

【請即時發佈】

FANTASIA  
花  
樣  
年

花樣年控股集團有限公司  
(股份代號：1777)

## 花樣年公佈二零一四年全年業績 輕資產轉型成就中國最大的綜合社區服務運營平台

### 財務及業務摘要

- 面對市場環境急劇變化，本集團堅持穩健審慎的經營策略，保證現金流和資金安全管理，並且審時度勢，快速應對市場變化，緊抓市場窗口期，採取多種渠道和策略重點突破存貨的去化，令業績取得突破
  - ✓ 二零一四年累計實現合同銷售金額約人民幣 102.14 億元，累計銷售面積 138.01 萬平方米，超額完成全年 100 億元銷售目標，再度躋身全國房地產企業百億俱樂部。
- 財務概況穩健，手頭資金充裕
  - ✓ 二零一四年全年實現營業收入約人民幣 7,306 百萬元，同比增長 0.4%。毛利率為 38.4%，與二零一三年持平，維持行業內的較高水平。二零一四年淨利潤約人民幣 1,372 百萬元，同比增長 18.8%。二零一四年每股基本盈利人民幣 0.22 元。為回報股東的支持，本公司董事會建議派發二零一四年度末期息每股 5.39 港仙。
  - ✓ 截止二零一四年年底，集團的銀行結餘及現金約為人民幣 4,653 百萬元，與二零一三年年底相比，按年增加 28.1%，淨負債比率大降 18.1 個百分點至 86.7%。
- 積極打造輕資產轉型
  - ✓ 公司旗下子公司彩生活服務集團有限公司（股份代號：1778）於香港聯合交易所主板上市，開啟雙資本平台時代，令集團社區服務業務規模不斷擴大。
  - ✓ 打造中國最大的綜合社區服務運營平台，搭建八大業務。包括：地產開發運營、彩生活住宅社區服務、社區金融服務、國際商務物業、社區商業管理服務、社區文化旅遊服務、社區養老服務和社區教育產業。

（二零一五年三月三日，香港）中國最大的綜合社區服務運營平台花樣年控股集團有限公司（「花樣年」或本「公司」，連同附屬公司，總稱本「集團」，港交所股份代號：1777）今天宣佈其截至二零一四年十二月三十一日止年度之綜合業績。

回顧年內，雖然面對市場急劇變化環境，但本集團仍堅持穩健審慎的經營策略，保證現金流和資金安全管理，並且審時度勢，快速應對市場變化，緊抓市場窗口期，採取多種渠道和策略重點突破存貨的去化，令業績取得突破。花樣年二零一四年累計實現合同銷售金額約人民幣 102.14 億元，累計銷售面積 138.01 萬平方米，超額完成全年 100 億元銷售目標，再度躋身全國房地產企業百億俱樂部。

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團實現營業收入約為人民幣 7,306 百萬元，同比增長 0.4%。毛利率為 38.4%，與二零一三年持平，維持行業內較高的水平。二零一四年淨利潤約人民幣 1,372 百萬元，同比增長 18.8%。全年每股基本盈利人民幣 0.22 元。為回報股東的支持，本公司董事會建議派發二零一四年度末期息每股 5.39 港仙。

截止二零一四年年底，集團的銀行結餘及現金約為人民幣 4,653 百萬元，與二零一三年年底相比，按年增加 28.1%。淨負債比率由大幅下降 18.1 個百分點至 86.7%。

花樣年控股集團有限公司董事局主席兼首席執行官潘軍表示：「二零一四年是花樣年實施戰略轉型的第三年，在保持房地產銷售業績穩健增長的基礎上，花樣年輕資產轉型成效顯著，地產開發運營、彩生活住宅社區服務、社區金融服務、國際商務物業、社區文化旅遊、社區商業管理、社區養老和社區教育產業等八大板塊全面展開，初步搭建起中國最大的社區服務運營平台，豎立起房企轉型的『花樣年模式』。」

### **超額完成全年 100 億元銷售目標，再度躋身全國房地產企業百億俱樂部**

二零一四年花樣年實現合同銷售金額人民幣 10,213.60 百萬元，合同銷售面積 1,380,125.46 平方米。其中，人民幣 4,618.78 百萬元，來自城市綜合體項目，其銷售額佔比達到 45.2%；人民幣 3,729.37 百萬元，來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔比達到 36.5%。

年內合同銷售貢獻主要來自於成都、桂林、惠州等 14 個城市，以及來自於成都花樣城、成都龍年國際、桂林花樣城、惠州別樣城、蘇州別樣城及武漢花郡等 33 個項目，相對於上年，集團以武漢為據點開闢了華中地區市場，並在當地市場形成較好的口碑及影響力，使集團地產業務更為均衡化，完成集團地產業務中國區域的戰略布局。

二零一四年花樣年依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至年底集團規劃土地儲備建築面積約 14.55 百萬平方米，另外已簽署框架協議的物業規劃建築面積為 5.63 百萬平方米。

### **開啟雙資本平台時代，社區服務行業規模第一優勢不斷擴大**

二零一四年六月三十日，花樣年旗下彩生活服務集團（股份代號：1778）在香港聯合交易所主板成功上市，得到奇虎 360 等互聯網巨頭以及廣大投資者的熱烈追捧，現市值表現令人滿意，開啟了花樣年的雙資本平台時代，資本運作效應和品牌溢價能力大幅提升，與此同時，彩生活借機加快並購擴張步伐，截至二零一四年十二月三十一日，彩生活拓展和管理的物業面積總量已經超過 2 億平方米，簽約管理項目超過 1200 個，共計覆蓋城市數量超過 100 個，行業規模第一的優勢不斷擴大。彩生活更在二零一四年十一月成功收購新加坡 Steadlink Asset 公司，首度進入海外開拓社區物業服務。彩之雲 APP 註冊使用者數目前已超過 100 萬，擴大了線上服務平台。二零一五年二月彩生活與奇虎 360 訂立戰略合作框架協議，雙方共同打造綜合智慧家居保安服務系統。奇虎 360 亦同意所持彩生活股份的禁售期延長 12 個月。二月份又宣佈斥資人民幣 3.3 億元收購高端物業巨頭開元國際 100% 之權益，是迄今為止國內物業管理行業出現的規模最大的併購案

## 外接能力迅速提升，商務社區平台逐步形成

在高端商務物業服務領域，本集團國際物業板塊不斷創新基礎服務和提升增值服務能力的同時，業務拓展能力也迅速提升，全年外接項目涵蓋了重慶騰訊、深圳長富金茂大廈、成都壹中心、貴陽凱裡東方文化大廈、拉薩中太城市廣場、天津水岸唐寧、杭州新天地東方茂、東莞松山湖創意穀等 10 多個大型項目，實現拓展面積近 300 萬平方米，本集團商務社區平台逐步形成，在管項目遍布全國 16 個城市，16 家分公司，初步形成了覆蓋西南、西北、華北、華東經濟圈的全國化核心區域戰略布局。

## 輕資產商業模式業界優勢地位初步建立

期內花樣年旗下的南京花生唐已經開業，桂林花生唐項目、成都郫縣花生唐項目、成都紅唐項目、蘇州紅唐項目正在積極招商。截止二零一四年十二月三十一日，集團已在成都、合肥、長沙、揚州等城市成功簽約五個輕資產管理項目，現已形成從設計、規劃、招商、運營等的項目「一條龍」服務和行銷策劃等「模塊化」服務的綜合能力，集團輕資產商業模式在業界的優勢地位已初步建立。

## 社區養老產業逐漸發力，服務模式取得重要成果

二零一四年十二月二十八日成都福鄰養老公寓開業，集團投資運營的第一間養老服務公寓面世，標誌著福泰年「三維一體」的養老服務模式取得重要成果。此外，本集團還運營涵蓋了成都花郡站、過街樓站、將軍街站、深圳月亮灣站等 6 家居家服務站和成都雙橋子、南京鼓樓區 2 家日間照料中心，另多個養老產業項目也在快速推進，全年累計服務人數近萬人。本集團社區養老產業已開始逐漸發力，努力打造本集團第四個社區——養老社區。截止二零一四年年底福泰年共進駐 9 個社區，運營 6 間居家服務站、2 間日照中心和 1 家養老公寓，已有超過 6,000 老人登記福泰年養老服務數據系統。

## 社區金融深入社區，效果顯著

花樣年的金融板塊已形成小額貸款、P2P 網路金融平台及融資租賃三大業務模式，其中小額貸款業務已運營分行 20 家；P2P 網路金融平台年內先後推出「E 理財」、「保本保收益沖抵物業費」等業務和產品，業務發展迅猛；融資租賃業務已在社區汽修、社區美容、社區物流、社區醫療、社區養老等行業實現了突破，未來集團還將會嘗試推動保理、消費金融、保險、支付等相關業務。

## 社區文化旅遊加速崛起，佈局全球

花樣年的文化旅遊板塊在年內加速崛起，天津有園酒店、成都有園酒店開業和宜興雲海間度假酒店二次開業，桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店在二零一四年十二月十六日落成。同時，本集團還先後完成對美國紐約第五大道 373 酒店的收購，投資了台灣有園酒店和香港尖沙咀酒店，這標誌著本集團酒店在全球化擴張戰略落地的道路上邁出堅實的一步。此外，由本集團投資的知•美術館正式開館，成為國內重要的藝術交流、展示、研究平台和藝術教育基地。

展望未來，潘軍先生總結說：「我們認為中國房地產行業的高增長期已經過去，行業已經進入客戶價值深度挖掘和多維資源立體整合的階段，存量房市場將取代增量市場成為市場主體，並將催生中國房地產市場迎來『第二個春天』。花樣年將以金融和服務為核心，建立相互協調的有機生態圈，積極推進發展戰略全球化，逐步實現各業務的輕資產化，逐步構建前後台分離的組織體系，統籌協調，打造綜合性戰略和投資控股集團。」

## 關於花樣年

花樣年起步於一九九八年，二零零九年十一月在香港聯交所主板上市。花樣年已全面完成基於未來移動互聯網、客戶大數據時代的業務戰略佈局，成為中國領先的以金融為驅動、社區服務為平台、開發為工具的金融控股集團，涵蓋地產開發運營、彩生活住宅社區服務、社區金融服務、國際商務物業、社區商業管理服務、社區文化旅遊服務、社區養老服務和社區教育產業八大增值服務領域。

如有垂詢，請聯絡：

**iPR 奧美公關**

譚寶瑩 / 李安健 / 陳君柏 / 黃凱琪 / 馮紹婷

電話：(852) 2136 6182 / 3170 6753 / 2136 6955 / 3920 7648 / 3920 7645

傳真：(852) 3170 6606

電郵：[fantasia@iprogilvy.com](mailto:fantasia@iprogilvy.com)