

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



**BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED**

**首創鉅大有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

**截至二零二三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」)截至二零二三年十二月三十一日止年度的綜合業績，連同截至二零二二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

截至二零二三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	
		二零二三年 人民幣千元	二零二二年 (經重列) 附註11 人民幣千元
持續經營			
收入	5	2,123,739	935,898
銷售成本	6	<u>(1,802,781)</u>	<u>(613,746)</u>
毛利		<u>320,958</u>	<u>322,152</u>
其他利得-淨額	5	417,141	17,338
其他收益	5	39,717	27,069
銷售及營銷開支	6	(160,209)	(84,393)
行政開支	6	<u>(250,537)</u>	<u>(247,677)</u>
經營溢利		<u>367,070</u>	<u>34,489</u>
融資成本	7	(607,841)	(504,015)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(5,478)</u>	<u>(10,480)</u>
除所得稅前虧損		(246,249)	(480,006)
所得稅開支	8	<u>(70,211)</u>	<u>(67,921)</u>
持續經營虧損		<u>(316,460)</u>	<u>(547,927)</u>
非持續經營溢利	11	<u>330,221</u>	<u>154,658</u>
年度溢利／(虧損)		<u>13,761</u>	<u>(393,269)</u>
以下人士應佔：			
– 本公司普通權益擁有人		<u>8,734</u>	<u>(393,288)</u>
– 非控股權益		<u>5,027</u>	<u>19</u>
本公司普通權益擁有人年內應佔持續經營業務虧損之每股虧損			
– 每股基本虧損(人民幣分)	10	(12.55)	(21.54)
– 每股攤薄虧損(人民幣分)	10	<u>(12.55)</u>	<u>(21.54)</u>
本公司普通權益擁有人年內應佔溢利／(虧損)之每股盈利／(虧損)			
– 每股基本盈利／(虧損)(人民幣分)	10	0.33	(15.45)
– 每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	10	<u>0.33</u>	<u>(15.45)</u>

## 綜合全面收益表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年
		(經重列)
		附註11
	人民幣千元	人民幣千元
年度溢利／(虧損)	<u>13,761</u>	<u>(393,269)</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	(85,617)	67,026
套期成本	<u>80,289</u>	<u>(70,335)</u>
	<u>(5,328)</u>	<u>(3,309)</u>
年度全面收益／(虧損)總額	<u>8,433</u>	<u>(396,578)</u>
以下人士應佔：		
– 本公司普通權益擁有人	3,406	(396,597)
– 非控股權益	<u>5,027</u>	<u>19</u>
年度全面收益／(虧損)總額		
本公司普通權益擁有人應佔來自：		
– 持續經營	(324,648)	(551,665)
– 非持續經營	<u>328,054</u>	<u>155,068</u>

## 綜合財務狀況表

截至二零二三年十二月三十一日止年度

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 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		169,475	182,827
使用權資產		7,893	10,694
長期待攤費用		45,441	65,704
投資物業		13,143,600	14,725,509
無形資產及預付租金		33,058	34,555
以權益法入賬的投資		307,618	299,185
衍生金融資產		-	105,386
貿易及其他應收款項及預付款項	12	<u>11,663</u>	<u>28,923</u>
<b>非流動資產總額</b>		<u><b>13,718,748</b></u>	<u>15,452,783</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,143,262	2,690,328
合同取得增量成本		3,989	7,787
貿易及其他應收款項及預付款項	12	573,557	449,030
受限制現金		21,177	72,705
現金及現金等價物		<u>1,470,508</u>	<u>1,137,660</u>
<b>流動資產總額</b>		<u><b>4,212,493</b></u>	<u>4,357,510</u>
<b>總資產</b>		<u><b>17,931,241</b></u>	<u>19,810,293</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		2,643,815	4,630,476
租賃負債		6,439	8,735
其他應付款項及應計費用	14	3,148,467	5,959,018
遞延所得稅負債		<u>807,155</u>	<u>903,898</u>
<b>非流動負債總額</b>		<u><b>6,605,876</b></u>	<u>11,502,127</u>

	附註	於二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	1,933,782	1,835,198
其他應付款項及應計費用	14	3,187,984	363,653
合同負債		195,564	319,165
借款		1,553,354	1,314,301
租賃負債		1,797	2,861
當期所得稅負債		53,707	79,513
<b>流動負債總額</b>		<b>6,926,188</b>	<b>3,914,691</b>
<b>總負債</b>		<b>13,532,064</b>	<b>15,416,818</b>
<b>流動(負債)／資產淨值</b>		<b>(2,713,694)</b>	<b>442,819</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>11,005,054</b>	<b>15,895,602</b>
<b>權益</b>			
<b>本公司普通權益擁有人應佔權益</b>			
股本	15	16,732	16,732
永久可換股證券	17	945,854	945,755
儲備		3,234,069	3,237,543
保留盈利		147,729	139,094
		<b>4,344,384</b>	<b>4,339,124</b>
<b>非控股權益</b>		<b>54,793</b>	<b>54,351</b>
<b>總權益</b>		<b>4,399,177</b>	<b>4,393,475</b>
<b>總權益及負債</b>		<b>17,931,241</b>	<b>19,810,293</b>

## 綜合財務報表附註

### 1 公司及集團資料

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

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

本公司的直接控股公司為首創置業有限公司(「首創置業」,前稱「首創置業股份有限公司」),而首置投資控股有限公司(「首置投資」)持有本公司約2.1%的股本。北京首創城市發展集團有限公司(「首創城發」)為本公司的中間控股公司。董事(「董事」)會認為,本公司最終控股公司為於中國成立的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

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

綜合財務報表獲董事於二零二四年二月二十七日批核及授權刊發。

### 2 編製基準

- (a) 本公司綜合財務報表根據由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)及香港《公司條例》的披露規定編製。此等綜合財務報表按歷史成本法編製,並就按公平值列賬的投資物業及衍生金融資產重估作出修訂。

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

編製綜合財務報表所採用的主要會計政策載列如下。除另有指明外,該等政策一貫適用於所呈列的所有年度。

- (b) 於本年度，本集團錄得淨利潤人民幣13,761,000元，其中持續經營虧損人民幣316,460,000元，非持續經營溢利人民幣330,221,000元。於二零二三年十二月三十一日，本集團的流動負債超過其流動資產人民幣2,713,694,000元。須於自年末起計一年內償還的流動負債中包括須於二零二四年六月及七月全部償還的合共人民幣1,502,521,000元的其他金融機構借款，及須於二零二四年十二月全部贖回的合共人民幣2,699,148,000元的與優先級資產支持證券計劃有關的其他應付款項。於二零二三年十二月三十一日，本集團擁有現金及現金等價物人民幣1,470,508,000元。

管理層於評估本集團是否將有足夠資金履行財務責任並繼續持續經營時，已審慎考慮本集團未來的流動資金及表現以及其可獲得的融資來源。管理層已採取多項措施來改善財務狀況及緩解流動資金壓力，包括：

- (i) 管理層正與金融機構商討延長本金為人民幣1,500,000,000元的借款融資，金融機構已表明有意批准延期；
- (ii) 管理層目前計劃透過抵押本集團的若干投資物業，以約人民幣2,700,000,000元的新貸款融資為贖回優先級資產支持證券計劃提供資金。管理層正在就潛在新貸款融資與若干金融機構商討。管理層認為，本集團將能夠獲得贖回所需融資；及
- (iii) 此外，本公司的中間控股公司首創城發已確認彼等有意於債務到期時向本集團提供財務支持。

管理層已編製現金流量預測，涵蓋自二零二三年十二月三十一日起不少於十二個月期間。本公司董事已審閱本集團由管理層編製的現金流量預測，並認為本集團將擁有足夠財務資源(包括本集團可獲得的財務融資)撥付其營運，並在財務責任於二零二三年十二月三十一日起計十二個月內到期時履行有關責任。因此，董事已按持續經營基準編製綜合財務報表。

### 3 重要會計政策摘要

#### 3.1 會計政策的變動及披露

(i) 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零二三年一月一日開始的年度報告期間首次應用以下修訂本或年度改進：

- 香港財務報告準則第17號-保險合同
- 會計估計的定義-香港會計準則第8號(修訂本)
- 國際稅制改革-支柱二範本規則-香港會計準則第12號(修訂本)

上述修訂本並無對過往期間確認的金額造成任何影響，且預期不會對本期間或未來期間造成重大影響。

(ii) 尚未採納的新訂準則及詮釋

若干新訂會計準則、會計準則修訂本及詮釋已頒佈但未於二零二三年十二月三十一日的報告期間強制實施，且未由本集團提早採納。預計該等準則、修訂本或詮釋於當前或未來報告期間不會對實體造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

#### 4 經營分部資料

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

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

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

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該計量基準排除經營分部的非經常性開支影響。由於此類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行，故並無將分佔按權益法入賬的投資虧損、利息收入、外匯、出售附屬公司的收益及融資成本分配至該等分部。除下文所說明者外，向董事提供的其他資料採用與綜合財務報表一致的方式計量。

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

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

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	商品 存貨銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二三年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
總收入	998,163	963,330	194,815	-	2,156,308
分部間收入	-	(32,333)	(236)	-	(32,569)
收入(來自外部客戶)	<u>998,163</u>	<u>930,997</u>	<u>194,579</u>	<u>-</u>	<u>2,123,739</u>
分部經營溢利/(虧損)	(247,668)	507,108	(91,657)	(18,088)	149,695
折舊及攤銷	(753)	(42,808)	(6,680)	-	(50,241)
所得稅開支	52,244	(92,348)	-	(30,107)	(70,211)
<b>截至二零二二年十二月三十一日</b>					
<b>止年度</b>					
總收入	46,737	680,495	210,203	-	937,435
分部間收入	-	(1,537)	-	-	(1,537)
收入(來自外部客戶)	<u>46,737</u>	<u>678,958</u>	<u>210,203</u>	<u>-</u>	<u>935,898</u>
分部經營溢利/(虧損)	(29,156)	138,517	6,880	(77,726)	38,515
折舊及攤銷	(114)	(51,703)	(4,853)	-	(56,670)
所得稅開支	4,006	(71,915)	-	(12)	(67,921)

	物業發展	投資物業 發展及營運	商品 存貨銷售	其他分部	總計	分部間抵銷	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

於二零二三年  
十二月三十一日

總分部資產	<u>3,898,218</u>	<u>17,835,575</u>	<u>617,105</u>	<u>5,520,494</u>	<u>27,871,392</u>	<u>(11,813,991)</u>	<u>16,057,401</u>
總分部負債	<u>(997,498)</u>	<u>(7,643,554)</u>	<u>(919,980)</u>	<u>(4,814,859)</u>	<u>(14,375,891)</u>	<u>11,813,991</u>	<u>(2,561,900)</u>

於二零二二年  
十二月三十一日

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

(a) 分部經營溢利與除所得稅前虧損之間的調節表列報如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
分部經營溢利	149,695	38,515
分佔按權益法入賬的投資虧損	(5,478)	(10,480)
利息收入	27,997	7,774
匯兌	(42,090)	(11,800)
出售附屬公司的收益	231,468	-
融資成本	<u>(607,841)</u>	<u>(504,015)</u>
除所得稅前虧損	<u>(246,249)</u>	<u>(480,006)</u>

(b) 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	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
總分部資產	16,057,401	18,121,616
現金及現金等價物	1,470,508	1,137,660
受限制現金	21,177	72,705
以權益法入賬的投資	307,618	299,185
應收關聯方款項	74,537	73,741
衍生金融資產	—	105,386
<b>綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>17,931,241</b>	<b>19,810,293</b>
總分部負債	2,561,900	2,489,536
借款	4,197,169	5,944,777
應付非控股權益款項	118,225	118,225
遞延所得稅負債	807,155	903,898
優先級資產支持證券計劃	2,699,148	5,292,270
奧特萊斯計劃	3,148,467	668,112
<b>綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>13,532,064</b>	<b>15,416,818</b>

(c) 有關客戶合同的資產及負債：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 (經重列) 附註11 人民幣千元
物業銷售佣金	3,989	7,787
合同取得增量成本總額	3,989	7,787
銷售物業所得預收款	195,564	319,165
合同負債總額	195,564	319,165

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分附屬公司所在地為中國大陸。截至二零二三年及二零二二年十二月三十一日止年度，來自本集團外部客戶的收入主要來自中國大陸。

於二零二三年十二月三十一日，位於中國大陸的非流動資產總額(不包括衍生金融資產)為人民幣13,718,748,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣15,347,397,000元)。於二零二三年及二零二二年十二月三十一日，並無該等非流動資產位於香港。

截至二零二三年及二零二二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%。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的收入人民幣319,165,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣6,021,000元)已於年初計入合同負債。

## 5 收入、其他利得一淨額及其他收益

收入、其他利得一淨額及其他收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
<b>收入</b>		
投資物業租金收入	919,405	678,958
銷售物業	998,163	46,737
銷售貨品	194,579	210,203
營運及管理服務	11,592	—
	<u>2,123,739</u>	<u>935,898</u>
<b>其他利得一淨額</b>		
投資物業公平值收益	216,218	15,517
政府補助	11,824	11,653
匯兌虧損一淨額	(42,090)	(11,800)
金融及合約資產的減值虧損淨額	(226)	(1,432)
出售附屬公司的收益	231,468	—
其他	(53)	3,400
	<u>417,141</u>	<u>17,338</u>
<b>其他收益</b>		
臨時性租賃收入	9,417	17,366
利息收入	27,997	7,774
其他	2,303	1,929
	<u>39,717</u>	<u>27,069</u>

## 6 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
已售物業成本	1,071,316	46,199
自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支	272,232	237,015
已售貨品成本	169,938	194,229
僱員福利開支	170,749	182,627
– 工資、薪金及員工福利	127,394	128,780
– 退休計劃供款	17,381	19,498
– 其他津貼及福利	25,974	34,349
營業稅及其他附加費用	102,133	77,771
折舊及攤銷	50,241	56,670
廣告及市場營銷	111,022	55,629
辦公及差旅開支	58,551	37,235
顧問費用	25,716	15,309
使用權資產折舊費用	2,194	8,351
核數師薪酬	3,024	2,693
– 羅兵咸永道會計師事務所	2,190	2,150
– 普華永道中天會計師事務所(特殊普通合夥)	100	200
– 其他核數師	734	343
存貨減值	174,516	26,196
其他	1,895	5,893
	<b>2,213,527</b>	<b>945,816</b>

## 7 融資成本

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
銀行及其他金融機構借款的利息開支	345,689	302,540
奧特萊斯計劃的利息開支	131,647	23,221
優先級資產支持證券計劃的利息開支	236,723	297,140
租賃負債的利息開支	483	737
衍生金融工具的公平值(收益)/虧損淨額		
自現金流量套期儲備重新分類	(37,097)	(19,388)
自套期儲備成本重新分類	17,775	17,922
現金流量套期無效部分	1,453	2,903
	<u>696,673</u>	<u>625,075</u>
減：資本化的利息	<u>(88,832)</u>	<u>(121,060)</u>
	<u>607,841</u>	<u>504,015</u>

截至二零二三年十二月三十一日止年度，資本化率為5.92%(二零二二年：5.54%)。資本化的融資成本與發展中物業有關。

## 8 所得稅開支

於綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
即期所得稅：		
– 中國大陸企業所得稅	741	2,244
– 中國大陸土地增值稅	2,143	2,554
– 就出售附屬公司計提的預扣稅	30,107	–
遞延所得稅	<u>37,220</u>	<u>63,123</u>
年內稅項支出總額	<u>70,211</u>	<u>67,921</u>

由於本集團年內並無源於香港的任何應課稅溢利(二零二二年：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

年內已就本集團中國大陸附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率(二零二二年：25%)計提中國大陸企業所得稅撥備。

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

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虧損稅項開支與按實際稅率計算的稅項開支的調節表如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(246,249)</u>	<u>(480,006)</u>
按各自國家應課稅溢利的適用法定稅率所計算的稅項	(74,238)	(110,384)
毋須課稅收入	(49,856)	(2,012)
不可扣稅開支	213,791	19,870
未確認遞延所得稅資產的稅項虧損	83,734	118,000
土地增值稅	2,143	2,554
土地增值稅的所得稅影響	(536)	(639)
使用以前年度未確認的稅項虧損	(135,005)	(1,132)
遞延所得稅調整	71	41,664
就出售附屬公司計提的預扣稅	<u>30,107</u>	<u>-</u>
年內所得稅開支	<u><u>70,211</u></u>	<u><u>67,921</u></u>

## 9 股息

本公司於本年度並無派付或宣派股息(二零二二年：無)。

## 10 本公司普通權益擁有人應佔每股盈利／虧損

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	附註 11	
	人民幣千元	人民幣千元
本公司普通權益擁有人應佔持續經營業務虧損	(319,419)	(548,450)
不包括：可轉換優先股(「可轉換優先股」)和永久可換股證券 (「永久可換股證券」)持有人應佔持續經營業務虧損	<u>198,764</u>	<u>341,359</u>
本公司普通權益擁有人應佔持續經營業務虧損	<u>(120,655)</u>	<u>(207,091)</u>
終止經營業務溢利	328,054	155,068
不包括：可轉換優先股和永久可換股證券持有人應佔終止經營業務 溢利	(204,239)	(96,542)
計算每股基本及攤薄盈利／(虧損)時使用的本公司普通權益 擁有人應佔溢利／(虧損)	<u>3,160</u>	<u>(148,565)</u>
來自本公司普通權益擁有人應佔持續經營業務(人民幣分)	(12.55)	(21.54)
來自終止經營業務(人民幣分)	<u>12.88</u>	<u>6.09</u>
	股數	股數
普通股加權平均數	<u>961,538,462</u>	<u>961,538,462</u>
	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	附註 11	
本公司普通權益擁有人年內應佔持續經營業務虧損之每股虧損		
– 每股基本虧損(人民幣分)	(12.55)	(21.54)
– 每股攤薄虧損(人民幣分)	(12.55)	(21.54)
本公司普通權益擁有人年內應佔虧損之每股盈利／(虧損)		
– 每股基本盈利／(虧損)(人民幣分)	0.33	(15.45)
– 每股攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)	0.33	(15.45)

計算攤薄盈利時並無計入潛在普通股，乃因其影響並不重大。

## 11 終止經營業務

本公司已將其於濟南首鉅置業有限公司及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(統稱「目標公司」)全部股權出售予首創集團的若干同系附屬公司(「出售事項」)。該等附屬公司出售事項已於二零二三年八月二十二日完成及於本年度被呈報為終止經營業務。持續經營業務的比較資料已經重列。截至出售日期期間與終止經營業務相關的財務資料載列如下。

### (i) 財務表現及現金流量資料

所呈列的財務表現及現金流量資料為截至二零二三年八月二十二日(二零二三年一欄)及截至二零二二年十二月三十一日止年度之資料。

	二零二三年一月一日 至二零二三年 八月二十二日 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
收入	165,460	188,240
銷售成本	(44,799)	(36,558)
其他收益	336,423	68,400
其他收入	262	453
銷售及營銷開支	(12,065)	(8,771)
行政開支	(7,093)	(14,499)
融資成本	(1,869)	(5,210)
除所得稅前溢利	<u>436,319</u>	<u>192,055</u>
所得稅開支	(106,098)	(37,397)
終止經營業務的除所得稅後溢利	<u>330,221</u>	<u>154,658</u>
經營活動產生的現金流入淨額	137,484	62,064
投資活動產生/(使用)的現金流量淨額	20,829	(25,299)
融資活動使用的現金流量淨額	(152,335)	(92,783)
現金及現金等價物增加/(減少)淨額	<u>5,978</u>	<u>(56,018)</u>

### (ii) 出售附屬公司的詳情

	二零二三年 人民幣千元
已收取代價淨額：	
現金	<u>1,495,853</u>
出售代價總額	1,495,853
已出售淨資產的賬面值	<u>(1,264,385)</u>
除所得稅前銷售收益	231,468
預扣稅開支	<u>(30,107)</u>
除所得稅後銷售收益	<u>201,361</u>

(iii) 於出售日期(二零二三年八月二十二日)資產及負債的賬面值為：

	於二零二三年 八月二十二日 人民幣千元
物業、廠房及設備	18,077
長期待攤費用	6,583
投資物業	2,016,592
無形資產及預付租金	497
貿易及其他應收款項及預付款項	35,847
現金及現金等價物	<u>60,395</u>
出售集團資產總額	<u><u>2,137,992</u></u>
遞延所得稅負債	222,660
應付貿易賬款	149,193
其他應付款項及應計費用	<u>501,753</u>
出售集團負債總額	<u><u>873,605</u></u>

## 12 貿易及其他應收款項及預付款項

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
源於客戶合同的應收貿易賬款	238,012	72,444
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(1,539)</u>	<u>(1,626)</u>
	<u><u>236,473</u></u>	<u><u>70,818</u></u>
預付關聯方款項	347	16,161
商品存貨預付款項	36,675	79,458
其他預付款項	74,457	23,003
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	105,188	131,794
按金	6,957	7,472
應收關聯方款項	74,537	73,741
其他	59,334	86,213
減：其他應收款項減值撥備	<u>(8,748)</u>	<u>(10,707)</u>
	<u><u>585,220</u></u>	<u><u>477,953</u></u>
減：非流動部分		
– 待抵扣進項增值稅	<u>(11,663)</u>	<u>(28,923)</u>
流動部分	<u><u>573,557</u></u>	<u><u>449,030</u></u>

應收貿易賬款主要來自於投資物業出租收入。承租人的信用期一般為1至3個月。本集團應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
三個月內	<u>238,012</u>	<u>72,444</u>

於二零二三年十二月三十一日，本公司有應收關聯方的應收貿易賬款人民幣846,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣846,000元)。

### 13 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款按發票日期或建造完成日期的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
一年內	1,693,890	1,232,800
一至兩年	221,860	425,082
兩至三年	17,086	80,869
超過三年	<u>946</u>	<u>96,447</u>
	<u>1,933,782</u>	<u>1,835,198</u>

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

## 14 其他應付款項及應計費用

	於十二月三十一日	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
其他應付稅項	70,176	41,463
應付僱員福利	2,480	3,772
應付關聯方的其他應付款項及應計費用	28,906	6,015
應付非控股權益款項	118,225	118,225
應付利息	-	1,364
優先級資產支持證券計劃(i)	2,699,148	5,291,529
奧特萊斯計劃(ii)	3,148,467	667,489
已收按金	110,193	139,330
代客戶收取及繳付款項	5,162	5,681
預收租金收入	74,727	35,199
其他	78,967	12,604
	<u>6,336,451</u>	<u>6,322,671</u>
減：非流動部分		
– 優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃	<u>(3,148,467)</u>	<u>(5,959,018)</u>
流動部分	<u>3,187,984</u>	<u>363,653</u>

- (i) 於二零一九年十二月九日，本集團發行一項優先級資產支持證券計劃，名為第一期資產支持證券計劃。發行優先級資產支持證券計劃的目的是將本集團的若干物業（即北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯）證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

該計劃的發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(a)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券計劃，固定票面利率為每年5.2%，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上上市；及(b)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，為期五年，於二零二四年十二月九日到期。兩次發行均由本公司之全資附屬公司恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。

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

該計劃的發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(a)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券計劃，固定票面利率為每年5.05%，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；及(b)本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期。兩次發行均由恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券計劃已於二零二三年七月由本集團提早贖回。

- (ii) 於二零二二年四月二十七日，本集團發行一項資產支持證券化產品，名為國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃的目的是發行本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的受益憑證。在奧特萊斯計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對重慶首鉅奧特萊斯及昆明奧特萊斯提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，奧特萊斯計劃的發行額為人民幣1,350,000,000元，包括(a)本金額為人民幣670,000,000元，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二五年四月二十七日到期；及(b)本金額為人民幣680,000,000元，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二六年四月二十六日到期。全部借款均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

於二零二三年七月六日，本集團發行一項資產支持證券化產品，名為國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃，該計劃的目的是發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的受益憑證。在奧特萊斯計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對西安首創奧特萊斯、南寧首創奧特萊斯及湖州首創奧特萊斯提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，奧特萊斯計劃的發行額為人民幣1,800,000,000元，包括(a)本金額為人民幣820,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月三十一日到期；(b)本金額為人民幣750,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月三十一日到期；及(c)本金額為人民幣230,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月三十一日到期。全部借款均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

## 15 股本

	於十二月三十一日			
	二零二三年 股份數目	二零二二年 股份數目	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
法定：				
每股面值0.01港元的普通股	<b>18,355,918,048</b>	18,355,918,048	<b>160,009</b>	160,009
每股面值0.01港元的A類可轉換 優先股	<b>738,130,482</b>	738,130,482	<b>5,875</b>	5,875
每股面值0.01港元的B類可轉換 優先股	<b>905,951,470</b>	905,951,470	<b>7,575</b>	7,575
	<b><u>20,000,000,000</u></b>	<u>20,000,000,000</u>	<b><u>173,459</u></b>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：				
每股面值0.01港元的普通股	<b>961,538,462</b>	961,538,462	<b>7,828</b>	7,828
每股面值0.01港元的A類可轉換 優先股	<b>166,976,636</b>	166,976,636	<b>1,329</b>	1,329
每股面值0.01港元的B類可轉換 優先股	<b>905,951,470</b>	905,951,470	<b>7,575</b>	7,575
	<b><u>2,034,466,568</u></b>	<u>2,034,466,568</u>	<b><u>16,732</u></b>	<u>16,732</u>

## 16 可轉換優先股

### (a) A類可轉換優先股

於二零一五年一月二十二日，本公司按每股2.78港元向首置投資發行738,130,482股A類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，571,153,846股A類可轉換優先股已轉換為普通股。

- (i) A類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) A類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股A類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的A類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各A類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股A類可轉換優先股可轉換的普通股股份數目為基準及按經轉換基準，收取普通股持有人所同等享有的任何股息。
- (iv) A類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除A類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (v) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

由於本公司並無任何合約義務贖回A類可轉換優先股，因此A類可轉換優先股獲歸類為綜合財務報表的權益。

### (b) B類可轉換優先股

於二零一六年十二月十四日，本公司已按每股2.78港元向首置投資發行905,951,470股B類可轉換優先股。

- (i) B類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) B類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股B類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的B類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各B類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股B類可轉換優先股可轉換的普通股股份數目為基準及按經轉換基準，收取普通股持有人所同等享有的任何股息。
- (iv) 各B類可轉換優先股賦予其持有人收取優先分派(「優先分派」)的權利，該分派自發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。優先分派為非累積，且本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。於年內，本公司並無支付任何優先分派(二零二二年：無)。於二零二三年十二月三十一日，本公司並無遞延及應付任何優先分派(二零二二年：無)。

- (v) B類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除B類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (vi) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

由於本公司並無任何合約義務贖回B類可轉換優先股，因此B類可轉換優先股獲歸類為綜合財務報表的權益。

## 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。

於二零二三年十二月三十一日，本集團應計利息為人民幣658,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣558,000元)。

由於本公司對永久可換股證券持有人並無任何合約義務，永久可換股證券獲歸類為綜合財務報表的股權。



## 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二零二三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截至二零二三年十二月三十一日止年度的末期股息（截至二零二二年十二月三十一日止年度：無）。

## 股東週年大會

本公司將於二零二四年五月三十一日或前後舉行股東週年大會（「股東週年大會」）。二零二三年度股東週年大會通告將於適當時按香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）規定的方式刊登及寄發。

## 管理層討論及分析

### 行業概覽

- 回顧二零二三年，外部環境複雜性、嚴峻性、不確定性上升；內部周期性、結構性矛盾依然存在。我國頂住外部壓力、克服內部困難，整體經濟回升向好，高質量發展扎實推進。從經濟增長看，二零二三年國內生產總值超過人民幣126萬億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.2%，經濟增速高於全球3%左右的預計增速，中國經濟展現出巨大的發展韌性和潛力，長期向好的基本面沒有改變。
- 二零二三年是三年新冠疫情防控轉向經濟恢復發展的一年，期內，各地區、各部門深入實施擴大內需戰略，積極推出一系列提振消費政策舉措，推動消費市場回升向好，消費潛力不斷釋放：全年社會消費品零售總額超過人民幣47萬億元，較去年同期增長7.2%，規模再創歷史新高。最終消費支出拉動經濟增長4.3個百分點，比上年同期提高

3.1個百分點，對經濟增長的貢獻率達到82.5%，較去年同期提高43.1個百分點，消費的基礎性作用更加顯著。

- 二零二三年，國家各部門陸續出台相關政策支持商業地產發展。其中，國家發改委、中國證監會於二零二三年三月份發佈政策，首次將上市REITs底層資產範圍拓展至商業消費基礎設施領域，優先支持百貨商場、購物中心、農貿市場等城鄉商業網點項目發行REITs，為首創鉅大調整資產結構，逐步實現資產「由重變輕、由輕變精」提供了政策窗口機會。

## 業務回顧

### ● 奧萊業務大幅反彈，銷售業績再創新高

- 期內，各奧萊項目緊抓假日經濟，以「來首創奧萊過節」IP引領統一營銷活動，綫上、綫下齊發力，吸引顧客到店消費，有效帶動銷售，全年客流近5,500萬人次，可比口徑較去年同期增長超過40%；全年銷售額超過人民幣百億元，可比口徑較去年同期增長約38%，創造了歷史最佳業績；
- 上半年，本集團抓住疫情放開後消費復蘇的寶貴機遇，經營業績實現開門紅；下半年，各奧萊項目努力克服極端天氣和消費趨勢變化等不利因素影響，抓住重大節假日機遇，全年舉辦內購會、品牌日近千場；通過延長營業時間、不打烊等模式，延展銷售場景，延長客戶駐場時間；同時，通過打造會員超惠日，給予會員獨特專享折扣，全面提升會員復購率，助力會員銷售大幅提升。

### ● 數字化轉型有序推進，運營能力更加精益

- 招商決策系統全面升級，打通數據瓶頸，有效提升各奧萊項目的動態租賃和商品化分析與決策能力；

- 不斷探索綫上、綫下融合之路，從深度運營私域流量、打造BOSS直播，到各大品牌店鋪集體帶貨，通過借力抖音、美團、快團團等新流量平台，賦能門店銷售，通過團購券銷售提升奧萊連帶銷售額，不斷豐富客戶體驗，拓展客流和會員資源的轉化場景，提高商業租戶和客戶粘性，提升精益運營能力。
- 自營業務庫存結構優化，盈利能力大幅提升
  - 年內陸續開展了包括「工體汽車生活節」等15場大型內購活動，庫存結構得到優化。同步，以利潤為導向，降本增效、精益運營，自營業務盈利能力得到大幅提升；
  - 積極拓展「自營+」業務，開發Burberry、Armani採購新渠道，推動尊貴視力、DKNY、博恩斯坦等品牌的代銷業務；加強小程序及直播創新嘗試，研發推出CO品牌瑜伽系列產品，實現自營業務從「做零售」向「做品牌」的拓展轉型。
- 創新能力不斷增強，探索商業新賽道
  - 首創奧萊在烏鎮跨界打造了以奧萊為主題的快閃市集，實現了「奧萊+集市」的商業創新模式，融合名品購物、美食、娛樂等元素，為消費者提供吃喝玩樂「一站式」體驗，引發了當地消費者和遠道而來的遊客們的極大興趣；
  - 探索購物中心新賽道，受托管理的昆山「首創鉅潮薈」於年底盛大開業。「首創鉅潮薈」是本集團深耕奧萊賽道十年後，創新孵化的全新產品綫，以國際潮流為主綫、注重引進體驗業態，倡導健康快樂的生活方式，與昆山首創奧萊形成業態補充，實現「1+1>2」的規模效應；
  - 南寧首創奧萊憑借「微度假」消費場景特色優勢，獲得「國家AAAA旅遊景區」稱號，繼北京和湖州奧萊項目被評為「AAA級旅遊景區」後實現進階突破。在當前擴內需、促消費的背景下，本集團做優做强「旅遊+奧萊」特色，將新旅遊消費概念植入

到項目日常運營中，讓消費者在商場內流連忘返、目不暇接，充分享受購物和遊逛的樂趣。

● **旗下部分優質奧萊項目實現價值變現，資產結構由「重」變「輕」邁出堅實一步**

- 期間，本集團將旗下武漢及濟南奧萊項目出售予首創城發集團，實現物業運營增值和價值兌現，所得款項主要用於償還債務，本集團有息債務規模壓降約人民幣20億元，整體資產負債率有所降低，公司經營更加穩健；
- 本集團繼續受托管理武漢和濟南奧萊項目，實現了商業運營管理能力的輸出，不僅可以增加管理費收入，提升公司利潤水平，而且有助於夯實首創奧萊的行業領先地位，加速推進市場化輕資產拓展體系的構建，為本集團輕資產轉型發展、實現資產結構優化和資本結構優化創造條件。

## 財務回顧

### 1. 收益及經營業績

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的收入約為人民幣2,123,739,000元，較二零二二年同期經重列的人民幣935,898,000元增加127%。收入增加主要由於本年度在建物業完工導致物業銷售收入大幅增加，以及自新冠疫情防控政策優化以來，奧特萊斯銷售業績大幅提升。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的毛利率約為14%，較二零二二年同期經重列的34%降低20個百分點。其中，本期投資物業開發及運營、物業銷售以及商品銷售的毛利率分別58%，-22%和0%，較二零二二年同期經重列的49%，-55%和8%分別增加9個百分點，增加33個百分點和減少8個百分點。由於毛利率最低的物業銷售收入大幅增加，佔本集團整體收入比重增加，導致本集團整體毛利率降低。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的經營溢利約為人民幣367,070,000元，較二零二二年同期經重列的人民幣34,489,000元增長964%。有關增加主要是由於投資物業開發及運營收入提升，以及投資物業的公允價值收益較上年同期相比明顯增加，以及因出售武漢和濟南兩個奧萊項目確認收益人民幣231,468,000元。

截至二零二三年十二月三十一日止十二個月，本集團的期間淨利潤約為人民幣13,761,000元，較二零二二年同期的期間虧損人民幣393,269,000元增加103%。本集團本期實現扭虧為盈的主要原因包括本集團的投資物業的公允價值收益較上年同期相比明顯增加，以及因出售武漢和濟南兩個奧萊項目確認收益所致。

## 2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計約為人民幣1,491,685,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,210,365,000元)。其中約人民幣1,491,113,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,209,643,000元)，約人民幣117,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣690,000元)，約人民幣455,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣32,000元)分別以人民幣、港元及美元列示。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。

本集團於二零二三年十二月三十一日的流動比率為0.61(二零二二年十二月三十一日：1.11)。流動比率下降主要由於本集團將部分將於二零二四年到期長期債務重分類至流動性債務所致。

於二零二三年十二月三十一日，本集團有息債務本金共約人民幣10,053,019,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣11,909,442,000元)，其中約58%為非流動部分(二零二二年十二月三十一日：89%)。有息債務的主要用途是滿足物業開發建設、運營和業務發展的資金需求。

於二零二三年十二月三十一日，本集團的淨資本負債比率為195%(二零二二年十二月三十一日：244%)，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)及資產支持專項計劃優先級(包括流動部分及非流動部分)、奧特萊斯計劃以及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團二零二三年債務淨額減少所致。

### 3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

於二零二三年，本集團出售位於武漢和濟南的兩個奧萊項目，詳情載於本集團二零二三年八月二日之通函。

### 4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二三年十二月三十一日，本集團自銀行及其他金融機構借款約為人民幣4,193,381,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5,939,442,000元)。總額中，銀行借款人民幣523,981,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,370,963,000元)以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業提供擔保，自其他金融機構借款約人民幣零元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,000,000,000元)由首創置業提供擔保。銀行借款約人民幣1,169,400,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣零元)由首創城發提供擔保。銀行借款約人民幣零元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,368,479,000元)由首創集團提供擔保。自其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,200,000,000元)由首創集團提供擔保。

於二零一九年十二月九日，本集團發行了中聯一創-首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。將本集團持有北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯的兩個物業證券化。該計劃發行期限為五年，發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由本集團之全資子公司恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本集團二零一九年十二月九日之公告。

於二零二一年五月二十八日，本集團發行了中聯首創證券-首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃。將本集團持有的四個物業(即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯、江西首創奧特萊斯)證券化。該項計劃發行期限為三年，發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.05%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由本集團之全資子公司恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本集團二零二一年五月二十八日之公告。於二零二三年七月二十六日，資產支持證券計劃已提前全部清償。

於二零二二年四月二十七日，本集團發行資產支持證券化產品-國壽投資-首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,350,000,000元人民幣的受益憑證，在該計劃下，恒盛華創(該計劃的原始權益人)將向重慶首創奧特萊斯(本公司間接全資附屬公司)和昆明首創奧特萊斯(本公司間接非全資附屬公司)提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為集團的經營發展籌集資金。截至二零二三年十二月三十一日，本集團已發行本金人民幣1,350,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為三年。詳情載於本集團二零二二年四月二十七日之公告。

於二零二三年七月六日，本集團發行資產支持證券化產品-國壽投資-首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,800,000,000元人民幣的受益憑證，在該計劃下，恒盛華創(該計劃的原始權益人)將西安首創奧萊(本公司間接全資附屬公司)、南寧首創奧萊(本公司間接全資附屬公司)及湖州首創奧萊(本公司間接全資附屬公司)提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為集團的經營發展籌集資金。截至二零二三年十二月三十一日，本集團已發行本金人民幣1,800,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.60%，發行期限為三年。詳情載於本集團二零二三年七月六日之公告。

## 5. 外匯風險

本集團的主要附屬公司均於中國營運，其大部分交易均以人民幣列值。於二零二三年十二月三十一日，本集團已全部清償以美元列值的金額為197,800,000美元的銀行借款(二零二二年十二月三十一日：197,800,000美元)。此外，本集團還存在若干以港幣及美元列值的資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因為匯率波動對本集團財務產生重大影響。

## 6. 財務擔保

本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，於二零二三年十二月三十一日，財務擔保金額約為人民幣540,074,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣702,104,000元)。

## 7. 資本承擔

於二零二三年十二月三十一日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣0元（二零二二年十二月三十一日：人民幣403,438,000元）。

## 8. 重大投資、重大收購及出售、以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

於二零二三年，本集團出售位於武漢和濟南的兩個奧特萊斯，詳情載於本集團二零二三年八月二日之通函。

## 9. 資產抵押

於二零二三年十二月三十一日，本集團由於借款產生的投資物業及土地使用權抵押總額為人民幣956,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣3,586,865,000元）。

## 10. 或然負債

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無任何重大或然負債。

## 11. 期後事項

於二零二三年十二月三十一日，本集團概無重大期後事項。

## 僱員成本及薪酬政策

於二零二三年十二月三十一日，本集團有673名僱員，其中男性344名，女性329名（截至二零二二年十二月三十一日本集團有722名僱員，其中男性355名，女性367名）。截至二零二三年十二月三十一日止年度，本集團僱員福利開支（不包括董事及行政總裁薪酬）約人民幣171,594,600元（截至二零二二年十二月三十一日本集團僱員福利開支約人民幣（不包括董事及行政總裁薪酬）186,663,400元）。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。此外，本集團持續提供培訓（包括專業技能培訓）及發展計劃。

## 未來發展及展望

二零二四年，國內經濟仍面臨著需求收縮、供給沖擊、預期轉弱三重壓力，有效需求不足、部分行業產能過剩等問題仍然存在，經濟發展仍面臨一些困難和挑戰。二零二四年，國內經濟工作將堅持穩中求進、以進促穩、先立後破的方針，在轉方式、調結構、提質量、增效益上積極進取，繼續實施積極的財政政策和穩健的貨幣政策，將著力擴大國內需求，激發有潛能的消費，積極培育智能家居、文娛旅遊、體育賽事、國貨「潮品」等新的消費增長點。預計伴隨各項政策的推進，將切實增強經濟活力、改善社會預期，鞏固和增強經濟回升向好態勢，持續推動經濟實現質的有效提升和量的合理增長。

在消費回歸理性的新趨勢下，具有「硬折扣」屬性的奧萊行業仍將表現出較強的「口紅效應」，繼續保持良好的增長勢頭。本集團將緊抓國家擴內需促消費的有利時機，圍繞國貨、國潮等新的消費熱點，創新發展，將奧萊「硬折扣」屬性做深、做強，為消費者提供「極致性價比」的購物體驗，化政策紅利為增長動力，不斷提升銷售業績。

本集團將秉持「讓好商品賣的更便宜」的理念做强奧萊業務的核心競爭力，加強和鞏固品牌關係和折扣管理，不斷引進好品牌、好商品，持續降低運營成本，為消費者提供極致的性價比。

本集團將持續打磨完善「鉅潮薈」產品綫，進一步推進輕資產拓展，做大管理規模，推進資產「由重轉輕、由輕變精」的戰略轉型，持續創新、築牢發展新高地；同時，將深入研究與奧萊關聯緊密的業態，通過合作共贏的方式豐富品牌結構，夯實奧萊主賽道，並拓寬新的業務機會。

本集團將不斷加強招商能力建設，升級品牌資源庫，持續優化品牌資源；繼續推行空鋪消滅計劃，提高租金及提升銷售轉化；加強私域流量管理，通過系統建設落地、運營模式和服務內容創新，實現百萬會員新增；通過精益化管理和分類施策，科學合理規範多經點

位，提高多經產出效益；持續推進自營業務去庫存、探索公司化發展，加強業務創新能力，以實現自營業務的改革突破。

二零二四年，本集團將利用數字化手段重點構建精益運營體系，持續提升運營能力水平，用科學的運營指標進行考核，提升標準化、體系化和規範化水平，發揮連鎖化優勢，推動高質量發展，穩固首創奧萊的行業領先地位，矢志成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商！

## 買賣或贖回本公司上市證券

截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

## 審核委員會

本公司的審核委員會（「**審核委員會**」）由楊志達先生出任主席，成員包括黃瑋博士及許衛國先生，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二零二三年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。

## 企業管治守則

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

於截至二零二三年十二月三十一日止年度，本公司已遵守上市規則附錄C1所載企業管治守則載述的守則條文（「**守則條文**」）項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定。

## 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「**標準守則**」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零二三年十二月三十一日止年度完全遵守標準守則之規定。

## 刊登全年業績及年報

本業績公告刊登於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com)及[www.capitaloutlets.com](http://www.capitaloutlets.com))。本公司截至二零二三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  
執行董事  
謝洪毅

北京，二零二四年二月二十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及謝洪毅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士及周岳先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。