

於開曼群島註冊成立的有限公司



INTERIM REPORT 中期報告 2017

目錄

公司資料	2
主席報告	4
管理層討論及分析	7
中期財務資料審閱報告	19
中期簡明綜合損益表	20
中期簡明綜合全面收益表	21
中期簡明綜合財務狀況表	22
中期簡明綜合權益變動表	24
中期簡明綜合現金流量表	25
簡明綜合中期財務資料附註	26



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

孫少林先生
蘇健先生
王洪輝先生
楊涵翔先生

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)
孫少林先生
楊涵翔先生
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

蘇健先生(主席)
馮瑜堅先生
王洪輝先生
楊涵翔先生
何小鋒先生

公司秘書

李斯維先生

授權代表

馮瑜堅先生
李斯維先生

核數師

羅兵咸永道會計師事務所

法律顧問

香港法律：
諾頓羅氏富布萊特香港

開曼群島法律：
康德明律師事務所

中國法律：
北京市競天公誠律師事務所

註冊辦事處

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

中國主要辦公室

中國北京市朝陽區通惠河北路
郎家園6號院18號樓

香港主要營業地點

香港中環干諾道中1號友邦金融中心
2906-08室

公司資料(續)

主要往來銀行

中國建設銀行
中國農業銀行
交通銀行
香港上海滙豐銀行
香港星展銀行
大新銀行

本公司網址

www.bcgrand.com
www.bjcapitaloutlet.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 22 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
人民幣 13 億元於 2018 年到期的 5.25% 厘擔保票據
(85719.HK)

投資者關係聯絡

電郵：contactus@bcgrand.com





我們將秉持「成為中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的戰略目標，進一步發揮股東資源的戰略協同，全球視野鏈接商業資源，創新發展，持續提升差異化核心競爭能力，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，為股東持續創造價值！

主席
鍾北辰先生

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二零一七年六月三十日止之中期業績。

二零一七年以來，中國實體經濟進入供給側結構性改革深水期。上半年國內生產總值（GDP）按可比價格計算同比增

長 6.9%，社會消費品零售總額同比增長 10.4%，經濟運行穩中向好態勢趨於明顯，經濟發展的穩定性、協調性和可持續性增強。

受益於我國經濟結構調整以及消費者品牌意識的崛起，奧特萊斯行業（「OUTLETS」）繼續保持高速增長，開店及營業規模節節攀升。二零一七年六月商務部發出的研究報告指出，基於居民收入增長、品牌敏感度提升、私家車保有



主席報告

量遞增等因素，奧特萊斯銷售情況良好，奧特萊斯綜合指數高於其他三個類型（都市型、地區型、社區型）的購物中心，運營表現良好。

期內，本集團進一步加大投資力度，取得重慶、昆明兩個目標城市的奧特萊斯項目用地，累計持有及管理的奧特萊斯項目達14個，進一步鞏固了行業領先地位，同時亦切

實發揮全國連鎖化拓展經營優勢，推動多項目品牌戰略聯合，帶動籌建項目品牌引進，拉動培育項目品牌補充，形成系統複製張力，逐步發揮集團化發展優勢。

主席報告(續)

期內，本集團繼續致力於提高營運效率、擴充商品組合、改善服務品質、提升品牌影響力，同時積極拓展線上渠道，引入新型業態，以期將首創奧萊購物體驗融入到目標客群的日常生活方式之中。自營電商平台「鉅MAX」微商城正式上線，旨在構建O2O能力，線上線下全渠道擴展與消費者的接觸點，打造24小時全天候的「指尖上的奧特萊斯」；與蹦床領導品牌JUMP360合資運營蹦床主題公園，打造首創特色體驗業態，為消費新世代提供絕佳的放鬆身心、親子互動的機會。

期內，北京房山、海南萬寧、江蘇昆山和浙江湖州四個已開業首創奧萊門店取得了驕人的業績，四店營業額同比增長超過33%。作為本集團的旗艦項目，北京首創奧特萊斯在取得驕人銷售業績的同時，項目的行業影響力也逐年提升，2015年、2016年連續躋身全國奧特萊斯行業十強，並蟬聯「北京十大商業品牌」稱號，銷售業績創行業最快增速。從打造「景觀式奧特萊斯」到「開啟微旅遊」行銷模式，北京首創奧特萊斯不僅成為行業風向的引領者，更是成功探索創新行銷的踐行者。在2017年「五一」店慶期間，通過創新行銷模式，全方位推廣宣傳，實現三天吸引客流120萬人次，銷售額5300萬元的優秀業績，再創單日銷售紀錄新高。

回顧期內，本集團實現營業收入人民幣300,138,000元，歸屬於本公司擁有人淨利潤為人民幣8,838,000元。董事會決議不派發二零一七年六月三十日之中期股息。

期內，本集團與戰略股東遠洋集團和KKR在項目資源、商業資源、商業運營管理提升、資本運作等方面充分溝通、協同，尤其是借助KKR卓越的投後管理能力，在商業運營管理提升方面取得了明顯的效果。股東結構的多元化，亦推動公司治理更為規範，經營決策更為專業，我們的奧萊事業也因此步入健康發展的快車道！

下半年，本集團將繼續秉持「精準拓展，精益營運」的穩健擴張策略，有序推進開業計畫，圍繞消費者體驗和品牌商價值兩大核心，以數據化創新為突破口，建立及時、高效的消費需求反饋機制，做精做深體驗消費，為品牌商提供更多附加價值服務，努力打造奧特萊斯行業新零售標杆！

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！我們將秉持「成為中國最大的奧特萊斯綜合營運商」的戰略目標，進一步發揮股東資源的戰略協同，全球視野鏈接商業資源，創新發展，持續提升差異化核心競爭能力，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，為股東持續創造價值！

主席
鍾北辰

北京，二零一七年八月十七日

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杆作用，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，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。

管理層討論及分析(續)

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(CCFE)「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 (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
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108,720	2013年	100%
	90,770 (註3)	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)(註4)	109,940	54,700	奧萊54,700	2013年	100%

管理層討論及分析(續)

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
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 (註5)	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%
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)

管理層討論及分析(續)

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 (註5)	32,560	32,560	商業	40% (註8)
濟南首創奧特萊斯 (濟南市唐冶新區)	114,930 (註6)	53,870	52,870	商業	100%
重慶首創奧特萊斯 (重慶市巴南區)	74,350 (註7)	15,000	15,000	商業	100%

註：

- 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；
- 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；
- 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；
- 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10.99萬平方米，二期佔地10.44萬平方米，以及經濟型酒店規劃用地9.54萬平方米；
- 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；
- 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；
- 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；
- 應佔權益為增資完成後的持股比例。

管理層討論及分析(續)

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/或由首創置業股份有限公司(「首創置業」)提供擔保。

管理層討論及分析(續)

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。

人力資源

於二零一七年六月三十日，本集團有668名僱員(截至二零一六年十二月三十一日：498名)。本集團之僱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，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。

未來發展及展望

進入經濟「新常態」以來，中國消費者的收入水平和消費能力增長顯著，與此同時，城鎮化和人口老化也使得消費市場和消費客群發生顯著分化。中國消費者比以前更加成熟理性，消費需求和偏好也更加多元化。

近期波士頓諮詢攜手阿里研究院發佈報告指出，2016至2021年中國的消費增長量達1.8萬億美元，崛起的上層中產和富裕階層、新世代年輕人消費以及線上線下融合將成為三大新興消費驅動力。面對逐漸細分的中國消費市場，能夠洞悉消費者體驗偏好和細分需求，構建與目標客群生活方式貼近的線上線下全渠道觸點的奧特萊斯運營商才能贏得顧客，實現跨越式發展！

管理層討論及分析(續)

下半年，本集團將繼續秉持「精準拓展 精益運營」的發展戰略，進一步擴大對目標城市優質項目資源的戰略覆蓋，鞏固與品牌商合作共贏關係，保障新項目按計劃高品質開業，鞏固集團連鎖經營規模優勢；聚焦精细化管理，進一步發揮戰略股東遠洋集團和KKR的資源優勢，加強與全球商業資源和先進管理經驗的對接，實現運營管理、信息系統、招商品牌和績效激勵的全面提升。

中國消費者現代化進程加速，消費者越來越關注整體體驗，而非單一賣點。本集團將持續關注國內消費市場的新變化，以大數據運營及創新為突破口，全面提升以消費者體驗和品牌商價值為核心的系統能力，提升服務品質、創新體驗形式，打造卓越客戶體驗，為品牌商提供更加精準的服務和支持。通過構建與消費者、品牌商三方共贏發展的生態系統，形成新的競爭優勢，提升規模擴張的能力和效率，從而實現經營業績的穩步提升，通過規模效應，為股東創造最大價值！

企業管治摘要及其他資料

本集團致力於制訂良好的管治常規及程序。截至二零一七年六月三十日止六個月，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的建議最佳常規(「企業管治守則」)載述的守則條文項下規定及上市規則上市發行人的持續責任規定。

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)。

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

於二零一七年六月三十日，據董事所悉，董事及本公司高級行政人員概無在本公司之股份或相關股份(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部規定須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被認為或被視作擁有之權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內之權益或淡倉，或根據上市規則之上市發行人董事進行證券交易標準守則(「標準守則」)規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

管理層討論及分析(續)

主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零一七年六月三十日，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	普通股 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 普通股 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	72.9%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	184.53%
首創置業	受控法團的權益(附註1)	701,353,846	72.9%	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	2.1%	–	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%
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%

管理層討論及分析(續)

股東名稱	身份	普通股 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 普通股 股份總額 的百分比
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 L.P.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

管理層討論及分析(續)

股東名稱	身份	普通股 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 普通股 股份總額 的百分比 (%)
KKR Group 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 & 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 Robert Kravis	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%
Roberts George R.	受控法團的權益(附註4)	95,192,308	9.9%	200,045,787	295,238,095	30.70%

附註：

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

管理層討論及分析(續)

除上文所披露者外，於二零一七年六月三十日，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。

購股權計劃

本公司於二零一二年三月十四日(「採納日期」)採納購股權計劃(「該計劃」)，該計劃將於其採納日期起計十年內一直有效。

根據該計劃，董事可酌情向以下人士授出購股權，以認購本公司股份：(i)本集團任何成員公司或本集團任何成員公司持有股本權益之任何實體(「投資實體」)之任何僱員；(ii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何執行及非執行董事；(iii)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何供應商及客戶；(iv)向本集團任何成員公司或任何投資實體提供研發或其他技術支援之任何人士或實體；(v)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何股東或已獲或將獲本集團任何成員公司或任何投資實體發行的任何證券之任何持有人；或(vi)本集團任何成員公司或任何投資實體之任何顧問或諮詢顧問。

根據該計劃授出之購股權所涉及股份數目最多不超過於採納該計劃當日本公司之已發行股本10%。該上限可隨時更新，惟新限額合共不得超過股東於股東大會批准當日本公司已發行股本之10%。然而，根據該計劃及本公司任何其他計劃已授出但尚未行使之全部未行使購股權獲行使時可予發行之股份總數，合共不得超過不時之已發行股份30%。於任何十二個月期間內，有關向任何個別人士授出購股權之股份數目上限不得超過該十二個月期間最後一天已發行股份之1%，除非根據上市規則獲本公司股東批准則作別論。承授人須於接納授出購股權時支付名義代價1港元。

購股權可於授出購股權日期起直至授出日期十週年止期間內隨時行使，而期限由董事決定。行使價則由董事釐定，並將不會低於以下之最高者：(i)於購股權授出日期股份在聯交所當日報價表所報收市價；(ii)緊接購股權授出日期前五個營業日股份在聯交所每日報價表所報平均收市價；或(iii)股份面值。

截至二零一七年六月三十日止年度，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

於二零一七年六月三十日，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。

董事資料變更

於二零一七年六月二十六日及二零一七年六月二十八日，本公司之獨立非執行董事魏偉峰博士已分別辭任中國中煤能源股份有限公司(股份代號：1898.HK)及中國中鐵股份有限公司(股份代號：390.HK)之獨立非執行董事職務。

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。

管理層討論及分析(續)

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。

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。

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20至56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(「貴公司」)及其子公司(合稱「貴集團」)於二零一七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相關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，就中期財務資料編製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」編製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核的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審核中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審核意見。

結論

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信中期財務資料在各重大方面未有根據香港會計準則第34號「中期財務報告」編製。

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師

香港，二零一七年八月十七日

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	6,7	300,138	259,440
銷售成本	8	(179,954)	(163,412)
毛利		120,184	96,028
投資物業公平值收益	7	100,088	246,097
其他(虧損)/收益	7	(25,502)	5,199
其他收入	7	6,317	8,372
銷售及營銷開支	8	(40,215)	(49,106)
行政開支	8	(63,462)	(50,554)
經營溢利		97,410	256,036
融資成本	9	(38,370)	(58,266)
分佔按權益法入賬的投資虧損	15	(12)	-
除所得稅前溢利		59,028	197,770
所得稅開支	10	(49,738)	(67,386)
期間溢利		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	-
本公司擁有人期內應佔每股盈利	12		
每股基本盈利(人民幣分)		0.35	14
每股攤薄盈利(人民幣分)		0.35	14

期內擬派股息的詳情於附註 11 披露。

第 26 頁至第 56 頁的附註為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

	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	-

第 26 頁至第 56 頁的附註為此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

中期簡明綜合財務狀況表

	附註	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)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備	13	92,974	84,377
投資物業	14	6,869,420	5,525,804
無形資產		3,231	3,750
以權益法入賬的投資	15	73,288	40,000
遞延所得稅資產		48,461	45,208
預付款項	18	85,329	394,808
		7,172,703	6,093,947
流動資產			
存貨	16	2,335,407	2,212,768
貿易及其他應收款項以及預付款項	18	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
		3,371,497	4,502,383
總資產		10,544,200	10,596,330
負債			
非流動負債			
借款	19	895,000	765,000
擔保票據	20	1,296,873	1,295,519
遞延所得稅負債		509,424	488,103
		2,701,297	2,548,622
流動負債			
應付貿易賬款	21	849,356	1,008,826
其他應付款項及應計費用	22	568,530	572,505
借款	19	820,000	855,000
當期所得稅負債		18,668	34,318
		2,256,554	2,470,649
總負債		4,957,851	5,019,271

中期簡明綜合財務狀況表(續)

	附註	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)
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	23	16,732	16,732
永久可換股證券	25	945,244	945,197
儲備		3,232,215	3,232,215
保留溢利		1,389,062	1,380,271
		5,583,253	5,574,415
非控股權益			
		3,096	2,644
總權益			
		5,586,349	5,577,059
總權益及負債			
		10,544,200	10,596,330

第26頁至第56頁的附註為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						其他儲備	保留溢利	小計	非控股權益	總計
	普通股	A類可轉 換優先股	B類可轉 換優先股	永久可換 股證券	股份 溢價	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	
於二零一七年一月一日	7,828	1,329	7,575	945,197	3,169,418	62,797	1,380,271	5,574,415	2,644	5,577,059	
期間溢利	-	-	-	-	-	-	8,838	8,838	452	9,290	
全面收益總額	-	-	-	-	-	-	8,838	8,838	452	9,290	
與擁有人的交易 向永久可換股證券持有者 分派之股息	-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-	
與擁有人的交易總額	-	-	-	47	-	-	(47)	-	-	-	
於二零一七年六月三十日	7,828	1,329	7,575	945,244	3,169,418	62,797	1,389,062	5,583,253	3,096	5,586,349	

(未經審核) (經重列)	本公司擁有人應佔						
	已發行股本			股份 溢價	其他儲備	保留溢利	總計
	普通股	A類可轉 換優先股	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
於二零一六年一月一日	1,572	5,875	1,912,662	62,797	1,152,998	3,135,904	
期間溢利	-	-	-	-	130,384	130,384	
全面收益總額	-	-	-	-	130,384	130,384	
於二零一六年六月三十日	1,572	5,875	1,912,662	62,797	1,283,382	3,266,288	

第 26 頁至第 56 頁的附註為此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

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)
經營活動現金流量			
經營活動(使用)/產生的現金		(236,262)	119,663
已付所得稅		(52,306)	(84,358)
經營活動(使用)/產生的現金流量淨額		(288,568)	35,305
投資活動現金流量			
銀行定期存款收取的利息		2,301	5,368
購買物業、廠房及設備		(22,888)	(10,319)
購買投資物業		(925,665)	(549,243)
投資聯營公司	15	(33,300)	-
支付關連方款項		-	(50,053)
投資活動使用的現金流量淨額		(979,552)	(604,247)
融資活動現金流量			
新增銀行借款		200,000	-
從關連方取得的款項		85,411	89,535
償還銀行借款		(105,000)	(75,000)
支付銀行借款利息		(23,751)	(42,718)
支付維好協議服務費		-	(3,900)
支付擔保票據利息		(33,844)	(34,219)
發行永久可換股證券的專業費用		(29,011)	-
融資活動產生/(使用)的現金流量淨額		93,805	(66,302)
現金及現金等價物減少淨額		(1,174,315)	(635,244)
期初現金及現金等價物		1,910,587	1,798,522
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(27,324)	4,018
期末現金及現金等價物		708,948	1,167,296

第26頁至第56頁的附註為此中期簡明綜合財務資料的組成部分。

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 (Beijing Capital Grand Limited, 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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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 ⁽ⁱ⁾
香港財務報告準則第9號	金融工具 ⁽ⁱ⁾
香港財務報告準則第15號	源於客戶合同的收入 ⁽ⁱ⁾
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁽ⁱⁱ⁾

⁽ⁱ⁾ 於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。

⁽ⁱⁱ⁾ 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。

4 估計

編製中期財務資料需管理層作出判斷、估計及假設，而該等判斷、估計及假設可影響會計政策之應用以及資產及負債、收入及開支所呈報的金額。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，與截至二零一六年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用的相同。

(a) 投資物業之公平值

本集團採用公平值模型對投資物業進行後續計量，並至少每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：

- 於活躍市場相同或類似投資物業的現行市場價格(公開市場報價)；
- 如無法取得以上資料，則參照活躍市場中相同或類似投資物業的最近之交易價格，並考慮交易的情況、日期及地點等因素；
- 本集團根據估計的租金收入及未來發生的開發成本以及相關現金流量的現值並考慮釐定公平值合適的估計利潤率，採用收益法及假設開發法釐定公平值。有關主要估計於附註14中披露。

如在建投資物業的公平值不能可靠地計量，但預計於建造完成後能可靠地計量，投資物業按成本計量，直至於建造完成日期或公平值能可靠計量的日期之較早者。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

4 估計(續)

(a) 投資物業之公平值(續)

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對應模型下不同輸入值的選擇。

管理層評估了收益法及假設開發法下決定完工後價值所使用的包括市場租金、租金增長率及折現率等關鍵輸入值的合理性，如將市場租金及租金增長率與活躍市場的可比案例及管理層紀錄進行比對，以及將折現率與行業的平均折現率進行比對。管理層評估了假設開發法下包括預計利潤率及續建成本等其他關鍵輸入值的合理性，如將預計利潤率與行業的平均利潤率進行比對，以及將續建成本與管理層預算進行比對。

(b) 遞延所得稅項

在管理層認為很可能在未來產生應納稅溢利用以抵銷可使用之暫時性差額或稅務虧損時，將確認與若干暫時性差額及稅務虧損有關的遞延所得稅資產。其實際使用的結果可能不同。

5 財務風險管理

5.1 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具包括有息銀行及關聯方借款、擔保票據以及現金及現金等價物等。該等金融工具的主要目的是為本集團之經營籌集資金。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款項及應付貿易賬款。

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。本集團之整體風險管理計劃旨在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，其大部分資金資產、負債及交易主要以港元(「港元」)、美元(「美元」)及人民幣列值。本集團並未使用任何衍生工具對沖其承受的外匯風險。本集團面臨外匯風險產生於未來商業交易，以及未以本集團功能貨幣列值的已確認資產及負債。

(b) 利率風險

本集團的利率風險來自計息借款及擔保票據。按浮動利率計息的借款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。以固定利率獲得的借款及擔保票據使本集團面臨公平值之利率風險。管理層持續監控利率狀況，並參考最新的市場狀況作出決定。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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、貿易及其他應收款項等。

由於現金及現金等價物存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違約而導致的任何重大損失。

此外，本集團制定政策以限制應收貿易款項及其他應收款項之信貸風險敞口。本集團通過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，評估客戶的信貸質量並設定信貸限額。本集團定期監控客戶的信貸記錄。向零售客戶的銷售以現金或使用信用卡結算。

於報告期內概無任何超過信貸限額，管理層預期概無任何因對方單位不履約而造成的損失。

(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，並通過銀行及關聯方借款以及擔保票據提供可用資金以滿足其營運資金需求。

於報告期末，根據已訂約但未折現付款分析，本集團金融負債的到期情況如下：

	一年內 人民幣千元	一年至五年 人民幣千元	五年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一七年六月三十日(未經審核)				
應付貿易賬款	849,356	–	–	849,356
其他應付款項及應計費用	208,555	–	–	208,555
借款	897,618	990,936	–	1,888,554
擔保票據	68,250	1,334,125	–	1,402,375
	2,023,779	2,325,061	–	4,348,840
於二零一六年十二月三十一日(經審核)				
應付貿易賬款	1,008,826	–	–	1,008,826
其他應付款項及應計費用	144,583	–	–	144,583
借款	916,468	842,186	–	1,758,654
擔保票據	68,250	1,368,250	–	1,436,500
	2,138,127	2,210,436	–	4,348,563

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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(續)

金額不包括財務擔保合同：

- 倘若本集團根據就本集團物業買家所獲貸款作出有關擔保之安排，於接受擔保之交易方追討有關款項時，可能需償還全數擔保金額(附註27)。有關擔保會於(i)發出房屋所有權證(通常於完成有關擔保之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；

根據報告期末預期，本集團認為因提供以上擔保需支付款項的可能性不大。

(e) 資本管理

本集團資本管理之主要目標為確保本集團有能力按持續經營業務之原則營運及維持健康資本比率以支持其業務並最大化股東價值。

本集團根據經濟狀況之變動及相關資產之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之股息、退還股東之資本或發行新股份。本集團並不受任何外部強加的資本規定所限。

本集團採用資本負債比率監察其資本情況，而資本負債比率乃以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。於報告期末，資本負債比率如下：

	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)
借款總額(附註19)	1,715,000	1,620,000
擔保票據(包括流動部分)(附註20)	1,325,591	1,323,957
合計	3,040,591	2,943,957
減：現金及現金等價物 受限制現金	(708,948) (10,838)	(1,910,587) (14,029)
負債淨額	2,320,805	1,019,341
總權益	5,586,349	5,577,059
資本負債比率	42%	18%

資本負債比率上升主要由於大量現金用於投資物業開發所致。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.2 公平值估計

以下圖表為利用估值法對本集團於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日按公平值計量之資產分析。不同層級的定義如下：

- 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(即例如價格)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)。

下表呈列本集團於二零一七年六月三十日及二零一六年十二月三十一日以公平值計量的投資物業。

	第一級 人民幣千元	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	合計 人民幣千元
資產				
於二零一七年六月三十日(未經審核)				
投資物業	-	-	5,408,210	5,408,210
資產				
於二零一六年十二月三十一日(經審核)				
投資物業	-	-	4,913,910	4,913,910

於期內，第一級、第二級及第三級之間無相互轉換。

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。估值乃根據收益法而釐定，其主要使用的不可觀察輸入值，包括市場租金、租金增長率及貼現率等；及根據假設開發法，其主要使用利潤率及利率等不可觀察輸入值。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

5 財務風險管理(續)

5.3 按攤餘成本計量的金融資產及負債的公平值

本集團金融工具(其賬面值接近公平值之金融工具除外)之賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零一七年 六月三十日	二零一六年 十二月三十一日	二零一七年 六月三十日	二零一六年 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				
計息銀行借款	200,000	200,000	198,222	191,735

據管理層的評估，現金及現金等價物、包括於貿易及其他應收款項的金融資產、應付貿易賬款以及包括於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核。

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的工具的現行折現率對預期未來現金流進行折現後計算。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進行折現後估計，擔保票據的賬面值與其公平值相若。

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」。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 經營分部資料(續)

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)	170,055	104,608	25,475	300,138	-	300,138
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8)	(40)	-	(6,657)	(6,697)	-	(6,697)
所得稅開支(附註10)	(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

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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)	170,361	89,079	-	259,440	-	259,440
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8)	(28)	(11,472)	(3,979)	(15,479)	-	(15,479)
所得稅開支(附註10)	(10,774)	(50,790)	(5,822)	(67,386)	-	(67,386)
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
	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
於二零一七年六月三十日(未經審核)						
總分部資產	2,497,218	7,017,628	263,569	9,778,415	(2,462)	9,775,953
總分部負債	(581,173)	(690,722)	(29,084)	(1,300,979)	2,462	(1,298,517)
於二零一六年十二月三十一日(經審核)						
總分部資產	2,353,057	6,147,901	125,548	8,626,506	-	8,626,506
總分部負債	(823,322)	(659,972)	(103,901)	(1,587,195)	-	(1,587,195)

簡明綜合中期財務資料附註(續)

6 經營分部資料(續)

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(附註15)	(12)	-
利息收入(附註7)	3,294	7,628
融資成本(附註9)	(38,370)	(58,266)
除所得稅前溢利	59,028	197,770

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
中期簡明綜合財務狀況表所示總資產	10,544,200	10,596,330
總分部負債	(1,298,517)	(1,587,195)
應付關連方款項	(109,319)	(16)
借款(附註19)	(1,715,000)	(1,620,000)
擔保票據(附註20)	(1,325,591)	(1,323,957)
遞延所得稅負債	(509,424)	(488,103)
中期簡明綜合財務狀況表所示總負債	(4,957,851)	(5,019,271)

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%。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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		
銷售物業	170,055	170,361
投資物業租金收入	104,608	89,079
其他	25,475	–
	300,138	259,440
其他收益–淨額		
投資物業公平值收益(附註14(c))	100,088	246,097
匯兌(虧損)/收益淨額	(25,805)	3,620
其他	303	1,579
	74,586	251,296
其他收入		
政府補助	–	287
銀行利息收入	3,294	7,628
其他	3,023	457
	6,317	8,372

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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
廣告及市場營銷開支	30,243	30,696
物業管理費用	25,921	20,742
辦公及差旅開支	7,338	11,771
維好協議服務費(附註29(b))	1,950	1,950
顧問費用	11,231	10,710
營業稅及其他附加費用	14,005	21,347
其他	2,972	1,753
	283,631	263,072

9 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)
	38,370	58,266

簡明綜合中期財務資料附註(續)

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	49,738	67,386

11 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)。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

12 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)
盈利		
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	8,838	130,384
	股份	股份
普通股加權平均數	961,538,462	200,000,000
可轉換優先股加權平均數	1,072,928,106	738,130,482
永久可換股證券可轉換股份的加權平均數	513,185,911	-
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	2,547,652,479	938,130,482

簡明綜合中期財務資料附註(續)

13 物業、廠房及設備

	租賃物業 裝修 人民幣千元	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
截至二零一七年六月三十日 止六個月(未經審核)					
於二零一七年一月一日	57,238	9,461	9,257	8,421	84,377
添置	13,808	-	3,763	5,317	22,888
期內計提的折舊	(8,167)	(105)	(2,598)	(3,421)	(14,291)
於二零一七年六月三十日	62,879	9,356	10,422	10,317	92,974
截至二零一六年六月三十日 止六個月(未經審核)(經重列)					
於二零一六年一月一日	58,830	7,499	10,597	10,615	87,541
添置	5,998	-	2,020	2,301	10,319
期內計提的折舊	(9,713)	(80)	(2,902)	(2,594)	(15,289)
於二零一六年六月三十日	55,115	7,419	9,715	10,322	82,571

14 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
截至二零一七年六月三十日 止六個月(未經審核)			
於二零一七年一月一日	611,894	1,118,000	1,729,894
添置	960,264	275,815	1,236,079
轉至按公平值計量的在建投資物業	(110,948)	-	(110,948)
自按成本計量的在建投資物業轉入	-	110,948	110,948
公平值變動收益淨額	-	96,237	96,237
於二零一七年六月三十日	1,461,210	1,601,000	3,062,210
截至二零一六年六月三十日 止六個月(未經審核)(經重列)			
於二零一六年一月一日	840,871	313,000	1,153,871
添置	282,668	8,497	291,165
轉至按公平值計量的在建投資物業	(545,486)	-	(545,486)
自按成本計量的在建投資物業轉入	-	545,486	545,486
公平值變動收益淨額	-	84,017	84,017
於二零一六年六月三十日	578,053	951,000	1,529,053

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 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)
於一月一日	3,795,910	3,091,000
添置	7,449	–
公平值變動收益淨額	3,851	162,080
於六月三十日	3,807,210	3,253,080

(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)
公平值變動收益淨額	100,088	246,097
租金收入	104,608	89,079
產生租金收入之投資物業直接經營開支	(1,732)	(916)
未產生租金收入之投資物業直接經營開支	(29)	(29)

公平值變動、租金收入及經營開支等產生的損益於損益表內確認。

本集團由財務部門負責資產的估值工作，同時委托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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 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：

投資物業	於二零一七年 六月三十日 的公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入		
			指標	範圍	不可觀察輸入與公平值的關係
華中地區	2,990,250	收益法	貼現率	6.5%至7.5%	貼現率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣37元至 人民幣106元	市場租金越高，公平值越高
			租金增長率	0%至2%	租金增長率越高，公平值越高
		假設開發法	利率	4.35%	利率越高，公平值越低
			利潤率	8%至15%	利潤率越高，公平值越低
華北地區	2,417,960	收益法	貼現率	7.5%至8%	貼現率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣74元至 人民幣165元	市場租金越高，公平值越高
			租金增長率	0%	租金增長率越高，公平值越高
		假設開發法	利率	4.35%至4.75%	利率越高，公平值越低
			利潤率	15%至20%	利潤率越高，公平值越低

簡明綜合中期財務資料附註(續)

14 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	於二零一六年 十二月三十一日 的公平值 人民幣千元	估值方法	不可觀察輸入		
			指標	範圍	不可觀察輸入與公平值的關係
華中地區	2,824,950	收益法	貼現率	6.5%至7.5%	貼現率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣38元至 人民幣105元	市場租金越高，公平值越高
			租金增長率	0%至2%	租金增長率越高，公平值越高
		假設開發法	利率	4.35%至4.9%	利率越高，公平值越低
			利潤率	8%至20%	利潤率越高，公平值越低
華北地區	2,088,960	收益法	貼現率	7.5%至8%	貼現率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米 人民幣74元至 人民幣165元	市場租金越高，公平值越高
			租金增長率	0%	租金增長率越高，公平值越高
		假設開發法	利率	4.35%至4.9%	利率越高，公平值越低
			利潤率	10%至20%	利潤率越高，公平值越低

簡明綜合中期財務資料附註(續)

15 以權益法入賬的投資

15.1 於聯營公司的投資

	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)
於一月一日	40,000	—
注資	33,300	—
應佔的虧損	(12)	—
於六月三十日	73,288	—

(a) 本集團於二零一七年六月三十日持有的未上市聯營公司詳情如下：

名稱	註冊成立／登記 及業務之地點	註冊資本	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
長沙歡樂天街投資 有限公司 (「長沙歡樂天街」) ⁽ⁱ⁾	長沙／中國	人民幣 280,020,000元	—	30%	房地產投資

(i) 根據長沙歡樂天街的公司章程細則，本集團承諾認繳長沙歡樂天街30%股權。於二零一七年六月三十日，本集團累計注資人民幣73,300,000元，佔長沙歡樂天街實繳股本的27.22%。

根據公司章程細則，本集團對長沙歡樂天街的相關經營活動有重大影響，故將其分類為聯營公司。

16 存貨

	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)
	開發中物業	1,331,477
已落成待售物業	961,789	918,256
庫存商品	42,141	28,487
	2,335,407	2,212,768

簡明綜合中期財務資料附註(續)

17 按類別劃分的金融工具

於報告期末，每類金融工具的賬面值如下：

	貸款及應收款項	
	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)
於中期簡明綜合財務狀況表內的資產		
貿易及其他應收款項及預付款項 (不包括預付款項及預付稅項)	92,134	105,512
受限制現金	10,838	14,029
現金及現金等價物	708,948	1,910,587
	811,920	2,030,128
	按攤餘成本計算的金融負債	
	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)
於中期簡明綜合財務狀況表內的負債		
應付貿易賬款(附註21)	849,356	1,008,826
借款(附註19)	1,715,000	1,620,000
應付關連方款項及利息(附註22)	137,335	27,096
包括於其他應付款項及應計費用的金融負債 (不包括其他應付稅項及客戶預收款等)	95,112	127,601
擔保票據(附註20)	1,325,591	1,323,957
	4,122,394	4,107,480

簡明綜合中期財務資料附註(續)

18 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(附註29(f))	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(附註29(g))	5,708	–
其他應收款項	48,637	42,548
	401,633	759,807
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	316,304	364,999

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(附註29(e))。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

19 借款

	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)
非流動		
銀行借款	895,000	765,000
流動		
關連方借款(附註29(h))	630,000	630,000
長期銀行借款的流動部份	190,000	225,000
	820,000	855,000
	1,715,000	1,620,000

- (a) 於二零一七年六月三十日，銀行借款中人民幣405,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣450,000,000元)，以賬面值為人民幣1,099,047,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,099,005,000元)的投資物業之土地使用權及樓宇抵押。

於二零一七年六月三十日，銀行借款中人民幣280,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣340,000,000元)，以賬面值為人民幣1,070,670,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣1,070,670,000元)的投資物業之土地使用權及樓宇抵押及由首創置業擔保。

於二零一七年六月三十日，銀行借款中人民幣400,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣200,000,000元)，以賬面值為人民幣609,422,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣318,631,000元)的投資物業土地使用權抵押並由首創置業擔保。

- (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)
借款總額		
— 一年內	820,000	855,000
— 一至兩年	225,000	180,000
— 二至五年	670,000	585,000
	1,715,000	1,620,000

- (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(續)

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)
關連方借款	4.35%	4.35%
銀行借款	4.81%	6.11%

(e) 本集團借款對利率變動及按合約重定價格日期承擔的風險如下：

	二零一七年 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)
六個月內	-	-
六至十二個月	1,515,000	1,420,000
一至五年	200,000	200,000
	1,715,000	1,620,000

(f) 除附註5.3所列借款外，由於借款按浮動利率計息，折現的影響並不明顯，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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

20 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)
	1,325,591	1,323,957
分類為流動負債的擔保票據的應計利息	(28,718)	(28,438)
	1,296,873	1,295,519

21 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	849,356	1,008,826

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(附註 29(i))。

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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

22 其他應付款項及應計費用

	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)
應付稅項	6,913	12,048
應付僱員福利	2,665	18,157
客戶預收款	170,271	237,649
應付關連方款項(附註29(j))	113,443	16,982
應付關連方利息(附註29(j))	23,892	10,114
擔保票據應計利息	28,718	28,438
保證金	89,810	81,774
已收政府補助	127,516	121,516
發行新股及永久可換股證券的相關專業費用	-	29,011
其他	5,302	16,816
	568,530	572,505

上述結餘包含之金融負債為不計息並通常於要求時償還。

23 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)
法定：		
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	160,009	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	5,875	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	7,575	7,575
	173,459	173,459
已發行及繳足：		
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	7,828	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	1,329	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	7,575	7,575
	16,732	16,732

簡明綜合中期財務資料附註(續)

24 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。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

25 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。

26 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
對長沙歡樂天街的投資	10,734	44,034
	419,532	886,215

簡明綜合中期財務資料附註(續)

27 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	1,243,721	1,397,075

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。

28 經營租賃安排

作為出租人

本集團的經營租賃安排的租賃期為二至五年不等。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。

於二零一七年六月三十日，本集團根據與其租戶訂立的不可撤銷經營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
一年內	2,328	3,676
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	12,821	15,670
超過五年	3,388	3,713
	18,537	23,059

簡明綜合中期財務資料附註(續)

28 經營租賃安排(續)

作為承租人

本集團根據經營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。

於二零一七年六月三十日，本集團根據不可撤銷經營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
一年內	10,593	10,304
第二年至第五年(包括首尾兩年在內)	4,537	8,379
	15,130	18,683

29 關連方交易

除財務資料其他部分所披露的交易及結餘外，報告期內，本集團與關連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)
提供服務		
– 向首創置業提供的項目管理服務	1,200	–

(b) 購買服務

	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)
購買服務		
– 向首創置業的一間聯營公司支付的銷售代理服務費	–	2,034
– 向首創置業支付的租賃開支	869	858
– 就維好協議向首創集團支付的服務費 ⁽ⁱ⁾	1,950	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) 誠如附註20披露，首創集團與Rosy簽署「維好及流動資金支持協議」(「維好協議」)。根據協議，Rosy已發行人民幣13億元的擔保票據。首創集團為該發行提供維好協議及流動性支持，保證發行人的存續及流動資金充裕，Rosy因此向首創集團支付發行額0.3%的服務費，每年金額為人民幣3,900,000元。Rosy確認本期間的行政費用為人民幣1,950,000元。服務費根據上市規則第14A.90條獲豁免為關連交易。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

29 關連方交易(續)

(c) 購買商品

	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)
向一間同系附屬公司購買的商品	483	-

(d) 主要管理人員薪酬

	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)
薪金、津貼及實物利益	4,870	4,095
退休計劃供款	174	126
	5,044	4,221

(e) 應收關連方貿易款項

	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)
	首創置業	2,400
同系附屬公司	796	-
	3,196	1,200

(f) 預付關連方款項

	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)
	首創集團	325
同系附屬公司	1,171	-
	1,496	2,275

(g) 應收關連方款項

	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)
	同系附屬公司	3,631
首創置業的一間合營公司	2,077	-
	5,708	-

應收關連方款項為無抵押、免息及按需求償還。

簡明綜合中期財務資料附註(續)

29 關連方交易(續)

(h) 應付關連方貸款

	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)
首創置業	630,000	630,000

(i) 應付關連方貿易賬款

	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)
首創置業的一間聯營公司	457	4,497

(j) 應付關連方款項

	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)
首創置業	36,740	11,913
同系附屬公司	15,184	15,183
非控股股東	85,411	—
	137,335	27,096

應付關連方款項為無抵押、免息及按需求償還。

- (k) 於二零一七年六月三十日，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680,000,000元(二零一六年十二月三十一日：人民幣540,000,000元)。

30 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。