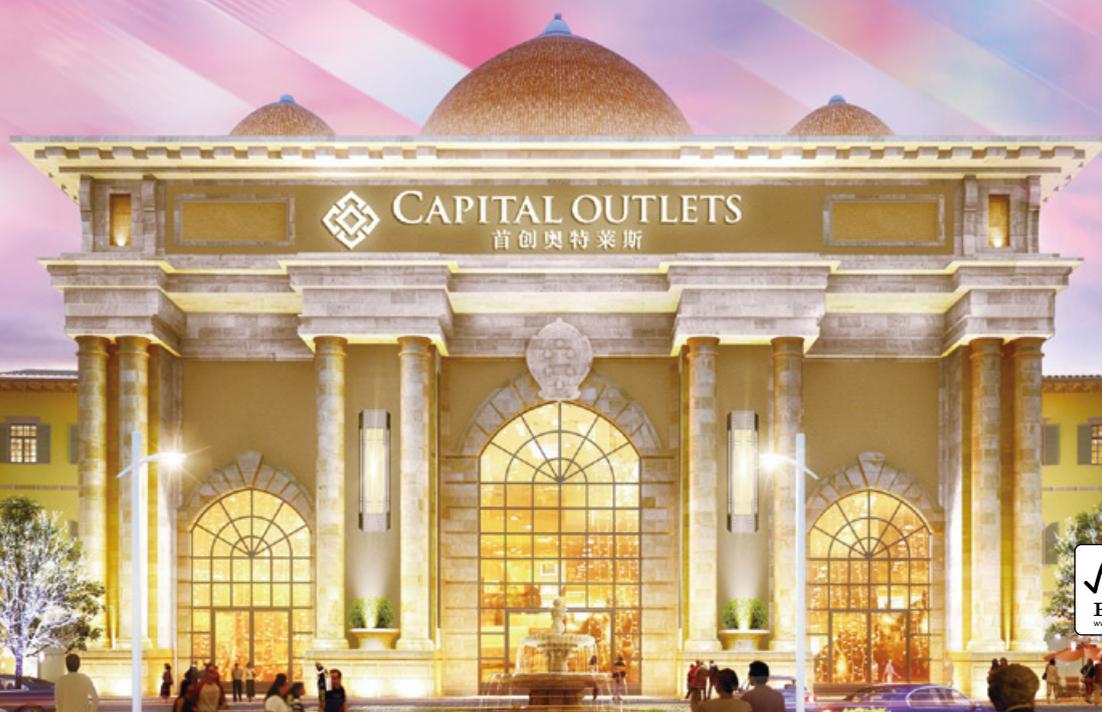


# CAPITAL GRAND

BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED  
首創鉅大有限公司

於開曼群島註冊成立的有限公司  
股份代號：1329

2020  
中期報告



The background features a vibrant, abstract design with overlapping, semi-transparent geometric shapes in shades of blue, orange, and purple. On the left side, several 3D-style icons are arranged vertically: a shopping cart, a shopping bag, a hand cursor over a 'BUY' button, a cloud with a network diagram, a thumbs-up, and a play button. The overall aesthetic is modern and digital.

# 目錄

- 2** 公司資料
- 4** 主席報告
- 6** 管理層討論及分析
- 19** 中期財務資料審閱報告
- 20** 中期簡明綜合損益表
- 21** 中期簡明綜合全面收益表
- 22** 中期簡明綜合財務狀況表
- 24** 中期簡明綜合權益變動表
- 26** 中期簡明綜合現金流量表
- 27** 中期財務資料附註

## 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

## 公司資料

### 註冊辦事處

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

### 中國總部

中國北京市朝陽區通惠河北路  
郎家園6號院18號樓

### 香港辦事處

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](http://www.bcgrand.com)  
[www.capitaloutlets.com](http://www.capitaloutlets.com)

### 主要股份過戶登記處

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

### 香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心54樓

### 上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券	證券代碼
普通股	1329.HK

於香港聯合交易所上市債務證券	證券代碼
4億美元於2021年到期的浮息擔保票據	5133.HK

於深圳證券交易所上市債務證券	證券代碼
人民幣27億元於2024年到期的優先級 資產支持證券	119487

人民幣8.79億元於2024年到期的次級 資產支持證券	119488
--------------------------------	--------

### 投資者關係聯絡

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



# 主席報告

各位股東：

本人謹代表首創鉅大有限公司(「首創鉅大」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零二零年六月三十日止之中期業績。

二零二零年上半年，全球新冠肺炎疫情蔓延，國內外經濟形勢低迷，中國政府採取一系列有效的防控救濟措施，疫情管控取得階段性成果，市場信心逐漸恢復，積極的財政政策和貨幣政策為中國經濟啟穩回升提供了強大支撐，整體經濟復甦勢頭向好。受國內外政治經濟環境、疫情爆發等綜合因素影響，零售行業企業開始著力對現有經營模式調整升級，加快數字化轉型的步伐，以應對後疫情時代消費習慣和消費需求的變化。期內，包含本集團在內的國內奧特萊斯(「OUTLETS」)積極採取安全防疫措施，攜手商戶整合資源，共渡難關，同時借力各種零售新技術手段，著眼危機後的增長和復甦，建立自身的競爭優勢。

期內，面對疫情衝擊下低迷的市場環境和存量市場激烈的競爭態勢，本集團堅定信心、積極應對，聚焦空間效益，加速品牌結構調整，通過提高特賣頻率，增加賣場價值，減少空置浮擺面積，壓縮運營支出；順應市場變化，賦能統一營銷，擴大品牌影響力；深度洞察會員需求與變化，推出會員特賣專場等活動，增加會員忠誠度；嘗試直播帶貨、社群營銷等，以吸引消費者到店穩定銷售，最大限度地減輕疫情的影響。上半年本集團實現奧萊營業額約人民幣29億元，客流1,466萬人次，本集團緊抓疫情平穩後消費回暖趨勢，借助當地促銷優惠政策，順勢營銷，推動客流和銷售有效恢復。其中，北京店聚焦消費體驗，順應防疫需求，首發開展「錯峰購物」，保障購物環境安全的同時增加銷售機會，7週年店慶三天共計實現客流12.5萬人次，銷售人民幣4,480萬元，創同期銷售新高。萬寧店「五一」期間首創奧萊恐龍節，打造恐龍趣味主題展，結合旅遊文化，製造消費契機，客流基本恢復至去年同期水平，營業額同比增長約11%。武漢店6月5日-7日打造HIGH購週年慶主題活動，整合場內品牌、貨品資源，通過VIP折上折、超級特賣倉等活動力促銷售轉化，客流同比增長約12%，銷售同比增長約34%。



## 主席報告

期內，本集團持續夯實信息化建設，提升數字化運營能力，深度攜手阿里雲，發揮阿里雲整體大數據、雙中台技術能力及新零售線上下整合的經驗和成果，全面挖掘奧萊的場景數據分析和運營能力，打造新零售項目試點。與此同時，本集團創新營銷模式，佈局全渠道戰略，充分融合與共享線上消費平台與線下實體商場的業務資源，依托BOSS直播、微信群、鉅MAX平台等線上渠道，為消費者提供便捷優質服務及線上線下互動體驗，進一步提升本集團品牌影響力，增強消費粘性，反哺到店客流，實現價值創造最大化。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣393,935,000元，較去年同期減少69%，歸屬母公司淨虧損為人民幣107,978,000元。董事會決議不派發二零二零年六月三十日之中期股息。

展望下半年，隨著政府拉動經濟、減稅降費、擴大內需的各項政策逐步落地，消費市場有望於下半年恢復增長，疫情過度抑制的居民消費將持續釋放動能，推動消費結構繼續多元升級，健康購物、安全購物的理念逐漸深入人心，疫情管控成為社會「新常態」。面對後疫情時代，本集團將充分發揮全國佈局的規模優勢，深化貨品供應鏈管理，深挖優質品牌供應，擴大和優化品牌資源數據庫，強化精益運營和提質增效，做實頭部領先項目，做精中部優質項目，做活底部潛力項目；同時，順應消費者購物習慣變化和行業整合加速趨勢，滿足消費者全渠道購物需求，加快數字化建設，加強線上推廣和新工具應用，做精做深會員管理，夯實增長動能，持續踐行成為中國最大奧特萊斯營運商的宏偉願景。

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

主席

鍾北辰先生

北京，二零二零年八月十四日



# 管理層討論及分析

## 奧萊市場回顧

二零二零年上半年，新冠肺炎疫情暴發加速了逆全球化趨勢，國內外經濟形勢緊困，中國政府積極有效應對疫情，科學組織復工、復產、復市等工作，一季度有效控制住疫情並成功守住底線，二季度供給面基本修復，上半年社會消費品零售總額約人民幣17萬億元，同比下降11.4%，六月社會消費品零售總額約人民幣3.4萬億元，已基本恢復去年同期水平，體現出國內經濟運行強有力的韌性。

新冠肺炎疫情對實體零售行業正產生深遠影響，線下渠道受阻、消費需求低迷刺激零售行業轉型升級。為迎合消費者多元化、個性化、理性化的消費需求變化，零售企業積極擁抱新技術應用，重塑顧客體驗，向零售品質化、供應鏈智能化、客戶體驗人性化、渠道線上線下一體化方向發展。受疫情衝擊，各奧特萊斯運營商加速商業模式迭代進化，加速打造全渠道運營能力；線上，通過直播平台、微信社群、公眾號等渠道打通奧萊全鏈路銷售渠道，同時保持與消費者持續有效溝通；線下，迎合消費者健康購物、安全購物、消費升級理念，充分利用街區式建築形態優勢，推動開放式智慧零售場景構建，從消費者過店、進店、逛店、互動、支付等全鏈路環節多觸點實時有效互動，形成消費者滿意的專屬消費旅程。

## 業務回顧

### 共克時艱，提振銷售

- 攻堅克難尋突破，千方百計促經營。隨著全國範圍的疫情逐步得到控制，本集團通過三至五月全國直播聯動、五至六月全國重點節日活動聯動，創新銷售形式，實行錯峰入場購物，促進線上客流反哺線下，推動銷售全方位復甦，上半年共實現銷售額約人民幣29億元，客流1,466萬人次，目前項目銷售及客流已逐步恢復到去年同期水平。其中，北京店努力克服疫情期間人力物力困難，實現了「3+4」網紅特色街區華彩亮相，成為提升項目整體銷售的新引擎。
- 穩健復工復業，承擔社會責任。期內，本集團根據政府管控要求及防疫工作落實情況，編製並下發了項目運營防疫工作指引及預案，保障項目按計劃有序復業工作，做到復業防疫兼顧，共同推進，確保項目按時安全復業。同時，本集團對開業項目入駐商戶，實行階段性租金減免等優惠政策，與商戶共抗疫情。

## 管理層討論及分析

### 勤修內功，化危為機

- 營銷IP化。期內，本集團整合統籌全國營銷資源的定價標準，以重點IP活動為主線，全國聯動為手段，全面賦能全國項目的營銷活動，尋求規模效應壓縮成本、擴大品牌影響力；其中，在「首創奧萊12城、嗨購66雙店慶」的統一營銷活動中，武漢店實現了環比100%的銷售增幅，全國十二城銷售增幅環比近40%。
- 場景體驗化。積極引進家庭式消費品牌，豐富體驗業態，將消費者體驗融入場景設計、貨品陳列、顧客服務的各個細節和環節，增強經營氛圍和體驗感，有效提升項目吸客力，促進經營業績提升。
- 運營數字化。著力搭建本集團自有數據資產平台，推進基於業務中台、數據中台的數字化信息管理體系建設。加強全域數據整合分析運用能力，精準會員畫像，增強客貨匹配，提供跨渠道的優質客戶體驗。疫情期間客流驟減，北京店積極拓展線上銷售渠道，快速提升鉅MAX平台上線品牌數，實時調整商品結構，搭建各類直播平台，進行15場「Boss直播帶貨」，銷售額達近百萬元，針對項目300多個顧客群進行宣傳，達成銷售超千萬元。

### 堅定信心再出發，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團堅定信心，積極應對疫情挑戰，持續打造首創奧萊IP活動輸出，籌辦新絲路世界模特大賽等，強化首創奧萊的時尚和文化屬性，擴大首創奧萊品牌影響力
- 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二零一九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

## 管理層討論及分析

## 投資物業

項目	概約 地盤面積註 (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	100%
	90,770 (註3)	87,770	奧萊：39,540 超市：3,260 車庫：44,970	2019	100%
昆山首創奧特萊斯(昆山市開發區)	46,240	50,420	奧萊：50,420	2015	100%
	46,790	50,110	奧萊：50,110	2017	100%
湖州首創奧特萊斯(湖州市太湖旅遊度假區) <sup>(註4)</sup>	109,940	97,540	奧萊：97,540	2013	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	100%
	30,150 (註5)	28,370	影院：4,990 超市：7,660 車庫：15,720	2018	100%
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	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	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	100%

## 管理層討論及分析

項目	概約		物業類型 (平方米)	預計開業時間	應佔權益
	地盤面積註 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)			
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	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	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	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	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	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	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970	145,590	奧萊：113,740 車庫：31,850	2021	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	100%

## 管理層討論及分析

## 發展物業

項目	概約地盤面積 (平方米)	未售		物業類型 (平方米)	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	364,982	231,467	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 <i>(註5)</i>	24,468	24,468	商業	40%
濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)	114,930 <i>(註6)</i>	1,390	1,390	商業	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 <i>(註7)</i>	6,011	6,011	商業	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 <i>(註8)</i>	8,213	8,213	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。

## 管理層討論及分析

### 財務回顧

#### 1. 收益及經營業績

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣393,935,000元，較二零一九年同期的人民幣1,265,581,000元減少69%。收入減少主要由於：(i)以濟南奧萊為代表的奧特萊斯可售物業已於二零一九年上半年交付結轉收入，二零二零年上半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同期減少約92%；(ii)受新冠肺炎疫情影響，本集團二零二零年上半年投資物業收入較二零一九年同期減少約16%。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為30%，較二零一九年同期的51%下降21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。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣200,126,000元，較二零一九年同期的人民幣447,564,000元減少55%。有關減少主要由於收入的減少。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的期間虧損約為人民幣106,768,000元，較二零一九年同期的期間溢利人民幣22,918,000元減少566%。有關減少主要是由於經營溢利的減少。

#### 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。於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣1,674,170,000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1,671,643,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,162,610,000元)，約人民幣893,000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1,634,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,978,000元)分別以人民幣、港元(「港元」)及美元(「美元」)列值。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六月三十日的流動比率為1.13(二零一九年十二月三十一日：1.25)。

於二零二零年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為165%(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。債務淨額包括計息銀行及其他金融機構借款、擔保票據(包括應付應計利息)、優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)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債務淨額的增加。

## 管理層討論及分析

**3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動**

本集團本期無主要附屬公司和主要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**

於二零二零年六月三十日，本集團自銀行及其他金融機構的借款約為人民幣4,563,500,000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1,146,500,000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872,000,000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。銀行借款約人民幣45,000,000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。

於二零二零年六月三十日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣2,839,296,000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15,708,000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2,823,588,000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於香港聯合交易所有限公司(「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、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併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中期簡明綜合財務報表層面予以抵銷。於二零二零年六月三十日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,771,380,000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79,480,000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2,691,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,691,900,000元)。

## 管理層討論及分析

### 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，於二零二零年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣1,101,460,000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

於二零二零年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣119,048,000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556,306,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣415,591,000元)。

## 中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年六月三十日：無)。

## 董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，據董事所悉，董事及本公司高級行政人員概無在本公司之股份或相關股份(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)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聯交所之任何權益或淡倉(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或淡倉，或根據聯交所證券上市規則(「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聯交所之權益或淡倉。

## 管理層討論及分析

## 主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二零年六月三十日，據董事所悉，下列實體（並非董事或本公司高級行政人員）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分部條文規定須向本公司披露之權益或淡倉：

## 於本公司股份及相關股份中之好倉

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本 概約百分比(%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股及 永久可換股證券 (按首次轉換價 每股2.10港元) 可轉換的普通股總數	權益總數	權益總數 佔已發行 股份總額的 百分比(%)
首置投資控股有限公司(「首置投資」)	實益擁有人	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創置業	受控法團的權益 (附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創華星國際投資有限公司(「首創華星」)	實益擁有人	19,800,000	2.06%	-	19,800,000	2.06%
北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)	受控法團的權益 (附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106 (附註5)	1,794,081,952	186.58%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

## 管理層討論及分析

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 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 Partnership L.P. (前稱 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 Group Holdings Corp.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR & Co. Inc	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLP (前稱 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%

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，於二零二零年六月三十日，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。

## 管理層討論及分析

### 購股權計劃

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

根據該計劃，董事可酌情向以下人士授出購股權，以認購本公司股份：(i)本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體(「投資實體」)之任何僱員；(ii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何執行及非執行董事；(iii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商及客戶；(iv)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；(v)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或已獲或將獲本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券之任何持有人；或(vi)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何顧問或諮詢顧問。

根據該計劃授出之購股權所涉及股份數目最多不超過於採納該計劃當日本公司之已發行股本10%。該上限可隨時更新，惟新限額合共不得超過股東於股東大會批准當日本公司已發行股本之10%。然而，根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%。於任何十二個月期間內，有關向任何個別人士授出購股權之股份數目上限不得超過該十二個月期間最後一天已發行股份之1%，除非根據上市規則獲本公司股東批准則作別論。承授人須於接納授出購股權時支付名義代價1港元。

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十週年止期間內隨時行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所當日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零二零年六月三十日，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。

### 買賣或贖回本公司上市證券

於期內，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。

### 董事會組成

於二零二零年六月三十日，董事會共有九名董事，其中包括二名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

## 管理層討論及分析

### 董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條所載，自發佈二零一九年年報以來，本公司董事資料有以下變動：

於二零二零年四月，本公司獨立非執行董事魏偉峰博士已辭任LDK Solar Co., Ltd. (股份代號：LDKYQ)之獨立董事之職務。於二零二零年五月，魏偉峰博士已辭任健合(H&H)國際控股有限公司(股份代號：1112.HK)的獨立非執行董事之職務。

### 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。

於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日止期間，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。而董事會主席因緊急商務事務而未能出席二零一九年股東週年大會。本公司審核委員會(「審核委員會」)主席已擔任二零一九年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問。

### 董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零二零年六月三十日止六個月完全遵守標準守則之規定。

### 由審核委員會審閱

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，魏偉峰博士(主席)、趙宇紅女士及何小鋒先生。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報事項，包括審閱本集團截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合財務報表。

### 僱員成本及薪酬政策

於二零二零年六月三十日，本集團有1,247名僱員(截至二零一九年六月三十日：1,244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、強積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

## 管理層討論及分析

### 未來發展及展望

二零二零年下半年，全球疫情和經貿形勢的不確定性依舊對中國經濟產生巨大壓力，經濟發展仍將面臨防疫和復甦的雙重挑戰。中國政府消費領域紓困和刺激政策將有效引導消費反彈，政策紅利將逐步推動消費信心的提升和消費需求潛力的釋放。後疫情時代，不同年齡群體的消費需求進一步細分，消費偏好和消費習慣持續發生改變，打造大數據分析能力並通過智能數據分析獲得實時可操作的消費者洞察，提升消費者需求反應能力，有助於形成差異化的購物體驗，提升消費者滿意度。與此同時，商品力是零售企業經營能力的核心體現，無論何種渠道、何種方式，能讓消費者持續買到好的滿意的商品，是一個零售企業能持續發展的動力和源泉。如何在線上渠道日益成熟，消費者購物途徑多樣化的背景下，加強與品牌商商品管理聯動，針對目標客群需求和生活方式動態調整品牌貨品及服務，提高客貨匹配交易效率，是傳統零售企業轉型升級致勝的關鍵。

隨著疫情進入全球大流行階段，預計疫情影響仍非短時可結束，消費者將愈加重視開放式購物環境和一站式安全購物體驗，奧特萊斯將依托「名品」+「折扣」的天然屬性，開放式街區形態以及承載家庭式週末短途旅遊目的地的組合優勢，在各類零售業態中佔據先機。

下半年，本集團將不斷尋求疫情常態化時代的破局道路，洞察消費需求新變化，迎合健康購物理念風潮，提升用戶和貨品管理能力，從品牌品類特色組合到差異化服務體驗等提升首創奧萊平台特色，形成「你無我有 你有我優」的差異化競爭優勢；加速推進輕資產運營新模式轉型，提升資金使用效率；擁抱數字化轉型行業趨勢，通過雙中台一體化管理新技術，實現全業務數字化展現和多端口高效協同，提升線上渠道能力，構建線上流量與線下門店的多觸點全渠道消費場景，實現從流量增長到全渠道精細化運營，轉危為機，全力促進經營增長，為股東創造最大價值！

行政總裁

馮瑜堅先生

北京，二零二零年八月十四日

# 中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致首創鉅大有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

## 引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第20至62頁的中期財務資料，此中期財務資料包括首創鉅大有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二零年六月三十日的中期簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，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責或承擔任何責任。

## 審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

## 結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零二零年八月十四日

# 中期簡明綜合損益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6,7	<b>393,935</b>	1,265,581
銷售成本	8	<b>(276,396)</b>	(619,578)
<b>毛利</b>		<b>117,539</b>	646,003
投資物業公平值收益	15	<b>304,980</b>	45,583
其他(虧損)/收益淨額	7	<b>(148)</b>	2,890
其他收入	7	<b>20,760</b>	26,012
銷售及營銷開支	8	<b>(69,067)</b>	(93,524)
行政開支	8	<b>(173,938)</b>	(179,400)
<b>經營溢利</b>		<b>200,126</b>	447,564
融資成本	9	<b>(229,419)</b>	(177,465)
分佔按權益法入賬的投資(虧損)/收益	17	<b>(1,455)</b>	34
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>		<b>(30,748)</b>	270,133
所得稅開支	10	<b>(76,020)</b>	(247,215)
<b>期間(虧損)/溢利</b>		<b>(106,768)</b>	22,918
以下人士應佔：			
– 本公司擁有人		<b>(107,978)</b>	22,711
– 非控股權益		<b>1,210</b>	207
<b>本公司擁有人期間應佔每股(虧損)/盈利</b>	12		
– 每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)		<b>(4.24)</b>	0.89
– 每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)		<b>(4.24)</b>	0.89

期內擬派股息的詳情於附註11披露。

第27頁至第62頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

# 中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
期間(虧損)/溢利		<b>(106,768)</b>	22,918
<b>期間其他全面虧損</b>			
可重新分類至損益的項目			
現金流量套期	18	<b>(26,081)</b>	(40,300)
套期成本	18	<b>9,454</b>	21,303
		<b>(16,627)</b>	(18,997)
<b>期間全面(虧損)/收益總額</b>		<b>(123,395)</b>	3,921
以下人士應佔：			
- 本公司擁有人		<b>(124,605)</b>	3,714
- 非控股權益		<b>1,210</b>	207

# 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	145,686	31,438
使用權資產		3,683	7,789
長期待攤費用	14	126,195	148,371
投資物業	15	13,066,274	12,581,732
無形資產	16	22,892	17,291
以權益法入賬的投資	17	266,864	261,689
遞延所得稅資產		29,636	19,467
衍生金融資產	18	23,274	1,058
貿易及其他應收款項以及預付款項	19	38,681	–
<b>非流動資產總額</b>		<b>13,723,185</b>	13,068,835
<b>流動資產</b>			
存貨	20	2,064,262	1,807,646
合同取得增量成本		5,948	5,054
貿易及其他應收款項以及預付款項	19	866,180	749,575
受限制現金		14,191	26,803
現金及現金等價物		1,659,979	2,151,926
<b>流動資產總額</b>		<b>4,610,560</b>	4,741,004
<b>總資產</b>		<b>18,333,745</b>	17,809,839
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	21	2,864,120	2,629,696
擔保票據	22	2,823,588	2,775,731
其他應付款項及應計費用	23	2,691,900	2,691,900
遞延所得稅負債		692,137	617,927
<b>非流動負債總額</b>		<b>9,071,745</b>	8,715,254

## 中期簡明綜合財務狀況表

於二零二零年六月三十日

	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	24	1,683,676	1,942,398
其他應付款項及應計費用	23	402,021	362,936
合同負債		110,407	142,500
借款	21	1,699,380	1,135,304
租賃負債		2,000	5,906
當期所得稅負債		197,738	215,368
<b>流動負債總額</b>		<b>4,095,222</b>	3,804,412
<b>總負債</b>		<b>13,166,967</b>	12,519,666
<b>流動資產淨值</b>		<b>515,338</b>	936,592
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,238,523</b>	14,005,427
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	25	16,732	16,732
永久可換股證券	27	945,527	945,477
儲備		3,182,709	3,199,336
保留盈利		969,424	1,077,452
		<b>5,114,392</b>	5,238,997
<b>非控股權益</b>		<b>52,386</b>	51,176
<b>總權益</b>		<b>5,166,778</b>	5,290,173
<b>總權益及負債</b>		<b>18,333,745</b>	17,809,839

第27頁至第62頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

# 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	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	保留盈利	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							
於二零二零年一月一日		7,828	1,329	7,575	945,477	3,169,418	29,918	1,077,452	5,238,997	51,176	5,290,173
期間(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(107,978)	(107,978)	1,210	(106,768)
期間其他全面虧損	18	-	-	-	-	-	(16,627)	-	(16,627)	-	(16,627)
期間全面(虧損)/收益總額		-	-	-	-	-	(16,627)	(107,978)	(124,605)	1,210	(123,395)
與擁有人的交易											
應付永久可換股證券持有人的股息		-	-	-	50	-	-	(50)	-	-	-
與擁有人的交易總額		-	-	-	50	-	-	(50)	-	-	-
於二零二零年六月三十日		7,828	1,329	7,575	945,527	3,169,418	13,291	969,424	5,114,392	52,386	5,166,778

## 中期簡明綜合權益變動表

截至二零二零年六月三十日止六個月

(未經審核)	本公司擁有人應佔										
	附註	已發行股本			證券	股份溢價賬	其他儲備	保留盈利	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	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一八年十二月三十一日		7,828	1,329	7,575	945,382	3,169,418	27,504	1,301,120	5,460,156	50,689	5,510,845
採納香港財務報告準則第16號 (「香港財務報告準則第16號」) 的調整		-	-	-	-	-	-	(34)	(34)	-	(34)
於二零一九年一月一日(經重列)		7,828	1,329	7,575	945,382	3,169,418	27,504	1,301,086	5,460,122	50,689	5,510,811
期間溢利		-	-	-	-	-	-	22,711	22,711	207	22,918
期間其他全面虧損	18	-	-	-	-	-	(18,997)	-	(18,997)	-	(18,997)
期間全面收益總額		-	-	-	-	-	(18,997)	22,711	3,714	207	3,921
與擁有人的交易											
應付永久可換股證券持有人的股息		-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-
與擁有人的交易總額		-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-
於二零一九年六月三十日		7,828	1,329	7,575	945,429	3,169,418	8,507	1,323,750	5,463,836	50,896	5,514,732

第27頁至第62頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

# 中期簡明綜合現金流量表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>			
經營使用的現金		(543,451)	(198,784)
已付所得稅		(78,029)	(55,872)
<b>經營活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(621,480)</b>	(254,656)
<b>投資活動現金流量</b>			
存款收取的利息		47	1,777
購買物業、廠房及設備及無形資產		(9,143)	(18,206)
長期待攤費用增加		(10,122)	(25,363)
購買投資物業		(435,536)	(641,254)
投資一間合營公司	17.1	(6,630)	(233,300)
從關聯方收回的償還款項		134	3,538
提供予關聯方的款項		-	(24,459)
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		1,600	-
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(459,650)</b>	(862,426)
<b>融資活動現金流量</b>			
償還銀行借款		(15,500)	(651,312)
支付銀行及其他金融機構借款利息		(122,745)	(159,880)
新增銀行借款		814,000	545,645
向關聯方支付的款項		-	(1,463)
支付擔保票據利息		(62,772)	(71,465)
套期工具的現金結算		(19,865)	(10,999)
租賃付款的本金部分		(4,218)	(4,218)
向第三方支付利息		-	(6,479)
<b>融資活動產生／(使用)的現金流量淨額</b>		<b>588,900</b>	(360,171)
<b>現金及現金等價物減少淨額</b>		<b>(492,230)</b>	(1,477,253)
期初現金及現金等價物		2,151,926	3,408,491
現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)		283	(1,109)
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,659,979</b>	1,930,129

第27頁至第62頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

# 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 1 一般資料

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」)從事商業物業開發,集中在開發、營運及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

本公司董事認為,本公司的直接控股公司為首置投資控股有限公司,是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)的直接全資附屬公司。本公司最終控股公司為於中國登記的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

二零一九年新型冠狀病毒肺炎疫情(「COVID-19」)的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和不確定性。COVID-19可能會影響商業地產行業的財務業務和財務狀況,包括租金收入和投資性房地產的出租率,投資性房地產的公允價值,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。截至二零二零年六月三十日止六個月,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,本中期財務資料以人民幣(「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。

本中期財務資料獲董事會於二零二零年八月十四日批核及授權刊發。

## 2 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月的本中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本中期財務資料應與截至二零一九年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱覽,有關報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 3 會計政策

所採納的會計政策與上一財政年度及相應中期報告期間所遵循者一致，除下文所載採納的新訂及經修訂準則。

#### 本集團已採納的新訂及經修訂準則

以下新訂及經修訂準則及詮釋已於二零二零年一月一日或之後開始的年度報告期間生效，並且本集團在二零二零年中期財務資料中已首次採納：

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

上文所列經修訂準則對本集團之會計政策並無任何重大影響，亦無須作出追溯調整。

### 4 估計

編製中期財務資料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。

在編製本中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一九年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

#### (A) 投資物業的公平值

本集團對投資物業的其後計量採用公平值模式，並至少每半年從第三方獨立專業評估師獲得投資物業的獨立估值。公平值按下列方法釐定：

- 同類或類似投資物業於活躍市場的現行價格(公開市場報價)；
- 倘無法取得上述資料，則使用活躍市場中相同或類似投資物業的最近交易價格，並考慮交易的情況、日期及地點等因素；
- 本集團根據未來出現的估計租金收入及發展成本以及相關現金流量的現值，並考慮釐定公平值的合適估計利潤率，採用收益法及剩餘法釐定公平值。主要估計於附註15披露。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 4 估計(續)

#### (A) 投資物業的公平值(續)

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之較早者。

投資物業的估值涉及重大的判斷及估計，主要包括釐定估值技術及選擇模式的不同輸入值。

管理層已評估剩餘法及收益法下用於釐定完工後價值的市場租金及貼現率等關鍵輸入值的合理性，將市場租金與活躍市場的可比個案及管理層的記錄進行比對，以及將貼現率與行業的平均貼現率進行比對。管理層已評估剩餘法項下利率、利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，並將續建成本與管理層的預算進行比對。

#### (B) 遞延所得稅

當管理層認為很可能取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其實際動用的結果可能不同。

### 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、應付貿易賬款以及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，其大部分貨幣資產、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。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

**5 財務風險管理(續)****5.1 財務風險管理目標及政策(續)****(a) 外匯風險(續)**

本集團使用結構性交叉貨幣掉期管理其以美元列值金額為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中期財務資料。本集團透過審視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。

**(b) 利率風險**

本集團的利率風險來自計息銀行及其他金融機構借款、擔保票據及優先級資產支持證券計劃。按浮動利率取得的銀行借款及擔保票據使本集團面臨現金流量利率風險，其中部分被按浮動利率持有的現金抵銷。按固定利率取得的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。

**(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。

**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二零二零年六月三十日或二零一九年十二月三十一日之前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。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5 財務風險管理(續)

## 5.1 財務風險管理目標及政策(續)

## (d) 流動資金風險

本集團的政策乃維持充足的現金及現金等價物，並通過優先級資產支持證券計劃、銀行及其他金融機構借款及擔保票據提供可用資金以滿足其營運資金需求。

根據合同未貼現付款，本集團於報告期末的金融負債到期概況如下：

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二零年六月三十日 (未經審核)				
應付貿易賬款	1,683,676	-	-	1,683,676
其他應付款項及應計費用	408,754	3,261,600	-	3,670,354
借款	1,932,449	2,542,419	810,150	5,285,018
擔保票據	90,560	2,861,936	-	2,952,496
租賃負債	2,000	-	-	2,000
	<b>4,117,439</b>	<b>8,665,955</b>	<b>810,150</b>	<b>13,593,544</b>
於二零一九年十二月三十一日 (經審核)				
應付貿易賬款	1,942,398	-	-	1,942,398
其他應付款項及應計費用	403,621	3,261,600	-	3,665,221
借款	1,335,224	2,141,852	764,241	4,241,317
擔保票據	127,434	2,892,253	-	3,019,687
租賃負債	5,906	-	-	5,906
	<b>3,814,583</b>	<b>8,295,705</b>	<b>764,241</b>	<b>12,874,529</b>

金額不包括下列情況的財務擔保合同：

- 倘若受到本集團物業買家所獲貸款擔保的交易方追討全數擔保金額，本集團可能須根據安排償還有關金額。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保的登記後平均一至兩年內可獲發出)；或(ii)物業買家完成按揭貸款(以較早者為準)之後終止；

根據於報告期末的預期，本集團認為因提供以上擔保而應付款項的可能性不大。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5 財務風險管理(續)

## 5.1 財務風險管理目標及政策(續)

## (e) 資本管理

本集團資本管理的主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務的基準營運及維持穩健的資本比率，以支持其業務並盡量提高股東價值。

本集團根據經濟狀況變動及相關資產的風險特徵管理其資本結構並作出調整。為維持或調整資本結構，本集團或會調整支付予股東的股息、退還股東的資本或發行新股份。本集團毋須遵守任何外部施加的資本規定。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃按負債淨額除以總權益計算。負債淨額包括計息銀行及其他金融機構借款、擔保票據(包括應付應計利息)、優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)以及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註21)	4,563,500	3,765,000
擔保票據(包括應付應計利息)(附註22)	2,839,296	2,796,677
優先級資產支持證券計劃 (包括應付應計利息)(附註23)	2,771,380	2,700,839
租賃負債	2,000	5,906
	<b>10,176,176</b>	9,268,422
減：現金及現金等價物	(1,659,979)	(2,151,926)
受限制現金	(14,191)	(26,803)
負債淨額	<b>8,502,006</b>	7,089,693
總權益	<b>5,166,778</b>	5,290,173
資本負債比率	<b>165%</b>	134%

淨資本負債比率變動主要由於本集團的負債淨額增加所致。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 5 財務風險管理(續)

#### 5.2 公平值估計

下表為利用估值法對本集團於二零二零年六月三十日及二零一九年十二月三十一日按公平值計量的資產及負債分析。不同層次界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場上的報價(未經調整)(第一級)。
- 除第一級所包括的報價外，以資產或負債直接(即價格)或間接(即源自價格)觀察所得的輸入值(第二級)。
- 資產或負債並非根據可觀察市場數據的輸入值(即不可觀察輸入值)(第三級)。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二零年六月三十日(未經審核)</b>				
非金融資產				
投資物業	-	-	10,867,126	10,867,126
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	-	23,274	-	23,274
<b>於二零一九年十二月三十一日(經審核)</b>				
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

於期內，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。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 5 財務風險管理(續)

## 5.3 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

本集團金融工具(其賬面值合理接近公平值的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>金融負債</b>				
計息其他金融機構借款	<b>2,500,000</b>	2,500,000	<b>2,514,954</b>	2,528,481
優先級資產支持證券計劃 (包括應付應計利息)	<b>2,771,380</b>	2,700,839	<b>2,805,216</b>	2,752,969

據管理層的評估，現金及現金等價物、計入貿易及其他應收款項的金融資產、應付貿易賬款、計入其他應付款項及應計費用的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃)以及租賃負債的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具將於短期內到期。

金融工具公平值計量的政策及程序乃由本集團的財務部釐定，並由高級管理層定期審閱。

金融資產及負債的公平值計入當前交易(強制性或清算出售除外)中自願各方交換工具的金額。

計息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。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 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、投資物業發展及營運以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。

由於其他分部的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「其他」。

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）／收益、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中期簡明綜合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、遞延所得稅負債及優先級資產支持證券計劃。該等項目為中期簡明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中期簡明綜合損益表一致的方式計量。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 6 經營分部資料(續)

	投資物業發展		商品	其他	總計	分部間	總計
	物業發展	及營運	存貨銷售			抵銷	
	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
截至二零二零年六月三十日止六個月							
(未經審核)							
總收入	75,412	232,891	86,322	-	394,625	-	394,625
分部間收入	-	(690)	-	-	(690)	-	(690)
收入(來自外部客戶)	75,412	232,201	86,322	-	393,935	-	393,935
分部經營溢利/(虧損)	13,947	229,858	11,840	(65,745)	189,900	-	189,900
折舊及攤銷(附註8)	(177)	(34,349)	(3,633)	-	(38,159)	-	(38,159)
所得稅開支(附註10)	(10,305)	(65,715)	-	-	(76,020)	-	(76,020)
截至二零一九年六月三十日止六個月							
(未經審核)							
總收入	919,704	275,620	70,768	-	1,266,092	-	1,266,092
分部間收入	-	(511)	-	-	(511)	-	(511)
收入(來自外部客戶)	919,704	275,109	70,768	-	1,265,581	-	1,265,581
分部經營溢利/(虧損)	465,803	36,091	8,131	(76,923)	433,102	(288)	432,814
折舊及攤銷(附註8)	-	(28,878)	(1,372)	(4)	(30,254)	-	(30,254)
所得稅開支(附註10)	(245,420)	(2,032)	237	-	(247,215)	-	(247,215)
於二零二零年六月三十日							
(未經審核)							
總分部資產	1,958,185	13,705,871	616,435	2,345,838	18,626,329	(2,357,527)	16,268,802
總分部負債	(858,720)	(1,395,495)	(6,165)	(2,279,559)	(4,539,939)	2,357,527	(2,182,412)
於二零一九年十二月三十一日							
(經審核)							
總分部資產	1,585,920	13,312,384	304,088	2,354,581	17,556,973	(2,279,210)	15,277,763
總分部負債	(224,200)	(2,265,254)	(7,722)	(2,303,015)	(4,800,191)	2,279,210	(2,520,981)

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 6 經營分部資料(續)

(A) 分部經營溢利與除所得稅前(虧損)/溢利之間的調節表載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	189,900	432,814
分佔按權益法入賬的投資(虧損)/收益(附註17)	(1,455)	34
利息收入(附註7)	10,226	14,750
融資成本(附註9)	(229,419)	(177,465)
<b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>	<b>(30,748)</b>	270,133

(B) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	總分部資產	16,268,802
現金及現金等價物	1,659,979	2,151,926
受限制現金	14,191	26,803
遞延所得稅資產	29,636	19,467
以權益法入賬的投資(附註17)	266,864	261,689
應收關聯方款項(附註31(f))	70,999	71,133
衍生金融資產(附註18)	23,274	1,058
<b>中期簡明綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>18,333,745</b>	17,809,839
總分部負債	(2,182,412)	(2,520,981)
借款(附註21)	(4,563,500)	(3,765,000)
擔保票據(附註22)	(2,839,296)	(2,796,677)
應付關聯方款項(附註31(g))	(118,242)	(118,242)
遞延所得稅負債	(692,137)	(617,927)
優先級資產支持證券計劃(附註23)	(2,771,380)	(2,700,839)
<b>中期簡明綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>(13,166,967)</b>	(12,519,666)

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 6 經營分部資料(續)

(C) 有關客戶合同的資產及負債：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售佣金	5,948	5,054
合同取得增量成本總額	5,948	5,054
銷售物業所得預收款	89,875	117,100
租用物業所得預收款	7,171	16,653
其他	13,361	8,747
合同負債總額	110,407	142,500

本公司於開曼群島註冊成立，而其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六月三十日止六個月，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於二零二零年六月三十日，位於中國的非流動資產總額(不包括財務工具及遞延所得稅資產)為人民幣13,664,851,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,048,310,000元)，而並無非流動資產位於香港(二零一九年十二月三十一日：無)。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，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%。

截至二零二零年六月三十日止六個月的收入人民幣58,817,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣871,159,000元)已於期初計入合同負債餘額。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 7 收入、其他(虧損)／收益淨額及其他收入

收入、其他(虧損)／收益淨額及其他收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>		
銷售物業	<b>75,412</b>	919,704
投資物業租金收入	<b>232,201</b>	275,109
銷售貨品	<b>86,322</b>	70,768
	<b>393,935</b>	1,265,581
<b>其他(虧損)／收益淨額</b>		
匯兌收益淨額	<b>250</b>	871
其他	<b>(398)</b>	2,019
	<b>(148)</b>	2,890
<b>其他收入</b>		
利息收入	<b>10,226</b>	14,750
其他	<b>10,534</b>	11,262
	<b>20,760</b>	26,012

截至二零二零年六月三十日止六個月，受COVID-19爆發的影響，本集團已降低租金及物業管理費等。管理層直接將扣減金額約人民幣49,958,000元計入中期簡明綜合損益表。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 8 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	56,503	427,686
已售貨品成本	71,399	59,180
使用權資產折舊費用	4,106	4,083
折舊及攤銷	38,159	30,254
僱員福利開支	138,374	137,787
- 工資、薪金及員工福利	118,936	113,175
- 退休計劃供款	2,741	9,842
- 其他津貼及福利	16,697	14,770
辦公及差旅開支	23,141	26,840
顧問費用	5,101	8,308
物業管理費用	79,039	62,051
廣告及市場營銷	49,569	71,973
維好協議服務費(附註31(b))	4,060	4,067
營業稅及其他附加費用	38,316	36,292
其他	11,634	23,981
	<b>519,401</b>	<b>892,502</b>

## 9 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他金融機構借款的利息開支	123,070	160,997
優先級資產支持證券計劃的利息開支	70,541	-
租賃負債的利息開支	111	308
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	20,965	6,061
自套期儲備成本重新分類	729	725
現金流量套期無效部分	4,506	4,592
擔保票據的利息開支	60,180	75,023
其他	-	6,480
減：資本化的利息	(50,683)	(76,721)
	<b>229,419</b>	<b>177,465</b>

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 10 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅。由於本集團於期內並無於香港產生任何應課稅溢利(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

期內已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率(截至二零一九年六月三十日止六個月：25%)計提中國企業所得稅撥備。

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。

於中期簡明綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
– 中國企業所得稅	<b>4,998</b>	96,300
– 中國土地增值稅	<b>6,981</b>	171,554
遞延所得稅	<b>64,041</b>	(20,639)
期內稅項支出總額	<b>76,020</b>	247,215

### 11 股息

董事會於截至二零二零年六月三十日止六個月並無派付或宣派股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

**12 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利**

截至二零二零年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄虧損金額乃根據本公司擁有人應佔期間虧損人民幣107,978,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔期間溢利人民幣22,711,000元)、期內已發行的普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一九年六月三十日止六個月：961,538,462股)、可轉換優先股(「可轉換優先股」)加權平均數1,072,928,106股(截至二零一九年六月三十日止六個月：1,072,928,106股)及永久可換股證券(「永久可換股證券」)可轉換的股份加權平均數513,185,911股(截至二零一九年六月三十日止六個月：513,185,911股)計算。

每股基本及攤薄(虧損)/盈利根據下列方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
計算每股基本及攤薄虧損時使用的本公司擁有人應佔 (虧損)/溢利	<b>(107,978)</b>	22,711
	股數	股數
普通股加權平均數	<b>961,538,462</b>	961,538,462
可轉換優先股加權平均數	<b>1,072,928,106</b>	1,072,928,106
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	<b>513,185,911</b>	513,185,911
每股基本及攤薄(虧損)/盈利的股份加權平均數	<b>2,547,652,479</b>	2,547,652,479

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>				
於二零二零年一月一日	1,968	27,628	1,842	31,438
添置	-	2,465	-	2,465
轉撥自投資物業	120,874	-	-	120,874
出售	-	(10)	-	(10)
期內計提的折舊	(1,851)	(6,909)	(321)	(9,081)
於二零二零年六月三十日	120,991	23,174	1,521	145,686
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>				
於二零一九年一月一日	9,041	13,364	4,681	27,086
添置	9	15,099	3,098	18,206
出售	(7,114)	(5,303)	(2,643)	(15,060)
期內計提的折舊	(31)	(2,840)	(692)	(3,563)
於二零一九年六月三十日	1,905	20,320	4,444	26,669

## 14 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
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二零年一月一日	126,187	22,184	148,371
添置	2,617	7,505	10,122
期內計提的折舊	(25,290)	(7,008)	(32,298)
於二零二零年六月三十日	103,514	22,681	126,195
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零一九年一月一日	134,245	17,092	151,337
添置	22,701	7,689	30,390
期內計提的折舊	(28,365)	(9,227)	(37,592)
於二零一九年六月三十日	128,581	15,554	144,135

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 15 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
<b>截至二零二零年六月三十日止六個月</b>			
<b>(未經審核)</b>			
於二零二零年一月一日	<b>1,887,432</b>	-	<b>1,887,432</b>
添置	<b>311,716</b>	-	<b>311,716</b>
於二零二零年六月三十日	<b>2,199,148</b>	-	<b>2,199,148</b>
<b>截至二零一九年六月三十日止六個月</b>			
<b>(未經審核)</b>			
於二零一九年一月一日	1,491,696	2,459,000	3,950,696
添置	559,516	565,762	1,125,278
轉至運營中投資物業	-	(2,323,750)	(2,323,750)
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
公平值變動收益淨額	-	9,998	9,998
於二零一九年六月三十日	1,412,222	1,350,000	2,762,222

## (B) 運營中投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	<b>10,694,300</b>	6,812,400
添置	-	1,765
其他調整	<b>(11,280)</b>	-
公平值變動收益淨額	<b>304,980</b>	35,585
轉撥自在建投資物業	-	2,323,750
轉撥至物業、廠房及設備	<b>(120,874)</b>	-
於六月三十日	<b>10,867,126</b>	9,173,500

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 15 投資物業(續)

## (C) 於中期簡明綜合損益表內確認的投資物業損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
公平值變動收益淨額	<b>304,980</b>	45,583
來自租賃的租金收入	<b>232,201</b>	275,109
產生租金收入的投資物業直接經營開支	<b>(4,878)</b>	(4,398)
不產生租金收入的投資物業直接經營開支	<b>(98)</b>	(308)

公平值變動、租金收入及經營開支等產生的損益於中期簡明綜合損益表內確認。

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。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 15 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入值進行公平值計量的資料如下：

投資物業	於二零二零年 六月三十日的 公平值(未經審核) 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入值		
			指標	範圍	不可觀察輸入值與公平值的關係
北部地區	3,640,757	收益資本化法	貼現率	4%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50元至人民幣279元	市場租金越高，公平值越高
中部地區	7,226,369	收益資本化法	貼現率	4%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29元至人民幣155元	市場租金越高，公平值越高

投資物業	於二零一九年 十二月三十一日的 公平值(經審核) 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入值		
			指標	範圍	不可觀察輸入值與公平值的關係
北部地區	3,503,000	收益資本化法	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
中部地區	7,191,300	收益資本化法	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

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 16 無形資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	17,291	2,319
添置	6,678	15,514
攤銷費用	(1,077)	(1,035)
於六月三十日	22,892	16,798

## 17 以權益法入賬的投資

## 17.1 於合營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	236,907	2,205
注資	6,630	233,300
應佔(虧損)/收益	(626)	306
於六月三十日	242,911	235,811

## 17.2 於聯營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	24,782	29,034
應佔虧損	(829)	(272)
於六月三十日	23,953	28,762

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 18 衍生金融資產

本集團的衍生金融工具如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金流量套期		
交叉貨幣利率掉期(i)	23,274	1,058

(i) 於二零一八年八月六日，本集團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	可觀察匯率、利率及波動水平
	貼現現金流量	可觀察匯率及相關貨幣的利率

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 18 衍生金融資產(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
於二零一九年十二月三十一日(經審核)	(53,960)	21,081	(32,879)
其他全面虧損			
現金流量套期			
公平值虧損淨額	<b>(1,868)</b>	—	<b>(1,868)</b>
重新分類至損益	<b>(24,213)</b>	—	<b>(24,213)</b>
現金流量套期總額	<b>(26,081)</b>	—	<b>(26,081)</b>
套期成本			
公平值收益淨額	—	<b>8,725</b>	<b>8,725</b>
攤銷至損益	—	<b>729</b>	<b>729</b>
套期成本總額	—	<b>9,454</b>	<b>9,454</b>
於二零二零年六月三十日(未經審核)	<b>(80,041)</b>	<b>30,535</b>	<b>(49,506)</b>
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	(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	(49,213)	—	(49,213)
重新分類至損益	8,913	—	8,913
現金流量套期總額	(40,300)	—	(40,300)
套期成本			
公平值收益淨額	—	20,578	20,578
攤銷至損益	—	725	725
套期成本總額	—	21,303	21,303
於二零一九年六月三十日(未經審核)	(64,115)	9,825	(54,290)

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 18 衍生金融資產(續)

(iv) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
交叉貨幣利率掉期		
賬面值資產	<b>23,274</b>	1,058
套期本金	<b>2,744,800</b>	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	<b>1:1</b>	1:1
用於計算有效性的套期工具的公平值變動	<b>(1,868)</b>	(11,222)
用於計算有效性的被套期項目的公平值變動	<b>1,868</b>	11,221
執行匯率	人民幣 <b>6.862</b> 元： 1美元	人民幣6.862元： 1美元
匯率上限	人民幣 <b>7.7</b> 元： 1美元	人民幣7.7元： 1美元
匯率下限	人民幣 <b>6.2</b> 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 <b>2.575%</b> (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 <b>5.925%</b> (基於人民幣本金)	每年5.925% (基於人民幣本金)

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 19 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
源於客戶合同的應收貿易賬款	60,553	52,945
預付關聯方款項(附註31(e))	2,892	6,973
商品存貨預付款項	188,480	118,138
其他預付款項	5,556	1,151
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	396,021	319,373
其他按金	23,391	22,784
應收關聯方的其他應收款項(附註31(e))	5,581	3,366
應收關聯方款項(附註31(f))	70,999	71,133
應收政府回購土地使用權的款項	74,365	74,365
其他應收款項	77,023	79,347
	904,861	749,575
減：非流動部分		
- 待抵扣進項增值稅	(33,257)	-
- 其他按金	(5,424)	-
	(38,681)	-
流動部分	866,180	749,575

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。

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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	60,553	52,945

於二零二零年六月三十日，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1,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,088,000元)，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似(附註31(e))。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 20 存貨

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業	928,208	638,680
待售的已落成物業	840,505	896,083
商品存貨	295,549	272,883
	<b>2,064,262</b>	1,807,646

## 21 借款

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動</b>		
銀行及其他金融機構借款	2,864,120	2,629,696
<b>流動</b>		
長期銀行及其他金融機構借款的流動部分	1,654,380	1,135,304
短期銀行借款	45,000	-
	<b>1,699,380</b>	1,135,304
	<b>4,563,500</b>	3,765,000

- (A) 於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣826,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣610,000,000元)以賬面值為人民幣2,035,371,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣1,431,000,000元)的投資物業土地使用權及樓宇以及物業、廠房及設備抵押並由首創置業擔保。

於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣320,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)以賬面值為人民幣913,874,000元(二零一九年十二月三十一日：無)的投資物業土地使用權及樓宇以及物業、廠房及設備抵押並由本公司擔保。

於二零二零年六月三十日，銀行借款人民幣872,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣655,000,000元)以賬面值為人民幣493,918,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣175,824,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

於二零二零年六月三十日，其他金融機構借款人民幣2,500,000,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元)由首創置業擔保。

於二零二零年六月三十日，短期銀行借款人民幣45,000,000元(二零一九年十二月三十一日：無)為信用借款。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 21 借款(續)

(B) 於各中期簡明綜合財務狀況表日，本集團借款總額到期情況列示如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額		
- 一年內	<b>1,699,380</b>	1,135,304
- 一至兩年	<b>565,604</b>	1,510,000
- 二至五年	<b>1,614,640</b>	450,000
- 五年以上	<b>683,876</b>	669,696
	<b>4,563,500</b>	3,765,000

(C) 本集團借款全部以人民幣列值。

(D) 於各中期綜合財務狀況表日的加權平均實際利率載列如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他金融機構借款	<b>5.74%</b>	5.86%

(E) 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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	<b>2,063,500</b>	130,000
六至十二個月	<b>1,500,000</b>	2,135,000
一至五年	<b>1,000,000</b>	1,500,000
	<b>4,563,500</b>	3,765,000

除附註5.3所列借款外，由於借款按浮動利率計息，貼現的影響並不重大，故其他借款的賬面值與其各自的公平值相若。公平值利用市場利率以現金流量貼現計算，並處於公平值層級第二層。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 22 擔保票據

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	2,796,677	2,759,458
利息開支	60,180	146,550
已付利息	(62,772)	(143,779)
匯率對擔保票據的影響	45,211	34,448
	<b>2,839,296</b>	2,796,677
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息(附註23)	<b>(15,708)</b>	(20,946)
非流動部分	<b>2,823,588</b>	2,775,731

於二零一八年八月二日，本集團發行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。

## 23 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	23,229	35,042
應付僱員福利	9,740	29,603
應付關聯方的其他應付款項及應計費用(附註31(e))	13,245	10,820
應付關聯方款項(附註31(g))	118,242	118,242
擔保票據應計利息(附註22)	15,708	20,946
銀行及其他金融機構借款應計利息	5,510	5,185
優先級資產支持證券計劃應計利息(i)	79,480	8,939
優先級資產支持證券計劃(i)	2,691,900	2,691,900
按金	108,964	107,016
代收代繳款項	12,983	14,331
其他	14,920	12,812
	<b>3,093,921</b>	3,054,836
減：非流動部分		
– 優先級資產支持證券計劃(i)	<b>(2,691,900)</b>	(2,691,900)
流動部分	<b>402,021</b>	362,936

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 23 其他應付款項及應計費用(續)

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

- (i) 於二零一九年十二月九日，本集團非公開發行一項資產支持專項計劃，名為中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。本次資產支持專項計劃的發行，將本集團持有的該等物業(即房山首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯)證券化，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。

該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，發行期限為五年，全部由第三方合格投資人認購並將在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，發行期限為五年，全部由本集團之全資附屬公司恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市，於會計處理上作為恒盛華創的股權投資並在本集團中期簡明綜合財務報表予以抵銷。

於二零二零年六月三十日，本集團的優先級資產支持證券計劃攤銷成本約為人民幣2,771,380,000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79,480,000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2,691,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,691,900,000元)。

### 24 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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,457,234	1,803,504
一至兩年	193,036	138,894
兩至三年	33,406	-
	<b>1,683,676</b>	1,942,398

於二零二零年六月三十日，應付貿易賬款包括須於一年內償還的應付關聯方的應付貿易賬款人民幣1,261,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣526,000元)，其信用條款與關聯方向其他主要客戶提供的信用條款相似(附註31(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。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 25 股本

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>法定：</b>		
普通股		
20,000,000,000股(二零一九年十二月三十一日： 20,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	<b>160,009</b>	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一九年十二月三十一日：738,130,482股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>5,875</b>	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一九年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	7,575
	<b>173,459</b>	173,459
<b>已發行及繳足：</b>		
普通股		
961,538,462股(二零一九年十二月三十一日：961,538,462股) 每股面值0.01港元的普通股	<b>7,828</b>	7,828
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一九年十二月三十一日：166,976,636股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>1,329</b>	1,329
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一九年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	7,575
	<b>16,732</b>	16,732

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 26 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首創新開置業有限公司的企業合併後，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），使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北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯置業有限公司的企業合併後，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），使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，毋須就此支付任何額外代價。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有關數目的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。

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

**27 永久可換股證券**

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

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

永久可換股證券的持有人有權按年息率0.01%就永久可換股證券的未償還本金額收取利息但有關利息均不累計，本公司可全權酌情選擇延遲支付利息，而不會就延遲支付的利息計息。本公司不就任何普通股、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，就永久可換股證券支付額外浮動利息，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。

於二零二零年六月三十日，本集團已累計利息人民幣330,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣280,000元)。

**28 承擔**

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	119,048	142,096
投資物業	556,306	415,591
	<b>675,354</b>	557,687

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

### 29 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團若干物業買家的按揭融資	<b>1,101,460</b>	1,163,279

本集團於二零二零年六月三十日就若干銀行為本集團若干物業買家安排的按揭貸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還款，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。

### 30 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。

於二零二零年六月三十日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷租賃於以下年度收取的未來最低租賃款項總額如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<b>77,427</b>	93,395
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	<b>213,806</b>	245,170
超過五年	<b>46,793</b>	49,180
	<b>338,026</b>	387,745

#### 作為承租人

本集團根據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。

於二零二零年六月三十日，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付款總額如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<b>2,009</b>	6,026

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 31 關聯方交易

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

## (A) 提供服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
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	1,200	1,200

## (B) 購買服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
購買服務		
– 首創置業提供租賃服務	913	879
– 首創集團提供維好等服務(i)	4,060	4,067
– 首創置業的一間合營公司提供租賃服務	3,796	3,796
– 一間同系附屬公司提供物業管理服務	2,695	–
	11,464	8,742

- (i) 首創集團為本集團發行4億美元擔保票據提供維好及流動資金支持契據及股權購買承諾契據。本集團需按照發行總額0.3%向首創集團支付服務費，每年金額為1,200,000美元(相當於人民幣8,119,000元)。本集團本期錄得行政費用為人民幣4,060,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

## (C) 購買商品

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
向一間同系附屬公司購買的商品	–	1,742

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 31 關聯方交易(續)

## (D) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物利益	5,384	5,157
養老保險金計劃供款	272	284
	<b>5,656</b>	5,441

## (E) 期末結餘

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	預付關聯方款項	
- 首創集團	708	4,873
- 同系附屬公司	1,742	1,742
- 首創置業的一間合營公司	442	358
	<b>2,892</b>	6,973
應付貿易賬款		
- 同系附屬公司	1,261	526
應付關聯方的其他應付款項及應計費用		
- 首創置業	10,388	10,820
- 同系附屬公司	2,857	-
	<b>13,245</b>	10,820
應收關聯方貿易款項		
- 同系附屬公司	1,200	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	3,395	1,180
- 首創置業的一間聯營公司	193	193
	<b>5,581</b>	3,366

## 中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

## 31 關聯方交易(續)

## (F) 應收關聯方款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團的一間聯營公司	68,999	69,133
本集團的一間合營公司	2,000	2,000
	<b>70,999</b>	<b>71,133</b>

應收關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

## (G) 應付關聯方款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司	17	17
非控股權益	118,225	118,225
	<b>118,242</b>	<b>118,242</b>

應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

- (H) 於二零二零年六月三十日，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4,198,500,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,765,000,000元)(附註21(a))。