

# 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 2023



混合產品  
紙張 | 支持  
負責任的林業

FSC® C176382

2	公司資料
4	主席報告
7	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
26	中期簡明綜合現金流量表
27	中期財務資料附註



# 目錄

## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

范書斌先生(主席)  
徐建先生(行政總裁)

#### 非執行董事

王昊先生  
秦怡女士  
周岳先生  
Randolph Zhao先生

#### 獨立非執行董事

楊志達先生  
黃瑋博士  
許衛國先生

### 審核委員會

楊志達先生(主席)  
黃瑋博士  
許衛國先生

### 薪酬委員會

黃瑋博士(主席)  
秦怡女士  
Randolph Zhao先生  
楊志達先生  
許衛國先生

### 提名委員會

范書斌先生(主席)  
周岳先生  
楊志達先生  
黃瑋博士  
許衛國先生

### 戰略投資委員會

徐建先生(主席)  
王昊先生  
周岳先生  
Randolph Zhao先生  
許衛國先生

### 董事會秘書

汪霞女士

### 公司秘書

彭思思女士

### 授權代表

徐建先生  
彭思思女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 法律顧問

中國香港法律：

諾頓羅氏香港

開曼群島法律：

康德明律師事務所

中國大陸法律：

北京市競天公誠律師事務所  
北京市中倫文德律師事務所

## 公司資料

### 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  
朝陽區北三環東路8號  
靜安中心7樓西區

### 香港主要營業地點

香港  
干諾道中148號  
粵海投資大廈10樓

### 主要往來銀行

中國建設銀行  
招商銀行  
交通銀行  
中國銀行  
平安銀行  
中信銀行(國際)  
香港上海滙豐銀行

### 本公司網址

[www.bcgrand.com](http://www.bcgrand.com)  
[www.capitaloutlets.com](http://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  
香港夏慤道16號  
遠東金融中心17樓

### 上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券  
普通股

證券代碼  
1329.HK

於深圳證券交易所上市債務證券  
人民幣27億元於2024年到期的  
優先級資產支持證券  
人民幣8.79億元於2024年到期的  
次級資產支持證券

證券代碼  
119487  
119488

### 投資者關係聯絡

電郵：[comsec@bcgrand.com](mailto:comsec@bcgrand.com)



# 主席報告

## 各位股東：

本人謹代表首創鉅太有限公司（「首創鉅太」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二零二三年六月三十日止之中期業績。

二零二三年上半年，全球主要經濟體雖已走出疫情，但全球通脹水平依然較高，主要經濟體貨幣政策緊縮外溢效應突出，制約著世界經濟的恢復。在複雜嚴峻的外部環境下，中國堅持穩中求進工作總基調，穩增長、穩就業、穩物價政策效應逐步顯現，加快構建新發展格局，著力推動高質量發展，市場需求逐步恢復，生產供給持續增加，就業物價總體穩定，居民收入平穩增長，經濟運行整體回升向好。二零二三年上半年，全國國內生產總值實現人民幣593,034億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.5%，快於去年全年3%的經濟增速，也快於二零二三年一季度4.5%的經濟增速，明顯快於世界主要發達經濟體，彰顯出我國經濟發展的強大韌性。

期內，國內擴大內需各項政策措施落地生效，內需潛力持續釋放，尤其是消費對經濟增長的拉動明顯增強。二零二三年上半年，全國各大購物中心的客流明顯反彈。據匯客雲數據平台監測數據顯示，全國購物中心上半年場均日客流為1.85萬人次，較去年同期上升30.4%。期內，整體社會消費潛力得到釋放，全國社會消費品零售總額達到人民幣227,588億元，較去年同期增長8.2%。我國經濟韌性強、潛力大、活力足的特點沒有改變，支撐高質量發展的基礎條件也沒有改變。

奧特萊斯作為國內重要的零售消費業態，是暢通國內國際雙循環的重要基礎設施，能夠為消費者提供質優價廉的商品和獨特的體驗，已成為後疫情時代重要的消費選擇，業務發展前景穩中向好。本集團充分預判市場發展、精心籌備，憑借私域流量的有效助力，上半年共實現銷售額人民幣53.18億元，較去年同期增長42%；實現客流2,695萬人次，較去年同期增長34%。本集團旗下各奧萊項目緊抓消費復蘇回暖機遇，準確把握重大營銷節點，深耕區域市場，深挖目標客群增長點，充分利用新媒體抖音、小紅書等平台製造話題傳



## 主席報告

播矩陣、定向推廣，流量範圍迅速擴散，放大營銷效果，提升門店客流與銷售；通過做强超低折扣優勢、做細客戶體驗、做精購物環境，提升客戶提袋率和滿意度。元旦、春節、三八女神節、五一、端午等節假日均有良好表現，尤其是「五一」假期，奧萊全國十五城創造了五天超人民幣4.1億元銷售額的良好成績。

期內，本集團持續為會員提供新的消費體驗以提升會員粘性，充分利用每個月的周六、周日作為會員超惠日，集中資源發力，提升銷售：上半年會員超惠日活動創造人民幣5.8億元的銷售，帶來259萬人次客流。同時，不斷豐富會員註冊渠道，新增微信註冊方式，提升會員註冊體驗感，期內，新增會員人數31.91萬人，其中活躍會員25.08萬人，佔比78%；會員客單貢獻較去年同期提升11%，會員複購率較去年同期提升12%，會員質量呈持續上升趨勢。

期內，本集團聚焦協同發展、擴大團購銷售，通過開發定向引流會員工具，在三八女神節檔期，全國15家奧萊特邀158家企業參與內購，客流同比增長19%。通過對接美團和抖音等第三方平台，實現團購活動用戶的自助兌換，提高客戶滿意度，提升券核銷效率，提升連帶銷售。期內，自營業務轉變思路，協同多方資源，通過開展名品內購會、參加2023年度北京工體汽車品牌年度峰會等系列活動，加大庫存去化力度，庫存結構得到良好改善，盈利能力得到大幅提升。

期內，政策利好不斷。二零二三年三月，國家發展改革委發佈《關於規範高效做好基礎設施領域不動產投資信托基金(REITs)項目申報推薦工作的通知》，正式將消費基礎設施納入REITs發行範圍。這是我國綜合施策釋放消費潛力、實施擴大內需、支持消費復蘇的重要舉措，也為本集團的輕資產轉型提供了政策條件。本集團將緊抓政策窗口期，致力於打通資產「投-融-管-退」閉環通路，加快提升商管能力，逐步實現資產「由重變輕、由輕變精」的轉變。

期內，本集團全面優化債務結構，通過提前償還人民幣26億元優先級資產支持證券、調整存量債務結構、壓降綜合融資成本等綜合舉措，有效提升公司整體財務安全邊際。期內，本集團擬出售旗下武漢及濟南兩個奧萊項目，所得款項將用於償還本集團有息債務以及補充一般營運資金；同時，本集團將受託管理武漢及濟南兩個奧萊項目，借此契機，本集團在鞏固奧萊賽道的領先地位、實現多元化增收的同時，還將在重資產業務模式向輕資產業務模式轉型的既定戰略方向上邁出重要一步。

回顧期內，本集團實現營業收入約為人民幣6.25億元，較去年同期增長36.33%，歸屬母公司淨利潤約為人民幣8,700萬元。董事會決議不派發二零二三年六月三十日之年度股息。

二零二三年上半年，國內消費市場恢復較快，消費結構優化升級持續推進。但也要看到，居民消費能力和消費信心仍待增強，恢復和擴大消費的基礎還需進一步鞏固。五一假期後，消費復蘇趨勢有所走弱，推動經濟持續回升向好仍需加力。但我國超大規模市場優勢仍然存在，並正處在消費結構升級較快的發展階段，新型城鎮化穩步推進，鄉村振興有效實施，消費相關基礎設施不斷完善，消費潛力巨大，預期下半年隨著各項促消費政策落實落細、著力提升居民消費能力舉措持續深化，消費增長基礎將不斷夯實，有助於消費市場持續穩定恢復。

二零二三年下半年，本集團將緊跟國家政策，憑借「名品、折扣、休閒」的核心競爭優勢，打造全客層、一站式購物體驗，進一步優化提升消費服務體驗，以數字化建設為抓手，全面提升招商、運營、營銷核心能力：招商方面，將進一步補齊國際品牌招商短板，打通招商與經營的數據連通，建設更加科學高效的智慧招商系統。運營方面，持續推進成本優化和標準化工作，加強客服中心的提質升級，加快商業服務系統的部署，為品牌商提供更優質及時的服務，實現雙贏。營銷方面，將積極嘗試奧萊主題市集，打造自有市集IP；創新線上營銷模式，探索直播新業態，升級會員系統，建設積分抵現商城，不斷提升會員忠誠度和複購率。數字化能力的提升將從根本上提升公司品牌影響力和核心競爭能力，本集團亦致力於成為以數字為驅動的零售企業標杆。

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！本集團將緊跟時代脈搏，抓住消費市場復蘇和持續發展機遇，加強人才隊伍建設，不斷優化管理體系，持續提升精益運營能力，夯實「以客戶為中心」的服務理念，提升招商創新能力，打破傳統單一營銷手段，加大數字化消費場景創新應用，繼續發揚「從拼到拼命」的奮鬥精神，踔厲奮發、砥礪前行，為「成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商」而不懈努力！

主席

范書斌先生

北京，二零二三年八月二十八日

## 管理層討論及分析

### 行業概覽

二零二三年上半年，中國經濟恢復向好，整體呈現回升向好態勢。隨著經濟社會全面恢復常態化運行，主要指標總體改善，新動能成長壯大、發展質量穩步提升，人民生活繼續改善，為實現全年經濟社會發展預期目標奠定了堅實基礎。上半年，工農業生產持續增加，服務業整體增長較快，特別是接觸型、聚集型服務業對服務業支撐作用比較明顯；內需貢獻穩步提升，消費對經濟增長的拉動明顯增強；高質量發展穩步推進，產業發展向中高端邁進的態勢比較明顯。初步核算，二零二三年上半年中國GDP達到人民幣593,034億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.5%。但同時也要看到，國際政治經濟形勢錯綜複雜，世界經濟復蘇乏力，推動經濟持續回升向好仍需加力。

今年以來，擴大內需各項政策措施落地生效，內需潛力持續釋放，尤其是消費對經濟增長的拉動明顯增強。上半年，社會消費品零售總額保持較快增長，總額達到人民幣227,588億元，同比增長8.2%，保持較快增長。最終消費支出對經濟增長的貢獻率達到77.2%，明顯高於去年，基本恢復至疫情前水平，消費穩步恢復為經濟質的有效提升和量的合理增長提供了有力支撐。

二零二三年上半年，疫情形勢明顯好轉，疊加中央及各地政府積極穩就業、擴內需、促消費，我國消費市場穩步恢復，尤其是堂食餐飲、觀影等接觸型、聚集型消費以及假日消費加速復蘇；消費市場的恢復提升了商業地產市場活力，也提振了品牌商家對市場的信心。根據中華全國商業信息中心的監測數據，二零二三年上半年全國百家重點大型零售企業(以百貨業態為主)零售額實現累計增長11.8%；從主要商品品類來看，上半年服裝類、金銀珠寶類和家用電器類銷售同比增長較快，是拉動零售額整體增長的主要品類，服裝類累計增長15.9%、金銀珠寶類累計增長16.2%、家電類累計增長13.6%。

二零二三年三月，國家發展改革委發佈《關於規範高效做好基礎設施領域不動產投資信託基金(REITs)項目申報推薦工作的通知》，正式將消費基礎設施納入REITs發行範圍，優先支持百貨商場、購物中心、農貿市場等城鄉商業網點項目，保障基本民生的社區商業項目發行基礎設施REITs。消費基礎設施是承接居民消費行為、釋放居民消費潛力的物質空間載體，推出消費基礎設施REITs，有助於擴大消費基礎設施投資規模。隨著消費基礎設施REITs的推出，將大大加快相關設施的投資回收，在提高資本利用率的同時，還將促進新的消費基礎設施建設及原有設施的升級換代，將給民眾帶來更好的消費體驗，從而促進消費的持續增長。



## 業務回顧

### 奧萊業務明顯復蘇，銷售業績再創新高

- 期內，公司全體員工勳力同心，奮勇拼搏，抓住市場復蘇的重要機遇、提前布局、提前籌劃，二零二三年上半年，公司完成奧萊營業額人民幣53.18億元，較去年同期提升42%；實現客流2,695萬人次，較去年同期相比增長34%；及
- 新年強勢開局，前兩個月營業額達人民幣22億元，創歷史新高；三月，首創奧萊深度協同首創集團資源，「3·8婦女節大促」斬獲人民幣2億元營業額，強勢開啟一季度業績沖刺戰；五一勞動節假期，首創奧萊業績再創新高，客流爆棚，十五城五天銷售超人民幣4.1億元，同比增長136%。

### 深耕區域市場，深挖目標客群增長點

- 充分利用新媒體抖音、小紅書等平台製造話題傳播矩陣、定向推廣，流量範圍迅速擴散，放大營銷效果。以鄭州項目為例，鄭州項目與URBAN REVIVO（「UR」）合作推出面向大學生的特賣活動，大學生到店購物後，隨手拍下地鐵上大學生「人均一個UR藍袋子」的震撼場景，引起大批已購買大學生的共鳴，紛紛評論、轉載，該視頻在抖音上熱度迅速上升，並與項目前期宣傳的幾十條前宣視頻話題一致，相互加持，在抖音上迅速形成該話題傳播矩陣。後續到店顧客自發對排隊購物情況進行傳播，流量範圍迅速擴散，全網出圈，實現「人找貨」理想營銷結果。

### 不斷優化管控體系，培養精益運營能力

- 錙銖必較，成立成本管理委員會，推進成本科目明細化、商裝商改標準化、營銷運營服務集採化、物料採購平台化，多措並舉降本增效，提升平台化精益運營能力。

### 自營業務降庫存效果顯著，盈利能力大幅提升

- 期內，本集團調整經營思路，明確自營業務以利潤為中心的考核導向，多措並舉，加大去庫存力度，庫存結構得到有效改善；同時，拓展代銷渠道，豐富自營店鋪品類，節約貨品採購成本；並打通直播全鏈路，加大線上銷售，截至二零二三年六月三十日，自營業務實現銷售額1.25億元，盈利能力亦得到大幅提升。

## 管理層討論及分析

## 投資物業

項目	概約 地盤面積 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	物業類型 (平方米)	開業時間/ 預計開業 時間	應佔權益
北京首創奧特萊斯 (北京市房山區長陽鎮)	90,770 <sup>(註3)</sup>	108,720	奧萊104,340 車庫4,380	2013年	100%
	90,770 <sup>(註3)</sup>	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) <sup>(註4)</sup>	109,940	97,540	奧萊97,540	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 <sup>(註5)</sup>	28,370	影院4,990 超市7,660 車庫15,720	2018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	100%
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%
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 <sup>(註6)</sup>	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 <sup>(註7)</sup>	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 <sup>(註8)</sup>	145,590	奧萊113,740 停車樓及 車庫31,850	2021年	100%
廈門首創奧特萊斯(廈門市翔安區)	55,660	124,870	奧萊83,480 車庫34,890 超市6,500	2022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	202,700	96,900	住宅／商業／ 寫字樓／車庫	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	30,150 <sup>(註5)</sup>	24,325	24,325	商業	40%
濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)	114,930 <sup>(註6)</sup>	0	0	商業	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 <sup>(註7)</sup>	4,567	4,567	商業	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 <sup>(註8)</sup>	7,469	7,469	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：北京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7.43萬平方米，其中總建築面積11.06萬平方米為投資物業，總建築面積1.71萬平方米為發展物業；

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14.56萬平方米為投資物業，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

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣624,962,000元，較二零二二年同期重述後的人民幣458,432,000元增加36%。收入增加主要由於：二零二三年上半年新冠疫情防控政策優化，國內零售行業迅速恢復，奧特萊斯銷售業績提升。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為33%，較二零二二年同期重述後的42%降低9個百分點。其中，本期投資物業發展及營運、物業發展以及商品存貨銷售的毛利率分別60%，-185%和18%，較二零二二年同期重述後的57%，-54%和4%分別增加3個百分點，降低131個百分點和增加14個百分點。本集團毛利率降低主要由於物業發展毛利率降低所致。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣135,995,000元，較二零二二年同期重述後的人民幣44,977,000元增長202%。有關增加主要是由於本集團投資物業發展及營運租金收入水平提升，投資物業的公允價值收益較上年同期明顯增加。

截至二零二三年六月三十日止六個月，本集團的期間淨利潤約為人民幣90,079,000元，較二零二二年同期的期間淨虧損人民幣117,238,000元大幅增加。本集團本期實現扭虧為盈的主要原因為(a)本期物業評估增值對淨利潤的貢獻較上年同期增加約人民幣2.67億元，其中主要為持有待售的武漢和濟南項目的物業評估增值；及(b)本期奧萊業務銷售額增加，以致本期奧萊毛利相比於上年同期增加約人民幣9,000萬元。前述因素的影響部分被本期的匯兌損失及利息支出較上年同期增長所抵銷。

#### 2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二三年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計約為人民幣2,206,718,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,210,365,000元)。其中約人民幣2,205,956,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,109,365,000元)，約人民幣545,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣69,000元)，約人民幣216,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣32,000元)分別以人民幣、港元及美元列示。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。

本集團於二零二三年六月三十日的流動比率為1.05(二零二二年十二月三十一日：1.11)。

## 管理層討論及分析

於二零二三年六月三十日，本集團有息債務本金共約人民幣12,794,735,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣11,909,442,000元)，其中約70%為非流動部份(二零二二年十二月三十一日：89%)。有息債務的主要用途是滿足物業開發建設、運營和業務發展的資金需求。

於二零二三年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為235%(二零二二年十二月三十一日：244%)，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、擔保票據(包括流動部分及非流動部分)及資產支持專項計劃優先級(包括流動部分及非流動部分)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二零二三年上半年保留溢利增加以及債務淨額減少所致。

### 3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

無。

### 4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二三年六月三十日，本集團自銀行、關聯方及其他金融機構借款約為人民幣6,139,677,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣5,939,442,000元)。總額中，銀行借款1,211,859,000元(二零二二年十二月三十一日：1,370,963,000元)以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業有限公司(「首創置業」)或本集團提供擔保。其他金融機構借款約人民幣1,000,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,000,000,000元)由首創置業提供擔保。銀行借款約人民幣1,427,818,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣1,368,479,000元)由北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)提供擔保。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：約人民幣2,200,000,000元)由首創集團提供擔保。

於二零一九年十二月九日，本集團發行了中聯一創一首創鉅大奧特萊斯一號第一期資產支持專項計劃。將本集團持有北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯的兩個物業證券化。該計劃發行期限為五年，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%，全部由第三方合格投資人認購並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，全部由本集團之全資子公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司(「恒盛華創」)認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本公司日期為二零一九年十二月九日之公告。

於二零二一年五月二十八日，本集團發行了中聯首創證券一首創鉅大奧特萊斯二期資產支持專項計劃。將本集團持有的四個物業(即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯、江西首創奧特萊斯)證券化。該項計劃發行期限為三年，發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券，固定票面利率為每年5.05%，全部由第三方合格投資人認購並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668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本公司日期為二零二一年五月二十八日之公告。於二零二三年七月二十六日，該資產支持專項計劃已悉數提前償付。

## 管理層討論及分析

於二零二二年四月二十七日，本集團發行資產支持證券化產品「國壽投資」首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,350,000,000元人民幣的受益憑證，在該計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將向重慶首創奧特萊斯（本公司間接全資附屬公司）和昆明首創奧特萊斯（本公司間接非全資附屬公司）提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為本集團的經營發展籌集資金。截至二零二三年六月三十日，本集團已發行本金人民幣1,350,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為三年。詳情載於本公司日期為二零二二年四月二十七日之公告。

### 5. 外匯風險

本集團的主要附屬公司均於中國營運，其大部分交易均以人民幣列值。於二零二三年六月三十日，本集團存在以美元列值的金額為197,600,000美元的銀行借款（二零二二年十二月三十一日：197,700,000美元），據此，本集團已簽訂交叉貨幣利率掉期協議，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值的資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因為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，於二零二三年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣314,202,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣702,104,000元）。

### 7. 資本承擔

於二零二三年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣266,499,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣388,023,000元）。

### 8. 重大投資、重大收購及出售、以及未來作重大投資或購入資本資產的計劃

截至二零二三年六月三十日止六個月，(a)本集團並無進行任何附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售；及(b)本公司並無就重大投資或購入資本資產制定任何特定計劃。

### 9. 資產抵押

於二零二三年六月三十日，本集團由於借款產生的投資物業及土地使用權抵押總額為人民幣3,459,000,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣3,586,865,000元）。

### 10. 或然負債

於二零二三年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

## 11. 期後事項

### (a) 資產支持證券計劃

於二零二三年七月六日，本集團發行資產支持證券化產品——國壽投資——首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的受益憑證。在該計劃下恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對西安首創奧萊、南寧首創奧萊及湖州首創奧萊提供貸款，恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為本集團的經營發展籌集資金。詳情載於本公司日期為二零二三年七月六日之公告。

### (b) 非常重大出售事項

於二零二三年七月十日，(i)本公司的全資附屬公司北京恒盛華星投資管理有限公司（「恒盛華星」）及上海鉅譽投資管理有限公司（「上海鉅譽」）與濟南首創商業管理有限公司（「濟南首創」），為本公司的關連人士及濟南首創置業有限公司（「濟南首創置業」）訂立股權轉讓協議A，據此，恒盛華星及上海鉅譽有條件同意出售，而濟南首創置業有條件同意購買濟南首創置業的全部股權，以及濟南首創亦同意收購濟南首創置業在完成出售事項之日期所結欠本集團的股東貸款；及(ii)上海鉅譽及首創鉅大奧萊發展有限公司（「鉅大奧萊發展」，為本公司的全資附屬公司）與武漢市首創商業管理有限公司（「武漢首創」，為本公司的關連人士）及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司（「武漢首創鉅大」）訂立股權轉讓協議B，據此，上海鉅譽及鉅大奧萊發展有條件同意出售，而武漢首創置業有條件同意購買武漢首創鉅大的全部股權，以及武漢首創亦同意收購武漢首創鉅大在股權轉讓協議B生效當日結欠本集團的股東貸款。詳情載於本公司日期為二零二三年七月十日之公告、日期為二零二三年八月三日之通函及日期為二零二三年八月十八日之公告。

### (c) 委託運營協議

於二零二三年七月十日，(i)濟南首創、北京首創商業管理有限公司（「北京首創」，為本公司的關連人士）及本公司訂立委託運營協議A，據此，本公司或由其提名的本公司的全資附屬公司作為運營管理人將就濟南奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務；及(ii)武漢首創鉅大、北京首創及本公司訂立委託運營協議B，據此，本公司或由其提名的本公司的全資附屬公司作為運營管理人將就武漢奧特萊斯項目提供物業營運及管理服務。詳情載於本公司日期為二零二三年七月十日之公告。

## 管理層討論及分析

### 中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二三年六月三十日止六個月之中期股息(二零二二年六月三十日：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

於二零二三年六月三十日，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香港聯合交易所有限公司(「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，或根據聯交所證券上市規則(「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

於二零二三年六月三十日，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	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%
北京首創城市發展集團有限公司(「首創城發」)	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%
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%



## 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
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%
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 Group Partnership 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 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%
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%
KKR Group Co. Inc	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. Inc	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 LLP	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%

## 管理層討論及分析

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，於二零二三年六月三十日，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。

### 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

於二零二三年六月三十日，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

根據上市規則第13.51B(1)條所載，本公司董事資料有以下變動：

於二零二三年五月三十一日，本公司執行董事徐建先生已辭任第一創業證券股份有限公司(於深圳證券交易所上市，證券代碼：002797.SZ)之非獨立董事。

於二零二三年九月四日，本公司獨立非執行董事楊志達先生已獲委任為宜明昂科生物醫藥技術(上海)股份有限公司(於聯交所上市，證券代碼：1541.HK)之獨立非執行董事。

### 企業管治常規守則

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。

於二零二三年一月一日至二零二三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載述的守則條文(「守則條文」)項下規定及上市規則下上市發行人的持續責任規定。

## 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二零二三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

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，楊志達先生(主席)、黃璋博士及許衛國先生。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二零二三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。

## 僱員成本及薪酬政策

於二零二三年六月三十日，本集團有703名僱員，其中男性345名，女性358名(截至二零二二年六月三十日，本集團有1,092名僱員，其中男性528名，女性564名)。截至二零二三年六月三十日止，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約人民幣87,809,800元。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。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、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。此外，本集團持續提供培訓(包括專業技能培訓)及發展計劃。

## 未來發展及展望

儘管外部環境複雜嚴峻，國內經濟發展也面臨壓力，但我國經濟長期向好基本面沒有改變，韌性強、潛力大、活力足的特點沒有改變，支撐高質量發展的條件也沒有改變。隨著促進發展的積極因素累積增多，經濟有望繼續穩定發展。

展望下半年，國內促進消費、提振經濟的舉措將進一步落地，各地區各部門堅持推動高質量發展的措施也將持續落地，通過科學精準實施宏觀政策，將著力擴大國內需求、暢通經濟循環，為經濟平穩運行提供有力保障。

二零二三年下半年，本集團進一步聚焦奧特萊斯「名品、折扣、休閒」的業態優勢，全面提升招商、運營、營銷等方面核心能力：進一步提升國際品牌招商，打通招商與經營的數據連通，建設更加科學高效的智慧招商系統；運營方面，持續推進成本優化和標準化工作，加快商業服務系統的部署，將公司的運營制度與管理要求融入其中，不斷提高精益運營的能力；營銷方面，將積極嘗試奧萊主題市集，創新線上營銷模式，探索直播新業態，升級會員系統，建設積分抵現商城，不斷提高會員的忠誠度和複購率；數字化方面，優化數據治理，加快建設能夠輔助經營決策的數據「駕駛艙」。

## 管理層討論及分析

本集團將持續全面提升商業運營管理數字化能力，提高管理效能，實現商戶服務線上化、運營管理線上化、績效考評數字化，為精益化管理提升賦能。同時，將積極研究政策利好、抓緊政策窗口期，全力推進消費基礎設施REITs發行工作研究，以期進一步打通「投一融一管一退」全鏈條能力，逐步實現資產「由重變輕、由輕變精」的轉變。公司將持續做強資管能力，穩健推進輕資產戰略布局，實現商管能力和品牌資源的輸出，在實現多元化增收的同時，進一步鞏固本集團在奧萊賽道的領先地位。

行政總裁

**徐建先生**

北京，二零二三年八月二十八日

# 中期財務資料審閱報告

## 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70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」)於二零二三年六月三十日的中期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 and 中期簡明綜合現金流量表以及選載說明附註。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師公會頒佈的香港會計準則第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，二零二三年八月二十八日

## 中期簡明綜合損益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 (經重列) 人民幣千元 (未經審核)
<b>持續經營業務</b>			
收入	6、7	<b>624,962</b>	458,432
銷售成本	8	<b>(416,824)</b>	(265,432)
<b>毛利</b>		<b>208,138</b>	193,000
其他利得／(虧損)淨額	7	<b>76,675</b>	(3,269)
其他收入	7	<b>16,220</b>	4,942
銷售及營銷開支	8	<b>(45,901)</b>	(36,237)
行政開支	8	<b>(119,136)</b>	(113,459)
<b>經營溢利</b>		<b>135,996</b>	44,977
融資成本	9	<b>(306,640)</b>	(238,100)
分佔按權益法入賬的投資虧損	17	<b>(5,395)</b>	(3,062)
<b>除所得稅前虧損</b>		<b>(176,039)</b>	(196,185)
所得稅開支	10	<b>(48,530)</b>	(30,558)
持續經營業務之虧損		<b>(224,569)</b>	(226,743)
終止經營業務之溢利	21	<b>314,648</b>	109,505
<b>期間溢利／(虧損)</b>		<b>90,079</b>	(117,238)
<b>歸屬於：</b>			
— 本公司擁有人		<b>87,135</b>	(116,116)
— 非控股權益		<b>2,944</b>	(1,122)
<b>本公司普通權益擁有人期間應佔持續經營業務虧損之每股虧損</b>	12		
— 每股基本及攤薄虧損(人民幣分)		<b>(8.84)</b>	(8.85)
<b>本公司普通權益擁有人期間應佔虧損之每股盈利／(虧損)</b>	12		
— 每股基本及攤薄盈利／(虧損)(人民幣分)		<b>3.42</b>	(4.56)

上述簡明綜合損益表應連同第27至70頁的隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 (經重列) 人民幣千元 (未經審核)
期間溢利／(虧損)		<b>90,079</b>	(117,238)
期間其他全面收益／(虧損)			
可重新分類至損益的項目			
現金流量套期	18	<b>(12,780)</b>	50,508
套期成本	18	<b>36,222</b>	(30,163)
		<b>23,442</b>	20,345
期間全面溢利／(虧損)總額		<b>113,521</b>	(96,893)
歸屬於：			
— 本公司擁有人		<b>110,577</b>	(95,771)
— 非控股權益		<b>2,944</b>	(1,122)
本公司擁有人應佔來自以下各項期間全面收益／(虧損)總額：			
— 持續經營業務		<b>(201,688)</b>	(205,009)
— 終止經營業務		<b>312,265</b>	109,238

上述簡明綜合全面收益表應連同第27至70頁的隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	160,342	182,827
使用權資產		8,999	10,694
長期待攤費用	14	55,937	65,704
投資物業	15	13,149,555	14,725,509
無形資產及預付租金	16	33,195	34,555
以權益法入賬的投資	17	303,440	299,185
衍生金融資產	18	135,787	105,386
貿易及其他應收款項及預付款項	19	23,335	28,923
<b>非流動資產總額</b>		<b>13,870,590</b>	15,452,783
<b>流動資產</b>			
存貨	20	2,733,515	2,690,328
合同取得增量成本		15,364	7,787
貿易及其他應收款項及預付款項	19	374,466	449,030
受限制現金		391,963	72,705
現金及現金等價物		1,814,755	1,137,660
分類為持作待售的資產	21	2,110,654	–
<b>流動資產總額</b>		<b>7,440,717</b>	4,357,510
<b>總資產</b>		<b>21,311,307</b>	19,810,293
<b>負債</b>			
<b>非流動負債</b>			
借款	22	4,900,343	4,630,476
租賃負債		7,601	8,735
其他應付款項及應計費用	23	4,043,606	5,959,018
遞延所得稅負債		794,837	903,898
<b>非流動負債總額</b>		<b>9,746,387</b>	11,502,127

上述簡明綜合財務狀況表應連同第27至70頁的隨附附註一併閱讀。



## 中期簡明綜合財務狀況表

	附註	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>負債</b>			
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款	24	1,638,090	1,835,198
其他應付款項及應計費用	23	2,926,876	363,653
合同負債	6	804,946	319,165
借款	22	1,242,860	1,314,301
租賃負債		2,016	2,861
當期所得稅負債		63,395	79,513
與分類為持作待售資產直接相關的負債	21	382,473	-
<b>流動負債總額</b>		<b>7,060,656</b>	3,914,691
<b>總負債</b>		<b>16,807,043</b>	15,416,818
<b>流動資產淨值</b>		<b>380,061</b>	442,819
<b>總資產減流動負債</b>		<b>14,250,651</b>	15,895,602
<b>權益</b>			
<b>本公司擁有人應佔權益</b>			
股本	25	16,732	16,732
永久可換股證券	27	945,805	945,755
儲備		3,262,838	3,237,543
保留盈利		226,179	139,094
		4,451,554	4,339,124
<b>非控股權益</b>		<b>52,710</b>	54,351
<b>總權益</b>		<b>4,504,264</b>	4,393,475
<b>總權益及負債</b>		<b>21,311,307</b>	19,810,293

上述簡明綜合財務狀況表應連同第27至70頁的隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合權益變動表

## 本公司擁有人應佔

(未經審核)	已發行股本										總計 人民幣千元	
	附註	A類		B類可轉換		永久		其他儲備	保留盈利	小計		非控股權益
		普通股 人民幣千元	可轉換優先股 人民幣千元	優先股 人民幣千元	可換股證券 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元					
於二零二三年一月一日		7,828	1,329	7,575	945,755	3,169,418	68,125	139,094	4,339,124	54,351	4,393,475	
期間溢利		-	-	-	-	-	-	87,135	87,135	2,944	90,079	
期間其他全面收益	18	-	-	-	-	-	23,442	-	23,442	-	23,442	
期間全面收益總額		-	-	-	-	-	23,442	87,135	110,577	2,944	113,521	
與擁有人的交易												
應付永久可換股證券持有人的股息		-	-	-	50	-	-	(50)	-	-	-	
與非控制權益的交易		-	-	-	-	-	1,853	-	1,853	(4,585)	(2,732)	
與擁有人的交易總額		-	-	-	50	-	1,853	(50)	1,853	(4,585)	(2,732)	
於二零二三年六月三十日		7,828	1,329	7,575	945,805	3,169,418	93,420	226,179	4,451,554	52,710	4,504,264	
於二零二二年一月一日		7,828	1,329	7,575	945,661	3,169,418	71,434	532,476	4,735,721	54,332	4,790,053	
期間虧損		-	-	-	-	-	-	(116,116)	(116,116)	(1,122)	(117,238)	
期間其他全面收益	18	-	-	-	-	-	20,345	-	20,345	-	20,345	
期間全面收益/(虧損)總額		-	-	-	-	-	20,345	(116,116)	(95,771)	(1,122)	(96,893)	
與擁有人的交易												
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)	-	-	-	
於二零二二年六月三十日		7,828	1,329	7,575	945,707	3,169,418	91,779	416,314	4,639,950	53,210	4,693,160	

上述簡明綜合權益變動表應連同第27至70頁的隨附附註一併閱讀。

## 中期簡明綜合現金流量表

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
<b>經營活動現金流量</b>			
經營產生的現金		<b>392,022</b>	52,434
已付所得稅		<b>(23,379)</b>	(14,947)
<b>經營活動產生的現金流量淨額</b>		<b>368,643</b>	37,487
<b>投資活動現金流量</b>			
利息收入		<b>12,763</b>	3,985
購買物業、廠房及設備	13	<b>(7,453)</b>	(10,413)
長期待攤費用增加		<b>(16,349)</b>	(12,777)
添置投資物業		<b>(85,145)</b>	(101,565)
購買無形資產		<b>(1,010)</b>	(1,631)
出售投資物業所得款項		<b>3,211</b>	–
投資一間合營公司		<b>(9,650)</b>	(6,500)
從聯營公司收回的償還款項	30(d)	–	1,236
提供予一間聯營公司的款項	30(d)	<b>(354)</b>	(180)
<b>投資活動使用的現金流量淨額</b>		<b>(103,987)</b>	(127,845)
<b>融資活動現金流量</b>			
新銀行及其他金融機構借款		<b>300,000</b>	255,050
償還銀行借款		<b>(160,247)</b>	(368,258)
支付銀行及其他金融機構借款利息		<b>(207,235)</b>	(163,822)
就套期工具收取/(支付)的現金		<b>22,231</b>	(9,389)
租賃付款的本金部分		<b>(2,218)</b>	(3,797)
發行國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃 (「奧特萊斯計劃」)		<b>680,000</b>	670,000
就奧特萊斯計劃支付的發行成本		<b>(3,250)</b>	(3,250)
優先級資產支持證券計劃的利息開支及管理費用		<b>(145,451)</b>	–
奧特萊斯計劃的利息開支及管理費用		<b>(21,536)</b>	(8,503)
收購非控制權益的付款		<b>(2,732)</b>	–
<b>融資活動產生的現金流量淨額</b>		<b>459,562</b>	368,031
<b>現金及現金等價物增加淨額</b>		<b>724,218</b>	277,673
期初現金及現金等價物		<b>1,137,660</b>	719,349
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		<b>35</b>	18
分類為持作待售	21	<b>(47,158)</b>	–
<b>期末現金及現金等價物</b>		<b>1,814,755</b>	997,040

上述簡明綜合權益變動表應連同第27至70頁的隨附附註一併閱讀。

第27頁至第70頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

# 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」)主要從事商業物業開發，專注於中華人民共和國(「中國」)大陸(「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。

本公司的直接控股公司為首置投資控股有限公司。首創置業有限公司(前稱為「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有限公司)為本公司的中間控股公司。董事(「董事」)認為，本公司最終控股公司為於中國成立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二零二三年八月二十八日批核及授權刊發。

## 2 編製基準

截至二零二三年六月三十日止六個月的本綜合中期財務資料乃根據香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。簡明綜合中期財務資料應與截至二零二二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 會計政策

除下文所述者外，所採納的會計政策與年度綜合財務報表所述於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所採納者一致。

#### 3.1 本集團已採納的新訂及經修訂準則

本集團已於二零二三年一月一日開始的財政年度首次應用以下經修訂準則。

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第17號「保險合同」	二零二三年一月一日
會計政策披露—香港會計準則第1號及香港財務報告準則實務聲明 第2號(修訂本)	二零二三年一月一日
會計估計的定義—香港會計準則第8號(修訂本)	二零二三年一月一日
單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項—香港會計準則 第12號(修訂本)	二零二三年一月一日

採納上述各項並無對本集團截至二零二三年六月三十日止六個月的業績及本集團於二零二三年六月三十日的財務狀況造成任何重大影響。本集團毋須因採納該等經修訂準則而改變其會計政策或作出追溯調整。

#### 3.2 本集團尚未採納的經修訂準則

本集團並未提早採納任何已發佈但於自二零二三年一月一日開始的財務期間尚未生效的新訂或經修訂準則。本集團正在評估倘採納該等新訂或經修訂準則對綜合財務報表的影響。根據初步評估，預計該等新訂或經修訂準則於當前或未來報告期間不會對本集團造成重大影響，且不會對可預見的未來交易產生重大影響。

	於以下日期或之後開始的 會計期間生效
將負債分類為流動或非流動—香港會計準則第1號(修訂本)	二零二四年一月一日
附帶契諾的非流動負債—香港會計準則第1號(修訂本)	二零二四年一月一日
售後租回中的租賃負債—香港財務報告準則第16號(修訂本)	二零二四年一月一日
投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資— 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	尚未確定

## 中期財務資料附註

### 4 估計

編製簡明綜合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，與截至二零二二年十二月三十一日止年度綜合財務報表所應用者相同。

### 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計息銀行及其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃、國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃（「奧特萊斯計劃」）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提供資金。本集團擁有其他金融資產及負債，例如直接由其營運產生的計入貿易及其他應收款項的金融資產以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債（不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃）

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造成的潛在不利影響。

董事審查並批准管理各項該等風險的政策，其概述如下。

## 5 財務風險管理(續)

### 5.1 財務風險管理目標及政策(續)

#### (a) 外匯風險

本集團主要於中國內地及香港經營業務，本集團大部分貨幣資產、負債及交易主要以港元(「港元」)、美元(「美元」)及人民幣列值。本集團面臨並非以本集團的功能貨幣列值的未來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的金額為197,600,000美元(二零二二年十二月三十一日：197,700,000美元)的浮動利率銀行借款所產生的外匯風險。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。本集團透過審閱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。

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
<b>資產</b>		
港元	545	690
美元	216	32
	<b>761</b>	<b>722</b>
<b>負債</b>		
美元	<b>1,427,818</b>	1,368,479

於二零二三年六月三十日，倘人民幣兌港元/美元貶值/升值10%而所有其他變數保持不變，本集團於年內的除稅前溢利/(虧損)將減少/增加人民幣142,858,000元(二零二二年十二月三十一日：升值/貶值10%、增加/減少人民幣72,000元)。

於損益確認的外匯淨虧損總額為：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
計入其他淨收益/(虧損)的外匯淨虧損	(53,779)	(20,811)
期內於除所得稅前虧損中確認的外匯淨虧損總額	<b>(53,779)</b>	<b>(20,811)</b>

## 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)

##### (b) 利率風險

本集團的利率風險來自計息銀行及其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃。按浮動利率取得的銀行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。按固定利率取得的其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃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。

浮動利率銀行借款197,600,000美元(二零二二年十二月三十一日：197,700,000美元)的利率風險通過使用結構性交叉貨幣利率掉期來管理。

於二零二三年六月三十日，倘銀行借款利率上升／下降50個基點而所有其他變數保持不變，期內除稅前溢利／(虧損)將減少／增加人民幣6,608,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣13,744,000元)，主要由於浮動利率借款的利息開支增加／減少所致。

於報告期末，本集團的借款面臨的利率變動的風險以及借款的合約重新定價日期如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元	佔貸款總額的 百分比	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	佔貸款總額的 百分比
浮動利率借款	<b>2,643,203</b>	<b>43%</b>	2,744,777	46%
固定利率借款－重新 定價或到期日：				
不到一年	<b>1,000,000</b>	<b>16%</b>	1,000,000	17%
1至5年	<b>2,500,000</b>	<b>41%</b>	2,200,000	37%
	<b>6,143,203</b>	<b>100%</b>	5,944,777	100%

##### (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以及貿易及其他應收款項等。本集團已制定政策以確保以足夠的財務實力和適當的首付比例向客戶進行信貸銷售。本集團根據與客戶協定的付款時間表嚴密監控收取客戶款項的進度，並採取後續行動以收回逾期債務(如有)。

同時，當客戶逾期付款時，本集團有權取消合約。本集團亦已制定監控程序，以確保採取跟進行動以收回逾期結餘。此外，本集團會定期審閱各個別貿易及其他應收款項的可收回金額，以確保就不可收回金額作出充分減值撥備。本集團的信貸風險乃分散於眾多對手方及客戶中，因此並無高度集中的信貸風險。對於銀行及金融機構，僅接受最低評級為「A」的獨立評級的當事方。



## 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(續)

##### 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，故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。管理層預期不會因該等對方單位不履約而導致任何重大虧損。

##### 貿易及其他應收款項(不包括預付款項)

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、租賃應收款項及合約資產(不包括預付款項)使用整個存續期的預期損失撥備。為計量預期信貸虧損，應收貿易賬款已按照共有信貸風險特點及賬齡分類。預期信貸虧損亦包括前瞻性資料。

於二零二三年六月三十日，應收貿易賬款的虧損撥備釐定如下：

	三個月內
預期虧損率	2.9%
賬面總額－應收貿易賬款	52,956
虧損撥備	1,532

當本集團不能合理預期可收回的款項時，則將相應的貿易應收賬款撇銷。表明無法合理預期能夠收回款項的跡象包括(其中包括)債務人無法按計劃償付本集團款項。本集團於截至二零二三年六月三十日止期間並無撇銷應收貿易賬款(二零二二年十二月三十一日：無)。

本集團就其他應收款項使用三個類別，反映其信貸風險及如何釐定各有關類別的損失撥備。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

支持本集團的預期信貸損失模型的假設概要如下：

類別	本公司就類別所下定義	確認預期信貸虧損撥備的基準
第一階段	違約風險偏低及應付合約現金流量能力強勁的客戶。	12個月預期信貸虧損。倘資產的預期存續期少於12個月，則預期虧損按其預期存續期計量。
第二階段	自初步確認以來信貸風險大幅上升的應收款項。	整個存續期的預期信貸虧損。
第三階段	自初步確認以來錄得信貸虧損的應收款項。	整個存續期的預期信貸虧損。

## 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(續)

本集團及時通過適當地計提預期虧損入賬信貸風險。計算預期虧損率時，本集團會考慮各類別其他金融資產的歷史虧損率，並根據前瞻性宏觀經濟資料進行調整。

由於初始確認後信用風險並未顯著增加，因此，確認的損失撥備僅限於12個月的預期損失。

	單項減值準備	集團減值準備	總計
其他應收款項賬面值	7,989	139,409	147,398
預期信用損失率	100%	1.53%	6.86%
損失撥備	(7,989)	(2,127)	(10,116)
其他應收款項淨額	–	137,282	137,282

## (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，並通過優先級資產支持證券計劃、奧特萊斯計劃以及銀行及其他金融機構借款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
<b>於二零二三年六月三十日</b>				
<b>(未經審核)</b>				
應付貿易賬款	<b>1,638,090</b>	–	–	<b>1,638,090</b>
其他應付款項及應計費用 (包括利息)	<b>3,223,077</b>	<b>4,199,199</b>	–	<b>7,422,276</b>
借款(包括利息)	<b>1,509,883</b>	<b>4,992,922</b>	<b>430,689</b>	<b>6,933,494</b>
租賃負債	<b>2,445</b>	<b>8,160</b>	–	<b>10,605</b>
	<b>6,373,495</b>	<b>9,200,281</b>	<b>430,689</b>	<b>16,004,465</b>
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>				
<b>(經審核)</b>				
應付貿易賬款	1,835,198	–	–	1,835,198
其他應付款項及應計費用 (包括利息)	622,613	6,198,922	–	6,821,535
借款(包括利息)	1,595,884	4,440,987	543,688	6,580,559
租賃負債	3,344	9,494	–	12,838
	4,057,039	10,649,403	543,688	15,250,130

## 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)

金額不包括下列情況的財務擔保合同：

- 一 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。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。

#### (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金融機構借款(包括應付應計利息)、奧特萊斯計劃(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)及租賃負債，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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額(包括應付應計利息)(附註22)	6,143,203	5,944,777
優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)(附註23)	5,296,121	5,292,270
奧特萊斯計劃(包括應付應計利息)(附註23)	1,345,794	668,112
租賃負債	9,617	11,596
	<b>12,794,735</b>	11,916,755
減：現金及現金等價物	<b>(1,814,755)</b>	(1,137,660)
受限制現金	<b>(391,963)</b>	(72,705)
負債淨額	<b>10,588,017</b>	10,706,390
總權益	<b>4,504,264</b>	4,393,475
資本負債比率	<b>235%</b>	244%

## 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(續)

淨資本負債比率變動主要由於本集團於截至二零二三年六月三十日止期間的負債淨額減少所致。

## 5.2 公平值估計

下表為利用估值法對本集團於二零二三年六月三十日及二零二二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)。

	第二級 人民幣千元	第三級 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>於二零二三年六月三十日(未經審核)</b>			
非金融資產			
投資物業	-	13,149,555	13,149,555
金融工具			
交叉貨幣利率掉期	135,787	-	135,787
<b>於二零二二年十二月三十一日(經審核)</b>			
非金融資產			
投資物業	-	14,725,509	14,725,509
金融工具			
交叉貨幣利率掉期	105,386	-	105,386

期內，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估值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、資本化率等不可觀察輸入值的收益資本化法計算。

## 5 財務風險管理(續)

### 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	
	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>金融負債</b>				
其他金融機構借款	<b>2,500,000</b>	2,200,000	<b>2,601,078</b>	2,231,118
優先級資產支持證券計劃	<b>2,698,713</b>	5,291,529	<b>2,446,230</b>	5,558,751
奧特萊斯計劃	<b>1,344,897</b>	667,489	<b>1,150,973</b>	699,862

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、計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)以及租賃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、優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃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。

## 6 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。

## 中期財務資料附註

### 6 經營分部資料(續)

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，故並無將分佔按權益法入賬的投資虧損、利息收入、匯兌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財務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分類為持作待售的資產、現金及現金等價物、受限制現金、應收關聯方款項、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與分類為持作待售的資產直接相關的負債、借款、應付非控制權益款項、遞延所得稅負債、奧特萊斯計劃及優先級資產支持證券計劃。該等項目為中期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綜合損益表一致的方式計量。

## 中期財務資料附註

## 6 經營分部資料(續)

	投資物業發展				總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及營運 人民幣千元	商品存貨銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月</b>					
<b>(未經審核)</b>					
總收入	49,891	464,228	111,685	-	625,804
分部間收入	-	(842)	-	-	(842)
<b>收入(來自外部客戶)(i)</b>	<b>49,891</b>	<b>463,386</b>	<b>111,685</b>	<b>-</b>	<b>624,962</b>
分部經營溢利/(虧損)	(102,068)	274,219	12,731	(7,609)	177,273
折舊及攤銷(附註8)	-	(21,123)	(4,508)	-	(25,631)
所得稅開支(附註10)	(1,666)	(46,863)	-	(1)	(48,530)
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月</b>					
<b>(經重列)(未經審核)</b>					
總收入	1,982	336,236	121,024	-	459,242
分部間收入	-	(810)	-	-	(810)
<b>收入(來自外部客戶)(i)</b>	<b>1,982</b>	<b>335,426</b>	<b>121,024</b>	<b>-</b>	<b>458,432</b>
分部經營溢利/(虧損)	(6,202)	104,111	1,197	(37,128)	61,978
折舊及攤銷(附註8)	(46)	(28,169)	(6,252)	-	(34,467)
所得稅開支(附註10)	(388)	(30,160)	-	(10)	(30,558)

- (i) 截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，物業發展分部及商品存貨銷售分部中，本集團的所有收入均為於某一時點源自客戶合同的收入。

	投資物業發展				總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業發展 人民幣千元	及營運 人民幣千元	商品存貨銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元			
<b>於二零二三年六月三十日</b>							
<b>(未經審核)</b>							
總分部資產	4,386,831	19,079,382	651,224	8,468,330	32,585,767	(16,105,362)	16,480,405
總分部負債	(1,408,082)	(8,694,337)	(2,418,177)	(6,311,156)	(18,831,752)	16,105,362	(2,726,390)
<b>於二零二二年十二月三十一日</b>							
<b>(經審核)</b>							
總分部資產	4,406,321	19,657,627	551,888	6,770,219	31,386,055	(13,264,439)	18,121,616
總分部負債	(992,968)	(8,310,869)	(1,248,093)	(5,202,045)	(15,753,975)	13,264,439	(2,489,536)

## 中期財務資料附註

## 6 經營分部資料(續)

(a) 分部經營溢利與來自持續經營業務的除所得稅前溢利/(虧損)之間的調節表列報如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	177,273	61,978
分佔按權益法入賬的投資虧損(附註17)	(5,395)	(3,062)
利息收入(附註7)	12,502	3,810
匯兌(附註7)	(53,779)	(20,811)
融資成本(附註9)	(306,640)	(238,100)
來自持續經營業務的除所得稅前虧損	(176,039)	(196,185)

(b) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零二三年	二零二二年
	六月三十日	十二月三十一日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
總分部資產	16,480,405	18,121,616
現金及現金等價物	1,814,755	1,137,660
受限制現金	391,963	72,705
以權益法入賬的投資(附註17)	303,440	299,185
應收關聯方款項(附註30(h))	74,303	73,741
衍生金融資產(附註18)	135,787	105,386
分類為持作待售的資產(附註21)	2,110,654	–
中期綜合財務狀況表所示總資產	21,311,307	19,810,293
總分部負債	2,726,390	2,489,536
借款(附註22)	6,143,203	5,944,777
應付非控股權益款項(附註23)	118,225	118,225
遞延所得稅負債	794,837	903,898
奧特萊斯計劃(附註23)	1,345,794	668,112
優先級資產支持證券計劃(附註23)	5,296,121	5,292,270
與分類為持作待售的資產直接相關的負債(附註21)	382,473	–
中期綜合財務狀況表所示總負債	16,807,043	15,416,818



## 6 經營分部資料(續)

(c) 有關客戶合同的資產及負債：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售佣金	15,364	7,787
合同取得增量成本總額	15,364	7,787
銷售物業所得預收款	804,946	319,165
合同負債總額	804,946	319,165

本公司於開曼群島註冊成立，而其大部分附屬公司所在地為中國大陸。截至二零二三年及二零二二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大陸。

於二零二三年六月三十日，位於中國大陸的非流動資產總值(不包括遞延所得稅資產及衍生金融資產)為人民幣13,734,803,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣15,347,397,000元)。於二零二三年六月三十日及二零二二年十二月三十一日，並無該等非流動資產位於香港。

截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月，本集團概無來自任何單一客戶的收入超過來自外部客戶的收入的10%。

截至二零二三年六月三十日止六個月的收入人民幣30,273,000元(截至二零二二年六月三十日止六個月：人民幣1,982,000元)已於期初計入合同負債。

## 中期財務資料附註

## 7 收入、其他利得／(虧損)淨額及其他收入

收入、其他利得／(虧損)淨額及其他收入分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 (經重列) 人民幣千元 (未經審核)
<b>收入</b>		
投資物業租金收入	<b>463,386</b>	335,426
銷售貨品	<b>111,685</b>	121,024
銷售物業	<b>49,891</b>	1,982
	<b>624,962</b>	458,432
<b>其他利得／(虧損)淨額</b>		
投資物業公平值收益	<b>131,000</b>	15,306
政府補助	<b>180</b>	672
匯兌虧損－淨額	<b>(53,779)</b>	(20,811)
金融及合約資產的減值撥回淨額	<b>597</b>	324
其他	<b>(1,323)</b>	1,240
	<b>76,675</b>	(3,269)
<b>其他收入</b>		
利息收入	<b>12,502</b>	3,810
其他	<b>3,718</b>	1,132
	<b>16,220</b>	4,942

## 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	
	二零二三年	二零二二年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	141,046	2,072
自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支	120,211	92,974
已售貨品成本	95,134	116,416
僱員福利開支	86,083	88,348
— 工資、薪金及員工福利	64,036	65,507
— 退休計劃供款	8,529	10,709
— 其他津貼及福利	13,518	12,132
稅項(除所得稅費用)	50,946	34,443
折舊及攤銷	23,935	30,922
廣告及市場營銷	31,924	24,913
辦公及差旅開支	16,830	10,528
顧問費用	6,700	3,939
使用權資產折舊費用	1,696	3,545
其他	7,356	7,028
	<b>581,861</b>	415,128

## 中期財務資料附註

## 9 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 (經重列) 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	203,555	162,768
奧特萊斯計劃的利息開支	21,207	5,698
優先級資產支持證券計劃的利息開支	150,563	143,646
租賃負債的利息開支	239	261
衍生金融工具的公平值虧損/(收益)淨額		
— 自現金流量套期儲備重新分類	(32,281)	(1,303)
— 自套期儲備成本重新分類	8,887	8,887
— 現金流量套期無效部分	1,192	1,511
	<b>353,362</b>	321,468
減：資本化的利息	<b>(46,722)</b>	(83,368)
	<b>306,640</b>	238,100

截至二零二三年六月三十日止六個月，資本化率為5.50%（截至二零二二年六月三十日止六個月：5.89%）。資本化的融資成本與發展中物業有關。

## 10 所得稅開支

由於本集團期內並無源於香港的任何應課稅溢利（截至二零二二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大陸附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率（截至二零二二年六月三十日止六個月：25%）計提中國大陸企業所得稅撥備。

中國大陸各個城市的稅務機關對中國大陸土地增值稅（「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估計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。

## 中期財務資料附註

## 10 所得稅開支(續)

於中期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	
	二零二三年	二零二二年 (經重列)
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
— 中國大陸企業所得稅	6,778	721
— 中國大陸土地增值稅(抵免)	5,818	(139)
遞延所得稅	139,742	57,154
期內稅項支出總額	152,338	57,736
下列各項應佔所得稅開支：		
來自持續經營業務的溢利	48,530	30,558
來自終止經營業務的溢利(附註21)	103,808	27,178
	152,338	57,736

## 11 股息

本公司於截至二零二三年六月三十日止六個月內並無派付或宣派股息(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。

## 中期財務資料附註

## 12 本公司普通權益持有人應佔每股盈利／(虧損)

每股基本及攤薄盈利／(虧損)根據下列方式計算：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 (經重列) 人民幣千元 (未經審核)
本公司擁有人應佔持續經營業務虧損	<b>(225,130)</b>	(225,354)
不包括：可轉換優先股(「可轉換優先股」)和永久可換股證券 (「永久可換股證券」)持有人應佔持續經營業務的虧損	<b>140,143</b>	140,254
本公司普通權益持有人應佔持續經營業務的虧損	<b>(84,987)</b>	(85,100)
終止經營業務溢利	<b>312,265</b>	109,238
不包括：可轉換優先股和永久可換股證券持有人應佔 終止經營業務的溢利	<b>(194,410)</b>	(68,009)
計算每股基本及攤薄盈利時使用的本公司普通權益持有人 應佔溢利／(虧損)	<b>32,868</b>	(43,871)
本公司普通權益持有人應佔持續經營業務所得(人民幣分)	<b>(8.84)</b>	(8.85)
終止經營業務所得(人民幣分)	<b>12.26</b>	4.29
	<b>股數</b>	股數
普通股加權平均數	<b>961,538,462</b>	961,538,462
	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
本公司普通權益持有人期間應佔持續經營業務虧損之每股虧損 — 每股基本及攤薄虧損(人民幣分)	<b>(8.93)</b>	(8.86)
本公司普通權益持有人期間應佔終止經營業務之每股盈利 — 每股基本及攤薄盈利(人民幣分)	<b>12.35</b>	4.30

本公司於截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月並無具潛在攤薄影響的普通股，故每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

## 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
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>				
於二零二三年一月一日	141,068	18,047	23,712	182,827
添置	–	857	6,596	7,453
轉撥至投資物業	(6,639)	–	–	(6,639)
分類為持作待售(附註21)	(17,408)	(639)	(55)	(18,102)
折舊	(2,332)	(2,832)	(33)	(5,197)
於二零二三年六月三十日	114,689	15,433	30,220	160,342
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月 (未經審核)</b>				
於二零二二年一月一日	148,309	18,005	16,767	183,081
添置	–	2,835	7,578	10,413
折舊	(2,275)	(5,309)	(144)	(7,728)
於二零二二年六月三十日	146,034	15,531	24,201	185,766

## 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
<b>截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二三年一月一日	29,847	35,857	65,704
添置	5,975	10,374	16,349
分類為持作待售(附註21)	(1,263)	(5,429)	(6,692)
攤銷	(11,611)	(7,813)	(19,424)
於二零二三年六月三十日	22,948	32,989	55,937
<b>截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)</b>			
於二零二二年一月一日	50,437	39,509	89,946
添置	4,818	7,959	12,777
攤銷	(14,607)	(8,120)	(22,727)
於二零二二年六月三十日	40,648	39,348	79,996

## 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
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)	
於二零二三年一月一日	-
添置	-
於二零二三年六月三十日	-
截至二零二二年六月三十日止六個月(未經審核)	
於二零二二年一月一日	825,008
添置	31,206
於二零二二年六月三十日	856,214

## (B) 運營中投資物業

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	<b>14,725,509</b>	13,670,827
添置	-	24,694
出售	<b>(2,726)</b>	-
自物業、廠房及設備轉入(附註13)	<b>6,639</b>	-
分類為持作待售(附註21)	<b>(2,016,592)</b>	-
公平值調整收益淨額	<b>436,725</b>	80,864
其他調整(i)	-	(38,558)
於六月三十日	<b>13,149,555</b>	13,737,827

- (i) 截至二零二二年六月三十日止六個月，在與相關承包商最終協定實際整體建築成本後，對投資物業作出調整人民幣38,558,000元。



## 15 投資物業(續)

### (C) 於損益中確認的投資物業金額

公平值變動、租金收入及經營開支等產生的損益於中期綜合損益表內確認。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
公平值調整收益淨額	<b>436,725</b>	80,864
來自租賃的租金收入	<b>590,101</b>	427,833
產生租金收入的投資物業直接經營開支	<b>(3,722)</b>	(2,240)
不產生租金收入的投資物業直接經營開支	<b>(119)</b>	(53)

本集團由財務部門負責資產的估值工作，同時委託獨立專業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。

投資物業根據經營租賃出租予租戶，租金按月支付。概無視乎指數或利率而定的可變租賃付款。

儘管本集團面臨流動租賃結束時剩餘價值變動的風險，但本集團通常會訂立新經營租賃，因此不會於該等租賃結束時即時變現剩餘價值的任何減幅。預期未來剩餘價值反映在物業的公平值內。

本集團擁有若干存在處置權及轉讓權限制的投資物業，僅可持作租賃業務。

## 中期財務資料附註

## 15 投資物業(續)

## (C) 於損益中確認的投資物業金額(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	於二零二三年 六月三十日的 公平值 (未經審核) 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
中部地區	6,503,338	收益資本化法	資本化率	4%至7%	資本化率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣29元至 人民幣160元	市場租金越高，公平值越高
北部地區	3,820,440	收益資本化法	資本化率	5.50%至6.50%	資本化率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣87元至 人民幣293元	市場租金越高，公平值越高
南部地區	2,825,777	收益資本化法	資本化率	5.5%至6.5%	資本化率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣44元至 人民幣128元	市場租金越高，公平值越高

## 15 投資物業(續)

### (C) 於損益中確認的投資物業金額(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	於二零二二年 十二月三十一日 的公平值 (經審核) 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
中部地區	7,344,645	收益資本化法	資本化率	4%至7%	資本化率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣37元至 人民幣160元	市場租金越高，公平值越高
北部地區	4,555,087	收益資本化法	資本化率	4%至7%	資本化率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣51元至 人民幣286元	市場租金越高，公平值越高
南部地區	2,825,777	收益資本化法	資本化率	5.5%至6.5%	資本化率越高，公平值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣45元至 人民幣128元	市場租金越高，公平值越高

## 中期財務資料附註

## 16 無形資產及預付租金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	34,555	34,468
添置	1,010	1,631
分類為持作待售(附註21)	(515)	-
攤銷	(1,855)	(1,590)
於六月三十日	33,195	34,509

## 17 以權益法入賬的投資

## 17.1 於合營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	273,806	263,579
注資	9,650	6,500
應佔虧損	(4,528)	(5,124)
於六月三十日	278,928	264,955

## 17.2 於聯營公司的投資

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	25,379	24,086
應佔(虧損)/溢利	(867)	2,062
於六月三十日	24,512	26,148

## 18 衍生金融資產

本集團的衍生金融工具如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
現金流量套期		
交叉貨幣利率掉期(i)	135,787	105,386

(i) 於二零二一年八月三日，本公司全資附屬公司貿景環球簽訂交叉貨幣利率掉期（「交叉貨幣利率掉期」）協議，以對沖於二零二一年七月二十九日發行的以美元列值的浮動利率借款帶來的美元兌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	柏力克一舒爾斯公式	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

## 中期財務資料附註

## 18 衍生金融資產(續)

## (III) 套期儲備

	現金流量		總計 人民幣千元
	套期儲備 人民幣千元	套期成本儲備 人民幣千元	
於二零二二年十二月三十一日(經審核)	<b>85,617</b>	<b>(80,289)</b>	<b>5,328</b>
其他全面虧損			
現金流量套期	-	-	-
公平值收益淨額	<b>26,489</b>	-	<b>26,489</b>
重新分類至損益	<b>(39,269)</b>	-	<b>(39,269)</b>
現金流量套期總額	<b>(12,780)</b>	-	<b>(12,780)</b>
套期成本			
公平值收益淨額	-	<b>27,335</b>	<b>27,335</b>
攤銷至損益	-	<b>8,887</b>	<b>8,887</b>
套期成本總額	-	<b>36,222</b>	<b>36,222</b>
於二零二三年六月三十日(未經審核)	<b>72,837</b>	<b>(44,067)</b>	<b>28,770</b>

  

	現金流量		總計 人民幣千元
	套期儲備 人民幣千元	套期成本儲備 人民幣千元	
於二零二一年十二月三十一日(經審核)	18,591	(9,954)	8,637
其他全面虧損	-	-	-
現金流量套期			
公平值收益淨額	100,312	-	100,312
重新分類至損益	(49,804)	-	(49,804)
現金流量套期總額	50,508	-	50,508
套期成本			
公平值虧損淨額	-	(39,050)	(39,050)
攤銷至損益	-	8,887	8,887
套期成本總額	-	(30,163)	(30,163)
於二零二二年六月三十日(未經審核)	69,099	(40,117)	28,982

## 中期財務資料附註

## 18 衍生金融資產(續)

(IV) 採用套期會計對本集團財務狀況及業績的影響如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
交叉貨幣利率掉期		
賬面值資產	<b>135,787</b>	105,386
套期本金	<b>1,427,818</b>	1,368,479
到期日	二零二四年 七月十七日	二零二四年 七月十七日
套期比率	<b>1:1</b>	1:1
用於計算有效性的套期工具的公平值變動	<b>26,489</b>	186,018
用於計算有效性的被套期項目的公平值變動	<b>(26,489)</b>	(186,018)
執行匯率	人民幣 <b>6.4616元：1美元</b>	人民幣 6.4616元：1美元
匯率上限	人民幣 <b>7元：1美元</b>	人民幣7元：1美元
匯率下限	不適用	不適用
美元浮動利率收款部分	為期三個月美元 <b>LIBOR+ 每年1.80%</b> (基於美元本金)	為期三個月美元 LIBOR+ 每年1.80% (基於美元本金)
人民幣固定利率付款部分	每年 <b>3.88%</b> (基於人民幣本金)	每年3.88% (基於人民幣本金)

## 中期財務資料附註

## 19 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	52,956	72,444
減：應收貿易賬款減值撥備(附註5.1(c))	(1,532)	(1,626)
	51,424	70,818
預付關聯方款項(附註30(h))	2,368	16,161
商品存貨預付款項	46,721	79,458
其他預付款項	3,322	23,003
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	156,684	131,794
其他按金	5,837	7,472
應收關聯方款項(附註30(h))	74,303	73,741
其他應收款項	67,258	86,213
減：其他應收款項減值撥備	(10,116)	(10,707)
	397,801	477,953
減：非流動部分		
— 待抵扣進項增值稅	(23,335)	(28,923)
流動部分	374,466	449,030

應收貿易賬款主要來自於投資物業出租收入。承租人的信用期一般為1至3個月。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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	52,956	72,444

於二零二三年六月三十日，應收關聯方的應收貿易賬款為人民幣846,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣846,000元)。



## 中期財務資料附註

## 20 存貨

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
開發中物業	1,805,004	1,632,779
待售的已落成物業	728,026	780,463
商品存貨	338,816	322,905
減：存貨減值	(138,331)	(45,819)
	<b>2,733,515</b>	2,690,328

## 21 終止經營業務

本公司計劃將其全資附屬公司濟南首鉅置業有限公司及武漢首創鉅大奧萊商業管理有限公司(統稱「目標公司」)的全部股權出售予首創集團同系附屬公司(「出售事項」)。於二零二三年六月二十八日，本公司董事已批准出售事項。

因此，相關資產及負債於本中期綜合財務資料中呈列為持作待售，目標公司於本期間呈報為終止經營業務。截至出售日期止期間有關終止經營業務的財務資料載列如下。

## (i) 財務業績及現金流量資料

所列財務業績及現金流量資料為截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
收入	126,715	92,407
銷售成本	(29,951)	(9,684)
其他收益	336,067	67,156
其他收入	261	175
銷售及營銷開支	(7,403)	(3,960)
行政開支	(5,364)	(6,743)
融資成本	(1,869)	(2,668)
除所得稅前溢利	418,456	136,683
所得稅開支	(103,808)	(27,178)
終止經營業務的除所得稅後溢利	314,648	109,505
經營活動產生的現金流入淨額	115,486	34,568
投資活動(使用)/產生的現金流量淨額	(22,487)	5,311
融資活動使用的現金流量淨額	(96,495)	(104,065)
現金及現金等價物減少淨額	(3,496)	(64,186)

## 中期財務資料附註

## 21 終止經營業務(續)

## (II) 分類為持作待售的出售集團資產及負債

截至二零二三年六月三十日，下列與終止經營業務有關的資產及負債被重新分類為持作待售：

	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
分類為持作待售的資產	
物業、廠房及設備	18,102
長期待攤費用	6,692
投資物業	2,016,592
無形資產及預付租金	515
存貨	868
貿易及其他應收款項及預付款項	16,963
受限制現金	3,764
現金及現金等價物	47,158
持作待售的出售集團資產總額	2,110,654
與分類為持作待售的資產直接相關的負債	
遞延所得稅負債	248,804
應付貿易賬款	102,076
其他應付款項及應計費用	28,803
當期所得稅負債	2,790
持作待售的出售集團負債總額	382,473

## 中期財務資料附註

## 22 借款

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動</b>		
銀行借款	<b>2,400,343</b>	2,430,476
其他金融機構借款	<b>2,500,000</b>	2,200,000
	<b>4,900,343</b>	4,630,476
<b>流動</b>		
長期銀行借款的流動部分	<b>242,860</b>	1,314,301
長期其他金融機構借款的流動部分	<b>1,000,000</b>	–
	<b>1,242,860</b>	1,314,301
	<b>6,143,203</b>	5,944,777

於二零二三年六月三十日，銀行借款合共人民幣222,867,000元(二零二二年十二月三十一日：227,667,000)以本集團賬面值為人民幣818,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣806,574,000元)的投資物業抵押並由本公司提供擔保。

於二零二三年六月三十日，銀行借款金額為人民幣450,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣603,800,000)元以賬面值為人民幣1,685,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,451,788,000元)的投資物業抵押並由首創置業提供擔保(附註30(c))。

於二零二三年六月三十日，銀行借款金額為人民幣538,993,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣539,496,000元)以賬面值為人民幣956,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣328,504,000元)的土地使用權抵押並由首創置業提供擔保(附註30(c))。

於二零二三年六月三十日，銀行借款金額為人民幣1,427,818,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,368,479,000元)由首創集團及本公司擔保(附註30(c))。

於二零二三年六月三十日，其他金融機構借款金額為人民幣1,000,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)，由首創置業提供擔保(附註30(c))。

於二零二三年六月三十日，其他金融機構借款金額為人民幣2,500,000,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,200,000,000元)由首創集團提供擔保(附註30(c))。

## 中期財務資料附註

## 22 借款(續)

(a) 於各中期綜合財務狀況表日期，本集團借款總額到期情況列示如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
借款總額		
— 一年內	1,242,860	1,314,301
— 一至兩年	1,530,483	2,962,462
— 二至五年	2,960,556	1,171,885
— 五年以上	409,304	496,129
	<b>6,143,203</b>	5,944,777

(b) 本集團的借款及貸款的賬面金額以下列貨幣計價：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
美元	1,427,818	1,368,479
人民幣	4,715,385	4,576,298
總計	<b>6,143,203</b>	5,944,777

(c) 截至二零二三年及二零二二年六月三十日止六個月的加權平均實際利率載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 (未經審核)	二零二二年 (未經審核)
銀行及其他金融機構借款	5.12%	5.38%

## 中期財務資料附註

## 22 借款(續)

(d) 本集團借款對利率變動及按合約重定價日期承擔的風險如下：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
六個月內	1,083,600	67,997
六至十二個月	2,559,603	3,676,780
一至五年	2,500,000	2,200,000
	<b>6,143,203</b>	5,944,777

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。

## 23 其他應付款項及應計費用

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	27,280	41,463
應付僱員福利	4,440	3,772
應付關聯方的其他應付款項及應計費用(附註30(h))	6,358	6,015
應付非控股權益款項	118,225	118,225
優先級資產支持證券計劃(i)	5,296,121	5,292,270
奧特萊斯計劃(ii)	1,345,794	668,112
已收按金	117,980	139,330
代客戶收取及繳付款項	7,970	5,681
來自商戶的預付租金收入	32,604	35,199
其他	13,710	12,604
	<b>6,970,482</b>	6,322,671
減：非流動部分		
— 優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃	(4,043,606)	(5,959,018)
流動部分	<b>2,926,876</b>	363,653

計入上述結餘的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)為不計息並通常於要求時支付。

## 中期財務資料附註

**23 其他應付款項及應計費用(續)**

- (i) 於二零一九年十二月九日，本集團發行一項優先級資產支持證券計劃，名為第一期資產支持證券計劃。發行優先級資產支持證券計劃的目的是將本集團持有的該等物業(即北京首創奧特萊斯和昆山首創奧特萊斯)證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

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計劃，固定票面利率為每年5.2%，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；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，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由本公司之全資附屬公司恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。

於二零二一年五月二十八日，本集團非公開發行一項優先級資產支持證券計劃，名為第二期資產支持專項計劃。發行優先級資產支持證券計劃的目的是將本集團持有的該等物業(即合肥首創奧特萊斯、杭州首創奧特萊斯、濟南首創奧特萊斯及江西首創奧特萊斯)證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

該計劃發行總額為人民幣3,268,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,600,000,000元的優先級資產支持證券計劃，固定票面利率為每年5.05%，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；及(ii)本金額為人民幣668,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，為期三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。於二零二三年七月二十六日，第二期資產支持專項計劃已悉數提前償付。

- (ii) 於二零二二年四月二十七日，本集團發行一項資產支持證券化產品，名為國壽投資一首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃的目的是發行本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的受益憑證。在奧特萊斯計劃下，恒盛華創(該計劃的原始權益人)將對重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司(本公司的間接全資附屬公司)和昆明首創奧萊商業運營管理有限公司(本公司的間接非全資附屬公司)提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和業務發展提供資金。

於二零二二年四月二十七日，已發行本金額為人民幣670,000,000元的奧特萊斯計劃，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二五年四月二十七日到期；於二零二三年四月二十七日，已發行本金額為人民幣680,000,000元的奧特萊斯計劃，固定票面利率為每年4.85%，發行期限為三年，於二零二六年四月二十七日到期，全部均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

## 中期財務資料附註

## 24 應付貿易賬款

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：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	940,538	1,232,800
一至兩年	396,501	425,082
兩至三年	214,255	80,869
超過三年	86,796	96,447
	<b>1,638,090</b>	1,835,198

於二零二三年六月三十日，概無應付關聯方的應付貿易賬款(於二零二二年十二月三十一日：無)。

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。

## 25 股本

	二零二三年 六月三十日 股份數目	二零二二年 十二月三十一日 股份數目	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：				
普通股，每股0.01港元	18,355,918,048	18,355,918,048	160,009	160,009
A類可轉換優先股，每股0.01港元	738,130,482	738,130,482	5,875	5,875
B類可轉換優先股，每股0.01港元	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	<b>20,000,000,000</b>	20,000,000,000	<b>173,459</b>	173,459
已發行及繳足：				
普通股，每股0.01港元	961,538,462	961,538,462	7,828	7,828
A類可轉換優先股，每股0.01港元	166,976,636	166,976,636	1,329	1,329
B類可轉換優先股，每股0.01港元	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	<b>2,034,466,568</b>	2,034,466,568	<b>16,732</b>	16,732

## 中期財務資料附註

**26 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，本公司按每股2.66港元向首置投資發行738,130,482股A類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，571,153,846股A類可轉換優先股已轉換為普通股。

- (i) A類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) A類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股A類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的A類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各A類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股A類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。
- (iv) A類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除A類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (v) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

由於本公司並無任何合約義務贖回A類可轉換優先股，因此A類可轉換優先股獲歸類為綜合財務報表的權益。



## 26 可轉換優先股(續)

### B類可轉換優先股

於二零一六年十二月十四日，本公司已按每股2.78港元向首置投資發行905,951,470股B類可轉換優先股。

- (i) B類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) B類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股B類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的B類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各B類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股B類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。
- (iv) 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，該分派自發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。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。於期內，本公司並無支付任何優先分派(截至二零二二年六月三十日止六個月：無)。於二零二三年六月三十日，本公司並無遞延及應付任何優先分派(二零二二年十二月三十一日：無)。
- (v) B類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除B類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (vi) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人(彼等之間享有同等地位)，惟須受適用法例所規限。

由於本公司並無任何合約義務贖回B類可轉換優先股，因此B類可轉換優先股獲歸類為綜合財務報表的權益。

## 中期財務資料附註

### 27 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，向永久可換股證券的持有人支付額外浮動利息，即支付的股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。

於二零二三年六月三十日，本集團應計利息為人民幣608,000元（二零二二年十二月三十一日：人民幣558,000元）。

由於本公司對永久可換股證券持有人並無任何合約義務，永久可換股證券獲歸類為綜合財務報表的股權。

### 28 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	266,499	388,023

## 中期財務資料附註

## 29 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 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	314,202	702,104

作為本集團業務的一部分，本集團就若干銀行為本集團若干物業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，倘該等買家於擔保期內出現欠付按揭借款的情況，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。同時，本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自相關按揭授出日期起至物業買家獲得「物業業權證」為止。

## 30 關聯方交易

除該等中期財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，於報告期內，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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
提供服務		
一向首創置業的一間附屬公司提供的項目管理服務	-	1,200

## 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	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
購買服務		
一向同系附屬公司支付的優先級資產支持證券計劃 資產管理費	2,107	2,118
一支付服務費予：		
一首創置業	992	855
一同系附屬公司	97	—
一擔保費乃關於：		
一奧特萊斯計劃(i)	2,338	835
一就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創集團(ii)	11,966	9,567
一就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創置業(iii)	759	—
一向首創置業同系附屬公司(已於二零二二年六月 由首創置業出售)支付物業管理費	—	18,875
	<b>18,259</b>	<b>32,250</b>

(i) 首創集團就奧特萊斯計劃向國壽投資保險資產管理有限公司(「國壽投資」)提供本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的擔保。根據奧特萊斯計劃，本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

(ii) 首創集團就本集團借款人民幣1,500,000,000元向國壽投資提供擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

首創集團就本集團借款198,000,000美元向平安銀行提供擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

首創集團向國壽投資提供本金不超過人民幣1,000,000,000元的擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

(iii) 首創置業就本集團借款人民幣1,000,000,000元向太平資產管理有限公司提供擔保。本集團須每年向首創置業支付未償還本金的0.1%作為擔保費。

首創置業就本集團借款人民幣538,993,000元向中國農業銀行提供擔保。本集團須每年向首創置業支付未償還本金的0.1%作為擔保費。

### 30 關聯方交易(續)

#### (C) 來自關聯方的擔保

於二零二三年六月三十日，首創置業就本集團銀行及其他金融機構借款提供不可撤銷的擔保人民幣1,988,993,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣2,143,296,000元)(附註22)。

於二零二三年六月三十日，首創集團就本集團其他金融機構借款提供不可撤銷的擔保人民幣3,927,818,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣3,568,479,000元)(附註22)。

#### (D) 向一間聯營公司墊款

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	<b>68,398</b>	68,999
授予的資金	<b>354</b>	180
償還款項	-	(1,236)
於六月三十日	<b>68,752</b>	67,943

向一間聯營公司墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

#### (E) 授予一間合營公司之資金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	<b>2,117</b>	2,117
應計利息收入	<b>150</b>	50
於六月三十日	<b>2,267</b>	2,167

資金為無抵押、以每年5%的利率計息及無固定還款期。

## 中期財務資料附註

## 30 關聯方交易(續)

## (F) 來自首創置業的貸款

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元
於一月一日	-	100,209
應計利息	-	2,052
於六月三十日	-	102,261

## (G) 主要管理人員薪酬

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物利益	2,876	3,186
養老保險金計劃供款	214	362
	3,090	3,548

## (H) 期末結餘

	二零二三年	二零二二年
	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)
應收貿易賬款		
— 一間同系附屬公司	846	846
預付關聯方款項		
— 首創集團	1,927	15,361
— 同系附屬公司	441	800
	2,368	16,161
應收關聯方款項		
— 本集團的一間聯營公司	68,752	68,398
— 本集團的一間合營公司	2,267	2,117
— 同系附屬公司	1,098	1,040
— 首創置業的一間聯營公司	193	193
— 首創置業的一間合營公司	1,993	1,993
	74,303	73,741
其他應付款項及應計費用		
— 首創集團	871	-
— 首創置業	5,483	5,967
— 一間同系附屬公司	4	48
	6,358	6,015

### 30 關聯方交易(續)

#### (i) 來自關聯方的租賃

	二零二三年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
使用權	353	1,050
租賃負債	347	1,177

恒盛華星向關聯方租用樓宇作為行政辦公樓，分別確認使用權人民幣353,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,050,000元)及租賃負債人民幣347,000元(二零二二年十二月三十一日：人民幣1,177,000元)。

### 31 報告期後事項

誠如附註21所披露，出售事項構成香港上市規則項下的非常重大出售事項及關連交易。出售事項已於二零二三年八月十八日獲本公司股東特別大會批准。出售事項已於二零二三年八月二十二日完成。

誠如附註23所披露，本集團已於二零二三年七月二十六日提早終止並悉數償還第二期資產支持專項計劃，本金為人民幣2,600,000,000元。

本集團已自銀行獲得貸款融資人民幣1,169,400,000元，為期七年。於二零二三年八月十日，該筆貸款已獲得銀行最終批准。截至本中期報告報出日，本集團尚未與銀行就該等融資安排訂立協議。