

FANTASIA
花样年



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



二零一七年上半年业绩陈述
——二零一七年八月

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



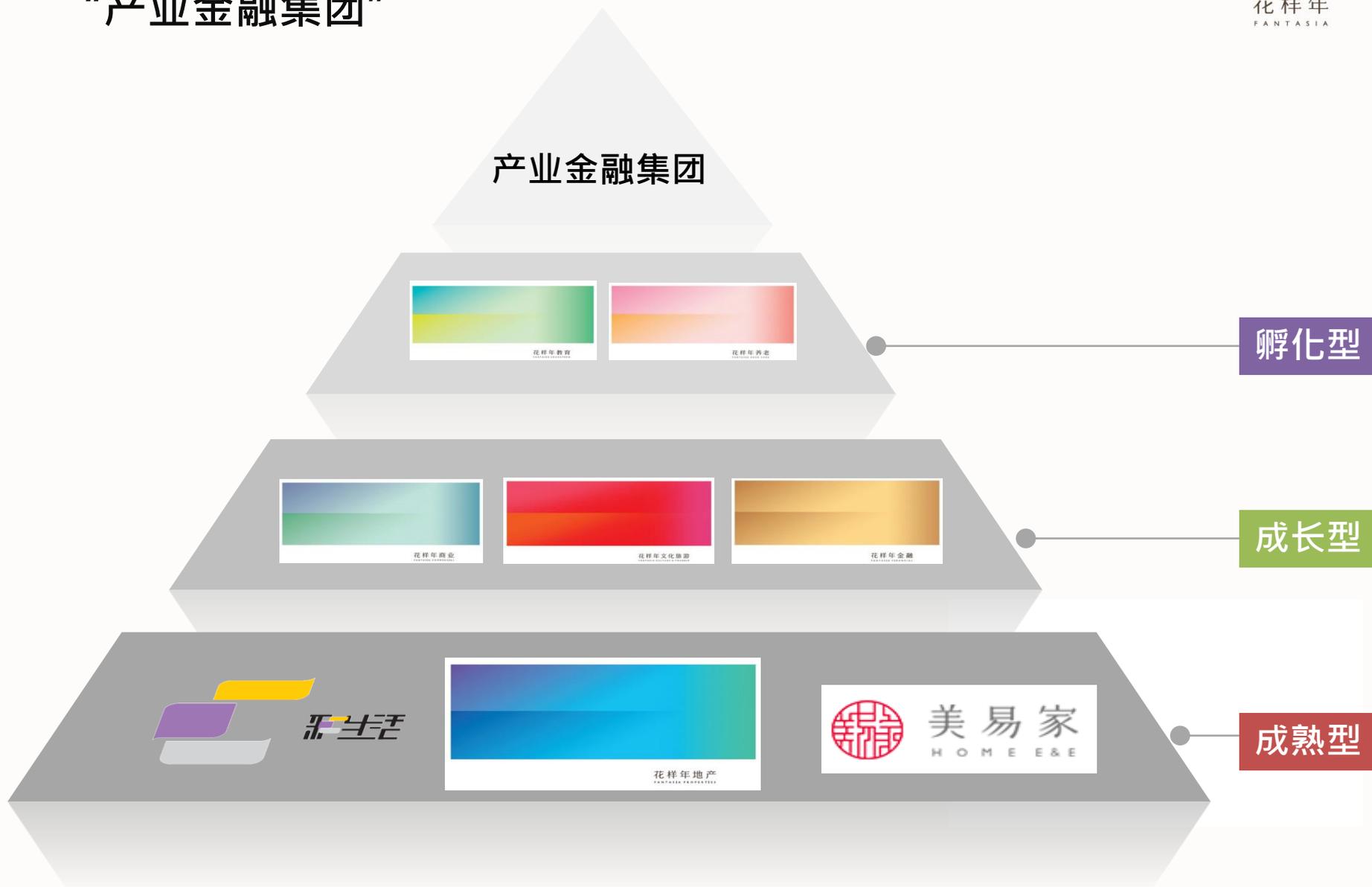
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2017年下半年展望
4. 附录

依托“社区+”商业生态系统战略，轻重并举打造“产业金融集团”



花样年
FANTASIA



彩生活:平台+服务, 持续打造全球最大居住社区服务运营商

花样年
FANTASIA

线上平台



线下服务



彩之云平台扩张显著

彩之云注册用户412.1万, 活跃用户243.4万, 活跃度高达59.1%; 增值业务收入人民币1.11亿元, 同比增长55.2%



双“彩”产品持续发力

“彩富人生” 半年累计新增投资金额19.66亿元; “彩生活住宅” 与36家开发商订立合约, 2017年上半年销售2,743套, 同比增长3.2倍。



生态圈战略日见成效

E维修日均单量突破15,000单; E能源、E停车、E租房等以高效优质的服务得到市场认可, 分别贡献多维度的利润

社区温度计2.0



由花样年、彩生活、世联行、零点有数、中关村大数据产业联盟、中国物业管理协会联合发起成立的社区服务研究机构 - 搜社社区服务发展研究院, 在成都正式发布了「社区温度计2.0」

用温度构筑生活



重构社区间人与人、人与自然、人与创造之间的关系, 建立有温度的社区连接, 实现社区空间、用户、关系的生态闭环, 为花样年“社区+”战略提供支持

- ✓ 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
- ✓ 收入和利润稳步增长, 经营活动现金流表现强劲

美易家:智能化管理降本增效,着力提升资产管理能力

花样年
FANTASIA



万达物业管理顾问服务

万达物业快速融入花样年物业体系,业绩实现了大幅的改善,并形成了物业管理顾问服务的可复制与推广经验。

智能化运营模式



推行标准化、专业化、智能化、科技化管理,强化城市化布局运营,目前已完成城市人才招聘、城市授权及城市标杆建设等措施落地。



收购航天物业股份

标志着花样年实现物业细分行业全产业链的覆盖。

资产管理能力



在商用物业的资产管理方面,目前营销代理板块完成西安、东莞项目落地,组织框架初步搭建,租赁业务已经完成全国化布局。资产管理能力的已经成为美易家未来着力深化发展的核心竞争力。

拓展完善布局

业务覆盖国内38个核心城市
形成全国化核心区域战略布局



合同销售概览

花样年
FANTASIA

- ✓ 2017年全年销售目标人民币150亿，同比大幅增长25%
- ✓ 2017年上半年的合同销售金额达人民币50.53亿元, 同比增长5.1%
- ✓ 2017年上半年的合同销售建筑面积达641,441平方米

	金额		面积	
	(百万人民币)	%	(平方米)	%
珠江三角洲	1,817.5	36.0	248,747	38.8
成渝经济区	552.4	10.9	63,657	9.9
京津都市圈	87.9	1.7	5,823	0.9
长三角区域	1,033.6	20.5	105,762	16.5
华中地区	1,412.1	27.9	216,179	33.7
海外	149.6	3.0	1,273	0.2
合计	5,053.1	100	641,441	100

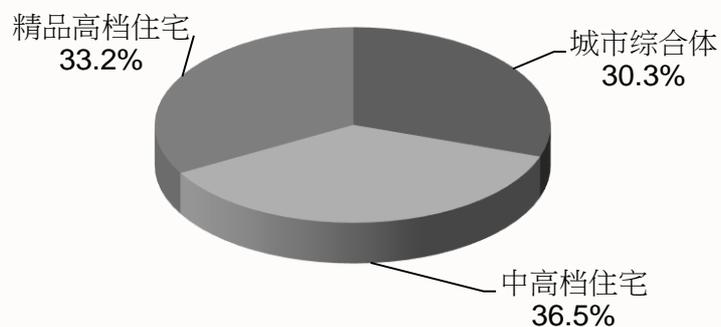
收入多元化



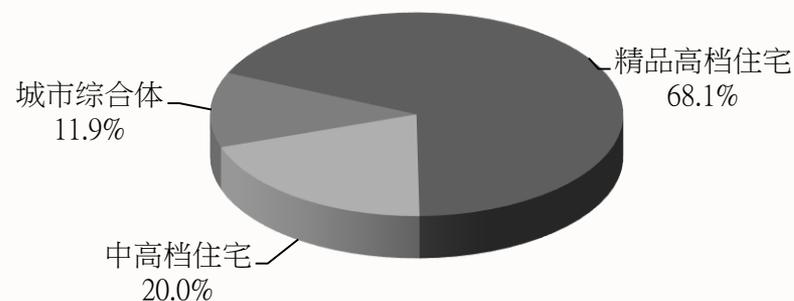
花样年
FANTASIA

合同销售按面积分类—分产品

2016年上半年

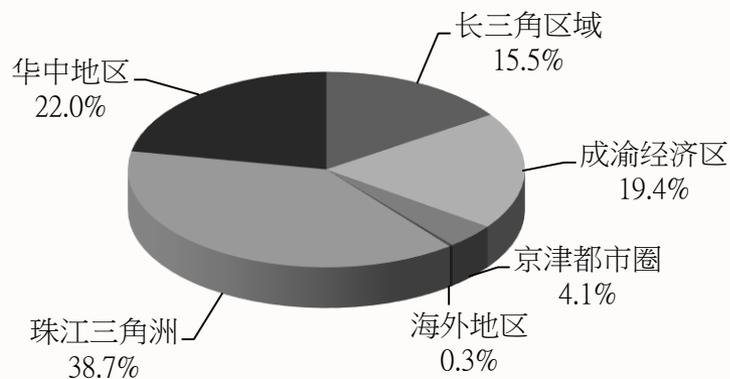


2017年上半年

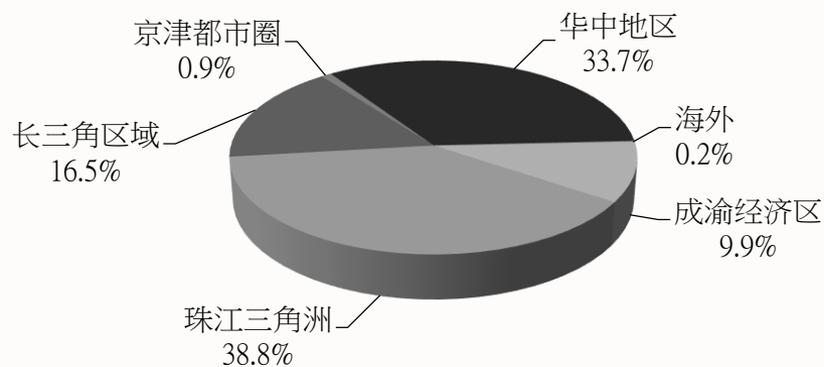


合同销售按面积分类—分地区

2016年上半年



2017年上半年



优质土地储备

花样年
FANTASIA

- 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2017年6月30日，本集团规划土地储备建筑面积约1,595万平方米，其中已签署框架协议的物业规划建筑面积为885万平方米，土地储备中一线城市⁽¹⁾占比35.6%

城市类型	建筑面积（平方米）	%
一线城市	5,683,466	35.6
二线城市	8,557,505	53.7
三线城市	1,708,634	10.7
总计	15,949,605	100.00

华中地区		
城市	建筑面积（平方米）	%
武汉	1,369,017	8.6
赣州	91,198	0.6
小计	1,460,215	9.2

成渝经济区		
城市	建筑面积（平方米）	%
成都	5,622,599	35.2
昆明	80,636	0.5
小计	5,703,235	35.7

京津都市圈		
城市	建筑面积（平方米）	%
北京	268,174	1.7
天津	492,685	3.1
石家庄	38,265	0.2
小计	799,124	5.0

长三角区域		
城市	建筑面积（平方米）	%
苏州	203,880	1.3
上海	5,766	0.0
南京	750,423	4.7
小计	960,069	6.0

珠江三角洲		
城市	建筑面积（平方米）	%
深圳	3,754,461	23.6
惠州	1,655,065	10.4
桂林	1,617,436	10.1
小计	7,026,962	44.1

(1) 一线城市包括北京、上海、大深圳（包含毗邻深圳的惠州项目）和新加坡。

目录



花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2017年下半年展望
4. 附录

关键财务资料摘要

花样年
FANTASIA

盈利水平

毛利	毛利率	净利润
11.09 亿元	30.5%	1.56 亿元

财务状况

现金余额	净负债比率 ⁽¹⁾
人民币 98.16 亿元	89.0%

2017年上半年的融资活动

- 2017年1月23日完成对2019年到期3亿美元10.625%优先票据的提前赎回
 - 2017年6月6日发行于2018年到期的3.5亿美元5.5 %优先票据
 - 2017年6月28日发行2022年到期的3亿美元7.95 %优先票据

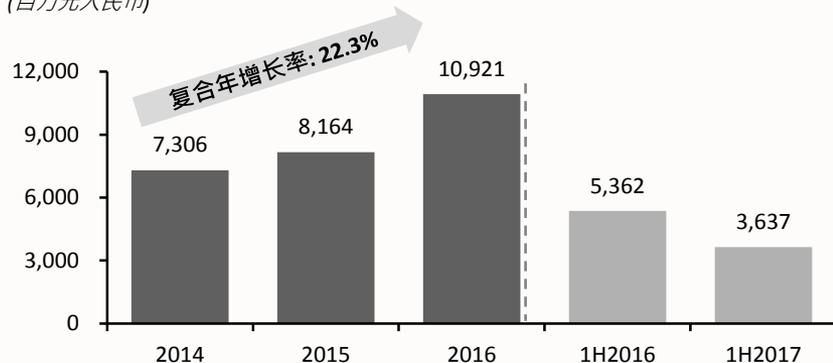
(1) 计算为 (计息负债总额 - 包括受限制存款的现金及银行存款) / 权益总额

稳定的往期财务业绩



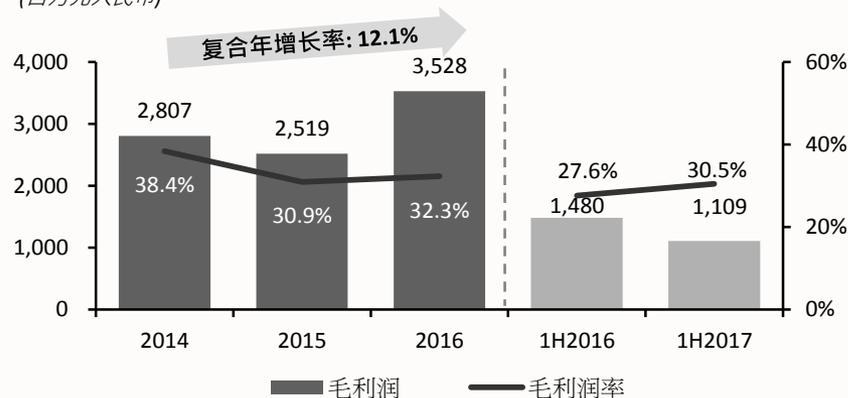
收入⁽¹⁾

(百万元人民币)



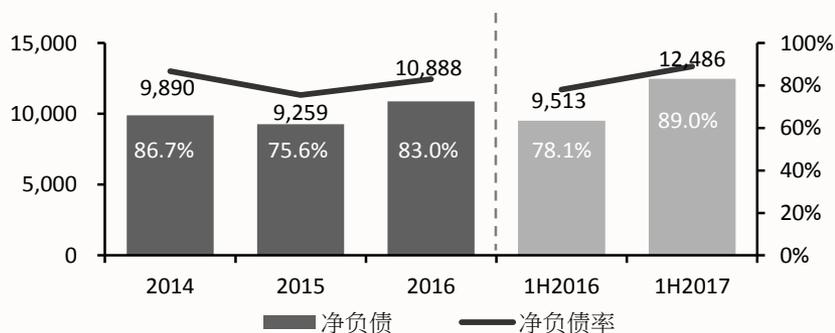
毛利润和毛利润率

(百万元人民币)



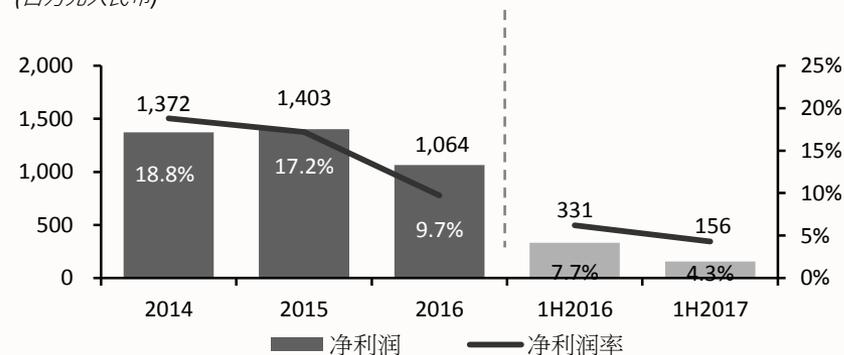
净负债和净负债率

(百万元人民币)



净利润和净利润率

(百万元人民币)



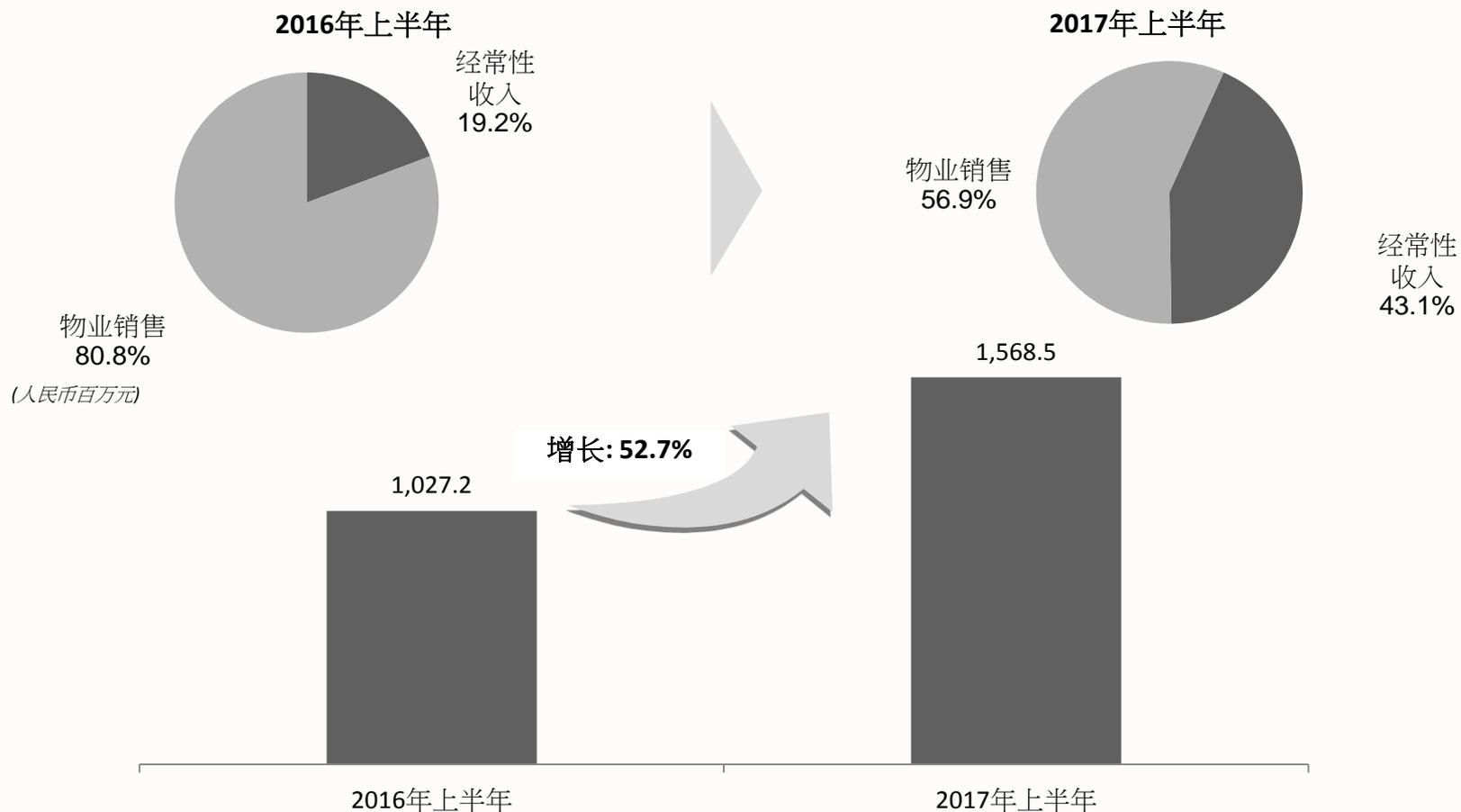
(1) 未包含物业大宗资产处置转化来的收益

持续提升的物业服务与运营能力

花样年
FANTASIA

租金、酒店及社区服务等经常性的收入及其他重要收益

2017年上半年，公司的经常性收入业务（如物业经营和酒店服务业务板块）持续增长，收入及利润占比不断提升，上半年已接近1/3



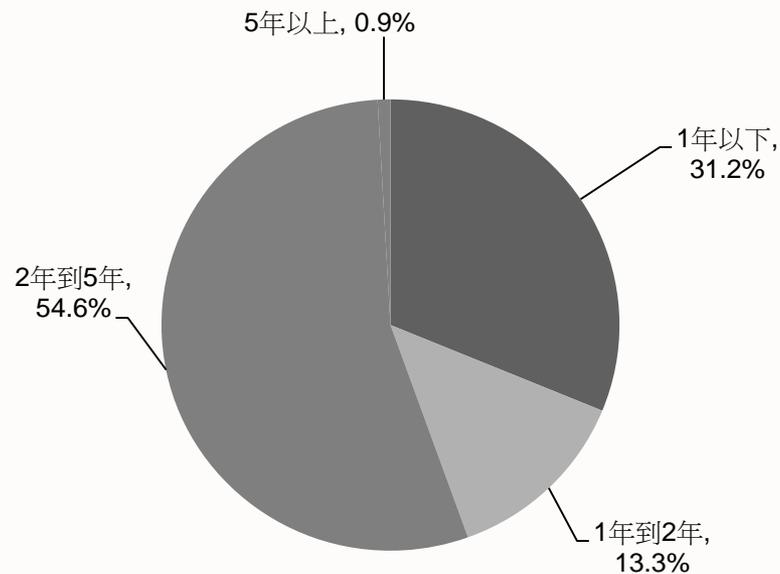
资本结构和债务状况

截至2017年6月30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 ⁽¹⁾	9,816	
一年内到期借款	1,657	
一年以上到期借款	1,653	
优先票据 ⁽²⁾ 及国内债	18,739	
资产支持证券	252	
总长期债务	15,337	52.2
总债务	22,301	75.9
总权益	14,033	47.8
总资本 ⁽³⁾	29,370	

花样年2017年年中净负债率为89.0%，较去年年底微增6.0个百分点，财务状况良好，债务安排适当

按期限划分的债务状况



(1) 现金及现金等价物包括12.27亿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、2015年票据、2016年5月票据、2016年10月票据和2017年6月短期票据

(3) 总资本包括总长期债务加总权益

目录



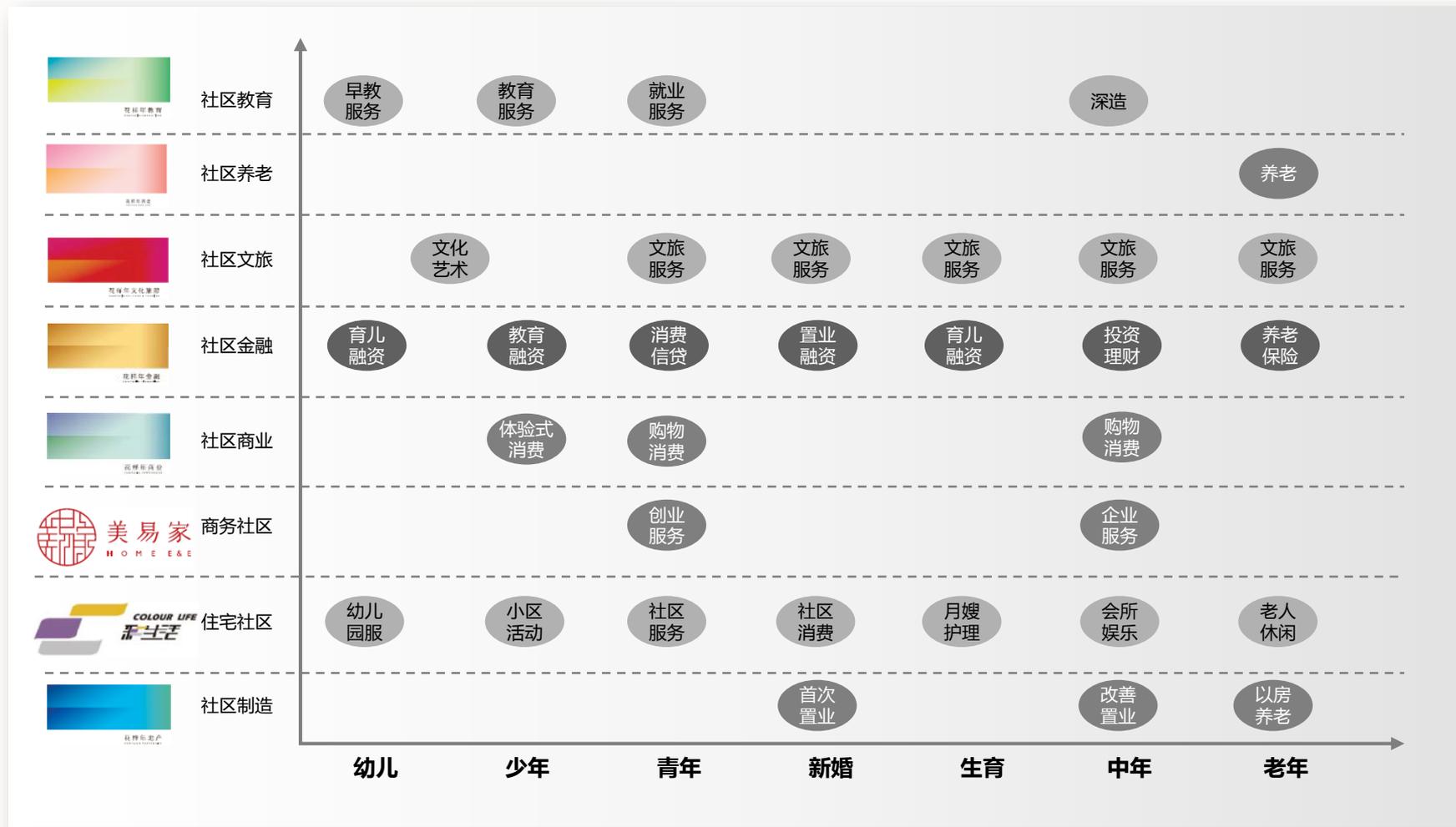
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
- 3. 2017年下半年展望**
4. 附录

覆盖客户全生命周期的社区+

花样年
FANTASIA

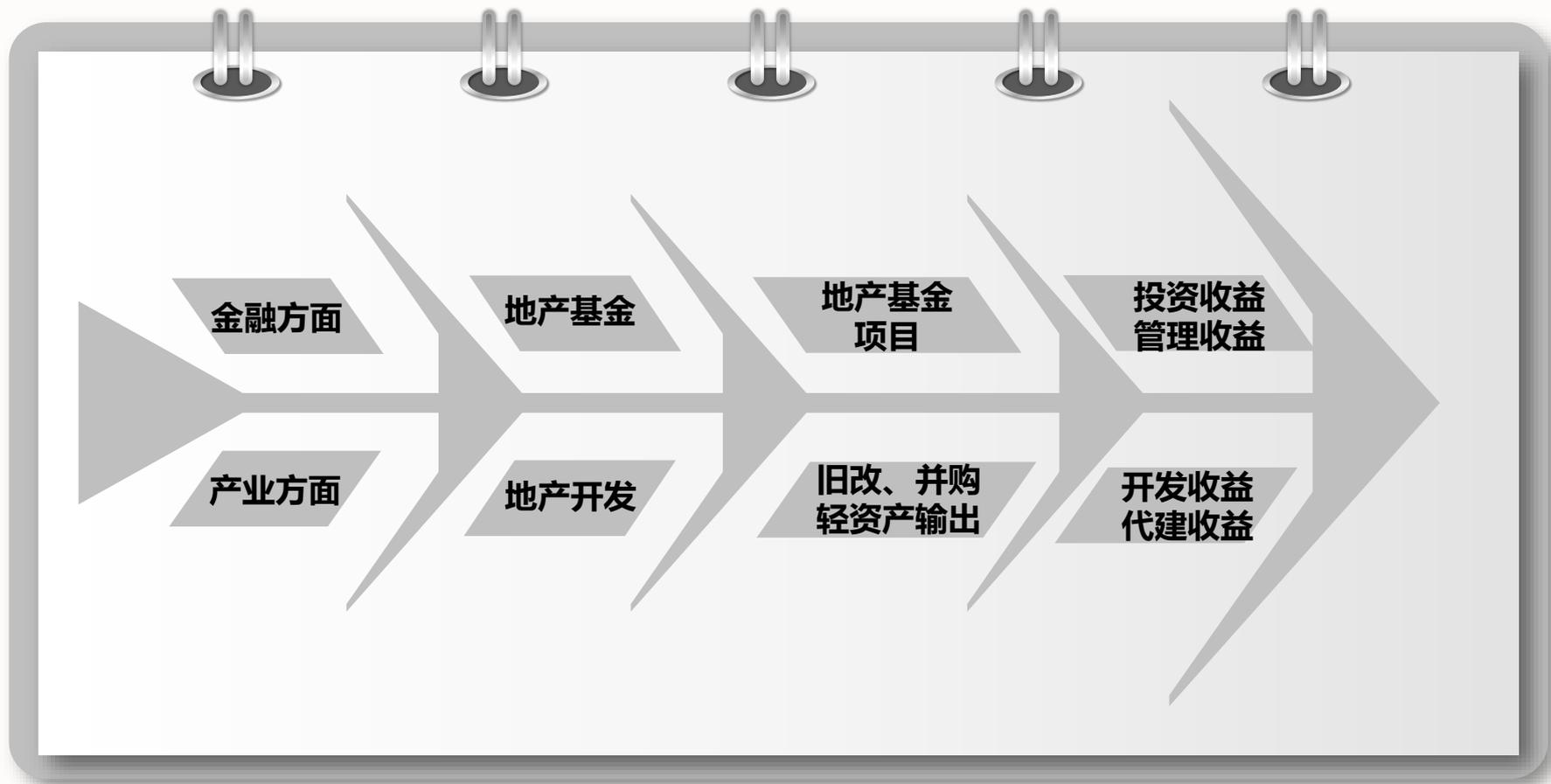
“社区+”：花样年集团定位为社区综合服务运营商，意味着我们必须与社区服务业共同成长，立足于“社区+”有机商业生态圈，以八大业务板块跨板块业务和核心资源整合，有能力覆盖客户全生命周期



重资产业务-产业与金融结合

花样年
FANTASIA

重资产地产方面，已形成产业和金融双管齐下、相互联动的布局，未来将以社区“智”造为方向，通过花样年特有的运营模式，以创新能力和产品能力助力地产合约销售的增长



物业管理业务

花样年
FANTASIA

物业管理方面，体现从“平台”和“服务”两个维度提升服务质量、增加用户粘性和满意度，带来收入和利润的快速增长

全方位社区服务

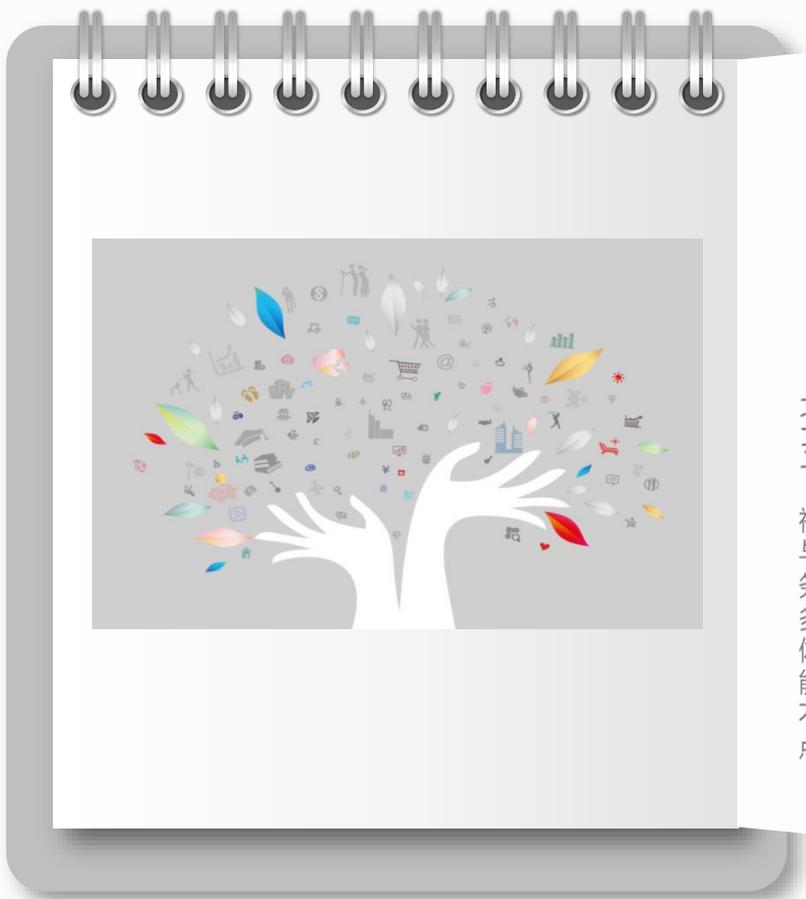
一站式社区科技平台



未来展望

花样年
FANTASIA

未来围绕“打造社区服务平台”、“建设智慧社区”和“搭建社区支付系统”三个支点，助力集团资产升值，打造“社区之王”



01

打造社区服务平台

社区服务平台强调整合与区分，未来的社区服务平台将是一个多品牌、多团队，并强调整合的体系。同时对区域、功能、客户群细分，形成不同的细分市场和侧重点



02

建设智慧社区

把社区形态进行系统性规划，通过软、硬件的产品开发及全方位的服务，打造智慧社区系统，从社区“智”造开始为客户提供智能化的居住生活体验



03

搭建社区支付系统

搭建社区支付系统，包括社区金融等消费场景的建立，以及和彩住宅、彩车位、彩饭票形成支付场景，以行业前列的支付系统和大数据助推花样年成为“社区之王”

目录



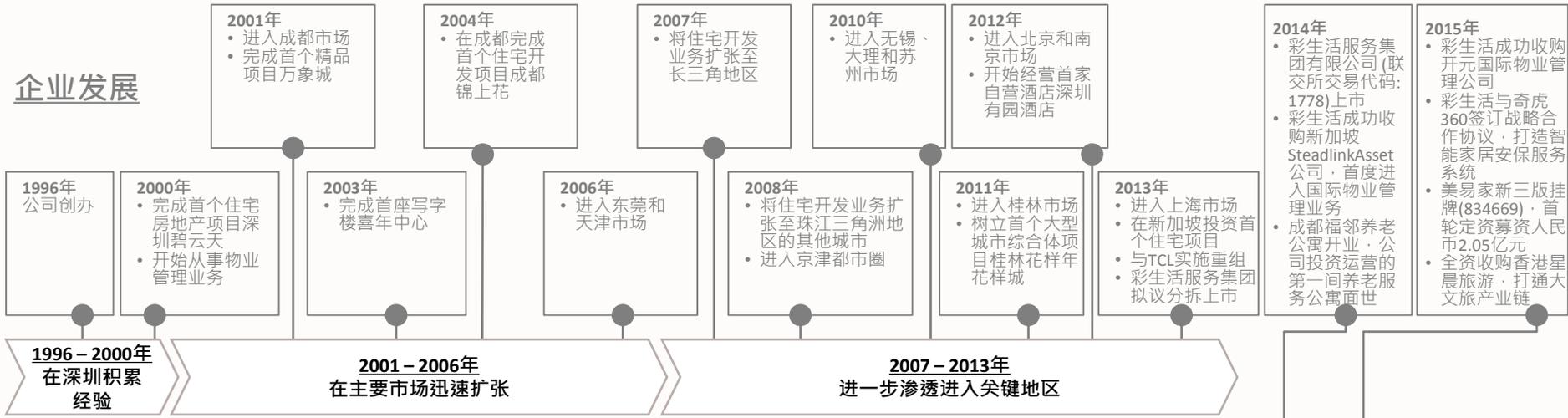
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2017年展望
4. 附录

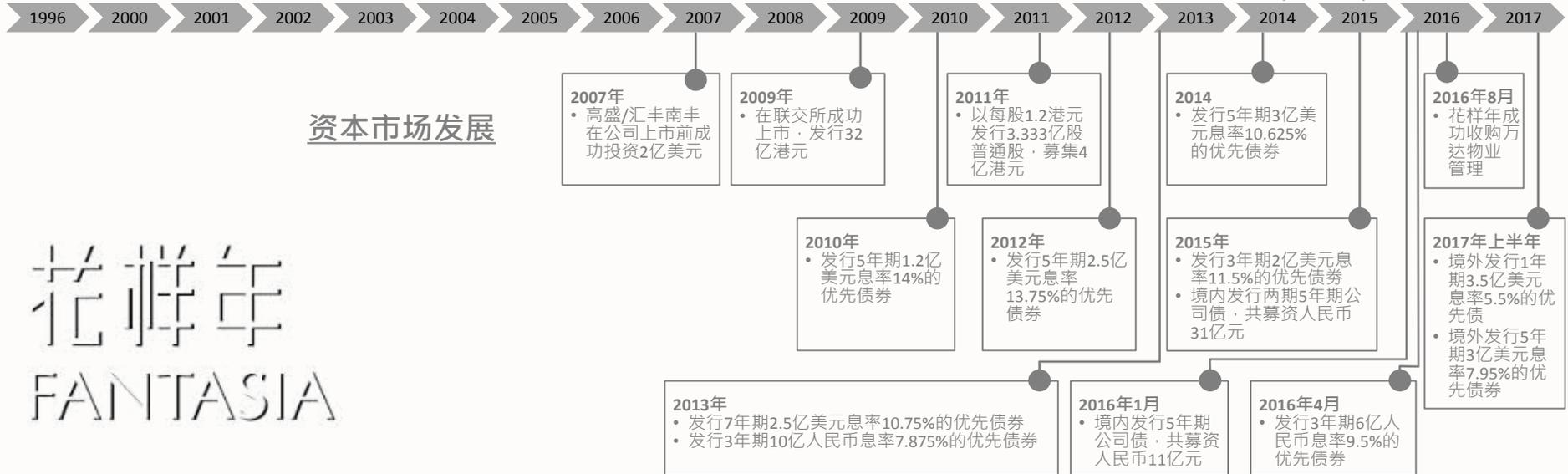
附录1: 主要里程碑

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
深圳	家天下	64,241	住宅及商业
惠州	惠州康城四季	169,284	住宅及商业
桂林	桂林麓湖国际	447,164	住宅及商业
成都	大溪谷	62,848	住宅及商业
	龙年国际中心	216,279	住宅及商业
	香门第	131,362	住宅及商业
	双流家天下	153,459	住宅及商业
天津	花郡	2,679	住宅用地
	花乡	15,916	住宅用地
苏州	太湖天城	10,700	住宅
	太仓太古城	63,741	商业/办公
南京	喜年广场	296,933	商业用地
	花郡	209,198	住宅及商业
赣州	云顶公馆	91,198	住宅及商业
合计		1,935,002	

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	187,240	住宅及商业
惠州	康城四季后期	196,914	住宅及商业
	秋长项目	188,967	住宅
苏州	浩阁地块	73,185	住宅及商业
上海	国邦花园	5,766	办公
桂林	麓湖国际剩余分期	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
	成都龙年国际中心2/3期	82,630	住宅及商业
	成都香门第	358,638	住宅及商业
	成都家天下	635,759	商业兼容住宅
北京	亚新科项目	268,174	住宅
南京	花郡项目	244,292	住宅
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	白沙洲项目一期	200,000	住宅及商业
合计		5,160,551	

附录3：策略性推进项目计划执行

2017上半年新开工项目

地区	项目名称	总建筑面积 (平方米)	土地性质
长三角区域	南浔花郡	96,755	住宅用地
	太仓太古城	63,741	商业 / 办公
	苏州太湖天城	14,625	住宅用地
	江苏赣州云顶公馆	91,198	住宅及商业
成渝经济区	香门第北区	131,362	住宅及商业
	双流家天下	153,459	住宅及商业
珠江三角洲	深圳家天下	64,241	住宅及商业
合计		615,381	

附录3：策略性推进项目计划执行

花样年
FANTASIA

2017上半年竣工项目

地区	项目名称	总建筑面积(平方米)
长三角区域	苏州喜年项目商业及公寓	250,690
珠江三角洲	惠州康城四季	200,163
	桂林麓湖	18,511
华中地区	武汉花样城	108,031
合计		577,395

花样创造价值。

如需要进一步资讯，欢迎联络资本市场及投资者关系部
(ir@cnfantasia.com)或
浏览网址www.cnfantasia.com