

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



中期報告 2019



目錄

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



公司資料

董事會

執行董事

鍾北辰先生(主席)
馮瑜堅先生(行政總裁)

非執行董事

王昊先生
秦怡女士
王洪輝先生
楊文鈞先生

獨立非執行董事

魏偉峰博士
趙宇紅女士
何小鋒先生

審核委員會

魏偉峰博士(主席)
趙宇紅女士
何小鋒先生

薪酬委員會

趙宇紅女士(主席)
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)
王洪輝先生
魏偉峰博士
趙宇紅女士
何小鋒先生

戰略投資委員會

馮瑜堅先生(主席)
王昊先生
王洪輝先生
楊文鈞先生
何小鋒先生

董事會秘書

汪霞女士

公司秘書

彭思思女士(於二零一九年八月十二日委任)
李斯維先生(於二零一九年八月十二日辭任)

授權代表

馮瑜堅先生
彭思思女士(於二零一九年八月十二日委任)
李斯維先生(於二零一九年八月十二日辭任)

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏富佈萊特香港

鉅MAX

首創鉅大有限公司
Beijing Capital Grand Limited



公司資料

開曼群島法律：

康德明律師事務所

中國法律：

北京市競天公誠律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國北京市朝陽區通惠河北路
郎家園6號院18號樓

香港辦事處

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
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(1329.HK)

於香港聯合交易所上市債務證券

4億美元於2021年到期的浮息擔保票據(5133.HK)

投資者關係聯絡

電郵：contactus@bcgrand.com



主席報告

各位股東：

本人謹代表首創鉅大有限公司(「首創鉅大」或「本公司」)，連同其附屬公司統稱「本集團」之董事會(「董事會」)，欣然提呈本集團截至二零一九年六月三十日止之中期業績。

二零一九年以來，面對錯綜複雜的國內外經濟形勢，國民經濟運行繼續保持在合理區間，延續總體平穩、穩中有進發展態勢。上半年國內生產總值人民幣45.09萬億元，按可比價格計算，同比增長6.3%。宏觀調控政策持續釋放消費動能，進一步優化供給推動消費平穩增長，經濟結構不斷優化亦帶來居民收入結構的持續優化，消費結構性升級趨勢不變，國內奧特萊斯(「OUTLETS」)銷售規模持續攀升。

期內，本集團圍繞全年規劃目標，積極應對外部形勢和消費趨勢變化，優化業態和品類組合，加強體驗式升級，開發特色網紅街區，提高客流和收益，實現業務總體平穩較好增長。上半年集團實現奧萊營業額人民幣36.4億元，同比增長超過54%，其中，北京房山店在深入研究消費者需求以及滿足顧客體驗的基礎上，不斷推進品牌與商品結構調整升級，同時推行差異化營銷模式，推動IP產業化和異業合作常態化，進一步提升項目客流和品牌影響力，節假日實現銷售人民幣3.5億元，同比提升76%，單月銷售均超人民幣2億元，屢創新高。

期內，濟南項目、北京房山二期項目按期盛大開業，不斷創新客流和銷售記錄。濟南項目通過聚焦客群，實施差異化營銷，開業三天客流量超過30萬人次，銷售額達到人民幣3,800萬元；北京房山二期創新品牌佈局，賦能文旅內容，打造多元體驗場景，吸引新老生代客群，開店當日實現整體客流17萬人次，銷售額逾人民幣5,000萬元，再次刷新日銷售記錄。



主席報告

在全面推進經營升級的基礎上，本集團進一步加強數字化運營和供應鏈管理能力，積極開展新零售數字化轉型、全渠道引流、大會員經濟以及智慧商業綜合體建設等領域基礎設施建設，致力於構建多內容、多觸達和多維度的線上線下一體化新型奧萊運營平台，引領中國奧萊行業商業模式的變革和發展。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣1,265,581,000元，較去年同期增長223%，歸屬母公司淨利潤為人民幣22,711,000元。董事會決議不派發二零一九年六月三十日之中期股息。

下半年，外部經濟環境不確定性因素仍然存在，但隨著供給側結構性改革的持續推進和創新驅動發展戰略的深入實施，預計消費創新的活力將持續釋放，消費結構性升級趨勢仍將延續。本集團將主動把握國內奧萊行業發展趨勢，以顧客為中心在商品與服務上繼續創新，優化存量求效益，聚焦增量擴動能，技術賦能夯基石，多元合作促發展，有序推進西安、重慶等項目按時保質開業，同時加強數字化運營能力建設，發揮線上、線下全渠道平台綜合優勢，滿足顧客多元化、個性化需求，打造首創奧特萊斯的品牌特色和內涵，引領奧萊行業健康快速發展！

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！我們將以數字化創新為突破口，以智慧化運營為手段，深入洞察消費需求，提供有溫度的商品和服務，降本、增效、提體驗，為股東、客戶和合作夥伴持續創造價值！

主席
鍾北辰

北京，二零一九年八月九日



管理層討論及分析

奧萊市場回顧

2019年上半年，外部經濟環境總體趨緊，國家積極應對國內外複雜多變的形勢，加快經濟結構優化升級，提升科技創新能力，變壓力為加快推動經濟高質量發展的動力，經濟運行穩定性和韌性逐步顯現。上半年社會消費品零售總額為人民幣19.52萬億元，同比名義增長8.4%，消費升級類商品銷售增長較快，最終消費支出對經濟增長的貢獻率為60.1%，連續五年穩居經濟增長的第一驅動力。零售行業企業不斷變革創新，加快構建現代供應鏈，形成差異化消費體驗，滿足消費者多樣化、多層次及個性化的便利需求，消費潛力進一步釋放。

在實體零售繼續回暖，新興業態方興未艾的大背景下，奧特萊斯逆週期屬性顯現，行業規模持續高速發展，線上、線下加速融合。頭部奧萊運營商在穩步拓展的同時，逐步推進運營管理數字化，通過智能化技術改造業務中、後台，加強數字化的顧客觸達及洞察，增厚門店的差異化服務價值，打造特色消費體驗，提升客流及收益。在互聯網流量紅利逐漸消退的大環境下，奧萊運營商憑藉線下消費場景和體驗優勢，成為新零售平台公司佈局全渠道，打通雙向引流，拓寬零售品牌合作深度的重要業務合作夥伴。

業務回顧

籌開並舉，聚力發展，鞏固行業龍頭地位

- 期內，本集團新開業濟南、北京房山二期項目，累計開業項目達十個，佈局和開業項目數量穩居行業第一，共計實現營業額近人民幣36.4億元，同比增長54%；半年客流量達1,864萬人次，同比增長80.6%，經營業績穩步提升
- 1月18日，濟南首創奧萊盛大開業，開業三天客流量超過30萬人次，銷售額達到人民幣3,800萬元
- 5月1日，北京房山首創奧萊二期盛大開業，開業當日客流超過17萬人次，銷售額衝破人民幣5,000萬元，刷新首創奧萊日銷售記錄

管理層討論及分析

經營升級，優化存量，加速提質增效進程

- 商品是靈魂，調整是永恆。北京房山店一期持續進行品牌調整升級及貨品結構調整，調整品牌實現銷售逾人民幣4億元，增加銷售逾人民幣1億元，同比遞增32%
- 創新管理，提升客戶滿意度。江蘇昆山店創新營銷，打造家庭體驗消費的特色業態，實現緊繞會員開展各項營銷活動，有效拉動了客流、銷售的有效增長，實現客流同比增長69%，會員銷售佔比79%
- 洞察消費規律，順應市場變化。海南萬寧店延長旺季營業時長，向時間要效益；新增設品牌快閃店，同時推動多經特賣常態化，向空間要效益。五一活動期間，日均銷售額同比增長55%

革新驅動，技術賦能，推進數字化轉型升級

- 期內，本集團搭建完善業務中台和數據中台，整合串聯原有散落在各業務單元的數據孤島，同時推進線下門店智慧升級，形成線上線下融合的智能中樞，提升集團全渠道引流能力、大數據閉環分析能力等數字化運營能力
- 大力發展大數據分析能力，在已有的客流監測系統基礎上，推進數據分析平台建設，形成多層級報表，並針對各項業務需求，進行深度分析，實現移動端報表自動推送，提升決策數據時效性和準確性
- 進一步完善大會員管理體系，通過數字化建設打通線上線下數據壁壘，利用首創奧萊電商平台鉅MAX微商城加強與線下實體門店商戶資源鏈接，賦予會員更多優惠和權益，加強會員黏性，通過大數據分析支撐線上線下品牌資源更替、營銷策略創新，從而為消費者提供更加豐富和多樣化的選擇空間

管理層討論及分析

精準營銷，異業合作，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團深入洞察消費者群體的演變分化，秉承精準定位、IP營銷、跨界引流的創新營銷理念，積極將新銳的生活態度與各地項目的特質相結合，打造「3+4」特色街區、「沙灘文化節」、「龍蝦霸王餐」、「六一狂歡團樂惠」等場景化營銷活動，同時Jump360蹦床項目多店開業，打造形成首創奧萊獨有的消費體驗
- 打造首創奧萊自有類IP活動「超級合慶全民瘋搶」統一營銷活動，集中戰聯品牌優勢，整合全場品牌資源，延長營業時間，向時間要效益，取得良好效果，也極大提升了首創奧萊全國範圍內的品牌影響力
- 期內，憑藉多年專業運管經驗和良好市場口碑，本集團榮獲中國商業地產行業發展論壇「年度商業地產卓越企業金座標獎」
- 武漢店獲中國連鎖經營協會(CCFA)「金百合購物中心最佳營銷大獎」

管理層討論及分析

投資物業

項目	概約地盤面積註 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	物業類型 (平方米)	預計開業時間	應佔權益
房山首創奧特萊斯 (北京市房山區長陽鎮)	90,770 (註3)	108,720	奧萊：104,340 車庫：4,380	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	54,700	奧萊：54,700	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)	29,670	影院：4,990 超市：7,660 車庫：17,020	2019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%

管理層討論及分析

項目	概約地盤面積註 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	物業類型 (平方米)	預計開業時間	應佔權益
鄭州首創奧特萊斯(鄭州市滎陽市)	80,860	96,580	奧萊：81,070 車庫：15,510	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	138,440	奧萊：109,950 車庫：28,490	2021年	100%
廈門首創奧特萊斯(廈門市翔安區)	55,660	126,660	奧萊：90,480 車庫：36,180	2021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	373,810	225,430	住宅/ 商業/ 寫字樓	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	30,150 (註5)	24,840	24,840	商業	40%
濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)	114,930 (註6)	760	760	商業	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 (註7)	9,230	9,230	商業	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 (註8)	15,300	15,300	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7.44萬平方米，其中總建築面積11.06萬平方米為投資物業，總建築面積1.37萬平方米為發展物業；

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13.84萬平方米為投資物業，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

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣1,265,581,000元，較二零一八年同期的人民幣391,236,000元增漲223%。收入增漲主要由於奧特萊斯可售商業銷售收入的增加。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為51%，較二零一八年同期的43%上升8個百分點。毛利率上升主要由於奧特萊斯可售商業毛利較高，拉動整體毛利率的上漲。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣447,564,000元，較二零一八年同期的人民幣171,497,000元增加161%。有關增加主要由於奧特萊斯可售商業銷售收入的增加。

截至二零一九年六月三十日止六個月，本集團的期間溢利約為人民幣22,918,000元，較二零一八年同期的人民幣12,449,000元增加84%。有關增加主要是由於經營溢利的增加。

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。於二零一九年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣1,943,888,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,441,664,000元)，其中約人民幣1,917,911,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,411,542,000元)以人民幣列值。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。

本集團於二零一九年六月三十日的流動比率為1.48(二零一八年十二月三十一日：1.66)。

於二零一九年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為115%(二零一八年十二月三十一日：90%)，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額以及擔保票據(包括流動部分及非流動部分)減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團現金及現金等價物的減少致使債務淨額增加。

3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

於二零一九年一月二十九日，本集團與北京盛煦企業管理諮詢有限公司、北京昱盛物業管理有限公司及北京魔博管理諮詢有限公司簽署合夥協議，成立基金(即寧波首鉅翌明投資合夥企業(有限合夥))以投資於房地產改造項目。本集團將該基金作為以權益法入賬的投資核算。

管理層討論及分析

4. 借款及擔保票據

於二零一九年六月三十日，本集團自銀行及其他金融機構的借款約為人民幣5,542,807,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣5,648,474,000元)。銀行借款以土地使用權及投資物業作抵押，且／或由本公司或首創置業提供擔保。

於二零一九年六月三十日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣2,759,926,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,759,458,000)，當中包括流動部分為人民幣24,432,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,139,000元)及非流動部分為人民幣2,735,494,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,736,319,000元)。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、八月二日之公告。

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，於二零一九年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣1,256,719,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,375,293,000元)。

7. 資本承擔

於二零一九年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣148,828,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣397,292,000元)，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣349,889,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣561,152,000元)。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零一九年六月三十日止六個月之中期股息(二零一八年六月三十日：無)。

管理層討論及分析

董事及高級行政人員於股份、相關股份及債券中之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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。

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一九年六月三十日，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%
首創置業股份有限公司 (「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%
北京首都創業集團有限公司 (「首創集團」)	受控法團的權益 (附註2)	721,153,846	75%	1,072,928,106 (附註5)	1,794,081,952	186.58%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%

管理層討論及分析

股東名稱	身份	股份數目	佔已發行股本 概約百分比(%)	A類可轉換優先股、 B類可轉換優先股及 永久可換股證券 (按首次轉換價 每股2.10港元) 可轉換的普通股總數	權益總數	權益總數 佔已發行股份 總額的百分比 (%)
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益 (附註3)	95,192,308	9.9%	313,140,124	408,332,432	42.47%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR CG Judo	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings L.P.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Fund Holdings GP Limited	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Group Holdings Corp.	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 & Co. Inc (前稱KKR & Co. L.P.)	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
KKR Management LLC	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Henry Roberts Kravis	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益 (附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

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

除上文所披露者外，於二零一九年六月三十日，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周年止期間內隨時行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所當日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零一九年六月三十日，概無任何購股權已授出、行使、到期或失效，且該計劃項下概無任何尚未行使之購股權。

買賣或贖回本公司上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

董事會組成

於二零一九年六月三十日，董事會共有九名董事，其中包括二名執行董事、四名非執行董事及三名獨立非執行董事。

管理層討論及分析

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條所載，自發佈二零一八年年報以來，本公司董事資料有以下變動：

於二零一九年六月六日，本公司獨立非執行董事何小鋒先生已辭任漢能薄膜發電集團有限公司獨立非執行董事之職務。

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。

於二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止期間，本公司已遵守聯交所證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)載述的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，惟偏離企業管治守則守則條文E.1.2，關於董事會主席應出席本公司股東週年大會。而董事會主席因緊急商務事務而未能出席二零一八年股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的標準守則。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零一九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

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，魏偉峰博士(主席)、趙宇紅女士及何小鋒先生。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報事項，包括審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核簡明綜合中期財務報表。

僱員成本及薪酬政策

於二零一九年六月三十日，本集團有1,244名僱員(截至二零一八年六月三十日：895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製訂。此外，本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃、住房公積金、強積金及購股權，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

管理層討論及分析

未來發展及展望

隨著中國改革開放巨大的經濟成就，居民家庭消費正快速從溫飽性消費到品質性消費過渡轉型，中產階級成為新的消費主力，他們更相信自己的判斷，注重產品的品質且渴望獲得更高性價比的產品與服務。與此同時，90後逐漸成長成為消費領域的新生力量，數字技術的加速迭代使得他們更容易受到新鮮事物的吸引，追求個性化的產品與體驗式消費。根據麥肯錫中國奢侈品報告，2018年中國人在境內外的奢侈品消費額達到7,700億元人民幣，佔到全球奢侈品消費總額的三分之一，平均每戶消費奢侈品的家庭支出近8萬元購買奢侈品。到2025年，奢侈品消費總額有望增至1.2萬億元人民幣。受益於消費者品牌意識提升和新消費力量的崛起，以「大品牌小價格」著稱的奧特萊斯迎來戰略發展機遇期，洞察消費者不斷升級和變化的需求，漸次推進前端觸點數字化、核心業務在線化、運營數據化，整合打通全渠道會員觸達方式，持續保持會員良性深度互動，才能實現奧萊會員經濟可持續發展。

下半年，本集團將持續推進數字化、體驗式、供應鏈等三大發展戰略，強化數字化的顧客觸達及洞察能力，並利用數字化和智能化技術改造業務中、後台，加強大數據閉環分析能力；加強首創奧萊項目IP打造和顧客體驗升級，增厚門店的服務價值和差異化特色，提高客流和收益；依托自營業務，探索推進品牌全渠道供應鏈管理，打磨供應鏈管理服務能力輸出。

本集團將持續關注消費市場的新變化，以提升消費者體驗與品牌商價值為核心，通過數字化轉型升級使得營銷觸達更精準、品牌分類更合理、運營管控更精細，打造企業、消費者、品牌商三方共贏發展平台，實現規模擴張和經營業績的穩步增長，為股東創造最大價值！

行政總裁

馮瑜堅先生

北京，二零一九年八月九日

中期財務資料審閱報告



羅兵咸永道

致首創鉅大有限公司董事會

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第21至68頁的中期財務資料，此中期財務資料包括首創鉅大有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零一九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和中期簡明綜合現金流量表，以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論，並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年八月九日

中期簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	6、7	1,265,581	391,236
銷售成本	8	(619,578)	(221,805)
毛利		646,003	169,431
投資物業公平值收益	7	45,583	183,281
其他收益淨額	7	2,890	2,130
其他收入	7	26,012	14,174
銷售及營銷開支	8	(93,524)	(62,639)
行政開支	8	(179,400)	(134,880)
經營溢利		447,564	171,497
融資成本	9	(177,465)	(66,736)
分佔按權益法入賬的投資收益/(虧損)	16	34	(1,251)
除所得稅前溢利		270,133	103,510
所得稅開支	10	(247,215)	(91,061)
期間溢利		22,918	12,449
以下人士應佔：			
— 本公司擁有人		22,711	12,476
— 非控股權益		207	(27)
本公司擁有人期間應佔每股盈利	12		
— 每股基本盈利(人民幣分)		0.89	0.49
— 每股攤薄盈利(人民幣分)		0.89	0.49

期內擬派股息的詳情於附註11披露。

第28頁至第68頁的附註構成此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
期間溢利		22,918	12,449
期間其他全面虧損			
可重新分類至損益的項目			
現金流量套期	21	(40,300)	–
套期成本	21	21,303	–
		(18,997)	–
期間全面收益總額		3,921	12,449
以下人士應佔：			
– 本公司擁有人		3,714	12,476
– 非控股權益		207	(27)

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	26,669	27,086
使用權資產	3.1	11,940	–
長期待攤費用	14	144,135	151,337
投資物業	15	11,935,722	10,763,096
無形資產		16,798	2,319
以權益法入賬的投資	16	264,573	31,239
遞延所得稅資產		21,313	16,176
預付款項	18	–	295,027
非流動資產總額		12,421,150	11,286,280
流動資產			
存貨	17	1,791,498	2,083,387
合同取得成本		–	16,255
貿易及其他應收款項以及預付款項	18	719,582	705,961
分類為持作出售的資產		–	73,239
受限制現金		13,759	33,173
現金及現金等價物		1,930,129	3,408,491
流動資產總額		4,454,968	6,320,506
總資產		16,876,118	17,606,786
負債			
非流動負債			
借款	19	4,972,007	4,912,007
租賃負債		2,000	–
擔保票據	20	2,735,494	2,736,319
衍生金融負債	21	55,099	32,871
撥備		–	4,123
遞延所得稅負債		587,076	605,077
非流動負債總額		8,351,676	8,290,397

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付貿易賬款	22	1,732,234	1,662,540
其他應付款項及應計費用	23	327,534	329,286
合同負債		102,433	1,004,183
借款	19	570,800	736,467
租賃負債		8,348	–
當期所得稅負債		268,361	73,068
流動負債總額		3,009,710	3,805,544
總負債		11,361,386	12,095,941
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	24	16,732	16,732
永久可換股證券	26	945,429	945,382
儲備		3,177,925	3,196,922
保留溢利		1,323,750	1,301,120
		5,463,836	5,460,156
非控股權益		50,896	50,689
總權益		5,514,732	5,510,845
總權益及負債		16,876,118	17,606,786

第28頁至第68頁的附註構成此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

中期簡明綜合權益變動表

(未經審核)	本公司擁有人應佔									
	已發行股本			永久 可換股 證券	股份 溢價賬	其他儲備	保留溢利	小計	非控股 權益	總計
	A類 可轉換 普通股	B類 可轉換 優先股	優先股							
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日	7,828	1,329	7,575	945,382	3,169,418	27,504	1,301,120	5,460,156	50,689	5,510,845
採納香港財務報告準則第16號 (「香港財務報告準則第16號」) 的調整	-	-	-	-	-	-	(34)	(34)	-	(34)
於二零一九年一月一日(經重列)	7,828	1,329	7,575	945,382	3,169,418	27,504	1,301,086	5,460,122	50,689	5,510,811
期間溢利	-	-	-	-	-	-	22,711	22,711	207	22,918
期間其他全面虧損	-	-	-	-	-	(18,997)	-	(18,997)	-	(18,997)
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	(18,997)	22,711	3,714	207	3,921
與擁有人的交易										
應付永久可換股證券持有人的股息	-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-
與擁有人的交易總額	-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-
於二零一九年六月三十日	7,828	1,329	7,575	945,429	3,169,418	8,507	1,323,750	5,463,836	50,896	5,514,732

中期簡明綜合權益變動表

(未經審核)	本公司擁有人應佔											
	已發行股本										非控股 權益	總計
	A類 可轉換 普通股		B類 可轉換 優先股	永久 可換股 證券		股份 溢價賬	其他儲備	保留溢利	小計			
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
於二零一七年十二月三十一日	7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,493,338	5,687,574	4,294	5,691,868		
採納香港財務報告準則第15號 (「香港財務報告準則第15號」) 的調整	-	-	-	-	-	-	5,573	5,573	-	5,573		
於二零一八年一月一日(經重列)	7,828	1,329	7,575	945,289	3,169,418	62,797	1,498,911	5,693,147	4,294	5,697,441		
期間溢利	-	-	-	-	-	-	12,476	12,476	(27)	12,449		
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	-	12,476	12,476	(27)	12,449		
與擁有人的交易												
非控股權益的注資	-	-	-	-	-	-	-	-	46,155	46,155		
應付永久可換股證券持有人的股息	-	-	-	46	-	-	(46)	-	-	-		
與擁有人的交易總額	-	-	-	46	-	-	(46)	-	46,155	46,155		
於二零一八年六月三十日	7,828	1,329	7,575	945,335	3,169,418	62,797	1,511,341	5,705,623	50,422	5,756,045		

中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動現金流量			
經營(使用)/產生的現金淨額		(198,784)	541,637
已付所得稅		(55,872)	(49,778)
經營活動(使用)/產生的現金流量淨額		(254,656)	491,859
投資活動現金流量			
銀行定期存款收取的利息		1,777	1,576
購買物業、廠房及設備	13	(18,206)	(2,881)
長期待攤費用增加		(25,363)	(57,936)
購買投資物業		(641,254)	(968,126)
投資一間合營公司		(233,300)	-
從政府回購土地使用權收到的款項		-	4,155
向關聯方支付的款項		(24,459)	-
從關聯方取得的款項		3,538	-
出售分類為持作出售的資產		74,841	-
投資活動使用的現金流量淨額		(862,426)	(1,023,212)
融資活動現金流量			
新增銀行借款		545,645	2,696,003
向關聯方支付的款項		(1,463)	-
提供予關聯方的貸款所得還款		-	23,941
償還銀行借款		(651,312)	(361,111)
支付銀行借款利息		(159,880)	(108,542)
支付擔保票據利息		(71,465)	(34,219)
向關聯方支付利息		-	(1,598)
套期工具的現金結算		(10,999)	-
租賃付款的本金部分		(4,218)	-
向第三方支付利息		(6,479)	-
融資活動(使用)/產生的現金流量淨額		(360,171)	2,214,474
現金及現金等價物(減少)/增加淨額		(1,477,253)	1,683,121
期初現金及現金等價物		3,408,491	1,793,200
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(1,109)	1,041
期末現金及現金等價物		1,930,129	3,477,362

簡明綜合中期財務資料附註

1 一般資料

首創鉅大有限公司(「本公司」)為於開曼群島註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於中華人民共和國(「中國」或「中國大陸」)從事奧特萊斯綜合體物業、商用物業開發及運營。

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，是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)的直接全資附屬公司。本公司最終控股公司為於中國登記的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

除另有註明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份於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獲董事會於二零一九年八月九日批核及授權刊發。

2 編製基準

截至二零一九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。本簡明綜合中期財務資料應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽，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

3.1 會計政策及披露的變動

誠如該等年度財務報表所述，除採納下列新訂及經修訂準則以及其影響外，所應用的會計政策與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一致。

(a) 香港財務報告準則第16號租賃－採納的影響

本集團已自二零一九年一月一日起採納香港財務報告準則第16號租賃，其導致會計政策出現變動及對於財務報表確認的金額作出調整。

本集團自二零一九年一月一日起追溯採用香港財務報告準則第16號，並且按照該準則的具體過渡條款，未重述二零一八報告期間的比較數字。因此，因採用新租賃準則而作出的重新分類及調整在二零一九年一月一日期初中期簡明綜合財務狀況表內確認。

簡明綜合中期財務資料附註

3 會計政策(續)

3.1 會計政策及披露的變動(續)

(a) 香港財務報告準則第16號租賃－採納的影響(續)

因採用香港財務報告準則第16號，本集團為之前根據《香港會計準則第17號－租賃》的原則歸入「經營租賃」的租賃確認了租賃負債。該等租賃負債以剩餘租賃付款額按二零一九年一月一日的承租人增量借款利率折現的現值計量。二零一九年一月一日租賃負債適用的承租人加權平均增量借款利率為4.87%。

	於二零一九年 一月一日 採納香港財務 報告準則 第16號的影響 人民幣千元
於二零一八年十二月三十一日披露的經營租賃承諾	14,702
首次執行日使用承租人的增量借款利率進行折現	14,058
於二零一九年一月一日確認的租賃負債	
其中包括：	
流動租賃負債	8,152
非流動租賃負債	5,906
	14,058

不動產租賃的相關使用權資產在追溯的基礎上進行計量，即視同該等資產始終適用新準則。其他使用權資產根據與租賃負債相等的金額計量，並按照二零一八年十二月三十一日綜合財務狀況表內確認的與該租賃相關的預付或計提的租賃付款額予以調整。本集團的租賃合同均為非虧損合同，不需要在首次執行日對使用權資產進行調整。

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

	於二零一九年 六月三十日 採納香港財務 報告準則 第16號的影響 人民幣千元	於二零一九年 一月一日 採納香港財務 報告準則 第16號的影響 人民幣千元
物業	11,940	16,023
使用權資產合計	11,940	16,023

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

簡明綜合中期財務資料附註

4 估計

編製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。

在編製本簡明綜合中期財務資料時，管理層應用本集團會計政策時作出的重大判斷和估計不確定性的關鍵來源，與截至二零一八年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

(A) 投資物業的公平值

本集團對投資物業的其後計量採用公平值模式，並至少每半年從第三方獨立專業評估師獲得投資物業的獨立估值。公平值按下列方法釐定：

- 同類或類似投資物業於活躍市場的現行價格(公開市場報價)；
- 倘無法取得上述資料，則使用活躍市場中相同或類似投資物業的最近交易價格，並考慮交易的情況、日期及地點等因素；
- 本集團根據未來出現的估計租金收入及發展成本以及相關現金流量的現值，並考慮釐定公平值的合適估計利潤率，採用收益法及假設開發法釐定公平值。主要估計於附註15披露。

倘在建投資物業的公平值不能可靠地計量，但預期於建造完成後能可靠地計量，則物業按成本計量，直至建造完成日期或公平值能夠可靠地計量的日期之較早者。

投資物業的估值涉及重大的判斷及估計，主要包括釐定估值技術及選擇模式的不同輸入值。

管理層已評估收益法及假設開發法下用於釐定完工後價值的市場租金及貼現率等關鍵輸入值的合理性，將市場租金與活躍市場的可比個案及管理層的記錄進行比對，以及將貼現率與行業的平均貼現率進行比對。管理層已評估假設開發法項下利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，將預計開發商利潤率與行業的平均開發商利潤率進行比對，並將續建成本與管理層的預算進行比對。

(B) 遞延所得稅

當管理層認為很可能取得未來應課稅溢利以抵銷可動用的暫時差額或稅項虧損時，則會確認與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延所得稅資產。其實際動用的結果可能不同。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理

5.1 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括計息借款、擔保票據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應收貿易賬款及應付貿易賬款。

本集團金融工具產生的主要風險包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團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可能造成的潛在重大不利影響。董事會審查並協定管理各種該等風險的政策，其概述如下。

(a) 外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務，其大部分貨幣資產、負債及交易主要以港元、美元及人民幣列值。本集團面臨並非以本集團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。本集團透過審視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。

(b) 利率風險

本集團的利率風險來自計息借款及擔保票據。按浮動利率取得的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。按固定利率獲得的借款及擔保票據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。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)**5.1 財務風險管理目標及政策(續)****(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、向關聯方支付的貸款以及貿易及其他應收款項等。

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，本集團預期並無與現金及現金等價物相關的重大信貸風險。管理層預期不會產生因對方單位不履約而導致任何重大虧損。

提供予關聯方的貸款

基於貸款的條款，本集團通過及時的提供預期信用損失來說明其對信貸風險的評估。在計算預期信用損失率時，本集團以各類貸款的歷史損失率為基礎，並且通過前瞻的宏觀資料對該比率進行調整。

關聯方的違約風險較低，且具有應付合同現金流量的雄厚實力，本集團根據12個月預期損失確認提供予關聯方的貸款的信用損失。

貿易及其他應收款項(不包括提供予關聯方的預付款項及貸款)

本集團應用香港財務報告準則第9號所規定的簡化方法，就預期信用損失計提撥備，當中允許就所有貿易及其他應收款項(不包括提供予關聯方的預付款項及貸款)使用整個存續期的預期損失撥備。

為計量預期信用損失，貿易及其他應收款項(不包括提供予關聯方的預付款項及貸款)已根據共用信貸風險特徵及逾期天數進行分組。

預期損失率乃分別根據於二零一九年六月三十日或二零一九年一月一日之前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用損失得出。過往損失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即期及前瞻性資料。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險

本集團的政策乃維持充足的現金及現金等價物，並通過銀行借款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
於二零一九年				
六月三十日(未經審核)				
應付貿易賬款	1,732,234	—	—	1,732,234
其他應付款項及應計費用	243,132	—	—	243,132
借款	850,226	4,258,170	1,292,840	6,401,236
擔保票據	144,640	2,932,756	—	3,077,396
	2,970,232	7,190,926	1,292,840	11,453,998
於二零一八年				
十二月三十一日(經審核)				
應付貿易賬款	1,662,540	—	—	1,662,540
其他應付款項及應計費用	227,924	—	—	227,924
借款	1,037,880	4,290,986	1,322,292	6,651,158
擔保票據	144,336	2,980,703	—	3,125,039
	3,072,680	7,271,689	1,322,292	11,666,661

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(附註28)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保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。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)**5.1 財務風險管理目標及政策(續)****(e) 資本管理**

本集團資本管理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借款以及擔保票據(包括應計利息)，減現金及現金等價物以及受限制現金。於報告期末，資本負債比率如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(附註19)	5,542,807	5,648,474
擔保票據(包括應計利息)(附註20)	2,759,926	2,759,458
	8,302,733	8,407,932
減：現金及現金等價物	(1,930,129)	(3,408,491)
受限制現金	(13,759)	(33,173)
負債淨額	6,358,845	4,966,268
總權益	5,514,732	5,510,845
資本負債比率	115%	90%

資本負債比率上升主要由於本集團現金及現金等價物的減少致使債務淨額增加。

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)

5.2 公平值估計

下表為利用估值法對本集團於二零一九年六月三十日及二零一八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
於二零一九年六月三十日 (未經審核)				
非金融資產				
投資物業	-	-	10,523,500	10,523,500
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	-	55,099	-	55,099
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)				
非金融資產				
投資物業	-	-	9,271,400	9,271,400
金融工具				
交叉貨幣利率掉期	-	32,871	-	32,871

簡明綜合中期財務資料附註

5 財務風險管理(續)**5.2 公平值估計(續)**

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益法及主要使用溢利率及利率等不可觀察輸入值的假設開發法而釐定。

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	
	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日	二零一九年 六月三十日	二零一八年 十二月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
金融負債				
計息銀行及其他金融機構借款	2,500,000	2,500,000	2,551,112	2,572,769

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、應付貿易賬款以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具將於短期內到期。

金融工具公平值計量的政策及程序乃由本集團的財務部釐定，並由高級管理層定期審閱。

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。經考慮本集團本身的不履約風險，擔保票據的公平值乃透過使用相若擔保票據的同等市場利率對預期未來現金流量進行貼現後估計，擔保票據的賬面值與其公平值相若。

簡明綜合中期財務資料附註

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以及投資物業發展及營運的表現。物業發展分部收入主要來自出售物業。投資物業發展及營運分部收入主要來自租金收入。

所有其他分部主要與商品存貨銷售及其他有關。由於該等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。該等業務的業績已計入「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，故並無將利息收入及開支分配至該等分部。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、受限制現金及遞延所得稅資產。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。

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日 止六個月(未經審核)						
總收入	919,704	275,620	70,768	1,266,092	-	1,266,092
分部間收入	-	(511)	-	(511)	-	(511)
收入(來自外部客戶)	919,704	275,109	70,768	1,265,581	-	1,265,581
分部經營溢利/(虧損)	465,803	36,091	(68,792)	433,102	(288)	432,814
折舊及攤銷(附註8)	-	(28,878)	(1,376)	(30,254)	-	(30,254)
所得稅開支(附註10)	(245,420)	(2,032)	237	(247,215)	-	(247,215)
截至二零一八年六月三十日 止六個月(未經審核)						
總收入	196,645	157,893	36,924	391,462	-	391,462
分部間收入	-	(226)	-	(226)	-	(226)
收入(來自外部客戶)	196,645	157,667	36,924	391,236	-	391,236
分部經營溢利/(虧損)	76,625	154,483	(70,117)	160,991	(145)	160,846
折舊及攤銷(附註8)	(48)	(7,377)	(4,238)	(11,663)	-	(11,663)
所得稅開支(附註10)	(42,684)	(47,721)	(656)	(91,061)	-	(91,061)

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	1,659,497	12,327,879	869,185	14,856,561	(12,087)	14,844,474
總分部負債	(280,911)	(1,990,766)	(38,646)	(2,310,323)	12,087	(2,298,236)
於二零一八年十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	1,936,843	11,782,247	396,197	14,115,287	(14,045)	14,101,242
總分部負債	(1,542,512)	(1,344,441)	(58,911)	(2,945,864)	14,045	(2,931,819)

(A) 分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	432,814	160,846
分佔按權益法入賬的投資收益/(虧損)(附註16)	34	(1,251)
利息收入(附註7)	14,750	10,651
融資成本(附註9)	(177,465)	(66,736)
除所得稅前溢利	270,133	103,510

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

(B) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總分部資產	14,844,474	14,101,242
現金及現金等價物	1,930,129	3,408,491
受限制現金	13,759	33,173
遞延所得稅資產	21,313	16,176
應收關聯方款項(附註30(f))	66,443	47,704
中期簡明綜合財務狀況表所示總資產	16,876,118	17,606,786
總分部負債	(2,298,236)	(2,931,819)
借款(附註19)	(5,542,807)	(5,648,474)
擔保票據(附註20)	(2,759,926)	(2,759,458)
應付關聯方款項(附註30(g))	(118,242)	(118,242)
遞延所得稅負債	(587,076)	(605,077)
衍生金融負債(附註21)	(55,099)	(32,871)
中期簡明綜合財務狀況表所示總負債	(11,361,386)	(12,095,941)

簡明綜合中期財務資料附註

6 經營分部資料(續)

(C) 有關客戶合同的資產及負債：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售佣金	-	16,255
合同取得成本總額	-	16,255
銷售物業所得預收款	86,416	991,481
租用物業所得預收款	6,888	7,150
其他	9,129	5,552
合同負債總額	102,433	1,004,183

本公司於開曼群島註冊成立，而其大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零一九年及二零一八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。

於二零一九年六月三十日，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12,399,837,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,270,098,000元)，而並無非流動資產位於香港(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,000元)。

截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團概無任何來自單一客戶的交易價值超過本集團外部銷售總額的10%。

簡明綜合中期財務資料附註

7 收入、其他收益及其他收入

收入、其他收益及其他收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	919,704	196,645
投資物業租金收入	275,109	157,667
銷售貨品	70,768	36,924
	1,265,581	391,236
其他收益－淨額		
投資物業公平值收益(附註15(c))	45,583	183,281
匯兌收益淨額	871	1,041
其他	2,019	1,089
	48,473	185,411
其他收入		
銀行利息收入	14,750	10,651
其他	11,262	3,523
	26,012	14,174

簡明綜合中期財務資料附註

8 按性質劃分的開支

按性質劃分的開支包括以下銷售成本、銷售及營銷開支以及行政開支：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	427,686	116,593
已售貨品成本	59,180	31,922
使用權資產折舊	4,083	6,521
折舊及攤銷	30,254	11,663
僱員福利開支	137,787	102,545
—工資、薪金及員工福利	113,175	85,938
—養老保險金計劃供款	9,842	6,309
—其他津貼及福利	14,770	10,298
廣告及營銷	71,973	49,769
物業管理費用	62,051	41,274
營業稅及其他付加費用	36,292	20,417
辦公及差旅開支	26,840	16,877
顧問費用	8,308	7,905
維好協議服務費(附註30(b))	4,067	1,950
其他	23,981	11,888
	892,502	419,324

9 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	160,997	113,708
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	6,061	—
自套期成本儲備重新分類	725	—
現金流量套期無效部分	4,592	—
擔保票據的利息開支	75,023	35,555
其他	6,788	—
減：資本化的利息	(76,721)	(82,527)
	177,465	66,736

簡明綜合中期財務資料附註

10 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅。由於本集團於期內並無在香港產生任何應課稅溢利(截至二零一八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，中國企業所得稅乃按本集團中國附屬公司的應課稅溢利以25%稅率(截至二零一八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	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
— 中國企業所得稅	96,300	11,558
— 中國土地增值稅	171,554	31,293
遞延所得稅	(20,639)	48,210
期間稅項支出總額	247,215	91,061

11 股息

董事會於期內並無派付或宣派股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

簡明綜合中期財務資料附註

12 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一九年六月三十日止六個月，每股基本及攤薄盈利金額乃根據本公司擁有人應佔期間溢利人民幣22,711,000元(截至二零一八年六月三十日止六個月：人民幣12,476,000元)以及期內已發行的普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一八年六月三十日止六個月：961,538,462股)、可轉換優先股(「可轉換優先股」)加權平均數1,072,928,106股(截至二零一八年六月三十日止六個月：1,072,928,106股)及永久可換股證券(「永久可換股證券」)可轉換的股份加權平均數513,185,911股(截至二零一八年六月三十日止六個月：513,185,911股)計算。

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時使用的本公司擁有人應佔溢利	22,711	12,476
	股	股
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的股份加權平均數	513,185,911	513,185,911
每股基本及攤薄盈利的股份加權平均數	2,547,652,479	2,547,652,479

簡明綜合中期財務資料附註

13 物業、廠房及設備

	樓宇 人民幣千元	傢俬、裝置 及設備 人民幣千元	汽車及其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零一九年一月一日	9,041	13,364	4,681	27,086
添置	9	15,099	3,098	18,206
出售	(7,114)	(5,303)	(2,643)	(15,060)
期內計提的折舊	(31)	(2,840)	(692)	(3,563)
於二零一九年六月三十日	1,905	20,320	4,444	26,669
截至二零一八年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零一八年一月一日	9,251	14,851	2,188	26,290
添置	–	2,854	27	2,881
期內計提的折舊	(104)	(2,943)	(368)	(3,415)
於二零一八年六月三十日	9,147	14,762	1,847	25,756

簡明綜合中期財務資料附註

14 長期待攤費用

	預付裝修費用 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一九年一月一日	134,245	17,092	151,337
添置	22,701	7,689	30,390
期內計提的折舊	(28,365)	(9,227)	(37,592)
於二零一九年六月三十日	128,581	15,554	144,135
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一八年一月一日	73,219	8,181	81,400
添置	53,380	4,556	57,936
期內計提的折舊	(16,569)	(2,035)	(18,604)
於二零一八年六月三十日	110,030	10,702	120,732

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業

(A) 在建投資物業

	成本 人民幣千元	公平值 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一九年一月一日	1,491,696	2,459,000	3,950,696
添置	559,516	565,762	1,125,278
轉至運營中投資物業	–	(2,323,750)	(2,323,750)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(638,990)	–	(638,990)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	638,990	638,990
公平值變動收益淨額	–	9,998	9,998
於二零一九年六月三十日	1,412,222	1,350,000	2,762,222
截至二零一八年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零一八年一月一日	904,690	1,703,000	2,607,690
添置	248,236	468,606	716,842
轉至運營中投資物業	–	(656,200)	(656,200)
轉至按公平值計量的在建投資物業	(505,927)	–	(505,927)
自按成本計量的在建投資物業轉入	–	505,927	505,927
公平值變動收益淨額	–	50,667	50,667
於二零一八年六月三十日	646,999	2,072,000	2,718,999

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業(續)

(B) 運營中投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	6,812,400	5,344,200
添置	1,765	21,486
自在建投資物業轉入	2,323,750	656,200
公平值變動收益淨額	35,585	132,614
於六月三十日	9,173,500	6,154,500

(C) 於損益表內確認的投資物業損益

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
公平值變動收益淨額	45,583	183,281
租金收入	275,109	157,667
產生租金收入的投資物業直接經營開支	(4,398)	(1,043)
不產生租金收入的投資物業直接經營開支	(308)	(75)

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。

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業(續)

本集團由財務部門負責資產的估值工作，同時委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。

有關採用重大不可觀察輸入值進行公平值計量的資料如下：

投資物業	於二零一九年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值 與公平值的關係
華北地區	3,503,000	收益法	貼現率	6%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64元至 人民幣256元	市場租金越高，公平值越高
華中地區	5,670,500	收益法	貼現率	6%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30元至 人民幣154元	市場租金越高，公平值越高
	1,350,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	5.00%	利潤率越高，公平值越低

簡明綜合中期財務資料附註

15 投資物業(續)

有關採用重大不可觀察輸入值進行公平值計量的資料如下(續)：

投資物業	於二零一八年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值 與公平值的關係
華北地區	1,861,000	收益法	貼現率	6%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32元至 人民幣229元	市場租金越高，公平值越高
	1,315,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	1.07%至10%	利潤率越高，公平值越低
華中地區	5,642,400	收益法	貼現率	6%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30元至 人民幣154元	市場租金越高，公平值越高
	453,000	假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	12%	利潤率越高，公平值越低

簡明綜合中期財務資料附註

16 以權益法入賬的投資

16.1 於聯營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
於十二月三十一日	29,034	104,125
首次採納香港財務報告準則第15號的影響	-	798
於一月一日	29,034	104,923
應佔的虧損	(272)	(615)
於六月三十日	28,762	104,308

16.2 於合營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	2,205	3,890
注資	233,300	-
應佔的收益/(虧損)	306	(636)
於六月三十日	235,811	3,254

17 存貨

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
發展中物業	620,820	982,804
待售的已落成物業	980,317	947,100
商品存貨	190,361	153,483
	1,791,498	2,083,387

簡明綜合中期財務資料附註

18 貿易及其他應收款項以及預付款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易賬款	35,346	28,758
預付投資物業土地使用權成本及建造成本	—	295,027
預付關聯方款項(附註30(e))	3,571	7,109
商品存貨預付款項	85,418	43,029
其他預付款項	9,727	12,089
預付所得稅及土地增值稅	1,762	53,805
預付其他稅項	288,977	284,342
其他按金	33,952	45,218
應收關聯方款項(附註30(e)(f))	74,315	49,856
應收政府回購土地使用權的款項	74,365	74,360
土地使用權的按金	29,000	29,000
其他應收款項	83,149	78,395
	719,582	1,000,988
減：非流動部分		
—預付投資物業土地使用權及建造成本	—	(295,027)
流動部分	719,582	705,961

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

簡明綜合中期財務資料附註

18 貿易及其他應收款項以及預付款項(續)

於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	35,283	28,758
六個月以上	63	–
	35,346	28,758

應收貿易賬款包括應收關聯方於一年內收回的應收貿易賬款人民幣1,200,000元(二零一八年十二月三十一日：無)，其信貸條款與向其他主要客戶提供的信貸條款相似(附註30(e))。

19 借款

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動		
銀行及其他金融機構借款	4,972,007	4,912,007
流動		
長期銀行借款的流動部分	211,000	306,667
短期銀行借款	359,800	429,800
	570,800	736,467
	5,542,807	5,648,474

簡明綜合中期財務資料附註

19 借款(續)

- (A) 於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣690,007,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣750,007,000元)以賬面值為人民幣2,779,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,546,000,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣85,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣90,000,000元)以賬面值為人民幣212,406,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣197,941,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由本公司擔保。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣1,250,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣700,000,000元)以賬面值為人民幣2,355,793,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,549,229,000元)的投資物業土地使用權及樓宇抵押並由首創置業擔保。

於二零一九年六月三十日，銀行借款人民幣658,000,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣900,000,000元)以賬面值為人民幣175,823,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣458,301,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

於二零一九年六月三十日，銀行及其他金融機構借款人民幣2,859,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,929,800,000元)由首創置業擔保。

- (B) 於各綜合財務狀況表日，本集團借款總額到期情況列示如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額		
— 一年內	570,800	736,467
— 一至兩年	2,820,000	1,285,000
— 二至五年	1,030,007	2,490,007
— 五年以上	1,122,000	1,137,000
	5,542,807	5,648,474

- (C) 本集團借款全部以人民幣列值。

簡明綜合中期財務資料附註

19 借款(續)

(D) 於各中期簡明綜合財務狀況表日的加權平均實際利率載列如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
銀行及其他金融機構借款	5.54%	5.51%

(E) 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。

20 擔保票據

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	2,759,458	1,326,329
已發行擔保票據的面值	—	2,738,440
直接交易成本	—	(16,547)
利息開支	75,023	101,822
已付利息	(71,465)	(103,049)
到期後償還	—	(1,300,000)
匯率對擔保票據的影響	(3,090)	12,463
	2,759,926	2,759,458
分類為流動負債項下其他應付款項的擔保票據應計利息	(24,432)	(23,139)
非流動部分	2,735,494	2,736,319

於二零一八年八月二日，本公司的全資附屬公司貿景環球有限公司(「貿景環球」)發行400,000,000美元於二零二一年八月到期的浮息擔保票據(「票據」)。票據自二零一八年八月二日(包括當日)起計息，須按季度於每年二月二日、五月二日、八月二日及十一月二日支付。

簡明綜合中期財務資料附註

21 衍生金融工具

本集團的衍生金融工具如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金流量套期		
跨貨幣利率掉期(i)	55,099	32,871

(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

簡明綜合中期財務資料附註

21 衍生金融工具(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
於二零一八年十二月三十一日(經審核)	(23,815)	(11,478)	(35,293)
其他全面虧損			
現金流量套期			
公平值虧損淨額	(49,213)	–	(49,213)
重新分類至損益	8,913	–	8,913
現金流量套期總額	(40,300)	–	(40,300)
套期成本			
公平值虧損淨額	–	20,578	20,578
攤銷至損益	–	725	725
套期成本總額	–	21,303	21,303
於二零一九年六月三十日(未經審核)	(64,115)	9,825	(54,290)

簡明綜合中期財務資料附註

21 衍生金融工具(續)

(iv) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元
交叉貨幣利率掉期		
賬面值(負債)	(55,099)	(32,871)
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	(49,213)	(23,230)
用於計算有效性的被套期項目的公平值變動	49,213	23,041
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)

簡明綜合中期財務資料附註

22 應付貿易賬款

於報告期末本集團應付貿易賬款的賬齡分析如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,547,538	1,563,754
一至兩年	184,696	98,786
	1,732,234	1,662,540

應付貿易賬款包括應付關聯方於一年內償還的應付貿易賬款人民幣839,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣802,000元)，其信貸條款與關聯方向其他主要客戶提供的信貸條款相似(附註30(e))。

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。

23 其他應付款項及應計費用

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	21,896	19,810
應付僱員福利	7,485	27,228
應付關聯方款項(附註30(e)(g))	122,530	123,993
擔保票據應計利息(附註20)	24,432	23,139
銀行借款應計利息	5,089	5,685
保證金	89,279	76,595
已收政府補助	25,500	25,500
代收代繳款項	14,018	10,742
其他	17,305	16,594
	327,534	329,286

上述結餘包含的金融負債為不計息並通常於要求時償還。

簡明綜合中期財務資料附註

24 股本

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一八年十二月三十一日：20,000,000,000股)		
每股面值0.01港元的普通股	160,009	160,009
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一八年十二月三十一日：738,130,482股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	5,875	5,875
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	173,459	173,459
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零一八年十二月三十一日：961,538,462股)		
每股面值0.01港元的普通股	7,828	7,828
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一八年十二月三十一日：166,976,636股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	1,329	1,329
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股)		
每股面值0.01港元的可轉換優先股	7,575	7,575
	16,732	16,732

簡明綜合中期財務資料附註

25 可轉換優先股**A類可轉換優先股**

於二零一五年一月二十二日，本公司股本新增每股面值0.01港元的A類可轉換優先股，作為新類別股份。於二零一五年一月二十二日當日完成西安首創新置業有限公司的企業合併後，本公司已發行738,130,482股A類可轉換優先股(於行使A類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.66港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的738,130,482股普通股)，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當日完成北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯置業有限公司的企業合併後，本公司已發行905,951,470股B類可轉換優先股(於行使B類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.78港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股)，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，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。

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

簡明綜合中期財務資料附註

26 永久可換股證券

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win Group Limited及KKR CG Judo Outlets發行本金額為657,594,260港元及420,096,153港元的永久可換股證券，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，就永久可換股證券支付額外浮動利息，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。

於二零一九年六月三十日，本集團已累計利息人民幣232,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣185,000元)。

27 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	148,828	397,292
投資物業	349,889	561,152
	498,717	958,444

簡明綜合中期財務資料附註

28 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	1,256,719	1,375,293

本集團於二零一九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還款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的「物業業權證」為止。

29 租賃安排**作為出租人**

本集團的租賃安排的租賃期一般為二年以上。該等租賃條款一般亦要求租戶支付押金，並規定定期根據當時市況調整租金。

於二零一九年六月三十日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷租賃於以下年度收取的未來最低租賃款項總額如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	13,635	15,150
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	40,002	46,990
超過五年	4,228	4,470
	57,865	66,610

簡明綜合中期財務資料附註

29 租賃安排(續)**作為承租人**

本集團根據租賃安排租賃其若干辦公室物業。經磋商，該等物業的租賃期定為兩年。

於二零一九年六月三十日，本集團根據不可撤銷租賃於以下年度支付的未來最低租賃付款總額如下：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	8,676	8,676
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	2,009	6,026
	10,685	14,702

30 關聯方交易

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

(a) 提供服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務		
— 向首創置業提供的項目管理服務	1,200	1,200

簡明綜合中期財務資料附註

30 關聯方交易(續)

(b) 購買服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
購買服務		
— 向首創置業支付的租賃開支	879	846
— 就維好協議向首創集團支付的服務費 ⁽ⁱ⁾	4,067	1,950
— 向首創置業的一間合營公司支付的租賃開支	3,796	3,796

- (i) 首創集團為質景環球發行4億美元擔保票據提供維好及流動資金支持及股權購買承諾契據。質景環球需按照發行額0.3%向首創集團支付服務費，每年金額為1,200,000美元(等同於人民幣8,119,000元)。質景環球本期確認的行政費用為人民幣4,067,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

(c) 購買商品

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
向一間同系附屬公司購買的商品	1,742	2,129

(d) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物利益	5,157	5,762
養老保險金計劃供款	284	190
	5,441	5,952

簡明綜合中期財務資料附註

30 關聯方交易(續)

(e) 購買服務而產生的期末結餘

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	687	4,814
— 同系附屬公司	2,559	302
— 首創置業的一間合營公司	325	1,993
	3,571	7,109
應付貿易賬款		
— 同系附屬公司	839	802
其他應付款項及應計費用		
— 首創置業	4,288	5,654
— 同系附屬公司	—	97
	4,288	5,751
應收關聯方貿易款項		
— 首創置業	1,200	—
其他應收款項		
— 首創置業	966	—
— 同系附屬公司	4,719	—
— 首創置業的一間合營公司	1,993	1,993
— 首創置業的一間聯營公司	194	159
	7,872	2,152

簡明綜合中期財務資料附註

30 關聯方交易(續)

(f) 應收關聯方款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 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	64,043	47,704
本集團的一間合營公司	2,400	–
	66,443	47,704

應收關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

(g) 應付關聯方款項

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
同系附屬公司	17	17
非控股權益	118,225	118,225
	118,242	118,242

應付關聯方款項為無抵押、免息及按要求償還。

- (h) 於二零一九年六月三十日，首創置業為本集團銀行借款提供不可撤銷的擔保，金額為人民幣4,767,800,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣4,529,800,000元)(附註19(A))。