

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的有限公司)

(股份代號：01777)

**截至2010年6月30日止六個月未經審核中期業績公告**

**財務摘要**

- 本集團截至2010年6月30日止六個月的總銷售額為人民幣1,918百萬元，比2009年同期的人民幣1,343百萬元增長42.8%。
- 期內毛利率由2009年同期的41.4%上升至49.7%。
- 本公司擁有人應佔期內利潤為人民幣411百萬元，比2009年同期的人民幣236百萬元增長74.5%。
- 期內每股盈利為人民幣0.08元，比2009年同期的人民幣0.06元增長33.3%。

花樣年控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司(「本集團」)截至2010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2010年6月30日止六個月

|                    | 附註 | 截至6月30日止六個月              |                         |
|--------------------|----|--------------------------|-------------------------|
|                    |    | 2010年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 收入                 | 3  | <b>1,917,520</b>         | 1,342,994               |
| 銷售成本               |    | <b>(965,244)</b>         | (786,858)               |
| 毛利                 |    | <b>952,276</b>           | 556,136                 |
| 其他收入、收益及虧損         | 4  | <b>4,843</b>             | 7,601                   |
| 投資物業公允值變動          |    | <b>133,861</b>           | (10,019)                |
| 銷售及分銷費用            |    | <b>(57,811)</b>          | (34,561)                |
| 行政費用               |    | <b>(121,046)</b>         | (89,899)                |
| 融資成本               | 5  | <b>(67,576)</b>          | (15,127)                |
| 佔聯營公司業績            |    | -                        | (1,227)                 |
| 除稅前溢利              |    | <b>844,547</b>           | 412,904                 |
| 所得稅開支              | 6  | <b>(414,875)</b>         | (195,537)               |
| 期內利潤及全面收益總額        | 7  | <b>429,672</b>           | 217,367                 |
| 以下各項應佔期內利潤及全面收益總額： |    |                          |                         |
| 本公司擁有人             |    | <b>411,324</b>           | 235,650                 |
| 非控股權益              |    | <b>18,348</b>            | (18,283)                |
|                    |    | <b>429,672</b>           | 217,367                 |
| 每股盈利—基本(人民幣)       | 9  | <b>0.08</b>              | 0.06                    |

## 簡明綜合財務狀況表

於2010年6月30日

|                 | 附註 | 2010年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|-----------------|----|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動資產</b>    |    |                                   |                                   |
| 物業、廠房及設備        |    | 307,883                           | 163,530                           |
| 投資物業            |    | 1,114,223                         | 581,368                           |
| 於聯營公司之權益        |    | 14,759                            | 12,941                            |
| 支付予一間聯營公司的墊款    |    | 72,374                            | 72,396                            |
| 預付租賃款項          |    | 783,520                           | 164,457                           |
| 預付租賃款項之溢價       |    | 592,792                           | 45,794                            |
| 預付款項            |    | 54,521                            | 70,586                            |
| 收購土地使用權的已付按金    |    | 10,000                            | –                                 |
| 收購附屬公司的已付按金     |    | 239,998                           | 423,000                           |
| 收購物業項目的已付按金     |    | –                                 | 352,056                           |
| 遞延稅項資產          |    | 149,146                           | 88,818                            |
| 商譽              |    | 5,375                             | –                                 |
|                 |    | <b>3,344,591</b>                  | <b>1,974,946</b>                  |
| <b>流動資產</b>     |    |                                   |                                   |
| 待售物業            |    | 5,276,002                         | 4,576,936                         |
| 預付租賃款項          |    | 15,106                            | 4,704                             |
| 預付租賃款項之溢價       |    | 9,645                             | 1,428                             |
| 收購土地使用權的已付按金    |    | 616,600                           | –                                 |
| 應收帳款及其他應收款項     | 10 | 858,166                           | 987,961                           |
| 應收合約工程客戶款項      |    | 3,957                             | 3,808                             |
| 可收回稅項           |    | 43,694                            | 17,503                            |
| 受限制銀行存款         |    | 53,630                            | 189,712                           |
| 銀行結餘及現金         |    | 3,577,640                         | 3,696,488                         |
|                 |    | <b>10,454,440</b>                 | <b>9,478,540</b>                  |
| <b>流動負債</b>     |    |                                   |                                   |
| 應付帳款及其他應付款項     | 11 | 953,007                           | 873,797                           |
| 銷售物業的已收按金       |    | 2,004,166                         | 2,380,242                         |
| 應付一名關連方款項       |    | 100,522                           | 1,519                             |
| 應付稅項            |    | 871,536                           | 544,877                           |
| 借款—於一年內到期       |    | 1,430,440                         | 1,266,320                         |
|                 |    | <b>5,359,671</b>                  | <b>5,066,755</b>                  |
| <b>流動資產淨值</b>   |    | <b>5,094,769</b>                  | <b>4,411,785</b>                  |
| <b>總資產減流動負債</b> |    | <b>8,439,360</b>                  | <b>6,386,731</b>                  |

|              | 2010年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>非流動負債</b> |                                   |                                   |
| 應付一名關連方的款項   | -                                 | 99,340                            |
| 借款－於一年後到期    | <b>3,127,000</b>                  | 2,173,750                         |
| 優先票據         | <b>805,551</b>                    | -                                 |
| 遞延稅項負債       | <b>68,034</b>                     | 32,280                            |
|              | <b>4,000,585</b>                  | 2,305,370                         |
|              | <b>4,438,775</b>                  | 4,081,361                         |
| <b>資本及儲備</b> |                                   |                                   |
| 股本           | <b>429,389</b>                    | 429,389                           |
| 儲備           | <b>3,677,094</b>                  | 3,340,870                         |
| 本公司擁有人應佔權益   | <b>4,106,483</b>                  | 3,770,259                         |
| 非控股權益        | <b>332,292</b>                    | 311,102                           |
|              | <b>4,438,775</b>                  | 4,081,361                         |

# 簡明綜合財務報表附註

## 截至2010年6月30日止六個月

### 1. 編製基準

本公司於2007年10月17日根據開曼群島公司法於開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司。本公司的股份已自2009年11月25日起於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

簡明綜合財務報表已根據聯交所證券上市規則附錄16之適用披露規定及香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34條「中期財務報告」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(如適用)。

簡明綜合財務報表所用的會計政策與編製本集團截至2009年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策一致，惟下列情況除外。

#### 優先票據

本公司發行含有負債及提早贖回權(與主合約並無密切關連)的優先票據在初步確認時分作不同類別。於發行日，負債及提早贖回權部份均按公允值確認。

在其後期間，優先票據的負債部份使用實際利率法按攤銷成本列帳。提早贖回權按公允值計量，其公允值變化在損益中確認。

與發行優先票據有關的交易成本按有關公允值的比例分配予負債及提早贖回權部份。與提早贖回權有關的交易成本即時於損益表中扣除。與負債部份有關的交易成本計入負債部份的帳面值，並使用實際利率法在優先票據期內攤銷。

此外，本集團已首次採用若干香港會計師公會頒佈之新增及經修訂準則、修訂本及詮釋(「新增及經修訂香港財務報告準則」)。

本集團採用香港財務報告準則第3號(經修訂)業務合併主要適用於收購日期在2010年1月1日或之後的合併業務。香港會計準則第27號(經修訂)綜合及獨立財務報表主要適用於取得或喪失對附屬公司的控股而引起之擁有人權益變化之會計處理，本集團於2010年1月1日或之後應用。採用香港財務報告準則第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則其後的修訂本對本集團當前或以往會計期間之簡明綜合財務報表並無產生任何重大影響。

本集團於未來期間的業績或會受到香港財務報告第3號(經修訂)、香港會計準則第27號(經修訂)及其他香港財務報告準則其後的修訂本所適用的未來交易的影響。

應用其他新訂及經修訂香港財務報告準則對本集團當前或以往會計期間之簡明綜合財務報表不會造成重大影響。

本集團並無提早應用已頒佈但尚未生效之新增及經修訂準則、修訂本或詮釋。本公司董事預期應用新增及經修訂準則、修訂本及詮釋將不會對本集團之業績及財務狀況造成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

|          | 截至6月30日止六個月              |                         |
|----------|--------------------------|-------------------------|
|          | 2010年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 物業銷售     | 1,853,722                | 1,287,470               |
| 投資物業租金收入 | 8,402                    | 5,454                   |
| 物業代理服務   | 12,310                   | 22,396                  |
| 物業經營服務   | 40,122                   | 26,001                  |
| 酒店服務     | 2,964                    | 1,673                   |
|          | <b>1,917,520</b>         | <b>1,342,994</b>        |

物業開發分部下由收入包括有關已售出竣工物業款項為零元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣88,007,000元)，以換取客戶所提供的廣告位。預付廣告位款項人民幣54,521,000元(2009年12月31日：人民幣70,586,000元)及人民幣30,471,000元(2009年12月31日：人民幣33,599,000元)分別記錄於有關該安排的非流動資產的預付款項及流動資產的應收帳款及其他應收款項。

物業經營服務收入包括安裝工程收入人民幣12,636,000元(截至2009年6月30日止六個月：人民幣8,478,000元)。

外部呈報的分部資料乃按其產品及本集團經營部門所提供的服務進行分析，該等資料與董事、主要營運決策人就資源分配及評估表現而定期審閱的內部資料一致。

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報經營分部：

物業開發－開發及出售位於中國的物業

物業投資－租賃投資物業

物業代理服務－提供物業代理及其他相關服務

物業經營服務－提供物業管理及其他相關服務

酒店服務－提供酒店管理及其他相關服務

分部利潤代表各分部所賺取之利潤，不包括中央行政成本及董事薪金、利息收入、向一間聯營公司支付之非流動免息墊款之名義利息收入、匯兌差額、應佔聯營公司業績、融資成本及所得稅開支之分配。此為向主要營運決策人提呈以分配資源及評估分部表現之數據。

本集團於回顧期內經營分部的收入及業績分析如下：

**截至2010年6月30日止六個月(未經審核)**

|       | 物業開發<br>人民幣<br>千元 | 物業投資<br>人民幣<br>千元 | 物業<br>代理服務<br>人民幣<br>千元 | 物業<br>經營服務<br>人民幣<br>千元 | 酒店服務<br>人民幣<br>千元 | 總計<br>人民幣<br>千元 |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|
| 外部收入  | 1,853,722         | 8,402             | 12,310                  | 40,122                  | 2,964             | 1,917,520       |
| 分部間收入 | 4,329             | -                 | 16,467                  | 7,736                   | 5                 | 28,537          |
| 分部業績  | 785,531           | 137,706           | 3,996                   | 17,777                  | (2,912)           | 942,098         |

分部間收入按通行市價支銷。

**截至2009年6月30日止六個月(經審核)**

|       | 物業開發<br>人民幣<br>千元 | 物業投資<br>人民幣<br>千元 | 物業<br>代理服務<br>人民幣<br>千元 | 物業<br>經營服務<br>人民幣<br>千元 | 酒店服務<br>人民幣<br>千元 | 總計<br>人民幣<br>千元 |
|-------|-------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|
| 外部收入  | 1,287,470         | 5,454             | 22,396                  | 26,001                  | 1,673             | 1,342,994       |
| 分部間收入 | -                 | -                 | 5,814                   | 1,569                   | -                 | 7,383           |
| 分部業績  | 447,898           | (5,238)           | 4,475                   | 7,640                   | (580)             | 454,195         |

分部間收入按通行市價支銷。

對帳：

|               | 截至6月30日止六個月              |                         |
|---------------|--------------------------|-------------------------|
|               | 2010年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| <b>利潤或虧損：</b> |                          |                         |
| 分部業績          | 942,098                  | 454,195                 |
| 撤消分部間業績       | (1,142)                  | (754)                   |
| 未分配款項：        |                          |                         |
| 未分配收入         | 7,048                    | 1,014                   |
| 未分配公司費用       | (35,881)                 | (25,197)                |
| 融資成本          | (67,576)                 | (15,127)                |
| 分佔聯營公司業績      | -                        | (1,227)                 |
| 除稅前利潤         | 844,547                  | 412,904                 |

本集團之經營分部資產分析如下：

|            | 2010年<br>6月30日<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>資產：</b> |                                   |                                   |
| 物業開發       | 8,120,898                         | 6,170,342                         |
| 物業投資       | 1,120,260                         | 938,989                           |
| 物業代理服務     | 11,903                            | 12,022                            |
| 物業經營服務     | 94,003                            | 60,533                            |
| 酒店服務       | 344,251                           | 193,285                           |
| 分部資產總計     | 9,691,315                         | 7,375,171                         |
| 未分配資產總計    | 4,107,716                         | 4,078,315                         |
| 集團資產總計     | 13,799,031                        | 11,453,486                        |

#### 4. 其他收入、收益及虧損

|                          | 截至6月30日止六個月              |                         |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                          | 2010年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 利息收入                     | 5,252                    | 1,014                   |
| 向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入 | 1,796                    | -                       |
| 政府補助(附註)                 | 2,958                    | 5,868                   |
| 匯兌虧損淨額                   | (5,272)                  | (106)                   |
| 出售物業、廠房及設備所產生的收益         | 209                      | 49                      |
| 其他                       | (100)                    | 577                     |
| 持作買賣投資之公允值變動             | -                        | 199                     |
|                          | 4,843                    | 7,601                   |

附註：該款項指從有關中國政府接獲的補助，用以鼓勵房地產行業的開發。期內有關政府已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              |                         |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|
|                    | 2010年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 以下項目的利息：           |                          |                         |
| — 須於五年內全數償還的借款     | 128,562                  | 37,317                  |
| — 毋須於五年內全數償還的借款    | -                        | 2,833                   |
| — 優先票據             | 15,771                   | -                       |
| — 應付關連方款項          | 3,526                    | 1,522                   |
| — 來自股東的貸款          | -                        | 40,991                  |
| 減：已就銷售在建物業資本化的金額   | (72,864)                 | (67,536)                |
| 已就在建物業、廠房及設備資本化的金額 | (7,419)                  | -                       |
|                    | 67,576                   | 15,127                  |



## 6. 所得稅開支

|          | 截至6月30日止六個月              |                         |
|----------|--------------------------|-------------------------|
|          | 2010年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 所得稅開支包括： |                          |                         |
| 中國稅項     |                          |                         |
| 企業所得稅    | 204,894                  | 122,877                 |
| 土地增值稅    | 234,555                  | 102,396                 |
|          | <b>439,449</b>           | 225,273                 |
| 遞延稅項     |                          |                         |
| 本年度      | (20,465)                 | (25,912)                |
| 過往年度超額撥備 | (4,109)                  | (3,824)                 |
|          | <b>(24,574)</b>          | (29,736)                |
|          | <b>414,875</b>           | 195,537                 |

截至2010年6月30日止六個月，本集團在中國之附屬公司之相關稅率為22%至25%不等(截至2009年6月30日止六個月：20%至25%不等)。

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              |                         |
|------------|--------------------------|-------------------------|
|            | 2010年<br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>人民幣千元<br>(經審核) |
| 期內利潤已扣除：   |                          |                         |
| 預付租賃款項撥回   | 3,056                    | 56                      |
| 預付租賃款項溢價撥回 | 1,878                    | -                       |
| 物業、廠房及設備折舊 | 4,211                    | 4,413                   |

## 8. 股息

截至2009年12月31日止年度派付末期股息每股1.75港仙，合共約人民幣75,100,000元，並已於截至2010年6月30日止六個月內支付。

本公司董事並無建議派付截至2010年6月30日止六個月中期股息。

## 9. 每股盈利

本公司擁有人期內應佔每股基本盈利乃據以下數據計算：

|                             | 截至6月30日止六個月      |           |
|-----------------------------|------------------|-----------|
|                             | 2010年            | 2009年     |
|                             | 人民幣千元            | 人民幣千元     |
|                             | (未經審核)           | (經審核)     |
| <b>盈利：</b>                  |                  |           |
| 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) | <b>411,324</b>   | 235,650   |
| <b>股份數目：</b>                |                  |           |
| 用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數         | <b>4,873,889</b> | 3,645,000 |

由於本公司於兩個期內或報告期間末概無任何已發行潛在普通股，因此並無呈列每股攤薄盈利。

截至2009年6月30日止六個月，普通股加權平均數已被調整以反映根據2009年10月27日之資本化發行而發行股份。

## 10. 應收帳款及其他應收款項

|                 | 2010年          | 2009年   |
|-----------------|----------------|---------|
|                 | 6月30日          | 12月31日  |
|                 | 人民幣千元          | 人民幣千元   |
|                 | (未經審核)         | (經審核)   |
| 應收帳款            | <b>256,695</b> | 105,301 |
| 其他應收款項          | <b>123,798</b> | 85,048  |
| 銷售土地的拍賣按金       | <b>60,000</b>  | 143,000 |
| 收購銷售物業的訂金       | -              | 352,056 |
| 預付款項及其他訂金       | <b>190,656</b> | 99,591  |
| 在建銷售物業建築材料的預付款項 | <b>129,591</b> | 143,433 |
| 其他稅務預付款         | <b>97,426</b>  | 59,532  |
|                 | <b>858,166</b> | 987,961 |

除現金銷售外，本集團通常向其貿易客戶提供平均三十至九十天的信貸期。

以下乃本集團應收帳款扣減呆帳撥備後於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

|          | <b>2010年</b><br><b>6月30日</b><br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|---|-----------------------------------|
| 0至30日    | <b>153,969</b>                                  | 86,481                            |
| 31至90日   | <b>83,999</b>                                   | 10,634                            |
| 91至180日  | <b>14,053</b>                                   | 4,082                             |
| 181至365日 | <b>3,820</b>                                    | 1,465                             |
| 逾1年      | <b>854</b>                                      | 2,639                             |
|          | <b>256,695</b>                                  | 105,301                           |

#### 11. 應付帳款及其他應付款項

|        | <b>2010年</b><br><b>6月30日</b><br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|--------|---|-----------------------------------|
| 應付帳款   | <b>688,683</b>                                  | 652,710                           |
| 其他應付款項 | <b>160,676</b>                                  | 111,253                           |
| 其他應付稅項 | <b>51,208</b>                                   | 34,906                            |
| 應付薪金   | <b>18,999</b>                                   | 26,503                            |
| 應付福利   | <b>2,760</b>                                    | 2,813                             |
| 應付保證金  | <b>26,268</b>                                   | 27,996                            |
| 應計費用   | <b>4,413</b>                                    | 17,616                            |
|        | <b>953,007</b>                                  | 873,797                           |

以下為本集團應付帳款及應付保證金於報告期間結束時根據發票日期的帳齡分析：

|          | <b>2010年</b><br><b>6月30日</b><br>人民幣千元<br>(未經審核) | 2009年<br>12月31日<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|----------|---|-----------------------------------|
| 0至60日    | <b>340,039</b>                                  | 536,031                           |
| 61至180日  | <b>189,787</b>                                  | 50,392                            |
| 181至365日 | <b>78,484</b>                                   | 66,287                            |
| 1至2年     | <b>104,403</b>                                  | 26,283                            |
| 2至3年     | <b>1,156</b>                                    | 275                               |
| 逾3年      | <b>1,082</b>                                    | 1,438                             |
|          | <b>714,951</b>                                  | 680,706                           |

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 營運

##### 合同銷售

報告期內，中央政府於4月份推出的新政使中華人民共和國（「中國」）房地產市場尤其是一線城市的房地產市場陷入縮量觀望，其中，住宅市場受到的影響尤為嚴重，而商業地產受到的衝擊相對較小。得益於本集團「城市綜合體+精品高檔住宅」的多產品線優勢以及高端定位和靈活的銷售策略，我們的城市綜合體項目錄得令人滿意的銷售成績，並拉升整體銷售業績。2010年上半年，本集團共實現合同銷售金額人民幣1,393百萬元及合同銷售面積117,861平方米，其中，有人民幣1,036百萬元及76,091平方米及來自城市綜合體項目的銷售。城市綜合體產品的高端價值，使本集團2010年上半年的合同銷售面積雖然同比減少17%，但合同銷售金額同比增長29%。

除了多產品線優勢，本集團的銷售佳績還得益於項目地域的多元化分佈。2010年上半年的主要業績來源是深圳的花郡和香年廣場、成都美年國際廣場和喜年廣場、以及天津喜年廣場等項目，成都及天津項目的銷售佳績更顯示本集團在深圳以外地區的品牌吸引力進一步提高。除此之外，四大地域銷售業績貢獻的均衡性也有所提升，相比2009年，2010年上半年來自長三角以及京津都市圈的合同銷售金額比重從11%提升至17%。

##### 項目發展

2010年上半年，本集團根據項目銷售及交付計劃穩步推進各項目的開發建設進度，隨著建設規模的擴大，本集團在項目規劃、成本控制、項目管理等方面的專業能力得到進一步提升。

報告期內，本集團新開工面積和竣工面積分別為75,824平方米和60,743平方米；興建項目（指2010年上半年在建或竣工的項目）總建築面積合計1,384,584平方米，提供可售面積為約1,248,545平方米。

## 土地儲備

報告期內，公司繼續貫徹執行科學而審慎的土地策略，進一步強化土地儲備的戰略區域覆蓋面。2010年上半年，本集團在蘇州的合計規劃總建築面積為533,121平方米的項目獲得土地證，並在大理、無錫、天津、東莞、桂林等地新獲取8幅土地，合計規劃總建築面積為1,412,267平方米，進一步提高了在四大區域戰略佈局的覆蓋面；此外，公司在桂林新簽訂了規劃總建築面積為1,631,736平方米的項目的框架協議。以上新增的確權項目及框架協議項目預計將提供可銷售面積約3,349,005平方米。

截至2010年6月30日，本集團總土地儲備建築面積合計約13,470,610平方米，權屬土地儲備建築面積約13,354,552平方米。總土地儲備建築面積包括已獲得土地使用權物業的規劃建築面積約6,813,757平方米和已簽訂框架協議的物業的規劃建築面積約6,656,853平方米。

### 截至2010年6月30日按區域劃分的土地儲備明細表

| 區域  | 在建項目<br>平方米 | 待建項目<br>平方米 | 框架協議<br>項目<br>平方米 | 總土地儲備<br>建築面積<br>平方米 | 比例    |
|-----|-------------|-------------|-------------------|----------------------|-------|
| 成渝  |             |             |                   | <b>8,469,268</b>     | 62.9% |
| 成都  | 925,109     | 2,565,808   | 3,917,332         | 7,408,249            |       |
| 大理  |             | 64,488      | 996,531           | 1,061,019            |       |
| 珠三角 |             |             |                   | <b>3,654,980</b>     | 27.1% |
| 深圳  | 132,336     | 67,908      |                   | 200,244              |       |
| 東莞  | 122,983     | 333,400     |                   | 456,383              |       |
| 惠州  |             | 754,545     |                   | 754,545              |       |
| 桂林  | 12,072      | 600,000     | 1,631,736         | 2,243,808            |       |

| 區域  | 在建項目<br>平方米 | 待建項目<br>平方米 | 框架協議<br>項目<br>平方米 | 總土地儲備<br>建築面積<br>平方米 | 比例     |
|-----|-------------|-------------|-------------------|----------------------|--------|
| 天津  |             |             |                   | 418,907              | 3.1%   |
| 天津  | 131,341     | 232,566     |                   | 363,907              |        |
| 北京  |             |             | 55,000            | 55,000               |        |
| 長三角 |             |             |                   | 927,455              | 6.9%   |
| 蘇州  |             | 533,121     | 56,254            | 589,375              |        |
| 無錫  |             | 338,080     |                   | 338,080              |        |
| 總數  | 1,323,841   | 5,489,916   | 6,656,853         | 13,470,610           | 100.0% |

註：總土地儲備建築面積指在建項目、待建項目和框架協議項目的累計規劃總建築面積。

### 物業經營業務

截至2010年6月30日，本集團在深圳、成都、惠州、東莞等4個城市和地區的合計管理項目達到179個，累計簽約及在管物業面積達到12百萬平方米，同比增長15%。隨著本集團物業管理業務不斷向深圳以外地區擴張，報告期內我們亦不斷完善區域化運營管理模式，並加強在物業管理方面的智能化技術應用和信息化平台建設，不斷提升業務運營效率。在區域拓展上，本集團正式啟動長三角的物業管理業務拓展，已於上海設立物業管理分公司；此外，為進一步提升對本集團兩類核心物業產品的服務能力，本集團已開始啟動多物業服務品牌的規劃建設工作，開始籌建花樣年國際高端服務品牌，以更好地為本集團的高端客戶提供高端物業管理服務。

### 物業代理業務

報告期內，房地產市場成交量的萎縮亦使本集團代理業務面臨較大壓力，但我們積極進行業務拓展，通過開拓中山、貴陽等珠三角和大西南地區的潛力區域，上半年新拓展34個項目；本集團在成都、深圳、東莞及安徽省的多個城市累計代理27個項目，總代理銷售面積約204,955平方米，代理銷售金額超過人民幣1,478百萬元。另外，我們開始全面啟動CRM系統和知識管理系統的推廣應用，我們相信這將有效增強公司的客戶服務和知識管理能力，提升公司競爭優勢。

## 酒店管理業務

報告期內，本集團酒店管理業務正按步推進，已初步形成了本集團酒店品牌規劃方案和酒店管理體系方案，在不斷吸納優秀酒店管理人才加盟的基礎上，酒店管理團隊亦在隨業務發展而不斷擴大。本集團預期位於宜興雲海間的精品酒店將在下半年進入試運營階段，年內預計有另外2家酒店將進入設計裝修階段，未來三年內，本集團在精品高檔住宅與城市綜合體項目內開發的精品酒店數量也將達到9個。我們相信，隨著我們的多個精品酒店逐步進入營業階段，除了可以使本集團的收入來源更加均衡並提供可持續現金流外，更能使我們的高端服務能力在實踐中得到積累與提高，這將不斷提升公司在高端產品方面的綜合競爭優勢。

## 信息化建設

報告期內，本集團開始重新規劃建設公司信息化系統，以全面整合和構建一個更高效的信息管理平台。目前，正在進行自動化辦公、財務管理、成本管理、合約採購、銷售管理、客戶服務等主要系統模塊的規劃建設。

## 業務展望

雖然2010年下半年房地產市場仍存在眾多不確定性，但我們看到該輪調控引致的交易量低迷可能正處於觸底的過程中，市場正在遠離恐慌，市場信心正在累積中逐步恢復。

2010年下半年，本集團預計將有6個規劃總建築面積為486,000平方米的項目或項目分期竣工，包括深圳花郡項目1期、大溪谷2.1期、成都君山1期、成都美年1.1及1.2期、天津喜年廣場1期、桂林眾鼎項目。

在較為充裕現金的支持下，本集團在下半年也將穩步增加開工面積和推出新的銷售項目，預計下半年新開工項目的合計規劃總建築面積大約為900,000平方米，預計下半年推出的銷售項目的總可售面積大約為700,000平方米。

土地儲備方面，本集團將繼續堅持審慎的態度，對四大戰略區域的土地機會保持密切關注，並根據自身業務和市場發展狀況，擇機購入高性價比的優質土地項目。

## 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。截至2010年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣1,918百萬元，較2009年同期約人民幣1,343百萬元增加42.8%。截至2010年6月30日止六個月，本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣411百萬元，較2009年同期約人民幣236百萬元增加74.5%。

### 物業開發

我們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2010年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣1,854百萬元，較2009年同期約人民幣1,287百萬元增加44.0%。此增加主要由於總建築面積(「建築面積」)增加及向我們的客戶出售的物業的平均售價增加。

### 物業投資

物業投資產生的收入維持平穩，於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣8百萬元(截至2009年6月30日止六個月：約人民幣5百萬元)。租賃市場於該兩段期間較為平穩。

### 物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣12百萬元，較2009年同期約人民幣22百萬元減少45.0%。此減少主要由於整體房地產活動於2010年比2009年同期更為波動，因此，我們透過物業代理服務業務於2010年上半年出售的其他開發商的物業的總售價下降。

### 物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣40百萬元，較2009年同期約人民幣26百萬元增加54.3%。此增加主要由於我們於2010年上半年管理的物業的建築面積增加。



## 酒店管理業務

酒店服務產生的收入於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣3百萬元，較2009年同期約人民幣2百萬元增加77.2%。此增加主要由於酒店入住率於2010年上半年上升。

## 毛利及毛利率

毛利於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣952百萬元，較2009年同期約人民幣556百萬元增加71.2%，而我們的毛利率則於截至2010年6月30日止六個月為49.7%，較2009年同期的41.4%有所增加。此增加與總收入於截至2010年6月30日止六個月增加的趨勢及產品組合比例的改變相符。

## 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣5百萬元，較2009年同期約人民幣8百萬元減少36.3%。此減少主要由於滙兌虧損增加，從而抵銷其他收入。

## 銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣58百萬元，較2009年同期約人民幣35百萬元增加67.3%。此增加主要來自於2010年上半年比2009年同期預售的物業數目增加，從而令整體銷售、市場推廣及宣傳活動增加。

## 行政費用

我們的行政費用於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣121百萬元，較2009年同期約人民幣90百萬元增加34.6%。此增加主要由於專業費用增加及本公司於2010年5月發行優先票據所涉及的其他相關費用有所增加，以及擴大集團規模導致薪金開支增加所致。

## 融資成本

我們的融資成本於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣68百萬元，較2009年同期約人民幣15百萬元增加346.7%。此增加主要由於發行優先票據及銀行借款增加而導致的利息開支所致。

## 所得稅開支

我們的所得稅開支於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣415百萬元，較2009年同期約人民幣196百萬元增加112.2%。此增加主要由於2010年上半年比2009年同期出售的物業增加而令企業所得稅及土地增值稅增加。

## 本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額

本公司擁有人應佔利潤及全面收益總額於截至2010年6月30日止六個月為約人民幣411百萬元，較2009年同期約人民幣236百萬元增加74.5%。此增加主要由於2010年上半年比2009年同期出售的物業增加，及物業重估增值之影響。我們的純利率於截至2010年6月30日止六個月達到21.5%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2010年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣3,631百萬元(2009年12月31日：約人民幣3,886百萬元)，與2009年12月31日相比輕微減少6.6%。我們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2010年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣54百萬元(2009年12月31日：約人民幣190百萬元)，與2009年12月31日相比減少71.7%。

### 流動比率及淨負債比率

於2010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1.95，而於2009年12月31日則為1.87。本集團淨負債比率約為0.42，而當本集團於2009年11月成功上市後，在2009年12月31日則處於淨現金狀況。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)除以本公司擁有人應佔權益計算。本集團的債務總額(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2010年6月30日維持於38.9%(2009年12月31日：30.0%)。

### 借款及本集團資產抵押

於2010年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣4,557百萬元及合共約人民幣806百萬元的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣1,430百萬元將於1年內償還及約人民幣3,127百萬元將於2至5年內償還。優先票據將於2至5年內償還。

於2010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個別和共同擔保。

## 匯兌風險

本集團主要於中國營運。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2010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，惟本公司董事（「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任何重大不利影響。

## 承諾

截至2010年6月30日，本集團已就土地收購或收購附屬公司承諾支付約人民幣481百萬元(2009年12月31日：零)的出讓金。

## 或然負債

截至2010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2,010百萬元(2009年12月31日：約人民幣1,626百萬元)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2010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2010年6月30日，本集團擁有約3,227名僱員，其中502名僱員屬於物業開發部、376名僱員屬於物業代理服務部、2,266名僱員屬於物業經營服務部及83名僱員屬於酒店服務部。截至2010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88百萬元(截至2009年6月30日止六個月：約人民幣49百萬元)。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。截至2010年6月30日，概無根據於2009年10月27日採納的購股權計劃授出、行使或註銷購股權。

## 中期股息

董事決議不派付截至2010年6月30日止六個月之中期股息(截至2009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證券上市規則(「上市規則」)附錄14所載的企業管治常規守則(「企業管治守則」)的守則條文，惟以下偏差除外：

- 一 守則第A.2.1條訂明，主席及行政總裁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，該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徹的領導，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2010年6月30日止六個月期間遵守標準守則所載有關董事進行證券交易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均有遵守標準守則。

## 審核委員會

本公司已遵照上市規則成立審核委員會，以履行審閱及監督本公司的財務申報及內部監控之職能。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，而何敏先生為審核委員會主席。審核委員會的職責為審閱重要會計政策、監督本公司的財務申報進度、監管外聘核數師及內部審計部門的表現、檢討及評核本公司財務申報程序及內部監控的有效性，以及確保遵守適用的法定會計及申報規定、法律及規例要求、董事會批准的內部規則及程序。

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2010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2010年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

### **薪酬委員會**

本公司已遵照上市規則成立薪酬委員會。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，而黃明先生為委員會主席。薪酬委員會負責就本公司董事及高級管理層成員的薪酬政策及綱領向董事會提供意見，以及負責不時參考本公司的目標檢討及釐定全體執行董事及高級管理層成員的薪酬。

### **提名委員會**

本公司已遵照上市規則成立提名委員會。提名委員會現由兩名執行董事曾寶寶小姐及潘軍先生，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，而曾寶寶小姐為委員會主席。提名委員會主要負責考慮及提名合適人選出任董事會成員。委員會於考慮有關人選是否合適出任董事時所採納的標準包括其資歷、經驗、專業知識及學識，以及上市規則的規定。

### **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其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2010年6月30日六個月期間，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2010年6月30日止六個月之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

花樣年的發展始終是緣於股東、投資者、合作夥伴及客戶對於我們一直以來的支持和信任，緣於本集團全體員工卓越的價值貢獻和創造。在未來，我們希望能夠繼續與各界同仁相攜同行，讓花樣年成為最安全、高增長、高回報和值得社會尊敬的企業，這是我們孜孜以求希望達成的企業價值和意義。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2010年8月25日

於本公告刊發日期，執行董事為潘軍先生、曾寶寶小姐、馮輝明先生及陳思翰先生；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。