

每月通訊 2014.8

輕資產轉型激發平台效應 花樣年社區金融駛入快車道

業務回顧

2014年8月，花樣年集團旗下地產集團八月簽約金額再創年內新高，彩生活模式正式升級至2.2時代，基於社區服務運營平台的各項業務加速融合，尤其是社區金融業務拓展成績顯著。

繼港交所主機掛牌上市之後，彩生活服務集團在8月8日宣佈對彩生活模式進行再次升級，通過移動互聯網思維形成自動化“智慧社區”的2.2時代，並集成了e理財、e維修、彩夥伴等多元化平台應用。

發展至今，彩生活經歷了1.0、2.0、2.1等不同階段，相繼通過互聯網、物聯網、移動互聯網、雲計算等技術對商業模式不斷升級，由服務的直接提供者轉變為服務平台的集成者和支持者，同時將傳統物業行業由勞動力密集型轉變為管理和服務密集型，最終達成自動化“智慧社區”。此舉進一步夯實了彩生活的社區服務運營平台優勢，全國尋求與彩生活合作的企業數量進一步增加。截至8月底，彩生活在全國拓展和管理的物業面積總量達1.85億平方米，繼續領跑行業。

在不斷激發外部並購能力的同時，花樣年基於社區服務運營平台之上的內部產業協同亦不斷加速，尤其是社區金融拓展迅猛。8月，花樣年金融板塊圍繞社區金融逐步開展與花樣年集團各業務板塊的創新性合作，包括旗下的線上P2P貸款業務正在與彩生活開展深度合作，在深圳僅一個社區進行推廣之後，8月註冊用戶數激增六千多人，另外與社區養老板塊也已達成了合作意向，截止8月底P2P線上註冊用戶數已達約2萬人。

以社區服務運營平台為核心，花樣年線下小額貸款業務也正在嘗試打破傳統模式，積極探索與彩生活社區相結合的 O2O 商業模式。同時，旗下的融資租賃業務已成功探索出跨境融資和社區商圈租賃的雙業務模式。前者借助前海金融政策優勢，實現了東江環保 2 億元人民幣跨境融資項目以及中信銀行 3000 萬元人民幣無追索保理項目的成功落地，其他儲備跨境融資項目 20 億元，奠定了公司在業內跨境融資業務的領先地位；後者社區商圈租賃業務在 8 月已與彩生活、某國內知名家用電器製造商溝通三方合作，將通過彩生活線上平台為社區物業業主提供一體化家用電器融資租賃增值服務，其他儲備租賃專案涉及金額預計超過 3 億元。

在房地產業務板塊，地產集團搶抓市場成交量反彈時機，加大行銷力度和加快去庫存速度，8 月實現單元合約銷售面積為 152,170 平方米，同比增長 57.33%；合約銷售金額為人民幣 10.43 億元，同比增長 51%，其中在 8 月 30 日創下 1.15 億的單日簽約金額年內最高紀錄。截至 2014 年 8 月 31 日，公司 2014 年累計實現合同銷售金額約人民幣 33.2 億元，累計銷售面積 509,803 平方米。隨著多個城市取消限購政策和貨幣信貸放寬苗頭顯現，市場將迎來“金九銀十”的視窗期，公司將在三季度加大推盤數量。

2014 年累計合同銷售金額及面積 (截至 2014 年 8 月 31 日止)

1. 城市	項目名稱	產品類型	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)
成都	花郡	中高檔住宅	662	276
	美年廣場	城市綜合體	8,859	9,685
	香年廣場	城市綜合體	15,727	17,400
	花樣城	中高檔住宅	83,713	38,961
	福年廣場	城市綜合體	160	122
	大溪穀	精品高檔住宅	14,788	15,498
	君山	精品高檔住宅	1,103	634

	龍年國際	城市綜合體	55,869	28,061
東莞	君山	精品高檔住宅	98	116
天津	花鄉	精品高檔住宅	3,290	3,742
	花郡	精品高檔住宅	16,678	12,049
惠州	惠陽別樣城項目	中高檔住宅	48,718	26,322
	花郡	中高檔住宅	10,074	4,599
	康城	中高檔住宅	8,083	5,391
	香榭園	中高檔住宅	595	378
	翠雅嘉園	中高檔住宅	238	161
	棕櫚園	中高檔住宅	855	548
蘇州	6#項目	精品高檔住宅	13,003	9,565
	4#項目	精品高檔住宅	2,865	3,486
	別樣城	精品高檔住宅	42,249	25,057
無錫	花郡	精品高檔住宅	35,814	23,840
	喜年中心	城市綜合體	21,838	17,802
大理	藝墅花鄉	中高檔住宅	1,734	881
桂林	花樣城	城市綜合體	41,228	21,039
	麓湖國際	精品高檔住宅	32,414	18,807
上海	寧波北侖	精品高檔住宅	16,471	15,785
新加坡	新加坡項目	精品高檔住宅	179	1,836
武漢	花郡	精品高檔住宅	32,496	29,840

總計	509,803	331,882
----	---------	---------

於 2014 年 8 月 18 日至 29 日期間，公司大股東 Fantasy Pearl International Limited 相繼在二級市場購買了花樣年 2019 年 1 月到期的公司優先票據，總票面價值達 400 萬美元，實際總耗資約 365 萬美元。此舉顯示大股東對花樣年雙資本平台啟動後的業務運營、發展前景和現金流情況充滿信心，並以實際行動支持公司轉型戰略有序推進。

注：本每月通訊的資料均未經審核，並可能作出調整。

投資者查詢：

執行董事及首席財務官

林錦堂先生

電話：+86 755 2269 9776

電郵：linjt@cnfantasia.com

投資者關係部

鄭環雅小姐

電話：+852 3521 1536/+86 755 2269 9738

電郵：zhengjy@cnfantasia.com