

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)

**截至二零一九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」)截至二零一九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

截至二零一九年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月	
		二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
收入	5	1,265,581	391,236
銷售成本		(619,578)	(221,805)
毛利		646,003	169,431
其他收入	5	26,012	14,174
投資物業公平值收益	5	45,583	183,281
其他收益淨額	5	2,890	2,130
銷售及營銷開支		(93,524)	(62,639)
行政開支		(179,400)	(134,880)
經營溢利		447,564	171,497
融資成本	7	(177,465)	(66,736)
分佔按權益法入賬的投資收益／(虧損)		34	(1,251)
除所得稅前溢利		270,133	103,510
所得稅開支	8	(247,215)	(91,061)
期間溢利		22,918	12,449
以下人士應佔：			
—本公司擁有人		22,711	12,476
—非控股權益		207	(27)
本公司擁有人期間應佔每股盈利	10		
—每股基本盈利(人民幣分)		0.89	0.49
—每股攤薄盈利(人民幣分)		0.89	0.49

中期簡明綜合全面收益表

截至二零一九年六月三十日止六個月

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

中期簡明綜合財務狀況表
截至二零一九年六月三十日止六個月

		於	
	附註	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業、廠房及設備		26,669	27,086
使用權資產		11,940	–
長期待攤費用		144,135	151,337
投資物業		11,935,722	10,763,096
無形資產		16,798	2,319
以權益法入賬的投資		264,573	31,239
遞延所得稅資產		21,313	16,176
預付款項	11	–	295,027
		<u>12,421,150</u>	<u>11,286,280</u>
流動資產			
存貨		1,791,498	2,083,387
合同取得遞增成本		–	16,255
貿易及其他應收款項以及預付款項	11	719,582	705,961
分類為持作出售的資產		–	73,239
受限制現金		13,759	33,173
現金及現金等價物		1,930,129	3,408,491
		<u>4,454,968</u>	<u>6,320,506</u>
總資產		<u>16,876,118</u>	<u>17,606,786</u>

	附註	於	
		二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	13	1,732,234	1,662,540
其他應付款項及應計費用		327,534	329,286
合同負債		102,433	1,004,183
借款		570,800	736,467
租賃負債		8,348	–
當期所得稅負債		268,361	73,068
		<u>3,009,710</u>	<u>3,805,544</u>
非流動負債			
借款		4,972,007	4,912,007
租賃負債		2,000	–
擔保票據	12	2,735,494	2,736,319
衍生金融負債		55,099	32,871
撥備		–	4,123
遞延所得稅負債		587,076	605,077
		<u>8,351,676</u>	<u>8,290,397</u>
總負債		<u>11,361,386</u>	<u>12,095,941</u>
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	16,732	16,732
永久可換股證券		945,429	945,382
儲備		3,177,925	3,196,922
保留溢利		1,323,750	1,301,120
		<u>5,463,836</u>	<u>5,460,156</u>
非控股權益		<u>50,896</u>	<u>50,689</u>
總權益		<u>5,514,732</u>	<u>5,510,845</u>
總權益及負債		<u>16,876,118</u>	<u>17,606,786</u>

簡明綜合中期財務資料附註

1. 一般資料

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

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

本公司董事認為，本公司的直接控股公司為首置投資控股有限公司，是首創置業股份有限公司(「首創置業」，為一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯合交易所有限公司主板上市)的直接全資附屬公司。本公司最終控股公司為於中國登記的國有企業北京首都創業集團有限公司(「首創集團」)。

除另有註明外，本簡明綜合中期財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。本公司股份於香港聯合交易所有限公司主板上市。

本簡明綜合中期財務資料獲董事會於二零一九年八月九日批核及授權刊發。

2. 編製基準

截至二零一九年六月三十日止六個月的本簡明綜合中期財務資料乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製。本簡明綜合中期財務資料應與截至二零一八年十二月三十一日止年度的年度財務報表一併閱覽，有關報表乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3. 會計政策

3.1 會計政策及披露的變動

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

(a) 香港財務報告準則第16號租賃—採納的影響

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

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

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

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

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

已確認的使用權資產與以下資產類別相關：

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

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

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用於分配資源及評估表現的資料釐定經營分部。

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

所有其他分部主要與商品存貨銷售及其他有關。由於該等業務並非董事的主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等業務的業績已計入「所有其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該計量基準排除經營分部的非經常性開支影響。由於此類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行，故並無將利息收入及開支分配至該等分部。除下文所說明者外，向董事提供的其他資料採用與財務資料一致的方式計量。

總分部資產不包括全部由中央統一管理的應收關聯方款項、現金及現金等價物、受限制現金及遞延所得稅資產。總分部負債不包括全部由中央統一管理的應付關聯方款項、借款、擔保票據、遞延所得稅負債及衍生金融負債。該等項目為中期簡明綜合財務狀況表內總資產及負債的調節表的一部分。

分部間交易按公平原則進行。向董事呈報來自外部人士的收入採用與中期簡明綜合損益表一致的方式計量。

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零一九年 六月三十日 止六個月(未經審核)						
總收入	919,704	275,620	70,768	1,266,092	-	1,266,092
分部間收入	-	(511)	-	(511)	-	(511)
收入(來自外部客戶)	<u>919,704</u>	<u>275,109</u>	<u>70,768</u>	<u>1,265,581</u>	<u>-</u>	<u>1,265,581</u>
分部經營溢利/(虧損)	465,803	36,091	(68,792)	433,102	(288)	432,814
折舊及攤銷(附註6)	-	(28,878)	(1,376)	(30,254)	-	(30,254)
所得稅開支(附註8)	<u>(245,420)</u>	<u>(2,032)</u>	<u>237</u>	<u>(247,215)</u>	<u>-</u>	<u>(247,215)</u>

	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)	76,625	154,483	(70,117)	160,991	(145)	160,846
折舊及攤銷(附註6)	(48)	(7,377)	(4,238)	(11,663)	-	(11,663)
所得稅開支(附註8)	(42,684)	(47,721)	(656)	(91,061)	-	(91,061)
	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	所有 其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年 六月三十日(未經審核)						
總分部資產	1,659,497	12,327,879	869,185	14,856,561	(12,087)	14,844,474
總分部負債	(280,911)	(1,990,766)	(38,646)	(2,310,323)	12,087	(2,298,236)
於二零一八年 十二月三十一日 (經審核)						
總分部資產	1,936,843	11,782,247	396,197	14,115,287	(14,045)	14,101,242
總分部負債	(1,542,512)	(1,344,441)	(58,911)	(2,945,864)	14,045	(2,931,819)

分部經營溢利與除所得稅前溢利之間的調節表載列如下：

	截至六月三十日止六個月 二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	432,814	160,846
分佔按權益法入賬的投資收益/(虧損)	34	(1,251)
利息收入(附註5)	14,750	10,651
融資成本(附註7)	(177,465)	(66,736)
除所得稅前溢利	270,133	103,510

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：

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

有關客戶合同的資產及負債：

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

本公司於開曼群島註冊成立，而其大部分主要附屬公司所在地為中國。截至二零一九年及二零一八年六月三十日止六個月，本集團來自外部客戶的收入主要來自中國。

於二零一九年六月三十日，位於中國的非流動資產總值(不包括遞延所得稅資產)為人民幣12,399,837,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣11,270,098,000元)，而並無非流動資產位於香港(二零一八年十二月三十一日：人民幣6,000元)。

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

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	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
收入		
銷售物業	919,704	196,645
投資物業租金收入	275,109	157,667
銷售產品	70,768	36,924
	<u>1,265,581</u>	<u>391,236</u>
其他收益－淨額		
投資物業公平值收益	45,583	183,281
匯兌收益淨額	871	1,041
其他	2,019	1,089
	<u>48,473</u>	<u>185,411</u>
其他收入		
銀行利息收入	14,750	10,651
其他	11,262	3,523
	<u>26,012</u>	<u>14,174</u>

6 除所得稅前溢利

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
已售物業成本	427,686	116,593
已售貨品成本	59,180	31,922
使用權資產折舊	4,083	6,521
折舊及攤銷	30,254	11,663
僱員福利開支	137,787	102,545
－工資、薪金及員工福利	113,175	85,938
－養老保險金計劃供款	9,842	6,309
－其他津貼及福利	14,770	10,298

7 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
銀行借款的利息開支	160,997	113,708
衍生金融工具的公平值虧損淨額		
自現金流量套期儲備重新分類	6,061	—
自套期成本儲備重新分類	725	—
現金流量套期無效部分	4,592	—
擔保票據的利息開支	75,023	35,555
其他	6,788	—
減：資本化的利息	(76,721)	(82,527)
	<u>177,465</u>	<u>66,736</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在香港產生任何應課稅溢利(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

期內，中國企業所得稅乃按本集團中國附屬公司的應課稅溢利以25%稅率(截至二零一八年六月三十日止六個月：25%)計提撥備。

中國各個城市的稅務機關對中國土地增值稅(「土地增值稅」)的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地價值增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售所得款項減去可抵扣開支得出，可抵扣開支包括土地使用權、開發及建造開支以及其他相關開支。

於中期簡明綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
即期所得稅：		
—中國企業所得稅	96,300	11,558
—中國土地增值稅	171,554	31,293
遞延所得稅	(20,639)	48,210
	<u>247,215</u>	<u>91,061</u>

9 股息

董事會於期內並無派付或宣派股息(截至二零一八年六月三十日止六個月：無)。

10 本公司擁有人應佔每股盈利

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

每股基本及攤薄盈利的計算基於：

	截至六月三十日止六個月	
	二零一九年	二零一八年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
盈利		
計算每股基本及攤薄盈利時使用的		
本公司擁有人應佔溢利	<u>22,711</u>	<u>12,476</u>
	股份	股份
普通股加權平均數	961,538,462	961,538,462
可轉換優先股加權平均數	1,072,928,106	1,072,928,106
永久可換股證券可轉換的股份加權平均數	<u>513,185,911</u>	<u>513,185,911</u>
每股基本及攤薄盈利的股份加權平均數	<u>2,547,652,479</u>	<u>2,547,652,479</u>

11 貿易及其他應收款項以及預付款項

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

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

於報告期末本集團應收貿易賬款的賬齡分析如下：

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

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

12 擔保票據

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

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

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：

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

應付貿易賬款包括應付一名關聯方於一年內償還的應付貿易賬款人民幣839,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣802,000元)，其信貸條款與關聯方向其他主要客戶提供的信貸條款相似。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

14 股本

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：		
普通股		
20,000,000,000股(二零一八年十二月三十一日： 20,000,000,000股)每股面值0.01港元的普通股	<u>160,009</u>	<u>160,009</u>
A類可轉換優先股		
738,130,482股(二零一八年十二月三十一日：738,130,482股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>5,875</u>	<u>5,875</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<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(二零一八年十二月三十一日：961,538,462股) 每股面值0.01港元的普通股	<u>7,828</u>	<u>7,828</u>
A類可轉換優先股		
166,976,636股(二零一八年十二月三十一日：166,976,636股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<u>1,329</u>	<u>1,329</u>
B類可轉換優先股		
905,951,470股(二零一八年十二月三十一日：905,951,470股) 每股面值0.01港元的可轉換優先股	<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)，使股本及股份溢價分別增加約人民幣5,875,000元(相當於約7,381,000港元)(按每股面值0.01港元計算)及人民幣1,556,817,000元(相當於約1,956,046,000港元)。

B類可轉換優先股

於二零一六年十二月十四日，本公司股本新增每股面值0.01港元的B類可轉換優先股，作為新類別股份。於二零一六年十二月十四日當日完成北京創新建業地產投資有限公司及浙江奧特萊斯置業有限公司的企業合併後，本公司已發行905,951,470股B類可轉換優先股（於行使B類可轉換優先股所附帶的轉換權時可按每股2.78港元轉換為將由本公司配發及發行並入賬列作繳足的本公司股本中每股面值0.01港元的905,951,470股普通股），使股本及股份溢價分別增加約人民幣7,575,000元（相當於約9,060,000港元）（按每股面值0.01港元計算）及人民幣2,098,232,000元（相當於約2,509,485,000港元）。

可轉換優先股持有人可按一股可轉換優先股換一股普通股的換股比率，選擇將以上所述的可轉換優先股轉換為有關數目的繳足普通股，毋須就此支付任何額外代價。於可轉換優先股發行後，可轉換優先股持有人將有權隨時將全部或有關數目的可轉換優先股轉換為新普通股，惟倘轉換的可轉換優先股數目會導致本公司不符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。本公司或其持有人不可贖回可轉換優先股。

各B類可轉換優先股賦予其持有人收取優先分派（「優先分派」）的權利，該分派自B類可轉換優先股發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。各優先分派為非累積，且本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。

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

16 永久可換股證券

於二零一六年十二月二十八日，本公司分別向Smart Win Group Limited及KKR CG Judo Outlets發行本金額為657,594,260港元及420,096,153港元的永久可換股證券，使永久可換股證券（經扣除直接專業費用人民幣22,817,000元）增加人民幣945,197,000元。

永久可換股證券沒有固定到期日，本公司可全權酌情選擇於發行日期起計30年後的任何時間贖回永久可換股證券。永久可換股證券的持有人可按首次轉換價每股2.10港元將永久可換股證券轉換為最多513,185,911股新普通股，惟倘轉換導致本公司不符合上市規則第8.08條最低公眾持股量的規定，則永久可換股證券的持有人不得行使轉換權。

永久可換股證券的持有人有權按年息率0.01%就永久可換股證券的未償還本金額收取利息但有關利息均不累計，本公司可全權酌情選擇延遲支付利息，而不會就延遲支付的利息計息。本公司不就任何普通股、A類可轉換優先股及B類可轉換優先股或本公司其他股本支付任何股息、分派或作出任何其他付款，惟其同時支付予永久可換股證券持有人的任何遞延或未付利息除外。倘若就普通股、可轉換優先股（向B類可轉換優先股支付不超出據此利率的優先分派除外）或本公司其他股本支付任何股息或分派，本公司須在同一日按照相同的形式，就永久可換股證券支付額外浮動利息，即支付的利息或分派的總額相當於(a)每股股息或分派乘以(b)當時未償還永久可換股證券可轉換普通股總數。

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

17 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 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	148,828	397,292
投資物業	349,889	561,152
	<u>498,717</u>	<u>958,444</u>

18 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零一九年 六月三十日 人民幣千元	二零一八年 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>1,256,719</u>	<u>1,375,293</u>

本集團於二零一九年六月三十日就若干銀行為本集團若干物業買家安排的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭還款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的「物業業權證」為止。

管理層討論及分析

奧萊市場回顧

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

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

業務回顧

籌開並舉，聚力發展，鞏固行業龍頭地位

- 期內，本集團新開業濟南、北京房山二期項目，累計開業項目達十個，佈局和開業項目數量穩居行業第一，共計實現營業額近人民幣36.4億元，同比增長54%；半年客流量達1,864萬人次，同比增長103%，經營業績穩步提升
- 1月18日，濟南首創奧萊盛大開業，開業三天客流量超過30萬人次，銷售額達到人民幣3,800萬元
- 5月1日，北京房山首創奧萊二期盛大開業，開業當日客流超過17萬人次，銷售額衝破人民幣5,000萬元，刷新首創奧萊日銷售記錄

經營升級，優化存量，加速提質增效進程

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

革新驅動，技術賦能，推進數字化轉型升級

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

精準營銷，異業合作，持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

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

財務回顧

1. 收益及經營業績

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

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

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

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

2. 流動資金及財務資源

本集團的資金流動性維持在健康水平，而財務資源亦作出合理分佈。於二零一九年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金總計為人民幣1,943,888,000元(二零一八年十二月三十一日：約人民幣3,441,664,000元)，其中約人民幣1,917,911,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣3,411,542,000元)以人民幣列值。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

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

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

3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

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

4. 借款及擔保票據

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

於二零一九年六月三十日，本集團的擔保票據(「票據」)的攤餘成本約為人民幣2,759,926,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,759,458,000)，當中包括流動部分為人民幣24,432,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣23,139,000元)及非流動部分為人民幣2,735,494,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣2,736,319,000元)。擔保票據為面值400,000,000美元的三年期浮息擔保票據，已於二零一八年八月於香港聯合交易所有限公司掛牌買賣，票據的詳情載於二零一八年七月二十七日、八月二日之公告。

5. 外匯風險

本公司的主要附屬公司均於中國營運，其大部份交易均以人民幣列值。本集團已於二零一八年八月發行了面值400,000,000美元的擔保票據，據此，本集團已簽訂結構性交叉互換協議，以管理美元匯率波動風險。此外，本集團還存在若干以港幣及美元列支的貨幣資產及負債，其金額不重大，因此預計不會因匯率波動對本集團財務產生重大影響。

6. 財務擔保

本集團就若干銀行授予物業買家按揭融資提供擔保，於二零一九年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣1,256,719,000元(二零一八年十二月三十一日：人民幣1,375,293,000元)。

7. 資本承擔

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

中期股息

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

買賣或贖回本公司上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

董事會及本公司管理層均致力於制訂及維持良好的企業管治標準、健全的內部監控機制，以及有效的風險管理，深信穩健的企業管治是企業長遠成功之基石，能為有效的管理、卓越的公司文化、成功的業務發展及股東價值的提升確立框架。同時，董事會亦積極提高對全體股東之透明度及問責性。

於二零一九年一月一日至二零一九年六月三十日止期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告(「企業管治守則」)載述的守則條文項下規定及上市規則項下上市發行人的持續責任規定，惟偏離企業管治守則守則條文E.1.2，關於董事會主席應出席本公司股東週年大會。而董事會主席因緊急商務事務而未能出席二零一八年股東週年大會。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載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二零一九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

於二零一九年六月三十日，本集團有1,244名僱員(截至二零一八年六月三十日：895名)。本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。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、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。

由審核委員會審閱

本公司審核委員會(「審核委員會」)由三位獨立非執行董事組成，魏偉峰博士(主席)、趙宇紅女士及何小鋒先生。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報事項，包括審閱本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合中期財務報表。

刊登未經審核中期業績及中期報告

本業績公告於香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)刊登。本公司截至二零一九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

北京，二零一九年八月九日

於本公告日期，董事會包括執行董事鍾北辰先生(主席)及馮瑜堅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士、王洪輝先生及楊文鈞先生以及獨立非執行董事魏偉峰博士、趙宇紅女士及何小鋒先生。