

FANTASIA
花樣年

Fantasia Holdings Group Co., Limited
花樣年控股集團有限公司

股票代码: 1777

2010年上半年业绩陈述

2010年8月

免责声明

本文件由花样年控股集团有限公司（简称“公司”）编制，仅用于公司及其子公司（统称“集团”）进行陈述。

此处并未就本文件中所载的信息或观点的公正性、准确性、完整性或正确性做出任何（不论明示或默示）的陈述或保证，且任何人士均不得依赖本文件中所载的信息或意见。公司、集团的任何成员及其各自的关联方或其任何的董事、管理人员、雇员、顾问或代表亦不对因使用本文件所载的信息或任何其它与本文件有关的事宜而导致的损失（无论于侵权法或合同法下或任何其它相关法律上的疏忽或失实陈述）承担任何责任。

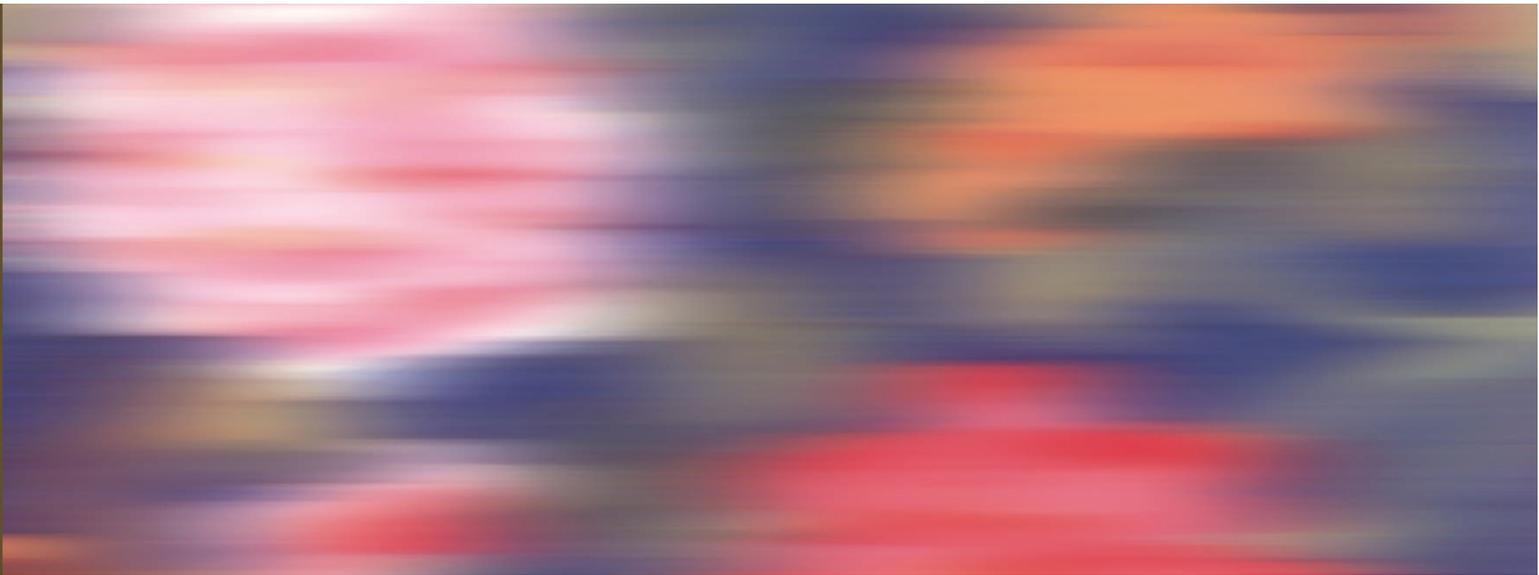
本公布并非在美国或任何其他司法权区建议出售或招揽购买任何证券的建议，倘未根据任何该等司法权区的证券法办理登记或未获批准而于上述地区进行上述建议，招揽或出售即属违法。未办理登记手续或未获豁免相关登记规定前，不得在美国出售或发售任何证券。凡在美国公开发售任何证券，均须以刊发招股章程的方式进行，而招股章程须载有提出有关发售的公司，其管理层及财务报表的详尽资料。本公司不会在美国公开发售证券。

本文件包含集团和公司目前于各相应日期对未来的观点和预测的陈述。该前瞻性陈述是基于公司及集团经营情况的假设和超出集团或公司可控范围的因素做出，并存在着重大的风险和不确定性。鉴于此，实际结果可能与该前瞻性陈述存在重大的差异。因此，阁下不应依赖该前瞻性陈述。集团和公司不承担根据日后发生的事件或情况而更新该前瞻性陈述的义务。

内容陈述

1. 公司概况
 2. 2010年上半年经营亮点
 3. 2010年上半年财务亮点
 4. 市场展望
-

FANTASIA
花样年



1

公司概况

中国领先的物业开发商及物业相关服务供应商

- 我们是中国领先的物业开发商及物业相关服务供应商
- 自1996年以来截至2010年6月30日，我们已在深圳、成都、东莞、天津和宜兴完成了27个项目及项目分期⁽¹⁾，总建筑面积155万平方米
- 截至2010年6月30日，我们有1,347万平方米建筑面积的土地储备⁽²⁾，分别位于深圳、成都、天津、宜兴、东莞、惠州、苏州、无锡、大理、北京和桂林等11个城市

<p>地区定位</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 成渝经济区 (CD-CQ) ■ 珠江三角洲 (PRD) ■ 长江三角洲 (YRD) ■ 京津都市圈 (BJ-TJ) 	<p>深圳喜年综合体</p> 	<p>成都喜年广场</p> 	<p>天津喜年广场</p> 	<p>城市综合体</p>
<p>产品定位</p>	<p>精品高档住宅</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 高低层公寓、联排住宅和独栋住宅 ■ 主要位于拥有自然景观或文化地标的城区及城郊地区 <p>城市综合体</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 整合开发写字楼、公寓、商铺及精品酒店等多种物业 ■ 主要位于城市现有中央商务区的周边地区或地方政府城市开发规划之下新兴的新商务区 	<p>深圳香年广场</p> 	<p>成都香年广场</p> 	<p>成都美年国际广场</p> 	
<p>目标客户</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 富裕的中高层个人及家庭 ■ 高增长的中小型企业 	<p>成都大溪谷</p> 	<p>成都碧山</p> 	<p>东莞碧山</p> 	
		<p>宜兴云海间</p> 	<p>苏州项目</p> 	<p>深圳趣园</p> 	

(1) 包括已购入的深圳美年酒店（三号厂房）项目资产

(2) 包括签订框架协议或合同协议的待购土地

2010年上半年回顾

2010年上半年的 中国房地产市场回顾

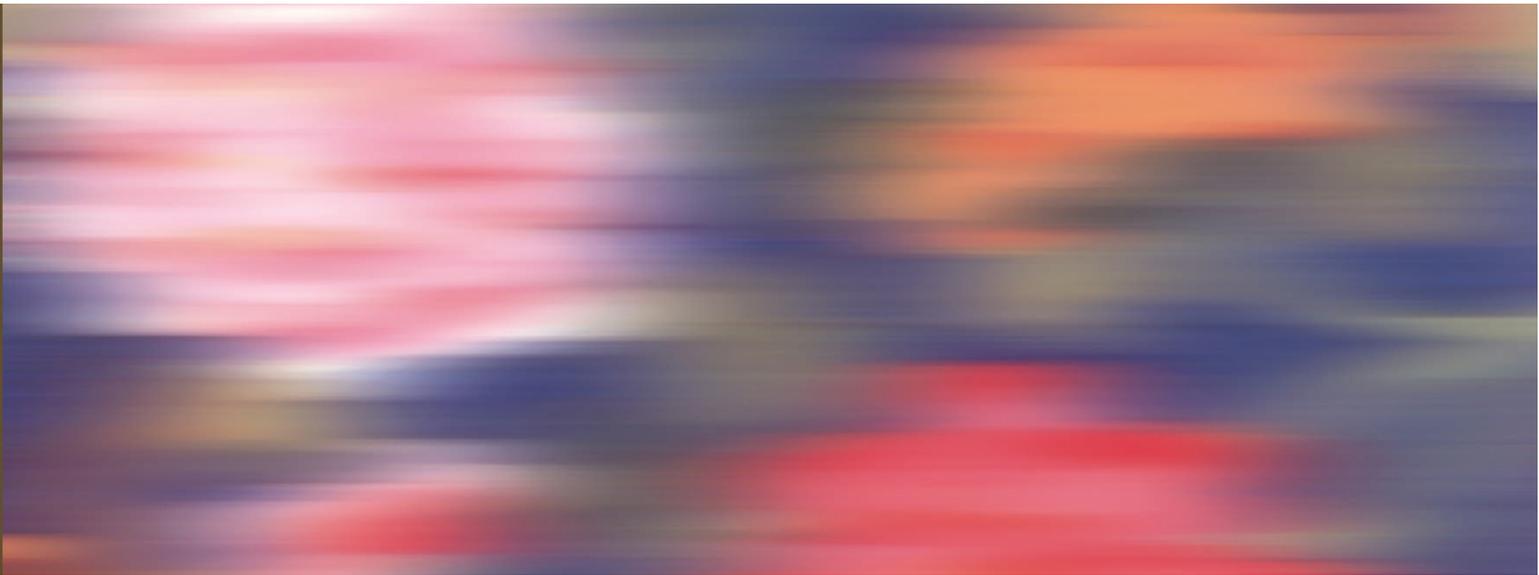
- 暂时陷入低迷，市场未在多方博弈中达到新的均衡
- 政府就信贷、土地增值税汇算清缴和征收、市场秩序尤其是购买第二套及以上商品房的首付比例及贷款利率规定等方面出台了更严厉措施
- 房地产进入严重的缩量观望阶段,商品房成交量出现萎缩
- 商业地产受到的调整冲击相对较小

花样年继续实施“花开中国”的战略

- 聚焦于中国最活跃的四大经济区域，进一步增加了战略区域覆盖面，将公司业务版图进一步拓展至无锡和桂林
- 以敏锐的眼光和多元化的拿地策略继续保持公司低成本获取优质土地的优势，上半年新增土地储备**358万平方米**（建筑面积），其中新增确权土地储备**195万平米**，新增框架协议土地储备**163万平米**，新增土地平均成本**750元/平米**
- 继续提升在城市综合体和精品高档住宅这两类主要产品的竞争优势，产品品牌影响力持续提升，上半年实现项目合同销售收入**13.9亿元**，同比增长**29%**
- 上半年财务业绩表现优异：
 - 收入**19.2亿元**，同比增长**42.8%**
 - 权益净利润**4.1亿元**，同比增长**74.5%**
 - 核心净利润⁽¹⁾ **3.05亿元**，同比增加**27.5%**
 - 每股盈利**0.08元**，同比增长**33.3%**
 - 财务实力显著增加，2010上半年现金余额**36.3亿元**
- 2010年5月12日，成功发行本金总额为**1.2亿美元**的担保优先票据

(1) 不包括重估增值利润部分

FANTASIA
花群由



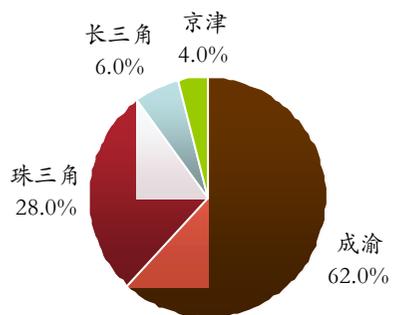
2 | 2010年上半年经营亮点

收入基础更加稳固，收入来源更加多元化

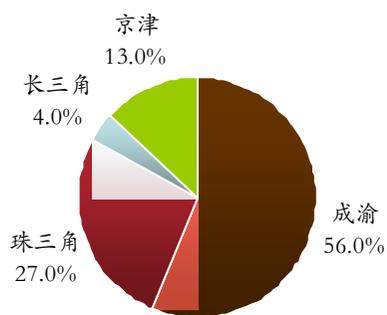
2010年上半年收入按区域和产品划分构成更为多样化

各地区合同销售收入分类

2009年上半年

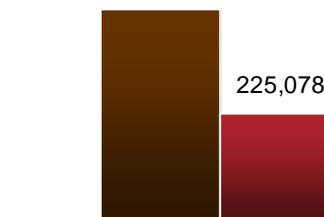


2010年上半年



项目开工面积和竣工面积

443,385



2009年上半年

75,824

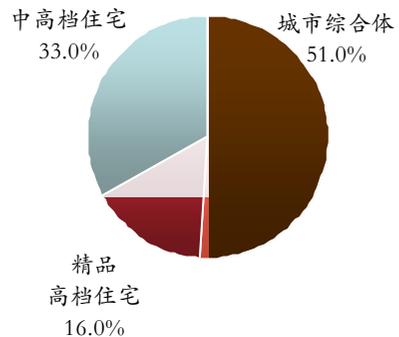
60,743

2010年上半年

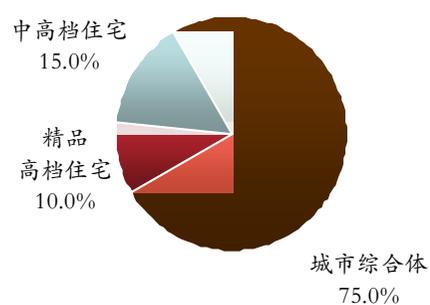
■ 开工面积 ■ 竣工面积

各产品合同销售收入分类

2009年上半年

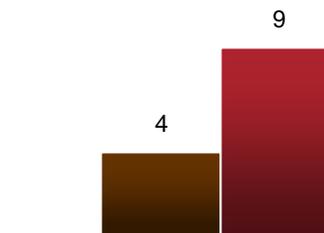


2010年上半年



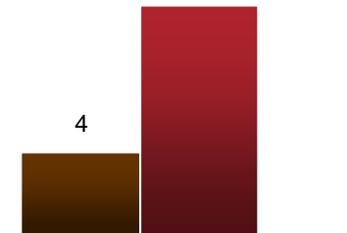
合同销售项目和城市数量

9



2009年上半年

11



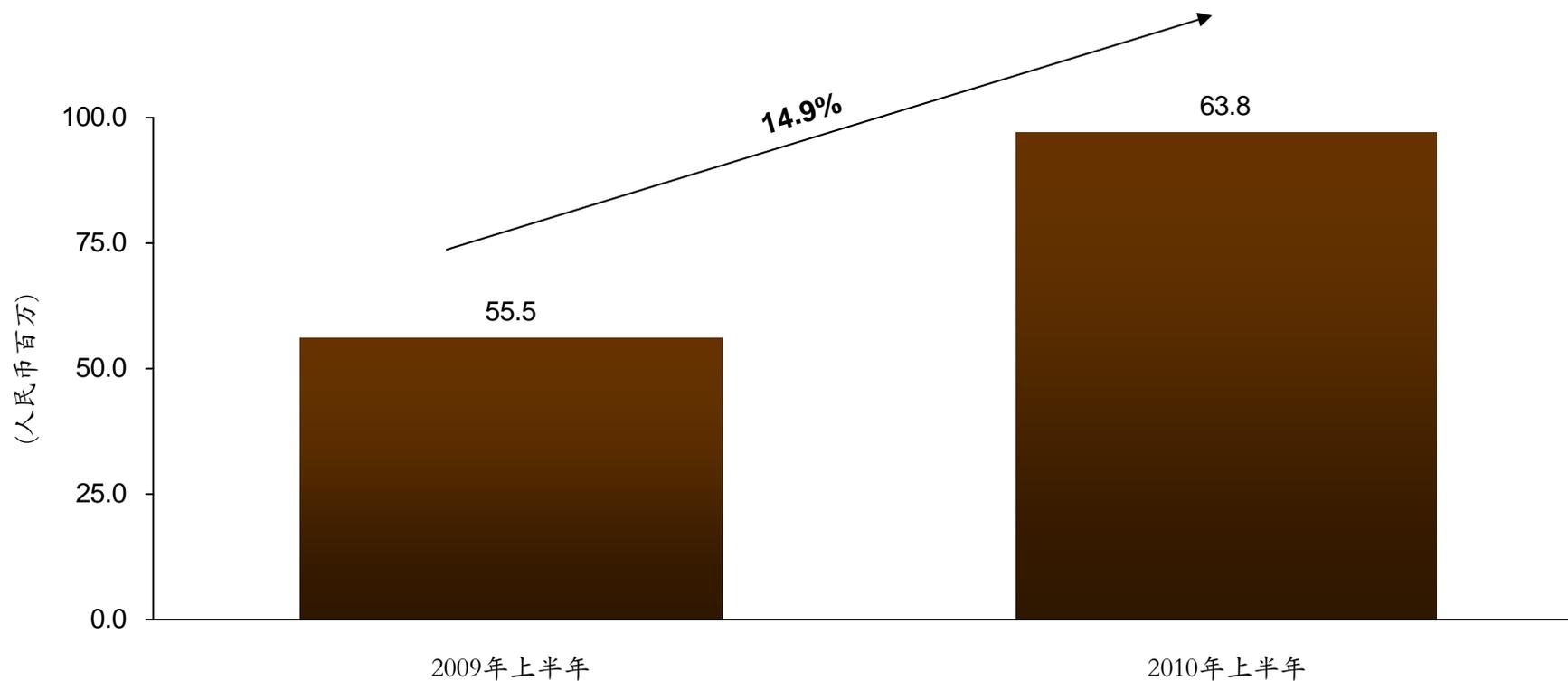
2010年上半年

■ 城市数量 ■ 项目数量

收入基础更加稳固，收入来源更加多元化（续）

2010年上半年除了房地产开发业务，公司其他业务如物业代理、物业经营和酒店服务业务板块也有长足的发展

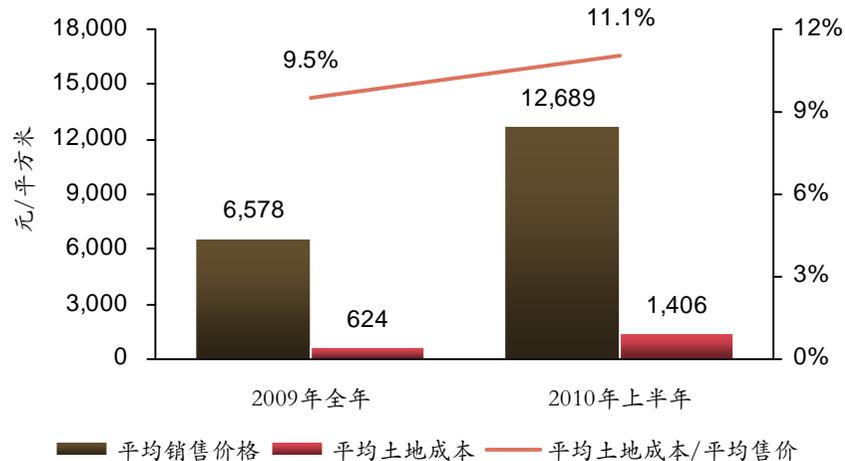
除物业开发业务外，其他业务的收入总和



持续扩大低成本的优质土地储备

- 我们继续坚持科学而审慎的拿地政策，以敏锐的眼光和多元化的拿地策略继续保持公司低成本获取土地的优势
- 2010年上半年新增土地储备358万平方米（建筑面积）。其中新增确权土地储备195万平方米，新增框架协议土地储备163万平方米
- 2010年上半年平均土地成本仅占平均售价的11.1%，保持较低水平
- 公司主要挑选拥有自然景观或文化地标的城区及城郊地区来开发精品高档住宅，以及挑选城市现有中央商务区的周边地区或新兴商务区来开发城市综合体

2009-2010项目平均售价及平均土地成本
(确认收入部分)



截至2010年6月30日土地储备项目平均成本

土地储备项目	项目总建面	(万元)	(元/平方米)	状态
在建及待建项目	6,813,757	471,803	692	
深圳花郡	132,336	10,483	792	在建
深圳福年广场	67,908	14,800	2,179	待建
东莞君山2期	122,983	18,840	1,532	在建
东莞江山花园	333,400	30,765	923	待建
惠州碧云天	168,545	5,262	312	待建
惠州惠阳别样城	586,000	24,802	423	待建
桂林众鼎项目	12,072	6,000	497	在建
桂林帝豪项目	600,000	24,877	415	待建
珠三角总数	2,023,244	135,829	671	
成都花样城	483,762	3,912	81	在建
成都大溪谷	1,542,087	43,735	284	在建
成都美年国际广场	874,285	58,501	669	在建
成都君山	346,944	28,613	825	在建
成都香年广场	243,839	15,718	645	在建
云南大理项目	64,488	5,209	808	待建
成渝总数	3,555,405	155,688	438	
苏州太湖项目	533,121	81,155	1,522	待建
无锡项目	338,080	51,500	1,523	待建
长三角总数	871,201	132,655	1,523	
天津喜年广场	131,341	22,724	1,730	在建
天津营城湖项目	168,339	12,897	766	待建
天津陈塘项目	64,227	12,010	1,870	待建
京津总数	363,907	47,631	1,309	
框架协议项目	6,656,853	-	-	
成都郫县项目	3,917,332	-	-	框架协议
北京通州项目	55,000	-	-	框架协议
云南项目	996,531	-	-	框架协议
苏州太湖酒店项目	56,254	-	-	框架协议
桂林高华项目	1,631,736	-	-	框架协议
合计	13,470,610	-	-	

持续扩大低成本的优质土地储备（续）

2010年上半年公司继续通过多元化的拿地策略向全国扩展

	苏州太湖项目	无锡项目	大理项目
土地位置	■ 苏州太湖国家旅游度假区	■ 金城路与春阳路交汇处	■ 下关镇
获得日期	■ 2010年2月 ⁽¹⁾	■ 2010年2月	■ 2010年2月
获得方式	■ 挂牌出售	■ 挂牌	■ 拍卖
总建筑面积	■ 533,121 平方米	■ 338,080 平方米	■ 64,488 平方米
土地性质	■ 住宿餐饮、住宅	■ 住宅、商业及配套	■ 城镇住宅用地
预售日期	■ 2010年11月（一期）	■ 2010年12月（一期）	■ 2010年12月
竣工日期	■ 2011年12月（一期）	■ 2012年11月（一期）	■ 2012年11月
可出售总建筑面积	■ 533,121 平方米	■ 338,080 平方米	■ 64,488 平方米
对价(万元)	■ 81,155	■ 51,500	■ 5,209
土地成本(元/平方米)	■ 1,522	■ 1,523	■ 808

(1) 于2006年8月签订框架协议，挂牌出售程序于2010年2月完成

持续扩大低成本的优质土地储备（续）

2010年上半年公司继续通过多元化的拿地策略向全国扩展

桂林高华项目



天津陈塘项目



东莞江山花园



土地位置	■ 桂林市临桂新区西城大道	■ 河西区东江道南侧	■ 东莞市黄江镇
获得日期	■ 2010年4月	■ 2010年5月	■ 2010年6月
获得方式	■ 收购项目公司	■ 挂牌	■ 收购项目公司
总建筑面积	■ 2,243,808 平方米	■ 64,227 平方米	■ 333,400 平方米
土地性质	■ 住宅、商业	■ 科研设计	■ 住宅、商业
预售日期	■ 待定	■ 2010年12月	■ 2010年12月（一期）
竣工日期	■ 待定	■ 2011年12月	■ 2011年12月（一期）
可出售总建筑面积	■ 2,243,808	■ 32,359	■ 242,158
对价(万元)	■ 93,600	■ 12,010	■ 30,765
土地成本(元/平方米)	■ 390	■ 1,870	■ 923

持续提升的品牌影响力

我们及我们所开发的物业在过去的半年中屡获殊荣，品牌影响力进一步提升

公司层面

-  2010年6月，“杰出内房股2010”之一
-  2010年5月，“2010年中国房地产上市公司50强”
-  2010年3月，中国房地产TOP10研究组颁发的“2010中国房地产百强企业”荣誉
-  2010年3月，中国房地产协会和中国指数研究院颁发的“2010中国房地产低碳榜样企业”称号
-  2010年1月，“2009深圳十大品牌开发商”奖项
-  2010年1月，“2009·榜样中国·华西TOP50强四川房地产综合实力20强（外来品牌）第五名”
-  2010年1月，搜房网“2009年深圳人气房企”及“2009年深圳最具影响力的品牌房企”两项大奖

项目层面

-  2010年4月，天津喜年广场荣获“结构海河杯”奖项
-  2010年3月，成都君山项目荣获《成都商报》“2009中国（成都）楼市总评榜”颁发的“2009成都楼市最具影响力高端物业”奖项
-  2010年1月，深圳香年广场荣获“2009深圳最佳企业总部基地”奖项
-  2010年1月，成都美年广场荣获“2009年度最具影响力城市综合体”奖项
-  2010年1月，成都喜年广场项目获得成都房地产管理局颁发的地产最高荣誉奖项“金鼎奖”—2009年度成都房地产优秀项目

产业协同效应不断提升

拥有极具扩展性的一体化业务模式，有利于复制向全国扩张



FANTASIA
花样年

3

2010年上半年财务亮点

持续的业务高增长

2010年上半年公司营业额实现了同比42.8%的增长

2010年上半年运营业绩

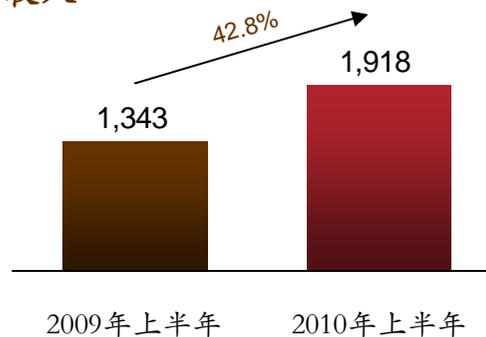
百万元人民币	6月30日		变化%
	2010	2009	
收入	1,918	1,343	42.8%
毛利润	952	556	71.2%
EBITDA (1)	782	442	76.8%
运营利润	912	428	113.1%
税前利润	845	413	104.5%
核心净利润 (1)	305	239	27.5%
权益净利润	411	236	74.5%
每股盈利 (元)	0.08	0.06	33.3%
毛利润率	49.7%	41.4%	-
EBITDA (1) 利润率	40.8%	32.9%	-
运营利润率	47.6%	31.9%	-
权益净利润率	21.5%	17.5%	-

(1) 不包括重估增值利润部分

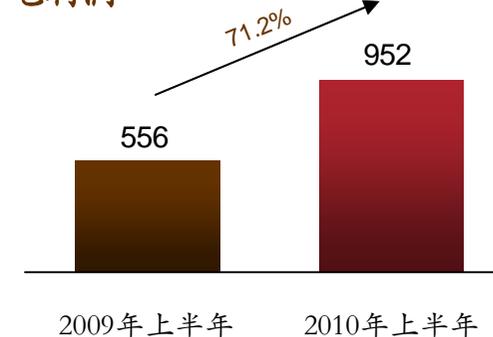
强劲增长

(百万元人民币)

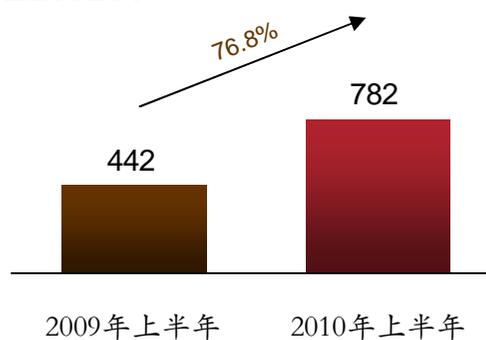
收入



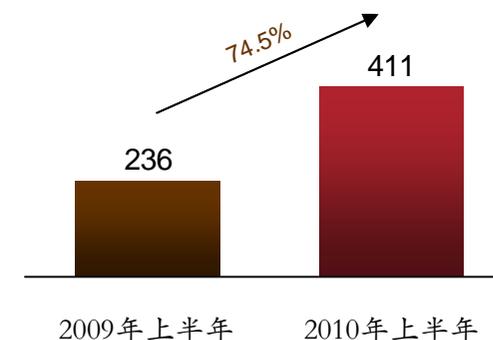
毛利润



EBITDA (1)



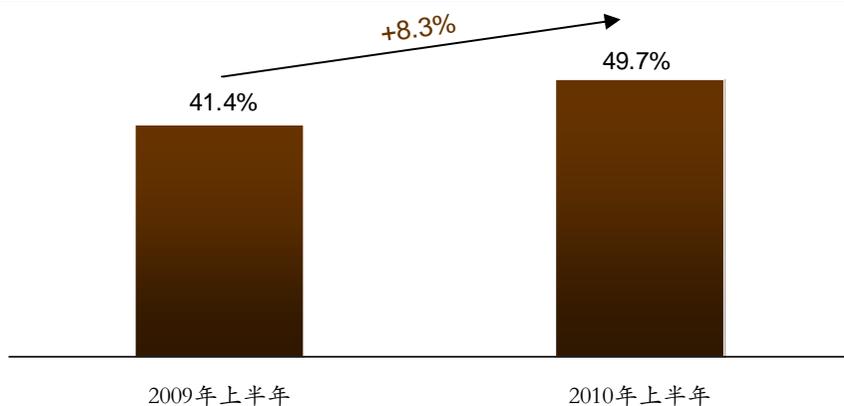
权益净利润



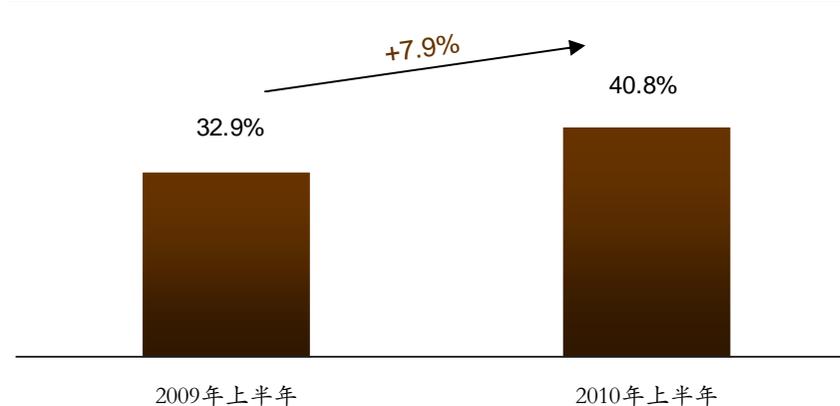
不断提升的高盈利能力表现

公司的各项利润率指标在2010年上半年都有提升，显示了公司强劲的盈利能力

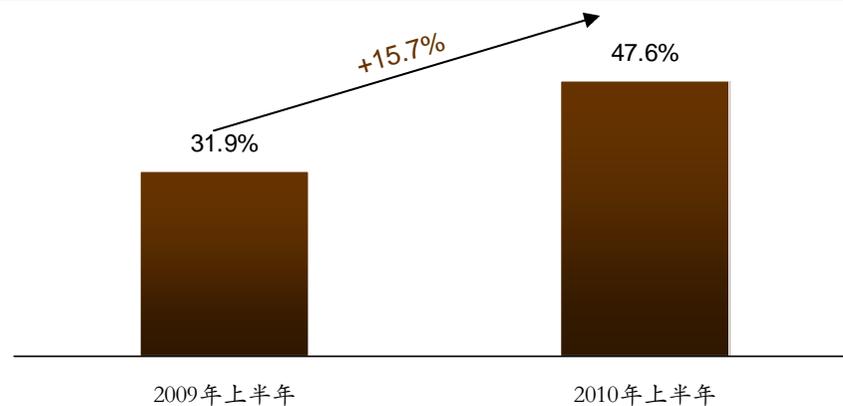
2010年上半年毛利润率的增長



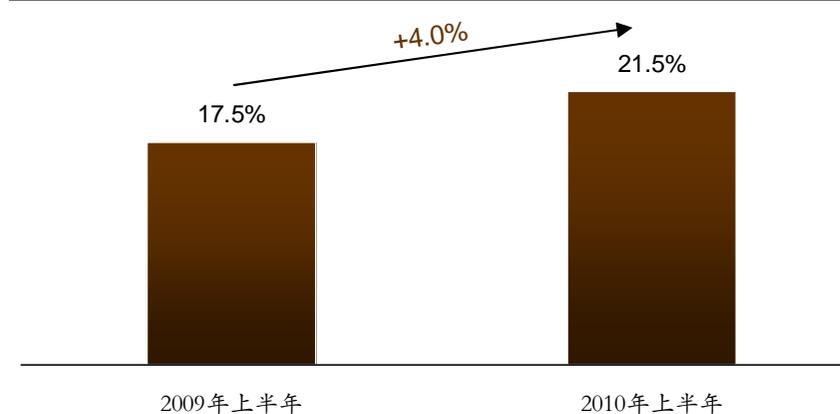
2010年上半年EBITDA⁽¹⁾ 利润率的增長



2010年上半年运营利润率的增長



2010年上半年净利润率的增長



(1) 不包括重估增值利润部分

稳健的财务管理

- 2010年5月12日，我们成功发行本金总额为1.2亿美元的担保优先票据
- 我们继续保持了良好的信用记录，且拥有稳健的偿付能力

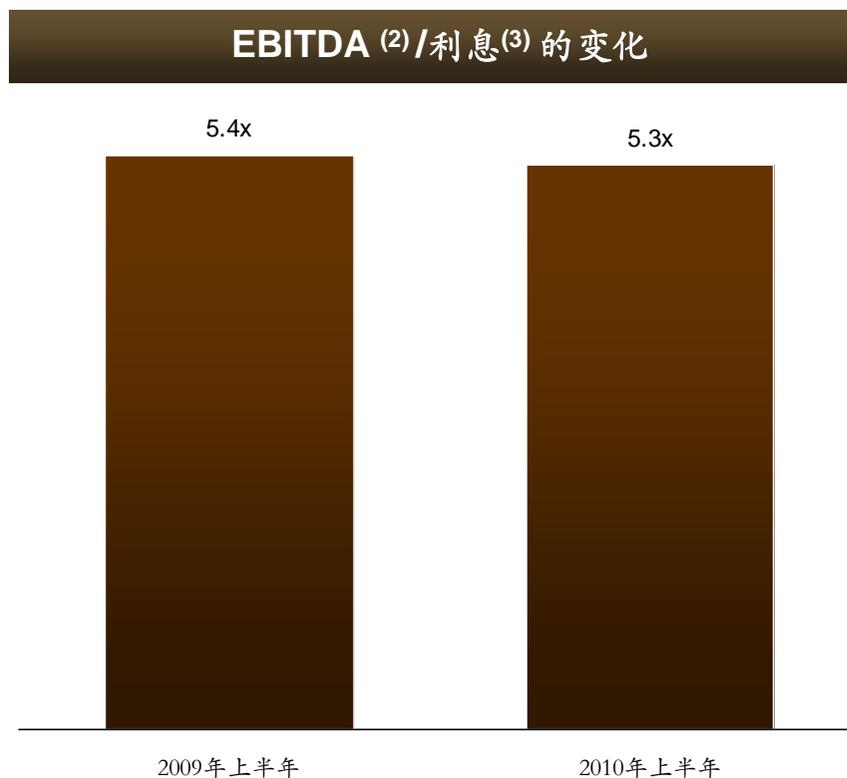
百万元人民币	2010年 6月30日	2009年 12月30日	变化%
总资产	13,799	11,453	20.5%
现金 ⁽¹⁾	3,631	3,886	-6.6%
非受限现金	3,578	3,696	-3.2%
总债务	5,363	3,440	55.9%
长期债务	3,933	2,174	80.9%
短期债务	1,430	1,266	13.0%
股东权益	4,106	3,770	8.9%

(1) 包括银行结余及现金与受限制银行存款

(2) 不包括重估增值利润部分

(3) 实际利息支出（未经资本化）

EBITDA⁽²⁾/利息⁽³⁾的变化



FANTASIA
花样年



4

市场展望

2010年下半年市场展望

■ 2010年下半年展望

- 2010年上半年市场成交量持续低迷，市场未在博弈中达到新的均衡，下半年市场走势不容乐观
- 面临中国经济增速可能放缓，欧美经济复苏缓慢及中国房地产调控政策走向尚不明朗等不确定因素
- 中国房地产市场此轮调整周期可能会相对较长，行业资金压力将随着调整的加深而愈加显现
- 我们做好面对半年甚至一年以上市场调整的准备
- 而此轮调控引致的交易量低迷可能正处于触底的过程中，相信市场信心会在累积中逐步恢复

■ 未来10年展望

- 中国城市化进程的基本方向没有改变，10年之后中国城市化率预计将达到60-65%的水平
- 随着中国进入老年社会以及中国可能成为全球第二大经济体，中国在10年后将逐渐进入一个富裕的消费型社会
- 房地产作为一个周期性行业，涨和跌、峰顶和低谷都将是常态
- 商业地产和住宅地产将继续保持冷热不同的结构性特征
- 中国房地产开发企业大多需要转型为商业地产商或产业地产商才会在10年之后继续得以生存和发展

2010年下半年的发展策略

2010年下半年的主要发展策略包括:

1 高效执行， 实现业务的快速增长

- 规划建设公司信息化系统，全面整合和构建一个更高效的信息管理平台
- 通过有效的目标牵引，激励引导和流程优化来加强集团，区域和项目公司各个环节的执行效率，实现更好的经营业绩

2 灵活因应变化，加快销售

- 继续发挥在代理策划与销售方面的强大优势，密切监控市场变化，积极把握有利的窗口，灵活调整销售策略，实现快速销售

花样年
FANTASIA

4 提升高端服务与运营能力， 建立长期业务竞争优势

- 在2010年下半年我们预期将有1家酒店实现开业运营，并对2家酒店进行设计装修，将进一步完善我们对高端客户的服务能力以及适应未来市场变化的能力，不断提升公司在高端产品方面的综合竞争优势

3 继续提高战略区域覆盖面， 增加优质土地储备

- 继续坚持慎重的态度，利用充裕的资金优势，对四大战略区域的土地机会保持密切关注
- 根据自身业务和市场发展状况，进一步扩充在四大区域的战略布局，选择购入高性价比的优质土地项目

5 加强现金流管理， 保持稳健财务运营状况

- 严格坚持稳健的现金流管理政策，保持公司的稳健运行
- 继续拓展多种方式的融资管道，继续优化集团的资本结构，为集团的长远发展提供更加坚实的资本保障

2010年下半年的预定目标

2010年下半年的目标

	2010年下半年目标	2009年下半年	变动 (%)
新开工项目的建筑面积 (万平方米)	90	25	260%
竣工项目的建筑面积 (万平方米)	49	28	75%
可售建筑面积 (万平方米)	70	16	338%

2010年下半年已经锁定的销售金额

截至2010年6月30日为止，2010年下半年我们已经锁定的销售金额为18亿元