



ANNUAL REPORT 年報

2017

BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED
首創鉅大有限公司

(Formerly known as Beijing Capital Junda Limited
首創鉅大有限公司)

股份代號: 1329

目錄

2	公司資料	73	綜合損益表
4	年度大事紀要	74	綜合全面收益表
6	主席報告	75	綜合財務狀況表
12	管理層討論與分析	77	綜合權益變動表
23	環境、社會及管治報告	79	綜合現金流量表
45	董事及高級管理層履歷簡介	81	綜合財務報表附註
50	董事會報告	155	五年財務摘要
60	企業管治報告		
69	獨立核數師報告		



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
楊文鈞先生

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
楊文鈞先生
魏偉峰博士
何小鋒先生

提名委員會

鍾北辰先生(主席) 趙宇紅女士
王洪輝先生 何小鋒先生
魏偉峰博士

戰略投資委員會

馮瑜堅先生(主席)
蘇健先生
王洪輝先生
楊文鈞先生
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

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

中國總部

中國北京市朝陽區通惠河北路
郎家園6號院18號樓

香港辦公室

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
中國農業銀行
交通銀行
香港上海滙豐銀行
大新銀行

本公司網址

www.bcgrand.com
www.capitaloutlets.com

主要股份過戶登記處

Conyers 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@bcgrand.com



年度大事紀要

7月



- 海南萬寧首創奧特萊斯榮獲中國連鎖經營協會(CCFA)頒發的「金百合最佳奧特萊斯型購物中心大獎」

10月



- 北京首創奧特萊斯推出「國慶狂歡60小時不打烊」大型營銷活動，其中10月2日銷售2,218萬元，創開店以來單日歷史銷售新高



- 與室內極限蹦床運動領先品牌JUMP360在京舉行簽約
- 鉅MAX線上商城在北京房山開啟中國第一家奧特萊斯業態線上線下相結合的體驗店



- 鉅MAX微商城推出「雙11來了」全場嗨購活動，當日線上銷售突破千萬元

11月



- 杭州首創奧特萊斯盛大開業，標志著首創奧特萊斯2.0版正式揚帆起航
- 昆山首創奧特萊斯二期開業

12月



- 南昌首創奧萊盛大開業，標志著首創奧特萊斯強勢登陸中部市場

年度大事紀要



1月

- 成功競得重慶市巴南區商業地塊，首創奥特莱斯落戶重慶
- 海南萬寧首創奥特莱斯二期開業



3月

- 榮獲奥特莱斯產業機構頒發的「2016年度奥特莱斯創新營銷大獎」
- 第四屆「首創奥特莱斯品牌商私享會—ACT AS ONE鉅大可為」在上海隆重舉行



4月

- 榮獲中國商業地產聯盟頒發的「中國商業地產運營管理創新獎」
- 「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上海開跑



5月

- 北京首創奥特莱斯周年慶，銷售規模突破6,000萬元



6月

- 成功競得昆明市五華區商業地塊，首創奥特莱斯落戶昆明

主席報告



杭州首創奧特萊斯

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二零一七年十二月三十一日止之年度業績。

二零一七年以來，世界經濟溫和復蘇，外部環境良好，國內經濟實現穩健增長，國內生產總值(GDP)人民幣82.7萬億元，按可比價格計算同比增長6.9%，為2020年實現全面小康目標打下堅實基礎。在國家政策大力引導和扶持下，中國實體零售企業積極主動轉型升級，不斷加快創新步伐，銷售規模增速加快，實體零售回暖趨勢持續增強。居民收入持續增長引領的消費結構升級和消費者品牌意識的崛起，持續利好奧特萊斯(「OUTLETS」)消費市場，國內奧特萊斯開店及營業規模節節攀升。根據商務部聯合中國連鎖協會最新研究報告，奧特萊斯綜合指數連續兩個季度領跑其他三個類型(都市型、地區型、社區型)的購物中心，運營表現良好。

主席報告



杭州首創奧特萊斯

期內，本集團繼續秉持「籌開並舉」策略，新拓展重慶、昆明兩個奧特萊斯項目，集團累計持有及管理奧特萊斯項目達14個，進一步鞏固了行業規模領先地位。11月11日，富春江畔的杭州首創奧特萊斯盛大開業，成為杭州至千島湖黃金旅遊文化帶上的新地標；12月1日，南昌首創奧特萊斯盛大開業，標誌著首創奧萊強勢登陸中部市場，充分彰顯了公司連鎖化經營的競爭優勢和系統化複製擴張能力。

期內，北京房山、海南萬寧、江蘇昆山、浙江湖州、浙江杭州和江西南昌六個已開業門店取得了驕人的業績，營業額同比增長超過35%，北京首創奧特萊斯更是榮膺2017年中國奧特萊斯銷售TOP 20前三甲，行業影響力逐年提升。從打造「景觀式奧特萊斯」到「開啟微旅遊」營銷模式，北京首創奧特萊斯不僅成為行業風向的引領者，更是成功探索創新營銷的踐行者。十一期間推出「國慶狂歡60小時不打烊」大型營促銷活動，實現總銷售人民幣6,021萬元，其中10月2日銷售人民幣2,218萬元，創開店以來單日歷史銷售新高；國慶八天共實現銷售人民幣12,079萬元，日均銷售人民幣1,510萬元，同比增長58%。

主席報告

期內，本集團繼續致力於提高營運效率、擴充商品組合、改善服務質量、提升品牌影響力，同時積極拓展線上渠道，引入新型業態，以期將首創奧萊購物體驗融入到目標客群的日常生活方式之中，滿足消費者日益增長的美好生活需要。自營電商平台「鉅MAX」微商城正式上綫，目前註冊用戶量達到近12萬。憑藉高品質的奧特萊斯實體店貨品，微商城雙十一活動的單日瀏覽量峰值達60萬次，單日綫上銷售額接近人民幣1,200萬元，「指尖上的奧特萊斯」進一步延伸了與消費者互動的時間和空間；與蹦床領導品牌JUMP360合資運營蹦床主題公園，打造首創特色體驗業態，為消費新世代提供絕佳的放鬆身心、親子互動的機會。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣511,523,000元，歸屬於母公司淨利潤為人民幣113,159,000元。董事會決議不派發二零一七年十二月三十一日之年度股息。

期內，本集團與戰略股東遠洋集團和KKR在項目資源、商業資源、商業運營管理提升、資本運作等方面充分溝通、協同，全面引入吸收戰略股東先進的管理理念、豐富的專業知識以及把握產業發展規律的國際眼光，公司治理更為規範，經營決策更為專業，為集團未來發展奠定了堅實的基礎！

主席報告

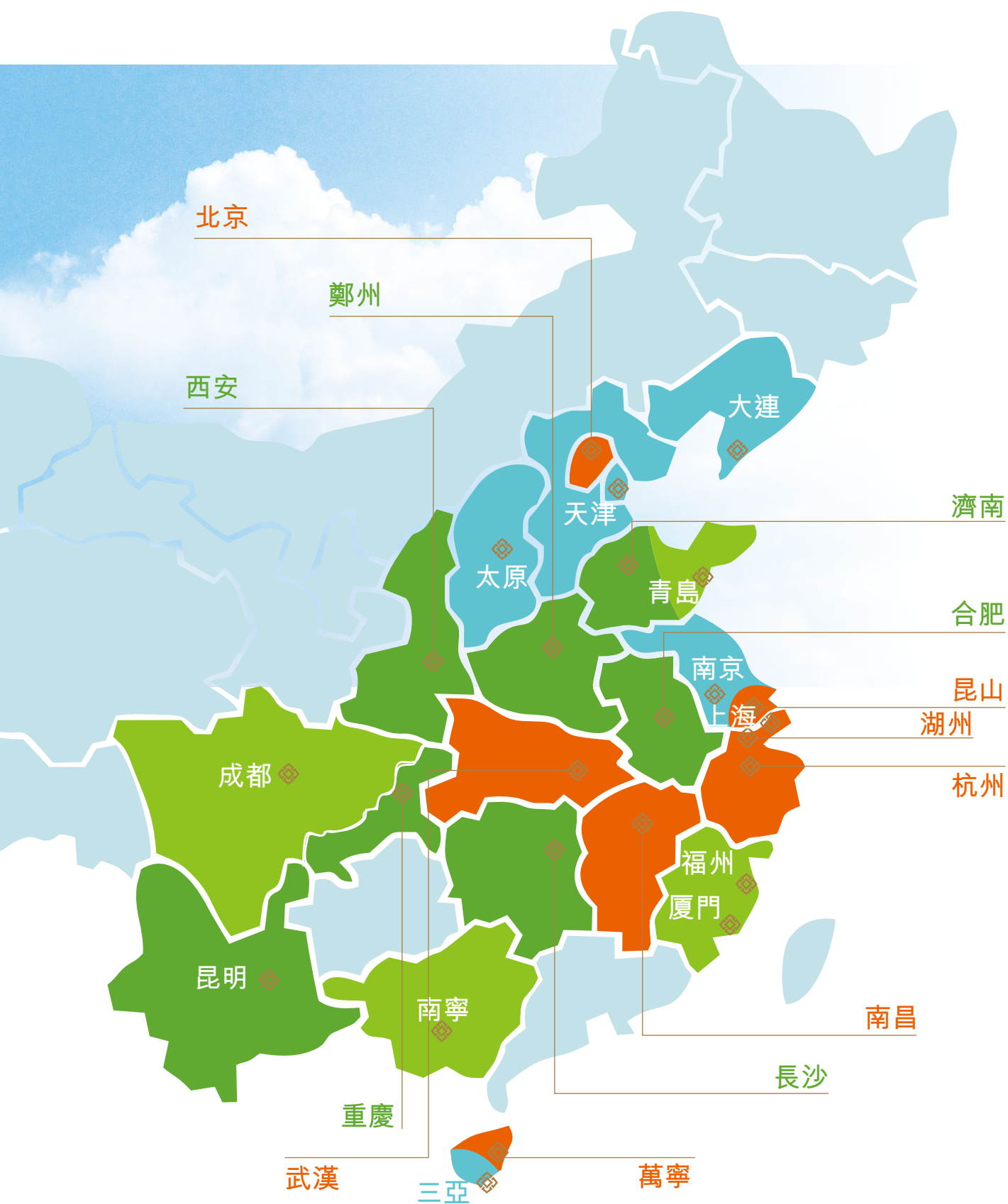
展望2018年，行業變革將在深度和廣度上漸次推進，實體零售與電商將進一步融合、調整、創新，無界零售將成為新常態。本集團將繼續切實發揮線上線下渠道綜合一體化優勢，圍繞消費者體驗和品牌商價值兩大核心，以數據化創新為突破口，建立及時、高效的需求反饋機制，滿足消費者體驗性、互動性、選擇性、專業性等個性化需求，為品牌商提供更多附加價值服務，努力打造奧特萊斯行業新零售標杆！

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大力支持！我們將積極進取，務實創新，在提高經營管理質量和效益的基礎上，切實發揮集團連鎖經營規模優勢，鎖定更多優質品牌資源，有序推進開業計劃，並機會性把握行業併購、整合機遇，為股東持續創造價值！

主席
鍾北辰

香港，二零一八年二月二十六日

首創鉅大戰略地圖



首創鉅大戰略地圖



- 已開業
- 建設中
- 已簽約
- 籌劃中

管理層討論與分析

投資物業

項目	概約		物業類型 (平方米)	預計開業 時間	應佔權益
	地盤面積 ^(註1) (平方米)	總建築面積 ^(註2) (平方米)			
北京首創奧特萊斯 (北京市房山區長陽鎮)	90,770 ^(註3)	108,720	奧萊104,340 車庫4,380	2013年	100%
	90,770 ^(註3)	87,770	奧萊39,540 超市3,260 車庫44,970	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) ^(註4)	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)	56,830	129,700	奧萊85,240 車庫44,460	2017年	100%
	30,150 ^(註5)	28,370	影院4,990 超市7,660 車庫15,720	2018年	40% ^(註8)
杭州首創奧特萊斯 (杭州市富陽區)	101,690	112,280	奧萊88,980 車庫23,300	2017年	100%

管理層討論與分析

投資物業(續)

項目	概約		物業類型 (平方米)	預計開業 時間	應佔權益
	地盤面積 ^(註1) (平方米)	總建築面積 ^(註2) (平方米)			
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	2018年	99% ^(註8)
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	2019年	30% ^(註8)
西安首創奧特萊斯 (西安市高新技術產業開發區)	119,650	118,840	奧萊83,040 車庫35,800	2019年	100%
鄭州首創奧特萊斯 (鄭州市滎陽市)	80,860	96,580	奧萊81,070 車庫15,510	2018年	100%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 ^(註6)	121,520	奧萊76,990 車庫44,530	2018年	100%
合肥首創奧特萊斯 (合肥市濱湖新區)	87,910	96,270	奧萊75,230 車庫21,040	2018年	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 ^(註7)	110,560	奧萊83,640 車庫50,030	2019年	100% ^(註8)
昆明首創奧特萊斯 (昆明市五華區)	67,920	133,670	奧萊83,640 車庫50,030	2019年	85% ^(註8)

管理層討論與分析

發展物業

項目	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	應佔權益
西安首創國際城 (西安市經濟技術開發區)	355,900	506,563	307,888	住宅／商業／ 寫字樓	100%
南昌首創奧特萊斯 (南昌市新建區)	30,150 ^(註5)	32,580	32,580	商業	40% ^(註8)
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 ^(註6)	62,980	62,980	商業	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 ^(註7)	17,090	17,090	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：北京首創奧特萊斯佔地面積9.08萬平方米，其中一期總建築面積10.87萬平方米，二期總建築面積8.78萬平方米；

註4：湖州首創奧特萊斯佔地面積21.43萬平方米，其中一期佔地10.99萬平方米，二期佔地10.44萬平方米；

註5：南昌首創奧特萊斯B地塊佔地面積3.02萬平方米，其中總建築面積2.84萬平方米為投資物業，總建築面積3.26萬平方米為發展物業；

註6：濟南首創奧特萊斯佔地面積11.49萬平方米，其中總建築面積12.15萬平方米為投資物業，總建築面積6.30萬平方米為發展物業；

註7：重慶首創奧特萊斯佔地面積7.44萬平方米，其中總建築面積11.06萬平方米為投資物業，總建築面積1.71萬平方米為發展物業；

註8：應佔權益為增資完成後的持股比例。

管理層討論與分析

奧萊市場回顧

2017年，我國經濟運行延續了穩中向好的發展態勢，消費需求繼續保持對經濟增長的主要推動作用。商務部重點監測的2,700家典型零售企業2017年銷售額同比增長4.6%，增速較上年同期加快3個百分點。營業利潤和利潤總額分別增長8.0%和7.1%，增速分別比上年同期加快6.5和11個百分點。實體零售市場進一步企穩回暖。

2017年，國內奧特萊斯行業持續高速增長，但是兩極分化趨勢明顯。各奧萊運營商從一開始頻頻落子，搶佔市場份額，到探索差異化競爭模式，再到樹立品牌，集團化連鎖運營品牌聚合效應凸顯，業務模式和競爭格局的分化亦愈發清晰。根據行業智庫最新統計，2017年國內新開業各類奧萊項目46個，其中27個歸屬於連鎖奧萊集團運營，佔比高達六成。行業領先企業開始踐行以顧客需求為出發點，整合實體店、線上商城、移動客戶端、移動支付及社交媒體等，為顧客在消費全過程提供更貼心便利的全程購物體驗，塑造卓越的顧客經營能力，與此同時，部分奧萊運營商加快多元化、跨業態轉型升級步伐，「奧萊+大型體驗」、「奧萊+微旅遊」、「奧萊+運動」跨界組合層出不窮，多業態經營漸成主流，做精做深奧萊體驗消費，引領消費者生活方式的變革。



北京首創奧特萊斯

管理層討論與分析

業務回顧

持續落子，多點開花，系統複製擴張能力初顯

- 期內，本集團新拓展重慶、昆明項目，累計持有及管理的奧特萊斯項目已達14個，進一步夯實行業規模領先優勢；
- 11月11日，杭州首創奧萊盛大開業，當日客流量超過9萬人次，銷售額達到人民幣1,293萬元，刷新首創奧萊開業新記錄；此外，杭州首創奧萊是首創鉅大重組後自行拿地、設計、建設、招商並開業的首個項目，它的成功開業標志著首創奧萊2.0版正式揚帆起航；
- 12月1日，南昌首創奧萊盛大開業，開業3天，客流量接近18萬人次，銷售額達人民幣2,180萬元，標志著首創奧萊強勢登陸中部市場，同時南昌項目為杭州首創奧萊之後，公司2017年開業的第二個項目，前後間隔不到3周，彰顯了公司集團化運作、連鎖化經營的競爭優勢和系統化複製擴張能力；
- 期內，本集團不斷推動項目開發建設、商業籌備、開業運營流程標準化，提升品牌層級，優化品類結構，繼續擴大品牌蓄水池，鍛造資產運營管理能力；啟動REITs產品發行前期研究準備工作，以期實現「投—融—營—退」商業閉環發展，建立可持續資本循環平台，完成從「重」資產向「輕」資產模式轉型升級。

精益運營，經營業績穩步提升

- 期內，已開業六個奧萊門店實現營業額近人民幣32.4億元，同比增長35%；年客流量達2,540萬人次，同比增長34%，經營業績穩步提升；
- 期內，本集團充分發揮全國多項目連鎖化發展的優勢，持續拓展可進入奧萊領域的新品牌，打造各品類的品牌亮點，同時深度挖潛各地項目的屬地優質資源，構建供應商的多元渠道，切實與更多優質品牌結成戰略聯盟，推動多項目品牌合作，充分利用優勢項目的槓桿作用，帶動籌建項目品牌引進，拉動培育項目品牌補充，逐步發揮集團化發展優勢；
- 期內，本集團從顧客、貨品、供應鏈等三方面推進數字化工作，提升運營效率，初步形成集團管控、連鎖發展、全業態覆蓋、全生命周期的大數據閉環管理，前台抓取積累客戶會員、品牌商戶的交易需求數據，後台打造資源、業務、合同、財務的全數據管理系統，通過實時監控、交叉分析、快速反應支撐運營提升及價值挖掘，利用大數據分析應用精準觸達顧客，提升首創奧萊差異化綜合消費體驗。

管理層討論與分析

「客」+「貨」+「場」重塑，積極推進業態升級

— 線上線下全力融合，多渠道發展

首創奧萊的電商平台鉅MAX微商城上線，將與消費者的互動時間延長至24小時全天候，10月26日至11月26日微商城開啟「雙11來了」全場嗨購活動，活動首日全天銷售額近人民幣1,200萬元，創鉅MAX線上商城銷售記錄，活動期間累計銷售額達人民幣2,280萬元。線上銷售與線下門店形成優勢互補，同時鉅MAX線上商城線下體驗店已於10月下旬在北京房山開幕，開啟了中國第一家奧萊業態線上線下相結合的體驗店。

— 「貨」重塑

通過自營方式引入優勢品牌，持續提升商品經營能力，高效支持公司規模擴張。集團於期內開設多間Chic Outlets Multi Brands Boutique時尚奧萊品牌集合店，在強勁拉升銷售規模的同時，錘煉單品管理能力，為下階段與品牌商「深度聯營」創造條件。



昆山首創奧特萊斯

管理層討論與分析

— 「場」重塑

力推體驗式消費，多店布局JUMP360蹦床項目，打破商業同質化競爭格局，充分發掘消費體驗潛力，讓年輕人和兒童享受室內蹦床的樂趣，提供了絕佳的放鬆身心、親子互動機會，塑造首創奧萊的獨有的「奧萊+大型體驗」消費方式，從而拉動客流並增強客戶粘性，提升複購率。

持續提升首創奧特萊斯品牌影響力

- 期內，本集團榮獲中國房地產行業權威媒體觀點地產「2017中國年度影響力商業地產品牌」，位列2017年度中國商業地產TOP100榜單第20名，是榜單中排名最高的奧特萊斯綜合運營商；
- 受邀參加MAPIC2017國際零售商業地產博覽會峰會研討，成功舉辦「首創鉅大專場交流會」，與來自國際品牌、知名投資人、商業領軍企業約40餘名核心代表展開廣泛交流，彰顯了本集團進一步鏈接、整合全球商業資源的雄心和能力；



湖州首創奧特萊斯

管理層討論與分析

- 以「鉅大可為」首創奧特萊斯2017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；
- 海南萬寧店獲中國連鎖經營協會(CCFA)「金百合最佳奧特萊斯型購物中心」獎；
- 北京首創奧特萊斯五一推出「店慶狂歡36小時不打烊 百萬禮品傾情鉅獻」主題營銷活動，店慶三天，共吸引北京及外埠客人逾120萬人次，實現銷售人民幣5,300萬元(同比增長95%)；10月1日－10月3日推出「國慶狂歡60小時不打烊」大型營銷活動，實現總銷售人民幣6,021萬元，其中10月2日銷售人民幣2,218萬元，創開店以來單日歷史銷售新高。

財務回顧

1. 收益及經營業績

二零一七年，本集團的收入約為人民幣511,523,000元(二零一六年：人民幣997,931,000元)，較二零一六年減少49%。收入減少主要由於西安首創國際城項目進入尾盤銷售階段，交付面積減少所致。

二零一七年，本集團的毛利率約為44%，較二零一六年21%上升23個百分點。毛利率上升主要是由於本期投資物業運營收入增漲，其毛利高於發展物業銷售。

二零一七年，本集團的經營溢利約為人民幣378,766,000元(二零一六年：人民幣450,258,000元)，較二零一六年減少16%。有關減少主要是由於中國指定城市的房地產升幅溫和致使投資物業公平值升值收益減少所致。因為本集團之投資物業公平值升值收益為非現金性質並且該收益減少不會對現金流造成直接影響，本集團之整體運營狀況未有重大變動。

二零一七年，本集團的期間溢利約為人民幣113,309,000元(二零一六年：人民幣227,837,000元)，較二零一六年減少50%。有關減少主要是由於經營溢利下降所致。

管理層討論與分析

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平，而財務資源亦作出合理分布。於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣1,851,310,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,924,616,000元)，其中約人民幣1,834,881,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣713,925,000元)，約人民幣16,429,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣996,908,000元)及約人民幣0元(二零一六年十二月三十一日：人民幣213,783,000元)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列示。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。

本集團於二零一七年十二月三十一日的流動比率為1.15(二零一六年十二月三十一日：1.82)。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為47%(二零一六年十二月三十一日：18%)，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。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。淨資本負債率變動主要由於本集團二零一七年借款總額的增加。

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司於二零一七年一月成立，本集團持有其100%的淨資產份額。

本集團之附屬公司昆明首創奧萊商業運營管理有限公司於二零一七年五月成立，本集團持有其85%的淨資產份額。

本年內，因其他投資方對本集團原附屬公司南昌華創興洪置業有限公司(「南昌華創」)增資，本集團持有的南昌華創的淨資產份額由100%下降為40%。南昌華創成為本集團之聯營公司。

4. 借款及擔保票據

於二零一七年十二月三十一日，本集團自銀行及關聯方借款約為人民幣3,205,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,620,000,000元)。銀行借款以土地使用權及投資物業作抵押，且／或由本公司或首創置業股份有限公司(「首創置業」)提供擔保。

於二零一七年十二月三十一日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣1,326,329,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,323,957,000元)，當中包括流動部分為人民幣1,326,329,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣28,438,000元)及非流動部分為人民幣0元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,295,519,000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。

管理層討論與分析

5. 股本及其他權益工具

於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代價。

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（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）。

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

本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，於二零一七年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣1,397,714,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣1,397,075,000元）。

8. 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣265,023,000元（二零一六年十二月三十一日：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203,920,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣663,646,000元）。

於二零一七年十二月三十一日，本集團無與長沙首創奧萊歡樂天街項目承諾投資有關的資本承擔（二零一六年十二月三十一日：人民幣44,034,000元）。

管理層討論與分析

人力資源

於二零一七年十二月三十一日，本集團有832名僱員（截至二零一六年十二月三十一日：498名）。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。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、住房公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

未來發展及展望

邁向未來，新坐標清晰可見。中產階級和80/90後逐漸成為新世代消費主力，他們更傾向於購買個性化以及高性價比的產品，同時更傾向於體驗類消費。面對逐漸細分的中國消費市場，能夠洞悉消費者體驗偏好和細分需求，在效率和體驗方面順應消費者需求升級，構建與目標客群生活方式貼近的線上線下全渠道觸點的奧特萊斯運營商才能贏得顧客，實現跨越式發展！

二零一八年，本集團將繼續秉持「精準拓展 精益運營」的發展戰略，進一步擴大對目標城市優質項目資源的戰略覆蓋，同時發揮集團連鎖經營規模優勢，鞏固與品牌商合作共贏關係，保障新項目按計劃高品質開業；聚焦精細化管理，進一步發揮戰略股東遠洋集團和KKR的資源優勢，加強與全球商業資源和先進管理經驗的對接，實現運營管理、信息系統、招商品牌和績效激勵的全面提升；繼續踐行線上線下無界奧萊理念，推動全渠道資源聯動，以大數據運營及創新為突破口，強化數據能力建設，精準消費者畫像，做深做精消費體驗，構築競爭差異化矩陣。

未來可期，奧萊行業競爭必將愈發激烈，前路也許並不平坦但必將愈發寬闊，唯有堅持以消費者和品牌商價值為核心，方能逢山開路，遇水架橋，不斷改革創新以獲得可持續發展動能。作為國內唯一一家專注於奧特萊斯模式的商業發展商，本集團將堅持打造適應中國城市發展和消費者需求的首創特色奧特萊斯，著力培育並鞏固與消費者、品牌商三方共贏發展的生態系統，形成系統複製張力，激發創新能力，培育增長新動力，使公司業態布局更合理、渠道建設更完善、管控模式更精細，提質增效，固本強基，為股東持續創造最大價值！

馮瑜堅先生

行政總裁

香港，二零一八年二月二十六日

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。本報告提供本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度內在環境、社會及管治表現之最新情況。本報告編製遵守香港交易所上市規則附錄二十七所載之環境、社會及管治報告指引相關規定，如無特殊說明，本報告覆蓋範圍與本公司2017年年報一致。本報告應與本公司2017年年報共同閱讀。

1. 環境、社會及管治框架

1.1 環境、社會及管治基本理念

本集團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) 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) 主動將綠色建築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) 鼓勵僱員珍惜資源、節約能源、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。

同時，本公司將不時檢討上述政策及策略，以確保它們切合及適用於集團相關業務。

1.2 環境、社會及管治專項工作小組

本公司已成立環境、社會及管治專項工作小組，以推動上述政策及進行相關披露，小組成員包括領導層及各部門主要聯繫人，並向董事會或其轄下委員會彙報。

環境、社會及管治報告

1. 環境、社會及管治框架(續)

1.3 利益相關方參與

本公司通過多方渠道進行利益相關方溝通，瞭解各利益相關方訴求，並致力於促使集團業務與運營更加滿足其需要與期望。

基於集團業務範疇，我們識別出的主要利益相關方包括：投資者／股東、政府及監管機構、員工、供應商、消費者、社區居民。根據本年度與利益相關方的溝通工作，各利益相關方對於本集團環境、社會及管治方面的關注情況大致如下：

利益相關方	溝通與回應主要渠道	主要關注層面
投資者／股東	股東大會、年報與中期報告、業績公布、企業公告	公司內部管治、遵守法律法規要求、產品與服務質量
政府及監管機構	主動拜訪、公文往來、實地視察、相關會議、信息披露	遵守法律法規要求、反貪污、環境保護、消費者權益保護、員工基本權益保護及員工福利待遇
員工	員工意見調查、員工內部溝通會議、企業內部公告、員工意見反饋機制、問卷調查	有關薪酬及僱傭、招聘及晉升等的平等機會、多元化政策；員工基本權益保護及員工福利待遇；員工發展與培訓；員工健康與安全
供應商	供應商管理制度、相關會議、戰略合作談判	供應商准入、評價等管理制度及其落實情況；供應商管理的公平透明機制
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	產品質量與服務質量、投訴及處理機制、消費者權益及隱私保護
社區居民	社區活動、公益活動、社會事業支持項目、日常運營	社區投資投入資源及成果、環境保護及資源使用

環境、社會及管治報告

1. 環境、社會及管治框架(續)

1.4 環境、社會及管治相關重要議題識別

基於在環境、社會及管治方面的相關風險、利益相關者的訴求以及集團業務特點，我們識別出相對重要的環境、社會及管治層面，並對相關議題設立針對性的目標與工作方向，引導公司未來運營：

重要議題	涉及的主要利益相關方	目標及工作方向
產品與服務責任	投資者／股東、消費者、政府及監管機構、員工、供應商	為員工與消費者創造更安全優質的工作及消費環境；不定期檢討商戶資質把控情況，改善消費者體驗； 持續關注消費者隱私事宜，保護消費者權益不受侵害。
員工僱傭、勞工準則、培訓與發展	投資者／股東、員工、政府及監管機構	持續推動僱員的發展與成長；持續提供公平、具競爭力和高透明度的獎勵與表揚； 持續關注尊重人權、多元化及平等機會；
反貪污及合規運營	投資者／股東、政府及監管機構、員工、供應商、消費者	持續推動僱員職業操守及道德教育工作；防止貪污賄賂，致力於創造廉潔、公平內部環境； 推動廉潔公平文化向供應商拓展；
供應鏈管理	投資者／股東、員工、供應商	持續建設公平、透明及有序的供應商准入、篩選及管理制度；推動供應商提高其對環境社會風險的關注，鼓勵供應商進行環境社會風險管理；
環境保護與資源使用	投資者／股東、政府及監管機構、社區居民、供應商、消費者	持續推動內部環保理念的宣講；營造綠色辦公環境；積極減少業務工作帶來的環境影響；加強在建項目的環境監管力度；

環境、社會及管治報告

2. 產品及服務責任

我們致力於不斷改善奧特萊斯項目的運營品質，提供安全優質的環境，把控商場商戶資質，為消費者提供更優質的服務。本公司嚴格遵守有關本集團業務涉及的產品及服務、廣告、標籤及隱私事宜相關法律法規，並持續追蹤並識別相關法律法規的最新更新情況。

2017年內，本公司未知悉有任何違反產品和服務質量、廣告、標籤、客戶隱私保護、消費者權益保護等產品責任方面的法律規定，並對公司有重大影響的事件。

2.1 商場安全工作

安全、優質的購物環境是提高消費者體驗的基礎。本公司從建築設計、建築承包商選擇、運營管理等多方面採取措施提高奧特萊斯環境的安全與舒適水平。

建築安全設計

在項目設計過程中，我們確保建築設計符合國家安全消防相關要求，並配備充足的安全消防設備。例如，已開業的北京首創奧特萊斯商業一期，於本年度內組建了微型消防站，配備了消防巡邏車、2台微型消防水車、正壓式呼吸機等消防員裝備等。

建築材料及施工

選擇項目建設承包商時，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。本年度內，我們修訂了《首創鉅大資格預審條件參考標準—奧萊商業及綜合體》，進一步加強了包含安全體系在內的承包商資質審核管理。2017年10月，我們亦通過材料第三方檢測單位，按照國家現行施工規範及標準、環境保護要求等對工程建設的材料進行第三方檢測，確保施工過程及採用的材料滿足環保及安全要求。

運營安全管理

運營期項目皆配備具有資質的保安公司。本年度內，本集團進一步加強了對安全保衛工作的重視，發佈了《首創奧萊自持商業(安保、環境)服務參考手冊》，其中明確規定了保安公司服務標準、保安考核辦法、重點崗位及部位工作要求以及檢查表，通過組建更為有效的安保團隊提高項目安保工作水平。

環境、社會及管治報告

2. 產品及服務責任(續)

2.1 商場安全工作(續)

運營安全管理(續)

公司物業管理部門通過現場巡查篩查消防與安全隱患。本年度內，本公司發布了消防安全隱患集中清查整治工作行動方案，並修訂了相關巡檢管理辦法，集中開展了針對各商業運營場所的消防安全隱患排查及整治工作。此次巡查及整治工作重點檢查了商場的消防系統和電力系統消防設施的配備情況、消防疏散通道的通暢性、值班記錄的完整性(如消防控制室、監控室)等。同時，新增了對商業促銷等大型活動報備消防應急預案的強制要求。

2.2 保證商品質量

本公司致力於使消費者可以在首創鉅大旗下奧特萊斯中購買到品質優良的商品，為此我們在公平招商的基礎上，堅持對合作商戶進行嚴格篩選。

目前，我們已規範修訂招商相關類合同的統一文本，合作商戶需提供各類相關資質文件作為合同附件。資質文件涉及合作商戶的經營及商品資質，包括營業執照、稅務登記證、商標註冊證、代理授權證明、商品檢驗證書、商戶進口合格證等。項目招商運營部在接收到相關招商合同及資質文件後，會及時建立商戶電子檔案，錄入重要的資質文件，並定期通過電子檔案檢查商戶相關資質。

對於餐飲類合作商戶，我們非常注重餐飲健康安全，所有餐飲合作商戶在簽訂合同時必須提供餐飲服務許可證以及從業人員的健康證明，並在運營過程中達到我們在《運營管理工作手冊》中列出的環境衛生標準。

項目現場管理人員亦會在日常管理中關注商場中店鋪的日常表現，一旦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，並及時聯繫店鋪限期進行整改。

環境、社會及管治報告

2. 產品及服務責任(續)

2.3 提供優質服務

本公司積極採取各類措施以改善服務質量，目前已建立完整的投訴及應對制度，保障消費者權益，關注消費者的客戶滿意度。

消費者權益保護

本公司通過對商戶的管理保障消費者權益。我們選取具有資質的合作商戶，並基於與合作商戶的約定，建立了針對顧客所購買商品的退換貨制度，保障顧客的合法權益。

投訴及應對制度

本公司已建立顧客服務的基本標準，包括對商戶及顧客投訴界定、處理要求、處理回訪、投訴解決率要求等。我們在項目《運營管理工作手冊》、《商戶手冊》、《營業員手冊》中均對投訴處理範圍、處理規範、工作流程等有明確的規定。本年度內，本公司亦對其進行了重新梳理與修訂，以進一步完善投訴及應對制度。同時，本公司已對接待、處理客戶投訴的渠道進行公示。為了確保投訴得到恰當接待、處理，項目客服中心均已建立客戶投訴的書面記錄，涉及投訴接待、處理、回訪全流程，以供相關投訴事項的調閱或追蹤。本公司總部運營管理中心亦通過不定期工作巡查等方式檢查項目解決客戶投訴的實際情況。

2.4 保障客戶隱私

本公司通過CRM(Customer Relationship Management，即「客戶關係管理」)會員管理系統統一管理會員信息。我們與系統開發及運營維護軟件開發公司簽訂了保密協議，明確約定了其對客戶資料進行保密的義務。同時，在《首創鉅大員工手冊》中列明瞭保密條款，明確要求所有員工對包括客戶信息在內的信息進行保密。本年度內，本公司未知悉有任何客戶隱私泄露事件發生。

指標

2017年

客戶隱私泄露事件數量

0

環境、社會及管治報告

2. 產品及服務責任(續)

2.5 廣告標識管理

本公司嚴格遵守國家廣告宣傳及標識使用相關法律法規，制定了《首創鉅大有限公司商業項目品牌傳播管理辦法》、《首創鉅大有限公司商業項目推廣形象管控說明》等相關制度，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，避免虛假宣傳。本年度內，本公司未知悉有任何違反廣告標識相關法律法規且對公司造成重大影響的事件。

2.6 知識產權保護

本公司已建立完善的知識產權管理制度，包括避免侵犯知識產權及保護自有知識產權。本公司在日常運營中注重防範知識產權侵權風險，避免在宣傳材料中使用未得到授權素材。集團下屬奧特萊斯項目在引入合作商戶前，均需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《中華人民共和國商標法》等相關法律法規的規定。本年度內，本公司未知悉有任何重大知識產權侵權且對公司造成重大影響的事件。

在知識產權維護方面，本公司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，現旗下「首創鉅大」、「CAPITAL OUTLETS」等產品品牌，已獲取相關商標註冊證書。

指標	2017年
商標權總數量	54

3. 員工關懷

我們關注員工的成長與身心健康，致力於營造一個公平機會、多元化發展、重視職業道德的良好工作環境。

3.1 保障員工權益

本公司嚴格遵守有關薪酬及僱傭、招聘及晉升、工作時數、假期、平等機會、多元化、反歧視相關法律法規，並定期追蹤識別相關法律法規的更新情況，保障員工合法權益。

環境、社會及管治報告

3. 員工關懷(續)

3.1 保障員工權益(續)

公平機會

本公司與所有正式員工簽訂勞動合同，並根據相關法律法規在合同中明確保障員工合法權益的約定。本公司所有招聘皆於公司內部或向社會公示，面向所有符合條件的人員，確保為所有應聘人提供公平公正公開的招聘機會。本公司已建立完善的績效管理制度，保證績效標準公開、考核過程公正、考核結果公平。

指標 ¹		2017年
員工總人數		832
按性別劃分的員工人數	男性員工人數	510
	女性員工人數	322
按年齡劃分的員工人數	年齡30歲以下的員工人數	273
	年齡30歲至40歲(不含)的員工人數	469
	年齡40歲至50歲(不含)的員工人數	82
	年齡50歲(含)以上的員工人數	8
按僱傭類型劃分的員工總數	勞動合同制員工人數	832
	勞務派遣制員工人數	0
按地區劃分員工總數	華東地區員工人數	370
	華南地區員工人數	0
	華中地區員工人數	101
	華北地區員工人數	275
	西北地區員工人數	46
	西南地區員工人數	40
按學歷劃分員工總數	東北地區員工人數	0
	本科學歷以下員工人數	282
	本科學歷員工人數	486
	碩士及以上學歷員工人數	64
按員工層級劃分員工總數	高級管理層員工人數 ²	33
	中級管理層員工人數 ³	92
	基層員工人數	707

1. 員工相關數據涵蓋首創鉅大北京本部、北京(房山)公司、湖州公司、昆山公司、西安公司、南昌公司、杭州公司、武漢公司、鄭州公司、濟南公司、合肥公司、重慶公司、昆明公司。

2. 高級管理層包括總經理、副總經理、助理總經理、總監。

3. 中級管理層包括中心(副)總經理、部門(副)總經理。

環境、社會及管治報告

3. 員工關懷(續)

3.1 保障員工權益(續)

權益與福利

本公司內部規章制度明文規定工作時間、休息休假、勞動保護、最低薪酬等內容，依法為員工繳納基本社會保險，住房公積金，並為員工提供補充醫療保險、定期體檢等福利。同時，通過定期和不定期的自查與外部審計，對集團內部進行滾動的人力資源合規性專項審計，確保全集團員工管理體系嚴格遵守國家相關法律法規的要求。

人權保護

本公司注重人權保護，在招聘過程中，對員工身份信息核查確認，確保不僱傭任何童工，並積極鼓勵員工勞逸結合，保證全公司無強制勞動。本年度內，本公司未知悉內部有任何僱傭童工、強迫勞動或其他侵犯員工人權之情況發生。

工作平衡與內部溝通

本公司重視員工的生活工作平衡、內部溝通與團隊建設，致力於營造和諧的團隊氛圍與公司文化。本年度內，我們開展的相關活動包括：

- 貫穿2017年全年，員工生日送「個性定制生日禮物」福利活動
- 2017年03月08日，「犒勞女神」工會為所有在職的女員工送上節日的問候及暖心的禮品
- 2017年05月01日，「歡鉅五一」活動，為鉅大勞動者們送上美味茶點
- 2017年05月30日，「端午節」工會送福利活動
- 2017年06月01日，「童心童樂」活動，為大小朋友製作派送童年合照的水晶相框



環境、社會及管治報告

3. 員工關懷(續)

3.1 保障員工權益(續)

工作平衡與內部溝通(續)

- 2017年07月05日，加強跨辦公區域的相互溝通，在ideapod辦公區舉行的「openday－暢聊、暢飲」活動
- 2017年09月30日，喜迎中秋、國慶雙節工會送「魔法玩偶－多啦A夢」祝福活動
- 2017年12月25日，聖誕節舉行「聖誕老人送糖果」活動

3.2 重視員工健康

本公司重視員工的身心健康，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，為員工健康提供支持。

醫療保障

本公司在國家規定的基本醫療、養老、工傷、失業保險等基礎保障上，為員工購買商業補充保險，包括大病、門診及住院，最大限度的緩解員工看病報銷的困難。此外，為了因工作遭受事故傷害的職工可以及時獲得醫療救治和經濟補償，加強工傷預防管理，積極開展職業康復措施，本公司建立了工傷處理與應對機制。如發生工傷意外，積極組織員工救治定級，配合員工傷殘認定，並根據相關規定發放員工相關福利待遇，協助員工進行工傷保險申領。如無法認定工傷，本公司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，直至重返工作崗位。



環境、社會及管治報告

3. 員工關懷(續)

3.2 重視員工健康(續)

健康關懷

本公司每年都組織員工開展健康體檢，並根據公司整體體檢結果，判定普遍性亞健康疾病，以此安排對應的健康講座。此外，我們亦通過工會積極組織球類、健康走、戶外拓展等各類健體活動，積極推行健康的生活理念。本年度內，我們推出「鉅RUNNING」活動，在全公司範圍內積極鼓勵員工進行健康鍛煉。年中對活動進行了回顧與展望，對所有參與人員進行了獎勵，號召全員持續關注與參加。

3.3 安全工作環境

本公司致力於營造安全的工作環境，盡可能降低員工意外傷亡可能性。同時，對於建設期項目，我們同樣重視其建築工地的安全管理工作。

項目工程安全

基於母公司首創置業下發的工程安全管理相關文件以及一系列內部制度，本公司已建立完整的安全管理制度。本公司執行首創置業下發的《項目工程安全文明生產管理流程》，該《流程》明文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製安全文明施工方案。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。

工程安全管理評價

我們將工程安全管理評價作為重要指標納入項目考核，包括工程安全事故情況、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。

安全檢查與監管

公司總部設立安全小組，成員以高級、中級工程管理人員為主，小組每月／每季度／非固定時間巡視項目，巡視範圍包括但不限於安全生產責任制落實情況、施工現場的設備設施安全使用情況、現場用電安全、消防安全、危險器械的安裝、驗收、備案手續檢查等，一旦發現任何重大的安全風險，會與項目工程管理人員及施工單位當面溝通，要求其立即處理。小組亦會聯合首創鉅大總部設計營銷中心、物業管理中心、成本工程中心等相關中心，討論檢查結果，並商討解決辦法及改善方案。下屬項目公司在開發建設階段，設有開發管理部／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施工單位的安全管理職責，每周組織監理、相關施工單位對工程現場進行安全巡視檢查，確保現場安全無死角。

環境、社會及管治報告

3. 員工關懷(續)

3.3 安全工作環境(續)

安全防護宣傳

本公司內部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。

「安全生產月」活動

每年6月份本公司按照首創集團、首創置業之要求，組織所有下屬公司開展「安全生產月」活動，其中涉及用電安全警示教育、事故隱患排查治理、安全生產法治宣傳、應急預案演練等工作。

指標	2017年
因工作關係死亡事故數(起)	0
因工作原因導致員工死亡人數(人)	0
因工作關係死亡人員比率(%)	0
因工受傷人數(人) ¹	0
因工傷損失工作時間(小時)	0

1. 因工受傷是指本單位在職員工在從事職業活動或者與職業活動有關的活動時受傷，即有工傷認定。

3.4 支持員工成長

本公司通過建立綜合培訓機制、公平的績效管理與晉升制度推動員工個人成長與事業發展。

綜合培訓機制

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》為支撐建立了完善的培訓平台及培訓管理體系。

我們堅持分層分類，持續推進員工崗位培訓和專業培訓，全面開展項目制培訓，根據不同員工崗位與層次，推出對應的培訓項目，包括管理層(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。我們持續推動線上與線下多種學習方式，幫助員工更好地利用時間。例如，通過「中歐商學院」、「鉅learning」等實現網絡學習和移動學習；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進行學習與培訓。此外，我們致力於營造良好的學習氛圍，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，致力於打造具有凝聚力的學習型組織。

環境、社會及管治報告

3. 員工關懷(續)

3.4 支持員工成長(續)

綜合培訓機制(續)

指標		2017年
各類培訓項目數量	各類培訓項目數量	294
培訓經費支出總額	培訓經費支出總額(萬元)	82
培訓總人數	培訓總人數	783
按性別劃分員工參加培訓總人數	男性員工參加培訓人數	498
	女性員工參加培訓人數	285
按性別劃分的受訓員工百分比	男性員工參加培訓百分比	98%
	女性員工參加培訓百分比	89%
按員工層級劃分員工總人數	高級管理層員工參加培訓人數	32
	中級管理層員工參加培訓人數	83
	基層員工參加培訓人數	668
人均參與培訓時長	人均參與培訓時長	29
按性別劃分的員工參與培訓總時長	男性員工培訓總時長	14,709
	女性員工培訓總時長	9,451
按性別劃分的員工人均參與培訓時長	男性員工人均培訓時長	29
	女性員工人均培訓時長	29
按員工層級劃分的員工參與培訓的總時長	高級管理層培訓總時長	430
	中級管理層培訓總時長	1,651
	基層員工培訓總時長	22,079

公平的績效考核與晉升

本公司亦制定了科學的績效管理制度，遵循績效考核標準公開、考核過程公正、考核結果公平的原則，為員工在薪酬晉升等方面提供平等機會，以充分調動和激勵員工的工作積極性和主動性。

環境、社會及管治報告

4. 企業管治

本公司嚴格遵守企業管治、反貪腐、反賄賂等法律法規，並基於相關法律法規要求，已建立反腐敗、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。我們已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。

通過印發《首創鉅大禁令禁止條例》等管理規則，我們持續推進公司內部反腐工作制度化、規範化，認真開展黨風廉政教育活動，強化警示教育。本公司要求下屬公司與全部供應商皆簽訂《反商業賄賂協議》，避免出現商業賄賂事件。同時，我們通過《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，並公布了舉報郵箱，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，本公司並未發現任何與貪污有關的重大風險，亦未出現任何有關集團的已確認貪污事件或針對集團或其僱員有關貪污的公開法律訴訟。隨著業務的發展，我們將進一步完善反貪污的制度體系，加大監管力度，為可持續發展提供有力保障。

指標		2017年
已審結貪污訴訟案件數量 ¹	與公司相關的已審結貪污訴訟案件數量	0
	與員工相關的已審結貪污訴訟案件數量	0

1. 本報告期內，已經結案的與公司或公司員工相關的貪污訴訟案件的數量。

環境、社會及管治報告

5. 供應商管理

除了踐行環境及社會責任外，我們持續主動地推動供應商對環境社會責任之考慮。基於目前集團業務發展現狀，我們的主要供應商為建築工程相關供應商，我們通過在篩選准入、合同約定、施工過程與後期監管等流程的相關制度中融入環境社會責任相關因素，來推動供應商提高相關表現。

篩選准入

本公司在進行供應商篩選時，將合作供應商在環境及社會責任方面的資質與認證納入審查標準，包括ISO質量認證、ISO環境認證、ISO職業健康安全認證、生產安全狀況的評審等。同時，我們亦對供應商實施項目及生產廠進行實地考察，覆核各項資質審核提交資料的真實性，並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。本年度內，為了進一步規範供應商資質預審條件，我們已對供應商資格預審條件參考標準進行了修訂。

施工管理

我們在合同條款中設有關確保環境安全及避免社會風險的條款要求，要求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，確保因其活動產生的氣體排放、地面排水及污染等，不超過相關法律法規及標準要求；遵守各項法律法規要求，建立現場安全管理制度，設定安全巡檢人員，保證現場施工安全；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；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。

另外，我們亦通過聘請工程第三方檢測單位，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，確保施工過程等滿足環保要求，並杜絕危害社會的情況發生。

後期評定

本公司對供應商進行定期及履約後評估，評估體系中亦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。

環境、社會及管治報告

6. 環境責任

本公司嚴格遵守環境保護相關法律條例，並定期追蹤識別國家和地區環境保護相關法律法規的最近更新情況，以確保公司相關政策制度及措施符合法規要求。在此基礎上，本公司亦積極採取多方面措施推動公司內部可持續發展文化，並致力於達到覆蓋日常辦公和具體業務的更高水平之環保表現。截至二零一七年十二月三十一日止年度期間，本公司未發生由於環境污染導致的罰款或相關訴訟。

基於集團業務特點，我們對環境及天然資源造成的影響有限，主要集中於辦公區的溫室氣體排放與資源使用及下屬奧特萊斯項目的施工與運營對環境及資源造成的影響，因此我們通過綠色辦公，在奧特萊斯項目設計、建設、運營等過程中盡可能採取措施來減少對環境及天然資源造成的影響。

6.1 綠色辦公

為營造綠色低碳的辦公環境，本集團自2013年開始全面推廣5S(整理、整頓、清掃、清潔、素養)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。

我們的廢氣排放主要來源於公車使用，故我們致力於加強公務車管理，提高使用效率，降低廢氣排放。通過統一購買加油卡，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，統籌派車等措施，有效提高公車使用效率，目前總公司及下屬公司皆只配備了少量公車。

同時，由於我們的溫室氣體排放主要來自於能源使用，辦公垃圾主要來源於辦公耗材的消耗，故我們通過一系列節約資源與能源的計劃來促進碳減排與辦公垃圾的減少：

綠色出行

通過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。本年度內，全年視頻會議超過500次。如必須出外工作，我們亦鼓勵員工盡量使用公共交通工具，減少單獨使用公務車。

辦公室節電計劃

夏季辦公空調溫度避免過低，使用空調時關好窗戶，使用後及時關閉所有空調。減少辦公電子和電器設備的待機時間，長時間不使用即關閉電源。隨手關燈，杜絕辦公室無人長明燈，非工作時間關閉照明，充分利用自然光照，減少照明設備能耗。購買節能認證產品，部分下屬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。通過相關措施，有效降低了人均用電量，2017年公司本部人均用電量較2016年下降2.43%。

環境、社會及管治報告

6. 環境責任(續)

6.1 綠色辦公(續)

節約用紙計劃

提倡無紙化辦公，文件雙面打印或使用二次用紙打印。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。在開會時，盡量使用多媒體形式進行演示，減少會議材料用紙；盡量使用電子郵件，減少傳真用紙，或將紙質傳真掃描成電子版，發電子郵件，節約紙張。2017年，公司本部打印紙用量較2016年下降28%。

節約用水計劃

重視食水水質。確保公司食水供應，符合國家質量標準，而在節約用水方面，提倡員工開會自帶飲水杯，減少瓶裝水使用，減少浪費與流失。2017年，本公司瓶裝水使用量較2016年下降3%。

減少耗材計劃

辦公用品循環利用。重視將辦公用品循環利用，比如：燕尾夾和回形針從舊物積累多的部門回收至辦公用品領用部門，進行重新分配利用。2017年，本公司辦公用品用量價值較2016年下降5.2%。

6.2 綠色設計

本公司積極將環境保護與可持續理念融入下屬奧特萊斯項目的設計中，致力於使本公司下屬奧特萊斯項目建築可以達到在其全壽命期內，最大限度地節約資源、保護環境、減少污染，為人們提供健康、適用和高效的使用空間。截止至二零一七年十二月三十一日止，本公司旗下奧特萊斯項目獲得綠色建築認證的情況如下：

序號	項目名稱	綠色建築星級
1	南昌首創奧特萊斯項目	一星
2	濟南首創奧特萊斯項目	一星
3	北京首創奧特萊斯項目二期	一星
4	鄭州首創奧特萊斯項目	一星
5	武漢首創奧特萊斯項目	一星
6	合肥首創奧特萊斯項目	二星

無論是否獲得綠色建築認證，對於本公司下屬所有奧特萊斯項目，我們都致力於通過多種措施逐步提升其能源效益。以北京首創奧特萊斯項目二期為例，基於其實踐經驗，在發展項目中採用可行之環保元素，例如帶色玻璃或雙層低輻射玻璃、節能大廈設備和裝置、先進的智能控制系統等，不但可加強項目的整體環保表現，更可提升項目環境的舒適度。同時，我們亦承諾在未來的業務發展中，繼續秉持將可持續理念融入項目設計的原則，建設環境友好建築。

環境、社會及管治報告

6. 環境責任(續)

6.3 綠色施工

本公司重視旗下所有施工場地的環境保護與資源使用情況，通過要求並監管施工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。

排放物管理

我們致力於將建築工程期間造成的空氣及水質污染減至最低，因此要求承包單位在建築項目實施了環境保護管理措施、廢棄物管理措施及粉塵、污水排放管理措施，並監控及緩解有關影響，以達成所訂立的目標。

減低噪音：我們繼續致力於減少施工噪音，並嚴格要求施工承包單位控制施工作業時間，以確保施工造成的噪聲符合相關國家標準之要求。

控制揚塵：我們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，安排專人每天對現場灑水降塵，減少施工現場粉塵排放。

污水管理：我們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。

廢棄物排放管理：我們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。

資源使用

能源消耗：我們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。

材料使用消耗：我們要求承包單位現場按照施工預算控制材料使用，模板圖配置更多考慮通用性並周轉重複使用，制定回收機制，避免浪費。

環境、社會及管治報告

6. 環境責任(續)

6.4 綠色運營

在項目運營過程中，我們鼓勵下屬公司制定節能減排及排放物管理目標，並通過多方面措施來逐步達成目標，包括：日常對項目垃圾進行分類，並做到日產日清，與有相關資質的清運公司合作，對項目產生的幹、濕垃圾分類並統一消納；逐步推廣應用節能技術產品，淘汰高耗能設施設備，重點推廣應用新能源和可再生能源；使用可再生物料；購買可再生物料製作的垃圾袋等生活用品，通過倡議書的方式，在衛生間使用烘手機，減少對擦手紙的使用量等。

通過這些措施，各項目環保表現逐步提高。以北京首創奧特萊斯項目為例，2017年，該項目通過根據天氣情況開啟空調、照明，公區照明基本陸續改造為LED節能型，減少貨梯數量等措施，全年節約費用約人民幣135餘萬元(公共區域)，並有效的降低了碳排放量；在確保服務品質的情況下，通過冷去塔增加調節閥門、調整衛生間沖水衛具閥門、控制綠化澆灌頻次等措施，全年節約用水費用約人民幣38萬元，有效地控制了資源的浪費。

6.5 綠色合作

本公司亦積極尋求有相同社會責任與可持續發展理念的合作方，通過開展綠色合作，推動可持續發展理念的推廣。2017年4月，本公司與Carmina Campus、環球店家聯袂發布「環保也時尚」綠色設計宣言。

6.6 環境表現

除另有說明外，本部分相關數據及績效表現為截止至二零一七年十二月三十一日數據，涵蓋本集團首創鉅大北京本部以及北京公司、湖州公司、昆山公司、杭州公司四個運營期項目，在建期項目由於工程外包，暫不納入披露範圍內。由於本部分數據為首次披露，故無2016年數據信息。基於本集團業務特點，我們分別統計了相關辦公區及商場公共區域數據。

環境、社會及管治報告

6. 環境責任(續)

6.6 環境表現(續)

首創鉅大北京本部以及北京公司、湖州公司、昆山公司、杭州公司辦公區環境表現如下：

排放物

指標	2017年
二氧化硫(千克) ¹	1.84
氮氧化物(千克) ¹	5.30
溫室氣體排放總量(範疇一及範疇二)(噸) ²	452.45
直接排放(範疇一)(噸)	63.12
公車耗油	63.12
間接排放(範疇二)(噸)	389.33
外購電力	389.33
全年每平方米建築面積溫室氣體排放(噸/平方米)	0.074
無害廢棄物(噸) ³	43.80
生活垃圾	31.80
餐廚垃圾	12.00
全年每平方米建築面積無害廢棄物(噸/平方米)	0.0072
人均無害廢棄物產生量(噸/人)	0.089
有害廢棄物(噸) ⁴	0.10
廢硒鼓	0.05
廢墨盒	0.03
廢熒光燈管	0.02
全年每平方米建築面積有害廢棄物(噸/平方米)	0.00002
人均有害廢棄物產生量(噸/人)	0.0002

1 二氧化硫與氮氧化物排放主要來自於公車耗油，披露範圍內無天然氣、柴油等其他直接能源使用，自有食堂使用能耗為用電，二氧化硫與氮氧化物排放數據根據中國環境保護部刊發的《道路機動車大氣污染物排放清單編製技術指南(試行)》進行核算。

2 溫室氣體清單包括二氧化碳、甲烷和氧化亞氮，主要源自外購電力及燃料。溫室氣體核算乃按二氧化碳當量呈列，並根據中國國家發展與改革委員會刊發的《2015中國區域電網基準線排放因子》及政府間氣候變化專門委員會(IPCC)刊發的《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南》進行核算。

3 無害廢棄物均交由回收商進行處理，主要包括辦公區產生的生活垃圾以及自有食堂產生的餐廚垃圾。

4 有害廢棄物均交由第三方或供應商處理，包括廢硒鼓、廢墨盒及廢熒光燈管。

環境、社會及管治報告

6. 環境責任(續)

6.6 環境表現(續)

能源及資源消耗

指標	2017年
能源消耗總量(兆瓦時) ¹	783.21
直接能源消耗(兆瓦時)	256.68
汽油(兆瓦時)	256.68
間接能源消耗(兆瓦時)	526.53
電力(兆瓦時)	526.53
全年每平方米建築面積能源消耗(兆瓦時/平方米) ²	0.13
自來水(噸)	5,423.00
全年每平方米建築面積自來水用量(噸/平方米)	0.89
打印紙張使用量(噸)	9.39

1 披露範圍內無柴油、煤等其他直接能源使用。能源消耗量數據是根據電力及燃料的消耗量及中華人民共和國國家質量監督檢疫總局及中國國家標準化管理委員會刊發的《綜合能耗計算通則(GB/T 2589-2008)》提供的有關轉換因子進行計算。

2 每平方米建築面積能源消耗指每平方米建築面積耗費能源量。

3 包裝物數據不適用本集團。

首創鉅大北京、湖州、昆山、杭州奧特萊斯項目公共區域環境表現如下：

排放物及資源消耗

指標 ¹	北京	昆山	杭州	湖州
溫室氣體排放總量(噸) ²	2,884.70	764.00	264.81	2,774.82
全年每平方米建築面積溫室氣體排放量(噸/平方米)	0.027	0.015	— ⁵	0.029
有害廢棄物(噸) ³	0.066	0	0	0.015
能源消耗總量(兆瓦時) ⁴	3,795.83	1,087.30	376.74	3,947.68
全年每平方米建築面積能源消耗(兆瓦時/平方米)	0.036	0.022	— ⁵	0.041
自來水(噸)	100,099	63,100	14,505	73,982
全年每平方米建築面積自來水消耗(噸/平方米)	0.94	1.26	— ⁵	0.76

環境、社會及管治報告

6. 環境責任(續)

6.6 環境表現(續)

排放物及資源消耗(續)

- 1 本部分數據僅覆蓋商場公共區域，即商戶消耗的能源與產生的排放物不包含在內。
- 2 溫室氣體清單包括二氧化碳、甲烷和氧化亞氮，主要源自外購電力，商場公共區域無直接燃料消耗。溫室氣體核算乃按二氧化碳當量呈列，並根據中國國家發展與改革委員會刊發的《2015中國區域電網基準線排放因子》及政府間氣候變化專門委員會(IPCC)刊發的《2006年IPCC國家溫室氣體清單指南》進行核算。其中，北京(房山)、昆山及湖州項目數據差異主要是由於規模差異，杭州項目11月開始正式營業，故溫室氣體排放量較小。
- 3 有害廢棄物均交由第三方或供應商處理，主要為廢棄熒光燈管，其中昆山項目公共區域皆為LED燈管，故無廢棄熒光燈管；杭州項目由工程承包方交付至12月底暫無熒光燈管更換情況。
- 4 能源消耗總量主要源自外購電力，商場公共區域無直接燃料消耗，其中杭州項目2017年11月開始進入正式運營，故能源消耗量相對較小。
- 5 由於杭州項目2017年11月開始進入正式運營，故暫不計算其全年單位建築面積能源與資源消耗量。

7. 社區投資

本集團積極承擔社會責任，與相關社區及利益相關方進行溝通，瞭解其內在需求，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。2017年，北京本部組織了慰問北京房山兒童福利院，西安公司關愛留守兒童，海南萬寧公司義務賑災，湖州公司慰問兒童福利院，北京公司愛心捐贈，杭州公司慰問富陽區兒童福利院，低碳節能騎行活動等活動。

同時，基於當前公眾對於健康生活方式的訴求，本公司於2017年繼續總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。用跨界傳遞「快樂奔跑，健康生活」的主題，以行動詮釋推動全民健身運動的社會責任。

董事及高級管理層履歷簡介

執行董事

鍾北辰先生，43歲，於二零一七年一月獲推選為本公司董事會主席及提名委員會主席。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。於二零一七年一月鍾先生獲委任為首創置業副總裁。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。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，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。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。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，44歲，於二零一七年一月獲委任為本公司執行董事、行政總裁及於二零一八年二月九日獲委任為戰略投資委員會主席。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。於二零一五年三月至二零一七年一月為本公司副總裁。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；於二零一二年八月至二零一七年四月擔任首創置業香港辦公室總經理及投資者關係總監。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。

非執行董事

孫少林先生，59歲，於二零一六年十二月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。孫先生自二零零五年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總監。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。一九八八年七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、副主任。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助理調研員，國務院經濟體制改革辦公室特區司副處長、調研員、產業體制司調研員、處長。二零零三年八月至二零零五年一月擔任國家發展改革委員會經濟體制綜合改革司專項改革二處處長。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。

董事及高級管理層履歷簡介

蘇健先生，44歲，於二零一六年十二月獲委任為本公司非執行董事及戰略投資委員會成員。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八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臺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，38歲，於二零一六年十二月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。

楊文鈞先生，49歲，於二零一八年二月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。於二零一七年成為KKR的成員之一，並擔任大中華區主管。於加盟KKR前，楊先生是中華開發金控股股份有限公司(「開發金控」，於台灣證券交易所上市，股票代號：2883.TW)的總裁兼首席執行官。於加盟開發金控前，他是星展銀行駐香港的董事總經理兼私募股本和夾層融資業務主管。他曾任職於ICG Asia、高盛、泛大西洋投資集團和波士頓諮詢公司的美國和亞洲分公司。他現時為開發金控的董事。他持有MIT機械工程的理學士和理碩士學位，以及哈佛大學工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷簡介

獨立非執行董事

魏偉峰博士，56歲，於二零一三年十二月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會長(2014-2015)，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)、健合(H&H)國際控股有限公司(前稱為：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)、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)、中國港橋控股有限公司(前稱為：至卓國際(控股)有限公司)(股份代號：2323.HK)、中國民航資訊網絡股份有限公司(股份代號：696.HK)及中國交通建設股份有限公司(股份代號：1800.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、二零一零年十二月至二零一七年六月及二零一四年六月至二零一七年六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)、中國中煤能源股份有限公司(股份代號：1898.HK)及中國中鐵股份有限公司(股份代號：390.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。

董事及高級管理層履歷簡介

趙宇紅女士，49歲，於二零一三年十二月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。

何小鋒先生，62歲，於二零一三年十二月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及於二零一六年十二月獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。何先生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。何先生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方富資本管理有限公司董事，自二零一七年九月至今，擔任漢能薄膜發電集團有限公司（香港聯交所股份代碼：566）獨立非執行董事。

高級管理層

陸屹女士，52歲，於二零一六年八月獲委任為本公司副總裁。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。

董事及高級管理層履歷簡介

蔣榮虎先生，42歲，於二零一六年八月獲委任為本公司副總裁。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。

劉靜女士，41歲，於二零一七年十二月獲委任為本公司副總裁。於二零一五年三月至二零一七年十二月擔任本公司助理總裁；於二零一二年八月至二零一五年三月擔任首創置業商業地產發展事業部助理總經理；於二零一二年一月至八月擔任首創置業人力資本中心副總經理；於二零一零年一月至二零一一年十二月擔任首創置業人力資本中心助理總經理；於二零零七年八月至二零零九年十二月擔任首創置業人力資本中心薪酬管理高級專業經理；於二零零五年四月至二零零七年七月擔任佳能資訊技術(北京)有限公司人力資源經理；於一九九八年九月至二零零五年三月擔任聯想控股有限公司薪酬福利經理。劉靜女士已於二零一二年十二月取得中南財經政法大學工商管理碩士學位，於一九九八年六月取得中央財經大學保險專業學士學位。

遲超先生，38歲，於二零一七年十月獲委任為本公司財務總監。於二零一四年八月至二零一七年十月擔任陽光新業地產股份有限公司(證券代碼：000608)集團財務部總經理，於二零一二年三月至二零一四年八月擔任首創置業青島公司財務總監、副總經理，於二零一一年三月至二零一二年三月擔任首創置業北京朝陽金都公司資深財務經理，於二零零七年九月至二零一一年三月擔任首創置業財務管理中心高級經理，於二零零一年七月至二零零七年九月擔任中國建設銀行北京安慧支行營業部出納、計財部專員、客戶經理部客戶經理、副經理。遲先生於二零零一年六月取得華北電力大學會計學學士學位。

公司秘書

李斯維先生，35歲，於二零一五年十月獲委任為本公司公司秘書。李先生亦是首創置業的公司秘書。李先生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，及持有特許金融分析師資格。李先生於二零一零年二月至二零一一年八月，擔任嘉輝化工控股有限公司(股份代號：582)財務總監及公司秘書。二零一一年八月至二零一四年十一月，擔任聯合集團有限公司(股份代號：373)助理公司秘書。二零一二年三月至二零一四年一月，擔任Allied Overseas Limited(股份代號：593)公司秘書。李先生於二零零四年在香港大學取得經濟及金融學士學位。

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二零一七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商業地產綜合運營，奧特萊斯綜合物業開發及投資控股。有關主要附屬公司之業務載於財務報表附註17。本集團根據香港《公司條例》附表5要求的業務審視載於本年報《管理層討論及分析》部分內。

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。

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

- (1) 戰略風險主要來源於國內外宏觀經濟、產業結構的整體趨勢以及與之相匹配的本公司戰略的科學化和可持續性水準；
- (2) 運營風險主要來源於本公司日常經營管理過程中涉及各業務環節的管控流程；財務風險主要來源於本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；
- (3) 法律風險主要來源於國內外政策、法規的持續變化以及本公司內部合同管理的能力和相關法律糾紛行為的發生等方面；
- (4) 市場風險主要來源於本公司的行銷管理、市場供求及業務夥伴關係等業務流程。

業績及股息

本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製之業績載於本年報第73頁綜合損益表。

董事不建議就截至二零一七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155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119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121頁綜合財務報表附註16。

已發行股份

本公司之股本於回顧期間之變動詳情載於本年報第142頁綜合財務報表附註29。

發行永久可換股證券

本公司之永久可換股證券於回顧期間之詳情載於本年報第144頁綜合財務報表附註31。

債務證券

本公司的債務證券之變動詳情載於本年報第135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二零一七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154頁綜合財務報表附註37(a)以及本年報第77頁綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至二零一七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2%及6%。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7%及26%。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。

銀行借貸

有關本集團於二零一七年十二月三十一日之銀行借貸詳情載於本年報第133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

蘇健先生

王洪輝先生

楊文鈞先生(於二零一八年二月九日獲委任)

楊涵翔先生(於二零一八年二月九日辭任)

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84(1)條，在每屆股東周年大會上，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)應輪換退任，惟每名董事須至少每三年在股東周年大會退任一次。據此，鍾北辰先生、王洪輝先生及何小鋒先生將於即將召開的股東周年大會上重選連任。

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45至49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釐定。董事薪酬情況載於本年報第112頁綜合財務報表附註10。

董事於重要合約之權益

於年內，概無董事與本公司、其控股公司或其任何附屬公司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

於二零一七年十二月三十一日，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。

董事會報告

董事於競爭性業務之權益

於年內及截至本年報之日期止，以下董事同時亦為本公司之控股股東首創置業股份有限公司（「首創置業」）之董事及／或行政人員。

董事名稱	於首創置業之職銜
鍾北辰	副總裁
孫少林	非執行董事
蘇健	非執行董事

首創置業為本公司之控股股東，亦為中國領先的房地產綜合運營商之一，致力於成為中國最具價值的地產綜合運營商。首創置業聚焦北京、上海、深圳、天津、重慶和成都六大核心城市，以「有質量的增長」為經營方針，專注改善型項目和剛需快周轉項目。

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，以城市及業態區分雙方的業務，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函。

首創置業就投地活動致函給本公司，說明其就杭州市臨平新城項目（「杭州項目」）競得土地使用權。掛牌標示規定該土地用作住宅用途，目前土地是空地狀態，不存在施工或進行開發情況。首創置業表示對土地日後的發展模式持開放的態度，可以由本公司發展，或由其與本公司或其他方共同發展。就杭州項目，首創置業目前未有簽立任何合作、合資或增資協議。杭州為其中一個屬於本公司發展範圍的目標城市。

本公司董事會（包括獨立董事）審視過杭州項目資料，亦考慮到本公司的策略定位、在杭州市發展計畫、整體資金需求等因素。經過多番討論後，有以下的商業考慮：

- 本公司的發展策略重點在於奧萊項目，並且在杭州已經擁有奧萊項目；
- 本公司的優勢及經驗一直在於奧萊開發、營運和管理；
- 該地塊在杭州的地理位置缺乏開發奧萊所需的優勢；
- 由於掛牌標示有規定土地要用作住宅用途，加上土地成本高昂，若變更為開展奧萊項目恐怕未能達到經濟效益；和
- 本公司在資金運用上有其他的優先考慮。

基於以上，董事會認為杭州項目與本公司目前的發展目標和方向不太匹配，而且杭州項目無論在業態上或地理位置上均沒有與本公司在杭州的奧萊業務出現競爭情況，所以全體董事會成員（兼任首創置業或首創集團之董事或相關管理層之董事避席除外）一致決定本公司不發展或參與發展杭州項目，同意首創置業發展或與其他方共同發展該項目。

另外，首創置業已確認其於二零一七年年內，已遵守其於經修訂不競爭契據下的不競爭承諾。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

於二零一七年十二月三十一日，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	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%
首創華星國際投資 有限公司	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%

董事會報告

股東名稱	身份	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 佔已發行股份 總額的百分比
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%
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%

董事會報告

附註：

1. 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
2. 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
3. 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
4. 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
5. 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。

除上文所披露者外，於二零一七十二月三十一日，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。

董事會報告

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。

截至二零一七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。

管理合約

除本報告中提到的持續關連交易所簽訂之合約外，於年內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

股票掛鈎協議

除本公司於二零一四年八月十五日訂立的A類可轉換優先股認購協議、於二零一六年六月八日訂立B類可轉換優先股認購協議、於二零一六年十一月二十五日訂立認購協議及本公司之購股權計劃外，截至二零一七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。

持續關連交易

持續關連交易之詳情載於本綜合財務報表附註36。

A) 持續關連交易

1. 樓宇租賃

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，該樓宇作為本集團之辦事處。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。

2. 戰略採購

誠如本公司於日期為二零一七年六月二十七日之公告，本公司與聚源信誠(天津)商貿有限公司(「聚源信誠」，本公司之關連人士)訂立總採購協議，以採購建築設備及建築材料供建設物業項目。合約期不超過三年，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年，總採購協議項下總交易金額均不得超過人民幣49,800,000元。此項安排構成本公司之持續關連交易，總採購協議已於二零一七年六月二十七日簽立。

董事會報告

B) 持續關連交易的年度審核

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。

企業管治

有關本公司企業管治之詳情載於本年報第60至68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，繼續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。

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69至72頁之「獨立核數師報告」。

董事會報告

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。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

主席

香港，二零一八年二月二十六日

企業管治報告

本集團致力制訂良好的管治常規及程序。於截至二零一七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二零一七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。董事之履歷載於本報告第45頁至第49頁之「董事及高級行政人員之履歷」一節內。

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
楊文鈞先生

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.bcgrand.com）及聯交所網站（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。於截至二零一七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
執行董事					
鍾北辰先生	4/4	—	—	1/1	1/2
馮瑜堅先生	4/4	—	—	—	1/2
唐軍先生 (於二零一七年一月二十四日辭任)	0/4	—	—	0/1	0/2
非執行董事					
孫少林先生	4/4	—	1/1	—	0/2
蘇健先生	4/4	—	—	—	0/2
王洪輝先生	4/4	—	—	1/1	0/2
楊涵翔先生 (於二零一八年二月九日辭任)	4/4	—	1/1	—	0/2
獨立非執行董事					
魏偉峰博士	4/4	2/2	1/1	1/1	1/2
趙宇紅女士	4/4	2/2	1/1	1/1	0/2
何小鋒先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/2

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。

本公司現有三名獨立非執行董事，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。

於截至二零一七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，於截至二零一七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.bcggrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

截至二零一七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」。

審核委員會於截至二零一七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，審閱本集團截至二零一六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，審閱本集團截至二零一七年六月三十日止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；及
- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度。

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文鈞先生。

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.bcgrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上可供閱。

截至二零一七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」。

薪酬委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討2016年度董事及高級管理層薪酬待遇及架構；
- 建議2017年度董事及高級管理層薪酬方案；
- 建議新委任董事之薪酬架構；
- 設立並建議採納員工職位激勵體系。

(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.bcgrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上可供查閱。

企業管治報告

董事會(續)

董事委員會(續)

(c) 提名委員會(「提名委員會」)(續)

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45至49頁內，並已登載於本公司網站(www.bcggrand.com)。

截至二零一七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」。

提名委員會於截至二零一七年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 就董事於本公司二零一六年度股東周年大會上重選向董事會提供意見；
- 檢討董事會的架構、規模及組成；及
- 向董事會推薦董事及董事委員會人選、建議董事職能。

(d) 戰略投資委員會(「戰略投資委員會」)

戰略投資委員會於二零一三年十二月二十一日成立，並根據書面職權範圍履行義務，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，包括一名執行董事馮瑜堅先生（作為主席）、三名非執行董事蘇健先生、王洪輝先生和楊文鈞先生，及一名獨立非執行董事何小鋒先生。

截至二零一七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，但以書面決議的方式通過多項議案。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，並於截至二零一七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)檢討截至二零一七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。

企業管治報告

董事會(續)

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)及本公司網站(www.bcgrand.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，形成了由董事會(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：

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，檢討風控管控成效；

1. 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；
2. 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。

二零一七年度本集團遵循全面風險管理體系三年建設規劃，持續推進風險管控重點工作的落地，在風險管控制度、流程、權責建設的標準化基礎上，補充完善《內部控制手冊》，推動風險監測指標數據化，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。

企業管治報告

董事會(續)

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二零一七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

截至二零一七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周年大會上任滿。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二零一八年度之核數師。

截至二零一七年十二月三十一日止年度，獨立核數師核數酬金為人民幣1,745,000元，本年未提供核數相關及非核數服務。

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.bcgrand.com)以取得本集團新發佈之資料，包括中期業績報告及年報、公告及通函。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，本公司於二零一七年四月六日舉行二零一六年度股東週年大會，並由董事會主席鍾北辰先生於該股東周年大會回答股東提問。

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「股東提名人士作為董事之程序」。

企業管治報告

董事會(續)

股東權利(續)

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，本公司的組織章程大綱及細則已作修訂。股東可於本公司網站(www.bcgrand.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

投資者關係

本公司網站(www.bcgrand.com及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73至154頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一七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，包括重大會計政策概要。

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二零一七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，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，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

投資物業的評估

請參閱綜合財務報表附註16。貴集團採用公平值模式對投資物業進行後續計量，於二零一七年十二月三十一日，以公平值計量的投資物業賬面價值為人民幣7,047,200,000元，而截至該日止年度投資物業公平值收益為人民幣222,394,000元。公平值由貴集團參考其聘請的獨立第三方評估師（以下稱「評估師」）執行的評估決定。

投資物業公平值的評估涉及重大的會計估計和判斷，主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇，其中，估值技術根據各物業建設狀態的不同通常包括收益法和假設開發法。收益法及假設開發法涉及的輸入值通常包括市場租金、租金增長率以及貼現率；此外，假設開發法還涉及預計利潤率以及續建成本。

考慮上述重大會計估計和判斷，以及對綜合財務報表的重大影響，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各投資物業選用的估值技術，並取得和查閱了由評估師就所有按公平值計量的投資物業所出具的評估報告，結合項目的實際建設或運營狀態評估了評估師選取的相關估值技術的相關性和合理性。

我們抽樣選取部分投資物業公平值評估值執行如下程序：

我們評估了收益法及假設開發法下完工後價值估計所使用的關鍵輸入值市場租金、租金增長率及貼現率的合理性。包括將市場租金及租金增長率與市場可比賽例及管理層租賃台賬中的租金信息進行比對，將貼現率與行業水平進行比對。

我們評估了假設開發法下關鍵輸入值預計利潤率及續建成本的合理性，包括將預計利潤率與行業水平進行比對，將續建成本與管理層預算進行比對。

基於上述，我們在執行工作過程中獲取的證據支持了管理層針對上述評估方法及關鍵輸入值作出的重大會計估計和判斷。

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）報告我們的意見，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、審計時間安排、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，則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，二零一八年二月二十六日

綜合損益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	6,7	511,523	997,931
銷售成本	8	(286,369)	(783,723)
毛利		225,154	214,208
投資物業公平值收益	7	222,394	431,581
其他收益淨額	7	48,295	17,214
其他收入	7	142,888	12,011
銷售及營銷開支	8	(99,675)	(102,235)
行政開支	8	(160,290)	(122,521)
經營溢利		378,766	450,258
融資成本	9	(111,676)	(95,518)
分佔按權益法入賬的投資虧損	18	(694)	—
除所得稅前溢利		266,396	354,740
所得稅開支	12	(153,087)	(126,903)
年度溢利		113,309	227,837
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		113,159	227,273
— 非控股權益		150	564
本公司擁有人年內應佔每股盈利	14		
每股基本盈利(人民幣元)		0.04	0.23
每股攤薄盈利(人民幣元)		0.04	0.23

年內擬派股息的詳情於附註13披露。

第81頁至第154頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度溢利	113,309	227,837
年度其他全面收益	—	—
年度全面收益總額	113,309	227,837
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	113,159	227,273
— 非控股權益	150	564

第81頁至第154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

二零一七年十二月三十一日

		於 二零一七年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	107,690	84,377
投資物業	16	7,951,890	5,525,804
以權益法入賬的投資	18	108,015	40,000
無形資產		2,767	3,750
遞延所得稅資產	27	17,829	45,208
預付款項	21	—	394,808
非流動資產總額		8,188,191	6,093,947
流動資產			
存貨	19	2,300,719	2,212,768
貿易及其他應收款項以及預付款項	21	555,291	364,999
受限制現金	22	58,110	14,029
現金及現金等價物	22	1,793,200	1,910,587
流動資產總額		4,707,320	4,502,383
總資產		12,895,511	10,596,330
負債			
非流動負債			
借款	23	2,545,000	765,000
擔保票據	24	—	1,295,519
遞延所得稅負債	27	570,771	488,103
非流動負債總額		3,115,771	2,548,622
流動負債			
應付貿易賬款	25	984,360	1,008,826
其他應付款項及應計費用	26	1,110,895	572,505
借款	23	660,000	855,000
當期所得稅負債		34,352	34,318
擔保票據	24	1,298,265	—
流動負債總額		4,087,872	2,470,649
總負債		7,203,643	5,019,271

綜合財務狀況表

二零一七年十二月三十一日

		於 二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	29	16,732	16,732
永久可換股證券	31	945,289	945,197
儲備		3,232,215	3,232,215
保留溢利		1,493,338	1,380,271
		5,687,574	5,574,415
非控股權益		4,294	2,644
總權益		5,691,868	5,577,059
總權益及負債		12,895,511	10,596,330

載於第73頁至80頁的財務報表已獲董事會於二零一八年二月二十六日批准，並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81頁至第154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

截至二零一七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
	A類可轉換		B類可轉換							
	普通股	優先股	優先股	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一七年一月一日	7,828	1,329	7,575	945,197	3,169,418	62,797	1,380,271	5,574,415	2,644	5,577,059
年度溢利	-	-	-	-	-	-	113,159	113,159	150	113,309
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	113,159	113,159	150	113,309
與擁有人的交易										
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	1,500	1,500
向永久可換股證券持有人 分派之股息	31	-	-	92	-	-	(92)	-	-	-
與擁有人的交易總額	-	-	-	92	-	-	(92)	-	1,500	1,500
於二零一七年 十二月三十一日	7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,493,338	5,687,574	4,294	5,691,868

綜合權益變動表

截至二零一七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			其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益
	A類可轉換		B類可轉換	證券		股份溢價賬				
	普通股	優先股	優先股	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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	-
年度溢利		-	-	-	-	-	-	227,273	227,273	564
全面收益總額		-	-	-	-	-	-	227,273	227,273	564
與擁有人的交易										
發行B類可轉換優先股	30	-	-	7,575	-	2,098,232	-	-	2,105,807	-
發行普通股		1,710	-	-	-	348,944	-	-	350,654	-
發行永久可換股證券	31	-	-	-	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		-	-	-	-	(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		-	-	-	-	(15,889)	-	-	(15,889)	-
非控股權益的注資		-	-	-	-	-	-	-	-	2,080
與擁有人的交易總額		6,256	(4,546)	7,575	945,197	1,256,756	-	-	2,211,238	2,080
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

第81頁至第154頁的附註為此等綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除所得税前溢利		266,396	354,740
就以下各項作出調整：			
融資成本	9	111,676	95,518
利息收入		(12,735)	(5,643)
折舊及攤銷		32,722	33,651
分佔按權益法入賬的投資虧損	18	694	—
投資物業公平值收益	7	(222,394)	(431,581)
出售一間附屬公司的收益	7	(13,123)	—
來自政府回購土地使用權的收益	7	(69,661)	—
維好協議服務費	8	3,900	3,900
匯率變動的影響，淨值	7	30,759	(16,366)
存貨(增加)／減少		(250,723)	322,735
貿易及其他應收款項以及預付款項增加		(232,047)	(65,795)
受限制現金(增加)／減少		(57,679)	25,693
應付貿易賬款、其他應付款及應計費用增加／(減少)		498,048	(602,462)
經營活動所產生／(所用)現金		85,833	(285,610)
已付所得稅		(74,409)	(129,539)
經營活動所產生／(所用)的現金流量淨額		11,424	(415,149)
投資活動現金流量			
銀行定期存款收取的利息		4,252	5,643
購買物業、廠房及設備	15	(55,055)	(30,299)
添置投資物業		(1,656,728)	(952,868)
從關聯方收回的款項		—	70,860
投資一間聯營公司	18	(33,300)	(40,000)
投資一間合營公司	18	(4,000)	—
從關聯方收回的償還款項		119,928	—
償還投資按金		(42,700)	—
出售一間附屬公司	28(c)	(98,035)	—
從北京裕龍恒鑫商業管理有限公司(「裕龍恒鑫」)收到的款項		103,948	—
購買房山1%股權支付的現金	36(i)	(15,167)	—
政府回購土地使用權收到的款項	7(i)	34,425	—
投資活動所用現金流量淨額		(1,642,432)	(946,664)

綜合現金流量表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
融資活動現金流量			
發行B類可轉換優先股所得款項	30	—	2,105,807
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	31	—	968,014
支付自共同控制下企業合併所取得權益的款項		—	(1,174,531)
新增銀行借款		2,440,000	200,000
償還銀行借款		(225,000)	(490,000)
支付銀行借款利息		(73,915)	(73,581)
從關聯方取得的款項		164,380	266,536
支付關聯方款項		—	(1,203,295)
從關聯方取得的貸款		—	662,000
償還關聯方貸款		(630,000)	(32,000)
向關聯方支付利息		(31,051)	(117)
維好協議服務費		(3,900)	(5,525)
支付已擔保票據利息	32	(68,623)	(68,250)
支付發行新股及永久可換股證券專業費用		(29,011)	(2,272)
非控股權益注資		1,500	2,080
已付股息		—	(56,473)
融資活動所產生的現金流量淨額		1,544,380	1,457,512
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(86,628)	95,699
年初現金及現金等價物		1,910,587	1,798,522
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(30,759)	16,366
年末現金及現金等價物		1,793,200	1,910,587

各年度的負債淨額及負債淨額波動的分析於附註32披露。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

1 一般資料

首創鉅大有限公司(Beijing Capital Grand Limited，於二零一七年六月七日前稱為「首創鉅大有限公司」)(Beijing Capital Juda Limited)(「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港元的永久可換股證券(「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二零一八年二月二十六日批核及授權刊發。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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的範疇，或對綜合財務報表有重大影響的假設及估計的範疇於附註4中披露。

3 重大會計政策概要

編製綜合財務報表所採用的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的所有年度。

3.1 會計政策及披露的變動

(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零一七年一月一日開始的財政年度首次採納以下準則的修訂本：

香港會計準則第12號(修訂本)	就未變現虧損確認遞延稅項資產
年度改進	香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃

採納香港會計準則第12號(修訂本)及香港財務報告準則二零一四年至二零一六年週期的年度改進概不會對本期間或任何過往期間構成任何影響，且不太可能影響未來期間。香港會計準則第7號(修訂本)要求對融資活動所產生的負債變動作出披露，見附註32。

(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本已頒佈，與本集團二零一八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，惟本集團並無提早採納。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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)

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁱ
香港財務報告準則第15號	源於客戶合同的收入 ⁱ
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉換 ⁱ
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁱⁱ

ⁱ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效ⁱⁱ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

- 香港財務報告準則第9號處理金融資產和金融負債的分類、計量和終止確認，並引入了有關套期會計的新規定以及金融資產的新減值模型。

本集團所持有金融資產主要包括按攤餘成本計量的貿易及其他應收款項。本集團預期新指引不會對該等金融資產的分類和計量構成重大影響。

新準則不會影響本集團金融負債的會計處理，因為它只影響被指定為以公平值計量且其變動計入損益的金融負債，而本集團並無任何該等負債。

新減值模型要求必須按預期信用損失，而非根據香港會計準則第39號僅按已發生的信用損失確認減值撥備。該模型適用於按攤餘成本分類的金融資產、香港財務報告準則第15號「源於客戶合同的收入」下的合同資產和某些財務擔保合同。根據截止至目前的評估，本集團預期將不會對貿易應收賬款的損失準備和按攤餘成本持有的債務工具投資的損失準備有較大影響。

- 香港財務報告準則第15號為收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第18號(涵蓋有關貨品和提供服務的合同)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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)

管理層已重新評估業務模式及合同條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並已識別出以下受影響範圍：

- 如果本集團擁有要求客戶就本集團迄今為止已完成的工作支付合理款項的權利，則來自預售若干開發中物業的收入可根據投入法於一段時間內確認，而非於某個時點確認。
- 本集團目前的物業銷售合同向客戶提供不同的付款方案。如合同包含重大融資成分，需調整相關交易價格和收入的金額。
- 在香港財務報告準則第15號下，本集團為取得與客戶之間的合同而直接發生的、若未取得合同則不會發生的成本(例如，銷售佣金及印花稅)將可資本化，並按照與該資產的相關物業向客戶的轉讓相一致的系統化基礎進行攤銷。

本集團擬採用全面追溯方式來應用新準則，意味著採納的累計影響將在二零一七年一月一日的保留溢利中確認，並將重列二零一八年度財務報表的比較數字。

- 一 由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，香港財務報告準則第16號將導致幾乎所有租賃須在綜合財務狀況表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至二零一七年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣11,094,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣18,683,000元)(附註35)。

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。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)

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二零一七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(即可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) 與投資對象的其他投票權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。

(a) 企業合併

本集團採用購買法為企業合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價根據所轉讓的資產、對被收購方前擁有人所產生的負債及本集團已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。

本集團按逐項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收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)

3.2 附屬公司(續)

(a) 企業合併(續)

收購相關成本於產生時列作開支。

倘企業合併分階段達成，則收購方以往持有的被收購方股權的收購日期賬面值乃按收購日期的公平值重新計量。該重新計量所產生的任何收益及虧損將於損益中確認。

本集團將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或然代價日後在公平值上如有任何變動，則根據香港會計準則第39號於損益中確認。分類為權益的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、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，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的權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接於損益表中確認。

集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司匯報的金額已於需要時作出調整，以確保符合本集團的會計政策。

(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的合併實體或業務的財務報表項目，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。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度出發，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淨值的權益超逾投資成本的差額確認任何金額。綜合損益表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)的業績。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.2 附屬公司(續)**

倘事實及情況顯示上文有關附屬公司的會計政策內所述三項控制因素中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制被投資方。附屬公司擁有權權益如發生變動(並未失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計匯兌差額；及確認(i)已收取代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團應佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據的基準與本集團直接出售相關資產或負債所需依據的基準相同。

3.3 合營安排

本集團已於所有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此等為合營公司。合營公司按權益法入賬。

根據權益法，合營公司的權益初步以成本確認，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。在收購合營公司的擁有權權益時，購買成本與本公司佔合營公司可辨認資產及負債的公平淨值的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政策一致。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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的實體，通常附帶20%至50%表決權的股權。於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。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的溢利或虧損。本集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽。於收購聯營公司的所有權權益時，收購成本與本集團享有的聯營公司可識別資產及負債的公平淨值的任何差額將列作商譽。

倘聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只按比例將之前在其他全面收益中確認的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的變動，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的權益(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的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的差額計算減值金額，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的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的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。聯營公司的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的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的財務報表所包括的項目，均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣計算，此為(「功能貨幣」)。綜合財務報表乃以人民幣呈報，人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈報貨幣。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的匯兌損益，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分予以資本化並計入資產賬面值。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
租賃物業裝修	3-5年
傢俬、裝置及設備	3-8年
汽車	3-5年

倘一項物業、廠房及設備各部分的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，為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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或其他相關信息，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本集團當期損益。

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。

如某一項目的物業、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、廠房及設備的重新估值。然而，如公平值的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的日期為止(以較早者為準)。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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生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者。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的開支類別中扣除。

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的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。先前確認的資產減值虧損(商譽除外)僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的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的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的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：按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項、持有至到期投資以及可供銷售的金融資產。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的金融資產買賣。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.10 金融資產減值(續)**

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。倘本集團確定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。

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。倘於往後收回預作的撇銷，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**

本集團的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，倘屬貸款及借貸，則減去直接應佔交易成本。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)

3.11 金融負債(續)

(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。

(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。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.12 存貨(續)****(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的較低者列示。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29)。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。

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的資產)直接應佔的借款成本乃資本化作該等資產的部份成本。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的投資收入於已資本化的借款成本中扣除。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的其他成本。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)

3.16 即期及遞延所得稅項

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

二零一七年十二月三十一日

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。該等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。

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。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)

3.19 財務擔保(續)

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的交易成本確認。於初步確認後，該合同按現有責任所須開支的最佳估計金額現值及初步確認的金額減累計攤銷(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。

僅當合同規定的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) 出售已落成物業所得收益

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

二零一七年十二月三十一日

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，且本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，並按擬補償的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期內按直線法計入損益表。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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的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) 投資物業的公平值

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的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

二零一七年十二月三十一日

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等。該等金融工具的主要目的是為本集團的經營籌集資金。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應收貿易款項及應付貿易賬款。

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。本集團的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、負債及交易主要以港元、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。

於二零一七年十二月三十一日，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821,000元（二零一六年：增加／減少人民幣59,083,000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，其中部分被按浮動利率持有的現金抵銷。以固定利率獲得的借款及擔保票據使本集團面臨公平值的利率風險。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。

於二零一七年十二月三十一日，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7,556,000元（二零一六年：人民幣3,335,000元），主要是由於較高／較低浮動利率借款的利息開支所致。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(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金額款項及其他應收款項的信貸風險敞口。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。

(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
於二零一七年十二月三十一日				
應付貿易賬款	984,360	—	—	984,360
其他應付款項及應計費用	220,195	—	—	220,195
借款	817,026	2,875,595	—	3,692,621
擔保票據	1,368,250	—	—	1,368,250
	3,389,831	2,875,595	—	6,265,426

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費用	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
	2,138,127	2,210,436	—	4,348,563

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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(續)

金額不包括財務擔保合同：

- 一 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的安排，於接受擔保的交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註34)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保的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，本集團認為因提供以上擔保需支付款項的可能性不大。

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務的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變動及相關資產的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的股息、退還股東的資本或發行新股份。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：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
借款總額(附註23)	3,205,000	1,620,000
擔保票據(包括應付應計利息)(附註24)	1,326,329	1,323,957
合計	4,531,329	2,943,957
減：現金及現金等價物	(1,793,200)	(1,910,587)
受限制現金	(58,110)	(14,029)
負債淨額	2,680,019	1,019,341
總權益	5,691,868	5,577,059
資本負債比率	47%	18%

資本負債比率上升主要由於借款總額增加所致。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

5 財務風險管理(續)

5.2 公平值估計

以下圖表為利用估值法對本集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日按公平值計量的資產分析。以下為公平值計量之間不同層次：

- 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)。
- 資產或負債並非根據可觀察市場數據的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

下表呈列本集團於二零一七年十二月三十一日及二零一六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
資產				
於二零一七年十二月三十一日				
投資物業	—	—	7,047,200	7,047,200
資產				
於二零一六年十二月三十一日				
投資物業	—	—	4,913,910	4,913,910

於年度內，第一級、第二級及第三級之間無相互轉換。

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。估值乃根據收益法而釐定，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

二零一七年十二月三十一日

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的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債				
計息銀行借款	1,190,000	200,000	1,217,595	191,735

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審核。

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

二零一七年十二月三十一日

6 經營分部資料

董事會成員(「董事」)為本集團主要經營決策者。管理層已根據經董事審閱用於分配資源及評估表現的資料釐定經營分部。

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。物業發展分部收入主要來自出售已完工物業。投資物業發展及營運分部收入主要來自租金收入。

所有其他分部主要與庫存商品銷售及其他有關。由於該等營運並非董事的主要關注事項，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」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該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。

總分部資產不包括全部由中心統一管理的應收關聯方款項、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聯方款項、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及負債的調節表的一部分。

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

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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
截至二零一七年						
十二月三十一日止年度						
總收入	236,339	224,368	51,149	511,856	—	511,856
分部間收入	—	(333)	—	(333)	—	(333)
收入(來自外部客戶)	236,339	224,035	51,149	511,523	—	511,523
分部經營溢利/(虧損)	63,487	397,281	(98,040)	362,728	(170)	362,558
折舊及攤銷(附註8)	(82)	—	(14,962)	(15,044)	—	(15,044)
所得稅開支(附註12)	(23,272)	(129,815)	—	(153,087)	—	(153,087)
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/(虧損)	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)

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

6 經營分部資料(續)

	物業發展	投資物業發展 及營運	所有其他分部	總計	公司間抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

於二零一七年十二月三十一日

總分部資產	2,347,467	8,168,124	470,213	10,985,804	(21,198)	10,964,606
非流動資產增加(不包括金融工具 及遞延所得稅資產)	49	1,931,559	89,245	2,020,853	—	2,020,853
總分部負債	(636,134)	(1,279,634)	(39,801)	(1,955,569)	21,198	(1,934,371)

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)

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分部經營溢利	362,558	441,610
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註18)	(694)	—
利息收入(附註7)	16,208	8,648
融資成本(附註9)	(111,676)	(95,518)
除所得稅前溢利	266,396	354,740

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

6 經營分部資料(續)

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總分部資產	10,964,606	8,626,506
現金及現金等價物(附註22)	1,793,200	1,910,587
受限制現金(附註22)	58,110	14,029
遞延所得稅資產(附註27)	17,829	45,208
應收關聯方款項(附註36(g))	61,766	—
綜合財務狀況表所示總資產	12,895,511	10,596,330
總分部負債	(1,934,371)	(1,587,195)
借款(附註23)	(3,205,000)	(1,620,000)
擔保票據(附註24)	(1,326,329)	(1,323,957)
應付關聯方款項(附註36(f)(h))	(167,172)	(16)
遞延所得稅負債(附註27)	(570,771)	(488,103)
綜合財務狀況表所示總負債	(7,203,643)	(5,019,271)

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。截至二零一七年及二零一六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。

截至二零一七年十二月三十一日，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8,170,352,000元(二零一六年：人民幣6,048,720,000元)，而位於香港的非流動資產總額為人民幣10,000元(二零一六年：人民幣19,000元)。

截至二零一七年及二零一六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超逾總外部銷售額的10%。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

7 收入、其他收益及其他收入

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
銷售物業	236,339	799,751
投資物業租金收入	224,035	194,536
銷售貨品	51,149	3,644
	511,523	997,931
其他收益－淨額		
投資物業公平值收益(附註16(b))	222,394	431,581
來自政府回購土地使用權的收益(i)	69,661	—
匯兌(損失)/收益淨額	(30,759)	16,366
出售一間附屬公司的收益(附註28(b))	13,123	—
其他	(3,730)	848
	270,689	448,795
其他收入		
政府補助(ii)	121,516	2,222
銀行利息收入	7,725	8,648
來自裕龍恒鑫的利息收入	8,483	—
其他	5,164	1,141
	142,888	12,011

(i) 於二零一七年，浙江奧特萊斯置業有限公司(「浙江奧特萊斯」，本公司的全資附屬公司)與地方政府機構湖州太湖旅遊度假區管委會(「管委會」))訂立協議，據此，管委會同意回購一宗於以前年度出讓予浙江奧特萊斯的土地，現金代價為人民幣112,940,000元。代價與土地成本的差額於其他收益確認。

(ii) 於二零一六年，江西首創奧特萊斯置業有限公司(「江西首創」，本公司的全資附屬公司)收到政府補助的開業補貼人民幣121,516,000元。於二零一七年，江西首創持有的奧特萊斯項目已投入營運，故相關政府補助滿足於綜合損益表的其他收入全部確認的條件。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

8 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本	160,608	672,595
已售貨品成本	38,644	2,518
經營租賃開支	10,806	10,163
折舊及攤銷	15,044	33,651
僱員福利開支	98,503	59,543
—工資、薪金及員工福利	81,589	50,237
—退休計劃供款	6,440	3,528
—其他津貼及福利	10,474	5,778
辦公及差旅開支	26,825	20,453
物業管理費用	58,723	51,256
顧問費用	20,871	22,857
廣告及市場營銷開支	77,236	62,513
維好協議服務費(附註36(b))	3,900	3,900
營業稅及其他附加費用	29,656	60,327
核數服務開支	1,745	1,560
核數相關及非核數服務開支	—	1,990
其他	3,773	5,153
	546,334	1,008,479

9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	73,915	66,895
關聯方借款的利息開支	22,704	10,231
擔保票據的利息開支	70,995	70,850
減：資本化的利息	(55,938)	(52,458)
	111,676	95,518

截至二零一七年十二月三十一日止年度，資本化率為5.35%(截至二零一六年十二月三十一日止年度：5.42%)，而融資成本主要資本化為投資物業及存貨。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
袍金	798	711
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	4,322	2,383
表現花紅	1,050	—
退休計劃供款	182	81
	5,554	2,464
	6,352	3,175

(a) 獨立非執行董事

於年內向獨立非執行董事支付的袍金如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
魏偉峰博士	266	237
趙宇紅女士	266	237
何小鋒先生	266	237
	798	711

於年內概無應付獨立非執行董事的其他酬金(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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	績效獎金 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
二零一七年						
執行董事：						
鍾北辰先生(i)	-	2,239	-	-	91	2,330
馮瑜堅先生(i)	-	2,083	1,050	-	91	3,224
	-	4,322	1,050	-	182	5,554
二零一七年						
非執行董事：						
孫少林先生	-	-	-	-	-	-
蘇健先生	-	-	-	-	-	-
王洪輝先生	-	-	-	-	-	-
楊涵翔先生(ii)	-	-	-	-	-	-
楊文鈞先生(ii)	-	-	-	-	-	-
	-	4,322	1,050	-	182	5,554

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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	績效獎金 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：						
孫少林先生	-	-	-	-	-	-
蘇健先生	-	-	-	-	-	-
王洪輝先生	-	-	-	-	-	-
楊涵翔先生	-	-	-	-	-	-
	-	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，鍾北辰先生獲任命為主席，馮瑜堅先生獲任命為執行董事。

(ii) 於二零一八年二月九日，楊涵翔先生辭任非執行董事，楊文鈞先生獲任為非執行董事。

概無任何董事放棄或同意放棄年內任何薪酬的安排(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

10 董事酬金(續)

(b) 執行董事及非執行董事(續)

董事就其作為董事 (不論本公司或其附屬公司) 提供服務而獲支付 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 而獲支付或應收的酬金總額		合計	
二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
798	711	5,554	2,464	6,352	3,175

11 五名最高薪酬僱員

於年內五名最高薪酬僱員包括兩名董事(截至二零一六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。於年內三名(截至二零一六年十二月三十一日止年度：四名)非本公司董事或最高行政人員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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	6,657	4,749
表現花紅	1,620	1,480
退休計劃供款	189	287
	8,466	6,516

支付予非董事及非最高行政人員的最高薪酬僱員的屬於以下薪酬組別的酬金，詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
1,500,000港元(相當於人民幣1,295,225元)至2,000,000港元 (相當於人民幣1,726,967元)	—	2
2,000,000港元(相當於人民幣1,726,967元)至2,500,000港元 (相當於人民幣2,158,708元)	1	2
2,500,000港元(相當於人民幣2,158,708元)至3,000,000港元 (相當於人民幣2,590,450元)	1	—
4,500,000港元(相當於人民幣3,885,675元)至5,000,000港元 (相當於人民幣4,317,416元)	1	—

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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(截至二零一六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。

期內已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率(截至二零一六年十二月三十一日止年度：25%)計提中國企業所得稅撥備。

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。

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	34,441	40,650
— 中國土地增值稅	9,170	6,274
遞延所得稅	109,476	79,979
年內稅項支出總額	153,087	126,903

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

12 所得稅開支(續)

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	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前溢利	266,396	354,740
按照適用於各自國家溢利的當地稅率所計算的稅款	75,808	94,700
毋須課稅收入	(3,775)	(2,213)
不可扣稅開支	18,186	14,586
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	35,309	15,125
土地增值稅	9,170	6,274
土地增值稅的所得稅影響	(2,293)	(1,569)
沖銷以前年度確認的遞延所得稅資產	20,682	—
本年度所得稅開支	153,087	126,903

截至二零一七年十二月三十一日止年度，加權平均適用稅率為57.5%(截至二零一六年十二月三十一日止年度：35.8%)。

13 股息

本公司於年內並無派付或宣派股息(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

14 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一七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根據本公司擁有人應佔年度溢利人民幣113,159,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣227,273,000元)、年內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一六年十二月三十一日止年度：206,259,220股)、年內已發行可轉換優先股加權平均數1,072,928,106股(截至二零一六年十二月三十一日止年度：775,631,067股)及年內已發行永久可換股證券可轉換股份的加權平均數513,185,911股(二零一六年十二月三十一日：4,217,966股)計算。

每股基本盈利及每股攤薄盈利根據下列方式計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利	113,159	227,273
	股數	股數
普通股加權平均數	961,538,462	206,259,220
可轉換優先股加權平均數	1,072,928,106	775,631,067
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	513,185,911	4,217,966
計算每股基本盈利及每股攤薄盈利所用的股份加權平均數	2,547,652,479	986,108,253

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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	傢私、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
截至二零一七年十二月三十一日					
止年度					
於二零一六年十二月三十一日					
及於二零一七年一月一日					
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)
賬面淨值	57,238	9,461	9,257	8,421	84,377
於二零一七年一月一日，					
扣除累計折舊	57,238	9,461	9,257	8,421	84,377
添置	33,825	—	11,219	10,011	55,055
年內計提的折舊	(17,844)	(210)	(5,625)	(8,063)	(31,742)
於二零一七年十二月三十一日，					
扣除累計折舊	73,219	9,251	14,851	10,369	107,690
於二零一七年十二月三十一日					
成本	146,030	10,092	32,762	25,754	214,638
累計折舊	(72,811)	(841)	(17,911)	(15,385)	(106,948)
賬面淨值	73,219	9,251	14,851	10,369	107,690

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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	傢私、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
截至二零一六年十二月三十一日					
止年度					
於二零一五年十二月三十一日					
及於二零一六年一月一日					
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)
賬面淨值	58,830	7,499	10,597	10,615	87,541
於二零一六年一月一日，					
扣除累計折舊	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)
賬面淨值	57,238	9,461	9,257	8,421	84,377

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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
於二零一六年一月一日	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
添置	1,282,953	1,001,426	2,284,379
轉至運營中投資物業	(715,728)	(695,906)	(1,411,634)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(185,579)	–	(185,579)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	185,579	185,579
出售	(88,850)	–	(88,850)
公平值變動收益淨額	–	93,901	93,901
於二零一七年十二月三十一日	904,690	1,703,000	2,607,690

(b) 運營中投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	3,795,910	3,091,000
添置	8,163	–
自在建投資物業轉入	1,411,634	394,560
公平值變動收益淨額	128,493	310,350
於十二月三十一日期末結餘	5,344,200	3,795,910
公平值變動收益淨額	222,394	431,581
租金收入	224,035	194,536
可產生租金收入的物業直接經營開支	(3,069)	(1,985)
不可產生租金收入的物業直接經營開支	(402)	(41)

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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投資物業的公平值進行評估。所有估值結果由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	於二零一七年十二月三十一日的公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入		
			指標	範圍	不可觀察輸入與公平值的關係
華中地區	3,589,240	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37元至人民幣130元	市場租金越高，公平值越高
			租金增長率	0%至1%	租金增長率越高，公平值越高
	801,000	假設開發法	利率	4.35%至4.75%	利率越高，公平值越低
			利潤率	15%至25%	利潤率越高，公平值越低
華北地區	1,754,960	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
			租金增長率	0%	租金增長率越高，公平值越高
	902,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	15%至20%	利潤率越高，公平值越低

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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	於二零一六年十二月 三十一日的公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入		
			指標	範圍	不可觀察輸入 與公平值的關係
華中地區	2,074,950	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105元	市場租金越高，公平值越高
			租金增長率	0%至2%	租金增長率越高，公平值越高
	750,000	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	1,720,960	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165元	市場租金越高，公平值越高
			租金增長率	0%	租金增長率越高，公平值越高
	368,000	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

二零一七年十二月三十一日

17 附屬公司

名稱	註冊成立／登記 及業務的地點	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 (「創新建業」)	中國內地	人民幣50,000,000元	—	100	不適用	投資控股
上海鉅譽投資管理有限公司	中國內地	人民幣180,000,000元	—	100	不適用	投資控股
江西首創奧特萊斯置業有限公司	中國內地	人民幣313,500,000元	—	100	不適用	物業投資
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	物業投資
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	物業投資
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	物業投資 及開發
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	物業投資
西安首鉅商業開發管理有限公司	中國內地	人民幣335,000,000元	—	100	不適用	物業投資
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	物業投資

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

17 附屬公司(續)

名稱	註冊成立／登記 及業務的地點	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	中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	不適用	物業投資
首創東興(昆山)商業開發 有限公司	中國內地	人民幣100,000,000元	—	100	不適用	物業投資
北京首創奧特萊斯房山置業 有限公司	中國內地	127,000,000美元	—	100	不適用	物業投資
浙江奧特萊斯置業有限公司	中國內地	40,000,000美元	—	100	不適用	物業投資
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	物業開發
昆明首創鉅特萊商業運營管理 有限公司	中國內地	人民幣10,000,000元	—	85	15	物業投資
重慶首創鉅特萊斯置業有限公司	中國內地	人民幣200,000,000元	—	100	不適用	物業投資

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

二零一七年十二月三十一日

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	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	—	—
注資	4,000	—
應佔的虧損	(110)	—
於十二月三十一日	3,890	—

(a) 本集團於二零一七年十二月三十一日持有的非上市合營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記及 業務的地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
(1) 上海贊創體育場館管理 有限公司(「上海贊創」)(i)	上海／中國	人民幣10,000,000元	—	40%	體育場館管理
(ii) 根據公司章程細則，本集團承諾認繳上海贊創40%股權。於二零一七年十二月三十一日，本集團累計完成注資人民幣4,000,000元，佔上海贊創實繳股本的40%。本集團與另一名股東共同控制上海贊創，因此將上海贊創作為合營公司核算。					

18.2 於聯營公司的投資

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
於一月一日	40,000	—
注資	33,300	40,000
從附屬公司轉入(附註28(b))	31,409	—
應佔的虧損	(584)	—
於十二月三十一日	104,125	40,000

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

18 以權益法入賬的投資(續)

18.2 於聯營公司的投資(續)

(a) 本集團於二零一七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 業務的地點	註冊股本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
(1) 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
(2) 南昌華創興洪置業有限公司 (「南昌華創」)(ii)	南昌／中國	人民幣50,000,000元	—	40%	房地產投資

- (i) 根據公司章程細則，本集團承諾認繳長沙歡樂天街30%股權。於二零一七年十二月三十一日，本集團累計注資人民幣73,300,000元，佔長沙歡樂天街實繳股本的27.22%。

根據公司章程細則，本集團對長沙歡樂天街的相關經營活動有重大影響，故將其分類為聯營公司。

- (ii) 於二零一七年八月十六日，獨立第三方裕龍恒鑫完成向南昌華創(江西首創的前全資附屬公司)注資後，江西首創及裕龍恒鑫分別持有南昌華創40%及60%股權。根據經修訂公司章程細則，本集團對南昌華創的相關經營活動具有重大影響，故將其分類為聯營公司。有關上述交易的更多資料披露於附註28。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

18 以權益法入賬的投資(續)

18.2 於聯營公司的投資(續)

(b) 以權益法入賬的聯營公司的概要財務資料：

聯營公司的概要財務資料載列如下：

概要財務狀況表

	長沙歡樂天街		南昌華創	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動				
現金	10,641	38,986	24,303	不適用
其他流動資產(現金除外)	3,394	—	236,304	不適用
總流動資產	14,035	38,986	260,607	不適用
金融負債				
(貿易應付賬款除外)	71,912	21,910	155,663	不適用
其他流動負債				
(包括貿易應付賬款)	483	41,108	92,973	不適用
總流動負債	72,395	63,018	248,636	不適用
非流動				
資產	327,538	260,046	76,142	不適用
其他負債	—	—	10,949	不適用
	327,538	260,046	65,193	不適用
淨資產	269,178	236,014	77,164	不適用

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的金額。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

18 以權益法入賬的投資(續)

18.2 於聯營公司的投資(續)

(c) 概要財務資料的對賬

所呈列概要財務資料與其於聯營公司權益的賬面值的對賬。

	長沙歡樂天街		南昌華創	
	二零一七年	二零一六年	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
期初淨資產	236,014	—	—	不適用
投資前淨資產	—	196,014	—	不適用
從附屬公司轉入的 淨資產(附註28(b))	—	—	78,522	不適用
注資	33,300	40,000	—	不適用
年內虧損	(136)	—	(1,358)	不適用
期末淨資產	269,178	236,014	77,164	不適用
賬面值	73,259	40,000	30,866	不適用

19 存貨

	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業	822,422	1,266,025
待售已落成物業	1,388,120	918,256
商品存貨	90,177	28,487
	2,300,719	2,212,768

開發中物業預期完工時間：

	二零一七年	二零一六年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
一年內	174,198	469,190
超過一年	648,224	796,835
	822,422	1,266,025

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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	
二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
人民幣千元	人民幣千元

於綜合財務狀況表內的資產

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)	257,706	105,512
受限制現金(附註22)	58,110	14,029
現金及現金等價物(附註22)	1,793,200	1,910,587
	2,109,016	2,030,128

按攤餘成本計算的金融負債	
二零一七年 十二月三十一日	二零一六年 十二月三十一日
人民幣千元	人民幣千元

於綜合財務狀況表內的負債

借款(附註23)	3,205,000	1,620,000
應付關聯方款項及利息(附註26)	168,840	27,096
應付貿易賬款(附註25)	984,360	1,008,826
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)	53,122	127,601
擔保票據(附註24)	1,326,329	1,323,957
	5,737,651	4,107,480

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

21 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款	17,234	3,014
預付投資物業土地使用權成本及建造成本	—	394,808
預付開發中物業土地使用權成本及建造成本	—	80,596
預付關聯方款項(附註36(d))	2,275	2,275
商品存貨預付款項	35,832	—
其他預付款項	12,601	75,846
預付所得稅及土地增值稅	88,072	64,125
預付其他稅項	158,805	36,645
土地使用權的按金	—	30,930
其他按金	31,918	29,020
應收關聯方款項(附註36(g))	61,766	—
應收政府回購土地使用權的款項(附註7(i))	78,515	—
其他應收款項	68,273	42,548
	555,291	759,807
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	555,291	364,999

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

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

21 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內	16,034	3,014
三至六個月	—	—
六個月以上	1,200	—
	17,234	3,014

應收貿易賬款包括應收關聯方於一年內收回的應收貿易賬款人民幣5,879,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,200,000元)，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似(附註36(d))。

22 現金及現金等價物

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,673,287	1,022,876
定期存款	178,023	901,740
減：		
受限制現金	(58,110)	(14,029)
現金及現金等價物	1,793,200	1,910,587

於報告期末，本集團的現金及銀行結餘以港元計值者金額相等於人民幣16,429,000元(二零一六年十二月三十一日：相等於人民幣996,908,000元)，以美元計值者為零(二零一六年十二月三十一日：相等於人民幣213,783,000元)。

銀行現金按每日銀行存款利率賺取按浮動利率計算的利息。於二零一七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。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

23 借款

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
銀行借款	2,545,000	765,000
流動		
關聯方借款	—	630,000
長期銀行借款的流動部分	400,000	225,000
短期銀行借款	260,000	—
	660,000	855,000
	3,205,000	1,620,000

- (a) 於二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,120,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣450,000,000元)以賬面值為人民幣2,765,960,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣2,088,960,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣100,000,000元(二零一六年十二月三十一日：零)以賬面值為人民幣102,838,000元(二零一六年十二月三十一日：零)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由本公司擔保。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣100,000,000元(二零一六年十二月三十一日：零)以賬面值為人民幣260,076,000元(二零一六年十二月三十一日：零)的投資物業土地使用權抵押並由本公司擔保。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣215,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣340,000,000元)以賬面值為人民幣611,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,544,950,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由首創置業擔保。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣670,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)以賬面值為人民幣662,682,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣330,012,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

於二零一七年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,000,000,000元(二零一六年十二月三十一日：零)由首創置業擔保。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

23 借款(續)

(b) 於各綜合財務狀況表日，本集團借款總額到期情況載列如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
借款總額		
— 一年內	660,000	855,000
— 一至兩年	240,000	180,000
— 兩至五年	2,165,000	585,000
— 五年以上	140,000	—
	3,205,000	1,620,000

(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：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方借款	4.35%	4.35%
銀行借款	4.82%	6.11%

(e) 本集團借款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	100,000	—
六至十二個月	1,915,000	1,420,000
一至五年	1,190,000	200,000
	3,205,000	1,620,000

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。公平值按利用市場利率貼現的現金流量計算，並處於公平值層級第二層。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

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擬將予發行的建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年七月到期的擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據年利率為5.25%，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。

於二零一七年十二月三十一日，由於票據將於一年內到期，故其被分類為流動負債(二零一六年十二月三十一日：分類為非流動負債)。

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
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	171,262	100,267
已付利息	(136,873)	(68,250)
	1,326,329	1,323,957
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息	(28,064)	(28,438)
	1,298,265	1,295,519

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

25 應付貿易賬款

於報告期末本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	984,323	1,008,826
一至兩年	37	—
兩年以上	—	—
	984,360	1,008,826

應付貿易賬款包括應付關聯方須於一年內償還的應付貿易賬款人民幣637,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,497,000元)，其信用條款與該關聯方向其他主要客戶提供的信用條款相似(附註36(d))。

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

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應付稅項	12,302	12,048
應付僱員福利	19,464	18,157
客戶預收款	823,103	237,649
應付關聯方款項	167,073	16,982
擔保票據應計利息	28,064	28,438
應付關聯方利息	1,767	10,114
保證金	44,284	81,774
已收政府補助	6,000	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	8,838	16,816
	1,110,895	572,505

上述結餘包含的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

二零一七年十二月三十一日

27 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月內收回	36,755	38,246
— 將於十二個月後收回	33,915	82,433
	70,670	120,679
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月後收回	(623,612)	(563,574)
抵銷	52,841	75,471
抵銷後遞延所得稅資產	17,829	45,208
抵銷後遞延所得稅負債	(570,771)	(488,103)
遞延所得稅負債(淨額)	(552,942)	(442,895)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
年初	(442,895)	(392,024)
出售一間附屬公司	(571)	—
未於損益表確認的政府補助	—	29,108
於損益表中確認(附註12)	(109,476)	(79,979)
年末	(552,942)	(442,895)

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

27 遞延所得稅(續)

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，遞延所得稅資產及負債的變動(未考慮結餘可在同一征稅區內抵銷)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			
於二零一六年一月一日	65,454	—	65,454
計入損益表	26,117	—	26,117
尚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
自損益表扣除	(19,362)	(29,108)	(48,470)
出售一間附屬公司	(1,539)	—	(1,539)
於二零一七年十二月三十一日	70,670	—	70,670

	收購附屬公司 所產生的 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				
於二零一六年一月一日	132,742	311,362	13,374	457,478
(計入損益表)/自損益表扣除	(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
(計入損益表)/自損益表扣除	(4,851)	55,599	10,258	61,006
集團內公司間交易未實現損失轉出	—	—	(968)	(968)
於二零一七年十二月三十一日	112,061	474,856	36,695	623,612

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

27 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產於有可能透過未來溢利變現相關利益的情況下確認為稅務虧損結轉。此等稅務虧損將於五年內屆滿。

於二零一七年十二月三十一日，未動用稅項虧損人民幣269,230,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣127,994,000元)未確認遞延稅項資產，原因為該筆款項產生自執行行政工作並支付僱員福利開支、辦公室及管理開支等的本公司及其他控股公司，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應課稅溢利的機會不大。

於二零一七年十二月三十一日，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38,661,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣33,544,000元)。於二零一七年十二月三十一日，未分派盈利共為人民幣386,609,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣335,435,000元)將用於重新投資。

28 視作出售一間附屬公司

於二零一七年七月二十六日，江西首創(本公司全資附屬公司)、裕龍恒鑫及南昌華創訂立注資協議，據此，裕龍恒鑫同意(i)以代價人民幣30,300,000元認購南昌華創人民幣30,000,000元的註冊資本；及(ii)償還南昌華創應付江西首創的股東貸款。

二零一七年八月十六日，於上述交易完成後，南昌華創60%的股權由裕龍恒鑫持有，江西首創重新評估南昌華創餘下40%股權的公平值為人民幣31,409,000元。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

28 視作出售一間附屬公司(續)

(a) 南昌華創的財務表現及現金流量資料：

	二零一七年 一月一日至 二零一七年 八月十六日期間 人民幣千元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
銷售及營銷開支	(4,572)	(1,597)
融資成本	(4)	(3)
融資收入	7	13
除所得稅前虧損	(4,569)	(1,587)
所得稅開支	1,142	397
期間／年度虧損	(3,427)	(1,190)
經營活動現金流出淨額	(40,704)	(116,665)
投資活動現金流出淨額	(8,591)	(33,041)
融資活動現金流入淨額	175,265	152,071
現金及現金等價物增加淨額	125,970	2,365

(b) 出售事項詳情如下：

	人民幣千元
裕龍恒鑫注資後南昌華創的淨資產公平值	78,522
江西首創持有的南昌華創餘下股權	40%
江西首創持有的南昌華創淨資產公平值	31,409
減：	
江西首創持有的南昌華創淨資產	(15,382)
以前年度集團內公司間交易實現的調整	(2,904)
出售收益	13,123

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

28 視作出售一間附屬公司(續)

(c) 資產及負債於出售日期的賬面值如下：

		於二零一七年 八月十六日 人民幣千元
投資物業		45,571
物業、廠房及設備		3
遞延所得稅資產		1,539
現金及現金等價物		98,035
貿易及其他應收款項及預付款項		4,339
存貨		158,904
總資產		308,391
應付貿易賬款		(17,022)
其他應付款項及應計費用		(275,987)
總負債		(293,009)
淨資產		15,382
出售一間附屬公司後的現金流出(扣除已售現金)		
已收取現金款項		-
已售附屬公司的現金		(98,035)
出售現金流出淨額		(98,035)

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

29 股本

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一六年十二月三十一日：20,000,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	160,009	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一六年十二月三十一日：738,130,482股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	5,875	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一六年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	173,459	173,459
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零一六年十二月三十一日：961,538,462股)		
每股面值0.01港元的普通股	7,828	7,828
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一六年十二月三十一日：166,976,636股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	1,329	1,329
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一六年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	16,732	16,732

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

30 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，本公司已發行738,130,482股A類可轉換優先股（於行使A類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.66港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股），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浙江奧特萊斯的企業合併後，本公司已發行905,951,470股B類可轉換優先股（於行使B類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.78港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股），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，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，惟倘轉換的可轉換優先股數目會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，則不得行使轉換權。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，該分派自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。各優先分派並不累積，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

二零一七年十二月三十一日

31 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港元的永久可換股證券，導致永久可換股證券增加人民幣945,197,000元（經扣除直接專業費用人民幣22,817,000元）。

永久可換股證券沒有固定到期日，本公司可全權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。永久可換股證券的持有人可按首次轉換價每股2.10港元將永久可換股證券轉換為最多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條最低公眾持股量的規定，則永久可換股證券的持有人不得行使轉換權。

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，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。本公司不應就普通股、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，除非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。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）或本公司其他股本支付任何股息或分派，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)永久可換股證券可轉換普通股數量。

於二零一七年十二月三十一日，本集團已累計利息人民幣92,000元。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

32 現金流量資料

淨債務調節

本節載列於各呈列年度淨債務及其變動的分析。

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
--	------------------------------------	------------------------------------

淨債務

現金及現金等價物(附註22)	1,793,200	1,910,587
1年內到期的借款(附註23)	(660,000)	(855,000)
1年後到期的借款(附註23)	(2,545,000)	(765,000)
1年內到期的擔保票據(附註24)	(1,326,329)	(28,438)
1年後到期的擔保票據(附註24)	—	(1,295,519)

淨債務	(2,738,129)	(1,033,370)
-----	-------------	-------------

現金及現金等價物	1,793,200	1,910,587
總債務—固定利率	(2,516,329)	(1,523,957)
總債務—浮動利率	(2,015,000)	(1,420,000)

淨債務	(2,738,129)	(1,033,370)
-----	-------------	-------------

	其他資產 現金及 現金等價物 人民幣千元	融資活動產生的負債				總計 人民幣千元
		1年內 到期的借款 人民幣千元	1年後 到期的借款 人民幣千元	1年內 到期的擔保票據 人民幣千元	1年後 到期的擔保票據 人民幣千元	
於二零一六年一月一日的淨債務	1,798,522	(160,000)	(1,120,000)	(28,438)	(1,292,919)	(802,835)
現金流量	95,699	(480,000)	140,000	(68,250)	—	(312,551)
匯率變動影響	16,366	—	—	—	—	16,366
其他非現金變動	—	(215,000)	215,000	68,250	(2,600)	65,650
於二零一六年十二月三十一日 的淨債務	1,910,587	(855,000)	(765,000)	(28,438)	(1,295,519)	(1,033,370)
現金流量	(86,628)	575,000	(2,160,000)	(68,623)	—	(1,740,251)
匯率變動影響	(30,759)	—	—	—	—	(30,759)
其他非現金變動	—	(380,000)	380,000	(1,229,268)	1,295,519	66,251
於二零一七年十二月三十一日 的淨債務	1,793,200	(660,000)	(2,545,000)	(1,326,329)	—	(2,738,129)

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

33 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	265,023	178,535
投資物業	203,920	663,646
對長沙歡樂天街的投資	—	44,034
	468,943	886,215

34 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團物業若干買家的按揭融資	1,397,714	1,397,075

本集團於二零一七年十二月三十一日就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭借款而授出的按揭融資提供擔保。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。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的「物業業權證」為止。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

35 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經磋商為二至五年不等。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。

於二零一七年十二月三十一日，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：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	3,746	3,676
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	12,591	15,670
超過五年	3,063	3,713
	19,400	23,059

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。

於二零一七年十二月三十一日，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款項總額如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	11,094	10,304
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	—	8,379
	11,094	18,683

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

36 關聯方交易

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

(a) 提供服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
提供服務		
一向首創置業提供的項目管理服務	2,400	1,200

(b) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
購買服務		
一向首創置業的一間聯營公司支付的銷售代理服務費	—	5,174
一向首創置業支付的租賃開支	1,703	1,758
一就維好協議向首創集團支付的服務費(i)	3,900	3,900
一向首創置業的一間合營公司支付的租賃開支	7,972	8,390

- (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協議」(「維好協議」)。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協議及流動性支持，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。

(c) 購買商品

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
向首創置業的一間附屬公司購買商品	32,266	—

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

36 關聯方交易(續)

(d) 年末餘額

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
向關聯方支付的預付款項		
— 首創集團(附註21)	2,275	2,275
應付貿易款項		
— 同系附屬公司	637	—
— 首創置業一間聯營公司	—	4,497
	637	4,497
其他應付及應計款項		
— 首創置業	1,668	1,799
應收關聯方貿易款項		
— 首創置業	3,600	1,200
— 同系附屬公司	2,279	—
	5,879	1,200

(e) 主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	9,493	4,095
績效獎金	2,670	—
退休計劃供款	325	126
	12,488	4,221

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

二零一七年十二月三十一日

36 關聯方交易(續)

(f) 應付關聯方貸款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
首創置業：		
於一月一日	640,114	—
年內提供的貸款	—	662,000
年內償還款項	(630,000)	(32,000)
已計提利息	22,704	10,114
已支付利息	(31,051)	—
於十二月三十一日	1,767	640,114
同系附屬公司：		
於一月一日	—	—
年內提供的貸款	—	32,000
年內償還款項	—	(32,000)
已計提利息	—	117
已支付利息	—	(117)
於十二月三十一日	—	—

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

36 關聯方交易(續)

(g) 應收關聯方款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元
首創置業：		
於一月一日	—	68,238
年內提供的款項	—	5,592
年內償還款項	—	(73,830)
於十二月三十一日	—	—
同系附屬公司：		
於一月一日	—	108,177
年內提供的款項	122	—
年內償還款項	—	(108,177)
於十二月三十一日	122	—
首創置業一間聯營公司：		
於一月一日	—	—
出售一間附屬公司產生	181,572	—
年內償還款項	(119,928)	—
於十二月三十一日	61,644	—

應收關聯方款項為無抵押，免息及按需求償還。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

36 關聯方交易(續)

(h) 應付關聯方款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
首創置業：		
於一月一日	—	1,036,831
年內提供的款項	1,008	266,520
年內償還款項	—	(1,303,351)
於十二月三十一日	1,008	—
同系附屬公司：		
於一月一日	16	5,499
年內提供的款項	1	16
年內償還款項	—	(5,499)
於十二月三十一日	17	16
非控股權益：		
於一月一日	—	—
年內提供的款項	164,380	—
於十二月三十一日	164,380	—

應付關聯方款項為無抵押，免息及按需求償還。

- (i) 於二零一六年十二月三十一日，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後的相關應付款項為人民幣15,167,000元，該款項已於二零一七年支付。
- (j) 於二零一七年十二月三十一日，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1,885,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣540,000,000元)。

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

37 本公司財務狀況表

	二零一七年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	10	19
應收附屬公司款項	845,070	666,070
	845,080	666,089
流動資產		
貿易及其他應收款項	144	259
應收附屬公司款項	5,088,952	4,692,440
現金及現金等價物	31,618	996,006
	5,120,714	5,688,705
資產總額	5,965,794	6,354,794
負債		
流動負債		
貿易應付賬款	—	1
其他應付款項及應計費用	645	29,011
應付附屬公司款項	1,180,298	1,281,608
應付首創置業款項	1,668	1,799
	1,182,611	1,312,419
負債總額	1,182,611	1,312,419
權益		
本公司權益擁有人應佔權益		
股本	16,732	16,732
永久可換股證券	945,289	945,197
儲備	(a) 4,032,351	4,032,351
保留溢利	(a) (211,189)	48,095
總權益	4,783,183	5,042,375
權益及負債總額	5,965,794	6,354,794

綜合財務報表附註

二零一七年十二月三十一日

37 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	保留溢利／ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年一月一日	1,585,175	—	20,629	1,605,804
發行普通股	348,944	—	—	348,944
發行B類可轉換優先股	2,098,232	—	—	2,098,232
年內全面收益總額	—	—	27,466	27,466
於二零一六年十二月三十一日	4,032,351	—	48,095	4,080,446
於二零一七年一月一日	4,032,351	—	48,095	4,080,446
應付永久可換股證券持有人股息	—	—	(92)	(92)
年內全面虧損總額	—	—	(259,192)	(259,192)
於二零一七年十二月三十一日	4,032,351	—	(211,189)	3,821,162

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載於下文。

業績

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	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
持續經營業務					
收入	511,523	997,931	893,872	—	—
銷售成本	(286,369)	(783,723)	(660,919)	—	—
毛利	225,154	214,208	232,953	—	—
投資物業公平值收益	222,394	431,581	395,112	—	—
其他收益—淨額	48,295	17,214	3,219	—	—
其他收入	142,888	12,011	179,529	—	—
銷售及營銷開支	(99,675)	(102,235)	(100,351)	—	—
行政開支	(160,290)	(122,521)	(104,971)	(35,055)	(9,091)
收購附屬公司權益的議價收購收益	—	—	259,996	—	—
經營溢利	378,766	450,258	865,487	(35,055)	(9,091)
融資成本	(111,676)	(95,518)	(115,905)	(212)	—
應佔按權益法入賬的投資虧損	(694)	—	(602)	—	—
來自持續經營業務的除稅前溢利 ／(虧損)	266,396	354,740	748,980	(35,267)	(9,091)
所得稅開支	(153,087)	(126,903)	(137,420)	—	—
來自持續經營業務的年內／ 期內溢利／(虧損)	113,309	227,837	611,560	(35,267)	(9,091)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務的年內／ 期內溢利／(虧損)	—	—	19,465	(13,556)	11,707
年內／期內溢利／(虧損)	113,309	227,837	631,025	(48,823)	2,616
以下人士應佔：					
本公司擁有人	113,159	227,273	631,025	(48,823)	2,616
非控股權益	150	564	—	—	—
	113,309	227,837	631,025	(48,823)	2,616

五年財務摘要

資產、負債及非控股權益

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	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
總資產	12,895,511	10,596,330	9,253,485	335,581	205,569
總負債	(7,203,643)	(5,019,271)	(6,117,581)	(229,367)	(50,529)
非控股權益	(4,294)	(2,644)	—	—	—
	5,687,574	5,574,415	3,135,904	106,214	155,040

本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月及截至二零一四年三月三十一日止年度的財務資料並未重列。已公佈的業績及資產負債表未必可作比較。