

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  JUDA
BEIJING CAPITAL JUDA 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)

**截至二零一六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」)截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零一五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

截至二零一六年十二月三十一日止年度

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
持續經營業務			
收入	5	997,931	893,872
營業稅		(58,655)	(68,321)
收入(經扣除營業稅)		939,276	825,551
銷售成本		(725,068)	(592,598)
毛利		214,208	232,953
其他收益淨額	5	448,795	398,331
其他收入	5	12,011	179,529
銷售及營銷開支		(102,235)	(100,351)
行政開支		(122,521)	(104,971)
收購附屬公司權益之議價收購收益		-	259,996
經營溢利		450,258	865,487
融資成本	7	(95,518)	(115,905)
分佔按權益法入賬的投資虧損		-	(602)
來自持續經營業務的除所得稅前溢利	6	354,740	748,980
所得稅開支	8	(126,903)	(137,420)
來自持續經營業務的年度溢利		227,837	611,560
已終止經營業務			
來自已終止經營業務的年度溢利		-	19,465
年度溢利		227,837	631,025

	附註	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
以下人士應佔：			
本公司擁有人		227,273	631,025
非控股權益		<u>564</u>	<u>-</u>
本公司擁有人應佔溢利產自：			
持續經營業務		227,273	611,560
終止經營業務		<u>-</u>	<u>19,465</u>
本公司擁有人年內應佔每股盈利	10		
基本：			
—來自持續經營業務的溢利(人民幣元)		0.23	0.68
—來自已終止經營業務的溢利(人民幣元)		<u>-</u>	<u>0.02</u>
—年度溢利(人民幣元)		<u>0.23</u>	<u>0.70</u>
攤薄：			
—來自持續經營業務的溢利(人民幣元)		0.23	0.68
—來自已終止經營業務的溢利(人民幣元)		<u>-</u>	<u>0.02</u>
—年度溢利(人民幣元)		<u>0.23</u>	<u>0.70</u>

綜合全面收益表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

截至二零一六年十二月三十一日止年度

		二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		84,377	87,541
投資物業		5,525,804	4,244,871
無形資產		3,750	3,938
以權益法入賬的投資		40,000	–
遞延所得稅資產		45,208	15,288
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	394,808	–
		<u>6,093,947</u>	<u>4,351,638</u>
流動資產			
存貨		2,212,768	2,535,503
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	364,999	366,697
受限制現金		14,029	201,125
現金及現金等價物		1,910,587	1,798,522
		<u>4,502,383</u>	<u>4,901,847</u>
總資產		<u>10,596,330</u>	<u>9,253,485</u>
負債			
非流動負債			
借款		765,000	1,120,000
擔保票據	12	1,295,519	1,292,919
遞延所得稅負債		488,103	407,312
		<u>2,548,622</u>	<u>2,820,231</u>
流動負債			
應付貿易賬款	13	1,008,826	1,192,566
其他應付款項及應計費用		572,505	1,861,047
借款		855,000	160,000
當期所得稅負債		34,318	83,737
		<u>2,470,649</u>	<u>3,297,350</u>
負債總額		<u>5,019,271</u>	<u>6,117,581</u>

	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經重列)
--	---------------------------	------------------------------------

權益

本公司擁有人應佔權益

股本	14	16,732	7,447
永久可換股證券		945,197	—
儲備		3,232,215	1,975,459
保留溢利		<u>1,380,271</u>	<u>1,152,998</u>
		<u>5,574,415</u>	<u>3,135,904</u>
非控股權益		<u>2,644</u>	<u>—</u>
總權益		<u>5,577,059</u>	<u>3,135,904</u>
總權益及負債		<u>10,596,330</u>	<u>9,253,485</u>

財務報表附註

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。

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

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

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

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

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

發行及轉換完成後,首置投資持有本公司全部已發行股本的72.94%。

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

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

綜合財務報表獲董事會於二零一七年二月二十日批核及授權刊發。

2. 編製基準

本公司綜合財務報表乃根據所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》第622章的規定編製。此等綜合財務報表乃按歷史成本法編製，並就按公平值列賬的投資物業重估作出修訂。

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

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

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

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

其他主要事項

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

3. 會計政策及披露的變動

(a) 本集團採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零一六年一月一日開始的財政年度首次採納以下準則之修訂：

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

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

(b) 尚未生效的準則及修訂

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

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

(i) 於二零一七年一月一日或之後開始的年度期間生效

(ii) 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

(iii) 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

(iv) 強制性生效日期有待釐定

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

管理層現正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響。

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

管理層現正評估應用新訂準則對本集團財務報表的影響。

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

出租人會計處理將不會有重大變動。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
分部經營溢利	441,610	411,346
分佔合營公司虧損	-	(602)
融資收入	8,648	174,680
融資成本	(95,518)	(115,905)
來自已終止經營業務的年度溢利	-	19,465
收購附屬公司權益之議價收購收益	-	259,996
	<u>354,740</u>	<u>748,980</u>
除所得稅前溢利	354,740	748,980

申報分部及其他分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

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

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

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

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

5. 收入、其他收益及收入

來自持續經營業務的收入、其他收益及收入分析如下：

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

6. 除稅前溢利

本集團來自持續經營業務的除稅前溢利已扣除下列各項：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
已售物業成本	672,595	548,173
經營租賃開支	10,163	4,851
折舊及攤銷	33,651	22,514
僱員福利開支	59,543	45,541
—工資、薪金及員工福利	50,237	36,772
—退休計劃供款	3,528	3,021
—其他津貼及福利	5,778	5,748

7. 融資成本

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
銀行借款的利息開支	66,895	108,193
關連方借款的利息開支	10,231	—
擔保票據的利息開支	70,850	29,417
減：資本化的利息	(52,458)	(21,705)
	<u>95,518</u>	<u>115,905</u>

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(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

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

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

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	二零一六年 人民幣千元	二零一五年 人民幣千元 (經重列)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	40,650	50,645
—中國土地增值稅	6,274	10,276
遞延所得稅	79,979	76,499
年內稅項支出總額	<u>126,903</u>	<u>137,420</u>

9. 股息

本公司於年內並無支付或宣派股息(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)。

10. 本公司擁有人應佔每股盈利

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

每股基本盈利及每股攤薄盈利的計算乃根據下列方式計算：

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

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

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

於報告期末本集團的應收貿易款項的賬齡分析如下：

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

12. 擔保票據

於二零一五年七月二十三日，本公司的全資附屬公司Rosy 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.、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建議國際發售Rosy建議發行的人民幣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%，每半年於一月及七月支付一次。票據已於二零一五年七月三十日完成發行並於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。

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

13. 應付貿易款項

於報告期末本集團的應付貿易款項的賬齡分析如下：

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

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

應付貿易款項為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

14. 股本

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

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

B類可轉換優先股

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

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

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

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

16. 永久可換股證券

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

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

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

17. 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

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

18. 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

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

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

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二零一六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(截至二零一五年十二月三十一日止年度：無)。

股東週年大會

本公司將於二零一七年四月六日或前後舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。二零一六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

奧萊行業回顧

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

據國家統計局資料，全國實物商品網上零售額同比增長26.6%，佔社會消費品零售總額的比重進一步提升至11.6%，較去年全年提高0.8個百分點。實體業態中，購物中心、便利店、超市銷售增速相對較快，商務部重點監測企業中，這三種業態增速分別達到7.5%、7.3%和6.8%。據媒體統計，2016年，國內共有25家奧特萊斯門店銷售額超過6億元，前20強年銷售額合計382.4億元，同比增長14.0%。二零一六年，中國奧萊行業表現出以下特點：

行業高速發展，兩極分化嚴重

根據公開資訊整理，二零一六年國內奧特萊斯行業規模發展迅速，逾30家大中型奧萊項目集中在二、三線城市開業，其中六個項目紮堆在年底雙節前後開業。另據行業智庫不完全統計，二零一七年全國將有逾30家奧萊項目入市，貢獻近700萬平方米的商業體量。與此同時，國內亦有眾多項目因品牌招商運營等問題延期開業。從經營管理角度，部分項目年均增長率達到30%以上，亦有部分項目經營不善，增長乏力，奧萊行業兩極分化嚴重。

連鎖化、集團化發展，行業整合現象頻現

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

跨界合作，體驗業態比例逐步提高

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

業務回顧

精準拓展，佈局領先

- 期內，本集團積極開疆辟土，新拓展西安、鄭州、濟南、合肥及重慶五個奧特萊斯項目，累計已成功佈局13個奧萊項目，成為國內佈局奧萊項目最多的綜合營運商，取得行業規模領先優勢。

籌開並重，精益運營

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

完成注資，戰略明晰

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

成功引入戰略股東，實現資本運作重大突破

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

多元創新，發展蓄力

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

持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

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

財務回顧

1. 收益及經營業績

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

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

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

2. 流動資金及財務資源

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

於二零一六年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為18%(二零一五年十二月三十日：19%)，有關比率乃按總權益除以債務淨額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括流動部分及非流動部分)減現金及現金等價物以及受限制現金。

3. 借款及擔保票據

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

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

4. 重大投資及收購

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

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

5. 股本及其他權益工具

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

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

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

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

6. 外匯風險

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

7. 財務擔保

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

8. 資本承擔

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

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

僱員成本及薪酬政策

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

買賣或贖回本公司上市證券

截至二零一六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，並討論審核及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零一六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

本公司致力制訂良好的管治常規及程序。截至二零一六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。

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.bcjuda.com)。本公司截至二零一六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。

董事會

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；孫少林先生、蘇健先生、王洪輝先生及楊涵翔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。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一七年二月二十日

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)；非執行董事孫少林先生、蘇健先生、王洪輝先生及楊涵翔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。