

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。

YUGANG

YUGANG INTERNATIONAL LIMITED

(渝港國際有限公司)*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00613)

二零一八年全年業績

渝港國際有限公司(「本公司」)之董事會(「董事」,「董事會」)欣然公佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年十二月三十一日止年度之綜合業績，連同二零一七年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
收益	3		
應收貸款之利息收入		15,253	6,291
按攤銷成本計量之債務投資之利息收入		447	-
其他收益		<u>50,258</u>	<u>28,002</u>
總收益		<u>65,958</u>	<u>34,293</u>
其他收入及收益	3	31,636	137,228
行政開支		(26,814)	(46,687)
應收貸款耗蝕虧損		(5,912)	-
其他開支	4	(2,110)	-
融資成本	5	(440)	(745)
應佔一間聯營公司溢利		<u>28,048</u>	<u>18,696</u>
除稅前溢利		90,366	142,785
所得稅抵免/(開支)	6	<u>18,814</u>	(15,280)
本公司股權持有人應佔 本年度溢利		<u><u>109,180</u></u>	<u><u>127,505</u></u>
本公司普通股股權持有人 應佔每股盈利	8		
基本及攤薄		<u><u>1.17 港仙</u></u>	<u><u>1.37 港仙</u></u>

綜合全面收入表

截至二零一八年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
本年度溢利	<u>109,180</u>	<u>127,505</u>
其他全面收入/(虧損)		
在符合特定之條件下，其後可能會重新 分類至損益表之項目：		
可供出售投資之公平值變動	-	(146,596)
應佔一間聯營公司之其他全面收入/(虧損)	(20,957)	38,289
應佔一間聯營公司實物分派後釋除其他儲備	<u>230,861</u>	<u>-</u>
本年度其他全面收入/(虧損)	<u>209,904</u>	<u>(108,307)</u>
本公司股權持有人應佔本年度 全面收入總額	<u><u>319,084</u></u>	<u><u>19,198</u></u>

綜合財務狀況表

二零一八年十二月三十一日

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
非流動資產		
設備	1,162	635
投資物業	464,000	437,300
於一間聯營公司之投資	-	554,278
應收貸款	94,084	2,996
按攤銷成本計量之債務投資	66,769	-
可供出售投資	-	505,498
預付款項及按金	3,787	4,028
其他資產	360	360
非流動資產總值	<u>630,162</u>	<u>1,505,095</u>
流動資產		
按公平值計入損益表之上市股本投資	818,481	1,080,205
應收貸款	21,000	173,000
預付款項、按金及其他應收款項	8,319	9,702
定期存款	151,028	46,957
現金及銀行結存	17,855	16,238
流動資產總值	<u>1,016,683</u>	<u>1,326,102</u>
流動負債		
其他應付款項及應計費用	11,094	9,654
銀行貸款	-	7,500
應付稅項	-	145
流動負債總額	<u>11,094</u>	<u>17,299</u>
流動資產淨值	<u>1,005,589</u>	<u>1,308,803</u>
資產總值減流動負債	<u>1,635,751</u>	<u>2,813,898</u>
非流動負債		
其他應付款項及應計費用	2,477	2,196
遞延稅項負債	895	19,698
非流動負債總額	<u>3,372</u>	<u>21,894</u>
資產淨值	<u>1,632,379</u>	<u>2,792,004</u>
權益		
本公司股權持有人應佔權益		
已發行股本	93,053	93,053
儲備	1,539,326	2,698,951
總權益	<u>1,632,379</u>	<u>2,792,004</u>

附註：

1. 編製基準及會計政策及披露之變更

編製基準

該等財務報表乃按照香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則（「**香港財務報告準則**」）（包括全部香港財務報告準則、香港會計準則（「**香港會計準則**」）及詮釋）、香港公認會計原則及香港公司條例之披露規定而編製。該等財務報表亦包括香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）證券上市規則（「**上市規則**」）適用之披露規定。

會計政策及披露之變更

編製該等財務報表所採納之會計政策及編制基準與編製本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度之全年財務報表時所使用的一致，惟本集團已首次採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則編製本年度財務報表則除外。

香港財務報告準則第2號修訂本	以股份為基礎付款交易之分類及計量
香港財務報告準則第4號修訂本	與香港財務報告準則第4號保險合約一併應用 香港財務報告準則第9號金融工具
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	客戶合約收益
香港財務報告準則第15號修訂本	對香港財務報告準則第15號客戶合約收益 作出之澄清
香港會計準則第40號修訂本	轉讓投資物業
香港(國際財務報告詮釋委員) - 詮釋第22號	外幣交易及預付代價
二零一四年至二零一六年週期的 年度改進	香港財務報告準則第1號及香港會計準則第28號 修訂本

除下文所說明有關香港財務報告準則第9號之影響外，採納上述新訂及經修訂準則對該等財務報表並無重大財務影響。

香港財務報告準則第9號金融工具於二零一八年一月一日或其後開始之年度期間取代香港會計準則第39號金融工具：確認及計量，整合金融工具會計法之全部三個範疇：分類及計量、減值以及對沖會計處理。

本集團已對二零一八年一月一日適用之權益年初結餘確認過渡調整。因此，比較資料並無重列並繼續根據香港會計準則第39號匯報。

(a) 分類及計量

以下資料載列採納香港財務報告準則第9號對財務狀況表之影響，包括香港財務報告準則第9號之預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）取代香港會計準則第39號所產生之信貸虧損計算的影響。

於二零一八年一月一日，香港會計準則第39號項下賬面值及香港財務報告準則第9號項下所呈報結餘之對賬如下：

	附註	按香港會計準則 第39號計量		按香港財務報告準則 第9號計量		
		類別	金額 千港元	重新分類 千港元	金額 千港元	類別
<u>金融資產</u>						
可供出售投資	(i)	AFS ¹	505,498	(505,498)	-	不適用
應收貸款		L&R ²	175,996	-	175,996	AC ³
列入預付款項、按金 及其他應收款項之金融資產		L&R	13,730	-	13,730	AC
按公平值計入						
損益表之上市股本投資	(i)	FVPL ⁴	1,080,205	505,498	1,585,703	FVPL
定期存款		L&R	46,957	-	46,957	AC
現金及銀行結存		L&R	16,238	-	16,238	AC
資產總值			<u>1,838,624</u>	<u>-</u>	<u>1,838,624</u>	
<u>金融負債</u>						
列入其他應付款項及						
應計費用之金融負債		AC	11,850	-	11,850	AC
銀行貸款		AC	<u>7,500</u>	<u>-</u>	<u>7,500</u>	AC
負債總額			<u>19,350</u>	<u>-</u>	<u>19,350</u>	

¹ AFS： 可供出售投資

² L&R： 貸款及應收款項

³ AC： 按攤銷成本計量之金融資產或金融負債

⁴ FVPL： 按公平值計入損益表之金融資產

附註：

- (i) 本集團將其先前分類為可供出售投資之上市股本投資分類為按公平值計入損益表之上市股本投資，原因為本集團於初步確認或過渡時並無不可撤回地選擇分類為按公平值計入其他全面收入。

(b) 減值

本集團擁有五類金融資產為受限於香港財務報告準則第9號之新預期信貸虧損模式：

- 應收貸款；
- 列入預付款項、按金及其他應收款項之金融資產；
- 按攤銷成本計量之債務投資；
- 定期存款；及
- 現金及銀行結存

本集團須就各類資產根據香港財務報告準則第9號修訂其減值方法。就應用預期信貸風險模式導致過渡至香港財務報告準則第9號而重列該等資產類別之虧損撥備並不重大。因此，初始應用香港財務報告準則第9號對於二零一八年一月一日該等資產類別之賬面值及保留溢利並無影響。本集團已於其截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表提供資料。

由於定期存款及現金及銀行結存亦受限於香港財務報告準則第9號減值規定，已確定減值虧損並不重大。

(c) 對沖會計處理

有關對沖會計的規定將令會計處理與風險管理活動更趨一致，財務報表更能反映該等活動的情況。有關規定放寬對沖有效性評估的要求，對沖會計或可採用更多的風險管理策略，並將對沖工具的可使用範圍擴闊至非衍生金融工具，以及提高可被對沖項目的彈性。財務報表使用者將可獲取更多有關風險管理的資訊，以及掌握對沖會計對財務報表的影響。本集團於整個二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零一七年十二月三十一日止年度並無有關對沖會計的任何金融工具。

本集團並無提早採納任何已頒佈而尚未生效之準則、詮釋或修訂本。

2. 經營分類資料

就管理目的，本集團根據產品及服務來劃分業務單位，並得出以下三個可呈報分類業務：

- (a) 財務管理分類從事買賣及持有債務及股本證券以獲得相關證券投資之利息及股息收入，以及由放貸活動收取利息收入。
- (b) 物業投資分類包括透過本集團聯營公司 - 渝太地產集團有限公司（「渝太地產」）從事物業投資以獲取租金收入及／或潛在的資本增值。於二零一八年十一月，本集團完成實物分派渝太地產之股份。於完成實物分派後，渝太地產停止成為本集團的一間聯營公司。
- (c) 物業租賃分類從事租賃由本集團直接擁有的物業以獲取租金收入及／或潛在的資本增值。

本公司管理層分別監察本集團各業務單位的經營業績，以就資源分配及業績評估作出決策。按經營溢利或虧損作出評估之分類業務表現（惟若干方面有別於綜合財務報表的經營溢利或虧損）已詳述於下表。

有關本集團可呈報分類的資料呈列如下：

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	可呈報 分類 總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	54,671	43,771	11,287	109,729	(43,771)	65,958
其他收入及收益	<u>6,690</u>	<u>54,180</u>	<u>24,946</u>	<u>85,816</u>	<u>(54,180)</u>	<u>31,636</u>
總收益及收入	<u>61,361</u>	<u>97,951</u>	<u>36,233</u>	<u>195,545</u>	<u>(97,951)</u>	<u>97,594</u>
本年度分類溢利	<u>59,338</u>	<u>82,155</u>	<u>26,986</u>	<u>168,479</u>	<u>(54,107)</u>	114,372
公司及未分配 開支淨額						(5,192)
本年度溢利						<u>109,180</u>

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	公司及 未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	-	28,048	-	-	28,048
資本開支	-	-	-	842	842
折舊	-	-	78	234	312
利息收入	15,964	-	-	-	15,964
利息開支	<u>440</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>440</u>

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	可呈報 分類 總數 千港元	調整 (附註) 千港元	綜合 千港元
分類收益：						
收益	26,197	45,273	8,096	79,566	(45,273)	34,293
其他收入及收益	<u>107,192</u>	<u>18,641</u>	<u>30,036</u>	<u>155,869</u>	<u>(18,641)</u>	<u>137,228</u>
總收益及收入	<u>133,389</u>	<u>63,914</u>	<u>38,132</u>	<u>235,435</u>	<u>(63,914)</u>	<u>171,521</u>
本年度分類溢利	<u>83,895</u>	<u>54,764</u>	<u>31,245</u>	<u>169,904</u>	<u>(36,068)</u>	133,836
公司及未分配 開支淨額						(6,331)
本年度溢利						<u>127,505</u>

	財務管理 千港元	物業投資 千港元	物業租賃 千港元	公司及 未分配 千港元	綜合 千港元
其他分類資料：					
應佔一間聯營公司溢利	-	18,696	-	-	18,696
於一間聯營公司之投資	-	554,278	-	-	554,278
資本開支	-	-	340	107	447
折舊	-	-	49	554	603
利息收入	7,194	-	-	-	7,194
利息開支	<u>745</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>745</u>

附註：物業投資分類活動乃透過本集團一間聯營公司進行。因此，計算本集團之綜合收益及收入及本年度綜合溢利時，並無計及該可呈報分類之全部收益及收入及本年度有關不屬於本集團之溢利。

本集團之收益載於下文附註3。

本集團之收益全部源自香港的業務，而本集團的非流動資產亦位於香港境內。

3. 收益、其他收入及收益

本集團收益、其他收入及收益之分析如下：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<u>來自其他來源之收益</u>		
應收貸款之利息收入	15,253	6,291
按攤銷成本計量之債務投資之利息收入	447	-
	<u>15,700</u>	<u>6,291</u>
其他收益：		
出售按公平值計入損益表之 上市股本投資收益/(虧損)淨額	10,624	(3,922)
按公平值計入損益表之 上市股本投資股息收入	28,347	23,828
租金收入總額	11,287	8,096
	<u>50,258</u>	<u>28,002</u>
	<u>65,958</u>	<u>34,293</u>
<u>其他收入及收益</u>		
銀行存款利息收入	264	903
按公平值計入損益表之上市股本投資 公平值收益淨額	-	103,857
出售可認購一項可供出售投資股份之供股權收益	-	2,432
出售設備項目之收益	-	10
實物分派一間聯營公司之收益	139	-
實物分派一項按公平值計入損益表之 上市股本投資之收益	6,072	-
投資物業公平值收益	24,918	29,994
其他	243	32
	<u>31,636</u>	<u>137,228</u>

4. 其他開支

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
按公平值計入損益表之上市股本投資 公平值虧損淨額	2,110	-

5. 融資成本

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
銀行貸款利息	440	745

6. 所得稅

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
即期：		
本年度稅項	19	80
過往年度超額撥備	(30)	(20)
	<u>(11)</u>	<u>60</u>
遞延	<u>(18,803)</u>	<u>15,220</u>
本年度總稅項開支/(抵免)	<u>(18,814)</u>	<u>15,280</u>

應佔一間聯營公司之稅項 1,018,000 港元（二零一七年：322,000 港元）已計入綜合損益表之「應佔一間聯營公司溢利」內。

7. 股息

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
建議末期股息 - 每股普通股：零 （二零一七年：0.002 港元）	-	18,611
中期股息以實物分派（二零一七年：零）	<u>1,460,098</u>	<u>-</u>
	<u>1,460,098</u>	<u>18,611</u>

董事會已議決不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派付末期股息（二零一七年：每股 0.002 港元）。二零一八年及二零一七年財政年度並無宣派以現金形式分派的中期股息。

於二零一八年八月二十四日，董事會宣派按於二零一八年九月十一日名列本公司股東名冊內之股東（「股東」）每持有 2,000 股本公司股份獲分派 11 股港通控股有限公司（「港通」）股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派本集團持有的 51,179,018 股港通股份（其為一項按公平值計入損益表之上市股本投資）作為中期股息（「港通實物分派」）。於總數 53,009,708 股港通股份之中，51,179,018 股港通股份之公平值約 668,398,000 港元已分派，及餘下 1,830,690 股未分派港通股份於二零一八年十二月三十一日之公平值約 21,309,000 港元仍為按公平值計入損益表之上市股本投資。港通實物分派於二零一八年九月十九日完成。

於二零一八年十月三十日，董事會宣派按於二零一八年十一月十五日名列本公司股東名冊內之股東每持有 1,500 股本公司股份獲分派 44 股渝太地產股份為基準，向合資格股東按其當時在本公司各自的持股比例，以實物分派其聯營公司渝太地產已發行股本約 34.14% 作為中期股息（「渝太地產實物分派」）。由本集團持有總數為 273,000,000 股渝太地產股份之公平值約 791,700,000 港元已分派。渝太地產實物分派於二零一八年十一月二十三日完成。

8. 本公司普通股股權持有人應佔每股盈利

每股基本盈利金額乃根據年內本公司普通股股權持有人應佔溢利及年內已發行普通股加權平均數計算。

由於本集團截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度已發行之普通股並無潛在攤薄影響，故並未就截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度呈列之每股基本盈利金額作出調整。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下各項計算：

	二零一八年 千港元	二零一七年 千港元
<u>盈利</u>		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 本公司普通股股權持有人應佔溢利	<u>109,180</u>	<u>127,505</u>
		股份數目
	二零一八年	二零一七年
<u>股份</u>		
計算每股基本及攤薄盈利時所用之 年內已發行普通股加權平均數	<u>9,305,276,756</u>	<u>9,305,276,756</u>

管理層討論及分析

業績回顧

本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得股東應佔綜合溢利 109,200,000 港元，較去年同期減少 18,300,000 港元或 14.4%，此乃主因年內市場氣氛轉為熊市以致按公平值計入損益表之上市股本投資錄得適量公平值虧損 2,100,000 港元，相較去年同期市場氣氛處於牛市狀況下錄得公平值收益 103,900,000 港元。隨著強化所有其他分類業務，本集團於本年度差不多所有其他主要營運表現指標均錄得改善，包括所有收益項目之增長合共 31,700,000 港元、行政開支進一步減少 19,900,000 港元以達致減省成本、應佔一間聯營公司之溢利增加 9,300,000 港元及本年度所得稅撥備之差額 34,100,000 港元。此外，憑藉努力以促進穩定的收入來源，本集團的經營業績正逐漸變得較少受上市股本投資公平值變動影響。

年內，每股基本盈利為 1.17 港仙，而去年同期則錄得每股基本盈利 1.37 港仙。

末期股息

董事會議決不建議宣派截至二零一八年十二月三十一日止年度之末期股息（二零一七年：每股 0.002 港元）。二零一八年及二零一七年財政年度並無宣派以現金形式分派的中期股息。於二零一八年財政年度宣派以港通實物分派及渝太地產實物分派方式之中期股息，其公平值合共約為 1,460,100,000 港元（二零一七年：零）。

業務回顧

二零一八年為充滿挑戰的一年，因全球經濟受到中美貿易糾紛加劇影響。中國內地經濟特別受到影響，製造業採購經理人指數(PMI)持續轉差、商業及消費者信心不斷減弱以及年內國內生產總值放緩。反觀美國經濟表現強勁，多項年內經濟指標，例如失業率、非農就業數據、採購經理人指數及消費者信心等均表現良好，並無受貿易保護主義加劇而造成明顯影響，致使美國聯邦儲備局能於全年持續加息。

然而，年內儘管受到中美貿易糾紛影響香港經濟仍保持穩健增長之勢頭。此乃主因香港若干主要經濟行業包括旅遊及零售業表現強勁，因其特別受到港珠澳大橋及廣深港高速鐵路香港段通車後帶動中國旅客人數創出新高所刺激。此外，儘管物業市場已步入調整期，且根據物業代理之統計數據由高峰期下調 7.4%，惟中國中央政府公佈粵港澳大灣區發展計劃，本地消費者信心及消費者消費開支維持強勁。

然而，由於地緣政治不明朗因素，例如英國脫歐或貿易保護主義之影響，全球金融市場於回顧年度期間變得較為波動。投資者信心無可避免地受到打擊並對前景看淡，因此增加年內香港及中國金融市場之波動性。

由於金融市場波動對本集團財務投資會產生負面影響，但本集團於年內之整體財務表現卻只是適度倒退，這是由於所有其他分類之表現均有所改善。

物業投資業務

本集團之物業投資業務乃透過本集團之聯營公司渝太地產經營，其股份於聯交所主板買賣。渝太地產主要專注於知名海外市場的優質物業，主要間接持有英國倫敦高端商業物業 1 Chapel Place (「**倫敦物業**」) 之 100% 權益；以及一項物業單位信託 Grove Property Unit Trust 4 之所有已發行單位，該單位信託擁有一位處英國倫敦 1 Harrow Place 及 11 White Kennett Street 之高端酒店物業 (「**倫敦酒店**」)。

倫敦物業及倫敦酒店均位處倫敦核心商務區優質地段，且該處之辦公室及零售租賃需求一直維持穩定及強勁。該倫敦酒店以 Travelodge London Liverpool Street 經營，並根據投資租約租賃予 Travelodge Hotels，租期自二零零七年四月二十六日起為期 35 年。

年內，物業投資業務表現令人滿意。渝太地產年內之租金總收入約為 47,500,000 港元，較去年同期增加 5.0%。於二零一八年之年結日，倫敦物業及倫敦酒店之出租率維持於 100%。渝太地產投資物業於二零一八年之年結日經重估產生之盈餘為 51,400,000 港元 (二零一七年：15,900,000 港元)。

於二零一八年十月三十日，本集團以實物分派方式宣派中期股息，分派其於渝太地產之全部權益 (「**渝太地產實物分派**」)。於二零一八年十一月二十三日完成渝太地產實物分派後，渝太地產已不再為本集團之聯營公司，且不再透過應佔一間聯營公司之溢利為本集團作出貢獻。就此而言，本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度仍錄得應佔一間聯營公司之溢利 28,000,000 港元，較去年同期增加 9,300,000 港元或 50.0%。同時，本集團錄得以實物分派之方式視作出售一間聯營公司之淨收益 (經扣除相關成本及開支以及已抵銷於視作出售後釋除與渝太地產相關之其他儲備) 約為 140,000 港元。

物業租賃業務

除物業投資業務外，本集團之物業租賃業務分類於香港持有不同類別之物業，包括住宅、工業及商業物業以獲取租金收入。物業租賃業務於年內之租金總收入為11,300,000港元（二零一七年：8,100,000港元）。租金收入之增加乃主因於二零一七年五月收購兩項商業物業，其所產生之每月租金為660,000港元（不包括地租、差餉、管理費及其他費用）。由於物業市場於二零一八年第四季度進入調整期，故物業租賃業務分類項下之投資物業於二零一八年十二月三十一日之估值為464,000,000港元以及年內公平值收益為24,900,000港元，較去年同期減少5,100,000港元。

財務管理業務

於回顧年度，香港股市大幅波動，受中美貿易糾紛加劇、美國聯邦儲備局持續加息及有序縮減資產負債表之負面影響，恒生指數更大跌近 9,000 點。因此，市場預期年內整體企業盈利及香港上市公司之股息派付將有下行壓力。即使本集團致力維持以分散各行業之多元化上市股本投資組合，惟本集團之財務投資無可避免地也受到影響。然而，本集團於年內按公平值計入損益表之上市股本投資錄得股息收入 28,300,000 港元，較去年同期增加 4,500,000 港元或 19.0%。鑑於金融市場於下半年明顯出現波動，本集團於年內最終錄得按公平值計入損益表之上市股本投資未變現公平值虧損淨額 2,100,000 港元，相比於二零一八年中中期業績公平值收益 8,600,000 港元及去年同期公平值收益 103,900,000 港元。然而，本集團於年內出售一項按公平值計入損益表之上市股本投資所變現之收益為 10,600,000 港元，相對去年同期則錄得虧損 3,900,000 港元。此外，於二零一八年八月二十四日，本集團以實物分派方式宣派中期股息，分派於港通控股有限公司（「**港通**」，股份代號：00032）之 51,179,018 股股份（其分類為按公平值計入損益表之上市股本投資）（「**港通實物分派**」）。於二零一八年九月十九日完成港通實物分派後，本集團錄得收益淨值約為 6,100,000 港元（經扣除相關成本及開支）。

鑑於各種經濟及地緣政治不明朗因素，本集團之財務管理業務分類採取防守策略，減少組合內上市股本投資及增加固定收入債務投資，以確保本集團擁有穩定利息收入來源。於二零一八年十二月，本集團購入兩項優先票據，其由兩名上市發行人發行，票息率介乎每年 7.875% 至 8.5%，總代價約為 69,100,000 港元。有關兩項優先票據包括票息率、期限、發行人表述等之詳情另載於本公司於二零一八年十二月十三日及十四日刊發之公告。據此，本集團於年內錄得該等優先票據之利息收入約為 450,000 港元。此外，誠如二零一八年中報管理層討論與分析展望一節所述，本集團亦於下半年積極擴展其放債業務。於二零一八年十二月，本集團向兩名新公司客戶分別授出為期兩年，金額為 50,000,000 港元及 48,000,000 港元、年利率分別為 16% 及 17% 之財務資助。有關提供財務資助之詳情分別載於本公司於二零一八年十二月十九日及二十七日刊發之公告。年內，本集團放債業務錄得之利息收入為 15,300,000 港元，較去年同期大幅增加約 9,000,000 港元或 142.5%。然而，當於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第 9 號後應用預期信貸風險模式時，已對年內應收貸款作出減值撥備 5,900,000 港元。

展望及策略

展望未來，本集團對二零一九年全球經濟持審慎態度。美國、歐洲、中國及日本等採購經理人指數陸續放緩正反映著全球經濟疲弱。由於二零一九年美國經濟增長受多項不明朗因素影響，美國聯邦儲備局亦可能會放慢加息步伐。即使中美貿易糾紛之磋商進展看似良好，惟情況仍然不明朗。此外，地緣政治不明朗（例如英國實行脫歐）亦可能對全球經濟復甦及投資者信心構成威脅。

然而，香港經濟預期於二零一九年將保持穩定並維持增長動力。儘管香港物業市場先前步入調整及鞏固期，受惠於實施粵港澳大灣區規劃及港珠澳大橋通車，預期香港旅遊及零售業表現持續良好及私人消費仍然強勁。

鑑於中國經濟放緩，自二零一九年一月起，中國內地中央政府積極推行多項財政及貨幣政策，例如透過調低商業銀行存款準備金率 100 個基點、計劃降低稅率以及實施補貼措施以刺激私人消費。此外，於二零一九年二月二十八日，摩根士丹利資本國際宣佈於二零一九年中國 A 股於摩根士丹利資本國際新興市場指數之比重將會增加，此催化中國 A 股及香港股市上升。預期於二零一九年上半年金融市場氣氛有所改善將對本集團之財務管理業務有正面影響。

本集團之企業策略乃專注於保持業務發展穩定，主要透過增加投資物業以獲取合理、經常且穩定之回報、固定收入債務投資以獲取具可持續回報之穩定利息收入及擴大其放債業務以賺取利息收入供未來增長。本集團亦致力維持其長期持續之策略，以專注於業務策略性擴展及多元化以提供長期增長。此外，本集團旨在維持於穩健的財務及管理能力和提升股東回報之間達成平衡。

財務回顧

收益

本集團年內收益約為66,000,000港元，較去年同期增加31,700,000港元或92.3%。年內，所有收益項目均呈現增長，包括出售按公平值計入損益表之上市股本投資之收益10,600,000港元（二零一七年：虧損3,900,000港元）、應收貸款利息收入及投資物業之租金收入分別增加9,000,000港元及3,200,000港元。

其他全面收入

本集團年內錄得其他全面收入209,900,000港元（二零一七年：其他全面虧損108,300,000港元），此乃由於視作出售一間聯營公司其與渝太地產相關之其他儲備獲釋除而產生。

資產淨值

於二零一八年十二月三十一日，本集團綜合資產淨值為1,632,400,000港元（二零一七年：2,792,000,000港元）。本集團每股綜合資產淨值為0.175港元（二零一七年：0.30港元）。本集團資產總值及負債總額分別為1,646,800,000港元（二零一七年：2,831,200,000港元）及14,500,000港元（二零一七年：39,200,000港元）。

資本結構

本集團資本開支及投資主要以手頭現金、內部產生之資金及銀行貸款支付。

本集團的現金及財務管理一直採納保守的財務政策。現金一般以美元及港元短期存款為主。本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

流動資金及資金來源

於二零一八年十二月三十一日，本集團主要以港元計值之現金及等同現金項目為168,900,000港元（二零一七年：63,200,000港元）。於二零一八年十二月三十一日之現金及等同現金項目以及上市股本投資總計為987,400,000港元（二零一七年：1,143,400,000港元）。本集團之流動資金十分強勁，於二零一八年十二月三十一日流動比率為91.6倍（二零一七年：76.7倍）。

於二零一八年十二月三十一日，本集團並無任何銀行貸款（二零一七年：7,500,000港元）。於二零一八年十二月三十一日，本集團之銀行短期循環信貸備用額約為150,000,000港元（二零一七年：150,000,000港元）。該等備用額於二零一八年十二月三十一日並無獲動用（二零一七年：無）。

匯率波動風險及相關對沖

由於本集團主要收入來源、支出、主要資產及銀行存款均以港元及美元計值，基於港元與美元匯率掛鈎，本集團的匯率波動風險甚低。本集團並無任何相關對沖工具。

負債比率

於二零一八年十二月三十一日，按債務淨額除以股東應佔權益計算的本集團負債比率為不適用（二零一七年：不適用），因現金及等同現金項目完全抵銷總負債而成為負數。債務淨額按銀行貸款加其他應付款項及應計費用，扣除現金及等同現金項目計算。

或然負債

本集團於二零一八年十二月三十一日並無任何重大或然負債（二零一七年：無）。

集團資產押記

於二零一八年十二月三十一日，本集團將賬面值合共約 130,300,000 港元之投資物業（二零一七年：121,200,000 港元）抵押作本集團所獲一般銀行信貸的擔保。

所持重大投資、附屬公司的重大收購及出售，以及未來重大投資或購入資本資產的計劃

於二零一八年十二月三十一日，本集團維持多元化的上市股本投資組合，其按公平值計入損益表之賬面值為818,500,000港元（二零一七年：1,080,200,000港元）。本集團之上市股本投資組合總共包括21間上市公司（全部均於香港上市），其中包括中渝置地控股有限公司（「**中渝置地**」，股份代號：01224）及華潤醫藥集團有限公司（「**華潤醫藥**」，股份代號：03320），彼等於二零一八年十二月三十一日之賬面值分別約為552,200,000港元及145,500,000港元，且分別佔組合總賬面值約67.5%及17.8%。於二零一八年一月一日初次應用香港財務報告準則第9號，本集團將於中渝置地之投資由可供出售投資重新分類為按公平值計入損益表之上市股本投資。本集團於中渝置地及華潤醫藥之投資跑贏恒生指數，年內錄得公平值收益分別為46,800,000港元及1,400,000港元（二零一七年：34,300,000港元）。本集團亦分別從中渝置地及華潤醫藥收取股息收入5,800,000港元及2,800,000港元。此外，本集團更於年內出售若干部分華潤醫藥股份以變現收益10,600,000港元。本集團上市股本投資的未來前景及其表現很大程度上取決於相關金融市場的相應表現，而比較二零一八年，預計二零一九年上半年之波動將會較少。

除上文所披露及以渝太地產實物分派方式視作出售聯營公司以外，於回顧年度內並無持有其他重大投資、亦無任何重大的附屬公司、聯營公司或合營公司的收購或出售。於本公告日期，並無董事會授權之重大投資或收購重大資本資產之現有計劃。

自呈報期結算日起之重大事項

於二零一九年一月十六日，本公司獲中渝實業有限公司、Timmex Investment Limited 及本公司控股股東張松橋先生（統稱為「**賣方**」）告知，其已與 Future Capital Group Limited（「**要約人**」）訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而要約人同意購買合共 4,099,709,732 股本公司銷售股份（「**銷售股份**」），相當於在二零一九年一月十六日本公司全部已發行股本約 44.06%，現金代價為每股銷售股份 0.175 港元。要約人須根據《公司收購、合併及股份回購守則》作出有條件強制性全面要約。有關詳情載於本公司於二零一九年一月二十三日、一月二十八日、二月十三日及二月二十八日刊發之公告。

除上文所披露者外，自呈報期結算日起，概無任何影響本集團之其他重大事項。

其他資料

企業管治

本公司致力於不斷提高企業管治效能及效率。於回顧年度期間，除因本公司並無與董事訂立載列委任董事主要條款及條件之正式委任書而偏離《守則條文》第 D.1.4 條外，本公司於年內已全面遵守載列於《上市規則》附錄十四《企業管治守則》之所有守則條文。尤其因應本公司現時業務運作及營運架構之考慮，本公司認為目前安排更為合適及靈活。全體董事於本公司擔任職務已有相當時間，並清楚明白本公司與董事間現有委任之條款及條件。此外，根據本公司《公司細則》，各董事（包括有特定任期之董事）均須最少每三年輪流退任一次。董事會將因應本集團業務逐步發展情況而檢視此安排。本公司將持續檢閱其企業管治架構，以確保最佳企業管治實務。

遵守標準守則

本公司已採納《上市規則》附錄十載列之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「《標準守則》」）作為董事及有關僱員進行證券交易之行為守則。緊隨本公司作出具體查詢後，各董事確認，於所涵蓋之會計期間均已遵守《標準守則》所載列之規定標準。

環境、社會及管治表現《環境、社會及管治報告》

董事會致力實現可持續發展和環境保護，並將環境、社會及管治考慮作為我們業務營運及投資的一個組成部分。本公司於環境、社會及管治管理之策略可通過採用環保的管理實務、有效利用資源及提高本集團內部綠色意識來達成。本公司致力提高環境保護意識並於日常營運優化能源高效使用，透過鼓勵員工回收辦公用品，加上推出一系列措施以發展有關提高節約能源及減少排放的實務。本公司將透過參與社區活動以進一步加強環境、社會及管治管理，並確保我們業務發展會顧及社區利益。本公司已遵守所有對本公司有重大影響的適用環保法律及法規。關於本集團在環境、社會及管治實務的詳細資料，已按《上市規則》附錄二十七載列有關環境、社會及管治報告指引而編制，並載於二零一八年年報內。該報告將適時載於本公司網站(www.yugang.com.hk)及聯交所指定發行人網站(www.hkexnews.hk)。

人力資源實務

本集團之薪酬政策是根據業務需要及行業慣例以確保公平及具競爭力之薪酬待遇。本公司旨在提供激勵予董事、高級管理層及僱員以促使其發揮最佳表現，並且吸引、挽留和鼓勵優秀員工。薪酬將考慮例如市場及經濟狀況、通脹、本集團內其他職位之僱用條件及同類公司支付之薪酬等因素而釐定。此外，以表現為基準之評核，例如個人潛質及其對本集團之貢獻、投放時間和承擔責任均會被考慮。

本集團於二零一八年十二月三十一日實有約 16 名工作人員為集團服務。本集團亦提供其他員工福利，包括強積金、醫療保險和酌情培訓資助。本公司亦提供酌情購股權計劃以鼓勵僱員表現。

安永會計師事務所的工作範圍

有關本公告所載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狀況表、綜合損益表、綜合全面收入表及相關附註之數字已經由本公司核數師安永會計師事務所（「安永」）認可，與本集團年度草擬綜合財務報表所載金額一致。安永就此履行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱工作準則或香港核證工作準則而進行的核證工作，因此安永並未對本公告作出核證。

財務報告審閱

本公司審核委員會已審閱本集團採納之會計原則及準則、風險管理及內部監控系統以及財務報告事項。此外，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告亦已由審核委員會審閱。

購買、出售或贖回本公司上市證券

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司及其任何附屬公司並無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

刊登二零一八年度業績及年度報告

本公告刊登於本公司網站(www.yugang.com.hk)及聯交所指定發行人網站 (www.hkexnews.hk)。二零一八年年報將適時寄發予股東並於上述網站內刊載。

董事會

於本公告日期，董事會包括九名董事，分別為張松橋先生(主席)、袁永誠先生(董事總經理)、張慶新先生、林曉露先生及梁啟康先生為執行董事；李嘉士先生為非執行董事；以及陸宇經先生、梁宇銘先生及吳國富先生為獨立非執行董事。

致謝

本人謹此代表董事會向管理層及全體員工於年內對本公司作出的努力及貢獻致以誠摯謝意及讚許。

承董事會命
董事總經理
袁永誠

香港特別行政區，二零一九年三月二十二日

* 僅供識別