

CAPITAL GRAND



中期報告2018

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

目錄

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



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

孫少林先生
王昊先生
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)
孫少林先生
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

公司秘書

李斯維先生

授權代表

馮瑜堅先生
李斯維先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏富布萊特香港



公司資料

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

香港辦公室

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
中國農業銀行
交通銀行
香港上海滙豐銀行
香港星展銀行
大新銀行
北京銀行

本公司網址

www.bcgrand.com
www.capitaloutlets.com

主要股份過戶登記處

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

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號
合和中心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7月31日到期的5.25厘擔保票據
(85719.HK)

美元4億元於2021年到期的浮息擔保票據(5133.HK)

投資者關係聯絡

電郵：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」或「董事」)，欣然提呈本集團截至二零一八年六月三十日止之中期業績。

二零一八年上半年，面對錯綜複雜的國內外形勢，我國經濟延續穩中向好發展態勢，經濟增長新舊動能轉換有序，新經濟、新業態不斷湧現，高質量發展實現良好開端。上半年國內生產總值(GDP)按可比價格計算同比增長6.8%，社會消費品零售總額同比增長9.4%，消費者價格指數(CPI)溫和上行，居民收入和就業穩定增長，消費市場繼續保持平穩較快增長。國際環境的不確定性倒逼政策形成對內需消費的刺激，疊加人民日益增長品質消費需求，國內奧特萊斯迎來戰略性發展機遇。

於本報告期內，本集團穩步拓展，先後摘得青島和南寧奧特萊斯項目用地，累計持有及管理的奧特萊斯項目達16個，進一步擴大國內奧萊市場份額，夯實行業領先地位。另外，武漢首創奧特萊斯盛大開業，累計開業項目達7個，成熟門店經營穩定，新店增長態勢強勁，形成持續內生增長驅動力。



主席報告

隨著項目開發建設、商業籌備、開業運營流程不斷標準化，集團項目開發力、經營力和金融力等核心資產運營管理能力穩步提升。期內，開業門店整體銷售額完成23.7億元，同比大幅增長43%。受益於品牌結構調整和精準營銷引流，首創奧萊旗艦店北京房山店坪銷、客流增長較快，並第三次榮膺「北京十大商業品牌」獎項。隨著建設全島自由貿易試驗區和中國特色自由貿易港政策的宣布，海南國際旅遊消費中心這一戰略定位愈加明晰，地處瓊東南的旅遊奧萊典範萬寧店客流同比增長超過100%，散客佔比接近八成，消費者結構和穩定性逐步提升。通過差異性營銷活動及品牌推廣，新開業武漢門店吸引大量優質客群到達項目消費，提袋率接近50%，營收增長強勁。

期內，本集團繼續致力於成為消費者品質生活的倡導者和服務商，為消費者提供新的生活方式解決方案，回歸零售本源，通過透徹理解和應對消費者的變化，針對性提供品質商品和優質服務，提升消費者滿意度和忠誠度，成為購物首選，從而打造首創奧萊「會員經濟」。在確保商品品質方面，切實發揮集團連鎖經營優勢，持續拓展可進入奧萊領域的新品牌，打造項目特色和品類品牌亮點，實現與更多優質品牌結成戰略聯盟，與此同時，積極優化供應鏈，開展海外直採，多店開設Chic Outlets Multi Brands Boutique時尚奧萊品牌集合店，提升項目品牌差異化和盈利能力，在商品運營上向深度聯營、自營及自有品牌發展漸次推進。目前，與集團合作3個項目以上品牌數佔總品牌數近30%，合作2個項目以上品牌數已超過總品牌數一半，隨著新店不斷如期保質開業，品牌合作廣度、深度將不斷推進。在提升服務水平方面，進一步調整和明確各門店的經營定位，增加體驗式消費佔比，打造主題街區，提升消費體驗。強化會員管理，建立會員管理指標跟蹤體系，根據售前、售中、售後不同工作內容梳理細化會員管理工作，加強會員權益及服務視覺宣推，結合集團資源、業務、合同、財務的閉環數據管理系統應用，精準會員畫像，提供更具針對性優質服務。2018年上半年新增會員數量同比增長逾220%，會員銷售佔比同比增長4%，總活躍率同比增長4.3%。



主席報告

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣391,236,000元，歸屬於母公司淨利潤為人民幣12,476,000元。董事會決議不派發截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息。

期內，本集團與戰略股東遠洋集團和KKR協同效應逐步顯現。KKR通過引入先進的商業管理理念和商業資源，提升集團品牌資源、商業運營管理能力；遠洋集團則與公司在項目資源和資本運作方面探討戰略協同落地機會。多元化股東結構逐步完善公司治理結構，投資、經營決策更為專業，亦有助於加大業務協同，強化集團盈利的可持續增長。

下半年，本集團將繼續秉持「籌開並舉」的穩健擴張策略，在不斷總結前期開業籌備及運營管理經驗的基礎上，協同有序推進合肥、鄭州、濟南等項目的開業計劃；同時通過跨界新業態組合、深化線上線下融合、利用大數據分析洞察消費者需求，堅守「以消費者為中心」基本原則，依托項目品牌及場景特色，為消費者打造靈活、個性、貼心的消費服務環境，做精做深體驗消費，鞏固奧萊實體線下體驗優勢。

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！我們將秉持「成為中國最大的奧特萊斯營運商」的戰略目標，進一步發揮股東資源的戰略協同，全球視野鏈接商業資源，創新發展，持續提升差異化核心競爭能力，打造「首創奧特萊斯」的品牌特色和內涵，引領奧萊行業健康快速發展，為股東持續創造價值！

主席

鍾北辰

北京，二零一八年八月二十二日

管理層討論及分析

奧萊市場回顧

二零一八年上半年，中國經濟運行基本平穩，GDP增速為6.8%，經濟增速保持在合理的區間，延續了緩中趨穩、穩中有進的態勢。受經濟結構調整和新舊動能轉換的影響，宏觀經濟在消費領域的傳導效應依舊明顯。上半年社會消費品零售總額約18萬億元，同比增長9.4%，消費升級類商品增長較快，最終消費支出對經濟增長的貢獻率達到78.5%。

在新需求、新消費帶動下，消費升級類商品銷售增長較快，受益於居民人均可支配收入持續增長以及消費者品質消費意願增強等因素，上半年國內奧特萊斯行業延續了高速增長趨勢，市場競爭日趨激烈。綫下實體奧特萊斯因其品牌豐富、即買即得、商品質量有保障、綜合服務體驗強等優勢，消費者滿意度一直處於較高水平，行業發展規模日益增長。

業務回顧

穩步拓展，布局規模領跑行業

- 於本報告期內，本集團新拓展青島、南寧項目，累計持有及管理的奧特萊斯項目已達16個，進一步夯實行業規模領先優勢。

精益運營，經營業績穩步提升

- 期內，已開業七個奧萊門店實現營業額近23.7億元，同比增長43%；客流量達1,032萬人次，同比增長23%，經營業績穩步提升；
- 期內，本集團充分發揮全國多項目連鎖化發展的優勢，利用優勢項目的槓桿作用，帶動籌建項目品牌引進，取得良好效果。4月29日，武漢首創奧特萊斯盛大開業，開業三天，項目客流量高達20萬人次，銷售額達2,570萬元。

不忘初心，錘煉商品經營能力

— 連鎖規模效應擴充品牌蓄水池，確保貨源質量

充分發揮本集團多項目連鎖規模經營優勢，切實與更多優質品牌結成戰略聯盟，推動多項目品牌合作，不斷擴充品牌蓄水池，同時設立客流量、轉換率、客單價、坪效等一系列的KPI指標，匹配分析會員大數據和品牌大數據，優化「品牌商+首創奧萊+會員」三者共贏組合關係，構建滿足目標消費群體價值訴求的最優品質品類組合；

管理層討論及分析

— 深化聯營，逐步開展自營，優化供應鏈組合

發揮規模經濟和會員數據優勢，與品牌擇優深化聯營合作，明確與品牌門店運營管理組織邊界，組織好貨品結構和質量，同時開展海外直採，通過自營方式引入優勢品牌，提升項目定位和商品品質，拓寬優化供應鏈，支持公司戰略擴張。

以人為本，提升客戶服務水平

— 無界奧萊全面捕捉客戶需求

基於消費者場內外大數據分析，集團在品牌引入，層級更新，產品創新、場景營造、定價和促銷策略方面不斷變革創新。首創奧萊電商平台鉅MAX微商城持續有針對性擴充SKU，消費者選擇日益豐富，進一步催化、激發潛在消費能力。

— 精準洞察消費需求，推行體驗業態變革

針對消費者不斷提升的關於改善健康和提升生活方式消費需求，集團多店布局Jump 360蹦床項目，提出運動健康消費新主張，塑造首創奧萊的差異化體驗，從而拉動客流並增強消費者粘性，提升複購率；

房山店精心策劃，向空間要效益，陸續引入「網紅餐飲店」，舉辦「冰雪嘉年華」，營造「魔幻水世界」大型景觀式互動項目，其中「模擬衝浪」為全國商業中首次引進，提升顧客到店興趣，增加了娛樂氛圍和顧客互動體驗，取得創收增收良好效果；

萬寧店通過詳細的市場調研和場內數據分析，充分發揮「旅遊奧萊」特色，加強酒店異業聯盟和周邊景區合作，引導來島游客到達項目，上半年客流同比增長一倍。

— 持續提升首創奧特萊斯品牌影響力，為集團平台式商業模式提供形象保證

期內，集團共斬獲十二項行業大獎，包括中國商業地產行業發展論壇頒發的中國商業地產運營管理創新獎等，進一步提升了首創奧特萊斯的行業影響力，集團逐步成為國內奧特萊斯行業意見領袖；

期內，「首創奧萊 奧跑中國」分別在合肥、杭州、代縣、武漢等完成四場落地賽事，參與人數高達60萬人次，此外，集團打造的「Kids Run」兒童跑賽事，通過「快樂奔跑 健康生活」的主題，詮釋推動全民健身運動普及與開展、共創美好生活的社會責任。

管理層討論及分析

僱員成本及薪酬政策

於二零一八年六月三十日，本集團有895名僱員（截至二零一七年六月三十日：668名）。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。此外，本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、住房公積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

未來發展及展望

根據世界經濟論壇報告，中國約65%的家庭已步入中產階級，已然成為世界上規模最大的中產階級國家，消費者的收入水平和消費能力增長顯著，這也是國內消費市場持續擴張的主要動力源泉。預計未來十年中國消費支出將以年均6%的速度增長，達到56萬億人民幣（約8.2萬億美元）。同時根據貝恩公司和凱度消費者指數連續第七年跟踪調查中國消費者報告，中國不斷壯大的中產階級在改善健康和提升生活方式相關消費品上的消費不斷提高。奧特萊斯因其「物有所值」的性質，縮短了消費者從認識品牌到消費品牌的過程，同時也給消費者帶來全新的品質生活方式，預計未來5-10年國內奧萊仍將保持高速增長。與此同時，行業集中度將有所提升，頭部企業投資併購活動象將逐漸頻繁。

下半年，面對日益激烈的行業競爭，本集團將繼續保持穩健擴張步伐，多措并举，持續擴大對目標城市優質項目資源的戰略覆蓋，同時堅持「數據驅動 以顧客為本」的商業經營理念，鞏固與品牌商合作共贏關係，加強與戰略股東遠洋集團和KKR的資源協同，聚焦精細化運營管理，加大數字化投資，形成多內容、多觸達點和多維度的線上線下一體化新型奧萊運營平台。

隨著電商運營成本的上升，同類產品線上線下的價差逐漸縮小，線下實體零售的渠道價值進一步凸顯，在全渠道購物成為新常態下，線下渠道市場份額仍佔據主要地位。本集團將繼續致力於成為以奧萊貨品為主入口的一站式品質消費的連鎖平台，立足自身綜合體驗和多元場景優勢，深耕會員經濟，針對多元化的消費需求和偏好，充分挖掘場內外數據，精準會員畫像，深化會員管理，開展會員分層營銷，提升會員個性感 and 尊貴感，打造首創奧萊差異化「會員資產」，從而實現經營業績的可持續增長，為股東創造最大價值！

管理層討論及分析

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
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	二零一三年	100%
	90,770 (註3)	87,770	奧萊：39,540 超市：3,260 車庫：44,970	二零一九年	100%
昆山首創奧特萊斯(昆山市開發區)	46,240	50,420	奧萊：50,420	二零一五年	100%
	46,790	50,110	奧萊：50,110	二零一七年	100%
湖州首創奧特萊斯 (湖州市太湖旅遊度假區) ^(註4)	109,940	54,700	奧萊：54,700	二零一三年	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	56,830	129,700	奧萊：85,240 車庫：44,460	二零一七年	100%
	30,150 (註5)	28,370	影院：4,990 超市：7,660 車庫：15,720	二零一八年	40%
杭州首創奧特萊斯(杭州市富陽區)	101,690	112,280	奧萊：88,980 車庫：23,300	二零一七年	100%
武漢首創奧特萊斯 (武漢市東湖新技術開發區)	89,760	107,560	奧萊：83,740 車庫：23,820	二零一八年	99%
長沙首創奧萊歡樂天街 (長沙市湘江新區)	54,600	112,070	奧萊：81,550 車庫：30,520	二零一九年	30%
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	二零一九年	100%

管理層討論及分析

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
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	二零一八年	100%
濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)	114,930 (註6)	121,520	奧萊：76,990 車庫：44,530	二零一八年	100%
合肥首創奧特萊斯(合肥市濱湖新區)	87,910	96,270	奧萊：75,230 車庫：21,040	二零一八年	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 (註7)	110,560	奧萊：79,110 車庫：31,450	二零一九年	100%
昆明首創奧特萊斯(昆明市五華區)	67,920	136,040	奧萊：86,010 車庫：50,030	二零一九年	85%
青島首創奧特萊斯(青島市高新區)	93,972	93,930	奧萊：79,410 車庫：14,520	二零二零年	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 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	483,899	274,824	住宅／商業／寫字樓	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	30,150 (註5)	24,820	24,820	商業	40%
濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)	114,930 (註6)	3,270	3,270	商業	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 (註7)	13,710	13,710	商業	100%

註1：概約地盤面積依據國有建設用地使用權出讓合同或土地使用權證；

註2：總建築面積依據國有建設用地使用權出讓合同及最新項目設計方案；

註3：房山首創奧特萊斯佔地面積9.08萬平方米，其中一期總建築面積10.87萬平方米，二期總建築面積8.78萬平方米；

註4：湖州首創奧特萊斯總佔地面積21.43萬平方米，其中一期佔地10.99萬平方米，二期佔地10.44萬平方米；

註5：南昌首創奧特萊斯B地塊佔地面積3.02萬平方米，其中總建築面積2.84萬平方米為投資物業，總建築面積3.26萬平方米為發展物業；

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1.71萬平方米為發展物業。

管理層討論及分析

財務回顧

1. 收益及經營業績

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣391,236,000元，較二零一七年同期的人民幣300,138,000元增漲30%。收入增漲主要由於正在運營的奧特萊斯強勁的銷售表現致使租金收入增加。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為43%，較二零一七年同期的40%上升3個百分點。毛利率上升主要是本期濟南等地物業銷售毛利較高，拉動整體毛利的上升。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣171,497,000元，較二零一七年同期的人民幣97,410,000元增加76%。有關增加主要是由於以北京地區為代表的奧萊項目租金上漲，致使投資物業公平值升值所致。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的期間溢利約為人民幣12,449,000元，較二零一七年同期的人民幣9,290,000元增加34%。有關增加主要是由於經營溢利增加所致。

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布。於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣3,509,617,000元（二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,851,310,000元），其中約人民幣3,506,340,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣1,834,881,000元）和約人民幣3,277,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣16,429,000元）分別以人民幣和港元（「港元」）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。

本集團於二零一八年六月三十日的流動比率為1.48（二零一七年十二月三十一日：1.15）。

於二零一八年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為58%（二零一七年十二月三十一日：47%），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以及擔保票據（包括流動部分及非流動部分）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借款總額的增加。

3. 主要附屬公司的變動

本集團之附屬公司青島鉅大奧萊商業管理有限公司於二零一八年五月成立，本集團持有其100%的淨資產份額。

管理層討論及分析

4. 借款及擔保票據

於二零一八年六月三十日，本集團自銀行及其他金融機構的借款約為人民幣5,539,892,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,205,000,000元)。銀行借款以土地使用權及投資物業作抵押，且／或由本公司或首創置業股份有限公司(「首創置業」，本公司之控股股東)提供擔保。

於二零一八年六月三十日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣1,327,665,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,326,329,000)，計入流動負債。擔保票據面值為人民幣1,300,000,000元，於二零一八年到期，票面年利率5.25%，已於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)掛牌買賣。票據的詳情載於二零一五年七月二十日、二十四日及三十日之公告。該票據已於二零一八年七月償還。

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。由於本集團若干貨幣資產及負債均以港元列值，港元兌人民幣之任何重大匯率波動可能對本集團有財務影響。截至二零一八年六月三十日，本集團並無使用任何衍生金融工具。然而，本集團將不時審核風險，並在必要時採取應對措施。

6. 財務擔保

本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，於二零一八年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣1,483,936,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,397,714,000元)。

7. 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣534,730,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣265,023,000元)，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣685,316,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣203,920,000元)。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

管理層討論及分析

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

於二零一八年六月三十日，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。

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一八年六月三十日，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：

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本 概約百分比 (%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股及 永久可換股證券 (按首次轉換價 每股2.10港元) 可轉換的 普通股總數	權益總數	權益總數佔 已發行股份 總額的百分比 (%)
首置投資控股有限公司 (「首置投資」)	實益擁有人	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創置業	受控法團的權益 (附註1)	701,353,846	72.94%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創華星國際投資有限公司	實益擁有人	19,800,000	2.06%	–	19,800,000	2.06%
北京首都創業集團有限公司 (「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%

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

附註：

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

除上文所披露者外，於二零一八年六月三十日，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得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。

於二零一八年六月三十日，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

於二零一八年六月三十日，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，自發佈二零一七年年報以來，本公司董事資料有以下變動：

於二零一八年二月，執行董事馮瑜堅先生獲委任為戰略投資委員會主席。

於二零一八年二月，楊涵翔先生已辭任非執行董事、薪酬委員會及戰略投資委員會委員之職務。於同日，楊文鈞先生獲委任為非執行董事、薪酬委員會及戰略投資委員會委員。

於二零一八年三月，獨立非執行董事何小鋒先生擔任北京人壽保險有限公司之獨立董事。

於二零一八年四月，執行董事鍾北辰先生獲委任為首創置業之執行董事、總裁及戰略委員會委員。

於二零一八年四月，非執行董事孫少林先生已辭任首創置業之非執行董事及薪酬委員會委員。

於二零一八年四月，獨立非執行董事魏偉峰博士已分別辭任中國港橋控股有限公司(股份代號：2323)之獨立非執行董事、薪酬委員會主席兼審核委員會及提名委員會成員之職務。

於二零一八年五月，蘇健先生已辭任非執行董事及戰略投資委員會委員之職務。於同日，王昊先生獲委任為非執行董事及戰略投資委員會委員。

企業管治守則

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附錄十四所載企業管治守則(「企業管治守則」)之守則條文之原則。

於截至二零一八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，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(「股東週年大會」)。而董事會主席因緊急商務事務而未克出席二零一七年股東週年大會。審核委員會主席已擔任二零一七年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問。

管理層討論及分析

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零一八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二零一八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22至68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」)於二零一八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 and 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，二零一八年八月二十二日

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈廿二樓

電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，www.pwchk.com

中期簡明綜合損益表

		截至六月三十日止六個月	
	附註	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6,7	391,236	300,138
銷售成本	8	(221,805)	(179,954)
毛利		169,431	120,184
投資物業公平值收益	7	183,281	100,088
其他收益／(虧損)淨額	7	2,130	(25,502)
其他收入	7	14,174	6,317
銷售及營銷開支	8	(62,639)	(40,215)
行政開支	8	(134,880)	(63,462)
經營溢利		171,497	97,410
融資成本	9	(66,736)	(38,370)
分佔按權益法入賬的投資虧損	16	(1,251)	(12)
除所得稅前溢利		103,510	59,028
所得稅開支	10	(91,061)	(49,738)
期間溢利		12,449	9,290
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		12,476	8,838
— 非控股權益		(27)	452
本公司擁有人期內應佔每股盈利	12		
— 每股基本盈利(人民幣分)		0.49	0.35
— 每股攤薄盈利(人民幣分)		0.49	0.35

期內擬派股息的詳情於附註11披露。

第29頁至第68頁的附註構成此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

中期簡明綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
期間溢利	12,449	9,290
期間其他全面收益	—	—
期間全面收益總額	12,449	9,290
以下人士應佔：		
— 本公司擁有人	12,476	8,838
— 非控股權益	(27)	452

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	25,756	26,290
長期待攤費用	14	120,732	81,400
投資物業	15	8,873,499	7,951,890
無形資產		2,298	2,767
以權益法入賬的投資	16	107,562	108,015
遞延所得稅資產		17,906	17,829
預付款項	19	281,070	–
非流動資產總額		9,428,823	8,188,191
流動資產			
存貨	17	2,230,859	2,300,719
合同取得成本		11,822	–
貿易及其他應收款項以及預付款項	19	750,331	555,291
受限制現金		32,255	58,110
現金及現金等價物		3,477,362	1,793,200
流動資產總額		6,502,629	4,707,320
總資產		15,931,452	12,895,511
負債			
非流動負債			
借款	20	5,171,836	2,545,000
遞延所得稅負債		615,715	570,771
非流動負債總額		5,787,551	3,115,771
流動負債			
應付貿易賬款	22	1,156,939	984,360
其他應付款項及應計費用	23	285,201	1,110,895
合同負債		1,243,037	–
借款	20	368,056	660,000
當期所得稅負債		34,929	34,352
擔保票據	21	1,299,694	1,298,265
流動負債總額		4,387,856	4,087,872
總負債		10,175,407	7,203,643

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	24	16,732	16,732
永久可換股證券	26	945,335	945,289
儲備		3,232,215	3,232,215
保留溢利		1,511,341	1,493,338
非控股權益		50,422	4,294
總權益		5,756,045	5,691,868
總權益及負債		15,931,452	12,895,511

中期簡明綜合權益變動表

(未經審核)	本公司擁有人應佔										
	已發行股本				永久 可換股 證券	股份溢價	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	總計
	A類 可轉換 普通股	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							
	於二零一七年十二月三十一日	7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,493,338	5,687,574	4,294	5,691,868
採納香港財務報告準則第15號 (「香港財務報告準則第15號」) 之調整	-	-	-	-	-	-	5,573	5,573	-	5,573	
於二零一八年一月一日(經重列)	7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,498,911	5,693,147	4,294	5,697,441	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	12,476	12,476	(27)	12,449	
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	12,476	12,476	(27)	12,449	
與擁有人的交易											
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	46,155	46,155	
向永久可換股證券持有者 分派之股息	-	-	-	46	-	-	(46)	-	-	-	
與擁有人的交易總額	-	-	-	46	-	-	(46)	-	46,155	46,155	
於二零一八年六月三十日	7,828	1,329	7,575	945,335	3,169,418	62,797	1,511,341	5,705,623	50,422	5,756,045	

中期簡明綜合權益變動表

(未經審核)	本公司擁有人應佔										
	已發行股本				永久 可換股 證券	股份溢價	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	總計
	普通股	A類 可轉換 優先股	B類 可轉換 優先股								
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	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
於二零一七年一月一日	7,828	1,329	7,575	945,197	3,169,418	62,797	1,380,271	5,574,415	2,644	5,577,059	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	8,838	8,838	452	9,290	
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	8,838	8,838	452	9,290	
與擁有人的交易											
向永久可換股證券持有者 分派之股息	-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-	
與擁有人的交易總額	-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-	
於二零一七年六月三十日	7,828	1,329	7,575	945,244	3,169,418	62,797	1,389,062	5,583,253	3,096	5,586,349	

中期簡明綜合現金流量表

		截至六月三十日止六個月	
		二零一八年	二零一七年
附註		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
經營活動現金流量			
經營產生／(使用)的現金		541,637	(236,262)
已付所得稅		(49,778)	(52,306)
經營活動產生／(使用)的現金流量淨額		491,859	(288,568)
投資活動現金流量			
定期存款收取的利息		1,576	2,301
購買物業、廠房及設備	13	(2,881)	(3,976)
長期待攤費用增加	14	(57,936)	(18,912)
購買投資物業		(968,126)	(925,665)
投資聯營公司	16	—	(33,300)
政府回購土地使用權收到的款項	19	4,155	—
投資活動使用的現金流量淨額		(1,023,212)	(979,552)
融資活動現金流量			
新增銀行借款	20	2,696,003	200,000
從關聯方取得的款項		—	85,411
收到的關聯方償還貸款		23,941	—
償還銀行借款	20	(361,111)	(105,000)
支付銀行借款利息		(108,542)	(23,751)
支付擔保票據利息		(34,219)	(33,844)
向關聯方支付利息	30(g)	(1,598)	—
發行永久可換股證券的專業費用		—	(29,011)
融資活動產生的現金流量淨額		2,214,474	93,805
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		1,683,121	(1,174,315)
期初現金及現金等價物		1,793,200	1,910,587
現金及現金等價物匯兌收益／(損失)		1,041	(27,324)
期末現金及現金等價物		3,477,362	708,948

第29頁至第68頁的附註構成此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

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(Beijing Capital Grand Limited，於二零一七年六月七日之前為「首創鉅大有限公司Beijing Capital Juda Limited」)(「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」)從事奧特萊斯綜合體物業、商用物業開發及營運。

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(為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(「聯交所」)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」)。

除另有註明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份於聯交所主板上市。

本簡明綜合中期財務資料獲董事會於二零一八年八月二十二日批核及授權刊發。

2 編製基準

截至二零一八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」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3 會計政策

3.1 會計政策及披露的變動

編製本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與截至二零一七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(載於該等年度財務報表)一致，惟不包括採納新訂及經修訂的準則及其影響列示如下。

(a) 香港財務報告準則第15號－源於客戶合同的收入－採納的影響

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入，其導致會計政策的改變及於財務報表確認的金額的調整。

本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，即根據首次執行該收入準則時的累計影響數，在二零一八財政年度調整本年年初保留溢利餘額。本集團選擇了適用於已完成合同的實際做法，而不對在二零一八年一月一日前已完成的合同進行重述，因此本集團未重述比較期間數據。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)**3.1 會計政策及披露的變動(續)****(a) 香港財務報告準則第15號－源於客戶合同的收入－採納的影響(續)**

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」(「香港會計準則第18號」)及香港會計準則第11號「建造合同」(「香港會計準則第11號」)有關收入及成本的確認、分類及計量。採納香港財務報告準則第15號的影響載列如下：

— **合同取得成本和合同負債的列示**

重新分類於二零一八年一月一日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與物業開發活動有關的物業銷售合同預收房款合同負債在以往年度列示為預收客戶賬款。
- 與銷售佣金有關的合同取得成本在過往年度列示為貿易及其他應收款項以及預付款項－其他預付款項。

— **房地產開發活動的會計處理**

在過往報告期間，當銷售合同的重要風險及報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

於損益確認的累計收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過於損益確認的累計收入的差額確認為合同負債。

— **合同成本的會計處理**

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同取得成本中。

— **重大融資成分的會計處理**

對於客戶支付款項與承諾物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成分的影響而進行調整(倘重大)。

因執行香港財務報告準則第15號，本集團於二零一八年六月三十日的總資產減少了人民幣55,839,000元，總負債減少了人民幣90,713,000元，於截至二零一八年六月三十日止六個月的本公司擁有人應佔期間溢利增加了人民幣34,874,000元。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)**3.1 會計政策及披露的變動(續)****(b) 香港財務報告準則第9號金融工具－採納的影響**

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策的變動及於財務報表中確認的金融的調整。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列可比較數字。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具－自二零一八年一月一日起採納的會計政策**－ 分類**

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類至以下計量類別：

- 其後將按公平值計量者(透過其他綜合收益(「其他綜合收益」)或透過損益)，及
- 按攤銷成本計量者。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款而定。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他綜合收益入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將視乎本集團於初步確認時是否有不可撤銷的選擇權將權益工具按公平值於其他綜合收益入賬(按公平值於其他綜合收益入賬)。

本集團僅於其管理債務投資的業務模式有變時方會重新分類該等資產。

－ 減值

自二零一八年一月一日起，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定整個存續期預期信用損失將自初步確認應收款項起確認。該改變對本集團減值虧損的影響並不重大。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)**3.1 會計政策及披露的變動(續)****(d) 尚未生效的準則及修訂**

下列新訂／經修訂的準則及現有準則的修訂本已頒佈，與本集團於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間相關且強制生效，惟本集團並無提早採納。

香港會計準則第40號(修訂本)	投資物業轉撥 ¹
香港財務報告準則第16號	租賃 ¹

(i) 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

- 由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，香港財務報告準則第16號將導致幾乎所有租賃須在綜合財務狀況表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。於二零一八年六月三十日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣9,195,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣11,094,000元)。

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

4 估計

編製中期財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支所呈報的金額。實際結果可能與該等估計有所不同。

在編製本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，與截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

簡明綜合中期財務資料附註

4 估計(續)**(A) 投資物業之公平值**

本集團採用公平值模型對投資物業進行後續計量，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：

- 於活躍市場相同或類似投資物業的現行市場價格(公開市場報價)；
- 如無法取得以上資料，則參照活躍市場中相同或類似投資物業的最近之交易價格，並考慮交易的情況、日期及地點等因素；
- 本集團根據估計的租金收入及未來發生的開發成本以及相關現金流量的現值並考慮釐定公平值合適的估計利潤率，採用收益法及假設開發法釐定公平值。有關主要估計於附註15中披露。

如在建投資物業的公平值不能可靠地計量，但預計於建造完成後能可靠地計量，投資物業按成本計量，直至於建造完成日期或公平值能可靠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對應模型下不同輸入值的選擇。

管理層評估了收益法及假設開發法下決定完工後價值所使用的包括市場租金及貼現率等關鍵輸入值的合理性，如將市場租金與活躍市場的可比案例及管理層紀錄進行比對，以及將貼現率與行業的平均貼現率進行比對。管理層評估了假設開發法下包括預計利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，如將預計利潤率與行業的平均利潤率進行比對，以及將續建成本與管理層預算進行比對。

(B) 遞延所得稅項

在管理層認為很可能在未來產生應納稅溢利用以抵銷可使用之暫時性差額或稅務虧損時，將確認與若干暫時性差額及稅務虧損有關的遞延所得稅資產。其實際使用的結果可能不同。

簡明綜合中期財務資料附註

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有息借款、擔保票據以及現金及現金等價物等。該等金融工具的主要目的是為本集團之經營籌集資金。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應收貿易款項及應付貿易賬款。

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。本集團之整體風險管理計劃旨在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，其大部分資金資產、負債及交易主要以港元(「港元」)及人民幣列值。本集團並未使用任何衍生工具對沖其承受的外匯風險。本集團面臨外匯風險產生於未來商業交易，以及未以本集團功能貨幣列值的已確認資產及負債。

(b) 利率風險

本集團的利率風險來自計息借款及擔保票據。按浮動利率計息的借款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。以固定利率獲得的借款及擔保票據使本集團面臨公平值之利率風險。管理層持續監控利率狀況，並參考最新的市場狀況作出決定。

(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、貿易及其他應收款項等。

由於現金及現金等價物存於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，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。管理層預期不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

此外，本集團制定政策以限制應收貿易款項及其他應收款項之信貸風險敞口。本集團通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質量並設定信貸限額。本集團定期監控客戶的信貸記錄。向零售客戶的銷售以現金或使用信用卡結算。

於報告期內概無任何超過信貸限額，管理層預期概無任何因對方單位不履約而造成的損失。

簡明綜合中期財務資料附註

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，並通過銀行借款以及擔保票據提供可用資金以滿足其營運資金需求。

於報告期末，根據已訂約但未貼現付款分析，本集團金融負債的到期情況如下：

	一年內 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年				
六月三十日(未經審核)				
應付貿易賬款	1,156,939	—	—	1,156,939
其他應付款項及應計費用	221,179	—	—	221,179
借款	664,647	4,704,993	1,318,798	6,688,438
擔保票據	1,333,581	—	—	1,333,581
	3,376,346	4,704,993	1,318,798	9,400,137
於二零一七年				
十二月三十一日(經審核)				
應付貿易賬款	984,360	—	—	984,360
其他應付款項及應計費用	220,195	—	—	220,195
借款	817,026	2,875,595	—	3,692,621
擔保票據	1,368,250	—	—	1,368,250
	3,389,831	2,875,595	—	6,265,426

金額不包括財務擔保合同：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註28)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之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；

根據報告期末預期，本集團認為因提供以上擔保需支付款項的可能性不大。

簡明綜合中期財務資料附註

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**

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動及相關資產之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之股息、退還股東之資本或發行新股份。本集團並不受任何外部強加的資本規定所限。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃以負債淨額除以總權益計算。負債淨額包括計息銀行及其他借款以及擔保票據(包括應計利息)，減現金及現金等價物以及受限制現金。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註20)	5,539,892	3,205,000
擔保票據(包括應計利息)(附註21)	1,327,665	1,326,329
合計	6,867,557	4,531,329
減：現金及現金等價物	(3,477,362)	(1,793,200)
受限制現金	(32,255)	(58,110)
負債淨額	3,357,940	2,680,019
總權益	5,756,045	5,691,868
資本負債比率	58%	47%

資本負債比率上升主要由於借款增加所致。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)**5.2 公平值估計**

以下圖表為利用估值法對本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日按公平值計量之資產分析。不同層級的定義如下：

- 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(即例如價格)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)。

下表呈列本集團於二零一八年六月三十日及二零一七年十二月三十一日以公平值計量的投資物業。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
於二零一八年六月三十日				
(未經審核)				
投資物業	-	-	8,226,500	8,226,500
資產				
於二零一七年十二月三十一日				
(經審核)				
投資物業	-	-	7,047,200	7,047,200

於期內，第一級、第二級及第三級之間無相互轉換。

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。估值乃根據收益法而釐定，其主要使用的不可觀察輸入值，包括市場租金及貼現率等；及根據假設開發法，其主要使用利潤率及利率等不可觀察輸入值。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)**5.3 按攤餘成本計量的金融資產及負債的公平值**

本集團金融工具(其賬面值接近公平值之金融工具除外)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債				
計息銀行借款	2,690,000	1,190,000	2,778,962	1,217,595

據管理層的評估，現金及現金等價物、包括於貿易及其他應收款項的金融資產、應付貿易賬款以及包括於其他應付款項及應計費用的金融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核。

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

計息銀行借款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的工具的現行貼現率對預期未來現金流進行貼現後計算。經考慮本集團本身的不履約風險，擔保票據的公平值乃透過使用相若擔保票據的同等市場利率對預期未來現金流進行貼現後估計，擔保票據的賬面值與其公平值相若。

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的用於分配資源及評估表現的資料釐定經營分部。

董事從產品角度考慮業務狀況。管理層單獨考慮物業發展及投資物業發展及營運的表現。物業發展分部收入主要來自出售物業。投資物業發展及經營分部收入主要來自租金收入。

所有其他分部主要與庫存商品銷售及其他有關。由於該等營運並非董事之主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等營運業績已列入「所有其他分部」。

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該等衡量基準排除經營分部的非經常性開支的影響。因為利息收入及開支等活動由管理本集團現金狀況的中心財務部門推動，故並無分配至該等分部。除下文說明外，向董事提交的其他資料採用與財務資料一致的方式計量。

總分部資產不包括由中心統一管理的應收關聯方款項、現金及現金等價物、受限制現金及遞延所得稅資產。總分部負債不包括全部由中心統一管理的應付關聯方款項、借款、擔保票據及遞延所得稅負債。該等項目為中期簡明綜合財務狀況表內總資產及負債的調節表的一部分。

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。

	投資物業					
	物業發展	發展及營運	所有其他分部	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
截至二零一八年六月三十日						
止六個月(未經審核)						
總收入	196,645	157,893	36,924	391,462	—	391,462
分部間收入	—	(226)	—	(226)	—	(226)
收入(來自外部客戶)	196,645	157,667	36,924	391,236	—	391,236
分部經營溢利/(虧損)	76,625	154,483	(70,117)	160,991	(145)	160,846
折舊及攤銷(附註8)	(48)	(7,377)	(4,238)	(11,663)	—	(11,663)
所得稅開支(附註10)	(42,684)	(47,721)	(656)	(91,061)	—	(91,061)
非流動資產增加(不包括金融工具及遞延所得稅資產)	5	1,072,778	2,428	1,075,211	—	1,075,211

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一七年六月三十日 止六個月(未經審核)						
總收入	170,055	104,761	25,475	300,291	–	300,291
分部間收入	–	(153)	–	(153)	–	(153)
收入(來自外部客戶)	170,055	104,608	25,475	300,138	–	300,138
分部經營溢利/(虧損)	35,367	112,708	(53,842)	94,233	(117)	94,116
折舊及攤銷(附註8)	(40)	–	(6,657)	(6,697)	–	(6,697)
所得稅開支(附註10)	(16,034)	(33,704)	–	(49,738)	–	(49,738)
非流動資產增加(不包括金融工具 及遞延所得稅資產)	–	1,335,216	42,368	1,377,584	–	1,377,584
於二零一八年六月三十日(未經審核)						
總分部資產	2,434,155	9,393,078	545,433	12,372,666	(6,440)	12,366,226
總分部負債	(778,187)	(1,338,379)	(463,373)	(2,579,939)	6,440	(2,573,499)
於二零一七年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	2,347,467	8,168,124	470,213	10,985,804	(21,198)	10,964,606
總分部負債	(636,134)	(1,279,634)	(39,801)	(1,955,569)	21,198	(1,934,371)

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	160,846	94,116
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註16)	(1,251)	(12)
利息收入(附註7)	10,651	3,294
融資成本(附註9)	(66,736)	(38,370)
除所得稅前溢利	103,510	59,028

申報分部及其他分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零一八年 六月三十日	二零一七年 十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
總分部資產	12,366,226	10,964,606
現金及現金等價物	3,477,362	1,793,200
受限制現金	32,255	58,110
遞延所得稅資產	17,906	17,829
應收關聯方款項(附註30(f))	37,703	61,766
中期簡明綜合財務狀況表所示總資產	15,931,452	12,895,511
總分部負債	(2,573,499)	(1,934,371)
借款(附註20)	(5,539,892)	(3,205,000)
擔保票據(附註21)	(1,327,665)	(1,326,329)
應付關聯方款項(附註30(g)(h))	(118,636)	(167,172)
遞延所得稅負債	(615,715)	(570,771)
中期簡明綜合財務狀況表所示總負債	(10,175,407)	(7,203,643)

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

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。截至二零一八年及二零一七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。

於二零一八年六月三十日，位於中國的非流動資產總額(不包括遞延所得稅資產)為人民幣9,410,911,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,170,352,000元)，而位於香港的非流動資產總額為人民幣6,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣10,000元)。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本集團概無任何單一客戶的交易價值超過本集團總外部銷售額的10%。

7 收入、其他收益及其他收入

收入、其他收益及其他收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
銷售物業	196,645	170,055
投資物業租金收入	157,667	104,608
其他	36,924	25,475
	391,236	300,138
其他收益－淨額		
投資物業公平值收益(附註15(c))	183,281	100,088
匯兌收益／(虧損)淨額	1,041	(25,805)
其他	1,089	303
	185,411	74,586
其他收入		
銀行利息收入	10,651	3,294
其他	3,523	3,023
	14,174	6,317

簡明綜合中期財務資料附註

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	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	116,593	122,851
已售貨品成本	31,922	17,950
經營租賃開支	6,521	4,911
折舊及攤銷	11,663	6,697
僱員福利開支：	102,545	37,562
— 工資、薪金及員工福利	85,938	31,344
— 退休計劃供款	6,309	2,297
— 其他津貼及福利	10,298	3,921
廣告及市場營銷開支	49,769	30,243
物業管理費用	41,274	25,921
辦公及差旅開支	16,877	7,338
維好協議服務費(附註30(b))	1,950	1,950
顧問費用	7,905	11,231
營業稅及其他附加費用	20,417	14,005
其他	11,888	2,972
	419,324	283,631

9 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	113,708	23,751
關聯方借款的利息開支	—	13,778
擔保票據的利息開支	35,555	35,478
減：資本化的利息	(82,527)	(34,637)
	66,736	38,370

簡明綜合中期財務資料附註

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(截至二零一七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。

中國企業所得稅乃按本集團之中國附屬公司期內的應課稅溢利25%稅率(截至二零一七年六月三十日止六個月：25%)計提撥備。

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

於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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	11,558	23,810
— 中國土地增值稅	31,293	7,860
遞延所得稅	48,210	18,068
期內稅項支出總額	91,061	49,738

11 股息

董事會於期內並無支付或宣派股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

12 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一八年六月三十日止六個月每股基本盈利及每股攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期間溢利人民幣12,476,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣8,838,000元)、期內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一七年六月三十日止六個月：961,538,462股)、期內已發行可轉換優先股(「可轉換優先股」)加權平均數1,072,928,106股(截至二零一七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」)可轉換股份的加權平均數513,185,911股(截至二零一七年六月三十日止六個月：513,185,911股)計算。

每股基本盈利及每股攤薄盈利的計算乃根據下列方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本盈利及每股攤薄盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利	12,476	8,838
	股份	股份
普通股加權平均數	961,538,462	961,538,462
可轉換優先股加權平均數	1,072,928,106	1,072,928,106
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	513,185,911	513,185,911
計算每股基本盈利及每股攤薄盈利所用的股份加權平均數	2,547,652,479	2,547,652,479

簡明綜合中期財務資料附註

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
截至二零一八年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零一八年一月一日	9,251	14,851	2,188	26,290
添置	—	2,854	27	2,881
期內計提的折舊	(104)	(2,943)	(368)	(3,415)
於二零一八年六月三十日	9,147	14,762	1,847	25,756
截至二零一七年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零一七年一月一日	9,461	9,257	4,998	23,716
添置	—	3,763	213	3,976
期內計提的折舊	(105)	(2,598)	(313)	(3,016)
於二零一七年六月三十日	9,356	10,422	4,898	24,676

簡明綜合中期財務資料附註

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
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一八年一月一日	73,219	8,181	81,400
添置	53,380	4,556	57,936
期內計提的折舊	(16,569)	(2,035)	(18,604)
於二零一八年六月三十日	110,030	10,702	120,732
截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一七年一月一日	57,238	6,230	63,468
添置	13,808	5,104	18,912
期內計提的折舊	(8,167)	(3,108)	(11,275)
於二零一七年六月三十日	62,879	8,226	71,105

簡明綜合中期財務資料附註

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
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一八年一月一日	904,690	1,703,000	2,607,690
添置	248,236	468,606	716,842
轉至運營中投資物業	—	(656,200)	(656,200)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(505,927)	—	(505,927)
自按成本計量的在建投資物業轉入	—	505,927	505,927
公平值變動收益淨額	—	50,667	50,667
於二零一八年六月三十日	646,999	2,072,000	2,718,999
截至二零一七年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一七年一月一日	611,894	1,118,000	1,729,894
添置	960,264	275,815	1,236,079
轉至按公平值計量的在建投資物業	(110,948)	—	(110,948)
自按成本計量的在建投資物業轉入	—	110,948	110,948
公平值變動收益淨額	—	96,237	96,237
於二零一七年六月三十日	1,461,210	1,601,000	3,062,210

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業(續)

(B) 運營中投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	5,344,200	3,795,910
添置	21,486	7,449
自在建投資物業轉入	656,200	—
公平值變動收益淨額	132,614	3,851
於六月三十日	6,154,500	3,807,210

(C) 於損益表內確認的投資物業損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
公平值變動收益淨額	183,281	100,088
租金收入	157,667	104,608
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,043)	(1,732)
不產生租金收入之投資物業直接經營開支	(75)	(29)

公平值變動、租金收入及經營開支等產生的損益於損益表內確認。

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業(續)

本集團由財務部門負責資產的估值工作，同時委托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。

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	於二零一八年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入	
				範圍	不可觀察輸入 與公平值的關係
華中地區	4,293,500	收益法	貼現率	6.5%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36元 至人民幣140元	市場租金越高，公平值越高
	830,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	10%至20%	利潤率越高，公平值越低
華北地區	1,861,000	收益法	貼現率	6.5%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41元 至人民幣168元	市場租金越高，公平值越高
	1,242,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	18%	利潤率越高，公平值越低

簡明綜合中期財務資料附註

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(續)：

投資物業	於二零一七年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入	
				範圍	不可觀察輸入 與公平值的關係
華中地區	3,589,240	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37元至 人民幣130元	市場租金越高，公平值越高
	801,000	假設開發法	利率	4.35%至4.75%	利率越高，公平值越低
			利潤率	15%至25%	利潤率越高，公平值越低
華北地區	1,754,960	收益法	貼現率	7.5%至8%	貼現率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣74元至 人民幣165元	市場租金越高，公平值越高
	902,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	15%至20%	利潤率越高，公平值越低

簡明綜合中期財務資料附註

16 以權益法入賬的投資

16.1 於聯營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
於十二月三十一日	104,125	40,000
首次採納香港財務報告準則第15號的影響	798	—
於一月一日	104,923	40,000
注資	—	33,300
應佔的虧損	(615)	(12)
於六月三十日	104,308	73,288

(a) 本集團於二零一八年六月三十日持有的非上市聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及業務 之地點	註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
(1) 長沙歡樂天街投資有限公司 (「長沙歡樂天街」)(i)	長沙／中國	人民幣280,020,000元	—	30%	房地產投資
(2) 南昌華創興洪置業有限公司 (「南昌華創」)(ii)	南昌／中國	人民幣50,000,000元	—	40%	房地產投資

- (i) 根據長沙歡樂天街的公司章程細則，本集團承諾認繳長沙歡樂天街30%股權。於二零一八年六月三十日，本集團累計注資人民幣73,300,000元，佔長沙歡樂天街實繳股本的27.22%。

根據公司章程細則，本集團對長沙歡樂天街的相關經營活動有重大影響，故將其分類為聯營公司。

- (ii) 根據公司章程細則，本集團對南昌華創日常業務過程中的經營策略存在重大影響，故將其分類為聯營公司。

簡明綜合中期財務資料附註

16 以權益法入賬的投資(續)

16.2 於一間合營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	3,890	—
應佔的虧損	(636)	—
於六月三十日	3,254	—

本集團於二零一八年六月三十日持有的非上市合營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／ 登記及業務 之地點	註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海贊創體育場館管理有限公司 (「上海贊創」)	上海／中國	人民幣10,000,000元	—	40%	體育場館管理

根據公司章程細則，本集團承諾出資上海贊創40%的股權。於二零一八年六月三十日，本集團已完成注資人民幣4,000,000元，佔上海贊創已繳足股本的40%。由於本集團與另一名股東聯合控制上海贊創，因此上海贊創被確認為合營公司。

17 存貨

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業	779,882	744,206
已落成待售物業	1,370,531	1,466,336
庫存商品	80,446	90,177
	2,230,859	2,300,719

簡明綜合中期財務資料附註

18 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：

	貸款及應收款項	
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於中期簡明綜合財務狀況表內的資產		
貿易及其他應收款項及預付款項(不包括預付款項及預付稅項)	321,412	257,706
受限制現金	32,255	58,110
現金及現金等價物	3,477,362	1,793,200
	3,831,029	2,109,016
	按攤餘成本計算的金融負債	
	二零一八年	二零一七年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)
於中期簡明綜合財務狀況表內的負債		
應付貿易賬款(附註22)	1,156,939	984,360
借款(附註20)	5,539,892	3,205,000
應付關聯方款項及利息(附註23)	119,550	168,840
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)	106,964	53,122
擔保票據(附註21)	1,327,665	1,326,329
	8,251,010	5,737,651

簡明綜合中期財務資料附註

19 貿易及其他應收款項以及預付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	19,182	17,234
預付投資物業土地使用權款項	281,070	—
預付關聯方款項(附註30(e))	325	2,275
商品存貨預付款項	82,908	35,832
其他預付款項	6,780	12,601
預付所得稅及土地增值稅	90,495	88,072
預付其他稅項	248,411	158,805
土地使用權之按金	72,550	—
其他按金	30,338	31,918
應收關聯方款項(附註30(e)(f))	47,129	61,766
應收政府回購土地使用權的款項	74,360	78,515
其他應收款項	77,853	68,273
	1,031,401	555,291
減：非流動部分		
— 預付投資物業土地使用權	(281,070)	—
流動部分	750,331	555,291

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。

應收貿易款項包括應收關聯方於一年內收回的應收貿易款項人民幣2,105,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,879,000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30(e))。

簡明綜合中期財務資料附註

19 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

於報告期末本集團應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	19,182	16,034
六個月以上	—	1,200
	19,182	17,234

20 借款

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動		
銀行借款	5,171,836	2,545,000
流動		
長期銀行借款的流動部份	268,056	400,000
短期銀行借款	100,000	260,000
	368,056	660,000
	5,539,892	3,205,000

簡明綜合中期財務資料附註

20 借款(續)

- (A) 於二零一八年六月三十日，銀行借款人民幣1,145,003,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,120,000,000元)以賬面值為人民幣2,759,512,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣2,765,960,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押。

於二零一八年六月三十日，銀行借款人民幣95,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)以賬面值為人民幣206,536,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣102,838,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由本公司擔保。

於二零一八年六月三十日，銀行借款人民幣283,889,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣100,000,000元)以賬面值為人民幣268,650,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣260,076,000元)的投資物業土地使用權抵押並由本公司擔保。

於二零一八年六月三十日，銀行借款人民幣180,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣215,000,000元)以賬面值為人民幣612,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣611,000,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由首創置業擔保。

於二零一八年六月三十日，銀行借款人民幣1,076,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣670,000,000元)以賬面值為人民幣787,166,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣662,682,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

於二零一八年六月三十日，銀行借款人民幣2,760,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)由首創置業擔保。

- (B) 於各綜合財務狀況表日，本集團借款總額到期情況列示如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額		
— 一年內	368,056	660,000
— 一至兩年	257,222	240,000
— 二至五年	3,820,003	2,165,000
— 五年以上	1,094,611	140,000
	5,539,892	3,205,000

- (C) 本集團借款全部以人民幣列值。

簡明綜合中期財務資料附註

20 借款(續)**(D)** 於各中期簡明綜合財務狀況表日的加權平均實際利率載列如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
關聯方借款	—	4.35%
銀行借款	5.41%	4.82%

(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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	465,000	100,000
六至十二個月	2,394,892	1,915,000
一至五年	2,680,000	1,190,000
	5,539,892	3,205,000

(F) 除附註5.3所列借款外，由於借款按浮動利率計息，貼現的影響並不明顯，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。

簡明綜合中期財務資料附註

21 擔保票據

於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將予發行的建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年七月到期的擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據年利率為5.25%，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聯交所掛牌買賣。

於二零一八年六月三十日，由於票據將於一年內到期，故其被分類為流動負債(二零一七年十二月三十一日：分類為流動負債)。該票據已於二零一八年七月償還。

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
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	206,817	171,262
已付利息	(171,092)	(136,873)
	1,327,665	1,326,329
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息	(27,971)	(28,064)
	1,299,694	1,298,265

簡明綜合中期財務資料附註

22 應付貿易賬款

於報告期末本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,121,104	984,323
一至兩年	35,835	37
	1,156,939	984,360

應付貿易賬款包括應付關聯方於一年內償還的應付貿易賬款人民幣1,499,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣637,000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30(e))。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營週期內或按要求償還。

23 其他應付款項及應計費用

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應付稅項	3,927	12,302
應付僱員福利	5,289	19,464
客戶預收款	—	823,103
應付關聯方款項(附註30(e)(h))	119,381	167,073
擔保票據應計利息	27,971	28,064
銀行借款應計利息	5,166	—
應付關聯方利息(附註30(g))	169	1,767
保證金	83,661	44,284
已收政府補助	21,500	6,000
其他	18,137	8,838
	285,201	1,110,895

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

24 股本

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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(二零一七年十二月三十一日：20,000,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	160,009	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一七年十二月三十一日：738,130,482股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	5,875	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一七年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	173,459	173,459
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零一七年十二月三十一日：961,538,462股)		
每股面值0.01港元的普通股	7,828	7,828
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一七年十二月三十一日：166,976,636股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	1,329	1,329
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一七年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	16,732	16,732

簡明綜合中期財務資料附註

25 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並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股），導致股本及股份溢價分別增加約人民幣5,875,000元（相當於約7,381,000港元）（按每股面值0.01港元計算）及人民幣1,556,817,000元（相當於約1,956,046,000港元）。

B類可轉換優先股

於二零一六年十二月十四日，本公司股本新增每股面值0.01港元的B類可轉換優先股，作為新類別股份。於二零一六年十二月十四日當日完成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並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股），導致股本及股份溢價分別增加約人民幣7,575,000元（相當於約9,060,000港元）（按每股面值0.01港元計算）及人民幣2,098,232,000元（相當於約2,509,485,000港元）。

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

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

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

簡明綜合中期財務資料附註

26 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，導致永久可換股證券（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。倘若向普通股、可轉換優先股（向B類可轉換優先股支付不超出其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，即支付的利息或分派的總額相當於(a)每股利息或分派乘以(b)永久可換股證券可轉換普通股數量。

於二零一八年六月三十日，本集團已累計利息人民幣138,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣92,000元）。

簡明綜合中期財務資料附註

27 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 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	534,730	265,023
投資物業	685,316	203,920
	1,220,046	468,943

28 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	1,483,936	1,397,714

本集團於二零一八年六月三十日就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭借款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭借款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的物業業權證為止。

簡明綜合中期財務資料附註

29 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二至五年不等。該等租賃條款一般亦要求租戶支付押金，並規定定期根據當時市況調整租金。

於二零一八年六月三十日，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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	13,765	3,746
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	64,340	12,591
超過五年	14,717	3,063
	92,822	19,400

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。

於二零一八年六月三十日，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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
一年內	9,195	11,094

30 關聯方交易

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

(a) 提供服務

	截至六月三十日止六個月 二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務		
一向首創置業提供的項目管理服務	1,200	1,200

簡明綜合中期財務資料附註

30 關聯方交易(續)

(b) 購買服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
購買服務		
— 向首創置業支付的租賃開支	846	869
— 就維好協議向首創集團支付的服務費 ⁽ⁱ⁾	1,950	1,950
— 向首創置業的一間合營公司支付的租賃開支	3,796	3,796

- (i) 誠如附註21披露，首創集團與Rosy簽署「維好及流動資金支持協議」(「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額0.3%的服務費，每年金額為人民幣3,900,000元。Rosy確認本期間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條獲豁免為關聯交易。

(c) 購買商品

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
向一間同系附屬公司購買的商品	2,129	483

(d) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
薪金、津貼及實物利益	5,762	4,870
退休計劃供款	190	174
	5,952	5,044

簡明綜合中期財務資料附註

30 關聯方交易(續)

(e) 購買服務而產生之期末結餘

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
預付關聯方款項(附註19)		
— 首創集團	325	2,275
應付貿易賬款		
— 同系附屬公司	1,499	637
其他應付款項及應計費用		
— 首創置業	914	1,668
應收貿易款項		
— 首創置業	1,200	3,600
— 同系附屬公司	905	2,279
	2,105	5,879
其他應收款項		
— 同系附屬公司	7,433	—
— 首創置業的一間合營公司	1,993	—
	9,426	—

(f) 應收關聯方款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
— 同系附屬公司	—	122
— 本集團的一間聯營公司	37,703	61,644
	37,703	61,766

應收關聯方款項為無抵押、免息及按需求償還。

簡明綜合中期財務資料附註

30 關聯方交易(續)**(g) 應付關聯方利息**

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
首創置業	169	1,767

(h) 應付關聯方款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
首創置業	—	1,008
同系附屬公司	242	17
非控股權益	118,225	164,380
	118,467	165,405

應付關聯方款項為無抵押、免息及按需求償還。

- (i) 於二零一八年六月三十日，首創置業為本集團銀行借款提供不可撤銷的擔保，金額為人民幣4,016,000,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,885,000,000元)(附註20(a))。

31 報告期後事項

於二零一八年七月六日，本公司全資附屬公司上海鉅譽投資管理有限公司以總對價約人民幣362,516,000元拍得位於中國南寧之地塊，該地塊將用於發展奧特萊斯商業綜合體項目。

本集團的全資附屬公司Trade Horizon Global Limited於二零一八年八月成功發行二零二一年到期的浮動利率擔保票據(「擔保票據」)，金額為400,000,000美元，由本公司擔保並由首創集團提供維好及流動性支持契據及股權購買承諾契據。此外，本集團已簽訂結構性交叉貨幣互換協議以管理擔保票據匯率風險。