



花样年公布 2018 年中期业绩

收入大幅提升超四成 合约销售同比大幅增长 **123.8%**

轻资产收入首次突破 **50%**占比

轻重并举打造基于社区综合产业的产业金融集团

财务及营运摘要:

经营业绩稳步提升

- 总收入约人民币 51.96 亿元，较 2017 年同期约人民币 36.37 亿元大幅增长 42.8%。
- 净利润约为人民币 1.80 亿元，较 2017 年同期约人民币 1.56 亿增长 15.0%。

合同销售增幅行业领先，优质土储确保未来增长

- 2018 上半年合约销售达人民币 113.07 亿元，同比大幅增长 123.8%，销售单价同比提升 23.2%，集团对完成全年 300 亿销售目标充满信心。
- 上半年新开工面积 229 万平方米，在建面积近 500 万平方米，且集中在 2019 至 2020 年竣工。
- 土地储备 2,200 万平方米，储备货值超过 3,000 亿人民币，足够未来三年增长。其中，拥有深圳 7 个旧改项目，土储面积超 210 万平，储备货值超过 1,000 亿。

轻资产收入占比首次突破 50%，打造轻重并举的产业金融集团

- 租金、酒店及社区服务等经常性的收入约为 26.3 亿人民币，同比大幅增加 68.6%，收入占比首次突破 50%。
- 彩生活总共签约管理面积 4.84 亿平方米，服务小区 2,555 个，分别同比增长 63.8 百万平方米和 220 个社区，其平台服务面积突破 9.8 亿平。
- 万象美成功并表，令平台效应进一步显现，新增管理面积 36.8 百万平方米，充分表明彩生活在行业内的市场竞争力以及品牌知名度。

现金充裕，资本结构和债务状况稳健

- 上半年融资额度超过 10 亿美金。
- 于 2018 年 6 月 30 日，银行结余及现金总额约人民币 226.1 亿元，手头现金充裕。（2017 年 12 月 31 日：约人民币 164.4 亿元）
- 净负债比率为 82.9%，财务状况良好，债务安排适当。

(2018年8月22日, 香港) 中国最大的综合社区服务运营商**花样年控股集团有限公司** (「花样年」或「本公司」, 连同附属公司, 总称「本集团」, 港交所股份代号: 1777) 今天宣布其截至2018年6月30日止六个月 (「期内」) 之未经审核中期业绩。

期内, 本集团实现合约销售金额人民币113.07亿元, 同比大幅增长123.8%, 合同销售面积1,165,185平方米。总收入约人民币51.96亿元, 较2017年同期约人民币36.37亿元上升42.8%。利润约为人民币1.80亿元, 较2017年同期约人民币1.56亿元增加15.0%。毛利为约人民币13.18亿元, 较2017年同期约人民币11.09亿元上升18.8%, 毛利率依然保持在25.4%的相对正常水平。每股基本盈利为1.78分(2017年同期: 人民币1.41分, 增长26.2%)。

集团一直维持财务稳健发展, 于2018年6月30日, 本集团的银行结余及现金总额约人民币226.1亿元, 较2017年12月31日的人民币164.4亿元增加37.5%, 为下半年及明年的并购机会及财务结构优化做好了充分准备。同时, 净负债率维持在82.9%, 表现稳健。

合约销售同比大增123.8%, 优质土储确保未来增长

期内, 集团合约销售贡献主要来自成都、深圳、武汉、天津、桂林、惠州、南京等15个城市的27个项目。其中, 来自城市综合体项目, 占本集团合同销售总金额约7.00%, 来自高档精品住宅项目占约83.55%, 以及来自中高档住宅项目占约9.45%。成渝区域、珠三角区域、华中区域、长三角区域及京津都市圈为主要市场, 分别占总合同销售金额之53.04%、18.10%、14.92%、8.16%及5.78%。

集团于上半年新开工面积229万平方米, 在建面积近500万平方米, 且集中在2019至2020年竣工。土地储备方面, 集团依旧遵循审慎投资的策略以及于北京、上海、深圳、武汉、成都等市场潜力大、资金回报丰厚的一线城市新增土地的发展方向。截至2018年6月30日, 土地储备2,200万平方米, 预计总货值超过3,000亿人民币, 足够未来三年增长。其中, 拥有深圳7个旧改项目, 土储面积超210万平, 储备货值超过1,000亿。

彩生活巩固领先地位, 并表万象美升级成功, 增值服务贡献分布溢利达35.8%

期内, 本集团旗下彩生活服务集团有限公司 (「彩生活」, 港交所股份代号: 1778) 坚持全权委托+平台合作的扩张战略, 平台服务面积保持快速增长。截止2018年6月30日, 彩生活总共签约管理面积4.84亿平方米, 服务小区2,555个, 分别同比增长63.8百万平方米和220个社区。除收购万象美带来的面积36.8百万平方米外, 其余新增订约管理社区大部分通过全权委托方式获得, 充分表明彩生活在行业内的市场竞争力以及品牌知名度。目前覆盖了中国249个城市及新加坡, 形成了华东、华南、西北、西南、东北、华北、华中以及新加坡和香港的区域布局。

与此同时, 彩生活通过平台合作, 实现与行业内优秀合作伙伴的连接, 在不切分合作伙伴已有的基础物业服务利润同时, 向其输出彩之云底层技术, 帮助合作伙伴创新增值服务收入来源。截止2018年6月30日, 彩生活平台合作面积共计4.974亿平方米。截至2018年6月30日, 彩生活的平台服务面积达到981.4百万平方米。伴随平台服务规模的不断扩张, 截至2018年6月30日, 彩之云的注册用户突破1,450万, 其中活跃用户数为380万, 分别同比增长252.1%及56.0%。期内, 彩之云平台累计实现增值业务收入212.3百万元, 同比增长91.7%, 增值业务毛利率处于71.8%的高位, 对彩生活的分部溢利贡献达到35.8%。

2018年3月31日，彩生活将社区新零售模式与交纳物业管理费的场景结合，推出新产品「彩惠人生」，截止2018年6月30日，彩惠人生累计成交325,400单，累计成交金额为人民币28,646,900元，累计冲抵物业管理费人民币12,811,200元，为44,026个家庭减免了物业管理费。

美易家实现跨国合作，首次走向国际舞台

截至2018年6月30日，集团旗下的深圳市美易家商务服务集团有限公司（「美易家」）累计管理规模达2,400万平方米，累计收费面积为516万平方米。此外，美易家还与中泰邦企业管理有限公司（CTB）正式达成战略合作关系，涉及管理面积280万平方米。此次中泰跨国合作是美易家首次登上国际舞台，初步实现国际化布局，具有重要意义，预示着走向世界的大门由此打开。

轻重并举，产融结合，致力打造基于社区综合产业的产业金融集团

除房地产开发及物业管理外，2018年上半年，集团围绕「地产+」和「社区+」双头部战略，轻重并举，打造基于社区综合产业的产业金融集团。金融集团、商管集团、文旅集团、福泰年投资管理有限公司、深圳市前海嘉年投资基金管理有限公司、贸易公司等其他版块业务发展理想，符合管理层预期。

社区金融作为集团「社区+」战略的重要发展引擎和核心业务板块之一，2018年上半年成功完善「彩付宝」、「中安信」等产品。未来，社区金融板块将继续打造创新型、线上线下相结合的（「O2O」）金融服务平台，为客户提供创新、便捷、全面、有价值的金融服务，致力于成为社区家庭财富管理的有温度的连接者。

2018年花样年商业管理有限公司更为积极地承接受托资产管理项目，逐步实现华东、华南、华中、西南四大区域的战略布局，现已累计管理输出专案数量达四十余个，地理位置涵盖西藏、江西、江苏、四川、广东、湖南、云南、贵州等省份。由集团全资附属公司花样年商业管理有限公司开发运营的南京花生唐2018年上半年累计实现营收近人民币1,500万元，开业率逾94%；桂林花生唐2018年上半年累计达成营收逾人民币5,720万元，开业率逾85%，成为桂林临桂新区乃至桂林市的商业旗帜。成都郫县花样世界奥特莱斯项目2018年上半年累计达成营收逾人民币5,410万元。

文旅方面，福年航空先后获得由中南地区管理局颁发的CCAR-145部维修许可证、CCAR-135部运行合格证，已正式进行托管及包机业务运营。文旅依托自身产业资源，聚焦文旅（航空）小镇，以航空产业、教育、大健康等为打造方向，联动航空旅游、旅行社实现文旅小镇闭环运作，打造具有花样年品牌特色的「文化+旅游+航空」的旅游小镇标杆项目。

总结

花样年主席潘军指出：「展望下半年，房地产市场分化将加剧，行业整合加速，分类调控和因城施策仍是房地产调控主要基调。花样年集团将紧紧把握市场动向，坚持“社区+”战略，聚焦“地产开发和社区服务”双头部业务，推动社区“智”造和智慧社区建设，丰富社区服务内涵，为建设美好社区贡献力量，为股东创造更理想的回报。」

关于花样年

花样年集团起步于一九九八年，二零零九年十一月在香港联交所主板上市，目前已全面完成基于未来移动互联网、客户大数据时代的业务战略布局，成为中国领先的以金融为驱动、社区服务为平台、开发为工具的产业金融集团，业务涉及社区金融服务、彩生活住宅社区服务、房地产开发、国际商务物业及度假物业运营、社区文化旅游、社区商业管理、社区养老、社区教育产业等八大增值服务领域，覆盖中国内地超过 200 个城市，拥有花样年控股（01777.HK）、彩生活（01778.HK）两家港股上市公司，已成为全球最大的住宅社区服务运营商。

在深耕国内市场的同时，花样年国际化战略扩张不断推进，目前已经在香港、台北、新加坡、东京设立分公司，在新加坡、美国、台湾投资了项目。

花样年的企业愿景是致力于成为有趣、有味、有料的生活空间及体验的引领者，为有价值追求的客户 提供品位独特、内涵丰富的生活空间及体验。如欲查询更多资料，请浏览花样年网站：www.cnfantasia.com。

如有垂询，请联络：

iPR奥美公关

罗雅婷 / 李安健 / 周焯 / 翟颖琳 / 方晓璇 / 高晓琪 / 倪宛声

电话：(852) 2136 6181 / 3170 6753 / 3920 7649 / 3920 7619 / 3920 7634 / 3920 7637

传真：(852) 3170 6606

电邮：fantasia@iproqilvy.com