

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



**BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED**

**首創鉅大有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

## 截至二零二一年十二月三十一日止年度全年業績公告

首創鉅大有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二一年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零二零年十二月三十一日止年度的可比較金額，現載述如下：

## 綜合損益表

截至二零二一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	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入	4, 5	1,341,049	1,024,035
銷售成本		<u>(702,095)</u>	<u>(678,218)</u>
毛利		<u>638,954</u>	<u>345,817</u>
其他利得－淨額	5	191,543	336,302
其他收益	5	39,933	45,860
銷售及營銷開支		(137,994)	(157,669)
行政開支		<u>(269,665)</u>	<u>(303,779)</u>
經營溢利		<u>462,771</u>	<u>266,531</u>
融資成本	7	(502,962)	(462,514)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(5,954)</u>	<u>(2,450)</u>
除所得稅前虧損		<u>(46,145)</u>	<u>(198,433)</u>
所得稅開支	8	<u>(177,802)</u>	<u>(119,256)</u>
年度虧損		<u><u>(223,947)</u></u>	<u><u>(317,689)</u></u>
以下人士應佔：			
－ 本公司擁有人		(224,346)	(320,446)
－ 非控股權益		<u>399</u>	<u>2,757</u>
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)	10	<u><u>(0.09)</u></u>	<u><u>(0.13)</u></u>
每股攤薄虧損(人民幣元)	10	<u><u>(0.09)</u></u>	<u><u>(0.13)</u></u>

## 綜合全面收益表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年	二零二零年
附註	人民幣千元	人民幣千元
年度虧損	<u>(223,947)</u>	<u>(317,689)</u>
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	62,084	10,467
套期成本	<u>(45,214)</u>	<u>14,179</u>
	<u>16,870</u>	<u>24,646</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(207,077)</u></u>	<u><u>(293,043)</u></u>
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	(207,476)	(295,800)
— 非控股權益	<u>399</u>	<u>2,757</u>

## 綜合財務狀況表

截至二零二一年十二月三十一日止年度

		於	
		二零二一年	二零二零年
		十二月三十一日	十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		183,081	152,225
使用權資產		13,943	21,091
長期待攤費用		89,946	115,028
投資物業		14,495,835	13,657,289
無形資產及預付租金		34,468	26,674
以權益法入賬的投資		287,665	273,119
遞延所得稅資產		7,155	34,936
衍生金融資產		8,016	–
貿易及其他應收款項	11	35,644	47,564
<b>非流動資產總額</b>		<b>15,155,753</b>	<b>14,327,926</b>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,434,757	2,380,773
合同取得增量成本		4,195	7,349
貿易及其他應收款項	11	519,788	637,006
預付款項	11	117,871	104,913
受限制現金		84,959	14,345
現金及現金等價物		719,349	840,441
<b>流動資產總額</b>		<b>3,880,919</b>	<b>3,984,827</b>
<b>總資產</b>		<b>19,036,672</b>	<b>18,312,753</b>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		5,066,491	2,585,884
租賃負債		5,618	12,770
其他應付款項及應計費用	13	5,286,574	2,695,950
遞延所得稅負債		814,604	723,647
<b>非流動負債總額</b>		<b>11,173,287</b>	<b>6,018,251</b>

	附註	於	
		二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二零年 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	14	2,010,926	2,066,591
其他應付款項及應計費用	13	377,186	319,271
衍生金融負債		-	166,805
合同負債		202,048	215,639
借款		395,645	1,718,552
租賃負債		7,152	6,821
擔保票據	12	-	2,599,504
當期所得稅負債		80,375	204,189
		<u>3,073,332</u>	<u>7,297,372</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>3,073,332</b>	<b>7,297,372</b>
<b>總負債</b>		<b>14,246,619</b>	<b>13,315,623</b>
<b>流動資產／(負債)淨值</b>		<b>807,587</b>	<b>(3,312,545)</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>15,963,340</b>	<b>11,015,381</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	16,732	16,732
永久可換股證券	17	945,661	945,572
儲備		3,240,852	3,223,982
保留盈利		532,476	756,911
		<u>4,735,721</u>	<u>4,943,197</u>
<b>非控股權益</b>		<b>54,332</b>	<b>53,933</b>
<b>總權益</b>		<b>4,790,053</b>	<b>4,997,130</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>19,036,672</b>	<b>18,312,753</b>

# 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」)主要於中華人民共和國(「中國」或「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。

發行及轉換完成後，首置投資控股有限公司(「首置投資」)持有本公司全部已發行股本的72.94%。

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

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

綜合財務報表獲董事會於二零二二年三月八日批核及授權刊發。

## 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／負債重估作出修訂。

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。

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。

## 3 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

本集團已於二零二一年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

- 利率基準改革 – 第二階段 – 香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第4號及香港財務報告準則第16號(修訂本)

本集團亦選擇提早採納以下修訂本：

- 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進
- 與單一交易產生的資產及負債有關的遞延稅項 – 香港會計準則第12號(修訂本)及
- 二零二一年六月三十日之後Covid-19相關的租金減免。

採納上述修訂本並無對過往期間確認的金額造成任何重大影響，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、會計準則修訂本及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒佈但未於二零二一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。

## 4 經營分部資料

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

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

由於其他分部的業務並非董事的主要關注事項，故該等業務從可報告經營分部中排除。該等業務的業績已列入「其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該計量基準排除經營分部的非經常性開支影響。由於此類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行，故並無將分佔按權益法入賬的投資虧損、利息收入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、遞延所得稅資產、應收關聯方款項、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、擔保票據、應付關聯方款項、遞延所得稅負債、優先級資產支持證券計劃及衍生金融負債。該等項目為綜合財務狀況表內總資產及負債調節表的一部分。

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

	物業發展 人民幣千元	投資物業發 展及營運 人民幣千元	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
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	(2,064)	1,341,049
收入(來自外部客戶)(i)	148,161	916,152	278,800	-	1,343,113	(2,064)	1,341,049
分部經營溢利/(虧損)	63,305	430,634	28,384	(73,166)	449,157	-	449,157
折舊及攤銷(附註6)	(3)	(69,393)	(4,070)	-	(73,466)	-	(73,466)
所得稅開支(附註8)	(30,876)	(146,923)	-	(3)	(177,802)	-	(177,802)
截至二零二零年十二月三十一日止年度							
總收入	134,268	645,254	244,513	-	1,024,035	-	1,024,035
收入(來自外部客戶)(i)	134,268	645,254	244,513	-	1,024,035	-	1,024,035
分部經營溢利/(虧損)	19,897	314,616	17,425	(103,454)	248,484	(1,046)	247,438
折舊及攤銷(附註6)	(2)	(71,641)	(3,048)	-	(74,691)	-	(74,691)
所得稅開支(附註8)	(16,524)	(94,683)	-	(8,049)	(119,256)	-	(119,256)

(i) 物業發展分部中，源於客戶合同無收入於一段時間內確認（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

	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
於二零二一年十二月三十一日							
總分部資產	<u>4,542,139</u>	<u>17,514,322</u>	<u>685,826</u>	<u>6,249,241</u>	<u>28,991,528</u>	<u>(11,133,116)</u>	<u>17,858,412</u>
總分部負債	<u>1,149,836</u>	<u>7,012,877</u>	<u>1,032,557</u>	<u>4,502,926</u>	<u>13,698,196</u>	<u>(11,133,116)</u>	<u>2,565,080</u>
於二零二零年十二月三十一日							
總分部資產	<u>3,054,959</u>	<u>16,605,273</u>	<u>723,948</u>	<u>10,244,027</u>	<u>30,628,207</u>	<u>(13,549,311)</u>	<u>17,078,896</u>
總分部負債	<u>929,330</u>	<u>8,655,787</u>	<u>1,572,523</u>	<u>5,084,904</u>	<u>16,242,544</u>	<u>(13,549,311)</u>	<u>2,693,233</u>

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
分部經營溢利	449,157	247,438
分佔按權益法入賬的投資虧損	(5,954)	(2,450)
利息收入 (附註5)	13,614	19,093
融資成本 (附註7)	<u>(502,962)</u>	<u>(462,514)</u>
除所得稅前虧損	<u>(46,145)</u>	<u>(198,433)</u>



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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
總分部資產	17,858,412	17,078,896
現金及現金等價物	719,349	840,441
受限制現金	84,959	14,345
遞延所得稅資產	7,155	34,936
以權益法入賬的投資	287,665	273,119
應收關聯方款項 (附註11)	71,116	71,016
衍生金融資產	8,016	—
<b>綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>19,036,672</b>	<b>18,312,753</b>
總分部負債	2,565,080	2,693,233
借款	5,462,136	4,304,436
擔保票據 (附註12)	—	2,612,936
應付關聯方款項 (附註13)	118,225	118,225
遞延所得稅負債	814,604	723,647
優先級資產支持證券計劃 (附註13)	5,286,574	2,696,341
衍生金融負債	—	166,805
<b>綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>14,246,619</b>	<b>13,315,623</b>

有關客戶合同的資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
物業銷售佣金	4,195	7,349
合同取得增量成本總額	4,195	7,349
銷售物業所得預收款	202,048	215,639
合同負債總額	202,048	215,639

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零二一年及二零二零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。

於二零二一年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總額（不包括遞延所得稅資產和衍生金融資產）為人民幣15,140,582,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣14,292,990,000元），而並無非流動資產位於香港（二零二零年十二月三十一日：無非流動資產位於香港）。

截至二零二一年及二零二零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%。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的收入人民幣181,839,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣135,909,000元）已於年初計入合同負債餘額。

## 5 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
收入		
投資物業租金收入	914,088	645,254
銷售貨品	278,800	244,513
銷售物業	148,161	134,268
	<u>1,341,049</u>	<u>1,024,035</u>
其他利得－淨額		
投資物業公平值收益	124,900	338,937
政府補助	51,772	1,485
匯兌收益－淨額	17,279	92
金融及合約資產的減值虧損淨額	(5,697)	(5,197)
其他	3,289	985
	<u>191,543</u>	<u>336,302</u>
其他收益		
利息收入	13,614	19,093
其他	26,319	26,767
	<u>39,933</u>	<u>45,860</u>

## 6 按性質分類的開支

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已售物業成本	80,317	84,547
已售貨品成本	235,381	216,844
物業管理費用	245,633	225,353
使用權資產折舊費用	7,149	8,141
折舊及攤銷	73,466	74,691
僱員福利開支	211,450	211,367
－工資、薪金及員工福利	151,937	177,120
－退休計劃供款	20,780	3,232
－其他津貼及福利	38,733	31,015

## 7 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	289,227	259,484
優先級資產支持證券計劃的利息開支	232,016	140,699
租賃負債的利息開支	771	166
衍生金融工具的公平值虧損淨額		
自現金流量套期儲備重新分類	46,018	60,105
自套期儲備成本重新分類	8,170	1,465
現金流量套期無效部分	4,959	10,133
擔保票據的利息開支	48,749	102,497
減：資本化的利息	(126,948)	(112,035)
	<u>502,962</u>	<u>462,514</u>

截至二零二一年十二月三十一日止年度，資本化率為5.40%（截至二零二零年十二月三十一日止年度：5.72%），而資本化的融資成本主要與投資物業及發展中物業有關。

## 8 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅，由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無），因此並無就香港利得稅作出撥備。

年內已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率（截至二零二零年十二月三十一日止年度：25%）計提中國企業所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機關對中國土地增值稅（「土地增值稅」）的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地價值增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售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。

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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
即期所得稅：		
－ 中國企業所得稅	37,399	21,596
－ 中國土地增值稅	21,665	7,409
遞延所得稅	118,738	90,251
	<u>177,802</u>	<u>119,256</u>

按法定稅率計算的適用除所得稅前虧損稅項開支的調節表。

## 9 股息

本公司於截至二零二一年十二月三十一日止年度並無派付或宣派股息（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

## 10 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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本公司擁有人應佔虧損	(224,346)	(320,446)
不包括：可轉換優先股和 永久可換股證券持有人應佔虧損	<u>139,584</u>	<u>199,408</u>
計算每股基本及攤薄虧損時使用的 本公司普通權益擁有人應佔虧損	<u>(84,762)</u>	<u>(121,038)</u>
	股數	股數
普通股加權平均數	<u>961,538,462</u>	<u>961,538,462</u>

## 11 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	65,157	65,432
減：應收貿易賬款減值撥備	(572)	—
	<u>64,585</u>	<u>65,432</u>
預付關聯方款項	31,771	5,024
貨品存貨預付款項	79,549	93,102
其他預付款項	6,551	6,787
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	354,859	388,555
其他按金	13,459	22,150
應收關聯方的其他應收款項	1,116	3,368
應收關聯方款項	71,116	71,016
應收政府回購土地使用權的款項	—	69,931
其他應收款項	60,618	69,315
減：其他應收款項減值撥備	(10,321)	(5,197)
	<u>673,303</u>	<u>789,483</u>
減：非流動部分		
— 待抵扣進項增值稅	(35,644)	(42,140)
— 其他按金	—	(5,424)
流動部分	<u>637,659</u>	<u>741,919</u>

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。於報告期末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	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
三個月內	<b>65,157</b>	<b>65,432</b>

於二零二一年十二月三十一日，應收貿易賬款包括應收關聯方於三個月內收回的結餘人民幣6,723,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣6,003,000元），其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似。

## 12 擔保票據

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
於一月一日	<b>2,612,936</b>	2,796,677
利息開支	<b>44,223</b>	102,497
已付利息	<b>(57,655)</b>	(104,038)
到期後償還	<b>(2,602,960)</b>	-
匯率對擔保票據的影響	<b>3,456</b>	(182,200)
	<u>-</u>	<u>2,612,936</u>
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息	-	(13,432)
減：一年內到期的款項	-	(2,599,504)
非流動部分	<u>-</u>	<u>-</u>

於二零一八年八月二日，本公司的全資附屬公司貿景環球有限公司（「貿景環球」）發行400,000,000美元於二零二一年八月二日到期的浮息擔保票據（「票據」）。票據自二零一八年八月二日起計息，須按季度於每年二月二日、五月二日、八月二日及十一月二日支付，直至二零二一年八月二日。

### 13 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
其他應付稅項	58,119	33,974
應付僱員福利	1,773	1,584
應付關聯方的其他應付款項及應計費用	16,373	8,153
應付關聯方款項	118,225	118,225
應付擔保票據利息	–	13,432
應付銀行及其他金融機構借款利息	5,708	6,303
應付優先級資產支持證券計劃利息	–	391
優先級資產支持證券計劃(i)(ii)	5,286,574	2,695,950
按金	126,755	116,581
代客戶收取及繳付款項	4,373	4,976
來自商戶的預付租金收入	34,828	–
其他	11,032	15,652
	<b>5,663,760</b>	<b>3,015,221</b>
減：非流動部分		
– 優先級資產支持證券計劃(i)(ii)	<b>(5,286,574)</b>	<b>(2,695,950)</b>
流動部分	<b>377,186</b>	<b>319,271</b>

除優先級資產支持證券計劃外，計入上述結餘的金融負債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，本集團發行一項資產支持專項計劃，名為第一期資產支持專項計劃。發行資產支持證券計劃的目的是將本集團持有的該等物業（即北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯）證券化，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。

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%，發行期限為五年，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將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，發行期限為五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由本集團之全資附屬公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司（「恒盛華創」）認購。次級資產支持證券將不會上市。

- (ii) 於二零二一年五月二十八日，本集團發行一項資產支持證券計劃，名為二期資產支持專項計劃。發行資產支持證券計劃的目的是將本集團持有的該等物業（即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯及江西首創奧特萊斯）證券化，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。

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%，發行期限為三年，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將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，發行期限為三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由本集團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。

## 14 應付貿易賬款

於報告期末本集團應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
一年內	1,526,672	1,872,154
一至兩年	338,555	171,191
兩至三年	132,495	23,246
超過三年	13,204	—
	<u>2,010,926</u>	<u>2,066,591</u>

於二零二一年十二月三十一日，應付貿易賬款包括應付關聯方於一年內償還的應付貿易賬款人民幣8,599,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣8,266,000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。

## 15 股本

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
法定：		
普通股		
18,355,918,048股（二零二零年十二月三十一日： 18,355,918,048股）每股面值0.01港元的普通股	<u>160,009</u>	<u>160,009</u>
A類可轉換優先股		
738,130,482股（二零二零年十二月三十一日： 738,130,482股）每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>5,875</u>	<u>5,875</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股（二零二零年十二月三十一日： 905,951,470股）每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>7,575</u>	<u>7,575</u>
	<u>173,459</u>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股（二零二零年十二月三十一日： 961,538,462股）每股面值0.01港元的普通股	<u>7,828</u>	<u>7,828</u>
A類可轉換優先股		
738,130,482股（二零二零年十二月三十一日： 738,130,482股）每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>1,329</u>	<u>1,329</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股（二零二零年十二月三十一日： 905,951,470股）每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>7,575</u>	<u>7,575</u>
	<u>16,732</u>	<u>16,732</u>

## 16 可轉換優先股

### A類可轉換優先股

於二零一五年一月二十二日，本公司股本新增每股面值0.01港元的A類可轉換優先股，作為新類別股份。於二零一五年一月二十二日當日完成西安首創新開置業有限公司的企業合併後，本公司已發行738,130,482股A類可轉換優先股（於行使A類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.66港元轉換為將由本公司配發及發行併入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股），導致股本及股份溢價分別增加約人民幣5,875,000元（相當於約7,381,000港元）（按每股面值0.01港元計算）及人民幣1,556,817,000元（相當於約1,956,046,000港元）。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。

### B類可轉換優先股

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

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

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

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

## 17 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 Group Limited（「**Smart Win**」）及KKR CG Judo Outlets（「**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。

於二零二一年十二月三十一日，作為保留盈利的一項變動，本集團已累計確認未支付利息合共人民幣464,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣375,000元）。

## 18 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	423,204	86,981
投資物業	51,977	476,489
	<u>475,181</u>	<u>563,470</u>

## 19 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	<u>603,605</u>	<u>1,008,045</u>

本集團於二零二一年及二零二零年十二月三十一日就若干銀行為本集團若干物業買家安排的按揭借款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭借款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的「物業業權證」為止。

## 年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 末期股息

董事會已決議不宣派本年度的末期股息（截至二零二零年十二月三十一日止年度：無）。

## 股東週年大會

本公司將於二零二二年四月二十八日或前後舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。二零二一年度股東週年大會通告將於適當時按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊登及寄發。

## 管理層討論及分析

### 行業概覽

- 二零二一年，全球進入新冠疫情常態化防控的新階段。雖然國內疫情出現局部反覆，但總體可控，經濟發展亦保持穩健。根據國家統計局發佈的二零二一年中國經濟數據，初步核算，全年國內生產總值人民幣114萬億元，按不變價格計算，比上年增長8.1%，兩年平均增長5.1%。我國經濟發展顯著高於全球其他大部分主要經濟體，並呈現出發展韌性強、潛力大、動力足的特點。
- 受疫情局部反覆影響，部分消費領域增長放緩，消費水平增幅尚未回歸疫情前水平。二零二一年全年社會消費品零售總額人民幣44萬億元，較上年增長12.5%，兩年平均增速為3.9%，低於二零一九年同期8.0%的增速。二零二一年國內實體零售業客流和營收受到較大衝擊，根據中華全國商業信息中心對全國範圍內的100家重點大型零售企業節日銷售的監測，二零二一年樣本企業國慶節零售額同比二零二零年下降9.2%，較二零一九年下降0.1%。

- 期內，為提振消費、構建「以國內大循環為主體、國內國際雙循環相互促進的新發展格局」，上海、北京、廣州、天津、重慶五城率先開展國際消費中心城市培育建設。國際消費中心城市是消費資源的集聚地，更是一國乃至全球消費市場的制高點，具有很強的消費引領和帶動作用，對於推動國內消費市場發展具有重大意義。同時，各地政府也相繼出台發放消費券、降低稅費負擔、鼓勵商圈消費和餐飲消費等多項促消費政策，保障消費市場良好運轉。

## 業務回顧

### 全員拼搏業績突破

- 期間，受到疫情局部反覆擾動以及極端天氣等不利因素影響，本集團多個門店臨時閉店，大型營促銷活動也受到一定影響，但通過全員奮鬥拼搏，有效提升了疫情常態下的銷售彈性與韌性，實現整體業績快速提升，二零二一年累計實現客流4,892萬人次，較二零二零年同比增長28%；銷售額更是首次超過人民幣100億元，較二零二零年同比增長35%，實現新的里程碑節點。

### 打造「來首創奧萊過節」IP

- 二零二一年春節，順應「就地過年」防疫政策號召，全國首創奧萊項目統一開展「來首創奧萊過節」的主題營銷，以「來首創奧萊十三城過節、通宵燃爆小年夜」開啟春節檔銷售高峰，助力項目快速擺脫疫情影響，二零二一年二月十一日至十七日(除夕—初六)春節檔期實現銷售額人民幣3.3億元，客流138.1萬人次，分別較二零二零年同期提升64%和75%。

- 在每個節日節點對「來首創奧萊過節」IP不斷強化，以統一營銷全國協同為抓手，開展「五一國潮國味勞動節」、「66節－六大戰聯品牌超級售罄」、618線上狂歡、「中秋超級聯慶」、「國慶旗舞盛世舞蹈及太空環遊記」等系列活動，營造「首創奧萊記憶點」；創新線上線下聯動營銷，拓寬宣傳渠道，同時發力社群營銷，構建私域流量平台，整合第三方平台引流量，打造首創奧萊「鐵粉」基礎盤、反哺平日線下項目客流，全面促進各項目銷售。

## 廣西首店華彩開業

- 南寧首創奧特萊斯於二零二一年九月十九日盛大開業，該項目集奧萊•小鎮、奧萊•購物中心、禧悅時光開放街區三位一體，為廣西省首個歐式純正奧特萊斯綜合體，覆蓋全廣西省目標客群。
- 二零二一年九月十九日至二十一日三天開業活動期間，南寧首創奧特萊斯締造了全城蜂擁的現象級開業盛況，3日累計客流量超40萬人次、銷售額超人民幣3,486萬元，刷新了南寧商業項目開業以及首創奧萊項目開業的成績榜單，多個品牌創下全國銷售冠軍及廣西區域銷售冠軍。
- 該項目開業28天的銷售額即突破人民幣1億元大關，再創首創奧萊項目開業新高，成為南寧市乃至廣西省商業新地標。

## 科技創新數字奧萊

- 期內，為適應新形勢下零售市場變化，本集團全面推進數字奧萊建設，利用科技手段提升精準營銷能力，通過流程再造和數據資產價值管理，實現全業務、全流程、全口徑業務管理線上化、數字化，用數據說話，用指標考核，保證過程管控的客觀性、可比性以及數據資產運營增值。
- 期內，以線下運營為基礎，打造奧萊電商平台，通過小程序、公眾號、直播帶貨等全渠道模式，實現線上線下一體化融合發展，深挖私域流量價值，打造特色會員運營體系，構建以奧萊貨品為主入口的一站式品質消費連鎖平台。

## 降費增效提升效益

- 期內，本集團以項目業績增長為核心，圍繞人均效能和組織效能，加強系統化、標準化建設，加強開源節流、降本保質、減耗提效，提升項目收益能力。
- 期內，本集團加強招運一體化運營，與品牌共贏、共創，不斷提升綜合扣率，提高收入質量；加強與商戶共創、共擔費用，通過與商戶合作、異業合作等舉措，逐步將奧萊營銷平台從成本單元轉化為盈利單元。
- 期間，本集團加強精細化運營，充分實施節能降耗舉措，採取噴灌／滴灌、減少水系及水景換水頻次、嚴控電梯開啟時間段、避免後勤通道及停車樓無用照明等系列措施，實現各種設備設施更為高效節能的運行，有效降低能耗。

## 未來發展及展望

面對依然嚴峻的疫情防控形勢，疊加需求收縮、供給衝擊、預期轉弱三重壓力，二零二二年，我國消費市場復甦仍面臨較多不確定因素。但隨著未來疫情防控更精準、更有效，在「穩字當頭、穩中求進，推動經濟實現質的穩步提升和量的合理增長」的宏觀政策的指引下，料在疫情防控和經濟發展之間將取得進一步的平衡。

全球消費理念以及消費方式的轉變將進一步推動零售企業的創新轉型，加快推動「互聯網+」與實體零售的融合發展。新的形勢下，購物體驗不斷被重塑，零售企業必須做出及時、精準的響應和調整才能取得成功。

二零二二年，隨著青島、廈門奧特萊斯項目開業，本集團以自持模式為主的戰略佈局目標基本達成，本集團的行業規模優勢地位將得到進一步的穩固。本集團將秉持成為「中國最具價值的奧特萊斯綜合營運商」的企業願景，敏銳洞察消費者新需求、新變化，圍繞消費者價值提升和商戶價值創造，調整優化經營理念，增強總部賦能，持續提升精益運營能力和數字化運營能力，更科學、有效地落實「一店一策」經營策略，深入夯實項目運營根基，持續提升銷售彈性與韌性，通過開源節流、控費增效，持續提升項目業績水平。與此同時，本集團將以奧特萊斯綜合運營為核心，全面構建商業管理和資產管理兩大系統能力，積極拓展品牌和管理輸出，加速成熟項目的資產退出，堅定推進公司發展戰略的轉型升級，不斷夯實和提升「中國最具價值的奧特萊斯綜合營運商」內涵，為股東創造最大價值！

## 財務回顧

### 1. 收益及經營業績

二零二一年，本集團的收入約為人民幣1,341,049,000元（二零二零年：人民幣1,024,035,000元），較二零二零年增長31%。收入增長主要由於奧特萊斯的銷售業績提升，致使本年租金收入增長；而去年受新冠肺炎疫情影響，租金收入較低。

二零二一年，本集團的毛利率約為48%，較二零二零年34%增加14個百分點。毛利率增長主要由於：1)奧特萊斯租金收入與去年相比有較高增長，同時，本集團對成本進行了有效的控制，致使投資物業毛利率與去年相比有大幅度的提升；2)本年物業銷售毛利高於去年，雖然物業銷售佔比不大，亦使整體毛利率有小幅提升。

二零二一年，本集團的經營溢利約為人民幣462,771,000元（二零二零年：人民幣266,531,000元），較二零二零年增長74%。有關增長主要由於增收控費所致。

二零二一年，本集團的年度虧損約為人民幣223,947,000元（二零二零年：人民幣317,689,000元），較二零二零年減少30%。有關虧損減少主要是由於經營溢利增長。

## 2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二一年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣719,349,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣840,441,000元），其中約99.8%以人民幣列值（二零二零年十二月三十一日：約99.7%），其餘以港元、美元列值。本集團的絕大部分現金及現金等價物均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

本集團於二零二一年十二月三十一日的流動比率為1.26（二零二零年十二月三十一日：0.55）。

於二零二一年十二月三十一日，本集團有息債務本金共約人民幣10,748,710,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣9,599,890,000元），其中約96.3%為非流動部分（二零二零年十二月三十一日：55.0%）。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。

於二零二一年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為208%（二零二零年十二月三十一日：176%），有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額為有息債務總額（包括銀行借款及其他金融機構借款、擔保票據、優先級資產支持專項計劃）以及租賃負債，減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團二零二一年債務淨額的增加。

## 3. 借款、擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二一年十二月三十一日，本集團自銀行、關聯方及其他金融機構借款總額約為人民幣5,462,136,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,304,436,000元）。總額中，約人民幣1,539,146,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,639,496,000元）以土地使用權或投資物業作為抵押；總額中，約人民幣5,297,196,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣3,822,696,000元）由首創置業或首創集團提供擔保。

於二零一八年八月，本集團發行面值為400,000,000美元的三年期浮息擔保票據。該票據已於二零二一年八月還清。

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%，在深圳證券交易所的綜合協議交易平台掛牌及買賣，全部由第三方合格投資人認購；及(ii)本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由本集團之全資子公司恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本集團二零二一年五月二十八日之公告。

#### **4. 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。於二零二一年十二月三十一日，本集團存在以美元列值的金額為198,000,000美元的銀行借款（二零二零年十二月三十一日：金額為400,000,000美元的擔保票據），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，因此預計不會因匯率波動對本集團財務產生重大影響。

#### **5. 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，於二零二一年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣603,605,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,008,045,000元）。

#### **6. 資本承擔**

於二零二一年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣423,204,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣86,981,000元），以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣51,977,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣476,489,000元）。

### **人力資源**

於二零二一年十二月三十一日，本集團有1,181名僱員（截至二零二零年十二月三十一日：1,234名）。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。此外，本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。



## 買賣或贖回本公司上市證券

截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司的審核委員會由魏偉峰博士出任主席，成員包括趙宇紅女士及何小鋒先生，已在管理層共同參與下審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論審核及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 企業管治守則

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

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則載述的守則條文（「守則條文」）項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定，惟以下偏離事項除外：

- (a) 根據守則條文第二部分C.5.7條，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

期內，董事會以書面決議案的形式通過批准與首創置業及首創集團訂立內部重組文件及資產支持證券協議以及據此擬進行的交易所構成的關連交易及持續關連交易（「交易I」），詳情請見本公司日期為二零二一年五月二十八日之公告。由於鍾北辰先生（已於二零二一年十月二十九日辭任）為首創置業及本公司的共同董事、王昊先生為首創集團的管理人員及秦怡女士為首創置業董事會秘書，故彼等被視為於交易I中擁有重大權益。

期內，董事會以書面決議案的形式通過批准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（「交易II」），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。詳情請見本公司日期為二零二一年六月三十日之公告。由於王昊先生為首創集團的管理人員，故彼被視為於交易II中擁有重大權益。

期內，董事會以書面決議案的形式通過批准貿景環球有限公司（「**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（「**交易III**」），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。詳情請見本公司日期為二零二一年七月二十九日之公告。由於王昊先生為首創集團的管理人員，故彼被視為於**交易III**中擁有重大權益。

**交易I**、**交易II**及**交易III**應以舉行董事會會議方式處理，而董事會經審慎考慮認為採納書面決議有助提升決策及執行效率，且鍾北辰先生、王昊先生及秦怡女士已就**交易I**的相關決議案放棄表決，而王昊先生已就**交易II**及**交易III**的相關決議案放棄表決。董事會（包括獨立非執行董事）認為**交易I**、**交易II**及**交易III**之有關協議條款及其項下進行的交易乃基於一般或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體權益；

- (b) 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。而董事會主席因緊急商務事務而未能出席二零二零年股東週年大會。本公司審核委員會（「**審核委員會**」）主席已擔任二零二零年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問；及
- (c) 根據守則條文第二部分C.6.2條，公司秘書之委任須以召開實質董事會會議而非書面決議案方式處理。現任公司秘書之委任已以書面決議案處理。董事會認為，彭女士獲委任前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。董事會完全知悉彭女士的資格及經驗，且無任何反對意見，故而認為毋須召開實質董事會會議批准其委任。

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。

## 董事進行證券交易的標準守則

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**」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零二一年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

## 刊登全年業績及年報

本業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com))。本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命  
首創鉅大有限公司  
公司秘書  
彭思思

香港，二零二二年三月八日

於本公告日期，本公司董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及馮瑜堅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及楊文鈞先生以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。