

CAPITAL GRAND

BEIJING CAPITAL GRAND LIMITED
首創鉅大有限公司

於開曼群島註冊成立的有限公司
股份代號：1329

中期
報告
2024



目 錄

- 02 公司資料
- 04 主席報告
- 07 管理層討論及分析
- 19 審閱報告
- 20 綜合損益表
- 21 綜合全面收益表
- 22 綜合財務狀況表
- 24 綜合權益變動表
- 26 簡明綜合現金流量表
- 27 中期財務報告附註



董事會

執行董事

范書斌先生(主席)
謝洪毅先生(行政總裁)

非執行董事

王昊先生
秦怡女士
翟森林先生

獨立非執行董事

楊志達先生
黃璋博士
許衛國先生

審核委員會

楊志達先生(主席)
黃璋博士
許衛國先生

薪酬委員會

黃璋博士(主席)
秦怡女士
楊志達先生
許衛國先生

提名委員會

范書斌先生(主席)
翟森林先生
楊志達先生
黃璋博士
許衛國先生

戰略投資委員會

謝洪毅先生(主席)
王昊先生
翟森林先生
許衛國先生

董事會秘書

汪霞女士

聯席公司秘書

汪霞女士
吳樂茗先生

授權代表

范書斌先生
謝洪毅先生

核數師

畢馬威會計師事務所
執業會計師
於《會計及財務匯報局條例》下的註冊公眾利益實體核
數師

法律顧問

中國香港法律：

諾頓羅氏香港

開曼群島法律：

康德明律師事務所

中國大陸法律：

北京市中倫文德律師事務所

公司資料

註冊辦事處

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

中國總部

中國北京市
朝陽區北三環東路8號
靜安中心西區7樓

香港主要營業地點

香港
干諾道中148號
粵海投資大廈10樓

主要往來銀行

中國建設銀行
招商銀行
交通銀行
中國銀行
中信銀行
香港上海滙豐銀行

本公司網址

www.bcgrand.com
www.capitaloutlets.com

主要股份過戶登記處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓

上市資料

於香港聯合交易所上市股本證券
普通股

證券代碼
1329.HK

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

證券代碼
119487

人民幣8.79億元於2024年到期的
次級資產支持證券

119488

投資者關係聯絡

電郵：comsec@bcgrand.com



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二零二四年六月三十日止之中期業績。

二零二四年上半年，外部環境的複雜性、嚴峻性和不確定性上升，國內結構調整持續深化，宏觀政策效應持續釋放，外需有所回暖、新質生產力加速發展等因素形成新支撐。期內，國民經濟仍延續恢復向好態勢，國內生產總值實現人民幣約61.7萬億元，按不變價格計算，較去年同期增長5.0%，高於全球主要經濟體平均水平，中國經濟具備較強的韌性和活力。

期內，隨著各項促消費政策效果顯現，中國內需市場潛力不斷釋放，社會消費品零售總額達到人民幣23.6萬億元，較去年同期增長3.7%。其中，服務零售額同比增長7.5%，高於商品零售額同比增長率3.2%。從商品類別看，吃類商品零售額同比增長9.2%，高於穿類商品的1.3%和日用類商品的2.3%。假日出遊需求旺盛，餐飲、交通、文旅等相關服務消費增勢良好，其中「五一」和端午假期國內旅遊出遊人次較去年同期分別增長7.6%和6.3%，出遊總花費較去年同期分別增長12.7%和8.1%。中國消費結構正在改變，基礎生活類及體驗、服務類消費增速較快。

期內，儘管消費市場總體保持增長態勢，但同時也看到，消費預期更加趨於謹慎，消費市場恢復基礎仍需鞏固。在消費者信心指數呈現波動向下的背景下，本集團積極應對，緊跟消費趨勢變化，旗下部分奧萊項目引進影院、房車營地等體驗業態，滿足客戶情緒消費需求；打造網紅地標、引入網紅業態，為商業注入新活力。結合消費端的新趨勢，本集團在私域和公域齊發力，充分激發千餘個私域微信群的消費潛力，通過抖音、小紅書等社交平台多維度發力，全面激發消費者的到店欲望；同時，通過加強品牌專屬活動力度，營造多買多優惠的購物氛圍，為到店客流提供極致性價比的購物體驗，實現多方共贏的消費轉化。期內，本集團奧萊業務實現營業額人民幣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%。

期內，以武漢首創奧特萊斯和濟南首創奧特萊斯為底層資產的「華夏首創奧萊REIT」於二零二四年六月二十八日正式獲批，成為國內首個獲批的以奧萊物業為底層資產的消費基礎設施公募REITs。本公司將擔任「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「首創奧萊」的品牌影響力，亦可通過商管能力和品牌資源的輸出，提升本集團的收入和收益水平，並推動本集團的人才發展、管理提升和輕資產業務轉型。

主席報告

回顧期內，本集團實現營業收入約為人民幣7.46億元，較去年同期增長19.43%，本公司擁有人應佔淨虧損約為人民幣1.51億元。董事會決議不派發二零二四年六月三十日之中期股息。

二零二四年下半年，本集團將緊跟消費結構及消費需求變化，不斷提升頭部品牌量級，提升場內國際時尚氛圍，同時，加強貨品管理，不斷增強貨品和價格優勢，為消費者提供更具質價比的購物體驗。下半年，本集團將加快部署線上會員商城，提升會員服務水平及會員粘性；加強營銷方式和活動策劃創新，強化新媒體運營能力；強化自營業務選品和存貨周轉效率；持續推進數字化建設，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。



主席報告

本人謹代表董事會衷心感謝各位股東、合作夥伴以及各位客戶對首創鉅大的關心和大力支持！本集團將繼續發揚「拼到拼命」精神，以能力建設和結構調整謀求高質量發展，持續開展「強基固本」的管理變革，通過強化運營體系建設，提升招商運營能力，增強商戶服務水平，持續提升項目盈利能力，為「成為中國最具價值、提供卓越消費者體驗的奧萊運營商」而不懈努力！

主席

范書斌先生

北京，二零二四年八月二十二日

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

- 首創奧萊會員線上商城系統於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、線下提貨多重選擇，開啟了首創奧萊會員專屬的線上「雲逛街」+線下「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，線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，營銷網絡也將實現線上線下全覆蓋。
- 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。

管理層討論及分析

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。

投資物業

項目	概約 地盤面積 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	物業類型 (平方米)	開業時間/ 預計開業 時間	應佔權益
北京首創奧特萊斯 (北京市房山區長陽鎮)	90,770 ^(註3)	108,720	奧萊 104,340 車庫 4,380	2013年	100%
	90,770 ^(註3)	87,770	奧萊 39,540 超市 3,260 車庫 44,970	2019年	100%
昆山首創奧特萊斯(昆山市開發區)	45,850	50,420	奧萊 50,420	2015年	100%
	46,260	50,110	奧萊 50,110	2017年	100%
湖州首創奧特萊斯 (湖州市太湖旅遊度假區) ^(註4)	109,940	97,530	奧萊 97,530	2013年	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	56,830	129,700	奧萊 85,240 車庫 44,460	2017年	100%
	30,150 ^(註5)	29,660	影院 4,990 超市 7,660 車庫 17,010	2018年	40%
杭州首創奧特萊斯(杭州市富陽區)	101,690	112,270	奧萊 88,970 車庫 23,300	2017年	100%
西安首創奧特萊斯 ^(註9) (西安市高新技術產業開發區)	81,300	118,840	奧萊 78,160 車庫 40,680	2019年	100%
鄭州首創奧特萊斯(鄭州市滎陽市)	80,790	96,580	奧萊 81,070 車庫 15,510	2018年	100%
合肥首創奧特萊斯(合肥市濱湖新區)	87,910	96,270	奧萊 75,230 車庫 21,040	2018年	100%

管理層討論及分析

項目	概約 地盤面積 (平方米) (註1)	總建築面積 (平方米) (註2)	物業類型 (平方米)	開業時間/ 預計開業 時間	應佔權益
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 ^(註7)	110,580	奧萊79,260 車庫31,320	2019年	100%
昆明首創奧特萊斯(昆明市五華區)	67,920	136,040	奧萊86,010 車庫50,030	2020年	85%
青島首創奧特萊斯(青島市高新區)	93,970	97,600	奧萊80,280 車庫17,320	2021年	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 ^(註8)	144,860	奧萊117,760 停車樓及 車庫27,100	2021年	100%
廈門首創奧特萊斯(廈門市翔安區)	55,660	123,610	奧萊82,250 車庫34,860 超市6,500	2022年	100%

發展物業

項目	概約地盤 面積 (平方米)	未售總 建築面積 (平方米)	未售地上 建築面積 (平方米)	物業類型	應佔權益
西安首創國際城 (西安市經濟技術開發區)	355,914	203,910	92,920	住宅/商業/ 寫字樓/車庫	100%
南昌首創奧特萊斯(南昌市新建區)	30,150 ^(註5)	24,325	24,325	商業	40%
濟南首創奧特萊斯(濟南市唐冶新區)	114,930 ^(註6)	0	0	商業	100%
重慶首創奧特萊斯(重慶市巴南區)	74,350 ^(註7)	261	261	商業	100%
南寧首創奧特萊斯(南寧市興寧區)	101,970 ^(註8)	5,951	5,951	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；

管理層討論及分析

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14.49萬平方米為投資物業，總建築面積1.53萬平方米為發展物業。

註9：西安首創奧特萊斯根據最新不動產證，佔地面積不包括代征路及代征綠帶面積。

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對淨利潤的貢獻約為人民幣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。

管理層討論及分析

於二零二二年四月二十七日，本集團發行資產支持證券化產品 — 國壽投資 — 首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃，該計劃將發行本金總額不超過1,350,000,000元人民幣的受益憑證，在該計劃下，恒盛華創(該計劃的原始權益人)將向重慶首創奧特萊斯(本公司間接全資附屬公司)和昆明首創奧特萊斯(本公司間接非全資附屬公司)提供貸款。恒盛華創享有的債權權益將作為基礎資產通過該計劃實現證券化，為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%，於二零二五年四月二十七日到期。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(「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)。

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

於二零二四年六月三十日，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

於二零二四年六月三十日，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 已發行股份 總額的百分比
					權益總數	
首置投資控股有限公司(「首置投資」)	實益擁有人	701,353,846	65.72%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	166.26%
首創置業	受控法團的權益(附註1)	701,353,846	65.72%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	166.26%
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	65.72%	1,072,928,106 (附註5)	1,774,281,952	166.26%
首創華星國際投資有限公司 (「首創華星」)	實益擁有人	19,800,000	1.86%	–	19,800,000	1.86%
首創集團	受控法團的權益(附註2)	721,153,846	67.58%	1,072,928,106 (附註5)	1,794,081,952	168.12%
Smart Win Group Limited	實益擁有人	95,192,308	8.92%	313,140,124	408,332,432	38.26%
Sino-Ocean Land (Hong Kong) Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	8.92%	313,140,124	408,332,432	38.26%
Faith Ocean International Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	8.92%	313,140,124	408,332,432	38.26%
Shine Wind Development Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	8.92%	313,140,124	408,332,432	38.26%
Sino-Ocean Group Holding Limited	受控法團的權益(附註3)	95,192,308	8.92%	313,140,124	408,332,432	38.26%
KKR CG Judo Outlets	實益擁有人(附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR CG Judo	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR China Growth Fund L.P.	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR Associates China Growth L.P.	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR China Growth Limited	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%

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 Group Partnership L.P.	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR Group Holdings L.P.	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR Group Holdings Corp.	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR Group Co. Inc	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR & Co. Inc	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
KKR Management LLP	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
Henry Robert Kravis	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%
Roberts George R.	受控法團的權益 (附註4及附註6)	93,551,840	8.77%	94,393,947	187,945,787	17.61%

附註：

- 1,774,281,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益
- 1,794,081,952股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益
- 408,332,432股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益
- 187,945,787股權益總數根據證券及期貨條例被視作為法團權益
- 於二零一六年十二月十九日，本公司根據B類可轉換優先股認購協議，向首置投資發行總數為905,951,470股B類可轉換優先股。於二零一六年十二月二十八日，首置投資將571,153,846股A類可轉換優先股轉換為普通股。
- 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。

除上文所披露者外，於二零二四年六月三十日，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。

管理層討論及分析

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

於二零二四年六月三十日，董事會共有八名董事，其中包括二名執行董事、三名非執行董事及三名獨立非執行董事。

董事資料變更

根據上市規則第13.51B(1)條所載，本公司董事資料有以下變動：

於二零二四年四月，本公司獨立非執行董事楊志達先生已獲委任為四川百茶百道實業股份有限公司(於聯交所上市，證券代碼：2555.HK)之獨立非執行董事，於二零二四年五月已獲委任為靈寶黃金集團股份有限公司(於聯交所上市，證券代碼：3330.HK)之獨立非執行董事。

企業管治常規守則

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

於二零二四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。

由審核委員會審閱

審核委員會由三位獨立非執行董事組成，楊志達先生(主席)、黃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。

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85,563,811.26元。

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

未來發展及展望

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線，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。

二零二四年下半年，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！

行政總裁

謝洪毅先生

北京，二零二四年八月二十二日

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20至62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」)於二零二四年六月三十日的中期綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間的中期簡明綜合損益表、中期簡明綜合全面收益表、中期簡明綜合權益變動表和中期簡明綜合現金流量表以及選載說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號編製及呈報本中期財務報告。

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，令我們相信二零二四年六月三十日的中期財務報告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。

畢馬威會計師事務所

執業會計師

香港中環

遮打道10號

太子大廈8樓

二零二四年八月二十二日

綜合損益表

截至二零二四年六月三十日止六個月(以人民幣(「人民幣」)列示)

	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	6、7	746,386	624,962
銷售成本	8	(408,867)	(416,824)
毛利		337,519	208,138
其他利得 – 淨額	7	11,723	76,675
其他收入	7	9,493	16,220
銷售及營銷開支	8	(41,575)	(45,901)
行政開支	8	(121,411)	(119,136)
經營溢利		195,749	135,996
融資成本	9	(289,978)	(306,640)
分佔按權益法入賬的投資虧損	17	(9,660)	(5,395)
除所得稅前虧損		(103,889)	(176,039)
所得稅	10	(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
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	12	(5.92)	(8.84)
– 每股基本及攤薄虧損(人民幣分)			
本公司普通權益擁有人期間應佔每股(虧損)/盈利	12	(5.92)	3.42
– 每股基本及攤薄(虧損)/盈利(人民幣分)			

第27頁至第62頁之附註為本中期財務報告的一部分。應付本公司擁有人股息之詳情刊載於附註11。

綜合全面收益表

截至二零二四年六月三十日止六個月(以人民幣(「人民幣」)列示)

	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)
期間(虧損)/溢利	(148,705)	90,079
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	-	36,222
	-	23,442
期間全面收益總額	(148,705)	113,521
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

第27頁至第62頁之附註為本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日(以人民幣(「人民幣」)列示)

	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	13	165,201	169,475
使用權資產		6,799	7,893
長期待攤費用	14	40,040	45,441
投資物業	15	13,149,600	13,143,600
無形資產及預付租金	16	31,964	33,058
以權益法入賬的投資	17	285,958	307,618
貿易及其他應收款項及預付款項	18	26,923	11,663
非流動資產總額		13,706,485	13,718,748
流動資產			
存貨	19	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	18	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	20	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	21	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

第27頁至第62頁之附註為本中期財務報告的一部分。

綜合財務狀況表

於二零二四年六月三十日(以人民幣(「人民幣」)列示)

	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	22	1,627,823	1,933,782
其他應付款項及應計費用	21	4,480,903	3,187,984
合同負債	6	69,054	195,564
借款	20	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	23	17,692	16,732
永久可換股證券	25	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

第27頁至第62頁之附註為本中期財務報告的一部分。

綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月(以人民幣(「人民幣」)列示)

		本公司擁有人應佔							總計
		已發行股本		B類可轉換		永久		保留盈利/ (累計虧損)	
	人民幣千元	A類可轉換 優先股	B類可轉換 優先股	可換股證券	股份溢價賬	其他儲備	小計	非控股權益	人民幣千元
(未經審核)		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年一月一日	7,828	1,329	7,575	945,854	3,169,418	64,651	147,729	54,793	4,399,177
期間全面虧損總額	-	-	-	-	-	-	(150,880)	2,175	(148,705)
與擁有人交易	-	-	-	(95)	-	-	95	-	-
應付永久可換股證券持有人的股息	960	-	-	(194,592)	193,632	-	-	-	-
永久可換股證券轉換為普通股	960	-	-	(194,687)	193,632	-	95	-	-
與擁有人交易總額	8,788	1,329	7,575	751,167	3,363,050	64,651	(3,056)	56,968	4,250,472
於二零二四年六月三十日									

綜合權益變動表

截至二零二四年六月三十日止六個月(以人民幣(「人民幣」)列示)

	本公司擁有人應佔									
	已發行股本				本公司擁有人應佔					
	普通股 人民幣千元	A類可轉換 優先股 人民幣千元	B類可轉換 優先股 人民幣千元	永久 可換股證券 人民幣千元	股份溢價賬 人民幣千元	其他儲備 人民幣千元	保留盈利 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二三年一月一日	7,828	1,329	7,575	945,755	3,169,418	68,125	139,094	4,339,124	54,351	4,393,475
期間溢利	-	-	-	-	-	-	87,135	87,135	2,944	90,079
期間其他全面收益	-	-	-	-	-	23,442	-	23,442	-	23,442
期間全面收益總額	-	-	-	-	-	23,442	87,135	110,577	2,944	113,521
與擁有人交易										
應付永久可換股證券持有人的股息	-	-	-	50	-	-	(50)	-	-	-
與非控制權益的交易	-	-	-	-	-	1,853	-	1,853	(4,585)	(2,732)
與擁有人交易總額	-	-	-	50	-	1,853	(50)	1,853	(4,585)	(2,732)
於二零二三年六月三十日	7,828	1,329	7,575	945,805	3,169,418	93,420	226,179	4,451,554	52,710	4,504,264

第27頁至第62頁之附註為本中期財務報告的一部分。

簡明綜合現金流量表

截至二零二四年六月三十日止六個月(以人民幣(「人民幣」)列示)

	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)
經營活動現金流量			
經營(使用)/產生的現金		(18,840)	392,022
已付所得稅		(18,379)	(23,379)
經營活動(使用)/產生的現金流量淨額		(37,219)	368,643
投資活動現金流量			
利息收入		7,901	12,763
購買物業及設備	13	(2,314)	(7,453)
長期待攤費用增加		(6,177)	(16,349)
添置投資物業		(50,088)	(85,145)
購買無形資產		(837)	(1,010)
出售投資物業所得款項		–	3,211
出售物業及設備所得款項		7	–
合營公司減資/(注資)		12,000	(9,650)
提供予一間聯營公司的款項	28(d)	(82)	(354)
投資活動使用的現金流量淨額		(39,590)	(103,987)
融資活動現金流量			
新銀行及其他金融機構借款		6,127	300,000
償還銀行借款		(16,011)	(160,247)
支付銀行及其他金融機構借款利息		(126,000)	(207,235)
就套期工具收取的現金		–	22,231
租賃付款的本金部分		(835)	(2,218)
發行國壽投資 – 首創鉅大奧特萊斯第一期資產支持計劃 (「奧特萊斯計劃」)		–	680,000
就奧特萊斯計劃支付的發行成本		–	(3,250)
優先級資產支持證券計劃的利息開支及管理費用		(78,735)	(145,451)
奧特萊斯計劃的利息開支及管理費用		(84,765)	(21,536)
收購非控制權益的付款		–	(2,732)
融資活動(使用)/產生的現金流量淨額		(300,219)	459,562
現金及現金等價物(減少)/增加淨額			
期初現金及現金等價物		1,470,508	1,137,660
現金及現金等價物匯兌(虧損)/收益		(39)	35
分類為持作待售		–	(47,158)
期末現金及現金等價物		1,093,441	1,814,755

第27頁至第62頁之附註為本中期財務報告的一部分。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

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(「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，本中期財務報告以人民幣(「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。

管理層需在編製符合香港會計準則第34號之中期財務報告時作出判斷、估計及假設，而有關判斷、估計及假設會影響政策之應用及以年初至今為基準計算之資產與負債及收入與支出之呈列金額。因此，實際結果可能與該等估計有所出入。

本中期財務報告包含簡明綜合財務報表及說明性附註摘要。附註包括對了解本集團自刊發二零二三年度財務報表以來之財務狀況及表現所出現之變動而言屬重大之事項及交易之詮釋。簡明綜合中期財務報表及其附註並無包括根據香港財務報告準則編製之完整財務報表所需之全部資料。

2 編製基準(續)

本中期財務報告乃未經審核，惟畢馬威會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱工作準則第2410號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」作出審閱。畢馬威會計師事務所致董事會之獨立審閱報告乃刊載於第19頁。

載於中期財務報告與截至二零二三年十二月三十一日止財政年度有關之財務資料，作為比較資料並不構成本公司該財政年度之法定年度綜合財務報表之一部分，惟乃摘錄自該等財務報表。截至二零二三年十二月三十一日止年度之法定年度綜合財務報表可於本公司之註冊辦事處查閱。核數師已在其於二零二四年二月二十七日刊發之報告對該等財務報表發表無保留意見。

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，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：

- 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。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

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 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，與截至二零二三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、奧特萊斯計劃以及現金及現金等價物。

該等金融工具的主要目的乃為本集團的業務提供資金。本集團擁有其他金融資產及負債，例如直接由其營運產生的計入貿易及其他應收款項的金融資產以及計入其他應付款項及應計費用的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)。

本集團金融工具產生的主要風險包括外匯風險、利率風險、信貸風險及流動資金風險。本集團的整體風險管理計劃集中於盡量減低該等風險對本集團財務表現造成的潜在不利影響。

董事審查並批准管理各項該等風險的政策，其概述如下。

(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實體的功能貨幣列值的未來交易以及已確認資產及負債產生的外匯風險。

	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		
港元	96	117
美元	192	455
	288	572

本集團認為，由於本集團並無以本集團實體各自的功能貨幣以外的其他貨幣計值重大金融資產或負債，因此本集團不存在任何重大外匯風險。故並無呈列敏感度分析。

於損益確認的外匯淨虧損總額為：

	截至六月三十日止六個月 二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
本期所得稅前虧損中確認的計入其他收益的外匯淨虧損	92	53,779

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

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。

於二零二四年六月三十日，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，期內除稅前虧損將增加/減少人民幣4,216,000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：

	二零二四年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	佔貸款總額 的百分比	二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	佔貸款總額 的百分比
浮動利率借款	1,686,510	40%	1,697,169	40%
固定利率借款 – 到期日：				
不到一年	1,500,000	36%	1,500,000	36%
一至五年	1,000,000	24%	1,000,000	24%
	4,186,510	100%	4,197,169	100%

(c) 信貸風險

信貸風險按組別基礎管理。其主要來自現金及現金等價物以及貿易及其他應收款項等。本集團已制定政策以確保以足夠的財務實力和適當的首付比例向客戶進行信貸銷售。本集團根據與客戶協定的付款時間表嚴密監控收取客戶款項的進度，並採取後續行動以收回逾期債務(如有)。

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

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(c) 信貸風險(續)

現金及現金等價物

由於現金及現金等價物存放於國有銀行及其他中型或大型上市銀行，故本集團預期並無與現金及現金等價物相關的重大信貸風險。

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，就預期信貸虧損計提撥備，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虧損撥備。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。

於二零二四年六月三十日，應收貿易賬款的虧損撥備釐定如下：

	一年內 人民幣千元 (未經審核)
預期虧損率	0.5%
賬面總額 - 應收貿易賬款	144,050
虧損撥備	679

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。本集團於截至二零二四年六月三十日止期間並無撇銷應收貿易賬款(二零二三年十二月三十一日：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虧損撥備。該等內部信貸風險評級與外部信貸評級一致。

支持本集團的預期信貸虧損模型的假設概要如下：

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

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

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)

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，確認的虧損撥備僅限於12個月的預期虧損。

	單項減值準備	集團減值準備	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)
其他應收款項賬面值	8,224	125,874	134,098
預期信貸虧損率	100%	2.10%	8.11%
虧損撥備	(8,224)	(2,646)	(10,870)
其他應收款項淨額	–	123,228	123,228

(d) 流動資金風險

本集團的政策乃維持充足的現金及現金等價物，並通過優先級資產支持證券計劃、奧特萊斯計劃以及銀行及其他金融機構借款提供可用資金以滿足其營運資金需求。

根據合同未貼現付款，本集團於報告期末的金融負債到期概況如下：

	一年內	一至五年	五年以上	合同現金 流量總額	賬面值
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零二四年六月三十日(未經審核)					
應付貿易賬款	1,627,823	–	–	1,627,823	1,627,823
其他應付款項及應計費用(包括利息)	4,681,233	1,890,967	–	6,572,200	6,280,882
借款(包括利息)	1,686,800	1,688,556	1,255,565	4,630,921	4,186,510
租賃負債	2,650	5,511	–	8,161	7,601
	7,998,506	3,585,034	1,255,565	12,839,105	12,102,816
於二零二三年十二月三十一日					
(經審核)					
應付貿易賬款	1,933,782	–	–	1,933,782	1,933,782
其他應付款項及應計費用(包括利息)	3,321,158	3,483,451	–	6,804,609	6,336,451
借款(包括利息)	1,717,801	1,747,492	1,304,049	4,769,342	4,197,169
租賃負債	2,668	6,826	–	9,494	8,236
	6,975,409	5,237,769	1,304,049	13,517,227	12,475,638

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(d) 流動資金風險(續)

金額不包括下列情況的財務擔保合同：

- 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，本集團認為提供以上擔保的應付款項並不重要。

(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)
借款總額(包括應付應計利息)(附註20)	4,186,510	4,197,169
優先級資產支持證券計劃(包括應付應計利息)(附註21)	2,699,593	2,699,148
奧特萊斯計劃(包括應付應計利息)(附註21)	3,149,075	3,148,467
租賃負債	7,601	8,236
	10,042,779	10,053,020
減：現金及現金等價物	(1,093,441)	(1,470,508)
受限制現金	(31,239)	(21,177)
負債淨額	8,918,099	8,561,335
總權益	4,250,472	4,399,177
資本負債比率	210%	195%

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

5 財務風險管理(續)

5.1 財務風險管理目標及政策(續)

(e) 資本管理(續)

淨資本負債比率變動主要由於本集團於截至二零二四年六月三十日止期間的負債淨額增加及總權益減少所致。

5.2 公平值估計

下表為利用估值法對本集團於二零二四年六月三十日及二零二三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)。

於二零二四年六月三十日，投資物業的公平值按第三級計量，金額為人民幣13,149,600,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣13,143,600,000元)。

期內，第一級及第二級之間概無互相轉撥，亦無轉入或轉出第三。

本集團自第三方獨立專業估值師獲得其投資物業的獨立估值。估值乃根據主要使用市場租金、貼現率等不可觀察輸入值的收益資本化法計算。

5 財務風險管理(續)

5.3 按攤銷成本計量的金融資產及負債的公平值

本集團金融工具(其賬面值合理接近公平值的金融工具除外)的賬面值及公平值如下：

	賬面值		公平值	
	二零二四年 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)	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)
金融負債				
其他金融機構借款	2,505,760	2,502,521	2,573,342	2,519,937
優先級資產支持證券計劃	2,699,593	2,699,148	2,621,692	2,524,701
奧特萊斯計劃	3,149,075	3,148,467	2,804,970	2,686,823

據管理層的評估，現金及現金等價物、計入貿易及其他應收款項的金融資產、計入應付貿易賬款、其他應付款項及應計費用的金融負債(不包括優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃)以及租賃負債的公平值與其賬面值相若，主要是由於該等工具將於短期內到期。

金融工具公平值計量的政策及程序乃由本集團的財務部釐定，並由高級管理層定期審閱。

金融資產及負債的公平值計入當前交易(強制性或清算出售除外)中自願各方交換工具的金額。

計息銀行及其他金融機構借款、優先級資產支持證券計劃及奧特萊斯計劃的公平值已透過使用具有相若條款、信貸風險及剩餘到期期限工具的現時可得貼現率對預期未來現金流量進行貼現後計算。

6 經營分部資料

董事為本集團主要經營決策者。管理層已根據經董事審閱用於分配資源及評估表現的資料釐定經營分部。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

6 經營分部資料(續)

董事從產品角度考慮業務狀況。管理層單獨考慮物業發展、投資物業發展及營運以及商品存貨銷售的表現。物業發展分部收入主要來自出售已完工物業。投資物業發展及營運分部收入主要來自租金收入。商品存貨銷售分部收入主要來自銷售商品存貨。

由於其他分部的業務並非董事的主要關注事項，故從可報告經營分部中排除。該等業務的業績已列入「其他分部」。

董事根據經營溢利評估經營分部的表現。該計量基準排除經營分部的非經常性開支影響。由於此類活動由管理本集團現金狀況的中央財資部門進行，故並無將分佔按權益法入賬的投資虧損、利息收入、匯兌及融資成本分配至該等分部。除下文所說明者外，向董事提供的其他資料採用與中期財務報表一致的方式計量。

總分部資產不包括全部由中央統一管理的分類為持作待售的資產，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。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

6 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)	157,205	511,378	77,803	-	746,386
分部經營溢利/(虧損)	(6,682)	195,233	8,365	(8,976)	187,940
折舊及攤銷(附註8)	-	(17,907)	(3,186)	-	(21,093)
所得稅抵減/(開支)(附註10)	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)	49,891	463,386	111,685	-	624,962
分部經營溢利/(虧損)	(102,068)	274,219	12,731	(7,609)	177,273
折舊及攤銷(附註8)	-	(21,123)	(4,508)	-	(25,631)
所得稅開支(附註10)	(1,666)	(46,863)	-	(1)	(48,530)

- (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	3,308,263	17,858,070	671,238	5,419,755	27,257,326	(11,433,153)	15,824,173
總分部負債	(756,875)	(7,085,132)	(836,741)	(4,828,301)	(13,507,049)	11,433,153	(2,073,896)
於二零二三年十二月三十一日(經審核)							
總分部資產	3,898,218	17,835,575	617,105	5,520,494	27,871,392	(11,813,991)	16,057,401
總分部負債	(997,498)	(7,643,554)	(919,980)	(4,814,859)	(14,375,891)	11,813,991	(2,561,900)

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

6 經營分部資料(續)

(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(附註17)	(9,660)	(5,395)
利息收入(附註7)	7,901	12,502
匯兌虧損－淨額(附註7)	(92)	(53,779)
融資成本(附註9)	(289,978)	(306,640)
持續經營業務除所得稅前虧損	(103,889)	(176,039)

(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	二零二三年
	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
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(附註17)	285,958	307,618
應收關聯方款項(附註28(g))	74,830	74,537
綜合財務狀況表所示總資產	17,309,641	17,931,241
總分部負債	2,073,896	2,561,900
借款(附註20)	4,186,510	4,197,169
應付非控股權益款項(附註21)	118,225	118,225
遞延所得稅負債	831,870	807,155
奧特萊斯計劃(附註21)	3,149,075	3,148,467
優先級資產支持證券計劃(附註21)	2,699,593	2,699,148
綜合財務狀況表所示總負債	13,059,169	13,532,064

6 經營分部資料(續)

(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	3,989	3,989
合同取得增量成本總額	3,989	3,989
銷售物業所得預收款	69,054	195,564
合同負債總額	69,054	195,564

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。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

7 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	–
	746,386	624,962
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)
	11,723	76,675
其他收入		
利息收入	7,901	12,502
其他	1,592	3,718
	9,493	16,220

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

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

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

9 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
	289,978	353,362
減：資本化的利息	–	(46,722)
	289,978	306,640

10 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。

10 所得稅(續)

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	23,519	139,742
期內稅項支出總額	44,816	152,338
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	–	103,808
	44,816	152,338

11 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)。

12 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。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

13 物業及設備

	傢俬、裝置 及設備			總計 人民幣千元
	樓宇 人民幣千元	及設備 人民幣千元	汽車及其他 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)				
於二零二四年一月一日	118,710	18,089	32,676	169,475
添置	-	1,936	378	2,314
出售	-	(2)	(96)	(98)
折舊	(2,035)	(2,771)	(1,684)	(6,490)
於二零二四年六月三十日	116,675	17,252	31,274	165,201
截至二零二三年六月三十日止六個月 (未經審核)				
於二零二三年一月一日	141,068	18,047	23,712	182,827
添置	-	857	6,596	7,453
轉撥至投資物業	(6,639)	-	-	(6,639)
分類為持作待售	(17,408)	(639)	(55)	(18,102)
折舊	(2,332)	(2,832)	(33)	(5,197)
於二零二三年六月三十日	114,689	15,433	30,220	160,342

14 長期待攤費用

	預付裝修費用	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	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)			
於二零二四年一月一日	22,754	22,687	45,441
添置	797	5,380	6,177
攤銷	(3,397)	(8,181)	(11,578)
於二零二四年六月三十日	20,154	19,886	40,040
截至二零二三年六月三十日止六個月(未經審核)			
於二零二三年一月一日	29,847	35,857	65,704
添置	5,975	10,374	16,349
分類為持作待售	(1,263)	(5,429)	(6,692)
攤銷	(11,030)	(7,813)	(18,843)
於二零二三年六月三十日	23,529	32,989	56,518

15 投資物業

(a) 運營中投資物業

	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)
於一月一日	13,143,600	14,725,509
出售	-	(2,726)
自物業、廠房及設備轉入	-	6,639
分類為持作待售	-	(2,016,592)
公平值調整收益淨額	6,000	436,725
於六月三十日	13,149,600	13,149,555

(b) 於損益中確認的投資物業金額

公平值變動、租金收入及經營開支等產生的損益於中期綜合損益表內確認。

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
公平值調整收益淨額	6,000	436,725
來自租賃的租金收入	498,222	590,101

本集團由董事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。董事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。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

15 投資物業(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	於二零二四年 六月三十日 的公平值 (未經審核) 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值與 公平值的關係
中部地區	6,413,383	收益資本化法	貼現率	4.00%至7.00%	貼現率越高，公平 值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 29元至人民幣225元	市場租金越高，公 平值越高
北部地區	3,910,440	收益資本化法	貼現率	5.50%至6.50%	貼現率越高，公平 值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 62元至人民幣297元	市場租金越高，公 平值越高
南部地區	2,825,777	收益資本化法	貼現率	5.50%至6.50%	貼現率越高，公平 值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 44元至人民幣128元	市場租金越高，公 平值越高
總計	13,149,600				

中期財務報告附註
(除另有註明外，以人民幣列示)

15 投資物業(續)

投資物業	於二零二三年 十二月三十一日 的公平值 (經審核) 人民幣千元	估值方法	指標	不可觀察輸入值	
				範圍	不可觀察輸入值 與公平值的關係
中部地區	6,447,383	收益資本化法	貼現率	4.00%至7.00%	貼現率越高，公平 值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 30元至人民幣220元	市場租金越高，公 平值越高
北部地區	3,870,440	收益資本化法	貼現率	5.50%至6.50%	貼現率越高，公平 值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 62元至人民幣293元	市場租金越高，公 平值越高
南部地區	2,825,777	收益資本化法	貼現率	5.50%至6.50%	貼現率越高，公平 值越低
			市場租金	每月每平方米人民幣 44元至人民幣128元	市場租金越高，公 平值越高
總計	13,143,600				

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

16 無形資產及預付租金

	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)
於一月一日	33,058	34,555
添置	837	1,010
分類為持作待售或出售	-	(515)
攤銷	(1,931)	(1,855)
於六月三十日	31,964	33,195

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)
於一月一日	281,146	273,806
注資	-	9,650
減資	(12,000)	-
應佔虧損	(6,350)	(4,528)
於六月三十日	262,796	278,928

17.2 於聯營公司的投資

	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)
於一月一日	26,472	25,379
應佔虧損	(3,310)	(867)
於六月三十日	23,162	24,512

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

18 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(附註5.1(c))	(679)	(1,539)
	143,371	236,473
預付關聯方款項(附註28(g))	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(附註28(g))	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	(10,870)	(8,748)
	465,578	585,220
減：非流動部分		
- 待抵扣進項增值稅	(26,923)	(11,663)
流動部分	438,655	573,557

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	144,050	238,012

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)。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

19 存貨

	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)
待售的已落成物業	1,828,564	1,957,649
商品存貨	354,655	333,588
減：存貨減值	(147,387)	(147,975)
	2,035,832	2,143,262

20 借款

	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)
非流動		
銀行借款	1,613,386	1,643,815
其他金融機構借款	1,800,000	1,000,000
	3,413,386	2,643,815
流動		
長期銀行借款的流動部分	67,364	50,833
長期其他金融機構借款的流動部分	705,760	1,502,521
	773,124	1,553,354
	4,186,510	4,197,169

於二零二四年六月三十日，銀行借款金額為人民幣512,350,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣525,248,000元)以賬面值為人民幣956,000,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣956,000,000元)的投資物業及樓宇作抵押並由首創置業提供擔保。

於二零二四年六月三十日，銀行借款金額為人民幣1,168,400,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,169,400,000元)以賬面值為人民幣2,299,000,000元(二零二三年十二月三十一日：零)的投資物業及樓宇作抵押並由首創城發提供擔保。

於二零二四年六月三十日，其他金融機構借款金額為人民幣2,505,760,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,502,521,000元)由首創集團提供擔保。截至二零二四年六月三十日，應於一年內償還的流動負債包括其他金融機構借款合共人民幣705,760,000元，應於二零二四年七月償還。

20 借款(續)

(a) 於各中期綜合財務狀況表日期，本集團借款總額到期情況列示如下：

	二零二四年 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)
借款總額		
– 一年內	1,573,124	1,553,354
– 一至兩年	1,088,652	778,881
– 二至五年	271,083	565,956
– 五年以上	1,253,651	1,298,978
	4,186,510	4,197,169

(b) 本集團的借款及貸款的賬面金額均以人民幣計價。

(c) 截至二零二四年及二零二三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	
	二零二四年 (未經審核)	二零二三年 (未經審核)
銀行及其他金融機構借款	4.83%	5.12%

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。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

21 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(附註28(g))	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
	6,280,882	6,336,451
減：非流動部分		
– 奧特萊斯計劃	(1,799,979)	(3,148,467)
流動部分	4,480,903	3,187,984

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。

21 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到期；(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到期；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到期。全部借款均由國壽投資保險資產管理有限公司持有。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

22 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
	1,627,823	1,933,782

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。

23 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
	20,000,000,000	20,000,000,000	173,459	173,459
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
	2,140,118,408	2,034,466,568	17,692	16,732

24 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。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

24 可轉換優先股(續)

B類可轉換優先股

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

- (i) B類可轉換優先股為不可贖回且並無到期日。
- (ii) B類可轉換優先股的持有人可於發行後隨時以零代價將每股B類可轉換優先股轉換成一股每股面值0.01港元的本公司普通股，惟倘轉換的B類可轉換優先股數目會導致本公司未能符合上市規則第8.08條的最低公眾持股量規定，則不得行使轉換權。
- (iii) 各B類可轉換優先股賦予其持有人權利，按每股B類可轉換優先股可轉換的普通股股份數目為基準及按經轉換基準，收取普通股持有人所同等享有的任何股息。
- (iv) 各B類可轉換優先股賦予其持有人收取優先分派(「優先分派」)的權利，該分派自發行日期起，按發行價以年利率0.01%計算，每年年末支付。優先分派為非累積，且本公司可全權酌情選擇遞延或不支付優先分派。於期內，本公司並無支付任何優先分派(截至二零二三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。

25 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562,000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。

26 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)。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

27 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	433,381	540,074

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。

28 關聯方交易

除該等中期財務報表其他部分所披露的交易及結餘外，於報告期內，本集團與關聯方訂立的重大交易如下：

(A) 提供服務

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
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	2,684	–
– 向首創城發的一間附屬公司提供的項目管理服務	10,472	–
	13,156	–

28 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)
購買服務		
- 向同系附屬公司支付的優先級資產支持證券計劃資產管理費	-	2,107
- 支付服務費予：		
- 首創置業	-	992
- 同系附屬公司	-	97
- 擔保費乃關於：		
- 資產支持證券計劃	9,398	-
- 奧特萊斯計劃(i)	10,965	2,338
- 就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創集團(ii)	8,702	11,966
- 就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創置業(iii)	235	759
- 就銀行及其他金融機構的借貸契約支付予首創城發(iv)	4,069	-
	33,369	18,259

- (i) 首創集團就奧特萊斯計劃向國壽投資保險資產管理有限公司(「國壽投資」)提供本金總額不超過人民幣3,150,000,000元的擔保。根據奧特萊斯計劃，本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。
- (ii) 首創集團就本集團借款人民幣1,500,000,000元向國壽投資提供擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。
- 首創集團向國壽投資提供本金不超過人民幣1,000,000,000元的擔保。本集團需要每年向首創集團支付未償還本金的0.7%作為擔保費。
- (iii) 首創置業就本集團借款人民幣538,993,000元向中國農業銀行提供擔保。本集團須每年向首創置業支付未償還本金的0.1%作為擔保費。
- (iv) 首創城發向中信銀行提供本金不超過人民幣1,169,000,000元的擔保。本集團需要每年向首創城發支付未償還本金的0.7%作為擔保費。

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

28 關聯方交易(續)

(C) 來自關聯方的擔保

於二零二四年六月三十日，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512,350,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣525,248,000元)(附註20)。

於二零二四年六月三十日，首創城發就本集團銀行借款提供不可撤銷的擔保人民幣1,168,400,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣1,169,400,000元)(附註20)。

於二零二四年六月三十日，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2,505,760,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣2,502,921,000元)(附註20)。

(D) 向一間聯營公司墊款

	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)
於一月一日	69,191	68,398
授予的資金	82	354
於六月三十日	69,273	68,752

向一間聯營公司墊款為無抵押、免息及無固定還款期。

(E) 授予一間合營公司之資金

	截至六月三十日止六個月	
	二零二四年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
於一月一日	2,117	2,117
應計利息收入	-	150
減：減值撥備	(2,117)	-
於六月三十日	-	2,267

資金為無抵押、以每年5%的利率計息及無固定還款期。

(F) 主要管理人員薪酬

	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)
薪金、津貼及實物利益	2,838	2,876
養老保險金計劃供款	190	214
	3,028	3,090

中期財務報告附註

(除另有註明外，以人民幣列示)

28 關聯方交易(續)

(G) 期末結餘

	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)
應收貿易賬款		
– 一間同系附屬公司	–	846
預付關聯方款項		
– 同系附屬公司	24	347
應收關聯方款項		
– 本集團的一間聯營公司	69,273	69,191
– 本集團的一間合營公司	2,117	2,117
– 首創城發的一間附屬公司	–	3
– 同系附屬公司	1,040	1,040
– 首創置業的一間聯營公司	–	193
– 首創置業的一間合營公司	2,400	1,993
	74,830	74,537
其他應付款項及應計費用		
– 首創集團	16,789	20,382
– 首創城發	13,853	1,554
– 首創置業	2,452	4,005
– 一間同系附屬公司	–	467
– 首創城發的一間附屬公司	–	2,498
	33,094	28,906

(H) 來自關聯方的租賃

	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)
使用權	172	262
租賃負債	197	246

恆盛華星向關聯方租用辦公場所。分別確認使用權人民幣172,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣262,000元)及租賃負債人民幣197,000元(二零二三年十二月三十一日：人民幣246,000元)。

29 報告期後非調整事項

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。