



閩港控股有限公司
(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：181)

年度業績公佈
截至二零零七年十二月三十一日止年度

財務摘要

	2007 千港元	2006 千港元
收益	<u>15,935</u>	<u>13,753</u>
本公司權益持有人應佔溢利	<u>25,966</u>	<u>10,076</u>
每股盈利		
基本(每股港仙)	<u>4.92</u>	<u>1.94</u>
攤薄(每股港仙)	<u>4.87</u>	<u>1.93</u>

業績

閩港控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」，其成員稱為「董事」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零零七年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表，連同二零零六年同期之經審核比較數字。

綜合收益表

截至二零零七年十二月三十一日年度(以港元列示)

	附註	二零零七	二零零六
收益	3	15,935,467	13,753,227
其他收入	5	1,745,657	9,811,657
其他收益	6	1,169,016	4,925,840
員工成本		(5,402,281)	(5,742,541)
折舊		(3,944,031)	(3,511,603)
預付租賃款項攤銷		(2,061,674)	(2,058,577)
酒店物業減值虧損撥回		-	5,359,832
預付租賃款項減值虧損(確認)/撥回		(938,326)	58,577
投資物業公平值收益		1,500,000	1,600,000
應收聯營公司款項之減值虧損撥回		-	650,000
應收帳款減值虧損(確認)/撥回		(638,435)	737,038
其他應收帳款之減值虧損確認		(4,250,580)	-
其他應收帳款之減值虧損撥回		30,725,427	-
應付借貸利息之豁免		2,552,245	-
應佔聯營公司盈利/(虧損)		2,530,720	(141,797)
融資成本	7	-	(3,220,541)
其他經營費用		(12,735,756)	(11,106,397)
除稅前溢利		26,187,449	11,114,715
所得稅開支	8	(221,532)	(1,038,684)
本年度溢利	9	<u>25,965,917</u>	<u>10,076,031</u>
每股盈利			
基本(每股港仙)	10	<u>4.92</u>	<u>1.94</u>
攤薄(每股港仙)	10	<u>4.87</u>	<u>1.93</u>

綜合資產負債表

於二零零七年十二月三十一日(以港元列示)

	附註	二零零七	二零零六
非流動資產			
物業、廠房及設備		51,504,553	55,839,545
預付租賃款項		36,000,000	39,000,000
投資物業		16,600,000	15,100,000
聯營公司權益		17,448,121	14,643,001
		121,552,674	124,582,546
流動資產			
存貨		99,529	227,750
貿易及其他應收賬款	11	941,349	4,888,269
銀行結餘及現金		16,816,032	18,879,382
		17,856,910	23,995,401
流動負債			
借貸	12	2,133,379	10,307,221
應付借貸利息		-	16,491,773
貿易及其他應付賬款	13	10,330,588	2,673,266
		12,463,967	29,472,260
流動資產／(負債)淨值		5,392,943	(5,476,859)
總資產減流動負債		126,945,617	119,105,687
股本及儲備			
本公司權益持有人應佔權益			
股本		66,597,500	65,000,000
儲備		52,551,371	27,596,175
股本權益總額		119,148,871	92,596,175
非流動負債			
遞延稅項負債		7,796,746	7,575,214
借貸	12	-	13,951,588
貿易及其他應付賬款	13	-	4,982,710
		7,796,746	26,509,512
		126,945,617	119,105,687

附註：

1. 編製基準

除若干以公平值計算之物業及金融工具外，綜合財務報表乃根據歷史成本準則編製。

綜合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編製。此外，綜合財務報表包括香港聯合交易所有限公司證券上市規則及香港公司條例規定之適用披露。

2. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)

於本年度，本集團採用以下由香港會計師公會(「香港會計師公會」)新頒佈之香港會計準則新準則、修訂及詮釋(在下文統稱為「新香港財務報告準則」)，該等準則於二零零七年一月一日開始之本集團之財務年度。本集團所採納之新香港財務報告準則概述如下：

香港會計準則第1號(修訂本)	資本披露
香港財務報告準則第7號	金融工具：披露
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第7號	按香港會計準則29於惡性通貨膨脹經濟狀況下的財務報告適用的重列方法
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第8號	香港財務報告2的範圍
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第9號	重新評估內含衍生工具
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第10號	中期財務報告及減值

採納新訂香港財務報告準則對現時或以往會計期間之編製及呈列方式並無重大影響。因此，毋須作出前期調整。

本集團已追溯應用香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號項下之披露規定。根據香港會計準則第32號之規定於過往年度呈列之若干資料已被移除，而基於香港會計準則第1號(修訂本)及香港財務報告準則第7號規定之有關比較資料已於本年度首次呈列。

本集團並無提早應用以下已頒佈惟未生效之新訂準則、修訂準則或詮釋。

附註

香港會計準則第1號(經修訂)	呈列財務報表	1
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本	1
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表	2
香港財務報告準則第8號	經營分部	1
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第11號	香港財務報告準則第2號－集團及庫存股份交易	3
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第12號	服務特許權安排	4
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第13號	客戶忠誠計劃	5
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－定額利益資產的限額、最低資本規定及相互之間的關係	4

附註：

1. 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效
2. 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效
3. 於二零零七年三月一日或之後開始之年度期間生效
4. 於二零零八年一月一日或之後開始之年度期間生效
5. 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用該等準則或詮釋不會對本集團之業績及財務狀況產生重大影響。

3. 收益

	二零零七 港元	二零零六 港元
出租投資物業租金收入總額	988,103	986,500
酒店業務收益	14,947,364	12,766,727
	<u>15,935,467</u>	<u>13,753,227</u>

4. 業務和地區分類

業務分類

就業務管理而言，本集團現由兩個經營業務組成－物業投資和酒店業務。本集團之呈報方法以業務為基本資料。

主要業務分類如下：

物業投資 — 出租投資物業

酒店 — 酒店營運

業務分類資料呈報如下。

	物業投資		酒店業務		綜合	
	二零零七 港元	二零零六 港元	二零零七 港元	二零零六 港元	二零零七 港元	二零零六 港元
收益						
外來客戶收益	<u>988,103</u>	<u>986,500</u>	<u>14,947,364</u>	<u>12,766,727</u>	<u>15,935,467</u>	<u>13,753,227</u>
業績						
分類業績	949,650	936,221	31,235,610	7,820,324	32,185,260	8,756,545
未攤分收入					3,253,771	6,651,337
未攤分公司費用					(11,782,302)	(930,829)
應佔聯營公司盈利／(虧損)					2,530,720	(141,797)
融資成本					-	(3,220,541)
除稅前溢利					26,187,449	11,114,715
所得稅開支					(221,532)	(1,038,684)
本年度溢利					<u>25,965,917</u>	<u>10,076,031</u>

	物業投資		酒店業務		綜合	
	二零零七 港元	二零零六 港元	二零零七 港元	二零零六 港元	二零零七 港元	二零零六 港元
資產負債表						
資產						
分類資產	33,048,589	34,256,686	88,912,204	99,669,409	121,960,793	133,926,095
聯營公司權益	17,448,121	14,643,001	-	-	17,448,121	14,643,001
未攤分公司資產					670	8,851
					139,409,584	148,577,947
負債						
分類負債	(548,286)	(859,172)	(11,915,681)	(6,796,804)	(12,463,967)	(7,655,976)
未攤分公司負債					(7,796,746)	(48,325,796)
					(20,260,713)	(55,981,772)
其他資料						
資本增加	-	131,416	365,869	5,451,088	365,869	5,582,504
物業、廠房和設備之折舊	75,377	107,052	3,868,654	3,404,551	3,944,031	3,511,603
預付租賃款項攤銷	-	-	2,061,674	2,058,577	2,061,674	2,058,577
投資物業公平值收益	(1,500,000)	(1,600,000)	-	-	(1,500,000)	(1,600,000)
酒店物業減值虧損撥回	-	-	-	(5,359,832)	-	(5,359,832)
預付租賃款項減值虧損確認／(撥回)	-	-	938,326	(58,577)	938,326	(58,577)
出售物業、廠房和設備之虧損	-	351,882	1,067,806	63,297	1,067,806	415,179
應收帳款之減值虧損確認	-	-	638,435	-	638,435	-
其他應收帳款之減值虧損確認	-	-	4,250,580	-	4,250,580	-
應收帳款之減值虧損撥回	-	(737,038)	-	-	-	(737,038)
其他應收帳款之減值虧損撥回	-	-	(30,725,427)	-	(30,725,427)	-
應付借貸利息之豁免	-	-	(2,552,245)	-	(2,552,245)	-
應收聯營公司款項減值虧損撥回	-	(650,000)	-	-	-	(650,000)
聯營公司權益減值虧損撥回	-	(1)	-	-	-	(1)
存貨減值	-	-	136,894	4,626	136,894	4,626

地區分幣

本集團之兩個業務經營於兩個主要地區區域－中國(香港除外)「中國」及香港。

下表呈列本集團按地區市場分類之收益：

	香港		中國		總額	
	二零零七 港元	二零零六 港元	二零零七 港元	二零零六 港元	二零零七 港元	二零零六 港元
外來客戶收益	988,103	986,500	14,947,364	12,766,727	15,935,467	13,753,227

以資產所在、分析分類資產面值和添置物業、廠房和設備之地區區域呈列如下：

	分類資產面值		添置物業、廠房和設備	
	二零零七 港元	二零零六 港元	二零零七 港元	二零零六 港元
中國	88,816,988	96,688,330	365,869	5,451,088
香港	50,592,596	51,889,617	—	131,416
	139,409,584	148,577,947	365,869	5,582,504

5. 其他收入

	二零零七 港元	二零零六 港元
將本集團酒店管理權授予管理代理所產生之收入	1,017,443	2,918,914
管理費收入	—	712,329
同系附屬公司貸款利息	—	628,808
銀行利息收入	574,758	330,450
收取陽光集團之其他收益	—	5,167,246
其他	153,456	53,910
	1,745,657	9,811,657

6. 其他收益

	二零零七 港元	二零零六 港元
外幣匯率收益淨額	1,169,016	4,739,390
聯營公司權益減值虧損撥回	-	1
出售聯營公司收益	-	186,449
	<u>1,169,016</u>	<u>4,925,840</u>

7. 融資成本

	二零零七 港元	二零零六 港元
借貸利息須於五年內悉數償還	-	3,220,541
	<u>-</u>	<u>3,220,541</u>

8. 所得稅開支

	二零零七 港元	二零零六 港元
遞延稅項		
本年度支銷	(1,293,511)	1,038,684
應佔稅率改變	1,515,043	-
	<u>221,532</u>	<u>1,038,684</u>

9. 本年度溢利

	二零零七 港元	二零零六 港元
本年度溢利已扣除／(計入)：		
投資物業租金收入總額	(988,103)	(986,500)
減：本年直接經營成本從投資物業收取之租金收入而產生	38,453	50,279
	<u>(949,650)</u>	<u>(936,221)</u>
酒店物業之折舊	2,643,172	2,359,832
其他物業、廠房和設備之折舊	1,300,859	1,151,771
	<u>3,944,031</u>	<u>3,511,603</u>
預付租賃款項攤銷	2,061,674	2,058,577
	<u>6,005,705</u>	<u>5,570,180</u>
核數師酬金	495,000	450,000
	<u>1,067,806</u>	<u>415,179</u>
出售物業、廠房及設備虧損	5,145,467	5,456,753
	<u>256,814</u>	<u>285,788</u>
薪金和其他福利(包括董事酬金)	5,402,281	5,742,541
退休計劃供款		
	<u>5,402,281</u>	<u>5,742,541</u>
應佔聯營公司稅項(包括在應佔聯營公司溢利／(虧損)內)	282,728	232,675
	<u>136,894</u>	<u>4,626</u>
存貨減值		

10. 每股盈利

每股攤薄盈利之計算乃根據本公司權益持有人應佔溢利如下數字：

	二零零七 港元	二零零六 港元
<u>盈利</u>		
盈利計算以每股基本盈利(本年度 本公司權益持有人應佔溢利)	25,965,917	10,076,031
普通股潛在攤薄之影響	—	—
盈利計算每股攤薄盈利	<u>25,965,917</u>	<u>10,076,031</u>
<u>股票數目</u>		
普通股加權平均數計算每股盈利	527,562,959	520,000,000
本公司已發行之購股權對普通股可能攤薄之影響	5,797,800	2,172,500
普通股加權平均數計算每股盈利攤薄	<u>533,360,759</u>	<u>522,172,500</u>

11. 貿易及其他應收賬款

	二零零七 港元	二零零六 港元
應收貿易賬款	1,214,170	1,127,803
減：呆賬撥備	(638,435)	—
	<u>575,735</u>	<u>1,127,803</u>
其他應收款項、公用設施按金 及預付款項	15,698,830	44,010,546
減：呆賬撥備	(15,333,216)	(40,250,080)
	<u>365,614</u>	<u>3,760,466</u>
貿易及其他應收款總額	<u>941,349</u>	<u>4,888,269</u>

12. 借貸

	二零零七 港元	二零零六 港元
有抵押	2,133,379	22,920,466
無抵押	-	1,338,343
	<u>2,133,379</u>	<u>24,258,809</u>
應付還面值		
按要求或一年內	2,133,379	10,307,221
多於一年但少於兩年	-	4,982,710
多於兩年但少於五年	-	8,968,878
	<u>2,133,379</u>	<u>24,258,809</u>
減：於一年內到期之款項予流動負債呈列	<u>(2,133,379)</u>	<u>(10,307,221)</u>
	<u>-</u>	<u>13,951,588</u>

13. 貿易及其他應付賬款

	二零零七 港元	二零零六 港元
貿易應付賬款	664,830	492,143
其他應付賬款	9,665,758	7,163,833
	<u>10,330,588</u>	<u>7,655,976</u>
減：其他應付賬款歸類為 非流動負債之部份	<u>-</u>	<u>(4,982,710)</u>
貿易及其他應付賬總額	<u>10,330,588</u>	<u>2,673,266</u>

管理層討論及分析

財務回顧

本集團財務狀況進一步改善。截至二零零七年十二月三十一日止年度，總資產減流動負債由去年度約為11,911萬港元增加約為784萬港元，達至約為12,695萬港元。於二零零七年十二月三十一日，本集團錄得本公司權益持有人應佔溢利約為2,597萬港元，而去年度則錄得本公司權益持有人應佔溢利約為1,008萬港元。每股基本盈利4.92港仙，而去年度每股基本盈利1.94港仙。

營運回顧

a. 星級酒店營運

星級酒店經營是本集團主要收入來源。於二零零七年十二月三十一日，酒店營業額約為1,495萬港元(二零零六年：1,277萬港元)，較去年相應回顧期內增加約17%，此乃由於回顧期內酒店入住率增加及人民幣兌港元升值所致。

完成廈門東南亞大酒店(「東酒」)債務重組工作，與債權人投資2234中國第一號基金公司達成債權、債務重組協議，集團取得良好的債務重組業績。回顧期內，債務重組收益錄得3,328萬港元(二零零六年：無)。

於回顧期內，489萬港元之應收款項呆賬減值虧損按審慎基準自收益表扣除(二零零六年：無)。依據有關細則及條款，本公司管理層與債務人磋商以收回該等應收款項。

集團認真履行東酒承包管理合同，經過與承辦方反覆溝通，最終以法律形式要求承辦方支付拖欠的償債基金和退出承包合同，並做好後期工作。

b. 香港物業

於過去兩年，本集團物業之出租率維持90%以上，為本集團持續帶來穩定之租金收入。

於二零零七年十二月三十一日，香港物業租金收入約為99萬港元，而去年度則約為99萬港元。

c. 鋼琴製造

本集團於二零零五年透過完成收購和聲鋼琴25%股權而擴展業務至鋼琴製造業。此業務權益預期將於未來數年為本集團帶來合理之盈利。

結算日後事項

- (i) 於二零零八年三月四日，本集團與陽光集團及廈門敦睦酒店管理有限公司(敦睦)訂立一項協議，據此，陽光集團轉移集團之酒店承包管理權予敦睦。於同日，本集團與敦睦訂立有關委聘敦睦作為集團之酒店日常營運管理合同為期五年。
- (ii) 於二零零八年三月三十一日，本集團與怡齡有限公司之其他現有股東訂立一項買賣協議，出售有關怡齡有限公司之全部權益作價5,020,321港元。
- (iii) 於二零零八年三月三十一日，本集團與怡齡有限公司訂立一項買賣協議，購買怡齡有限公司擁有之一項物業作價5,100,000港元。

未來發展

本集團正積極尋求未來發展之業務商機，致力選擇具潛力的產品，以求在市場上獲得更高的回報。董事認為此舉可為本集團帶來長遠的收入增長點和業務發展空間，以減少對香港之物業租賃及中國之酒店業務的依賴。

流動資金及財務資源

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團總借貸約為213萬港元(二零零六：約為2,430萬港元)。有關借貸須於一年內償還(二零零六：約為1,030萬港元)。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之資本負債比率由去年26%減至2%，資本負債比率乃根據附息借貸除以股東權益總額計算。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之流動資產約為1,786萬港元(二零零六：約為2,400萬港元)及流動負債約為1,246萬港元(二零零六：約為2,950萬港元)。截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團之總資產約為13,941萬港元，總負債約為2,026萬港元，債務比率約為(負債總額除以資產總額) 15% (二零零六：約為38%)。

本集團之資本架構

本集團之貨幣資產、貸款及交易主要以港元及人民幣計值。本集團中國附屬公司之營運支出主要為人民幣，其並常以人民幣收取收益。管理層認為本集團之外匯風險極低，並認為無須就對沖採用衍生工具。

本集團之現有附屬公司之資金及財政政策均由香港之高級管理層集中管理及監控。

資產抵押及或然負債

截至二零零七年十二月三十一日止年度，貸款213萬港元(二零零六：2,292萬港元)乃以本集團於廈門東南亞大酒店有限公司之40%權益作為抵押。於二零零八年二月二十四日，集團已清還有關貸款，有關資產之解除抵押手續正在進行中。本集團並無抵押其他物業及銀行存款作為本集團取得銀行信貸之擔保。

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本集團並無任何重大或然負債。

人力資源

於二零零七年十二月三十一日，本集團於香港及中國擁有約129名僱員。酬金組合乃根據彼等之表現及市場上之現行薪金水平釐定。本集團亦提供僱員培訓、強制性公積金計劃及醫療保險。

股息

本公司並無宣派截至二零零七年十二月三十一日止年度任何股息。董事會不建議派發二零零七年十二月三十一日年度任何股息。

風險管理

公司管理層相信風險管理是本集團管治架構中重要的組成部分。管理層協助董事會評估本集團業務中存在的主要風險，包括投資風險、利率風險、流動資金風險等，參與設計和制訂合適的風險管理及內部監控措施，並在日常經營管理中落實執行。

管理層認為投資風險管理之措施可以令集團在尋找新的發展機會中得到保障，使每一項投資都能得到合理的回報，減低投資風險、避免投資可能會帶來的損失。

本集團對流動資金的風險管理，旨在確保在任何情況下，仍能以充足的資金履行所有到期債務的償還責任，保持良好的信譽；能在適當的投資機會中提供所需資金，以擴大業務發展。集團會計部負責日常的財務活動並不時監察流動資金狀況，以應付公司的經營運作。

企業管治

董事認為，本公司於二零零七年十二月三十一日年度一直遵守上市規則附錄十四所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）。本公司已收到每一位獨立非執行董事就有關彼等之獨立性發出的口頭確認。

本公司已採納企業管治守則。本公司已向全體董事為於二零零七年十二月三十一日年度有否違反標準守則一事作出特定查詢，而彼等均確認已於二零零七年十二月三十一日年度完全遵從企業管治守則之有關規定。

審核委員會

本集團於一九九九年設立審核委員會。現時委員會由三名成員組成，彼等均為獨立非執行董事，包括梁學濂先生（具備專業會計師資格）、林廣兆先生及張華峰先生。梁學濂先生為審核委員會主席。審核委員會已採納與聯交所頒佈企業管治常規守則一致之職權範圍。審核委員會之主要職務包括審閱及檢討本集團之財務申報程序及內部監控。審核委員會於本年度已舉行兩次定期會議。每次委員會會議均獲提供必須之本集團財務資料，供成員考慮、檢討及評審工作中涉及之重大事宜。審核委員會已與管理層及本集團之外聘核數師「國衛會計師事務所」檢討本集團所採納之會計原則及慣例，並已就內部監控及財務申報等事宜進行討論，其中包括審閱本集團之關連交易及綜合財務報表。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零零七年十二月三十一日止年度，本公司或其附屬公司均無購買、出售及贖回任何本公司之上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本集團已採納載於上市規則附錄十有關董事進行證券交易之標準守則，作為董事買賣證券之標準守則。經向所有董事作出特定查詢後，各董事於截至二零零七年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則之規定。

發佈業績公告及年報

本公佈將刊載於本公司的網站(www.fujianholdings.com)及聯交所(www.hkexnews.hk)網站內。本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度的年報將發送給本公司的股東，並於適當時間刊載於上述網站內。

審核委員會及核數師

本公司核數師已經審閱過本集團截至二零零七年十二月三十一日年度經審核綜合財務報表。本公司核數師國衛會計師事務所(「國衛」)已比較本公司業績公佈及本集團截至二零零七年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表所載數字，並認為該等數字相符。由於上述程序不構成根據會計師公會頒佈之香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此國衛不對本公佈發出任何核證。

致謝

本人謹此感謝各位股東、合作伙伴及客戶在過去一年對本集團的鼎力支持。本人亦藉此衷心感謝集團全體員工的辛勤工作和無私奉獻，他們的努力為集團未來業務的發展奠定了堅實基礎。

承董事會命
閩港控股有限公司
汪小武
主席

香港，二零零八年四月十七日

於本公佈日期，本公司現任董事包括八名董事，其中三名為執行董事，分別為汪小武先生、王瑞煉先生及劉小汀先生；兩名為非執行董事，分別為馮強先生及葉濤先生；三名為獨立非執行董事，分別為林廣兆先生、張華峰先生及梁學濂先生。