

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



BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

**截至二零二三年六月三十日止六個月
的中期業績**

首創鉅大有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二三年六月三十日止六個月的未經審核中期簡明綜合業績，連同去年同期的未經審核可比較金額，並載述如下：

綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 (經重列) 人民幣千元 (未經審核)
公司經營業務			
收入	4、5	624,962	458,432
銷售成本	6	<u>(416,824)</u>	<u>(265,432)</u>
毛利		<u>208,138</u>	<u>193,000</u>
其他利得／(虧損)–淨額	5	76,675	(3,269)
其他收益	5	16,220	4,942
銷售及營銷開支	6	(45,901)	(36,237)
行政開支	6	<u>(119,136)</u>	<u>(113,459)</u>
經營溢利		<u>135,996</u>	<u>44,977</u>
融資成本	7	(306,640)	(238,100)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(5,395)</u>	<u>(3,062)</u>
除所得稅前虧損		<u>(176,039)</u>	<u>(196,185)</u>
所得稅開支	8	<u>(48,530)</u>	<u>(30,558)</u>
持續經營業務之虧損		<u>(224,569)</u>	<u>(226,743)</u>
終止經營業務之溢利		<u>314,648</u>	<u>109,505</u>
期間溢利／虧損	14	<u>90,079</u>	<u>(117,238)</u>
以下人士應佔：			
–本公司擁有人		87,135	(116,116)
–非控股權益		<u>2,944</u>	<u>(1,122)</u>
本公司普通權益擁有人期間應佔持續經營業務虧損之每股虧損	10	<u>(8.84)</u>	<u>(8.85)</u>
–每股基本及攤薄虧損(人民幣分)			
本公司普通權益擁有人期間應佔虧損之每股盈利／(虧損)	10	<u>3.42</u>	<u>(4.56)</u>
–每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)			

綜合全面收益表

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(經重列)	
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
期間溢利／(虧損)	<u>90,079</u>	<u>(117,238)</u>
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	(12,780)	50,508
套期成本	<u>36,222</u>	<u>(30,163)</u>
	<u>23,442</u>	<u>20,345</u>
期間全面溢利／(虧損)總額	<u><u>113,521</u></u>	<u><u>(96,893)</u></u>
以下人士應佔：		
– 本公司擁有人	110,577	(95,771)
– 非控股權益	<u>2,944</u>	<u>(1,122)</u>
本公司擁有人應佔來自以下各項期間 全面收益／(虧損)總額：		
– 持續經營業務	(201,688)	(205,009)
– 終止經營業務	<u>312,265</u>	<u>109,238</u>

綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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		160,342	182,827
使用權資產		8,999	10,694
長期待攤費用		55,937	65,704
投資物業		13,149,555	14,725,509
無形資產及預付租金		33,195	34,555
以權益法入賬的投資		303,440	299,185
衍生金融資產		135,787	105,386
貿易及其他應收款項及預付款項	11	<u>23,335</u>	<u>28,923</u>
非流動資產總額		<u>13,870,590</u>	<u>15,452,783</u>
流動資產			
存貨		2,733,515	2,690,328
合同取得增量成本		15,364	7,787
貿易及其他應收款項及預付款項	11	374,466	449,030
受限制現金		391,963	72,705
現金及現金等價物		1,814,755	1,137,660
分類為持作待售的資產		<u>2,110,654</u>	<u>—</u>
流動資產總額		<u>7,440,717</u>	<u>4,357,510</u>
總資產		<u>21,311,307</u>	<u>19,810,293</u>
負債			
非流動負債			
借款		4,900,343	4,630,476
租賃負債		7,601	8,735
其他應付款項及應計費用	13	4,043,606	5,959,018
遞延所得稅負債		<u>794,837</u>	<u>903,898</u>
非流動負債總額		<u>9,746,387</u>	<u>11,502,127</u>

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	12	1,638,090	1,835,198
其他應付款項及應計費用	13	2,926,876	363,653
合同負債		804,946	319,165
借款		1,242,860	1,314,301
租賃負債		2,016	2,861
當期所得稅負債		63,395	79,513
與分類為持作待售資產直接相關的負債		382,473	—
流動負債總額		7,060,656	3,914,691
總負債		16,807,043	15,416,818
流動資產淨值		380,061	442,819
總資產減流動負債		14,250,651	15,895,602
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	15	16,732	16,732
永久可換股證券	17	945,805	945,755
儲備		3,262,838	3,237,543
保留盈利		226,179	139,094
		4,451,554	4,339,124
非控股權益		52,710	54,351
總權益		4,504,264	4,393,475
總權益及負債		21,311,307	19,810,293

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」)大陸(「中國大陸」)開發、運營及管理奧特萊斯綜合商業項目及非奧萊零售物業項目。

本公司的直接控股公司為首置投資控股有限公司。首創置業有限公司(前稱為「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有限公司)為本公司的中間控股公司。董事(「董事」)認為,本公司最終控股公司為於中國成立的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

除另有註明外,本中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本中期財務資料獲董事會於二零二三年八月二十八日批核及授權刊發。

2 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的本綜合中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至二零二二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。

3 會計政策

除下文所述者外，所採納的會計政策與年度綜合財務報表所述於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致。

3.1 本集團已採納的新準則及修訂本

本集團已於二零二三年一月一日開始的財政年度首次應用以下經修訂準則。

	於以下日期或之後 開始的會計期間有效
香港財務報告準則第17號「保險合同」	二零二三年一月一日
會計政策的披露-香港會計準則第1號及 香港財務報告準則實務聲明第2號(修訂本)	二零二三年一月一日
會計估計的定義-香港會計準則第8號(修訂本)	二零二三年一月一日
單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項 -香港會計準則第12號(修訂本)	二零二三年一月一日

採納上述各項並無對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的業績及本集團於二零二三年六月三十日的財務狀況造成任何重大影響。本集團毋須因採納該等經修訂準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

3.2 本集團尚未採納的經修訂準則

本集團並未提早採納任何已發佈但於自二零二三年一月一日開始的財務期間尚未生效的新訂或經修訂準則。本集團正在評估倘採納該等新訂或經修訂準則對綜合財務報表的影響。根據初步評估，預計該等新訂或經修訂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。

	於以下日期或之後 開始的會計期間有效
將負債分類為流動或非流動-香港會計準則第1號(修訂本)	二零二四年一月一日
附帶契諾的非流動負債-香港會計準則第1號(修訂本)	二零二四年一月一日
售後租回中的租賃負債-香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二四年一月一日
投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 -香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	尚未確定

4 經營分部資料

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

董事從產品角度考慮業務狀況。管理層單獨考慮物業發展、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「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、匯兌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報表一致的方式計量。

總分部資產不包括全部由中央統一管理的分類為持作待售的資產，及現金及現金等價物、受限制現金、應收關聯方款項、遞延所得稅資產、以權益法入賬的投資及衍生金融資產。總分部負債不包括全部由中央統一管理的與分類為持作待售資產直接相關的負債及借款、應付非控股權益款項、遞延所得稅負債、奧特萊斯計劃及優先級資產支持證券計劃。該等項目為中期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綜合損益表一致的方式計量。

	物業發展 人民幣千元	投資物業發展 及營運 人民幣千元	商品存貨 銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二三年六月三十日止 六個月(未經審核)					
總收入	49,891	464,228	111,685	-	625,804
分部間收入	-	(842)	-	-	(842)
收入(來自外部客戶)(i)	<u>49,891</u>	<u>463,386</u>	<u>111,685</u>	<u>-</u>	<u>624,962</u>
分部經營溢利/(虧損)	(102,068)	274,219	12,731	(7,609)	177,273
折舊及攤銷	-	(21,123)	(4,508)	-	(25,631)
所得稅開支	<u>(1,666)</u>	<u>(46,863)</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>(48,530)</u>
截至二零二二年六月三十日止 六個月(經重列)(未經審核)					
總收入	1,982	336,236	121,024	-	459,242
分部間收入	-	(810)	-	-	(810)
收入(來自外部客戶)(i)	<u>1,982</u>	<u>335,426</u>	<u>121,024</u>	<u>-</u>	<u>458,432</u>
分部經營溢利/(虧損)	(6,202)	104,111	1,197	(37,128)	61,978
折舊及攤銷	(46)	(28,169)	(6,252)	-	(34,467)
所得稅開支	<u>(388)</u>	<u>(30,160)</u>	<u>-</u>	<u>(10)</u>	<u>(30,558)</u>

(i) 截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，物業發展分部及商品存貨銷售分部中，本集團的所有收入均為於某一時點源自客戶合同的收入。

	物業發展 人民幣千元	投資物業發展 及營運 人民幣千元	商品存貨 銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年 六月三十日 (未經審核)							
總分部資產	<u>4,386,831</u>	<u>19,079,382</u>	<u>651,224</u>	<u>8,468,330</u>	<u>32,585,767</u>	<u>(16,105,362)</u>	<u>16,480,405</u>
總分部負債	<u>(1,408,082)</u>	<u>(8,694,337)</u>	<u>(2,418,177)</u>	<u>(6,311,156)</u>	<u>(18,831,752)</u>	<u>16,105,362</u>	<u>(2,726,390)</u>
於二零二二年 十二月三十一日 (經審核)							
總分部資產	<u>4,406,321</u>	<u>19,657,627</u>	<u>551,888</u>	<u>6,770,219</u>	<u>31,386,055</u>	<u>(13,264,439)</u>	<u>18,121,616</u>
總分部負債	<u>(992,968)</u>	<u>(8,310,869)</u>	<u>(1,248,093)</u>	<u>(5,202,045)</u>	<u>(15,753,975)</u>	<u>13,264,439</u>	<u>(2,489,536)</u>

(a) 持續經營業務之分部經營溢利與除所得稅前溢利／(虧損)之間的調節表列報如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
分部經營溢利	177,273	61,978
分佔按權益法入賬的投資虧損	(5,395)	(3,062)
利息收入	12,502	3,810
匯兌	(53,779)	(20,811)
融資成本	<u>(306,640)</u>	<u>(238,100)</u>
持續經營業務除所得稅前虧損	<u>(176,039)</u>	<u>(196,185)</u>

(b) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總分部資產	16,480,405	18,121,616
現金及現金等價物	1,814,755	1,137,660
受限制現金	391,963	72,705
以權益法入賬的投資	303,440	299,185
應收關聯方款項	74,303	73,741
衍生金融資產	135,787	105,386
分類為持作待售的資產	<u>2,110,654</u>	<u>—</u>
中期簡明綜合財務狀況表所示總資產	<u>21,311,307</u>	<u>19,810,293</u>
總分部負債	2,726,390	2,489,536
借款	6,143,203	5,944,777
應付非控股權益款項	118,225	118,225
遞延所得稅負債	794,837	903,898
國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃 (「奧特萊斯計劃」)	1,345,794	668,112
優先級資產支持證券計劃	5,296,121	5,292,270
與分類為持作待售資產直接相關的負債	<u>382,473</u>	<u>—</u>
中期簡明綜合財務狀況表所示總負債	<u>16,807,043</u>	<u>15,416,818</u>

(c) 有關客戶合同的資產及負債：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售佣金	<u>15,364</u>	<u>7,787</u>
合同取得增量成本總額	<u>15,364</u>	<u>7,787</u>
銷售物業所得預收款	<u>804,946</u>	<u>319,165</u>
合同負債總額	<u>804,946</u>	<u>319,165</u>

本公司於開曼群島註冊成立，而其大部分附屬公司所在地為中國大陸。截至二零二三年及二零二二年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大陸。

於二零二三年六月三十日，位於中國大陸的非流動資產總值(不包括遞延所得稅資產及衍生金融資產)為人民幣13,734,803,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣15,347,397,000元)。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，並無該等非流動資產位於香港。

截至二零二三年及二零二二年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%。

截至二零二三年六月三十日止六個月的收入人民幣30,273,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,982,000元)已於期初計入合同負債。

5 收入、其他利得／(虧損)-淨額及其他收益

收入、其他利得／(虧損)-淨額及其他收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	463,386	335,426
銷售貨品	111,685	121,024
銷售物業	<u>49,891</u>	<u>1,982</u>
	<u>624,962</u>	<u>458,432</u>
其他利得／(虧損)-淨額		
投資物業公平值收益	131,000	15,306
政府補助	180	672
匯兌虧損-淨額	(53,779)	(20,811)
金融及合約資產的減值撥回淨額	597	324
其他	<u>(1,323)</u>	<u>1,240</u>
	<u>76,675</u>	<u>(3,269)</u>
其他收入		
利息收入	12,502	3,810
其他	<u>3,718</u>	<u>1,132</u>
	<u>16,220</u>	<u>4,942</u>

6 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	141,046	2,072
自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支	120,211	92,974
已售貨品成本	95,134	116,416
僱員福利開支	86,083	88,348
-工資、薪金及員工福利	64,036	65,507
-退休計劃供款	8,529	10,709
-其他津貼及福利	13,518	12,132
稅項(除所得稅費用)	50,946	34,443
折舊及攤銷	23,935	30,922
廣告及市場營銷	31,924	24,913
辦公及差旅開支	16,830	10,528
顧問費用	6,700	3,939
使用權資產折舊費用	1,696	3,545
其他	7,356	7,028
	<u>581,861</u>	<u>415,128</u>

7 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他金融機構借款的利息開支	203,555	162,768
奧特萊斯計劃的利息開支	21,207	5,698
優先級資產支持證券計劃的利息開支	150,563	143,646
租賃負債的利息開支	239	261
衍生金融工具的公平值虧損／(收益)淨額		
– 自現金流量套期儲備重新分類	(32,281)	(1,303)
– 自套期儲備成本重新分類	8,887	8,887
– 現金流量套期無效部分	1,192	1,511
	<u>353,362</u>	<u>321,468</u>
減：資本化的利息	<u>(46,722)</u>	<u>(83,368)</u>
	<u>306,640</u>	<u>238,100</u>

截至二零二三年六月三十日止六個月，資本化率為5.50%（截至二零二二年六月三十日止六個月：5.89%）。資本化的融資成本與投資物業及發展中物業有關。

8 所得稅開支

由於本集團期內並無源於香港的任何應課稅溢利（截至二零二二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大陸附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率（截至二零二二年六月三十日止六個月：25%）計提中國大陸企業所得稅撥備。

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

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	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
– 中國大陸企業所得稅	6,778	721
– 中國大陸土地增值稅(抵免)	5,818	(139)
遞延所得稅	<u>139,742</u>	<u>57,154</u>
期內稅項支出總額	<u><u>152,338</u></u>	<u><u>57,736</u></u>
以下各項應佔所得稅開支：		
來自持續經營業務溢利	48,530	30,558
來自終止經營業務溢利	<u>103,808</u>	<u>27,178</u>
	<u><u>152,338</u></u>	<u><u>57,736</u></u>

9 股息

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內並無派付或宣派股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

10 本公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)根據下列方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(經重列)	
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	
本公司擁有人應佔持續經營業務溢利／(虧損)	(225,130)	(225,354)
不包括：可轉換優先股(「可轉換優先股」)及 永久可換股證券(「永久可換股證券」)持有人 應佔持續經營業務(溢利)／虧損	<u>140,143</u>	<u>140,254</u>
本公司普通權益持有人應佔持續經營業務溢利／(虧損)	(84,987)	(85,100)
終止經營業務溢利	312,265	109,238
不包括：可轉換優先股及永久可換股證券持有人 應佔終止經營業務(溢利)／虧損	<u>(194,410)</u>	<u>(68,009)</u>
計算每股基本及攤薄盈利時使用的本公司普通權益持有人 應佔溢利／(虧損)	<u>32,868</u>	<u>(43,871)</u>
來自本公司普通權益持有人應佔持續經營業務(人民幣分)	(8.84)	(8.85)
來自終止經營業務(人民幣分)	<u>12.26</u>	<u>4.29</u>
	股數	股數
普通股加權平均數	<u>961,538,462</u>	<u>961,538,462</u>
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年
	(未經審核)	
本公司普通權益持有人期間應佔持續經營業務虧損之每股虧損 -每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	(8.84)	(8.85)
本公司普通權益持有人期間應佔終止經營業務之每股盈利 -每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	12.26	4.29
本公司於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。		

11 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	52,956	72,444
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(1,532)</u>	<u>(1,626)</u>
	<u>51,424</u>	<u>70,818</u>
預付關聯方款項	2,368	16,161
商品存貨預付款項	46,721	79,458
其他預付款項	3,322	23,003
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	156,684	131,794
其他按金	5,837	7,472
應收關聯方款項	74,303	73,741
其他應收款項	67,258	86,213
減：其他應收款項減值撥備	<u>(10,116)</u>	<u>(10,707)</u>
	<u>397,801</u>	<u>477,953</u>
減：非流動部分		
–待抵扣進項增值稅	<u>(23,335)</u>	<u>(28,923)</u>
流動部分	<u><u>374,466</u></u>	<u><u>449,030</u></u>

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

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u><u>52,956</u></u>	<u><u>72,444</u></u>

於二零二三年六月三十日，本公司有應收關聯方的應收貿易賬款人民幣846,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣846,000元)。

12 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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	940,538	1,232,800
一至兩年	396,501	425,082
兩至三年	214,255	80,869
超過三年	86,796	96,447
	<u>1,638,090</u>	<u>1,835,198</u>

於二零二三年六月三十日，概無應付關聯方的應付貿易賬款(於二零二二年十二月三十一日：無)。

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。

13 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	27,280	41,463
應付僱員福利	4,440	3,772
應付關聯方的其他應付款項及應計費用	6,358	6,015
應付非控股權益款項	118,225	118,225
優先級資產支持證券計劃(i)	5,296,121	5,292,270
奧特萊斯計劃(ii)	1,345,794	668,112
已收按金	117,980	139,330
代客戶收取及繳付款項	7,970	5,681
來自商戶的預付租金收入	32,604	35,199
其他	13,710	12,604
	<u>6,970,482</u>	<u>6,322,671</u>
減：非流動部分		
– 優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃	<u>(4,043,606)</u>	<u>(5,959,018)</u>
流動部分	<u>2,926,876</u>	<u>363,653</u>

計入上述結餘的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)為不計息並通常於要求時支付。

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

該計劃發行總額為人民幣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計劃，固定票面利率為每年5.2%，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；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，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由本公司之全資附屬公司恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。

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

該計劃發行總額為人民幣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計劃，固定票面利率為每年5.05%，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；及(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，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。於二零二三年七月二十六日，第二期資產支持專項計劃已悉數提前償付。

- (ii) 於二零二二年四月二十七日，本集團發行一項名為國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃的資產證券化產品，該計劃將發行本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的受益憑證。在該奧特萊斯計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司（本公司的間接全資附屬公司）和昆明首創奧萊商業運營管理有限公司（本公司的間接非全資附屬公司）提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過該奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和業務發展提供資金。

於二零二二年四月二十七日，已發行本金額為人民幣670,000,000元的奧特萊斯計劃，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二五年四月二十七日到期。於二零二三年四月二十七日，已發行本金額為人民幣680,000,000元的奧特萊斯計劃，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二六年四月二十七日到期，全部由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

14 終止經營業務

公司擬將全資附屬公司濟南商業管理有限公司、武漢商業管理有限公司(統稱「目標公司」)全部股權出售予首創集團的同系附屬公司(「出售事項」)。於二零二三年六月二十八日，本公司董事已批准出售事項。

因此，相關資產及負債於本中期綜合財務資料中列為持作待售，而目標公司在本期被呈報為終止經營業務。截至出售日期期間與終止經營業務相關的財務資料載列如下。

(i) 財務表現及現金流量資料

所呈列的財務表現及現金流量資料為截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月之資料。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	126,715	92,407
銷售成本	(29,951)	(9,684)
其他利得	336,067	67,156
其他收益	261	175
銷售及營銷開支	(7,403)	(3,960)
行政開支	(5,364)	(6,743)
融資成本	(1,869)	(2,668)
除所得稅前溢利	418,456	136,683
所得稅開支	(103,808)	(27,178)
終止經營業務之除所得稅後溢利	<u>314,648</u>	<u>109,505</u>
經營活動產生的現金流入淨額	115,486	34,568
投資活動(使用)/產生的現金流量淨額	(22,487)	5,311
融資活動使用的現金流量淨額	(96,495)	(104,065)
現金及現金等價物減少淨額	<u>(3,496)</u>	<u>(64,186)</u>

(ii) 出售集團之資產及負債被分類為持作待售

於二零二三年六月三十日，有關終止經營業務之下列資產及負債被重新分類為持作待售：

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
分類為持作待售之資產	
物業、廠房及設備	18,102
長期待攤費用	6,692
投資物業	2,016,592
無形資產及預付租金	515
存貨	868
貿易及其他應收款項及預付款項	16,963
受限制現金	3,764
現金及現金等價物	<u>47,158</u>
出售集團持作待售之資產總額	<u><u>2,110,654</u></u>
分類為持作待售之資產直接相關之負債	
遞延所得稅負債	248,804
應付貿易賬款	102,076
其他應付款項及應計費用	28,803
當期所得稅負債	<u>2,790</u>
出售集團持作待售之負債總額	<u><u>382,473</u></u>

15 股本

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
普通股		
18,355,918,048股(二零二二年十二月三十一日：18,355,918,048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(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	<u>173,459</u>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：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(二零二二年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	<u>16,732</u>	<u>16,732</u>

16 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，本公司按每股2.66港元向首置投資發行738,130,482股A類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，571,153,846股A類可轉換優先股已轉換為普通股。

- (i) A類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) A類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股A類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的A類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。

- (iii) 各A類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股A類可轉換優先股可轉換的普通股股份數目為基準及按經轉換基準，收取普通股持有人所同等享有的任何股息。
- (iv) A類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除A類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (v) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

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

B類可轉換優先股

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

- (i) B類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) B類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股B類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的B類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各B類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股B類可轉換優先股可轉換的普通股股份數目為基準及按經轉換基準，收取普通股持有人所同等享有的任何股息。
- (iv) 各B類可轉換優先股賦予其持有人收取優先分派(「優先分派」)的權利，該分派自發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。優先分派為非累積，且本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。於期內，本公司並無支付任何優先分派(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。於二零二三年六月三十日，本公司並無遞延及應付任何優先分派(二零二二年十二月三十一日：無)。
- (v) B類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除B類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (vi) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

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

17 永久可換股證券

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

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

永久可換股證券的持有人有權按年息率0.01%就永久可換股證券的未償還本金額收取利息但有關利息均不累計，本公司可全權酌情選擇延遲支付利息，而不會就延遲支付的利息計息。本公司未就任何普通股、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股或本公司其他股本支付任何股息、分派或作出任何其他付款，惟其同時支付予永久可換股證券的持有人的任何遞延或未付利息除外。倘若就普通股、可轉換優先股（向B類可轉換優先股支付不超出據此利率的優先分派除外）或本公司其他股本支付任何股息或分派，本公司須在同一日按照相同的形式，向永久可換股證券的持有人支付額外浮動利息，即支付的股息或分派的總額相當於(a)每股股息或分派乘以(b)當時未償還永久可換股證券可轉換普通股總數。

於二零二三年六月三十日，本集團應計利息為人民幣608,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣558,000元）。

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

18 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	<u>266,499</u>	<u>388,023</u>

19 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團若干物業買家的按揭融資	<u>314,202</u>	<u>702,104</u>

作為本集團業務的一部分，本集團就若干銀行為本集團若干物業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，倘該等買家於擔保期內出現欠付按揭借款的情況，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。同時，本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自相關按揭授出日期起至物業買家獲得「物業業權證」為止。

管理層討論及分析

行業概覽

二零二三年上半年，中國經濟恢復向好，整體呈現回升向好態勢。隨著經濟社會全面恢復常態化運行，主要指標總體改善，新動能成長壯大、發展質量穩步提升，人民生活繼續改善，為實現全年經濟社會發展預期目標奠定了堅實基礎。上半年，工農業生產持續增加，服務業整體增長較快，特別是接觸型、聚集型服務業對服務業支撐作用比較明顯；內需貢獻穩步提升，消費對經濟增長的拉動明顯增強；高質量發展穩步推進，產業發展向中高端邁進的態勢比較明顯。初步核算，二零二三年上半年中國GDP達到人民幣593,034億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.5%。但同時也要看到，國際政治經濟形勢錯綜複雜，世界經濟復蘇乏力，推動經濟持續回升向好仍需加力。

今年以來，擴大內需各項政策措施落地生效，內需潛力持續釋放，尤其是消費對經濟增長的拉動明顯增強。上半年，社會消費品零售總額保持較快增長，總額達到人民幣227,588億元，同比增長8.2%，保持較快增長。最終消費支出對經濟增長的貢獻率達到77.2%，明顯高於去年，基本恢復至疫情前水平，消費穩步恢復為經濟質的有效提升和量的合理增長提供了有力支撐。

二零二三年上半年，疫情形勢明顯好轉，疊加中央及各地政府積極穩就業、擴內需、促消費，我國消費市場穩步恢復，尤其是堂食餐飲、觀影等接觸型、聚集型消費以及假日消費加速復蘇；消費市場的恢復提升了商業地產市場活力，也提振了品牌商家對市場的信心。根據中華全國商業信息中心的監測數據，二零二三年上半年全國百家重點大型零售企業（以百貨業態為主）零售額實現累計增長11.8%：從主要商品品類來看，上半年服裝類、金銀珠寶類和家用電器類銷售同比增長較快，是拉動零售額整體增長的主要品類，服裝類累計增長15.9%、金銀珠寶類累計增長16.2%、家電類累計增長13.6%。

二零二三年三月，國家發展改革委發佈《關於規範高效做好基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)項目申報推薦工作的通知》，正式將消費基礎設施納入REITs發行範圍，優先支持百貨商場、購物中心、農貿市場等城鄉商業網點項目，保障基本民生的社區商業項目發行基礎設施REITs。消費基礎設施是承接居民消費行為、釋放居民消費潛力的物質空間載體，推出消費基礎設施REITs，有助於擴大消費基礎設施投資規模。隨著消費基礎設施REITs的推出，將大大加快相關設施的投資回收，在提高資本利用率的同時，還將促進新的消費基礎設施建設及原有設施的升級換代，將給民眾帶來更好的消費體驗，從而促進消費的持續增長。

業務回顧

奧萊業務明顯復蘇，銷售業績再創新高

- 期內，公司全體員工勦力同心，奮勇拼搏，抓住市場復蘇的重要機遇、提前布局、提前籌劃，二零二三年上半年，公司完成奧萊營業額人民幣53.18億元，較去年同期提升42%；實現客流2,695萬人次，較去年同期相比增長34%；及
- 新年強勢開局，前兩個月營業額達22億元，創歷史新高；三月，首創奧萊深度協同首創集團資源，「3·8婦女節大促」斬獲2億營業額，強勢開啟一季度業績沖刺戰；五一勞動節假期，首創奧萊業績再創新高，客流爆棚，十五城五天銷售超4.1億，同比增長136%。

深耕區域市場，深挖目標客群增長點

- 充分利用新媒體抖音、小紅書等平台製造話題傳播矩陣、定向推廣，流量範圍迅速擴散，放大營銷效果。以鄭州項目為例，鄭州項目與URBAN REVIVO(「UR」)合作推出面向大學生的特賣活動，大學生到店購物後，隨手拍下地鐵上大學生「人均一個UR藍袋子」的震撼場景，引起大批已購買大學生的共鳴，紛紛評論、轉載，該視頻在抖音上熱度迅速上升，並與項目前期宣傳的幾十條前宣視頻話題一致，相互加持，在抖音上迅速形成該話題傳播矩陣。後續到店顧客自發對排隊購物情況進行傳播，流量範圍迅速擴散，全網出圈，實現「人找貨」理想營銷結果。

不斷優化管控體系，培養精益運營能力

- 錙銖必較，成立成本管理委員會，推進成本科目明細化、商裝商改標準化、營銷運營服務集採化、物料採購平台化，多措並舉降本增效，提升平台化精益運營能力。

自營業務降庫存效果顯著，盈利能力大幅提升

- 期內，本集團調整經營思路，明確自營業務以利潤為中心的考核導向，多措並舉，加大去庫存力度，庫存結構得到有效改善；同時，拓展代銷渠道，豐富自營店鋪品類，節約貨品採購成本；並打通直播全鏈路，加大線上銷售，截至二零二三年六月三十日，自營業務實現銷售額1.25億元，盈利能力亦得到大幅提升。

未來發展及展望

儘管外部環境複雜嚴峻，國內經濟發展也面臨壓力，但我國經濟長期向好基本面沒有改變，韌性強、潛力大、活力足的特點沒有改變，支撐高質量發展的條件也沒有改變。隨著促進發展的積極因素累積增多，經濟有望繼續穩定發展。

展望下半年，國內促進消費、提振經濟的舉措將進一步落地，各地區各部門堅持推動高質量發展的措施也將持續落地，通過科學精準實施宏觀政策，將著力擴大國內需求、暢通經濟循環，為經濟平穩運行提供有力保障。

二零二三年下半年，本集團進一步聚焦奧特萊斯「名品、折扣、休閒」的業態優勢，全面提升招商、運營、營銷等方面核心能力：進一步提升國際品牌招商，打通招商與經營的數據連通，建設更加科學高效的智慧招商系統；運營方面，持續推進成本優化和標準化工作，加快商業服務系統的部署，將公司的運營制度與管理要求融入其中，不斷提高精益運營的能力；營銷方面，將積極嘗試奧萊主題市集，創新線上營銷模式，探索直播新業態，升級會員系統，建設積分抵現商城，不斷提高會員的忠誠度和複購率；數字化方面，優化數據治理，加快建設能夠輔助經營決策的數據「駕駛艙」。

本集團將持續全面提升商業運營管理數字化能力，提高管理效能，實現商戶服務線上化、運營管理線上化、績效考評數字化，為精益化管理提升賦能。同時，將積極研究政策利好、抓緊政策窗口期，全力推進消費基礎設施REITs發行工作研究，以期進一步打通「投-融-管-退」全鏈條能力，逐步實現資產「由重變輕、由輕變精」的轉變。公司將持續做強資管能力，穩健推進輕資產戰略布局，實現商管能力和品牌資源的輸出，在實現多元化增收的同時，進一步鞏固本集團在奧萊賽道的領先地位。

財務回顧

1. 收益及經營業績

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣624,962,000元，較二零二二年同期重述後的人民幣458,432,000元增加36%。收入增加主要由於：二零二三年上半年新冠疫情防政策優化，國內零售行業迅速恢復，奧特萊斯銷售業績提升。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為33%，較二零二二年同期重述後的42%降低9個百分點。其中，本期投資物業發展及營運、物業發展以及商品存貨銷售的毛利率分別60%，-185%和18%，較二零二二年同期重述後的57%，-54%和4%分別增加3個百分點，降低131個百分點和增加14個百分點。本集團毛利率降低主要由於物業發展毛利率降低所致。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣135,995,000元，較二零二二年同期重述後的人民幣44,977,000元增長202%。有關增加主要是由於本集團投資物業發展及營運租金收入水平提升，投資物業的公允價值收益較上年同期明顯增加。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的期間淨利潤約為人民幣90,079,000元，較二零二二年同期的期間淨虧損人民幣117,238,000元大幅增加。本集團本期實現扭虧為盈的主要原因為(a)本期物業評估增值對淨利潤的貢獻較上年同期增加約人民幣2.67億元，其中主要為持有待售的武漢和濟南項目的物業評估增值；及(b)本期奧萊業務銷售額增加，以致本期奧萊毛利相比於上年同期增加約人民幣9,000萬元。前述因素的影響部分被本期的匯兌損失及利息支出較上年同期增長所抵消。

2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計約為人民幣2,206,718,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,210,365,000元)。其中約人民幣2,205,956,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,109,365,000元)，約人民幣545,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣69,000元)，約人民幣216,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣32,000元)分別以人民幣、港元及美元列示。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

本集團於二零二三年六月三十日的流動比率為1.05(二零二二年十二月三十一日：1.11)。

於二零二三年六月三十日，本集團有息債務本金共約人民幣12,794,735,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣11,909,442,000元)，其中約70%為非流動部份(二零二二年十二月三十一日：89%)。有息債務的主要用途是滿足物業開發建設、運營和業務發展的資金需求。

於二零二三年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為235%(二零二二年十二月三十一日：244%)，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額、擔保票據(包括流動部分及非流動部分)及資產支持專項計劃優先級(包括流動部分及非流動部分)以及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團二零二三年上半年保留溢利增加以及債務淨額減少所致。

3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

無。

4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二三年六月三十日，本集團自銀行、關聯方及其他金融機構借款約為人民幣6,139,677,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5,939,442,000元)。總額中，銀行借款1,211,859,000元(二零二二年十二月三十一日：1,370,963,000元)以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業或本集團提供擔保。其他金融機構借款約人民幣1,000,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,000,000,000元)由首創置業提供擔保。銀行借款約人民幣1,427,818,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,368,479,000元)由首創集團提供擔保。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,200,000,000元)由首創集團提供擔保。

於二零一九年十二月九日，本集團發行了中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。將本集團持有北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯的兩個物業證券化。該計劃發行期限為五年，發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.2%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由本集團之全資子公司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。詳情載於本公司日期為二零一九年十二月九日之公告。

於二零二一年五月二十八日，本集團發行了中聯首創證券一首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃。將本集團持有的四個物業（即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯、江西首創奧特萊斯）證券化。該項計劃發行期限為三年，發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.05%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十八日之公告。於二零二三年七月二十六日，該資產支持專項計劃已悉數提前償付。

於二零二二年四月二十七日，本集團發行資產支持證券化產品一國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,350,000,000元人民幣的受益憑證，在該計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將向重慶首創奧特萊斯（本公司間接全資附屬公司）和昆明首創奧特萊斯（本公司間接非全資附屬公司）提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為本集團的經營發展籌集資金。截至二零二三年六月三十日，本集團已發行本金人民幣1,350,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為三年。詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十七日之公告。

5. 外匯風險

本集團的主要附屬公司均於中國營運，其大部分交易均以人民幣列值。於二零二三年六月三十日，本集團存在以美元列值的金額為197,600,000美元的銀行借款（二零二二年十二月三十一日：197,700,000美元），據此，本集團已簽訂交叉貨幣利率掉期協議，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值的資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因為匯率波動對本集團財務產生重大影響。

6. 財務擔保

本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，於二零二三年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣314,202,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣702,104,000元）。

7. 資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣266,499,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣388,023,000元)。

8. 重大投資、重大收購及出售、以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

截至二零二三年六月三十日止六個月，(a)本集團並無進行任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售；及(b)本公司並無就重大投資或購入資本資產制定任何特定計劃。

9. 資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團由於借款產生的投資物業及土地使用權抵押總額為人民幣3,459,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,586,865,000元)。

10. 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

11. 期後事項

(a) 資產支持證券計劃

於二零二三年七月六日，本集團發行資產支持證券化產品—國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的受益憑證。在該計劃下恒盛華創(該計劃的原始權益人)將對西安首創奧萊、南寧首創奧萊及湖州首創奧萊提供貸款，恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為本集團的經營發展籌集資金。詳情載於本公司日期為二零二三年七月六日之公告。

(b) 非常重大出售事項

於二零二三年七月十日，(i)本公司的全資附屬公司北京恒盛華星投資管理有限公司(「恒盛華星」)及上海鉅譽投資管理有限公司(「上海鉅譽」)與濟南首創商業管理有限公司(「濟南首創」，為本公司的關連人士)及濟南首創置業有限公司(「濟南首創置業」)訂立股權轉讓協議A，據此，恒盛華星及上海鉅譽有條件同意出售，而濟南首創置業有條件同意購買濟南首創置業的全部股權，以及濟南首創亦同意收購濟南首創置業在完成出售事項之日期所結欠本集團的股東貸款；及(ii)上海鉅譽及首創鉅大奧萊發展有限公司(「鉅大奧萊發展」，為本公司的全資附屬公司)與武漢市首創商業管理有限公司(「武漢首創」，為本公司的關連人士)及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(「武漢首創鉅大」)訂立股權轉讓協議B，據此，上海鉅譽及鉅大奧萊發展有條件同意出售，而武漢首創置業有條件同意購買武漢首創鉅大的全部股權，以及武漢首創亦同

意收購武漢首創鉅大在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款。詳情載於本公司日期為二零二三年七月十日之公告、日期為二零二三年八月三日之通函及日期為二零二三年八月十八日之公告。

(c) 委託運營協議

於二零二三年七月十日，(i)濟南首鉅、北京首創商業管理有限公司(「北京首創」,為本公司的關連人士)及本公司訂立委託運營協議A，據此，本公司或由其提名的本公司的全資附屬公司作為運營管理人將就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務；及(ii)武漢首創鉅大、北京首創及本公司訂立委託運營協議B，據此，本公司或由其提名的本公司的全資附屬公司作為運營管理人將就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務。詳情載於本公司日期為二零二三年七月十日之公告。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年六月三十日：無)。

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。

企業管治守則

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

於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日止期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則載述的守則條文(「守則條文」)項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄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二零二三年六月三十日止六個月完全遵守標準守則之規定。

僱員成本及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有703名僱員，其中男性345名，女性358名(截至二零二二年六月三十日，本集團有1,092名僱員，其中男性528名，女性564名)。截至二零二三年六月三十日止，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約人民幣87,809,800元。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。此外，本集團持續提供培訓(包括專業技能培訓)及發展計劃。

由審核委員會審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三位獨立非執行董事組成，楊志達先生(主席)、黃瑋博士及許衛國先生。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二零二三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。

刊登未經審核中期業績及中期報告

本業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)刊登。本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站可供閱覽。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
彭思思

香港，二零二三年八月二十八日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及徐建先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、周岳先生及Randolph Zhao先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃璋博士及許衛國先生。