

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)

截至二零一六年三月三十一日止年度之業績公佈

財務摘要

| | | |
|--------------|----------|-------|
| • 收入 | 68.12億港元 | -27% |
| • 毛利 | 1.98億港元 | -30% |
| • 本公司擁有人應佔虧損 | 1.97億港元 | +557% |
| • 每股虧損 | | |
| — 基本 | 21.7港仙 | +295% |
| — 攤薄 | 21.7港仙 | +295% |
| • 每股資產淨值 | 6.20港元 | -3% |

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」)截至二零一六年三月三十一日止年度之綜合業績以及二零一五年同期之比較數字如下：

綜合損益表

截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------|----|--------------------|--------------|
| 收入 | 3 | 6,811,519 | 9,323,418 |
| 銷售成本 | | (6,613,685) | (9,039,706) |
| 毛利 | | 197,834 | 283,712 |
| 其他收益 | | 8,617 | 13,314 |
| 行政費用及其他開支 | | (406,342) | (259,617) |
| 融資成本 | | (8,911) | (11,415) |
| 攤佔聯營公司業績 | | (1,531) | (2,284) |
| 攤佔合營企業業績 | | 1 | 2,234 |
| 除稅前(虧損)溢利 | | (210,332) | 25,944 |
| 所得稅費用 | 4 | (22,484) | (33,856) |
| 年度虧損 | 5 | (232,816) | (7,912) |
| 應佔年度(虧損)溢利： | | | |
| 本公司擁有人 | | (197,361) | (29,883) |
| 非控股權益 | | (35,455) | 21,971 |
| | | (232,816) | (7,912) |
| 每股虧損 | 7 | | |
| 基本(港仙) | | (21.7) | (5.5) |
| 攤薄(港仙) | | (21.7) | (5.5) |

綜合損益及其他全面收益表
截至二零一六年三月三十一日止年度

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|-------------------------|-----------------------|
| 年度虧損 | <u>(232,816)</u> | <u>(7,912)</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 | (6,518) | (135) |
| 攤佔一間聯營公司及合營企業匯兌儲備 | <u>(3,580)</u> | <u>(274)</u> |
| | <u>(10,098)</u> | <u>(409)</u> |
| 年度全面開支總額 | <u>(242,914)</u> | <u>(8,321)</u> |
| 應佔年度全面(開支)收益總額： | | |
| 本公司擁有人 | (202,519) | (30,093) |
| 非控股權益 | <u>(40,395)</u> | <u>21,772</u> |
| | <u>(242,914)</u> | <u>(8,321)</u> |

綜合財務狀況表

於二零一六年三月三十一日

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 非流動資產 | | | |
| 發展中酒店 | | 6,139,370 | 2,633,563 |
| 物業、機械及設備 | | 176,745 | 206,335 |
| 收購物業、機械及設備之已付訂金 | | 126,654 | 38,807 |
| 投資訂金 | | 110,000 | — |
| 預付土地租賃款項 | | 1,612,303 | 1,716,894 |
| 商譽 | | 61,646 | 61,646 |
| 其他無形資產 | | 7,627 | 7,627 |
| 聯營公司權益 | | 22,867 | 24,741 |
| 合營企業權益 | | 87,800 | 91,467 |
| | | <u>8,345,012</u> | <u>4,781,080</u> |
| 流動資產 | | | |
| 預付土地租賃款項 | | 104,591 | 104,591 |
| 應收客戶合約工程款項 | | 851,251 | 824,031 |
| 貿易及其他應收款項、訂金及預付款項 | 8 | 1,752,666 | 2,657,938 |
| 應收聯營公司款項 | | 18,700 | 16,046 |
| 應收合營企業款項 | | 321,926 | 495,327 |
| 應收合營業務／合營業務其他夥伴款項 | | 118,572 | 119,565 |
| 應收一名股東附屬公司款項 | | 26,564 | 63,591 |
| 其他應收貸款 | | 48,000 | 91,351 |
| 已抵押銀行存款 | | 17,065 | 46,878 |
| 短期銀行存款 | | 458,388 | 2,138,346 |
| 銀行結餘及現金 | | 483,859 | 1,036,459 |
| | | <u>4,201,582</u> | <u>7,594,123</u> |

| | 附註 | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|----|------------------|------------------|
| 流動負債 | | | |
| 應付客戶合約工程款項 | | 1,169,067 | 1,650,622 |
| 貿易及其他應付款項及應計開支 | 9 | 1,629,908 | 2,218,124 |
| 應付聯營公司款項 | | 10,970 | 28,486 |
| 應付一間合營企業款項 | | 49 | 2,868 |
| 應付合營業務／合營業務其他夥伴款項 | | 115,948 | 86,866 |
| 應付一名股東附屬公司款項 | | 441 | 15,793 |
| 一名股東之一間附屬公司借款 | | 30,000 | 37,000 |
| 應付稅項 | | 33,134 | 52,198 |
| 一年內到期之銀行借款 | | 459,154 | 487,610 |
| | | <u>3,448,671</u> | <u>4,579,567</u> |
| 流動資產淨值 | | <u>752,911</u> | <u>3,014,556</u> |
| 總資產減流動負債 | | <u>9,097,923</u> | <u>7,795,636</u> |
| 非流動負債 | | | |
| 一年後到期之銀行借款 | | 2,561,693 | 1,098,517 |
| 可換股債券 | | 485,835 | 409,303 |
| | | <u>3,047,528</u> | <u>1,507,820</u> |
| | | <u>6,050,395</u> | <u>6,287,816</u> |
| 資本及儲備 | | | |
| 股本 | | 1,841,734 | 1,841,734 |
| 儲備 | | 3,867,648 | 4,044,173 |
| | | <u>5,709,382</u> | <u>5,885,907</u> |
| 非控股權益 | | | |
| 一間附屬公司之購股權儲備 | | 35,953 | 30,168 |
| 攤佔附屬公司之淨資產 | | 305,060 | 371,741 |
| | | <u>341,013</u> | <u>401,909</u> |
| 總權益 | | <u>6,050,395</u> | <u>6,287,816</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。

2. 應用新訂及經修改之香港財務報告準則

於本年度，本集團首次應用以下由香港會計師公會所頒佈對香港會計準則（「香港會計準則」）及香港財務報告準則之修訂（合稱「新訂及經修改香港財務報告準則」）。

| | |
|----------------|----------------------------|
| 香港會計準則第19號（修訂） | 界定福利計劃：僱員供款 |
| 香港財務報告準則（修訂） | 香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期之年度改進 |
| 香港財務報告準則（修訂） | 香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期之年度改進 |

於本年度應用上述新訂及經修改香港財務報告準則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 ² |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收入 ² |
| 香港財務報告準則第16號 | 租賃 ⁴ |
| 香港會計準則第1號（修訂） | 主動披露 ¹ |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |
| 香港會計準則第27號（修訂） | 獨立財務報表之權益法 ¹ |
| 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 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28號（修訂） | 投資實體：應用綜合入賬之例外情況 ¹ |
| 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 ¹ |
| 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 ¹ |

- 1 於二零一六年一月一日起或以後開始之年度期間生效，允許提前應用。
- 2 於二零一八年一月一日起或以後開始之年度期間生效，允許提前應用。
- 3 於將釐定之日期起或以後開始之年度期間生效。
- 4 於二零一九年一月一日起或以後開始之年度期間生效，允許提前應用。

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。

本公司董事預期，於日後應用香港財務報告準則第15號可能會對於本集團綜合財務報表之呈報金額及披露造成重大影響。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15號之影響。

香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號於生效日期起將取代香港會計準則第17號「租賃」，引入單一承租人會計處理模式並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產。具體而言，根據香港財務報告準則第16號，承租人須確認使用權資產(表示其有權使用相關租賃資產)及租賃負債(表示其有責任支付租賃款項)。因此，承租人應確認使用權資產折舊及租賃負債利息，並將租賃負債的現金還款分類為本金部分及利息部分，在現金流量表中呈列。此外，使用權資產及租賃負債初步按現值基準計量。計量包括不可註銷租賃付款，亦包括承租人合理肯定會行使選擇權延續租賃，不行使選擇權而中止租賃

的情況下，將於選擇權期間內作出的付款。此會計處理方法與承租人會計法顯著不同，後者適用於根據原準則香港會計準則第17號分類為經營租賃的租賃。

就出租人會計法而言，香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號的出租人會計法規定。因此，出租人繼續將其租人分類為經營租賃及融資租賃，並且對兩類租賃進行不同的會計處理。

本公司董事將評估應用香港財務報告準則第16號之影響。目前，本集團於完成詳細審閱前無法合理估計應用香港財務報告準則第16號之影響。

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，集中以所交付或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，並無計入未分攤企業收入、中央行政成本及融資成本。此乃向本公司執行董事(即主要營運決策者)報告用作分配資源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。

分部之間之銷售額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 | | | | | | | | (8,911) |
| 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> | <u>11,487,693</u> |
| 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> | <u>5,941,809</u> |
| 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 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 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|-----------|
| 其他資料 | | | | | | | |
| 計量分部溢利(虧損)或分部資產 | | | | | | | |
| 所包括之金額： | | | | | | | |
| 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、機械及設備之收益 | 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) |
| 定期提供予執行董事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 |

以下為本集團收入及業績按可報告及經營分部之分析。

截至二零一五年三月三十一日止年度

| | 物業發展 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 | 9,292,639 | 30,779 | - | 9,323,418 | - | 9,323,418 | - | 9,323,418 |
| 分部之間銷售 | 1,371,655 | 500 | - | 1,372,155 | - | 1,372,155 | (1,372,155) | - |
| 分部收入 | <u>10,664,294</u> | <u>31,279</u> | <u>-</u> | <u>10,695,573</u> | <u>-</u> | <u>10,695,573</u> | <u>(1,372,155)</u> | <u>9,323,418</u> |
| 分部溢利 | <u>195,376</u> | <u>969</u> | <u>1,406</u> | <u>197,751</u> | <u>-</u> | <u>197,751</u> | <u>(42,168)</u> | <u>155,583</u> |
| 企業收益 | | | | | | | | 13,314 |
| 中央行政成本 | | | | | | | | (131,538) |
| 融資成本 | | | | | | | | (11,415) |
| 除稅前溢利 | | | | | | | | <u>25,944</u> |

以下為本集團資產及負債按可報告及經營分部之分析。

於二零一五年三月三十一日

| | 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 | 4,518,371 | 19,389 | 89,497 | 4,627,257 | 4,799,752 | 9,427,009 | (420,812) | 9,006,197 |
| 已抵押銀行存款 | | | | | | | | 46,878 |
| 短期銀行存款 | | | | | | | | 2,138,346 |
| 銀行結餘及現金 | | | | | | | | 1,036,459 |
| 其他未分配資產 | | | | | | | | 147,323 |
| 綜合資產 | | | | | | | | 12,375,203 |
| 負債 | | | | | | | | |
| 分部負債 | 4,142,739 | 4,847 | 447 | 4,148,033 | 1,765,337 | 5,913,370 | (442,117) | 5,471,253 |
| 銀行借款 | | | | | | | | 487,610 |
| 其他未分配負債 | | | | | | | | 128,524 |
| 綜合負債 | | | | | | | | 6,087,387 |

以下為本集團其他資料按可報告及經營分部之分析。

截至二零一五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 | 未分配 千港元 | 綜合 千港元 |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|------------|-----------|
| 其他資料 | | | | | | | |
| <i>計量分部溢利或分部資產</i> | | | | | | | |
| <i>所包括之金額：</i> | | | | | | | |
| 添置發展中酒店 | - | - | - | - | 1,700,925 | - | 1,700,925 |
| 添置物業、機械及設備 | 16,166 | - | - | 16,166 | 11,741 | 7,441 | 35,348 |
| 添置收購物業、機械及設備之 已付訂金 | - | - | - | - | 38,807 | - | 38,807 |
| 物業、機械及設備之折舊 | 28,818 | 11 | - | 28,829 | - | 3,574 | 32,403 |
| 出售物業、機械及設備之虧損 | (2,375) | - | - | (2,375) | - | (73) | (2,448) |
| 轉撥預付土地租賃款項 | 575 | - | - | 575 | - | - | 575 |
| 聯營公司及合營企業權益 | 28,643 | (1,924) | 89,489 | 116,208 | - | - | 116,208 |
| 攤佔聯營公司及合營企業業績 | 441 | (1,927) | 1,436 | (50) | - | - | (50) |
| <hr/> <hr/> | | | | | | | |
| <i>定期提供予執行董事但不包括於計量分部溢利(虧損)之金額：</i> | | | | | | | |
| 攤佔聯營公司及合營企業收入 | 1,389,706 | 109 | 6,257 | 1,396,072 | - | - | 1,396,072 |
| <hr/> <hr/> | | | | | | | |

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。

下表為本集團收入按地區位置劃分（按提供建設工程或其他服務之所在地區）之分析：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----|------------------|------------------|
| 香港 | 3,993,825 | 2,926,531 |
| 澳門 | 2,423,427 | 5,743,744 |
| 新加坡 | 118,371 | 80,402 |
| 中國 | 275,896 | 572,741 |
| | 6,811,519 | 9,323,418 |

下表為非流動資產賬面值按資產所在地區之分析：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----|------------------|------------------|
| 香港 | 226,311 | 133,198 |
| 澳門 | 8,003,384 | 4,530,369 |
| 新加坡 | 3,029 | 2,521 |
| 中國 | 112,288 | 114,992 |
| | 8,345,012 | 4,781,080 |

收入貢獻佔本集團總收入超過10%的客戶如下：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|----------|--------------|--------------|
| 客戶A | 1,299,724 | 3,625,477 |
| 客戶B | 1,115,263 | 2,110,767 |
| 客戶C (附註) | 981,342 | — |
| 客戶D (附註) | 940,911 | — |
| 客戶E (附註) | 782,230 | — |

附註：該等客戶之收入貢獻佔本集團截至二零一五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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-----------|---------------|---------------|
| 香港 | | |
| 過往年度超額撥備 | (146) | — |
| 澳門及其他司法權區 | | |
| 本期稅項 | 22,631 | 33,951 |
| 過往年度超額撥備 | (1) | (95) |
| | <u>22,630</u> | <u>33,856</u> |
| | <u>22,484</u> | <u>33,856</u> |

由於此兩年內之應課稅溢利均被承前稅務虧損所悉數抵銷，故並無於綜合財務報表內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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 年度虧損已扣除(計入)： | | |
| 物業、機械及設備之折舊 | 55,863 | 49,558 |
| 減：撥充在建合約工程資本之金額 | (4,441) | (5,400) |
| 減：撥充發展中酒店資本之金額 | (11,535) | (11,755) |
| | <u>39,887</u> | <u>32,403</u> |
| 出售物業、機械及設備之(收益)虧損 | (773) | 2,448 |
| 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二零一六年三月三十一日止年度之股息(二零一五年：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

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 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>(197,361)</u> | <u>(29,883)</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>908,245,076</u> | <u>548,042,386</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。

由於假設截至二零一六年及二零一五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，故計算截至二零一六年及二零一五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，故計算截至二零一六年及二零一五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596,062,000港元(二零一五年：828,837,000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：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|----------------|----------------|
| 90日內 | 525,632 | 786,553 |
| 超過90日但於180日內 | 37,734 | 2,624 |
| 超過180日 | 32,696 | 39,660 |
| | <u>596,062</u> | <u>828,837</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。本集團設有財務風險管理政策，確保所有應付款項均在信貸時限內。

貿易及其他應付款項及應計開支包括貿易應付款項512,845,000港元(二零一五年：1,056,543,000港元)。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：

| | 二零一六年 千港元 | 二零一五年 千港元 |
|--------------|----------------|------------------|
| 90日內 | 498,957 | 1,030,869 |
| 超過90日但於180日內 | 662 | 5,628 |
| 超過180日 | 13,226 | 20,046 |
| | <u>512,845</u> | <u>1,056,543</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(「十三第酒店」)，預計於二零一六年第四季開幕。於二零一六年二月，我們正式將該澳門酒店命名為「十三第」，其後本公司易名為「十三集團有限公司」，並於二零一六年三月底取得股東及其他監管機構的批准。董事相信，當澳門的十三第酒店落成並投入營運後，將提供輔屬零售及娛樂設施，並帶來龐大的現金流，符合全體股東的利益。

截至二零一六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85.09億港元及約34.62億港元，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銀行借款。此外，分部資產及負債包括就承建十三第酒店與保華建業集團有限公司(「保華建業」)的交易。截至二零一六年三月三十一日止之年度並無來自酒店發展的分部溢利。

於二零一六年三月三十一日，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，已提取約25.62億港元。

工程業務－保華建業

儘管香港特別行政區政府持續致力增加土地供應及維持相當高水平的資本工程項目開支以製造大量商機，然而建造業表現仍見放緩。政府未能順暢地通過預期招標工程的資金撥款，削弱了以上努力，為市場帶來潛藏的隱憂。

截至二零一六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」)的分部收入由二零一五年度約106.96億港元減少7%至約99.60億港元，乃由於手頭合約量隨著澳門一項大型項目竣工而減少。分部經營溢利減少約20%至約1.58億港元(二零一五年：1.98億港元)，乃由於就鉛水事件作出撥備以及法律及專業費用增加所致。

本集團

截至二零一六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68.12億港元(二零一五年：93.23億港元)，較去年減少約27%，乃由於手頭合約量隨著澳門一項大型項目竣工而減少。

毛利減少約30%至約1.98億港元(二零一五年：2.84億港元)，主要是由於若干工程合約須為鉛水事件採取補救措施之成本撥備，加上法律及專業費用增加所致。毛利率稍為下跌至2.9%(二零一五年：3.0%)。

本公司擁有人應佔年內虧損約為1.97億萬港元(二零一五年：3,000萬港元)，增加約6倍，主要原因是保華建業集團分部毛利率減少及發展中酒店分部開幕前開支。每股基本虧損為21.7港仙。

本集團保持穩健財務狀況，資產總值維持於約125.47億港元。流動資產約為42.02億港元，相當於流動負債約1.2倍。本公司擁有人應佔權益稍為減少至約57.09億港元或3%。

用於經營業務之現金流淨額約為2.31億港元，而用於投資活動之現金流出淨額約為24.27億港元，來自融資活動之現金流入淨額約為13.25億港元，故截至二零一六年三月三十一日止年度本集團之現金及與現金等值項目錄得約13.33億港元之淨減少。

業務回顧

酒店發展

於截至二零一六年三月三十一日止年度，本集團就酒店項目的發展取得重大進展，並預期酒店將於二零一六年第四季開幕。目前實際上所有工程均致力於完成酒店的室內裝修。

Rolls-Royce Motor Cars Limited已完成本公司大部分的標誌性紅色勞斯萊斯大型豪華轎車並正準備出廠。於二零一六年三月一日，本公司聯同Rolls-Royce Motor Cars Limited於日內瓦車展上召開發佈會，隆重推出本公司30台中首台紅色Rolls-Royce幻影型號加長版汽車。

本集團已大致上完成其高級管理團隊的任命，包括支援各部門主管的副級經理。所有人員均密切參與設計及開發過程，確保十三第酒店不僅是超凡脫俗的酒店，同時亦提供賓客期望的超水準服務及功能。於二零一六年三月三十一日，發展中酒店分部的總員工人數超過200人，包括本公司董事。

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99.44億港元（二零一五年：106.65億港元），減少約7%。收入包括澳門十三第酒店項目約31.48億港元（二零一五年：13.72億港元）。該部門錄得經營溢利約1.58億港元（二零一五年：1.96億港元），包括澳門十三第酒店項目約1.32億港元（二零一五年：4,200萬港元）。於二零一六年三月三十一日，其手頭合約總值約234.81億港元，而餘下工程價值則維持約75.85億港元。

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48.81億港元，較去年約52.53億港元減少約7%，乃由於鉛水事件的影響。年結日後，該部門進一步獲得合約總值約26.53億港元。以下為本年度及截至本公佈日期所取得之部分新合約：

- 芝加哥大學香港中心承建管理服務
- 澳門路環聯生填海區（第7地段）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
- 薄扶林道128號住宅發展項目總承包合約工程
- 西貢酒店發展工程
- 海洋公園大樹灣發展項目地盤平整及地基工程

* 項目以合營形式進行

於回顧年度內，物業發展管理部門錄得溢利約100萬港元。物業發展管理部門於年結日之手頭合約總值約為4,000萬港元。

於回顧年度內，物業投資部門通過其合營企業錄得虧損約100萬港元。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（二零一五年：1,300萬港元），於二零一六年三月三十一日的出租率約達90%。

報告期後事項

於報告期結束後及直至本公佈日期並無重大期後事件。

流動資金及資本來源

本集團根據審慎之資金及財務政策，備有多項信貸安排以提供其所需之營運資金。於二零一六年三月三十一日，現金、銀行結餘及存款約達9.59億港元，其中約8.51億港元、7,600萬港元、2,300萬港元、500萬港元、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30.21億港元，其中約4.59億港元須於一年內償還。此外，本集團於二零一六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4.86億港元。可換股債券於二零二五年二月到期。

於二零一六年三月三十一日，本集團所有借款（可換股債券除外）按浮動息率計息，並以港元或人民幣為單位。人民幣借款直接與本集團於中國內地之業務掛鉤。可換股債券為免息。由於與酒店發展相關的總借款增加，本集團之資本負債比率由二零一五年三月三十一日之約0.34增加至二零一六年三月三十一日之約0.61，該項比率乃根據總借款約35.07億港元及本公司擁有人應佔權益約57.09億港元計算。

僱員

於二零一六年三月三十一日，本集團共聘用1,816名全職僱員，包括本公司董事，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、公積金及醫療福利。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

於二零一六年三月三十一日，本集團分別將約61.39億港元之發展中酒店、約100萬港元之物業、機械及設備、約16.99億港元之預付土地租賃款項及約1,700萬港元之銀行存款，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予銀行，作為授予本集團之一般信貸融資之擔保。

或然負債

於二零一六年三月三十一日，本集團就聯營公司及合營業務獲授之履約保證給予銀行之彌償保證，有約2,800萬港元之或然負債，並就一間聯營公司獲授之銀行融資給予銀行之公司擔保，有約2,000萬港元之或然負債。

承擔

於二零一六年三月三十一日，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7.67億港元及5.96億港元。

已發行證券

截至二零一六年三月三十一日止年度，62,856,000份購股權已授出，679,000份購股權已失效。

於二零一六年三月三十一日，已發行股份為920,867,010股。可透過以下方式發行額外股份：i)視乎購股權附帶之歸屬權是否達成，行使本公司涉及最多89,682,000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)倘悉數轉換三批二零二五年可換股債券將導致發行465,814,719股本公司股份。

末期股息

董事局不建議派付截至二零一六年三月三十一日止年度之股息（二零一五年：無）。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零一六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

展望未來，全球經濟增長很可能動盪。由於美國經濟有所改善，美國聯儲局預計開始加息。此外，以下原因亦帶來不確定性：

- 歐元區持續主權信貸問題，結構性改革整體步伐緩慢；
- 英國脫歐公投後歐元區出現不穩風險；
- 中東持續衝突；及
- 中國增長放緩及進行結構性改革。

酒店發展

截至二零一六年五月止12個月，澳門仍是全球最大的博彩市場，博彩總收益（「博彩總收益」）達270億美元，較過去12個月期間下跌25%。

截至二零一六年四月止12個月，澳門旅客人次達3,070萬人，較過去12個月期間下降2%。相信博彩總收益減少是由於平均賭注金額下降而非訪澳旅客減少所致。

儘管預期市況波動，本公司認為，重點集中全球各地高淨值客戶群的策略，提供非同凡響的豪華體驗，能夠在市場放緩時有效競爭。

我們亦預期，在推出新的交通基建、酒店房間持續上升及鄰近橫琴島的發展等因素推動下，澳門最終將能重拾長遠增長，並發展成為亞洲首屈一指的旅遊樞紐。

工程業務－保華建業

儘管建造業持續面對挑戰，保華建業主要市場的整體前景依然樂觀。

香港方面，行政長官於二零一六年施政報告中強調，政府將透過實施多項發展計劃持續推動土地及房屋供應。中國內地方面，第十三個五年計劃中倡議一帶一路計劃。計劃首階段將重點興建道路及鐵路網絡及相關基建。香港建造業將成主要受惠者。澳門方面，政府正積極推廣旅遊業、藝術、文化旅遊及發展高等教育業務，以擺脫過份依賴博彩業的不良狀況，而建造業將於過程中繼續擔當重要角色。與此同時，預計新加坡市場將保持穩步發展。

二零一六年標誌著保華建業集團的70週年，正是我們邁向下一輝煌階段的好時機。我們會貫徹審慎的發展策略，以獲取更多優質的新合約。我們相信，憑藉我們雄厚的根基、超卓的往績及優秀的團隊，定能引領保華建業集團迎向更好的未來。管理層亦會持開放的態度，以新思維和新管理模式應對瞬息萬變的營商環境，為股東及持份者創造更大的價值。

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。於截至二零一六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及內部監控程序、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

本集團截至二零一六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二零一六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。

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上市發行人進行證券買賣之標準守則（「標準守則」），作為有關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，他們於截至二零一六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

本公司之二零一六年股東週年大會將於二零一六年八月十六日舉行。二零一六年股東週年大會通告將盡快於本公司網頁www.The13.com及聯交所網頁內刊登及發送予股東。

建議修訂公司細則

董事局建議尋求股東於二零一六年股東週年大會上批准修訂本公司之公司細則，使本公司之公司章程與上市規則最近之修訂相符。載有建議修訂之通函將於稍後寄發予股東。

刊登年度業績及年報

本業績公佈已於本公司網頁www.The13.com及聯交所網頁內刊登。二零一六年年報將盡快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支持及作出貢獻。我們亦謹此向董事之領導致謝，並感激員工作出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，二零一六年六月十五日

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 |