

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2015年6月30日止六個月
未經審核中期業績公告**

財務摘要

- 本集團期內合同銷售額由2014年同期約人民幣18億元增長約125%上升至約人民幣40.47億元。
- 本集團期內收入約為人民幣36.3億元，較2014年同期約人民幣29.17億元增加24.4%。
- 本集團期內毛利率維持於32.0%的較高水準。
- 本集團期內利潤約人民幣2.79億元(2014年同期：人民幣1.23億元)。
- 本集團淨負債比率(銀行借款及優先票據總額扣除銀行結餘及現金及受限制現金除以總權益)於2015年6月30日為79.0%，較2014年12月31日的86.7%大幅下降7.7個百分點。
- 本公司於2015年5月發行於2018年到期金額為2億美元的11.50厘息優先票據，優化債務到期的整體規劃。
- 每股基本盈利為人民幣3.61分(2014年同期：人民幣1.77分)。

花樣年控股集團有限公司(以下稱「花樣年」或「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2015年6月30日止六個月(「期間」)的未經審核財務業績如下：

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至2015年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	3,629,667	2,916,567
銷售及服務成本		<u>(2,469,368)</u>	<u>(1,905,864)</u>
毛利		1,160,299	1,010,703
其他收入、收益及虧損		5,491	(57,756)
投資物業公允值變動		175,115	35,144
銷售及分銷費用		(122,962)	(99,923)
行政費用		(371,457)	(279,798)
融資成本		(160,094)	(155,087)
分佔聯營公司業績		165	346
分佔合營企業業績		<u>(3,491)</u>	<u>(3,984)</u>
除稅前溢利		683,066	449,645
所得稅開支	4	<u>(403,957)</u>	<u>(326,600)</u>
期內利潤及全面收益總額	5	<u>279,109</u>	<u>123,045</u>
以下各項應佔期內利潤及全面收益總額：			
本公司擁有人		207,640	101,420
永久資本工具擁有人		31,850	—
其他非控股權益		<u>39,619</u>	<u>21,625</u>
		<u>279,109</u>	<u>123,045</u>
每股盈利(人民幣分)			
—基本	7	<u>3.61</u>	<u>1.77</u>
—攤薄	7	<u>3.59</u>	<u>1.76</u>

簡明綜合財務狀況表
於2015年6月30日

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		1,680,392	1,541,882
投資物業		7,030,141	6,642,075
於聯營公司的權益		6,328	1,753
於合營企業的權益		413,877	609,981
可供出售投資		-	38,910
商譽		444,522	133,918
無形資產		121,300	26,850
預付租賃款項		870,917	884,550
預付租賃款項溢價		174,008	175,847
土地發展開支		-	667,965
其他應收款項		488,876	376,841
收購附屬公司的已付按金		196,889	262,550
收購物業項目的已付按金		139,238	136,648
收購土地使用權的已付按金		1,025,583	1,005,685
遞延稅項資產		461,476	498,714
		<u>13,053,547</u>	<u>13,004,169</u>
流動資產			
銷售物業		21,977,907	19,442,516
預付租賃款項		34,274	34,274
預付租賃款項溢價		3,678	3,678
應收賬款及其他應收款項	8	4,342,091	3,873,362
應收一間合營企業款項		156,316	149,855
應收合約工程客戶款項		60,391	59,460
可收回稅項		60,206	34,130
按公允值計入損益之金融資產		54,158	-
受限制／已抵押銀行存款		2,417,136	914,596
銀行結餘及現金		2,067,272	3,738,040
		<u>31,173,429</u>	<u>28,249,911</u>

	附註	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動負債			
應付賬款及其他應付款項	9	8,000,285	5,516,143
銷售物業的已收按金		4,248,207	3,386,888
應付合約工程客戶款項		6,016	8,195
應付一名非控股股東款項		379,683	419,960
應付合營企業款項		1,988,022	996,467
稅項負債		3,118,996	3,016,193
借款—於一年內到期		2,210,328	4,122,925
融資租賃承擔		20,808	20,826
優先票據		999,895	746,051
		<u>20,972,240</u>	<u>18,233,648</u>
流動資產淨值		<u>10,201,189</u>	<u>10,016,263</u>
總資產減流動負債		<u>23,254,736</u>	<u>23,020,432</u>
非流動負債			
借款—於一年後到期		4,009,236	3,651,475
應付一名非控股股東款項		323,123	686,667
融資租賃承擔		106,430	119,749
優先票據		6,230,180	6,022,081
遞延稅項負債		1,203,168	1,096,155
撥備		32,884	31,931
		<u>11,905,021</u>	<u>11,608,058</u>
		<u>11,349,715</u>	<u>11,412,374</u>
資本及儲備			
股本		497,610	497,485
儲備		8,908,222	8,955,574
本公司擁有人應佔權益		<u>9,405,832</u>	<u>9,453,059</u>
永久資本工具		710,500	710,500
其他非控股權益		1,233,383	1,248,815
非控股權益總額		<u>1,943,883</u>	<u>1,959,315</u>
		<u>11,349,715</u>	<u>11,412,374</u>

簡明綜合財務報表附註

截至2015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證券上市規則(「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2015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2014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」)之新增及經修訂之詮釋及修訂：

香港會計準則第19號(修訂本)	界定福利計劃：僱員供款
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2010年至2012年週期之年度改進
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則2011年至2013年週期之年度改進

於本期間應用上述新訂及經修訂香港財務報告準則修訂本對該等簡明綜合財務報表的呈報金額及／或該等簡明綜合財務報表所載披露並無任何重大影響。

3. 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2015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	3,116,395	96,784	8,623	333,251	74,614	3,629,667	-	3,629,667
分部間銷售額	53,289	-	-	23,113	-	76,402	(76,402)	-
總計	3,169,684	96,784	8,623	356,364	74,614	3,706,069	(76,402)	3,629,667
分部利潤(虧損)	645,843	155,033	8,472	143,073	(7,480)	944,941	-	944,941

截至2014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	2,598,854	60,235	7,552	207,360	42,566	2,916,567	-	2,916,567
分部間銷售額	56,396	-	-	32,743	-	89,139	(89,139)	-
總計	2,655,250	60,235	7,552	240,103	42,566	3,005,706	(89,139)	2,916,567
分部利潤(虧損)	608,755	36,269	6,500	101,854	(4,586)	748,792	-	748,792

分部利潤(虧損)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、合營企業業績、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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
分部利潤	944,941	748,792
未分配款項：		
未分配收入、收益及虧損	26,088	(64,324)
未分配公司費用	(124,543)	(76,098)
融資成本	(160,094)	(155,087)
分佔聯營公司業績	165	346
分佔合營企業業績	(3,491)	(3,984)
除稅前利潤	683,066	449,645

本集團按可呈報及營運分部劃分的資產分析如下：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
物業開發	27,930,027	26,161,619
物業投資	6,783,641	6,875,227
物業代理服務	11,098	11,731
物業經營服務	1,228,208	1,203,359
酒店經營	1,150,899	955,256
分部資產總計	37,103,873	35,207,192
未分配資產總計	7,123,103	6,046,888
集團資產總計	44,226,976	41,254,080

為監察分部表現及於分部之間進行資源分配，主要營運決策人亦審閱各營運分部應佔之分部資產，其中包括於聯營公司及合營企業權益、應收一間合營企業款項、受限制/已抵押銀行存款、銀行結餘以及現金及其他公司資產以外之資產。

4. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
中華人民共和國(「中國」)即期稅項		
企業所得稅	217,843	155,513
土地增值稅	73,223	161,104
	<u>291,066</u>	<u>316,617</u>
遞延稅項：		
本期間	112,891	9,983
	<u>403,957</u>	<u>326,600</u>

5. 期內利潤及全面收益總額

	截至6月30日止六個月	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤及全面收益總額已扣除：		
匯兌(收益)虧損淨額	(27,024)	83,779
利息收入	(18,739)	(19,455)
預付租賃款項撥回	13,633	12,742
預付租賃款項溢價撥回	1,839	5,426
物業、廠房及設備折舊	78,092	39,459
無形資產攤銷	3,598	454
應收賬款及其他應收款項呆賬撥備	44,188	5,294
員工成本(包括在行政費用)	157,060	97,701

6. 股息

於本中期已向本公司擁有人宣派及派付截至2014年12月31日止年度的末期股息每股5.39港仙(2014年：6.68港仙)。於本期間宣派及派付的末期股息總額約為人民幣245,012,000元(2014年：人民幣306,054,000元)。

本公司董事不建議派付截至2015年6月30日止六個月的中期股息。

7. 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	
	2015年 人民幣千元 (未經審核)	2014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>207,640</u>	<u>101,420</u>
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權—彩生活	<u>(98)</u>	<u>—</u>
用以計算每股攤薄盈利的盈利	<u>207,542</u>	<u>101,420</u>
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股股份數目	5,757,887,526	5,738,142,711
攤薄潛在普通股的影響：		
購股權	<u>24,585,063</u>	<u>15,804,453</u>
用以計算每股攤薄盈利的普通股加權平均數	<u>5,782,472,589</u>	<u>5,753,947,164</u>

8. 應收賬款及其他應收款項

應收賬款主要來自出售物業、投資物業的租金收入、物業租賃的代理費用收入，以及就物業管理獲得的服務及管理收入。

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
應收賬款	1,043,672	1,034,555
預付款項及其他訂金	249,876	103,146
向供應商作出的預付款項	213,041	187,386
建築工程預付款項	1,303,748	1,262,129
出售一間附屬公司的應收代價	—	286,446
出售附屬公司部分股權導致喪失控制權的 應收代價	—	206,410
出售不會喪失控制權的附屬公司部份權益的應收代價	—	162,250
應收郫縣政府款項	135,989	135,989
應收成都政府款項	480,000	—
應收貸款(附註)	181,647	154,714
其他稅務預付款	212,103	173,613
其他應收款項	<u>522,015</u>	<u>166,724</u>
	<u>4,342,091</u>	<u>3,873,362</u>

附註：於2015年6月30日，本集團應收貸款為人民幣181,647,000元，為無抵押、按固定利率15.6%計息及須於一年內償還。

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：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至30日	607,766	617,505
31至90日	91,716	101,979
91至180日	86,071	72,856
181至365日	162,180	141,341
逾1年	95,939	100,874
	<u>1,043,672</u>	<u>1,034,555</u>

9. 應付賬款及其他應付款項

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：

	2015年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2014年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
0至60日	2,333,134	2,774,979
61至180日	894,974	260,645
181至365日	1,261,971	507,270
1至2年	659,242	118,654
2至3年	98,654	11,014
逾3年	4,644	40,855
	<u>5,252,619</u>	<u>3,713,417</u>

管理層討論及分析

業績回顧

房地產開發

合同銷售期項目發展

2015年1-6月份，全國房地產開發投資總體上依然延續了自2013年以來的下滑走勢，累計同比增速不斷創新低，自5月份降幅開始收窄，行業出現觸底回升跡象。銷售方面，受宏觀政策不斷利好，自「330政策」後，全國銷售形勢顯著回升，房地產銷售降幅不斷收窄，樓市基本面也開始出現復蘇好轉態勢，一二綫城市率先回暖，非重點城市商品房銷售仍為下降，樓市分化依舊明顯。

行業競爭方面，強者逾強，第一梯隊和第二梯隊陣營相對穩定，且上半年超50億的房企數量增加，且進入門檻有提升；而三四陣營業績均值與去年同陣營企業均值持平，總體上企業密度高、競爭激烈，洗牌最為頻繁，依然面臨巨大的市場壓力，以將庫存、保現金流為主基調。

結合上半年的市場表現，本集團堅持穩健的經營策略，積極降庫存，在上半年庫存結構不理想的狀況下，通過制度改革激發團隊鬥志，全力突破，同比去年業績大幅提升。

報告期內，本集團實現合同銷售金額人民幣4,047百萬元，合同銷售面積548,011平方米（「平方米」）。其中，人民幣1,527百萬元，來自城市綜合體項目，其銷售額佔比達到37.7%；人民幣1,542百萬元，來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔比達到38.1%。

成渝經濟區

成渝經濟區一直以來都是中國經濟增長的重要引擎之一，加上成都系統的交通發展規則，進一步帶動成都成為現代服務業、高新技術產業等戰略經濟區。本集團2001年初進入成都，經過超過14年的品牌積累，現已成為成都地區最有實力的地產開發企業之一。2015年上半年本集團也在積極對接拓展重慶的項目開發，力爭完成成渝經濟區的全面拓展。

報告期內本集團在成渝地區實現合同銷售面積約124,268平方米，實現合同銷售金額約人民幣648百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同總金額的22.7%和16.0%。

截至2015年6月30日，本集團在成渝地區有七個項目或項目分期處於在建階段，合計規劃總建築面積（「總建築面積」）約1,083,467平方米，可供銷售面積約885,778平方米。除在建項目外，本集團在成渝地區尚有五個項目或項目分期處於待建階段，合計規劃總建築面積約1,099,433平方米。

珠江三角洲

珠江三角洲一直都是中國經濟增長的重要引擎之一，也是花樣年發展花開中國的發祥地。本集團以深圳為中心輻射惠州、東莞的大深圳區域，同時加快桂林市場業務發展。

報告期內，本集團在珠江三角洲地區實現合同銷售面積約192,061平方米，實現合同銷售金額約人民幣1,196百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的35.0%和29.6%。

截至2015年6月30日，本集團在珠江三角洲擁有十五個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,563,746平方米，預計可銷售面積約為1,228,520平方米；擁有五個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約1,651,668平方米。

京津都市圈

京津都市圈是中國經濟增長的第三極，既是環首都經濟圈的核心，又是環渤海經濟區的腹地，戰略地位十分突出。該地區坐享全國政治中心、經濟中心、文化中心的便利，早已經成為中國最有吸引力的區域之一。報告期內，集團在現有項目的基礎上積極拓展產業項目作為地產轉型在一線城市的核心方向。

報告期內，本集團在京津都市圈實現合同銷售額約43,474平方米，合同銷售額約人民幣363百萬元，分別佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的7.9%和9.0%。

截至2015年6月30日，本集團在京津都市圈擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約191,138平方米，預計可銷售面積約為124,765平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約667,189平方米。

長三角區域

長三角區域是中國綜合實力最強，發展較均衡的區域，該區域輻射範圍廣，戰略縱深大，區域內各級城市也因此成為中國房地產行業發展的重要增長點。本集團亦長期高度關注集團的現有項目以及該區域內具高增值潛力的核心城市。報告期內，集團基本完成住宅產業化項目在蘇州別樣城項目的落地，成功實現住宅產業化模式項目的銷售。

報告期內，本集團在長三角區域實現合同銷售面積102,063平方米，合同銷售額約人民幣1,139百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的18.6%和28.1%。

截至2015年6月30日，本集團在長三角區域擁有七個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約985,162平方米，預計可銷售面積約為663,830平方米；擁有四個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約510,614平方米。

華中區域

華中區域是全國經濟發展潛力巨大的地區，是中國工農業的心臟和交通中心，起著承東啟西、溝通南北的重要作用，具有極大的戰略意義。報告期內，本集團以武漢為據點，逐漸強化了區域的戰略佈局，並積極拓展新增項目。

報告期內，本集團在華中區域實現合同銷售面積85,302平方米，合同銷售額約人民幣614百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的15.6%和15.2%。

截至2015年6月30日，本集團在武漢市擁有四個在建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約402,795平方米，預計可銷售面積約為315,889平方米；擁有一個待建項目或項目分期，合計規劃總建築面積約114,883平方米。

海外

新加坡是亞洲美元中心之一，同時也是亞洲最重要的金融、服務和航運中心，作為本集團進軍海外房地產市場的第一站，對本集團邁向國際化發展有著重要的戰略意義。

報告期內，本集團在海外實現合同銷售面積843平方米，合同銷售額約人民幣87百萬元，佔本集團房地產合同銷售總面積和合同銷售總金額的0.2%和2.1%。

截至2015年6月30日，本集團在海外擁有一個在建項目，合計規劃總建築面積約22,904平方米，預計可銷售面積約為11,551平方米。

新開工項目

報告期內，本集團共有3個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為318,544平方米。

竣工項目

報告期內，本集團共有7個項目或項目分期竣工，合計建築面積約844,825平方米。

在建項目

截至2015年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有38個，合計規劃總建築面積4,249,212平方米，規劃總可售面積3,230,332平方米，其中累計實現簽約面積1,308,361平方米。

待建項目

截至2015年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有18個，合計規劃總建築面積約為4,043,787平方米。

土地儲備

報告期內，本集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至2015年6月30日，本集團規劃土地儲備建築面積約14.71百萬平方米，其中已簽署框架協議的物業規劃建築面積為6.42百萬平方米。

彩生活

報告期內，本集團社區服務業務保持快速增長。本集團旗下的非全資附屬公司彩生活服务集團有限公司(以下簡稱「彩生活」)繼續通過接收委托及收購方式擴張管理面積。截至2015年6月30日，彩生活總共簽約管理面積2.7億平方米，簽約管理項目超過1,700。目前彩生活在管項目覆蓋了包括北京、天津、瀋陽、哈爾濱、長春、上海、杭州、南京、西安、銀川、太原、貴陽、長沙、武漢、鄭州、廣州、南昌、成都、南寧、海口等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及佛山、珠海、中山、惠州等珠三角城市，共計覆蓋城市數量147個，初步形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡等區域佈局。目前，

彩生活已經發展為包括17家國家一級資質物業企業、35家國家二級資質物業企業的大型社區服務集團，彩生活社區服務的品牌影響力進一步強化並擴張。此外，中國指數研究院發佈的2015年中國物業服務百強企業研究報告顯示，在物業服務百強滿意度領先企業前十名中彩生活名列第六，較2014年提升一位，說明彩生活在保持規模快速擴張的同時，也保障了客戶滿意度的改善，為增值業務的開展奠定基礎。

近些年服務行業的人工成本持續上漲，為了應對該等上漲趨勢帶來的挑戰並進一步提高物業服務的效率，彩生活對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造與經營。2015年彩生活智慧社區模式由2.2版本升級為2.3版本，項目在經營方案、預算制度、智能設備、施工驗收、APP註冊以及生態圈垂直應用(包括E維修、E租房、E理財、微商圈等)方面取得進一步提升。2015年上半年彩生活已經完成硬件改造的社區數量達到了345個，為加強集中管控並保持基礎物業的服務品質提供強有力的保障，也使社區居民享受到更加便利的社區生活服務。

另一方面，彩生活的綫上平台彩之雲APP在2015年上半年也取得較大的發展，除繳納物業費、服務投訴等剛性功能外，還加入了掃一掃開社區大門等使用頻率更高的功能，提升社區業主與彩生活之間的互動和聯繫，也增強了業主對彩之雲的粘性，相信這將進一步增強彩生活對社區入口、社區場景的探索與構建能力，有利於將綫上和綫下業務進行無縫整合。截至2015年6月30日，與彩生活合作的第三方垂直應用平台E師傅的日單量已經超過2,000單；E理財的日單量已經超過4,000單，累計投資總額達到人民幣2.31億元，良好的經營數據顯示彩生活生態圈的構建已經出具雛形。

未來彩生活將更加專註於通過口碑獲取市場，把每個已進入的城市作為根據地，在工作方法和運營方案上更加精細化，與業主和合作夥伴建立良好的信任關係，通過口碑和信任實現市場的加速擴張以及O2O業務的順利落地。同時，面對「互聯網+」的大時代，墨守成規的企業終將被淘汰，因此彩生活必須用進化的立場去看公司未來的發展，實現從內部組織到外部合作的優化與進化，並持續對社區入口和場景進行深度探索，與生態圈的合作夥伴一起豐富社區服務場景，做實彩生活的社區入口。

金融集團

花樣年社區金融，作為集團的重要板塊之一，自2013年啟動以來，依托於集團獨有的中國最大社區平台，利用創新性互聯網金融模式，致力於集團大金控體系、金融平台、以及金融生態圈的構建，實現集團各大板塊之間的金融價值鏈建設，走出了獨具特色的「社區金融」發展之路。在業務模式上，花樣年金融今年上半年新增保險經紀業務，聯合P2P網絡金融、小額貸款以及融資租賃構成花樣年金融四大業務模式。

合和年互聯網金融平台上半年不光推出了包括「加薪寶」、「愛定寶」、養老理財等適應社區用戶的場景化產品，在2015年上半年外部投資環境競爭極其激烈的大環境下依然取得了200%的增長，同時在業界率先推出的互聯網貸款業務，累計發放超過人民幣7,000萬元的小額信用貸款，實現零逾期、零壞賬的驕人成績。在用戶群中樹立了優異口碑的同時，也在業界取得了巨大的關注度和美譽度。合和年小貸在上半年對業務方向做出了調整，從生意貸轉向以工薪貸為主要的推廣業務，並且對原工薪貸產品進行了創新改造，推出了「合和貸」和「精英貸」兩款新工薪貸產品，受到市場歡迎。與人行的合作也取得了突破性進展，將很快實現系統自動征信查詢。合和年小貸將持續以業務和產品創新為核心，不斷提升市場競爭力，擴大市場份額。

融資租賃業務借行業發展東風，背靠前海政策優勢，依托集團社區資源，致力於金融創新，成功開拓出社區融資租賃及前海跨境融資租賃商業模式，立足前海、業務輻射全國。截至2015年6月，租賃業務餘額人民幣6.86億元，在專業嚴格的融資租賃風險管理體系控制下，撥備充足、資產質量良好，未出現逾期，保持業內領先水平。

保險經紀業務是基於集團整體戰略部署，在今年新增的一項重大業務。以花樣年集團「居住社區、商務社區、商業社區和養老養生社區等四大社區(場景)」為載體，以滿足「社區客戶金融保險需求」為導向，以現代互聯網、大數據等先進技術為依托，綜合應用O2O、B2F、B2C、B2B等商業模式，搭建中國首個社區保險平台。

花樣年金融將繼續打造創新型社區金融O2O服務平台，整合資源實現產融協同，為線上線下客戶提供貼近生活的綜合金融服務，力爭成為中國最大的社區金融服務商。

物業國際

國際物業，成立於2010年，專注於高端商業物業的資產管理服務，是花樣年業務的重要板塊之一，一直以來，我們立足於國際化視野，通過持續創新，構建了具備花樣年特質的、線上線下的極致服務平台，專注於中國物業市場上的高端商業物業運營。2015年上半年花樣年國際物業更名為美易家商務服務集團，並完成了美易家商務集團商業計劃書的制定，實現了美易家商務集團發展模式調整。在業務方面：一是推出了「走就走」銷售帶客服務活動，提升大溪谷項目銷售業績；二是「+理財」小貸金融業務在美易家各項目推廣，取得了一定的業績。在發展規模上，2015年上半年已成功拓展9個項目，新增簽約面積達160萬平方米。

按照上半年發展趨勢，美易家商務服務集團在2015年底新增項目管理面積將達到500萬平方米；「+理財」小貸金融服務、資產管理及外接工程等多種經營業務逐步成熟，將成為美易家商務服務集團新的盈利點。

商業管理

本集團的房地產業務的發展產品中，城市綜合體為其中一個重要產品類別，本集團結合17年的市場經驗，以求最創新的商業模式和豐富的商業內涵為企業使命，因此本集團之附屬公司—花樣年商業管理公司在報告期內：該公司成功吸納大量業內精英人才，積極參與本集團若干大型項目的經營策劃、招商營運及投資邀請工作，兼顧集團體系外商業項目的業務代理、顧問諮詢、委托經營管理等輕質產業務輸出工作。

由花樣年商業管理公司開發運營的南京花生唐於2014年9月28日開業以來持續穩定經營，現開業率已達85%以上，累計實現租金收入逾人民幣700萬元，已成為南京市板橋片區集休閒、餐飲、娛樂、購物為一體的標志性體驗式商業中心，在當地享有良好的知名度和美譽度，是南京市民休閒消費的優選之地。桂林花生唐是花樣年商業管理公司開發的又一重點項目，總體量約9萬平方米，已於2015年6月19日成功開業，系桂林首家一站式國際化購物中心，其業態組合豐富多樣，租賃、聯營、自營三種經營模式兼並共榮，廣納音兒、詩篇、卡爾丹

頓、梵思諾、BELLE、蘇寧、悠游堂等國內一綫知名品牌，項目開業三天人流量即超過10萬，獲得桂林市民的一致美譽。與此同時，業態新穎、體驗獨特、品牌豐滿、更為國際化的成都「花樣世界·奧特萊斯」項目，以及規模更為龐大、業態更為豐富、定位更為高端的蘇州、成都紅唐項目，亦在緊鑼密鼓的籌備中。此外，花樣年商業管理公司積極拓展商業輕資產項目，2015年上半年成功承接3個輕資產管理項目，現已相繼在揚州、成都、深圳、贛州、長春等地辟壤扎根，將在未來為業主方提供優質的服務，持續贏取豐厚的回報。

花樣年商業項目的品牌形象及認知度已經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。我們相信花樣年商業管理公司將來會取得穩定及持續增長的回報。

大文旅集團

文旅板塊業務涵蓋酒店、高爾夫、高端城市會所、私人俱樂部、主題公園、藝術館、工程建設等。經過一年多的整合，Fantasia Cultural Tourism Management Holdings Group Co., Limited及其附屬公司(統稱「文旅集團」)已經初步形成了以輕資產商業模式為指導思想，通過文化旅遊資源的沉澱和積累，整合內外部資源，公司業績穩步提升。

2015年上半年，文旅集團各業務板塊以「主抓營業目標、提倡藝術與美、創新品牌輸出、倡導互聯網思維」的經營思路，有序推進各項指標。我們的酒店管理附屬公司主攻精品酒店市場佔有率和境外項目拓展，自主品牌酒店業績持續提升。高爾夫球場提升打球體驗，舉辦一系列活動賽事，擴大球場知名度。我們的工程建設諮詢附屬公司承擔酒店、七二唐(我們的高端會所品牌)、景區的建設任務，以及自主酒店品牌標準的研發工作，同時積極推進文旅「微商城」項目的推廣上綫工作。知美術館舉辦「臉書」展覽，在業界取得較大的關注度和影響力。我們旅遊景區管理附屬公司的主題公園首期建設立項已通過集團審批，初步形成了輕資產發展模式的戰略構想。

2015年下半年，文旅集團各業務板塊將依據績效目標，以經營收入提升、利潤增加為主要目標，同時考察待建項目落地情況及執行力度。繼續走輕資產商業模式，積極拓展酒店品牌市場；推進海內外工程建設的技術管理工作；啟動大溪谷度假區一期落實建設任務，以創新項目和獨創產品實現拓展外部旅遊資源的計劃；成立基於社區的旅遊策劃公司，全面啟動社區旅遊相關工作，盤活自有資產，以社區旅遊推動業績達成。2015年，文旅集團將以「社區文旅」為主題，融合集團內外部資源，定制社區旅遊產品，以平台找資源，以體驗抓客戶。

福泰年

在2014年8大產品和服務基礎上，2015上半年根據社區養老服務調查和分析，新增銷售老年用品，以及為老人提供代購兩項目服務。同時，上半年重點完善、提升子悅大學老年培訓服務和老年營養配餐兩項目產品，產品和服務的提升很快得到市場認可，自實施改善及提升計劃以來，服務量較以往增長102%。為進一步為老人提供優質服務，保障老人權益，規範福泰年養老服務標準，編製形成《福泰年養老服務標準體系》，內容包含居家服務站、日間照料中心、養老公寓和康復理療的養老服務標準。

2015下半年，福泰年擬在成都、南京新增開設20家養老服務中心，擴大市場佔有率。同時，打造拳頭產品，提高服務量和營業收入將是下半年核心任務。福泰年將持續圍繞「專業讓生命更長青，貼心讓家庭更幸福」的理念，以社區為核心，為老年人提供專業、貼心、快樂的養老生活方式。

教育業務

本集團教育產業為本集團基於公司長遠發展規劃與八大業務板塊的戰略佈局，為滿足業務快速發展的需求正著力打造的新型產業平台，未來將成為集團各業務板塊的人力資源發展引擎，以及重要的現代教育服務提供平台。經過近一年時間摸索，教育產業在上半年組建優秀團隊，並基本確立了社區教育+服務行業教育+海外教育的三綫運作模式。

服務行業教育方面：花樣年教育產業將通過對職業技能教育資源與企業優質業務資源的整合，打造現代服務業人才培養平台，為企業和行業提供高標準、高質量、高技能的定制型服務型人才，並重點圍繞「社區服務」研究、制定行業服務標準與職業資格認證標準，引領行業的國際化與標準化，成為中國最具權威和影響力的服務型人才輸送者。2015年上半年，教育產業組建起基於集團的優秀講師團隊，並設計出一系列適用於服務行業培訓的課程。此外，教育產業著手為本集團的服務行業人員進行身、心、行、技四個維度的培訓。

社區教育方面：2015年上半年教育產業對接了多家教育行業先行者，探索將優質教育理念和產品帶進社區，服務社區的可行路徑。通過結合集團業務的自我思考以及借鑒行業經驗，探索出較有前景的商業模式並計劃於下半年投入檢驗。

海外教育方面：教育產業推出了暑期游學項目並成功完成第一批客戶的輸送，另外對接了多家行業內優秀機構，掌握了業內優秀的合作資源。借鑒此經驗，之後教育產業會引入更好的產品及通過更有效的商業運作推廣海外教育業務，也會繼續探索革新的，能與集團其他板塊良好互動的海外教育商業模式。

花樣年教育將通過多種發展方向與渠道，致力於現代服務業職業技能教育、社區教育及新型海外教育，持續不斷為社會、企業、個人的良性發展創造價值。

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)酒店運營及相關服務的所得收入。截至2015年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣3,630百萬元，較2014年同期約人民幣2,917百萬元增加24.4%，營業額上漲主要歸因於本集團今年上半年物業管理在管建築面積增加使得物業管理收入較去年同期增加約人民幣126百萬元，而開發物業交付的建築面積增加也使物業銷售收入增加人民幣518百萬元。

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2015年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣3,116百萬元，較2014年同期約人民幣2,599百萬元增加19.9%，主要原因是交付物業的建築面積增加。

物業投資

物業投資產生的收入於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣97百萬元，較2014年同期約人民幣60百萬元增加62.3%。此增加主要由於投資物業租賃面積增加。

物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣9百萬元，較2014年同期約人民幣8百萬元增加14.2%。此增加主要由於本集團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2015年6月30日止六個月為約人民幣333百萬元，較2014年同期約人民幣207百萬元增加60.7%。此增加主要由於本集團於2015年上半年管理的物業的建築面積大幅增加。

酒店運營及相關服務

酒店運營及相關服務產生的收入於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣75百萬元，較2014年同期約人民幣43百萬元增加75.3%。此增加主由於本集團運營酒店數量增加。

毛利及毛利率

本集團的毛利於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣1,160百萬元，較2014年同期約人民幣1,011百萬元增加14.8%，本集團的毛利率於截至2015年6月30日止六個月為32.0%，而2014年同期的毛利率則為34.7%。毛利率之下降主要由於於2014年上半年交付的商業物業佔總體交付物業比例較高，而2015年上半年交付的物業中，交付的住宅佔總體交付比例提升，而住宅之毛利率一般而言較商業物業為低。儘管如此，毛利率總體仍維持在合理水平。

其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2015年6月30日止六個月收益淨額為約人民幣5百萬元，較2014年同期的虧損淨額約人民幣58百萬元改善，此乃由於期內人民幣兌美元匯率有所上升，導致產生匯兌收益人民幣27百萬元(2014年同期：匯兌虧損人民幣84百萬元)。

銷售及分銷費用

本集團的銷售及分銷費用於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣123百萬元，較2014年同期約人民幣100百萬元增加23.1%。此增加主要是由於本集團本期合約銷售金額較2014年同期大幅增長，本期廣告宣傳費、銷售人員薪酬等費用與合約銷售額緊密相關，因而銷售費用有較明顯的上升。

行政費用

本集團的行政費用於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣371百萬元，較2014年同期約人民幣280百萬元增加32.8%。此增加主要由於集團業務擴展，員工人數增加導致人工費用有所上升及員工獎金部分提前至月度發放所致。

融資成本

本集團的融資成本於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣160百萬元，較2014年同期約人民幣155百萬元增加3.2%，沒有顯著增長。

所得稅開支

本集團的所得稅開支於截至2015年6月30日止六個月為約人民幣404百萬元，較2014年同期約人民幣327百萬元增加23.7%。此增加主要是由於除稅前溢利的增長。

流動資金、財務及資本資源

現金狀況

於2015年6月30日，本集團的現金總額(含受限制銀行存款)約為人民幣4,484百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,653百萬元)，與2014年12月31日相比減少3.6%。

負債比率

負債比率於2015年6月30日為79.0%(2014年12月31日：86.7%)。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2015年6月30日維持於30.4%(2014年12月31日：37.7%)。在期內房地產形勢仍不樂觀的環境下，本集團通過優化權益結構，保持合理的債務長短期比例，嚴格執行現金流預算等措施使得本集團期內的負債比率與去年年末相比有較大幅度的下降。

借款及本集團資產抵押

於2015年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣6,220百萬元(2014年12月31日：約人民幣7,774百萬元)及合共約人民幣7,230百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,768百萬元)的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣2,210百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,123百萬元)將於一年內償還及約人民幣4,009百萬元(2014年12月31日：約人民幣3,651百萬元)將於一年後償還。優先票據方面，其中約人民幣1,000百萬元(2014年12月31日：約人民幣746百萬元)將於一年內償還及約人民幣6,230百萬元(2014年12月31日：約人民幣6,022百萬元)將於一年後償還。

於2015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。截至2015年6月30日止六個月，儘管人民幣兌美元及港元的匯率有所上升，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2015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5,619百萬元(2014年12月31日：約人民幣4,778百萬元)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2015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2015年6月30日，撇除為酬金制小區僱用的員工，本集團擁有約9,079名僱員(2014年12月31日：約5,990名僱員)。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2015年6月30日止，共授出142,660,000份購股權。截至2015年6月30日，共有14,108,000份購股權失效，1,584,000份購股權獲行使。於2015年6月30日，共有93,298,000份購股權尚未行使。

中期股息

董事會決議不派付截至2015年6月30日止六個月之中期股息(截至2014年6月30日止六個月：無)。

企業管治常規守則

本公司一直採納聯交所上市規則附錄14所載的企業管治守則(「企業管治守則」)的守則條文。截至2015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。潘軍先生為董事會主席兼本公司首席執行官。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。
- 一 守則第A.6.7條訂明，獨立非執行董事及非執行董事作為與其他董事擁有同等地位的董事會成員，應出席本公司的股東大會。然而，由於其他業務事務，執行董事曾寶寶小姐、非執行董事李東生先生及袁浩東先生；以及獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士及郭少牧先生缺席本公司於2015年5月14日舉行的股東週年大會。

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2015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五名獨立非執行董事組成，成員包括何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生，而何敏先生為審核委員會主席。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2015年6月30日止六個月之未經審核中期業績。本公司的外部核數師亦已審閱截至2015年6月30日止六個月的未經審核中期業績。

薪酬委員會

本公司已根據上市規則第3.25條及第3.26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薪酬委員會。薪酬委員會現由執行董事潘軍先生，以及五名獨立非執行董事黃明先生、何敏先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，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，以及五名獨立非執行董事何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生組成，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2015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.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cnfantasia.com)。載有上市規則所規定的所有資料的本公司截至2015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，2015年8月13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；非執行董事為李東生先生及袁浩東先生；獨立非執行董事為何敏先生、黃明先生、廖建文博士、王沛詩女士(太平紳士)及郭少牧先生。