

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

2013年上半年业绩陈述

2013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。

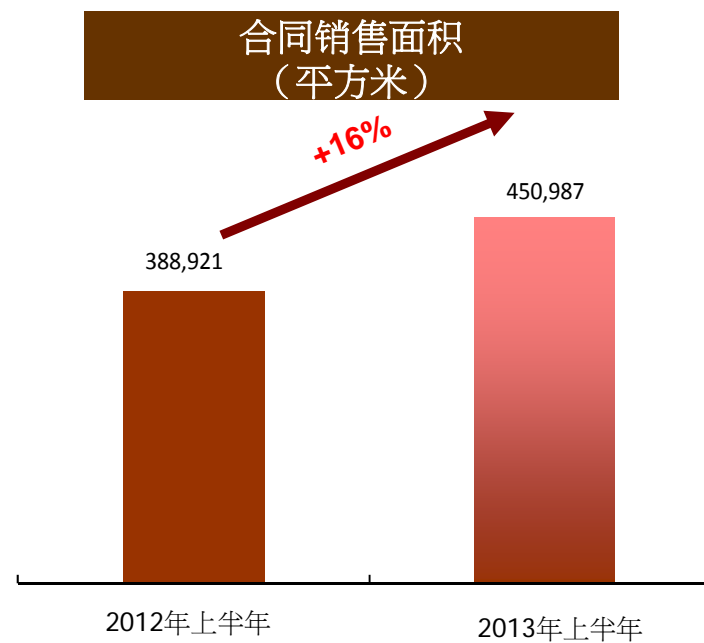
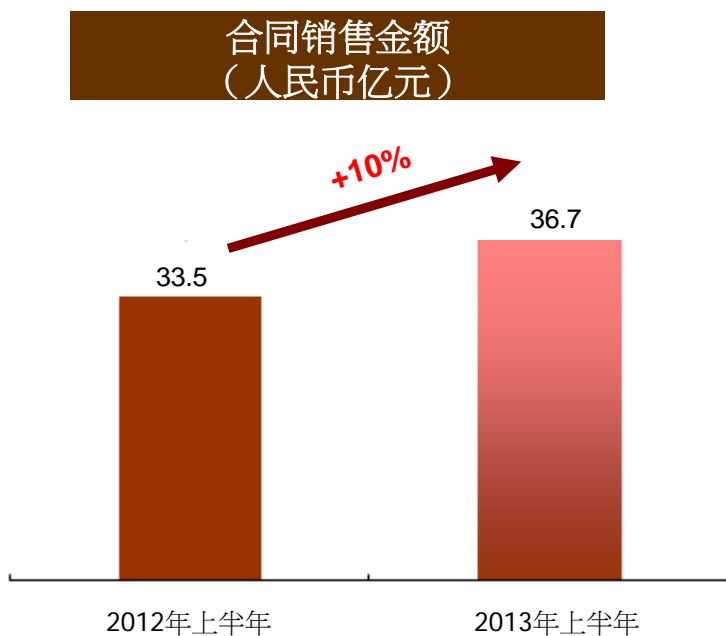
本文件包含集团和公司目前于各相应日期对未来的观点和预测的陈述。该前瞻性陈述是基于公司及集团经营情况的假设和超出集团或公司可控范围的因素做出，并存在着重大的风险和不确定性。鉴于此，实际结果可能与该前瞻性陈述存在重大的差异。因此，阁下不应依赖该前瞻性陈述。集团和公司不承担根据日后发生的事件或情况而更新该前瞻性陈述的义务。

目录

- 1、 **2013**年上半年业绩综述
 - 2、 2013年上半年业务回顾
 - 3、 2013年市场展望及公司策略
 - 4、 附录
-

穩定增长的合作销售面积

- 2013年上半年合同销售面积达**450,987**平米，同比增长**16%**；
- 2013年上半年合同销售金额达**36.7**亿元，同比增长**10%**；
并顺利完成上半年销售策略目标。



稳健的财务盈利表现

■ 稳定的盈利水平

- 毛利率**37.5%**;
- 权益净利润率**11.5%**;
- 每股盈利人民币**0.06元**。

■ 财务状况

- 现金余额人民币**42.0亿元**;
- 净负债比率**90.7%**。

■ 票据发行

- 2013年1月，发行了2020年到期**2.5亿美元**的**10.75厘**的优先票据;
- 2013年5月，发行了2016年到期人民币**10亿元**的**7.875厘**的优先票据。

维持稳定的盈利水平

	6月30日		涨跌幅度%	
	人民币 百万元	2012		2013
收入		1,205	2,751	128.3%
毛利润		503	1,030	104.8%
核心净利润		20	294	1370.0%
核心净利润率		1.7%	10.7%	9.0pts
权益净利润		201	317	57.7%
每股盈利(元)		0.04	0.06	50.0%
毛利率		41.7%	37.5%	(4.2百分点)

健康稳健的财务状况

人民币百万元	2012年 12月31日	2013年 6月30日	变化 %
现金 ⁽¹⁾	3,496	4,200	20.1%
非受限现金	2,788	3,595	28.9%
总资产	24,527	28,785	17.4%
短期债务	2,452	2,981	21.6%
长期债务	5,429	7,865	44.9%
总债务	7,881	10,846	37.6%
股东权益	6,601	6,797	3.0%
总资产负债率	32.1%	37.7%	5.6百分点
净负债比率	63.4%	90.7%	27.3百分点

(1) 包括银行结余及现金与受限制银行存款

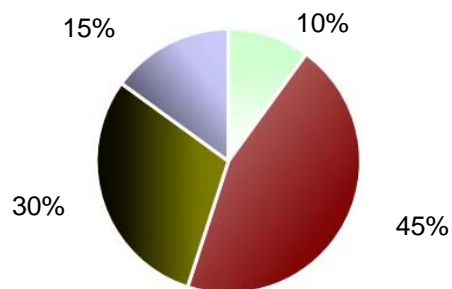
目录

- 1、 2013年上半年业绩综述
 - 2、 2013年上半年业务回顾
 - 3、 2013年市场展望及公司策略
 - 4、 附录
-

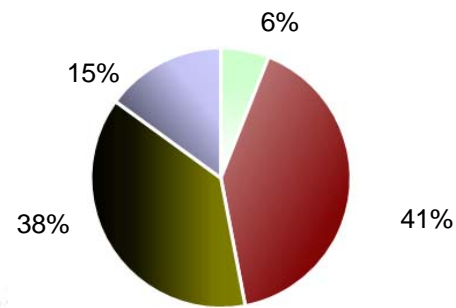
收入更为多样化，多区域贡献能力进一步提升

合同销售收入分类—分地区

2012年上半年



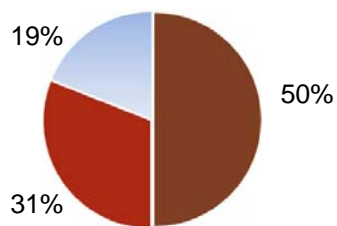
2013年上半年



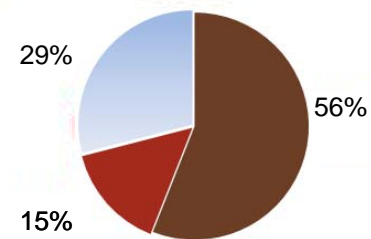
■ 成渝 ■ 珠三角 ■ 长三角 ■ 京津

合同销售收入分类—分产品

2012年上半年



2013年上半年



■ 城市综合体 ■ 精品高档住宅 ■ 中高档住宅

策略性推进项目计划执行

2013年上半年新开工项目

城市	项目	产品类别	开工面积 (平方米)
惠州	惠州市别样城	中高档住宅	149,981
桂林	桂林花样城	城市综合体	298,619
桂林	桂林麓湖国际	精品高档住宅	206,788
成都	成都龙年中心	城市综合体	145,113
成都	成都大溪谷	精品高档住宅	26,000
成都	成都美年广场	城市综合体	72,972
苏州	苏州别样城	精品高档住宅	136,485
苏州	苏州喜年广场	城市综合体	170,309
天津	天津花郡	精品高档住宅	31,611
合计			1,237,877

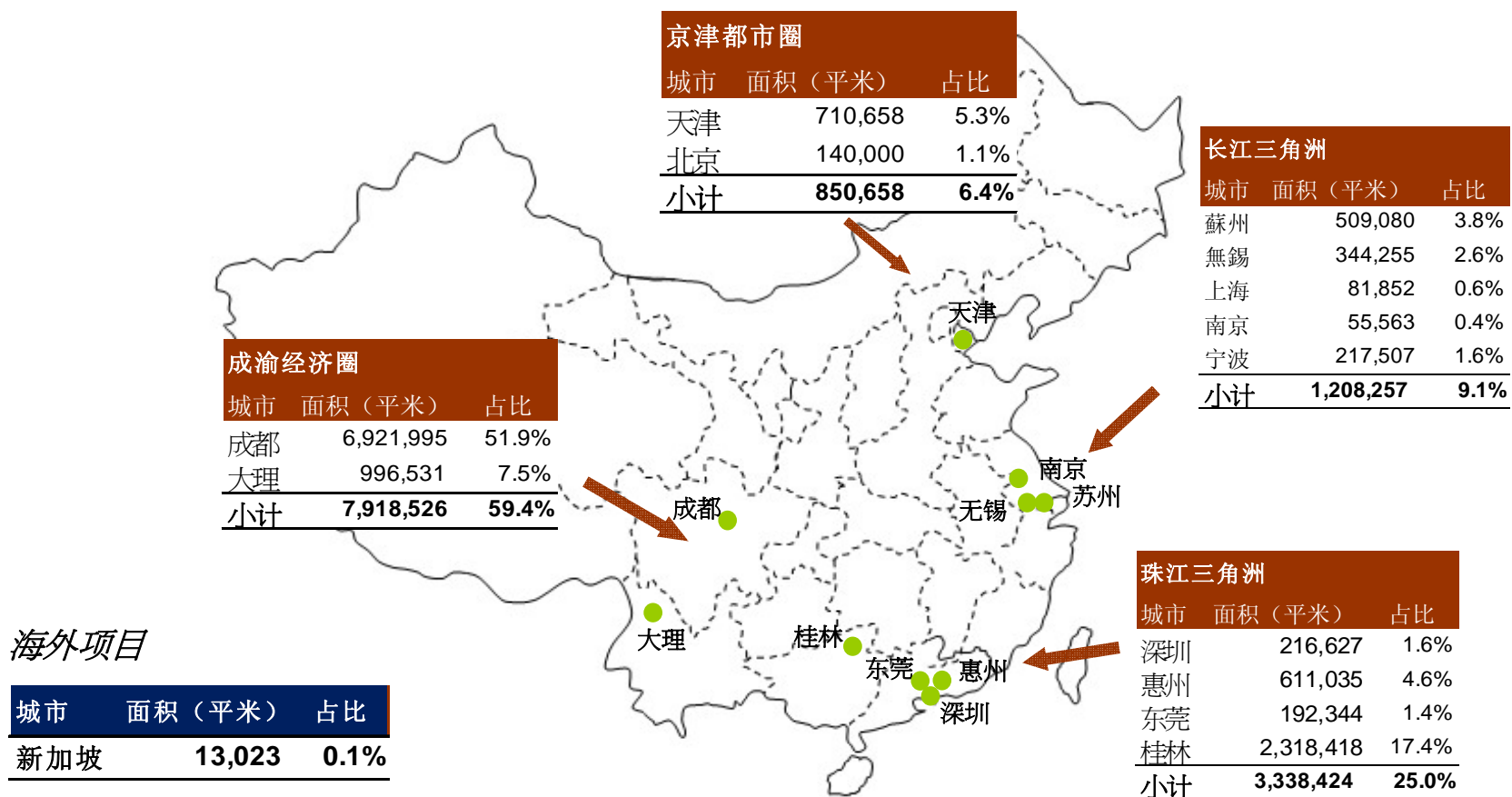
策略性推进项目计划执行

2013年上半年竣工项目

城市	项目	产品类别	开工面积 (平方米)
东莞	东莞江山花园2期	精品高档住宅	75,557
桂林	桂林花样城1期	城市综合体	108,656
大理	大理艺墅花乡	中高档住宅	77,408
南京	南京花生唐	城市综合体	94,774
苏州	苏州太湖天城4#地1.1期	精品高档住宅	24,871
合计			381,266

优质的土地储备：审慎投资、稳健经营

覆盖四大区域，十三个核心战略城市



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 (平方米)	产品类别	平均楼面价 (元/平方米)
深圳	至卓大厦项目	77,500	城市综合体	2,754
	南山区TCL项目	39,587	城市综合体	7,970
苏州	苏州喜年广场	290,309	中高档住宅	2,271
	太湖天城	169,525	中高档住宅	1,522
新加坡	极豪大厦	13,023	精品高档住宅	56,111
	別樣城	472,269	中高档住宅	423
惠州	花郡	138,766	中高档住宅	312
东莞	江山花园	192,344	精品高档住宅	934
	麓湖国际	1,687,524	精品高档住宅	393
桂林	花樣城	630,894	中高档住宅	393

框架协议项目

城市	总建筑面积 (平方米)	产品类别	权益
南京	81,852	城市综合体	100%
上海	38,000	精品高档住宅	100%
成都	3,364,599	中高档住宅	100%
大理	996,531	中高档住宅	100%
深圳	99,540	城市综合体	100%
苏州	49,246	酒店	100%
	4,629,768		

数据截至2013年6月30日土地储备数据

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)
成都	君山	283,304	精品高档住宅	823
	大溪谷	1,556,986	精品高档住宅	281
	美年广场	521,747	城市综合体	669
	龍年國際中心	411,552	城市综合体	781
	成都郫县	129,814	中高档住宅	1,196
	成都温江	293,588	中高档住宅	726
	花樣城	180,237	中高档住宅	81
	福年廣場	180,168	城市综合体	555
北京	青年路项目	140,000	城市综合体	5,195
天津	花郡	542,319	精品高档住宅	1,183
	营城湖项目	168,339	城市综合体	766
上海	上海柏雅居	17,563	精品高档住宅	16,085
宁波	北仑	217,507	中高档住宅	2,667
无锡	花郡	241,288	中高档住宅	1,523
	喜年中心	102,967	城市综合体	680
	合計	8,699,120		924

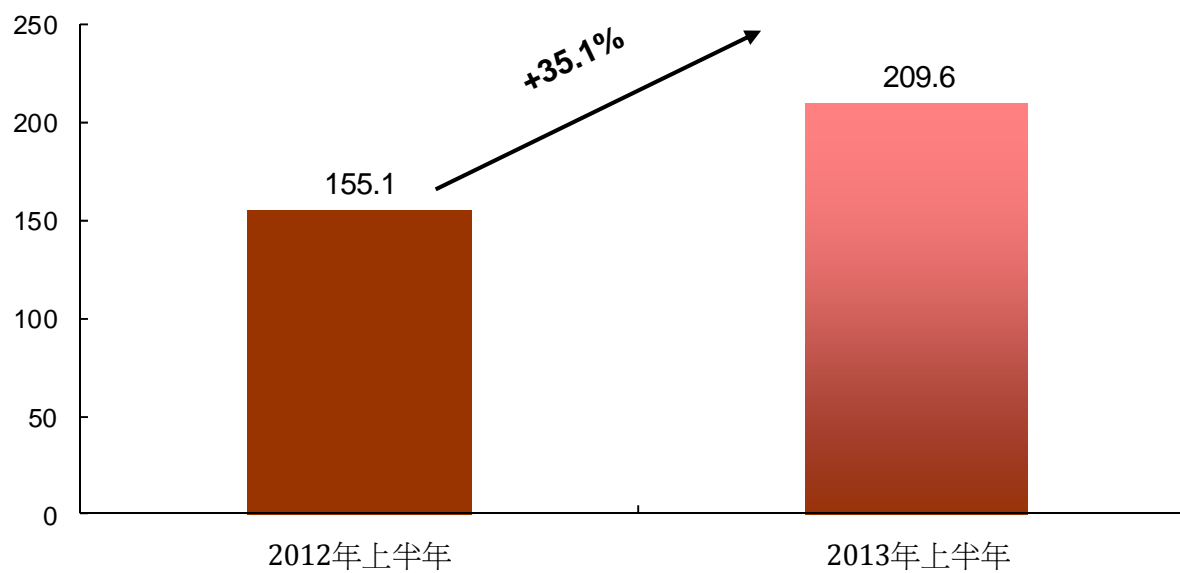
总土地储备：1,333万平方米, 较低的土地成本能保持集团的竞争力。

持续提升的物业服务与运营能力

2013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

租金,酒店及社区服务等经常性的收入

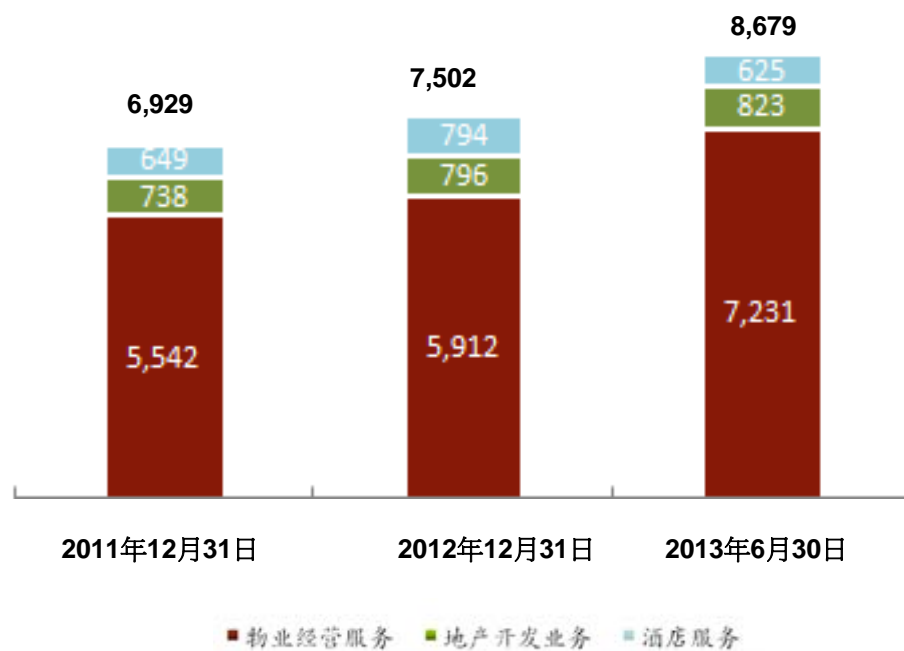
人民币百万元



保持团队规竞争性

公司业务板块增长的同时，团队规模保持竞争性

公司雇员人数



业务板块	2011年 12月31日	2012年 12月31日	2013年 6月30日
地产开发业务	738	796	823
物业经营服务	5,542	5,912	7,231
酒店服务	649	794	625
合计	6,929	7,502	8,679

目录

- 1、 2013年上半年业绩综述
 - 2、 2013年上半年业务回顾
 - 3、 **2013年市场展望及公司策略**
 - 4、 附录
-

2013年下半年市场展望

- 新一届的政府班底所述的目标将是维持一个全面稳定的环境，尤其是社会稳定状况。政府的政策亦已经由维持经济迅速发展为强调社会秩序及稳定
- 「限购、限贷」政策仍将持续，而房产税短期内对市场影响有限
- 房地产市场方面 - 稳步增长
 - 物业价格及市场规模将同时增加
 - 刚需产品和改善和投资产品将继续成为市场主流产品
 - 城市梯次将进一步分化及更为明显
- 对于土地市场，我们相信政府政策不会有很大的改变
- 土地的供应和需求应会持续增加

2013年下半年公司策略

凭借在房地产行业建立坚实的基础，花样年已由一家纯房地产开发公司，转型为一个房地产相关服务的企业，覆盖不同的、与房地产有关的增值服务业务：金融服务，社区服务，物业管理，房地产开发，商业管理，酒店管理，文化旅游及养生养老地产

- (1) 冲刺彩生活的分拆上市项目，大力发展“轻资产”业务
- (2) 依托房地产和各服务平台发展金融业务，积极开展小额贷款业务
- (3) 养生养老、文化旅游等业务版块的服务能力，逐步由重向轻转型
- (4) 房地产业务有质量的增长，并通过合作和输出管理等方式逐步扩大规模
- (5) 积极寻求海外新兴市场的投资机会，用全球视野整合集团八大业务

2013年预定目标

2013年目標

合同銷售金額(人民币百萬元)	10,000
新开工項目建築面積('000平方米)	1,520
竣工項目建築面積('000平方米)	1,150
可售建築面積('000平方米)	1,950

让生活更有风格

Make Life in Style

www.cnfantasia.com

目录

- 1、 2013年上半年业绩综述
 - 2、 2013年上半年业务回顾
 - 3、 2013年市场展望及公司策略
 - 4、 附录
-

附录一：2013年上半年合同销售明细

城市	项目名称	销售面积 (平方米)	销售金额 (人民币万元)	平均售价 (元/平方米)
成都	香年广场	25,485	27,218	10,680
	花样城	26,485	12,351	4,663
	福年广场	45,123	52,142	11,556
	大溪谷	9,866	10,779	10,925
	君山	2,177	1,576	7,239
	龙年国际	19,766	28,560	14,449
东莞	君山	2,441	2,462	10,086
	江山	54,302	37,567	6,918
天津	花郡	31,137	22,099	7,097
惠州	别样城	55,685	29,590	5,314
	花郡	20,851	9,910	4,753
苏州	太湖天城	3,445	4,627	13,431
无锡	花郡	9,604	7,209	7,506
	喜年中心	4,427	5,382	12,157
大理	艺墅花乡	7,641	4,993	6,534
桂林	花样城	98,652	54,004	5,474
	麓湖国际	15,476	18,563	11,995
南京	花生唐	17,282	36,975	21,395
其他		1,142	757	6,629
	总计	450,987	366,764	8,132

附录二：2013年上半年竣工项目明细

城市	项目	产品类别	竣工面积 (平方米)
东莞	东莞江山花园2期	精品高档住宅	75,557
桂林	桂林花样城1期	城市综合体	108,656
大理	大理艺墅花乡	中高档住宅	77,408
南京	南京花生唐	城市综合体	94,774
苏州	苏州太湖天城4#地1.1期	精品高档住宅	24,871
合计			381,266

附录三：2013年下半年新开工项目明细

城市	项目	产品类别	开工面积 (平方米)
深圳	至卓飞高	城市综合体	40,000
东莞	江山北	精品高档住宅	37,774
天津	花郡1.4期	中高档住宅	90,000
苏州	喜年广场(东区)	城市综合体	160,000
北京	北京顺义C15项目	城市综合体	99,000
成都	花样城5期	中高档住宅	350,000
	大溪谷2.3期	精品高档住宅	25,000
合计			801,774