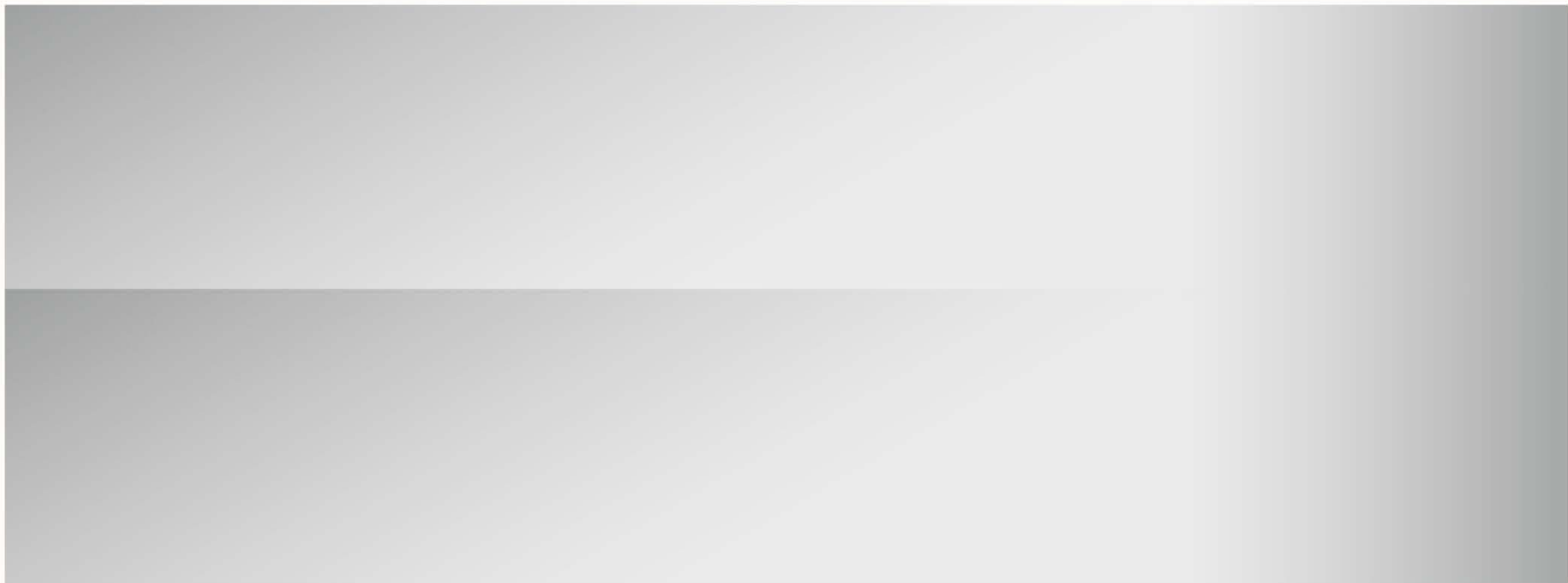


FANTASIA
花样年



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



二零一五年全年业绩陈述
——二零一六年三月

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



花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2016年展望
4. 附录

“一体两翼” 领航，花样年 “社区+” 战略落地

花样年
FANTASIA

商业社区

- 商管团队积极拓展商业轻资产项目，现已完成华东、华南、华中、华北、西南等五大区域的全国布局，并已累计管理输出项目数量达十一个
- “花生唐”、“红唐”、“花样世界奥特莱斯”等商业品牌输出与授权冠名实现业主方与管理方的双赢

养老社区

- 福泰年初步形成健康管理、生活照护、精神文化、老年金融四大养老服务模块。继续推行机构养老、居家养老、小区养老和子悦大学结合的“三维一体”的养老体系
- 日前拥有一家中高端养老公寓、3家日照中心和5个居家服务站，为超过1万名老年人提供服务咨询并建立了老人信息档案

住宅社区 / 彩生活

- 2015年2月以人民币3.3亿元收购高端物业巨头开元国际，完善高端市场布局
- 截至2015年底，彩生活拓展和管理的物业面积总量已经超过3.2亿平方米，继续保持全球最大居住物业社区服务商的地位



社区制造商

- 截至2015年12月31日止年度，公司累计实现合同销售金额约人民币112.72亿元，累计合同销售面积128.9万平方米，超额完成全年110亿元销售目标，连续三年稳居全国房地产企业百亿俱乐部之列



商务社区 / 美易家

- 2015年12月9日美易家在新三板挂牌(代码834669)。挂牌后美易家也完成首轮定向增发，募集2.05亿人民币。
- 美易家年内新增管理面积561万平方米，城市项目遍布全国21个城市，并开拓拓租度假旅游增值服务



社区文化旅游

- 2015年12月，花样年集团全资收购香港星晨旅游有限公司，基于全球最大小区服务运营平台之上的小区文化旅游产业链被瞬间打通
- 成都蒲江花样年福朋喜来登酒店于15年12月落成，文旅集团年内还先后接手运营美国373 U Hotel、台北有园饭店，打开花样年文旅品牌海外知名度
- 2016年，“酒店”+“旅游”将成为花样年文化旅游公司的核心

社区金融

- 依托集团小区服务运营平台，并通过多元化的金融布局在小区提供场景化、便利性的金融服务，开拓出独具特色的“小区+金融”路径
- 小贷于2015年正式接入人行征信系统，为业内少数与该系统对接的小贷公司
- 花样年收购了国内一家具全牌照的第三方支付平台，为社区金融业务提供有效的支付工具与支付平台提供基础，花样年社区金融闭环初步形成

社区教育

- 围绕家庭为中心，整合花样年集团、彩生活、美易家等内部资源及外部教育、商业、小区资源，打造新型的现代教育服务平台及儿童成长体验平台
- 教育集团确立了以职业教育、小区教育双线并行的运营模式；年内教育产业正式完成了教育资质申请审批，标志着教育产业将全面进军现代服务型人才培养市场，活化小区家庭

彩生活:领先优势不断扩大，社区服务行业超级航母

花样年
FANTASIA

声誉推动横向扩张

- 2015年2月彩生活完成具有战略性意义的一次收购，实现了与开元国际共同壮大基础社区服务的力量
- 截止2015年年底，彩生活管理服务的物业面积总量达3.2亿平方米，已完成全国布局，并继续保持全球最大居住物业社区服务商的地位
- 在2015年中国指数研究院发布的物业服务百强满意度的报告中，彩生活名列第六，较去年提升一位

开放迎接垂直合作

- 彩生活创新打造出了一个线上+线下的社区服务平台，与第三方供应商合作，丰富社区场景，增强平台粘性；同时也为住户提供了更加便捷的生活服务
- 截止2015年12月31日，彩之云APP的注册用户数为200.3万，活跃用户为85.8万，分别同比增长了100.3%和114.5%。
- 第三方垂直应用在彩之云平台上取得了良好的经营数据，生态圈的构建初具雏形。例如，截至2015年底E师傅的日均单量上升至6,000单，较2015年年中时增长200%



共赢实践复合生长

- 彩生活将传统的物业管理费收缴与金融产品进行解构和重构，推出如“彩富人生”的理财计划，社区居民可以选择通过购买理财产品，来冲抵物业管理费，并在理财产品到期后享受比银行定期存款略高的投资回报
- 彩生活还于行业内首度推出“彩生活住宅”，通过互联网+社区+房地产的方式整合资源，丰富完善了社区O2O商业生态圈，并在模式上实现了购房者、开发商、金融企业以及彩生活的四方多赢的局面

价值观汇聚优秀人才

- 2015年彩生活先后引进了相关领域的业界精英。他们中有前思科大中华区金融部的首席架构师张其亮；前阿里巴巴运营总监郑家斌；来自“海底捞”高级管理人员付国军等人加盟
- 各行业跨界人才在彩生活的聚合所带来的不仅仅是实力经验与技术资源，更长远的影响则在于新旧团队思维碰撞带来的创新观念必将激活整个系统的高效运行，以保证在互联网时代彩生活能够不断适应新的变化而继续领跑行业

美易家:社区扩张新平台, 度假物业运营第一股

花样年
FANTASIA

■ 2015年12月9日美易家正式在新三板挂牌, 证券代码834669, 成为国内第一只以在线短租及度假物业运营为题材的股票。

■ 在新三板挂牌仅仅是美易家走向资本市场的第一步, 美易家将抓住契机, 在巩固既有的商务管理和经营服务的基础上, 加快打造线上线下相互融合的租赁分享平台和度假物业运营体系, 加快项目扩张和网络平台搭建, 在全国主要度假地形成全覆盖的项目网络

新三板挂牌

- 率先登陆资本市场的美易家自然是受到资本市场的追逐, 挂牌后的美易家顺利完成首轮定向增发, 募集资金人民币2.05亿
- 此次美易家的定增吸引到包括深创投、华盖资本、虎童基金、前海盛峰等多家知名资本的参与



美易家

- 目前美易家正在从线上和线下两个方向拓展, 其中线上平台已经搭建完毕, 定位为全球交换度假平台, 针对C端客户, 重点聚焦家庭型、商务型、伙伴型客户的短租需求, 以公寓预订为核心, 提供泛旅游服务、互动社区、积分消费与交换等功能, 实现深度体验游。
- 在线下领域, 目前美易家旅游业务网络已经覆盖华南、华东、西南等核心区域, 包括深圳、广州、惠州、郑州、嘉兴、成都、大理、丽江、海口等10个城市, 2016年旅游项目数量有望大规模激增

资本市场热捧

线上线下开拓

合同销售概览

花样年
FANTASIA

- ✓ 2015年的合同销售金额达人民币**112.72亿元**，同比增长**10.4%**，顺利完成集团年初制定的人民币**110亿元**的全年销售目标；
- ✓ 2015年的合同销售建筑面积达**128.9万平方米**

	金额		面积	
	(百万人民币)	%	(平方米)	%
成渝经济区	1,311	11.6	267,658	20.8
珠江三角洲	5,123	45.5	487,037	37.8
长三角区域	2,615	23.2	249,475	19.3
京津都市圈	993	8.8	127,799	9.9
华中地区	1,120	9.9	156,407	12.1
海外	110	1.0	1,047	0.1
合计	11,272	100.0	1,289,423	100.0

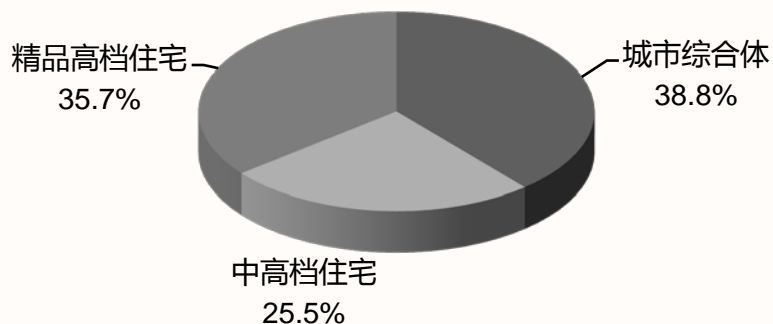
收入更为多元化



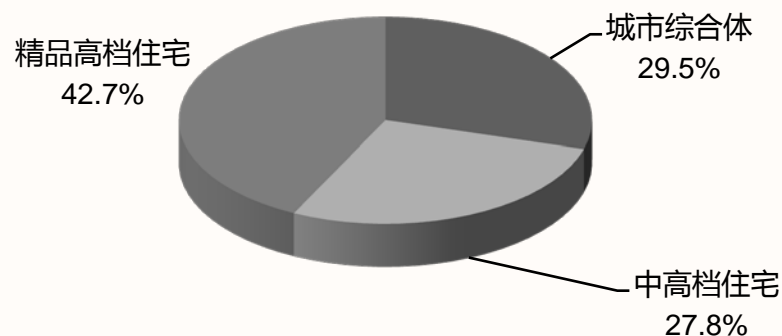
花样年
FANTASIA

合同销售按面积分类—分产品

2014年

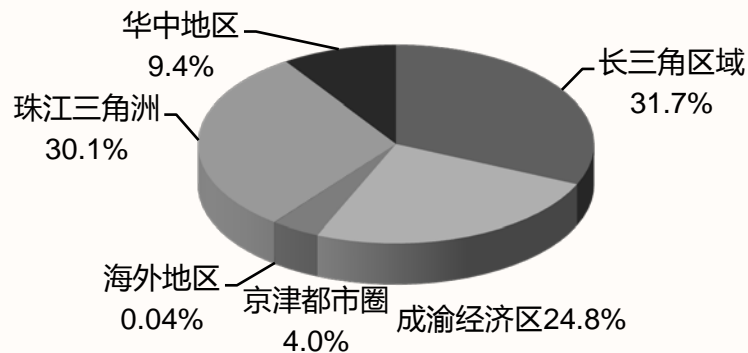


2015年

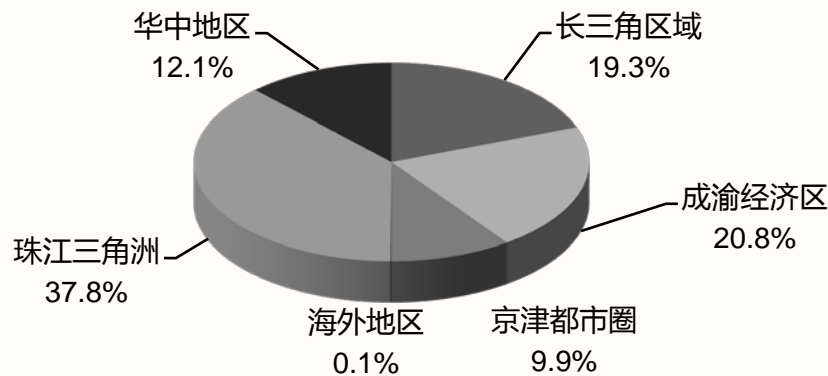


合同销售按面积分类—分地区

2014年



2015年

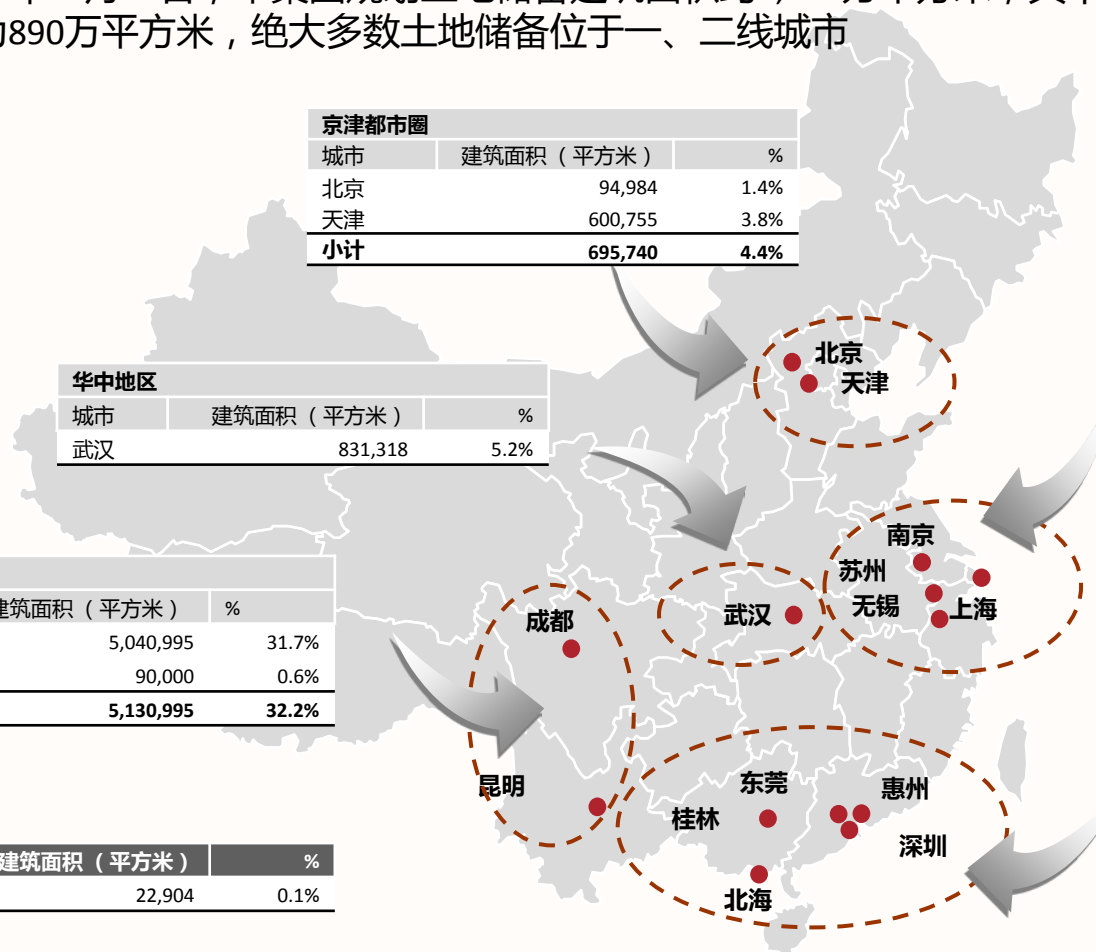


优质土地储备



花样年
FANTASIA

- 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
- 截至2015年12月31日，本集团规划土地储备建筑面积约1,591万平方米，其中已签署框架协议的物业规划建筑面积为890万平方米，绝大多数土地储备位于一、二线城市



京津都市圈		
城市	建筑面积 (平方米)	%
北京	94,984	1.4%
天津	600,755	3.8%
小计	695,740	4.4%

华中地区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
武汉	831,318	5.2%

成渝经济区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
成都	5,040,995	31.7%
昆明	90,000	0.6%
小计	5,130,995	32.2%

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)	%
蘇州	526,077	3.3%
無錫	3,740	0.0%
上海	4,818	0.0%
南京	557,535	3.5%
小计	1,092,170	6.9%

珠江三角洲		
城市	建筑面积 (平方米)	%
深圳	2,475,601	15.6%
惠州	3,510,973	22.1%
東莞	4,270	0.0%
桂林	2,147,210	13.5%
小计	8,138,054	51.1%

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
30.9%

净利润
14.03亿元，净利率17.2%

派息5港仙
派息比率20.1%，股息率5.81%⁽¹⁾

财务状况

现金余额
人民币42.2亿元

净负债比率⁽²⁾
75.6%

2015年的融资活动

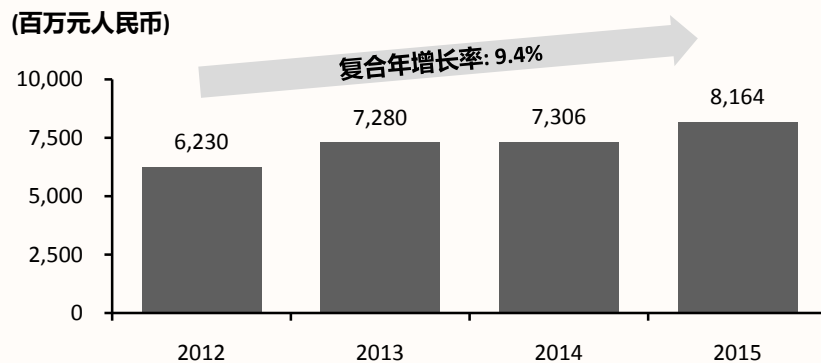
- 2015年5月境外发行2亿美元3年期11.50%优先票据
- 2015年9月境内公开发行人人民币20亿元第一期5年期6.95%公司债
- 2015年12月境内公开发行人人民币11亿元第二期5年期7.29%公司债
- 2015年12月美易家首轮定增募集资金人民币2.05亿元

(1) 计算为派息0.05港币/2016年3月2日收市股价0.86港币

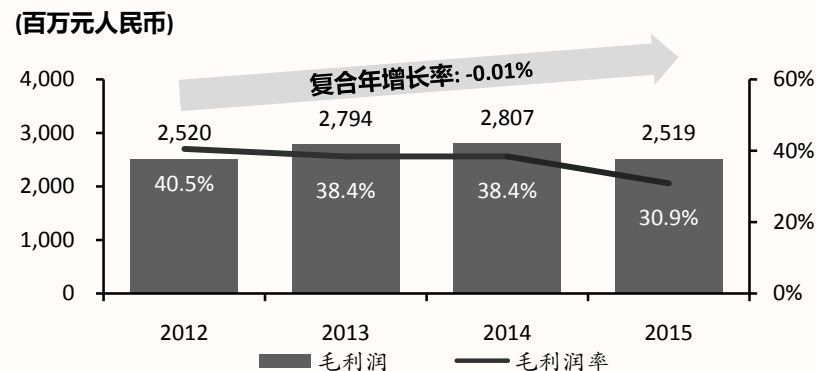
(2) 计算为 (计息负债总额 - 包括受限制存款的现金及银行存款) / 权益总额

稳定的往期财务业绩

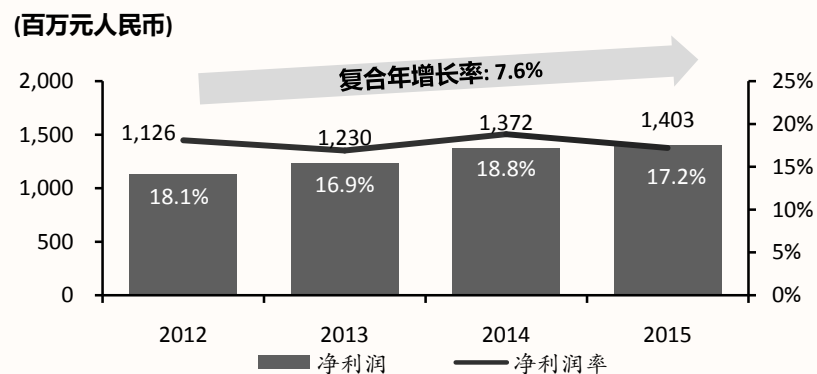
收入⁽¹⁾



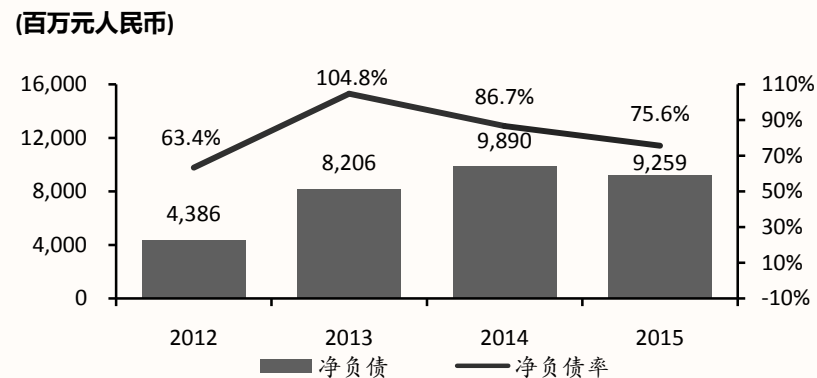
毛利润和毛利润率



净利润和净利润率



净负债和净负债率



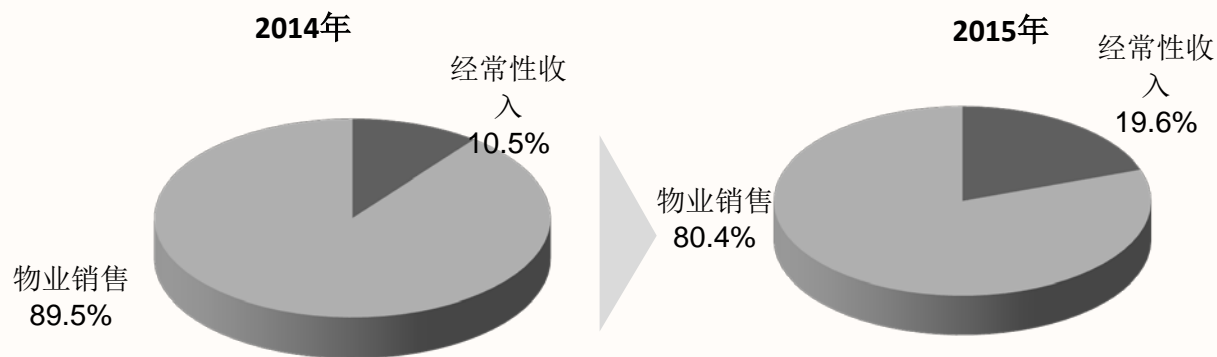
(1) 未包含物业大宗资产处置转化来的收益

持续提升的物业服务与运营能力



租金、酒店及社区服务等经常性的收入及其他重要收益

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。



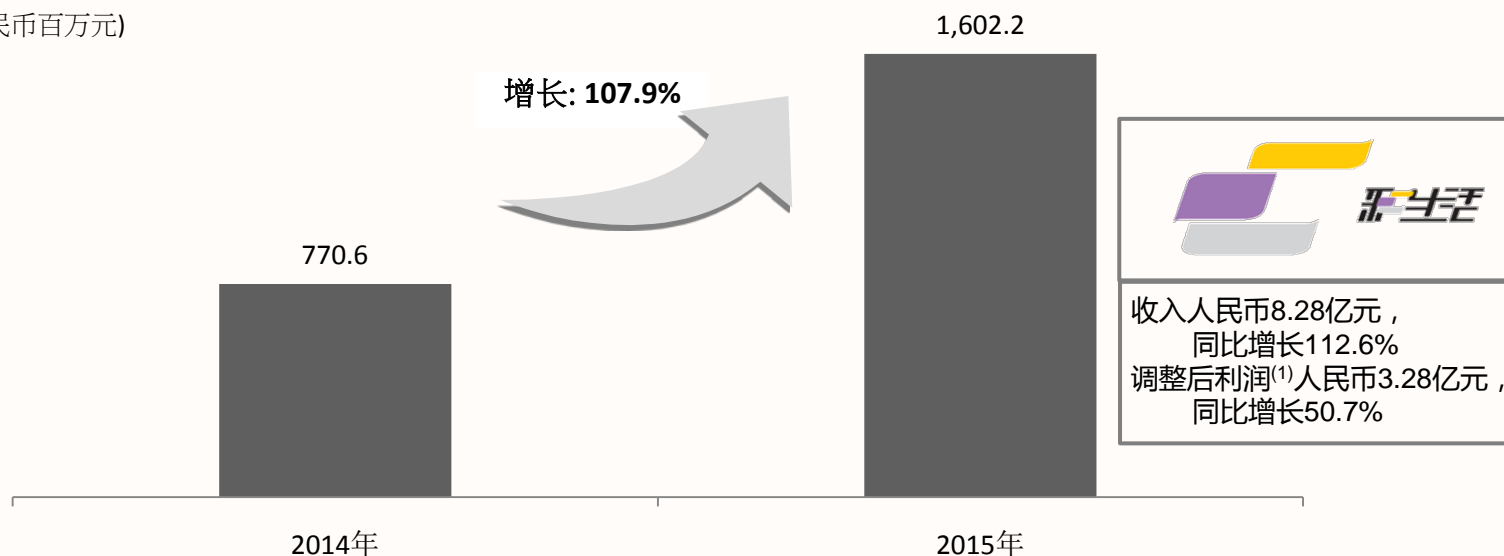
(人民币百万元)

大宗资产处置收益 (人民币千元)

2015年	销售对价	净资产	收益
商业	1,569,382	1,167,081	402,301
酒店	645,000	257,262	387,738
合计	2,214,382	1,424,343	790,039

2014年	销售对价	净资产	收益
商业	347,670	123,963	223,707
酒店	-	-	-
合计	347,670	123,963	223,707

增长: 107.9%



收入人民币8.28亿元，
同比增长112.6%
调整后利润⁽¹⁾人民币3.28亿元，
同比增长50.7%

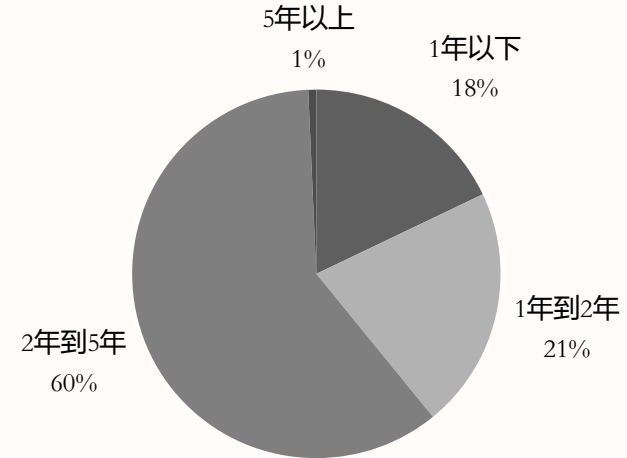
(1) 计算为净利润+上市费用+坏账损失+期权费用+折旧摊销

资本结构和债务状况

截至2015年12月31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⁾	4,218	
一年内到期借款	1,408	
一年以上到期借款	2,557	
优先票据 ⁽²⁾ 及国内债	9,513	
总长期债务	11,065	47.5%
总债务	13,477	57.8%
总权益	12,240	52.5%
总资本 ⁽³⁾	23,305	

按期限划分的债务状况



花样年净负债率比去年下降了11.1个百分点，财务状况良好，债务安排适当

- (1) 现金及现金等价物包括13.36亿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. 2016年展望**
4. 附录

花样年将迈入第二阶段转型

花样年
FANTASIA

“两步走”战略：

2012-2020年，八年时间，由硬向软转，由重向轻转，通过整合企业内外资源，形成有机生态圈系统，在构建、调整和完善业务结构的同时，以战略合作及兼并收购等途径，实现集团业务体系及模式的逐渐转化，使花样年集团成为专注于生活空间及体验的金融控股集团。

第二阶段—全面扩张和高速扩展期 (2016-2020)

“两步走”战略转型第一阶段 (2012-2015)

发展初期：传统社区制造商

- ✓ 建立金融服务引擎，完善及搭建彩生活、美易家二个服务平台，完成地产、商业的战略转型，培养、构建花样年独有的文旅、养老、教育商业模式
- ✓ 集团完成了两个服务平台搭建和发展模式的战略转型，形成了共生、互生、再生的有机的商业生态圈

- ✓ 集团的四大社区+四大应用八个板块将进入全面扩张和高速发展的时期
- ✓ 集团会立足于社区+，促进业务体系由硬到软，由重到轻的深化，加大商业模式的创新和服务价值的挖掘
- ✓ 成为专注于生活空间及体验的金融控股集团



美易家



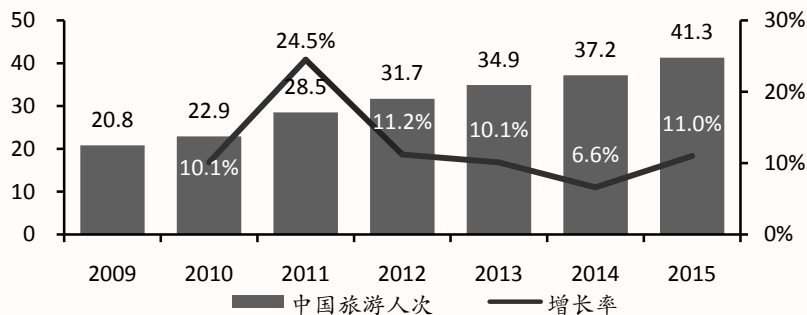
重点板块推介 - 社区文旅

推广“互联网+小区”概念，放眼国内外市场，开发社区旅游



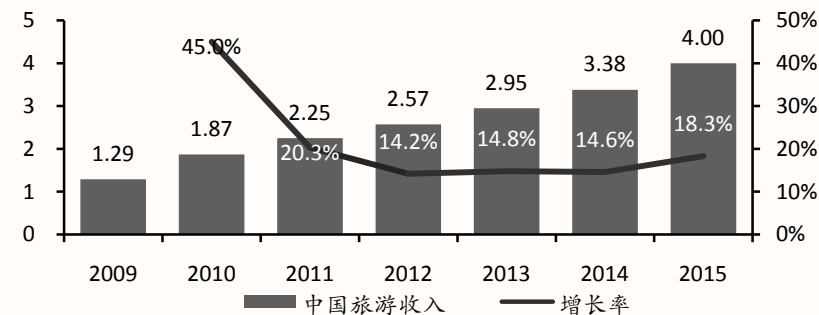
中国旅游人次增长稳定

(亿人次)

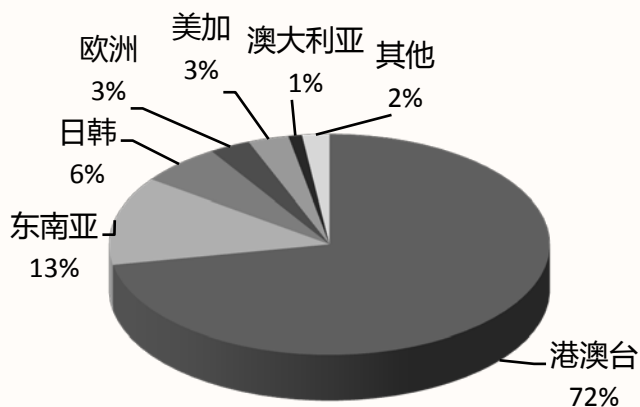


中国旅游收入增长明显

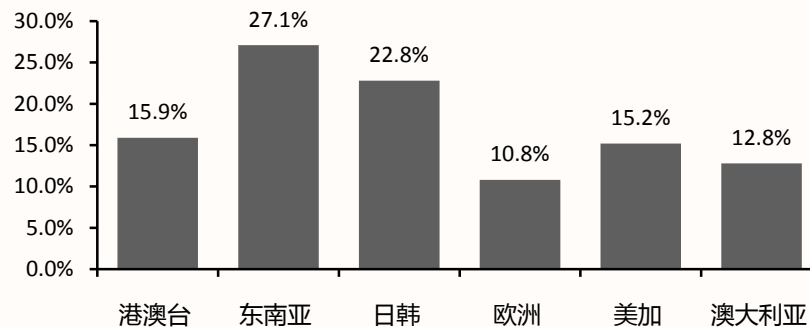
(人民币万亿元)



中国人偏好港澳台、东南亚和日韩旅游



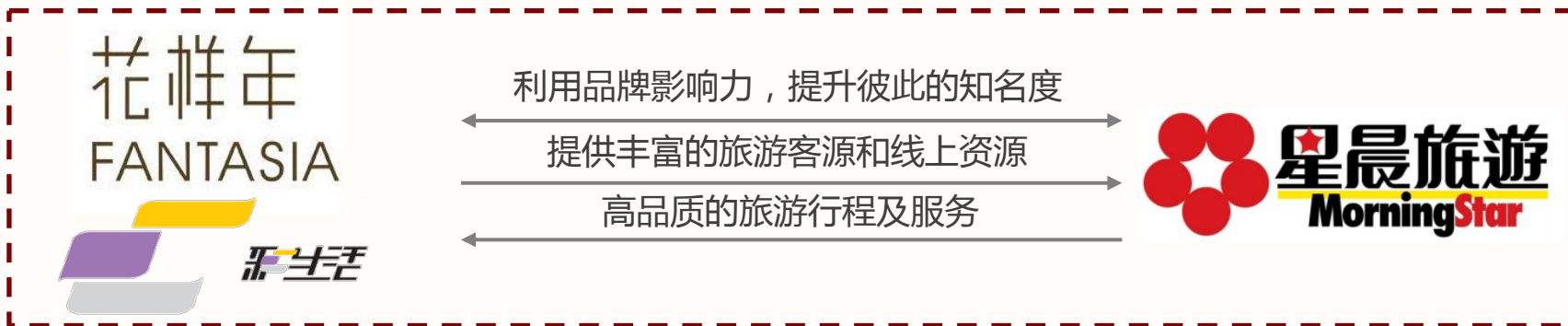
中国人去港澳台、东南亚和日韩旅游的增长率高



花样年文旅集团收购星晨旅游，打通社区文化旅游产业链

并入星晨旅游，从内结合了彩生活和美易家平台，市场前景广阔

花样年
FANTASIA



1 掘金境外游热潮

- ✓ 中国公民境外旅游增长势头迅猛且会长时间持续，文旅业务板块需迅速切入此业务领域，为文旅业务发展壮大提供持续动力
- ✓ 借助收购星晨旅游，可马上获得星晨旅游于境外游领域的丰富服务经验，打通文旅板块的产业链条

2 聚焦社区细分市场

- ✓ 通过文旅与彩生活的业务协同，立足社区精准锁定客户，满足彩生活住户对旅游消费升级的需求，形成自身独特竞争优势，开发并占据社区旅游细分市场

3 提高客户黏度

- ✓ 借助社区旅游业务的开展，完善社区综合服务平台，提高彩生活社区住户的黏性，促进社区住户间的邻里社交往来

目录



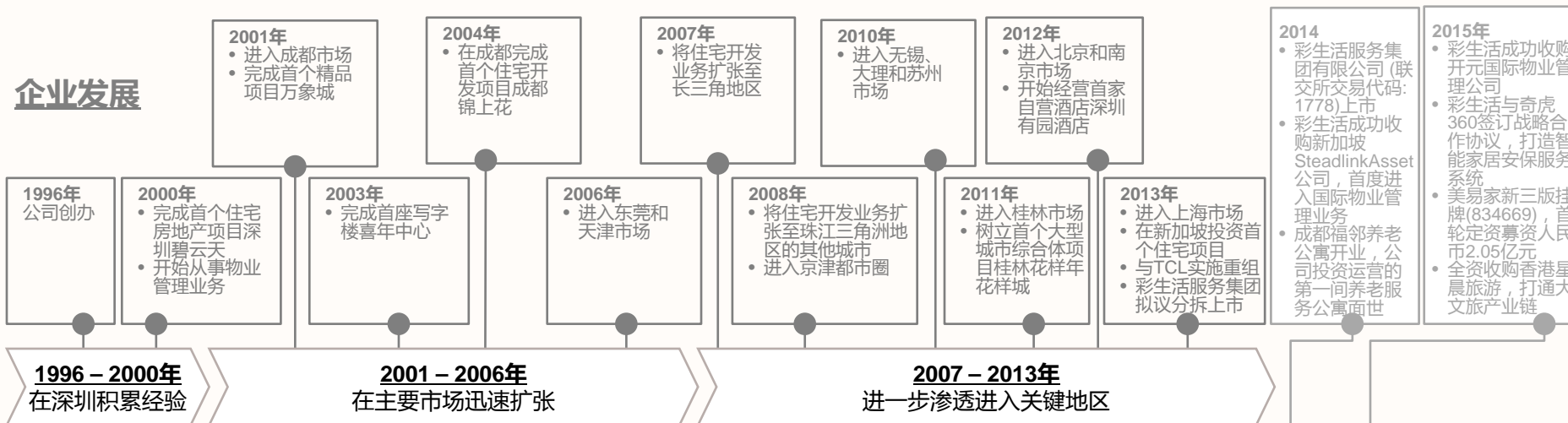
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2014年下半年展望
4. 附录

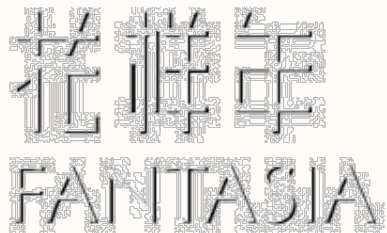
附录1: 主要里程碑

花样年
FANTASIA

企业发展



资本市场发展



附录2：优质土地储备（续）

花样年
FANTASIA

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	安博2期	85,428	工业厂房
	乐年广场（华创）	127,123	工业厂房
惠州	惠州TCL康城四季1期1~2#楼	31,505	中高档住宅
	康城四季1期8#	33,254	中高档住宅
	康城四季2期15-16#楼	40,139	中高档住宅
	惠州康城四季3期	200,163	中高档住宅
东莞	广州江山荟幼儿园	4,270	教育配套
桂林	桂林花样城3期	298,619	城市综合体
	桂林麓湖国际北岸B区	243,210	精品高档住宅
	桂林麓湖国际小区C2区	149,670	精品高档住宅
	桂林麓湖春晓D区剩余配套	17,326	精品高档住宅
	桂林麓湖春晓E区	119,709	精品高档住宅
成都	美年广场2期	482,759	城市综合体
	龙年国际中心1.2期、1.3期	74,776	城市综合体
	龙年国际中心2.2期	171,234	城市综合体
	大溪谷福朋酒店	33,700	酒店
	大溪谷12-1	3,497	精品高档住宅
	成都郫县项目	151,425	精品高档住宅
天津	花郡1.3期配套	2,679	中高档住宅
	花乡1期	16,479	精品高档住宅
	美年广场	99,803	城市综合体
苏州	苏州太湖天城3#地	10,700	精品高档住宅
	天城4#地	20,034	精品高档住宅
	喜年广场	330,589	城市综合体
南京	喜年广场	316,257	城市综合体
武汉	花郡3期	68,458	精品高档住宅
	武汉花样城2期	186,860	中高档住宅
新加坡	花郡	22,904	精品高档住宅
合计		3,342,569	

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	40,000	商业及金融用地
惠州	康城四季后期 秋长项目	256,526 159,387	住宅及商业 住宅
苏州	太湖天城剩余分期	108,500	住宅及商业
无锡	无锡花郡剩余分期	3,740	住宅及商业
桂林	麓湖国际剩余各期	1,318,676	住宅及商业
成都	君山剩余分期 大溪谷剩余分期 成都龙年国际中心2.3期	397,204 727,088 82,630	住宅、商业及配套 住宅及商业 住宅及商业
北京	青年路项目	94,984	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	52,755 260,700 168,339	住宅 住宅 住宅、商业及旅游
合计		3,670,530	

策略性推进项目计划执行

花样年
FANTASIA

2015年新开工项目

地区	项目名称	总建筑面积 (平方米)	土地性质
长三角区域	南京喜年广场2期	116,862	商业用地
	苏州太湖天城3#地	10,700	住宅
成渝经济区	成都龙年中心2.2期	171,234	住宅及商业
珠江三角洲	广州江山荟幼儿园	4,270	配套
	惠州康城四季3期	200,163	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	186,860	住宅
华北区域	天津花郡5期	45,336	住宅用地
合计		803,883	

策略性推进项目计划执行 (续)

2015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	112,223
	宁波花郡2期	97,503
	无锡花郡	89,033
	苏州太湖天城4#地2.1期	8,808
	苏州别样城2期	129,080
珠江三角洲	惠州康城四季二期9-12#楼	42,191
	惠州别样城四期	156,095
	深圳龙年大厦	38,566
	东莞江山荟	34,288
	江山花园商业1#	1,387
成渝经济区	桂林麓湖春晓	99,295
	成都龙年中心2.1期	161,681
	成都美年2.1期	64,077
	成都大溪谷2.2	26,231
	成都花样城5期	367,733
华中区域	武汉花郡1期	89,259
	武汉花郡2期	99,937
	武汉花样城1期	147,825
华北区域	天津花郡4期	72,177
合计		1,837,388



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