

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分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。



## The 13 Holdings Limited

### 十三集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

#### 截至二零一七年三月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要			
• 收入	61.27億港元		-10%
• 毛利	2.47億港元		+25%
• 本公司擁有人應佔虧損	4,500萬港元		-77%
• 每股虧損			
— 基本	4.9港仙		-77%
— 攤薄	4.9港仙		-77%
• 每股資產淨值	6.17港元		—

## 業績

十三集團有限公司(「十三」或「本公司」)之董事局(「董事局」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合業績以及二零一六年同期之比較數字如下：

### 綜合損益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
收入	3	<b>6,127,109</b>	6,811,519
銷售成本		<b>(5,880,358)</b>	(6,613,685)
毛利		<b>246,751</b>	197,834
其他收益		<b>5,547</b>	8,617
行政費用及其他開支		<b>(284,028)</b>	(406,342)
融資成本		<b>(8,609)</b>	(8,911)
出售聯營公司盈利		<b>5,247</b>	–
攤佔聯營公司業績		<b>(2,167)</b>	(1,531)
攤佔合營企業業績		<b>4,808</b>	1
除稅前虧損		<b>(32,451)</b>	(210,332)
所得稅費用	4	<b>(7,773)</b>	(22,484)
年度虧損	5	<b>(40,224)</b>	(232,816)
應佔年度(虧損)溢利：			
本公司擁有人		<b>(44,559)</b>	(197,361)
非控股權益		<b>4,335</b>	(35,455)
		<b>(40,224)</b>	(232,816)
每股虧損	7		
基本(港仙)		<b>(4.9)</b>	(21.7)
攤薄(港仙)		<b>(4.9)</b>	(21.7)

## 綜合損益及其他全面收益表

截至二零一七年三月三十一日止年度

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度虧損	<u>(40,224)</u>	<u>(232,816)</u>
年度其他全面開支：		
其後可能重新分類至損益之項目：		
換算海外業務產生之匯兌差額	(6,314)	(6,518)
攤佔一間聯營公司及合營企業之匯兌儲備	<u>(4,830)</u>	<u>(3,580)</u>
	<u>(11,144)</u>	<u>(10,098)</u>
年度全面開支總額	<u><u>(51,368)</u></u>	<u><u>(242,914)</u></u>
應佔年度全面開支總額：		
本公司擁有人	(50,327)	(202,519)
非控股權益	<u>(1,041)</u>	<u>(40,395)</u>
	<u><u>(51,368)</u></u>	<u><u>(242,914)</u></u>

## 綜合財務狀況表

於二零一七年三月三十一日

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>非流動資產</b>			
發展中酒店		7,718,317	6,139,370
物業、機械及設備		135,261	176,745
收購物業、機械及設備之已付訂金		336,547	126,654
投資訂金		110,000	110,000
預付土地租賃款項		1,507,712	1,612,303
商譽		61,646	61,646
其他無形資產		7,627	7,627
聯營公司權益		–	22,867
合營企業權益		87,640	87,800
		<u>9,964,750</u>	<u>8,345,012</u>
<b>流動資產</b>			
預付土地租賃款項		104,591	104,591
應收客戶合約工程款項		1,001,835	851,251
存貨		38,937	–
貿易及其他應收款項、訂金及預付款項	8	1,683,891	1,752,666
應收聯營公司款項		15,863	18,700
應收合營企業款項		158,423	321,926
應收合營業務／合營業務其他夥伴款項		118,438	118,572
應收一名股東附屬公司款項		24,849	26,564
其他應收貸款		35,542	48,000
已抵押銀行存款		16,247	17,065
短期銀行存款		36,876	458,388
銀行結餘及現金		323,553	483,859
		<u>3,559,045</u>	<u>4,201,582</u>

	附註	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
<b>流動負債</b>			
應付客戶合約工程款項		863,604	1,169,067
貿易及其他應付款項及應計開支	9	1,945,760	1,629,908
應付聯營公司款項		–	10,970
應付一間合營企業款項		67	49
應付合營業務／合營業務其他夥伴款項		113,551	115,948
應付一名股東之一間附屬公司款項		647	441
一名股東之一間附屬公司借款		32,000	30,000
應付稅項		16,287	33,134
一年內到期之銀行及其他借款		888,070	459,154
		<u>3,859,986</u>	<u>3,448,671</u>
<b>流動(負債)資產淨值</b>		<u>(300,941)</u>	<u>752,911</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>9,663,809</u>	<u>9,097,923</u>
<b>非流動負債</b>			
一年後到期之銀行及其他借款		3,060,284	2,561,693
可換股債券		576,707	485,835
超出聯營公司權益之責任		6,134	–
		<u>3,643,125</u>	<u>3,047,528</u>
		<u>6,020,684</u>	<u>6,050,395</u>
<b>資本及儲備</b>			
股本		1,841,734	1,841,734
儲備		3,838,712	3,867,648
		<u>5,680,446</u>	<u>5,709,382</u>
<b>非控股權益</b>			
一間附屬公司之購股權儲備		37,103	35,953
攤佔附屬公司之淨資產		303,135	305,060
		<u>340,238</u>	<u>341,013</u>
<b>總權益</b>		<u>6,020,684</u>	<u>6,050,395</u>

附註：

## 1. 編製基準

綜合財務報表乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）所頒佈之香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。此外，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（「上市規則」）及香港公司條例規定之適用披露規定。

綜合財務報表乃根據歷史成本法編製。歷史成本一般按交換貨品及服務所作出代價之公平值計算。

於編製綜合財務報表時，鑒於本集團於截至二零一七年三月三十一日止年度錄得淨虧損40,224,000港元，且截至該日本集團之流動負債超出其流動資產300,941,000港元，本公司董事已審慎考慮本集團日後之流動資金狀況。此外，本集團有已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔369,009,000港元，本集團亦有已授權但未訂約之資本開支581,833,000港元。

本公司董事已對本集團日後之流動資金及現金流狀況進行評估，當中已考慮下列事宜：

### (i) 成功執行融資方案之可能性

本集團一直積極考慮並與多間商業銀行及其他金融機構以及本公司若干股東洽商以獲得若干新資金來源，形式為債務及／或股本融資。本集團已接獲融資要約及指示，金額高於報告日期其流動負債淨額，未償還資本承擔及已授權但未訂約之資本開支。根據以上磋商之現況，本集團董事有信心，本公司將獲得足夠資金以應付本集團於綜合財務報表獲批准日期起計未來十二個月之營運資金需要。

### (ii) 本集團澳門酒店開幕之可能性

本集團於二零一七年三月三十一日尚未償還銀行借款約30.23億港元之若干貸款契諾將獲達成，該等貸款契諾要求本集團澳門酒店於二零一七年七月三十一日前開幕及取得經營酒店業務之所有批准。倘於七月中本集團預計酒店未能按照以上時間表開幕，本公司董事將申請押後根據此契諾之開幕日期。在二零一七年三月中，本公司成功申請由二零一七年三月三十一日押後至二零一七年七月三十一日。所以，本公司董事預期，有關銀行不會拒絕有關再度押後之申請。

**(iii) 償還未償還借款之期限獲成功押後之可行性**

本集團正積極與貸款人洽商押後一筆於二零一七年三月三十一日尚未償還金額為3億港元之借款之到期日(即二零一七年七月十二日)。根據與貸款人之洽商,本公司董事認為,貸款人將分階段批准押後還款日直至最遲二零一八年四月一日,惟須視乎上文(i)項所述獲取資金之進展。

本公司董事認為,經考慮上述融資計劃及措施,本集團將有足夠之營運資金,以應付綜合財務報表獲批准日期起計未來最少十二個月之營運需要及財務責任。因此,綜合財務報表以持續經營基準編製。

**2. 應用新訂及經修訂之香港財務報告準則**

本集團於本年度首次應用以下由香港會計師公會所頒佈對香港財務報告準則之修訂:

香港財務報告準則第11號(修訂)	收購於合營業務權益之會計處理
香港會計準則第1號(修訂)	主動披露
香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂)	可接受之折舊及攤銷方式之澄清
香港會計準則第16號及香港會計準則第41號(修訂)	農業:生產性植物
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28號(修訂)	投資實體:應用綜合入賬之例外情況
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則二零一二年至二零一四年週期之年度改進

於本年度應用香港財務報告準則之修訂對本集團於本年度及過往年度之財務表現及狀況及/或綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

本集團並未提前採納以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修改之香港財務報告準則：

香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收入及相關修訂 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>2</sup>
香港(國際財務報告解釋委員會) — 詮釋第22號	外匯交易及預付代價 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂)	以股份為基礎付款之交易之分類及計量 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第4號(修訂)	採用香港財務報告準則第4號「保險合約」時一併 應用香港財務報告準則第9號 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂)	投資者與其聯營或合營企業之間之資產出售或投 入 <sup>3</sup>
香港會計準則第7號(修訂)	主動披露 <sup>4</sup>
香港會計準則第12號(修訂)	就未變現虧損確認遞延稅項資產 <sup>4</sup>
香港會計準則第40號(修訂)	轉撥投資物業 <sup>1</sup>
香港財務報告準則(修訂)	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期 之年度改進 <sup>5</sup>

<sup>1</sup> 於二零一八年一月一日起或以後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一九年一月一日起或以後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 於將釐定之日期起或以後開始之年度期間生效

<sup>4</sup> 於二零一七年一月一日起或以後開始之年度期間生效

<sup>5</sup> 於二零一七年一月一日或二零一八年一月一日(視情況而定)起或以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」

香港財務報告準則第9號引入有關金融資產、金融負債、一般對沖會計法之分類及計量新要求及金融資產之減值要求。

與本集團有關之香港財務報告準則第9號之主要規定如下：

- 於香港財務報告準則第9號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，特別是，按其目標為收取合約現金流之業務模式所持有之債務投資及合約現金流僅為支付尚未償還本金及其利息款項之債務投資一般於後續會計期間結束時按攤銷成本計量。於目的為同時收回合約現金流及出售金融資產之業務模式中持有，以及合約條款令於特定日期產生之現金流純粹為支付本金及未償還本金之利息之債務工具，一般以按公平值計入其他全面收益列賬之方式計量。所有其他債務投資及股權投資均於後續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，實體須作出不可撤回之選擇，以於其他全面收入呈報股本投資(並非持作買賣者)公平值之其後變動，只有股息收入全面於損益確認。

- 就金融資產之減值而言，與香港會計準則第39號項下按已產生信貸虧損模式計算相反，香港財務報告準則第9號規定按預期信貸虧損模式計算。預期信貸虧損模式規定實體於各報告日期將預期信貸虧損及該等預期信貸虧損之變動入賬，以反映信貸風險自初始確認以來之變動。換言之，毋須再待發生信貸事件方確認信貸虧損。

本公司董事預計，日後採納香港財務報告準則第9號對本集團金融資產及金融負債所呈報金額可能有重大影響。然而，本集團於完成詳細審閱前無法合理估計有關香港財務報告準則第9號之影響。

#### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」

香港財務報告準則第15號已頒佈，其制定一項單一全面模式供實體用作將自客戶合約所產生之收入入賬。於香港財務報告準則第15號生效後，其將取代現時之收益確認指引，包括香港會計準則第18號「收入」、香港會計準則第11號「建築合約」及相關詮釋。

香港財務報告準則第15號之核心原則為實體所確認向客戶轉讓承諾貨品或服務描述之收入金額，應為能反映該實體預期就交換該等貨品或服務有權獲得之代價。具體而言，該準則引入五個確認收入之步驟：

- 第一步：識別與客戶之合約
- 第二步：識別合約中的履約責任
- 第三步：釐定交易價格
- 第四步：將交易價格分配至合約中之履約責任
- 第五步：於實體完成履約責任時(或就此)確認收入

根據香港財務報告準則第15號，實體於完成履約責任時(或就此)確認收入，即於特定履約責任相關之商品或服務之「控制權」轉讓予客戶時。香港財務報告準則第15號已就特別情況之處理方法加入更明確指引。此外，香港財務報告準則第15號規定作出更詳盡之披露。

於二零一六年，香港會計師公會頒佈有關香港財務報告準則第15號識別履約責任、主事人與代理之考量及許可證申請指引之澄清。

本公司董事預期，日後採納香港財務報告準則第15號或會對報告之金額有影響，且要求作出更多有關收入之披露。然而，本公司董事認為，本集團於完成詳細審閱前無法合理估計有關香港財務報告準則第15號之影響。此外，日後採納香港財務報告準則第15號或會導致綜合財務報表內作出更多披露。

### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號引入一個綜合模式以供識別租賃安排及出租人及承租人之會計處理。當香港財務報告準則第16號生效時，將取代香港會計準則第17號「租賃」及相關詮釋。

香港財務報告準則第16號是以識別資產是否由客戶控制為基準來區分租賃合約及服務合約。除短期租賃及低值資產租賃外，就承租人會計處理方法，經營租賃及融資租賃之區分已被移除，並由另一種模式取代，該模式要求承租人確認所有租賃使用權資產及相應負債。

使用權資產初步按成本計量，並隨後以成本（惟若干例外情況除外）減累計折舊及減值虧損計量，並就租賃負債任何重新計量而作出調整。租賃負債乃按租賃付款（非當日支付）之現值初步確認。其後，租賃負債將受利息、租賃付款以及租賃條款修訂所產生之影響作出調整。就現金流分類而言，本集團現時將前期預付租賃款呈列為有關自用租賃土地之投資業務之現金流，並將其他經營租賃付款呈列為經營業務之現金流。根據香港財務報告準則第16號，相關租賃負債之租賃付款將分類為本金及利息部分，並以融資活動之現金流分別呈列。

採用香港財務報告準則第16號將可能改變該等資產之分類，這視乎本集團有否將倘擁有資產時之使用權單獨呈列或與該相應資產一同呈列。

與承租人會計處理方法相反，香港財務報告準則第16號大致保留香港會計準則第17號內對出租人之會計要求，並繼續規定出租人將租賃分類為經營租賃或融資租賃。

此外，香港財務報告準則第16號要求較廣泛之披露。

根據香港會計準則第十七號，本集團（作為承租人）已確認租賃土地相關之預付租賃款。於二零一七年三月三十一日，本集團（作為承租人）擁有不可撤銷之經營租賃承擔約120,338,000港元。根據初步評估，該等安排符合香港財務報告準則第16號下租賃之定義，因此，除非在香港財務報告準則第16號下確認為低價值或短期租賃，本集團將就所有該等租賃確認其使用權資產及相應負債。此外，應用新規定或會改變上述計量、呈列及披露。然而，董事於完成詳細審閱前無法合理估計有關財務影響。

### 香港會計準則第7號（修訂）「主動披露」

修訂規定實體提供之披露能使財務報表使用者評估因融資活動引起之負債變動，當中包括現金流變動及非現金流變動。尤其是，修訂規定披露以下來自融資活動之負債變動：(i)來自融資活動之現金流變動；(ii)來自取得或失去附屬公司或其他業務控制權之變動；(iii)外幣匯率變動之影響；(iv)公平值之變動；及(v)其他變動。

修訂應用於二零一七年一月一日起或以後開始之年度期間生效，並許可提早應用。應用修訂可能導致有關本集團融資活動之額外披露，尤其是在綜合財務狀況表中因融資活動而產生之負債項目之期初及期末結餘對賬，將於應用該等修訂時提供。

除此之外，本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則將不會對本集團綜合財務報表中之財務表現及狀況及／或披露造成重大影響。

### 3. 分部資料

向本公司執行董事（主要營運決策者）呈報用作資源分配及表現評估之資料，集中以所提供之服務類型規劃分部。具體而言，本集團根據香港財務報告準則第8號「經營分部」之可報告及經營分部如下：

承建管理	—	樓宇建造及土木工程
物業發展管理	—	發展管理、項目管理以及設施及資產管理服務
物業投資	—	投資於物業（通過投資於一間合營企業）
酒店發展	—	酒店營運，連同輔屬設施

本集團投資澳門酒店營運之經營分部，並提供輔屬設施，有關設施仍在發展中。其餘分部由本集團旗下一間主要附屬公司保華建業集團有限公司（「保華建業」）持有。

可報告及經營分部之會計政策與本集團之會計政策一致。

分部溢利（虧損）為各可報告及經營分部之溢利或虧損，並無分攤企業收益、中央行政成本、融資成本及出售聯營公司盈利。此乃向主要營運決策者報告並用作資源分配及評估分部表現之計量方法。

除已抵押銀行存款、短期銀行存款、銀行結餘及現金以及其他未分配資產外，本集團所有資產均計入可報告及經營分部。

除若干銀行借款及其他未分配負債外，本集團所有負債均計入可報告及經營分部。

分部之間之銷售乃按現行市價收取或（倘並無可供參考之市價）按雙方釐定及同意之條款收取。

以下為本集團收入及業績按可報告及經營分部之分析。

截至二零一七年三月三十一日止年度

	承建管理 千港元	物業 發展管理 千港元	物業投資 千港元	保華 建業總計 千港元	酒店發展 千港元	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部收入								
對外銷售	6,123,924	3,185	-	6,127,109	-	6,127,109	-	6,127,109
分部之間銷售	826,719	-	-	826,719	-	826,719	(826,719)	-
分部收入	<u>6,950,643</u>	<u>3,185</u>	<u>-</u>	<u>6,953,828</u>	<u>-</u>	<u>6,953,828</u>	<u>(826,719)</u>	<u>6,127,109</u>
分部溢利(虧損)	<u>125,281</u>	<u>(1,832)</u>	<u>5,265</u>	<u>128,714</u>	<u>-</u>	<u>128,714</u>	<u>(35,343)</u>	<u>93,371</u>
企業收益								5,547
中央行政成本								(128,007)
融資成本								(8,609)
出售聯營公司盈利								5,247
除稅前虧損								<u>(32,451)</u>

以下為本集團資產及負債按可報告及經營分部之分析。

於二零一七年三月三十一日

	承建管理 千港元	物業 發展管理 千港元	物業投資 千港元	保華 建業總計 千港元	酒店發展 千港元	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
<b>資產</b>								
分部資產	<u>3,521,360</u>	<u>20,612</u>	<u>85,304</u>	<u>3,627,276</u>	<u>10,084,840</u>	<u>13,712,116</u>	<u>(638,109)</u>	<u>13,074,007</u>
已抵押銀行存款								16,247
短期銀行存款								36,876
銀行結餘及現金								323,553
其他未分配資產								73,112
綜合資產								<u>13,523,795</u>
<b>負債</b>								
分部負債	<u>2,800,534</u>	<u>5,976</u>	<u>15</u>	<u>2,806,525</u>	<u>4,738,178</u>	<u>7,544,703</u>	<u>(707,559)</u>	<u>6,837,144</u>
銀行借款								578,070
其他未分配負債								87,897
綜合負債								<u>7,503,111</u>

以下為本集團其他資料按可報告及經營分部之分析。

截至二零一七年三月三十一日止年度

	承 建 管 理	物 業 發 展 管 理	物 業 投 資	保 華 建 業 總 計	酒 店 發 展	未 分 配	綜 合
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
<b>其他資料</b>							
<i>計量分部溢利(虧損)或分部資產所包括之金額：</i>							
添置發展中酒店	-	-	-	-	1,578,947	-	1,578,947
添置物業、機械及設備	11,144	-	-	11,144	2,211	4,158	17,513
添置收購物業、機械及 設備之已付訂金	-	-	-	-	209,893	-	209,893
物業、機械及設備之折舊	28,594	10	-	28,604	-	8,633	37,237
出售物業、機械及設備之 (虧損)盈利	(3,375)	-	-	(3,375)	-	6	(3,369)
轉撥預付土地租賃款項	575	-	-	575	-	-	575
合營企業權益	2,336	-	85,304	87,640	-	-	87,640
攤佔聯營公司及合營企業業績	(2,311)	(338)	5,290	2,641	-	-	2,641
							<u>2,641</u>

*定期提供予主要營運決策者但不包括於計量分部溢利(虧損)之金額：*

攤佔聯營公司及合營企業收入	427,078	-	6,068	433,146	-	-	<u>433,146</u>
---------------	---------	---	-------	---------	---	---	----------------

以下為本集團收入及業績按可報告及經營分部之分析。

截至二零一六年三月三十一日止年度

	承建管理 千港元	物業 發展管理 千港元	物業投資 千港元	保華 建業總計 千港元	酒店發展 千港元	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
分部收入								
對外銷售	6,795,908	15,611	-	6,811,519	-	6,811,519	-	6,811,519
分部之間銷售	3,147,724	800	-	3,148,524	-	3,148,524	(3,148,524)	-
分部收入	<u>9,943,632</u>	<u>16,411</u>	<u>-</u>	<u>9,960,043</u>	<u>-</u>	<u>9,960,043</u>	<u>(3,148,524)</u>	<u>6,811,519</u>
分部溢利(虧損)	<u>157,959</u>	<u>1,021</u>	<u>(483)</u>	<u>158,497</u>	<u>(100,000)</u>	<u>58,497</u>	<u>(132,344)</u>	<u>(73,847)</u>
企業收益								8,617
中央行政成本								(136,191)
融資成本								<u>(8,911)</u>
除稅前虧損								<u>(210,332)</u>

以下為本集團資產及負債按可報告及經營分部之分析。

於二零一六年三月三十一日

	承建管理 千港元	物業 發展管理 千港元	物業投資 千港元	保華 建業總計 千港元	酒店發展 千港元	分部總計 千港元	對銷 千港元	綜合 千港元
資產								
分部資產	<u>3,619,205</u>	<u>21,227</u>	<u>84,900</u>	<u>3,725,332</u>	<u>8,508,629</u>	<u>12,233,961</u>	<u>(746,268)</u>	11,487,693
已抵押銀行存款								17,065
短期銀行存款								458,388
銀行結餘及現金								483,859
其他未分配資產								<u>99,589</u>
綜合資產								<u>12,546,594</u>
負債								
分部負債	<u>3,010,061</u>	<u>4,960</u>	<u>15</u>	<u>3,015,036</u>	<u>3,462,004</u>	<u>6,477,040</u>	<u>(535,231)</u>	5,941,809
銀行借款								459,154
其他未分配負債								<u>95,236</u>
綜合負債								<u>6,496,199</u>

以下為本集團其他資料按可報告及經營分部之分析。

截至二零一六年三月三十一日止年度

	承 建 管 理	物 業 發 展 管 理	物 業 投 資	保 華 建 業 總 計	酒 店 發 展	未 分 配	綜 合
	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元	千 港 元
<b>其他資料</b>							
<i>計量分部溢利(虧損)或分部資產所包括之金額：</i>							
添置發展中酒店	-	-	-	-	3,505,807	-	3,505,807
添置物業、機械及設備	12,817	-	-	12,817	10,677	4,136	27,630
添置收購物業、機械及設備之 已付訂金	-	-	-	-	87,847	-	87,847
添置投資訂金	-	-	-	-	110,000	-	110,000
物業、機械及設備之折舊	29,618	10	-	29,628	-	10,259	39,887
出售物業、機械及設備之盈利	662	-	-	662	-	111	773
發展中酒店開幕前開支	-	-	-	-	100,000	-	100,000
轉撥預付土地租賃款項	575	-	-	575	-	-	575
聯營公司及合營企業權益	28,106	(2,339)	84,900	110,667	-	-	110,667
攤佔聯營公司及合營企業業績	(591)	(503)	(436)	(1,530)	-	-	(1,530)

*定期提供予主要營運決策者但不包括於計量分部溢利(虧損)之金額：*

攤佔聯營公司及合營企業收入	846,979	-	6,165	853,144	-	-	853,144
---------------	---------	---	-------	---------	---	---	---------

本集團之業務主要位於香港、澳門、中華人民共和國(「中國」)(香港及澳門除外)及新加坡及馬來西亞。

以下為本集團收入按提供建築工程或其他服務之所在地區位置之分析：

	二 零 一 七 年 千 港 元	二 零 一 六 年 千 港 元
香港	5,068,846	3,993,825
澳門	694,687	2,423,427
中國	244,872	275,896
新加坡及馬來西亞	118,704	118,371
	<b>6,127,109</b>	<b>6,811,519</b>

以下為非流動資產賬面值按資產所在地區位置之分析：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港	204,098	226,311
澳門	9,670,419	8,003,384
中國	87,406	112,288
新加坡及馬來西亞	2,827	3,029
	<u>9,964,750</u>	<u>8,345,012</u>

收入貢獻佔本集團總收入超過10%的客戶如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
客戶A	2,042,615	940,911
客戶B	667,462	1,115,263
客戶C (附註)	N/A	1,299,724
客戶D (附註)	N/A	981,342
客戶E (附註)	N/A	782,230
	<u>N/A</u>	<u>782,230</u>

附註：該等客戶之收入貢獻佔本集團截至二零一七年三月三十一日止年度總收入少於10%。

該等客戶均屬承建管理分部。

#### 4. 所得稅費用

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
香港		
本期稅項	1,096	-
過往年度超額撥備	-	(146)
	<u>1,096</u>	<u>(146)</u>
澳門及其他司法權區		
本期稅項	6,194	22,631
過往年度(超額)不足撥備	483	(1)
	<u>6,677</u>	<u>22,630</u>
	<u>7,773</u>	<u>22,484</u>

香港利得稅按年內估計應課稅溢利之16.5%計稅。

由於應課稅溢利均被承前稅務虧損所悉數抵銷，故於截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合財務報表內並無作出香港利得稅撥備。

在澳門及其他司法權區產生之稅項乃根據相關司法權區通行之稅率計算。

## 5. 年度虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
年度虧損已扣除(計入)：		
物業、機械及設備之折舊	52,547	55,863
減：撥充在建合約工程資本之金額	(3,247)	(4,441)
減：撥充發展中酒店資本之金額	(12,063)	(11,535)
	<u>37,237</u>	<u>39,887</u>
出售物業、機械及設備之虧損(盈利)	3,369	(773)
發展中酒店開幕前開支	-	100,000
轉撥預付土地租賃款項	104,591	104,591
減：撥充發展中酒店資本之金額	(104,016)	(104,016)
	<u>575</u>	<u>575</u>

## 6. 股息

於該兩個年度，概無確認向本公司擁有人分派股息。

董事不建議派付截至二零一七年三月三十一日止年度之股息(二零一六年：無)。

## 7. 每股虧損

本公司擁有人應佔之每股基本及攤薄虧損乃根據下列數據計算：

### 虧損

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
計算每股基本及攤薄虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔年度虧損	<u>(44,559)</u>	<u>(197,361)</u>

### 股份數目

	股份數目	股份數目
計算每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數(附註)	<u>909,336,644</u>	<u>908,245,076</u>

附註：用以計算該兩個年度每股基本及攤薄虧損之普通股加權平均數乃經扣除一名獨立受託人以信託方式代本公司持有之股份數目後得出。

由於假設截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度尚未行使之可換股債券及已授出但未歸屬之股份獲行使將導致每股虧損減少，故計算截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設有關於行使。此外，由於年內尚未行使之根據一間附屬公司之購股權計劃授予購股權持有人之換股權及本公司購股權之經調整行使價高於年內股份平均市價並假設該行使將導致每股虧損減少，故計算截至二零一七年及二零一六年三月三十一日止年度之每股攤薄虧損並無假設有關於行使。

## 8. 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項

貿易應收款項主要來自承建管理業務。本集團承建管理業務之信貸期乃與貿易客戶磋商及訂立。信貸期由60日至90日不等。

貿易及其他應收款項、訂金及預付款項包括貿易應收賬款約598,527,000港元(二零一六年：596,062,000港元)。於報告期末，以發票日期為基準呈報之經扣減呆賬撥備後之貿易應收款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	544,654	525,632
超過90日但於180日內	2,309	37,734
超過180日	51,564	32,696
	<u>598,527</u>	<u>596,062</u>

## 9. 貿易及其他應付款項及應計開支

貿易應付款項之平均信貸期為90日。本集團設有金融風險管理政策，確保所有應付款項均在信貸時限內。

於報告期末，以發票日期為基準呈報之貿易應付款項之賬齡分析如下：

	二零一七年 千港元	二零一六年 千港元
90日內	546,624	498,957
超過90日但於180日內	2,291	662
超過180日	14,942	13,226
	<u>563,857</u>	<u>512,845</u>

## 管理層討論及分析

### 財務表現及狀況回顧

#### 酒店發展

本集團正在澳門金光大道一幅約65,000平方呎的土地上興建一幢獨家豪華酒店及娛樂綜合大樓（「酒店」），預計於二零一七年下半年落成。董事相信，當酒店落成並開幕及提供輔屬設施後，將帶來龐大的現金流，符合全體股東的利益。

截至二零一七年三月三十一日止年度，酒店發展分部錄得資產及負債分別約100.85億港元及約47.38億港元，主要包括在澳門的土地成本、發展中酒店、就收購酒店傢具、裝置及設備之已付訂金、就撥付酒店發展資金而發行的可換股債券的負債部分以及借款。此外，分部資產及負債包括就承建酒店與保華建業集團有限公司（「保華建業」）的交易。截至二零一七年三月三十一日止之年度並無來自酒店發展的分部溢利。

於二零一七年三月三十一日，由一間中資銀行所提供為數30.45億港元的六年期貸款融資中，已提取30.23億港元。

#### 工程業務－保華建業

於回顧年內，香港及澳門的工程服務需求雙雙由高峰期回落。此外，受立法會延遲撥款所影響，公共項目數量（尤其是基建項目）大大減少。一方面此為人力資源舒緩部分壓力，另一方面引致招標價格競爭加劇。

截至二零一七年三月三十一日止年度，保華建業及其附屬公司（「保華建業集團」）的分部收入由二零一六年度約99.60億港元（當中包括澳門酒店項目約31.48億）減少30%至約69.54億港元（當中包括澳門酒店項目約8.27億），乃由於去年度新獲得工程合約減少。分部經營溢利減少約18%至約1.29億港元（二零一六年：1.58億港元）（當中包括澳門酒店項目約3,500萬港元（二零一六年：1.32億港元）），乃由於收入減少所致。

#### 本集團

截至二零一七年三月三十一日止年度，本集團錄得綜合收入（包括合營業務）約61.27億港元（二零一六年：68.12億港元），較去年減少約10%，乃由於去年度新獲得工程合約減少。

毛利增加至約2.47億港元(二零一六年：1.98億港元)，乃主要由於本年度對若干建築工程項目的撥備減少，惟因上述原因導致收入減少而抵銷部分升幅。毛利率上升至4.0%(二零一六年：2.9%)。

本公司擁有人應佔年內虧損約為4,500萬港元(二零一六年：1.97億港元)，減少約77%，主要是由於本年度沒有去年確認有關發展中酒店的一次性開幕前開支以及法律及專業費用減少所致。每股基本虧損為4.9港仙。

本集團保持穩健財務狀況，於二零一七年三月三十一日，資產總值維持於約135.24億港元，較去年增加8%。本公司擁有人應佔權益稍為減少至約56.80億港元或1%，主要是由於酒店發展導致年內錄得持續虧損。

來自經營業務之現金流淨額約為3,000萬港元，而用於投資活動之現金流出淨額約為13.96億港元，來自融資活動之現金流入淨額約為7.88億港元，故本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之現金及與現金等值項目錄得約5.78億港元之淨減少。

## 業務回顧

### 酒店發展

澳門政府已於二零一七年三月二十九日發出酒店的估用許可證，本公司現正就經營酒店及相關活動獲取必要的牌照及批准。

我們對酒店整體質素非常滿意，並認為酒店瑰麗堂皇美侖美奐。我們感到非常欣喜及榮幸，酒店被 *Wallpaper\** 20週年特刊評為「一九九六年至二零一六年度最優秀創新設計」之一。*Wallpaper\**是Time Inc.旗下一份備受尊崇的設計雜誌。十三第與iPhone、法拉利Enzo、畢爾包古根漢美術館、北京奧運鳥巢和杜拜哈里發塔等其他現代地標性設計並列此殊榮，成績里程傲視同儕。

於二零一七年三月三十一日，酒店分部的員工人數已逾300人。

## 工程業務－保華建業

承建管理部門仍為主要業務，亦是本年度之主要收入來源。該部門收入約達69.51億港元（二零一六年：99.44億港元），減少約30%。收入包括澳門酒店項目約8.27億港元（二零一六年：31.48億港元）。該部門錄得經營溢利約1.26億港元（二零一六年：1.58億港元），包括澳門酒店項目約3,500萬港元（二零一六年：1.32億港元）。於二零一七年三月三十一日，其手頭合約總值約272.23億港元，而餘下工程價值則維持約114.24億港元。

於回顧年度內，承建管理部門獲得之新建築工程合約總值約為96.57億港元。年結日後，該部門進一步獲得合約總值約10.63億港元。以下為本年度及截至本公佈日期所取得之部分新合約：

- 九肚第56A區住宅發展項目地庫及上蓋建築工程
- 南丫發電廠擴建部分L10機組及L11機組（可選）土木及大樓工程
- 芝加哥大學香港中心承建管理服務
- 觀塘彩福邨第三期公共租住房屋發展項目和體育館建築工程
- 澳門路氹上葡京裝飾工程
- 南豐紗廠改建及加建工程總承包合約
- 香港法國國際學校將軍澳校舍總承包合約工程
- 啟德第11區3號住宅發展項目總承包合約工程

於回顧年度內，物業發展管理部門錄得虧損約200萬港元。物業發展管理部門於年結日之手頭合約總值約為400萬港元。

於回顧年度內，物業投資部門通過其合營企業錄得溢利約500萬港元。該合營企業於杭州持有一項投資物業「先鋒科技大廈」，該物業乃一幢辦公大樓，總建築面積約20,000平方米。該物業於年內帶來租金收入約1,200萬港元（二零一六年：1,200萬港元），其出租率於二零一七年三月三十一日約達96%。

## 報告期後事項

於二零一七年六月二十八日，本公司就出售保華建業（本公司之間接附屬公司）51.76%權益予德祥地產集團有限公司（「德祥地產」，為上市公司，其股份於香港聯合交易所有限公司上市（「聯交所」）（股份代號：199））及陳佛恩先生（保華建業之副主席兼執行董事，同時亦為德祥地產之董事總經理兼執行董事）訂立買賣協議，總代價為3億港元。

有關其他詳情，請參閱本公司日期於二零一七年六月二十八日之公佈。

## 流動資金及資本來源

本集團備有多項信貸安排以提供其所需之營運資金。於二零一七年三月三十一日，現金、銀行結餘及存款約達3.77億港元，其中約3.01億港元、5,600萬港元、1,300萬港元、300萬港元、300萬港元及100萬港元分別以港元、人民幣、澳門幣、新加坡元、馬來西亞令吉及日圓為單位。本集團於年結日之總借款共約39.48億港元，其中約8.88億港元須於一年內償還。此外，本集團於二零一七年三月三十一日亦有面值約22.19億港元的未償還可換股債券及負債部分約5.77億港元。可換股債券於二零二五年二月到期。

於二零一七年三月三十一日，除可換股債券外，本集團之浮息借款及定息借款分別約為36.48億港元及3.00億港元。可換股債券為免息。所有借款以港元為單位。由於與酒店發展相關的總借款增加，本集團總債項與總資產比率由二零一六年三月三十一日之28%增加至二零一七年三月三十一日之33%，該項比率乃根據總債項約45.25億港元及總資產約135.24億港元計算。

於二零一七年三月三十一日，本集團之流動負債超出流動資產約3.01億港元，而本集團之未償還資本承擔為約3.69億港元。本集團已接獲不具法律約束力之融資要約，金額高於其流動負債淨額及資本承擔，而本集團正努力完成所需融資。

## 僱員

於二零一七年三月三十一日，本集團共聘用1,808名全職僱員，包括本集團董事，惟不包括於澳門之合約臨時工人。本集團根據整體市場水平、個別僱員之表現，以及本集團之業務表現，提供具競爭力之酬金待遇。酬金待遇包括薪金、按表現發放之花紅，以及其他福利，包括培訓、公積金及醫療保障。本集團實施三項股份獎勵計劃（分別為購股權計劃、股份獎勵計劃及股份融資計劃），以鼓勵及獎賞合資格僱員。

## 資產抵押

於二零一七年三月三十一日，本集團分別將約77.18億港元之發展中酒店、約15.95億港元之預付土地租賃付款、約1.58億港元之收購物業、機械及設備之已付訂金、約3,000萬港元之存貨及約1,600萬港元之銀行存款，及本集團於若干建築合約之利益及本集團於若干附屬公司之權益抵押，作為授予本集團之一般銀行及其他融資之擔保。

## 或然負債

於二零一七年三月三十一日，本集團代一間聯營公司及合營業務就建築工程合約之履約保證向金融機構發出之彌償保證，有約5,000萬港元之或然負債，並就一間聯營公司獲授予一般銀行融資向一間銀行發出之公司擔保，有約1,800萬港元之或然負債。

## 承擔

於二零一七年三月三十一日，本集團就購置物業、機械及設備及發展中酒店而已訂約但未於綜合財務報表撥備之開支分別約1.87億港元及1.82億港元。

## 已發行證券

截至二零一七年三月三十一日止年度，2,100,000份購股權已授出，150,000份購股權已失效。

於二零一七年三月三十一日，已發行股份為920,867,010股。可透過以下方式發行額外股份：i)視乎購股權附有的歸屬條件能否達成，行使涉及最多91,632,000股本公司股份之購股權；ii)視乎Falloncroft Investments Limited（「Falloncroft」）最終股本資本化情況及能否達致有關酒店發展的若干執行目標，以Falloncroft最多10%股份換取最多88,235,294股本公司股份；及iii)三份二零二五年可換股債券（倘悉數轉換）將導致發行465,814,719股本公司股份。

## 末期股息

董事局不建議派付截至二零一七年三月三十一日止年度之股息（二零一六年：無）。

## 購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一七年三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。

## 展望

面對政局動盪，全球經濟持續維持不確定性，中國內地及美國經濟復甦步伐亦轉趨審慎。作為全球兩大經濟體，隨著經濟狀況得以改善，兩國央行不論是在維持國內的資產負債比例又或是在針對國際經濟形勢的調控上，均回歸至貨幣緊縮及減債政策。此乃是在經歷差不多10年的非典型貨幣政策，再加上歐盟地區及美國民粹運動為國際政局及貿易活動逐添不穩定因素後之結果。此外，中國將於本年度稍後舉行第十九次全國黨代表大會，會上將就中國經濟持續改革的步伐作出重大決定。儘管全球宏觀經濟基調仍然樂觀，但面對多項不明朗的因素，出現逆轉的可能還是不能排除。

## 酒店發展

二零一六年，澳門整體博彩總收益（「博彩總收益」）有所下降。全年博彩總收益約為2,170億港元，較二零一五年下跌3.3%。然而，自二零一六年下半年起，博彩總收益出現反彈，按年（「按年」）增長5.7%。截至二零一七年五月止五個月，博彩總收益持續增長，按年上升15.8%。二零一七年二月澳門博彩總收益更創自二零一五年一月以來的新高。

截至二零一七年四月止四個月，訪澳旅客人次增長6.9%，較二零一六年全年稍為上升0.8%。

澳門博彩總收益的反彈皆有賴於中國國內生產總值（「國內生產總值」）的增長持續上升。於二零一七年首季度，中國錄得國內生產總值按年增長11.8%。經濟合作及發展組織（「經合組織」）預測二零一七年全年中國國內生產總值將增長11.5%，而二零一六年及二零一五年的實際增長分別為8.0%及7%。二零一五年是自一九九八年至一九九九年亞洲金融危機以來，中國錄得最低國內生產總值增長的一年。

## 工程業務－保華建業

受整體政治及經濟環境所影響，香港建造業仍面對不少挑戰。與此同時，立法會再遇阻滯，令大批公共工程撥款仍待審批。預計於可見將來建造業競爭仍然熾熱。不過，香港特區政府持續採取多端策略以增加土地及房屋供應，藉此增加住宅單位。有鑒於此，建造業中長期發展前景仍然理想。

澳門方面，博彩業正逐步復甦，預計在澳門政府大力推動基建發展下，其公共基建總開支將會上調，為建造業帶來希望。另外，我們密切注視東南亞市場以發掘更多發展機會，同時我們會採取審慎的招標策略，持續擴充或發展當地建造業務。

為壯大本集團的業務及聲譽，我們於去年重整組織及管理架構，旨在利用本集團的優勢及資源來提升經營表現及更有效地實施策略計劃及方針。作為香港知名的綜合承包服務公司，我們將持續創新。我們亦將搜尋各界人才精英，以助我們出色的管理團隊發揮所長，攜手共創更美好未來。

## 企業管治

本公司致力維持高水平的企業管治，皆因本公司相信良好的企業管治為提升股東價值的最佳方法。於截至二零一七年三月三十一日止年度內，本公司已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《企業管治守則》的所有守則條文，亦已採納當中大部分之最佳常規建議。

## 審核委員會

本公司審核委員會（「審核委員會」）之主要職責包括監管本集團之財務申報制度、風險管理及內部監控系統、審閱本集團之財務資料，並檢討與本公司外聘核數師之關係。

審核委員會包括本公司五位獨立非執行董事，分別為：

- 趙雅各工程師，*OBE*，*JP* (審核委員會主席)
- 李焯芬教授，*GBS*，*SBS*，*JP*
- 布魯士先生
- Francis Goutenmacher先生
- 陳覺忠先生

本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之業績已經審核委員會審閱。

此初步業績公佈內所載本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之綜合財務狀況表、綜合損益表、綜合損益及其他全面收益表以及相關附註之數據乃經本集團之核數師德勤•關黃陳方會計師行覆核其中數字與本集團之年度已審核綜合財務報表內所載相符。由於德勤•關黃陳方會計師行就此執行之工作並不構成根據香港會計師公會頒佈之《香港審計準則》、《香港審閱應聘服務準則》或《香港保證應聘服務準則》而進行的保證應聘服務，因此，德勤•關黃陳方會計師行並不會就此初步業績公佈發表任何保證。

### 獨立核數師報告之摘要

以下為對本集團截至二零一七年三月三十一日止年度之經審核綜合財務報表之獨立核數師報告之摘要。報告包括強調事項各段，並沒有保留意見。

### 「意見

本核數師行認為，綜合財務報表已根據香港會計師公會（「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」）真實而公平地反映 貴集團於二零一七年三月三十一日之綜合財務狀況以及截至該日止年度之綜合財務表現及其綜合現金流量，並已遵照香港公司條例之披露規定妥為編製。

### **與持續經營相關之重大不確定因素**

請注意綜合財務報表附註1，當中說明 貴集團於截至二零一七年三月三十一日止年度產生淨虧損約40,224,000港元及截止該日 貴集團流動負債超出流動資產300,941,000港元。此外，本集團有在綜合財務報表附註所披露之已訂約但未於綜合財務報表撥備之資本承擔369,009,000港元。 貴公司董事正考慮並正洽商多項財務措施以改善 貴集團之流動資金及財務狀況，並認為於成功實施該等措施後， 貴集團將有足夠營運資金以應付其營運資金需要及於可見將來到期之財務責任。然而，該等條件以及綜合財務報表附註1所載其他事項表明，存在重大不確定因素可能對 貴集團繼續持續經營之能力造成重大懷疑。本核數師行並無就此事宜發表修正意見。」

### **董事進行證券交易之標準守則**

本公司已採納上市規則附錄十所載有關上市發行人進行證券買賣之標準守則（「標準守則」），作為本公司董事進行證券交易之操守守則。

本公司作出具體查詢後，本公司全體董事已經確認，他們於截至二零一七年三月三十一日止年度內均有遵守標準守則規定之準則。

### **股東週年大會**

本公司之二零一七年股東週年大會將於二零一七年八月二十三日舉行。二零一七年股東週年大會通告將適時於本公司網頁[www.The13.com](http://www.The13.com)及聯交所網頁內刊登及發送予股東。

### **刊登年度業績及年報**

本業績公佈已於本公司網頁[www.The13.com](http://www.The13.com)及聯交所網頁內刊登。二零一七年年報將適時發送予股東及於聯交所及本公司網頁內刊登。

## 致謝

我們代表董事局藉此機會感謝股東、客戶及業務夥伴對我們一直以來的支持及作出的貢獻。我們亦謹此向董事之領導致謝，並感激員工作出的奉獻及努力不懈之精神。

代表董事局

聯合主席

**洪永時及Peter Lee Coker Jr.**

香港，二零一七年六月二十八日

於本公佈發表日期，本公司之董事如下：

洪永時先生	:	聯席主席(執行董事)
Peter Lee Coker Jr.先生	:	聯席主席(執行董事)
劉高原先生	:	副主席(執行董事)
Walter Craig Power先生	:	行政總裁(執行董事)
趙雅各工程師， <i>OBE, JP</i>	:	獨立非執行董事
李焯芬教授， <i>GBS, SBS, JP</i>	:	獨立非執行董事
布魯士先生	:	獨立非執行董事
Francis Goutenmacher先生	:	獨立非執行董事
陳覺忠先生	:	獨立非執行董事