

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

CAPITAL  GRAND
BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED
首創鉅大有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1329)

截至二零二二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」)截至二零二二年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零二一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

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		截至十二月三十一日止年度	
		二零二二年	二零二一年
	附註	人民幣千元	人民幣千元
收入	4,5	1,124,138	1,341,049
銷售成本	6	<u>(650,304)</u>	<u>(702,095)</u>
毛利		<u>473,834</u>	<u>638,954</u>
其他利得－淨額	5	85,738	191,543
其他收益	5	27,522	39,933
銷售及營銷開支	6	(93,164)	(137,994)
行政開支	6	<u>(262,176)</u>	<u>(269,665)</u>
經營溢利		<u>231,754</u>	<u>462,771</u>
融資成本	7	(509,225)	(502,962)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(10,480)</u>	<u>(5,954)</u>
除所得稅前虧損		<u>(287,951)</u>	<u>(46,145)</u>
所得稅開支	8	<u>(105,318)</u>	<u>(177,802)</u>
年度虧損		<u><u>(393,269)</u></u>	<u><u>(223,947)</u></u>
以下人士應佔：			
－ 本公司擁有人		(393,288)	(224,346)
－ 非控股權益		<u>19</u>	<u>399</u>
本公司擁有人年內應佔每股虧損			
每股基本虧損(人民幣元)		<u><u>(0.15)</u></u>	<u><u>(0.09)</u></u>
每股攤薄虧損(人民幣元)		<u><u>(0.15)</u></u>	<u><u>(0.09)</u></u>

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

綜合財務狀況表

截至二零二二年十二月三十一日止年度

		於	
	附註	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			
非流動資產			
物業、廠房及設備		182,827	183,081
使用權資產		10,694	13,943
長期待攤費用		65,704	89,946
投資物業		14,725,509	14,495,835
無形資產及預付租金		34,555	34,468
以權益法入賬的投資		299,185	287,665
遞延所得稅資產		-	7,155
衍生金融資產		105,386	8,016
貿易及其他應收款項及預付款項	11	28,923	35,644
非流動資產總額		15,452,783	15,155,753
流動資產			
存貨		2,690,328	2,434,757
合同取得增量成本		7,787	4,195
貿易及其他應收款項及預付款項	11	449,030	637,659
受限制現金		72,705	84,959
現金及現金等價物		1,137,660	719,349
流動資產總額		4,357,510	3,880,919
總資產		19,810,293	19,036,672
負債			
非流動負債			
借款		4,630,476	5,066,491
租賃負債		8,735	5,618
其他應付款項及應計費用	12	5,959,018	5,286,574
遞延所得稅負債		903,898	814,604
非流動負債總額		11,502,127	11,173,287

		於	
		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
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	13	1,835,198	2,010,926
其他應付款項及應計費用	12	363,653	377,186
合同負債		319,165	202,048
借款		1,314,301	395,645
租賃負債		2,861	7,152
當期所得稅負債		79,513	80,375
		<u>3,914,691</u>	<u>3,073,332</u>
流動負債總額			
		<u>3,914,691</u>	<u>3,073,332</u>
總負債		<u>15,416,818</u>	<u>14,246,619</u>
流動資產淨值		<u>442,819</u>	<u>807,587</u>
總資產減流動負債		<u>15,895,602</u>	<u>15,963,340</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	16,732	16,732
永久可換股證券		945,755	945,661
儲備		3,237,543	3,240,852
保留盈利		139,094	532,476
		<u>4,339,124</u>	<u>4,735,721</u>
非控股權益		<u>54,351</u>	<u>54,332</u>
總權益		<u>4,393,475</u>	<u>4,790,053</u>
總權益及負債		<u>19,810,293</u>	<u>19,036,672</u>

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。

董事(「董事」)認為,本公司的直接控股公司為首置投資控股有限公司(「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。

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 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，及
- 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)。

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。

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、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、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」）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。

	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）(i)	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6）	(114)	(54,659)	(4,853)	-	(59,626)
所得稅開支（附註8）	4,006	(109,312)	-	(12)	(105,318)

	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)(i)	<u>148,161</u>	<u>914,088</u>	<u>278,800</u>	<u>–</u>	<u>1,341,049</u>
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6)	(3)	(69,393)	(4,070)	–	(73,466)
所得稅開支(附註8)	<u>(30,876)</u>	<u>(146,923)</u>	<u>–</u>	<u>(3)</u>	<u>(177,802)</u>

(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	<u>4,406,321</u>	<u>19,657,627</u>	<u>551,888</u>	<u>6,770,219</u>	<u>31,386,055</u>	<u>(13,264,439)</u>	<u>18,121,616</u>
總分部負債	<u>(992,968)</u>	<u>(8,310,869)</u>	<u>(1,248,093)</u>	<u>(5,202,045)</u>	<u>(15,753,975)</u>	<u>13,264,439</u>	<u>(2,489,536)</u>
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>

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	(10,480)	(5,954)
利息收入 (附註5)	8,227	13,614
匯兌 (附註5)	(11,800)	—
融資成本 (附註7)	(509,225)	(502,962)
除所得稅前虧損	(287,951)	(46,145)

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	1,137,660	719,349
受限制現金	72,705	84,959
遞延所得稅資產	—	7,155
以權益法入賬的投資	299,185	287,665
應收關聯方款項	73,741	71,116
衍生金融資產	105,386	8,016
綜合財務狀況表所示總資產	19,810,293	19,036,672
總分部負債	2,489,536	2,565,080
借款	5,944,777	5,462,136
應付非控股權益款項 (附註12)	118,225	118,225
遞延所得稅負債	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	—
綜合財務狀況表所示總負債	15,416,818	14,246,619

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。

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

6 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	31,130	80,317
— 年內產生的金額	46,199	80,317
— 調整(i)	(15,069)	—
自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支	273,875	245,633
已售貨品成本	194,229	235,381
僱員福利開支	194,178	211,450
— 工資、薪金及員工福利	135,732	151,937
— 退休計劃供款	20,519	20,780
— 其他津貼及福利	37,927	38,733
營業稅及其他附加費用	89,561	90,709
折舊及攤銷	59,626	73,466
廣告及市場營銷	60,502	90,211
辦公及差旅開支	41,833	45,184
顧問費用	15,698	19,557
使用權資產折舊費用	8,351	7,149
核數師薪酬	2,851	3,135
— 羅兵咸永道會計師事務所	2,150	2,150
— 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合伙)	200	199
— 其他核數師	501	786
資本市場及其他非核數服務開支	—	250
存貨減值	26,196	—
其他	7,614	7,312
	1,005,644	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)。

7 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
	<u>630,285</u>	<u>629,910</u>
減：資本化的利息	<u>(121,060)</u>	<u>(126,948)</u>
	<u>509,225</u>	<u>502,962</u>

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

8 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	96,449	118,738
年內稅項支出總額	<u>105,318</u>	<u>177,802</u>

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。

9 股息

本公司於本年度並無派付或宣派股息（二零二一年：無）。

10 本公司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（「可轉換優先股」）和 永久可換股證券（「永久可換股證券」）持有人應佔虧損	<u>244,817</u>	<u>139,628</u>
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	<u>(148,471)</u>	<u>(84,718)</u>
	股數	股數
普通股加權平均數	<u>961,538,462</u>	<u>961,538,462</u>

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。

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	<u>(1,626)</u>	<u>(572)</u>
	<u>70,818</u>	<u>64,585</u>
預付關聯方款項	16,161	13,516
商品存貨預付款項	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	73,741	74,342
其他應收款項	86,213	61,703
減：其他應收款項減值撥備	<u>(10,707)</u>	<u>(10,321)</u>
	<u>477,953</u>	<u>673,303</u>
減：非流動部分		
－ 待抵扣進項增值稅	<u>(28,923)</u>	<u>(35,644)</u>
流動部分	<u>449,030</u>	<u>637,659</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。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	<u>72,444</u>	<u>65,157</u>

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

12 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	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
已收按金	139,330	126,755
奧特萊斯計劃(ii)	667,489	—
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	<u>12,604</u>	<u>11,032</u>
	<u>6,322,671</u>	<u>5,663,760</u>
減：非流動部分		
— 優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃	<u>(5,959,018)</u>	<u>(5,286,574)</u>
流動部分	<u>363,653</u>	<u>377,186</u>

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。

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

該計劃發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(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。在該計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對重慶首創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該計劃實現證券化，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。

13 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	1,232,800	1,526,672
一至兩年	425,082	338,555
兩至三年	80,869	132,495
超過三年	96,447	13,204
	<u>1,835,198</u>	<u>2,010,926</u>

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。

14 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
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	18,355,918,048	18,355,918,048	160,009	160,009
每股面值0.01港元的A類可轉換優先股	738,130,482	738,130,482	5,875	5,875
每股面值0.01港元的B類可轉換優先股	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	<u>20,000,000,000</u>	<u>20,000,000,000</u>	<u>173,459</u>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股	961,538,462	961,538,462	7,828	7,828
每股面值0.01港元的A類可轉換優先股	166,976,636	166,976,636	1,329	1,329
每股面值0.01港元的B類可轉換優先股	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	<u>2,034,466,568</u>	<u>2,034,466,568</u>	<u>16,732</u>	<u>16,732</u>

15 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。

(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。

16 永久可換股證券

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win Group Limited及KKR CG Judo Outlets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。

17 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
	<u>388,023</u>	<u>475,181</u>

18 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	<u>702,104</u>	<u>603,605</u>

本集團於二零二二年及二零二一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，倘該等買家於擔保期內出現欠付按揭借款的情況，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。同時，本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自相關按揭授出日期起至物業買家獲得「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二零二二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（截至二零二一年十二月三十一日止年度：無）。

股東週年大會

本公司將於二零二三年五月九日或前後舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。二零二二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%。

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；
- 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；
- 截至二零二二年底，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。

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

- 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

- 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。

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，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。

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。

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。

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。

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。

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。

買賣或贖回本公司上市證券

截至二零二二年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

審核委員會

本公司的審核委員會（「**審核委員會**」）由魏偉峰博士出任主席，成員包括趙宇紅女士及何小鋒先生，已在管理層共同參與下審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論審核及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二二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。

於截至二零二二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。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。

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二零二二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)及本公司網站(www.bcgrand.com)。本公司截至二零二二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

北京，二零二三年三月二十一日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及徐建先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及Randolph Zhao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。