

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，並表明概不就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

花樣年

FANTASIA

**Fantasia Holdings Group Co., Limited**

**花樣年控股集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：01777)

**截至2013年6月30日止六個月  
未經審核中期業績公告**

#### 財務摘要

- 本集團期內收入約為人民幣2,751百萬元，較2012年同期約人民幣1,205百萬元增加128.3%。於2013年6月底，本集團自銷售物業收取的按金約為人民幣4,892百萬元(2012年12月31日為人民幣4,186百萬元)，將於日後的財務報表中確認為收入。
- 回顧期內毛利率維持於37.5%的高水平。
- 本集團期內合同銷售額由2012年同期約人民幣3,351百萬元上升至約人民幣3,668百萬元。預期本集團2013年全年計劃中落成以供交付的銷售物業將如期落成並交付予買家。
- 本公司擁有人應佔利潤由約人民幣201百萬元增加57.7%至約人民幣317百萬元。
- 於2013年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣42億元，較2012年12月31日增長20.1%(2012年12月31日：約人民幣34.96億元)。
- 本集團發行於2020年到期金額為250百萬美元的10.75厘息優先票據及於2016年到期金額為人民幣10億元的7.875厘息優先票據。

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事(「董事」)會(「董事會」)宣佈本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)截至2013年6月30日止六個月的未經審核財務業績如下：

## 簡明綜合全面收益表

截至2013年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	2,750,966	1,204,752
銷售成本		<u>(1,720,724)</u>	<u>(702,065)</u>
毛利		1,030,242	502,687
其他收入、收益及虧損	4	140,629	13,990
投資物業公允值變動		58,883	11,082
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的 公允值變動		7,820	334,822
銷售及分銷費用		(130,970)	(126,595)
行政費用		(254,340)	(154,950)
融資成本	5	(150,915)	(32,323)
應佔聯營公司業績		<u>203</u>	<u>(1)</u>
除稅前溢利		701,552	548,712
所得稅開支	6	<u>(376,573)</u>	<u>(354,553)</u>
期內利潤	7	<u>324,979</u>	<u>194,159</u>
<b>其他全面收益(開支)</b>			
<b>其後不會重新分類至損益的項目：</b>			
重估物業盈餘		3,840	29,866
與不會重新分類至損益的項目有關的 所得稅		<u>(1,514)</u>	<u>(9,180)</u>
期內其他全面收益(扣除稅項)		<u>2,326</u>	<u>20,686</u>

	截至6月30日止六個月	
	2013年	2012年
附註	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)
期內全面收益總額	<b>327,305</b>	214,845
以下各項應佔期內利潤：		
本公司擁有人	<b>316,996</b>	201,028
非控股權益	<b>7,983</b>	(6,869)
	<b>324,979</b>	194,159
以下各項應佔全面收益總額：		
本公司擁有人	<b>319,322</b>	217,814
非控股權益	<b>7,983</b>	(2,969)
	<b>327,305</b>	214,845
每股盈利(人民幣)		
—基本	9 <b>0.06</b>	0.04
—攤薄	9 <b>0.06</b>	0.04

簡明綜合財務狀況表  
於2013年6月30日

	附註	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		636,632	585,687
投資物業		4,181,462	3,422,233
於聯營公司的權益		1,093	1,171
於一間合營企業的權益		19,720	19,720
商譽		38,083	16,488
預付租賃款項		1,400,650	822,252
預付租賃款項溢價		675,821	591,144
土地發展開支		1,018,117	1,217,463
收購附屬公司的已付按金		40,672	6,890
收購物業項目的已付按金		132,064	126,004
收購土地使用權的已付按金		523,313	158,123
遞延稅項資產		325,213	329,372
		<u>8,992,840</u>	<u>7,296,547</u>
<b>流動資產</b>			
銷售物業		12,820,816	11,372,628
預付租賃款項		41,510	28,121
預付租賃款項溢價		21,674	19,219
應收賬款及其他應收款項	10	2,551,879	2,142,501
應收合約工程客戶款項		48,786	52,482
可收回稅項		69,102	77,179
按公允值計入損益的金融資產		38,000	42,200
受限制銀行存款		604,999	707,614
銀行結餘及現金		3,594,995	2,788,106
		<u>19,791,761</u>	<u>17,230,050</u>
<b>流動負債</b>			
應付賬款及其他應付款項	11	2,718,610	2,603,457
銷售物業的已收按金		4,891,675	4,186,104
應付合約工程客戶款項		4,510	2,291
應付關連方款項		1,532	1,573
稅項負債		2,233,690	2,238,038
借款—於一年內到期		2,980,943	2,452,294
撥備		29,591	—
		<u>12,860,551</u>	<u>11,483,757</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>6,931,210</u>	<u>5,746,293</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>15,924,050</u>	<u>13,042,840</u>

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>非流動負債</b>		
借款—於一年後到期	2,994,832	3,100,113
優先票據	4,870,638	2,329,003
遞延稅項負債	728,337	692,558
金融負債	6,177	—
	<u>8,599,984</u>	<u>6,121,674</u>
	<u>7,324,066</u>	<u>6,921,166</u>
<b>資本及儲備</b>		
股本	457,093	457,093
儲備	6,339,897	6,144,037
	<u>6,796,990</u>	<u>6,601,130</u>
本公司擁有人應佔權益	6,796,990	6,601,130
非控股權益	527,076	320,036
	<u>7,324,066</u>	<u>6,921,166</u>

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2013年6月30日止六個月

### 1. 編製基準

簡明綜合財務報表已根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則第34號(香港會計準則第34號)「中期財務報告」及香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)證券上市規則附錄16之適用披露規定而編製。

### 2. 主要會計政策

簡明綜合財務報表乃根據歷史成本基準編製，惟投資物業及若干金融工具則按公允值計量。

除下文所述者外，截至2013年6月30日止六個月的簡明綜合財務報表所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至2012年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策相同。

於本中期期間，本集團已首次應用以下由香港會計師公會頒佈並與編製本集團簡明綜合財務報表有關之香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)之新增及經修訂準則、修訂及詮釋。

香港財務報告準則第7號(修訂本)	披露—抵銷金融資產及金融負債
香港財務報告準則第10號、	綜合財務報表、合營安排及於其他實體權益
香港財務報告準則第11號及	披露：過渡性指引
香港財務報告準則第12號(修訂本)	
香港財務報告準則第10號	綜合財務報表
香港財務報告準則第11號	聯合安排
香港財務報告準則第12號	於其他實體權益披露
香港財務報告準則第13號	公允值計量
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合營企業的投資
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目呈列
香港財務報告準則(修訂本)	2009年至2011年周期之香港財務報告準則之年度改進
香港(國際財務報告詮釋委員會)	露天礦場生產期的剝除成本
- 詮釋第20號	

除下文所述者外，於本期間應用新增及經修訂香港財務報告準則對本集團於本期間及過往期間之財務表現及狀況及/或該等簡明綜合財務報表所載之披露並無重大影響。

#### 香港財務報告準則第10號「綜合財務報表」

香港財務報告準則第10號取代處理綜合財務報表的部份香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」及香港常設詮釋委員會第12號「綜合—特殊目的實體」。香港財務報告準則第10號變更了控制的定義。當投資者在(a)其可對被投資方行使權力；(b)其自參與被投資方的業務獲得或有權獲得可變回報；及(c)有能力使用其權力影響投資者回報金額時方擁有對被投資方的控制權。該等三項標準須同時滿足，投資者方可擁有對被投資方的控制權。控制於早前定義為有權規管實體之財務及經營政策以從其業務中獲益。香港財務報告準則第10號已加入額外指引，以解釋投資者在何時擁有被投資方之控制權。

因採用香港財務報告準則第10號，本集團已變更有關釐定其是否對被投資方擁有控制權之會計政策。採用此政策並不會改變本集團於2013年1月1日就參與其他實體所達至的任何控制權結論。

## 香港財務報告準則第11號「聯合安排」

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「合營企業權益」，並將聯合安排分為共同經營及合營企業。實體須考慮聯合安排之結構、法律形式、合約條款及其他事項及情況，以就有關彼等於安排下的權力和責任釐定安排的類別。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排歸類為共同經營並按聯合經營者所佔共同經營的權益為限按分項統計法確認。所有其他聯合安排根據香港財務報告準則第11號歸類為合營企業，並須按權益法於本集團綜合財務報表入賬。比例合併法不再被允許作為一項會計政策的選擇。

因採用香港財務報告準則第11號，本集團已變更於聯合安排權益之會計政策，並重新評估其參與的聯合安排。本集團已將於共同控制實體之權益重新分類至合營企業。投資將繼續採用權益法入賬，因此本次重新歸類不會對本集團的財務狀況及財務業績造成任何重大影響。

## 香港財務報告準則第12號「於其他實體權益披露」

香港財務報告準則第12號將與實體於附屬公司、聯合安排、聯營公司及未綜合的結構實體的權益有關的所有披露規定匯集成單一標準。香港財務報告準則第12號的披露規定較先前各自準則的規定普遍更為廣泛。由於該等披露規定只適用於整份財務報表，本集團並無因採用香港財務報告準則第12號而在本中期財務報告內作出額外披露。

## 香港財務報告準則第13號「公允值計量」

於本中期期間，本集團首次應用香港財務報告準則第13號。香港財務報告準則第13號建立有關公允值計量及公允值計量之披露的單一指引，並取代先前刊載於其他香港財務報告準則的規定。香港會計準則第34號作出相對性修改，規定於中期簡明綜合財務報表中作出若干披露。

香港財務報告準則第13號的範圍廣泛，其應用於其他香港財務報告準則規定或允許公允值計量及有關公允值計量披露的金融工具項目及非金融工具項目，惟特定情況除外。香港財務報告準則第13號包含「公允值」的新定義，定義公允值為在資本(或在最有利的)市場中，根據計量日的當時市場狀況釐定出售資產所得到或轉讓負債所付出的作價。在香港財務報告準則第13號下，公允值是一個出售價格，不管該價格是可以直接觀察或利用其他估值方法而估計出來。此外，香港財務報告準則第13號包含廣泛的披露規定。

根據香港財務報告第13號的過渡條文，本集團已提前採用新公允值計量及披露規定。採用香港財務報告第13號並不會對本集團資產及負債的公允值計量造成任何重大影響。

## 香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目呈列」

香港會計準則第1號(修訂本)「其他全面收益項目呈列」引入全面收益表及收益表之新專門用語。根據香港會計準則第1號(修訂本)，「全面收益表」乃更名為「損益及其他全面收益表」，而「收益表」則更名為「損益表」。香港會計準則第1號(修訂本)保留可於一個單一報表內或於兩個獨立而連續的報表內呈列損益及其他全面收益的選擇權。然而，香港會計準則第1號(修訂本)規定將其他全面收益項目分為兩類：(a)其後將不會重新分類至損益的項目；及(b)於滿足特定條件後可重新分類至損益的項目。其他全面收益項目的所得稅



須按相同基準分配—該等修訂本並無更改以除稅前或扣除稅項後之方式呈列其他全面收益項目之選擇。有關修訂已追溯應用，因此其他全面收益項目的呈列已獲修改以反映變更。除上文所述之呈列變更外，應用香港會計準則第1號(修訂本)並不會對損益、其他全面收益及全面收益總額造成任何影響。

本集團並無提前應用以下已於2012年年報日期後頒佈但尚未生效之新增及經修訂香港財務報告準則：

香港會計準則第39號(修訂本)	衍生工具的變更及對沖會計的延續 <sup>1</sup>
香港會計準則第36號(修訂本)	非金融資產可收回金額披露 <sup>1</sup>
香港(國際財務報告詮釋委員會)— 詮釋第21號	徵費 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2014年1月1日或之後開始之年度期間生效

本公司董事預期應用上述詮釋及修訂將不會對本集團的業績及財務狀況造成任何重大影響。

### 3. 收入及分部資料

本集團按可呈報及營運分部劃分的收入及業績分析如下：

#### 截至2013年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	對賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(未經審核)								
外部銷售額	2,541,386	56,501	6,016	102,121	44,942	2,750,966	-	2,750,966
分部間銷售額	-	226	-	254,465	-	254,691	(254,691)	-
總計	2,541,386	56,727	6,016	356,586	44,942	3,005,657	(254,691)	2,750,966
分部利潤(虧損)	660,186	113,237	5,215	67,383	(8,346)	837,675	-	837,675

#### 截至2012年6月30日止六個月

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業代理 服務 人民幣千元	物業經營 服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	可呈報 分部總額 人民幣千元	對賬 人民幣千元	總計 人民幣千元
分部收入(未經審核)								
外部銷售額	1,049,665	40,241	4,218	84,684	25,944	1,204,752	-	1,204,752
分部間銷售額	-	876	-	186,464	-	187,340	(187,340)	-
總計	1,049,665	41,117	4,218	271,148	25,944	1,392,092	(187,340)	1,204,752
分部利潤(虧損)	555,597	42,208	436	36,049	(21,921)	612,369	-	612,369



分部利潤代表各分部所賺取之利潤或產生之虧損，而尚未分配中央行政成本及董事薪金、利息收入、匯兌收益(虧損)、分佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支。此為向主要營運決策人提呈以調配資源及評估分部表現之數據。

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	837,675	612,369
未分配款項：		
外匯收益(虧損)淨額	67,547	(7,619)
未分配收入	7,936	11,179
未分配公司費用	(60,894)	(34,893)
融資成本	(150,915)	(32,323)
分佔聯營公司業績	203	(1)
除稅前利潤	<u>701,552</u>	<u>548,712</u>

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2013年	2012年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (未經審核)
物業開發	19,121,797	16,279,343
物業投資	4,181,462	3,422,233
物業代理服務	9,138	8,358
物業經營服務	343,591	415,056
酒店經營	456,478	432,359
分部資產總計	<u>24,112,466</u>	<u>20,557,349</u>
未分配資產總計	<u>4,672,135</u>	<u>3,969,248</u>
集團資產總計	<u>28,784,601</u>	<u>24,526,597</u>

#### 4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
銀行存款的利息收入	7,936	3,900
已收按金的沒收收入	1,084	584
政府補助(附註)	15,155	5,319
出售物業、廠房及設備所產生的收益	95	390
匯兌收益(虧損)淨額	67,547	(7,619)
撥回應計費用及沒收已收按金	-	7,310
土地發展項目的收益	49,274	-
其他	(462)	4,106
	<u>140,629</u>	<u>13,990</u>

附註：該款項指從有關中國政府接獲的補助。有關政府已於期內酌情向本集團授出無條件的補助。

#### 5. 融資成本

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
以下項目的利息：		
－於五年內全數償還的借款	110,665	165,729
－毋須於五年內全數償還的借款	53,061	40,395
－優先票據	248,704	54,574
減：有關下列各項的資本化金額		
－銷售在建物業	(226,786)	(170,303)
－發展中投資物業	(12,153)	(5,111)
－在建工程	(2,976)	(2,980)
－土地開發開支	(19,600)	(49,981)
	<u>150,915</u>	<u>32,323</u>

於截至2013年6月30日止六個月，來自一般借款的資本化借款成本為人民幣199,599,000元（截至2012年6月30日止六個月：人民幣114,864,000元），乃按每年12.3%（截至2012年6月30日止六個月：8.58%）的資本化率就合資格資產的開支進行計算。

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
中國稅項		
企業所得稅	217,099	135,570
土地增值稅	152,851	118,889
	<u>369,950</u>	<u>254,459</u>
遞延稅項		
本期間	6,623	100,094
	<u>376,573</u>	<u>354,553</u>

截至2013年6月30日止六個月，本公司在中國之附屬公司之相關稅率為25%（截至2012年6月30日止六個月：25%）。

由於本集團於兩段期間並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無於簡明綜合損益表及其他全面收益表中就香港利得稅作出撥備。

## 7. 期內利潤

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤已扣除：		
預付租賃款項撥回	16,803	3,312
預付租賃款項溢價撥回	15,983	5,579
物業、廠房及設備折舊	21,208	16,576
員工成本(包括在行政費用)	84,895	53,068

## 8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
緊接上一財政年度末期股息每股5.50港仙 (截至2012年6月30日止六個月：4.00港仙)	<u>228,578</u>	<u>168,859</u>

本公司董事不建議派付截至2013年6月30日止六個月的中期股息。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃據以下數據計算：

	截至6月30日止六個月	
	2013年 人民幣千元 (未經審核)	2012年 人民幣千元 (未經審核)
盈利：		
用以計算每股基本盈利的盈利(本公司擁有人應佔期內利潤)	<u>316,996</u>	<u>201,028</u>
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股股份數目	5,207,221,750	5,207,221,750
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>24,654,592</u>	<u>-</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,231,876,342</u>	<u>5,207,221,750</u>

計算截至2012年6月30日止六個月之每股攤薄盈利時，由於購股權之行使價高於期內本公司股份之平均市價，因此並無計入該等購股權之影響。

## 10. 應收賬款及其他應收款項

	2013年	2012年
	6月30日 人民幣千元 (未經審核)	12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	736,955	964,674
其他應收款項	125,460	109,523
預付款項及其他訂金	110,594	62,424
向供應商作出的預付款項	237,186	217,188
建築工程預付款項	771,167	643,326
其他稅務預付款	208,208	145,366
就土地開發項目應收郟縣政府的款項	<u>362,309</u>	<u>-</u>
	<u>2,551,879</u>	<u>2,142,501</u>

以下乃本集團應收賬款扣減呆賬撥備後於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	260,614	487,829
31至90日	53,941	256,995
91至180日	55,566	30,727
181至365日	323,239	113,747
逾1年	43,595	75,376
	<u>736,955</u>	<u>964,674</u>

於2013年6月30日之應收賬款包括物業銷售之應收賬款約人民幣536,501,000元(2012年12月31日：人民幣870,465,000元)，而銀行已書面同意無條件向置業者提供按揭信貸，而銀行正辦理向本集團釋放資金的手續。

#### 11. 應付賬款及其他應付款項

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應付賬款	2,155,615	1,730,059
其他應付款項	352,434	332,415
其他應付稅項	115,748	161,339
應付薪金	18,229	48,181
應付福利	3,117	3,315
應付保留金	64,243	54,796
收購附屬公司有關的應付代價	600	257,630
應計費用	8,624	15,722
	<u>2,718,610</u>	<u>2,603,457</u>

以下為本集團應付賬款及應付保留金於報告期間結束時根據發票日期的賬齡分析：

	2013年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	1,797,487	1,269,307
61至180日	114,209	296,571
181至365日	142,282	103,925
1至2年	151,171	77,074
2至3年	9,475	21,054
逾3年	5,234	16,924
	<u>2,219,858</u>	<u>1,784,855</u>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 前言

集團在2012年完成八大房地產增值服務的構建後，2013年上半年按照集團的未來10年藍圖續步發展。有構思、架構團隊搭建及落實項目，均以有趣、有味、有料的生活空間及體驗為本，為客戶提供至臻完美的服務。且有望在社區服務領域實現國內創新模式；另外，集團第一家小額貸款公司正式於2013年6月份開業。房地產開發方面，集團向國際市場踏出第一步。本着審慎的經營策略進軍新加坡房地產市場，務求為本公司提供更穩健和平衡的發展機會與收入。

另一方面，集團把握了上半年最好的時機，在全球資本市場謹慎、低迷的背景之下，分別於2013年1月及2013年5月發行2.5億美元於2020年到期的10.75厘息優先票據以及人民幣10億元於2016年到期的7.875厘息優先票據。發行有關優先票據對於補充公司現金以及逆市獲取良好的投資項目都有重要意義。

### 房地產開發

#### 合同銷售與項目發展

「限購、限貸」的政策持續，一二、三四線城市發展的分化更為明顯；本集團保持一貫「穩健加審慎」的經營策略，重視現金流和資金安全管理，採取積極行銷的銷售手段，順利完成上半年銷售目標。

回顧期內，本集團實現合同銷售金額人民幣3,668百萬元，合同銷售面積450,987平方米，同比分別增加9.5%及16%。其中，人民幣2,048百萬元來自城市綜合體項目，其銷售總額由2012年上半年佔整體銷售總額50%上升至2013年上半年佔比達到56%，可見依託「剛需產品」及「非限購綜合體」仍為大趨勢，房地產產品屬性單一化仍將持續。

#### 新開工項目

回顧期內，本集團共有9個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為124萬平方米。

## 在建項目

截至2013年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有17個，合計規劃總建築面積約352萬平方米，規劃總可售面積約259萬平方米，其中累計實現簽約面積約839,959平方米。

## 待建項目

截至2013年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有19個，合計規劃總建築面積約為518萬平方米，其中成渝經濟圈六個項目，合計規劃總建築面積約230萬平方米，佔比約44.3%；珠三角區域五個項目合計規劃總建築面積約126萬平方米，佔比約33.9%；長三角區域四個項目合計規劃總建築面積約37.4萬平方米，佔比約7.2%；京津都市圈地區三個項目規劃總建築面積約74.4萬平方米，佔比約14.4%；境外一個項目規劃總建築面積約1.3萬平方米，佔比約0.2%。

## 社區服務及物業經營

中國政府於2012年公佈有關《服務業發展「十二五」規劃》的要求，以市場化以及國際化為方向，大力發展生活類服務業後，部分地區已進一步關注社區服務業發展的重要性，對此營造有利於社區服務業發展的良好環境。

回顧期內，本集團物業經營業務持續保持快速發展。本集團下屬彩生活服務集團有限公司相繼收購多個物業管理公司。

## 酒店管理業務

本集團旨在建立獨具特色及擁有服務內涵的精品酒店品牌。報告期內，本集團目前已規劃4個不同檔次的產品線：有園、個園、趣園、棲園，其中已建立「有園」及「個園」。截至2013年6月30日止，經營的酒店數目達六間。未來，本集團將於深圳、天津、成都、蘇州、杭州、寧波及桂林等城市建立及經營逾十間酒店，反映本集團的酒店業務逐漸成熟。此外，本集團酒店管理附屬公司於2013年7月與高盈集團訂立策略框架協議並成立合作聯盟，正式宣告雙方在酒店項目併購、金融運作、品牌運營、委託管理領域展開全球市場的緊密合作，建立長期友好戰略聯盟關係。



與此同時，本公司著力打造自營精品酒店品牌，截至目前已完成了「有園」、「個園」酒店的自有品牌定位與分析，並榮獲多個獎項。

位於深圳的「有園酒店」於2012年2月25日投入服務，經中國飯店協會評選、深圳市飯店業協會協評，深圳有園酒店於2012年6月被評為4A級綠色飯店。天津有園酒店、成都有園酒店、寧波有園酒店則計劃在2013年試運營。

### 商業管理業務

本集團之商業管理附屬公司旨在為消費終端客戶提供品味獨特、內涵豐富的空間及體驗，精心打造具有本公司特色的體驗式商業品牌「紅唐」與「花生唐」，以推動集團商業版塊的規模化發展與擴張。回顧期內，圓滿舉辦南京花生唐項目招商大會，成功與國內外多個特色商家達成合作意向；與瑞典著名國際時裝品牌H&M正式簽約，成功引入H&M首次進駐桂林市，攜手打造桂林時尚潮流新地標「桂林花生唐購物中心」；積極籌備「成都紅唐」、「成都花生唐」、「北京花生唐」、「蘇州紅唐」等商業項目，保證後續項目開業進度。本公司相信，通過多項目的成功運作，花樣年商業管理將來將取得穩定及持續增長的回報。

### 小額貸款業務

本集團的全資附屬公司桂林市合和年小額貸款有限責任公司於回顧期內盛大開業並推出小額貸款業務。金融服務業務專注於提供融資以促進其物業開發，以補助其物業發展之核心業務。本公司旨在向其客戶提供有關服務作為增值服務。

## 財務回顧

### 收入

本集團的收入主要來自(i)出售我們已開發物業；(ii)租賃投資物業；(iii)提供物業代理及相關服務；(iv)提供物業經營及相關服務及(v)提供酒店管理及相關服務的所得收入。截至2013年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣2,751百萬元，較2012年同期約人民幣1,205百萬元增加128.3%。增加主要歸因於根據本集團的發展計劃，本集團交付予買家的總建築面積較2012年同期為多。預期本集團2013年全年計劃中落成以供交付的銷售物業將如期落成並交付予買家。

### 物業開發

本集團向購房者轉移擁有權的重大風險及回報時(即在有關物業竣工並已將物業的佔有交付予購房者時)即確認物業銷售收入。物業開發的收入指我們出售持作出售的物業的所得款項。截至2013年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣2,541百萬元，較2012年同期約人民幣1,050百萬元增加142%。於回顧期內，共有5個新物業開發項目竣工，導致我們交付予客戶的總建築面積大幅提升。

### 物業投資

物業投資產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣57百萬元，較2012年同期約人民幣40百萬元增加42.5%。此增加主要由於投資物業持續平穩增長及入住率上升。

### 物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣6百萬元，較2012年同期約人民幣4百萬元增加50%。此增加主要由於我們提供代理服務並管理之社區數目增加。

## 物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣102百萬元，較2012年同期約人民幣85百萬元增加20%。此增加主要由於本集團於2013年上半年管理的物業的建築面積增加。

## 酒店服務

酒店服務產生的收入於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣45百萬元，較2012年同期約人民幣26百萬元增加73.1%。此增加主要由於酒店數目及酒店入住率於2013年上半年上升。

## 毛利及毛利率

毛利於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣1,030百萬元，較2012年同期約人民幣503百萬元增加104.8%，而本集團的毛利率則於截至2013年6月30日止六個月維持於37.5%的高水平，而2012年同期的毛利率則為41.7%。毛利率之下降主要由於於2013年上半年內交付更多利潤較商業物業為低之住宅物業。

## 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣141百萬元，較2012年同期約人民幣14百萬元增加907.1%。此增加主要由於土地發展項目的收入及報告期內之匯兌收益。

## 銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣131百萬元，較2012年同期約人民幣127百萬元增加3.1%。此增加與合同銷售金額於報告期的漲幅一致。

## 行政費用

本集團的行政費用於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣254百萬元，較2012年同期約人民幣155百萬元增加63.9%。此增加主要由於我們擴展後在新地方增加辦公室及職員費用。

## 融資成本

本集團的融資成本於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣151百萬元，較2012年同期約人民幣32百萬元增加371.9%。此增加主要由於於2013年上半年為我們的項目融資而取得借款及發行優先票據。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣377百萬元，較2012年同期約人民幣355百萬元增加6.2%。此增加與本集團總收入增加的趨勢相符，導致所得稅及土地增值稅於2013年上半年增加。

## 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤於截至2013年6月30日止六個月為約人民幣317百萬元，較2012年同期約人民幣201百萬元增加57.7%。此增加主要由於截至2013年6月30日止六個月確認入賬之營業額增加。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2013年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣4,200百萬元(2012年12月31日：約人民幣3,496百萬元)，與2012年12月31日相比增加20.1%。本集團的部分現金為受限制銀行存款，限於房地產開發使用。該等受限制銀行存款將於有關物業開發(與該等存款有關)完工後予以解除。於2013年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣605百萬元(2012年12月31日：約人民幣708百萬元)，與2012年12月31日相比減少14.5%。

### 流動比率及淨負債比率

於2013年6月30日，本集團的流動比率(即流動資產與流動負債的比率)約為1.54，而於2012年12月31日則為1.50。淨負債比率於2013年6月30日為90.7%(2012年12月31日：63.4%)。淨負債比率乃以淨負債(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金以及受限制現金)除以總權益計算。債務總額(即銀行借款及優先票據總額)與總資產比率持續處於穩健水平，於2013年6月30日維持於37.7%(2012年12月31日：32.1%)。

### 借款及本集團資產抵押

於2013年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣5,976百萬元(2012年12月31日：約人民幣5,552百萬元)及合共約人民幣4,871百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,329百萬元)的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣2,981百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,452百萬元)將於一年內償還及約人民幣2,995百萬元(2012年12月31日：約人民幣3,100百萬元)將於一年後償還。優先票據將於二至七年內償還。

於2013年6月30日，絕大部份銀行借款均以本集團的土地使用權及物業作抵押。優先票據由本集團若干附屬公司透過質押其股份共同及個別擔保。

### 匯兌風險

本集團主要於中國經營業務。除以外幣計算的銀行存款、銀行借款及優先票據外，本集團並未面對任何其他重大直接匯率波動風險。人民幣升值將對支付利息以及償還外幣銀行借款及優先票據的價值方面帶來正面的影響。截至2013年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率持續上升，惟董事預期，人民幣匯率的任何波動將不會對本集團的營運造成重大不利影響。

### 或然負債

截至2013年6月30日，本集團已就若干銀行因應本集團的物業買家所訂立的按揭貸款而提供的按揭融資提供約人民幣3,687百萬元(2012年12月31日：約人民幣2,751百萬元)的擔保。根據擔保條款，倘該等買家拖欠支付按揭，本集團須償還結欠的按揭貸款連同相關累計利息及違約買方結欠銀行的任何罰款。本集團其後有權接管相關物業的法定業權。擔保期自授出相關按揭貸款的日期開始，並於買家取得個人房地產所有權證時終止。董事認為，由於違約風險輕微，因此，概無於截至2013年6月30日止六個月的財務報表確認擔保合約撥備。

### 僱員及薪酬政策

於2013年6月30日，本集團擁有約8,836名僱員(2012年12月31日：約7,502名僱員)。截至2013年6月30日止六個月，包括董事酬金在內的總員工成本約人民幣119百萬元(截至2012年6月30日止六個月：約人民幣63百萬元)。薪酬乃參考相關員工的表現、技術、資格及經驗及根據當時的市場慣例而釐定。除支付薪金外，其他員工福利包括強制性公積金(就香港僱員而言)及國家管理的退休福利計劃(就中國僱員而言)的供款、一項酌情花紅計劃及購股權計劃。

本公司於2009年10月27日採納一項購股權計劃。截至2013年6月30日止，共授出142,660,000份購股權。截至2013年6月30日，共有25,090,000份購股權失效，無購股權獲行使。於2013年6月30日，共有117,570,000份購股權尚未行使。

## 中期股息

董事會決議不派付截至2013年6月30日止六個月之中期股息(截至2012年6月30日止六個月：無)。

## 企業管治常規守則

本公司一直採納香港聯合交易所(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2013年6月30日止六個月期間，董事會認為本公司已一直遵守企業管治守則的守則條文，惟以下偏差除外：

- 一 企業管治守則的守則第A.2.1條訂明，主席及首席執行官之角色應該分開及不應由同一人兼任。潘軍先生為本公司主席兼首席執行官。董事會認為此架構將不損董事會與本公司管理層間的權力及權責平衡。權力及權責平衡乃通過董事會運作得到保證，蓋董事會由經驗豐富及能幹的人士組成，並會定期開會討論影響本公司營運的問題。董事會相信，此架構有利於強勢及貫注的領導，讓本集團可適時有效作出及落實決定。董事會對潘先生完全信任，並相信由其身兼主席及首席執行官之職對本公司業務前景大有裨益。

## 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10所載的上市發行人董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為有關董事進行證券交易的操守守則。本公司曾就董事有否於截至2013年6月30日止六個月遵守標準守則的規定標準向全體董事作出具體查詢，而全體董事已確認彼等於整個期間均有遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司已根據上市規則第3.21及3.22條之規定，成立訂有符合企業管治守則規定的具體書面職權範圍的審核委員會。本公司審核委員會現由四名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生，而何敏先生為委員會主席。審核委員會負責聘請外聘核數師，審閱本集團財務資料及監督本集團財務申報制度及內部監控及風險管理程序以及檢討本集團的財務及會計政策及實務。審核委員會已經與本公司管理層一起檢討本



集團採納的會計政策及實務，並已討論(其中包括)內部監控及財務報告事宜，包括審閱截至2013年6月30日止六個月之未經審核中期業績。此外，本公司獨立核數師德勤•關黃陳方會計師行已按照香港會計師公會所頒佈的香港審閱應聘服務準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」，審閱截至2013年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

## 薪酬委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及四名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖長江先生(太平紳士)及許權先生組成，而黃明先生為薪酬委員會主席。薪酬委員會負責就全體董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領及就設立具透明度的正式程序制訂薪酬政策向董事會提供意見。

## 提名委員會

本公司已成立符合企業管治守則規定的訂有具體書面職權範圍的提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事潘軍先生及曾寶寶小姐，以及四名獨立非執行董事何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生組成，而潘軍先生為委員會主席。提名委員會負責檢討董事會的架構、人數及組成、評核獨立非執行董事的獨立性及就委任或重新委任董事向董事會提出推薦意見。

## 購買、銷售或贖回本公司之股份

本公司獲開曼群島適用法例及公司章程賦予權力在若干限制下購回其本身的股份，而董事會僅可於符合聯交所不時實施的適用規定的情況下代表本公司行使此權力。截至2013年6月30日止六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、銷售或贖回本公司之上市股份。

## 於聯交所及本公司網站刊載中期業績及中期報告

本業績公告已刊載於聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))及本公司網站([www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com))。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2013年6月30日止六個月的中期報告將於適當時候寄發予本公司股東及於以上網站刊載。



## 致謝

天道酬勤，厚德載物。本公司堅持不懈的追求偉大的商業夢想，更加致力於營造共生共贏的商業生態圈，期待每一位利益相關者共同創造，收穫更大的財富價值！感謝一路同行的客戶、員工、合作夥伴和股東，希望我們的同行能璀璨彼此的人生！

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2013年8月16日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、林錦堂先生及周錦泉先生；獨立非執行董事為何敏先生、廖長江先生(太平紳士)、黃明先生及許權先生。