

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

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

**截至二零一八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」)截至二零一八年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零一七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

截至二零一八年十二月三十一日止年度

	附註	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
收入	5	1,224,040	511,523
銷售成本		<u>(818,440)</u>	<u>(286,369)</u>
毛利		<u>405,600</u>	<u>225,154</u>
投資物業公平值收益	5	262,497	222,394
其他收益淨額	5	1,218	48,295
其他收入	5	47,157	142,888
銷售及營銷開支		<u>(163,082)</u>	<u>(99,675)</u>
行政開支		<u>(297,535)</u>	<u>(160,290)</u>
經營溢利		<u>255,855</u>	<u>378,766</u>
融資成本	7	(212,509)	(111,676)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(4,155)</u>	<u>(694)</u>
除所得稅前溢利		<u>39,191</u>	<u>266,396</u>
所得稅開支	8	<u>(236,649)</u>	<u>(153,087)</u>
年度(虧損)/溢利		<u>(197,458)</u>	<u>113,309</u>
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		(197,698)	113,159
— 非控股權益		<u>240</u>	<u>150</u>
本公司擁有人年內應佔每股(虧損)/盈利	10		
每股基本(虧損)/盈利(人民幣元)		<u>(0.08)</u>	<u>0.04</u>
每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣元)		<u>(0.08)</u>	<u>0.04</u>

綜合全面收益表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

綜合財務狀況表

截至二零一八年十二月三十一日止年度

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

		二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
流動負債			
應付貿易賬款	13	1,662,540	984,360
其他應付款項及應計費用		329,286	1,110,895
合同負債		1,004,183	-
借款		736,467	660,000
當期所得稅負債		73,068	34,352
擔保票據	12	-	1,298,265
流動負債總額		3,805,544	4,087,872
流動資產淨額		2,514,962	619,448
總資產減流動負債		13,801,242	8,807,639
總負債		12,095,941	7,203,643
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		945,382	945,289
儲備		3,196,922	3,232,215
保留溢利		1,301,120	1,493,338
		5,460,156	5,687,574
非控股權益		50,689	4,294
總權益		5,510,845	5,691,868
總權益及負債		17,606,786	12,895,511

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稱為「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(相當於該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(相當於該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」),該公司為首創置業於香港註冊成立的直接全資附屬公司。完成轉讓後,本公司的母公司已由得興變更為首置投資。

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

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

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

發行及轉換完成後,首置投資持有本公司全部已發行股本的72.94%。

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

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

綜合財務報表獲董事會於二零一九年三月六日批核及授權刊發。

2. 編制基準

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

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

3 會計政策及披露的變動

本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零一八年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

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

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

(a) 香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入—採納的影響

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

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

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

合同取得成本和合同負債的列示

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

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

– 房地產開發活動的會計處理

在過往報告期間，當在騰空交出後的特定時間點將所有權的重大風險及報酬全部轉移給客戶時，本集團將物業開發活動入賬，而非按建造進度陸續入賬。

根據香港財務報告準則第15號，當物業因合同原因對本集團並無其他用途，且本集團有要求客戶就迄今為止已完成的工作付款的可強制執行權利時，本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量履約進度而確認收入。

於損益確認的累計收入超過向物業買家累計收取的款項的差額確認為合同資產。向物業買家累計收取的款項超過於損益確認的累計收入的差額確認為合同負債。

– 取得合同所產生成本的會計處理

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

– 重大融資成分的會計處理

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

(i) 應用香港財務報告準則第15號對本集團財務狀況造成的影響如下：

於二零一八年
一月一日
採納香港財務報告
準則第15號的影響
人民幣千元

綜合財務狀況表(摘錄)	
按權益法入賬的投資	798
存貨	(6,689)
貿易及其他應收款項以及預付款項	(6,091)
合同取得成本	5,932
遞延所得稅負債	1,591
其他應付款項及應計費用	(823,103)
合同負債	809,130
當期所得稅負債	759
保留溢利	5,573

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

於二零一八年
十二月三十一日
採納香港財務報告
準則第15號的影響
人民幣千元

綜合財務狀況表(摘錄)	
按權益法入賬的投資	(1,300)
存貨	(36,689)
貿易及其他應收款項以及預付款項	(37,331)
合同取得成本	16,255
遞延所得稅負債	12,627
其他應付款項及應計費用	(1,112,540)
合同負債	1,004,183
應付貿易賬款	103
保留溢利	36,562

截至二零一八年
十二月三十一日
止年度
採納香港財務報告
準則第15號的影響
人民幣千元

綜合損益表(摘錄)	
源於客戶合同的收入	94,384
銷售成本	29,310
銷售及營銷開支	1,480
所得稅開支	30,507
分佔按權益法入賬的投資虧損	(2,098)
年度溢利	30,989
以下人士應佔：	
—本公司擁有人	30,989
—非控股權益	—

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納的影響

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

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

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

– 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類至以下計量類別：

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

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款而定。

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

本集團於其管理債務投資的業務模式有變時，方會重新分類該等資產。

– 減值

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

– 衍生工具及套期活動

本集團自二零一八年一月一日起應用新套期會計模式。

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

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

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

(c) 尚未生效的準則及修訂

下列新訂／經修訂的準則及現有準則的修訂本已頒佈，與本集團二零一九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間相關且強制生效，惟本集團並無提早採納。

香港財務報告準則第16號 租賃ⁱ

(i) 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

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

出租人的會計處理將不會有重大變動。

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

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

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

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以及投資物業發展及營運的表現。物業發展分部收入主要來自出售已完工物業。投資物業發展及營運分部收入主要來自租金收入。

所有其他分部主要與庫存商品銷售及其他有關。由於該等業務並非董事的主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等業務的業績已計入「所有其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該計量基準排除經營分部的非經常性開支影響。由於此類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行，故並無將利息收入及開支分配至該等分部。除下文所說明者外，向董事提供的其他資料採用與財務報表一致的方式計量。

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

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

	投資物業			總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	發展及營運 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元			
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
總收入	793,311	350,848	80,479	1,224,638	-	1,224,638
分部間收入	-	(598)	-	(598)	-	(598)
收入(來自外部客戶)(i)	<u>793,311</u>	<u>350,250</u>	<u>80,479</u>	<u>1,224,040</u>	<u>-</u>	<u>1,224,040</u>
分部經營溢利/(虧損)	215,087	170,587	(165,846)	219,828	(369)	219,459
折舊及攤銷(附註6)	(99)	(18,167)	(16,533)	(34,799)	-	(34,799)
所得稅開支(附註8)	(165,440)	(60,666)	(10,543)	(236,649)	-	(236,649)
非流動資產增加 (不包括遞延所得稅資產)	<u>107</u>	<u>2,932,922</u>	<u>2,687</u>	<u>2,935,716</u>	<u>-</u>	<u>2,935,716</u>
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	(82)	-	(14,962)	(15,044)	-	(15,044)
所得稅開支	(23,272)	(129,815)	-	(153,087)	-	(153,087)
非流動資產增加 (不包括遞延所得稅資產)	<u>49</u>	<u>1,931,559</u>	<u>89,245</u>	<u>2,020,853</u>	<u>-</u>	<u>2,020,853</u>

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

	投資物業			總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	發展及營運 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元			
於二零一八年十二月三十一日						
總分部資產	<u>1,936,843</u>	<u>11,782,247</u>	<u>396,197</u>	<u>14,115,287</u>	<u>(14,045)</u>	<u>14,101,242</u>
總分部負債	<u>(1,542,512)</u>	<u>(1,344,441)</u>	<u>(58,911)</u>	<u>(2,945,864)</u>	<u>14,045</u>	<u>(2,931,819)</u>
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>
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>

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表載列如下：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
分部經營溢利	219,459	362,558
分佔按權益法入賬的投資虧損	(4,155)	(694)
利息收入(附註5)	36,396	16,208
融資成本(附註7)	(212,509)	(111,676)
除所得稅前溢利	<u>39,191</u>	<u>266,396</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	
	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
總分部資產	14,101,242	10,964,606
現金及現金等價物	3,408,491	1,793,200
受限制現金	33,173	58,110
遞延所得稅資產	16,176	17,829
應收關聯方款項	47,704	61,766
綜合財務狀況表所示總資產	17,606,786	12,895,511
總分部負債	(2,931,819)	(1,934,371)
借款	(5,648,474)	(3,205,000)
擔保票據(附註12)	(2,759,458)	(1,326,329)
應付關聯方款項	(118,242)	(167,172)
遞延所得稅負債	(605,077)	(570,771)
衍生金融負債	(32,871)	-
綜合財務狀況表所示總負債	(12,095,941)	(7,203,643)

有關客戶合約的資產及負債：

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

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

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

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

5. 收入、其他收益及收入

收入、其他收益及其他收入分析如下：

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

6. 除稅前溢利

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
已售物業成本	566,528	160,608
已售貨品成本	75,753	38,644
物業管理費用	104,618	58,723
經營租賃開支	10,061	10,806
折舊及攤銷	34,799	15,044
僱員福利開支	200,852	98,503
—工資、薪金及員工福利	168,283	81,589
—退休計劃供款	12,602	6,440
—其他津貼及福利	19,967	10,474

7. 融資成本

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

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

8. 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅。由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利（截至二零一七年十二月三十一日止年度：無），因此並無就香港利得稅作出撥備。

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

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

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	二零一八年 人民幣千元	二零一七年 人民幣千元
即期所得稅：		
－中國企業所得稅	48,748	34,441
－中國土地增值稅	149,658	9,170
遞延所得稅	38,243	109,476
	<u>236,649</u>	<u>153,087</u>

9. 股息

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

10. 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

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

每股基本及攤薄(虧損)/盈利的計算基於：

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

11. 貿易及其他應收款項及預付款項

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

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

於報告期末本集團應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
三個月內	28,758	16,034
三至六個月	-	-
六個月以上	<u>-</u>	<u>1,200</u>
	<u>28,758</u>	<u>17,234</u>

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

12. 擔保票據

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

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

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

13. 應付貿易賬款

於報告期末本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,563,754	984,323
一至兩年	98,786	37
	<u>1,662,540</u>	<u>984,360</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802,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣637,000元)，其信用條款與關聯方向其他主要客戶提供的信用條款相似。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按的要求償還。

14. 股本

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一七年十二月三十一日： 20,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	<u>160,009</u>	<u>160,009</u>
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一七年十二月三十一日： 738,130,482股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>5,875</u>	<u>5,875</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一七年十二月三十一日： 905,951,470股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<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(二零一七年十二月三十一日： 961,538,462股)每股面值0.01港元的普通股	<u>7,828</u>	<u>7,828</u>
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一七年十二月三十一日： 166,976,636股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>1,329</u>	<u>1,329</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一七年十二月三十一日： 905,951,470股)每股面值0.01港元的可轉換優先股	<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(經扣除直接專業費用人民幣22,817,000元)增加人民幣945,197,000元。

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

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

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

17. 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	397,292	265,023
投資物業	561,152	203,920
	<u>958,444</u>	<u>468,943</u>

18. 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

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

本集團於二零一八年十二月三十一日就若干銀行為本集團若干物業買家安排的按揭借款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭借款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的「物業業權證」為止。

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二零一八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(截至二零一七年十二月三十一日止年度：無)。

股東週年大會

本公司將於二零一九年四月十七日或前後舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。二零一八年度股東週年大會通告將於適當時按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登及寄發。

管理層討論及分析

奧萊市場回顧

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

二零一八年，國內奧特萊斯行業營業規模持續高速增長，根據行業智庫最新統計，前20強年銷售額合計約510億元，同比增長25%。全年新開業項目20個，業態組合逐步從傳統零售業態為主向注重消費體驗、特色鮮明的多業態奧萊組合轉變。各奧萊運營商積極擁抱零售環境變化，紛紛佈局全渠道和數字化轉型，利用信息技術以及大數據分析，優化運營管理方案，完成「人、貨、場」零售三

要素的場景化升級，提升消費體驗，創新引領消費者生活方式迭代升級。行業頭部企業開始積極開展併購以及合作化經營，系統化輸出資產管理服務。部分專業奧萊運營商憑藉優良的基礎資產和卓越的商業運營能力，成功實現資產證券化，致力於打通「投－融－營－退」商業閉環，「資源－資產－資本」此呼彼應，相得益彰。

業務回顧

輕重並舉，全國版圖合縱連橫

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

多點開花，系統擴張規模效應遞增

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

降本增效，經營業績穩步提升

- 期內，開業奧萊門店實現營業額逾51億元，同比增長58%；年客流量達3,120萬人次，同比增長23%，經營業績穩步提升
- 依托集團連鎖經營優勢，逐步通過集中採購鎖定營銷服務機構，實施集團項目多城聯動營銷，同時全面推進全渠道建設，融創新技術於營銷體驗，逐步實現精準營銷，切實提升費效比

- 加大物管巡檢力度及巡檢頻次，結合項目所在區域特點，制定切實可行的節能方案，通過定期能耗分析及巡視檢查，監督項目節能措施落實，強化對物業外委單位服務監控評測，確保各項目物業管理費支出均控制在年度預算範圍內

精益運營，加速提升客戶經營能力和貨品管理能力

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

建立可持續資本循環平台，培育資管新動能

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

持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團各開業項目營銷活動因地制宜，因人制宜，重要節點相時而動，迅速樹立加深首創奧特萊斯品牌形象及影響力
 - 受益於海南島自由貿易試驗港政策春風，海南國際旅遊消費中心這一戰略定位愈加明晰，地處瓊東南的旅遊奧萊典範萬寧店客流同比增長接近100%，散客佔比接近八成，會員消費同比增長51%，消費者結構和穩定性逐步提升
 - 昆山門店緊緊圍繞「有效拉動客流，提升客群品質和銷售」的目標，強化營銷活動的計劃性、系統性，精準創新營銷，高效整合資源，實現客流同比大幅增長38%
 - 武漢門店試水資源整合、異業聯動，打造「首屆武漢萬科業主專場購物嘉年華」，擴大了武漢門店在萬科業主的品牌知名度，有效促進客流和銷售業績提升

- 杭州門店創新營銷思維，適時推出「年中購物節」和「葡萄文化節」，通過營造精緻的線下節日氛圍，吸引大量客流駐足，成功實現「淡季不淡」的營銷效果
- 二零一八年四月，由本集團冠名贊助的「首創奧萊•奧跑中國」賽事首戰登陸合肥，通過「快樂奔跑，健康生活」的主題，詮釋推動全民健身運動普及與開展、共創美好生活的社會責任
- 二零一八年十一月，本集團憑藉穩健的擴張策略、卓越的業績與創新實力，連續三年入選「中國商業地產TOP100」榜，並摘得「2018中國商業地產年度影響力企業大獎」，集團管理能力、創新能力及品牌價值再一次獲得業界認可
- 北京門店憑藉卓越的經營業績、創新的營銷模式，在由北京市商業聯合會和北京日報報業集團共同主辦的北京商業品牌大會上，成功摘得「改革開放四十年北京商業卓越貢獻獎」

財務回顧

1. 收益及經營業績

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

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

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

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

2. 流動資金及財務資源

本集團的資金流動性維持在健康水平，而財務資源亦作出合理分佈。於二零一八年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣3,441,664,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,851,310,000元)，其中約人民幣3,411,542,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,834,881,000元)，約人民幣1,543,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣16,429,000元)及約人民幣28,579,000元(二零一七年十二月三十一日：無)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列示。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

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

於二零一八年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為90%(二零一七年十二月三十一日：47%)，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括流動部分及非流動部分)減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團二零一八年債務總額的增加。

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

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

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

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

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

4. 借款及擔保票據

於二零一八年十二月三十一日，本集團自銀行及其他金融機構借款約為人民幣5,648,474,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,205,000,000元)。銀行借款以土地使用權及投資物業作抵押，且／或由本公司或首創置業股份有限公司(「首創置業」)提供擔保。

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

5. 外匯風險

本公司的主要附屬公司均於中國營運，其大部份交易均以人民幣列值。本集團已於二零一八年八月發行了面值400,000,000美元的擔保票據，據此，本集團已簽訂結構性貨幣交叉互換協議，以管理美元匯率波動風險。此外，本集團還存在若干以港幣及美元列支的貨幣資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因匯率波動對本集團財務產生重大影響。

6. 財務擔保

本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，於二零一八年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣1,375,293,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,397,714,000元)。

7. 資本承擔

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

人力資源

於二零一八年十二月三十一日，本集團有1,076名僱員(截至二零一七年十二月三十一日：832名)。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。此外，本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、住房公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

買賣或贖回本公司上市證券

截至二零一八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(「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二零一八年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

遵守企業管治守則

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

於截至二零一八年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)載述的守則條文項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定，惟偏離企業管治守則守則條文E.1.2，關於董事會主席應出席本公司股東周年大會。而董事會主席因緊急商務事務而未能出席二零一七年股東周年大會。審核委員會主席已擔任二零一七年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問。

董事會組成

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

刊登全年業績及年報

本業績公告刊登於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)。本公司截至二零一八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

北京，二零一九年三月六日

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