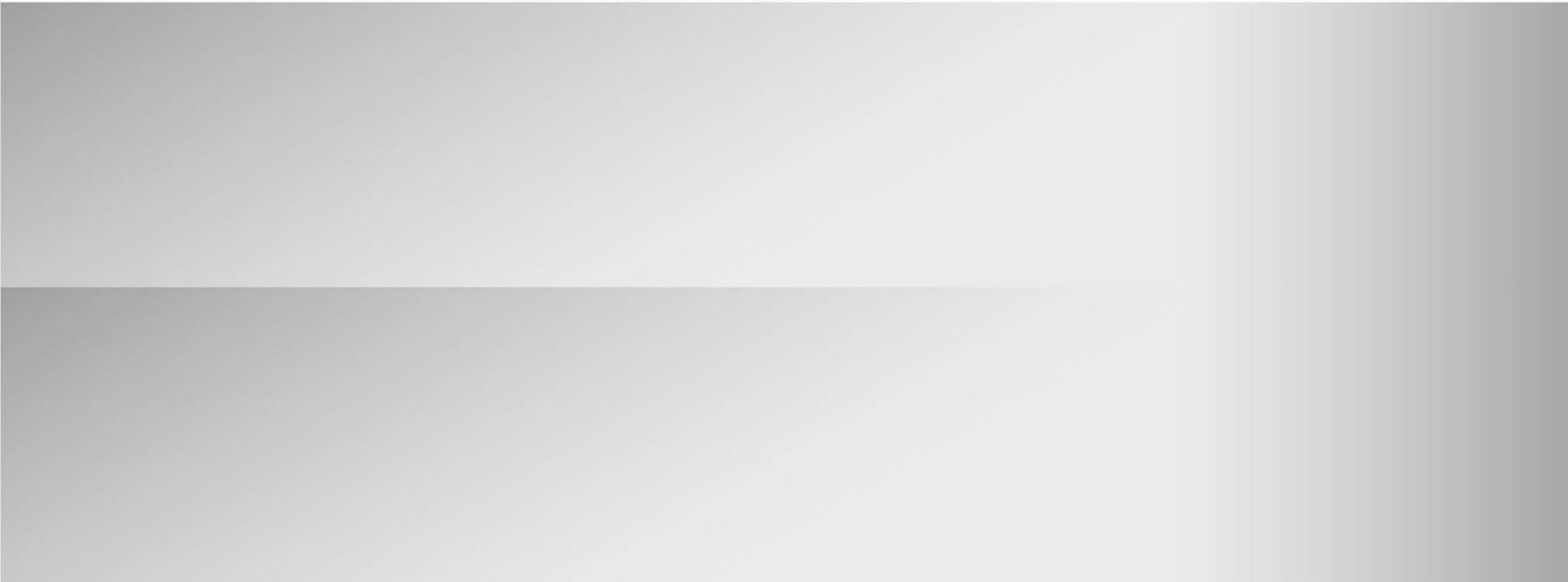


FANTASIA  
花样年



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



二零一六年全年业绩陈述  
——二零一七年三月

# 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. 2017年展望
4. 附录

# 坚持“社区+”商业生态系统战略，发展“产业金融集团”



花样年  
FANTASIA

## 产业金融集团



花样年教育



花样年养老

孵化型



花样年商业



花样年文化旅游



花样年金融

成长型



花样年生活



花样年地产



成熟型

# 彩生活:建立生态圈，持续打造住宅社区第一概念

花样年  
FANTASIA



全球最大的居住社区服务运营商，平台输出战略提升服务面积增速

在管面积**3.95**亿平方米，为全国**2,339**个社区提供服务；与**13**家企业达成战略联盟，合作面积**3.74**亿平方米，累计平台服务面积约**7.70**亿平方米，规模效应进一步显现，领先优势不断加强。



收入和利润稳步增长，经营活动现金流表现强劲

实现收入人民币**13.42**亿元，同比增长**62.2%**；全年经营活动现金流入人民币**3.22**亿元，同比增长**34.8%**；账面银行结余及现金人民币**7.55**亿元。



彩之云平台扩张、活跃度提升，增值服务成为第二大收入利润来源

彩之云注册用户**302.6**万，活跃用户**173.7**万，活跃度高达**57.4%**；增值业务收入人民币**1.57**亿元，同比增长**33.7%**，对分布溢利的贡献度达到**30.2%**，成为第二大收入和利润来源。



“彩富人生”与“彩生活住宅”均取得重大突破

“彩富人生”全年累计新增投资金额**18.19**亿元；“彩生活住宅”与**27**家开发商订立合约，全年销售**4,513**余套，彩饭票将成为连接生态圈的核心纽带。



生态圈战略深入推进，线上第三方垂直应用运营数据良好

**E**维修日均单量突破**1**万单，其中**95%**来源于业主家庭维修；**E**能源、**E**租房等分别贡献多维度的利润。

# 美易家:运营数据靓丽，社区扩张新平台

花样年  
FANTASIA



## 1 并购拓展，助力业务和业绩的提升

- 凭借高端的服务质量，通过金融杠杆手段，进行资本运作，收购中小型物业企业
- 8月份正式协助花样年集团接管万达物业并成为万象美物业管理顾问管理方
- 12月份时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。



## 2 战略布局，未来打造商务社区服务运营商

- 截止2016年底，美易家在管项目遍布全国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，行成了覆盖全国化核心区域的战略布局。
- 2016年6月，美易家更凭借在高品质物业服务基础之上的企业盈利能力和商业模式创新能力，晋级新三版创新层
- 落实物联网技术和互联网技术在物业管理活动中的实际应用，提高物业管理的专业化、智能化和自动化，以期降低管理成本，提升客户体验，为客户提供更优质的服务，使美易家商务服务集团发展成为中国领先的商务小区资产服务运营商

美易家承接原万达物业负责管理的部分商务物业和高档公寓项目，代表集团社区运营服务理念及能力得到了进一步认可，预计将为美易家带来可观的业绩增长潜力

# 合同销售概览

花样年  
FANTASIA

- ✓ 2016年合同销售金额达人民币**122.06**亿元, 同比增长**8.3%**
- ✓ 2016年合同销售建筑面积达**1,325,320**万平方米

	金额		面积	
	(百万人民币)	%	(平方米)	%
成渝经济区	3,843.74	31.5	547,173	41.3
珠江三角洲	3,593.18	29.4	361,786	27.3
长三角区域	2,591.83	21.2	196,768	14.8
京津都市圈	487.73	4.0	31,804	2.4
华中地区	1,376.43	11.3	184,973	14.0
海外	313.31	2.6	2,816	0.2
合计	<b>12,206.22</b>	<b>100</b>	<b>1,325,320</b>	<b>100</b>



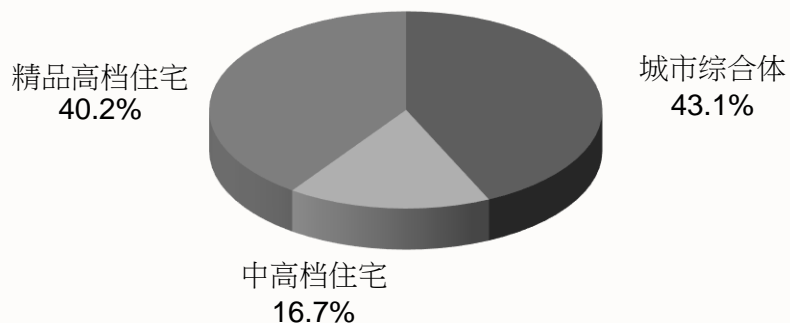
# 收入多元化



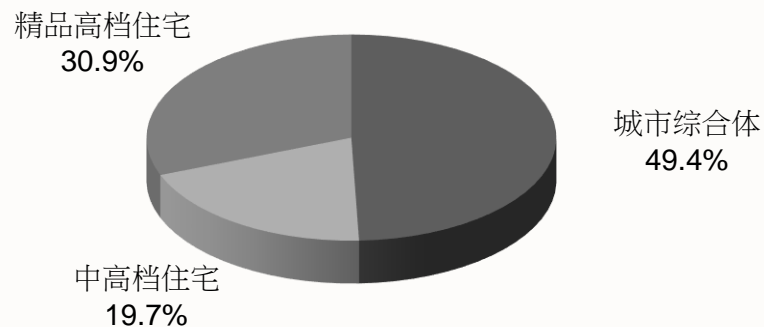
花样年  
FANTASIA

## 合同销售按金额分类—分产品

2015年

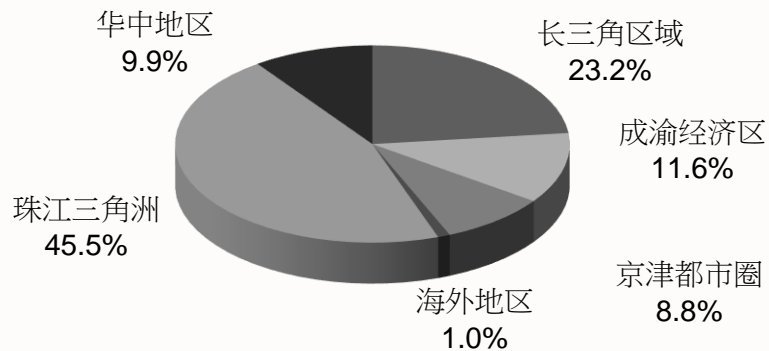


2016年

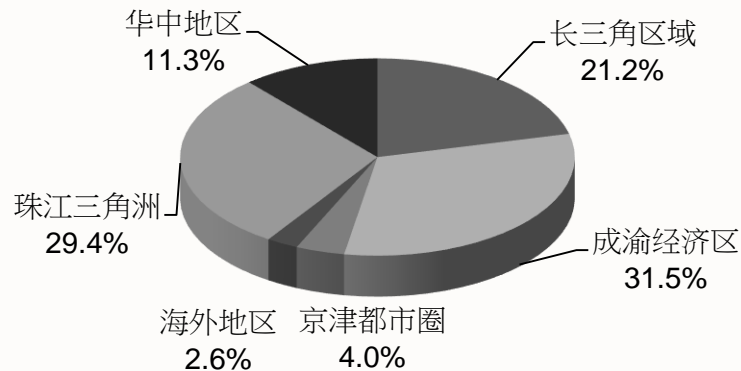


## 合同销售按金额分类—分地区

2015年



2016年



# 优质土地储备

- 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，武汉等市场潜力大、资金回报丰厚的一、二线城市新增土地的发展方向
- 截至2016年12月31日，本集团规划土地储备建筑面积约1,498万平方米，其中已签署框架协议的物业规划建筑面积为798万平方米，土地储备中一线城市<sup>(1)</sup>占比37.2%

城市类型	建筑面积（平方米）	%
一线城市	5,571,220	37.2
二线城市	7,769,043	51.9
三线城市	1,635,947	10.9
<b>总计</b>	<b>14,976,210</b>	<b>100%</b>

华中地区		
城市	建筑面积（平方米）	%
武汉	1,019,445	6.8

成渝经济区		
城市	建筑面积（平方米）	%
成都	5,530,581	36.9
昆明	80,637	0.6
<b>小计</b>	<b>6,018,055</b>	<b>37.5</b>

京津都市圈		
城市	建筑面积（平方米）	%
北京	268,174	1.8
天津	462,931	3.1
<b>小计</b>	<b>914,265</b>	<b>4.9</b>

长三角区域		
城市	建筑面积（平方米）	%
苏州	374,087	2.5
无锡	4,428	0.03
南京	296,933	2.0
<b>小计</b>	<b>675,449</b>	<b>4.5</b>

珠江三角洲		
城市	建筑面积（平方米）	%
深圳	3,402,300	22.7
惠州	1,900,745	12.7
桂林	1,635,947	10.9
<b>小计</b>	<b>6,938,993</b>	<b>46.3</b>

(1) 一线城市包括北京和大深圳（包含毗邻深圳的惠州项目）。

# 目录



花样年  
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2017年展望
4. 附录

# 关键财务资料摘要

花样年  
FANTASIA

## 盈利水平

毛利

**35.28亿元，毛利率32.3%**

净利润

**10.64亿元**

剔除汇兑损益后的净利润<sup>(1)</sup>

**17.30亿元**

## 财务状况

现金余额

**人民币111.34亿元**

净负债比率<sup>(2)</sup>

**83.0%**

## 2016年的融资活动

- 2016年5月和8月境外合计发行人民币16亿元3年期票息9.50%优先票据
- 2016年10月和12月境外合计发行美元5亿元5年期票息7.375%优先票据
- 2016年1月境内公开发行人民币11亿元第二期5年期票息7.29%公司债
- 2016年5月-9月境内合计非公开发行人民币30亿元3年期票息约6.80%-7.50%公司债
- 2016年11月-12月境外累计回购美元5,140万元2017年到期和2019年到期美元债券

(1) 计算为净利润-汇兑损失净额

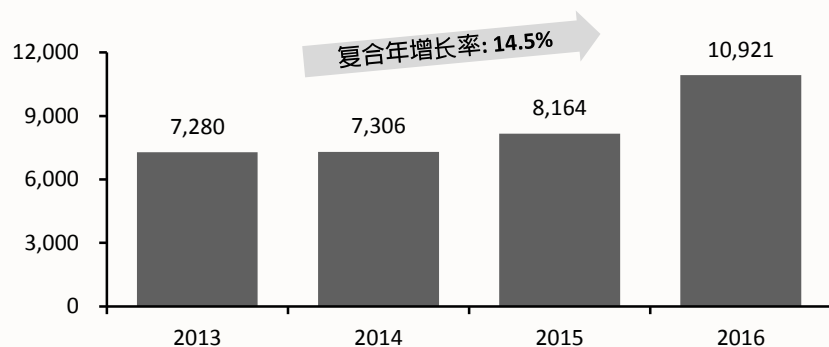
(2) 计算为(计息负债总额-包括受限制存款的现金及银行存款)/权益总额

# 稳定的往期财务业绩

花样年  
FANTASIA

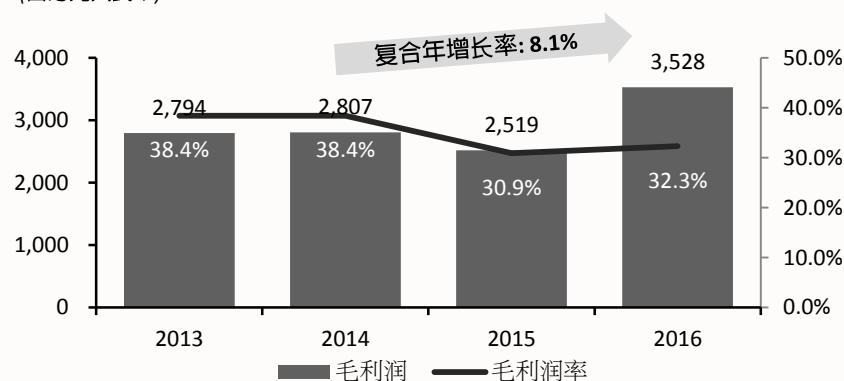
## 收入(1)

(百万元人民币)



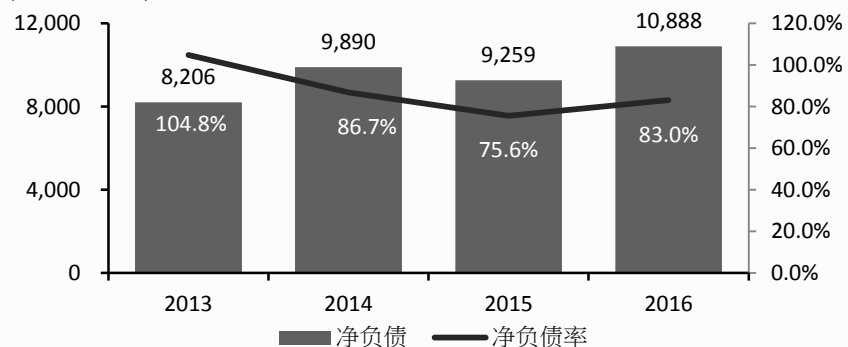
## 毛利润和毛利率

(百万元人民币)



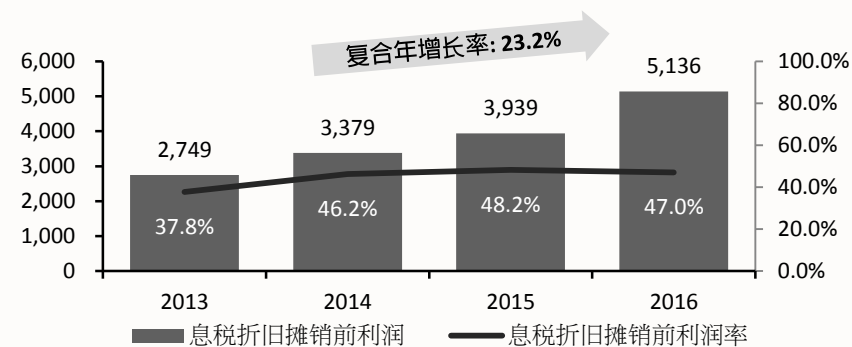
## 净负债和净负债率

(百万元人民币)



## 息税折旧摊销前利润和利润率(2)

(百万元人民币)



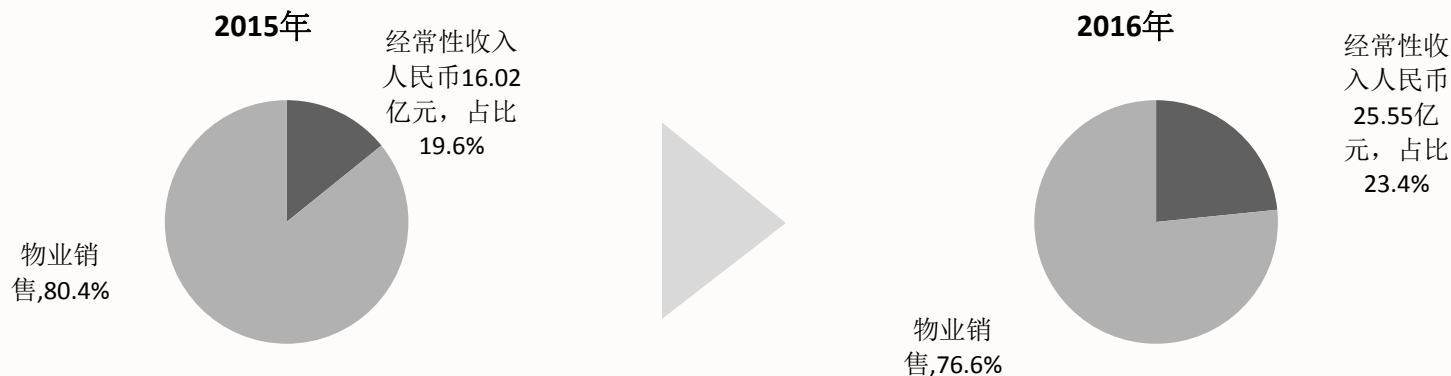
(1) 未包含物业大宗资产处置转化来的收益

(2) 计算为净利润-其他收益(不含利息收入)-应占联属及合营公司业绩+息税折旧摊销+预付租赁款项及溢价拨回+呆坏账拨备净额+财务成本+销售成本中资本化利息

# 轻资产业务持续稳定盈利，公司分红派息常年稳定

## 租金、酒店及社区服务等经常性的收入

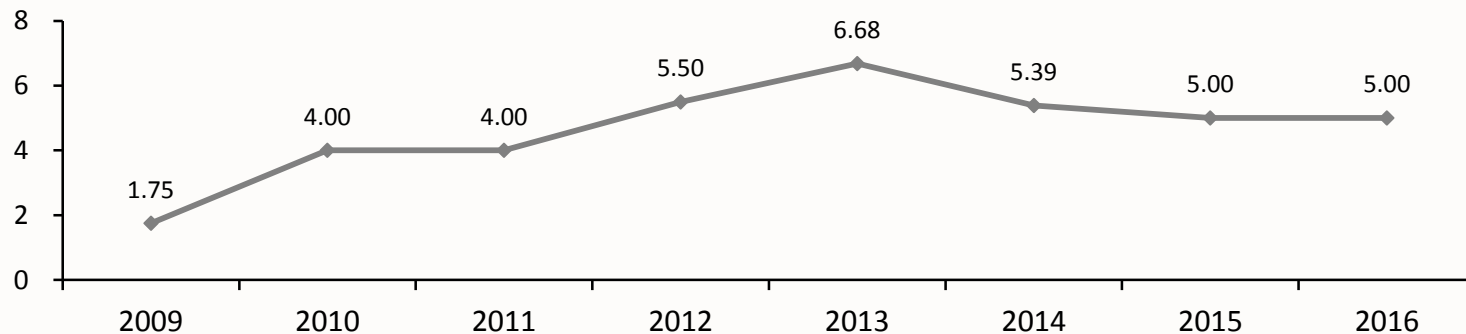
公司其他业务如物业经营和酒店服务业务板块持续增长。



## 上市以来常年稳定派息

2009年上市以来，公司每年度都保持分红派息，2016年建议派股息5港仙。

(港币分)

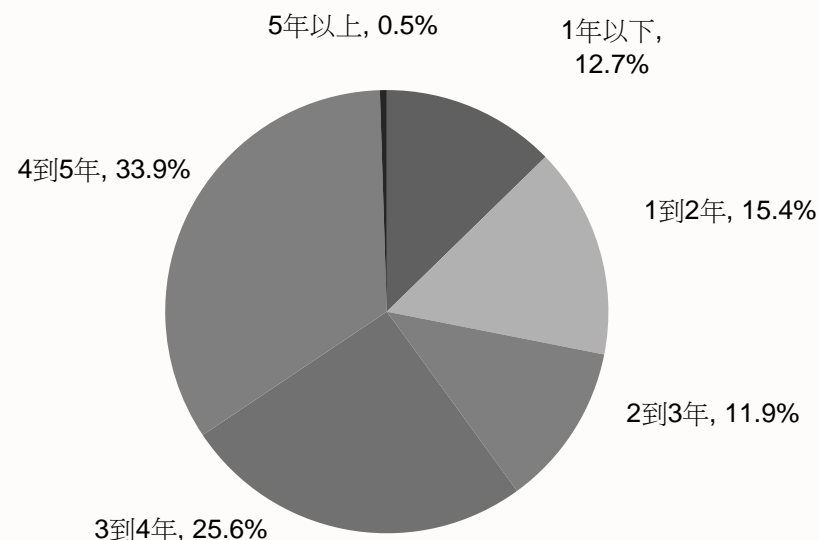


# 资本结构和债务状况

## 截至2016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 <sup>(1)</sup>	11,134	
一年内到期借款	929	
一年以上到期借款	2,438	
优先票据 <sup>(2)</sup> 及国内债	18,380	
资产支持证券	275	
总长期债务	19,480	59.75
总债务	22,022	67.55
总权益	13,121	40.25
总资本 <sup>(3)</sup>	32,601	

## 按期限划分的债务状况<sup>(4)</sup>



花样年2016年年底的净负债率为83.0%，较去年年底下降了3.5个百分点(如果把去年的7.1亿永续资本工具还原为债务，则2015年年底净负债率为86.5%)，财务状况良好，债务安排适当

(1) 现金及现金等价物包括19.98亿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、2014年票据、2015年票据、2016年5月票据和2016年10月票据、

(3) 总资本包括总长期债务加总权益

(4) 剔除2017年1月已经赎回的债券后

# 目录



花样年  
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
- 3. 2017年展望**
4. 附录



# 地产开发与轻资产社区服务共进，携手推动社区+

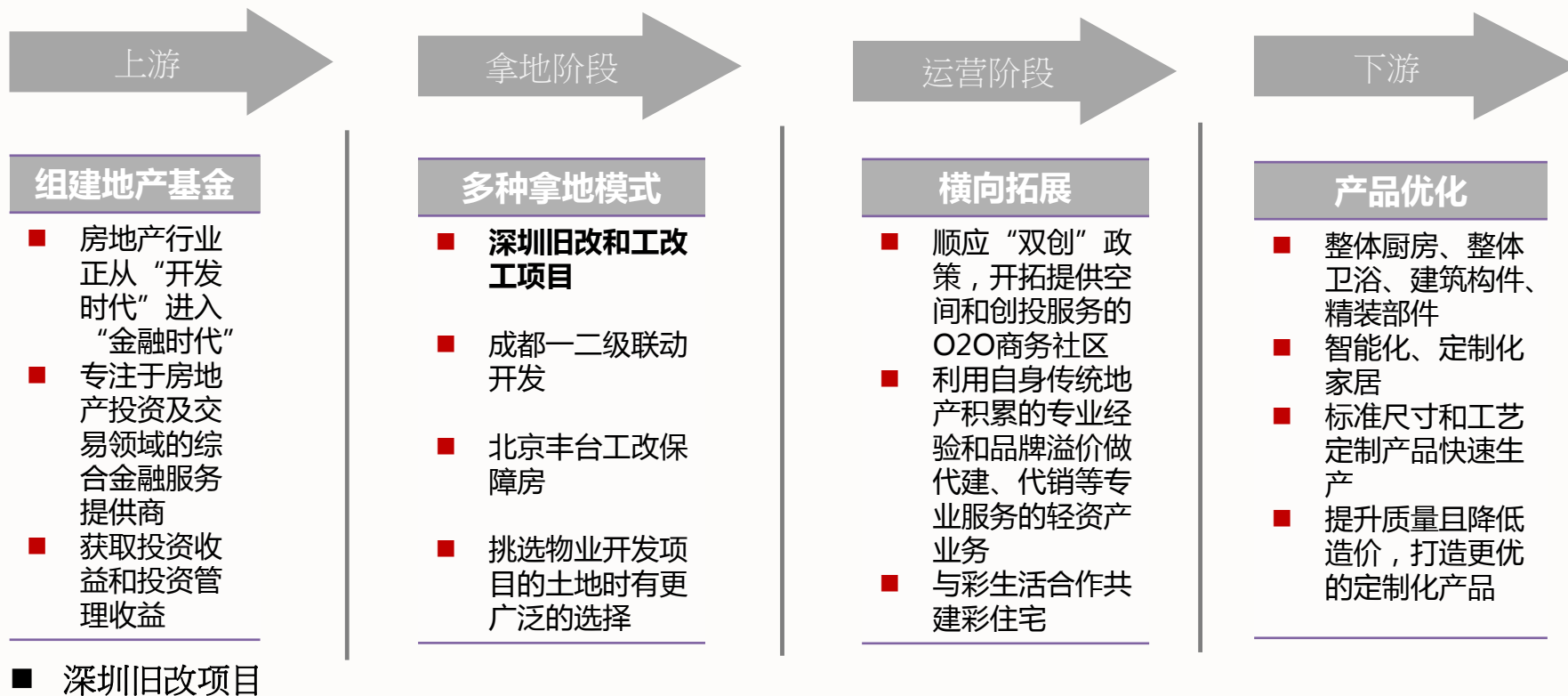
花样年  
FANTASIA

“社区+”：花样年集团定位为社区综合服务运营商，意味着我们必须与社区服务业共同成长，立足于“社区+”链接内外部社区产品/服务提供者，成因其发展而发展，因其兴盛而兴盛。并致力于推动中国社区服务业走向资本市场，得到市场认可，并从而从中获益。



# 地产开发探索多重业务增长点-拓规模、增利润

花样年  
FANTASIA

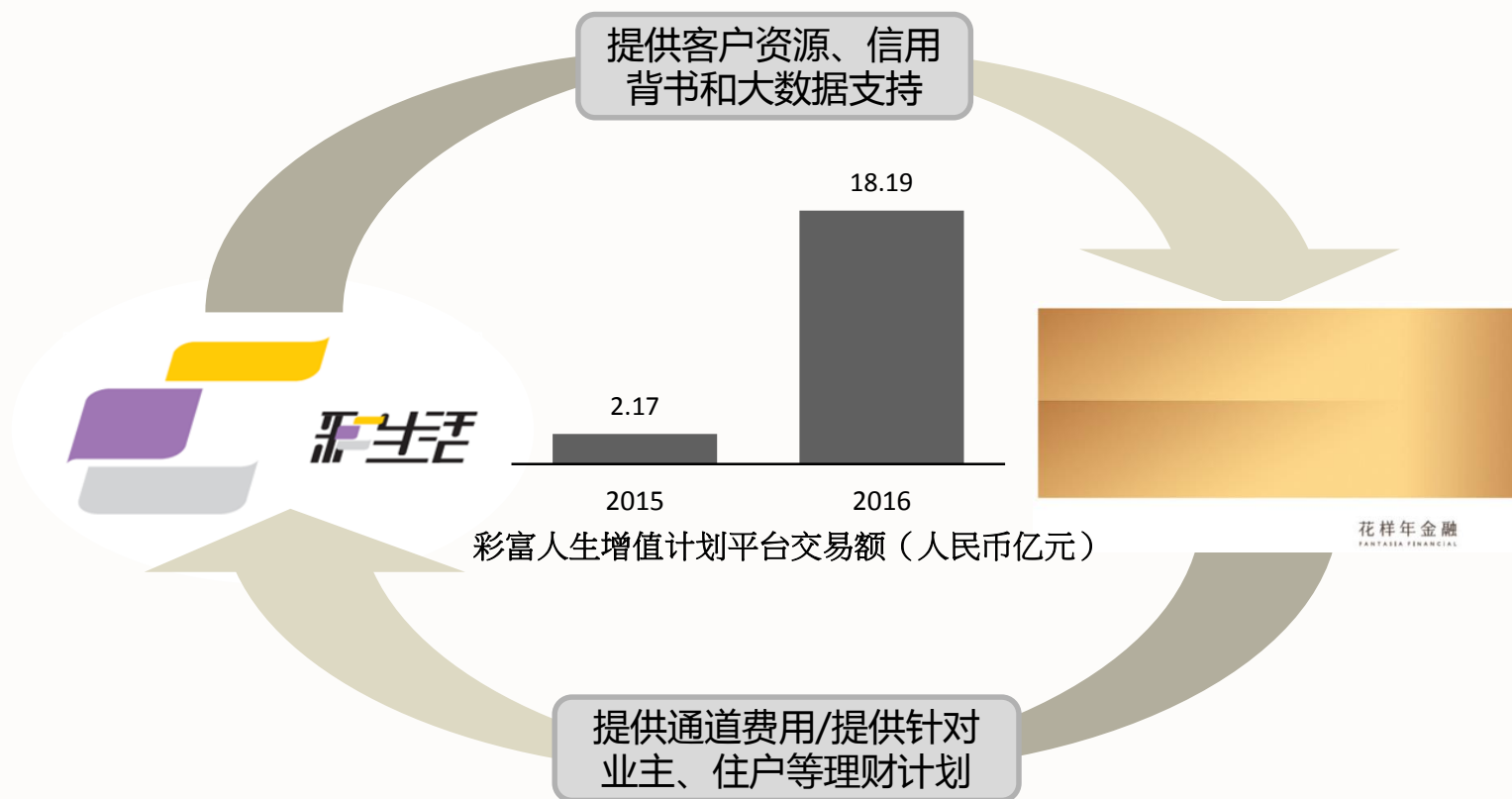


坪山项目	龙华玉石项目	葵涌项目	梅林越华项目	水头项目
2013年介入 占地面积12万平米 规划建筑面积58万平 住宅+商业+学校 预计2017年中确权	2013年介入 占地面积14万平米 规划建筑面积99万平 住宅+商业+生活配套 前期审批中	2014年介入 占地面积22万平米 规划建筑面积118万平 住宅+商业+公寓 部分2017年初开工	2014年介入 占地面积1.3万平米 规划建筑面积13万平 写字楼 前期审批中	2016年介入 占地面积6.1万平米 规划建筑面积16万平 住宅+商业 前期审批中

# 轻资产社区服务业务拓展与结合均找到快捷通道

花样年  
FANTASIA

与上海银湾合作将极大补充彩生活的社区平台服务规模，也体现了彩生活在提供社区增值服务上的技术和平台优势，为通过平台战略获取毛利率更高的增值服务收入打开局面



彩生活与社区金融合作的彩富人生计划验证了社区平台和社区应用的共赢，未来社区商业、文旅、教育、养老及其他产业也能依托两大社区平台协作发展

# 目录



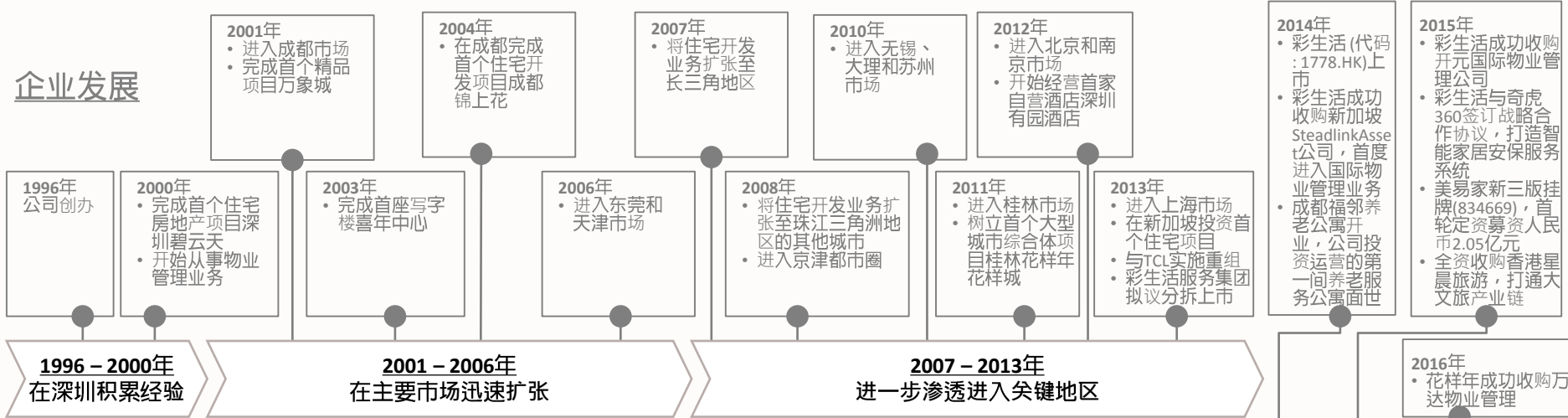
花样年  
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2017年展望
4. 附录

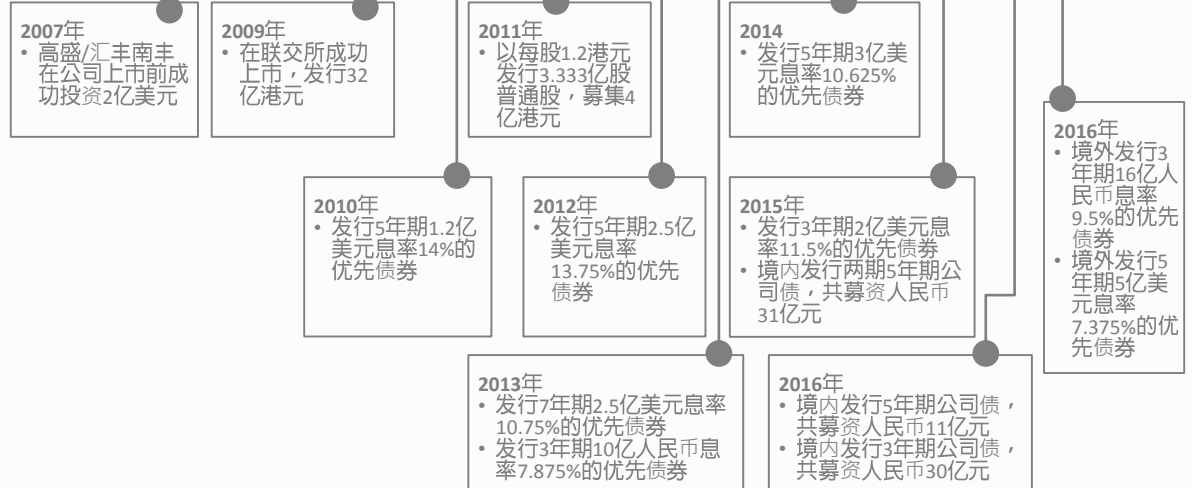
# 附录1: 主要里程碑

花样年  
FANTASIA

## 企业发展



## 资本市场发展



花样年  
FANTASIA

## 附录2：优质土地储备

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
惠州	惠州康城四季	579,823	住宅及商业
桂林	桂林麓湖国际	465,675	住宅及商业
成都	龙年国际中心1.2期、1.3期	74,776	住宅及商业
	龙年中心郫县3#地	141,504	住宅及商业
	大溪谷	198,056	住宅及商业
天津	花郡1.3期配套	2,679	住宅用地
	花乡1期	16,479	住宅用地
苏州	苏州太湖天城	10,700	住宅
	喜年广场	233,949	住宅及商业
无锡	花郡	4,428	住宅及商业
南京	喜年广场	296,933	商业用地
武汉	花郡3期	108,030	住宅及商业
合计		1,784,649	

## 附录2：优质土地储备（续）

花样年  
FANTASIA

### 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
	家天下项目	251,018	住宅及商业
惠州	康城四季后期	246,402	住宅及商业
	秋长项目	184,996	住宅
苏州	浩阁地块	73,185	住宅及商业
桂林	麓湖国际剩余各期	1,170,272	住宅及商业
成都	君山剩余分期	397,204	住宅、商业及配套
	大溪谷剩余分期	667,737	住宅及商业
	郫县图书馆地块	490,000	住宅及商业
	双流瀚锋项目	700,000	住宅及商业
	龙年国际中心2.3期	82,630	住宅及商业
北京	亚新科项目	268,174	商业、办公室及停车场
天津	花郡剩余分期	37,107	住宅
	花乡剩余分期	238,327	住宅
	营城湖项目	168,339	住宅、商业及旅游
武汉	锦绣城一期	200,000	住宅及商业
合计		5,215,391	

# 附录3：策略性推进项目计划执行

花样年  
FANTASIA

## 2016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	3,429	商业用地
	上海爱都公寓	4,391	商业用地
	无锡花郡	4,428	住宅及商业
成渝经济区	大溪谷三期	56,552	住宅用地
	龙年国际中心	141,504	住宅及商业
珠江三角洲	惠州康城四季	146,318	住宅及商业
	桂林麓湖国际	148,404	住宅及商业
合计		505,026	



# 附录3：策略性推进项目计划执行

花样年  
FANTASIA

## 2016年竣工项目

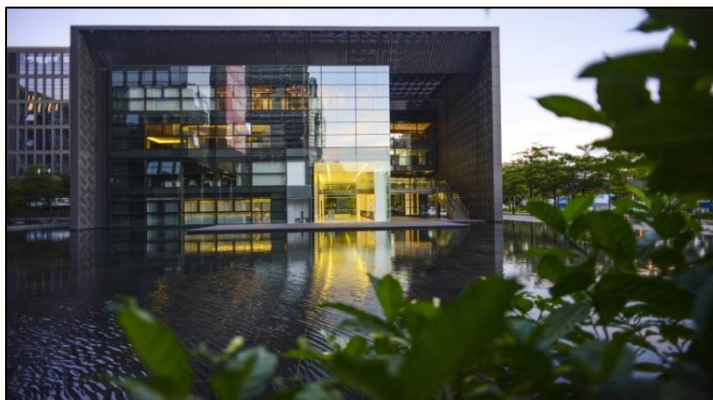
地区	项目名称	总建筑面积(平方米)
长三角区域	苏州喜年中心西区	96,641
	苏州太湖天城	19,693
	南京喜年广场	22,753
	武汉花样城	78,830
	武汉花郡	68,458
	上海趣园	4,391
珠江三角洲	惠州康城四季	87,898
	深圳安博二期	85,428
	深圳乐年广场	127,444
	广州江山塾幼儿园	4,270
	桂林花样城3期	72,345
	桂林麓湖国际	212,644
成渝经济区	成都龙年国际	171,804
	福朋酒店	33,384
京津都市圈	天津花郡	45,316
	天津美年广场	99,920
海外	新加坡花郡	22,904
合计		1,254,121

## 附录4：公司开发及管理项目和奖项展示-项目

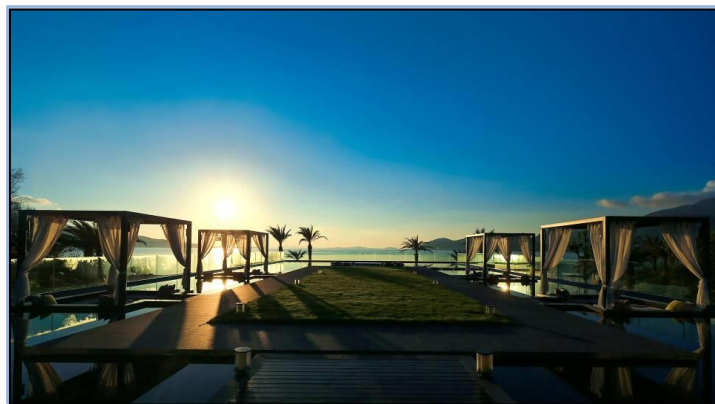
花样年  
FANTASIA

公司努力专注开发具有不同设计风格或特色的房地产，这有助于提升公司的形象。公司一直与国内及国际顶尖的建筑及设计公司紧密合作。

地产开发—深圳福年广场



地产开发-深圳龙岐湾



美易家商务管理-深圳长富中心



社区养老-成都福邻公寓



# 附录4：公司开发及管理项目和奖项展示-奖项

花样年  
FANTASIA

公司的房地产开发、服务能力和物业设计为公司赢得多项赞誉，并在部分目标地区建立稳固市场地位和品牌溢价





花样年  
FANTASIA

# 花样创造价值。

如需要进一步资讯，欢迎联络投资者关系部([ir@cnfantasia.com](mailto:ir@cnfantasia.com))或  
浏览网址[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)