

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

年度
報告
2023



02	公司資料
04	年度大事紀要
10	主席報告
12	首創鉅大戰略地圖
14	管理層討論和分析
24	董事及高級管理層履歷簡介
30	董事會報告
44	企業管治報告
58	獨立核數師報告
63	綜合損益表
64	綜合全面收益表
65	綜合財務狀況表
67	綜合權益變動表
68	綜合現金流量表
70	綜合財務報表附註
154	五年財務摘要



目 錄

公司資料

董事會

執行董事

范書斌先生(主席)
謝洪毅先生(行政總裁)

非執行董事

王昊先生
秦怡女士
翟森林先生

獨立非執行董事

楊志達先生
黃璋博士
許衛國先生

審核委員會

楊志達先生(主席)
黃璋博士
許衛國先生

薪酬委員會

黃璋博士(主席)
秦怡女士
楊志達先生
許衛國先生

提名委員會

范書斌先生(主席)
翟森林先生
楊志達先生
黃璋博士
許衛國先生

戰略投資委員會

謝洪毅先生(主席)
王昊先生
翟森林先生
許衛國先生

董事會秘書

汪霞女士

聯席公司秘書

汪霞女士
吳樂茗先生

授權代表

范書斌先生
謝洪毅先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

中國香港法律：

諾頓羅氏香港

開曼群島法律：

康德明律師事務所

中國大陸法律：

北京市中倫文德律師事務所

公司資料

註冊辦事處

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

中國總部

中國北京市
朝陽區北三環東路8號
靜安中心西區7樓

香港主要營業地點

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈10樓

主要往來銀行

中國建設銀行
招商銀行
交通銀行
中國銀行
中國農業銀行
中信銀行
香港上海滙豐銀行

本公司網址

www.bcgrand.com
www.capitaloutlets.com

主要股份過戶登記處

Conyers 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
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券
普通股

證券代碼
1329.HK

於深圳證券交易所上市債務證券
人民幣27億元於2024年到期的
優先級資產支持證券
人民幣8.79億元於2024年到期的
次級資產支持證券

證券代碼
119487
119488

投資者關係聯絡

電郵：comsec@bcgrand.com



年度大事紀要

二零二三年首創奧萊大事記

1月
2月

二零二三年元旦假期和春節假期，首創奧萊全國十五城分別實現銷售額人民幣2.38億元和人民幣2.48億元，實現開門紅。



2月

截至二月底，首創奧萊以創新商業模式和營銷策略驅動銷售，實現銷售額約人民幣21.2億元，較去年同期增長22%，客流量約924萬人次，較去年同期增長17%，創下歷史最佳開局。



年度大事紀要

3月

3月8日，首創奧萊舉辦第三屆「來首創奧萊過女神節」活動，向181家企業發出女神節活動的定向邀請，當日創造銷售額人民幣4,160萬元，客流17萬人次，較上年同期分別增長22%和19%。



4月

青島首創奧特萊斯盛大開業，標誌著首創奧萊進一步深耕山東區域市場。



5月

五一假期，首創奧萊全國十五城開展「超級十年，15城聯慶」統營活動，五天銷售額超人民幣4.1億元，客流近180萬人次，創歷史新高，銷售額和客流較去年同期分別增長136%和173%。



5月

「第十屆中國奧特萊斯產業發展論壇暨2022年度中國奧萊頒獎盛典」在廣州舉行。首創鉅大攜首創奧萊10大商場憑藉2022年度的優異業績表現拿下9個重磅獎項。



年度大事紀要

7月

首創鉅大再次入圍由中國商聯會、中華全國商業信息中心發佈的2022年度「中國商業零售百強榜」，並超越二零二一年榜單第52位的成績，進入前50強行列，位居48位。



7月

首創鉅大將旗下濟南首創奧特萊斯和武漢首創奧特萊斯出售予首創城發，並受託繼續管理兩個奧萊項目，實現了物業增值和價值兌現，推動了資產結構由「重」變「輕」的轉型發展，亦有助於首創鉅大鞏固行業優勢地位，擴大行業影響力。



9月

首創鉅大深入探索商業模式創新，在著名的國家5A級旅遊景區烏鎮推出「首創奧萊城市夜巷」，跨界打造「奧萊+市集」新模式，獲得遊客們的喜愛和好評。



10月

中秋、國慶雙節，舉辦「來首創奧萊過國慶嗨購節」，受益於國家推動恢復和擴大消費及刺激內需消費的政策，首創奧萊雙節銷售火爆，實現銷售額近人民幣6億元，創十年同期雙節銷售新高。



年度大事紀要

11月

南寧首創奧特萊斯引進廣西最大無動力親子樂園、開心哈樂遊樂園、兒童研學機構等業態打造「首創親子遊樂中心」，11月榮獲「國家AAAA級旅遊景區」稱號，為華南地區首個獲得此稱號的奧特萊斯項目。



12月

首創鉅大輕資產運營項目昆山「鉅潮薈」盛大開業，開啟「奧萊+購物中心」新產品線，開業當日客流量超十萬，銷售額超人民幣千萬元。



主席報告

各位股東：

本人謹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二零二三年十二月三十一日止之年度業績。

二零二三年，中國政府頂住外部壓力、克服內部困難，國民經濟回升向好，高質量發展扎實推進。二零二三年，全年國內生產總值超過人民幣126萬億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.2%；人均國內生產總值穩步提高，二零二三年達到人民幣8.94萬元，較去年同期增長5.4%。

期內，隨著疫情防控平穩轉換，經濟社會全面恢復常態化運行，消費呈現出良好的恢復態勢，成為二零二三年帶動經濟恢復的重要力量。二零二三年社會消費品零售總額超過人民幣47萬億元，總量創歷史新高，消費支出拉動經濟增長約4.3個百分點，較去年同期提高約3.1個百分點，成為經濟增長的主動力；消費對經濟增長的貢獻率達到82.5%，提高約43.1個百分點，消費的基礎性作用更加顯著。

期內，本集團堅持精益運營，圍繞行業發展趨勢，創新營銷策略，提升精準營銷效能，充分調動品牌商熱情，全力挖掘消費潛力。上半年，本集團抓住疫情放開後消費復蘇的寶貴機遇，經營業績實現開門紅；下半年，各奧萊項目努力克服極端天氣和消費趨勢變化等不利因素影響，抓住重大節假日機遇，組織統一營銷活動，綫上、綫下渠道共同發力，利用購物節、品牌日、會員回饋、店慶等促銷活動吸引顧客到店消費，帶動銷售企穩回升。本集團二零二三年全年銷售規模突破人民幣百億元，可比口徑較去年同期增長約38%；全年實現客流近5,500萬人次，可比口徑較去年同期增長超過40%。

期內，南寧首創奧特萊斯作為廣西最大單體奧萊綜合體，憑借微度假消費場景特色和優勢，獲得廣西壯族自治區文化和旅遊廳頒發的「國家AAAA級旅遊景區」稱號，繼北京和湖州首創奧特萊斯被評為「國家AAA級旅遊景區」後實現進階突破。在擴內需、促消費的大潮下，「旅遊+奧萊」概念進入了全新時代，首創奧萊不斷探索「名品折扣+文商旅體驗」新模式，打造「輕旅遊」「微度假」新生活模式，充分激發國人消費熱情。

期內，本集團積極探索購物中心新賽道，受託管理的昆山「首創鉅潮薈」盛大開業。該項目比鄰昆山首創奧特萊斯，通過「奧萊+購物中心」的業態組合，不僅發揮出「首創商圈」全品類互補效應，填補了昆山城東商圈的市場空白，而且，通過差異化落位和雙向引流，為昆山首創奧特萊斯帶來新的發展機會。本集團在「輕重並舉」的既定戰略方向上又邁出堅實一步。

期內，本集團將旗下武漢和濟南奧萊項目出售予首創城發，為奧萊項目的「投-融-管-退」開辟出一條全新通道，實現了奧萊資產「由重變輕」的歷史突破。通過該出售交易，本集團實現了物業運營增值和價值兌現，所得款項主要用於償還有息債務，二零二三年本集團有息債務規模因此成功壓減約人民幣20億元，本集團

主席報告

整體資產負債率有所降低，經營更加穩健。與此同時，本集團繼續受托管理武漢和濟南兩個奧萊項目，通過全面提升商業管理輸出能力體系，發掘新的業務和業績增長點，進一步鞏固本集團在奧萊行業的優勢地位和市場影響力。

期內，本集團發揮股東背景優勢和底層奧萊資產優勢，主動籌劃，將二零二四年到期的部分債務提前到二零二三年償還，其中包括ABS二期26億元優先級融資以及1.98億美元的境外貸款。通過主動管理，本集團不僅優化了債務期限和債務結構，亦實現了綜合融資成本的壓降，為奧萊業務的長期和穩健發展打下堅實的基礎。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣21.24億元，較去年同期增長127%，歸屬母公司淨利潤為人民幣873.4萬元。董事會決議不派發二零二三年十二月三十一日之年度股息。

二零二四年，外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升，我國經濟發展仍面臨一些困難和挑戰。二零二三年十二月的中央經濟工作會議要求經濟發展「穩中求進、以進促穩、先立後破」，在消費方面，要激發有潛能消費，積極培育文娛旅遊、國貨「潮品」等新的消費增長點，預計伴隨各項政策效果持續顯現，社會預期將逐步改善，二零二四年有望進一步鞏固和增強經濟回升向好的態勢。

品牌和折扣是奧萊的核心競爭力，首創鉅大的使命就是要「讓好商品賣地更便宜」。二零二四年，本集團將持續引進好品牌、持續發掘好商品，持續優化降低運營成本，為消費者提供「極致性價比」的購物體驗。

運營層面，首創奧萊全國十五城將深度聚焦商品價格優勢、業態配比合理性、環境美陳友好度，服務品質精細度；營銷層面，本集團將持續打造具備IP特質的全國統一營銷活動，並借力抖音直播等新媒體、新渠道，創新營銷、打通綫上、綫下雙鏈路，實現渠道閉環；招商層面，本集團將不斷引進優質國內外知名品牌，豐富和擴大戰略品牌陣容；數字化方面，本集團將持續升級優化系統建設，通過數字化轉型，為精準招商、精益運營和科學決策提供更加精準、更加及時的依據。

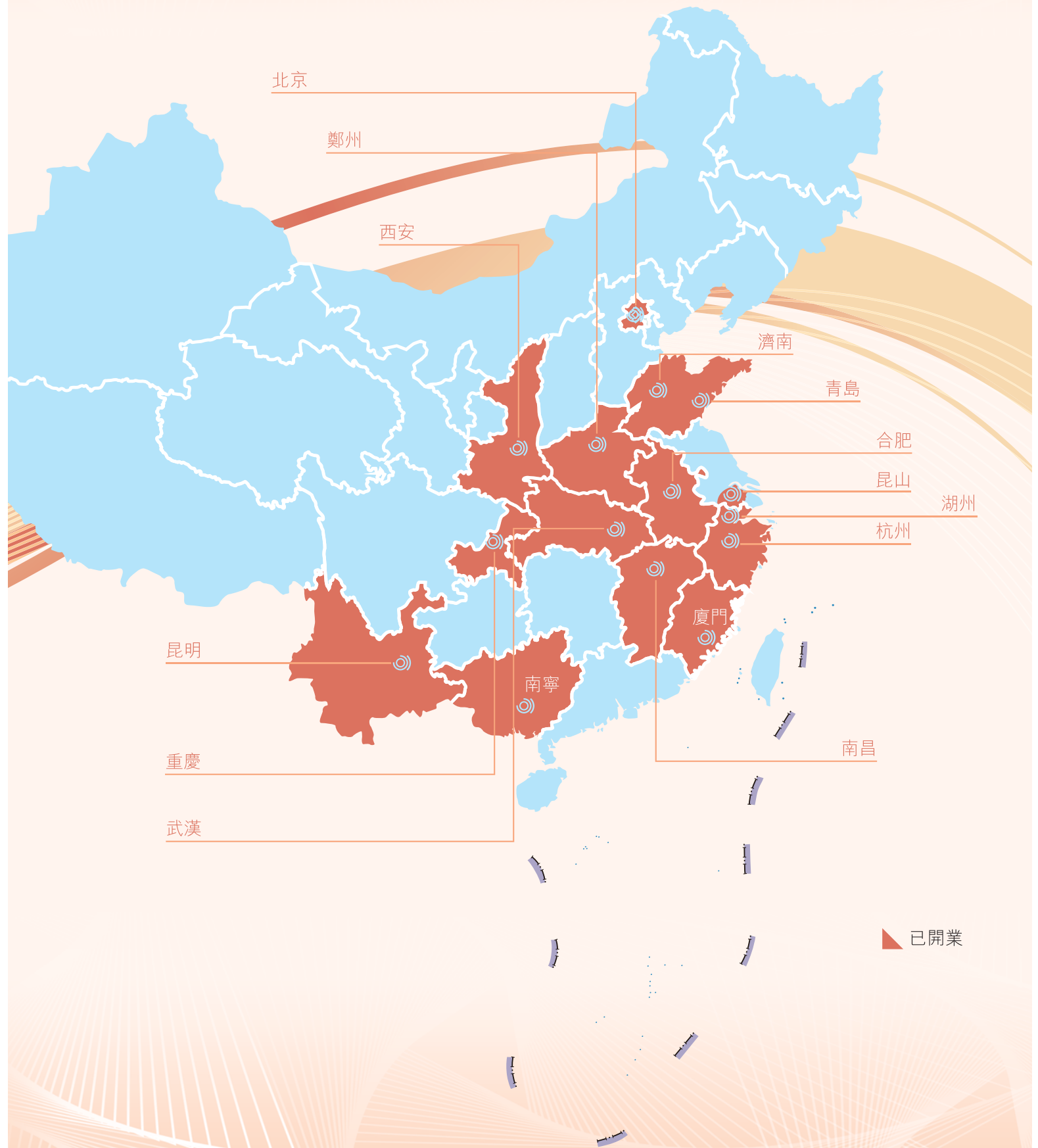
本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創鉅大的關心和大力支持！本集團將秉持「兩優四精」理念，持續優化資產結構、優化資本結構，提升精準投資、精研科技、精益運營、精細管理能力，持續精進，為「成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧特萊斯綜合運營商」而不懈奮鬥！

范書斌先生

主席

二零二四年二月二十七日

首創鉅大戰略地圖



首創鉅大戰略地圖



管理層討論及分析

投資物業

項目	概約 地盤面積 (平方米) ^(註1)	總建築面積 (平方米) ^(註2)	物業類型 (平方米)	開業時間	應佔權益
北京首創奧特萊斯 (北京市房山區長陽鎮)	90,770 ^(註3)	108,720	奧萊104,340 車庫4,380	2013年	100%
	90,770 ^(註3)	87,770	奧萊39,540 超市3,260 車庫44,970	2019年	100%
昆山首創奧特萊斯(昆山市開發區)	46,240	50,420	奧萊50,420	2015年	100%
	46,790	50,110	奧萊50,110	2017年	100%
湖州首創奧特萊斯 (湖州市太湖旅遊度假區) ^(註4)	109,940	97,540	奧萊97,540	2013年	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	56,830	129,700	奧萊85,240 車庫44,460	2017年	100%
	30,150 ^(註5)	28,370	影院4,990 超市7,660 車庫15,720	2018年	40%
杭州首創奧特萊斯(杭州市富陽區)	101,690	112,280	奧萊88,980 車庫23,300	2017年	100%
西安首創奧特萊斯 (西安市高新技術產業開發區)	119,650	118,840	奧萊83,040 車庫35,800	2019年	100%
鄭州首創奧特萊斯(鄭州市滎陽市)	80,860	96,580	奧萊81,070 車庫15,510	2018年	100%
合肥首創奧特萊斯(合肥市濱湖新區)	87,910	96,270	奧萊75,230 車庫21,040	2018年	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 ^(註6)	110,560	奧萊79,110 車庫31,450	2019年	100%
昆明首創奧特萊斯(昆明市五華區)	67,920	136,040	奧萊86,010 車庫50,030	2020年	85%
青島首創奧特萊斯(青島市高新區)	93,970	97,600	奧萊80,280 車庫17,320	2021年	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 ^(註7)	145,590	奧萊113,740 停車樓及 車庫31,850	2021年	100%
廈門首創奧特萊斯(廈門市翔安區)	55,660	124,870	奧萊83,480 車庫34,890 超市6,500	2022年	100%

管理層討論及分析

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	266,853	95,366	住宅／商業／ 寫字樓／車庫	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	30,150 ^(註5)	24,325	24,325	商業	40%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 ^(註6)	663	663	商業	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 ^(註7)	6,055	6,055	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最新項目設計方案；

註3：北京首創奧特萊斯佔地面積9.08萬平方米，其中一期總建築面積10.87萬平方米，二期總建築面積8.78萬平方米；

註4：湖州首創奧特萊斯總佔地面積21.43萬平方米，其中一期佔地10.99萬平方米，二期佔地10.44萬平方米；

註5：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3.01萬平方米為投資物業，總建築面積3.08萬平方米為發展物業；

註6：重慶首創奧特萊斯佔地面積7.43萬平方米，其中總建築面積11.06萬平方米為投資物業，總建築面積1.71萬平方米為發展物業；

註7：南寧首創奧特萊斯佔地面積10.20萬平方米，其中總建築面積14.56萬平方米為投資物業，總建築面積1.53萬平方米為發展物業。

行業概覽

- 回顧二零二三年，外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升；內部周期性、結構性矛盾依然存在。我國頂住外部壓力、克服內部困難，整體經濟回升向好，高質量發展扎實推進。從經濟增長看，二零二三年國內生產總值超過人民幣126萬億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.2%，經濟增速高於全球3%左右的預計增速，中國經濟展現出巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變。
- 二零二三年是三年疫情防控轉向經濟恢復發展的一年，期內，各地區、各部門深入實施擴大內需戰略，積極推出一系列提振消費政策舉措，推動消費市場回升向好，消費潛力不斷釋放：全年社會消費品零售總額超過人民幣47萬億元，較去年同期增長7.2%，規模再創歷史新高。最終消費支出拉動經濟增長4.3個百分點，比上年同期提高3.1個百分點，對經濟增長的貢獻率達到82.5%，較去年同期提高43.1個百分點，消費的基礎性作用更加顯著。
- 二零二三年，國家各部門陸續出台相關政策支持商業地產發展。其中，國家發改委、中國證監會於二零二三年三月份發佈政策，首次將公募REITs底層資產範圍拓展至消費類基礎設施領域，優先支持百貨商場、購物中心、農貿市場等城鄉商業網點項目發行公募REITs，為首創鉅大調整資產結構，逐步實現資產「由重變輕、由輕變精」提供了政策窗口機會。

業務回顧

- **奧萊業務大幅反彈，銷售業績再創新高**
 - 期內，各奧萊項目緊抓假日經濟，以「來首創奧萊過節」IP引領統一營銷活動，綫上、綫下齊發力，吸引顧客到店消費，有效帶動銷售，全年客流近5,500萬人次，可比口徑較去年同期增長超過40%；全年銷售額超過人民幣百億元，可比口徑較去年同期增長約38%，創造了歷史最佳業績；
 - 上半年，本集團抓住疫情放開後消費復蘇的寶貴機遇，經營業績實現開門紅；下半年，各奧萊項目努力克服極端天氣和消費趨勢變化等不利因素影響，抓住重大節假日機遇，全年舉辦內購會、品牌日近千場；通過延長營業時間、不打烊等模式，延展銷售場景，延長客戶駐場時間；同時，通過打造會員超惠日，給予會員獨特專享折扣，全面提升會員復購率，助力會員銷售大幅提升。
- **數字化轉型有序推進，運營能力更加精益**
 - 招商決策系統全面升級，打通數據瓶頸，有效提升各奧萊項目的招調分析與決策能力；
 - 不斷探索綫上、綫下融合之路，從深度運營私域流量、打造BOSS直播，到各大品牌店鋪集體帶貨，通過借力抖音、美團、快團團等新流量平台，賦能門店銷售，通過團購券銷售提升奧萊連帶銷售額，不斷豐富客戶體驗，拓展客流和會員資源的轉化場景，提高品牌商戶和客戶粘性，提升精益運營能力。
- **自營業務庫存結構優化，盈利能力大幅提升**
 - 年內陸續開展了包括「工體汽車生活節」等15場大型內購活動，庫存結構得到優化。同步，以利潤為導向，降本增效、精益運營，自營業務盈利能力得到大幅提升；
 - 積極拓展「自營+」業務，開發Burberry、Armani採購新渠道，推動尊貴視力、DKNY、博恩斯坦等品牌的代銷業務；加強小程序及直播創新嘗試，研發推出自有CO品牌瑜伽系列產品，實現自營業務從「做零售」向「做品牌」的拓展轉型。

- **創新能力不斷增強，探索商業新賽道**

- 首創奧萊在烏鎮跨界打造了以奧萊為主題的快閃市集，實現了「奧萊+市集」的商業創新模式，融合名品購物、美食、娛樂等元素，為消費者提供吃喝玩樂「一站式」體驗，引發了當地消費者和遠道而來的遊客們的極大興趣和好評；
- 探索購物中心新賽道，受託管理的昆山「首創鉅潮薈」於年底盛大開業。「首創鉅潮薈」是本集團深耕奧萊賽道十年後，創新孵化的全新產品綫，以國際潮流為主綫、注重引進體驗業態，倡導健康快樂的生活方式，與昆山首創奧萊形成業態補充，實現「1+1>2」的規模效應；
- 南寧首創奧萊憑借「微度假」消費場景特色優勢，獲得「國家AAAA旅遊景區」稱號，繼北京和湖州奧萊項目被評為「AAA級旅遊景區」後實現進階突破。在當前擴內需、促消費的背景下，本集團做優做强「旅遊+奧萊」特色，將新旅遊消費概念植入到項目日常運營中，讓消費者在商場內流連忘返、目不暇接，充分享受購物和遊逛的樂趣。

- **旗下部分優質奧萊項目實現價值變現，資產結構由「重」變「輕」邁出堅實一步**

- 期間，本集團將旗下武漢及濟南奧萊項目出售予首創城發集團，實現物業運營增值和價值兌現，所得款項主要用於償還債務，本集團有息債務規模壓降約人民幣20億元，整體資產負債率有所降低，公司經營更加穩健；
- 本集團繼續受託管理武漢和濟南奧萊項目，實現了商業運營管理能力的輸出，不僅可以增加管理費收入，提升公司利潤水平，而且有助於夯實首創奧萊的行業領先地位，加速推進市場化輕資產拓展體系的構建，為本集團輕資產轉型發展、實現資產結構優化和資本結構優化創造條件。

財務回顧

1. 收益及經營業績

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的收入約為人民幣2,123,739,000元，較二零二二年同期經重列的人民幣935,898,000元增加127%。收入增加主要由於本年度在建物業完工導致物業銷售收入大幅增加，以及自疫情防控政策優化以來，奧特萊斯銷售業績大幅提升。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的毛利率約為15%，較二零二二年同期經重列的34%降低19個百分點。其中，本期投資物業開發及運營、物業銷售以及商品銷售的毛利率分別58%，-22%和0%，較二零二二年同期經重列的49%，-55%和8%分別增加9個百分點，增加33個百分點和減少8個百分點。由於毛利率最低的物業銷售收入大幅增加，佔本集團整體收入比重增加，導致本集團整體毛利率降低。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的經營溢利約為人民幣367,070,000元，較二零二二年同期經重列的人民幣34,489,000元增長964%。有關增加主要是由於投資物業開發及運營收入提升，以及投資物業的公允價值收益較上年同期相比明顯增加，以及因出售武漢和濟南兩個奧萊項目確認收益人民幣231,468,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的期間淨利潤約為人民幣13,761,000元，較二零二二年同期的期間虧損人民幣393,269,000元增加103%。本集團本期實現扭虧為盈的主要原因包括本集團的投資物業的公允價值收益較上年同期相比明顯增加，以及因出售武漢和濟南兩個奧萊項目確認收益所致。

2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限現金總計約為人民幣1,491,685,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,210,365,000元)。其中約人民幣1,491,113,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,209,643,000元)，約人民幣117,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣690,000元)，約人民幣455,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣32,000元)分別以人民幣、港元及美元列示。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

本集團於二零二三年十二月三十一日的流動比率為0.61(二零二二年十二月三十一日：1.11)。流動比率下降主要由於本集團將部分將於二零二四年到期長期債務重分類至流動性債務所致。於二零二三年十二月三十一日，本集團有息債務本金共約人民幣10,053,019,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣11,909,442,000元)，其中約58%為非流動部分(二零二二年十二月三十一日：89%)。有息債務的主要用途是滿足物業開發建設、運營和業務發展的資金需求。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為195%(二零二二年十二月三十一日：244%)，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、擔保票據(包括流動部分及非流動部分)及資產支持專項計劃優先級(包括流動部分及非流動部分)、奧特萊斯計劃以及租賃負債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二零二三年債務淨額減少所致。

3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

本集團本年度無重大附屬公司和重大非控制性權益的變動，除了於二零二三年八月十八日，本集團完成出售位於武漢和濟南的兩個奧萊項目，詳情載於本公司日期為二零二三年七月十日之公告，日期為二零二三年八月二日之通函及日期為二零二三年八月十八日之公告。

4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二三年十二月三十一日，本集團自銀行及其他金融機構借款約為人民幣4,193,381,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5,939,442,000元)。總額中，銀行借款人民幣523,981,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,370,963,000元)以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業有限公司(「首創置業」)提供擔保，自其他金融機構借款約人民幣零元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,000,000,000元)由首創置業提供擔保。銀行借款約人民幣1,169,400,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣零元)由北京首創城市發展集團有限公司(「首創城發」)提供擔保。銀行借款約人民幣零元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,368,479,000元)由北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)提供擔保。自其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,200,000,000元)由首創集團提供擔保。

於二零一九年十二月九日，本集團發行了中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。將本集團持有北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯的兩個物業證券化。該計劃發行期限為五年，發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由本集團之全資子公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司(「恒盛華創」)認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本公司二零一九年十二月九日之公告。

於二零二一年五月二十八日，本集團發行了中聯首創證券—首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃。將本集團持有的四個物業（即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯、南昌首創奧特萊斯）證券化。該項計劃發行期限為三年，發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(i) 本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.05%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii) 本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由本集團之全資子公司恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本公司二零二一年五月二十八日之公告。於二零二三年七月二十六日，該資產支持證券計劃已提前全部清償。

於二零二二年四月二十七日，本集團發行資產支持證券化產品—國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,350,000,000元人民幣的受益憑證，在該計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將向重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司（本公司間接全資附屬公司）和昆明首創奧萊商業運營管理有限公司（本公司間接非全資附屬公司）提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為集團的經營發展籌集資金。截至二零二三年十二月三十一日，本集團已發行本金人民幣1,350,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為三年。詳情載於本公司二零二二年四月二十七日之公告。

於二零二三年七月六日，本集團發行資產支持證券化產品—國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,800,000,000元人民幣的受益憑證，在該計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對西安首鉅商業開發管理有限公司（本公司間接全資附屬公司）、南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司（本公司間接全資附屬公司）及浙江奧特萊斯置業有限公司（本公司間接全資附屬公司）提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為集團的經營發展籌集資金。截至二零二三年十二月三十一日，本集團已發行本金人民幣1,800,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.60%，發行期限為三年。詳情載於本集團二零二三年七月六日之公告。

5. 外匯風險

本集團的主要附屬公司均於中國營運，其大部分交易均以人民幣列值。於二零二三年十二月三十一日，本集團已全部清償以美元列值的金額為197,700,000美元的銀行借款（二零二二年十二月三十一日：197,700,000美元）。此外，本集團還存在若干以港幣及美元列值的資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因為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，於二零二三年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣540,074,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣702,104,000元)。

7. 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣0元(二零二二年十二月三十一日：人民幣403,438,000元)。

8. 重大投資、重大收購及出售、以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

截至於二零二三年十二月三十一日止年度，本集團無重大投資、重大收購及出售，以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃，除了於二零二三年八月十八日，本集團完成出售位於武漢和濟南的兩個奧特萊斯，詳情載於本公司日期為二零二三年七月十日之公告、日期為二零二三年八月二日之通函及日期為二零二三年八月十八日之公告。

9. 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團由於借款產生的投資物業及土地使用權抵押總額為人民幣956,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,586,865,000元)。

10. 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

11. 期後事項

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無重大期後事項。

僱員成本及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團有673名僱員，其中男性344名，女性329名(截至二零二二年十二月三十一日本集團有722名僱員，其中男性355名，女性367名)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約人民幣171,594,600元(截至二零二二年十二月三十一日本集團僱員福利開支約人民幣(不包括董事及行政總裁薪酬)186,663,400元)。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。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、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。此外，本集團持續提供培訓(包括專業技能培訓)及發展計劃。

未來發展及展望

二零二四年，國內經濟仍面臨著需求收縮、供給沖擊、預期轉弱三重壓力，有效需求不足、部分行業產能過剩等問題仍然存在，經濟發展仍面臨一些困難和挑戰。二零二四年，國內經濟工作將堅持「穩中求進、以進促穩、先立後破」的方針，在轉方式、調結構、提質量、增效益上積極進取，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，將著力擴大國內需求，激發有潛能的消費，積極培育智能家居、文娛旅遊、體育賽事、國貨「潮品」等新的消費增長點。預計伴隨各項政策的推進，將切實增強經濟活力、改善社會預期，鞏固和增強經濟回升向好態勢，持續推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長。

在消費回歸理性的新趨勢下，具有「硬折扣」屬性的奧萊行業仍將表現出較強的「口紅效應」，繼續保持良好的增長勢頭。本集團將緊抓國家擴內需促消費的有利時機，圍繞國貨、國潮等新的消費熱點，創新發展，將奧萊「硬折扣」屬性做深、做強，為消費者提供「極致性價比」的購物體驗，化政策紅利為增長動力，不斷提升銷售業績。

本集團將秉持「讓好商品賣地更便宜」的理念做强奧萊業務的核心競爭力，加強和鞏固品牌關係和折扣管理，不斷引進好品牌、好商品，持續優化降低運營成本，為消費者提供「極致性價比」的購物體驗。

本集團將持續打磨完善「鉅潮薈」產品綫，進一步推進輕資產拓展，做大管理規模，推進資產「由重轉輕、由輕變精」的戰略轉型，持續創新、築牢發展新高地；同時，將深入研究與奧萊關聯緊密的業態，通過合作共贏的方式豐富品牌結構，夯實奧萊主賽道，並拓寬新的業務機會。

本集團將不斷加強招商能力建設，升級品牌資源庫，持續優化品牌資源；繼續推行空鋪消滅計劃，提高租金及提升銷售轉化；加強私域流量管理，通過系統建設落地、運營模式和服務內容創新，實現百萬會員新增；通過精益化管理和分類施策，科學合理規範多經點位，提高多經產出效益；持續推進自營業務去庫存、探索公司化發展，加強業務創新能力，以實現自營業務的改革突破。

二零二四年，本集團將利用數字化手段重點構建精益運營體系，持續提升運營能力水平，用科學的運營指標進行考核，提升標準化、體系化和規範化水平，發揮連鎖化優勢，推動高質量發展，穩固首創奧萊的行業領先地位，矢志成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商！

執行董事

范書斌先生，55歲，正高級會計師，於二零二一年十月獲推選為本公司執行董事、董事會主席及提名委員會主席。彼於一九九二年八月至一九九五年二月任中國有色金屬實業技術開發公司會計主管。一九九五年三月至二零零二年四月，范先生擔任中國稀土開發公司財務處經理。范先生於二零零二年五月加入北京首都創業集團有限公司（「首創集團」），先後擔任北京首創生態環保集團股份有限公司（「首創環保」，上交所股份代碼：600008）財務管理部副總經理、總經理，首創集團計劃財務部副總經理、財務管理部總經理。二零一一年十二月至二零一六年十月，范先生任首創置業有限公司（「首創置業」，前稱為首創置業股份有限公司）監事。二零一六年十月至二零二一年十月，先後擔任首創置業副總裁兼財務總監、首創置業總會計師（財務總監）。二零一八年四月至二零二一年十月擔任首創置業執行董事。二零二一年十月，范先生獲委任為北京首創城市發展集團有限公司（「首創城發」）董事、總經理，同時亦獲委任為首創置業董事、總經理。范先生於一九九一年七月取得北方工業大學工業會計學士學位，於二零零零年七月取得北京大學光華管理學院工商管理碩士學位。

謝洪毅先生，44歲，於二零二四年二月獲委任為本公司黨委書記、執行董事、行政總裁及戰略投資委員會主席。彼於二零一三年四月加入首創集團。謝先生於二零一三年四月至二零一七年六月任首創經中（天津）投資有限公司戰略發展中心副總經理、總經理，於二零一七年六月至二零二二年十二月任首創經中（天津）投資有限公司總經理助理、副總經理，於二零一八年九月至二零二二年十二月擔任首創投資發展有限公司執行董事。二零二三年一月，謝先生獲委任為首創城發副總經理。在加入首創集團之前，謝先生於二零零八年七月至二零一三年四月擔任賽迪顧問股份有限公司通信諮詢事業部常務副總經理、華夏幸福基業股份有限公司招商中心產業研究院產業分析部產業分析經理。謝先生於二零零三年九月獲得清華大學電子工程系電子科學與技術學士學位，於二零零八年七月獲得清華大學電子科學與技術專業博士學位。

非執行董事

王昊先生，41歲，於二零一八年五月獲委任為本公司非執行董事及戰略投資委員會成員。王先生於二零零七年六月至二零一零年八月擔任中信證券股份有限公司員工。王先生於二零一零年八月至二零一四年一月擔任首創置業資本管理中心董事長助理，於二零一四年一月至二零一五年十月擔任首創置業董事長助理，於二零一五年十月至二零一七年二月擔任首創集團協同發展部副總經理，於二零一七年二月至二零二三年一月擔任首創集團房地產部副總經理，自二零二三年一月起擔任首創集團產業發展部副總經理，自二零二三年十二月二十九日起擔任北青傳媒股份有限公司(港交所股份代碼：1000)非執行董事。王先生於二零零六年六月取得英國布裏斯托大學電子及通信工程專業學士學位，於二零二零年十一月取得清華大學和香港中文大學合作開設的工商管理專業碩士學位。

秦怡女士，45歲，於二零一八年十二月獲委任為本公司非執行董事及薪酬委員會成員。二零零四年七月，秦女士加入首創置業，先後擔任業務拓展部專業主管，戰略發展中心高級經理，資本管理中心助理總經理、副總經理及總經理。秦女士於二零一六年三月至二零二四年一月擔任首創置業董事會秘書。彼於二零二一年十一月至二零二四年一月擔任首創城發董事會秘書，於二零二二年一月至二零二三年五月擔任首創城發資本運營部(董事會辦公室)總經理(主任)，於二零二三年五月獲委任為首創城發董事，於二零二三年五月起擔任首創集團資本管理部副總經理(主持工作)，於二零二三年九月獲委任為首創證券股份有限公司(上交所股份代碼：601136)董事，於二零二三年十二月獲委任為首創環保董事。加入首創置業前，於二零零零年至二零零一年，秦女士任職於北京賽科藥業有限責任公司財務部。秦女士於二零零零年在中國金融學院取得經濟學學士學位，於二零零四年在北京大學經濟學院取得經濟學碩士學位。

翟森林先生，37歲，於二零二四年四月獲委任為本公司非執行董事、提名委員會委員及戰略投資委員會委員。彼為遠洋集團控股有限公司(「遠洋集團」，港交所股份代碼：3377)投資發展中心常務副總經理(主持工作)。翟先生自二零一七年二月加入遠洋集團，歷任總裁事務中心投資副總監；投融業務中心總經理助理、投資發展中心副總經理。翟先生曾任職於燕莎商城股份有限公司、首創置業。翟先生於二零零八年畢業於西安交通大學，獲理學學士學位。

獨立非執行董事

楊志達先生，54歲，於二零二三年五月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會主席以及薪酬委員會及提名委員會成員。楊先生於核數、公司重組及企業融資方面累積廣泛經驗。彼曾於一間主要國際會計師行任職超逾十年，其後於多間香港上市公司擔任副總裁、首席財務官、財務總監及／或公司秘書的工作。彼現為大象未來集團(港交所股份代碼：02309)、時代集團控股有限公司(港交所股份代碼：01023)、宜明昂科生物醫藥技術(上海)股份有限公司(港交所股份代碼：01541)以及十月稻田集團股份有限公司(港交所股份代碼：09676)的獨立非執行董事。彼曾於二零零七年二月至二零一八年六月擔任安踏體育用品有限公司(港交所股份代碼：02020)的獨立非執行董事，於二零一零年九月至二零二零年六月擔任博耳電力控股有限公司(港交所股份代碼：01685)的獨立非執行董事，並曾於二零一七年八月至二零二二年六月擔任國電科技環保集團股份有限公司(港交所股份代碼：01296，該公司曾於聯交所主板上市)的獨立非執行董事。彼於二零一六年十二月至二零二三年六月擔任新希望乳業股份有限公司(深交所股份代碼：002946)的獨立董事。彼在香港大學畢業，持有工商管理學士學位及獲香港理工大學專業會計碩士學位(甲級)。彼為英格蘭及韋爾斯特許會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員。彼於二零二二年至二零二三年為香港獨立非執行董事協會會長，現為常務理事。

黃瑋女士，55歲，於二零二三年五月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。彼為美國評估師協會之資深評估師、英國皇家特許測量師學會(RICS)特許會員。黃女士為香港評值國際有限公司的創始人兼董事總經理及中聯資產評估集團(香港分所)的所長。黃女士在估值行業擁有逾18年經驗，涉足資產及商業評估行業廣泛。黃女士現為香港獨立非執行董事協會的副會長兼商業價值評估委員會主席、香港生物醫藥創新協會的創始會員及估值資深顧問、香港城市大學「HK Tech 300」創新創業計劃的評委導師、香港海外學人聯合會副會長及香港中國金融協會理事。黃女士現為天福(開曼)控股有限公司(港交所股份代碼：06868)及天齊鋰業(港交所股份代碼：09696；深交所股份代碼：002466)的獨立非執行董事。黃女士持有中山大學數學榮譽碩士學位及香港大學房地產經濟學博士學位。

許衛國先生，50歲，於二零二三年五月獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會、戰略投資委員會成員、薪酬委員會及提名委員會成員。彼於二零零一年二月至二零零六年四月擔任華潤(深圳)有限公司發展部副經理，於二零零六年五月至二零一二年九月擔任華潤新鴻基房地產(杭州)有限公司項目總經理，於二零一二年九月至二零一六年十一月擔任合景泰富集團控股有限公司(聯交所股份代碼：01813)集團副總裁、商業地產部總經理及華南區總經理，於二零一七年七月至今為易思企業管理(天津)有限公司及思潤投資管理(天津)有限公司創始人。彼於一九九八年取得清華大學建築學院學士學位，於二零零一年取得清華大學建築學院碩士學位，於二零一六年取得香港科技大學商學院高級管理人員工商管理(EMBA)碩士學位。

高級管理層

高寶豐先生，49歲，於二零二三年九月獲委任為本公司黨委副書記、紀委書記。彼於一九九五年七月至二零零七年十二月任職於空軍部隊，歷任教員、助理講師、副教導員及黨支部書記、政治處幹事。彼於二零零七年十二月至二零一三年十月先後擔任北京市國資委紀檢監察處副主任科員、主任科員，於二零一三年十月至二零一四年十月擔任北京控股集團有限公司紀檢監察室高級經理，於二零一四年十月至二零一五年十二月先後擔任北京市燃氣集團有限責任公司第一分公司副總經理(掛職)、紀委副處級紀檢監察員。彼於二零一五年十二月至二零一九年五月擔任首創環保紀檢監察室主任及總部第三黨支部書記。彼於二零二零年八月加入首創置業，擔任黨委辦公室副主任。彼於二零二零年八月加入本公司，擔任紀委書記。高先生於一九九五年七月取得空軍電訊工程學院密碼與信息保密專業專科文憑，於一九九九年七月取得空軍政治學院經濟管理專業本科文憑。

袁澤路先生，56歲，高級經營師，高級營銷師，於二零一八年十月獲委任為本公司副總經理，於二零二二年一月獲委任為本公司常務副總經理。彼於一九八七年九月至一九九二年四月擔任北京王府井百貨大樓經理助理，於一九九二年四月至二零零三年五月擔任北京建國門賽特購物中心經營部長、部門經理，於二零零三年六月至二零零七年三月擔任東方銀座商業(北京)有限公司副總經理，於二零零七年四月至二零零九年九月擔任凱德商用嘉茂購物中心北京項目及天津項目總經理，於二零零九年十月至二零一零年七月擔任北京國瑞集團商業地產業務部副總監、北京國瑞商業管理有限公司總經理，於二零一零年七月至二零一二年五月擔任中國平安信託物業資產管理部商業執行總監兼北京都匯天地購物中心總經理。彼於二零一二年六月加入首創置業商業地產發展事業部，自二零一二年十二月起擔任本公司北京首創奧特萊斯總經理，於二零一九年一月至二零二零年十一月兼任南昌首創奧特萊斯總經理，於二零二零年十二月至二零二二年二月兼任昆明首創奧特萊斯總經理。袁先生於二零零零年三月取得北京師範大學繼續教育學院商業經濟(企業)管理專業大專文憑，於二零零六年七月取得北京市委黨校工商管理專業本科文憑，於二零一二年八月取得北京國際商務學院工商管理(MBA)專業碩士文憑。

林智勇先生，48歲，於二零二二年十月獲委任為本公司副總經理。彼於二零零七年加入首創置業。林先生於二零零七年四月至二零一二年一月擔任首創置業總部市場營銷部高級專業經理、總部品牌客戶中心助理總經理、創新研發中心助理總經理。彼於二零一二年一月至二零一四年七月擔任首創置業江蘇公司副總經理、總經理。林先生於二零一四年七月至二零二二年十一月擔任首創置業總部客戶發展中心總經理、首創置業青島公司總經理、首置物業公司總經理。林先生於二零二二年七月獲委任為首創置業首奧物業公司總經理。林先生於一九九六年七月獲得東北大學商貿英語專業專科文憑，於二零零二年六月獲得對外經濟貿易大學經濟學學士學位。

王立文先生，47歲，於二零二二年九月獲委任為本公司總會計師。彼於二零二二年二月至二零二二年九月擔任首創置業華北區域公司總會計師，於二零一二年九月至二零二二年二月歷任首創置業天津公司財務總監、副總經理，於二零一一年九月至二零一二年八月擔任首創置業商業地產事業部財務總監，於二零一零年二月至二零一一年九月擔任奧特萊斯(中國)有限公司財務管理中心總經理，於二零零九年四月至二零一零年二月擔任首創置業總部財務管理中心高級專業經理，於二零零八年四月至二零零九年四月擔任江蘇首創置業有限公司財務部部門經理，於二零零四年四月至二零零八年四月擔任北京楓樹置業有限公司財務會計、部門副經理，於二零零一年八月至二零零四年四月擔任北京榮邦房地產開發有限責任公司財務部會計，於二零零零年八月至二零零一年八月為北京雙鶴現代醫藥技術有限責任公司現代化管理部部門職員。王先生於二零零零年七月取得中央財經大學稅務專業本科文憑。

汪霞女士，48歲，金融風險管理師(FRM)，於二零一八年十月獲委任為本公司董事會秘書，於二零二三年十月獲委任為本公司聯席公司秘書；並於二零二四年一月獲委任為本公司副總經理。彼於二零零零年一月至二零零二年四月擔任大連漢楓集團公司總裁辦公室主任、大連公司總經理，於二零零二年五月至二零零六年十一月期間歷任首創安泰人壽保險有限公司籌備處成員、總經理室執行秘書、策略規劃部主任、流程企劃及客戶關係管理部主任，於二零零九年十二月至二零一零年三月擔任輝瑞投資有限公司戰略及業務拓展部溝通及專門項目經理。彼於二零一零年七月加入首創置業，歷任資本管理中心專業經理、公司治理高級經理、資深經理。彼於二零一五年五月加入本公司，擔任資本管理中心總經理。彼於二零二二年十二月起兼任本公司戰略合作中心(董事會辦公室)總經理(主任)。汪女士分別於一九九七年七月和二零零零年四月取得陝西科技大學(前稱「西北輕工業學院」)工學學士學位和碩士學位；於二零零九年七月取得清華大學(清華-MIT全球MBA項目)工商管理碩士學位。

張卓然先生，46歲，法律職業資格、二級法律顧問資格，於二零二二年八月獲委任為本公司總法律顧問。張先生亦為本公司法律合規部總經理。彼於一九九九年七月至二零零二年六月擔任北京中建建築科學技術研究院辦公室副主任，於二零零二年六月至二零一零年十月擔任京能置業股份有限公司法律審計部總經理，於二零一零年十月至二零一五年十一月擔任合生創展集團總部投資開發中心副總經理。彼於二零一五年十一月加入本公司，擔任風險管控中心總經理。張先生於一九九九年七月取得黑龍江大學法學院國際經濟法本科文憑。

聯席公司秘書

吳樂茗先生，51歲，於二零二三年十月獲委任為本公司聯席公司秘書。吳先生為私人執業之香港特別行政區高等法院律及粵港澳大灣區律師。除吳先生於二零一五年十一月至二零二零年十一月擔任阿里巴巴集團控股有限公司法務總監之經驗外，彼亦曾多年擔任香港聯交所前藍籌股及主板上市公司之法務部主管／總法律顧問及公司秘書。彼於二零二四年一月起擔任河南省國資委內審與風險防控委員會委員；於二零二四年三月獲委任為香港特別行政區律政司粵港澳大灣區專責小組律師顧問小組成員。吳先生畢業於香港大學並分別於一九九五年及一九九六年取得法學學士學位及法學專業證書。彼其後於二零零二年於香港城市大學取得中國法與比較法法學碩士學位。

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二零二三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

本集團主要從事商業物業開發及運營管理，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目，有關詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函。而有關主要附屬公司之業務載於本報告綜合財務報表附註20。

業務審視

根據香港公司條例附表5要求，有關本公司業務相當可能有的未來發展的揭示、本集團業務的中肯審視及本集團年內的表現討論與分析(包括運用財務關鍵表現指標進行的分析)、本年度終結後發生的並對本集團有影響的重大事件的詳情以及本集團遵守對集團有重大影響的有關法律和法規的情況已在本報告的不同部分披露，尤其於「五年財務摘要」、「主席報告」、「管理層討論與分析」及「企業管治報告」內。就本公司的環境政策及表現的探討以及本公司與其主要持份者關係的說明則於本公司刊發的《二零二三年度環境、社會及企業管治報告》中詳細披露，股東可於本公司網站(www.bcgrand.com)及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站(www.hkexnews.hk)查閱。而有關本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述載列如下：

主要風險因素

以下列出本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。

本公司在發展過程中充分考量市場及政策環境變化，並在貫徹聯交所規範要求的同時匹配環境、社會及企業管治(「ESG」)相關因素，關注到本公司存在着戰略風險、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平；
- (2) 市場風險主要來源於國內地產及商業市場政策、疫情影響、市場供求、市場競爭及業務夥伴關係等內外部環境變化，以及證券市場中因股市價格、利率、匯率等的變動而導致價值未預料到的潛在損失的風險；
- (3) 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；

- (4) 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；
- (5) 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。

業績及股息

本集團截至二零二三年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編製的業績載於本報告第63頁綜合損益表。

董事會不建議就截至二零二三年十二月三十一日止年度派發任何股息。

五年財務摘要

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報告第154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報告第114頁綜合財務報表附註15。

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報告第116頁至第119頁綜合財務報表附註18。

發行股份

年內，本公司並無發行任何股份，而本公司之股本變動詳情載於本報告第142頁綜合財務報表附註32。

發行可換股證券

年內，本公司並無發行或授予任何可轉換證券，而本公司之可換股證券於回顧期間之詳情載於本報告第143頁至第145頁綜合財務報表附註33及附註34。

債務證券

年內，本公司並無發行任何債務證券。

優先購買權

本公司之組織章程細則(「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

截至二零二三年十二月三十一日止年度內，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

儲備

本公司及本集團之儲備於年內之變動詳情載於本報告第152頁綜合財務報表附註39以及本報告第67頁綜合權益變動表。

於二零二三年十二月三十一日，本公司有約人民幣39.64億元的可供分派儲備。

主要客戶及供應商

截至二零二三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30.21%及33.96%。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1.9%及8.06%。董事、彼等之緊密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。

銀行借款

有關本集團於二零二三年十二月三十一日之銀行借貸詳情載於本報告第132頁至第134頁綜合財務報表附註27。

董事

於年內及直至本報告日期之董事如下：

執行董事：

范書斌先生(主席)

謝洪毅先生(行政總裁)(於二零二四年二月八日獲委任)

徐建先生(行政總裁)(於二零二四年二月八日辭任)

非執行董事：

王昊先生

秦怡女士

翟森林先生(於二零二四年四月十八日獲委任)

周岳先生(於二零二四年四月十八日辭任)

Randolph Zhao先生(於二零二四年一月二十三日辭任)

獨立非執行董事：

楊志達先生(於二零二三年五月九日獲委任)
黃瑋博士(於二零二三年五月九日獲委任)
許衛國先生(於二零二三年五月九日獲委任)
魏偉峰博士(於二零二三年五月九日辭任)
趙宇紅女士(於二零二三年五月九日辭任)
何小鋒先生(於二零二三年五月九日辭任)

於二零二四年二月八日獲委任為本公司執行董事的謝洪毅先生已於二零二四年二月七日取得上市規則第3.09D條所述的法律意見，而謝先生已確認了解其作為本公司董事的責任。

於二零二四年四月十九日獲委任為本公司非執行董事的翟森林先生已於二零二四年四月十八日取得上市規則第3.09條所述的法律意見，而翟先生已確認了解其作為本公司董事的責任。

根據章程細則第83(3)條，任何獲董事會委任填補董事會臨時空缺的董事，其任期僅直至其獲委任後本公司首個股東周年大會為止，屆時將可有資格於會上重選連任。謝洪毅先生於二零二四年二月獲委任為執行董事，翟森林先生於二零二四年四月獲委任為非執行董事，須按章程細則於即將召開的股東周年大會上重選連任。

根據章程細則第84(1)及(2)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)應輪換退任，惟每名董事須至少每三年在股東周年大會退任一次。據此，王昊先生及秦怡女士將於即將召開的股東周年大會上重選連任。

有關重選連任董事的詳情將載於致股東的股東周年大會通函內。

董事資料變更

根據聯交所證券上市規則(「上市規則」)第13.51B(1)條所載，自發佈二零二三年中期報告以來，董事資料有以下變動：

於二零二三年九月，本公司非執行董事秦怡女士已獲委任為首創證券股份有限公司(於上海交易所上市，證券代碼：601136)之董事。於二零二三年十二月，彼亦獲委任為北京首創生態環保集團股份有限公司(於上海交易所上市，證券代碼：600008)之董事。

於二零二三年十月十一日，本公司獨立非執行董事楊志達先生已獲委任為十月稻田集團股份有限公司(於聯交所上市，證券代碼：09676)之獨立非執行董事。

於二零二三年十二月二十九日，本公司非執行董事王昊先生已獲委任為北青傳媒股份有限公司(於聯交所上市，證券代碼：1000)之非執行董事。

董事及高級管理人員簡介

董事之簡介載於本報告第24頁至第29頁。

董事之服務合約及薪酬

於年度內，概無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107頁至第110頁綜合財務報表附註10。

董事在交易、安排及合約中之權益

除於本報告第39頁至第41頁內「關連交易及持續關連交易」一節所披露外，於年內，概無董事或其關連實體直接或間接在本公司或其附屬公司參與並與本集團業務有關之重要交易、安排或合約上擁有重大權益。

董事及最高行政人員於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二三年十二月三十一日，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

於年內及截至本報告之日期止，以下董事同時亦為本公司之控股股東首創城發及／或首創置業之董事及／或行政人員。

董事名稱

於首創城發及／或首創置業之職銜

范書斌先生

為首創城發及首創置業之董事、總經理

謝洪毅先生

為首創城發之副總經理

秦怡女士

為首創城發之董事

首創置業為中國領先的大型地產綜合運營商，主要致力於以住宅開發、奧特萊斯綜合體、城市核心綜合體及土地一級開發作為發展的四大主要業務線，並以高新產業地產、文創產業及長租公寓等創新業務為補充。首創城發為首創置業私有化之要約人，而首創置業已於二零二一年九月三十日完成私有化並撤回其H股上市地位。於本報告之日期，首創城發持有首創置業全部股權，並為本公司之控股股東。

於二零一八年十月十日，本公司與首創置業簽立第二份經修訂不競爭契據（「第二份經修訂不競爭契據」），根據(i)待開發的土地及物業用途，及(ii)商業模式作彼此業務的劃分，詳情載於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函，而第二份經修訂不競爭契據於二零一八年十一月三十日正式生效。

首創置業已確認其於年內，已遵守其於第二份經修訂不競爭契據項下之不競爭承諾。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

於二零二三年十二月三十一日，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(%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股 及永久可換股證券 (按首次轉換價 每股2.10港元) 可轉換的普通股總數	權益總數	權益總數佔 已發行股份 總額的百分比
首置投資控股有限公司（「首置投資」）	實益擁有人	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創置業	受控法團的權益 (附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
北京首創城市發展集團 有限公司（「首創城發」）	受控法團的權益 (附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本概約百分比(%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股 及永久可換股證券 (按首次轉換價 每股2.10港元) 可轉換的普通股總數	權益總數	權益總數佔 已發行股份 總額的百分比
首創華星國際投資有限公司	實益擁有人	19,800,000	2.06%	–	19,800,000	2.06%
首創集團	受控法團的權益(附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106(附註5)	1,794,081,952	186.58%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Partnership L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本概約百分比(%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股 及永久可換股證券 (按首次轉換價 每股2.10港元) 可轉換的普通股總數	權益總數	權益總數佔 已發行股份 總額的百分比
KKR Group Holdings L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Holdings Corp.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Co. Inc	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR & Co. Inc	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLP	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Robert Kravis	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

- 1,774,281,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 1,794,081,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 408,332,432股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 295,238,095股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益。
- 於二零一六年十二月十九日，本公司根據B類可轉換優先股認購協議，向首置投資發行總數為905,951,470股B類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，首置投資將571,153,846股A類可轉換優先股轉換為普通股。

除上文所披露者外，截止本報告之日期，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。

管理合約

年內並無訂立或存在有關本公司全部或任何重大部分業務之管理及行政事宜之合約。

股票掛鈎協議

除本公司於二零一四年八月十五日訂立的A類可轉換優先股認購協議、於二零一六年六月八日訂立B類可轉換優先股認購協議及於二零一六年十一月二十五日訂立認購協議外，截至二零二三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。

可轉換優先股

於二零一四年八月十五日，本集團與首創置業的一間附屬公司簽訂收購協議，收購其所持有的西安首創新開置業有限公司100%股權。為撥資支付代價，本公司已向首創置業的全資附屬公司發行738,130,482股A類可轉換優先股。詳情載於日期為二零一四年八月十五日及二零一五年一月二十二日之公告、二零一四年十一月二十六日之通函及本報告第143頁綜合財務報表附註33。

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全部股權。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發行905,951,470股B類可轉換優先股。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、二零一六年六月三十日之通函及本報告第144頁綜合財務報表附註33。

永久可換股證券

於二零一六年十一月二十五日，本公司為籌集資金及為本集團引入兩名具備聲譽的投資者，分別與Smart Win Group Limited(「Smart Win」)及KKR CG Judo Outlets(「KKR」)簽訂認購協議，並向Smart Win發行313,140,124股永久可換股證券及向KKR發行200,045,787股永久可換股證券。詳情載於日期為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、二零一六年十二月二日之通函及本報告第144頁綜合財務報表附註34。

購入股份或債權證之安排

於本年度內任何時間，本公司、其任何控股公司、附屬公司或同系附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事或最高行政人員或彼等之配偶或未滿18歲子女藉購入本公司或任何其他法人團體之股份或債權證而獲取利益。

關連交易及持續關連交易

關連交易及持續關連交易之詳情載於本報告綜合財務報表附註38。

成立資產支持證券計劃

本公司已籌備成立了中聯首創證券—首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃(「該計劃」)，發行規模不超過人民幣3,268,000,000元(「該發行」)。於二零二一年五月二十八日，本公司全資附屬公司與首創證券股份有限公司(「首創證券」，作為該計劃的管理人)訂立項目合作協議(為期三年)，以該計劃的承銷商及管理人之身份提供服務，並向本公司收取一次性承銷費為人民幣2,340,000元及該計劃管理費為每年人民幣1,470,600元。於二零二一年五月二十八日，本公司全資附屬公司與首正德盛資本管理有限公司(「首正德盛」，作為該計劃的基金管理人)訂立基金合同(為期三年)，以該計劃的基金管理人身份提供服務，並向本公司收取基金管理費為每年人民幣2,777,800元。由於首創證券及首正德盛為本公司間接控股股東首創集團的附屬公司，故首創證券及首正德盛屬上市規則所指均為本公司的關連人士，而訂立項目合作協議及基金合同及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易及持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十八日之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣4,248,000元，實際發生額共計人民幣1,952,300元，未超逾年度上限。

提供擔保

- (1) 於二零二一年六月三十日，西安首創新開置業有限公司(「西安新開」，本公司的全資附屬公司)與首創集團簽訂委託保證合同(為期三年)，其內容有關首創集團為西安新開向國壽投資保險資產管理有限公司(「國壽投資」)提供合作協議項下所規定的擔保，且西安新開須根據合作協議項下所規定的首創集團所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創集團。由於首創集團為本公司的間接控股股東，故首創集團屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立委託保證合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二一年六月三十日之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣10,500,000元，實際發生額共計人民幣10,406,000元，未超逾年度上限。
- (2) 於二零二一年七月二十九日，貿景環球有限公司(「貿景環球」，本公司的全資附屬公司)與首創集團簽訂委託保證合同(為期三年)，其內容有關首創集團以平安銀行股份有限公司(「平安銀行」)為受益人提供擔保，方式為杭州銀行股份有限公司北京分行為首創集團出具以平安銀行為受益人的保函，而貿景環球須根據保證合同項下所規定的首創集團所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創集團。由於首創集團為本公司的間接控股股東，故首創集團屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立委託保證合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二一年七月二十九日之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣9,100,000元，實際發生額共計人民幣8,818,000元，未超逾年度上限。

- (3) 於二零二二年四月二十七日，珠海橫琴恆盛華創商業管理有限公司（「恆盛華創」，本公司的全資附屬公司）、本公司與首創集團簽訂委託保證合同，其內容有關首創集團就「國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃」向國壽投資提供增信安排協議項下所規定的連帶責任保證擔保，且恆盛華創須根據委託保證合同項下首創集團所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創集團。由於首創集團為本公司的間接控股股東，故首創集團屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立委託保證合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十七日之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣9,450,000元，實際發生額共計人民幣7,937,000元，未超逾年度上限。
- (4) 於二零二二年九月二十八日，上海鉅譽投資管理有限公司（「上海鉅譽」，本公司的全資附屬公司）與首創集團簽訂委託保證合同，其內容有關首創集團為上海鉅譽向國壽投資提供合作協議項下所規定的擔保，且上海鉅譽須就首創集團所承擔擔保責任的本金總額按年利率0.7厘支付擔保費予首創集團。由於首創集團為本公司的間接控股股東，故首創集團屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立委託保證合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十八日之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣7,000,000元，實際發生額共計人民幣6,004,000元，未超逾年度上限。
- (5) 於二零二三年七月六日，恆盛華創、本公司與首創集團簽訂委託保證合同，其內容有關首創集團就「國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃」向國壽投資提供增信安排協議項下所規定的連帶責任保證擔保，且恆盛華創須根據委託保證合同項下首創集團所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創集團。由於首創集團為本公司的間接控股股東，故首創集團屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立委託保證合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二三年七月六日之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣6,144,700元，實際發生額共計人民幣6,144,700元，未超逾年度上限。
- (6) 於二零二三年九月二十九日，本公司、恆盛華創與首創城發簽訂委託保證合同，其內容有關首創城發就「中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃」及增信安排協議之補充協議項下所規定本公司的差額補足義務提供連帶責任保證擔保，且恆盛華創須根據委託保證合同項下所規定的首創城發所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創城發。由於首創城發為本公司的間接控股股東，故首創城發屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立委託保證合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十九日之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣4,868,000元，實際發生額共計人民幣4,867,000元，未超逾年度上限。

- (7) 於二零二三年十月二十六日，上海鉅譽與首創城發簽訂委託保證合同(為期三年)，其內容有關首創城發就中信銀行股份有限公司北京分行(「中信銀行」)向上海鉅譽提供的借款向中信銀行提供保證合同項下所規定的連帶責任保證擔保，且上海鉅譽須根據委託保證合同項下所規定的首創城發所承擔擔保責任的本金總額按0.7厘之年利率支付擔保費予首創城發。由於首創城發為本公司的間接控股股東，故首創城發屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立委託保證合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二三年十月二十六之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣1,502,600元，實際發生額共計人民幣1,502,600元，未超逾年度上限。

委託運營管理

- (1) 於二零二三年七月十日，本公司全資附屬公司與首創城發全資附屬公司就轉讓武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(「武漢首鉅」)和濟南首鉅置業有限公司(「濟南首鉅」)簽訂股權轉讓協議，由於首創城發為本公司的關連人士，該出售構成本公司的關連交易。於出售完成後，武漢首創及濟南首鉅為首創城發的全資附屬公司。於二零二三年七月十日，(a)濟南首鉅、北京首創商業管理有限公司(「首創商業」)及本公司訂立委託運營協議A，據此，本集團將就濟南首鉅持有的濟南奧萊提供物業營運及管理服務；及(b)武漢首鉅、首創商業及本公司訂立委託運營協議B，據此，本集團將就武漢首鉅持有的武漢奧萊提供物業營運及管理服務。由於出售完成後，濟南首鉅和武漢首鉅均為本公司的關連人士，因此訂立委託運營協議A、委託運營協議B及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二三年七月十日之公告、日期為二零二三年八月三日之通函及日期為二零二三年八月十八日之公告。二零二三年度委託運營協議A項下的服務費上限約定為人民幣10,800,000，實際發生額為人民幣3,906,000元；委託運營協議B項下的服務費上限約定為人民幣10,800,000元，實際發生額為人民幣3,655,000元，均未超逾年度上限。
- (2) 於二零二三年十二月二十日，珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司昆山分公司(「恒盛華創昆山」)與昆山市首創新開置業有限公司(「首創新開」)簽訂委託管理合同，據此，首創新開委託恒盛華創昆山自二零二三年十二月二十三日起至二零二四年六月二十日運營及管理昆山物業。除委託管理合同外，訂約方此前已簽訂籌備期管理合同，其中恒盛華創昆山於二零二三年六月十三日至二零二三年十二月二十二日(即昆山物業開業前籌備階段)期間為昆山物業提供業務規劃及籌備、商戶及現場管理以及開業規劃服務，並收取人民幣2,400,000元的管理費。由於首創城發為本公司的間接控股股東，首創新開為首創城發的全資附屬公司，故首創新開屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立的管理合同及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二三年十二月二十之公告。二零二三年度服務費上限約定為人民幣2,700,000元，實際發生額共計人民幣2,647,000元，未超逾年度上限。

其他

於二零二三年九月二十八日，重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司（「重慶首鉅」，本公司之間接全資附屬公司）與重慶雅錦房地產開發有限公司（「重慶雅錦」）訂立供貨協議，據此，重慶首鉅向重慶雅錦根據供貨協議規定的條款提供消費券，以供重慶雅錦用於物業銷售推廣活動使用。由於重慶雅錦為首創城發之間接非全資附屬公司，故重慶雅錦屬上市規則所指本公司的關連人士，而訂立的供貨協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。詳情載於本公司日期為二零二三年九月二十八日之公告。二零二三年度上限約定為人民幣4,248,000元，實際發生額共計人民幣50,000元，未超逾年度上限。

持續關連交易的年度審核

根據上市規則第14A.55條，上述於年內進行的持續關連交易已由獨立非執行董事審閱，彼等確認該等交易(a)於本集團的一般及日常業務中訂立；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(c)交易協議屬公平合理且符合本公司股東的整體利益訂立，並已按照交易協議進行。

按照上市規則第14A.56條，董事會委聘本公司核數師，對上述持續關連交易進行審核。核數師已發出函件，當中載有本集團於上述披露之持續關連交易之結論並無有關上市規則第14A.56條之違規事宜。董事會謹此補充，本公司核數師確認持續關連交易(i)經由董事會批准；(ii)就涉及本集團提供貨品或服務的交易而言，在各重大方面按照本集團的定價政策進行；(iii)乃根據交易訂立的有關協議進行；及(iv)並無超逾上限。

本公司確認，就上述所載的交易而言，本公司已遵守上市規則第14A章的披露規定。

關聯方交易

截至二零二三年十二月三十一日，本集團已進行多項關聯方交易，請參閱本報告綜合財務報表附註37。除上文已披露的關連交易及持續關連交易，其他交易並不被視為14A章下的關連交易或持續關連交易或已根據上市規則獲豁免報告、公告及股東批准的要求。

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報告第44頁至第57頁企業管治報告。

獨立核數師

本年度之財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，彼於即將舉行之股東周年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東周年大會上提呈決議案，聘任畢馬威會計師事務所為本公司來年之核數師。

過去三年內，本公司並無核數師之變動。

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58頁至第62頁之「獨立核數師報告」。

獲准許彌償條文

根據章程細則，董事基於本身職責所作出、同意作出或不作出任何行為而招致或蒙受的所有訴訟、費用、收費、損失、損害及開支，均可從本公司的資產及利潤獲得彌償保證，惟本彌償保證不延伸至任何與欺詐或誠實有關的事宜。年內，本公司已為董事及高級人員安排合適董事責任保險，以涵蓋彼等因企業活動而招致針對董事及高級管理層之法律行動所產生之責任。

代表董事會

范書斌

主席

北京，二零二四年二月二十七日

本集團企業願景是「成為中國最具價值的、提供卓越消費者體驗的奧特萊斯綜合運營商」，而該願景以及公司策略與我們的企業文化一致。我們以「使命、格局、突破、超越」的價值觀貫徹於我們的實際工作中，堅定戰略目標、上下一心、攻堅克難、持續精進，實現本公司戰略目標的達成。

本公司董事會（「董事會」）及管理層亦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。

企業管治職能

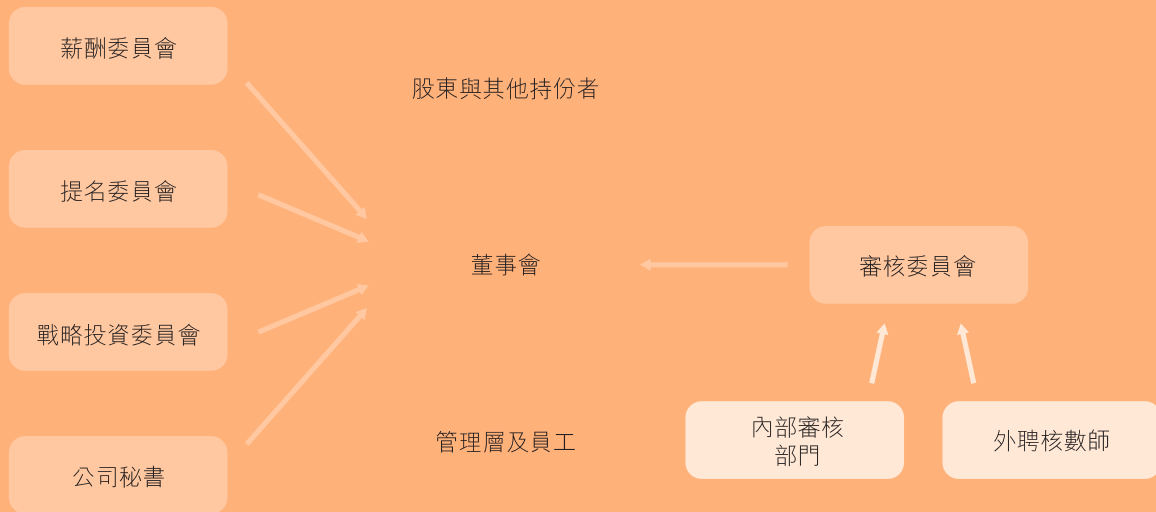
本公司已採納上市規則附錄C1所載企業管治守則（「企業管治守則」）作為其企業管治政策及常規。

董事會負責履行企業管治職責，包括制定及檢討本公司的企業管治政策及常規、檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、檢討本公司遵守企業管治守則的情況及在企業管治報告內的披露。此外，董事會亦指派轄下四個董事委員會協助其履行企業管治職責。

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守企業管治守則載述的守則條文項下規定及上市規則下上市發行人的持續責任規定。

企業管治架構

本公司的企業管治架構如下：



董事會

董事會肩負改善本公司的財務表現及以本公司的最佳利益進行決策的責任。董事會亦負責訂立發展策略及中長期發展規劃、建立和維護本集團的經營方針和目標、監察管理層的表现、定期檢討所委派職能及工作、確保本公司推行審慎和有效的監控架構以評估和管理風險、確保財務報表真實及公平地反映本集團財務狀況以及履行企業管治職責。

董事會將本集團日常管理、行政、運作及董事會政策及策略的實施及推行授權予執行董事及本公司的高級管理人員負責。

本公司已為全體董事購買適合及充足的保險，保障彼等因履行職務而可能要承擔之法律訴訟責任。本公司就每年購買之保險進行檢討，以確保提供合理及足夠的保障。

董事會組成

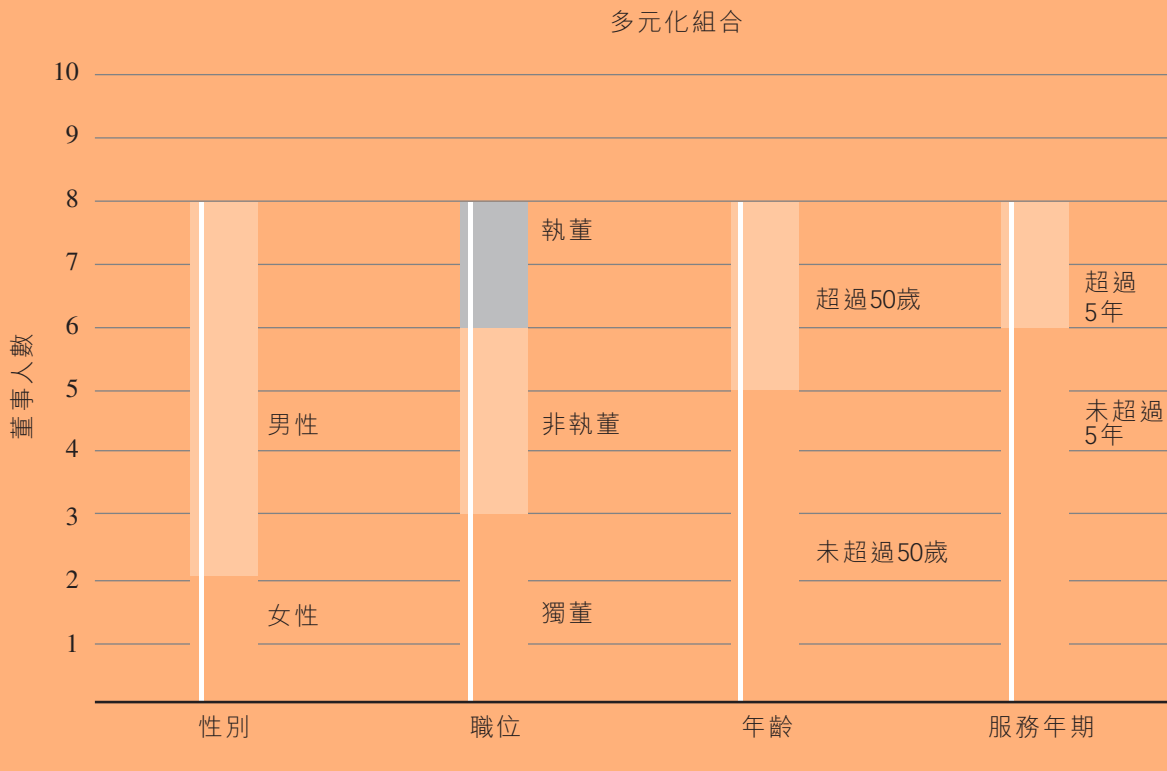
於本報告日期，董事會有八名董事，包括兩名執行董事范書斌先生(主席)、謝洪毅先生(行政總裁)，三名非執行董事王昊先生、秦怡女士及翟森林先生，三名獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。董事之履歷載於本報告第24頁至第29頁之「董事及高級行政人員之履歷」一節內。最新之董事名單列明其角色和職能於本公司網站(www.bcgrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

本公司致力確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，因此每年就董事會架構及組成進行檢討，並就獨立非執行董事的獨立性表現進行評估。除了獨立非執行董事提供有效的獨立意見外，非執行董事中有一名董事為外部董事亦以其專業知識及能力向董事會及管理層提供意見，有助強化董事會成員在技能、經驗及多元觀點方面的組合。本公司認為當前的實施機制能有效確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

董事會多元化

董事會已採納了董事會成員多元化政策(「多元化政策」)，旨在闡述本公司為達致董事會成員多元化而採取的方針。根據多元化政策，本公司明白並深信董事會成員多元化能帶來裨益，同時認為於董事會層面提升其多元化乃維持競爭優勢及支持可持續發展的重要元素。在設定董事會的最佳組合時，本公司會就其多元化作出全面考慮，亦會顧及本公司不時的業務模式及特定需要。在甄選候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、技能及行業經驗與專長、文化及教育背景，以及專業經驗等。最終將按候選人的長處及可為董事會帶來的貢獻而作決定。董事會希望其女性成員比例(至少)維持在現時水平，亦將因應持份者的期盼及參考國際和本地的建議最佳常規以確保董事會男女成員組合取得適當平衡。基於業務模式及特定需要，本公司認為就當前的董事會成員組成的性別多元化方面達滿意水平。

現時董事會成員的組成及結構乃按照本公司制定的多元化政策執行。於本報告日期，董事會的多元化組合概述如下圖：



備註：

獨董－獨立非執行董事

非執董－非執行董事

執董－執行董事

本集團在員工選聘上亦遵循多元化理念(包括但不限於性別方面)。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團有673名僱員(包括高級管理人員)，其中約49%為女性。本公司認為當前的僱員組成已達致性別多元化。

董事會運作

年內，董事會已舉行11次會議。於董事會會議上，董事就本集團的重要議題及一般營運討論及交換意見，檢討本集團財務及業務上的表現，及檢討企業管治職能履行情況。董事會亦審議了本集團的風險管理和內部監控系統、薪酬政策以及環境、社會和管治報告等。除了上述會議，本集團高級管理人員亦會定期向董事提供每月更新報告，內容有關本集團業務活動、經營及發展情況及月度資金計劃等。年內，董事透過審議附有支持性文件之書面決議案，及需要時由公司秘書或本公司其他行政人員提供額外之口頭及/或書面補充資料，審慎考慮與審批本公司若干事項。在需要時，董事會亦會舉行額外之會議。

年內，主席已與獨立非執行董事舉行了一次沒有其他董事在場的會議。

董事／委員會成員出席會議記錄

	董事會	審核 委員會	薪酬 委員會	提名 委員會	戰略投資 委員會	股東大會
執行董事						
范書斌先生	10/11	–	–	1/1	–	2/2
徐建先生	11/11	–	–	–	2/2	2/2
非執行董事						
王昊先生	11/11	–	–	–	2/2	2/2
秦怡女士	10/11	–	1/1	–	–	0/2
周岳先生	7/11	–	–	1/1	2/2	0/2
Randolph Zhao 先生	5/11	–	1/1	–	2/2	0/2
獨立非執行董事						
楊志達先生 (於二零二三年五月九日獲委任)	8/8	1/1	–	–	–	1/1
黃瑋女士 (於二零二三年五月九日獲委任)	8/8	1/1	–	–	–	0/1
許衛國先生 (於二零二三年五月九日獲委任)	8/8	1/1	–	–	1/1	1/1
魏偉峰博士 (於二零二三年五月九日辭任)	3/3	1/1	1/1	1/1	–	1/1
趙宇紅女士 (於二零二三年五月九日辭任)	3/3	1/1	1/1	1/1	–	0/1
何小鋒先生 (於二零二三年五月九日辭任)	3/3	1/1	1/1	1/1	1/1	0/1

主席及行政總裁

為避免權力集中於一位人士，董事會主席及本公司行政總裁分別由兩人擔任。董事會主席主要負責領導董事會以確保董事會有效地運作、向全體董事及時提供充分、完整及可靠的信息、建立良好之企業管治常規和程序，確保採取適當的方式保持與股東的有效聯繫。而行政總裁主要負責本集團之日常營運及整體管理，落實由董事會制定及採納的業務政策及目標，並就本集團的整體營運向董事會匯報。

非執行董事

各非執行董事及獨立非執行董事已與本公司簽署自委任日期起計三年之服務合約，惟須遵守章程細則項下的有關董事輪值退任條文。

獨立非執行董事

本公司現有三名獨立非執行董事，佔董事會成員人數的比例超過三分之一，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，故本公司認為所有獨立非執行董事身份獨立。

年內，獨立非執行董事定期出席董事會會議及董事委員會會議，以其技能、專業知識及不同的背景及資格對本公司作出貢獻，在涉及策略、政策、公司表現、風險監控等事宜上提供獨立的意見。

董事培訓

本公司會提供一套有關本集團之全面簡介資料予每位新獲委任的董事，確保其對本集團業務及營運有適當的理解，以及完全知道本身在上市規則、法律及其他監管規定以及本集團業務及管治政策下的職責。本公司每月定期發出有關本集團的業務經營及信息披露情況的報告予董事。同時，整理並向董事發出有關上市規則及法規更新的資料，協助確保董事獲悉法律與規管環境及董事職責之最新變化。董事會亦會不時檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展。

年內，董事通過出席研討會、參加培訓課程、網上學習資源等，均已參與足夠的持續專業發展。根據董事向本公司提供之資料，概述如下：

	範圍		
	法律及規管	企業管治	本集團之業務／ 董事之職責
執行董事			
范書斌先生	✓	✓	✓
徐建先生	✓	✓	✓
非執行董事			
王昊先生	✓	✓	✓
秦怡女士	✓	✓	✓
周岳先生	✓	✓	✓
Randolph Zhao 先生	✓	✓	✓
獨立非執行董事			
楊志達先生	✓	✓	✓
黃璋博士	✓	✓	✓
許衛國先生	✓	✓	✓

公司秘書

公司秘書協助董事會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。公司秘書須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，截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司聯席公司秘書汪霞女士和吳樂茗先生均已接受不少於15個小時的有關專業培訓。

董事的證券交易

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)作為董事進行證券交易的操守準則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零二三年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

董事委員會

董事會下設四個委員會，包括本公司審核委員會(「審核委員會」)、薪酬委員會(「薪酬委員會」)、提名委員會(「提名委員會」)及戰略投資委員會(「戰略投資委員會」)。各董事委員會擁有其各自書面界定且經董事會批准的職權範圍，當中涵蓋其職責、權限和職能，有關職權範圍符合上市規則的規定，並已考慮本公司的特定業務需要。董事委員會具備充足的資源履行職責，並向董事會匯報其會議結果，提出主要問題及發現，並提供建議，協助董事會作出決定。

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。於本報告日期，審核委員會由三名成員組成，包括楊志達先生(作為主席)、黃璋博士及許衛國先生，均為獨立非執行董事。楊志達先生為英格蘭及韋爾斯特許會計師公會、香港會計師公會及英國特許公認會計師公會的資深會員，具備上市規則第3.10(2)條規定的適當專業資格。

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、檢討本公司的財務監控、內部監控、風險管理制度及環境、社會和管治事宜。審核委員會的職權範圍在本公司網站(www.bcgrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議，出席率達100%，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」。此外，審核委員會成員在年內已與外聘核數師在管理層不在場的情況下會面兩次。

審核委員會於截至二零二三年十二月三十一日止十二個月的工作概述如下：

- 審議本集團中期和全年之業績，並建議董事會採納有關業績
- 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
- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度
- 檢討外聘核數師之獨立性，建議董事會再度委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之外聘核數師，及審批其聘用條款
- 檢討環境、社會和管治相關的風險，並確認於年內環境、社會和管治風險管理及內部監控系統已到位及有效
- 審議年內關連交易及持續關連交易情況

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。於本報告日期，薪酬委員會由四名成員組成，包括三名獨立非執行董事黃璋博士（作為主席）、楊志達先生、許衛國先生及一名非執行董事秦怡女士。

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.bcgrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上可供閱。

董事薪酬政策

定期參考類似業務或規模的公司進行酬金檢討，並於適當時向董事會建議作出董事酬金調整。

有關董事酬金的進一步詳情載於本報告綜合財務報表附註10。

高級管理人員薪酬政策

為確保僱員得到公平及具市場競爭力的薪酬待遇，董事會授權董事會主席根據僱員達成個人表現目標的成績、公司層面主要業務目標及最新市場情況釐定其薪酬及獎金。

有關高級管理人員酬金的進一步詳情載於本報告綜合財務報表附註11。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議，出席率達100%，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」。

薪酬委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 向董事會建議二零二二年度董事及高級管理層花紅
- 向董事會建議二零二三年度董事及高級管理層薪酬方案
- 薪酬委員會職權範圍修訂

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。於本報告日期，提名委員會由五名成員組成，包括一名執行董事范書斌先生(作為主席)，一名非執行董事翟森林先生，及三名獨立非執行董事楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生。

提名委員會之主要職責為檢討董事會的架構、就填補董事會空缺之人選向董事會作出推薦建議、監察董事繼任安排以及評核獨立非執行董事的獨立性。提名委員會的職權範圍在本公司網站(www.bcgrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上可供查閱。

提名政策

本公司已採納提名政策(「提名政策」)。董事會亦將不時檢討並監察提名政策之實施，確保其持續行之有效並符合監管規定及良好企業管治常規。董事候選人之甄選將根據該候選人是否可與其他董事互為補足與提升董事會整體能力、經驗與觀點的優點及貢獻而作出，以及考慮本集團之企業策略及多元化各方面所帶來的裨益，包括性別、年齡、文化、教育背景、專業經驗，以及在達致一個多元化董事會過程中提名委員會不時可能考慮相關之其他因素。提名委員會獲董事會授權，協助董事會確定適當人選，並推薦有關人選供董事會及本公司股東審議。本公司股東亦可根據章程細則以及適用法例及規例提名一名人士在股東大會上參選董事。有關提名程序於本公司網站刊載。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議，出席率達100%。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」。

提名委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討董事會的架構、規模及組成
- 採納董事提名政策
- 採納董事會成員多元化政策修訂
- 就董事於二零二二年度股東周年大會上退任重選向董事會提供意見

戰略投資委員會

戰略投資委員會於二零一三年十二月二十一日成立，並根據書面職權範圍履行義務，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。於本報告期，戰略投資委員會由四名成員組成，包括一名執行董事謝洪毅先生(作為主席)，兩名非執行董事，王昊先生、翟森林先生及一名獨立非執行董事許衛國先生。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，戰略投資委員會曾舉行兩次會議，出席率達100%，各委員會成員出席戰略投資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」。

戰略投資委員會於截至二零二三年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討二零二二年度項目拓展及運營工作
- 審議二零二三年度項目拓展及運營工作計劃
- 審議二零二三年度預算
- 審議非常重大出售及關連交易事項

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.bcgrand.com)藉公告向股東傳達。

風險管理及內部監控

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，董事會及本公司管理層高度重視風險管理及內部控制各項工作的組織與落實，並在公司建立起以風險識別、風險措施、內審評估及持續改進為節點的全面風險管理體系，形成了由董事會(審核委員會)、法律合規部、業務管理層(各業務中心)組成的三級內部控制職責機制：

董事會全面負責評估和釐定為達成本集團戰略目標所願承擔的風險的性質及程度，並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。同時，通過不同途徑，包括企業信息化系統、會議、培訓及內部網絡等平台，傳達本集團各中心，將風險控制點嵌入業務流程中，由審核委員會每半年度識別一次內部監控系統運行的風險，檢討風控管控成效，為不會有重大的失實陳述或損失作出合理(而非絕對)的保證，並管理(而非消除)未能達到業務目標的風險。

法律合規部經審核委員會授權，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風險管理及內部控制政策及指引，實現風險管理及內部控制的流程化、制度化、標準化和體系化；同時，由法律合規部按持續基準獨立進行內部審核職能，並評估涵蓋所有重要的方面，包括法律風險、合規監控、內審監督以及本集團各中心的評估風險，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。

管理層及各業務中心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中心業務層面的管控流程，以加強風險管理效率，實現由業務層面自我監督和合規部門內部獨立監督相結合的風險控制閉環管理模式。

二零二三年度本集團遵循全面風險管理體系建設升級規劃，持續推進風險管控重點工作的落地和全覆蓋的風險排查巡檢工作，並在風險管控制度、流程、權責建設的標準化基礎上，更新《首創鉅大制度彙編》及《首創鉅大全流程手冊(試行)》，推動風險管控體系運行有效性及效率全面升級，使公司業務管理與風險管控進一步匹配，同時，通過建設成熟的風險管控機制，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。

截至本報告日期，法律合規部已對本公司的風險管理及內部控制進行了評估，評估結論一致認為本公司內控不存在重大或重要弱點，並向審核委員會出具了無異常意見的內控報告，確認本公司的風險管理及內部控制系統運行有效及充足。

舉報政策

為達致力與維持開放、廉潔及問責度之高標準，本公司預期並鼓勵本集團僱員以及與本集團進行交易之人士(如顧客、供貨商、商戶)，以保密方式向本公司匯報任何有關本集團之可以違規事項、不當或失當行為。就此，本公司已採納舉報政策。有關程序旨在就匯報可能屬不當行為提供匯報渠道與指引，以及對舉報者的保障，令其免受不公平解僱或報復行動。董事會授予審核委員會，而審核委員會負責確保就提出之任何事項進行公平獨立之調查作出適當安排，並採取適當之後續行動。

反貪污政策

本集團在其所有業務交易中絕不容忍其僱員直接或間接地作出任何形式之索賄。本集團《明令禁止條例》之反貪污政策概述本集團對索賄及貪污行為採取絕不容忍之態度，此有助僱員識別可能導致或可能被牽涉入賄賂及不道德商業行為之情況，從而避免作出該等屬明確禁止之行為，並於有需要時迅速尋求指引。對於本集團內違法、違規行為僱員有權且不受限制地向本集團或上級紀檢部門反映，匯報任何實際或懷疑之索賄、貪污、盜竊、欺詐或類似罪行，從而作出獨立分析及所需之跟進工作。

內幕消息政策

為確保遵守證券及期貨條例以識別、處理及發佈內幕消息，以及制訂適當內部監管程序，以保障本集團免於不當處理可能構成內幕交易或違反任何其他法定責任之內幕資料，本集團已實施內幕消息及信息披露管理辦法。該辦法詳細載述董事及高級人員的就內幕消息披露的責任、匯報流程及監控措施。

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二零二三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

截至二零二三年十二月三十一日止年度之財務報表經由羅兵咸永道會計師事務所審核，其任期於即將舉行之股東周年大會上任滿。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，獨立核數師的核數服務及非核數服務酬金分別為人民幣2,290,000元以及人民幣零元。

非核數服務主要包括如下：

服務性質	支付費用
鑒證諮詢	人民幣0

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. 召開股東特別大會之程序

根據章程細則第58條，董事會可在其認為適當的任何時候召開股東特別大會。股東特別大會亦須於一名或多名於遞呈要求當日持有不少於本公司有權於股東大會上投票的繳足股本十分之一的股東（「呈請人」）要求下召開。呈請人須以書面形式向董事會或本公司公司秘書提呈，要求董事會就處理請求書中指明的任何事務召開股東特別大會。該大會須於該項要求遞呈後兩(2)個月內舉行。倘於有關遞呈後二十一(21)日內，董事會未有召開該大會，則呈請人可自行以相同方式召開大會，而本公司須向呈請人償付所有由呈請人因董事會未能召開大會而產生的所有合理開支。

2. 於股東大會提呈建議之程序

開曼群島公司法或章程細則並無列明股東可在股東大會上提呈任何新決議案。有意提呈決議案之股東可按上段所載程序要求本公司召開股東大會。

關於提名董事候選人之事宜，請參閱本公司網站所載之程序。

股東可隨時致函本公司之香港主要營業地點，向董事會及本公司公司秘書提出查詢及表達意見。

3. 派付股息政策

本公司已採納股息政策（「股息政策」），據此，本公司可向股東宣派及派發股息，使股東能分享本公司之溢利成果。

董事會擁有絕對酌情權決定派付任何股息的建議，而任何末期股息之宣派均須經股東批准，方可作實。在建議派發任何股息時，董事會亦將考慮（其中包括）本集團財務業績、整體財政狀況、目前及未來營運、債務權益比率、流動資金狀況及資本需求，以及董事會認為屬適當之任何其他因素。本公司能否派息亦須受上市規則之規定，以及開曼群島、香港及章程細則之所有相關適用法律、規則及規例。

董事會將持續檢討股息政策。

投資者關係

1. 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.bcgrand.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，本集團視之為企業年度內的一項重要活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。股東周年大會之主席就每項獨立的事宜提出單獨決議案。審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及戰略投資委員會的成員、外聘核數師、獨立財務顧問及外聘律師亦會視乎情況出席股東大會以回答股東之提問。於年內，本公司召開了兩次股東大會，各董事出席股東大會的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

股東可隨時向董事會以書面方式提出查詢及表達意見，聯絡資料如下：

香港干諾道中148號粵海投資大廈10樓

電郵：comsec@bcgrand.com

本公司之股東通訊政策獲定期檢討以確保其有效性。年內，本公司已檢討股東通訊政策，並確認已有效實施。

2. 章程文件

本公司已於二零二三年五月九日召開的股東周年大會上通過一項特別決議案，以採納本公司經修訂的章程細則。股東可於本公司及聯交所網站查閱。

獨立核數師報告

致首創鉅大有限公司股東
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

意見

我們已審計的內容

首創鉅大有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)列載於第63至153頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況表；
- 截至該日止年度的綜合損益表；
- 截至該日止年度的綜合全面收益表；
- 截至該日止年度的綜合權益變動表；
- 截至該日止年度的綜合現金流量表；及
- 綜合財務報表附註，包括重大會計政策及其他解釋資料。

我們的意見

我們認為，該等綜合財務報表已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」)真實而中肯地反映 貴集團於二零二三年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒佈的《香港審計準則》(「香港審計準則」)進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已於本報告「核數師就審計綜合財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

獨立性

根據香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則(以下簡稱「守則」)，我們獨立於 貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。

獨立核數師報告

關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期綜合財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在我們審計整體綜合財務報表及就此出具意見時進行處理的。我們不會對這些事項提供單獨的意見。

我們在審計中識別的關鍵審計事項是投資物業公平值的評估。

關鍵審計事項

我們的審計如何處理關鍵審計事項

投資物業的評估

請參閱綜合財務報表附註18。貴集團採用公平值模式對投資物業進行後續計量。於二零二三年十二月三十一日，以公平值計量的投資物業賬面價值為人民幣13,143,600,000元，而截至該日止年度投資物業公平值收益為人民幣216,218,000元。公平值由貴集團參考其聘請的獨立第三方評估師(以下稱「評估師」)執行的評估決定。

投資物業公平值的評估涉及重大的會計估計和判斷，主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇。估值技術根據各物業建設狀態通常包括收益法和剩餘法。於二零二三年十二月三十一日，以公平值計量的投資物業為採用收益法評估的運營中投資物業，而關鍵輸入值包括市場租金及貼現率。

我們執行了以下程序以處理關鍵審計事項：

- 了解了管理層對投資物業估值的內部控制及評估過程，並通過考慮估計的不確定性、複雜性、主觀性以及對管理層偏見或欺詐的敏感性，評估了重大錯報的內在風險。
- 評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。
- 與管理層溝通了各投資物業選用的估值技術，並取得和查閱了由評估師就所有按公平值計量的投資物業所出具的評估報告，結合項目的實際建設或運營狀態評估了評估師選取的相關估值技術的相關性和合理性。

關鍵審計事項

考慮到上述重大會計估計和判斷，以及對綜合財務報表的重大影響，我們在審計工作中對該事項給予了特別關注。

我們的審計如何處理關鍵審計事項

- 抽樣選取部分投資物業公平值評估值執行如下程序：
 - 評估了收益法下使用的市場租金及貼現率等關鍵輸入值的合理性，方法為將市場租金與活躍市場可比案例及管理層租賃台賬中的租金信息進行比對，以及將貼現率與行業平均水平進行比對。
- 邀請內部估值專家協助我們評估估值師所採用的估值技術、市場租金價格及貼現率的合理性。

基於上述，我們在執行工作過程中獲取的證據支持了管理層針對評估投資物業所用估值技術及關鍵輸入值作出的重大會計估計和判斷。

其他信息

貴公司董事須對其他信息負責。其他信息包括年報內的信息，但不包括綜合財務報表及我們對綜合財務報表出具的核數師報告。

我們對綜合財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對綜合財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與綜合財務報表或我們在審計過程中所了解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯誤陳述的情況。

基於我們所執行的工作，倘我們認為該其他信息存在重大錯誤陳述，我們須予報告有關事實。我們於此方面並無需報告的事項。

獨立核數師報告

董事及審核委員會就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的《香港財務報告準則》及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而中肯的綜合財務報表，並對其認為使綜合財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

在擬備綜合財務報表時，董事負責評估 貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非董事有意將 貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會須負責監督 貴集團的財務報告過程。

核數師就審計綜合財務報表承擔的責任

我們的目標，是對綜合財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。我們僅向 閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯誤陳述存在時總能發現。錯誤陳述可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響綜合財務報表使用者依賴綜合財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯誤陳述可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別和評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足和適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯誤陳述的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯誤陳述的風險。
- 了解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對 貴集團內部控制的有效性發表意見。

獨立核數師報告

- 評價董事所採用會計政策的恰當性及董事所作會計估計和相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論，並根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與可能導致對 貴集團持續經營能力產生重大疑慮的事件或情況有關的重大不確定性。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意綜合財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日期止所取得的審計憑證。然而，未來事件或情況可能導致 貴集團不能持續經營。
- 評價綜合財務報表的整體列報方式、結構和內容(包括披露)，以及綜合財務報表是否中肯反映相關交易和事件。
- 就 貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對綜合財務報表發表意見。我們負責指導、監督和執行集團審計。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、審計時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關道德要求，並與他們溝通可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係和其他事項，以及在適用的情況下採取的消除威脅或保障行動。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期綜合財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中傳達某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，則我們決定不應在報告中傳達該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是吳峻。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二四年二月二十七日

綜合損益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 (經重列) 附註22 人民幣千元
持續經營			
收入	6, 7	2,123,739	935,898
銷售成本	8	(1,802,781)	(613,746)
毛利		320,958	322,152
其他利得—淨額	7	417,141	17,338
其他收入	7	39,717	27,069
銷售及營銷開支	8	(160,209)	(84,393)
行政開支	8	(250,537)	(247,677)
經營溢利		367,070	34,489
融資成本	9	(607,841)	(504,015)
分佔按權益法入賬的投資虧損	21	(5,478)	(10,480)
除所得稅前虧損		(246,249)	(480,006)
所得稅開支	12	(70,211)	(67,921)
持續經營虧損		(316,460)	(547,927)
非持續經營溢利	22	330,221	154,658
年度溢利/(虧損)		13,761	(393,269)
以下人士應佔：			
—本公司普通權益擁有人		8,734	(393,288)
—非控股權益		5,027	19
本公司普通權益擁有人年內應佔持續經營業務虧損之每股虧損			
—每股基本虧損(人民幣分)		(12.55)	(21.54)
—每股攤薄虧損(人民幣分)		(12.55)	(21.54)
本公司普通權益擁有人年內應佔溢利/(虧損)之每股盈利/(虧損)			
—每股基本盈利/(虧損)(人民幣分)		0.33	(15.45)
—每股攤薄盈利/(虧損)(人民幣分)		0.33	(15.45)

綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	附註	附註22
	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利／(虧損)		
	13,761	(393,269)
年度其他全面收益／(虧損)		
可重新分類至損益的項目		
現金流量套期	28	67,026
套期成本	28	(70,335)
	(5,328)	(3,309)
年度全面收益／(虧損)總額	8,433	(396,578)
以下人士應佔：		
— 本公司普通權益擁有人	3,406	(396,597)
— 非控股權益	5,027	19
年度全面收益／(虧損)總額		
本公司普通權益擁有人應佔來自：		
— 持續經營	(324,648)	(551,665)
— 非持續經營	328,054	155,068

第70至153頁的附註構成本綜合財務報表的組成部分。

綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 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	15	169,475	182,827
使用權資產	16	7,893	10,694
長期待攤費用	17	45,441	65,704
投資物業	18	13,143,600	14,725,509
無形資產及預付租金	19	33,058	34,555
以權益法入賬的投資	21	307,618	299,185
衍生金融資產	28	-	105,386
貿易及其他應收款項及預付款項	25	11,663	28,923
非流動資產總額		13,718,748	15,452,783
流動資產			
存貨	23	2,143,262	2,690,328
合同取得增量成本	6	3,989	7,787
貿易及其他應收款項及預付款項	25	573,557	449,030
受限制現金	26	21,177	72,705
現金及現金等價物	26	1,470,508	1,137,660
流動資產總額		4,212,493	4,357,510
總資產		17,931,241	19,810,293
負債			
非流動負債			
借款	27	2,643,815	4,630,476
租賃負債	16	6,439	8,735
其他應付款項及應計費用	30	3,148,467	5,959,018
遞延所得稅負債	31	807,155	903,898
非流動負債總額		6,605,876	11,502,127

綜合財務狀況表

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	29	1,933,782	1,835,198
其他應付款項及應計費用	30	3,187,984	363,653
合同負債	6	195,564	319,165
借款	27	1,553,354	1,314,301
租賃負債	16	1,797	2,861
當期所得稅負債		53,707	79,513
流動負債總額		6,926,188	3,914,691
總負債		13,532,064	15,416,818
流動(負債)/資產淨值		(2,713,694)	442,819
總資產減流動負債		11,005,054	15,895,602
權益			
本公司普通權益擁有人應佔權益			
股本	32	16,732	16,732
永久可換股債券	34	945,854	945,755
儲備		3,234,069	3,237,543
保留盈利		147,729	139,094
		4,344,384	4,339,124
非控股權益		54,793	54,351
總權益		4,399,177	4,393,475
總權益及負債		17,931,241	19,810,293

載於第63至153頁的綜合財務報表已於二零二四年二月二十七日獲董事會批准，並由以下董事代表簽署。

范書斌先生
董事

謝洪毅先生
董事

第70至153頁的附註構成本綜合財務報表的組成部分。

綜合權益變動表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

		本公司擁有人應佔											
		已發行股本					非控股權益						
		普通股	A類可轉換	B類可轉換	永久	股份溢	其他儲備	保留盈利	小計	非控股	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	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	
於二零二二年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,755	3,169,418	68,125	139,094	4,339,124	54,351	4,393,475		
年度溢利		-	-	-	-	-	-	8,734	8,734	5,027	13,761		
年度其他全面虧損	28	-	-	-	-	-	(5,328)	-	(5,328)	-	(5,328)		
年度全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	-	(5,328)	8,734	3,406	5,027	8,433		
與普通權益擁有人的交易		-	-	-	99	-	-	(99)	-	-	-		
應付永久可換股債券持有人的股息、	34	-	-	-	-	-	1,854	-	1,854	(4,585)	(2,731)		
與非控股權益的交易		-	-	-	99	-	1,854	(99)	1,854	(4,585)	(2,731)		
總額		7,828	1,329	7,575	945,854	3,169,418	64,651	147,729	4,344,384	54,793	4,399,177		
於二零二三年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,661	3,169,418	71,434	532,476	4,735,721	54,332	4,790,053		
年度虧損		-	-	-	-	-	-	(393,288)	(393,288)	19	(393,269)		
年度其他全面虧損	28	-	-	-	-	-	(3,309)	-	(3,309)	-	(3,309)		
年度全面虧損總額		-	-	-	-	-	(3,309)	(393,288)	(396,597)	19	(396,578)		
與普通權益擁有人的交易		-	-	-	94	-	-	(94)	-	-	-		
應付永久可換股債券持有人的股息	34	-	-	-	-	-	-	(94)	-	-	-		
與普通權益擁有人的交易總額		-	-	-	94	-	-	(94)	-	-	-		
於二零二二年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,755	3,169,418	68,125	139,094	4,339,124	54,351	4,393,475		

第70至153頁的附註構成本綜合財務報表的組成部分。

綜合現金流量表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
	附註	
經營活動現金流量		
除所得稅前溢利／(虧損)		190,070
就以下各項作出調整：		(287,951)
融資成本	9	609,710
利息收入		509,225
折舊及攤銷		(28,259)
使用權資產的折舊費用		(8,227)
分佔按權益法入賬的投資虧損	21	53,203
投資物業公平值收益	18	59,626
匯兌虧損淨額		2,194
出售物業、廠房及設備的(盈利)／虧損		8,351
出售使用權資產的收益		5,478
出售附屬公司的收益		10,480
存貨減少／(增加)		(550,817)
合同取得增量成本減少／(增加)		81,075
貿易及其他應收款項以及預付費用(增加)／減少		42,090
受限制現金減少		11,800
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用增加／(減少)		(1,808)
合同負債(減少)／增加		649
		(836)
		(707)
		–
		637,559
		(165,078)
		3,798
		(3,592)
		(679,230)
		180,137
		51,528
		12,254
		1,094,057
		(255)
		(123,601)
		117,117
經營產生的現金		1,073,668
		362,754
已付所得稅		(36,575)
		(9,731)
經營活動產生的現金流量淨額		1,037,093
		353,023
投資活動現金流量		
利息收入		28,259
收購非控股權益的付款		8,227
購買物業、廠房及設備		(2,731)
支付投資物業建設費用		–
已收政府回購土地使用權款項		(19,495)
長期待攤費用增加		(17,110)
出售物業、廠房及設備的所得款項		(125,024)
合營公司投資付款	21	280,430
來自聯營公司及合營公司的還款	38(d)(e)	3,211
提供予一間聯營公司的款項	38(d)	3,211
購買無形資產		(21,784)
出售應收附屬公司款項的所得款項		(18,292)
出售附屬公司所得款項		168
		10
		(13,911)
		(22,000)
		100
		1,336
		(793)
		(635)
		(2,819)
		(3,156)
		482,455
		–
		1,495,853
		–
投資活動產生／(所用)的現金流量淨額		1,823,489
		(332,050)

綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
附註	人民幣千元	人民幣千元
融資活動現金流量		
償還銀行借款	(3,249,530)	(491,210)
支付銀行及其他金融機構借款利息	(274,305)	(274,993)
向關聯方提供的擔保費	(41,126)	(29,811)
新增銀行及其他金融機構借款	1,469,400	952,164
償還首創置業提供的貸款	38(f) –	(95,140)
支付首創置業利息	38(f) –	(8,391)
衍生金融資產的已收／(已付)現金	111,725	(2,511)
資產支持證券計劃(優先級)的利息開支	(229,845)	(291,444)
償還資產支持證券計劃(優先級)	(2,600,000)	–
租賃付款的本金部分	(2,401)	(6,306)
發行國壽投資－首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃(「奧特萊斯計劃」)	680,000	666,750
發行國壽投資－首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃(「奧特萊斯計劃」)	1,800,000	–
奧特萊斯計劃的利息開支	(131,292)	(21,859)
融資活動(所用)／產生的現金流量淨額	(2,467,374)	397,248
現金及現金等價物增加淨額	393,208	418,221
年初現金及現金等價物	1,137,660	719,349
現金及現金等價物匯兌收益	35	90
出售日期出售附屬公司的現金及現金等價物	(60,395)	–
年末現金及現金等價物	1,470,508	1,137,660

各呈列年度負債淨額及負債淨額波動分析載於附註35。

綜合財務報表附註

1 公司及集團資料

首創鉅大有限公司(「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」)主要從事商業物業開發,專注於中華人民共和國(「中國」)大陸(「中國大陸」)開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

誠如於二零一五年六月二十五日所公佈,首創置業有限公司(前稱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有限公司)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(相當於相關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(相當於相關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」,首創置業於香港註冊成立的直接全資附屬公司)(「轉讓」)。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」)。

於發行及轉換完成後,首置投資持有本公司已發行股本的72.94%。

本公司的直接控股公司為首創置業有限公司(「首創置業」,前稱「首創置業股份有限公司」),而首置投資控股有限公司(「首置投資」)持有本公司約2.1%的股本。北京首創城市發展集團有限公司(「首創城發」)為本公司的中間控股公司。董事(「董事」)會認為,本公司最終控股公司為於中國成立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於二零二四年二月二十七日批核及授權刊發。

綜合財務報表附註

2 編製基準

- (a) 本公司綜合財務報表根據由香港會計師公會(「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」)及香港《公司條例》的披露規定編製。此等綜合財務報表按歷史成本法編製，並就按公平值列賬的投資物業及衍生金融資產重估作出修訂。

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。涉及高度判斷或複雜性的範疇，或對綜合財務報表有重大影響的假設及估計的範疇於附註4中披露。

編製綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明外，該等政策一貫適用於所呈列的所有年度。

- (b) 於本年度，本集團錄得淨利潤人民幣13,761,000元，其中持續經營虧損人民幣316,460,000元，非持續經營溢利人民幣330,221,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產人民幣2,713,694,000元。須於自年末起計一年內償還的流動負債中包括須於二零二四年六月及七月全部償還的合共人民幣1,502,521,000元的其他金融機構借款，及須於二零二四年十二月全部贖回的合共人民幣2,699,148,000元的與優先級資產支持證券計劃有關的其他應付款項。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,470,508,000元。

管理層於評估本集團是否將有足夠資金履行財務責任並繼續持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可獲得的融資來源。管理層已採取多項措施來改善財務狀況及緩解流動資金壓力，包括：

- (i) 管理層正與金融機構商討延長本金為人民幣1,500,000,000元的借款融資，金融機構已表明有意批准延期(附註27)；
- (ii) 管理層目前計劃透過抵押本集團的若干投資物業，以約人民幣2,700,000,000元的新貸款融資為贖回優先級資產支持證券計劃提供資金。管理層正在就潛在新貸款融資與若干金融機構商討。管理層認為，本集團將能夠獲得贖回所需融資；及
- (iii) 此外，本公司的中間控股公司首創城發已確認彼等有意於債務到期時向本集團提供財務支持。

管理層已編製現金流量預測，涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月期間。本公司董事已審閱本集團由管理層編製的現金流量預測，並認為本集團將擁有足夠財務資源(包括本集團可獲得的財務融資)撥付其營運，並在財務責任於二零二三年十二月三十一日起計十二個月內到期時履行有關責任。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

3 重大會計政策概要

3.1 會計政策的變動及披露

(i) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零二三年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本或年度改進：

- 香港財務報告準則第17號保險合約
- 會計估計的定義—香港會計準則第8號(修訂本)
- 國際稅制改革—支柱二示範規則—香港會計準則第12號(修訂本)。

上述修訂本並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(ii) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒佈但未於二零二三年十二月三十一日的報告期間強制實施，且未由本集團提早採納。預計該等準則、修訂本或詮釋於當前或未來報告期間不會對實體造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

3.2 附屬公司

附屬公司是本集團可以控制的所有實體。本集團控制的實體指本集團因參與該實體而面臨或有權獲得可變回報，並有能力透過指導該實體的活動的權力來影響該等回報。附屬公司從控制權轉移到本集團之日開始完全合併，並從控制權停止之日起取消合併。

本集團採用收購會計法對業務合併進行入賬(參見附註3.4)。

公司間的交易、餘額及集團內公司間交易的未實現收益被撇銷，未實現的虧損亦被撇銷，除非該交易提供了轉讓資產減值的證據則除外。附屬公司的會計政策在必要時進行修改，以確保與本集團採用的政策一致。

附屬公司業績及權益中的非控制權益分別在綜合損益表、全面收益表、權益變動表及資產負債表中列示。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)

3.3 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響但不控制或共同控制的所有實體。這通常指本集團持有20%至50%投票權的情況。對聯營公司的投資在最初按成本確認後，採用權益會計法入賬(見下文(ii))。

(i) 合營安排

根據香港財務報告準則第11號合營安排，對合營安排的投資被歸類為聯合經營或合營公司。該分類取決於每個投資者的合約權利及義務，而非合營安排的法律架構。本公司只擁有合營公司。

合營公司的權益在綜合財務狀況表中最初按成本確認後，採用權益法(見下文(ii))入賬。

(ii) 權益法

根據權益會計法，投資最初按成本確認，此後進行調整，以便於損益中確認本集團應佔的被投資方的收購後損益，並在其他全面收益中確認本集團應佔的被投資方的其他全面收益變動。從聯營公司及合營公司收到或應收的股息被確認為投資的賬面金額減少。

倘若本集團在一項以權益入賬投資中應佔的虧損等於或超過其在該實體中的權益，包括任何其他無擔保的長期應收賬款，則本集團不確認進一步的虧損，除非其已經代表其他實體承擔義務或進行支付。

本集團與其聯營公司及合營公司之間交易的未實現收益，以本集團在該等實體中的權益為限予以撇銷。未實現的虧損亦被撇銷，除非該交易提供了所轉讓資產的減值證據。以權益入賬被投資方的會計政策在必要時進行修改，以確保與本集團採用的政策一致。

以權益入賬投資的賬面金額根據附註3.9所述的政策進行減值測試。

3 重大會計政策概要(續)

3.3 聯營公司(續)

(iii) 所有權權益變動

本集團將與非控制權益進行的、不導致失去控制權的交易視為與本集團股權所有人的交易。所有權權益變動導致控股及非控股權益的賬面金額的調整，以反映其在附屬公司的相對權益。非控制權益的調整額與任何已付或已收代價之間的任何差異，在本公司所有人應佔權益中的單獨儲備中確認。

當本集團因失去控制權、共同控制權或重大影響而不再綜合入賬或按權益入賬一項投資時，在該實體中的任何保留權益被重新計量為其公平值，並於損益中確認賬面金額變動。該公平值成為初始賬面金額，以便隨後將保留的權益作為聯營公司、合營公司或金融資產入賬。此外，過往在其他全面收益中確認的與該實體有關的任何金額，將按照本集團直接處置相關資產或負債的情況入賬。這可能意味著過往在其他全面收益中確認的金額被重新分類至損益中，或被轉移到適用的香港財務報告準則所規定／允許的另一個權益類別中。

倘若在合營公司或聯營公司中的所有權權益減少，但保留了共同控制權或重大影響，則只有先前在其他全面收益中確認的金額的比例份額在適當情況下重新分類至損益。

3.4 業務合併

所有業務合併均以收購會計法入賬，不管是收購股權工具還是其他資產。收購附屬公司的轉讓代價包括：

- 轉讓資產的公平值
- 被收購業務的前所有人產生的負債
- 本集團發行的股本權益
- 由或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值，及
- 附屬公司中任何先前存在的股權的公平值。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)

3.4 業務合併(續)

在業務合併中獲得的可識別資產及承擔的負債及或有負債，除有限的例外情況外，最初按其在收購日的公平值計量。本集團根據個別收購按公平值或按非控制權益應佔被收購實體可識別淨資產的比例確認在被收購實體中的任何非控制權益。

收購相關成本於產生時列作開支。

以下各項：

- 轉讓的代價、
- 被收購實體的任何非控制權益的數額，及
- 被收購實體中任何先前股權於收購日的公平值

超過所收購的可識別淨資產公平值的差額被記為商譽。倘若該等金額低於所收購業務的可識別資產淨值的公平值，則差額直接於損益中確認為議價收購。

倘若現金代價的任何部分的結算被推遲，未來應支付的金額被貼現為其在交易日的現值。使用的貼現率是實體的增量借款利率，即在可比條款及條件下可從獨立融資方獲得類似借款的利率。或然代價被分類為權益或金融負債。被歸類為金融負債的金額隨後被重新計量為公平值，公平值變動於損益中確認。

倘若業務合併分階段實現，收購方過往持有的被收購方的股權在收購日的賬面值被重新計量為收購日的公平值。該重新計量所產生的任何收益或虧損都於損益中確認。

3.5 外幣換算

(a) 功能及呈報貨幣

本集團旗下各實體的財務報表所包括的項目均以該實體經營所在主要經濟環境的貨幣(「功能貨幣」)計量。綜合財務報表以人民幣呈報，而人民幣為本公司的功能貨幣及本集團的呈報貨幣。

(b) 交易及餘額

外幣交易採用交易日的匯率折算成功能貨幣。因結算此類交易以及按年終匯率折算以外幣計量的貨幣資產及負債而產生的匯兌盈虧，一般在損益表中確認。

3 重大會計政策概要(續)

3.5 外幣換算(續)

以外幣公平值計量的非貨幣項目使用公平值確定之日的匯率進行折算。以公平值計量的資產及負債的折算差異作為公平值收益或虧損的一部分呈報。例如，非貨幣性資產及負債(如以公平值計量且其變動計入損益的股權)的折算差異於損益中確認為公平值損益的一部分，而非貨幣性資產(如歸入以公平值計量且其變動計入其他全面收益的股權)的折算差異則在其他全面收益中確認。

3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括購買該項目直接應佔的支出。成本亦可能包括從權益中轉出的購買物業、廠房及設備的合資格現金流量外幣套期的任何收益或虧損。

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作為重置部分予以資本化並計入資產賬面值。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。

折舊乃使用直線法計算，以將其成本或重估後的價值(扣除其剩餘價值)於其估計可使用年期內進行分配，如下所示：

樓宇	20至40年
傢俬、裝置及設備	3至8年
汽車及其他	3至5年

倘一項物業、廠房及設備各部分的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。

資產的剩餘價值、可使用年期及折舊方法至少於各財政年度結算日檢討，並適時作出調整。

於資產被終止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，為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

3.7 長期待攤費用

長期待攤費用包括於本期及隨後期間已經產生但應確認為一年以上開支的各項支出。長期待攤費用按預計受益期間按直線法攤銷，並以實際支出減去累計攤銷呈列。

3 重大會計政策概要(續)

3.8 投資物業

投資物業包括持作租賃的土地使用權、樓宇以及正建造或開發日後用作租賃的在建投資物業，初步以成本計量。與投資物業有關的後續開支，在相關的經濟利益很可能流入本集團且其成本能夠可靠的計量時，計入投資物業成本；否則，有關開支於其產生時於年內損益中確認。

初步確認後，投資物業按公平值列賬。當於建投資物業的公平值不能可靠地計量時，該物業按成本計量，直至建設完成之日或公平值能可靠地計量之日(以較早者為準)為止。公平值就特定資產的性質、地點或狀況之任何差異，按經調整(如需要)活躍市價計算。倘若未能取得有關資料，本集團會利用較淡靜市場的近期價格或折現現金流量預測等其他估值方法。投資物業於綜合財務狀況表日期進行估值並相應調整其賬面值。公平值與賬面值之間的差額將計入本集團當期損益。

如投資物業轉為自用時，重新歸類為物業、廠房及設備，而在會計方面，其於重新歸類日期的公平值成為其成本值。

如某一項目的物業、廠房及設備因其用途變動而成為投資物業，則該項目的賬面值與其在轉變當日的公平值之間的任何差額根據香港會計準則第16號在權益中確認為物業、廠房及設備的重新估值。然而，如公平值的收益抵銷過往的減值虧損，則該收益在綜合損益表中確認。

對於在建投資物業(包括本集團首次取得的在建投資物業)，如果其公平值無法可靠計量但預期建造完工後能可靠取得，該物業按成本計量，直至建造完成日期或其公平值能可靠計量的日期為止(以較早者為準)。

3.9 非金融資產減值

具有無限可使用年期的商譽及無形資產不會攤銷，並每年進行減值測試，或倘事件或情況變化顯示可能出現減值時，則更頻繁地進行減值測試。其他資產於發生事件或情況變化顯示其賬面值未必可收回時進行減值測試。減值虧損按資產賬面值超出其可收回金額之金額確認。可收回金額為資產公平值減出售成本及使用價值的較高者。就評估減值而言，資產按很大程度上獨立於來自其他資產或資產組別(現金產生單位)之現金流入的獨立可識別現金流入的最低水平歸類。除商譽外，已出現減值之非財務資產於每個報告期末均就減值是否可撥回進行檢討。

3 重大會計政策概要(續)

3.10 金融資產

(a) 分類

本集團將其金融資產分為以下類別：

- 其後按公平值計量(包括變動計入其他全面收益或計入損益)的金融資產；及
- 按攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於主體管理金融資產的業務模式及現金流在合同中的條款約定。

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，其盈虧計入何處將取決於本集團是否於初始確認時作出不可撤回選擇，將投資以按公平值計量且其變動計入其他全面收益入賬。

本集團只限於當管理該等資產的業務模式改變時重新分類債務投資。

(b) 確認及終止確認

常規方式購買及出售的金融資產於交易日確認。交易日是指本集團承諾購買或出售資產的日期。當收取金融資產現金流量的權利已到期或已轉讓，且本集團已經轉移了金融資產所有權上幾乎所有的風險和報酬，金融資產即終止確認。

(c) 計量

於初步確認時，本集團以其公平值加上(倘金融資產並非以公平值計量且其變動計入損益)收購該項金融資產直接應佔的交易成本計量金融資產。與以公平值計量且其變動計入損益列賬的金融資產相關的交易成本於綜合損益表中支銷。

對於包含嵌入式衍生工具的金融資產，本集團會作全面考慮以釐定其現金流量是否僅為本金及利息付款。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)

3.10 金融資產(續)

(c) 計量(續)

債務工具

債務工具的后續計量取決於本集團管理該資產的業務模式以及該資產的現金流量特徵。本集團將債務工具分為以下三種計量類別：

- 以攤銷成本計量：對於持有以收取合同現金流量的資產，如果合同現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產以攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入以實際利率法計算，計入財務收入。終止確認時產生的利得或損失直接於損益確認，並與匯兌利得和損失一同列示在「其他收益／(虧損)一淨額」中。減值虧損作為單獨的項目在損益表中列報。
- 以公平值計量且其變動計入其他全面收益：對於業務模式為持有以收取合同現金流量及出售的金融資產，如果該資產的現金流量僅代表對本金和利息的支付，則該資產被分類為以公平值計量且其變動計入其他全面收益(「其他全面收益」)。除減值利得或損失、利息收入以及匯兌利得和損失計入損益外，賬面價值的變動計入其他全面收益。該等金融資產終止確認時，之前於其他全面收益確認的累計利得或損失從權益重新分類至綜合損益表，並於「其他收益一淨額」確認。該等金融資產的利息收入用實際利率法計算，計入財務收入。外匯收益及虧損在「其他收益一淨額」中列示，減值支出作為單獨的項目在損益表中列報。
- 以公平值計量且其變動計入損益：不符合以攤銷成本計量的資產或以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產，被分類為以公平值計量且其變動計入損益的金融資產。債務投資的收益或虧損后續以公平值計量且其變動計入損益，並在其產生期間於綜合損益表中以淨額列示於「其他收益／(虧損)一淨額」。

權益工具

本集團以公平值對所有權益投資進行后續計量。如果本集團管理層選擇將權益投資的公平值利得和損失計入其他全面收益，則當終止確認該項投資時，不會將公平值利得和損失重新分類至綜合損益表。當本集團已確立收取股利的權利時，該等投資的股利才繼續作為其他收入而計入綜合損益表。

對於以公平值計量且其變動計入損益的金融資產，其公平值變動列示於損益表的「其他收益一淨額」(如適用)。對於以公平值計量且其變動計入其他全面收益的權益投資，其減值虧損(及減值虧損撥回)不會與其他公平值變動分開呈報。

3 重大會計政策概要(續)

3.11 金融資產減值

本集團對以攤銷成本計量的資產和以公平值計量且其變動計入其他全面收益的金融資產的預期信貸虧損進行前瞻性評估。所應用的減值方法取決於信貸風險有否顯著增加。附註5.1(c)詳列有關本集團釐定信貸風險有否顯著增加的方式。

就貿易應收款項、租賃應收款項及合約資產而言，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定預期存續期虧損須於應收款初始確認時予以確認。

3.12 金融負債

(a) 初步確認及計量

本集團的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、計息銀行以及其他金融機構借款及來自關聯方的貸款。

所有金融負債初步按公平值確認，倘屬貸款及借款，則減去直接應佔交易成本。

(b) 其後計量

金融負債的後續計量取決於以下分類：

貿易及其他應付款項

貿易及其他應付款項是於日常業務過程中向供應商購入貨品或服務而應付款的責任。若貿易及其他應付款項於一年或一年以內到期支付(或更長但屬業務正常經營週期內)，則歸類為流動負債；否則，呈列為非流動負債。

貿易及其他應付款項最初按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

貸款及借款

於初步確認後，計息貸款及借款隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非貼現影響微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認，以及於進行實際利率攤銷的過程，收益及虧損在損益表中確認。

攤銷成本於計及收購的任何折讓或溢價及屬實際利率組成部分的費用或成本後計算得出。實際利率攤銷計入綜合損益表中的融資成本內。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)**3.12 金融負債(續)****(c) 終止確認金融負債**

當金融負債項下的責任被解除、取消或屆滿，則終止確認該負債。

當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，該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綜合損益表中確認。

(d) 抵銷金融工具

倘現有可執行的合法權利抵銷已確認的金額，且有意以淨額基準結算，或同時變現資產及結算負債，則金融資產可與金融負債相抵銷，淨額於綜合財務狀況表中呈報。

3.13 衍生金融工具

衍生工具以衍生工具合同簽訂當日的公平值進行初始確認，後續以各報告期末的公平值進行計量。後續公平值變動的會計處理取決於衍生工具是否指定為套期工具，如果是，則取決於被套期項目的性質。本集團將部分衍生工具指定為以下三者之一：

- 對已確認資產或負債或確定承諾的公平值進行的套期(公平值套期)
- 對與已確認資產和負債以及極有可能發生的預期交易的現金流量相關的特定風險進行的套期(現金流量套期)；或
- 對境外經營淨投資進行的套期(淨投資套期)。

在套期開始時，本集團記錄了套期工具和被套期項目之間的經濟關係，包括套期工具的現金流量變動預計是否能夠抵銷被套期項目的現金流量變動。本集團還記錄了其風險管理目標和套期交易策略。

套期關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註28。股東權益中的套期儲備變動見附註28。

3 重大會計政策概要(續)

3.13 衍生金融工具(續)

(a) 符合套期會計處理的現金流量套期

對於被指定且符合現金流量套期的衍生工具，其公平值變動中的有效部分計入權益中的現金流量套期儲備。與無效部分有關的利得或損失直接計入其他利得／(虧損)中的損益。

使用期權合約對預期交易進行套期時，本集團僅指定期權的內在價值為套期工具。

與期權內在價值變動有效部分相關的利得或損失，計入權益中的現金流量套期儲備。與被套期項目有關的期權時間價值變動(「校準時間價值」)通過其他全面收益計入權益中的套期儲備成本。

使用遠期合約對預期交易進行套期時，本集團通常僅指定與即期要素有關的遠期合約公平值變動為套期工具。與遠期合約即期要素變動的有效部分相關的利得或損失，計入權益中的現金流量套期儲備。被套期項目有關合約的遠期要素變動(「校準遠期要素」)計入其他全面收益中權益內的套期儲備成本。在某些情況下，主體可以將遠期合約的公平值變動(包括遠期點數)全部指定為套期工具。在這樣情況下，與整個遠期合約公平值變動的有效部分相關的利得或損失計入權益中的現金流量套期儲備。

權益中的累計金額在被套期項目影響損益的期間內進行以下重新分類：

- 如果被套期項目導致後續確認一項非金融資產(如存貨)，則期權合約的遞延套期利得和損失以及遞延時間價值或遞延遠期點數(如有)，應計入該資產的初始成本。由於被套期項目影響了損益(譬如通過銷售成本影響)，遞延金額最終計入損益。
- 與利率掉期套期浮動利率借款的有效部分相關的利得或損失，與被套期借款的利息費用一同計入損益表中的財務費用。

在套期工具到期、出售或終止時，或套期不再符合套期會計要求時，當時權益中累計的套期遞延利得或損失以及遞延成本仍留在權益，直至預期交易發生而確認一項非金融資產(如存貨)為止。當預計預期交易不再發生時，權益中呈報的套期累計利得或損失以及遞延成本立即重新分類至損益。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)**3.13 衍生金融工具(續)****(b) 淨投資套期**

境外經營業務淨投資套期按照類似於現金流量套期的方式進行會計處理。

套期有效部分的套期工具利得或損失在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。無效部分的利得或損失立即計入其他利得／(虧損)一淨額中的損益。

當境外經營業務被部分處置或出售時，權益中的累計利得和損失重新分類至損益。

(c) 不符合套期會計處理的衍生工具

部分衍生工具不符合套期會計處理要求。不符合套期會計處理要求的衍生工具的公平值變動立即計入損益，並計入其他利得／(虧損)一淨額。

3.14 存貨**(a) 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、借款成本、專業費用及於發展期內與有關物業所產生直接相關的其他成本。可變現淨值乃根據管理層按日常業務過程中的估計售價減完工時的估計成本，以及銷售物業時將產生的估計成本進行釐定。

除非發展中物業發展項目預期不會於正常運營週期內完工，否則相關發展中物業分類為流動資產。物業於完工時轉撥至待售的已落成物業。

(b) 待售的已落成物業

待售的已落成物業以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，或由管理層根據現行市況估計得出。

(c) 商品存貨

商品存貨為從外部購買作零售的成品，按成本與可變現淨值的較低者列賬。成本以加權平均法釐定。成品成本為於採購合同中協定的採購成本。可變現淨值為於日常業務過程中估計的售價減適用的可變銷售開支。

3 重大會計政策概要(續)

3.15 現金及現金等價物

就現金流量表的呈報而言，現金及現金等價物包括手頭現金、於金融機構持有的活期存款、原到期日為三個月或更短、可隨時轉換為已知數額現金且價值變化風險不大的其他短期高流動性投資。

3.16 股本

普通股、A類及B類可轉換優先股分類為權益。直接歸因於發行新股或期權而增加的扣除稅款後的成本，在權益中從所得款項中扣除。

3.17 借款成本

購置、建設或生產合資格資產(即需要一段長時間方可作擬定用途或銷售的資產)直接應佔的借款成本資本化作該等資產的部分成本。當資產大致上可作擬定用途或銷售時，即停止將該等借款成本資本化。特定借款用作合資格資產開支之前作短暫投資所賺取的投資收入，於已資本化的借款成本中扣除。所有其他借款成本於其產生期間支銷。借款成本包括利息及實體就資金借款產生的其他成本。

3.18 即期及遞延所得稅項

本期的所得稅開支或抵免是根據每個司法管轄區適用的所得稅率計算的本期應納稅收入的應付稅款，並根據暫時性差異及未使用的稅務虧損所帶來的遞延稅項資產及負債變動進行調整。

(a) 即期所得稅

即期所得稅開支是根據本公司及其附屬公司、合營公司及聯營公司經營及產生應納稅收入的國家在報告期結束時已頒佈或實際頒佈的稅法計算。管理層定期評估納稅申報中有關適用的稅項法規需要解釋的情況，並考慮稅務機關是否有可能接受不確定的稅務處理。本集團根據最可能的金額或預期價值來衡量其稅項餘額，這取決於哪種方法能更好地預測解決不確定性。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)**3.18 即期及遞延所得稅項(續)****(b) 遞延所得稅**

遞延所得稅採用負債法，對資產及負債的稅基與其在綜合財務報表中的賬面金額之間產生的暫時性差異全額計提。然而，倘若遞延稅項負債由商譽的初始確認產生，則不予確認。倘若遞延所得稅是由在企業合併以外的交易中初始確認資產或負債而產生，並且在交易時既不影響會計亦不影響應稅損益，亦不產生相等的應稅及可扣減臨時性差異，則亦不入賬。遞延所得稅乃使用在報告期末已經頒佈或實際頒佈的稅率(及法律)確定，並且在相關的遞延所得稅資產變現或遞延所得稅負債結算時預計會適用。

與按公平值計量的投資性物業有關的遞延稅項負債乃於假設該物業完全透過出售收回的情況下確定。

只有在未來可能有應納稅額可以利用該等暫時性差異及虧損的情況下，才確認遞延稅項資產。

倘若公司能夠控制暫時性差異的逆轉時間，並且該等差異很可能於可見將來不會逆轉，則不對外國業務投資的賬面金額及稅基之間的暫時性差異確認遞延稅項負債及資產。

倘若有法律上可強制執行的權利來抵銷即期稅項資產及負債，並且遞延稅項餘額與同一稅務機關有關，則遞延稅項資產及負債將被抵銷。即期稅項資產及稅項負債在實體有法律上可執行的抵銷權利，並打算按淨額結算，或同時變現資產及結算負債的情況下被抵銷。

即期及遞延稅項於損益中確認，除非其與在其他全面收益中確認的項目或直接在權益中確認的項目有關。在該情況下，稅款亦分別在其他全面收益或直接在權益中確認。

3.19 僱員福利**(i) 短期責任**

工資及薪金有關的負債，包括預期於相關期間結束後12個月內全部結算的非貨幣福利及累計病假，該期間指直至報告期末就僱員的服務確認並按負債獲結算時預期將支付的金額計量的僱員提供相關服務的期間。相關負債於資產負債表內呈列為當期僱員福利責任。

3 重大會計政策概要(續)

3.18 即期及遞延所得稅項(續)

(ii) 其他長期僱員福利責任

長期服務假及年假的負債，預計不會在僱員提供相關服務時期結束後的12個月內全部結清。因此，該等責任乃採用預計單位信貸法，按照截至報告期結束時僱員所提供服務的預計未來付款的現值來衡量，計及預期的未來工資及薪金水準、離職僱員的經驗及服務期。預期的未來付款使用報告期結束時的高質量公司債券的市場收益率進行折現，其條款及貨幣盡可能與估計的未來現金流出相匹配。由於經驗調整及精算假設變動而進行的重新計量於損益中確認。

倘若實體並無無條件的權利將結算時間推遲到報告期後至少12個月，無論實際結算預計何時發生，該等責任在資產負債表中被列為流動負債。

根據強制性公積金計劃條例，本集團為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則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，與本集團的資產分開持有。本集團的僱主供款於向強積金計劃作出供款時即全歸僱員所有。

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。該等附屬公司須按其薪酬成本的若干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，供款於應付時在損益表中扣除。

概無被沒收的供款(即僱員在有關供款全數歸屬前退出該計劃，由僱主代僱員處理的供款)，以抵銷定額供款計劃(包括強積金計劃及中央退休金計劃)項下的現有供款。

3 重大會計政策概要(續)

3.20 撥備

當本集團因過往事件而須承擔現有法律或推斷責任，而履行責任將很可能需要資源流出，且有關金額可作可靠估算時，方會確認法律申索、服務保證及妥善履行責任撥備。概不會就未來的經營虧損確認任何撥備。

倘出現多項類似責任，需要資源流出以履行責任的可能性乃經考慮整體責任類別後釐定。即使就同類責任中任何一項出現資源流出的可能性不大，仍會確認撥備。

撥備按管理層於報告期末對履行現有責任所需的支出所作最佳估計的現值計量。用於釐定現值的貼現率為反映當時市場對金錢的時間值及負債特定風險的評估的稅前利率。隨時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

3.21 財務擔保

財務擔保合約於發出擔保時確認為金融負債。負債初步按公平值計量，其後按照以下較高者釐定：

- 根據香港財務報告準則第9號「金融工具」的預期信貸虧損模型釐定的金額，及
- 初步確認的金額減根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」原則累計確認的收入金額(如適用)。

財務擔保的公平值釐定為債務工具項下的合約款與沒有擔保時需支付的款項之間的現金流量差額現值，或就承擔債務將支付予第三方的估計金額。

就聯營公司的貸款或其他應付款項提供無償擔保，其公平值按注資列賬，並確認為投資成本的一部分。

3 重大會計政策概要(續)

3.22 收入確認

收入於經濟利益很可能流入本集團且在能夠可靠地計量時按以下基準確認：

(a) 客戶合約收入

收入在資產的控制權轉移給客戶時確認。資產的控制權是在一段時間內還是某一時點轉移，取決於合同的條款約定與適用於合同的法律規定。如果本集團滿足下列條件，資產的控制權在一段時間內發生轉移：

- 客戶同時取得且消耗由本集團履約所帶來的所有經濟利益；或
- 本集團的履約創建和提升一項資產，而該項資產於本集團履約時由客戶控制；或
- 本集團的履約並未產生讓本集團有替代用途的資產，且本集團對迄今已完成履約的付款有可執行權利。

如果資產的控制權在一段時間內轉移，本集團按在合同期間完全履行履約義務的進度進行收入確認。否則，收入於客戶獲得資產控制權的某一時點確認。

完全履行履約義務的進度經參考每份合同截至報告期末已產生的合同成本於總估計成本中所佔的比例並基於本集團為履行履約義務而產生的支出或投入計量。

- (i) 對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，積分的合約負債於銷售時確認，收益於客戶獲得物業控制權的某一時點確認，即物業已完工及達致檢查及驗收狀態，並交付或視同交付予客戶時。
- (ii) 對於零售收入，本集團通過其奧特萊斯零售商店向個人客戶銷售產品。貨品銷售在奧特萊斯零售商店向客戶銷售產品的會計期間確認。零售通常以現金或信用卡結算。收入在客戶獲得貨品控制權的時間點確認。
- (iii) 對於運營及管理服務，本集團提供物業運營及管理服務，包括制定及執行運營及預算計劃、日常運營及管理、協助預算管理、協助維修及裝修，以及協助收集及管理檔案及資料。運營及管理服務在提供服務期間確認。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)

3.22 收入確認(續)

(b) 租金收入

本集團有兩類投資物業經營業務的租金收入。

就並無固定租金金額的租賃協議而言，本集團根據合作承租人總收入的若干百分比確認每月收入。

就有固定租金金額的租賃協議而言，本集團在租期內按直線法確認每月收入。在本集團為若干承租人提供免租期的情況下，本集團在整段租期內按直線法分配租金總額以確認收入。

(c) 利息收入

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期間(如適用)將估計未來現金收入準確貼現至金融資產賬面淨值的利率。

3.23 股息

末期股息於其獲股東於股東大會上批准後確認為負債。

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。

3.24 租賃

合同可能包含租賃及非租賃成份。本集團按照租賃及非租賃成份相應的獨立價格，將合同代價分配至租賃及非租賃成份。然而，就本集團作為承租人的房地產租賃而言，其選擇將租賃及非租賃成份視為單一租賃成份，並無將兩者區分。

租賃條款根據個別情況協商確定，其中包含各種不同的條款及條件。除出租人於租賃資產中持有的擔保權益外，租賃協議不會施加任何其他約定。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

3 重大會計政策概要(續)

3.24 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

- 固定付款(包括實質固定付款)扣除任何應收租賃優惠；
- 取決於指數或利率的可變租賃付款，初步於開始日期利用指數或利率計量；
- 本集團根據餘值擔保預期應付的金額；
- 在本集團合理確定行使採購選擇權的情況下採購選擇權的行使價；及
- 在租期反映本集團行使該選擇權的情況下，終止租賃的罰款。

根據合理確定續期選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘該利率不易釐定(本集團的租賃一般屬此類情況)，則使用承租人增量借款利率，即個別承租人為獲得與使用權資產價值類似的資產在類似經濟環境中按類似條款、抵押及條件借入所需資金必須支付的利率。

為釐定增量借款利率，本集團：

- 在可能情況下，使用個別承租人最近獲得的第三方融資為出發點作出調整以反映自獲得第三方融資以來融資條件的變動；
- 使用累加法，首先就本集團所持有租賃(最近並無第三方融資)的信貸風險調整無風險利率；及
- 進行租賃的特定調整，例如期限、國家、貨幣及抵押。

本集團未來可能根據指數或利率增加可變租賃付款額，而有關指數或利率在其生效前不會計入租賃負債。當根據指數或利率對租賃付款作出的調整生效時，租賃負債會就使用權資產進行重新評估及調整。

租賃付款於本金及融資成本之間分配。融資成本在租賃期間於損益扣除，藉以令各期間的負債餘額的期間利率一致。

綜合財務報表附註

3 重大會計政策概要(續)

3.24 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 初步計量租賃負債的金額；
- 在開始日期或之前作出的任何租賃付款減任何已收租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 復原成本。

使用權資產一般按直線法以資產可使用年期或租期(以較短者為準)計算折舊。倘本集團合理確定行使採購選擇權，則使用權資產於相關資產的可使用年期內予以折舊。本集團在評估其於物業、廠房及設備呈列的土地及樓宇時，並無就其所持有的使用權資產作此選擇。

與短期設備及車輛租賃以及所有低價值資產租賃相關的付款按直線法於損益確認為開支。短期租賃指租期為12個月或以下(並無購買選擇權)的租賃。低價值資產主要包括信息技術設備及小型辦公室傢俬。

本集團以出租人身份從經營租賃獲取的租賃收入於租期內以直線法確認為收入。獲取經營租賃產生的初始直接成本會加入相關資產的賬面值，並於租期內以確認租賃收入的相同基準確認為開支。個別租賃資產按其性質計入綜合財務狀況表。由於採納新租賃準則，本集團無需對以出租人身份持有資產的會計處理作任何調整。

3.25 分部報告

經營分部的報告形式與提供予主要經營決策者的內部報告形式一致。主要經營決策者已確定為作出戰略決策的董事會各董事，負責分配資源並評估經營分部的表現。

3.26 政府補助

倘有合理保證將收取補助，且本集團將符合所有附帶條件，則政府補助按公平值確認。

與成本有關的政府補助遞延入賬，並按擬補償的成本配合其所需期間在損益表中確認。

與物業、廠房及設備有關的政府補助計入非流動負債列作遞延政府補助，並於相關資產的預計年期內按直線法計入損益表。

4 重要會計判斷及估計

編製本集團綜合財務報表須由管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設會影響會計政策的應用以及資產及負債、收入及開支的呈報金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

(a) 投資物業的公平值

本集團對投資物業的其後計量採用公平值模式，並至少每半年從第三方獨立專業評估師獲得投資物業的獨立估值。公平值按下列方法釐定：

- 同類或類似投資物業於活躍市場的現行價格(公開市場報價)；
- 倘無法取得現行價格，則使用依據活躍市場中類似投資物業的最近交易價格，並考慮交易的情況、日期及地點等因素；
- 本集團根據估計租金以及相關現金流量的現值，採用收益法以估計利潤率釐定公平值。主要估計於附註18披露。

投資物業的估值涉及重大的判斷及估計，主要包括釐定估值技術及選擇模式的不同輸入值。

管理層已評估收益法下用於釐定完工後價值的市場租金及貼現率等關鍵輸入值的合理性，將市場租金與活躍市場的可比個案及管理層的記錄進行比對，以及將貼現率與行業的平均貼現率進行比對。管理層已評估利率、利潤率等其他關鍵輸入值的合理性。

(b) 遞延所得稅資產

當管理層認為很可能取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其實際動用的結果可能不同。

(c) 金融資產減值

金融資產的虧損撥備乃基於與違約風險及預期虧損率有關的假設。本集團根據本集團的過往歷史、現有市場狀況以及各報告期末的前瞻性估計，使用判斷作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據。所使用的主要假設及輸入值的詳情披露於附註5.1(c)的表格中。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理

5.1 財務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及其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃、國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃(「奧特萊斯計劃」)以及現金及現金等價物。該等金融工具的主要目的乃為本集團的業務提供資金。本集團擁有其他金融資產及負債，例如直接由其營運產生的計入貿易及其他應收款項的金融資產、計入其他應付款項及應計費用的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)。

本集團金融工具產生的主要風險包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於盡量減低該等風險對本集團財務表現可能造成的潛在不利影響。董事審查並批准管理各種該等風險的政策，其概述如下。

(a) 外匯風險

本集團主要於中國大陸及香港經營業務，本集團大部分貨幣資產、負債及交易主要以港元、美元(「美元」)及人民幣列值。本集團面臨並非以本集團的功能貨幣列值的未來交易以及已確認資產及負債產生的外匯風險。

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
港元	117	690
美元	455	32
	572	722
負債		
美元	-	1,368,479

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(a) 外匯風險(續)

本集團認為，由於本集團並無以本集團實體各自的功能貨幣以外的其他貨幣計值重大金融資產或負債，因此本集團不存在任何重大外匯風險。故並無呈列敏感度分析。

於損益確認的外匯淨收益總額為：

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入其他淨收益的外匯淨(虧損)	(42,090)	(11,800)
年內於除所得稅前虧損中確認的外匯淨(虧損)	(42,090)	(11,800)

(b) 利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行及其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃。按浮動利率取得的銀行借款使本集團面臨現金流量利率風險，其中部分被按浮動利率持有的現金抵銷。按固定利率取得的其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃使本集團面臨公平值利率風險。管理層持續監控利率狀況，並參考最新市況作出決定。

於二零二三年十二月三十一日，倘銀行借款利率上升/下降50個基點而所有其他變數保持不變，本年度除所得稅前虧損將減少/增加人民幣8,486,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣13,744,000元)，主要由於浮動利率借款的利息開支增加/減少所致。

於報告期末，本集團的借款面臨的利率變動的風險以及借款的合約重新定價日期如下：

	二零二三年		二零二二年	
	人民幣千元	佔貸款 總額 的百分比	人民幣千元	佔貸款 總額 的百分比
浮動利率借款	1,697,169	40%	2,744,777	46%
固定利率借款—重新定價或到期日：				
不到一年	1,500,000	36%	1,000,000	17%
1至5年	1,000,000	24%	2,200,000	37%
	4,197,169	100%	5,944,777	100%

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險

信貸風險按組別基礎管理。其主要來自現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項等。信貸風險按集團基準進行管理。信貸風險主要來自現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項等。本集團已制定政策以確保以足夠的財務實力和適當的首付比例向客戶進行信貸銷售。本集團根據與客戶協定的付款時間表嚴密監控收取客戶款項的進度，並採取後續行動以收回逾期債務(如有)。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘，而本集團會定期審閱各個別貿易及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。對於銀行及金融機構，僅接受最低評級為「A」的獨立評級的當事方。

現金及現金等價物

由於現金及現金等價物存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故本集團預期並無與現金及現金等價物相關的重大信貸風險。管理層預期不會因該等對方單位不履約而導致任何重大虧損。

貿易及其他應收款項(不包括預付款項)

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法，就預期信用損失計提撥備，當中允許就所有貿易、租賃應收款項及合約資產(不包括預付款項)使用整個存續期的預期損失撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共有信貸風險特點及賬齡分類。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

於二零二三年十二月三十一日，應收貿易賬款的虧損撥備釐定如下：

	三個月內
預期虧損率	0.6%
賬面總額－應收貿易賬款	238,012
虧損撥備	1,539

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的貿易應收賬款撇銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括(其中包括)債務人無法按計劃償付本集團款項。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無撇銷應收貿易賬款(二零二二年十二月三十一日：無)。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

本集團就其他應收款項使用三個類別，反映其信貸風險及如何釐定各有關類別的損失撥備。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

支持本集團的預期信貸損失模型的假設概要如下：

類別	本公司就類別所下定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
第一階段	違約風險偏低及應付合約現金流量能力強勁的客戶。	12個月預期信貸虧損。倘資產的預期存續期少於12個月，則預期虧損按其預期存續期計量。
第二階段	自初步確認以來信貸風險大幅上升的應收款項。	整個存續期的預期信貸虧損。
第三階段	自初步確認以來錄得信貸虧損的應收款項。	整個存續期的預期信貸虧損。

本集團及時通過適當地計提預期虧損入賬信貸風險。計算預期虧損率時，本集團會考慮各類別其他金融資產的歷史虧損率，並根據前瞻性宏觀經濟資料進行調整。

由於初始確認後信用風險並未顯著增加，因此，確認的損失撥備僅限於12個月的預期損失。

	單項減值準備	集團減值準備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
其他應收款項賬面值	72,683	67,435	140,118
預期信用損失率	11.43%	0.66%	6.24%
損失撥備	(8,306)	(442)	(8,748)
其他應收款項淨額	64,377	66,993	131,370

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的其他應收款項撇銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括(其中包括)債務人無法按計劃償付本集團款項。本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度並無撇銷其他應收款項。

(d) 流動資金風險

本集團的政策乃維持充足的現金及現金等價物，並通過優先級資產支持證券計劃、奧特萊斯計劃、銀行及其他金融機構借款以及來自一名關聯方之貸款提供可用資金以滿足其營運資金需求。

根據合同未貼現付款，本集團於報告期末的金融負債到期概況如下：

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日				
應付貿易賬款	1,933,782	-	-	1,933,782
其他應付款項及應計費用 (包括利息)	3,321,158	3,483,451	-	6,804,609
借款(包括利息)	1,717,801	1,747,492	1,304,049	4,769,342
租賃負債	2,668	6,826	-	9,494
	6,975,409	5,237,769	1,304,049	13,517,227
於二零二二年十二月三十一日				
應付貿易賬款	1,835,198	-	-	1,835,198
其他應付款項及應計費用 (包括利息)	622,613	6,198,922	-	6,821,535
借款(包括利息)	1,595,884	4,440,987	543,688	6,580,559
租賃負債	3,344	9,494	-	12,838
	4,057,039	10,649,403	543,688	15,250,130

金額不包括下列情況的財務擔保合同：

- 倘若受到本集團物業買家所獲貸款擔保的交易方追討全數擔保金額，本集團可能須根據安排償還有關金額。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保的登記後平均一至兩年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；

根據於報告期末的預期，本集團認為因提供以上擔保而應付款項的可能性不大。

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務的基準營運及維持穩健的資本比率，以支持其業務並盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息、退還股東的資本或發行新股份。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃按負債淨額除以總權益計算。負債淨額包括計息銀行及其他金融機構借款(包括應付應計利息)、優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)、奧特萊斯計劃(包括應付應計利息)及租賃負債，減現金及現金等價物以及受限制現金。於報告期末，資本負債比率如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
借款總額(包括應付應計利息)(附註27)	4,197,169	5,944,777
奧特萊斯計劃(包括應付應計利息)(附註30)	3,148,467	668,112
優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)(附註30)	2,699,148	5,292,270
租賃負債(附註16)	8,236	11,596
	10,053,020	11,916,755
減：現金及現金等價物(附註26)	(1,470,508)	(1,137,660)
受限制現金(附註26)	(21,177)	(72,705)
負債淨額	8,561,335	10,706,390
總權益	4,399,177	4,393,475
資本負債比率	195%	244%

淨資本負債比率變動主要由於本集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度的負債淨額增加所致。

綜合財務報表附註

5 財務風險管理(續)

5.2 公平值估計

下表為利用估值法對本集團於二零二三年及二零二二年十二月三十一日按公平值計量的資產及負債分析。不同層次界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級所包括的報價外，以資產或負債直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察所得的輸入值(第二級)。
- 資產或負債並非根據可觀察市場數據的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年十二月三十一日			
非金融資產			
投資物業	-	13,143,600	13,143,600
於二零二二年十二月三十一日			
非金融資產			
投資物業	-	14,725,509	14,725,509
金融資產			
交叉貨幣利率掉期	105,386	-	105,386

於年度內，第二級及第三級之間概無互相轉撥。

在活躍市場上買賣的金融工具的公平值按活躍市場的市場報價而定，不在活躍市場上買賣的金融工具的公平值則以估值技術釐定。具體估值技術主要包括貼現現金流量分析等。

本集團自第三方獨立專業評估師獲得其投資物業的獨立估值。估值乃根據主要使用市場租金等不可觀察輸入值的收益資本化法而釐定。

5 財務風險管理(續)

5.3 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

本集團金融工具(其賬面值合理接近公平值的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零二三年	二零二二年	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債				
其他金融機構借款	2,502,521	2,200,000	2,519,937	2,231,118
優先級資產支持證券 計劃	2,699,148	5,291,529	2,524,701	5,558,751
奧特萊斯計劃	3,148,467	667,489	2,686,823	699,862

據管理層的評估，現金及現金等價物、計入貿易及其他應收款項的金融資產、計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)以及租賃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審閱。

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。

計息銀行及其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃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工具的現時可得貼現率對預期未來現金流量進行貼現後計算。

綜合財務報表附註

6 經營分部資料

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及商品存貨銷售的表現。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。商品存貨銷售分部收入主要來自銷售商品存貨。

由於其他分部的業務並非董事的主要關注事項，故該等業務從可報告經營分部中排除。該等業務的業績已列入「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，故並無將分佔按權益法入賬的投資虧損、利息收入、外匯及融資成本分配至該等分部。除下文所說明者外，向董事提供的其他資料採用與綜合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現金及現金等價物、受限制現金、應收關聯方款項、遞延所得稅資產、以權益法入賬的投資及衍生金融資產。總分部負債不包括全部由中央統一管理的借款、應付非控股權益款項、遞延所得稅負債、奧特萊斯計劃及優先級資產支持證券計劃。該等項目為綜合財務狀況表內總資產及負債調節表的一部分。

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。

綜合財務報表附註

6 經營分部資料(續)

	物業發展	投資物業	商品	其他分部	總計		
	人民幣千元	發展及營運 人民幣千元	存貨銷售 人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
截至二零二三年十二月三十一日							
止年度							
總收入	998,163	963,330	194,815	–	2,156,308		
分部間收入	–	(32,333)	(236)	–	(32,569)		
收入(來自外部客戶)	998,163	930,997	194,579	–	2,123,739		
分部經營溢利/(虧損)	(247,668)	507,108	(91,657)	(18,088)	149,695		
折舊及攤銷(附註8)	(753)	(42,808)	(6,680)	–	(50,241)		
所得稅開支(附註12)	52,244	(92,348)	–	(30,107)	(70,211)		
截至二零二二年十二月三十一日							
止年度							
總收入	46,737	680,495	210,203	–	937,435		
分部間收入	–	(1,537)	–	–	(1,537)		
收入(來自外部客戶)(i)	46,737	678,958	210,203	–	935,898		
分部經營溢利/(虧損)	(29,156)	138,517	6,880	(77,726)	38,515		
折舊及攤銷(附註8)	(114)	(51,703)	(4,853)	–	(56,670)		
所得稅開支(附註12)	4,006	(71,915)	–	(12)	(67,921)		
於二零二三年							
十二月三十一日							
總分部資產	3,898,218	17,835,575	617,105	5,520,494	27,871,392	(11,813,991)	16,057,401
總分部負債	(997,498)	(7,643,554)	(919,980)	(4,814,859)	(14,375,891)	11,813,991	(2,561,900)
於二零二二年							
十二月三十一日							
總分部資產	4,406,321	19,657,627	551,888	6,770,219	31,386,055	(13,264,439)	18,121,616
總分部負債	(992,968)	(8,310,869)	(1,248,093)	(5,202,045)	(15,753,975)	13,264,439	(2,489,536)

綜合財務報表附註

6 經營分部資料(續)

(a) 分部經營溢利與除所得稅前虧損之間的調節表列報如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
分部經營溢利	149,695	38,515
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註21)	(5,478)	(10,480)
利息收入(附註7)	27,997	7,774
匯兌(附註7)	(42,090)	(11,800)
處置附屬公司收入(附註7)	231,468	-
融資成本(附註9)	(607,841)	(504,015)
除所得稅前虧損	(246,249)	(480,006)

(b) 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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
總分部資產	16,057,401	18,121,616
現金及現金等價物(附註26)	1,470,508	1,137,660
受限制現金(附註26)	21,177	72,705
以權益法入賬的投資(附註21)	307,618	299,185
應收關聯方款項(附註38(h))	74,537	73,741
衍生金融資產(附註28)	-	105,386
綜合財務狀況表所示總資產	17,931,241	19,810,293
總分部負債	2,561,900	2,489,536
借款(附註27)	4,197,169	5,944,777
應付非控股權益款項(附註30)	118,225	118,225
遞延所得稅負債(附註31)	807,155	903,898
優先級資產支持證券計劃	2,699,148	5,292,270
奧特萊斯計劃	3,148,467	668,112
綜合財務狀況表所示總負債	13,532,064	15,416,818

6 經營分部資料(續)

(c) 有關客戶合同的資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
物業銷售佣金	3,989	7,787
合同取得增量成本總額	3,989	7,787
銷售物業所得預收款	195,564	319,165
合同負債總額	195,564	319,165

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分附屬公司所在地為中國大陸。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，來自本集團外部客戶的收入主要來自中國大陸。

於二零二三年十二月三十一日，位於中國大陸的非流動資產總額(不包括衍生金融資產)為人民幣13,718,748,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣15,347,397,000元)。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，並無該等非流動資產位於香港。

截至二零二三年及二零二二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%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入人民幣319,165,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,021,000元)已於年初計入合同負債餘額。

綜合財務報表附註

7 收入、其他利得一淨額及其他收益

收入、其他利得一淨額及其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
收入		
投資物業租金收入	919,405	678,958
銷售物業	998,163	46,737
銷售貨品	194,579	210,203
運營及管理服務	11,592	—
	2,123,739	935,898
按時確認的來自客戶合同的收入：		
隨時間	11,592	—
某一時間點	1,192,742	256,940
	1,204,334	256,940
其他利得一淨額		
投資物業公平值收益	216,218	15,517
政府補助	11,824	11,653
匯兌虧損—淨額	(42,090)	(11,800)
金融及合約資產的減值虧損淨額	(226)	(1,432)
處置附屬公司利得	231,468	—
其他	(53)	3,400
	417,141	17,338
其他收益		
臨時性租賃收入	9,417	17,366
利息收入	27,997	7,774
其他	2,303	1,929
	39,717	27,069

附註22

綜合財務報表附註

8 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	1,071,316	46,199
自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支	272,232	237,015
已售貨品成本	169,938	194,229
僱員福利開支	170,749	182,627
—工資、薪金及員工福利	127,394	128,780
—退休計劃供款	17,381	19,498
—其他津貼及福利	25,974	34,349
營業稅及其他附加費用	102,133	77,771
折舊及攤銷	50,241	56,670
廣告及市場營銷	111,022	55,629
辦公及差旅開支	58,551	37,235
顧問費用	25,716	15,309
使用權資產折舊費用	2,194	8,351
核數師薪酬	3,024	2,693
—羅兵威永道會計師事務所	2,190	2,150
—普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)	100	200
—其他核數師	734	343
存貨減值	174,516	26,196
其他	1,895	5,893
	2,213,527	945,816

綜合財務報表附註

9 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	345,689	302,540
奧特萊斯計劃的利息開支	131,647	23,221
優先級資產支持證券計劃的利息開支	236,723	297,140
租賃負債的利息開支	483	737
衍生金融工具的公平值(收益)/虧損淨額		
自現金流量套期儲備重新分類	(37,097)	(19,388)
自套期儲備成本重新分類	17,775	17,922
現金流量套期無效部分	1,453	2,903
	696,673	625,075
減：資本化的利息	(88,832)	(121,060)
	607,841	504,015

截至二零二三年十二月三十一日止年度，資本化率為5.92%(二零二二年：5.54%)。資本化的融資成本與發展中物業有關。

10 董事酬金

年內，董事薪酬如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
袍金	789	771
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,406	937
績效獎金	300	-
退休計劃供款	63	66
	1,769	1,003
	2,558	1,774

綜合財務報表附註

10 董事酬金(續)

	薪金、津貼		績效獎金	權益結算	退休	合計薪酬
	袍金	及實物利益		購股權開支	計劃供款	
	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
二零二三年						
執行董事						
范書斌先生	-	-	-	-	-	-
徐建先生	-	1,406	300	-	63	1,769
	-	1,406	300	-	63	1,769
二零二三年						
非執行董事						
周岳先生	-	-	-	-	-	-
秦怡女士	-	-	-	-	-	-
王昊先生	-	-	-	-	-	-
Randolph Zhao先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
二零二三年						
獨立非執行董事						
魏偉峰博士(i)	96	-	-	-	-	96
趙宇紅女士(i)	96	-	-	-	-	96
何小鋒先生(i)	96	-	-	-	-	96
楊志達先生(ii)	167	-	-	-	-	167
黃璋博士(ii)	167	-	-	-	-	167
許衛國先生(ii)	167	-	-	-	-	167
	789	-	-	-	-	789
總計	789	1,406	300	-	63	2,558

(i) 於二零二三年五月九日辭任。

(ii) 於二零二三年五月九日獲委任。

綜合財務報表附註

10 董事酬金(續)

	薪金、津貼		績效獎金	權益結算	退休	合計薪酬
	袍金	及實物利益		購股權開支	計劃供款	
	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
二零二二年						
執行董事						
馮瑜堅先生(i)	-	803	-	-	56	859
范書斌先生	-	-	-	-	-	-
徐建先生(ii)	-	134	-	-	10	144
	-	937	-	-	66	1,003
二零二二年						
非執行董事						
周岳先生	-	-	-	-	-	-
秦怡女士	-	-	-	-	-	-
王昊先生	-	-	-	-	-	-
楊文鈞先生(iii)	-	-	-	-	-	-
Randolph Zhao先生 (iv)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
二零二二年						
獨立非執行董事						
魏偉峰博士	257	-	-	-	-	257
趙宇紅女士	257	-	-	-	-	257
何小鋒先生	257	-	-	-	-	257
	771	-	-	-	-	771
總計	771	937	-	-	66	1,774

(i) 於二零二二年十月十五日辭任。

(ii) 於二零二二年十月十五日獲委任。

(iii) 於二零二二年七月八日辭任。

(iv) 於二零二二年七月八日獲委任。

本年度並無向獨立非執行董事支付其他薪酬(二零二二年：無)。

本年度並無向本公司的董事支付退休或解僱福利(二零二二年：無)。

年內並無就獲得董事服務向第三方提供代價(二零二二年：無)。

綜合財務報表附註

10 董事酬金(續)

本年度，本公司並無訂立以董事、該等董事控制的法人團體及關連實體為受益人的貸款、準貸款或其他交易(二零二二年：無)。

概無本集團參與訂立而本公司董事直接或間接擁有重大權益且於年末或年內任何時間存續的有關本集團業務的重大交易、安排及合約(二零二二年：無)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
就以下各項應付給董事或其應收的薪酬總額		
— 身為董事提供的服務，不論為本公司或其附屬公司的業務	789	771
— 與本公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務	1,769	1,003
	2,558	1,774

11 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括一名董事(二零二二年：一名)，其薪酬詳情載於上文附註10。餘下四名(二零二二年：四名)非本公司董事或行政總裁的最高薪僱員的薪酬詳情如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,919	3,376
退休計劃供款	355	245
	4,274	3,621

薪酬介乎下列組別的非董事及非行政總裁最高薪僱員人數如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
低於1,500,000港元(相當於人民幣1,350,000元)	4	4

綜合財務報表附註

12 所得稅開支

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國大陸企業所得稅	741	2,244
— 中國大陸土地增值稅	2,143	2,554
— 為處置附屬公司計提的預扣稅	30,107	—
遞延所得稅(附註31)	37,220	63,123
年內稅項支出總額	70,211	67,921

由於本集團年內並無源於香港的任何應課稅溢利(二零二二年：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

年內已就本集團中國大陸附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率(二零二二年：25%)計提中國大陸企業所得稅撥備。

中國大陸各個城市的稅務機關對中國大陸土地增值稅(「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估計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。

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的適用除所得稅前虧損稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的調節表如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前虧損	(246,249)	(480,006)
按各自國家應課稅溢利的適用法定稅率所計算的稅項	(74,238)	(110,384)
毋須課稅收入	(49,856)	(2,012)
不可扣稅開支	213,791	19,870
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	83,734	118,000
土地增值稅	2,143	2,554
土地增值稅的所得稅影響	(536)	(639)
使用以前年度未確認的稅項虧損	(135,005)	(1,132)
遞延所得稅調整	71	41,664
為處置附屬公司計提的預扣稅	30,107	—
年內所得稅開支	70,211	67,921

綜合財務報表附註

13 股息

本公司於年內並無派付或宣派股息(二零二二年：無)。

14 本公司普通權益擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損根據下列方式計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
本公司普通權益擁有人應佔持續經營業務虧損	(319,419)	(548,450)
不包括：可轉換優先股(「可轉換優先股」)和永久可換股證券 (「永久可換股證券」)持有人應佔持續經營業務虧損	198,764	341,359
本公司普通權益擁有人應佔持續經營業務虧損	(120,655)	(207,091)
終止經營業務溢利	328,054	155,068
不包括：可轉換優先股和永久可換股證券持有人應佔終止經營業務溢利	(204,239)	(96,542)
計算每股基本及攤薄盈利/(虧損)時使用的本公司 普通權益擁有人應佔溢利/(虧損)	3,160	(148,565)
來自本公司普通權益擁有人應佔持續經營業務(人民幣分)	(12.55)	(21.54)
來自終止經營業務(人民幣分)	12.88	6.09
	股數	股數
普通股加權平均數	961,538,462	961,538,462

綜合財務報表附註

14 本公司普通權益擁有人應佔每股虧損(續)

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
		附註22
本公司普通權益擁有人年內應佔持續經營業務虧損之每股虧損		
- 每股基本虧損(人民幣分)	(12.55)	(21.54)
- 每股攤薄虧損(人民幣分)	(12.55)	(21.54)
本公司普通權益擁有人年內應佔虧損之每股盈利/(虧損)		
- 每股基本盈利/(虧損)(人民幣分)	0.33	(15.45)
- 每股攤薄盈利/(虧損)(人民幣分)	0.33	(15.45)

計算攤薄盈利時並無計入潛在普通股，乃因其影響並不重大。

綜合財務報表附註

15 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度				
於二零二三年一月一日				
成本	153,634	77,588	38,664	269,886
累計折舊	(12,566)	(59,541)	(14,952)	(87,059)
賬面淨值	141,068	18,047	23,712	182,827
於二零二三年一月一日，扣除累計折舊				
添置	–	130	19,365	19,495
自投資物業的轉入(i)	6,397	–	–	6,397
轉撥至投資物業(i)	(7,080)	–	–	(7,080)
出售	–	–	(30)	(30)
處置附屬公司	(17,408)	(25)	(644)	(18,077)
年內計提的折舊	(4,267)	(63)	(9,727)	(14,057)
於二零二三年十二月三十一日，扣除累計折舊	118,710	18,089	32,676	169,475
於二零二三年十二月三十一日				
成本	135,543	77,693	57,355	270,591
累計折舊	(16,833)	(59,604)	(24,679)	(101,116)
賬面淨值	118,710	18,089	32,676	169,475
截至二零二二年十二月三十一日止年度				
於二零二二年一月一日				
成本	156,316	77,464	22,337	256,117
累計折舊	(8,007)	(59,459)	(5,570)	(73,036)
賬面淨值	148,309	18,005	16,767	183,081
於二零二二年一月一日，扣除累計折舊				
添置	–	144	16,966	17,110
轉撥至投資物業(i)	(2,682)	–	–	(2,682)
出售	–	(20)	(639)	(659)
年內計提的折舊	(4,559)	(82)	(9,382)	(14,023)
於二零二二年十二月三十一日，扣除累計折舊	141,068	18,047	23,712	182,827
於二零二二年十二月三十一日				
成本	153,634	77,588	38,664	269,886
累計折舊	(12,566)	(59,541)	(14,952)	(87,059)
賬面淨值	141,068	18,047	23,712	182,827

(i) 轉撥乃由於若干樓宇在物業、廠房及設備與投資物業之間的有意用途發生變化。這一轉換對損益及權益並無影響。

綜合財務報表附註

16 租賃

本附註提供倘本集團為承租人的租賃資料。

(I) 於綜合財務狀況表內確認的金額

綜合財務狀況表載列與租賃有關的以下金額：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
使用權資產		
樓宇	7,893	10,694
租賃負債		
流動	1,797	2,861
非流動	6,439	8,735
	8,236	11,596

於本年度內並無添置使用權資產(二零二二年：人民幣4,395,000元)。

(II) 於綜合損益表內確認的金額

綜合損益表載列與租賃有關的以下金額：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
使用權資產折舊費用		
物業	2,194	8,351
利息開支(計入融資成本)	483	737

於二零二三年，租賃現金流出總額為人民幣2,401,000元(截至二零二二年十二月三十一日止年度：人民幣6,306,000元)。

(III) 本集團的租賃活動以及租賃活動的會計處理方式

本集團租賃若干辦公室。租賃合約通常為3至5年的固定期限，但可選擇續期。

租賃條款乃按單個基準協商釐定，其中包含各種不同的條款及條件。除出租人持有的租賃資產中的擔保權益外，租賃協議並不施加任何其他契諾。租賃資產不得用作借貸的抵押品。

綜合財務報表附註

17 長期待攤費用

	預付裝修費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
於二零二三年一月一日	29,847	35,857	65,704
添置	4,069	17,715	21,784
處置附屬公司	(132)	(6,451)	(6,583)
攤銷	(11,030)	(24,434)	(35,464)
二零二三年十二月三十一日	22,754	22,687	45,441
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
於二零二二年一月一日	50,437	39,509	89,946
添置	6,289	12,003	18,292
攤銷	(26,879)	(15,655)	(42,534)
二零二二年十二月三十一日	29,847	35,857	65,704

18 投資物業

(A) 運營中投資物業

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	14,725,509	13,670,827
添置	-	54,217
出售	(2,725)	-
自在建投資物業轉入	-	955,266
轉入物業、廠房及設備	(6,397)	-
自物業、廠房及設備轉入	7,080	2,682
處置附屬公司	(2,016,592)	-
其他調整 ⁽ⁱ⁾	(114,092)	(38,558)
公平值調整的淨收益	550,817	81,075
於十二月三十一日	13,143,600	14,725,509

(i) 於年內，在與相關承包商最終協定實際整體建築成本後，對投資物業作出調整人民幣114,092,000元(二零二二年：人民幣38,558,000元)。

綜合財務報表附註

18 投資物業(續)

(B) 於綜合損益表內確認的投資物業損益

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
公平值調整收益淨額		
–來自持續經營業務	216,218	15,517
–來自終止經營業務	334,599	65,558
來自租賃的租金收入		
–來自持續經營業務	919,405	678,958
–來自終止經營業務	179,307	179,564
產生租金收入的投資物業直接經營開支		
–來自持續經營業務	(4,586)	(5,072)
–來自終止經營業務	(773)	(913)
不產生租金收入的投資物業直接經營開支		
–來自持續經營業務	(884)	(24)
–來自終止經營業務	(49)	(52)

公平值變動、租金收入及經營開支等產生的損益於綜合損益表內確認。

本集團由財務部門負責資產的估值工作，同時委託獨立專業評估師對投資物業的公平值進行評估。財務部門驗證所有估值結果及負責相關會計處理，並基於經驗證的估值結果編製與公平值有關的披露信息。

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金按月支付。概無視乎指數或利率而定的可變租賃付款。

儘管本集團面臨流動租賃結束時剩餘價值變動的風險，但本集團通常會訂立新經營租賃，因此不會於該等租賃結束時即時變現剩餘價值的任何減幅。預期未來剩餘價值反映在物業的公平值內。

綜合財務報表附註

18 投資物業(續)

(B) 於綜合損益表內確認的投資物業損益(續)

有關採用重大不可觀察輸入值進行公平值計量的資料如下：

投資物業	於二零二三年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值 與公平值的關係
中部地區	6,447,383	收益資本化法	貼現率	4%至7%	貼現率越高，公平值 越低
			市場租金	每月每平方米人民 幣30元至人民幣 220元	市場租金越高，公平 值越高
北部地區	3,870,440	收益資本化法	貼現率	5.5%至6.5%	貼現率越高，公平值 越低
			市場租金	每月每平方米人民 幣62元至人民幣 293元	市場租金越高，公平 值越高
南部地區	2,825,777	收益資本化法	貼現率	5.5%至6.5%	貼現率越高，公平值 越低
			市場租金	每月每平方米人民 幣44元至人民幣 128元	市場租金越高，公平 值越高
總計	13,143,600				

綜合財務報表附註

18 投資物業(續)

(B) 於綜合損益表內確認的投資物業損益(續)

投資物業	於二零二二年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值 與公平值的關係
中部地區	7,344,645	收益資本化法	貼現率	4%至7%	貼現率越高，公平值 越低
			市場租金	每月每平方米人民 幣37元至人民幣 160元	市場租金越高，公平 值越高
北部地區	4,555,087	收益資本化法	貼現率	4%至7%	貼現率越高，公平值 越低
			市場租金	每月每平方米人民 幣51元至人民幣 286元	市場租金越高，公平 值越高
南部地區	2,825,777	收益資本化法	貼現率	5.5%至6.5%	貼現率越高，公平值 越低
			市場租金	每月每平方米人民 幣45元至人民幣 128元	市場租金越高，公平 值越高
總計	14,725,509				

綜合財務報表附註

19 無形資產及預付租金

	預付租金 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年十二月三十一日止年度			
於二零二三年一月一日			
成本	7,950	44,029	51,979
累計攤銷	(1,563)	(15,861)	(17,424)
賬面淨值	6,387	28,168	34,555
於二零二三年一月一日，扣除累計攤銷	6,387	28,168	34,555
添置	–	2,682	2,682
出售附屬公司	–	(497)	(497)
年內計提的攤銷	(172)	(3,510)	(3,682)
於二零二三年十二月三十一日，扣除累計攤銷	6,215	26,843	33,058
於二零二三年十二月三十一日			
成本	7,950	46,214	54,164
累計攤銷	(1,735)	(19,371)	(21,106)
賬面淨值	6,215	26,843	33,058
截至二零二二年十二月三十一日止年度			
於二零二二年一月一日			
成本	7,950	40,873	48,823
累計攤銷	(1,404)	(12,951)	(14,355)
賬面淨值	6,546	27,922	34,468
於二零二二年一月一日，扣除累計攤銷	6,546	27,922	34,468
添置	–	3,156	3,156
年內計提的攤銷	(159)	(2,910)	(3,069)
於二零二二年十二月三十一日，扣除累計攤銷	6,387	28,168	34,555
於二零二二年十二月三十一日			
成本	7,950	44,029	51,979
累計攤銷	(1,563)	(15,861)	(17,424)
賬面淨值	6,387	28,168	34,555

綜合財務報表附註

20 附屬公司

名稱	註冊成立/登記及 業務的地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔權益		非控股權益		主要業務
			百分比		應佔權益		
			直接 %	間接 %	百分比 %		
貿景環球有限公司(「貿景環球」)	英屬維京群島, 有 限公司	1美元	100	-	-	-	發行擔保票據
北京創新建業地產投資有限公司 (「創新建業」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣50,000,000元	-	100	-	-	投資控股
上海鉅譽投資管理有限公司	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣835,000,000元	-	100	-	-	投資控股
北京恒盛華星投資管理有限公司 (「恒盛華星」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣20,000,000元	-	100	-	-	投資控股及零售
江西首創奧特萊斯置業有限公司 (「江西首創奧特萊斯」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣459,000,000元	-	100	-	-	物業投資
杭州首創奧特萊斯置業有限公司 (「杭州首創奧特萊斯」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣335,000,000元	-	100	-	-	物業投資
鄭州鉅信奧萊實業有限公司	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣200,000,000元	-	100	-	-	物業投資
西安首鉅商業開發管理有限公司	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣335,000,000元	-	100	-	-	物業投資
合肥創鉅奧萊商業管理有限公司 (「合肥首創奧特萊斯」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣280,000,000元	-	100	-	-	物業投資
首創奧特萊斯(昆山)商業開發有限公司 (「昆山首創奧特萊斯」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣100,000,000元	-	100	-	-	物業投資
首創東興(昆山)商業開發有限公司	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣100,000,000元	-	100	-	-	物業投資
北京首創奧特萊斯房山置業有限公司 (「房山首創奧特萊斯」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣867,134,905元	-	100	-	-	物業投資
浙江奧特萊斯置業有限公司 (「浙江奧萊」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣261,598,013元	-	100	-	-	物業投資
西安首創新開置業有限公司 (「西安新開」)	中華人民共和國, 有 限公司	165,000,000美元	-	100	-	-	物業發展
昆明首創奧萊商業運營管理有限公司 (「昆明奧特萊斯」)	中華人民共和國, 有 限公司	人民幣317,700,000元	-	85	15	-	物業投資

綜合財務報表附註

20 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/登記及 業務的地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔權益		非控股權益	主要業務
			百分比		應佔權益	
			直接	間接	百分比	
			%	%	%	
重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司 (「重慶首鉅奧特萊斯」)	中華人民共和國， 有限公司	人民幣200,000,000元	-	100	-	物業投資
青島鉅大奧萊商業管理有限公司	中華人民共和國， 有限公司	人民幣210,000,000元	-	100	-	物業投資及發展
南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司	中華人民共和國， 有限公司	人民幣350,000,000元	-	100	-	物業投資及發展
廈門鉅大奧萊商業管理有限公司	中華人民共和國， 有限公司	人民幣330,000,000元	-	100	-	物業投資
珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司 (「恒盛華創」)	中華人民共和國， 有限公司	人民幣10,000,000元	-	100	-	投資控股及資產 管理
北京首鉅商業管理有限公司 (「北京首鉅商業」)	中華人民共和國， 有限公司	人民幣50,000,000元	-	100	-	物業運營
中聯前源—首創鉅大奧特萊斯一號 第一期私募股權投資基金 (「第一期私募股權投資基金」)	中華人民共和國	人民幣3,578,445,000元	-	100	-	資產管理及投資
中聯一創—首創鉅大奧特萊斯一號 第一期資產支持專項計劃 (「第一期資產支持專項計劃」)	中華人民共和國	人民幣879,000,000元	-	100	-	資產管理及投資

董事認為，上表所載本集團附屬公司主要影響年度業績或構成本集團淨資產的主要部分。董事認為，如列出其他附屬公司的詳情，會令篇幅過於冗長。

除第一期私募股權投資基金及第一期資產支持專項計劃外，餘下附屬公司的法定財務報表並非由羅兵咸永道會計師事務所審核。

綜合財務報表附註

21 以權益法入賬的投資

21.1 於合營公司的投資

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	273,806	263,579
注資	13,911	22,000
應佔的虧損	(6,571)	(11,773)
於十二月三十一日	281,146	273,806

(a) 本集團於二零二三年十二月三十一日持有的非上市合營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/登記及 業務的地點	註冊股本	本公司應佔權益		主要業務
			直接	間接	
上海贊創體育場館管理有限公司	上海/中國大陸	人民幣10,000,000元	-	40%	中國大陸體育場館管理
寧波首鉅聲明投資合夥企業 (有限合夥)(「首鉅聲明」)(i)	寧波/中國大陸	人民幣3,000,000,000元	-	50%	中國大陸管理投資

(i) 根據本集團與其他三位投資者簽訂的合夥協議，本集團需要作為普通合夥人出資人民幣10,000,000元，作為有限合夥人出資人民幣740,000,000元，佔總投資承擔額人民幣3,000,000,000元的25%。本集團與其他投資者共同控制首鉅聲明及該公司被確認為合營公司。

21 以權益法入賬的投資(續)

21.1 於合營公司的投資(續)

(b) 以權益法入賬對本集團而言屬重大的合營公司的概要財務資料：

	首鉅聲明	
	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產		
現金	32,709	8,821
其他流動資產(現金除外)	46,086	3,821
流動資產總額	78,795	12,642
非流動資產	894,545	902,892
流動負債		
金融負債(應付貿易賬款除外)	10,444	8,224
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	50,602	56,394
流動負債總額	61,046	64,618
非流動負債		
金融負債	350,000	303,300
非流動負債總額	350,000	303,300
淨資產	562,294	547,616

以上資料反映經調整本集團與合營公司的會計政策差距後，於合營公司的財務報表呈列的金額。

綜合財務報表附註

21 以權益法入賬的投資(續)

21.1 於合營公司的投資(續)

(c) 對本集團而言屬重大的合營公司的概要財務資料對賬。

所呈列概要財務資料與其於對本集團而言屬重大的合營公司權益的賬面值的對賬。

	首鉅聲明	
	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
期初淨資產	547,616	527,161
注資	27,820	44,000
年內虧損	(13,142)	(23,545)
期末淨資產	562,294	547,616
賬面值	281,146	273,806

21.2 於聯營公司的投資

	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
於一月一日	25,379	24,086
應佔溢利	1,093	1,293
於十二月三十一日	26,472	25,379

綜合財務報表附註

21 以權益法入賬的投資(續)

21.2 於聯營公司的投資(續)

(a) 本集團持有的非上市聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立/登記及 業務的地點	註冊股本	本公司應佔權益		主要業務
			百分比	直接 間接	
南昌華創興洪置業有限公司 (「南昌華創」)	南昌/中國大陸	人民幣50,000,000元	-	40%	中國大陸房地產投資及 投資物業營運

(b) 以權益法入賬的聯營公司的概要財務資料：

	南昌華創	
	二零二三年	二零二二年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
流動資產		
現金	2,029	1,729
其他流動資產(現金除外)	250,183	249,823
流動資產總額	252,212	251,552
非流動資產	102,973	102,020
流動負債		
金融負債(應付貿易賬款除外)	244,897	233,669
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	29,069	42,930
流動負債總額	273,966	276,599
非流動負債		
其他負債	15,037	13,524
非流動負債總額	15,037	13,524
淨資產	66,182	63,449

以上資料反映經調整本集團與聯營公司的會計政策差距後，於聯營公司的財務報表呈列的金額。

綜合財務報表附註

21 以權益法入賬的投資(續)

21.2 於聯營公司的投資(續)

(c) 概要財務資料的對賬

所呈列概要財務資料與其於聯營公司權益的賬面值的對賬。

	南昌華創	
	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
期初淨資產	63,449	60,215
年內溢利	2,733	3,234
期末淨資產	66,182	63,449
賬面值	26,472	25,379

22 終止經營業務

本公司已將其於濟南首鉅置業有限公司及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(統稱「目標公司」)全部股權出售予首創城發的若干同系附屬公司(「出售事項」)。該等附屬公司出售事項已於二零二三年八月二十二日完成及於本年度被呈報為終止經營業務。持續經營業務的比較資料已經重列。截至出售日期期間與終止經營業務相關的財務資料載列如下。

綜合財務報表附註

22 終止經營業務(續)

(I) 財務表現及現金流量資料

所呈列的財務表現及現金流量資料為截至二零二三年八月二十二日(二零二三年一欄)及截至二零二二年十二月三十一日止年度之資料。

	二零二三年 一月一日至 二零二三年 八月二十二日 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	165,460	188,240
銷售成本	(44,799)	(36,558)
其他收益	336,423	68,400
其他收入	262	453
銷售及營銷開支	(12,065)	(8,771)
行政開支	(7,093)	(14,499)
融資成本	(1,869)	(5,210)
除所得稅前溢利	436,319	192,055
所得稅開支	(106,098)	(37,397)
終止經營業務的除所得稅後溢利	330,221	154,658
經營活動產生的現金流入淨額	137,484	62,064
投資活動產生/(所用)的現金流量淨額	20,829	(25,299)
融資活動使用的現金流量淨額	(152,335)	(92,783)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	5,978	(56,018)

(II) 出售附屬公司的詳情

	二零二三年 人民幣千元
已收取代價淨額：	
現金	1,495,853
出售代價總額	1,495,853
已出售淨資產的賬面值	(1,264,385)
除所得稅前銷售收益	231,468
預扣稅開支	(30,107)
除所得稅後銷售收益	201,361

綜合財務報表附註

22 終止經營業務(續)

(III) 於出售日期(二零二三年八月二十二日)資產及負債的賬面值為：

	於二零二三年 八月二十二日 人民幣千元
物業、廠房及設備	18,077
長期待攤費用	6,583
投資物業	2,016,592
無形資產及預付租金	497
貿易及其他應收款項及預付款項	35,847
現金及現金等價物	60,395
出售附屬公司資產總額	2,137,992
遞延所得稅負債	222,660
應付貿易賬款	149,193
其他應付款項及應計費用	501,753
出售附屬公司負債總額	873,605

23 存貨

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
開發中物業	-	1,632,779
待售的已落成物業(i)	1,957,649	780,463
商品存貨	333,588	322,905
減：存貨減值(ii)	(147,975)	(45,819)
	2,143,262	2,690,328

(i) 於年內，確認為開支的存貨為人民幣1,071,316,000元(二零二二年：人民幣46,199,000元)，該等款項已計入已售物業成本中。

(ii) 於年內，確認存貨減值人民幣174,516,000元(二零二二年：人民幣26,196,000元)，有關金額確認為開支且計入綜合損益表內的「銷售成本」。

綜合財務報表附註

24 按類別劃分的金融工具

於年末，每類金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內的資產		
按攤銷成本計算的金融資產		
貿易及其他應收款項及預付款項 (不包括預付款項及預付稅項)	368,553	227,537
受限制現金(附註26)	21,177	72,705
現金及現金等價物(附註26)	1,470,508	1,137,660
衍生金融資產(附註28)	-	105,386
	1,860,238	1,543,288

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於綜合財務狀況表內的負債		
按攤銷成本計算的金融負債		
借款(附註27)	4,197,169	5,944,777
應付貿易賬款(附註29)	1,933,782	1,835,198
應付關聯方款項及利息	147,131	124,240
計入其他應付款項及應計費用的金融負債 (不包括其他應付稅項及應付僱員福利等)	6,116,664	6,153,196
租賃負債(附註16)	8,236	11,596
	12,402,982	14,069,007

綜合財務報表附註

25 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	238,012	72,444
減：應收貿易賬款減值撥備	(1,539)	(1,626)
	236,473	70,818
預付關聯方款項	347	16,161
貨品存貨預付款項	36,675	79,458
其他預付款項	74,457	23,003
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	105,188	131,794
按金	6,957	7,472
應收關聯方款項	74,537	73,741
其他	59,334	86,213
減：其他應收款項減值準備	(8,748)	(10,707)
	585,220	477,953
減：非流動部分		
－ 待抵扣進項增值稅	(11,663)	(28,923)
流動部分	573,557	449,030

附註5.1(c)載列有關貿易及其他應收款項減值以及本集團面臨之信貸風險之資料。

應收貿易賬款主要來自於投資物業出租收入。承租人的信用期一般為1至3個月。本集團應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
三個月內	238,012	72,444

於二零二三年十二月三十一日，應收關聯方的應收貿易賬款為人民幣846,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣846,000元)。

綜合財務報表附註

26 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,491,685	1,210,365
減：		
受限制現金	(21,177)	(72,705)
現金及現金等價物	1,470,508	1,137,660

於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及銀行結餘以港元計值者金額相等於人民幣117,000元（二零二二年十二月三十一日：相等於人民幣690,000元），以美元計值者金額相等於人民幣455,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣32,000元）。

銀行現金按每日銀行存款利率賺取按浮動利率計算的利息。

27 借款

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動		
銀行借款	1,643,815	2,430,476
其他金融機構借款	1,000,000	2,200,000
	2,643,815	4,630,476
流動		
長期銀行借款的流動部分	50,833	1,314,301
長期其他金融機構借款的流動部分	1,502,521	—
	1,553,354	1,314,301
	4,197,169	5,944,777

綜合財務報表附註

27 借款(續)

於二零二三年十二月三十一日，銀行借款人民幣525,248,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣539,496,000元)以賬面值為人民幣956,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣328,504,000元)的土地使用權抵押並由首創置業提供擔保。

於二零二三年十二月三十一日，其他金融機構借款人民幣2,502,521,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,200,000,000元)由首創集團提供擔保。須於自二零二三年十二月三十一日起計一年內償還的流動負債中包括合共人民幣1,502,521,000元的其他金融機構借款，須於二零二四年六月及七月償還。管理層正就行使調整本金額為人民幣1,500,000,000元的借款融資期限選擇權與金融機構展開討論。

於二零二三年十二月三十一日，銀行借款人民幣1,169,400,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣零元)由首創城發提供擔保。

(a) 於各綜合財務狀況表日期，本集團借款總額到期情況列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
借款總額		
— 一年內	1,553,354	1,314,301
— 一至兩年	778,881	2,962,462
— 二至五年	565,956	1,171,885
— 五年以上	1,298,978	496,129
	4,197,169	5,944,777

(b) 截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度的加權平均實際利率載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款	4.84%	5.18%

綜合財務報表附註

27 借款(續)

(c) 本集團借款對利率變動及按合約重定價格日期承擔的風險如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
六個月內	1,173,188	67,997
六至十二個月	2,023,981	3,676,780
一至五年	1,000,000	2,200,000
	4,197,169	5,944,777

除附註5.3所列借款外，由於借款按浮動利率計息，貼現的影響並不重大，故其他借款的賬面值與其各自的公平值相若。公平值利用市場利率以現金流量貼現計算，並處於公平值層級第二層。

(d) 本集團的借款及貸款的賬面值以下列貨幣計價：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
美元	-	1,368,479
人民幣	4,197,169	4,576,298
	4,197,169	5,944,777

綜合財務報表附註

28 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
非流動資產		
現金流量套期		
交叉貨幣利率掉期	-	105,386

- (I) 於二零二一年八月三日，本公司全資附屬公司貿景環球簽訂交叉貨幣利率掉期（「交叉貨幣利率掉期」），以對沖於二零二一年七月二十九日發行的以美元列值的浮動利率借款帶來的美元兌人民幣匯率風險以及利率風險。根據交叉貨幣利率掉期，本集團收取美元浮動利息並支付人民幣固定利息，收取美元本金並支付根據執行匯率計算與本金等值的人民幣（若到期日即期匯率高於匯率上限或低於匯率下限，則執行匯率將會變化）。按照本集團套期活動的經濟目標，交叉貨幣利率掉期符合套期會計要求。

貿景環球分別於二零二三年十二月十五日及二零二三年十二月二十九日結清其以美元計值的借款，並提早贖回交叉貨幣利率掉期。

(II) 公平值計量

有關用以釐定衍生工具公平值的方法及假設資料載列如下：

金融工具	估值技術	重大輸入值
交叉貨幣利率掉期	柏力克－舒爾斯公式 貼現現金流量	可觀察匯率、利率及波動水平 可觀察匯率及相關貨幣的利率

綜合財務報表附註

28 衍生金融工具(續)

(III) 套期儲備

	現金流量 套期儲備 人民幣千元	套期成本 儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年十二月三十一日	18,591	(9,954)	8,637
其他全面收益/(虧損)			
現金流量套期			
公平值收益淨額	186,018	–	186,018
重新分類至損益	(118,992)	–	(118,992)
現金流量套期總額	67,026	–	67,026
套期成本			
公平值虧損淨額	–	(88,257)	(88,257)
攤銷至損益	–	17,922	17,922
套期成本總額	–	(70,335)	(70,335)
於二零二二年十二月三十一日	85,617	(80,289)	5,328
於二零二三年一月一日	85,617	(80,289)	5,328
其他全面收益/(虧損)			
現金流量套期			
公平值收益淨額	(41,532)	–	(41,532)
重新分類至損益	(44,085)	–	(44,085)
現金流量套期總額	(85,617)	–	(85,617)
套期成本			
公平值虧損淨額	–	62,514	62,514
攤銷至損益	–	17,775	17,775
套期成本總額	–	80,289	80,289
於二零二三年十二月三十一日	–	–	–

綜合財務報表附註

28 衍生金融工具(續)

(IV) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年	二零二二年
交叉貨幣利率掉期		
賬面值資產	-	人民幣105,386,000元
套期本金	-	人民幣1,368,479,000元
到期日	-	二零二四年七月十七日
套期比率	-	1:1
用於計算有效性的套期工具的公平值變動	-	186,018
用於計算有效性的被套期項目的公平值變動	-	(186,018)
執行匯率	-	人民幣6.4616元：1美元
匯率上限	-	人民幣7.0000元：1美元
匯率下限	-	-
美元浮動利率收款部分	-	為期三個月美元LIBOR+ 每年1.80%(基於美元本金)
人民幣固定利率付款部分	-	每年3.88%(基於人民幣 本金)

29 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款按發票日期或建造完成日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	1,693,890	1,232,800
一至兩年	221,860	425,082
兩至三年	17,086	80,869
超過三年	946	96,447
	1,933,782	1,835,198

於二零二三年十二月三十一日，概無應付關聯方的應付貿易賬款(於二零二二年十二月三十一日，概無應付關聯方的應付貿易賬款)。

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。

綜合財務報表附註

30 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他應付稅項	70,176	41,463
應付僱員福利	2,480	3,772
應付關聯方的其他應付款項及應計費用(附註38(h))	28,906	6,015
應付非控股權益款項	118,225	118,225
應付利息	–	1,364
優先級資產支持證券計劃(i)	2,699,148	5,291,529
奧特萊斯計劃(ii)	3,148,467	667,489
已收按金	110,193	139,330
代客戶收取及繳付款項	5,162	5,681
預收租金收入	74,727	35,199
其他	78,967	12,604
	6,336,451	6,322,671
減：非流動部分		
— 優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃	(3,148,467)	(5,959,018)
流動部分	3,187,984	363,653

- (i) 於二零一九年十二月九日，本集團發行一項優先級資產支持證券計劃，名為第一期資產支持證券計劃。發行優先級資產支持證券計劃的目的是將本集團的若干物業(即北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯)證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(a)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券計劃，固定票面利率為每年5.2%，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；及(b)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，為期五年，於二零二四年十二月九日到期。兩次發行均由本公司之全資附屬公司恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。

於二零二一年五月二十八日，本集團非公開發行一項資產支持證券計劃，名為第二期資產支持專項計劃。發行資產支持證券計劃的目的是將本集團持有的該等物業(即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯及江西首創奧特萊斯)證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

該計劃發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(a)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券計劃，固定票面利率為每年5.05%，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；及(b)本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期。兩次發行均由恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券計劃已於二零二三年七月由本集團提早贖回。

綜合財務報表附註

30 其他應付款項及應計費用(續)

- (ii) 於二零二二年四月二十七日，本集團發行一項資產支持證券化產品，名為國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃的目的是發行本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的受益憑證。在奧特萊斯計劃下，恒盛華創(該計劃的原始權益人)將對重慶首鉅奧特萊斯及昆明奧特萊斯提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，奧特萊斯計劃的發行額為人民幣1,350,000,000元，包括(a)本金額為人民幣670,000,000元，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二五年四月二十六日到期；及(b)本金額為人民幣680,000,000元，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二五年四月二十六日到期。全部借款均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

於二零二三年七月六日，本集團發行一項資產支持證券化產品，名為國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃，該計劃的目的是發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的受益憑證。在奧特萊斯計劃下，恒盛華創(該計劃的原始權益人)將對西安首創奧特萊斯、南寧首創奧特萊斯及湖州首創奧特萊斯提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，奧特萊斯計劃的發行額為人民幣1,800,000,000元，包括(a)本金額為人民幣820,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月五日到期；(b)本金額為人民幣750,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月五日到期；及(c)本金額為人民幣230,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月五日到期。全部借款均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

綜合財務報表附註

31 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月內收回	16,295	7,567
— 將於十二個月後收回	46,213	85,645
	62,508	93,212
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月內結算	(24,044)	(1,432)
— 將於十二個月後結算	(845,619)	(995,678)
	(869,663)	(997,110)
抵銷	62,508	93,212
抵銷後遞延所得稅資產	—	—
抵銷後遞延所得稅負債	(807,155)	(903,898)
遞延所得稅負債(淨額)	(807,155)	(903,898)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	遞延所得稅 人民幣千元
於二零二二年一月一日	(807,449)
計入綜合損益表	(96,449)
於二零二二年十二月三十一日	(903,898)
計入綜合損益表一來自持續經營業務(附註12)	(37,220)
計入綜合損益表一來自終止經營業務	(88,697)
出售附屬公司	222,660
於二零二三年十二月三十一日	(807,155)

綜合財務報表附註

31 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產及負債的變動(未考慮結餘可在同一徵稅司法權區內抵銷)如下:

	稅項虧損 人民幣千元
遞延所得稅資產	
於二零二二年一月一日	120,316
計入綜合損益表	(27,104)
於二零二二年十二月三十一日	93,212
計入綜合損益表	(3,892)
出售附屬公司	(26,812)
於二零二三年十二月三十一日	62,508

	收購 附屬公司 產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值 計算投資 物業升值 人民幣千元	資本化 借貸成本 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延所得稅負債					
於二零二一年十二月三十一日	87,207	766,361	61,174	13,023	927,765
(計入綜合損益表)/自綜合損益表扣除	(1,432)	59,734	7,642	3,401	69,345
於二零二二年十二月三十一日	85,775	826,095	68,816	16,424	997,110
於二零二二年十二月三十一日	85,775	826,095	68,816	16,424	997,110
(計入綜合損益表)/自綜合損益表扣除	(57,588)	181,738	-	(2,125)	122,025
出售附屬公司	-	(245,832)	(3,640)	-	(249,472)
於二零二三年十二月三十一日	28,187	762,001	65,176	14,299	869,663

31 遞延所得稅(續)

遞延所得稅資產於有可能透過未來溢利變現相關稅項利益的情況下確認為稅務虧損結轉。由本集團於中國大陸的附屬公司產生的稅務虧損將於五年內屆滿。

於二零二三年十二月三十一日，未動用稅項虧損人民幣2,181,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,194,000,000元)未確認遞延所得稅資產，原因為於可見將來出現可使用以抵銷該等稅項虧損的應課稅溢利的機會不大。

於二零零八年一月一日後，從本集團於中國大陸的附屬公司的溢利中進行股息分派須按稅率10%繳納預扣稅。於二零二三年十二月三十一日，尚未確認與本集團附屬公司留存盈利分配給本公司時應繳納的預扣稅及其他稅款有關的遞延所得稅負債為人民幣32,472,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣55,944,000元)。

32 股本

	於十二月三十一日			
	二零二三年 股份數目	二零二二年 股份數目	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
法定：				
普通股，每股0.01港元	18,355,918,048	18,355,918,048	160,009	160,009
A類可轉換優先股，每股0.01港元	738,130,482	738,130,482	5,875	5,875
B類可轉換優先股，每股0.01港元	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	20,000,000,000	20,000,000,000	173,459	173,459
已發行及繳足：				
普通股，每股0.01港元	961,538,462	961,538,462	7,828	7,828
A類可轉換優先股，每股0.01港元 (附註33(a))	166,976,636	166,976,636	1,329	1,329
B類可轉換優先股，每股0.01港元 (附註33(b))	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	2,034,466,568	2,034,466,568	16,732	16,732

綜合財務報表附註

33 可轉換優先股**(a) A類可轉換優先股**

於二零一五年一月二十二日，本公司按每股2.78港元向首置投資發行738,130,482股A類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，571,153,846股A類可轉換優先股已轉換為普通股。

- (i) A類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) A類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股A類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的A類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各A類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股A類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。
- (iv) A類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除A類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (v) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

由於本公司並無任何合約義務贖回A類可轉換優先股，因此A類可轉換優先股獲歸類為綜合財務報表的權益。

33 可轉換優先股(續)

(b) B類可轉換優先股

於二零一六年十二月十四日，本公司已按每股2.78港元向首置投資發行905,951,470股B類可轉換優先股。

- (i) B類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) B類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股B類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的B類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各B類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股B類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。
- (iv) 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，該分派自發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。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。於年內，本公司並無支付任何優先分派(二零二二年：無)。於二零二三年十二月三十一日，本公司並無遞延及應付任何優先分派(二零二二年：無)。
- (v) B類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除B類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (vi) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

由於本公司並無任何合約義務贖回B類可轉換優先股，因此B類可轉換優先股獲歸類為綜合財務報表的權益。

34 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，使永久可換股證券(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。

綜合財務報表附註

34 永久可換股證券(續)

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。倘若就普通股、可轉換優先股(向B類可轉換優先股支付不超出據此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)當時未償還永久可換股證券可轉換普通股總數。

於二零二三年十二月三十一日，本集團應計利息為人民幣657,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣558,000元)。

由於本公司對永久可換股證券持有人並無任何合約義務，永久可換股證券獲歸類為綜合財務報表的股權。

35 現金流量資料

債務淨額調節

本節載列於各呈列年度債務淨額及其變動的分析。

債務淨額	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
現金及現金等價物	1,470,508	1,137,660
借款(不包括銀行透支，附註27)	(4,197,169)	(5,944,777)
優先級資產支持證券計劃(附註30)	(2,699,148)	(5,292,270)
奧特萊斯計劃(附註30)	(3,148,467)	(668,112)
租賃負債(附註16)	(8,236)	(11,596)
債務淨額	(8,582,512)	(10,779,095)
現金及現金等價物	1,470,508	1,137,660
總債務—固定利率	(8,355,851)	(9,171,978)
總債務—浮動利率	(1,697,169)	(2,744,777)
債務淨額	(8,582,512)	(10,779,095)

綜合財務報表附註

35 現金流量資料(續)

債務淨額調節(續)

	融資活動產生的負債					其他資產	
	借款	優先級		租賃負債	總計	現金及現金	
		奧特萊斯 計劃	資產支持 證券計劃			等價物	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	人民幣千元
於二零二二年一月一日							
的債務淨額	(5,462,136)	-	(5,286,574)	(12,770)	(10,761,480)	719,349	(10,042,131)
融資現金流量	(50,108)	(644,891)	291,444	6,306	(397,249)	418,221	20,972
新租賃	-	-	-	(4,395)	(4,395)	-	(4,395)
外匯調整	(114,006)	-	-	-	(114,006)	90	(113,916)
其他變動							
利息開支	(318,527)	(22,483)	(293,771)	(737)	(635,519)	-	(635,519)
攤銷	-	(738)	(3,369)	-	(4,107)	-	(4,107)
於二零二二年十二月三十一日							
的債務淨額	(5,944,777)	(668,112)	(5,292,270)	(11,596)	(11,916,755)	1,137,660	(10,779,095)
融資現金流量	2,095,561	(2,348,708)	2,829,845	2,401	2,579,099	393,208	2,972,307
新租賃	-	-	-	-	-	-	-
外匯調整	(34,069)	-	-	-	(34,069)	35	(34,034)
出售附屬公司	-	-	-	-	-	(60,395)	(60,395)
其他變動							
利息開支	(313,884)	(130,669)	(229,104)	959	(672,698)	-	(672,698)
攤銷	-	(978)	(7,619)	-	(8,597)	-	(8,597)
於二零二三年十二月三十一日							
的債務淨額	(4,197,169)	(3,148,467)	(2,699,148)	(8,236)	(10,053,020)	1,470,508	(8,582,512)

36 承擔

本集團擁有下列資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	-	388,023

綜合財務報表附註

37 財務擔保

本集團擁有下列財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	540,074	702,104

於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭貸款所授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘若該等買家在擔保期內出現拖欠按揭還款的情況，本集團將負責向銀行償還違約買家拖欠的按揭本金以及應計利息及罰款。同時，本集團有權接管相關物業的合法所有權及管有。本集團的擔保期從相關按揭的授予日開始，到物業買家獲得「產權證」時結束。

38 關聯方交易

除財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，報告期內，本集團與關聯方訂立的重大交易如下：

(a) 提供服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
提供服務		
— 向首創置業的一間附屬公司提供的項目管理服務	2,498	1,200
— 向首鉅翌明的一間附屬公司提供的項目管理服務	—	846
— 向首創城發的一間附屬公司提供的管理服務	7,133	—
	9,631	2,046

綜合財務報表附註

38 關聯方交易(續)

(b) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
購買服務		
— 向同系附屬公司支付的優先級資產支持證券計劃契據管理費	1,952	4,248
— 支付服務費予：		
— 首創置業	1,825	1,741
— 同系附屬公司	—	580
— 擔保費乃關於：		
— 資產支持證券計劃	4,867	—
— 奧特萊斯計劃(i)	14,082	3,199
— 就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創集團(ii)	25,228	20,798
— 就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創城發	1,503	—
— 就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創置業	2,417	2,575
— 向首創置業同系附屬公司支付物業管理費	—	18,875
	51,874	52,016

(i) 首創集團就奧特萊斯計劃向國壽投資保險資產管理有限公司(「國壽投資」)提供本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的擔保。根據奧特萊斯計劃，本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

(ii) 首創集團就本集團借款人民幣1,500,000,000元向國壽投資提供擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

首創集團就本集團借款198,000,000美元向平安銀行提供擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

首創集團向國壽投資提供本金不超過人民幣1,000,000,000元的擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

首創集團向中信銀行提供本金不超過人民幣1,169,000,000元的擔保。本集團需要每年向首創城發支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

綜合財務報表附註

38 關聯方交易(續)

(c) 來自關聯方的擔保

於二零二三年十二月三十一日，首創置業為本集團的銀行及其他金融機構借款向本集團提供不可撤銷擔保，金額為人民幣525,248,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,143,296,000元)(附註27)。

於二零二三年十二月三十一日，首創集團為本集團的其他金融機構借款向本集團提供不可撤銷擔保，金額為人民幣2,502,921,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,568,479,000元)(附註27)。

於二零二三年十二月三十一日，首創城發為本集團的其他金融機構借款向本集團提供不可撤銷擔保，金額為人民幣1,169,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣零元)(附註27)。

(d) 向一間聯營公司墊款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	68,398	68,999
墊款	793	635
償還款項	-	(1,236)
於十二月三十一日	69,191	68,398

向一間聯營公司墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

(e) 向一間合營公司墊款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	2,117	2,117
應計利息收入	100	100
已收利息收入	(100)	(100)
於十二月三十一日	2,117	2,117

墊款為無抵押、以每年5%的利率計息及無固定還款期。

綜合財務報表附註

38 關聯方交易(續)

(f) 來自首創置業的貸款

	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	-	100,210
償還款項	-	(95,140)
應計利息	-	3,321
已付利息	-	(8,391)
於十二月三十一日	-	-

(g) 主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	6,465	6,106
養老保險金計劃供款	379	429
	6,844	6,535

綜合財務報表附註

38 關聯方交易(續)

(h) 年末結餘

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
應收貿易賬款		
— 一間同系附屬公司	846	846
預付關聯方款項		
— 首創集團	-	15,361
— 同系附屬公司	347	800
	347	16,161
應收關聯方款項		
— 本集團的一間聯營公司	69,191	68,398
— 本集團的一間合營公司	2,117	2,117
— 首創城發的一間附屬公司	3	-
— 同系附屬公司	1,040	1,040
— 首創置業的一間聯營公司	193	193
— 首創置業的一間合營公司	1,993	1,993
	74,537	73,741
其他應付款項及應計費用		
— 首創集團	20,382	-
— 首創城發	1,554	-
— 首創置業	4,005	5,967
— 一間同系附屬公司	467	48
— 首創城發的一間附屬公司	2,498	-
	28,906	6,015

(i) 來自關聯方的租賃

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權	262	1,050
租賃負債	246	1,177

恒盛華星向關聯方租用樓宇作為行政辦公樓，分別確認使用權人民幣262,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,050,000元)及租賃負債人民幣246,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,177,000元)。

綜合財務報表附註

39 本公司財務狀況表

	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
於附屬公司的投資	382,637	382,637
	382,637	382,637
流動資產		
應收附屬公司款項	5,904,149	5,907,995
現金及現金等價物	6,261	932
	5,910,410	5,908,927
總資產	6,293,047	6,291,564
負債		
非流動負債		
應付附屬公司款項	91,376	91,376
	91,376	91,376
流動負債		
其他應付款項及應計費用	-	266
應付附屬公司款項	1,274,800	1,257,889
應付首創置業款項	-	1,774
	1,274,800	1,259,929
總負債	1,366,176	1,351,305
權益		
本公司權益擁有人應佔權益		
股本	附註32 16,732	16,732
永久可換股證券	附註34 945,854	945,755
儲備	(a) 4,032,351	4,032,351
累計虧損	(a) (68,066)	(54,579)
總權益	4,926,871	4,940,259
總權益及負債	6,293,047	6,291,564

本公司的資產負債表已獲本公司董事會於二零二四年二月二十七日批准，並由以下人士代為簽署。

范書斌先生
董事

謝洪毅先生
董事

綜合財務報表附註

39 本公司財務狀況表(續)

(A) 本公司儲備變動

	股份溢價賬 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二二年一月一日	4,032,351	(42,857)	3,989,494
年度虧損	–	(11,628)	(11,628)
應付永久可換股證券持有人股息	–	(94)	(94)
於二零二二年十二月三十一日	4,032,351	(54,579)	3,977,772
於二零二三年一月一日	4,032,351	(54,579)	3,977,772
年度虧損	–	(13,388)	(13,388)
應付永久可換股證券持有人股息	–	(99)	(99)
於二零二三年十二月三十一日	4,032,351	(68,066)	3,964,285

五年財務摘要

本集團過去五個財政年度的業績與資產、負債及非控股權益概要載列如下。

業績

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	2,123,739	1,124,138	1,341,049	1,024,035	1,864,672
銷售成本	(1,802,781)	(650,304)	(702,095)	(678,218)	(986,249)
毛利	320,958	473,834	638,954	345,817	878,423
其他利得－淨額	417,141	85,738	191,543	336,302	90,070
其他收益	39,717	27,522	39,933	45,860	47,405
銷售及營銷開支	(160,209)	(93,164)	(137,994)	(157,669)	(190,742)
行政開支	(250,537)	(262,176)	(269,665)	(303,779)	(368,325)
經營溢利	367,070	231,754	462,771	266,531	456,831
融資成本	(607,841)	(509,225)	(502,962)	(462,514)	(391,339)
分佔按權益法入賬的投資虧損	(5,478)	(10,480)	(5,954)	(2,450)	(4,375)
除稅前(虧損)/溢利	(246,249)	(287,951)	(46,145)	(198,433)	61,117
所得稅開支	(70,211)	(105,318)	(177,802)	(119,256)	(284,169)
持續經營虧損	(316,460)	(393,269)	(223,947)	(317,689)	(223,052)
非持續經營溢利	330,221	-	-	-	-
年度(虧損)/溢利	13,761	(393,269)	(223,947)	(317,689)	(223,052)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	8,734	(393,288)	(224,346)	(320,446)	(223,539)
非控股權益	5,027	19	399	2,757	487
	13,761	(393,269)	(223,947)	(317,689)	(223,052)

資產、負債及非控股權益

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
總資產	17,931,241	19,810,293	19,036,672	18,312,753	17,809,839
總負債	13,532,064	(15,416,818)	(14,246,619)	(13,315,623)	(12,519,666)
非控股權益	54,793	(54,351)	(54,332)	(53,933)	(51,176)
	4,344,384	4,339,124	4,735,721	4,943,197	5,238,997