

2013-11-28 侨福企业配售最多 23.2 亿股新股。根据销售文件，配售价 2 港元，较收市价折让 33.8%。2012 年 7 月 17 日晚发布公告宣布中粮赴港买壳。其称，**中粮集团旗下的中粮香港以每股 0.92 元作价，向侨福企业主席黄健华及兄弟收购合共 3.937 亿股股份，相当于该公司全部已发行股本约 73.5%，总作价 3.622 亿港元。**

**2013 年 12 月 19 日，完成对 12 个项目：成都和北京的俩个综合体项目；上海、香港两个商用物业项目；北京、南昌、苏州四个酒店；三亚的一个综合旅游项目，以及上海、成都、三亚三个拥有少数股权的项目。收购代价 141 亿港币，按 2 港币/股发行 59.88 亿股以及发行 2 港币，10.95 亿不可赎回可转换优先股的形式支付**

2013 年 12 月 19 日，完成对得茂发行 2 港币，发行 59.88 亿股份（相对于扩股后的 70.83%，不含可转股部分）。及 10.95 亿股可转股。同时配售 19.55 亿股。如果上述都达成 公司占股比例 73.99%

**主要包括：**

**综合体：31.456 万平方米的成都大悦城，60%的 11.86W 平方米的北京中粮广场；**

**商用物业：2 万平的香港鹏利中心、78% 9.9 万平上海鹏利辉阁公寓/ 海景一号。**

**酒店项目**

**51% 4.4 万平的北京华尔道夫酒店，6.28 王平的长安街 W 酒店、**

**3.73 万平南昌凯莱，2.62 万平苏州凯莱。10.83 万平三亚美高梅酒店，**

**34% 的 9 万平亚龙湾瑞吉酒店，34% 的三亚仙人掌酒店，34% 39.67 万平亚龙**

**湾山海世界。**

**50% 的上海中粮大厦。27% 的 2.71 万平 龙溪 29 号，27% 8 万平的公主郡三**

**期，27% 9 万平的三亚亚龙湾国际展览中心。**

(平方米)

天津大悅城	天津	零售、辦公、住宅及商用公寓	531,369 (附註1)	部分已竣工，部分仍在建
上海大悅城	上海	零售、辦公、住宅及酒店式公寓	437,609 (附註1)	部分已竣工，部分仍在建
北京朝陽大悅城	北京	零售及商用公寓	405,570	已竣工
北京西單大悅城	北京	零售、辦公及酒店	185,654	已竣工
煙台大悅城	煙台	零售	219,964 (附註1)	仍在建
瀋陽大悅城	瀋陽	零售及住宅	555,146 (附註1)	已竣工

2014-08-12 中糧置地 (00207.HK) 宣布，附屬三亞悅晟投得海南島三亞市紅塘灣旅遊度假區一幅土地的使用權，代價約 8.45 億元人民幣(約 10.64 億港元)。該地的用途為二類居住用地、商業用地，總佔地面積 14.98 萬平方米，規劃總建築面積不大於 16.55 萬平方米。

2014-09-14 中糧置地控股(00207.HK) +0.010 (+0.521%) 沽空 \$52.67 萬；比率 14.693% 宣布行使認購期權，向控股股東收購大悅城旗盤品牌項目，包括位於北京、上海、天津、煙台及瀋陽之六項綜合體，現金代價 124.6 億元，較今年 6 月止重估資產淨值折讓 42.69%；計劃透過擬將進行的籌資及融資安排所得款項支付。

本公司董事會欣然宣佈，於二零一四年九月十二日，本公司與中糧置地、亮翠及妙稻訂立收購協議，目標集團主要從事開發、經營、銷售、租賃及管理「大悅城」旗艦品牌項下之綜合體項目組合，即擁有位於中國北京、上海、天津、煙台及瀋陽之六項綜合體項目組合。

目標集團亦於北京擁有一項商用物業項目並於位於北京及上海的兩項物業項目中擁有非控股權益。本次收購代價為 12,459,785,372 港元，將於完成時由本公司以現金方式向賣方（或賣方指示及指定之其他接受方）支付。根據市場狀況，本公司計劃開展一系列外部籌資及融資安排以支付代價，

包括配售、債務融資及／或其他股權融資。

**大悦城落子于莫干山路与余杭塘河交叉口**，坐拥城市南北向主干道和千年古运河黄金水道，交通便利。**项目建筑面积约 50 万方，投资达 80 亿元**，将组合购物中心、滨水街区、地标商务、情景豪宅四大业态。杭州大悦城南侧将建成世界文化遗产京杭大运河上的游船码头，通过这座码头，消费者可以乘坐未来的大悦号游船直达武林门水上码头和西溪国家湿地公园，让杭城市民不仅能坐船游公园，还能坐船来购物、坐船来体验，这也势必成为吸引每年亿级数量来杭游客的重磅砝码。杭州大悦城也将拥有大悦城家族中首个室外商业街区，呈现“24 小时精彩不打烊”的全时段、全业态缤纷生活体验，大悦城的写字楼物业将建造成城市地标级甲级商务中心，依托周边成熟商圈配套和浓厚商务氛围，打造杭城都心全新的中央商务区；定位为都心情景定制豪宅的中粮天悦，将呈现符合城市主流精英阶层所需的精致宅邸，给住户提供“大隐繁华，悦享其城”的塔尖居住享受。

本集团坚持以开发、经营及管理「大悦城」为品牌的城市综合体为主要业务方向，同时开发销售、投资管理其他物业项目，拥有投资物业、物业开发、酒店运营、物业管理及相关服务四大业务板块。

目前，**本集团在北京、上海、天津、三亚、成都、香港等 8 个城市开发、持有、经营共 27 个物业项目**，

**包括位于北京、上海、天津、沈阳、烟台、成都、杭州共 7 个城市的 8 个大悦城城市综合体**，

**北京中粮广场、香港鹏利中心**等位于一线城市黄金地段的优质投资物业，

上海大悦城·天悦一号、海南龙溪悦墅等高质量销售物业，

以及**北京华尔道夫酒店、北京长安街 W 酒店、三亚亚龙湾瑞吉度假酒店、三亚美高梅度假酒店**等多家国际顶级品牌奢华酒店。

**2007 年底，中粮在西单开出第一家大悦城。2009 年 5 月，沈阳中街大悦城亮相。010 年 5 月与 12 月，分别开出朝阳大悦城与上海大悦城。一年后，天津大悦城开业。2014 年，中粮方面首个海湾主题购物中心烟台大悦城亮相，而今年上海大悦城二期与公园主题的成都大悦城将面世。**中粮方面将用 **2-3 年完成 11 家大悦城的打造，五年内交付 20 家大悦城。**

**中粮大悦城**项目位于宝安 25 区，地处宝安老城中心，由城市主干路“前进一路”、“创业二路”，次干路“建安一路”、“裕安二路”围合。**占地面积 168103 平方米，规划建设面积 129 万平方米，计划投资 150 亿元**，打造成为包括 328 米超高层酒店写字楼及中高端综合集中式商业中心、高级复合商务公寓住宅、学校、幼儿园、广场等配套设置的综合性、国际化新生活城市中心。

類型	項目	
投資物業	在建及已竣工物業	西單大悅城、瀋陽大悅城、朝陽大悅城、上海大悅城、天津大悅城、煙台大悅城、成都大悅城、北京中糧廣場、香港鵬利中心、香港環球廣場11層、上海鵬利輝盛閣公寓、月川大廈、亞龍灣山海世界
	自用物業	寧海花園地下室、公主郡一期小會所、亞龍灣公用設施用地、亞龍灣行政中心
物業開發	海景壹號、成都祥雲國際、龍溪29、龍溪悅墅、天津悅府家園、天津寫字樓、成都大悅城悅街、成都寫字樓、安定門項目、上海大悅城二期	
酒店經營	三亞亞龍灣瑞吉度假酒店、三亞美高梅度假酒店、三亞凱萊仙人掌度假酒店、北京華爾道夫酒店、北京長安街W酒店、蘇州凱萊酒店、南昌凱萊大飯店、西單大悅城酒店	
物業管理及相關服務	北京凱萊物業管理、四川凱萊物業管理、廣州凱萊物業管理、瀋陽凱萊物業管理	

項目名稱	地址	總佔地面積	建築面積	規劃用途	狀態	竣工日期／		本集團
						預計竣工日期	可出租面積	實際應佔權益
西單大悅城	中國北京西城區西單北大街甲131號	14,541	185,654	綜合體	運營	二零零八年	66,267	100%
瀋陽大悅城	中國遼寧省瀋陽市大東區小東路	50,719	555,146	綜合體	運營	二零一一年	121,643	100%
朝陽大悅城	中國北京朝陽區朝陽北路101號	58,958	405,570	綜合體	運營	二零一零年	112,538	90%
上海大悅城	中國上海閘北區西藏北路166號	85,975	449,849	綜合體	運營	一期南座 二零一一年 二期南座 二零一五年	94,721	100%
天津大悅城	中國天津南開區南門外大街2-6號	77,450	531,369	綜合體	運營	二零一二年	83,965	100%
煙台大悅城	中國山東煙台芝罘區北馬路150號	40,762	219,964	綜合體	運營	二零一四年	78,267	51%

成都大悅城	中國四川省成都市 武侯區簇橋街道 高碑村大悅路	66,536	314,560	綜合體	在建	二零一五年	95,200	100%
北京中糧廣場	中國北京朝陽區 建國門內大街8號	22,555	118,632	辦公及零售	運營	一九九六年	107,743	100%
月川大廈	中國海南省三亞 河東區河東路	698	2,445	辦公	自用	一九九三年	2,445	51%
香港鵬利中心	中國香港特別行政區 銅鑼灣告士打道262號	1,155	20,003	辦公及銷售	運營	一九九三年	15,738	100%
香港環球大廈 11層	中國香港特別行政區 德輔道中19號	-	-	辦公	運營	一九八一年	1,309	100%
上海鵬利 輝盛閣公寓	中國上海浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄	24,316	49,212	公寓	運營	二零一零年	48,465	100%
亞龍灣山海 世界	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣國家 旅遊度假區	396,709	26,197	商業	在建	二零一五年	-	51%

## 物業開發：

項目名稱	地址	總佔地		規劃用途	竣工日期／		經營類型	本集團 實際 應佔權益	已出售 面積	未出售 面積
		面積	建築面積		狀態	預計竣工日期				
海景壹號	中國上海浦東新區 陸家嘴金融貿易區 銀城中路600弄	24,316	48,403	住宅	竣工	二零一零年	銷售	100%	43,078	5,325
龍溪29	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣 國家旅遊度假區	123,926	27,146	別墅式公寓	竣工	二零一一年	銷售	41%	22,688	4,458
成都祥雲國際	中國四川省成都市 武侯區簇橋街道 高碑村大悅路2號	88,832	326,530	住宅及商業	竣工	二零一四年	銷售	30%	190,403	120,680

龍溪悅墅	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣 國家旅遊度假區	224,384	116,596	住宅	在建	二零一五年	銷售	41%	-	78,712
天津悅府家園	中國天津市南門外 大街與南馬路交口	32,630	151,520	住宅	入住	二零一二年	銷售	100%	99,248	14,086
成都悅街	中國四川省成都市 武侯區簇橋街道 高碑村大悅路	8,500	25,500	商業	在建	二零一二年	銷售	100%	-	24,803
天津寫字樓	中國天津市南門外 大街與南馬路交口	44,820	82,322	商用	在建	二零一五年	銷售	100%	-	61,254
成都寫字樓	中國四川省成都市 武侯區簇橋街道 高碑村大悅路	-	10,770	商業	在建	二零一五年	銷售	100%	-	10,000
安定門項目	中國北京東城區 安外大街208號	13,030	102,390	商用	在建	二零一七年	銷售	30%	-	102,390
上海大悅城 二期	中國上海開北區 西藏水路166號	76,556	385,927	住宅、商業及 公寓	在建	二零一八年	銷售	100%	-	278,470

### 酒店经营：

項目名稱	地址	總佔地		狀態	竣工日期／		經營類型	客房間數	本集團 實際 應佔權益
		面積	建築面積		預計竣工日期				
三亞亞龍灣瑞吉 度假酒店	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣國家 旅遊度假區(港城路)	204,032	90,869	運營	二零一一年	持有	373間客房和 28套別墅	51%	
三亞美高梅 度假酒店	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣國家 旅遊度假區(濱海路)	106,667	108,332	運營	二零一一年	持有	669間客房和 6套別墅客房	100%	

三亞凱萊仙人掌 度假酒店	中國海南省三亞市 吉陽鎮亞龍灣國家 旅遊度假區(龍潭路)	90,012	38,500	運營	一九九八年	持有	563間客房	51%
北京華爾道夫酒店	中國北京東城區 金魚胡同5號	6,149	44,180	運營	二零一三年	持有	171間客房和 2個四合院 (含1個胡同客房 和4個胡同套房)	51%
北京長安街W酒店	中國北京朝陽區 建國門南大街2號	6,746	62,805	運營	二零一四年	持有	353間客房	100%
南昌凱萊大飯店	中國江西省南昌市 東湖區沿江北大道39號	4,050	37,329	運營	一九九八年	持有	327間客房	100%
蘇州凱萊酒店	中國江蘇省蘇州市 平江區幹將東路535號	8,001	26,255	運營	一九九七年	持有	288間客房	100%
西單大悅城酒店	中國北京市西城區 西單北大街乙131號	-	32,885	運營	二零零八年	持有	300間客房	100%

二零一四年，本集團新增海南三亞紅塘灣C-06、C-07、D-01地塊，佔地面積149,785.58平方米，截至二零一四年十二月三十一日，本集團土地儲備面積合計約90萬平方米。

## Beijing • 北京

- Xidan Joy City • 西单大悦城
- Chaoyang Joy City • 朝阳大悦城
- Beijing COFCO Plaza • 北京中粮广场
- Andingmen Project • 安定门项目
- Waldorf Astoria Beijing • 北京华尔道夫酒店
- W Beijing-Chang'an • 北京长安街 W 酒店

## Tianjin • 天津

- Tianjin Joy City • 天津大悦城

## Sanya • 三亚

- The Signature • 龙溪29
- Brilliant Villa • 龙溪悦墅
- Hong Tang Wan, Hainan • 海南红塘湾
- The St. Regis Sanya Yalong Bay Resort • 三亞亞龙湾瑞吉度假酒店
- MGM Grand Sanya • 三亞美高梅度假酒店
- Cactus Resort Sanya By Gloria • 三亞凱萊仙人掌度假酒店
- Yuechuan Plaza • 月川大厦
- Yalong Bay Mountain Ocean Park • 亞龙湾山海世界

## Shanghai • 上海

- Shanghai Joy City • 上海大悦城 位于苏河湾商圈，

上海大悦城二期项目招商已经启动，二期开业后上海大悦城整体商业体量将达到16.3万平方米，为零售占比50%，餐饮占比31%、娱乐服务及其他占比19%，地下一层为轻餐、超市，一层为国际精品时尚品牌，二层至五层为服饰零售，六层为个性化店铺，七楼为特色餐饮而八层和九层为轻艺术街区和摩天轮广场。购物中心的租金是一楼最贵，二楼只有一楼的一半，而三楼再减半，因此五楼以上就很难招商了，现在其做了顶层商业后，将客流向上引，可以做到八楼的租金与三楼一样，提升大悦城的整体收益。而在品牌方面则使用3:4:3原则，即30%危定位型品牌，40%为销冠型品牌，另外30%是区域特色品牌，来加强购物中心整体销售。

Fraser Suites Top Glory Shanghai • 上海鹏利辉盛阁公寓  
Ocean One • 海景壹号

## Hangzhou • 杭州

Hangzhou Joy City • 杭州大悦城

## Nanchang • 南昌

Gloria Grand Hotel Nanchang • 南昌凯莱大饭店

## Suzhou • 苏州

Gloria Plaza Hotel Suzhou • 苏州凯莱酒店

## Shenyang • 沈阳

Shenyang Joy City • 沈阳大悦城

## Yantai • 烟台

Yantai Joy City • 烟台大悦城

## Chengdu • 成都

Chengdu Joy City • 成都大悦城 成都大悦城总建面40万方，由大型购物中心、悦街和甲级写字楼构成，商业地下1层、地上3层、局部4-6层；办公地上6层，停车场地下2层，共约2000个车位。

Chengdu Shine City • 成都祥云国际

## Hong Kong • 香港

Hong Kong Top Glory Tower • 香港鹏利中心

11th Floor of Hong Kong World-Wide House • 香港环球大厦 11 层



收入	2,224,304	2,986,563	-25.5
其中：			
投資物業租金收入總額	1,074,081	979,996	9.6
物業開發	283,438	1,243,588	-77.2
酒店經營	595,022	517,320	15.0
土地一級開發	30,000	14,355	109.0
物業管理及相關服務	143,881	143,150	0.5
其他物業相關服務	97,882	88,154	11.0
毛利	1,309,825	1,804,761	-27.4
毛利率(%)	58.9	60.4	-1.5(附註1) (Note 1)
本公司所有者應佔溢利	596,329	1,312,269	-54.6
資產總額	69,006,570	68,038,169	1.4
本公司所有者應佔權益	25,232,843	19,763,780	27.7

溢利同比下降主要是由于本集团之投资物业公平值较去年同期增幅下降，来自物业销售收入下跌，而该等收入下降乃由于本集团销售及交付的总建筑面积减少所致；及本集团新投入运营酒店项目培育期产生的收益尚未能覆盖相关成本及开支。

本集团共持有运营六个大悦城项目，拥有位于北京、上海、香港、三亚等地的五处租赁物业，另有成都大悦城、杭州大悦城等在建及前期项目。已开业的六家大悦城总客流约达 5400 万人次，同比增幅约 11.3%，租金收入约 867.8 百万元，同比增长约 14.5%。

二零一五年上半年，本集团已成功获取位于杭州市拱墅区的大悦城综合体地块，为公司新增约 31 万平方米的土地储备。

净负债占总权益比率维持在 65% 以下。本集团注重负债结构的优化，有息负债中，约 30% 为境外港币或美元借款，70% 为境内人民币借款。融资成本率持续下降，二零一五年上半年，本集团有息负债的加权平均融资成本率为 5.8%。

已开业的六家大悦城总客流约达 5400 万人次，同比增幅达 11.3%，租金收入约 867.8 百万元，同比增长 14.5%。其中，沈阳大悦城品牌升级后效果显着，累计销售额 631.0 百万元，同比增长约 61.8%；天津大悦城通过创新带动客流增长，累计销售额 1,103.6 百万元，同比增长约 20.1%

本集团在上海、三亚、成都、天津等地共拥有十二个开发项目，其中，海南龙溪悦墅坐拥三亚亚龙湾最核心地段，自然资源得天独厚，一经推出即获得市场强烈反响。成都大悦城悦街是目前所有大悦城中唯一在售的商业物业，其价值也得到了市场的广泛认可。海南红塘湾项目及天津写字楼、成都写字楼尚处于工程建设阶段，按计划顺利推进。

## 投资物业

### 西单大悦城

截至二零一五年六月三十日，北京西单大悦城购物中心业绩保持平稳，**销售额约人民币2,049.2百万元，同比增长28.2%，出租率约达93%**，客流量约1,321万人次。北京西单大悦城写字楼和公寓式酒店经营状况良好。

### 沈阳大悦城

沈阳大悦城位于沈阳市传统商业步行街沈阳中街的东端，包括购物中心、住宅、停车场及其他娱乐设施。沈阳大悦城购物中心由A、B、C、D四馆和沃尔玛超市构成，中间由一条连通中街的全长600米的商业步行街贯穿。截至二零一五年六月三十日，沈阳大悦城整体业绩大幅提升，**销售额约人民币631.0百万元，同比增长约61.8%，出租率约93%**

### 朝阳大悦城

朝阳大悦城位于北京市朝阳区黄金地段，是京东商圈流行时尚的风向标。截止二零一五年六月三十日，**朝阳大悦城销售额约人民币1,301.7百万元，同比增长5.3%；出租率达99%**，客流量约达1,091万人次。

### 天津大悦城

天津大悦城位于天津市核心区域南开区老城厢，截至二零一五年六月三十日，**天津大悦城销售额约人民币1,103.6百万元，同比增长20.1%，出租率约达99%，客流量约1,091万人次。**

### 上海大悦城

上海大悦城位于上海市苏河湾地区，紧邻知名南京东路商圈。截至二零一五年六月三十日，上海大悦城**一期销售额约215.5百万元，同比增长8.5%，出租率97%**

### 烟台大悦城

烟台大悦城位于烟台市芝罘区，坐拥烟台商业中心的唯一临海地块。截至二零一五年六月三十日，烟台**大悦城销售额约人民币295.9百万元，出租率94%，**

### 成都大悦城

成都大悦城位于成都市武侯区，属于成都市新兴商圈外双楠高端住宅区。成都大悦城将打造为集餐饮、娱乐、购物、休闲等多业态为一体的体验休憩式商业综合体，预计将于二零一五年十二月底开业，

### 杭州大悦城

杭州大悦城位于浙江省杭州市拱墅区，规划建筑面积约50万平方米，将组合购物中心、滨水街区、地标商务、情景豪宅四大业态，形成多功能、体验式的创新型城市综合体，回顾期内，项目前期各项工作进展顺利。

### 北京中粮广场

北京中粮广场位于北京市长安街上，地理位置卓越，是国内外知名公司在京办公的首选场所之一。回顾期内，**中粮广场写字楼平均出租率约达74%，中粮广场购物中心平均出租率71%**

### 上海鹏利辉盛阁公寓

上海鹏利辉盛阁公寓位于上海市浦东新区陆家嘴金融区，**平均出租率89%，平均房价人民币1,960元/间夜。**

### 香港鹏利中心

香港鹏利中心坐落于香港最繁华商业区铜锣湾，**香港鹏利中心平均出租率约87%，平均租金人民币385元/平方米/月。**

### 香港环球大厦11层

环球大厦11层是以出租为目的的办公空间，回顾期内，**项目平均出租率100%，平均租金人民币470元/平方米/月。**

### 亚龙湾山海世界

亚龙湾山海世界坐落于亚龙湾国家旅游度假区海滨，预期**将由六个主题园区组成**，集蝴蝶展、景观以及徒步登山和水上运动等各类休闲娱乐设施于一体。回顾期内，项目工程进展顺利。

### 海南红塘湾

项目位于海南红塘湾高端休闲度假区，毗邻天涯海角景区和南山佛文化旅游区，集小镇风情和滨海风光于一身。项目占地面积约14.98万平方米，目前正在方案设计时间。

### 成都大悦城·悦街

悦街是现有大悦城中唯一可销售的户外体验式商业街区，与大悦城相辅相成。项目占地面积约8,500平方米，规划建筑面积2.55万平方米。

### 杭州大悦城·天悦

天悦为**杭州大悦城综合体配套住宅**，位于杭州拱墅区南部，交通便利，周边教育、商业配套完善、景观资源丰富。项目规划建筑面积约2.37万平方米，目前正在建设中

### 上海大悦城·天悦一号

天悦一号位于闸北区苏河湾，临地铁8、12号线交汇站曲阜路站，交通便利，未来苏河湾片区将打造为上海国际级滨水核心商务区。项目占地面积约27,812平方米，规划建筑面积约61,350平方米，定位为高端滨水景观住宅，目前正在建设中。

## 酒店运营

### 三亚亚龙湾瑞吉度假酒店

酒店平均出租率约为63%，平均房价人民币2,755元/间夜，平均可出租客房收入人民币1,709元，

### 三亚美高梅度假酒店

三亚美高梅度假酒店位于海南省三亚市亚龙湾国家旅游度假区的中心位置。酒店平均出租率72%，平均房价1,575元/间夜，平均可出租客房收入1,285元，

### 北京华尔道夫酒店

北京华尔道夫酒店位于北京市中心黄金地段王府井商圈，酒店平均出租率约39%，平均房价人民币2,107元/间夜，平均可出租客房收入人民币810元。

### 北京长安街W酒店

北京长安街W酒店坐落于北京市中心建国门区域，是由喜达屋酒店国际集团经营管理的顶级奢华酒店。截至二零一五年六月三十日，北京长安街W酒店平均出租率约36%，平均房价人民币1,387元/间夜，平均可出租客房收入人民币476元。

二零一五年三月三十一日，本公司之间接全资附属公司双达有限公司（「双达」）在上海联合产权交易所成功竞标上海悦耀置业发展有限公司（前称「上海林耀投资有限公司」）之50%股权，总价为人民币1,208,210,000元

## 待售在建物业

待售物业开发成本由二零一四年十二月三十一日的人民币11,070.4百万元增至二零一五年六月三十日的人民币12,398.5百万元，主要因海南龙溪悦墅、海南红塘湾、安定门项目、上海大悦城二期、天津大悦城写字楼、杭州大悦城·天悦项目、及成都大悦城写字楼及悦街项目尚在建造过程中，发生的成本支出增加。

## 待售物业

于二零一五年六月三十日，持有待出售物业主要包括**海景壹号住宅、龙溪29别墅式公寓及天津大悦城公寓**。持有待出售物业由二零一四年十二月三十一日的人民币533.9百万元降至二零一五年六月三十日的人民币**380.7百万元**，主要由于海景壹号住宅、龙溪29别墅式公寓及天津大悦城公寓和住宅销售结转所致。

## 银行借款

银行借款由二零一四年十二月三十一日的人民币**14,734.9百万元**降至二零一五年六月三十日的人民币**14,694.5百万元**，基本持平。

應償還賬面值：		
一年內	<b>3,068,466</b>	5,574,204
超過一年	<b>11,626,056</b>	9,160,716
合計	<b>14,694,522</b>	14,734,920

于二零一四年十一月十八日，本集团全资附属公司**倍隆有限公司**向独立第三方发行由本公司作担保的5年期总额为**8亿美元**的有担保票据，票面利率**3.625%**，

銀行借款(流動及非流動)	<b>14,694,522</b>	14,734,920
有擔保票據	<b>4,861,257</b>	4,862,299
自同系附屬公司及最終控股公司借款(流動及非流動)	<b>4,550,804</b>	4,502,150
有息負債合計	<b>24,106,583</b>	24,099,369
扣除：現金和銀行結存	<b>3,481,605</b>	6,401,241
受限制銀行存款	<b>2,250</b>	87,979
淨負債	<b>20,622,728</b>	17,610,149
總權益	<b>32,540,439</b>	27,000,883
淨負債佔總權益比率	<b>63.4%</b>	65.2%

于二零一五年二月，本公司建议按认购价**每股1.35港元**以**非包销基准**进行供股，基准为每持有两股持有股份获发一股供股股份。**4,743,708,286股**每股面值**0.10港元**之新普通股已根据供股于二零一五年四月二十九日发行，致令于本公司普通股本计入人民币374,373,000元及本公司股份溢价人民币4,679,668,000元

于二零一五年六月三十日，本公司已发行不可赎回可转换优先股**1,095,300,778股**，