

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文件的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本文件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。



閩港控股有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00181)

年度業績公佈

截至二零一二年十二月三十一日止年度

財務摘要	二零一二年 千港元	二零一一年 千港元 (重列)
收益	<u>15,017</u>	<u>14,647</u>
本公司持有人應佔溢利	<u>1,551</u>	<u>4,947</u>
每股盈利		
基本(每股港仙)	<u>0.29</u>	<u>0.93</u>
攤薄(每股港仙)	<u>0.29</u>	<u>0.93</u>

業績

閩港控股有限公司(「本公司」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一二年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一一年十二月三十一日止年度同期之經審核比較數字如下：

綜合全面收益表

截至二零一二年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零一二年	二零一一年 (重列)
收益	3	15,017,022	14,647,166
其他收入	5	5,802,875	6,616,670
其他收益及虧損	6	4,118,426	4,990,043
員工福利支出		(6,947,880)	(5,866,796)
折舊		(3,099,362)	(3,212,093)
預付租賃款項攤銷		(1,874,007)	(1,874,007)
應佔一間聯營公司之溢利		1,145,654	1,107,825
其他經營費用		(12,740,549)	(10,334,753)
除稅前溢利		1,422,179	6,074,055
所得稅收入／(開支)	7	129,264	(1,126,712)
本年度溢利	8	1,551,443	4,947,343
其他全面收益			
換算海外業務產生之匯兌差額		402,365	630,710
本年度其他全面收益		402,365	630,710
本年度全面收益總額		1,953,808	5,578,053
每股盈利			
基本(每股港仙)	9	0.29	0.93
攤薄(每股港仙)	9	0.29	0.93

綜合財務狀況表

於二零一二年十二月三十一日(以港元列示)

	附註	二零一二年 十二月 三十一日	二零一一年 十二月 三十一日 (重列)	二零一一年 一月一日 (重列)
非流動資產				
物業、廠房及設備		33,915,859	36,763,638	40,096,323
預付租賃款項		24,205,916	26,079,923	27,953,930
投資物業	10	32,650,000	29,800,000	28,675,000
於一間聯營公司之權益		12,885,407	11,531,435	10,038,350
遞延稅項資產		1,894,269	1,894,269	1,894,269
		<u>105,551,451</u>	<u>106,069,265</u>	<u>108,657,872</u>
流動資產				
存貨		158,984	93,678	143,036
貿易及其他應收賬款	11	1,586,343	9,029,332	3,002,037
銀行結餘及現金		46,413,463	43,289,903	37,914,888
		<u>48,158,790</u>	<u>52,412,913</u>	<u>41,059,961</u>
流動負債				
貿易及其他應付賬款	12	6,348,907	5,363,032	3,450,697
即期稅項負債		292,265	1,449,273	—
		<u>6,641,172</u>	<u>6,812,305</u>	<u>3,450,697</u>
流動資產淨值		<u>41,517,618</u>	<u>45,600,608</u>	<u>37,609,264</u>
總資產減流動負債		<u>147,069,069</u>	<u>151,669,873</u>	<u>146,267,136</u>
股本及儲備				
本公司持有人應佔權益				
股本	13	66,780,000	66,780,000	66,780,000
儲備		74,185,813	72,232,005	66,653,952
股本權益總額		<u>140,965,813</u>	<u>139,012,005</u>	<u>133,433,952</u>
非流動負債				
遞延稅項負債		6,103,256	6,546,968	6,938,834
貿易及其他應付賬款	12	—	6,110,900	5,894,350
		<u>6,103,256</u>	<u>12,657,868</u>	<u>12,833,184</u>
		<u>147,069,069</u>	<u>151,669,873</u>	<u>146,267,136</u>

綜合財務報表之附註

1. 編製基準

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。

綜合財務報表乃按歷史成本基準編製，惟若干物業及金融工具乃按公平值計量。歷史成本一般按資產交換之代價之公平值計算。

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」）

本集團的年度綜合財務報表乃根據截至2011年12月31日止年度綜合財務報表中使用的會計政策和計算方法等而編製。本集團亦已在本年度首次應用以下各項對數額報告和／或載於綜合財務報表的呈報及披露有重大影響的香港財務報告準則修訂本。

香港會計準則第12號之修訂本：遞延稅項：收回相關資產

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產。根據該修訂，按照香港會計準則第40號投資物業以公平值模式計量之投資物業是假設可透過出售收回而作為計算遞延稅項，除非此項假設在某些情況下被駁回。

本集團按公平值模式計算投資物業。在應用香港會計準則第12號之修訂本，董事審閱本集團之投資物業組合並認為本集團之投資物業可透過出售收回而並非根據商業模式持有，而該商業模式在一般時間內消耗在投資物業內絕大部份經濟利益，因此董事認為在香港會計準則第12號之修訂本所連載之出售假設並未被駁回。應用香港會計準則第12號之修訂本，本集團並無任何投資物業之公平值變動確認任何遞延稅項，概因本集團於出售該等投資物業時，並不受限於任何收入稅。過往，本集團按本集團預計收回投資物業之帳面值之方式而產生之稅務後果而確認因投資物業公平值變動之遞延稅項。香港會計準則第12號之修訂本追溯應用，導致於二零一一年一月一日本集團之遞延稅務負債減少3,720,084港元，於保留溢利中作增加並確認。類同地，於二零一一年十二月三十一日遞延稅務負債減少4,172,175港元。

在本年度中，已經提供了本集團之投資物業之公平值變動的未確認遞延稅項。而會計政策之變動導致本集團於二零一二年十二月三十一日及於二零一一年十二月三十一日之所得稅費用分別減少644,313港元及452,091港元，並導致截至二零一二年十二月三十一日止及截至二零一一年十二月三十一日止年度之溢利分別增加644,313港元及452,091港元。

綜合財務報表之附註(續)

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」)(續)

香港會計準則第1號之修訂本呈報財務報表(於二零一二年六月發行對香港財務報告準則2009-2011週期之部份年度改進)

於二零一二年六月所頒佈對香港財務報告準則之各項修訂，題為香港財務報告準則(2009-2011週期)之年度改進。該等修訂之生效日期為二零一三年一月一日或其後開始起之年度期間。

於本年度，本集團首次在香港會計準則第1號之修訂本生效日期(二零一三年一月一日或其後開始起之年度期間)前應用香港會計準則第1號之修訂本。

香港會計準則第1號之修訂本要求企業追溯會計政策變動、或作出追溯重報或對於前期之期初(第三財務狀況表)所呈報財務狀況表重新歸類。香港會計準則第1號之修訂本澄清，唯獨在追溯應用、重報或重新歸類對第三財務狀況表之資料有重大的影響之情況下，企業被要求呈報第三財務狀況表，而相關附註並不需要附隨第三財務狀況表呈報。

於本年度，本集團首次應用香港會計準則第12號之修訂本遞延稅項：收回相關資產，導致對本綜合財務報表於二零一一年一月一日之財務狀況表內之資料有重大影響。根據香港會計準則第1號之修訂本，本集團並未呈報於二零一一年一月一日第三財務狀況表之相關附註。

應用香港會計準則12號之影響

本年度盈利之影響

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
所得稅開支減少及本年度溢利增加	<u>644,313</u>	<u>452,091</u>

於二零一一年一月一日對淨資產及權益之影響

	<u>於二零一一年 一月一日前列</u>	<u>應用香港會計 準則12號調整</u>	<u>於二零一一年 一月一日重列</u>
遞延稅項負債	<u>10,658,918</u>	<u>(3,720,084)</u>	<u>6,938,834</u>
淨資產之全部影響	<u>129,713,868</u>	<u>3,720,084</u>	<u>133,433,952</u>
累計虧損	<u>(506,447,862)</u>	<u>3,720,084</u>	<u>(502,727,778)</u>
權益之全部影響	<u>129,713,868</u>	<u>3,720,084</u>	<u>133,433,952</u>

綜合財務報表之附註(續)

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」)(續)

於二零一一年十二月三十一日對淨資產及權益之影響

	於二零一一年 十二月三十一日 前列	應用香港會計準 則12號調整	於二零一一年 十二月三十一日 重列
遞延稅項負債	<u>10,719,143</u>	<u>(4,172,175)</u>	<u>6,546,968</u>
淨資產之全部影響	<u>134,839,830</u>	<u>4,172,175</u>	<u>139,012,005</u>
累計虧損	<u>(501,952,610)</u>	<u>4,172,175</u>	<u>(497,780,435)</u>
權益之全部影響	<u>134,839,830</u>	<u>4,172,175</u>	<u>139,012,005</u>

於二零一二年十二月三十一日對淨資產及權益之影響

	香港會計 準則12號修訂
遞延稅項負債減少	<u>4,816,488</u>
淨資產增加	<u>4,816,488</u>
累計虧損減少	<u>4,816,488</u>
權益增加	<u>4,816,488</u>

綜合財務報表之附註(續)

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」)(續)

2.1 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團尚未於綜合財務報表中提前應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第1號(修訂本)	政府貸款 ²
香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露 — 抵銷金融資產及金融負債 ²
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁴
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 ²
香港財務報告準則第11號	合營安排 ²
香港財務報告準則第12號	於其他實體之權益之披露 ²
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 ²
香港財務報告準則第9號 及第7號(修訂本)	香港財務報告準則第9號的強制實行日期及過渡披露 ⁴
香港財務報告準則第10號，第11號 及第12號(修訂本)	綜合財務報表、合營安排及於其他實體之權益之披 露：過渡指引 ²
香港財務報告準則第10號，第12號 及第27號(於二零一一年經修訂) (修訂本)	投資實體 ³
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收入項目之呈列 ¹
香港會計準則第19號 (於二零一一年經修訂)	僱員福利 ²
香港會計準則第27號 (於二零一一年經修訂)	獨立財務報表 ²
香港會計準則第28號 (於二零一一年經修訂)	於聯營公司及合資企業之投資 ²
香港會計準則第32號(修訂本)	抵銷金融資產及金融負債 ³
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年至二零一一年週期的年度改進 ²
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第20號	露天採礦場生產階段之剝採成本 ²

¹ 於二零一二年七月一日或之後開始之年度期間生效。

² 於二零一三年一月一日或之後開始之年度期間生效。

³ 於二零一四年一月一日或之後開始之年度期間生效。

⁴ 於二零一五年一月一日或之後開始之年度期間生效。

香港財務報告準則第9號金融工具

於二零零九年頒佈之香港財務報告準則第9號引入金融資產分類與計量之新規定。於二零一零年經修訂之香港財務報告準則第9號載有新增金融負債分類與計量及終止確認之規定。

綜合財務報表之附註(續)

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」)(續)

2.1 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第9號金融工具(續)

香港財務報告準則第9號之主要要求所述如下：

- 屬於香港會計準則第39號「金融工具：確認及計量」範圍內之所有已確認金融資產，其後須按攤銷成本或公平值計量，尤其是，目標為收取合約現金流之業務模式下持有之債務投資，以及附有合約現金流僅為支付本金及未償還本金的利息的債項投資，一般於其後會計期間結束時按攤銷成本計量。所有其他債務投資及股本投資於其後會計期間結束時按公平值計量。此外，根據香港財務報告準則第9號，實體可作出不可撤回地選擇於其他全面收益賬內呈列股本投資(並非持作買賣)之其後公平值變動，而一般僅於損益賬內確認股息收入。
- 關於指定為按公平值計入損益賬之金融負債的計量，香港財務報告準則第9號需要歸屬於該負債之信貸風險變動之金融負債公平值變動，在其他全面收益賬呈列，惟在其他全面收益賬內確認該負債信貸風險變動影響時，在損益產生或擴大會計錯配，則另當別論。歸屬於金融負債之信貸風險變動之公平值變動，其後不會重新分類至損益賬。以往，根據香港會計準則第39號，指定按公平值計入損益賬之金融負債公平值變動金額均全數在損益賬中呈列。

香港財務報告準則第9號於二零一五年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可予提前應用。

董事預期，於日後採納香港財務報告準則第9號將可能對本集團的金融資產及金融負債之已呈報金額構成重大影響。然而，就本集團之金融資產而言，在完成詳細審閱前，提供該影響之合理估計並不可行。

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露事項之新訂及經修訂準則

於二零一一年六月，香港會計師公會頒佈一套五項有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露事項之準則，包括香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號、香港財務報告準則第12號、香港會計準則第27號(於二零一一年經修訂)及香港會計準則第28號(於二零一一年經修訂)。

該等準則之主要規定載述如下：

香港財務報告準則第10號取代香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」內處理綜合財務資料之部份。香港(常務詮釋委員會)一詮釋第12號「綜合賬目—特殊目的實體」，將於香港財務報告準則第10號生效日期予以撤銷。根據香港財務報告準則第10號，綜合賬目的唯一基準為控制權。此外，香港財務報告準則第10號包括控制權之新定義，當中包括三個部份：(a)有權控制被投資方；(b)從參與接受投資公司活動中所涉及不同形式回報之風險或權利；及(c)利用對接受投資公司之權力影響投資者回報金額之能力。香港財務報告準則第10號已就複雜情況提供更廣泛指引。

綜合財務報表之附註(續)

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」)(續)

2.1 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司及披露事項之新訂及經修訂準則(續)

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合營企業之權益」，香港財務報告準則第11號訂明如何處理將涉及兩名或以上擁有共同控制權之合營方之合營安排分類。當香港財務報告準則第11號生效時，香港(常務詮釋委員會)一詮釋第13號「共同控制實體—合營方之非貨幣出資」將會撤銷。根據香港財務報告準則第11號，合營安排會視乎安排各方之權利及責任而分類為共同經營或合營企業。相對而言，根據香港會計準則第31號，合營安排則分類為共同控制實體、共同控制資產及共同控制業務三類。此外，根據香港財務報告準則第11號，合營企業須按權益會計法入賬，而根據香港會計準則第31號，共同控制實體可按權益會計法或比例綜合處理入賬。

香港財務報告準則第12號屬於披露準則，應用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或非綜合計算實體擁有權益之實體。整體而言，香港財務報告準則第12號之披露規定較目前準則所規定者更為全面。

於二零一二年七月發出香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第11號及香港財務報告準則第12號之修訂本作為澄清此五項準則於初次應用上的某些過渡性的指引。

該五項準則，連同有關過渡指引的修訂本，乃於二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，可予提早應用，惟所有該等準則必須於同一時間提早應用。

董事預期，本集團將於二零一三年一月一日開始之年度期間之綜合財務報表採納該五項準則。採納該五項準則或會對綜合財務報表所呈報之金額造成重大影響。然而，本公司董事並未詳細分析應用該等準則之影響，故未能量化計算該影響之範圍。

香港財務報告準則第13號公平值之計量

香港財務報告準則第13號確立有關公平值計量及披露公平值計量資料之單一指引。該準則界定公平值，確立計量公平值之框架及有關公平值計量之披露規定。香港財務報告準則第13號之範圍寬廣；適用於其他香港財務報告準則規定或允許公平值計量及披露公平值計量資料之金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。整體而言，香港財務報告準則第13號所載之披露規定較現行準則之規定更為全面。例如，現時僅規限香港財務報告準則第7號「金融工具：披露」所述金融工具之三個公平值等級之量化及定性披露資料，將藉香港財務報告準則第13號加以擴展，以涵蓋其範圍內之所有資產及負債。

香港財務報告準則第13號於自二零一三年一月一日或其後開始之年度期間生效，並可予提前應用。

董事預期，採納香港財務報告準則第13號，而應用該新訂準則可能會影響綜合財務報表呈列之數額，且令其須披露更為全面之資料。

綜合財務報表之附註(續)

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」)(續)

2.1 已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第13號公平值之計量(續)

本集團現在就於初始應用期間預期的其他新訂或經修訂香港財務報告準則的影響進行評估。截至目前為止，本集團認為，採納該等新訂或經修訂準則、修訂本及詮釋應不會對本集團的營運業績及財務狀況構成重大影響。

3. 收益

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
出租投資物業租金收入總額	1,340,803	1,410,874
酒店業務收益	13,676,219	13,236,292
	<u>15,017,022</u>	<u>14,647,166</u>

4. 分類資料

就資源分配及分類表現評估向本公司董事局(即主要經營決策者)所呈報之資料，側重於交付或提供之服務之類型。

本集團根據香港財務報告準則第8號設定之經營及可申報分類如下：

物業投資 — 出租投資物業

酒店業務 — 酒店營運

綜合財務報表之附註(續)

4. 分類資料 (續)

分類收益及業績

本集團按可申報分類劃分之收益及業績分析如下：

	物業投資		酒店業務		綜合	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
收益						
外部客戶收益	1,340,803	1,410,874	13,676,219	13,236,292	15,017,022	14,647,166
業績						
未計其他收益／(虧損) 的分類業績	1,153,557	1,250,381	(3,461,789)	3,478,525	(2,308,232)	4,728,906
投資物業公平值收益	6,250,000	3,925,000	—	—	6,250,000	3,925,000
出售一個投資物業收益	875,873	855,565	—	—	875,873	855,565
物業、廠房及設備減值之 虧損確認	—	—	(237,960)	(175,990)	(237,960)	(175,990)
分類業績	8,279,430	6,030,946	(3,699,749)	3,302,535	4,579,681	9,333,481
未攤分收入					1,842,192	569,893
中央行政成本					(6,145,348)	(4,937,144)
應佔一間聯營公司之溢利					1,145,654	1,107,825
除稅前溢利					1,422,179	6,074,055
所得稅收入／(開支)					129,264	(1,126,712)
本年度溢利					1,551,443	4,947,343

截至二零一二年十二月三十一日止年度期間，本集團將酒店管理權授予管理代理所產生之收入為4,335,941港元(二零一一年：5,897,143港元)已包括於酒店業務分類劃分之未計其他收益／(虧損)的分類業績內。

上文所報之分類收益指來自外部客戶之收益。本年內並無分類間銷售額(二零一一年：無)。

可申報分類之會計政策與本集團會計政策相同。分類溢利／虧損指各分類賺取之溢利／虧損，惟並無分配銀行利息收入及其他未攤分收入，中央行政成本包括董事酬金、應佔一間聯營公司之溢利及所得稅收入／(開支)。此計量方法呈報予主要經營決策者作為資源分配及評估分類表現之用。

綜合財務報表之附註(續)

4. 分類資料 (續)

分類資產及負債

本集團按可申報分類劃分之資產及負債分析如下：

	物業投資		酒店業務		綜合	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
						(重列)
資產						
分類資產	79,389,076	76,235,229	59,537,792	68,816,051	138,926,868	145,051,280
於一間聯營公司 之權益					12,885,407	11,531,435
未攤分公司資產					1,897,966	1,899,463
綜合總資產					153,710,241	158,482,178
負債						
分類負債	(992,038)	(1,076,747)	(5,634,134)	(11,029,409)	(6,626,172)	(12,106,156)
未攤分公司負債					(6,118,256)	(7,364,017)
綜合總負債					(12,744,428)	(19,470,173)
其他分類資料						
資本增加	252,714	—	189,894	—	442,608	—
物業、廠房及設備之折舊	88,379	64,832	3,010,983	3,147,261	3,099,362	3,212,093
預付租賃款項攤銷	—	—	1,874,007	1,874,007	1,874,007	1,874,007
投資物業公平值收益	(6,250,000)	(3,925,000)	—	—	(6,250,000)	(3,925,000)
出售一個投資物業收益	(875,873)	(855,565)	—	—	(875,873)	(855,565)
出售及撤銷物業、廠房及 設備之虧損確認	246	—	—	75,428	246	75,428
應收貿易賬款之減值虧損 確認	—	—	3,204	82,118	3,204	82,118
其他應收賬款之減值虧損 確認	—	—	3,193,039	59,774	3,193,039	59,774
物業、廠房及設備之減值 虧損確認	—	—	237,960	175,990	237,960	175,990

綜合財務報表之附註(續)

4. 分類資料 (續)

為監控分類表現及分類間之資源配置

除某些銀行結餘及於一間聯營公司之權益之外，所有資產均已分配至可申報分類。

除某些流動負債結餘及遞延稅項負債外，所有負債均已分配至可申報分類。

地區資料

本集團之業務經營於兩個主要地區區域 — 中國(香港除外)(「中國」)及香港。

本集團來自外部客戶之收益及有關按地區劃分之非流動資產資料詳情如下：

	來自外部客戶之收益		非流動資產	
	二零一二年	二零一一年	二零一二年	二零一一年
中國	13,676,219	13,236,292	70,761,015	74,292,875
香港	1,340,803	1,410,874	34,790,436	31,776,390
	<u>15,017,022</u>	<u>14,647,166</u>	<u>105,551,451</u>	<u>106,069,265</u>

本集團於二零一二年及二零一一年度並沒有外部客戶向本集團貢獻超過10%之集團收益。

綜合財務報表之附註(續)

5. 其他收入

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
將本集團酒店管理權授予管理代理所產生之收入(附註(i)，(ii)，(iii)及(iv))	4,335,941	5,897,143
銀行利息收入	1,415,190	569,893
其他	<u>51,744</u>	<u>149,634</u>
	<u><u>5,802,875</u></u>	<u><u>6,616,670</u></u>

附註：

- (i) 於二零零八年三月四日本公司全資附屬公司仁禧有限公司(「仁禧」)及仁禧有限公司全資附屬公司廈門東南亞大酒店有限公司(「東酒」)與福建陽光集團有限公司(「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，陽光集團承諾轉移由東酒擁有之廈門東南亞大酒店(「酒店」)承包管理權予敦睦。
- (ii) 於二零零八年三月四日，東酒與敦睦訂立有關委聘敦睦作為本集團之酒店日常營運管理合同為期五年。敦睦已向東酒支付人民幣5,000,000元作為保證按金，並可於管理合同到期後退回。
- (iii) 酒店為本集團之財產，根據管理合同，酒店業權不會在管理合同完結時或之後轉讓。仁禧有權自敦睦收取一筆按管理合同條款計算之費用。
- (iv) 由於敦睦拖欠款項，故管理合同已於二零一二年十月九日終止，而該酒店自二零一二年十月十日起由本集團營運。

綜合財務報表之附註(續)

6. 其他收益及虧損

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
投資物業公平值收益	6,250,000	3,925,000
物業、廠房及設備之減值虧損確認	(237,960)	(175,990)
應收賬款之減值虧損確認	(3,204)	(82,118)
其他應收賬款之減值虧損確認	(3,193,039)	(59,774)
出售及撤銷物業、廠房及設備之虧損	(246)	(75,428)
淨外匯收益	427,002	602,788
出售一個投資物業收益	875,873	855,565
	<u>4,118,426</u>	<u>4,990,043</u>

7. 所得稅(收入)／開支

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u> (重列)
即期稅項：		
中國企業所得稅	314,448	1,518,578
遞延稅項：		
本年度	(443,712)	(680,522)
應佔稅率改變	—	288,656
	<u>(443,712)</u>	<u>(391,866)</u>
本年度所得稅(收入)／支出	<u>(129,264)</u>	<u>1,126,712</u>

香港利得稅按兩個年度內的估計應課稅溢利16.5%計算。

由於本公司有確認之承前稅務虧損抵銷估計應課稅溢利，及其香港附屬公司並無估計應課稅溢利，故並無於財務報表內就香港利得稅計提撥備(二零一一年：無)。

其中國附屬公司的企業所得稅撥備是根據中國相關之所得稅法則及稅率25%(二零一一年：25%)而釐定。

綜合財務報表之附註(續)

8. 本年度溢利

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
本年度溢利已扣除／(計入)：		
投資物業租金收入總額	(1,340,803)	(1,410,874)
減：本年度從投資物業收取之租金收入而產生直接經營成本	<u>65,199</u>	<u>88,881</u>
	<u>(1,275,604)</u>	<u>(1,321,993)</u>
員工福利支出(包括董事酬金)：		
薪金和其他福利	6,484,472	5,410,009
退休計劃供款	<u>463,408</u>	<u>456,787</u>
	<u>6,947,880</u>	<u>5,866,796</u>
酒店物業之折舊	2,449,064	2,449,064
其他物業、廠房及設備之折舊	<u>650,298</u>	<u>763,029</u>
	3,099,362	3,212,093
預付租賃款項攤銷	<u>1,874,007</u>	<u>1,874,007</u>
	<u>4,973,369</u>	<u>5,086,100</u>
核數師酬金	530,000	495,000
存貨成本確認為其他經營費用	22,437	49,451
應佔一間聯營公司稅項 (包括在應佔一間聯營公司之溢利內)	<u>419,575</u>	<u>391,064</u>

綜合財務報表之附註(續)

9. 每股盈利

每股基本盈利乃根據回顧期內之本公司權益持有人應佔盈利1,551,443港元(二零一一年：4,947,343港元(重列))及本年度已發行普通股之加權平均數534,240,000股(二零一一年：534,240,000股)普通股計算。

10. 投資物業

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
公平值		
年初結餘	29,800,000	28,675,000
出售	(3,400,000)	(2,800,000)
物業重估收益	<u>6,250,000</u>	<u>3,925,000</u>
年底結餘	<u><u>32,650,000</u></u>	<u><u>29,800,000</u></u>

普敦國際評估有限公司已按其於二零一二年十二月三十一日及二零一一年十二月三十一日之投資物業公平值進行估值。普敦國際評估有限公司為獨立專業評估師和香港測量師學會會員及與本集團沒有關連，並擁有合適資格及最近亦有評估相關地點之同類物業之經驗。該估值乃遵守香港測量師學會所頒布的物業估值準則，並按公開市值為基準進行估值。

根據經營租賃持有以賺取租金之本集團所有物業權益乃採用公平值模式計量，並分類及入賬列作投資物業。

上述投資物業之位置包括：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
位於香港：		
長期租約	—	3,400,000
中期租約	<u>32,650,000</u>	<u>26,400,000</u>
	<u><u>32,650,000</u></u>	<u><u>29,800,000</u></u>

綜合財務報表之附註(續)

11. 貿易及其他應收賬款

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
應收貿易賬款	395,217	492,107
減：呆賬撥備	<u>(84,237)</u>	<u>(249,662)</u>
	<u>310,980</u>	<u>242,445</u>
其他應收款項、公用設施按金及預付款項	17,586,299	21,701,480
減：呆賬撥備	<u>(16,310,936)</u>	<u>(12,914,593)</u>
	<u>1,275,363</u>	<u>8,786,887</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u><u>1,586,343</u></u>	<u><u>9,029,332</u></u>

據發票日，於年度報表結算日已扣除呆賬撥備之淨應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
即期至六個月	310,980	242,445
六個月以上及一年內	—	—
超過一年	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>310,980</u></u>	<u><u>242,445</u></u>

信貸期平均為四十五日。

於報告期間末，本集團擁有之過期但無減值之應收貿易款項為零(二零一一年：2,726港元)。本集團並未對有關款項擁有任何擔保。信貸期平均為四十五天(二零一一年：四十五天)。

未計入減值之淨應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
未過期及無減值	310,980	239,719
過期但無減值		
即期至六個月	—	2,726
六個月以上及一年以內	—	—
超過一年	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u><u>310,980</u></u>	<u><u>242,445</u></u>

綜合財務報表之附註(續)

11. 貿易及其他應收賬款 (續)

未過期及無減值之應收賬款屬於多個近期沒有拖欠記錄的客戶。

過期但無減值之應收賬款是本集團擁有良好記錄的獨立客戶。根據過往經驗，本公司董事認為無需為此等結餘作減值撥備，因信貸質量皆沒有重大改變及能悉數收回。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品及信貸提升。

貿易應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
年初結餘	249,662	160,430
應收賬款確認減值之損失	3,204	82,118
本年度內撤銷為不可收回之金額	(172,278)	—
匯兌收益	3,649	7,114
年底結餘	<u>84,237</u>	<u>249,662</u>

其他應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
年初結餘	12,914,593	12,398,426
其他應收賬款確認減值之損失	3,193,039	59,774
本年度內撤銷為不可收回之金額	(38,323)	—
匯兌收益	241,627	456,393
年底結餘	<u>16,310,936</u>	<u>12,914,593</u>

呆賬撥備中包括個別減值之貿易及其他應收賬款分別為結餘84,237港元及16,310,936港元(二零一一年：249,662港元及12,914,593港元)。個別減值應收款項與出現財政困難或糾紛之客戶，管理層懷疑可否收回該等款項。本集團並未就該等結餘持有任何抵押品。

已減值貿易及其他應收賬之賬齡分析如下：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
即期至六個月	—	—
六個月以上及一年內	3,203,708	—
超過一年	13,191,465	13,164,255
	<u>16,395,173</u>	<u>13,164,255</u>

綜合財務報表之附註(續)

12. 貿易及其他應付賬款

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
貿易應付賬款	1,076,180	1,038,683
其他應付賬款	<u>5,272,727</u>	<u>10,435,249</u>
貿易及其他應付賬款總額	6,348,907	11,473,932
減：其他應付賬款分類 為非流動負債之部份(附註)	<u>—</u>	<u>(6,110,900)</u>
	<u>6,348,907</u>	<u>5,363,032</u>

附註：於二零一一年十二月三十一日，根據管理合同，敦睦已向東酒支付人民幣5,000,000元，相等於6,110,900港元作為保證按金，該保證按金可於管理合同到期後退回。

由於敦睦拖欠款項，故管理合同已於二零一二年十月九日終止。

應付貿易賬款於年度報表結算日之賬齡分析如下：

	<u>二零一二年</u>	<u>二零一一年</u>
即期至六個月	243,335	310,313
六個月以上及一年以內	3,134	145,078
超過一年	<u>829,711</u>	<u>583,292</u>
	<u>1,076,180</u>	<u>1,038,683</u>

平均信貸期為四十五日。

13. 股本

	<u>二零一二年</u>		<u>二零一一年</u>	
	<u>股票數目</u>	<u>港元</u>	<u>股票數目</u>	<u>港元</u>
法定股本				
每股面值0.125港元之普通股	<u>3,040,000,000</u>	<u>380,000,000</u>	<u>3,040,000,000</u>	<u>380,000,000</u>
已發行及繳足股本				
年初結餘及年終	<u>534,240,000</u>	<u>66,780,000</u>	<u>534,240,000</u>	<u>66,780,000</u>

管理層討論及分析

業務回顧

集團於年內股東應佔溢利約港幣155萬元(二零一一年：495萬元(重列))，較去年相應回顧期內下降68.69%。下降主要由於每年分配予鐵路局之數額上升78萬元及年內的其他應收款之減值虧損確認約320萬元及於二零一二年十月九日終止將本集團酒店管理權授予管理代理之管理合同以致相關之收入因而消失。另一方面，本集團淨現金結餘錄得較7.21%之增幅達至4,641萬元(二零一一年：4,329萬元)。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本集團營業額達1,502萬港元，與去年約1,465萬港元之數字比較，上升約2.52%。此乃因為於回顧期內人民幣升值所致。

於回顧期內，本集團錄得625萬(二零一一年：393萬)之投資物業公平值收益。

基於本公司雄厚的資產狀況及現金增值能力，本公司的財務狀況持續穩健。截至二零一二年十二月三十一日止，本集團資本負債比率(非流動負債與股本權益總額加非流動負債之百分比)為4.15%(二零一一年：8.35%(重列))。

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。截至二零一二年十二月三十一日止年度，酒店營業額約為1,368萬港元(二零一一年：1,324萬港元)，較去年相應回顧期內增加約3.32%。

於回顧期內，平均入住率約為43.9%(二零一一年：45.6%)，較去年相應回顧期內下降約3.73%。平均每天房價則約為人民幣238元(二零一一年：人民幣233元)，較去年相應回顧期內增加約2.15%。

營運回顧(續)

A. 星級酒店營運(續)

根據本公司間接全資附屬公司廈門東南亞大酒店有限公司(「東酒」)與廈門敦睦酒店管理有限公司(「敦睦」)於二零零八年三月四日訂立的協議(「管理合同」)之條款，敦睦獲授該酒店的營運權，自二零零八年三月四日起為期五年。根據管理合同，該安排保證為本集團產生年度收入淨額人民幣666萬元加該酒店的年度營業額之1%(「保證收入水平」)。倘該酒店於十二月三十一日之經審核收入淨額加回年內攤銷及折舊費用較同年之保證收入水平為少，則敦睦須與東酒達成一致意見後向東酒支付差額。

由於敦睦拖欠付款，故管理合同已於二零一二年十月九日終止，而該酒店自二零一二年十月十日起由本集團營運。因此，本集團不再享有保證收入水平，而營運該酒店所產生的任何損益均須由本集團承擔。本集團已自敦睦就該酒店於截至二零一二年十二月三十一日止年度管理合同被終止前的營運收取約人民幣350萬元。

截至二零一二年十二月三十一日止年度期間，本集團星級酒店營運於各分類業務的營業額及應佔營業額百分比與二零一一年同期比較如下：

	二零一二年 十二月三十一日		二零一一年 十二月三十一日	
	<u>千港元</u>	<u>佔營業額 百分比</u>	<u>千港元</u>	<u>佔營業額 百分比</u>
客房銷售收入	11,390	83%	11,563	87%
出租收入	2,286	17%	1,666	12%
其他	—	—	7	1%
	<u>13,676</u>	<u>100%</u>	<u>13,236</u>	<u>100%</u>

營運回顧(續)

A. 星級酒店營運(續)

客房銷售收入

房間出租收入主要取決於本集團酒店的可供出租客房、入住率及平均每天房價。報告期內，星級酒店營運房間出租收入為約1,139萬港元，較二零一一年同期減少約1.49%，如撇除人民幣匯率上升的因素，則減少5.30%。主要是由於面對星級酒店競爭壓力進一步加劇；行業供大於求的局面及酒店設施日漸陳舊，皆直接影響星級酒店的房間出租收入。

出租收入

為保持穩定收入，酒店營運方將本集團之酒店內商場出租。此舉，為集團於期內貢獻約229萬港元之出租收入；較去年相應回顧期內上升約38%。

營運環境成本不斷上升，尤其是工資持續上揚以及通脹情況，為行業帶來挑戰。為克服此等不利情況，本集團將繼續實行嚴格成本監控措施，尋求進一步改善營運效率，務求盡量減低不利影響。

B. 香港物業

於回顧期內，本集團物業之出租率接近完全租出，為本集團持續帶來穩定之租金收入。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，香港物業租金收入約為134萬港元，去年同期則約為141萬港元。此乃由於回顧期內我們出售物業所致。

在本地強勁經濟的帶動下及本集團物業之現有的大部份租約是跨越二零一二年，所以二零一三年的租金收入預期不會有重大改變。

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司出售位於香港筲箕灣道407號筲箕灣中心地下六十五號舖。根據買賣合約，本公司與買方分別同意出售及購買上述物業，現金代價為438萬港元。出售已於本回顧期內完成。

營運回顧(續)

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。於回顧期內，此業務權益為本集團帶來穩定之盈利。

未來發展

近期，中國經濟有改善跡象。然而，該反彈於未來之持續能力成疑。由於環球經濟環境仍被眾多不明朗因素所籠罩，故本集團會繼續審慎計劃未來發展策略。

探尋新的商機仍然為本集團之策略，惟因現時市況欠佳，本集團將審慎監察情況，相應調整發展計劃。

財務回顧

資本架構

於二零一二年十二月三十一日，本公司之已發行股本總額為66,780,000港元，分為534,240,000股每股面值0.125港元之普通股。

流動資金及財務資源

截至二零一二年十二月三十一日止，本集團之現金結餘淨額約為4,641萬港元(二零一一年：4,329萬港元)。本集團之資產淨值(資產減負債)約為14,097萬港元(二零一一年：13,901萬港元(經重列))。流動比率(流動資產與流動負債之比率)為7.25(二零一一年：7.69)。該高水平之流動性及可動用資金令本集團可應付未來營運資金及業務增長機會的需求。於本年內，本集團之資金及財政政策並無重大改變。董事認為，本公司在可預見的未來並不會遇上任何資金流動性和財務資源上的問題。

資產抵押

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無就其任何資產作出抵押。

財務回顧(續)

匯率波動之風險及相關對沖

本集團之貨幣資產、負債及交易主要以港元及人民幣計值。本集團內地附屬公司之營運支出主要為人民幣，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，並認為無須採用衍生工具進行對沖。倘若港元或人民幣之匯率出現任何重大波動，均可能對本集團之經營業績造成影響。

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。

收購及出售事項

截至二零一二年十二月三十一日止年度內，本公司出售位於香港筲箕灣道407號筲箕灣中心地下六十五號舖。根據買賣合約，本公司與買方分別同意出售及購買上述物業，現金代價為438萬港元。出售已於本回顧期內完成。

或然負債

本集團於本年內並無任何重大或然負債。

主要事件

於二零一二年十二月三十一日，本集團並無重大資本承擔，亦無參與重大投資或購入資本資產之未來計劃。

人力資源

於二零一二年十二月三十一日，本集團於香港及廈門擁有約96名僱員。酬金組合乃根據彼等之表現及市場價格釐定。本集團亦提供僱員培訓、參與強制性公積金計劃及醫療保險之機會。

股息

本公司並無宣派截至二零一二年十二月三十一日止年度任何股息。董事會不建議派發二零一二年十二月三十一日年度任何股息。

購買、出售或贖回本公司之上市證券

截至二零一二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，各董事於截至二零一二年十二月三十一日止年度內，一直遵守標準守則之規定。

投資物業

於二零一二年十二月三十一日，本集團之投資物業經獨立專業測量師及物業估值師按公開市值基準重估為3,265萬港元。

本集團於二零一二年十二月三十一日所持有之投資物業權益詳情如下：

投資物業	租約屆滿日期	總樓面面積 (平方呎)	落成年份	本集團 應佔權益
香港				
商用物業				
九龍深水埗 青山道84-90號 新明閣 地下1、3及4號 店舖及相連 之天井以及一樓 及二樓全層	二零四七年	10,464	一九八一年	50%
其他				
九龍觀塘 月華街52號 月明樓 第54、55、56、57及 58號電單車泊位	二零四七年	—	一九七五年	100%

企業管治常規守則

配合及遵循企業管治原則及常規之公認標準一貫為本公司最優先原則之一。董事會(「董事會」)認為良好的企業管治是帶領本公司邁向成功及平衡股東、客戶及僱員之間利益之因素之一，董事會致力於持續改善該等原則及常規之效率及有效性。

於二零一二年期間，除下文披露者外，本公司貫徹遵守香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄十四中所載的「企業管治常規守則」(截至二零一二年三月三十一日止前有效)以及「企業管治守則」(「守則」)(自二零一二年四月一日起生效)的適用守則條文規定。

新企業管治守則之守則條文第A.6.7條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，並對公司股東的意見有公平的了解。因忙於其本身公事，獨立非執行董事林廣兆先生及張華峰先生和非執行董事馮強及葉濤未出席本公司於二零一二年四月二十七日舉行的股東週年大會。

新企業管治守則之守則條文第A.6.7條並規定，非執行董事應定期出席董事會，以其技能、專業知識及不同的背景及資格作出貢獻。因忙於其本身公事，非執行董事葉濤先生未出席本年度之董事會會議。

新企業管治守則之守則條文第E.1.2條規定，董事局主席應出席股東週年大會。因忙於其本身公事，主席汪小武先先生未出席於二零一二年四月二十七日舉行的股東週年大會。

除以上所述外，董事認為，公司已於截至二零一二年十二月三十一日止年度符合原企業管治守則及新企業管治守則所載之守則條文。

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。

風險管理(續)

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。

企業通訊

本公司依時向股東匯報本集團之企業資料，並透過刊發新聞稿、中期報告及年報等方式，通知和寄發予所有股東，而有關股東週年大會的通函於大會舉行前最少二十一天寄發予所有股東，通函載列要求及舉行票選的程序及其他建議的議案的有關資料。本集團的年報及中期報告之印刷本已寄發予所有股東。

本公司亦設有公司網站，提供有關本集團之全面資料。

本公司致力確保全面遵守上市規則及其他適用法例與法規訂明之披露責任，而全體股東及潛在投資者均同樣可獲得及取得本集團公佈之外界資料。

企業監控

董事會有責任監察本集團整體企業匯報過程及控制系統，企業匯報標準已交予會計部負責，由會計部適當地定期檢討資源調配及財務匯報系統。企業管治常規，以及符合上市規則、證券及期貨條例及其他適用法規等事宜，已交予公司秘書負責。本公司管理層定期與執行董事檢討及簡述匯報系統，亦每年與審核委員會檢討及簡述匯報系統。

本公司每位新委任董事均獲發一份詳盡資料，當中詳述作為本公司董事之責任及職責，並特別註明首次獲委任本公司董事須留意及知悉之適用規則及規例(包括上市規則)。

足夠公眾持股量

根據本公司所獲提供資料及據董事所知悉，於本報告日期，公眾人士最少持有本公司已發行股本總額25%。

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。本公司截至二零一二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

本公司審核委員會已經審閱過本集團截至二零一二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有限公司(「國衛」)已比較本公司業績公佈內之綜合財務狀況表、綜合全面收益表及有關的附註與本集團截至二零一二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。由於上述國衛所作出之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
主席
汪小武

香港，二零一三年三月二十二日

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。