

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**

(前稱為 *Beijing Capital Juda Limited*)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

**截至二零一七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」)截至二零一七年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同去年同期的未經審核可比較數字，並載述如下：

## 中期簡明綜合損益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
收入	4,5	300,138	259,440
銷售成本		(179,954)	(163,412)
<b>毛利</b>		<b>120,184</b>	<b>96,028</b>
其他收入	5	6,317	8,372
投資物業公平值收益	5	100,088	246,097
其他(虧損)/收益	5	(25,502)	5,199
銷售及營銷開支		(40,215)	(49,106)
行政開支		(63,462)	(50,554)
<b>經營溢利</b>		<b>97,410</b>	<b>256,036</b>
融資成本	7	(38,370)	(58,266)
分佔按權益法入賬的投資虧損		(12)	—
<b>除所得稅前溢利</b>		<b>59,028</b>	<b>197,770</b>
所得稅開支	8	(49,738)	(67,386)
<b>期間溢利</b>		<b>9,290</b>	<b>130,384</b>

		截至六月三十日止六個月	
		二零一七年	二零一六年
		人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(未經審核)
			(經重列)
<b>以下人士應佔：</b>			
		<b>8,838</b>	130,384
		<b>452</b>	–
		<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>
<b>本公司擁有人期內應佔每股盈利</b>	<i>10</i>		
每股基本盈利(人民幣分)		<b>0.35</b>	14
		<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>
每股攤薄盈利(人民幣分)		<b>0.35</b>	14
		<u><u>          </u></u>	<u><u>          </u></u>

## 中期簡明綜合全面收益表

截至二零一七年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
期間溢利	9,290	130,384
期間其他全面收益	—	—
期間全面收益總額	9,290	130,384
以下人士應佔：		
– 本公司擁有人	8,838	130,384
– 非控股權益	452	—

## 中期簡明綜合財務狀況表

		二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		92,974	84,377
投資物業		6,869,420	5,525,804
無形資產		3,231	3,750
以權益法入賬的投資		73,288	40,000
遞延所得稅資產		48,461	45,208
預付款項	11	85,329	394,808
		<u>7,172,703</u>	<u>6,093,947</u>
<b>流動資產</b>			
存貨		2,335,407	2,212,768
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	316,304	364,999
受限制現金		10,838	14,029
現金及現金等價物		708,948	1,910,587
		<u>3,371,497</u>	<u>4,502,383</u>
<b>總資產</b>		<u>10,544,200</u>	<u>10,596,330</u>
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款		895,000	765,000
擔保票據	12	1,296,873	1,295,519
遞延所得稅負債		509,424	488,103
		<u>2,701,297</u>	<u>2,548,622</u>

		二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	13	849,356	1,008,826
其他應付款項及應計費用		568,530	572,505
借款		820,000	855,000
當期所得稅負債		18,668	34,318
		<u>2,256,554</u>	<u>2,470,649</u>
<b>流動資產淨額</b>		<u>1,114,943</u>	<u>2,031,734</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>8,287,646</u>	<u>8,125,681</u>
<b>總負債</b>		<u>4,957,851</u>	<u>5,019,271</u>
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	14	16,732	16,732
永久可換股證券	16	945,244	945,197
儲備		3,232,215	3,232,215
保留溢利		1,389,062	1,380,271
		<u>5,583,253</u>	<u>5,574,415</u>
<b>非控股權益</b>		<u>3,096</u>	<u>2,644</u>
<b>總權益</b>		<u>5,586,349</u>	<u>5,577,059</u>
<b>總權益及負債</b>		<u><u>10,544,200</u></u>	<u><u>10,596,330</u></u>

## 簡明綜合中期財務報表附註

### 1. 一般資料

首創鉅大有限公司(於二零一七年六月七日前稱為「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創置業股份有限公司(「首創置業」，為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯合交易所有限公司主板上市)直接持有之全資附屬公司首置投資控股有限公司。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。本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本簡明綜合中期財務資料於二零一七年八月十七日獲本公司董事會批核及授權刊發。

### 2. 編製基準

截至二零一七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」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」而編製。本簡明綜合中期財務資料應與根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製的截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀。

於二零一六年六月八日，本集團與首創置業訂立收購協議，收購北京創新建業地產投資有限公司(「創新建業」)持有的首創奧特萊斯投資物業經營業務(「首創奧特萊斯業務」)(「創新建業持有的首創奧特萊斯業務」)全部權益，代價為人民幣701,574,000元。同日，本集團與首創置業一間子公司訂立另一份收購協議，收購浙江奧特萊斯置業有限公司(「湖州奧特萊斯」)全部權益，代價為人民幣472,957,000元(統稱為「收購事項」)。

由於本集團、創新建業及湖州奧特萊斯受首創置業共同控制，收購事項被視為共同控制下的企業合併，並已採用由香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」所述的合併會計原則。

收購事項於二零一六年十二月十四日完成。截至二零一六年六月三十日止六個月的簡明綜合中期財務資料經重列，並合併湖州奧特萊斯及創新建業持有的首創奧特萊斯業務的財務狀況、業績及現金流量。

### 3. 會計政策

編製本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與截至二零一六年十二月三十一日止年度之年度財務報表所採用的會計政策（見有關的年度財務報表）一致。惟不包括使用適用於預期年度盈利總額之稅率對所得稅的估計及採納截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂。

- (a) 於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度生效的香港財務報告準則的修訂對本集團並無構成重大影響。
- (b) 已頒佈但本集團尚未採用的相關準則以及準則修訂。

香港會計準則第40號修訂	投資物業轉換 <sup>(i)</sup>
香港財務報告準則第9號	金融工具 <sup>(i)</sup>
香港財務報告準則第15號	源於客戶合同的收入 <sup>(i)</sup>
香港財務報告準則第16號	租賃 <sup>(ii)</sup>

<sup>(i)</sup> 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>(ii)</sup> 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

### 4. 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。物業發展分部收益主要來自出售已完工物業。投資物業發展及營運分部收益主要來自租金收入。

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」。

董事根據經營溢利評估營運分部的表現。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資部門推動，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連方款項、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連方款項、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益採用與中期簡明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	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)	<u>170,055</u>	<u>104,608</u>	<u>25,475</u>	<u>300,138</u>	-	<u>300,138</u>
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6)	(40)	-	(6,657)	(6,697)	-	(6,697)
所得稅開支(附註8)	(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

	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
截至二零一六年						
六月三十日止六個月						
(未經審核)(經重列)						
總收入	170,361	89,079	–	259,440	–	259,440
分部間收入	–	–	–	–	–	–
收入(來自外部客戶)	<u>170,361</u>	<u>89,079</u>	<u>–</u>	<u>259,440</u>	<u>–</u>	<u>259,440</u>
分部經營溢利/(虧損)	29,807	242,598	(23,997)	248,408	–	248,408
折舊及攤銷(附註6)	(28)	(11,472)	(3,979)	(15,479)	–	(15,479)
所得稅開支(附註8)	<u>(10,774)</u>	<u>(50,790)</u>	<u>(5,822)</u>	<u>(67,386)</u>	<u>–</u>	<u>(67,386)</u>
非流動資產增加 (不包括金融工具及 遞延所得稅資產)	–	476,941	4,321	481,262	–	481,262
於二零一七年六月三十日						
(未經審核)						
總分部資產	<u>2,497,218</u>	<u>7,017,628</u>	<u>263,569</u>	<u>9,778,415</u>	<u>(2,462)</u>	<u>9,775,953</u>
總分部負債	<u>(581,173)</u>	<u>(690,722)</u>	<u>(29,084)</u>	<u>(1,300,979)</u>	<u>2,462</u>	<u>(1,298,517)</u>
於二零一六年十二月三十一日						
(經審核)						
總分部資產	<u>2,353,057</u>	<u>6,147,901</u>	<u>125,548</u>	<u>8,626,506</u>	<u>–</u>	<u>8,626,506</u>
總分部負債	<u>(823,322)</u>	<u>(659,972)</u>	<u>(103,901)</u>	<u>(1,587,195)</u>	<u>–</u>	<u>(1,587,195)</u>

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
分部經營溢利	94,116	248,408
分佔按權益法入賬的投資虧損	(12)	—
利息收入(附註5)	3,294	7,628
融資成本(附註7)	(38,370)	(58,266)
<b>除所得稅前溢利</b>	<b>59,028</b>	<b>197,770</b>

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：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
	總分部資產	9,775,953
現金及現金等價物	708,948	1,910,587
受限制現金	10,838	14,029
遞延所得稅資產	48,461	45,208
<b>中期簡明綜合財務狀況表所示總資產</b>	<b>10,544,200</b>	<b>10,596,330</b>
總分部負債	(1,298,517)	(1,587,195)
應付關連方款項	(109,319)	(16)
借款	(1,715,000)	(1,620,000)
擔保票據(附註12)	(1,325,591)	(1,323,957)
遞延所得稅負債	(509,424)	(488,103)
<b>中期簡明綜合財務狀況表所示總負債</b>	<b>(4,957,851)</b>	<b>(5,019,271)</b>

本公司於開曼群島註冊成立，而大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零一七年及二零一六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。

於二零一七年六月三十日，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7,124,228,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣6,048,720,000元)，而位於香港的非流動資產總額為人民幣14,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣19,000元)。

截至二零一七年及二零一六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%。

## 5. 收入、其他收益及收入

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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>收入</b>		
銷售物業	170,055	170,361
投資物業租金收入	104,608	89,079
其他	25,475	—
	<u>300,138</u>	<u>259,440</u>
<b>其他收益 – 淨額</b>		
投資物業公平值收益	100,088	246,097
匯兌(虧損)/收益淨額	(25,805)	3,620
其他	303	1,579
	<u>74,586</u>	<u>251,296</u>
<b>其他收入</b>		
政府補助	—	287
銀行利息收入	3,294	7,628
其他	3,023	457
	<u>6,317</u>	<u>8,372</u>

## 6. 除所得稅前溢利

本集團除所得稅前溢利已扣除／計入下列各項：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
已售物業成本	122,851	123,972
已售貨品成本	17,950	—
經營租賃開支	4,911	4,662
折舊及攤銷	6,697	15,479
僱員福利開支	37,562	19,990
– 工資、薪金及員工福利	31,344	15,835
– 退休計劃供款	2,297	1,474
– 其他津貼及福利	3,921	2,681

## 7. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
銀行借款的利息開支	23,751	42,717
關連方借款的利息開支	13,778	—
擔保票據的利息開支	35,478	35,408
減：資本化的利息	(34,637)	(19,859)
	<u>38,370</u>	<u>58,266</u>

## 8. 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(截至二零一六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(截至二零一六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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
即期所得稅：		
– 中國企業所得稅	23,810	15,968
– 中國土地增值稅	7,860	3,322
遞延所得稅	18,068	48,096
期內稅項支出總額	<u>49,738</u>	<u>67,386</u>

## 9. 股息

董事會於期內並無支付或宣派股息(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)。

## 10. 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一七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8,838,000元(截至二零一六年六月三十日止六個月：人民幣130,384,000元)、期內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一六年六月三十日止六個月：200,000,000股)、期內已發行可轉換優先股加權平均數1,072,928,106股(截至二零一六年六月三十日止六個月：738,130,482股)及永久可換股證券可轉換股份的加權平均數513,185,911股(截至二零一六年六月三十日止六個月：無)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	
	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 人民幣千元 (未經審核) (經重列)
<b>盈利</b>		
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	<b>8,838</b>	130,384
	股份	股份
普通股加權平均數	<b>961,538,462</b>	200,000,000
可轉換優先股加權平均數	<b>1,072,928,106</b>	738,130,482
永久可換股證券可轉換股份的 加權平均數	<b>513,185,911</b>	—
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	<b>2,547,652,479</b>	938,130,482

## 11. 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	6,096	3,014
預付投資物業土地使用權成本 及建造成本	85,329	394,808
預付開發中物業土地使用權成本 及建造成本	–	80,596
預付關連方款項	1,496	2,275
其他預付款項	91,328	75,846
預付所得稅	59,139	64,125
預付其他稅項	72,207	36,645
土地使用權之按金	–	30,930
其他按金	31,693	29,020
應收關連方款項	5,708	–
其他應收款項	48,637	42,548
	<b>401,633</b>	<b>759,807</b>
減：非流動部分		
– 預付投資物業土地使用權成本 及建造成本	(85,329)	(394,808)
流動部分	<b>316,304</b>	<b>364,999</b>

上述資產概未逾期或減值。包括於上述結餘的與應收款項有關的金融資產近期並無拖欠記錄。

於報告期末本集團的應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	6,096	3,014

應收貿易賬款包括向關聯方收取於一年內收回的應收貿易賬款人民幣3,196,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,200,000元)，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似。

## 12. 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年利率5.25%擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據年利率為5.25厘，每半年於一月及七月支付一次。票據已於二零一五年七月三十日完成發行並於二零一五年七月三十一日於香港聯合交易所掛牌買賣。

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 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	135,745	100,267
已付利息	(102,094)	(68,250)
	<u>1,325,591</u>	<u>1,323,957</u>
分類為流動負債的擔保票據的應計利息	(28,718)	(28,438)
	<u>1,296,873</u>	<u>1,295,519</u>

## 13. 應付貿易賬款

於報告期末本集團的應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>849,356</u>	<u>1,008,826</u>

應付貿易賬款包括向一名關聯方支付於一年內償還的應付貿易賬款人民幣457,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣4,497,000元)，其信用條款與該關連方向其他主要客戶提供的信用條款相似。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

## 14. 股本

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>法定：</b>		
普通股		
20,000,000,000股(二零一六年十二月 三十一日：20,000,000,000股) 每股面值0.01港元的普通股	<b>160,009</b>	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一六年十二月 三十一日：738,130,482股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>5,875</b>	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一六年十二月 三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	7,575
	<b>173,459</b>	173,459
<b>已發行及繳足：</b>		
普通股		
961,538,462股(二零一六年十二月 三十一日：961,538,462股) 每股面值0.01港元的普通股	<b>7,828</b>	7,828
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一六年十二月 三十一日：166,976,636股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>1,329</b>	1,329
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一六年十二月 三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<b>7,575</b>	7,575
	<b>16,732</b>	16,732

## 15. 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，本公司已按每股2.66港元發行738,130,482股A類可轉換優先股（可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股），將於行使A類可轉換優先股所附帶的換股權時由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣5,875,000元（相當於約7,381,000港元）（按每股面值0.01港元計算）及人民幣1,556,817,000元（相當於約1,956,046,000港元）。

### 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創新建業及湖州奧特萊斯的企業合併後，本公司已按每股2.78港元發行905,951,470股B類可轉換優先股（可轉換為本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股），將於行使B類可轉換優先股所附帶的換股權時由本公司以入賬列為已繳足的方式配發及發行，導致股本及股份溢價分別增加約人民幣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股份，毋須支付任何額外代價。於可轉換優先股發行後，可轉換優先股持有人將有權隨時將全部或部分可轉換優先股轉換為新普通股股份，惟行使換股權所轉換的可轉換優先股數目不得導致本公司不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定。本公司或其持有人不可贖回可轉換優先股。

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，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。

## 16. 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 港元之永久可換股證券，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，本公司可自行及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。永久可換股證券之持有人可按首次轉換價每股 2.10 港元轉換最多 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 條有關最低公眾持股量之規定，永久可換股證券之持有人不可行使轉換權。

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。如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，則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，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。

## 17. 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 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	69,728	178,535
投資物業	339,070	663,646
對長沙歡樂天街投資有限公司的投資	10,734	44,034
	<u>419,532</u>	<u>886,215</u>

## 18. 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零一七年 六月三十日 人民幣千元	二零一六年 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	<u>1,243,721</u>	<u>1,397,075</u>

本集團於二零一七年六月三十日就若干銀行有關為本集團物業的若干買家安排的按揭借款而授出的按揭信貸提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭借款，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。本集團的保證期自授出相關按揭借款當日起計至物業買家獲得「物業所有權證」並將其抵押予銀行為止。

## 19. 報告期後事項

於二零一七年七月二十六日，江西首創奧特萊斯有限公司（「江西首創」，本公司附屬公司）、北京裕龍恒鑫商業管理有限公司（「裕龍恒鑫」，獨立第三方）及南昌華創興洪置業有限公司（「南昌華創」，江西首創全資附屬公司）訂立注資協議，據此，裕龍恒鑫同意 (i) 以代價人民幣30,300,000元認購南昌華創人民幣30,000,000元之註冊資本；及 (ii) 償還南昌華創應付江西首創之股東貸款本息共人民幣112,948,000元。

於以上交易完成後，江西首創及裕龍恒鑫將分別持有南昌華創40%及60%之股本權益。因此，南昌華創將由附屬公司成為本公司聯營公司。

## 管理層討論及分析

### 奧萊市場回顧

2017年上半年，在供給側結構性改革持續推進、適度擴大總需求和深化創新驅動發展等一系列宏觀政策的作用下，中國經濟延續了穩中有進、穩中向好的發展態勢。

根據中華全國商業資訊中心統計，上半年全國50家重點大型零售企業零售額同比增長2.8%，高於上年同期5.9個百分點，實體零售市場企穩回升態勢明顯。

受惠於居民收入持續增長，消費者品牌敏感度進一步提升等因素，上半年國內奧特萊斯行業延續了蓬勃發展的態勢，知名運營商的新項目陸續開業，新增和在建的項目不斷增多，市場競爭愈發激烈。行業領先企業開始踐行以顧客需求為出發點，整合打通實體店、線上商城、移動用戶端、移動支付及社交媒體等，為顧客提供更貼心便利的全程購物體驗。與此同時，部分奧萊運營商嘗試產業鏈延伸及多業態佈局，「奧萊+微旅遊」、「奧萊+運動」跨界組合層出不窮，多業態經營漸成主流，做精做深奧萊體驗消費，引領消費者生活方式的變革。

## 業務回顧

### 持續落子，鞏固規模領先優勢

- 期內，本集團新拓展重慶、昆明項目，總計持有及管理的奧特萊斯項目已達14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，已開業四個奧萊門店實現營業額近17億元，同比增長33%；客流量超過1,000萬人次，同比增長23%，經營業績穩步提升；
- 期內，本集團充分發揮全國連鎖經營的優勢，與更多優質品牌結成戰略聯盟，推動多項目品牌合作，同時充分利用優勢項目的槓桿作用，帶動籌建項目品牌引進，拉動新開業項目品牌補充，逐步發揮集團化發展優勢。

### 立足創新，增強持續發展動力

#### *「指尖上的首創奧特萊斯」*

- 首創奧特萊斯的電商平台「鉅MAX」微商城上線，將與消費者的互動時間延長至24小時全天候，線上銷售與線下門店形成優勢互補，進一步催化、激發潛在消費能力，進一步將首創奧特萊斯購物體驗融入到消費者的日常生活方式之中。

## 自營業務快速發展

- 通過自營方式引入優勢品牌，提升項目定位，打造競爭優勢，高效支持公司規模擴張。在強勁拉升銷售規模的同時，亦有效培養了商品維護和庫存管理能力，為下階段與品牌商「深度聯營」，探索「單品管理」，開設多品牌集合店創造條件。

## 多店引入蹦床，打造特色體驗

- 多店佈局Jump 360蹦床項目，打破商業同質化競爭格局，讓年輕人和兒童體驗室內蹦床的樂趣，提供絕佳的放鬆身心、親子互動機會，塑造首創奧特萊斯的獨有體驗，從而拉動客流並增強消費者粘性，提升複購率。

## 持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 以「鉅大可為」首創奧特萊斯2017品牌私享會為窗口，進一步提升「首創奧特萊斯」在品牌商中的影響力，逾400位品牌商代表出席；
- 萬寧店獲中國連鎖經營協會(CCFA)「金百合最佳奧特萊斯型購物中心」獎；
- 北京房山店五一推出「店慶狂歡36小時不打烊 百萬禮品傾情鉅獻」主題活動，店慶三天，共吸引北京及外埠客人逾120萬人次(同比增長122%)，實現銷售5,300萬元(同比增長95%)，創單日銷售和日均銷售新紀錄。

## 投資物業

項目名稱	概約 地盤面積 <i>(註1)</i> (平方米)	總建築 面積 <i>(註2)</i> (平方米)	物業類型 (平方米)	已開業/ 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 <i>(註3)</i>	108,720	奧萊 108,720	2013年	100%
	90,770 <i>(註3)</i>	87,770	奧萊 39,320 , 超市 3,900 , 車庫 44,550	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) <i>(註4)</i>	109,940	54,700	奧萊 54,700	2013年	100%
南昌首創奧特萊斯 (南昌市新建區)	56,800	129,700	奧萊 85,240 , 車庫 44,460	2017年	100%
	30,160 <i>(註5)</i>	28,380	影院 5,000 , 超市 7,660 , 車庫 15,720	2018年	100%
杭州首創奧特萊斯 (杭州市富陽區)	101,700	112,280	奧萊 88,980 , 車庫 23,300	2017年	100%

項目名稱	概約 地盤面積 (註1) (平方米)	總建築 面積 (註2) (平方米)	物業類型 (平方米)	已開業/ 預計 開業時間	應佔權益
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	2017年	99% (註8)
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	2019年	30% (註8)
西安首創奧特萊斯 (西安市高新技術產業開發區)	81,300	122,970	奧萊82,740， 車庫40,230	2019年	100%
鄭州首創奧特萊斯 (鄭州市滎陽市)	80,790	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)	129,780	奧萊86,930， 車庫42,850	2018年	100%
合肥首創奧特萊斯 (合肥市濱湖新區)	87,910	96,490	奧萊75,460， 車庫21,030	2018年	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 (註7)	113,600	奧萊81,600， 車庫32,000	2019年	100%
昆明首創奧特萊斯 (昆明市五華區)	67,920	133,500	奧萊87,000， 車庫46,500	2019年	85% (註8)

## 發展物業

項目名稱	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 (平方米)	應佔權益
西安首創國際城 (西安市經濟技術開發區)	355,900	544,747	330,944	住宅／商業／ 寫字樓	100%
南昌首創奧特萊斯 (南昌市新建區)	30,160 <small>(註5)</small>	32,560	32,560	商業	40% <small>(註8)</small>
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 <small>(註6)</small>	53,870	52,870	商業	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 <small>(註7)</small>	15,000	15,000	商業	100%

註：

1. 概約地盤面積依據國有建設用地使用權出讓合同或土地使用權證；
2. 總建築面積依據國有建設用地使用權出讓合同及項目設計方案；
3. 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；
4. 湖州首創奧特萊斯總佔地面積30.97萬平方米，其中一期佔地10.99萬平米，二期佔地10.44萬平米，以及經濟型酒店規劃用地9.54萬平方米；
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；
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12.98萬平方米為投資物業，總建築面積5.39萬平方米為發展物業；
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11.37萬平方米為投資物業，總建築面積1.5萬平方米為發展物業；
8. 應佔權益為增資完成後的持股比例。

## 財務回顧

### 1. 收益及經營業績

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣300,138,000元，較二零一六年同期的人民幣259,440,000元增漲16%。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。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為40%，較二零一六年同期的37%上升3個百分點。毛利率上升主要是由於本期租金收入增漲，其毛利高於發展物業銷售。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣97,410,000元，較二零一六年同期的人民幣256,036,000元減少62%。有關減少主要是由於中國指定城市的房地產升幅溫和致使投資物業公平值升值收益減少所致。因為本集團之投資物業公平值升值收益為非現金性質並且該收益減少不會對現金流造成直接影響，本集團之整體運營狀況未有重大變動。

截至二零一七年六月三十日止六個月，本集團的期間溢利約為人民幣9,290,000元，較二零一六年同期的人民幣130,384,000元減少93%。有關減少主要是由於經營溢利下降所致。

### 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準，而財務資源亦作出合理分佈。於二零一七年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣719,786,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,924,616,000元)，其中約人民幣532,934,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣713,925,000元)，約人民幣182,075,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣996,908,000元)及約人民幣4,777,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣213,783,000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。

本集團於二零一七年六月三十日的流動比率為1.49(二零一六年十二月三十一日：1.82)。

於二零一七年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為42%(二零一六年十二月三十一日：18%)，有關比率乃按總權益除以債務淨額計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括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支付現金用於奧萊項目建設所致。

### 3. 借款及擔保票據

於二零一七年六月三十日，本集團自銀行及關聯方借款約為人民幣1,715,000,000元(二零一六年十二月三十一日：約人民幣1,620,000,000元)。銀行借款以土地使用權及投資物業作抵押，且/或由首創置業提供擔保。

於二零一七年六月三十日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣1,325,591,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,323,957,000)，當中包括流動部分為人民幣28,718,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣28,438,000元)及非流動部分為人民幣1,296,873,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,295,519,000)。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。

### 4. 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及美元列值，港元及美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。本集團目前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。

## 5. 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，於二零一七年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣1,243,721,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,397,075,000元)。

## 6. 資本承擔

於二零一七年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣69,728,000元，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣339,070,000元。

於二零一七年六月三十日，本集團與長沙首創奧萊歡樂天街項目承諾投資有關的資本承擔約人民幣10,734,000元。

## 中期股息

董事會已決議不宣派截至二零一七年六月三十日止六個月之中期股息(二零一六年六月三十日：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。

## 企業管治常規守則

董事會認同保持高水準的企業管治對保障及提升股東利益之重要性，並已應用聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載企業管治常規守則（「企業管治守則」）之守則條文之原則。截至二零一七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。

## 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」）作為其董事進行證券交易之行為準則。經本公司作出具體查詢後，董事確認彼等於截至二零一七年六月三十日止六個月完全遵守載於標準守則之規定。

## 人力資源

於二零一七年六月三十日，本集團有 668 名雇員（截至二零一六年十二月三十一日：498 名）。本集團之雇員薪酬政策及組合乃根據市場情況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，例如養老保險金計畫、醫療保險計畫、失業保險計畫、住房公積金、強積金及購股權，以激勵及獎勵全體雇員達到本集團之業務表現指標。

## 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。審核委員會連同本公司管理層已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二零一七年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

## 刊登未經審核中期業績及中期報告

本業績公告已於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)刊登。本公司截至二零一七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  
李斯維

北京，二零一七年八月十七日

於本公告日期，董事會包括執行董事鍾北辰先生(主席)及馮瑜堅先生(行政總裁)；非執行董事孫少林先生、蘇健先生、王洪輝先生及楊涵翔先生以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。