



花樣年控股集團有限公司  
(股份代號：1777)

花樣年公佈二零一六年中期業績

營業收入大幅增長 **47.7%** 產業金融集團格局顯現

二零一六年上半年度財務及營運摘要：

- **業績符合預期，財務穩健發展**
  - 本集團期內合同銷售額由二零一五年同期約人民幣 **40.47** 億元增長約 **18.9%**，上升至約人民幣 **48.11** 億元。
  - 物業經營服務產生的收入為約人民幣 **6.89** 億元，較二零一五年同期增加 **106.7%**。
  - 本集團期內收入約為人民幣 **53.62** 億元，較二零一五年同期約人民幣 **36.3** 億元增加 **47.7%**。
  - 本集團期內毛利率維持於 **27.6%**的較高水準。
  - 本集團期內利潤約人民幣 **3.31** 億元（二零一五年同期：人民幣 **2.79** 億元）。
  - 本集團的現金總額約為人民幣 **54.6** 億元，與二零一五年十二月三十一日相比增加 **29.4%**，現金流充裕。
- **規模優勢繼續擴大，輕資產轉型成效顯現**
  - 彩生活合約管理服務建築面積增加至 **360.1** 百萬平方米，管理服務項目達到 **2,236** 個，分別同比增長 **33.3%**和 **31.5%**，蟬聯全球最大的住宅社區服務企業。
  - 美易家新增管理面積 **470** 萬平方米，與同期相比增長率達 **261%**，新增項目遍布全國 **26** 個城市。
  - 其他業務板塊包括：**金融集團、商業管理、大文旅集團、福泰年及教育集團**均取得突破，業務發展理想，符合管理層預期。

（二零一六年八月十日，香港）中國最大的綜合社區服務運營平台**花樣年控股集團有限公司**（「花樣年」或本「公司」，連同附屬公司，總稱本「集團」，港交所股份代號：**1777**）今天宣佈其截至二零一六年六月三十日止六個月之未經審核中期業績。

回顧期內，花樣年實現營業收入約為人民幣 **5,362** 百萬元，較去年同期增長 **47.7%**。本公司擁有人應佔溢利約為人民幣 **266** 百萬元，較二零一五年同期的人民幣 **208** 百萬元增加人民幣 **58** 百萬元，升幅為 **28.1%**。每股基本盈利為人民幣 **4.62** 分。本公司董事會決議不派發中期股息。

本集團一直維持財務穩健發展。截止二零一六年六月底，本集團的銀行結餘及現金約為人民幣 5,460 百萬元，與二零一五年十二月底時比按年增加 29.4%。淨負債比率為 78.1%，在償還永久資本工具的情況下，淨負債比率去年年末相比僅輕微上升 2.5 個百分點，並且進一步優化債務結構。

### **輕重並舉，房地產開發業務穩健增長**

上半年度，公司實現房地產業務合同銷售金額人民幣 4,811 百萬元，合同銷售面積 448,271 平方米。其中，人民幣 1,782 百萬元，來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔比達到 37.1%；人民幣 1,226 百萬元，來自中高檔住宅項目，其銷售額佔比達到 25.5%。

合同銷售貢獻主要來自於武漢、惠州、蘇州、深圳、成都等 13 個城市，以及來自於惠州康城四季、武漢花樣城、蘇州喜年、桂林麓湖、天津美年等 34 個項目，相對於二零一五年，本集團在以深圳、上海、武漢、成都為中心的華南、華東、華中、西南區域積極拓展市場，促進銷售增量，目前在一線城市和核心二線城市業務增長較為明顯，尤其是深圳專案全面突破，武漢區域依托自身品牌和良好的市場口碑快速推進輕資產業務拓展，上海、成都項目均取得較大突破。集團業務布局與發展上，一線城市和核心二線城市業務增長穩健和多元化。

過去半年，集團地產業務秉持「科技與美」的戰略方向，積極創新，先後啟動了深圳家天下、輕資產管理輸出及小股操盤等多個輕資產項目，地產公司半年新增輕資產項目 8 個，建築面積達 660,481 平方米。

在土地拓展上，集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向，通過併購形式取得位於北京和天津的項目。截至二零一六年六月三十日，本集團規劃土地儲備建築面積約 1,677 萬平方米，其中已簽署框架協議的物業規劃建築面積為 995 萬平方米。

### **創新驅動，彩生活繼續領跑社區服務**

本集團旗下彩生活（港交所股份代號：1778）繼續通過接收全權委托以及收購方式擴張管理面積。截止上半年度，彩生活總共簽約管理面積 3.60 億平方米，簽約管理項目 2,236 個，共計覆蓋城市數量 181 個。

二零一六年六月，中國指數研究院授予彩生活「2015 居住物業社區服務面積全球最大」稱號。與此同時，中國指數研究院發布「2016 年中國物業服務百強企業研究」報告顯示，彩生活在中國物業服務百強企業服務規模 Top10 和成長性 Top10 均排名第一位，在物業服務百強滿意度 Top10 中彩生活名列第六，說明彩生活在保持規模快速擴張的同時，也保障了客戶滿意度的改善，為增值業務的開展奠定基礎。

此外，彩生活社區生態建設亦取得全面突破，隆重推出旗下彩之雲 3.3 版本，在原有服務平台上，對產品 E 化、彩生活住宅項目呈現、微商圈構建、彩富人生等進行了全面升級；同時彩生活對社區生態圈進行大幅擴容，在定制化、個性化、線上線下一體化服務方面進行了優化；彩生活全面啟動生態圈項目，在進一步做好基礎物業服務同時，借助互聯網和現代科技手段，對線上、線下資源進行充分融合，助力社區服務品質的提升，並不斷豐富完善社區 O2O 生態圈，打造中國智慧社區建設的新標竿。

## 入圍創新層，美易家業務擴展高歌猛進

上半年度，美易家商務服務集團（股票代號：834669.OC）新增管理面積 470 萬平方米，與同期相比增長率達 261%，新增項目遍布全國 26 個城市。獲取優質的物業管理項目，實現物業管理業務收入和利潤的快速發展，成為公司開展資產運營業務的重要基石。二零一六年六月十八日，美易家集團進入新三板創新層，從 20 多家新三板掛牌的物業企業中脫穎而出。

美易家商務服務集團設立了美之年資產運營管理公司，通過打造「優租房屋」平台，借助互聯網+金融，為開發商、投資者及租戶提供全鏈條資產服務。

美易家將繼續憑藉高端的服務質量，通過金融槓桿手段，進行資本運作，收購中小型物業企業，新業務模式的落地，進一步在全國範圍內完善項目布局，實現管理規模和效益快速增長，並通過提高物業管理的專業化、智能化和自動化，以期降低管理成本，提升客戶體驗，為客戶提供更優質的服務，使美易家集團發展成為中國領先的商務小區資產服務運營商。

此外，美易家也將承接原萬達物業負責管理的部分商務物業和高檔公寓項目，這預計將為美易家帶來可觀的業績增長潛力。

## 閉環形成，社區金融初現崢嶸

社區金融為本集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊。社區金融板塊將繼續圍繞創新型社區金融線上和線下結合（「O2O」）服務平台，為客戶提供創新、便捷、全面、有價值的金融服務，致力於成為社區家庭財富管理有溫度的連接者。

上半年度，錢生花平台已融資超人民幣 9 億元，新增註冊用戶 37 萬，不斷完善渠道產品彩富人生，開啟彩富人生產品續投無上限的產品迭代。創立於二零一五年的互聯網貸款平台合花易貸，通過互聯網、移動互聯網為用戶提供簡單、快速的個人信用借款服務，現已全面覆蓋主流的營銷推廣管道。中安信保險經紀目前已經與國內各大主流保險公司達成戰略合作，將圍繞「社區保險」模式落地，開發「社區+保險」產品，結合社區用戶場景化需求，線上與線下聯動，主推車險、海外理財產品、財產險等產品及服務。

合和年小貸以穩健經營為發展方針，在二零一六年小貸出現較好的發展趨勢，上半年業務量穩定上升，同時嚴格把控信貸風險，小貸公司已成為行業內逾期數據內控最好的公司之一。

花樣年融資租賃重點關注新能源汽車、立體車庫、停車場智能道閘設備、醫療衛生設備、生鮮電商及電影院線等與社區密切相關行業，在金融服務深入社區的同時獲取穩定租賃回報，多家合作夥伴已成功登陸資本市場，行業整體風險上行環境下投放項目保持良好資產品質，品牌聲譽進一步得到提升。

## **輕資產輸出，商業管理實現彎道超車**

花樣年商業管理團隊開發運營的南京花生唐現已進入成熟運營期，二零一六年上半年累計實現營收逾人民幣 1,000 萬元，開業率逾 90%，入駐品牌持續優化升級。南京花生唐現已成為當地集娛樂、休閒、文化、生活配套為一體的知名小區商業綜合體。其開發運營的桂林花生唐於二零一六年上半年累計實現營收逾人民幣 1,000 萬元；桂林花生唐聚集了眾多國內外知名品牌入駐，大多數品牌乃首次進入桂林市場，購物中心業態豐滿，現已成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業標杆。成都紅唐項目、蘇州紅唐項目、成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目主力店、次主力店已全面達成入駐意向，各項開業籌備工作正在緊鑼密鼓地推進，其中成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目將於二零一六年十月一日開業。

二零一六年上半年，花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，以華東、華南、華中、華北、西南五大區域為支點，撬動全國市場，已累計管理輸出項目數量達20個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、浙江、廣東等省份。隨著輕資產管理輸出業務的發展，花樣年商業管理將在未來為遍布全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。花樣年商業項目的品牌形象及認知度已經得到大幅提升，在業內已形成獨有的品牌影響力。本集團相信花樣年商業管理將來會取得穩定及持續增長的回報。

## **產業鏈條釐定，大文旅產業蓄勢待發**

二零一六年，**文旅集團**聚力整合，以「酒店」+「旅遊」為發展核心，重點培育酒店開發管理以及旅遊定制等主要業務。文旅集團在酒店投資開發和管理方面，實力打造「有園」精品酒店品牌及「個園」度假酒店品牌，目前已運營7家酒店，覆蓋深圳、成都、天津、寧波、宜興、台北、紐約等城市。文旅集團同時與國際酒店管理公司開展深度的業務合作，在成都、桂林等地投資開設花樣年國際品牌星級酒店。

**星晨旅遊**借助海外旅遊為小區客戶提供服務，與彩生活合作建立了新的商務平台，參與彩生活線上及小區路演等落地推廣活動。借助星晨旅遊團隊的豐富經驗和強大業務後盾，星晨旅遊引入港式優質旅遊服務至全國主要城市近千個物業生活小區，文旅集團逐漸打通社區文化旅游產業鏈，並致力於成為中國首家小區海外游企業。

二零一六年上半年，花樣年還完成了對天泰旅行社（有境外游資質）及盈達旅行社（票務資質）的收購。在社區旅遊這一領域，初步搭建了「客戶—平台—服務」這一完整產業鏈條。

## **摸索中前進，社區養老產業多點布局**

**福泰年**以健康管理為增值服務，鏈接各方優質醫療康復資源，利用智慧養老設施設備，構建智慧養老大數據平台，力爭實現老年人群全覆蓋。在機構運營方面，福泰年以政府採購為基礎，積極參與政府採購居家服務項目，大力開展居家上門服務模式和標準的探索，提升服務質量，強化服務技能，成功中標成都市高新區居家服務等項目。在產品線和服務方面，福泰年基於對市場的深耕細作，聚焦目標人群消費需求，進行市場細分，制定營銷規劃，通過老人團體旅遊、居家上門服務、健康管理、康復理療、老年大學等業務的開展，提高自身的造血功能，逐步走向面向市場，成為服務長者、追求質量，美譽度高的養老服務品牌。

二零一六年下半年福泰年將繼續響應民政部關於「十三五」中對養老事業發展規劃的號召，把握行業主流趨勢，深耕機構養老與居家養老服務，大力拓展養老服務的產品線，擴大服務人群。

### **突破傳統瓶頸，教育新模式社區開花**

上半年度，**教育集團**繼續深耕細節，在多個教育細分領域均取得不俗成績：在國民教育方面，花樣年與成都實驗外國語學校附屬小學實現深度合作，共建成都實驗外國語學校附屬小學美年校區；同時整合所轄社區內多個幼兒園和中小學，實現社區內配套教育全方位升級。

在社區教育方面，教育集團創新性地提出「社區教育」模式，在轄下社區設立「兒童成長體驗中心」，通過多元化的優質教育產品組合及基於社區生活場景的體驗課程設置，為社區家庭、兒童提供獨特有內涵的教育服務。目前首個兒童成長體驗中心項目已在深圳順利落地，未來有望於全國快速複製，形成可盈利，可持續的發展模式。

在職業教育方面，教育集團面向現代服務行業，重點圍繞「社區服務」進行研究，以提升社區內服務行業人員的服務理念、服務意識和服務技能為己任。

### **多元化融資，助力企業持續穩健發展**

二零一六年四月二十六日，集團發行了於二零一九年到期的人民幣**6**億元優先票據，所得款項將為公司若干現有債務再融資。隨著內地資本管制力度加強，大額資金進出難度加大，企業在內地的綜合融資成本逐漸上升，在香港發行人民幣優先票據依然擁有不少優勢。此番發行人民幣優先票據，是集團基於對境內外債務結構、人民幣匯率波動、境內資本管制、綜合融資成本等多種因素考慮後的最優選擇。此前，集團已於二零一六年一月四日完成公開發行規模達人民幣**11**億元的境內公司債。

二零一六年上半年，花樣年集團銷售回款順暢，現金流充裕，足以滿足房地產開發和輕資產轉型之所需。未來，集團將繼續探索和打造多元化融資渠道，不斷優化境內外債務結構，降低企業資金成本，提升財務穩健性和資金使用效率，助力企業持續穩健發展。

花樣年控股董事局主席潘軍指出，二零一六年上半年是集團近年來經營狀態最好的時期，花樣年集團在過去三年已經完成轉型，未來三年要繼續深化，把現有商業模式不斷轉化為行業領先優勢。

潘軍進一步表示：「經過過去多年努力，花樣年輕資產轉型已取得初步成效，八大板塊的發展和規模優勢不斷擴大，形成基於社區綜合服務、金融的有機生態圈系統。展望未來，我們將繼續建立各平台和應用之間相互協調的有機生態圈，進一步實現輕資產化，打造成為中國領先的以金融為驅動、社區服務為平台、開發為工具的產業金融集團，為股東創造更理想的回報。」

## 關於花樣年

花樣年集團起步於一九九八年，二零零九年十一月在香港聯交所主板上市，目前已全面完成基於未來移動互聯網、客戶大資料時代的業務戰略佈局，成為中國領先的以金融為驅動、社區服務為平台、開發為工具的產業金融集團，業務涉及社區金融服務、彩生活住宅社區服務、房地產開發、國際商務物業及度假物業運營、社區文化旅遊、社區商業管理、社區養老、社區教育產業等八大增值服務領域，覆蓋中國內地 181 個城市，擁有花樣年控股（01777.HK）、彩生活（01778.HK）和美易家（834669.OC）三家公眾公司，已成為全球最大的住宅社區服務運營商。

在深耕國內市場的同時，花樣年國際化戰略擴張不斷推進，目前已經在香港、台北、新加坡、東京設立分公司，在新加坡、美國、台灣投資了項目。

花樣年的企業願景是致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。

如欲查詢更多資料，請瀏覽花樣年網站：[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)

如有垂詢，請聯絡：

iPR 奧美公關

譚寶瑩 / 李安健 / 陳君柏 / 葉璐易 / 周湑

電話：(852) 2136 6182 / 3170 6753 / 2136 6955 / 2136 6954 / 3920 7649

傳真：(852) 3170 6606

電郵：[colourlife@iprogilvy.com](mailto:colourlife@iprogilvy.com)