

# CAPITAL JUDA

BEIJING CAPITAL  
JUDA LIMITED  
首創鉅大有限公司

股份代號：1329

ANNUAL  
REPORT  
年 報 2016



# 目錄

公司資料	2
年度大事紀要	4
主席報告	6
管理層討論及分析	12
環境、社會及管治報告	21
董事及高級管理層履歷簡介	31
董事會報告	35
企業管治報告	45
獨立核數師報告	53
綜合損益表	57
綜合全面收益表	59
綜合財務狀況表	60
綜合權益變動表	62
綜合現金流量表	64
綜合財務報表附註	66
五年財務摘要	131



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

鍾北辰先生(主席)  
馮瑜堅先生(行政總裁)

#### 非執行董事

孫少林先生  
蘇健先生  
王洪輝先生  
楊涵翔先生

#### 獨立非執行董事

魏偉峰博士  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

#### 審核委員會

魏偉峰博士(主席)  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

#### 薪酬委員會

趙宇紅女士(主席)  
孫少林先生  
楊涵翔先生  
魏偉峰博士  
何小鋒先生

#### 提名委員會

鍾北辰先生(主席)  
王洪輝先生  
魏偉峰博士  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

#### 戰略投資委員會(原名為戰略委員會)

蘇健先生(主席)  
馮瑜堅先生  
王洪輝先生  
楊涵翔先生  
何小鋒先生

#### 公司秘書

李斯維先生

#### 授權代表

馮瑜堅先生  
李斯維先生

#### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

#### 合規顧問

招銀國際融資有限公司

#### 法律顧問

香港法律：  
諾頓羅氏富布萊特香港

#### 開曼群島法律：

康德明律師事務所

#### 中國法律：

北京市競天公誠律師事務所



## 公司資料

### 註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 中國主要辦公室

中國北京市朝陽區通惠河北路  
郎家園6號院18號樓

### 香港主要營業地點

香港中環干諾道中1號友邦金融中心  
2906-08室

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
交通銀行  
香港上海匯豐銀行  
香港星展銀行  
大新銀行

### 本公司網址

[www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com)  
[www.capitaloutlets.com](http://www.capitaloutlets.com)

### 主要股份過戶登記處

Codan Trust Company (Cayman) Limited  
Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681  
Grand Cayman  
KY1-1111  
Cayman Islands

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心22樓

### 上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券  
普通股(1329.HK)

### 於香港聯合交易所上市債務證券

人民幣13億元於2018年到期的5.25厘擔保票據  
(85719.HK)

### 投資者關係聯絡

電郵：[contactus@bcjuda.com](mailto:contactus@bcjuda.com)



# 年度大事紀要

## 八月

成功競得合肥濱湖新區 139.87 畝商業地塊，長三角佈局呈合縱連橫之勢



## 十一月

榮獲由觀點地產新媒體頒發的「2016年度中國商業地產TOP100」、  
「2016年度中國商業地產模式創新大獎」



榮獲由中國連鎖經營協會頒發的「2016CCFA金百合最佳奧特萊斯型購物中心大獎」

榮獲由21世紀經濟報道頒發的「2016年中國地產金磚獎最具影響力奧特萊斯品牌大獎」

## 七月

榮獲由太和顧問頒發的「中國好僱主」—人力資源管理創新獎

完成收購控股股東首創置業股份有限公司(「首創置業」)全資持有的北京房山、江蘇昆山及浙江湖州三個已開業運營的奧特萊斯項目，鎖定首創鉅大作為國內領先奧特萊斯綜合營運商的行業地位

發行總價達14.77億港元的普通股新股及永久可換股證券，成功引入戰略股東遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」)和KKR，進一步提高公司資源整合能力，增強公司的核心競爭力

## 十二月



# 年度大事紀要

## 一月

成功競得西安市高新技術產業區 121.95 畝商業地塊，完成對華北區域的戰略佈局



## 三月

榮獲由中歐在線學習學術委員會頒發的「2015年中歐TOP20 E-Learning 企業最佳實踐獎」

第三屆「首創奧特萊斯品牌商私享會—MORE IN FUTURE鉅在未來」在上海圓滿落幕



## 六月

首創鉅大冠名的「首創奧萊 奧跑中國」北京站首發開跑

成功競得濟南市唐冶新區 172.39 畝商業地塊，首創奧特萊斯落戶山東



成功競得鄭州滎陽市賈峪鎮 119.42 畝商業地塊，完善對華中區域的戰略佈局

## 二月



榮獲由中國品牌內刊協會頒發的「文化紐帶獎」、「新媒體•金旗獎」

## 四月

## 主席報告

各位股東：

本人謹代表首創鉅大有限公司(「首創鉅大」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會「董事會」，欣然提呈本集團截至二零一六年十二月三十一日止之年度業績。

二零一六年，面對全球複雜多變的經濟環境，中國以推進供給側結構性改革為主線，適度擴大總需求，堅定推進改革，全年國內生產總值達人民幣74萬億元，按可比價格計算，同比增長6.7%，國民經濟穩中向好、增速位居世界前列，為全球經濟增長作出重要貢獻。

年內，經濟結構持續優化、居民收入不斷提高、國民消費穩步增長，全年社會消費品零售總額達人民幣33萬億元，同比增長10.4%。消費者日益成熟和挑剔，正在發生從購買產品到購買服務，從大眾產品到高端商品的轉變，開始尋求更為均衡的生活方式，消費升級需求強勁。奧特萊斯(「OUTLETS」)以「名品+折扣」為核心理念，從商品、價格、服務和體驗等多維度滿足消費升級需求，二零一六年再次迎來開店規模和銷售規模雙高增長，「去奧萊、淘名品」的購物休閒體驗模式已逐步走入到消費者心中。



## 主席報告

本集團進一步加大投資力度，於二零一六年期內相繼取得西安、鄭州、濟南、合肥四個奧特萊斯項目，並於二零一七年一月取得重慶奧特萊斯項目。期內，本集團完成收購控股股東首創置業股份有限公司（「首創置業」）全資持有的北京房山、江蘇昆山及浙江湖州三個已開業奧特萊斯門店。至此，首創鉅大旗下持有及管理的奧特萊斯項目達到13個，成為國內佈局奧特萊斯項目最多的公司。

期內，本集團立足創新，積極開展自營業務，拓寬與國際重量級品牌的合作通道、提升品牌層級，豐富體驗業態、佈局新的業績增長點。十二月房山、萬寧GUCCI自營店先後盛大開業，邁出高端品牌自營第一步；南昌、武漢、鄭州、濟南等蹦床自營項目亦完成規劃設計，著力打造首創奧萊特色的體驗業態。

期內，依託全民體育健身風潮的興起，本集團總冠名的「首創奧萊 奧跑中國」奧林匹克體育中心大眾路跑全國系列賽事圓滿落幕，全年共在七個城市開展八場落地活動，成功傳遞「享受運動 成就自我」的健康生活理念，推動首創鉅大「時尚運動奧萊」品牌戰略快速在全國落地生根。

期內，本集團實現資本運作重大突破，成功引入遠洋集團和KKR作為戰略股東，實現股本融資約2億美元。遠洋集團和KKR的加入，不僅使得公司股東結構更加多元化，公司治理更加規範，決策更加專業，而且還快速提升了公司在全球資本市場和商業領域的知名度，增強公司對接國際領先商業資源和管理經驗的能力，將為本集團實現跨越發展提供堅實基礎。

以成功引入戰略股東遠洋集團和KKR為契機，秉持「精準拓展、精益運營」的經營策略，全球視野，通過資本、資源和資產立體運作和系統化複製擴張，持續提升本集團整體競爭能力。

鍾北辰先生  
主席



# 主席報告

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣997,931,000元，歸屬於母公司淨利潤為人民幣227,273,000元。董事會決議不派發二零一六年十二月三十一日之年度股息。

二零一七年，本集團將秉持「精準拓展、精益運營」的經營策略，通過拿地自建、併購、合作開發、管理輸出等多元化方式，進一步鎖定目標城市優質項目資源，務實規模領先優勢地位，構建連鎖化經營競爭門檻；同時，公司將以成功引入戰略股東為契機，發揮紅籌上市平台資源彙聚優勢，圍繞消費者體驗和品牌商價值兩大核心，聚焦精細化管理，快速提升公司在產品標準化、品牌組合、業態組合、客戶體驗等多方面的資源整合能力和精益運營水平，確保已開業項目經營業績快速提升，新項目按計劃成功開業，通過系統化快速複製，將公司從「佈局規模最大」推向「系統複製能力最強」的新高度。

本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創鉅大的關心和支持。作為國內唯一一家以奧特萊斯為核心主業的上市公司，首創鉅大肩負為行業樹立標杆的使命，將秉承「成為中國最大的奧特萊斯綜合運營商」的戰略目標，全球視野，通過資本、資源和資產立體運作和系統化複製擴張，持續提升整體競爭能力，務實行業領導地位，為股東持續創造價值！

主席

鍾北辰先生

香港，二零一七年二月二十日

# 主席報告

北京 房山首創奧特萊斯



# 首創鉅大戰略地圖



# 首創鉅大戰略地圖

## 已開業

---

- ① 北京
- ② 昆山
- ③ 湖州
- ④ 萬寧

## 在建

---

- ⑤ 濟南
- ⑥ 鄭州
- ⑦ 西安
- ⑧ 合肥
- ⑨ 杭州
- ⑩ 武漢
- ⑪ 重慶
- ⑫ 長沙
- ⑬ 南昌

## 籌建

---

- ⑭ 成都
- ⑮ 昆明
- ⑯ 南寧
- ⑰ 大連
- ⑱ 天津
- ⑲ 太原
- ⑳ 南京
- ㉑ 福州
- ㉒ 廈門
- ㉓ 上海
- ㉔ 三亞
- ㉕ 青島



已開業

---

在建

---

籌建

---

## 管理層討論及分析

## 投資物業

項目名稱	概約 地盤面積 <sup>(註1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(註2)</sup> (平方米)	物業類型 (平方米)	已開業/ 預計開業 時間	應佔權益
房山首創奧特萊斯 (北京市房山區長陽鎮)	90,770 <sup>(註3)</sup>	108,720	奧萊108,720	2013年	100%
	90,770 <sup>(註3)</sup>	87,770	奧萊39,320 · 超市3,900 · 車庫44,550	2019年	100%
昆山首創奧特萊斯 (昆山市開發區)	46,240	50,420	奧萊50,420	2015年	100%
	46,790	50,110	奧萊50,110	2017年	100%
湖州首創奧特萊斯 (湖州市太湖旅遊 度假區) <sup>(註4)</sup>	109,940	54,700	奧萊54,700	2013年	100%
南昌首創奧特萊斯 (南昌市新建區)	56,800	129,700	奧萊85,240 · 車庫44,460	2017年	100%
	30,160 <sup>(註5)</sup>	28,380	影院5,000 · 超市7,660 · 車庫15,720	2018年	100%
杭州首創奧特萊斯 (杭州市富陽區)	101,700	112,280	奧萊88,980 · 車庫23,300	2017年	100%



# 管理層討論及分析

## 投資物業(續)

項目名稱	概約 地盤面積 <sup>(註1)</sup> (平方米)	總建築面積 <sup>(註2)</sup> (平方米)	物業類型 (平方米)	已開業/ 預計開業 時間	應佔權益
武漢首創奧特萊斯 (武漢市東湖新技術 開發區)	89,760	107,560	奧萊83,740 · 車庫23,820	2017年	99% <sup>(註8)</sup>
長沙首創奧萊歡樂天街 (長沙市湘江新區)	54,600	112,070	奧萊81,550 · 車庫30,520	2018年	30% <sup>(註8)</sup>
西安首創奧特萊斯 (西安市高新技術產業 開發區)	81,300	122,970	奧萊82,740 · 車庫40,230	2019年	100%
鄭州首創奧特萊斯 (鄭州市滎陽市)	62,620	85,000	奧萊85,000	2018年	100%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 <sup>(註6)</sup>	129,780	奧萊86,930 · 車庫42,850	2018年	100%
合肥首創奧特萊斯 (合肥市濱湖新區)	87,910	96,490	奧萊75,460 · 車庫21,030	2018年	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 <sup>(註7)</sup>	113,600	奧萊81,600 · 車庫32,000	2019年	100%



## 管理層討論及分析

## 發展物業

項目名稱	概約 地盤面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)	物業類型 (平方米)	應佔權益
西安首創國際城 (西安市經濟技術開發區)	355,900	558,042	344,239	住宅／商業／ 寫字樓	100%
南昌首創奧特萊斯 (南昌市新建區)	30,160 <sup>(註5)</sup>	32,560	32,560	商業	100%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 <sup>(註6)</sup>	53,870	52,870	商業	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 <sup>(註7)</sup>	15,000	15,000	商業	100%

註1：概約地盤面積依據國有建設用地使用權出讓合同或土地使用權證；

註2：總建築面積依據國有建設用地使用權出讓合同及最新項目設計方案；

註3：房山首創奧特萊斯佔地面積90,770平方米，其中一期總建築面積108,720平方米，二期總建築面積87,770平方米；

註4：湖州首創奧特萊斯總佔地面積309,700平方米，其中一期佔地109,900平方米，二期佔地104,400平方米，以及經濟型酒店規劃用地9.54萬平方米；

註5：南昌首創奧特萊斯B地塊佔地面積30,160平方米，其中總建築面積28,380平方米為投資物業，總建築面積32,560平方米為發展物業；

註6：濟南首創奧特萊斯佔地面積114,930平方米，其中總建築面積129,780平方米為投資物業，總建築面積53,870平方米為發展物業；

註7：重慶首創奧特萊斯佔地面積74,350平方米，其中總建築面積113,600平方米為投資物業，總建築面積15,000平方米為發展物業；

註8：應佔權益為增資完成後的持股比例。



## 管理層討論及分析

### 奧萊行業回顧

二零一六年，中國零售行業整體緩中趨好，其中，網上零售和以奧萊為代表的部分實體零售業態保持較快增長。消費升級趨勢更為凸顯，消費者越來越重視品質和體驗。消費者品牌意識增強、品牌忠誠度提高，而國際品牌依然主導著高端產品市場格局。與此同時，互聯網應用更加普及、移動支付等新興潮流被主流客群快速擁抱，消費格局更為多元化和快速變化。

據國家統計局資料，全國實物商品網上零售額同比增長26.6%，佔社會消費品零售總額的比重進一步提升至11.6%，較去年全年提高0.8個百分點。實體業態中，購物中心、便利店、超市銷售增速相對較快，商務部重點監測企業中，這三種業態增速分別達到7.5%、7.3%和6.8%。據媒體統計，二零一六年，國內共有25家奧特萊斯門店銷售額超過人民幣6億元，前20強年銷售額合計382.4億元，同比增長14.0%。二零一六年，中國奧萊行業表現出以下特點：

### 行業高速發展，兩極分化嚴重

根據公開資訊整理，二零一六年國內奧特萊斯行業規模發展迅速，逾30家中大型奧萊項目集中在二、三線城市開業，其中六個項目紮堆在年底雙節前後開業。另據行業智庫不完全統計，二零一七年全國將有逾30家奧萊項目入市，貢獻近700萬平方米的商業體量。與此同時，國內亦有眾多項目因品牌招商運營等問題延期開業。奧萊行業兩極分化明顯。

### 連鎖化、集團化發展，行業整合現象頻現

品牌資源和項目運營管控是奧萊項目取得成功的關鍵。大型的奧萊企業集團憑藉豐富的開發及運營管理經驗和雄厚的企業實力，塑造出各自鮮明的項目特色，吸引品牌資源與客戶資源持續向大型奧萊企業集團傾斜。同時，部分規模領先企業為建立競爭壁壘，開始嘗試併購以迅速擴大市場份額。

### 跨界合作，體驗業態比例逐步提高

行業領先企業更加關注消費升級需求把握、增值體驗提供、以及主題化運作等，從體育運動、藝術消費、微旅遊等方面嘗試跨界合作，提升線上、線下與消費者互動及體驗，更好地滿足消費者日益升級的多元化需求。

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 精準拓展，佈局領先

- 期內，本集團積極開疆辟土，新拓展西安、鄭州、濟南及合肥四個奧特萊斯項目並於二零一七年一月取得重慶奧特萊斯項目，累計已成功佈局13個奧萊項目，成為國內佈局奧萊項目最多的綜合營運商，取得行業規模領先優勢。

#### 籌開並重，精益運營

- 期內，已開業四個奧萊門店實現營業額近人民幣24億元，同比增長17%；年客流量達1,900萬人次，同比增長22%，經營業績穩步提升；
- 籌建項目穩步推進，通過設計標準化、成本集約化管理，嚴控工程進度和工程品質。重點推進品牌招商，保障項目高質量按期開業；
- 品牌資源日益豐富，二零一六年新增品牌150個，品牌數量與品質同步提升。戰略聯合品牌已突破100個，在「五年二十城」的戰略佈局下，與領軍品牌的戰略聯合正是滿足雙方快速擴張需求、實現共贏的有效手段和重要途徑。

#### 完成注資，戰略明晰

- 期內，本集團完成向控股股東首創置業收購其全資擁有的北京房山、江蘇昆山及浙江湖州三個已開業奧特萊斯門店，此舉進一步明晰其作為首創置業旗下唯一以奧特萊斯綜合營運為核心業務的商業地產平台這一戰略定位。作為國內唯一一家以奧特萊斯為核心主業的上市公司，首創鉅大將以更加明晰的戰略路徑和更為堅定的發展步伐，專注於打造中國最大的奧特萊斯綜合營運平台。

#### 成功引入戰略股東，實現資本運作重大突破

- 期內，本集團獲得國際重量級資本的青睞，成功引入戰略股東遠洋集團和KKR。遠洋集團是險資背景的國內大型投資集團，而KKR是全球頂級基金，以卓越的投後管理著稱，均與本集團有眾多的戰略協同機會。戰略股東的引入，不僅實現公司股東結構多元化，公司治理更為規範，決策更為專業，而且還推動公司快速對接全球商業資源關係網，引入國際領先的商業運營管理經驗，增強多元化發展的資本實力，直接將公司推向健康發展的快車道。

## 管理層討論及分析

### 多元創新，發展蓄力

- 期內，本集團積極開拓新的業績增長點，年底房山和萬寧GUCCI自營店盛大開業，初次探索奧萊自營模式取得成功；
- 完成南昌、武漢、鄭州、濟南蹦床項目規劃設計，打造特色奧萊業態，進一步提升購物樂趣，豐富消費體驗；
- 完成微信線上商城系統開發，增強消費者的全方位購物體驗以及線上線下消費的融合轉化。

### 持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 以「鉅在未來」首創奧特萊斯2016品牌私享會為窗口，進一步提升「首創奧特萊斯」在品牌商中的影響力，逾400位品牌商代表出席；
- 以奧萊高峰論壇、RREM全球零售地產峰會為契機，提升品牌知名度，拓展合作機會；
- 冠名「首創奧萊 奧跑中國」奧林匹克體育中心大眾路跑全國系列賽，全年共在七個城市開展八場落地活動，匹配公司投資佈局，直接推動「首創奧特萊斯」品牌在目標城市落地生根。

### 財務回顧

#### 1. 收益及經營業績

於二零一六年，本集團的綜合收益約為人民幣997,931,000元，較二零一五年的人民幣893,872,000元增加約12%。收益增加主要由於西安首創國際城完工及交付的面積增加，以及由於正在運營的奧特萊斯強勁的銷售表現致使租金收入增加。

於二零一六年，本集團的毛利率約為21%，較二零一五年的26%下降5個百分點。毛利率下降主要是由於西安首創國際城之產品組合變動所致。

於二零一六年，本集團的經營溢利約為人民幣450,258,000元，較二零一五年的人民幣865,487,000元減少約48%。有關減少主要是由於：(i)於二零一五年收購西安首創新開置業有限公司全部股權的議價收購所得收益人民幣259,996,000元；及(ii)於二零一五年向關連方借款所得之利息收入人民幣130,080,000元所致。由於所述收益及利息收入均來自非經常性事項，經營溢利下降並不代表於經營條件出現任何重大變動。

## 管理層討論及分析

### 2. 流動資金及財務資源

本集團的資金流動性維持在健康水準，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一六年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,910,587,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,798,522,000元)，其中約人民幣713,511,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,604,295,000元)，約人民幣996,480,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣194,227,000元)及約人民幣200,596,000元(二零一五年十二月三十一日：無)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列值。本集團擁有受限制現金約人民幣14,029,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣201,125,000元)。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。本集團於二零一六年十二月三十一日的流動比率為1.82(二零一五年十二月三十一日：1.49)。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為18%(二零一五年十二月三十一日：19%)，有關比率乃按總權益除以債務淨額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括流動部分及非流動部分)減現金及現金等價物以及受限制現金。

### 3. 借款及擔保票據

於二零一六年十二月三十一日，本集團自銀行及關聯方借款約為人民幣1,620,000,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,280,000,000元)。銀行借款以土地使用權及投資物業作抵押，或由首創置業提供擔保。

於二零一六年十二月三十一日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣1,323,957,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,321,357,000元)，當中包括流動部分為人民幣28,438,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣28,438,000元)及非流動部分為人民幣1,295,519,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,292,919,000元)。擔保票據面值為人民幣1,300,000,000元，於二零一八年到期，票面年利率5.25%，已於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。票據的詳情載於二零一五年七月二十日、二十四日及三十日之公告。

### 4. 重大投資及收購

於二零一六年六月八日，本集團與首創置業及其一間附屬公司簽訂收購協議，收購其所持有的北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯置業有限公司(統稱「目標集團」)全部股權。該目標集團主要從事開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，並擁有位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目的組合及有關商標。收購代價合共為人民幣2,372,327,068元，以現金支付，相當於目標集團之全部股權、相關商標及股東借款。為撥資支付部分代價，本公司已向首創置業的全資附屬公司首置投資發行905,951,470股B類可轉換優先股，發行價為每股2.78港元。收購事項於二零一六年十二月十四日完成。詳情載於日期為二零一六年六月八日及二零一六年十二月十四日之公告及二零一六年六月三十日之通函。

由於本集團及目標集團於收購前後均由首創置業控制，故收購被視為共同控制下的企業合併，而本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務資料已相應重列。

## 管理層討論及分析

### 5. 股本及其他權益工具

二零一六年十二月十四日，本公司向首置投資發行905,951,470股B類可轉換優先股，以融資支付部分收購目標集團代價。詳情參見財務回顧「4. 重大投資及收購」。

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win Group Limited（「Smart Win」）及KKR CG Judo Outlets（「KKR」）發行95,192,308股普通股，發行價為每股2.10港元。同日，首置投資行使其轉換權，並根據本公司與認購人訂立之相關認購協議之條款及條件轉換合共571,153,846股A類可轉換優先股。

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win及KKR發行本金額為657,594,260港元及420,096,153港元之永久可換股證券（「永久可換股證券」）（按首次轉換價每股轉換股份2.10港元（可作出慣常調整）可轉換為313,140,124股及200,045,787股轉換股份）。

詳情載於二零一六年十一月二十五日及二零一六年十二月二十八日之公告以及二零一六年十二月二日之通函。

### 6. 外匯風險

本公司的主要附屬公司均於中國營運，其大部份交易均以人民幣列值。由於本集團若干貨幣資產及負債均以港元及美元列值，港元及美元兌人民幣之任何重大匯率波動可能對本集團有財務影響。本集團目前並無使用任何衍生金融工具。然而，本集團將不時審核風險，並在必要時採取應對措施。

### 7. 財務擔保

於二零一六年十二月三十一日，本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，金額約為人民幣1,397,075,000元（二零一五年十二月三十一日：人民幣1,781,593,000元）。

### 8. 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣178,535,000元，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣663,646,000元。

於二零一六年十二月三十一日，本集團與長沙首創奧萊歡樂天街項目承諾投資有關的資本承擔約人民幣44,034,000元。

### 僱員成本及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日，本集團約有498名僱員（截至二零一五年十二月三十一日：92名）。本集團的僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工的表現、學歷及經驗，以及適用的法定規則制訂。此外，本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、住房公積金、強制性公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團的業務表現指標。

## 管理層討論及分析

### 未來發展及展望

奧特萊斯憑藉「大品牌、低價格、環境好、體驗全」的新型休閒購物模式，滿足人們日益增長的對品質、健康、體驗和以家庭為中心的平衡的生活方式的追求，未來五年仍將是中國奧萊行業的快速發展期。

與此同時，中國消費者正在加速現代化，市場格局更為多元化和快速變化，奧萊細分行業內部競爭亦日益加劇，兩極分化現象更為顯著，品牌資源和客戶資源將持續向領先的奧萊連鎖運營商彙聚，催生行業併購整合機會。

如何透徹理解並積極應對消費者結構、需求以及消費習慣的變化，圍繞消費者體驗和品牌商價值兩大核心，提高新技術的應用和管理能力，整合線上、線下資源，擴大與消費者的接觸點和互動機會，延伸服務的精準度和精細度，將集購物、餐飲、體育健身、休閒娛樂、旅遊、社交等多種體驗於一體的奧特萊斯模式推向新的高度，更好地滿足和引領消費升級需求，成為本集團最大的挑戰和機遇。

二零一七年，本集團將繼續採取「規模優先，效益並重」的發展策略，緊抓奧萊行業快速發展的戰略機遇期，通過自建、併購、小股操盤、管理輸出等多元化方式，持續搶灘目標城市的優質項目資源，快速完成全國戰略佈局，鞏固擴大規模領先優勢。

與此同時，本集團將秉持「精準拓展，精益運營」的經營策略，對接國際領先的商業運營管理經驗，確保投資拓展、標準化、合作、品牌、消費者和運營管理六大提升戰略全面實施落地，並充分發揮紅籌上市平台及股東資源優勢，全球視野靈活鏈接資源，快速補足短板，確保四個已開業奧萊門店經營業績快速增長，新項目按照計劃高品質開業，為本集團逐步從奧萊項目佈局最多，到開業門店最多，再到經營業績最好的躍升奠定系統基礎！

馮瑜堅先生

行政總裁

香港，二零一七年二月二十日

# 環境、社會及管治報告

本公司董事會欣然呈列本年度之環境、社會及管治報告。本報告係本公司首次向社會發佈之環境、社會及管治報告。報告內容遵守上市規則附錄二十七所載環境、社會及管治報告指引相關規定。

## 1. 環境、社會及管治管理體系

### 1.1 環境、社會及管治核心理念

長期以來，本公司一直致力於將企業社會與環境責任充分融入包括公司日常管理、業務發展、產品服務開發在內的公司管理與發展的各方面之中，實現公司可持續發展。為此，本公司亦積極落實母公司首創置業制定的環境、社會及管治相關政策：

- (1) 本集團遵守企業環境、社會及管治相關法律條例及規則的要求；
- (2) 持續推動企業內環境、社會及管治相關管理體系及制度的建立與完善；
- (3) 主動將綠色理念融入集團產品設計與服務之中，並保證材料選擇及施工過程都遵守、甚至超越適用的環保法律條例及標準；
- (4) 鼓勵僱員節約能源、珍惜資源，支持並推動「無紙化辦公」等節能減排措施；
- (5) 致力為集團項目爭取綠色環保認證，如中國綠色建築評價標識(GBL)、美國領先能源與環境設計(LEED)等。

本公司已成立了專項工作小組，成員包括領導層及各部門主要聯系人，以推動上述政策及完善相關披露，並向董事會或其轄下委員會彙報。

### 1.2 利益相關方溝通與回應

本公司通過多種渠道保持與各利益相關方的溝通，及時獲取其最新需求，積極的予以回應，從而促進公司更好地履行環境與社會責任，實現公司可持續發展目標：

利益相關方	溝通與回應	關注的議題
投資者／股東	股東大會、年報與中期報告、業績公佈、企業公告等	公司管治、發展戰略
政府及監管機構	公文往來、實地視察、相關會議、信息披露等	合規運營、反貪污、環境保護
員工	員工意見調查、溝通會議、企業內部公告、員工意見反饋機制等	僱傭、勞工準則、發展與培訓、健康與安全

# 環境、社會及管治報告

## 1. 環境、社會及管治管理體系(續)

### 1.2 利益相關方溝通與回應(續)

利益相關方	溝通與回應	關注的議題
供應商	供應商準入管理制度、會議、 戰略合作談判等	供應鏈管理
消費者	消費者滿意度調查、消費者回饋活動、 日常運營／交流、服務投訴與回應機制等	產品責任、 消費者隱私保護
社區居民	社區活動、公益活動、 社會事業支持項目等	環境保護、 社區投資

## 2. 環境保護

本公司定期追蹤識別最新國家和地區環境保護法律法規，遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》、《中華人民共和國環境噪聲污染防治法》等相關法律條例，並採取多方面措施以達到覆蓋日常辦公和具體業務的更高水平之環保表現。本年度期間，公司未發生由於環境污染導致的罰款或相關訴訟。

### 2.1 綠色施工：嚴格管控，減少污染

在項目施工方面，本公司要求承包單位在建築項目實施過程中落實各項環境保護管理措施，包括廢棄物、粉塵、污水排放管理措施等，並監控及緩解有關環境影響。

#### 減低噪音

嚴格要求承包單位控制施工作業時間，確保符合國家標準《建築施工場界環境噪聲排放標準》(GB12523-2011)之要求。同時，要求承包單位現場如木材加工等較大噪音操作事項需設置單獨隔音加工棚並於戶內進行；鋼管裝／卸車、腳手架搭設材料由人員輕拿輕放、傳遞進行；混凝土澆築因涉及泵送及振搗，僅白天進行，避免夜間施工。

#### 控制揚塵

要求承包單位施工現場道路硬化率100%，現場土方100%覆蓋到位，現場具備條件的建設「花園式」工地，安排專人每天對現場灑水降塵，減少施工現場粉塵排放。

#### 處理污水

要求承包單位工程現場設置洗車池、沉澱池，廚房設置隔油池，油污分離，污水經沉澱處理後排入市政污水管網。

#### 處置固廢

要求承包單位現場垃圾按可回收與不可回收實行分類管理，可回收的進行回收處理，不可回收的每日清運處理，消納排放至政府指點場所。

# 環境、社會及管治報告

## 2. 環境保護(續)

### 2.1 綠色施工：嚴格管控，減少污染(續)

#### 降低能耗

要求承包單位施工現場採取節水型龍頭、節能型燈具如LED燈管等，張貼節約水電的標識，並安排專人巡視管理，杜絕長明燈、長流水。

### 2.2 綠色辦公：節約資源，低碳減排

為營造綠色低碳的辦公環境，本公司自二零一三年開始在本部及下屬各一綫公司全面推廣5S管理理念，並形成適用於各公司的辦公室5S治理方案。提倡節約，降低損耗，引導員工養成節能降耗的職業習慣，提升職業素養。

#### 節約用電

依據實際天氣，規範空調使用；控制電源，中午熄燈一小時，下班杜絕長明燈，保證人走燈滅。減少辦公電子設備待機時間，長時間不使用則關閉電源；購買節能認證產品。將照明燈具更換成LED節能環保照明燈具，部分分公司規定只能購買能效標識2級以上或有節能產品認證標誌的耗能設備。

#### 節約用紙

鼓勵員工雙面用紙，除正式公文外，內部流轉的文件使用雙面打印或二次用紙打印；提倡無紙化辦公，在開會時，儘量使用多媒體形式進行演示；儘量使用電子郵件，減少傳真用紙。

#### 低碳出行

引進視頻及電話會議系統，減少員工出差及所引致的交通碳排放；如必須出外工作，我們亦鼓勵員工儘量使用公共交通工具，更主動安排接駁巴士往來公司及市區，減少單獨使用公務車。

加強公務車管理，統一購買加油卡，實行「一車一卡」，定量、定期加油，統一管理；建立出車登記制度，嚴格履行車輛使用審批程序，統籌派車。

## 環境、社會及管治報告

### 3. 員工關懷

員工是公司發展的核心力量，本公司堅持公平公開的招聘員工，並為每一位員工提供權益保障。本年度內，我們繼續在員工保障、發展、培訓方面努力提高並不斷創新，為員工創造安全、舒適的工作環境，提供公平、和諧的學習發展平台。

#### 3.1 廣泛吸納人才，保障員工基本權益

本公司定期追蹤並更新員工相關國家及地區法律法規，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》、《中華人民共和國勞動合同法》等相關法律法規，與所有正式員工簽訂勞動合同，保障員工合法權益。所有招聘皆面向所有符合條件的人員，確保公平公正公開，於公司內部或面向社會公示。同時，招聘過程中，對員工身份信息核查確認，確保不僱傭任何童工。

我們重視員工權益保障，嚴格遵守國家和地方員工權益相關規定。公司規章制度明文規定工作時間、休息休假、勞動保護等內容，鼓勵員工勞逸結合，保證全公司無強制勞動。同時，通過定期或不定期的自查和外部審計，對所屬企業進行定期滾動的人力資源合規性專項審計，確保員工管理體系嚴格遵守國家相關法律法規的要求。

#### 3.2 重視員工健康，提供良好工作環境

本公司一直致力於為員工提供安全的工作環境，重視員工自身的身體健康，嚴格遵守《中華人民共和國勞動法》及《工傷保險條例》等相關法律法規。

##### *完善醫療保障制度*

本公司在國家規定的五險一金基礎上，為員工購買了商業補充保險。同時，為保障因工作受傷或者患職業病的職工獲得醫療救治和經濟補償，本公司建立了對應保障制度。如遇發生工傷意外，本公司均積極向當地人力資源和社會保障部門提出申請，為員工認定工傷，如無法認定工傷，也積極給予員工物質和精神補償，確保員工安心調養，恢復健康，重返工作崗位。

此外，我們每年組織員工體檢，根據公司整體體檢報告，確定普遍性亞健康疾病，並以此安排健康講座，通過工會組織諸如球類、健康走、戶外拓展等文體活動。

## 環境、社會及管治報告

### 3. 員工關懷(續)

#### 3.2 重視員工健康，提供良好工作環境(續)

##### *組織安全防護宣傳*

公司內每年組織消防安全講座，確保員工瞭解並熟知消防安全知識及火災救援常識。我們還逐一對每個崗位進行危險源辨識，在有危險品的崗位現場張貼《安全告知卡》，明確各崗位的危險源與安全防護措施。每年六月份，公司還會按照首創集團、首創置業之要求，結合自身實際情況，統一部署，組織下屬各公司開展「安全生產月」活動。

##### *嚴格管理工程安全*

本公司嚴格進行項目工程的安全管理，基於母公司首創置業下發的相關文件以及一系列本公司內部制定的相關制度，建立了完整的安全管理制度。

本公司執行首創置業《項目工程安全文明生產管理流程》，規定了施工單位要按照當地關於安全文明施工的法規、規定以及合同要求，編制安全文明施工方案，報監理單位審核，監理單位審核後報開發公司項目部審核，分管領導審批。方案措施執行及安全文明施工檢查按照施工單位自查落實、監理單位檢查監督、開發公司項目部或工程管理部檢查三級檢查進行，並規定了檢查情況的處理程序以及事故分級處理程序。

##### *工程安全管理專業綫評估*

本公司執行首創置業工程安全管理專業綫評估制度，將工程安全管理評價作為重要的一級指標進行考核，嚴格考核工程安全事故情況、現場安全文明施工情況、年度項目安全文明創優計劃完成率等多項安全指標，促使安全管理始終處於受控狀態。

##### *施工可視化標準實施細則*

我們還制定了《現場安全文明施工可視化標準手冊實施細則》，並自發佈之日起納入總包招標文件及合同附件，要求總包單位按文件要求執行。該實施細則規定了包括工地現場消防安全要求、辦公生活區及環境保護等工地形象建設可視化標準、工地安全防護可視化標準以及相應的管理措施、獎罰辦法。

## 環境、社會及管治報告

### 3. 員工關懷(續)

#### 3.2 重視員工健康，提供良好工作環境(續)

##### 施工安全監督檢查

公司成本工程中心承擔對下屬開發項目安全監管的職責，同時亦受到首創置業經營管理中心、首創集團之領導，公司本部設立安全小組，成員以高級、中級工程管理人員為主，小組不定期進行項目巡視，一旦發現任何重大的安全風險，立即與項目工程管理人員及施工單位當面溝通，要求立即處理。小組亦會聯合公司本部設計營銷中心、物業管理中心等相關中心，討論檢查結果，並商討解決辦法及改善方案。

其次，公司下屬項目公司在開發建設階段，設有開發管理部或項目部，該部門配備有專業工程管理人員，直接負責對工程建設階段安全管理職責，每周組織安全巡視檢查。

每年歲末年初，公司亦組織各一線公司開展安全大檢查，檢查後各一線公司將檢查情況及整改報告報公司本部成本工程中心備案，同時成本工程中心對重點項目進行抽查。

#### 3.3 完善培訓機制，提供公平發展機會

本公司以《首創鉅大培訓管理制度》、《首創鉅大員工學分制管理辦法》和《首創鉅大課程開發流程及條件要求》為支撐，制定了全方位、立體化、個性化的培訓平台及培訓管理體系。

二零一六年，本公司培訓堅持以「生產經營」為中心，致力於打造符合戰略需要、具有較強戰略執行能力和綜合競爭能力的人才隊伍；堅持分層分類，持續深化員工崗位培訓和專業培訓，全面開展項目制培訓，管理層(鉅擎)培訓、後備幹部(鉅才)培訓、全員專業及管理能力的(鉅能)培訓及新員工(鉅人)培訓；多種方式推促學習，通過「中歐商學院」實現網絡學習和移動學習，同時在線下採用公開課、內部講師培養以及邀請業內權威講師等方式；營造良好氛圍，公司通過開展員工讀書活動、素質拓展、分享交流會、業務討論會等各類活動，打造了具有凝聚力的學習型組織。

同時，本公司制定了科學的績效管理制度，保證績效標準公開、考核過程公正、考核結果公平。績效考核遵循「利益共享、責任共擔」原則，個人績效結果與組織績效結果掛鉤，員工收入與個人能力、價值貢獻、組織經營業績掛鉤。

# 環境、社會及管治報告

## 4. 產品與服務

我們在嚴格遵守相關法律法規基礎上，從多方面採取措施保證銷售商品與提供服務的質量。本年度內，本公司並不知悉有任何違反產品與服務方面的法律規定(包括產品和服務質量、客戶隱私保護、消費者權益保護等)並對公司有重大影響的事件。

### 4.1 優質購物環境

我們從建築承包商選擇到建築設計等多方面採取措施保證提供優質的購物環境。

供應商選擇層面，我們將承包商過去的項目表現作為篩選標準；在與承包商簽訂的合同中明確要求必須使用滿足國家標準規範要求的設備、材料，並根據相關驗收標準，對各類產品及材料進行送檢，不合格產品及材料禁止在項目中使用；同時通過第三方監理單位，按照國家現行施工規範及標準、環境保護要求等對工程實施進行過程監督及檢查，確保施工過程及採用的材料等滿足環保要求。

在設計層面，我們嚴格遵守國家相關法律法規，建造合理的安全消防設備，降低安全消防風險。我們同時不斷美化奧特萊斯的環境，房山區奧特萊斯已被授予「國家AAA級旅遊景區」稱號。

### 4.2 保證商品質量

為了保證奧特萊斯銷售商品的質量，本公司對合作商戶進行了嚴格的篩選。我們統一規範了招商相關類合同的統一文本，明確規定了合同所需附的有關各類資質文件作為附件，涉及品牌商的相關經營及商品資質，包括營業執照、商標註冊證、商品檢驗證書、商戶進口合格證等文件。

同時，項目現場管理人員在日常管理中若發現店鋪存在違反招商合同中相關約定的行為，將採取必要措施糾正其行為，並及時聯繫店鋪所在商戶限期進行整改。

## 環境、社會及管治報告

### 4. 產品與服務(續)

#### 4.3 提供優質服務

優質的服務是公司業務的核心基礎，我們積極採取措施改善我們的服務質量，致力於為消費者提供優質服務。

##### 投訴及應對制度

公司項目《運營管理工作手冊》、《商戶手冊》和《營業員手冊》中均對涉及商戶及顧客包括退貨在內的投訴處理範圍、處理規範、工作流程等有明確的規定。項目均有公示的渠道接待、處理客戶投訴。項目客服中心均已建立客戶投訴的書面記錄，從投訴接待、處理到處理後的回訪均有詳細的記錄，能夠接受相關投訴事項的調閱或追蹤。

公司本部運營管理中心也會通過不定期的工作巡查等方式檢查項目解決客戶投訴的實際執行情況，對於沒有按照本部及項目有關規定執行的投訴處理，將要求當事項目／部門立即進行整改。

##### 客戶滿意度

本公司每年均會委託第三方機構對已開業項目的客戶滿意度進行調查，調查涵蓋了項目經營管理中涉及商戶及顧客的全部內容，調查結果會對所涉及的項目進行公佈。

#### 4.4 保障客戶隱私

本公司客戶信息通過CRM會員管理系統進行統一會員管理。在系統開發及運營維護中，本公司與軟件開發公司簽訂的委托合同中設有保密協議，明確約定了其對客戶資料進行保密的義務。本公司的《員工手冊》中專門設有《保密制度》，要求員工對包括客戶信息在內的信息進行保密。同時，客戶的信息資料僅公司運營管理中心負責會員系統管理的同事可查詢，為非公開信息，確保客戶信息安全。



# 環境、社會及管治報告

## 5. 供應商管理

除了在公司自身相關方面踐行環境及社會責任外，我們還積極主動地推動供應商對環境社會責任之考量，建立了涵蓋篩選、合同、施工過程、後期監管等全流程的相關制度。

### 5.1 準入管理：考察資質，嚴格準入

本公司在進行供應商篩選時，為確保合作供應商合法、合規並具有相關資質，制定了供應商資格審查標準，該標準涉及對企業法人、資質等級、註冊資金、ISO質量認證、ISO環境認證、ISO職業健康安全認證、生產安全及財務狀況的評審。

同時，我們對供應商實施項目及生產廠進行實地考察，覆核各項資審提交資料的真實性，同時對供應商現場管理能力進行考核。對出現資料弄虛作假、現場存在重大安全隱患、生產設備對環境產生重大污染而未採取滿足國家標準的處理措施等情況，按照不合格進行考評。

### 5.2 施工管理：合同要求，第三方監理

在合同中設定有關確保環境安全及避免社會風險的條款要求，如施工類供應商應採取一切適當措施，保護現場內外環境，限制由其施工作業引起的污染、噪音和其它後果對公眾和財產造成的損害和影響；僱傭滿足勞動法要求的人員，並依法為員工提供各項社會保障及福利。另外，我們聘請第三方監理單位，按照國家現行施工規範及標準、環境保護要求等對工程實施進行過程監督及檢查。

### 5.3 後期管理：定期評估，記錄結果

本公司對供應商進行定期及履約後評估，評估體系中包括環境及社會風險考評標準，當出現不滿足合同環境及風險約定，將扣減相應項目得分。當考評結果低於70分，此類供應商將被列入不合格供應商之列，對此類供應商將採取慎用或不再繼續合作的處理方式。

## 6. 合規運營

### 6.1 誠信市場營銷

本公司嚴格遵守國家相關法律法規，制定了《商戶手冊》、《運營管理部工作手冊》，在廣告宣傳、標識使用方面建立了完善的管理機制，誠信市場營銷。本年度，本公司並不知悉有任何違反相關法律法規的事件。

### 6.2 知識產權管理

本公司注重防範知識產權侵權風險，公司下屬奧特萊斯項目在引入商戶前，均對其商標註冊證或使用授權證明文件進行審核，確保其經營行為符合《商標法》等相關法律法規的規定。本年度內公司未發生重大知識產權侵權事件。

同時，十分重視自有知識產權申請和保護工作，充分發揮知識產權對企業創新的激勵、引領、保障和評價作用，已就「首創奧特萊斯」品牌向國家商標局申請了商標註冊。

## 環境、社會及管治報告

### 6. 合規運營(續)

#### 6.3 反貪腐機制建設

本公司嚴格遵守《中華人民共和國刑法》、《中華人民共和國反不正當競爭法》等法律法規，加強反腐敗、賄賂風險與內控管理等一系列管理制度，明確了反腐倡廉的管理組織架構，推進了相關崗位人員在業務流程中充分履職，完善相應風險控制措施。

公司擁有明確的企業管治規則，對公司內部不同崗位均有清晰指引，且設立了詳細的檢舉政策。二零一六年，本公司印發了《首創鉅大明令禁止條例》等管理規則，推進公司反腐工作制度化、規範化。公司與供應商全部簽訂《反商業賄賂協議》。公司在二零一六年四月發佈了《首創鉅大內部審核工作指引》，明確規定了紀檢程序和舉報程序，並公佈了舉報郵箱，鼓勵員工及與公司有往來的第三方在保密情況下，對任何與公司事務有關的失當行為、舞弊情況及違規事件表達關注。本年度內，本公司未出現賄賂、勒索、欺詐案件。

### 7. 社區投資

本公司積極承擔社會責任，與社區進行溝通，根據社區需求，開展相關社區活動，將企業追求良好人文環境的價值取向傳達給社會大眾。例如，我們開展了愛心捐衣活動，以實際行動幫助貧困人員，傳遞社會溫暖；聖誕前夕，工會人員組織前往北京市殘疾人康復服務指導中心，為小朋友送上聖誕禮物，真切送去關懷與溫暖。二零一六年，本公司旗下品牌「首創奧特萊斯」冠名贊助了由體育總局旗下直屬單位中國田徑協會和國家奧體中心共同主辦、旨在鼓勵大眾積極鍛煉並向大眾傳遞健康舒適的生活理念的「首創奧萊 奧跑中國」奧林匹克體育中心大眾路跑全國系列賽。



## 董事及高級管理層履歷簡介

### 執行董事

鍾北辰先生，42歲，於二零一七年一月二十四日獲推選為本公司董事會主席及提名委員會主席，亦於二零一七年一月獲委任為首創置業副總裁。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。鍾先生於一九九六年七月至二零零零年五月擔任中國輕工業部規劃設計院建築師。自二零一一年九月至二零一三年十二月，鍾先生擔任首創置業商業地產發展事業部總經理，並於二零一一年九月至二零一二年二月擔任首創置業助理總裁，於二零一二年三月至二零一三年十二月擔任首創置業副總裁。於二零一三年十二月至二零一七年一月擔任本公司執行董事及行政總裁。鍾先生於二零零零年六月加入首創置業，先後於二零零零年六月至二零零二年十二月擔任北京陽光房地產綜合開發公司建築師，於二零零三年一月至二零零七年十二月擔任北京安華世紀房地產開發有限公司及北京陽光城房地產有限公司的副總經理。於二零零八年一月至二零一一年八月，鍾先生擔任首創置業產品研發中心總經理及於二零一零年六月至二零一一年八月擔任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

馮瑜堅先生，43歲，於二零一七年一月二十四日獲委任為本公司執行董事、行政總裁及戰略投資委員會成員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。彼於二零零三年三月加入首創置業，擔任業務拓展部證券業務經理；於二零零八年四月至二零一零年一月擔任戰略發展中心副總經理；於二零一零年一月至二零一四年七月擔任資本管理中心總經理；於二零一二年八月擔任首創置業香港辦公室總經理及投資者關係總監。於二零一五年三月至二零一七年一月為本公司副總裁。加入首創置業前，馮先生曾任職佛山證券有限公司高級研究員、北京新民生理財顧問公司研究員及浙江金馬物業發展有限公司股票交易員。馮先生已於一九九四年七月取得中國人民大學經濟學學士學位；於二零零三年二月取得北大國際MBA(BiMBA)工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

### 非執行董事

孫少林先生，58歲，於二零一六年十二月十九日獲委任為本公司非執行董事及薪酬委員會成員。彼為工程師。自二零一六年九月起擔任首創置業非執行董事。孫先生自二零零四年十一月加入北京首都創業集團有限公司（「首創集團」），歷任戰略規劃部副總經理兼產業結構調整辦公室副主任、戰略規劃部總經理、戰略管理部總經理，並自二零一四年八月起擔任首創集團戰略管理部總監、戰略管理部總經理職務。加盟首創集團之前，孫先生於一九八二年一月至一九八五年九月擔任陝西師範大學電化教育系教師。一九八八年十月至一九九六年十月，歷任航空航天工業部政策法規司主任科員，航天工業總公司新聞辦公室主任科員、副處長。一九九六年十月至二零零三年八月，歷任國務院特區辦公室綜合司副處長，國務院經濟體制改革辦公室特區司副處長、產業司處長。二零零三年八月至二零零四年十一月擔任國家發展改革委員會體改司處長。孫先生於一九八二年一月畢業於大連工學院無線電系，於一九八八年十月獲得哈爾濱工業大學工學碩士學位。

蘇健先生，43歲，於二零一六年十二月十九日獲委任為本公司非執行董事及戰略投資委員會成員。彼為中級工程師，自二零一六年九月起擔任首創置業的非執行董事。蘇先生自二零零四年五月加入首創集團，歷任首創置業方舟房地產發展有限公司總經理助理，首創集團運營管理部房地產高級經理、運營管理部副總經理、房地產部副總經理，並自二零一四年六月起擔任首創集團房地產部總經理。加盟首創集團之前，蘇先生於一九九五年七月至一九九九年三月擔任山東省濟南市三聯集團基建處技術負責人，一九九九年三月至二零零一年十二月擔任山東省濟南市三聯商社股份有限公司基建項目負責人，二零零一年十二月至二零零二年五月擔任山東省濟南市三聯城市建設有限責任公司地產項目工程經理。蘇先生於一九九五年七月畢業於煙台大學工業與民用建築專業，於二零零四年七月取得清華大學經濟管理學院工商管理碩士學位。

王洪輝先生，37歲，於二零一六年十二月二十八日獲委任為本公司非執行董事、提名委員會及戰略投資委員會成員。自二零一六年十一月起為遠洋集團（股份代號：3377.HK）資本運營部總經理。彼曾於遠洋集團擔任多個職位，包括自二零一五年二月起至二零一六年十月擔任行政總裁管理中心總經理，自二零一四年三月起至二零一五年一月擔任投資部總經理，自二零一零年八月起至二零一四年二月擔任秘書及行政部副總經理及隨後擔任總經理，自二零零五年七月起至二零一零年七月擔任（投資發展）高級經理及隨後擔任發展部總經理助理。自二零零四年七月起至二零零五年七月，王先生曾為北京市建設委員會管理人員。彼於二零零二年七月獲得中國人民大學房地產管理學士學位及於二零零四年七月獲得中國社會科學院區域經濟學碩士學位。王先生為高級經濟師及房地產估價師。

楊涵翔先生，37歲，於二零一六年十二月二十八日獲委任為本公司非執行董事、薪酬委員會及戰略投資委員會成員。彼亦為KKR亞洲的董事總經理。於二零一六年六月加入KKR之前，彼為黑石集團的董事總經理，管理該集團於亞洲（集中於大中華地區）的房地產投資業務。楊先生自二零一四年四月起至二零一六年二月為泰昇集團控股有限公司（現稱香港國際建設投資管理集團有限公司）（股份代號：687.HK）的非執行董事。楊先生持有法國歐洲工商管理學院（INSEAD）工商管理碩士學位及美國密西根大學安娜堡分校工商管理學士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

### 獨立非執行董事

魏偉峰博士，55歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。魏博士亦為萬年高顧問有限公司董事總經理、信永方圓企業服務集團有限公司行政總裁，該公司專門為上市前及上市後的公司提供公司秘書、企業管治及合規專門服務。在此之前，彼出任一家獨立運作綜合企業服務供應商的董事兼上市服務主管。彼擁有超過20年高層管理包括執行董事、財務總監及公司秘書經驗，其中絕大部分經驗涉及上市發行人(包括大型紅籌公司)的財務、會計、內部控制及法規遵守，企業管治及公司秘書方面。魏博士曾領導或參與多個上市、收購合併、發債等重大企業融資項目。彼為香港特許秘書公會前會長，且自二零一三年起獲香港特別行政區首長委任為經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員，並於二零一七年獲重新委任，任期亦為2年。彼亦為香港樹仁大學法律系兼任教授，香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員及香港上市公司商會常務委員會成員，並於二零一六年獲中國財政部委任為會計諮詢專家。魏博士目前為霸王國際(集團)控股有限公司(股份代號：1338.HK)、寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238.HK)、合生元國際控股有限公司(股份代號：1112.HK)、波司登國際控股有限公司(股份代號：3998.HK)、中國中煤能源股份有限公司(股份代號：1898.HK)、中國中鐵股份有限公司(股份代號：390.HK)、海豐國際控股有限公司(股份代號：1308.HK)、長飛光纖光纜股份有限公司(股份代號：6869.HK)、北京金隅股份有限公司(股份代號：2009.HK)、至卓國際(控股)有限公司(股份代號：2323.HK)及中國民航資訊網絡股份有限公司(股份代號：696.HK)的獨立非執行董事。彼亦為LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.的獨立董事。除LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.分別於OTC Pink Limited Information及納斯達克上市外，上述公司均於香港聯交所及/或上海證券交易所上市。魏博士曾於二零零七年十一月至二零一四年十月、二零零九年十一月至二零一五年十二月分別擔任中國鐵建股份有限公司(股份代號：1186.HK)及三一重裝國際控股有限公司(股份代號：631.HK)的獨立非執行董事。魏博士是英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、香港董事學會資深會員及香港證券及投資學會會員。魏博士於二零一一年畢業於上海財經大學，獲得金融博士學位，於二零零二年畢業於香港理工大學，獲得企業融資碩士學位，於一九九四年畢業於英國華瑞漢普敦大學，獲得榮譽法律學士，並於一九九二年畢業於美國密歇根州安德魯大學，獲得工商管理碩士學位。

趙宇紅女士，48歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。趙女士自二零零八年八月起擔任香港中文大學(「香港中大」)法律系副教授至今。趙女士先後於二零零八年九月至二零一零年八月及二零一零年九月至二零一三年七月期間擔任香港中大法律學院助理院長(本科生學生事務)及副院長(本科生課程)。趙女士曾於一九九六年一月至二零零二年六月及二零零二年七月至二零零六年八月期間分別擔任香港城市大學法律學院講師及助理教授。於二零零六年九月至二零零八年七月期間，趙女士擔任香港中大法律學院助理教授。趙女士於一九九一年七月在北京大學取得英國語言文學學士學位及法學士學位，於一九九三年二月獲美國佛蒙特法律學校頒授法律碩士(優等)學位，並於二零零零年十一月取得香港城市大學法律博士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

何小鋒先生，61歲，於二零一六年十二月二十八日獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會和戰略投資委員會成員。何教授於一九八二年和一九八四年分別取得北京大學經濟學學士及經濟學碩士學位。彼自二零零零年八月至今為北京大學經濟學院金融學系教授，自二零零一年八月至今為博士生導師及自二零零五年八月至今為北京大學金融與產業發展研究中心主任。彼自一九八四年在北京大學經濟學院任教。何教授自二零零六年至今擔任中國企業投資協會常務理事及金融企業投資委員會副主任，自二零零八年至今擔任北京股權投資基金協會副會長，自二零一零年至二零一六年五月擔任易方達基金管理有限公司的獨立董事，自二零一二年二月至二零一五年二月出任北京清暢電力技術股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：430057)的董事，自二零一五年至今擔任北京萬富資本管理有限公司董事。

### 高級管理層

陸屹女士，51歲，為本公司副總裁。於二零一五年七月加入本公司。陸女士於二零一零年七月至二零一五年六月，先後擔任富華國際集團零售商業負責人及北京金寶匯購物中心有限公司總經理；於二零零九年二月至二零一零年七月，擔任北京北辰嘉權時代名門商業有限公司(為香港皇權集團與北京北辰實業集團之合營公司)總經理；於二零零六年十一月至二零零九年二月，擔任銀泰集團旗下北京銀泰置業有限公司零售商業運營副總監；於二零零四年七月至二零零六年十一月，擔任南都集團旗下杭州湖濱國際名品街(歐洲街)副總經理；於二零零三年八月至二零零四年七月，擔任北京王府半島酒店卡地亞Cartier精品店經理；於一九九九年九月至二零零三年七月，擔任悉尼Watches of Switzerland經理；於一九八七年七月至一九九八年八月，擔任北京燕山大酒店經理。陸女士已於一九八七年七月取得浙江大學旅遊經濟本科學位。

蔣榮虎先生，41歲，為本公司副總裁。蔣先生為高級工程師及經濟師。彼於二零零七年五月至二零一零年五月擔任首創朝陽房地產發展有限公司副總經理；於二零一零年六月至二零一一年八月擔任奧特萊斯投資管理有限公司副總經理；於二零一一年九月至二零一四年三月擔任首創置業湖州開發公司總經理；於二零一四年三月至二零一五年三月擔任首創置業上海公司總經理。蔣先生加入首創置業前，曾擔任樂成集團有限公司(北京)工程副總經理、北京城通房地產開發有限公司經理及北京西三旗高新建材城經營開發有限公司項目經理。蔣先生已於一九九五年七月取得南京建築工程學院建築工程管理大專文憑；於二零零一年七月取得清華大學建築結構本科學歷。

### 公司秘書

李斯維先生，34歲，為本公司公司秘書。彼亦為香港會計師公會會員、英國特許秘書及行政人員公會會員及香港特許秘書公會會員及已取得由香港大學頒發之經濟及金融學士學位。李先生現亦為首創置業之公司秘書。

## 董事會報告

首創鉅大有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此提呈本集團截至二零一六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。

### 主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司之業務載於財務報表附註17。

### 業務回顧

本集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度之業務回顧載於第15至17頁。

### 主要風險因素

以下列出集團面對的主要風險及不明朗因素。由於未能盡錄所有因素，除下列的披露外，亦可能存在其他風險及不明朗因素。此外，本年報不對任何人就投資本公司證券作出任何建議或意見。投資者在投資本公司證券之前，應自行判斷或諮詢專業人士的意見。

公司在發展過程中存在著戰略風險、市場風險、運營風險、財務風險、法律風險等，其中：

- (1) 戰略風險主要來源於公司戰略制定的科學化和可持續性水準與經濟形勢、產業結構的整體趨勢相匹配的程度；
- (2) 市場風險主要來源於國內外宏觀經濟、市場供求、市場競爭及業務夥伴關係等內外部環境變化，以及證券市場中因股市價格、利率、匯率等的變動而導致價值未預料到的潛在損失的風險；
- (3) 運營風險主要來源於公司日常經營管理過程中涉及各業務環節的管控流程；
- (4) 財務風險主要來源於公司整體的資金籌集、投資管理以及收益核算等財務系統管控環節；
- (5) 法律風險主要來源於國內外政策、法規的持續變化，以及公司內部合同管理的能力和相關法律糾紛處置等方面。

### 業績及股息

本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第57頁綜合損益表。

董事會不建議就截至二零一六年十二月三十一日止年度派發任何股息。

### 五年財務概要

本集團過去五個財政年度各年之業績與資產及負債之摘要載於本年報第131頁之五年財務摘要。此摘要並不構成經審核財務報表之一部分。已刊發之業績與資產及負債表未必可相比較。

# 董事會報告

## 物業、廠房及設備

本集團之物業、廠房及設備於回顧期間之變動詳情載於本年報第101頁綜合財務報表附註15。

## 投資物業

本集團之投資物業於回顧期間之變動詳情載於本年報第103頁綜合財務報表附註16。

## 已發行股份

本集團之股本於回顧期間之變動詳情載於本年報第62頁綜合權益變動表。

於二零一六年六月八日，本集團與首創置業及其附屬公司簽訂收購協議（「收購協議」），收購位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯項目，總代價為人民幣2,372,327,068元，以現金支付（「收購事項」）。為撥資支付收購事項的部份代價，本集團與首置投資於二零一六年六月八日訂立認購協議（「B類可轉換優先股認購協議」），首置投資向本公司認購905,951,470股B類可轉換優先股，每股發行價為2.78港元（「B類可轉換優先股發行事項」）。有關收購事項及B類可轉換優先股發行事項的詳情載於本公司日期為二零一六年六月八日之聯合公告及日期為二零一六年六月三十日之通函。於二零一六年十二月十四日，本集團已根據收購協議及B類可轉換優先股認購協議完成收購事項及B類可轉換優先股發行事項，而發行B類可轉換優先股的全部所得款項已用作收購事項之代價。詳情載於本年報第120頁綜合財務報表附註29。

於二零一六年十一月二十五日，本公司分別與Smart Win Group Limited（「Smart Win」）及KKR CG Judo Outlets（「KKR」）簽訂認購協議（「認購協議」），(i)向Smart Win發行95,192,308股（每股認購價為2.10港元）普通股，及(ii)向KKR發行95,192,308股（每股認購價為2.10港元）普通股（「發行事項」）（詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十五日之公告及日期為二零一六年十二月二日之通函）。於二零一六年十二月二十八日，本公司已根據認購協議及經股東批准的特別授權完成發行事項。同日，首置投資行使A類可轉換優先股轉換權，首次轉換571,153,846股A類可轉換優先股，而本公司據此向首置投資發行571,153,846股普通股。

## 發行永久可換股證券

本公司之永久可換股證券（「永久可換股證券」）於回顧期間之詳情載於本年報第62頁綜合權益變動表。

根據認購協議，(i) Smart Win向本公司認購本金額為657,594,260港元的永久可換股證券（按首次轉換價每股2.10港元（可按慣常調整）可轉換為313,140,124股普通股）及(ii)KKR向本公司認購本金額為420,096,153港元的永久可換股證券（按首次轉換價每股2.10港元（可按慣常調整）可轉換為200,045,787股普通股）（詳情載於本公司日期為二零一六年十一月二十五日之公告及日期為二零一六年十二月二日之通函）。於二零一六年十二月二十八日，本公司已根據認購協議完成發行本金額合共為1,077,690,413港元的永久可換股證券。詳情載於本年報第121頁綜合財務報表附註30。

# 董事會報告

## 根據認購協議發行普通股及永久可換股證券所得款項用途

如二零一六年十二月二日之通函所述，本公司根據認購協議發行普通股及永久可換股證券所得款項淨額約為1,442,000,000港元（相當於約人民幣1,280,000,000元），將由本集團用於償付於房山奧特萊斯綜合體、湖州奧特萊斯綜合體、昆山奧特萊斯綜合體及本集團於南昌、杭州及武漢的奧特萊斯綜合體商業項目（「有關項目」）所應付的資本開支及其他開支，載列如下：

- (i) 人民幣800,000,000元（相當於所得款項淨額約63%）將用作支付有關項目所產生或將產生的開發成本；
- (ii) 人民幣185,000,000元（相當於所得款項淨額約14%）將用作償還與有關項目相關的若干銀行貸款；
- (iii) 人民幣200,000,000元（相當於所得款項淨額約16%）將用作支付有關項目開始營運的翻新及租戶租務開支；及
- (iv) 人民幣95,000,000元（相當於所得款項淨額約7%）將用於本集團之一般運營資金及活動。

除發行所得款項人民幣32,118,000元用於本集團之一般運營資金及活動外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，發行所得款項未被使用。

## 債務證券

本公司的債務證券之變動詳情載於本年報第115頁綜合財務報表附註24。

## 優先購買權

本公司之組織章程細則或公司法均無載列有關優先購買權之規定，而促使本公司須按股權比例向現有股東出售新股份。

## 購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一六年十二月三十一日止年度概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

## 儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情載於本年報第62頁綜合權益變動表及第130頁綜合財務報表附註36(a)。

## 主要客戶及供應商

截至二零一六年十二月三十一日止年度，本集團最大客戶及五大客戶之應佔銷售額分別佔本集團於回顧期間之總銷售額約0.55%及1.90%。本集團最大供應商及五大供應商之應佔採購額分別佔本集團於年度總採購額約18%及58%。董事、彼等之聯繫人士或任何股東（擁有本公司股本5%以上者）於年內任何時間概無擁有五大客戶或五大供應商之任何權益。

## 銀行借款

有關本集團於二零一六年十二月三十一日之銀行借款詳情載於本年報第113頁綜合財務報表附註23。

# 董事會報告

## 董事

本公司於年內及直至本報告日期之董事如下：

### 執行董事：

鍾北辰先生(主席)  
馮瑜堅先生(於二零一七年一月二十四日獲委任)  
唐軍先生(於二零一七年一月二十四日辭任)

### 非執行董事：

孫少林先生(於二零一六年十二月十九日獲委任)  
蘇健先生(於二零一六年十二月十九日獲委任)  
王洪輝先生(於二零一六年十二月二十八日獲委任)  
楊涵翔先生(於二零一六年十二月二十八日獲委任)  
王灝先生(於二零一六年十二月十九日辭任)  
李松平先生(於二零一六年十二月十九日辭任)

### 獨立非執行董事：

魏偉峰博士  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

根據本公司之組織章程細則第83(3)條，任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事，其任期直至任命後的本公司首個股東大會，屆時將於會上重選連任。孫少林先生、蘇健先生已於二零一六年十二月十九日獲委任為非執行董事，馮瑜堅先生已於二零一七年一月二十四日獲委任為執行董事，按組織章程細則，孫少林先生、蘇健先生和馮瑜堅先生將於即將召開的股東週年大會上重選連任。

根據本公司之組織章程細則第84(1)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(若人數並非三(3)的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準，而根據組織章程細則第83(3)條任命的董事將不計算在內)應輪換退任，惟每名董事須至少每三年在股東週年大會退任一次。據此，魏偉峰博士及趙宇紅女士將於即將召開的股東週年大會上重選連任。

## 董事及高級管理人員簡介

本公司董事之簡介載於本年報第31至34頁。

## 董事之服務合約及薪酬

於年度內，概無董事與本公司訂立任何本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

董事薪酬政策及組合須由本公司薪酬委員會建議董事會，並根據市場水平、個人資歷、對公司的貢獻及承擔等所厘定。董事薪酬情況載於本年報第95至97頁綜合財務報表附註10。

# 董事會報告

## 董事於合約之權益

概無董事於本公司、其控股公司或其任何附屬公司於年內訂立並對本集團業務而言屬重要之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

## 董事及最高行政人員於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，據董事所悉，本公司董事及高級行政人員及彼等之聯繫人士概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被認為或被視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

## 董事於競爭性業務之權益

於年內，以下董事同時亦為首創置業之董事及／或行政人員均列於下表。

董事名稱	於首創置業之職銜
孫少林	非執行董事
蘇健	非執行董事
王灝(於二零一六年十二月十九日辭任本公司非執行董事)	董事長及執行董事
李松平(於二零一六年十二月十九日辭任本公司非執行董事)	董事長及非執行董事

首創置業為中國領先的房地產綜合運營商之一，並致力於成為中國最具價值的地產綜合運營商，以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體和土地一級開發為核心業務線，通過綜合營運及各業務線的互相協同，打造核心競爭力，實現差異化競爭和規模提升。

於二零一六年六月二十八日，本公司與首創置業簽立經修訂不競爭契據，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函。因此，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有權益。

## 董事會報告

## 主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一六年十二月三十一日，據董事所悉，下列實體（並非董事或本公司最高行政人員）於本公司股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉：

於本公司股份及相關股份中之好倉：

股東名稱	身份	普通股 股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股及 永久可換股證券 (按首次轉換價每股 2.10港元)可轉換的 普通股總數	權益總數	權益總數 佔已發行 普通股股份 總額的百分比
首置投資	實益擁有人	701,353,846	72.9%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創置業	受控法團的權益(附註1)	701,353,846	72.9%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創華星	實益擁有人	19,800,000	2.1%	–	–	2.06%
首創集團	受控法團的權益(附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106 (附註5)	1,794,081,952	186.58%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

## 董事會報告

股東名稱	身份	普通股 股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股及 永久可換股證券 (按首次轉換價每股 2.10港元)可轉換的 普通股總數	權益總數	權益總數 佔已發行 普通股股份 總額的百分比
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings GP Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Holdings L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR & Co. L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLC	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Robert Kravis	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

- 1,774,281,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 1,794,081,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 408,332,432股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 295,238,095股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 於二零一六年十二月十九日，本公司根據B類可轉換優先股認購協議，向首置投資發行總數為905,951,470股B類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，首置投資將571,153,846股A類可轉換優先股轉換為普通股。

# 董事會報告

除上文所披露者外，於二零一六年十二月三十一日，據本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之權益登記冊所記錄，並無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

## 購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日（「採納日期」）採納計劃（「該計劃」），該計劃將於其採納日期起計十年內一直有效，以肯定本集團合資格僱員作出之貢獻，並以資鼓勵，讓其繼續為本集團之持續營運及發展效力。

根據該計劃，董事可酌情向以下人士授出購股權，以認購本公司股份：(i)本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體（「投資實體」）之任何僱員；(ii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何執行及非執行董事；(iii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商及客戶；(iv)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；(v)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或已獲或將獲本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券之任何持有人；或(vi)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何顧問或諮詢顧問。

根據該計劃授出之購股權所涉及股份數目最多不得超過於採納該計劃當日本公司之已發行股本10%。該上限可隨時更新，惟新限額合共不得超過股東於股東大會批准當日本公司已發行股本之10%。然而，根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%。於任何十二個月期間內，有關向任何個別人士授出購股權之股份數目上限不得超過該十二個月期間最後一天已發行股份之1%，除非根據上市規則獲本公司股東批准則作別論。承授人須於接納授出購股權時支付名義代價1港元。

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十周年止期間內隨時行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所當日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，概無任何購股權已授出、行使、到期或失效，且該計劃項下概無任何尚未行使之購股權。

## 股票掛鈎協議

除上述所披露之(i)A類可轉換優先股認股協議、(ii)B類可轉換優先股認購協議、(iii)認購協議及(iv)本公司之購股權計劃外，截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

# 董事會報告

## 關連交易

誠如本公司於日期為二零一六年六月八日之聯合公告及日期為二零一六年六月三十日之通函所述，於二零一六年六月八日，本集團與首創置業及其附屬公司簽訂收購協議，收購位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯項目，總代價為人民幣2,372,327,068元，以現金支付。由於首創置業為本公司的控股股東，故為本公司的關連人士。收購事項根據上市規則第十四章及第十四A章構成本公司的非常重大收購事項及關連交易。

為撥資支付收購事項的部份代價，本集團與首置投資於二零一六年六月八日訂立B類可轉換優先股認購協議，首置投資向本公司認購905,951,470股B類可轉換優先股，每股發行價為2.78港元。首置投資為首創置業的直接全資附屬公司，故亦為本公司的關連人士。B類可轉換優先股發行事項根據上市規則第十四A章構成本公司的關連交易。

## 持續關連交易

誠如本公司於日期為二零一六年十二月十四日之公告，北京恒盛華星投資管理有限公司(「恒盛華星」，本公司之全資附屬公司)與北京尚博地投資顧問有限公司(「尚博地」，本公司之關連人士)及金網絡怡成資產管理(北京)有限公司(「金網絡」，本集團之獨立第三方)就樓宇租賃訂立租約，合約期為兩年。恒盛華星需向尚博地每年支付租金為人民幣7,971,600元。此項安排構成本公司之持續關連交易，租賃合約已於二零一六年十二月十四日簽立。

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(a)於本集團的一般及日常業務程中；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(c)交易協議以公平合理且符合本公司股東的整體利益訂立，並已按照交易協議進行。

按照上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師，對上述持續關連交易進行審核。核數師已發出函件，當中載有本集團於上述披露之持續關連交易之結論並無有關上市規則第14A.56條之違規事宜。董事會謹此補充，本公司核數師確認持續關連交易(i)經由董事會批准；(ii)乃根據交易訂立的有關協議進行；及(iii)並無超逾上限。

本公司確認，就上述所載的交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

## 足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得之資料及據董事所悉，於年內及截至本報告日期，本公司有不少於上市規則所規定25%已發行股份之足夠公眾持股量。

# 董事會報告

## 企業管治

有關本公司企業管治之詳情載於本年報第45至52頁企業管治報告。

## 獨立核數師

本年度之財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東周年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東周年大會上提呈決議案，重新聘任羅兵咸永道會計師事務所為本公司來年之核數師。

於二零一六年四月二十八日，本公司之核數師安永會計師事務所任期屆滿，而羅兵咸永道會計師事務所已於同日獲委任為本公司之核數師。

於二零一四年十一月二十七日，國衛會計師事務所辭任本公司之核數師，而安永會計師事務所已於同日獲委任為本公司核數師，以填補由此產生之臨時空缺。

除上文所披露者外，過去三年內，本公司並無其他核數師之變動。

核數師之責任是根據其審核對該等財務報表發表獨立意見，並僅向本公司報告，而不作其他用途。彼等概不就獨立核數師報告之內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。本公司獨立核數師對財務報表所作出之申報責任聲明，載於第53至56頁之「獨立核數師報告」。

## 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司之董事基於本身職責所作出、同意作出或不作出任何行為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，惟本彌償保證延伸至任何與欺詐或誠實有關的事宜。回顧年內，本公司已為董事及高級人員安排合適保險，以涵蓋彼等因企業活動而招致針對董事及高級管理層之法律行動所產生之責任。

代表董事會

鍾北辰先生

主席

香港，二零一七年二月二十日

## 企業管治報告

本集團致力制訂良好的管治常規及程序。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的建議最佳常規(「企業管治守則」)載述的守則條文項下規定及上市規則上市發行人的持續責任規定。

### 董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零一六年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

### 董事會

截至本報告日期止，董事會有九名董事，包括二名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

#### 執行董事：

鍾北辰先生(主席)

馮瑜堅先生(行政總裁)

#### 非執行董事：

孫少林先生

蘇健先生

王洪輝先生

楊涵翔先生

#### 獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。最新之董事名單列明其角色和職能於本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱。

## 企業管治報告

**董事會(續)**

董事會每年舉行至少四次會議，以釐定整體策略方針及目標、批准中期及年度業績以及討論有關本集團業務及營運的其他重要事項。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，已舉行了合共四次董事會會議。各董事於年內出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的次數載列如下：

**董事／委員會成員出席會議記錄**

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	股東大會
<b>執行董事</b>					
唐軍先生(於二零一七年一月二十四日辭任)	4/4	-	-	1/1	1/3
鍾北辰先生	4/4	-	-	-	1/3
馮瑜堅先生(於二零一七年一月二十四日獲委任)	-	-	-	-	-
<b>非執行董事</b>					
王灝先生(於二零一六年十二月十九日辭任)	4/4	-	-	-	0/3
李松平先生(於二零一六年十二月十九日辭任)	4/4	-	1/1	-	0/3
孫少林先生(於二零一六年十二月十九日獲委任)	-	-	-	-	-
蘇健先生(於二零一六年十二月十九日獲委任)	-	-	-	-	-
王洪輝先生(於二零一六年十二月二十八日獲委任)	-	-	-	-	-
楊涵翔先生(於二零一六年十二月二十八日獲委任)	-	-	-	-	-
<b>獨立非執行董事</b>					
魏偉峰博士	4/4	2/2	1/1	1/1	3/3
趙宇紅女士	4/4	2/2	0/1	0/1	1/3
何小鋒先生	4/4	2/2	-	-	1/3

董事會負責向股東提供有效的公司領導，及確保集團在營運方面之透明度及落實問責。董事會訂明公司價值以提升股東價值為宗旨。其制定集團整體策略及政策並確立企業及管理層目標、重大營運措施、根據集團策略目標制定的風險管理政策以及確保設立有效的風險管理及內部監控系統。

董事會委派相關部門及組別管理層，負責本集團業務之日常管理、行政及營運。管理層負責實施及採納公司策略及政策。董事會定期檢討所委派職能及工作。

本公司已為全體董事購買適合及充足的保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 主席及行政總裁

鍾北辰先生為董事會主席，而馮瑜堅先生為本公司行政總裁。董事會主席主要負責管理及領導董事會制定本集團整體戰略及業務發展方向，確保向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息，而行政總裁主要負責本集團之日常營運及整體管理，落實由董事會制定及採納的業務政策及目標，並就本集團的整體營運向董事會負責。

### 非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽署自委任日期起計三年之服務合約，惟須遵守本公司組織章程細則項下的董事輪值退任條文。

本公司現有兩名獨立非執行董事，佔董事會成員人數的三分之一，當中至少有一名具備適當的專業資格或會計或相關的財務管理專長。本公司已收到各獨立非執行董事有關根據上市規則第3.13條其獨立性之年度確認，故本公司認為獨立非執行董事身分獨立。

### 董事培訓

根據企業管治守則之守則條文第A.6.5條，所有董事應參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其繼續在知情及切合所需的情況下對董事會作出貢獻。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，所有董事已參與持續專業發展，包括出席由本公司安排的外部法律顧問就企業管治常規、香港相關法規以及董事責任之講座，從而發展及更新其知識及技能，以確保彼等在具備全面資訊及切合所需的情況下對董事會繼續作出貢獻，以及確保彼等對相關法律法規及本集團之整體發展取得最新資訊。本公司亦鼓勵董事參與其他專為董事設立之持續專業發展計劃。

此外，本公司會提供一份集團簡介予每位新獲委任的董事，確保其對本集團業務及營運有足夠認識。

### 公司秘書

公司秘書協助主席準備董事會會議議程，及確保遵守有關會議程序的所有適用規則及規例。公司秘書須備存每次董事會會議的詳細會議紀錄，該等會議紀錄可供所有董事查閱。

根據上市規則第3.29條，於截至二零一六年十二月三十一日止年度，本公司之公司秘書已接受不少於15個小時的有關專業培訓。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事委員會

#### (a) 審核委員會(「審核委員會」)

審核委員會於二零一二年三月十四日成立，並根據企業管治守則釐定其書面職權範圍。自二零一三年十二月二十一日起，審核委員會由三名成員組成，成員包括魏偉峰博士(作為主席)、趙宇紅女士及何小鋒先生，均為獨立非執行董事。魏偉峰博士為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會計師，具備上市規則第3.10(2)條規定的合適專業資格。

審核委員會的主要職責為就外聘核數師之委任及罷免向董事會作出推薦建議、審閱財務報表及就財務報告事宜發表重要意見；以及監督本公司財務報告制度及內部監控程式。審核委員會的職權範圍在本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。各委員會成員出席審核委員會會議的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

審核委員會於截至二零一六年十二月三十一日止十二個月的工作概述如下：

- 在提交予董事會採納及公佈前，審閱本集團截至二零一五年十二月三十一日止全年業績公告及年報；
- 在提交予董事會採納及公佈前，審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績公告及中期報告；
- 與核數師會晤，討論本集團的會計及核數事宜，並審閱核數師提呈的結果、建議及聲明；
- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 修訂審核委員會職權範圍；
- 向董事會建議外部核數師的聘任事宜；及
- 在提交予董事會採納及實施前，審閱《關連交易管理辦法》及《內幕消息及信息披露管理辦法》兩項制度。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事委員會(續)

#### (b) 薪酬委員會(「薪酬委員會」)

薪酬委員會於二零一二年三月十四日成立，並根據企業管治守則釐定其書面職權範圍。於本報告日期，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事趙宇紅女士(作為主席)、魏偉峰博士、何小鋒先生及兩名非執行董事孫少林先生和楊涵翔先生。

薪酬委員會的主要職責為就有關本集團全體董事及高級管理層之整體薪酬政策及架構向董事會作出推薦建議；參考董事會企業目標及宗旨檢討管理層之薪酬建議；以及確保並無董事或彼等任何聯繫人釐定彼等本身之薪酬。薪酬委員會的職權範圍在本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上可供閱。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議。各委員會成員出席薪酬委員會會議的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

薪酬委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討執行董事的現行薪酬政策及架構；
- 檢討非執行及獨立非執行董事的現時薪酬待遇；
- 建議新委任董事之薪酬架構。

#### (c) 提名委員會(「提名委員會」)

提名委員會於二零一二年三月十四日成立，並根據企業管治守則釐定其書面職權範圍。於本報告日期，提名委員會由五名成員組成，包括一名執行董事鍾北辰先生(作為主席)，一名非執行董事王洪輝先生，及三名獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。

提名委員會之主要職責為檢討董事會的架構、規模及組成，以及就填補董事會空缺之人選向董事會作出推薦建議。提名委員會的職權範圍在本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))上可供查閱。

董事會已於二零一三年六月採納董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。鑒於現時董事會成員來自不同業務及專業背景，且九位董事會成員中一位為女性，本公司認為董事會擁有均衡之技能、經驗、專長及多元化觀點，以配合本公司業務所需。董事之個人簡介已載於第31至34頁內，並已登載於本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com))。

截至二零一六年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議。各委員會成員出席提名委員會會議的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

提名委員會於截至二零一六年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 就董事於本公司二零一五年股東週年大會上重選向董事會提供意見；及
- 檢討董事會的架構、規模及組成。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 董事委員會(續)

#### (d) 戰略投資委員會(「戰略投資委員會」, 原名為「戰略委員會」)

戰略投資委員會於二零一三年十二月二十一日成立, 其主要職責是對公司長遠發展策略及重大投資決策提供意見。於本報告期, 戰略投資委員會由五名成員組成, 包括三名非執行董事蘇健先生(作為主席)、王洪輝先生和楊涵翔先生, 一名執行董事馮瑜堅先生, 及一名獨立非執行董事何小鋒先生。

截至二零一六年十二月三十一日止年度, 戰略投資委員會未曾舉行過會議。

## 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責, 並於截至二零一六年十二月三十一日止年度期間已採納企業管治守則作為其企業管治常規守則。

董事會已(其中包括)檢討截至二零一六年十二月三十一日止年度董事之培訓及持續專業發展, 以及本公司遵守企業管治守則相關守則條文的合規情況, 並於本企業管治報告中作出披露。

## 問責

董事會向股東負責, 而管理層則向董事會負責。董事會盡力確保本集團之全年及中期業績公告以及年度及中期報告就本集團狀況及前景呈示不偏不倚及可理解之評估。董事會於處理本公司事務時保持公開及透明度, 同時維護本公司之商業利益。財務及其他資料會透過聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com))藉公告向股東傳達。

## 風險管理及內部控制

風險管理及內部控制是本集團各經營管理環節中的重要環節, 公司董事會及管理層高度重視風險管理及內部控制各項工作的組織與落實, 並在公司逐步建立起以風險識別、風險措施、內審評估及持續改進為節點的全面風險管理體系, 形成了由審核委員會、風險管控中心、管理層(各業務中心)組成的三級內部控制職責機制:

1. 董事會負責為本集團制定風險管理及內部控制的機制, 確立本公司的核心價值、戰略規劃及工作指引並通過不同途徑, 包括企業資訊化系統、會議、培訓及內部網路等平台, 傳達本集團各部門, 將風險控制點嵌入業務流程中, 由審核委員會定期識別內部監控系統運行的風險, 檢討風控管成效;
2. 風險管控中心負責按內部和外部形勢變化及法規變化, 定期審閱並協助董事會制定行之有效的公司風險管理及內部控制政策及指引, 實現風險管理及內部控制的流程化、制度化、標準化和體系化; 同時, 由風險管控中心按持續基準獨立進行, 評估涵蓋所有重要的方面, 包括法律風險、合規監控、運作監控以及本集團各中心的工作流程及評估風險, 並直接向審核委員會負責及彙報風險管理及內部控制的成效;

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 風險管理及內部控制(續)

3. 管理層及各業務中心通過各不同的業務系統按照不同職能分工有效監督及審批各中心業務層面的管控流程，以加強風險管理效率，實現由業務層面自我監督為主導的風險控制閉環管理模式。

二零一六年度本集團制定和啟動了全面風險管理體系三年建設規劃，下一步風險管控的重點工作將持續推進三年規劃的落地，在風險管控制度、流程、權責建設的標準化基礎上，完善內控巡檢機制，實現管控指標數據化，使公司運營管理與風險管控進一步匹配，並通過建設成熟的風險管控模型，實現內部監控系統穩健妥善且有效運行，為公司戰略發展保駕護航。

截至本報告日期，風險管控中心已對本公司的風險管理及內部控制進行了評估，評估結論一致認為公司內控不存在重大弱點，並向審核委員會出具了無保留意見的內控報告，表明本公司的風險管理及內部控制系統運作良好。

### 董事對財務報表之責任

在財務管理部之協助下，董事確知悉彼等就編製本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度財務報表的責任，並確認本報告所載的財務報表真實公平地反映本集團於回顧期間的業績及事務狀況。董事認為，財務報表乃按照法規及適用會計準則而編製。

### 核數師薪酬

截至二零一六年十二月三十一日止年度之財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期於即將舉行之股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，於本公司即將舉行之股東週年大會上繼續聘任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之二零一七年度之核數師。

截至二零一六年十二月三十一日止年度應付羅兵咸永道會計師事務所提供核數、核數相關服務及非核數服務費用金額為人民幣1,560,000元及人民幣1,990,000元。

### 股東權利

本公司認同且高度重視與其股東溝通之重要性。有關股東權利之若干主要資料載列如下：

#### 1. 與股東溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性，並致力加強與股東之溝通。股東可瀏覽本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com))以取得本集團新發佈之資料，包括中期業績報告及年報、公佈及通函。本公司亦適時於本公司網站刊登新聞稿。

股東大會為董事會與股東提供溝通渠道。年內，本公司於二零一六年四月二十八日舉行二零一六年股東週年大會，並由本公司總裁唐軍先生於該股東週年大會回答股東提問。

# 企業管治報告

## 董事會(續)

### 股東權利(續)

#### 2. 召開股東特別大會之程序

股東可要求本公司根據本公司之組織章程細則及開曼群島公司法所載之規定召開股東大會。本公司網站載有本公司之組織章程細則副本。股東提名人選作為本公司董事之程序亦載於本公司網站上「股東提名人選作為董事之程序」。

#### 3. 股東提名人選參選本公司董事之程序

本公司亦採納一系列規定股東於股東大會上提呈建議之程序。

本公司可不時在股東大會通過普通決議案選舉任何人士作為董事以填補臨時空缺或作為新增董事，惟受制於本公司之組織章程細則條款。

如股東希望在股東大會上提名並非本公司董事之人士參選董事職位，該股東可在大會通告發出翌日起七天內致函本公司於香港主要營業地點向董事會及公司秘書發出書面通知。

為讓本公司將此動議通知其他股東，該書面通知必須註明所提名之董事候選人之全名及按照上市規則第13.51(2)條規定之個人資料，並由有關股東和該人士簽署，證明彼願意參選。

為讓股東有足夠時間收取及考慮獲提名參選本公司董事之人士之建議，本公司鼓勵股東儘早提交及呈交書面通知。

#### 4. 向董事會查詢之程序

股東可向本公司董事會寄發其查詢及關注事宜，以郵寄方式將上述事項寄往本公司於香港之主要營業地點(地址為香港干諾道中一號友邦金融中心2906-08室)，收件人為公司秘書。

#### 5. 本公司章程文件的修訂

年內本公司的章程文件並無任何變動。

## 投資者關係

本公司網站([www.bcjuda.com](http://www.bcjuda.com)及[www.capitaloutlets.com](http://www.capitaloutlets.com))向股東、其他利益相關者及投資者提供有關本公司之全面及可取得的消息及資訊。本公司亦將不時更新網站資料，以通知股東及投資者有關本公司之最新發展。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 獨立核數師報告

致首創鉅大有限公司股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 意見

#### 我們已審計的內容

首創鉅大有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第57至130頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括主要會計政策概要。

#### 我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》真實而中肯地反映了貴集團於二零一六年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

#### 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

根據香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 獨立核數師報告

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是關於投資物業公平值的評估：

## 關鍵審計事項

## 我們的審計如何處理關鍵審計事項

## 投資物業公平值的評估

請參閱綜合財務報表附註16。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團以公平值計量的投資物業賬面價值為人民幣4,913,910,000元，於二零一六年度計入評估增值收益為人民幣431,581,000元。評估值由貴集團參考其聘請的獨立專業評估師(以下簡稱「評估師」)執行的評估。

投資物業評估涉及重大的判斷和估計包括：

- 估值技術的確定，根據各物業建設狀態主要包括收益法和假設開發法；
- 對應模型下不同輸入值的選擇。

考慮上述判斷和估計的重要性以及評估對財務報表的影響，我們在審計工作中對該事項給予了特別關注。

我們評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。

我們與管理層溝通了評估師選用的估值技術，獲取和查閱了對所有以公平值計量的物業的評估報告，評估了評估師使用的估值技術的相關性和合理性。

我們抽樣選取部分投資物業並執行如下程序：

- 我們評估了收益法及假設開發法下決定完工後價值所使用的包括市場租金、租金增長率及折現率等關鍵輸入值的合理性，如將市場租金及租金增長率與活躍市場的可比案例及管理層紀錄進行比對，以及將折現率與行業的平均折現率進行比對。
- 我們評估了假設開發法下包括預計利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，如將預計利潤率與行業的平均利潤率進行比對，以及將續建成本與管理層預算進行比對。

通過上述我們獲取了證據以支持投資物業公平值評估中使用的評估方法及關鍵輸入值所作出的重大判斷和估計。

# 獨立核數師報告

## 其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的所有信息，但不包括綜合財務報表及我們的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯誤陳述，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督貴集團的財務報告過程。

## 核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向閣下(作為整體)報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或滙總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。

## 獨立核數師報告

- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及綜合財務報表是否中肯反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督和執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是曾文淦。

**羅兵咸永道會計師事務所**

執業會計師

香港，二零一七年二月二十日

## 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
<b>持續經營業務</b>			
收入	7	<b>997,931</b>	893,872
營業稅	8	<b>(58,655)</b>	(68,321)
<b>收入(經扣除營業稅)</b>		<b>939,276</b>	825,551
銷售成本	8	<b>(725,068)</b>	(592,598)
<b>毛利</b>		<b>214,208</b>	232,953
其他收益淨額	7	<b>448,795</b>	398,331
其他收入	7	<b>12,011</b>	179,529
銷售及營銷開支	8	<b>(102,235)</b>	(100,351)
行政開支	8	<b>(122,521)</b>	(104,971)
收購附屬公司權益之議價收購收益		-	259,996
<b>經營溢利</b>		<b>450,258</b>	865,487
融資成本	9	<b>(95,518)</b>	(115,905)
應佔按權益法入賬的投資虧損	18	-	(602)
<b>來自持續經營業務的除所得稅前溢利</b>		<b>354,740</b>	748,980
所得稅開支	12	<b>(126,903)</b>	(137,420)
<b>來自持續經營業務的年度溢利</b>		<b>227,837</b>	611,560
<b>已終止經營業務</b>			
來自已終止經營業務的年度溢利		-	19,465
<b>年度溢利</b>		<b>227,837</b>	631,025
<b>以下人士應佔：</b>			
— 本公司擁有人		<b>227,273</b>	631,025
— 非控股權益		<b>564</b>	-
<b>本公司擁有人應佔溢利產自：</b>			
持續經營業務		<b>227,273</b>	611,560
已終止經營業務		-	19,465

## 綜合損益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣	二零一五年 人民幣 (經重列)
本公司擁有人年內應佔每股盈利	14		
<b>基本：</b>			
—來自持續經營業務的溢利		<b>0.23</b>	0.68
—來自已終止經營業務的溢利		—	0.02
—年度溢利		<b>0.23</b>	0.70
<b>攤薄：</b>			
—來自持續經營業務的溢利		<b>0.23</b>	0.68
—來自已終止經營業務的溢利		—	0.02
—年度溢利		<b>0.23</b>	0.70

年內擬派股息詳情於附註13披露。

# 綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
年度溢利	227,837	631,025
其他全面虧損		
可能被重新分類至損益的項目：		
綜合損益表項下出售附屬公司權益的匯兌儲備 的重新分類調整	-	(19,465)
將於其後期間重新分類至損益 的其他全面虧損淨額	-	(19,465)
年度其他全面虧損	-	(19,465)
年度全面收益總額	227,837	611,560
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	227,273	611,560
— 非控股權益	564	-
本公司擁有人應佔全面收益總額來自：		
持續經營業務	227,273	611,560
已終止經營業務	-	-

第66頁至第130頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

		二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	84,377	87,541
投資物業	16	5,525,804	4,244,871
無形資產		3,750	3,938
以權益法入賬的投資	18	40,000	–
遞延所得稅資產	27	45,208	15,288
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	394,808	–
		<b>6,093,947</b>	4,351,638
<b>流動資產</b>			
存貨	19	2,212,768	2,535,503
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	364,999	366,697
受限制現金	22	14,029	201,125
現金及現金等價物	22	1,910,587	1,798,522
		<b>4,502,383</b>	4,901,847
<b>總資產</b>		<b>10,596,330</b>	9,253,485
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	23	765,000	1,120,000
擔保票據	24	1,295,519	1,292,919
遞延所得稅負債	27	488,103	407,312
		<b>2,548,622</b>	2,820,231
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	25	1,008,826	1,192,566
其他應付款項及應計費用	26	572,505	1,861,047
借款	23	855,000	160,000
當期所得稅負債		34,318	83,737
		<b>2,470,649</b>	3,297,350
<b>負債總額</b>		<b>5,019,271</b>	6,117,581

## 綜合財務狀況表

二零一六年十二月三十一日

	附註	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	28	16,732	7,447
永久可換股證券	30	945,197	–
儲備		3,232,215	1,975,459
保留溢利		1,380,271	1,152,998
		<b>5,574,415</b>	3,135,904
<b>非控股權益</b>			
		<b>2,644</b>	–
<b>總權益</b>			
		<b>5,577,059</b>	3,135,904
<b>總權益及負債</b>			
		<b>10,596,330</b>	9,253,485

載於第57頁至130頁的財務報表已由董事會於二零一七年二月二十日批准由以下人士代表董事會簽訂。

鍾北辰先生  
董事

馮瑜堅先生  
董事

第66頁至第130頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

## 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	已發行股本				永久可 換股證券	股份溢價賬	其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總額
	附註	普通股 人民幣千元	A類可 轉換優先股 人民幣千元	B類可 轉換優先股 人民幣千元							
於二零一六年一月一日		1,572	5,875	-	-	1,912,662	62,797	1,152,998	3,135,904	-	3,135,904
年度溢利		-	-	-	-	-	-	227,273	227,273	564	227,837
全面收益總額		-	-	-	-	-	-	227,273	227,273	564	227,837
<b>與擁有人的交易</b>											
發行B類可轉換優先股	29	-	-	7,575	-	2,098,232	-	-	2,105,807	-	2,105,807
發行普通股		1,710	-	-	-	348,944	-	-	350,654	-	350,654
發行永久可換股證券	30	-	-	-	945,197	-	-	-	945,197	-	945,197
A類可轉換優先股轉換為普通股		4,546	(4,546)	-	-	-	-	-	-	-	-
共同控制下的企業合併	34	-	-	-	-	(1,174,531)	-	-	(1,174,531)	-	(1,174,531)
購買北京首創奧特萊斯房山置業有限公司 (「房山」)1%股權	34	-	-	-	-	(15,889)	-	-	(15,889)	-	(15,889)
非控股權益的注資		-	-	-	-	-	-	-	-	2,080	2,080
與擁有人之交易總額		6,256	(4,546)	7,575	945,197	1,256,756	-	-	2,211,238	2,080	2,213,318
於二零一六年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,197	3,169,418	62,797	1,380,271	5,574,415	2,644	5,577,059

## 綜合權益變動表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔						總計 人民幣千元
	已發行股本			股份溢價賬 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)/ 保留溢利 人民幣千元	
	附註	普通股 人民幣千元	A類可轉換 優先股 人民幣千元				
於二零一五年一月一日							
過往呈報		1,572	–	28,358	90,909	(14,625)	106,214
共同控制下的企業合併	2	–	–	327,487	–	590,993	918,480
經重列		1,572	–	355,845	90,909	576,368	1,024,694
年度溢利，經重列		–	–	–	–	631,025	631,025
年度其他全面虧損：							
綜合損益表項下出售附屬公司權益的 匯兌儲備的重新分類調整		–	–	–	(19,465)	–	(19,465)
全面收益總額，經重列		–	–	–	(19,465)	631,025	611,560
與擁有人的交易							
向浙江奧特萊斯置業有限公司							
過往股東派付之股息		–	–	–	–	(62,748)	(62,748)
發行A類可轉換優先股		–	5,875	1,556,817	–	–	1,562,692
共同控制下的企業合併		–	–	–	(294)	–	(294)
出售附屬公司		–	–	–	(8,353)	8,353	–
與擁有人的交易總額		–	5,875	1,556,817	(8,647)	(54,395)	1,499,650
於二零一五年十二月三十一日，經重列		1,572	5,875	1,912,662	62,797	1,152,998	3,135,904

第66頁至第130頁的附註為此等綜合財務報表的其中一部分。

## 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
<b>經營活動現金流量</b>			
除稅前溢利：			
來自持續經營業務		354,740	748,980
來自已終止經營業務		-	19,465
就以下各項作出調整：			
融資成本	9	95,518	115,905
利息收入		(5,643)	(173,667)
折舊及攤銷	8	33,651	22,514
應佔按權益法入賬的投資虧損	18	-	602
按公平值計量的投資物業升值	7	(431,581)	(395,111)
出售附屬公司的收益		-	(19,465)
維好協議服務費	8	3,900	1,625
收購附屬公司權益的議價收購收益		-	(259,996)
匯率變動的影響，淨值		(16,366)	(8,386)
		<b>34,219</b>	52,466
存貨減少／(增加)		322,735	(453,910)
貿易及其他應收款項以及預付款項增加		(65,795)	(46,037)
受限制現金減少／(增加)		25,693	(191,578)
應付貿易賬款，其他應付款及應計費用(減少)／增加		(602,462)	225,623
<b>用於經營業務的現金</b>		<b>(285,610)</b>	(413,436)
已付所得稅		(129,539)	(45,644)
<b>經營活動所用現金流量淨額</b>		<b>(415,149)</b>	(459,080)
<b>投資活動現金流量</b>			
銀行定期存款收取的利息		5,643	22,640
購置物業、廠房及設備		(30,299)	(49,983)
購置投資物業		(952,868)	(636,182)
購置無形資產		-	(2,682)
支付關連方款項		-	(5,535,896)
從關連方收回款項		70,860	9,731,881
授予關連方的貸款		-	(395,543)
從關連方收回的償還貸款		-	948,102
從關連方收到的利息		-	195,132
已抵押存款減少		-	10,000
收購附屬公司		-	71,785
投資聯營公司	18	(40,000)	-
出售附屬公司		-	(36,381)
<b>投資活動(所用)／所產生的現金流量淨額</b>		<b>(946,664)</b>	4,322,873

## 綜合現金流量表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
<b>融資活動現金流量</b>			
發行B類可轉換優先股所得款項	29	2,105,807	–
發行A類可轉換優先股所得款項	29	–	1,562,692
發行新增股份所得款項		359,119	–
發行永久可換股證券所得款項	30	968,014	–
支付自共同控制下企業合併所取得權益之款項	34	(1,174,531)	(294)
新增銀行借款		200,000	384,004
發行已擔保票據所得款項		–	1,291,940
償還銀行借款		(490,000)	(312,074)
支付銀行借款利息		(73,581)	(102,406)
從關連方取得的款項		266,536	7,472,486
支付關連方款項		(1,203,295)	(10,882,048)
從關連方取得的貸款		662,000	–
償還關連方貸款		(32,000)	(1,511,800)
向關連方支付利息		(117)	(91,968)
維好協議服務費		(5,525)	–
支付已擔保票據利息		(68,250)	–
已付專業費用		(2,272)	–
非控股權益注資		2,080	–
已付股息		(56,473)	(572,078)
<b>融資活動所產生／(所用)的現金流量淨額</b>		<b>1,457,512</b>	<b>(2,761,546)</b>
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>95,699</b>	<b>1,102,247</b>
年初現金及現金等價物		1,798,522	685,991
現金及現金等價物匯兌收益		16,366	10,284
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,910,587</b>	<b>1,798,522</b>

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 1. 一般資料

首創鉅大有限公司(於二零一五年三月二十六日前稱為鉅大國際控股有限公司)(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」或「中國大陸」)從事奧特萊斯綜合體物業、商用物業開發及營運。

誠如於二零一五年六月二十五日所公佈，首創置業股份有限公司(「首創置業」，為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯合交易所有限公司主板上市)的間接全資附屬公司得興有限公司(「得興」)已於二零一五年六月十九日將其所持本公司的普通股中130,200,000股股份的全部股權(相當於本公告日期本公司全部已發行股本約65.1%)及其所持本公司可轉換優先股(「可轉換優先股」)中738,130,482股可轉換優先股的全部股權(相當於本公告日期全部已發行可轉換優先股的100%，被分類為A類可轉換優先股)轉讓予首置投資控股有限公司(「首置投資」)(「轉讓」)，該公司為首創置業的直接全資附屬公司(於香港註冊成立)。完成轉讓後，本公司的母公司已由得興變更為首置投資。

於二零一六年十二月十四日，本公司以發行價每股2.78港元(「港元」)向首置投資發行905,951,470股可轉換優先股，其歸類為B類可轉換優先股。

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win Group Limited(「Smart Win」)及KKR CG Judo Outlets(「KKR」)發行95,192,308股普通股(「發行」)，發行價為每股2.10港元。與此同時，本公司分別向Smart Win及KKR發行本金額為657,594,260港元及420,096,153港元之永久可換股證券，該永久可換股證券可按初步轉換價每股轉換股份2.10港元轉換。

於二零一六年十二月二十八日，首置投資根據與本公司訂立的有關認購協議的條款及條件行使轉換權利，轉換共計571,153,846股A類可轉換優先股(「轉換」)。

發行及轉換完成後，首置投資持有本公司全部已發行股本的72.94%。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為首置投資。本公司的中間控股公司為首創置業。本公司最終控股公司為於中國登記的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

除另有註明外，綜合財務報表以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

綜合財務報表獲董事會於二零一七年二月二十日批核及授權刊發。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 2. 編製基準

本公司綜合財務報表乃根據適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》的披露規定編製。此等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就按公平值列賬的投資物業重估作出修訂。

遵照香港財務報告準則編製財務報表時，需採用若干重大會計估計。管理層亦須於採用本集團的會計政策時行使其判斷。涉及高度判斷或複雜性之範疇，或對該綜合財務表有重大影響之假設及估計之範疇將於附註4中披露。

於二零一六年六月八日，本集團與首創置業訂立收購協議，收購北京創新建業地產投資有限公司(「創新建業」，創新建業的奧特萊斯業務，「創新建業集團」)持有的奧特萊斯投資物業經營業務(「首創奧特萊斯業務」)全部權益，代價為人民幣701,574,000元。同日，本集團與首創置業一間子公司訂立另一份收購協議，收購浙江奧特萊斯置業有限公司(「湖州奧特萊斯」)全部權益，代價為人民幣472,957,000元(統稱為「收購事項」)(附註34)。

由於本集團、創新建業及湖州奧特萊斯受首創置業共同控制，收購事項被視為共同控制下的企業合併，並已採用由香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所述的合併會計原則。

收購事項於二零一六年十二月十四日完成。本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度財務資料經重列，並合併湖州奧特萊斯及創新建業的首創奧特萊斯業務的財務狀況、業績及現金流量。

### 其他主要事項

根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅(「增值稅」)試點的通知》(財稅〔2016〕36號)(「通知」)，通知所述提供應課稅服務的納稅人將自二零一六年五月一日起繳納增值稅，而不再繳納營業稅。本集團自二零一六年五月一日起採納該通知。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採用之主要會計政策載列如下。除非另有指明，此等政策一致適用於所呈列之所有年度。

## 3.1 會計政策及披露的變動

## (a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零一六年一月一日開始的財政年度首次採納以下準則之修訂：

香港財務報告準則第11號(修訂本)	收購合營安排權益的會計處理
香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本)	澄清折舊及攤銷的可接納方法
香港會計準則第1號(修訂本)	主動披露
香港會計準則第27號(修訂本)	獨立財務報表中使用權益法
年度改進	二零一二年至二零一四年週期的年度改進

採納該等修訂本不會對本期間或任何過往期間構成任何影響，且不大可能影響未來期間。

## (b) 尚未生效的準則及修訂

下列新訂／經修訂的準則及現有準則的修訂已頒佈，與本集團二零一七年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間相關且強制生效，惟未被本集團提早採納。

香港會計準則第12號(修訂本)	所得稅 <sup>i</sup>
香港會計準則第7號(修訂本)	現金流量表 <sup>i</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>ii</sup>
香港財務報告準則第15號	源於客戶合同的收入 <sup>ii</sup>
香港財務報告準則第2號(修訂本)	股份支付交易的分類和計量 <sup>ii</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>iii</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>iv</sup>

<sup>i</sup> 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>ii</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>iii</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>iv</sup> 強制性生效日期有待釐定

- 香港財務報告準則第9號主要針對金融資產及金融負債的分類，計量及終止確認，為對沖會計引進了新規則，並且為金融資產提供一個新的減值模型。

管理層現正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響。

- 香港財務報告準則第15號為確認收益的新訂準則。該等準則將代替香港會計準則第18號(涵蓋商品及服務合約)及香港會計準則第11號(涵蓋建築合約)。新訂準則乃基於於商品或服務控制權轉移至客戶時確認收益的原則。該準則容許全面追溯採納或經修訂追溯方式採納。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.1 會計政策及披露的變動(續)

#### (b) 尚未生效的準則及修訂(續)

管理層現正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響。

- 在營運及融資租賃之間的差異遭取消的情況下，香港財務報告準則第16號將導致近乎所有租約均於綜合財務狀況表中確認。根據新訂準則，以資產(租賃項目的使用權)及金融負債繳納租金均獲確認，惟短期及低值租賃不在此列。

出租人會計處理將不會有重大變動。

該準則將主要影響本集團營運租約的會計處理。截至二零一六年十二月三十一日，本集團的不可撤銷營運租約承擔為人民幣18,683,000元(附註33)。

概無其他尚未生效而預期會對本集團產生重大影響的香港財務報告準則或香港(國際財務報告解釋委員會)的解釋。

### 3.2 附屬公司

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團因參與投資對象的業務而承擔可變回報的風險或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報(即使本集團能於現時指揮投資對象相關活動的現有權利)，即視為獲得控制權。

當本公司於投資對象直接或間接持有的投票權或類似權利少於過半數，本集團會考慮一切相關事實及情況評估其是否對投資對象擁有權力，當中包括：

- (i) 與投資對象的其他可投票持有人簽訂的訂約安排；
- (ii) 其他訂約安排產生的權利；及
- (iii) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表乃採用與本公司一致的報告期間及會計政策編製。附屬公司業績自本集團獲得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬，直至該控制權終止之日。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**3. 重大會計政策概要(續)****3.2 附屬公司(續)****(a) 企業合併**

本集團採用購買為企業合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價根據本集團所轉讓的資產、對被收購方前擁有人所產生的負債及本集團所發行股本權益的公平值計算。所轉讓的代價包括因或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在企業合併過程中所收購的可識別資產以及所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作初步計量。

本集團按個別收購基準確認其於被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益屬於現時擁有權權益，並賦予其持有人於清盤時按比例應佔主體的資產淨值，可按公平值或現時擁有權益應佔被收購方可識別資產淨值中確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他部分均按公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時列作開支。

倘企業合併分階段達成，收購方以往持有之被收購方股權之收購日期賬面值乃按收購日期之公平值重新計量。該重新計量所產生之任何收益及虧損將於損益中確認。

本集團將予轉讓之任何或然代價按收購日期之公平值確認。被視為資產或負債之或然代價日後在公平值上如有任何變動乃根據香港會計準則第39號於損益中確認。分類為權益之或然代價不予重新計量，而在日後支付時於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方之任何非控股權益金額及任何先前於被收購方之股權於收購日期之公平值高於所收購可辨認資產淨值之公平值時，其差額以商譽列賬，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有之權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值之公平值，其差額將直接於損益表中確認。

集團內公司間交易、結餘及未變現收益予以對銷。未變現虧損亦予以對銷。於有需要時，附屬公司匯報之金額予以調整以確保與本集團之會計政策一致。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.2 附屬公司(續)

#### (b) 共同控制下的合併會計

共同控制下的附屬公司收購乃按合併會計法進行會計處理。合併會計法涉及整合出現共同控制合併之合併實體或業務之財務報表項目，猶如自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已合併。合併實體或業務之資產淨值乃從控制方之角度出發，採用現有賬面值予以合併。概不就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平值淨額的權益超過投資成本的差額確認任何金額。綜合損益包括各合併實體或業務自最早呈報日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期為何)之業績。

倘有事實及情況顯示上文所述三個控制因素中有一個或以上出現變動，則本集團將重新評估是否仍控制投資對象。附屬公司之擁有權權益變動(並無喪失控制權)被視為一項權益交易入賬。

倘本集團失去對附屬公司之控制權，則終止確認(i)該附屬公司之資產(包括商譽)及負債，(ii)任何非控制權益之賬面值及(iii)於權益內記錄之累計滙兌差額；及確認(i)已收代價之公平值，(ii)任何保留投資之公平值及(iii)損益表中任何因此產生之盈餘或虧絀。先前於其他全面收益內確認之本集團應佔部份重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據之基準與倘本集團直接出售相關資產或負債所需依據之基準相同。

### 3.3 合營安排

本集團已於合營安排採用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資將分類為共同經營或合營公司，視乎各投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並釐定為合營公司。合營公司按權益法入帳。

根據權益法，合營公司的權益初始以成本確認，其後以確認本集團應佔收購後溢利或虧損以及其他全面收益變動的份額作出調整。本集團對合營公司的投資包括收購時確定的商譽。在收購合營公司的所有權權益時，購買成本與本公司佔合營公司可辨認資產及負債之公平淨值之份額之間的差額確認為商譽。當本集團應佔某一合營公司的虧損等於或超過其在該合營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營公司作出付款。

本集團與其合營公司之間未變現交易利得按本集團在合營公司的權益予以對銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。合營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的會計政策符合一致。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**3. 重大會計政策概要(續)****3.4 聯營公司**

聯營公司指本集團對其有重大影響力而無控制權之實體，通常附帶20%至50%表決權之股權。於聯營公司之投資使用權益法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增加或減少賬面值以確認於收購日期後投資者應佔投資對象之溢利或虧損。本集團於聯營公司之投資包括收購時確認之商譽。於收購聯營公司之所有權權益時，收購成本與本集團享有的聯營公司可識別資產及負債之公平淨值之任何差額將列作商譽。

倘聯營公司之權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收益中確認之數額重新分類至損益(如適用)。

本集團應佔收購後溢利或虧損於損益表確認，而應佔收購後其他全面收益之變動，則於其他全面收益內確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔聯營公司虧損等於或超過其應佔聯營公司之權益(包括任何其他無抵押應收款項)時，本集團不再確認進一步虧損，除非本集團代聯營公司承擔法律或推定責任或支付款項。

本集團於各報告日期釐定於聯營公司之投資是否存在客觀減值證據。倘存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值間之差額計算減值金額，並於損益表中「應佔按權益法入賬的投資(虧損)/溢利」確認有關金額。

本集團及其聯營公司之間之上游及下游交易所產生溢利及虧損，惟僅以非關連投資者於該聯營公司之權益為限於本集團財務報表確認。除非交易提供證據顯示已轉讓資產有所減值，否則未變現虧損均予以沖銷。聯營公司之會計政策已於必要時改變，以確保與本集團所採納的政策保持貫徹一致。

於聯營公司權益中所產生之攤薄收益或虧損於損益表確認。

**3.5 外幣換算****(a) 功能及呈報貨幣**

本集團旗下每個實體之財務報表所包括之項目，均以該實體經營所在主要經濟環境之貨幣計算，此為(「功能貨幣」)。本綜合財務報表乃以人民幣呈報，人民幣為本公司之功能貨幣及本集團之呈報貨幣。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.5 外幣換算(續)

#### (b) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或項目重新估值日之現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按結算日之匯率兌換以外幣計值之貨幣資產及負債而產生之匯兌損益，均於損益表中確認。

與借款及現金及現金等價物相關的外匯收益及虧損在損益表中「融資收入或成本」內呈列。所有其他外匯收益及虧損均在損益表中「其他收益－淨額」內呈列。

### 3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途的任何直接相關成本。

物業、廠房及設備項目投入運作後所產生如維修及保養等開支，通常於產生期間自損益表中扣除。倘符合確認標準，則有關重大檢查的開支會作為重置部份予以資本化並計入資產帳面值。倘物業、廠房及設備的主要部分須分段重置，則本集團將該等部分確認為獨立資產，並設定特定的可使用年期及進行相應折舊。

各物業、廠房及設備項目的折舊乃按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用的主要折舊年期如下：

樓宇	20-40年
租賃權益改良	3-5年
傢俬、裝置及設備	3-8年
汽車	3-5年

倘一項物業、廠房及設備各部分之可使用年期並不相同，該項目各部分的成本將按合理基礎分配，而每部分將作個別折舊。剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度期末時檢討，在適當時作出調整。

於資產被取消確認的年度於損益表確認的出售或報廢資產的任何收益或虧損，為有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**3. 重大會計政策概要(續)****3.7 投資物業**

投資物業包括以出租為目的的土地使用權及建築物以及正在建造或開發過程中將用於出租的建築物，以成本進行初始計量。與投資物業有關的後續開支，在相關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠的計量時，計入投資物業成本；否則，有關開支於其產生時於年內損益中確認。

本集團採用公平值模式對投資物業進行後續計量。採用公平值模式進行後續計量的投資物業，會計政策選擇的依據為：

- (a) 投資物業所在地有活躍的房地產交易市場。
- (b) 本集團能夠從房地產交易市場上取得同類或類似房地產的市場價格及其他相關信息，從而對投資物業的公平值作出合理的估計。

在綜合財務狀況表日以投資物業的公平值為基礎調整其賬面值，公平值與原賬面值之間的差額計入當期損益。

如投資物業轉為自用時，重新歸類為物業、廠房及設備，而在會計方面，其於重新歸類日期的公平值成為其成本值。正在建造或開發於未來用作投資物業的物業被分類為物業、廠房及設備，並按成本列示，直至建造或開發完成後，屆時其將獲重新分類，並其後入賬於投資物業。

如某一項目之物業、廠房及設備因其用途變動而成為投資物業，則該項目的賬面值與其在轉變當日的公平值之間的任何差額根據香港財務報告準則第16號在權益中確認為物業、廠房及設備之重新估值。然而，如公平值之收益抵銷過往的減值虧損，則該收益在綜合損益表中確認。

對於在建投資物業(包括本集團首次取得的在建投資物業)，如果其公平值無法可靠計量但預期該房地產完工後的公平值能可靠取得，該在建投資物業按成本計量，直至建造完成或其公平值能可靠釐定之日期為止(以較早者為準)。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.8 非金融資產減值

如存在減值跡象，或需要對資產進行年度減值測試，則估計資產的可收回數額。資產的可收回金額是資產或現金產生單位使用價值及其公平值減去出售成本，兩者中的較高者，並且是以個別資產而釐定，除非該資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在此情況下，將以資產所屬的現金產出單位釐定可收回數額。

僅當資產的賬面金額高於其可收回數額時確認減值虧損。資產的可收回數額是其公平值(已扣除銷售成本)與使用價值兩者中的較高額。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能相符之開支類別中扣除。

資產乃於各報告期結束時進行評估，以決定有否任何跡象顯示先前已確認之減值虧損是否不再存在或已減少。倘出現該等跡象，會對可收回金額作出估計。先前確認之資產減值虧損(商譽除外)僅會於用以釐定資產可收回金額之估計改變時撥回，惟撥回後之數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定之賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損之撥回於產生期間計入損益表內。

### 3.9 金融資產

#### (a) 初步確認及計量

金融資產分類為以下類別：按公平值計入損益之金融資產、貸款及應收款項，以及可供銷售之金融資產。分類取決於獲得金融資產的目的。管理層於初步確認時確定其金融資產分類。本集團的金融資產主要包括貿易及其他應收款項。金融資產於初步確認時會以公平值加應佔收購金融資產的交易成本計算。

依循正常途徑買賣的所有金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產當日)確認。依循正常途徑買賣指須根據市場規則或慣例訂立的時間內交收資產之金融資產買賣。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**3. 重大會計政策概要(續)****3.9 金融資產(續)****(b) 期後計量**

金融資產的期後計量取決於以下分類：

貿易及其他應收款項為具有固定或可確定付款，但在活躍市場中無報價的非衍生金融資產。於初步確認後，該等資產其後以實際利率法按攤銷成本減任何減值撥備入賬。攤銷成本的計算乃計入收購的任何折讓或溢價，並包括屬實際利率必要部分的費用或成本。實際利率攤銷計入損益表中的其他收入及收益內。減值產生的虧損於損益表中貸款的融資成本內確認為其他開支中的應收款項。

**(c) 終止確認金融資產**

金融資產(或如適用，一項金融資產的部分或一組同類金融資產的部分)主要在下列情況終止確認(即於本集團的綜合財務狀況表剔除)：

- 自資產收取現金流量的權利經已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流量的權利，或已根據「轉遞」安排就向第三方在並無重大延誤下全數支付所收取現金流量承擔責任；而(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報，或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，惟已轉讓資產的控制權。

**3.10 金融資產減值**

本集團於各報告期末評估是否存在任何客觀跡象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則出現減值。

減值跡象可包括一名或一群債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目改變或出現與違約相關的經濟狀況變化。

就按攤銷成本列賬的金融資產而言，本集團首先會就個別屬重大的金融資產或按組合基準就個別並不重大的金融資產評估是否出現減值。倘本集團確經個別評估的金融資產(不論重要與否)並無客觀跡象顯示存在減值，則該項資產會歸入一組具有相似信貸風險特性的金融資產內，並共同評估該組金融資產是否存在減值。經個別評估減值的資產，其減值虧損會予確認或繼續確認入賬，而不會納入綜合減值評估之內。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.10 金融資產減值(續)

減值虧損按該資產賬面值與估計未來現金流量(不包括並未產生的未來信貸虧損)現值的差額計量。估計未來現金流量的現值以金融資產的初步實際利率(即初步確認時計算的實際利率)折現。

該資產的賬面值會通過使用備抵賬而減少，而虧損金額於損益表確認。利息收入採用計量減值虧損時用以折現未來現金流量的利率按減少後賬面值持續累計。貿易及其他應收款項連同任何相關撥備於日後無法收回，且所有抵押品已變現或轉撥至本集團時將予撇銷。

倘於其後期間估計減值虧損金額由於確認減值後所發生的事件而增加或減少，則透過調整撥備金額，增加或減少已確認的減值虧損。倘於往後收回預作之撇銷，該項收回將計入損益表中其他開支一項內。

### 3.11 金融負債

#### (a) 初步確認及計量

本集團金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息銀行及其他借貸(包括擔保票據)。

所有金融負債初步按公平值確認，倘屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

#### (b) 期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

##### 貸款及借貸

於初步確認後，計息貸款及借貸隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認及按實際利率進行攤銷過程時，其收益及虧損在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本內。

#### (c) 終止確認金融負債

當負債項下的義務已被解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，此種置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表中確認。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**3. 重大會計政策概要(續)****3.11 金融負債(續)***(d) 抵銷金融工具*

當現有可執行的合法權利抵銷已確認的金額，且有意願以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債抵銷，淨額於財務狀況表內呈報。

**3.12 存貨***(a) 發展中物業*

發展中物業擬於落成後待售。發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。可變現淨值按日常經營活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要產生的成本，以及估計銷售物業將產生的成本。

除非發展中物業預期不會於一個正常營運週期內變現，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於落成時轉撥至待售的已落成物業。

*(b) 待售已落成物業*

待售已落成物業是以其成本與可變現淨值的較低者列賬。

成本按未售出物業應佔土地及樓宇總成本的比例釐定。可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售出物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支釐定，或根據現行市況經由管理層估計得出。

*(c) 商品存貨*

商品存貨為從外部購買的零售成品，按成本與可變現淨值之較低者列示。成本以加權平均法釐定。成品成本是指於採購合同中協定的採購成本。可變現淨值是指在日常業務過程中估計的售價，減去適用的可變銷售開支。

**3.13 現金及現金等價物**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，以及短期高流通性投資，其可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極低及一般自購入後三個月內到期，但須扣減應要求償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

**3.14 股本**

普通股、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股分類為權益(附註28)。直接歸因於發行新股或期權而增加的扣除稅款後的成本，在權益中從所得款項中扣除。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.15 借款成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可作擬定用途或銷售之資產)直接應佔之借款成本乃資本化作該等資產之部份成本。當資產大致上可作擬定用途或銷售時，即停止將借款成本資本化。特定借款用於合資格資產之前作為短暫投資所賺取之投資收入於已資本化之借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體就資金借貸產生之其他成本。

### 3.16 即期及遞延所得稅項

所得稅包括即期及遞延稅項。不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認，有關損益外確認項目的所得稅均於損益外確認。

即期稅項資產及負債乃根據已頒布或於報告期末已實質頒布的稅率(及稅法)，並經考慮本集團業務所在國家的現有詮釋及慣例後按預期自稅務機構退回或付予稅務機關的金額計算。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽或不屬企業合併的交易中的資產或負債，且於進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的遞延稅項負債除外；及
- 就附屬公司、聯營公司及合營公司投資的應課稅暫時差額而言，如撥回該等暫時差額的時間可以控制及暫時差額於可預見將來可能不會撥回的情況除外。

所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損的結轉均須確認遞延稅項資產，惟只限於將可能以應課稅溢利抵扣可扣稅暫時差額，及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損的情況，惟以下情況除外：

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易(非為企業合併)進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營公司的投資所產生的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**3. 重大會計政策概要(續)****3.16 即期及遞延所得稅項(續)**

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據已頒布或於報告期末已實質頒布的稅率(及稅法)，按預期於資產獲變現或負債償還期間適用的稅率計算。

倘存在法律上可強制執行的權利，以將有關同一課稅實體及同一稅務機關的即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則對銷遞延稅項資產與遞延稅項負債。

**3.17 僱員福利**

根據強制性公積金計劃條例，本集團為所有合資格參與強制性公積金退休福利計劃(「強積金計劃」)的僱員設立定額供款強積金計劃。供款乃按僱員基本薪金的百分比計算，並於根據強積金計劃的規定須作出供款時在損益表中扣除。強積金計劃的資產以獨立管理基金形式持有，與本集團的資產分開。本集團就強積金計劃支付的僱主供款於投入計劃起即全部歸僱員所有。

本集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方市政府經營的中央退休金計劃。該附屬公司須按其薪酬成本的若干百分比向中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃的規則，供款於應繳付時自損益表扣除。

**3.18 撥備**

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且履行有關責任極有可能需要付出資源，而相關金額能可靠估計時，方會確認撥備。

倘折現帶來重大影響，確認為撥備的金額乃為預期日後履行有關責任所須的開支於報告期末的現值。隨著時間推移而產生的折現現值增加的金額計入損益表中的融資成本。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 3. 重大會計政策概要(續)

### 3.19 財務擔保

本集團將其為若干物業買家的按揭貸款所提供的財務擔保合同視為財務擔保合同。

財務擔保負債初步按其公平值並加上發行該財務擔保負債直接產生之交易成本確認。於初步確認後，該合同按現有責任所須開支之最佳估計金額現值及初步確認之金額減累計攤銷(以較高者為準)計量。此等估計是按類似交易的經驗及過往虧損的歷史而釐定，並輔以管理層的判斷。

僅當合同規定之責任已履行或取消或屆滿時，會自財務狀況表終止確認財務擔保負債。

### 3.20 收益確認

收益於經濟利益很可能流入本集團且能夠可靠計量時按以下基準確認：

#### (a) 出售已落成物業

當所有權的重大風險和回報轉歸買家，即於相關物業工程竣工，且將該等物業已交付買家，並可合理確定能收取有關應收款項時，則確認出售已落成物業所得收益。

#### (b) 租金收入

本集團有兩類投資物業經營業務的租金收入。

對於並無固定租金金額的租賃協議，本集團根據合作承租人總收入的若干百分比確認每月收入。

對於固定租金金額的租賃協議，本集團在租期內按直線法確認收入。在本集團為若干承租人提供免租期的情況下，本集團按直線法在整段租金期間分配租金總額確認收入。

#### (c) 利息收入

利息收入使用實際利率法按累計基準確認，而實際利率乃用於按金融工具預計年期或較短年期(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的利率。

#### (d) 零售收入

本集團通過其奧特萊斯零售商店向個人客戶銷售產品。貨品銷售在奧特萊斯零售商店向客戶銷售產品的會計期間確認。零售通常以現金或信用卡結算。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**3. 重大會計政策概要(續)****3.21 股息**

末期股息乃於其獲股東於股東大會上批准後方始確認為負債。

由於本公司的組織章程大綱及細則授予董事權力宣派中期股息，故中期股息同時獲建議及宣派。因此，中期股息於建議及宣派時，即時確認為負債。

**3.22 經營租賃**

倘資產擁有權的絕大部分回報及風險仍由出租人承擔，則租賃作為經營租賃列賬。倘本集團為出租人，本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而根據經營租賃應收的租金則按租賃期以直線法計入損益表。倘本集團為承租人，經營租賃的應付租金扣除出租人已收的任何獎勵按租賃期以直線法自損益表內資產成本中扣除。

**3.23 分部報告**

經營分部的報告形式與提供予主要經營決策者的內部報告形式一致。主要經營決策者已確定為作出戰略決策的董事會各董事，董事會各位董事負責分配資源並評估經營分部的表現。

**3.24 政府補助**

倘合理保證將收取補助，且貴集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公平值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償之成本配合其所需期間在利潤表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助計入非流動負債作為遞延政府補助，並於相關資產的預計年內按直線法計入損益表。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 4. 重要會計判斷及估計

編製本集團綜合財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

### (a) 投資物業之公平值

本集團採用公平值模型對投資物業進行後續計量，並至少每年從第三方獨立專業評估師獲得投資物業的獨立估值。公平值按下列方法釐定：

- 於活躍市場相同或類似投資物業的現行市場價格(公開市場報價)；
- 如無法取得相同或類似投資物業現行市場價格，則參照活躍市場中相同或類似投資物業的最近之交易價格，並考慮交易的情況、日期及地點等因素；
- 本集團根據估計的租金收入及未來發生的發展成本以及相關現金流量的現值並考慮合適的估計利潤率，採用收益法及假設開發法釐定公平值。有關主要估計於附註16中披露。

如在建投資物業的公平值不能可靠地計量，但預計於建造完成後能可靠地計量(包括本集團首次取得的在建投資物業)，投資物業按成本計量，直至於建造完成日期或公平值能可靠計量的日期之較早者。

投資物業的估值涉及重大的判斷及估計，主要包括釐定估值技術及對應模型下不同輸入值的選擇。

管理層評估了收益法及假設開發法下決定完工後價值所使用的包括市場租金、租金增長率及折現率等關鍵輸入值的合理性，如將市場租金及租金增長率與活躍市場的可比案例及管理層紀錄進行比對，以及將折現率與行業的平均折現率進行比對。管理層評估了假設開發法下包括預計利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，如將預計利潤率與行業的平均利潤率進行比對，以及將續建成本與管理層預算進行比對。

### (b) 遞延所得稅項

在管理層認為很可能在未來產生應納稅溢利用以抵銷可使用之暫時性差額或稅務虧損時，將確認與若干暫時性差額及稅務虧損有關的遞延所得稅資產。其實際使用的結果可能不同。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 5. 財務風險管理

## 5.1 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括有息銀行借款、擔保票據以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的是為本集團之經營籌集資金。本集團擁有各種其他金融資產及負債，例如直接由其營運產生的貿易應收款項及貿易應付賬款。

本集團金融工具產生的主要風險包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團之整體風險管理計劃旨在盡量減低該等風險對本集團財務表現可能造成的潛在重大不利影響。董事會審查並協定管理各種該等風險的政策，其概述如下。

## (a) 外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務，其大部分資金資產、負債及交易均以港元、美元及人民幣列值。本集團並未使用任何衍生工具對沖其承受的外匯風險。本集團面臨外匯風險主要產生於未來商業交易，以及未以本集團功能貨幣列值的已確認資產及負債。

於二零一六年十二月三十一日，如人民幣兌港元及美元下跌／上升達5%而所有其他變數保持不變，本集團於本年度除稅前溢利將增加／減少人民幣59,083,000元(二零一五年：增加／減少人民幣9,751,000元)，主要是由於現金及現金等價物的公平值變動所致。

## (b) 利率風險

本集團的利率風險來自計息借款及擔保票據。按浮動利率計息的借款使本集團面臨現金流量利率風險，其中部分現金流量風險被持有的現金抵銷。以固定利率獲得的借款及擔保票據使本集團面臨公平值之利率風險。管理層持續監控利率狀況，並參考最新的市場狀況作出決定。

於二零一六年十二月三十一日，如借款利率上升／下降50個基點(假設所有其他變數保持不變)，本年度的除稅後溢利將減少／增加人民幣3,335,000元(二零一五年：人民幣4,173,000元)，主要是由於較高／較低浮動利率借款之利息開支所致。

## (c) 信貸風險

信貸風險按組別基礎管理。其主要來自現金及現金等價物、貿易及其他應收款項等。

由於現金及現金等價物存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，本集團預期並無與現金及現金等價物相關的重大信貸風險。管理層預期不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，本集團制定政策以限制應收賬款及其他應收款項之信貸風險敞口。本集團通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質量並設定信貸限額。本集團定期監控客戶的信貸記錄。向零售客戶的銷售以現金或使用信用卡結算。

於報告期內概無任何超過信貸限額，管理層預期概無任何因對方單位不履約而造成的損失。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 5. 財務風險管理(續)

## 5.1 財務風險管理目標及政策(續)

## (d) 流動資金風險

本集團的政策乃維持充足的現金及現金等價物，並通過銀行借款提供可用資金以滿足其營運資金需求。

以下載列本集團根據已訂約未折現付款分析於報告期末之金融負債到期日：

	一年內 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日				
應付貿易賬款	1,008,826	–	–	1,008,826
其他應付款項及應計款項	144,583	–	–	144,583
借款	916,468	842,186	–	1,758,654
擔保票據	68,250	1,368,250	–	1,436,500
	<b>2,138,127</b>	<b>2,210,436</b>	–	<b>4,348,563</b>
於二零一五年十二月三十一日 (經重列)				
應付貿易賬款	1,192,566	–	–	1,192,566
其他應付款項及應計款項	1,197,368	–	–	1,197,368
借款	214,283	1,271,230	–	1,485,513
擔保票據	68,250	1,436,500	–	1,504,750
	<b>2,672,467</b>	<b>2,707,730</b>	–	<b>5,380,197</b>

金額不包括財務擔保合同：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註32)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之登記後平均一至兩年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；

根據報告期末預期，本集團認為根據安排支付款項的機會不大。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 5. 財務風險管理(續)

## 5.1 財務風險管理目標及政策(續)

## (e) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動及相關資產之風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東之股息、退還股東之資本或發行新股份。本集團並不受任何外部強加的資本規定所限。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃以負債淨額除以本集團總權益計算。負債淨額包括計息銀行及其他借款以及擔保票據(包括流動部分及非流動部分)，減現金及現金等價物以及受限制現金。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
借款總額(附註23)	1,620,000	1,280,000
擔保票據(包括流動部分)(附註24)	1,323,957	1,321,357
合計	2,943,957	2,601,357
減：現金及現金等價物	(1,910,587)	(1,798,522)
受限制現金	(14,029)	(201,125)
負債淨額	1,019,341	601,710
總權益	5,577,059	3,135,904
資本負債比率	18%	19%

資本負債比率自二零一五年至二零一六年概無任何重大變動。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 5. 財務風險管理(續)

## 5.2 公平值估計

以下圖表為本集團於二零一六年及二零一五年十二月三十一日按公平值計量之資產分析。以下為公平值計量之不同層次：

- 相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級所包括的報價外，以資產或負債直接(即例如價格)或間接(即源自價格)觀察所得的輸入值(第二級)。
- 資產和負債並非根據可觀察市場數據的輸入(即不可觀察輸入)(第三級)。

下表呈列本集團於二零一六年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日以公平值計量的投資物業。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
<b>資產</b>				
於二零一六年十二月三十一日				
投資物業	-	-	4,913,910	4,913,910
<b>資產</b>				
於二零一五年十二月三十一日				
投資物業(經重列)	-	-	3,404,000	3,404,000

於年內，概無任何項目於第一級、第二級及第三級之間轉移。

本集團自第三方獨立專業評估師獲得其投資物業的獨立估值。估值乃根據收入法而釐定，其主要使用的不可觀察輸入值，包括市場租金、折現率及根據假設開發法，其主要使用利潤率及利率等不可觀察輸入值。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 5. 財務風險管理(續)

## 5.3 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

本集團金融工具(其賬面值接近公平值之金融工具除外)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
金融負債				
計息銀行借款	200,000	330,000	191,735	345,635

據管理層的評估，現金及現金等價物、應付貿易賬款、包括於貿易及其他應收款項的金融資產以及包括於其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具將於短期內到期。

金融工具公平值計量的政策及程序乃由本集團的財務部釐定，並由高級管理層定期檢討。

金融資產及負債的公平值計入當前交易(強制性或清算出售除外)中自願各方交換工具的金額。

計息銀行借款的公平值已透過使用具有相若條款、信貸風險及剩餘到期期限的工具的現行折現率對預期未來現金流進行折現後計算。經考慮本集團本身的不履約風險，擔保票據的公平值乃透過使用相若擔保票據的同等市場利率對預期未來現金流進行折現後估計，擔保票據的賬面值與其公平值相若。

# 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 6. 經營分部資料

董事會董事為本集團主要經營決策者。管理層已根據經董事會董事審閱的用於分配資源及評估表現的資料釐定經營分部。

董事會董事從產品角度考慮業務狀況。管理層單獨考慮物業發展及投資物業發展及營運的表現。物業發展分部收益主要來自出售已完工物業。投資物業發展及營運分部收益主要來自租金收入。

所有其他分部主要與商品存貨銷售及其他有關。由於該等營運並非董事會董事之主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等營運業績已列入「所有其他分部」。

董事會董事根據經營溢利評估營運分部的表現。該等衡量基準排除經營分部的非經常性開支的影響。因為利息收入及開支等活動由管理本集團現金狀況的中心財資部門推動，故並無分配至該等分部。除下文說明外，向董事會董事提交的其他資料採用與財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括由中心統一管理的應收關連方款項、現金及現金等價物、受限制現金及遞延所得稅資產。總分部負債不包括全部由中心統一管理的應付關連方款項、借款、擔保票據及遞延所得稅負債。該等項目為綜合財務狀況表內總資產負債的調節表的一部分。

分部間交易按公平原則進行。向董事會董事呈報的來自外部人士的收益採用與綜合損益表一致的方式計量。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 6. 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	公司間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
總收入	799,751	194,536	3,644	997,931	-	997,931
分部間收入	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	799,751	194,536	3,644	997,931	-	997,931
分部經營溢利	67,657	443,944	(69,991)	441,610	-	441,610
折舊及攤銷(附註8)	(54)	(22,495)	(11,102)	(33,651)	-	(33,651)
所得稅開支(附註12)	(22,784)	(103,869)	(250)	(126,903)	-	(126,903)
截至二零一五年十二月三十一日止年度(經重列)						
總收入	732,027	157,061	4,784	893,872	-	893,872
分部間收入	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	732,027	157,061	4,784	893,872	-	893,872
分部經營溢利	120,108	371,179	(79,941)	411,346	-	411,346
折舊及攤銷(附註8)	(48)	(16,133)	(6,333)	(22,514)	-	(22,514)
所得稅開支(附註12)	(39,852)	(89,530)	(8,038)	(137,420)	-	(137,420)

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 6. 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	公司間 抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日						
總分部資產	2,353,057	6,147,901	125,548	8,626,506	-	8,626,506
非流動資產增加(不包括金融工具及遞延所得稅資產)	153	1,265,063	49,243	1,314,459	-	1,314,459
總分部負債	(823,322)	(659,972)	(103,901)	(1,587,195)	-	(1,587,195)
於二零一五年十二月三十一日(經重列)						
總分部資產	2,694,658	4,364,909	2,568	7,062,135	-	7,062,135
非流動資產增加(不包括金融工具及遞延所得稅資產)	356	810,520	19,721	830,597	-	830,597
總分部負債	(1,446,454)	(557,250)	(62,878)	(2,066,582)	-	(2,066,582)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
分部經營溢利	441,610	411,346
應佔合營公司虧損(附註18)	-	(602)
融資收入(附註7)	8,648	174,680
融資成本(附註9)	(95,518)	(115,905)
來自已終止經營業務的年度溢利	-	19,465
收購附屬公司權益的議價收購收益	-	259,996
除所得稅前溢利	354,740	748,980

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 6. 經營分部資料(續)

申報分部及其他分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於十二月三十一日	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
總分部資產	<b>8,626,506</b>	7,062,135
應收關連方款項(附註35(g))	–	176,415
現金及現金等價物(附註22)	<b>1,910,587</b>	1,798,522
受限制現金(附註22)	<b>14,029</b>	201,125
遞延所得稅資產(附註27)	<b>45,208</b>	15,288
<b>綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>10,596,330</b>	9,253,485
總分部負債	<b>(1,587,195)</b>	(2,066,582)
應付關連方款項(附註35(f))	<b>(16)</b>	(1,042,330)
短期借款(附註23)	<b>(855,000)</b>	(160,000)
長期借款(附註23)	<b>(765,000)</b>	(1,120,000)
擔保票據(附註24)	<b>(1,323,957)</b>	(1,321,357)
遞延所得稅負債(附註27)	<b>(488,103)</b>	(407,312)
<b>綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>(5,019,271)</b>	(6,117,581)

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，自本集團外部客戶的收入主要來自中國。

截至二零一六年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總額(不包括遞延所得稅資產)為人民幣6,048,720,000元(二零一五年：人民幣4,336,323,000元)，而位於香港的非流動資產總額為人民幣19,000元(二零一五年：人民幣27,000元)。

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，本集團概無任何單一客戶的交易價值逾總外部銷售額的10%。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 7. 收入、其他收益及其他收入

來自持續經營業務的收入、其他收益及其他收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
<b>收入</b>		
銷售物業	799,751	732,027
投資物業租金收入	194,536	157,061
其他	3,644	4,784
	<b>997,931</b>	893,872
<b>其他收益－淨額</b>		
按公平值列賬的投資物業升值(附註16(b))	431,581	395,111
匯兌收益淨額	16,366	8,386
其他	848	(5,166)
	<b>448,795</b>	398,331
<b>其他收入</b>		
政府補助	2,222	3,337
銀行利息收入	8,648	18,864
關連方借款利息收入	—	130,080
其他利息收入	—	25,736
其他	1,141	1,512
	<b>12,011</b>	179,529

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 8. 按性質劃分的開支

來自持續經營業務的按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
已售物業成本	672,595	548,173
已售貨品成本	2,518	-
經營租賃開支	10,163	4,851
折舊及攤銷	33,651	22,514
僱員福利開支	59,543	45,541
—工資、薪金及員工福利	50,237	36,772
—退休計劃供款	3,528	3,021
—其他津貼及福利	5,778	5,748
廣告及市場營銷開支	62,513	65,913
物業管理費用	51,256	44,425
辦公及差旅開支	20,453	23,860
維好協議服務費(附註35(a))	3,900	1,625
顧問費用	22,857	20,417
營業稅及其他附加費用	60,327	71,315
核數服務開支	1,560	1,800
核數相關及非核數服務開支	1,990	300
其他	5,153	15,507
	1,008,479	866,241

## 9. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
銀行借款的利息開支	66,895	108,193
關連方借款的利息開支	10,231	-
擔保票據的利息開支	70,850	29,417
減：資本化的利息	(52,458)	(21,705)
	95,518	115,905

截至二零一六年十二月三十日止年度，資本化率為5.42%(截至二零一五年十二月三十一日止年度：6.43%)，而融資成本主要於投資物業及存貨中獲撥充資本化。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 10. 董事酬金

年內，董事薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
袍金	711	600
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	2,383	2,531
表現花紅	-	888
退休計劃供款	81	75
	2,464	3,494
	3,175	4,094

## (a) 獨立非執行董事

於年內向獨立非執行董事支付之袍金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
魏偉峰博士	237	200
趙宇紅女士	237	200
何小鋒先生	237	200
	711	600

於年內概無應付獨立非執行董事之其他酬金(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 10. 董事酬金(續)

## (b) 執行董事及非執行董事

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	表現花紅 人民幣千元	權益結算 購股權開支 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	合計薪酬 人民幣千元
二零一六年						
執行董事：						
唐軍先生(i)	-	-	-	-	-	-
鍾北辰先生(i)	-	2,383	-	-	81	2,464
	-	2,383	-	-	81	2,464
二零一六年						
非執行董事						
王灝先生(ii)	-	-	-	-	-	-
劉曉光先生(iii)	-	-	-	-	-	-
李松平先生(iv)	-	-	-	-	-	-
孫少林先生(v)	-	-	-	-	-	-
蘇健先生(v)	-	-	-	-	-	-
王洪輝先生(v)	-	-	-	-	-	-
楊涵翔先生(v)	-	-	-	-	-	-
	-	2,383	-	-	81	2,464

(i) 於二零一七年一月二十四日，唐軍先生辭任主席兼執行董事，鍾北辰先生獲推選為主席，馮瑜堅先生獲委任為執行董事。

(ii) 於二零一六年十二月十九日，王灝先生辭任非執行董事。

(iii) 於二零一六年二月二十六日，劉曉光先生辭任非執行董事。

(iv) 於二零一六年二月二十六日，李松平先生獲委任為非執行董事並於二零一六年十二月十九日辭任。

(v) 於二零一六年十二月十九日，孫少林先生及蘇健先生獲委任為非執行董事，於二零一六年十二月二十八日，王洪輝先生及楊涵翔先生獲委任為非執行董事。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 10. 董事酬金(續)

## (b) 執行董事及非執行董事(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、 津貼及 實物利益 人民幣千元	表現花紅 人民幣千元	權益結算 購股權開支 人民幣千元	退休計劃 供款 人民幣千元	合計薪酬 人民幣千元
<b>二零一五年</b>						
<b>執行董事：</b>						
唐軍先生	-	-	-	-	-	-
鍾北辰先生	-	2,531	888	-	75	3,494
	-	2,531	888	-	75	3,494
<b>二零一五年</b>						
<b>非執行董事</b>						
王灝先生	-	-	-	-	-	-
劉曉光先生	-	-	-	-	-	-
	-	2,531	888	-	75	3,494

概無任何董事放棄或同意放棄年內任何酬金之安排(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)。

董事就其作為董事 (不論本公司或其附屬公司) 提供服務而支付或應收的酬金總額		董事就其有關本公司 或其附屬公司事務管理的 其他服務而支付 或應收的酬金總額		合計	
二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
711	600	2,464	3,494	3,175	4,094

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 11. 五名最高薪酬僱員

於年內五名最高薪酬的僱員包括一名董事(截至二零一五年十二月三十一日止年度：一名)，其薪酬詳情載於上文附註10。於年內四名(截至二零一五年十二月三十一日止年度：四名)非本公司董事或行政總裁的最高薪酬僱員的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	4,749	2,337
表現花紅	1,480	703
退休計劃供款	287	256
	<b>6,516</b>	3,296

支付予非董事及非行政總裁之最高薪酬僱員的屬於以下薪酬組別之酬金，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年	二零一五年
零至人民幣1,000,000元	—	3
人民幣1,000,000元至人民幣1,500,000元	1	1
人民幣1,500,000元至人民幣2,000,000元	3	—

## 12. 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅。由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

中國企業所得稅乃按本集團之中國附屬公司期內的應課稅溢利25%稅率(截至二零一五年十二月三十一日止年度：25%)計提撥備。

中國各個城市的稅務機關對中國土地增值稅(「土地增值稅」)的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地價值增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售所得款項減去可抵扣開支得出，可抵扣開支包括土地使用權、開發及建造開支以及其他相關開支。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 12. 所得稅開支(續)

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	40,650	50,645
－中國土地增值稅	6,274	10,276
遞延所得稅	79,979	76,499
年內稅項支出總額	126,903	137,420

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前溢利的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的調節如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
來自持續經營業務的除稅前溢利	354,740	748,980
按照適用於各自國家溢利的當地稅率所計算之稅款	94,700	167,449
毋須課稅收入	(2,213)	(46,086)
不可扣稅開支	14,586	6,885
未確認遞延所得稅資產之稅項虧損	15,125	2,373
土地增值稅	6,274	10,276
土地增值稅的所得稅影響	(1,569)	(2,569)
使用以前年度未確認虧損	—	(908)
本年度所得稅開支	126,903	137,420

加權平均適用稅率為35.8%(二零一五年：18.3%)。

## 13. 股息

本公司於年內並無支付或宣派股息(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 14. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一六年十二月三十一日止年度每股基本盈利及每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年度溢利人民幣227,273,000元(截至二零一五年十二月三十一日止年度：人民幣631,025,000元)、年內已發行普通股加權平均數206,259,220股(截至二零一五年十二月三十一日止年度：200,000,000股)、年內已發行可轉換優先股加權平均數775,631,067股(截至二零一五年十二月三十一日止年度：695,662,701股)及永久可換股證券可轉換股份數的加權平均數4,217,966股(二零一五年十二月三十一日：無)計算。

每股基本盈利及每股攤薄盈利的計算乃根據下列方式計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利</b>		
計算每股基本盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利	<b>227,273</b>	631,025
包括：		
來自持續經營業務的溢利	<b>227,273</b>	611,560
來自已終止經營業務的溢利	-	19,465
<b>股份</b>		
普通股加權平均數(股)	<b>206,259,220</b>	200,000,000
可轉換優先股加權平均數(股)	<b>775,631,067</b>	695,662,701
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數(股)	<b>4,217,966</b>	-
計算每股基本盈利所用的股份加權平均數(股)	<b>986,108,253</b>	895,662,701
計算每股攤薄盈利所用的股份加權平均數(股)	<b>986,108,253</b>	895,662,701

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 15. 物業、廠房及設備

	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一六年十二月三十一日					
於二零一五年十二月三十一日及 於二零一六年一月一日(經重列)					
成本	91,302	7,950	17,644	12,388	129,284
累計折舊	(32,472)	(451)	(7,047)	(1,773)	(41,743)
<b>賬面淨值</b>	<b>58,830</b>	<b>7,499</b>	<b>10,597</b>	<b>10,615</b>	<b>87,541</b>
於二零一六年一月一日， 扣除累計折舊(經重列)	58,830	7,499	10,597	10,615	87,541
添置	20,903	2,142	3,899	3,355	30,299
年內計提的折舊	(22,495)	(180)	(5,239)	(5,549)	(33,463)
於二零一六年十二月三十一日， 扣除累計折舊	57,238	9,461	9,257	8,421	84,377
於二零一六年十二月三十一日：					
成本	112,205	10,092	21,543	15,743	159,583
累計折舊	(54,967)	(631)	(12,286)	(7,322)	(75,206)
<b>賬面淨值</b>	<b>57,238</b>	<b>9,461</b>	<b>9,257</b>	<b>8,421</b>	<b>84,377</b>

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 15. 物業、廠房及設備(續)

	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	傢俬、 裝置及設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一五年十二月三十一日(經重列)					
於二零一五年一月一日(經重列)					
成本	61,396	7,950	8,514	1,223	79,083
累計折舊	(16,339)	(292)	(2,926)	(417)	(19,974)
<b>賬面淨值</b>	<b>45,057</b>	<b>7,658</b>	<b>5,588</b>	<b>806</b>	<b>59,109</b>
於二零一五年一月一日：					
扣除累計折舊(經重列)	45,057	7,658	5,588	806	59,109
添置	29,906	–	9,002	11,075	49,983
收購附屬公司權益	–	–	128	90	218
期內計提的折舊	(16,133)	(159)	(4,121)	(1,356)	(21,769)
於二零一五年十二月三十一日：					
扣除累計折舊(經重列)	58,830	7,499	10,597	10,615	87,541
於二零一五年十二月三十一日(經重列)：					
成本	91,302	7,950	17,644	12,388	129,284
累計折舊	(32,472)	(451)	(7,047)	(1,773)	(41,743)
<b>賬面淨值</b>	<b>58,830</b>	<b>7,499</b>	<b>10,597</b>	<b>10,615</b>	<b>87,541</b>

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 16. 投資物業

## (a) 在建投資物業

	成本 人民幣千元	公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年一月一日(經重列)	650,146	–	650,146
添置	780,614	–	780,614
轉至運營中投資物業	(429,062)	–	(429,062)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(160,827)	–	(160,827)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	160,827	160,827
公平值變動收益淨額	–	152,173	152,173
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	840,871	313,000	1,153,871
添置	838,230	11,122	849,352
轉至運營中投資物業	(394,560)	–	(394,560)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(672,647)	–	(672,647)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	672,647	672,647
公平值變動收益淨額	–	121,231	121,231
於二零一六年十二月三十一日	611,894	1,118,000	1,729,894

## (b) 運營中投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日	<b>3,091,000</b>	2,419,000
自在建投資物業轉入	<b>394,560</b>	429,062
公平值變動收益淨額	<b>310,350</b>	242,938
於十二月三十一日期末結餘	<b>3,795,910</b>	3,091,000
公平值變動收益淨額	<b>431,581</b>	395,111
租金收入	<b>194,536</b>	157,061
可產生租金收入之物業直接經營開支	<b>(1,985)</b>	(2,777)
不可產生租金收入之物業直接經營開支	<b>(41)</b>	(204)

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 16. 投資物業(續)

公平值變動、租金收入及經營開支等產生的損益於損益表內確認。

本集團由財務部門負責資產的估值工作，同時委托獨立評估師對本集團投資物業的公平值進行評估。上述估值結果由本集團財務部門進行獨立驗證及賬務處理，並基於經驗證的估值結果編製與公平值有關的披露信息。

有關採用重大不可觀察輸入值進行公平值計量的資料如下：

投資物業	於二零一六年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入	
				範圍	不可觀察輸入與 公平值的關係
華中地區	2,824,950	收益法	貼現率	6.5%至7.5%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 38元至人民幣105元	市場租金越高， 公平值越高
		假設開發法	利率	4.35%至4.9%	利率越高， 公平值越低
			利潤率	8%至20%	利潤率越高， 公平值越低
華北地區	2,088,960	收益法	貼現率	7.5%至8%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 74元至人民幣165元	市場租金越高， 公平值越高
		假設開發法	利率	4.35%至4.9%	利率越高， 公平值越低
			利潤率	10%至20%	利潤率越高， 公平值越低

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 16. 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入值進行公平值計量的資料如下：(續)

投資物業	於二零一五年 十二月三十一日 的公平值(經重列) 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入		
				範圍	不可觀察輸入與 公平值的關係	
華中地區	1,508,000	收益法	貼現率	7%至8%	貼現率越高， 公平值越低	
			市場租金	每月每平方米人民幣 60元至人民幣78元	市場租金越高， 公平值越高	
華北地區	1,896,000	收益法	貼現率	7%至8%	貼現率越高， 公平值越低	
			市場租金	每月每平方米人民幣 85元至人民幣94元	市場租金越高， 公平值越高	
			假設開發法	利率	4.35%至4.9%	利率越高， 公平值越低
			利潤率	10%至20%	利潤率越高， 公平值越低	

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 17. 附屬公司

名稱	註冊成立/ 登記及業務之地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		非控股權益應佔 權益百分比	主要業務
			直接 %	間接 %		
Rosy Capital Global Limited (「Rosy」)	英屬處女群島	1美元	100	–	不適用	投資控股
北京創新建業地產投資 有限公司(i)	中國內地	人民幣 50,000,000元	–	100	不適用	投資控股
上海鉅睿投資管理有限公司	中國內地	人民幣 180,000,000元	–	100	不適用	投資控股
江西首創奧特萊斯有限公司	中國內地	人民幣 313,500,000元	–	100	不適用	投資物業
杭州首創奧特萊斯置業 有限公司	中國內地	人民幣 335,000,000元	–	100	不適用	投資物業
武漢首創鉅大奧萊商業管理 有限公司	中國內地	人民幣 208,000,000元	–	99	1	投資物業
濟南首鉅置業有限公司	中國內地	人民幣 210,000,000元	–	100	不適用	投資物業及開發物業
鄭州鉅信奧萊實業有限公司	中國內地	人民幣 200,000,000元	–	100	不適用	投資物業
西安首鉅商業開發有限公司	中國內地	人民幣 335,000,000元	–	100	不適用	投資物業
合肥創鉅奧萊商業管理 有限公司	中國內地	人民幣 280,000,000元	–	100	不適用	投資物業

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 17. 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 登記及業務之地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔 權益百分比		非控股權益應佔 權益百分比	主要業務
			直接 %	間接 %		
首創奧特萊斯(昆山)商業開發 有限公司(i)	中國內地	人民幣 100,000,000元	-	100	不適用	投資物業
首創東興(昆山)商業開發 有限公司(i)	中國內地	人民幣 100,000,000元	-	100	不適用	投資物業
北京首創奧特萊斯房山置業 有限公司(「房山」)(i)	中國內地	127,000,000美元	-	100	不適用	投資物業
浙江奧特萊斯置業有限公司(i)	中國內地	40,000,000美元	-	100	不適用	投資物業
西安首創新開置業有限公司 (「新開」)	中國內地	165,000,000美元	-	100	不適用	開發物業
南昌華創興洪置業有限公司	中國內地	人民幣 20,000,000元	-	100	不適用	投資物業及開發物業

(i) 本集團於二零一六年十二月十四日收購此等公司，被視為共同控制下的收購(附註34)。

董事認為，上表所列本公司附屬公司主要影響年度業績或構成本集團資產淨值的主要部分。董事認為如列出其他附屬公司的詳情會令篇幅過於冗長。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 18. 以權益法入賬的投資

## 18.1 於合營公司的投資

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日	-	602
應佔的虧損	-	(602)
於十二月三十一日	-	-

(a) 本集團於二零一五年十二月三十一日持有的未上市合營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/ 登記及業務 之地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京奧萊創新商業管理有限公司 (「奧萊創新」)(i)(ii)	北京/中國	人民幣10,000,000元	-	38%	商業管理
(i) 於二零一五年度，本集團間接持有奧萊創新38%投票權。根據公司章程，本集團共同控制投資及經營策略，故分類為合營公司。					
(ii) 奧萊創新注銷手續已於二零一六年三月十一日完成。					

## 18.2 於聯營公司的投資

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
於一月一日	-	-
注資	40,000	-
於十二月三十一日	40,000	-

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 18. 按權益法入賬的投資(續)

## 18.2 於聯營公司的投資(續)

(a) 本集團於二零一六年十二月三十一日持有的未上市聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及 業務之地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙歡樂天街投資有限公司 (「長沙歡樂天街」)(i)	長沙／中國	人民幣280,020,000元	-	30%	房地產投資

(i) 根據公司章程，本集團承諾將持有長沙歡樂天街30%股權。於二零一六年十二月三十一日，本集團注資人民幣40,000,000元，佔長沙歡樂天街實繳股本的16.95%。

根據公司章程，本集團對日常業務的營運政策決定有重大影響，故分類為聯營公司。

(b) 以權益法入賬的聯營公司的財務資料的概述：

聯營公司的財務資料載列如下：

## 概要財務狀況報表

	長沙歡樂天街 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動</b>	
現金	38,986
其他流動資產(現金除外)	-
<b>總流動資產</b>	<b>38,986</b>
金融負債(貿易應付賬款除外)	21,910
其他流動負債(包括貿易應付賬款)	41,108
<b>總流動負債</b>	<b>63,018</b>
<b>非流動</b>	
資產	260,046
金融負債	-
其他負債	-
	<b>260,046</b>
<b>淨資產</b>	<b>236,014</b>

以上資料反映經調整本集團與聯營公司的會計政策差距後，於聯營公司的財務報表呈列之金額。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 18. 按權益法入賬的投資(續)

## 18.2 於聯營公司的投資(續)

## (c) 概要財務資料之對賬

所呈列之概要財務資料與其於聯營公司賬面值的對賬。

	長沙歡樂天街 二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日期初淨資產	-
投資前淨資產	196,014
注資	40,000
期末淨資產	236,014
賬面值	236,014

## 19. 存貨

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業	1,266,025	1,581,151
持作出售的已落成物業	918,256	954,352
商品存貨	28,487	-
	2,212,768	2,535,503

開發中物業預期完工時間：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	469,190	715,475
超過一年	796,835	865,676
	1,266,025	1,581,151

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 20. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，每類金融工具的賬面值如下：

	貸款及應收款項	
	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>於綜合財務狀況表內的資產</b>		
貿易及其他應收款項及預付款項 (不包括預付款項及預付稅項)	105,512	256,179
受限制現金(附註22)	14,029	201,125
現金及現金等價物(附註22)	1,910,587	1,798,522
	<b>2,030,128</b>	<b>2,255,826</b>
<b>按攤餘成本計算的金融負債</b>		
	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應付貿易賬款(附註25)	1,008,826	1,192,566
關連方借款(附註23)	630,000	–
銀行借款(附註23)	990,000	1,280,000
應付關連方款項及利息(附註26)	27,096	1,045,653
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債 (不包括其他應付稅項及客戶預收款等)	156,039	186,840
擔保票據(附註24)	1,295,519	1,292,919
	<b>4,107,480</b>	<b>4,997,978</b>

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 21. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應收貿易款項	3,014	2,713
預付投資物業土地使用權成本及建造成本	394,808	14,784
預付發展物業土地使用權成本及建造成本	80,596	-
預付關連方款項(附註35(c))	2,275	-
其他預付款項	75,846	-
預付所得稅及土地增值稅	64,125	60,759
預付其他稅項	36,645	34,975
土地使用權之按金	30,930	-
其他按金	29,020	30,120
應收關連方款項(附註35(g))	-	176,415
其他應收款項	42,548	46,931
	<b>759,807</b>	<b>366,697</b>
減：非流動部分		
— 預付投資物業土地使用權成本及建造成本	(394,808)	-
流動部分	<b>364,999</b>	<b>366,697</b>

上述資產概未逾期或減值。包括於上述結餘的與應收款項有關的金融資產近期並無拖欠記錄。

於報告期末本集團的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
三個月內	3,014	2,713

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 22. 現金及現金等價物

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
現金及銀行結餘	1,022,876	1,155,931
定期存款	901,740	843,716
減：		
受限制現金	(14,029)	(201,125)
現金及現金等價物	1,910,587	1,798,522

於報告期末，本集團的現金及銀行結餘以港元計值者金額為人民幣996,908,000元(二零一五年十二月三十一日：以港元計值者金額為人民幣194,227,000元)，以美元計值者金額為人民幣213,783,000元(二零一五年十二月三十一日：以美元計值者金額為人民幣798,000元)。

銀行結存按每日銀行存款利率賺取按浮動利率計算的利息。於二零一六年十二月三十一日的定期存款按本集團的即時現金需求存款期為不足一個月，並按照相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於商譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行內。

## 23. 借款

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
<b>非流動</b>		
銀行借款	765,000	1,120,000
<b>流動</b>		
關連方借款	630,000	–
長期銀行借款的流動部份	225,000	160,000
	855,000	160,000
	1,620,000	1,280,000

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 23. 借款(續)

- (a) 於二零一六年十二月三十一日，銀行借款合共人民幣450,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣510,000,000元)，以賬面值為人民幣1,099,005,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,087,884,000元)的土地使用權及投資物業樓宇抵押。

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款合共人民幣340,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣440,000,000元)，以賬面值為人民幣1,070,670,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,070,670,000元)的土地使用權及投資物業樓宇抵押及由首創置業擔保。

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款合共人民幣200,000,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣330,000,000元)，以賬面值為人民幣318,631,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣91,532,000元)的投資物業土地使用權抵押及由首創置業擔保。

- (d) 於各綜合財務狀況表日，本集團借款總額到期情況列示如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
借款總額		
— 一年內	855,000	160,000
— 一至兩年	180,000	545,000
— 二至五年	585,000	575,000
	<b>1,620,000</b>	1,280,000

- (c) 本集團借款全部以人民幣列值。

- (d) 於各綜合財務狀況表日的加權平均實際利率載列如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
關連方借款	4.35%	—
銀行借款	6.11%	7.70%

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 23. 借款(續)

(e) 本集團借款對利率變動及按合約重定價格日期承擔的風險如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
六個月內	-	-
六至十二個月	1,420,000	1,280,000
一至五年	200,000	-
	<b>1,620,000</b>	1,280,000

(f) 除附註5.3所列借款外，由於借款按浮動利率計息折扣的影響並不明顯，故借款的賬面值與其各自的公平值相若。公平值利用市場利率以現金流量貼現計算，並處於公平值層級第二層。

## 24. 擔保票據

於二零一五年七月二十三日，本公司的全資附屬公司Rosy、本公司及首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、農銀國際融資有限公司、中國銀行(香港)有限公司及中國建設銀行股份有限公司新加坡分行就Rosy將予發行的建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的年利率5.25%擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據年利率為5.25厘，每半年於一月及七月支付一次。票據已於二零一五年七月三十日完成發行並於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
年內已發行擔保票據的賬面值	1,300,000	1,300,000
直接交易成本	(8,060)	(8,060)
利息開支	100,267	29,417
已付利息	(68,250)	-
	<b>1,323,957</b>	1,321,357
分類為流動負債的擔保票據的應計利息	(28,438)	(28,438)
	<b>1,295,519</b>	1,292,919

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 25. 應付貿易賬款

於報告期末本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
一年內	1,008,826	1,192,566

應付貿易賬款包括應付一名關連方的須於一年內償還的應付貿易賬款人民幣4,497,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,558,000元)，其信用條款與該關連方向其他主要客戶提供的信用條款相似。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

## 26. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
應付稅項	12,048	29,825
應計費用	18,157	16,920
客戶預收款	237,649	581,809
應付關連方款項	16,982	1,045,653
擔保票據應計利息	28,438	28,438
應付利息	—	6,687
應付關連方利息	10,114	—
應付股息	—	56,473
保證金	81,774	75,063
已收政府補助	121,516	—
發行新股及永久可換股證券的相關專業費用	29,011	—
其他	16,816	20,179
	572,505	1,861,047

上述結餘包含之金融負債為不計息並通常於要求時償還。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 27. 遞延所得稅

遞延所得稅的資產及負債分析如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
遞延所得稅資產：		
－ 將於十二個月內收回	38,246	3,680
－ 將於十二個月後收回	82,433	61,774
	120,679	65,454
遞延所得稅負債：		
－ 將於十二個月後收回	(563,574)	(457,478)
抵銷	75,471	50,166
抵銷後遞延所得稅資產	45,208	15,288
抵銷後遞延所得稅負債	(488,103)	(407,312)
遞延所得稅負債(淨額)	(442,895)	(392,024)

遞延所得稅之總額變動如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
年初	(392,024)	(166,697)
收購附屬公司權益	–	(148,828)
尚未於損益表確認的政府補助 於損益表中確認(附註12)	29,108 (79,979)	– (76,499)
年末	(442,895)	(392,024)

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 27. 遞延所得稅(續)

截至二零一六年及二零一五年十二月三十一日止年度，遞延所得稅資產及負債的變動(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)如下：

	稅項虧損 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延所得稅資產			
於二零一五年一月一日(經重列)	51,812	–	51,812
計入損益表	13,642	–	13,642
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	65,454	–	65,454
計入損益表	26,117	–	26,117
未於損益表確認的政府補助	–	29,108	29,108
於二零一六年十二月三十一日	91,571	29,108	120,679

	收購附屬公司 所產生之 公平值調整 人民幣千元	按公平 值列賬的 投資物業升值 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延所得稅負債				
於二零一五年一月一日(經重列)	–	212,584	5,925	218,509
收購附屬公司權益 (計入)/扣除損益表	148,828 (16,086)	– 98,778	– 7,449	148,828 90,141
於二零一五年十二月三十一日(經重列)	132,742	311,362	13,374	457,478
(計入)/扣除損益表	(15,830)	107,895	14,031	106,096
於二零一六年十二月三十一日	116,912	419,257	27,405	563,574

遞延所得稅資產可以在將來極有可能實現的溢利範圍內確認為稅務損失結轉。此等稅務虧損將於五年內屆滿。

於二零一六年十二月三十一日，稅項虧損人民幣127,994,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣67,494,000元)未確認遞延所得稅資產，原因為該筆款項來自本公司及其他就執行行政工作並支付僱員福利開支、辦公室及管理開支的控股公司，而此等公司於一段時間蒙受虧損，故出現可使用以抵銷該等稅務虧損的未來應課稅溢利的機會不大。

並未就若干附屬公司未分派盈利須予支付的代扣代繳所得稅及其他稅項確認遞延所得稅負債人民幣33,544,000元(二零一五年：人民幣24,708,000元)。未分派盈利於二零一六年十二月三十一日共為人民幣335,435,000元(二零一五年：人民幣247,075,000元)將用於重新投資。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 28. 股本

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>法定：</b>		
普通股		
20,000,000,000股(二零一五年十二月三十一日：20,000,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	<b>160,009</b>	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一五年十二月三十一日：738,130,482股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>5,875</b>	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一五年十二月三十一日：無)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	-
	<b>173,459</b>	165,884
<b>已發行及繳足：</b>		
普通股		
961,538,462股(二零一五年十二月三十一日：200,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	<b>7,828</b>	1,572
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一五年十二月三十一日：738,130,482股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>1,329</b>	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一五年十二月三十一日：無)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	-
	<b>16,732</b>	7,447

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**29. 可轉換優先股****A類可轉換優先股**

於二零一五年一月二十二日，本公司股本新增每股面值0.01港元的A類可轉換優先股，作為新類別股份。於二零一五年一月二十二日當日完成新開的企業合併後，本公司已按每股2.66港元發行738,130,482股A類可轉換優先股(可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股)，將於行使A類可轉換優先股所附帶的換股權時由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣5,875,000元(相當於約7,381,000港元)(按每股面值0.01港元計算)及人民幣1,556,817,000元(相當於約1,956,046,000港元)。

**B類可轉換優先股**

於二零一六年十二月十四日，本公司股本新增每股面值0.01港元的B類可轉換優先股，作為新類別股份。於二零一六年十二月十四日當日完成創新建業及湖州奧特萊斯的企業合併後，本公司已按每股2.78港元發行905,951,470股B類可轉換優先股(可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股)，將於行使B類可轉換優先股所附帶的換股權時由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣7,575,000元(相當於約9,060,000港元)(按每股面值0.01港元計算)及人民幣2,098,232,000元(相當於約2,509,485,000港元)。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股普通股的換股比率，選擇將以上所述的可轉換優先股轉換為有關數目的繳足普通股股份，毋須支付任何額外代價。於可轉換優先股發行後，可轉換優先股持有人將有權隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為新普通股股份，惟行使換股權所轉換的可轉換優先股數目不得導致本公司不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。本公司或其持有人不可贖回可轉換優先股。

各B類可轉換優先股賦予其持有人收取優先分派(「優先分派」)的權利，自B類可轉換優先股發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。各優先分派為非累積，且本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。

此外，各A類及B類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股可轉換優先股可轉換的普通股股份數目為基準及按經轉換基準，收取普通股持有人所同等享有的任何股息。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**30. 永久可換股證券**

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win及KKR發行本金額為657,594,260港元及420,096,153港元之永久可換股證券，導致永久可換股證券(經扣除直接專業費用人民幣22,817,000元)增加人民幣945,197,000元。

永久可換股證券沒有固定到期日，本公司可自行及酌情選擇於發行日期起計30年後的任何時間贖回永久可換股證券。永久可換股證券之持有人可按首次轉換價每股2.10港元轉換最多513,185,911股新普通股，惟倘轉換導致本公司不符合上市規則第8.08條有關最低公眾持股量之規定，永久可換股證券之持有人不可行使轉換權。

永久可換股證券的持有人有權按年息率0.01%就永久可換股證券的未償還本金額收取利息但有關利息均不累計。如本公司未就任何普通股、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股或本公司其他股本支付任何股息、分派或作出任何其他付款，則本公司可全權酌情選擇延遲支付利息，而不會就延遲支付的利息計息，惟其同時支付予永久可換股證券的持有人的任何遞延或未付利息除外。倘若向普通股、可轉換優先股(向B類可轉換優先股支付不超出其利率的優先分派除外)或本公司其他股本作出任何分派，本公司須在同一日按照相同的形式，向永久可換股證券的持有人支付額外浮動利息，即支付的利息或分派的總額相當於(a)每股利息或分派乘以(b)可能被轉換為普通股的永久可換股證券數量。

**31. 承擔**

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	178,535	77,296
投資物業	663,646	316,570
對長沙歡樂天街的投資	44,034	83,300
	<b>886,215</b>	477,166

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**32. 財務擔保**

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	<b>1,397,075</b>	1,781,593

本集團於二零一六年十二月三十一日就若干銀行有關為本集團物業的若干買家安排的按揭借款而授出的按揭信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭借款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的保證期自授出相關按揭借款當日起計至物業買家獲得「物業所有權證」並將其抵押予銀行為止。

**33. 經營租賃安排****作為出租人**

本集團的經營租賃安排的租賃期為三至五年不等。該等租賃條款一般亦要求租戶支付押金，並規定定期根據當時市況調整租金。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃於以下年度收取的未來最低租賃款項總額如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
一年內	<b>3,676</b>	4,278
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	<b>15,670</b>	18,103
超過五年	<b>3,713</b>	7,629
	<b>23,059</b>	30,010

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

**33. 經營租賃安排(續)****作為承租人**

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室物業。經磋商，該等物業的租賃期定為兩年。

於二零一六年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於以下年度支付的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
一年內	<b>10,304</b>	9,562
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	<b>8,379</b>	528
	<b>18,683</b>	10,090

**34. 共同控制下的企業合併**

於二零一六年十二月，本集團收購創新建業集團全部股權，代價為人民幣701,574,000元，以及收購湖州奧特萊斯全部股權，代價為人民幣472,957,000元。於上述收購事項進行前，創新建業向首創置業一間附屬公司收購其一間附屬公司房山1%股權，代價為人民幣15,889,000元。

由於本集團、創新建業集團及湖州奧特萊斯於企業合併前後受首創置業共同控制，本公司於編製綜合財務資料時應用合併會計原則。

以下為共同控制合併對綜合財務狀況表所產生的影響的調節表。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 34. 共同控制下的企業合併(續)

於二零一五年十二月三十一日的綜合財務狀況表：

	合併前 集團	創新建業 集團	湖州 奧特萊斯	調整 <sup>(i)</sup>	綜合
於創新建業集團及湖州奧特萊斯的投資	-	-	-	-	-
其他資產/(負債)淨額	1,985,951	688,745	461,208	-	3,135,904
資產淨值	1,985,951	688,745	461,208	-	3,135,904
股本	7,447	50,000	261,598	(311,598)	7,447
股份溢價	1,585,175	-	-	327,487	1,912,662
保留盈利及其他儲備	393,329	638,745	199,610	(15,889)	1,215,795
	1,985,951	688,745	461,208	-	3,135,904

(i) 上述調整指合併實體的股本與房山1%股權抵銷的調整。金額為人民幣327,487,000元，已於綜合財務報表計入股份溢價作為合併儲備。

概無因進行共同控制合併後為使會計政策一致而對任何實體或企業的資產淨值及淨溢利或虧損作出其他重大調整。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 35. 關連方交易

除財務資料其他部分所披露的交易及結餘外，報告期內，本集團與關連方訂立的重大交易如下：

## (a) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
購買服務		
— 向首創置業的一間聯營公司支付的銷售代理服務費	5,174	4,616
— 就維好契據向首創集團支付的服務費 <sup>(i)</sup>	3,900	1,625
— 向首創置業支付的租賃開支	1,758	1,640
— 向首創置業的一間合營企業支付的租賃開支	8,390	2,987

- (i) 誠如附註24披露，首創集團與Rosy簽署「維好及流動資金支持契據」(「維好契據」)。根據協議，Rosy已發行人民幣13億元的擔保票據。首創集團為該發行提供維好契據及流動性支持，保證發行人的存續及流動資金充裕，Rosy因此向首創集團支付發行額0.3%的服務費，每年金額為人民幣3,900,000元。Rosy確認本年度的行政費用為人民幣3,900,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

## (b) 主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	9,323	7,058
退休計劃供款	368	330
	9,691	7,388

有關董事及高級行政人員薪酬的進一步詳情載於財務報表附註10及附註11。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 35. 關連方交易(續)

## (c) 購買服務產生的年末餘額

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
向關連方支付之預付款項		
— 首創集團(附註21)	2,275	—
應付貿易款項		
— 首創置業一間聯營公司(附註25)	4,497	5,558
其他應付及應計款項		
— 首創置業	1,799	1,698
— 首創集團	—	1,625

## (d) 應收關連方貸款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
同系附屬公司：		
於一月一日	—	617,611
年內提供之貸款	—	395,543
已收回之償還貸款	—	(948,102)
已計提利息	—	130,080
已收回利息	—	(195,132)
於十二月三十一日	—	—

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 35. 關連方交易(續)

## (e) 應付關連方貸款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
首創置業：		
於一月一日	-	-
年內提供之貸款	630,000	-
年內償還款項	-	-
已計提利息	10,114	-
已支付利息	-	-
於十二月三十一日	640,114	-
同系附屬公司：		
於一月一日	-	1,603,768
年內提供之貸款	32,000	-
年內償還款項	(32,000)	(1,511,800)
已計提利息	117	-
已支付利息	(117)	(91,968)
於十二月三十一日	-	-

## (f) 應付關連方款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
首創置業：		
於一月一日	1,036,831	687,825
年內提供之款項	266,520	4,285,898
年內償還款項	(1,303,351)	(3,936,892)
於十二月三十一日	-	1,036,831
同系附屬公司：		
於一月一日	5,499	4,295,433
年內提供之款項	16	3,869,995
年內償還款項	(5,499)	(8,159,929)
於十二月三十一日	16	5,499

應付關連方款項為無抵押、免息及按需求償還。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 35. 關連方交易(續)

## (g) 應收關連方款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
首創置業：		
於一月一日	68,238	1,613,052
年內提供之款項	-	2,503,738
年內償還款項	(68,238)	(4,048,552)
於十二月三十一日(附註21)	-	68,238
同系附屬公司：		
於一月一日	108,177	2,741,406
年內提供之款項	-	3,545,717
年內償還款項	(108,177)	(6,178,946)
於十二月三十一日(附註21)	-	108,177

應收關連方款項為無抵押、免息及按需求償還。

- (h) 創新建業向首創置業一間附屬公司中創置業有限公司收購房山1%的股權，代價為人民幣15,889,000元，創新建業已計提扣除代扣代繳稅款的相關應付款項為人民幣15,167,000元，該款項尚未支付。
- (i) 於二零一六年，首創置業為本集團銀行借款提供不可撤銷的擔保，金額為人民幣540,000,000元(二零一五年：人民幣770,000,000元)。

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 36. 本公司財務狀況表

	二零一六年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	19	27
應收附屬公司款項	666,070	-
	<b>666,089</b>	27
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	259	1,216
應收附屬公司款項	4,692,440	1,940,567
現金及現金等價物	996,006	947,528
	<b>5,688,705</b>	2,889,311
<b>資產總額</b>	<b>6,354,794</b>	2,889,338
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
貿易應付賬款	1	-
其他應付款項及應計費用	29,011	1,430
應付附屬公司款項	1,281,608	1,272,959
應付直接控股公司款項	1,799	1,698
	<b>1,312,419</b>	1,276,087
<b>負債總額</b>	<b>1,312,419</b>	1,276,087
<b>權益</b>		
<b>本公司權益擁有人應佔權益</b>		
股本	16,732	7,447
永久可換股證券	945,197	-
儲備	(a) 4,032,351	1,585,175
保留溢利	(a) 48,095	20,629
<b>總權益</b>	<b>5,042,375</b>	1,613,251
<b>權益及負債總額</b>	<b>6,354,794</b>	2,889,338

## 綜合財務報表附註

二零一六年十二月三十一日

## 36. 本公司財務狀況表(續)

## (a) 本公司儲備變動

	股份溢價賬 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	(累計虧損)／	總計 人民幣千元
			保留盈利 人民幣千元	
於二零一五年一月一日	28,358	47	(51,466)	(23,061)
發行A類可轉換優先股	1,556,817	—	—	1,556,817
年內全面收益總額	—	(47)	72,095	72,048
<b>於二零一五年十二月三十一日</b>	<b>1,585,175</b>	<b>—</b>	<b>20,629</b>	<b>1,605,804</b>
於二零一六年一月一日	<b>1,585,175</b>	—	<b>20,629</b>	<b>1,605,804</b>
發行普通股	<b>348,944</b>	—	—	<b>348,944</b>
發行B類可轉換優先股	<b>2,098,232</b>	—	—	<b>2,098,232</b>
年內全面收益總額	—	—	<b>27,466</b>	<b>27,466</b>
<b>於二零一六年十二月三十一日</b>	<b>4,032,351</b>	<b>—</b>	<b>48,095</b>	<b>4,080,446</b>

## 五年財務摘要

本集團過去五個財政期間／年度的業績、資產、負債及非控股權益概要(摘錄自己刊發經審核財務報表並經重列／重新分類(倘恰當))載於下文。

### 業績

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度九個月 人民幣千元	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
<b>持續經營業務</b>					
收入	<b>997,931</b>	893,872	–	–	–
營業稅	<b>(58,655)</b>	(68,321)	–	–	–
收入(經扣除營業稅)	<b>939,276</b>	825,551	–	–	–
銷售成本	<b>(725,068)</b>	(592,598)	–	–	–
毛利	<b>214,208</b>	232,953	–	–	–
其他收益—淨額	<b>448,795</b>	398,331	–	–	–
其他收入	<b>12,011</b>	179,529	–	–	–
銷售及營銷開支	<b>(102,235)</b>	(100,351)	–	–	–
行政開支	<b>(122,521)</b>	(104,971)	(35,055)	(9,091)	(10,094)
收購附屬公司權益之議價收購收益	–	259,996	–	–	–
經營溢利	<b>450,258</b>	865,487	(35,055)	(9,091)	(10,094)
融資成本	<b>(95,518)</b>	(115,905)	(212)	–	–
應佔按權益法入賬的投資虧損	–	(602)	–	–	–
來自持續經營業務的除稅前溢利／(虧損)	<b>354,740</b>	748,980	(35,267)	(9,091)	(10,094)
所得稅開支	<b>(126,903)</b>	(137,420)	–	–	–
來自持續經營業務的年內／期內 溢利／(虧損)	<b>227,837</b>	611,560	(35,267)	(9,091)	(10,094)
<b>已終止經營業務</b>					
來自已終止經營業務的年內／期內 溢利／(虧損)	–	19,465	(13,556)	11,707	18,256
年內／期內溢利／(虧損)	<b>227,837</b>	631,025	(48,823)	2,616	8,162
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>227,273</b>	631,025	(48,823)	2,616	8,162
非控股權益	<b>564</b>	–	–	–	–
	<b>227,837</b>	631,025	(48,823)	2,616	8,162

## 五年財務摘要

## 資產、負債及非控股權益

	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度九個月 人民幣千元	截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元
總資產	<b>10,596,330</b>	9,253,485	335,581	205,569	205,701
總負債	<b>(5,019,271)</b>	(6,117,581)	(229,367)	(50,529)	(53,268)
非控股權益	<b>(2,644)</b>	-	-	-	-
	<b>5,574,415</b>	3,135,904	106,214	155,040	152,433

本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間、截至二零一四年三月三十一日止年度及截至二零一三年三月三十一日止年度的財務資料並無重列。公佈的業績及資產負債表未必可資比較。