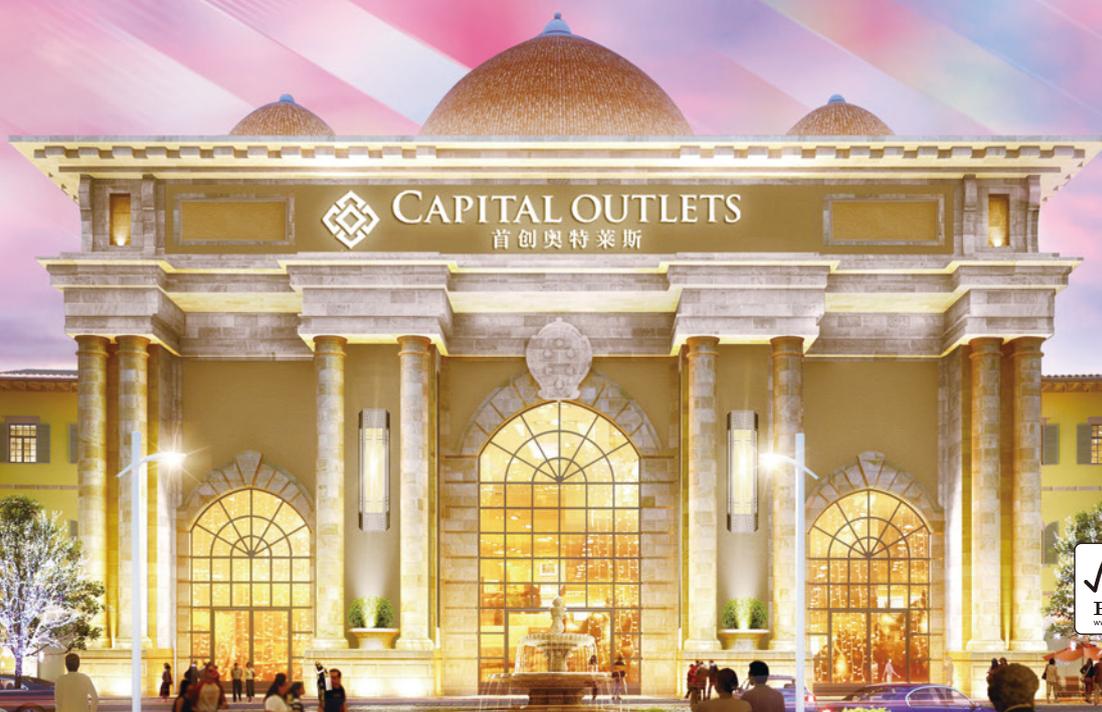


# CAPITAL GRAND

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

2020  
年報



The background features a vibrant, abstract design with overlapping, semi-transparent geometric shapes in shades of blue, orange, and purple. Scattered throughout are various icons: a shopping cart, a shopping bag, a hand cursor over a button labeled 'BUY', a cloud with a lightning bolt, a thumbs-up, and a play button. The overall aesthetic is modern and digital.

# 目錄

- 2** 公司資料
- 4** 年度大事紀要
- 8** 主席報告
- 12** 首創鉅大戰略地圖
- 16** 管理層討論和分析
- 26** 董事及高級管理層履歷簡介
- 32** 董事會報告
- 42** 企業管治報告
- 53** 獨立核數師報告
- 57** 綜合損益表
- 58** 綜合全面收益表
- 59** 綜合財務狀況表
- 61** 綜合權益變動表
- 63** 綜合現金流量表
- 65** 綜合財務報表附註
- 143** 五年財務摘要

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

鍾北辰先生(主席)  
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  
楊文鈞先生

#### 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  
楊文鈞先生  
魏偉峰博士  
何小鋒先生

### 提名委員會

鍾北辰先生(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

馮瑜堅先生(主席)  
王昊先生  
周岳先生  
楊文鈞先生  
何小鋒先生

### 董事會秘書

汪霞女士

### 公司秘書

李斯維先生

### 授權代表

馮瑜堅先生  
李斯維先生

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 法律顧問

香港法律：  
諾頓羅氏富布萊特香港

#### 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

中國北京市朝陽區通惠河北路  
郎家園6號院18號樓

### 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  
北京銀行  
中國農業銀行  
香港上海滙豐銀行  
大新銀行

### 本公司網址

[www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com)  
[www.capitaloutlets.com](http://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  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券  
普通股 證券代號 (1329.HK)

於香港聯合交易所上市債務證券  
美元4億元於2021年到期的浮息擔保票據 (5133.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 119487

人民幣8.79億元於2024年到期的次級資產  
支持證券 119488

### 投資者關係聯絡

電郵：[contactus@bcgrand.com](mailto:contactus@bcgrand.com)



# 年度大事紀要



## 一月

- 「首創十二城 熱嗨聯慶」，單月銷售近人民幣10億元，喜迎開門紅。

## 二月

- 面對新冠疫情，公司宣佈對全國首創奧萊商戶實行為期38天的免租、免扣率、免物業費、免推廣費等優惠政策，與商戶朋友們同舟共濟，共克時艱。



## 三月-四月

- 疫情期間線下客流驟減，公司推出「BOSS直播」等全渠道營銷新模式，利用直播、社群等線上渠道，服務客戶，助力商戶擴大銷售。

## 年度大事紀要



## 五月

- 疫情高峰過後，開放式街區商業成消費者首選，全國十二個首創奧萊喜迎紅火五月，客流和銷售業績加速回暖。

## 六月

- 中國奧萊產業發展論壇上，首創奧萊狂攬19項大獎。



## 七月

- 首創鉅大與阿里雲共同開發的新零售電商平台全新升級上線，成為公司全渠道運營的重要戰場。

年度大事紀要



八月

- 海南萬寧首創奧萊轉型「大牌+旅遊+不限購」三引擎驅動模式，增加免稅業態，並舉辦「遊海南、逛首創奧萊、賞三亞風光」全國會員回饋活動。

九月

- 首創奧萊斬獲第十屆商業地產年會「卓越企業」稱號；北京項目榮獲「CCFA金百合購物中心抗擊疫情最佳實踐五星案例」大獎及「2019-2020新時代商業品牌典範」大獎；武漢項目榮獲「CCFA金百合購物中心營銷最佳實踐五星案例」大獎。



十月

- 公司推出「首創12城，嗨購國慶八天樂」等系列國慶中秋檔營銷活動，創造8天8億元銷售記錄，全面賦能品牌商加速「回血」。

## 年度大事紀要



## 十月

- 首創鉅大攜手阿里雲共同開發的大會員系統正式上線，公司線上線下會員實現權益通、服務通，通過提升全渠道會員體驗、構建會員經濟，與商戶共建後疫情時代的雙贏模式。

## 十一月

- 由公司獨家冠名的2020年度新絲路世界模特大賽總決賽在武漢首創奧萊完美收官，此次賽事在首創奧萊所在11個城市展開角逐，共有3,492人報名，築夢公益報名人數195人，網絡總曝光量達1.1億次，作為優酷直播頻道的首發節目《超模計劃》累計觀看量達645萬人次。



## 十二月

- 首創鉅大第十三個奧萊項目——昆明首創奧萊盛大開業，首日客流超8萬，銷售額超人民幣1,500萬元，開業首月客流50萬，銷售額超人民幣1億元，成為昆明新網紅地標。

# 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二零二零年十二月三十一日止之年度業績。

二零二零年全年，面對國內突然暴發的新冠肺炎疫情和國際嚴峻的政治經濟環境，中國政府保持戰略定力，堅定信心，一方面動員全社會力量，科學防治、精準施策，做好疫情防控工作；另一方面，打通產業鏈、供應鏈堵點，有序推動復工復產，全年中國經濟總量突破百萬億元大關。受疫情反覆的影響，線下消費渠道受阻，整體零售市場受到衝擊，消費信心持續低迷，零售行業企業進一步提升數字化應用水平，以期理解、適應和回應消費者的需求和願望，提升運營效率和效果。期內，包含本集團在內的國內奧特萊斯(「OUTLETS」)積極進行多元化創新自救，深化數字化和供應鏈體系升級，持續擴大品牌影響力。



## 主席報告

期內，本集團快速反應、積極應變，沉著應對疫情，成為聯結和保護員工、消費者、商戶的堅實後盾。團結全體員工共同抗疫，迅速成立疫情防控工作領導小組，強化內部防疫防控工作，穩步實現科學有序復工；積極響應政府號召，保障民生基本需求，及時推出線上購物活動，為廣大消費者提供多渠道消費選擇，主動承擔企業社會責任；為合作的3,000餘個品牌商戶實行免租、免扣率、免物業費、免推廣費等優惠政策，對商戶的經營工作進行指導，對商戶的難處予以解決，對商戶的心理進行疏導，對商場進行消毒防疫工作，切實保障商戶安全經營。

期內，本集團順應國內市場環境和消費趨勢變化，多措並舉，助力經營，優化品牌業態矩陣，滿足消費新需求；強化貨品供應鏈管理，提高價格競爭力；打造互動式開放場景，構建強記憶購物體驗；攻堅克難穩銷售，於五月實現銷售回暖，九月實現銷售和客流爆發，徹底走出疫情低谷，重振消費信心，最大限度降低疫情對奧萊銷售的影響，實現經營效益全面復甦。全年本集團實現奧萊營業額約人民幣74億元，客流3,810萬人次。其中，本集團繼續深化統一營銷戰略，整合全平台資源，打造消費新熱點，「十一」雙節期間，首創奧萊全國12城實現銷售額8億，客流達230萬；武漢店強化IP營銷，打造特色活動，合理利用客流動線，佈局互動美陳裝置，提升購物體驗，通過10月「HIGH購不打烊」IP活動升級爆發，實現客流42萬，銷售創歷史新高。期內，昆明項目按期盛大開業，首日客流超過8萬人次，銷售額近人民幣1,500萬元，已開業項目數量達13家，佈局和開業項目數量穩居行業第一。



## 主席報告

期內，本集團繼續加碼新零售和數字化升級賽道，加速數字化轉型，深化數據資產收集能力，精進數字化應用水平，提升消費者全渠道購物體驗，攜手阿里雲共同開發的大會員體系於10月19日正式上線，由此梳理會員架構，構建會員標籤體系，為會員全週期數字化運營提供支持，進一步降低運營成本，提升線上線下購物體驗，拓展對會員服務的深度和廣度，重新定義奧特萊斯新零售。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣1,024,035,000元，較去年同期減少45%，歸屬母公司淨虧損為人民幣320,446,000元。董事會決議不派發二零二零年十二月三十一日之年度股息。

展望二零二一年，全球經濟恢復和政策轉向節奏仍不明朗，如何防控疫情反彈二次影響經濟增長，如何穩定消費與供給的良好循環，有效應對全球流動性的氾濫，是中國面臨的主要風險與挑戰。疫情常態化下主要消費群體產生的消費升級、健康購物、理性消費的理念對零售行業的經營理念和管理方式提出了新的要求。本集團將積極把握消費市場新風向，順勢而為調整經營策略，精益運營能力，深耕精細化管理，控成本、提效益；強化全渠道交互場景，打造網紅地標，濃郁文化氛圍，深化與商戶、消費者之間的內在聯結；加強項目梯隊建設，釋放存量項目增長潛能，持續豐富首創奧特萊斯的品牌特色和內涵，引領行業發展風向。

## 主席報告

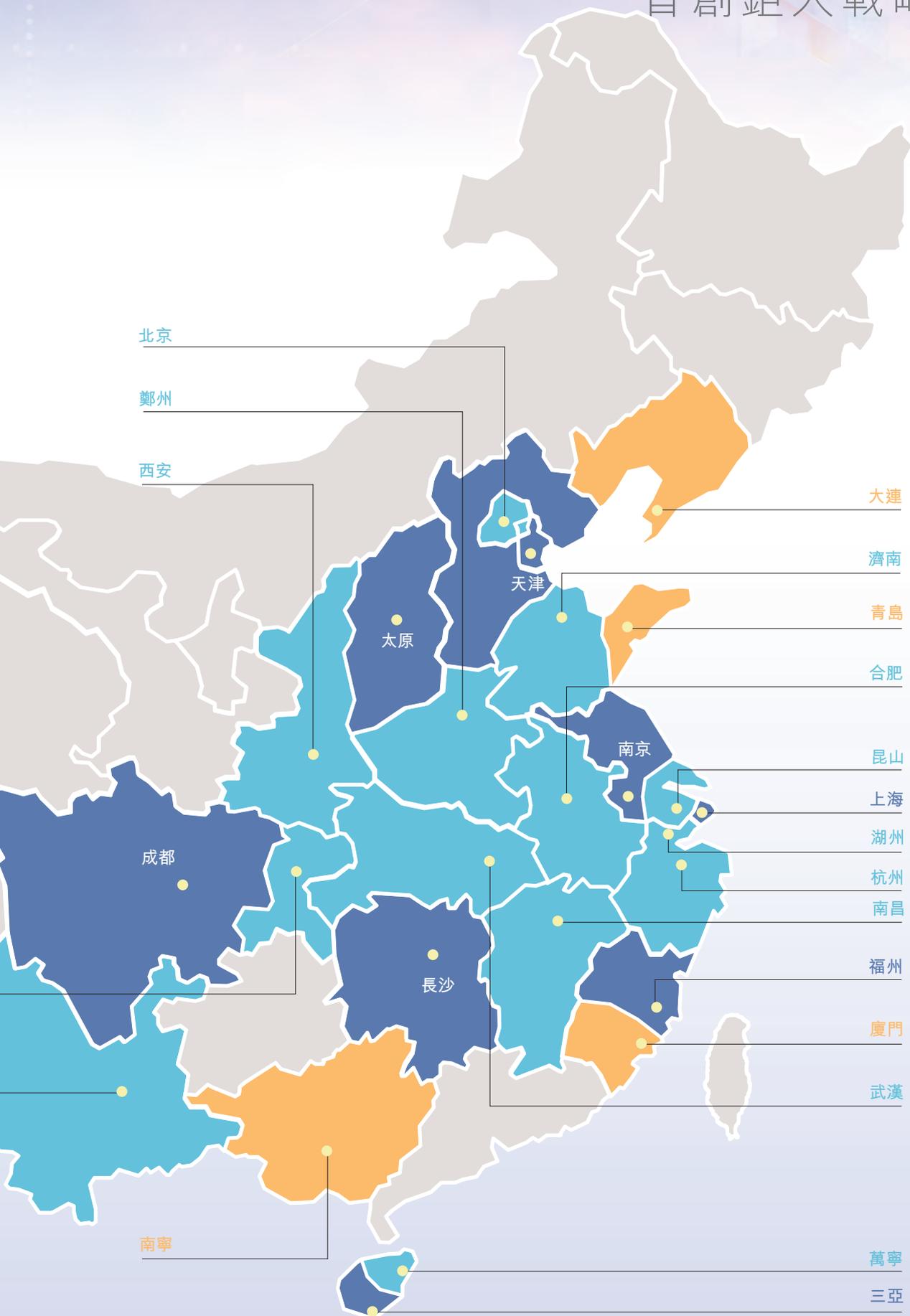
本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創鉅大的關心和大力支持！我們將穩步推進奧萊數字化建設，挖掘大會員潛力，深入洞察消費需求，提供有首創奧萊特色的產品服務與購物體驗，降成本、穩效益、求增長、創利潤，為股東、客戶和合作夥伴持續創造價值！

主席

鍾北辰先生

二零二一年三月二十四日

# 首創鉅大戰略地圖



# 首創鉅大戰略地圖

- 已開業
- 建設中
- 籌劃中





CAPITAL OUTLETS

首创奥特莱斯



# 管理層討論 和分析



# 管理層討論和分析

## 投資物業

項目	概約地盤面積注 (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)	預計開業時間	應佔權益
房山首創奧特萊斯 (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%

## 管理層討論和分析

## 投資物業(續)

項目	概約地盤面積注 (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)	預計開業時間	應佔權益
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%
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 <sup>(註8)</sup>	145,590	奧萊113,740 停車樓及車庫 31,850	2021年	100%
廈門首創奧特萊斯 (廈門市翔安區)	55,660	124,870	奧萊83,480 車庫34,890 超市6,500	2022年	100%

## 管理層討論和分析

## 發展物業

項目	概約地盤面積 (平方米)	未售		物業類型	應佔權益
		總建築面積 (平方米)	地上建築面積 (平方米)		
西安首創國際城 (西安市經濟技術開發區)	355,900	332,748	210,718	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>	24,397	24,397	商業	40%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 <sup>(註6)</sup>	2,154	2,154	商業	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 <sup>(註7)</sup>	5,523	5,523	商業	100%
南寧首創奧特萊斯 (南寧市興寧區)	101,970 <sup>(註8)</sup>	7,768	7,768	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；

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；

## 管理層討論和分析

### 奧萊市場回顧

回顧二零二零年，上半年整體宏觀經濟受COVID-19影響顯著，全球經濟陷入嚴重衰退，外部國際形勢複雜嚴峻，隨著下半年疫情形勢得到有效控制，各行業復工復產進程加快，居民生活秩序逐步恢復，消費回暖，疊加政府及企業多重活躍市場、拉動消費的刺激政策，社會消費品零售總額逐漸回溫，全年社會消費品零售總額約人民幣39.2萬億元，同比下降3.9%，十二月社會消費品零售總額同比增長4.6%，同比增速穩步提高，中國成為二零二零年度全年主要經濟體中唯一實現正增長的國家，彰顯了中國經濟的強大韌性。

二零二零年初爆發的COVID-19同樣對零售行業產生巨大衝擊，短期內造成實體零售業客流和營收顯著下降，零售企業承受巨大的資金壓力，打造消費者、供應鏈、體驗場景三位一體的精細化管理運營能力，加速數字化轉型升級和線上線下全渠道佈局，實現從被動性的需求滿足到主動性的需求創造轉變成為零售企業破局的必由之路；從長期看，在疫情常態化的新形勢下，消費信心逐漸恢復，實體零售回暖復甦，行業整體增長趨勢並未改變。二零二零年，受國內消費回流、顧客消費需求升級和品牌認知度提升等因素助力，國內奧特萊斯迅速走出疫情陰霾，行業規模穩步增長，充分體現行業逆週期屬性優勢，各大頭部奧特萊斯運營商繼續加碼佈局二線城市消費市場，構建零售矩陣，於線下深化品牌IP理念，優化實體門店供應商結構和品牌業態，以迎合消費者需求分級化、消費品牌本土化和購物理念健康化的新趨勢，對消費者進行跨場景觸達、轉化、複購，全面的服務，打造各具特色的奧特萊斯全流程購物體驗；於線上重視各類社群的培養和運營，結合大數據精準分析，提煉會員需求，擴大和沉澱消費客群，不斷積聚增長新勢能。

### 業務回顧

#### 積極應對，加速復甦

- 期內，本集團新開業昆明項目，累計開業項目達十三個，佈局和開業項目數量穩居行業第一。在疫情壓力之下，本集團積極應對、採取各項自救措施，銷售逐漸恢復至常態，下半年各項目均實現客流及銷售的增長，全年共實現銷售額約人民幣74億元，客流3,810萬人次
- 堅持疫情防控，承擔社會責任。期內，本集團沉著應對疫情反覆形勢下管控新要求，貫徹落實政府關於預防控制新部署，建立專有管控政策，保障全體員工、商戶安全有序復工復產；同時積極響應政府號召，助力社區防疫，保障當地市民生活所需，主動承擔企業社會責任

## 管理層討論和分析

- 二零二零年十二月十九日，昆明首創奧萊盛大開業，開業當日客流超過8萬人次，銷售額超人民幣1,500萬元，會員消費佔比達到八成

**攻堅克難，聚能破局**

- 順應疫情新常態，創新破局促銷售。本集團精準捕捉疫情常態化下消費新趨勢，有效整合線上線下營銷渠道資源，利用共贏思維打造流量平台，聚焦四大營銷體系，發力節日統營、提效淡季營銷、創新社區經營、賦能多維IP，激活會員潛力，提升單客貢獻和複購率，有效提升銷售及客流，推動項目全面復甦；其中，在「首創奧萊12城，嗨購國慶8天樂」活動中，全國十二城實現8天8億元銷售額，客流230萬人次，環比實現大幅增長
- 精準施策提費效，升級品牌擴優勢。緊盯市場變化，多元化政策降低招調成本，充分發揮集團集採優勢，減少裝補品牌數量，強化異業合作，實現資源共享，有效節約營銷費用；加速品牌調整升級進度，深化商戶良好合作關係，獲取最大限度的資源支持，提升品牌店鋪等級，保證價格、商品優勢。其中，北京房山店積極同品牌溝通爭取貨品及活動資源，全年共舉辦「品牌日、內購會」專享活動20餘場次，達成銷售逾人民幣3,000萬元
- 戰略協同拓優勢，由優帶劣共發展。充分發揮優勢項目壓艙石作用，以老項目優勢的品牌資源和成熟的營銷方式打造新的優質購物、體驗場景，提升顧客消費決策效率，逐步提升客戶黏性和品牌認識度

**優化迭代，轉型提速**

- 全面推進數字化，激活數字資產價值。本集團繼續深化與阿里雲的合作，全力提升大數據應用能力，利用數據中台逐步提高會員標籤化、營銷閉環化、經營財務指標化，可查、可比、可分析的能力，為經營發展服務；逐步完善業務中台高效引流能力，全渠道經營能力，讓信息更有效觸達消費者，讓有限的客流釋放更大的消費力，支持業務快速、高效、靈活發展
- 整合會員管理體系，深挖會員消費潛力。重構會員指標體系，有效整合各類會員會籍與權益，深耕會員回饋活動，鞏固會員黏性的同時提升會員認知與權益感知，確保會員消費體驗。其中，在「中秋團圓季、會員回家嘍」活動中，單日實現會員新增3萬人，湖州門店會員銷售實現同比增長8倍，杭州門店會員銷售實現同比增長5倍

## 管理層討論和分析

### 逆勢爭鋒，行穩致遠，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團積極迎接疫情挑戰，精準把握行業風向，精益項目運營能力，創新營銷與服務，籌辦多場節日聯動營銷，統一活動主視覺、主題，打造「西瓜嘉年華」、「國潮風尚音樂節」、「萬國薈萃嘉年華」等活動，繼續深化新絲路IP化統營，打造首創奧萊獨有的大型連鎖場景化營銷活動，實現銷售客流雙向增長
- 期內，憑藉多年專業運管經驗和良好市場口碑，本集團在行業年度盛會「第七屆中國奧特萊斯產業發展論壇暨2019年度中國奧萊頒獎盛典」上，斬獲「中國奧萊創新營銷獎」等19個重磅獎項
- 北京店榮獲中國商業聯合會「2019-2020新時代商業品牌典範大獎」
- 武漢店榮獲中國連鎖經營協會(CCFE)「金百合購物中心營銷最佳實踐五星案例大獎」
- 二零二零年十一月，本集團憑藉疫情期間快速反應、創新營銷、精益運營的策略，卓越的數字化實踐水平和全面復甦的經營業績連續第五年入選「中國商業地產TOP100」榜

### 未來發展及展望

展望二零二一年，由於科學統籌疫情防控和經濟社會發展，疫情防控的勝利成效將進一步鞏固，產業鏈供應鏈進一步穩定，經濟社會活動和居民商品消費、服務性消費將全面恢復到正常狀態，消費作為經濟持續增長的基石，是保持經濟活力的重要環節，如何挖掘內需尤其是消費需求的潛力，助推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，將成為未來一年中國政府的重要課題。整體零售市場環境和消費者觀念受疫情衝擊將會產生深遠影響，疫情倒逼零售行業創新提速，由消費分級和健康購物理念衍生出的一系列新業態、新模式將成為零售行業增長的新動能。奧特萊斯將依托開放式的豐富業態組合、家庭化的體驗式消費及符合中產消費趨勢、社交需求的品牌內容建設，推動中國內需持續增長。

## 管理層討論和分析

二零二一年，本集團將緊抓核心客群新特點、品牌升級新趨勢、消費市場新變化，重塑人、貨、場價值鏈，圍繞中產階級健康消費、理性消費新特點，構建商品組合、品牌業態、營銷場景的運營新模式；加速全渠道建設，重視各品牌、各類社群的培養，精益求精大數據及數字化運營，了解客群需求，提升端到端引流能力，形成社群快速增殖；持續優化供應商結構和業態佈局，深化品牌內容矩陣，打造強勢品類，提升零售品質；結合項目情景式互動體驗與開放式購物空間體驗，打造獨有的集購物、旅遊、生活、娛樂、社交為一體的體驗式奧萊，實現與供應商、員工、消費者多方共贏，持續提升公司整體競爭能力，不斷夯實和提升「中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的內涵，為股東創造最大價值！

## 財務回顧

### 1. 收益及經營業績

二零二零年，本集團的收入約為人民幣1,024,035,000元（二零一九年：人民幣1,864,672,000元），較二零一九年減少45%。收入減少主要由於：以濟南奧萊為代表的奧特萊斯可售物業已於二零一九年交付結轉收入，二零二零年本集團可結轉收入的可售物業較少，物業銷售收入較二零一九年大幅減少。

二零二零年，本集團的毛利率約為34%，較二零一九年47%減少13個百分點。毛利率下降主要由於毛利較高的可售物業收入減少，致使整體毛利率下降。

二零二零年，本集團的經營溢利約為人民幣266,531,000元（二零一九年：人民幣456,831,000元），較二零一九年減少42%。有關減少主要由於收入的減少。

二零二零年，本集團的年度虧損約為人民幣317,689,000元（二零一九年：人民幣223,052,000元），較二零一九年增加42%。年度虧損增加主要是由於：(i)本集團二零二零年可售物業銷售收入減少，致使經營溢利減少；(ii)本集團二零二零年加權平均融資額增加，利息開支總額增加，致使融資成本增加。

## 管理層討論和分析

### 2. 流動資金及財務資源

於二零二零年十二月三十一日，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854,786,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,178,729,000元)，其中約人民幣852,021,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,162,610,000元)，約人民幣946,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,141,000元)及約人民幣1,819,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣14,978,000元)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列示。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

本集團於二零二零年十二月三十一日的流動比率為0.55(二零一九年十二月三十一日：1.25)。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為176%(二零一九年十二月三十一日：134%)，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額、擔保票據(包括流動部分及非流動部分)及優先級資產支持專項計劃(包括流動部分及非流動部分)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二零二零年債務淨額的增加。

### 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

於二零二零年十二月三十一日，本集團自銀行、關聯方及其他金融機構借款約為人民幣4,304,436,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,765,000,000元)。銀行借款約人民幣1,034,800,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣610,000,000元)以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業股份有限公司(「首創置業」)或本集團提供擔保。銀行借款約人民幣604,696,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣655,000,000元)以土地使用權作抵押且由首創置業提供擔保。銀行借款及關聯方借款約人民幣164,940,000元(二零一九年十二月三十一日：無)為信用借款。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,500,000,000元)由首創置業提供擔保。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣2,612,936,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,796,677,000元)，當中包括流動部分為人民幣2,612,936,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣20,946,000元)及非流動部分為人民幣零元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,775,731,000元)。擔保票據為面值400,000,000美元的三年期浮息擔保票據，已於二零一八年八月掛牌買賣，票據的詳情載於二零一八年七月二十七日及二零一八年八月二日之公告。

## 管理層討論和分析

於二零一九年十二月九日，本集團非公開發行了中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。本次資產專項計劃的發行，將本集團持有的該等物業（即房山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，固定票面利率為每年5.2%，發行期限為五年，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（「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，全部由本集團之全資附屬公司珠海橫琴恆盛華創商業管理有限公司（「恆盛華創」）認購，次級資產支持證券不上市，會計上作為恆盛華創的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵銷。於二零二零年十二月三十一日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,696,341,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,700,839,000元），當中包括流動部分為人民幣391,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣8,939,000元）及非流動部分為人民幣2,695,950,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,691,900,000元）。

**5. 外匯風險**

本公司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。本集團已於二零一八年八月發行了面值400,000,000美元的擔保票據，據此，本集團已簽訂結構性交叉互換協議，以管理美元匯率波動風險。此外，本集團還存在若干以港元及美元列支的貨幣資產及負債，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。

**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，於二零二零年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣1,008,045,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,163,279,000元）。

**7. 資本承擔**

於二零二零年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣86,981,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣142,096,000元），以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣476,489,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣415,591,000元）。

## 管理層討論和分析

### 報告期後事項

本集團之期後事項詳情載於本年報第140頁綜合財務報表附註39。

### 僱員成本及薪酬政策

於二零二零年十二月三十一日，本集團有1,234名僱員(截至二零一九年十二月三十一日：1,297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、住房公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

### 未來發展及展望

展望二零二一年，由於科學統籌疫情防控和經濟社會發展，疫情防控的勝利成效將進一步鞏固，產業鏈供應鏈進一步穩定，經濟社會活動和居民商品消費、服務性消費將全面恢復到正常狀態，消費作為經濟持續增長的基石，是保持經濟活力的重要環節，如何挖掘內需尤其是消費需求的潛力，助推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，將成為未來一年中國政府的重要課題。整體零售市場環境和消費者觀念受疫情衝擊將會產生深遠影響，疫情倒逼零售行業創新提速，由消費分級和健康購物理念衍生出的一系列新業態、新模式將成為零售行業增長的新動能。奧特萊斯將依托開放式的豐富業態組合、家庭化的體驗式消費及符合中產消費趨勢、社交需求的品牌內容建設，推動中國內需持續增長。

二零二一年，本集團將緊抓核心客群新特點、品牌升級新趨勢、消費市場新變化，重塑人、貨、場價值鏈，圍繞中產階級健康消費、理性消費新特點，構建商品組合、品牌業態、營銷場景的運營新模式；加速全渠道建設，重視各品牌、各類社群的培養，精益大數據及數字化運營，瞭解客群需求，提升端到端引流能力，形成社群快速增殖；持續優化供應商結構和業態佈局，深化品牌內容矩陣，打造強勢品類，提升零售品質；結合項目情景式互動體驗與開放式購物空間體驗，打造獨有的集購物、旅遊、生活、娛樂、社交為一體的體驗式奧萊，實現與供應商、員工、消費者多方共贏，持續提升公司整體競爭能力，不斷夯實和提升「中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的內涵，為股東創造最大價值！

馮瑜堅先生

行政總裁

北京，二零二一年三月二十四日

## 董事及高級管理層履歷簡介

### 執行董事

**鍾北辰先生**，46歲，於二零一七年一月獲推選為本公司董事會主席及提名委員會主席，亦於二零一八年四月獲委任為首創置業執行董事兼總裁。鍾先生於一九九六年七月至二零零零年八月擔任中國輕工業部規劃設計院建築師。鍾先生於二零零零年八月至二零零一年十二月擔任北京陽光房地產綜合開發公司建築師，於二零零三年一月至二零零七年十二月擔任北京安華世紀房地產開發有限公司及北京陽光城房地產有限公司的副總經理。於二零零八年一月至二零一零年五月，鍾先生擔任首創置業產品研發中心總經理。於二零一零年六月至二零一一年八月擔任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁。自二零一一年九月至二零一三年十二月，鍾先生擔任首創置業商業地產發展事業部總經理，並於二零一一年九月至二零一二年二月擔任首創置業助理總裁。於二零一三年十二月至二零一七年一月擔任本公司執行董事及行政總裁。於二零一七年一月至二零一八年四月，鍾先生擔任首創置業副總裁。鍾先生於一九九六年在廈門大學取得建築學學士學位。

**馮瑜堅先生**，47歲，於二零一七年一月獲委任為本公司執行董事、行政總裁及於二零一八年二月獲委任為戰略投資委員會主席，亦於二零一八年十月獲委任為首創置業助理總裁。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。於二零一五年三月至二零一七年一月為本公司副總裁。彼於二零零三年三月加入首創置業，擔任業務拓展部證券業務經理；於二零零八年四月至二零一零年一月擔任戰略發展中心副總經理；於二零一零年一月至二零一四年七月擔任資本管理中心總經理；於二零一二年八月至二零一七年四月擔任首創置業香港辦公室總經理及投資者關係總監。加入首創置業前，馮先生曾任職佛山證券有限公司高級研究員、北京新生理理財顧問公司研究員及浙江金馬物業發展有限公司股票交易員。馮先生已於一九九四年七月大學本科畢業於中國人民大學經濟學系；於二零零三年二月取得北大國際MBA(BiMBA)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**，38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投行部高級經理。王先生於二零一零年八月加入北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)擔任董事長助理，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，並自二零一七年二月起擔任首創集團房地產部副總經理。王先生於二零零六年八月取得英國布里斯托大學電子及通信工程專業學士學位。

**秦怡女士**，42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。秦女士自二零一四年二月起，擔任首創置業資本管理中心總經理。彼於二零一六年三月獲委任為首創置業董事會秘書。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**，43歲，於二零二零年十月獲委任為本公司非執行董事、提名委員會及戰略投資委員會成員。彼為遠洋集團聯營公司遠洋資本有限公司常務副總經理。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。彼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。

**楊文鈞先生**，52歲，於二零一八年二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。彼於二零一七年成為KKR的成員之一，並擔任大中華區主管。於加盟KKR前，楊先生是中華開發金控控股股份有限公司(「開發金控」，於台灣證券交易所上市，股票代號：2883.TW，是亞洲歷史最悠久和最大規模的商業銀行集團之一，管理資產超過200億美元)的總裁兼首席執行官，領導一支超過7,000人的團隊，業務遍及台北、香港、上海、首爾、新加坡、曼谷和雅加達。於加盟開發金控前，楊先生是星展銀行駐香港的董事總經理兼私募股本和夾層融資業務主管。楊先生曾任職於ICG Asia、高盛、泛大西洋投資集團和波士頓諮詢公司的美國和亞洲分公司。彼現時為開發金控的董事。彼持有MIT機械工程的理學士和理碩士學位，以及哈佛大學工商管理碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

### 獨立非執行董事

**魏偉峰博士**，59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及會員服務小組委員會主席，並獲中國財政部委任為會計諮詢專家。彼曾擔任香港特許秘書公會會長(2014-2015)、香港特別行政區經濟發展委員會專業服務工作小組非官守成員(2013-2018)及香港會計師公會專業資格及考試評議會委員會成員(2013-2018)。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、香港特許秘書公會資深會員、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。魏博士獲得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)、霸王國際(集團)控股有限公司(香港聯交所，股份代號：01338)、北京金隅集團股份有限公司(香港聯交所，股份代號：02009)、中國民航信息網絡股份有限公司(香港聯交所，股份代號：00696)、中國交通建設股份有限公司(香港聯交所，股份代號：01800)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。魏博士於二零一零年十二月至二零一七年六月、二零一四年六月至二零一七年六月、二零一六年三月至二零一八年四月、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及二零一零年九月至二零二零年十月分別擔任中國中煤能源股份有限公司、中國中鐵股份有限公司、融科控股集團有限公司、長飛光纖光纜股份有限公司、健合(H&H)國際控股有限公司及海豐國際控股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。

**趙宇紅女士**，52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。

## 董事及高級管理層履歷簡介

**何小鋒先生**，65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(香港聯交所股份代碼：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

**劉靜女士**，44歲，於二零一七年十二月獲委任為本公司副總裁。於二零一五年三月至二零一七年十二月擔任本公司助理總裁；於二零一二年八月至二零一五年三月擔任首創置業商業地產發展事業部助理總經理；於二零一二年一月至八月擔任首創置業人力資本中心副總經理；於二零一零年一月至二零一一年十二月擔任首創置業人力資本中心助理總經理；於二零零七年八月至二零零九年十二月擔任首創置業人力資本中心薪酬管理高級專業經理；於二零零五年四月至二零零七年七月擔任佳能資訊技術(北京)有限公司人力資源經理；於二零零零年十月至二零零五年三月擔任聯想控股有限公司薪酬福利經理；於一九九九年七月至二零零零年十月擔任聯想(北京)有限公司市場管理主管。劉女士已於二零一二年十二月取得中南財經政法大學工商管理碩士學位，於一九九八年六月取得中央財經大學保險專業學士學位。

**高寶豐先生**，46歲，於二零二零年九月獲委任為本公司副總裁。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委副主任科員、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委高級經理，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。

## 董事及高級管理層履歷簡介

**陸屹女士**，55歲，於二零一六年八月獲委任為本公司副總裁。於二零一五年七月加入本公司。陸女士於二零一零年七月至二零一五年六月，先後擔任富華國際集團零售商業負責人及北京金寶匯購物中心有限公司總經理；於二零零九年二月至二零一零年七月，擔任北京北辰嘉權時代名門商業有限公司(為香港皇權集團與北京北辰實業集團之合營公司)總經理；於二零零六年十一月至二零零九年二月，擔任銀泰集團旗下北京銀泰置業有限公司零售商業運營副總監；於二零零四年七月至二零零六年十一月，擔任南都集團旗下杭州湖濱國際名品街(歐洲街)副總經理；於二零零三年八月至二零零四年七月，擔任北京王府半島酒店卡地亞Cartier精品店經理；於一九九九年九月至二零零三年七月，擔任悉尼Watches of Switzerland經理；於一九八七年七月至一九九九年八月，擔任北京燕山大酒店經理。陸女士已於一九八七年七月取得浙江大學(前稱「杭州大學」)旅遊經濟本科學位。

**袁澤路先生**，54歲，於二零一八年十月獲委任為本公司副總裁。袁先生為高級經營師。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，於一九九二年五月至二零零三年五月擔任北京建國門賽特購物中心、西單賽特購物中心部門經理，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房產管理諮詢(上海)有限公司北京分公司北京專案總經理、天津專案總經理，於二零零九年九月至二零一零年九月擔任北京國瑞興業商業管理有限公司全國商業地產業務部副總監、北京商業管理公司總經理，於二零一零年九月至二零一二年六月擔任北京匯安投資管理有限公司全國商業管理執行總監兼北京都匯天地購物中心總經理。彼自二零一二年六月起擔任北京公司總經理，於二零一九年一月至二零二零十一月兼任南昌項目總經理，自二零二零年十二月起兼任昆明公司總經理。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，於二零一二年七月取得北京國際商務學院工商管理(MBA)專業碩士文憑。

**袁慶華先生**，52歲，於二零一九年九月獲委任為本公司副總裁。彼於一九八九年七月至二零零二年十二月擔任中國建築一局(集團)有限公司第五建築公司項目總工程師。彼於二零零二年十二月加入首創置業，於二零零二年十二月至二零零六年五月擔任北京恆陽華隆房地產有限公司部門經理，於二零零六年六月至二零零六年十二月擔任首創置業運營管理部助理總經理，於二零零七年一月至二零零八年四月擔任首創置業成本管理中心助理總經理，於二零零八年五月至二零一一年一月擔任首創置業重慶公司副總經理，於二零一一年一月至二零一四年七月先後擔任首創置業創新研發中心副總經理、總經理，於二零一四年七月至二零一七年十月擔任首創置業客戶價值發展平台總經理。彼自二零一七年十月起擔任濟南公司總經理，自二零二一年二月起兼任青島公司總經理。袁先生於一九八九年七月取得重慶大學(前稱「重慶建築工程學院、重慶建築大學」)土木工程專業工學學士學位，於二零零一年三月取得北京理工大學高級管理人員工商管理(EMBA)碩士學位。

## 董事及高級管理層履歷簡介

**遲超先生**，41歲，於二零一七年十月獲委任為本公司財務總監。於二零一四年八月至二零一七年十月擔任陽光新業地產股份有限公司(於深圳證券交易所上市，證券代碼：000608)集團財務部總經理，於二零一二年三月至二零一四年八月擔任首創置業青島公司財務總監、副總經理，於二零一一年三月至二零一二年三月擔任首創置業北京朝陽金都公司資深財務經理，於二零零七年九月至二零一一年三月擔任首創置業財務管理中心高級經理，彼於二零零一年七月至二零零七年九月擔任中國建設銀行北京安慧支行營業部出納、計財部專員、客戶經理部客戶經理、副經理。遲先生於二零零一年六月取得華北電力大學會計學學士學位。

### 董事會秘書

**汪霞女士**，45歲，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，於二零零九年八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，歷任資本管理中心證券事務經理、資本管理高級經理、資深經理，於二零一五年六月加入本公司，擔任資本管理中心總經理。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專案)工商管理碩士學位。

### 公司秘書

**李斯維先生**，38歲，於二零一五年十月至二零一九年八月及於二零二零年十月獲委任為本公司公司秘書。李先生亦是首創置業的公司秘書。李先生為香港會計師公會會員、英國特許公司治理公會會員及香港特許秘書公會會員，及持有特許金融分析師資格。李先生於二零一零年二月至二零一一年八月，擔任嘉輝化工控股有限公司(股份代號：582.HK)財務總監及公司秘書。二零一一年八月至二零一四年十一月，擔任聯合集團有限公司(股份代號：373.HK)助理公司秘書。二零一二年三月至二零一四年一月，擔任Allied Overseas Limited(股份代號：593.HK)公司秘書。李先生於二零零四年在香港大學取得經濟及金融學士學位。

# 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二零二零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二零二零年十一月十四日之通函。而有關主要附屬公司之業務載於財務報表附註20。

## 業務審視

本集團根據香港《公司條例》附表5要求的業務審視載於本年報《管理層討論及分析》部分內。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《二零二零年度的環境、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。

公司在發展過程中存在著戰略風險、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準；
- (2) 市場風險主要來源於國內外宏觀經濟、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。

## 董事會報告

### 業績及股息

本集團截至二零二零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年報第57頁綜合損益表。

董事會不建議就截至二零二零年十二月三十一日止年度派發任何股息。

### 五年財務概要

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年報第143頁至第144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年報第107頁至第108頁綜合財務報表附註15。

### 投資物業

本集團之投資物業於回顧期間之變動詳情載於本年報第110頁至第112頁綜合財務報表附註18。

### 已發行股份

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年報第133頁綜合財務報表附註32。

### 發行永久可換股證券

本公司之永久可換股證券於回顧期間之詳情載於本年報第134頁至第135頁綜合財務報表附註34。

### 債務證券

本公司的債務證券之變動詳情載於本年報第126頁綜合財務報表附註27。

### 優先購買權

本公司之組織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

截至二零二零年十二月三十一日止年度概無購買、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年報第142頁綜合財務報表附註40(A)以及本年報第61頁綜合權益變動表。

於二零二零年十二月三十一日，本公司有約人民幣39.26億元的可供分派儲備。

## 董事會報告

**主要客戶及供應商**

截至二零二零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1%及5%。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17%及45%。董事、彼等之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。

**銀行借貸**

有關本集團於二零二零年十二月三十一日之銀行借貸詳情載於本年報第124頁綜合財務報表附註26。

**董事**

本公司於年內及直至本報告日期之董事如下：

**執行董事：**

鍾北辰先生(主席)

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(於二零二零年十月十六日獲委任)

王洪輝先生(於二零二零年十月十六日辭任)

楊文鈞先生

**獨立非執行董事：**

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

根據本公司之組織章程細則第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。周岳先生於二零二零年十月份獲委任為非執行董事，須按組織章程細則於即將召開的股東週年大會上重選連任。

根據本公司之組織章程細則第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。據此，王昊先生、楊文鈞先生及秦怡女士將於即將召開的股東週年大會上重選連任。

**董事及高級管理人員簡介**

本公司董事之簡介載於本年報第26頁至第31頁。

## 董事會報告

### 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101頁至第104頁綜合財務報表附註10。

### 董事於重要合約之權益

於年內，概無董事與本公司、其控股公司或其任何附屬公司訂立並對本集團業務而言屬重要之任何合約中直接或間接擁有重大權益。

### 董事及最高行政人員於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二零年十二月三十一日，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香港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香港聯交所之權益及淡倉。

### 董事於競爭性業務之權益

於年內及截至本年報之日期止，以下董事同時亦為本公司之控股股東首創置業股份有限公司(「首創置業」)之董事及／或行政人員。

董事名稱	於首創置業之職銜
鍾北辰先生	執行董事兼總裁
秦怡女士	董事會秘書

首創置業為本公司之控股股東，亦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。

於二零一六年六月二十八日，本公司與首創置業簽立經修訂不競爭契據(「首份經修訂不競爭契據」)，以城市及業態區分雙方的業務，詳情載於本公司日期為二零一六年六月三十日之通函，而首份經修訂不競爭契據於二零一六年七月十八日正式生效。

## 董事會報告

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」），以完全取代首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。

於二零一九年十二月，首創置業完成收購海南奧特萊斯綜合項目（「海南奧萊項目」）剩餘45%少數股東權益，截至二零一九年十二月三十一日已持有海南奧萊項目100%權益。根據日期為二零一八年十一月十四日本公司之通函中所述本公司與首創置業早前達成之共同意向，本公司現階段正與首創置業就潛在收購海南奧萊項目權益一事（包括涉及的交易條款）進行商議。在商議過程中，海南奧萊項目的租賃、營銷、營運及管理將繼續由本集團負責，直至首創置業不再擁有海南奧萊項目權益為止，而管理費將繼續按照委託期內海南奧萊項目的總銷售額計算。根據上市規則第14A章，該委託安排構成本公司的持續關連交易，但可獲得全面豁免。

此外，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

於二零二零年十二月三十一日，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%
首創華星國際投資有限公司(「首創華星」)	實益擁有人	19,800,000	2.06%	-	19,800,000	2.06%
北京首都創業集團有限公司	受控法團的權益 (附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106(附註5)	1,794,081,952	186.58%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

## 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 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 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 & Co. Inc	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLP	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Robert Kravis	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

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

除上文所披露者外，截止本報告之日期，據本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之權益登記冊所記錄，並無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡。

## 董事會報告

### 購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日（「採納日期」）採納計劃（「該計劃」），該計劃將於其採納日期起計十年內一直有效。

根據該計劃，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。

根據該計劃授出之購股權所涉及股份數目最多不超過於採納該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，根據該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。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，概無任何購股權已授出、行使、到期或失效，且該計劃項下概無任何尚未行使之購股權。

### 管理合約

除本報告中提到的持續關連交易所簽訂之合約外，於年內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存在任何合約。

### 股票掛鉤協議

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，截至二零二零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鉤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。

## 董事會報告

**關連交易**

關連交易之詳情載於本綜合財務報表附註38。

誠如本公司於二零二零年十二月十一日之公告所載，北京恆盛華星投資管理有限公司(「恆盛華星」，本公司之全資附屬公司)與北京尚博地投資顧問有限公司(「尚博地」，本公司之關連人士)及金網絡怡成資產管理(北京)有限公司(「金網絡」，本集團之獨立第三方)就樓宇租賃訂立租約，該樓宇作為本集團之辦事處。根據香港財務報告準則第16號，本集團須將樓宇確認為使用權資產，因此，根據上市規則，訂立續訂租約及其項下擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本集團根據續訂租約將予確認之使用權資產總價值估計約為人民幣21,443,024元，即根據香港財務報告準則第16號計算之續訂租約項下租金之總現值。該詳情已披露於二零二零年十二月十一日之公告內。

**持續關連交易**

持續關連交易之詳情載於本綜合財務報表附註38。

**A) 樓宇租賃**

誠如本公司於日期為二零一九年二月一日之公告所載，北京恆盛華星投資管理有限公司(「恆盛華星」，本公司之全資附屬公司)與北京尚博地投資顧問有限公司(「尚博地」，本公司之關連人士)及金網絡怡成資產管理(北京)有限公司(「金網絡」，本集團之獨立第三方)就樓宇租賃訂立租約，該樓宇作為本集團之辦事處。合約期為兩年(租期由二零一八年十二月十四日至二零二零年十二月十三日)(「該租約」)。於截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年，該租約項下總交易金額分別不超過人民幣1,992,900元、人民幣7,971,600元及人民幣7,971,600元。此項安排構成本公司之持續關連交易，該租約已於二零一九年二月一日簽立。

**B) 接受物業管理服務**

誠如本公司於二零二零年六月一日之公告所載，本公司與首置物業服務有限公司(「首置物業」，本公司之關連人士)簽訂物業管理框架協議，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，協議約定期間為二零二零年六月一日至二零二三年五月三十一日。此項安排構成本公司之持續關連交易，二零二零年上限約定為人民幣20,000,000元，實際發生額共計人民幣17,976,000元，未超逾年度上限。

**C) 持續關連交易的年度審核**

獨立非執行董事已審閱上述持續關連交易，並確認該等交易(a)於本集團的一般及日常業務程中；(b)按照一般商務條款或更佳條款進行；及(c)交易協議以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。

## 董事會報告

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

截至二零二零年十二月三十一日，本集團已進行多項關聯方交易，請參閱綜合財務報表附註38。除上文已披露的持續關連交易外，其他交易並不視為14A章下的關連交易或持續關連交易或已根據上市規則獲豁免報告、公告及股東批准的要求。

### 足夠公眾持股量

根據本公司可從公開途徑取得之資料及據董事所悉，於年內及截至本報告日期，本公司有不少於上市規則所規定25%已發行股份之足夠公眾持股量。

### 企業管治

有關本公司企業管治之詳情載於本年報第42頁至第52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53頁至第56頁之「獨立核數師報告」。

### 獲准許彌償條文

根據本公司的組織章程細則，本公司之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，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

鍾北辰

主席

北京，二零二一年三月二十四日

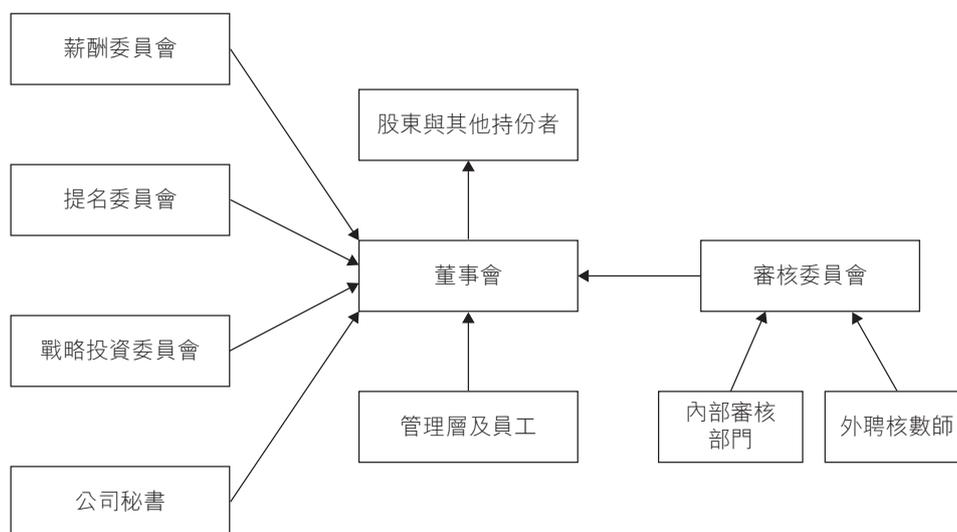
# 企業管治報告

本公司董事會（「董事會」）及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。

於截至二零二零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及企業管治報告（「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，惟偏離企業管治守則守則條文E.1.2，關於董事會主席應出席本公司股東週年大會。而董事會主席因疫情關係而未能出席二零一九年股東週年大會。

## 企業管治架構

本公司的企業管治架構如下：



## 董事會

截至本報告日期止，董事會有九名董事，包括二名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。董事之履歷載於本報告第26頁至第31頁之「董事及高級行政人員之履歷」一節內。現時董事會成員的組成及結構乃參照本公司制定並已採納的董事多元化政策之方針，現任董事之專業背景、技能或經驗亦符合本集團全方位可持續發展之需求。

### 執行董事：

鍾北辰先生(主席)  
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  
楊文鈞先生

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 獨立非執行董事：

魏偉峰博士  
趙宇紅女士  
何小鋒先生

董事會成員之間概無財務、業務、家屬或其他重大／相關的關係。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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已舉行了合共四次董事會會議。各董事於年內出席董事會會議、董事委員會會議及股東大會的次數載列如下：

#### 董事／委員會成員出席會議記錄

	戰略投資					
	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	委員會	股東大會
<b>執行董事</b>						
鍾北辰先生	4/4	-	-	1/1	-	0/1
馮瑜堅先生	4/4	-	-	-	2/2	1/1
<b>非執行董事</b>						
王昊先生	4/4	-	-	-	2/2	0/1
秦怡女士	4/4	-	1/1	-	-	0/1
周岳先生 (於二零二零年十月十六日獲委任)	1/1	-	-	-	1/1	-
王洪輝先生 (於二零二零年十月十六日辭任)	3/3	-	-	1/1	1/1	0/1
楊文鈞先生	4/4	-	1/1	-	2/2	0/1
<b>獨立非執行董事</b>						
魏偉峰博士	4/4	3/3	1/1	1/1	-	1/1
趙宇紅女士	4/4	3/3	1/1	1/1	-	0/1
何小鋒先生	4/4	3/3	1/1	1/1	2/2	0/1

## 企業管治報告

**董事會(續)**

董事會負責向股東提供有效的公司領導，及確保本集團在營運方面之透明度及落實問責。董事會負責(當中包括)：

- 訂立本集團的發展戰略、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。

董事會委派相關部門及組別管理層，負責本集團業務之日常管理、行政及營運。管理層負責實施及採納本公司策略及政策。

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。

**主席及行政總裁**

鍾北辰先生為董事會主席，而馮瑜堅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，惟須遵守本公司組織章程細則項下的有關董事輪值退任條文。

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，故本公司認為獨立非執行董事身份獨立。

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 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。

於年內，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>			
鍾北辰先生	✓	✓	✓
馮瑜堅先生	✓	✓	✓
<b>非執行董事</b>			
王昊先生	✓	✓	✓
秦怡女士	✓	✓	✓
周岳先生(於二零二零年十月十六日獲委任)	✓	✓	✓
王洪輝先生(於二零二零年十月十六日辭任)	✓	✓	✓
楊文鈞先生	✓	✓	✓
<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，截至二零二零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。

## 企業管治報告

**董事會(續)****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」)。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零二零年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

**董事委員會**

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

**(a) 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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行三次會議。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。

審核委員會於截至二零二零年十二月三十一日止十二個月的工作概述如下：

- 審議本集團中期和全年之業績，並建議董事會採納有關業績；
- 與核數師會晤，討論本集團的會計及核數事宜，並審閱核數師提呈的結果、建議及聲明；
- 檢討本集團的財務監控、內部監控及風險管理制度；
- 檢討外聘核數師之獨立性，建議董事會再度委任羅兵咸永道會計師事務所為本公司之外聘核數師，及審批其聘用條款；

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 董事委員會(續)

##### (a) 審核委員會(續)

- 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；及
- 審議修訂審核委員會職權範圍。

##### (b) 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楊文鈞先生。

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。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行一次會議。各委員會成員出席薪酬委員會會議的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

薪酬委員會於截至二零二零年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 向董事會建議二零二零年度董事及高級管理層花紅；
- 向董事會建議二零二一年度董事及高級管理層薪酬方案；及
- 建議委任董事之服務合同及薪酬。

## 董事會(續)

### 董事委員會(續)

#### (c) 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，包括一名執行董事鍾北辰先生(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、規模及組成，以及就填補董事會空缺之人選向董事會作出推薦建議。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。

董事會已於二零一三年六月採納董事會成員多元化的政策，當中載有達致董事會成員多元化的方針。因此，在甄選董事會成員之候選人時，會以多項可計量目標為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗及資歷、技能、知識及工作年資，並應考慮本公司本身的業務模式及不時的具體需要。鑒於現時董事會成員來自不同業務及專業背景，且九位董事會成員中兩位為女性，本公司認為董事會擁有均衡之技能、經驗、專長及多元化觀點，以配合本公司業務所需。董事之個人簡介已載於第26頁至第29頁內，並已登載於本公司網站([www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com))。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，提名委員會曾舉行一次會議。各委員會成員出席提名委員會會議的記錄詳列於上文「董事／委員會成員出席會議記錄」。

提名委員會於截至二零二零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；
- 就董事於二零二零年度股東週年大會上退任重選向董事會提供意見；及
- 向董事會推薦董事及董事委員會人選、建議董事職能。

## 企業管治報告

### 董事會(續)

#### 董事委員會(續)

##### (d) 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，包括一名執行董事馮瑜堅先生(作為主席)，三名非執行董事，王昊先生、周岳先生和楊文鈞先生，及一名獨立非執行董事何小鋒先生。

截至二零二零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，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二零二零年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討二零二零年度投資項目及運營工作總結；
- 審議二零二一年度投資計劃及運營工作計劃；
- 審議二零二一年度預算；及
- 審議發行第二期資產支持專項計劃。

### 企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，並於截至二零二零年十二月三十一日止年度期間已採納企業管治守則作為其企業管治常規守則。

董事會已(其中包括)檢討截至二零二零年十二月三十一日止年度董事之培訓及持續專業發展，以及本公司遵守企業管治守則相關守則條文的合規情況，並於本企業管治報告中作出披露。

### 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。

### 風險管理及內部控制

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

## 董事會(續)

### 風險管理及內部控制(續)

董事會負責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並通過不同途徑，包括企業資訊化系統、會議、培訓及內部網絡等平台，傳達本集團各中心，將風險控制點嵌入業務流程中，由審核委員會定期識別內部監控系統運行的風險，檢討風控管成效：

- 1、 風險管控中心負責按內部和外部形勢變化及法規變化，定期審閱並協助董事會制定行之有效的公司風險管理及內部控制政策及指引，實現風險管理及內部控制的流程化、制度化、標準化和體系化；同時，由風險管控中心按持續基準獨立進行，評估涵蓋所有重要的方面，包括法律風險、合規監控、運作監控以及本集團各中心的工作流程及評估風險，並直接向審核委員會負責及彙報風險管理及內部控制的成效；
- 2、 管理層及各業務中心通過各不同的業務系統按照不同職能分工有效監督及審批各中心業務層面的管控流程，以加強風險管理效率，實現由業務層面自我監督為主導的風險控制閉環管理模式。

二零二零年度本集團遵循全面風險管理體系建設升級規劃，持續推進風險管控重點工作的落地和全覆蓋的風險排查，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《首創鉅大下屬企業違規經營投資責任追究暫行辦法》及《首創鉅大輕資產奧萊專案設計標準》，推動風險管控體系運行有效性及效率全面升級，使公司業務管理與風險管控進一步匹配，同時，通過建設成熟的風險管控機制，實現內部監控系統穩健妥善且有效運行，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，風險管控中心已對本公司的風險管理及內部控制進行了評估，評估結論一致認為公司內控不存在重大弱點，並向審核委員會出具了無異常意見的內控報告，表明本公司的風險管理及內部控制系統運行良好。

### 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二零二零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。

## 企業管治報告

### 核數師薪酬

截至二零二零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二零二一年度之核數師。

截至二零二零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2,250,000元以及人民幣550,000元。

### 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. 與股東溝通

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](http://www.bcgrand.com)以取得本集團新發佈之資料，包括中期業績報告及年報、公告及通函。本公司亦適時於本公司網站刊登新聞稿。

股東大會為董事會與股東提供溝通渠道，本集團視之為企業年度內的一項重要活動，所有董事和高級管理人員均盡量出席。股東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」。

#### 2. 召開股東特別大會之程序

股東可要求本公司根據本公司之組織章程細則及開曼群島公司法所載之規定召開股東大會。本公司網站載有本公司之組織章程細則副本。股東提名人選作為本公司董事之程序亦載於本公司網站上「股東提名人士作為董事之程序」。

### 股東權利(續)

#### 3. 股東提名人選參選本公司董事之程序

本公司亦採納一系列規定股東於股東大會上提呈建議之程序。

本公司可不時在股東大會通過普通決議案選舉任何人士作為董事以填補臨時空缺或作為新增董事，惟受制於本公司之組織章程細則條款。

如股東希望在股東大會上提名並非本公司董事之人士參選董事職位，該股東可在大會通告發出翌日起七天內致函本公司於香港主要營業地點向董事會及公司秘書發出書面通知。

為讓本公司將此動議通知其他股東，該書面通知必須註明所提名之董事候選人之全名及按照上市規則第13.51(2)條規定之個人資料，並由有關股東和該人士簽署，證明彼願意參選。

為讓股東有足夠時間收取及考慮獲提名參選本公司董事之人士之建議，本公司鼓勵股東儘早提交及呈交書面通知。

#### 4. 派付股息政策

由於本公司尚處於發展及建設階段，故暫未制訂派付股息的政策。

#### 5. 向董事會查詢之程序

股東可向本公司董事會寄發其查詢及關注事宜，以郵寄方式將上述事項寄往本公司於香港之主要營業地點(地址為香港中環交易廣場一期4602-05室)，收件人為公司秘書。

#### 6. 本公司章程文件的修訂

年內，本公司的組織章程大綱及細則未作修訂。股東可於本公司網站([www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com))及香港聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))查閱。

### 投資者關係

本公司網站([www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com)及[www.capitaloutlets.com](http://www.capitaloutlets.com))向股東、其他利益相關者及投資者提供有關本公司之全面及可取得的消息及資訊。本公司亦將不時更新網站資料，以通知股東及投資者有關本公司之最新發展。

# 獨立核數師報告



羅兵咸永道

## 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57至142頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零二零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，包括重大會計政策概要。

#### 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 貴集團於二零二零年十二月三十一日的綜合財務狀況及其截至該日止年度的綜合財務表現及綜合現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

#### 意見的基礎

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

我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

#### 獨立性

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

## 獨立核數師報告

**關鍵審計事項**

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

我們在審計中識別的關鍵審計事項是投資物業公平值的評估。

**關鍵審計事項****我們的審計如何處理關鍵審計事項****投資物業的評估**

請參閱綜合財務報表附註18。貴集團採用公平值模式對投資物業進行後續計量。於二零二零年十二月三十一日，以公平值計量的投資物業賬面價值為人民幣11,716,904,000元，而截至該日止年度投資物業公平值收益為人民幣338,937,000元。公平值由貴集團參考其聘請的獨立第三方評估師(以下稱「評估師」)執行的評估決定。

投資物業公平值的評估涉及重大的會計估計和判斷，主要包括估值技術的確定及對應評估方法下輸入值的選擇，其中，估值技術根據各物業建設狀態的不同通常包括收益法和假設開發法。於二零二零年十二月三十一日，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。

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。

我們評估了評估師的勝任能力、專業能力及客觀性。

我們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。

我們抽樣選取部分投資物業公平值評估值執行如下程序：

我們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。

我們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。

## 獨立核數師報告

### 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。

### 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。

## 獨立核數師報告

- 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。
- 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，二零二一年三月二十四日

# 綜合損益表

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	6、7	<b>1,024,035</b>	1,864,672
銷售成本	8	<b>(678,218)</b>	(986,249)
<b>毛利</b>		<b>345,817</b>	878,423
投資物業公平值收益	18	<b>338,937</b>	56,095
其他收益淨額	7	<b>2,562</b>	33,975
其他收入	7	<b>45,860</b>	47,405
銷售及營銷開支	8	<b>(157,669)</b>	(190,742)
行政開支	8	<b>(303,779)</b>	(368,325)
金融及合約資產減值虧損淨額	24	<b>(5,197)</b>	-
<b>經營溢利</b>		<b>266,531</b>	456,831
融資成本	9	<b>(462,514)</b>	(391,339)
分佔按權益法入賬的投資虧損	21	<b>(2,450)</b>	(4,375)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(198,433)</b>	61,117
所得稅開支	12	<b>(119,256)</b>	(284,169)
<b>年度虧損</b>		<b>(317,689)</b>	(223,052)
以下人士應佔：			
– 本公司擁有人		<b>(320,446)</b>	(223,539)
– 非控股權益		<b>2,757</b>	487
本公司擁有人年內應佔每股虧損	14		
<b>每股基本虧損(人民幣元)</b>		<b>(0.13)</b>	(0.09)
<b>每股攤薄虧損(人民幣元)</b>		<b>(0.13)</b>	(0.09)

年內擬派股息的詳情於附註13披露。

第65至142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

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度虧損		<b>(317,689)</b>	(223,052)
年度其他全面收益／(虧損)			
可重新分類至損益的項目			
現金流量套期	28	<b>10,467</b>	(30,145)
套期成本	28	<b>14,179</b>	32,559
		<b>24,646</b>	2,414
年度全面虧損總額		<b>(293,043)</b>	(220,638)
以下人士應佔：			
－ 本公司擁有人		<b>(295,800)</b>	(221,125)
－ 非控股權益		<b>2,757</b>	487

第65至142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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

		二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	152,225	31,438
使用權資產	16	21,091	7,789
長期待攤費用	17	115,028	148,371
投資物業	18	13,657,289	12,581,732
無形資產	19	26,674	17,291
以權益法入賬的投資	21	273,119	261,689
遞延所得稅資產	31	34,936	19,467
衍生金融資產	28	-	1,058
貿易及其他應收款項	24	47,564	-
<b>非流動資產總額</b>		<b>14,327,926</b>	13,068,835
<b>流動資產</b>			
存貨	22	2,380,773	1,807,646
合同取得增量成本	6	7,349	5,054
貿易及其他應收款項	24	637,006	623,313
預付款項	24	104,913	126,262
受限制現金	25	14,345	26,803
現金及現金等價物	25	840,441	2,151,926
<b>流動資產總額</b>		<b>3,984,827</b>	4,741,004
<b>總資產</b>		<b>18,312,753</b>	17,809,839
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	26	2,585,884	2,629,696
租賃負債	16	12,770	-
擔保票據	27	-	2,775,731
其他應付款項及應計費用	30	2,695,950	2,691,900
遞延所得稅負債	31	723,647	617,927
<b>非流動負債總額</b>		<b>6,018,251</b>	8,715,254

綜合財務狀況表  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	29	2,066,591	1,942,398
其他應付款項及應計費用	30	319,271	362,936
衍生金融負債	28	166,805	–
合同負債	6	215,639	142,500
借款	26	1,718,552	1,135,304
租賃負債	16	6,821	5,906
擔保票據	27	2,599,504	–
當期所得稅負債		204,189	215,368
<b>流動負債總額</b>		<b>7,297,372</b>	3,804,412
<b>總負債</b>		<b>13,315,623</b>	12,519,666
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(3,312,545)</b>	936,592
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,015,381</b>	14,005,427
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	32	16,732	16,732
永久可換股證券	34	945,572	945,477
儲備		3,223,982	3,199,336
保留盈利		756,911	1,077,452
		<b>4,943,197</b>	5,238,997
<b>非控股權益</b>		<b>53,933</b>	51,176
<b>總權益</b>		<b>4,997,130</b>	5,290,173
<b>總權益及負債</b>		<b>18,312,753</b>	17,809,839

載於第57至64頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二一年三月二十四日批准，並由以下人士代表董事會簽訂。

鍾北辰先生  
董事

馮瑜堅先生  
董事

第65至142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

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本									非控股權益	總計	
	A類可轉換			B類可轉換		永久可換股		其他儲備	保留溢利			小計
	普通股	優先股	優先股	證券	股份溢價賬							
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元					
於二零一九年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,477	3,169,418	29,918	1,077,452	5,238,997	51,176	5,290,173	
年度(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(320,446)	(320,446)	2,757	(317,689)	
年度其他全面收益	28	-	-	-	-	-	24,646	-	24,646	-	24,646	
年度全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	-	24,646	(320,446)	(295,800)	2,757	(293,043)	
與擁有人的交易												
應付永久可換股證券持有人的股息	34	-	-	-	95	-	-	(95)	-	-	-	
與擁有人的交易總額		-	-	-	95	-	-	(95)	-	-	-	
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	

綜合權益變動表  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔											
	已發行股本									總計		
	A類可轉換			B類可轉換		永久可換股		其他儲備	保留溢利		小計	非控股權益
	普通股	優先股	優先股	證券	股份溢價賬							
附註	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元					
於二零一八年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,382	3,169,418	27,504	1,301,120	5,460,156	50,689	5,510,845	
採納香港財務報告準則第16號 (「香港財務報告準則第16號」) 的調整		-	-	-	-	-	-	(34)	(34)	-	(34)	
於二零一九年一月一日(經重列)		7,828	1,329	7,575	945,382	3,169,418	27,504	1,301,086	5,460,122	50,689	5,510,811	
年度(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(223,539)	(223,539)	487	(223,052)	
年度其他全面收益	28	-	-	-	-	-	2,414	-	2,414	-	2,414	
年度全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	-	2,414	(223,539)	(221,125)	487	(220,638)	
與擁有人的交易												
應付永久可換股證券持有人的股息	34	-	-	-	95	-	-	(95)	-	-	-	
與擁有人的交易總額		-	-	-	95	-	-	(95)	-	-	-	
於二零一九年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,477	3,169,418	29,918	1,077,452	5,238,997	51,176	5,290,173	

第65至142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

截至二零二零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	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>			
除所得稅前(虧損)/溢利		<b>(198,433)</b>	61,117
就以下各項作出調整：			
融資成本	9	<b>462,514</b>	391,339
存款收取的利息		<b>(272)</b>	(2,463)
折舊及攤銷		<b>82,396</b>	80,598
使用權資產的折舊費用		<b>8,141</b>	8,234
分佔按權益法入賬的投資虧損	21	<b>2,450</b>	4,375
投資物業公平值收益	18	<b>(338,937)</b>	(56,095)
維好協議服務費	8	<b>8,119</b>	8,119
匯率變動的影響淨值	7	<b>92</b>	(2,094)
出售物業、廠房及設備的虧損		<b>38</b>	-
出售分類為持作出售資產的收益		-	(1,602)
收取第三方的利息		<b>(1,600)</b>	(522)
資產支持證券化優先債券		<b>4,050</b>	-
營運資金變動：			
存貨(增加)/減少		<b>(553,107)</b>	280,361
貿易及其他應收款項以及預付費用減少/(增加)		<b>33,684</b>	(44,309)
受限制現金減少		<b>12,458</b>	6,370
撥備減少		-	(4,123)
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用增加		<b>224,681</b>	217,976
合同取得增量成本(增加)/減少		<b>(2,295)</b>	11,201
合同負債增加/(減少)		<b>73,139</b>	(861,683)
<b>經營(所用)/產生的現金</b>		<b>(182,882)</b>	96,799
已付所得稅		<b>(84,649)</b>	(109,752)
<b>經營活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(267,531)</b>	(12,953)
<b>投資活動現金流量</b>			
存款收取的利息		<b>272</b>	2,463
購買物業、廠房及設備		<b>(5,575)</b>	(38,584)
添置投資物業		<b>(931,596)</b>	(1,275,967)
長期待攤費用增加		<b>(29,608)</b>	(62,421)
投資一間合營公司	21	<b>(13,880)</b>	(234,825)
從關聯方收回的償還款項	38(f)	<b>7,944</b>	-
提供予關聯方的款項	38(f)	<b>(7,827)</b>	(23,429)
從政府回購土地使用權收到的款項		<b>4,434</b>	-
購買無形資產		<b>(11,654)</b>	(7,492)
出售分類為持作出售資產的所得款項		-	74,841
收取第三方的利息		<b>1,600</b>	522
出售物業、廠房及設備所得款項		-	15,630
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(985,890)</b>	(1,549,262)

綜合現金流量表  
截至二零二零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>融資活動現金流量</b>		
償還銀行借款	<b>(547,504)</b>	(2,429,120)
支付銀行及其他金融機構借款利息	<b>(258,366)</b>	(322,103)
新增銀行借款	<b>991,800</b>	545,646
維好協議服務費	<b>(8,119)</b>	(8,119)
支付擔保票據利息	27 <b>(104,038)</b>	(143,779)
關聯方貸款	38(h) <b>95,140</b>	-
套期工具的現金結算	<b>(61,302)</b>	(23,002)
資產支持證券化優先債券的利息開支	<b>(149,247)</b>	-
租賃付款的本金部分	<b>(16,244)</b>	(9,110)
向第三方支付利息	-	(6,479)
優先級資產支持證券計劃	30 -	2,700,000
<b>融資活動(使用)/產生的現金流量淨額</b>	<b>(57,880)</b>	303,934
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		
年初現金及現金等價物	<b>2,151,926</b>	3,408,491
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益	<b>(184)</b>	1,716
<b>年末現金及現金等價物</b>	<b>840,441</b>	2,151,926

各年度的負債淨額及負債淨額波動分析於附註35披露。

# 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。

誠如於二零一五年六月二十五日所公佈,首創置業股份有限公司(「首創置業」,為一間於中國註冊成立的股份有限公司,其H股於香港聯合交易所有限公司主板上市)的間接全資附屬公司得興有限公司(「得興」)已於二零一五年六月十九日將其所持本公司的普通股中130,200,000股股份的全部股權(相當於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」)。

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%。

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」)。

二零一九年新型冠狀病毒肺炎疫情(「COVID-19」)的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和不確定性。COVID-19可能會影響商業地產行業的財務業務和財務狀況,包括租金收入和投資性房地產的出租率,投資性房地產的公平值,商業地產存貨的建造和交付,貿易及其他應收款項的預期信用損失的確認等。截至二零二零年十二月三十一日止年度,因為本集團免除部分租金和物業管理費,COVID-19對本集團的收入造成暫時不利影響。本集團將繼續關注COVID-19的狀況,並積極應對其對本集團財務狀況和經營成果的影響。

## 綜合財務報表附註

**1 公司及集團資料(續)**

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二零二一年三月二十四日批核及授權刊發。

**2 編製基準**

本公司綜合財務報表根據香港財務報告準則(「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。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。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣3,313百萬元，此乃主要由於若干長期借款／擔保票據將於未來十二個月內到期。鑒於債務責任及營運資金需求，管理層已充分考慮本集團的如下可用資金來源：本集團的經營及融資活動產生的持續淨現金，包括但不限於來自若干金融機構的借款，經深圳證券交易所於二零二一年二月八日發佈的無異議函批准的人民幣26億元資產支持證券化發行，其規定發行總額不超過人民幣32.68億元(附註39)等；截至二零二零年十二月三十一日尚未提取的短期及長期融資人民幣7.68億元；以及首創置業提供的財務支持。

基於上述考慮，本公司董事認為，本集團擁有足夠的可用財務資源，可於全部到期時滿足或提供其營運資金需求。因此，該等財務報表乃按持續經營基準編製。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要

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。

#### 3.1 會計政策的變動及披露

##### 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零二零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：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大之定義
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務之定義
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及 香港財務報告準則第7號(修訂本)	利率基準改革
經修訂的財務報告概念框架	

採納香港會計準則第1號、香港會計準則第8號、香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號(修訂本)不會對過往期間確認的金額構成任何重大影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

若干新訂會計準則及解釋業已頒佈但未於二零二零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。預計該等準則於當前或未來報告期間不會對本集團造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

#### 3.2 附屬公司

綜合財務報表包括本公司及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務報表。附屬公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構化實體)。當本集團因參與投資對象的業務而承擔可變回報的風險或有權獲得可變回報，且有能力藉對投資對象行使其權力而影響該等回報(即可使本集團能於現時指導投資對象相關活動的現有權利)，即視為獲得控制權。

當本公司於投資對象直接或間接持有的投票權或類似權利少於過半數，本集團會考慮一切相關事實及情況，評估其是否對投資對象擁有權力，當中包括：

- (i) 與投資對象的其他投票權持有人簽訂的訂約安排；
- (ii) 其他訂約安排產生的權利；及
- (iii) 本集團的投票權及潛在投票權。

附屬公司的財務報表採用與本公司一致的報告期間及會計政策編製。附屬公司業績自本集團獲得控制權之日起綜合入賬，並持續綜合入賬，直至該控制權終止之日。

附屬公司的非控股權益的業績及權益分別於綜合損益表、綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合財務狀況表中單獨呈列。

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.2 附屬公司(續)

##### (a) 企業合併

本集團採用購買法為企業合併入賬。收購附屬公司所轉讓代價根據所轉讓的資產、對被收購方前擁有人所產生的負債及本集團已發行股本權益的公平值計算。所轉讓的代價包括因或然代價安排產生的任何資產或負債的公平值。在企業合併過程中所收購的可識別資產及所承擔的負債及或然負債，均於收購當日按其公平值作初步計量。

本集團按逐項收購基準確認其於被收購方的任何非控股權益。被收購方的非控股權益屬於現時擁有權權益，並賦予其持有人於清盤時按比例應佔主體的資產淨值，可按公平值或現時擁有權益應佔被收購方可識別資產淨值中確認金額的比例計量。非控股權益的所有其他部分均按收購日期的公平值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

收購相關成本於產生時列作開支。

倘企業合併分階段達成，則收購方先前持有的被收購方股權的收購日期賬面值按收購日期的公平值重新計量。該重新計量所產生的任何收益或虧損將於損益中確認。

本集團將予轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。被視為資產或負債的或然代價日後在公平值上如有任何變動，則根據香港會計準則第39號於損益中確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而在日後支付時於權益中入賬。

所轉讓代價、被收購方的任何非控股權益金額及任何先前於被收購方的股權於收購日期的公平值高於所收購可識別資產淨值的公平值時，其差額以商譽列賬，如轉讓代價、已確認非控股權益及先前持有的權益計量總額低於所收購附屬公司資產淨值的公平值，其差額將直接於損益表中確認。

集團內公司間交易、結餘及交易未變現收益會予以對銷。除非交易證明所轉讓資產出現減值，否則未變現虧損亦會對銷。附屬公司匯報的金額已於需要時作出調整，以確保符合本集團的會計政策。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.2 附屬公司(續)

##### (b) 共同控制下的合併會計

共同控制下的附屬公司收購按合併會計法進行會計處理。合併會計法涉及整合出現共同控制合併的合併實體或業務的財務報表項目，猶如該等項目自合併實體或業務首次受控制方所控制日期起已合併。合併實體或業務的資產淨值從控制方的角度出發，採用現有賬面值予以合併。概不就商譽或共同控制合併時收購方於被收購方的可識別資產、負債及或然負債公平淨值的權益超逾投資成本的差額確認任何金額。綜合損益表包括各合併實體或業務自最早呈報日期起或自合併實體或業務首次受共同控制日期以來(以較短期間為準)(不論共同控制合併日期為何)的業績。

倘事實及情況顯示上文有關附屬公司的會計政策內所述三項控制因素中一項或多項出現變動，則本集團會重新評估其是否仍然控制投資對象。附屬公司擁有權權益如發生變動(並未失去控制權)，則按權益交易入賬。

倘本集團失去附屬公司的控制權，則會終止確認(i)該附屬公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控股權益的賬面值及(iii)於權益內記錄的累計換算差額；及確認(i)已收取代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值及(iii)損益中任何因此產生的盈餘或虧絀。先前於其他全面收益確認的本集團分佔部分重新分類至損益或保留溢利(如適當)，所依據的基準與本集團直接出售相關資產或負債須依據的基準相同。

#### 3.3 合營安排

本集團已於所有合營安排採用香港財務報告準則第11號。根據香港財務報告準則第11號，在合營安排的投資將分類為共同經營或合營公司，視乎各投資者的合同權益和義務而定。本集團已評估其合營安排的性質並將其釐定為合營公司。合營公司按權益法入賬。

根據權益法，合營公司的權益初步以成本確認，其後以確認本集團分佔收購後溢利或虧損以及其他全面收益變動作出調整。本集團對合營公司的投資包括收購時確定的商譽。在收購合營公司的擁有權權益時，購買成本與本集團分佔合營公司可識別資產及負債的公平淨值之間的差額入賬為商譽。當本集團分佔某一合營公司的虧損等於或超過其在該合營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生義務或已代合營公司作出付款。

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.3 合營安排(續)

本集團與其合營公司之間未變現交易利得按本集團在合營公司的權益予以對銷。除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值，否則未變現虧損亦予以對銷。合營公司的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策一致。

權益會計投資的賬面值根據附註3.9中所述的政策進行減值測試。

#### 3.4 聯營公司

聯營公司指本集團對其有重大影響力但並無控制權的實體，通常附帶20%至50%表決權的股權。於聯營公司的投資使用權益會計法入賬。根據權益法，投資初步按成本確認，並增加或減少賬面值以確認於收購日期後投資者分佔投資對象的損益。本集團於聯營公司的投資包括收購時確認的商譽。於收購聯營公司的所有權權益時，收購成本與本集團分佔聯營公司可識別資產及負債的公平淨值之間的任何差額將入賬為商譽。

權益會計投資的賬面值根據附註3.9中所述的政策進行減值測試。

倘聯營公司的擁有權權益被削減但仍保留重大影響力，只按比例將之前在其他全面收益中確認的數額重新分類至損益(如適用)。

本集團分佔收購後損益於損益表確認，而分佔收購後其他全面收益的變動，則於其他全面收益內確認，並對投資賬面值作出相應調整。當本集團應佔某一聯營公司的虧損等於或超過其在該聯營公司的權益(包括任何其他無抵押應收款項)，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團已產生法律或推定責任或已代聯營公司作出付款。

本集團於各報告日期釐定於聯營公司的投資是否存在客觀減值證據。倘存在減值證據，本集團會按聯營公司可收回金額與其賬面值間的差額計算減值金額，並於損益表中「分佔按權益法入賬的投資虧損」確認有關金額。

本集團及其聯營公司之間的上游及下游交易所產生溢利及虧損僅以非關連投資者於聯營公司的權益為限於本集團財務報表確認。除非交易提供證據顯示已轉讓資產有所減值，否則未變現虧損均予以對銷。聯營公司的會計政策已於必要時改變，以確保與本集團所採納的政策保持貫徹一致。

攤薄於聯營公司的股本權益所產生的收益或虧損於損益表確認。

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 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) 交易及結餘

外幣交易均按交易當日或項目重估日期的現行匯率換算為功能貨幣。因上述交易結算及按年結日匯率換算以外幣計值的貨幣資產及負債而產生的外匯收益及虧損，均於損益表中確認，惟因合資格作為現金流量套期於權益中遞延則除外。

以外幣按公平值計量的非貨幣項目，採用釐定公平值當日的匯率換算。按公平值列賬的資產和負債的換算差額，作為公平值損益的一部分列報。

#### 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 重大會計政策概要(續)

#### 3.7 長期待攤費用

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

#### 3.8 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**

如存在減值跡象，或需要對資產進行年度減值測試，則估計資產的可收回金額。資產的可收回金額是資產或現金產生單位使用價值及其公平值減去出售成本，兩者中的較高者，並且是以個別資產而釐定，除非該資產所產生的現金流入基本上並非獨立於其他資產或資產組別所產生的現金流入，在此情況下，將以資產所屬的現金產生單位釐定可收回數額。

僅當資產的賬面金額高於其可收回金額時確認減值虧損。資產的可收回金額是其公平值(已扣除銷售成本)與使用價值兩者中的較高者。在評估使用價值時，預計未來現金流量會按照能反映當時市場對貨幣時間值和資產特定風險的評估的稅前貼現率貼現至其現值。減值虧損於產生期間自損益表中與減值資產功能相符的開支類別中扣除。

資產乃於各報告期結束時進行評估，以決定有否任何跡象顯示先前已確認的減值虧損是否不再存在或已減少。倘出現該跡象，會對可收回金額作出估計。先前確認的資產減值虧損(商譽除外)僅會於用以釐定資產可收回金額的估計改變時撥回，惟撥回後的數額不得高於假設過往年度並無就資產確認減值虧損而應釐定的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。減值虧損的撥回於產生期間計入損益表內。

**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。就債務工具投資而言，其盈虧計入何處將取決於所持有投資的業務模式。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，將權益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。

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.10 金融資產(續)

##### (b) 確認及終止確認

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

##### (c) 計量

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

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

##### 債務工具

債務工具的後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 - 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。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，之前計入其他全面收益的累計利得或損失從權益重分類至綜合損益表，並計入「其他收益 - 淨額」。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。匯兌利得和損失在「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。
- 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。後續以公平值計量且其變動計入損益，且不處於套期關係的債務投資產生的收益或損失，於其產生期間在損益中確認，並在綜合損益表中以淨額列示於「其他收益 - 淨額」。此類金融資產的利息收入包括在「財務收入」中。

## 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)***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損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。

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

**3.12 金融負債****(a) 初步確認及計量**

本集團的金融負債包括應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用、計息銀行及其他金融機構借款以及擔保票據。

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。

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.12 金融負債(續)

##### (b) 其後計量(續)

###### 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。實際利率攤銷計入損益表中的融資成本內。

##### (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。

## 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)**

套期關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註28。股東權益中的套期儲備變動見附註28。如果被套期項目的剩餘到期時間超過12個月，則套期衍生工具的全部公平值分類為非流動資產或負債；如果被套期項目的剩餘到期時間少於12個月，則分類為流動資產或負債。交易性衍生工具分類為流動資產或負債。

**(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。

#### 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。

## 綜合財務報表附註

**3 重大會計政策概要(續)****3.14 存貨(續)****(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**

就綜合現金流量表而言，現金及現金等價物包括手頭現金及活期存款，及短期高流通性投資，其可隨時轉換為已知數額現金，價值變動風險極低，且一般自購入後三個月內到期，但須扣減按要求償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

**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**

所得稅包括即期及遞延稅項。不論是否於其他全面收益或直接在權益中確認，與損益外確認項目有關的所得稅均於損益外確認。

即期稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率(及稅法)，並經考慮本集團業務所在國家的現行詮釋及慣例後按預期自稅務機構退回或付予稅務機關的金額計量。

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間各項暫時差額計提撥備。

所有應課稅暫時差額均被確認為遞延稅項負債，惟：

- 產生自初步確認商譽或不屬企業合併的交易中的資產或負債，且於進行交易時不影響會計溢利或應課稅溢利或虧損的遞延稅項負債除外；及

## 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)**

- 就有關附屬公司、聯營公司及合營公司投資的應課稅暫時差額而言，在撥回該等暫時差額的時間可被控制及暫時差額於可見將來可能不會撥回的情況下除外。

所有可扣稅暫時差額、結轉的未動用稅項抵免及任何未動用稅項虧損均須確認遞延稅項資產。遞延稅項資產僅限於可能有應課稅溢利可用作抵銷可扣稅暫時差額以及可動用結轉的未動用稅項抵免及未動用稅項虧損時確認，惟以下情況除外：

- 當與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產源自初步確認一項交易中的資產或負債，而有關交易(並非企業合併)進行時不會影響會計溢利或應課稅溢利或虧損；及
- 就有關附屬公司、聯營公司及合營公司投資的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額可能於可見將來撥回，且具有應課稅溢利用以抵銷暫時差額時，方會予以確認。

遞延稅項資產的賬面值會於各報告期末審閱，並在不再可能有充足應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃根據已頒佈或於報告期末已實質頒佈的稅率(及稅法)，按預期於資產變現或負債償還期間適用的稅率計量。

倘存在可依法執行權利將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項與同一課稅實體及同一稅務機關有關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可互相抵銷。

**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。

## 綜合財務報表附註

**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期將不會於僱員提供相關服務的期間結束後十二個月內全部結清，因此，該等責任按直至報告期間結束前就僱員提供服務而將支付的預期未來款項的現值使用預計單位信貸法計量。當中考慮預期未來工資及薪金水平、員工離職的經驗及服務期間。估計未來付款使用優質企業債券(其條款及貨幣須盡可能與估計未來現金流出接近)於報告期末的市場收益率貼現。因經驗調整及精算假設變動而作出的重新計量於損益中確認。

倘實體並無任何無條件權利遞延結算日期至於報告期後至少十二個月，不論實際結算預期待何時發生，責任於資產負債表內列為流動負債。

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。

**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 重大會計政策概要(續)

#### 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。

#### 3.22 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，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。

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.24 租賃(續)

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括下列租賃付款的淨現值：

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

根據合理確定續期選擇權支付的租賃付款亦計入負債計量之內。

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

為釐定增量借款利率，本集團：

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

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

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

## 綜合財務報表附註

### 3 重大會計政策概要(續)

#### 3.24 租賃(續)

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

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

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

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

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

#### 3.25 分部報告

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

#### 3.26 政府補助

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

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

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

## 綜合財務報表附註

**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；
- 本集團根據未來出現的估計租金收入及發展成本以及相關現金流量的現值，並考慮釐定公平值的合適估計利潤率，採用收益法及剩餘法釐定公平值。主要估計於附註18披露。

倘在建投資物業的公平值不能可靠地計量，但預期於建造完成後能可靠地計量(包括本集團首次取得的在建投資物業)，則物業按成本計量，直至建造完成日期或公平值能夠可靠地計量的日期(以較早者為準)。

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。

管理層已評估剩餘法及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。管理層已評估剩餘法項下利率、利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，並將續建成本與管理層的預算進行比對。

**(B) 遞延所得稅**

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、擔保票據、優先級資產支持證券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籌集資金。本集團擁有各種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，應付貿易賬款，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)。

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重大不利影響。董事會審查並協定管理各種該等風險的政策，其概述如下。

## (a) 外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務，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商業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400,000,000美元的浮動利率擔保票據所產生的外匯風險。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。

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
港元	946	1,141
美元	1,819	14,978
	<b>2,765</b>	16,119
負債		
美元	2,599,504	2,775,731

於二零二零年十二月三十一日，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溢利將增加／減少人民幣277,000元(二零一九年：5%，增加／減少人民幣806,000元)。

## 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)

於損益確認的外匯淨收益總額為：

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計入其他淨收益的外匯淨收益(附註7)	92	2,094
年內於除所得稅前溢利中確認的外匯淨收益總額 (附註7)	92	2,094

## (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、擔保票據及優先級資產支持證券計劃。按浮動利率取得的銀行借款及擔保票據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。按固定利率取得的銀行及其他金融機構借款及優先級資產支持證券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。

浮動利率擔保票據4億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。

於二零二零年十二月三十一日，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，本年度除稅前溢利將減少/增加人民幣8,546,000元(二零一九年：人民幣6,325,000元)，主要由於浮動利率借款的利息開支減少/增加所致。

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

	二零二零年		二零一九年	
	人民幣千元	佔貸款總額 的百分比 %	人民幣千元	佔貸款總額 的百分比 %
浮動利率擔保票據	2,599,504	38%	2,775,731	43%
浮動利率借款	1,709,296	25%	1,265,000	19%
固定利率借款				
一 重新定價或到期日：				
不到一年	1,595,140	23%	1,000,000	15%
1至5年	1,000,000	14%	1,500,000	23%
	6,903,940	100%	6,540,731	100%

## 綜合財務報表附註

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.1 財務風險管理目標及政策(續)

##### (c) 信貸風險

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

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

##### 現金及現金等價物

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

##### 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法，就預期信用損失計提撥備，當中允許就所有貿易、租賃應收款項及合約資產(不包括預付款項)使用整個存續期的預期損失撥備。

預期損失率乃分別根據於二零二零年十二月三十一日或二零二零年一月一日之前36個月期間內的付款概況以及此期間內面臨的相應過往信用損失得出。過往損失率會進行調整以反映影響客戶結算應收款項能力的宏觀經濟因素的當前及前瞻性資料。本集團已將其銷售商品及服務的國家的地區生產總值及失業率界定為最相關的因素，並根據該等因素的預期變化來調整歷史虧損率。

本集團就其他應收賬款使用三個類別，反映其信貸風險及如何釐定各有關類別的損失撥備。

## 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)(續)

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
其他應收款賬面值	5,197	679,373	684,570
預期信用損失率	100%	0%	1%
損失撥備	5,197	—	5,197
其他應收款淨額	—	679,373	679,373

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款項及合約資產撇銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括債務人無法按計劃償付本集團款項，以及逾期120天以上未能作出合約付款。

貿易應收款項及合約資產的減值虧損在經營利潤中列報為減值虧損淨額。後續收回的之前撇銷金額貸記入相同的項目中。

## 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、銀行及其他金融機構借款及擔保票據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>於二零二零年十二月三十一日</b>				
應付貿易賬款	2,066,591	-	-	2,066,591
其他應付款項及應計費用	403,987	3,121,200	-	3,525,187
借款	2,084,925	2,257,494	717,699	5,060,118
擔保票據	2,650,038	-	-	2,650,038
租賃負債	6,821	12,770	-	19,591
	<b>7,212,362</b>	<b>5,391,464</b>	<b>717,699</b>	<b>13,321,525</b>
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
應付貿易賬款	1,942,398	-	-	1,942,398
其他應付款項及應計費用	403,621	3,261,600	-	3,665,221
借款	1,335,224	2,141,852	764,241	4,241,317
擔保票據	127,434	2,892,253	-	3,019,687
租賃負債	5,906	-	-	5,906
	<b>3,814,583</b>	<b>8,295,705</b>	<b>764,241</b>	<b>12,874,529</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、其他金融機構借款、擔保票據(包括應付應計利息)及優先級資產支持證券計劃(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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借款總額(附註26)	4,304,436	3,765,000
擔保票據(包括應付應計利息)(附註27)	2,612,936	2,796,677
優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)(附註30)	2,696,341	2,700,839
租賃負債(附註16)	19,591	5,906
	<b>9,633,304</b>	9,268,422
減：現金及現金等價物	(840,441)	(2,151,926)
受限制現金	(14,345)	(26,803)
負債淨額	<b>8,778,518</b>	7,089,693
總權益	<b>4,997,130</b>	5,290,173
資本負債比率	<b>176%</b>	134%

淨資本負債比率變動主要由於本集團於二零二零年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二零二零年及二零一九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)。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>				
非金融資產				
投資物業	-	-	11,716,904	11,716,904
金融負債				
交叉貨幣利率掉期	-	(166,805)	-	(166,805)
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>				
非金融資產				
投資物業	-	-	10,694,300	10,694,300
金融資產				
交叉貨幣利率掉期	-	1,058	-	1,058

於年度內，第一級、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、貼現率等不可觀察輸入值的收益法及主要使用利潤率及利率等不可觀察輸入值的剩餘法而釐定。

## 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	
	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>金融負債</b>				
計息其他金融機構借款	<b>2,595,140</b>	2,500,000	<b>2,621,371</b>	2,528,481
優先級資產支持證券計劃 (包括應付應計利息)	<b>2,696,341</b>	2,700,839	<b>2,751,202</b>	2,752,969

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、應付貿易賬款、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)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及優先級資產支持證券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

董事會成員(「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。由於商品存貨銷售收入逐年增加，因此單獨披露，且比較資料已作相應重列。

由於該等分部收入的運營並非董事的主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等業務的業績已列入「所有其他分部」。

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。

## 綜合財務報表附註

## 6 經營分部資料(續)

	投資物業				總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	發展及營運 人民幣千元	商品存貨銷售 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元			
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8)	(2)	(71,641)	(3,048)	-	(74,691)	-	(74,691)
所得稅開支(附註12)	(16,524)	(94,683)	-	(8,049)	(119,256)	-	(119,256)
非流動資產增加(不包括投資、 遞延所得稅資產及衍生金融資產)	19	952,161	13,585	-	965,765	-	965,765
截至二零一九年十二月三十一日止年度							
總收入	1,069,667	621,976	174,431	-	1,866,074	-	1,866,074
分部間收入	-	(1,402)	-	-	(1,402)	-	(1,402)
收入(來自外部客戶) (i)	1,069,667	620,574	174,431	-	1,864,672	-	1,864,672
分部經營溢利/(虧損)	478,003	86,411	15,928	(146,238)	434,104	(888)	433,216
折舊及攤銷(附註8)	-	(63,252)	(3,271)	(4)	(66,527)	-	(66,527)
所得稅開支(附註12)	(258,479)	(5,005)	1,737	(22,422)	(284,169)	-	(284,169)
非流動資產增加(不包括投資、 遞延所得稅資產及衍生金融資產)	196	1,886,171	2,389	-	1,888,756	-	1,888,756

(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(二零一九年：人民幣8,448,000元)。

## 綜合財務報表附註

## 6 經營分部資料(續)

	投資物業				總計	分部間抵銷	總計
	物業發展	發展及營運	商品存貨銷售	所有其他分部			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二零年十二月三十一日							
總分部資產	3,054,959	16,605,273	723,948	10,244,027	30,628,207	(13,549,311)	17,078,896
總分部負債	(929,330)	(8,655,787)	(1,572,523)	(5,084,904)	(16,242,544)	13,549,311	(2,693,233)
於二零一九年十二月三十一日							
總分部資產	1,585,920	13,312,384	395,595	2,263,074	17,556,973	(2,279,210)	15,277,763
總分部負債	(224,200)	(2,265,254)	(23,031)	(2,287,706)	(4,800,191)	2,279,210	(2,520,981)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
分部經營溢利	247,438	433,216
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註21)	(2,450)	(4,375)
銀行利息收入(附註7)	19,093	23,615
融資成本(附註9)	(462,514)	(391,339)
除所得稅前(虧損)/溢利	(198,433)	61,117

## 綜合財務報表附註

## 6 經營分部資料(續)

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總分部資產	<b>17,078,896</b>	15,277,763
現金及現金等價物(附註25)	<b>840,441</b>	2,151,926
受限制現金(附註25)	<b>14,345</b>	26,803
遞延所得稅資產(附註31)	<b>34,936</b>	19,467
以權益法入賬的投資(附註21)	<b>273,119</b>	261,689
應收關聯方款項(附註38(f))	<b>71,016</b>	71,133
衍生金融資產(附註28)	-	1,058
<b>綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>18,312,753</b>	17,809,839
總分部負債	<b>(2,693,233)</b>	(2,520,981)
借款(附註26)	<b>(4,304,436)</b>	(3,765,000)
擔保票據(附註27)	<b>(2,612,936)</b>	(2,796,677)
應付關聯方款項(附註38(g))	<b>(118,225)</b>	(118,242)
遞延所得稅負債(附註31)	<b>(723,647)</b>	(617,927)
優先級資產支持證券計劃(附註30)	<b>(2,696,341)</b>	(2,700,839)
衍生金融負債(附註28)	<b>(166,805)</b>	-
<b>綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>(13,315,623)</b>	(12,519,666)

有關客戶合同的資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
物業銷售佣金	<b>7,349</b>	5,054
合同取得成本總額	<b>7,349</b>	5,054
銷售物業所得預收款	<b>181,961</b>	117,100
租用物業所得預收款	<b>14,876</b>	16,653
其他	<b>18,802</b>	8,747
合同負債總額	<b>215,639</b>	142,500

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。截至二零二零年及二零一九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。

## 綜合財務報表附註

## 6 經營分部資料(續)

有關客戶合同的資產及負債：(續)

於二零二零年十二月三十一日，位於中國的非流動資產總額(不包括遞延所得稅資產)為人民幣14,292,990,000元(二零一九年：人民幣13,049,368,000元)，而並無非流動資產位於香港(二零一九年：無非流動資產位於香港)。

截至二零二零年及二零一九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%。

截至二零二零年十二月三十一日止年度，收入人民幣135,909,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣993,530,000元)已於年初計入合同負債餘額。

## 7 收入、其他收益 – 淨額及收入

收入、其他收益 – 淨額及收入分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>收入</b>		
投資物業租金收入	<b>645,254</b>	620,574
銷售貨品	<b>244,513</b>	174,431
銷售物業	<b>134,268</b>	1,069,667
	<b>1,024,035</b>	1,864,672
<b>其他收益 – 淨額</b>		
政府補助	<b>1,485</b>	25,500
匯兌收益淨額	<b>92</b>	2,094
稅項減免	<b>-</b>	3,014
其他	<b>985</b>	3,367
	<b>2,562</b>	33,975
<b>其他收入</b>		
銀行利息收入	<b>19,093</b>	23,615
其他	<b>26,767</b>	23,790
	<b>45,860</b>	47,405

截至二零二零年十二月三十一日止年度，受COVID-19爆發的影響，本集團已實施削減租金及物業管理費等措施。管理層將有關削減直接計入綜合損益表，金額為約人民幣56,466,000元。

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本	<b>84,547</b>	522,102
已售貨品成本	<b>216,844</b>	150,722
物業管理費用	<b>225,353</b>	182,044
使用權資產折舊費用	<b>8,141</b>	8,234
折舊及攤銷	<b>74,691</b>	66,527
僱員福利開支	<b>211,367</b>	277,014
- 工資、薪金及員工福利	<b>177,120</b>	222,301
- 退休計劃供款	<b>3,232</b>	22,471
- 其他津貼及福利	<b>31,015</b>	32,242
辦公及差旅開支	<b>41,879</b>	55,044
顧問費用	<b>18,944</b>	16,867
廣告及市場營銷	<b>128,253</b>	160,527
維好協議服務費(附註38(b))	<b>8,119</b>	8,119
營業稅及其他附加費用	<b>86,727</b>	86,103
核數服務開支	<b>2,250</b>	2,597
資本市場及其他非核數服務開支	<b>550</b>	150
存貨減值(附註22)	<b>19,623</b>	-
其他	<b>12,378</b>	9,266
	<b>1,139,666</b>	1,545,316

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	259,484	321,603
優先級資產支持證券計劃的利息開支	140,699	8,939
租賃負債的利息開支	166	525
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	60,105	15,902
自套期儲備成本重新分類	1,465	1,461
現金流量套期無效部分	10,133	8,950
擔保票據的利息開支	102,497	146,550
其他	-	6,479
減：資本化的利息	(112,035)	(119,070)
	<b>462,514</b>	<b>391,339</b>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，資本化率為5.72%（截至二零一九年十二月三十一日止年度：5.86%），而融資成本主要於投資物業及發展中物業中資本化。

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
袍金	813	807
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,307	1,567
績效獎金	-	2,250
退休計劃供款	89	91
	<b>1,396</b>	<b>3,908</b>
	<b>2,209</b>	<b>4,715</b>

## 10 董事酬金(續)

## (A) 執行董事、非執行董事及獨立非執行董事

	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
<b>二零二零年</b>						
<i>執行董事</i>						
鍾北辰先生	-	-	-	-	-	-
馮瑜堅先生	-	1,307	-	-	89	1,396
	-	1,307	-	-	89	1,396
<b>二零二零年</b>						
<i>非執行董事</i>						
王洪輝先生	-	-	-	-	-	-
秦怡女士	-	-	-	-	-	-
王昊先生	-	-	-	-	-	-
楊文鈞先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
<b>二零二零年</b>						
<i>獨立非執行董事</i>						
魏偉峰博士	271	-	-	-	-	271
趙宇紅女士	271	-	-	-	-	271
何小鋒先生	271	-	-	-	-	271
	813	-	-	-	-	813
<b>總計</b>	<b>813</b>	<b>1,307</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89</b>	<b>2,209</b>

於年內概無應付獨立非執行董事的其他酬金(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

## 綜合財務報表附註

## 10 董事酬金(續)

## (A) 執行董事、非執行董事及獨立非執行董事(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
<b>二零一九年</b>						
<i>執行董事</i>						
鍾北辰先生	-	-	-	-	-	-
馮瑜堅先生	-	1,567	2,250	-	91	3,908
	-	1,567	2,250	-	91	3,908
<b>二零一九年</b>						
<i>非執行董事</i>						
王洪輝先生	-	-	-	-	-	-
秦怡女士	-	-	-	-	-	-
王昊先生	-	-	-	-	-	-
楊文鈞先生	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
<b>二零一九年</b>						
<i>獨立非執行董事</i>						
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	1,567	2,250	-	91	4,715

**10 董事酬金(續)****(A) 執行董事、非執行董事及獨立非執行董事(續)**

董事就身為董事(不論為本公司或其附屬公司業務)提供的服務獲付或應收的總酬金		董事就董事提供有關管理本公司或其附屬公司業務的其他服務獲付或應收的總酬金		總計	
二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>813</b>	807	<b>1,396</b>	3,908	<b>2,209</b>	4,715

**11 五名最高薪僱員**

本年度五名最高薪僱員包括一名董事(截至二零一九年十二月三十一日止年度：一名)，其薪酬詳情載於上文附註10。本年度四名(截至二零一九年十二月三十一日止年度：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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	<b>5,214</b>	8,332
績效獎金	-	5,120
退休計劃供款	<b>268</b>	282
	<b>5,482</b>	13,734

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	
	二零二零年	二零一九年
低於1,500,000港元(相當於人民幣1,262,460元)	<b>3</b>	-
2,000,000港元(相當於人民幣1,683,280元)至 2,500,000港元(相當於人民幣2,104,100元)	<b>1</b>	-
3,000,000港元(相當於人民幣2,524,920元)至 3,500,000港元(相當於人民幣2,945,740)	-	1
3,500,001港元(相當於人民幣2,945,741元)至 4,000,000港元(相當於人民幣3,366,560元)	-	1
4,000,001港元(相當於人民幣3,366,561元)至 4,500,000港元(相當於人民幣3,787,380元)	-	2

## 綜合財務報表附註

## 12 所得稅開支

香港公司主要遵循16.5%的香港利得稅稅率。由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利，故並無就香港利得稅作出撥備(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

年內已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率(截至二零一九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，而土地增值額基於物業銷售估計所得款項減去可抵扣開支估計，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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅：		
– 中國企業所得稅	21,596	95,930
– 中國土地增值稅	7,409	176,180
遞延所得稅(附註31)	90,251	12,059
年內稅項支出總額	119,256	284,169

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溢利稅項開支與按實際稅率計算的所得稅開支的調節表如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
除所得稅前(虧損)/溢利	(198,433)	61,117
按適用於各自國家溢利的法定稅率所計算的稅項	(33,511)	30,693
毋須課稅收入	(2,128)	(1,044)
不可扣稅開支	8,024	30,392
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	116,556	49,198
土地增值稅	7,409	176,180
土地增值稅的所得稅影響	(1,852)	(44,045)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	16,709	42,795
股息預扣稅	8,049	–
年內所得稅開支	119,256	284,169

## 綜合財務報表附註

**13 股息**

本公司於截至二零二零年十二月三十一日止年度並無派付或宣派股息(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

**14 本公司擁有人應佔每股虧損**

截至二零二零年十二月三十一日止年度，每股基本及攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔年內虧損人民幣320,446,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣223,539,000元)、年內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一九年十二月三十一日止年度：961,538,462股)、年內已發行可轉換優先股加權平均數1,072,928,106股(截至二零一九年十二月三十一日止年度：1,072,928,106股)及年內已發行本公司永久可換股證券可轉換股份的加權平均數513,185,911股(截至二零一九年十二月三十一日止年度：513,185,911股)計算。

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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計算每股基本及攤薄虧損時使用的母公司普通權益擁有人應佔虧損	<b>(320,446)</b>	(223,539)
	<i>Shares</i>	<i>Shares</i>
普通股加權平均數	<b>961,538,462</b>	961,538,462
可轉換優先股加權平均數	<b>1,072,928,106</b>	1,072,928,106
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	<b>513,185,911</b>	513,185,911
每股基本及攤薄虧損的股份加權平均數	<b>2,547,652,479</b>	2,547,652,479

## 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>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>				
於二零二零年一月一日				
成本	2,142	62,690	6,992	71,824
累計折舊	(174)	(35,062)	(5,150)	(40,386)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,968</b>	<b>27,628</b>	<b>1,842</b>	<b>31,438</b>
於二零二零年一月一日，扣除累計折舊				
添置	-	5,508	67	5,575
自投資物業的轉入(i)	133,096	-	-	133,096
出售	-	(38)	-	(38)
年內計提的折舊	(3,712)	(13,529)	(605)	(17,846)
<b>於二零二零年十二月三十一日， 扣除累計折舊</b>	<b>131,352</b>	<b>19,569</b>	<b>1,304</b>	<b>152,225</b>
於二零二零年十二月三十一日				
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>

## 15 物業、廠房及設備(續)

	傢俬、裝置			總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	及設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>				
於二零一九年一月一日				
成本	10,092	43,676	8,798	62,566
累計折舊	(1,051)	(30,312)	(4,117)	(35,480)
<b>賬面淨值</b>	<b>9,041</b>	<b>13,364</b>	<b>4,681</b>	<b>27,086</b>
於二零一九年一月一日，扣除累計折舊				
添置	–	35,025	3,559	38,584
出售	(7,022)	(10,293)	(5,337)	(22,652)
年內計提的折舊	(51)	(10,468)	(1,061)	(11,580)
於二零一九年十二月三十一日， 扣除累計折舊				
	1,968	27,628	1,842	31,438
於二零一九年十二月三十一日				
成本	2,142	62,690	6,992	71,824
累計折舊	(174)	(35,062)	(5,150)	(40,386)
<b>賬面淨值</b>	<b>1,968</b>	<b>27,628</b>	<b>1,842</b>	<b>31,438</b>

- (i) 截至二零二零年十二月三十一日止年度，由於持有目的的變更，本集團將人民幣133,096,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)的投資物業轉撥至物業、廠房及設備。該轉變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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>使用權資產</b>		
樓宇	21,091	7,789
<b>租賃負債</b>		
流動	6,821	5,906
非流動	12,770	—
	<b>19,591</b>	5,906

於二零二零年財政年度，添置使用權資產為人民幣21,443,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>使用權資產折舊費</b>		
物業	8,141	8,234
利息開支(計入融資成本)	166	525

於二零二零年，現金流出總額為人民幣8,320,000元(截至二零一九年十二月三十一日止年度：人民幣9,110,000元)。

## (III) 本集團的租賃活動以及租賃活動的會計處理方式

本集團租賃辦公室。租賃合約通常為3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。

## 17 長期待攤費用

	長期待攤費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二零年一月一日	126,187	22,184	148,371
添置	9,877	19,731	29,608
年內計提的攤銷	(49,667)	(13,284)	(62,951)
二零二零年十二月三十一日	86,397	28,631	115,028
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>			
於二零一九年一月一日	134,245	17,092	151,337
添置	46,547	18,249	64,796
年內計提的攤銷	(54,605)	(13,157)	(67,762)
二零一九年十二月三十一日	126,187	22,184	148,371

## 18 投資物業

## (A) 在建投資物業

	成本 人民幣千元	公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	1,491,696	2,459,000	3,950,696
添置	1,034,726	736,136	1,770,862
轉至運營中投資物業	–	(3,834,126)	(3,834,126)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(638,990)	–	(638,990)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	638,990	638,990
於二零一九年十二月三十一日	1,887,432	–	1,887,432
添置	914,302	–	914,302
轉至運營中投資物業	(861,349)	–	(861,349)
於二零二零年十二月三十一日	1,940,385	–	1,940,385

## 綜合財務報表附註

## 18 投資物業(續)

## (B) 運營中投資物業

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	10,694,300	6,812,400
其他調整	(44,586)	(8,321)
自在建投資物業轉入	861,349	3,834,126
轉移至物業、廠房及設備	(133,096)	—
自按成本計量的在建投資物業轉入	338,937	56,095
於十二月三十一日	11,716,904	10,694,300

## (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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
公平值變動收益淨額	338,937	56,095
來自租賃的租金收入	645,254	620,574
產生租金收入的物業直接經營開支	(14,264)	(7,201)
不產生租金收入的物業直接經營開支	(232)	(452)

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。概無視乎指數或租金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	於二零二零年 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
華中地區	7,226,369	收益法	貼現率 市場租金	4%至7% 每月每平方米人民幣 29元至人民幣155 元	貼現率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越 高
華北地區	3,640,757	收益法	貼現率 市場租金	4%至7% 每月每平方米人民幣 50元至人民幣280 元	貼現率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越 高
華南地區	849,778	收益法	貼現率 市場租金	5.5%至6.5% 每月每平方米人民幣 44元至人民幣122 元	貼現率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值 越高

投資物業	於二零一九年 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
華北地區	3,503,000	收益法	貼現率 市場租金	5.5%至7% 市場租金每月每平方 米人民幣45元至 人民幣275元	貼現率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越 高
華中地區	7,191,300	收益法	貼現率 市場租金	5.5%至6.5% 市場租金每月每平方 米人民幣29元至 人民幣155元	貼現率越高，公平值越低 市場租金越高，公平值越 高

## 綜合財務報表附註

## 19 無形資產

	土地使用權 人民幣千元	軟件 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二零年十二月三十一日止年度</b>			
於二零二零年一月一日			
成本	7,950	19,079	27,029
累計攤銷	(1,086)	(8,652)	(9,738)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,864</b>	<b>10,427</b>	<b>17,291</b>
於二零二零年一月一日，扣除累計攤銷	6,864	10,427	17,291
添置	-	11,654	11,654
年內計提的攤銷	(159)	(2,112)	(2,271)
於二零二零年十二月三十一日，扣除累計攤銷	6,705	19,969	26,674
於二零二零年十二月三十一日			
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>
<b>截至二零一九年十二月三十一日止年度</b>			
於二零一九年一月一日			
成本	-	8,935	8,935
累計攤銷	-	(6,616)	(6,616)
<b>賬面淨值</b>	<b>-</b>	<b>2,319</b>	<b>2,319</b>
於二零一九年一月一日，扣除累計攤銷	-	2,319	2,319
添置	-	7,492	7,492
自物業、廠房及設備轉入	7,950	-	7,950
自長期待攤費用轉入	-	2,652	2,652
出售	-	(338)	(338)
年內計提的攤銷	(1,086)	(1,698)	(2,784)
於二零一九年十二月三十一日，扣除累計攤銷	6,864	10,427	17,291
於二零一九年十二月三十一日			
成本	7,950	19,079	27,029
累計攤銷	(1,086)	(8,652)	(9,738)
<b>賬面淨值</b>	<b>6,864</b>	<b>10,427</b>	<b>17,291</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		非控股權益	主要業務
			百分比		應佔權益百分比	
			直接 %	間接 %	%	
貿景環球有限公司(「貿景環球」)	英屬維京群島	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」)	中國大陸	人民幣50,000,000元	-	100	不適用	投資控股
上海鉅磐投資管理有限公司	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	人民幣208,000,000元	-	99	1	物業投資
濟南首鉅置業有限公司	中國大陸	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	中國大陸	人民幣200,000,000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		
			%	%		
西安首鉅商業開發管理有限公司	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	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	中國大陸	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」)	中國大陸	人民幣261,598,013元	-	100	不適用	物業投資
西安首創新開置業有限公司 (「西安新開」)	中國大陸	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	中國大陸	人民幣317,700,000元	-	85	15	物業投資

## 綜合財務報表附註

## 20 附屬公司(續)

名稱	註冊成立/ 登記及業務 的地點	已發行 普通股/註冊股本	本公司應佔權益		非控股權益	主要業務
			百分比		應佔權益百分比	
			直接 %	間接 %	%	
重慶首創鉅奧特萊斯置業有限公司	中國大陸	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	中國大陸	人民幣210,000,000元	-	100	不適用	物業投資
南寧鉅大奧特萊斯置業有限公司	中國大陸	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	中國大陸	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」)	中國大陸	人民幣10,000,000元	-	100	不適用	投資控股及 資產管理
中聯前源一創鉅大奧特萊斯一號 第一期私募股權投資基金	中國大陸	人民幣 3,578,445,000元	-	100	不適用	資產管理及投資
中聯一創一創鉅大奧特萊斯一號 第一期資產支持專項計劃	中國大陸	人民幣879,000,000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。

## 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

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	236,907	2,205
注資	13,880	234,825
應佔的虧損	(1,197)	(123)
於十二月三十一日	249,590	236,907

(a) 本集團於二零二零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%	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%	中國管理投資

- (i) 根據合夥協議，總資本承擔為人民幣3,000,000,000元，本集團將出繳的資本總額將為人民幣750,000,000元，佔基金規模的25%，包括以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元及以有限合夥人身份出繳人民幣740,000,000元。另一方面，北京盛煦企業管理諮詢有限公司、北京昱盛物業管理有限公司及北京魔博管理諮詢有限公司(統稱「盛煦訂約方」)將出繳的資本總額將為人民幣2,250,000,000元，佔基金規模的75%，包括以普通合夥人身份出繳人民幣10,000,000元及以有限合夥人身份出繳人民幣2,240,000,000元。本集團及盛煦訂約方由首鉅聲明共同控制，因此，獲確認為合營公司。

**21 以權益法入賬的投資(續)****21.1 於合營公司的投資(續)****(b)** 以權益法入賬對本集團而言屬重大的合營公司的概要財務資料：

	首鉅翌明 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動資產</b>	
現金	3,650
其他流動資產(現金除外)	21,793
<b>流動資產總額</b>	<b>25,443</b>
<b>非流動資產</b>	<b>870,000</b>
<b>流動負債</b>	
金融負債(應付貿易賬款除外)	1,732
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	21,245
<b>流動負債總額</b>	<b>22,977</b>
<b>非流動負債</b>	
金融負債	374,100
其他負債	252
<b>非流動負債總額</b>	<b>374,352</b>
<b>淨資產</b>	<b>498,114</b>

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

## 綜合財務報表附註

## 21 以權益法入賬的投資(續)

## 21.1 於合營公司的投資(續)

(c) 對本集團而言屬重大的合營公司的概要財務資料對賬。

所呈列概要財務資料與其於對本集團而言屬重大的合營公司權益的賬面值的對賬。

	首鉅翌明 二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
期初淨資產	476,338
注資	21,130
年內溢利	646
<b>期末淨資產</b>	<b>498,114</b>
<b>賬面值</b>	<b>248,057</b>

(d) 除上文披露於合營公司的權益外，本集團亦於一間非重大合營公司擁有權益，而該合營公司以權益法入賬。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
非重大合營公司的賬面總值	1,533	2,053
本集團應佔以下的總額：		
來自持續經營業務的虧損	(1,520)	(152)
其他全面收益	-	-
<b>全面虧損總額</b>	<b>(1,520)</b>	<b>(152)</b>

## 21.2 於聯營公司的投資

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	24,782	29,034
應佔的虧損	(1,253)	(4,252)
<b>於十二月三十一日</b>	<b>23,529</b>	<b>24,782</b>

## 綜合財務報表附註

## 21 以權益法入賬的投資(續)

## 21.2 於聯營公司的投資(續)

(a) 本集團於二零二零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%	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	
	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>流動資產</b>		
現金	9,459	5,295
其他流動資產(現金除外)	266,640	251,006
<b>流動資產總額</b>	<b>276,099</b>	256,301
<b>非流動資產</b>	<b>93,244</b>	103,103
<b>流動負債</b>		
金融負債(應付貿易賬款除外)	241,001	215,640
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	60,037	72,834
<b>流動負債總額</b>	<b>301,038</b>	288,474
<b>非流動負債</b>		
其他負債	9,482	8,975
<b>非流動負債總額</b>	<b>9,482</b>	8,975
<b>淨資產</b>	<b>58,823</b>	61,955

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	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
期初淨資產	61,955	72,584
年內虧損	(3,132)	(10,629)
<b>期末淨資產</b>	<b>58,823</b>	61,955
<b>年內虧損</b>	<b>23,529</b>	24,782

## 22 存貨

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業	1,162,069	638,680
待售的已落成物業	781,877	896,083
商品存貨	456,450	272,883
減：銷售成本的存貨減值(i)	(19,623)	—
	<b>2,380,773</b>	1,807,646

(i) 於截至二零二零年十二月三十一日止年度確認為開支的存貨為人民幣19,623,000元(二零一九年：無)。該等款項已計入銷售成本中。

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 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>294,736</b>	303,940
受限制現金(附註25)	<b>14,345</b>	26,803
現金及現金等價物(附註25)	<b>840,441</b>	2,151,926
衍生金融資產		
用於現金流量套期(附註28)	-	1,058
	<b>1,149,522</b>	2,483,727

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<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>4,304,436</b>	3,765,000
應付貿易賬款(附註29)	<b>2,066,591</b>	1,942,398
擔保票據(附註27)	<b>2,612,936</b>	2,796,677
應付關聯方款項及利息(附註30)	<b>126,378</b>	129,062
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>2,839,853</b>	2,840,183
租賃負債(附註16)	<b>19,591</b>	5,906
衍生金融負債		
用於現金流量套期(附註28)	<b>166,805</b>	-
	<b>12,136,590</b>	11,479,226

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	65,432	52,945
預付關聯方款項(附註38(e))	5,024	6,973
貨品存貨預付款項	93,102	118,138
其他預付款項	6,787	1,151
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	388,555	319,373
其他按金	22,150	22,784
應收關聯方的其他應收款項(附註38(e))	3,368	3,366
應收關聯方款項(附註38(f))	71,016	71,133
應收政府回購土地使用權的款項	69,931	74,365
應收政府回購土地使用權的款項	69,315	79,347
減：其他應收款項減值準備(附註5.1(c))	(5,197)	—
	<b>789,483</b>	<b>749,575</b>
減：非流動部分		
- 待抵扣進項增值稅	(42,140)	—
- 其他按金	(5,424)	—
流動部分	<b>741,919</b>	<b>749,575</b>

本集團採用香港財務報告準則第9號的簡化方法計量預期信貸虧損，對所有應收貿易賬款及其他應收款項使用終生預期虧損撥備。其他應收款項的減值撥備進一步由零增加至人民幣5,197,000元，應收貿易賬款的虧損撥備則未增加。

應收貿易賬款主要來自於投資物業出租收入。承租人的信用期一段為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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
三個月內	65,432	52,945

於二零二零年十二月三十一日，應收貿易賬款結餘包括應收關聯方於三個月內收回的應收貿易賬款人民幣6,003,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,088,000元)，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似(附註38(e))。

## 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金及銀行結餘	854,786	2,155,537
定期存款	-	23,192
減：		
受限制現金	(14,345)	(26,803)
現金及現金等價物	840,441	2,151,926

於報告期末，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946,000元(二零一九年十二月三十一日：相等於人民幣1,141,000元)，以美元計值者為人民幣1,819,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,978,000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。於二零二零年十二月三十一日的定期存款按本集團的即時現金需求存款期為不足一個月，並按照相應的短期定期存款利率賺取利息。銀行結餘及定期存款乃存放於商譽良好且近期並無拖欠記錄的銀行內。

## 26 借款

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>非流動</b>		
銀行及其他金融機構借款	2,490,744	2,629,696
關聯方借款(附註38(h))	95,140	-
	2,585,884	2,629,696
<b>流動</b>		
長期銀行及其他金融機構借款的流動部分	1,648,752	1,135,304
短期銀行借款	69,800	-
	1,718,552	1,135,304
	4,304,436	3,765,000

## 綜合財務報表附註

## 26 借款(續)

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣316,800,000元(二零一九年十二月三十一日：0)以賬面值為人民幣914,000,000元(二零一九年十二月三十一日：0)的投資物業抵押並由本公司擔保。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣718,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣610,000,000元)以賬面值為人民幣2,765,667,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,431,000,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由首創置業擔保。

於二零二零年十二月三十一日，銀行借款人民幣604,696,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣655,000,000元)以賬面值為人民幣409,763,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣175,824,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

於二零二零年十二月三十一日，其他金融機構借款人民幣2,500,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元)由首創置業擔保。

於二零二零年十二月三十一日，關聯方借款及短期銀行借款人民幣164,940,000元(二零一九年十二月三十一日：無)均為信用借款。

(a) 於各綜合財務狀況表日，本集團借款總額到期情況列示如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
借款總額		
– 一年內	<b>1,718,552</b>	1,135,304
– 一至兩年	<b>212,456</b>	1,510,000
– 二至五年	<b>1,752,652</b>	450,000
– 五年以上	<b>620,776</b>	669,696
	<b>4,304,436</b>	3,765,000

(b) 本集團借款全部以人民幣列值。

(c) 各綜合財務狀況表日的加權平均實際利率載列如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年	二零一九年
銀行及其他金融機構借款	<b>5.72%</b>	5.86%

## 綜合財務報表附註

## 26 借款(續)

(d) 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
六個月內	3,209,296	130,000
六至十二個月	-	2,135,000
一至五年	1,095,140	1,500,000
	<b>4,304,436</b>	3,765,000

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。

## 27 擔保票據

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
於一月一日	2,796,677	2,759,458
利息開支	102,497	146,550
已付利息	(104,038)	(143,779)
匯率對擔保票據的影響	(182,200)	34,448
	<b>2,612,936</b>	2,796,677
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息(附註30)	(13,432)	(20,946)
減：一年內到期的款項	(2,599,504)	-
非流動部分	-	2,775,731

於二零一八年八月二日，本公司的全資附屬公司貿景環球發行400,000,000美元於二零二一年八月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。

## 綜合財務報表附註

## 28 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
現金流量套期		
交叉貨幣利率掉期 <sup>(i)</sup>	(166,805)	1,058

(i) 於二零一八年八月六日，貿景環球簽訂交叉貨幣利率掉期（「交叉貨幣利率掉期」）協議，以對沖於二零一八年八月二日發行的以美元列值的浮動利率票據帶來的美元兌人民幣（「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

## 28 衍生金融工具(續)

## (III) 套期儲備

	現金流量 套期儲備 人民幣千元	套期 成本儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	(23,815)	(11,478)	(35,293)
其他全面虧損			
現金流量套期			
公平值虧損淨額	(11,221)	-	(11,221)
重新分類至損益	(18,924)	-	(18,924)
現金流量套期總額	(30,145)	-	(30,145)
套期成本			
公平值收益淨額	-	31,098	31,098
攤銷至損益	-	1,461	1,461
套期成本總額	-	32,559	32,559
於二零一九年十二月三十一日	(53,960)	21,081	(32,879)
於二零一九年十二月三十一日	<b>(53,960)</b>	<b>21,081</b>	<b>(32,879)</b>
其他全面虧損			
現金流量套期			
公平值虧損淨額	<b>(231,746)</b>	-	<b>(231,746)</b>
重新分類至損益	<b>242,213</b>	-	<b>242,213</b>
現金流量套期總額	<b>10,467</b>	-	<b>10,467</b>
套期成本			
公平值收益淨額	-	<b>12,713</b>	<b>12,713</b>
攤銷至損益	-	<b>1,466</b>	<b>1,466</b>
套期成本總額	-	<b>14,179</b>	<b>14,179</b>
於二零二零年十二月三十一日	<b>(43,493)</b>	<b>35,260</b>	<b>(8,233)</b>

## 綜合財務報表附註

## 28 衍生金融工具(續)

(IV) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
交叉貨幣利率掉期		
賬面值(負債)/資產	(166,805)	1,058
套期本金	2,744,800	2,744,800
到期日	二零二一年七月二十六日	二零二一年七月二十六日
套期比率	1:1	1:1
用於計算有效性的套期工具的 公平值變動	(231,746)	(11,222)
用於計算有效性的被套期項目的 公平值變動	231,746	11,221
執行匯率	人民幣6.862元：1美元	人民幣6.862元：1美元
匯率上限	人民幣7.7元：1美元	人民幣7.7元：1美元
匯率下限	人民幣6.2元：1美元	人民幣6.2元：1美元
美元浮動利率收款部分	為期三個月美元 LIBOR+每年2.575% (基於美元本金)	為期三個月美元 LIBOR+每年2.575% (基於美元本金)
人民幣固定利率付款部分	每年5.925% (基於人民幣本金)	每年5.925% (基於人民幣本金)

## 29 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	1,872,154	1,803,504
一至兩年	171,191	138,894
兩至三年	23,246	-
	<b>2,066,591</b>	<b>1,942,398</b>

於二零二零年十二月三十一日，應付貿易賬款包括應付關聯方於一年內償還的結餘人民幣8,266,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣526,000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(附註38(e))。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按的要求償還。

## 綜合財務報表附註

## 30 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
其他應付稅項	33,974	35,042
應付僱員福利	1,584	29,603
應付關聯方的其他應付款及應計費用(附註38(e))	8,153	10,820
應付關聯方款項(附註38(e)(g))	118,225	118,242
擔保票據應計利息(附註27)	13,432	20,946
銀行及其他金融機構借款應計利息	6,303	5,185
優先級資產支持證券計劃應計利息	391	8,939
優先級資產支持證券計劃(i)	2,695,950	2,691,900
保證金	116,581	107,016
代收代繳款項	4,976	14,331
其他	15,652	12,812
	<b>3,015,221</b>	3,054,836
減：非流動部分		
- 優先級資產支持證券計劃(i)	<b>(2,695,950)</b>	(2,691,900)
流動部分	<b>319,271</b>	362,936

上述結餘(不包括優先級資產支持證券計劃)包含的金融負債為不計息並通常於要求時償還。

- (i) 於二零一九年十二月九日，本集團非公開發行一項資產支持專項計劃，名為中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。本次資產支持專項計劃的發行，將本集團持有的該等物業(即房山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，固定票面利率為每年5.2%，發行期限為五年，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，發行期限為五年，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，會計上作為恒盛華創的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵消。

於二零二零年十二月三十一日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,696,341,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,700,839,000元)，當中包括流動部分人民幣391,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,939,000元)及非流動部分為人民幣2,695,950,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,691,900,000元)。

## 綜合財務報表附註

## 31 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
– 將於十二個月內收回	10,474	6,630
– 將於十二個月後收回	156,651	120,036
	167,125	126,666
遞延所得稅負債：		
– 將於十二個月內收回	(2,567)	(4,212)
– 將於十二個月後收回	(853,269)	(720,914)
	(855,836)	(725,126)
抵銷	132,189	107,199
抵銷後遞延所得稅資產	34,936	19,467
抵銷後遞延所得稅負債	(723,647)	(617,927)
<b>遞延所得稅負債(淨額)</b>	<b>(688,711)</b>	<b>(598,460)</b>

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年初	(598,460)	(588,901)
未於綜合損益表確認的政府補助	–	2,500
於綜合損益表中確認(附註12)	(90,251)	(12,059)
年末	(688,711)	(598,460)

## 綜合財務報表附註

## 31 遞延所得稅(續)

截至二零二零年及二零一九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	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
遞延所得稅資產			
於二零一九年一月一日	109,578	3,875	113,453
計入綜合損益表	17,088	(6,375)	10,713
未於綜合損益表確認的政府補助	-	2,500	2,500
於二零一九年十二月三十一日	126,666	-	126,666
計入綜合損益表	40,459	-	40,459
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>167,125</b>	<b>-</b>	<b>167,125</b>

	收購附屬公司 所產生的 公平值調整 人民幣千元	按公平值 列賬的投資 物業升值 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				
於二零一八年十二月三十一日 (計入綜合損益表)／自綜合損益表 扣除	95,915 (4,612)	540,480 14,024	65,959 13,360	702,354 22,772
於二零一九年十二月三十一日	91,303	554,504	79,319	725,126
於二零一九年十二月三十一日 (計入綜合損益表)／自綜合損益表 扣除	91,303 (2,567)	554,504 84,734	79,319 48,543	725,126 130,710
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>88,736</b>	<b>639,238</b>	<b>127,862</b>	<b>855,836</b>

## 綜合財務報表附註

## 31 遞延所得稅(續)

於二零二零年十二月三十一日，未動用稅項虧損人民幣1,058,407,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣535,412,000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支付僱員福利開支、辦公室及管理開支等的本公司及其他控股公司，而此等公司於一段時間蒙受虧損，故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。

於二零二零年十二月三十一日，並未就若干附屬公司未分派盈利須予支付的代扣代繳稅款及其他稅項確認遞延所得稅負債人民幣54,137,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣59,012,000元)。於二零二零年十二月三十一日，未分派盈利共為人民幣541,366,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣590,116,000元)將用於重新投資。

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。

## 32 股本

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
<b>法定：</b>		
普通股		
20,000,000,000股(二零一九年十二月三十一日：20,000,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	<b>160,009</b>	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一九年十二月三十一日：738,130,482股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>5,875</b>	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一九年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	7,575
	<b>173,459</b>	173,459
<b>已發行及繳足：</b>		
普通股		
961,538,462股(二零一九年十二月三十一日：961,538,462股)		
每股面值0.01港元的普通股	<b>7,828</b>	7,828
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一九年十二月三十一日：166,976,636股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>1,329</b>	1,329
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一九年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	7,575
	<b>16,732</b>	16,732

### 33 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新開的企業合併後，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）。

#### 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創新建業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）。

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。

### 34 永久可換股證券

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win及KKR發行本金額為657,594,260港元及420,096,153港元的永久可換股證券，使永久可換股證券（經扣除直接專業費用人民幣22,817,000元）增加人民幣945,197,000元。

永久可換股證券沒有固定到期日，本公司可全權酌情選擇於發行日期起計30年後的任何時間贖回永久可換股證券。永久可換股證券的持有人可按首次轉換價每股2.10港元將永久可換股證券轉換為最多513,185,911股新普通股，惟倘轉換導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定，則永久可換股證券的持有人不得行使轉換權。

## 綜合財務報表附註

## 34 永久可換股證券(續)

永久可換股證券的持有人有權按年息率0.01%就永久可換股證券的未償還本金額收取利息，但有關利息均不累計，本公司可全權酌情選擇延遲支付利息，而不會就延遲支付的利息計息。本公司未就任何普通股、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股或本公司其他股本支付任何股息、分派或作出任何其他付款，惟其同時支付予永久可換股證券的持有人的任何遞延或未付利息除外。倘若就普通股、可轉換優先股(向B類可轉換優先股支付不超出據此利率的優先分派除外)或本公司其他股本支付任何股息或分派，本公司須在同一日按照相同的形式，向永久可換股證券的持有人支付額外浮動利息，即支付的股息或分派的總額相當於(a)每股股息或分派乘以(b)當時未償還永久可換股證券可轉換普通股總數。

於二零二零年十二月三十一日，本集團已累計利息人民幣375,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣280,000元)。

## 35 現金流量資料

## 債務淨額調節

本節載列於各呈列年度債務淨額及其變動的分析。

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
債務淨額		
現金及現金等價物	840,441	2,151,926
1年內到期的借款	(1,718,552)	(1,135,304)
1年後到期的借款	(2,585,884)	(2,629,696)
1年內到期的擔保票據	(2,612,936)	(20,946)
1年後到期的擔保票據	-	(2,775,731)
1年內到期的優先級資產支持證券計劃	(391)	(8,939)
1年後到期的優先級資產支持證券計劃	(2,695,950)	(2,691,900)
1年內到期的租賃負債	(6,821)	(5,906)
1年後到期的租賃負債	(12,770)	-
債務淨額	(8,792,863)	(7,116,496)
現金及現金等價物	840,441	2,151,926
總債務 - 固定利率	(5,311,072)	(5,206,745)
總債務 - 浮動利率	(4,322,232)	(4,061,677)
債務淨額	(8,792,863)	(7,116,496)

## 綜合財務報表附註

## 35 現金流量資料(續)

## 債務淨額調節(續)

	其他資產		融資活動產生的負債							總計
	現金及現金 等價物	1年內到期的 借款	1年後到期的 借款	1年內到期的		1年後到期的		租賃負債	租賃負債	
				擔保票據	擔保票據	優先級資產 支持證券計劃	優先級資產 支持證券計劃			
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一九年一月一日										
的債務淨額	3,408,491	(736,467)	(4,912,007)	(23,139)	(2,736,319)	-	-	-	-	(4,999,441)
於採納香港財務報告準則										
第16號時確認(附註3.1)	-	-	-	-	-	-	-	(14,058)	-	(14,058)
	3,408,491	(736,467)	(4,912,007)	(23,139)	(2,736,319)	-	-	(14,058)	-	(5,013,499)
現金流量	(1,258,281)	736,467	1,147,007	-	143,779	-	(2,700,000)	9,110	-	(1,921,918)
外匯調整	1,716	-	-	-	(34,448)	-	-	-	-	(32,732)
其他非現金變動	-	(1,135,304)	1,135,304	2,193	(148,743)	(8,939)	8,100	(958)	-	(148,347)
於二零一九年十二月三十一日										
的債務淨額	2,151,926	(1,135,304)	(2,629,696)	(20,946)	(2,775,731)	(8,939)	(2,691,900)	(5,906)	-	(7,116,496)
現金流量	(1,311,301)	23,704	(563,140)	-	104,038	149,247	-	6,026	-	(1,591,426)
外匯調整	(184)	-	-	-	182,200	-	-	-	-	182,016
其他非現金變動	-	(606,952)	606,952	(2,591,990)	2,489,493	(140,699)	(4,050)	(6,941)	(12,770)	(266,957)
於二零二零年十二月三十一日										
的債務淨額	840,441	(1,718,552)	(2,585,884)	(2,612,936)	-	(391)	(2,695,950)	(6,821)	(12,770)	(8,792,863)

## 36 資本承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	<b>86,981</b>	142,096
投資物業	<b>476,489</b>	415,591
	<b>563,470</b>	557,687

## 綜合財務報表附註

## 37 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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	1,008,045	1,163,279

本集團於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。

## 38 關聯方交易

除本中期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	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
提供服務		
– 向首創置業的一間附屬公司提供的項目管理服務	2,400	2,400
	2,400	2,400

## 綜合財務報表附註

## 38 關聯方交易(續)

## (B) 購買服務

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
購買服務		
- 首創置業提供租賃服務	1,679	1,773
- 首創集團提供維好等服務(i)	8,119	8,119
- 首創置業的一間合營公司提供租賃服務	-	7,972
- 一間同系附屬公司提供租賃服務	7,972	-
- 一間同系附屬公司提供物業管理服務	17,976	-
	<b>35,746</b>	17,864

- (i) 首創集團為本集團發行4億美元擔保票據提供維好及流動資金支持契據及股權購買承諾契據。本集團需按照發行總額0.3%向首創集團支付服務費，每年金額為1,200,000美元(相當於人民幣8,119,000元)。貿景環球本期錄得行政費用為人民幣8,119,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

## (C) 購買商品

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
向首創置業的一間附屬公司購買的商品	-	2,525

## (D) 主要管理人員薪酬

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	9,117	11,476
績效獎金	-	10,520
養老保險金計劃供款	468	540
	<b>9,585</b>	22,536

有關董事及高級行政人員薪酬的進一步詳情載於財務報表附註10及附註11。

## 綜合財務報表附註

## 38 關聯方交易(續)

## (E) 年末結餘

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
預付關聯方款項		
- 首創集團	4,555	4,873
- 同系附屬公司	469	1,742
- 首創置業的一間合營公司	-	358
	<b>5,024</b>	6,973
應付貿易賬款		
- 同系附屬公司	8,266	526
其他應付款項及應計費用		
- 首創置業	6,947	10,820
應收關聯方貿易賬款		
- 同系附屬公司	6,003	3,088
應收關聯方的其他應收款項		
- 首創置業的一間合營公司	-	1,993
- 同系附屬公司	3,175	1,180
- 首創置業的一間聯營公司	193	193
	<b>3,368</b>	3,366

## (F) 應收關聯方款項

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團的一間聯營公司：		
於一月一日	69,133	47,704
年內提供的款項	7,810	21,429
年內償還款項	(7,944)	-
於十二月三十一日	<b>68,999</b>	69,133
本集團的一間合營公司：		
於一月一日	2,000	-
年內提供的款項	17	2,000
於十二月三十一日	<b>2,017</b>	2,000

應收關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

**38 關聯方交易(續)****(G) 應付關聯方款項**

	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
同系附屬公司：		
於一月一日	17	17
年內償還款項	(17)	-
於十二月三十一日	-	17
非控股權益：		
於一月一日	118,225	118,225
於十二月三十一日	118,225	118,225

應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

**(H) 來自關聯方的貸款**

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
來自首創置業的貸款		
年初	-	-
預付貸款	95,140	-
所收取利息	1,207	-
年末	96,347	-

於二零二零年十二月三十一日，來自首創置業的借款為人民幣95,140,000元(二零一九年十二月三十一日：無)，該借款於二零二三年四月二十日到期，利率為4.35%。

- (I) 於二零二零年十二月三十一日，首創置業為本集團銀行及其他金融機構借款提供不可撤銷的擔保，金額為人民幣3,822,696,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,765,000,000元)。

**39 結算日後期後事項**

於二零二一年二月八日，本集團從深圳證券交易所取得了關於資產支持證券符合掛牌條件的無異議函(深證函2021第105號)，其規定發行總額不超過人民幣32.68億元。無異議函將於出具之日起12個月內自動失效。

## 綜合財務報表附註

## 40 本公司財務狀況表

	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 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	—	—
於附屬公司的投資	91,376	91,376
應收附屬公司款項	574,070	574,070
	<b>665,446</b>	665,446
<b>流動資產</b>		
貿易及其他應收款項	—	7
應收附屬公司款項	6,908,323	6,928,199
現金及現金等價物	4,045	16,134
	<b>6,912,368</b>	6,944,340
<b>總資產</b>	<b>7,577,814</b>	7,609,786
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
應付附屬公司款項	91,376	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	1,065	792
應付附屬公司款項	2,524,717	2,491,181
應付首創置業款項	1,679	1,788
	<b>2,597,261</b>	2,493,761
<b>總負債</b>	<b>2,688,637</b>	2,585,137
<b>權益</b>		
<b>本公司權益擁有人應佔權益</b>		
股本	16,732	16,732
永久可換股證券	945,572	945,477
儲備	(a) 4,032,351	4,032,351
(累計虧損)／保留盈利	(a) (105,478)	30,089
<b>總權益</b>	<b>4,889,177</b>	5,024,649
<b>總權益及負債</b>	<b>7,577,814</b>	7,609,786

## 綜合財務報表附註

## 40 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
於二零一九年一月一日	4,032,351	(10,999)	4,021,352
應付永久可換股證券持有人股息	-	(95)	(95)
年度溢利	-	41,183	41,183
<b>於二零一九年十二月三十一日</b>	<b>4,032,351</b>	<b>30,089</b>	<b>4,062,440</b>
於二零二零年一月一日	<b>4,032,351</b>	<b>30,089</b>	<b>4,062,440</b>
應付永久可換股證券持有人股息	-	(95)	(95)
年度溢利	-	(135,472)	(135,472)
<b>於二零二零年十二月三十一日</b>	<b>4,032,351</b>	<b>(105,478)</b>	<b>3,926,873</b>

於二零二零年十二月三十一日，本公司可向股東分派的儲備為人民幣3,926,873,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣4,062,440,000元)。

# 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	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
收入	<b>1,024,035</b>	1,864,672	1,224,040	511,523	997,931
銷售成本	<b>(678,218)</b>	(986,249)	(818,440)	(286,369)	(783,723)
毛利	<b>345,817</b>	878,423	405,600	225,154	214,208
投資物業公平值收益	<b>338,937</b>	56,095	262,497	222,394	431,581
其他收益淨額	<b>2,562</b>	33,975	1,218	48,295	17,214
其他收入	<b>45,860</b>	47,405	47,157	142,888	12,011
銷售及營銷開支	<b>(157,669)</b>	(190,742)	(163,082)	(99,675)	(102,235)
行政開支	<b>(303,779)</b>	(368,325)	(297,535)	(160,290)	(122,521)
金融及合約資產的減值虧損淨額	<b>(5,197)</b>	-	-	-	-
經營溢利	<b>266,531</b>	456,831	255,855	378,766	450,258
融資成本	<b>(462,514)</b>	(391,339)	(212,509)	(111,676)	(95,518)
分佔按權益法入賬的投資虧損	<b>(2,450)</b>	(4,375)	(4,155)	(694)	-
除稅前(虧損)/溢利	<b>(198,433)</b>	61,117	39,191	266,396	354,740
所得稅開支	<b>(119,256)</b>	(284,169)	(236,649)	(153,087)	(126,903)
年度(虧損)/溢利	<b>(317,689)</b>	(223,052)	(197,458)	113,309	227,837
以下人士應佔：					
本公司擁有人	<b>(320,446)</b>	(223,539)	(197,698)	113,159	227,273
非控股權益	<b>2,757</b>	487	240	150	564
	<b>(317,689)</b>	(223,052)	(197,458)	113,309	227,837

## 五年財務摘要

## 資產、負債及非控股權益

	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	截至 二零一七年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零一六年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元
總資產	<b>18,312,753</b>	17,809,839	17,606,786	12,895,511	10,596,330
總負債	<b>(13,315,623)</b>	(12,519,666)	(12,095,941)	(7,203,643)	(5,019,271)
非控股權益	<b>(53,933)</b>	(51,176)	(50,689)	(4,294)	(2,644)
	<b>4,943,197</b>	5,238,997	5,460,156	5,687,574	5,574,415