



花样年
FANTASIA

针对花样年商业模式创新的调性定位 **有趣**

针对花样年商业品牌独特的调性定位 **有味**

针对花样年商业模式内涵丰富的调性定位 **有料**

有力 / 有戏 / 有价值



花样年
FANTASYA

花样年控股集团有限公司 2019年业绩介绍

2020年3月



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

F
A
N
T
A
S
I
A

第一部分：业绩亮点

第二部分：蝶变

1) 靓业绩

2) 稳财务

3) 重投资

4) 强运营

5) 新气象

第三部分：成事

附录



第一部分

2019年业绩亮点



合同销售

362.1 亿元人民币
同比增长20.0%

总收入

190.8 亿元人民币
同比增长36.4%

社区服务及其它收入

58.6 亿元人民币
提供稳定现金流

毛利率

28.0%
维持行业较好水平

净利润

15.0 亿元人民币
同比增长28.6%

净负债率

73.5%
财务状况稳健良好

新增投资项目⁽¹⁾

235 万平方米
补充土储确保可售资源

总规划土地储备

3,687 万平方米
丰富土储提供未来发展动力

城市更新项目

1,954 万平方米
深耕大湾区优势突出

注1：指2019年初至2020年3月底新增投资项目



第二部分

蝶变





1) 靓业绩



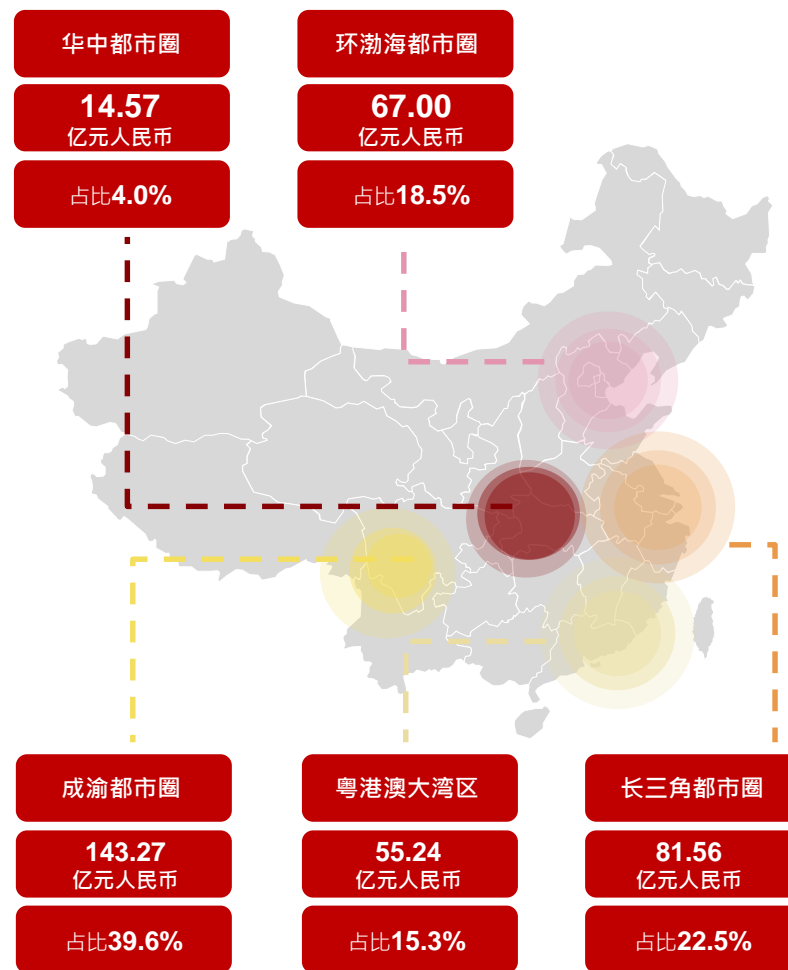
合同销售稳步增长



合同销售金额 **362.1**亿人民币
同比增长**20.0%**

合同销售面积 **320.8**万平方米
同比增长**18.9%**

2019年合同销售地区分布(1)



近年销售规模及行业排名(2)



注:

1. 2019年销售包括来自新加坡的销售金额0.46亿元人民币

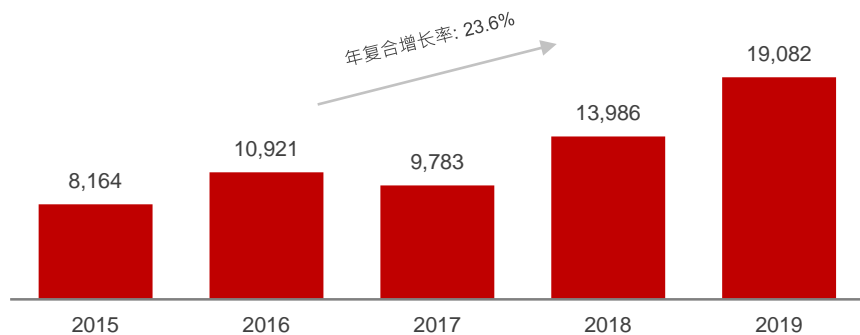
2. 行业排名来自克而瑞排行榜

收入和盈利稳步提升



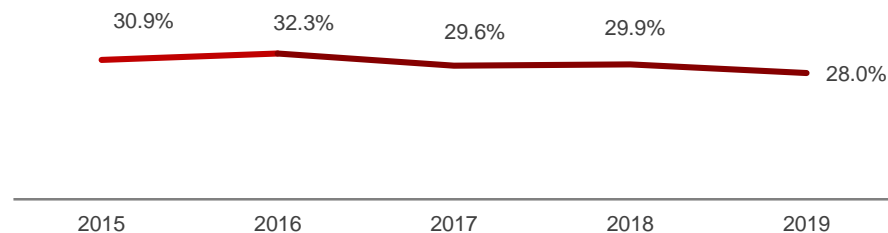
总收入

百万元人民币



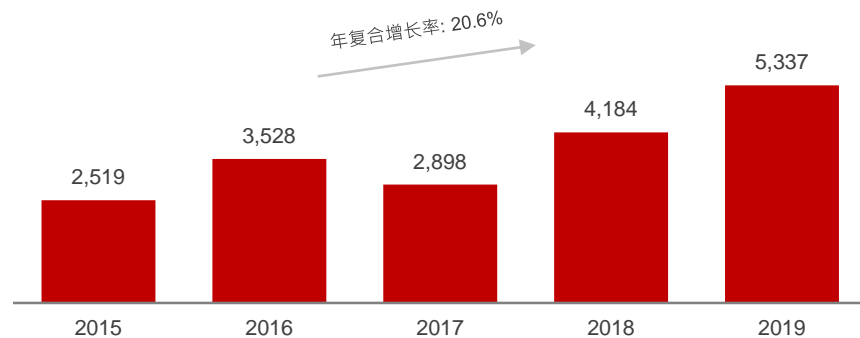
毛利率

%



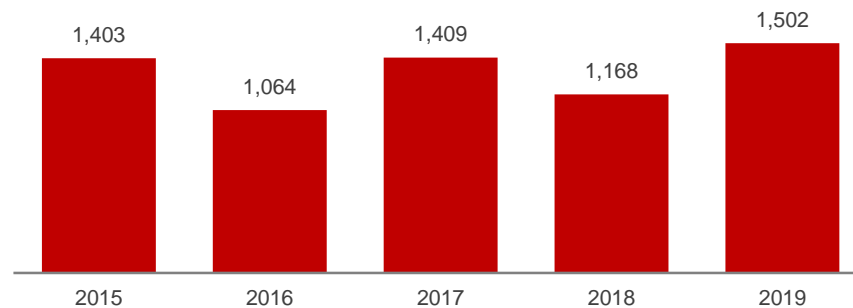
毛利润

百万元人民币



净利润

百万元人民币



“地产+社区” 双头部并进



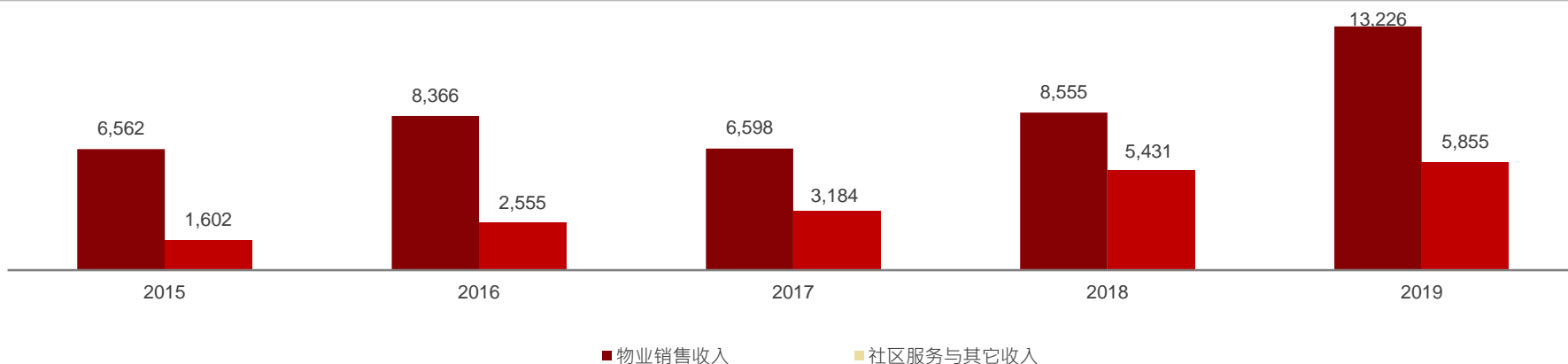
物业销售收入

- 2019年同比增长54.6%
- 占总收入的69.3%
- 成为未来收入增长的“动力源”

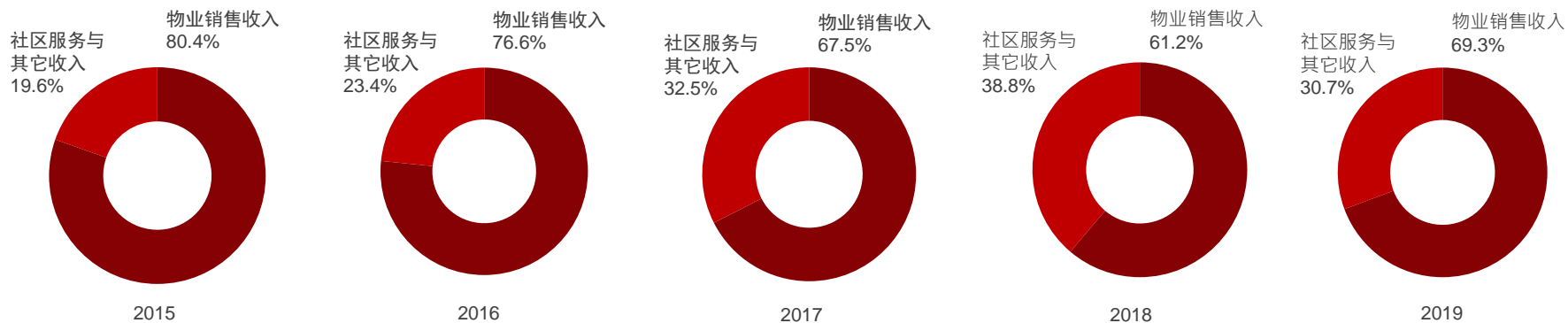
社区服务与其它收入⁽¹⁾

- 2019年同比增长7.8%
- 占总收入的30.7%
- 成为现金流入的“稳定器”

百万元人民币



总收入占比



注：
1. 社区服务与其它收入包括了除了物业开发收入之外的来自物业投资、物业代理服务、物业经营服务及其他业务的收入



2) 稳财务



财务稳健 评级提升



花样年
FANTASY

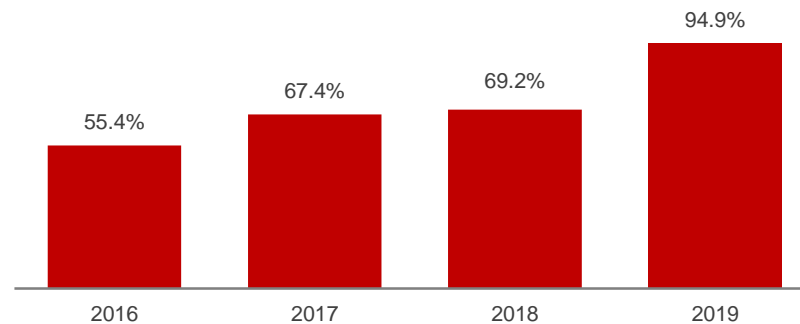
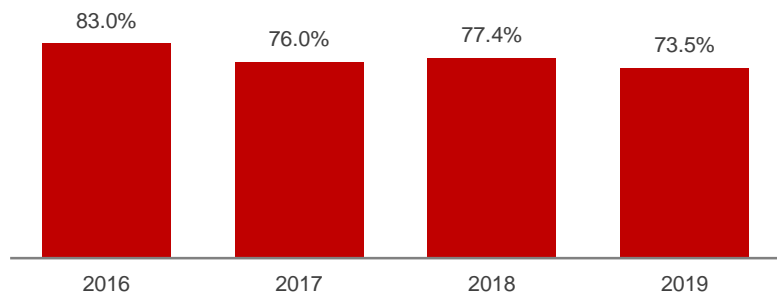
| 百万元人民币 | 2018 | 2019 |
|---------|--------|--------|
| 银行结余及现金 | 28,570 | 23,044 |
| 总借款 | 43,624 | 38,173 |
| 净资产 | 19,455 | 20,592 |
| 净负债/净资产 | 77.4% | 73.5% |

净负债/净资产

%

总销售/总借贷

%



MOODY'S

2019年4月
评级展望调升
为“稳定”

**S&P Global
Ratings**

2019年4月
评级展望调升
为“稳定”

FitchRatings

2019年7月
首次评级给予
B+评级

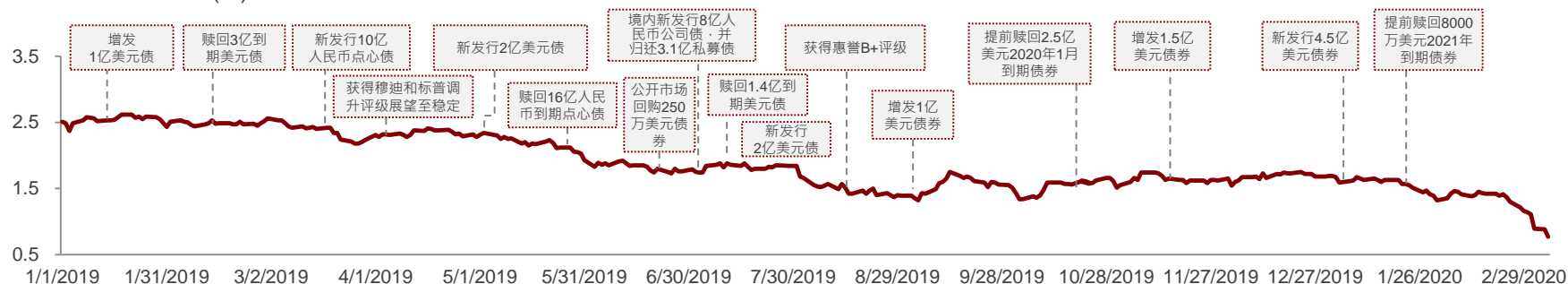
债务年期结构有效改善

债务年期结构有效改善

- 通过积极的债务管理，花样年的债务年期结构在2019年得到有效改善
- 公司一年内到期的短期有息负债占比，从2018年底的33.1%下降至2019年底的30.1%

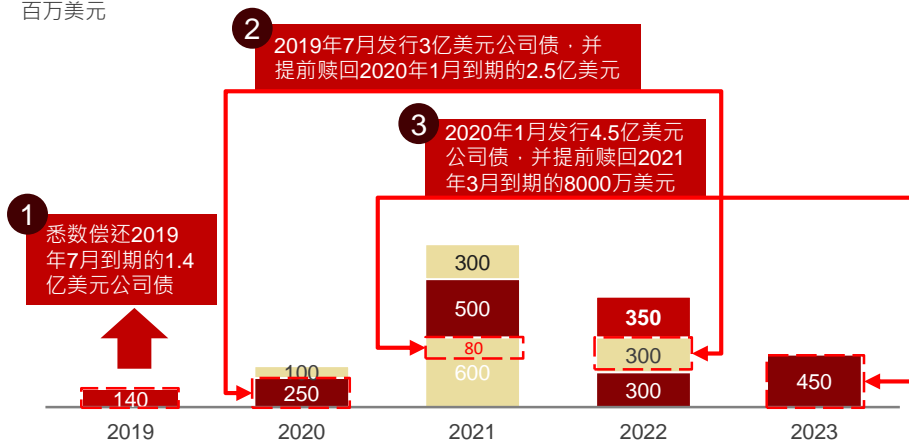
花样年2019年以来境内外债务管理动作

5年期美国国债利率(%)

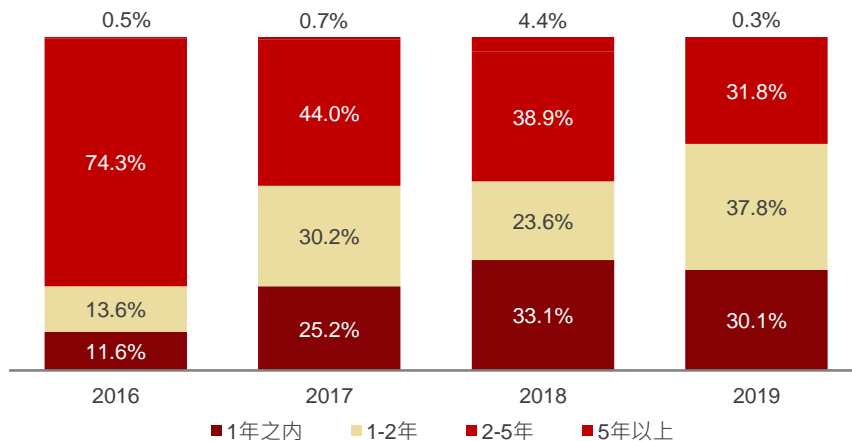


境外美元债主要债务管理动作

百万美元



债务年期结构



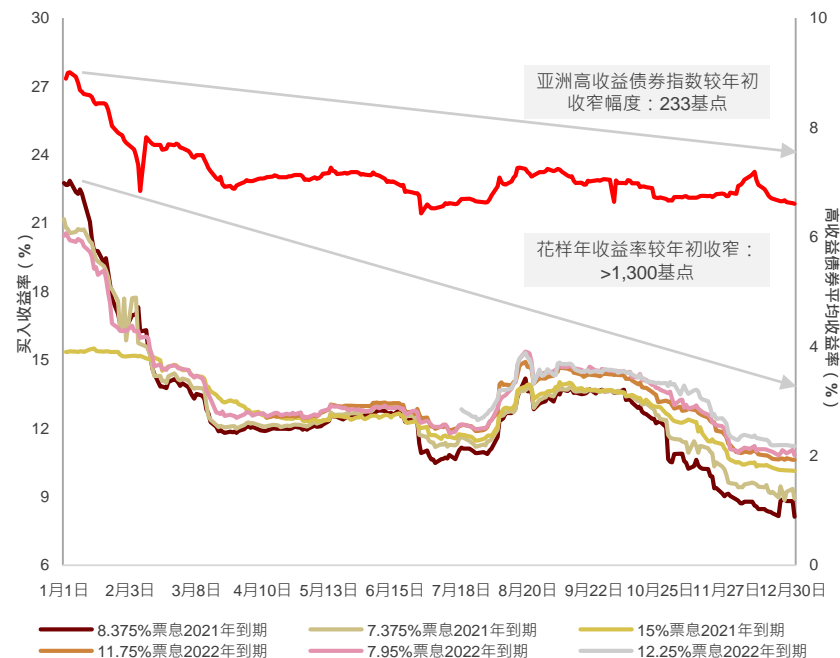
境外债券融资成本大幅下降

- 2019年初至2020年1月合计融资13.5亿美元；融资成本从2018年底的15%下降至2020年初的10.875%
- 花样年通过有效的债券发行管理，成功将二级市场收益率曲线水平拉至低位，收益率收窄幅度大幅领先市场

花样年2019年以来境内外债券发行情况

| 发债时间 | 金额 | 年期 | 票息率 |
|-------------|---------|--------|---------|
| 境外债券 | | | |
| 2019年1月 | 1亿美元 | 3年期 | 15% |
| 2019年3月 | 10亿人民币 | 1.5年期 | 11.875% |
| 2019年4月 | 2亿美元 | 3年期 | 11.75% |
| 2019年7月 | 2亿美元 | 3.25年期 | 12.25% |
| 2019年8月 | 1亿美元 | 3年期 | 11.75% |
| 2019年11月 | 1.5亿美元 | 3.25年期 | 12.25% |
| 2020年1月 | 4.5亿美元 | 3年期 | 10.875% |
| 境内债券 | | | |
| 2019年7月 | 8亿人民币 | 3年期 | 8.2% |
| 2019年11月 | 7.3亿人民币 | 3年期 | 7.8% |

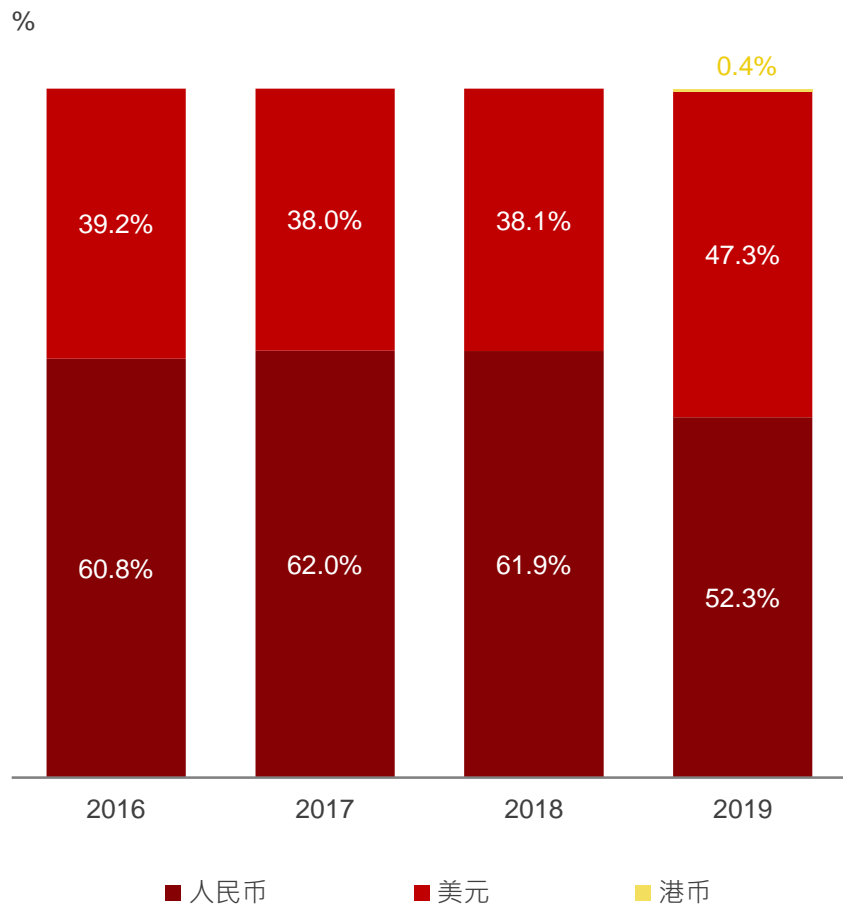
花样年境外债券二级市场走势图



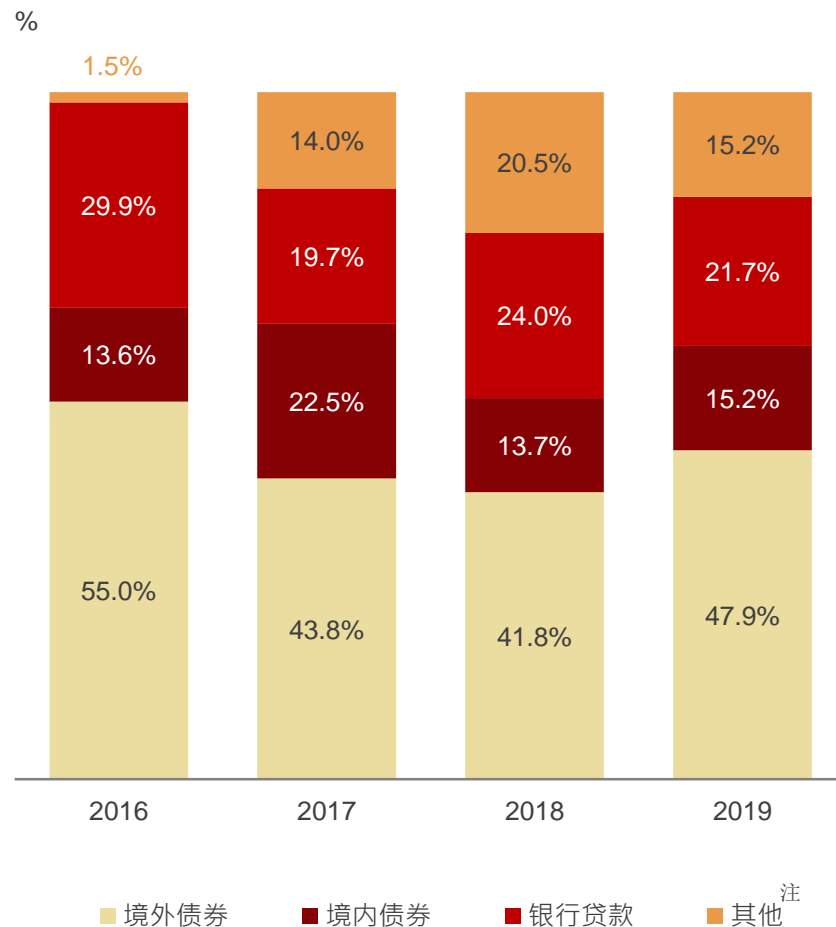
债务结构进一步优化



债务币种结构



债务渠道结构



注：
1. 其他融资包括信托、私募基金、融资租赁、ABS等



3) 重投资



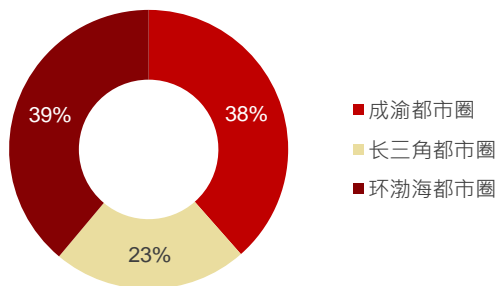


• 2019年以来，本集团继续围绕都市圈扩大战略纵深，深耕重点区域，截至2020年3月底新增13幅土地，新增总建筑面积约235万平方米，新增可售货值约309亿元人民币，为未来的销售增长打下坚实基础

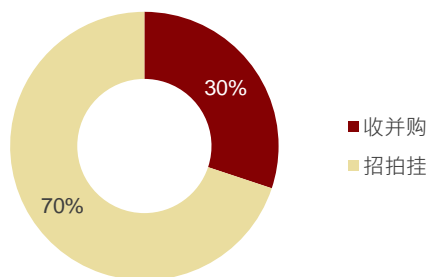
2019年初至2020年3月底新增土地情况

| 区域 | 城市 | 项目数 | 总建筑面积 (平方米) | 权益比例 (平方米) | 权益建筑面积 (平方米) | 权益地价 (亿元) |
|--------|-----------|-----|----------------|---------------|-----------------|--------------|
| 成渝都市圈 | 成都 | 5 | 904,388 | 44% | 396,295 | 18.77 |
| 长三角都市圈 | 宁波、南京、杭州 | 4 | 530,773 | 51% | 268,410 | 35.79 |
| 环渤海都市圈 | 天津、青岛、张家口 | 4 | 914,287 | 67% | 616,907 | 19.16 |
| 合计 | | 13 | 2,349,448 | 55% | 1,281,612 | 73.72 |

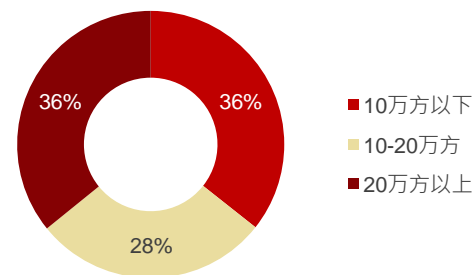
区域分布（按总建筑面积）



购地渠道分布（按总建筑面积）

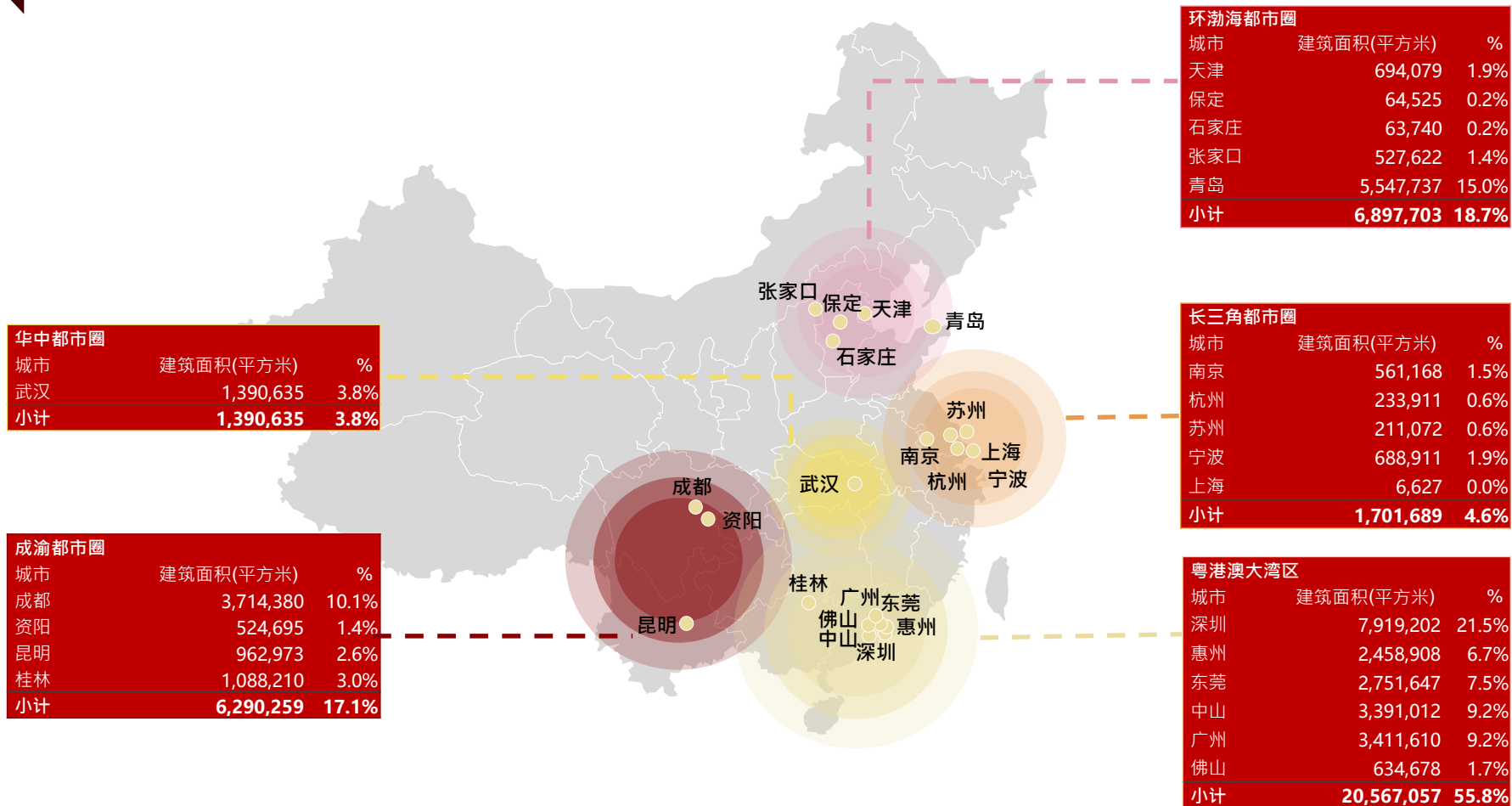


项目规模情况（按项目数目）



丰富土储支撑未来发展

- 截至2019年12月31日，本集团规划土地储备建筑面积约3,687万平方米，包含已确权建筑面积1,663万平方米，尚未列入土储的新增土地70万平方米，预期未来可转化为土地储备的城市更新项目总建筑面积约1,954万平方米
- 土地储备集中于全国五大都市圈，一线城市和二线城市占比超过90%
- 粤港澳大湾区土地储备占比超过50%，布局六大核心城市



注:本集团另在新加坡有一个在建项目，总建筑面积为22,759平方米



- 本集团在大湾区已有**46**个城市更新项目正处于不同的发展阶段，大部分位于深圳，并已布局惠州、东莞、中山、佛山、广州等城市，以住宅为主导，同时积极布局产业和商业项目。
- 预计规划总建筑面积约**1,954**万平方米，储备总货值约**3,845**亿元人民币⁽¹⁾⁽²⁾

深圳项目

项目数：27个
预计总建筑面积：732万平方米
预计总货值：2,055亿元人民币

深圳外项目

项目数：19个
预计总建筑面积：1,222万平方米
预计总货值：1,790亿元人民币

住宅为主项目

项目数：34个
预计总建筑面积：1,491万平方米
预计总货值：2,873亿元人民币

商业及产业为主项目

项目数：12个
预计总建筑面积：463万平方米
预计总货值：972亿元人民币




注：
注：

1. 由于城市更新项目存在规划调整等重大不确定性，本资料中涉及的项目资料（包括但不限于预计总建筑面积、总货值、预期供地时间等），仅为本公司内部统计口径，并可能持续调整
2. 总货值包含了可售货值和回迁房货值（回迁房按市价计算）；货值测算中的销售单价暂按2019年市场静态价格水平谨慎保守预估
3. 规划总建筑面积包含了计容建筑面积和不计容建筑面积，最终以取得的政府相关部门批复文件中的规划指标数据为准



- 27个项目覆盖深圳全市，进驻福田、南山、罗湖、盐田等关内核心区在内的所有区域
- 规划土储面积约732万平方米，占城市更新总规划土储面积的约37%；预计总货值约2,055亿元人民币，占城市更新项目规划总货值的约53%
- 中央支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，深耕深圳的花样年未来在城市更新业务上必将迎来更好更快的发展。



 城市更新项目

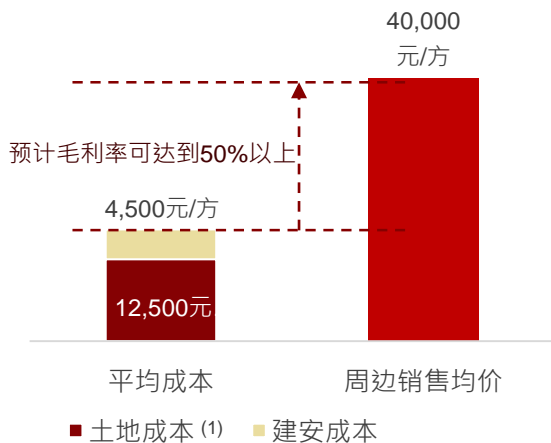
2019年完成供地项目



花样年
FANTASY

坪山好时光一期 (世界塑料厂一期项目)

| | |
|-------|--------------------|
| 总建筑面积 | 335,071平方米 |
| 位置 | 位于坪山新区东纵路与金碧路交汇处西南 |
| 类型 | 住宅、商业 |



改造前情况



目前工程情况



预期改造后



注:

1. 土地成本包含拆迁成本和回迁房建安成本

2019年实现合作项目



龙华玉石新村项目

总建筑面积 527,731平方米

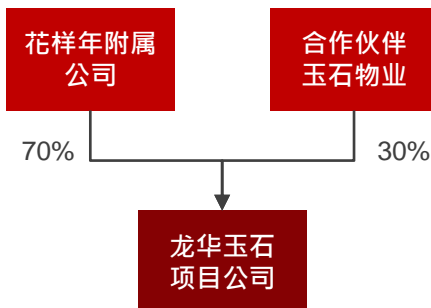
位置 龙华区玉翠社区玉石新村

类型 住宅、商业

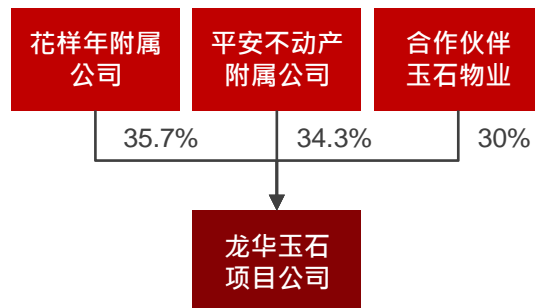
目前阶段 申报专项规划

预计供地时间 2021年

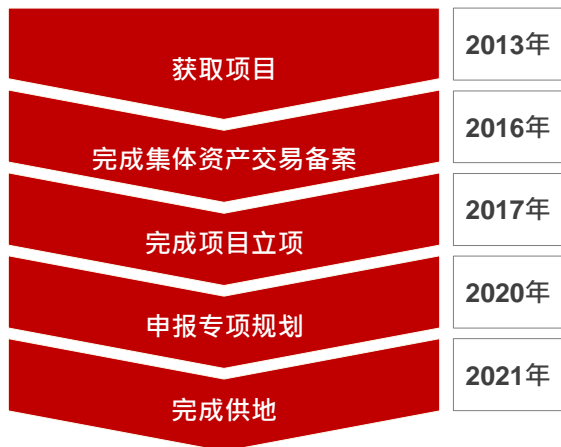
交易前股权



交易后股权



项目进展情况



改造前情况



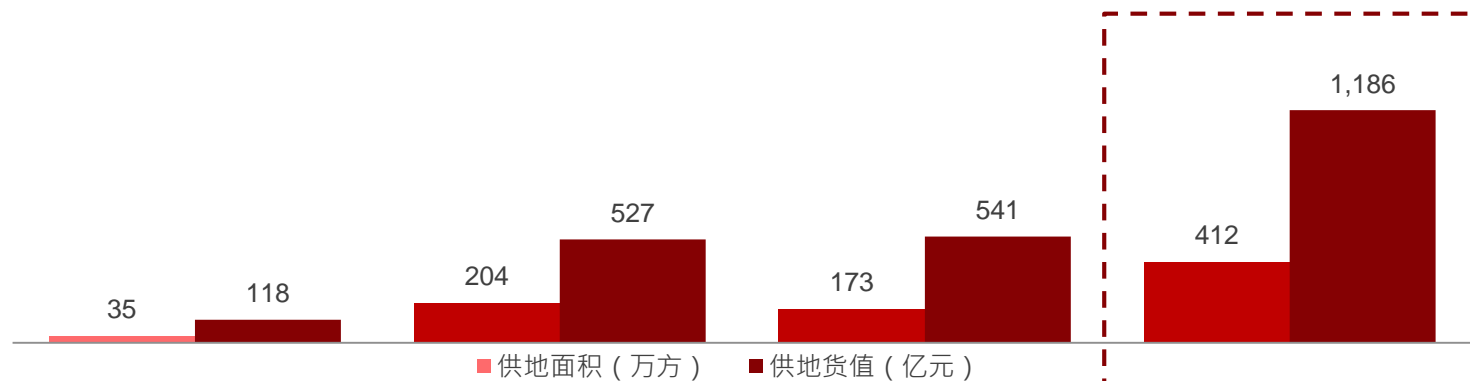
预期改造后



2020年至2022年城市更新项目供地⁽¹⁾计划



- 预期未来3年有17个城市更新项目可转化为开发用地，预计供地总建筑面积约412万平方米，供地总货值约1,186亿元人民币
- 其中16个项目位于深圳，1个项目位于惠州
- 16个深圳项目均处于城市更新的较成熟阶段⁽²⁾，其中处于拆迁补偿阶段（阶段6）的2个，处于申报专项规划（阶段5）的6个，处于计划立项（阶段4）的7个。



| | 2020 | 2021 | 2022 | 合计 |
|-------------------|------|------|------|-------|
| 供地总建筑面积 (万平方米) | 35 | 204 | 173 | 412 |
| 供地总货值 (人民币亿元) | 118 | 527 | 541 | 1,186 |

注:

1. 供地以完成实施主体确认为标准
2. 深圳城市更新阶段请参考本资料附录第45页

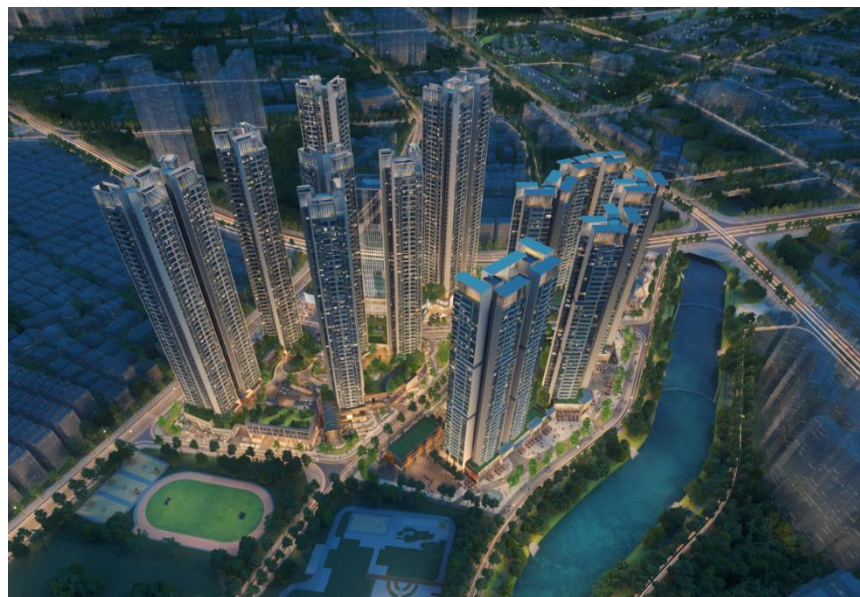
预期可于2020年供地项目



花样年
FANTASYA

| | |
|---------|--|
| 名称 | 福田梅林越华项目 |
| 位置 | 位于彩田路和北环路交汇处，是福田CBD的北门户，是地铁9号线孖岭站和10号线梅林东站的接驳站 |
| 类型 | 产业用房、商业 |
| 预计总建筑面积 | 126,610 m ² |
| 周边项目均价 | 产业用房12万/m ² ，商业18万/m ² |
| 预计总货值 | 60亿元 |
| 目前阶段 | 拆迁补偿（环节6） |
| 预期供地时间 | 2020年 |

| | |
|---------|--|
| 名称 | 坪山世界塑料厂二期项目 |
| 位置 | 位于坪山新区东纵路与金碧路交汇处西南 |
| 类型 | 住宅、商业 |
| 预计总建筑面积 | 220,620 m ² |
| 周边项目均价 | 住宅5万/m ² ，商业5.5万/m ² |
| 预计总货值 | 58亿元 |
| 目前阶段 | 拆迁补偿（环节6） |
| 预期供地时间 | 2020年 |





| 序号 | 项目 | 位置 | 类型 | 预计总建筑面积 (万平方米) | 预计总货值 (人民币亿元) | 发展阶段 |
|----|------------|-------|-----------|-------------------|------------------|------------|
| 1 | 百利鸿项目 | 大鹏·深圳 | 住宅 | 8 | 19 | (5) 申报专项规划 |
| 2 | 玉石新村土地整备项目 | 龙华·深圳 | 住宅、商业、写字楼 | 53 | 170 | (5) 申报专项规划 |
| 3 | 龙华项目 | 龙华·深圳 | 住宅、商业 | 35 | 119 | (5) 申报专项规划 |
| 4 | 兴华五栋项目 | 南山·深圳 | 产业用房、商业 | 9 | 36 | (4) 计划立项 |
| 5 | 葵涌大地块项目 | 大鹏·深圳 | 住宅 | 51 | 111 | (4) 计划立项 |
| 6 | 葵涌小地块项目 | 大鹏·深圳 | 住宅、商业 | 14 | 28 | (4) 计划立项 |
| 7 | 新光村项目 | 汝湖·惠州 | 住宅、商业 | 35 | 43 | (5) 实施方案初审 |
| | 合计 | | | 204 | 527 | |

预期可于2022年供地项目



花样年
FANTASY

| 序号 | 项目 | 位置 | 类型 | 预计总建筑面积 (万平方米) | 预计总货值 (人民币亿元) | 发展阶段 |
|----|-----------|-------|----------|-------------------|------------------|--------------|
| 1 | 望牛岗项目 | 坪山·深圳 | 住宅、商业 | 36 | 115 | (5) 申报专项规划 |
| 2 | 草蓐清水河新村项目 | 罗湖·深圳 | 住宅、商业 | 12 | 50 | (5) 申报专项规划 |
| 3 | 水头一二号项目 | 大鹏·深圳 | 住宅、商业 | 26 | 67 | (4) 计划立项 |
| 4 | 大运项目 | 龙岗·深圳 | 住宅、商业、办公 | 11 | 38 | (4) 计划立项 |
| 5 | 松岗上头田项目 | 宝安·深圳 | 住宅、商业 | 29 | 90 | (4) 计划立项 |
| 6 | 三祝里项目 | 宝安·深圳 | 住宅、商业、办公 | 25 | 91 | (4) 计划立项 |
| 7 | 弓村项目 | 龙华·深圳 | 住宅、商业 | 6 | 19 | (3) 集体资产交易 |
| 8 | 屯围项目 | 大鹏·深圳 | 住宅、商业 | 27 | 71 | (1) 城市更新意愿征集 |
| | 合计 | | | 173 | 541 | |



花样年作为城市更新的先行者，深耕深圳并在粤港澳大湾区持续拓展城市更新项目，已建立六大核心优势：

在地优势

花样年深耕大湾区21年，深刻理解城市更新的内涵，熟悉政策、流程，了解属地文化，善于处理原土地权利人的关系，赢得众多合作方的信任和支持

经验优势

花样年独立运作过各种类型的城市更新项目的全流程开发，并且有完整的业务成果，积累了丰富的实操经验

团队优势

花样年拥有专业化的城市更新运营人才及管理体系，150人的城市更新团队实力雄厚

专业优势

经过不断深化，花样年在城市更新业务上已形成一套较为成熟的估值体系，通过对处于不同阶段的城市更新项目的难度进行分析，能较为准确预判项目未来的发展价值

资源优势

花样年积极探索和研究产业地产，自有的产业资源已形成强大的产业生态圈，具备多元化的业务协同和资源整合能力

成本优势

花样年获取城市更新项目的土地成本较低，项目预期投资收益良好



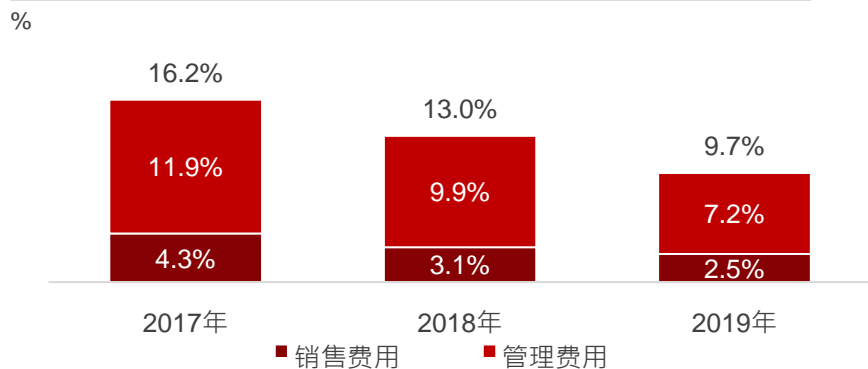
4) 强运营



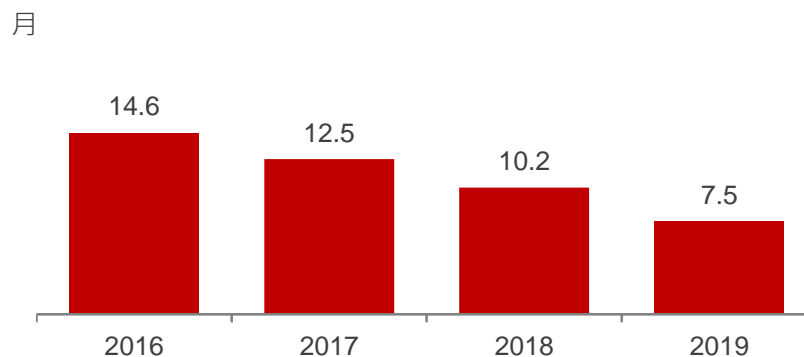


- 本集团通过流程精细化、运营高效化等措施，实现提质增效和有质量的增长，销售和管理费用与收入及合同销售的比例下降效果明显
- 期内工程速度大幅提速，年内新拿地项目从拿地至开工周期缩短至7.5个月，天津南湖锦上花、张家口怀来幸福万象均实现当年拿地当年开售

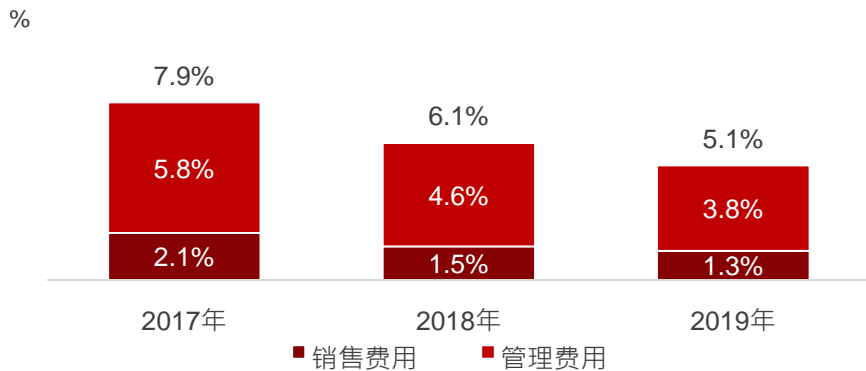
销售和管理费用与收入比率



拿地至开盘周期提速



销售和管理费用与合同销售比率



天津南湖锦上花
拿地时间：2019年5月
开盘时间：2019年10月

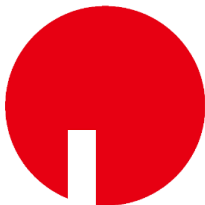


张家口怀来幸福万象
拿地时间：2019年2月
开盘时间：2019年10月



• 2019年，秉承着“科技与美”的产品设计理念，花样年对产品序列进行了重新的梳理，结合不同的客户需求层次，重新定义了趣·味·料三个序列，为客户带来更加有特点和有个性的产品内容。

趣



好奇 · 旺盛 · 无惧



万物 · 见解 · 常新



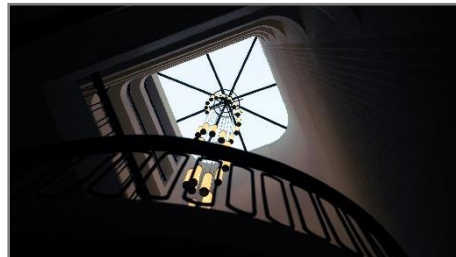
味



料



真物 · 设戏 · 逍遥





- ✓ 土地市场、项目开发、品牌推广、产品营销等方面全面合作



武汉碧云天项目



武汉汉正街项目



深圳好时光项目



- ✓ 通过深圳旧改项目开启合作，建立全国项目合作基础



深圳龙华玉石项目



- ✓ 地产开发、物业经营、资本运作等领域内全面合作



双方签订战略合作协议

2019年，花样年自持商业项目成都红唐、南京喜年花生唐、苏州太仓芝麻唐相继缤纷开业，“三唐一世界”商业品牌体系愈加成熟。



成都红唐

开业时间：2020年1月
位置：成都天府新区喜年中心
经营面积：10万方



南京喜年花生唐

开业时间：2019年9月
位置：南京中央北路喜年中心
经营面积：7万方



苏州太仓芝麻唐

开业时间：2019年12月
位置：太仓人民路商圈·毗邻太仓市政府
经营面积：9800平方米

花样年“三唐一世界”商业品牌体系

| 商业系列 | 品牌定位 | 代表项目 | 开业时间 |
|------|---------------------|------------|-------------|
| 红唐 | 核心地段创意型、主题型、城市级购物中心 | 成都红唐 | 2019 |
| | | 苏州红唐 | 2020 (预计) |
| | | 南京溧水红唐 | 2021 (预计) |
| 花生唐 | 引领消费升级的创新型社区商业 | 南京板桥花生唐 | 2014 |
| | | 桂林花生唐 | 2015 |
| | | 南京喜年花生唐 | 2019 |
| 芝麻唐 | 精致社区商业花生唐mini版 | 惠州芝麻唐 | 2018 |
| | | 太仓芝麻唐 | 2019 |
| | | 深圳葵涌芝麻唐 | 2021 (预计) |
| 花样世界 | 复合化、游憩型社区商业中心 | 成都花样世界生活广场 | 2016 |



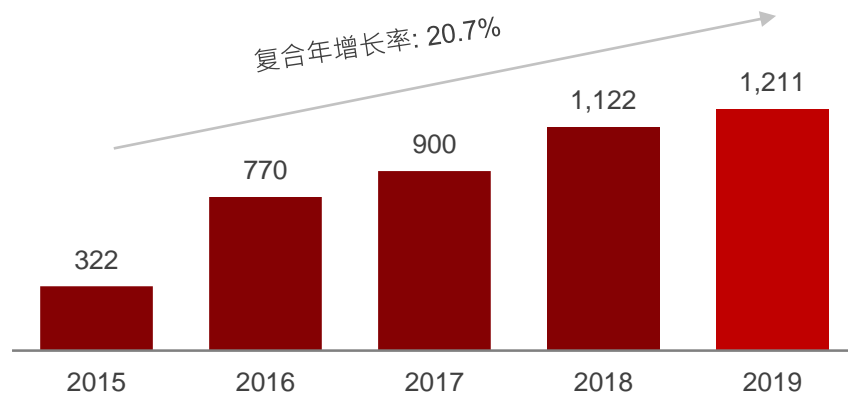

平台服务面积
12.11亿平米



彩生活生态圈
注册用户**3,641**万

平台服务面积持续增长

百万平方米



- 引入京东、360战略入股，通过资本深度捆绑，实现业务层面的资源互补和全面合作



- ✓ 社区零售、社区金融、末端物流、智能社区、云、技术及数据中台等领域全面合作

- ✓ 社区安防、大数据、物联网、人工智能等领域全面合作

- 全面启动线下活动，打造东方比邻节文化标签，提升业主满意度



城市联动举办



业主参与线下活动



业主参与线上活动



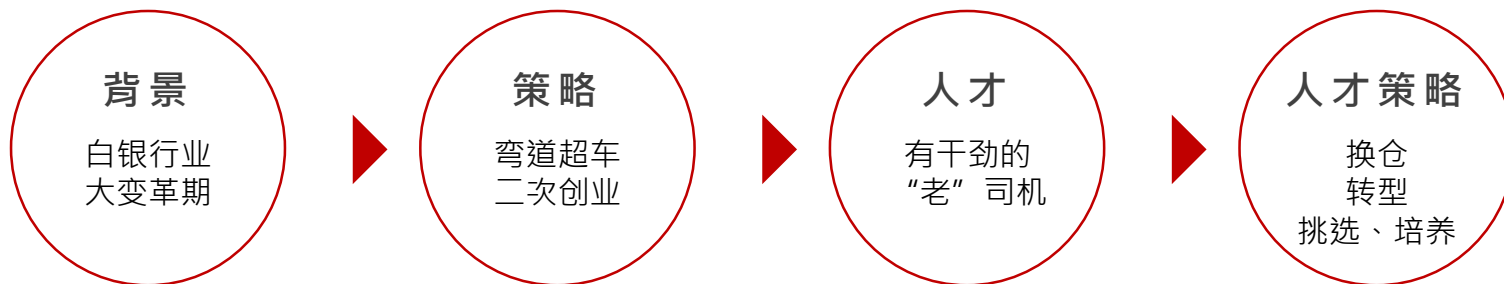


5) 新气象

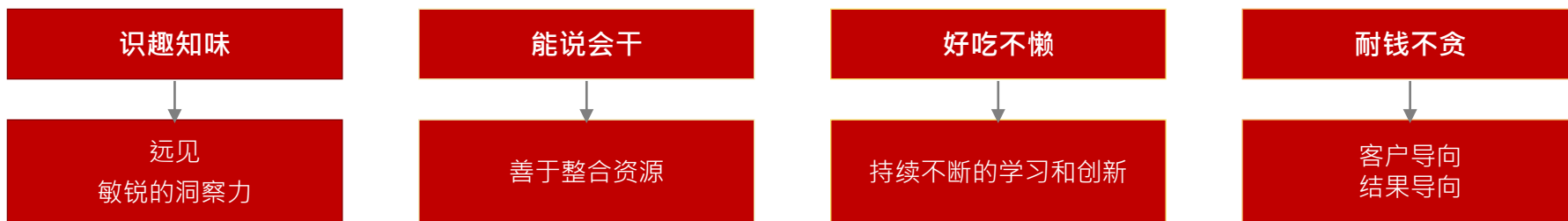




以换仓、转型、挑选、培养为手段，重塑员工外在气质、内涵价值，夯实文化本质、提升组织价值，打造花样年市场化生存及发展能力



花花企业文化和核心价值观





2019年起新引进及新任命人才

| | 人才 | 职位 | 背景 |
|------|-----|--|-----------|
| 集团总部 | 柯卡生 | 花样年控股 (1777.HK) 执行董事 | 银监会、华融 |
| | 张惠明 | 花样年控股 (1777.HK) 执行董事 花样年地产集团执行董事兼首席运营官 (COO) | 中信地产、雅居乐 |
| | 陈新禹 | 花样年控股 (1777.HK) 执行董事、首席财务官 (CFO) 彩生活集团 (1778.HK) 执行董事 | 中国建筑、碧桂园 |
| | 赵善伟 | 花样年集团 (中国) 有限公司副首席财务官 | 碧桂园 |
| 地产集团 | 毛晓冰 | 花样年地产集团首席产品官 (CPO) 花样年首席八卦官 (C8O) | AECOM |
| | 茅勤 | 花样年地产集团副首席产品官 | 中南置地 |
| | 孙国军 | 花样年地产集团副总裁 | 平安、万达 |
| | 赵英华 | 花样年地产集团副总裁兼深圳区域公司总裁、武汉区域公司总裁 | 碧桂园、龙光 |
| | 朱国刚 | 花样年地产集团副总裁兼成都区域公司总裁 | 万达、花样年 |
| | 郭峰 | 花样年地产集团副总裁兼上海区域公司总裁 | 旭辉 |
| | 胡博 | 花样年地产集团北京区域公司总裁 | 万科、和昌 |
| | 王幸祥 | 花样年地产集团武汉区域公司副总裁 (主持工作) | 万科、金地 |
| | 霍勇 | 花样年地产集团青岛公司总经理 | 中海、卓越 |
| 彩生活 | 黄玮 | 彩生活集团 (1778.HK) 执行董事、首席执行官 (CEO) | 中海物业、开元国际 |
| | 余何 | 彩生活集团 (1778.HK) 首席技术官 (CTO) | 顺丰 |



第三部分

成事

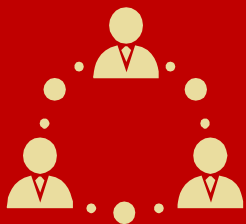


花样年已为弯道超车做好准备，蓄势待发



地产开发

- **有地**：土地储备3,687万平方米，粤港澳大湾区占比超50%
- **有人**：公司创始人曾小姐任地产集团CEO，行业TOP10人才汇聚，行业老司机经验丰富，撸起袖子加速干
- **有好产品**：为客户提供有特点和有个性的产品内容



社区服务

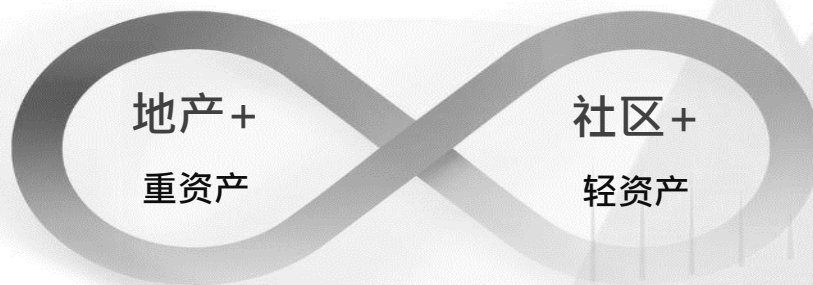
- **最大**：社区服务面积12亿平方米，为全球最大的社区服务平台
- **最强**：牵手互联网巨头京东和360，强强联手打造智慧社区
- **最有经验**：第三方管理合同拓展能力，优秀的成本控制和社区活动经验



轻重并举 聚焦主业

地产开发

中国一流的
房地产社区“智”造商



社区服务

中国最大的
社区O2O服务平台

有趣、有味、有料的生活空间及体验的引领者

销售：“人人房东”强势登场

- 1月31日推出线上营销中心，紧抓网络销售热点
- 2月20日推出“人人房东”置业计划，借助互联网社交玩法挖掘潜在客户
- 截至3月底，花样年在粤港澳大湾区（深圳、惠州）、长三角都市圈（南京、苏州、宁波、合肥）、成渝都市圈（成都、桂林、昆明）三大区域及环渤海都市圈售楼处已全面复工开放；华中都市圈售楼处预计在4月中旬开放



线上大富翁 人人当房东

人人能赚
1777元锁房
同样1777*2
赚3套
史上门槛最低

扫二维码 扫我当房东!

2月23日 15:00后 认筹力抢
20-1000元

线上大富翁 人人当房东

扫二维码 扫我当房东!

1777元锁房 赠2套送1套
最高可达10000 30天无理由退房
锁房未售出 锁房未售出
1777元锁房 退本金+6%年化收益

工程：稳步复工 进度良好

- 积极与施工单位密切配合、按政府要求组织防疫措施、组织施工力量，力争在政府复工安排明确后第一时间投入生产
- 截至3月底，本集团已有90%的在建工程已复工，确保重点项目工程节点不受影响
- 后续将继续采取科学有效的措施，确保工地在符合政府的管理要求下实现全面安全复工



社区：获政府和业主高度认可

- 花样年旗下彩生活和美易家走在抗疫前线，成效显著，武汉地区在管项目的业主及员工确诊情况均低于武汉地区平均水平
- 花彩铁军的工作获得业主和政府的高度肯定，不少业主向管理处写表扬信、主动捐款、提供防疫物资；成都君悦金沙、深圳喜年中心等物管团队获当地政府表扬
- 抗疫过程中彩生活和美易家团队的突出表现，将有力推动未来花彩社区的业务拓展工作



运营策略：快

- 1) 销售快，小步快跑，提速冲刺
- 2) 工程快，当年拿地当年销售
- 3) 运营快，以利润率和现金流为导向提高运转效率
- 4) 应变快，迅速对政策和市场变化做出调整



投资策略：准

- 1) 精准布局5大城市群高潜力城市
- 2) 70%资金投入快周转项目，提升IRR
- 3) 30%资金投入城市更新及并购等高利润率项目
- 4) 合作共赢，开放心态



财务策略：稳

- 1) 控制负债规模，净借贷比例控制在80%左右
- 2) 积极做好债务管理，继续优化债务结构
- 3) 拓展融资渠道，境内外联动，降低融资成本
- 4) 加强回款，提升资金利用效率



社区策略：强

- 1) 夯实线下基础服务，提升业主满意度
- 2) 开展各类社区活动，拉近业主距离，提升社区温度
- 3) 推动增值赋能，围绕社区生活场景，为业主提供各类附加服务
- 4) 从服务面积最大，到产品覆盖最广、服务质量最强





附录



股权架构



截至2019年12月31日数字

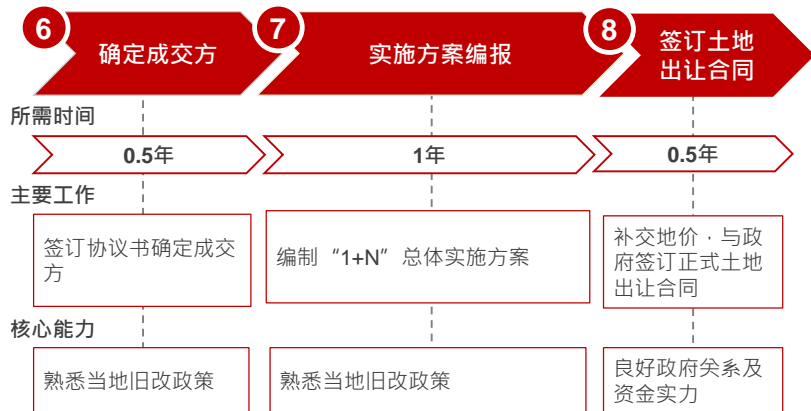
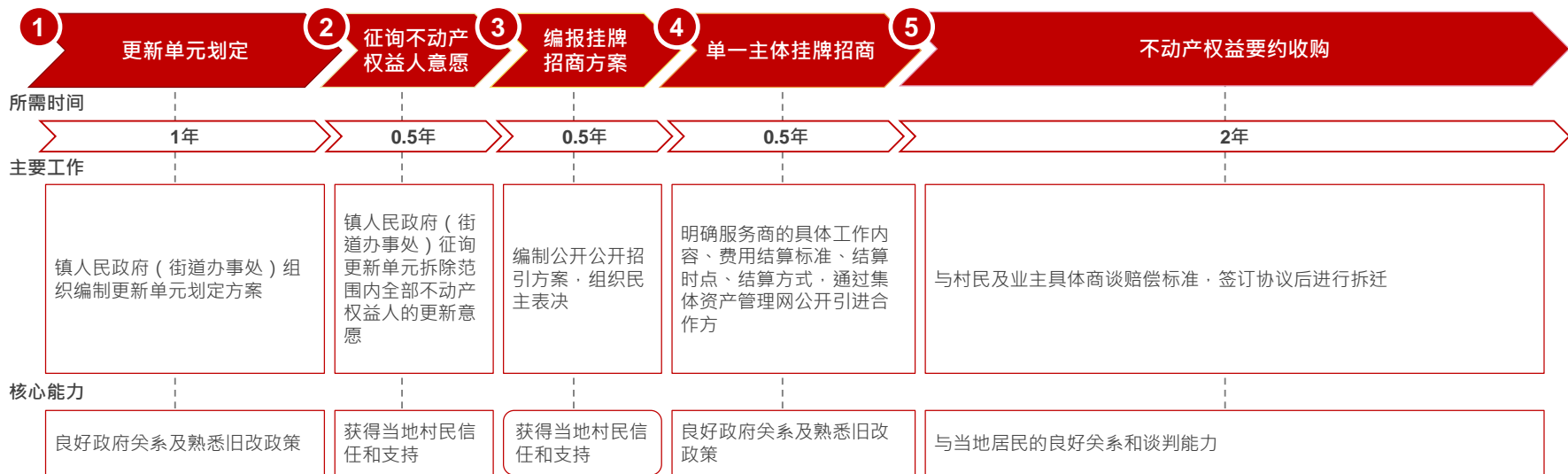
深圳城市更新项目一般流程介绍



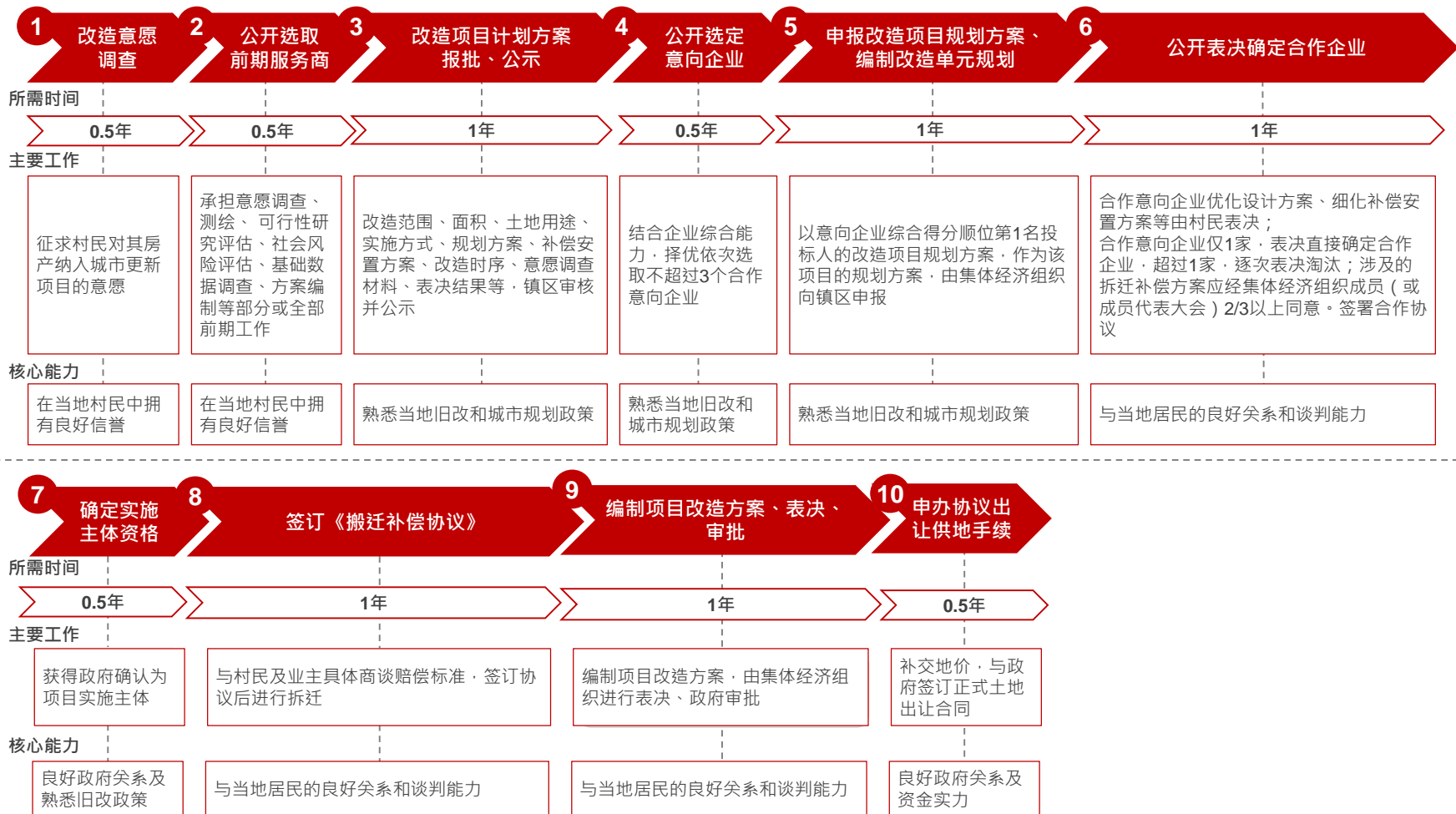
惠州城市更新项目一般流程介绍



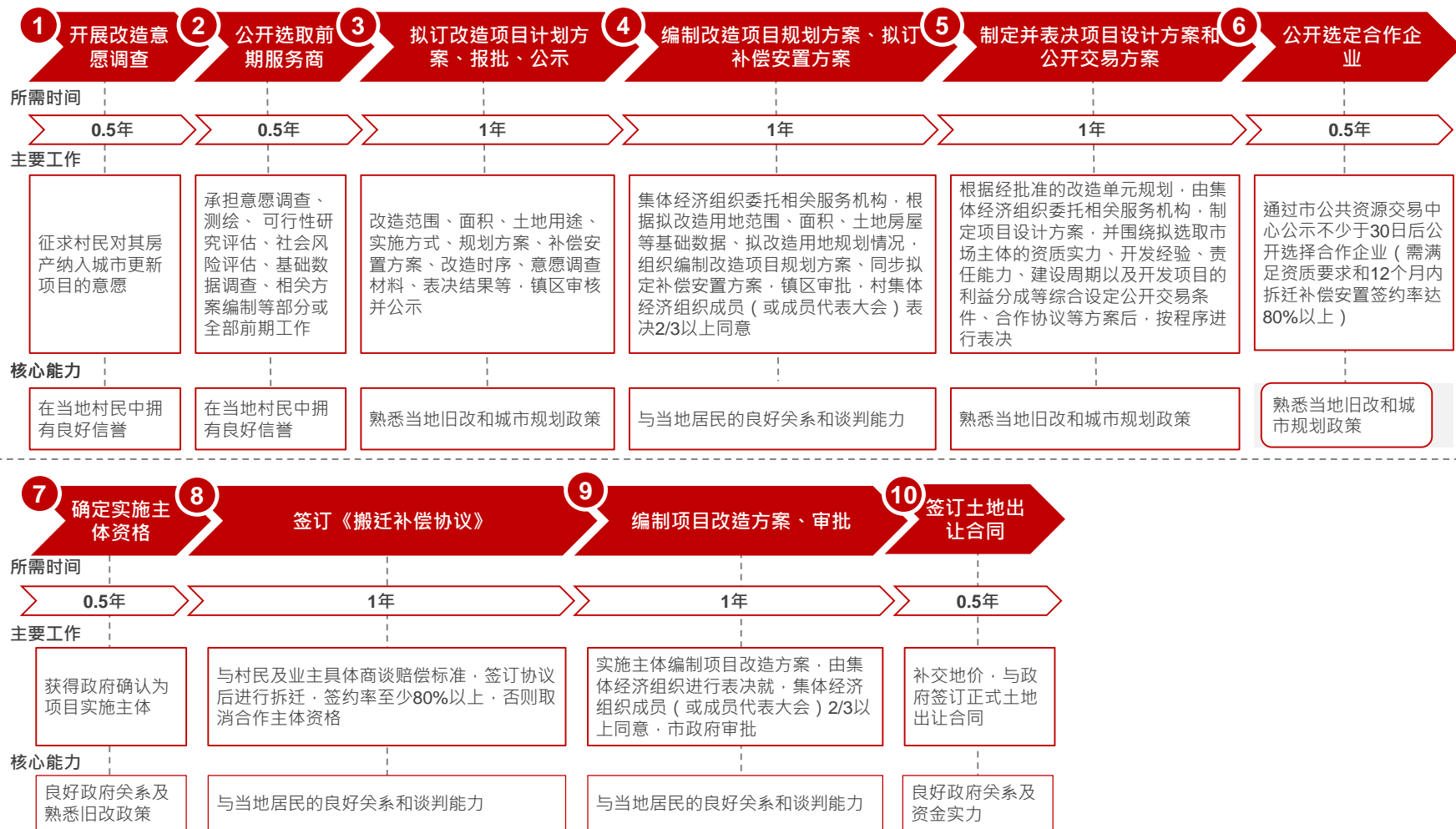
东莞城市更新项目一般流程介绍



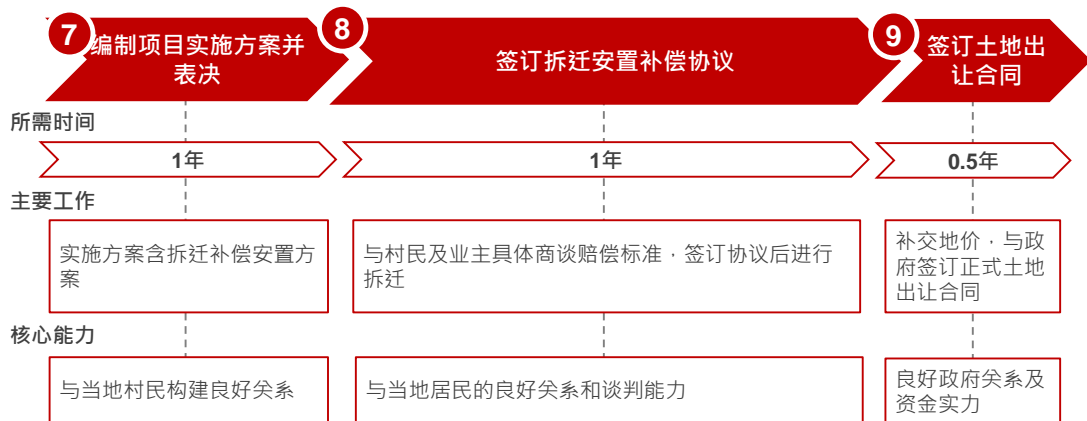
中山城市更新项目一般流程介绍(情形一：前期选定合作企业)



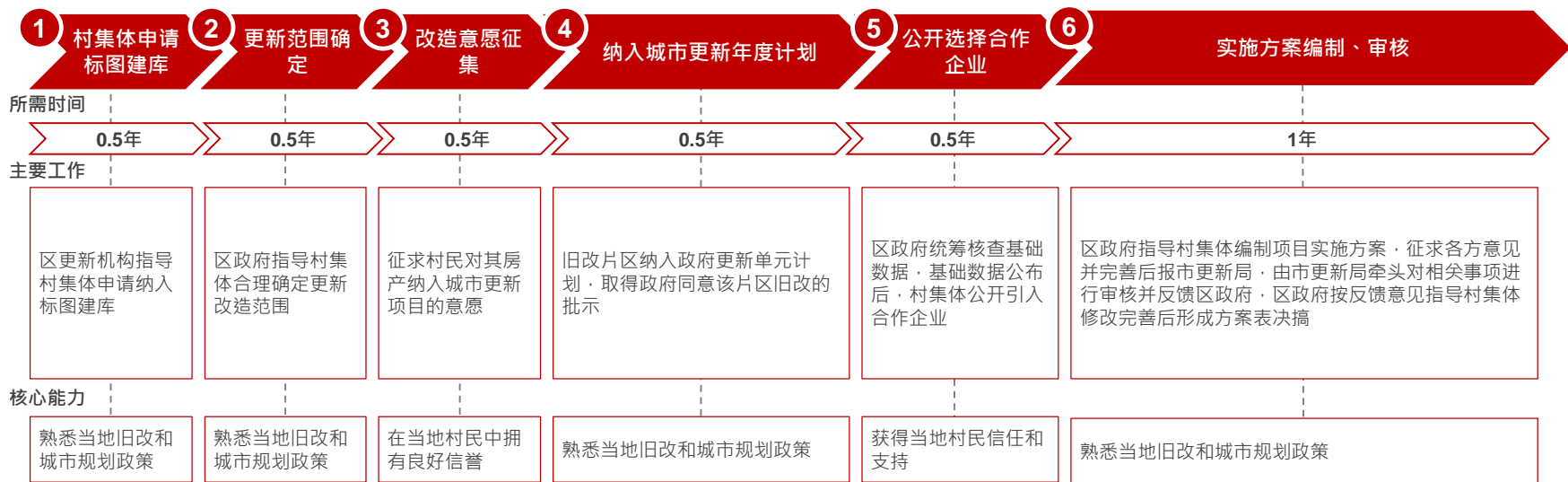
中山城市更新项目一般流程介绍(情形二：后期选定合作企业)



佛山城市更新项目一般流程介绍（参照南海区）



广州城市更新项目一般流程介绍



花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.