

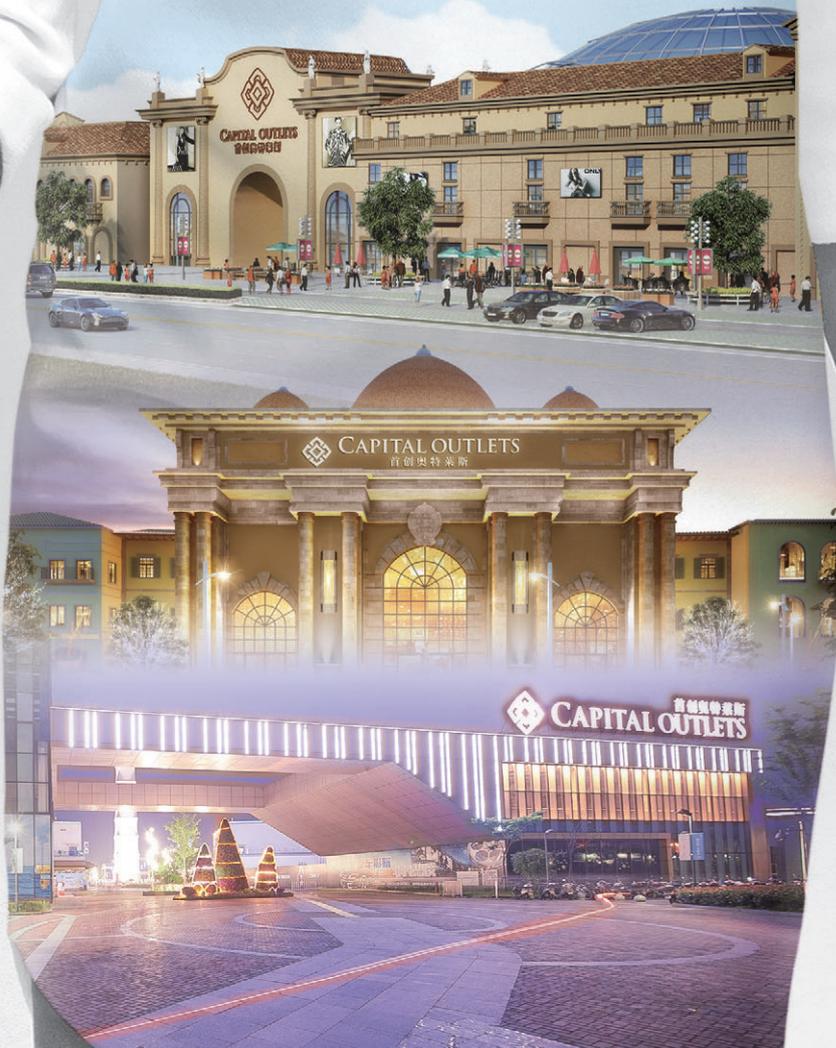
CAPITAL JUDA

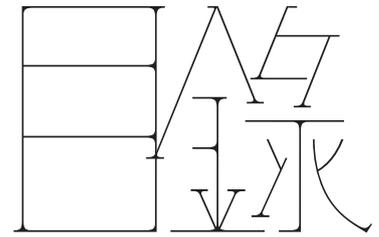
BEIJING CAPITAL
JUDA LIMITED
首創鉅大有限公司

股份代號：1329

INTERIM REPORT

中期報告 2016





公司資料	3
主席報告	5
管理層討論及分析	9
中期財務資料審閱報告	22
中期簡明綜合損益表	24
中期簡明綜合全面收益表	26
中期簡明綜合財務狀況表	27
中期簡明綜合權益變動表	29
中期簡明綜合現金流量表	31
簡明綜合中期財務資料附註	32





公司資料

董事會

執行董事

唐軍先生(主席)

鍾北辰先生(行政總裁)

非執行董事

王灝先生

李松平先生

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)

李松平先生

魏偉峰博士

提名委員會

唐軍先生(主席)

魏偉峰博士

趙宇紅女士

戰略委員會

王灝先生(主席)

鍾北辰先生

何小鋒先生

公司秘書

李斯維先生

授權代表

鍾北辰先生

李斯維先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

合規顧問

招銀國際融資有限公司

法律顧問

香港法律：

諾頓羅氏富布萊特香港

開曼群島法律：

康德明律師事務所

中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins

Drive P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國主要辦公室

中國北京市朝陽區通惠河北路

郎家園6號院18號樓

香港主要營業地點

香港中環干諾道中1號友邦金融中心

2906-08室

公司資料 (續)

主要往來銀行

中國建設銀行
交通銀行
香港上海匯豐銀行有限公司
香港星展銀行
大新銀行

本公司網址

www.bcjuda.com

主要股份過戶登記處

Codan 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22樓

上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券
普通股 (1329.HK)

於香港聯合交易所上市債務證券

人民幣13億元於2018年到期的5.25%厘
擔保票據 (85719.HK)

投資者關係聯絡

電郵：contactus@bcjuda.com

主席報告

各位股東：

本人謹代表首創鉅大有限公司(「本公司」或「首創鉅大」，連同其附屬公司統稱「本集團」)之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一六年六月三十日止之中期業績。

二零一六年上半年GDP同比增長6.7%，基本符合預期。環顧全球經濟，中國經濟保持穩定增長，實屬不易。預期中國經濟仍將以時間換空間推動結構化轉型，經濟增長將更多依靠消費拉動，並加速向消費型經濟轉型。上半年，最終消費支出對國內生產總值增長的貢獻率為73.4%，比上年同期提高13.2個百分點，收入提升帶來的消費升級需求依然強勁。

奧特萊斯行業亦憑藉「大品牌、低價格、環境好、服務全」的名品購物體驗，通過滿足消費者綜合需求升級，實現兩位數的快速增長。

二零一六年是本公司「十三五」戰略規劃的開局之年，本集團進一步加大投資力度，於期內取得西安、鄭州、濟南等3個目標城市的奧特萊斯項目。至此，本集團新拓展奧特萊斯項目達到7個，已經成為中國佈局奧特萊斯項目最多的公司，並取得行業規模領先的優勢地位。

期內，本集團發出公告宣佈收購首創置業股份有限公司(「首創置業」，本公司之控股股東)全資持有的北京房山、江蘇昆山及浙江湖州三個已開業運營的奧特萊斯項目。通過此次交易，首創鉅大旗下持有及管理的已開業奧萊門店數量達到4個，進一步提高了首創鉅大在中國奧萊行業的市場影響力和品牌號召力，為本集團後續連鎖化經營、規模化發展奠定了堅實的基礎。

主席報告（續）

期內，本集團冠名贊助了2016「首創奧萊 奧跑中國」奧林匹克體育中心大眾路跑全國系列賽事。借助賽事推廣開發多層次的互動體驗已成為首創奧特萊斯在提升消費體驗感上的多維度嘗試之一，本集團亦將持續向消費者傳遞健康、舒適的生活理念。

回顧期內，本集團實現營業收入約人民幣170,361,000元，較去年同期約人民幣228,386,000減少約25%，歸屬於母公司淨利潤約為人民幣53,865,000元。董事會決議不派發二零一六年六月三十日之中期股息。

下半年，本集團將按照「快速擴張、精益運營」的年度經營策略，把握行業快速發展和整合視窗機遇期，精準選址，多元化投資佈局，快速鎖定目標城市的優質項目資源，確保佈局品質和速度，夯實行業規模領先優勢。

在現有品牌資源基礎之上，本集團將進一步加強引入重點品牌，擴大品牌戰略聯盟，並積極探索通過戰略併購快速提升品牌實力。運營管理方面，在進一步做強北京房山奧萊旗艦門店的同時，本集團將對標行業領先門店，全面提升公司整體精益運營能力，確保後續新項目按照計畫高品質開業。

本集團亦將持續關注消費發展趨勢，加強消費者研究，深耕跨境合作、場景打造，引導消費者生活方式變革，持續提升客戶體驗，並通過數據挖掘，針對目標客戶實現精準營銷。

主席報告（續）

與此同時，本集團將充分發揮紅籌上市平臺資本運作靈活的優勢，繼續推進戰略合作夥伴引入。在擴充核心資本的同時，打通與全球領先商業資源對接的通道，捕捉跨越發展機遇，推動中國奧特萊斯行業健康有序發展！

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。首創鉅大將秉持「成為中國最大的奧特萊斯綜合運營商」的戰略目標，以品牌商價值和客戶體驗為導向，全球視野，創新發展，持續提升自身獨特競爭優勢，為股東持續創造價值！

主席
唐軍

北京，二零一六年八月十九日



管理層討論及分析

奧萊市場回顧

上半年，隨著油價持續走低減緩通脹壓力，城市化進程和人均收入水準的提升，消費者信心持續改善，消費潛力得到進一步釋放，根據國家統計局最新資料顯示，上半年居民消費佔GDP比重已達約46%。

相較於增速持續下滑的傳統零售行業，上半年奧萊行業發展呈現出三個層面的趨勢：

一、 高速增長，但呈現兩級分化趨勢

根據公開信息整理，二零一六年國內將有13家左右的奧特萊斯開業，主要集中在二、三線城市。同時，部分經營良好奧萊項目銷售增長率達到30%以上，亦有部分項目經營不善，增長乏力，兩極分化嚴重。

二、 連鎖化、集團化發展，行業資源逐步集中

對於奧特萊斯項目而言，品牌資源和項目運營管控是成功的核心。大型的奧特萊斯企業集團憑藉豐富的開發運營經驗和雄厚的企業實力，塑造出各自鮮明的項目特色，吸引品牌資源與客戶資源持續向大型奧特萊斯企業集團傾斜。

三、 跨界合作，體驗業態比例逐步提高

項目運營層面，行業領先企業開始關注消費群體需求把握、增值體驗提供、以及主題化運作等，從體育運動、藝術消費、微旅遊等方面嘗試跨界合作，提升與消費者互動及體驗。

管理層討論及分析（續）

業務回顧

快速佈局，確立行業規模領先優勢

- 期內，本集團繼續發揮精準選址、快速落位的優勢能力，新拓展西安、鄭州、濟南三地奧特萊斯項目，加上二零一五年已取得的南昌、杭州、武漢和長沙四地奧特萊斯項目，本集團已成為國內佈局奧萊項目最多的綜合營運商，取得行業規模領先優勢。

注入奧萊資產，明晰戰略定位

- 期內，本集團與首創置業訂立收購協議以收購首創置業全資持有的北京房山、江蘇昆山及浙江湖州三個已開業奧萊項目，其中，北京房山奧萊門店開業第2個完整年度即躋身全國奧萊銷售額排名第11位，是進入前15名榜單中營業歷史最短的奧萊門店。
- 通過此次交易，不僅進一步夯實首創鉅大作為國內領先奧特萊斯綜合營運商的行業地位，亦進一步明晰其作為首創置業旗下唯一的以奧特萊斯綜合營運為核心業務的商業地產平台這一戰略定位，為其後續專注奧萊發展，更好地貼合資本市場需求，釋放資本市場價值創造條件。

持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 以「鉅在未來」首創奧特萊斯2016品牌私享會為窗口，進一步提升「首創奧特萊斯」在品牌商中的影響力，逾400位品牌商代表出席。
- 跨界互動營銷，拓展多元購物體驗，冠名「首創奧萊 奧跑中國」奧林匹克體育中心大眾路跑全國系列賽，全年共7個城市8場落地活動，期內已成功在北京和南昌舉辦2場，逾3,000多人參與。
- 以奧萊高峰論壇、全球零售地產峰會為契機，提升品牌知名度，拓展合作機會。

管理層討論及分析 (續)

投資物業

項目	概約地盤 面積 (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
南昌首創奧特萊斯 (南昌市新建區)	56,830	129,700	奧萊85,240 · 車位44,460	2017年	100%
	30,160 (註3)	28,380	影院5,000 · 超市7,660 · 車位15,720		
杭州首創奧特萊斯 (杭州市富陽區)	101,700	112,280	奧萊88,980 · 車位23,300	2017年	100%
武漢首創奧特萊斯 (武漢市東湖新技術開發區)	89,760	107,560	奧萊83,740 · 車位23,820	2017年	99% (註5)
長沙首創奧萊歡樂天街 (長沙市湘江新區)	71,850	112,070	奧萊81,550 · 車位30,520	2018年	30% (註5)
西安首創奧特萊斯 (西安市高新技術產業開發區)	81,300	122,970	奧萊82,740 · 車位40,230	2018年	100%
鄭州首創奧特萊斯 (鄭州市滎陽市)	62,620	85,000	奧萊85,000	2018年	100%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 (註4)	101,900	奧萊74,960 · 車位26,940	2018年	100%

管理層討論及分析（續）

發展物業

項目	概約 地盤面積 (平方米)	未售 總建築面積 (平方米)	未售 地上建築面積 (平方米)	物業類型	應佔權益
西安首創國際城 (西安市經濟技術開發區)	355,900	565,740	385,800	住宅／商 業／寫字樓	100%
南昌首創奧特萊斯 (南昌市新建區)	30,160 (註3)	32,560	32,560	商業	100%
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 (註4)	40,000	40,000	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；
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；
3. 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3.26萬平方米為發展物業；
4. 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10.19萬平方米為投資物業，總建築面積4萬平方米為發展物業；
5. 應佔權益為增資完成後的持股比例。

管理層討論及分析 (續)

財務回顧

1. 收入和經營業績

收入來自銷售西安首創國際城的商業及住宅物業。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團綜合總收入約人民幣170,361,000元，較2015年同期人民幣228,386,000元減少約25%。收入下降乃主要由於期內確認收入面積減少。

毛利率為毛利除以總收入。截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為22%，較二零一五年同期18%上升4個百分點。毛利率上升乃主要由於產品組合改變。

截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團經營溢利約為人民幣103,482,000元，較二零一五年同期人民幣295,034,000元減少約65%。下降主要由於以下兩項之影響互相抵銷所致：i)截至二零一六年六月三十日止六個月，投資物業升值的收益，金額為人民幣68,514,000元；ii)截至二零一五年六月三十日止六個月，有關收購西安首創新開置業有限公司100%股權的議價收購收益人民幣259,996,000元，而該收益於二零一六年並未重現。

2. 流動資金及財務資源

於回顧期內，本集團的資金流動性維持在健康水準，而財政資源亦作出合理分佈。於二零一六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物約為人民幣1,045,188,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣1,637,356,000元)，其中約人民幣777,328,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,443,129,000元)，約人民幣67,326,000元(二零一五年十二月三十一日：約人民幣194,227,000元)，約人民幣200,534,000元(二零一五年十二月三十一日：零)，分別以人民幣、港元(「港元」)及美元列值。本集團擁有受限制現金約人民幣14,200,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣201,125,000元)。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。銀行現金一般按每日銀行存款利率以浮動利率賺取利息。本集團於二零一六年六月三十日的流動比率為2.69(二零一五年十二月三十一日：2.64)。

管理層討論及分析 (續)

於二零一六年六月三十日，本集團的淨資產負債比率為13%(二零一五年十二月三十一日：負26%)，有關比率乃按總權益除以債務淨額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括即期部分及非即期部分)減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債比率變動主要由於以支付奧萊項目的土地收購成本及建築成本為首的現金及現金等價物減少所致。

3. 貸款及擔保票據

於二零一六年六月三十日，本集團並無計息銀行借貸(二零一五年十二月三十一日：零)。

於二零一六年六月三十日，本集團的擔保票據的攤餘成本(「票據」)約為人民幣1,322,545,000元(二零一五年十二月三十一日：1,321,357,000元)，當中包括即期部分為人民幣28,344,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣28,438,000元)及非即期部分人民幣1,294,201,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,292,919,000元)。擔保票據面值為人民幣1,300,000,000元，於二零一八年到期，年利率為5.25%，已於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。票據的詳情載於日期為二零一五年七月二十日、二十四日及三十日的公告。

4. 重大投資及收購

於二零一六年六月八日，本集團就建議向首創置業及其一間附屬公司收購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(統稱「目標集團」)訂立收購協議。目標集團主要從事開發及營運奧特萊斯綜合商業項目，並擁有包括位於中國北京、昆山及湖州的三個奧特萊斯綜合項目的組合及有關商標。收購代價全部以現金支付，金額合共為人民幣2,372,327,068元，即目標集團100%股權、有關商標以及股東貸款。為撥資支付部分代價，首創置業的全資附屬公司首置投資控股有限公司(「首置投資」)於二零一六年六月八日與本公司訂立認購協議，據此，首置投資有條件同意認購而本公司有條件配發及發行905,951,470股B類有限投票權不可贖回之可轉換優先股(「B類可轉換優先股」)，發行價為每股B類可轉換優先股2.78港元。發行B類可轉換優先股產生的所有所得款項將用作結付收購事項應付的代價。有關詳情載於二零一六年六月三十日的通函。於本中期報告日期，收購事項尚未完成。

管理層討論及分析 (續)

本集團及目標集團於收購事項之前及之後均由首創置業控制，該收購事項被視為共同控制下的企業合併。

5. 外匯風險

本公司的主要附屬公司均於中國營運，其所有交易均以人民幣列值。

本集團目前並無使用任何衍生金融工具。

6. 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團有與授予物業買家的按揭貸款融資向銀行提供擔保有關的或然負債約人民幣1,522,147,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣1,781,593,000元)。

7. 資本承擔

於二零一六年六月三十日，本集團與建設中發展物業之承諾未支付建造款項有關的資本承擔約為人民幣212,031,000元，有關建設中投資物業之承諾未支付建造款項有關的資本承擔約為人民幣181,696,000元。

於二零一六年六月三十日，本集團與收購目標集團承諾投資有關的資本承擔及相關股東貸款對價約人民幣2,372,327,068元，載於此財務回顧中的「4.重大投資及收購」。

於二零一六年六月三十日，本集團與長沙首創奧萊歡樂天街項目的新合營公司承諾投資有關的資本承擔約人民幣84,034,000元。

8. 報告期後事項

報告期後事項的詳情載於本報告簡明綜合中期財務資料附註27。

管理層討論及分析（續）

僱員成本及薪酬政策

截至二零一六年六月三十日，本集團約有147名僱員（截至二零一五年十二月三十一日：92名）。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場條款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。

未來發展及展望

在實體零售行業增長持續放緩以及消費升級的大環境下，消費者對於性價比的重視和品牌商對於庫存處理的需求，將推動奧萊行業未來三到五年的高速增長。與此同時，奧萊項目經營兩級分化情況仍將存在，品牌資源和客戶資源將持續向奧萊連鎖運營商傾斜，催生行業併購整合機會。

二零一六年下半年，本集團將立足「名品+折扣+體驗」，打造「首創奧特萊斯」獨特品牌定位，匹配「規模優先，效益並重」的發展策略。

為此，本公司聘請麥肯錫進行運營診斷及策略更新，打造以客戶（包括品牌商和消費者）為核心的企業文化，並從投資拓展、標準化、品牌、消費者、運營管理以及戰略合作等六大方面進行全方位提升，為首創鉅大逐步實現從奧萊項目佈局最多，到開業門店最多，再到經營業績最好的躍升奠定系統基礎。

於此同時，隨著競爭對手紛紛擴張版圖，競爭日趨激烈，本集團亦將積極尋求併購、合資等多元化發展機會，以快速獲取戰略資源，實現跨越式發展。

管理層討論及分析 (續)

企業管治摘要及其他資料

本集團致力於制訂良好的管治常規及程序。截至二零一六年六月三十日止六個月，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的建議最佳常規(「企業管治守則」)載述的守則條文項下規定及上市規則上市發行人的持續責任規定。

中期股息

董事會已議決不宣派截至二零一六年六月三十日止六個月之中期股息(二零一五年六月三十日：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

於二零一六年六月三十日，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（續）

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一六年六月三十日，據董事所知，下列實體（並非董事或本公司高級行政人員）於股份或本公司相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3部份條文規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉：

股東姓名	身份	股份	佔已發行 股份總數 概約百分比	於股份、 A類可轉換 優先股及			佔已發行 股本總數 概約百分比
				A類 可轉換 優先股	B類 可轉換 優先股	B類可轉換 優先股的 權益總額	
首創華星	實益擁有人	19,800,000	9.9%	—	—	19,800,000	9.9%
首置投資	實益擁有人	130,200,000	65.1%	738,130,482	905,951,470	1,774,281,952	887.14%
首創置業	受控法團的權益 (附註1)	130,200,000	65.1%	738,130,482	905,951,470	1,774,281,952	887.14%
首創集團	受控法團的權益 (附註2)	150,000,000	75%	738,130,482	905,951,470	1,794,081,952	897.04%

附註：

- 首置投資為首創置業的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創置業被視為於首置投資擁有權益或被視為擁有權益的所有股份、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。
- 北京首都創業集團有限公司（「首創集團」）控制首創置業已發行股本（包括內資股及H股）總數約54.47%，而首創華星國際投資有限公司（「首創華星」）為首創集團的全資附屬公司。因此，根據證券及期貨條例，首創集團被視為於首創置業及首創華星擁有權益或被視為擁有權益的所有股份、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股（視情況而定）中擁有權益。

管理層討論及分析 (續)

誠如上表所示，首創置業、首置投資及首創集團均為須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3部份的條文向本公司披露權益的公司。唐軍先生及王灝先生為首創置業的執行董事，而李松平先生則為首創置業的董事長及非執行董事。唐軍先生亦為首置投資的董事。李松平先生亦為首創集團(首創置業的控股股東及由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監督的國有有限責任公司)的董事。

購股權計劃

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

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

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

管理層討論及分析 (續)

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。

截至二零一六年六月三十日，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

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

於二零一六年六月三十日，董事會共有七名董事，其中包括兩名執行董事、兩名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事資料變更

於二零一六年八月十六日，本公司之非執行董事李松平先生獲委任為首創置業董事長。

於二零一六年五月九日，本公司之獨立非執行董事魏偉峰博士獲委任為SPI Energy Co., Ltd. (納斯達克股份代碼：SPI)之獨立董事。

企業管治常規守則

董事會認同保持高水準的企業管治對保障及提升股東利益之重要性，並已應用聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治常規守則(「企業管治守則」)之守則條文之原則。截至二零一六年六月三十日止期間，本公司已遵守企業管治守則之守則條文。

管理層討論及分析 (續)

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上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經向本公司全體董事作出具體查詢後，全體董事已確認，彼等於截至二零一六年六月三十日止六個月已完全遵守標準守則所規定的準則。

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，並討論審計及財務申報事項，包括審閱本集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

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24至56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(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一六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相關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，就中期財務資料編製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」編製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，按照委聘之條款僅向整體董事會報告，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

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核的範圍小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈22樓
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期財務資料審閱報告 (續)



羅兵咸永道

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年八月十九日

中期簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
持續經營業務			
總收入	7	170,361	228,386
營業稅	8	(8,392)	(13,161)
收入(經扣除營業稅)		161,969	215,225
銷售成本	8	(123,972)	(173,484)
毛利		37,997	41,741
其他收入	7	7,788	4,756
其他收益淨額	7	72,944	2,156
銷售及分銷開支	8	(6,789)	(9,029)
行政開支	8	(8,458)	(4,586)
收購附屬公司權益之議價收購收益		–	259,996
經營溢利		103,482	295,034
融資成本	9	(15,654)	(33)
來自持續經營業務的除所得稅前溢利		87,828	295,001
所得稅開支	10	(33,963)	(12,457)
來自持續經營業務的期間溢利		53,865	282,544
已終止經營業務			
來自己終止經營業務的期間溢利		–	19,465
期間溢利		53,865	302,009
以下人士應佔：			
– 本公司擁有人		53,865	302,009
– 非控股權益		–	–

中期簡明綜合損益表(續)

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣元 (未經審核)	二零一五年 人民幣元 (未經審核) (經重列)
期內本公司擁有人應佔每股盈利	12		
基本：			
—來自持續經營業務的溢利		0.27	1.41
—來自已終止經營業務的溢利		—	0.10
—期間溢利		0.27	1.51
攤薄：			
—來自持續經營業務的溢利		0.06	0.33
—來自已終止經營業務的溢利		—	0.02
—期間溢利		0.06	0.35

期內擬派股息的詳情於附註11披露。

中期簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
期間溢利	53,865	302,009
其他全面虧損		
可能重新分類至損益之項目：		
簡明綜合損益表項下出售附屬公司權益的 收益的重新分類調整	-	(19,465)
將於其後期間重新分類至損益的 其他全面收益影響淨額	-	(19,465)
期間其他全面虧損	-	(19,465)
期間全面收益總額	53,865	282,544
以下人士應佔：		
— 公司擁有人	53,865	282,544
— 非控股權益	-	-

第32至56頁的附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	於	
		二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	3,028	1,216
投資物業	14	935,278	604,255
預付款項、按金及其他應收款項	17	179,778	–
		1,118,084	605,471
流動資產			
存貨	15	2,527,134	2,535,503
預付款項、按金及其他應收款項	17	182,666	144,565
受限制現金		14,200	201,125
現金及現金等價物		1,045,188	1,637,356
		3,769,188	4,518,549
總資產		4,887,272	5,124,020
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	19	573,206	942,368
其他應付款項及應計費用	20	812,970	697,063
應付當期所得稅		15,050	72,977
		1,401,226	1,712,408
非流動負債			
擔保票據	18	1,294,201	1,292,919
遞延所得稅負債		152,029	132,742
		1,446,230	1,425,661

中期簡明綜合財務狀況表（續）

	附註	於	
		二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總負債		2,847,456	3,138,069
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	21	7,447	7,447
儲備		2,032,369	1,978,504
非控股權益		—	—
總權益		2,039,816	1,985,951
總權益及負債		4,887,272	5,124,020
流動資產淨額		2,367,962	2,806,141
總資產減流動負債		3,486,046	3,411,612

第32至56頁的附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

(未經審核)	本公司擁有人應佔						總計 人民幣千元
	已發行股本			其他儲備 人民幣千元	留存收益 人民幣千元		
	普通股 人民幣千元	可轉換 優先股 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元				
於二零一六年一月一日	1,572	5,875	1,585,175	62,797	330,532	1,985,951	
期內溢利	-	-	-	-	53,865	53,865	
全面收益總額	-	-	-	-	53,865	53,865	
於二零一六年六月三十日	1,572	5,875	1,585,175	62,797	384,397	2,039,816	

中期簡明綜合權益變動表（續）

	本公司擁有人應佔							
	附註	已發行股本				其他儲備	(累計虧損)/留存收益	總計
		普通股	可轉換優先股	股份溢價賬	股份			
(未經審核) (經重列)		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	
於二零一五年一月一日		1,572	-	28,358	90,909	(14,625)	106,214	
期內溢利		-	-	-	-	302,009	302,009	
期內其他全面虧損：								
簡明綜合損益表項下出售								
附屬公司權益的收益的								
重新分類調整		-	-	-	(19,465)	-	(19,465)	
全面收益總額		-	-	-	(19,465)	302,009	282,544	
與擁有人之交易								
發行可轉換優先股	22	-	5,875	1,556,817	-	-	1,562,692	
出售附屬公司		-	-	-	(8,353)	8,353	-	
與擁有人之交易總額		-	5,875	1,556,817	(8,353)	8,353	1,562,692	
於二零一五年六月三十日		1,572	5,875	1,585,175	63,091	295,737	1,951,450	

第32至56頁的附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

中期簡明綜合現金流量表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
經營活動的現金流量		
經營活動收到／(使用)的現金	41,746	(153,802)
已付所得稅	(72,426)	(25,314)
經營活動使用的淨現金流量	(30,680)	(179,116)
投資活動的現金流量		
添置投資物業	(530,437)	—
其他投資活動收到的淨現金	3,156	49,648
投資活動(使用)／產生的淨現金流量	(527,281)	49,648
籌資活動的現金流量		
發行可轉換優先股所得款項	—	1,562,692
已付股息	—	(366,318)
已付利息	(34,325)	(7,136)
其他籌資活動支付的淨現金	(3,900)	(44,066)
投資活動(使用)／產生的淨現金流量	(38,225)	1,145,172
現金及現金等價物(減少)／增加淨額	(596,186)	1,015,704
期初現金及現金等價物	1,637,356	182,089
匯兌收益	4,018	—
期末現金及現金等價物	1,045,188	1,197,793

第32至56頁的附註為該等中期簡明綜合財務報表的組成部分。

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

首創鉅大有限公司(於二零一五年三月二十六日前稱為「鉅大國際控股有限公司」)(「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為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「中國內地」)從事奧特萊斯綜合體物業及商用物業開發及營運。

誠如於二零一五年六月二十五日所公佈，首創置業股份有限公司(「首創置業」，為一間於中國註冊成立之股份有限公司，其H股於香港聯合交易所有限公司主板上市)的間接全資附屬公司得興有限公司(「得興」)已於二零一五年六月十九日將其所持本公司的普通股中130,200,000股股份的全部股權(相當於該公告日期本公司全部已發行股本約65.1%)及其所持本公司可轉換優先股(「可轉換優先股」)中738,130,482股可轉換優先股的全部股權(相當於該公告日期全部已發行可轉換優先股之100%)轉讓予首置投資控股有限公司(「首置投資」)(「轉讓」)，該公司為首創置業的直接全資附屬公司(於香港註冊成立)。完成轉讓後，本公司的母公司已由得興變更為首置投資。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為首置投資。本公司的中間控股公司為首創置業。本公司最終控股公司為於中國註冊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，簡明綜合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。

簡明綜合中期財務資料經董事會於二零一六年八月十九日批核及授權刊發。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

2. 編製基準

截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號「中期財務報告」而編製。簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製的截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

主要事項

於二零一五年下半年，本集團自本公司一間同系附屬公司收購北京錦富龍鼎投資管理有限公司及北京萬安錦富投資管理有限公司全部權益。鑒於本集團及上述承購公司均受首創置業的共同控制，上述股本權益轉讓被視為同一控制下的企業合併，且本集團截至二零一五年六月三十日止六個月期間的財務資料已經重列，猶如集團架構自本集團及承購公司受首創置業的共同控制的日期起已經存在。

根據財政部及國家稅務總局聯合頒佈的《關於全面推開營業稅改徵增值稅（「增值稅」）試點的通知》（財稅〔2016〕36號）（「通知」），通知所述提供應課稅服務的納稅人將自二零一六年五月一日起繳納增值稅，而不再繳納營業稅。本集團自二零一六年五月一日起採納該通知。

於二零一六年六月八日，本公司的附屬公司簽訂收購協議及股東貸款轉讓協議以收購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全部股權（「收購事項」），對價合計為人民幣2,372,327,000元。由於收購事項的一個或多個適用百分比率超過100%，故收購事項根據上市規則第十四章構成本公司的非常重大的收購事項。為了支付及結算對價，本公司將按每股發行價2.78港元發行每股面值0.01港元的905,951,470股可轉換優先股。截至本中期報告日，由於部分先決條件未獲達成，收購事項並未完成。

3. 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策（見有關的年度財務報表）一致。

- (a) 於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂對本集團當期及過往年度的財務報表並無構成重大影響。

中期期內之所得稅將按適用於預期年度盈利總額之稅率預提。

簡明綜合中期財務資料附註（續）

3. 會計政策（續）

(b) 已頒布但本集團尚未採用的準則的影響

香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁱ
香港財務報告準則第15號	源於客戶合同的收入 ⁱ
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁱⁱ

(i) 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

(ii) 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4. 估計

編製簡明綜合中期財務資料要求管理層對影響會計政策的應用和所報告資產和負債以及收支的數額作出判斷、估計和假設。實際結果或會與此等估計不同。

在編製此等簡明綜合中期財務資料時，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，與截至二零一五年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

投資物業公平值

本集團採用公允價值模式對投資物業進行後續計量，本集團至少每年從獨立第三方評估師取得對投資物業的獨立估值，公允價值金額將按照以下方法進行確定：

- 參照活躍市場上同類或類似房地產的現行市場價格（市場公開報價）；
- 無法取得同類或類似房地產現行市場價格的，參照活躍市場上同類或類似房地產的最近交易價格，並考慮交易情況、交易日期、所在區域等因素；
- 本集團基於預計未來獲得的租金收入、開發成本支出和有關現金流量的現值，以及考慮了合理估計的利潤水平後，採用收益法及殘值法確定公允價值。關鍵輸入值參見附註14。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4. 估計(續)

投資物業公平值(續)

對於在建投資物業(包括本集團首次取得的在建投資物業)，如果其公平值無法可靠確定但預期該物業完工後的公平值能夠持續可靠取得的，以成本計量該在建投資物業，其公平值能夠可靠計量時或完工後(以較早者為準)，再以公平值計量。

5. 金融風險管理

5.1 公平值估計

下表利用估值法分析了按公平值入賬的金融工具。不同層級的定義如下：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

下表顯示本集團投資物業於二零一六年六月三十日的公平值。

	第1層	第2層	第3層	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產				
於二零一六年六月三十日				
投資物業	—	—	614,000	614,000

本期第1層、第2層及第3層之間無相互轉換。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 金融風險管理(續)

5.1 公平值估計(續)

對於投資物業，本集團委托獨立專業估值師(第三方)對其公允價值進行評估。所採用的方法乃根據收益法，其使用的輸入值主要包括市場租金和貼現率等；以及殘值法，其使用的輸入值主要包括利潤率和利息率等。

5.2 按攤餘成本入賬的金融資產和金融負債的公平值

下列金融資產和負債的公平值接近其賬面值：

- 預付款項、按金及其他應收款項
- 受限制銀行存款
- 現金及現金等價物
- 應付貿易賬款
- 其他應付款項及應計費用

5.3 金融風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括擔保票據及現金及銀行結餘。該等金融工具的主要用途是為本集團的業務集資。本集團擁有應付貿易賬款等多項其他金融資產及負債，均直接源自其營運。

本集團的金融工具產生的主要風險為外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團整體風險管理計劃集中於盡量減少該等對本集團財務表現有重大影響的風險所造成的潛在不利影響。董事會檢討及協定管理每項該等風險的政策，並概述如下。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 金融風險管理(續)

5.3 金融風險管理目標及政策(續)

(a) 外匯風險

本集團主要在中國內地及香港營運，本集團大部分貨幣資產、負債及交易主要以美元、港元及人民幣計值。本集團並未使用任何衍生工具對沖其外匯風險。本集團的外匯風險並不重大。

(b) 利率風險

本集團所面對的市場利率變動風險主要與本集團按浮動利率計算的計息銀行借貸及其他金融負債有關。按固定利率計息的擔保票據使本集團面臨公平值利率風險。管理層不斷監控利率狀況及經參考最新市況後作出決策。

(c) 信貸風險

本集團僅與獲認可的、信譽良好的第三方進行交易。根據本集團的政策，凡有意以信貸形式交易的客戶，均須通過信貸審查。此外，本集團將持續監察應收款項結餘，而本集團的壞賬風險並不重大。

本集團其他金融資產(包括現金及現金等價物、按金及其他應收款項)的信貸風險來自交易對手違約，風險上限與該等工具的賬面值相若。

由於本集團僅與經認可的、信譽良好的第三方進行交易，因此並無抵押品規定。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 金融風險管理(續)

5.3 金融風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團政策旨在維持足夠現金及現金等價物，並透過銀行借貸維持可供動用資金，以應付其營運資金需求。

於報告期間末，根據已訂約但未折現的款項，本集團金融負債的到期情況如下：

	一年內 人民幣千元	一至五年 人民幣千元	超過五年 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年 六月三十日				
應付貿易賬款	573,206	–	–	573,206
其他應付款項及應計費用	78,826	–	–	78,826
擔保票據	68,250	1,402,375	–	1,470,625
	720,282	1,402,375	–	2,122,657
於二零一五年 十二月三十一日				
應付貿易賬款	942,368	–	–	942,368
其他應付款項及應計費用	83,538	–	–	83,538
擔保票據	68,250	1,436,500	–	1,504,750
	1,094,156	1,436,500	–	2,530,656

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5. 金融風險管理(續)

5.3 金融風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理

本集團資本管理的首要目標是保障本集團持續經營的能力及維持穩健的資本比率，以支持其業務發展及最大化股東價值。

本集團會因應經濟狀況變化及相關資產的風險特徵管理其資本結構並對其作出調整。為維持或調整資本架構，本集團或會調整支付予股東派付的股息款額、退還資本予股東或發行新股份。本集團不受限於任何外部施加的資本要求。

本集團使用資本負債比率(債務淨額除以總權益)監管資本。債務淨額包括計息銀行及其他借貸及擔保票據(包括即期部分及非即期部分)減現金及現金等價物及受限制現金。於報告期末的資本負債比率如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十日 人民幣千元 (經審核)
擔保票據(包括即期部分)(附註18)	1,322,545	1,321,357
減：現金及現金等價物	(1,045,188)	(1,637,356)
受限制現金	(14,200)	(201,125)
債務淨額	263,157	(517,124)
總權益	2,039,816	1,985,951
資本負債比率	13%	(26%)

資產負債比率波動主要由於現金大幅減少所致。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6. 經營分部資料

本集團主要業務包括物業開發和投資物業開發及經營。截至二零一六年及二零一五年六月三十日止六個月期間，本集團所有業務均位於及在中國內地進行，而由於本集團持有的投資物業項目處於發展階段，故本集團大部分收益及經營業績均自西安首創國際城物業銷售所得。因此，概無按業務及地理位置劃分的分部資料呈列。本集團自外部客戶的收益僅來自其中國內地業務產生，而本集團絕大部分非流動資產均位於中國內地。

7. 收入、其他收入及收益

來自持續經營業務的收入、其他收入及收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入		
銷售物業	170,361	228,386
營業稅	(8,392)	(13,161)
收入(經扣除營業稅)	161,969	215,225
其他收入		
短期銀行存款的利息收入	7,331	1,430
其他利息收入	–	3,101
租金收入	457	225
	7,788	4,756
其他收益 – 淨額		
按公平值列賬的投資物業升值	68,514	–
匯兌收益淨額	3,620	1,658
其他	810	498
	72,944	2,156

簡明綜合中期財務資料附註（續）

8. 按性質劃分的開支

來自持續經營業務的按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及分銷開支以及行政開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
已售物業成本	123,972	173,484
經營租賃的最低租賃付款	900	791
折舊	30	28
僱員福利開支	2,164	1,549
—工資、薪金及員工福利	2,057	1,460
—退休計劃供款	107	89
廣告及市場推廣	4,280	6,673
維好協議服務費(附註26(a)(ii))	1,950	—
營業稅及其他附加費	9,128	13,358
其他	5,187	4,377
	147,611	200,260

9. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
須於五年內悉數償還的銀行借貸之利息開支	105	7,136
須於五年內悉數償還的擔保票據之利息開支	35,408	—
減：資本化的利息	(19,859)	(7,103)
	15,654	33

簡明綜合中期財務資料附註(續)

10. 所得稅開支

中國企業所得稅乃按本集團中國附屬公司期內的應課稅溢利以25%稅率(截至二零一五年六月三十日止六個月：25%)計提撥備。

中國各個城市的不同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、借款成本、營業稅、物業發展及其他相關開支。該等稅項於物業所有權發生轉移時產生。

於簡明綜合中期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	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	11,355	13,467
— 中國土地增值稅	3,322	4,111
遞延所得稅	19,286	(5,121)
期內稅項總額	33,963	12,457

11. 股息

本公司董事未建議就截至二零一六年六月三十日止六個月派發任何股息(截至二零一五年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12. 本公司普通股權益持有人應佔每股盈利

截至二零一六年六月三十日止期間的每股基本盈利金額乃根據本公司普通股權益持有人應佔期間溢利人民幣53,865,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣302,009,000元)及於期內已發行普通股加權平均數200,000,000股(截至二零一五年六月三十日止六個月：200,000,000股)計算。

期內每股攤薄盈利金額乃根據本公司普通股權益持有人應佔期間溢利計算。計算時所用的普通股加權平均數為期內已發行普通股數目，一如計算每股基本盈利所用者，及假設本集團之可轉換優先股被視作轉換為普通股而發行之普通股加權平均股數。

每股基本及攤薄盈利乃按下列方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
盈利		
計算每股基本盈利時使用的本公司普通股 權益持有人應佔溢利	53,865	302,009
包括：		
來自持續經營業務的溢利	53,865	282,544
來自已終止經營業務的溢利	—	19,465
股份		
計算每股基本盈利時使用的期內已發行的 普通股加權平均數(股)	200,000,000	200,000,000
攤薄影響－普通股加權平均數：		
可轉換優先股(股)	738,130,482	652,491,034
	938,130,482	852,491,034

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13. 物業、廠房及設備

於截至二零一六年六月三十日止六個月期間，本集團購買物業、廠房及設備項目之總成本為人民幣2,122,000元(截至二零一五年六月三十日止六個月：人民幣116,000元)。

14. 投資物業**在建投資物業**

	成本	公平值	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日	604,255	–	604,255
添置	262,509	–	262,509
轉入按公平值計量的在建投資物業	(545,486)	–	(545,486)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	545,486	545,486
公平值變動收益	–	68,514	68,514
於二零一六年六月三十日	321,278	614,000	935,278

於二零一六年六月三十日，於本集團損益中確認的收益為人民幣68,514,000元(二零一五年十二月三十日：無)。

本集團由財務部門負責資產的估值工作，同時委托外部獨立評估師對本集團投資物業的公允價值進行評估。上述估值結果由本集團財務部門進行獨立驗證及賬務處理，並基於經驗證的估值結果編製與公允價值有關的披露信息。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14. 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	於二零一六年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	估值方法	非可觀察輸入		
			標題	幅度	公平值與 不可觀察輸入的關係
華中地區	614,000	收益法	貼現率	6.5%至 7.5%	貼現率越高，公平值 越低
			市場租金	每月每平 方米人 民幣41 元至人 民幣99 元	市場租金越高，公平 值越高
			殘值法	利息率	4.35%至 4.9%
			利潤率	10%至 20%	利潤率越高，公平值 越低

15. 存貨

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業	1,696,754	1,581,151
已落成待售物業	830,380	954,352
	2,527,134	2,535,503

簡明綜合中期財務資料附註(續)

16. 按類別劃分的金融工具

於報告期末，每類金融工具的賬面值如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融資產		
包括於預付款項、按金及其他應收款項的 金融資產(不包括預付款項及預付稅項)	88,678	50,372
受限制現金	14,200	201,125
現金及現金等價物	1,045,188	1,637,356
	1,148,066	1,888,853
金融負債		
應付貿易賬款(附註19)	573,206	942,368
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債 (不包括其他應付稅項及客戶預收款等)	107,170	111,976
擔保票據(附註18)	1,294,201	1,292,919
	1,974,577	2,347,263

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17. 預付款項、按金及其他應收款項

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
預付款項	181,157	392
預付企業所得稅及土地增值稅	60,582	60,759
預付其他稅項	31,702	33,042
按金	65,894	29,059
預付關連方款項(附註26)	325	—
其他應收款項	22,784	21,313
	362,444	144,565
減：非流動部分		
— 投資物業土地使用權預付款項	(179,778)	—
流動部分	182,666	144,565

上述資產概未逾期或減值。包括於上述結餘的金融資產與近期並無拖欠記錄的應收款有關。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18. 擔保票據

二零一五年七月二十三日，本公司的全資附屬公司Rosy Capital Global Limited (「Rosy」)、本公司及首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、農銀國際融資有限公司、中國銀行(香港)有限公司及中國建設銀行股份有限公司新加坡分行就Rosy建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年到期的年利率5.25%擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據年利率為5.25厘，每半年於一月及七月支付一次。票據已於二零一五年七月三十日完成發行並於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
期／年內已發行擔保票據的賬面值	1,300,000	1,300,000
直接交易成本	(8,060)	(8,060)
利息開支	64,824	29,417
已付利息	(34,219)	—
	1,322,545	1,321,357
分類為流動負債的擔保票據應計利息	(28,344)	(28,438)
	1,294,201	1,292,919

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19. 應付貿易賬款

以下為於報告期末本集團的應付貿易賬款的賬齡分析：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	573,206	942,368

應付貿易賬款包括向一名關連方支付須於一年內償還的應付貿易賬款人民幣4,497,000元(二零一五年十二月三十一日：人民幣5,558,000元)，其信貸條款與該關連方向其他主要客戶提供的信貸條款相似。

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。

20. 其他應付款項及應計費用

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	498	5,024
應計費用	—	1,640
客戶預收款	583,749	578,423
應付關連方款項(附註26)	11,629	6,817
擔保票據應計利息	28,344	28,438
保證金	54,912	64,144
已收政府部門款項	121,553	—
其他	12,285	12,577
	812,970	697,063

上述結餘包含之金融負債為不計息並通常於要求時償還。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

21. 股本

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一五年 十二月三十一日：20,000,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股	160,009	160,009
可轉換優先股		
738,130,482股(二零一五年十二月三十一日： 738,130,482股)每股面值0.01港元的 可轉換優先股	5,875	5,875
總計	165,884	165,884
已發行及繳足：		
普通股		
200,000,000股(二零一五十二月三十一日： 200,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	1,572	1,572
可轉換優先股		
738,130,482股(二零一五年十二月三十一日： 738,130,482股)每股面值0.01港元的 可轉換優先股	5,875	5,875
總計	7,447	7,447

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22. 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收購西安首創新開置業有限公司(「新開」)業務合併後，本公司已按每股2.66港元發行738,130,482股可轉換優先股(可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股(「股份」)(「轉換股份」)，將於行使可轉換優先股所附帶的換股權時由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，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)。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股股份的換股比率，選擇將可轉換優先股轉換為有關數目的繳足股份，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轉換股份，惟行使換股權所轉換的可轉換優先股數目不得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。本公司或其持有人不可贖回可轉換優先股。

23. 承諾

本集團於報告期末擁有下列資本承諾：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
開發中物業	212,031	77,296
投資物業	181,696	201,245
收購附屬公司的投資及相關股東貸款對價	2,372,327	-
於一間新合資企業的投資	84,034	83,300
	2,850,088	361,841

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24. 或然負債

本集團於報告期末擁有下列金融擔保：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
已訂約，惟未就以下各項計提撥備：		
本集團若干物業買家的按揭融資	1,522,147	1,781,593

本集團於二零一六年六月三十日就若干銀行就本集團物業的若干買家安排按揭貸款而授出的按揭信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭貸款，則本集團有責任償還買家欠付銀行的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。本集團的保證期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得「物業權證」並將其抵押予銀行為止。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25. 經營租賃安排**作為出租人**

本集團的經營租賃安排的租賃期為三至五年不等。租約條款一般亦要求租戶支付押金，並根據當時市況定期作出租金調整。

於二零一六年六月三十日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營租賃於以下年度收取的未來最低租賃款項總額如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,412	684
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	5,085	2,541
超過五年	–	3,552
	6,497	6,777

作為承租人

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

於二零一六年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營租賃於以下年度支付的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一六年 六月三十日 人民幣千元	二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	1,536	1,063
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	434	528
	1,970	1,591

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26. 關連方交易

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

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
委託予關連方的資金	(i)	–	2,634,000
從關連方撥回的資金	(i)	–	2,634,000
向首創置業的一間聯營公司 支付的銷售代理服務費		2,034	2,177
向首創置業支付的租賃開支		858	791
就維好協議向首創集團支付 的服務費	(ii)	1,950	–

- (i) 截至二零一五年六月三十日止六個月期間，新開向首創置業的附屬公司（「服務代理」）委託一筆合共人民幣2,634,000,000元的款項（「資金」），使新開獲得中國商用物業項目的投資機會。概無應付服務費，而任何資金的轉撥須根據新開的指示進行。因資金而產生的任何利息收入須於二零一五年十二月三十一日前發放予新開。於二零一五年六月三十日，服務代理已向新開撥回資金，而因資金而產生的人民幣1,506,000元相關利息收入已於二零一五年十二月三十一日前發放予新開。根據上述因素，本公司認為根據上市規則上述安排在關連交易的最低豁免範圍內。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26. 關連方交易(續)

(a) (續)

- (ii) 誠如附註18披露，首創集團與Rosy簽署「維好及流動資金支持契據」(「維好協議」)。根據協議，Rosy已發行人民幣13億元的擔保票據。首創集團為該發行提供維好協議及流動性支持，保證發行人的存續及流動資金充裕，Rosy因此向首創集團支付發行總額0.3%的服務費，每年接近人民幣3.9百萬元。Rosy確認本期的行政費用為人民幣1,950,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

(b) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 人民幣千元 (未經審核)	二零一五年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物利益	1,625	1,425
退休計劃供款	40	3
	1,665	1,428

(c) 預付關連方款項

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	— 首創集團	325

簡明綜合中期財務資料附註(續)

26. 關連方交易(續)

(d) 應付關連方款項

	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付貿易賬款		
— 向首創置業的一間聯營公司支付的服務費	4,497	5,558
其他應付款項及應計費用		
— 同系附屬公司	8,120	3,494
— 首創置業	3,509	1,698
— 首創集團	—	1,625
	16,126	12,375

應付關連方款項為無抵押、免息及須於要求時償還。

27. 報告期後事項

- (a) 上海鉅譽投資管理有限公司(「上海鉅譽」)及首創鉅大奧萊管理有限公司(本公司之兩家全資附屬公司)以人民幣206,880,000元成功投得濟南市國土資源局提呈出售之土地使用權，並於二零一六年七月十日簽署該土地使用權的國有建設用地使用權出讓合同，根據上市規則，該收購事項構成一項主要收購。本公司已於二零一六年八月九日發出該交易相關的通函。
- (b) 上海鉅譽、首創鉅大營運有限公司(「鉅大營運」，本公司之全資附屬公司)及安徽安科新創科技投資服務有限公司(本公司之獨立第三方)一起於二零一六年八月十二日以約人民幣293,727,000元成功投得合肥市國土資源局提呈出售之土地使用權。上海鉅譽及鉅大營運將根據享有該土地之佔地面積按比例承擔約人民幣276,927,000元對價，根據上市規則，該收購事項構成一項主要收購。截至本中期報告日，該收購事項尚未完成。