



公司营运讯息

全年回顾：八大业务助力，房企转型崛起“花样年模式”

花样年在2014年中国房地产转型与变革的重要一年中，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，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。



花样创造价值。

公司营运讯息（续）

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，花样年轻资产商业模式在业界的优势地位将初步建立。

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，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

公司营运讯息（续）

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。

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。花样年控股董事局主席潘军认为，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和成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。

物业销售 （注：本每月通讯的数据均未经审核，并可能作出调整）

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。

12月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%，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。

城市	项目名称	产品类型	销售面积 (平方米)	销售金额 (人民币万元)	
深圳	龙年广场	城市综合体	20,845	39,641	
	兴年广场	城市综合体	40,000	80,000	
	安博一期	城市综合体	33,983	13,593	
成都	喜年广场	城市综合体	21,133	35,500	
	花郡	中高档住宅	1,016	433	
	美年广场	城市综合体	22,143	23,578	
	香年广场	城市综合体	15,987	17,621	
	花样城	中高档住宅	131,048	59,099	
	福年广场	城市综合体	94	39	
	大溪谷	精品高档住宅	37,521	33,066	
	君山	精品高档住宅	4,268	1,985	
	龙年国际	城市综合体	103,577	48,295	
	东莞	君山	精品高档住宅	120	144
		江山	中高档住宅	1,723	2,447
江山荟		中高档住宅	53	53	
天津	花乡	精品高档住宅	9,227	10,460	
	美年广场	城市综合体	9,978	23,076	
	花郡	精品高档住宅	36,171	24,453	
惠州	惠阳别样城项目	中高档住宅	96,564	52,309	
	花郡	中高档住宅	10,971	5,097	
	康城	中高档住宅	66,852	43,857	
	香榭园	中高档住宅	633	403	
	翠雅嘉园 (TCL尾盘)	中高档住宅	238	161	
	棕榈园	中高档住宅	923	578	
苏州	6#项目	精品高档住宅	20,232	13,831	
	4#项目	精品高档住宅	8,186	9,914	
	别样城	精品高档住宅	99,622	58,698	
	喜年中心	城市综合体	144,863	98,365	
无锡	花郡	精品高档住宅	62,997	40,038	
	喜年中心	城市综合体	40,530	29,284	
大理	艺墅花乡	中高档住宅	5,016	2,877	

城市	项目名称	产品类型	销售面积 (平方米)	销售金额 (人民币万元)
桂林	花样城	城市综合体	71,571	41,294
	麓湖国际	精品高档住宅	70,580	39,169
上海	宁波北仑	精品高档住宅	50,714	47,317
新加坡	新加坡项目	精品高档住宅	527	5,464
南京	南京项目	城市综合体	10,103	11,591
武汉	武汉花样城	中高档住宅	37,239	19,230
	花郡	精品高档住宅	92,877	88,396
总计			1,380,125	1,021,360

花样年集团

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.HK。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 提供品位独特、内涵丰富的生活空间及体验。

投资者查询：

花样年控股集团有限公司
林锦堂先生
执行董事及首席财务官
电话：+86 755 2269 9776
电邮：linjt@cnfantasia.com

花样年控股集团有限公司
郑璟雅小姐
投资者关系部
电话：+852 3521 1536/+86 755 2269 9738
电邮：zhengjy@cnfantasia.com

公关顾问：

iPR 奥美公关
谭宝莹小姐
董事总经理
电话：+852 2136 6185
电邮：fantasia@iprogilvy.com