

再度跻身全国百亿军团 花样年轻资产转型开创社区服务运营新模式

(2015年1月7日 - 香港) 花样年控股集团有限公司(以下简称「花样年」或「公司」; 股份代号: 1777) 公布 2014 年 12 月的销售业绩,公司于当月年实现销售面积约 24.42 万平方米,合同销售金额约人民币 16.24 亿元。

截至 2014 年 12 月 31 日,公司全年累计实现销售面积 138.01 万平方米,实现合同销售金额约人民币 102.14 亿元,同比分别增长 6.76%和 0.39%,超额完成全年 100 亿元销售目标,再度跻身全国房地产企业百亿俱乐部。

在保持房地产销售业绩稳健增长的基础上,花样年轻资产转型成效显著,地产开发运营、彩生活住宅社区服务、社区金融服务、国际商务物业、社区文化旅游、社区商业管理、社区养老和社区教育产业等八大板块全面展开,初步搭建起中国最大的社区服务运营平台,树立起房企转型的“花样年模式”。

完成全年销售目标,再度跻身全国百亿军团

12月,公司紧抓部分城市房地产市场成交反弹时机,大幅度推出市场热销的刚需及改善型产品和商务产品,推动了当月销售业绩的快速增长。其中,刚需产品延续了热销态势,成都花样城、大溪谷、东莞江山、天津花郡、惠州别样城、苏州别样城、无锡花郡、桂林麓湖国际、武汉花郡都获得不俗成绩。以城市综合体为主的商务类产品中,深圳龙年广场、深圳兴年广场、成都喜年广场、成都美年广场、成都龙年国际、天津美年广场、无锡喜年中心等项目销售火爆,对业绩提升做出重要贡献。

2014 年,伴随中国经济从高速增长转向中高速增长的「新常态」,房地产市场持续调整,前三季度市场量价齐跌,受限购限贷政策放松、公积金贷款政策放宽及央行降息等一系列政策刺激影响,四季度逐渐显现翘尾态势。

全年房地产市场走势完全符合公司此前的预判,花样年以前瞻性的眼光在变化的市场中把握战略机遇、挖掘业绩增长点,把握主流产品、深耕战略城市、强化运营实力、创新营销策略,保障业绩规模提升,加大企业抗风险能力,实现了房地产业务板块的逆势稳定增长。

根据中国指数研究院发布的研究报告显示,2014 年全国共有 80 家房地产企业销售金额超过百亿元,其中花样年排名第 78 位。这也是公司连续两年跻身全国房企百亿元俱乐部。

公司凭借在过去一年内为客户持续提供优质的产品、服务以及未来的发展潜力，获得传媒与资本市场的肯定。2014 年以来，花旗证券、第一上海、辉立证券等多家投行、券商和研究机构的研究报告，多予花样年买入评级。表明公司的投资潜力不断凸显，受到愈来愈多投资者的青睐。

八大业务助力，房企转型崛起「花样年模式」

作为中国经济发展「新常态」元年，2014 年亦是中国房地产转型与变革的重要一年。公司洞察出这种趋势性变化，砥砺前行，在行业中率先提出从房地产开发商向综合服务运营商的全面转型战略，在房地产业务实现百亿目标的同时，推动旗下八大业务板块的轻资产转型。

2014 年 6 月 30 日，花样年旗下彩生活服务集团（股份代号：1778）在香港联合交易所主板成功上市，得到奇虎 360 等互联网巨头以及广大投资者的热烈追捧，现有市值超过多家在港上市的房地产企业，掀开了花样年发展历史上的新篇章，公司一举进入双资本平台时代。

彩生活成功上市，推动公司资本运作效应和品牌溢价能力大幅提升，公司借机加快并购扩张步伐。截至 2014 年 12 月 31 日，彩生活在全国拓展和管理的物业面积总量已经超过 2 亿平方米，行业规模第一的优势不断扩大。

在彩生活资本和品牌效应带动下，花样年其他业务板块也加速发展。其中，花样年金融业务在行业中第一个提出了「社区金融」的概念，创造性地利用互联网金融模式，实现集团各大板块之间的金融价值链建设和产融结合。目前，花样年金融板块已形成小额贷款、融资租赁及 P2P 网络金融平台三大业务模式，后续还会尝试推动保理、消费金融、保险、支付等相关业务。

在商业板块，公司旗下的南京花生唐、桂林花生唐已经开业，成都郫县花生唐项目、成都红唐项目、苏州红唐项目正在积极招商。在肩负起旗下商业产品线的打造和运营管理外，花样年商管公司亦开始依托强大的资本和专业实力，探索以管理和品牌输出为主的轻资产商业发展模式。截止 2014 年 12 月底，花样年商业已在成都、合肥、长沙、扬州等城市成功签约四个轻资产管理项目。预计至 2015 年底，花样年商业轻资产管理项目将超过 10 个，花样式轻资产商业模式在业界的优势地位将初步建立。

在高端商务物业领域，花样年国际物业公司在做好公司商务物业管理的同时，外接项目能力不断增强，外接项目涵盖了重庆腾讯、深圳长富金茂大厦、成都壹中心、贵阳凯里东方文化大厦、拉萨中太城市广场、天津水岸唐宁、杭州新天地东方茂、东莞松山湖创意谷等 10 多个大型项目。

花样年文化旅游板块在 2014 年加速崛起，天津有园酒店、成都有园酒店开业和宜兴云海间度假酒店二次开业，桂林临桂花样年福朋喜来登酒店在 2014 年 12 月 16 日落成。同时，公司完成对美国纽约第五大道 373 酒店的收购，标志着花样年酒店在全球化扩张战略落地的道路上迈出坚实的一步。此外，由花样年投资的知·美术馆正式开馆，成为国内重要的艺术交流、展示、研究平台和艺术教育基地。

12月28日，成都福邻养老公寓开业，花样年投资运营的第一间养老服务公寓面世，标志着花样年「三维一体」的养老服务模式取得重要成果。同时，花样年成都、南京、深圳等地的多个养老产业项目都在快速推进，花样年社区养老产业开始逐渐发力；此外，以现代服务业产业培训与社区教育为两大方向，花样年教育产业在2014年开始正式启动。

四大社区扛鼎，打造中国最大社区服务运营平台

花样年控股董事局主席潘军表示，2014年各个业务板块的发展符合公司预期，随着城镇化进程和人口增速放缓，以及市场供需关系的变化，中国房地产行业的黄金时代已经过去，存量房市场将取代增量市场成为市场主体，并催生中国房地产市场迎来“第二个春天”。

面对新的发展机遇，花样年在搭建彩生活住宅社区服务运营平台的同时，还将进一步打造基于国际物业的商务社区、基于花样年商业的商业社区、基于花样年养老产业的养老社区。

潘军指出，未来移动互联网大潮将会势不可挡，平台思维最终将战胜产品思维，用户思维也将取代客户思维。房地产开发产业代表过去，房地产开发服务业代表现在，而只有社区服务业才真正代表着行业未来，“花样年集团将依托四大社区，打造中国乃至全球最大的社区服务运营平台”。

目前，花样年在进一步推动社区数量和规模扩张的同时，开始推动八大业务板块的产业协调和全面融合，利用互联网将线上线下打通，使八大业务板块形成有机的社区商业生态圈。

以产业协同为原则，目前花样年金融业务推出的「e理财」与彩生活业主实现无缝对接；融资租赁公司与彩生活合作洗地车项目，并与文旅大溪谷、福泰年社区养老院计划开展融资租赁项目；福泰年计划将健康管理服务与彩生活「大数据」系统相结合；国际物业也与彩生活携手进行项目拓展。

以部分彩生活社区为例，花样年金融和彩生活推出「保本保收益，冲抵物业费」活动，业主可参与预存一定金额的费用冲抵一年物业管理费，一年之后，不但可以收回预存本金，实现物业“零收费”，还可享有3.5%的投资收益。

展望2015年，全国经济增长将进一步放缓，货币政策松紧适度、好政策叠加效应将显现，房地产市场有望由高速增长时期进入平稳增长的新常态。潘军认为，房地产行业已经进入客户价值深度挖掘和多维资源立体整合的阶段，社区商业生态圈的形成功和产业协调机制的建立，可以有效整合资源，使八大业务板块的协同从加法效果转为乘法效果。

彩生活成功上市，为花样年其他业务板块的发展提供了可供借鉴的商业范本。随着商业模式逐渐成熟和经营规模的不断扩大，花样年仍计划适时推动相关业务板块走向资本市场。

有关花样年控股集团有限公司

花样年集团起步于 1998 年，2009 年 11 月在香港联交所主板上市，股份代码为 1777，资产规模超过人民币 350 亿元。花样年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、开发为工具的金融控股集团，涵盖社区金融服务、彩生活住宅社区服务、地产开发、国际商务物业服务、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。

目前花样年正在推进国际化业务发展，已经在香港、台北、新加坡、东京设立分公司，并在新加坡、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品独特、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

谭宝莹 / 陈君柏 / 李安健 / 黄凯琪 / 冯绍婷

电话：(852) 2136 6182 / 2136 6955 / 3170 6753 / 3920 7647 / 3920 7645

传真：(852) 3170 6606

电邮：fantasia@iprogilvy.com