

CAPITAL GRAND



年報2018

BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

於開曼群島註冊成立的有限公司

股份代號: 1329



目錄

- 2 公司資料
- 4 年度大事紀要
- 8 主席報告
- 10 首創鉅大戰略地圖
- 12 管理層討論和分析
- 24 董事及高級管理層履歷簡介
- 30 董事會報告
- 40 企業管治報告
- 50 獨立核數師報告
- 54 綜合損益表
- 55 綜合全面收益表
- 56 綜合財務狀況表
- 58 綜合權益變動表
- 60 綜合現金流量表
- 62 綜合財務報表附註
- 143 五年財務摘要



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

王昊先生
秦怡女士
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)
秦怡女士
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)
王洪輝先生
魏偉峰博士
趙宇紅女士
何小鋒先生

戰略投資委員會

馮瑜堅先生(主席)
王昊先生
王洪輝先生
楊文鈞先生
何小鋒先生

董事會秘書

汪霞女士

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



公司資料

中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

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

香港辦事處

香港
中環交易廣場一期
4602-05室

主要往來銀行

中國建設銀行
招商銀行
交通銀行
北京銀行
香港上海滙豐銀行
香港星展銀行
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

於香港聯交所上市股本證券
普通股(1329.HK)

於香港聯交所上市債務證券

4億美元於2021年到期的浮息擔保票據(5133.HK)

投資者關係聯絡

電郵：contactus@bcgrand.com

鉅MAX

首創鉅大有限公司
Beijing Capital Grand Limited



年度大事紀要



武漢首創奧特萊斯

1月

- 武漢首創奧特萊斯試營業
- 北京、萬寧兩店榮膺2017中國奧萊銷售TOP 20榜單



2月

- 北京首創奧特萊斯榮獲「北京十大商業品牌」



杭州首創奧特萊斯

3月

- 榮獲中國奧萊行業協會七項重磅獎項

年度大事紀要



南昌首創奧特萊斯



北京首創奧特萊斯

4月

- 榮獲中國商業地產聯盟頒發的「商業地產卓越企業」大獎
- 在京舉辦「新奧萊創無界——鉅MAX品牌分享論壇」
- 「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於合肥隆重開幕
- 作為奧特萊斯業態代表受邀出席RECON China「全球商業地產中國大會」
- 武漢首創奧特萊斯盛大開業

5月

- 北京首創奧特萊斯五周年店慶，三天創銷人民幣7,000萬元
- 成功競得青島高新區商業用地，首創奧特萊斯落戶青島

年度大事紀要



萬寧首創奧特萊斯

6月

- 北京首創奧特萊斯榮獲中國連鎖經營協會(CCFA)頒發的「金百合購物中心最佳營銷獎」



湖州首創奧特萊斯

7月

- 成功競得南寧興寧區商業用地，首創奧特萊斯落戶南寧



昆山首創奧特萊斯

8月

- 成功發行4億美元於2021年到期的浮息擔保票據

年度大事紀要



合肥首創奧特萊斯



濟南首創奧特萊斯



鄭州首創奧特萊斯

9月

- 與魯能集團簽署戰略合作協議，實現對魯能大連金石灘項目的管理輸出
- 合肥首創奧特萊斯盛大開業

11月

- 榮獲觀點地產頒發的「2018中國商業地產年度影響力企業大獎」
- 雙11線上線下共創人民幣1.5億元銷售佳績

12月

- 成功競得廈門翔安區商業用地，首創奧特萊斯落戶廈門
- 鄭州首創奧特萊斯盛大開業
- 首創鉅大國內首單百億奧特萊斯商業物業資產支持專項計劃儲架發行獲批

主席報告

各位股東：

本人謹代表首創鉅大有限公司(「首創鉅大」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一八年十二月三十一日止之年度業績。

二零一八年以來，全球經濟增速趨緩，我國由高速增長階段轉向高質量發展階段，國內生產總值(GDP)人民幣90.03萬億元，按可比價格計算同比增長6.6%，國民經濟運行穩中有進，繼續朝著實現全面建成小康社會的目標穩步邁進。積極的財政政策加力提效，減稅降費效果明顯，居民可支配收入進一步提高，居民消費意願持續增強。隨著供給側結構性改革的持續推進和創新驅動發展戰略的深入實施，消費創新的活力將持續釋放，疊加消費結構升級和消費者品牌意識崛起，國內奧特萊斯(「OUTLETS」)銷售規模持續攀升。

期內，本集團繼續秉持「籌開並舉」策略，新拓展青島、南寧、廈門三個目標城市，並實現對大連項目的管理輸出，進一步擴大對華南、華北消費熱點城市的戰略覆蓋，集團累計持有及管理奧特萊斯項目達17個，進一步增強行業規模領先地位。

在穩健拓展的同時，集團強化平台效應，梳理並優化完成籌建、運營及職能標準化業務流程，確保各環節無縫對接，實現有質量開業。北京、萬寧、昆山、湖州、杭州及南昌等六個已開業門店業績穩步提升，營業額同比增長超過43%。年內新開業的武漢、合肥、鄭州三個門店按期保質盛大開業，開業期間客流和銷售火爆。其中，北京門店持續創新營銷模式，通過對項目區域進行特色營造，打造景觀式奧特萊斯，形成「流量+內容」的特色消費體驗模式，多維度提升項目知名度與影響力，銷售屢創新高。項目單月銷售均超億元，其中「五一」店慶3天總創收近人民幣7,000萬元，十月單月銷售額近人民幣3億元，不斷刷新歷史銷售記錄，並一舉摘得「改革開放四十年北京商業卓越貢獻獎」這一重磅獎項！



主席報告

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣1,224,040,000元，較去年同期增長139%，歸屬於母公司淨虧損為人民幣197,698,000元，較去年同期減少275%，主要因為目前集團奧萊業務整體處於培育期，新開業項目多，營銷推廣、財務費用等各項剛性支出較大。董事會決議不派發二零一八年十二月三十一日之年度股息。

期內，依托股東背景優勢、優質充足的商業資產儲備和卓越的商業運營能力，集團敏銳捕捉政策窗口機會，取得奧萊資產證券化的重大創新突破，贏得國內首單百億規模商業物業資產支持專項計劃儲架發行機會，成功搶佔國內資本市場戰略高地，為國內交易所資產證券化金融產品引入全新的基礎資產類型，亦為未來首創奧萊資產高效對接公募REITs奠定了良好基礎。同時，集團充分利用自身資源稟賦，有效拓寬持有物業運營業務綫，佈局京滬核心區域的存量改造業務，以期打造具備物業深加工能力的優秀團隊，逐步實現從「開發運營商」向「大資管平台」的戰略轉型升級。

展望2019，消費零售行業變革和迭代加劇，如何提供更好的內容以推動客流量的吸取、留存和轉化，識別和沉澱消費者數據資產，鏈接消費者，觸達消費者，互動影響消費者，為消費者和品牌商持續創造真實價值，是奧特萊斯運營商乃至整個零售行業參與者贏得交易機會、保持業績穩健增長、實現可持續發展的關鍵。本集團將繼續切實發揮線上線下渠道綜合一體化優勢，加強數字化轉型建設，全面提升業務運營各個環節的數字化和智能化程度，打造全鏈路、全渠道數字化平台，賦能商品管理和會員管理，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桿！

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！我們將以數字化創新為突破口，以智慧化運營為手段，深入洞察消費需求，提供有溫度的商品和服務，降本、增效、提體驗，為股東、客戶和合作夥伴持續創造價值！

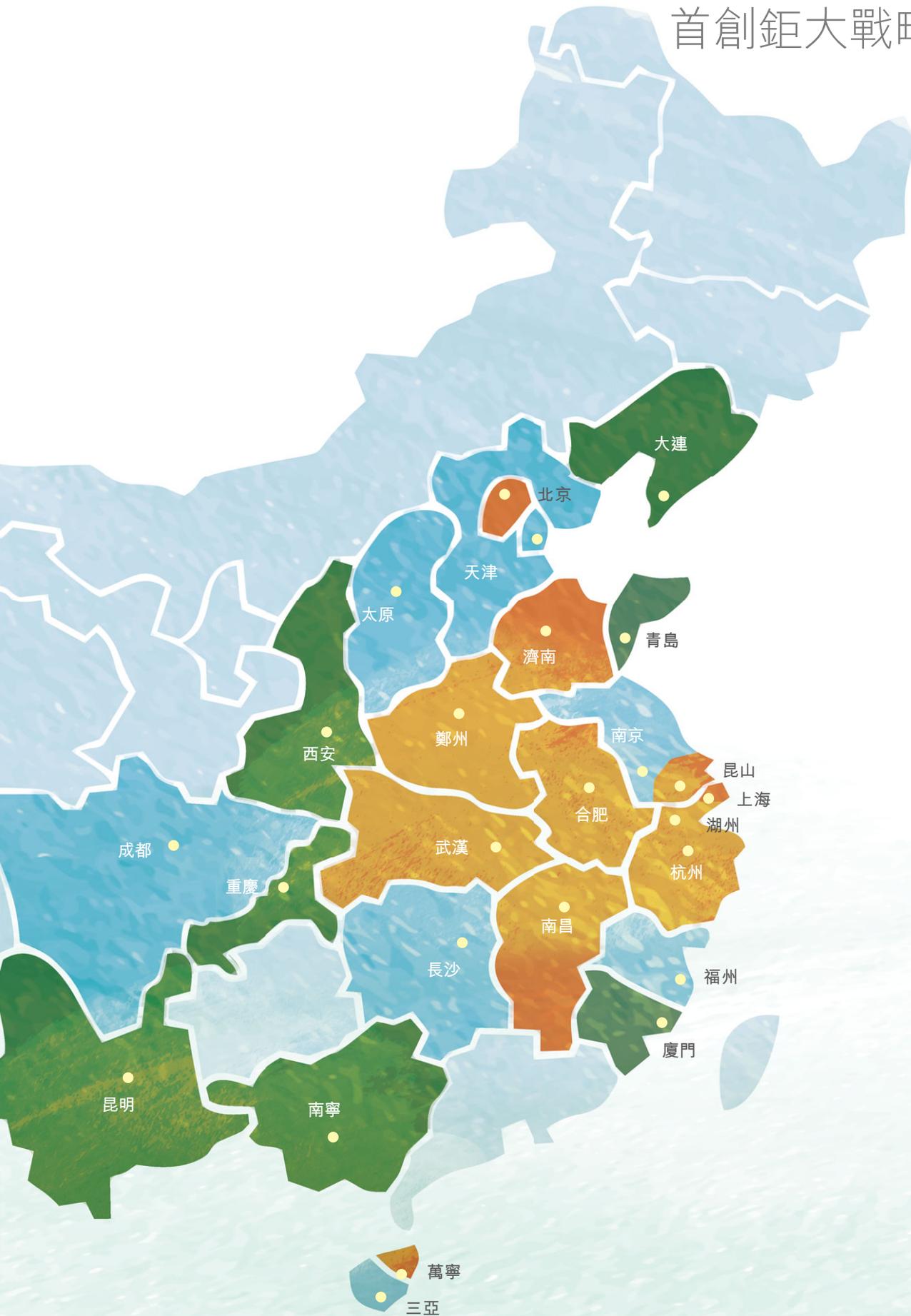
主席

鍾北辰先生

北京，二零一九年三月六日

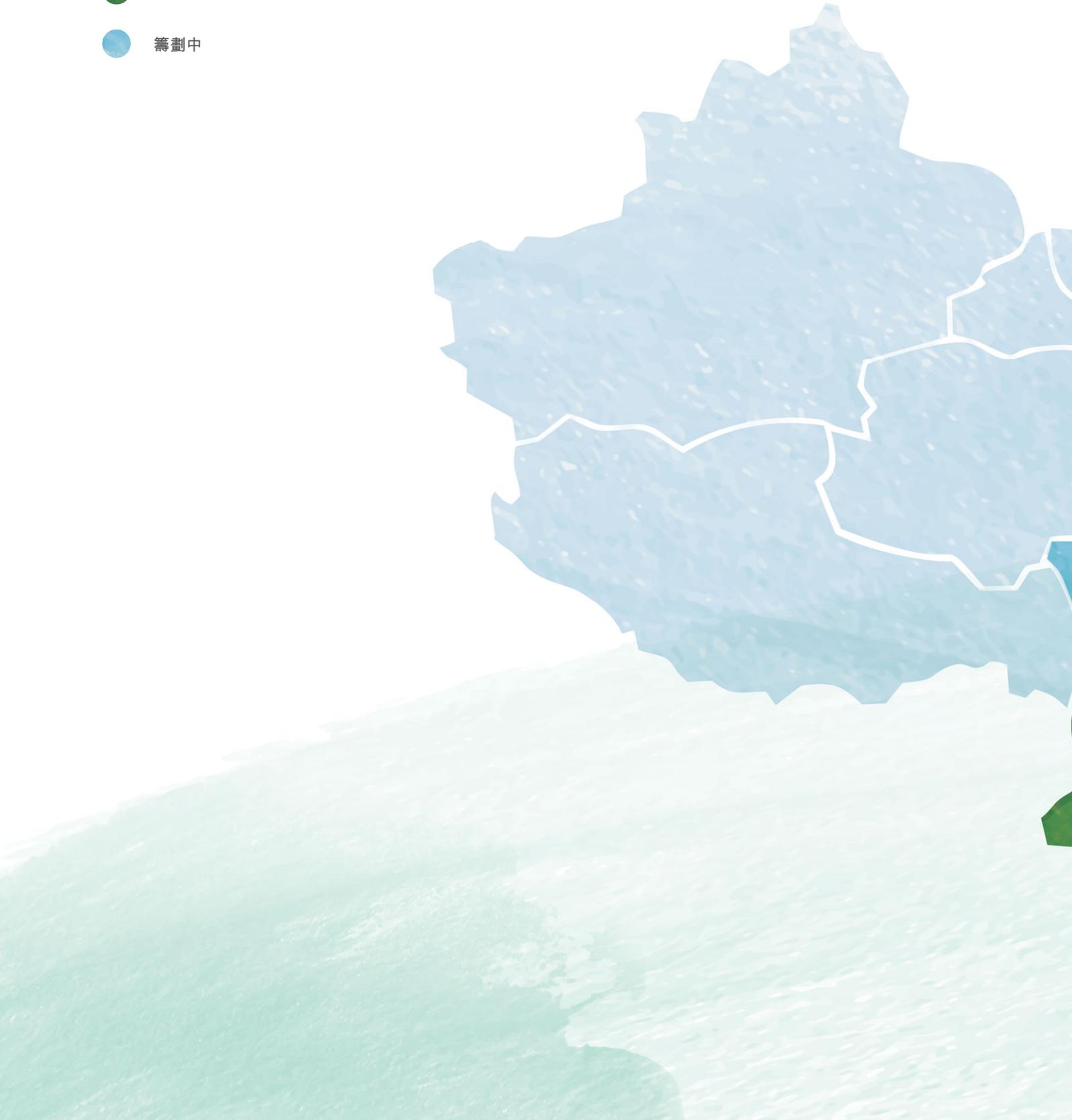


首創鉅大戰略地圖



首創鉅大戰略地圖

-  已開業
-  建設中
-  籌劃中



管理層討論及分析





管理層討論和分析

投資物業

項目	概約地盤面積 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	物業類型 (平方米)	預計開業時間	應佔權益
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	2019年	40%
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%
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%
長沙首創奧萊歡樂天街 (長沙市湘江新區) ^(註6)	54,600	112,070	奧萊81,550 車庫30,520	2019年	30%

管理層討論和分析

投資物業(續)

項目	概約地盤面積 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	物業類型 (平方米)	預計開業時間	應佔權益
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7)	121,520	奧萊76,990 車庫44,530	2019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8)	110,560	奧萊79,110 車庫31,450	2019年	100%
昆明首創奧特萊斯 (昆明市五華區)	67,920	136,040	奧萊86,010 車庫50,030	2020年	85%
青島首創奧特萊斯 (青島市高新區)	93,970	97,130	奧萊79,680 車庫17,450	2021年	100%
南寧首創奧特萊斯 (南寧市興寧區)	101,970	137,800	奧萊109,350 車庫28,450	2021年	100%
廈門首創奧特萊斯 (廈門市翔安區)	55,660	128,480	奧萊90,480 車庫38,000	2021年	100%

管理層討論和分析

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	401,510	251,180	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)	24,800	24,800	商業	40%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 ^(註7)	830	830	商業	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 ^(註8)	9,947	9,947	商業	100%
南寧首創奧特萊斯 (南寧市興寧區)	101,970 ^(註9)	15,300	15,300	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：湖州首創奧特萊斯總佔地面積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2.97萬平方米為投資物業，總建築面積3.13萬平方米為發展物業；

註6：二零一九年一月八日，本集團之附屬公司上海鉅譽投資管理有限公司(「上海鉅譽」)與買方簽訂產權交易合同，以人民幣74,841,000元出售其持有的長沙首創奧萊歡樂天街項目全部30%的股權；

註7：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8：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1.74萬平方米為發展物業；

註9：南寧首創奧特萊斯佔地面積10.20萬平方米，其中總建築面積13.78萬平方米為投資物業，總建築面積1.53萬平方米為發展物業。

管理層討論和分析

奧萊市場回顧

二零一八年，我國經濟運行穩中有進，消費市場環境呈現出消費持續升級、消費意願增強、新消費群體崛起等特點。根據國家統計局公佈數據，二零一八年國內生產總值(GDP)同比增長6.6%，全國社會消費品零售總額同比增長9.0%，消費需求仍然是推動經濟增長的主要動力。行業頭部企業紛紛借力零售科技賦能，深挖門店精細化耕耘與線上線下資源的整合，加快數字化轉型變革，回歸零售本質，在行業回暖的背景下出現明顯的業績改善，超市、百貨店、專業店和專賣店零售額同比增長6.8%、3.2%、6.2%及1.8%。

二零一八年，國內奧特萊斯行業營業規模持續高速增長，根據行業智庫最新統計，前20強年銷售額合計約人民幣510億元，同比增長25%。全年新開業項目20個，業態組合逐步從傳統零售業態為主向注重消費體驗、特色鮮明的多業態奧萊組合轉變。各奧萊運營商積極擁抱零售環境變化，紛紛佈局全渠道和數字化轉型，利用信息技術以及大數據分析，優化運營管理方案，完成「人、貨、場」零售三要素的場景化升級，提升消費體驗，創新引領消費者生活方式迭代升級。行業頭部企業開始積極開展併購以及合作化經營，系統化輸出資產管理服務。部分專業奧萊運營商憑藉優良的基礎資產和卓越的商業運營能力，成功實現資產證券化，致力於打通「投—融—營—退」商業閉環，「資源—資產—資本」此呼彼應，相得益彰。



管理層討論和分析

業務回顧**輕重並舉，全國版圖合縱連橫**

- 期內，本集團新拓展青島、南寧、廈門項目，管理輸出大連項目，累計持有及管理的奧特萊斯項目已達17個，進一步夯實行業規模領先優勢，全國合縱連橫版圖初顯

多點開花，系統擴張規模效應遞增

- 期內，本集團強化平台效應，不斷推動項目開發建設、商業籌備、開業運營各項動作標準化，確保各環節無縫對接，全方位提升總部及一線公司工作效能，實現有質量開業
- 二零一八年四月二十九日，武漢首創奧萊盛大開業，開業三天客流量超過20萬人次，銷售額達到人民幣2,570萬元
- 二零一八年九月二十二日，合肥首創奧萊盛大開業，開業三天客流量超過30萬人次，銷售額衝破人民幣3,100萬元
- 二零一八年十二月二十三日，鄭州首創奧萊盛大開業，開業首日人氣火爆，銷售額衝破千萬

降本增效，經營業績穩步提升

- 期內，開業奧萊門店實現營業額逾51億元，同比增長58%；年客流量達3,120萬人次，同比增長23%，經營業績穩步提升
- 依托集團連鎖經營優勢，逐步通過集中採購鎖定營銷服務機構，實施集團項目多城聯動營銷，同時全面推進全渠道建設，融創新技術於營銷體驗，逐步實現精準營銷，切實提升費效比
- 加大物管巡檢力度及巡檢頻次，結合項目所在區域特點，制定切實可行的節能方案，通過定期能耗分析及巡視檢查，監督項目節能措施落實，強化對物業外委單位服務監控評測，確保各項目物業管理費支出均控制在年度預算範圍內

管理層討論和分析

精益運營，加速提升客戶經營能力和貨品管理能力

- 深耕會員經濟，打造大會員管理體系，加強會員分級管理，切實發揮規模經濟和會員數據優勢，建立個性化的顧客溝通服務體系，保持與會員頻繁深入互動，通過各維度深入洞察目標消費群體，提升複購率和輻射率，實現從「以客流為中心」向「以會員為中心」戰略轉化
- 充分發揮集團連鎖經營優勢，持續拓展奧萊品牌庫資源，切實與更多優質品牌結成戰略聯盟，深化聯營合作，更好地組織貨品設計、生產結構和質量，同時積極探索自營能力提升，依托消費大數據挖掘，強化顧客認知、引導和把握能力，穩步擴大海外直採規模，提升項目品牌豐富度，打造多元化供應鏈渠道
- 繼續致力於擴充商品組合、改善服務質量，同時積極拓展線上渠道，引入新型業態，打造雙線合一購物體驗，顧客滿意度逐年提升，再次光顧和推薦意願穩步增長。自營電商平台鉅MAX線上商城APP十二月正式上線，在現有微信手機端及電腦端的基礎上，新增APP購物端渠道，功能界面更為完善，結合項目特色創新營銷推廣模式，有效加強平台用戶對於商城的粘性及銷售；JUMP360蹦床主題公園南昌和武漢項目正式開業，首創特色體驗業態大幅提升到店客流，為當地消費客群提供絕佳的放鬆身心、親子互動的機會

建立可持續資本循環平台，培育資管新動能

- 期內，本集團敏銳捕捉政策窗口機會，依托優良的基礎資產和卓越的商業運營能力，創新突破，申報國內首單百億規模商業物業資產支持專項計劃儲架發行取得深交所無異議函，有力推動集團從「開發運營商」向「大資管平台」的轉型升級，成為國內零售商業產融結合的標杆
- 成功發行4億美元3年期浮動利率債券，為公司構建多元化融資體系、樹立國際資本市場積極形象奠定了堅實基礎
- 佈局首個商業存量改造種子項目，逐步拓寬現有的持有運營業務線，打造多業態持有型物業深加工能力，深入參與商業運營和資產管理

管理層討論和分析

持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團各開業項目營銷活動因地制宜，因人制宜，重要節點相時而動，快速樹立和加深首創奧特萊斯品牌形象及影響力
 - 受益於海南島自由貿易試驗港政策春風，海南國際旅遊消費中心這一戰略定位愈加明晰，地處瓊東南的旅遊奧萊典範首創萬寧奧萊門店客流同比增長接近100%，散客佔比接近八成，會員消費同比增長51%，消費者結構和穩定性逐步提升
 - 昆山門店緊緊圍繞「有效拉動客流，提升客群品質和銷售」的目標，強化營銷活動的計劃性、系統性，精準創新營銷，高效整合資源，實現客流同比大幅增長38%
 - 武漢門店試水資源整合、異業聯動，打造「首屆武漢萬科業主專場購物嘉年華」，擴大了武漢門店在萬科業主的品牌知名度，有效促進客流和銷售業績提升
 - 杭州門店創新營銷思維，適時推出「年中購物節」和「葡萄文化節」，通過營造精緻的節日氛圍，吸引大量客流駐足，成功實現「淡季不淡」的營銷效果
- 二零一八年四月，由本集團冠名贊助的「首創奧萊•奧跑中國」賽事首戰登陸合肥，通過「快樂奔跑，健康生活」的主題，詮釋推動全民健身運動普及與開展、共創美好生活的社會責任
- 二零一八年十一月，本集團憑藉穩健的擴張策略、卓越的業績與創新實力，連續三年入選「中國商業地產TOP100」榜，並摘得「2018中國商業地產年度影響力企業大獎」，集團管理能力、創新能力及品牌價值再一次獲得業界認可
- 北京門店憑藉卓越的經營業績、創新的營銷模式，在由北京市商業聯合會和北京日報報業集團共同主辦的北京商業品牌大會上，成功摘得「改革開放四十年北京商業卓越貢獻獎」

管理層討論和分析

財務回顧

1. 收益及經營業績

二零一八年，本集團的收入約為人民幣1,224,040,000元(二零一七年：人民幣511,523,000元)，較二零一七年增加139%。收入增加主要由於：i)西安首創國際城尾盤加速銷售，交付面積增加；及ii)開業的奧特萊斯持續強勁的銷售表現致使租金收入增加。

二零一八年，本集團的毛利率約為33%，較二零一七年44%下降11個百分點。毛利率下降主要是由於西安首創國際城尾盤銷售，毛利率較低所致。

二零一八年，本集團的經營溢利約為人民幣255,855,000元(二零一七年：人民幣378,766,000元)，較二零一七年減少32%。有關減少主要是由於：i)二零一八年未如二零一七年取得包括南昌奧特萊斯項目取得的政府補助及湖州項目政府回購土地使用權收益在內的一次性其他收入；及ii)因二零一八年新增開業項目及開業初期項目的持續投入，二零一八年管理費用及銷售費用均大幅增長。

二零一八年，本集團的年度虧損約為人民幣197,458,000元(二零一七年：年度溢利人民幣113,309,000元)，較二零一七年減少274%。有關減少主要是由於經營溢利下降及財務費用增加所致。

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佈。於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣3,441,664,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,851,310,000元)，其中約人民幣3,411,542,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,834,881,000元)，約人民幣1,543,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣16,429,000元)及約人民幣28,579,000元(二零一七年十二月三十一日：無)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列示。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。

本集團於二零一八年十二月三十一日的流動比率為1.66(二零一七年十二月三十一日：1.15)。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為90%(二零一七年十二月三十一日：47%)，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二零一八年債務總額的增加。

管理層討論和分析

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

本集團之附屬公司青島鉅大奧萊商業管理有限公司於二零一八年五月成立，本集團持有其100%的淨資產份額。

本集團之附屬公司南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司於二零一八年七月成立，本集團持有其100%的淨資產份額。

本集團之附屬公司廈門鉅大奧萊商業管理有限公司於二零一八年十二月成立，本集團持有其100%的淨資產份額。

二零一九年一月初，本集團之附屬公司上海鉅譽與買方簽訂產權交易合同，以人民幣74,841,000元出售其持有的長沙首創奧萊歡樂天街項目全部30%的股權。於二零一八年十二月三十一日，本集團將上述以權益法入帳的投資分類為持作出售的資產。

4. 借款及擔保票據

於二零一八年十二月三十一日，本集團自銀行及其他金融機構借款約為人民幣5,648,474,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,205,000,000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。

於二零一八年十二月三十一日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣2,759,458,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,326,329,000元)，當中包括流動部分為人民幣23,139,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,326,329,000元)及非流動部分為人民幣2,736,319,000元(二零一七年十二月三十一日：無)。於二零一七年十二月三十一日，擔保票據為面值人民幣1,300,000,000元，票面年利率5.25%的票據，已於二零一八年到期。於二零一八年十二月三十一日，擔保票據為面值400,000,000美元的三年期浮息擔保票據，已於二零一八年八月於香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)掛牌買賣，票據的詳情載於日期為二零一八年七月二十七日及八月二日之公告。

5. 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。本集團已於二零一八年八月發行了面值400,000,000美元的擔保票據，據此，本集團已簽訂結構性貨幣交叉互換協議，以管理美元匯率波動風險。此外，本集團還存在若干以港幣及美元列支的貨幣資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因匯率波動對本集團財務產生重大影響。

6. 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，於二零一八年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣1,375,293,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,397,714,000元)。

7. 資本承擔

於二零一八年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣397,292,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣265,023,000元)，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣561,152,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣203,920,000元)。

管理層討論和分析

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團有1,076名僱員(截至二零一七年十二月三十一日：832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

二零一九年，外部環境更為複雜嚴峻，國內經濟面臨較大下行壓力，商業地產市場增長的放緩將無可避免。根據一、二線城市目前的項目儲備，麥肯錫測算平均每2人擁有1平方米的商業面積，已然接近國外成熟市場水平，中國商業地產市場正式進入存量時代。如何跟上日新月異的零售業態發展和消費者需求變化的腳步，打造品牌內涵IP，構建差異化核心競爭力是制勝關鍵。

未來幾年，奧萊行業仍將快速發展，零售業態創新及零售科技迭代更新將推動競爭愈演愈烈，一、二線城市渠道資源空間進一步被壓縮，存量項目改造提升、聯合運營機會涌現，增量奧萊項目則逐步往三線乃至更低線城市下沉。本集團將充分利用覆蓋全國熱點城市的奧萊會員消費和品牌大數據，通過數據挖掘深度分析，提煉多維度運營監控指標體系，深化與消費者、品牌商三方共贏發展的生態系統建設，結合多元化資本市場工具，梳理形成首創特色的「投—融—營—退」奧萊資管體系，在已有大連項目管理輸出的基礎上，再發力奧萊運營管理輸出，策略型推進奧萊基金，同時以輕資產模式逐步拓寬現有的持有運營業務線，打造多業態持有型物業深加工能力，推動公司整體業務從開發和運營商的角色逐步轉型升級為深入參與商業運營和資產管理，輕重並舉，使公司業態佈局更合理、渠道建設更完善、管控模式更精細，開源節流，提質增效，為股東持續創造最大價值！

馮瑜堅先生

行政總裁

北京，二零一九年三月六日

董事及高級管理層履歷簡介

執行董事

鍾北辰先生，44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，亦於二零一八年四月獲委任為首創置業總裁。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。鍾先生於一九九六年七月至二零零零年五月擔任中國輕工業部規劃設計院建築師。鍾先生於二零零零年五月加入首創置業，先後於二零零零年五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，並於二零一一年九月至二零一二年二月擔任首創置業助理總裁。於二零一三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。於二零一七年一月至二零一八年四月，鍾先生擔任首創置業副總裁。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

馮瑜堅先生，45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獲委任為戰略投資委員會主席，亦於二零一八年十月獲委任為首創置業助理總裁。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。

董事及高級管理層履歷簡介

非執行董事

王昊先生，36歲，於二零一八年五月獲委任為本公司非執行董事及戰略投資委員會成員。王先生於二零零七年六月至二零一零年八月擔任中信證券股份有限公司投行部高級經理。王先生於二零一零年八月加入北京首都創業集團有限公司（「首創集團」）擔任董事長助理，於二零一五年十月至二零一七年二月擔任首創集團協同發展部副總經理，並自二零一七年二月起擔任首創集團房地產部副總經理。王先生於二零零六年八月取得英國布里斯托大學電子及通信工程專業學士學位。

秦怡女士，40歲，於二零一八年十二月獲委任為本公司非執行董事及薪酬委員會成員。二零零零年至二零零一年，秦女士任職於北京賽科藥業股份有限公司財務部。二零零四年七月，秦女士加入首創置業，先後擔任業務拓展部專業主管，戰略發展中心高級經理，資本管理中心助理總經理、副總經理。秦女士自二零一四年二月起，擔任首創置業資本管理中心總經理。彼於二零一六年三月獲委任為首創置業董事會秘書。秦女士於二零零零年在中國金融學院取得經濟學學士學位，於二零零四年在北京大學經濟學院取得經濟學碩士學位。

王洪輝先生，39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。彼自二零一六年十一月起擔任遠洋集團（股份代號：3377.HK）資本運營事業部總經理。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開發部投資拓展負責人。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，50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。彼於二零一七年成為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，楊先生是星展銀行駐香港的董事總經理兼私募基金和夾層融資業務主管。楊先生曾任職於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。彼現時為開發金控的董事。彼持有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，57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。魏博士亦為方圓企業服務集團(香港)有限公司(前稱為：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、內部控制及法規遵循、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。魏博士曾擔任香港特許秘書公會會長(2014-2015)、於二零一三年至二零一八年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及二零一三年至二零一八年曾擔任香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員。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(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)、北京金隅集團股份有限公司(股份代號：2009.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。魏博士分別持有上海財經大學金融博士學位，香港理工大學企業融資碩士學位，英國華瑞漢普敦大學榮譽法律學士，美國密歇根州安德魯大學工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷簡介

趙宇紅女士，50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，63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(股份代碼：566.HK)獨立非執行董事，自二零一八年三月至今，擔任北京人壽保險有限公司之獨立董事。

高級管理層

陸屹女士，53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一九九九年八月，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，43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，42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。

袁澤路先生，52歲，於二零一八年十月獲委任為本公司副總裁。袁先生為高級經營師。彼於二零一二年六月加入首創置業，擔任北京首創奧特萊斯房山置業有限公司總經理。彼於一九八七年九月至一九九二年四月擔任北京王府井百貨大樓經理助理，於一九九二年五月至二零零三年五月擔任北京建國門賽特購物中心、西單賽特購物中心部門經理，於二零零三年六月至二零零七年三月擔任東方銀座商業(北京)有限公司副總經理，於二零零七年四月至二零零九年九月擔任凱德商用房產管理諮詢(上海)有限公司北京分公司北京項目總經理、天津項目總經理，於二零零九年九月至二零一零年九月擔任北京國瑞興業商業管理有限公司全國商業地產事業部副總監、北京商業管理公司總經理，於二零一零年九月至二零一二年六月擔任北京匯安投資管理有限公司全國商業管理執行總監兼北京都匯天地購物中心總經理。袁先生於二零零零年三月取得北京師範大學繼續教育學院商業經濟(企業)管理專業大專文憑，於二零零六年七月取得北京市委黨校工商管理專業本科文憑，於二零一二年七月取得北京國際商務學院工商管理(MBA)專業碩士文憑。

董事及高級管理層履歷簡介

遲超先生，39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(於深圳證券交易所上市，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。

董事會秘書

汪霞女士，43歲，於二零一八年十月獲委任為董事會秘書。汪女士亦為本公司資本管理中心總經理。彼於二零零零年一月至二零零二年四月擔任大連漢楓集團公司總裁辦公室主任、大連公司總經理，於二零零二年五月至二零零六年十一月期間歷任首創安泰人壽保險有限公司籌備處成員、總經理室執行秘書、策略規劃部主任、流程企劃及客戶關係管理部主任，於二零零九年八月至二零一零年三月擔任輝瑞投資有限公司戰略及業務拓展部溝通及專門項目經理。彼於二零一零年七月加入首創置業，歷任資本管理中心證券事務經理、資本管理高級經理、資深經理，於二零一五年六月加入本公司。汪女士分別於一九九七年七月和二零零零年四月取得西北輕工業學院工學學士學位和碩士學位；於二零零九年七月取得清華大學(清華-MIT全球MBA項目)工商管理碩士學位。

公司秘書

李斯維先生，36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.HK)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.HK)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.HK)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二零一八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

本集團主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目，有關詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函。而有關主要附屬公司之業務載於財務報表附註18。

業務審視

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。就本公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明將於本公司分開刊發的《二零一八年度的環境、社會及企業管治報告》中詳細披露，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。而有關本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述載列如下：

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、市場風險、運營風險、財務風險、法律風險等，其中：

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

業績及股息

本集團截至二零一八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》之披露規定編制的業績載於本年報第54頁綜合損益表。

董事會不建議就截至二零一八年十二月三十一日止年度派發任何股息。

董事會報告

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143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。

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106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109頁綜合財務報表附註17。

已發行股份

年內，本公司並無發行任何股份，而本公司之股本變動詳情載於本年報第131頁綜合財務報表附註30。

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133頁綜合財務報表附註32。

債務證券

本公司的債務證券之變動詳情載於本年報第125頁綜合財務報表附註25。

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二零一八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142頁綜合財務報表附註38(a)以及本年報第58頁綜合權益變動表。

董事會報告

主要客戶及供應商

截至二零一八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10%及15%。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12%及21%。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

有關本集團於二零一八年十二月三十一日之銀行借貸詳情載於本年報第123頁綜合財務報表附註24。

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(行政總裁)

非執行董事：

王昊先生(於二零一八年五月二十一日獲委任)
秦怡女士(於二零一八年十二月五日獲委任)
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)
蘇健先生(於二零一八年五月二十一日辭任)
孫少林先生(於二零一八年十二月五日辭任)

獨立非執行董事：

魏偉峰博士
趙宇紅女士
何小鋒先生

根據本公司之組織章程細則第83(3)條，任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事，其任期直至任命後的本公司首個股東大會，屆時將於會上重選連任。王昊先生和秦怡女士已分別於二零一八年五月和二零一八年十二月份獲委任為非執行董事，須按組織章程細則於即將召開的股東週年大會上重選連任。

根據本公司之組織章程細則第84(1)及(2)條，在每屆股東週年大會上，當時三分之一董事(若人數並非三(3)的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準)應輪換退任，惟每名董事須至少每三年在股東週年大會退任一次。據此，馮瑜堅先生、魏偉峰博士及趙宇紅女士將於即將召開的股東週年大會上退任重選。

董事會報告

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24至29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100至102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

於二零一八年十二月三十一日，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香港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香港聯交所之權益及淡倉。

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	執行董事兼總裁

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，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大核心業務線，並以高新產業地產、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。

董事會報告

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（「首份經修訂不競爭契據」），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，而首份經修訂不競爭契據於二零一六年七月十八日正式生效。

於二零一八年十月十日，本公司與首創置業簽立第二份經修訂不競爭契據（「第二份經修訂不競爭契據」），以完全取代首份經修訂不競爭契據，根據(i)待開發的土地及物業用途，及(ii)商業模式作彼此業務的劃分，詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函，而第二份經修訂不競爭契據於二零一八年十一月三十日正式生效。

除了本公司已於二零一七年年報中第53頁中的披露外，首創置業已確認其於年內及截至本報告之日期止，已全面遵守首份經修訂不競爭契據及第二份經修訂不競爭契據項下之不競爭承諾。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。

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一八年十二月三十一日，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 可轉換的普通股 總數		權益總數 佔已發行股份 總額的百分比
				總數	權益總數	
首置投資控股有限公司 (「首置投資」)	實益擁有人	701,353,846	72.94%	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	72.94%	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	2.06%	–	19,800,000	2.06%
北京首創創業集團有限 公司(「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%

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 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
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
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 Corp.	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.Inc (前稱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，於二零一八年十二月三十一日，據本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之權益登記冊所記錄，並無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡。

購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日（「採納日期」）採納購股權計劃（「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，而期限由董事會決定。行使價則由董事會釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在香港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香港聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零一八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，截至二零一八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。

關連交易

誠如本公司於日期為二零一八年十月十日之聯合公告及日期為二零一八年十一月十四日之通函，於二零一八年十月十日，本公司與首創置業(本公司之控股股東)簽訂第二份經修訂不競爭契據以完全取代首份經修訂不競爭契據，詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函。此項安排構成本公司之關連交易，並已通過本公司及首創置業股東大會批准。第二份經修訂不競爭契據已於二零一八年十一月三十日生效。

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37。

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(租期由二零一六年十二月十四日至二零一八年十二月十三日)(「該租約」)。於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年，租約項下總交易金額分別不超過人民幣1,992,000元、人民幣7,971,600元及人民幣7,971,600元。此項安排構成本公司之持續關連交易，該租約已於二零一六年十二月十四日簽立。

董事會報告

誠如本公司於日期為二零一九年二月一日之公告，恒盛華星與尚博地及金網絡就該樓宇租賃續訂租約，為期兩年(租期由二零一八年十二月十四日至二零二零年十二月十三日)(「續訂租約」)。於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年，續訂租約項下總交易金額分別不超過人民幣1,992,900元、人民幣7,971,600元及人民幣7,971,600元。此項安排構成本公司之持續關連交易，續訂租約已於二零一九年二月一日簽立。

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(「總採購協議」)。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。

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40至49頁企業管治報告。

董事會報告

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週年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東週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50至53頁之「獨立核數師報告」。

獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司之董事基於本身職責所作出、同意作出或不作出任何行為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償，惟本彌償保證延伸至任何與欺詐或誠實有關的事宜。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

北京，二零一九年三月六日

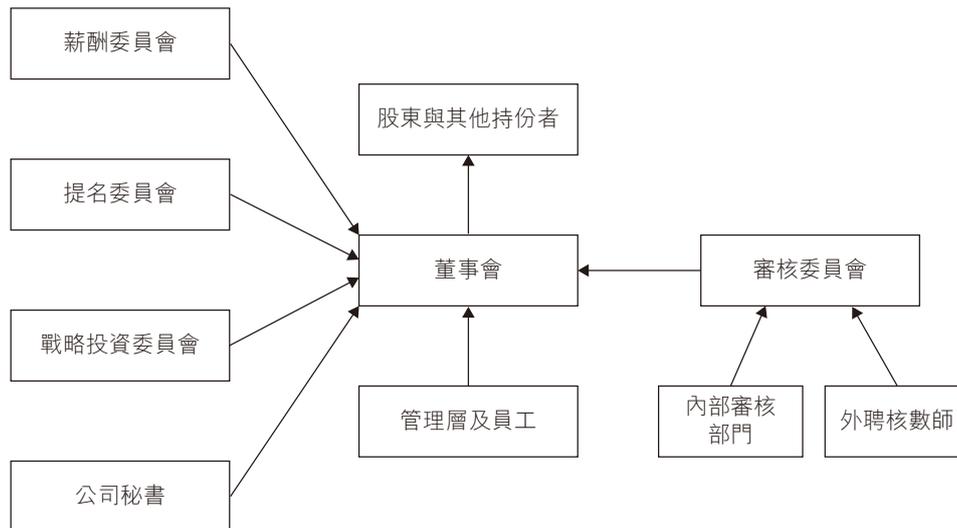
企業管治報告

本公司董事會(「董事會」)及管理層均致力於制訂及維持良好的企業管治標準、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，深信穩健的企業管治是企業長遠成功之基石，能為有效的管理、卓越的公司文化、成功的業務發展及股東價值的提升確立框架。同時，董事會亦積極提高對全體股東之透明度及問責性。

於截至二零一八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(「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，惟偏離企業管治守則守則條文E.1.2，關於董事會主席應出席本公司股東週年大會。而董事會主席因緊急商務事務而未克出席二零一七年股東週年大會。審核委員會主席已擔任二零一七年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問。

企業管治架構

本公司的企業管治架構如下：



董事會

截至本報告日期止，董事會有九名董事，包括兩名執行董事、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24頁至第29頁之「董事及高級行政人員之履歷」一節內。現時董事會成員的組成及結構乃參照本公司制定並已採納的董事多元化政策之方針，現任董事之專業背景、技能或經驗亦符合本集團全方位可持續發展之需求。

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：

王昊先生
秦怡女士
王洪輝先生
楊文鈞先生

企業管治報告

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)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司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	0/2
馮瑜堅先生	4/4	-	-	-	1/2
非執行董事					
王昊先生 (於二零一八年五月二十一日獲委任)	4/4	-	-	-	0/2
秦怡女士 (於二零一八年十二月五日獲委任)	-	-	-	-	-
王洪輝先生	4/4	-	-	1/1	0/2
楊文鈞先生 (於二零一八年二月九日獲委任)	3/4	-	1/1	-	0/2
楊涵翔先生 (於二零一八年二月九日辭任)	1/4	-	-	-	-
蘇健先生 (於二零一八年五月二十一日辭任)	2/4	-	-	-	0/2
孫少林先生 (於二零一八年十二月五日辭任)	3/4	-	1/1	-	0/2
獨立非執行董事					
魏偉峰博士	4/4	2/2	1/1	1/1	2/2
趙宇紅女士	4/4	1/2	1/1	0/1	0/2
何小鋒先生	4/4	2/2	1/1	1/1	0/2

企業管治報告

董事會(續)

董事會負責向股東提供有效的公司領導，及確保本集團在營運方面之透明度及落實問責。董事會負責(當中包括)：

- 訂立本集團的發展戰略、中長期發展規劃；
- 建立和維護本集團的經營方針和目標；
- 監察管理層的表現，定期檢討所委派職能及工作；
- 確保本公司推行審慎和有效的監控架構，以評估和管理風險；
- 確保財務報表真實及公平地反映本集團財務狀況。

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本公司策略及政策。

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之法律訴訟責任。本公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠的保障。

主席及行政總裁

鍾北辰先生為董事會主席，而馮瑜堅先生為行政總裁。董事會主席主要負責領導董事會以確保董事會有效地運作、向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息、建立良好之企業管治常規和程序，確保採取適當的方式保持與股東的有效聯繫。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匯報。

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有關董事輪選退任條文。

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條就其獨立性之年度確認，故本公司認為獨立非執行董事具備獨立性。

企業管治報告

董事會(續)

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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，所有董事均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上市規則更新、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

公司秘書協助董事會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，截至二零一八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。

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二零一八年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

董事委員會

董事會下設四個委員會，包括本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及戰略投資委員會(「戰略投資委員會」)。各董事委員會擁有其各自書面界定且經董事會批准的職權範圍，當中涵蓋其職責、權限和職能，有關職權範圍符合上市規則的規定，並已考慮本公司的特定業務需要。董事委員會具備充足的資源履行職責，並向董事會匯報其會議結果，提出主要問題及發現，並提供建議，協助董事會作出決定。

企業管治報告

董事會(續)**董事委員會(續)****(a) 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並不時修訂其書面職權範圍。於本報告日期，審核委員會由三名成員組成，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、檢討本公司的財務監控、內部監控及風險管理制度。審核委員會的職權範圍在本公司網站(www.bcgrand.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議。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」。此外，審核委員會成員在年內已與外聘核數師在管理層不在場的情況下會面兩次。

審核委員會於截至二零一八年十二月三十一日止十二個月的工作概述如下：

- 審議本集團中期和全年之業績，並建議董事會採納有關業績；
- 與核數師會晤，討論本集團的會計及核數事宜，並審閱核數師提呈的結果、建議及聲明；
- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 檢討外聘核數師之獨立性，建議董事會再度委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之外聘核數師，及審閱其聘用條款；
- 檢討環境、企業和管治相關的風險，並確認於年內環境、社會和管治風險管理及內部監控系統已到位及有效；及
- 審議年內關連交易及持續關連交易情況。

企業管治報告

董事會(續)

董事委員會(續)

(b) 薪酬委員會

薪酬委員會於二零一二年三月十四日成立，並根據企業管治守則釐定並不時修訂其書面職權範圍。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秦怡女士和楊文鈞先生。

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；參考本公司財務狀況、運營情況及個人表現檢討管理層之薪酬；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)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)上可供閱。

截至二零一八十二月三十一日止年度，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」。

薪酬委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 建議二零一七年度董事及高級管理層花紅；
- 建議二零一八年度董事及高級管理層薪酬方案；
- 建議新委任董事之服務合約及薪酬；及
- 檢討現行的員工激勵體系。

(c) 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並不時修訂其書面職權範圍。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，以及向董事會推薦董事人選。提名委員會的職權範圍在本公司網站(www.bcgrand.com)及香港聯交所網站(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(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、技能、知識及工作年資，並基於本公司自身的業務模式及不時的特定需要，按候選人的長處及可為董事會提供之貢獻作出決定。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兩位為女性，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，是本公司業務之所需。董事之個人簡介已載於第24至29頁內，並已登載於本公司網站(www.bcgrand.com)。

截至二零一八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」。

提名委員會於截至二零一八年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 就董事於二零一七年度股東週年大會上退任重選向董事會提供意見；
- 檢討董事會的架構、規模及組成；及
- 依照董事會成員多元化的政策及方針，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

戰略投資委員會於二零一三年十二月二十一日成立，並根據不時修訂的書面職權範圍履行義務，其主要職責是對本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，王昊先生、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。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，戰略投資委員會曾舉行一次會議，主要審議二零一八年度財務預算方案。

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，並於截至二零一八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)檢討截至二零一八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香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)藉公告向股東傳達。

風險管理及內部監控

風險管理及內部監控是本集團各經營管理環節中的重要環節，董事會及管理層高度重視風險管理及內部監控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監控的機制，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，傳達至本集團各部門，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。

二零一八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《合同審批效率提升方案》、《商業法律風險手冊》，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監控進行了評估，評估結論一致認為本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有效性報告。董事會亦已確認，本公司的風險管理及內部監控系統有效且足夠。

董事會(續)

董事會對財務報表之責任

在財務管理中心之協助下，董事會確認知悉彼等就編制本集團截至二零一八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。董事會認為，財務報表乃按照法規及適用會計準則而編制。

核數師薪酬

截至二零一八年十二月三十一日止年度之財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期於即將舉行之股東週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，於本公司即將舉行之股東週年大會上繼續聘任羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一九年度之核數師。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，獨立核數師的核數服務、資本市場及其他非核數服務酬金分別為人民幣1,934,000元以及人民幣2,269,000元。

股東權利

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

1. 與股東溝通

董事會深明與股東保持良好聯繫之重要性，並致力加強與股東之溝通。股東可瀏覽本公司網站www.bcgrand.com以取得本集團最新發佈之資料，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，本集團視之為企業年度內的一項重要活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。股東週年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及戰略投資委員會的成員、外聘核數師、獨立財務顧問及外聘律師亦會視乎情況出席股東大會以回答股東之提問。於年內，本公司召開了一次股東週年大會和一次股東特別大會，各董事出席股東大會的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

2. 召開股東特別大會之程序

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

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. 派付股息的政策

由於本公司尚處於發展及建設階段，暫沒制訂派付股息的政策。

5. 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(地址為香港中環交易廣場一期4602-05室)，收件人為公司秘書。

6. 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未作修訂。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54頁至第142頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一八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二零一八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就此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17。貴集團採用公平值模式對投資物業進行後續計量，於二零一八年十二月三十一日，以公平值計量的投資物業賬面價值為人民幣9,271,400,000元，而截至該日止年度投資物業公平值收益為人民幣262,497,000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以及貼現率；此外，假設開發法還涉及利率、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執行如下程序：

我們評估了收益法及假設開發法下均使用的關鍵輸入值之市場租金及貼現率的合理性。包括將市場租金與市場可比案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使用的其他關鍵輸入值之利率、利潤率及續建成本的合理性，並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。其他信息包括預期會在本核數師報告日後取得的年報內的信息(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，我們亦將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，我們的責任是在能獲取上述其他信息時閱讀這些信息，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。

當我們閱讀年報後，如果我們認為其中存在重大錯誤陳述，我們需要將有關事項與審核委員會溝通，並考慮我們的法律權利和義務後採取適當行動。

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佈的《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匯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，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與可能導致對貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事項或情況有關的重大不確定性。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相關交易和事項。
- 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道德要求，並與他們溝通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傳達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傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是吳峻。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年三月六日

綜合損益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	6,7	1,224,040	511,523
銷售成本	8	(818,440)	(286,369)
毛利		405,600	225,154
投資物業公平值收益	7	262,497	222,394
其他收益淨額	7	1,218	48,295
其他收入	7	47,157	142,888
銷售及營銷開支	8	(163,082)	(99,675)
行政開支	8	(297,535)	(160,290)
經營溢利		255,855	378,766
融資成本	9	(212,509)	(111,676)
分佔按權益法入賬的投資虧損	19	(4,155)	(694)
除所得稅前溢利		39,191	266,396
所得稅開支	12	(236,649)	(153,087)
年度(虧損)/溢利		(197,458)	113,309
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		(197,698)	113,159
— 非控股權益		240	150
本公司擁有人年內應佔每股(虧損)/盈利	14		
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)		(0.08)	0.04
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)		(0.08)	0.04

年內擬派股息的詳情於附註13披露。

第62頁至第142頁的附註構成此綜合財務報表的組成部分。

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
年度(虧損)/溢利		(197,458)	113,309
年度其他全面虧損			
可重新分類至損益的項目			
現金流量套期	26	(23,815)	—
套期成本	26	(11,478)	—
		(35,293)	—
年度全面(虧損)/收益總額		(232,751)	113,309
以下人士應佔：			
—本公司擁有人		(232,991)	113,159
—非控股權益		240	150

綜合財務狀況表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	27,086	26,290
長期待攤費用	16	151,337	81,400
投資物業	17	10,763,096	7,951,890
以權益法入賬的投資	19	31,239	108,015
無形資產		2,319	2,767
遞延所得稅資產	29	16,176	17,829
預付款項	22	295,027	–
非流動資產總額		11,286,280	8,188,191
流動資產			
存貨	20	2,083,387	2,300,719
合同取得成本	6	16,255	–
貿易及其他應收款項以及預付款項	22	705,961	555,291
分類為持作出售的資產	19	73,239	–
受限制現金	23	33,173	58,110
現金及現金等價物	23	3,408,491	1,793,200
流動資產總額		6,320,506	4,707,320
總資產		17,606,786	12,895,511
負債			
非流動負債			
借款	24	4,912,007	2,545,000
擔保票據	25	2,736,319	–
衍生金融負債	26	32,871	–
撥備		4,123	–
遞延所得稅負債	29	605,077	570,771
非流動負債總額		8,290,397	3,115,771

綜合財務狀況表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

		二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
流動負債			
應付貿易賬款	27	1,662,540	984,360
其他應付款項及應計費用	28	329,286	1,110,895
合同負債	6	1,004,183	–
借款	24	736,467	660,000
當期所得稅負債		73,068	34,352
擔保票據	25	–	1,298,265
流動負債總額		3,805,544	4,087,872
總負債		12,095,941	7,203,643
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	30	16,732	16,732
永久可換股證券	32	945,382	945,289
儲備		3,196,922	3,232,215
保留溢利		1,301,120	1,493,338
		5,460,156	5,687,574
非控股權益		50,689	4,294
總權益		5,510,845	5,691,868
總權益及負債		17,606,786	12,895,511

載於第54頁至第61頁的財務報表已獲董事會於二零一九年三月六日批准，並由以下人士代表董事會簽訂。

董事
鍾北辰先生

董事
馮瑜堅先生

第62頁至第142頁的附註構成此綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本									非控股權益	總計	
	附註	A類可轉換		B類可轉換		永久		其他儲備	保留溢利			小計
		普通股	優先股	優先股	可換股證券	股份溢價賬						
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		7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,493,338	5,687,574	4,294	5,691,868	
採納香港財務報告準則第15號 (「香港財務報告準則第15號」)的調整	3.1	-	-	-	-	-	-	5,573	5,573	-	5,573	
於二零一八年一月一日		7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,498,911	5,693,147	4,294	5,697,441	
年度(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(197,698)	(197,698)	240	(197,458)	
年度其他全面虧損	26	-	-	-	-	-	(35,293)	-	(35,293)	-	(35,293)	
年度全面(虧損)/收益總額		-	-	-	-	-	(35,293)	(197,698)	(232,991)	240	(232,751)	
與擁有人交易												
非控股權益的注資		-	-	-	-	-	-	-	-	46,155	46,155	
應付永久可換股證券持有者的股息	32	-	-	-	93	-	-	(93)	-	-	-	
與擁有人交易總額		-	-	-	93	-	-	(93)	-	46,155	46,155	
於二零一八年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,382	3,169,418	27,504	1,301,120	5,460,156	50,689	5,510,845	

綜合權益變動表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	附註	已發行股本			可換股證券 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元	
		普通股	A類可轉換 優先股									永久
		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	
年度全面收益總額		-	-	-	-	-	-	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	
應付永久可換股證券持有者的股息	32	-	-	-	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	

第62頁至第142頁的附註構成此綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利		39,191	266,396
就以下各項作出調整：			
融資成本	9	212,509	111,676
利息收入		(6,565)	(12,735)
折舊及攤銷		54,466	32,722
分佔按權益法入賬的投資虧損	19	4,155	694
投資物業公平值收益	7	(262,497)	(222,394)
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	5,696	3,900
匯率變動的影響，淨值	7	(911)	30,759
順流交易抵銷	19.1	180	–
存貨減少／(增加)		194,229	(250,723)
貿易及其他應收款項以及預付款項增加		(116,675)	(232,047)
受限制現金減少／(增加)		24,937	(57,679)
撥備增加		4,123	–
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用增加		475,120	498,048
經營產生的現金		627,958	85,833
已付所得稅		(109,828)	(74,409)
經營活動產生的現金流量淨額		518,130	11,424
投資活動現金流量			
銀行定期存款收取的利息		6,565	4,252
購買物業、廠房及設備		(9,554)	(10,338)
購買投資物業		(2,279,547)	(1,656,728)
長期待攤費用增加	16	(115,299)	(44,717)
投資一間聯營公司	19.2	–	(33,300)
投資一間合營公司	19.1	–	(4,000)
從關聯方收回的償還款項	37(g)	23,940	119,928
提供予關聯方的款項	37(g)	(10,000)	–
償還投資按金		–	(42,700)
出售一間附屬公司		–	(98,035)
購買北京首創奧特萊斯房山置業有限公司1%股權所付款項		–	(15,167)
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
從政府回購土地使用權收到的款項		4,155	34,425
購買無形資產		(4,925)	–
投資活動使用的現金流量淨額		(2,384,665)	(1,642,432)

綜合現金流量表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
融資活動現金流量			
償還銀行借款		(941,476)	(225,000)
支付銀行借款利息		(269,650)	(73,915)
從關聯方取得的款項	37(h)	–	164,380
新增銀行借款		3,384,950	2,440,000
維好協議服務費		(8,119)	(3,900)
支付擔保票據利息	25	(103,049)	(68,623)
償還關聯方貸款	37(f)	–	(630,000)
償還關聯方款項	37(h)	(1,008)	–
支付發行新股份及永久可換股證券的專業費用		–	(29,011)
向關聯方支付利息	37(f)	(1,767)	(31,051)
非控股權益的注資		–	1,500
套期工具的現金結算		(6,568)	–
發行擔保票據所得款項	25	2,721,893	–
償還擔保票據	25	(1,300,000)	–
融資活動產生的現金流量淨額		3,475,206	1,544,380
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,608,671	(86,628)
年初現金及現金等價物		1,793,200	1,910,587
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)		6,620	(30,759)
年末現金及現金等價物		3,408,491	1,793,200

各年度的負債淨額及負債淨額波動分析於附註33披露。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

1 公司及集團資料

首創鉅大有限公司(Beijing Capital Grand 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」)開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

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(相當於有關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(相當於有關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」)，首置投資為首創置業於香港註冊成立的直接全資附屬公司。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二零一九年三月六日批核及授權刊發。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

2 編制基準

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》的披露規定編制。此等綜合財務報表乃按歷史成本法編制，並就按公平值列賬的投資物業及衍生金融負債重估作出修訂。

遵照香港財務報告準則編制財務報表時，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

編制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，此等政策一貫適用於所呈列的所有年度。

3.1 會計政策及披露的變動

本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零一八年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

香港財務報告準則第9號	金融工具
香港財務報告準則第15號	源於客戶合同的收入
年度改進	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉撥

採納香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第15號的影響披露如下。採納香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進及香港會計準則第40號(修訂本)不會對過往期間確認的金額構成任何影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(a) 香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入－採納的影響

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入，其導致會計政策出現變動及對於財務報表確認的金額進行調整。

本集團選擇使用修正過的過渡追溯方法，使本集團可確認首次應用香港財務報告準則第15號的累計影響，作為對二零一八財政年度年初保留溢利結餘的調整。本集團選擇對已完成合同應用的實際做法，而不對在二零一八年一月一日前已完成的合同進行重列，因此未有重列比較數據。

3 重大會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露的變動(續)

本集團已採納的新訂及經修訂準則(續)

(a) 香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入－採納的影響(續)

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號「建造合同」(「香港會計準則第11號」)有關收入及成本的確認、分類及計量的條文。採納香港財務報告準則第15號的影響載列如下：

合同取得成本和合同負債的列示

重新分類於二零一八年一月一日進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與物業開發活動有關的物業銷售合同預收客戶房款的合同負債在過往列示為預收客戶賬款。
- 就銷售佣金確認的合同取得成本在過往列示為貿易及其他應收款項以及預付款項－其他預付款項。

— 房地產開發活動的會計處理

在過往報告期間，當銷售合同的重要風險及報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，如果本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

於損益確認的累計收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過於損益確認的累計收入的差額確認為合同負債。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.1 會計政策及披露的變動(續)**

本集團已採納的新訂及經修訂準則(續)

(a) 香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入－採納的影響(續)

— 取得合同所產生成本的會計處理

在採納香港財務報告準則第15號後，為取得合同而直接產生的銷售佣金等成本如果可收回，則可資本化並記錄在合同取得成本中。

— 重大融資成分的會計處理

對於客戶支付款項與承諾物業或服務轉移之間的期限超過一年的合同，交易價格因包含融資成分(倘重大)的影響而進行調整。

(i) 應用香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況造成的影響如下：

	於二零一八年一月一日 採納香港財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元
綜合財務狀況表(摘錄)	
按權益法入賬的投資	798
存貨	(6,689)
貿易及其他應收款項以及預付款項	(6,091)
合同取得成本	5,932
遞延所得稅負債	1,591
其他應付款項及應計費用	(823,103)
合同負債	809,130
當期所得稅負債	759
保留溢利	5,573

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.1 會計政策及披露的變動(續)**

本集團已採納的新訂及經修訂準則(續)

(a) 香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入—採納的影響(續)

(ii) 較採納香港財務報告準則第15號前生效的香港會計準則第18號及香港會計準則第11號而言，於本期間因應用香港財務報告準則第15號而受到影響的各財務報表項目金額如下：

	於二零一八年 十二月三十一日 採納香港財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元
綜合財務狀況表(摘錄)	
按權益法入賬的投資	(1,300)
存貨	(36,689)
貿易及其他應收款項以及預付款項	(37,331)
合同取得成本	16,255
遞延所得稅負債	12,627
其他應付款項及應計費用	(1,112,540)
合同負債	1,004,183
應付貿易賬款	103
保留溢利	36,562

	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 採納香港財務報告準則 第15號的影響 人民幣千元
綜合損益表(摘錄)	
源於客戶合同的收入	94,384
銷售成本	29,310
銷售及營銷開支	1,480
所得稅開支	30,507
分佔按權益法入賬的投資虧損	(2,098)
年度溢利	30,989
以下人士應佔：	
— 本公司擁有人	30,989
— 非控股權益	—

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.1 會計政策及披露的變動(續)**

本集團已採納的新訂及經修訂準則(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及套期會計的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策出現變動及對於財務報表確認的金額進行調整。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列比較數字。

(i) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年一月一日起應用的會計政策

— 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類至以下計量類別：

- 其後將按公平值(於其他全面收益或於損益入賬)計量的，及
- 按攤銷成本計量的。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款而定。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他全面收益入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將視乎本集團於初步確認時是否作出不可撤銷的選擇，將權益投資按公平值於其他全面收益入賬。

本集團於其管理債務投資的業務模式有變時，方會重新分類該等資產。

— 減值

自二零一八年一月一日起，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，規定整個存續期的預期損失將自初步確認應收款項起確認。該改變對本集團減值虧損的影響並不重大。

3 重大會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露的變動(續)

本集團已採納的新訂及經修訂準則(續)

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響(續)

(i) 香港財務報告準則第9號金融工具－自二零一八年一月一日起應用的會計政策(續)

－ 衍生工具及套期活動

本集團自二零一八年一月一日起應用新套期會計模式。

採納香港財務報告準則第9號後，與套期項目有關的期權合約的公平值變動(校準時間值)於其他全面收益確認，並於權益的獨立部分累計。於指定期權作為套期工具的日期起，期內的校準時間值有系統及合理地進行攤銷，計入損益。

工具的外幣基差獨立計算並從指定套期工具中剔除。經剔除部分的公平值變動(倘與套期項目相關)於其他全面收益確認並於權益的獨立部分累計。對於與時間段相關的套期項目，於指定日期(倘與套期項目相關)的經剔除部分於期內有系統及合理地進行攤銷，計入損益。

由於本集團於過往年度並無衍生工具及套期活動，故上述變動對過往年度的財務報表並無造成影響。

(c) 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，與本集團二零一九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。

香港財務報告準則第16號

租賃

(i) 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

－ 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。

此準則將主要影響本集團經營租賃的會計處理。截至二零一八年十二月三十一日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣9,096,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣11,094,000元)(附註36)。

本集團將於準則強制採納日期二零一九年一月一日起採納。本集團擬採用簡化過渡法，並不會重列首次採納前一年的比較金額。

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

二零一八年十二月三十一日

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二零一八年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團因參與投資對象的業務而承擔可變回報的風險或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報(即使本集團能於現時指揮投資對象相關活動的現有權利)，即視為獲得控制權。

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

- (i) 與投資對象的其他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制。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。

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

二零一八年十二月三十一日

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

二零一八年十二月三十一日

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

二零一八年十二月三十一日

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。

與借款相關的外匯收益及虧損在損益表中「融資成本」內呈列。所有其他外匯收益及虧損均按淨額在損益表中「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
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。

3 重大會計政策概要(續)

3.7 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

3.8 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會計準則第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

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.9 非金融資產減值**

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

僅當資產的賬面金額高於其可收回數額時確認減值虧損。資產的可收回數額是其公平值(已扣除銷售成本)與使用價值兩者中的較高者。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。

3.10 金融資產**(a) 分類**

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 其後按公平值計量(包括變動計入其他全面收益或計入損益)的金融資產；及
- 按攤餘成本計量的金融資產。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式及現金流在合同中的條款約定。

就按公平值計量的金融資產而言，變動將於損益或其他全面收益列賬。就債務工具投資而言，其變動計入何處將取決於所持有投資的業務模式。就權益工具投資而言，其變動計入何處將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將權益工具投資以按公平值計量且其變動計入其他全面收益入賬。

本集團只限於當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

3 重大會計政策概要(續)

3.10 金融資產(續)

(b) 確認及終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(c) 計量

對於不被分類為以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，本集團以其公允價值加上可直接歸屬於獲得該項金融資產的交易費用進行初始確認。與以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產相關的交易費用計入損益。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團對整個合同考慮其現金流量是否僅代表對本金和利息的支付。

債務工具

債務工具的後續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤餘成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤餘成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的利得或損失直接計入損益，並與匯兌利得和損失一同列示在「其他收益－淨額」中。減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。
- 以公允價值計量且其變動計入其他全面收益：對於業務模式為持有以收取現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公允價值計量且其變動計入其他全面收益。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，帳面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前計入其他全面收益的累計利得或損失從權益重分類至損益中，並計入「其他收益－淨額」。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。匯兌利得和損失在「其他收益－淨額」中列示，減值損失作為單獨的科目在損益表中列報。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.10 金融資產(續)***(c) 計量(續)**債務工具(續)*

- 以公允價值計量且其變動計入損益：不符合以攤餘成本計量或以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的資產，被分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產。後續以公允價值計量且其變動計入損益，且不處於套期關係的債務投資產生的收益或損失，需在損益中確認，並在綜合全面收益表中以淨額列示於「其他收益－淨額」。此類金融資產的利息收入包括在財務收入中。

權益工具

本集團以公允價值對所有權益投資進行後續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公允價值利得和損失計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公允價值利得和損失重分類至損益。對於股利，當本集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才作為其他收益而計入損益。

對於以公允價值計量且其變動計入損益的金融資產，其公允價值變動列示於損益表的「其他收益－淨額」(如適用)。對於以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資，其減值損失(以及減值損失轉回)不與其他公允價值變動單獨列示。

(d) 截至二零一七年十二月三十一日前採用的會計政策

本集團已追溯應用香港財務報告準則第9號及第15號，但選擇不重述比較數據。因此，本集團將繼續按照之前的會計政策對提供的比較數據進行會計處理。有關詳情請參閱本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報。

3.11 金融資產減值

本集團對以攤餘成本計量的資產和以公允價值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的預期信用損失進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險有否顯著增加。附註5.1(c)詳列有關本集團釐定信貸風險有否顯著增加的方式。

就所有貿易及其他應收款項(不包括向關聯方及第三方支付貸款)而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期損失須於應收款初始確認時予以確認。

3 重大會計政策概要(續)

3.12 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款(包括擔保票據)。

所有金融負債初步按公平值確認，倘屬貸款及借款，則減去直接應佔交易成本。

(b) 其後計量

金融負債的期後計量取決於以下分類：

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認，以及於進行實際利率攤銷的過程，收益及虧損在損益表中確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷計入損益表中的融資開支內。

(c) 終止確認金融負債

當負債項下的責任被解除、取消或屆滿，則終止確認金融負債。

當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，該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

倘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相抵銷，淨額於財務狀況表中呈報。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.13 衍生工具及套期活動**

衍生工具以衍生工具合同簽訂當日的公允價值進行初始確認，後續以各報告期末的公允價值進行計量。後續公允價值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為套期工具，如果是，則取決於被套期項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為以下三者之一：

- 對已確認資產或負債或確定承諾的公允價值進行的套期(公允價值套期)；
- 對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的套期(現金流量套期)，或
- 對境外經營淨投資進行的套期(淨投資套期)。

在套期開始時，本集團記錄了套期工具和被套期項目之間的經濟關係，包括套期工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被套期項目的現金流量變動。本集團還記錄了其風險管理目標和套期交易策略。

套期關係中指定的衍生金融工具的公允價值披露於附註26。股東權益中的套期儲備變動見附註26。如果被套期項目的剩餘到期時間超過12個月，則套期衍生工具的全部公允價值分類為非流動資產或負債；如果被套期項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

(a) 符合套期會計處理的現金流量套期

對於被指定且符合現金流量套期的衍生工具，其公允價值變動中的有效部分計入權益中的現金流量套期儲備。與無效部分有關的利得或損失直接計入損益。

使用期權合約對預期交易進行套期時，本集團僅指定期權合約的內在價值為套期工具。

與期權內在價值變動有效部分相關的利得或損失，計入權益中的現金流量套期儲備。與被套期項目有關的期權時間價值變動(「校準時間價值」)通過其他全面收益計入權益中的套期儲備成本。

3 重大會計政策概要(續)

3.13 衍生工具及套期活動(續)

(a) 符合套期會計處理的現金流量套期(續)

使用遠期合約對預期交易進行套期時，本集團通常僅指定與即期要素有關的公允價值變動為套期工具。與遠期合約即期要素變動的有效部分相關的利得或損失，計入權益中的現金流量套期儲備。被套期項目有關合約的遠期要素變動(「校準遠期要素」)計入權益中的套期儲備成本中的其他全面收益。在某些情況下，主體可以將遠期合約的公允價值變動(包括遠期點數)全部指定為套期工具。在這樣的情況下，與整個遠期合約公允價值變動的有效部分相關的利得或損失計入權益中的現金流量套期儲備。

權益中的累計金額在被套期項目影響損益的期間內進行以下重新分類：

- 如果被套期項目導致後續確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延套期利得和損失以及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)，應計入該資產的初始成本。由於被套期項目影響了損益(譬如通過銷售成本影響)，遞延金額最終計入損益。
- 對於以利率掉期對浮動利率借款的套期，與公允價值變動的有效部分相關的利得或損失，與被套期借款的利息費用一同計入損益表中的財務費用。

在套期工具到期、出售或終止時，或套期不再符合套期會計要求時，權益中累計的套期遞延利得或損失以及遞延成本仍留在權益，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。當預期交易預計不再發生時，權益中累計的套期利得或損失以及遞延成本立即重分類至損益。

(b) 淨投資套期

境外經營淨投資套期按照類似於現金流量套期的方式進行會計處理。

套期有效部分的套期工具利得或損失在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。無效部分的利得或損失立即計入損益。

當境外經營業務被部分處置或出售時，權益中的累計利得和損失重分類至損益。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.13 衍生金融工具(續)****(c) 不符合套期會計處理的衍生工具**

部分衍生工具不符合套期會計處理要求。不符合套期會計處理要求的衍生工具的公允價值變動立即計入損益。

3.14 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、借款成本、專業費用及於發展期內與有關物業所產生直接相關的其他成本。可變現淨值乃根據管理層按日常業務過程中的估計售價減完工時的估計成本，以及銷售物業時將產生的估計成本。

除非發展中物業項目預期不會於正常營運週期內完工，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於完工時轉撥至待售的已落成物業。

(b) 待售的已落成物業

待售的已落成物業以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，或由管理層根據現行市況估計得出。

(c) 商品存貨

商品存貨為從外部購買作零售的成品，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法釐定。成品成本為於採購合同中協定的採購成本。可變現淨值為於日常業務過程中估計的售價減適用的可變銷售開支。

3 重大會計政策概要(續)

3.15 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，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，且一般自購入後三個月內到期，但須扣減按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。

3.16 股本

普通股、A類及B類可轉換優先股分類為權益。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。

3.17 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資本化作該等資產的部分成本。當資產大致上可作擬定用途或銷售時，即停止將該等借款成本資本化。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。借款成本包括利息及實體就資金借款產生的其他成本。

3.18 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，與損益外確認項目有關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佈或於報告期末已實質頒佈的稅率(及稅法)，並經考慮本集團業務所在國家的現行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量。

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
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營公司投資的應課稅暫時差額而言，在撥回該等暫時差額的時間可被控制及暫時差額於可見將來可能不會撥回的情況下除外。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.18 即期及遞延所得稅項(續)**

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。遞延稅項資產僅限於可能以應課稅溢利可用作抵銷可扣稅暫時差額以及可動用未動用稅項抵免的結轉及未動用稅項虧損時確認，惟以下情況除外：

- 因與可扣稅暫時差額有關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(並非企業合併)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投資的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額將於可見將來撥回，且具有應課稅溢利用以抵銷暫時差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並在不再可能有充足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佈或於報告期末已實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期於資產變現或負債償還期間適用的稅率計量。

倘存在可依法執行的權利，以將與同一課稅實體及同一稅務機關有關的即期稅項資產與即期稅項負債及遞延稅項抵銷，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

3.19 僱員福利

根據強制性公積金計劃條例，本集團為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則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，與本集團的資產分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出供款時即全歸僱員所有。

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，供款於應付時在損益表中扣除。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.20 撥備**

當本集團因過往事件而須承擔現有法律或推斷責任，而履行責任將很可能需要資源流出，且有關金額可作可靠估算時，方會確認法律申索、服務保證及妥善履行責任撥備。概不會就未來的經營虧損確認任何撥備。

倘出現多項類似責任，需要資源流出以履行責任的可能性乃經考慮整體責任類別後釐定。即使就同類責任中任何一項出現資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層於報告期末對償付現有責任的支出所作最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當時市場對金錢的時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.21 財務擔保

本集團將其為若干物業買家的按揭貸款所提供的財務擔保合同視為財務擔保合同。

財務擔保負債初步按公平值加上發行財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初步確認後，該等合同按償付現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認的金額減累計攤銷的較高者計量。該等估計按類似交易的經驗及過往虧損的記錄，輔以管理層的判斷釐定。

當且僅當合同列明的責任被解除、取消或屆滿時，財務擔保負債會自財務狀況表終止確認。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

3 重大會計政策概要(續)**3.22 收入確認**

收入於經濟利益很可能流入本集團且在能夠可靠地計量時按以下基準確認：

(a) 出售已落成物業所得收入

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件時，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時收到且消耗由本集團履約所帶來的經濟利益；或
- 本集團創建和提升由客戶控制的資產；或
- 本集團的履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在整個合同期間已完成履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

本集團在報告日根據已完成履約義務的進度對來自於在一段時間內確認收入類型的出售物業合同確認收入。已完成履約義務的進度按本集團為完成履約義務而發生的支出或投入來衡量，該進度基於每份合同截至報告期末已發生的成本在預算成本中的佔比來計算。

對於在某一時點轉移物業控制權的房地產開發的銷售合同，收入於客戶獲得商品房控制權的某一時點確認，即商品房達到已完工狀態、達致檢查及驗收狀態，並交付或視同交付給客戶時。

(b) 租金收入

本集團有兩類投資物業經營業務的租金收入。

就並無固定租金金額的租賃協議而言，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。

就有固定租金金額的租賃協議而言，本集團在租期內按直線法確認每月收入。在本集團為若干承租人提供免租期的情況下，本集團在整段租期內按直線法分配租金總額以確認收入。

3 重大會計政策概要(續)

3.22 收益確認(續)

(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期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼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。

3.23 股息

末期股息於其獲股東於股東大會上批准後確認為負債。

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。

3.24 經營租賃

擁有權的大部分風險及回報並非轉讓至本集團(作為承租人)的租賃分類為經營租賃。根據經營租賃所作的付款於扣除出租人給予的任何優惠後，在租期內按直線法於損益中扣除。

本集團作為出租人的經營租賃所得租賃收入在租期內按直線法確認為收入。相關租賃資產根據其性質計入資產負債表。

3.25 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，負責分配資源並評估經營分部的表現。

3.26 政府補助

倘有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損益表中確認。

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

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

4 重要會計判斷及估計

編制本集團綜合財務報表須管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

(A) 投資物業的公平值

本集團對投資物業的其後計量採用公平值模式，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：

- 同類或類似投資物業於活躍市場的現行價格(公開市場報價)；
- 倘無法取得上述資料，則使用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；
- 本集團根據未來出現的估計租金收入及發展成本以及相關現金流量的現值，並考慮釐定公平值的合適估計利潤率，採用收益法及假設開發法釐定公平值。主要估計於附註17披露。

倘在建投資物業的公平值不能可靠地計量，但預期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)，則物業按成本計量，直至建造完成日期或公平值能夠可靠地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選擇模式的不同輸入值。

管理層已評估假設開發法及收益法下用於釐定完工後價值的市場租金及貼現率等關鍵輸入值的合理性，將市場租金與活躍市場的可比個案及管理層的記錄進行比對，以及將貼現率與行業的平均貼現率進行比對。管理層已評估假設開發法項下利率，利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，並將續建成本與管理層的預算進行比對。

(B) 遞延所得稅

當管理層認為很可能取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其實際動用的結果可能不同。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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計息銀行借款、擔保票據以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的乃為本集團的業務籌集資金。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賬款及應付貿易賬款。

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集中於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。董事會審閱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，其大部分貨幣資產、負債及交易主要以港元、美元及人民幣列值。本集團面臨並非以本集團功能貨幣列值的未來商業交易以及已確認資產及負債產生的外匯風險。

本集團使用結構性交叉貨幣掉期管理其以美元列值的金額為400,000,000美元的浮動利率擔保票據所產生的外匯風險。本集團盡可能根據套期活動的經濟目的應用套期會計呈列其財務報表。本集團透過審視被套期項目與套期工具的關鍵條款，以及在需要時進行定量評估，以釐定被套期項目與套期工具之間的經濟關係。因此，本集團認為就被套期項目套期的風險與套期工具的內在風險充分一致，而套期工具與被套期項目的套期比率為一對一。鑒於套期活動的性質，預期開始時不會出現重大無效部分。

於二零一八年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元貶值／升值5%而所有其他變數保持不變，本集團於本年度的除稅前溢利將增加／減少人民幣1,506,000元(二零一七年：增加／減少人民幣821,000元)，主要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。按浮動利率取得的借款及擔保票據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。按固定利率取得的借款及擔保票據使本集團面臨公平值利率風險。管理層持續監控利率狀況，並參考最新市況作出決定。

以美元列值的浮動利率擔保票據的利率風險通過使用結構性交叉貨幣掉期來管理。

於二零一八年十二月三十一日，倘借款利率上升／下降50個基點而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11,807,000元(二零一七年：人民幣7,556,000元)，主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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、提供予關聯方及第三方的貸款及貿易及其他應收款項等。

現金及現金等價物

由於現金及現金等價物存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故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。管理層預期不會因該等對方單位不履約而導致任何重大虧損。

本集團在初步確認金融資產時考慮違約的可能性，亦考慮於各個報告期間信貸風險有否持續顯著增加。在評估信貸風險有否顯著增加時，本集團將於報告日期資產發生的違約風險與初步確認日期的違約風險進行比對，考慮可得合理有據的前瞻性資料，尤其考慮下列指標：

- 內部信貸評級
- 外部信貸評級
- 實際發生的或預期對借款人履行其責任的能力產生重大變動的業務、財務或經濟狀況的重大不利變動
- 借款人經營業績的實際或預期重大變動
- 同一借款人的其他金融工具信貸風險顯著增加
- 借款人預期表現或行為的重大變動，包括本集團借款人付款狀況的變動及借款人經營業績的變動

提供予關聯方及第三方的貸款

基於貸款的合同條款，本集團通過及時的提供預期貸款損失來說明其對信貸風險的評估。在集團預期貸款撥備率時，本集團以各類客戶的歷史損失率為基礎，並且通過前瞻的宏觀資料對該比率進行調整。

關聯方及第三方的違約風險較低，且具有應付合同現金流量的雄厚實力，本集團根據12個月預期損失確認提供予關聯方及第三方的貸款的信用損失。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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(續)**

貿易及其他應收款項(不包括提供予關聯方及第三方的貸款)

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法，就預期信用損失計提撥備，當中允許就所有貿易及其他應收款項(不包括提供予關聯方及第三方的預付款項及貸款)使用整個存續期的預期損失撥備。

為計量預期信用損失，貿易及其他應收款項(不包括提供予關聯方及第三方的貸款)已根據共用信貸風險特徵及逾期天數進行分組。

預期損失率乃分別根據於二零一八年十二月三十一日或二零一八年一月一日之前36個月期間內的付款概況以及此期間內面臨的相應過往信用損失得出。過往損失率會進行調整以反映影響客戶結算應收款項能力的宏觀經濟因素的即期及前瞻性資料。

(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。

根據合同未貼現付款，本集團於報告期末的金融負債到期概況如下：

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
應付貿易賬款	1,662,540	-	-	1,662,540
其他應付款項及應計費用	227,924	-	-	227,924
借款	1,037,880	4,290,986	1,322,292	6,651,158
擔保票據	144,336	2,980,703	-	3,125,039
	3,072,680	7,271,689	1,322,292	11,666,661
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

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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)**

金額不包括下列情況的財務擔保合同：

- 倘若受到本集團物業買家所獲貸款擔保的交易方追討全數擔保金額，本集團可能須根據安排償還有關金額。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。

根據於報告期末的預期，本集團認為因提供以上擔保而應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基準營運及維持穩健的資本比率，以支持其業務並盡量提高股東價值。

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。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃按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(包括應付應計利息)，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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
借款總額(附註24)	5,648,474	3,205,000
擔保票據(包括應付應計利息)(附註25)	2,759,458	1,326,329
	8,407,932	4,531,329
減：現金及現金等價物	(3,408,491)	(1,793,200)
受限制現金	(33,173)	(58,110)
負債淨額	4,966,268	2,680,019
總權益	5,510,845	5,691,868
資本負債比率	90%	47%

資本負債比率上升主要由於借款總額及擔保票據增加所致。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

5 財務風險管理(續)**5.2 公平值估計**

下表為利用估值法對本集團於二零一八年及二零一七年十二月三十一日按公平值計量的資產及負債分析。不同層次界定如下：

- 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)。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日				
非金融資產				
投資物業	-	-	9,271,400	9,271,400
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	-	32,871	-	32,871
於二零一七年十二月三十一日				
非金融資產				
投資物業	-	-	7,047,200	7,047,200

於年度內，第一級、第二級及第三級之間概無互相轉撥。

在活躍市場上買賣的金融工具的公平值按活躍市場的市場報價而定，不在活躍市場上買賣的金融工具的公平值則以估值技術釐定。具體估值技術主要包括貼現現金流量分析等。

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。估值乃根據主要使用市場租金、貼現率等不可觀察輸入值的收益法及主要使用溢利率及利率等不可觀察輸入值的假設開發法而釐定。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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(其賬面值合理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	
	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
金融負債				
計息銀行及其他金融機構借款	2,500,000	1,190,000	2,572,769	1,217,595

據管理層的評估，現金及現金等價物、應付貿易賬款、計入貿易及其他應收款項的金融資產以及計入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閱。

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工具的現時可得貼現率對預期未來現金流量進行貼現後計算。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量進行貼現後估計，擔保票據的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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以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。由於該等業務並非董事的主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等業務的業績已計入「所有其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該計量基準排除經營分部的非經常性開支影響。由於此類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行，故並無將利息收入及開支分配至該等分部。除下文所說明者外，向董事提供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央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央統一管理的應付關聯方款項、借款、擔保票據、遞延所得稅負債及衍生金融負債。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

二零一八年十二月三十一日

6 經營分部資料(續)

	投資物業			總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	發展及營運 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元			
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
總收入	793,311	350,848	80,479	1,224,638	-	1,224,638
分部間收入	-	(598)	-	(598)	-	(598)
收入(來自外部客戶) ⁽ⁱ⁾	793,311	350,250	80,479	1,224,040	-	1,224,040
分部經營溢利/(虧損)	215,087	170,587	(165,846)	219,828	(369)	219,459
折舊及攤銷(附註8)	(99)	(18,167)	(16,533)	(34,799)	-	(34,799)
所得稅開支(附註12)	(165,440)	(60,666)	(10,543)	(236,649)	-	(236,649)
非流動資產增加(不包括遞延所得稅資產)	107	2,932,922	2,687	2,935,716	-	2,935,716
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)
非流動資產增加(不包括遞延所得稅資產)	49	1,931,559	89,245	2,020,853	-	2,020,853

(i) 物業發展分部中，源於客戶合同的收入人民幣94,384,000元於一段時間內確認。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6 經營分部資料(續)

	投資物業			總計	分部間抵銷	總計
	物業發展	發展及營運	所有其他分部			
	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
於二零一八年十二月三十一日						
總分部資產	1,936,843	11,782,247	396,197	14,115,287	(14,045)	14,101,242
總分部負債	(1,542,512)	(1,344,441)	(58,911)	(2,945,864)	14,045	(2,931,819)
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
總分部負債	(636,134)	(1,279,634)	(39,801)	(1,955,569)	21,198	(1,934,371)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
分部經營溢利	219,459	362,558
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註19)	(4,155)	(694)
利息收入(附註7)	36,396	16,208
融資成本(附註9)	(212,509)	(111,676)
除所得稅前溢利	39,191	266,396

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6 經營分部資料(續)

申報分部及其他分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	14,101,242	10,964,606
現金及現金等價物(附註23)	3,408,491	1,793,200
受限制現金(附註23)	33,173	58,110
遞延所得稅資產(附註29)	16,176	17,829
應收關聯方款項	47,704	61,766
綜合財務狀況表所示總資產	17,606,786	12,895,511
總分部負債	(2,931,819)	(1,934,371)
借款(附註24)	(5,648,474)	(3,205,000)
擔保票據(附註25)	(2,759,458)	(1,326,329)
應付關聯方款項	(118,242)	(167,172)
遞延所得稅負債(附註29)	(605,077)	(570,771)
衍生金融負債(附註26)	(32,871)	-
綜合財務狀況表所示總負債	(12,095,941)	(7,203,643)

有關客戶合約的資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售佣金	16,255	-
合同取得成本總額	16,255	-
銷售物業所得預收款	991,481	-
其他	12,702	-
合同負債總額	1,004,183	-

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

6 經營分部資料(續)

本公司於開曼群島註冊成立，而其大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於二零一八年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總值(不包括遞延所得稅資產)為人民幣11,270,098,000元(二零一七年：人民幣8,170,352,000元)，而位於香港的非流動資產總值為人民幣6,000元(二零一七年：人民幣10,000元)。

截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團自其物業發展分部的單一客戶產生收入人民幣150,333,000元，佔來自外部客戶的總收入的12%。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團概無任何來自單一客戶的收入超過來自外部客戶的收入的10%。

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入		
銷售物業	793,311	236,339
投資物業租金收入	350,250	224,035
銷售產品	80,479	51,149
	1,224,040	511,523
其他收益－淨額		
投資物業公平值收益	262,497	222,394
來自政府購回土地使用權的收益	—	69,661
匯兌收益／(虧損)淨額	911	(30,759)
出售一間附屬公司的收益	—	13,123
其他	307	(3,730)
	263,715	270,689
其他收入		
政府補助	—	121,516
銀行利息收入	36,396	7,725
來自裕龍恒鑫的利息收入	—	8,483
其他	10,761	5,164
	47,157	142,888

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	566,528	160,608
已售貨品成本	75,753	38,644
物業管理費用	104,618	58,723
經營租賃開支	10,061	10,806
折舊及攤銷	34,799	15,044
僱員福利開支	200,852	98,503
— 工資、薪金及員工福利	168,283	81,589
— 退休計劃供款	12,602	6,440
— 其他津貼及福利	19,967	10,474
辦公及差旅開支	36,710	26,825
顧問費用	39,569	20,871
廣告及市場營銷開支	131,596	77,236
維好協議服務費(附註37(b))	5,696	3,900
營業稅及其他附加費用	61,543	29,656
核數服務開支	1,934	1,745
資本市場及其他非核數服務開支	2,269	—
其他	7,129	3,773
	1,279,057	546,334

9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	275,337	73,915
關聯方借款的利息開支	—	22,704
衍生金融工具的公平值虧損淨額		
自現金流量套期儲備重新分類	5,865	—
自套期成本儲備重新分類	593	—
現金流量套期無效部分	4,327	—
擔保票據的利息開支	101,822	70,995
減：資本化的利息	(175,435)	(55,938)
	212,509	111,676

截至二零一八年十二月三十一日止年度，資本化比率為5.60%（截至二零一七年十二月三十一日止年度：5.35%），而融資成本主要資本化計入投資物業及發展中物業。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
袍金	774	798
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,440	4,322
績效獎金	2,500	1,050
退休計劃供款	96	182
	4,036	5,554
	4,810	6,352

(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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
魏偉峰博士	258	266
趙宇紅女士	258	266
何小鋒先生	258	266
	774	798

於年內概無應付獨立非執行董事的其他酬金(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

10 董事酬金(續)

(B) 執行董事及非執行董事

	薪金、津貼		績效獎金	權益結算	退休	合計薪酬
	袍金	及實物利益		購股權開支	計劃供款	
	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
二零一八年						
執行董事						
鍾北辰先生	-	-	-	-	-	-
馮瑜堅先生	-	1,440	2,500	-	96	4,036
	-	1,440	2,500	-	96	4,036
二零一八年						
非執行董事						
孫少林先生(i)	-	-	-	-	-	-
蘇健先生(ii)	-	-	-	-	-	-
王洪輝先生	-	-	-	-	-	-
楊涵翔先生(iii)	-	-	-	-	-	-
秦怡女士(i)	-	-	-	-	-	-
王昊先生(ii)	-	-	-	-	-	-
楊文鈞先生(iii)	-	-	-	-	-	-
	-	1,440	2,500	-	96	4,036

(i) 於二零一八年十二月，孫少林先生辭任非執行董事，秦怡女士獲任為非執行董事。

(ii) 於二零一八年五月，蘇健先生辭任非執行董事，王昊先生獲任為非執行董事。

(iii) 於二零一八年二月，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。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

10 董事酬金(續)

(B) 執行董事及非執行董事(續)

	薪金、津貼 及實物利益		績效獎金	權益結算		退休 計劃供款	合計薪酬
	袍金	人民幣千元		購股權開支	人民幣千元		
二零一七年							
執行董事							
鍾北辰先生	-	2,239	-	-	91	2,330	
馮瑜堅先生	-	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	-	-	-	-	-	-	
	-	4,322	1,050	-	182	5,554	

年內，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

董事就身為董事(不論為 本公司或其附屬公司業務) 提供的服務獲付或 應收的總酬金		董事就董事提供有關管理 本公司或其附屬公司業務的 服務獲付或應收的總酬金		總計	
二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
774	798	4,036	5,554	4,810	6,352

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

11 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括一名董事(截至二零一七年十二月三十一日止年度：兩名)，其薪酬詳情載於上文附註10。本年度餘下四名(截至二零一七年十二月三十一日止年度：三名)非本公司董事或行政總裁最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	8,044	6,657
績效獎金	5,470	1,620
退休計劃供款	302	189
	13,816	8,466

薪酬介乎下列組別的非董事及非行政總裁最高薪僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年	二零一七年
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
2,500,000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
3,500,000港元(相當於人民幣3,022,191元)至4,000,000港元 (相當於人民幣3,453,933元)	2	–
4,000,000港元(相當於人民幣3,453,933元)至4,500,000港元 (相當於人民幣3,885,675元)	2	–
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4,317,717元)	–	1

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在香港產生任何應課稅溢利(截至二零一七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。

年內，中國企業所得稅乃按本集團的中國附屬公司的應課稅溢利25%稅率(截至二零一七年十二月三十一日止年度：25%)計提撥備。

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

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

12 所得稅開支(續)

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	48,748	34,441
－中國土地增值稅	149,658	9,170
遞延所得稅	38,243	109,476
年內稅項支出總額	236,649	153,087

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的適用除所得稅前溢利稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支的調節表如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
除所得稅前溢利	39,191	266,396
按適用於各自國家溢利的法定稅率所計算的稅項	26,263	75,808
毋須課稅收入	(271)	(3,775)
不可扣稅開支	21,200	18,186
須課稅內部股權轉讓交易所得收益	9,784	—
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	67,430	35,309
土地增值稅	149,658	9,170
土地增值稅的所得稅影響	(37,415)	(2,293)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	—	20,682
年內所得稅開支	236,649	153,087

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

13 股息

本公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度並無派付或宣派股息(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

14 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

截至二零一八年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄(虧損)/盈利金額乃根據本公司擁有人應佔年內虧損人民幣197,698,000元(截至二零一七年十二月三十一日止年度：溢利人民幣113,159,000元)、年內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一七年十二月三十一日止年度：961,538,462股)、年內已發行可轉換優先股加權平均數1,072,928,106股(截至二零一七年十二月三十一日止年度：1,072,928,106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(二零一七年十二月三十一日：513,185,911股)計算。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算基於：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
(虧損)/盈利		
計算每股基本及攤薄(虧損)/溢利時使用的母公司 普通權益擁有人應佔(虧損)/盈利	(197,698)	113,159
	股份	股份
普通股加權平均數	961,538,462	961,538,462
可轉換優先股加權平均數	1,072,928,106	1,072,928,106
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	513,185,911	513,185,911
每股基本盈利的股份加權平均數	2,547,652,479	2,547,652,479
每股攤薄盈利的股份加權平均數	2,547,652,479	2,547,652,479

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
於二零一八年一月一日				
成本	10,092	34,388	8,634	53,114
累計折舊	(841)	(22,537)	(3,446)	(26,824)
賬面淨值	9,251	11,851	5,188	26,290
於二零一八年一月一日，				
扣除累計折舊	9,251	11,851	5,188	26,290
添置	–	9,288	164	9,452
年內計提的折舊	(210)	(7,775)	(671)	(8,656)
於二零一八年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	9,041	13,364	4,681	27,086
於二零一八年十二月三十一日				
成本	10,092	43,676	8,798	62,566
累計折舊	(1,051)	(30,312)	(4,117)	(35,480)
賬面淨值	9,041	13,364	4,681	27,086

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

15 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車 及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度				
於二零一七年一月一日				
成本	10,092	24,543	8,141	42,776
累計折舊	(631)	(15,286)	(3,223)	(19,140)
賬面淨值	9,461	9,257	4,918	23,636
於二零一七年一月一日，				
扣除累計折舊	9,461	9,257	4,918	23,636
添置	–	9,845	493	10,338
年內計提的折舊	(210)	(7,251)	(223)	(7,684)
於二零一七年十二月三十一日，				
扣除累計折舊	9,251	11,851	5,188	26,290
於二零一七年十二月三十一日				
成本	10,092	34,388	8,634	53,114
累計折舊	(841)	(22,537)	(3,446)	(26,824)
賬面淨值	9,251	11,851	5,188	26,290

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

16 長期待攤費用

	預付 裝修費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
於二零一八年一月一日	73,219	8,181	81,400
添置	98,805	16,494	115,299
年內計提的攤銷	(37,779)	(7,583)	(45,362)
二零一八年十二月三十一日	134,245	17,092	151,337
截至二零一七年十二月三十一日止年度			
於二零一七年一月一日	57,238	3,503	60,741
添置	33,825	10,892	44,717
年內計提的攤銷	(17,844)	(6,214)	(24,058)
於二零一七年十二月三十一日	73,219	8,181	81,400

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17 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
於二零一七年一月一日	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
添置	1,252,562	1,270,034	2,522,596
轉至運營中投資物業	–	(1,303,291)	(1,303,291)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(665,556)	–	(665,556)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	665,556	665,556
公平值變動收益淨額	–	123,701	123,701
於二零一八年十二月三十一日	1,491,696	2,459,000	3,950,696

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17 投資物業(續)

(B) 運營中投資物業

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	5,344,200	3,795,910
添置	26,113	8,163
自在建投資物業轉入	1,303,291	1,411,634
公平值變動收益淨額	138,796	128,493
於十二月三十一日期末結餘	6,812,400	5,344,200
公平值變動收益淨額	262,497	222,394
租金收入	350,250	224,035
可產生租金收入的物業直接經營開支	(4,085)	(3,069)
不產生租金收入的物業直接經營開支	(27)	(402)

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，同時委託獨立評估師對投資物業的公平值進行評估。財務部門驗證所有估值結果及負責相關會計處理，並基於經驗證的估值結果編制與公平值有關的披露信息。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

17 投資物業(續)

(B) 運營中投資物業(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：

投資物業	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值 與公平值的關係
華北地區	1,861,000	收益法	貼現率	6%至7%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣32元至 人民幣229元	市場租金越高， 公平值越高
	1,315,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高， 公平值越低
			利潤率	1.07%至10%	利潤率越高， 公平值越低
華中地區	5,642,400	收益法	貼現率	6%至7%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣30元至 人民幣154元	市場租金越高， 公平值越高
	453,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高， 公平值越低
			利潤率	12%	利潤率越高， 公平值越低

17 投資物業(續)**(B) 運營中投資物業(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	於二零一七年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值 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
	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
	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

二零一八年十二月三十一日

18 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	主要業務
			直接	間接	應佔權益百分比	
			%	%	%	
貿景環球有限公司 (「貿景環球」)	英屬維京群島	1美元	100	-	不適用	發行擔保票據
北京創新建業地產投資 有限公司(「創新建業」)	中國大陸	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	中國大陸	人民幣 835,000,000元	-	100	不適用	投資控股
北京恒盛華星投資管理 有限公司	中國大陸	人民幣 20,000,000元	-	100	不適用	投資控股及零售
江西首創奧特萊斯置業 有限公司	中國大陸	人民幣 459,000,000元	-	100	不適用	物業投資
杭州首創奧特萊斯置業 有限公司	中國大陸	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	中國大陸	人民幣 208,000,000元	-	99	1	物業投資

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18 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	主要業務
			直接	間接	應佔權益百分比	
			%	%	%	
濟南首鉅置業有限公司	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	人民幣 280,000,000元	-	100	不適用	物業投資
首創奧特萊斯(昆山)商業 開發有限公司	中國大陸	人民幣 118,760,000元	-	100	不適用	物業投資
首創東興(昆山)商業開發 有限公司	中國大陸	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	中國大陸	人民幣 1,880,057,959元	-	100	不適用	物業投資
浙江奧特萊斯置業有限公司 (「浙江奧萊」)	中國大陸	40,000,000 美元	-	100	不適用	物業投資

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

18 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 %		
西安首創新開置業有限公司 (「西安新開」)	中國大陸	165,000,000 美元	-	100	不適用	物業投資
昆明首創奧萊商業運營 管理有限公司	中國大陸	人民幣 317,700,000元	-	85	15	物業投資
重慶首鉅奧特萊斯置業 有限公司	中國大陸	人民幣 200,000,000元	-	100	不適用	物業投資
青島鉅大奧萊商業管理 有限公司	中國大陸	人民幣 210,000,000元	-	100	不適用	物業投資
南寧鉅大奧特萊斯置業 有限公司	中國大陸	人民幣 350,000,000元	-	100	不適用	物業投資
廈門鉅大奧萊商業管理 有限公司	中國大陸	人民幣 330,000,000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淨資產的主要部分。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

二零一八年十二月三十一日

19 以權益法入賬的投資

19.1 於合營公司的投資

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於一月一日	3,890	-
注資	-	4,000
應佔的虧損	(1,505)	(110)
順流交易抵銷	(180)	-
於十二月三十一日	2,205	3,890

(a) 本集團於二零一八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	
上海贊創體育場館管理有限公司 (「上海贊創」)(i)	上海／中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	40%	體育場館管理

- (i) 根據公司章程細則，本集團承諾認繳上海贊創40%的股權。於二零一八年十二月三十一日，本集團已完成注資人民幣4,000,000元，佔上海贊創實繳股本的40%。由於本集團與另一名股東共同控制上海贊創，因此上海贊創被確認為合營公司。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

19 以權益法入賬的投資(續)

19.2 於聯營公司的投資

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
於十二月三十一日	104,125	40,000
採納香港財務報告準則第15號的影響(附註3.1)	798	-
於一月一日	104,923	40,000
注資	-	33,300
從附屬公司轉入	-	31,409
應佔的虧損	(2,650)	(584)
重新分類至持作出售的資產(b)	(73,239)	-
於十二月三十一日	29,034	104,125

(a) 本集團於二零一八年十二月三十一日持有的非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		主要業務
			應佔權益百分比 直接	間接	
南昌華創興洪置業有限公司 (「南昌華創」)	南昌/中國大陸	人民幣 50,000,000元	-	40%	房地產投資及 投資物業營運

(b) 長沙歡樂天街投資有限公司(「長沙歡樂天街」)為本集團的聯營公司。本集團決定出售於長沙歡樂天街持有的全部股權，代價為人民幣74,841,000元(「出售事項」)。由於出售事項預計將於二零一九年完成，故本集團於二零一八年十二月三十一日將賬面價值為人民幣73,239,000元的投資分類為持作出售的資產。

19 以權益法入賬的投資(續)**19.2 於聯營公司的投資(續)**

(c) 以權益法入賬的聯營公司的概要財務資料：

	長沙歡樂天街		南昌華創	
	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
流動				
現金	不適用	10,641	10,000	24,303
其他流動資產(現金除外)	不適用	3,394	277,283	236,304
流動資產總額	不適用	14,035	287,283	260,607
金融負債(應付貿易賬款除外)	不適用	71,912	165,772	155,663
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	不適用	483	129,728	92,973
流動負債總額	不適用	72,395	295,500	248,636
非流動				
資產	不適用	327,538	91,181	76,142
金融負債	不適用	-	-	-
其他負債	不適用	-	10,380	10,949
	不適用	327,538	80,801	65,193
淨資產	不適用	269,178	72,584	77,164

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

二零一八年十二月三十一日

19 以權益法入賬的投資(續)

19.2 於聯營公司的投資(續)

(d) 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	
	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月 三十一日 人民幣千元
期初淨資產	不適用	236,014	77,164	-
採納香港財務報告準則 第15號的影響	不適用	-	1,995	-
香港財務報告準則第15號 調整後的期初淨資產	不適用	236,014	79,159	-
從附屬公司轉入的淨資產	不適用	-	-	78,522
注資	不適用	33,300	-	-
年內虧損	不適用	(136)	(6,575)	(1,358)
期末淨資產	不適用	269,178	72,584	77,164
賬面值	不適用	73,259	29,034	30,866

20 存貨

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
開發中物業	982,804	744,206
待售已落成物業	947,100	1,466,336
商品存貨	153,483	90,177
	2,083,387	2,300,719

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

21 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	
	二零一八年	二零一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內的資產		
按攤餘成本計算的金融資產：		
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)	305,587	257,706
受限制現金(附註23)	33,173	58,110
現金及現金等價物(附註23)	3,408,491	1,793,200
	3,747,251	2,109,016

	按攤餘成本 計算的金融負債	
	二零一八年	二零一七年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內的負債		
按攤餘成本計算的金融負債：		
借款(附註24)	5,648,474	3,205,000
應付關聯方款項及利息(附註28)	123,993	168,840
應付貿易賬款(附註27)	1,662,540	984,360
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)	109,616	53,122
衍生金融負債(附註26)	32,871	–
擔保票據(附註25)	2,759,458	1,326,329
	10,336,952	5,737,651

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易款項	28,758	17,234
預付投資物業土地使用權成本及建造成本	295,027	—
預付關聯方款項(附註37(d))	7,109	2,275
商品存貨預付款項	43,029	35,832
其他預付款項	12,089	12,601
預付所得稅及土地增值稅	53,805	88,072
預付其他稅項	284,342	158,805
土地使用權的按金	29,000	—
其他按金	45,218	31,918
應收關聯方款項(附註37(d)(g))	49,856	61,766
應收政府回購土地使用權的款項	74,360	78,515
其他應收款項	78,395	68,273
	1,000,988	555,291
減：非流動部分		
— 預付投資物業土地使用權成本及建造成本	(295,027)	—
流動部分	705,961	555,291

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

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

22 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款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內	28,758	16,034
六個月以上	-	1,200
	28,758	17,234

於二零一七年十二月三十一日，應收貿易款項包括應收關聯方於一年內收回的應收貿易款項人民幣5,879,000元(附註37(d))，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似。於二零一八年十二月三十一日，概無應收關聯方貿易款項。

23 現金及現金等價物

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
現金及銀行結餘	3,281,793	1,673,287
定期存款	159,871	178,023
減：		
受限制現金	(33,173)	(58,110)
現金及現金等價物	3,408,491	1,793,200

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1,543,000元(二零一七年十二月三十一日：相等於人民幣16,429,000元)，以美元計值者為28,579,000(二零一七年十二月三十一日：零)。

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。於二零一八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

二零一八年十二月三十一日

24 借款

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
非流動		
銀行借款	4,912,007	2,545,000
流動		
長期銀行借款的流動部分	306,667	400,000
短期銀行借款	429,800	260,000
	736,467	660,000
	5,648,474	3,205,000

- (a) 於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣750,007,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,120,000,000元)以賬面值為人民幣2,823,790,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,765,960,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押。

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣90,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)以賬面值為人民幣197,941,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣102,838,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由本公司擔保。

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣700,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣215,000,000元)以賬面值為人民幣1,549,229,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣611,000,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由首創置業擔保。

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣900,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣670,000,000元)以賬面值為人民幣390,898,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣662,682,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣2,929,800,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)由首創置業擔保。

於二零一八年十二月三十一日，銀行借款人民幣278,667,000元(二零一七年十二月三十一日：零)由本公司擔保。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

24 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列示如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
借款總額		
— 一年內	736,467	660,000
— 一至兩年	1,285,000	240,000
— 二至五年	2,490,007	2,165,000
— 五年以上	1,137,000	140,000
	5,648,474	3,205,000

(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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
關聯方借款	—	4.35%
銀行借款	5.51%	4.82%

(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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
六個月內	849,800	100,000
六至十二個月	2,298,674	1,915,000
一至五年	2,500,000	1,190,000
	5,648,474	3,205,000

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

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

25 擔保票據

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
於一月一日	1,326,329	1,323,957
年內已發行擔保票據的面值	2,738,440	—
直接交易成本	(16,547)	—
利息開支	101,822	70,995
已付利息	(103,049)	(68,623)
到期後償還	(1,300,000)	—
匯率對擔保票據的影響	12,463	—
	2,759,458	1,326,329
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息 (附註28)	(23,139)	(28,064)
	2,736,319	1,298,265
減：一年內到期的款項	—	(1,298,265)
非流動部分	2,736,319	—

於二零一五年七月二十三日，本公司的全資附屬公司 Rosy Capital Global Limited (「Rosy」) 發行人民幣 1,300,000,000 元的擔保票據，票據年利率為 5.25%，每半年於一月及七月支付一次。本擔保票據已於二零一八年七月全部償付。

於二零一八年八月二日，本公司的全資附屬公司 貿景環球發行 400,000,000 美元於二零二一年八月到期的浮息擔保票據(「票據」)。票據自二零一八年八月二日(包括當日)起計息，須按季度於每年二月二日、五月二日、八月二日及十一月二日支付。

26 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
現金流量套期		
交叉貨幣利率掉期(i)	32,871	—

- (i) 於二零一八年八月六日，貿景環球簽訂交叉貨幣利率掉期(「交叉貨幣利率掉期」)協議，以對沖於二零一八年八月二日發行的以美元列值的浮動利率票據帶來的美元對人民幣匯率風險以及利率風險。根據交叉貨幣利率掉期協議，本集團收取美元浮動利息並支付人民幣固定利息，收取美元本金並支付根據執行匯率計算的等值的人民幣(若到期日即期匯率高於匯率上限或低於匯率下限，則執行匯率將會變化)。按照本集團套期活動目標，交叉貨幣利率掉期符合套期會計要求。

26 衍生金融工具(續)**(ii) 公平值計量**

有關用以釐定衍生工具公平值的方法及假設資料載列如下：

金融工具	估值技術	重大輸入值
交叉貨幣利率掉期	柏力克－舒爾斯公式 貼現現金流量	可觀察匯率、利率及波動水平 可觀察匯率及相關貨幣的利率

(iii) 套期儲備

	現金流量 套期儲備 人民幣千元	套期 成本儲備 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	-	-	-
其他全面虧損			
現金流量套期			
公平值虧損淨額	(23,041)	-	(23,041)
重新分類至損益	(774)	-	(774)
現金流量套期總額	(23,815)	-	(23,815)
套期成本			
公平值虧損淨額	-	(12,071)	(12,071)
攤銷至損益	-	593	593
套期成本總額	-	(11,478)	(11,478)
於二零一八年十二月三十一日	(23,815)	(11,478)	(35,293)

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

26 衍生金融工具(續)

(iv) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
交叉貨幣利率掉期		
賬面價值(負債)	(32,871)	—
套期本金	2,744,800	—
到期日	二零二一年七月二十六日	—
套期比率	1 : 1	—
用於計算有效性的套期工具的公允價值變動	(23,230)	—
用於計算有效性的被套期項目的公允價值變動	23,041	—
執行匯率	人民幣6.862元 : 1美元	—
匯率上限	人民幣7.7元 : 1美元	—
匯率下限	人民幣6.2元 : 1美元	—
美元浮動利率收款部分	每年三個月期美元 LIBOR+2.575% (基於美元本金)	—
人民幣固定利率付款部分	每年5.925% (基於人民幣本金)	—

27 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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,563,754	984,323
一至兩年	98,786	37
	1,662,540	984,360

應付貿易賬款包括應付關聯方於一年內償還的應付貿易賬款人民幣802,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣637,000元)，其信用條款與關聯方向其他主要客戶提供的信用條款相似。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

28 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
其他應付稅項	19,810	12,302
應付僱員福利	27,228	19,464
客戶預收款	–	823,103
應付關聯方款項(附註37)	123,993	167,073
擔保票據應計利息(附註25)	23,139	28,064
銀行借款應計利息	5,685	–
應付關聯方利息(附註37)	–	1,767
保證金	76,595	38,172
已收政府補助	25,500	6,000
代收代繳款項	10,742	7,951
其他	16,594	6,999
	329,286	1,110,895

上述結餘包含的金融負債為不計息並通常於要求時償還。

29 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	18,541	36,755
— 將於十二個月後收回	94,912	33,915
	113,453	70,670
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月內收回	(15,810)	–
— 將於十二個月後收回	(686,544)	(623,612)
	(702,354)	(623,612)
抵銷	97,277	52,841
抵銷後遞延所得稅資產	16,176	17,829
抵銷後遞延所得稅負債	(605,077)	(570,771)
遞延所得稅負債(淨額)	(588,901)	(552,942)

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

29 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
年初	(552,942)	(442,895)
採納香港財務報告準則第15號的影響(附註3.1)	(1,591)	-
出售	-	(571)
未於損益表確認的政府補助	3,875	-
於損益表中確認(附註12)	(38,243)	(109,476)
年末	(588,901)	(552,942)

截至二零一八年及二零一七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			
於二零一七年一月一日	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
計入損益表	38,908	-	38,908
未於損益表確認的政府補助	-	3,875	3,875
於二零一八年十二月三十一日	109,578	3,875	113,453

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

29 遞延所得稅(續)

	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				
於二零一七年一月一日	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
採納香港財務報告準則第15號的影響	-	-	1,591	1,591
於二零一八年一月一日	112,061	474,856	38,286	625,203
(計入損益表)/自損益表扣除	(16,146)	65,624	27,673	77,151
於二零一八年十二月三十一日	95,915	540,480	65,959	702,354

於二零一八年十二月三十一日，未動用稅項虧損人民幣336,660,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣269,230,000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。

於二零一八年十二月三十一日，並未就若干附屬公司未分派盈利須予支付的代扣代繳稅款及其他稅項確認遞延所得稅負債人民幣44,511,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣38,661,000元)。於二零一八年十二月三十一日，未分派盈利共為人民幣445,105,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣386,609,000元)將用於重新投資。

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。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

30 股本

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：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(二零一七年十二月三十一日：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

31 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西安新開的企業合併後，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萊的企業合併後，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。各優先分派為非累積，且本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。

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

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

32 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(經扣除直接專業費用人民幣22,817,000元)增加人民幣945,197,000元。

永久可換股證券沒有固定到期日，本公司可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。本公司未就任何普通股、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股或本公司其他股本支付任何股息、分派或作出任何其他付款，惟其同時支付予永久可換股證券的持有人的任何遞延或未付利息除外。倘若向普通股、可轉換優先股(向B類可轉換優先股支付不超出其利率的優先分派除外)或本公司其他股本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，即支付的股息或分派的總額相當於(a)每股股息或分派乘以(b)永久可換股證券可轉換普通股總數。

於二零一八年十二月三十一日，本集團已累計利息人民幣185,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣92,000元)。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

33 現金流量資料

債務淨額調節

本節載列於各呈列年度債務淨額及其變動的分析。

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
債務淨額		
現金及現金等價物	3,408,491	1,793,200
1年內到期的借款	(736,467)	(660,000)
1年後到期的借款	(4,912,007)	(2,545,000)
1年內到期的擔保票據	(23,139)	(1,326,329)
1年後到期的擔保票據	(2,736,319)	-
債務淨額	(4,999,441)	(2,738,129)
現金及現金等價物	3,408,491	1,793,200
總債務－固定利率	(2,500,000)	(2,516,329)
總債務－浮動利率	(5,907,932)	(2,015,000)
債務淨額	(4,999,441)	(2,738,129)

	其他資產		融資活動產生的負債				總計 人民幣千元
	現金及 現金等價物 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		
於二零一七年一月一日的債務淨額	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)	
外匯調整	(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 三十一日的債務淨額	1,793,200	(660,000)	(2,545,000)	(1,326,329)	-	(2,738,129)	
現金流量	1,608,671	226,866	(2,670,340)	1,300,000	(2,618,844)	(2,153,647)	
外匯調整	6,620	-	-	-	(12,463)	(5,843)	
其他非現金變動	-	(303,333)	303,333	3,190	(105,012)	(101,822)	
於二零一八年十二月 三十一日的債務淨額	3,408,491	(736,467)	(4,912,007)	(23,139)	(2,736,319)	(4,999,441)	

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

34 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	397,292	265,023
投資物業	561,152	203,920
	958,444	468,943

35 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	1,375,293	1,397,714

本集團於二零一八年十二月三十一日就若干銀行為本集團若干物業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

二零一八年十二月三十一日

36 經營租賃安排**作為出租人**

本集團的經營租賃安排的租賃期為二至五年不等。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。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	15,150	3,746
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	46,990	12,591
超過五年	4,470	3,063
	66,610	19,400

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。

於二零一八年十二月三十一日，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：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	9,096	11,094
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	-	-
	9,096	11,094

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
提供服務		
— 向首創置業的一間附屬公司提供的項目管理服務	2,400	2,400
— 向一間合營公司提供的項目管理服務	299	—
	2,699	2,400

(b) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
購買服務		
— 向首創置業支付的租賃開支	1,724	1,703
— 就維好協議向首創集團支付的服務費(i)	5,696	3,900
— 向首創置業的一間合營公司支付的租賃開支	7,972	7,972

- (i) 首創集團為Rosy發行人民幣13億元的擔保票據提供維好及流動資金支持契據。Rosy需按照發行額0.3%向首創集團支付服務費，每年金額為人民幣3,900,000元。Rosy本年度確認的行政開支為人民幣2,275,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

首創集團為質景環球發行4億美元擔保票據提供維好及流動資金支持及股權購買承諾契據。質景環球需按照發行額0.3%向首創集團支付服務費，每年金額為1,200,000美元(等同於人民幣8,119,000元)。質景環球本年度確認的行政費用為人民幣3,421,000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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
向首創置業的一間附屬公司購買的商品	6,384	32,266

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37 關聯方交易(續)

(d) 年末餘額

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	4,814	2,275
— 同系附屬公司	302	—
— 首創置業一間合營公司	1,993	—
	7,109	2,275
應付貿易賬款		
— 同系附屬公司(附註27)	802	637
其他應付款項及應計費用		
— 首創置業	5,654	1,668
— 同系附屬公司	97	—
	5,751	1,668
應收關聯方貿易款項		
— 首創置業	—	3,600
— 同系附屬公司	—	2,279
	—	5,879
應收關聯方的其他應收款項		
— 首創置業一間合營公司	1,993	—
— 首創置業一間聯營公司	159	—
	2,152	—

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

37 關聯方交易(續)

(e) 主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	8,349	9,493
績效獎金	8,837	2,670
退休計劃供款	424	325
	17,610	12,488

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。

(f) 應付關聯方貸款

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
首創置業：		
於一月一日	1,767	640,114
年內提供的貸款	-	-
年內償還款項	-	(630,000)
已計提利息	-	22,704
已支付利息	(1,767)	(31,051)
於十二月三十一日	-	1,767

(g) 應收關聯方款項

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
同系附屬公司：		
於一月一日	122	-
年內提供的款項	-	122
年內償還款項	(122)	-
於十二月三十一日	-	122
首創置業一間聯營公司：		
於一月一日	61,644	-
出售一間附屬公司產生	-	181,572
年內提供的款項	10,000	-
年內償還款項	(23,940)	(119,928)
於十二月三十一日	47,704	61,644

應收關聯方款項為無抵押、免息及按需求償還。

37 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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
首創置業：		
於一月一日	1,008	-
年內提供的款項	-	1,008
年內償還款項	(1,008)	-
於十二月三十一日	-	1,008
同系附屬公司：		
於一月一日	17	16
年內提供的款項	-	1
於十二月三十一日	17	17
非控股權益：		
於一月一日	164,380	-
年內提供的款項	-	164,380
轉至股本	(46,155)	-
於十二月三十一日	118,225	164,380

應付關聯方款項為無抵押、免息及按需求償還。

- (i) 於二零一八年十二月三十一日，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4,529,800,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,885,000,000元)。

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

38 本公司財務狀況表

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 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	1	10
對附屬公司的投資	91,376	—
應收附屬公司款項	845,070	845,070
	936,447	845,080
流動資產		
貿易及其他應收款項	115	144
應收附屬公司款項	6,594,132	5,088,952
現金及現金等價物	187,040	31,618
	6,781,287	5,120,714
總資產	7,717,734	5,965,794
負債		
流動負債		
其他應付款項及應計費用	1,553	645
應付附屬公司款項	2,639,583	1,180,298
應付首創置業款項	1,756	1,668
	2,642,892	1,182,611
非流動負債		
應付附屬公司款項	91,376	—
	91,376	—
總負債	2,734,268	1,182,611

綜合財務報表附註

二零一八年十二月三十一日

38 本公司財務狀況表(續)

	二零一八年 十二月三十一日	二零一七年 十二月三十一日
	附註 人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司權益擁有人應佔權益		
實繳股本	16,732	16,732
永久可換股證券	945,382	945,289
儲備	(a) 4,032,351	4,032,351
累計虧損	(a) (10,999)	(211,189)
總權益	4,983,466	4,783,183
總權益及負債	7,626,359	5,965,794

(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)
年度虧損	–	–	(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
於二零一八年一月一日	4,032,351	–	(211,189)	3,821,162
應付永久可換股證券持有人股息	–	–	(93)	(93)
年度溢利	–	–	200,283	200,283
於二零一八年十二月三十一日	4,032,351	–	(10,999)	4,021,352

五年財務摘要

本集團過去五個財政期間／年度的業績與資產、負債及非控股權益概要載於下文。

業績

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	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	截至 二零一四年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元
(經重列)					
持續經營業務					
收入	1,224,040	511,523	997,931	893,872	—
銷售成本	(818,440)	(286,369)	(783,723)	(660,919)	—
毛利	405,600	225,154	214,208	232,953	—
投資物業公平值收益	262,497	222,394	431,581	395,112	—
其他收益淨額	1,218	48,295	17,214	3,219	—
其他收入	47,157	142,888	12,011	179,529	—
銷售及營銷開支	(163,082)	(99,675)	(102,235)	(100,351)	—
行政開支	(297,535)	(160,290)	(122,521)	(104,971)	(35,055)
收購附屬公司權益的議價 收購收益	—	—	—	259,996	—
經營溢利／虧損	255,855	378,766	450,258	865,487	(35,055)
融資成本	(212,509)	(111,676)	(95,518)	(115,905)	(212)
分佔按權益法入賬的投資虧損	(4,155)	(694)	—	(602)	—
來自持續經營業務的除稅前 溢利／(虧損)	39,191	266,396	354,740	748,980	(35,267)
所得稅開支	(236,649)	(153,087)	(126,903)	(137,420)	—
來自持續經營業務的年度／ 期間(虧損)／溢利	(197,458)	113,309	227,837	611,560	(35,267)
已終止經營業務					
來自已終止經營業務的年度／ 期間溢利／(虧損)	—	—	—	19,465	(13,556)
年度／期間(虧損)／溢利	(197,458)	113,309	227,837	631,025	(48,823)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(197,698)	113,159	227,273	631,025	(48,823)
非控股權益	240	150	564	—	—
	(197,458)	113,309	227,837	631,025	(48,823)

五年財務摘要

資產、負債及非控股權益

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	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	截至 二零一四年 十二月三十一日 止九個月 人民幣千元
總資產	17,606,786	12,895,511	10,596,330	9,253,485	335,581
總負債	(12,095,941)	(7,203,643)	(5,019,271)	(6,117,581)	(229,367)
非控股權益	(50,689)	(4,294)	(2,644)	-	-
	5,460,156	5,687,574	5,574,415	3,135,904	106,214

本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月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。