

# 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



2022  
中期報告



# 目錄

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



## 公司資料

### 董事會

#### 執行董事

范書斌先生(主席)

馮瑜堅先生(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

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)

秦怡女士

Randolph Zhao先生

魏偉峰博士

何小鋒先生

### 提名委員會

范書斌先生(主席)

周岳先生

魏偉峰博士

趙宇紅女士

何小鋒先生

### 戰略投資委員會

馮瑜堅先生(主席)

王昊先生

周岳先生

Randolph Zhao先生

何小鋒先生

### 董事會秘書

汪霞女士

### 公司秘書

彭思思女士

### 授權代表

馮瑜堅先生

彭思思女士

### 核數師

羅兵咸永道會計師事務所

### 法律顧問

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  
交易廣場一期  
4602-05室

### 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                 | 證券代碼   |
| 人民幣27億元於2024年到期的優先級<br>資產支持證券  | 119487 |
| 人民幣8.79億元於2024年到期的<br>次級資產支持證券 | 119488 |
| 人民幣26億元於2024年到期的優先級<br>資產支持證券  | 121533 |
| 人民幣6.68億元於2024年到期的<br>次級資產支持證券 | 121534 |

### 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二零二二年六月三十日止之中期業績。

二零二二年上半年，初步核算，我國GDP實現人民幣562,642億元，較去年同期增長2.5%。期內，中國經濟面臨需求收縮、供給衝擊、預期轉弱「三重壓力」。一方面，國際環境更加嚴峻複雜，2月底以來，俄烏危機不斷發酵升級，對全球政治、經貿、能源、金融等帶來巨大衝擊，全球「滯脹」風險顯著增大；另一方面，新冠肺炎疫情在吉林、廣東、上海、北京等多地散發，對經濟供需兩端造成較大衝擊，尤其是上海新冠肺炎疫情給全國乃至全球產業鏈帶來衝擊。期內，中國政府高效統籌新冠肺炎疫情防控，紮實推進穩經濟一攬子政策措施落地見效，加快推動復工復產，經濟總體呈現穩定恢復態勢。

## 主席報告

期內，我國社會消費品零售總額人民幣210,432億元，較去年同期下降0.7%。分季度看，一季度增長3.3%，二季度下降4.6%。進入6月，隨着新冠肺炎疫情緩解和政策支持，社會消費品零售總額較去年同期增長3.1%，在4月、5月負增長基礎上實現由降轉升。與此同時，各地加快落實促消費政策措施，通過發放消費券和消費補貼等多種形式開展市場促銷，拉動消費效果明顯，但零售市場仍有待恢復。

期內，受新冠肺炎疫情的反覆衝擊，全國購物中心累計客流約128.9億人次，較2021年同期下降約21%，較2019年同期下降約39%。分月來看，1月客流與2021年同期基本持平，2月開始下滑，6月迎來回升，全國客流恢復至2021年同期的87%，但尚未恢復至疫情前水平。

期內，本集團實現奧萊營業額人民幣約44.2億元，較去年同期下降約15%；客流約2,009萬人次，較去年同期下降約16%，主要由於受新冠肺炎疫情影響，本集團多個奧萊門店封控或閉店，傳統營銷活動節奏被打亂，部分品牌商供應鏈受阻，奧萊項目的「客、貨、場」均受到不同程度的直接衝擊。分月來看，1月，本集團旗下各奧萊門店經營態勢喜人，銷售業績取得開門紅。但自1月20日起，特別是3月以來，隨着全國新冠肺炎疫情形勢加劇，多地商業近乎停滯，尤其是北京奧萊兩次閉店對本集團上半年奧萊銷售業績影響較大。進入6月，隨着新冠肺炎疫情逐步好轉，本集團經營業績實現企穩回升。

期內，面對常態化新冠肺炎疫情，本集團加強新冠肺炎疫情常態化管理，在保障奧萊經營安全的前提下，多措並舉，積極創新，圍繞商戶和客戶價值創造，加速線上、線下融合，升級會員系統，通過精準營銷、精益運營，持續提升客戶滿意度，提振消費者信心。與此同時，本集團堅持與商戶共渡難關，加大經營幫扶力度，提振商戶合作信心。

## 主席報告

期內，本集團加速會員系統升級，加強私域流量運營，提升會員活躍度和銷售轉化，會員總數較去年同期增長約13%、會員銷售佔比提升約6個百分點。期內，本集團持續強化「來首創奧萊過節」IP活動及月度主題推廣活動，加強消費者黏性，打造網紅打卡點，推廣「微旅遊、微度假、目的地消費」，聯合品牌推廣、直播常態化，加強吸客、留客、帶貨能力。5月開展「首創奧萊濃情十載超級聯慶」活動，全國14城共慶首創奧萊品牌成立10周年、北京奧萊開業9周年，其中北京奧萊聯播42小時，累計實現銷售額人民幣近百萬元，觀看人數達約27萬人次。

期內，本集團持續完善、優化自營業務的線上銷售平台及渠道。繼自營業務線上商城小程序上線之後，自營業務企業微信於3月開通上線，進一步拓展多元銷售渠道，擴大與消費者的互動關聯。同時，不斷拓展批發業務，上半年批發銷售金額較去年同期增長約27%。

期內，本集團進一步拓寬長期限、低成本融資渠道，與國壽投資控股有限公司合作發起設立「國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃」，標志着投資性不動產抵押貸款資產支持計劃(CMBS)在保險間市場實現首次落地，亦彰顯保險資金投資者對本集團奧萊項目和運營能力的充分認可。

期內，本集團實現營業收入人民幣約550,839,000元，較去年同期降低約19%，歸屬母公司淨虧損為人民幣約116,116,000元。董事會決議不派發截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息。

## 主席報告

展望下半年，全球「滯脹」風險有進一步上升趨勢，全球經濟下行壓力加劇。與此同時，國內經濟發展仍會受到新冠肺炎疫情擾動等諸多不穩定、不確定因素影響。但中國經濟韌性強、潛力大、長期向好的基本特點沒有改變，統一大市場的優勢沒有改變，隨着一攬子穩增長政策措施落地見效，經濟運行有望持續改善。

在新冠肺炎疫情常態化背景下，會員的精細運營、精準營銷對於提升消費體驗、降本增效起到不可替代的作用。首創奧萊新會員體系亦已上線，本集團將從權益、服務、系統三方面全面升級，以達到線上線下積分互通、異業積分兌換、數據精準助力營銷、提升銷售的作用。

下半年，本集團將秉持「一店一策」策略，精準施策，精益運營，提升經營效率；聚焦客流提升和客貨匹配，加強私域流量運營轉化，「花小錢辦大事」，推廣數字化、特色化營銷活動；始終保持價格優勢、體驗優勢和品牌優勢，為客戶提供更滿意的服務、更卓越的消費體驗，不斷夯實企業地位，引領行業趨勢。

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！隨着青島及廈門首創奧特萊斯盛大開業，本集團的全國戰略佈局將進一步豐富完善。我們將繼續加強消費需求洞察能力，繼續打磨具有首創奧萊特色的產品服務與購物體驗，繼續致力於打造中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商，為股東、客戶和合作夥伴持續創造價值！

主席

范書斌先生

北京，二零二二年八月十九日



## 管理層討論及分析

### 行業概覽

二零二二年上半年，全國多地陸續出現新冠肺炎疫情導致經濟短暫停滯，尤其是消費行業，蒙受較大衝擊。初步核算，二零二二年一至六月，社會消費品零售總額人民幣210,432億元，較去年同期下降0.7%。其中，服飾類零售額較去年同期下降6.5%，餐飲收入較去年同期下降7.7%。

伴隨經濟的短期停滯，消費者信心受到影響，消費更加謹慎。五月，消費者信心指數為86.8，較一月消費者信心指數121.5大幅下降。為提振經濟，國務院召開全國穩住經濟大盤電視電話會議，確定穩經濟一攬子政策措施，幫扶市場主體紓困、穩崗拓崗等政策能出盡出。進入六月，隨著新冠肺炎疫情緩解和政策支持，社會消費品零售總額較去年同期增長3.1%，在四月、五月負增長基礎上實現由降轉升。但總體消費仍呈較大降幅，根據中國商業聯合會統計，二零二二年一至六月全國50家重點大型零售企業商品零售額累計下降約16.7%。

二零二二年一至六月，商業「客、貨、場」均受到巨大衝擊。全國多地爆發新冠肺炎疫情，非必要不流動等管控政策日益嚴格，消費者無法到店消費，如北京、上海、吉林等地長達1-2個月的封控管理措施，導致商業停業、客流急劇下降；此外，新冠肺炎疫情地區工廠停工、物流運輸不暢，江浙滬地區眾多品牌供應鏈階段性被阻斷，貨品無法送達，導致場內貨品短缺。

根據匯客雲數據平台監測發佈的客流數據，二零二二年一季度，全國購物中心累計客流約72.8億人次，場均日客流約16,243人次，場均日客流較二零二一年同期下降約12.6%，較二零一九年（非疫情影響年度）同期下降約34%；五一假期，全國購物中心總客流約1.68億人次，場均日客流約16,145人次，較二零二一年同期下降約43.5%；端午假期，全國購物中心總客流約3.1億人次，場均日客流約20,052人次，較二零二一年同期下降約19.7%，至端午客流恢復率才有所提升。

## 管理層討論及分析

本集團持有的奧特萊斯(OUTLETS)項目(「奧萊」)銷售和客流亦受到了較大影響。上半年，多個由本集團營運的奧萊門店因新冠肺炎疫情原因封控或閉店。面對重重困難，本集團積極加強新冠肺炎疫情常態化管理，在保障奧萊經營安全的前提下，多措並舉，積極創新，圍繞商戶和客戶價值創造，加速線上、線下融合，發力會員營銷，使其成為銷售產出基本盤，通過精準營銷、精益運營，持續提升客戶滿意度，提振消費者信心。與此同時，本集團堅持與商戶共渡難關，加大經營幫扶力度，提振商戶合作信心。

### 業務回顧

#### 面對常態化新冠肺炎疫情，積極自救，多措並舉，全力實現銷售企穩回升

- 上半年，實現整體奧萊營業額約人民幣44.2億元，較去年同期下降約15%。分月來看，1月奧萊經營態勢喜人，較去年同期增長約49%，新年業績取得開門紅。但隨著新冠肺炎疫情擴散加劇，自1月20日起，特別是3月以來全國新冠肺炎疫情形勢加劇，多地商業近乎停滯，尤其是北京奧萊兩次閉店，影響極大，銷售逐步下行，至6月，隨著新冠肺炎疫情不斷好轉，本集團經營業績實現企穩回升；
- 期內，本集團一方面加強新冠肺炎疫情常態化管理，嚴格執行新冠肺炎疫情期間安全管理工作辦法，保障奧萊經營安全；另一方面，堅守任何一個銷售黃金節點，順應新冠肺炎疫情防控要求、發掘自身優勢、根據屬地特點開展項目營銷活動，盡可能的挽回損失；持續強化「來首創奧萊過節」IP活動及月度主題推廣活動，加強消費者黏性，打造網紅打卡點、推廣「微旅遊、微度假、目的地消費」，聯合品牌推廣，直播常態化，加強吸客、留客、帶貨能力。5月開展「首創奧萊濃情十載超級聯慶」活動，全國14城共慶首創奧萊品牌成立10週年、北京奧萊開業9週年，其中北京奧萊聯播42小時，累計實現銷售額人民幣近百萬元，觀看人數約27萬人次。

## 管理層討論及分析

### 融資創新工作有序推進，如期完成融資目標

- 期內，本集團進一步拓寬長期限、低成本融資渠道，與國壽投資控股有限公司合作發起設立「國壽投資－首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃」，標誌著投資性不動產抵押貸款資產支持計劃(CMBS)在保險間市場實現首次落地，亦彰顯保險資金投資者對本集團奧萊項目和運營能力的充分認可。

### 自營業務銷售渠道優化，線上銷售平台不斷完善

- 自營業務線上商城小程序改版升級，有效完善線上銷售平台，促進線上線下雙軌發展，2022年4月份更是創造了上半年最高單月銷售額，較2022年上半年月度平均值高約300%；
- 自營業務企業微信於2022年3月份開通上線，進一步拓展多元銷售渠道，擴大與消費者的互動關聯；
- 不斷拓展批發業務，拓寬產品去化渠道，期內，批發業務銷售額較去年同期增長約27%。

### 加速會員系統升級，加強私域流量運營

- 完成新版會員權益與會員系統升級，提升對會員數據的解析能力、群組能力、積分能力和打標畫像能力，以達到線上線下積分互通、異業積分兌換、數據精準助力營銷、提升銷售的作用；
- 現有總會員人數約335萬人，其中，上半年新增會員人數約38.9萬人，會員總數較去年同期增長約13%；會員銷售額佔比約43%，較去年同期提高約6個百分點，會員黏性持續提升；
- 持續優化和升級私域流量的運營品質和內容，提升會員活躍度和銷售轉化率。上半年全國14個奧萊項目建立自有及品牌銷售群，共計490個，去重人數合計達約9.2萬人。

### 持續提升「首創奧特萊斯」品牌影響力

- 期內，憑藉多年專業運管和良好市場口碑，在行業年度盛會「第九屆中國奧特萊斯產業發展論壇暨2021年度中國奧萊頒獎盛典」上，首創奧萊憑藉2021年全年的優異表現，斬獲「中國奧萊20年城市驅動力大獎、文旅奧萊示範獎、領軍商業品牌」等18個重磅獎項。

## 管理層討論及分析

## 投資物業

| 項目                                       | 概約<br>地盤面積<br>(平方米)<br>(註1) | 總建築面積<br>(平方米)<br>(註2) | 物業類型<br>(平方米)                   | 開業時間／<br>預計開業時間 | 應佔權益 |
|--|-----------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------|------|
| 北京首創奧特萊斯<br>(北京市房山區長陽鎮)                  | 90,770 <sup>(註3)</sup>      | 108,720                | 奧萊104,340<br>車庫4,380            | 2013年           | 100% |
|  | 90,770 <sup>(註3)</sup>      | 87,770                 | 奧萊39,540<br>超市3,260<br>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<br>(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<br>車庫44,460            | 2017年           | 100% |
|  | 30,150 <sup>(註5)</sup>      | 28,370                 | 影院4,990<br>超市7,660<br>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<br>車庫23,300            | 2017年           | 100% |
| 武漢首創奧特萊斯<br>(武漢市東湖新技術開發區)                | 89,760                      | 107,560                | 奧萊83,740<br>車庫23,820            | 2018年           | 99%  |
| 西安首創奧特萊斯<br>(西安市高新技術產業開發區)               | 119,650                     | 118,840                | 奧萊83,040<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>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<br>停車樓及<br>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<br>車庫34,890<br>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<br>(平方米)         | 未售<br>總建築面積<br>(平方米) | 未售<br>地上建築面積<br>(平方米) | 物業類型             | 應佔權益 |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|------------------|------|
| 西安首創國際城<br>(西安市經濟技術開發區) | 355,900                 | 322,331              | 200,551               | 住宅／商業／<br>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>  | 24,365               | 24,365                | 商業               | 40%  |
| 濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)       | 114,930 <sup>(註6)</sup> | 2,154                | 2,154                 | 商業               | 100% |
| 重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)        | 74,350 <sup>(註7)</sup>  | 5,444                | 5,444                 | 商業               | 100% |
| 南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)        | 101,970 <sup>(註8)</sup> | 6,565                | 6,565                 | 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

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣550,839,000元，較二零二一年同期的人民幣682,911,000元減少19%。收入減少主要由於：二零二二年上半年受新冠肺炎疫情影響，投資物業租金收入下降，銷售貨品收入與銷售物業收入受此影響也相應下降。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為50%，較二零二一年同期的51%降低1%。毛利率基本持平。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣184,328,000元，較二零二一年同期的人人民幣309,299,000元減少40%。有關減少主要是由於：(i)本集團投資物業租金收入、銷售物業收入以及銷售貨品收入合計與上年同期相比減少了約19%；(ii)本集團投資物業的公允價值收益、其他收益淨額合計與上年同期相比減少了約54%。

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團的期間虧損約為人民幣117,238,000元，較二零二一年同期的期間虧損人民幣19,449,000元增加503%。期間虧損增加主要是由於經營溢利減少所致。

#### 2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二二年六月三十日，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1,049,784,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣804,308,000元）。其中約人民幣1,049,054,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣803,107,000元），約人民幣578,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,029,000元），約人民幣152,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣172,000元）分別以人民幣、港元（「港元」）及美元（「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。

本集團於二零二二年六月三十日的流動比率為1.38（二零二一年十二月三十一日：1.26）。

於二零二二年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為223%（二零二一年十二月三十一日：208%），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、奧特萊斯計劃（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二零二二年上半年債務淨額的增加。

#### 3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團無主要附屬公司和主要非控制性權益的重大變動。

## 管理層討論及分析

**4. 借款及資產支持專項計劃**

於二零二二年六月三十日，本集團自銀行、關聯方及其他金融機構借款約為人民幣5,414,891,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣5,462,136,000元）。總額中，銀行借款人民幣1,468,425,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣1,539,146,000元）以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業或本集團提供擔保。銀行借款及關聯方借款約人民幣119,940,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣164,940,000元）為信用借款。其他金融機構借款約人民幣1,000,000,000元（二零二一年十二月三十一日：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1,326,526,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,258,050,000元）由首創集團提供擔保。其他金融機構借款約人民幣1,500,000,000元（二零二一年十二月三十一日：約人民幣1,500,000,000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—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%，全部由第三方合格獨立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，全部由恒盛華創認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本公司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—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，發行總額為不超過人民幣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%，全部由第三方合格獨立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。詳情載於本公司二零二一年五月二十八日之公告。

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）將向重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司（本公司間接全資附屬公司）和昆明首創奧萊商業營運管理有限公司（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，為集團的經營發展籌集資金。截至二零二二年六月三十日，本集團已發行本金人民幣670,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為3年。詳情載於本公司二零二二年四月二十七日之公告。

## 管理層討論及分析

### 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。於二零二二年六月三十日，本集團存在以美元列值的金額為197,800,000美元的銀行借款（二零二一年十二月三十一日：197,900,000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，於二零二二年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣546,250,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣603,605,000元）。

### 7. 資本承擔

於二零二二年六月三十日，本集團與在建發展物業有關的資本承擔約為人民幣408,182,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣423,204,000元），以及與在建投資物業有關的資本承擔約人民幣33,603,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣51,977,000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

截至二零二二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

於二零二二年六月三十日，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3,573,930,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣2,873,260,000元）。

### 10. 或然負債

於二零二二年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

## 中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二二年六月三十日止六個月之中期股息（二零二一年六月三十日：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

於二零二二年六月三十日，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。



## 管理層討論及分析

## 主要股東於股份及相關股份中之權益及淡倉

於二零二二年六月三十日，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%           |
| 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%           |

## 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 |
|----------------------------------|---------------|------------|-----------------|--|-------------|------------------|
| 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. 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
2. 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
3. 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
4. 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
5. 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，於二零二二年六月三十日，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。

## 管理層討論及分析

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。

截至二零二二年六月三十日，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

於二零二二年六月三十日，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，自發佈二零二一年年報以來，本公司董事資料有以下變動：

於二零二二年五月二十七日，本公司獨立非執行董事魏偉峰博士已辭任霸王國際(集團)控股有限公司(股份代號：01338.HK)的獨立非執行董事之職務。

## 管理層討論及分析

### 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。

於二零二二年一月一日至二零二二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，惟以下偏離事項除外：

(a) 根據守則條文第二部分F.2.2條，董事會主席應出席本公司股東週年大會。而董事會主席因新冠肺炎疫情管控措施而未能出席二零二一年股東週年大會。本公司審核委員會（「審核委員會」）主席已擔任二零二一年股東週年大會之主席，連同本公司管理層解答股東提問。

儘管如此，董事會將不時檢討其董事會會議安排以確保採取適當行動以遵守守則條文項下之規定。

### 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二零二二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，魏偉峰博士（主席）、趙宇紅女士及何小鋒先生。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報事項，包括審閱本集團截至二零二二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。

## 管理層討論及分析

### 僱員成本及薪酬政策

於二零二二年六月三十日，本集團有1,092名僱員（截至二零二一年六月三十日：1,153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。

### 未來展望

當前，全球「滯脹」風險有進一步上升趨勢，全球經濟增速下行壓力加劇。與此同時，國內經濟發展仍會受到新冠肺炎疫情擾動等諸多不穩定、不確定因素影響。但中國經濟韌性強、潛力大，長期向好的基本特點沒有改變，統一大市場的優勢沒有改變。隨著中國政府一攬子穩增長政策措施落地見效，中國經濟增速有望逐步改善。

2022年下半年，奧特萊斯市場有望進一步恢復。隨著青島、廈門奧萊盛大開業，本集團的全國戰略佈局將進一步豐富完善。

2022年下半年，本集團將進一步聚焦精益運營，圍繞「客、貨、場」，持續提升購物環境、持續提升性價比、持續提升創新服務的能力。創新營銷方式，在數字化營銷的支持下，全面沖高客流及銷售；加速會員系統升級迭代，為社群營銷賦能，對運營數據追蹤，高效實現私域流量運營轉化；始終保持價格優勢、體驗優勢、品牌優勢，為客戶提供更滿意的服務、更卓越的消費體驗，夯實本集團在奧特萊斯行業的競爭力，矢志成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商！

行政總裁

馮瑜堅先生

北京，二零二二年八月十九日

## 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23至68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」)於二零二二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附註，包括主要會計政策和其他解釋資料。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，二零二二年八月十九日

## 中期簡明綜合損益表

|                           | 附註  | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
|                           |     | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入                        | 6、7 | 550,839                  | 682,911                  |
| 銷售成本                      | 8   | (275,116)                | (336,444)                |
| <b>毛利</b>                 |     | <b>275,723</b>           | 346,467                  |
| 其他利得淨額                    | 7   | 63,887                   | 137,447                  |
| 其他收入                      | 7   | 5,117                    | 22,072                   |
| 銷售及營銷開支                   | 8   | (40,197)                 | (56,983)                 |
| 行政開支                      | 8   | (120,202)                | (139,704)                |
| <b>經營溢利</b>               |     | <b>184,328</b>           | 309,299                  |
| 融資成本                      | 9   | (240,768)                | (236,599)                |
| 分佔按權益法入賬的投資虧損             | 17  | (3,062)                  | (1,956)                  |
| <b>除所得稅前(虧損)/溢利</b>       |     | <b>(59,502)</b>          | 70,744                   |
| 所得稅開支                     | 10  | (57,736)                 | (90,193)                 |
| <b>期間虧損</b>               |     | <b>(117,238)</b>         | (19,449)                 |
| <b>歸屬於：</b>               |     |                          |                          |
| — 本公司擁有人                  |     | (116,116)                | (19,803)                 |
| — 非控股權益                   |     | (1,122)                  | 354                      |
| <b>本公司普通權益擁有人期間應佔每股虧損</b> | 12  |                          |                          |
| — 每股基本虧損(人民幣分)            |     | (4.56)                   | (0.78)                   |
| — 每股攤薄虧損(人民幣分)            |     | (4.56)                   | (0.78)                   |

期內擬派股息的詳情於附註11披露。

第29頁至第68頁的附註構成此中期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              |                          |
|---------------|----|--------------------------|--------------------------|
|               | 附註 | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 期間虧損          |    | <b>(117,238)</b>         | (19,449)                 |
| 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>50,508</b>            | 37,521                   |
| 套期成本          | 18 | <b>(30,163)</b>          | (30,414)                 |
|               |    | <b>20,345</b>            | 7,107                    |
| 期間全面虧損總額      |    | <b>(96,893)</b>          | (12,342)                 |
| 歸屬於：          |    |                          |                          |
| — 本公司擁有人      |    | <b>(95,771)</b>          | (12,696)                 |
| — 非控股權益       |    | <b>(1,122)</b>           | 354                      |

第29頁至第68頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

## 中期簡明綜合財務狀況表

|                | 附註 | 於                                 |                                    |
|----------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
|                |    | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>資產</b>      |    |                                   |                                    |
| <b>非流動資產</b>   |    |                                   |                                    |
| 物業、廠房及設備       | 13 | 185,766                           | 183,081                            |
| 使用權資產          |    | 10,398                            | 13,943                             |
| 長期待攤費用         | 14 | 79,996                            | 89,946                             |
| 投資物業           | 15 | 14,594,041                        | 14,495,835                         |
| 無形資產及預付租金      | 16 | 34,509                            | 34,468                             |
| 以權益法入賬的投資      | 17 | 291,103                           | 287,665                            |
| 遞延所得稅資產        |    | -                                 | 7,155                              |
| 衍生金融資產         | 18 | 77,151                            | 8,016                              |
| 貿易及其他應收款項      | 19 | 47,456                            | 35,644                             |
| <b>非流動資產總額</b> |    | <b>15,320,420</b>                 | 15,155,753                         |
| <b>流動資產</b>    |    |                                   |                                    |
| 存貨             | 20 | 2,554,917                         | 2,434,757                          |
| 合同取得增量成本       | 6  | 4,275                             | 4,195                              |
| 貿易及其他應收款項      | 19 | 527,126                           | 519,788                            |
| 預付款項           | 19 | 78,056                            | 117,871                            |
| 受限制現金          |    | 52,744                            | 84,959                             |
| 現金及現金等價物       |    | 997,040                           | 719,349                            |
| <b>流動資產總額</b>  |    | <b>4,214,158</b>                  | 3,880,919                          |
| <b>總資產</b>     |    | <b>19,534,578</b>                 | 19,036,672                         |
| <b>負債</b>      |    |                                   |                                    |
| <b>非流動負債</b>   |    |                                   |                                    |
| 借款             | 21 | 4,970,877                         | 5,066,491                          |
| 租賃負債           |    | 1,913                             | 5,618                              |
| 其他應付款項及應計費用    | 22 | 5,955,562                         | 5,286,574                          |
| 遞延所得稅負債        |    | 864,603                           | 814,604                            |
| <b>非流動負債總額</b> |    | <b>11,792,955</b>                 | 11,173,287                         |

第29頁至第68頁的附註為此中期財務資料的組成部分。

## 中期簡明綜合財務狀況表

|                   | 附註 | 於                                 |                                    |
|-------------------|----|-----------------------------------|------------------------------------|
|                   |    | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>負債</b>         |    |                                   |                                    |
| <b>流動負債</b>       |    |                                   |                                    |
| 應付貿易賬款            | 23 | 1,731,960                         | 2,010,926                          |
| 其他應付款項及應計費用       | 22 | 519,049                           | 377,186                            |
| 合同負債              | 6  | 275,651                           | 202,048                            |
| 借款                | 21 | 444,014                           | 395,645                            |
| 租賃負債              |    | 7,321                             | 7,152                              |
| 當期所得稅負債           |    | 70,468                            | 80,375                             |
| <b>流動負債總額</b>     |    | <b>3,048,463</b>                  | 3,073,332                          |
| <b>總負債</b>        |    | <b>14,841,418</b>                 | 14,246,619                         |
| <b>流動資產淨值</b>     |    | <b>1,165,695</b>                  | 807,587                            |
| <b>權益</b>         |    |                                   |                                    |
| <b>本公司擁有人應佔權益</b> |    |                                   |                                    |
| 股本                | 24 | 16,732                            | 16,732                             |
| 永久可換股證券           | 26 | 945,707                           | 945,661                            |
| 儲備                |    | 3,261,197                         | 3,240,852                          |
| 保留盈利              |    | 416,314                           | 532,476                            |
|                   |    | <b>4,639,950</b>                  | 4,735,721                          |
| <b>非控股權益</b>      |    | <b>53,210</b>                     | 54,332                             |
| <b>總權益</b>        |    | <b>4,693,160</b>                  | 4,790,053                          |
| <b>總權益及負債</b>     |    | <b>19,534,578</b>                 | 19,036,672                         |

第29頁至第68頁的附註構成此中期財務資料的組成部分。

## 中期簡明綜合權益變動表

| (未經審核)          | 附註 | 本公司擁有人應佔     |                                |                       |                |                      |                |               |               |             |                | 總計<br>人民幣千元 |
|-----------------|----|--------------|--------------------------------|-----------------------|----------------|----------------------|----------------|---------------|---------------|-------------|----------------|-------------|
|                 |    | 普通股<br>人民幣千元 | 已發行股本<br>A類可轉換<br>優先股<br>人民幣千元 | B類可轉換<br>優先股<br>人民幣千元 | 可換股證券<br>人民幣千元 | 永久<br>可換股證券<br>人民幣千元 | 股份溢價賬<br>人民幣千元 | 其他儲備<br>人民幣千元 | 保留盈利<br>人民幣千元 | 小計<br>人民幣千元 | 非控股權益<br>人民幣千元 |             |
| 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      |             |
| 於二零二一年一月一日      |    | 7,828        | 1,329                          | 7,575                 | 945,572        | 3,169,418            | 54,564         | 756,911       | 4,943,197     | 53,933      | 4,997,130      |             |
| 期間(虧損)/溢利       |    | -            | -                              | -                     | -              | -                    | -              | (19,803)      | (19,803)      | 354         | (19,449)       |             |
| 期間其他全面收益        | 18 | -            | -                              | -                     | -              | -                    | 7,107          | -             | 7,107         | -           | 7,107          |             |
| 期間全面收益/(虧損)總額   |    | -            | -                              | -                     | -              | -                    | 7,107          | (19,803)      | (12,696)      | 354         | (12,342)       |             |
| 與擁有人的交易         |    | -            | -                              | -                     | 45             | -                    | -              | (45)          | -             | -           | -              |             |
| 應付永久可換股證券持有人的股息 |    | -            | -                              | -                     | 45             | -                    | -              | (45)          | -             | -           | -              |             |
| 與擁有人的交易總額       |    | -            | -                              | -                     | 45             | -                    | -              | (45)          | -             | -           | -              |             |
| 於二零二一年六月三十日     |    | 7,828        | 1,329                          | 7,575                 | 945,617        | 3,169,418            | 61,671         | 737,063       | 4,930,501     | 54,287      | 4,984,788      |             |

第29頁至第68頁的附註構成此中期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              |                          |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
|  |       | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>經營活動現金流量</b>                          |       |                          |                          |
| 經營產生的現金                                  |       | 52,434                   | 45,754                   |
| 已付所得稅                                    |       | (14,947)                 | (12,084)                 |
| <b>經營活動產生的現金流量淨額</b>                     |       | <b>37,487</b>            | 33,670                   |
| <b>投資活動現金流量</b>                          |       |                          |                          |
| 利息收入                                     |       | 3,985                    | 415                      |
| 購買物業、廠房及設備                               | 13    | (10,413)                 | (15,405)                 |
| 長期待攤費用增加                                 |       | (12,777)                 | (15,107)                 |
| 添置投資物業                                   |       | (101,565)                | (314,340)                |
| 購買無形資產                                   |       | (1,631)                  | (7,682)                  |
| 投資一間合營公司                                 |       | (6,500)                  | (10,000)                 |
| 從聯營公司收回的償還款項                             | 29(d) | 1,236                    | –                        |
| 提供予一間聯營公司的款項                             | 29(d) | (180)                    | –                        |
| 從政府收到有關回購土地使用權的款項                        |       | –                        | 60,000                   |
| <b>投資活動使用的現金流量淨額</b>                     |       | <b>(127,845)</b>         | (302,119)                |
| <b>融資活動現金流量</b>                          |       |                          |                          |
| 新銀行及其他金融機構借款                             |       | 255,050                  | 1,163,700                |
| 首創置業股份有限公司貸款                             |       | –                        | 1,500,000                |
| 償還銀行借款                                   |       | (368,258)                | (1,930,976)              |
| 支付銀行及其他金融機構借款利息                          |       | (163,822)                | (109,570)                |
| 償還首創置業股份有限公司貸款                           |       | –                        | (300,000)                |
| 支付擔保票據利息                                 |       | –                        | (36,274)                 |
| 就套期工具支付的現金                               |       | (9,389)                  | (45,493)                 |
| 租賃付款的本金部分                                |       | (3,797)                  | (3,986)                  |
| 國壽投資 – 首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃的利息<br>開支及管理費用   |       | (8,503)                  | –                        |
| 發行國壽投資 – 首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃<br>(「奧特萊斯計劃」) |       | 670,000                  | –                        |
| 就奧特萊斯計劃支付的發行成本                           |       | (3,250)                  | –                        |
| 發行優先級資產支持證券計劃                            |       | –                        | 2,586,200                |
| <b>融資活動產生的現金流量淨額</b>                     |       | <b>368,031</b>           | 2,823,601                |
| <b>現金及現金等價物增加淨額</b>                      |       | <b>277,673</b>           | 2,555,152                |
| 期初現金及現金等價物                               |       | 719,349                  | 840,441                  |
| 現金及現金等價物匯兌收益／(虧損)                        |       | 18                       | (65)                     |
| <b>期末現金及現金等價物</b>                        |       | <b>997,040</b>           | 3,395,528                |

第29頁至第68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於二零二二年八月十九日批核及授權刊發。

### 2 編製基準

截至二零二二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由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。簡明綜合中期財務資料應與截至二零二一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。

## 中期財務資料附註

**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二零二一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 本集團已採納的經修訂準則**

本集團已於二零二二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 |
|-------------------------------------|-------------------|
| 物業、廠房及設備：擬定用途前的所得款項－香港會計準則第16號(修訂本) | 二零二二年一月一日         |
| 概念框架的提述－香港財務報告準則第3號(修訂本)            | 二零二二年一月一日         |
| 虧損性合同－履約成本－香港會計準則第37號(修訂本)          | 二零二二年一月一日         |
| 香港財務報告準則二零一八年至二零二零年的年度改進            | 二零二二年一月一日         |
| 會計指引第5號(修訂本)共同控制合併的合併會計處理           | 二零二二年一月一日         |

採納上述各項並無對本集團截至二零二二年六月三十日止六個月的業績及本集團於二零二二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 本集團尚未採納的新訂及經修訂準則**

本集團並未提早採納任何已發佈但於自二零二二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。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 |
|--|-------------------|
| 香港財務報告準則第17號「保險合同」                                     | 二零二三年一月一日         |
| 香港會計準則第1號(修訂本)「將負債分類為流動或非流動」                           | 二零二三年一月一日         |
| 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)「會計政策披露」                 | 二零二三年一月一日         |
| 香港會計準則第8號(修訂本)「會計估計的定義」                                | 二零二三年一月一日         |
| 香港會計準則第12號(修訂本)「單一交易中產生的資產及負債相關的遞延稅項」                  | 二零二三年一月一日         |
| 香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)「投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資」 | 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，與截至二零二一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－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重大不利影響。

董事審查並協定管理各項該等風險的政策，其概述如下。



## 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)

## (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商業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197,800,000美元(二零二一年十二月三十一日：197,900,000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。

|           | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|-----------|-------------------------|---------------------------|
| <b>資產</b> |                         |                           |
| 港元        | 578                     | 1,029                     |
| 美元        | 152                     | 172                       |
|           | <b>730</b>              | 1,201                     |
| <b>負債</b> |                         |                           |
| 美元        | <b>1,326,526</b>        | 1,258,050                 |

於二零二二年六月三十日，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，本集團於期內的除稅前虧損將增加／減少人民幣73,000元(二零二一年十二月三十一日：增加／減少人民幣120,000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<br>二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|-----------------------|-------------------------------|----------------|
| 計入其他淨收益的外匯淨虧損         | <b>(20,811)</b>               | -              |
| 期內於除所得稅前虧損中確認的外匯淨虧損總額 | <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197,800,000美元(二零二一年十二月三十一日：197,900,000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。

於二零二二年六月三十日，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，期內除稅前虧損將減少／增加人民幣14,099,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣14,335,000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：

|                      | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 佔貸款總額的<br>百分比 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 | 佔貸款總額的<br>百分比 |
|----------------------|-------------------------|---------------|---------------------------|---------------|
| 浮動利率借款               | <b>2,819,751</b>        | <b>52%</b>    | 2,866,996                 | 52%           |
| 固定利率借款－重新定價或<br>到期日： |                         |               |                           |               |
| 不到一年                 | <b>95,140</b>           | <b>2%</b>     | —                         | —             |
| 1至5年                 | <b>2,500,000</b>        | <b>46%</b>    | 2,595,140                 | 48%           |
| 總計                   | <b>5,414,891</b>        | <b>100%</b>   | 5,462,136                 | 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)。

## 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)**

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。

**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。

於二零二二年六月三十日，應收貿易賬款的虧損撥備釐定如下：

|             | 三個月內   |
|-------------|--------|
| 預期虧損率       | 0.9%   |
| 賬面總額－應收貿易賬款 | 61,269 |
| 虧損撥備        | 546    |

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。本集團於截至二零二二年六月三十日止期間並無撇銷應收貿易賬款(二零二一年十二月三十一日：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。

## 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)

貿易及其他應收款項(不包括預付款項)(續)

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。                              |

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 | 7,905   | 145,137 | 153,042  |
| 預期信用損失率   | 100%    | 1.4%    | 6.5%     |
| 損失撥備      | (7,905) | (2,097) | (10,002) |
| 其他應收款項淨額  | —       | 143,040 | 143,040  |

## 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)

## (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、其他金融機構借款及來自一名關聯方之貸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<br>人民幣千元     | 一至五年<br>人民幣千元     | 五年以上<br>人民幣千元  | 總計<br>人民幣千元       |
|-----------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| <b>於二零二二年六月三十日</b>    |                  |                   |                |                   |
| <b>(未經審核)</b>         |                  |                   |                |                   |
| 應付貿易賬款                | 1,731,960        | -                 | -              | 1,731,960         |
| 其他應付款項及應計費用<br>(包括利息) | 872,422          | 7,019,019         | -              | 7,891,441         |
| 借款(包括利息)              | 913,698          | 4,910,107         | 665,515        | 6,489,320         |
| 租賃負債                  | 7,592            | 1,993             | -              | 9,585             |
|                       | <b>3,525,672</b> | <b>11,931,119</b> | <b>665,515</b> | <b>16,122,306</b> |
| <b>於二零二一年十二月三十一日</b>  |                  |                   |                |                   |
| <b>(經審核)</b>          |                  |                   |                |                   |
| 應付貿易賬款                | 2,010,926        | -                 | -              | 2,010,926         |
| 其他應付款項及應計費用<br>(包括利息) | 548,458          | 5,757,621         | -              | 6,306,079         |
| 借款(包括利息)              | 666,642          | 4,945,460         | 549,470        | 6,161,572         |
| 租賃負債                  | 7,592            | 5,694             | -              | 13,286            |
|                       | <b>3,233,618</b> | <b>10,708,775</b> | <b>549,470</b> | <b>14,491,863</b> |

金額不包括下列情況的財務擔保合同：

- 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。

## 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

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：

|                       | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 借款總額(包括應付應計利息)        | 5,419,710                         | 5,467,844                          |
| 優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息) | 5,424,662                         | 5,286,574                          |
| 奧特萊斯計劃(包括應付應計利息)      | 667,284                           | –                                  |
| 租賃負債                  | 9,234                             | 12,770                             |
|                       | <b>11,520,890</b>                 | 10,767,188                         |
| 減：現金及現金等價物            | (997,040)                         | (719,349)                          |
| 受限制現金                 | (52,744)                          | (84,959)                           |
| 負債淨額                  | <b>10,471,106</b>                 | 9,962,880                          |
| 總權益                   | <b>4,693,160</b>                  | 4,790,053                          |
| 資本負債比率                | <b>223%</b>                       | 208%                               |

淨資本負債比率變動主要由於本集團於截至二零二二年六月三十日止六個月的負債淨額增加所致。

## 中期財務資料附註

## 5 財務風險管理(續)

## 5.2 公平值估計

下表為利用估值法對本集團於二零二二年六月三十日及二零二一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<br>人民幣千元 | 第三級<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|---------------------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>於二零二二年六月三十日(未經審核)</b>  |              |              |             |
| 非金融資產                     |              |              |             |
| 投資物業                      | -            | 13,737,827   | 13,737,827  |
| 金融工具                      |              |              |             |
| 交叉貨幣利率掉期                  | 77,151       | -            | 77,151      |
| <b>於二零二一年十二月三十一日(經審核)</b> |              |              |             |
| 非金融資產                     |              |              |             |
| 投資物業                      | -            | 13,670,827   | 13,670,827  |
| 金融工具                      |              |              |             |
| 交叉貨幣利率掉期                  | 8,016        | -            | 8,016       |

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評估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、貼現率等不可觀察輸入值的收益資本化法及主要使用利潤率及利率等不可觀察輸入值的剩餘法而釐定。

## 中期財務資料附註

## 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                               |                                    |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                       | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>金融負債</b>           |                                   |                                    |                                   |                                    |
| 來自關聯方的貸款及其他金融<br>機構借款 | <b>2,500,000</b>                  | 2,595,140                          | <b>2,542,223</b>                  | 2,629,251                          |
| 優先級資產支持證券計劃           | <b>5,288,812</b>                  | 5,286,574                          | <b>5,384,406</b>                  | 5,351,818                          |
| 奧特萊斯計劃                | <b>666,750</b>                    | —                                  | <b>673,362</b>                    | —                                  |

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。



## 中期財務資料附註

### 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。

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。該等項目為中期簡明綜合財務狀況表內總資產及負債調節表的一部分。

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

## 中期財務資料附註

## 6 經營分部資料(續)

|                            | 物業發展<br>人民幣千元 | 投資物業發展<br>及營運<br>人民幣千元 | 商品存貨銷售<br>人民幣千元 | 其他分部<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|---------------|------------------------|-----------------|---------------|-------------|
| 截至二零二二年六月三十日止六個月<br>(未經審核) |               |                        |                 |               |             |
| 總收入                        | 1,982         | 428,643                | 121,024         | -             | 551,649     |
| 分部間收入                      | -             | (810)                  | -               | -             | (810)       |
| 收入(來自外部客戶)(i)              | 1,982         | 427,833                | 121,024         | -             | 550,839     |
| 分部經營溢利/(虧損)                | (6,201)       | 243,286                | 1,197           | (37,128)      | 201,154     |
| 折舊及攤銷(附註8)                 | (46)          | (29,292)               | (2,707)         | -             | (32,045)    |
| 所得稅開支(附註10)                | (388)         | (57,338)               | -               | (10)          | (57,736)    |
| 截至二零二一年六月三十日止六個月<br>(未經審核) |               |                        |                 |               |             |
| 總收入                        | 86,238        | 451,129                | 146,574         | -             | 683,941     |
| 分部間收入                      | -             | (1,030)                | -               | -             | (1,030)     |
| 收入(來自外部客戶)(i)              | 86,238        | 450,099                | 146,574         | -             | 682,911     |
| 分部經營溢利/(虧損)                | 47,243        | 300,195                | 15,300          | (59,316)      | 303,422     |
| 折舊及攤銷(附註8)                 | -             | (35,635)               | (2,685)         | -             | (38,320)    |
| 所得稅開支(附註10)                | (21,369)      | (68,820)               | -               | (4)           | (90,193)    |

- (i) 截至二零二二年及二零二一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。

|                        | 物業發展<br>人民幣千元 | 投資物業發展<br>及營運<br>人民幣千元 | 商品存貨銷售<br>人民幣千元 | 其他分部<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元  | 分部間抵銷<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|------------------------|---------------|------------------------|-----------------|---------------|--------------|----------------|-------------|
| 於二零二二年六月三十日<br>(未經審核)  |               |                        |                 |               |              |                |             |
| 總分部資產                  | 4,510,625     | 18,328,873             | 510,967         | 6,183,816     | 29,534,281   | (11,487,851)   | 18,046,430  |
| 總分部負債                  | (896,619)     | (7,022,780)            | (1,000,082)     | (4,906,482)   | (13,825,963) | 11,487,851     | (2,338,112) |
| 於二零二一年十二月三十一日<br>(經審核) |               |                        |                 |               |              |                |             |
| 總分部資產                  | 4,542,139     | 17,514,322             | 685,826         | 6,249,241     | 28,991,528   | (11,133,116)   | 17,858,412  |
| 總分部負債                  | (1,149,836)   | (7,012,877)            | (1,032,557)     | (4,502,926)   | (13,698,196) | 11,133,116     | (2,565,080) |

## 中期財務資料附註

## 6 經營分部資料(續)

(A) 分部經營溢利與除所得稅前(虧損)/溢利之間的調節表列報如下：

|                     | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 分部經營溢利              | 201,154                  | 303,422                  |
| 分佔按權益法入賬的投資虧損(附註17) | (3,062)                  | (1,956)                  |
| 利息收入(附註7)           | 3,985                    | 5,877                    |
| 匯兌(附註7)             | (20,811)                 | -                        |
| 融資成本(附註9)           | (240,768)                | (236,599)                |
| <b>除所得稅前(虧損)/溢利</b> | <b>(59,502)</b>          | <b>70,744</b>            |

(B) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

|                         | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
|                         | 總分部資產                             | 18,046,430                         |
| 現金及現金等價物                | 997,040                           | 719,349                            |
| 受限制現金                   | 52,744                            | 84,959                             |
| 遞延所得稅資產                 | -                                 | 7,155                              |
| 以權益法入賬的投資(附註17)         | 291,103                           | 287,665                            |
| 應收關聯方款項(附註29(h))        | 70,110                            | 71,116                             |
| 衍生金融資產(附註18)            | 77,151                            | 8,016                              |
| <b>中期簡明綜合財務狀況表所示總資產</b> | <b>19,534,578</b>                 | <b>19,036,672</b>                  |
| 總分部負債                   | 2,338,112                         | 2,565,080                          |
| 借款                      | 5,428,532                         | 5,462,136                          |
| 應付非控股權益款項               | 118,225                           | 118,225                            |
| 遞延所得稅負債                 | 864,603                           | 814,604                            |
| 奧特萊斯計劃                  | 667,284                           | -                                  |
| 優先級資產支持證券計劃             | 5,424,662                         | 5,286,574                          |
| <b>中期簡明綜合財務狀況表所示總負債</b> | <b>14,841,418</b>                 | <b>14,246,619</b>                  |

## 中期財務資料附註

## 6 經營分部資料(續)

(C) 有關客戶合同的資產及負債：

|            | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 物業銷售佣金     | 4,275                             | 4,195                              |
| 合同取得增量成本總額 | 4,275                             | 4,195                              |
| 銷售物業所得預收款  | 275,651                           | 202,048                            |
| 合同負債總額     | 275,651                           | 202,048                            |

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。截至二零二二年及二零二一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。

於二零二二年六月三十日，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15,243,269,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣15,140,582,000元）。於二零二二年六月三十日及二零二一年十二月三十一日並無該等非流動資產位於香港。

截至二零二二年及二零二一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%。

截至二零二二年六月三十日止六個月的收入人民幣1,982,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣102,822,000元）已於期初計入合同負債。

## 中期財務資料附註

**7 收入、其他利得淨額及其他收入**

收入、其他利得淨額及其他收入分析如下：

|               | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| <b>收入</b>     |                          |                          |
| 投資物業租金收入      | <b>427,833</b>           | 450,099                  |
| 銷售貨品          | <b>121,024</b>           | 146,574                  |
| 銷售物業          | <b>1,982</b>             | 86,238                   |
|               | <b>550,839</b>           | 682,911                  |
| <b>其他利得淨額</b> |                          |                          |
| 投資物業公平值收益     | <b>80,864</b>            | 123,716                  |
| 政府補助          | <b>2,172</b>             | 10,137                   |
| 匯兌虧損淨額        | <b>(20,811)</b>          | –                        |
| 其他            | <b>1,662</b>             | 3,594                    |
|               | <b>63,887</b>            | 137,447                  |
| <b>其他收入</b>   |                          |                          |
| 臨時性租賃收入       | <b>–</b>                 | 14,369                   |
| 利息收入          | <b>3,985</b>             | 5,877                    |
| 其他            | <b>1,132</b>             | 1,826                    |
|               | <b>5,117</b>             | 22,072                   |

## 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              |                          |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                         | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 已售物業成本                  | <b>(12,997)</b>          | 42,330                   |
| — 期內金額                  | <b>2,072</b>             | 42,330                   |
| — 調整(i)                 | <b>(15,069)</b>          | —                        |
| 自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支 | <b>110,799</b>           | 98,379                   |
| 已售貨品成本                  | <b>116,416</b>           | 127,462                  |
| 僱員福利開支                  | <b>96,696</b>            | 116,930                  |
| — 工資、薪金及員工福利            | <b>69,487</b>            | 84,351                   |
| — 退休計劃供款                | <b>11,274</b>            | 16,345                   |
| — 其他津貼及福利               | <b>15,935</b>            | 16,234                   |
| 營業稅及其他附加費用              | <b>41,565</b>            | 39,896                   |
| 折舊及攤銷                   | <b>32,045</b>            | 38,320                   |
| 廣告及市場營銷                 | <b>25,951</b>            | 35,861                   |
| 辦公及差旅開支                 | <b>10,528</b>            | 7,969                    |
| 顧問費用                    | <b>3,939</b>             | 8,198                    |
| 使用權資產折舊費用               | <b>3,545</b>             | 3,545                    |
| 維好協議服務費(附註29(b))        | —                        | 4,060                    |
| 其他                      | <b>7,028</b>             | 10,181                   |
|                         | <b>435,515</b>           | 533,131                  |

- (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，對已售物業成本作出調整人民幣15,069,000元（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

## 中期財務資料附註

### 9 融資成本

|                     | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
|                     | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 銀行及其他金融機構借款的利息開支    | 165,436                  | 125,633                  |
| 奧特萊斯計劃的利息開支         | 5,698                    | –                        |
| 優先級資產支持證券計劃的利息開支    | 143,646                  | 82,607                   |
| 租賃負債的利息開支           | 261                      | 423                      |
| 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     | (1,303)                  | 40,870                   |
| – 自套期儲備成本重新分類       | 8,887                    | 725                      |
| – 現金流量套期無效部分        | 1,511                    | 164                      |
| 擔保票據的利息開支           | –                        | 39,337                   |
|                     | <b>324,136</b>           | 289,759                  |
| 減：資本化的利息            | <b>(83,368)</b>          | (53,160)                 |
|                     | <b>240,768</b>           | 236,599                  |

截至二零二二年六月三十日止六個月，資本化率為5.89%（截至二零二一年六月三十日止六個月：5.78%）。資本化的融資成本與投資物業及發展中物業有關。

### 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（截至二零二一年六月三十日止六個月：無），因此並無就香港利得稅作出撥備。

期內已就本集團中國附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率（截至二零二一年六月三十日止六個月：25%）計提中國企業所得稅撥備。

中國各個城市的稅務機關對中國土地增值稅（「土地增值稅」）的執行與結算方法各異。土地增值稅根據土地價值增值額，按照介乎30%至60%的累進稅率徵收，而土地增值額由物業銷售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。

於中期簡明綜合損益表扣除的所得稅開支金額指：

|               | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|---------------|--------------------------|--------------------------|
|               | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 即期所得稅         |                          |                          |
| – 中國企業所得稅     | 721                      | 22,823                   |
| – 中國土地增值稅(抵免) | (139)                    | 11,661                   |
| 遞延所得稅         | 57,154                   | 55,709                   |
| 期內稅項支出總額      | <b>57,736</b>            | 90,193                   |

## 中期財務資料附註

## 11 股息

本公司於截至二零二二年六月三十日止六個月內並無派付或宣派股息（截至二零二一年六月三十日止六個月：無）。

## 12 本公司普通權益擁有人應佔每股虧損

每股基本及攤薄虧損根據下列方式計算：

|  | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
|  | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 本公司擁有人應佔虧損                                     | (116,116)                | (19,803)                 |
| 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」）持有人應佔虧損 | 72,245                   | 12,284                   |
| 計算每股基本及攤薄虧損時使用的本公司普通權益擁有人應佔虧損                  | (43,871)                 | (7,519)                  |
|  | 股數                       | 股數                       |
| 普通股加權平均數                                       | 961,538,462              | 961,538,462              |
| — 每股基本虧損（人民幣分）                                 | (4.56)                   | (0.78)                   |
| — 每股攤薄虧損（人民幣分）                                 | (4.56)                   | (0.78)                   |

本公司於截至二零二二年及二零二一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。

## 13 物業、廠房及設備

|                            | 樓宇<br>人民幣千元 | 傢俬、裝置<br>及設備<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|----------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-------------|
| 截至二零二二年六月三十日止六個月<br>(未經審核) |             |                       |             |             |
| 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     |
| 截至二零二一年六月三十日止六個月<br>(未經審核) |             |                       |             |             |
| 於二零二一年一月一日                 | 131,352     | 19,569                | 1,304       | 152,225     |
| 添置                         | —           | 15,354                | 51          | 15,405      |
| 出售                         | —           | —                     | (17)        | (17)        |
| 折舊                         | (2,004)     | (5,774)               | (219)       | (7,997)     |
| 於二零二一年六月三十日                | 129,348     | 29,149                | 1,119       | 159,616     |



中期財務資料附註

14 長期待攤費用

|                               | 預付裝修費用<br>人民幣千元 | 其他<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|-----------------|-------------|-------------|
| <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      |
| <b>截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)</b> |                 |             |             |
| 於二零二一年一月一日                    | 86,397          | 28,631      | 115,028     |
| 添置                            | 3,756           | 11,351      | 15,107      |
| 攤銷                            | (21,985)        | (7,497)     | (29,482)    |
| 於二零二一年六月三十日                   | 68,168          | 32,485      | 100,653     |

15 投資物業

(A) 在建投資物業

|                               | 成本<br>人民幣千元 |
|-------------------------------|-------------|
| <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                    | 825,008     |
| 添置                            | 31,206      |
| 於二零二二年六月三十日                   | 856,214     |
| <b>截至二零二一年六月三十日止六個月(未經審核)</b> |             |
| 於二零二一年一月一日                    | 1,940,385   |
| 添置                            | 401,535     |
| 於二零二一年六月三十日                   | 2,341,920   |

## 中期財務資料附註

## 15 投資物業(續)

## (B) 運營中投資物業

|           | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-----------|--------------------------|--------------------------|
|           | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 於一月一日     | 13,670,827               | 11,716,904               |
| 添置        | 24,694                   | –                        |
| 其他調整(i)   | (38,558)                 | (1,716)                  |
| 公平值調整收益淨額 | 80,864                   | 123,716                  |
| 於六月三十日    | 13,737,827               | 11,838,904               |

- (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(截至二零二一年六月三十日止六個月：人民幣1,716,000元)。

## (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簡明綜合損益表內確認。

|                    | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------------------|--------------------------|--------------------------|
|                    | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 公平值調整收益淨額          | 80,864                   | 123,716                  |
| 來自租賃的租金收入          | 427,833                  | 450,099                  |
| 產生租金收入的投資物業直接經營開支  | (2,240)                  | (4,773)                  |
| 不產生租金收入的投資物業直接經營開支 | (53)                     | (92)                     |

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。

## 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 | 於二零二二年<br>六月三十日<br>的公平值<br>(未經審核)<br>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<br>公平值的關係 |
| 中部地區 | 7,333,388                                  | 收益資本化法 | 貼現率                      | 4%至7%                    | 貼現率越高，公平值越低        |
|      |  |        | 市場租金                     | 每月每平方米人民幣27元至<br>人民幣158元 | 市場租金越高，公平值越高       |
| 北部地區 | 4,523,244                                  | 收益資本化法 | 貼現率                      | 4%至7%                    | 貼現率越高，公平值越低        |
|      |  |        | 市場租金                     | 每月每平方米人民幣51元至<br>人民幣287元 | 市場租金越高，公平值越高       |
| 南部地區 | 1,881,195                                  | 收益資本化法 | 剩餘法                      | 每平方米約人民幣5,346元           | 成本越高，公平值越低         |
|      |  |        | 貼現率                      | 5.5%至6.5%                | 貼現率越高，公平值越低        |
|      |  | 市場租金   | 每月每平方米人民幣44元至<br>人民幣122元 | 市場租金越高，公平值越高             |                    |

| 投資物業 | 於二零二一年<br>十二月三十一日<br>的公平值<br>(經審核)<br>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<br>公平值的關係 |
| 中部地區 | 7,321,388                                   | 收益資本化法 | 貼現率                      | 4%至7%                    | 貼現率越高，公平值越低        |
|      |   |        | 市場租金                     | 每月每平方米人民幣28元至<br>人民幣162元 | 市場租金越高，公平值越高       |
| 北部地區 | 4,468,244                                   | 收益資本化法 | 貼現率                      | 4%至7%                    | 貼現率越高，公平值越低        |
|      |   |        | 市場租金                     | 每月每平方米人民幣48元至<br>人民幣287元 | 市場租金越高，公平值越高       |
| 南部地區 | 1,881,195                                   | 收益資本化法 | 剩餘法                      | 每平方米約人民幣5,346元           | 成本越高，公平值越低         |
|      |   |        | 貼現率                      | 5.5%至6.5%                | 貼現率越高，公平值越低        |
|      |   | 市場租金   | 每月每平方米人民幣45元至<br>人民幣124元 | 市場租金越高，公平值越高             |                    |
|      |   | 剩餘法    | 續建成本                     | 每平方米約人民幣4,942元           | 成本越高，公平值越低         |

## 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              |                          |
|--------|--------------------------|--------------------------|
|        | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 於一月一日  | 34,468                   | 26,674                   |
| 添置     | 1,631                    | 7,682                    |
| 攤銷     | (1,590)                  | (1,111)                  |
| 於六月三十日 | 34,509                   | 33,245                   |

## 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              |                          |
|--------|--------------------------|--------------------------|
|        | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 於一月一日  | 263,579                  | 249,590                  |
| 注資     | 6,500                    | 10,000                   |
| 應佔虧損   | (5,124)                  | (2,918)                  |
| 於六月三十日 | 264,955                  | 256,672                  |

## 17.2 於聯營公司的投資

|        | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|--------|--------------------------|--------------------------|
|        | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 於一月一日  | 24,086                   | 23,529                   |
| 應佔溢利   | 2,062                    | 962                      |
| 於六月三十日 | 26,148                   | 24,491                   |

## 中期財務資料附註

## 18 衍生金融資產

本集團的衍生金融工具如下：

|                       | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 現金流量套期<br>交叉貨幣利率掉期(i) | 77,151                            | 8,016                              |

- (i) 於二零二一年八月三日，全資附屬公司貿景環球有限公司(「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票據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－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<br>套期儲備<br>人民幣千元 | 套期成本儲備<br>人民幣千元 | 總計<br>人民幣千元     |
|--------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| 於二零二一年十二月三十一日(經審核) | <b>18,591</b>         | <b>(9,954)</b>  | <b>8,637</b>    |
| 其他全面收益/(虧損)        |                       |                 |                 |
| 現金流量套期             |                       |                 |                 |
| 公平值收益淨額            | <b>100,312</b>        | -               | <b>100,312</b>  |
| 重新分類至損益            | <b>(49,804)</b>       | -               | <b>(49,804)</b> |
| 現金流量套期總額           | <b>50,508</b>         | -               | <b>50,508</b>   |
| 套期成本               |                       |                 |                 |
| 公平值虧損淨額            | -                     | <b>(39,050)</b> | <b>(39,050)</b> |
| 攤銷至損益              | -                     | <b>8,887</b>    | <b>8,887</b>    |
| 套期成本總額             | -                     | <b>(30,163)</b> | <b>(30,163)</b> |
| 於二零二二年六月三十日(未經審核)  | <b>69,099</b>         | <b>(40,117)</b> | <b>28,982</b>   |
| 於二零二零年十二月三十一日(經審核) | (43,493)              | 35,260          | (8,233)         |
| 其他全面收益/(虧損)        |                       |                 |                 |
| 現金流量套期             |                       |                 |                 |
| 公平值虧損淨額            | (20,499)              | -               | (20,499)        |
| 重新分類至損益            | 58,020                | -               | 58,020          |
| 現金流量套期總額           | 37,521                | -               | 37,521          |
| 套期成本               |                       |                 |                 |
| 公平值收益淨額            | -                     | (31,139)        | (31,139)        |
| 攤銷至損益              | -                     | 725             | 725             |
| 套期成本總額             | -                     | (30,414)        | (30,414)        |
| 於二零二一年六月三十日(未經審核)  | (5,972)               | 4,846           | (1,126)         |

## 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：

|                     | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核)    | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核)   |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 交叉貨幣利率掉期<br>賬面值資產   | 77,151                               | 8,016                                |
| 套期本金                | 1,326,526                            | 1,258,050                            |
| 到期日                 | 二零二四年<br>七月十七日                       | 二零二四年<br>七月十七日                       |
| 套期比率                | 1:1                                  | 1:1                                  |
| 用於計算有效性的套期工具的公平值變動  | 100,312                              | 5,642                                |
| 用於計算有效性的被套期項目的公平值變動 | (100,312)                            | (5,642)                              |
| 執行匯率                | 人民幣<br>6.4616元：1美元                   | 人民幣<br>6.4616元：1美元                   |
| 匯率上限                | 人民幣7元：1美元                            | 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<br>LIBOR+每年1.80%<br>(基於美元本金) | 為期三個月美元<br>LIBOR+每年1.80%<br>(基於美元本金) |
| 人民幣固定利率付款部分         | 每年3.88%<br>(基於人民幣本金)                 | 每年3.88%<br>(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

|                        | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 源於客戶合同的應收貿易賬款          | 61,269                            | 65,157                             |
| 減：應收貿易賬款減值撥備(附註5.1(c)) | (546)                             | (572)                              |
|                        | 60,723                            | 64,585                             |
| 預付關聯方款項(附註29(h))       | 2,529                             | 13,516                             |
| 商品存貨預付款項               | 69,422                            | 79,549                             |
| 其他預付款項                 | 6,103                             | 24,806                             |
| 待抵扣進項增值稅及預付其他稅項        | 370,821                           | 354,859                            |
| 其他按金                   | 7,639                             | 10,264                             |
| 應收關聯方的其他應收款項(附註29(h))  | 3,226                             | 3,226                              |
| 應收關聯方款項(附註29(h))       | 70,110                            | 71,116                             |
| 其他應收款項                 | 72,067                            | 61,703                             |
| 減：其他應收款項減值撥備           | (10,002)                          | (10,321)                           |
|                        | 652,638                           | 673,303                            |
| 減：非流動部分                |                                   |                                    |
| — 待抵扣進項增值稅             | (47,456)                          | (35,644)                           |
| 流動部分                   | 605,182                           | 637,659                            |

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：

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 三個月內 | 61,269                            | 65,157                             |

於二零二二年六月三十日，應收貿易賬款包括應收一間同系附屬公司於三個月內收回的人民幣1,840,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣6,723,000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(h))。



## 中期財務資料附註

### 20 存貨

|          | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 開發中物業    | 1,468,135                         | 1,302,889                          |
| 待售的已落成物業 | 794,977                           | 797,678                            |
| 商品存貨     | 311,428                           | 353,813                            |
| 減：存貨減值   | (19,623)                          | (19,623)                           |
|          | <b>2,554,917</b>                  | 2,434,757                          |

### 21 借款

|                     | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>非流動</b>          |                                   |                                    |
| 銀行借款                | 2,470,877                         | 2,471,351                          |
| 其他金融機構借款            | 2,500,000                         | 2,500,000                          |
| 來自一名關聯方之貸款(附註29(f)) | -                                 | 95,140                             |
|                     | <b>4,970,877</b>                  | 5,066,491                          |
| <b>流動</b>           |                                   |                                    |
| 長期銀行借款的流動部分         | 324,074                           | 325,845                            |
| 短期銀行借款              | 24,800                            | 69,800                             |
| 來自一名關聯方之貸款(附註29(f)) | 95,140                            | -                                  |
|                     | <b>444,014</b>                    | 395,645                            |
|                     | <b>5,414,891</b>                  | 5,462,136                          |

於二零二二年六月三十日，銀行借款合共人民幣232,667,000元(二零二一年十二月三十一日：無)以本集團賬面值為人民幣806,445,000元(二零二一年十二月三十一日：無)的投資物業抵押並由本公司提供擔保。

於二零二二年六月三十日，銀行借款合共人民幣696,010,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣749,810,000元)以本集團賬面值為人民幣2,438,981,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,453,088,000元)的投資物業抵押並由首創置業提供擔保(附註29(c))。

於二零二二年六月三十日，銀行借款合共人民幣539,748,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣789,336,000元)以賬面值為人民幣328,504,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣420,172,000元)的土地使用權抵押並由首創置業提供擔保(附註29(c))。

於二零二二年六月三十日，銀行借款合共人民幣1,326,526,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,258,050,000元)由首創集團提供擔保(附註29(c))。

## 中期財務資料附註

## 21 借款(續)

於二零二二年六月三十日，其他金融機構借款合共人民幣1,000,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,000,000,000元)由首創置業提供擔保(附註29(c))。

於二零二二年六月三十日，其他金融機構借款合共人民幣1,500,000,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,500,000,000元)由首創集團提供擔保(附註29(c))。

於二零二二年六月三十日，來自一名關聯方之貸款及短期銀行借款合共人民幣119,940,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣164,940,000元)被抵押。

(A) 於各中期簡明綜合財務狀況表日，本集團借款總額到期情況列示如下：

|        | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 借款總額   |                                   |                                    |
| — 一年內  | 444,014                           | 395,645                            |
| — 一至兩年 | 1,922,264                         | 1,299,802                          |
| — 二至五年 | 2,476,558                         | 3,260,408                          |
| — 五年以上 | 572,055                           | 506,281                            |
|        | <b>5,414,891</b>                  | 5,462,136                          |

(B) 本集團借款及貸款的賬面值以下列貨幣計值：

|     | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----|-----------------------------------|------------------------------------|
| 美元  | 1,326,526                         | 1,258,050                          |
| 人民幣 | 4,088,365                         | 4,204,086                          |
| 總計  | <b>5,414,891</b>                  | 5,462,136                          |

(C) 截至二零二二年及二零二一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     |                 |
|-------------|-----------------|-----------------|
|             | 二零二二年<br>(未經審核) | 二零二一年<br>(未經審核) |
| 銀行及其他金融機構借款 | 5.38%           | 5.59%           |

## 中期財務資料附註

## 21 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：

|        | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 六個月內   | 1,610,658                         | 1,504,032                          |
| 六至十二個月 | 1,304,233                         | 1,362,964                          |
| 一至五年   | 2,500,000                         | 2,595,140                          |
|        | <b>5,414,891</b>                  | 5,462,136                          |

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。

## 22 其他應付款項及應計費用

|                            | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 其他應付稅項                     | 47,242                            | 58,119                             |
| 應付僱員福利                     | 4,065                             | 1,773                              |
| 應付關聯方的其他應付款項及應計費用(附註29(h)) | 19,540                            | 16,373                             |
| 應付非控股權益款項                  | 118,225                           | 118,225                            |
| 應付利息                       | 141,203                           | 5,708                              |
| 優先級資產支持證券計劃(i)             | 5,288,812                         | 5,286,574                          |
| 奧特萊斯計劃(ii)                 | 666,750                           | -                                  |
| 已收按金                       | 130,881                           | 126,755                            |
| 代客戶收取及繳付款項                 | 4,735                             | 4,373                              |
| 來自商戶的預付租金收入                | 34,254                            | 34,828                             |
| 其他                         | 18,904                            | 11,032                             |
|                            | <b>6,474,611</b>                  | 5,663,760                          |
| 減：非流動部分                    |                                   |                                    |
| — 優先級資產支持證券計劃(i)及奧特萊斯計劃    | (5,955,562)                       | (5,286,574)                        |
| 流動部分                       | <b>519,049</b>                    | 377,186                            |

## 中期財務資料附註

### 22 其他應付款項及應計費用(續)

奧特萊斯計劃、優先級資產支持證券計劃及應付利息外，上述結餘包含的金融負債為不計息並通常於要求時償還。

- (i) 於二零一九年十二月九日，本集團發行一項資產支持證券計劃，名為第一期資產支持專項計劃。發行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，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。

該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i) 本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券計劃，固定票面利率為每年5.2%，發行期限為五年，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，發行期限為五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由本公司之間接全資附屬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資產支持證券計劃，名為第二期資產支持專項計劃。發行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，並為本集團的運營和業務發展籌集資金。

該計劃發行總額為人民幣3,268,000,000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%，發行期限為三年，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，發行期限為三年，於二零二四年五月二十八日到期，全部由本公司之間接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。

## 中期財務資料附註

**22 其他應付款項及應計費用(續)**

(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－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人民幣1,350,000,000元的受益憑證。在該計劃下，恆盛華創(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，而恆盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，以為本集團的營運和業務發展籌集資金。

於二零二二年六月三十日，本集團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期到期，全部均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

**23 應付貿易賬款**

於報告期末本集團應付貿易賬款按發票日期或建造完成日期的賬齡分析如下：

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 一年內  | <b>1,264,851</b>                  | 1,526,672                          |
| 一至兩年 | <b>209,278</b>                    | 338,555                            |
| 兩至三年 | <b>115,836</b>                    | 132,495                            |
| 超過三年 | <b>141,995</b>                    | 13,204                             |
|      | <b>1,731,960</b>                  | 2,010,926                          |

於二零二二年六月三十日，應付貿易賬款包括應付一間同系附屬公司須於一年內償還的應付貿易賬款人民幣9,438,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣8,599,000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(附註29(h))。

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。

## 中期財務資料附註

## 24 股本

|   | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>法定：</b>  |                                   |                                    |
| 普通股   |                                   |                                    |
| 18,355,918,048股(二零二一年十二月三十一日：18,355,918,048股)<br>每股面值0.01港元的普通股 | <b>160,009</b>                    | 160,009                            |
| A類可轉換優先股  |                                   |                                    |
| 738,130,482股(二零二一年十二月三十一日：738,130,482股)<br>每股面值0.01港元的可轉換優先股    | <b>5,875</b>                      | 5,875                              |
| B類可轉換優先股  |                                   |                                    |
| 905,951,470股(二零二一年十二月三十一日：905,951,470股)<br>每股面值0.01港元的可轉換優先股    | <b>7,575</b>                      | 7,575                              |
|   | <b>173,459</b>                    | 173,459                            |
| <b>已發行及繳足：</b>  |                                   |                                    |
| 普通股   |                                   |                                    |
| 961,538,462股(二零二一年十二月三十一日：961,538,462股)<br>每股面值0.01港元的普通股       | <b>7,828</b>                      | 7,828                              |
| A類可轉換優先股  |                                   |                                    |
| 738,130,482股(二零二一年十二月三十一日：738,130,482股)<br>每股面值0.01港元的可轉換優先股    | <b>1,329</b>                      | 1,329                              |
| B類可轉換優先股  |                                   |                                    |
| 905,951,470股(二零二一年十二月三十一日：905,951,470股)<br>每股面值0.01港元的可轉換優先股    | <b>7,575</b>                      | 7,575                              |
|   | <b>16,732</b>                     | 16,732                             |

## 中期財務資料附註

## 25 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（「新開」，為本公司的間接全資附屬公司）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）。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。

### 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（本公司的間接全資附屬公司）及浙江奧特萊斯置業有限公司（本公司的間接全資附屬公司）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）。

上述A類及B類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A類及B類可轉換優先股轉換為有關數目的繳足普通股，而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。

## 中期財務資料附註

### 26 永久可換股證券

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

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

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

於二零二二年六月三十日，本集團已累計利息人民幣510,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣464,000元）。

### 27 承擔

本集團於報告期末擁有下列資本承擔：

|                  | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 已訂約，惟未就以下各項計提撥備： |                                   |                                    |
| — 開發中物業          | 408,182                           | 423,204                            |
| — 投資物業           | 33,603                            | 51,977                             |
|                  | <b>441,785</b>                    | 475,181                            |



## 中期財務資料附註

## 28 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

|                | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 本集團若干物業買家的按揭融資 | 546,250                           | 603,605                            |

本集團於二零二二年六月三十日及於二零二一年十二月三十一日就若干銀行為本集團若干物業買家安排的按揭貸款而授出的按揭融資提供擔保。根據擔保的條款，倘該等買家在擔保屆滿前欠付按揭貸款，則本集團有責任償還違約買家欠付銀行的未償還按揭本金連同累計利息及罰款，且本集團有權接管有關物業的合法業權及所有權。本集團的擔保期自授出相關按揭貸款當日起計至物業買家獲得當時抵押予銀行的「物業業權證」為止。

由於本公司董事認為本集團就該等財務擔保合同承受重大損失的可能性極低，故本集團並無確認任何與上述財務擔保合同有關的負債。

## 29 關聯方交易

除本中期財務資料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<br>二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|-------------------------|---|--------------------------|
| 提供服務                    |   |                          |
| — 向首創置業的一間附屬公司提供的項目管理服務 | 1,200                                   | 1,200                    |

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (B) 購買服務

|                             | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                             | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 購買服務                        |                          |                          |
| — 同系附屬公司提供優先級資產支持證券計劃契據管理   | 2,118                    | —                        |
| — 首創置業提供服務                  | 855                      | 832                      |
| — 首創集團提供維好協議服務              | —                        | 4,060                    |
| — 提供奧特萊斯計劃擔保(i)             | 835                      | —                        |
| — 首創集團提供銀行及其他金融機構借款契據擔保(ii) | 9,567                    | —                        |
| — 一間同系附屬公司提供物業管理            | 18,875                   | 13,874                   |
|                             | <b>32,250</b>            | <b>18,766</b>            |

(i) 首創集團就本金總額不超過人民幣1,350,000,000元的奧特萊斯計劃向國壽投資保險資產管理有限公司作出擔保。在該計劃下，全資附屬公司恆盛華創須每年支付未償還本金的0.7%作為擔保費。恆盛華創本期錄得擔保費合共人民幣835,000元。

(ii) 首創集團就借款人民幣1,500,000,000元向國壽投資保險資產管理有限公司作出擔保，新開須每年支付未償還本金的0.7%作為擔保費。新開本期錄得擔保費合共人民幣5,014,000元。

首創集團就借款198,000,000美元向平安銀行作出擔保，貿景環球須每年支付未償還本金的0.7%作為擔保費。貿景環球本期錄得擔保費合共人民幣4,553,000元。

## (C) 來自關聯方的擔保

於二零二二年六月三十日，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2,235,758,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,539,146,000元)(附註21)。

於二零二二年六月三十日，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2,826,526,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣2,758,050,000元)(附註21)。

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (D) 授予一間聯營公司之資金

|        | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 於一月一日  | 68,999                   | 68,999                   |
| 授予的資金  | 180                      | –                        |
| 償還款項   | (1,236)                  | –                        |
| 於六月三十日 | 67,943                   | 68,999                   |

授予該聯營公司之資金為無抵押、免息及無固定還款期。

## (E) 授予一間合營公司之資金

|        | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| 於一月一日  | 2,117                    | 2,017                    |
| 應計利息收入 | 50                       | 50                       |
| 於六月三十日 | 2,167                    | 2,067                    |

資金為無抵押、以每年5%的固定利率計息及無固定還款期。

## (F) 來自首創置業的貸款

|        | 二零二二年<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>人民幣千元 |
|--------|----------------|----------------|
| 於一月一日  | 100,209        | 96,347         |
| 貸款所得款項 | –              | 1,500,000      |
| 償還款項   | –              | (300,000)      |
| 應計利息   | 2,052          | 16,027         |
| 已付利息   | –              | –              |
| 於六月三十日 | 102,261        | 1,312,374      |

於二零二二年六月三十日，來自首創置業的貸款為人民幣95,140,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣95,140,000元)，該貸款於二零二三年四月二十日到期。於二零二二年六月三十日，應收首創置業的貸款及利息總額為人民幣102,261,000元(二零二一年十二月三十一日：人民幣1,312,374,000元)。

## 中期財務資料附註

## 29 關聯方交易(續)

## (G) 主要管理人員薪酬

|            | 截至六月三十日止六個月              |                          |
|------------|--------------------------|--------------------------|
|            | 二零二二年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 薪金、津貼及實物利益 | 3,186                    | 4,574                    |
| 養老保險金計劃供款  | 362                      | 285                      |
|            | <b>3,548</b>             | <b>4,859</b>             |

## (H) 期末結餘

|               | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| 應收貿易賬款        |                                   |                                    |
| — 一間同系附屬公司    | 1,840                             | 6,723                              |
| 其他應收款項        |                                   |                                    |
| — 同系附屬公司      | 1,040                             | 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                              |
|               | <b>3,226</b>                      | <b>3,226</b>                       |
| 預付關聯方款項       |                                   |                                    |
| — 首創集團        | 702                               | 10,269                             |
| — 同系附屬公司      | 1,827                             | 3,247                              |
|               | <b>2,529</b>                      | <b>13,516</b>                      |
| 應收關聯方款項       |                                   |                                    |
| — 本集團的一間聯營公司  | 67,943                            | 68,999                             |
| — 本集團的一間合營公司  | 2,167                             | 2,117                              |
|               | <b>70,110</b>                     | <b>71,116</b>                      |
| 應付貿易賬款        |                                   |                                    |
| — 一間同系附屬公司    | 9,438                             | 8,599                              |
| 其他應付款項及應計費用   |                                   |                                    |
| — 首創置業        | 17,976                            | 16,373                             |
| — 首創集團        | 835                               | —                                  |
| — 一間同系附屬公司    | 729                               | —                                  |
|               | <b>19,540</b>                     | <b>16,373</b>                      |

## 中期財務資料附註

### 29 關聯方交易（續）

#### (I) 來自一間同系附屬公司的租賃

|      | 二零二二年<br>六月三十日<br>人民幣千元 | 二零二一年<br>十二月三十一日<br>人民幣千元 |
|------|-------------------------|---------------------------|
| 使用權  | <b>10,398</b>           | 13,943                    |
| 租賃負債 | <b>9,234</b>            | 12,770                    |

全資附屬公司恆盛華星向一間同系附屬公司租用樓宇作為行政辦公樓，分別確認使用權人民幣10,398,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣13,943,000元）及租賃負債人民幣9,234,000元（二零二一年十二月三十一日：人民幣12,770,000元）。