

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

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED
首創鉅大有限公司
(前稱為 *Beijing Capital Juda Limited*)
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1329)

**截至二零一七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」)截至二零一七年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零一六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

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	附註	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入	5	511,523	997,931
銷售成本		<u>(286,369)</u>	<u>(783,723)</u>
毛利		<u>225,154</u>	<u>214,208</u>
投資物業公平值收益	5	222,394	431,581
其他收益淨額	5	48,295	17,214
其他收入	5	142,888	12,011
銷售及營銷開支		<u>(99,675)</u>	<u>(102,235)</u>
行政開支		<u>(160,290)</u>	<u>(122,521)</u>
經營溢利		<u>378,766</u>	<u>450,258</u>
融資成本	7	(111,676)	(95,518)
分佔按權益法入帳的投資虧損		<u>(694)</u>	<u>—</u>
除所得稅前溢利		<u>266,396</u>	<u>354,740</u>
所得稅開支	8	<u>(153,087)</u>	<u>(126,903)</u>
年度溢利		<u>113,309</u>	<u>227,837</u>
以下人士應佔：			
—本公司擁有人		113,159	227,273
—非控股權益		<u>150</u>	<u>564</u>
本公司擁有人年內應佔每股盈利	10		
每股基本盈利(人民幣元)		<u>0.04</u>	<u>0.23</u>
每股攤薄盈利(人民幣元)		<u>0.04</u>	<u>0.23</u>

綜合全面收益表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
年度溢利	<u>113,309</u>	<u>227,837</u>
年度其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
年度全面收益總額	<u>113,309</u>	<u>227,837</u>
以下人士應佔：		
—本公司擁有人	113,159	227,273
—非控股權益	<u>150</u>	<u>564</u>

綜合財務狀況表

截至二零一七年十二月三十一日止年度

		二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		107,690	84,377
投資物業		7,951,890	5,525,804
無形資產		2,767	3,750
以權益法入賬的投資		108,015	40,000
遞延所得稅資產		17,829	45,208
預付款項	11	–	394,808
非流動資產總額		8,188,191	6,093,947
流動資產			
存貨		2,300,719	2,212,768
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	555,291	364,999
受限制現金		58,110	14,029
現金及現金等價物		1,793,200	1,910,587
流動資產總額		4,707,320	4,502,383
總資產		12,895,511	10,596,330
負債			
非流動負債			
借款		2,545,000	765,000
擔保票據	12	–	1,295,519
遞延所得稅負債		570,771	488,103
非流動負債總額		3,115,771	2,548,622
流動負債			
應付貿易賬款	13	984,360	1,008,826
其他應付款項及應計費用		1,110,895	572,505
借款		660,000	855,000
當期所得稅負債		34,352	34,318
擔保票據	12	1,298,265	–
流動負債總額		4,087,872	2,470,649
流動資產淨額		619,448	2,031,734
總資產減流動負債		8,807,639	8,125,681
負債總額		7,203,643	5,019,271

		二零一七年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	16,732	16,732
永久可換股證券		945,289	945,197
儲備		3,232,215	3,232,215
保留溢利		1,493,338	1,380,271
		<u>5,687,574</u>	<u>5,574,415</u>
非控股權益		<u>4,294</u>	<u>2,644</u>
總權益		<u>5,691,868</u>	<u>5,577,059</u>
總權益及負債		<u>12,895,511</u>	<u>10,596,330</u>

財務報表附註

1. 公司及集團資料

首創鉅大有限公司 (Beijing Capital Grand Limited, 於二零一七年六月七日之前為「首創鉅大有限公司 Beijing Capital Juda Limited」) (「本公司」) 為於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

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

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

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

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

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

發行及轉換完成後, 首置投資持有本公司全部已發行股本的 72.94%。

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

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

綜合財務報表獲董事會於二零一八年二月二十六日批核及授權刊發。

2. 編製基準

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

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

3 會計政策及披露的變動

編製綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除非另有指明，此等政策一致適用於所呈列的所有年度。

3.1 會計政策及披露的變動

(a) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零一七年一月一日開始的財政年度首次採納以下準則的修訂本：

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

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

(b) 尚未採納的準則及修訂本

下列新訂/經修訂的準則及現有準則的修訂本已頒佈，與本集團二零一八年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間相關且強制生效，惟本集團並無提早採納。

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

(i) 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

(ii) 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

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

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

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

- 香港財務報告準則第15號為收入確認的新準則。這將取代香港會計準則第18號(涵蓋有關貨品和提供服務的合同)和香港會計準則第11號(涵蓋建造合同)。新準則的原則為收入須在貨品或服務的控制權轉移至客戶後確認。此準則容許全面追溯採納或修訂追溯方式採納。管理層已重新評估業務模式及合同條款，以評估應用新準則對本集團財務報表的影響，並已識別出以下受影響範圍：

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

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

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

出租人的會計處理將不會有重大變動。

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

概無其他尚未生效而預期會對本集團產生重大影響的香港財務報告準則或香港(國際財務報告解釋委員會)的解釋。

4 經營分部資料

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

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

所有其他分部主要與庫存商品銷售及其他有關。由於該等營運並非董事的主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等營運業績已列入「所有其他分部」。

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

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

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

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	公司間 抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年十二月三十一日止年度						
總收入	236,339	224,368	51,149	511,856	-	511,856
分部間收入	-	(333)	-	(333)	-	(333)
收入(來自外部客戶)	<u>236,339</u>	<u>224,035</u>	<u>51,149</u>	<u>511,523</u>	<u>-</u>	<u>511,523</u>
分部經營溢利/(虧損)	63,487	397,281	(98,040)	362,728	(170)	362,558
折舊及攤銷(附註6)	(82)	-	(14,962)	(15,044)	-	(15,044)
所得稅開支(附註8)	(23,272)	(129,815)	-	(153,087)	-	(153,087)
截至二零一六年十二月三十一日止年度						
總收入	799,751	194,536	3,644	997,931	-	997,931
分部間收入	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	<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/(虧損)	67,657	443,944	(69,991)	441,610	-	441,610
折舊及攤銷(附註6)	(54)	(22,495)	(11,102)	(33,651)	-	(33,651)
所得稅開支(附註8)	(22,784)	(103,869)	(250)	(126,903)	-	(126,903)

	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
於二零一七年十二月三十一日						
總分部資產	<u>2,347,467</u>	<u>8,168,124</u>	<u>470,213</u>	<u>10,985,804</u>	<u>(21,198)</u>	<u>10,964,606</u>
非流動資產增加 (不包括金融工具及 遞延所得稅資產)	49	1,931,559	89,245	2,020,853	-	2,020,853
總分部負債	<u>(636,134)</u>	<u>(1,279,634)</u>	<u>(39,801)</u>	<u>(1,955,569)</u>	<u>21,198</u>	<u>(1,934,371)</u>
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>

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
分部經營溢利	362,558	441,610
分佔按權益法入賬的投資虧損	(694)	-
利息收入(附註5)	16,208	8,648
融資成本(附註7)	(111,676)	(95,518)
除所得稅前溢利	<u>266,396</u>	<u>354,740</u>

申報分部及其他分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
總分部資產	10,964,606	8,626,506
現金及現金等價物	1,793,200	1,910,587
受限制現金	58,110	14,029
遲延所得稅資產	17,829	45,208
應收關聯方款項(附註11)	61,766	-
綜合財務狀況表所示總資產	<u>12,895,511</u>	<u>10,596,330</u>
總分部負債	(1,934,371)	(1,587,195)
借款	(3,205,000)	(1,620,000)
擔保票據(附註12)	(1,326,329)	(1,323,957)
應付關聯方款項	(167,172)	(16)
遲延所得稅負債	(570,771)	(488,103)
綜合財務狀況表所示總負債	<u>(7,203,643)</u>	<u>(5,019,271)</u>

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，自本集團外部客戶的收入主要來自中國。

於二零一七年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總額(不包括遞延所得稅資產)為人民幣8,170,352,000元(二零一六年：人民幣6,048,720,000元)，而位於香港的非流動資產總額為人民幣10,000元(二零一六年：人民幣19,000元)。

截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度，本集團概無任何單一客戶的交易價值超逾總外部銷售額的10%。

5 收入、其他收益及收入

收入、其他收益及收入分析如下：

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
收入		
銷售物業	236,339	799,751
投資物業租金收入	224,035	194,536
銷售貨品	51,149	3,644
	<u>511,523</u>	<u>997,931</u>
其他收益—淨額		
投資物業公平值收益	222,394	431,581
政府購回土地使用權(i)	69,661	—
匯兌(損失)/收益淨額	(30,759)	16,366
出售一間附屬公司的收益	13,123	—
其他	(3,730)	848
	<u>270,689</u>	<u>448,795</u>
其他收入		
政府補助(ii)	121,516	2,222
銀行利息收入	7,725	8,648
來自一間聯營公司股東的利息收入	8,483	—
其他	5,164	1,141
	<u>142,888</u>	<u>12,011</u>

(i) 於二零一七年，浙江奧特萊斯置業有限公司(「浙江奧特萊斯」，本公司的全資附屬公司)與地方政府機構湖州太湖旅遊度假區管委會(「管委會」)訂立協議，據此，管委會同意購回一宗於以前年度出讓予浙江奧特萊斯的土地，現金代價為人民幣112,940,000元。代價與土地成本的差額於其他收益確認。

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

6 除所得稅前溢利

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
已售物業成本	160,608	672,595
已售貨品成本	38,644	2,518
經營租賃開支	10,806	10,163
折舊及攤銷	15,044	33,651
僱員福利開支	98,503	59,543
—工資、薪金及員工福利	81,589	50,237
—退休計劃供款	6,440	3,528
—其他津貼及福利	10,474	5,778

7 融資成本

	二零一七年 人民幣千元	二零一六年 人民幣千元
銀行借款的利息開支	73,915	66,895
關聯方借款的利息開支	22,704	10,231
擔保票據的利息開支	70,995	70,850
減：資本化的利息	(55,938)	(52,458)
	<u>111,676</u>	<u>95,518</u>

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

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(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

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

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

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

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

9 股息

本公司於年內並無派付或宣派股息(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

10 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一七年十二月三十一日止年度每股基本盈利及每股攤薄盈利金額根據本公司擁有人應佔年度溢利人民幣113,159,000元(截至二零一六年十二月三十一日止年度：人民幣227,273,000元)、年內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一六年十二月三十一日止年度：206,259,220股)、年內已發行可轉換優先股加權平均數1,072,928,106股(截至二零一六年十二月三十一日止年度：775,631,067股)及年內已發行永久可換股證券可轉換股份的加權平均數513,185,911股(二零一六年十二月三十一日：4,217,966股)計算。

每股基本盈利及每股攤薄盈利根據下列方式計算：

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

11 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款	<u>17,234</u>	<u>3,014</u>
預付投資物業土地使用權成本及建造成本	-	394,808
預付發展中物業土地使用權成本及建造成本	-	80,596
預付關聯方款項	2,275	2,275
貨品存貨預付款項	35,832	-
其他預付款項	12,601	75,846
預付所得稅及土地增值稅	88,072	64,125
預付其他稅項	158,805	36,645
土地使用權的按金	-	30,930
其他按金	31,918	29,020
應收關聯方款項	61,766	-
就政府購回土地使用權的應收款項	78,515	-
其他應收款項	<u>68,273</u>	<u>42,548</u>
	<u>555,291</u>	<u>759,807</u>
減：非流動部分		
— 預付投資物業土地使用權成本及建造成本	-	(394,808)
流動部分	<u>555,291</u>	<u>364,999</u>

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

於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析如下：

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

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

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元於二零一八年七月到期的年利率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。

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

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
擔保票據的賬面值	1,300,000	1,300,000
直接交易成本	(8,060)	(8,060)
利息開支	171,262	100,267
已付利息	(136,873)	(68,250)
	<u>1,326,329</u>	<u>1,323,957</u>
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息	<u>(28,064)</u>	<u>(28,438)</u>
	<u>1,298,265</u>	<u>1,295,519</u>

13 應付貿易賬款

於報告期末本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	984,323	1,008,826
一至兩年	37	-
	<u>984,360</u>	<u>1,008,826</u>

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

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

14 股本

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一六年十二月三十一日： 20,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	<u>160,009</u>	<u>160,009</u>
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一六年十二月三十一日： 738,130,482股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>5,875</u>	<u>5,875</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一六年十二月三十一日： 905,951,470股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>7,575</u>	<u>7,575</u>
	<u>173,459</u>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零一六年十二月三十一日： 961,538,462股)每股面值0.01港元的普通股	<u>7,828</u>	<u>7,828</u>
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一六年十二月三十一日： 166,976,636股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>1,329</u>	<u>1,329</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一六年十二月三十一日： 905,951,470股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>7,575</u>	<u>7,575</u>
	<u>16,732</u>	<u>16,732</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企業合併後，本公司已發行738,130,482股A類可轉換優先股(於行使A類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.66港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股)，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣5,875,000元(相當於約7,381,000港元)(按每股面值0.01港元計算)及人民幣1,556,817,000元(相當於約1,956,046,000港元)。

B類可轉換優先股

於二零一六年十二月十四日，本公司股本新增每股面值0.01港元的B類可轉換優先股，作為新類別股份。於二零一六年十二月十四日當日完成北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯的企業合併後，本公司已發行905,951,470股B類可轉換優先股(於行使B類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.78港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股)，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣7,575,000元(相當於約9,060,000港元)(按每股面值0.01港元計算)及人民幣2,098,232,000元(相當於約2,509,485,000港元)。

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

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

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

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

永久可換股證券沒有固定到期日，本公司可全權酌情選擇於發行日期起計30年後的任何時間贖回永久可換股證券。永久可換股證券的持有人可按首次轉換價每股2.10港元將永久可換股證券轉換為最多513,185,911股新普通股，惟倘轉換導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定，則永久可換股證券的持有人不得行使轉換權。

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團已累計利息人民幣92,000元。

17 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

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

18 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	<u>1,397,714</u>	<u>1,397,075</u>

本集團於二零一七年十二月三十一日就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭借款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭借款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的「物業業權證」為止。

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二零一七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布的香港審計準則、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(截至二零一六年十二月三十一日止年度：無)。

股東週年大會

本公司將於二零一八年四月十二日或前後舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。二零一七年度股東週年大會通告將於適當時按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登及寄發。

管理層討論及分析

奧萊市場回顧

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

2017年，國內奧特萊斯行業持續高速增長，但是兩極分化趨勢明顯。各奧萊運營商從一開始頻頻落子，搶佔市場份額，到探索差異化競爭模式，再到樹立品牌，集團化連鎖運營品牌聚合效應凸顯，業務模式和競爭格局的分化亦愈發清晰。根據行業智庫最新統計，2017年國內新開業各類奧萊項目46個，其中27個歸屬於連鎖奧萊集團運營，佔比高達六成。行業領先企業開始踐行以顧客需求為出發點，整合實體店、綫上商城、移動客戶端、移動支付及社交媒體等，為顧

客在消費全過程提供更貼心便利的全程購物體驗，塑造卓越的顧客經營能力，與此同時，部分奧萊運營商加快多元化、跨業態轉型升級步伐，「奧萊+大型體驗」，「奧萊+微旅遊」、「奧萊+運動」跨界組合層出不窮，多業態經營漸成主流，做精做深奧萊體驗消費，引領消費者生活方式的變革。

業務回顧

持續落子，多點開花，系統複製擴張能力初顯

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

精益運營，經營業績穩步提升

- 期內，已開業六個奧萊門店實現營業額近32.4億元，同比增長35%；年客流量達2,540萬人次，同比增長34%，經營業績穩步提升；

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

「客」+「貨」+「場」重塑，積極推進業態升級

- 綫上綫下全力融合，多渠道發展

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

- 「貨」重塑

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

— 「場」重塑

力推體驗式消費，多店布局Jump 360蹦床項目，打破商業同質化競爭格局，充分發掘消費體驗潛力，讓年輕人和兒童享受室內蹦床的樂趣，提供了絕佳的放鬆身心、親子互動機會，塑造首創奧萊的獨有的「奧萊+大型體驗」消費方式，從而拉動客流並增強客戶粘性，提升複購率。

持續提升首創奧特萊斯品牌影響力

- 期內，本集團榮獲中國房地產行業權威媒體觀點地產「2017中國年度影響力商業地產品牌」，位列2017年度中國商業地產TOP100榜單第20名。作為榜單中排名最高的奧特萊斯綜合運營商，再一次向業界證明了領先的行業地位；
- 受邀參加MAPIC2017國際零售商業地產博覽會峰會研討，並舉辦了「首創鉅大專場交流會」，與來自國際品牌、知名投資人、商業領軍企業約40餘名核心代表展開廣泛交流，彰顯了本集團進一步鏈接、整合全球商業資源的雄心；
- 以「鉅大可為」首創奧特萊斯2017品牌私享會為窗口，進一步提升首創奧特萊斯在品牌商中的影響力，逾400位品牌商代表出席；
- 萬寧店獲中國連鎖經營協會(CCFE)[金百合最佳奧特萊斯型購物中心]獎；
- 北京店五一推出「店慶狂歡36小時不打烊百萬禮品傾情鉅獻」主題營促銷活動，店慶三天，共吸引北京及外埠客人逾120萬人次，實現銷售5,300萬元(同比增長95%)；10月1日-10月3日推出「國慶狂歡60小時不打烊」大型營促銷活動，實現總銷售6,021萬元，其中10月2日銷售2,218萬元，創開店以來單日歷史銷售新高。

財務回顧

1. 收益及經營業績

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

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

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

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

2. 流動資金及財務資源

本集團的資金流動性維持在健康水平，而財務資源亦作出合理分布。於二零一七年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣1,851,310,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,924,616,000元)，其中約人民幣1,834,881,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣713,925,000元)，約人民幣16,429,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣996,908,000元)及約人民幣0元(二零一六年十二月三十一日：人民幣213,783,000元)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列示。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

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

於二零一七年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為47%(二零一六年十二月三十一日：18%)，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括流動部分及非流動部分)減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團二零一七年借款總額的增加。

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

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

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

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

4. 借款及擔保票據

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

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

5. 股本及其他權益工具

於二零一六年十二月十四日，本公司向首置投資發行905,951,470股B類可轉換優先股，以融資支付部分收購北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯置業有限公司代價。

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

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

6. 外匯風險

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

7. 財務擔保

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

8. 資本承擔

於二零一七年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣265,023,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣178,535,000元)，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣203,920,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣663,646,000元)。

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

人力資源

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

買賣或贖回本公司上市證券

截至二零一七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二零一七年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

遵守企業管治常規守則

本公司致力制訂良好的管治常規及程序。截至二零一七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。

董事會組成

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

刊登全年業績及年報

本業績公告刊登於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)。本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

香港，二零一八年二月二十六日

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