

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

CAPITAL  GRAND
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)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度的
全年業績公告**

首創鉅大有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一九年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零一八年十二月三十一日止年度的可比較金額，現載述如下：

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	5	1,864,672	1,224,040
銷售成本		<u>(986,249)</u>	<u>(818,440)</u>
毛利		<u>878,423</u>	<u>405,600</u>
投資物業公平值收益		56,095	262,497
其他收益淨額	5	33,975	1,218
其他收入	5	47,405	47,157
銷售及營銷開支		(190,742)	(163,082)
行政開支		<u>(368,325)</u>	<u>(297,535)</u>
經營溢利		<u>456,831</u>	<u>255,855</u>
融資成本	7	(391,339)	(212,509)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(4,375)</u>	<u>(4,155)</u>
除所得稅前溢利		<u>61,117</u>	<u>39,191</u>
所得稅開支	8	<u>(284,169)</u>	<u>(236,649)</u>
年度虧損		<u>(223,052)</u>	<u>(197,458)</u>
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		(223,539)	(197,698)
— 非控股權益		<u>487</u>	<u>240</u>
本公司擁有人年內應佔每股虧損	10		
每股基本虧損(人民幣元)		<u>(0.09)</u>	<u>(0.08)</u>
每股攤薄虧損(人民幣元)		<u>(0.09)</u>	<u>(0.08)</u>

綜合全面收益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度虧損	<u>(223,052)</u>	<u>(197,458)</u>
年度其他全面收益／(虧損)		
可重新分類至損益的項目		
現金流量套期	(30,145)	(23,815)
套期成本	<u>32,559</u>	<u>(11,478)</u>
	<u>2,414</u>	<u>(35,293)</u>
年度全面虧損總額	<u>(220,638)</u>	<u>(232,751)</u>
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	(221,125)	(232,991)
— 非控股權益	<u>487</u>	<u>240</u>

綜合財務狀況表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	二零一九年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一八年 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	31,438	27,086
使用權資產	7,789	-
長期待攤費用	148,371	151,337
投資物業	12,581,732	10,763,096
以權益法入賬的投資	261,689	31,239
無形資產	17,291	2,319
遞延所得稅資產	19,467	16,176
衍生金融資產	1,058	-
預付款項	-	295,027
非流動資產總額	13,068,835	11,286,280
流動資產		
存貨	1,807,646	2,083,387
合同取得成本	5,054	16,255
貿易及其他應收款項 以及預付款項	11 749,575	705,961
分類為持作出售的資產	-	73,239
受限制現金	26,803	33,173
現金及現金等價物	2,151,926	3,408,491
流動資產總額	4,741,004	6,320,506
總資產	17,809,839	17,606,786
負債		
非流動負債		
借款	2,629,696	4,912,007
擔保票據	12 2,775,731	2,736,319
其他應付款項及應計費用	14 2,691,900	-
衍生金融負債	-	32,871
撥備	-	4,123
遞延所得稅負債	617,927	605,077
非流動負債總額	8,715,254	8,290,397

		二零一九年 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
附註			
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	13	1,942,398	1,662,540
其他應付款項及應計費用	14	362,936	329,286
合同負債		142,500	1,004,183
借款		1,135,304	736,467
租賃負債		5,906	—
當期所得稅負債		215,368	73,068
		<u>3,804,412</u>	<u>3,805,544</u>
流動負債總額		3,804,412	3,805,544
總負債		12,519,666	12,095,941
流動資產淨值		936,592	2,514,962
總資產減流動負債		14,005,427	13,801,242
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	16,732	16,732
永久可換股證券		945,477	945,382
儲備		3,199,336	3,196,922
保留溢利		1,077,452	1,301,120
		<u>5,238,997</u>	<u>5,460,156</u>
非控股權益		51,176	50,689
總權益		5,290,173	5,510,845
總權益及負債		17,809,839	17,606,786

財務報表附註

1. 公司及集團資料

首創鉅大有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」或「中國大陸」)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(相當於相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(相當於相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」,首創置業於香港註冊成立的直接全資附屬公司)(「轉讓」)。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二零二零年三月六日批核及授權刊發。

2. 編製基準

本公司綜合財務報表根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）及香港《公司條例》的披露規定編製。此等綜合財務報表按歷史成本法編製，並就按公平值列賬的投資物業及衍生金融工具重估作出修訂。

遵照香港財務報告準則編製財務報表時，需採用若干重大會計估計。管理層亦須於採用本集團的會計政策時行使其判斷。

3. 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

本集團已於二零一九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16號 年度改進	租賃 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
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

採納香港財務報告準則第16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財務報告準則第9號(修訂本)、香港會計準則第28號(修訂本)、香港會計準則第19號(修訂本)以及詮釋第23號不會對過往期間確認的金額構成任何重大影響，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16號租賃－採納的影響

本集團已自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號租賃，其導致會計政策出現變動及對於財務報表確認的金額作出調整。

本集團自二零一九年一月一日起追溯採用香港財務報告準則第16號，並且按該準則的特定過渡條款所允許，未重述二零一八報告年度的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重分類及調整在二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表內確認。

因採用香港財務報告準則第16號，本集團之前根據《香港會計準則第17號－租賃》的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。二零一九年一月一日租賃負債適用的承租人承租加權平均增量借款利率為4.87%。

於二零一九年
一月一日
採納香港財務
報告準則
第16號的影響
人民幣千元

二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	14,702
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	14,058
二零一九年一月一日確認的租賃負債	
其中包括：	
流動租賃負債	8,152
非流動租賃負債	5,906
	<hr/>
	14,058
	<hr/>

物業租賃的相關使用權資產在追溯的基礎上進行計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款予以調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別有關：

於二零一九年
一月一日
人民幣千元

使用權資產
物業

16,023

會計政策變動影響以下於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表項目：

- 使用權資產—增加人民幣16,023,000元
- 預付款項—減少人民幣1,999,000元
- 租賃負債—增加人民幣14,058,000元

對二零一九年一月一日的保留溢利產生的淨影響為減少人民幣34,000元。

(b) 尚未生效的準則及修訂

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。

4. 經營分部資料

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

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

所有其他分部主要與庫存商品銷售及其他有關。由於該等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。該等業務的業績已列入「所有其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該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，故並無將分佔按權益法入賬的投資虧損、利息收入及融資成本分配至該等分部。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、遞延所得稅資產、以權益法入賬的投資及衍生金融資產。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、衍生金融負債及優先級資產支持證券計劃。該等項目為綜合財務狀況表內總資產及負債調節表的一部分。

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

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	公司間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年						
十二月三十一日止年度						
總收入	1,069,667	621,976	174,431	1,866,074	-	1,866,074
分部間收入	-	(1,402)	-	(1,402)	-	(1,402)
收入(來自外部客戶)(i)	<u>1,069,667</u>	<u>620,574</u>	<u>174,431</u>	<u>1,864,672</u>	<u>-</u>	<u>1,864,672</u>
分部經營溢利/(虧損)	478,003	86,411	(130,310)	434,104	(888)	433,216
折舊及攤銷(附註6)	-	(63,252)	(3,275)	(66,527)	-	(66,527)
所得稅開支(附註8)	(258,479)	(5,005)	(20,685)	(284,169)	-	(284,169)
非流動資產增加 (不包括投資、遞延所得 稅資產及衍生金融資產)	<u>196</u>	<u>1,886,171</u>	<u>2,389</u>	<u>1,888,756</u>	<u>-</u>	<u>1,888,756</u>
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)	<u>793,311</u>	<u>350,250</u>	<u>80,479</u>	<u>1,224,040</u>	<u>-</u>	<u>1,224,040</u>
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6)	(99)	(18,167)	(16,533)	(34,799)	-	(34,799)
所得稅開支(附註8)	(165,440)	(60,666)	(10,543)	(236,649)	-	(236,649)
非流動資產增加 (不包括投資及 遞延所得稅資產)	<u>107</u>	<u>2,932,922</u>	<u>2,687</u>	<u>2,935,716</u>	<u>-</u>	<u>2,935,716</u>

(i) 物業發展分部中，源於客戶合同的收入人民幣8,448,000元(二零一八年：人民幣94,384,000元)於一段時間內確認。

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年 十二月三十一日						
總分部資產	<u>1,585,920</u>	<u>13,312,384</u>	<u>2,658,669</u>	<u>17,556,973</u>	<u>(2,279,210)</u>	<u>15,277,763</u>
總分部負債	<u>(224,200)</u>	<u>(2,265,254)</u>	<u>(2,310,737)</u>	<u>(4,800,191)</u>	<u>2,279,210</u>	<u>(2,520,981)</u>
於二零一八年 十二月三十一日						
總分部資產	<u>1,936,843</u>	<u>11,782,247</u>	<u>364,958</u>	<u>14,084,048</u>	<u>(14,045)</u>	<u>14,070,003</u>
總分部負債	<u>(1,542,512)</u>	<u>(1,344,441)</u>	<u>(58,911)</u>	<u>(2,945,864)</u>	<u>14,045</u>	<u>(2,931,819)</u>

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分部經營溢利	433,216	219,459
分佔按權益法入賬的投資虧損	(4,375)	(4,155)
利息收入(附註5)	23,615	36,396
融資成本(附註7)	(391,339)	(212,509)
除所得稅前溢利	<u>61,117</u>	<u>39,191</u>

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
總分部資產	15,277,763	14,070,003
現金及現金等價物	2,151,926	3,408,491
受限制現金	26,803	33,173
遞延所得稅資產	19,467	16,176
以權益法入賬的投資	261,689	31,239
應收關聯方款項	71,133	47,704
衍生金融資產	1,058	-
綜合財務狀況表所示總資產	17,809,839	17,606,786
總分部負債	(2,520,981)	(2,931,819)
借款	(3,765,000)	(5,648,474)
擔保票據(附註12)	(2,796,677)	(2,759,458)
應付關聯方款項	(118,242)	(118,242)
遞延所得稅負債	(617,927)	(605,077)
優先級資產支持證券計劃	(2,700,839)	-
衍生金融負債	-	(32,871)
綜合財務狀況表所示總負債	(12,519,666)	(12,095,941)

有關客戶合同的資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售佣金	5,054	16,255
合同取得成本總額	5,054	16,255
銷售物業所得預收款	117,100	991,481
租用物業所得預收款	16,653	7,150
其他	8,747	5,552
合同負債總額	142,500	1,004,183

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零一九年及二零一八年十二月三十一日止年度，來自本集團外部客戶的收入主要來自中國。

於二零一九年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總額(不包括遞延所得稅資產)為人民幣13,049,368,000元(二零一八年：人民幣11,270,098,000元)，而並無非流動資產位於香港(二零一八年：人民幣6,000元)。

截至二零一九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%。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%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的收入人民幣993,530,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣378,513,000元)已於年初計入合同負債餘額。

5. 收入、其他收益—淨額及收入

收入、其他收益—淨額及收入分析如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,069,667	793,311
投資物業租金收入	620,574	350,250
銷售貨品	174,431	80,479
	<u>1,864,672</u>	<u>1,224,040</u>
其他收益—淨額		
政府補助	25,500	—
匯兌收益淨額	2,094	911
稅項減免	3,014	—
其他	3,367	307
	<u>33,975</u>	<u>1,218</u>
其他收入		
銀行利息收入	23,615	36,396
其他	23,790	10,761
	<u>47,405</u>	<u>47,157</u>

6. 除稅前溢利

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本	522,102	566,528
已售貨品成本	150,722	75,753
物業管理費用	182,044	104,618
使用權資產折舊費用	8,234	10,061
折舊及攤銷	66,527	34,799
僱員福利開支	277,014	200,852
—工資、薪金及員工福利	222,301	168,283
—退休計劃供款	22,471	12,602
—其他津貼及福利	32,242	19,967

7. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	321,603	275,337
優先級資產支持證券計劃的利息開支	8,939	–
租賃負債的利息開支	525	–
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	15,902	5,865
自套期儲備成本重新分類	1,461	593
現金流量套期無效部分	8,950	4,327
擔保票據的利息開支	146,550	101,822
其他	6,479	–
減：資本化的利息	(119,070)	(175,435)
	391,339	212,509

截至二零一九年十二月三十一日止年度，資本化率為5.86%（截至二零一八年十二月三十一日止年度：5.60%），而融資成本主要資本化計入投資物業及發展中物業。

8. 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅。由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利（截至二零一八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。

年內已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率（截至二零一八年十二月三十一日止年度：25%）計提中國企業所得稅撥備。

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

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅：		
– 中國企業所得稅	95,930	48,748
– 中國土地增值稅	176,180	149,658
遞延所得稅	12,059	38,243
年內稅項支出總額	284,169	236,649

9. 股息

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無派付或宣派股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

10. 本公司擁有人應佔每股虧損

截至二零一九年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年內虧損人民幣223,539,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣197,698,000元)、年內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一八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(截至二零一八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(二零一八年十二月三十一日：513,185,911股)計算。

每股基本及攤薄虧損根據下列方式計算：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計算每股基本及攤薄虧損時使用的 母公司普通權益擁有人應佔虧損	<u>(223,539)</u>	<u>(197,698)</u>
	股數	股數
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	<u>513,185,911</u>	<u>513,185,911</u>
每股基本及攤薄虧損的股份加權平均數	<u>2,547,652,479</u>	<u>2,547,652,479</u>

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	<u>52,945</u>	<u>28,758</u>
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	6,973	7,109
貨品存貨預付款項	118,138	43,029
其他預付款項	1,151	12,089
預付所得稅、土地增值稅及其他稅項	319,373	338,147
土地使用權的按金	-	29,000
其他按金	22,784	45,218
應收關聯方款項	74,499	49,856
應收政府回購土地使用權的款項	74,365	74,360
其他應收款項	<u>79,347</u>	<u>78,395</u>
	<u>749,575</u>	<u>1,000,988</u>
減：非流動部分		
— 預付投資物業土地使用權及建造成本	<u>-</u>	<u>(295,027)</u>
流動部分	<u>749,575</u>	<u>705,961</u>

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

於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
三個月內	<u>52,945</u>	<u>28,758</u>

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款包括應收關聯方於三個月內收回的應收貿易賬款人民幣3,088,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似。

12. 擔保票據

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	2,759,458	1,326,329
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	146,550	101,822
已付利息	(143,779)	(103,049)
到期後償還	-	(1,300,000)
匯率對擔保票據的影響	34,448	12,463
	<u>2,796,677</u>	<u>2,759,458</u>
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據 應計利息	<u>(20,946)</u>	<u>(23,139)</u>
非流動部分	<u>2,775,731</u>	<u>2,736,319</u>

於二零一八年八月二日，本公司的全資附屬公司貿景環球有限公司發行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。

13. 應付貿易賬款

於報告期末本集團貿易賬款按發票日期或建造完成日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	1,803,504	1,563,754
一至兩年	138,894	98,786
	<u>1,942,398</u>	<u>1,662,540</u>

於二零一九年十二月三十一日，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526,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣802,000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。

14. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他應付稅項	35,042	19,810
應付僱員福利	29,603	27,228
應付關聯方款項	129,062	123,993
擔保票據應計利息	20,946	23,139
銀行及其他金融機構借款應計利息	5,185	5,685
優先級資產支持證券計劃應計利息	8,939	–
優先級資產支持證券計劃(i)	2,691,900	–
保證金	107,016	76,595
已收政府補助	–	25,500
代收代繳款項	14,331	10,742
其他	12,812	16,594
	3,054,836	329,286
減：非流動部分		
– 優先級資產支持證券計劃(i)	(2,691,900)	–
流動部分	362,936	329,286

上述結餘(不包括優先級資產支持證券計劃)包含的金融負債為不計息並通常於要求時償還。

- (i) 於二零一九年十二月九日，本集團非公開發行一項資產支持專項計劃，名為中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。本次資產支持專項計劃的發行，將本集團持有的該等物業(即房山首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯)證券化，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。

該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，發行期限為五年，全部由第三方合格投資人認購並將在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上上市並交易；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，發行期限為五年，全部由本集團之全資子公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司(「恒盛華創」)認購。次級資產支持證券將不會上市，會計上作為恒盛華創的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵消。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,700,839,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，當中包括流動部分人民幣8,939,000元(二零一八年十二月三十一日：無)及非流動部分為人民幣2,691,900,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。

15. 股本

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一八年十二月三十一日： 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(二零一八年十二月三十一日：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(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	<u>173,459</u>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零一八年十二月三十一日：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(二零一八年十二月三十一日：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(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	<u>16,732</u>	<u>16,732</u>

16. 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首創新開置業有限公司的企業合併後，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北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯的企業合併後，本公司已發行905,951,470股B類可轉換優先股(於行使B類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.78港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股)，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣7,575,000元(相當於約9,060,000港元)(按每股面值0.01港元計算)及人民幣2,098,232,000元(相當於約2,509,485,000港元)。

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

各B類可轉換優先股賦予其持有人收取優先分派(「優先分派」)的權利，該分派自B類可轉換優先股發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。各優先分派為非累積，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。

17. 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，使永久可換股證券(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。倘若就普通股、可轉換優先股(向B類可轉換優先股支付不超出據此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)當時未償還永久可換股證券可轉換普通股總數。

於二零一九年十二月三十一日，本集團已累計利息人民幣280,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣185,000元)。

18. 資本承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	142,096	397,292
投資物業	415,591	561,152
	<u>557,687</u>	<u>958,444</u>

19. 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	<u>1,163,279</u>	<u>1,375,293</u>

本集團於二零一九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。

年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

末期股息

董事不建議派付本年度的末期股息(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

股東週年大會

本公司將於二零二零年四月二十一日或前後舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。二零一九年度股東週年大會通告將於適當時按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登及寄發。

管理層討論及分析

奧萊市場回顧

二零一九年，我國經濟正在從高速增長階段轉向高質量發展階段，全年GDP增長6.1%，社會消費品零售總額人民幣41.2萬億元，同比名義增長8%，消費支出對經濟發展的貢獻度顯著增加。人均GDP首次突破1萬美元，居民收入和消費支出亦穩定增長，人均消費支出人民幣21,559元，首次超過人民幣2萬元，名義增長8.6%，居民消費持續升級，生活質量穩步提升。

隨著消費者購物習慣的改變，購物場景不斷豐富，零售市場發生了巨大變化，傳統的零售技術已經無法滿足顧客的基本需求。實體零售行業轉型升級步伐加快，新零售模式的探索進入深水區，盈利未達預期，行業開始反思，回歸以消費者為中心的零售本質。消費市場進一步下沉，中、低線城市新消費人群的崛起為消費市場注入新的活力，整體延續了全民消費、消費升級和消費分化的態勢。

根據「奧萊領秀大數據中心」公佈的數據顯示，二零一九年國內奧特萊斯行業規模持續增長，全年新開業項目16個，新增開業項目增速有所放緩。奧萊行業整合分化趨勢明顯，本土專業奧萊運營商連鎖化運營規模優勢凸顯，拓店速度保持穩定。頭部運營商積極推進門店轉型，優化品牌業態組合，強化數字化運營管理能力，提升營銷觸達精準度，拓寬顧客覆蓋渠道。部分專業奧萊運營商積極變現資產運營管理能力，開展輕資產運營管理輸出以及資產證券化，盤活存量物業資產。

業務回顧

籌開並舉，蓄勢增量動能

- 期內，本集團新開業濟南、北京房山二期、西安、重慶四個項目，累計開業項目達十二個，佈局和開業項目數量穩居行業第一，共計實現營業額近人民幣78.3億元，同比增長53%；全年客流量達4,129萬人次，同比增長32%，經營業績穩步提升。
- 二零一九年一月十八日，濟南首創奧萊盛大開業，開業三天客流量超過30萬人次，銷售額達到人民幣3,800萬元；
- 二零一九年五月一日，北京房山首創奧萊二期盛大開業，開業當日客流超過17萬人次，銷售額衝破人民幣5,000萬元，刷新首創奧萊日銷售記錄；
- 二零一九年九月十三日，西安首創奧萊盛大開業，中秋假期三天實現銷售額近人民幣3,000萬元，迎接客流15萬人次；
- 二零一九年九月二十八日，重慶首創奧萊盛大開業，開業當日客流超過11萬人次，銷售額近人民幣2,000萬元。

精益運營，挖掘存量潛力

- 發揮集團連鎖經營規模優勢，建立統一的項目運營管理標準，全流程監控貨品陳列、配補貨效率、應季商品在架率、節假日備貨率等核心指標，動態調整現有品牌、業態分佈，同時積極發掘自營業務核心優勢品類，構建品牌集合店與獨立品牌店互補共贏體系，為消費者提供多元化、個性化、差異化的貨品，逐步形成「你無我有，你有我優」的貨品競爭優勢。
- 深耕會員經濟，夯實顧客關係管理能力，提升消費服務體驗。通過精準推送、感恩回饋、會員沙龍等活動，有效提升會員權益附加值，為會員提供良好的購物體驗，全年實現會員新增69萬人次，同比增長75.5%。
- 加快智慧門店建設，利用場內消費數據優化門店動線和品牌佈局，依據客流熱力圖拉動高關聯店鋪間相互引流，引入智能化設備加強互動和趣味體驗，結合場地特色設計和氛圍營造，有效促進消費者購買體驗。

統一營銷，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團通過統一活動主題、時間、內容，統籌品牌資源與營銷內容，全國項目互聯互通，打造具有首創奧萊特色的自有統營IP「超級合慶全民瘋搶」，整合內、外部資源打造全渠道營銷平台，形成會員分類管理，信息分類推送，實現精準營銷。同時借勢統營契機，探索淘系營銷模式，實現線下內容發佈，線上流量轉化。統一營銷期間實現銷售額18天人民幣18億元，客流超千萬，進一步提升首創奧特萊斯品牌形象及影響力。
- 二零一九年十一月，本集團作為唯一的奧特萊斯運營商連續四年入選「中國商業地產TOP100」榜，集團資產管理能力、創新能力及品牌價值再一次獲得業界認可。
- 武漢店獲中國連鎖經營協會(CCF A)「金百合購物中心最佳營銷大獎」。

創新升級，強化數字化運營能力

- 一 期內，本集團與阿里雲達成戰略合作，加速推進業務中台和數據中台建設，結合阿里強大的中後台技術支持與先進的新零售經營理念，共創奧萊消費全場景數據建模和分析能力。與此同時，持續優化首創奧萊會員管理體系，結合現有商戶、異業資源，在創新營銷機會、增強用戶粘性多方面賦能線下門店，實現會員全生命周期維護、運營、管理。

未來發展及展望

展望二零二零年，在貿易摩擦和新冠肺炎影響下，經濟下行的壓力短期內仍然存在，但中國經濟穩定向好、長期向好的趨勢不會改變。居民收入仍將進一步增長，帶動消費能力和消費意願提升，消費結構延續升級趨勢。根據行業智庫顯示，二零一九年全球奢侈品市場規模約3,817億美元，中國全球奢侈品消費額達到1,527億美元，國內奢侈品總消費額增加至475億美元，增長率高達24%，隨著消費升級的影響和品牌意識不斷深化，以名品和折扣為特色的奧萊斯行業仍具備較大的增長潛力。

與此同時，5G網絡商用使得線上與線下的聯動效率更高，並將衍生出更多的全新消費應用場景，新技術、數字化等科技手段將繼續為零售賦能，零售的地理邊界將進一步被打破，購物的屬性逐步演變成為「消費+娛樂+社交」，這對整體零售行業數字化運營能力以及消費者洞察能力提出了更高的要求，靈活的組織結構和決策機制以及良好的內部創新學習環境在數字化戰略升級過程中尤為關鍵。

本集團將持續關注消費市場結構分化及新技術衝擊下奧萊行業發展和消費趨勢，利用和阿里雲戰略合作契機，強化奧萊商業場景數據分析與運用能力，升級數字化運營管理體系；打造持有型物業資產管理團隊，逐步推進公司資產運營由重轉輕，探索資產管理能力多元變現；持續迭代升級創新營銷及統一營銷活動，打造具有首創奧萊特色的活動標籤，增強消費者認知和品牌影響力，精準營銷，開源節流，為股東創造最大價值！

財務回顧

1. 收益及經營業績

二零一九年，本集團的收入約為人民幣1,864,672,000元(二零一八年：人民幣1,224,040,000元)，較二零一八年增加52%。收入增加主要由於：i)奧特萊斯商業持續強勁的銷售表現，致使投資物業租金收入增加；ii)可售奧特萊斯商業交付結轉收入，致使物業銷售收入增加。

二零一九年，本集團的毛利率約為47%，較二零一八年33%增加14個百分點。毛利率增加主要由於奧特萊斯出租業務及本年結轉收入的奧萊銷售業務毛利均較高，拉動整體毛利率的上漲。

二零一九年，本集團的經營溢利約為人民幣456,831,000元(二零一八年：人民幣255,855,000元)，較二零一八年增加79%。有關增加主要是由於奧特萊斯商業租賃收入及可售商業銷售收入的增加。

二零一九年，本集團的年度虧損約為人民幣223,052,000元(二零一八年：人民幣197,458,000元)，較二零一八年增加13%。有關增加主要是由於：i)因二零一九年新增開業項目及已開業項目的持續投入，本集團銷售開支及行政開支較二零一八年分別增加17%及24%；ii)本集團二零一九年加權平均融資額增加，利息開支總額增加且可資本化利息開支減少，致使財務費用較二零一八年增加84%；iii)本集團投資物業公平值升值趨緩，較二零一八年減少79%。

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。於二零一九年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計約為人民幣2,178,729,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,441,664,000元)，其中約人民幣2,162,610,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,411,542,000元)，約人民幣1,141,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,543,000元)及約人民幣14,978,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣28,579,000元)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列示。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動比率為1.25(二零一八年十二月三十一日：1.66)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為134%(二零一八年十二月三十一日：90%)，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、擔保票據(包括流動部分及非流動部分)以及優先級資產支持證券計劃(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二零一九年債務淨額的增加。

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

於二零一九年一月二十九日，本集團與北京盛煦企業管理諮詢有限公司、北京昱盛物業管理有限公司及北京魔博管理諮詢有限公司簽署合夥協議，成立基金(即寧波首鉅翌明投資合夥企業(有限合夥))以投資於房地產改造項目。本集團將該基金作為以權益法入帳的投資核算。

二零一九年一月八日，本集團與湖南湘江新區文化旅遊投資有限公司簽訂產權交易合同，將持有的長沙歡樂天街投資有限公司(「長沙歡樂天街」)全部30%的股權以約人民幣74,841,000元的價格出售。該出售交易已於二零一九年完成，本集團不再持有長沙歡樂天街的任何股權。

4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零一九年十二月三十一日，本集團自銀行及其他金融機構借款約為人民幣3,765,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣5,648,474,000元)。於二零一九年十二月三十一日，銀行借款約人民幣610,000,000元以土地使用權及投資物業樓宇作抵押且由首創置業提供擔保。銀行借款約人民幣655,000,000元以投資物業的土地使用權作抵押且由首創置業提供擔保。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元由首創置業提供擔保。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣2,796,677,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,759,458,000元)，當中包括流動部分為人民幣20,946,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,139,000元)及非流動部分為人民幣2,775,731,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,736,319,000元)。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聯交所掛牌買賣，票據的詳情載於二零一八年七月二十七日及二零一八年八月二日之公告。

於二零一九年十二月九日，本集團非公開發行了中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。本次資產專項計劃的發行，將本集團持有的該等物業(即房山首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯)證券化，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，發行期限為五年，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易(「上市」)；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，發行期限為五年，全部由本集團之全資子公司恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市，會計上作為恒盛華創的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵消。於二零一九年十二月三十一日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,700,839,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，當中包括流動部分為人民幣8,939,000元(二零一八年十二月三十一日：無)及非流動部分為人民幣2,691,900,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。

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交叉互換協議，以管理美元匯率波動風險。此外，本集團存在若干以港幣及美元列支的貨幣資產及負債，由於外幣資產及負債的金額不重大，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，於二零一九年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣1,163,279,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,375,293,000元)。

7. 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣142,096,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣397,292,000元)，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣415,591,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣561,152,000元)。

僱員成本及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有1,297名僱員(截至二零一八年十二月三十一日：1,076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製訂。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。

買賣或贖回本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司的審核委員會由魏偉峰博士出任主席，成員包括趙宇紅女士及何小鋒先生，已在管理層共同參與下審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論財務申報事宜，包括審閱本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

遵守企業管治守則

董事會及本公司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。

於截至二零一九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項下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能出席二零一八年股東週年大會。

董事會組成

於本公告日期，鍾北辰先生為董事會主席兼執行董事；馮瑜堅先生為行政總裁兼執行董事；王昊先生、秦怡女士、王洪輝先生及楊文鈞先生為非執行董事以及魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生為獨立非執行董事。

刊登全年業績及年報

本業績公告刊登於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)。本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
彭思思

香港，二零二零年三月六日

於本公告日期，董事會包括執行董事鍾北辰先生(主席)及馮瑜堅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、王洪輝先生及楊文鈞先生以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。