

## 花样年 2017 年合同销售目标增长 25%至人民币 150 亿元

\*\*\*\*\*

**2016 年收入大幅增长 33.8% EBITDA 按年增提升 30.3%**

**财务稳健发展 债务持续优化**

**加速向产业金融集团迈进**

### 财务及营运摘要:

- **完成合同销售目标，业绩符合预期**
  - 2016 年合同销售总额为人民币 122.1 亿元，同比增长 8.3%；
  - 集团总收入按年大幅增加 33.8%至人民币 109.2 亿元；
  - 毛利率为 32.3%，维持于行业平均相对较高的水平；
  - **EBITDA (息税折旧摊销前利润)** 达人民币 51.4 亿元，按年提升 30.3%；
  - 建议派发末期股息为每股 5 港仙，连续 8 年现金派息。
- **2017 年合同销售目标为人民币 150 亿元，较 2016 年的实际合同销售增加 25%，反映集团对 2017 年前景乐观。**
- **财务稳健发展，现金流充裕**
  - 成功把握境外资本市场窗口期，于境内外发行 16 亿人民币及 5 亿美元优先票据，合理利用融资杠杆为集团业务发展募集资金。于 2017 年 1 月提前赎回 3 亿美元的 2019 年到期债券，持续优化自身的债务结构和利息水平。
  - 净负债比率于 2016 年底为 83%（2015 年底：75.6%），主要源自年内偿还了一笔 7.1 亿元的永久资本工具和下半年收购多个位于北京、上海、武汉及成都的具潜力开发项目之土地支出，两者对未来财务和盈利均有正面影响。
  - 现金流充裕，年末银行结余及现金超过人民币 111.3 亿元。
- **社区+布局、资本化疾进，产业金融集团格局初现**
  - 彩生活合约管理服务建筑面积增加至 3.95 亿平方米，管理服务项目达到 2,339 个，蝉联全球最大的住宅社区服务企业。年内与上海银湾达成战略合作，开启小股操盘新模式。年内彩生活平台服务面积达到 7.7 亿平方米。增值业务收入人民币 1.57 亿元，同比增长 48.1%，毛利率达 91.9%，对分布溢利的贡献度达到 30.2%。
  - 美易家在管项目遍布全国 38 个城市，管理面积达 1,880 万平方米。年内成功协助花样年集团接管**万达物业**，并成为万象美物业顾问管理方；于 2016 年 12 月收购航天物业股权成为最大股东。
  - 其他业务板块包括：**金融集团、商业管理、大文旅集团、福泰年及教育集团**均取得突破，业务发展理想，符合管理层预期。
  - 花样年新加坡公司成功收购 SunProp 物业管理公司 70%股权，已跃升为新加坡前三大物业管理公司。

(2017 年 3 月 17 日, 香港) 中国最大的综合社区服务运营平台**花样年控股集团有限公司**(「花样年」或本「公司」, 连同附属公司, 总称本「集团」, 港交所股份代号: 1777) 今天宣布其截至 2016 年 12 月 31 日止年度之综合业绩。

回顾年内, 花样年实现营业收入约为人民币 109.2 亿元, 较去年增长 33.8%。毛利率为 32.3%, 维持于行业平均相对较高的水平。**EBITDA(息税折旧摊销前利润)** 达人民币 51.4 亿元, 按年提升 30.3%, 过往四年年复合增长率达 23.2%。剔除汇兑损益后的净利润达人民币 17.3 亿元, 同比增长 5.7% (资本化后汇兑损失是非现金账面损失和会计记账方式, 并非实际现金流的损失)。每股基本盈利为人民币 14 分。

本公司董事会建议派发 2016 年度之期末股息, 每股 5 港仙。集团一直维持财务稳健发展。截止 2016 年底, 集团的银行结余及现金约为人民币 111.3 亿元, 与 2015 年底时比增加 69.1 亿元。

### **超额完成目标, 房地产业务稳健增长**

2016 年花样年累计实现房地产业务合同销售面积 132.5 万平方米, 合同销售金额人民币 122.1 亿元, 销售金额同比增长 8.3%, 顺利完成年度销售目标。

合同销售贡献主要来自于武汉、成都、桂林、惠州、苏州等 13 个城市, 以及来自于武汉花样城、苏州太湖、天津美年、成都龙年国际、桂林麓湖国际、惠州康城四季等 37 个项目。在土地拓展方面, 集团依旧遵循审慎投资的策略以及于北京、深圳、武汉、成都等市场潜力大、资金回报丰厚的一、二线城市新增土地的发展方向。于 2016 年底, 集团规划土地储备建筑面积约 1,498 万平方米, 其中已签署框架协定的物业规划建筑面积为 798 万平方米。其中, 深圳共有 5 块已签订框架协议的旧改项目, 葵涌项目预计今年下半年可推出 25 万平, 后续预计每年均可保持 50-60 万平的供应量, 为公司未来 3-5 年的合约销售增长打下坚实基础。

集团于 2017 年合同销售目标订为人民币 150 亿元, 较 2016 年的合同销售目标增加 25%, 反映集团对 2017 年前景乐观。

### **持续巩固社区服务行业规模第一优势, 彩生活生态圈构建初具雏形**

集团旗下的**彩生活**(港交所股份代号: 1778) 继续通过接收全权委托以及收购方式扩张管理面积并保持快速增长。截止 2016 年底, 彩生活总共签约管理面积 3.95 亿平方米, 签约管理项目 2,339 个, 共计覆盖城市数量 209 个, 形成了华东、华南、西北、西南、东北、华北、华中以及新加坡和香港的区域布局。

截止 2016 年底, 彩之云的注册用户数增至 303 万, 当中活跃用户数为 174 万, 分别较 2015 年底增加 51.1% 及 102.4%, 活跃度保持在 57.4% 的高位。增值业务收入人民币 1.57 亿元, 同比增长 48.1%, 增值服务毛利处于 91.9% 的高位, 对分布溢利的贡献度达到 30.2%, 成为第二大收入和利润贡献来源, 标志着彩生活转型升级的成果已经日趋明显。彩生活的核心产品「双彩」取得了突破性进展。「彩富人生增值计划」全年新增累计投资金额人民币 18.2 亿元; 同时, 彩生活住宅与 27 个开发商订立合约, 全年累计完成销售 4,513 套, 并返还「彩饭票」给购房者。「彩饭票」作为彩生活商业生态圈的链接纽带, 也将带动生态圈的进一步完善。

2016 年 11 月, 彩生活与**上海银湾生活网络股份有限公司**(以下简称「银湾网络」) 宣布达成战略合作, 银湾网络及其银钥匙联盟所管理的 3.7 亿平方米建筑面积中居住的住户, 将逐步开始使用彩

生活的平台与服务。截止 2016 年 12 月 31 日，彩生活的平台服务面积达到 7.7 亿平方米，平台服务面积的不断增长将进一步带动增值业务的成长，进而促进集团整体的转型升级。

### 入围创新层，美易家业务扩展猛进

截至 2016 年底，集团旗下的深圳市美易家商务服务集团有限公司（「美易家」，股票代码：834669.OC）在管项目遍布全国 38 个城市，已成立 16 家分公司，服务管理面积达 1,880 万平方米，行成了覆盖全国核心区域的战略布局。2016 年 6 月，美易家更是凭借其在高品质物业服务基础之上的企业盈利能力、商业模式创新能力和扎实的财务表现，成功晋级新三板创新层。

美易家通过金融撬杆手段，进行资本运作，收购中小型物业企业，其中于 2016 年 8 月正式协助花样年集团接管**万达物业**，并成为万象美物业顾问管理方，于 2016 年 12 月收购**航天物业**股权成为最大股东。进一步在全国范围内完善项目布局，实现管理规模和效益快速增长。

### 产业金融集团格局初现，轻资产输出蓄势待发

**社区金融**方面，年内旗下互联网金融平台「钱生花」全面覆盖电脑 PC 端和手机应用端等主流线上渠道，完成注册用户 120 万人，全年完成投资金额人民币 29.14 亿元。全年实现营业收入人民币 7,328 万元，净利润人民币 601 万元。中安信保险经纪目前已经与国内各大主流保险公司达成战略合作。合盈融资租赁成功打造社区租赁特色商业模式。

**花样年商业管理**通过更为积极地拓展商业轻资产项目，已累计管理输出项目数量达三十余个，地理位置涵盖西藏、江西、吉林、江苏、四川、浙江、广东、湖南、贵州等省份。其中，南京花生唐和桂林花生唐开业率分别超过 90% 和 80%，均已成为当地的知名商业标杆。成都花样世界奥特莱斯项目于 2016 年 12 月成功开业。随着轻资产管理输出业务的发展，花样年商业管理将在未来为遍布全国的业主方提供更加优质的服务，赢取更丰厚的回报。

2016 年，「酒店」+「旅游」成为**花样年文化旅游公司**的核心，有园微信平台的搭建，为酒店大资料后台建立了基础，通过微信平台提升有园品牌宣传，文化推广，促进酒店与客人间的互动；个园酒店银发市场已有稳定成熟的客源基础，养生团队市场也在今年得到升华；涪川花样年美年文化城于 2016 年 8 月隆重开盘，甘肃最大的文化旅游综合体，发挥自身文化旅游产业品牌经营优势的同时，将依托佛教文化，西王母文化、生态文化、养生文化等特色文化资源，推进涪川文化与旅游的深度融合。同年 8 月，文旅启动收购深圳天泰旅行社，为后期打通社区平台，提供全方位大住宿业务奠定基础

社区养老方面，**福泰年**继续深化研究老年消费行为和核心养老产品与服务，建立了福泰年会员体系，会员人数不断增加。福泰年以健康管理为增值服务，链接各方优质医疗康复资源，利用智慧养老设施设备，构建智慧养老大数据平台。在产品线和服务方面，福泰年开展了老人团体旅游、居家上门服务、健康管理、康复理疗、老年大学等业务。2017 福泰年将深耕机构养老、社区养老、居家养老，三位一体养老模式进一步落地，逐步完善机构、社区、居家养老三条产品线，构建福泰年一站式养老服务模式。

2016 年 5 月，**社区教育**业务正式起步，首家社区儿童成长体验中心投入运营。2016 年 10 月，社区教育业务正式启动管理输出项目，首两个项目于深圳市宝安区落地并获得成功。职业教育业务与社区教育业务相辅相成，职业教育业务已覆盖近 40 个社区，其开发的 37 个服务课程、培训体系、服务输出体系受到社区居民广泛认可。国民教育方面，花样年集团 2016 年实现与成都外国语实验学校深

度合作打造西南地区最大的教育艺术综合体，共同筹建成都外国语学校附属小学（美年校区）。首个教育产业下属的幼儿园项目亦将于未来在惠州落地。

## **加快海外资产布局**

2016年，花样年新加坡公司成功收购**SunProp**物业管理公司70%股权，已跃升为新加坡前三大物业管理公司，所管理公寓项目接近150个。新成立的美国公司，成功完成养老产业相关投资，与社区养老已有的运营实践实现有效协同，2017年，集团将筹建英国公司。花样年正在用全球视野整合集团八大业务板块。

## **总结**

花样年主席潘军指出：「2016年，公司围绕社区综合运营服务主题，完成成熟业务板块的深化转型与新兴业务板块的探索孵化。展望2017年，将是集团发展与扩张阶段的关键一年，集团将继续立足于社区，调整业务结构，在继续优化发展彩生活、解放区住宅社区服务运营平台的同时，紧抓推动商务社区、商业社区、养老社区快速发展，同时以科技与美的产业思维，积极布局具有新增长点的科技类业务。积极推动公司业务板块的产业协同和产融结合，打造基于社区+的产业丛林体系，实现业务体系的轻重结合，为公司长远发展奠定坚实基础，为股东创造更理想的回报。」

- 完 -

## **关于花样年**

花样年集团起步于 1998 年，2009 年 11 月在香港联交所主板上市，目前已全面完成基于未来移动互联网、客户大数据时代的业务战略布局，成为中国领先的以金融为驱动、社区服务为平台、开发为工具的产业金融集团，业务涉及社区金融服务、彩生活住宅社区服务、房地产开发、国际商务物业及度假物业运营、社区文化旅游、社区商业管理、社区养老、社区教育产业等八大增值服务领域，覆盖中国内地 209 个城市，拥有花样年控股（01777.HK）、彩生活（01778.HK）和美易家（834669.OC）三家公众公司，已成为全球最大的住宅社区服务运营商。

在深耕国内市场的同时，花样年国际化战略扩张不断推进，目前已经在香港、台北、新加坡、东京设立分公司，在新加坡、美国、台湾投资了项目。

花样年的企业愿景是致力于成为有趣、有味、有料的生活空间及体验的引领者，为有价值追求的客户 提供品位独特、内涵丰富的生活空间及体验。

如欲查询更多资料，请浏览花样年网站：[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)

如有垂询，请联络：

iPR 奥美公关

谭宝莹 / 李安健 / 周焯 / 俞果

电话：(852) 2136 6182 / 3170 6753 / 3920 7649 / 3920 7637

传真：(852) 3170 6606

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