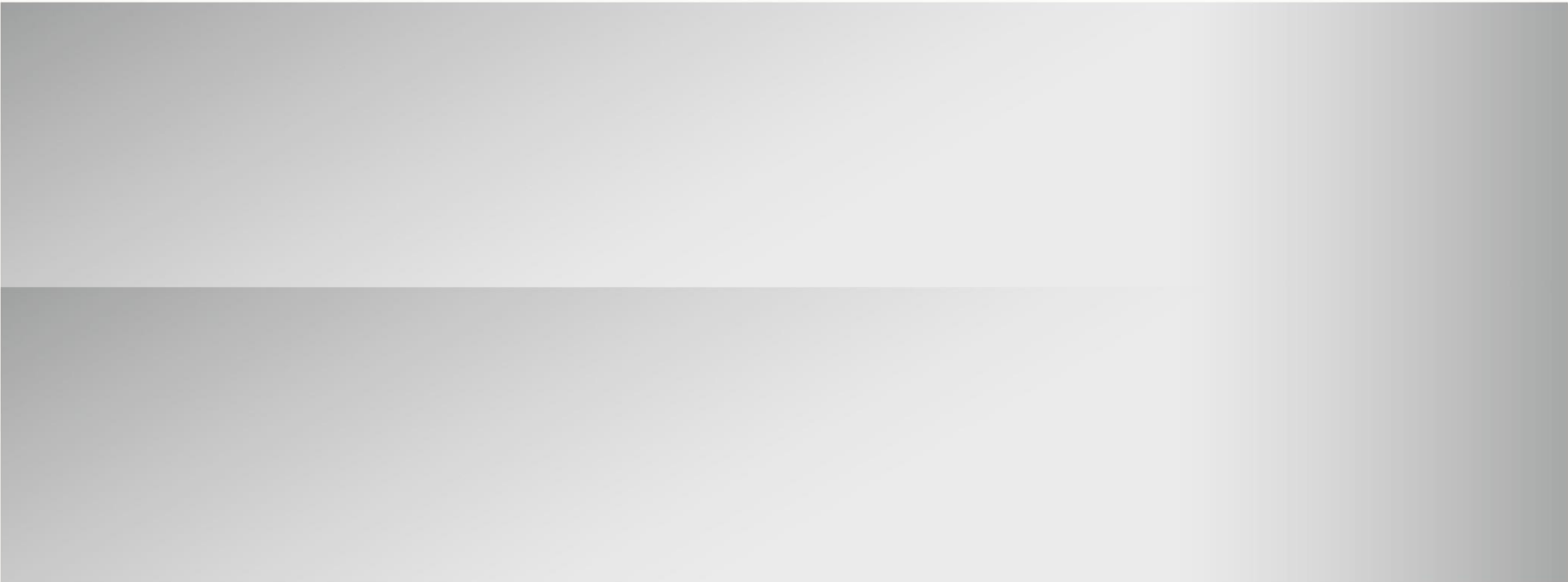


FANTASIA
花样年



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



二零一七年全年业绩陈述
——二零一八年三月

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



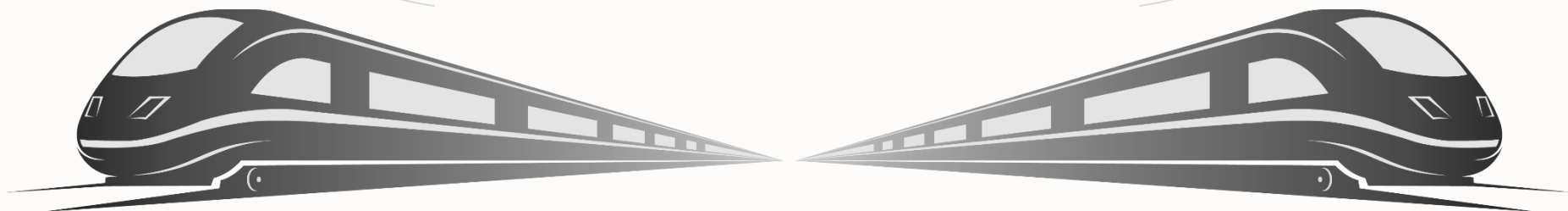
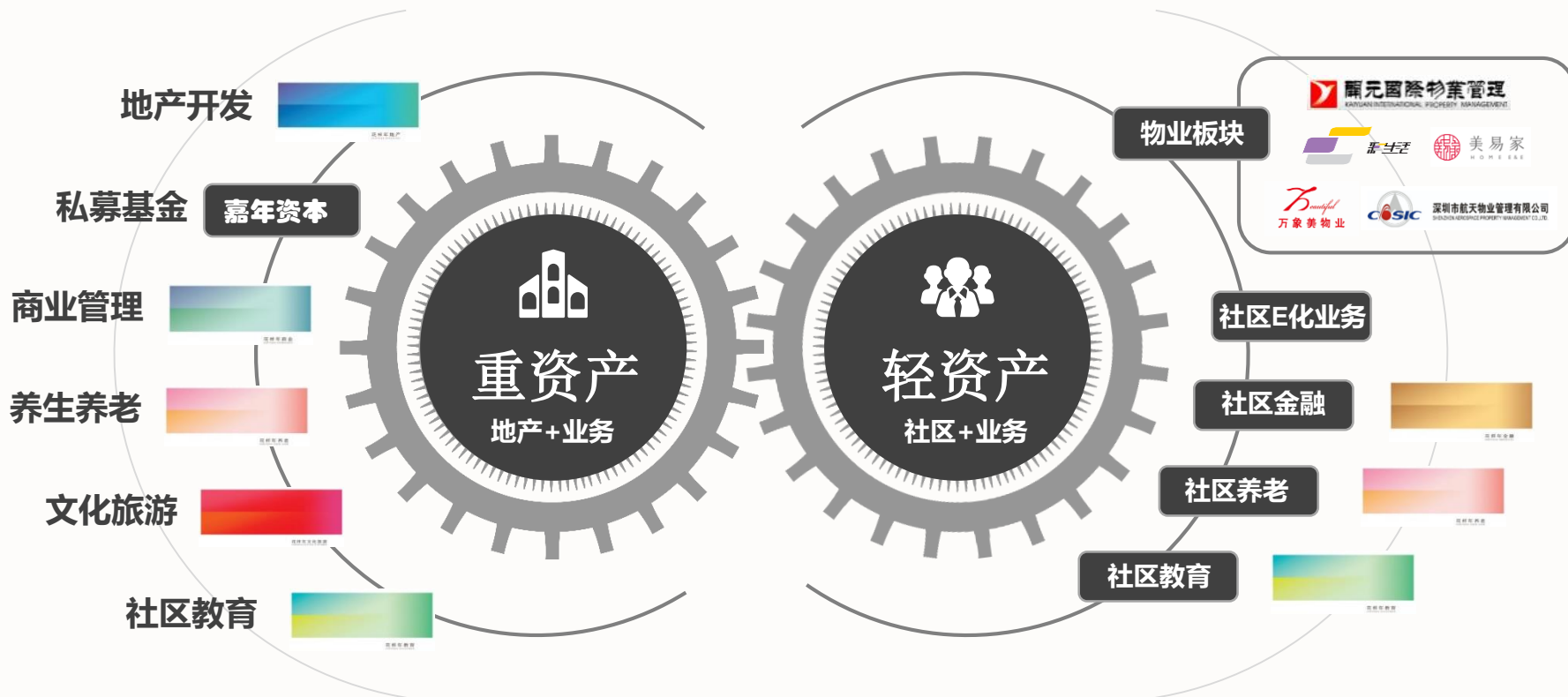
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2018年展望
4. 附录

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



合同销售概览

花样年
FANTASIA

- ✓ 2017年全年合约销售人民币201.6亿，同比大幅增长65.2%，远超人民币150亿的合约销售目标
- ✓ 2017年全年的合同销售建筑面积达1,909,998平方米，同比大幅增加44.1%

	金额		面积	
	(百万人民币)	%	(平方米)	%
珠江三角洲	6,814.5	33.8	656,343	34.4
成渝经济区	3,809.4	18.9	507,561	26.6
京津都市圈	191.0	0.9	25,401	1.3
长三角区域	4,146.8	20.6	361,780	18.9
华中地区	4,408.1	21.9	352,478	18.5
海外	794.5	3.9	6,435	0.3
合计	20,164.3	100	1,909,998	100

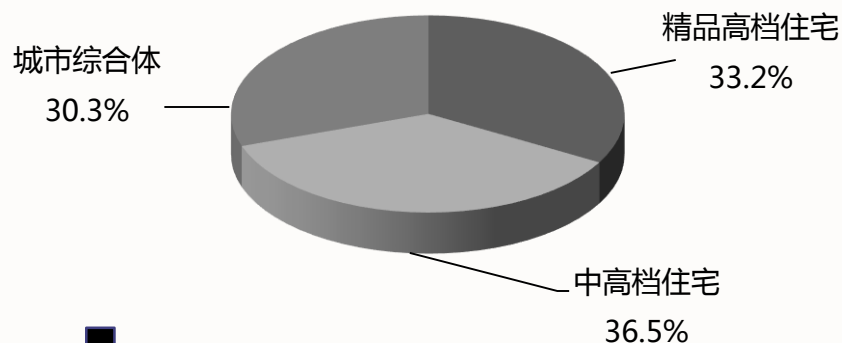
收入多元化



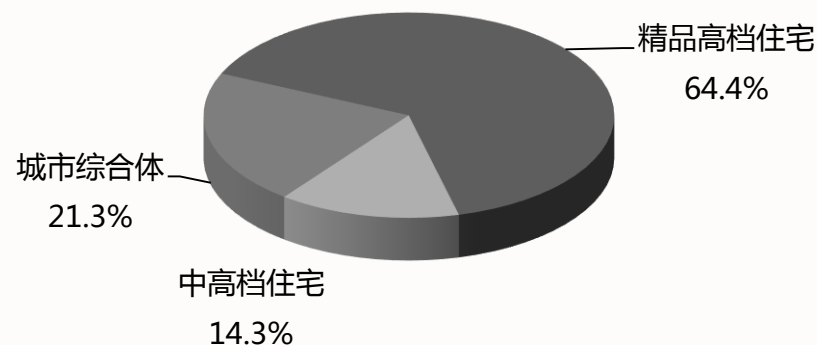
花样年
FANTASIA

合同销售按金额分类—分产品

2016年全年

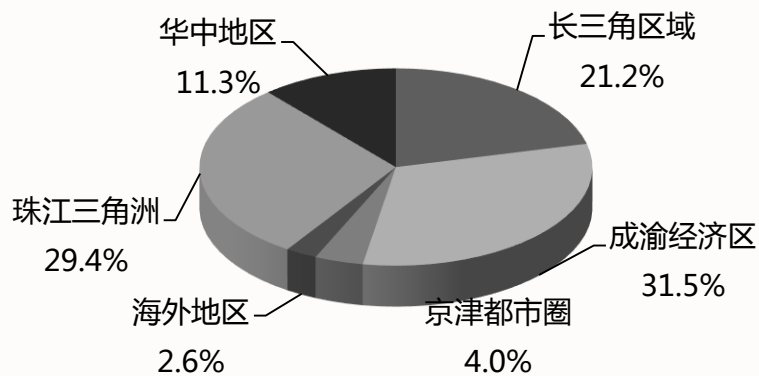


2017年全年

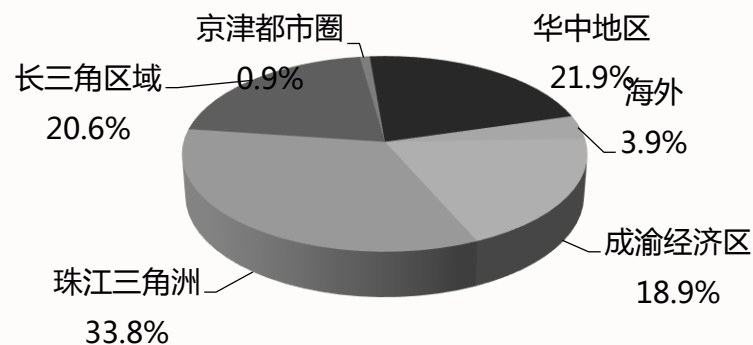


合同销售按金额分类—分地区

2016年全年



2017年全年



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2017年12月31日，本集团规划土地储备建筑面积约1,979万平方米，其中归属花样年地产集团1,561万平方米，包含已签署框架协议的物业规划建筑面积为663万平方米，土地储备中一线城市⁽¹⁾占比25.9%，二线城市占比65.8%；归属母基金⁽²⁾ 4,187,233平方米。

城市类型	建筑面积（平方米）	%
一线城市	4,016,702	25.8
二线城市	10,273,828	65.8
三线城市	1,316,684	8.4
总计	15,607,211	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
总计	4,187,233

华中地区		
城市	建筑面积（平方米）	%
武汉	1,402,817	9.0
赣州	91,198	0.6
小计	1,494,015	9.6

成渝经济区		
城市	建筑面积（平方米）	%
成都	6,623,422	42.4
昆明	269,317	1.8
小计	6,892,738	44.2

京津都市圈		
城市	建筑面积（平方米）	%
北京	309,433	2.0
天津	462,368	2.9
小计	771,801	4.9

长三角区域		
城市	建筑面积（平方米）	%
苏州	508,730	3.3
上海	5,766	0.1
南京	1,007,174	6.3
小计	1,521,669	9.7

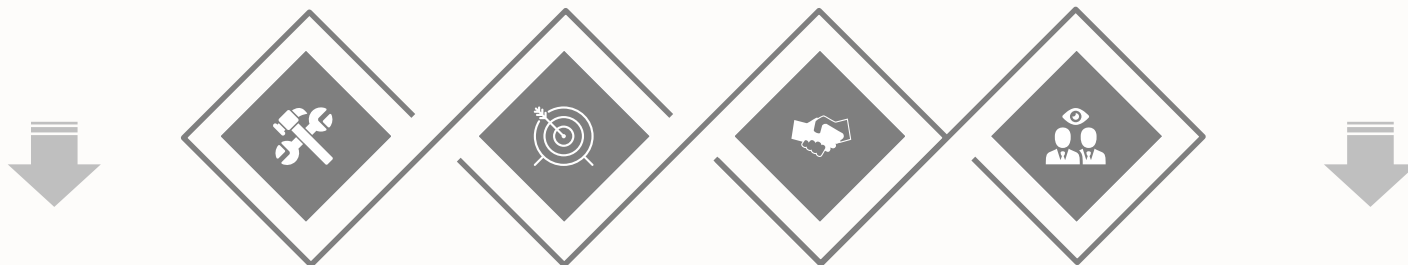
珠江三角洲		
城市	建筑面积（平方米）	%
深圳	2,135,176	13.7
惠州	1,566,327	10.0
桂林	1,225,486	7.9
小计	4,926,988	31.6

(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

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！

美易家



美易家前身设立于2012年，主要服务商业物业，截至2017年底，美易家协议面积超过**3500万m²**

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2017年底，签约面积超过**4.4亿m²**

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、文化纪念展馆、医院、机场、湿地公园等细分领域，在管面积超过**1200万m²**

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m²**

彩生活顺利并表万象美

花样年
FANTASIA



彩生活 (截止2017年12月31日)

收入	1,628,698
毛利	730,678
毛利率	44.9%
净利	350,649
人民币千元	

万象美 (截止2017年10月31日)

收入	1,235,986
毛利	412,224
毛利率	33.4%
净利	235,029
人民币千元	

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
28.98亿元

毛利率
29.6%

净利润
14.10亿元

财务状况

现金余额
164.42 亿元

净负债比率⁽¹⁾
76%

2017年全年的融资活动

- 2017年1月23日完成对2019年到期3亿美元10.625%优先票据的提前赎回
 - 2017年6月6日发行于2018年到期的3.5亿美元5.5%优先票据
 - 2017年6月28日发行2022年到期的3亿美元7.95%优先票据
- 2017年12月21日旗下彩生活完成上市后首次配售，共集资4.35亿港币

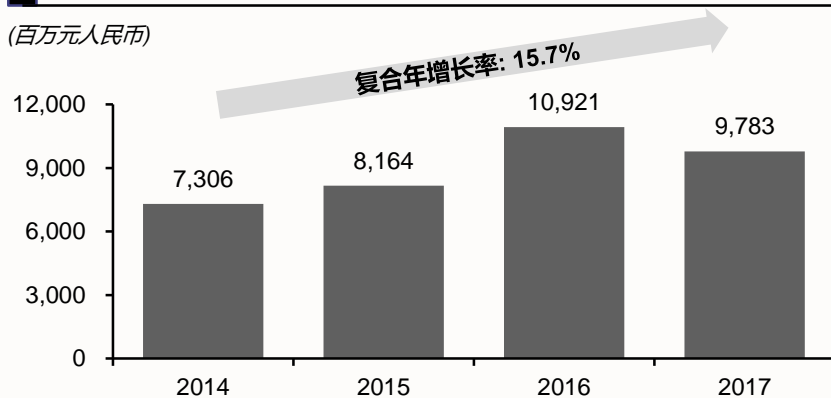
(1) 计算为 (计息负债总额 - 包括受限制存款的现金及银行存款) / 权益总额

稳定的往期财务业绩

花样年
FANTASIA

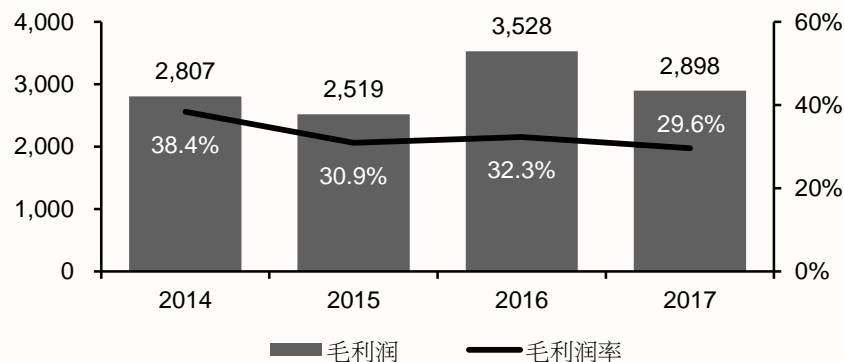
收入

(百万元人民币)



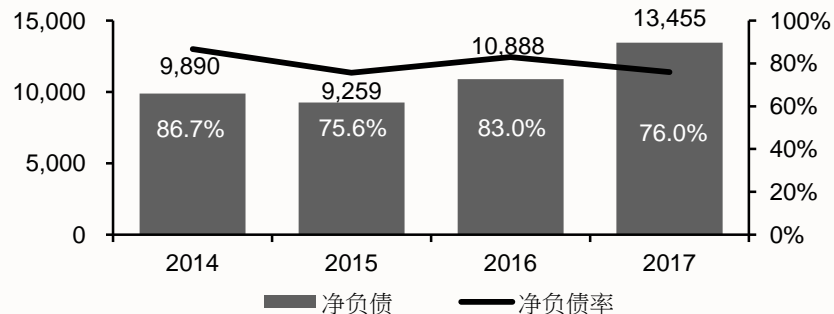
毛利润和毛利润率

(百万元人民币)



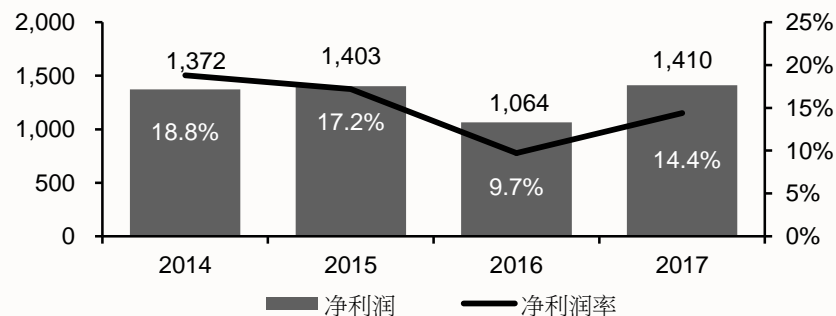
净负债和净负债率

(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

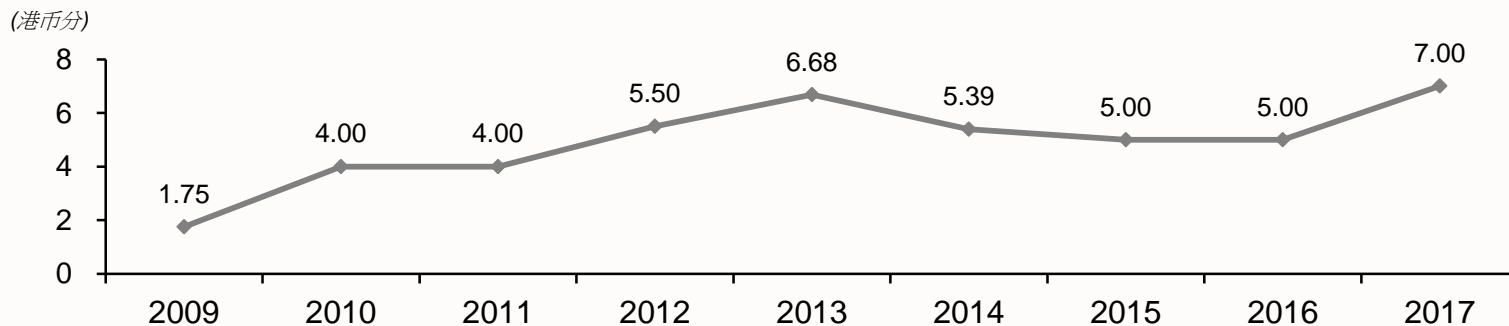
租金、酒店及社区服务等经常性的收入及其他重要收益

2017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）延续上半年的增长态势，收入占比接近1/3，较去年同期提升9.1个百分点。



上市以来常年稳定派息

2009年上市以来，公司每年度都保持分红派息，2017年建议派股息7港仙。



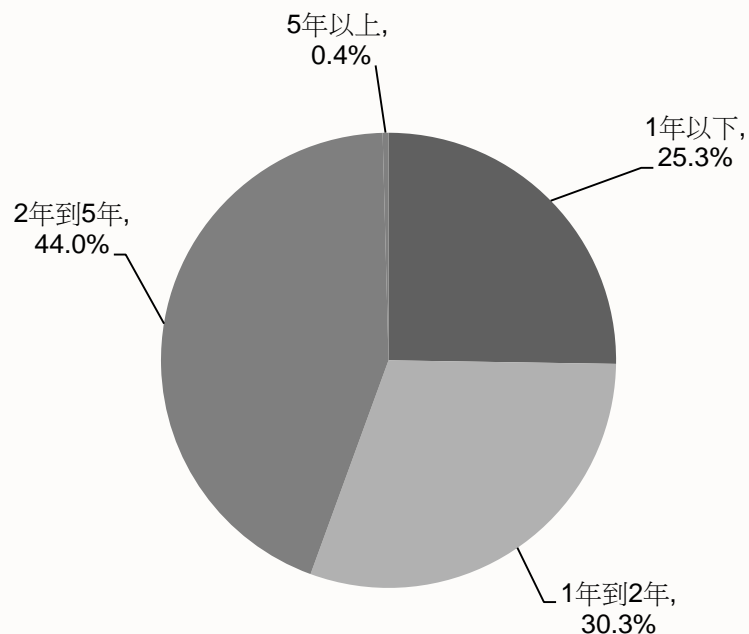
资本结构和债务状况

截至2017年12月31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⁾	16,442	
一年内到期借款	3,022	
一年以上到期借款	6,842	
优先票据 ⁽²⁾ 及国内债	19,805	
资产支持证券	228	
总长期债务	22,347	55.8
总债务	29,896	74.7
总权益	17,698	44.2
总资本 ⁽³⁾	40,045	

花样年2017年年底净负债率为76.0%，较去年中期大幅下降13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21.07亿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、2015年票据、2016年5月票据、2016年10月票据和2017年6月短期票据

(3) 总资本包括总长期债务加总权益

目录



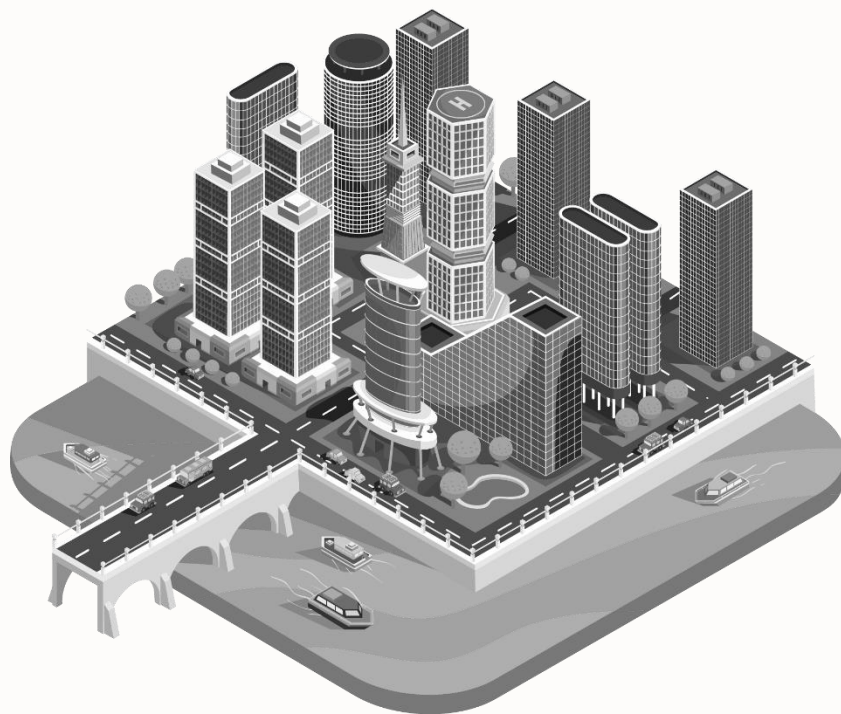
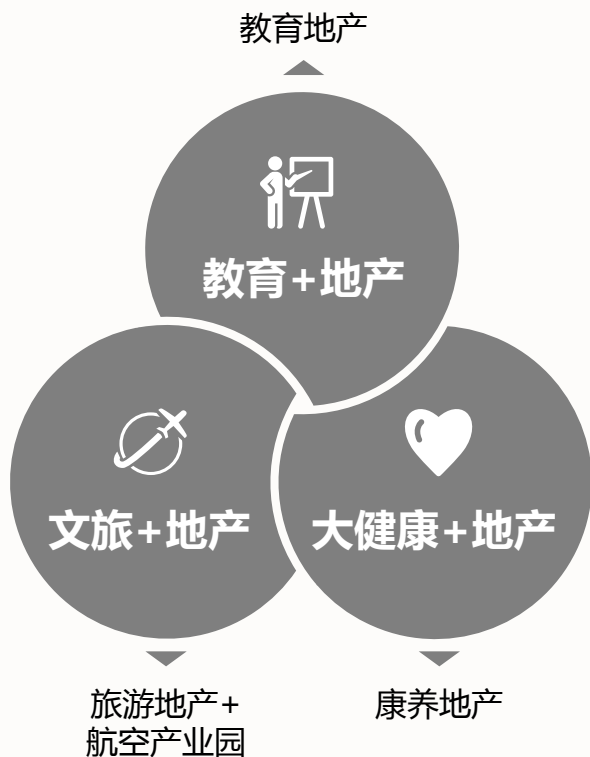
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2018年展望
4. 附录

重资产：“地产+”业务，构建地产开发闭环

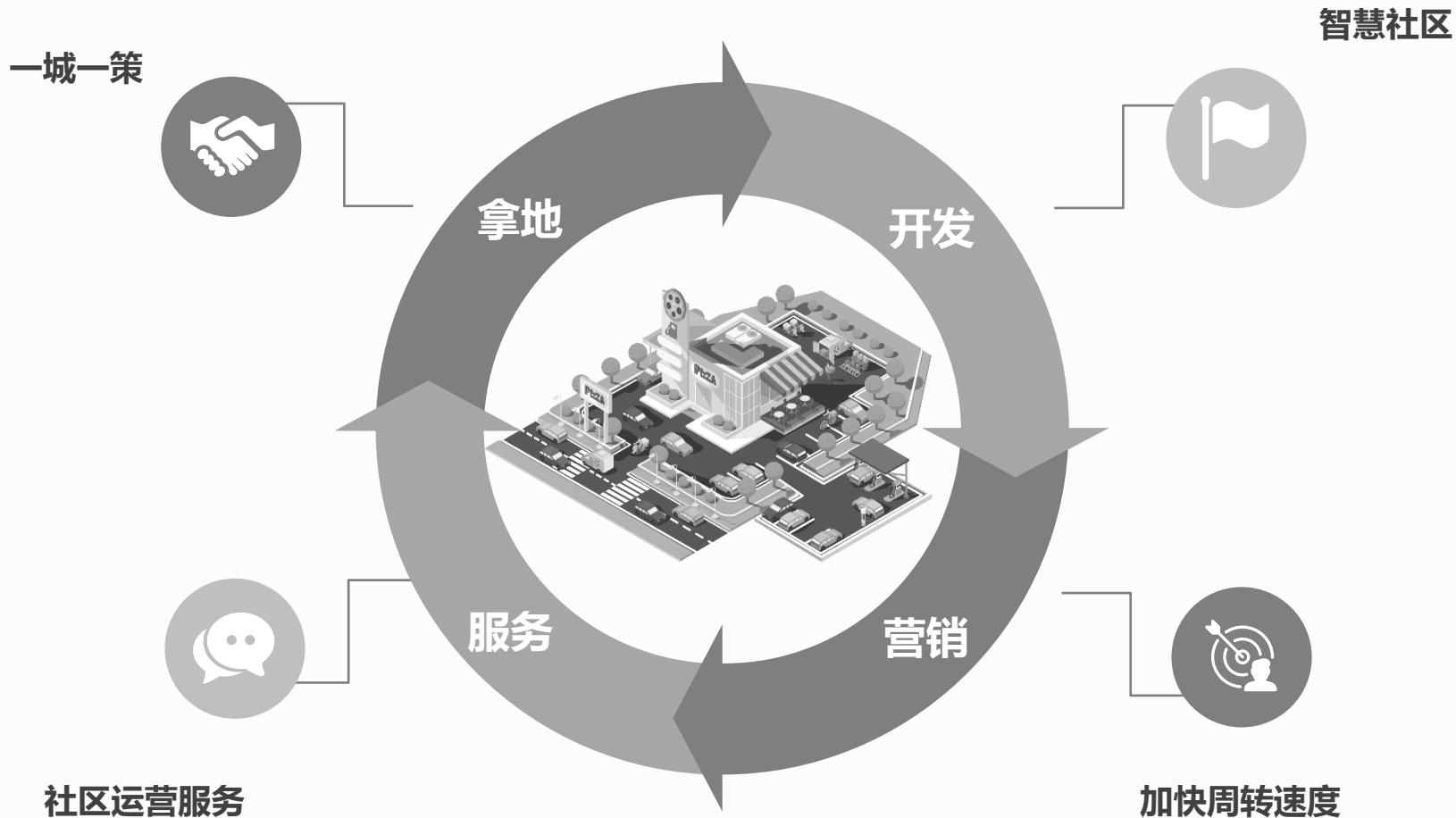
花样年
FANTASIA

地产开发先导 ▶ 智慧社区/产业地产/特色小镇等



重资产：“地产+”业务，构建地产开发闭环

花样年
FANTASIA

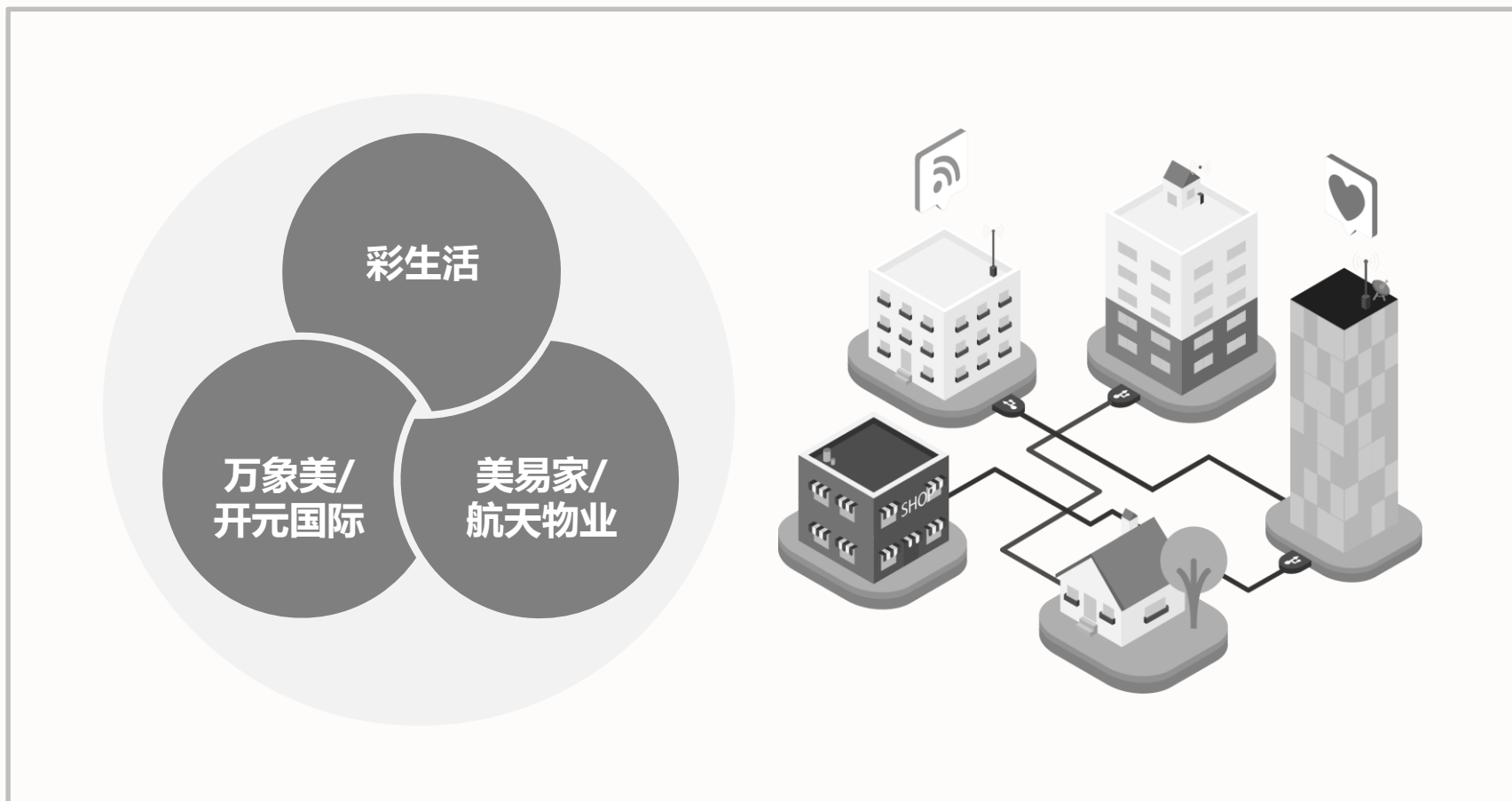


轻资产：“社区+”业务，构建社区服务闭环

花样年
FANTASIA

社区物业服务为先导

线上社区生态圈/线下服务品牌体系 ▶ 社区养老、社区商业、社区教育等



轻资产：“社区+”业务，构建社区服务闭环

花样年
FANTASIA

社区O2O服务平台



线下服务端



线上运营端

三资融合，建设国际化业务能力

花样年
FANTASIA

国际化业务能力



经营性不动产
投资/运营



资管业务
开展



航空+旅游业
务开展



社区服务
资产与能力

目录



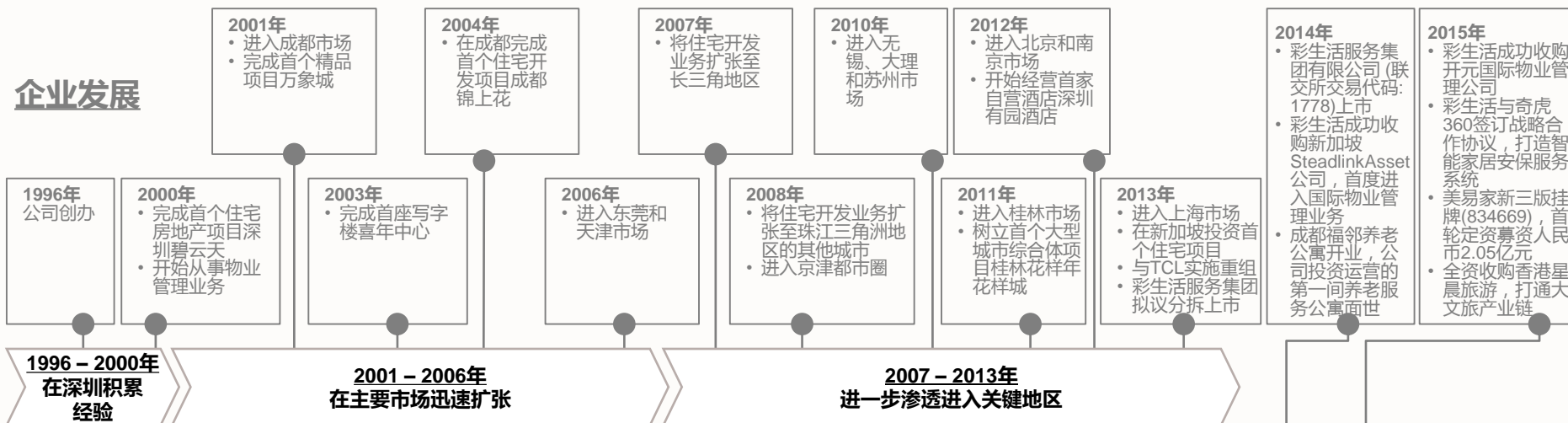
花样年
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2018年展望
4. 附录

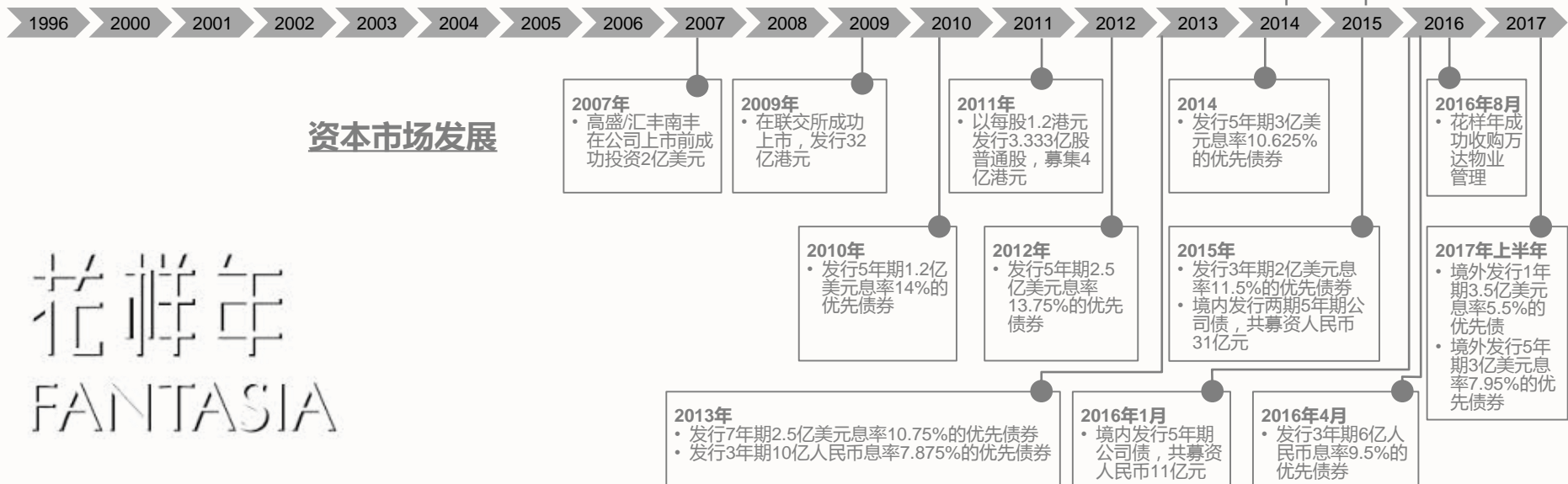
附录1: 主要里程碑

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			
	惠州康城四季	171,108	住宅及商业
桂林			
	桂林麓湖国际	501,521	住宅及商业
成都			
	大溪谷	20,208	住宅及商业
	龙年国际	134,117	住宅及商业
	香门第	323,248	住宅及商业
	双流家天下	332,864	住宅及商业
天津			
	花郡	2,679	住宅
	花乡	15,916	住宅
苏州			
	太湖天城	152,006	住宅
	太仓太古城	63,741	商业/办公
	宁波慈溪悦府项目	236,729	住宅
武汉			
	锦绣城	235,746	住宅及商业
南京			
	喜年广场	206,029	商业
	花郡	274,999	住宅及商业
赣州			
	云顶公馆	91,198	住宅及商业
合计		2,926,349	

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	187,240	住宅及商业
	华兴工业项目	75,130	商业及金融
惠州	康城四季后期	25,806	住宅及商业
	秋长项目	188,967	住宅
	资金华府	80,546	住宅
上海	国邦花园	5,766	办公
桂林	麓湖国际	723,965	住宅及商业
成都	君山	397,204	住宅、商业及配套
	大溪谷	667,737	住宅及商业
	香门第	166,752	住宅及商业
	家天下	456,354	住宅及商业
	龙年国际	23,289	住宅及商业
	智荟城	707,784	住宅及商业
	资阳项目	477,183	住宅及商业

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

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
	花郡项目	78,491	住宅
南京	家天下	347,655	住宅及商业
	花郡	37,107	住宅
天津	花乡	238,327	住宅
	营城湖项目	168,339	住宅、商业及旅游
	汉口幸福万象	50,417	商业
武汉	汉正街一号	338,700	商业
	花好园	180,000	住宅及商业
	锦上花	55,600	住宅
	白沙洲锦绣城二期	107,504	住宅及商业
	合计	6,054,036	

附录3：策略性推进项目计划执行

花样年
FANTASIA

2017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	南淳花郡	374,999	住宅
	太仓太古城	63,741	商业/办公
	苏州太湖天城	152,006	住宅
	江苏赣州云顶公馆	91,198	住宅及商业
	宁波慈溪悦府项目	236,729	住宅
成渝经济区	香门第北区	323,248	住宅及商业
	双流家天下	332,864	住宅及商业
	成都龙年国际	59,341	住宅及商业
珠江三角洲	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
	桂林麓湖国际	143,417	住宅及商业
华中区	锦绣城	235,746	住宅及商业
合计		2,248,638	

附录4：策略性推进项目计划执行

花样年
FANTASIA

2017年竣工项目

地区	项目名称	总建筑面积(平方米)
长三角区域	苏州喜年项目商业及公寓	250,690
	苏州太湖天城	10,712
	南京喜年	89,847
珠江三角洲	惠州康城四季	308,711
	桂林麓湖国际	73,768
华中地区	武汉花样城	108,031
成渝经济区	成都大溪穀	42,639
	成都龙年国际	141,450
合计		1,025,848

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