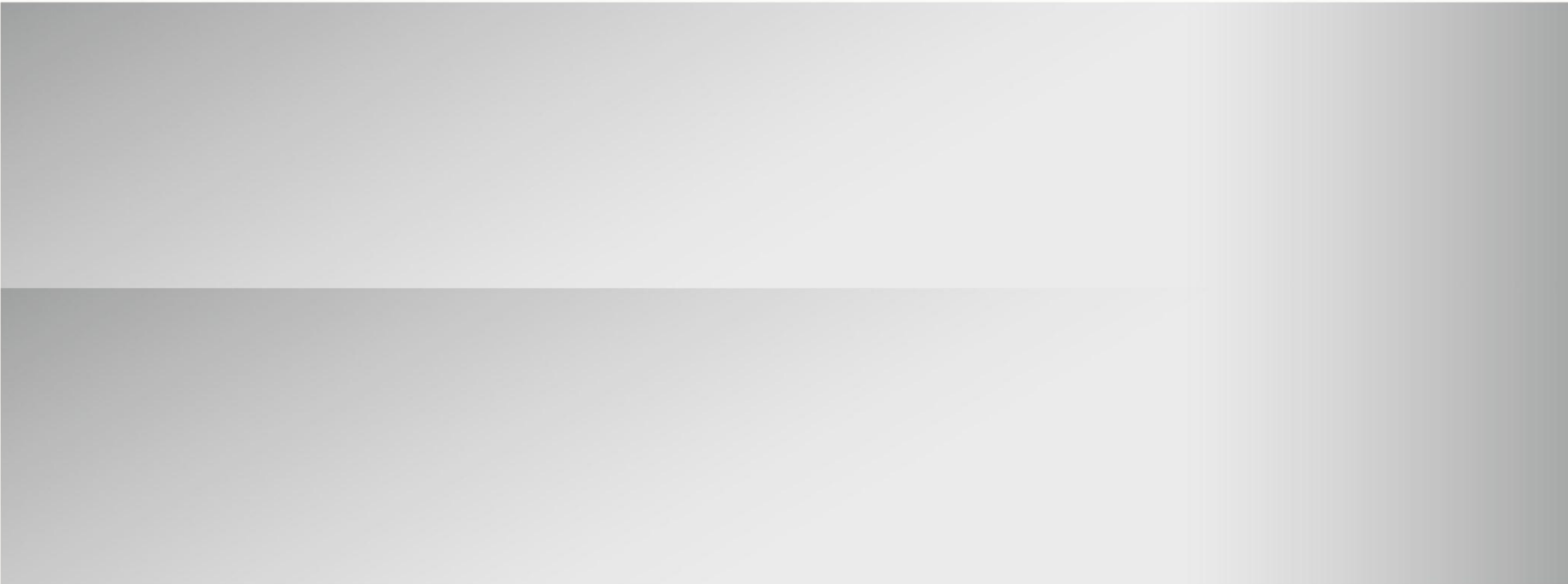


FANTASIA
花样年



花样年控股集团有限公司
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LTD.



花样年
FANTASIA

二零一五年上半年业绩陈述
——二零一五年八月

免责声明



花样年
FANTASIA

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



花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2015年展望
4. 附录

从“互联网+”到“社区+”：移动互联网时代商业新生态

花样年
FANTASIA

社区+

D 数据
ata

S 服务
ervice

R 关系
elationship

四大社区+四大应用，花样年“社区+”战略全面落地

社区制造商-地产业务

- 社区制造业务已成功分拆成地产基金、代理建设、产业地产，以及住宅产业化四大模块
- 公司2015年6月累计实现合同销售金额约人民币40.47亿元，累计销售面积54.8万平方米

住宅社区

- 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
- 截至2015年6月30日，彩生活拓展和管理的物业面积总量已经超过2.7亿平方米，是全球管理面积最大的物业社区服务商
- 于2015年上半年与蒙牛、顺丰、1号店、京东等展开合作

商务社区

- 2015年上半年花样年国际物业更名为美易家商务服务集团
- 美易家于上半年扩展了贵阳、天津、合肥等多项大型项目，扩展面积达100多万平方米
- 推出“走就走”商业模式，提升大溪谷项目销售
- 将业务延升至商务酒店公寓及旅游度假区等领域

社区金融

- 利用互联网金融模式，深入社区，实现集团各业务板块之间的金融价值链建设和产融结合
- 已形成小额贷款、P2P网络金融平台、融资租赁及保险经纪四大业务模式
- 其中小额贷款业务已运营分行20家，累计发放人民币7千万元小额信用贷款
- 平台新增注册会员近10万人，募资近1.5亿元

围绕社区服务

社区文化旅游

- 先后完成对美国纽约第五大道373酒店的收购，投资了台湾有园酒店和香港尖沙咀酒店
- 天津有园酒店、成都有园酒店开业和宜兴云海间度假酒店二次开业，桂林临桂花样年福朋喜来登酒店在2014年12月16日落成
- 荣获2014年「中国最新创新力酒店管理集团」、「中国十家旅游度假酒店」殊荣

商业社区

- 桂林花生唐作为桂林首家购物中心于6月正式开业
- 截至6月底，花样年商业社区已管理近10个项目，面积达40万平方米
- 已形成从设计、规划、招商、运营等的项目「一条龙」服务和营销策划等「模块化」服务的综合能力

养老社区

- 于上半年完成居家服务站、日间照料中心、护理院等数十个项目的扩展
- 子悦大学、居家服务、理疗养生等服务人次已达2014年的2倍以上
- 新增销售老年用品，以及为老人提供代购两项服务

社区教育

- 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
- 上半年完成社区培训课程的研发、建立内训师队伍
- 推出暑期游学项目并完成第一批客户的输送

彩生活:轻资产转型标杆

花样年
FANTASIA



全球最大居住物业社区服务商

- 于2015年2月以3.3亿人民币收购深圳市开元国际。开元国际在北京、上海等十多个城市管理130多家物业
- 于2014年10月以662万港币收购Steadlink Asset公司，首度进入国际物业管理业务
- 截止2015年6月30日，彩生活的管理服务面积达到2.7亿平方米，管理服务项目达到1700个，分别同比增长67%和64%，晋升全球最大居住物业社区服务商

线下与线上服务无缝衔接

- 彩生活对社区入口、社区场景持续探索和构建，致力于将线上和线下业务进行无缝整合
- 开放平台战略，与多家第三方垂直应用，包括京东、合和年、E师傅、顺丰嘿客等合作，基于多样性社区场景进行业务拓展
- 引入实力雄厚的金融机构纳入生态圈，与安邦保险、平安银行深圳分行，探索社区金融服务新模式
- 截止2015年6月30日，APP注册用户158.53万人，E师傅的日单量已经超过2000单；E理财的日单量已经超过4000单，累计投资总额达到2.31亿元

利用现代科技改造传统社区

- 持续进行基于互联网技术的改造与经营，在经营方案、预算制度、智能设备、施工验收、APP注册以及生态圈垂直应用进一步自动化
- 2015年上半年彩生活完成硬件改造的社区345个，加强集中管控并保持基础物业的服务品质

合同销售概览

花样年
FANTASIA

- ✓ 2015年上半年的合同销售金额达人民币**40.47亿元**, 同比增长**124.8%**;
- ✓ 2015年上半年的合同销售建筑面积达**548,011平方米**, 同比增长**93.0%**;

	金额		面积	
	(百万人民币)	%	(平方米)	%
成渝经济区	648	16.0	124,268	22.7
珠江三角洲	1,196	29.6	192,061	35.0
长三角区域	1,139	28.1	102,063	18.6
京津都市圈	363	9.0	43,474	7.9
华中地区	614	15.2	85,302	15.6
海外	87	2.1	843	0.2
合计	4,047	100	548,011	100

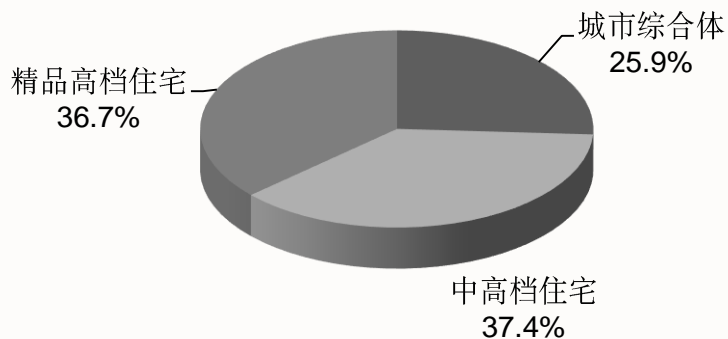
收入更为多元化



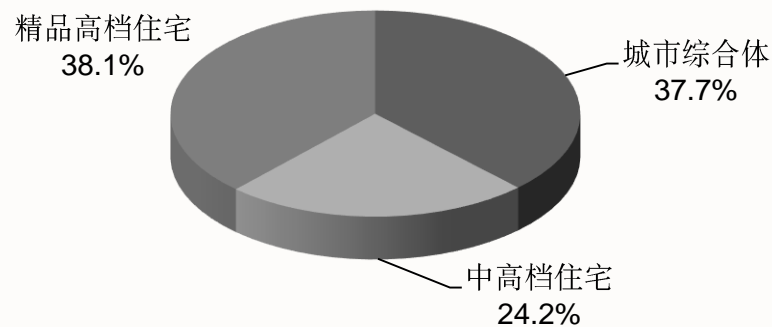
花样年
FANTASIA

合同销售收入分类—分产品

2014年上半年

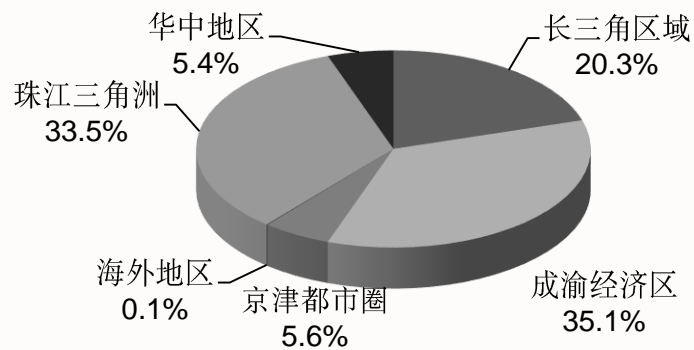


2015年上半年

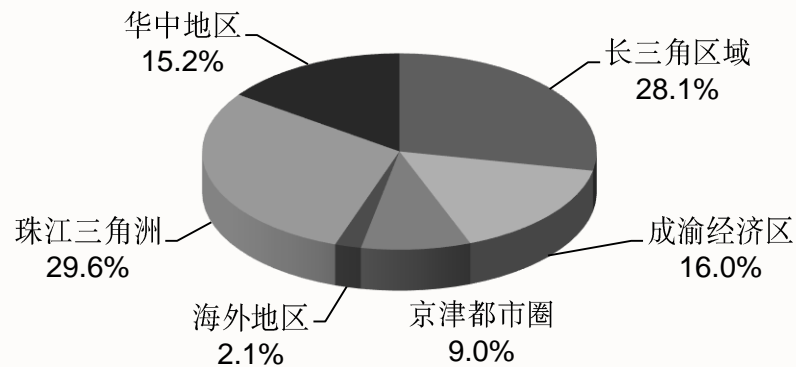


合同销售收入分类—分地区

2014年上半年



2015年上半年



优质土地储备

- 截至2015年6月30日，本集团规划土地储备建筑面积约1,471万平方米，另外已签署框架协议的物业规划建筑面积为642万平方米
- 报告期内，本集团依旧遵循审慎投资的策略以及于北京，上海，深圳等市场潜力大、资金回报丰厚的一线城市新增土地的发展方向

京津都市圈		
城市	建筑面积 (平方米)	%
北京	140,000	1.0%
天津	718,327	4.9%
小计	858,327	5.8%

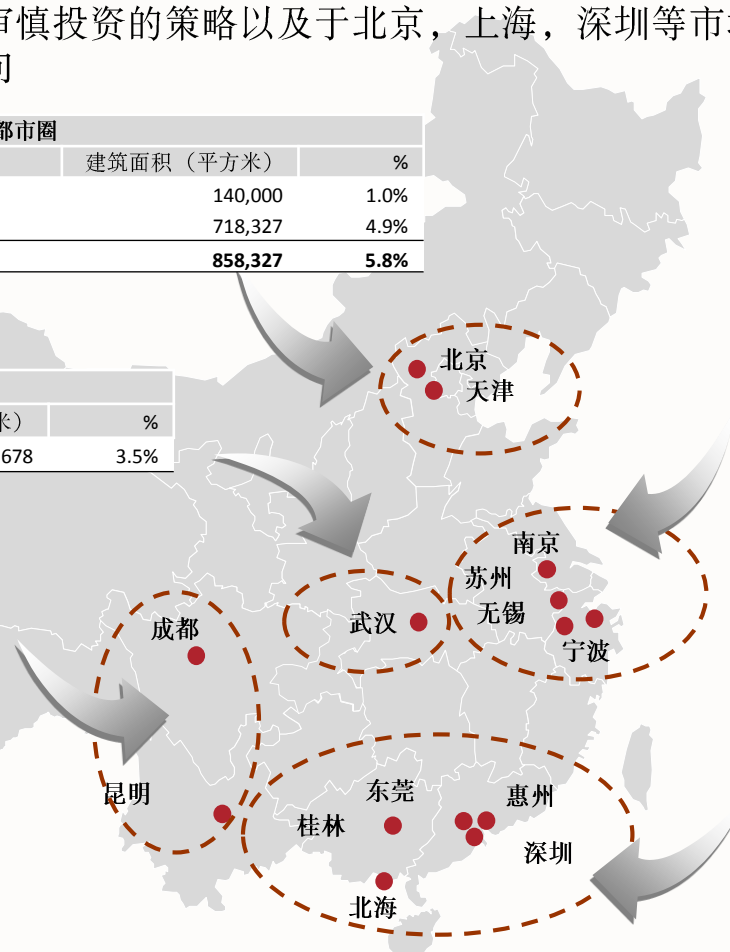
华中地区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
武汉	517,678	3.5%

成渝经济区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
成都	5,099,582	34.7%
昆明	113,172	0.8%
小计	5,212,754	35.4%

海外项目		
城市	建筑面积 (平方米)	%
新加坡	22,904	0.2%

长三角区域		
城市	建筑面积 (平方米)	%
苏州	576,182	3.9%
无锡	84,581	0.6%
南京	729,804	5.0%
宁波	105,210	0.7%
小计	1,495,776	10.2%

珠江三角洲		
城市	建筑面积 (平方米)	%
深圳	2,393,120	17.3%
惠州	2,240,719	15.2%
东莞	39,947	0.3%
桂林	1,928,029	14.0%
小计	6,601,814	44.9%



目录



花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2015年展望
4. 附录

关键财务资料摘要



花样年
FANTASIA

盈利水平

毛利率
32.0%

净利润
2.79亿元，净利率7.7%

财务状况

现金余额
人民币44.8亿元

净负债比率⁽¹⁾
79.0%

2015年的融资活动

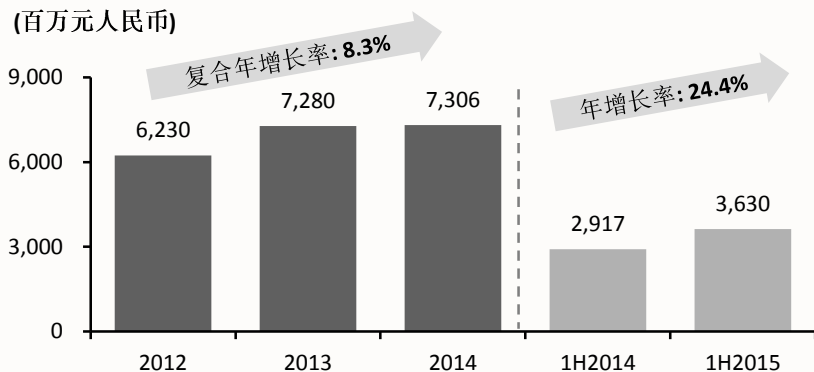
-2015年5月，发行**2亿美元**于2018年到期的**11.500厘息**优先票据

(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

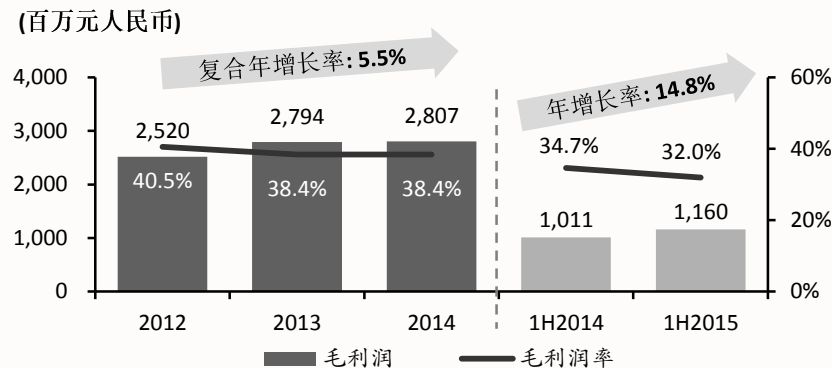
稳定的往期财务业绩



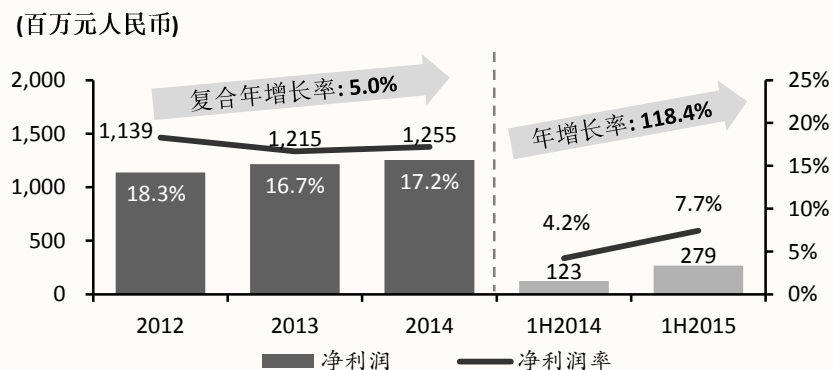
收入



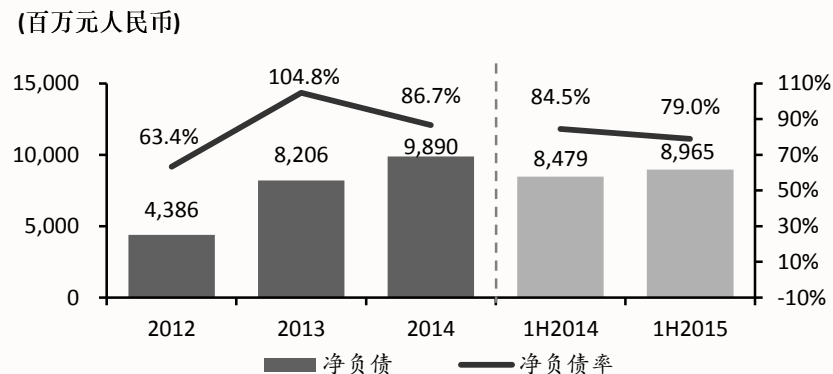
毛利润和毛利润率



净利润和净利润率(2)



净负债和净负债率



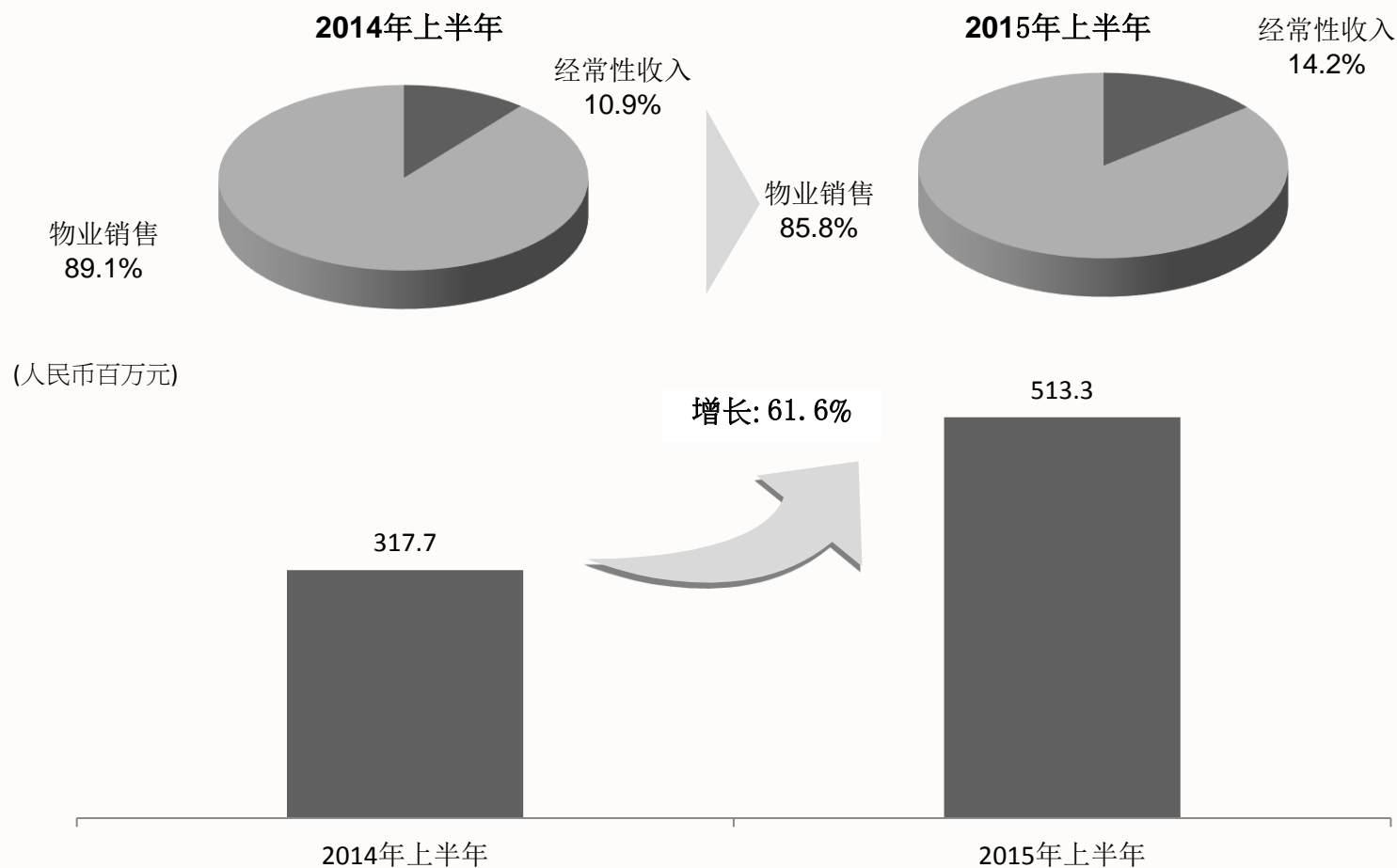
持续提升的物业服务与运营能力



花样年
FANTASIA

租金、酒店及社区服务等经常性的收入

2015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。

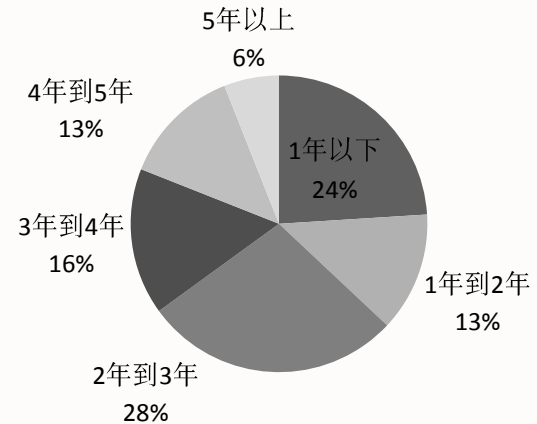


资本结构和债务状况

截至2015年6月30日的资本结构

百万元人民币	实际	占总资本的比例 %
现金及现金等价物 ⁽¹⁾	4,484	
一年内到期借款	2,210	
一年以上到期借款	4,009	
优先票据 ⁽²⁾	7,230	
总长期债务	10,239	47.4%
总债务	13,450	62.3%
总权益	11,350	52.6%
总资本 ⁽³⁾	21,589	

按期限划分的债务状况



我们的资产负债表资金状况良好，多元化的债务有利于分散风险

- (1) 现金及现金等价物包括24.17亿元人民币的限制性银行存款
 (2) 优先票据指2012年票据、2013年1月票据、2013年5月票据、2014年票据和2015年票据
 (3) 总资本包括总长期借款加总权益

目录



花样年
FANTASIA

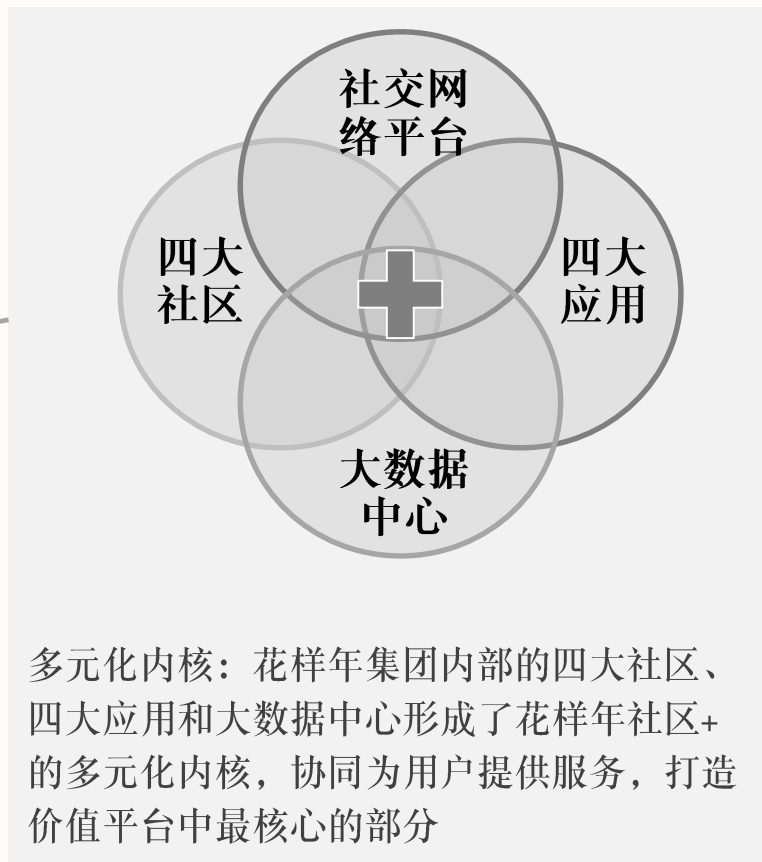
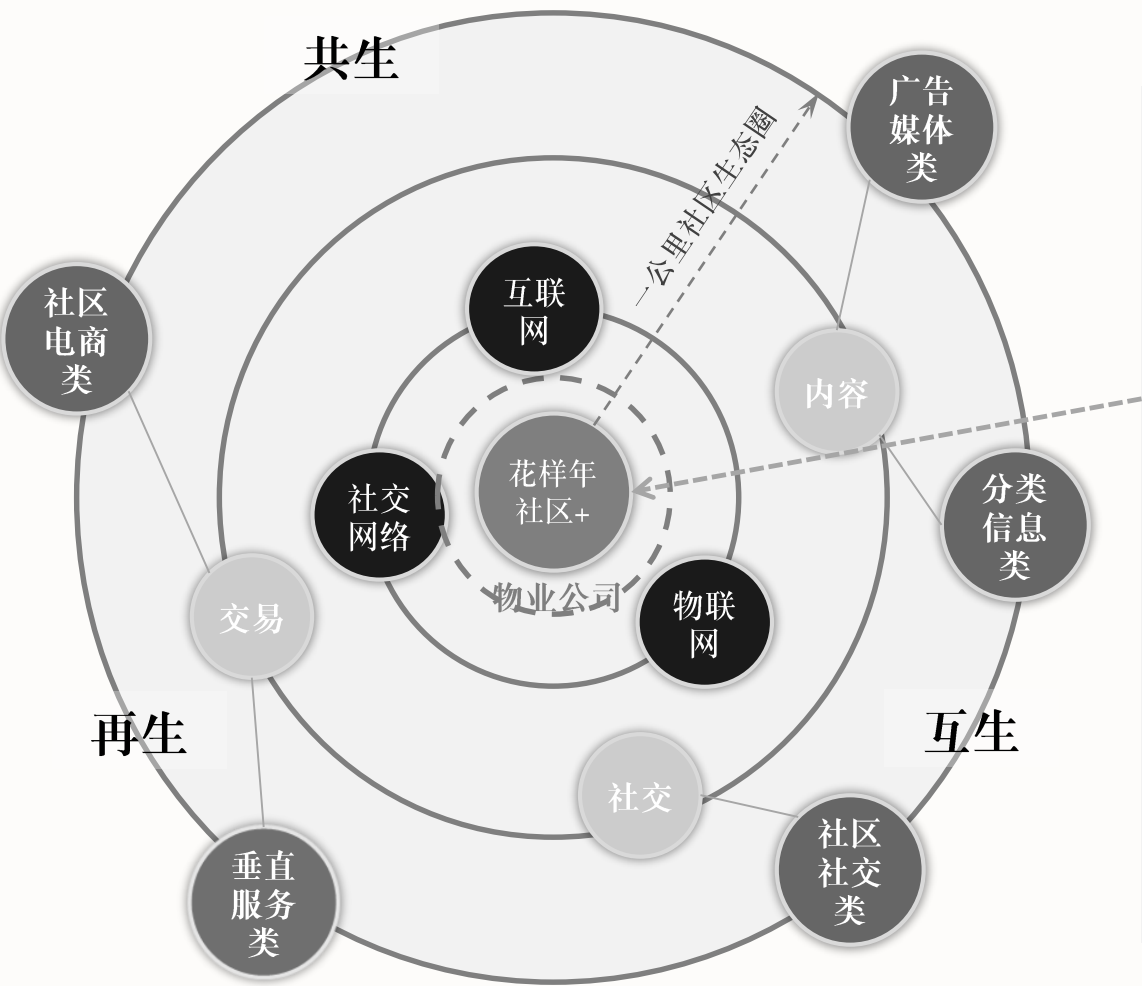
1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2015年展望
4. 附录

2015年展望：

共生、互生、再生，打造系统性商业生态圈



花样年
FANTASIA



重点板块介绍:

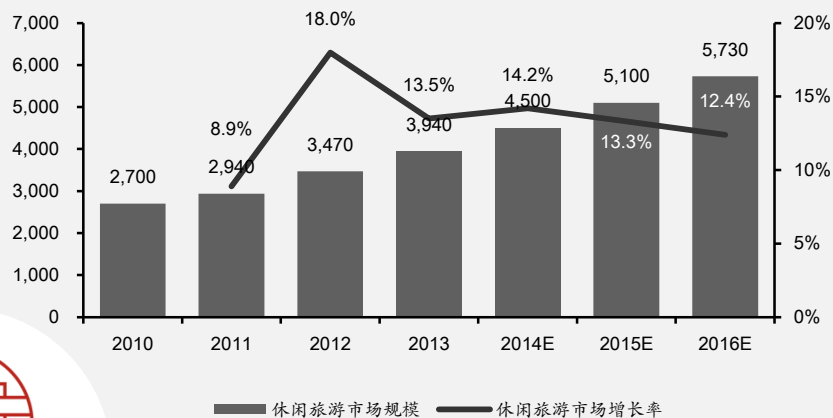
从HomeAway、Airbnb到美易家，再造度假物业运营平台

花样年
FANTASIA

1 大量空置住房

- 中国城镇住宅市场的整体空置率达到22.4%
- 城镇空置房为4898万套
- 待售商品住宅供给是350万套
- 共计5,248万套

2 休闲旅游度假市场潜力大



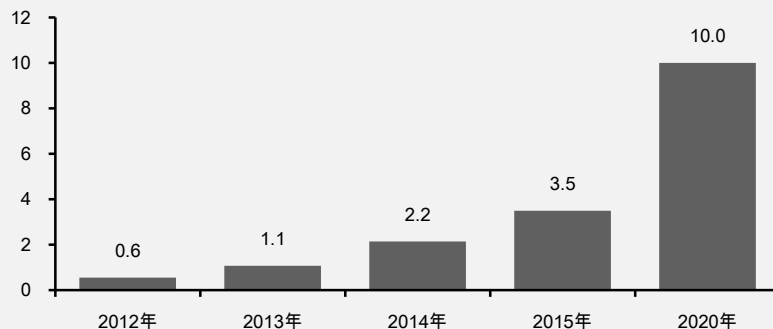
3 现有度假物业的运用效率低

- 空间错配
 - 度假物业由于不属于第一居所，因此，业主或旅客往往与物业所在地存在较大空间距离，有效管理和运营度假物业存在难点
- 时间错配
 - 度假物业不同季节的、工作日与非工作日之间的入住率差异过大，物业使用效率不高。

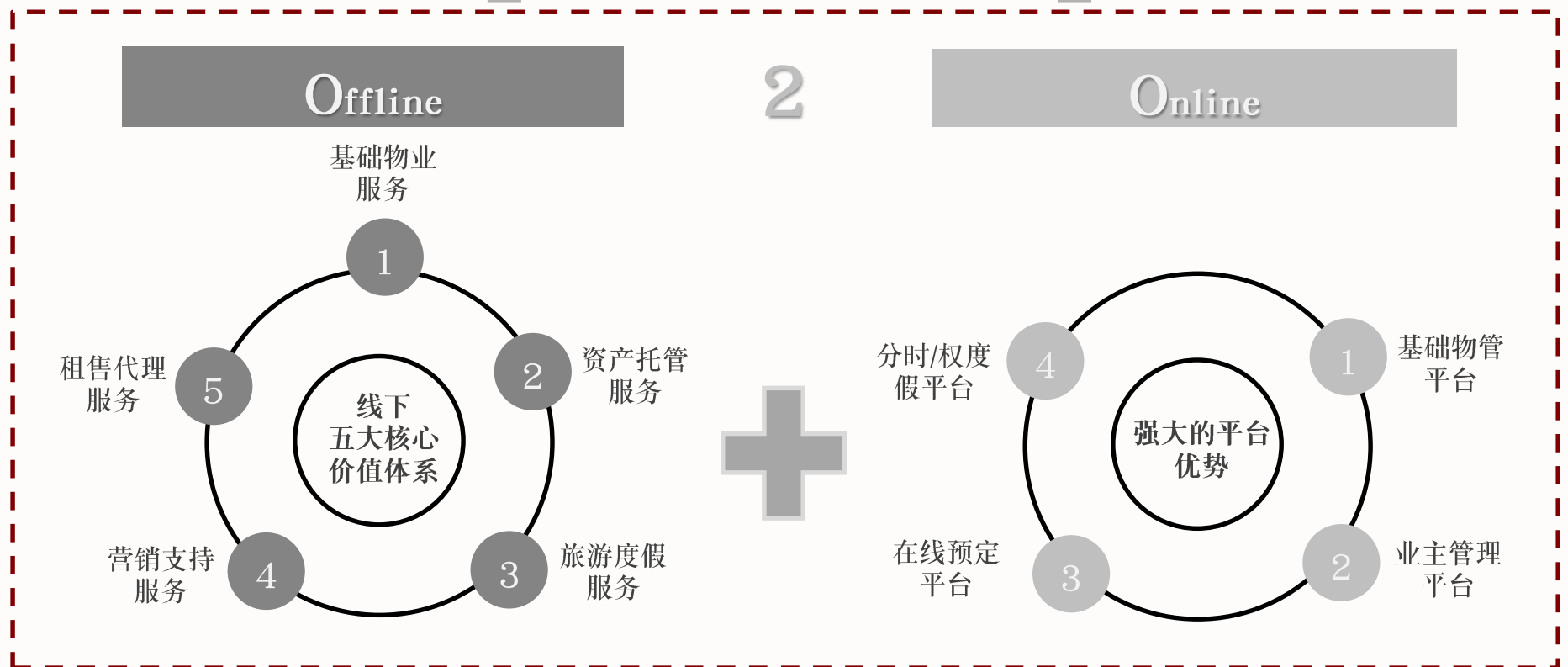
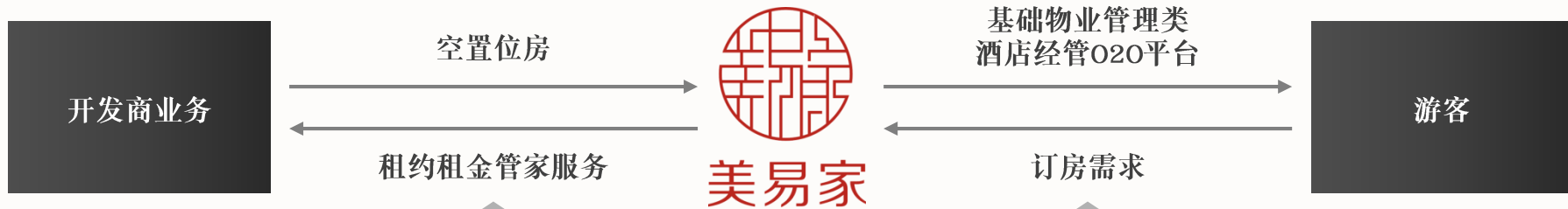


4 美易家具有大量线下资源

花彩系社区管理面积 (亿平方米)



美易家独特的O2O商业模式



美易家商业模式与传统互联网公司相比，具有客户体验优势



花样年
FANTASIA

	传统互联网	美易家
	  	 美易家
获客	<ul style="list-style-type: none"> ■ 缺乏诚信体系，业主和租客都有疑虑 ■ 主要依赖线上获客（散户为核心） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 100%真房源 ■ 客户线下确认 ■ 线下高粘度的社区客户 ■ 互联网平台客户
管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 纯线上管理，线下验证及维护困难 ■ 基本不做硬件改造 ■ 大多没有公共设施 ■ 风格迥异 ■ 完全依赖线上客服 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 客房管理系统和资产管理系统 ■ 开发商硬件统一改造 ■ 公共空间与基础设施 ■ 风格与调性 ■ 对服务人员集中管理，具有服务评价体系，信息化系统完善
客户服务	<ul style="list-style-type: none"> ■ 无法即时响应 ■ 不提供线下服务 ■ 价格便宜，但缺乏用户体验 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 类酒店式管理即时响应 ■ 类酒店式服务体验和品质 ■ 价格与体验与途家比都有较强竞争力
盈利模式	<ul style="list-style-type: none"> ■ 托管费/房费佣金 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物管费/托管费/房费佣金/合作佣金……

目录



花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2014年下半年展望
4. 附录

附录1：优质土地储备

开发中土地储备

城市	项目名称	总建筑面积 (平方米)	土地性质
深圳	龙年大厦	38,482	商业及金融用地
	安博2期	85,428	工业用地
	乐年广场 (华创)	127,123	工业厂房及停车场
	南山区项目	39,587	工业厂房及停车场
惠州	别样城4期	156,155	住宅及商业
	康城四季1期8#	33,254	住宅及商业
	康城四季2期	82,330	住宅及商业
	惠州TCL康城四季1期1~2#楼	31,505	住宅及商业
东莞	江山花园商业1#	1,387	住宅及商业
	江山荟	34,289	住宅及商业
桂林	桂林花样城3期	298,619	住宅及商业
	桂林麓湖国际北岸B区	243,210	住宅及商业
	桂林麓湖国际小区C2区	149,670	住宅及商业
	桂林麓湖春晓D区	123,000	住宅及商业
	桂林麓湖春晓C区	119,709	住宅及商业
成都	大溪谷2.2期	26,006	住宅用地
	美年广场2期	482,759	住宅、商业及教育
	龙年国际中心1.2期、1.3期及2.1期	236,457	住宅及商业
	龙年国际中心2.2期	171,234	住宅及商业
	大溪谷福朋酒店	33,700	酒店
	大溪谷12-1	3,497	住宅及商业
	成都郫县项目	129,814	住宅及商业
天津	花郡1.3期配套	2,679	住宅用地
	花郡4.1期	72,177	住宅用地
	花乡1期	16,479	住宅用地
	美年广场	99,803	写字楼
苏州	别样城2期	143,521	住宅
	天城4#地	28,842	住宅
	喜年广场	330,589	住宅及商业
南京	花样城1期	112,444	住宅及商业
	喜年广场1期	199,395	商业用地
无锡	花郡4期	65,161	住宅及商业
	花郡2期	100,450	住宅及商业
武汉	花郡3期	68,458	住宅及商业
	花样城1期	155,034	住宅用地
	武汉花样城2期	78,852	住宅
	花郡2期	105,210	住宅及商业
宁波	花郡	22,904	住宅及商业
新加坡	花郡	4,249,212	住宅及商业
合计			

优质土地储备（续）

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	兴华工业项目	37,500	商业及金融用地
惠州	康城四季后期 秋长项目	456,689 159,387	住宅及商业 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	江山幼儿园	4,271	住宅及商业
桂林	麓湖国际剩余各期	993,821	住宅及商业
成都	君山剩余分期 大溪谷剩余分期 美年广场剩余分期 成都龙年国际中心剩余分期	265,812 727,088 23,903 82,630	住宅、商业及配套 住宅及商业 教育用地 住宅及商业
北京	青年路项目	140,000	商业、办公室及停车场
天津	花郡剩余分期 花乡剩余分期 营城湖项目	98,150 260,700 168,339	住宅 住宅 住宅、商业及旅游
南京	花样城 喜年广场	297,852 120,113	住宅及商业 商业用地
武汉	花样城项目	114,883	住宅
合计		4,043,787	

策略性推进项目计划执行



花样年
FANTASIA

2015年上半年新开工项目

地区	项目名称	总建筑面积（平方米）	土地性质
成渝经济区	成都龙年中心2.2期	171,234	住宅及商业
华中区域	武汉花郡3期A地块	68,458	住宅
	武汉花样城2期	78,852	住宅
合计		318,544	

策略性推进项目计划执行（续）

花样年
FANTASIA

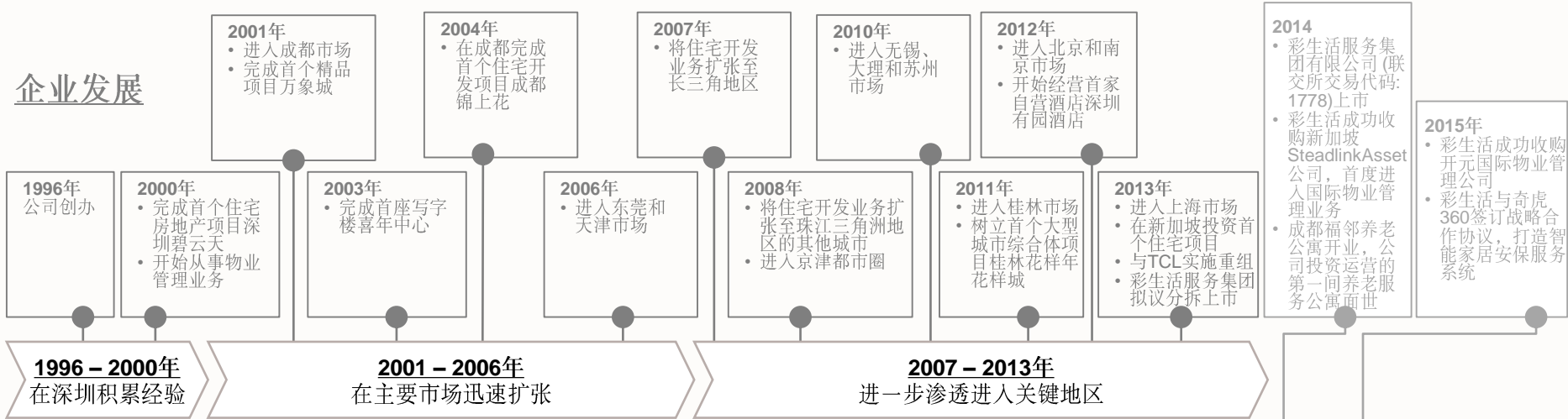
2015年上半年竣工项目

地区	项目名称	总建筑面积(平方米)
长三角区域	宁波花郡1期	112,297
	无锡花郡三期	73,783
成渝经济区	成都龙年中心2.1期17#、18#	78,839
	成都美年2.1期	64,077
	成都花样城	367,298
	大溪谷2.2期	59,272
华中区域	武汉花郡1期	89,259
合计		844,825

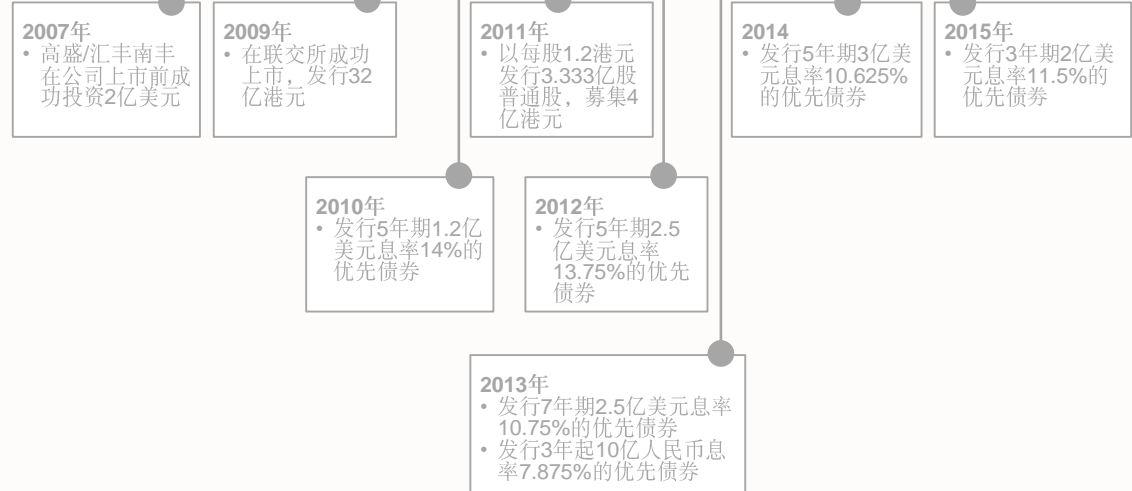
附录2: 主要里程碑

花样年
FANTASIA

企业发展



资本市场发展



花样年
FANTASIA



花样创造价值。

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