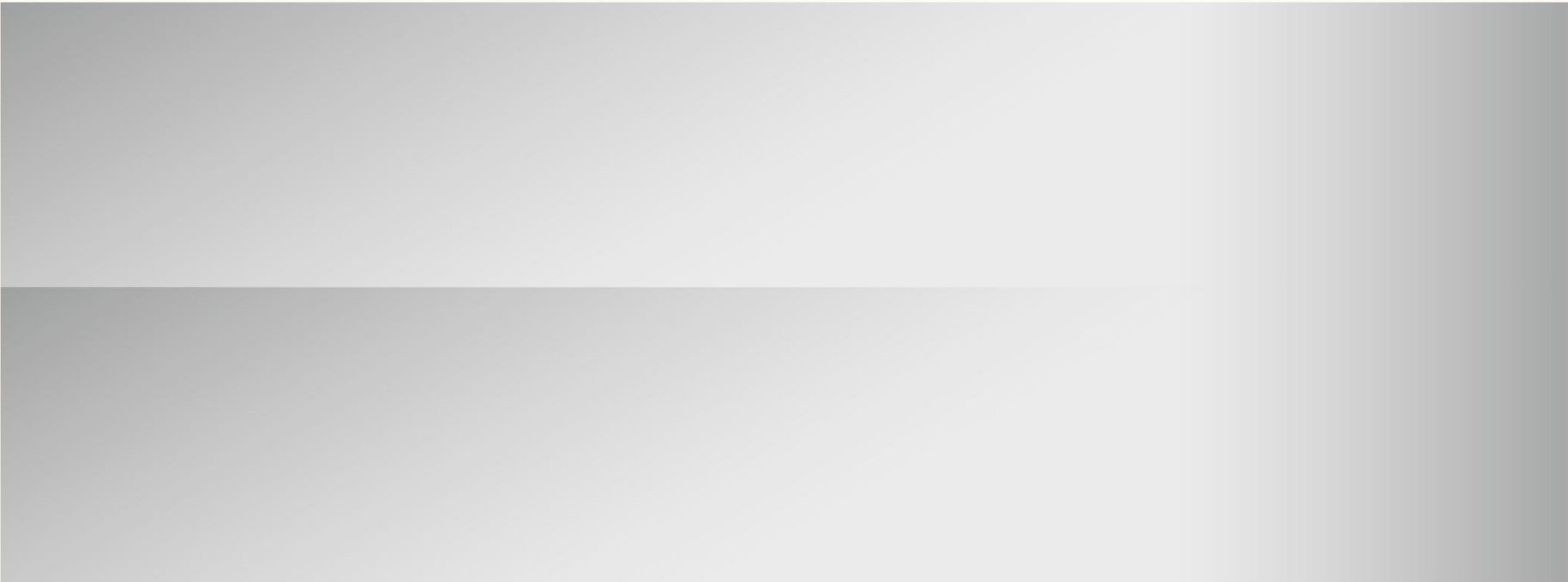


FANTASIA  
花样年



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



二  
一  
零  
一  
六  
年  
上  
半  
年  
业  
绩  
陈  
述  
—  
—  
二  
零  
一  
六  
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. 2016下半年展望
4. 附录

# 坚持“社区+”商业生态系统战略，发展“产业金融集团”

花样年  
FANTASIA

## 养老社区

- 2016年上半年，福泰年持续对老年助餐服务的探索，力争为老人提供低价格、高品质的老年营养餐，同老人建立服务粘度
- 福泰年以健康管理为增值服务，链接各方优质医疗康复资源，利用智慧养老设施设备，构建智慧养老大数据平台，力争实现老年人群全覆盖

## 社区文化旅游

- 2016年上半年文旅集团完成距离整合，以“酒店+旅游”为发展核心，重点培育酒店开发管理以及旅游定制等主要业务，“轻”装上阵，实现变革。

## 商业社区

- 商管团队积极拓展商业轻资产项目，以华东、华南、华中、华北、西南五大区域为支点，撬动全国市场，已累计管理输出项目数量达20个，地理位置涵盖全国重要省份

## 社区教育

- 围绕家庭为中心，整合花样年集团、彩生活、美易家等内部资源及外部教育、商业、小区资源，打造新型的现代教育服务平台及儿童成长体验平台
- 2016年5月31日，集团与成实外教育有限公司签署合作协议

## 社区金融

- 依托集团小区服务运营平台，并通过多元化的金融布局在小区提供场景化、便利性、有价值的金融服务，致力成为社区家庭财富管理有温度的连接着

## 住宅社区 / 彩生活

- 2015年2月以人民币3.3亿元收购高端物业巨头开元国际，完善高端市场布局
- 截至2016年6月底，彩生活拓展和管理的物业面积总量已经达3.6亿平方米，继续保持全球最大居住物业社区服务商的地位



## 社区制造商

- 截至2016年6月30日止年度，公司累计实现合同销售金额约人民币48亿元，累计合同销售面积44.8万平方米



## 商务社区 / 美易家

- 美易家年内新增管理面积470万平方米，城市项目遍布全国35个城市，并开拓短租度假旅游增值服务，形成覆盖全国化核心区域战略布局
- 2016年6月，美易家更凭借在高品质物业服务基础之上的企业盈利能力和商业模式创新能力，成功晋级新三板创新层



# 彩生活:建立生态圈，持续打造住宅社区第一概念

花样年  
FANTASIA



## 开放迎接垂直合作

- 2016年彩生活在线上平台方面取得较大的发展。通过缴纳物业费、服务投诉、“扫一扫”开社区大门等刚性且高频的功能，增强了社区业主与彩生活的互动和联系，强化业主对彩之云的粘性，提升了彩生活对社区入口、社区场景的探索与构建能力，有利于线上和线下业务的无缝整合
- 截止2016年6月30日，彩之云APP的注册用户数为215万，活跃用户超过113万，活跃度达到53%。
- 第三方垂直应用在彩之云平台上取得了良好的经营数据，生态圈的构建初具雏形。例如，截至2016年6月底E维修的日均单量上升至8,000单，较2015年年底时增长33%

## 肩负着集团的核心使命

- 彩生活是花样年集团社区战略蓝图中的重要平台，肩负着花样年集团打造中国最大的社区服务运营平台的核心使命
- 截止2016年6月底，彩生活管理服务的物业面积总量达3.6亿平方米，已完成全国布局，并继续保持全球最大居住物业社区服务商的地位
- 在2016年中国指数研究院发布的物业服务百强满意度的报告中，彩生活名列第六
- 上市两周年生态圈的建立（E系列的持续深化等等），持续打造住宅社区第一概念

## 共赢实践复合生长

- 报告期内，彩生活隆重推出旗下彩之云3.3版本，在原有服务平台上，对产品E化、彩生活住宅项目呈现、微商圈构建、彩富人生等进行了全面升级；同时彩生活对社区生态圈进行大幅扩容，在定制化、个性化、线上线下一体化服务方面进行了优化
- 彩生活全面启动生态圈项目，在进一步做好基础物业服务同时，借助互联网和现代科技手段，对线上、线下资源进行充分融合，助力社区服务品质的提升。彩生活不断丰富完善的O2O的社区服务生态圈，繁荣社区文化、经济。打造中国智慧社区建设的新标杆

## 价值观汇聚优秀人才

- 2015年彩生活先后引进了相关领域的业界精英。他们中有前思科大中华区金融部的首席架构师张其亮；前阿里巴巴运营总监郑家斌；来自海底捞的高级管理人员付国军等人加盟
- 各行业跨界人才在彩生活的聚合所带来的不仅仅是实力经验与技术资源，更长远的影响则在于新旧团队思维碰撞带来的创新观念必将激活整个系统的高效运行，以保证在互联网时代彩生活能够不断适应新的变化而继续领跑行业

## 声誉推动横向扩张

- 2015年2月彩生活完成具有战略性意义的一次收购，实现了与开元国际共同壮大基础社区服务的力量
- 开元国际堪称物管行业的骨灰级老牌物业公司，也是物业行业第一家提出以“东方管家”和“家庭秘书式”经营服务模式的物业公司
- 目前，开元国际业务覆盖深圳、北京、上海等国内十多个城市的150多个物业项目，专注于高端住宅物业服务

# 美易家:社区扩张新平台，正式进入新三板创新层

花样年  
FANTASIA



## 新三板挂牌

- 2015年12月9日美易家正式在新三板挂牌，证券代码834669，成为国内第一只以在线短租及度假物业运营为题材的股票
- 美易家将抓住契机，在巩固既有的商务管理和经营服务的基础上，加快打造线上线下相互融合的租赁分享平台和度假物业运营体系，加快项目扩张和网络平台搭建，在全国主要度假地形成全覆盖的项目网络

## 资本市场热捧

- 率先登陆资本市场的美易家自然是受到资本市场的追逐，挂牌后的美易家顺利完成首轮定向增发，募集资金人民币2.05亿
- 截至报告期末，美易家在管项目遍布全国35个城市，已成立45家分公司，形成覆盖全国化核心区域战略布局
- 2016年6月，美易家更凭借在高品质物业服务基础之上的企业盈利能力和商业模式创新能力，成功晋级新三板创新层

## 线上线下开拓

- 目前美易家正在从线上和线下两个方向拓展，定位为全球交换度假平台，针对C端客户，重点聚焦家庭型、商务型、伙伴型客户的短租需求，以公寓预订为核心，提供泛旅游服务、互动社区、积分消费与交换等功能，实现深度体验游
- 在线下领域，目前美易家旅游业务网络已经覆盖华南、华东、西南等核心区域，包括深圳、广州、惠州、郑州、嘉兴、成都、大理、丽江、海口等10个城市，2016年旅游项目数量有望大规模激增
- 2016年上半年，集团继续以多种资本方式扩大社区管理规模，并成功并购万达物业，开创国内物业领域的并购规模和并购金额的记录，藉此增加了管理面积和为更多业主提供服务的机会

美易家承接原万达物业负责管理的部分商务物业和高档公寓项目，代表集团社区运营服务理念及能力得到了进一步认可，预计将为美易家带来可观的业绩增长潜力

# 合同销售概览

- ✓ 2016年上半年的合同销售金额达人民币**48.10**亿元, 同比增长**18.9%**
- ✓ 2016年上半年的合同销售建筑面积达**448,271**万平方米

	金额		面积	
	( 百万人民币 )	%	( 平方米 )	%
成渝经济区	691.6	14.4	87,030	19.4
珠江三角洲	2,310.2	48.0	173,206	38.7
长三角区域	708.6	14.7	69,609	15.5
京津都市圈	285.4	5.9	18,487	4.1
华中地区	675.0	14.0	98,655	22.0
海外	140.0	2.9	1,284	0.3
合计	<b>4,810.8</b>	<b>100.0</b>	<b>448,271</b>	<b>100.0</b>



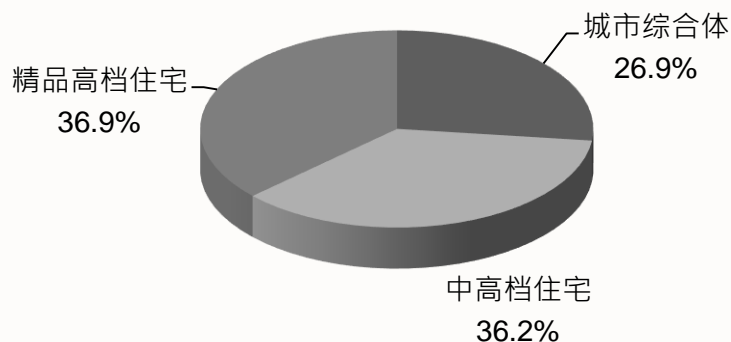
# 收入多元化



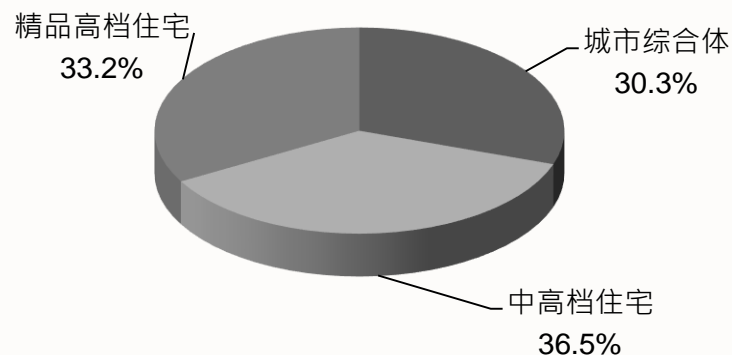
花样年  
FANTASIA

## 合同销售按面积分类—分产品

2015年上半年

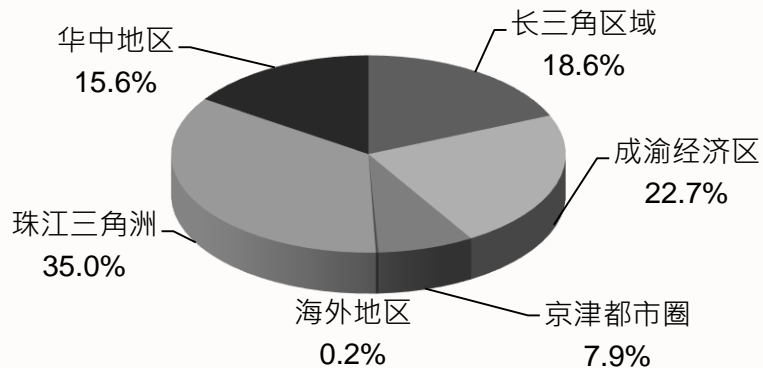


2016年上半年

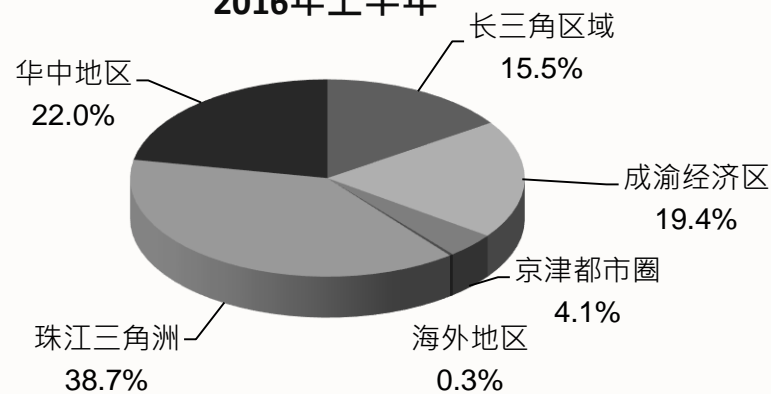


## 合同销售按面积分类—分地区

2015年上半年



2016年上半年



# 优质土地储备

- 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2016年6月30日，本集团规划土地储备建筑面积约1,677万平方米，其中已签署框架协议的物业规划建筑面积为995万平方米，土地储备中一线城市<sup>(1)</sup>占比43.2%

城市类型	建筑面积（平方米）	%
一线城市	7,250,566	43.2
二线城市	7,810,195	46.6
三线城市	1,709,041	10.2
<b>总计</b>	<b>16,769,802</b>	<b>100%</b>

华中地区		
城市	建筑面积（平方米）	%
武汉	831,318	5.0

成渝经济区		
城市	建筑面积（平方米）	%
成都	5,487,373	32.7
昆明	90,000	0.5
<b>小计</b>	<b>5,577,373</b>	<b>33.2</b>

## 海外项目

城市	建筑面积（平方米）	%
新加坡	22,904	0.1

京津都市圈		
城市	建筑面积（平方米）	%
北京	268,174	1.6
天津	646,091	3.9
<b>小计</b>	<b>914,265</b>	<b>5.5</b>

长三角区域		
城市	建筑面积（平方米）	%
苏州	431,322	2.6
无锡	4,404	0.03
上海	4,391	0.03
南京	319,686	1.9
<b>小计</b>	<b>759,803</b>	<b>4.5</b>

珠江三角洲		
城市	建筑面积（平方米）	%
深圳	3,446,559	20.6
惠州	3,508,538	20.9
桂林	1,709,041	10.2
<b>小计</b>	<b>8,664,138</b>	<b>51.7</b>

(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. 2016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

**14.80 亿元 · 同比增加27.5%**

净利润

**3.31 亿元 · 同比增加18.4%**

归属于股东的净利润

**2.66 亿元 · 同比增加28.1%**

## 财务状况

现金余额

**人民币 54.60 亿元**

净负债比率<sup>(1)</sup>

**78.06%**

## 2016年上半年的融资活动

- 2016年5月境外发行人民币6亿元3年期9.50%优先票据
- 2016年1月境内公开发行人民币11亿元第二期5年期7.29%公司债
- 2016年5月境内非公开发行人民币5亿元第一期3年期7.50%公司债

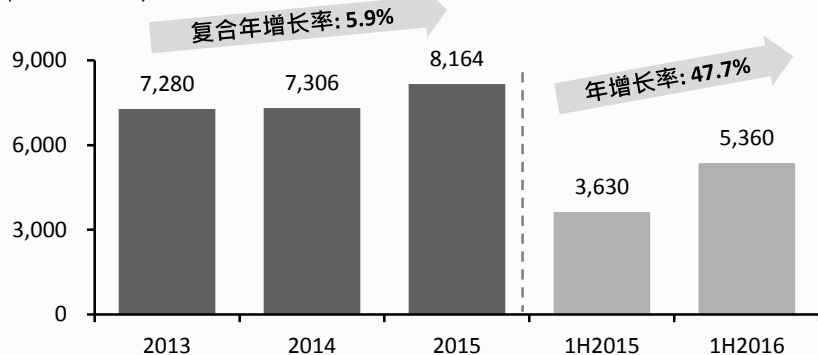
(1) 计算为 ( 计息负债总额 - 包括受限制存款的现金及银行存款 ) / 权益总额

# 稳定的往期财务业绩



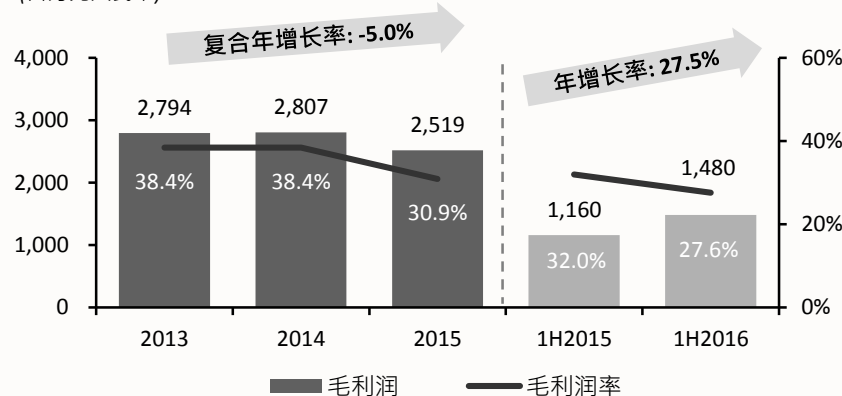
## 收入<sup>(1)</sup>

(百万元人民币)



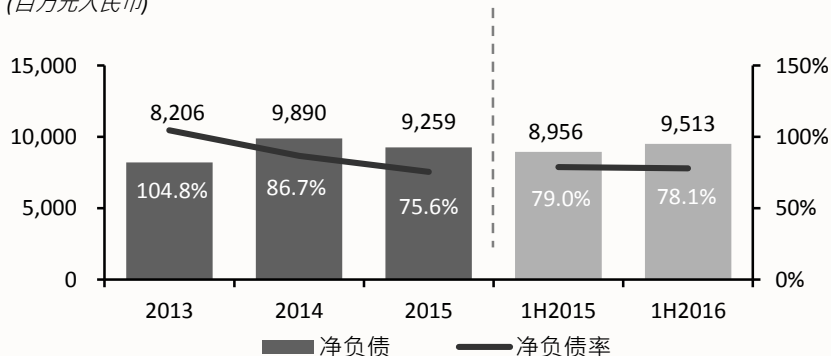
## 毛利润和毛利润率

(百万元人民币)



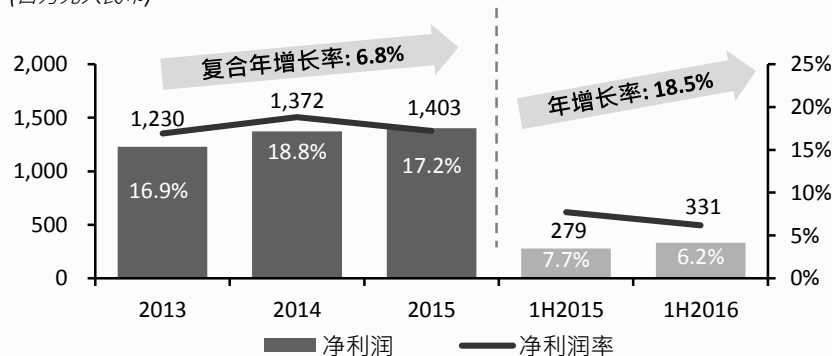
## 净负债和净负债率

(百万元人民币)



## 净利润和净利润率

(百万元人民币)

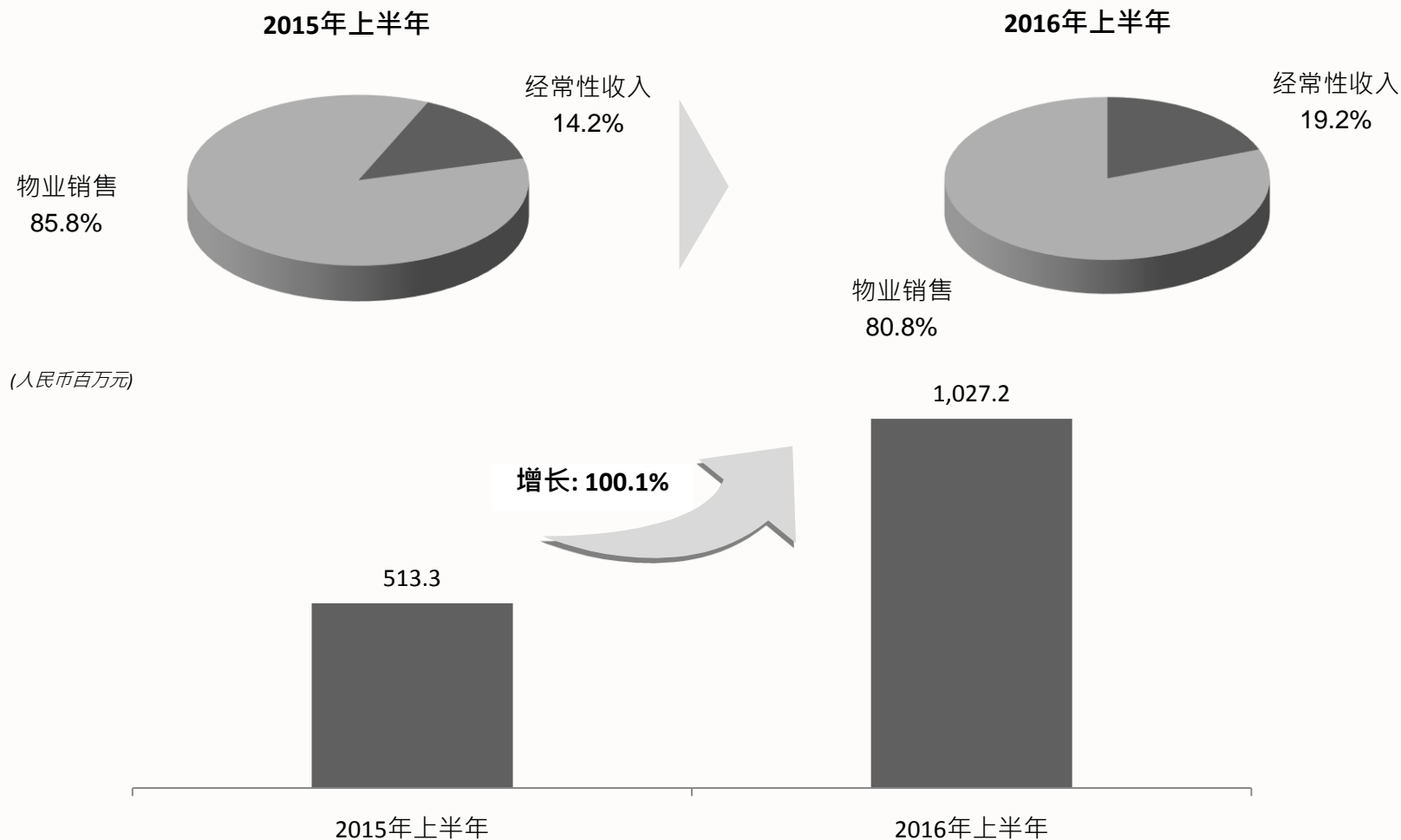


(1) 未包含物业大宗资产处置转化来的收益

# 持续提升的物业服务与运营能力

## 租金、酒店及社区服务等经常性的收入及其他重要收益

2016年上半年，公司其他业务如物业经营和酒店服务业务板块持续增长。



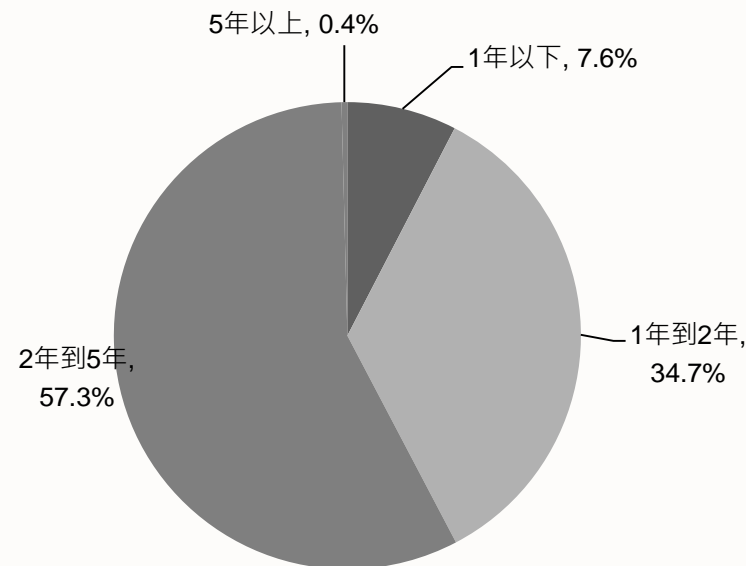
# 资本结构和债务状况

花样年  
FANTASIA

## 截至2015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 <sup>(1)</sup>	5,460	
一年内到期借款	1,130	
一年以上到期借款	2,863	
优先票据 <sup>(2)</sup> 及国内债	10,980	
总长期债务	13,843	53.18
总债务	14,973	57.52
总权益	12,186	46.82
总资本 <sup>(3)</sup>	26,029	

## 按期限划分的债务状况



花样年2016年年中净负债率为78.1%，较去年年底下降了8.4个百分点(如果把去年的7.1亿永续资本工具还原为债务，则去年年底净负债率为86.5%)，财务状况良好，债务安排适当

- (1) 现金及现金等价物包括13.82亿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、2014年票据、2015年票据和2016年票据
- (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. 2016下半年展望
4. 附录



# 五年冲刺产业金融集团迈出“第二步”

花样年  
FANTASIA

“两步走”战略：

2012-2020年，八年时间，由硬向软转，由重向轻转，通过整合企业内外资源，形成有机生态圈系统，在构建、调整和完善业务结构的同时，以战略合作及兼并收购等途径，

实现集团业务体系及模式的逐渐转化，

使花样年集团成为专注

于生活空间及体验的

产业金融集团。

第二阶段—全面扩  
张和高速扩展期  
(2016-2020)

“两步走”战略转型第一阶段  
(2012-2015)

发展初期：传  
统社区制造商

- ✓ 建立金融服务引擎，完善及搭建彩生活、美易家二个服务平台，完成地产、商业的战略转型，培养、构建花样年独有的文旅、养老、教育商业模式
- ✓ 集团完成了两个服务平台搭建和发展模式的战略转型，形成了共生、互生、再生的有机的商业生态圈

- ✓ 至2020年，通过整合企业内外资源，形成基于社区综合服务/金融的有机生态圈系统
- ✓ 构建、调整和完善业务结构的同时，推动集团平台型创业，积极培育孵化“社区+”相关产业
- ✓ 战略合作及兼并/收购等途径，实现集团业务体系及商业模式的逐渐转化，使花样年集团成为专注于生活空间及体验的基于社区综合服务的产业金融集团。



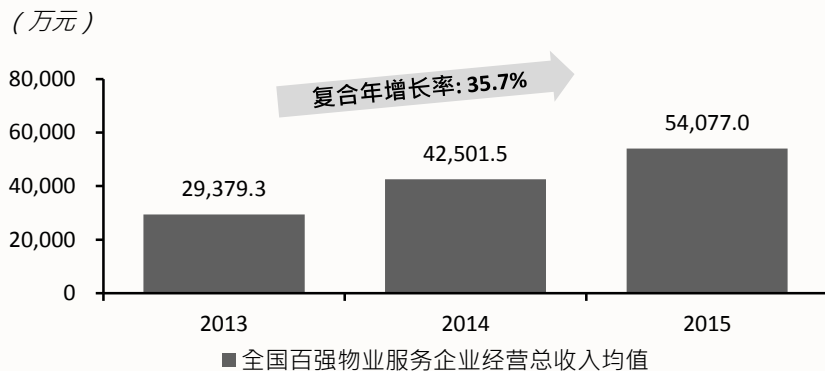
美易家



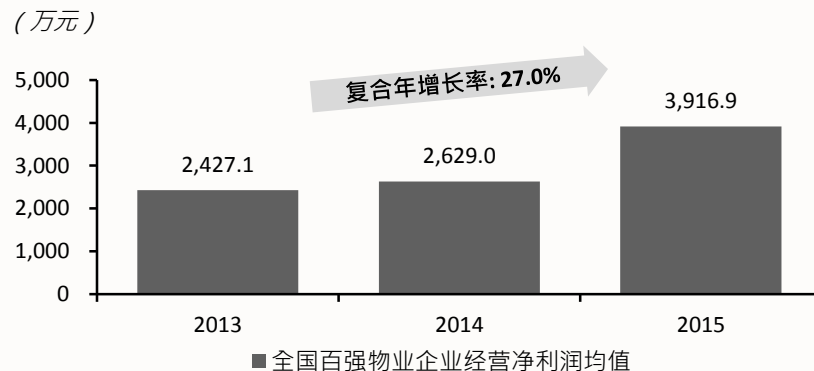
# 中国物业管理服务业商机庞大，后势看好

花样年  
FANTASIA

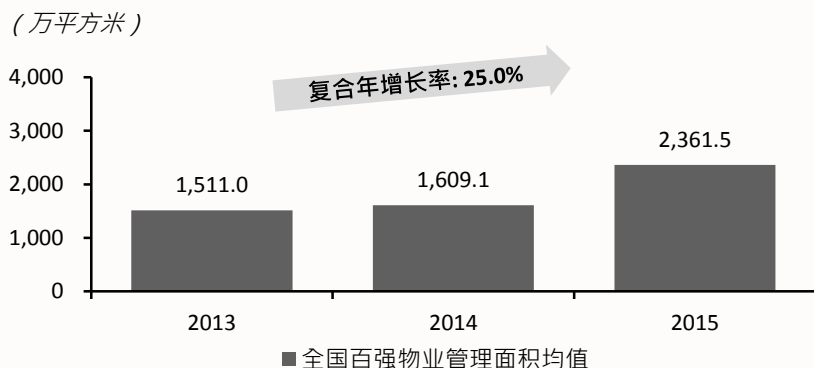
## 物业服务企业经营收入持续增长



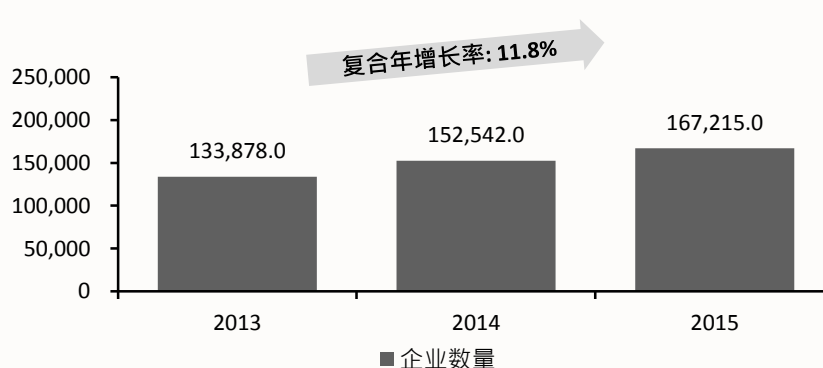
## 物业公司获利看好



## 物业服务企业管理面积扩大



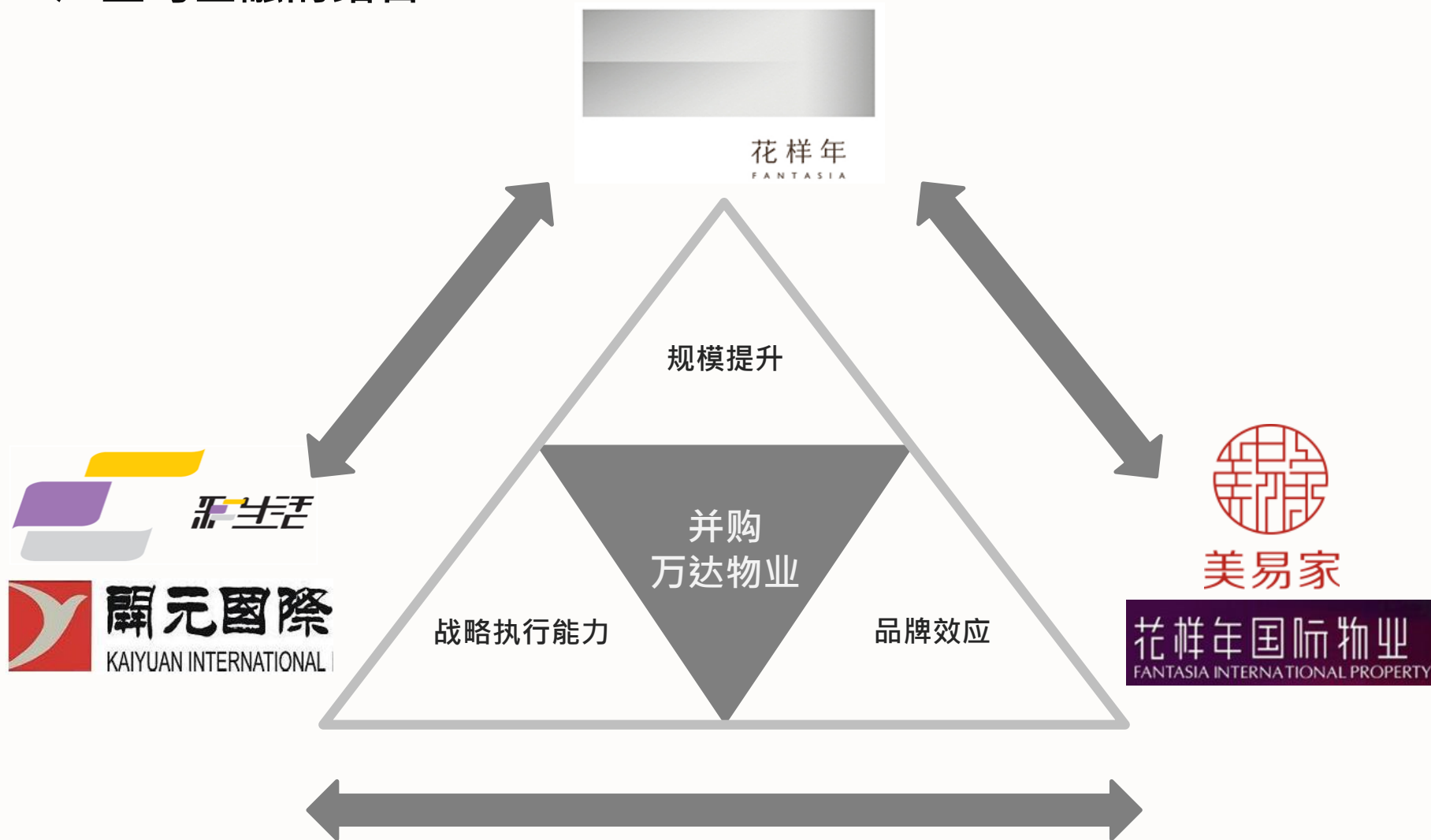
## 物业服务企业新进者众多



# 收购万达物业，自身品牌+外部资本 产业与金融的结合



花样年  
FANTASIA



# 目录



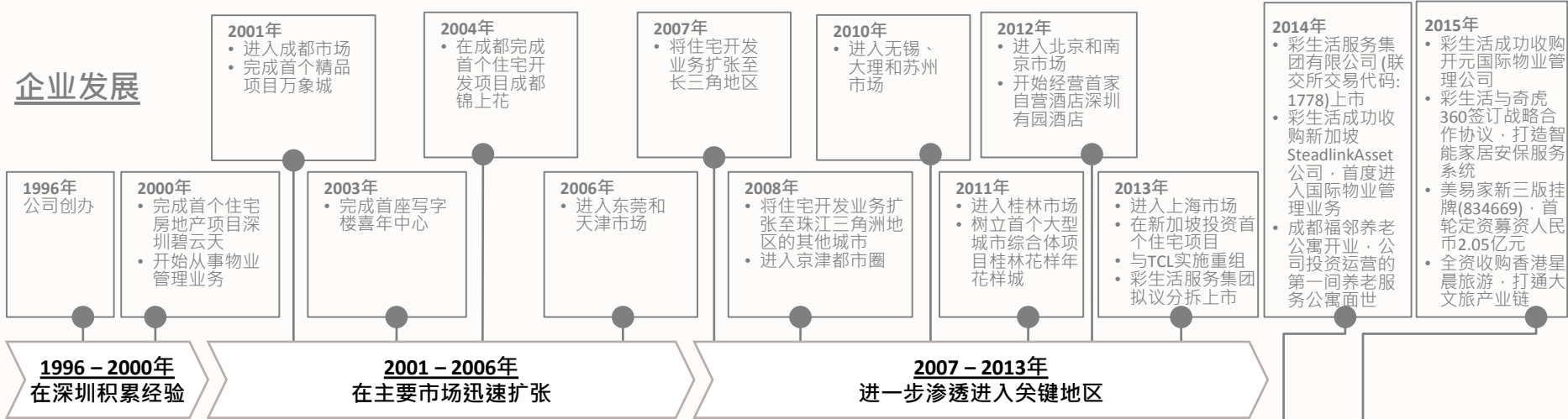
花样年  
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2016年下半年展望
4. 附录

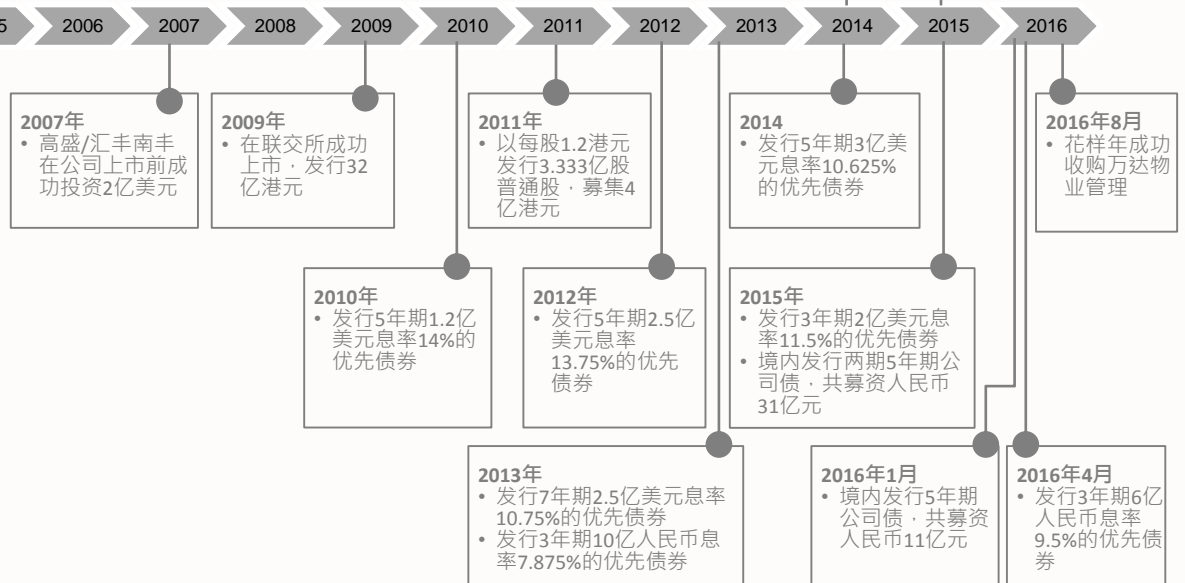
# 附录1: 主要里程碑

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

## 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	乐年广场(华创)	127,123	工业厂房及停车场
惠州	惠州TCL康城四季	146,318	住宅及商业
	康城四季2期15#楼	22,966	住宅及商业
	惠州康城四季3期	200,163	住宅及商业
桂林	桂林麓湖国际北岸B区(不含1、8#)	190,970	住宅及商业
	桂林麓湖国际小区C2区(不含3#楼)	89,060	住宅及商业
	桂林麓湖春晓D区剩余配套	17,326	住宅及商业
	桂林麓湖春晓E区	93,009	住宅及商业
成都	美年广场2期	482,759	住宅、商业及教育
	龙年国际中心1.2期、1.3期	74,776	住宅及商业
	龙年国际中心2.2期	171,234	住宅及商业
	大溪谷三期	42,640	住宅用地
	龙年中心郫县3#地	141,504	住宅及商业
	大溪谷12-1	3,497	住宅及商业
天津	花郡1.3期配套	2,679	住宅用地
	花乡1期	16,479	住宅用地
	花郡5期	45,336	住宅用地
	美年广场	99,803	写字楼
苏州	苏州太湖天城3#地	10,700	住宅
	喜年广场	255,868	住宅及商业
南京	喜年广场	319,686	商业用地
武汉	花郡3期	68,458	住宅及商业
	武汉花样城2期	186,860	住宅
新加坡	花郡	22,904	住宅及商业
合计		<b>2,836,510</b>	

## 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	251,018	住宅及商业
惠州	康城四季后期	164,095	住宅及商业
	秋长项目	184,996	住宅
苏州	浩阁地块	108,500	住宅及商业
无锡	无锡花郡剩余分期	4,404	住宅及商业
桂林	麓湖国际剩余各期	1,318,676	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	684,448	住宅及商业
	成都龙年国际中心2.3期	82,630	住宅及商业
北京	亚新科项目	268,174	商业、办公室及停车场
天津	花郡剩余分期	52,755	住宅
	花乡剩余分期	260,700	住宅
	营城湖项目	168,339	住宅、商业及旅游
合计		<b>3,985,939</b>	

# 策略性推进项目计划执行

花样年  
FANTASIA

## 2016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	南京喜年广场2期	3,429	商业用地
	上海爱都公寓	4,391	商业用地
成渝经济区	大溪谷三期	42,640	住宅用地
珠江三角洲	惠州康城四季4期	146,318	住宅及商业
合计		196,779	

## 2016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	苏州喜年中心西区住宅	74,721
	苏州太湖天城4#地	19,693
珠江三角洲	惠州康城四季一期8#楼	38,882
	惠州康城四季一期1#、2#楼	31,842
	惠州康城四季二期16#楼	17,173
	深圳安博二期	85,428
	桂林麓湖国际北岸E1区1#楼	26,700
	广州江山塾幼儿园	4,270
	桂林麓湖国际北岸B区1#、8#楼	52,240
	桂林麓湖北岸C区3#楼	60,610
	桂林花样城3期 (21-24#楼)	72,345
合计		483,904



# 花样创造价值。

Please contact our IR team (Christy Zheng,  
[zhengjy@cnfantasia.com](mailto:zhengjy@cnfantasia.com)) for further information or visit  
[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)