

CAPITAL JUDA

(股份代號: 1329)

Annual Report

2 0 1 5 年 報



BEIJING CAPITAL JUDA LIMITED 首創鉅大有限公司

(前稱為 Juda International Holdings Limited 鉅大國際控股有限公司)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

目錄

| | |
|----------|-----|
| 公司資料 | 02 |
| 年度大事紀要 | 04 |
| 主席報告 | 06 |
| 管理層討論和分析 | 10 |
| 董事簡介 | 17 |
| 董事會報告 | 21 |
| 企業管治報告 | 28 |
| 獨立核數師報告 | 36 |
| 綜合損益表 | 38 |
| 綜合全面收益表 | 40 |
| 綜合財務狀況表 | 41 |
| 綜合權益變動表 | 43 |
| 綜合現金流量表 | 45 |
| 財務報表附註 | 47 |
| 五年財務摘要 | 103 |
| 物業詳情 | 104 |



董事會

執行董事

唐軍先生(主席)
鍾北辰先生(行政總裁)

非執行董事

王灝先生
李松平先生(於二零一六年二月二十六日獲委任)
劉曉光先生(於二零一六年二月二十六日辭任)

獨立非執行董事

魏偉峰博士
趙宇紅教授
何小鋒教授

審核委員會

魏偉峰博士(主席)
趙宇紅教授
何小鋒教授

薪酬委員會

趙宇紅教授(主席)
李松平先生(於二零一六年二月二十六日獲委任)
劉曉光先生(於二零一六年二月二十六日辭任)
魏偉峰博士

提名委員會

唐軍先生(主席)
魏偉峰博士
趙宇紅教授

戰略委員會

王灝先生(主席)
鍾北辰先生
何小鋒教授

公司秘書

李斯維先生

授權代表

鍾北辰先生
李斯維先生

核數師

安永會計師事務所

合規顧問

招銀國際融資有限公司

法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏富布萊特香港

開曼群島法律：
康德明律師事務所

中國法律：
北京市競天公誠律師事務所

註冊辦事處

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

中國主要辦公室

中國北京市朝陽區通惠河北路
郎家園6號院18號樓

公司資料

香港主要營業地點

香港中環干諾道中1號友邦金融中心
2906-08室

主要往來銀行

中國建設銀行
交通銀行
香港上海滙豐銀行
香港星展銀行
大新銀行

本公司網址

www.bcjuda.com

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心22樓

上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券
普通股(1329.HK)

於香港聯合交易所上市債務證券

人民幣13億元於2018年到期的5.25%厘擔保票據
(85719.HK)

投資者關係聯絡

電郵：contactus@bcjuda.com

年度大事紀要

1

JANUARY

完成對西安首創國際城項目的收購程序(視同新上市)，並順利出售原有化工業務，主營業務成功轉型為以奧特萊斯名品折扣店為核心業務的商業項目開發及綜合營運



3

MARCH

來自全球的300餘名品牌商代表齊聚上海，出席「MORE THAN SEEN不止所見」2015首創奧特萊斯品牌私享會



4

APRIL



「鉅大國際控股有限公司」更名為「首創鉅大有限公司」，新名稱為本公司帶來全新企業形象，亦反映本公司與控股股東之間的戰略協同

www.capitaloutlets.com 首創奧特萊斯官網上線

7

JULY

成功發行人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25厘擔保票據，圓滿完成在境外資本市場的首次亮相

成功競得南昌市新建縣長淩鎮130.48畝商業地塊，為本公司根據投資拓展策略獨立取得的第一個奧特萊斯項目地塊

「首創奧特萊斯」榮膺博鰲•21世紀房地產論壇(第15屆年會)「中國地產金磚獎」•2015年度中國最佳商業地產品牌大獎



年度大事紀要



成功競得杭州市富陽區152.54畝商業用地，完成對長三角區域的戰略佈局

與中青旅聯手打造「購物+旅遊+文化」的YOU GO(游購)商旅跨界，發佈首條首創奧特萊斯定制自由行線路—「YOU GO三亞萬寧4晚5天百變自由行」，打造全新文化旅遊休閒生活方式，豐富首創奧特萊斯品牌內涵



成功競得武漢東湖新技術開發區135畝商業地塊，完成對華中區域的戰略佈局

「首創奧特萊斯—中青旅百變自由行YOU GO炫跑之夜」主題活動—「不停趣百變跑」北京房山、浙江湖州、海南萬寧三地聯動，參與者突破5,000人



成功投資長沙市湘江新區首創奧特萊斯歡樂天街項目，通過強強聯合，不僅實現對目標城市長沙的戰略覆蓋，而且首次實現小股操盤和管理輸出，為本集團多元化規模擴張開創新的合作模式

首創鉅大榮獲2015(第四屆)中國人力資源管理論壇暨中國好僱主頒獎盛典「中國好僱主·最佳福利實踐獎」



與首創集團旗下互聯網金融平台首創金服(www.shoujins.com)達成戰略合作協議，探索線上金融服務與線下落地消費相結合的全新商業模式



依託股東的雄厚背景和強有力的支持，全球視野，創新發展，充分發揮紅籌上市平台的優勢，為成為中國最大奧特萊斯綜合營運商而不懈努力。

唐軍先生
主席



主席報告

各位股東：

本人僅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二零一五年十二月三十一日止之年度業績。

至二零一五年一月，本集團完成收購西安首創國際城項目，並順利剝離原有化工業務，成功轉型為一家以奧特萊斯名品折扣店為核心業務的商業項目開發及綜合營運商。

奧特萊斯(「OUTLETS」)亦被稱為「品牌直銷購物中心」，以「名品+實惠」為核心理念，聚集大量國際、國內知名品牌，以滿足消費者高性價比的名品購物體驗為目標，倡導更聰明、更理性消費的新型休閒購物模式。憑藉「大品牌、低價格、環境好、服務全」的經營特色，贏得了消費者的青睞，成為風靡全球的商業業態。

自二零零二年北京燕莎奧特萊斯開業以來，隨著國內消費者品牌理念、消費能力的大幅提升，經過十幾年的培育和發展，目前國內奧特萊斯正處於去粗存精、快速發展的黃金時期。借鑒國際成功模式，把握國內市場機遇，作為首創置業股份有限公司(「首創置業」，本公司之控股股東)旗下奧特萊斯和商業物業開發和運營旗艦平台，首創鉅大制定了「成為中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的戰略目標。

秉承「成為中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的戰略目標，本集團快速佈局國內重點、熱點城市，旨在搭建國內最大的奧特萊斯連鎖平台，一方面為國內消費者帶來「名品+實惠」，另一方面為品牌商在國內佈局奧萊提供渠道，將消費者、品牌商進行連接，通過綜合營運，實現多方共贏。

期內，本集團採取輕重並舉策略，相繼取得南昌、杭州、武漢和長沙四個目標城市的奧特萊斯項目地塊，其中，通過長沙項目，本集團實現小股操盤和管理輸出，為後續快速多元化投資佈局奠定基礎。

期內，由北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)提供維好協議及流動性支持函，本集團成功於香港發行人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25厘擔保票據，標志著本集團已成功躋身國際資本市場，為加大對目標城市的投資力度、加速實現對目標城市的戰略覆蓋提供充裕資金支持。

二零一六年，以「快速擴張、精益運營」為年度經營策略，本集團將充分發揮紅籌上市平台功能，通過引入戰略合作夥伴，進一步提升公司核心資本實力；繼續發揮在項目選址方面的優勢，通過自建、併購和合作等多元化策略，輕重並舉，快步征程，進一步搶灘目標城市奧萊市場，建立規模競爭優勢。與此同時，匯聚國內外優秀商業人才，通過精益運營打造精品門店，全面提升公司整體商業運營能力，實現擴張速度與經營效益的協調發展。

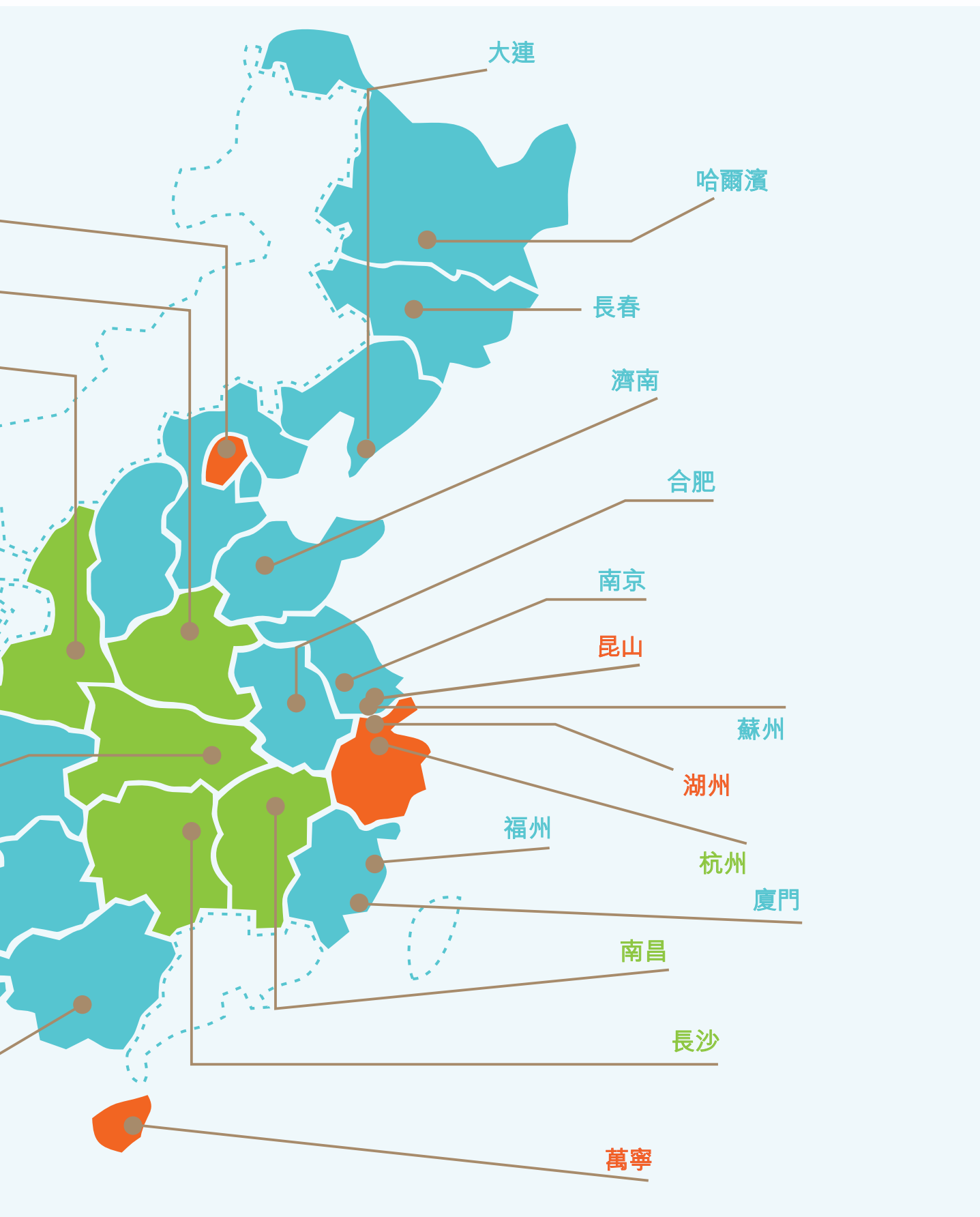
本人謹代表董事會對各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創鉅大的關心、支持和幫助表示誠摯的感謝。以「激情進取、共享價值、幸福工作、協同創新」為文化價值觀，首創鉅大將按照「成為中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的既定戰略，全球視野，創新發展，持續提升自身獨特競爭優勢，為股東持續創造價值。

主席

唐軍先生

北京，二零一六年三月十八日

首創鉅大戰略地圖



首創鉅大戰略地圖

■ 首創置業持有，項目已開業

■ 首創鉅大持有，項目在建

■ 首創鉅大目標城市

北京

鄭州

西安

武漢

昆明

南寧

管理層討論及分析

奧萊行業回顧

二零一五年，中國經濟轉型前行，呈現低速增長、逐步探底、動能轉換態勢，全年GDP人民幣67.7萬億元，同比增長6.9%，增速創近年新低。在GDP低速增長的同時，社會零售品銷售總額仍在較快增長，全年實現人民幣30.0萬億元，同比增長10.7%，表明國內消費市場仍處於較快發展階段，消費能力提升帶來的消費升級需求強勁。

期內，憑藉性價比高、體驗性好等特色 and 優勢，奧特萊斯名品折扣店一枝獨秀，繼續保持高速增長。據行業統計，二零一五年，中國奧特萊斯TOP 20的銷售規模超過人民幣330億元，較二零一四年同比增長27%。

以品牌商價值和消費者體驗為導向，全面提升首創鉅大奧萊商業運營能力，實現從奧萊項目佈局最多到經營業績最好，不斷夯實和提升最大奧萊綜合營運商的內涵和價值。

鍾北辰先生
行政總裁



管理層討論及分析

業務回顧

目標清晰，路徑明確

以「成為中國最大的奧特萊斯綜合營運商」為戰略目標，規模優先，嚴格執行選址標準，快速實現對目標城市的戰略覆蓋；同時效益並舉，全面提升奧萊商業運營綜合能力。

輕重並舉，快速佈局

發揮本集團在項目選址和項目獲取方面的競爭優勢，取得南昌、武漢、杭州及長沙四個奧萊項目地塊，總規劃建築面積逾50萬平方米。長沙奧萊項目本集團持股30%，並將負責項目建成後的商業運營管理，實現小股操盤和管理輸出。



長沙市湘江新區首創奧特萊斯歡樂天街(效果圖)

管理層討論及分析

投資物業

| 項目 | 概約 地盤面積 ^{註1} (平方米) | 總建築 面積 ^{註2} (平方米) | 物業類型 (平方米) | 預計 開業時間 | 應佔權益 |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|------------|------|
| 南昌首創奧特萊斯(南昌市新建縣) | 56,800 30,200 ^{註3} | 134,000 26,500 | 奧萊85,000·車位48,000 影院5,000·超市8,000· 車位13,500 | 2017年 | 100% |
| 杭州首創奧特萊斯(杭州市富陽區) | 101,700 | 152,500 | 奧萊130,500·車位22,000 | 2017年 | 100% |
| 武漢首創奧特萊斯 (武漢市東湖新技術開發區) | 89,600 | 108,000 | 奧萊80,000·車位28,000 | 2017年 | 99% |
| 長沙首創奧萊歡樂天街 (長沙市湘江新區) | 72,400 | 108,000 | 奧萊78,000·車位30,000 | 2017年 | 30% |

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 | 588,200 | 406,300 | 住宅/商業/寫字樓 | 100% |
| 南昌首創奧特萊斯(南昌市新建縣) | 30,200 ^{註3} | 32,000 | 32,000 | 商業 | 100% |

註1：概約地盤面積依據國有建設用地使用權出讓合同或土地使用權證；

註2：總建築面積依據國有建設用地使用權出讓合同及項目設計方案；

註3：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2.65萬平方米為投資物業，總建築面積3.2萬平方米為發展物業。

完成國際資本市場首秀

依托首創集團強大的股東背景和良好的信用記錄，本集團成功發行人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的5.25厘擔保票據，圓滿完成在境外資本市場的首次亮相，為後續進一步資本市場運作奠定了良好的基礎。

管理層討論及分析

持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

以「不止所見」首創奧特萊斯品牌私享會為窗口，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力。

着力打造招商團隊，與逾870個國際、國內品牌建立合作，為擴大和深化品牌戰略合作，實現品牌連鎖化運營奠定基礎。

擁有近50餘萬穩定、忠誠的會員，建立全方位的CRM管理體系，涵蓋決策支援管理、營運管理、會員管理、品牌管理、行銷管理等多個子模組，為精準行銷和提升用戶體驗奠定基礎。

創新思維，與時尚集團、中糧我買網、萬達飛凡等跨界合作，積極拓展線上線下奧萊運營新模式。

可售物業貢獻良好業績

期內，西安首創國際城項目實現銷售收入為人民幣690,246,000元，貢獻淨利潤人民幣86,126,000元；實現簽約人民幣582,000,000元，銷售回款人民幣485,000,000元，為本集團投資佈局貢獻良好的現金支持。

財務回顧

本集團於二零一五年一月分別順利完成西安首創國際城物業收購及原有化工業務出售。通過該一系列交易，本集團的主營業務從原來的化學業務轉變為於中國17個特選城市發展奧特萊斯綜合體物業項目及商用物業項目。因此，下述截至二零一四年十二月三十一日止九個月的收益及毛利僅與已終止經營的化工業務有關，同期的損益不能與本期所示的數字作比較。

1. 收入和經營業績

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合收益為人民幣690,246,000元，有關款項乃源於商用及住宅物業銷售。截至二零一四年十二月三十一日止九個月的綜合收益則為人民幣69,650,000元，有關收益乃源於化學產品銷售。本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止九個月的毛利率分別為20.6%及2.8%。

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得綜合純利人民幣336,804,000元，主要來自物業銷售的毛利人民幣142,073,000元、確認有關收購西安首創新開置業有限公司(「新開」)全部股權的議價收購人民幣259,996,000元及出售已終止經營業務所得收益人民幣19,465,000元。本集團於截至二零一四年十二月三十一日止九個月錄得綜合虧損淨額人民幣48,823,000元，其中包括分別來自已終止經營業務及持續經營業務的虧損人民幣13,556,000元及人民幣35,267,000元。

管理層討論及分析

2. 流動資金及財務資源

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水準，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,637,356,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣145,707,000元)，其中約人民幣1,443,129,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣176,000元)，約人民幣194,227,000元(二零一四年十二月三十一日：約人民幣145,531,000元)，分別以人民幣及港元(「港元」)列值。本集團擁有受限制現金約人民幣201,125,000元(二零一四年十二月三十一日：零)。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。銀行現金一般按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。本集團於二零一五年十二月三十一日的流動比率為2.64(二零一四年十二月三十一日：1.46)。

3. 貸款及擔保票據

於二零一五年十二月三十一日，本集團沒有計息銀行借貸(二零一四年十二月三十一日：約人民幣12,070,000元，於一年內到期，無抵押，以港元列值，實際年利率3.38%至3.39%)。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的擔保票據的攤餘成本約為人民幣1,321,357,000元(二零一四年十二月三十一日：零)，當中包括即期部分為人民幣28,438,000元及非即期部分為人民幣1,292,919,000元。

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」)、本公司及首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、中國銀行(香港)有限公司、中國建設銀行股份有限公司新加坡分行及農銀國際融資有限公司就Rosy建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的年利率5.25%擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據已於二零一五年七月三十日完成發行並於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。票據的進一步詳情載於日期為二零一五年七月二十、二十四及三十日的公告。

於二零一五年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為負26.0%(二零一四年十二月三十一日：負125.8%)，有關比率乃按總權益除以債務淨額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括即期部分及非即期部分)減現金及現金等價物以及受限制現金，但不包括已終止業務。淨資本負債比率變動主要由於二零一五年七月發售票據導致債務淨額增加、二零一五年一月完成收購新開後總權益增加，以及支付南昌、武漢及杭州奧萊項目的土地成本及建築成本所致。

4. 同一控制企業合併

本集團自本公司一間同系附屬公司收購北京錦富龍鼎投資管理有限公司及北京萬安錦富投資有限公司全部權益，現金代價分別約為人民幣220,000元及人民幣74,000元。兩者承購公司均為於中國成立之投資控股公司。

鑒於本集團及上述承購公司均受首創置業的共同控制，且並非暫時性，上述股本權益轉讓被視為共同控制合併。

管理層討論及分析

5. 重大投資及收購

於二零一五年一月二十二日，本集團完成自僑恩有限公司(「僑恩」)收購新開100%股權。新開的主要業務為西安首創國際城項目的物業發展。該收購事項為本集團專注於物業發展策略的一部分。收購事項的代價約為1,963,400,000港元，已以現金支付。就支付及結算代價而言，得興有限公司(「得興」)與本公司於二零一四年八月十五日訂立有條件認購協議，據此，於二零一五年一月二十二日，得興已認購及本公司已發行可轉換優先股738,130,482股，每股發行價為2.66港元。發行可轉換優先股的全部所得款項已用作收購事項的代價。

本公司的全資附屬公司發盛有限公司(作為賣方)(「賣方」)與獨立第三方Leadwin Asia Group Limited(作為買方)(「買方」)於二零一四年十二月三日就出售成旺有限公司(「成旺」)的全部已發行股份及股東貸款訂立買賣協議(「協議」)，代價為182,000,000港元。成旺為投資控股公司，擁有兩家全資附屬公司，分別為宏升投資有限公司(「宏升」)及世佳化工(廈門)有限公司。宏升為投資控股公司，而世佳化工(廈門)有限公司則從事生產鄰苯二甲酸酐(苯酐)及富馬酸，該等中間化學品主要用於增塑劑及聚酯樹脂的工業生產。交易於二零一五年一月二十二日完成，而協議項下的所有先決條件已經達成。

6. 外匯風險

本公司的主要附屬公司均於中國營運，其所有交易均以人民幣列值。本集團目前並無使用任何衍生金融工具。

7. 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團有與授予物業買家的按揭貸款融資向銀行提供擔保有關的或然負債約人民幣1,781,593,000元。

8. 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日，本集團與開發中發展物業之承諾未支付建造款項有關的資本承擔約為人民幣77,296,000元，有關開發中投資物業之承諾未支付建造款項有關的資本承擔約人民幣201,245,000元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有與投資湘江歡樂城歡樂天街項目的承諾未支付投資承擔約人民幣83,300,000元。

僱員成本及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團約有92名僱員(截至二零一四年十二月三十一日：88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，例如養老保險金計畫、醫療保險計畫、失業保險計畫、住房公積金、強制性公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

管理層討論及分析

未來發展及展望

在消費升級的大背景下，預計二零一六年奧特萊斯仍將保持快速發展態勢，一線城市奧萊將繼續擴容；與此同時，業內競爭將更加激烈，並呈現出連鎖化、聚集熱點城市等特點，最終比拼的是以品牌商價值和消費者體驗為雙核的奧萊綜合營運能力、規模擴張能力以及資源動員與整合能力。

未來，本集團將進一步發揮紅籌上市平台資本運作靈活的優勢，全球視野，對接國際資本和商業資源，積極引入戰略投資者，增強公司核心資本實力，提升對優質商業資源的獲取與整合能力；

繼續採取「規模優先、效益並舉」的策略，進一步加大對目標城市的投資力度，力爭於二零一六年年內成為中國奧萊項目佈局最多的公司，確立行業規模領先優勢地位；

以加強引進重點品牌和擴大品牌戰略聯盟為重點，全面升級「項目選址－業態規劃－品牌組合－運營服務」體系，提升公司整體商業運營能力和複製能力；

積極推進管理層及骨幹員工持股，加強專業人才隊伍建設，確保既定戰略目標得到快速、高效執行；

以持續提升品牌商價值和消費者體驗為目標，多管道線上線下創新奧萊商業運營模式。

最後，本人謹藉此機會感謝董事會同仁及首創鉅大全體員工對本集團之成功所付出之不懈努力及專業貢獻。

鍾北辰先生

行政總裁

北京，二零一六年三月十八日

董事簡介

執行董事

唐軍先生，56歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司執行董事、主席及提名委員會主席。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。唐先生曾於一九八六年六月至一九八九年七月就職於北京市發展計劃委員會，於一九八九年七月至一九九五年十月就職於北京市綜合投資公司工作。於一九九五年十月至二零零四年五月，唐先生擔任北京陽光房地產綜合開發公司的總經理。唐先生自一九九七年十月起擔任陽光新業地產股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：000608)的董事長，自二零零八年十月起擔任華遠地產股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600743)的董事，並自二零零二年十二月起擔任首創置業股份有限公司(「首創置業」，本公司之控股股東，股份代碼：2868.HK)的執行董事兼總裁。唐先生於一九八二年在合肥工業大學取得建築工程學士學位。

鍾北辰先生，41歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司執行董事、行政總裁及戰略委員會成員。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。鍾先生於一九九六年七月至二零零零年五月擔任中國輕工業部規劃設計院建築師。自二零一一年九月至二零一三年十二月，鍾先生擔任首創置業商業地產發展事業部總經理，並於二零一一年九月至二零一二年二月擔任首創置業助理總裁，於二零一二年三月至二零一三年十二月擔任首創置業副總裁。鍾先生於二零零零年六月加入首創置業，先後於二零零零年六月至二零零二年十二月擔任北京陽光房地產綜合開發公司建築師，於二零零三年一月至二零零七年十二月擔任北京安華世紀房地產開發有限公司及北京陽光城房地產有限公司的副總經理。於二零零八年一月至二零一一年八月，鍾先生擔任首創置業產品研發中心總經理。於二零一零年六月至二零一一年八月擔任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

非執行董事

王灝先生，48歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司非執行董事及戰略委員會主席。王先生為高級經濟師、教授及博士生導師。王先生自二零一三年一月加入首創集團，於二零一三年一月至二零一五年十一月擔任首創集團總經理，於二零一三年一月至二零一五年五月擔任首創集團副董事長，並自二零一五年五月起擔任首創集團董事長。加入首創集團前，王先生於一九九零年七月至二零零零年二月在北京市煤炭總公司(現稱北京金泰集團有限公司)工作，並於一九九四年十二月擔任副總經理。自二零零零年二月至二零零一年三月，彼擔任北京市境外融投資管理中心的副主任。於二零零一年三月至二零零一年七月，彼擔任北京市國有資產經營有限責任公司的董事及副總經理。於二零零一年七月至二零零三年十一月，彼擔任北京地鐵集團有限責任公司的董事及副總經理。於二零零三年十一月至二零零九年十二月，彼擔任北京市基礎設施投資有限公司副總經理、董事及總經理。於二零零九年九月至二零一三年一月，彼擔任北京市國有資產監督管理委員會副主任。自二零一三年九月，王先生擔任北京首創股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600008)董事，並自二零一五年九月起擔任其董事長職務。於二零一三年九月至二零一五年八月，彼擔任首創置業非執行董事，並自二零一五年八月起擔任其執行董事及董事長。自二零一四年十一月，王先生亦擔任北京城建設計發展集團股份有限公司(股份代號：1599.HK)的非執行董事。自二零一五年九月起擔任首創環境控股有限公司(股份代號：3989)的執行董事及董事局主席。王先生於二零一五年十一月任北京市朝陽區委副書記、代區長，於二零一六年一月任北京市朝陽區委副書記、區長。王先生於一九九四年在遼寧阜新礦業學院取得工程學碩士學位，於二零零六年在北京大學經濟學院取得經濟學博士學位。

李松平先生，53歲，於二零一六年二月二十六日起擔任本公司非執行董事兼薪酬委員會委員。李先生目前為高級會計師。李先生自二零零六年三月加入首創集團，歷任副總經理、董事，並自二零一五年十一月起擔任首創集團總經理職務。加盟首創集團之前，李先生於一九八四年八月至一九九五年三月在國營761廠工作，先後擔任財務處副處長、處長，一九九四年起擔任副廠長。一九九五年三月至一九九六年四月擔任北京市人民政府電子工業辦公室副主任，一九九六年四月至一九九七年七月擔任北京京芝電子信息產業有限責任公司董事、總會計師，一九九七年七月至二零零零年三月擔任北京電子信息產業(集團)有限責任公司董事、總會計師，二零零零年三月至二零零六年三月擔任北京電子控股有限責任公司董事、總會計師。李先生於二零零九年在長春理工大學取得管理學碩士學位。李先生於二零一六年二月二十六日獲委任為首創置業之非執行董事。

董事簡介

獨立非執行董事

魏偉峰博士，54歲，獲委任為獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員，自二零一三年十二月二十一日起生效。自二零一一年一月至今，魏博士擔任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企業及合規服務。在此之前，彼於二零零五年六月至二零一零年九月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。魏博士擁有超過20年高層管理經驗，曾擔任執行董事、首席財務官和公司秘書，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、內部控制和法規遵守，以及企業管治和秘書工作。魏博士曾領導、參與大量重要的企業融資項目，包括上市、收購合併及債券發行。彼亦為香港特許秘書公會前任會長，於二零一三年一月至今為香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員，以及於二零一二年九月至今為香港樹仁大學法律系兼任教授及於二零一四年六月至今為香港上市公司商會常務委員會委員。魏博士於二零一三年一月獲香港特別行政區行政長官委任為經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員至今。彼自二零一二年三月至今為英國特許公認會計師公會資深會員、自二零零七年七月至今為香港會計師公會會員、自二零零零年十一月至今為特許秘書及行政人員公會資深會員、自二零零零年十一月至今為香港特許秘書公會資深會員、自二零一零年二月起為香港董事學會資深會員以及自二零一二年十一月至今為香港證券及投資學會會員。魏博士於二零一一年六月獲中國上海的上海財經大學頒授金融學博士學位，並於二零零二年十一月取得香港的香港理工大學頒授企業融資碩士學位，於一九九二年八月取得美國密茲根州Berrien Springs安德魯大學工商管理碩士學位及於一九九四年十月取得英國華瑞漢普頓的華瑞漢普頓大學法律學士學位。魏博士目前為霸王國際(集團)控股有限公司(股份代號：1338.HK)、寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238.HK)、合生元國際控股有限公司(股份代號：1112.HK)、波司登國際控股有限公司(股份代號：3998.HK)、中國中煤能源股份有限公司(股份代號：1898.HK)、中國中鐵股份有限公司(股份代號：390.HK)、海豐國際控股有限公司(股份代號：1308.HK)、長飛光纖光纜股份有限公司(股份代號：6869.HK)、北京金隅股份有限公司(股份代號：2009)、中國民航信息網絡股份有限公司(股份代號：696)獨立非執行董事及LDK Solar Co., Ltd.(股份代號：LDKYQ)的獨立董事。除LDK Solar Co., Ltd.於OTC Pink Limited Information上市外，上述公司均於聯交所主板上市。彼曾於二零零六年十二月至二零零九年五月、二零零七年五月至二零一一年六月、二零零七年十一月至二零一四年十月，及二零零九年十一月至二零一五年十二月分別擔任中國人壽保險股份有限公司(股份代號：2628)、方興地產(中國)有限公司(股份代號：817)、中國鐵建股份有限公司(股份代號：1186)及三一重裝國際控股有限公司(股份代碼：631.HK)的獨立非執行董事。

獨立非執行董事(續)

趙宇紅教授，47歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。趙教授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。趙教授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)。趙教授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，趙教授擔任香港中大法律學院助理教授。趙教授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。

何小鋒教授，60歲，於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會及戰略委員會成員。何教授於一九八二年和一九八四年分別取得北京大學經濟學學士及經濟學碩士學位。彼自二零零零年八月至今為北京大學經濟學院金融學系教授，自二零零一年八月至今為博士生導師及自二零零五年八月至今為北京大學金融與產業發展研究中心主任。彼自一九八四年在北京大學經濟學院任教。何教授自二零零六年至今擔任中國企業投資協會常務理事及金融企業投資委員會副主任，自二零零八年至今擔任北京股權投資基金協會副會長，自二零一三年四月至二零一四年一月期間擔任青海賢成礦業股份有限公司(上海證券交易所股份代號：600381)的獨立董事、自二零一零年七月至今擔任易方達基金管理有限公司的獨立董事，自二零一二年五月至二零一五年五月出任北京清暢電力技術股份有限公司(深圳證券交易所股份代號：430057)的董事。

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二零一五年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。有關主要附屬公司之業務載於財務報表附註1。

業務回顧

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之業務回顧載於第10至16頁。

主要風險因素

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

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

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

業績及股息

本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之業績載於本年報第38至39頁綜合損益表。

董事不建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發任何股息。

五年財務概要

本集團過去五個財政年度各年之業績與資產及負債之摘要載於本年報第103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78至79頁綜合財務報表附註14。

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80頁綜合財務報表附註15。

股本

本公司之股本於回顧期間之變動詳情載於本年報第85頁綜合財務報表附註26。

於二零一五年一月二十二日，本集團完成自僑恩有限公司(「僑恩」)收購西安首創新開置業有限公司(「新開」)100%股權，收購事項的代價約為1,963,400,000港元，已以現金支付。就支付及結算代價而言，得興有限公司(「得興」)與本公司於二零一四年八月十五日訂立有條件認購協議，據此，於二零一五年一月二十二日，得興已認購及本公司已發行可轉換優先股738,130,482股，每股發行價為2.66港元。發行可轉換優先股的全部所得款項已用作收購事項之代價。詳情載於本年報第86頁綜合財務報表附註27。

債務證券

本集團的債務證券之變動詳情載於本年報第84頁綜合財務報表附註24。

優先購買權

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

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零一五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

本集團及本公司之儲備於年內之變動詳情載於本年報第86及102頁綜合財務報表附註28及40以及本年報第43頁綜合權益變動表。

主要客戶及供應商

截至二零一五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1.44%及6.11%。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45.25%及58.99%。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。

董事會報告

銀行借貸

有關本集團於二零一五年十二月三十一日之銀行借貸詳情載於本年報第83頁綜合財務報表附註23。

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：

唐軍先生(主席)

鍾北辰先生(行政總裁)

非執行董事：

王灝先生

李松平先生(於二零一六年二月二十六日獲委任)

劉曉光先生(於二零一六年二月二十六日辭任)

獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅教授

何小鋒教授

由於劉曉光先生(「劉先生」)已屆退休年齡，劉先生已於二零一六年二月二十六日辭任本公司之非執行董事。

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。李松平先生已於二零一六年二月二十六日獲委任為本公司之非執行董事，並按組織章程細則於將召開的股東週年大會上重選連任。

根據本公司之組織章程細則第84(1)條，在每屆股東周年大會上，當時三分之一董事(若人數並非三(3)的倍數，則以最接近但不少於三分之一的人數為準，而根據組織章程細則第83(3)條任命的董事將不計算在內)應輪換退任，惟每名董事須至少每三年在股東週年大會退任一次。據此，唐軍先生(主席)及何小鋒教授將於將召開的股東週年大會上退任及重選連任。

董事簡介

本公司董事之簡介載於本年報第17至20頁。

董事之服務合約及薪酬

各執行董事及非執行董事均於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司董事(惟李松平先生於二零一六年二月二十六日獲委任為本公司之非執行董事)自委任日起為期三年，須遵守組織章程細則項下之董事輪值退任規定。

各獨立非執行董事於二零一三年十二月二十一日獲委任為本公司獨立非執行董事，自委任日起為期三年，惟須遵守組織章程細則項下之董事輪值退任規定。

除上文所披露者外，概無其他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71至72頁綜合財務報表附註8。

董事於合約之權益

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

董事及最高行政人員於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，據董事所悉，本公司董事及高級行政人員及彼等之聯繫人士概無在本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)之股份或相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被認為或被視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

董事於競爭性業務之權益

以下董事同時亦為首創置業之董事及/或行政人員均列於下表。

| 董事名稱 | 於首創置業之職銜 |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 王灝 | 董事長及執行董事 |
| 唐軍 | 總裁及執行董事 |
| 李松平(於二零一六年二月二十六日獲委任為本公司非執行董事) | 非執行董事(於二零一六年二月二十六日獲委任為首創置業非執行董事) |
| 劉曉光(於二零一六年二月二十六日辭任本公司非執行董事) | 非執行董事(於二零一六年二月二十六日辭任首創置業非執行董事) |

首創置業為中國的大型物業發展商，主要致力於發展及投資優質和高檔的商用物業及中高檔住宅物業、房地產諮詢服務及控股投資。

董事會報告

於二零一四年十一月十三日，本公司與首創置業已訂立不競爭契據，當中首創置業承諾，其於任何選定中國城市不會從事房地產業務（誠如本公司日期為二零一四年十一月二十六日之通函所披露）。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

於二零一五年十二月三十一日，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 (%) | 可轉換 優先股 (附註3) | 於股份及 可轉換優先股 的權益總額 | 佔已發行股份 總額數該約 百分比 |
|------|------------------|-------------|------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|
| 首置投資 | 實益擁有人 | 130,200,000 | 65.1% | 738,130,482 | 868,330,482 | 434.2% |
| 首創華星 | 實益擁有人 | 19,800,000 | 9.9% | — | 19,800,000 | 9.9% |
| 首創置業 | 受控法團的權益 (附註1) | 130,200,000 | 65.1% | 738,130,482 | 868,330,482 | 434.2% |
| 首創集團 | 受控法團的權益 (附註2) | 150,000,000 | 75% | 738,130,482 | 888,130,482 | 444.1% |

附註：

1. 首置投資控股有限公司（「首置投資」）為首創置業的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創置業被視為於首置投資擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
2. 於最後實際可行日期，首創集團控制首創置業已發行股本（包括內資股及H股）總數約54.47%，而首創華星國際投資有限公司（「首創華星」）為首創集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創集團被視為於首創置業及首創華星擁有權益或被視為擁有權益的所有股份及可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
3. 於二零一五年六月十九日，得興有限公司（「得興」）向首置投資轉讓其130,200,000股股份及738,130,482股可轉換優先股之全部股權。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，據本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之權益登記冊所記錄，並無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日(「採納日期」)採納計劃(「該計劃」)，該計劃將於其採納日期起計十年內一直有效。

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。於接納授出購股權時支付名義代價1港元。

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十週年止期間內隨時行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所當日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，概無任何購股權已授出、行使、到期或失效，且該計劃項下概無任何尚未行使之購股權。

股票掛鈎協議

除上述所披露之本公司之購股權計劃外，截至二零一五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

誠如公司於二零一四年八月十五日之公告及二零一四年十一月二十六日之通函所述，本集團自僑恩(首創置業之全資附屬公司及本公司之關連人士)收購新開100%股權，代價約為1,963,400,000港元，並構成本公司之關連交易。就支付及結算代價而言，得興(首創置業之全資附屬公司及本公司之關連人士)與本公司於二零一四年八月十五日訂立有條件認購協議，據此，得興已認購及本公司已發行可轉換優先股738,130,482股，每股發行價為2.66港元，並構成本公司之關連交易。該關連交易已於二零一五年一月二十二日完成。

董事會報告

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28至35頁企業管治報告。

獨立核數師

本年度之財務報表經由安永會計師事務所(「安永」)審核，董事會宣布安永將於任期屆滿時退任本公司審計師並不會被重選，前述退任將於本公司二零一六年股東週年大會結束時生效。

為與母公司趨於一致，確保母公司，本公司及各附屬公司之審核程序更具效率及貫徹一致，董事會建議委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一六年度審計師，前述建議事項須待提交本公司二零一六年股東週年大會批准後方可作實。

安永已確認概無任何有關其退任的事情須敦請本公司股東垂注。董事會確認有關更換審計師事宜並無任何其他事項須敦請本公司股東垂注。

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36至37頁之「獨立核數師報告」。

代表董事會

唐軍先生

主席

北京，二零一六年三月十八日

本集團致力制訂良好的管治常規及程序。於截至二零一五年十二月三十一日止回顧期間，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的建議最佳常規(「企業管治守則」)載述的守則條文項下規定及上市規則上市發行人的持續責任規定，惟偏離企業管治守則E.1.2條文除外。

根據企業管治守則之守則條文E.1.2規定董事會主席須出席本公司股東週年大會(「股東週年大會」)。董事會主席因緊急商務事務而未克出席二零一五年股東週年大會。一名執行董事擔任該二零一五年股東週年大會的主席，並回答股東提問。審核委員會成員亦有出席二零一五年股東週年大會以回答提問。

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二零一五年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

董事會

董事會現有七名董事，包括二名執行董事、二名非執行董事及三名獨立非執行董事。唐軍先生獲委任為執行董事兼董事會主席；鍾北辰先生獲委任為執行董事兼行政總裁；王灝先生及李松平先生均獲委任為非執行董事；魏偉峰博士、趙宇紅教授及何小鋒教授均獲委任為獨立非執行董事。最新之董事名單列明其角色和職能已在本公司網站(www.bcjuda.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

董事會每年舉行至少四次會議，以釐定整體策略方針及目標、批准中期及年度業績以及討論有關本集團業務及營運的其他重要事項。於截至二零一五年十二月三十一日止年度，已舉行了合共四次董事會會議。董事出席董事會會議的次數詳列於下文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

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

董事會委派相關部門及組別管理層，負責本集團業務之日常管理、行政及營運。管理層負責實施及採納公司策略及政策。董事會定期檢討所委派職能及工作。董事會各成員間概無親屬或其他重大關係。

本公司向每名新委任董事均於首次獲委任時提供一份集團簡介，確保對本集團之業務及營運有足夠認識。董事亦會適時獲悉根據上市規則及其他相關法定或監管規定之職責及責任。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。

企業管治報告

董事會(續)

本公司已為全體董事購買責任保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔的訴訟責任。

董事／委員會成員出席會議記錄

| | 截至二零一五年十二月三十一日止年度 | | | | | |
|----------------|-------------------|-------|-------|-------|-------|------|
| | 出席／舉行的會議次數 | | | | | |
| | 董事會 | 審核委員會 | 薪酬委員會 | 提名委員會 | 戰略委員會 | 股東大會 |
| 執行董事 | | | | | | |
| 唐軍先生 | 4/4 | - | - | 1/1 | | 0/2 |
| 鍾北辰先生 | 4/4 | - | - | - | 1/1 | 1/2 |
| 非執行董事 | | | | | | |
| 王灝先生 | 4/4 | - | - | - | 1/1 | 0/2 |
| 劉曉光先生 | 4/4 | - | 1/1 | - | | 0/2 |
| 獨立非執行董事 | | | | | | |
| 魏偉峰博士 | 4/4 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | | 1/2 |
| 趙宇紅教授 | 3/4 | 2/2 | 1/1 | 1/1 | | 1/2 |
| 何小鋒教授 | 4/4 | 2/2 | - | - | 0/1 | 0/2 |

主席兼行政總裁

唐軍先生為董事會主席，而鍾北辰先生為本公司行政總裁。董事會主席負責本集團營運之整體策略發展，而行政總裁主要負責本集團之整體管理。

非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司之任期為自委任日期起計三年，惟須遵守本公司組織章程細則項下的董事輪值退任條文。

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

董事會(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。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，所有董事已參與持續專業發展，包括出席由本公司安排的外部法律顧問就企業管治常規、香港相關法規以及董事責任之講座，及外部審計師就環境、社會及管治報告，以及風險管理和內部監控之培訓，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。

公司秘書

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

根據上市規則第3.29條，於截至二零一五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。

董事委員會

(a) 審核委員會(「審核委員會」)

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

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，審核委員會曾舉行兩次會議。各委員會成員出席審核委員會會議的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

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」)(續)

審核委員會於截至二零一五年十二月三十一日止十二個月的工作概述如下：

- 在提交予董事會採納及公佈前，審閱本集團截至二零一四年十二月三十一日止九個月之全年業績公告及年報；
- 在提交予董事會採納及公佈前，審閱本集團截至二零一五年六月三十日止六個月之中期業績公告及中期報告；
- 與核數師會晤，討論本集團的會計及核數事宜，並審閱核數師提呈的結果、建議及聲明；
- 檢討本集團的內部監控系統；及
- 檢討本集團會計及財務申報職能員工的資源、資格及經驗是否足夠，以及彼等的培訓計劃。

(b) 薪酬委員會(「薪酬委員會」)

薪酬委員會於二零一二年三月十四日成立，並根據企業管治守則釐定其書面職權範圍。自二零一三年十二月二十一日起，薪酬委員會由三名成員組成，包括兩名獨立非執行董事趙宇紅教授(作為主席)、魏偉峰博士以及一名非執行董事劉曉光先生。於二零一六年二月二十六日，劉曉光先生辭任本公司之薪酬委員會委員，同日，李松平先生獲委任本公司之薪酬委員會委員。

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

截至二零一五年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議。各委員會成員出席薪酬委員會會議的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

薪酬委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討執行董事的現行薪酬政策及架構；
- 檢討非執行及獨立非執行董事的現時薪酬待遇；
- 檢討本集團管理層的現行薪酬政策及架構；
- 就執行董事及本集團的管理層的薪酬待遇向董事會作出推薦建議；及
- 評估執行董事的表現。

董事會(續)**董事委員會(續)****(c) 提名委員會(「提名委員會」)**

提名委員會於二零一二年三月十四日成立，並根據企業管治守則釐定其書面職權範圍。自二零一三年十二月三十一日起，提名委員會由三名成員組成，包括一名執行董事唐軍先生(作為主席)、以及兩名獨立非執行董事魏偉峰博士及趙宇紅教授。

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

董事會已於二零一三年六月採納董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。鑒於現時董事會成員來自不同業務及專業背景，且七位董事會成員中一位為女性，本公司認為董事會擁有均衡之技能、經驗、專長及多元化觀點，以配合本公司業務所需。董事之個人簡介已載於第17至20頁內，並已登載於本公司網站(www.bcjuda.com)。

截至二零一五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」。

提名委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 就董事於本公司應屆股東週年大會上重選向董事會提供意見；
- 評核獨立非執行董事之獨立身分；及
- 檢討董事會的架構、規模及組成。

(d) 戰略委員會(「戰略委員會」)

戰略委員會於二零一三年十二月二十一日成立，其主要職責是對公司長遠發展策略及重大投資決策提供意見。戰略委員會現時由三名成員組成，包括一名非執行董事王灝先生(作為主席)、一名獨立非執行董事何小鋒教授以及一名執行董事鍾北辰先生。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，戰略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」。

戰略委員會於截至二零一五年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 制訂本集團之全年發展目標及主要戰略舉措

企業管治報告

董事會(續)

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，並於截至二零一五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)檢討截至二零一五年十二月三十一日止年度董事之培訓及持續專業發展，以及本公司遵守企業管治守則相關守則條文的合規情況，並於本企業管治報告中作出披露。

問責

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

風險管理及內部控制

風險管理及內部控制是本集團各經營管理環節中的重要環節，公司管理層及董事會高度重視風險管理及內部控制各項工作的組織與落實，並在公司逐步建立起以風險識別、風險評估、風險評價與決策、風險處理為節點的全面風險管理體系，公司專門設立了風險管控部門，最終形成了由董事會(審核委員會)、管理層(各業務部門)、風險管控部組成的三級內部控制職責機制：

- a. 董事會負責為本集團制定風險管理及內部控制的機制，確立本公司的核心價值、戰略規劃及工作指引並通過不同途徑，包括企業資訊化系統、會議、培訓及內部網路等平台，傳達本集團各部門，將風險控制點嵌入業務流程中，由審核委員會定期識別內部監控系統運行的風險，檢討風控管控成效；
- b. 管理層及各業務部門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部門業務層面的工作流程，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；由風險管控部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部門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；
- c. 風險管控部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政策及指引，實現風險管理及內部控制的流程化、制度化和體系化。

風險管理及內部控制(續)

本集團下一步風險管控的重點工作將繼續改進風險管控體系，促進制度、流程、權責建設的落地以及標準化，逐步建立內控巡檢機制，完善管控職責，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。

截至報告日期，風險管控部已聘請獨立內部審計專家公司的風險管理及內部控制進行了評估，評估結論一致認為公司內控不存在重大弱點，並向審核委員會出具了無保留意見的內控報告，表明本公司的風險管理及內部控制系統運作良好。

董事對財務報表之責任

在財務管理部之協助下，董事確認知悉彼等就編製本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度財務報表的責任，並確認本報告所載的財務報表真實公平地反映本集團於回顧期間的業績及事務狀況。董事認為，財務報表乃按照法規及適用會計準則而編製。

核數師薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表經由安永會計師事務所審核，其任期於即將舉行之股東週年大會上屆滿。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提名委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零一六年度核數師。

於回顧期間，已付／應付本公司獨立核數師安永會計師事務所之專業費用載列如下：

| | 人民幣千元 |
|-------|-------|
| 審計服務 | 1,800 |
| 非審計服務 | 280 |

股東權利

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

1. 與股東溝通

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

股東大會為董事會與股東提供溝通渠道。年內，本公司於二零一五年三月二十六日舉行二零一五年股東週年大會，並由行政總裁及審核委員會委員於該股東週年大會回答股東提問。

企業管治報告

股東權利(續)

2. 召開股東特別大會之程序

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

3. 股東提名人選參選本公司董事之程序

本公司亦採納一系列規定股東於股東大會上提呈建議之程序。

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

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

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

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

4. 向董事會查詢之程序

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

5. 本公司章程文件的修訂

年內本公司的章程文件並無任何變動。

投資者關係

本公司網站(www.bcjuda.com)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

致首創鉅大有限公司列位股東

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

我們已審核第38至102頁所載首創鉅大有限公司(「貴公司」)及其附屬公司之綜合財務報表，其中包括於二零一五年十二月三十一日之綜合財務狀況表、截至該日止年度之綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料。

董事就綜合財務報表須承擔之責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及香港公司條例之披露規定編製真實及公平之綜合財務報表，以及落實董事認為編製綜合財務報表所需之內部監控，以使綜合財務報表不存在因欺詐或錯誤而導致之重大錯誤陳述。

核數師之責任

我們的責任是根據我們的審核對此等綜合財務報表提出意見。我們的報告僅向閣下全體作出報告，而不作其他用途。我們不會就本報告之內容向任何其他人士負責或承擔責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈之香港審核準則規定進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行審核，以合理確定綜合財務報表是否不存有重大錯誤陳述。

審核涉及執行情序，以獲取綜合財務報表所載金額及披露資料之審核證據。所選定程序取決於核數師之判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存有重大錯誤陳述之風險。在評估該等風險時，核數師考慮與該公司編製真實及公平之綜合財務報表相關之內部監控，以按情況設計適當之審核程序，但並非對該公司的內部監控效益發表意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否合適及所作出會計估計是否合理，以及評價綜合財務報表之整體列報方式。

我們相信，我們獲得之審核憑證充分及適當地為我們之審核意見提供基礎。

獨立核數師報告

意見

我們認為，綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實公平地反映 貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日之財務狀況以及截至該日止年度 貴公司及其附屬公司之財務表現及現金流量，並已按照香港公司條例之披露要求妥為編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

中環

添美道1號

中信大廈22樓

二零一六年三月十八日

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 人民幣千元 | 截至 十二月三十一日 止九個月 二零一四年 人民幣千元 (經重列) |
|------------------------|----|----------------|--|
| 持續經營業務 | | | |
| 收益 | 5 | 690,246 | — |
| 銷售成本 | | (548,173) | — |
| 毛利 | | 142,073 | — |
| 其他收入及收益 | 5 | 32,349 | — |
| 銷售及分銷開支 | | (21,842) | — |
| 行政開支 | | (23,218) | (35,055) |
| 其他開支 | | (2,197) | — |
| 融資成本 | 7 | (29,472) | (212) |
| 收購附屬公司權益的議價收購收益 | 29 | 259,996 | — |
| 來自持續經營業務的除稅前溢利／(虧損) | 6 | 357,689 | (35,267) |
| 所得稅開支 | 10 | (40,350) | — |
| 來自持續經營業務的年度／期間溢利／(虧損) | | 317,339 | (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) | 11 | 19,465 | (13,556) |
| 年度／期間溢利／(虧損) | | 336,804 | (48,823) |
| 以下人士應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 336,804 | (48,823) |
| 非控股權益 | | — | — |
| | | 336,804 | (48,823) |

綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 人民幣千元 | 截至 十二月三十一日 止九個月 二零一四年 人民幣千元 (經重列) |
|------------------------|----|---------------------|--|
| 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損) | 13 | | |
| 基本： | | | |
| — 年度／期間溢利／(虧損) | | 人民幣 168.40 分 | (人民幣24.41分) |
| — 來自持續經營業務的溢利／(虧損) | | 人民幣 158.67 分 | (人民幣17.63分) |
| — 來自已終止經營業務的溢利／(虧損) | | 人民幣 9.73 分 | (人民幣6.78分) |
| 攤薄： | | | |
| — 年度／期間溢利／(虧損) | | 人民幣 37.60 分 | (人民幣24.41分) |
| — 來自持續經營業務的溢利／(虧損) | | 人民幣 35.43 分 | (人民幣17.63分) |
| — 來自已終止經營業務的溢利／(虧損) | | 人民幣 2.17 分 | (人民幣6.78分) |

綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 人民幣千元 | 截至 十二月三十一日 止九個月 二零一四年 人民幣千元 (經重列) |
|-----------------------------|----|-----------------|--|
| 年度／期間溢利／(虧損) | | 336,804 | (48,823) |
| 其他全面收益／(虧損) | | | |
| 將於其後期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)： | | | |
| 匯兌差額： | | | |
| 換算海外業務 | | - | (3) |
| 綜合損益表項下出售附屬公司權益的收益的重新分類調整 | 30 | (19,465) | - |
| 將於其後期間重新分類至損益的其他全面收益／(虧損)淨額 | | (19,465) | (3) |
| 年度／期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項 | | (19,465) | (3) |
| 年度／期間全面收益／(虧損)總額 | | 317,339 | (48,826) |
| 以下人士應佔： | | | |
| 母公司擁有人 | | 317,339 | (48,826) |
| 非控股權益 | | - | - |
| | | 317,339 | (48,826) |

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一四年 四月一日 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------|----|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 非流動資產 | | | | |
| 物業、廠房及設備 | 14 | 1,216 | 35 | 58,673 |
| 投資物業 | 15 | 604,255 | – | – |
| 預付土地款項 | | – | – | 1,451 |
| 收購物業、廠房及設備的預付款項 | | – | – | 18,500 |
| 非流動資產總額 | | 605,471 | 35 | 78,624 |
| 流動資產 | | | | |
| 存貨 | 16 | 2,535,503 | – | 53,052 |
| 應收貿易賬款 | 17 | – | – | 7,366 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 18 | 83,806 | 177 | 22,665 |
| 預付稅項 | 19 | 60,759 | – | – |
| 已抵押存款 | | – | – | 24,670 |
| 受限制現金 | 20 | 201,125 | – | – |
| 現金及現金等值物 | 20 | 1,637,356 | 145,707 | 19,192 |
| 分類為持作出售的出售組別的資產 | 30 | – | 189,662 | – |
| 流動資產總額 | | 4,518,549 | 145,884 | 126,945 |
| 流動負債 | | | | |
| 應付貿易賬款 | 21 | 942,368 | – | 190 |
| 其他應付款項及應計費用 | 22 | 697,063 | 171,209 | 6,424 |
| 應付稅項 | 19 | 72,977 | – | 3,915 |
| 計息銀行借貸 | 23 | – | 12,070 | 40,000 |
| 直接與分類為持作出售的資產相關的負債 | 30 | – | 46,088 | – |
| 流動負債總額 | | 1,712,408 | 183,279 | 50,529 |
| 流動資產淨值 | | 2,806,141 | 106,179 | 76,416 |
| 總資產減流動負債 | | 3,411,612 | 106,214 | 155,040 |

綜合財務狀況表

二零一五年十二月三十一日

| | 附註 | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一四年 四月一日 人民幣千元 (經重列) |
|------------|----|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| 總資產減流動負債 | | 3,411,612 | 106,214 | 155,040 |
| 非流動負債 | | | | |
| 已擔保票據 | 24 | 1,292,919 | - | - |
| 遞延稅項負債 | 25 | 132,742 | - | - |
| 非流動負債總額 | | 1,425,661 | - | - |
| 資產淨值 | | 1,985,951 | 106,214 | 155,040 |
| 權益 | | | | |
| 母公司擁有人應佔權益 | | | | |
| 股本 | 26 | 7,447 | 1,572 | 1,572 |
| 儲備 | 28 | 1,978,504 | 104,642 | 153,468 |
| | | 1,985,951 | 106,214 | 155,040 |
| 非控股權益 | | - | - | - |
| 總權益 | | 1,985,951 | 106,214 | 155,040 |

唐軍先生
董事

鍾北辰先生
董事

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------|------------|------------|---------|---------|----------|-----------------|-----------|-----------|-----------|
| | 已發行股本 | | | 實繳盈餘 | 法定儲備 | 匯兌儲備 | 保留溢利/ (累計虧損) | 總計 | 非控股 權益 | 權益總額 |
| | 普通股 | 可轉換 優先股 | 股份 溢價賬 | | | | | | | |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 | | | | | | | |
| 於二零一五年一月一日 | | | | | | | | | | |
| 過往呈報 | 1,572 | - | 28,358 | 62,891 | 8,353 | 19,465 | (14,602) | 106,037 | - | 106,037 |
| 共同控制下的業務合併 | - | - | - | 200 | - | - | (23) | 177 | - | 177 |
| 經重列 | 1,572 | - | 28,358 | 63,091 | 8,353 | 19,465 | (14,625) | 106,214 | - | 106,214 |
| 年度溢利 | - | - | - | - | - | - | 336,804 | 336,804 | - | 336,804 |
| 年度其他全面收益： | | | | | | | | | | |
| 綜合損益表項下出售 附屬公司權益的 收益的重新分類調整 | - | - | - | - | - | (19,465) | - | (19,465) | - | (19,465) |
| 年度全面收益總額 | - | - | - | - | - | (19,465) | 336,804 | 317,339 | - | 317,339 |
| 發行可轉換優先股 (附註27) | - | 5,875 | 1,556,817 | - | - | - | - | 1,562,692 | - | 1,562,692 |
| 共同控制下的業務合併 (附註29) | - | - | - | (294) | - | - | - | (294) | - | (294) |
| 出售附屬公司 | - | - | - | - | (8,353) | - | 8,353 | - | - | - |
| 於二零一五年十二月三十一日 | 1,572 | 5,875 | 1,585,175* | 62,797* | -* | -* | 330,532* | 1,985,951 | - | 1,985,951 |

* 該等儲備賬包括綜合財務狀況表中的綜合儲備人民幣1,978,504,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣104,642,000元(經重列))。

綜合權益變動表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 母公司擁有人應佔 | | | | | | | | 非控股權益 人民幣千元 | 權益總額 人民幣千元 |
|------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|-------------|---|----------------|---------------|
| | 已發行股本 | | 實繳盈餘 人民幣千元 | 法定儲備 人民幣千元 | 匯兌儲備 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 | | | |
| | — 普通股 人民幣千元 | 股份溢價賬 人民幣千元 | | | | | | | | |
| 於二零一四年四月一日 | | | | | | | | | | |
| 過往呈報 | 1,572 | 28,358 | 62,891 | 8,353 | 19,468 | 34,196 | 154,838 | - | 154,838 | |
| 共同控制下的業務合併 | - | - | 200 | - | - | 2 | 202 | - | 202 | |
| 經重列 | 1,572 | 28,358 | 63,091 | 8,353 | 19,468 | 34,198 | 155,040 | - | 155,040 | |
| 期內虧損(經重列) | - | - | - | - | - | (48,823) | (48,823) | - | (48,823) | |
| 期內其他全面收益(經重列)： | | | | | | | | | | |
| 換算海外業務的匯兌差額 | - | - | - | - | (3) | - | (3) | - | (3) | |
| 期內全面收益總額(經重列) | - | - | - | - | (3) | (48,823) | (48,826) | - | (48,826) | |
| 於二零一四年十二月三十一日 (經重列) | 1,572 | 28,358* | 63,091* | 8,353* | 19,465* | (14,625)* | 106,214 | - | 106,214 | |

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 人民幣千元 | 截至 十二月三十一日 止九個月 二零一四年 人民幣千元 (經重列) |
|----------------------------------|----|------------------|--|
| 經營活動所得現金流量 | | | |
| 除稅前溢利／(虧損)： | | | |
| 來自持續經營業務 | | 357,689 | (35,267) |
| 來自已終止經營業務 | | 19,465 | (13,556) |
| 就以下各項作出調整： | | | |
| 融資成本 | | 29,472 | 2,182 |
| 利息收入 | | (22,640) | (235) |
| 折舊 | 14 | 105 | 2,848 |
| 預付土地款項攤銷 | | - | 34 |
| 出售附屬公司的收益 | 11 | (19,465) | - |
| 收購附屬公司權益的議價收購收益 | 6 | (259,996) | - |
| 重新計量至分類為持作出售的出售組別資產的 公平值確認的虧損 | | - | 5,791 |
| | | 104,630 | (38,203) |
| 存貨(增加)／減少 | | (453,910) | 8,334 |
| 應收貿易賬款減少 | | - | 2,391 |
| 預付款項、按金及其他應收款項(增加)／減少 | | (8,394) | 13,599 |
| 應付貿易賬款增加／(減少) | | 526,948 | (15) |
| 其他應付款項及應計費用(減少)／增加 | | (243,483) | 23,921 |
| 受限制現金增加 | | (191,578) | - |
| 匯率變動的影響，淨值 | | (8,386) | - |
| 經營業務所得現金 | | (274,173) | 10,027 |
| 已付中國企業所得稅 | | (24,765) | (800) |
| 已付中國土地增值稅 | | (23,338) | - |
| 經營活動(所用)／所得現金流量淨額 | | (322,276) | 9,227 |

綜合現金流量表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

| | 附註 | 二零一五年 人民幣千元 | 截至 十二月三十一日 止九個月 二零一四年 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------------|----|------------------|--|
| 投資活動所得現金流量 | | | |
| 已收利息 | | 22,640 | 235 |
| 購買物業、廠房及設備 | | (1,068) | (108) |
| 添置投資物業 | | (394,801) | - |
| 委託予關連方之資金 | 34 | (2,634,000) | - |
| 從關連方撥回之資金 | 34 | 2,634,000 | - |
| 已抵押存款減少 | | 10,000 | - |
| 出售附屬公司預收款 | 30 | - | 143,574 |
| 共同控制下的業務合併 | 29 | (294) | - |
| 收購附屬公司權益 | 29 | 71,785 | - |
| 出售附屬公司 | 30 | (36,381) | - |
| 投資活動(所用)／所得現金流量淨額 | | (328,119) | 143,701 |
| 融資活動所得現金流量 | | | |
| 發行可轉換優先股所得款項 | | 1,562,692 | - |
| 新增銀行貸款 | | 4,004 | 12,063 |
| 發行已擔保票據所得款項 | | 1,291,940 | - |
| 償還銀行貸款 | | (182,074) | - |
| 已付利息 | | (9,105) | (2,182) |
| 已付股息 | | (572,078) | - |
| 融資活動所得現金流量淨額 | | 2,095,379 | 9,881 |
| 現金及現金等價物增加淨額 | | 1,444,984 | 162,809 |
| 年初／期初現金及現金等價物 | | 182,088 | 19,192 |
| 匯率變動的影響，淨值 | | 10,284 | 87 |
| 年末／期末現金及現金等價物 | | 1,637,356 | 182,088 |
| 現金及現金等價物結餘的分析 | | | |
| 現金及銀行結餘 | 20 | 793,640 | 145,707 |
| 取得時原有到期日少於三個月的未予抵押定期存款 | 20 | 843,716 | - |
| 財務狀況表所示的現金及現金等價物 | 20 | 1,637,356 | 145,707 |
| 已終止經營業務應佔現金及短期存款 | 30 | - | 36,381 |
| 現金流量表所示的現金及現金等價物 | | 1,637,356 | 182,088 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

1. 公司及集團資料

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

誠如本公司所發出日期為二零一五年一月二十二日之公告所述，本公司已完成出售化學業務及收購房地產公司西安首創新開置業有限公司(「新開」)。完成後，本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)將不再從事化學業務，並將其主要業務轉變為奧特萊斯綜合體物業及商用物業開發及營運。

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

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註冊的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

附屬公司資料

本公司主要附屬公司詳情如下：

| 名稱 | 註冊成立/ 登記及業務 之地點 | 已發行普通股/ 註冊股本 | 本公司應佔權益 | | 主營活動 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------|---------|-----|------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 發盛有限公司 | 英屬處女群島 | 1美元 | - | 100 | 投資控股 |
| 深廣發展有限公司 | 香港 | 1港元 | - | 100 | 投資控股 |
| Rosy Capital Global Limited(「Rosy」) | 英屬處女群島 | 1美元 | 100 | - | 投資控股 |
| 首創鉅大投資有限公司 | 香港 | 1港元 | - | 100 | 投資控股 |

1. 公司及集團資料(續)

附屬公司資料(續)

本公司主要附屬公司詳情如下：(續)

| 名稱 | 註冊成立/ 登記及業務 之地點 | 已發行普通股/ 註冊股本 | 本公司應佔權益 | | 主營活動 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------|---------|-----|----------------|
| | | | 直接 | 間接 | |
| 首創鉅大奧萊投資有限公司 | 香港 | 1港元 | - | 100 | 投資控股 |
| 北京錦富龍鼎投資管理有限公司 (「錦富龍鼎」) | 中國 | 人民幣100,000元 | - | 100 | 投資控股 |
| 北京萬安錦富投資管理有限公司 (「萬安錦富」) | 中國 | 人民幣100,000元 | - | 100 | 投資控股 |
| 南昌首信創盛置業有限公司 | 中國 | 人民幣145,500,000元 | - | 100 | 投資物業及 房地產物業 |
| 江西首創奧特萊斯有限公司 | 中國 | 人民幣313,500,000元 | - | 100 | 投資物業 |
| 杭州首創奧特萊斯置業有限公司 | 中國 | 人民幣335,000,000元 | - | 100 | 投資物業 |
| 武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司 | 中國 | 人民幣208,000,000元 | - | 99 | 投資物業 |
| 西安首創新開置業有限公司 | 中國 | 165,000,000美元 | - | 100 | 房地產物業 |

於二零一五年一月二十二日，本集團完成自僑恩有限公司(「僑恩」)收購新開100%股權。

於本年度，本集團向本公司同系附屬公司收購錦富龍鼎及萬安錦富。

該收購事項的進一步詳情載於財務報表附註29。

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

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.1 編製基準

此等財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(當中包括所有香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港公司條例，採用歷史成本慣例編製。持作出售之出售組別乃按其賬面值及公平值減出售成本兩者的之較低者入賬(誠如附註2.4所進一步說明)。此等財務報表以人民幣(「人民幣」)呈報，所有金額均約整至最接近千元，惟另有註明者除外。

變更功能貨幣

本公司及其於香港及海外註冊成立的附屬公司於過往年度均以港元(「港元」)為其功能貨幣。由於本公司董事認為，更改後的功能貨幣可與首創置業的功能及呈列貨幣以及截至二零一四年十二月三十一日止九個月年度財務報表附註2.1所披露自二零一四年十二月三十一日起更改呈列貨幣一事一致，故此自二零一五年一月一日起所有香港及海外公司的功能貨幣均已由港元更改為人民幣。

合併基準

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務報表。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，本集團考慮一切相關事實和情況以評估其是否對投資對象擁有權力，當中包括：

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

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

2.1 編製基準(續)

合併基準(續)

收購共同控制下附屬公司乃採用合併會計法入賬。合併會計法涉及收納合併實體或業務(當中共同控制合併已發生)的財務報表項目，猶如彼等自合併實體或業務首次受控股方所控制日期起已被合併。合併實體或業務之資產淨值乃從控股方的角度採用現有賬面值予以合併。並無就商譽或收購方於收購對象的可識別資產、負債及或然負債的公平淨值權益超出於共同控制合併時投資成本確認任何款項。綜合損益表包括各合併實體或業務自最早呈列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。

損益及其他全面收入的各組成部分乃歸屬於本集團母公司擁有人及非控股權益，即使此舉引致非控股權益結餘為負數。所有集團內公司間的資產及負債、權益、收入、開支及本集團成員公司間交易相關的現金流量均於綜合賬目時全數抵銷。

倘有事實及情況顯示以下附屬公司出現會計政策所述三項控制元素中一項或多項元素的變動，本集團會重新評估其是否對投資對象擁有控制權。附屬公司的所有權權益出現變動(並無失去控制權情況下)作為一項權益交易入賬。

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)計入權益的累計匯兌差額；並確認(i)已收代價之公平值；(ii)任何保留投資之公平值；及(iii)其因而產生計入損益的盈餘或虧損。先前已於其他全面收益確認的本集團應佔部分，按假設本集團已直接出售相關資產或負債的情況下須採用的相同基準，在適當的情況下重新分類至損益或保留溢利。

2.2 會計政策及披露的變動

本集團已於本年度的財務報表首次採納下列經修訂準則。

香港會計準則第19號(修訂本)定額福利計劃：僱員供款
二零一零年至二零一二年週期的年度改進
二零一一年至二零一三年週期的年度改進

各項修訂的性質及影響如下所述：

- (a) 香港會計準則第19號(修訂本)適用於來自於僱員或第三方的供款，以界定福利計劃。該修訂本簡化獨立於僱員服務年限供款的會計處理，如：僱員供款根據工資的固定比例計算。如果供款金額獨立於服務年限，實體可以將該供款作為服務成本的抵減項，並於有關服務提供期間確認。由於本集團並無界定福利計劃，故該修訂對本集團並無影響。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.2 會計政策及披露的變動(續)

(b) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一零年至二零一二年週期的年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。於本年度生效的該等修訂詳情如下：

- 香港財務報告準則第8號經營分部：釐清實體於應用香港財務報告準則第8號內的綜合標準時必須披露管理層作出的判斷，包括所綜合經營分部的概況以及用於評估分部是否類似時的經濟特徵。該等修訂亦釐清分部資產與總資產的對賬僅在該對賬報告予最高營運決策者的情況下方須披露。該修訂對本集團並無影響。
- 香港會計準則第16號物業、廠房及設備及香港會計準則第38號無形資產：釐清物業、廠房及設備以及無形資產的重估項目的賬面總額及累計折舊或攤銷的處理方法。由於本集團並無於計量該等資產時應用重估模式，故該修訂對本集團並無影響。
- 香港會計準則第24號相關人士披露：釐清管理實體(即提供主要管理人員服務的實體)為相關人士，須遵守相關人士披露規定。此外，使用管理實體的實體須披露就管理服務產生的開支。由於本集團並無自其他實體獲得任何管理服務，故該修訂對本集團並無影響。

(c) 於二零一四年一月頒佈的香港財務報告準則二零一一年至二零一三年週期的年度改進載列多項香港財務報告準則的修訂。於本年度生效的該等修訂的詳情如下：

- 香港財務報告準則第3號業務合併：釐清合營安排(惟並非合營公司)不屬於香港財務報告準則第3號範圍內，而範圍豁免情況僅適用於合營安排本身財務報表中的會計處理。該修訂預期將予以應用。由於本公司並非合營安排且本集團並無於年內組成任何合營安排，故該修訂對本集團並無影響。
- 香港財務報告準則第13號公平值計量：釐清香港財務報告準則第13號的組合豁免不僅可應用於金融資產及金融負債，亦可應用於香港財務報告準則第9號或香港會計準則第39號(視乎適用情況而定)範圍內的其他合約。該修訂預期將自香港財務報告準則第13號初次應用的年度期間開始時起予以應用。由於本集團並無應用香港財務報告準則第13號的組合豁免，故該修訂對本集團並無影響。
- 香港會計準則第40號投資物業：釐清使用香港財務報告準則第3號以釐定交易為購買資產或業務合併，而非使用將投資物業與自用物業加以區分的香港會計準則第40號的配套服務說明作釐定。該修訂預期將應用於購置投資物業。由於年內收購的投資物業並非業務合併，故該修訂並不適用於本集團且對本集團並無影響。

此外，本公司已於本財政年度採納由香港聯交所公佈的上市規則中參照香港《公司條例》(第622章)有關披露財務資料的修訂。其主要影響財務報表中若干資料的呈報及披露。

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則

本集團並未於該等財務報表中應用以下已頒布但尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

| | |
|--|-------------------------------------|
| 香港財務報告準則第9號 | 金融工具 ² |
| 香港財務報告準則10號及香港會計準則第28號 (修訂本)(二零一一年) | 投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資 ¹ |
| 香港財務報告準則第10號、 香港財務報告準則第12號及 香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年) | 投資實體：應用綜合豁免 ¹ |
| 香港財務報告準則第11號(修訂本) | 收購合營業務權益的會計方法 ¹ |
| 香港財務報告準則第14號 | 規管遞延賬目 ³ |
| 香港財務報告準則第15號 | 客戶合約收益 ² |
| 香港會計準則第1號(修訂本) | 披露措施 ¹ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第38號(修訂本) | 澄清折舊及攤銷的可接受方法 ¹ |
| 香港會計準則第16號及 香港會計準則第41號(修訂本) | 農業：生產性植物 ¹ |
| 香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年) | 獨立財務報表之權益法 ¹ |
| 二零一二年至二零一四年週期之年度改進 | 多項香港財務報告準則(修訂本) ¹ |

¹ 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於首次採納香港財務報告準則的實體在二零一六年一月一日或之後開始的年度財務報表生效，因此不適用於本集團

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下：

於二零一四年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第9號的最終版本，將金融工具項目的所有階段集於一起以代替香港會計準則第39號及香港財務報告準則第9號的全部先前版本。該準則引入分類及計量、減值及對沖會計處理的新規定。本集團預期自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號。本集團目前正評估該準則之影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)(二零一一年)針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(二零一一年)之間有關投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資兩者規定的不一致性。該等修訂規定，當投資者與其聯營或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務的資產時，由該交易產生的收益或虧損於該投資者的損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營或合營公司的權益為限。該等修訂預期將予以應用。本集團預期自二零一六年一月一日起採納該等修訂。

香港財務報告準則第11號(修訂本)規定共同經營(其中共同經營的活動構成一項業務)權益的收購方必須應用香港財務報告準則第3號內業務合併的相關原則。該等修訂亦釐清於共同經營中先前所持有的權益於收購相同共同經營中的額外權益而共同控制權獲保留時不得重新計量。此外，香港財務報告準則第11號已增加一項範圍豁免，訂明當共享共同控制權的各方(包括呈報實體)處於同一最終控制方的共同控制之下時，該等修訂不適用。該等修訂適用於收購共同經營的初始權益以及收購相同共同經營中的任何額外權益。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後，將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.3 已頒布但尚未生效的香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第15號建立一個新的五步模式，以計量自客戶合約產生的收益。根據香港財務報告準則第15號，收益按能反映實體預期就交換向客戶轉讓貨物或服務而有權獲得的代價金額確認。香港財務報告準則第15號的原則為計量及確認收益提供更加結構化的方法。該準則亦引入廣泛的定性及定量披露規定，包括分拆收益總額，關於履行責任、不同期間的合約資產及負債賬目結餘的變動以及主要判斷及估計的資料。該準則將取代香港財務報告準則項下所有現時收益確認的規定。於二零一五年九月，香港會計師公會頒佈香港財務報告準則第15號的一項修訂，將香港財務報告準則第15號的強制生效日期延遲一年至二零一八年一月一日。本集團預期於二零一八年一月一日採納香港財務報告準則第15號，目前正評估採納香港財務報告準則第15號的影響。

香港會計準則第1號(修訂本)載有對財務報表的呈報及披露範疇內具針對性的改善方法。該等修訂厘清：

- (i) 香港會計準則第1號內的重大規定；
- (ii) 損益表及財務狀況表內的特定項目可予細分；
- (iii) 實體可靈活排列財務報表附註的次序；及
- (iv) 使用權益法入賬的分佔聯營公司及合營公司的其他全面收益必須作為單獨項目匯總呈列，並且在將會或不會其後重新分類至損益的該等項目之中歸類。

此外，該等修訂釐清於財務狀況表及損益表內呈列額外小計時適用的規定。本集團預期於二零一六年一月一日起採納該等修訂。該等修訂預期不會對本集團的財務報表產生任何重大影響。

香港會計準則第16號及香港會計準則第38號(修訂本)澄清香港會計準則第16號及香港會計準則第38號中的原則，即收益反映自經營業務(該資產為其一部分)產生的經濟利益而非通過使用資產消耗的經濟利益的模式。因此，收益法不得用於折舊物業、廠房及設備，並且僅在非常有限的情況下可用於攤銷無形資產。該等修訂預期將予以應用。該等修訂預期於二零一六年一月一日採納後將不會對本集團的財務狀況或表現產生任何影響，因本集團並未使用收益法計算其非流動資產的折舊。

2.4 重大會計政策概要

業務合併及商譽

非共同控制業務合併採用收購法入賬。轉撥的代價按收購日期的公平值計量，為本集團轉撥的資產、本集團承擔的對收購對象前擁有人的負債及本集團於交換收購對象的控制權所發行的股權於收購日期的公平值總和。對於每項業務合併，本集團可選擇按公平值或分佔收購對象可識別資產淨值於清盤時計量屬現時擁有權權益及讓持有人有權按比例分佔資產淨值的收購對象的非控股權益。非控股權益的所有其他組成部分以公平值計量。收購相關費用於發生時列作開支。

本集團在收購一項業務時，會依據約定條款、收購日期的經濟狀況及其他有關條件來評估收購對象金融資產和負債，並進行適當分類或指定，包括將嵌入式衍生工具與收購對象的主合約分開。

當業務合併分階段實現，過往持有的股權權益須按於收購日期的公平值重新計量，而由此產生的收益或虧損須於損益中確認。

收購方將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價按公平值計量，公平值變動則於損益確認。分類為權益或然代價毋須重新計量，後續結算於權益中入賬。

商譽按成本進行初步計量，即已轉讓代價、非控股權益的確認金額及本集團先前所持於被收購對象股權權益公平值總額超出所收購可識別資產淨值及所承擔負債的差額。倘此代價及其他項目總和低於所收購資產淨值公平值，則於重新評估後的差額會於損益確認為議價收購的收益。

初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年就減值進行檢討，倘有事件或情況變化顯示賬面值可能出現減值跡象，則進行更為頻密的檢討。本集團會對十二月三十一日的商譽進行年度減值測試。就減值測試而言，業務合併中購入的商譽由收購日期起，被分配到預期將從合併的協同效應中受益的本集團各現金產生單位（或現金產生單位組別），不論本集團的其他資產或負債是否被分配至該等單位或單位組別。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

業務合併及商譽(續)

減值按對與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)可收回金額進行的評估釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於其賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損不會於隨後期間撥回。

當商譽被分配到現金產生單位(或現金產生單位組別)而該單位的某部分業務被出售，則於釐定出售業務的收益或虧損時，與出售業務相關的商譽將包括在該業務的賬面值內。在此等情況下出售的商譽將以出售業務和保留的現金產生單位部分相對價值為基礎作計量。

公平值計量

公平值為在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所收取的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場，或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量乃經計及一名市場參與者透過使用其資產的最高及最佳用途或透過將資產出售予將使用其最高及最佳用途的另一名市場參與者而能夠產生經濟利益的能力。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

於財務報表中計量或披露公平值的所有資產及負債，乃按對整體公平值計量而言屬重大的最低層輸入數據分類至下述的公平值層次：

- 第一層 – 根據相同資產或負債於活躍市場的報價(未經調整)
- 第二層 – 根據採用對公平值計量構成重大影響的直接或間接可觀察最低層輸入數據的估值方法
- 第三層 – 根據採用對公平值計量構成重大影響的不可觀察最低層輸入數據的估值方法

就按經常性基準於財務報表確認的資產及負債而言，本集團於各報告期末透過重新評估分類釐定是否有任何轉撥已於各層之間發生(基於最低層輸入數據對整體公平值計量構成重大影響)。

2.4 重大會計政策概要(續)

非金融資產減值

倘出現減值跡象或需對一項資產(存貨、工程合約資產、金融資產、投資物業及非流動資產／分類為持作出售的出售組別除外)進行年度減值測試時，則需估計該資產的可收回金額。一項資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值及其公平值減出售成本兩者之中的較高者，並就個別資產釐定，惟該項資產大致上並非獨立於其他資產或組別資產而產生現金流入除外，在此情況下，需確定該資產所屬現金產生單位的可收回金額。

減值虧損僅在資產的賬面值超過其可收回金額時確認。於評估使用價值時，會使用可反映目前市場對款額時間價值的評估及該資產特定風險評估的稅前折現率，將估計日後現金流量折現至現值。減值虧損在符合減值資產功能的開支類別中的產生期間於損益內扣除。

於各報告期末均會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損可能不再存在或已減少。如有任何此等跡象，則估計可收回金額。資產(商譽除外)先前確認的減值虧損僅在用以釐定該項資產的可收回金額估計有變動時撥回，但撥回金額不得高於若以往年度並無為該資產確認減值虧損而應確定的賬面值(已扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於產生期間計入損益。

關連方

下列任何一方被視為本集團的關連方：

- (a) 該方為某人士或某人士的直系親屬，且該人士
 - (i) 對本集團具有控制權或共同控制權；
 - (ii) 對本集團具有重大影響力；或
 - (iii) 為本集團或其母公司的其中一名主要管理人員；或
- (b) 該方乃以下任何條件適用的實體：
 - (i) 該實體及本集團為同一集團的成員；
 - (ii) 該實體為其他實體(或其他實體的母公司、附屬公司或同系附屬公司)的聯營公司或合資企業；

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

關連方(續)

(b) 該方乃以下任何條件適用的實體：(續)

- (iii) 該實體及本集團為同一第三方的合資企業；
- (iv) 該實體乃第三方的合資企業，而另一實體為第三方實體的聯營公司；
- (v) 該實體為本集團或本集團有關實體為僱員福利設立的退休福利計劃；
- (vi) 該實體受(a)所指人士控制或共同控制；
- (vii) (a)(i)所述的人士對該實體具有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的其中一名主要管理人員；及
- (viii) 該實體或集團任何成員公司為向本集團或本集團母公司提供主要管理人員服務之部分。

物業、廠房及設備及折舊

物業、廠房及設備(進行中的工程除外)乃按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。當一項物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為組成分類為持作出售的出售組別一部分時，其毋須折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬，其詳情載於「持作出售的非流動資產及出售組別」會計政策內。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按該資產的賬面值資本化為重置資產。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率如下：

| | |
|----------|------------------------|
| 樓宇 | 2.3% |
| 廠房及機器 | 4.75%至19% |
| 傢俬、裝置及設備 | 19%至33 $\frac{1}{3}$ % |
| 汽車 | 9.5%至20% |

2.4 重大會計政策概要(續)

物業、廠房及設備及折舊(續)

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

一項物業、廠房及設備(包括已初步確認的重大部分)於出售或預計其使用或出售不再產生經濟利益時，將不獲確認。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，即有關資產之出售所得款項淨額與賬面值之差額。

投資物業

投資物業乃於土地及樓宇持有的權益(包括根據某一物業的經營租賃以其他方式符合投資物業定義的租賃權益)，用以賺取租金收入及／或資本增值，而非用於產品或服務的生產或供應或行政用途；或於日常業務營運中銷售。該等物業初步按成本(包括交易成本)計量。初步確認後，投資物業以公平值列賬，於報告期末反映市場狀況。

按投資物業公平值變動產生的收益及虧損於其產生年度的損益表中入賬。

因投資物業報廢或出售而產生的任何收益及虧損於報廢或出售年度的損益表中確認。

由投資物業轉為自用物業或存貨時，該物業其後會計的認定成本為改變用途當日的公平值。如本集團的自用物業轉為投資物業，本集團直至改變用途當日前會根據「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策把該物業入賬，而物業於當日的賬面值與公平值的任何差額則根據上述「物業、廠房及設備及折舊」所述的政策列作重估。由存貨轉為投資物業時，該物業於當日的賬面值與先前的公平值的任何差額於損益表中確認。

就在建投資物業(包括本集團首次取得的在建投資物業)而言，倘其公平值無法可靠確定，惟預期該物業竣工後的公平價能夠持續可靠取得者，則該物業按成本計量，直至其工程完成當日或其公平值能可靠計量當日(以較早者為準)為止。

就按成本計量的在建投資物業而言，土地使用權乃使用估計可使用年期及淨殘值率攤銷，並將攤銷金額進行資本化。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

持作出售的非流動資產及出售組別

倘非流動資產及出售組別的賬面值將主要透過銷售交易而非持續使用收回，則分類為持作出售。在此情況下，資產或出售組別須可按現況即時出售，惟須符合出售該等資產或出售組別的慣常條款且出售機會甚高。無論出售後本集團有否保留所持前附屬公司的非控股權益，所有分類為出售組別的附屬公司的資產及負債均重新分類為持作出售。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)按賬面值與公平值減銷售成本的較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備與無形資產不予折舊或攤銷。

經營租賃

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

根據經營租賃的預付土地租賃付款初步按成本列賬，其後按租賃期以直線法確認。

投資及其他金融資產

初步確認及計量

於初步確認時，金融資產可分類為按公平值計入損益的金融資產、貸款及應收款項以及可供出售金融投資，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(如適用)。金融資產於初步確認時按公平值加收購金融資產時產生的交易成本計量(按公平值計入損益的金融資產除外)。

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

2.4 重大會計政策概要(續)

投資及其他金融資產(續)

期後計量

金融資產的期後計量取決於以下分類：

貸款及應收款項

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

終止確認金融資產

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

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

倘本集團已轉讓其收取資產所得現金流量的權利或已訂立轉遞安排，則本集團會評估其是否保留該項資產擁有權的風險及回報以及保留程度。但如無轉讓或保留該項資產的絕大部分風險及回報，且並無轉讓該項資產的控制權，本集團繼續確認其持續涉及的已轉讓資產。在該情況下，本集團亦確認相關負債。已轉讓資產及相關負債乃按反映本集團保留的權利及義務為基準計量。

持續參與的形式乃就已轉讓資產作出保證，並以該項資產的原賬面值及本集團或須償還的代價數額上限(以較低者為準)計算。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

金融資產減值

本集團於各報告期末評估是否存在任何客觀蹟象顯示一項或一組金融資產出現減值。倘於初步確認一項或一組金融資產後發生一項或多項事件對該項或該組金融資產的估計未來現金流量所造成的影響乃能夠可靠地估計，則出現減值。減值蹟象可包括一名或一群債務人正面臨重大財務困難、違約或未能償還利息或本金、彼等有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察得到的數據顯示估計未來現金流量出現可計量的減少，例如欠款數目改變或出現與違約相關的經濟狀況變化。

按攤銷成本列賬的金融資產

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

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

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

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

2.4 重大會計政策概要(續)

金融負債

初步確認及計量

金融負債於初步確認時分類為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸，或指定於有效對沖中作對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初步按公平值確認，倘屬貸款或借貸，則減去直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及其他應付款項以及計息銀行及其他借貸。

期後計量

金融負債按不同類別作期後計量如下：

貸款及借貸

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

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

終止確認金融負債

當負債項下的義務已被解除、取消或期滿，則終止確認金融負債。

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

抵銷金融工具

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

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

發展中物業

發展中物業擬於落成後待售。發展中物業按成本與可變現淨值的較低者列賬，成本包括土地成本、建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內與有關物業直接相關的其他成本。可變現淨值乃經參考管理層根據現行市況的估計減銷售物業產生的成本。

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

待售已落成物業

待售已落成物業是以其成本與可變現淨值的較低者列賬。

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

現金及現金等價物

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

就綜合財務狀況表而言，現金及現金等價物包括在使用上不受限制的手頭現金及銀行現金(包括定期存款及等同現金資產)。

撥備

倘因為過去事件導致目前存在責任(法律或推斷責任)，且日後很可能須撥出資源解除有關責任，則確認撥備，條件為對有關責任涉及的金額可以作出可靠的估計。

倘折現帶來重大影響，確認為撥備的金額乃為預期日後解除有關責任所須的開支於報告期末的現值。隨著時間過去而產生的經折現現值所增加的數額會計入損益表中的融資成本。

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅

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

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

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

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

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

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

- 因有關可扣減暫時性差額的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易(非為業務合併)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、聯營公司及合資企業的投資所產生的可扣減暫時性差額而言，遞延稅項資產僅於暫時性差額於可預見的將來可能撥回，而且具有應課稅溢利用以抵銷暫時性差額時，方會予以確認。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

2.4 重大會計政策概要(續)

所得稅(續)

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

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

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

收益確認

收益於經濟利益很可能流入本集團且能夠可靠計量時按以下基準確認：

- (a) 出售已落成物業，在所有權的重大風險和回報轉歸買家，即於相關物業工程竣工並將該等物業已交付買家，且可合理確定能收取有關應收款項時確認；及
- (b) 租金收入，按時間比例於租賃期確認；及
- (c) 利息收入使用實際利率法按累計基準確認，而實際利率乃用於按金融工具預計年期或較短年期(如適用)將估計未來現金收入準確折現至金融資產賬面淨值的利率。

僱員福利

退休金計劃

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

本集團於中國內地經營的附屬公司的僱員須參與地方市政府經營的中央退休金計劃。該附屬公司須按其薪酬成本的某一百分比向中央退休金計劃作出供款。根據中央退休金計劃的規則，供款於應繳付時自損益表扣除。

2.4 重大會計政策概要(續)

借貸成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要經過一段長時間方可作擬定用途或出售的資產)直接應佔借貸成本撥充資本，作為該等資產成本其中部分。當資產大致上能作擬定用途或出售時，則有關借貸成本終止撥充資本。有關特定借貸的暫時投資所賺取投資收入(有待用於合資格資產的開支)自撥充資本的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括實體就借取資金而產生的利息及其他成本。

股息

末期股息乃於其獲股東於股東大會上批准後方始確認為負債。於過往年度，董事擬派的末期股息會於財務狀況表內的權益中分類為獨立分派或保留溢利，直至彼等獲股東於股東大會上批准為止。香港公司條例(第622章)於本年度實施後，擬派末期股息須於財務報表附註披露。

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。

外幣

該等財務報表乃以人民幣呈報，其亦為本集團的功能貨幣。本集團決定其各自的功能貨幣。本集團實體錄得的外幣交易初步按交易日期適用的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債按各報告期末的功能貨幣匯率換算。因結算或換算貨幣項目而產生的差額於損益表中確認。

以外幣為單位而按歷史成本計量的非貨幣項目按初次交易日的匯率換算。以外幣為單位而按公平值計量的非貨幣項目，按計量公平值當日的匯率換算。換算非貨幣項目而產生的收益或虧損乃與確認該項目的公平值變動而確認的盈虧的處理方法一致(即於其他全面收益或損益中確認公平值盈虧的項目的匯兌差額，亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

3. 重要會計判斷及估計

編製本集團財務報表需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響收入、開支、資產及負債的所呈報金額，以及隨附披露，及或然負債的披露。有關該等假設及估計的未確定性可引致須對未來受影響的資產或負債的賬面值作出重大調整的結果。

判斷

在應用本集團的會計政策時，除該等涉及估計者外，管理層已作出以下對財務報表內確認的金額而言極為關鍵的判斷：

投資物業與自置物業的分類

本集團確定物業是否符合投資物業的資格，並已制訂出作此判斷的準則。投資物業是為賺取租金或資本增值或同時達致兩項目的而持有的物業。因此，本集團考慮物業產生現金流量時是否大致上與本集團持有的其他資產無關。若干物業部分旨在賺取租金或資本增值而持有，而物業內的另一部分旨在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有。倘此等部分可以分開出售(或根據融資租賃分開出租)，本集團會將相關部分分開入賬。如該等部分無法分開出售，則僅會在用於生產或供應貨品或服務或作行政用途而持有的部分並不重要時，相關物業方始列作投資物業。本集團對個別物業作出判斷，決定配套服務對於不符合投資物業資格的物業是否屬重要。

投資物業與存貨的分類

本集團建設的物業可能用於出售，也可能用於賺取租金及／或資本增值。本集團在建造物業的初期根據持有目的將物業劃分為存貨或投資物業。建設過程中，落成後用於出售的物業分類為存貨一開發成本將計入流動資產，而落成後用於賺取租金及／或資本增值的物業劃分為在建的投資物業則計入非流動資產。落成後，用於出售的物業轉入存貨一開發產品，而用於賺取租金及／或資本增值的物業轉入已完工的投資物業。

估計不確定性

下文載述於報告期末所作出有關未來的主要假設及估計不確定性的其他主要來源，並具有須於下個財政年度就資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險。

3. 重要會計判斷及估計(續)

估計不確定性(續)

非金融資產減值(商譽除外)

於各報告期末，本集團評估所有非金融資產是否有任何減值蹟象。當有蹟象表明未必能收回賬面值時，會進行非金融資產減值測試。當資產或現金產生單位的賬面值超過其可收回金額(即其公平值減出售成本與其使用價值兩者中的較高者)時，則存在減值。公平值減出售成本是根據按公平原則進行具有約束力的類似資產出售交易所得的數據或可觀察市場價格減去出售資產的增量成本而計算。當計算使用價值時，管理層需估計預期未來來自資產或現金產生單位的現金流量，同時選擇適當的貼現率計算該等現金流量的現值。

所得稅

本集團須繳付多個地區的所得稅。由於地方稅務局仍未確定有關所得稅的若干事項，故釐定企業所得稅撥備時須基於現行稅法、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。倘該等事項最終的稅務結果與原先入賬的金額不同，則會影響出現差額期間的企業所得稅及稅項撥備。

土地增值稅

本集團須繳納土地增值稅(「土地增值稅」)。土地增值稅的撥備是管理層根據對有關稅收法律及法規要求的理解所作出的最佳估計。實際土地增值稅負債需於土地增值稅清算時由稅務機關釐定。本集團尚未與稅務機關就若干房地產開發項目確定其土地增值稅的清算及納稅方案。最終的土增稅計算結果可能有別於初步入賬的金額，任何差異將會影響實現差異期間的土地增值稅支出及相關撥備金額。

4. 經營分部資料

本集團主要業務包括發展物業和投資物業開發及經營。截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團所有業務均位於及在中國進行，而由於本集團持有的投資物業項目處於發展階段，故本集團所有收益及經營業績均自西安首創國際城物業開發所得。因此，概無按業務及地理位置劃分的分部資料呈列。本集團自外部客戶的收益僅來自其中國業務產生，而本集團絕大部分非流動資產均位於中國。

截至二零一四年十二月三十一日止九個月，本集團所有業務均位於及在中國進行，而本集團所有收益及經營業績均自生產及銷售化學產品所得。本集團來自外部客戶的收益僅來自其中國業務產生，而本集團絕大部分非流動資產均位於中國。

有關主要客戶的資料

概無客戶進行交易所產生的收益佔本集團總收益10%或以上。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

5. 收益、其他收入及收益

收益指於年內銷售所得款項(經扣除營業稅及附加費用)。

來自持續經營業務的收益、其他收入及收益分析如下：

| | 二零一五年 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) |
|-------------|----------------|--|
| 收益 | | |
| 銷售物業 | 690,246 | - |
| 其他收入 | | |
| 銀行利息收入 | 17,851 | - |
| 其他利息收入 | 4,789 | - |
| 租金收入總額 | 458 | - |
| | 23,098 | - |
| 收益 | | |
| 匯兌差額(淨額) | 8,386 | - |
| 其他 | 865 | - |
| | 9,251 | - |
| | 32,349 | - |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

6. 除稅前溢利／(虧損)

本集團來自持續經營業務的除稅前溢利／(虧損)已扣除／(計入)下列各項：

| | 附註 | 二零一五年 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) |
|-----------------------|----|----------------|--|
| 已售物業成本 | | 548,173 | — |
| 折舊 | | 105 | 5 |
| 核數師酬金 | | 1,800 | 1,230 |
| 經營租賃的最低租賃付款 | | 1,864 | — |
| 有關收購新開的開支 | 29 | 942 | 30,720 |
| 僱員福利開支(不包括董事酬金)(附註8)： | | | |
| 工資、薪金及員工福利 | | 746 | 579 |
| 退休計劃供款 | | 70 | 29 |
| | | 816 | 608 |
| 匯兌差額(淨額) | | (8,386) | 2 |
| 銀行利息收入 | | (17,851) | — |
| 其他利息收入 | | (4,789) | — |
| 收購附屬公司權益的議價收購收益 | 29 | (259,996) | — |

7. 融資成本

本集團來自持續經營業務的融資成本分析如下：

| | | 二零一五年 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) |
|-------------------------|--|----------------|--|
| 銀行貸款、透支及其他貸款(包括擔保票據)的利息 | | 38,522 | 212 |
| 減：獲資本化的利息 | | (9,050) | — |
| | | 29,472 | 212 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 董事薪酬

董事於年／期內的薪酬根據上市規則、香港公司條例第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條，以及公司(披露董事利益資料)規例第2部披露如下：

| | 二零一五年 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 |
|------------|----------------|---|
| 袍金 | 600 | 489 |
| 其他薪酬： | | |
| 薪金、津貼及實物利益 | 2,531 | — |
| 與表現相關的花紅 | 888 | — |
| 退休金計劃供款 | 75 | — |
| | 3,494 | — |
| | 4,094 | 489 |

(a) 獨立非執行董事

於年／期內已付獨立非執行董事的袍金如下：

| | 二零一五年 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 |
|-------|----------------|---|
| 魏偉峰博士 | 200 | 163 |
| 趙宇紅教授 | 200 | 163 |
| 何小鋒教授 | 200 | 163 |
| | 600 | 489 |

年內概無任何其他應付獨立非執行董事薪酬(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：無)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

8. 董事薪酬(續)

(b) 執行董事及非執行董事

| | 袍金 人民幣千元 | 薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元 | 與表現相關 的花紅 人民幣千元 | 以股本結算的 購股權開支 人民幣千元 | 退休金計劃 供款 人民幣千元 | 薪酬總額 人民幣千元 |
|--------------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|---------------|
| 二零一五年 | | | | | | |
| <i>執行董事：</i> | | | | | | |
| 唐軍先生 | - | - | - | - | - | - |
| 鍾北辰先生 | - | 2,531 | 888 | - | 75 | 3,494 |
| | - | 2,531 | 888 | - | 75 | 3,494 |
| <i>非執行董事：</i> | | | | | | |
| 王灝先生 | - | - | - | - | - | - |
| 劉曉光先生 | - | - | - | - | - | - |
| | - | 2,531 | 888 | - | 75 | 3,494 |
| 截至二零一四年 十二月三十一日止九個月 | | | | | | |
| <i>執行董事：</i> | | | | | | |
| 唐軍先生 | - | - | - | - | - | - |
| 鍾北辰先生 | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - |
| <i>非執行董事：</i> | | | | | | |
| 王灝先生 | - | - | - | - | - | - |
| 劉曉光先生 | - | - | - | - | - | - |
| | - | - | - | - | - | - |

年內概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：無)。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

9. 五名最高薪僱員

年內五名最高薪僱員包括一名董事(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：無)，其薪酬詳情載於上文附註8。年內四名(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：五名)最高薪僱員(並非本公司董事或高級行政人員)的薪酬詳情如下：

| | 二零一五年 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 |
|------------|----------------|---|
| 薪金、津貼及實物利益 | 2,337 | 1,344 |
| 與表現相關的花紅 | 703 | — |
| 退休金計劃供款 | 256 | 42 |
| | 3,296 | 1,386 |

薪酬介乎以下範圍的最高薪僱員(非董事及非高級行政人員)的人數如下：

| | 僱員人數 | |
|-------------------------|----------------|---|
| | 二零一五年 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 |
| 零至1,000,000港元 | 3 | 5 |
| 1,000,000港元至1,500,000港元 | 1 | — |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

10. 所得稅開支

由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

| | 截至 二零一四年 十二月三十一日 二零一五年 止九個月 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) |
|------------|--|--|
| 即期： | | |
| 香港 | - | - |
| 中國大陸： | | |
| 中國企業所得稅 | 46,160 | - |
| 中國土地增值稅 | 10,276 | - |
| 遞延(附註25) | (16,086) | - |
| 年/期內稅項支出總額 | 40,350 | - |

中國企業所得稅

根據中國所得稅規則及法規，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司所有於中國大陸營運的附屬公司均須按法定企業所得稅率25%(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：25%)繳付稅項。

中國土地增值稅

根據相關中國稅務法例及法規，中國土地增值稅乃按土地價值增值額30%至60%的累進稅率徵稅，土地價值即銷售物業所得款項減土地使用權攤銷、借貸成本及所有物業發展開支等應扣除開支。

按本公司及其大部分附屬公司所在司法權區的法定稅率計算適用於除稅前溢利的稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的對賬以及適用稅率(即法定稅率)與實際稅率的對賬如下：

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

10. 所得稅開支(續)

二零一五年

| | 香港 | | 中國大陸 | | 總計 | |
|---------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|-----------------|---------------|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 來自持續經營業務的除稅前溢利 | 232,894 | | 124,795 | | 357,689 | |
| 按法定稅率計算稅項 | 38,427 | 16.5 | 31,199 | 25.0 | 69,626 | 19.5 |
| 毋須課稅收入 | (46,237) | (19.9) | – | – | (46,237) | (12.9) |
| 不可扣稅開支 | 6,352 | 2.8 | 533 | 0.4 | 6,885 | 1.9 |
| 未確認稅項虧損 | 1,458 | 0.6 | 911 | 0.7 | 2,369 | 0.7 |
| 土地增值稅 | – | – | 10,276 | 8.2 | 10,276 | 2.8 |
| 土地增值稅對所得稅影響 | – | – | (2,569) | (2.0) | (2,569) | (0.7) |
| 按本集團實際稅率計算的 稅項支出 | – | – | 40,350 | 32.3 | 40,350 | 11.3 |

截至二零一四年十二月三十一日止九個月

| | 香港 | | 中國大陸 | | 總計 | |
|---------------------|----------|--------|-------|--------|----------|--------|
| | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % | 人民幣千元 | % |
| 來自持續經營業務的除稅前虧損 | (35,242) | | (25) | | (35,267) | |
| 按法定稅率計算稅項 | (5,815) | 16.5 | (6) | 25.0 | (5,821) | 16.5 |
| 不可扣稅開支 | 5,269 | (15.0) | – | – | 5,269 | (14.9) |
| 未確認稅項虧損 | 546 | (1.5) | 6 | (25.0) | 552 | (1.6) |
| 按本集團實際稅率計算的 稅項支出 | – | – | – | – | – | – |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

11. 已終止經營業務

於二零一四年十二月三日，本集團與獨立第三方Leadwin Asia Group Limited(「Leadwin Asia」)訂立買賣協議，據此，本集團同意向Leadwin Asia出售其於本公司的間接全資附屬公司成旺有限公司(「成旺」)的全部股權及股東貸款，現金代價為182,000,000港元。成旺及其附屬公司從事生產及銷售鄰苯二甲酸酐及富馬酸。成旺及其附屬公司的出售事項已於二零一五年一月二十二日完成。

本集團的化學業務營運僅由成旺及其附屬公司進行。因此，本集團的化學業務營運已告終止。於截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間，成旺及其附屬公司均已被分類為出售組別。

於截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一四年十二月三十一日止九個月的綜合財務報表中處理的已終止經營業務的業績概述如下：

| | 二零一五年 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) |
|---|----------------|--|
| 收益 | - | 69,650 |
| 其他收入及收益 | - | 457 |
| 銷售成本及經營開支 | - | (75,902) |
| 融資成本 | - | (1,970) |
| 重新計量公平值確認的虧損 | - | (5,791) |
| 已終止經營業務的除稅前虧損 | - | (13,556) |
| 有關已終止經營業務的除稅前虧損的所得稅開支 | - | - |
| | - | (13,556) |
| 出售已終止經營業務所得收益(經扣除零所得稅)(附註30) | 19,465 | - |
| 母公司普通股權益持有人全權應佔來自已終止 經營業務的年度/期間溢利/(虧損) | 19,465 | (13,556) |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

12. 股息

本公司於年內並無支付或宣派股息(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：無)。

13. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年度溢利及於年內已發行普通股數目200,000,000股(截至二零一四年十二月三十一日止九個月：200,000,000股)計算。

年內每股攤薄盈利金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年度溢利計算。計算時所用的普通股加權平均數為年內已發行普通股數目(一如計算每股基本盈利所用者)及假設本集團的可轉換優先股被視作轉換為普通股而發行的普通股加權平均股數。

每股基本及攤薄盈利／(虧損)乃按下列方式計算：

| | 二零一五年 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) |
|----------------------------------|--------------------|--|
| 盈利／(虧損) | | |
| 計算每股基本盈利／(虧損)時使用的母公司普通股權益 | | |
| 持有人應佔溢利／(虧損) | 336,804 | (48,823) |
| 包括： | | |
| 來自持續經營業務的溢利／(虧損) | 317,339 | (35,267) |
| 來自已終止經營業務的溢利／(虧損) | 19,465 | (13,556) |
| 股份： | | |
| 計算每股基本盈利／(虧損)時使用的年／期內已發行普通股加權平均數 | 200,000,000 | 200,000,000 |
| 攤薄影響－普通股加權平均數：可轉換優先股 | 695,662,701 | - |
| | 895,662,701 | 200,000,000 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備

| | 樓宇 人民幣千元 | 廠房及機器 人民幣千元 | 傢俬、裝置 及設備 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 二零一五年十二月三十一日 | | | | | |
| 於二零一四年十二月三十一日及 於二零一五年一月一日 | | | | | |
| 成本(經重列) | - | - | 40 | - | 40 |
| 累計折舊(經重列) | - | - | (5) | - | (5) |
| 賬面淨值(經重列) | - | - | 35 | - | 35 |
| 於二零一五年一月一日，扣除累計折舊 (經重列) | | | | | |
| 添置 | - | - | 345 | 723 | 1,068 |
| 收購附屬公司權益(附註29) | - | - | 128 | 90 | 218 |
| 年內計提的折舊 | - | - | (50) | (55) | (105) |
| 於二零一五年十二月三十一日， 扣除累計折舊 | | | | | |
| 成本 | - | - | 513 | 813 | 1,326 |
| 累計折舊 | - | - | (55) | (55) | (110) |
| 賬面淨值 | - | - | 458 | 758 | 1,216 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

14. 物業、廠房及設備(續)

| | 樓宇 人民幣千元 | 廠房及機器 人民幣千元 | 傢俬、裝置 及設備 人民幣千元 | 汽車 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------------|-------------|----------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 二零一四年十二月三十一日 | | | | | |
| 於二零一四年四月一日 | | | | | |
| 成本(經重列) | 28,437 | 73,891 | 704 | 812 | 103,844 |
| 累計折舊(經重列) | (7,433) | (36,646) | (540) | (552) | (45,171) |
| 賬面淨值(經重列) | 21,004 | 37,245 | 164 | 260 | 58,673 |
| 於二零一四年四月一日，扣除累計折舊 (經重列) | 21,004 | 37,245 | 164 | 260 | 58,673 |
| 添置 | - | 68 | 40 | - | 108 |
| 包括於已終止經營業務的資產(附註30) | (20,546) | (35,344) | (4) | (4) | (55,898) |
| 期內計提的折舊(經重列) | (458) | (1,969) | (165) | (256) | (2,848) |
| 於二零一四年十二月三十一日， 扣除累計折舊(經重列) | - | - | 35 | - | 35 |
| 於二零一四年十二月三十一日： | | | | | |
| 成本(經重列) | - | - | 40 | - | 40 |
| 累計折舊(經重列) | - | - | (5) | - | (5) |
| 賬面淨值(經重列) | - | - | 35 | - | 35 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

15. 投資物業

| | 二零一五年 人民幣千元 |
|-----------------------------|----------------|
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日之賬面值 | - |
| 添置 | 604,225 |
| 於十二月三十一日之賬面值 | 604,225 |

本集團之投資物業由中國內地三處在建商業物業組成。本公司董事已根據本集團物業之性質、特點及風險將投資物業分類為商業物業。

於二零一五年十二月三十一日，由於施工期無法可靠釐定公平值，故本集團投資物業按成本計量。土地使用權攤銷共人民幣4,726,000元已於年內資本化。

本集團投資物業之進一步詳情載於第104頁。

所有權證手續於二零一五年十二月三十一日尚未完成。

16. 存貨

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|------------|---------------------------|------------------------------------|
| 開發中物業 | 1,581,151 | - |
| 持作出售的已落成物業 | 954,352 | - |
| | 2,535,503 | - |

預期可收回開發中物業：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|------|---------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 715,475 | - |
| 超過一年 | 865,676 | - |
| | 1,581,151 | - |

本集團開發中物業位於中國內地。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

17. 應收貿易賬款

由於本年度並無信貸銷售，故於二零一五年十二月三十一日並無應收貿易賬款結餘(二零一四年十二月三十一日：零)。

18. 預付款項、按金及其他應收款項

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|-----------|---------------------------|------------------------------------|
| 預付款項 | 392 | 177 |
| 預付其他稅項 | 33,042 | — |
| 按金及其他應收款項 | 50,372 | — |
| | 83,806 | 177 |

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

19. 預付稅項及應付稅項

(a) 預付稅項

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|---------|---------------------------|------------------------------------|
| 中國企業所得稅 | 608 | — |
| 中國土地增值稅 | 60,151 | — |
| | 60,759 | — |

(b) 應付稅項

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|---------|---------------------------|------------------------------------|
| 中國企業所得稅 | 71,339 | — |
| 中國土地增值稅 | 1,638 | — |
| | 72,977 | — |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

20. 現金及現金等價物以及已抵押存款

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|----------|---------------------------|------------------------------------|
| 現金及銀行結餘 | 994,765 | 145,707 |
| 定期存款 | 843,716 | — |
| | 1,838,481 | 145,707 |
| 減： | | |
| 受限制現金 | (201,125) | — |
| 現金及現金等價物 | 1,637,356 | 145,707 |

於報告期末，本集團的現金及銀行結餘以港元計值者金額為人民幣194,227,000元(二零一四年十二月三十一日：以港元計值者金額為人民幣145,531,000元)，以美元計值者金額為人民幣798,000元(二零一四年十二月三十一日：零)。人民幣不得自由兌換為其他貨幣，然而，根據中國內地的《外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團獲准透過獲授權經營外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

銀行結存按每日銀行存款利率賺取按浮動利率計算的利息。於二零一五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。

21. 應付貿易賬款

以下為於報告期末本集團的應付貿易賬款的賬齡分析，乃按發票日期呈列：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|-----|---------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 942,368 | — |

應付貿易賬款包括向一名關連方支付須於一年內償還的應付貿易賬款人民幣5,558,000元(二零一四年十二月三十一日：零)，其信貸條款與關連方向其他主要客戶提供的信貸條款相似。

應付貿易賬款為不計息且須於介乎七個月至十二個月之一般營運週期內或按要求償還。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

22. 其他應付款項及應計費用

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 出售附屬公司預收款 | - | 143,574 |
| 其他應付款項 | 76,721 | 26,405 |
| 其他應付稅項 | 5,024 | - |
| 應計費用 | 1,640 | 1,230 |
| 客戶預收款 | 578,423 | - |
| 應付首創置業 | 1,698 | - |
| 應付首創集團(附註34(a)(ii)) | 1,625 | - |
| 應付一間同系附屬公司 | 3,494 | - |
| 擔保票據應計利息(附註24) | 28,438 | - |
| | 697,063 | 171,209 |

其他應付款項為不計息並通常於要求時償還(二零一四年十二月三十一日：平均為期三個月)。

23. 計息銀行借貸

| | 二零一五年十二月三十一日 | | | 二零一四年十二月三十一日 | | |
|---------|--------------|-----|-------|--------------|------|--------|
| | 實際利率(%) | 到期日 | 人民幣千元 | 實際利率(%) | 到期日 | 人民幣千元 |
| 即期 | | | | | | |
| 無抵押銀行貸款 | - | - | - | +3 | 2015 | 12,070 |

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|---------|---------------------------|------------------------------------|
| 經分析： | | |
| 應付銀行貸款： | | |
| 一年內 | - | 12,070 |

附註：

人民幣12,070,000元的銀行貸款於二零一四年十二月三十一日以港元計值。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

24. 擔保票據

二零一五年七月二十三日，本公司的全資附屬公司Rosy、本公司及首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、農銀國際融資有限公司、中國銀行(香港)有限公司及中國建設銀行股份有限公司新加坡分行就Rosy將予發行的建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的年利率5.25%擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據年利率為5.25厘，每半年於一月及七月支付一次。票據已於二零一五年七月三十日完成發行並於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。票據的進一步詳情載於日期為二零一五年七月二十、二十四及三十日的公告。

| 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | |
|---------------------------|-----------|
| 年內已發行擔保票據的賬面值 | 1,300,000 |
| 直接交易成本 | (8,060) |
| 利息開支 | 29,417 |
| 已付利息 | - |
| 攤餘成本 | 1,321,357 |
| 分類為流動負債的份額(附註22) | (28,438) |
| 於二零一五年十二月三十一日的擔保票據 | 1,292,919 |

25. 遞延稅項

遞延稅項負債於年內的變動如下：

遞延稅項負債

| 收購附屬公司 產生的公平值調整 人民幣千元 | |
|-----------------------------|----------|
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日，經重列 | - |
| 收購附屬公司權益(附註29) | 148,828 |
| 年內計入損益的遞延稅項(附註10) | (16,086) |
| 於二零一五年十二月三十一日的遞延稅項負債總額 | 132,742 |

遞延稅項資產

於二零一五年十二月三十一日，遞延稅項資產並無就未動用稅項虧損人民幣23,691,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,218,000元(經重列))而獲確認，此乃由於該等遞延稅項資產源自已持續虧損一段時間之本公司及其他控股公司，且不大可能產生應課稅溢利以作抵銷該等稅項虧損之用。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

26. 股本

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|--|---------------------------|------------------------------------|
| 法定： | | |
| 普通股 | | |
| 20,000,000,000股(二零一四年十二月三十一日：2,000,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股 | 160,009 | 15,720 |
| 可轉換優先股 | | |
| 738,130,482股(二零一四年十二月三十一日：無) 每股面值0.01港元的可轉換優先股 | 5,875 | - |
| 總計 | 165,884 | 15,720 |
| 已發行及繳足： | | |
| 普通股 | | |
| 200,000,000股(二零一四年十二月三十一日：200,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股 | 1,572 | 1,572 |
| 可轉換優先股 | | |
| 738,130,482股(二零一四年十二月三十一日：無) 每股面值0.01港元的可轉換優先股 | 5,875 | - |
| 總計 | 7,447 | 1,572 |

27. 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業務合併後，本公司已按每股2.66港元發行738,130,482股可轉換優先股（可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股（「股份」）（「轉換股份」）），將於行使可轉換優先股所附帶的換股權時由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣5,875,000元（相當於約7,381,000港元）（按每股面值0.01港元計算）及人民幣1,556,817,000元（相當於約1,956,046,000港元）。

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

每股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股份數目基準及按經轉換基準，收取股份持有人同等享有的任何股息。本公司因清算、清盤或解散（但非因轉換可轉換優先股或本公司購回任何可轉換優先股或股份）而分派資產時，可轉換優先股持有人較本公司普通股股東優先享有本公司可供分派的資產和資金。

可轉換優先股持有人可收取本公司股東大會通告並出席本公司股東大會，但可轉換優先股並不賦予其持有人於本公司股東大會投票的權利，除非股東大會將提呈本公司清盤的決議案，或所提呈的決議案在通過後會修訂或廢除可轉換優先股所附權利或特權，或改變可轉換優先股所須符合的限制。

可轉換優先股（包括可轉換優先股轉換成的轉換股份）持有人可不受限制地轉讓其可轉換優先股。除章程細則明確規定外，每股可轉換優先股與每股股份享有相同權利，惟投票權與本公司清算、清盤或解散時的分配權益除外。

轉換可轉換優先股後，轉換股份將以繳足形式發行，且在各方面與轉換日期已發行的股份享有同等地位。聯交所已批准轉換股份上市。

28. 儲備

本年度及過往期間本集團儲備金額及其變動呈列於財務報表第43至44頁的綜合權益變動表。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

29. 業務合併

29.1 共同控制下的業務合併

本集團向本公司一間同系附屬公司收購錦富龍鼎及萬安錦富全部權益，現金代價分別約為人民幣220,000元及人民幣74,000元。兩名被收購方均為於中國註冊成立的投資控股公司。

由於本集團及上述被收購方均共同由首創置業控制，而該控制權並非暫時性質，故上述股權轉讓被視為共同控制合併。

本集團已應用香港會計師公會頒佈的會計指引第5號所述的合併會計法，將共同控制下的業務合併入賬，猶如收購已發生及兩名被收購方已於綜合財務報表所列示的最早財政期初或最初受共同控制的日期(以較短期間者為準)已合併。

本集團及兩名被收購方的淨資產已按照控制方角度，以現有賬面值合併列賬。概不會就商譽或本集團於兩名被收購方可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超出於共同控制項下業務合併時的收購成本確認任何金額。

綜合財務報表的可比較金額已獲重列及呈列，猶如實體已於比較期初或首次受共同控制(以較後者為準)時合併。

29.2 並非共同控制下的業務合併

於二零一五年一月二十二日，本集團完成自僑恩(為首創置業的間接全資附屬公司)收購新開全部股權。新開的主要業務為物業開發。該收購事項為本集團專注於物業開發業務策略的一部分。收購事項的代價約為1,963,427,000港元(人民幣1,562,692,000元)，已以現金支付。就支付及結算代價而言，得興與本公司於二零一四年八月十五日訂立有條件認購協議，據此，於二零一五年一月二十二日，得興已認購及本公司已發行可轉換優先股738,130,482股，每股發行價為2.66港元。發行可轉換優先股的全部所得款項用作結付收購事項的代價。

儘管本集團及新開於收購事項之前及之後均由首創置業控制，但新開乃於二零一四年九月二十八日由首創置業自首創置業若干附屬公司的非控股股東Reco Ziyang Pte Ltd. (「Reco Ziyang」)收購。因此，有關控制於收購事項之前屬過渡性質，而本集團收購新開則根據香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併的規定採用購買會計法作為業務合併處理。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

29. 業務合併(續)

29.2 並非共同控制下的業務合併(續)

新開於收購日期所識別的可識別資產及負債以及其所釐定的公平值如下：

| | 於收購時 確認的公平值 人民幣千元 |
|------------------|-------------------------|
| 物業、廠房及設備 | 218 |
| 現金及銀行結餘 | 1,654,024 |
| 存貨 | 2,072,543 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 75,236 |
| 預付土地增值稅 | 58,384 |
| 應付貿易賬款 | (205,966) |
| 客戶預收款 | (840,702) |
| 其他應付款項及應計費用 | (41,873) |
| 應付股息 | (572,078) |
| 計息銀行借貸 | (166,000) |
| 應付稅項 | (62,270) |
| 遞延稅項負債 | (148,828) |
| 按公平值計量的可識別淨資產總額 | 1,822,688 |
| 於綜合損益表中確認的議價收購收益 | (259,996) |
| 透過現金支付 | 1,562,692 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

29. 業務合併(續)

29.2 並非共同控制下的業務合併(續)

有關收購新開的現金流量分析如下：

| | 人民幣千元 |
|-----------------------------|-------------|
| 現金代價 | (1,562,692) |
| 所收購的現金及現金等價物 | 1,634,477 |
| <hr/> | |
| 現金及現金等價物流入淨額(計入來自投資活動的現金流量) | 71,785 |
| 收購交易成本(計入來自經營活動的現金流量) | (31,662) |
| <hr/> | |
| | 40,123 |

於收購日期的其他應收款項的公平值為人民幣26,973,000元，與合約總金額相同。

本集團就收購產生交易成本人民幣31,662,000元。金額為人民幣30,720,000元的大部分交易成本已預提並計入截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間的綜合損益表內的行政開支中，金額為人民幣942,000元的其餘開支已計入截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合損益表內的行政開支中。

收購事項的代價1,963,427,000港元(人民幣1,562,692,000元)乃經參考於二零一四年九月二十八日首創置業向Reco Ziyang收購新開一事而釐定，有關代價乃按新開於二零一四年六月三十日的資產淨值公平值協定，其中亦包括因首創置業與Reco Ziyang的長期關係而有所折讓的新開的經評估資產淨值。因此，收購事項產生議價收購收益。

自收購以來，新開已為本集團帶來人民幣690,246,000元的收益，以及就截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合溢利貢獻人民幣86,126,000元。

30. 出售附屬公司

誠如附註11所詳述，本公司於成旺的股權已於二零一五年一月二十二日出售予第三方。

有關成旺全部股權的出售交易的詳情概述如下：

| | 附註 | 二零一五年 人民幣千元 |
|---------------------------------|----|----------------|
| 預付租賃付款 | | 1,462 |
| 收購物業、廠房及設備的預付款項 | | 18,500 |
| 物業、廠房及設備 | | 55,898 |
| 存貨 | | 44,717 |
| 應收貿易賬款 | | 4,975 |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | | 8,850 |
| 已抵押存款 | | 24,670 |
| 現金及現金等價物 | | 36,381 |
| 重新計量公平值確認的虧損 | | (5,791) |
| 於二零一四年十二月三十一日分類為持作出售的出售組別的資產 | | 189,662 |
| 應付貿易賬款 | | (176) |
| 其他應付款項及應計費用 | | (2,796) |
| 應付稅項 | | (3,116) |
| 計息銀行借貸 | | (40,000) |
| 於二零一四年十二月三十一日直接與分類為持作出售的資產相關的負債 | | (46,088) |
| 已變現匯兌波動儲備 | | (19,465) |
| | | 124,109 |
| 出售附屬公司的收益 | 11 | 19,465 |
| | | 143,574 |
| 以下列方式支付： | | |
| 現金 | | 143,574 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

30. 出售附屬公司(續)

有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額分析如下：

| | 二零一五年 人民幣千元 |
|------------------------------|----------------|
| 現金代價 | 143,574 |
| 所出售的現金及現金等價物 | (36,381) |
| | 107,193 |
| 於截至二零一四年十二月三十一日止九個月期間預收的現金代價 | (143,574) |
| 有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額 | (36,381) |

31. 或然負債

於報告期末，財務報表內未撥備的或然負債如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 已訂約，惟未就以下各項計提撥備： | | |
| 本集團若干物業買家的按揭融資 | 1,781,593 | - |

本集團於二零一五年十二月三十一日就若干銀行有關本集團物業的若干買家安排的按揭貸款而授出的按揭信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭貸款，則本集團有責任償還買家欠付銀行的按揭本金連同累計利息及罰款。根據上述安排，有關物業會抵押予銀行作為按揭貸款的抵押品。倘該等買家欠付按揭貸款，銀行有權接管已抵押物業的合法業權並透過公開拍賣變現有關物業。倘拍賣物業的所得款項未能填補所欠付的按揭本金連同應計利息及罰款，本集團有責任向銀行償還款項。

本集團的保證期自授出相關按揭貸款當日起計至買家獲出具房屋所有權證時為止(一般於買家擁有相關物業後一至兩年內獲取)。

有關擔保的公平值並不重大，董事認為就欠付款項而言，有關物業的可變現淨值能填補所欠付的按揭本金連同累計利息及罰款，因此毋須就有關擔保計提撥備。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

32. 經營租賃安排

(a) 作為出租人

本集團根據經營租賃安排租賃其持作出售的已落成物業。經磋商，租賃期介乎3至15年。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。

於二零一五年十二月三十一日，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：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 684 | — |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年在內) | 2,541 | — |
| 超過五年 | 3,552 | — |
| | 6,777 | — |

(b) 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。

於二零一五年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷經營租賃於以下年度支付的未來最低租賃付款總額如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|-------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 一年內 | 1,063 | — |
| 第二年至第五年(包括首尾兩年在內) | 528 | — |
| | 1,591 | — |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

33. 承擔

除上文附註32(b)所詳述的經營租賃承擔外，本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 已訂約，惟未就以下各項計提撥備： | | |
| 收購新開 | - | 1,562,692 |
| 開發中物業 | 77,296 | - |
| 投資物業 | 201,245 | - |
| 於一間新合資企業的投資 | 83,300 | - |
| | 361,841 | 1,562,692 |

34. 關連方交易

(a) 除財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，年內，本集團與關連方訂立的重大交易如下：

| | 附註 | 二零一五年 十二月三十一日 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) |
|------------------------|------|---------------------------|--|
| 委託予關連方的資金 | (i) | 2,634,000 | - |
| 從關連方撥回的資金 | (i) | 2,634,000 | - |
| 向首創置業的一間聯營公司支付的銷售代理服務費 | | 4,616 | - |
| 向首創置業支付的租賃開支 | | 1,640 | - |
| 就維好協議向首創集團支付的服務費 | (ii) | 1,625 | - |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

34. 關連方交易

(a) (續)

附註：

- (i) 年內，新開向首創置業的附屬公司(「服務代理」)委託一筆合共人民幣2,634,000,000元的款項(「資金」)，使新開獲得中國商用物業項目的投資機會。概無應付服務費，而任何資金的轉撥須根據新開的指示進行。因資金而產生的任何利息收入須於二零一五年十二月三十一日前發放予新開。於二零一五年十二月三十一日，服務代理已向新開撥回資金，而因資金而產生的人民幣1,506,000元相關利息收入已發放予新開。根據上述因素，本公司認為根據上市規則上述安排在關連交易的最低豁免範圍內。
- (ii) 誠如附註22披露，首創集團與Rosy簽署「維好及流動資金支持契據」。根據協議，Rosy已發行人民幣13億元的全球債券。首創集團為該發行提供維好協議及流動性支持，保證發行人的存續及流動資金充裕，Rosy因此向首創集團支付發行額0.3%的服務費，每年接近人民幣3.9百萬元。Rosy確認本年度的行政費用為人民幣1,625,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

(b) 與關連方的其他交易

年內，本集團向同系附屬公司收購錦富龍鼎及萬安錦富。有關交易的進一步詳情載於財務報表附註29。

(c) 本集團主要管理人員薪酬：

| | 截至 二零一四年 十二月三十一日 | 二零一五年 止九個月 |
|----------------|------------------------|---------------|
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經重列) | |
| 薪金、津貼及實物利益 | 7,058 | 1,615 |
| 退休計劃供款 | 330 | - |
| 支付予主要管理人員的薪酬總額 | 7,388 | 1,615 |

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8及附註9。

除向首創置業的一間聯營公司支付的銷售代理服務費外，根據上市規則第14A章，所有其他關連方交易亦構成在關連交易的最低豁免範圍內。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

35. 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：

金融資產

| | 貸款及應收款項 | |
|------------------------|---------------------------|------------------------------------|
| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
| 包括於預付款項、按金及其他應收款項的金融資產 | 50,372 | — |
| 受限制現金 | 201,125 | — |
| 現金及現金等價物 | 1,637,356 | 145,707 |
| | 1,888,853 | 145,707 |

金融負債

| | 按攤銷成本列值的負債 | |
|---------------------|---------------------------|------------------------------------|
| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
| 應付貿易賬款 | 942,368 | — |
| 包括於其他應付款項及應計費用的金融負債 | 111,976 | 26,405 |
| 擔保票據(附註24) | 1,292,919 | — |
| 計息銀行借貸 | — | 12,070 |
| | 2,347,263 | 38,475 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

36. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具(除賬面值與公平值合理相若者外)的賬面值及公平值如下：

| | 賬面值 | | 公平值 | |
|--------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 | 二零一五年 人民幣千元 | 二零一四年 人民幣千元 |
| 金融負債 | | | | |
| 擔保票據(包括即期部分)(附註24) | 1,321,357 | – | 1,321,357 | – |
| 計息銀行借貸 | – | 12,070 | – | 12,070 |

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

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

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

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

公平值架構

下表說明本集團金融工具的公平值計量架構：

已披露公平值的負債：

| | (第二層) 重大可觀察輸入數值 | |
|--------------------|---------------------------|------------------------------------|
| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
| 擔保票據(包括即期部分)(附註24) | 1,321,357 | – |
| 計息銀行借貸 | – | 12,070 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

37. 金融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貸、擔保票據及現金及銀行結餘以及定期存款。該等金融工具的主要用途是為本集團的業務集資。本集團擁有應收貿易賬款及應付貿易賬款等多項其他金融資產及負債，均直接源自其營運。

本集團的金融工具產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概述如下。

利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險主要與本集團按浮動利率計算的計息銀行借貸及其他金融負債有關。管理層不斷監控利率狀況及經參考最新市況後作出決策。

外匯風險

本集團主要於中國內地及香港營運，且本集團的大部分貨幣資產、負債及交易主要以港元及人民幣計值。本集團並無使用任何衍生工具對沖其外匯風險。

下表列示在所有其他變數維持不變的情況下，本集團於報告期末的稅前溢利(由於貨幣資產及負債公平值的變動)對港元匯率的合理潛在變動的敏感度。

| | 港元匯率上升/ (下降) % | 稅前溢利 增加/(減少) 人民幣千元 |
|--|----------------------|--------------------------|
|--|----------------------|--------------------------|

二零一五年十二月三十一日

| | | |
|-----------|-----|---------|
| 倘人民幣兌港元貶值 | (5) | 8,079 |
| 倘人民幣兌港元升值 | 5 | (8,079) |

| | 港元匯率上升 /(下降) % | 稅前虧損 (增加)/減少 人民幣千元 |
|--|----------------------|--------------------------|
|--|----------------------|--------------------------|

二零一四年十二月三十一日(經重列)

| | | |
|-----------|-----|-------|
| 倘人民幣兌港元貶值 | (5) | (982) |
| 倘人民幣兌港元升值 | 5 | 982 |

37. 金融風險管理目標及政策(續)**信貸風險**

本集團僅與獲認可的、信譽良好的第三方進行交易。根據本集團的政策，凡有意以信貸形式交易的客戶，均須通過信貸審查。此外，本集團將持續監察應收款項結餘，而本集團的壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等價物、按金及其他應收款項)的信貸風險來自交易對手違約，風險上限與該等工具的賬面值相若。

由於本集團僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易，因此並無抵押品規定。

流動資金風險

本集團政策旨在維持足夠現金及現金等價物，並透過銀行借貸維持可供動用資金，以應付其營運資金需求。

於報告期間末，根據已訂約但未折現的款項，本集團及本公司金融負債的到期情況如下：

| 二零一五年十二月三十一日 | | | | | |
|--------------|------------------------|-----------------|---------------|---------------|-------------|
| | 三個月以內 或按要求 人民幣千元 | 三至十二個月 人民幣千元 | 一至五年 人民幣千元 | 超過五年 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
| 應付貿易賬款 | 787,768 | 154,600 | - | - | 942,368 |
| 其他應付款項 | 83,538 | - | - | - | 83,538 |
| 擔保票據 | 34,125 | 34,125 | 1,436,500 | - | 1,504,750 |
| | 905,431 | 188,725 | 1,436,500 | - | 2,530,656 |

| 二零一四年十二月三十一日 | | | | | |
|--------------|---------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| | 三個月以內 或按要求 人民幣千元 (經重列) | 三至十二個月 人民幣千元 (經重列) | 一至五年 人民幣千元 (經重列) | 超過五年 人民幣千元 (經重列) | 總計 人民幣千元 (經重列) |
| 計息銀行借貸 | 12,101 | - | - | - | 12,101 |
| 其他應付款項 | 26,405 | - | - | - | 26,405 |
| | 38,506 | - | - | - | 38,506 |

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

37. 金融風險管理目標及政策(續)

資本管理

本集團資本管理的首要目標是保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

本集團會因應經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理其資本結構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東派付的股息款額、退還資本予股東或發行新股份。本集團不受限於任何外部施加的資本要求。於本年度，本集團就物業行業資本管理用途使用債務淨額除以總權益所得新資本負債比率。

本集團使用資本負債比率(債務淨額除以總權益)監管資本。債務淨額包括計息銀行及其他借貸以及擔保票據(包括即期部份及非即期部分)減現金及現金等價物及受限制現金，不包括已終止經營業務。於報告期末的資本負債比率如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) |
|--------------------|---------------------------|------------------------------------|
| 計息銀行借貸 | - | 12,070 |
| 擔保票據(包括即期部分)(附註24) | 1,321,357 | - |
| 總計 | 1,321,357 | 12,070 |
| 減：現金及現金等價物 | (1,637,356) | (145,707) |
| 受限制現金 | (201,125) | - |
| 債務淨額 | (517,124) | (133,637) |
| 總權益 | 1,985,951 | 106,214 |
| 資本負債比率 | (26.0%) | (125.8%) |

38. 報告期後事項

- (a) 二零一六年一月二十六日，本公司兩間全資附屬公司上海鉅譽投資管理有限公司及首創鉅大企業有限公司與西安市國土資源局就收購位於陝西省西安市高新技術產業開發區佔地面積約為120,000平方米的土地使用權訂立國有建設用地使用權出讓合同，收購的現金代價約為人民幣240,000,000元。該土地已於二零一六年一月十三日舉行的公開競買中成功投得。
- (b) 於二零一六年二月二十二日，本公司兩間全資附屬公司上海鉅譽投資管理有限公司及萬御投資有限公司與滎陽市國土資源局就收購位於鄭州市佔地面積約為62,621.61平方米的土地使用權訂立國有建設用地使用權出讓合同，收購的現金代價約為人民幣57,850,000元。該土地已於二零一六年二月三日舉行的公開競買中成功投得。

39. 比較金額

誠如財務報表附註29所詳述，由於年內共同控制下的業務合併所致，綜合財務報表的比較金額已重列以符合財務報表附註2.1所列的編製基準，而於二零一四年四月一日的第三份財務狀況表已告呈列。

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表資料如下：

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 非流動資產 | | |
| 物業、廠房及設備 | 27 | 35 |
| 於附屬公司的投資 | - | - |
| 非流動資產總額 | 27 | 35 |
| 流動資產 | | |
| 預付款項、按金及其他應收款項 | 1,216 | 176 |
| 應收附屬公司款項 | 1,940,567 | 16,785 |
| 現金及現金等價物 | 947,528 | 145,515 |
| 流動資產總額 | 2,889,311 | 162,476 |
| 流動負債 | | |
| 其他應付款項及應計費用 | 1,430 | 171,209 |
| 應付附屬公司款項 | 1,272,959 | 721 |
| 應付直接控股公司款項 | 1,698 | - |
| 計息銀行借貸 | - | 12,070 |
| 流動負債總額 | 1,276,087 | 184,000 |
| 流動資產／(負債)淨值 | 1,613,224 | (21,524) |
| 總資產減流動負債 | 1,613,251 | (21,489) |
| 資產／(負債)淨值 | 1,613,251 | (21,489) |
| 權益 | | |
| 已發行股本 | 7,447 | 1,572 |
| 儲備(附註) | 1,605,804 | (23,061) |
| 總權益 | 1,613,251 | (21,489) |

唐軍先生
董事鍾北辰先生
董事

財務報表附註

二零一五年十二月三十一日

40. 本公司財務狀況表(續)

附註：本公司的儲備概要如下：

| | 股份溢價賬 人民幣千元 | 匯兌儲備 人民幣千元 | 累計虧損／溢利 人民幣千元 | 總計 人民幣千元 |
|-------------------------|----------------|---------------|------------------|-------------|
| 於二零一四年四月一日 | 28,358 | 122 | (16,230) | 12,250 |
| 期內全面收益總額 | - | (75) | (35,236) | (35,311) |
| 於二零一四年十二月三十一日及二零一五年一月一日 | 28,358 | 47 | (51,466) | (23,061) |
| 發行可轉換優先股 | 1,556,817 | - | - | 1,556,817 |
| 年內全面收益總額 | - | (47) | 72,095 | 72,048 |
| 於二零一五年十二月三十一日 | 1,585,175 | - | 20,629 | 1,605,804 |

41. 批准財務報表

董事會已於二零一六年三月十八日批准並授權刊發該等財務報表。

五年財務摘要

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

業績

| | 截至 二零一五年 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) | 截至 二零一四年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 (經重列) | 截至 二零一三年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 | 截至 二零一二年 三月三十一日 止年度 人民幣千元 |
|---------------------------|--|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 持續經營業務 | | | | | |
| 收益 | 690,246 | - | - | - | - |
| 銷售成本 | (548,173) | - | - | - | - |
| 毛利 | 142,073 | - | - | - | - |
| 其他收入及收益 | 32,349 | - | - | - | - |
| 銷售及分銷開支 | (21,842) | - | - | - | - |
| 行政開支 | (23,218) | (35,055) | (9,091) | (10,094) | (455) |
| 其他開支 | (2,197) | - | - | - | - |
| 融資成本 | (29,472) | (212) | - | - | - |
| 收購附屬公司權益的議價收購收益 | 259,996 | - | - | - | - |
| 來自持續經營業務的除稅前溢利／(虧損) | 357,689 | (35,267) | (9,091) | (10,094) | (455) |
| 所得稅開支 | (40,350) | - | - | - | - |
| 來自持續經營業務的年內／ 期內溢利(虧損) | 317,339 | (35,267) | (9,091) | (10,094) | (455) |
| 已終止經營業務 | | | | | |
| 來自已終止經營業務的年內／ 期內溢利(虧損) | 19,465 | (13,556) | 11,707 | 18,256 | 17,185 |
| 年內／期內溢利／(虧損) | 336,804 | (48,823) | 2,616 | 8,162 | 16,730 |
| 以下各方應佔： | | | | | |
| 母公司擁有人 | 336,804 | (48,823) | 2,616 | 8,162 | 16,730 |
| 非控股權益 | - | - | - | - | - |
| | 336,804 | (48,823) | 2,616 | 8,162 | 16,730 |

資產、負債及非控股權益

| | 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 | 二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一四年 三月三十一日 人民幣千元 (經重列) | 二零一三年 三月三十一日 人民幣千元 | 二零一二年 三月三十一日 人民幣千元 |
|-------|---------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 總資產 | 5,124,020 | 335,581 | 205,569 | 205,701 | 173,669 |
| 總負債 | (3,138,069) | (229,367) | (50,529) | (53,268) | (60,938) |
| 非控股權益 | - | - | - | - | - |
| | 1,985,951 | 106,214 | 155,040 | 152,433 | 112,731 |

物業詳情

二零一五年十二月三十一日

投資物業

| 位置 | 用途 | 租期 | 應佔 本集團權益 |
|---------------------------------------|----|------|-------------|
| 中國內地南昌市 新建縣長堽鎮 長堽大道東側、 山丹路北側 | 商業 | 中期租約 | 100% |
| 中國內地杭州市 富陽區 東洲街道橫山區塊 | 商業 | 中期租約 | 100% |
| 中國內地武漢東湖新技術開發區 高新路北側、 武廣高鐵東側 | 商業 | 中期租約 | 99% |
| 中國內地長沙市 湘江新區 大王山旅遊渡假區 | 商業 | 中期租約 | 30% |

開發中物業／持作出售物業

| 位置 | 用途 | 地盤面積 (平方米) | 建築面積 (平方米) | 完成階段 | 預期完工日期 | 應佔 本集團權益 |
|--|-------|---------------|---------------|---------------------------|---------|-------------|
| 中國內地西安市 經濟技術開發區 鳳城十二路66號 | 商業／住宅 | 355,000 | 588,200 | 7-8期工程 進行中； 1-6期已完成 | 二零一六年九月 | 100% |
| 中國內地南昌市 市新建縣長堽鎮 長堽大道東側、 山丹路北側 | 商業 | 30,200 | 32,000 | 工程進行中 | 二零一七年一月 | 100% |