

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**

(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)

(股份代號：1329)

**截至二零一五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」)截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零一四年十二月三十一日止九個月的可比較金額，現載述如下：

## 綜合損益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

		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)
持續經營業務			
收益	4	690,246	–
銷售成本		<u>(548,173)</u>	<u>–</u>
毛利		142,073	–
其他收入及收益	4	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	6	(29,472)	(212)
收購附屬公司權益的議價收購收益		<u>259,996</u>	<u>–</u>
來自持續經營業務的除稅前 溢利/(虧損)	5	357,689	(35,267)
所得稅開支	7	<u>(40,350)</u>	<u>–</u>
來自持續經營業務的年度 /期間溢利/(虧損)		<u>317,339</u>	<u>(35,267)</u>
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)	8	<u>19,465</u>	<u>(13,556)</u>
年度/期間溢利/(虧損)		<u>336,804</u>	<u>(48,823)</u>

	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)
以下人士應佔：			
母公司擁有人		336,804	(48,823)
非控股權益		—	—
		<u>336,804</u>	<u>(48,823)</u>
母公司普通股權益持有人應佔 每股盈利／(虧損)	10		
基本：			
—年度／期間溢利／(虧損)		<u>人民幣168.40分</u>	<u>(人民幣24.41分)</u>
—來自持續經營業務的溢利／(虧損)		<u>人民幣158.67分</u>	<u>(人民幣17.63分)</u>
—來自已終止經營業務的溢利／(虧損)		<u>人民幣9.73分</u>	<u>(人民幣6.78分)</u>
攤薄：			
—年度／期間溢利／(虧損)		<u>人民幣37.60分</u>	<u>(人民幣24.41分)</u>
—來自持續經營業務的溢利／(虧損)		<u>人民幣35.43分</u>	<u>(人民幣17.63分)</u>
—來自已終止經營業務的溢利／(虧損)		<u>人民幣2.17分</u>	<u>(人民幣6.78分)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零一五年十二月三十一日止年度

	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)
年度／期間溢利／(虧損)	<u>336,804</u>	<u>(48,823)</u>
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	<u>(19,465)</u>	<u>-</u>
將於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益／(虧損)淨額	<u>(19,465)</u>	<u>(3)</u>
年度／期間其他全面收益／(虧損)，扣除稅項	<u>(19,465)</u>	<u>(3)</u>
年度／期間全面收益／(虧損)總額	<u>317,339</u>	<u>(48,826)</u>
以下人士應佔：		
母公司擁有人	317,339	(48,826)
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>317,339</u>	<u>(48,826)</u>

## 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)
<b>非流動資產</b>				
物業、廠房及設備		1,216	35	58,673
投資物業		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		<u>605,471</u>	<u>35</u>	<u>78,624</u>
<b>流動資產</b>				
存貨		2,535,503	–	53,052
應收貿易賬款	11	–	–	7,366
預付款項、按金及其他應收款項		83,806	177	22,665
預付稅項		60,759	–	–
已抵押存款		–	–	24,670
受限制現金		201,125	–	–
現金及現金等價物		1,637,356	145,707	19,192
分類為持作出售的出售組別的資產		<u>–</u>	<u>189,662</u>	<u>–</u>
流動資產總額		<u>4,518,549</u>	<u>335,546</u>	<u>126,945</u>
<b>流動負債</b>				
應付貿易賬款	12	942,368	–	190
其他應付款項及應計費用		697,063	171,209	6,424
應付稅項		72,977	–	3,915
計息銀行借貸		–	12,070	40,000
直接與分類為持作出售的資產 相關的負債		<u>–</u>	<u>183,279</u>	<u>50,529</u>
流動負債總額		<u>1,712,408</u>	<u>229,367</u>	<u>50,529</u>

	二零一五年 十二月 三十一日 附註 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)
流動資產淨額	<u>2,806,141</u>	<u>106,179</u>	<u>76,416</u>
總資產減流動負債	<u>3,411,612</u>	<u>106,214</u>	<u>155,040</u>
非流動負債			
擔保票據	1,292,919	-	-
遞延稅項負債	<u>132,742</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非流動負債總額	<u>1,425,661</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
資產淨值	<u>1,985,951</u>	<u>106,214</u>	<u>155,040</u>
權益			
母公司擁有人應佔權益			
股本	13 7,447	1,572	1,572
儲備	<u>1,978,504</u>	<u>104,642</u>	<u>153,468</u>
	<u>1,985,951</u>	<u>106,214</u>	<u>155,040</u>
非控股權益	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
總權益	<u>1,985,951</u>	<u>106,214</u>	<u>155,040</u>

## 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的公告所述，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「中國大陸」)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%)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。

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」)。

### 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」)頒佈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之披露規定，採用歷史成本慣例編製。持作出售的出售組別乃按賬面值及公平值減出售成本兩者的較低者入賬。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的千元，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(即可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及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。

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。合併實體或業務的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)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；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。
- (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 已頒佈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佈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 <sup>2</sup>
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)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產 出售或注資 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第14號	規管遞延賬目 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	披露措施 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
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 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(修訂本)(二零一一年) 二零一二年至二零一四年週期之年度改進	獨立財務報表的權益法 <sup>1</sup> 多項香港財務報告準則(修訂本) <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零一六年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 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的影響。

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。

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。該等修訂釐清：

- (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。

### 3. 經營分部資料

本集團主要業務包括開發及經營奧特萊斯綜合物業項目及商用物業項目。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性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

概無客戶交易產生的收益佔本集團總收益10%或以上。

## 4. 收益、其他收入及收益

收益指於年內物業銷售所得款項(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	<b>690,246</b>	—
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	<b>458</b>	—
	<b>23,098</b>	—
收益		
匯兌差額(淨額)	8,386	—
其他	<b>865</b>	—
	<b>9,251</b>	—
	<b>32,349</b>	—

## 5. 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：

	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額	1,864	-
有關收購新開的開支	942	30,720
僱員福利開支(不包括董事酬金)：		-
工資、薪金及員工福利	746	579
退休計劃供款	70	29
	<u>816</u>	<u>608</u>
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	<u>(259,996)</u>	<u>-</u>

## 6. 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	<u>(9,050)</u>	<u>-</u>
	<u>29,472</u>	<u>212</u>

## 7. 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。

	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)
即期：		
香港	-	-
中國大陸：		
中國企業所得稅	46,160	-
中國增值稅	10,276	-
遞延	<u>(16,086)</u>	-
年／期內稅項／支出總額	<u>40,350</u>	-

### 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。

## 8. 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)
	<hr/>	<hr/>
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	-	-
	<hr/>	<hr/>
	-	(13,556)
出售已終止經營業務所得收益(經扣除零所得稅)	<b>19,465</b>	-
	<hr/>	<hr/>
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)	<b>19,465</b>	<b>(13,556)</b>

## 9. 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)。

## 10. 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 九個月 人民幣千元 (經重列)
<b>盈利／(虧損)</b>		
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)		
包括：		
來自持續經營業務的溢利／(虧損)	336,804	(48,823)
來自已終止經營業務的溢利／(虧損)	317,339	(35,267)
	<u>19,465</u>	<u>(13,556)</u>
<b>股份：</b>		
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	<u>695,662,701</u>	<u>—</u>
	<u><b>895,662,701</b></u>	<u><b>200,000,000</b></u>

## 11. 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)。

## 12. 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	<u>942,368</u>	<u>—</u>

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的一般營運週期內或按要求償還。



## 13. 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	<u>160,009</u>	<u>15,720</u>
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	<u>5,875</u>	<u>-</u>
總計	<u>165,884</u>	<u>15,720</u>
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	<u>1,572</u>	<u>1,572</u>
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	<u>5,875</u>	<u>-</u>
總計	<u>7,447</u>	<u>1,572</u>

## 14. 業務合併

### 14.1 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北京錦富龍鼎投資管理有限公司及北京萬安錦富投資管理有限公司全部權益，現金代價分別約為人民幣220,000元及人民幣74,000元。兩名被收購方均為於中國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。

#### 14.2 並非共同控制下的業務合併

於二零一五年一月二十二日，本集團完成自僑恩有限公司(「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。

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)
	<hr/>
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)
	<hr/>
透過現金支付	1,562,692
	<hr/>

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	<u>1,634,477</u>
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)	<u>(31,662)</u>
	<u>40,123</u>

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。

## 15. 出售附屬公司

誠如附註8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：

	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	<u>(5,791)</u>
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	<b>189,662</b>
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	<u>(40,000)</u>
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	<b>(46,088)</b>
已變現匯兌波動儲備	<u>(19,465)</u>
	<b>124,109</b>
出售附屬公司的收益	8 <u>19,465</u>
	<b><u>143,574</u></b>
以下列方式支付：	
現金	<u>143,574</u>

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：

	人民幣千元
現金代價	143,574
所出售的現金及現金等價物	<u>(36,381)</u>
	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	<u>(143,574)</u>
有關出售附屬公司的現金及現金等價物流出淨額	<u>(36,381)</u>

## 16. 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累計利息及罰款，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。

## 17. 承擔

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**

## 18. 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。

## 19. 比較金額

誠如附註14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。

## 末期股息

董事不建議派付本年度的末期股息(截至二零一四年十二月三十一日止年度：無)。

## 股東週年大會

本公司將於二零一六年四月二十八日或前後舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。二零一六年股東周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TOP20的銷售規模超過人民幣330億元，較2014年同比增長27%。

### 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%，並負責項目建成後的商業運營管理，實現小股操盤和管理服務輸出。

## 投資物業

項目	概約 地盤面積 <sup>註1</sup> (平方米)	總建築 面積 <sup>註2</sup> (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	134,000	奧萊85,000， 車位48,000	2017年	100%
	30,200 <sup>註3</sup>	26,500	影院5,000，超市8,000， 車位13,500		
杭州首創奧特萊斯 (杭州市富陽區)	101,700	155,000	奧萊128,000， 車位27,000	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 <sup>註3</sup>	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，本公司成功發行人民幣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。

## 持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

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

打造着力招商團隊，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人民幣690,246,000元，貢獻淨利潤86,126,000元；實現簽約582,000,000元，銷售回款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原有化工業務出售及西安首創國際城物業收購。通過該一系列交易，本集團的主營業務從原來的化工業務轉變為於中國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利潤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收益人民幣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。

## 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：約人民幣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. 貸款及公司債券

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，本集團的計息公司債券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行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。

#### 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為人民幣201,245,000元。

於二零一五年十二月三十一日，本集團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為人民幣83,300,000元。

## 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。

## 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

截至二零一五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，成員包括趙宇紅教授及何小鋒教授，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二零一五年十二月三十一日止經審核之年度財務報表。

## 本公司核數師有關初步公告之工作範圍

本公司核數師同意，本集團截至二零一五年十二月三十一日之業績初步公告所載有關本集團綜合損益報表及綜合財務狀況報表之數字，與本集團本年度之綜合財務報表初稿所載數額相符一致。本公司核數師就此進行之工作並不構成按香港會計師公會頒佈之香港核數準則、香港審閱委聘準則或香港核證委聘準則進行之核證委聘，因此，本公司核數師並不就初步公告作出任何保證。

## 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守則條文E.1.2除外。

根據企業管治守則守則條文E.1.2，董事會主席應出席本公司股東週年大會。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

事擔任二零一五年股東週年大會的主席，並解答股東提問。審核委員會成員亦有出席二零一五年股東週年大會以解答提問。

## 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)。本公司截至二零一五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。

## 建議更換審計師

安永會計師事務所(「安永」)目前為本公司的核數師，董事會宣佈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的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。

## 董事會

於本公告日期，唐軍先生為董事會主席兼執行董事；鍾北辰先生為行政總裁兼執行董事；王灝先生及李松平先生為非執行董事以及魏偉峰博士、趙宇紅教授及何小鋒教授為獨立非執行董事。

承董事會命  
首創鉅大有限公司  
公司秘書  
李斯維

北京，二零一六年三月十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事唐軍先生(主席)及鍾北辰先生(行政總裁)；非執行董事王灝先生及李松平先生；以及獨立非執行董事魏偉峰先生、趙宇紅女士及何小鋒先生。