

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

CAPITAL  GRAND

BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED

首創鉅大有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1329)

截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績

首創鉅大有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」或「董事」)呈列本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至二零二四年六月三十日止六個月的未經審核中期綜合業績，連同去年同期的未經審核可比較金額，並載述如下：

綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
持續經營業務			
收入	4, 5	746,386	624,962
銷售成本	6	(408,867)	(416,824)
毛利		337,519	208,138
其他利得－淨額	5	11,723	76,675
其他收入	5	9,493	16,220
銷售及營銷開支	6	(41,575)	(45,901)
行政開支	6	(121,411)	(119,136)
經營溢利		195,749	135,996
融資成本	7	(289,978)	(306,640)
分佔按權益法入賬的投資虧損		(9,660)	(5,395)
除所得稅前虧損		(103,889)	(176,039)
所得稅	8	(44,816)	(48,530)
持續經營業務之虧損		(148,705)	(224,569)
終止經營業務之溢利		—	314,648
期間(虧損)／溢利		(148,705)	90,079
以下人士應佔(虧損)／溢利：			
－ 本公司擁有人		(150,880)	87,135
－ 非控股權益		2,175	2,944

綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月(續)

	附註	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
本公司普通權益擁有人期間應佔持續經營業務虧損 之每股虧損	10		
- 每股基本及攤薄虧損(人民幣分)		(5.92)	(8.84)
本公司普通權益擁有人期間應佔每股(虧損)/盈利	10		
- 每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)		(5.92)	3.42

綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期間(虧損)/溢利	<u>(148,705)</u>	<u>90,079</u>
期間其他全面收益		
可重新分類至損益的項目：		
現金流量套期	-	(12,780)
套期成本	<u>-</u>	<u>36,222</u>
	<u>-</u>	<u>23,442</u>
期間全面收益總額	<u><u>(148,705)</u></u>	<u><u>113,521</u></u>
以下人士應佔(虧損)/溢利：		
- 本公司擁有人	(150,880)	110,577
- 非控股權益	2,175	2,944
本公司擁有人應佔來自以下各項期間 全面收益總額：		
- 持續經營業務	(150,880)	(201,688)
- 終止經營業務	-	312,265

綜合財務狀況表
於二零二四年六月三十日

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產			
物業及設備		165,201	169,475
使用權資產		6,799	7,893
長期待攤費用		40,040	45,441
投資物業		13,149,600	13,143,600
無形資產及預付租金		31,964	33,058
以權益法入賬的投資		285,958	307,618
貿易及其他應收款項及預付款項	11	26,923	11,663
非流動資產總額		13,706,485	13,718,748
流動資產			
存貨		2,035,832	2,143,262
合同取得增量成本		3,989	3,989
貿易及其他應收款項及預付款項	11	438,655	573,557
受限制現金		31,239	21,177
現金及現金等價物		1,093,441	1,470,508
流動資產總額		3,603,156	4,212,493
總資產		17,309,641	17,931,241
負債			
非流動負債			
借款		3,413,386	2,643,815
租賃負債		5,263	6,439
其他應付款項及應計費用	13	1,799,979	3,148,467
遞延所得稅負債		831,870	807,155
非流動負債總額		6,050,498	6,605,876

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日(續)

	附註	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
負債			
流動負債			
應付貿易賬款	12	1,627,823	1,933,782
其他應付款項及應計費用	13	4,480,903	3,187,984
合同負債		69,054	195,564
借款		773,124	1,553,354
租賃負債		2,338	1,797
當期所得稅負債		55,429	53,707
流動負債總額		7,008,671	6,926,188
總負債		13,059,169	13,532,064
流動負債淨值		(3,405,515)	(2,713,694)
淨資產		4,250,472	4,399,177
權益			
本公司擁有人應佔權益			
股本	14	17,692	16,732
永久可換股證券		751,167	945,854
儲備		3,427,701	3,234,069
(累計虧損)／保留盈利		(3,056)	147,729
		4,193,504	4,344,384
非控股權益		56,968	54,793
總權益		4,250,472	4,399,177
總權益及負債		17,309,641	17,931,241

中期財務資料附註

1 一般資料

首創鉅大有限公司(「本公司」或「首創鉅大」)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(「首創置業」，前稱為「首創置業股份有限公司」)為本公司的中間控股公司。北京首創城市發展集團有限公司(「首創城發」)為首創置業的直接控股公司。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。

2 編製基準

本中期財務資料乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製，包括遵守香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港會計準則(「香港會計準則」)第34號中期財務報告。本中期財務資料於二零二四年八月二十二日獲授權發佈。

除預計將於二零二四年度財務報表中反映的會計政策變更外，中期財務資料乃根據二零二三年度財務報表中採用的相同會計政策編製。會計政策任何變更的詳情載於附註3。

於二零二四年六月三十日，本集團的流動負債淨額為人民幣3,405,515,000元，截至二零二四年六月三十日止六個月的淨虧損為人民幣148,705,000元。自二零二四年六月三十日起一年內應償還的流動負債包括：應於二零二四年七月償還的其他金融機構借款共計人民幣705,760,000元，應於二零二五年四月償還的與奧特萊斯計劃相關的其他應付款項共計人民幣1,349,096,000元，及應於二零二四年十二月全部贖回的與資產支持證券計劃相關的其他應付款項共計人民幣2,699,593,000元。

在評估本集團是否有足夠的資金可履行其財務責任及持續經營時，本公司董事已審慎考慮本集團的未來流動資金及表現及其可用融資來源。本集團已考慮多項考量因素，包括：

- 一 本集團現計劃通過抵押本集團若干投資物業，以約人民幣2,700,000,000元的新貸款融資，為贖回優先級資產支持證券計劃進行再融資。管理層正在與若干金融機構就可能的新的貸款融資進行討論。董事認為，本集團將能夠獲得贖回所需的融資；及

— 本公司的中間控股公司首創城發已書面確認有意在債務到期時向本集團提供財務支持。

管理層已編製一份現金流量預測，涵蓋自二零二四年六月三十日起不少於十二個月的期間。本公司董事已審閱由管理層編製的本集團現金流量預測，並認為本集團將擁有足夠的財務資源(包括本集團可動用的融資安排)，可為其運營提供資金及於二零二四年六月三十日起十二個月內履行到期的財務義務。因此，董事已按照持續經營基準編製簡明綜合財務報表。

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二零二三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。

本集團已將香港會計師公會發佈的以下香港財務報告準則的修訂本應用於當前會計期間的本中期財務報告：

- 香港會計準則第1號(修訂本)—財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動
- 香港會計準則第1號(修訂本)—財務報表的呈列：附帶契約的非流動負債
- 香港財務報告準則第16號(修訂本)—租賃：售後回租中的租賃負債

採納上述各項並無對本集團截至二零二四年六月三十日止六個月的業績及本集團於二零二四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。本集團並未提早採納任何已發佈但於自二零二四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。

4 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報表一致的方式計量。

總分部資產不包括全部由中央統一管理的分類為持作待售的資產，及現金及現金等價物、受限制現金、應收關聯方款項、遞延所得稅資產、以權益法入賬的投資及衍生金融資產。總分部負債不包括全部由中央統一管理的與分類為持作待售資產直接相關的負債及借款、應付非控股權益款項、遞延所得稅負債、奧特萊斯計劃及優先級資產支持證券計劃。該等項目為中期綜合財務狀況表內總資產及負債調節表的一部分。

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

4 經營分部資料(續)

	物業發展 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	商品存貨 銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二四年六月三十日止 六個月(未經審核)					
總收入	157,205	511,979	77,803	–	746,987
分部間收入	–	(601)	–	–	(601)
收入(來自外部客戶)(i)	<u>157,205</u>	<u>511,378</u>	<u>77,803</u>	<u>–</u>	<u>746,386</u>
分部經營溢利/(虧損)	(6,682)	195,233	8,365	(8,976)	187,940
折舊及攤銷	–	(17,907)	(3,186)	–	(21,093)
所得稅抵減/(開支)(附註8)	1,375	(45,384)	–	(807)	(44,816)
截至二零二三年六月三十日止六個 月(未經審核)					
總收入	49,891	464,228	111,685	–	625,804
分部間收入	–	(842)	–	–	(842)
收入(來自外部客戶)(i)	<u>49,891</u>	<u>463,386</u>	<u>111,685</u>	<u>–</u>	<u>624,962</u>
分部經營溢利/(虧損)	(102,068)	274,219	12,731	(7,609)	177,273
折舊及攤銷	–	(21,123)	(4,508)	–	(25,631)
所得稅開支(附註8)	(1,666)	(46,863)	–	(1)	(48,530)

(i) 截至二零二四年及二零二三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 人民幣千元	投資物業 發展及營運 人民幣千元	商品存貨 銷售 人民幣千元	其他分部 人民幣千元	總計 人民幣千元	分部間 抵銷 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二四年六月三十日 (未經審核)							
總分部資產	<u>3,308,263</u>	<u>17,858,070</u>	<u>671,238</u>	<u>5,419,755</u>	<u>27,257,326</u>	<u>(11,433,153)</u>	<u>15,824,173</u>
總分部負債	<u>(756,875)</u>	<u>(7,085,132)</u>	<u>(836,741)</u>	<u>(4,828,301)</u>	<u>(13,507,049)</u>	<u>11,433,153</u>	<u>(2,073,896)</u>
於二零二三年 十二月三十一日 (經審核)							
總分部資產	<u>3,898,218</u>	<u>17,835,575</u>	<u>617,105</u>	<u>5,520,494</u>	<u>27,871,392</u>	<u>(11,813,991)</u>	<u>16,057,401</u>
總分部負債	<u>(997,498)</u>	<u>(7,643,554)</u>	<u>(919,980)</u>	<u>(4,814,859)</u>	<u>(14,375,891)</u>	<u>11,813,991</u>	<u>(2,561,900)</u>

(a) 持續經營業務之分部經營溢利與除所得稅前虧損之間的調節表列報如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
分部經營溢利	187,940	177,273
分佔按權益法入賬的投資虧損	(9,660)	(5,395)
利息收入(附註5)	7,901	12,502
匯兌虧損—淨額(附註5)	(92)	(53,779)
融資成本(附註7)	(289,978)	(306,640)
持續經營業務除所得稅前虧損	<u>(103,889)</u>	<u>(176,039)</u>

(b) 分部資產及負債與總資產及負債之間的調節表如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總分部資產	15,824,173	16,057,401
現金及現金等價物	1,093,441	1,470,508
受限制現金	31,239	21,177
以權益法入賬的投資	285,958	307,618
應收關聯方款項	<u>74,830</u>	<u>74,537</u>
綜合財務狀況表所示總資產	<u>17,309,641</u>	<u>17,931,241</u>
總分部負債	2,073,896	2,561,900
借款	4,186,510	4,197,169
應付非控股權益款項(附註13)	118,225	118,225
遞延所得稅負債	831,870	807,155
奧特萊斯計劃(附註13)	3,149,075	3,148,467
優先級資產支持證券計劃(附註13)	<u>2,699,593</u>	<u>2,699,148</u>
綜合財務狀況表所示總負債	<u>13,059,169</u>	<u>13,532,064</u>

(c) 有關客戶合同的資產及負債：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
物業銷售佣金	<u>3,989</u>	<u>3,989</u>
合同取得增量成本總額	<u>3,989</u>	<u>3,989</u>
銷售物業所得預收款	<u>69,054</u>	<u>195,564</u>
合同負債總額	<u>69,054</u>	<u>195,564</u>

本公司於開曼群島註冊成立，而其大部分附屬公司所在地為中國大陸。截至二零二四年及二零二三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。

於二零二四年六月三十日，位於中國大陸的非流動資產總值為人民幣13,706,485,000元（二零二三年十二月三十一日：人民幣13,718,748,000元）。於二零二四年六月三十日及二零二三年十二月三十一日，並無該等非流動資產位於香港。

截至二零二四年及二零二三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%。

截至二零二四年六月三十日止六個月的收入人民幣135,124,000元（截至二零二三年六月三十日止六個月：人民幣30,273,000元）已於期初計入合同負債。

5 收入、其他利得－淨額及其他收益

收入、其他利得－淨額及其他收益分析如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收入		
投資物業租金收入	498,222	463,386
銷售貨品	77,803	111,685
銷售物業	157,205	49,891
營運及管理服務	13,156	—
	<u>746,386</u>	<u>624,962</u>
其他利得－淨額		
投資物業公平值收益	6,000	131,000
政府補助	8,002	180
匯兌虧損－淨額	(92)	(53,779)
金融及合約資產的減值(虧損)／撥回淨額	(1,254)	597
其他	(933)	(1,323)
	<u>11,723</u>	<u>76,675</u>
其他收入		
利息收入	7,901	12,502
其他	1,592	3,718
	<u>9,493</u>	<u>16,220</u>

6 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	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
已售物業成本	130,364	48,534
自物業管理及其他物業相關服務產生的直接經營開支	131,388	120,211
已售貨品成本	65,975	95,134
僱員福利開支	96,915	86,083
– 工資、薪金及員工福利	74,333	64,036
– 退休計劃供款	9,591	8,529
– 其他津貼及福利	12,991	13,518
營業稅及其他附加費用	53,361	50,946
折舊及攤銷	19,999	23,935
廣告及市場營銷	27,171	31,924
辦公及差旅開支	11,962	16,830
顧問費用	5,821	6,700
使用權資產折舊費用	1,094	1,696
存貨減值	21,517	92,512
其他	6,286	7,356
	571,853	581,861

7 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他金融機構借款的利息開支	125,225	203,555
奧特萊斯計劃的利息開支	85,373	21,207
優先級資產支持證券計劃的利息開支	79,180	150,563
租賃負債的利息開支	200	239
衍生金融工具的公平值收益淨額		
– 自現金流量套期儲備重新分類	–	(32,281)
– 自套期儲備成本重新分類	–	8,887
– 現金流量套期無效部分	–	1,192
	<u>289,978</u>	<u>353,362</u>
減：資本化的利息	<u>–</u>	<u>(46,722)</u>
	<u><u>289,978</u></u>	<u><u>306,640</u></u>

8 所得稅

由於本集團期內並無源於香港的任何應課稅溢利(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)，因此並無就香港利得稅作出撥備。

期內已就本集團中國大陸附屬公司的應課稅溢利按25%的稅率(截至二零二三年六月三十日止六個月：25%)計提中國大陸企業所得稅撥備。

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

於中期綜合損益表扣除的所得稅金額指：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
即期所得稅		
- 中國大陸企業所得稅	16,317	6,778
- 中國大陸土地增值稅	4,980	5,818
遞延所得稅	<u>23,519</u>	<u>139,742</u>
期內稅項支出總額	<u><u>44,816</u></u>	<u><u>152,338</u></u>
以下各項應佔所得稅：		
來自持續經營業務溢利	44,816	48,530
來自終止經營業務溢利	<u>-</u>	<u>103,808</u>
	<u><u>44,816</u></u>	<u><u>152,338</u></u>

9 股息

本公司於截至二零二四年六月三十日止六個月內並無派付或宣派股息(截至二零二三年六月三十日止六個月：無)。

10 本公司普通權益持有人應佔每股(虧損)/盈利

(a) 每股基本(虧損)/盈利

每股基本虧損的計算基於本公司普通股股東應佔虧損人民幣57,936,000元(代表本公司擁有人應佔虧損，不包括可轉換優先股(「可轉換優先股」)及永久可換股證券(「永久可換股證券」)持有人應佔虧損，截至二零二三年六月三十日止六個月：溢利人民幣32,868,000元)以及中期已發行普通股的加權平均數977,792,591股(二零二三年：961,538,462股)。

(b) 每股攤薄(虧損)/盈利

潛在普通股未納入每股攤薄虧損計算中，因其計算結果具有反攤薄效應。因此，每股攤薄虧損與每股基本虧損一致。

11 貿易及其他應收款項及預付款項

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
源於客戶合同的應收貿易賬款	144,050	238,012
減：應收貿易賬款減值撥備	<u>(679)</u>	<u>(1,539)</u>
	143,371	236,473
預付關聯方款項	24	347
商品存貨預付款項	18,029	36,675
其他預付款項	59,436	74,457
待抵扣進項增值稅及預付其他稅項	121,490	105,188
其他按金	6,539	6,957
應收關聯方款項	74,830	74,537
其他應收款項	52,729	59,334
減：其他應收款項減值撥備	<u>(10,870)</u>	<u>(8,748)</u>
	465,578	585,220
減：非流動部分		
– 待抵扣進項增值稅	<u>(26,923)</u>	<u>(11,663)</u>
流動部分	<u>438,655</u>	<u>573,557</u>

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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	<u>144,050</u>	<u>238,012</u>

於二零二四年六月三十日，概無應收關聯方的應收貿易賬款(二零二三年十二月三十一日：人民幣846,000元)。

12 應付貿易賬款

本集團應付貿易賬款按發票日期或建造完成日期的賬齡分析如下：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
一年內	1,276,300	1,693,890
一至兩年	170,798	221,860
兩至三年	180,520	17,086
超過三年	205	946
	<u>1,627,823</u>	<u>1,933,782</u>

於二零二四年六月三十日，概無應付關聯方的應付貿易賬款(於二零二三年十二月三十一日：無)。

應付貿易賬款為不計息且須於一般營運週期內或按要求償還。

13 其他應付款項及應計費用

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
其他應付稅項	36,838	70,176
應付僱員福利	3,880	2,480
應付關聯方的其他應付款項及應計費用	33,094	28,906
應付非控股權益款項	118,225	118,225
優先級資產支持證券計劃(i)	2,699,593	2,699,148
奧特萊斯計劃(ii)	3,149,075	3,148,467
已收按金	110,250	110,193
代客戶收取及繳付款項	4,418	5,162
來自商戶的預付租金收入	52,724	74,727
其他	72,785	78,967
	<u>6,280,882</u>	<u>6,336,451</u>
減：非流動部分		
– 奧特萊斯計劃	<u>(1,799,979)</u>	<u>(3,148,467)</u>
流動部分	<u>4,480,903</u>	<u>3,187,984</u>

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

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

該計劃發行總額為人民幣3,579,000,000元，包括：(i)本金額為人民幣2,700,000,000元的優先級資產支持證券計劃，固定票面利率為每年5.2%，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由第三方合格投資人認購並已在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，為期五年，於二零二四年十二月九日到期，全部由本公司之全資附屬公司恒盛華創認購。次級資產支持證券將不會上市。

- (ii) 於二零二二年四月二十七日，本集團發行一項名為國壽投資—首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃的資產證券化產品，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。在該奧特萊斯計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對重慶首鉅奧特萊斯置業有限公司（本公司的間接全資附屬公司）和昆明首創奧萊商業運營管理有限公司（本公司的間接非全資附屬公司）提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過該奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和業務發展提供資金。

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

於二零二三年七月六日，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二期資產支持計劃，該計劃的目的是發行本金總額不超過人民幣1,800,000,000元的受益憑證。在奧特萊斯計劃下，恒盛華創（該計劃的原始權益人）將對西安首創奧特萊斯、南寧首創奧特萊斯及湖州首創奧特萊斯提供貸款，而恒盛華創據此享有的債權等權利、權益將作為基礎資產通過奧特萊斯計劃實現證券化，以為本集團的運營和發展提供資金。

於二零二三年十二月三十一日，奧特萊斯計劃的發行額為人民幣1,800,000,000元，包括(a)本金額為人民幣820,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月五日期到；(b)本金額為人民幣750,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月五日期到；及(c)本金額為人民幣230,000,000元，固定票面利率為每年4.60%，發行期限為三年，於二零二六年七月五日期到。全部借款均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

14 股本

	二零二四年 六月三十日 股份數目	二零二三年 十二月三十一日 股份數目	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
法定：				
普通股，每股面值0.01港元	18,355,918,048	18,355,918,048	160,009	160,009
A類可轉換優先股， 每股面值0.01港元	738,130,482	738,130,482	5,875	5,875
B類可轉換優先股， 每股面值0.01港元	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	<u>20,000,000,000</u>	<u>20,000,000,000</u>	<u>173,459</u>	<u>173,459</u>
已發行及繳足：				
普通股，每股面值0.01港元	1,067,190,302	961,538,462	8,788	7,828
A類可轉換優先股， 每股面值0.01港元	166,976,636	166,976,636	1,329	1,329
B類可轉換優先股， 每股面值0.01港元	905,951,470	905,951,470	7,575	7,575
	<u>2,140,118,408</u>	<u>2,034,466,568</u>	<u>17,692</u>	<u>16,732</u>

15 可轉換優先股

A類可轉換優先股

於二零一五年一月二十二日，本公司按每股2.66港元向首置投資發行738,130,482股A類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，571,153,846股A類可轉換優先股已轉換為普通股。

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

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

B類可轉換優先股

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

- (i) B類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) B類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股B類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的B類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各B類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股B類可轉換優先股可轉換的普通股股份數目為基準及按經轉換基準，收取普通股持有人所同等享有的任何股息。
- (iv) 各B類可轉換優先股賦予其持有人收取優先分派（「優先分派」）的權利，該分派自發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。優先分派為非累積，且本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。於期內，本公司並無支付任何優先分派（截至二零二三年六月三十日止六個月：無）。於二零二四年六月三十日，本公司並無遞延及應付任何優先分派（二零二三年十二月三十一日：無）。
- (v) B類可轉換優先股不得賦予其持有人於本公司股東大會上投票的權利，惟將提呈的決議案乃為將清算本公司或將提呈的決議案倘獲通過將變更或廢除B類可轉換優先股持有人的權利或特權除外。
- (vi) 於本公司清算、清盤或解散而進行資產分派時，本公司的資產及資金須首先按相等於A類及B類可轉換優先股的總面值的金額支付予A類及B類可轉換優先股持有人（彼等之間享有同等地位），惟須受適用法例所規限。

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

16 永久可換股證券

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

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

於二零二四年六月三日，KKR CG Judo Outlets行使轉換權，將金額為221,868,864港元的部分永久可換股證券以每轉換股份2.10港元的轉換價轉換為105,651,840股。於二零二四年六月三十日，KKR CG Judo Outlets持有金額為198,227,289港元的永久可換股證券。隨後，於二零二四年七月二十九日，KKR CG Judo Outlets將該等剩餘永久可換股證券轉讓予Unichow Capital Co., Ltd。

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

於二零二四年六月三十日，本集團應計利息為人民幣561,855元(二零二三年十二月三十一日：人民幣657,000元)。

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

17 承擔

於二零二四年六月三十日，本集團概無未完成資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

18 財務擔保

本集團於報告期末擁有下列財務擔保：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
本集團若干物業買家的按揭融資	<u>433,381</u>	<u>540,074</u>

本集團就若干銀行就本集團物業的買方所訂立的按揭貸款所授出的按揭融資提供擔保。根據擔保條款，倘若該等買家拖欠按揭還款，本集團負責償還未償還的按揭貸款以及違約買家拖欠銀行的任何應計利息及罰款。本集團的擔保期從相關按揭貸款的授予日開始，並在買方獲得所購物業的個人物業所有權證書後結束。

管理層討論及分析

行業概覽

二零二四年上半年，中國政府堅持穩中求進、以進促穩、先立後破，有效落實各項宏觀政策，國民經濟穩中有進，需求持續恢復，新動能加快成長，高質量發展取得新進展。初步核算，上半年國內生產總值達到人民幣約61.7萬億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.0%。上半年，我國經濟運行總體平穩，轉型升級穩步推進。同時也要看到，當前外部環境錯綜複雜，國內有效需求依然不足，經濟回升向好基礎仍需鞏固。

國內需求持續恢復。期內，各地扎實推動擴內需促消費政策落實落細，消費市場規模持續增長；新型消費不斷發展，實體新業態增勢較好，服務消費增勢良好，消費需求延續恢復態勢。上半年，社會消費品零售總額達到人民幣約23.6萬億元，較去年同期增長3.7%，最終消費支出對經濟增長貢獻率為60.5%，拉動GDP增長3個百分點，成為拉動經濟增長的主動力。

從消費類型細分來看，上半年，商品零售總額達到約人民幣21萬億元，同比增長3.2%，其在社會消費品零售總額中的佔比接近九成，依舊是消費需求的壓艙石。今年以來，隨著促進服務消費相關政策逐步落地，市場供給不斷優化，居民消費需求持續釋放，帶動服務消費市場較快增長。上半年，服務零售額同比增長7.5%，增速高於同期商品零售額4.3個百分點。其中，餐飲收入維持了較高的增長速度，較去年同期增長7.9%，顯示出服務需求的持續釋放。

分品類來看，消費品表現分化加劇，必需消費品增長尚可，非必需消費品銷售額增長受阻。上半年，基本生活類商品保持增長態勢，其中，限額以上單位糧油食品類、飲料類商品零售額分別增長9.6%、5.6%，而服裝、珠寶、化妝品等非必需消費品的銷售額增速降低。限額以上零售業單位中，百貨店、品牌專賣店零售額分別下降3.0%、1.8%。儘管消費市場總體保持增長態勢，但消費市場恢復基礎仍需鞏固，居民消費能力有待進一步提升。

從商業地產領域來看，上半年商業存量面積增速放緩至6.3%，其中，購物中心面積較去年同期相比增速為6.9%，奧萊面積增速為11.8%。相比購物中心，奧萊增速較快，主要因為隨著消費者對性價比的關注度不斷提高，奧萊作為折扣零售模式的代表，倍受關注。同時，奧萊市場競爭也愈加激烈。經過20多年的高速發展，中國奧萊行業的集中度進一步提高，奧萊行業在一二線城市基本完成布局，部分城市已經飽和，再疊加服裝零售品牌總體上已經步入發展成熟期，無論是市場端還是供應鏈端，都出現了競爭加劇的情況，這將對奧萊運營商的核心運營能力、商業創新能力及數字化能力提出更高的要求。

業務回顧

奧萊業務頂住壓力，基本完成業績目標

- 國內消費市場增長乏力，消費預期更加趨於謹慎，在消費者信心指數波動向下的背景下，本集團積極應對。期內，各項目抓住春節、清明節及五一等小長假營銷節點，在消費高峰期沖刺銷售，帶動銷售額增長；但受消費市場增長乏力影響，本集團上半年實現營業額人民幣約51.8億元，較去年同期下降約2%；客流2,744萬人次，較去年同期增長約1%。

REITS獲批，首創鉅大擔任「華夏首創奧萊REIT」運營管理機構

- 華夏首創奧萊REIT於二零二四年六月二十八日正式獲得中國證券監督管理委員會准予註冊批複，並獲得上交所無異議函，成為國內首個以奧特萊斯項目為底層資產的消費類基礎設施公募REITs。本集團憑藉在奧萊領域多年的運營管理經驗，擔任「華夏首創奧萊REIT」的運營管理機構。該安排不僅可以提升本集團的市場形象，擴大「首創奧特萊斯」品牌影響力，亦可通過商管能力和品牌資源的輸出，提升本集團收入和收益水平，並推動本集團人才發展、管理提升和業務轉型。

堅持精研科技，加強數字化建設，推進縱深發展

- 首創奧萊會員綫上商城系統於3月底在北京首創奧特萊斯開啟內測，為客戶提供24小時隨時隨地下單、快遞直達、綫下提貨多重選擇，開啟了首創奧萊會員專屬的綫上「雲逛街」+綫下「實體驗」的全新購物體驗。隨著會員商城系統後續在其他首創奧特萊斯逐步完成推廣，綫上業務效能將得到有效提升，會員權益體系將得到充分完善，營銷網絡也將實現綫上綫下全覆蓋。
- 作為提升運營效率、降低運營成本、增強合同管理安全性的重要舉措，本集團完成招商系統優化升級；期內，本集團亦完成數據分析平台更新，交互界面的友好性、適用性、便捷性均實現明顯改善。

首創鉅大連續3年入圍中國零售百強，在奧萊領秀峰會榮獲多項大獎

- 根據中國商業聯合會和中華全國商業信息中心發佈的2023年度中國零售百強榜，首創鉅大連續三年入圍，排名從48升至45。
- 在中商數據聯合多家權威機構發佈的《中國卓越商業100強》榜單中，北京首創奧特萊斯和武漢首創奧特萊斯兩個項目，從全國337個城市的812個購物中心、商業街區，及優質百貨項目脫穎而出，躋身百強行列，分別位居第58位、65位，使首創鉅大成為奧萊行業入圍項目數量最多的企業。

- 首創鉅大憑借二零二三年及二零二四年開年的優異表現，在第11屆奧萊領秀峰會暨2024奧特萊斯產業論壇中斬獲25項行業大獎，進一步提升了品牌影響力。

未來發展及展望

下半年，預計我國經濟結構性復甦特徵仍將延續。從增長動能看，全球製造業景氣度轉暖背景下，年度出口有望實現進一步增長，仍是拉動經濟增長的重要力量。出口提振製造業投資，專項債發行提速等支持基建投資增長，地產市場支持政策效應有望持續顯現。政策層面，下半年積極財政政策有充裕空間發力，在創新流動性管理工具助力下，中國人民銀行相機引導降低實體經濟融資成本的機制也更加靈活。伴隨經濟持續向好和積極政策提振，居民消費增長可期。

二零二四年下半年，本集團將圍繞奧萊運營主業，加強經營體系和專業能力建設；緊隨國家政策及消費市場變化，更新優化戰聯品牌庫，加強國際精品和新興品牌的拓展力度，豐富國際品牌與體驗業態招商配置；加強客戶研究和新媒體運營，提升對客戶的感知和交互能力；加強會員體系建設，實現會員商城積分購上綫，提高會員粘性並穩步提升會員銷售佔比；自營業務方面，堅持向精細化管理轉變，提升貨品、運營和銷售的全鏈條能力，改善庫存周轉效率；持續提高數字化建設的系統性和專業性，提高其對業務洞察、運營服務、標準落地和管理監控方面的支撐能力。

2024下半年，本集團全體員工將保持進取姿態，踔厲奮發、砥礪奮進、實幹有為，狠抓日常經營和業務基本功，持續開展「強基固本」的管理變革，堅持以為股東創造價值為目標，為「成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商」而奮勇前進！

財務回顧

1. 收益及經營業績

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的收入約為人民幣746,386,000元，較二零二三年同期的人民幣624,962,000元增加19%。收入增加主要由於二零二四年上半年物業銷售收入較二零二三年同期大幅增加，以及公司奧特萊斯業務收入持續增加。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的毛利率約為45%，較二零二三年同期的33%增長12個百分點。其中，本期投資物業發展及營運、物業發展以及商品存貨銷售的毛利率分別為62%，1%及19%，較二零二三年同期的60%，-185%和18%分別增加2個百分點，增加186個百分點及增加1個百分點。本集團毛利率上升主要由於物業發展毛利率上升所致。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的經營溢利約為人民幣195,749,000元，較二零二三年同期的人民幣135,996,000元增長44%。有關增加主要是由於本集團物業發展收入大幅增加且毛利率提升，以及投資物業租金收入增長所致。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團的期間虧損約為人民幣148,705,000元，較二零二三年同期的期間利潤人民幣90,079,000元降低265%。二零二四年上半年，本集團奧萊業務收入及毛利較去年同期略有增長。報告期內錄得淨虧損主要是由於本集團投資物業的估值增額較去年減少所致，二零二三年同期投資物業的估值增額約為人民幣349百萬元，主要歸因於本集團於二零二三年處置武漢及濟南奧萊項目相關物業的估值增額。二零二四年上半年，投資物業估值增額對淨利潤的貢獻為人民幣4.5百萬元。

2. 流動資金及財務資源

本集團有充足資金滿足運營需求。於二零二四年六月三十日，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1,124,680,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,491,685,000元)。其中約人民幣1,124,392,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,491,113,000元)，約人民幣96,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣117,000元)，約人民幣192,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣455,000元)分別以人民幣、港元及美元列示。本集團的絕大部分現金及現金等價物以及受限制現金均存置於近期並無違約記錄而信譽良好的銀行。

本集團於二零二四年六月三十日的流動比率為0.51(二零二三年十二月三十一日：0.61)。

於二零二四年六月三十日，本集團有息債務本金共約人民幣10,035,178,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣10,053,019,000元)，其中約65%為非流動部分(二零二三年十二月三十一日：58%)。有息債務的主要用途是滿足物業開發建設、運營和業務發展的資金需求。

於二零二四年六月三十日，本集團的淨資本負債比率為210%(二零二三年十二月三十一日：195%)，有關比率乃按債務淨額除以總權益計算。債務淨額包括銀行及其他借款總額、擔保票據(包括流動部分及非流動部分)及資產支持專項計劃優先級(包括流動部分及非流動部分)以及租賃負債減現金及現金等價物以及受限制現金。淨資本負債率變動主要由於本集團二零二四年上半年債務淨額增加所致。

3. 主要附屬公司和主要非控制性權益的變動

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團無重大主要附屬公司和重大主要非控制性權益的變動。

4. 借款及擔保票據及資產支持專項計劃

於二零二四年六月三十日，本集團自銀行及其他金融機構借款約為人民幣4,183,503,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣4,193,381,000元)。總額中，銀行借款人民幣508,976,000元(二零二三年十二月三十一日：523,981,000元)以土地使用權及樓宇作抵押且由首創置業提供擔保。銀行借款約人民幣1,168,400,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣1,169,400,000元)以投資物業及樓宇作抵押且由首創城發提供擔保。其他金融機構借款約人民幣2,500,000,000元(二零二三年十二月三十一日：約人民幣2,500,000,000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%，全部由第三方合格投資人認購並在深圳證券交易所的綜合協議交易平台上市並交易；及(ii)本金額為人民幣879,000,000元的次級資產支持證券，無固定票面利率，全部由本集團之全資子公司珠海橫琴恒盛華創商業管理有限公司(「恒盛華創」)認購，次級資產支持證券不上市。詳情載於本集團二零一九年十二月九日之公告。

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)將向重慶首創奧特萊斯(本公司間接全資附屬公司)和昆明首創奧特萊斯(本公司間接非全資附屬公司)提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為集團的經營發展籌集資金。截至二零二四年六月三十日，本集團已發行本金人民幣1,350,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.85%，發行期限為三年。詳情載於本集團二零二二年四月二十七日之公告。

於二零二三年七月六日，本集團發行資產支持證券化產品-國壽投資-首創鉅大奧特萊斯第二期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,800,000,000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)將西安首創奧萊(本公司間接全資附屬公司)、南寧首創奧萊(本公司間接全資附屬公司)及湖州首創奧萊(本公司間接全資附屬公司)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。截至二零二四年六月三十日，本集團已發行本金人民幣1,800,000,000元的資產支持證券，固定票面利率為4.60%，發行期限為三年。詳情載於本集團二零二三年七月六日之公告。

5. 外匯風險

本集團的主要附屬公司均於中國營運，其大部分交易均以人民幣列值。於二零二四年六月三十日，本集團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，於二零二四年六月三十日，財務擔保金額約為人民幣433,381,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣540,074,000元)。

7. 資本承擔

於二零二四年六月三十日，本集團概無未完成資本承擔(二零二三年十二月三十一日：無)。

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

截至二零二四年六月三十日止六個月，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

於二零二四年六月三十日，本集團由於借款產生的投資物業及樓宇抵押總額為人民幣3,255,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣956,000,000元)。

10. 或然負債

於二零二四年六月三十日，本集團概無任何重大或然負債。

11. 期後事項

於二零二四年六月三十日，KKR CG Judo Outlets持有金額為198,227,289港元的永久可換股證券。隨後，於二零二四年七月二十九日，KKR CG Judo Outlets將該等剩餘永久可換股證券轉讓予Unichow Capital Co., Ltd。

中期股息

董事會已決議不宣派截至二零二四年六月三十日止六個月之中期股息(二零二三年六月三十日：無)。

買賣或贖回本公司上市證券

於期內，本公司或其任何附屬公司並無買賣或贖回本公司任何上市證券。

企業管治守則

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

於二零二四年一月一日至二零二四年六月三十日止期間，本公司已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C1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項下上市發行人的持續責任規定。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納上市規則附錄C3所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)。經本公司作出具體查詢後，全體董事確認彼等已於截至二零二四年六月三十日止六個月完全遵守標準守則之規定。

僱員成本及薪酬政策

於二零二四年六月三十日，本集團有674名僱員，其中男性352名，女性322名(於二零二三年六月三十日：本集團有703名僱員，其中男性345名，女性358名)。截至二零二四年六月三十日，本集團僱員福利開支(不包括董事及行政總裁薪酬)約人民幣85,563,811元。

本集團之僱員薪酬政策及組合乃根據市場情況、個別員工之表現、學歷及經驗，以及適用之法定規則制訂。本集團亦提供其他員工福利，例如養老保險金計劃、醫療保險計劃、失業保險計劃及住房公積金，以激勵及獎勵全體僱員達到本集團之業務表現指標。此外，本集團持續提供培訓(包括專業技能培訓)及發展計劃。

由審核委員會審閱

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三位獨立非執行董事組成，楊志達先生(主席)、黃瑋博士及許衛國先生。審核委員會已連同本公司管理層審閱本集團所採納之會計原則及慣例，並討論財務申報事項，包括審閱本集團截至二零二四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。

刊登未經審核中期業績及中期報告

本業績公告於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcgrand.com)刊登。本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期報告載有上市規則規定的所有資料，將於適當時候寄發予本公司股東，並在上述網站可供閱覽。

承董事會命
首創鉅大有限公司
執行董事
謝洪毅

北京，二零二四年八月二十二日

於本公告日期，董事會包括執行董事范書斌先生(主席)及謝洪毅先生(行政總裁)；非執行董事王昊先生、秦怡女士及翟森林先生；以及獨立非執行董事楊志達先生、黃瑋博士及許衛國先生。