

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2011年6月30日止六個月未經審核中期業績公告

### 財務摘要

- 本集團期內合同銷售額由2010年同期的人民幣1,393百萬元增長144.4%至人民幣3,405百萬元
- 本集團期內毛利率由2010年同期的49.7%上升至52.5%。期內平均售價由2010年同期的人民幣12,689元增長44.8%至人民幣18,369元
- 本集團期內淨利潤率由2010年同期的21.5%上升至25.0%
- 本公司擁有人應佔本集團期內利潤由2010年同期的人民幣411百萬元增至人民幣502百萬元。剔除投資物業公允變動所產生的收益及相關之稅項及少數股東權益之影響，本集團的核心業務產生的淨利潤由2010年同期的人民幣305百萬元增長44.3%至人民幣441百萬元

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2011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2011年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止六個月	
		2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
收入	3	<b>2,005,234</b>	1,917,520
銷售成本		<b>(952,369)</b>	(965,244)
毛利		<b>1,052,865</b>	952,276
其他收入、收益及盈虧	4	<b>55,609</b>	4,843
投資物業公允值變動		<b>70,837</b>	133,861
轉為投資物業後確認已竣工銷售物業的公允值變動		<b>8,543</b>	-
銷售及分銷費用		<b>(130,536)</b>	(57,811)
行政費用		<b>(143,115)</b>	(121,046)
融資成本	5	<b>(76,948)</b>	(67,576)
佔聯營公司業績		<b>201</b>	-
除稅前溢利		<b>837,456</b>	844,547
所得稅開支	6	<b>(369,694)</b>	(414,875)
期內利潤	7	<b>467,762</b>	429,672
其他全面收益(費用)			
重估物業盈餘		<b>11,795</b>	-
重估物業產生的遞延稅項負債		<b>(2,949)</b>	-
期內其他全面收益(扣除稅項)		<b>8,846</b>	-
期內全面收益總額		<b>476,608</b>	429,672
以下各項應佔期內利潤			
本公司擁有人		<b>502,266</b>	411,324
非控股權益		<b>(34,504)</b>	18,348
		<b>467,762</b>	429,672
以下各項應佔全面收益總額：			
本公司擁有人		<b>511,112</b>	411,324
非控股權益		<b>(34,504)</b>	18,348
		<b>476,608</b>	429,672
每股盈利—基本(人民幣)	9	<b>0.10</b>	0.08

# 簡明綜合財務狀況表

於2011年6月30日

		2011年6月30日	2010年12月31日
	附註	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備		352,132	374,434
投資物業		1,957,853	1,697,677
於聯營公司的權益		1,107	17,795
支付予一間聯營公司的墊款		–	72,041
預付租賃款項		614,016	346,045
預付租賃款項溢價		356,152	359,203
預付款項		27,783	43,370
土地發展開支		983,434	393,849
收購附屬公司的已付按金		112,000	–
收購物業項目的已付按金		70,000	37,000
遞延稅項資產		182,755	157,504
商譽		451	–
		<b>4,657,683</b>	<b>3,498,918</b>
<b>流動資產</b>			
銷售物業		8,910,078	7,644,582
預付租賃款項		13,392	6,881
預付租賃款項溢價		6,101	6,101
收購土地使用權的已付按金		–	763,095
應收帳款及其他應收款項	10	1,293,135	977,179
預付關連方工程款項		185	7,500
應收客戶合約工程款項		9,825	15,939
可收回稅項		29,750	5,580
受限制銀行存款		564,884	85,161
銀行結餘及現金		1,254,754	2,371,452
		<b>12,082,104</b>	<b>11,883,470</b>
持作出售之資產		89,467	–
		<b>12,171,571</b>	<b>11,883,470</b>
<b>流動負債</b>			
應付帳款及其他應付款項	11	1,542,177	1,686,718
銷售物業的已收按金		3,016,947	1,834,067
應付一名關連方款項		–	100,549
應付稅項		1,225,669	1,104,147
借款—於一年內到期		2,188,449	2,132,381
		<b>7,973,242</b>	<b>6,857,862</b>
流動資產淨值		<b>4,198,329</b>	<b>5,025,608</b>
總資產減流動負債		<b>8,856,012</b>	<b>8,524,526</b>

2011年6月30日 2010年12月31日

人民幣千元 人民幣千元  
(未經審核) (經審核)

**非流動負債**

借款—於一年後到期	<b>2,711,662</b>	2,642,605
優先票據	<b>771,058</b>	787,330
遞延稅項負債	<b>110,998</b>	128,121
	<b>3,593,718</b>	3,558,056
	<b>5,262,294</b>	4,966,470
<b>資本及儲備</b>		
股本	<b>457,093</b>	429,389
儲備	<b>4,713,209</b>	4,072,745
本公司擁有人應佔權益	<b>5,170,302</b>	4,502,134
非控股權益	<b>91,992</b>	464,336
	<b>5,262,294</b>	4,966,470

# 簡明綜合財務報表附註

截至2011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2010年12月31日止年度的年度財務報表所採用的會計政策相同，惟下列情況除外。

### 持作出售之非流動資產

倘非流動資產及出售組合之帳面值主要通過銷售交易而非透過持續使用收回，則分類為持作出售。僅於出售機會相當高及非流動資產(或出售組合)可於現況下即時出售時，方視為符合本條件。管理層必須承諾出售，預期應由分類日期起計一年內符合資格獲確認為已完成之出售。

當本集團承諾進行涉及失去一間附屬公司或聯營公司的控制權之出售計劃時，不論本集團於出售後會否保留前附屬公司或聯營公司之非控股權益，該附屬公司或聯營公司之所有資產及負債於符合上述條件時則分類為持作出售。

分類為持作出售之非流動資產(及出售組合)乃按資產以往帳面值及公平值兩者之中較低者扣減出售成本計量。

### 由物業、廠房及設備轉至投資性物業

倘有證據顯示一項物業、廠房及設備項目業主終止自用而將用途改為投資物業，該項目於轉撥當日的帳面值與其公平值之任何差額於其他全面收益表中確認，並於物業重估儲備中累計。於隨後出售或報廢該資產時，相關重估儲備將直接轉至保留溢利。

## 2. 主要會計政策(續)

### 物業、廠房及設備(續)

本中期期間，本集團已應用以下由香港會計師公會頒佈的新訂及經修訂準則及詮釋(「新訂及經修訂香港財務報告準則」)。

香港財務報告準則(修訂本)	二零一零年頒佈之香港財務報告準則之改進項目
香港會計準則第24號(2009年經修訂)	關連方披露
香港會計準則第32號(修訂本)	供股分類
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第14號(修訂本)	最低資金要求之預付款
香港(國際財務報告詮釋委員會)–詮釋第19號	以股本工具抵銷金融負債

如上所述新訂及經修訂香港財務報告準則的應用對於簡明綜合財務報表中所報告金額及／或簡明綜合財務報表所載披露並無重大影響。

本集團並無提早採用下列已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則及修訂本。如下新訂及經修訂準則已於截至2010年12月31日止年度綜合財務報表獲授權發行日期後發行，且尚未生效：

香港財務報告準則第10號	綜合財務報表 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第11號	合營安排 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第12號	披露於其他實體之權益 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第13號	公平值之計量 <sup>1</sup>
香港會計準則第1號(修訂本)	其他全面收益項目之呈列 <sup>2</sup>
香港會計準則第19號(2011年經修訂)	僱員福利 <sup>1</sup>
香港會計準則第27號(2011年經修訂)	獨立財務報表 <sup>1</sup>
香港會計準則第28號(2011年經修訂)	於聯營公司及合資公司的投資 <sup>1</sup>

1 於2013年1月1日或之後開始之年度期間生效

2 於2012年7月1日或之後開始之年度期間生效

香港財務報告準則第10號部分取代處理綜合財務報表的香港會計準則第27號「綜合及獨立財務報表」。根據香港會計準則第10號，綜合基準只有一個，即控制。此外，香港財務報告準則第10號載有控制的新定義，其中包含三個要素：(a)對被投資人的控制權，(b)從投資被投資人收取不同回報的風險及權利及(c)使用對被投資人的權力影響投資者回報數額的能力。香港財務報告準則第10號新增大量指引以處理複雜情況。整體而言，應用香港財務報告準則第10號須作出大量判斷。本公司董事認為應用香港財務報告準則第10號將不會對本集團業績及財務狀況造成重大影響。

香港財務報告準則第11號取代香港會計準則第31號「於合資企業的權益」。香港財務報告準則第11號解決由兩名或多名人士擁有共同控制權的聯合安排如何分類的問題。根據香港財務報告準則第11號，聯合安排分為兩種：合資及聯營。香港財務報告準則第11號中的分類乃以各方於有關安排下的權利及義務為基準。相反，根據香港會計準則第31號，聯合安排有三種不同類型：共同控制實體、共同控制資產及共同控制營運。

此外，香港財務報告準則第11號項下的合資企業須以股本會計入賬，而香港會計準則第31號項下的共同控制企業乃以股本會計方法或適當的會計方法入賬。董事認為應用香港財務報告準則第11號將不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

除上述披露者外，本公司董事預計，應用其他新訂及經修訂準則將不會對本集團的業績及財務狀況構成重大影響。

### 3. 收入及分部資料

	截至6月30日止六個月	
	2011年	2010年
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
物業銷售	1,914,662	1,853,722
投資物業租金收入	11,848	8,402
提供物業代理服務的代理費	9,909	12,310
提供物業經營服務的管理費及安裝服務費	60,742	40,122
酒店服務	8,073	2,964
	<b>2,005,234</b>	<b>1,917,520</b>

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，這亦是集團內組織的基礎，因為管理層選擇按不同產品及服務管理本集團。

分部間收入乃於合併時撇銷。

本集團擁有以下五個可呈報及經營分部：

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、安裝保安系統服務及其他相關服務

酒店經營 — 提供酒店住宿、酒店管理及其相關服務、食物及飲品銷售以及其他輔助服務

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、匯兌盈虧、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呈呈以分配資源及評估分部表現之數據。

本集團於回顧期間可呈報及營運分部的收入及業績分析如下：

#### 截至2011年6月30日止六個月(未經審核)

	物業		物業		酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	代理服務 人民幣千元	經營服務 人民幣千元		
外部分部收入	1,914,662	11,848	9,909	60,742	8,073	2,005,234
分部間收入	3,795	—	3,636	14,040	866	22,337
分部業績	789,203	87,873	16,139	16,696	(15,634)	894,277

分部間收入按通行市價支銷。

### 3. 收入及分部資料<sup>(續)</sup>

截至2010年6月30日止六個月(未經審核)

	物業開發 人民幣千元	物業投資 人民幣千元	物業 代理服務 人民幣千元	物業 經營服務 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	總計 人民幣千元
外部分部收入	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。

對賬：

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
<b>利潤或虧損：</b>		
分部業績	<b>894,277</b>	942,098
分部間業績對賬	<b>(111)</b>	(1,142)
未分配款項：		
未分配收入	<b>33,633</b>	7,048
未分配公司費用	<b>(13,596)</b>	(35,881)
融資成本	<b>(76,948)</b>	(67,576)
分佔聯營公司業績	<b>201</b>	-
除稅前利潤	<b>837,456</b>	844,547

本集團營運可呈報及分部分析如下：

	2011年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
<b>資產：</b>		
物業開發	<b>12,366,307</b>	10,522,812
物業投資	<b>1,958,392</b>	1,703,856
物業代理服務	<b>267</b>	10,959
物業經營服務	<b>144,521</b>	105,042
酒店經營	<b>315,466</b>	329,400
分部資產總計	<b>14,784,953</b>	12,672,069
未分配資產總計	<b>2,044,301</b>	2,710,319
集團資產總計	<b>16,829,254</b>	15,382,388

#### 4. 其他收入、收益及虧損

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	4,405	5,252
向一間聯營公司支付的非流動免息墊款的名義利息收入	537	1,796
已收按金的沒收收入	202	–
政府補助(附註)	3,371	2,958
匯兌收益(虧損)淨額	28,691	(5,272)
出售物業、產房及設備所產生的收益	21	209
出售一間附屬公司的收益	16,228	–
其他	2,154	(100)
	<b>55,609</b>	<b>4,843</b>

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	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
以下項目的利息：		
– 於五年內全數償還的借款	149,879	128,562
– 毋須於五年內全數償還的借款	7,977	–
– 優先票據	57,361	15,771
– 應付關聯方款項	2,015	3,526
減：已就銷售在建物業及在建投資物業資本化的金額	(140,028)	(72,864)
已就在建物業、廠房及設備資本化的金額	(256)	(7,419)
	<b>76,948</b>	<b>67,576</b>

## 6. 所得稅開支

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
所得稅開支包括：		
中國稅項		
企業所得稅	230,577	204,894
土地增值稅	184,440	234,555
	<b>415,017</b>	439,449
遞延稅項		
本年度	(44,752)	(20,465)
遞延稅項資產的不足撥備	(571)	(4,109)
	<b>(45,323)</b>	(24,574)
	<b>369,694</b>	414,875

截至2011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24%至25%不等(截至2010年6月30日止六個月：22%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	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤已扣除：		
預付租賃款項撥回	5,031	3,056
預付租賃款項溢價撥回	3,051	1,878
物業、廠房及設備折舊	16,299	4,211

## 8. 股息

	截至6月30日止六個月	
	2011年 人民幣千元 (未經審核)	2010年 人民幣千元 (未經審核)
2010年末期股息每股4.00港仙(2009年：每股1.75港仙)	165,888	75,100
已付非控股股東的股息(附註)	4,010	-

附註：該款項指由中國附屬公司支付給其非控股股東的股息。

本公司董事並無建議派付截至2011年6月30日止六個月中期股息。(截至2010年6月30日止六個月：零)。

## 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	
	2011年 (未經審核)	2010年 (未經審核)
盈利：		
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)	人民幣 502,266,000元	人民幣 411,324,000元
股份數目：		
用以計算每股基本盈利的普通股加權平均數	4,875,740,600	4,873,888,750

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。

## 10. 應收帳款及其他應收款項

	2011年 6月30日	2010年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應收帳款	437,593	116,301
其他應收款項	99,313	90,403
預付款項及其他訂金	59,554	44,733
建築材料的預付款項	215,926	336,598
建築工程預付款項	377,542	339,971
其他稅務預付款	103,207	49,173
	1,293,135	977,179

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：

	2011年6月30日	2010年12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
0至30日	232,634	87,063
31至90日	150,784	10,229
91至180日	31,746	5,544
181至365日	15,761	10,576
逾1年	6,668	2,889
	437,593	116,301

## 11. 應付帳款及其他應付款項

	2011年 6月30日	2010年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
應付帳款	1,146,576	1,319,641
其他應付款項	285,156	220,721
其他應付稅項	46,569	36,520
應付薪金	11,264	20,192
應付福利	395	2,895
應付保證金	19,366	16,442
應付代價	-	63,900
出售聯營公司收取的按金	28,800	-
應計費用	4,051	6,407
	<b>1,542,177</b>	<b>1,686,718</b>

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：

	2011年 6月30日	2010年 12月31日
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (經審核)
0至60日	926,385	881,583
61至180日	88,482	346,243
181至365日	92,588	67,903
1至2年	48,205	37,944
2至3年	8,531	1,272
逾3年	1,751	1,138
	<b>1,165,942</b>	<b>1,336,083</b>

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 合同銷售

報告期內，中國政府進一步加強了對房地產政策調控，市場環境更加嚴峻。本集團提前布局核心城市，敏銳捕捉市場需求，堅持快速靈活的銷售策略，並受益於區域多元化及「精品高檔住宅+城市綜合體」的多元化產品線優勢，最終錄得令人滿意的銷售佳績。2011年上半年，本集團共實現合同銷售金額人民幣3,405百萬元及合同銷售面積351,203平方米，同比分別增長144%和198%。其中，有1,953百萬元和149,351平方米的銷售來自城市綜合體項目，同比分別增長88%和96%，有人民幣594百萬元和62,014平方米來自精品高檔住宅項目的銷售，同比分別增長313%和232%。

報告期內，本集團的銷售貢獻區域進一步擴大，2011年上半年合同銷售主要來自8個核心城市的17個項目，較2010年增加桂林和無錫兩個城市。其中，桂林花樣城作為當地首個大型城市綜合體項目，首期推出90套沿街商鋪實現當日售罄。無錫花郡首期推出洋房單位，同樣受到當地熱捧，銷售面積在無錫市區當周排名第二。

### 項目發展

2011年上半年，本集團嚴格執行項目三級管控體系，確保項目計劃的順利推進。本集團新開工面積和竣工面積分別約為127萬平方米和6萬平方米，興建項目(指2011年上半年在建或竣工項目)總建築面積合計約為225萬平方米，興建項目總可售面積約為187萬平方米。

### 新開工項目

2011年上半年，本集團共有8個項目或項目分期動工開發，規劃總建築面積合計約為127萬平方米。

### 竣工項目

2011年上半年，深圳花郡項目2期實現竣工，建築面積約為6萬平方米。

### 在建項目

截至2011年6月30日，本集團處於在建階段的項目或項目分期共有15個，合計規劃總建築面積約為219萬平方米，項目規劃總可售面積約為182萬平方米，其中累計已實現合同銷售面積約49萬平方米，2011年上半年實現合同銷售面積約為29萬平方米。

### 待建項目

截至2011年6月30日，本集團處於待建階段的項目或項目分期共有14個，合計規劃總建築面積約為667萬平方米。其中，珠三角區域4個項目合計規劃總建築面積約為265萬平方米，佔比約40%；成渝經濟圈4個項目合計規劃總建築面積約為248萬平方米，佔比約37%；長三角區域4個項目合計規劃總建築面積約為83萬平方米，佔比約12%；京津都市圈2個項目合計規劃總建築面積約為71萬平方米，佔比約11%。

## 土地儲備

截至2011年6月30日，本集團總土地儲備建築面積合計約為1,382萬平方米，權屬土地儲備規劃總建築面積約1,379萬平方米。總土地儲備中包括已獲得土地使用權物業的規劃總建築面積約886萬平方米和已簽署框架協議的物業的規劃總建築面積約496萬平方米。

截至2011年6月30日按區域劃分的土地儲備明細表

區域	在建項目 平方米	待建項目 平方米	框架協議項目 平方米	總土地儲備建築面積 平方米	比例
<b>成渝經濟圈</b>				<b>8,400,308</b>	<b>61%</b>
成都	930,038	2,479,106	3,917,332	7,326,476	
大理	77,301	—	996,531	1,073,832	
<b>珠三角</b>				<b>3,503,883</b>	<b>25%</b>
深圳	61,219	—	—	61,219	
惠州	72,418	682,127	—	754,545	
東莞	283,122	173,261	—	456,383	
桂林	440,931	1,790,805	—	2,231,736	
<b>京津都市圈</b>				<b>849,027</b>	<b>6%</b>
天津	138,369	710,658	—	849,027	
<b>長三角</b>				<b>1,070,072</b>	<b>8%</b>
蘇州	91,799	441,322	49,246	582,367	
無錫	94,793	326,415	—	421,208	
南京	—	66,497	—	66,497	
<b>合計</b>	<b>2,189,990</b>	<b>6,670,191</b>	<b>4,963,109</b>	<b>13,823,290</b>	<b>100%</b>

## 物業經營業務

報告期內，本集團旗下彩生活公司持續快速擴張，物業管理區域已覆蓋深圳、惠州、東莞、中山、珠海、上海、西安、成都、天津、瀋陽等10個戰略核心城市，合計管理項目達到238個，管理面積約為1,962萬平方米，同比增長約60%。彩生活公司立志於成為中國最優秀的、擁有獨特商業模式與價值的現代社區服務公司，在此願景指引下，彩生活公司通過將實體社區和電子商務相結合的社區電子商務平台，在管理規模快速擴張的基礎上，在戰略核心城市不斷複製與擴大商品團購與配送、房屋經紀、商業服務、社區資源整合業務等社區增值服務，已經發展為一個初步建立起全國核心城市戰略布局的科技型、綜合性的現代社區服務集團。在團隊發展上，彩生活公司通過積極開展校企合作、七彩人生人才加盟計劃、主任訓練營等全面人才培育和發展計劃，正不斷構建更強大的人力資源平台；彩生活公司正在建立全國的客戶呼叫與響應系統、更高效的智能社區管理與服務系統，以更好地滿足客戶服務需求。

花樣年物業國際作為本集團高端物業服務品牌，通過一年多的籌建運營，在2011年上半年通過了ISO9000質量管理體系認證、ISO14000環境管理體系認證、OHSAS18000職業健康與安全管理體系等三體系認證，團隊規模不斷擴大，公司管理體系日趨完善，公司品牌影響力正不斷提升。

### 商業管理業務

報告期內，本集團旗下商業管理公司已完成對全國主要商家、戰略核心城市的區域商家資源庫的建設，與多家國內外知名商家簽署戰略合作協議，並為深圳美年國際廣場、桂林花樣城、成都美年國際廣場、深圳花郡項目等項目啟動商業規劃與招商工作。隨著未來本集團商業面積的快速擴大，我們相信本集團的穩定商業經營收益亦將不斷提高。

### 酒店管理業務

本集團致力於打造具有獨特個性與服務內涵的精品酒店品牌。報告期內，本集團不斷整合國內外知名酒店設計、建造與管理資源，在深圳、成都已有兩家酒店全面進入內部裝修階段，預計2011年底，我們對外運營的酒店將達到五家，未來兩年，我們將在深圳、天津、成都、蘇州和桂林等地建設和經營10家以上酒店，本集團酒店業務正日趨成熟。

### 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2011年6月30日止六個月，本集團的營業額達到約人民幣2,005百萬元，較2010年同期約人民幣1,918百萬元增長4.6%。期內本公司權益持有人應佔利潤及全面收益總額約為人民幣502百萬元，較2010年同期約人民幣411百萬元增長22.1%。剔除投資物業公允變動所產生的收益及相關之稅項及少數股東權益之影響，本集團半年度的核心業務淨利潤達到人民幣441百萬元，較去年上半年增長44.3%。

#### 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2011年6月30日止六個月，物業開發的收入約人民幣1,915百萬元，較2010年同期約人民幣1,854百萬元增長3.3%。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於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣12百萬元，較2010年同期約人民幣8百萬元增加41%。此增加主要由於投資物業持續平穩增長。

#### 物業代理服務

物業代理服務產生的收入於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣10百萬元，較2010年同期約人民幣12百萬元減少19.5%。物業代理服務已於2011年1月因本公司的業務重組而被出售，以令管理層可專注於主要業務之上，惟我們在二手市場維持物業代理服務作為物業經營業務團隊中的一項增值服務。

#### 物業經營服務

物業經營服務產生的收入於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣61百萬元，較2010年同期約人民幣40百萬元增加51.4%。此增加主要由於我們於2011年上半年管理的物業的建築面積增加。

#### 酒店服務

酒店服務產生的收入於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣8百萬元，較2010年同期約人民幣3百萬元增加172.4%。此增加主要由於酒店入住率於2011年上半年上升。

### 毛利及毛利率

毛利於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣1,053百萬元，較2010年同期約人民幣952百萬元增長10.6%，而我們的毛利率則於截至2011年6月30日止六個月為52.5%，較2010年同期的49.7%有所增加。此毛利的增加與總收入於截至2011年6月30日止六個月增加的趨勢相符，而深圳項目的貢獻導致我們毛利率增加，且仍然維持於高水平。

### 其他收入、收益及虧損

其他收入、收益及虧損於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣56百萬元，較2010年同期約人民幣5百萬元增加1,048.2%。此增加主要來自美元優先票據的滙兌收益及出售一所子公司收益。

### 銷售及分銷費用

我們的銷售及分銷費用於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣131百萬元，較2010年同期約人民幣58百萬元增加125.8%。此增加主要來自於2011年上半年比2010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。我們的合同銷售金額於2011年上半年為約人民幣3,405百萬元，而2010年同期為約人民幣1,393百萬元。

### 行政費用

我們的行政費用於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣143百萬元，較2010年同期約人民幣121百萬元增加18.2%。此增加主要由於我們擴展而在新地方增加辦公室及職員費用。

### 融資成本

我們的融資成本於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣77百萬元，較2010年同期約人民幣68百萬元增加13.9%。此增加主要由於注資於業務營運及開發的銀行借貸及優先票據增加，導致利息開支增加。

### 所得稅開支

我們的所得稅開支於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣370百萬元，較2010年同期約人民幣415百萬元減少10.9%。此減少主要由於2011年上半年公司實行稅務方案以減少企業所得稅及土地增值稅。

### 本公司擁有人應佔利潤

本公司擁有人應佔利潤於截至2011年6月30日止六個月為約人民幣502百萬元，較2010年同期約人民幣411百萬元增加22.1%。此增加主要由於2011年上半年實行稅務方案。我們的淨利潤率於2011年上半年維持於25.0%的滿意水平，2010年同期為21.5%。

## 流動資金、財務及資本資源

### 現金狀況

於2011年6月30日，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣1,820百萬元(2010年12月31日：約人民幣2,457百萬元)，與2010年12月31日相比減少25.9%。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2011年6月30日，本集團的受限制現金約為人民幣565百萬元(2010年12月31日：約人民幣85百萬元)，與2010年12月31日相比增加563.3%。

### 流動比率及淨負債比率

於2011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1.53，而於2010年12月31日則為1.73。淨負債比率於2011年6月30日為74.5%(2010年12月31日為69.0%)。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2011年6月30日維持於33.7%(2010年12月31日：36.2%)。

### 借款及本集團資產抵押

於2011年6月30日，本集團擁有分別合共約人民幣4,900百萬元(2010年12月31日：約人民幣4,775百萬元)及合共約人民幣771百萬元(2010年12月31日：約人民幣787百萬元)的銀行借款及優先票據。銀行借款方面，其中約人民幣2,188百萬元(2010年12月31日：約人民幣2,132百萬元)將於1年內償還、約人民幣2,431百萬元(2010年12月31日：約人民幣2,537百萬元)將於2至5年內償還及約人民幣281百萬元(2010年12月31日：約人民幣106百萬元)將於5年後償還。優先票據將於2至5年內償還。

於2011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2011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重大不利影響。

### 承諾

於2011年6月30日，本集團已就建設承諾支付約人民幣3,322百萬元(2010年12月31日：人民幣1,765百萬元)的出讓金。本集團已承諾支付收購一所子公司款項約人民幣204百萬元。於2010年12月31日，本集團已就土地收購承諾支付約人民幣140百萬元的出讓金。

### 或然負債

截至2011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2,041百萬元(2010年12月31日：約人民幣1,690百萬元)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2011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2011年6月30日，本集團擁有約5,897名僱員(2010年12月31日：約4,199名僱員)，其中668名僱員(2010年12月31日：約607名僱員)屬於物業開發部、47名僱員(2010年12月31日：約417名僱員)屬於物業代理服務部、4,740名僱員(2010年12月31日：約2,794名僱員)屬於物業經營服務部及442名僱員(2010年12月31日：約381名僱員)屬於酒店服務部。截至2011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87百萬元(截至2010年6月30日止六個月：約人民幣88百萬元)。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2011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2011年6月30日止六個月之中期股息(截至2010年6月30日止六個月：無)。

## 企業管治常規守則

本公司一直採納及遵守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：

- 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，蓋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注的領導，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2011年6月30日止六個月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2011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2011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、銷售或贖回本公司的股份

本公司獲開曼群島法例及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2011年6月30日止六個月，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2011年6月30日止六個月的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

儘管我們需要再次面對中國房地產行業的低潮與徘徊，但我們深知我們的員工、股東、投資者和合作夥伴們一直在堅定地與我們同行，這是我們一直對花樣年的未來充滿信心的源泉，這也是我們一直需要向他們表達敬意和感激的原因。在「花開中國」的夢想下，我們彼此之間還擁有更大驚喜的期待，不斷激勵我們奮力地去跋涉，同時，亦去收獲精彩的綻放。

承董事會命  
花樣年控股集團有限公司  
主席  
潘軍

香港，2011年8月22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。