

CAPITAL GRAND

BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

於開曼群島註冊成立的有限公司

股份代號：1329



年報 2019



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
- 14 管理層討論和分析
- 24 董事及高級管理層履歷簡介
- 30 董事會報告
- 41 企業管治報告
- 51 獨立核數師報告
- 55 綜合損益表
- 56 綜合全面收益表
- 57 綜合財務狀況表
- 59 綜合權益變動表
- 61 綜合現金流量表
- 63 綜合財務報表附註
- 147 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
王洪輝先生
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)
王洪輝先生
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
王洪輝先生
楊文鈞先生
何小鋒先生

董事會秘書

汪霞女士

公司秘書

彭思思女士

授權代表

馮瑜堅先生
彭思思女士

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏香港

開曼群島法律：

康德明律師事務所

中國法律：

北京市競天公誠律師事務所
北京市中倫文德律師事務所

註冊辦事處

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



公司資料

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

香港辦事處

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
香港上海滙豐銀行
大新銀行

本公司網址

www.bcgrand.com
www.capitaloutlets.com

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東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	證券代碼 1329.HK
-----------------------	-----------------

於香港聯合交易所上市債務證券 4億美元於2021年到期的浮息擔保票據	證券代碼 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	證券代碼 119487
人民幣8.79億元於2024年到期的 次級資產支持證券	119488

投資者關係聯絡

電郵：contactus@bcgrand.com

鉅MAX
首創鉅大有限公司
Beijing Capital Grand Limited



年度大事紀要



一月

- 首創鉅大攬九項殊榮，榮任中商聯奧萊分會首屆輪值會長單位



一月

- 北京首創奧特萊斯榮獲「改革開放四十年北京商業卓越貢獻獎」



一月

- 濟南首創奧特萊斯盛大開業，開業銷售額創記錄



年度大事紀要



三月

- 北京、萬寧兩店榮膺2018中國奧萊銷售TOP 20榜單



四月

- 武漢首創奧特萊斯榮獲中國商業地產行業發展論壇頒發的「中國商業地產運營管理創新大獎」



四月

- 首創鉅大榮獲「金坐標 - 2018年度中國商業地產卓越企業大獎」



年度大事紀要



四月

- 首創鉅大作為首創集團新零售先鋒與阿里雲開展深層次合作



五月

- 北京首創奧特萊斯二期盛大開業，首日客流破17萬，創銷人民幣5,000萬元，刷新單日記錄



六月

- 武漢首創奧特萊斯榮獲中國連鎖經營協會(CCFA)頒發的「2019金百合購物中心最佳營銷大獎」



年度大事紀要



九月

- 西安首創奧特萊斯盛大開業，首創奧萊強勢入駐西北市場



九月

- 重慶首創奧特萊斯盛大開業，重塑「南重慶」商業格局



十一月

- 首創鉅大榮膺觀點地產中國商業地產100強，奧萊業態排名最高



十二月

- 首創鉅大成功發行首期規模人民幣35.79億元資產支持專項計劃



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二零一九年十二月三十一日止之年度業績。

二零一九年以來，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，我國經濟運行保持在相對合理區間，隨著供給側改革與結構化調整的深入，經濟發展的穩定性、協調性和可持續性增強。全年國內生產總值約人民幣99.1萬億元，按可比價格計算，同比增長6.1%，人均GDP首次突破1萬美元。消費品市場總量穩步擴大，消費結構不斷優化，轉型升級持續推進，新消費增長點加速形成，國內消費繼續發揮對經濟增長的主引擎作用。在經濟結構轉型、居民收入提升、城市化進程加快以及消費升級等因素的共同推動下，包含本集團在內的國內奧特萊斯(「OUTLETS」)積極創新商業運營模式，促進線上線下融合發展，銷售規模持續攀升。



主席報告

期內，本集團深耕會員經濟，堅持以消費者為中心，不斷深化精細化管理機制，創新運營管理模式，強化品牌資源協同，優化品類組合結構，推進數字化賦能升級，充分發揮連鎖化經營優勢和規模效應，實現經營效益穩固增長。全年集團實現奧萊營業額人民幣78.3億元，同比增長超過53%，其中，集團通過深入研究總結過往營銷活動經驗及消費者偏好，創新營銷模式，整合各類資源，實現全國12城統一活動時間、統一活動主題、統一活動內容，運用「線上引流+主題IP+新服務功能」的新型多元化營銷模式，借力短視頻、直播等線上渠道，加深消費者粘性，活動期間客流突破千萬，銷售額超過人民幣18億元，進一步提升集團品牌影響力與行業認可度。期內，北京項目二期、濟南項目、西安項目、重慶項目按期盛大開業，已開業項目數量達12家，佈局和開業門店數量穩居行業第一。

本集團在全力推行精益運營管理的同時，持續迭代和升級數字化運營體系。二零一九年底與阿里雲達成戰略合作協議，未來將結合阿里強大的中後台技術支持與先進的新零售經營理念，圍繞集團數字化升級的目標，為商場智慧化、線上線下一體化、數據分析智能化、會員營銷精準化等多方面打下堅實的基礎，不斷重塑傳統零售價值鏈，引領消費升級。



主席報告

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣1,864,672,000元，較去年同期增長52%，歸屬於母公司淨虧損為人民幣223,539,000元。董事會決議不派發二零一九年十二月三十一日之年度股息。

期內，面對行業融資渠道日益收緊的不利影響，依托強大的股東背景、優良的基礎資產和卓越的商業運營能力，本集團敏銳捕捉政策窗口機會，於二零一九年十二月成功發行第一期資產支持專項計劃，既盤活了存量物業資產，實現資金回流，同時享有物業資產升值溢價和增量投資的靈活性，成為國內零售商業資管分離、輕重結合、產融結合的又一標杆，具有非常積極的示範效應。同時，集團依托現有商業模式與戰略資源，積極推進資產運營模式轉型，佈局一線城市核心區域存量改造業務，致力於打造市場化的多元持有型物業運營管理團隊，實現運營模式逐步由「重」轉「輕」。

展望二零二零年，隨著居民收入穩定增長及促消費政策逐步落地見效，消費結構不斷優化，消費升級態勢仍將持續，新業態新模式較快發展，消費市場有望繼續保持平穩增長。但國際貿易摩擦的後延性影響仍將延續，新冠肺炎短期內也會對商貿零售造成一定影響。中長期而言，消費新生代成為消費增長新引擎，消費升級和分化的趨勢愈發明顯，如何從體驗和效益兩個維度去探索最佳的商業運營模式，提供更優質的產品、更具性價比的價格和更好的服務，是未來保持業績穩健增長、可持續發展的關鍵。本集團將穩步推進增量項目建設和存量項目深度精益運營，圍繞「商品是靈魂，調整是永恆，環境要打眼，服務是根本」的核心運營概念，依據不同項目定位及運營情況，分類施策，精準發力，激發內生增長活力，聚焦服務與機制創新，把握消費升級的機遇，提升消費者體驗，滿足其個性化需求，打造首創特色奧特萊斯，帶領行業探索創新業務模式和生態協作方式，引領消費者生活方式的變革，深挖零售價值。

主席報告

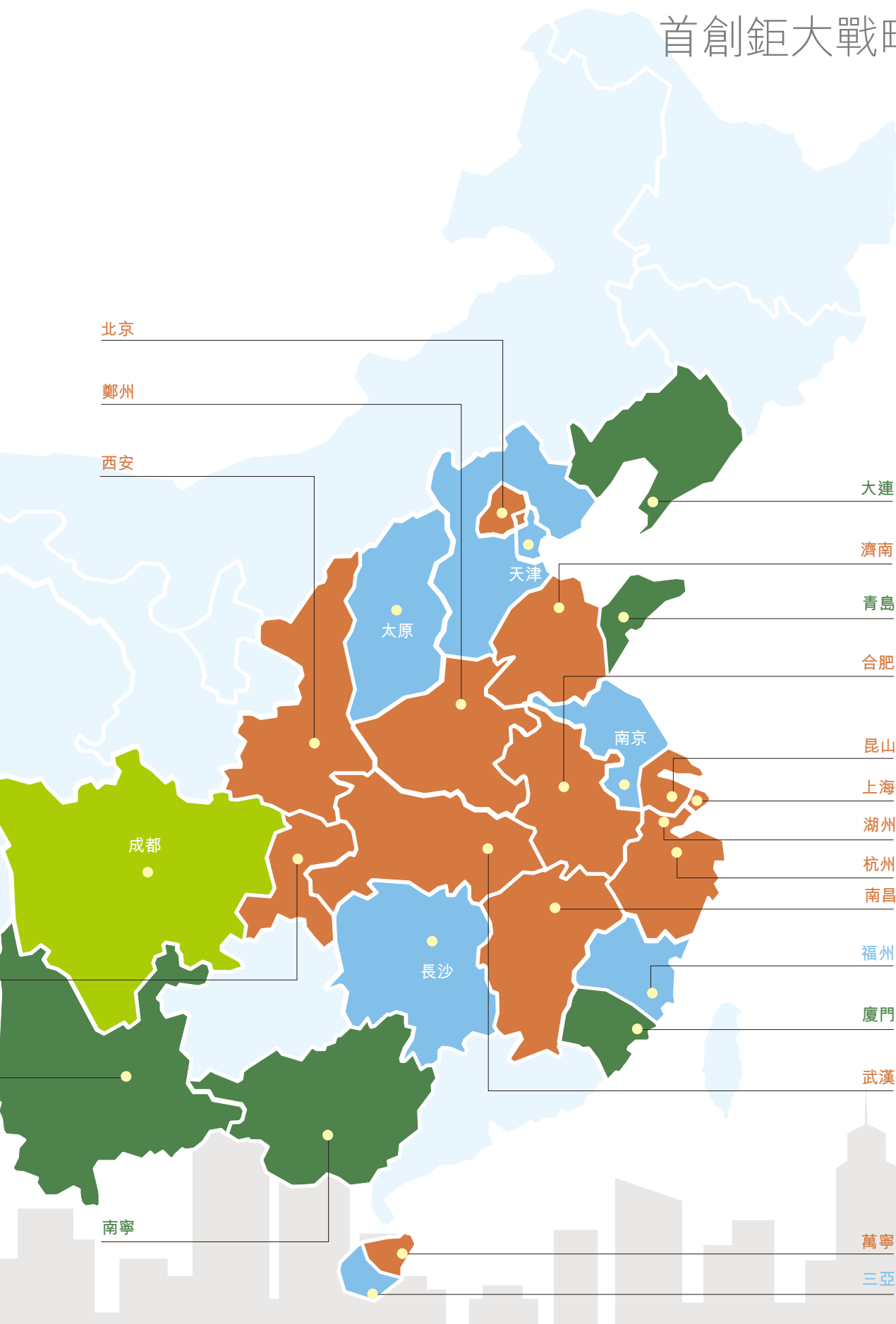
本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創鉅大的關心和大力支持！我們將以數字化創新為突破口，以智慧化運營為手段，深入洞察消費需求，提供有溫度的商品和服務，降本、增效、提體驗，為股東、客戶和合作夥伴持續創造價值！

鍾北辰先生

主席

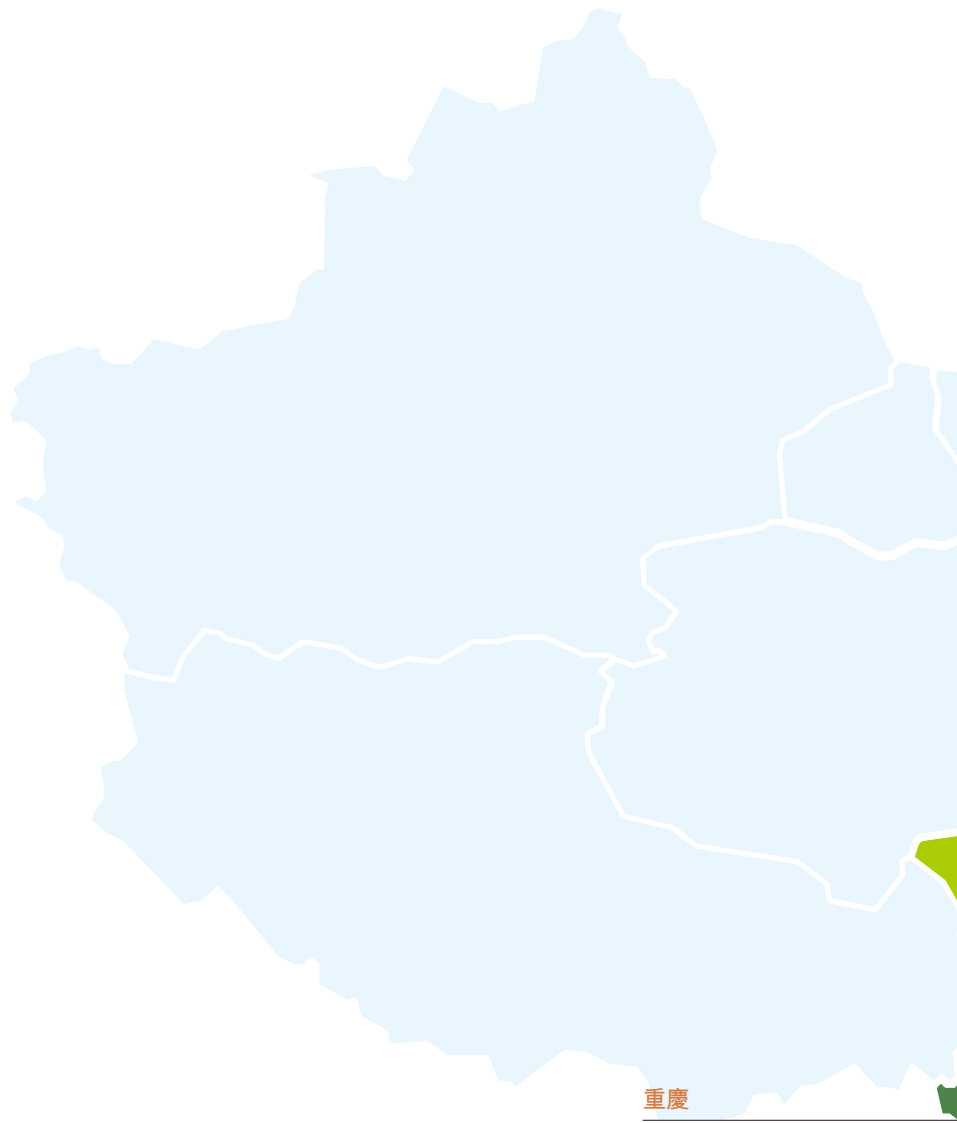
北京，二零二零年三月六日

首創鉅大戰略地圖



首創鉅大戰略地圖

- 已開業
- 建設中
- 已簽約
- 籌劃中



重慶

昆明



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) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	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 ^(註3)	108,720	奧萊104,340 車庫4,380	2013年	100%
	90,770 ^(註3)	87,770	奧萊39,540 超市3,260 車庫44,970	2019年	100%
昆山首創奧特萊斯(昆山市開發區)	46,240	50,420	奧萊50,420	2015年	100%
	46,790	50,110	奧萊50,110	2017年	100%
湖州首創奧特萊斯 (湖州市太湖旅遊度假區) ^(註4)	109,940	54,700	奧萊54,700	2013年	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	56,830	129,700	奧萊85,240 車庫44,460	2017年	100%
	30,150 ^(註5)	28,370	影院4,990 超市7,660 車庫15,720	2018年	40%
杭州首創奧特萊斯(杭州市富陽區)	101,690	112,280	奧萊88,980 車庫23,300	2017年	100%
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) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	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 ^(註6)	121,520	奧萊76,990 車庫44,530	2018年	100%
合肥首創奧特萊斯 (合肥市濱湖新區)	87,910	96,270	奧萊75,230 車庫21,040	2018年	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 ^(註7)	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	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	2021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	368,195	232,854	住宅/ 商業/ 寫字樓/ 車庫	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	30,150 ^(註5)	24,370	24,370	商業	40%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 ^(註6)	1,273	1,273	商業	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 ^(註7)	6,571	6,571	商業	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 ^(註8)	8,046	8,046	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2.84萬平方米為投資物業，總建築面積3.08萬平方米為發展物業；

註6：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7.44萬平方米，其中總建築面積11.06萬平方米為投資物業，總建築面積1.74萬平方米為發展物業；

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

二零一九年，我國經濟正在從高速增長階段轉向高質量發展階段，全年GDP增長6.1%，社會消費品零售總額人民幣41.2萬億元，同比名義增長8%，消費支出對經濟發展的貢獻度顯著增加。人均GDP首次突破1萬美元，居民收入和消費支出亦穩定增長，人均消費支出人民幣21,559元，首次超過人民幣2萬元，名義增長8.6%，居民消費持續升級，生活質量穩步提升。

隨著消費者購物習慣的改變，購物場景不斷豐富，零售市場發生了巨大變化，傳統的零售技術已經無法滿足顧客的基本需求。實體零售行業轉型升級步伐加快，新零售模式的探索進入深水區，盈利未達預期，行業開始反思，回歸以消費者為中心的零售本質。消費市場進一步下沉，中、低線城市新消費人群的崛起為消費市場注入新的活力，整體延續了全民消費、消費升級和消費分化的態勢。

根據「奧萊領秀大數據中心」公佈的數據顯示，二零一九年國內奧特萊斯行業規模持續增長，全年新開業項目16個，新增開業項目增速有所放緩。奧萊行業整合分化趨勢明顯，本土專業奧萊運營商連鎖化運營規模優勢凸顯，拓店速度保持穩定。頭部運營商積極推進門店轉型，優化品牌業態組合，強化數字化運營管理能力，提升營銷觸達精準度，拓寬顧客覆蓋渠道。部分專業奧萊運營商積極變現資產運營管理能力，開展輕資產運營管理輸出以及資產證券化，盤活存量物業資產。

業務回顧

籌開並舉，蓄勢增量動能

- 期內，本集團新開業濟南、北京項目二期、西安、重慶四個項目，累計開業項目達十二個，佈局和開業項目數量穩居行業第一，共計實現營業額近人民幣78.3億元，同比增長53%；全年客流量達4,129萬人次，同比增長32%，經營業績穩步提升。
- 二零一九年一月十八日，濟南首創奧萊盛大開業，開業三天客流量超過30萬人次，銷售額達到人民幣3,800萬元；
- 二零一九年五月一日，北京首創奧萊二期盛大開業，開業當日客流超過17萬人次，銷售額衝破人民幣5,000萬元，刷新首創奧萊日銷售記錄；
- 二零一九年九月十三日，西安首創奧萊盛大開業，中秋假期三天實現銷售額近人民幣3,000萬元，迎接客流15萬人次；
- 二零一九年九月二十八日，重慶首創奧萊盛大開業，開業當日客流超過11萬人次，銷售額近人民幣2,000萬元。

管理層討論和分析

精益運營，挖掘存量潛力

- 發揮集團連鎖經營規模優勢，建立統一的項目運營管理標準，全流程監控貨品陳列、配補貨效率、應季商品在架率、節假日備貨率等核心指標，動態調整現有品牌、業態分佈，同時積極發掘自營業務核心優勢品類，構建品牌集合店與獨立品牌店互補共贏體系，為消費者提供多元化、個性化、差異化的貨品，逐步形成「你無我有，你有我優」的貨品競爭優勢。
- 深耕會員經濟，夯實顧客關係管理能力，提升消費服務體驗。通過精準推送、感恩回饋、會員沙龍等活動，有效提升會員權益附加值，為會員提供良好的購物體驗，全年實現會員新增69萬人次，同比增長75.5%。
- 加快智慧門店建設，利用場內消費數據優化門店動線和品牌佈局，依據客流熱力圖拉動高關聯店鋪間相互引流，引入智能化設備加強互動和趣味體驗，結合場地特色設計和氛圍營造，有效促進消費者購買體驗。

統一營銷，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團通過統一活動主題、時間、內容，統籌品牌資源與營銷內容，全國項目互聯互通，打造具有首創奧萊特色的自有統營IP「超級合慶全民瘋搶」，整合內、外部資源打造全渠道營銷平台，形成會員分類管理，信息分類推送，實現精準營銷。同時借勢統營契機，探索淘系營銷模式，實現線下內容發佈，線上流量轉化。統一營銷期間實現銷售額18天人民幣18億元，客流超千萬，進一步提升首創奧特萊斯品牌形象及影響力。
- 二零一九年十一月，本集團作為唯一的奧特萊斯運營商連續四年入選「中國商業地產TOP100」榜，集團資產管理能力、創新能力及品牌價值再一次獲得業界認可。
- 武漢店獲中國連鎖經營協會(CCFA)「金百合購物中心最佳營銷大獎」。

創新升級，強化數字化運營能力

- 期內，本集團與阿里雲達成戰略合作，加速推進業務中台和數據中台建設，結合阿里強大的中後台技術支持與先進的新零售經營理念，共創奧萊消費全場景數據建模和分析能力。與此同時，持續優化首創奧萊會員管理體系，結合現有商戶、異業資源，在創新營銷機會、增強用戶粘性多方面賦能線下門店，實現會員全生命周期維護、運營、管理。

管理層討論和分析

財務回顧

1. 收益及經營業績

二零一九年，本集團的收入約為人民幣1,864,672,000元(二零一八年：人民幣1,224,040,000元)，較二零一八年增加52%。收入增加主要由於：i)奧特萊斯商業持續強勁的銷售表現，致使投資物業租金收入增加；ii)可售奧特萊斯商業交付結轉收入，致使物業銷售收入增加。

二零一九年，本集團的毛利率約為47%，較二零一八年33%增加14個百分點。毛利率增加主要由於奧特萊斯出租業務及本年結轉收入的奧萊銷售業務毛利均較高，拉動整體毛利率的上漲。

二零一九年，本集團的經營溢利約為人民幣456,831,000元(二零一八年：人民幣255,855,000元)，較二零一八年增加79%。有關增加主要是由於奧特萊斯商業租賃收入及可售商業銷售收入的增加。

二零一九年，本集團的年度虧損約為人民幣223,052,000元(二零一八年：人民幣197,458,000元)，較二零一八年增加13%。有關增加主要是由於：i)因二零一九年新增開業項目及已開業項目的持續投入，本集團銷售開支及行政開支較二零一八年分別增加17%及24%；ii)本集團二零一九年加權平均融資額增加，利息開支總額增加且可資本化利息開支減少，致使財務費用較二零一八年增加84%；iii)本集團投資物業公平值升值趨緩，較二零一八年減少79%。

2. 流動資金及財務資源

本集團的資金流動性維持在健康水平，而財務資源亦作出合理分佈。於二零一九年十二月三十一日，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2,178,729,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,441,664,000元)，其中約人民幣2,162,610,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,411,542,000元)，約人民幣1,141,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣1,543,000元)及約人民幣14,978,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣28,579,000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。

本集團於二零一九年十二月三十一日的流動比率為1.25(二零一八年十二月三十一日：1.66)。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為134%(二零一八年十二月三十一日：90%)，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)以及優先級資產支持證券計劃(包括流動部分及非流動部分)等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二零一九年債務淨額的增加。

管理層討論和分析

3. 主要附屬公司和主要共同控制實體和聯營公司的變動

於二零一九年一月二十九日，本集團與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簽署合夥協議，成立基金(即寧波首鉅翌明投資合夥企業(有限合夥))以投資於房地產改造項目。本集團將該基金作為以權益法入帳的投資核算。

二零一九年一月八日，本集團與湖南湘江新區文化旅遊投資有限公司簽訂產權交易合同，將持有的長沙歡樂天街投資有限公司(「長沙歡樂天街」)全部30%的股權以約人民幣74,841,000元的價格出售。該出售交易已於二零一九年完成，本集團不再持有長沙歡樂天街的任何股權。

4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零一九年十二月三十一日，本集團自銀行及其他金融機構借款約為人民幣3,765,000,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣5,648,474,000元)。於二零一九年十二月三十一日，銀行借款約人民幣610,000,000元以土地使用權及投資物業樓宇作抵押且由首創置業股份有限公司(「首創置業」)提供擔保。銀行借款約人民幣655,000,000元以投資物業的土地使用權作抵押且由首創置業提供擔保。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元由首創置業提供擔保。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣2,796,677,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,759,458,000元)，當中包括流動部分為人民幣20,946,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,139,000元)及非流動部分為人民幣2,775,731,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,736,319,000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於聯交所掛牌買賣，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。

於二零一九年十二月九日，本集團非公開發行了中聯一創—首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。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子公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司(「恒盛華創」)認購，次級資產支持證券不上市，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。於二零一九年十二月三十一日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,700,839,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，當中包括流動部分為人民幣8,939,000元(二零一八年十二月三十一日：無)及非流動部分為人民幣2,691,900,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。

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，本集團存在若干以港幣及美元列支的貨幣資產及負債，由於外幣資產及負債的金額不重大，因此預計不會因匯率波動對本集團財務產生重大影響。

管理層討論和分析

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，於二零一九年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣1,163,279,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,375,293,000元)。

7. 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣142,096,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣397,292,000元)，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣415,591,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣561,152,000元)。

報告期後事項

本集團之期後事項詳情載於本年報第146頁綜合財務報表附註40。

僱員成本及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日，本集團有1,297名僱員(截至二零一八年十二月三十一日：1,076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

展望二零二零年，在貿易摩擦和新冠肺炎影響下，經濟下行的壓力短期內仍然存在，但中國經濟穩定向好、長期向好的趨勢不會改變。居民收入仍將進一步增長，帶動消費能力和消費意願提升，消費結構延續升級趨勢。根據行業智庫顯示，二零一九年全球奢侈品市場規模約3,817億美元，中國全球奢侈品消費額達到1,527億美元，國內奢侈品總消費額增加至475億美元，增長率高達24%，隨著消費升級的影響和品牌意識不斷深化，以名品和折扣為特色的奧萊斯行業仍具備較大的增長潛力。

與此同時，5G網絡商用使得線上與線下的聯動效率更高，並將衍生出更多的全新消費應用場景，新技術、數字化等科技手段將繼續為零售賦能，零售的地理邊界將進一步被打破，購物的屬性逐步演變成為「消費+娛樂+社交」，這對整體零售行業數字化運營能力以及消費者洞察能力提出了更高的要求，靈活的組織結構和決策機制以及良好的內部創新學習環境在數字化戰略升級過程中尤為關鍵。

本集團將持續關注消費市場結構分化及新技術衝擊下奧萊行業發展和消費趨勢，利用和阿里雲戰略合作契機，強化奧萊商業場景數據分析與運用能力，升級數字化運營管理體系；打造持有型物業資產管理團隊，逐步推進公司資產運營由重轉輕，探索資產管理能力多元變現；持續迭代升級創新營銷及統一營銷活動，打造具有首創奧萊特色的活動標識，增強消費者認知和品牌影響力，精準營銷，開源節流，為股東創造最大價值！

馮瑜堅先生

行政總裁

北京，二零二零年三月六日

董事及高級管理層履歷簡介

執行董事

鍾北辰先生，45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。彼亦為本公司若干附屬公司的董事。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，46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、北京新民生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，37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，41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。

王洪輝先生，40歲，於二零一六年十二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。彼現為遠洋集團（股份代號：3377.HK）副總裁，並兼任遠洋資本有限公司總經理。彼曾於遠洋集團擔任多個職位，包括自二零一五年二月起至二零一六年十月擔任總裁管理中心總經理，自二零一四年三月起至二零一五年一月擔任投資部總經理，自二零一零年八月起至二零一四年二月擔任秘書行政部副總經理及隨後擔任總經理，自二零零五年七月起至二零一零年七月擔任開發部投資拓展負責人。自二零零四年七月起至二零零五年七月，王先生曾為北京市建設委員會管理人員。彼於二零零二年七月獲得中國人民大學房地產管理學士學位及於二零零四年七月獲得中國社會科學院區域經濟學碩士學位。王先生為高級經濟師及房地產估價師。

楊文鈞先生，51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）的總裁兼首席執行官。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基金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，58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。彼擁有超過30年專業執業及高層管理包括執行董事、財務總監及公司秘書經驗，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、內部控制及法規遵循、企業管治及公司秘書方面。魏博士曾領導或參與多個上市、收購合併、發債等重大企業融資項目。彼為香港上市公司商會常務委員會成員，並於二零一六年獲中國財政部委任為會計諮詢專家。魏博士為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業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)。魏博士目前為霸王國際(集團)控股有限公司(股份代號：1338.HK)、寶龍地產控股有限公司(股份代號：1238.HK)、健合(H&H)國際控股有限公司(股份代號：1112.HK)、波司登國際控股有限公司(股份代號：3998.HK)、海豐國際控股有限公司(股份代號：1308.HK)、北京金隅集團股份有限公司(股份代號：2009.HK)、中國民航信息網絡股份有限公司(股份代號：696.HK)及中國交通建設股份有限公司(股份代號：1800.HK)的獨立非執行董事。彼亦為LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.的獨立董事。除LDK Solar Co., Ltd.及SPI Energy Co., Ltd.分別於OTC Pink Limited Information及納斯達克上市外，上述公司均於香港聯交所及/或上海證券交易所上市。魏博士曾於二零一零年十二月至二零一七年六月擔任中國中煤能源股份有限公司(股份代號：1898.HK)獨立非執行董事、二零一四年六月至二零一七年六月擔任中國中鐵股份有限公司(股份代號：390.HK)獨立非執行董事、二零一六年三月至二零一八年四月擔任港橋金融控股有限公司(股份代號：2323.HK)獨立非執行董事及二零一四年九月至二零二零年一月擔任長飛光纖光纜股份有限公司(股份代號：6869.HK)獨立非執行董事。

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(原稱為：英國特許秘書及行政人員公會)的資深會員、香港特許秘書公會的資深會員、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。魏博士分別持有上海財經大學金融博士學位，香港理工大學企業融資碩士學位，英國華瑞漢普敦大學榮譽法律學士，美國密歇根州安德魯大學工商管理碩士學位。

董事及高級管理層履歷簡介

趙宇紅女士，51歲，於二零一三年十二月獲委任為本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席以及審核委員會及提名委員會成員。趙女士自二零零八年八月起擔任香港中文大學(「香港中大」)法律系副教授至今。趙女士先後於二零零八年九月至二零一零年八月及二零一零年九月至二零一三年七月期間擔任香港中大法律學院助理院長(本科生學生事務)及副院長(本科生課程)。趙女士曾於一九九六年一月至二零零二年六月及二零零二年七月至二零零六年八月期間分別擔任香港城市大學法律學院講師及助理教授。於二零零六年九月至二零零八年七月期間，趙女士擔任香港中大法律學院助理教授。趙女士於一九九一年七月在北京大學取得英國語言文學學士學位及法學士學位，於一九九三年二月獲美國佛蒙特法律學校頒授法律碩士(優等)學位，並於二零零零年十一月取得香港城市大學法律博士學位。

何小鋒先生，64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自二零零五年八月至今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，43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。

董事及高級管理層履歷簡介

王鴻麗女士，53歲，於二零一九年六月獲委任為本公司副總裁。彼於二零零五年九月加入首創置業，擔任首創置業品牌營銷中心中心總經理。彼於一九八八年七月至一九九四年九月擔任天津建工設計院土建工程師，於一九九四年十月至一九九八年十二月擔任深圳建材集團房地產公司項目經理，於一九九九年八月至二零零零年六月擔任普天系統集成公司商務助理，於二零零三年十月至二零零五年八月擔任世紀東方城房地產公司副總經理，於二零零五年九月至二零一一年十二月擔任首創置業品牌營銷中心中心總經理，於二零一零年一月至二零一一年十二月擔任奧特萊斯投資管理有限公司副總裁兼營銷總監，於二零一二年一月至二零一二年八月擔任首創置業商業地產發展事業部副總經理，於二零一二年八月至二零一二年十二月擔任資產管理公司籌備組副總經理，於二零一三年一月至二零一七年二月擔任首創天順公司副總經理、總經理。於二零一七年二月至二零一九年六月擔任首創置業北京公司資深副總經理。王女士於一九八八年七月取得天津城市建設學院土木工程本科文憑，於二零零三年十二月取得清華大學工商管理碩士文憑。

陸屹女士，54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，53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。彼於二零一二年六月加入首創置業，擔任北京首創奧特萊斯房山置業有限公司總經理。彼於一九八七年九月至一九九二年四月擔任北京王府井百貨大樓經理助理，於一九九二年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項目總經理、天津項目總經理，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事業部副總監、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。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。

董事及高級管理層履歷簡介

袁慶華先生，51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恒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。彼於二零一七年十月至二零一九年九月，擔任濟南公司總經理。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。

遲超先生，40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，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，44歲，於二零一八年十月獲委任為董事會秘書。汪女士亦為本公司資本管理中心總經理。彼於二零零零年一月至二零零二年四月擔任大連漢楓集團公司總裁辦公室主任、大連公司總經理，於二零零二年五月至二零零六年十一月期間歷任首創安泰人壽保險有限公司籌備處成員、總經理室執行秘書、策略規劃部主任、流程企劃及客戶關係管理部主任，於二零零九年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。汪女士分別於一九九七年七月和二零零零年四月取得西北輕工業學院工學學士學位和碩士學位；於二零零九年七月取得清華大學(清華-MIT全球MBA項目)工商管理碩士學位。

公司秘書

彭思思女士，33歲，於二零一九年八月十二日獲委任為本公司之公司秘書。彼為英國特許公司治理公會(原稱為英國特許秘書及行政人員公會)會員，及香港特許秘書公會會員。彼於二零一一年在香港大學取得教育應用諮詢科技專業理科碩士學位，於二零一七年在香港公開大學取得企業管治碩士學位。

董事會報告

首創鉅大有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱「本集團」)董事會(「董事會」或「董事」)謹此提呈本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度之董事會報告及經審核綜合財務報表。

主要業務

本集團主要從事商業物業開發，集中在中國開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目，有關詳情披露於本公司日期為二零一八年十一月十四日之通函。而有關主要附屬公司之業務載於財務報表附註19。

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分開刊發的《二零一九年度的環境、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)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。而有關本公司面對的主要風險及不明朗因素的敘述載列如下：

主要風險因素

以下列出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、市場風險、運營風險、財務風險、法律風險等，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

本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度按香港財務報告準則及香港《公司條例》之披露規定編制的業績載於本年報第55頁綜合損益表。

董事會不建議就截至二零一九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147頁至第148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。

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104頁至第105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108頁至第111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31。

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135頁綜合財務報表附註33。

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26。

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、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無購買、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145頁綜合財務報表附註39(a)以及本年報第59頁綜合權益變動表。

於二零一九年十二月三十一日，本公司有約人民幣40.62億元的可供分派儲備。

董事會報告

主要客戶及供應商

截至二零一九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4%。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10%及36%。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

有關本集團於二零一九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25。

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
王洪輝先生
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

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，鍾北辰先生、王洪輝先生及何小鋒先生將於即將召開的股東週年大會上退任重選。

董事會報告

董事及高級管理人員簡介

本公司董事及高級管理人員之簡介載於本年報第24至第29頁。

董事之服務合約及薪酬

於年度內，概無董事與本公司訂立任何本公司不可於一年內毋須賠償(法定賠償除外)而終止之服務協議。

董事薪酬政策及組合須由本公司薪酬委員會建議董事會，並根據市場水平、個人資歷、對公司的貢獻及承擔等所釐定。董事薪酬情況載於本年報第98至101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

於二零一九年十二月三十一日，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。

董事會報告

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。

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

於二零一九年十二月三十一日，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	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%

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 China Growth Fund L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings GP Limited	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group 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 (前稱KKR & Co. 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 Management LLC	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Robert Kravis	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

董事會報告

附註：

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

除上文所披露者外，於二零一九年十二月三十一日，據本公司根據證券及期貨條例第336條而存置之權益登記冊所記錄，並無任何人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日（「採納日期」）採納計劃（「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。

董事會報告

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十周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。

截至二零一九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。

股票掛鈎協議

除本公司於二零一四年八月十五日訂立的A類可轉換優先股認購協議、於二零一六年六月八日訂立B類可轉換優先股認購協議、於二零一六年十一月二十五日訂立認購協議及本公司之購股權計劃外，截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司概無訂立或存在任何股票掛鈎協議將會或可導致本公司發行股份，或規定本公司訂立任何協議將會或可導致本公司發行股份。

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) 持續關連交易

1. 戰略採購

誠如本公司於日期為二零一七年六月二十七日之公告，本公司與聚源信誠(天津)商貿有限公司(「聚源信誠」，本公司之關連人士)訂立總採購協議，以採購建築設備及建築材料供建設物業項目。合約期不超過三年，於截至二零一七年、二零一八年及二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年，總採購協議項下總交易金額均不得超過人民幣49,800,000元。此項安排構成本公司之持續關連交易，總採購協議已於二零一七年六月二十七日簽立。

董事會報告

2. 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，北京恒盛華星投資管理有限公司(「恒盛華星」，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) 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。

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

截止二零一九十二月三十一日，本集團已進行多項關聯方交易，見財務報告附註38。除了上述已公告的持續關連交易，其他交易並不被視為14A章中的關連交易或持續關連交易或已根據上市條例被豁免通知、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41至50頁企業管治報告。

董事會報告

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51至54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

北京，二零二零年三月六日

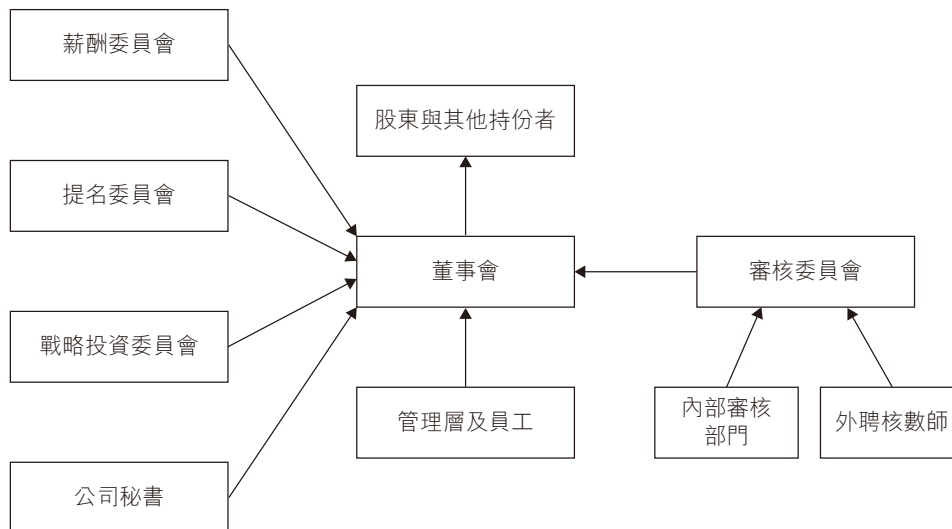
企業管治報告

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。

於截至二零一九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。而董事會主席因緊急商務事務而未克出席二零一八年股東週年大會。

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24頁至第29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
王洪輝先生
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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，本公司已舉行了合共五次董事會會議。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

	董事會	審核委員會	薪酬委員會	提名委員會	戰略投資 委員會	股東大會
執行董事						
鍾北辰先生	5/5	-	-	1/1	-	0/1
馮瑜堅先生	5/5	-	-	-	2/2	0/1
非執行董事						
王昊先生	5/5	-	-	-	2/2	0/1
秦怡女士	5/5	-	2/2	-	-	0/1
王洪輝先生	5/5	-	-	1/1	2/2	0/1
楊文鈞先生	5/5	-	2/2	-	2/2	0/1
獨立非執行董事						
魏偉峰博士	5/5	2/2	2/2	1/1	-	1/1
趙宇紅女士	3/5	1/2	2/2	1/1	-	0/1
何小鋒先生	5/5	2/2	2/2	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；及
- 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選退任條文。

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具備獨立性。

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
執行董事			
鍾北辰先生	✓	✓	✓
馮瑜堅先生	✓	✓	✓
非執行董事			
王昊先生	✓	✓	✓
秦怡女士	✓	✓	✓
王洪輝先生	✓	✓	✓
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	✓	✓	✓

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，截至二零一九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二零一九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並不時修訂其書面職權範圍。於本報告日期，審核委員會由三名成員組成，包括魏偉峰博士(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司治理公會(原稱為：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、內部監控及風險管理制度。審核委員會的職權範圍在本公司網站(www.bcgrand.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)可供查閱。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，審核委員會已舉行兩次會議。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。

審核委員會於截至二零一九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，及審閱其聘用條款；
- 檢討環境、企業和管治相關的風險，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；及
- 審議年內關連交易及持續關連交易情況。

董事會(續)

董事委員會(續)

(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並不時修訂其書面職權範圍。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)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)上可供閱。

截至二零一九十二月三十一日止年度，薪酬委員會曾舉行兩次會議。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」。

薪酬委員會於截至二零一九年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 向董事會建議二零一八年度董事及高級管理層花紅；
- 向董事會建議二零一九年度董事及高級管理層薪酬方案；
- 薪酬及人配市場對標分析；及
- 提出商業跟投激勵方案。

(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並不時修訂其書面職權範圍。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)，一名非執行董事王洪輝先生，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)及聯交所網站(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24至27頁內，並已登載於本公司網站(www.bcgrand.com)。

企業管治報告

董事會(續)

董事委員會(續)

(c) 提名委員會(續)

截至二零一九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」。

提名委員會於截至二零一九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；及
- 就董事於二零一八年度股東週年大會上退任重選向董事會提供意見；

(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，並根據不時修訂的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、王洪輝先生和楊文鈞先生，及一名獨立非執行董事何小鋒先生。

截至二零一九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二零一九年十二月三十一日止年度的工作概述如下：

- 檢討二零一八年度投資項目及運營工作總結；
- 審議二零一九年度投資計劃及運營工作計劃；
- 審議二零一九年度預算；及
- 審議設立合夥基金

企業管治職能

董事會負責履行企業管治職責，並於截至二零一九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)檢討截至二零一九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。

企業管治報告

董事會(續)**問責**

董事會向股東負責，而管理層則向董事會負責。董事會盡力確保本集團之全年及中期業績公告以及年度及中期報告就本集團狀況及前景呈示不偏不倚及可理解之評估。董事會於處理本公司事務時保持公開及透明度，同時維護本公司之商業利益。財務及其他資料會透過聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)藉公告向股東傳達。

風險管理及內部監控

風險管理及內部控制是本集團各經營管理環節中的重要環節，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、管理層(各業務中心)組成的三級內部控制職責機制：

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、培訓及內部網路等平台，傳達本集團各部門，將風險控制點嵌入業務流程中，由審核委員會定期識別內部監控系統運行的風險，檢討風控管控成效；

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；

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。

二零一九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，在風險管控制度、流程、權責建設的標準化基礎上，補充更新《合同管理辦法》及《合同示範文本全庫》，推動風險管控體系運行有效性及效率全面升級，使公司運營管理與風險管控進一步匹配，並通過建設成熟的風險管控模型，實現內部監控系統穩健妥善且有效運行，為公司戰略發展保駕護航。

企業管治報告

董事會(續)

風險管理及內部監控(續)

新冠疫情發生後，首創鉅大高度重視疫情防控工作向全系統發佈《首創鉅大防控重大傳染病應急預案的通知》；《關於在春節期間加強案場、商場和社區衛生工作的通知》，結合市場環境和法律政策，全面識別、評估和跟蹤疫情風險，及時完成了《首創鉅大疫情期間各類合同履行應急法律業務指引》，出具《風險管控專刊－疫情特刊》，及時提示全系統疫情風險防範要求。同時跟蹤各地區政府為彌補疫情經濟損失而頒佈的惠免政策，結合項目所在地困難，積極對接政策落地，排查和完善主營業務管控，安全、科學及系統的降低疫情帶來的負面影響。

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保留意見的內控報告，表明本公司的風險管理及內部控制系統運作良好。

董事對財務報表之責任

在財務管理中心之協助下，董事確認知悉彼等就編製本集團截至二零一九年十二月三十一日止年度財務報表的責任，並確認本報告所載的財務報表真實公平地反映本集團於回顧期間的業績及事務狀況。董事認為，財務報表乃按照法規及適用會計準則而編製。

核數師薪酬

截至二零一九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二零二零年度之核數師。

截至二零一九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2,597,000元以及人民幣150,000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」。

董事會(續)

股東權利(續)

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」。

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辦事處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. 派付股息的政策

由於本公司尚處於發展及建設階段，暫沒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)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱。

投資者關係

本公司網站(www.bcgrand.com及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55頁至第146頁的綜合財務報表，包括：

- 於二零一九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二零一九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。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

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。於二零一九年十二月三十一日，以公平值計量的投資物業賬面價值為人民幣10,694,300,000元，而截至該日止年度投資物業公平值收益為人民幣56,095,000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。於二零一九年十二月三十一日，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。

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

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。

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相關的防範措施。

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，二零二零年三月六日

綜合損益表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入	6、7	1,864,672	1,224,040
銷售成本	8	(986,249)	(818,440)
毛利		878,423	405,600
投資物業公平值收益	18	56,095	262,497
其他收益淨額	7	33,975	1,218
其他收入	7	47,405	47,157
銷售及營銷開支	8	(190,742)	(163,082)
行政開支	8	(368,325)	(297,535)
經營溢利		456,831	255,855
融資成本	9	(391,339)	(212,509)
分佔按權益法入賬的投資虧損	20	(4,375)	(4,155)
除所得稅前溢利		61,117	39,191
所得稅開支	12	(284,169)	(236,649)
年度虧損		(223,052)	(197,458)
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		(223,539)	(197,698)
— 非控股權益		487	240
本公司擁有人年內應佔每股虧損	14		
每股基本虧損(人民幣元)		(0.09)	(0.08)
每股攤薄虧損(人民幣元)		(0.09)	(0.08)

年內擬派股息的詳情於附註13披露。

第63頁至第146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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年度虧損		(223,052)	(197,458)
年度其他全面收益／(虧損)			
可重新分類至損益的項目			
現金流量套期	27	(30,145)	(23,815)
套期成本	27	32,559	(11,478)
		2,414	(35,293)
年度全面虧損總額		(220,638)	(232,751)
以下人士應佔：			
－本公司擁有人		(221,125)	(232,991)
－非控股權益		487	240

綜合財務狀況表

截至二零一九年十二月三十一日止年度

		二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
	附註		
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	15	31,438	27,086
使用權資產	16	7,789	–
長期待攤費用	17	148,371	151,337
投資物業	18	12,581,732	10,763,096
以權益法入賬的投資	20	261,689	31,239
無形資產		17,291	2,319
遞延所得稅資產	30	19,467	16,176
衍生金融資產	27	1,058	–
預付款項	23	–	295,027
非流動資產總額		13,068,835	11,286,280
流動資產			
存貨	21	1,807,646	2,083,387
合同取得增量成本	6	5,054	16,255
貿易及其他應收款項以及預付款項	23	749,575	705,961
分類為持作出售的資產		–	73,239
受限制現金	24	26,803	33,173
現金及現金等價物	24	2,151,926	3,408,491
流動資產總額		4,741,004	6,320,506
總資產		17,809,839	17,606,786
負債			
非流動負債			
借款	25	2,629,696	4,912,007
擔保票據	26	2,775,731	2,736,319
其他應付款項及應計費用	29	2,691,900	–
衍生金融負債	27	–	32,871
撥備		–	4,123
遞延所得稅負債	30	617,927	605,077
非流動負債總額		8,715,254	8,290,397

綜合財務狀況表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	28	1,942,398	1,662,540
其他應付款項及應計費用	29	362,936	329,286
合同負債	6	142,500	1,004,183
借款	25	1,135,304	736,467
租賃負債	16	5,906	–
當期所得稅負債		215,368	73,068
流動負債總額		3,804,412	3,805,544
總負債		12,519,666	12,095,941
流動資產淨值		936,592	2,514,962
總資產減流動負債		14,005,427	13,801,242
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	31	16,732	16,732
永久可換股證券	33	945,477	945,382
儲備		3,199,336	3,196,922
保留溢利		1,077,452	1,301,120
		5,238,997	5,460,156
非控股權益		51,176	50,689
總權益		5,290,173	5,510,845
總權益及負債		17,809,839	17,606,786

載於第55頁至第62頁的綜合財務報表已獲董事會於二零二零年三月六日批准，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63頁至第146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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	本公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本			永久可換股 證券	股份溢價賬	其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
		普通股	A類可轉換 優先股	B類可轉換 優先股							
		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	3.1	-	-	-	-	-	-	(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	27	-	-	-	-	-	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	33	-	-	-	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

綜合權益變動表
截至二零一九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 人民幣千元	
	附註	A類可轉換		B類可轉換	永久可換股			其他儲備 人民幣千元	保留溢利 人民幣千元	小計 人民幣千元		非控股權益 人民幣千元
		普通股	優先股	優先股	證券	股份溢價賬	股份溢價賬					
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						
於二零一七年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,493,338	5,687,574	4,294	5,691,868	
採納香港財務報告準則第15號 (「香港財務報告準則第15號」)的 調整		-	-	-	-	-	-	5,573	5,573	-	5,573	
於二零一八年一月一日(經重列)		7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,498,911	5,693,147	4,294	5,697,441	
年度(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(197,698)	(197,698)	240	(197,458)	
年度其他全面虧損	27	-	-	-	-	-	(35,293)	-	(35,293)	-	(35,293)	
年度全面(虧損)/收益總額		-	-	-	-	-	(35,293)	(197,698)	(232,991)	240	(232,751)	
與擁有人的交易												
非控股權益的注資		-	-	-	-	-	-	-	-	46,155	46,155	
應付永久可換股證券持有人的股息	33	-	-	-	93	-	-	(93)	-	-	-	
與擁有人的交易總額		-	-	-	93	-	-	(93)	-	46,155	46,155	
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	

第63頁至第146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

截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
經營活動現金流量			
除所得稅前溢利		61,117	39,191
就以下各項作出調整：			
融資成本	9	391,339	212,509
存款收取的利息		(2,463)	(6,565)
折舊及攤銷		80,598	54,466
使用權資產的折舊費用		8,234	–
分佔按權益法入賬的投資虧損	20	4,375	4,155
投資物業公平值收益	18	(56,095)	(262,497)
維好協議服務費	8	8,119	5,696
匯率變動的影響，淨值		(2,094)	(911)
順流交易抵銷		–	180
出售分類為持作出售的資產收益		(1,602)	–
收取第三方的利息		(522)	–
存貨減少		280,361	194,229
貿易及其他應收款項以及預付款項增加		(44,309)	(116,675)
受限制現金減少		6,370	24,937
撥備(減少)/ 增加		(4,123)	4,123
應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用增加		217,976	475,120
合同取得增量成本減少		11,201	–
合同負債減少		(861,683)	–
經營產生的現金		96,799	627,958
已付所得稅		(109,752)	(109,828)
經營活動(使用)/ 產生的現金流量淨額		(12,953)	518,130
投資活動現金流量			
銀行定期存款收取的利息		2,463	6,565
購買物業、廠房及設備		(38,584)	(9,554)
購買投資物業		(1,275,967)	(2,279,547)
長期待攤費用增加		(62,421)	(115,299)
投資一間合營公司	20.1	(234,825)	–
從關聯方收回的償還款項		–	23,940
提供予關聯方的款項	38(f)	(23,429)	(10,000)
從政府回購土地使用權收到的款項		–	4,155
購買無形資產		(7,492)	(4,925)
出售分類為持作出售的資產所得款項		74,841	–
收取第三方的利息		522	–
出售物業、廠房及設備所得款項		15,630	–
投資活動使用的現金流量淨額		(1,549,262)	(2,384,665)

綜合現金流量表
截至二零一九年十二月三十一日止年度

	附註	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
融資活動現金流量			
償還銀行借款		(2,429,120)	(941,476)
支付銀行及其他金融機構借款利息		(322,103)	(269,650)
新增銀行借款		545,646	3,384,950
維好協議服務費		(8,119)	(8,119)
支付擔保票據利息	26	(143,779)	(103,049)
償還關聯方款項		-	(1,008)
向關聯方支付利息		-	(1,767)
套期工具的現金結算		(23,002)	(6,568)
發行擔保票據所得款項		-	2,721,893
償還擔保票據		-	(1,300,000)
租賃付款的本金部分		(9,110)	-
向第三方支付利息		(6,479)	-
優先級資產支持證券計劃	29	2,700,000	-
融資活動產生的現金流量淨額		303,934	3,475,206
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
年初現金及現金等價物		3,408,491	1,793,200
現金及現金等價物匯兌收益		1,716	6,620
年末現金及現金等價物		2,151,926	3,408,491

各年度的負債淨額及負債淨額波動分析於附註34披露。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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」)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。本公司的中間控股公司為首創置業。本公司最終控股公司為於中國登記的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

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

綜合財務報表獲董事會於二零二零年三月六日批核及授權刊發。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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工具重估作出修訂。

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。

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 會計政策及披露的變動**本集團已採納的新訂及經修訂準則**

本集團已於二零一九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：

香港財務報告準則第16號	租賃
年度改進	香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進
香港財務報告準則第9號(修訂本)	具有負補償之提前還款特性
香港會計準則第28號(修訂本)	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港會計準則第19號(修訂本)	計劃修訂、縮減或清償
詮釋第23號	所得稅處理的不確定性

採納香港財務報告準則第16號的影響披露如下。採納香港財務報告準則二零一五年至二零一七年週期的年度改進及香港財務報告準則第9號(修訂本)、香港會計準則第28號(修訂本)、香港會計準則第19號(修訂本)以及詮釋第23號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。

(a) 香港財務報告準則第16號租賃－採納的影響

本集團已自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號租賃，其導致會計政策出現變動及對於財務報表確認的金額作出調整。

本集團自二零一九年一月一日起追溯採用香港財務報告準則第16號，並且按該準則的特定過渡條款所允許，未重述二零一八報告年度的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重分類及調整在二零一九年一月一日期初綜合財務狀況表內確認。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

3.1 會計政策及披露的變動(續)

本集團已採納的新訂及經修訂準則(續)

(a) 香港財務報告準則第16號租賃—採納的影響(續)

因採用香港財務報告準則第16號，本集團之前根據《香港會計準則第17號—租賃》的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。二零一九年一月一日租賃負債適用的承租人承租加權平均增量借款利率為4.87%。

	於二零一九年一月一日 採納香港財務報告準則 第16號的影響 人民幣千元
二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	14,702
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	14,058
二零一九年一月一日確認的租賃負債	
其中包括：	
流動租賃負債	8,152
非流動租賃負債	5,906
	14,058

物業租賃的相關使用權資產在追溯的基礎上進行計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款予以調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別有關：

	於二零一九年一月一日 採納香港財務報告準則 第16號的影響 人民幣千元
使用權資產	
物業	16,023

會計政策變動影響以下於二零一九年一月一日的綜合財務狀況表項目：

- 使用權資產—增加人民幣16,023,000元
- 預付款項—減少人民幣1,999,000元
- 租賃負債—增加人民幣14,058,000元

對二零一九年一月一日的保留溢利產生的淨影響為減少人民幣34,000元。

(b) 尚未生效的準則及修訂

概無其他尚未生效而預期會對本集團產生重大影響的香港財務報告準則或香港(國際財務報告解釋委員會)的解釋。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

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二零一九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。

(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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**3.2 附屬公司(續)****(a) 企業合併(續)**

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。

(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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

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。

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。

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定的商譽。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。

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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

3.4 聯營公司(續)

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)/溢利」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。

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。

與借款相關的外匯收益及虧損在損益表中「融資成本」內呈列。所有其他外匯收益及虧損均按淨額在損益表中「其他收益－淨額」內呈列。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

3.6 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損入賬。物業、廠房及設備項目的成本包括購入價以及將該項資產置於其運作狀態及地點作其擬定用途的任何直接相關成本。

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。

各物業、廠房及設備項目的折舊按其估計可使用年期以直線法撇銷其成本值至剩餘價值。就此所採用的主要折舊年限如下：

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

於資產被終止確認的年度於損益表確認的出售或報廢資產的任何收益或虧損，為有關資產的出售所得款項淨額與賬面值的差額。

3.7 長期待攤費用

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

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**3.8 投資物業**

投資物業包括持作租賃的土地使用權及樓宇以及正建造或開發日後用作租賃的樓宇，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。

本集團採用公平值模式對投資物業進行後續計量。待以下條件達成時，採用公平值模式對投資物業進行計量：

- (a) 投資物業所在地有活躍的房地產交易市場。
- (b) 本集團能夠取得與房地產市場同類或類似的市價或相關資料，從而對投資物業的公平值作出合理的估計。

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。正在建造或開發於未來用作投資物業的物業被分類為物業、廠房及設備，並按成本列示，直至建造或開發完成後，屆時其將獲重新分類，並其後入賬於投資物業。

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

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

3. 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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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全面收益表中支銷。

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全面收益表，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，並在綜合全面收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。

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全面收益表。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全面收益表。

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

3.11 金融資產減值

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

就所有貿易及其他應收款項而言，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項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：

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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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

當金融負債項下的責任被解除、取消或屆滿，則終止確認該負債。

當一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款均有差異的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，該置換或修改視作終止確認原有負債並確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表中確認。

(d) 抵銷金融工具

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

3.13 衍生金融工具

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

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

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

套期關係中指定的衍生金融工具的公平值披露於附註27。股東權益中的套期儲備變動見附註27。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。

3. 重大會計政策概要(續)

3.13 衍生金融工具(續)

(a) 符合套期會計處理的現金流量套期

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

使用期權合約對預期交易進行套期時，本集團僅指定期權的內在價值為套期工具。

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

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

權益中的累計金額在被套期項目影響損益的期間內進行以下重新分類：

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

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

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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

境外經營業務淨投資套期按照類似於現金流量套期的方式進行會計處理。

套期有效部分的套期工具利得或損失在其他全面收益中確認並累計計入權益中的儲備。無效部分的利得或損失立即計入損益。

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。

(c) 商品存貨

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

3. 重大會計政策概要(續)

3.15 現金及現金等價物

就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
- 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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**3.18 即期及遞延所得稅項(續)**

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

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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)

3.20 撥備

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

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

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

3.21 財務擔保

本集團將其為若干物業買家的按揭貸款所提供的財務擔保合同視為財務擔保合同。

財務擔保負債初步按公平值加上發行財務擔保負債直接產生的交易成本確認。於初步確認後，該等合同按履行現有責任所需開支的最佳估計現值與初步確認的金額減累計攤銷的較高者計量。該等估計按類似交易的經驗及過往虧損的記錄，輔以管理層的判斷釐定。

當且僅當合同列明的責任被解除、取消或屆滿時，財務擔保負債方會自財務狀況表終止確認。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**3.22 收入確認**

收入於經濟利益很可能流入本集團且在能夠可靠地計量時按以下基準確認：

(a) 出售已落成物業所得收入

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

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

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

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

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合同，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。

(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。

3. 重大會計政策概要(續)

3.22 收入確認(續)

(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

自二零一九年一月一日起，租賃在租賃資產可供本集團使用之日確認為使用權資產及相應負債。

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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**3.24 租賃(續)**

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。

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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

3. 重大會計政策概要(續)**3.24 租賃(續)**

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內按直線法計入損益表。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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。

投資物業的公允價值是基於截至二零一九年十二月三十一日的條件、事實及情況釐定，而於二零二零年的估值中會考慮任何毋需調整的期後事項的影響。

(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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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。

於二零一九年十二月三十一日，倘人民幣兌港元及美元貶值／升值5%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806,000元(二零一八年：增加／減少人民幣1,506,000元)，主要由於現金及現金等價物的公平值變動所致。

於損益確認的外匯淨收益總額為：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
計入其他淨收益的外匯淨收益	2,094	911
期內於除所得稅前溢利中確認的外匯淨收益總額	2,094	911

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 財務風險管理(續)**5.1 財務風險管理目標及政策(續)****(b) 利率風險**

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。

以美元列值的浮動利率擔保票據的利率風險通過使用結構性交叉貨幣掉期來管理。

於二零一九年十二月三十一日，倘借款利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，本年度虧損將增加／減少人民幣4,744,000元(二零一八年：人民幣11,807,000元)，主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

(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。

現金及現金等價物

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

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

5. 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

貿易及其他應收款項(不包括預付款項)

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

為計量預期信用損失，貿易及其他應收款項(不包括提供預付款項)已根據共用信貸風險特徵及逾期天數進行分組。

預期損失率乃分別根據於二零一九年十二月三十一日或二零一九年一月一日之前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。

(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
於二零一九年十二月三十一日				
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
	3,814,583	8,295,705	764,241	12,874,529
於二零一八年十二月三十一日				
應付貿易賬款	1,662,540	—	—	1,662,540
其他應付款項及應計費用	227,924	—	—	227,924
借款	1,037,880	4,290,986	1,322,292	6,651,158
擔保票據	144,336	2,980,703	—	3,125,039
	3,072,680	7,271,689	1,322,292	11,666,661

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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(續)

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。

(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。負債淨額主要包括計息銀行、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)，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	
	人民幣千元	人民幣千元
借款總額(附註25)	3,765,000	5,648,474
擔保票據(包括應付應計利息)(附註26)	2,796,677	2,759,458
優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)(附註29)	2,700,839	—
租賃負債	5,906	—
	9,268,422	8,407,932
減：現金及現金等價物	(2,151,926)	(3,408,491)
受限制現金	(26,803)	(33,173)
負債淨額	7,089,693	4,966,268
總權益	5,290,173	5,510,845
資本負債比率	134%	90%

淨資本負債比率變動主要由於本集團於二零一九年的負債淨額增加所致。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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二零一九年及二零一八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
於二零一九年十二月三十一日				
非金融資產				
投資物業	-	-	10,694,300	10,694,300
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	-	1,058	-	1,058
於二零一八年十二月三十一日				
非金融資產				
投資物業	-	-	9,271,400	9,271,400
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	-	(32,871)	-	(32,871)

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

二零一九年十二月三十一日

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	
	二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	二零一八年 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	二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元
金融負債				
計息其他金融機構借款	2,500,000	2,500,000	2,528,481	2,572,769
優先級資產支持證券計劃	2,700,839	–	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。經考慮本集團本身的不履約風險，擔保票據的公平值乃透過使用相若擔保票據的同等市場利率對預期未來現金流量進行貼現後估計，擔保票據的賬面值與其公平值相若。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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。

所有其他分部主要與庫存商品銷售及其他有關。由於該等業務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應收關聯方款項、現金及現金等價物、受限制現金、遞延所得稅資產、以權益法入賬的投資及衍生金融資產。總分部負債不包括全部由中央統一管理的應付關聯方款項、借款、擔保票據、遞延所得稅負債、衍生金融負債及優先級資產支持證券計劃。該等項目為綜合財務狀況表內總資產及負債調節表的一部分。

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

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

6. 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九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	(130,310)	434,104	(888)	433,216
折舊及攤銷(附註8)	-	(63,252)	(3,275)	(66,527)	-	(66,527)
所得稅開支(附註12)	(258,479)	(5,005)	(20,685)	(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
截至二零一八年十二月三十一日止年度						
總收入	793,311	350,848	80,479	1,224,638	-	1,224,638
分部間收入	-	(598)	-	(598)	-	(598)
收入(來自外部客戶) ⁽ⁱ⁾	793,311	350,250	80,479	1,224,040	-	1,224,040
分部經營溢利/(虧損)	215,087	170,587	(165,846)	219,828	(369)	219,459
折舊及攤銷(附註8)	(99)	(18,167)	(16,533)	(34,799)	-	(34,799)
所得稅開支(附註12)	(165,440)	(60,666)	(10,543)	(236,649)	-	(236,649)
非流動資產增加 (不包括投資及遞延所得稅資產)	107	2,932,922	2,687	2,935,716	-	2,935,716

(i) 物業發展分部中，源於客戶合同的收入人民幣8,448,000元(二零一八年：人民幣94,384,000元)於一段時間內確認。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

6. 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日						
總分部資產	1,585,920	13,312,384	2,658,669	17,556,973	(2,279,210)	15,277,763
總分部負債	(224,200)	(2,265,254)	(2,310,737)	(4,800,191)	2,279,210	(2,520,981)
於二零一八年十二月三十一日						
總分部資產	1,936,843	11,782,247	364,958	14,084,048	(14,045)	14,070,003
總分部負債	(1,542,512)	(1,344,441)	(58,911)	(2,945,864)	14,045	(2,931,819)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
分部經營溢利	433,216	219,459
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註20)	(4,375)	(4,155)
利息收入(附註7)	23,615	36,396
融資成本(附註9)	(391,339)	(212,509)
除所得稅前溢利	61,117	39,191

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
總分部資產	15,277,763	14,070,003
現金及現金等價物(附註24)	2,151,926	3,408,491
受限制現金(附註24)	26,803	33,173
遞延所得稅資產(附註30)	19,467	16,176
以權益法入賬的投資(附註20)	261,689	31,239
應收關聯方款項(附註38(f))	71,133	47,704
衍生金融資產(附註27)	1,058	—
綜合財務狀況表所示總資產	17,809,839	17,606,786
總分部負債	(2,520,981)	(2,931,819)
借款(附註25)	(3,765,000)	(5,648,474)
擔保票據(附註26)	(2,796,677)	(2,759,458)
應付關聯方款項(附註38(g))	(118,242)	(118,242)
遞延所得稅負債(附註30)	(617,927)	(605,077)
優先級資產支持證券計劃(附註29)	(2,700,839)	—
衍生金融負債(附註27)	—	(32,871)
綜合財務狀況表所示總負債	(12,519,666)	(12,095,941)

有關客戶合同的資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
物業銷售佣金	5,054	16,255
合同取得成本總額	5,054	16,255
銷售物業所得預收款	117,100	991,481
租用物業所得預收款	16,653	7,150
其他	8,747	5,552
合同負債總額	142,500	1,004,183

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

6. 經營分部資料(續)

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。截至二零一九年及二零一八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。

於二零一九年十二月三十一日，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13,049,368,000元(二零一八年：人民幣11,270,098,000元)，而並無非流動資產位於香港(二零一八年：人民幣6,000元)。

截至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%。截至二零一八年十二月三十一日止年度，本集團自其物業發展分部的單一客戶產生收入人民幣150,333,000元，佔來自外部客戶的總收入的12%。

截至二零一九年十二月三十一日止年度的收入人民幣993,530,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣378,513,000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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
收入		
銷售物業	1,069,667	793,311
投資物業租金收入	620,574	350,250
銷售貨品	174,431	80,479
	1,864,672	1,224,040
其他收益—淨額		
政府補助	25,500	—
匯兌收益淨額	2,094	911
稅項減免	3,014	—
其他	3,367	307
	33,975	1,218
其他收入		
銀行利息收入	23,615	36,396
其他	23,790	10,761
	47,405	47,157

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已售物業成本	522,102	566,528
已售貨品成本	150,722	75,753
物業管理費用	182,044	104,618
使用權資產折舊費用	8,234	10,061
折舊及攤銷	66,527	34,799
僱員福利開支	277,014	200,852
— 工資、薪金及員工福利	222,301	168,283
— 退休計劃供款	22,471	12,602
— 其他津貼及福利	32,242	19,967
辦公及差旅開支	55,044	36,710
顧問費用	16,867	39,569
廣告及市場營銷	160,527	131,596
維好協議服務費(附註38(b))	8,119	5,696
營業稅及其他附加費用	86,103	61,543
核數服務開支	2,597	1,934
資本市場及其他非核數服務開支	150	2,269
其他	9,266	7,129
	1,545,316	1,279,057

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

9. 融資成本

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	321,603	275,337
優先級資產支持證券計劃的利息開支	8,939	–
租賃負債的利息開支	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	15,902	5,865
自套期儲備成本重新分類	1,461	593
現金流量套期無效部分	8,950	4,327
擔保票據的利息開支	146,550	101,822
其他	6,479	–
減：資本化的利息	(119,070)	(175,435)
	391,339	212,509

截至二零一九年十二月三十一日止年度，資本化率為5.86%（截至二零一八年十二月三十一日止年度：5.60%），而資本化的融資成本主要與投資物業及發展中物業有關。

10. 董事酬金

年內，董事薪酬如下：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
袍金	807	774
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	1,567	1,440
績效獎金	2,250	2,500
退休計劃供款	91	96
	3,908	4,036
	4,715	4,810

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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
二零一九年						
<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
二零一九年						
<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	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
二零一九年						
<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

於年內概無應付獨立非執行董事的其他酬金(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)。

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)**

	薪金、 津貼及 袍金		績效獎金	權益結算 購股權開支	退休計劃 供款	合計薪酬
	人民幣千元	人民幣千元				
二零一八年						
<i>執行董事</i>						
鍾北辰先生	-	-	-	-	-	-
馮瑜堅先生	-	1,440	2,500	-	96	4,036
	-	1,440	2,500	-	96	4,036
二零一八年						
<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	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
二零一八年						
<i>獨立非執行董事</i>						
魏偉峰博士	258	-	-	-	-	258
趙宇紅女士	258	-	-	-	-	258
何小鋒先生	258	-	-	-	-	258
	774	-	-	-	-	774
總計	774	1,440	2,500	-	96	4,810

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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	
二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
807	774	3,908	4,036	4,715	4,810

11. 五名最高薪僱員

本年度五名最高薪僱員包括一名董事(截至二零一八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(截至二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物福利	8,332	8,044
績效獎金	5,120	5,470
退休計劃供款	282	302
	13,734	13,816

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：

	二零一九年	二零一八年
3,000,001港元(相當於人民幣2,687,341元)至3,500,000港元 (相當於人民幣3,135,230元)	1	–
3,500,001港元(相當於人民幣3,135,231元)至4,000,000港元 (相當於人民幣3,583,120元)	1	2
4,000,001港元(相當於人民幣3,583,121元)至4,500,000港元 (相當於人民幣4,031,010元)	2	2

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

12. 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅。由於本集團於年內並無於香港產生任何應課稅溢利(截至二零一八年十二月三十一日止年度：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

年內已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率(截至二零一八年十二月三十一日止年度：25%)計提中國企業所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機關對中國土地增值稅(「土地增值稅」)的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地價值增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售所得款項減去可抵扣開支得出，可抵扣開支包括土地使用權、開發及建造開支以及其他相關開支。

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	95,930	48,748
— 中國土地增值稅	176,180	149,658
遞延所得稅(附註30)	12,059	38,243
年內稅項支出總額	284,169	236,649

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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
除所得稅前溢利	61,117	39,191
按適用於各自國家溢利的法定稅率所計算的稅項	30,693	26,263
毋須課稅收入	(1,044)	(271)
不可扣稅開支	30,392	21,200
須課稅內部股權轉讓交易所獲收益	—	9,784
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	49,198	67,430
土地增值稅	176,180	149,658
土地增值稅的所得稅影響	(44,045)	(37,415)
沖回以前年度計提的遞延所得稅資產	42,795	—
年內所得稅開支	284,169	236,649

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

13. 股息

本公司於截至二零一九年十二月三十一日止年度並無派付或宣派股息(截至二零一八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

截至二零一九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223,539,000元(截至二零一八年十二月三十一日止年度：人民幣197,698,000元)、年內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一八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(截至二零一八年十二月三十一日止年度：1,072,928,106股)及年內已發行永久可換股證券可轉換股份的加權平均數513,185,911股(截至二零一八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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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	(223,539)	(197,698)
	<i>股數</i>	<i>股數</i>
普通股加權平均數	961,538,462	961,538,462
可轉換優先股加權平均數	1,072,928,106	1,072,928,106
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	513,185,911	513,185,911
每股基本及攤薄虧損的股份加權平均數	2,547,652,479	2,547,652,479

15. 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置及 設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度				
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)
賬面淨值	9,041	13,364	4,681	27,086
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)
賬面淨值	1,968	27,628	1,842	31,438

綜合財務報表附註
二零一九年十二月三十一日

15. 物業、廠房及設備(續)

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置及 設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一八年十二月三十一日止年度				
於二零一八年一月一日				
成本	10,092	34,388	8,634	53,114
累計折舊	(841)	(22,537)	(3,446)	(26,824)
賬面淨值	9,251	11,851	5,188	26,290
於二零一八年一月一日，扣除累計折舊				
添置	-	9,288	164	9,452
年內計提的折舊	(210)	(7,775)	(671)	(8,656)
於二零一八年十二月三十一日， 扣除累計折舊				
	9,041	13,364	4,681	27,086
於二零一八年十二月三十一日				
成本	10,092	43,676	8,798	62,566
累計折舊	(1,051)	(30,312)	(4,117)	(35,480)
賬面淨值	9,041	13,364	4,681	27,086

綜合財務報表附註
二零一九年十二月三十一日

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	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一九年 一月一日 人民幣千元
使用權資產		
物業	7,789	16,023
租賃負債		
流動	5,906	8,152
非流動	—	5,906
	5,906	14,058

於二零一九年，概無添置使用權資產。

(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：

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
使用權資產折舊費		
物業	8,234	—
利息開支(計入融資成本)	525	—

於二零一九年，租賃現金流出總額為人民幣9,110,000元。

綜合財務報表附註
二零一九年十二月三十一日

17. 長期待攤費用

	預付裝修費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年十二月三十一日止年度			
於二零一九年一月一日	134,245	17,092	151,337
添置	46,547	18,249	64,796
期內計提的攤銷	(54,605)	(13,157)	(67,762)
二零一九年十二月三十一日	126,187	22,184	148,371
截至二零一八年十二月三十一日止年度			
於二零一八年一月一日	73,219	8,181	81,400
添置	98,805	16,494	115,299
期內計提的攤銷	(37,779)	(7,583)	(45,362)
二零一八年十二月三十一日	134,245	17,092	151,337

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
於二零一八年一月一日	904,690	1,703,000	2,607,690
添置	1,252,562	1,270,034	2,522,596
轉至運營中投資物業	–	(1,303,291)	(1,303,291)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(665,556)	–	(665,556)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	665,556	665,556
公平值變動收益淨額	–	123,701	123,701
於二零一八年十二月三十一日	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

(B) 運營中投資物業

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	6,812,400	5,344,200
添置	–	26,113
其他調整	(8,321)	–
自在建投資物業轉入	3,834,126	1,303,291
公平值變動收益淨額	56,095	138,796
於十二月三十一日期末結餘	10,694,300	6,812,400

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

18. 投資物業(續)

(C) 於綜合損益表內確認的投資物業損益

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
公平值變動收益淨額	56,095	262,497
來自租賃的租金收入	620,574	350,250
產生租金收入的物業直接經營開支	(7,201)	(4,085)
不產生租金收入的物業直接經營開支	(452)	(27)

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。

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	5.5%至7%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣45元至 人民幣275元	市場租金越高， 公平值越高
華中地區	7,191,300	收益法	貼現率	5.5%至6.5%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣29元至 人民幣155元	市場租金越高， 公平值越高

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

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(續)：

投資物業	於二零一八年 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	1,861,000	收益法	貼現率	6%至7%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣32元至 人民幣229元	市場租金越高， 公平值越高
	1,315,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高， 公平值越低
			利潤率	1.07%至10%	利潤率越高， 公平值越低
華中地區	5,642,400	收益法	貼現率	6%至7%	貼現率越高， 公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣30元至 人民幣154元	市場租金越高， 公平值越高
	453,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高， 公平值越低
			利潤率	12%	利潤率越高， 公平值越低

19. 附屬公司

名稱	註冊成立/ 登記及業務的 地點	已發行普通股/ 註冊股本	本公司應佔權益百分比		非控股權益 應佔權益百分比 %	主要業務
			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
上海鉅譽投資管理有限公司	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210,000,000元	-	100	不適用	物業投資及開發
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
二零一九年十二月三十一日

19. 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	物業開發
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
重慶首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

19. 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		
			%	%		
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	物業投資及開發
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 首創鉅大奧特萊斯 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
中聯前源一 首創鉅大奧特萊斯 一號第二期私募股權投資基金	中國大陸	人民幣1,000,000元	-	100	不適用	資產管理及投資
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	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
二零一九年十二月三十一日

20. 以權益法入賬的投資

20.1 於合營公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	2,205	3,890
注資	234,825	–
應佔的虧損	(123)	(1,505)
順流交易抵銷	–	(180)
於十二月三十一日	236,907	2,205

(a) 本集團於二零一九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	–	25%	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。

20. 以權益法入賬的投資(續)**20.1 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：

首創鉅明 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	
流動資產	
現金	25,955
其他流動資產(現金除外)	38,040
流動資產總額	63,995
非流動資產	
	815,000
流動負債	
金融負債(應付貿易賬款除外)	2,214
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	405
流動負債總額	2,619
非流動負債	
金融負債	400,000
其他負債	38
非流動負債總額	400,038
淨資產	476,338

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

二零一九年十二月三十一日

20. 以權益法入賬的投資(續)

20.1 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 二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
期初淨資產	-
注資	476,280
年內溢利	58
期末淨資產	476,338
賬面值	234,854

- (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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非重大合營公司的賬面總值	2,053	2,205
本集團應佔以下的總額：		
來自持續經營業務的虧損	(152)	(1,685)
其他全面收益	-	-
全面虧損總額	(152)	(1,685)

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

20. 以權益法入賬的投資(續)

20.2 於聯營公司的投資

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於十二月三十一日	29,034	104,125
採納香港財務報告準則第15號的影響	-	798
於一月一日	29,034	104,923
應佔的虧損	(4,252)	(2,650)
重新分類至持作出售的資產	-	(73,239)
於十二月三十一日	24,782	29,034

(a) 本集團於二零一九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		主要業務
			應佔權益百分比 直接	間接	
(1) 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

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

20. 以權益法入賬的投資(續)

20.2 於聯營公司的投資(續)

(b) 以權益法入賬的聯營公司的概要財務資料：

	南昌華創	
	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
流動資產		
現金	5,295	10,000
其他流動資產(現金除外)	251,006	277,283
流動資產總額	256,301	287,283
非流動資產	103,103	91,181
流動負債		
金融負債(應付貿易賬款除外)	215,640	165,772
其他流動負債(包括應付貿易賬款)	72,834	129,728
流動負債總額	288,474	295,500
非流動負債		
其他負債	8,975	10,380
非流動負債總額	8,975	10,380
淨資產	61,955	72,584

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

二零一九年十二月三十一日

20. 以權益法入賬的投資(續)

20.2 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	
	二零一九年	二零一八年
	十二月三十一日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
期初淨資產	72,584	77,164
採納香港財務報告準則第15號的影響	-	1,995
香港財務報告準則第15號調整後的期初淨資產	72,584	79,159
年內虧損	(10,629)	(6,575)
期末淨資產	61,955	72,584
賬面值	24,782	29,034

21. 存貨

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業	638,680	982,804
待售已落成物業	896,083	947,100
商品存貨	272,883	153,483
	1,807,646	2,083,387

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

22. 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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內的資產		
按攤銷成本計算的金融資產		
貿易及其他應收款項及預付款項(不包括預付款項及預付稅項)	303,940	305,587
受限制現金(附註24)	26,803	33,173
現金及現金等價物(附註24)	2,151,926	3,408,491
衍生金融資產(附註27)	1,058	—
	2,483,727	3,747,251

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
於綜合財務狀況表內的負債		
按攤銷成本計算的金融負債		
借款(附註25)	3,765,000	5,648,474
應付貿易賬款(附註28)	1,942,398	1,662,540
擔保票據(附註26)	2,796,677	2,759,458
應付關聯方款項及利息(附註29)	129,062	123,993
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)	2,840,183	109,616
租賃負債(附註16)	5,906	—
衍生金融負債(附註27)	—	32,871
	11,479,226	10,336,952

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

23. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	52,945	28,758
預付投資物業土地使用權成本及建造成本	–	295,027
預付關聯方款項(附註38(e))	6,973	7,109
貨品存貨預付款項	118,138	43,029
其他預付款項	1,151	12,089
預付所得稅、土地增值稅及其他稅項	319,373	338,147
土地使用權的按金	–	29,000
其他按金	22,784	45,218
應收關聯方款項(附註38(e)(f))	74,499	49,856
應收政府回購土地使用權的款項	74,365	74,360
其他應收款項	79,347	78,395
	749,575	1,000,988
減：非流動部分		
— 預付投資物業土地使用權及建造成本	–	(295,027)
流動部分	749,575	705,961

上述資產概未逾期或減值。包括於上述結餘的與應收款項有關的金融資產近期並無拖欠記錄。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

23. 貿易及其他應收款項及預付款項(續)

於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
三個月內	52,945	28,758

於二零一九年十二月三十一日，應收貿易賬款包括應收關聯方於三個月內收回的應收貿易賬款人民幣3,088,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，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))。

24. 現金及現金等價物

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
現金及銀行結餘	2,155,537	3,281,793
定期存款	23,192	159,871
減：		
受限制現金	(26,803)	(33,173)
現金及現金等價物	2,151,926	3,408,491

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1,141,000元(二零一八年十二月三十一日：相等於人民幣1,543,000元)，以美元計值者為人民幣14,978,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣28,579,000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。於二零一九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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

25. 借款

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
非流動		
銀行及其他金融機構借款	2,629,696	4,912,007
流動		
長期銀行及其他金融機構借款的流動部分	1,135,304	306,667
短期銀行借款	-	429,800
	1,135,304	736,467
	3,765,000	5,648,474

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣610,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)以賬面值為人民幣1,431,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,549,229,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由首創置業擔保。

於二零一九年十二月三十一日，銀行借款人民幣655,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣900,000,000元)以賬面值為人民幣175,824,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣390,898,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

於二零一九年十二月三十一日，銀行及其他金融機構借款人民幣2,500,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,929,800,000元)由首創置業擔保。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

25. 借款(續)

(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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
借款總額		
— 一年內	1,135,304	736,467
— 一至兩年	1,510,000	1,285,000
— 二至五年	450,000	2,490,007
— 五年以上	669,696	1,137,000
	3,765,000	5,648,474

(b) 本集團借款全部以人民幣列值。

(c) 於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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款	5.86%	5.51%

(d) 本集團借款對利率變動及按合約重定價格日期承擔的風險如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
六個月內	130,000	849,800
六至十二個月	2,135,000	2,298,674
一至五年	1,500,000	2,500,000
	3,765,000	5,648,474

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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

26. 擔保票據

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
於一月一日	2,759,458	1,326,329
年內已發行擔保票據的面值	-	2,738,440
直接交易成本	-	(16,547)
利息開支	146,550	101,822
已付利息	(143,779)	(103,049)
到期後償還	-	(1,300,000)
匯率對擔保票據的影響	34,448	12,463
	2,796,677	2,759,458
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29)	(20,946)	(23,139)
非流動部分	2,775,731	2,736,319

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(包括當日)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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

27. 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
現金流量套期		
交叉貨幣利率掉期(i)	1,058	(32,871)

(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

27. 衍生金融工具(續)

(iii) 套期儲備

	現金流量 套期儲備 人民幣千元	套期 成本儲備 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年十二月三十一日	-	-	-
其他全面虧損			
現金流量套期			
公平值虧損淨額	(23,041)	-	(23,041)
重新分類至損益	(774)	-	(774)
現金流量套期總額	(23,815)	-	(23,815)
套期成本			
公平值虧損淨額	-	(12,071)	(12,071)
攤銷至損益	-	593	593
套期成本總額	-	(11,478)	(11,478)
於二零一八年十二月三十一日	(23,815)	(11,478)	(35,293)
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)

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

27. 衍生金融工具(續)

(iv) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
交叉貨幣利率掉期		
賬面值資產／(負債)	1,058	(32,871)
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	(11,222)	(23,230)
用於計算有效性的被套期項目的公平值變動	11,221	23,041
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)

28. 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或建造完成日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	1,803,504	1,563,754
一至兩年	138,894	98,786
	1,942,398	1,662,540

於二零一九年十二月三十一日，應付貿易賬款包括應付關聯方於一年內償還的應付貿易賬款人民幣526,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣802,000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要求償還。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

29. 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
其他應付稅項	35,042	19,810
應付僱員福利	29,603	27,228
應付關聯方款項(附註38(e)(g))	129,062	123,993
擔保票據應計利息(附註26)	20,946	23,139
銀行及其他金融機構借款應計利息	5,185	5,685
優先級資產支持證券計劃應計利息	8,939	—
優先級資產支持證券計劃(i)	2,691,900	—
保證金	107,016	76,595
已收政府補助	—	25,500
代收代繳款項	14,331	10,742
其他	12,812	16,594
	3,054,836	329,286
減：非流動部分		
— 優先級資產支持證券計劃(i)	(2,691,900)	—
流動部分	362,936	329,286

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子公司恒盛華創認購。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。

於二零一九年十二月三十一日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,700,839,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，當中包括流動部分人民幣8,939,000元(二零一八年十二月三十一日：無)及非流動部分為人民幣2,691,900,000元(二零一八年十二月三十一日：無)。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延所得稅

遞延所得稅資產及負債的分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
遞延所得稅資產：		
— 將於十二個月內收回	6,630	18,541
— 將於十二個月後收回	120,036	94,912
	126,666	113,453
遞延所得稅負債：		
— 將於十二個月內收回	(4,212)	(15,810)
— 將於十二個月後收回	(720,914)	(686,544)
	(725,126)	(702,354)
抵銷	107,199	97,277
抵銷後遞延所得稅資產	19,467	16,176
抵銷後遞延所得稅負債	(617,927)	(605,077)
遞延所得稅負債(淨額)	(598,460)	(588,901)

遞延所得稅賬目的總體變動如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
年初	(588,901)	(552,942)
採納香港財務報告準則第15號的影響	—	(1,591)
未於綜合損益表確認的政府補助	2,500	3,875
於綜合損益表中確認(附註12)	(12,059)	(38,243)
年末	(598,460)	(588,901)

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延所得稅(續)

截至二零一九年及二零一八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				
於二零一八年一月一日	70,670	–	70,670	
計入綜合損益表	38,908	–	38,908	
未於綜合損益表確認的政府補助	–	3,875	3,875	
於二零一八年十二月三十一日	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	
遞延所得稅負債				
	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
於二零一七年十二月三十一日	112,061	474,856	36,695	623,612
採納香港財務報告準則第15號的影響	–	–	1,591	1,591
於二零一八年一月一日	112,061	474,856	38,286	625,203
(計入綜合損益表)/自綜合損益表扣除	(16,146)	65,624	27,673	77,151
於二零一八年十二月三十一日	95,915	540,480	65,959	702,354
(計入綜合損益表)/自綜合損益表扣除	(4,612)	14,024	13,360	22,772
於二零一九年十二月三十一日	91,303	554,504	79,319	725,126

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

30. 遞延所得稅(續)

於二零一九年十二月三十一日，未動用稅項虧損人民幣535,412,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣336,660,000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。

於二零一九年十二月三十一日，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59,012,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣44,511,000元)。於二零一九年十二月三十一日，未分派盈利共為人民幣590,116,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣445,105,000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。

31. 股本

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一八年十二月三十一日：20,000,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	160,009	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一八年十二月三十一日：738,130,482股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	5,875	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	173,459	173,459
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零一八年十二月三十一日：961,538,462股)		
每股面值0.01港元的普通股	7,828	7,828
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一八年十二月三十一日：166,976,636股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	1,329	1,329
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	16,732	16,732

32. 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並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並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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

33. 永久可換股證券

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

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

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

於二零一九年十二月三十一日，本集團已累計利息人民幣280,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣185,000元)。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

34. 現金流量資料**債務淨額調節**

本節載列於各呈列年度債務淨額及其變動的分析。

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
債務淨額		
現金及現金等價物	2,151,926	3,408,491
1年內到期的借款	(1,135,304)	(736,467)
1年後到期的借款	(2,629,696)	(4,912,007)
1年內到期的擔保票據	(20,946)	(23,139)
1年後到期的擔保票據	(2,775,731)	(2,736,319)
1年內到期的優先級資產支持證券計劃	(8,939)	–
1年後到期的優先級資產支持證券計劃	(2,691,900)	–
租賃負債	(5,906)	–
債務淨額	(7,116,496)	(4,999,441)
現金及現金等價物	2,151,926	3,408,491
總債務－固定利率	(5,206,745)	(2,500,000)
總債務－浮動利率	(4,061,677)	(5,907,932)
債務淨額	(7,116,496)	(4,999,441)

綜合財務報表附註
二零一九年十二月三十一日

34. 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 人民幣千元	1年內到期的 借款 人民幣千元	1年後到期的 借款 人民幣千元	1年內到期的 擔保票據 人民幣千元	1年後到期的 擔保票據 人民幣千元	1年內到期的 優先級資產 支持證券計劃 人民幣千元	1年後到期的 優先級資產 支持證券計劃 人民幣千元	租賃 人民幣千元		
於二零一八年一月一日										
的債務淨額	1,793,200	(660,000)	(2,545,000)	(1,326,329)	-	-	-	-	-	(2,738,129)
現金流量	1,608,671	226,866	(2,670,340)	1,300,000	(2,618,844)	-	-	-	-	(2,153,647)
外匯調整	6,620	-	-	-	(12,463)	-	-	-	-	(5,843)
其他非現金變動	-	(303,333)	303,333	3,190	(105,012)	-	-	-	-	(101,822)
於二零一八十二月三十一日										
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)

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

35. 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	142,096	397,292
投資物業	415,591	561,152
	557,687	958,444

36. 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	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	1,163,279	1,375,293

本集團於二零一九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。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

37. 租賃安排

作為出租人

本集團的租賃安排的租賃期一般為二年以上。該等租賃條款一般亦要求租戶支付押金，並規定定期根據當時市況調整租金。

於二零一九年十二月三十一日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃於以下年度收取的未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	14,972	15,150
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	38,081	46,990
超過五年	6,841	4,470
	59,894	66,610

作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其若干辦公室物業。經磋商，該等物業的租賃期定為兩年。

於二零一九年十二月三十一日，本集團根據不可撤銷租賃於以下年度支付的未來最低租賃款項總額如下：

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
一年內	6,026	8,676
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	-	6,026
	6,026	14,702

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

38. 關聯方交易

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

(a) 提供服務

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 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
— 向一間合營公司提供的項目管理服務	—	299
	2,400	2,699

(b) 購買服務

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
購買服務		
— 向首創置業支付的租賃開支	1,773	1,724
— 就維好協議向首創集團支付的服務費 ⁽ⁱ⁾	8,119	5,696
— 向首創置業的一間合營公司支付的租賃開支	7,972	7,972
	17,864	15,392

- (i) 首創集團為貿景環球發行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。貿景環球需按照發行總額0.3%向首創集團支付服務費，每年金額為1,200,000美元（等同於人民幣8,119,000元）。貿景環球本期確認的行政開支為人民幣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

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
向首創置業的一間附屬公司購買的商品	2,525	6,384

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

38. 關聯方交易(續)

(d) 主要管理人員薪酬

	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	11,476	8,349
績效獎金	10,520	8,837
養老保險金計劃供款	540	424
	22,536	17,610

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。

(e) 年末結餘

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
預付關聯方款項		
— 首創集團	4,873	4,814
— 同系附屬公司	1,742	302
— 首創置業的一間合營公司	358	1,993
	6,973	7,109
應付貿易賬款		
— 同系附屬公司	526	802
其他應付款項及應計費用		
— 首創置業	10,820	5,654
— 同系附屬公司	—	97
	10,820	5,751
應收關聯方貿易賬款		
— 同系附屬公司	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	1,993
— 同系附屬公司	1,180	—
— 首創置業的一間聯營公司	193	159
	3,366	2,152

38. 關聯方交易(續)**(f) 應收關聯方款項**

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
本集團的一間聯營公司：		
於一月一日	47,704	61,644
年內提供的款項	21,429	10,000
年內償還款項	-	(23,940)
於十二月三十一日	69,133	47,704
本集團的一間合營公司：		
於一月一日	-	-
年內提供的款項	2,000	-
於十二月三十一日	2,000	-

應收關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

綜合財務報表附註
二零一九年十二月三十一日

38. 關聯方交易(續)

(g) 應付關聯方款項

	於十二月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
同系附屬公司：		
於一月一日	17	17
於十二月三十一日	17	17
非控股權益：		
於一月一日	118,225	164,380
轉至股本	-	(46,155)
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) 於二零一九年十二月三十一日，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3,765,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,529,800,000元)。

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 本公司財務狀況表

	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
非流動資產		
物業、廠房及設備	-	1
於附屬公司的投資	91,376	91,376
應收附屬公司款項	574,070	845,070
	665,446	936,447
流動資產		
貿易及其他應收款項	7	115
應收附屬公司款項	6,928,199	6,594,132
現金及現金等價物	16,134	187,040
	6,944,340	6,781,287
總資產	7,609,786	7,717,734
負債		
非流動負債		
應付附屬公司款項	91,376	91,376
	91,376	91,376
流動負債		
其他應付款項及應計費用	792	1,553
應付附屬公司款項	2,491,181	2,639,583
應付首創置業款項	1,788	1,756
	2,493,761	2,642,892
總負債	2,585,137	2,734,268

綜合財務報表附註

二零一九年十二月三十一日

39. 本公司財務狀況表(續)

	二零一九年 十二月三十一日	二零一八年 十二月三十一日
	附註 人民幣千元	人民幣千元
權益		
本公司權益擁有人應佔權益		
股本	16,732	16,732
永久可換股證券	945,477	945,382
儲備	(a) 4,032,351	4,032,351
保留溢利／(累計虧損)	(a) 30,089	(10,999)
總權益	5,024,649	4,983,466
總權益及負債	7,609,786	7,717,734

(a) 本公司儲備變動

	股份溢價賬 人民幣千元	保留溢利／ (累計虧損) 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年一月一日	4,032,351	(211,189)	3,821,162
應付永久可換股證券持有人股息	-	(93)	(93)
年度溢利	-	200,283	200,283
於二零一八年十二月三十一日	4,032,351	(10,999)	4,021,352
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
於二零一九年十二月三十一日	4,032,351	30,089	4,062,440

於二零一九年十二月三十一日，本公司可向股東分派的儲備為人民幣4,062,440,000元。(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,021,352,000元)

40 期後事項

自二零二零年年初以來，新型冠狀病毒肺炎疫情(以下簡稱「新冠肺炎疫情」)在中國及其他一些國家和地區傳播，對本集團的業務及經濟活動產生了一定的影響。

於二零二零年，本集團的租金及管理費收入等可能會因向租戶提供有關租金、物業管理及若干雜費的短暫豁免，租戶要求調整現行租賃合同條款及短期經濟放緩等因素的影響，原因為本集團的若干租金收入會根據租戶的實際銷售交易額而變動。

截至綜合財務報表之日，整體的財務影響無法可靠估計。本集團將密切監察新冠肺炎疫情的發展，並繼續評估其對本集團業務、財務狀況及經營業績的影響。

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於下文。

業績

	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	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經重列) 人民幣千元
持續經營業務					
收入	1,864,672	1,224,040	511,523	997,931	893,872
銷售成本	(986,249)	(818,440)	(286,369)	(783,723)	(660,919)
毛利	878,423	405,600	225,154	214,208	232,953
投資物業公平值收益	56,095	262,497	222,394	431,581	395,112
其他收益淨額	33,975	1,218	48,295	17,214	3,219
其他收入	47,405	47,157	142,888	12,011	179,529
銷售及營銷開支	(190,742)	(163,082)	(99,675)	(102,235)	(100,351)
行政開支	(368,325)	(297,535)	(160,290)	(122,521)	(104,971)
收購附屬公司權益的議價收購收益	-	-	-	-	259,996
經營溢利	456,831	255,855	378,766	450,258	865,487
融資成本	(391,339)	(212,509)	(111,676)	(95,518)	(115,905)
分佔按權益法入賬的投資虧損	(4,375)	(4,155)	(694)	-	(602)
來自持續經營業務的除稅前溢利	61,117	39,191	266,396	354,740	748,980
所得稅開支	(284,169)	(236,649)	(153,087)	(126,903)	(137,420)
來自持續經營業務的年度(虧損)/溢利	(223,052)	(197,458)	113,309	227,837	611,560
已終止經營業務					
來自已終止經營業務的年度溢利	-	-	-	-	19,465
年度(虧損)/溢利	(223,052)	(197,458)	113,309	227,837	631,025
以下人士應佔：					
本公司擁有人	(223,539)	(197,698)	113,159	227,273	631,025
非控股權益	487	240	150	564	-
	(223,052)	(197,458)	113,309	227,837	631,025

五年財務摘要

資產、負債及非控股權益

	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	截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (經重列) 人民幣千元
總資產	17,809,839	17,606,786	12,895,511	10,596,330	9,253,485
總負債	(12,519,666)	(12,095,941)	(7,203,643)	(5,019,271)	(6,117,581)
非控股權益	(51,176)	(50,689)	(4,294)	(2,644)	-
	5,238,997	5,460,156	5,687,574	5,574,415	3,135,904