

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年全年业绩陈述

2012年3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

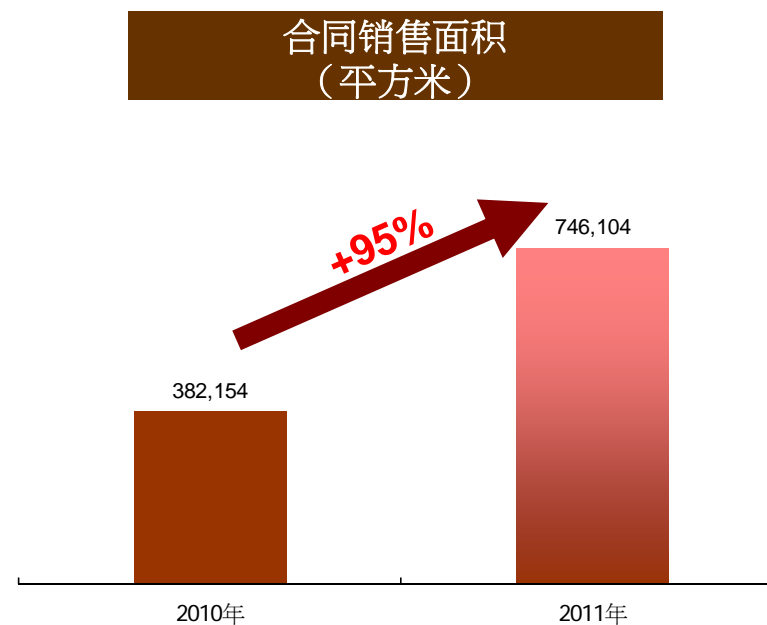
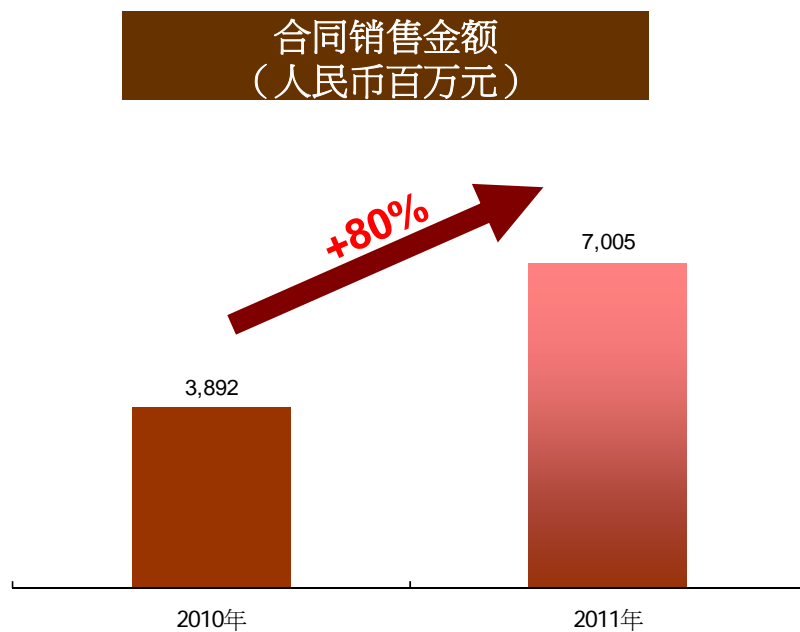
1. 2011年市场回顾及业绩综述
2. 2011年全年经营亮点
3. 2011年全年财务亮点
4. 2012年市场展望及公司策略
5. 附录

2011年市场回顾

- 在世界经济复杂多变和国内通货膨胀高企的压力下，房地产市场延续了2010年以来的调控，各项调控措施持续细化和执行，全年市场表现呈现出由高位胶着到量价齐跌的走势。
- “中国房地产市场下半场”开始，市场预期开始发生变化，房地产投资需求得到抑制，市场的主要推动力量回归到刚性需求和改善型住房需求。
- 全国商品房销售面积同比增长4.9%，销售额同比增长12.1%，低于2010年增速水平。2011年三季度以后，市场景气度更出现急剧下滑，尤其在调控政策执行严格的一线城市，观望情绪严重。
- 中国房地产企业普遍感受到了极大的政策压力、市场压力和财务压力。

2011年业绩综述：强劲的合同销售金额增长

- 2011年全年合同销售金额同比增长**80%**，合同销售面积同比增长**95%**；



2011年业绩综述：持续的财务盈利表现

全年财务业绩表现优异：

- 营业收入人民币**55.9亿元**，同比增长25.1%；
- 毛利人民币**23.9亿元**，同比增长24.3%；
- 权益净利润人民币**11.5亿元**，同比增长42.9%；
- 核心净利润人民币**8.6亿元**，同比增长59.1%；
- 每股盈利人民币**0.23元**，同比增长35.3%；
- 拟派股息每股 **4.00港仙**，派息率⁽¹⁾为20.0%。

(1) 不包括重估增值利润部分

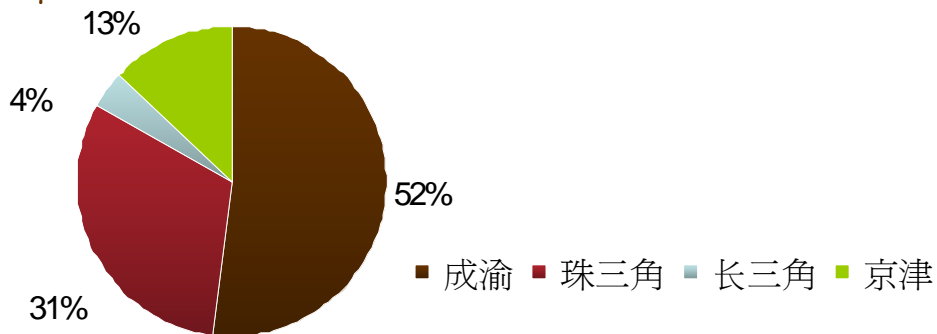
目录

1. 2011年市场回顾及业绩综述
2. 2011年全年经营亮点
3. 2011年全年财务亮点
4. 2012年市场展望及公司策略
5. 附录

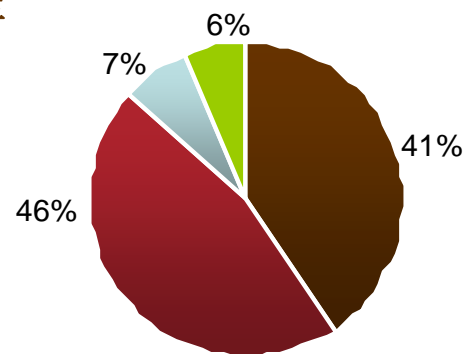
强化多元化产品线和城市综合体优势，多区域贡献能力进一步提升

合同销售收入分类—分地区

2010年

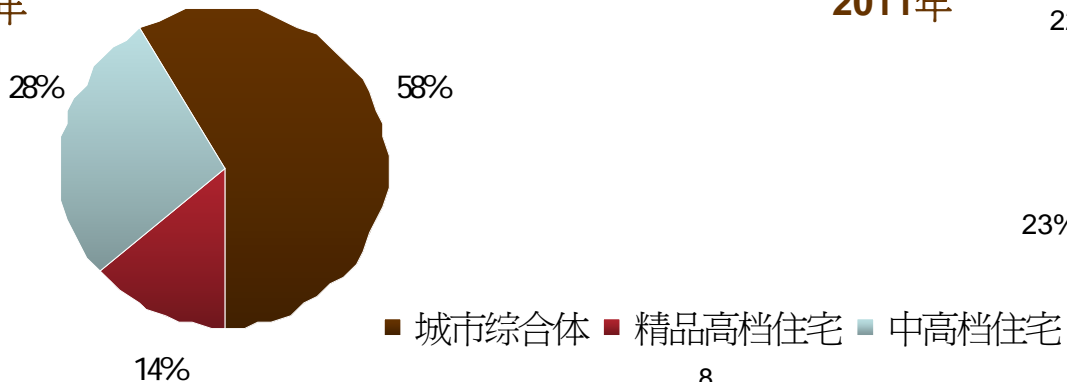


2011年

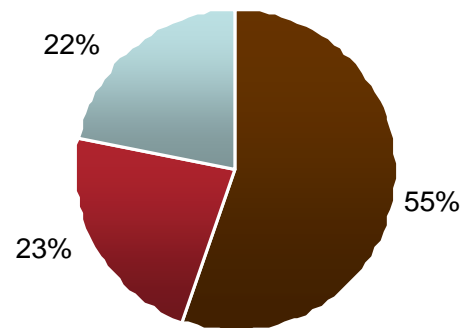


合同销售收入分类—分产品

2010年



2011年



高效推进项目计划执行

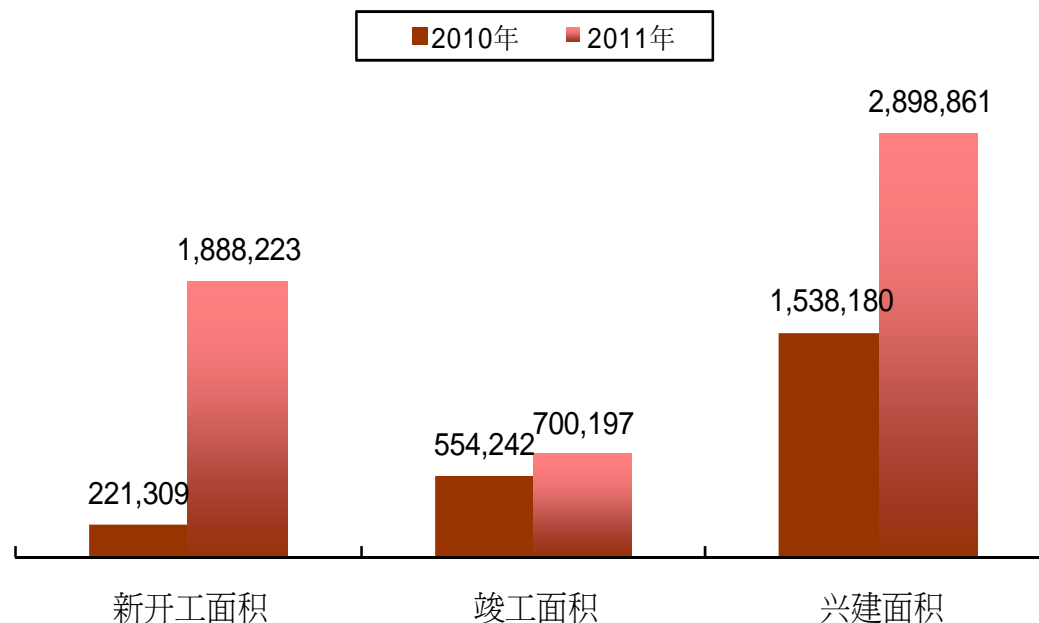
2011年新开工项目

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	花祥城	城市综合体	440,931
成都	花祥城	中高档住宅	200,441
	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	96,891
无锡	花郡	精品高档住宅	318,660
	喜年中心	城市综合体	102,942
天津	香年广场	城市综合体	55,080
	花郡	精品高档住宅	75,028
惠州	别祥城	中高档住宅	180,642
合计			1,888,223

2011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
东莞	君山2期	精品高档住宅	122,983
惠州	别祥城1期	中高档住宅	71,716
成都	花祥城2期	中高档住宅	113,867
	美年国际广场1.3期	城市综合体	225,116
苏州	太湖天城	精品高档住宅	19,939
天津	喜年广场2期	城市综合体	83,071
合计			700,197

单位：平方米



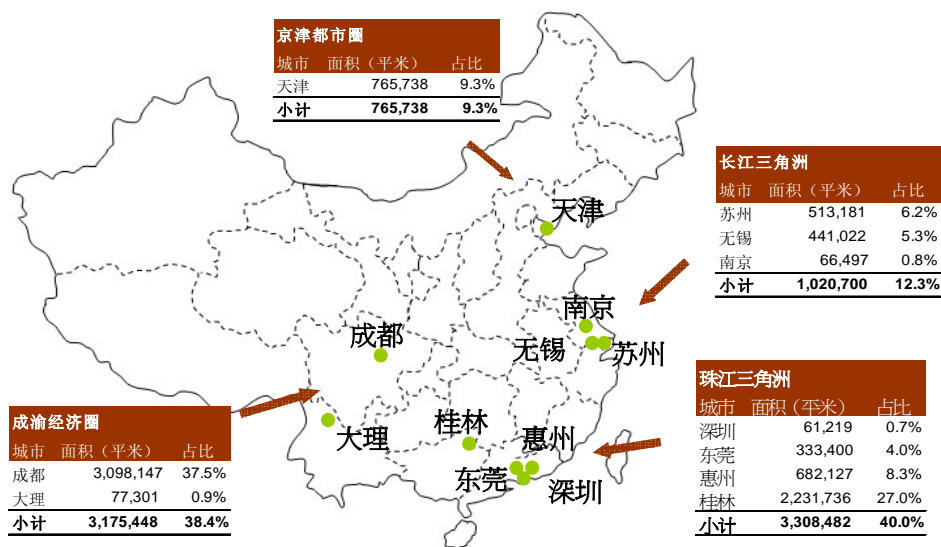
审慎投资，保持优质低成本土地储备优势

土地储备项目

城市	项目	总建筑面积 (平方米)	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	513,582	中高档住宅	423
成都	香年广场	244,614	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	370,149	中高档住宅	81
	美年国际广场	449,845	城市综合体	669
	福年广场	180,168	城市综合体	555
天津	营城胡项目	168,339	城市综合体	766
	香年广场	55,080	城市综合体	2,180
东莞	江山花园	542,319	精品高档住宅	1,183
桂林	江山花园	333,400	精品高档住宅	923
	花样城	600,000	城市综合体	393
苏州	麓湖国际	1,631,736	精品高档住宅	393
	太湖天城	513,181	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	102,942	城市综合体	680
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		8,270,368		661

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		



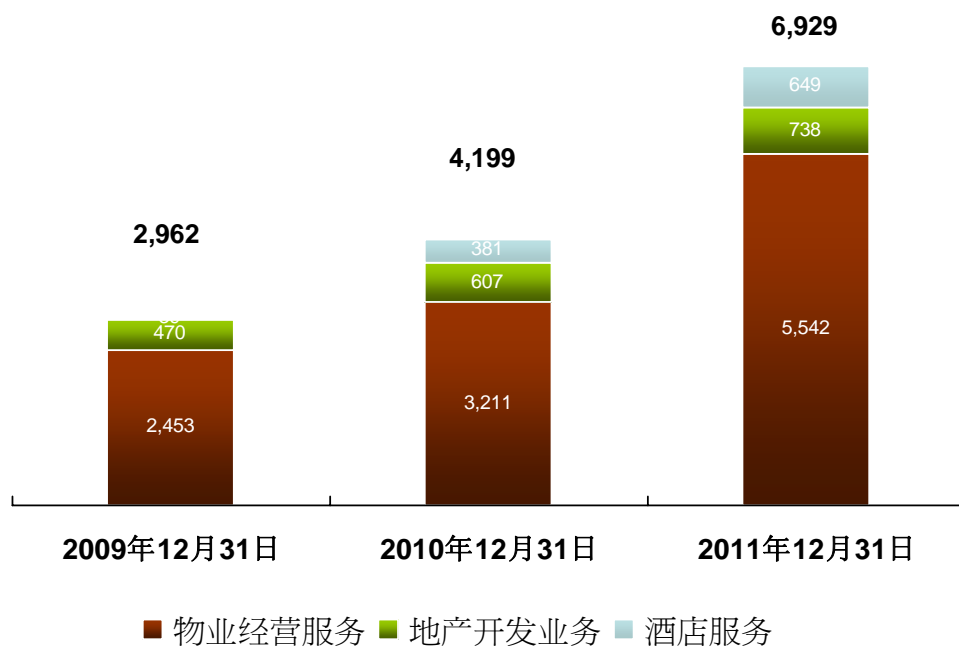
持续推进服务与商业运营业务发展

- 社区服务方面，彩生活服务集团业务已发展至全国**16**个核心城市，并在传统物业服务的基础上领先推行信息化服务模式，进一步提升了社区服务效率、物业管理复制能力以及将线下业务向线上进行无缝整合的能力。花样年国际物业公司通过了**ISO9000**、**ISO14000**和**OHSAS18000**三标一体化体系认证，逐渐在本集团高端项目上形成了良好的客户口碑。
- 酒店管理方面，在桂林花样城酒店等项目上进一步扩大了与喜达屋等国际知名酒店管理集团的合作，并完成了“有园”等系列的自有品牌定位。
- 商业运营方面，深化了商业品牌沟通调研以及商业品牌数据库建设，并开展了本集团深圳美年广场等商业项目的商业策划和招商工作。
- 文化旅游以及养生养老业务上，成立了前期研发与孵化团队，亦进行了多次成功案例考察、前期核心人员培训及完成了业务模式的研发。

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 12月31日	2010年 12月31日	2011年 12月31日
地产开发业务	470	607	738
物业经营服务	2,453	3,211	5,542
酒店服务	39	381	649
合计	2,962	4,199	6,929

目录

1. 2011年市场回顾及业绩综述
2. 2011年全年经营亮点
3. 2011年全年财务亮点
4. 2012年市场展望及公司策略
5. 附录

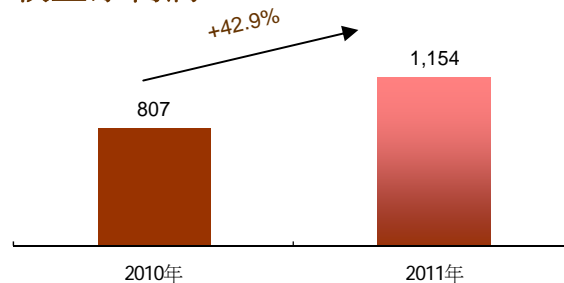
持续增长的盈利水平

人民币 百万元	12月31日		变化%
	2010	2011	
收入	4,471	5,592	25.1%
毛利	1,925	2,392	24.3%
EBITDA ⁽¹⁾	1,593	1,908	19.7%
核心净利润 ⁽¹⁾	540	859	59.1%
权益净利润	807	1,154	42.9%
每股盈利 (元)	0.17	0.23	35.3%
核心净利润率 ⁽¹⁾	12.1%	15.4%	3.3百分点
权益净利润率	18.1%	20.6%	2.5百分点

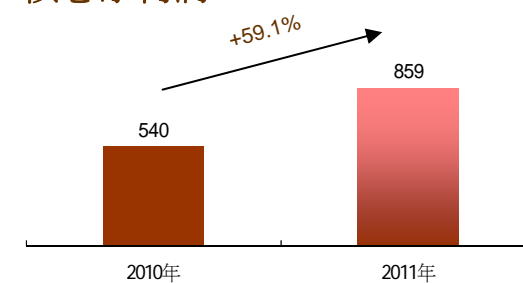
(1) 不包括重估增值利润部分

(人民币百万元)

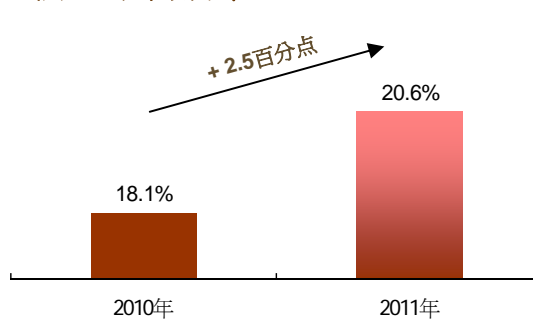
权益净利润



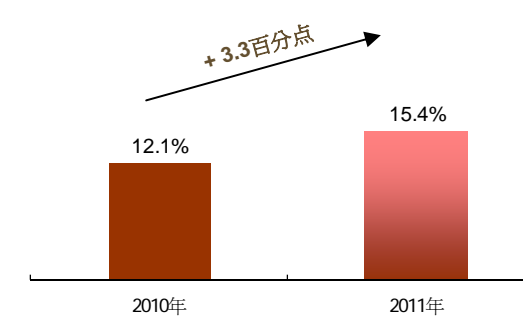
核心净利润



权益净利润率



核心净利润率



健康稳健的财务状况

人民币百万元	2010年 12月31日	2011年 12月31日	变化 %
现金 ⁽¹⁾	2,457	1,336	-45.6%
非受限现金	2,371	1,021	-56.9%
总资产	15,382	18,123	17.8%
短期债务	2,132	2,100	-1.5%
长期债务	3,430	3,393	-1.1%
总债务	5,562	5,493	-1.2%
股东权益	4,502	5,819	29.2%
净资产负债率	69.0%	71.4%	2.4百分点

(1) 包括银行结余及现金与受限制银行存款

目录

1. 2011年市场回顾及业绩综述
2. 2011年全年经营亮点
3. 2011年全年财务亮点
4. 2012年市场展望及公司策略
5. 附录

2012年市场展望

- 世界经济前景依然不容乐观，中国经济将继续面临经济增长方式处于中长期转型过程中的阵痛，以及经济增长与通货膨胀之间的平衡压力。
- 货币政策在经济下行压力下有放松的趋势，但由于住房双轨制、房产税征收等措施尚未有效到位，我们认为房地产调控政策仍将延续中期化趋势。2012年中国房地产市场预计将在很大程度上呈现前低后高的趋势。
- 随着人口红利和土地红利逐渐减少，中国房地产市场将迎来行业平均利润率下移的下半场。一方面，未来单纯的房地产开发业务需要更加精耕细作；另一方面，中国经济将更深地进入体验经济时代，特色服务需求增加。

2012年公司策略

- **坚决而积极地营销，推动业务稳健增长：**继续坚决实行“积极营销、快速出货”的策略，加强营销计划及方案的落地管理，优化产品的价值营销与客户关系管理工作，推动公司业务实现稳健增长。
- **重视现金流安全管理，审慎投资：**更加重视现金流的安全管理，以慎之又慎的态度进行审慎投资，继续放缓战略扩张步伐，稳健安排项目发展计划，让公司财务保持在一个稳健的安全边际内。
- **持续推进服务与商业运营业务的发展：**继续推进依托于地产开发业务平台的服务与商业运营业务的发展，不断提升本集团发展的长期竞争优势。

2012年预定目标

	2012年目标
合同销售金额（人民币百万元）	7,200
新开工项目建筑面积（'000 平方米）	1,000
竣工项目建筑面积（'000 平方米）	800
可售建筑面积（'000 平方米）	1,400

目录

1. 2011年市场回顾及业绩综述
2. 2011年全年经营亮点
3. 2011年全年财务亮点
4. 2012年市场展望及公司策略
5. 附录

附录一：2011年全年合同销售明细

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	美年广场	36,204	1,029,240	28,429
	花郡	11,033	246,140	22,309
成都	花样城	128,233	579,730	4,521
	美年国际广场	89,336	728,187	8,151
	香年广场	55,038	656,081	11,921
	福年广场	34,541	591,164	17,115
	大溪谷	16,470	138,426	8,404
	君山	3,966	35,032	8,833
	其他	8,936	40,261	4,505
东莞	君山	48,114	435,230	9,046
	江山花园	56,843	500,695	8,808
惠州	别样城	105,837	586,015	5,537
桂林	花样城	62,816	435,601	6,935
苏州	太湖天城	21,237	252,701	11,899
无锡	花郡	24,301	214,926	8,844
	宜兴云海间	1,293	14,374	11,121
天津	喜年广场	15,113	212,448	14,058
	香年广场	14,022	230,268	16,422
	花郡	610	5,995	9,822
大理	艺墅花乡	12,161	72,446	5,957
	合计	746,104	7,004,960	9,389

附录二：2012年计划新开工 项目明细

城市	项目	产品类型	开工面积 (平方米)
惠州	花郡一期	中高档住宅	81,000
	别样城三期	中高档住宅	140,000
东莞	江山花园三期	精品高档住宅	158,000
成都	美年国际广场二期	城市综合体	170,000
	花样城四期	中高档住宅	161,000
	五桂桥项目	城市综合体	80,000
	大溪谷福朋酒店	酒店	35,000
苏州	太湖天城4#地	精品高档住宅	55,000
南京	雨花台区项目	城市综合体	96,000
桂林	麓湖国际	精品高档住宅	24,000
合计			1,000,000

附录三：2012年计划竣工项目明细

城市	项目	产品类别	竣工面积 (平方米)
深圳	福年广场	城市综合体	61,000
东莞	江山花园	精品高档住宅	83,000
成都	香年广场	城市综合体	242,500
	花样城	中高档住宅	181,000
	君山	精品高档住宅	12,000
天津	香年广场	城市综合体	55,000
苏州	太湖天城	精品高档住宅	69,500
无锡	花郡	精品高档住宅	96,000
合计			800,000

附录四：2012年预计可售项目明细

城市	项目	产品类型	可销售面积 (平方米)
深圳	福年广场	城市综合体	23,000
东莞	君山	精品高档住宅	21,000
	江山花园	精品高档住宅	63,000
惠州	别样城	中高档住宅	92,000
	花郡	中高档住宅	66,000
成都	美年国际广场	城市综合体	51,000
	香年广场	城市综合体	128,000
	福年广场	城市综合体	100,000
	花样城	中高档住宅	184,000
	大溪谷	精品高档住宅	61,000
	君山	精品高档住宅	28,000
天津	香年广场	城市综合体	29,000
	花郡	精品高档住宅	52,000
苏州	太湖天城	精品高档住宅	72,000
无锡	花郡	精品高档住宅	95,000
	喜年中心	城市综合体	73,000
南京	雨花台区项目	城市综合体	40,000
桂林	花样城	城市综合体	147,000
	麓湖国际	精品高档住宅	24,000
大理	芝野花乡	中高档住宅	51,600
合计			1,400,600