

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)

**截至二零二零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」)截至二零二零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

截至二零二零年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	393,935	1,265,581
銷售成本		<u>(276,396)</u>	<u>(619,578)</u>
毛利		<u>117,539</u>	<u>646,003</u>
投資物業公平值收益		304,980	45,583
其他(虧損)/收益淨額	4	(148)	2,890
其他收入	4	20,760	26,012
銷售及營銷開支		(69,067)	(93,524)
行政開支		<u>(173,938)</u>	<u>(179,400)</u>
經營溢利		<u>200,126</u>	<u>447,564</u>
融資成本	6	(229,419)	(177,465)
分佔按權益法入賬的投資(虧損)/收益		<u>(1,455)</u>	<u>34</u>
除所得稅前(虧損)/溢利		<u>(30,748)</u>	<u>270,133</u>
所得稅開支	7	<u>(76,020)</u>	<u>(247,215)</u>
期間(虧損)/溢利		<u><u>(106,768)</u></u>	<u><u>22,918</u></u>
以下人士應佔：			
- 本公司擁有人		(107,978)	22,711
- 非控股權益		<u>1,210</u>	<u>207</u>
本公司擁有人期間應佔每股(虧損)/盈利	9		
- 每股基本(虧損)/盈利(人民幣分)		(4.24)	0.89
- 每股攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)		<u>(4.24)</u>	<u>0.89</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零二零年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年	二零一九年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間(虧損)／溢利	<u>(106,768)</u>	<u>22,918</u>
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	(26,081)	(40,300)
套期成本	<u>9,454</u>	<u>21,303</u>
	<u>(16,627)</u>	<u>(18,997)</u>
期間全面(虧損)／收益總額	<u><u>(123,395)</u></u>	<u><u>3,921</u></u>
以下人士應佔：		
- 本公司擁有人	(124,605)	3,714
- 非控股權益	<u>1,210</u>	<u>207</u>

中期簡明綜合財務狀況表

截至二零二零年六月三十日止六個月

		於	
	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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		145,686	31,438
使用權資產		3,683	7,789
長期待攤費用		126,195	148,371
投資物業		13,066,274	12,581,732
無形資產		22,892	17,291
以權益法入賬的投資		266,864	261,689
遞延所得稅資產		29,636	19,467
衍生金融資產		23,274	1,058
貿易及其他應收款項以及預付款項	10	38,681	—
非流動資產總額		13,723,185	13,068,835
流動資產			
存貨		2,064,262	1,807,646
合同取得增量成本		5,948	5,054
貿易及其他應收款項以及預付款項	10	866,180	749,575
受限制現金		14,191	26,803
現金及現金等價物		1,659,979	2,151,926
流動資產總額		4,610,560	4,741,004
總資產		18,333,745	17,809,839
負債			
非流動負債			
借款		2,864,120	2,629,696
擔保票據	11	2,823,588	2,775,731
其他應付款項及應計費用	12	2,691,900	2,691,900
遞延所得稅負債		692,137	617,927
非流動負債總額		9,071,745	8,715,254

		於	
	附註	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	13	1,683,676	1,942,398
其他應付款項及應計費用	12	402,021	362,936
合同負債		110,407	142,500
借款		1,699,380	1,135,304
租賃負債		2,000	5,906
當期所得稅負債		197,738	215,368
流動負債總額		4,095,222	3,804,412
總負債		13,166,967	12,519,666
流動資產淨值		515,338	936,592
總資產減流動負債		14,238,523	14,005,427
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	16,732	16,732
永久可換股證券		945,527	945,477
儲備		3,182,709	3,199,336
保留盈利		969,424	1,077,452
		5,114,392	5,238,997
非控股權益		52,386	51,176
總權益		5,166,778	5,290,173
總權益及負債		18,333,745	17,809,839

中期財務資料附註

截至二零二零年六月三十日止六個月

1 一般資料

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。

本集團從事商業物業開發，主要於中華人民共和國（「中國」或「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」）。

二零一九年新型冠狀病毒肺炎疫情（「COVID-19」）的爆發給經濟帶來了前所未有的挑戰和不確定性。COVID-19可能會影響商業地產行業的財務業務和財務狀況，包括租金收入和投資性房地產的出租率，投資性房地產的公允價值，商業地產存貨的建造和交付，貿易及其他應收款項的預期信用損失的確認等。截至二零二零年六月三十日止六個月，因為本集團免除部分租金和物業管理費，COVID-19對本集團的收入造成暫時不利影響。本集團將繼續關注COVID-19的狀況，並積極應對其對本集團財務狀況和經營成果的影響。

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二零二零年八月十四日批核及授權刊發。

2 編製基準

截至二零二零年六月三十日止六個月的本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二零一九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 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。由於商品存貨銷售收入逐年增加，因此單獨披露，且比較資料已作相應重述。

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」。

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)/收益、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簡明綜合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、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應付關聯方款項、借款、擔保票據、遞延所得稅負債及優先級資產支持證券計劃。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。

	物業發展 發展及營運 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 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)	<u>75,412</u>	<u>232,201</u>	<u>86,322</u>	<u>-</u>	<u>393,935</u>	<u>-</u>	<u>393,935</u>
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5)	(177)	(34,349)	(3,633)	-	(38,159)	-	(38,159)
所得稅開支(附註7)	<u>(10,305)</u>	<u>(65,715)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(76,020)</u>	<u>-</u>	<u>(76,020)</u>
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)	<u>919,704</u>	<u>275,109</u>	<u>70,768</u>	<u>-</u>	<u>1,265,581</u>	<u>-</u>	<u>1,265,581</u>
分部經營溢利/(虧損)	465,803	36,091	8,131	(76,923)	433,102	(288)	432,814
折舊及攤銷(附註5)	-	(28,878)	(1,372)	(4)	(30,254)	-	(30,254)
所得稅開支(附註7)	<u>(245,420)</u>	<u>(2,032)</u>	<u>237</u>	<u>-</u>	<u>(247,215)</u>	<u>-</u>	<u>(247,215)</u>
於二零二零年六月三十日 (未經審核)							
總分部資產	<u>1,958,185</u>	<u>13,705,871</u>	<u>616,435</u>	<u>2,345,838</u>	<u>18,626,329</u>	<u>(2,357,527)</u>	<u>16,268,802</u>
總分部負債	<u>(858,720)</u>	<u>(1,395,495)</u>	<u>(6,165)</u>	<u>(2,279,559)</u>	<u>(4,539,939)</u>	<u>2,357,527</u>	<u>(2,182,412)</u>
於二零一九年十二月三十一日 (經審核)							
總分部資產	<u>1,585,920</u>	<u>13,312,384</u>	<u>304,088</u>	<u>2,354,581</u>	<u>17,556,973</u>	<u>(2,279,210)</u>	<u>15,277,763</u>
總分部負債	<u>(224,200)</u>	<u>(2,265,254)</u>	<u>(7,722)</u>	<u>(2,303,015)</u>	<u>(4,800,191)</u>	<u>2,279,210</u>	<u>(2,520,981)</u>

(a) 分部經營溢利與除所得稅前(虧損)／溢利之間的調節表載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	189,900	432,814
分佔按權益法入賬的投資(虧損)／收益	(1,455)	34
利息收入(附註4)	10,226	14,750
融資成本(附註6)	(229,419)	(177,465)
	<u> </u>	<u> </u>
除所得稅前(虧損)／溢利	<u>(30,748)</u>	<u>270,133</u>

(b) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零二零年	二零一九年
	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總分部資產	16,268,802	15,277,763
現金及現金等價物	1,659,979	2,151,926
受限制現金	14,191	26,803
遞延所得稅資產	29,636	19,467
以權益法入賬的投資	266,864	261,689
應收關聯方款項(附註10)	70,999	71,133
衍生金融資產	23,274	1,058
	<u> </u>	<u> </u>
中期簡明綜合財務狀況表所示總資產	<u>18,333,745</u>	<u>17,809,839</u>
總分部負債	(2,182,412)	(2,520,981)
借款	(4,563,500)	(3,765,000)
擔保票據(附註11)	(2,839,296)	(2,796,677)
應付關聯方款項(附註12)	(118,242)	(118,242)
遞延所得稅負債	(692,137)	(617,927)
優先級資產支持證券計劃	(2,771,380)	(2,700,839)
	<u> </u>	<u> </u>
中期簡明綜合財務狀況表所示總負債	<u>(13,166,967)</u>	<u>(12,519,666)</u>

(c) 有關客戶合同的資產及負債：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售佣金	<u>5,948</u>	<u>5,054</u>
合同取得增量成本總額	<u>5,948</u>	<u>5,054</u>
銷售物業所得預收款	89,875	117,100
租用物業所得預收款	7,171	16,653
其他	<u>13,361</u>	<u>8,747</u>
合同負債總額	<u>110,407</u>	<u>142,500</u>

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。截至二零二零年及二零一九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。

於二零二零年六月三十日，位於中國的非流動資產總值(不包括金融工具及遞延所得稅資產)為人民幣13,664,851,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣13,048,310,000元)，而並無非流動資產位於香港(二零一九年十二月三十一日：無)。

截至二零二零年及二零一九年六月三十日止六個月，本集團概無任何來自單一客戶的收入超過來自外部客戶的收入的10%。

截至二零二零年六月三十日止六個月的收入人民幣58,817,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：人民幣871,159,000元)已於期初計入合同負債餘額。

4 收入、其他(虧損)／收益淨額及其他收入

收入、其他(虧損)／收益淨額及其他收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	75,412	919,704
投資物業租金收入	232,201	275,109
銷售貨品	86,322	70,768
	<u>393,935</u>	<u>1,265,581</u>
其他(虧損)／收益淨額		
匯兌收益淨額	250	871
其他	(398)	2,019
	<u>(148)</u>	<u>2,890</u>
其他收入		
利息收入	10,226	14,750
其他	10,534	11,262
	<u>20,760</u>	<u>26,012</u>

截至二零二零年六月三十日止六個月，受COVID-19爆發的影響，本集團已降低租金及物業管理費等。管理層直接將扣減金額約人民幣49,958,000元計入中期簡明綜合損益表。

5 除所得稅前(虧損)/溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	56,503	427,686
已售貨品成本	71,399	59,180
使用權資產折舊費用	4,106	4,083
折舊及攤銷	38,159	30,254
僱員福利開支	138,374	137,787
- 工資、薪金及員工福利	118,936	113,175
- 退休計劃供款	2,741	9,842
- 其他津貼及福利	16,697	14,770

6 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	123,070	160,997
優先級資產支持證券計劃的利息開支	70,541	-
租賃負債的利息開支	111	308
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	20,965	6,061
自套期儲備成本重新分類	729	725
現金流量套期無效部分	4,506	4,592
擔保票據的利息開支	60,180	75,023
其他	-	6,480
減：資本化的利息	(50,683)	(76,721)
	<u>229,419</u>	<u>177,465</u>

7 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(截至二零一九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(截至二零一九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	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
– 中國企業所得稅	4,998	96,300
– 中國土地增值稅	6,981	171,554
遞延所得稅	64,041	(20,639)
期內稅項支出總額	<u>76,020</u>	<u>247,215</u>

8 股息

董事會於截至二零二零年六月三十日止六個月並無派付或宣派股息(截至二零一九年六月三十日止六個月：無)。

9 本公司擁有人應佔每股(虧損)/盈利

截至二零二零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107,978,000元(截至二零一九年六月三十日止六個月：本公司擁有人應佔期內溢利人民幣22,711,000元)、期內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一九年六月三十日止六個月：961,538,462股)、期內已發行可轉換優先股(「可轉換優先股」)加權平均數1,072,928,106股(截至二零一九年六月三十日止六個月：1,072,928,106股)及期內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(截至二零一九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)/盈利根據下列方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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)/溢利	<u>(107,978)</u>	<u>22,711</u>
	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	<u>513,185,911</u>	<u>513,185,911</u>
每股基本及攤薄(虧損)/盈利的股份加權平均數	<u>2,547,652,479</u>	<u>2,547,652,479</u>

10 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	<u>60,553</u>	<u>52,945</u>
預付關聯方款項	2,892	6,973
商品存貨預付款項	188,480	118,138
其他預付款項	5,556	1,151
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	396,021	319,373
其他按金	23,391	22,784
應收關聯方的其他應收款項	5,581	3,366
應收關聯方款項	70,999	71,133
應收政府回購土地使用權的款項	74,365	74,365
其他應收款項	<u>77,023</u>	<u>79,347</u>
	904,861	749,575
減：非流動部分		
—待抵扣進項增值稅	(33,257)	—
—其他按金	<u>(5,424)</u>	—
	<u>(38,681)</u>	—
流動部分	<u>866,180</u>	<u>749,575</u>

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。

於報告期末本集團應收貿易賬款按發票日期的賬齡分析如下：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	<u>60,553</u>	<u>52,945</u>

於二零二零年六月三十日，應收貿易賬款包括應收關聯方於三個月內收回的應收貿易賬款人民幣1,200,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣3,088,000元)，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似。

11 擔保票據

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
於一月一日	2,796,677	2,759,458
利息開支	60,180	146,550
已付利息	(62,772)	(143,779)
匯率對擔保票據的影響	45,211	34,448
	<u>2,839,296</u>	<u>2,796,677</u>
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12)	<u>(15,708)</u>	<u>(20,946)</u>
非流動部分	<u>2,823,588</u>	<u>2,775,731</u>

於二零一八年八月二日，本集團發行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。

12 其他應付款項及應計費用

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	23,229	35,042
應付僱員福利	9,740	29,603
應付關聯方的其他應付款項及應計費用	13,245	10,820
應付關聯方款項	118,242	118,242
擔保票據應計利息(附註11)	15,708	20,946
銀行及其他金融機構借款應計利息	5,510	5,185
優先級資產支持證券計劃應計利息(i)	79,480	8,939
優先級資產支持證券計劃(i)	2,691,900	2,691,900
按金	108,964	107,016
代收代繳款項	12,983	14,331
其他	14,920	12,812
	<u>3,093,921</u>	<u>3,054,836</u>
減：非流動部分		
– 優先級資產支持證券計劃(i)	<u>(2,691,900)</u>	<u>(2,691,900)</u>
流動部分	<u>402,021</u>	<u>362,936</u>

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專項計劃，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。本次資產支持專項計劃的發行，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恆盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市，會計上作為恆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。

於二零二零年六月三十日，本集團的優先級資產支持證券計劃攤銷成本約為人民幣2,771,380,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,700,839,000元)，當中包括流動部分人民幣79,480,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣8,939,000元)及非流動部分為人民幣2,691,900,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,691,900,000元)。

13 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：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,457,234	1,803,504
一至兩年	193,036	138,894
兩至三年	33,406	—
	<u>1,683,676</u>	<u>1,942,398</u>

於二零二零年六月三十日，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1,261,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣526,000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。

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

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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(二零一九年十二月三十一日： 20,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	<u>160,009</u>	<u>160,009</u>
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一九年十二月三十一日：738,130,482股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>5,875</u>	<u>5,875</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一九年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>7,575</u>	<u>7,575</u>
	<u>173,459</u>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：		
普通股		
961,538,462股(二零一九年十二月三十一日：961,538,462股) 每股面值0.01港元的普通股	<u>7,828</u>	<u>7,828</u>
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一九年十二月三十一日：166,976,636股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>1,329</u>	<u>1,329</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一九年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>7,575</u>	<u>7,575</u>
	<u>16,732</u>	<u>16,732</u>

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併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併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。

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。

於二零二零年六月三十日，本集團已累計利息人民幣330,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣280,000元)。

17 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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	119,048	142,096
投資物業	556,306	415,591
	<u>675,354</u>	<u>557,687</u>

18 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 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>1,101,460</u>	<u>1,163,279</u>

本集團於二零二零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「物業業權證」為止。

管理層討論及分析

奧萊市場回顧

二零二零年上半年，新冠肺炎疫情暴發加速了逆全球化趨勢，國內外經濟形勢緊困，中國政府積極有效應對疫情，科學組織復工、復產、復市等工作，一季度有效控制住疫情並成功守住底線，二季度供給面基本修復，上半年社會消費品零售總額約人民幣17萬億元，同比下降11.4%，六月社會消費品零售總額約人民幣3.4萬億元，已基本恢復去年同期水平，體現出國內經濟運行強有力的韌性。

新冠肺炎疫情對實體零售行業正產生深遠影響，線下渠道受阻、消費需求低迷刺激零售行業轉型升級。為迎合消費者多元化、個性化、理性化的消費需求變化，零售企業積極擁抱新技術應用，重塑顧客體驗，向零售品質化、供應鏈智能化、客戶體驗人性化、渠道線上線下一體化方向發展。受疫情衝擊，各奧特萊斯運營商加速商業模式迭代進化，加速打造全渠道運營能力；線上，通過直播平台、微信社群、公眾號等渠道打通奧萊全鏈路銷售渠道，同時保持與消費者持續有效溝通；線下，迎合消費者健康購物、安全購物、消費升級理念，充分利用街區式建築形態優勢，推動開放式智慧零售場景構建，從消費者過店、進店、逛店、互動、支付等全鏈路環節多觸點實時有效互動，形成消費者滿意的專屬消費旅程。

業務回顧

共克時艱，提振銷售

- 攻堅克難尋突破，千方百計促經營。隨著全國範圍的疫情逐步得到控制，本集團通過三至五月全國直播聯動、五至六月全國重點節日活動聯動，創新銷售形式，實行錯峰入場購物，促進線上客流反哺線下，推動銷售全方位復甦，上半年共實現銷售額約人民幣29億元，客流1,466萬人次，目前項目銷售及客流已逐步恢復到去年同期水平。其中，北京店努力克服疫情期間人力物力困難，實現了「3+4」網紅特色街區華彩亮相，成為提升項目整體銷售的新引擎。
- 穩健復工復業，承擔社會責任。期內，本集團根據政府管控要求及防疫工作落實情況，編製並下發了項目運營防疫工作指引及預案，保障項目按計劃有序復業工作，做到復業防疫兼顧，共同推進，確保項目按時安全復業。同時，本集團對開業項目入駐商戶，實行階段性租金減免等優惠政策，與商戶共抗疫情。

勤修內功，化危為機

- 營銷IP化。期內，本集團整合統籌全國營銷資源的定價標準，以重點IP活動為主線，全國聯動為手段，全面賦能全國項目的營銷活動，尋求規模效應壓縮成本、擴大品牌影響力；其中，在「首創奧萊12城、嗨購66雙店慶」的統一營銷活動中，武漢店實現了環比100%的銷售增幅，全國十二城銷售增幅環比近40%。
- 場景體驗化。積極引進家庭式消費品牌，豐富體驗業態，將消費者體驗融入場景設計、貨品陳列、顧客服務的各個細節和環節，增強經營氛圍和體驗感，有效提升項目吸客力，促進經營業績提升。

- 運營數字化。著力搭建集團自有數據資產平台，推進基於業務中台、數據中台的數字化信息管理體系建設。加強全域數據整合分析運用能力，精準會員畫像，增強客貨匹配，提供跨渠道的優質客戶體驗。疫情期間客流驟減，北京店積極拓展線上銷售渠道，快速提升鉅MAX平台上線品牌數，實時調整商品結構，搭建各類直播平台，進行15場「Boss直播帶貨」，銷售額達近百萬元，針對項目300多個顧客群進行宣傳，達成銷售超千萬元。

堅定信心再出發，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，本集團堅定信心，積極應對疫情挑戰，持續打造首創奧萊IP活動輸出，籌辦新絲路世界模特大賽等，強化首創奧萊的時尚和文化屬性，擴大首創奧萊品牌影響力
- 期內，憑藉多年專業運管經驗和良好市場口碑，本集團在行業年度盛會「第七屆中國奧特萊斯產業發展論壇暨二零一九年度中國奧萊頒獎盛典」上，斬獲「中國奧萊創新營銷獎」等19個重磅獎項

未來發展及展望

二零二零年下半年，全球疫情和經貿形勢的不確定性依舊對中國經濟產生巨大壓力，經濟發展仍將面臨防疫和復甦的雙重挑戰。中國政府消費領域紓困和刺激政策將有效引導消費反彈，政策紅利將逐步推動消費信心的提升和消費需求潛力的釋放。後疫情時代，不同年齡群體的消費需求進一步細分，消費偏好和消費習慣持續發生改變，打造大數據分析能力並通過智能數據分析獲得實時可操作的消費者洞察，提升消費者需求反應能力，有助於形成差異化的購物體驗，提升消費者滿意度。與此同時，商品力是零售企業經營能力的核心體現，無論何種渠道、何種方式，能讓消費者持續買

到好的滿意的商品，是一個零售企業能持續發展的動力和源泉。如何在線上渠道日益成熟，消費者購物途徑多樣化的背景下，加強與品牌商商品管理聯動，針對目標客群需求和生活方式動態調整品牌貨品及服務，提高客貨匹配交易效率，是傳統零售企業轉型升級致勝的關鍵。

隨著疫情進入全球大流行階段，預計疫情影響仍非短時可結束，消費者將愈加重視開放式購物環境和一站式安全購物體驗，奧特萊斯將依托「名品」+「折扣」的天然屬性，開放式街區形態以及承載家庭式週末短途旅遊目的地的組合優勢，在各類零售業態中佔據先機。

下半年，本集團將不斷尋求疫情常態化時代的破局道路，洞察消費需求新變化，迎合健康購物理念風潮，提升用戶和貨品管理能力，從品牌品類特色組合到差異化服務體驗等提升首創奧萊平台特色，形成「你無我有 你有我優」的差異化競爭優勢；加速推進輕資產運營新模式轉型，提升資金使用效率；擁抱數字化轉型行業趨勢，通過雙中台一體化管理新技術，實現全業務數字化展現和多端口高效協同，提升線上渠道能力，構建線上流量與線下門店的多觸點全渠道消費場景，實現從流量增長到全渠道精細化運營，轉危為機，全力促進經營增長，為股東創造最大價值！

財務回顧

1. 收益及經營業績

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣393,935,000元，較二零一九年同期的人民幣1,265,581,000元減少69%。收入減少主要由於：(i)以濟南奧萊為代表的奧特萊斯可售物業已於二零一九年上半年交付結轉收入，二零二零年上半年本集團可結轉收入的可售物業較少，物業銷售收入較二零一九年同期減少約92%；(ii)受新冠肺炎疫情影響，本集團二零二零年上半年投資物業收入較二零一九年同期減少約16%。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為30%，較二零一九年同期的51%下降21個百分點。毛利率下降主要由於毛利較高的可售物業收入減少，致使整體毛利率下降。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣200,126,000元，較二零一九年同期的人民幣447,564,000元減少55%。有關減少主要由於收入的減少。

截至二零二零年六月三十日止六個月，本集團的期間虧損約為人民幣106,768,000元，較二零一九年同期的期間溢利人民幣22,918,000元減少566%。有關減少主要是由於經營溢利的減少。

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。於二零二零年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣1,674,170,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,178,729,000元)，其中約人民幣1,671,643,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣2,162,610,000元)，約人民幣893,000元(二零一九年十二月三十一日：約人民幣1,141,000元)及約人民幣1,634,000元(二零一九年十二月三十一日：人民幣14,978,000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。

本集團於二零二零年六月三十日的流動比率為1.13(二零一九年十二月三十一日：1.25)。

於二零二零年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為165%（二零一九年十二月三十一日：134%），有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務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）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。

3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

本集團本期無主要附屬公司和主要非控制性權益的變動。

4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二零年六月三十日，本集團自銀行及其他金融機構的借款約為人民幣4,563,500,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣3,765,000,000元）。銀行借款約人民幣1,146,500,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣610,000,000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872,000,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣655,000,000元）以土地使用權作抵押且由首創置業提供擔保。銀行借款約人民幣45,000,000元（二零一九年十二月三十一日：無）為信用借款。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元（二零一九年十二月三十一日：約人民幣2,500,000,000元）由首創置業提供擔保。

於二零二零年六月三十日，本集團的擔保票據（「票據」）的攤餘成本約為人民幣2,839,296,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,796,677,000元），當中包括流動部分為人民幣15,708,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣20,946,000元）及非流動部分為人民幣2,823,588,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,775,731,000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。

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併在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上上市並交易；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子公司珠海橫琴恆盛華創商業管理有限公司（「恆盛華創」）認購，次級資產支持證券不上市，會計上作為恆盛華創的股權投資並在本集團中期簡明綜合財務報表層面予以抵銷。於二零二零年六月三十日，本集團的優先級資產支持證券攤餘成本約為人民幣2,771,380,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,700,839,000元），當中包括流動部分為人民幣79,480,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣8,939,000元）及非流動部分為人民幣2,691,900,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣2,691,900,000元）。

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，於二零二零年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣1,101,460,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣1,163,279,000元）。

7. 資本承擔

於二零二零年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣119,048,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣142,096,000元），以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣556,306,000元（二零一九年十二月三十一日：人民幣415,591,000元）。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二零年六月三十日止六個月之中期股息(二零一九年六月三十日：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。

於二零二零年一月一日至二零二零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(「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二零一九年股東週年大會。本公司審核委員會(「審核委員會」)主席已擔任二零一九年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問。

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二零二零年六月三十日止六個月完全遵守標準守則之規定。

人力資源

於二零二零年六月三十日，本集團有1,247名僱員(截至二零一九年六月三十日：1,244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。

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二零二零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。本公司截至二零二零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，二零二零年八月十四日

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)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、王洪輝先生及楊文鈞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。