

# 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



2022  
年度報告



# 目錄

- 2 公司資料
- 4 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
- 26 董事及高級管理層履歷簡介
- 33 董事會報告
- 48 企業管治報告
- 64 獨立核數師報告
- 69 綜合損益表
- 70 綜合全面收益表
- 71 綜合財務狀況表
- 73 綜合權益變動表
- 74 綜合現金流量表
- 76 綜合財務報表附註
- 164 五年財務摘要



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

范書斌先生(主席)  
徐建先生(行政總裁)

#### 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

魏偉峰博士  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

### 審核委員會

魏偉峰博士(主席)  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

### 薪酬委員會

趙宇紅女士(主席)  
秦怡女士  
Randolph Zhao先生  
魏偉峰博士  
何小鋒先生

### 提名委員會

范書斌先生(主席)  
周岳先生  
魏偉峰博士  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

### 戰略投資委員會

徐建先生(主席)  
王昊先生  
周岳先生  
Randolph Zhao先生  
何小鋒先生

### 董事會秘書

汪霞女士

### 公司秘書

彭思思女士

### 授權代表

徐建先生  
彭思思女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 法律顧問

香港法律：  
諾頓羅氏香港

開曼群島法律：  
康德明律師事務所

中國法律：  
北京市競天公誠律師事務所  
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7樓西區

### 香港主要營業地點

香港中環交易廣場一期4602-05室

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
招商銀行  
交通銀行  
中國銀行  
平安銀行  
中信銀行(國際)  
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

證券代碼  
119487

人民幣8.79億元於2024年到期的次級資產  
支持證券

119488

人民幣26億元於2024年到期的優先級資產  
支持證券

121533

人民幣6.68億元於2024年到期的次級資產  
支持證券

121534

### 投資者關係聯絡

電郵：comsec@bcgrand.com



# 年度大事紀要

## 2022年首創奧萊大事記

1月

2022年首創奧萊元旦三日斬獲銷售額近3億元，取得歷史最佳開門紅。銷售額增幅達三成，客流增長近20%，通過運營升級帶來了銷售和客質的全面提升。



1月

1月14-16日，濟南首創奧萊3周年店慶再次「引爆」全城，同比去年店慶客流增長50%，銷售額增長達到62%，誕生了眾多銷售冠軍。其中，耐克成為魯豫區銷冠；安踏、斐樂、CK等成為山東地區業績第一。



## 年度大事紀要

2月

2022年春節是響應國家號召「就地過年」的第二年。首創奧萊全國十四城項目精心為顧客打造了一系列精彩的民俗活動，包括舞龍舞獅、踩高蹺等精彩活動。



3月

首創奧萊十四城項目建立了專屬私域流量池，共建立微信群近500個，吸納粉絲超10萬人，達成直接銷售額近千萬元，吸引到店消費顧客近5萬，效果顯著。



## 年度大事紀要

4月

首創鉅大聯手國壽投資成功發行規模為人民幣13.5億元的資產支持計劃，是保險間市場投資性不動產抵押貸款資產支持計劃(CMBS)的首單落地。



5月

首創奧萊「超品帶貨全民直播」活動上線，首創鉅大常務副總裁袁澤路先生攜全國各項目總經理上陣帶貨，超長直播、展示才藝。通過線上渠道的突破，帶動了線下渠道的銷售業績，實現總客流和銷售環比猛增兩成。



## 年度大事紀要

6月

首創奧萊品牌成立十周年，首創奧萊全國十四城項目超級聯慶，多品牌為此推出獨享超值折扣，助力聯慶活動。



7月

「第九屆中國奧特萊斯產業發展論壇暨2021年度中國奧萊頒獎盛典」在廣州舉行。憑藉2021年度的優異表現，首創鉅大斬獲18個重磅獎項。





## 年度大事紀要

9月

首創奧萊榮登2022年中國國際服務貿易交易會舉辦的「國際消費'品質中國·優質服務'示範企業推介」榜單。標誌着首創奧萊將成為北京建設國際消費中心城市重要的參與者和推動者。



10月

國慶期間，在全國多地倡導就地過節的大背景下，首創奧萊十四城精心策劃，結合沉浸式的活動氛圍營造，以及舒適綠色的開放式購物環境，實現銷售超5億元的佳績。



## 年度大事紀要

11月

2022觀點商業年會上，首創鉅大躋身「2022年度商業地產企業表現百強榜」，位居奧特萊斯行業首位。



12月

首創鉅大第十五個奧萊項目——廈門首創奧萊盛大開業，至此，首創鉅大自持的15個奧萊項目全部開業，公司經營重心從規模擴張全面轉入精益運營。



## 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二零二二年十二月三十一日止之年度業績。

二零二二年，受國際形勢以及疫情、極端天氣等多重因素衝擊，中國經濟承受需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，中國政府迎難而上、沉着應對，高效統籌疫情防控和經濟社會發展，因時因勢優化調整疫情防控措施，經濟總量邁上新台阶，高質量發展取得新成效，GDP總量突破人民幣120萬億元大關，按不變價格計算，較去年同期增長3.0%。按年平均匯率折算，我國GDP總量約為18.0萬億美元，穩居世界第二。

期內，受疫情多點散發以及防疫措施影響，消費市場尤其是聚集型、接觸型消費受到較大衝擊，商場客流受到重創。據匯客雲數據平台監測數據顯示，二零二二年全國購物中心場均日客流恢復至二零二一年同期的62%以及二零一九年同期的45%，恢復率較低。面對複雜嚴峻的形勢，各地政府出台各種穩經濟政策，通過增強消費能力、改善消費條件、創新消費場景等舉措，推動消費市場繼續保持恢復態勢。二零二二年全年社會消費品零售總額達人民幣43.97萬億元，較去年同期略降0.2%，我國作為全球第二大消費市場，超大規模市場優勢依然明顯。

期內，受疫情影響，本集團旗下多個奧萊項目出現不同程度的閉店，傳統營銷活動節奏被頻繁打亂，其中，北京、昆山、鄭州、南昌、青島奧萊項目閉店時間超過40天，嚴重影響項目客流及銷售業績。本集團積極應對疫情不利影響，在確保防疫安全的前提下，多措並舉、積極創新，通過「來首創奧萊過節」等系列自有IP主題營銷活動，有效促進客流回升；完成會員系統煥新升級，促進客戶復購及口碑傳播，二零二二年年末會員總量達370萬人，較去年同期大幅增長24%，夯實並擴大奧萊銷售的基本盤；充分利用私域流量，開展「BOSS直播」等營銷活動，保持市場曝光熱度，帶動合作品牌線上銷售；同時，狠抓貨品與折扣管理，深挖到店客戶潛力，提高連單率、連帶率，特別是抓住疫情穩定及放開後契機，加強統營促銷，實現銷售業績的階段性修復。在全體員工的不懈努力下，儘管二零二二年全年到店客流3,907萬人次，較去年同期下降20%，但奧萊營業額實現人民幣81.98億元，較去年同期下降18%，較客流降幅收窄，保障了奧萊業務的經營穩定。

期內，本集團自營業務持續開展豐富多彩的主題營銷活動，不斷壯大高端會員數量；持續優化自營線上銷售平台功能，積極拓展企業微信、大宗批發、小程序商城等線上渠道，實現自營業務總體規模穩定和庫存周轉效率提升。期

## 主席報告

內，本集團創新營銷方式方法，加強異業合作，實現與品牌商戶的利益共享與費用共擔。與此同時，本集團堅持與商戶共渡難關，加大經營幫扶力度，提振商戶合作信心，共減免租金約人民幣3,500萬元。

期內，面對疫情衝擊和擾動不斷、經濟下行壓力加大、品牌擴張信心不足等多重挑戰，本集團迎難而上，實現廈門奧萊項目的華彩亮相。至此，本集團旗下15座自持的奧萊項目全部開業，繼續保持國內奧萊行業領先優勢。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣11.24億元，較去年同期增長16%，歸屬母公司淨虧損為人民幣3.93億元。董事會決議不派發二零二二年十二月三十一日之年度股息。

二零二二年底中央經濟工作會議指出，要把恢復和擴大消費擺在優先位置，增強消費能力，改善消費條件，創新消費場景。國家出台的《「十四五」擴大內需戰略實施方案》的首要重點任務亦是全面促進消費、加快消費提質升級。政策暖風頻吹，產業利好不斷，再加上疫情防控政策的重大調整，極大地增強了我們對二零二三年的發展信心。

奧特萊斯憑借「名品、折扣、體驗」的獨特屬性，為消費者提供「大品牌小價格」的美好體驗，連接國內和國際兩個市場，可以積極融合到國家構建國內國際雙循環產業格局中去。本集團作為奧萊行業領先企業，將緊緊抓住擴大內需、促進消費的有利時機，積極投身構建國內國際雙循環的產業格局，化政策紅利為增長動力，實現公司穩健發展。

二零二三年，本集團將緊跟國家政策調整，通過思維升維驅動高質量發展，圍繞招商能力、運營能力、數字化能力、創新發展能力，夯實企業長遠發展的護城河。本集團將持續強化私域流量運營和會員精細化運營，堅持「一店一策」策略，深入研究當地消費市場，將商業運營與地域消費結合，與現代生活、產業結合，緊抓消費者對產品、價格、服務和體驗的極致需求，不斷創新、豐富、升級「客貨場」消費場景，為消費者提供首創奧萊特色的「大品牌、小價格、好服務」的購物體驗，為品牌商戶提供便捷高效的經營環境，激發商戶發展潛力，與商戶實現互利共贏。與此同時，本集團將採取多元化策略推進輕資產項目落地，實現商管能力和品牌資源的輸出，進一步鞏固本集團在奧萊行業的領先地位。

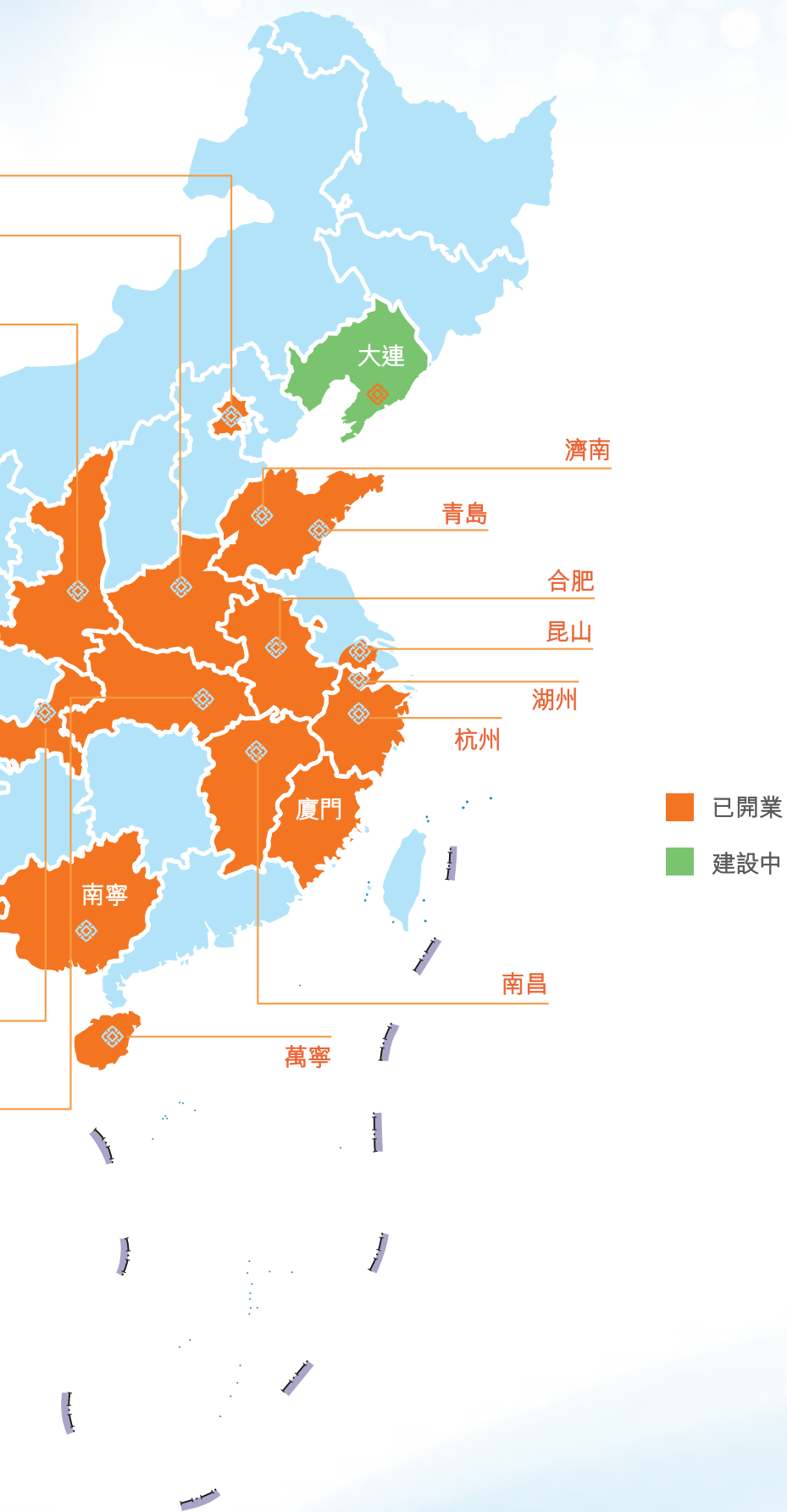
本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創鉅大的關心和大力支持！本集團將強化「錙銖必較」的零售企業文化，踐行「以利潤為中心」的經營理念和「以客戶為中心」的服務理念，團結一致、踔厲奮進，狠抓管理提升，推動人才發展，持續提升項目盈利水平，增強行業競爭能力，為「成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商」而不懈努力！

藍書斌先生

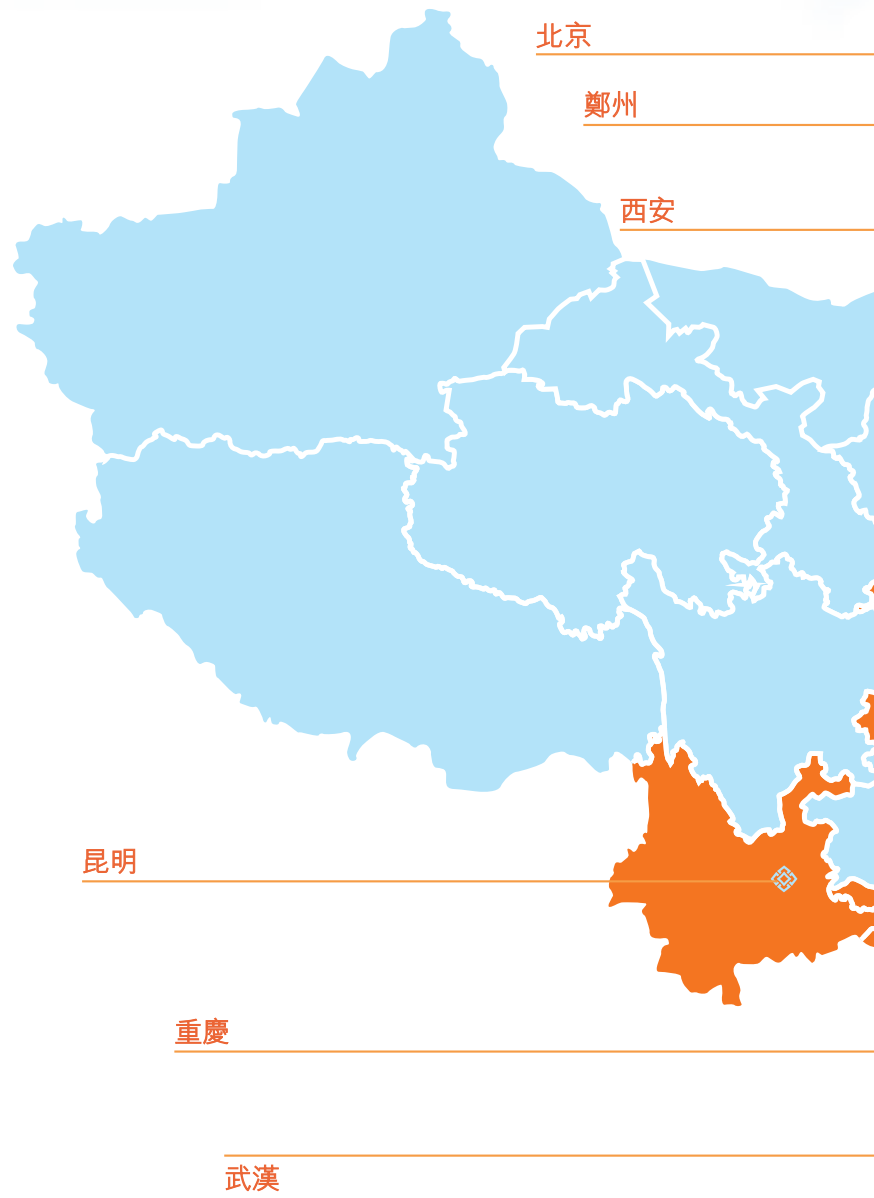
主席

二零二三年三月二十一日

## 首創鉅大戰略地圖



# 首創鉅大戰略地圖



## 管理層討論和分析

### 投資物業

項目	概約地盤面積 (平方米) <sup>(註1)</sup>	總建築面積 (平方米) <sup>(註2)</sup>	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 <sup>(註3)</sup>	108,720	奧萊104,340 車庫4,380	2013年	100%
	90,770 <sup>(註3)</sup>	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) <sup>(註4)</sup>	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 <sup>(註5)</sup>	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%
武漢首創奧特萊斯 (武漢市東湖新技術開發區)	89,760	107,560	奧萊83,740 車庫23,820	2018年	99%
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%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 <sup>(註6)</sup>	121,520	奧萊76,990 車庫44,530	2019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 <sup>(註7)</sup>	110,560	奧萊79,110 車庫31,450	2019年	100%

## 管理層討論和分析

項目	概約地盤面積 (平方米) <sup>(註1)</sup>	總建築面積 (平方米) <sup>(註2)</sup>	物業類型 (平方米)	開業時間	應佔權益
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	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%

## 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	302,224	197,253	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 <sup>(註5)</sup>	24,386	24,386	商業	40%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 <sup>(註6)</sup>	1,891	1,891	商業	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 <sup>(註7)</sup>	5,453	5,453	商業	100%
南寧首創奧特萊斯 (南寧市興寧區)	101,970 <sup>(註8)</sup>	7,572	7,572	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：房山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；



## 管理層討論和分析

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2.97萬平方米為投資物業，總建築面積3.13萬平方米為發展物業；

註6：濟南首創奧特萊斯佔地面積11.49萬平方米，其中總建築面積12.15萬平方米為投資物業，總建築面積6.30萬平方米為發展物業；

註7：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8：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

二零二二年，國際地緣政治局勢動盪、世界經濟下行風險加大，國內經濟受疫情散發多發、極端天氣等多重因素衝擊，面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力。中國政府迎難而上，加大宏觀調控力度，有效應對超預期因素衝擊，經濟社會大局保持穩定發展。

初步核算，二零二二年中國GDP再次躍上新的台階，達到人民幣121萬億元，按不變價格計算，較去年同期增長3%；人均GDP達到人民幣85,698元，較去年同期實際增長3%，按年平均匯率折算，達到12,741美元，連續兩年保持在1.2萬美元以上。經濟總量和人均水平持續提高，意味著中國經濟韌性強、潛力大、空間廣且長期向好的基本面沒有改變。但也應看到，當前國際環境仍在複雜演變，世界經濟增長動能趨緩，全球貿易形勢不容樂觀，世界經濟可能面臨滯脹局面。同時，隨著國內疫情防控進入新階段，國內經濟恢復的基礎還不牢固，企業生產經營還存在較多困難，國內消費和科技創新還有待提升，推動經濟整體好轉還需付出艱苦的努力。

本年度，國內消費市場受疫情短期擾動比較明顯，特別是聚集性、接觸性消費受限，對整個消費市場形成較大衝擊；同時，居民消費意願也在下降，不敢消費、不便消費等問題比較突出。全年社會消費品零售總額接近人民幣44萬億元，較去年同期下降0.2%。

## 管理層討論和分析

本年度最後一個月，隨著疫情防控進入新階段，國內零售行業迅速恢復，城市煙火氣回歸，在寒冷的冬天裡看到了消費市場進一步復甦的希望：一是國內居民消費潛力巨大，14億多人口本身就有巨大的消費需求，同時消費結構升級總體趨勢沒有改變；二是隨著正常生產生活秩序加快恢復，消費場景限制將大幅減少，為服務消費、線下消費的恢復創造條件；三是隨著收入增加，有利於拉動消費。二零二三年，中國經濟有望整體好轉，就業的改善以及居民收入的提高將有效帶動居民消費能力和消費意願的提升。

本年度，促消費中長期舉措不斷出台，推動消費起穩提升。國家召開全國穩住經濟大盤電視電話會議部署穩經濟一攬子措施；各地政府出台符合地方實際的穩經濟政策，通過增強消費能力、改善消費條件、創新消費場景等舉措擴大內需，通過活躍夜間消費、促進文化旅遊消費、發展首店經濟、創新消費業態、發放消費券等方式撬動居民消費熱情，促進消費恢復發展。二零二二年底出台的《擴大內需戰略規劃綱要（2022—2035年）》對擴大內需和深化供給側結構性改革作出一系列安排，亦有利於擴大國內市場、促進消費、擴大就業、提高收入、完善收入分配格局、提供便利化消費場景。隨著促消費政策的實施和居民消費能力的不斷提升，國內消費市場和消費規模有望穩步恢復和提升。

## 業務回顧

### 積極應對疫情，深挖運營潛力，與商戶共渡難關

- 無論從範圍還是時間上，二零二二年疫情影響遠甚於去年，本集團旗下多個奧萊項目出現不同程度的閉店，尤其是北京、昆山、鄭州、南昌、青島奧萊項目閉店時間均超過40天，嚴重影響項目客流及銷售，傳統營銷節奏被頻繁打亂；

## 管理層討論和分析

- 二零二二年全年到店客流3,907萬人次，較去年同期下降約20%。本集團各奧萊項目積極應對疫情不利影響，在確保防疫安全的前提下，強化營銷創新，狠抓貨品與折扣管理，深挖到店客戶潛力，提高連單率、連帶率，特別是抓住疫情穩定及放開後契機，加強統營促銷，在一定程度上實現了銷售業績的階段性修復，全年達成銷售額人民幣81.98億元，較去年同期下降約18%；
- 期內，本集團與商戶共進退，加大經營幫扶力度，提振商戶合作信心，共減免租金約人民幣3,500萬元。

### 豐富自有IP統營活動，加強私域流量運營，提高營銷效能

- 持續豐富自有IP統營活動內容，依託「來首創奧萊過節」、「會員超惠日」、「BOSS直播」、「來首創奧萊過中秋好物節」、「超級聯慶」、「國慶7天萊爽購」、「雙十一超級售罄無懼比價」等系列IP活動，有效促進客流提升；
- 充分利用私域流量，開展「首創十二城 超品帶貨 全民直播」營銷活動，帶動私域流量的關注購買，帶動合作品牌線上銷售；直播推進各類卡券、預存銷售，提前鎖定顧客、促進節點轉化，助力銷售突破；
- 創新營銷方式方法，大幅減少無效投放，充分調動商戶的積極性與參與度，實現與品牌商戶的利益共享與費用共擔。

### 會員系統煥新，強化會員權益，實現營銷閉環

- 期內，本集團完成會員系統煥新升級，建立新會員權益、新會員營銷、新會員服務，進一步完善數字化能力、精準營銷能力，打造全場景客戶服務平台，持續優化會員體驗，增強會員黏性，提升會員價值；

## 管理層討論和分析

- 截至二零二二年年底，本集團會員總量較去年同期大幅增長24%，不僅夯實壯大了奧萊經營的基本盤，也為私域流量運營創造了優越條件。

### 憑藉良好業績表現，持續提升行業影響力

- 期內，本集團榮登中國零售百強榜、「品質中國•示範企業」榜單、商業地產百強榜以及「二零二二年度提升北京服務、助力國際消費優質服務案例集」；
- 在「第九屆中國奧特萊斯產業發展論壇」上，本集團榮獲「中國奧萊20年•城市驅動力大獎」等18項重磅獎項，行業影響力得到進一步穩固。

### 線上線下齊發力，自營業務提質增效

- 針對疫情管控和線下客戶到店受限的情況，持續優化自營業務線上銷售平台功能，積極拓展企業微信、大宗批發、小程序商城等線上渠道，實現線上銷售約人民幣3,000萬元，自營業務總體規模穩定，庫存周轉效率得到提升；
- 持續開展豐富多彩的主題營銷活動，不斷壯大高端會員數量，通過精準營銷和精細服務，提高銷售轉化，期內提袋率較去年同期提升0.6個百分點。

### 廈門奧萊項目盛大開業，持續看好國內奧特萊斯行業發展機遇

- 面對疫情衝擊和擾動不斷、經濟下行壓力加大、品牌擴張信心不足等多重挑戰，本集團迎難而上，總部和各兄弟單位奮力馳援，攻堅克難，實現廈門奧萊項目的華彩亮相。截至二零二二年年底，本集團旗下15座自持的奧萊項目全部開業。本集團持續看好國內奧特萊斯行業發展機遇，將在擴大內需、促進消費升級方面進一步貢獻力量。

## 管理層討論和分析

### 獲得險資青睞，為險資服務中國實體經濟打通新的業務渠道

- 一 期內，面對嚴峻的融資環境，本集團與國壽投資控股有限公司合作，成功設立「國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃」，標誌著投資性不動產抵押貸款資產支持計劃(CMBS)在保險間市場實現首次落地，為保險資金服務中國實體經濟、促進消費內循環打通新的業務渠道，彰顯保險資金對本集團奧萊運營能力、資產價值和品牌價值的高度認可。

### 受託管理項目成功退出，為業主貢獻較好的投資收益

- 一 期內，本集團受託管理的萬寧首創奧萊項目以較優的價格掛牌出售，為業主方(首創城發)貢獻了較好的投資收益。通過本集團的精益運營，萬寧首創奧萊的物業價值得到大幅提升，為業主方通過項目退出實現較好的價值兌現創造了條件。

## 財務回顧

### 1. 收益及經營業績

二零二二年，本集團的收入約為人民幣1,124,138,000元，較二零二一年同期的人民幣1,341,049,000元減少16%。收入減少主要由於：二零二二年受新冠肺炎疫情影響，投資物業租金收入下降，銷售貨品收入與銷售物業收入受此影響也相應下降。

二零二二年，本集團的毛利率約為42%，較二零二一年同期的48%降低6%。毛利率降低主要是由於收入下降。

二零二二年，本集團的經營溢利約為人民幣231,754,000元，較二零二一年同期的人民幣462,771,000元減少50%。有關減少主要是由於：(i)本集團投資物業租金收入、銷售物業收入以及銷售貨品收入合計與上年同期相比減少了約16%；(ii)本集團其他利得淨額合計與上年同期相比減少了約55%。

二零二二年，本集團的年度虧損約為人民幣393,269,000元，較二零二一年同期的期間虧損人民幣223,947,000元增加76%。期間虧損增加主要是由於經營溢利減少所致。

## 管理層討論和分析

### 2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二二年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計約為人民幣1,210,365,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣804,308,000元）。其中約人民幣1,109,365,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣803,107,000元），約人民幣69,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,029,000元），約人民幣32,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣172,000元）分別以人民幣、港元（「港元」）及美元（「美元」）列示。本集團的絕大部份現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

本集團於二零二二年十二月三十一日的流動比率為1.11（二零二一年十二月三十一日：1.26）。

於二零二二年十二月三十一日，本集團有息債務本金共約人民幣11,909,442,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣10,748,710,000元），其中約89%為非流動部份（二零二一年十二月三十一日：96.3%）。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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為244%（二零二一年十二月三十一日：208%），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（包括流動部份及非流動部份）及資產支持專項計劃優先級（包括流動部份及非流動部份）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是由於本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的負債淨額增加所致。

### 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。

### 4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二二年十二月三十一日，本集團自銀行、關聯方及其他金融機構借款約為人民幣5,939,442,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,462,136,000元）。總額中，銀行借款人民幣1,370,963,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,539,146,000元）以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業或本集團提供擔保。銀行借款及關聯方借款約人民幣零元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣164,940,000元）為信用借款。其他金融機構借款約人民幣1,000,000,000元（二零二一年十二月三十一日：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1,368,479,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,258,050,000元）由首創集團提供擔保。其他金融機構借款約人民幣2,200,000,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,500,000,000元）由首創集團提供擔保。

## 管理層討論和分析

於二零一九年十二月九日，本集團發行了中聯一創－首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。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。詳情載於本集團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、江西首創奧特萊斯）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，全部由恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本集團二零二一年五月二十八日之公告。

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人民幣1,350,000,000元的受益憑證，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營運管理有限公司（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。截至二零二二年十二月三十一日，本集團已發行本金人民幣670,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為三年。詳情載於本集團二零二二年四月二十七日之公告。

## 管理層討論和分析

### 5. 外匯風險

本集團的主要附屬公司均於中國營運，其大部份交易均以人民幣列值。於二零二二年十二月三十一日，本集團存在以美元列值的金額為197,700,000美元的銀行借款（二零二一年十二月三十一日：197,900,000美元），據此，本集團已簽訂交叉貨幣利率掉期協議，以管理美元匯率波動風險。此外，本集團還存在若干以港幣及美元列值的資產及負債，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，於二零二二年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣700,763,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣603,605,000元）。

### 7. 資本承擔

於二零二二年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣403,438,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣423,204,000元），以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣零元（二零二一年十二月三十一日：人民幣51,977,000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

於二零二二年十二月三十一日，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。

### 9. 資產抵押

於二零二二年十二月三十一日，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3,586,865,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣2,873,260,000元）。

### 10. 或然負債

於二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

### 11. 期後事項

於二零二二年十二月三十一日，本集團概無任何期後事項。



## 管理層討論和分析

### 僱員成本及薪酬政策

於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（截至二零二一年十二月三十一日，本集團有1,181名僱員，其中男性614名，女性567名）。截至二零二二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

消費是國民經濟的「穩定器」和「壓艙石」，促消費、擴內需亦是國家進一步推動經濟提升的重要抓手。奧萊行業是國內重要的零售消費業態，具有韌性強、潛力大、活力足、逆週期等特點，有望迎來更快的復甦和增發。

本集團將緊跟國家政策調整，抓住機遇、不斷創新，從商業本質出發，緊抓客戶對產品、價格、服務和體驗的極致需求，重點突出「大品牌、小價格、好服務」的購物體驗，豐富消費場景，打造自身競爭優勢，持續推進系列IP營銷活動，最大化營造購物氛圍；深入研究消費市場，挖掘消費者潛在需求，不斷豐富供給端的內涵，探索將寵物經濟、戶外社交、潮流家裝、茶咖生活等賦能業態融入到奧萊經營中，為消費者提供有價值的服務；持續強化私域流量運營，會員精細化運營；完成線上商城到會員商城的轉型，打通私域社群流量，構建線上零售渠道，增加會員權益，擴大有效會員數量，不斷提高會員的忠誠度、活躍度和複購率。

本集團將進一步深化從地產企業向零售企業的轉變與升級，強化「以利潤為中心」的經營理念和「以客戶為中心」的服務理念，打造一支高效敏捷的市場化商管團隊，圍繞招商能力、運營能力、數字化能力、創新發展能力，夯實企業長遠發展的護城河。招商能力將聚焦於國際品牌招商和社區商業招商，建立更加廣泛深入的戰聯品牌庫，提升招調分析和判斷能力，打造一支能徵善戰的「招商鐵軍」。運營能力將聚焦於價值創造與環境提升，提升精益運營和統籌運營能力，始終圍繞「以客戶為中心」，為商戶創造便捷高效的經營環境。數字化能力將聚焦於頂層系統設計，

## 管理層討論和分析

加強數據治理，逐步實現人、貨、場的數字化提升。創新發展能力將聚焦於場景、會員及營銷創新，重點關注新技術、新方法在零售行業的應用，推出首創奧萊新IP，探索網紅直播新業態。

本集團將穩健推進輕資產戰略佈局，採取管理輸出、整體租賃、股權合作等多元化方式，實現輕資產項目落地，實現商管能力和品牌資源的輸出，在實現多元化增收的同時，進一步鞏固本集團在奧萊賽道的領先地位。

徐建先生

行政總裁

北京，二零二三年三月二十一日

## 董事及高級管理層履歷簡介

### 執行董事

**范書斌先生**，54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（於上海證券交易所上市，證券代碼：600008，前稱為北京首創股份有限公司）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。

**徐建先生**，40歲，於二零二二年十月獲委任為本公司執行董事、行政總裁及戰略投資委員會主席。彼於二零一三年七月加入首創集團。徐先生於二零一三年七月至二零一五年六月擔任首創集團資本運營部高級經理，於二零一五年七月至二零一八年一月擔任成都前鋒電子股份有限公司（現名為北汽藍谷新能源科技股份有限公司，於上海證券交易所上市，證券代碼：600733.SH）總經理。徐先生於二零一八年二月至二零一八年十一月擔任首創集團金融管理部總經理助理，於二零一八年十二月至二零二一年七月擔任首創集團資產管理部副總經理。二零二一年八月至二零二二年九月，徐先生擔任北青傳媒股份有限公司（於聯交所上市，證券代碼：1000.HK）（「北青傳媒」）總裁、執行董事，二零二二年三月至二零二二年十二月，徐先生擔任北京經濟發展投資有限公司董事。二零二一年十一月至二零二三年二月，徐先生擔任北京青年旅行社股份有限公司董事。二零二二年九月，徐先生獲委任為首創城發副總經理及首創置業副總經理。在加入首創集團之前，徐先生於二零零五年七月至二零一三年七月曾任安利（中國）日用品有限公司電腦資訊部工程師、湘財證券有限責任公司北京承銷與保薦分公司高級經理。徐先生自二零二一年六月起兼任第一創業證券股份有限公司（於深圳證券交易所上市，證券代碼：002797.SZ）非獨立董事，自二零二二年九月起兼任北青傳媒非執行董事。徐先生於二零零五年七月獲得浙江大學計算機科學與技術專業學士學位，於二零一一年七月獲得北京大學工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

### 非執行董事

**王昊先生**，40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。王先生於二零零六年六月取得英國布里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**，44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。二零零零年至二零零一年，秦女士任職於北京賽科藥業股份有限公司財務部。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獲委任為首創置業董事會秘書。於二零二一年十一月獲委任為首創城發董事會秘書，並自二零二二年一月起擔任首創城發資本運營部(董事會辦公室)總經理(主任)。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。

**周岳先生**，45歲，於二零二零年十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。彼為遠洋集團投融業務中心總經理。周先生自二零一五年四月加入遠洋集團，歷任總裁管理中心戰略投資負責人，副總經理，遠洋資本常務副總經理。曾任職於新加坡淡馬錫集團豐樹產業投資、滙豐控股、中銀投資。周先生於二零零零年畢業於西安建築科技大學，獲土木工程學士學位，二零零七年畢業於清華大學，獲工商管理碩士學位。

**Randolph Zhao先生**，38歲，於二零二二年七月獲委任為本公司非執行董事、薪酬委員會及戰略投資委員會成員。彼於二零一八年加入KKR，成為亞洲房地產團隊的一員。在加入KKR之前，趙先生就職於北京弘毅投資，代表弘毅的人民幣房地產基金負責大中華區的房地產投資。在此之前，他曾在香港的AEW Capital Management工作，負責亞太地區(尤其側重於大中華區)的房地產收購工作。趙先生在北京的PGIM Real Estate開展其亞洲房地產投資職業生涯。趙先生持有康奈爾大學房地產專業碩士學位以及明尼蘇達大學商業學士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

### 獨立非執行董事

**魏偉峰博士**，61歲，於二零一三年十二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。

魏博士亦為方圓企業服務集團(香港)有限公司董事兼集團行政總裁，該公司專門為上市前及上市後的公司提供公司秘書、企業管治及合規專門服務。在此之前，彼出任一家獨立運作綜合企業服務供應商的董事兼上市服務主管。魏博士擁有超過三十年專業執業及高層管理經驗，包括擔任執行董事、財務總監及公司秘書等，其中絕大部分經驗涉及上市發行人(包括大型紅籌公司)的財務、會計、內部控制及法規遵守、企業管治及公司秘書工作方面。魏博士曾領導或參與多個重大的企業融資項目，包括上市、收購合併和發行債務證券。

魏博士現為香港上市公司商會常務委員會委員、會員服務小組委員會主席及環境、社會及管治委員會委員，亦是香港會計師公會管治委員會委員。彼曾擔任香港特許秘書公會(現稱為：香港公司治理公會)會長(2014-2015)、香港特別行政區經濟發展委員會專業服務業工作小組非官守成員(2013-2018)、香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員(2013-2018)及中國財政部第一批會計諮詢專家(2016-2021)。魏博士是英國特許公認會計師公會資深會員、香港會計師公會會員、英國特許公司治理公會資深會員、香港公司治理公會資深會員、香港董事學會資深會員、香港證券及投資學會會員及特許仲裁人學會會員。

魏博士持有上海財經大學金融學博士學位、香港理工大學企業融資碩士學位、美國密歇根州安德魯大學工商管理碩士學位及英國華瑞漢普頓大學法律學士學位。

魏博士現為以下公司的獨立非執行董事：波司登國際控股有限公司(香港聯交所，股份代號：03998)、寶龍地產控股有限公司(香港聯交所，股份代號：01238)及中國能源建設股份有限公司(香港聯交所，股份代號：03996)。魏博士亦為SPI Energy Co., Ltd. (Nasdaq: SPI)的獨立董事。魏博士於二零一四年九月至二零二零年一月、二零一零七月至二零二零五月、二零一零年九月至二零二零年十月、二零一五年十一月至二零二一年五月、二零一七年十一月至二零二二年二月、二零零八十二月至二零二二年五月及二零一六年一月至二零二二年九月分別擔任長飛光纖光纜股份有限公司、健合(H&H)國際控股有限公司、海豐國際控股有限公司、北京金隅集團股份有限公司、中國交通建設股份有限公司、霸王國際(集團)控股有限公司及中國民航信息網絡股份有限公司的獨立非執行董事。彼亦於二零一一年七月至二零二零年四月擔任LDK Solar Co., Limited的獨立董事。

## 董事及高級管理層履歷簡介

**趙宇紅女士**，54歲，於二零一三年十二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。趙女士自二零零八年八月起擔任香港中文大學（「香港中大」）法律系副教授至今。趙女士先後於二零零八年九月至二零一零年八月及二零一零年九月至二零一三年七月期間擔任香港中大法律學院助理院長（本科生學生事務）及副院長（本科生課程）。趙女士曾於一九九六年一月至二零零二年六月及二零零二年七月至二零零六年八月期間分別擔任香港城市大學法律學院講師及助理教授。於二零零六年九月至二零零八年七月期間，趙女士擔任香港中大法律學院助理教授。趙女士於一九九一年七月在北京大學取得英國語言文學學士學位及法學士學位，於一九九三年二月獲美國佛蒙特法律學校頒授法律碩士（優等）學位，並於二零零零年十一月取得香港城市大學法律博士學位。

**何小鋒先生**，67歲，於二零一三年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事以及審核委員會和戰略投資委員會成員及於二零一六年十二月獲委任為本公司薪酬委員會及提名委員會成員。何先生於一九八二年和一九八四年分別取得北京大學經濟學學士及經濟學碩士學位。彼自二零零零年八月至今為北京大學經濟學院金融學系教授，自二零零一年八月至今為博士生導師及於二零零五年八月至二零二零年一月為北京大學金融與產業發展研究中心主任。彼自一九八四年在北京大學經濟學院任教。何先生自二零零六年至今擔任中國企業投資協會常務理事及金融企業投資委員會副主任，自二零零八年至今擔任北京股權投資基金協會副會長，自二零一五年至今擔任北京方富資本管理有限公司（全國中小企業股份轉讓系統代碼：833962）董事，於二零一七年九月至二零一九年六月擔任漢能薄膜發電集團有限公司（聯交所股份代碼：566）獨立非執行董事，自二零一八年三月至今，擔任北京人壽保險有限公司之獨立董事。

## 高級管理層

**方永高先生**，59歲，於二零二二年一月獲委任為本公司黨委書記。彼於二零一六年六月獲委任為首創置業助理總裁。方先生於二零一六年五月至二零二二年一月擔任首創置業北京公司總經理；於二零零八年五月至二零一六年五月擔任首創置業重慶公司總經理；於二零零八年一月至二零零八年四月擔任首創置業（成都）管理有限公司副總經理；於二零零六年五月至二零零七年十二月擔任成都首創新資置業有限公司執行總經理；於二零零一年四月至二零零六年四月擔任首創置業悉尼澳鄉項目總經理；於一九九七年七月至二零零一年三月擔任北京陽光房地產綜合開發公司合約部土建造價專業主管。加入首創置業之前，方先生曾於一九八八年七月至一九九七年七月擔任北京首鋼建設集團有限公司土建／預算主管及合約預算經理。方先生已於二零零六年七月取得中國人民大學房地產專業研究生學歷，於一九八八年六月取得合肥工業大學土木工程專業學士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

**高寶豐先生**，48歲，於二零二零年九月獲委任為本公司紀委書記、副總裁。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北京首創股份有限公司（股票代碼：600008）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。高寶豐先生於一九九五年七月取得空軍電訊工程學院密碼與資訊保密專業專科文憑，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**，55歲，高級經營師，高級營銷師，於二零二二年一月獲委任為本公司常務副總裁。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事業部副總監、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，擔任項目拓展資深專業經理，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。

## 董事及高級管理層履歷簡介

**林智勇先生**，47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、黨支部書記。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。

**張卓然先生**，45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。張先生亦為公司法律合規部部門經理。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部門經理，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。自二零一五年十一月起獲委任為公司風險管控中心部門經理。張先生已取得黑龍江大學法學院國際經濟法本科文憑。

**王立文先生**，46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。王先生已取得中央財經大學稅務專業本科文憑。



## 董事及高級管理層履歷簡介

### 董事會秘書

**汪霞女士**，47歲，金融風險管理師(FRM)，於二零一八年十月獲委任為董事會秘書。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。

### 公司秘書

**彭思思女士**，36歲，於二零二一年六月二十五日獲委任為本公司之公司秘書。彼曾於二零一五年五月至二零二零年九月在首創置業公司秘書部任職，並於二零一九年八月至二零二零年九月擔任本公司公司秘書。彼為英國特許公司治理公會會員及香港公司治理公會會員。彼於二零一一年在香港大學取得教育應用諮詢科技專業理科碩士學位，於二零一七年在香港公開大學取得企業管治碩士學位。

## 董事會報告

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二零二二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，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)、本年度結束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《二零二二年度環境、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](http://www.bcgrand.com))及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)網站([www.hkexnews.hk](http://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。

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；

## 董事會報告

- (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

本集團截至二零二二年十二月三十一日止年度按中國企業會計準則編製之業績載於本報告第69頁綜合損益表。

董事會不建議就截至二零二二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164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125頁綜合財務報表附註15。

## 董事會報告

### 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127頁至第130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152頁綜合財務報表附註31。

### 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153頁至第155頁綜合財務報表附註32及附註33。

### 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

截至二零二二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163頁綜合財務報表附註38以及本報告第73頁綜合權益變動表。

於二零二二年十二月三十一日，本公司有約人民幣39.78億元的可供分派儲備。

## 董事會報告

### 主要客戶及供應商

截至二零二二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3.79%及7.85%。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5.71%及18.26%。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

有關本集團於二零二二年十二月三十一日之銀行借貸詳情載於本報告第142頁至第144頁綜合財務報表附註26。

### 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)

徐建先生(行政總裁)(於二零二二年十月二十五日獲委任)

馮瑜堅先生(行政總裁)(於二零二二年十月二十五日辭任)

#### 非執行董事：

王昊先生

秦怡女士

周岳先生

Randolph Zhao先生(於二零二二年七月八日獲委任)

楊文鈞先生(於二零二二年七月八日辭任)

#### 獨立非執行董事：

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

## 董事會報告

根據章程細則第83(3)條，任何獲董事會委任填補臨時空缺的董事，其任期直至任命後的本公司首個股東大會，屆時將於會上重選連任。徐建先生及Randolph Zhao先生已分別於二零二二年十月及二零二二年七月獲委任為執行董事及非執行董事，須按章程細則於即將召開的股東週年大會上重選連任。

根據章程細則第84(1)及(2)條，在每屆股東週年大會上，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週年大會退任一次。輪換退任的董事包括（就達到所規定數目而言屬必需）任何願意退任且不再重選連任的董事。魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生自二零一三年十二月獲委任為獨立非執行董事已超過九年，並經考慮上市規則的有關要求及董事會提議，經與三位獨立非執行董事協商，均表示願意在即將舉行之股東週年大會上退任且不再重選連任。

### 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，自發佈二零二一年年報以來，董事資料有以下變動：

於二零二二年五月，本公司獨立非執行董事魏偉峰博士已辭任霸王國際（集團）控股有限公司（股份代號：01338.HK）的獨立非執行董事之職務。

### 董事及高級管理人員簡介

董事及高級管理人員之簡介載於本報告第26頁至第32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119頁至第122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44頁至第46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。

## 董事會報告

**董事及最高行政人員於股份及相關股份中之權益及淡倉**

於二零二二年十二月三十一日，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	董事
秦怡女士	董事會秘書

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。

## 董事會報告

## 主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二二年十二月三十一日，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%
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%



## 董事會報告

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 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%
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%

## 董事會報告

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。

### 購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日（「採納日期」）採納購股權計劃（「購股權計劃」），購股權計劃將於其採納日期起計十年內一直有效，並已於二零二二年三月十四日到期。

購股權計劃的目的乃為使本公司可向本公司及／其任何附屬公司的全職或兼職僱員、董事（包括執行、非執行或獨立非執行董事）及任何諮詢顧問或顧問（不論是專業或其他方面及不論是僱用或按合約或名義基準或其他方式及不論支薪或不支薪）、分銷商、承包商、供應商、服務提供商、代理、客戶及業務夥伴（「合資格參與者」）授出購股權，作為彼等對本集團發展作出貢獻的獎勵或回報，並使本公司可更靈活地給予合資格參與者獎勵、酬金、報酬及／或利益。

根據購股權計劃，董事可酌情向以下人士授出購股權，以認購本公司股份：(i)本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體（「投資實體」）之任何僱員；(ii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何執行及非執行董事；(iii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商及客戶；(iv)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；(v)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或已獲或將獲本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券之任何持有人；或(vi)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何顧問或諮詢顧問。

## 董事會報告

根據購股權計劃授出之購股權所涉及股份數目最多不超過於採納購股權計劃當日本公司之已發行股本10%。該上限可隨時更新，惟新限額合共不得超過股東於股東大會批准當日本公司已發行股本之10%。然而，根據購股權計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%。於任何十二個月期間內，有關向任何個別人士授出購股權之股份數目上限不得超過該十二個月期間最後一天已發行股份之1%，除非根據上市規則獲本公司股東批准則作別論。承授人須於接納授出購股權時支付名義代價1港元。基於上文所述及本公司自採納購股權計劃以來並無授出任何購股權，截至二零二二年一月一日及二零二二年十二月三十一日，根據購股權計劃可予授出之購股權數目為20,000,000份購股權。

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十週年止期間內隨時行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所當日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，概無任何購股權已授出、行使、到期、註銷或失效，且購股權計劃項下概無任何尚未行使之購股權，因此，預期將不會就購股權發行股份，及該等股份除以二零二二年已發行股份加權平均數的比例為零。因此，購股權計劃項下概無購股權須受限於任何歸屬期。

### 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。

## 董事會報告

### 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、於二零一六年十一月二十五日訂立認購協議及本公司之購股權計劃外，截至二零二二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153頁綜合財務報表附註32。

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154頁綜合財務報表附註32。

### 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155頁綜合財務報表附註33。

## 董事會報告

## 購入股份或債權證之安排

除本公司採納的購股權計劃外，於本年度末及本年度內任何時間，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37。

### 接受物業管理服務

於二零二零年六月一日，本公司與首置物業服務有限公司（「首置物業」）簽訂物業管理框架協議（為期三年），由首置物業向本公司及本公司之附屬公司提供物業管理服務。由於首置物業為本公司控股股東首創置業的附屬公司，故首置物業屬上市規則所指為本公司的關連人士，而訂立物業管理框架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二零二零年六月一日之公告。於二零二二年六月，首置物業發生股權變更，因此不再是本公司之關連人士。二零二二年上限約定為人民幣43,500,000元，實際發生額共計人民幣18,875,000元，未超逾年度上限。

### 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之身份提供服務，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。二零二二年上限約定為人民幣4,248,400元，實際發生額共計人民幣4,248,400元，未超逾年度上限。

## 董事會報告

### 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。二零二二年上限約定為人民幣10,500,000元，實際發生額共計人民幣10,500,000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。二零二二年上限約定為人民幣9,100,000元，實際發生額共計人民幣9,005,000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－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。二零二二年上限約定為人民幣6,447,000元，實際發生額共計人民幣3,199,000元，未超逾年度上限。

## 董事會報告

- (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」，本公司的間接全資附屬公司）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。二零二二年上限約定為人民幣1,822,000元，實際發生額共計人民幣1,293,000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)乃根據交易訂立的有關協議進行；及(iii)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

截至二零二二年十二月三十一日，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。

## 董事會報告

### 企業管治

有關本公司企業管治之詳情載於本報告第48頁至第63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週年大會上任滿。本公司將於即將舉行之股東週年大會上提呈決議案，繼續聘任羅兵咸永道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64頁至第68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

北京，二零二三年三月二十一日



## 企業管治報告

本集團企業願景是成為「中國最具價值的奧特萊斯綜合營運商」，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。本公司已建立健全的合規文化，確保遵守上市規則及監管規定。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十四所載企業管治守則（「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。

於截至二零二二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，惟以下偏離事項除外：

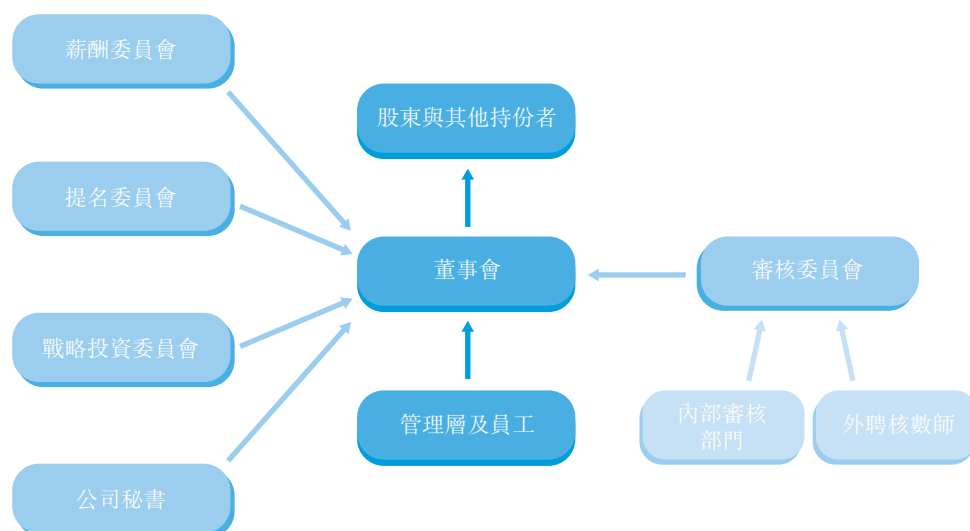
- (a) 根據守則條文第二部分F.2.2條，董事會主席應出席本公司股東週年大會。而董事會主席因新冠肺炎疫情管控措施而未能出席二零二一年度股東週年大會。本公司審核委員會（「審核委員會」）主席已擔任二零二一年度股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問。

儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當行動以遵守守則條文項下之規定。

## 企業管治報告

### 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、監察管理層的表現、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。

## 企業管治報告

### 董事會組成

於截至二零二二年十二月三十一日止年度內及直至本報告日期，董事會有九名董事，包括兩名執行董事范書斌先生（主席）、徐建先生（行政總裁），四名非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及Randolph Zhao先生，三名獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。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26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](http://www.bcgrand.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱。

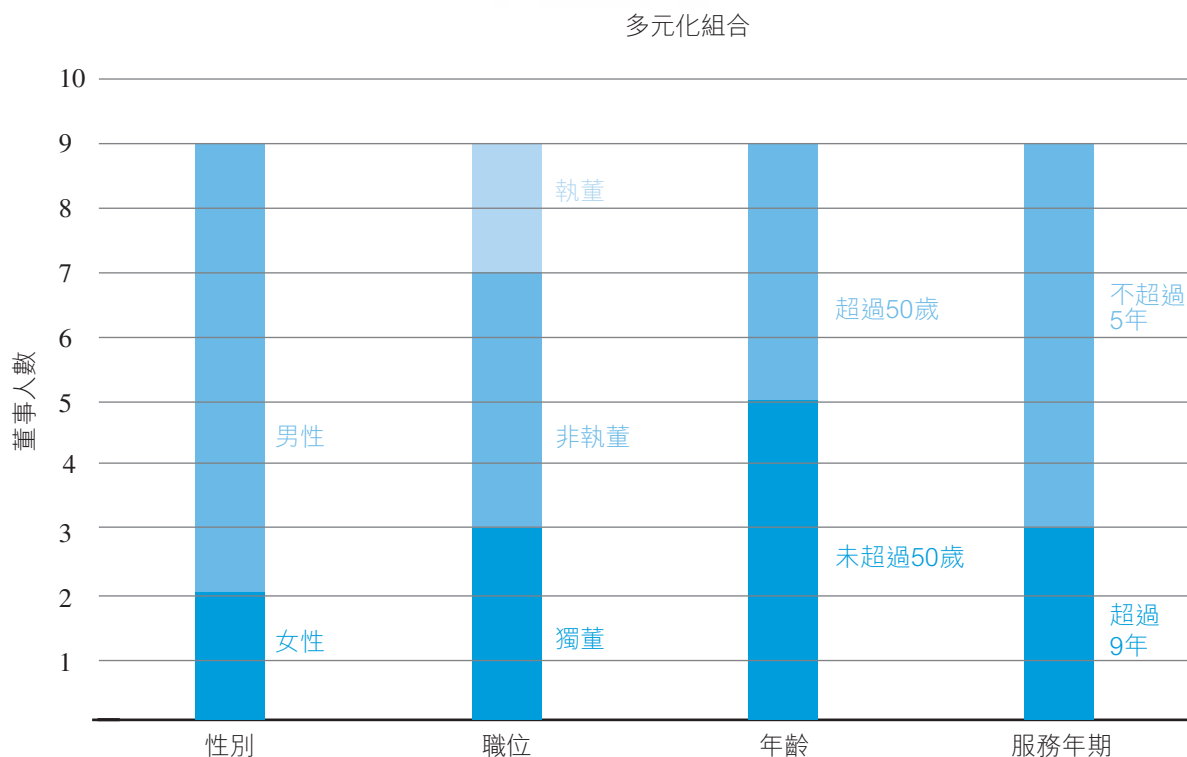
本公司致力確保董事會可獲得獨立的觀點和意見，因此每年就董事會架構及組成進行檢討，並就獨立非執行董事的獨立性表現進行持續評估。除了獨立非執行董事提供有效的獨立意見外，非執行董事中有兩名董事為外部董事（分別來自遠洋集團和KKR集團）亦以其專業知識及能力向董事會及管理層提供意見，有助強化董事會成員在技能、經驗及多元觀點方面的組合。本公司認為當前的實施機制能有效確保董事會獲得獨立的觀點和意見。

### 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。提名委員會及董事會亦在適當時候檢討多元化政策，以確保其行之有效。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。

## 企業管治報告

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）。截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團有722名僱員（包括高級管理層），其中約50.8%為女性。基於本公司的業務模式及特定需要，本公司認為就當前的僱員組成的性別多元化方面達滿意水平。

### 董事會運作

年內，董事會已舉行六次會議。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。

## 企業管治報告

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
<b>執行董事</b>						
范書斌先生	5/6	-	-	1/1	-	0/1
徐建先生 (於二零二二年十月二十五日獲委任)	2/2	-	-	-	-	-
馮瑜堅先生 (於二零二二年十月二十五日辭任)	4/4	-	-	-	2/2	0/1
<b>非執行董事</b>						
王昊先生	5/6	-	-	-	1/2	0/1
秦怡女士	5/6	-	1/1	-	-	0/1
周岳先生	6/6	-	-	1/1	2/2	0/1
Randolph Zhao先生 (於二零二二年七月八日獲委任)	4/4	-	-	-	1/1	-
楊文鈞先生 (於二零二二年七月八日辭任)	2/2	-	1/1	-	1/1	0/1
<b>獨立非執行董事</b>						
魏偉峰博士	6/6	2/2	1/1	1/1	-	1/1
趙宇紅女士	6/6	2/2	1/1	1/1	-	0/1
何小鋒先生	6/6	2/2	1/1	1/1	2/2	0/1

### 主席及行政總裁

范書斌先生為董事會主席，而徐建先生為本公司行政總裁。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。

## 企業管治報告

### 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。

由於各獨立非執行董事（即魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生）於二零一三年十二月獲委任為獨立非執行董事，所有獨立非執行董事於截至本報告日期已於董事會服務逾九年。根據企業管治守則守則條文 B.2.3 及 B.2.4 條，額外規定適用於所有獨立非執行董事已於董事會服務逾九年，如加強披露該等董事的獨立性及委任新獨立非執行董事。由於三名獨立非執行董事全部已表示其願意退任及不再於即將舉行之股東週年大會上重選連任，且董事會已建議於即將舉行之股東週年大會上委任三名新獨立非執行董事，本公司認為企業管治守則守則條文 B.2.3 及 B.2.4 條將獲遵守。詳情請見本公司致其股東的通函連同隨附之即將舉行之股東週年大會通告。

### 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。

## 企業管治報告

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
<b>執行董事</b>			
范書斌先生	✓	✓	✓
徐建先生	✓	✓	✓
<b>非執行董事</b>			
王昊先生	✓	✓	✓
秦怡女士	✓	✓	✓
周岳先生	✓	✓	✓
Randolph Zhao先生	✓	✓	✓
<b>獨立非執行董事</b>			
魏偉峰博士	✓	✓	✓
趙宇紅女士	✓	✓	✓
何小鋒先生	✓	✓	✓

**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，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司之公司秘書已接受不少於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十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二零二二年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

## 企業管治報告

### 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。自二零一三年十二月二十一日起，審核委員會由三名成員組成，成員包括魏偉峰博士（作為主席）、趙宇紅女士及何小鋒先生，均為獨立非執行董事。魏偉峰博士為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會計師，具備上市規則第3.10(2)條規定的合適專業資格。

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](http://www.bcgrand.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))可供查閱。

截至二零二二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。

審核委員會於截至二零二二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，確保財務披露的完整性、透明度及一致性
- 與外聘核數師會晤，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



## 企業管治報告

- 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，薪酬委員會由五名成員組成，包括三名獨立非執行董事趙宇紅女士（作為主席）、魏偉峰博士、何小鋒先生及兩名非執行董事秦怡女士和Randolph Zhao先生。

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](http://www.bcgrand.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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。

截至二零二二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」。

## 企業管治報告

薪酬委員會於截至二零二二年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 向董事會建議二零二一年度董事及高級管理層花紅
- 向董事會建議二零二二年度董事及高級管理層薪酬方案
- 建議公司年度獎金分配方案
- 向董事會建議新委任董事之薪酬方案及審議董事服務合約條款

### 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），一名非執行董事周岳先生，及三名獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。

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](http://www.bcgrand.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://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。

截至二零二二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」。

## 企業管治報告

提名委員會於截至二零二二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
- 檢討獨立非執行董事之獨立性
- 評估董事為履行其職責所付出的時間及作出的貢獻
- 就董事於二零二一年度股東週年大會上退任重選向董事會提供意見
- 向董事會推薦董事及董事委員會人選、建議董事職能

### 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，戰略投資委員會由五名成員組成，包括一名執行董事徐建先生（作為主席），三名非執行董事，王昊先生、周岳先生和Randolph Zhao先生，及一名獨立非執行董事何小鋒先生。

截至二零二二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90%，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二零二二年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討二零二一年度投資項目及運營工作總結
- 審議二零二二年度投資計劃及運營工作計劃
- 審議二零二二年度預算

### 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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com))藉公告向股東傳達。

## 企業管治報告

### 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，並在本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（各業務部門）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（包括但不限於環境、社會及管治相關的風險）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。董事會對風險管理及內部監控系統負責，並定期檢討該等機制的有效性。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，傳達本集團各部門，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及監控措施運行的風險，檢討風控管成效，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規範（包括制定舉報政策及系統、反貪污政策），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，包括通過法律審核、合規監控、內審監督對本集團工作流程和風險的評估，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。

管理層及各業務部門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部門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為主導的風險控制閉環管理模式。

## 企業管治報告

二零二二年度本集團遵循全面風險管理體系及法律合規體系建設規劃，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，補充更新《首創鉅大外聘律師管理辦法》、《首創鉅大合同審核管理手冊》及《首創鉅大業務流程手冊》，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，實現風險辨識、風險評估和內部監控（含環境監控、財務監控、運作監控及合規監控等）系統穩健妥善且有效運行，並持續跟蹤疫情防控常態化，為公司戰略發展保駕護航。

截至本報告日期，本公司已對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。董事會確認本公司的風險管理及內部控制系統運行有效及充足。此外，本公司亦確認在會計、內部審核、財務匯報、環境、社會及管治表現和匯報相關的資源、員工資歷及經驗，以及員工所接受的培訓及有關預算是足夠的。

### 舉報政策

為達致與維持開放、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疑違規事項、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。董事會授權予審核委員會，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。

## 企業管治報告

### 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二零二二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

截至二零二二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週年大會上任滿。審核委員會已向董事會建議，於本公司即將舉行之股東週年大會上繼續聘任羅兵咸永道會計師事務所為本公司二零二三年度之核數師。

截至二零二二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2,200,000元以及人民幣0。

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、香港及本公司組織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。

## 企業管治報告

### 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、年報、公告、通函及企業管治有關政策。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。股東週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，本公司召開了一次股東週年大會，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經由公司秘書部提出查詢及表達意見，公司秘書部的聯絡資料如下：

香港中環交易廣場一期4602-05室  
首創鉅大有限公司公司秘書部  
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三月二十一日發出修訂章程細則之公告，將於二零二三年五月九日召開的股東週年大會審議修訂章程細則之決議案。年內，本公司的組織章程大綱及細則並無作出任何變動，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69至163頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二二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二零二二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
<p><b>投資物業的評估</b></p> <p>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。於二零二二年十二月三十一日，以公平值計量的投資物業賬面價值為人民幣14,725,509,000元，而截至該日止年度投資物業公平值收益為人民幣81,075,000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。</p> <p>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。於二零二二年十二月三十一日，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。</p>	<p>我們執行了以下程序以處理關鍵審計事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。</li> <li>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。</li> <li>抽樣選取部分投資物業公平值評估值執行如下程序：</li> </ul>

## 獨立核數師報告

### 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

- 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，二零二三年三月二十一日

## 綜合損益表

截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
收入	6, 7	<b>1,124,138</b>	1,341,049
銷售成本	8	<b>(650,304)</b>	(702,095)
<b>毛利</b>		<b>473,834</b>	638,954
其他利得 – 淨額	7	<b>85,738</b>	191,543
其他收益	7	<b>27,522</b>	39,933
銷售及營銷開支	8	<b>(93,164)</b>	(137,994)
行政開支	8	<b>(262,176)</b>	(269,665)
<b>經營溢利</b>		<b>231,754</b>	462,771
融資成本	9	<b>(509,225)</b>	(502,962)
分佔按權益法入賬的投資虧損	21	<b>(10,480)</b>	(5,954)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(287,951)</b>	(46,145)
所得稅開支	12	<b>(105,318)</b>	(177,802)
<b>年度虧損</b>		<b>(393,269)</b>	(223,947)
以下人士應佔：			
– 本公司擁有人		<b>(393,288)</b>	(224,346)
– 非控股權益		<b>19</b>	399
本公司普通權益擁有人年內應佔每股虧損			
每股基本虧損 (人民幣元)		<b>(0.15)</b>	(0.09)
每股攤薄虧損 (人民幣元)		<b>(0.15)</b>	(0.09)

第76至163頁的附註構成此綜合財務報表的組成部分。

## 綜合全面收益表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年度虧損		<b>(393,269)</b>	(223,947)
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	27	<b>67,026</b>	62,084
套期成本	27	<b>(70,335)</b>	(45,214)
		<b>(3,309)</b>	16,870
年度全面虧損總額		<b>(396,578)</b>	(207,077)
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		<b>(396,597)</b>	(207,476)
— 非控股權益		<b>19</b>	399
		<b>(396,578)</b>	(207,077)

第76至163頁的附註構成此綜合財務報表的組成部分。

## 綜合財務狀況表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	15	182,827	183,081
使用權資產	16	10,694	13,943
長期待攤費用	17	65,704	89,946
投資物業	18	14,725,509	14,495,835
無形資產及預付租金	19	34,555	34,468
以權益法入賬的投資	21	299,185	287,665
遞延所得稅資產	30	-	7,155
衍生金融資產	27	105,386	8,016
貿易及其他應收款項及預付款項	24	28,923	35,644
<b>非流動資產總額</b>		<b>15,452,783</b>	15,155,753
<b>流動資產</b>			
存貨	22	2,690,328	2,434,757
合同取得增量成本	6	7,787	4,195
貿易及其他應收款項及預付款項	24	449,030	637,659
受限制現金	25	72,705	84,959
現金及現金等價物	25	1,137,660	719,349
<b>流動資產總額</b>		<b>4,357,510</b>	3,880,919
<b>總資產</b>		<b>19,810,293</b>	19,036,672
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	26	4,630,476	5,066,491
租賃負債	16	8,735	5,618
其他應付款項及應計費用	29	5,959,018	5,286,574
遞延所得稅負債	30	903,898	814,604
<b>非流動負債總額</b>		<b>11,502,127</b>	11,173,287



## 綜合財務狀況表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

附註	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款	28	1,835,198
其他應付款項及應計費用	29	363,653
合同負債	6	319,165
借款	26	1,314,301
租賃負債	16	2,861
當期所得稅負債		79,513
<b>流動負債總額</b>	<b>3,914,691</b>	2,010,926
<b>總負債</b>	<b>15,416,818</b>	377,186
<b>流動資產淨值</b>	<b>442,819</b>	202,048
<b>總資產減流動負債</b>	<b>15,895,602</b>	395,645
<b>權益</b>		
<b>本公司擁有人應佔權益</b>		
股本	31	16,732
永久可換股證券	33	945,755
儲備		3,237,543
保留盈利		139,094
		4,339,124
<b>非控股權益</b>	<b>54,351</b>	16,732
<b>總權益</b>	<b>4,393,475</b>	945,661
<b>總權益及負債</b>	<b>19,810,293</b>	3,240,852
		532,476
		4,735,721
		54,332
		4,790,053
		19,036,672

載於第69至75頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二三年三月二十一日批准，並由以下人士代表董事會簽訂。

范書斌先生  
董事

徐建先生  
董事

第76至163頁的附註構成此綜合財務報表的組成部分。

## 綜合權益變動表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	附註	普通股 人民幣千元	已發行股本 A類可轉換 優先股 人民幣千元	B類可轉換 優先股 人民幣千元	永久 可換股證券 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日		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)/溢利		-	-	-	-	-	-	(393,288)	(393,288)	19	(393,269)
年度其他全面虧損	27	-	-	-	-	-	(3,309)	-	(3,309)	-	(3,309)
年度全面(虧損)/溢利總額		-	-	-	-	-	(3,309)	(393,288)	(396,597)	19	(396,578)
與擁有人的交易											
應付永久可換股證券持有人的股息	33	-	-	-	94	-	-	(94)	-	-	-
與擁有人的交易總額		-	-	-	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
於二零二零年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,572	3,169,418	54,564	756,911	4,943,197	53,933	4,997,130
年度(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(224,346)	(224,346)	399	(223,947)
年度其他全面收益	27	-	-	-	-	-	16,870	-	16,870	-	16,870
年度全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	-	16,870	(224,346)	(207,476)	399	(207,077)
與擁有人的交易											
應付永久可換股證券持有人的股息	33	-	-	-	89	-	-	(89)	-	-	-
與擁有人的交易總額		-	-	-	89	-	-	(89)	-	-	-
於二零二一年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,661	3,169,418	71,434	532,476	4,735,721	54,332	4,790,053

第76至163頁的附註構成此綜合財務報表的組成部分。

## 綜合現金流量表

截至二零二二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	
		二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前虧損		(287,951)	(46,145)
就以下各項作出調整：			
融資成本	9	509,225	502,962
利息收入		(8,227)	(13,614)
折舊及攤銷		59,626	73,484
使用權資產的折舊費用		8,351	7,149
分佔按權益法入賬的投資虧損	21	10,480	5,954
投資物業公平值收益	18	(81,075)	(124,900)
匯兌虧損／(收益)淨額	7	11,800	(17,279)
出售物業、廠房及設備的虧損		649	37
出售使用權資產的收益		(707)	–
存貨(增加)／減少		(165,078)	4,157
合同取得增量成本(增加)／減少		(3,592)	3,154
貿易及其他應收款項以及預付費用減少		180,137	49,678
受限制現金減少／(增加)		12,254	(70,614)
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用減少		(255)	(91,662)
合同負債增加		117,117	20,088
<b>經營產生的現金</b>		<b>362,754</b>	<b>302,449</b>
已付所得稅		(9,731)	(184,281)
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>		<b>353,023</b>	<b>118,168</b>
<b>投資活動現金流量</b>			
利息收入		8,227	13,514
購買物業、廠房及設備		(17,110)	(25,695)
添置投資物業		(280,430)	(584,023)
長期待攤費用增加		(18,292)	(30,825)
出售物業、廠房及設備的所得款項		10	–
投資一間合營公司	21	(22,000)	(20,500)
從聯營公司及合營公司收回的償還款項	37(d)(e)	1,336	–
提供予一間聯營公司的款項	37(d)	(635)	–
從政府收到有關回購土地使用權的款項		–	69,931
購買無形資產		(3,156)	(10,140)
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(332,050)</b>	<b>(587,738)</b>

## 綜合現金流量表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

	附註	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>			
償還銀行借款		(491,210)	(2,029,590)
支付銀行及其他金融機構借款利息		(274,993)	(258,908)
向關聯方發出的擔保費契據		(29,811)	(15,554)
新銀行及其他金融機構借款		952,164	3,207,997
支付擔保票據利息		-	(57,655)
償還擔保票據		-	(2,602,960)
首創置業有限公司(「首創置業」)貸款	37(f)	-	1,500,000
償還首創置業貸款	37(f)	(95,140)	(1,500,000)
支付首創置業利息	37(f)	(8,391)	(25,629)
就套期工具支付的現金		(2,512)	(217,098)
發行優先級資產支持證券計劃	29	-	2,586,200
優先級資產支持證券計劃的利息開支及管理費用		(291,444)	(230,761)
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」)		666,750	-
奧特萊斯計劃的利息開支及管理費用		(21,859)	-
租賃付款的本金部分		(6,306)	(7,592)
<b>融資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>397,248</b>	<b>348,450</b>
<b>現金及現金等價物增加／(減少)淨額</b>		<b>418,221</b>	<b>(121,120)</b>
年初現金及現金等價物		719,349	840,441
現金及現金等價物匯兌收益		90	28
<b>年末現金及現金等價物</b>		<b>1,137,660</b>	<b>719,349</b>

各呈列年度負債淨額及負債淨額波動分析載於附註34。

## 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」)。

## 綜合財務報表附註

### 1 公司及集團資料(續)

發行及轉換完成後，首置投資持有本公司全部已發行股本的72.94%。

董事(「董事」)會認為，本公司的直接控股公司為首置投資。首創置業為本公司的中間控股公司。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二零二三年三月二十一日批核及授權刊發。

### 2 編製基準

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。

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團錄得本公司擁有人年內應佔虧損人民幣393,288,000元。於二零二二年十二月三十一日，本集團的流動資產淨額為人民幣442,819,000元。流動負債中包括合共人民幣1,314,301,000元的流動銀行借款，該借款須於自年末起計一年內償還。同日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,137,660,000元。管理層已編製現金流量預測，涵蓋自二零二二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，並在財務責任於二零二二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，本公司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

本集團已於二零二二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：

- 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項 — 香港會計準則第16號(修訂本)
- 虧損性合同 — 履約成本 — 香港會計準則第37號(修訂本)
- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進
- 概念框架的提述 — 香港財務報告準則第3號(修訂本)
- 二零二一年六月三十日後與新冠肺炎相關的租金寬免 — 香港財務報告準則第16號(修訂本)(二零二一年三月)
- 會計指引第5號(修訂本)共同控制合併的合併會計處理。

本集團亦選擇提早採納以下修訂本：

- 單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項 — 香港會計準則第12號(修訂本)，
- 會計政策披露 — 香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)，
- 會計估計的定義 — 香港會計準則第8號(修訂本)，
- 將負債分類為流動或非流動 — 香港會計準則第1號(修訂本)，
- 附帶契諾的非流動負債 — 香港會計準則第1號(修訂本)，
- 售後租回中的租賃負債 — 香港財務報告準則第16號(修訂本)，
- 香港詮釋第5號(經修訂)財務報表呈報 — 借款人對載有按要求償還條款之定期貸款之分類(香港詮釋第5號(經修訂)) — 香港詮釋第5號(經修訂)(修訂本)，及
- 投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 — 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.1 會計政策的變動及披露(續)

##### (i) 本集團已採納的新訂及經修訂準則(續)

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二零二二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撤銷。未實現的虧損亦被撤銷，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3.10所述的政策進行減值測試。

## 綜合財務報表附註

### 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 重大會計政策概要(續)

#### 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。

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。

## 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)

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價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。

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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 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。

## 綜合財務報表附註

### 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)。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 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。

#### 3.10 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。

## 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

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。

##### 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)－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－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－淨額」中列示，減值支出作為單獨的項目在損益表中列報。



## 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(續)

- 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後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－淨額」。

###### 權益工具

本集團以公平值對所有權益投資進行後續計量。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－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（以及減值虧損撥回）不會與其他公平值變動分開呈報。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 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27。股東權益中的套期儲備變動見附註27。

## 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)

##### (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。

### 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(續)

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。

##### (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)－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)－淨額。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 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營運週期內完工，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。

#### 3.15 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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 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。

##### (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。

## 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)

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)

#### 3.19 僱員福利(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。

## 綜合財務報表附註

### 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「客戶合約收益」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) 出售已落成物業所得收入

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。

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。

## 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。

##### (d) 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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

### 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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.24 租賃(續)

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。

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。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 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)；
- 倘無法取得上述資料，則使用依據活躍市場中相同或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。

## 綜合財務報表附註

### 4 重要會計判斷及估計(續)

#### (A) 投資物業的公平值(續)

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－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。

本集團使用結構性交叉貨幣掉期管理其以美元列值的金額為197,700,000美元的浮動利率銀行借款（二零二一年十二月三十一日：197,900,000美元）所產生的外匯風險。本集團盡可能根據套期活動的經濟目的應用套期會計呈列其財務報表。本集團透過審閱被套期項目與套期工具的關鍵條款，以及在需要時進行定量評估，以釐定被套期項目與套期工具之間的經濟關係。因此，本集團認為就被套期項目套期的風險與套期工具的內在風險充分一致，而套期工具與被套期項目的套期比率為一對一。鑒於套期活動的性質，預期開始時不會出現重大無效部分。

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
港元	690	1,029
美元	32	172
	<b>722</b>	1,201
負債		
美元	<b>1,368,479</b>	1,258,050

## 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)

## (a) 外匯風險(續)

於二零二二年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元貶值／升值10%而所有其他變數保持不變，本集團於本年度的除稅前虧損將增加／減少人民幣72,000元(二零二一年：10%，增加／減少人民幣120,000元)。

於損益確認的外匯淨收益總額為：

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
計入其他淨收益的外匯淨(虧損)／收益	(11,800)	17,279
年內於除所得稅前虧損中確認的外匯淨(虧損)／收益總額	(11,800)	17,279

## (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。

浮動利率銀行借款197,700,000美元(二零二一年十二月三十一日：197,900,000美元)的利率風險通過使用結構性交叉貨幣利率掉期來管理。

於二零二二年十二月三十一日，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，本年度除稅前虧損將減少／增加人民幣13,744,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣14,335,000元)，主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

## 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)

## (b) 利率風險(續)

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：

	二零二二年 人民幣千元	佔貸款總額 的百分比	二零二一年 人民幣千元	佔貸款總額 的百分比
浮動利率借款	2,744,777	46%	2,866,996	52%
固定利率借款－重新定價或到期日：				
不到一年	1,000,000	17%	—	—
1至5年	2,200,000	37%	2,595,140	48%
	<b>5,944,777</b>	<b>100%</b>	5,462,136	100%

## (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。

## 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)

**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。

於二零二二年十二月三十一日，應收貿易賬款的虧損撥備釐定如下：

	三個月內
預期虧損率	2.2%
賬面總額 — 應收貿易賬款	72,444
虧損撥備	1,626

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。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無撇銷應收貿易賬款(二零二一年：無)。

## 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)

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
其他應收款項賬面值	8,384	159,044	167,428
預期信用損失率	100%	1.5%	6.4%
損失撥備	(8,384)	(2,323)	(10,707)
其他應收款項淨額	–	156,721	156,721

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。本集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度並無撇銷其他應收款項。

## 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)

## (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
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
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
	<b>4,057,039</b>	<b>10,649,403</b>	<b>543,688</b>	<b>15,250,130</b>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
應付貿易賬款	2,010,926	–	–	2,010,926
其他應付款項及應計費用 (包括利息)	548,458	5,757,621	–	6,306,079
借款(包括利息)	666,642	4,945,460	549,470	6,160,972
租賃負債	7,592	5,694	–	13,286
	<b>3,233,018</b>	<b>10,708,775</b>	<b>549,470</b>	<b>14,491,263</b>

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。

## 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)

## (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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
借款總額(包括應付應計利息)(附註26)	5,944,777	5,462,136
奧特萊斯計劃(包括應付應計利息)(附註29)	668,112	–
優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)(附註29)	5,292,270	5,286,574
租賃負債(附註16)	11,596	12,770
	<b>11,916,755</b>	10,761,480
減：現金及現金等價物(附註25)	(1,137,660)	(719,349)
受限制現金(附註25)	(72,705)	(84,959)
負債淨額	<b>10,706,390</b>	9,957,172
總權益	<b>4,393,475</b>	4,790,053
資本負債比率	<b>244%</b>	208%

淨資本負債比率變動主要由於本集團於截至二零二二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二零二二年及二零二一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
於二零二一年十二月三十一日			
非金融資產			
投資物業	-	13,670,827	13,670,827
金融資產			
交叉貨幣利率掉期	8,016	-	8,016

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。



## 綜合財務報表附註

## 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	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 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	二零二一年 十二月三十 一日 人民幣千元
<b>金融負債</b>				
來自一名關聯方的貸款及 其他金融機構借款	<b>2,200,000</b>	2,595,140	<b>2,231,118</b>	2,629,251
優先級資產支持證券計劃	<b>5,291,529</b>	5,286,574	<b>5,558,751</b>	5,351,818
奧特萊斯計劃	<b>667,489</b>	-	<b>699,862</b>	-

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務部門進行，故並無將分估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 人民幣千元	投資 物業發展及營運 人民幣千元	商品 存貨銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年十二月三十一日					
止年度					
總收入	46,737	868,372	210,566	-	1,125,675
分部間收入	-	(1,537)	-	-	(1,537)
收入(來自外部客戶) <sup>(i)</sup>	46,737	866,835	210,566	-	1,124,138
分部經營溢利/(虧損)	(29,160)	335,333	6,880	(77,726)	235,327
折舊及攤銷(附註8)	(114)	(54,659)	(4,853)	-	(59,626)
所得稅開支(附註12)	4,006	(109,312)	-	(12)	(105,318)
截至二零二一年十二月三十一日					
止年度					
總收入	148,161	916,152	278,800	-	1,343,113
分部間收入	-	(2,064)	-	-	(2,064)
收入(來自外部客戶) <sup>(i)</sup>	148,161	914,088	278,800	-	1,341,049
分部經營溢利/(虧損)	63,305	430,634	28,384	(73,166)	449,157
折舊及攤銷(附註8)	(3)	(69,393)	(4,070)	-	(73,466)
所得稅開支(附註12)	(30,876)	(146,923)	-	(3)	(177,802)

(i) 截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，物業發展分部及商品存貨銷售分部中，本集團的所有收入均為於某一時點源自客戶合同的收入。

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	商品 存貨銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 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							
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)
於二零二一年十二月三十一日							
總分部資產	4,542,139	17,514,322	685,826	6,249,241	28,991,528	(11,133,116)	17,858,412
總分部負債	(1,149,836)	(7,012,877)	(1,032,557)	(4,502,926)	(13,698,196)	11,133,116	(2,565,080)

## 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
分部經營溢利	235,327	449,157
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註21)	(10,480)	(5,954)
利息收入(附註7)	8,227	13,614
匯兌(附註7)	(11,800)	–
融資成本(附註9)	(509,225)	(502,962)
<b>除所得稅前虧損</b>	<b>(287,951)</b>	<b>(46,145)</b>

(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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
總分部資產	18,121,616	17,858,412
現金及現金等價物(附註25)	1,137,660	719,349
受限制現金(附註25)	72,705	84,959
遞延所得稅資產(附註30)	–	7,155
以權益法入賬的投資(附註21)	299,185	287,665
應收關聯方款項(附註37(h))	73,741	71,116
衍生金融資產(附註27)	105,386	8,016
<b>綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>19,810,293</b>	<b>19,036,672</b>
總分部負債	2,489,536	2,565,080
借款(附註26)	5,944,777	5,462,136
應付非控股權益款項(附註29)	118,225	118,225
遞延所得稅負債(附註30)	903,898	814,604
優先級資產支持證券計劃	5,292,270	5,286,574
奧特萊斯計劃	668,112	–
<b>綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>15,416,818</b>	<b>14,246,619</b>

## 綜合財務報表附註

## 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
物業銷售佣金	7,787	4,195
合同取得增量成本總額	7,787	4,195
銷售物業所得預收款	319,165	202,048
合同負債總額	319,165	202,048

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。截至二零二二年及二零二一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。

於二零二二年十二月三十一日，位於中國大陸的非流動資產總額（不包括遞延所得稅資產及衍生金融資產）為人民幣15,347,397,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣15,140,582,000元）。於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，並無該等非流動資產位於香港。

截至二零二二年及二零二一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%。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的收入人民幣6,021,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣181,839,000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－淨額及其他收益

收入、其他利得－淨額及其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>收入</b>		
投資物業租金收入	<b>866,835</b>	914,088
銷售貨品	<b>210,566</b>	278,800
銷售物業	<b>46,737</b>	148,161
	<b>1,124,138</b>	1,341,049
<b>其他利得－淨額</b>		
投資物業公平值收益	<b>81,075</b>	124,900
政府補助	<b>13,153</b>	51,772
匯兌(虧損)/收益－淨額	<b>(11,800)</b>	17,279
金融及合約資產的減值虧損淨額	<b>(1,440)</b>	(5,697)
其他	<b>4,750</b>	3,289
	<b>85,738</b>	191,543
<b>其他收益</b>		
臨時性租賃收入	<b>17,366</b>	23,361
利息收入	<b>8,227</b>	13,614
其他	<b>1,929</b>	2,958
	<b>27,522</b>	39,933

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
已售物業成本	<b>31,130</b>	80,317
— 年內產生的金額	<b>46,199</b>	80,317
— 調整(i)	<b>(15,069)</b>	—
自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支	<b>273,875</b>	245,633
已售貨品成本	<b>194,229</b>	235,381
僱員福利開支	<b>194,178</b>	211,450
— 工資、薪金及員工福利	<b>135,732</b>	151,937
— 退休計劃供款	<b>20,519</b>	20,780
— 其他津貼及福利	<b>37,927</b>	38,733
營業稅及其他附加費用	<b>89,561</b>	90,709
折舊及攤銷	<b>59,626</b>	73,466
廣告及市場營銷	<b>60,502</b>	90,211
辦公及差旅開支	<b>41,833</b>	45,184
顧問費用	<b>15,698</b>	19,557
使用權資產折舊費用	<b>8,351</b>	7,149
核數師薪酬	<b>2,851</b>	3,135
— 羅兵咸永道會計師事務所	<b>2,150</b>	2,150
— 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)	<b>200</b>	199
— 其他核數師	<b>501</b>	786
資本市場及其他非核數服務開支	—	250
存貨減值	<b>26,196</b>	—
其他	<b>7,614</b>	7,312
	<b>1,005,644</b>	1,109,754

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度，在與相關承包商最終協定實際整體建築成本後，對已售物業成本作出調整人民幣15,069,000元(二零二一年：無)。

## 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	307,750	289,227
奧特萊斯計劃的利息開支	23,221	–
優先級資產支持證券計劃的利息開支	297,140	232,016
租賃負債的利息開支	737	771
衍生金融工具的公平值虧損／(收益)淨額		
自現金流量套期儲備重新分類	(19,388)	46,018
自套期儲備成本重新分類	17,922	8,170
現金流量套期無效部分	2,903	4,959
擔保票據的利息開支	–	48,749
	<b>630,285</b>	629,910
減：資本化的利息	<b>(121,060)</b>	(126,948)
	<b>509,225</b>	502,962

截至二零二二年十二月三十一日止年度，資本化率為5.54%（截至二零二一年十二月三十一日止年度：5.40%）。資本化的融資成本與投資物業及發展中物業有關。

## 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
袍金	771	807
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	937	1,139
退休計劃供款	66	96
	<b>1,003</b>	1,235
	<b>1,774</b>	2,042



## 綜合財務報表附註

## 10 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	權益結算 購股權開支 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	合計薪酬 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

## 綜合財務報表附註

## 10 董事酬金(續)

	袍金 人民幣千元	薪金、津貼 及實物利益 人民幣千元	績效獎金 人民幣千元	權益結算 購股權開支 人民幣千元	退休 計劃供款 人民幣千元	合計薪酬 人民幣千元
二零二一年						
執行董事						
鍾北辰先生 <sup>(i)</sup>	-	-	-	-	-	-
范書斌先生 <sup>(ii)</sup>	-	-	-	-	-	-
馮瑜堅先生	-	1,139	-	-	96	1,235
	-	1,139	-	-	96	1,235
二零二一年						
非執行董事						
周岳先生	-	-	-	-	-	-
秦怡女士	-	-	-	-	-	-
王昊先生	-	-	-	-	-	-
楊文鈞先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
二零二一年						
獨立非執行董事						
魏偉峰博士	269	-	-	-	-	269
趙宇紅女士	269	-	-	-	-	269
何小鋒先生	269	-	-	-	-	269
	807	-	-	-	-	807
總計	807	1,139	-	-	96	2,042

(i) 於二零二一年十月二十九日辭任

(ii) 於二零二一年十月二十九日獲委任

## 綜合財務報表附註

## 10 董事酬金 (續)

本年度並無向獨立非執行董事支付其他薪酬(二零二一年：無)。

本年度並無向本公司的董事支付退休或解僱福利(二零二一年：無)。

年內並無就獲得董事服務向第三方提供代價(二零二一年：無)。

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(二零二一年：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(二零二一年：無)。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	771	807
— 與本公司或其附屬公司的事務管理有關的其他服務	1,003	1,235
	<b>1,774</b>	2,042

## 綜合財務報表附註

## 11 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括一名董事(二零二一年：一名)，其薪酬詳情載於上文附註10。餘下四名(二零二一年：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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	3,376	3,464
退休計劃供款	245	361
	<b>3,621</b>	3,825

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	
	二零二二年	二零二一年
低於1,500,000港元(相當於人民幣1,340,000元)	4	4

## 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國大陸企業所得稅	6,315	37,399
— 中國大陸土地增值稅	2,554	21,665
遞延所得稅(附註30)	96,449	118,738
年內稅項支出總額	<b>105,318</b>	177,802

由於本集團年內並無源於香港的任何應課稅溢利(二零二一年：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(二零二一年：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。

## 綜合財務報表附註

## 12 所得稅開支(續)

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
除所得稅前虧損	(287,951)	(46,145)
按各自國家應課稅溢利的適用法定稅率所計算的稅項	(62,370)	(1,267)
毋須課稅收入	(2,012)	(15,544)
不可扣稅開支	4,317	2,384
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	122,027	119,387
土地增值稅	2,554	21,665
土地增值稅的所得稅影響	(639)	(5,416)
使用以前年度確認的稅項虧損	(223)	(2,701)
遞延所得稅調整	41,664	59,294
年內所得稅開支	105,318	177,802

## 13 股息

本公司於年內並無派付或宣派股息(二零二一年：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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	(393,288)	(224,346)
不包括：可轉換優先股和永久可換股證券持有人應佔虧損	244,817	139,628
計算每股基本及攤薄虧損時使用的本公司普通股股東應佔虧損	(148,471)	(84,718)
	股數	股數
普通股加權平均數	961,538,462	961,538,462

計算每股攤薄虧損時並無計入潛在普通股，乃因其將具有反攤薄效應，而每股攤薄虧損亦與每股基本虧損相同。

## 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
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>				
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>148,309</b>	<b>18,005</b>	<b>16,767</b>	<b>183,081</b>
於二零二二年一月一日，扣除累計折舊	148,309	18,005	16,767	183,081
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	<b>141,068</b>	<b>18,047</b>	<b>23,712</b>	<b>182,827</b>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
成本	153,634	77,588	38,664	269,886
累計折舊	(12,566)	(59,541)	(14,952)	(87,059)
<b>賬面淨值</b>	<b>141,068</b>	<b>18,047</b>	<b>23,712</b>	<b>182,827</b>
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>				
於二零二一年一月一日				
成本	135,238	67,668	7,059	209,965
累計折舊	(3,886)	(48,099)	(5,755)	(57,740)
<b>賬面淨值</b>	<b>131,352</b>	<b>19,569</b>	<b>1,304</b>	<b>152,225</b>
於二零二一年一月一日，扣除累計折舊	131,352	19,569	1,304	152,225
添置	–	9,816	15,879	25,695
自投資物業的轉入(i)	21,078	–	–	21,078
出售	–	(8)	(29)	(37)
年內計提的折舊	(4,121)	(11,372)	(387)	(15,880)
於二零二一年十二月三十一日， 扣除累計折舊	<b>148,309</b>	<b>18,005</b>	<b>16,767</b>	<b>183,081</b>
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>				
成本	156,316	77,464	22,337	256,117
累計折舊	(8,007)	(59,459)	(5,570)	(73,036)
<b>賬面淨值</b>	<b>148,309</b>	<b>18,005</b>	<b>16,767</b>	<b>183,081</b>

- (i) 本年度，由於若干物業的用途發生變化，本集團將物業、廠房及設備項下賬面值為人民幣2,682,000元的若干建築物轉撥至投資物業。這一轉換對損益及權益並無影響。

截至二零二一年十二月三十一日止年度，賬面值為人民幣21,078,000元的若干投資物業被轉入物業、廠房及設備項下的建築物。這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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	10,694	13,943
<b>租賃負債</b>		
流動	2,861	7,152
非流動	8,735	5,618
	<b>11,596</b>	<b>12,770</b>

於本年度內添置使用權資產人民幣4,395,000元(二零二一年：無)。

## (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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊費用</b>		
物業	8,351	7,149
利息開支(計入融資成本)	737	771

於二零二二年，租賃現金流出總額為人民幣6,306,000元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣7,592,000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
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
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
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二一年一月一日	86,397	28,631	115,028
添置	5,252	25,573	30,825
攤銷	(41,212)	(14,695)	(55,907)
二零二一年十二月三十一日	50,437	39,509	89,946

## 18 投資物業

## (A) 在建投資物業

	成本 人民幣千元
於二零二一年一月一日	1,940,385
添置	736,438
轉至運營中投資物業	(1,851,815)
於二零二一年十二月三十一日	825,008
添置	130,258
轉至運營中投資物業	(955,266)
於二零二二年十二月三十一日	-

## (B) 運營中投資物業

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	13,670,827	11,716,904
添置	54,217	-
自在建投資物業轉入	955,266	1,851,815
轉入物業、廠房及設備	-	(21,078)
自物業、廠房及設備轉入	2,682	-
公平值調整的淨收益	81,075	124,900
其他調整(i)	(38,558)	(1,714)
於十二月三十一日	14,725,509	13,670,827

(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38,558,000元（二零二一年：人民幣1,714,000元）。



## 綜合財務報表附註

## 18 投資物業(續)

## (C) 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
公平值調整收益淨額	81,075	124,900
來自租賃的租金收入	866,835	914,088
產生租金收入的投資物業直接經營開支	(5,985)	(11,554)
不產生租金收入的投資物業直接經營開支	(76)	(261)

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)

## (C) 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

綜合財務報表附註

18 投資物業 (續)

(C) 於綜合損益表內確認的投資物業損益 (續)

投資物業	於二零二一年 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	7,321,388	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28元至人民幣162元	市場租金越高，公平值越高
北部地區	4,468,244	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48元至人民幣287元	市場租金越高，公平值越高
南部地區	1,881,195	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124元	市場租金越高，公平值越高

## 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
<b>截至二零二二年十二月三十一日止年度</b>			
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)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,546</b>	<b>27,922</b>	<b>34,468</b>
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
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>			
成本	7,950	44,029	51,979
累計攤銷	(1,563)	(15,861)	(17,424)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,387</b>	<b>28,168</b>	<b>34,555</b>
<b>截至二零二一年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二一年一月一日			
成本	7,950	30,733	38,683
累計攤銷	(1,245)	(10,764)	(12,009)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,705</b>	<b>19,969</b>	<b>26,674</b>
於二零二一年一月一日，扣除累計攤銷	6,705	19,969	26,674
添置	-	10,140	10,140
年內計提的攤銷	(159)	(2,187)	(2,346)
於二零二一年十二月三十一日，扣除累計攤銷	6,546	27,922	34,468
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>			
成本	7,950	40,873	48,823
累計攤銷	(1,404)	(12,951)	(14,355)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,546</b>	<b>27,922</b>	<b>34,468</b>

## 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 百分比		非控股權益 應佔權益	主要業務
			直接 %	間接 %	百分比 %	
質景環球有限公司(「質景環球」)	英屬維京群島有限公司	1美元	100	-	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	物業投資
武漢首創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 208,000,000元	-	99	1	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 百分比		非控股權益 應佔權益 百分比 %	主要業務
			直接 %	間接 %		
濟南首鉅置業有限公司 (「濟南首創奧特萊斯」)	中華人民共和國，有限公司	人民幣 362,960,000元	-	100	不適用	物業投資及發展
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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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 百分比		非控股權益 應佔權益 百分比	主要業務
			直接 %	間接 %	%	
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	不適用	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
重慶首創奧特萊斯置業有限公司 (「重慶首創奧特萊斯」)	中華人民共和國，有限公司	人民幣 200,000,000元	-	100	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	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	不適用	投資控股及資產管理
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	不適用	資產管理及投資

## 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 百分比		非控股權益 應佔權益	主要業務
			直接 %	間接 %	百分比 %	
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	不適用	資產管理及投資
中聯首正德盛－首創鉅大奧特萊斯 二期私募股權投資基金 (「二期私募股權投資基金」)	中華人民共和國	人民幣 3,266,300,000元	-	100	不適用	資產管理及投資
中聯首創證券－首創鉅大奧特萊斯 二期資產支持專項計劃 (「二期資產支持專項計劃」)	中華人民共和國	人民幣 668,000,000元	-	100	不適用	資產管理及投資

董事認為，上表所列本公司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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	263,579	249,590
注資	22,000	20,500
應佔的虧損	(11,773)	(6,511)
於十二月三十一日	273,806	263,579

(a) 本集團於二零二二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 百分比		主要業務
			直接	間接	
(1) 上海贊創體育場館管理 有限公司(「上海贊創」)	上海／中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	40%	中國大陸體育 場館管理
(2) 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，因此該公司被確認為合營公司。

## 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)

(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：

	首鉅翌明	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
現金	8,821	14,462
其他流動資產(現金除外)	3,821	16,172
<b>流動資產總額</b>	<b>12,642</b>	30,634
<b>非流動資產</b>	<b>902,892</b>	905,660
<b>流動負債</b>		
金融負債(應付貿易賬款除外)	8,224	4,819
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	56,394	26,603
<b>流動負債總額</b>	<b>64,618</b>	31,422
<b>非流動負債</b>		
金融負債	303,300	376,800
其他負債	-	911
<b>非流動負債總額</b>	<b>303,300</b>	377,711
<b>淨資產</b>	<b>547,616</b>	527,161

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。

(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。

	首鉅翌明	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
期初淨資產	527,161	498,114
注資	44,000	41,000
年內虧損	(23,545)	(11,953)
<b>期末淨資產</b>	<b>547,616</b>	527,161
<b>賬面值</b>	<b>273,806</b>	263,579

## 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

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	24,086	23,529
應佔溢利	1,293	557
於十二月三十一日	25,379	24,086

(a) 本集團於二零二二年十二月三十一日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 百分比		主要業務
			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	
	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
現金	1,729	6,913
其他流動資產(現金除外)	249,823	249,032
<b>流動資產總額</b>	<b>251,552</b>	255,945
<b>非流動資產</b>	<b>102,020</b>	94,073
<b>流動負債</b>		
金融負債(應付貿易賬款除外)	233,669	233,835
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	42,930	44,977
<b>流動負債總額</b>	<b>276,599</b>	278,812
<b>非流動負債</b>		
其他負債	13,524	10,991
<b>非流動負債總額</b>	<b>13,524</b>	10,991
<b>淨資產</b>	<b>63,449</b>	60,215

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
期初淨資產	60,215	58,823
年內溢利	3,234	1,392
<b>期末淨資產</b>	<b>63,449</b>	60,215
<b>賬面值</b>	<b>25,379</b>	24,086

## 22 存貨

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
開發中物業	1,632,779	1,302,889
待售的已落成物業(i)	780,463	797,678
商品存貨	322,905	353,813
減：存貨減值(ii)	(45,819)	(19,623)
	<b>2,690,328</b>	2,434,757

(i) 於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認為開支的存貨為人民幣46,199,000元(截至二零二一年十二月三十一日止年度：人民幣80,317,000元)，該等款項已計入已售物業成本中。

(ii) 於年內，本集團應計存貨減值為人民幣26,196,000元(二零二一年：無)，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

## 23 按類別劃分的金融工具

於報告期末，每類金融工具的賬面值如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>於綜合財務狀況表內的資產</b>		
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)	<b>227,537</b>	200,573
受限制現金(附註25)	<b>72,705</b>	84,959
現金及現金等價物(附註25)	<b>1,137,660</b>	719,349
衍生金融資產(附註27)	<b>105,386</b>	8,016
	<b>1,543,288</b>	1,012,897
<b>於綜合財務狀況表內的負債</b>		
按攤銷成本計算的金融負債		
借款(附註26)	<b>5,944,777</b>	5,462,136
應付貿易賬款(附註29)	<b>1,835,198</b>	2,010,926
應付關聯方款項及利息(附註30)	<b>124,240</b>	134,598
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)	<b>6,153,196</b>	5,434,442
租賃負債(附註16)	<b>11,596</b>	12,770
	<b>14,069,007</b>	13,054,872

## 綜合財務報表附註

## 24 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	72,444	65,157
減：應收貿易賬款減值撥備(附註5.1(c))	(1,626)	(572)
	<b>70,818</b>	64,585
預付關聯方款項(附註37(h))	16,161	13,516
貨品存貨預付款項	79,458	79,549
其他預付款項	23,003	24,806
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	131,794	354,859
其他按金	7,472	10,264
應收關聯方款項(附註37(h))	73,741	74,342
其他應收款項	86,213	61,703
減：其他應收款項減值準備(附註5.1(c))	(10,707)	(10,321)
	<b>477,953</b>	673,303
減：非流動部分		
— 待抵扣進項增值稅	(28,923)	(35,644)
流動部分	<b>449,030</b>	637,659

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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
三個月內	72,444	65,157

於二零二二年十二月三十一日，應收關聯方的應收貿易賬款為人民幣846,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣6,723,000元)。

## 綜合財務報表附註

## 25 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
現金及銀行結餘	1,210,365	804,308
減：		
受限制現金	(72,705)	(84,959)
現金及現金等價物	1,137,660	719,349

於二零二二年十二月三十一日，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690,000元（二零二一年十二月三十一日：相等於人民幣1,029,000元），以美元計值者金額相等於人民幣32,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣172,000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。

## 26 借款

	截至十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行借款	2,430,476	2,471,351
其他金融機構借款	2,200,000	2,500,000
來自一名關聯方之貸款	—	95,140
	4,630,476	5,066,491
<b>流動</b>		
長期銀行借款的流動部分	1,314,301	325,845
短期銀行借款	—	69,800
	1,314,301	395,645
	5,944,777	5,462,136

於二零二二年十二月三十一日，銀行借款合共人民幣227,667,000元（二零二一年十二月三十一日：無）以本集團賬面值為人民幣806,574,000元（二零二一年十二月三十一日：無）的投資物業抵押並由本公司擔保。

## 綜合財務報表附註

## 26 借款(續)

於二零二二年十二月三十一日，銀行借款人民幣603,800,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣749,810,000元)以賬面值為人民幣2,451,788,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,453,088,000元)的投資物業抵押並由首創置業提供擔保。

於二零二二年十二月三十一日，銀行借款人民幣539,496,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣789,336,000元)以賬面值為人民幣328,504,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣420,172,000元)的土地使用權抵押並由首創置業提供擔保。

於二零二二年十二月三十一日，其他金融機構借款人民幣1,000,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)由首創置業提供擔保。

於二零二二年十二月三十一日，其他金融機構借款人民幣1,368,479,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,258,050,000元)由首創集團及本公司提供擔保。

於二零二二年十二月三十一日，其他金融機構借款人民幣2,200,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)由首創集團提供擔保。

(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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
借款總額		
— 一年內	<b>1,314,301</b>	395,645
— 一至兩年	<b>2,962,462</b>	1,299,802
— 二至五年	<b>1,171,885</b>	3,260,408
— 五年以上	<b>496,129</b>	506,281
	<b>5,944,777</b>	5,462,136



## 綜合財務報表附註

## 26 借款(續)

(B) 截至二零二一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：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款	<b>5.18%</b>	5.59%

(C) 本集團借款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
六個月內	<b>67,997</b>	1,504,032
六至十二個月	<b>3,676,780</b>	1,362,964
一至五年	<b>2,200,000</b>	2,595,140
	<b>5,944,777</b>	5,462,136

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金額以下列貨幣計價：

	截至十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
美元	<b>1,368,479</b>	1,258,050
人民幣	<b>4,576,298</b>	4,204,086
	<b>5,944,777</b>	5,462,136

## 綜合財務報表附註

## 27 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	8,016

(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協議（「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協議，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。

(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

## 27 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
於二零二零年十二月三十一日	(43,493)	35,260	(8,233)
其他全面收益			
現金流量套期			
公平值收益淨額	5,642	—	5,642
重新分類至損益	56,442	—	56,442
現金流量套期總額	62,084	—	62,084
套期成本			
公平值虧損淨額	—	(53,384)	(53,384)
攤銷至損益	—	8,170	8,170
套期成本總額	—	(45,214)	(45,214)
於二零二一年十二月三十一日	18,591	(9,954)	8,637
於二零二一年十二月三十一日	<b>18,591</b>	<b>(9,954)</b>	<b>8,637</b>
其他全面收益/(虧損)			
現金流量套期			
公平值收益淨額	<b>186,018</b>	—	<b>186,018</b>
重新分類至損益	<b>(118,992)</b>	—	<b>(118,992)</b>
現金流量套期總額	<b>67,026</b>	—	<b>67,026</b>
套期成本			
公平值虧損淨額	—	<b>(88,257)</b>	<b>(88,257)</b>
攤銷至損益	—	<b>17,922</b>	<b>17,922</b>
套期成本總額	—	<b>(70,335)</b>	<b>(70,335)</b>
於二零二二年十二月三十一日	<b>85,617</b>	<b>(80,289)</b>	<b>5,328</b>

## 綜合財務報表附註

## 27 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
交叉貨幣利率掉期		
賬面值資產	<b>105,386</b>	8,016
套期本金	<b>1,368,479</b>	1,258,050
到期日	二零二四年 七月十七日	二零二四年 七月十七日
套期比率	<b>1:1</b>	1:1
用於計算有效性的套期工具的公平值變動	<b>186,018</b>	5,642
用於計算有效性的被套期項目的公平值變動	<b>(186,018)</b>	(5,642)
執行匯率	人民幣 <b>6.4616</b> 元： <b>1</b> 美元	人民幣6.4616元： 1美元
匯率上限	人民幣 <b>7</b> 元： <b>1</b> 美元	人民幣7元： 1美元
匯率下限	不適用	不適用
美元浮動利率收款部分	為期三個月美元 <b>LIBOR+</b> 每年 <b>1.80%</b> (基於美元本金)	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 <b>3.88%</b> (基於人民幣本金)	每年3.88% (基於人民幣本金)

## 28 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
一年內	<b>1,232,800</b>	1,526,672
一至兩年	<b>425,082</b>	338,555
兩至三年	<b>80,869</b>	132,495
超過三年	<b>96,447</b>	13,204
	<b>1,835,198</b>	2,010,926

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(於二零二一年十二月三十一日，應付首創置業的一間合營公司須於一年內償還的應付貿易賬款人民幣8,599,000元，其信用條款與關聯方向其他主要客戶提供的信用條款相似)。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

## 綜合財務報表附註

## 29 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
其他應付稅項	41,463	58,119
應付僱員福利	3,772	1,773
應付關聯方的其他應付款項及應計費用(附註37(h))	6,015	16,373
應付非控股權益款項	118,225	118,225
應付利息	1,364	5,708
優先級資產支持證券計劃(i)	5,291,529	5,286,574
奧特萊斯計劃(ii)	667,489	–
已收按金	139,330	126,755
代客戶收取及繳付款項	5,681	4,373
來自商戶的預付租金收入	35,199	34,828
其他	12,604	11,032
	<b>6,322,671</b>	<b>5,663,760</b>
減：非流動部分		
— 優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃	<b>(5,959,018)</b>	(5,286,574)
流動部分	<b>363,653</b>	<b>377,186</b>

計入上述結餘的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)為不計息並通常於要求時支付。

- (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持有的該等物業(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：(i)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(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，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部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。

## 綜合財務報表附註

## 29 其他應付款項及應計費用(續)

## (i) (續)

於二零二一年五月二十八日，本集團非公開發行一項優先級資產支持證券計劃，名為第二期資產支持專項計劃。發行優先級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：(i) 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(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，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。

(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－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和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。

於二零二二年十二月三十一日，已發行本金額為人民幣670,000,000元的奧特萊斯計劃，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二五年四月二十七日到期，全部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

## 30 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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月內收回	7,567	659
— 將於十二個月後收回	85,645	119,657
	<b>93,212</b>	120,316
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月內結算	(1,432)	(1,529)
— 將於十二個月後結算	(995,678)	(926,236)
	<b>(997,110)</b>	(927,765)
抵銷	<b>93,212</b>	113,161
抵銷後遞延所得稅資產	—	7,155
抵銷後遞延所得稅負債	<b>(903,898)</b>	(814,604)
<b>遞延所得稅負債(淨額)</b>	<b>(903,898)</b>	(807,449)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
年初	<b>(807,449)</b>	(688,711)
於綜合損益表中確認(附註12)	<b>(96,449)</b>	(118,738)
年末	<b>(903,898)</b>	(807,449)

## 綜合財務報表附註

## 30 遞延所得稅(續)

截至二零二二年及二零二一年十二月三十一日止年度，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	
於二零二一年一月一日	167,125
計入綜合損益表	(46,809)
於二零二一年十二月三十一日	120,316
計入綜合損益表	(27,104)
於二零二二年十二月三十一日	<b>93,212</b>

	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					
於二零二零年十二月三十一日	88,736	702,534	51,543	13,023	855,836
(計入綜合損益表)/自綜合 損益表扣除	(1,529)	63,827	9,631	-	71,929
於二零二一年十二月三十一日	87,207	766,361	61,174	13,023	927,765
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



## 綜合財務報表附註

## 30 遞延所得稅(續)

於二零二二年十二月三十一日，未動用稅項虧損人民幣2,194,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,639,935,000元)未確認遞延稅項資產，原因為該筆款項產生自執行行政工作並產生僱員福利開支、辦公室及管理開支的本公司及若干附屬公司，而此等公司於一段時間蒙受虧損，故於可見將來出現可使用以抵銷該等稅務虧損的應課稅溢利的機會不大。

遞延所得稅資產於有可能透過未來溢利變現相關利益的情況下確認為稅務虧損結轉。此等稅務虧損將於五年內屆滿。

於二零二二年十二月三十一日，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55,944,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣55,958,000元)。

## 31 股本

	於十二月三十一日			
	二零二二年 股份數目	二零二一年 股份數目	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
<b>法定：</b>				
普通股，每股0.01港元	<b>18,355,918,048</b>	18,355,918,048	<b>160,009</b>	160,009
A類可轉換優先股，每股0.01港元	<b>738,130,482</b>	738,130,482	<b>5,875</b>	5,875
B類可轉換優先股，每股0.01港元	<b>905,951,470</b>	905,951,470	<b>7,575</b>	7,575
	<b>20,000,000,000</b>	20,000,000,000	<b>173,459</b>	173,459
<b>已發行及繳足：</b>				
普通股，每股0.01港元	<b>961,538,462</b>	961,538,462	<b>7,828</b>	7,828
A類可轉換優先股，每股0.01港元(附註32(i))	<b>166,976,636</b>	166,976,636	<b>1,329</b>	1,329
B類可轉換優先股，每股0.01港元(附註32(i))	<b>905,951,470</b>	905,951,470	<b>7,575</b>	7,575
	<b>2,034,466,568</b>	2,034,466,568	<b>16,732</b>	16,732

## 綜合財務報表附註

### 32 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。

## 綜合財務報表附註

## 32 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(二零二一年：無)。於二零二二年十二月三十一日，本公司並無遞延及應付任何優先分派(二零二一年：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。

## 綜合財務報表附註

### 33 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。

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。

於二零二二年十二月三十一日，本集團應計利息為人民幣558,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣464,000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。

綜合財務報表附註

34 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。

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
債務淨額		
現金及現金等價物	1,137,660	719,349
借款(不包括銀行透支,附註26)	(5,944,777)	(5,462,136)
優先級資產支持證券計劃(附註29)	(5,292,270)	(5,286,570)
租賃負債(附註16)	(11,596)	(12,770)
奧特萊斯計劃(附註29)	(668,112)	-
債務淨額	(10,779,095)	(10,042,131)
現金及現金等價物	1,137,660	719,349
總債務 - 固定利率	(9,171,978)	(7,894,484)
總債務 - 浮動利率	(2,744,777)	(2,866,996)
債務淨額	(10,779,095)	(10,042,131)

	融資活動產生的負債					其他資產	
	借款 人民幣千元	奧特萊斯計劃 人民幣千元	優先級資產 支持證券計劃 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	現金及現金 等價物 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日的債務淨額	(4,304,436)	-	(2,695,950)	(19,591)	(7,019,977)	840,441	(6,179,536)
融資現金流量	(1,178,407)	-	(2,586,200)	7,592	(3,757,015)	(121,120)	(3,878,135)
外匯調整	20,707	-	-	-	20,707	28	20,735
其他變動							
利息開支	-	-	-	(771)	(771)	-	(771)
攤銷	-	-	(4,424)	-	(4,424)	-	(4,424)
於二零二一年十二月三十一日的 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)

## 綜合財務報表附註

## 35 承擔

本集團擁有下列資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	423,204
投資物業	-	51,977
	<b>388,023</b>	<b>475,181</b>

## 36 財務擔保

本集團擁有下列財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	702,104	603,605

於二零二二年及二零二一年十二月三十一日，本集團就若干銀行為本集團物業的若干購買者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，倘若該等買方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，到物業購買者獲得「產權證」時結束。

## 綜合財務報表附註

## 37 關聯方交易

除財務資料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	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	1,200	2,400
— 向首創聲明的一間附屬公司提供的項目管理服務	846	—
	<b>2,046</b>	2,400

## (B) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 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	4,248	2,537
— 支付服務費予：		
— 首創置業	1,741	1,632
— 同系附屬公司	580	—
— 就首創集團提供維好協議服務	—	4,527
— 擔保費乃關於：		
— 奧特萊斯計劃(i)	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)	20,798	8,940
— 就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創置業	2,575	1,359
— 向首創置業同系附屬公司支付物業管理費	18,875	26,848
	<b>52,016</b>	45,843

- (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。

## 綜合財務報表附註

## 37 關聯方交易(續)

## (B) 購買服務(續)

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。

## (C) 來自關聯方的擔保

於二零二二年十二月三十一日，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2,143,296,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,539,146,000元)(附註26)。

於二零二二年十二月三十一日，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3,568,479,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,758,050,000元)(附註26)。

## (D) 向一間聯營公司墊款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	68,999	68,999
授予的資金	635	—
償還款項	(1,236)	—
於十二月三十一日	68,398	68,999

向一間聯營公司墊款為無抵押、免息及無固定還款期。



## 綜合財務報表附註

## 37 關聯方交易(續)

## (E) 授予一間合營公司之資金

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	2,117	2,017
應計利息收入	100	100
已收利息收入	(100)	-
於十二月三十一日	2,117	2,117

資金為無抵押、以每年5%的利率計息及無固定還款期。

## (F) 來自首創置業的貸款

	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
於一月一日	100,210	96,347
貸款所得款項	-	1,500,000
償還款項	(95,140)	(1,500,000)
應計利息	3,321	29,492
已付利息	(8,391)	(25,629)
於十二月三十一日	-	100,210

## (G) 主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	6,106	8,305
養老保險金計劃供款	429	468
	6,535	8,773

## 綜合財務報表附註

## 37 關聯方交易(續)

## (H) 年末結餘

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 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	6,723
預付關聯方款項		
— 首創集團	15,361	10,269
— 同系附屬公司	800	3,247
	16,161	13,516
應收關聯方款項		
— 本集團的一間聯營公司	68,398	68,999
— 本集團的一間合營公司	2,117	2,117
— 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
	73,741	74,342
其他應付款項及應計費用		
— 首創置業	5,967	16,373
— 一間同系附屬公司	48	—
	6,015	16,373

## (I) 來自關聯方的租賃

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
使用權	1,050	13,943
租賃負債	1,177	12,770

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1,050,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣13,943,000元)及租賃負債人民幣1,177,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣12,770,000元)。

## 綜合財務報表附註

## 38 本公司財務狀況表

	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的投資	<b>382,637</b>	665,446
	<b>382,637</b>	665,446
<b>流動資產</b>		
應收附屬公司款項	<b>5,907,995</b>	5,908,023
現金及現金等價物	<b>932</b>	1,190
	<b>5,908,927</b>	5,909,213
<b>總資產</b>	<b>6,291,564</b>	6,574,659
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	<b>91,376</b>	91,376
	<b>91,376</b>	91,376
<b>流動負債</b>		
銀行借款	-	69,800
其他應付款項及應計費用	<b>266</b>	671
應付附屬公司款項	<b>1,257,889</b>	1,459,293
應付首創置業款項	<b>1,774</b>	1,632
	<b>1,259,929</b>	1,531,396
<b>總負債</b>	<b>1,351,305</b>	1,622,772
<b>權益</b>		
<b>本公司權益擁有人應佔權益</b>		
股本	附註31 <b>16,732</b>	16,732
永久可換股證券	附註33 <b>945,755</b>	945,661
儲備	(a) <b>4,032,351</b>	4,032,351
累計虧損	(a) <b>(54,579)</b>	(42,857)
<b>總權益</b>	<b>4,940,259</b>	4,951,887
<b>總權益及負債</b>	<b>6,291,564</b>	6,574,659

本公司的資產負債表已獲本公司董事會於二零二三年三月二十一日批准，並由以下人士代為簽署。

范書斌先生  
董事

徐建先生  
董事

## 綜合財務報表附註

## 38 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	保留盈利／ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日	4,032,351	(105,478)	3,926,873
年度溢利	–	62,710	62,710
應付永久可換股證券持有人股息	–	(89)	(89)
<b>於二零二一年十二月三十一日</b>	<b>4,032,351</b>	<b>(42,857)</b>	<b>3,989,494</b>
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)
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>	<b>4,032,351</b>	<b>(54,579)</b>	<b>3,977,772</b>

## 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	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入	<b>1,124,138</b>	1,341,049	1,024,035	1,864,672	1,224,040
銷售成本	<b>(650,304)</b>	(702,095)	(678,218)	(986,249)	(818,440)
毛利	<b>473,834</b>	638,954	345,817	878,423	405,600
其他利得－淨額	<b>85,738</b>	191,543	336,302	90,070	263,715
其他收益	<b>27,522</b>	39,933	45,860	47,405	47,157
銷售及營銷開支	<b>(93,164)</b>	(137,994)	(157,669)	(190,742)	(163,082)
行政開支	<b>(262,176)</b>	(269,665)	(303,779)	(368,325)	(297,535)
經營溢利	<b>231,754</b>	462,771	266,531	456,831	255,855
融資成本	<b>(509,225)</b>	(502,962)	(462,514)	(391,339)	(212,509)
分佔按權益法入賬的投資虧損	<b>(10,480)</b>	(5,954)	(2,450)	(4,375)	(4,155)
除稅前(虧損)/溢利	<b>(287,951)</b>	(46,145)	(198,433)	61,117	39,191
所得稅開支	<b>(105,318)</b>	(177,802)	(119,256)	(284,169)	(236,649)
<b>年度(虧損)/溢利</b>	<b>(393,269)</b>	(223,947)	(317,689)	(223,052)	(197,458)
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(393,288)</b>	(224,346)	(320,446)	(223,539)	(197,698)
非控股權益	<b>19</b>	399	2,757	487	240
	<b>(393,269)</b>	(223,947)	(317,689)	(223,052)	(197,458)

## 資產、負債及非控股權益

	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	截至 二零一八年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
總資產	<b>19,810,293</b>	19,036,672	18,312,753	17,809,839	17,606,786
總負債	<b>(15,416,818)</b>	(14,246,619)	(13,315,623)	(12,519,666)	(12,095,941)
非控股權益	<b>(54,351)</b>	(54,332)	(53,933)	(51,176)	(50,689)
	<b>4,339,124</b>	4,735,721	4,943,197	5,238,997	5,460,156