

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

2011年上半年业绩陈述

2011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。

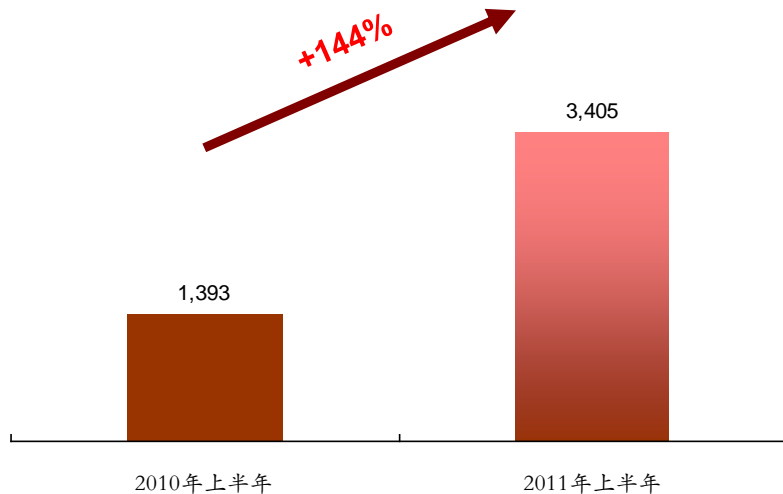
目录

- 1、 **2011年上半年业绩综述**
 - 2、 2011年上半年业务回顾
 - 3、 2011年市场展望及公司策略
 - 4、 附录
-

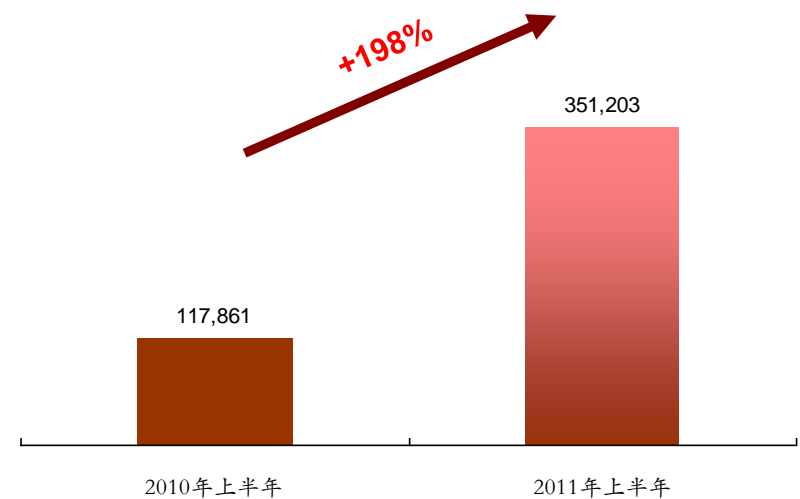
强劲的合同销售金额增长

- 2011年上半年合同销售金额同比增长144%，合同销售面积同比增长198%；
- 2011年1-7月合同销售金额达39.6亿元，超过2010年全年合同销售金额。

合同销售金额
(人民币百万元)



合同销售面积
(平方米)



持续的财务盈利表现

■ 稳定增长的盈利水平

- 毛利率52.5%，同比增长2.8个百分点；
- 权益净利润率25.0%，同比增长3.5个百分点；
- 核心净利润率22.0%，同比增长6.1个百分点；
- 每股盈利人民币0.10元，同比增长25.0%。

■ 健康稳健的财务状况

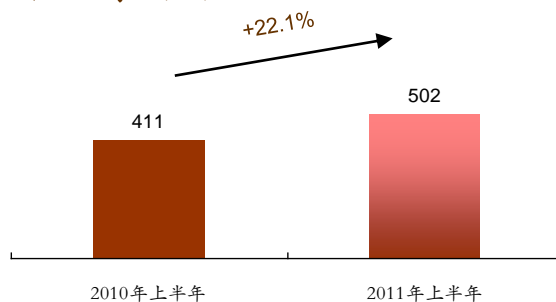
- 现金余额人民币18.2亿元；
- 净资产负债率 74.5%，维持行业合理水平；
- 2011年全年收入锁定金额为人民币46.3亿元。

持续增长的盈利水平

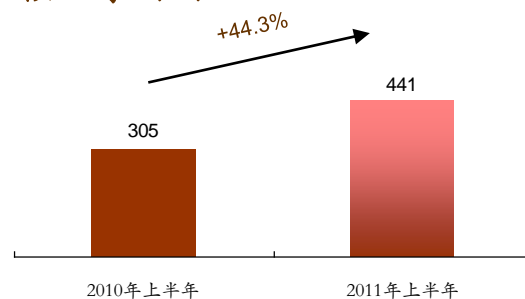
人民币 百万元	6月30日		变化%
	2010	2011	
收入	1,918	2,005	4.6%
毛利润	952	1,053	10.6%
EBITDA ⁽¹⁾	782	851	8.8%
核心净利润 ⁽¹⁾	305	441	44.3%
权益净利润	411	502	22.1%
每股盈利 (元)	0.08	0.10	25.0%
毛利率	49.7%	52.5%	2.8百分点
EBITDA ⁽¹⁾ 利润率	40.8%	42.5%	1.7百分点
权益净利润率	21.5%	25.0%	3.5百分点

(人民币百万元)

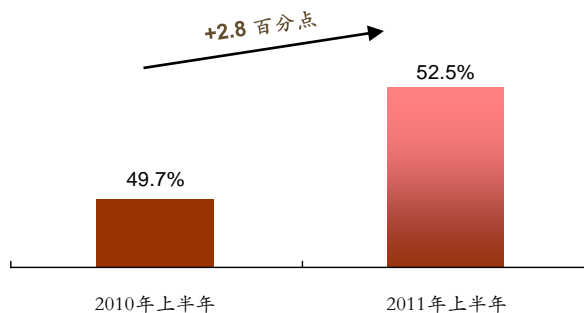
权益净利润



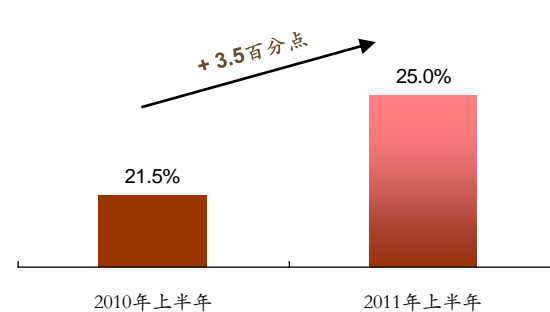
核心净利润



毛利率



权益净利润率



(1) 不包括重估增值利润部分

健康稳健的财务状况

人民币百万元	2010年 12月31日	2011年 6月30日	变化%
现金 ⁽¹⁾	2,457	1,820	(25.9)%
非受限现金	2,371	1,255	(47.1)%
总资产	15,382	16,829	9.4%
短期债务	2,132	2,188	2.6%
长期债务	3,430	3,483	1.5%
总债务	5,562	5,671	1.9%
股东权益	4,502	5,170	14.8%
净资产负债率	69.0%	74.5%	5.5百分点

(1) 包括银行结余及现金与受限制银行存款

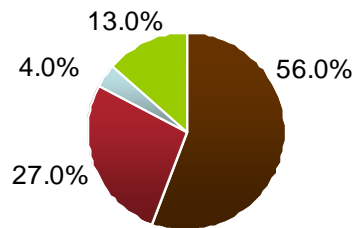
目录

- 1、 2011年上半年业绩综述
 - 2、 **2011年上半年业务回顾**
 - 3、 2011年市场展望及公司策略
 - 4、 附录
-

收入更为多样化，多区域贡献能力进一步提升

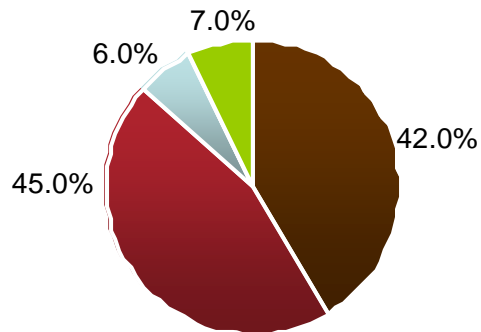
合同销售收入分类—分地区

2010年上半年



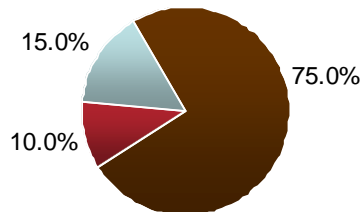
■ 成渝 ■ 珠三角 ■ 长三角 ■ 京津

2011年上半年



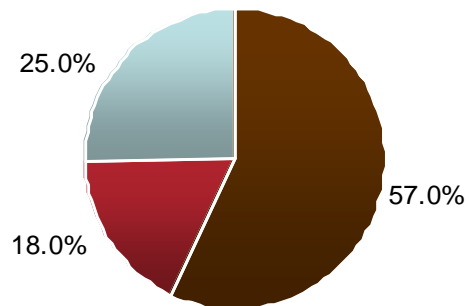
合同销售收入分类—分产品

2010年上半年



■ 城市综合体 ■ 精品高档住宅 ■ 中高档住宅

2011年上半年



高效推进项目计划执行

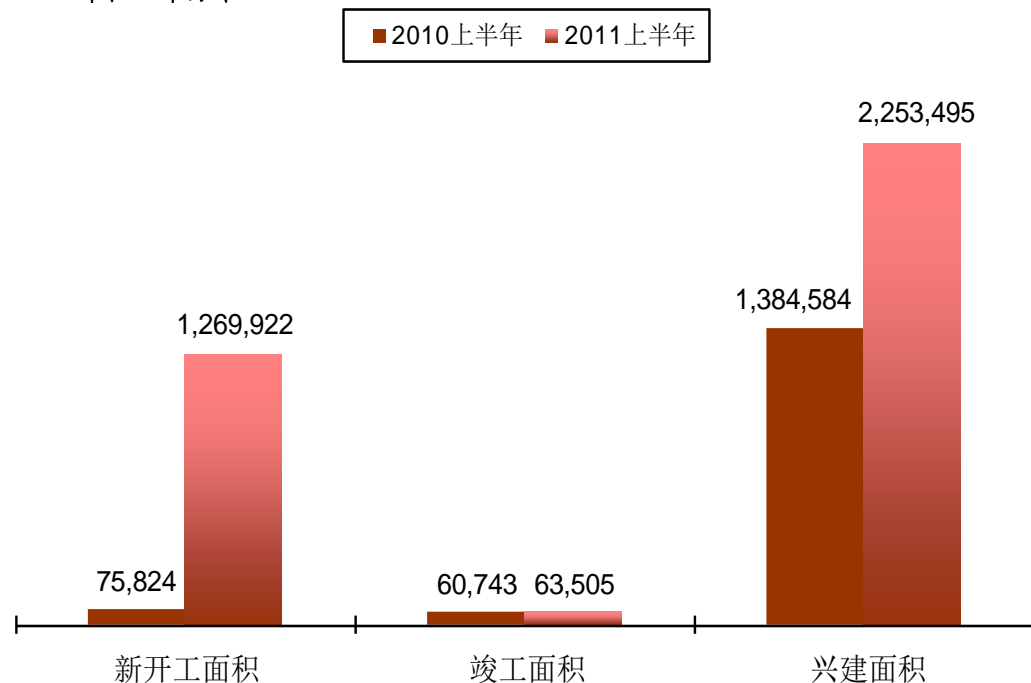
2011年上半年新开工项目

城市	项目	产品类别	开工面积 (平方米)
东莞	江山花园	精品高档住宅	160,139
桂林	花样城	城市综合体	440,931
成都	花样城	中高档住宅	181,559
	福年广场	城市综合体	180,168
大理	艺墅花乡	中高档住宅	77,301
苏州	太湖天城	精品高档住宅	79,951
无锡	花郡	精品高档住宅	94,793
天津	香年广场	城市综合体	55,080
合计			1,269,922

2011年上半年竣工项目

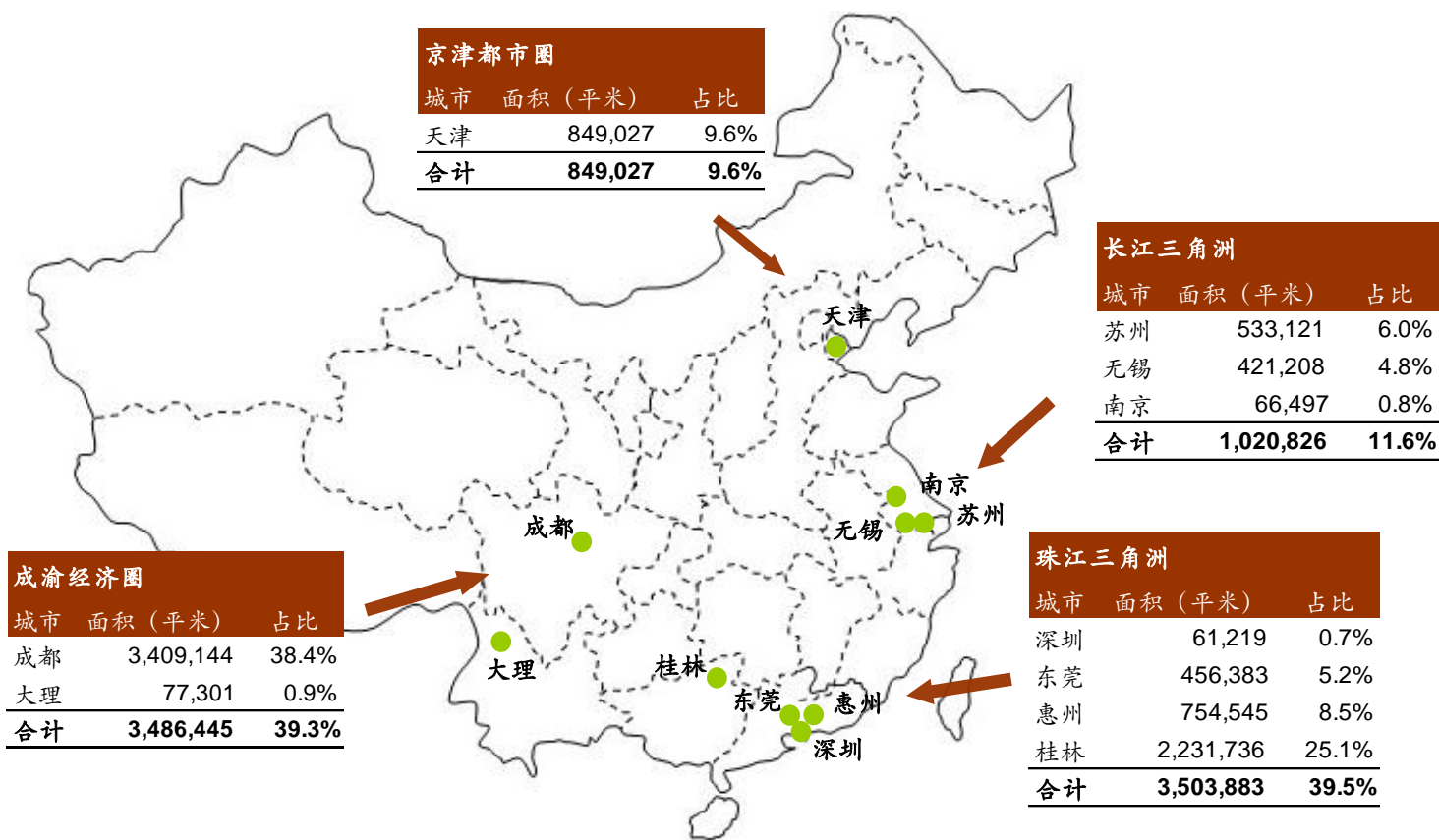
城市	项目	产品类别	竣工面积 (平方米)
深圳	花郡2期	中高档住宅	63,505
合计			63,505

单位：平方米



优质的土地储备：审慎投资、稳健经营

覆盖四大区域，十个核心战略城市



优质低成本的土地储备

土地储备项目

城市	项目	总建筑面 积	产品类别	平均楼面价 (元/平方米)
深圳	福年广场	61,219	城市综合体	2,418
惠州	花郡	168,545	中高档住宅	312
	别样城	586,000	中高档住宅	423
成都	香年广场	243,839	城市综合体	645
	大溪谷	1,556,986	精品高档住宅	281
	君山	296,384	精品高档住宅	823
	花样城	483,762	中高档住宅	81
	美年国际广场	648,005	城市综合体	669
	福年广场	180,168	城市综合体	555
	喜年广场	83,289	城市综合体	1,730
天津	营城湖项目	168,339	城市综合体	766
	香年广场	55,080	城市综合体	2,180
	武清项目	542,319	精品高档住宅	1,183
东莞	君山	122,983	精品高档住宅	1,532
	江山花园	333,400	精品高档住宅	923
桂林	高华项目	2,231,736	精品高档住宅 / 城市综合体	393
苏州	太湖天城	533,121	精品高档住宅	1,522
无锡	花郡	338,080	精品高档住宅	1,523
	喜年中心	83,128	城市综合体	842
南京	雨花台区项目	66,497	城市综合体	4,337
大理	艺墅花乡	77,301	中高档住宅	674
	合计	8,860,181		678

框架协议项目

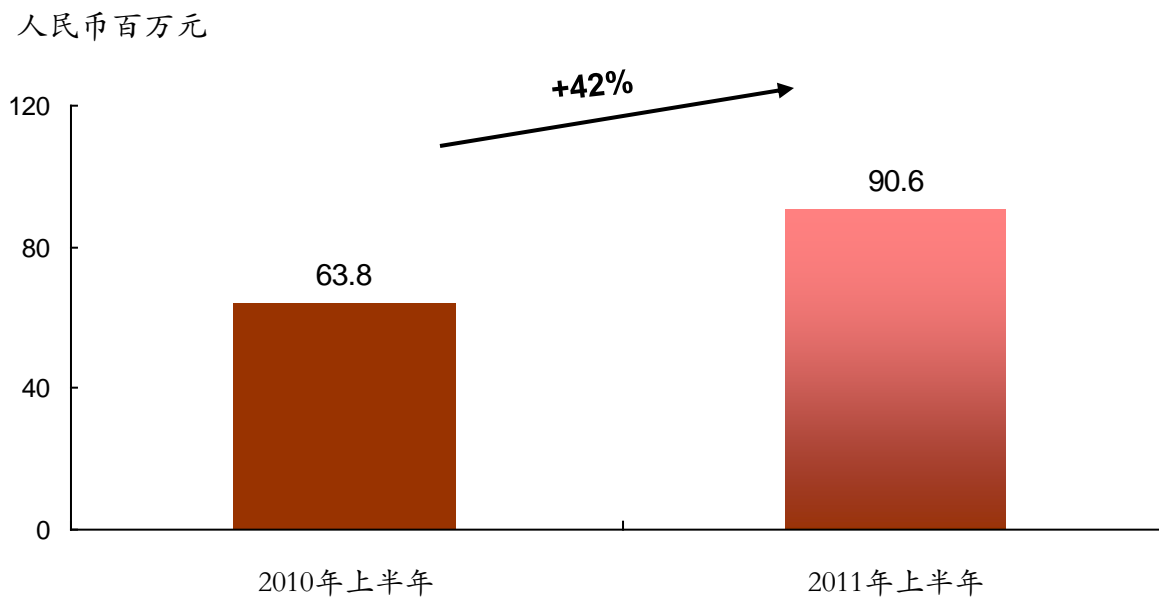
城市	项目	总建筑面 积 (平方米)	产品类别	权益
成都	郫县项目	3,917,332	城市综合体	100%
大理	云南项目	996,531	精品高档住宅	100%
苏州	太湖酒店	49,246	酒店	100%
	合计	4,963,109		

总土地储备： 1,382万平方米
权益土地储备： 1,379万平方米

持续提升的物业服务与运营能力

2011年上半年公司其他业务如物业经营、酒店服务业务板块持续增长

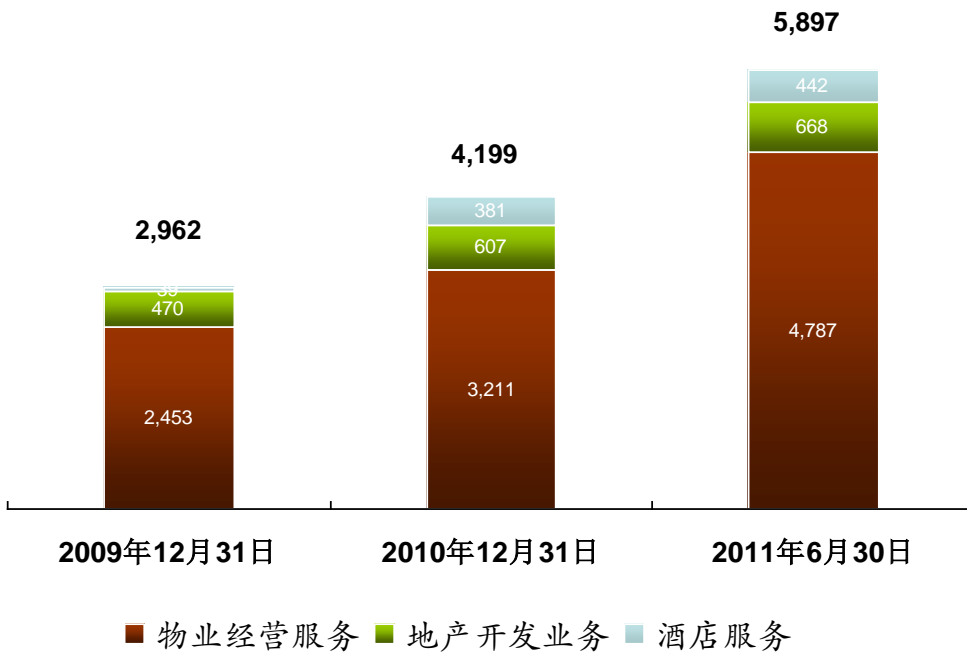
非房地产开发业务收入



团队规模持续扩张

公司业务快速增长的同时，团队规模保持良性扩张

公司雇员人数



业务板块	2009年	2010年	2011年
	12月31日	12月31日	6月30日
地产开发业务	470	607	668
物业经营服务	2,453	3,211	4,787
酒店服务	39	381	442
合计	2,962	4,199	5,897

目录

- 1、 2011年上半年业绩综述
 - 2、 2011年上半年业务回顾
 - 3、 2011年市场展望及公司策略**
 - 4、 附录
-

2011年下半年市场展望

- 美国经济依然未见起色，70年来长期主权信用评级首次遭下调，欧洲经济尚未走出债务危机的阴影，以中国为代表的新兴市场国家则面临着不断高企的通胀压力；
- 中国人民银行年内连续上调存款准备金率并多次加息，预计下半年抑制通货膨胀、房地产调控中期化的趋势将会延续；
- 住宅物业持续受到严厉政策调控，非住宅类物业需求将继续呈现出结构性的增长优势；
- 国家强调要保证1,000万套保障房的开工建设，这些保障房推出后可能在未来对普通住宅市场形成冲击；
- 随着行业供给高峰期来临，加上政策持续挤压，房地产开发企业将面临更大的去货压力。

2011年下半年公司策略

- 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合同销售目标；
- 继续审慎选购高性价比土地，合理扩充土地储备，择机进入1-3个核心城市；
- 按计划推进项目建设，为明年持续增长奠定良好基础；
- 积极探索养老地产发展模式，持续发展商业地产、精品酒店、物业服务与文化旅游等多元化地产服务与产业经营能力。

2011年预定目标

	2011年目标	2011年上半年 实际完成	2011年上半年 完成率
合同销售金额 (人民币百万元)	6,000	3,405	57%
新开工项目建筑面积 ('000 平方米)	1,400	1,270	91%
竣工项目建筑面积 ('000 平方米)	650	64	* 10%
可售建筑面积 ('000 平方米)	1,500	950	63%

* 计划竣工项目主要集中于2011年下半年

让生活更有风格

Make Life in Style

www.cnfantasia.com

目录

- 1、 2011年上半年业绩综述
 - 2、 2011年上半年业务回顾
 - 3、 2011年市场展望及公司策略
 - 4、 附录
-

附录一：2011年上半年合同销售明细

城市	项目	销售面积 (平方米)	销售金额 (千元)	平均售价 (元/平方米)
深圳	美年国际广场	24,709	658,580	26,654
	花郡	11,033	246,140	22,309
成都	花样城	79,615	354,068	4,447
	美年国际广场	58,491	486,213	8,313
	香年广场	30,049	341,851	11,376
	福年广场	10,054	124,107	12,344
	大溪谷	6,473	50,280	7,768
	君山	2,869	26,568	9,260
	其它	6,681	29,599	4,430
东莞	君山	24,198	219,245	9,060
	江山花园	9,428	83,847	8,893
惠州	别样城	42,678	234,600	5,497
桂林	花样城	8,879	93,145	10,490
苏州	太湖天城	9,462	118,087	12,481
无锡	花郡	8,618	84,464	9,800
	宜兴云海间	965	11,311	11,719
天津	喜年广场	13,120	189,488	14,442
	香年广场	3,881	53,221	13,713
合计		351,203	3,404,814	9,695

附录二：2011年下半年计划新开工项目明细

城市	项目	产品类别	开工面积 (平方米)
惠州	别样城2期	中高档住宅	155,000
	花郡	中高档住宅	140,000
合计			295,000

附录三：2011年下半年计划竣工项目明细

城市	项目	产品类别	竣工面积 (平方米)
东莞	君山	精品高档住宅	123,000
惠州	别样城1期	中高档住宅	72,400
成都	美年国际广场1.3期	城市综合体	198,000
	花样城2期	中高档住宅	105,500
天津	喜年广场2期	城市综合体	83,300
苏州	太湖天城	精品高档住宅	12,000
合计			594,200