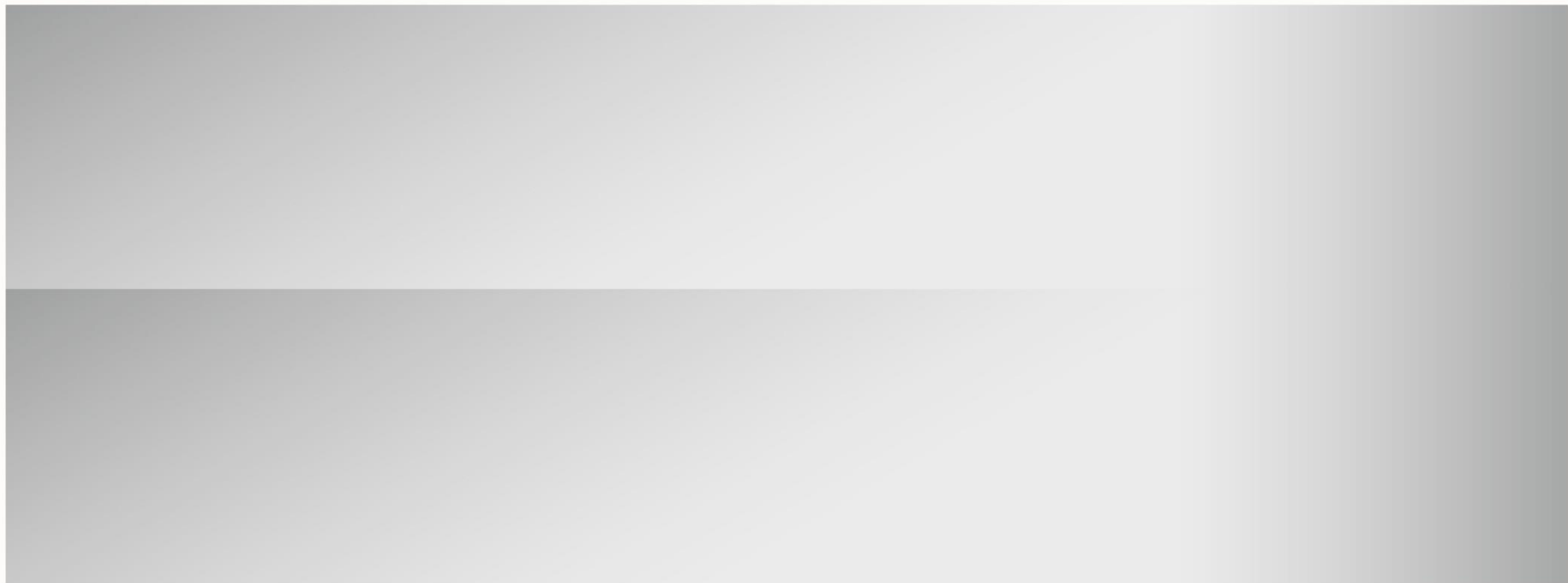






花样年
FANTASIA

二零一八年全年业绩陈述
——二零一八年八月

免责声明



花样年
FANTASIA

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. 2018年展望
4. 附录

2018中期业绩亮点

花样年
FANTASIA



突破

上半年合约销售金额突破**113亿**
同比增长超过**120%**，
合约销售增长迅速



突出

上半年融资额度超过**10亿**美金



稳定

收入同比增长**42.8%**
利润增长**15.0%**
轻资产收入占比超过**1/2**



充裕

手头现金**226.10**亿人民币
为未来收并购及优化债务结构做好
准备



丰富

土地储备近**2,200**万平
预计总货值超过**3,000**亿人民币
足够未来三年增长



稳健

净负债率为**82.9%**，表现稳健
财务状况良好，债务安排适当



庞大

上半年新开工面积**229**万平
在建面积近**500**万平
集中在19-20年竣工



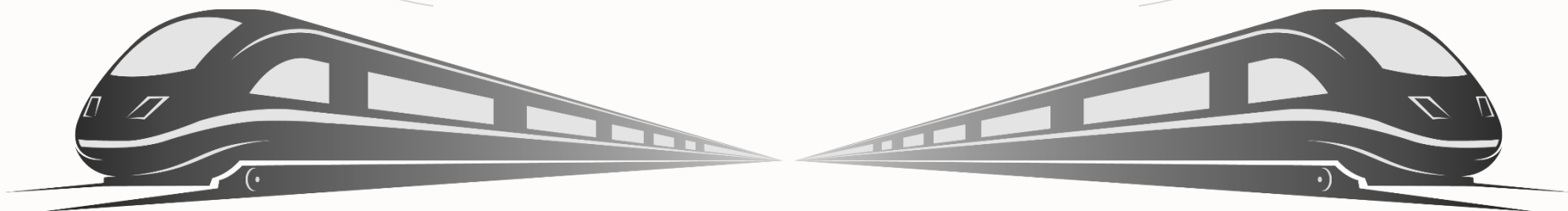
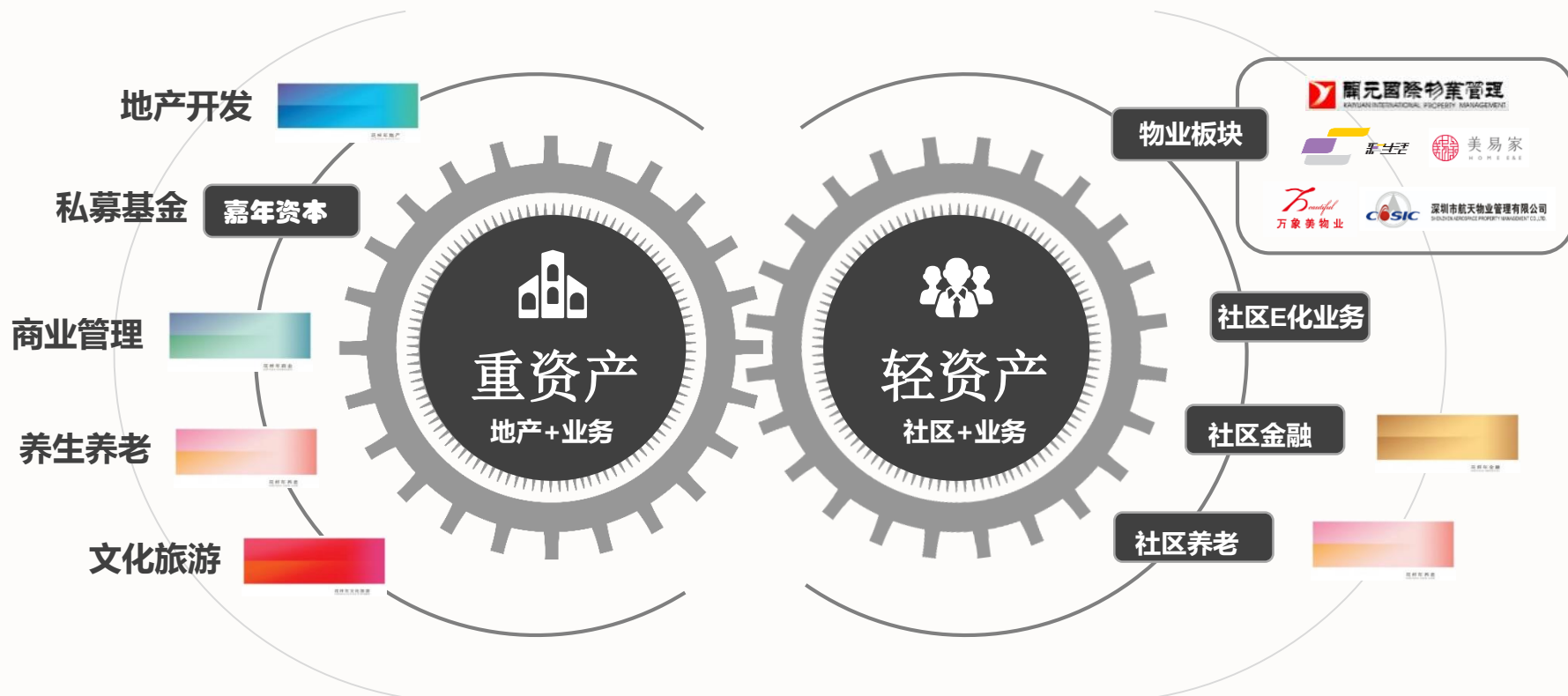
优质

家天下系列先进的**智慧社区**概念
优质的**质量管控**体系
刚需住宅为主，**不受政策影响**
良好的**溢价空间**

两大“头部”业务牵引，轻重并举打造基于社区综合产业的“产业金融集团”



花样年
FANTASIA

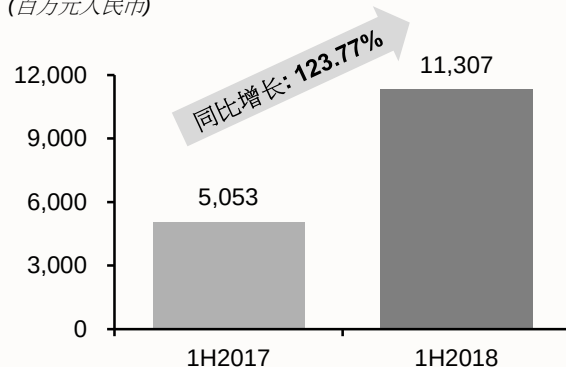


合约销售量价齐升

花样年
FANTASIA

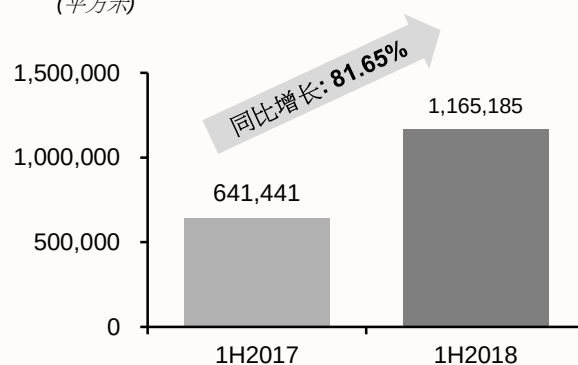
合约销售金额

(百万元人民币)



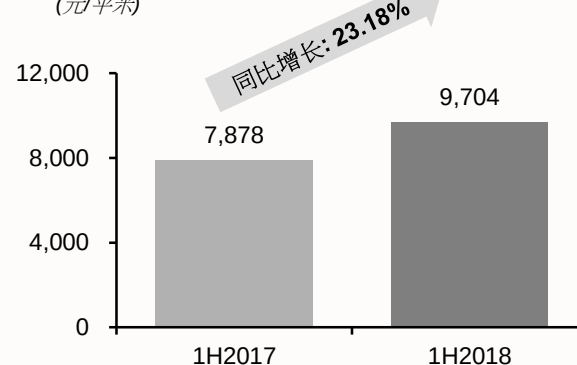
合约销售面积

(平方米)



合约销售单价

(元/平方米)



	金额		面积	
	(百万元人民币)	%	(平方米)	%
珠江三角洲	2,046.25	18.10	208,193	17.87
成渝经济区	5,997.19	53.04	704,003	60.42
京津都市圈	654.09	5.78	55,022	4.72
长三角区域	922.21	8.16	80,474	6.91
华中地区	1,687.59	14.92	117,493	10.08
合计	11,307.33	100	1,165,185	100

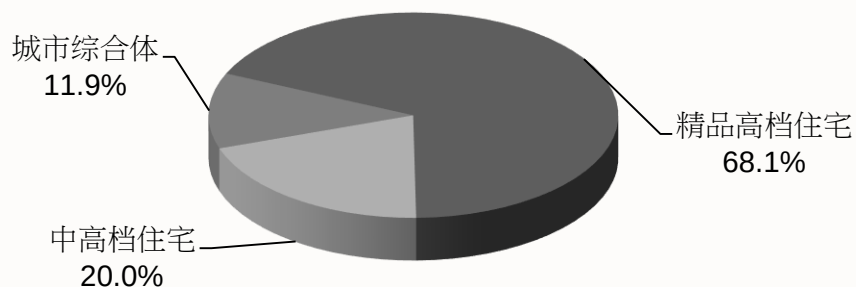
收入呈现多元化



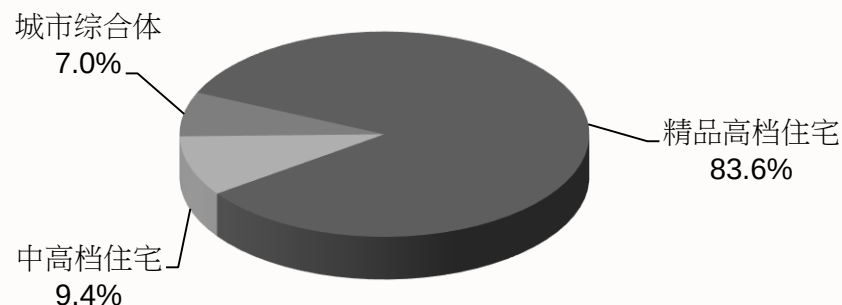
花样年
FANTASIA

合同销售按金额分类—分产品

2017年上半年

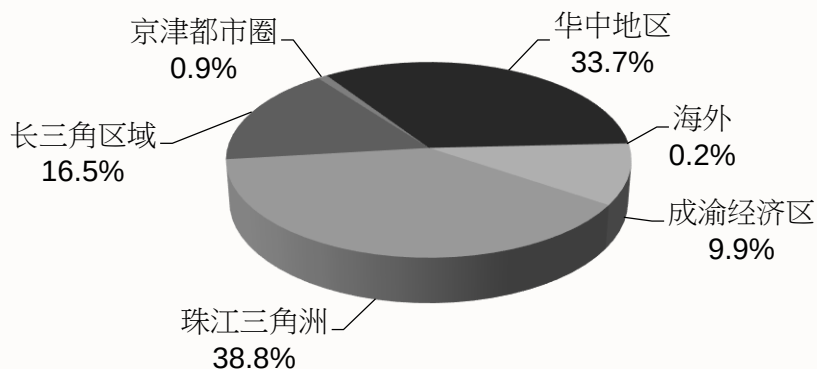


2018年上半年

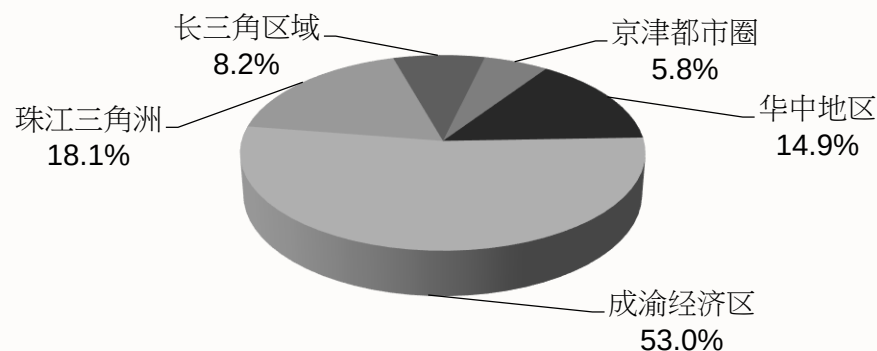


合同销售按金额分类—分地区

2017年上半年



2018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、成都、武汉等市场潜力大、资金回报丰厚的一二线城市新增土地的发展方向。
- 截至2018年6月30日，本集团规划土地储备建筑面积约2,200万平方米，其中归属花样年地产集团1,775万平方米，包含已签署框架协议的物业规划建筑面积为616万平方米，土地储备中一线城市⁽¹⁾和二线城市占比92.0%；归属母基金⁽²⁾425万平方米。

城市类型	建筑面积（平方米）	%
一二线城市	16,336,338	92.0
其他城市	1,413,237	8.0
总计	17,749,575	100.00

母基金项目 ⁽²⁾	建筑面积（平方米）
成都西美项目	357,950
上海广发公寓	13,580
青岛胶州项目	1,764,538
青岛即墨项目	2,051,165
杭州湾项目	66,000
总计	4,253,233

华中地区		
城市	建筑面积（平方米）	%
武汉	1,729,241	9.7
合肥	554,083	3.1
小计	2,283,324	12.9

成渝经济区		
城市	建筑面积（平方米）	%
成都	7,064,673	39.8
昆明	269,317	1.5
小计	7,333,990	41.3

京津都市圈		
城市	建筑面积（平方米）	%
北京	309,433	1.7
天津	555,056	3.1
唐山	497,003	2.8
石家庄	63,740	0.4
小计	1,425,232	8.0

长三角区域		
城市	建筑面积（平方米）	%
苏州	294,755	1.7
上海	6,561	0.1
南京	688,336	3.9
杭州	156,414	0.9
宁波	421,676	2.4
小计	1,567,742	8.8

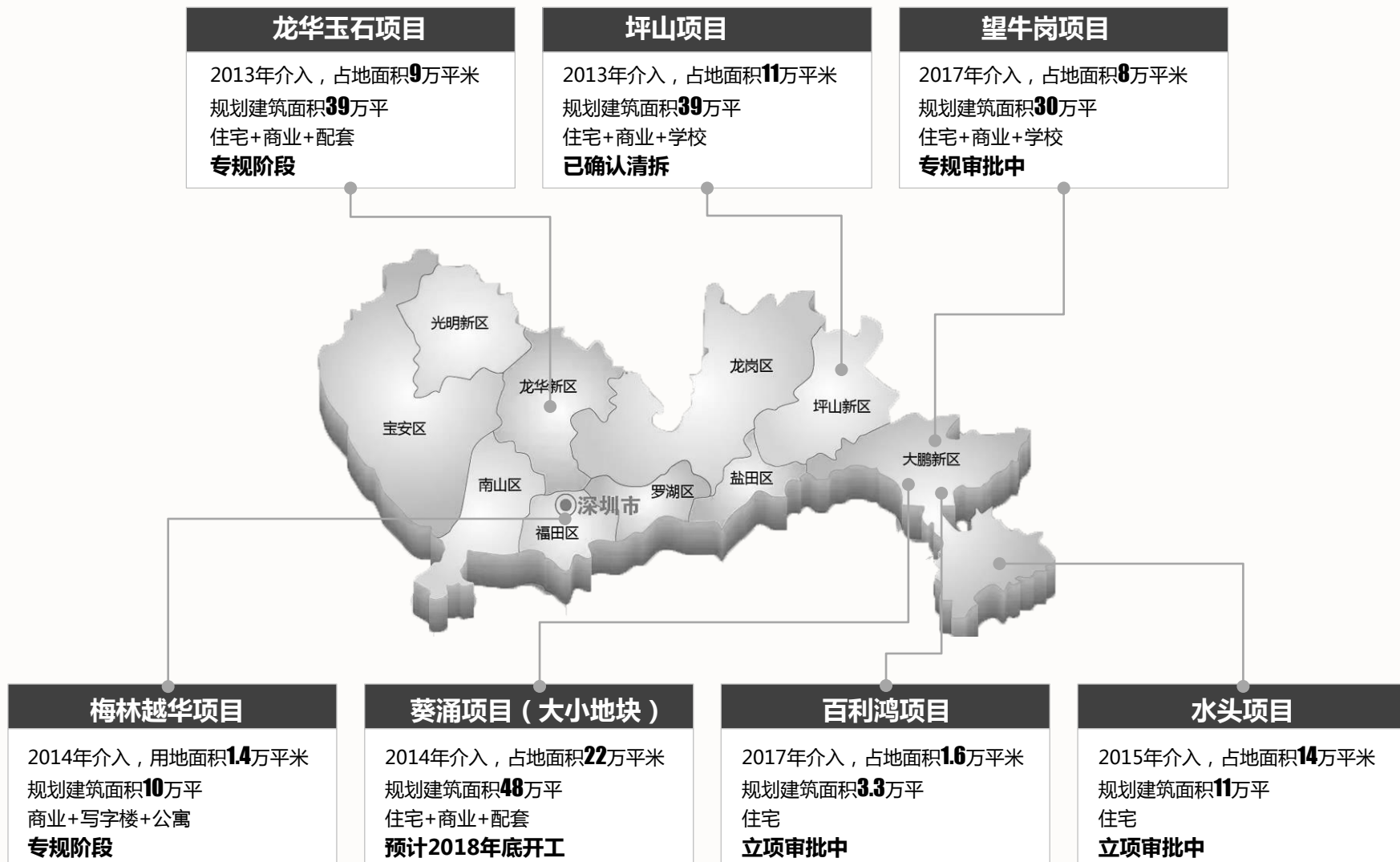
珠江三角洲		
城市	建筑面积（平方米）	%
深圳	2,138,822	12.1
惠州	1,587,228	8.9
桂林	1,413,237	8.0
小计	5,139,287	29.0

(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）。

(2) 未并表项目

优质土地储备（续）：深圳稀缺旧改项目，土储面积超210万平，储备货值超过1,000亿

花样年
FANTASIA

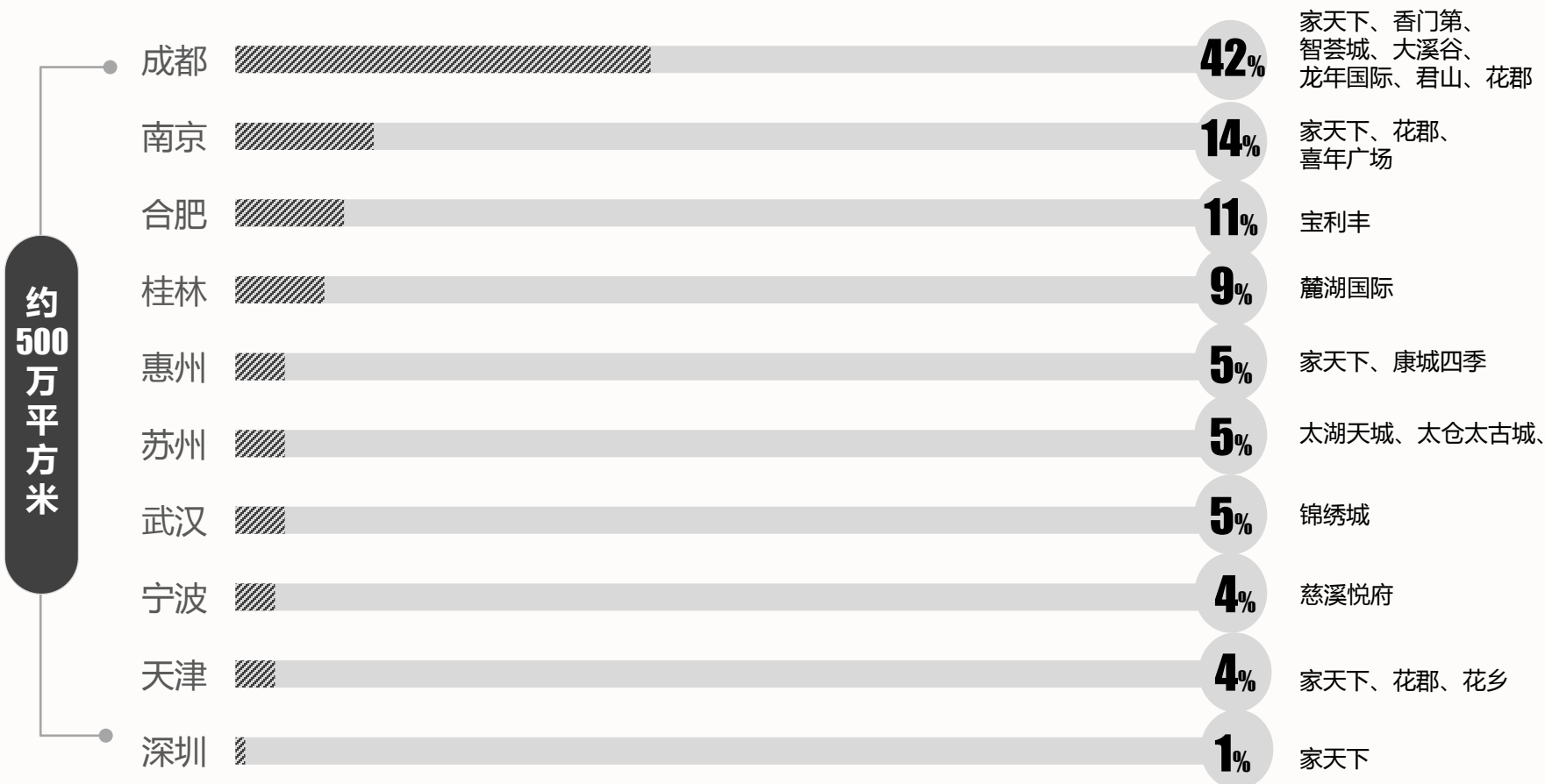


庞大在建面积保障充足可售货值



花样年
FANTASIA

- 报告期内，公司在建面积达**500**万平，且集中在2019-2020年左右竣工，可售货值充裕，预计货值超过**600**亿，锁定未来2-3年收入及利润增长的预期。



家天下，智造生活之美

花样年
FANTASIA

- 基于建筑业4.0建设的生产环保化、家居智能化、装修个性化、服务定制化“四化住宅”，旨在打造一个极具人性化的全生命周期的智慧社区，给用户带来的全新智慧型生活方式

南京家天下



深圳家天下



成都家天下



天津家天下

品质精装



生态
环保化



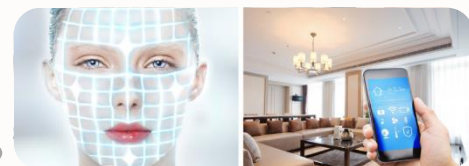
家居
智能化



装修
个性化



服务
定制化



智慧社区

东方管家+花童荟





收入、利润等
财务数据
快速增长，现
金储备充裕

截至2018年6月30日6个月，实现主营业务收入人民币**1,756.9**百万元，净利润人民币**175.3**百万元，分别同比增长**135.3%**和**74.1%**。期末银行结余及现金累计人民币**2,990.1**百万元。



线上平台用户
规模快速扩
张，驱动成交
金额增长

彩生活线上平台注册用户**14,510**千，活跃用户**3,798**千，活跃度达**26.2%**。截止2018年6月30日，上半年线上平台GMV达到人民币**4,357.8**百万元，同比增长超过**82.1%**



万象美并表
平台效应
进一步显现

万象美并表后，在管面积增长至**484.0**百万平方米，为**2,555**个社区提供服务；与**64**家企业达成战略联盟，合作面积**497.4**百万平方米，累计平台服务面积超过**981.4**百万平方米，平台效应进一步显现，线上平台的领先优势不断加强。



生态圈战略深
入推进，
增值服务收
入、利润快速
上升

彩生活生态圈的运营数据良好。截止2018年6月30日6个月，增值服务实现收入人民币**212.3**百万元，同比增长**91.7%**，贡献**35.8%**的分布溢利。其中，E能源、E停车等均实现了快速增长。



创新推出“彩
惠人生”产
品，构建社区
零售新模式

自2018年3月31日推出后，“彩惠人生”得到了住户的认可。三个月累计成交**32.54**万单，为**44.0**千个家庭减免了物业管理费，实现了住户、供应商、彩生活的多方共赢。

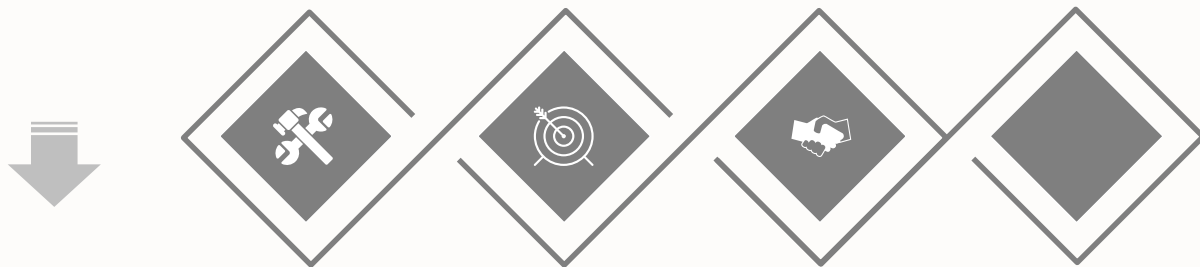


“彩富人生”
“彩生活住
宅”保持良好
增长

截止2018年6月30日6个月，“彩富人生”累计成交金额为**1,518.3**百万元，投资久期由去年同期的**0.47**年延长至**0.78**年，贡献增值业务收入**25.3**百万元；

全球第一大社区服务提供商

花样年
FANTASIA



业务模式优势 业务拓展优势 服务品质优势 人力资源优势

对社区服务细分行业实现全覆盖，形成社区服务生态体系！

彩生活(1778)



彩生活成立于2002年，经过十多年发展，成长为全球第一大社区服务运营商。截至2018年6月30日，累计平台服务面积超过9.8亿㎡

美易家



截止到2018年6月30日，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，首次登上国际舞台，初步实现国际化布局。

开元国际



开元国际是高端住宅物业管理的典范，目前在管项目超过170个

万象美（原万达物业）

2016年花样年收购万达除购物中心外，万达的写字楼、住宅以及裙楼底商被打包成交易资产包，涉及物管面积超过4000万㎡

航天物业



2017年美易家收购航天物业，航天物业服务领域包含学校、产业园区、政府办公、文化纪念馆、医院、机场、湿地公园等细分领域，在管面积超过1200万㎡

目录



花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2018年展望
4. 附录

关键财务资料摘要

花样年
FANTASIA

盈利水平

毛利
13.18亿元

毛利率
25.4%

净利润
1.80亿元

财务状况

现金余额
226.10亿元

净负债比率⁽¹⁾
82.9%

2018上半年融资活动

- 2018年2月发行于2019年到期的3.0亿美元7.250%优先票据
- 2018年3月发行于2021年到期的3.5亿美元8.375%优先票据
- 2018年3月增发2021年到期的8.375%优先票据1亿美元
- 2018年5月增发2021年到期的8.375%优先票据1.5亿美元
- 2018年6月发行于2019年到期的1.0亿美元8.500%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

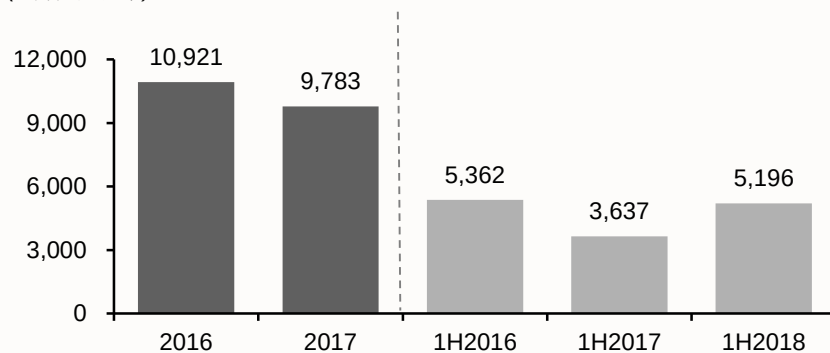
稳定的往期财务业绩



花样年
FANTASIA

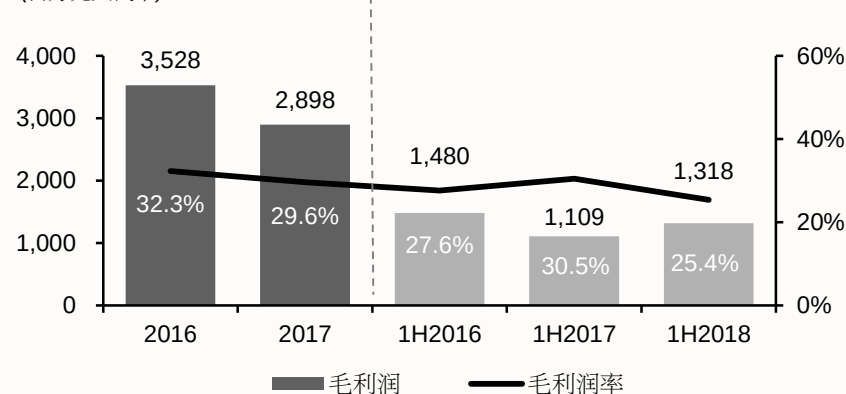
收入

(百万元人民币)



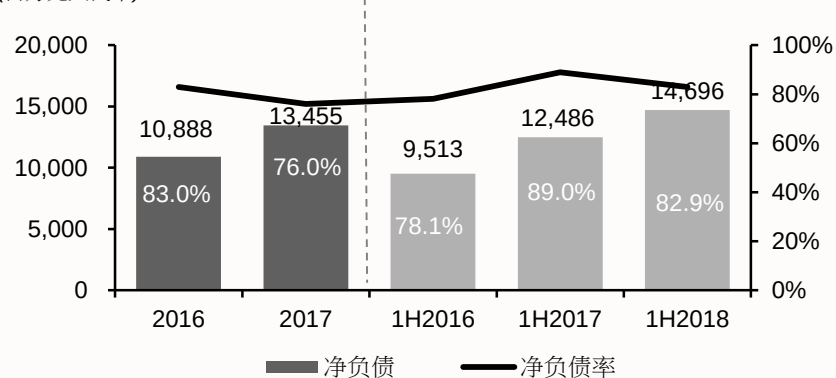
毛利润和毛利润率

(百万元人民币)



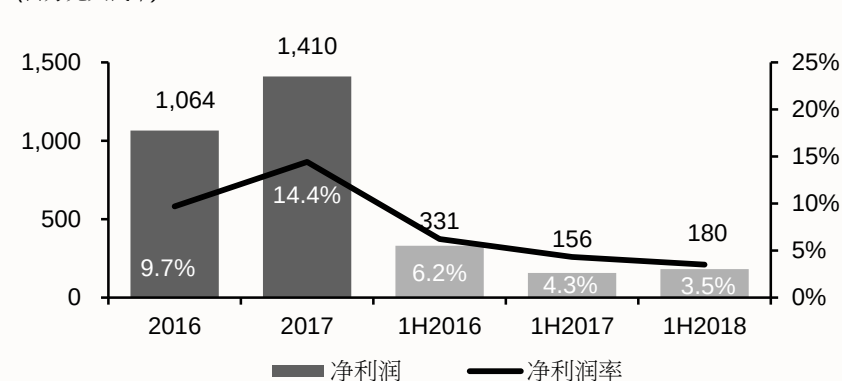
净负债和净负债率

(百万元人民币)



净利润和净利润率

(百万元人民币)

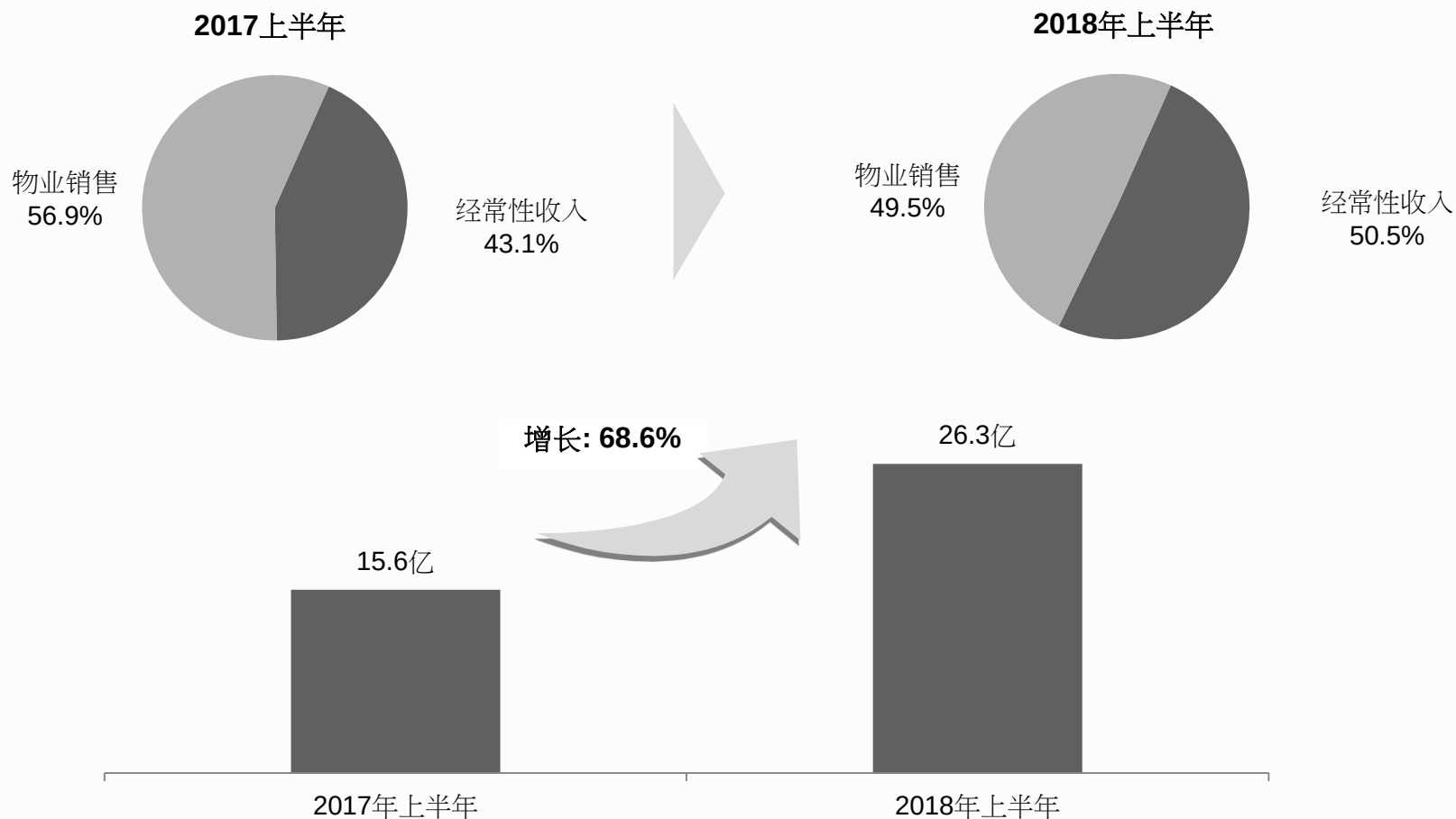


持续提升的物业服务与运营能力

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

2018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）延续近年来的增长态势，收入超过50%，较去年同期再次提升7.4个百分点，“双头部”战略成效显著。



资本结构和债务状况

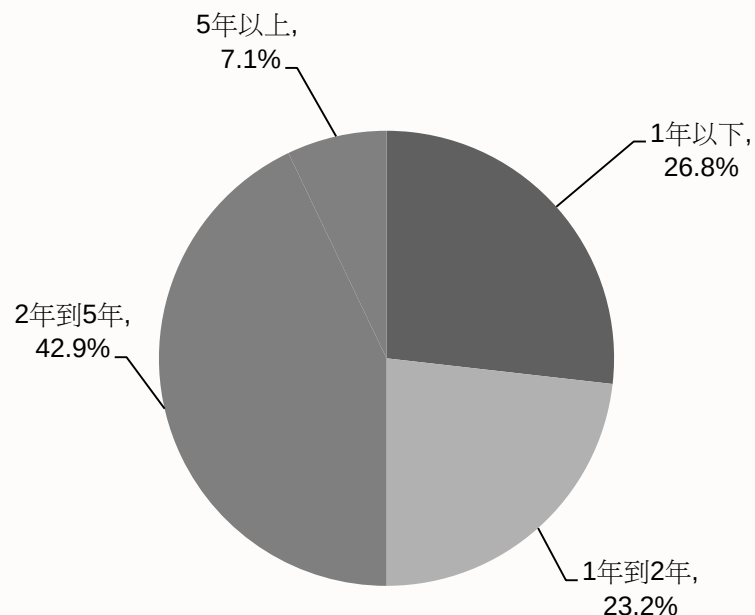
花样年
FANTASIA

截至2018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⁾	22,610	
一年内到期借款	5,538	
一年以上到期借款	9,667	
优先票据 ⁽²⁾ 及国内债	21,792	
资产支持证券	303	
总长期债务	27,290	61.0
总债务	37,306	83.5
总权益	17,698	39.6
总资本 ⁽³⁾	44,704	

花样年2018年中期净负债率为82.9%，较去年中期下降6.1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18.26亿元人民币的限制性银行存款
 (2) 优先票据指2019年2月到期票据、2020年1月到期票据、2021年3月和10月到期票据及2022年7月票据
 (3) 总资本包括总长期债务加总权益

目录



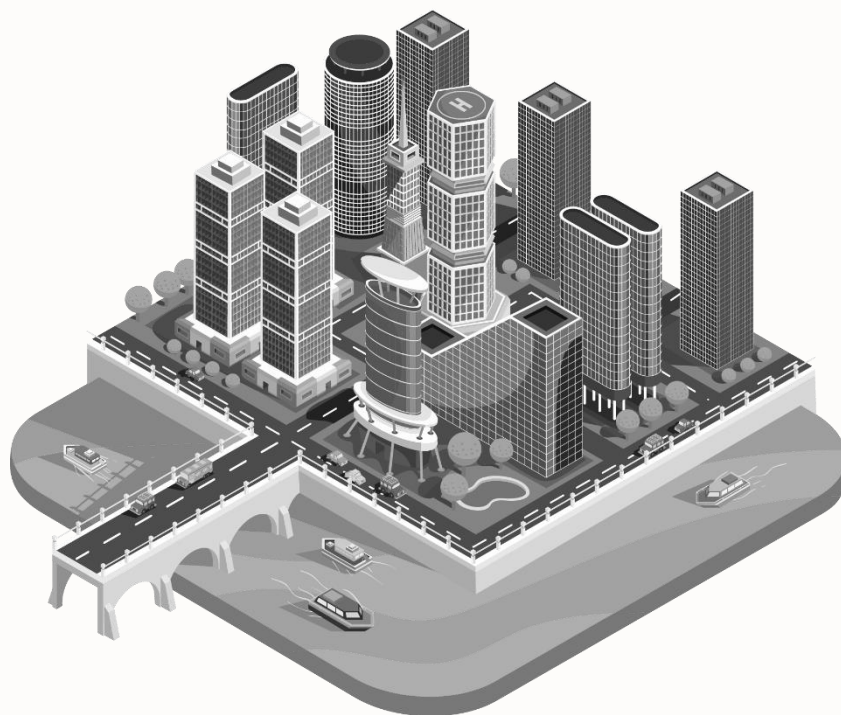
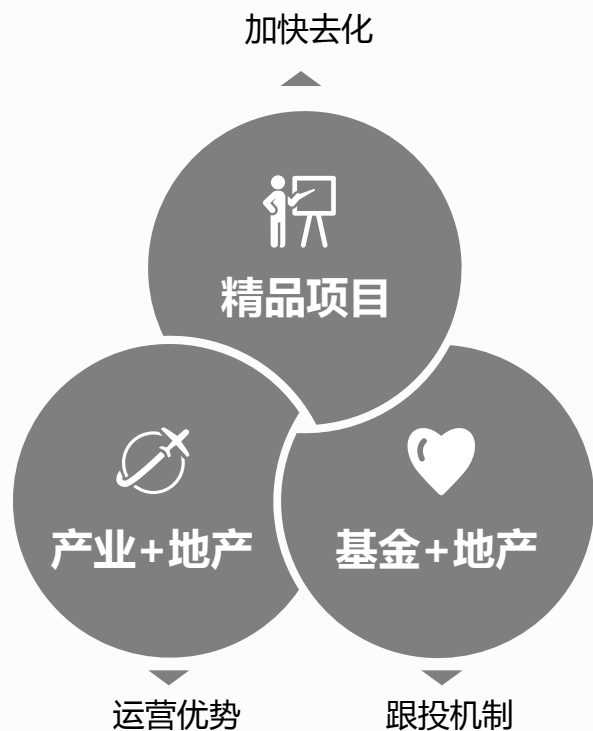
花样年
FANTASIA

- 1. 业绩综述
- 2. 财务业绩
- 3. 2018年展望**
- 4. 附录

聚焦头部业务 —— “地产+”

花样年
FANTASIA

- 加快去化，打造精品项目；
- 建立产业地产的运营优势；
- 以产业基金模式进行团队跟投机制，明确运营计划。



聚焦头部业务——“社区+”

花样年
FANTASIA

- 线上、线下服务深度融合，形成社交场景；
- 提升社区温度，加强客户的粘性；
- 成为社区服务标准的制定者。



目录



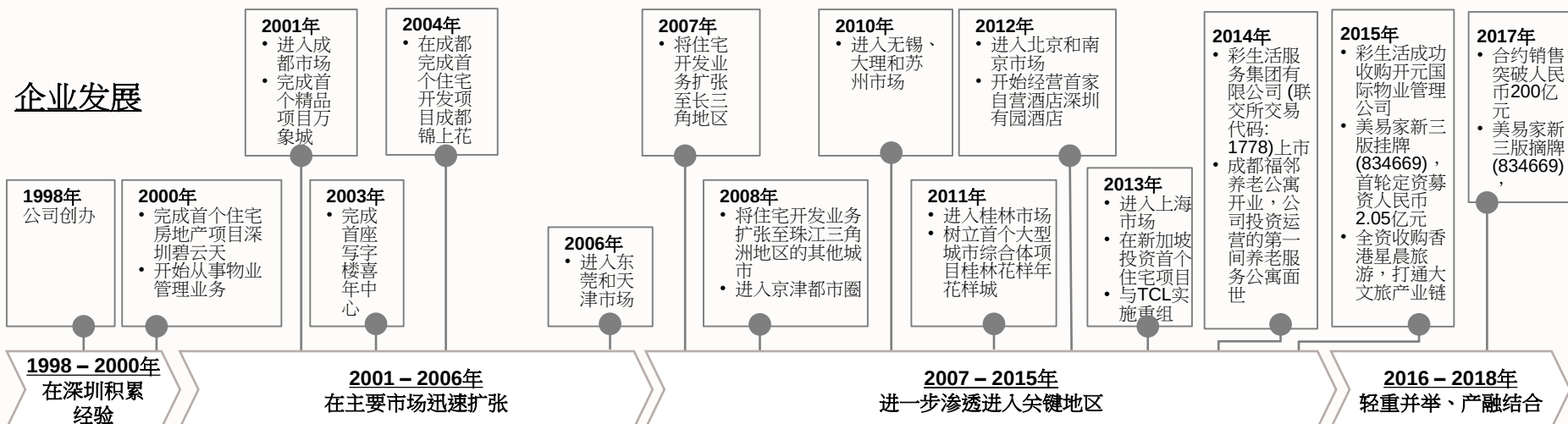
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2018年展望
4. 附录

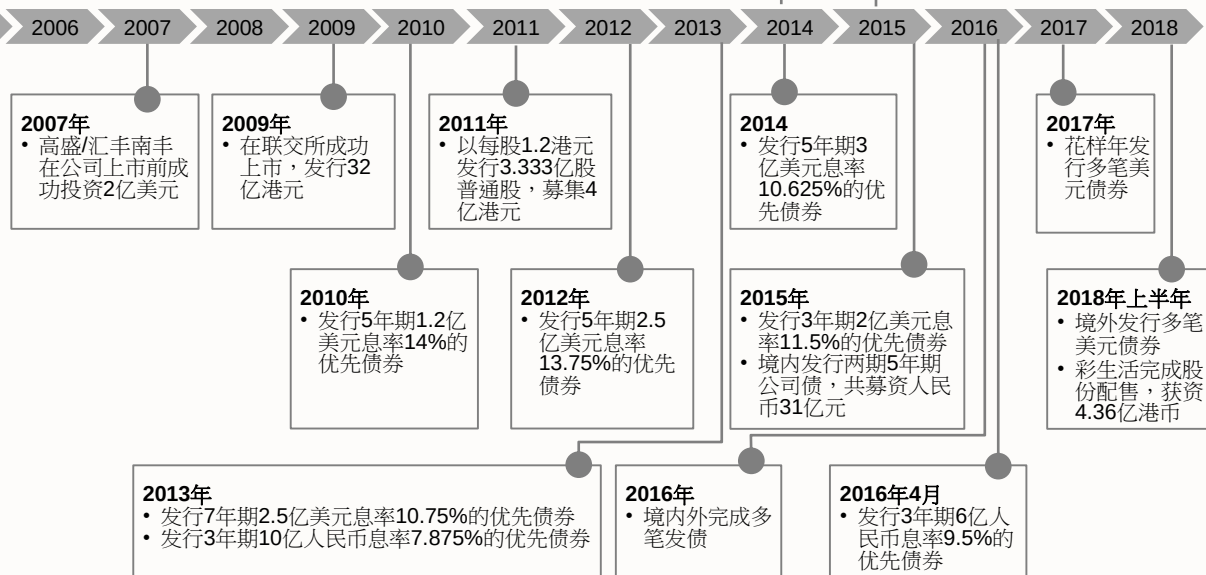
附录1: 主要里程碑

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			
	康城四季	171,108	住宅及商业
	花好园	80,396	住宅及商业
桂林			
	桂林麓湖国际	435,917	住宅及商业
成都			
	龙年国际	134,962	城市综合体
	大溪谷	126,756	住宅及商业
	香门第	676,880	住宅及商业
	家天下	552,260	住宅及商业
	君山	5,342	住宅及商业
	智荟城	352,857	住宅及商业
	花郡	241,227	住宅
天津			
	花郡	3,600	住宅
	花乡	16,479	住宅
	家天下	173,494	住宅
苏州			
	太湖天城	155,766	住宅
	太仓太古城	82,734	商业及办公
宁波			
	慈溪悦府	239,750	住宅及商业

附录2：优质土地储备（续）



花 样 年
FANTASIA

开发中土地储备（续）

城市	项目名称	总建筑面积(平方米)	土地性质
合肥			
	宝利丰	554,083	商业
武汉			
	锦绣城	235,746	住宅及商业
南京			
	喜年广场	206,029	住宅及商业
	花郡	165,801	住宅及商业
	家天下	316,507	住宅及商业
合计		4,991,936	

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			
	家天下	266,016	住宅及商业
惠州			
	康城四季后期	47,144	住宅及商业
	秋长项目	188,680	住宅
上海			
	国邦花园	6,561	办公
桂林			
	麓湖国际	977,319	住宅及商业
成都			
	君山	130,643	住宅、商业及配套
	大溪谷	622,934	住宅及商业
	家天下	362,048	住宅及商业
	智荟城	409,814	住宅及商业
	资阳项目	283,469	住宅及商业
	江山	464,638	住宅
	看今朝	134,164	住宅
杭州			
	杭州项目	156,414	商业

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（续）

城市	项目名称	总建筑面积(平方米)	土地性质
北京			
	亚新科项目	268,174	住宅
天津			
	花郡	37,711	住宅
	花乡	155,433	住宅
	营城湖项目	168,339	住宅、商业及旅游
石家庄			
	领航国际	63,740	住宅及商业
唐山			
	花漾尔湾	497,033	住宅及商业
武汉			
	汉口幸福万象	51,410	商业
	汉正街一号	338,700	商业
	花好园	188,987	住宅及商业
	白沙洲锦绣城二期	107,504	住宅及商业
	碧云天	110,350	住宅
	江山	357,567	住宅
合计		6,594,015	

附录3：策略性推进项目计划执行

花样年
FANTASIA

2018年上半年新开工项目

地区	项目名称	总建筑面积（平方米）	土地性质
长三角区域	南京家天下	316,507	住宅及商业
成渝经济区	大溪谷	123,259	住宅用地
	家天下	219,395	住宅及商业
	香门第	353,632	住宅及商业
	智荟城	145,175	住宅及商业
	花郡	241,227	住宅
华中区域	合肥宝利丰	554,083	商业用地
珠江三角洲	花好园	80,396	住宅及商业
	桂林麓湖国际	81,188	住宅及商业
京津都市圈	天津家天下	173,494	住宅及商业
合计		2,288,356	

附录4：策略性推进项目计划执行

花样年
FANTASIA

2018年上半年竣工项目

地区	项目名称	总建筑面积(平方米)
长三角区域	南京花样城	160,407
珠江三角洲	桂林麓湖国际三期	95,564
成渝经济区	大溪谷	16,710
合计		272,681

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