / 可供出售投資

	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
二零一八年			
經營收益總額 - 分類收入	<u>38,119</u>	<u>181,543</u>	<u>219,662</u>
業績			
分類溢利	<u>34,099</u>	<u>107,543</u>	141,642
其他收入			18,978
不予分類開支			(13,328)
應佔一家聯營公司業績			47,299
除稅前溢利			<u>194,591</u>
二零一七年			
經營收益總額 - 分類收入	<u>2,269</u>	<u>137,828</u>	<u>140,097</u>
業績			
分類溢利	<u>320</u>	<u>92,975</u>	93,295
其他收入			8,980
不予分類開支			(8,689)
應佔一家聯營公司業績			177,992
除稅前溢利			<u>271,578</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38,119,000港元（二零一七年：2,269,000港元）之對賬詳情載於附註4。分類溢利指各分類業績，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：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
出售物業	37,381	1,506
出租物業	738	763
	<u>38,119</u>	<u>2,269</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（不包括遞延稅項資產及按公平值計入其他全面收益之股本工具 / 可供出售投資）資料詳列如下：

	對外銷售收入		非流動資產	
	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
香港	—	—	151	302
澳門	33,379	—	32,868	33,547
中國內地	4,740	2,269	755,409	975,288
	<u>38,119</u>	<u>2,269</u>	<u>788,428</u>	<u>1,009,137</u>

6. 除稅前溢利

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
除稅前溢利已扣除：		
物業、廠房及設備之折舊	865	1,047
撇銷物業、廠房及設備	<u>1</u>	<u>2</u>

7. 稅項

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
本期稅項：		
香港利得稅	—	7
澳門所得補充稅	2,465	—
中國內地企業所得稅	2,915	1,044
中國內地土地增值稅	692	424
中國內地股息扣繳稅	11,089	9,770
過往年度撥備不足（超額撥備）：		
香港利得稅	(30)	(20)
中國內地土地增值稅	11,323	—
	<u>28,454</u>	<u>11,225</u>
遞延稅項抵免	(10,845)	(20,968)
本年度稅項開支（抵免）總額	<u>17,609</u>	<u>(9,743)</u>

香港利得稅以16.5%計算（二零一七年：16.5%）。由於本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%（二零一七年：12%）徵收。

於中國內地之附屬公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之所得稅率為25%（二零一七年：25%）。

8. 股息

董事建議派付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（二零一七年：0.045港元），合共約104,342,000港元，惟須待股東於應屆股東週年大會上批准，方可作實。

於二零一八年六月已派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.045港元（合共約117,385,000港元）予股東。

於二零一七年六月已派發截至二零一六年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.05港元（合共約130,427,000港元）予股東。

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度本公司權益持有人應佔溢利177,053,000港元（二零一七年：281,142,000港元）及年內之已發行股份2,608,546,511股（二零一七年：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。

10. 按公平值計入其他全面收益之股本工具/可供出售投資

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日之投資包括：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值計入其他全面收益之股本工具 (附註(a))		
– 上市之股本投資 (附註(b))	546,533	–
– 非上市之股本投資 (附註(c))	11,036	–
	<hr/>	<hr/>
	557,569	–
	<hr/>	<hr/>
可供出售投資		
– 上市之股本投資 (附註(b))	–	733,165
– 非上市之股本投資 (附註(d))	–	43,791
	<hr/>	<hr/>
	–	776,956
	<hr/>	<hr/>

附註：

- (a) 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股本工具之投資指定為按公平值計入其他全面收益之股本工具。
- (b) 上市股本投資指湯臣集團有限公司（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**11.88%**（二零一七年：**11.75%**）權益。該等上市股本投資之公平值乃參考市場報價而釐定。
- (c) 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。
- (d) 非上市股本投資為投資於私人企業。該等投資按報告期末的成本減去減值計算。因為合理公平值估計的範圍十分大及各項估計值的概率無法合理衡量，本公司董事認為其公平值未能可靠地計量。

11. 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代表於香港上市之證券權益。

於二零一八年及二零一七年十二月三十一日，按公平值計入損益之財務資產根據行業分類分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
房地產投資信託基金	21,981	23,059
金融業	61,208	12,583
綜合企業	31,775	21,645
	<u>114,964</u>	<u>57,287</u>

12. 應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用

在應付貿易賬款、其他應付賬款及預提費用內包括應付貿易賬款23,000港元(二零一七年：24,000港元)，而其於報告期末根據發票日期之賬齡分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
一年以上	<u>23</u>	<u>24</u>

末期股息

董事局建議派付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(二零一七年：每股0.045港元)。

待股東於本公司應屆股東週年大會上批准後，釐定可享有建議之二零一八年度末期股息權益之記錄日期及時間為二零一九年六月四日(星期二)下午四時三十分。為確保享有建議之末期股息，所有股份過戶文件連同有關股票必須不遲於二零一九年六月四日(星期二)下午四時三十分送抵香港皇后大道東183號合和中心22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。股息單預期於二零一九年六月十四日(星期五)寄發予股東。

股東週年大會及暫停辦理股份過戶登記手續

本公司謹訂於二零一九年五月三十日(星期四)舉行股東週年大會(「二零一九年度股東週年大會」)。為確定可出席二零一九年度股東週年大會並於會上投票的股東的資格，本公司將於二零一九年五月二十七日(星期一)至二零一九年五月三十日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續。

為確保有權出席二零一九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二零一九年五月二十四日（星期五）下午四時三十分送抵本公司之股份過戶登記處卓佳秘書商務有限公司之上述地址辦理登記手續。

概覽

本集團於截至二零一八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為**177,053,000**港元（二零一七年：**281,142,000**港元）及每股基本盈利為**6.79**港仙（二零一七年：**10.78**港仙）。

於回顧年度業績下跌主要歸因於本集團應佔一家聯營公司之溢利減少所致。該聯營公司於上海市從事物業發展及投資業務，而本集團於回顧年度應佔該聯營公司之溢利淨額為**47,299,000**港元（二零一七年：**177,992,000**港元）。

另一方面，本集團於香港及上海市之證券買賣及投資業務產生之盈利略為增加。於二零一八年，本集團收取來自長期股本投資之股息收入**100,172,000**港元（二零一七年：**86,000,000**港元）及錄得其待售證券投資收益淨額**7,497,000**港元（二零一七年：**7,388,000**港元）。

此外，由於完成出售於澳門之零碎待售物業，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得毛利增加至**35,662,000**港元（二零一七年：**1,871,000**港元）。

因此，相較於二零一七年度，本公司股東於二零一八年度應佔之除稅後綜合溢利減少約**37.02%**。

於二零一八年十二月三十一日，本公司股東應佔權益總額為**2,655,945,000**港元（二零一七年：**2,947,204,000**港元）或每股約為**1.02**港元（二零一七年：**1.13**港元）。

業務回顧

本集團於截至二零一八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。

於二零一八年度，於香港及上海市之證券買賣及投資業務為本集團之經營收益總額貢獻約**82.64%**，並產生分類溢利**107,543,000**港元（二零一七年：**92,975,000**港元）。分類溢利主要來自股息收入，而出售待售證券投資所產生之已變現收益為第二大來源。

本集團之附屬公司於澳門及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之餘下約**17.36%**。分類收入主要源自銷售，且錄得分類溢利**34,099,000**港元（二零一七年：**320,000**港元）。

本集團應佔於上海市從事物業發展及投資業務之聯營公司之業績為**47,299,000**港元（二零一七年：**177,992,000**港元）。

物業發展及投資

本集團於澳門及上海市從事物業發展及投資業務。

澳門物業組合

本公司擁有60%權益之一家附屬公司於二零一八年上半年完成出售其若干零碎待售物業。出售事項佔本集團之經營收益總額約15.20%，並於回顧年度確認毛利約31,960,000港元。本集團現時於澳門持有一項投資物業。

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，現時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。截至二零一八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出租上述停車位，佔本集團之經營收益總額約2.16%。經計及其利息收入後，大道置業於二零一八年度錄得除稅前溢利約6,790,000港元（二零一七年：4,840,000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%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。有別於在二零一七年其位於上海市奉賢區之住宅發展項目竣工及交付予買家後確認入賬可觀之銷售收益，微電子港公司於回顧年度之收入主要源自出租張江園區之物業項目，而停車位之銷售收益為第二大來源。因此，截至二零一八年十二月三十一日止年度，微電子港公司錄得溢利淨額減少至127,835,000港元（二零一七年：481,060,000港元），而本集團應佔溢利為47,299,000港元（二零一七年：177,992,000港元）。此外，本集團於二零一八年收取微電子港公司之股息（已扣除扣繳稅）210,695,000港元（二零一七年：185,630,000港元）。

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。張江微電子港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46.14%。於二零一八年十二月三十一日，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，其中已租出約95.20%。

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，及於二零一八十二月三十一日，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已出售一百多個停車位，及現持有八百多個停車位作銷售用途。該項目佔微電子港公司於二零一八年度之營業額約25.54%。

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。於二零一七年完成銷售名為湯臣臻園之住宅項目之全部**1,244**個單位後，微電子港公司現時保留一幢總樓面面積約為**11,000**平方米之商業及辦公大樓作租賃用途。此外，於回顧年度已出售將近四百個停車位，及尚持有一千二百多個停車位作銷售用途。該項目佔微電子港公司營業額約**19.12%**。

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，於二零一八年十二月三十一日之租用率約為**93.40%**。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**9.20%**。餐飲業為該商業廣場之最主要租戶，佔已租賃面積約**53.48%**，而娛樂業務乃第二大主要租戶，佔已租賃之面積約**27.02%**。

此外，微電子港公司於張江園區內擁有一幅土地儲備，以作為商業廣場第二期發展之用。微電子港公司已獲批覆可根據浦東新區政府於二零一七年批准的張江園區西北片區控制性詳細規劃修編修訂第二期項目之發展計劃。根據擬定發展計劃，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。微電子港公司正在與規劃及土地部門進行協商，以推動前期工作。

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之經營收益總額及綜合溢利兩者之主要來源。

待售證券

本集團之所有待售證券投資均於香港上市。於二零一八年度，來自待售證券投資之收入佔本集團之經營收益總額約**37.04%**。收入來自出售所得收益總額**78,007,000**港元及股息收入**3,364,000**港元。因此，產生已變現收益總額**10,364,000**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**2,867,000**港元後，於回顧年度錄得待售證券投資收益淨額**7,497,000**港元（二零一七年：**7,388,000**港元）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之待售證券投資公平值總額為**114,964,000**港元，佔本集團總資產約**4.06%**，除於中國銀行股份有限公司—H股（股份代號：**3988**）及上海實業控股有限公司（股份代號：**363**）持有之股本權益外，並無個別證券投資之公平值佔本集團總資產**1%**或以上。

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	於二零一八年十二月三十一日		截至二零一八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	21,981	0.78%	1,878	354	2,232
金融業－銀行	61,208	2.16%	1,756	(953)	803
綜合企業	31,775	1.12%	4,748	(2,268)	2,480
電訊業	—	—	1,559	—	1,559
地產建築業	—	—	423	—	423
	114,964	4.06%	10,364	(2,867)	7,497

長期股本投資

於二零一八年十二月三十一日，本集團持有湯臣集團有限公司（「湯臣集團」）之全部已發行股份中**11.879%**權益，以作為一項長期投資及該投資之公平值為**546,533,000**港元，佔本集團總資產約**19.32%**。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。本集團收取了湯臣集團之二零一七年度中期股息**95,245,000**港元（二零一七年：**86,000,000**港元），佔本集團於回顧年度之經營收益總額約**43.36%**。然而，於回顧年度，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**268,790,000**港元根據適用之會計準則自本集團之投資重估儲備內扣除。預期於湯臣集團之股本投資將於未來提供穩定股息收入及潛在資本增值。

此外，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**11,036,000**港元，佔本集團總資產約**0.39%**。於回顧年度錄得股息收入**4,927,000**港元，佔本集團經營收益總額約**2.24%**。於回顧年度，該等股本投資之公平值變動所產生之未變現虧損**28,570,000**港元根據適用之會計準則自本集團之投資重估儲備內扣除。

財務回顧

流動資金、融資及盈利能力

本集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度之資本架構並無變動，而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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團之現金及現金等值項目為**1,313,034,000**港元。於回顧年度內，本集團自其投資業務產生現金流入淨額**246,328,000**港元。經計及經營業務產生現金流出淨額**24,591,000**港元及本公司派付股息**117,385,000**港元後，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之現金流入淨額為**104,352,000**港元（二零一七年：**49,323,000**港元）。二零一八年內之現金結餘增加乃主要分別收取本集團之聯營公司－微電子港公司以及本集團之長期股本投資－湯臣集團之股息所致。

本集團於報告期末並無借貸（二零一七年：無）。在本集團之負債中，約**85.83%**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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團錄得流動比率**10.36**倍（二零一七年：**10.09**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）**6.21%**（二零一七年：**5.52%**）。流動比率並無重大變動，而資本負債比率輕微增加，乃主要由於長期股本投資之公平值變動所產生之未變現虧損自本集團之儲備內扣除所致。

此外，本集團並無任何有關物業發展開支之已訂約但未於二零一八年度財務報表中撥備之資本承擔（二零一七年：無）。

於回顧年度內，因溢利下調，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）**6.32%**（二零一七年：**10.20%**）。

資產抵押

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何資產已予以抵押（二零一七年：無）。

外匯風險

本集團大部份資產及負債乃以人民幣列值，而資產可充分償付負債。人民幣之貶值可能會對本集團之業績及資產淨值造成負面影響。此外，本集團所有其他資產及負債均以港元或澳門幣列值。因此，本集團預期匯兌風險可予控制。

或然負債

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何或然負債（二零一七年：無）。

前景

本集團將繼續以物業發展及投資業務以及證券買賣及投資業務作為其主要營運業務。

在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。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二零一九年之主要溢利來源之一，儘管收入將主要來自租金收益。

在全球經濟及政治局勢不穩定之下，加上最大經濟體與貿易聯盟之間威脅及展開貿易戰，預計全球及香港金融市場在二零一九年將仍然非常不穩定。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。本集團將物色適當機遇以擴大其投資組合，並將集中在投資於高收益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。本集團將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。

購買、出售或贖回上市證券

於截至二零一八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二零一八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香港聯合交易所有限公司《證券上市規則》（「《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按《上市規則》考慮及審批須予公佈/關連交易或其他公司行動，從而提升處理企業事項的程序時的效率；
- (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；及
- (d) 在本公司之公司秘書（其一直參與及熟悉本公司的日常事務）自二零一八年三月起受聘於本公司前，《企業管治守則》之守則條文第F.1.1條之規定未予全面遵守。

登載截至二零一八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 (<http://www.hkexnews.hk>)，以及於本公司之網站 (<http://www.rivera.com.hk>) 上登載。本公司之二零一八年度年報將於二零一九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，二零一九年三月十五日

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、王法華先生及范素霞女士）；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、薛興國先生及洪偉隆先生）。