

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。

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)

**截至二零一八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」或「首創鉅大」)董事會(「董事會」或「董事」)欣然呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合業績，連同去年同期的未經審核可比較數字，並載述如下：

中期簡明綜合損益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	391,236	300,138
銷售成本		<u>(221,805)</u>	<u>(179,954)</u>
毛利		<u>169,431</u>	<u>120,184</u>
投資物業公平值收益	5	183,281	100,088
其他收益/(虧損)淨額	5	2,130	(25,502)
其他收入	5	14,174	6,317
銷售及營銷開支		(62,639)	(40,215)
行政開支		<u>(134,880)</u>	<u>(63,462)</u>
經營溢利		<u>171,497</u>	<u>97,410</u>
融資成本	7	(66,736)	(38,370)
分佔按權益法入賬的投資虧損		<u>(1,251)</u>	<u>(12)</u>
除所得稅前溢利		<u>103,510</u>	<u>59,028</u>
所得稅開支	8	<u>(91,061)</u>	<u>(49,738)</u>
期間溢利		<u>12,449</u>	<u>9,290</u>
以下人士應佔：			
—本公司擁有人		12,476	8,838
—非控股權益		<u>(27)</u>	<u>452</u>
本公司擁有人期內應佔每股盈利	10		
—每股基本盈利(人民幣分)		<u>0.49</u>	<u>0.35</u>
—每股攤薄盈利(人民幣分)		<u>0.49</u>	<u>0.35</u>

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一八年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年	二零一七年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利	<u>12,449</u>	<u>9,290</u>
期間其他全面收益	<u>-</u>	<u>-</u>
期間全面收益總額	<u>12,449</u>	<u>9,290</u>
以下人士應佔：		
—本公司擁有人	12,476	8,838
—非控股權益	<u>(27)</u>	<u>452</u>

中期簡明綜合財務狀況表

		二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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		25,756	26,290
長期待攤費用		120,732	81,400
投資物業		8,873,499	7,951,890
無形資產		2,298	2,767
以權益法入賬的投資		107,562	108,015
遞延所得稅資產		17,906	17,829
預付款項	11	281,070	—
非流動資產總額		9,428,823	8,188,191
流動資產			
存貨		2,230,859	2,300,719
合同取得成本		11,822	—
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	750,331	555,291
受限制現金		32,255	58,110
現金及現金等價物		3,477,362	1,793,200
流動資產總額		6,502,629	4,707,320
總資產		15,931,452	12,895,511

	附註	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	1,156,939	984,360
其他應付款項及應計費用		285,201	1,110,895
合同負債		1,243,037	–
借款		368,056	660,000
當期所得稅負債		34,929	34,352
擔保票據	12	1,299,694	1,298,265
流動負債總額		4,387,856	4,087,872
非流動負債			
借款		5,171,836	2,545,000
遞延所得稅負債		615,715	570,771
非流動負債總額		5,787,551	3,115,771
總負債		10,175,407	7,203,643
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	16	945,335	945,289
儲備		3,232,215	3,232,215
保留溢利		1,511,341	1,493,338
非控股權益		50,422	4,294
總權益		5,756,045	5,691,868
總權益及負債		15,931,452	12,895,511

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之前為「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置投資控股有限公司 (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 (「聯交所」) 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。本公司股份於聯交所主板上市。

本簡明綜合中期財務資料獲董事會於二零一八年八月二十二日批核及授權刊發。

2. 編製基準

截至二零一八年六月三十日止六個月期間的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」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱讀，該財務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

編製本簡明綜合中期財務資料所採用之會計政策與截至二零一七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 (載於該等年度財務報表) 一致，惟不包括採納新訂及經修訂的準則及其影響列示如下。

(a) 香港財務報告準則第15號—源於客戶合同的收入—採納的影響

本集團已自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第15號源於客戶合同的收入，其導致會計政策的改變及於財務報表確認的金額的調整。

本集團選擇使用修正過的追溯方法向香港財務報告準則第15號過渡，即根據首次執行該收入準則時的累計影響數，在二零一八財政年度調整本年年初保留溢利餘額。本集團選擇了適用於已完成合同的實際做法，而不對在二零一八年一月一日前已完成的合同進行重述，因此本集團未重述比較期間數據。

香港財務報告準則第15號取代香港會計準則第18號「收入」（「香港會計準則第18號」）及香港會計準則第11號「建造合同」（「香港會計準則第11號」）有關收入及成本的確認、分類及計量。採納香港財務報告準則第15號的影響載列如下：

— 合同取得成本和合同負債的列示

重新分類於二零一八年一月一日起進行，以符合香港財務報告準則第15號所用的術語：

- 與物業開發活動有關的物業銷售合同預收房款合同負債在以往年度列示為預收客戶賬款。
- 與銷售佣金有關的合同取得成本在過往年度列示為貿易及其他應收款項以及預付款項—其他預付款項。

— 房地產開發活動的會計處理

在過往報告期間，當銷售合同的重要風險及報酬在交付物業所有權的特定時點全部轉移給客戶時，本集團確認物業開發活動產生的收入，而非按建造進度陸續轉移進行確認。

根據香港財務報告準則第15號，本集團在履約過程中所產出的商品具有不可替代用途，且本集團在整個合同期間內有就累計至今已完成的履約部分的可強制執行的付款請求權。本集團根據滿足在一段時間內履行義務的條件，按投入法計量的履約進度確認收入。

於損益確認的累計收入超過向客戶累計收取的款項的差額確認為合同資產。向客戶累計收取的款項超過於損益確認的累計收入的差額確認為合同負債。

— 合同成本的會計處理

在應用香港財務報告準則第15號後，為獲得合同而直接產生的印花稅和銷售佣金如果預計可收回，則可資本化並記錄在合同取得成本中。

— 重大融資成分的會計處理

對於客戶支付款項與承諾物業或服務所有權轉移之間的期限超過一年的合同，合同的交易價格因包含融資成分的影響而進行調整(倘重大)。

因執行香港財務報告準則第15號，本集團於二零一八年六月三十日的總資產減少了人民幣55,839,000元，總負債減少了人民幣90,713,000元，於截至二零一八年六月三十日止六個月期間的本公司擁有人應佔期間溢利增加了人民幣34,874,000元。

(b) 香港財務報告準則第9號金融工具—採納的影響

香港財務報告準則第9號取代香港會計準則第39號有關金融資產及金融負債的確認、分類及計量、終止確認金融工具、金融資產減值及對沖會計的條文。

自二零一八年一月一日起採納香港財務報告準則第9號導致會計政策的變動及於財務報表中確認的金融的調整。根據香港財務報告準則第9號(7.2.15)及(7.2.26)的過渡條文，並無重列可比較數字。

(c) 香港財務報告準則第9號金融工具—自二零一八年一月一日起採納的會計政策

— 分類

自二零一八年一月一日起，本集團將其金融資產分類至以下計量類別：

- 其後將按公平值計量者(透過其他綜合收益(「其他綜合收益」)或透過損益)，及
- 按攤銷成本計量者。

分類視乎實體管理金融資產的業務模式及現金流量的合同條款而定。

就按公平值計量的資產而言，收益及虧損將於損益或其他綜合收益入賬。就並非持作買賣的權益工具投資而言，將視乎本集團於初步確認時是否有不可撤銷的選擇權將權益工具按公平值於其他綜合收益入賬(按公平值於其他綜合收益入賬)。

本集團僅於其管理債務投資的業務模式有變時方會重新分類該等資產。

— 減值

自二零一八年一月一日起，本集團採用香港財務報告準則第9號所允許的簡化方法，該方法規定整個存續期預期信用損失將自初步確認應收款項起確認。該改變對本集團減值虧損的影響並不重大。

(d) 尚未生效的準則及修訂

下列新訂／經修訂的準則及現有準則的修訂本已頒佈，與本集團於二零一九年一月一日或之後開始的會計期間或較後期間相關且強制生效，惟本集團並無提早採納。

香港會計準則第40號	投資物業轉撥 ⁱ
香港財務報告準則第16號	租賃 ⁱ

(i) 於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效

- 由於對經營租賃和融資租賃的計量劃分已經刪除，香港財務報告準則第16號將導致幾乎所有租賃須在綜合財務狀況表內確認。根據新準則，資產(租賃資產的使用權)和支付租金的金融負債須確認入賬。豁免僅適用於短期和低價值租賃。

出租人的會計處理將不會有重大變動。

此準則會主要影響本集團經營租賃的會計處理。於二零一八年六月三十日，本集團的不可撤銷經營租賃承擔為人民幣9,195,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣11,094,000元)。

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(國際財務報告解釋委員會)的解釋。

4 經營分部資料

董事會成員(「董事」)為本集團主要經營決策者。管理層已根據經董事審閱的用於分配資源及評估表現的資料釐定經營分部。

董事從產品角度考慮業務狀況。管理層單獨考慮物業發展及投資物業發展及營運的表現。物業發展分部收入主要來自出售物業。投資物業發展及經營分部收入主要來自租金收入。

所有其他分部主要與庫存商品銷售及其他有關。由於該等營運並非董事之主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等營運業績已列入「所有其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。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入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)	26,659	154,483	(20,151)	160,991	(145)	160,846
折舊及攤銷	(48)	(7,377)	(4,238)	(11,663)	-	(11,663)
所得稅開支	(42,684)	(47,721)	(656)	(91,061)	-	(91,061)
非流動資產增加 (不包括金融工具及 遞延所得稅資產)	5	1,072,778	2,428	1,075,211	-	1,075,211
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	(40)	-	(6,657)	(6,697)	-	(6,697)
所得稅開支	(16,034)	(33,704)	-	(49,738)	-	(49,738)
非流動資產增加 (不包括金融工具及 遞延所得稅資產)	-	1,335,216	42,368	1,377,584	-	1,377,584

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一八年六月三十日 (未經審核)						
總分部資產	<u>2,434,155</u>	<u>9,393,078</u>	<u>545,433</u>	<u>12,372,666</u>	<u>(6,440)</u>	<u>12,366,226</u>
總分部負債	<u>(778,187)</u>	<u>(1,338,379)</u>	<u>(463,373)</u>	<u>(2,579,939)</u>	<u>6,440</u>	<u>(2,573,499)</u>
於二零一七年十二月 三十一日(經審核)						
總分部資產	<u>2,347,467</u>	<u>8,168,124</u>	<u>470,213</u>	<u>10,985,804</u>	<u>(21,198)</u>	<u>10,964,606</u>
總分部負債	<u>(636,134)</u>	<u>(1,279,634)</u>	<u>(39,801)</u>	<u>(1,955,569)</u>	<u>21,198</u>	<u>(1,934,371)</u>

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表列報如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	160,846	94,116
分佔按權益法入賬的投資虧損	(1,251)	(12)
利息收入	10,651	3,294
融資成本	(66,736)	(38,370)
除所得稅前溢利	<u>103,510</u>	<u>59,028</u>

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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總分部資產	12,366,226	10,964,606
現金及現金等價物	3,477,362	1,793,200
受限制現金	32,255	58,110
遞延所得稅資產	17,906	17,829
應收關聯方款項	37,703	61,766
	<u>15,931,452</u>	<u>12,895,511</u>
中期簡明綜合財務狀況表所示總資產		
總分部負債	(2,573,499)	(1,934,371)
借款	(5,539,892)	(3,205,000)
擔保票據	(1,327,665)	(1,326,329)
應付關聯方款項	(118,636)	(167,172)
遞延所得稅負債	(615,715)	(570,771)
	<u>(10,175,407)</u>	<u>(7,203,643)</u>
中期簡明綜合財務狀況表所示總負債		

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。截至二零一八年及二零一七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。

於二零一八年六月三十日，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9,410,911,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣8,170,352,000元)，而位於香港的非流動資產總額為人民幣6,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣10,000元)。

截至二零一八年及二零一七年六月三十日止六個月，本集團概無任何單一客戶的交易價值超過本集團總外部銷售額的10%。

5 收入、其他收益及其他收入

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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
銷售物業	196,645	170,055
投資物業租金收入	157,667	104,608
其他	36,924	25,475
	<u>391,236</u>	<u>300,138</u>
其他收益－淨額		
投資物業公平值收益	183,281	100,088
匯兌收益／(虧損)淨額	1,041	(25,805)
其他	1,089	303
	<u>185,411</u>	<u>74,586</u>
其他收入		
銀行利息收入	10,651	3,294
其他	3,523	3,023
	<u>14,174</u>	<u>6,317</u>

6 除所得稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	116,593	122,851
已售貨品成本	31,922	17,950
經營租賃開支	6,521	4,911
折舊及攤銷	11,663	6,697
僱員福利開支：	102,545	37,562
－工資、薪金及員工福利	85,938	31,344
－退休計劃供款	6,309	2,297
－其他津貼及福利	10,298	3,921

7 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
銀行借款的利息開支	113,708	23,751
關連方借款的利息開支	-	13,778
擔保票據的利息開支	35,555	35,478
減：資本化的利息	(82,527)	(34,637)
	<u>66,736</u>	<u>38,370</u>

8 所得稅開支

香港企業主要須按香港利得稅率16.5%繳稅。由於本集團於期內並無於香港產生任何應課稅溢利(截至二零一七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(截至二零一七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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	11,558	23,810
—中國土地增值稅	31,293	7,860
遞延所得稅	48,210	18,068
	<u>91,061</u>	<u>49,738</u>
期內稅項支出總額		

9 股息

董事會於期內並無支付或宣派股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：無)。

10 本公司擁有人應佔每股盈利

截至二零一八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12,476,000元(截至二零一七年六月三十日止六個月：人民幣8,838,000元)、期內已發行普通股加權平均數961,538,462股(截至二零一七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(截至二零一七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」)可轉換股份的加權平均數513,185,911股(截至二零一七年六月三十日止六個月：513,185,911股)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	
	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 人民幣千元 (未經審核)
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	12,476	8,838
	<i>股份</i>	<i>股份</i>
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	513,185,911	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	2,547,652,479

11 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
應收貿易款項	<u>19,182</u>	<u>17,234</u>
預付投資物業土地使用權	281,070	-
預付關連方款項	325	2,275
商品存貨預付款項	82,908	35,832
其他預付款項	6,780	12,601
預付所得稅及土地增值稅	90,495	88,072
預付其他稅項	248,411	158,805
土地使用權之按金	72,550	-
其他按金	30,338	31,918
應收關連方款項	47,129	61,766
應收政府回購土地使用權的款項	74,360	78,515
其他應收款項	<u>77,853</u>	<u>68,273</u>
	<u>1,031,401</u>	<u>555,291</u>
減：非流動部分		
—預付投資物業土地使用權及建造成本	<u>(281,070)</u>	<u>-</u>
流動部分	<u>750,331</u>	<u>555,291</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。

應收貿易款項包括應收關聯方於一年內收回的應收貿易款項人民幣2,105,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣5,879,000元)，其信用條款與向其他主要客戶提供的信用條款相似。

於報告期末本集團應收貿易款項的賬齡分析如下：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
三個月內	19,182	16,034
六個月以上	-	1,200
	<u>19,182</u>	<u>17,234</u>

12 擔保票據

於二零一五年七月二十三日，本公司的全資附屬公司Rosy Capital Global Limited(「Rosy」)、本公司及首創集團與香港上海滙豐銀行有限公司、DBS Bank Ltd.、農銀國際融資有限公司、中國銀行(香港)有限公司及中國建設銀行股份有限公司新加坡分行就Rosy將予發行的建議國際發售人民幣1,300,000,000元於二零一八年七月到期的擔保票據(「票據」)訂立認購協議。票據年利率為5.25%，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聯交所掛牌買賣。

於二零一八年六月三十日，由於票據將於一年內到期，故其被分類為流動負債(二零一七年十二月三十一日：分類為流動負債)。該票據已於二零一八年七月已償還。

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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	206,817	171,262
已付利息	(171,092)	(136,873)
	<u>1,327,665</u>	<u>1,326,329</u>
分類為流動負債中其他應付款項的擔保票據應計利息	<u>(27,971)</u>	<u>(28,064)</u>
	<u>1,299,694</u>	<u>1,298,265</u>

13 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：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,121,104	984,323
一至兩年	<u>35,835</u>	<u>37</u>
	<u>1,156,939</u>	<u>984,360</u>

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1,499,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣637,000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週期內或按要求償還。

14 股本

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一七年 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(二零一七年十二月三十一日： 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(二零一七年十二月三十一日： 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(二零一七年十二月三十一日： 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(二零一七年十二月三十一日： 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(二零一七年十二月三十一日： 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(二零一七年十二月三十一日： 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)，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），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，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，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，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，本公司可全權酌情選擇於發行日期起計30年後的任何時間贖回永久可換股證券。永久可換股證券的持有人可按首次轉換價每股2.10港元將永久可換股證券轉換為最多513,185,911股新普通股，惟倘轉換導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定，則永久可換股證券的持有人不得行使轉換權。

永久可換股證券的持有人有權按年息率0.01%就永久可換股證券的未償還本金額收取利息但有關利息均不累計，本公司可全權酌情選擇延遲支付利息，而不會就延遲支付的利息計息。本公司未就任何普通股、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股或本公司其他股本支付任何股息、分派或作出任何其他付款，惟其同時支付予永久可換股證券的持有人的任何遞延或未付利息除外。倘若向普通股、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。

於二零一八年六月三十日，本集團已累計利息人民幣138,000元（二零一七年十二月三十一日：人民幣92,000元）。

17 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 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	534,730	265,023
投資物業	685,316	203,920
	<u>1,220,046</u>	<u>468,943</u>

18 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一八年 六月三十日 人民幣千元	二零一七年 十二月三十一日 人民幣千元
本集團若干物業買家的按揭融資	<u>1,483,936</u>	<u>1,397,714</u>

本集團於二零一八年六月三十日就若干銀行為本集團物業的若干買家安排的按揭借款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家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。

19. 期後事項

於二零一八年七月六日，本公司全資附屬公司上海鉅譽投資管理有限公司以總對價約人民幣362,516,000元拍得位於中國南寧之地塊，該地塊將用於發展奧特萊斯商業綜合體項目。

本集團的全資附屬公司Trade Horizon Global Limited於二零一八年八月成功發行二零二一年到期的浮動利率擔保票據(「擔保票據」)，金額為400,000,000美元，由本公司擔保並由首創集團提供維好及流動性支持契據及股權購買承諾契據。此外，本集團已簽訂結構性交叉貨幣互換協議以管理擔保票據匯率風險。

管理層討論及分析

奧萊市場回顧

二零一八年上半年，中國經濟運行基本平穩，GDP增速為6.8%，經濟增速保持在合理的區間，延續了緩中趨穩、穩中有進的態勢。受經濟結構調整和新舊動能轉換的影響，宏觀經濟在消費領域的傳導效應依舊明顯。上半年社會消費品零售總額約18萬億元，同比增長9.4%，消費升級類商品增長較快，最終消費支出對經濟增長的貢獻率達到78.5%。

在新需求、新消費帶動下，消費升級類商品銷售增長較快，受益於居民人均可支配收入持續增長以及消費者品質消費意願增強等因素，上半年國內奧特萊斯行業延續了高速增長趨勢，市場競爭日趨激烈。綫下實體奧特萊斯因其品牌豐富、即買即得、商品質量有保障、綜合服務體驗強等優勢，消費者滿意度一直處於較高水平，行業發展規模日益增長。

業務回顧

穩步拓展，布局規模領跑行業

- 期內，本集團新拓展青島、南寧項目，累計持有及管理的奧特萊斯項目已達16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，已開業七個奧萊門店實現營業額近23.7億元，同比增長43%；年客流量達1,032萬人次，同比增長23%，經營業績穩步提升；
- 期內，本集團充分發揮全國多項目連鎖化發展的優勢，利用優勢項目的槓桿作用，帶動籌建項目品牌引進，取得良好效果。4月29日，武漢首創奧特萊斯盛大開業，開業三天，項目客流量高達20萬人次，銷售額達2,570萬元。

不忘初心，錘煉商品經營能力

— 連鎖規模效應擴充品牌蓄水池，確保貨源質量

充分發揮本集團多項目連鎖規模經營優勢，切實與更多優質品牌結成戰略聯盟，推動多項目品牌合作，不斷擴充品牌蓄水池，同時設立客流量、轉換率、客單價、坪效等一系列的KPI指標，匹配分析會員大數據和品牌大數據，優化「品牌商+首創奧萊+會員」三者共贏組合關係，構建滿足目標消費群體價值訴求的最優品質品類組合；

— 深化聯營，逐步開展自營，優化供應鏈組合

發揮規模經濟和會員數據優勢，與品牌擇優深化聯營合作，明確與品牌門店運營管理組織邊界，組織好貨品結構和質量，同時開展海外直採，通過自營方式引入優勢品牌，提升項目定位和商品品質，拓寬優化供應鏈，支持公司戰略擴張。

以人為本，提升客戶服務水平

— 無界奧萊全面捕捉客戶需求

基於消費者場內外大數據分析，集團在品牌引入，層級更新，產品創新、場景營造、定價和促銷策略方面不斷變革創新。首創奧萊電商平台鉅MAX微商城持續有針對性擴充SKU，消費者選擇日益豐富，進一步催化、激發潛在消費能力。

— 精準洞察消費需求，推行體驗業態變革

針對消費者不斷提升的關於改善健康和提升生活方式消費需求，集團多店布局Jump 360蹦床項目，提出運動健康消費新主張，塑造首創奧萊的差異化體驗，從而拉動客流並增強消費者粘性，提升複購率；

房山店精心策劃，向空間要效益，陸續引入「網紅餐飲店」，舉辦「冰雪嘉年華」，營造「魔幻水世界」大型景觀式互動項目，其中「模擬衝浪」為全國商業中首次引進，提升顧客到店興趣，增加了娛樂氛圍和顧客互動體驗，取得創收增收良好效果；

萬寧店通過詳細的市場調研和場內數據分析，充分發揮「旅遊奧萊」特色，加強酒店異業聯盟和周邊景區合作，引導來島游客到達項目，上半年客流同比增長一倍。

— 持續提升首創奧特萊斯品牌影響力，為集團平台式商業模式提供形象保證

期內，集團共斬獲十二項行業大獎，包括中國商業地產行業發展論壇頒發的中國商業地產運營管理創新獎等，進一步提升了首創奧特萊斯的行業影響力，集團逐步成為國內奧特萊斯行業意見領袖；

期內，「首創奧萊 奧跑中國」分別在合肥、杭州、代縣、武漢等完成四場落地賽事，參與人數高達60萬人次，此外，集團打造的「Kids Run」兒童跑賽事，通過「快樂奔跑 健康生活」的主題，詮釋推動全民健身運動普及與開展、共創美好生活的社會責任。

財務回顧

1. 收益及經營業績

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣391,236,000元，較二零一七年同期的人民幣300,138,000元增漲30%。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。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為43%，較二零一七年同期的40%上升3個百分點。毛利率上升主要是本期濟南等地物業銷售毛利較高，拉動整體毛利的上升。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣171,497,000元，較二零一七年同期的人民幣97,410,000元增加76%。有關增加主要是由於以北京地區為代表的奧萊項目租金上漲，致使投資物業公平值升值所致。

截至二零一八年六月三十日止六個月，本集團的期間溢利約為人民幣12,449,000元，較二零一七年同期的人民幣9,290,000元增加34%。有關增加主要是由於經營溢利增加所致。

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平，而財務資源亦作出合理分布。於二零一八年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣3,509,617,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣1,851,310,000元)，其中約人民幣3,506,340,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,834,881,000元)和約人民幣3,277,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣16,429,000元)分別以人民幣和港元(「港元」)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。

本集團於二零一八年六月三十日的流動比率為1.48(二零一七年十二月三十一日：1.15)。

於二零一八年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為58%(二零一七年十二月三十一日：47%)，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借款總額的增加。

3. 主要附屬公司的變動

本集團之附屬公司青島鉅大奧萊商業管理有限公司於二零一八年五月成立，本集團持有其100%的淨資產份額。

4. 借款及擔保票據

於二零一八年六月三十日，本集團自銀行及其他金融機構的借款約為人民幣5,539,892,000元(二零一七年十二月三十一日：約人民幣3,205,000,000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。

於二零一八年六月三十日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣1,327,665,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,326,329,000)，計入流動負債。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聯交所掛牌買賣。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。該票據已於二零一八年七月償還。

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。由於本集團若干貨幣資產及負債均以港元列值，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。截至二零一八年六月三十日，本集團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。

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，於二零一八年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣1,483,936,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣1,397,714,000元)。

7. 資本承擔

於二零一八年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣534,730,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣265,023,000元)，以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣685,316,000元(二零一七年十二月三十一日：人民幣203,920,000元)。

中期股息

董事會已決議不派截至二零一八年六月三十日止六個月之中期股息(截至二零一七年六月三十日止六個月：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守則(「企業管治守則」)之守則條文之原則。

於截至二零一八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，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周年大會(「股東周年大會」)。而董事會主席因緊急商務事務而未克出席二零一七年股東週年大會。本公司審核委員會(「審核委員會」)主席已擔任二零一七年股東周年大會之主席，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二零一八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

於二零一八年六月三十日，本集團有895名僱員(截至二零一七年六月三十日：668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二零一八年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

刊登未經審核中期業績及中期報告

本業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)刊登。本公司截至二零一八年六月三十日止六個月的中期報告載有上市規則規定的所有資料將於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站可供閱覽。

承董事會命
首創鉅大有限公司
公司秘書
李斯維

北京，二零一八年八月二十二日

於本公告日期，董事會包括執行董事鍾北辰先生(主席)及馮瑜堅先生(行政總裁)；非執行董事孫少林先生、王昊先生、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。