

## 花样年集团宣布二零一一年中期业绩

合同销售金额同比大幅增长近一倍半 毛利率进一步提升至 **52.5%**

- 2011 年上半年合同销售额比 2010 年同期增长 **144.4%**达人民币 3,405 百万元
- 毛利率维持于高水平，由去年同期的 **49.7%**提升到 2011 年上半年的 **52.5%**
- 实现营业收入约人民币 **2,005** 百万元，较去年同期增长 **4.6%**
- 公司权益拥有人应占净利同比增长 **22.1%**，至人民币 **502** 百万元；核心业务净利润为人民币 **441** 百万元，较去年同期增长 **44.3%**
- 2011 年上半年每股基本盈利为人民币 **0.10** 元，比去年同期上升 **25%**
- 于 2011 年 6 月 30 日，花样年持有现金人民币 **1,820** 百万元，净负债比率为 **74.5%**，财务状况稳健

2011 年 8 月 23 日，香港 — 中国领先的物业开发与物业相关服务运营商**花样年控股集团有限公司**（以下简称“花样年”或“公司”；股份代号 1777），今天宣布其截至 2011 年 6 月 30 日止首 6 个月的未经审核之综合业绩。

### 房调严峻下业绩稳健 盈利水平持续提升

截至 2011 年 6 月 30 日止，花样年实现营业收入约为人民币 2,005 百万元，较去年同期的人民币 1,918 百万元增长 **4.6%**。其中 2011 年上半年，物业开发的收入约人民币 1,915 百万元，较 2010 年同期约人民币 1,854 百万元增长了 **3.3%**。此增加主要由于总建筑面积增加及向我们的客户出售的物业的平均售价增加。2011 年上半年毛利约为人民币 1,053 百万元，较 2010 年同期约人民币 952 百万元增长 **10.6%**，此增加与上半年总收入增加的趋势相符。毛利率仍然保持高水平达 **52.5%**，较 2010 年同期的 **49.7%**有所增加，主要是公司深圳项目的贡献令毛利率增加。

2011 年上半年公司权益持有人应占利润及全面收益总额约为人民币 **502** 百万

元，较 2010 年同期约人民币 411 百万元增加 22.1%，此增加主要是由于 2011 年上半年实行税务方案；公司半年度的核心业务净利润达到人民币 441 百万元，较去年上半年增长 44.3%。2011 年上半年每股基本盈利为人民币 0.10 元，比去年同期上升 25.0%。

为了集中精力应对房地产调控政策以及专注下半年发展，董事会建议不派付中期股息。

花样年主席兼首席执行官潘军表示：“2011 年上半年，‘限购、限贷与限价’成为中国房地产市场上的三个关键词，中央政府对房地产市场的宏观调控态度坚决，调控政策越来越呈现中期化的趋势，中国房地产市场由此出现一些结构性的变化：一是住宅投资性需求受到限制，非住宅类产品表现出相对增长；二是一、二线城市过热势头得到遏制，销售面积占比持续下降，三四线城市则保持相对增长。在面对中国城市化和房地产发展的巨大机遇和巨大波动中，花样年有效地进行周期性管理，以应对市场强波动的风险。2011 年上半年，我们以稳健的姿态推动了公司业务的快速增长，上半年销售业绩理想。”

### 多产品优势推动销售业绩强劲增长

在市场环境更加严峻之下，花样年提前布局核心城市，敏锐捕捉市场需求，坚持快速灵活的销售策略，并受惠于区域多元化及“城市综合体+精品高档住宅”的多元化产品线优势，最终录得令人满意的销售佳绩。2011 年上半年，花样年共实现合同销售金额人民币 3,405 百万元及合同销售面积 351,203 平方米，同比分别增长 144.4%和 198.0%。当中人民币 1,953 百万元和 149,351 平方米的销售来自城市综合体项目，同比分别增长 88%和 96%。此外，人民币 594 百万元和 62,014 平方米来自精品高档住宅项目的销售，同比分别增长 313%和 232%。

从区域分布来看，珠江三角洲和成渝经济圈仍是销售贡献的主力，合同销售收入占比分别为 45%和 42%。在项目城市分布上，2011 年上半年合同销售主要来自 8 个核心城市的 17 个项目，较 2010 年增加桂林和无锡两个城市。其中，桂林花样城作为当地首个大型城市综合体项目，首期推出 90 套沿街商铺实现当日售罄。无锡花郡首期推出洋房单位，同样受到当地热捧，销售面积在无锡市区当周排名第二。

花样年 2011 年上半年积极把握各种有利的销售机会和销售资源，及时调整产品结构，将非限购产品和城市综合体产品作为销售重点，持续强化多元产品线和城市综合体产品优势。公司在深圳、天津、成都和桂林等城市加快城市综合体产品

的推出与销售，上半年城市综合体产品合同销售金额占比达到 57%，推动公司顺利完成了年度合同销售目标人民币 60 亿元的 57%。

2011 年上半年，公司新开工面积和竣工面积分别为 127 万平方米和 6 万平方米；兴建项目（指 2011 年上半年在建或竣工的项目）总建筑面积合计约为 225 万平方米，提供可售面积为约 187 万平方米。

### **审慎扩充土地储备**

在行业和金融政策不断收紧的背景下，公司以更加审慎的态度来甄选土地投资机会，仅进行了对深圳 TCL 蛇口项目的收购。与此同时，通过快速出货策略，以保持现金流的安全性。于 2011 年 6 月 30 日，花样年拥有现金人民币 1,820 百万元，净负债率为 74.5%，持续保持着相对稳健的财务状况。

截至 2011 年 6 月 30 日，花样年总土地储备建筑面积合计约为 1,382 万平方米，权属土地储备规划总建筑面积约 1,379 万平方米。总土地储备中包括已获得土地使用权物业的规划总建筑面积约 886 万平方米和已签署框架协议的物业的规划总建筑面积约 496 万平方米。

### **持续提升物业服务能力**

2011 年上半年，公司旗下的彩生活公司持续快速扩张，物业管理区域已覆盖 10 个战略核心城市，合计管理项目达到 238 个，管理面积约为 1,962 万平方米，同比增长约 60%。

另外，公司积极致力于打造具有独特个性与服务内涵的精品酒店品牌。预计 2011 年底，花样年对外运营的酒店将达到五家；未来两年，建设和经营的酒店将超过 10 家。

### **以灵活积极策略迎接未来挑战**

2011 年下半年，抑制通货膨胀、房地产调控中期化的趋势将会延续。同时，国家强调的保证 1,000 万套保障房的开工建设和保障房的推出可能在未来对普通住宅市场形成冲击。随着行业供应高峰期的来临，加上政策的持续挤压，花样年预计房地产开发企业将面临更大的销售压力。

潘军先生总结道：“2011 年下半年，我们将继续保持灵活和积极应对策略，加快销售，争取尽快实现或超额完成年度计划销售目标。我们将继续审慎选购高性价比土地，合理扩充土地储备规模，并择机进入 1 至 3 个核心城市，持续扩大花样年的策略纵深。再有，我们将按计划推进项目开发建设，为明年持续增长奠定良好基础。”

### **花样年集团**

花样年集团创立于 1996 年，是中国领先的物业开发商及物业相关服务供货商，致力于为我们的客户提供全生命周期的房屋产品和服务。花样年的物业开发组合策略性地位于中国经济最繁华的四个地区，即成渝经济区、珠三角经济区、长三角经济区及京津都市圈，聚焦于发展城市综合体和精品高档住宅项目。2009 年 11 月，花样年在香港联交所成功上市，股份代号为 1777，为中国房地产百强企业。

\* \* \* \* \*

**媒体查询：**

**博然思维集团： [fantasia@brunswickgroup.com](mailto:fantasia@brunswickgroup.com)**

陈慧铃 女士

詹潇潇 女士

电话：(852) 3512-5032

电话：(852) 3512-5035