

## 花樣年集團宣佈 2010 年中期業績

商務城市綜合體拉動銷售增長 營業收入和淨利潤分別增長 42.8%和 74.5%

- 花樣年 2010 年上半年實現營業收入和淨利潤分別為人民幣 1,918 百萬元及人民幣 411 百萬元，較去年同期分別增長 42.8%和 74.5%。
- 通過持續有效的土地成本控制，毛利率穩中有升，由去年同期的 41.4% 提升到 2010 年上半年的 49.7%。
- 2010 年上半年每股基本盈利為人民幣 0.08 元，比去年同期高出 33.3%。
- 於 2010 年 6 月 30 日止，花樣年持有現金人民幣 3,631 百萬元，淨負債比率為 42.0%，財務穩健。

2010 年 8 月 26 日，香港 — 中國領先的物業開發與物業相關服務運營商**花樣年控股集團有限公司**（以下簡稱「花樣年」或「公司」；股份代號：1777），今天宣佈其截至 2010 年 6 月 30 日止首 6 個月的未經審核之綜合業績。

中國房地產市場的宏觀調控措施在 2010 年上半年被進一步強化。中央政府和地方政府在信貸、土地增值稅等多方面持續出台了一系列較為嚴厲的房地產調控政策，使得中國房地產市場尤其是一線城市的房地產市場陷入縮量觀望狀態。其中，住宅市場受到的影響尤為嚴重，而商業地產受到的衝擊相對較小。得益於商務城市綜合體和精品高檔住宅的多產品線優勢和靈活的銷售策略，以及保持“高品質、低成本的土地儲備”戰略，花樣年有效地抵禦了房地產市場波動的衝擊，整體銷售業績大幅拉升。

### 穩健的財務業績

截至 2010 年 6 月 30 日止，花樣年分別實現營業收入和淨利潤為人民幣 1,918 百萬元及人民幣 411 百萬元，較去年上半年度分別增長 42.8%和 74.5%。由於深圳香年廣場、成都喜年廣場、宜興雲海間與東莞君山等商務城市綜合體及精品高檔住宅項目的良好銷售業績，以及出售物業平均售價的大幅增長，2010 年上半年的物業開發增加 44.0%至人民幣 1,854 百萬元。

截至 2010 年 6 月 30 日止 6 個月，毛利則提升為人民幣 952 百萬元，較 2009 年同期增幅達 71.2%。得益於上半年銷售總收入的增加以及產品組合比例的改變，公司的毛利率從去年同期的 41.4% 提升到 49.7%，穩中有升。

公司整體淨利率由 2009 年同期的 17.5% 升為 21.5%。2010 年上半年每股基本盈利為人民幣 0.08 元，比去年同期高出 33.3%。

在快速發展的同時，公司保持了充足的營運資金以及良好的信用紀錄，淨槓杆率顯著下降。另一方面，公司敏銳預見市場可能將面臨的調整變化，提前進行了資金規劃。於上半年成功發行本金總額為 1.2 億美元的擔保優先票據，進一步鞏固了公司的現金儲備，優化了資本結構，並加強了公司的流動性保障。公司的淨負債比率為 42.0%，財務穩健。

為了集中精力應對房地產調控政策以及加速下半年發展，董事會建議不派付中期股息。

#### **商務城市綜合體拉動銷售增長 收入多元化及均衡性進一步提升**

2010 年上半年，本集團共實現合同銷售金額人民幣 1,393 百萬元及合同銷售面積 117,861 平方米。在項目區域分佈上，2010 年上半年的合同銷售貢獻來自 4 個城市的 11 個項目。雖然合同銷售面積同比減少 17.0%，但得益於佔合同銷售金額達 74.4% 的商務城市綜合體項目具有的高端價值，2010 年上半年的合同銷售金額同比增長 29%。

花樣年 2010 年上半年的合同銷售主要來自深圳的花郡和香年廣場、成都美年國際廣場和喜年廣場、以及天津喜年廣場等項目，成都及天津項目的銷售佳績更凸顯出花樣年在深圳以外地區的品牌吸引力進一步提高。相比 2009 年，2010 年上半年來自長三角以及京津都市圈的合同銷售收入比重從 11.0% 提升至 17.0%，四大地域收入貢獻的均衡性有所提升。

2010 年上半年，公司新開工面積和竣工面積分別為 75,824 平方米和 60,743 平方米；興建項目（指 2010 年上半年在建或竣工的項目）總建築面積合計 1,384,584 平方米，提供可售面積為約 1,248,545 平方米。

#### **擴大低成本的優質土地儲備**

花樣年繼續採用審慎穩健的土地策略，進一步強化土地儲備的戰略區域覆蓋面。2010 年上半年，公司在大理、無錫、天津、東莞、桂林等地新獲取 8 幅土地，新收購優質土地可銷售面積為 335 萬平方米，平均土地成本為約每平方米人民

幣 750 元。2010 年上半年平均土地成本僅佔平均售價的 11.1%，保持較低水準。

截至 2010 年 6 月 30 日，花樣年總土地儲備建築面積合計約 1,347 萬平方米，其中包括已獲得土地使用權物業的規劃建築面積約 681 萬平方米和已簽訂框架協議的物業的規劃建築面積約 666 萬平方米，足夠公司未來 3 至 5 年的快速業務發展需要。

### 物業服務能力不斷提升

在 2010 年上半年，花樣年繼續提升物業服務的能力。酒店管理方面，花樣年未來三年預計將有 9 家酒店正式開業。同時，公司已開始啓動多物業服務品牌的規劃建設工作，並已於上海成立管理分公司和正式啓動長三角的物業管理拓展業務。

### 以靈活的策略將挑戰變為機遇

面對 2010 年下半年不容樂觀的中國房地產市場的走勢，花樣年有信心將挑戰變為機遇。花樣年將繼續堅持商務城市綜合體和精品高端住宅的兩條核心產品路線，提高四大區域的均衡性發展。管理層對 2010 年下半年的發展充滿信心，預計下半年內新開工項目、竣工面積和新增可銷售面積分別達到 90 萬、49 萬和 70 萬平方米。

花樣年主席兼首席執行官潘軍表示：「我們對中國房地產市場長遠前景依然看好，因為中國城市化進程的基本方向沒有發生改變。我們將做好面對半年甚至一年以上市場調整的準備，以一貫之穩健和謹慎的態度來管理業務。同時，我們將根據既定戰略目標保持相對快速的開發規模，繼續冷靜而謹慎地在戰略區域把握低成本的優質土地機會，密切關注市場變化並適時調整業務策略，令公司實現更為卓越的增長。」

## **花樣年集團**

花樣年集團創立於 1996 年，是中國領先的物業開發商及物業相關服務供應商。花樣年的物業開發組合策略性地位於中國經濟最繁華的四個地區，即成渝經濟區、珠三角經濟區、長三角經濟區及京津都市圈，聚焦於發展商務城市綜合體和精品高檔住宅項目。

2009 年 11 月，花樣年在香港聯交所成功上市，股份代號為 1777。花樣年貫徹結合物業開發、物業管理與物業代理的業務營運模式，是中國唯一一家集團的成員公司被中國房地產 Top 10 研究組評為 2010 中國房地產百強企業之一、2010 中國房地產策劃代理百強企業之一和 2009 中國物業服務百強企業之一的物業公司。

\* \* \* \* \*

### **媒體查詢：**

**博然思維集團：fantasia@brunswickgroup.com**

王凱玲 女士

電話：(852) 3512-5077

手機：(852) 9755-6265

方慧嫦 女士

電話：(852) 3512-5050

手機：(852) 9864-5500

詹瀟瀟 女士

電話：(852) 3512-5035

手機：(852) 6461-1266