

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

截至二零一三年十二月三十一日止年度

財務摘要	二零一三年 千港元	二零一二年 千港元
收益	<u>12,666</u>	<u>15,017</u>
本公司持有人應佔(虧損)/溢利	<u>(5,649)</u>	<u>1,551</u>
每股(虧損)/盈利 基本(每股港仙)	<u>(1.06)</u>	<u>0.29</u>
攤薄(每股港仙)	<u>(1.06)</u>	<u>0.29</u>

業績

本人謹代表閩港控股有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)，提呈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一三年十二月三十一日止年度之經審核綜合業績，連同截至二零一二年十二月三十一日止年度同期之經審核比較數字如下：

綜合損益及其他全面收益表

截至二零一三年十二月三十一日止年度(以港元列示)

	附註	二零一三年	二零一二年
收益	3	12,666,369	15,017,022
其他收入	5	1,080,135	5,802,875
其他收益及虧損	6	2,966,570	4,118,426
員工福利支出		(7,332,849)	(6,947,880)
折舊		(2,960,985)	(3,099,362)
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		1,166,276	1,145,654
其他經營費用		(11,884,394)	(12,740,549)
(虧損)/除稅前溢利		(6,172,885)	1,422,179
所得稅收入	7	524,131	129,264
(虧損)/本年度溢利	8	(5,648,754)	1,551,443
其他全面收益			
除後可重分類至損益之項目：			
換算海外業務產生之匯兌差額		501,490	402,365
本年度其他全面收益，扣除所得稅		501,490	402,365
本年度全面(開支)/收益總額		(5,147,264)	1,953,808
每股(虧損)/盈利			
基本(每股港仙)	9	(1.06)	0.29
攤薄(每股港仙)	9	(1.06)	0.29

綜合財務狀況表

於二零一三年十二月三十一日(以港元列示)

	附註	二零一三年	二零一二年
非流動資產			
物業、廠房及設備		30,556,075	33,915,859
預付租賃款項		22,331,909	24,205,916
投資物業		34,570,000	32,650,000
於一間聯營公司之權益		14,329,531	12,885,407
遞延稅項資產		1,894,269	1,894,269
		<u>103,681,784</u>	<u>105,551,451</u>
流動資產			
存貨		105,359	158,984
貿易及其他應收賬款	10	1,284,595	1,586,343
金融資產指定為通過損益以反映其公平值 — 結構性存款		28,960,480	—
銀行結餘及現金		14,019,944	46,413,463
		<u>44,370,378</u>	<u>48,158,790</u>
流動負債			
貿易及其他應付賬款	11	6,654,488	6,348,907
即期稅項負債		—	292,265
		<u>6,654,488</u>	<u>6,641,172</u>
流動資產淨值		<u>37,715,890</u>	<u>41,517,618</u>
總資產減流動負債		<u>141,397,674</u>	<u>147,069,069</u>
股本及儲備			
本公司持有人應佔權益			
股本	12	66,780,000	66,780,000
儲備		69,038,549	74,185,813
股本權益總額		<u>135,818,549</u>	<u>140,965,813</u>
非流動負債			
遞延稅項負債		5,579,125	6,103,256
		<u>5,579,125</u>	<u>6,103,256</u>
		<u>141,397,674</u>	<u>147,069,069</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(聯交所)證券上市規則(「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，惟若干投資物業及金融工具於會計期間結束時乃按公平值計量如下文會計政策所闡釋。歷史成本一般按物品和服務於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」)

於本年度內，本集團首次應用下列由香港會計師公會頒佈之新及經修訂之香港財務報告準則：

香港財務報告準則修訂	二零零九年至二零一一年週期香港財務報告準則的年度改進
香港財務報告準則第1號之修訂	政府貸款
香港財務報告準則第7號之修訂	披露－抵銷金融資產及金融負債
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	綜合財務報表、合營安排及披露於其他實體的權益：過渡指引
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	合營安排
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體的權益
香港財務報告準則第13號	公平值計量
香港會計準則第1號之修訂	其他全面收益項目的呈列
香港會計準則第19號(二零一一年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第27號(二零一一年經修訂)	獨立財務報表
香港會計準則第28號(二零一一年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第20號	露天礦場生產階段的剝採成本

本年度應用新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團於本年度及過往年度的財務表現及狀況及／或載於該等綜合財務報表的披露並無重大影響。

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)

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則

於本年度，本團已首次應用有關綜合賬目、合營安排、聯營公司以及披露之5項準則組合，包括香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」、香港財務報告準則第11號「合營安排」、香港財務報告準則第12號「其他實體權益之披露」、香港會計準則第27號(2011年經修訂)「獨立財務報表」及香港會計準則第28號(2011年經修訂)「於聯營公司及合營企業之投資」，連同有關過渡指引之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。

由於香港會計準則第27號(2011年經修訂)僅處理獨立財務報表，故並不適用於本集團。

應用此等準則之影響載列如下。

應用香港財務報告準則第12號之影響

香港財務報告準則第12號為新披露準則，適用於附屬公司、合營安排、聯營公司及／或未綜合入賬之結構實體擁有權益之實體。整體而言，應用香港財務報告準則第12號導致本集團之年度綜合財務報表中作出更廣泛之披露。

香港財務報告準則第13號公平值計量

於本年度，本集團已首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號確立公平值計量及公平值計量披露之單一指引。香港財務報告準則第13號之範圍廣泛：香港財務報告準則第13號之公平值計量規定適用於其他香港財務報告準則規定或准許以公平值計量及公平值計量披露之財務工具項目及非財務工具項目，惟屬於香港財務報告準則第2號「以股份為基礎之支出」範圍內之以股份為基礎之支出交易、屬於香港會計準則第17號「租賃」範圍內之租賃交易，以及與公平值相似但並非公平值(例如用於計量存貨之可變現淨值或用於減值評估之使用價值)之計量除外。

香港財務報告準則第13號將資產之公平值定義為在現行市況下，於計量日期在主要(或最具優勢)市場按有序交易出售資產所收取(或在釐定負債之公平值時轉移負債所支付)之價格。香港財務報告準則第13號項下之公平值為退出價格，不論該價格為直接可觀察或使用其他估值技術估計得出。此外，香港財務報告準則第13號包括廣泛之披露規定。

香港財務報告準則第13號須追溯應用。根據香港財務報告準則第13號之過渡條文，本集團並無於本集團截至2013年12月31日止年度之年度綜合財務報表中，就2012年可比較期間按香港財務報告準則第13號之要求作出任何新披露。除額外披露外，應用香港財務報告準則第13號對於綜合財務報表確認之金額並無任何重大影響。

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)

有關綜合賬目、合營安排、聯營公司以及披露之新訂及經修訂準則(續)

香港會計準則第1號之修訂本其他全面收益項目之呈列

本集團已應用香港會計準則第1號「其他全面收益項目之呈列」之修訂本。於採納香港會計準則第1號之修訂本後，本集團之「全面收益表」已改名為「損益及其他全面收益表」。香港會計準則第1號之修訂本保留在單一報表或兩個獨立但相連的報表呈列損益及其他全面收益之選擇。此外，香港會計準則第1號之修訂本要求於其他全面收益部分作出額外披露，以將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益之項目；及(b)於符合特定情況下，其後可能重新分類至損益之項目。其他全面收益項目之所得稅須根據相同基準分配。該等修訂本並無改變以除稅前或除稅後形式呈列其他全面收益項目之選擇。該等修訂本已獲追溯應用，因此，其他全面收益項目之呈列方式已修改，以反映該等變動。除上文所述之呈列變動外，應用香港會計準則第1號之修訂本並不會對損益、其他全面收益及總全面收益構成任何影響。

已頒佈但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則

本集團並無提早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：

香港財務報告準則之修訂本	於2010年至2012年週期之香港財務報告準則之年度改進 ³
香港財務報告準則之修訂本	於2011年至2013年週期之香港財務報告準則之年度改進 ²
香港財務報告準則第9號	財務工具 ⁵
香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則39號(修訂本)	香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第7號及香港會計準則39號的對沖會計法及修訂 ⁵
香港財務報告準則第9號之修訂本	香港財務報告準則第9號之強制生效日期及過渡披露 ³
香港財務報告準則第10號、香港財務報告準則第12號及香港會計準則第27號之修訂本	投資實體 ¹
香港財務報告準則第14號	監管遞延賬戶 ⁴
香港會計準則第19號之修訂本	界定福利計劃：僱員供款 ²
香港會計準則第32號之修訂本	抵銷財務資產及財務負債 ¹
香港會計準則第36號之修訂本	非財務資產之可收回金額披露 ¹
香港會計準則第39號之修訂本	衍生工具之更替及對沖會計法之延續 ¹
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第21號	徵費 ¹

¹ 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

² 於2014年7月1日或之後開始之年度期間生效，允許提早應用。

³ 於2014年7月1日之後開始之年度期間生效，有限制豁免。

⁴ 於2016年1月1日或之後開始之年度期間生效。

⁵ 可供應用－強制生效日期將於最終確定香港財務報告準則第9號之尚餘階段時釐定。

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。

綜合財務報表之附註(續)

3. 收益

	二零一三年	二零一二年
出租投資物業租金收入總額	1,267,987	1,340,803
酒店業務收益	11,398,382	13,676,219
	<u>12,666,369</u>	<u>15,017,022</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

分類收益及業績

本集團按可申報及營運分類劃分之收益及業績分析如下:

	物業投資		酒店業務		綜合	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
收益						
外部客戶收益	<u>1,267,987</u>	<u>1,340,803</u>	<u>11,398,382</u>	<u>13,676,219</u>	<u>12,666,369</u>	<u>15,017,022</u>
業績						
未計其他收益及虧損 的分類業績:	1,100,366	1,153,557	(5,856,315)	(3,461,789)	(4,755,949)	(2,308,232)
投資物業公平值收益	1,920,000	6,250,000	—	—	1,920,000	6,250,000
出售一個投資物業收益	—	875,873	—	—	—	875,873
物業、廠房及設備減值之 虧損確認	—	—	(531,506)	(237,960)	(531,506)	(237,960)
分類業績	3,020,366	8,279,430	(6,387,821)	(3,699,749)	(3,367,455)	4,579,681
未攤分收入					2,150,800	1,842,192
中央行政成本					(6,122,506)	(6,145,348)
應佔一間聯營公司之溢利					1,166,276	1,145,654
除稅前(虧損)/溢利					(6,172,885)	1,422,179
所得稅收入					524,131	129,264
本年度(虧損)/溢利					<u>(5,648,754)</u>	<u>1,551,443</u>

綜合財務報表之附註(續)

4. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

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港元已包括於酒店業務分類劃分之未計其他收益及虧損的分類業績內。

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(二零一二年：無)。

可申報及營運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。此計量方法呈報予主要經營決策者作為資源分配及評估表現之用。

本集團按可申報及營運分類劃分之資產及負債分析如下：

	物業投資		酒店業務		綜合	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
資產						
分類資產	46,266,760	79,389,076	53,795,211	59,537,792	100,061,971	138,926,868
於一間聯營公司之權益					14,329,531	12,885,407
未攤分公司資產					33,660,660	1,897,966
綜合總資產					<u>148,052,162</u>	<u>153,710,241</u>
負債						
分類負債	(907,027)	(992,038)	(4,172,461)	(5,634,134)	(5,079,488)	(6,626,172)
未攤分公司負債					(7,154,125)	(6,118,256)
綜合總負債					<u>(12,233,613)</u>	<u>(12,744,428)</u>

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、遞延稅項資產及金融資產指定為通過損益以反映公平值一結構性存款外，所有資產均已分配至營運分類。

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。

綜合財務報表之附註(續)

4. 分類資料(續)

分類收益及業績(續)

	物業投資		酒店業務		綜合	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
其他分類資料						
非流動資產增加	12,760	252,714	96,490	189,894	109,250	442,608
物業、廠房及設備之折舊	88,635	88,379	2,872,350	3,010,983	2,960,985	3,099,362
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	(1,920,000)	(6,250,000)	—	—	(1,920,000)	(6,250,000)
出售一個投資物業收益	—	(875,873)	—	—	—	(875,873)
出售及撤銷物業、廠房及設備之虧損確認	3,007	246	11,136	—	14,143	246
應收貿易賬款之減值虧損確認	—	—	6,616	3,204	6,616	3,204
其他應收賬款之減值虧損確認	—	—	306,820	3,193,039	306,820	3,193,039
其他應收賬款之減值反向確認	—	—	(62,664)	—	(62,664)	—
物業、廠房及設備之減值虧損確認	—	—	531,506	237,960	531,506	237,960

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。

按營運位置，本集團來自外部客戶之收益及有關按地理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	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
中國	11,398,382	13,676,219	67,050,188	70,761,015
香港	1,267,987	1,340,803	36,631,596	34,790,436
	<u>12,666,369</u>	<u>15,017,022</u>	<u>103,681,784</u>	<u>105,551,451</u>

有關主要客戶

本集團於二零一三年及二零一二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

	二零一三年	二零一二年
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
銀行利息收入	307,809	1,415,190
其他	772,326	51,744
	<u>1,080,135</u>	<u>5,802,875</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

	二零一三年	二零一二年
投資物業公平值收益	1,920,000	6,250,000
產生自金融資產(結構性存款)之公平值改變之收益 (指定為通過損益以反映公平值)	1,281,851	—
物業、廠房及設備之減值虧損確認	(531,506)	(237,960)
應收賬款之減值虧損確認	(6,616)	(3,204)
其他應收賬款之減值虧損確認	(306,820)	(3,193,039)
其他應收賬款減值反向確認	62,664	—
出售及撤銷物業、廠房及設備之虧損	(14,143)	(246)
淨外匯收益	561,140	427,002
出售一個投資物業收益	—	875,873
	<u>2,966,570</u>	<u>4,118,426</u>

7. 所得稅收入

	二零一三年	二零一二年
即期稅項：		
中國企業所得稅	—	314,448
遞延稅項：		
本年度	(524,131)	(443,712)
本年度所得稅收入	<u>(524,131)</u>	<u>(129,264)</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(二零一二年：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%(二零一二年：25%)而釐定。

綜合財務報表之附註(續)

8. 本年度(虧損)/溢利

	二零一三年	二零一二年
本年度(虧損)/溢利已扣除/(計入)：		
投資物業租金收入總額	(1,267,987)	(1,340,803)
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	47,782	65,199
	(1,220,205)	(1,275,604)
員工福利支出(包括董事酬金)：		
薪金和其他福利	6,801,180	6,484,472
退休計劃供款	531,669	463,408
	7,332,849	6,947,880
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	511,921	650,298
	2,960,985	3,099,362
預付租賃款項攤銷	1,874,007	1,874,007
	4,834,992	4,973,369
核數師酬金	530,000	530,000
存貨成本確認為其他經營費用	30,408	22,437
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)	401,846	419,575

9. 每股(虧損)/盈利

每股基本(虧損)/盈利乃根據回顧期內之本公司權益持有人應佔虧損5,648,754港元(二零一二年：1,551,443港元溢利)及本年度已發行普通股之加權平均數534,240,000股(二零一二年：534,240,000股)普通股計算。

綜合財務報表之附註(續)

10. 貿易及其他應收賬款

	二零一三年	二零一二年
應收貿易賬款	181,762	395,217
減：呆賬撥備	<u>(92,657)</u>	<u>(84,237)</u>
	<u>89,105</u>	<u>310,980</u>
其他應收款項、公用設施按金及預付款項	18,086,736	17,586,299
減：呆賬撥備	<u>(16,891,246)</u>	<u>(16,310,936)</u>
	<u>1,195,490</u>	<u>1,275,363</u>
貿易及其他應收賬款總額	<u><u>1,284,595</u></u>	<u><u>1,586,343</u></u>

本集團給予其貿易客戶平均45天的信貸期。於年度報表結算日根據發票日(約為各收益確認日期)已扣除呆賬撥備之淨應收貿易賬款之賬齡分析：

	本集團	
	二零一三年	二零一二年
即期至六個月	59,053	310,980
六個月以上及一年內	25,243	—
超過一年	<u>4,809</u>	<u>—</u>
	<u><u>89,105</u></u>	<u><u>310,980</u></u>

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30,052港元(二零一二年：零)。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(二零一二年：四十五天)。

綜合財務報表之附註(續)

10. 貿易及其他應收賬款(續)

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。

本集團已逾期但未計入減值之應收貿易賬款之賬齡分析：

	二零一三年	二零一二年
未過期及無減值	59,053	310,980
過期但無減值		
六個月以上及一年以內	25,243	—
超過一年	4,809	—
	<u>89,105</u>	<u>310,980</u>

貿易應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	二零一三年	二零一二年
年初結餘	84,237	249,662
應收賬款確認減值之損失	6,616	3,204
撤銷為不可收回之金額	—	(172,278)
匯兌收益	1,804	3,649
	<u>92,657</u>	<u>84,237</u>

其他應收賬款呆賬撥備之變動如下：

	二零一三年	二零一二年
年初結餘	16,310,936	12,914,593
其他應收賬款確認減值之損失	306,820	3,193,039
撤銷為不可收回之金額	—	(38,323)
減值損失反向	(62,664)	—
匯兌收益	336,154	241,627
	<u>16,891,246</u>	<u>16,310,936</u>

綜合財務報表之附註(續)

10. 貿易及其他應收賬款(續)

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92,657港元及16,891,246港元(二零一二年：84,237港元及16,310,936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：

	本集團		本公司	
	二零一三年	二零一二年	二零一三年	二零一二年
六個月以上及一年內	295,508	3,203,708	—	—
超過一年	16,688,395	13,191,465	—	—
	<u>16,983,903</u>	<u>16,395,173</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

11. 貿易及其他應付賬款

	二零一三年	二零一二年
貿易應付賬款	779,311	1,076,180
其他應付賬款	5,875,177	5,272,727
貿易及其他應付賬款總額	<u>6,654,488</u>	<u>6,348,907</u>

應付貿易賬款於年度報表結算日按發票日之賬齡分析如下：

	二零一三年	二零一二年
即期至六個月	7,021	243,335
六個月以上及一年以內	38,073	3,134
超過一年	734,217	829,711
	<u>779,311</u>	<u>1,076,180</u>

平均信貸期為四十五天。

綜合財務報表之附註(續)

12. 股本

	二零一三年		二零一二年	
	股票數目	港元	股票數目	港元
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

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得股東應佔虧損約565萬港元(二零一二年：溢利約155萬港元)。虧損主要由於二零一三年投資物業公平價值收益較去年大幅減少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。對比上年度，投資物業公平價值收益淨減少約433萬港元。另一方面，截至二零一二年十二月三十一日止年度，本集團就授予管理代理方面收取約434萬港元。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團營業額達1,267萬港元，與去年約1,502萬港元之數字比較，減少約15.65%。此乃主要因為於回顧期內，星級酒店業務量減少所致。

基於本公司雄厚的資產負債狀況及現金增值能力，本公司的財務狀況持續穩健。截至二零一三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份比)為3.95%(二零一二年：4.15%)。

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。截至二零一三年十二月三十一日止年度，酒店營業額約為1,140萬港元(二零一二年：1,368萬港元)，較去年相應回顧期內減少約16.67%。

於回顧期內，平均入住率約為30.06%(二零一二年：43.90%)，較去年相應回顧期內下降約31.53%。平均每天房價則約為人民幣282元(二零一二年：人民幣238元)，較去年相應回顧期內增加約15.60%。

如前滙報，由於拖欠款項，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。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。截至二零一二年十二月三十一日止年度本集團就授予管理代理方面收取約434萬港元。

營運回顧(續)

A. 星級酒店營運(續)

截至二零一三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二零一二年同期比較如下：

	二零一三年 十二月三十一日		二零一二年 十二月三十一日	
	千港元	佔營業額 百分比	千港元	佔營業額 百分比
客房銷售收入	9,463	83%	11,390	83%
出租收入	1,935	17%	2,286	17%
	11,398	100%	13,676	100%

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。回顧年度內，星級酒店營運房間出租收入為約946萬港元，較二零一二年同期減少約16.92%，如撇除人民幣匯率上升的因素，則減少18.52%。主要是由於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，酒店將本集團之酒店內商場出租。此舉為集團於期內貢獻約1.94萬港元之出租收入；較去年相應回顧期內下降約15.35%。

營運環境成本不斷上升，尤其是工資持續上揚，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。另一方面，集團計劃於二零一四年中斥資約1,000萬港元提升酒店設施。

營運回顧(續)

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。

截至二零一三年十二月三十一日止年度內，香港物業租金收入約為126萬港元，去年同期則約為134萬港元。此乃由於二零一二年中我們出售相關物業所致。

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二零一三年，所以二零一四年的租金收入預期不會有重大改變。

C. 鋼琴製造

本集團於二零零五年透過完成收購福州和聲鋼琴有限公司(「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

受環球外圍因素影響，預期二零一四年香港及中國內地的經濟前景仍具挑戰。美國退出量化寬鬆貨幣政策的時間未明，及預期利率有機會上調將繼續對消費者的購買力構成壓力。全球經濟復甦存在不確定性、國內宏觀經濟增速放緩以及酒店行業階段性的供過於求態勢將持續對本集團主營業務產生不利影響。

儘管如此，本集團將調整業務策略及適當地推行成本控制措施，務求利潤差距保持穩定及提升資產的整體回報和企業價值。

本集團將繼續追求長遠的業務增長目標，採取步驟力求業務策略與未來擴展計劃及盈利增長一致，並以審慎的態度管理資本及資金，從而面對未來的挑戰。

在無不可預見的情況下，本集團預期業務及財務表現可錄得增長。本集團一向不遺餘力培育健全及穩固的企業文化，以促進本集團的凝聚力，銳意與本集團每一名僱員共享相同的理念與價值。

財務回顧

資本架構

於二零一三年十二月三十一日，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

截至二零一三年十二月三十一日止，本集團之現金結餘淨額約為1,402萬港元(二零一二年：4,641萬港元)。本集團之資產淨值(資產減負債)約為13,582萬港元(二零一二年：14,097萬港元)。流動比率(流動資產與流動負債之比率)為6.67(二零一二年：7.25)。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。於回顧年度內，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

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無就其任何資產作出抵押。

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。

重大收購及出售

本集團於回顧期內並無任何重大收購及出售。

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

於二零一三年十二月三十一日，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。

財務回顧(續)

人力資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團於香港及廈門擁有約94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二零一三年十二月三十一日止年度任何股息。董事會不建議派發二零一三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

截至二零一三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，各董事於截至二零一三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

於二零一三年十二月三十一日，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3,457萬港元。

本集團於二零一三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 (平方米)	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。

於二零一三年期間，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「企業管治守則」（「守則」）的適用守則條文規定。

企業管治常規守則(續)

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。

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)。

本公司就本集團董事及相關僱員之證券交易，採納載於上市規則附錄十有關董事進行證券交易標準之行為守則。公司守則之印刷本已分發予本公司守則內規定須獲提供之本集團每位董事及相關僱員。在向所有董事作出特選查問後，所有董事已確認，彼等已遵守本公司之守則內所載標準。

該等有可能獲得有關本集團未經刊發股價敏感資料之僱員亦須遵守條款內容不比標準守則寬鬆之指引。

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。本公司截至二零一三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二零一三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、綜合損益及其他全面收益表及有關的附註與本集團截至二零一三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，二零一四年三月二十五日

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。