

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

2021
中期報告



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
- 25 中期簡明綜合現金流量表
- 26 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

周岳先生

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)

周岳先生

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

周岳先生

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
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
普通股

證券代碼
1329.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

人民幣26億元於2024年到期的優先級
資產支持證券

121533

人民幣6.68億元於2024年到期的
次級資產支持證券

121534

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」），欣然提呈本集團截至二零二一年六月三十日止之中期業績。

二零二一年上半年，全球疫情形勢依然嚴峻，世界經濟復蘇分化，國內經濟仍處在恢復之中，但疫情防控壓力仍不容忽視。2021年1-6月，我國社會消費品零售總額211,904億元，同比增長23.0%、兩年平均增速為4.4%，但與2019年社會消費品零售總額8%的增速相比仍略有下降，表明隨着經濟的逐步恢復，我國消費也在逐步恢復中，但由於疫情不斷擾動，消費增速還有待進一步恢復。

期內，國內市場銷售保持較好恢復態勢，呈現商品零售平穩增長、服務消費明顯復蘇、線上消費較快增長、線下消費繼續改善的特徵。經濟長期向好的基本面沒有變。隨着繼續推進國內國際雙循環，積極構建新發展格局，我國經濟將保持持續健康發展。包含本集團在內的國內奧特萊斯（OUTLETS）在加快佈局的同時，圍繞商戶和客戶價值創造，加速線上、線下融合，開展特色營銷活動和會員服務，持續提振消費信心，實現經營效益的全面復蘇和增長。

上半年，本集團實現奧萊營業額約人民幣52億元，同比增長84%；客流2,400萬人次，同比增長64%。本集團在持續做好常態化疫情防控工作的同時，緊抓經濟回暖、消費回暖的良好趨勢，通過打造系列「逢節必聚、來首創奧萊過節」的爆款IP，加強首創奧萊「微度假、目的地消費」的消費者心智佔領。其中，面對1月復發疫情、順應屬地過年的政策號召，自2月4日起，以「通宵燃爆小年夜」開啟春節檔銷售高峰；後續女神節、五一節、國潮戰聯品牌超級售罄日、兒童節、首創奧萊66節、端午節、母親節、父親節等大型活動節點創新營銷，擴大品牌影響力、號召力，實現客流爆發和銷售快速增長。



主席報告

期內，本集團加強自營特色業務，以更好地服務消費者對國際名品的需求，自營商品銷售實現約人民幣1.66億元，同比增長70%。期內，本集團持續深化數字化和創新服務，為近361萬會員提供線上線下融合服務，並在首創奧萊線上商城平台實現銷售逾人民幣2,500萬元，同比增長超過110%，而包括微信公眾號、社群等在內的新媒體營銷轉化亦同步快速提升。

期內，依托強大的股東背景和優良的基礎資產條件，本集團成功發行第二期資產支持專項計劃，產品發行總規模人民幣32.68億元。本集團聚焦奧萊主營業務、取得行業領先地位和持續提升項目運營能力的成效得到主流投資機構的認可，同時也為本集團構建多元化融資體系、加速實現奧萊物業資產「投—融—管—退」閉環循環發展奠定了堅實基礎。期內，本集團啟動了《2021-2023ESG三年建設規劃工作》，將ESG融入公司品牌建設，打造首創奧萊特色的ESG品牌活動和印記，提升企業品牌價值和美譽度，強化與投資者和客戶等多利益相關方的ESG溝通與合作，為提升品牌價值提供動力引擎。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣682,911,000元，較去年同期增長約73%，歸屬母公司淨虧損為人民幣19,803,000元。董事會決議不派發截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息。

展望下半年，受全球新冠疫情影響，首創奧萊特色的開放式街區購物體驗將繼續受到消費者青睞，本集團的國際名品自營業務亦將迎合高端消費需求。與此同時，本集團將強化對商戶和客戶的大數據運營能力，繼續發揮連鎖經營優勢，豐富首創奧萊品牌價值體系，深化特色營銷IP，創新推出時尚、品質、健康、潮玩、富於探索性和體驗性的商業功能及服務，以更好地滿足消費趨勢變化，引領行業趨勢，夯實行業領先地位。

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！我們將持續、深入洞察消費需求，提供具有首創奧萊特色的產品服務與購物體驗，精益運營、精準提升，打造中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商，為股東、客戶和合作夥伴持續創造價值！

主席

鍾北辰先生

北京，二零二一年八月四日



管理層討論及分析

行業概覽

二零二一年上半年，奧特萊斯業態逐步走出疫情影響，並保持穩定增長的行業發展態勢。今年以來，我國消費市場總體延續去年下半年以來的回升勢頭，穩中加固、穩中向好。1-6月，我國社會消費品零售總額人民幣211,904億元，同比增長23.0%，兩年平均增速為4.4%。其中，6月社會消費品零售總額37,586億元，同比增長12.1%、比2019年6月份增長10.0%，兩年平均增速為4.9%，較5月兩年平均增速4.5%有所提高。中高端商品銷售加快，服務消費逐步恢復，新型消費快速發展，城鄉市場同步恢復，消費價格總體平穩。

與此同時，隨著我國疫情防控形勢的持續向好，按照國家堅定實施擴大內需戰略，為順應當前消費需求，抓住春夏時節消費旺季，全國範圍內的奧萊項目立足區域特性，開展不同風格、不同形式的推廣活動，構建與品牌協同發展的經營方式，對消費者進行更體貼入微，無微不至的消費服務，促進項目業績提升，搶佔後疫情時代多元的消費市場。

業務回顧

逢節必聚，客流和銷售雙雙提升

- 打造「來首創奧萊過節」爆款IP，全面提升銷售。集團緊抓經濟回暖、消費回暖的良好趨勢，繼不打烊、全國聯動統一營銷後，打造「來首創奧萊過節」又一爆款IP，從年初「來首創過年」、到五一節、到端午節，從超級國潮售罄日、到首創奧萊66節、到母親節、父親節，處處節點有活動、處處節點有創新。
- 上半年，實現奧萊營業額約人民幣52億元，同比增長84%；客流2,400萬人次，同比增長64%，首創奧萊品牌影響力不斷提升、號召力不斷擴大，實現穩健、持續、快速發展。

創新運營，再創新高

- 自營業務屢創新高、打響品牌知名度。期內，自營業務實現銷售逾人民幣1.66億元，同比增長70%，展示強勁增長態勢，並通過多渠道深度合作，實現批發業務突破。北京GUCCI店於6月完成重裝升級，採用歐洲GUCCI奧萊店最新設計風格，試營業兩天銷售額過百萬元。

管理層討論及分析

- 線上線下互動、線上商城再創新高。期內，集團持續深化數字化和創新服務，為近361萬會員提供線上線下融合服務。線上商城實現銷售額逾人民幣2,500萬元，同比提升約110%，並積極促進線上、線下相互引流，社群規模擴大至26個，覆蓋人數1.5萬人次，私域流量用戶穩步上漲，質量持續提升。

多元化融資，樹立市場標桿

- 「中聯首創證券—首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃」成功發行，產品總規模人民幣32.68億元。本集團聚焦奧萊主營業務、取得行業領先地位和持續提升項目運營能力的成效得到主流投資機構的認可，同時也為本集團構建多元化融資體系、加速實現奧萊物業資產「投—融—管—退」閉環循環發展奠定了堅實基礎。

持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 啟動《2021-2023 ESG三年建設規劃工作》。為逐步落實國家提出的「碳達峰、碳中和」目標，推動公司ESG建設長期價值實現，首創奧萊亦關注自身管治能力、風險控制、低碳經濟等，努力打造低碳奧萊，將ESG融入公司戰略，強化與投資者和客戶等多利益相關方的ESG溝通與合作，為提升品牌價值提供動力引擎；構建ESG發展戰略，以更好地服務公司發展，並將可持續發展提升到戰略層面，最終實現集團品牌、聲譽和社會責任的提升。
- 攜手共進、再創輝煌，舉辦2020-2021年度首創奧萊品牌商表彰大會。首創奧萊業績的強勁增長，離不開合作品牌的通力合作，為表彰和感謝各品牌商的大力支持，期內舉辦2020-2021年度首創奧萊品牌商表彰大會，並與與會嘉賓分享首創對於國內經濟、奧萊發展的心得體會，以期與各合作夥伴以獲得的榮譽為新起點、以取得的成績為新註腳，攜手共進、再創更好成績。
- 期內，憑藉多年專業運管和良好市場口碑，本集團在行業年度盛會「第八屆中國奧特萊斯產業發展論壇暨2020年度中國奧萊頒獎盛典」上，繼去年收獲19項大獎後，再次斬獲「年度實力獎、年度領先獎、年度魅力獎」等27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 (平方米) ^(註1)	總建築面積 (平方米) ^(註2)	物業類型 (平方米)	開業時間/ 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年	100%
	90,770 ^(註3)	87,770	奧萊39,540 超市3,260 車庫44,970	2019年	100%
昆山首創奧特萊斯(昆山市開發區)	46,240	50,420	奧萊50,420	2015年	100%
	46,790	50,110	奧萊50,110	2017年	100%
湖州首創奧特萊斯(湖州市太湖旅遊 度假區) ^(註4)	109,940	97,540	奧萊97,540	2013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	2017年	100%
	30,150 ^(註5)	28,370	影院4,990 超市7,660 車庫15,720	2018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	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 車庫23,820	2018年	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年	100%
鄭州首創奧特萊斯(鄭州市榮陽市)	80,860	96,580	奧萊81,070 車庫15,510	2018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	2019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	2018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	2019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	2020年	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年	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 ^(註8)	145,590	奧萊113,740 停車樓及 車庫31,850	2021年	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	2022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	326,039	205,809	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 ^(註5)	24,397	24,397	商業	40%
濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)	114,930 ^(註6)	2,154	2,154	商業	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 ^(註7)	5,523	5,523	商業	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 ^(註8)	7,054	7,054	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2.97萬平方米為投資物業，總建築面積3.13萬平方米為發展物業；

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7.43萬平方米，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；

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

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣682,911,000元，較二零二零年同期的人民幣393,935,000元增長73%。收入增長主要由於奧特萊斯的銷售提升，致使本期租金收入增長；而去年同期受新冠肺炎疫情影響，租金收入較低。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為51%，較二零二零年同期的30%增長21%。毛利率增長主要由於：1) 本期銷售物業所得收入的毛利較高，致使整體毛利率提升；2) 去年同期受新冠肺炎疫情影響導致奧萊收入微薄。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣309,299,000元，較二零二零年同期的人民幣200,126,000元增長55%。有關增長主要由於收入增長所致。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團的期間虧損約為人民幣19,449,000元，較二零二零年同期的期間虧損人民幣106,768,000元減少82%。有關減少主要是由於經營溢利的增長。

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。於二零二一年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣3,409,763,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣854,786,000元），其中約人民幣3,407,540,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣852,021,000元），約人民幣524,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣946,000元）及約人民幣1,699,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣1,819,000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。

本集團於二零二一年六月三十日的流動比率為0.93（二零二零年十二月三十一日：0.55）。

於二零二一年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為187%（二零二零年十二月三十一日：176%），有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額、擔保票據（包括流動部分及非流動部分）、優先級資產支持證券計劃（包括流動部分及非流動部分）以及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團債務淨額的增加。

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

無。

4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二一年六月三十日，本集團自銀行及其他金融機構的借款約為人民幣4,737,160,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣4,304,436,000元）。銀行借款約人民幣760,200,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣718,000,000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812,020,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣604,696,000元）以土地使用權作抵押且由首創置業提供擔保。銀行借款及關聯方借款約人民幣1,364,940,000元（二零二零年十二月三十一日：164,940,000）為信用借款。其他金融機構借款約人民幣1,000,000,000元（二零二零年十二月三十一日：約人民幣2,500,000,000元）由首創置業提供擔保。其他金融機構借款約人民幣800,000,000元（二零二零年十二月三十一日：無）由北京首都創業集團有限公司（「首創集團」）提供擔保。

於二零二一年六月三十日，本集團的擔保票據（「票據」）的攤餘成本約為人民幣2,598,643,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,612,936,000），均為流動負債。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及八月二日之公告。

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並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易（「上市」）；及(ii) 本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，發行期限為五年，全部由本集團之全資子公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司（「恒盛華創」）認購，次級資產支持證券不上市，會計上作為恒盛華創的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵銷。於二零二一年六月三十日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,766,345,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,696,341,000元），當中包括流動部分為人民幣70,395,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣391,000元）及非流動部分為人民幣2,695,950,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,695,950,000元）。

於二零二一年五月二十八日，本集團非公開發行了中聯首創證券－首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃，將本集團持有的四個物業（杭州奧特萊斯、江西奧特萊斯、濟南奧特萊斯和合肥奧特萊斯）證券化。該項計劃發行期限為三年，發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(i) 本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.05%，在深圳證券交易所的綜合協議交易平台掛牌及買賣，全部由第三方合格投資人認購；及(ii) 本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，次級資產支持證券不掛牌，全部由本集團之全資子公司恒盛華創認購，會計上作為恒盛的股權投資並在本集團合併財務報表層面予以抵銷。於二零二一年六月三十日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,598,803,000元，其中包括流動部分為人民幣12,603,000元，及非流動部分為人民幣2,586,200,000元。詳情載於本公司二零二一年五月二十八日之公告。

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，於二零二一年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣687,051,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣1,008,045,000元）。

7. 資本承擔

於二零二一年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣68,890,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣86,981,000元），以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣314,733,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣476,489,000元）。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二一年六月三十日止六個月之中期股息（二零二零年六月三十日：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

於二零二一年六月三十日，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

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二一年六月三十日，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（「首創華星」）	實益擁有人	19,800,000	2.06%	—	19,800,000	2.06%
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.	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	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，於二零二一年六月三十日，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。

截至二零二一年六月三十日，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

於二零二一年六月三十日，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

根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）第13.51B(1)條所載，自發佈二零二零年年報以來，本公司董事資料有以下變動：

於二零二一年五月十二日，本公司獨立非執行董事魏偉峰博士已辭任北京金隅集團股份有限公司（股份代號：02009.HK）的獨立非執行董事之職務。

企業管治常規守則

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

於二零二一年一月一日至二零二一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載述的守則條文（「守則條文」）項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定，惟以下偏離事項除外：

- (a) 根據守則條文A.1.7條，若有大股東或董事在董事會將予考慮的事項中存有董事會認為重大的利益衝突，有關事項應以舉行董事會會議（而非書面決議）方式處理。在交易中本身及其緊密聯繫人均沒有重大利益的獨立非執行董事應該出席有關的董事會會議。

期內董事會以書面決議案的形式通過批准與首創置業及首創集團訂立內部重組文件及資產支持證券協議以及據此擬進行的交易所構成的關連交易及持續關連交易（「交易I」）。由於鍾北辰先生為首創置業及本公司的共同董事、王昊先生為首創集團的管理成員及秦怡女士為首創置業董事會秘書，故彼等被視為於交易I中擁有重大權益。

期內董事會以書面決議案的形式通過批准與首創集團訂立委託保證合同及據此擬進行的交易所構成的持續關連交易（「交易II」），由於王昊先生為首創集團的管理人員，故彼被視為於交易II中擁有重大權益。

管理層討論及分析

交易I及交易II應以舉行董事會會議方式處理，而董事會認為採納書面決議有助提升決策及執行效率，且鍾北辰先生、王昊先生及秦怡女士已就交易I的相關決議案放棄表決，而王昊先生已就交易II的相關決議案放棄表決。董事會（包括獨立非執行董事）認為交易I及交易II之有關協議條款及其項下擬進行的交易乃基於一般或更佳商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體權益；

- (b) 根據守則條文E.1.2條，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二零二零年股東週年大會。本公司審核委員會（「審核委員會」）主席已擔任二零二零年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問；及
- (c) 根據守則條文F.1.2條，公司秘書之委任須以召開實質董事會會議而非書面決議案方式處理。現任公司秘書之委任已以書面決議案處理。董事會認為，彭女士獲委任前曾於二零一五年五月至二零二零年九月在首創置業公司秘書部任職，並於二零一九年八月至二零二零年九月擔任本公司公司秘書。董事會完全知悉彭女士的資格及經驗，且無任何反對意見，故而認為毋須召開實質董事會會議批准其委任。

儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當行動以遵守守則條文項下之規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零二一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二零二一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。

管理層討論及分析

僱員成本及薪酬政策

於二零二一年六月三十日，本集團有1,153名僱員（截至二零二零年六月三十日：1,247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。

未來展望

近年來，中國湧現出了不少奧萊業態的小鎮和購物中心，城市奧萊、線上折扣等新模式層出不窮。如果說中國奧萊上半場競爭看點是「貨源的取得，地塊位置的甄選」，那麼，已經開局的下半場將不僅僅關係到「名品+折扣」的競爭，還有對消費心理的精準把握，對消費趨勢的精準預判，對消費需求的精準滿足。從受歡迎程度上看，相對於盒子式購物中心，街區式商業更能體現一座城市的「底色」與「氣質」。尤其是疫情後，憑借開放、綠色環境優勢，開放式街區奧萊越來越受關注，成為城市運營商和消費者的「新寵」。

二零二一年下半年，奧特萊斯市場將持續保持高速發展，本集團將繼續有新項目入市開業，在搶佔市場佔有率同時，聚焦未來消費發展趨勢、洞察消費需求變化，持續在品牌升級、營銷場景、運營方式等方面加快重要舉措落地，客戶、商戶為先、提升服務品質，提升「首創奧特萊斯」品牌美譽度、影響力，提升在奧特萊斯行業的競爭能力，成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商！

行政總裁

馮瑜堅先生

北京，二零二一年八月四日

中期財務資料審閱報告

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」)於二零二一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，二零二一年八月四日

中期簡明綜合損益表

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6,7	682,911	393,935
銷售成本	8	(336,444)	(276,396)
毛利		346,467	117,539
投資物業公平值收益	15	123,716	304,980
其他利得／(損失)淨額	7	13,731	(148)
其他收入	7	22,072	20,760
銷售及營銷開支	8	(56,983)	(69,067)
行政開支	8	(139,704)	(173,938)
經營溢利		309,299	200,126
融資成本	9	(236,599)	(229,419)
分佔按權益法入賬的投資虧損	17	(1,956)	(1,455)
除所得稅前溢利／(虧損)		70,744	(30,748)
所得稅開支	10	(90,193)	(76,020)
期間虧損		(19,449)	(106,768)
歸屬於：			
— 本公司擁有人		(19,803)	(107,978)
— 非控股權益		354	1,210
本公司擁有人期間應佔每股虧損	12		
— 每股基本虧損(人民幣分)		(0.78)	(4.24)
— 每股攤薄虧損(人民幣分)		(0.78)	(4.24)

期內擬派股息的詳情於附註11披露。

第26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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
期間虧損		(19,449)	(106,768)
期間其他全面收益／(虧損)			
可重新分類至損益的項目			
現金流量套期	18	37,521	(26,081)
套期成本	18	(30,414)	9,454
		7,107	(16,627)
期間全面虧損總額		(12,342)	(123,395)
歸屬於：			
— 本公司擁有人		(12,696)	(124,605)
— 非控股權益		354	1,210

第26頁至第62頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	159,616	152,225
使用權資產		17,546	21,091
長期待攤費用	14	100,653	115,028
投資物業	15	14,180,824	13,657,289
無形資產	16	33,245	26,674
以權益法入賬的投資	17	281,163	273,119
遞延所得稅資產		21,232	34,936
其他應收及預付款項	19	31,548	47,564
非流動資產總額		14,825,827	14,327,926
流動資產			
存貨	20	2,263,035	2,380,773
合同取得增量成本		5,414	7,349
貿易及其他應收款項	19	638,811	637,006
預付款項	19	131,142	104,913
受限制現金		14,235	14,345
現金及現金等價物		3,395,528	840,441
流動資產總額		6,448,165	3,984,827
總資產		21,273,992	18,312,753
負債			
非流動負債			
借款	21	3,319,004	2,585,884
租賃負債		9,234	12,770
其他應付款項及應計費用	23	5,282,150	2,695,950
遞延所得稅負債		765,652	723,647
非流動負債總額		9,376,040	6,018,251

中期簡明綜合財務狀況表

於二零二一年六月三十日

	附註	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	24	1,883,848	2,066,591
其他應付款項及應計費用	23	426,449	319,271
衍生金融負債	18	173,113	166,805
合同負債		192,276	215,639
借款	21	1,418,156	1,718,552
租賃負債		6,983	6,821
擔保票據	22	2,585,071	2,599,504
當期所得稅負債		227,268	204,189
流動負債總額		6,913,164	7,297,372
總負債		16,289,204	13,315,623
資產淨值		4,984,788	4,997,130
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	25	16,732	16,732
永久可換股證券	27	945,617	945,572
儲備		3,231,089	3,223,982
保留盈利		737,063	756,911
		4,930,501	4,943,197
非控股權益		54,287	53,933
總權益		4,984,788	4,997,130
總權益及負債		21,273,992	18,312,753

第26頁至第62頁的附註為此中期財務資料的組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

截至二零二一年六月三十日止六個月

(未經審核)	本公司擁有人應佔											
	已發行股本					非控股權益						
	附註	普通股 人民幣千元	A類可轉換 優先股 人民幣千元	B類可轉換 優先股 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	永久 溢價賬 人民幣千元	股份 溢價賬 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股 權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年一月一日		7,828	1,329	7,575	945,572	3,169,418	54,564	756,911	4,943,197	53,933	4,997,130	
期間(虧損)/溢利		-	-	-	-	-	-	(19,803)	(19,803)	354	(19,449)	
期間其他全面虧損	18	-	-	-	-	-	7,107	-	7,107	-	7,107	
期間全面(虧損)/收益總額		-	-	-	-	-	7,107	(19,803)	(12,696)	354	(12,342)	
與擁有人的交易		-	-	-	-	-	-	(45)	-	-	-	
應付永久可換股證券持有人的股息		-	-	-	45	-	-	-	-	-	-	
與擁有人的交易總額		-	-	-	45	-	-	(45)	-	-	-	
於二零二一年六月三十日		7,828	1,329	7,575	945,617	3,169,418	61,671	737,063	4,930,501	54,287	4,984,788	
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	

第26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

截至二零二一年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量			
經營產生／(使用)的現金		45,754	(543,451)
已付所得稅		(12,084)	(78,029)
經營活動產生／(使用)的現金流量淨額		33,670	(621,480)
投資活動現金流量			
存款收取的利息		415	47
購買物業、廠房及設備	13	(15,405)	(2,465)
長期待攤費用增加		(15,107)	(10,122)
添置投資物業		(314,340)	(435,536)
購買無形資產		(7,682)	(6,678)
投資一間合營公司		(10,000)	(6,630)
從關聯方收回的償還款項		–	134
從政府回購土地使用權收到的款項		60,000	–
收取第三方的利息		–	1,600
投資活動使用的現金流量淨額		(302,119)	(459,650)
融資活動現金流量			
償還銀行借款		(1,930,976)	(15,500)
支付銀行及其他借款利息		(109,570)	(122,745)
新增銀行及其他借款		1,163,700	814,000
關聯方貸款(附註30(g))		1,500,000	–
支付關聯方貸款(附註30(g))		(300,000)	–
支付擔保票據利息		(36,274)	(62,772)
套期工具的現金結算		(45,493)	(19,865)
租賃付款的本金部分		(3,986)	(4,218)
優先級資產支持證券計劃		2,586,200	–
融資活動產生的現金流量淨額		2,823,601	588,900
現金及現金等價物增加／(減少)淨額		2,555,152	(492,230)
期初現金及現金等價物		840,441	2,151,926
現金及現金等價物匯兌(虧損)／收益		(65)	283
期末現金及現金等價物		3,395,528	1,659,979

中期財務資料附註

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」)主要從事商業物業開發，專注於中華人民共和國(「中國」)開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為首置投資控股有限公司(「首置投資」)。首創置業股份有限公司(「首創置業」，為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市)為本公司的中間控股公司。本公司最終控股公司為於中國登記的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

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二零二一年八月四日批核及授權刊發。

2 編製基準

截至二零二一年六月三十日止六個月的本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二零二零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。

於二零二一年六月三十日，本集團的流動負債超過其流動資產約人民幣465百萬元，主要因為約人民幣2,599百萬元的擔保票據(附註22)將於二零二一年八月二日到期。為應對此情況，本集團於二零二一年七月取得約人民幣1,980百萬元的長期借款，並已於二零二一年八月二日悉數償還擔保票據。直至本報告日期，本集團的流動負債不再超過其流動資產。

基於上述考慮，本公司董事認為，本集團擁有足夠的可用財務資源，可於到期時滿足其營運資金需求或為有關需求進行再融資。因此，中期財務資料乃按持續經營基準編製。

中期財務資料附註

3 會計政策變動及披露

若干新訂會計準則及解釋已頒佈但未於二零二一年六月三十日的報告期間強制實施，且未由本集團提早採納。預計該等準則於當前或未來報告期間不會對本集團造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

4 估計

編製簡明綜合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，與截至二零二零年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

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造成的潛在重大不利影響。

董事會審查並協定管理各項該等風險的政策，其概述如下。

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）

(a) 外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務，本集團大部分貨幣資產、負債及交易主要以港元、美元（「美元」）及人民幣列值。本集團面臨並非以本集團的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。

本集團使用結構性交叉貨幣掉期管理其以美元列值的金額為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財務報表。本集團透過審閱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。

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元
資產		
港元	524	946
美元	1,699	1,819
	2,223	2,765
負債		
美元	2,585,071	2,599,504

於二零二一年六月三十日，倘人民幣兌港元／美元貶值／升值10%而所有其他變數保持不變，本集團於本年度的除稅前溢利將增加／減少人民幣222,000元（二零二零年十二月三十一日：增加／減少人民幣277,000元）。

於損益確認的外匯淨收益總額為：

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
計入其他淨收益的外匯淨收益	142	250
期內於除所得稅前溢利中確認的外匯淨收益總額	142	250

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）

(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利率掉期來管理。

於二零二一年六月三十日，倘銀行借款利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，本年度除稅前溢利將減少／增加人民幣12,210,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣8,546,000元），主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

於報告期末，本集團的借款面臨的利率變動的風險以及借款的合約重新定價日期如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元	佔貸款總額 的百分比	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元	佔貸款總額 的百分比
浮動利率擔保票據	2,585,071	35%	2,599,504	38%
浮動利率借款	2,442,020	34%	1,709,296	25%
固定利率借款－重新定價或到期日：				
不到一年	1,200,000	16%	1,595,140	23%
1至5年	1,095,140	15%	1,000,000	14%
	7,322,231	100%	6,903,940	100%

(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。本集團已制定政策以確保以足夠的財務實力和適當的首付比例向客戶進行信貸銷售。本集團根據與客戶協定的付款時間表嚴密監控收取客戶款項的進度，並採取後續行動以收回逾期債務（如有）。

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）****(c) 信貸風險（續）**

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘。此外，本集團會定期審閱各個別貿易及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。對於銀行及金融機構，僅接受最低評級為「A」的獨立評級的當事方。

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，就預期信貸虧損計提撥備，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虧損撥備。

預期虧損率乃分別根據於二零二一年六月三十日或二零二一年一月一日之前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貸虧損得出。過往虧損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。本集團已將其銷售商品及服務的國家的國內生產總值及失業率界定為最相關的因素，並根據該等因素的預期變化相應調整過往虧損率。

本集團就其他應收款項使用三個類別，反映其信貸風險及如何釐定各有關類別的虧損撥備。

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)

(c) 信貸風險(續)

貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(續)

支持本集團的預期信貸虧損模型的假設概要如下：

類別	本公司就類別所下定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
第一階段	違約風險偏低及應付合約現金流量能力強勁的客戶。	12個月預期虧損。倘資產的預期存續期少於12個月，則預期虧損按其預期存續期計量。
第二階段	自初步確認以來信貸風險大幅上升的應收款項。	整個存續期的預期虧損。
第三階段	自初步確認以來錄得信貸虧損的應收款項。	整個存續期的預期虧損。

本集團及時通過適當地計提預期虧損入賬信貸風險。計算預期信貸虧損率時，本集團會考慮各應收款項類別的過往虧損率，並根據前瞻性宏觀經濟資料進行調整。

由於初始確認後信貸風險並未顯著增加，因此，確認的虧損撥備僅限於12個月的預期虧損。

	單項減值撥備	本集團減值撥備	總計
貿易及其他應收款項賬面值	5,197	670,359	675,556
預期信貸虧損率	100%	0%	1%
虧損撥備	5,197	—	5,197
其他應收款項淨額	—	670,359	670,359

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
於二零二一年六月三十日(未經審核)				
應付貿易賬款	1,883,848	—	—	1,883,848
其他應付款項及應計費用	553,482	5,983,800	—	6,537,282
借款	1,905,898	3,055,649	717,161	5,678,708
擔保票據	2,634,983	—	—	2,634,983
租賃負債	6,983	9,234	—	16,217
	6,985,194	9,048,683	717,161	16,751,038
於二零二零年十二月三十一日 (經審核)				
應付貿易賬款	2,066,591	—	—	2,066,591
其他應付款項及應計費用	403,987	3,121,200	—	3,525,187
借款	2,084,925	2,257,494	717,699	5,060,118
擔保票據	2,650,038	—	—	2,650,038
租賃負債	6,821	12,770	—	19,591
	7,212,362	5,391,464	717,699	13,321,525

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

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)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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註21)	4,737,160	4,304,436
擔保票據(包括應付應計利息)(附註22)	2,598,643	2,612,936
優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)(附註23)	5,365,148	2,696,341
租賃負債	16,217	19,591
	12,717,168	9,633,304
減：現金及現金等價物	(3,395,528)	(840,441)
受限制現金	(14,235)	(14,345)
負債淨額	9,307,405	8,778,518
總權益	4,984,788	4,997,130
資本負債比率	187%	176%

淨資本負債比率變動主要由於本集團截至二零二一年六月三十日止期間的負債淨額增加所致。

中期財務資料附註

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二零二一年六月三十日及二零二零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
於二零二一年六月三十日(未經審核)				
非金融資產				
投資物業	—	—	11,838,904	11,838,904
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	—	(173,113)	—	(173,113)
於二零二零年十二月三十一日 (經審核)				
非金融資產				
投資物業	—	—	11,716,904	11,716,904
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	—	(166,805)	—	(166,805)

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入資本化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

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	
	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
金融負債				
計息其他金融機構借款	3,095,140	2,595,140	3,124,034	2,621,371
優先級資產支持證券計劃	5,365,148	2,696,341	5,418,794	2,751,202

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。

計息銀行及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

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「所有其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該計量基準排除經營分部的非經常性開支影響。由於此類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行，故並無將分佔按權益法入賬的投資虧損、利息收入及融資成本分配至該等分部。除下文所說明者外，向董事提供的其他資料採用與中期財務資料一致的方式計量。

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、遞延所得稅資產及以權益法入賬的投資。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、優先級資產支持證券計劃及衍生金融負債。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

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	商品存貨銷售 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二一年 六月三十日止六個月 (未經審核)							
總收入	86,238	450,099	146,574	-	682,911	-	682,911
分部間收入	-	-	-	-	-	-	-
收入(來自外部客戶)	86,238	450,099	146,574	-	682,911	-	682,911
分部經營溢利/(虧損)	47,243	300,195	15,300	(59,316)	303,422	-	303,422
折舊及攤銷(附註8)	-	(35,635)	(2,685)	-	(38,320)	-	(38,320)
所得稅開支(附註10)	(21,369)	(68,820)	-	(4)	(90,193)	-	(90,193)
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)

(i) 物業發展分部中，並無源於客戶合同的收入於一段時間內確認(二零二零年：無)。

	物業發展 人民幣千元	投資物業發展 及營運 人民幣千元	商品存貨 銷售 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年 六月三十日 (未經審核)							
總分部資產	3,616,274	17,281,919	826,212	10,154,766	31,879,171	(14,388,353)	17,490,818
總分部負債	(969,736)	(10,897,030)	(1,218,650)	(3,834,200)	(16,919,616)	14,388,353	(2,531,263)
於二零二零年 十二月三十一日 (經審核)							
總分部資產	3,054,959	16,605,273	723,948	10,244,027	30,628,207	(13,549,311)	17,078,896
總分部負債	(929,330)	(8,655,787)	(1,572,523)	(5,084,904)	(16,242,544)	13,549,311	(2,693,233)

中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

(A) 分部經營溢利／(虧損)與除所得稅前溢利／(虧損)之間的調節表載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	303,422	189,900
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註17)	(1,956)	(1,455)
利息收入(附註7)	5,877	10,226
融資成本(附註9)	(236,599)	(229,419)
除所得稅前溢利／(虧損)	70,744	(30,748)

(B) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總分部資產	17,490,818	17,078,896
現金及現金等價物	3,395,528	840,441
受限制現金	14,235	14,345
遞延所得稅資產	21,232	34,936
以權益法入賬的投資(附註17)	281,163	273,119
應收關聯方款項(附註30(e))	71,016	71,016
中期簡明綜合財務狀況表所示總資產	21,273,992	18,312,753
總分部負債	(2,531,263)	(2,693,233)
借款(附註21)	(4,737,160)	(4,304,436)
擔保票據(附註22)	(2,598,643)	(2,612,936)
應付關聯方款項(附註30(f))	(118,225)	(118,225)
遞延所得稅負債	(765,652)	(723,647)
優先級資產支持證券計劃(附註23)	(5,365,148)	(2,696,341)
衍生金融負債	(173,113)	(166,805)
中期簡明綜合財務狀況表所示總負債	(16,289,204)	(13,315,623)

中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

(C) 有關客戶合同的資產及負債：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售佣金	5,414	7,349
合同取得增量成本總額	5,414	7,349
銷售物業所得預收款	158,891	181,961
其他	33,385	33,678
合同負債總額	192,276	215,639

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。截至二零二一年及二零二零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。

於二零二一年六月三十日，位於中國的非流動資產總值（不包括遞延所得稅資產）為人民幣14,804,595,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣14,292,990,000元），而並無該等非流動資產位於香港（二零二零年十二月三十一日：無）。

截至二零二一年及二零二零年六月三十日止六個月，本集團概無來自任何單一客戶的收入超過來自外部客戶的收入的10%。

截至二零二一年六月三十日止六個月的收入人民幣102,822,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣58,817,000元）已於期初計入合同負債餘額。

中期財務資料附註

7 收入、其他利得／(損失)淨額及其他收入

收入、其他利得／(損失)淨額及收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	450,099	232,201
銷售貨品	146,574	86,322
銷售物業	86,238	75,412
	682,911	393,935
其他利得／(損失)淨額		
政府補助	10,137	1,293
外匯淨收益	142	250
其他	3,452	(1,691)
	13,731	(148)
其他收入		
臨時性租賃收入	14,369	8,784
利息收入	5,877	10,226
其他	1,826	1,750
	22,072	20,760

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	42,330	56,503
已售貨品成本	127,462	71,399
使用權資產折舊費用	3,545	4,106
折舊及攤銷	38,320	38,159
僱員福利開支	116,930	138,374
— 工資、薪金及員工福利	84,351	118,936
— 退休計劃供款	2,266	2,741
— 其他津貼及福利	30,313	16,697
辦公及差旅開支	7,969	23,141
顧問費用	8,198	5,101
物業管理費用	98,379	79,039
廣告及市場營銷	35,861	49,569
維好協議服務費(附註30(b))	4,060	4,060
營業稅及其他附加費用	39,896	38,316
其他	10,181	11,634
	533,131	519,401

中期財務資料附註

9 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借款的利息開支	125,633	123,070
優先級資產支持證券計劃的利息開支	82,607	70,541
租賃負債的利息開支	423	111
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	40,870	20,965
自套期儲備成本重新分類	725	729
現金流量套期無效部分	164	4,506
擔保票據的利息開支	39,337	60,180
減：資本化的利息	(53,160)	(50,683)
	236,599	229,419

10 所得稅開支

由於本集團於期內並無於香港獲得任何估計應課稅溢利(截至二零二零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(截至二零二零年六月三十日止六個月：25%)計提中國企業所得稅撥備。

中國各個城市對中國土地增值稅(「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，而土地增值額基於物業銷售估計所得款項減去可抵扣開支得出，可抵扣開支包括土地使用權、開發及建造開支以及其他相關開支。

於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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國企業所得稅	22,823	4,998
— 中國土地增值稅	11,661	6,981
遞延所得稅	55,709	64,041
期內稅項支出總額	90,193	76,020

11 股息

本公司於截至二零二一年六月三十日止六個月並無派付或宣派股息(截至二零二零年六月三十日止六個月：無)。

中期財務資料附註

12 本公司擁有人應佔每股虧損

截至二零二一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內虧損人民幣19,803,000元（截至二零二零年六月三十日止六個月：人民幣107,978,000元）、期內已發行普通股加權平均數961,538,462股（截至二零二零年六月三十日止六個月：961,538,462股）、期內本公司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（截至二零二零年六月三十日止六個月：1,072,928,106股）及期內本公司已發行永久可換股證券（「永久可換股證券」）可轉換股份的加權平均數513,185,911股（截至二零二零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根據下列方式計算：

	截至六月三十日止六個月 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	(19,803)	(107,978)
	股數	股數
普通股加權平均數	961,538,462	961,538,462
可轉換優先股加權平均數	1,072,928,106	1,072,928,106
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	513,185,911	513,185,911
每股基本及攤薄虧損的股份加權平均數	2,547,652,479	2,547,652,479

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
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二一年一月一日	131,352	19,569	1,304	152,225
添置	—	15,354	51	15,405
出售	—	—	(17)	(17)
期內計提的折舊	(2,004)	(5,774)	(219)	(7,997)
於二零二一年六月三十日	129,348	29,149	1,119	159,616
截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二零年一月一日	1,968	27,628	1,842	31,438
添置	—	2,465	—	2,465
自投資物業的轉入	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

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
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)			
於二零二一年一月一日	86,397	28,631	115,028
添置	3,756	11,351	15,107
期內計提的攤銷	(21,985)	(7,497)	(29,482)
於二零二一年六月三十日	68,168	32,485	100,653
截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審核)			
於二零二零年一月一日	126,187	22,184	148,371
添置	2,617	7,505	10,122
期內計提的攤銷	(25,290)	(7,008)	(32,298)
於二零二零年六月三十日	103,514	22,681	126,195

15 投資物業

(A) 在建投資物業

	成本 人民幣千元
截至二零二一年六月三十日止六個月 (未經審核)	
於二零二一年一月一日	1,940,385
添置	401,535
於二零二一年六月三十日	2,341,920
截至二零二零年六月三十日止六個月 (未經審核)	
於二零二零年一月一日	1,887,432
添置	311,716
於二零二零年六月三十日	2,199,148

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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
於一月一日	11,716,904	10,694,300
其他調整(i)	(1,716)	(11,280)
公平值變動收益淨額	123,716	304,980
轉撥至物業、廠房及設備	-	(120,874)
於六月三十日	11,838,904	10,867,126

(i) 截至二零二一年六月三十日止期間，由於進行成本結算，故本集團已對投資物業人民幣1,716,000元（截至二零二零年六月三十日止期間：人民幣11,280,000元）進行調整。

(C) 於損益中確認的投資物業金額

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。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
公平值變動收益淨額	123,716	304,980
來自租賃的租金收入	450,099	232,201
產生租金收入的投資物業直接經營開支	(4,773)	(4,878)
不產生租金收入的投資物業直接經營開支	(92)	(98)

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

15 投資物業 (續)

(C) 於損益中確認的投資物業金額 (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	於二零二一年 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
中部地區	7,323,369	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28元至人民幣156元	市場租金越高，公平值越高
北部地區	3,665,757	收益資本化法	貼現率	4.5%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50元至人民幣282元	市場租金越高，公平值越高
南部地區	849,778	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44元至人民幣124元	市場租金越高，公平值越高

投資物業	於二零二零年 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
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
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280元	市場租金越高，公平值越高
南部地區	849,778	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44元至人民幣122元	市場租金越高，公平值越高

中期財務資料附註

16 無形資產

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	26,674	17,291
添置	7,682	6,678
攤銷費用	(1,111)	(1,077)
於六月三十日	33,245	22,892

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	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	249,590	236,907
注資	10,000	6,630
應佔虧損	(2,918)	(626)
於六月三十日	256,672	242,911

17.2 於聯營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	23,529	24,782
應佔收益／(虧損)	962	(829)
於六月三十日	24,491	23,953

中期財務資料附註

18 衍生金融負債

本集團的衍生金融工具如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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)	(173,113)	(166,805)

- (i) 於二零一八年八月六日，貿景環球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

18 衍生金融負債(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
於二零二零年十二月三十一日(經審核)	(43,493)	35,260	(8,233)
其他全面虧損			
現金流量套期			
公平值虧損淨額	(20,499)	—	(20,499)
重新分類至損益	58,020	—	58,020
現金流量套期總額	37,521	—	37,521
套期成本			
公平值收益淨額	—	(31,139)	(31,139)
攤銷至損益	—	725	725
套期成本總額	—	(30,414)	(30,414)
於二零二一年六月三十日(未經審核)	(5,972)	4,846	(1,126)
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	(1,868)	—	(1,868)
重新分類至損益	(24,213)	—	(24,213)
現金流量套期總額	(26,081)	—	(26,081)
套期成本			
公平值收益淨額	—	8,725	8,725
攤銷至損益	—	729	729
套期成本總額	—	9,454	9,454
於二零二零年六月三十日(未經審核)	(80,041)	30,535	(49,506)

中期財務資料附註

18 衍生金融負債(續)

(iv) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
交叉貨幣利率掉期		
賬面值負債	(173,113)	(166,805)
套期本金	2,744,800	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	1:1	1:1
用於計算有效性的套期工具的公平值變動	(20,499)	(231,746)
用於計算有效性的被套期項目的公平值變動	20,499	231,746
執行匯率	人民幣 6.862元：1美元	人民幣 6.862元：1美元
匯率上限	人民幣 7.7元：1美元	人民幣 7.7元：1美元
匯率下限	人民幣 6.2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2.575% (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5.925% (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

19 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	66,460	65,432
預付關聯方款項 (附註30(d))	1,084	5,024
商品存貨預付款項	126,679	93,102
其他預付款項	3,380	6,787
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	437,077	388,555
其他按金	13,086	22,150
應收關聯方的其他應收款項 (附註30(d))	2,093	3,368
應收關聯方款項 (附註30(e))	71,016	71,016
應收政府回購土地使用權的款項	9,931	69,931
其他應收款項	75,892	69,315
減：其他應收款項減值撥備	(5,197)	(5,197)
	801,501	789,483
減：非流動部分		
— 待抵扣進項增值稅	(31,548)	(42,140)
— 其他按金	—	(5,424)
	(31,548)	(47,564)
流動部分	769,953	741,919

應收貿易賬款主要來自投資物業的租金收入。承租人一般可獲得1至3個月的信貸期。於報告期末，本集團根據發票日期的應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	66,460	65,432

於二零二一年六月三十日，應收貿易賬款包括應收關聯方於三個月內收回的結餘人民幣2,583,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣6,003,000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(d)）。

中期財務資料附註

20 存貨

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業	1,113,970	1,162,069
待售的已落成物業	836,737	781,877
商品存貨	331,951	456,450
減：銷售成本的存貨減值	(19,623)	(19,623)
	2,263,035	2,380,773

21 借款

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動		
銀行借款	3,223,864	2,490,744
關聯方借款(附註30(g))	95,140	95,140
	3,319,004	2,585,884
流動		
長期銀行及其他金融機構借款的流動部分	148,356	1,648,752
短期銀行借款	69,800	69,800
關聯方借款(附註30(g))	1,200,000	—
	1,418,156	1,718,552
	4,737,160	4,304,436

於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣760,200,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣718,000,000元)以賬面值為人民幣1,738,535,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,765,667,000元)的物業土地使用權及樓宇抵押並由首創置業擔保(附註30(h))。

於二零二一年六月三十日，銀行借款人民幣812,020,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣604,696,000元)以賬面值為人民幣847,120,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣409,763,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保(附註30(h))。

於二零二一年六月三十日，其他金融機構借款人民幣1,000,000,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣2,500,000,000元)由首創置業擔保(附註30(h))。

於二零二一年六月三十日，關聯方借款及短期銀行借款人民幣1,364,940,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣164,940,000元)均為信用借款。

中期財務資料附註

21 借款(續)

於二零二一年六月三十日，其他金融機構借款人民幣800,000,000元(二零二零年十二月三十一日：無)由首創集團擔保(附註30(h))。

(A) 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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額		
— 一年內	1,418,156	1,718,552
— 一至兩年	316,612	212,456
— 二至五年	2,348,305	1,752,652
— 五年以上	654,087	620,776
	4,737,160	4,304,436

(B) 本集團借款全部以人民幣列值。

(C) 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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他借款	5.78%	5.72%

(D) 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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	2,442,020	3,209,296
六至十二個月	1,200,000	—
一至五年	1,095,140	1,095,140
	4,737,160	4,304,436

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

22 擔保票據

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初	2,612,936	2,796,677
利息開支	39,337	102,497
已付利息	(36,274)	(104,038)
匯率對擔保票據的影響	(17,356)	(182,200)
於期／年末	2,598,643	2,612,936
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)	(13,572)	(13,432)
減：一年內到期的金額	(2,585,071)	(2,599,504)
非流動部分	—	—

於二零一八年八月二日，本公司的全資附屬公司貿景環球所發行於二零二一年八月到期的四億美元浮息擔保票據(「票據」)已全額償還。票據自二零一八年八月二日起計息，須以每季度形式於每年二月二日、五月二日、八月二日及十一月二日支付，直至二零二一年八月二日為止。

23 其他應付款項及應計費用

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	22,735	33,974
應付僱員福利	2,996	1,584
應付關聯方的其他應付款項及應計費用(附註31(d))	7,307	8,153
應付關聯方款項(附註30(f))	118,225	118,225
擔保票據應計利息(附註22)	13,572	13,432
銀行及其他借款應計利息	22,366	6,303
優先級資產支持證券計劃應計利息(i)	82,998	391
優先級資產支持證券計劃(ii)	5,282,150	2,695,950
按金	117,462	116,581
其他	38,788	20,628
	5,708,599	3,015,221
減：非流動部分		
— 優先級資產支持證券計劃(i)	(5,282,150)	(2,695,950)
流動部分	426,449	319,271

中期財務資料附註

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證券計劃，名為中聯一創－首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。發行資產支持證券計劃的目的是將本集團持有的該等物業（即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，會計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。

於二零二一年五月二十八日，本集團非公開發行一項名為中聯首創證券－首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃的資產支持證券計劃。發行資產支持證券計劃的目的是通過將發行之所得款項注入該基金，間接獲得該等項目公司全部股權，從而實現該等物業的證券化。相應地，該基金將利用該等所得款項收購該等項目公司的全部股權，並向該等項目公司提供股東貸款。

該計劃發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.05%，發行期限為三年，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668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，發行期限為三年，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，會計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。

於二零二一年六月三十日，本集團的優先級資產支持證券計劃攤銷成本約為人民幣5,365,148,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,696,341,000元），當中包括流動部分人民幣82,998,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣391,000元）及非流動部分人民幣5,282,150,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣2,695,950,000元）。

中期財務資料附註

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：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,592,395	1,872,154
一至兩年	194,013	171,191
兩至三年	86,572	23,246
超過三年	10,868	—
	1,883,848	2,066,591

於二零二一年六月三十日，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8,858,000元(二零二零年十二月三十一日：人民幣8,266,000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(d))。

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

25 股本

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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(二零二零年十二月三十一日：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(二零二零年十二月三十一日：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(二零二零年十二月三十一日：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(二零二零年十二月三十一日：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(二零二零年十二月三十一日：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(二零二零年十二月三十一日：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

中期財務資料附註

26 可轉換優先股

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。

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完成新開的企業合併後，本公司已發行738,130,482股A類可轉換優先股（於行使A類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.66港元轉換為將由本公司配發及發行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），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完成創新建業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），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，而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。

中期財務資料附註

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及KKR發行本金額為657,594,260港元及420,096,153港元的永久可換股證券，使永久可換股證券（經扣除直接專業費用人民幣22,817,000元）增加人民幣945,197,000元。

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

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

於二零二一年六月三十日，本集團已累計利息人民幣420,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣375,000元）。

28 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	68,890	86,981
投資物業	314,733	476,489
	383,623	563,470

中期財務資料附註

29 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團物業買家的按揭融資	687,051	1,008,045

本集團於二零二一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貸款，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「物業所有權證」為止。

由於本公司董事認為本集團將承受該等財務擔保合同所產生的重大損失的可能性極低，故本集團並無確認任何與上述財務擔保合同有關的負債。

30 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，於報告期內，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 二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務		
一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

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	
	二零二一年	二零二零年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
購買服務		
— 首創置業提供租賃服務	832	913
— 首創集團提供維好協議服務費(i)	4,060	4,060
— 首創置業的一間合營公司提供租賃服務	—	3,796
— 一間同系附屬公司提供租賃服務	3,986	—
— 一間同系附屬公司提供物業管理	13,874	2,695
	22,752	11,464

- (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。本集團需按照發行本金總額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) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年	二零二零年
	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	4,574	5,384
養老保險金計劃供款	285	272
	4,859	5,656

中期財務資料附註

30 關聯方交易 (續)

(D) 期末結餘

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	646	4,555
— 同系附屬公司	438	469
	1,084	5,024
應收關聯方貿易款項		
— 同系附屬公司	2,583	6,003
應收關聯方的其他應收款項		
— 同系附屬公司	2,017	3,175
— 首創置業的一間聯營公司	76	193
	2,093	3,368
應付貿易賬款		
— 同系附屬公司	8,858	8,266
應付關聯方的其他應付款項及應計費用		
— 首創置業	7,307	6,947

(E) 應收關聯方款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 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	68,999
本集團的一間合營公司	2,017	2,017
	71,016	71,016

應收關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

中期財務資料附註

30 關聯方交易（續）

(F) 應付關聯方款項

	二零二一年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非控股權益	118,225	118,225

應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

(G) 來自關聯方的貸款

	截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
來自首創置業的貸款		
期初	96,347	—
期內預付貸款	1,500,000	95,140
期內償還款項	(300,000)	—
所收取利息	16,027	1,207
期末	1,312,374	96,347

於二零二一年六月三十日，來自首創置業的短期借款為人民幣1,200,000,000元（二零二零年十二月三十一日：無），該借款於二零二二年三月二十四日到期，利率為4.35%；來自首創置業的長期借款為人民幣95,140,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣95,140,000元），該借款於二零二三年四月二十日到期，利率為4.35%。

(H) 於二零二一年六月三十日，首創置業為本集團的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2,572,220,000元（二零二零年十二月三十一日：人民幣3,822,696,000元）（附註21）。

於二零二一年六月三十日，首創集團為本集團的其他金融機構借款提供不可撤銷的擔保，金額為人民幣800,000,000元（二零二零年十二月三十一日：無）（附註21）。

31 報告期後事項

於二零二一年七月，本集團已獲得約人民幣1,980百萬元的長期借款。於二零二一年八月二日，本集團已償還400百萬美元的浮息擔保票據（附註22）。