

花樣年 2017 年合同銷售目標增長 25%至人民幣 150 億元

2016 年收入大幅增長 33.8% EBITDA 按年增提升 30.3%

財務穩健發展 債務持續優化

加速向產業金融集團邁進

財務及營運摘要：

- 完成合同銷售目標，業績符合預期
 - 2016 年合同銷售總額為人民幣 122.1 億元，同比增長 8.3%；
 - 集團總收入按年大幅增加 33.8%至人民幣 109.2 億元；
 - 毛利率為 32.3%，維持於行業平均相對較高的水平；
 - **EBITDA (息稅折舊攤銷前利潤)** 達人民幣 51.4 億元，按年提升 30.3%；
 - 建議派發末期股息為每股 5 港仙，連續 8 年現金派息。
- 2017 年合同銷售目標為人民幣 150 億元，較 2016 年的實際合同銷售增加 25%，反映集團對 2017 年前景樂觀。
- 財務穩健發展，現金流充裕
 - 成功把握境外資本市場窗口期，於境內外發行 16 億人民幣及 5 億美元優先票據，合理利用融資杠桿為集團業務發展募集資金。於 2017 年 1 月提前贖回 3 億美元的 2019 年到期債券，持續優化自身的債務機構和利息水平。
 - 淨負債比率於 2016 年底為 83% (2015 年底：75.6%)，主要源自年內償還了一筆 7.1 億元的永久資本工具和下半年收購多個位於北京、上海、武漢及成都的具潛力開發項目之土地支出，兩者對未來財務和盈利均有正面影響。
 - 現金流充裕，年末銀行結餘及現金超過人民幣 111.3 億元。
- 社區+佈局、資本化疾進，產業金融集團格局初現
 - 彩生活合約管理服務建築面積增加至 3.95 億平方米，管理服務項目達到 2,339 個，蟬聯全球最大的住宅社區服務企業。年內與上海銀灣達成戰略合作，開啟小股操盤新模式。年內彩生活平台服務面積達到 7.7 億平方米。增值業務收入人民幣 1.57 億元，同比增長 48.1%，毛利率達 91.9%，對分布溢利的貢獻度達到 30.2%。
 - 美易家在管項目遍佈全國 38 個城市，管理面積達 1,880 萬平方米。年內成功協助花樣年集團接管萬達物業，並成為萬象美物業顧問管理方；於 2016 年 12 月收購航天物業股權成為最大股東。
 - 其他業務板塊包括：金融集團、商業管理、大文旅集團、福泰年及教育集團均取得突破，業務發展理想，符合管理層預期。
 - 花樣年新加坡公司成功收購 SunProp 物業管理公司 70%股權，已躍升為新加坡前三大物業管理公司。

(2017 年 3 月 17 日, 香港) 中國最大的綜合社區服務運營平台**花樣年控股集團有限公司**(「花樣年」或本「公司」, 連同附屬公司, 總稱本「集團」, 港交所股份代號: 1777) 今天宣佈其截至 2016 年 12 月 31 日止年度之綜合業績。

回顧年內, 花樣年實現營業收入約為人民幣 109.2 億元, 較去年增長 33.8%。毛利率為 32.3%, 維持於行業平均相對較高的水平。**EBITDA (息稅折舊攤銷前利潤)** 達人民幣 51.4 億元, 按年提升 30.3%, 過往四年年復合增長率達 23.2%。剔除匯兌損益後的淨利潤達人民幣 17.3 億元, 同比增長 5.7% (資本化後匯兌損失是非現金帳面損失和會計記帳方式, 並非實際現金流的損失)。每股基本盈利為人民幣 14 分。

本公司董事會建議派發 2016 年度之期末股息, 每股 5 港仙。集團一直維持財務穩健發展。截止 2016 年底, 集團的銀行結餘及現金約為人民幣 111.3 億元, 與 2015 年底時比增加 69.1 億元。

超額完成目標, 房地產業務穩健增長

2016 年花樣年累計實現房地產業務合同銷售面積 132.5 萬平方米, 合同銷售金額人民幣 122.1 億元, 銷售金額同比增長 8.3%, 順利完成年度銷售目標。

合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州、蘇州等 13 個城市, 以及來自於武漢花樣城、蘇州太湖、天津美年、成都龍年國際、桂林麓湖國際、惠州康城四季等 37 個項目。在土地拓展方面, 集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京、深圳、武漢、成都等市場潛力大、資金回報豐厚的一、二綫城市新增土地的發展方向。於 2016 年底, 集團規劃土地儲備建築面積約 1,498 萬平方米, 其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為 798 萬平方米。其中, 深圳共有 5 塊已簽訂框架協議的舊改項目, 葵涌項目預計今年下半年可推出 25 萬平, 後續預計每年均可保持 50-60 萬平的供應量, 為公司未來 3-5 年的合約銷售增長打下堅定基礎。

集團於 2017 年合同銷售目標訂為人民幣 150 億元, 較 2016 年的合同銷售目標增加 25%, 反映集團對 2017 年前景樂觀。

持續鞏固社區服務行業規模第一優勢, 彩生活生態圈構建初具雛形

集團旗下的**彩生活**(港交所股份代號: 1778) 繼續通過接收全權委托以及收購方式擴張管理面積並保持快速增長。截止 2016 年底, 彩生活總共簽約管理面積 3.95 億平方米, 簽約管理項目 2,339 個, 共計覆蓋城市數量 209 個, 形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域佈局。

截止 2016 年底, 彩之雲的注冊用戶數增至 303 萬, 當中活躍用戶數為 174 萬, 分別較 2015 年底增加 51.1% 及 102.4%, 活躍度保持在 57.4% 的高位。增值業務收入人民幣 1.57 億元, 同比增長 48.1%, 增值服務毛利處於 91.9% 的高位, 對分布溢利的貢獻度達到 30.2%, 成為第二大收入和利潤貢獻來源, 標誌著彩生活轉型升級的成果已經日趨明顯。彩生活的核心產品「雙彩」取得了突破性進展。「彩富人生增值計劃」全年新增累計投資金額人民幣 18.2 億元; 同時, 彩生活住宅與 27 個開發商訂立合約, 全年累計完成銷售 4,513 套, 並返還「彩飯票」給購房者。「彩飯票」作為彩生活商業生態圈的鏈接紐帶, 也將帶動生態圈的進一步完善。

2016 年 11 月，彩生活與上海銀灣生活網絡股份有限公司（以下簡稱「銀灣網絡」）宣佈達成戰略合作，銀灣網絡及其銀鑰匙聯盟所管理的 3.7 億平方米建築面積中居住的住戶，將逐步開始使用彩生活的平台與服務。截止 2016 年 12 月 31 日，彩生活的平台服務面積達到 7.7 億平方米，平台服務面積的不斷增加將進一步帶動增值業務的成長，進而促進集團整體的轉型升級。

入圍創新層，美易家業務擴展猛進

截至 2016 年底，集團旗下的深圳市美易家商務服務集團有限公司（「美易家」，股票代號：834669.OC）在管項目遍佈全國 38 個城市，已成立 16 家分公司，服務管理面積達 1,880 萬平方米，行成了覆蓋全國核心區域的戰略佈局。2016 年 6 月，美易家更是憑藉其在高品質物業服務基礎之上的企業盈利能力、商業模式創新能力和扎實的財務表現，成功晉級新三板創新層。

美易家通過金融槓杆手段，進行資本運作，收購中小型物業企業，其中於 2016 年 8 月正式協助花樣年集團接管萬達物業，並成為萬象美物業顧問管理方，於 2016 年 12 月收購航天物業股權成為最大股東。進一步在全國範圍內完善項目佈局，實現管理規模和效益快速增長。

產業金融集團格局初現，輕資產輸出蓄勢待發

社區金融方面，年內旗下互聯網金融平台「錢生花」全面覆蓋電腦 PC 端和手機應用端等主流線上渠道，完成注冊用戶 120 萬人，全年完成投資金額人民幣 29.14 億元。全年實現營業收入人民幣 7,328 萬元，淨利潤人民幣 601 萬元。中安信保險經紀目前已經與國內各大主流保險公司達成戰略合作。合盈融資租賃成功打造社區租賃特色商業模式。

花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，已累計管理輸出項目數量達三十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、浙江、廣東、湖南、貴州等省份。其中，南京花生唐和桂林花生唐開業率分別超過 90% 和 80%，均已成為當地的知名商業標杆。成都花樣世界奧特萊斯項目於 2016 年 12 月成功開業。隨著輕資產管理輸出業務的發展，花樣年商業管理將在未來為遍佈全國的業主方提供更加優質的服務，贏取更豐厚的回報。

2016 年，「酒店」+「旅遊」成為花樣年文化旅遊公司的核心，有園微信平臺的搭建，為酒店大資料後臺建立了基礎，通過微信平臺提升有園品牌宣傳，文化推廣，促進酒店與客人間的互動；個園酒店銀髮市場已有穩定成熟的客源基礎，養生團隊市場也在今年得到昇華；涇川花樣年美年文化城於 2016 年 8 月隆重開盤，甘肅最大的文化旅遊綜合體，發揮自身文化旅遊產業品牌經營優勢的同時，將依託佛教文化、西王母文化、生態文化、養生文化等特色文化資源，推進涇川文化與旅遊的深度融合。同年 8 月，文旅啟動收購深圳天泰旅行社，為後期打通社區平臺，提供全方位大住宿業務奠定基礎

社區養老方面，福泰年繼續深化研究老年消費行為和核心養老產品與服務，建立了福泰年會員體系，會員人數不斷增加。福泰年以健康管理為增值服務，鏈接各方優質醫療康復資源，利用智慧養老設施設備，構建智慧養老大數據平台。在產品線和服務方面，福泰年開展了老人團體旅遊、居家上門服務、健康管理、康復理療、老年大學等業務。2017 福泰年將繼續深耕機構養老、社區養老、居家養老，三位一體養老模式進一步落地，逐步完善機構、社區、居家養老三條產品線，構建福泰年一站式養老服務模式。

2016 年 5 月，社區教育業務正式起步，首家社區兒童成長體驗中心投入運營。2016 年 10 月，社區教育業務正式啟動管理輸出項目，首兩個項目於深圳市寶安區落地並獲得成功。職業教育業務與社區

教育業務相輔相成，職業教育業務已覆蓋近 40 個社區，其開發的 37 個服務課程、培訓體系、服務輸出體系受到社區居民廣泛認可。國民教育方面，花樣年集團 2016 年實現與成都外國語實驗學校深度合作打造西南地區最大的教育藝術綜合體，共同籌建成都外國語學校附屬小學（美年校區）。首個教育產業下屬的幼兒園項目亦將於未來在惠州落地。

加快海外資產佈局

2016 年，花樣年新加坡公司成功收購 SunProp 物業管理公司 70% 股權，已躍升為新加坡前三大物業管理公司，所管理公寓項目接近 150 個。新成立的美國公司，成功完成養老產業相關投資，與社區養老已有的運營實踐實現有效協同，2017 年，集團將籌建英國公司。花樣年正在用全球視野整合集團八大業務板塊。

總結

花樣年主席潘軍指出：「2016 年，公司圍繞社區綜合運營服務主題，完成成熟業務板塊的深化轉型與新興業務板塊的探索孵化。展望 2017 年，將是集團發展與擴張階段的關鍵一年，集團將繼續立足於社區，調整業務結構，在繼續優化發展彩生活、解放區住宅社區服務運營平台的同時，緊抓推動商務社區、商業社區、養老社區快速發展，同時以科技與美的產業思維，積極佈局具有新增長點的科技類業務。積極推動公司業務板塊的產業協同和產融結合，打造基於社區+的產業叢林體系，實現業務體系的輕重結合，為公司長遠發展奠定堅實基礎，為股東創造更理想的回報。」

- 完 -

關於花樣年

花樣年集團起步於 1998 年，2009 年 11 月在香港聯交所主板上市，目前已全面完成基於未來移動互聯網、客戶大資料時代的業務戰略佈局，成為中國領先的以金融為驅動、社區服務為平台、開發為工具的產業金融集團，業務涉及社區金融服務、彩生活住宅社區服務、房地產開發、國際商務物業及度假物業運營、社區文化旅游、社區商業管理、社區養老、社區教育產業等八大增值服務領域，覆蓋中國內地 209 個城市，擁有花樣年控股（01777.HK）、彩生活（01778.HK）和美易家（834669.OC）三家公眾公司，已成為全球最大的住宅社區服務運營商。

在深耕國內市場的同時，花樣年國際化戰略擴張不斷推進，目前已經在香港、台北、新加坡、東京設立分公司，在新加坡、美國、台灣投資了項目。

花樣年的企業願景是致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。

如欲查詢更多資料，請瀏覽花樣年網站：www.cnfantasia.com

如有垂詢，請聯絡：

iPR 奧美公關

譚寶瑩 / 李安健 / 周焜 / 俞果

電話：(852) 2136 6182 / 3170 6753 / 3920 7649 / 3920 7637

傳真：(852) 3170 6606

電郵：fantasia@iprogilvy.com