

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

**CAPITAL  GRAND**

**BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED**

**首創鉅大有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

**截至二零二零年十二月三十一日止年度  
全年業績公告**

首創鉅大有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二零年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零一九年十二月三十一日止年度的可比較金額，現載述如下：

## 綜合損益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	附註	截至十二月三十一日 止年度	
		二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
收入	5	1,024,035	1,864,672
銷售成本		<u>(678,218)</u>	<u>(986,249)</u>
<b>毛利</b>		<u>345,817</u>	<u>878,423</u>
投資物業公平值收益		338,937	56,095
其他收益淨額	5	2,562	33,975
其他收入	5	45,860	47,405
銷售及營銷開支		(157,669)	(190,742)
行政開支		(303,779)	(368,325)
金融及合約資產的減值虧損淨額		<u>(5,197)</u>	<u>—</u>
<b>經營溢利</b>		<u>266,531</u>	<u>456,831</u>
融資成本	7	(462,514)	(391,339)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(2,450)</u>	<u>(4,375)</u>
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		<u>(198,433)</u>	<u>61,117</u>
所得稅開支	8	<u>(119,256)</u>	<u>(284,169)</u>
<b>年度虧損</b>		<u><u>(317,689)</u></u>	<u><u>(223,052)</u></u>
以下人士應佔：			
– 本公司擁有人		(320,446)	(223,539)
– 非控股權益		<u>2,757</u>	<u>487</u>
本公司擁有人年內應佔每股虧損	10		
每股基本虧損(人民幣元)		<u>(0.13)</u>	<u>(0.09)</u>
每股攤薄虧損(人民幣元)		<u>(0.13)</u>	<u>(0.09)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二零年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
年度虧損	<u>(317,689)</u>	<u>(223,052)</u>
年度其他全面收益／(虧損)		
可重新分類至損益的項目		
現金流量套期	10,467	(30,145)
套期成本	<u>14,179</u>	<u>32,559</u>
	<u>24,646</u>	<u>2,414</u>
年度全面虧損總額	<u><u>(293,043)</u></u>	<u><u>(220,638)</u></u>
以下人士應佔：		
– 本公司擁有人	(295,800)	(221,125)
– 非控股權益	<u>2,757</u>	<u>487</u>

# 綜合財務狀況表

於二零二零年十二月三十一日

	於	
	二零二零年 十二月三十一日 附註 人民幣千元	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	152,225	31,438
使用權資產	21,091	7,789
長期待攤費用	115,028	148,371
投資物業	13,657,289	12,581,732
無形資產	26,674	17,291
以權益法入賬的投資	273,119	261,689
遞延所得稅資產	34,936	19,467
衍生金融資產	–	1,058
貿易及其他應收款項	11 47,564	–
<b>非流動資產總額</b>	<b>14,327,926</b>	<b>13,068,835</b>
<b>流動資產</b>		
存貨	2,380,773	1,807,646
合同取得增量成本	7,349	5,054
貿易及其他應收款項	11 637,006	623,313
預付款項	11 104,913	126,262
受限制現金	14,345	26,803
現金及現金等價物	840,441	2,151,926
<b>流動資產總額</b>	<b>3,984,827</b>	<b>4,741,004</b>
<b>總資產</b>	<b>18,312,753</b>	<b>17,809,839</b>
<b>負債</b>		
<b>非流動負債</b>		
借款	2,585,884	2,629,696
租賃負債	12,770	–
擔保票據	12 –	2,775,731
其他應付款項及應計費用	13 2,695,950	2,691,900
遞延所得稅負債	723,647	617,927
<b>非流動負債總額</b>	<b>6,018,251</b>	<b>8,715,254</b>

		於	
		二零二零年	二零一九年
		十二月三十一日	十二月三十一日
	附註	人民幣千元	人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	14	2,066,591	1,942,398
其他應付款項及應計費用	13	319,271	362,936
衍生金融負債		166,805	–
合同負債		215,639	142,500
借款		1,718,552	1,135,304
租賃負債		6,821	5,906
擔保票據	12	2,599,504	–
當期所得稅負債		204,189	215,368
		<u>7,297,372</u>	<u>3,804,412</u>
<b>流動負債總額</b>		<b>7,297,372</b>	<b>3,804,412</b>
<b>總負債</b>		<b>13,315,623</b>	<b>12,519,666</b>
<b>流動(負債)/資產淨值</b>		<b>(3,312,545)</b>	<b>936,592</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,015,381</b>	<b>14,005,427</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	15	16,732	16,732
永久可換股證券		945,572	945,477
儲備		3,223,982	3,199,336
保留盈利		756,911	1,077,452
		<u>4,943,197</u>	<u>5,238,997</u>
<b>非控股權益</b>		<b>53,933</b>	<b>51,176</b>
<b>總權益</b>		<b>4,997,130</b>	<b>5,290,173</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>18,312,753</b>	<b>17,809,839</b>

## 財務報表附註

### 1. 公司及集團資料

首創鉅大有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」或「中國大陸」)開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

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

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

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

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

綜合財務報表獲董事會於二零二一年三月二十四日批核及授權刊發。

### 2. 編製基準

本公司綜合財務報表根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》的披露規定編製。此等綜合財務報表按歷史成本法編製，並就按公平值列賬的投資物業及衍生金融負債重估作出修訂。

遵照香港財務報告準則編製財務報表時，需採用若干重大會計估計。管理層亦須於採用本集團的會計政策時行使其判斷。

截至二零二零年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣3,313百萬元，此乃由於若干長期借款／擔保票據將於未來十二個月內到期。鑒於債務責任及營運資金需求，管理層已充分考慮本集團的如下可用資金來源：本集團的經營及融資活動產生的持續淨現金，包括但不限於來自若干金融機構的借款，經深圳證券交易所於二零二一年二月八日發佈的無異議函批准的人民幣26億元資產支持證券化發行，其規定發行總額不超過人民幣32.68億元(附註20)等；截至二零二零年十二月三十一日尚未提取的短期及長期融資人民幣7.68億元；以及首創置業提供的財務支持。

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

### 3. 會計政策的變動及披露

#### 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零二零年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下準則及修訂本：

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

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

### 4. 經營分部資料

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

董事從產品角度考慮業務狀況。管理層單獨考慮物業發展及投資物業發展及營運及商品存貨銷售的表現。物業發展分部收入主要來自出售已完工物業。投資物業發展及營運分部收入主要來自租金收入。商品存貨銷售分部收入主要來自銷售商品存貨。由於商品存貨銷售收入逐年增加，因此單獨披露，且比較資料已作相應重述。

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現金及現金等價物、受限制現金、遞延所得稅資產、應收關聯方款項、以權益法入賬的投資及衍生金融資產。總分部負債不包括全部由中央統一管理的借款、擔保票據、應付關聯方款項、遞延所得稅負債、優先級資產支持證券計劃及衍生金融負債。該等項目為綜合財務狀況表內總資產及負債調節表的一部分。

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

	物業發展 物業發展 人民幣千元	投資物業發 展及營運 人民幣千元	商品存貨 銷售 人民幣千元	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
截至二零二零年十二月三十一日 止年度							
總收入	134,268	645,254	244,513	-	1,024,035	-	1,024,035
收入(來自外部客戶)(i)	134,268	645,254	244,513	-	1,024,035	-	1,024,035
分部經營溢利/(虧損)	19,897	314,616	17,425	(103,454)	248,484	(1,046)	247,438
折舊及攤銷(附註6)	(2)	(71,641)	(3,048)	-	(74,691)	-	(74,691)
所得稅開支(附註8)	(16,524)	(94,683)	-	(8,049)	(119,256)	-	(119,256)
非流動資產增加(不包括投資、 遞延所得稅資產及衍生 金融資產)	19	952,161	13,585	-	965,765	-	965,765
截至二零一九年十二月三十一日 止年度							
總收入	1,069,667	621,976	174,431	-	1,866,074	-	1,866,074
分部間收入	-	(1,402)	-	-	(1,402)	-	(1,402)
收入(來自外部客戶)(i)	1,069,667	620,574	174,431	-	1,864,672	-	1,864,672
分部經營溢利/(虧損)	478,003	86,411	15,928	(146,238)	434,104	(888)	433,216
折舊及攤銷(附註6)	-	(63,252)	(3,271)	(4)	(66,527)	-	(66,527)
所得稅開支(附註8)	(258,479)	(5,005)	1,737	(22,422)	(284,169)	-	(284,169)
非流動資產增加(不包括投資、 遞延所得稅資產及衍生 金融資產)	196	1,886,171	2,389	-	1,888,756	-	1,888,756

(i) 物業發展分部中，源於客戶合同無收入於一段時間內確認(二零一九年：人民幣8,448,000元)。

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

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
分部經營溢利	247,438	433,216
分佔按權益法入賬的投資虧損	(2,450)	(4,375)
銀行利息收入(附註5)	19,093	23,615
融資成本(附註7)	<u>(462,514)</u>	<u>(391,339)</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(198,433)</u>	<u>61,117</u>

分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
總分部資產	17,078,896	15,277,763
現金及現金等價物	840,441	2,151,926
受限制現金	14,345	26,803
遞延所得稅資產	34,936	19,467
以權益法入賬的投資	273,119	261,689
應收關聯方款項	71,016	71,133
衍生金融資產	—	1,058
<b>綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>18,312,753</b>	<b>17,809,839</b>
總分部負債	(2,693,233)	(2,520,981)
借款	(4,304,436)	(3,765,000)
擔保票據(附註12)	(2,612,936)	(2,796,677)
應付關聯方款項	(118,225)	(118,242)
遞延所得稅負債	(723,647)	(617,927)
優先級資產支持證券計劃	(2,696,341)	(2,700,839)
衍生金融負債	(166,805)	—
<b>綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>(13,315,623)</b>	<b>(12,519,666)</b>

有關客戶合同的資產及負債：

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

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，來自本集團外部客戶的收入主要來自中國。

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

截至二零二零年及二零一九年十二月三十一日止年度，本集團概無任何來自單一客戶的收入超過來自外部客戶的收入的10%。

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

## 5. 收入、其他收益 — 淨額及其他收入

收入、其他收益 — 淨額及其他收入分析如下：

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

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

## 6. 按性質分類的開支

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
已售物業成本	84,547	522,102
已售貨品成本	216,844	150,722
物業管理費用	225,353	182,044
使用權資產折舊費用	8,141	8,234
折舊及攤銷	74,691	66,527
僱員福利開支	211,367	277,014
- 工資、薪金及員工福利	177,120	222,301
- 退休計劃供款	3,232	22,471
- 其他津貼及福利	31,015	32,242

## 7. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	259,484	321,603
優先級資產支持證券計劃的利息開支	140,699	8,939
租賃負債的利息開支	166	525
衍生金融工具的公平值虧損淨額		
自現金流量套期儲備重新分類	60,105	15,902
自套期儲備成本重新分類	1,465	1,461
現金流量套期無效部分	10,133	8,950
擔保票據的利息開支	102,497	146,550
其他	-	6,479
減：資本化的利息	(112,035)	(119,070)
	<u>462,514</u>	<u>391,339</u>

截至二零二零年十二月三十一日止年度，資本化率為5.72%（截至二零一九年十二月三十一日止年度：5.86%），而資本化的融資成本主要與投資物業及發展中物業有關。

## 8. 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅，由於本集團年內並無於香港產生任何應課稅溢利（截至二零一九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(截至二零一九年十二月三十一日止年度：25%)計提中國企業所得稅撥備。

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

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
即期所得稅：		
– 中國企業所得稅	21,596	95,930
– 中國土地增值稅	7,409	176,180
遞延所得稅	<u>90,251</u>	<u>12,059</u>
年內稅項支出總額	<u><u>119,256</u></u>	<u><u>284,169</u></u>

## 9. 股息

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

## 10. 本公司擁有人應佔每股虧損

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

每股基本及攤薄虧損根據下列方式計算：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
計算每股基本及攤薄虧損時使用的母公司普通權益 擁有人應佔虧損	<u>(320,446)</u>	<u>(223,539)</u>
	股數	股數
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	<u>513,185,911</u>	<u>513,185,911</u>
每股基本及攤薄虧損的股份加權平均數	<u>2,547,652,479</u>	<u>2,547,652,479</u>

## 11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	<u>65,432</u>	<u>52,945</u>
預付關聯方款項	5,024	6,973
貨品存貨預付款項	93,102	118,138
其他預付款項	6,787	1,151
應扣減進項增值稅及預付其他稅項	388,555	319,373
其他按金	22,150	22,784
應收關聯方的其他應收款項	3,368	3,366
應收關聯方款項	71,016	71,133
應收政府回購土地使用權的款項	69,931	74,365
其他應收款項	69,315	79,347
減：其他應收款項減值撥備	<u>(5,197)</u>	<u>—</u>
	<u>789,483</u>	<u>749,575</u>
減：非流動部分		
– 待抵扣進項增值稅	(42,140)	—
– 其他按金	<u>(5,424)</u>	<u>—</u>
流動部分	<u>741,919</u>	<u>749,575</u>

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

應收貿易賬款主要來自於投資物業出租收入。承租人的信用期一段為1至3個月。於報告期末本集團應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
三個月內	<u>65,432</u>	<u>52,945</u>

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

## 12. 擔保票據

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

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

## 13. 其他應付款項及應計費用

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

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(「恒盛華創」)認購。次級資產支持證券將不會上市，會計上作為恒盛華創的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵消。

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

#### 14. 應付貿易賬款

於報告期末本集團應付貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
一年內	1,872,154	1,803,504
一至兩年	171,191	138,894
兩至三年	23,246	—
	<u>2,066,591</u>	<u>1,942,398</u>

於二零二零年十二月三十一日，應付貿易賬款包括應付關聯方於一年內償還的結餘人民幣8,266,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣526,000元)，其信用條款與關聯方向其他主要客戶提供的信用條款相似。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

## 15. 股本

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

## 16. 可轉換優先股

### A類可轉換優先股

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

### B類可轉換優先股

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

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

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

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

## 17. 永久可換股證券

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

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

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

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

## 18. 資本承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

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

## 19. 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	於十二月三十一日	
	二零二零年 人民幣千元	二零一九年 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	<u>1,008,045</u>	<u>1,163,279</u>

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

## 20. 結算日後期後事項

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

## 年度業績的初步公告

本集團之核數師羅兵咸永道會計師事務所已就本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的初步業績公告中所列數字與本集團該年度的經審核綜合財務報表所載數字核對一致。羅兵咸永道會計師事務所就此執行的工作不構成根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則、香港審閱聘用準則或香港核證聘用準則而進行的核證聘用，因此羅兵咸永道會計師事務所並無對初步業績公告發出任何核證。

## 末期股息

董事會已決議不宣派本年度的末期股息(截至二零一九年十二月三十一日止年度：無)。

## 股東週年大會

本公司將於二零二一年五月七日或前後舉行股東週年大會(「股東週年大會」)。二零二零年度股東週年大會通告將於適當時按香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)規定的方式刊登及寄發。

## 管理層討論及分析

### 奧萊市場回顧

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

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

## 業務回顧

### 積極應對，加速復甦

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

- 二零二零年十二月十九日，昆明首創奧萊盛大開業，開業當日客流超過8萬人次，銷售額近人民幣2,000萬元，會員消費佔比達到八成

### **攻堅克難，聚能破局**

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

## **優化迭代，轉型提速**

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

## **逆勢爭鋒，行穩致遠，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力**

- 期內，本集團積極迎接疫情挑戰，精準把握行業風向，精益項目運營能力，創新營銷與服務，籌辦多場節日聯動營銷，統一活動主視覺、主題，打造「西瓜嘉年華」、「國潮風尚音樂節」、「萬國薈萃嘉年華」等活動，繼續深化新絲路IP化統營，打造首創奧萊獨有的大型連鎖場景化營銷活動，實現銷售客流雙向增長
- 期內，憑藉多年專業運管經驗和良好市場口碑，本集團在行業年度盛會「第七屆中國奧特萊斯產業發展論壇暨2019年度中國奧萊頒獎盛典」上，斬獲「中國奧萊創新營銷獎」等19個重磅獎項
- 北京店榮獲中國商業聯合會「2019-2020新時代商業品牌典範大獎」

- 武漢店榮獲中國連鎖經營協會(CCFA)「金百合購物中心營銷最佳實踐五星案例大獎」
- 二零二零年十一月，本集團憑藉疫情期間快速反應、創新營銷、精益運營的策略，卓越的數字化實踐水平和全面復甦的經營業績連續第五年入選「中國商業地產TOP100」榜

## 未來發展及展望

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

明年本集團將緊抓核心客群新特點、品牌升級新趨勢、消費市場新變化，重塑人、貨、場價值鏈，圍繞中產階級健康消費、理性消費新特點，構建商品組合、品牌業態、營銷場景的運營新模式；加速全渠道建設，重視各品牌、各類社群的培養，精益大數據及數字化運營，了解客群需求，提升端到端引流能力，形成社群快速增殖；持續優化供應商結構和業態佈局，深化品牌內容矩陣，打造強勢品類，提升零售品質；結合項目情景式互動體驗與開放式購物空間體驗，打造獨有的集購物、旅遊、生活、娛樂、

社交為一體的體驗式奧萊，實現與供應商、員工、消費者多方共贏，持續提升公司整體競爭能力，不斷夯實和提升「中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的內涵，為股東創造最大價值！

## 財務回顧

### 1. 收益及經營業績

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

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

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

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

### 2. 流動資金及財務資源

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

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

於二零二零年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為176%（二零一九年十二月三十一日：134%），有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額、擔保票據（包括流動部分及非流動部分）及優先級資產支持專項計劃（包括流動部分及非流動部分）以及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團二零二零年債務淨額的增加。

### **3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動**

本集團本年度無重大附屬公司和重大非控制性權益的變動。

### **4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃**

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

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

於二零一九年十二月九日，本集團非公開發行了中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。本次資產專項計劃的發行，將本集團持有的該等物業（即房山首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯）證券化，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i) 本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，發行期限為五年，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易（「上市」）；及(ii) 本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，發行期限為五年，全部由本集團之全資子公司珠海橫琴恆盛華創

商業管理有限公司(「恆盛華創」)認購，次級資產支持證券不上市，會計上作為恆盛華創的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵銷。於二零二零年十二月三十一日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,696,341,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,700,839,000元)，當中包括流動部分為人民幣391,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,939,000元)及非流動部分為人民幣2,695,950,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,691,900,000元)。

## **5. 外匯風險**

本公司的主要附屬公司均於中國營運，其大部份交易均以人民幣列值。本集團已於二零一八年八月發行了面值400,000,000美元的擔保票據，據此，本集團已簽訂結構性交叉互換協議，以管理美元匯率波動風險。此外，本集團還存在若干以港幣及美元列支的貨幣資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因匯率波動對本集團財務產生重大影響。

## **6. 財務擔保**

本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，於二零二零年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣1,008,045,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,163,279,000元)。

## **7. 資本承擔**

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

## 人力資源

於二零二零年十二月三十一日，本集團有1,234名僱員(截至二零一九年十二月三十一日：1,297名)。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。此外，本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、住房公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

## 買賣或贖回本公司上市證券

截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司的審核委員會由魏偉峰博士出任主席，成員包括趙宇紅女士及何小鋒先生，已在管理層共同參與下審閱本集團所採用的會計原則及慣例，並討論審核及財務報告事宜，包括審閱本集團截至二零二零年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 遵守企業管治常規守則

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

於截至二零二零年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)載述的守則條文項下規定及上市規則項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COVID-19影響而未能出席二零一九年股東週年大會。

## 董事會組成

於本公告日期，鍾北辰先生為董事會主席兼執行董事；馮瑜堅先生為行政總裁兼執行董事；王昊先生、秦怡女士、周岳先生及楊文鈞先生為非執行董事以及魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生為獨立非執行董事。

## 刊登全年業績及年報

本業績公告刊登於香港聯合交易所有限公司網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com))。本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並於上述網站登載。

承董事會命  
首創鉅大有限公司  
公司秘書  
李斯維

香港，二零二一年三月二十四日

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