

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

2014年上半年业绩陈述

2014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。

此处并未就本档中所载的资讯或观点的公正性、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档中所载的资讯或意见。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档所载的资讯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。

本档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. 业绩综述
 2. 财务业绩
 3. **2014年下半年展望**
 4. 附录
-

战略转型：我们致力于打造一个社区服务平台

1 房地产开发

- 积极调整产品结构和推出节奏，在新开项目不多的前提下采取多种渠道和策略重点突破存货的去化，为下半年集中新盘推售做好积极准备

2 彩生活

- 截至2014年6月30日，彩生活集团总共签约管理面积逾1.62亿平方米，签约管理项目超过1000个
- 被公认为是中国最大的社区服务运营商

8 教育服务

- 2014年集团正式启动筹办教育板块。教育产业将以现代服务业产业培训与社区教育为两大方向进行资源整合

3 金融服务

- 依托于集团独有的中国最大社区平台
- 已形成小额贷款、融资租赁及P2P网络金融平台三大业务模式

7 养老服务

- 通过子公司福泰年提供全方位养老服务
- 2014年下半年，公司将进一步完善养老服务后台业务内容

4 物业国际

- 专注于高端物业的资产管理服务，我们积极参与中国物业市场发展中的高端物业运营
- 目前在管项目30余个，其中2014年上半年新增项目10个

6 文化旅游

- 7 家在营酒店（包括美国）
- 高尔夫球场
- 知美术馆

5 商业管理

- 积极参与本集团若干大型项目的经营策划、招商营运及投资邀请工作
- 并兼顾集团轻质产业业务输出工作



彩生活上市:集团转型的里程碑

- ✓ 2014年6月,彩生活服务集团有限公司(股票代码:1778)在香港联交所上市
- ✓ 发行价格3.78港币/股(8月7日收盘股价4.56港币/股,累计涨幅20.6%),募集资金约人民币7.1亿元
- ✓ 投资者反响强烈,香港发售部分4倍超额认购

1

中国最大的
社区服务运营商

- ✓ 超过1,000个住宅小⁽¹⁾
- ✓ 总建筑面积为16,200万平方米⁽¹⁾
- ✓ 专注于服务“人”的社区服务运营商



2

线下及线上
服务平台

- ✓ 专注于投入发展线下及线上服务平台
- ✓ 受益于中国人口日益增长的可支配收入



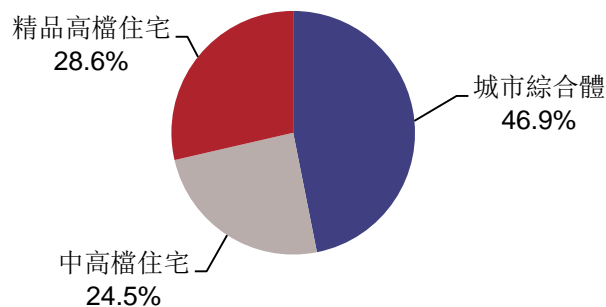
(1) 截至2014年6月30日

- ✓ 2014年上半年的合同销售金额达人民币18亿元;
- ✓ 2014年上半年的合同销售建筑面积达284,116平方米;

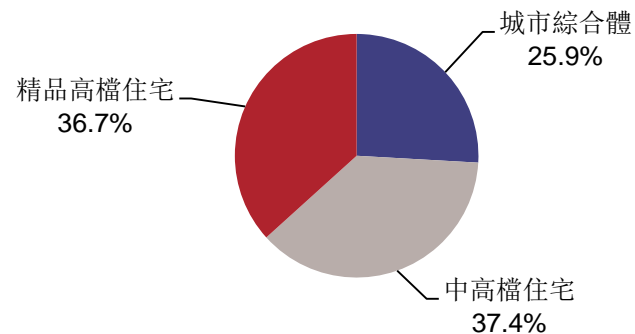
城市	项目名称	销售面积(平方米)	销售金额(人民币百万元)
成都	花样城	44,559	208.3
惠州	惠阳别样城项目	32,752	179.3
成都	龙年国际	28,869	154.4
桂林	花样城	27,927	146.6
苏州	别样城	24,536	146.5
桂林	麓湖国际	16,563	94.4
武汉	花郡	15,234	137.4
无锡	花郡	14,749	107.7
天津	花郡	12,924	95.8
成都	花好园	10,198	47.7
其他	其他项目	55,929	486.0
	总计	284,116	1,800.0

合同销售收入分类—分产品

2013年上半年

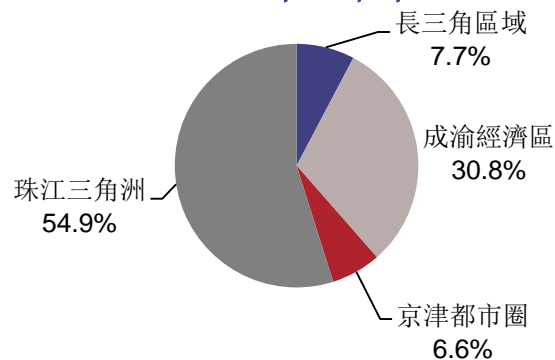


2014年上半年

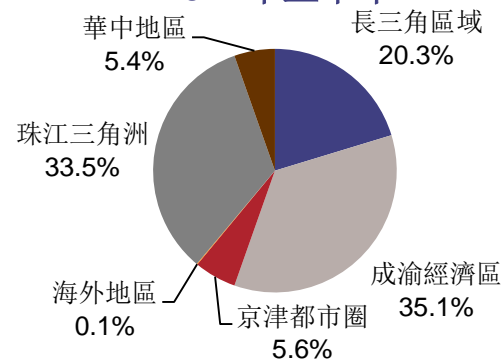


合同销售收入分类—分地区

2013年上半年



2014年上半年



- 截至2014年06月30日，本集团规划土地储备建筑面积约986万平方米，另外已签署框架协议的物业规划建筑面积为634万平方米
- 2014年上半年，我们集团收购了3块土地，1块位于深圳，另2块位于南京。总建筑面积173万平方米

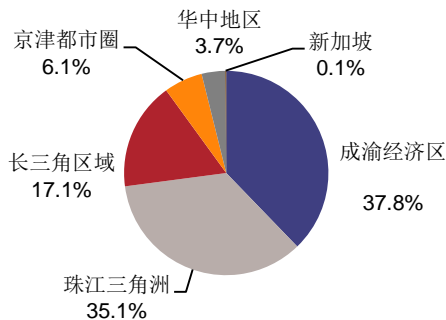
京津都市圈		
城市	建筑面积 (平方米)	%
北京	215,000	1.3%
天津	777,058	4.8%
小计	992,058	6.1%

华中地区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
武汉	607,369	3.7%

成渝经济区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
成都	6,000,347	37.0%
昆明	113,172	0.8%
小计	6,113,519	37.8%

海外项目

城市	建筑面积 (平方米)	%
新加坡	22,904	0.1%



长三角区域		
城市	建筑面积 (平方米)	%
苏州	712,667	4.4%
无锡	196,779	1.2%
上海	738,800	4.6%
南京	905,017	5.6%
宁波	217,507	1.3%
小计	2,770,770	17.1%

珠江三角洲		
城市	建筑面积 (平方米)	%
深圳	2,394,136	14.8%
惠州	1,110,182	6.9%
东莞	39,945	0.2%
桂林	1,977,145	12.2%
北海	176,899	1.1%
小计	5,698,316	35.2%

开发中土地储备

城市	项目名称	总建筑面积（平方米）	产品类型
深圳	龙年大厦	38,482	城市综合体
	安博2期	85,428	城市综合体
	龙岐湾	38,139	精品高档住宅
惠州	别样城4和5期	306,125	中高档住宅
	花郡2期	41,391	中高档住宅
东莞	江山花园商业1#	1,387	精品高档住宅
桂林	桂林花样城2和3期	298,619	城市综合体
	桂林福朋酒店	28,647	城市综合体
	桂林麓湖国际社区C区	206,788	精品高档住宅
	桂林麓湖春晓D区	123,000	精品高档住宅
	桂林麓湖春晓E区	119,709	精品高档住宅
成都	大溪谷2.2期	52,006	精品高档住宅
	花样城5期	367,297	精品高档住宅
	美年广场2期	487,843	城市综合体
	龙年国际中心1期及2.1期	477,507	城市综合体
	大溪谷福朋酒店	33,700	酒店
天津	花郡1.3期	61,410	精品高档住宅
	花郡4.1期	72,177	精品高档住宅
	花乡1期	16,479	精品高档住宅
苏州	别样城1期	136,485	精品高档住宅
	别样城2期	143,521	精品高档住宅
	太湖天城4#地	28,842	精品高档住宅
	苏州喜年广场	330,589	城市综合体
无锡	花郡3、4期	177,360	精品高档住宅
武汉	花郡1、2期	189,709	精品高档住宅
北海	红树林	176,899	高档住宅
宁波	花郡	217,507	精品高档住宅
总计		4,257,045	

持作日后发展的土地储备

城市	项目名称	总建筑面积（平方米）	土地性质
深圳	南山区专案（TCL项目）	39,587	工业、商业及金融
	兴华工业项目	37,500	商业及金融用地
	乐年广场（华创）	90,000	工业厂房及停车场
惠州	康城四季1期8#	33,254	住宅及商业
	康城四季2期	82,288	住宅及商业
	康城四季后期	487,737	住宅及商业
	秋长项目	159,387	住宅
苏州	太湖天城剩余分期	73,229	住宅及商业
无锡	无锡花郡剩余分期	19,420	住宅及商业
东莞	江山花园	38,558	住宅及商业
桂林	麓湖国际剩余各期	1,200,392	住宅及商业
成都	君山剩余分期	265,812	住宅、商业及配套
	大溪谷剩余分期	730,585	住宅及商业
	美年广场剩余分期	23,903	教育用地
	成都龙年国际中心剩余分期	253,864	住宅及商业
	成都郫县	129,814	住宅及商业
北京	青年路专案	140,000	商业、办公室及停车场
天津	花郡剩余分期	98,150	住宅
	花乡剩余分期	260,700	住宅
	美年广场	99,803	写字楼
	营城湖项目	168,339	住宅、商业及旅游
南京	花样城	403,378	住宅及商业
	喜年广场	327,890	商业用地
武汉	花郡剩余分期	68,891	住宅
	花样城专案	348,769	住宅
新加坡	花郡	22,904	住宅及商业
总计		5,604,155	

2014年上半年新开工项目

地区	项目名称	土地性质	总建筑面积（平方米）
珠江三角洲			
深圳	深圳安博2期	厂房及配套办公	85,428
成渝经济区			
成都	成都大溪谷2.2期	住宅及商业	14,980
成都	成都美年广场2.3期	教育用地	48,992
长三角区域			
苏州	苏州别样城2期	住宅	143,521
苏州	苏州太湖天城4#地	住宅、商业及配套	9,166
华中区域			
武汉	武汉花郡2期	住宅、商业及配套	100,450
京津都市圈			
天津	天津花郡4.1期	住宅用地	72,177
天津	天津花乡1期	住宅用地	16,479
合计			491,193

2014年上半年竣工项目

地区	项目名称	总建筑面积（平方米）
珠江三角洲		
深圳	深圳兴年广场	52,340
东莞	东莞江山花园3.2期	86,965
惠州	惠州别样城3期	159,918
桂林	桂林花样城1.3期	100,497
桂林	桂林麓湖国际北岸A1区	37,058
成渝经济区		
成都	成都大溪谷2.2.1期	6,998
成都	成都花样城4.2期	129,615
京津都市圈		
天津	天津花郡1.2期	31,611
合计		605,002

目录

1. 业绩综述
 2. 财务业绩
 3. **2014年下半年展望**
 4. 附录
-

盈利水平

毛利率
34.7%

每股盈利
人民币0.02元每股

财务状况

现金余额
人民币48亿元

净负债比率⁽¹⁾
84.5%

2014年上半年的融资活动

- 2014年6月30日彩生活于港交所成功上市，上市首日集资约**7.1亿人民币**
- 2014年1月6日，定向发行8.64亿股新股份的予TCL，共筹资约**9.4亿人民币**
- 2014年1月，发行**3亿美元**于2019年到期的**10.625厘息**优先票据

(1) 计算为（计息负债总额 - 包括受限制存款的现金及银行存款）/ 权益总额

人民币百万元	2013年上半年	2014年上半年	涨跌幅度
收入	2,751	2,917	6.0%
毛利润	1,030	1,011	(1.9%)
核心净利润（剔除投资物业增值及汇兑损益）	228	184	(19.3%)
归属于公司的净利润	317	101	(68.1%)
毛利率	37.5%	34.7%	(2.8个百分点)
核心净利率	8.3%	6.3%	(2.0个百分点)

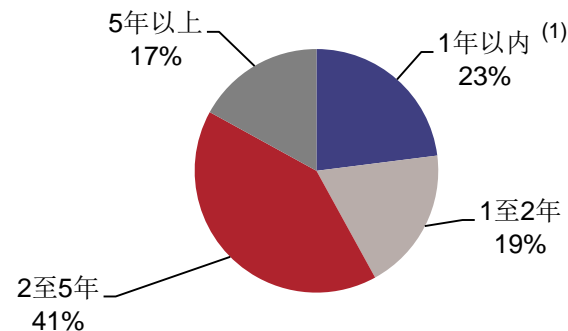
人民币百万元	2013年12月31日	2014年6月30日	变化
现金 ⁽¹⁾	3,632	4,802	32.2%
总资产	30,563	36,380	19.0%
短期债务	2,053	3,090	50.5%
长期债务	9,785	10,191	4.1%
总债务	11,838	13,281	12.2%
股东权益	7,831	10,040	28.2%
总资产负债率	38.7%	36.5%	(2.2百分点)
净负债比率 ⁽²⁾	104.8%	84.5%	(20.3百分点)

(1) 包括银行结余及现金与受限制存款

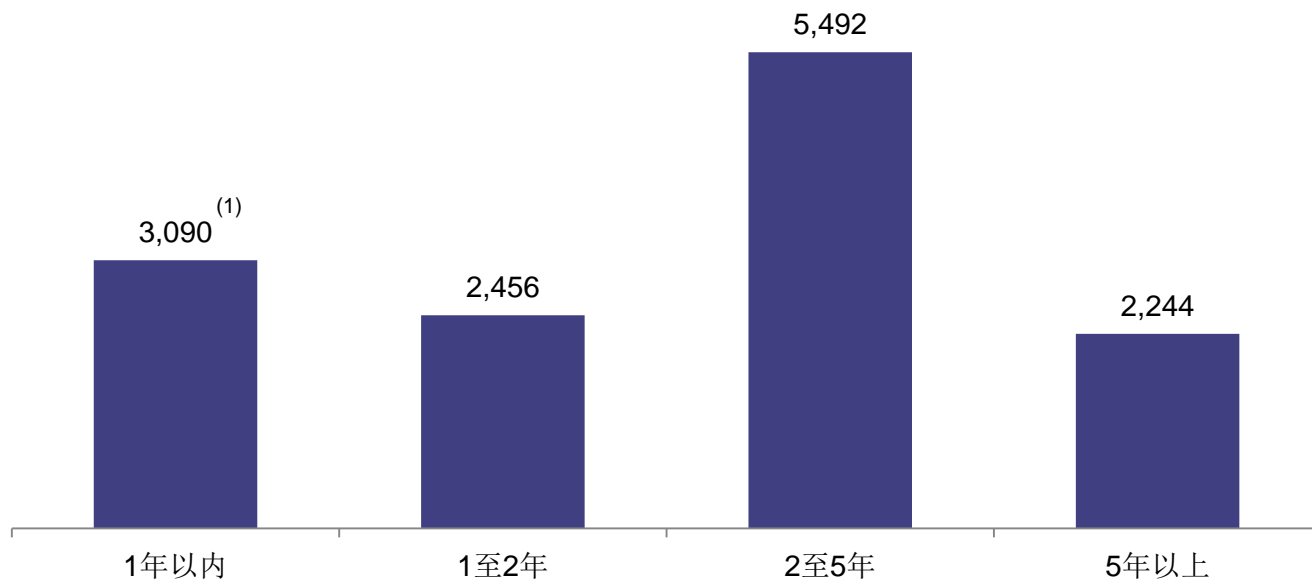
(2) 计算为 (计息负债总额 - 包括受限制存款的现金及银行存款) / 权益总额

截至2014年六月，本公司的总债务为人民币 133亿元。

总债务指贷款及优先票据，包括境外债务人民币70亿元 (52.8%)及境内债务人民币63亿元 (47.2%)。



(人民币百万元)

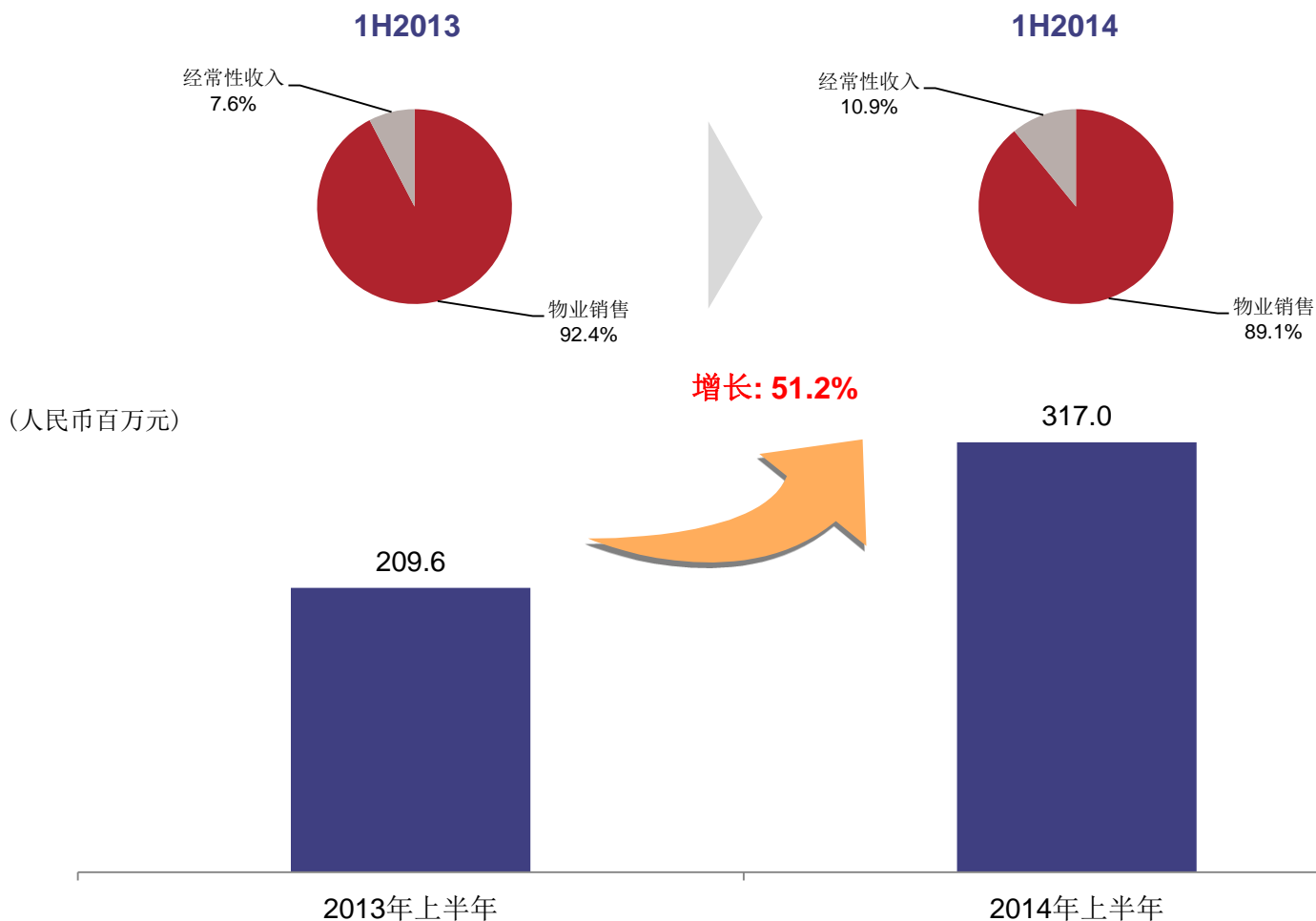


(1) 主要由于公司有1.2亿美元的债务将在2015年5月到期

持续提升的物业服务与运营能力

2014年上半年，公司其他业务如物业经营和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



目录

1. 业绩综述
 2. 财务业绩
 3. **2014年下半年展望**
 4. 附录
-



✓ 花样年从客户角度出发，致力于转换传统商业给客户带来的不便

✓ 我们将在地产开发、彩生活服务、金融服务、国际物业、文化旅游、商业管理、养生养老和教育产业八大板块实现战略转型

✓ 形成基于住宅社区、商务社区、养老社区、商业社区在内的多元化立体化的新型社区的运营平台

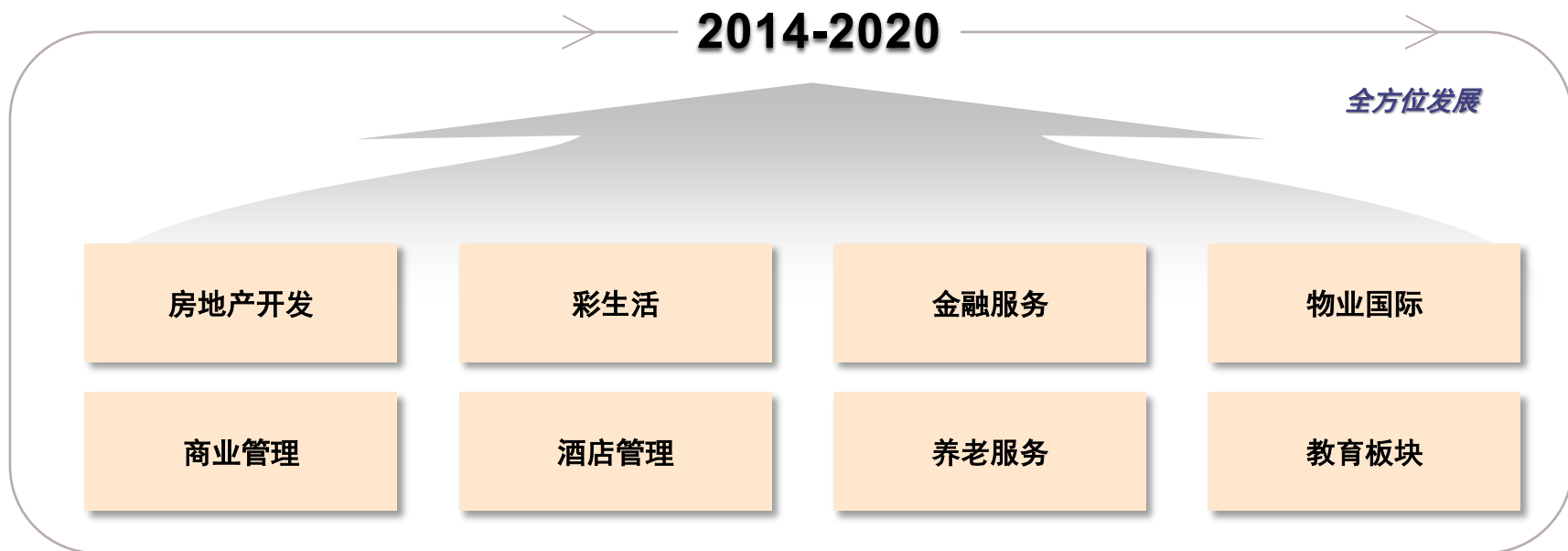
✓ 逐步成为以金融为杠杆、以服务为平台、专注于生活空间及体验的金融控股集团



从重资产向轻资产转型



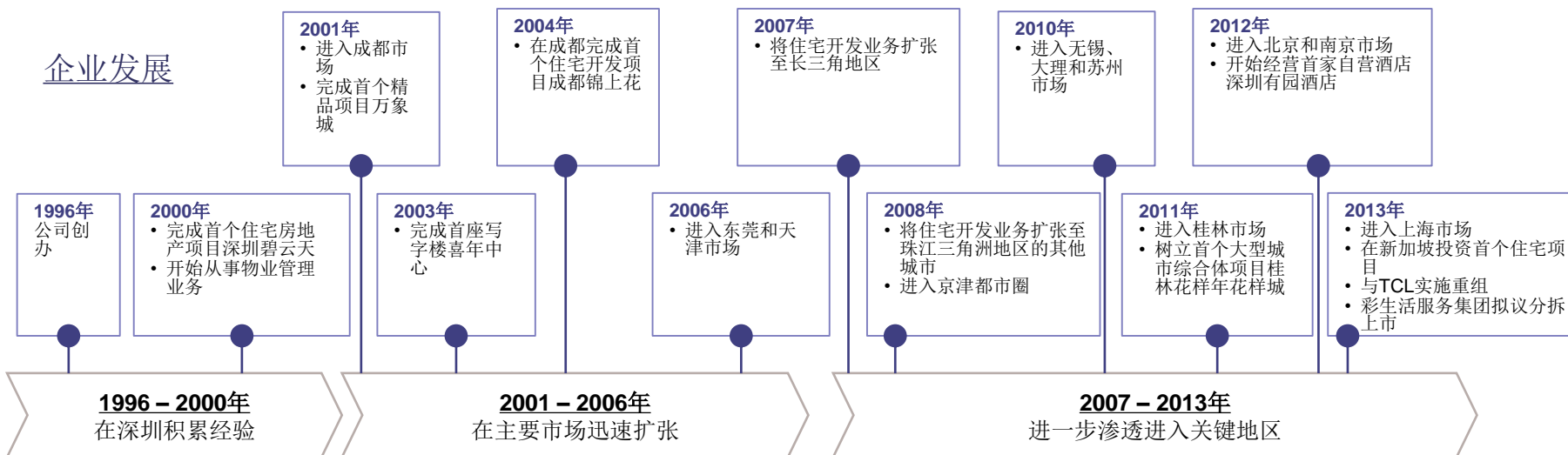
线上线下相结合的服务模式



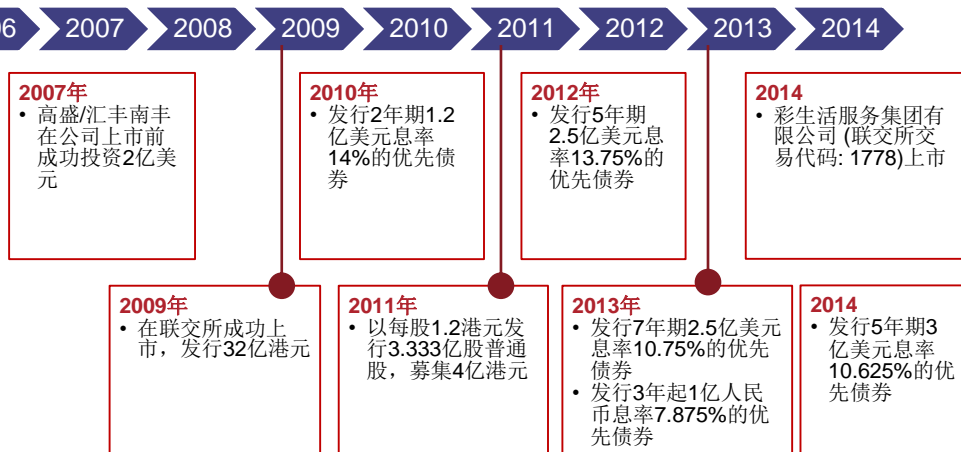
目录

1. 业绩综述
 2. 财务业绩
 3. **2014年下半年展望**
 4. 附录
-

企业发展



资本市场发展



让生活更有风格

Making Life In Style

Please contact our IR team (Christy Zheng,
zhengjy@cnfantasia.com) for further information or visit
www.cnfantasia.com