



花样年
FANTASIA

二零一八年全年业绩陈述
——二零一九年三月

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。

1 业绩综述

2
财务业绩

3
2019年展望

2018年全年业绩亮点



花样年
FANTASIA



突破

合同销售金额突破**300亿**人民币
同比增长约**50%**
销售规模迈上新台阶



稳健

净负债比率控制在**77.4%**
较2018年中期下降**5.5个百分点**
财务状况稳健良好



增长

收入**140亿**人民币
同比增长**43%**
业务驶上快车道



加速

新开工面积**463万平**，同比增长**106%**
在建面积**594万平**，同比增长**103%**
确保未来可售资源



并举

物业服务及其他收入占比近**4成**
同比大幅增长**70%**
“轻重并举”战略稳步实现



丰富

总土地储备**2,091万平**
预计总货值超过**3,000亿**人民币
为未来增长提供有力支持



提升

毛利率维持**30%**的行业较高水平
撇除汇兑损益影响的净利润同比增长**135%**
盈利能力大幅提升



潜力

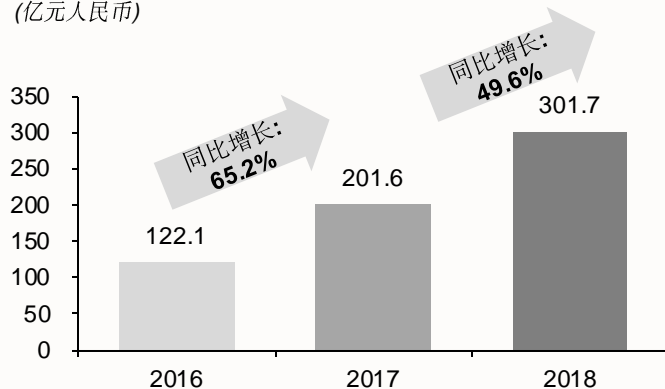
大湾区**39个**城市更新项目推进中
规划建筑面积约**900万平**
城市更新业务潜力巨大

合同销售大幅增长

花样年
FANTASIA

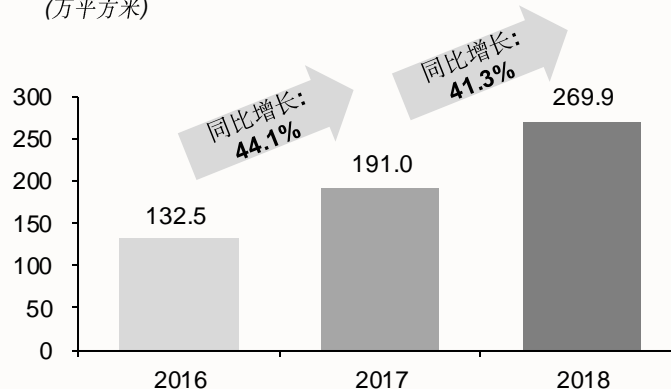
合同销售金额

(亿元人民币)



合同销售面积

(万平方米)



合同销售按金额分类

- 住宅产品以刚需和首改为主，主要分布在中国经济最发达的五大都市圈

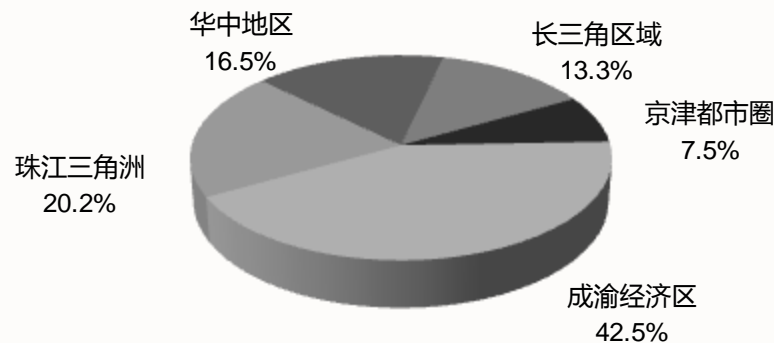
按产品

城市综合体
18.5%



住宅
81.5%

按地区

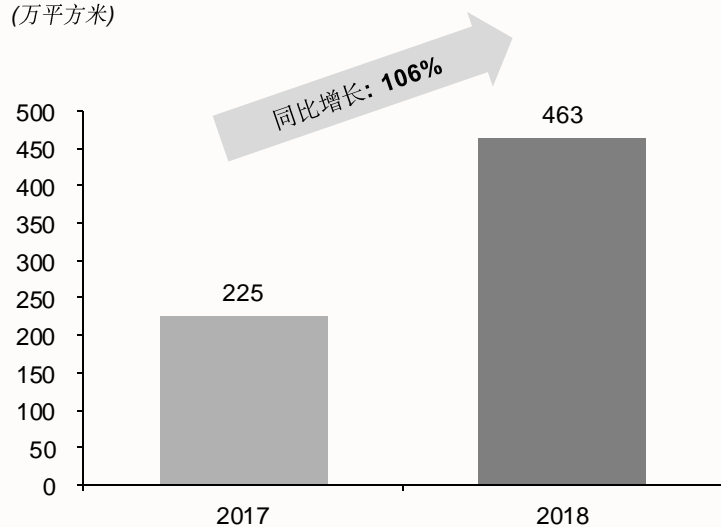


工程提速保障增长动力

- 本集团通过周转提速，年内工程面积大幅增长，新开工面积和在建面积均增长超过1倍，提供充裕可售货值。

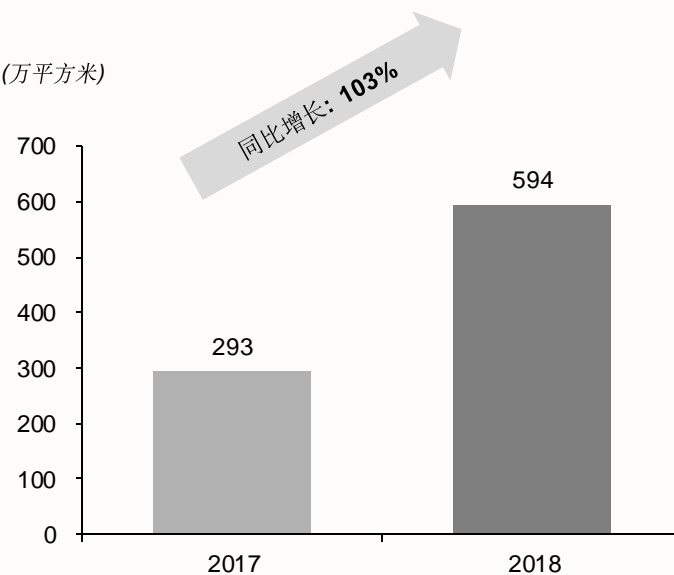
新开工面积

(万平方米)



在建面积

(万平方米)



低成本新增优质土地

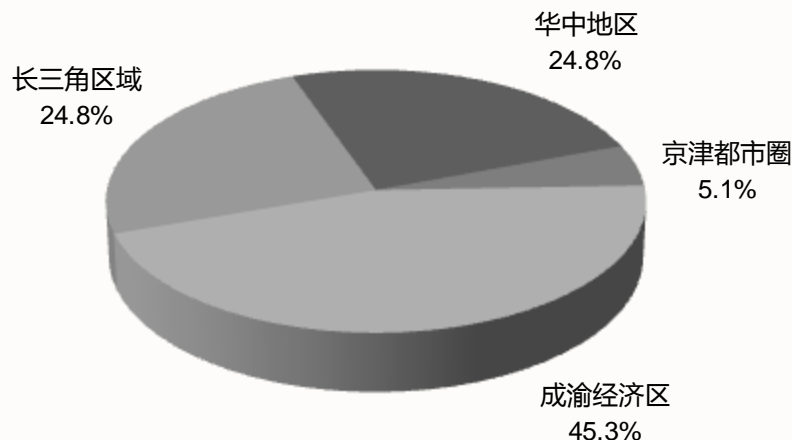
花样年
FANTASIA

- 2018年，本集团继续围绕都市圈扩大战略纵深，深耕重点城市，于成都、武汉等市场潜力大的10个城市新增17幅土地，总建筑面积总计约481万平方米，权益建筑面积约338万平方米，权益投资额约人民币68亿元。
- 新进入杭州、合肥、石家庄、唐山等城市，进一步强化区域布局。
- 获取土地中，仅成都的三幅土地来自招拍挂，其余地块均来自并购，以较低成本获取优质土地。

2018年新获取的土储概况

区域	项目数	总建筑面积 (万平方米)	权益 建筑面积 (万平方米)	权益地价 (人民币 亿元)	土地单价 (人民币 元/方)
成渝 都市圈	4	185.3	143.0	30.59	2,100
长三角 区域	5	93.7	58.5	16.80	1,600
华中 区域	5	139.0	103.9	16.76	2,900
京津 都市圈	3	62.6	31.9	3.41	1,100
合计	17	480.6	337.3	67.56	2,000

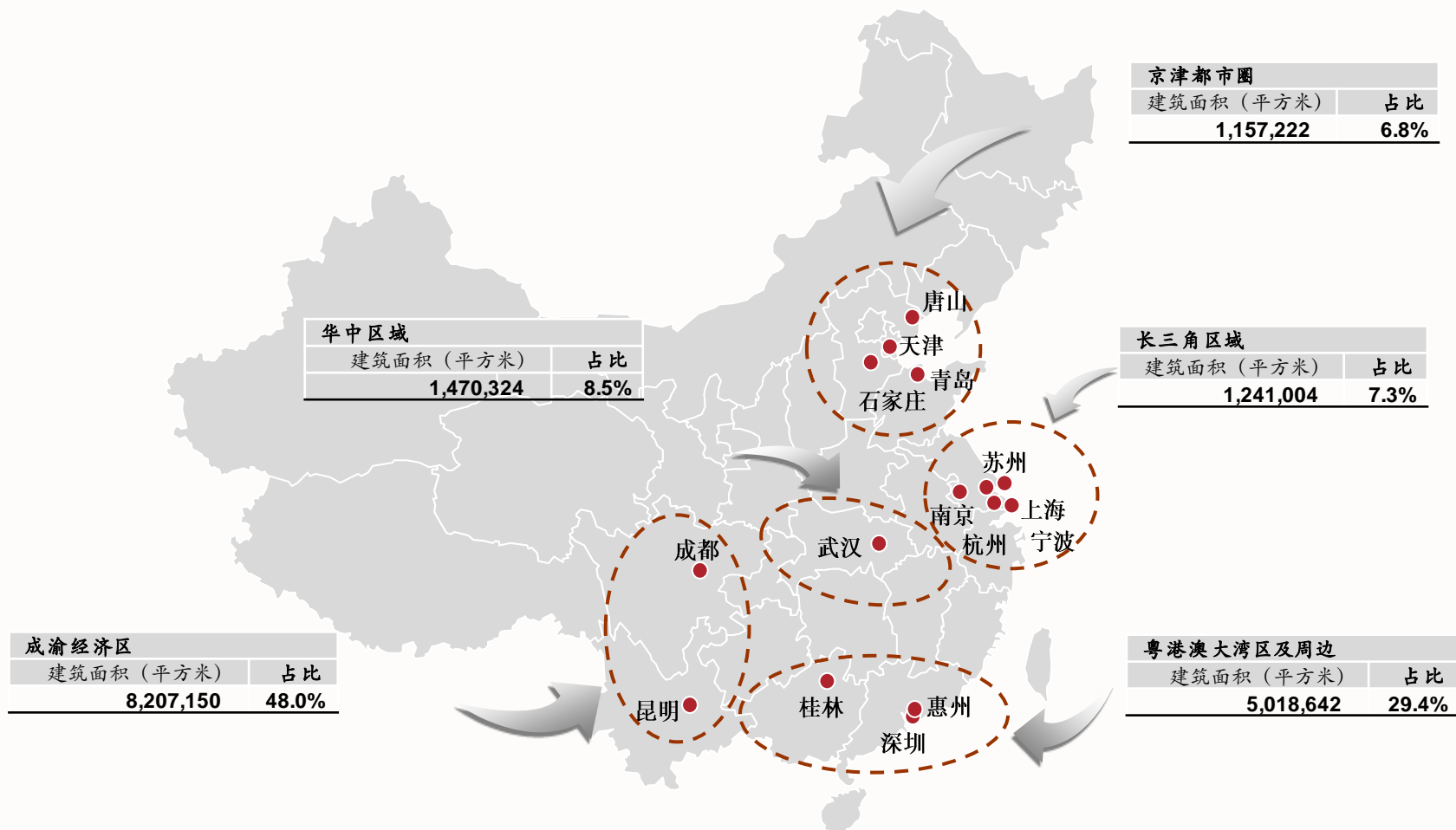
按投资金额计算的地区投资比例



丰富土储支撑未来发展

花样年
FANTASIA

- 截至2018年底，本集团规划土地储备建筑面积约2,091万平方米，分布于全国15个城市，其中归属花样年集团1,709万平方米，包含已签署框架协议的物业规划建筑面积为580万平方米；归属母基金⁽¹⁾382万平方米。
- 土地储备中一线城市和二线城市合计约占九成，为未来的发展奠定了坚实的基础。



(1) 未并表项目




深耕大湾区，发展潜力巨大

花样年
FANTASIA



- 粤港澳大湾区是世界四大湾区之一，是我国开放程度最高、经济活力最强的区域之一。
- 大湾区规划出台将对区内的房地产市场发展产生积极推动作用。
- 本集团的发展思路和优势完全契合大湾区的规划，大湾区规划出台是本集团踏入发展高速路的良好机遇。
- 本集团在大湾区已有**39**个城市更新项目正处于不同的发展阶段，大部分位于深圳和惠州，并已布局东莞、中山、珠海等城市，储备规划建筑面积约**900**万平方米。

「 花样年大湾区战略布局 」

	城市	目前布局
第一梯队 	深圳	✓ 10个城市更新项目已签订框架协议并纳入土地储备 ✓ 14个其他城市更新项目正积极推进中
第二梯队 	惠州、东莞	✓ 13个城市更新项目正积极推进中
第三梯队 	广佛肇、珠中江	✓ 2个城市更新项目正积极推进中

深圳城市更新优势突出

花样年
FANTASIA

- 24个项目覆盖深圳全市
- 进驻罗湖、福田、南山等关内核心区
- 10个项目已签署框架协议，物业规划建筑面积约为185万平方米，储备货值约850亿元，预计可在2019-2021年期间陆续开工及推出市场

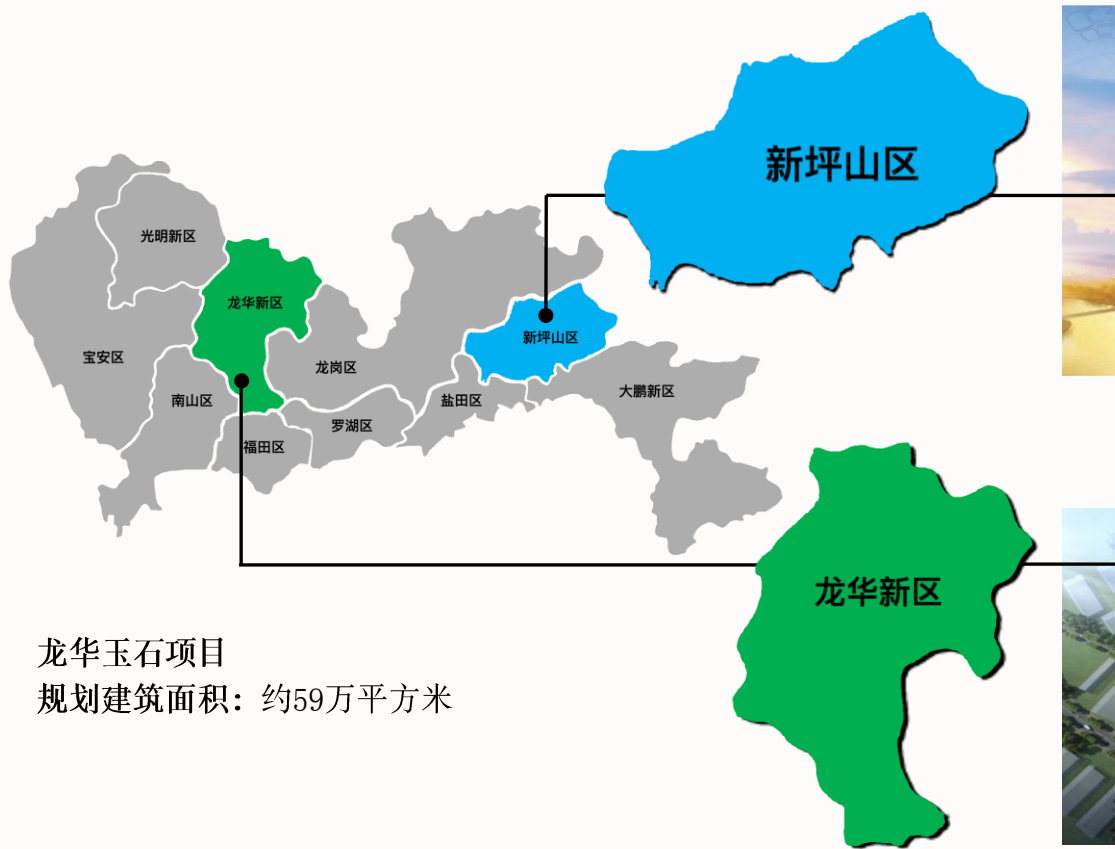


重点城市更新项目介绍（关外）



花样年
FANTASIA

- 坪山项目一二期
- 规划建筑面积：一期约23万平方米，二期约16万平方米

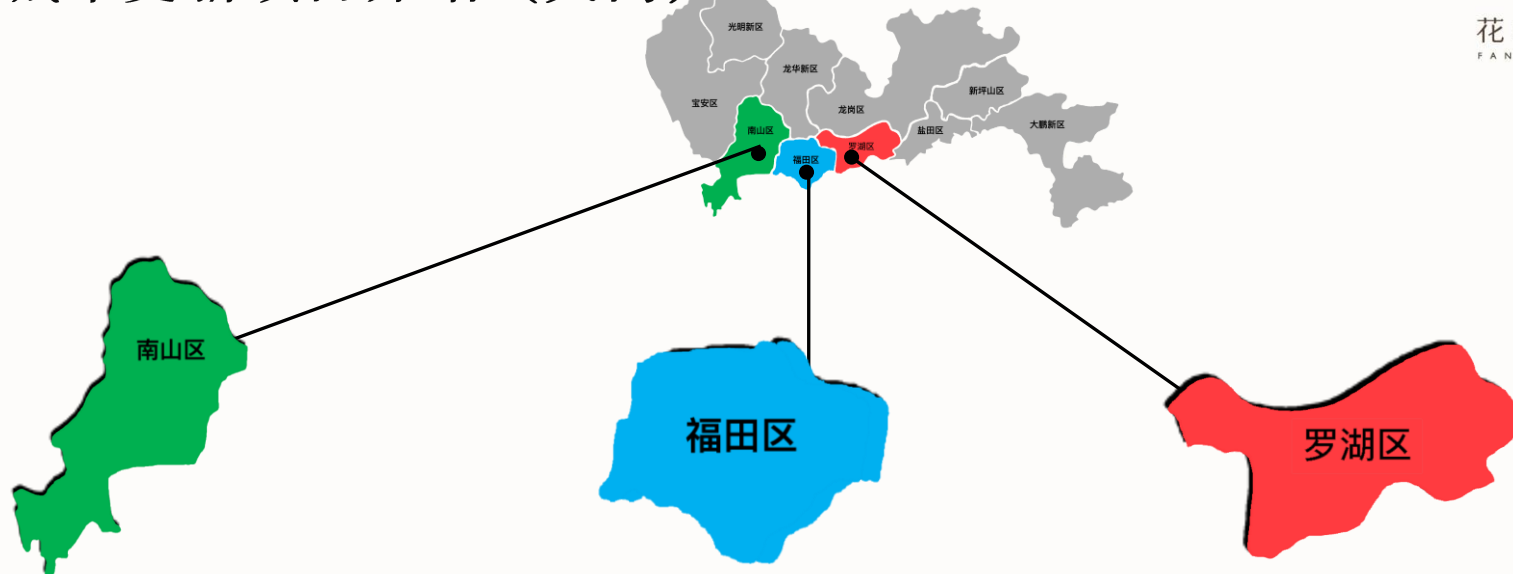


- 龙华玉石项目
- 规划建筑面积：约59万平方米

重点城市更新项目介绍（关内）



花样年
FANTASIA



南山总部基地
规划建筑面积：约7.4万平方米

福田梅林项目
规划建筑面积：约10万平方米

罗湖草埔项目
规划建筑面积：约8.6万平方米



产业地产新名片

花样年
FANTASIA

- 花样年的产业地产以战略性新兴产业为主导，联合高新技术企业和先进制造业企业共同开发产业地产项目。
- 2018年以来，花样年发挥过往在深圳开发和经营智能智造产业园ICPARK、健康配套产业园乐年广场等产业地产项目的丰富经验，迈出广东，在长三角和京津都市圈获得两个优质项目，与360集团和软通软件等知名企业合作，打造新的发展机遇和优势。

杭州智慧网谷360产业园区

获取时间 2018年7月

项目介绍 位于杭州市拱墅区智慧网谷小镇的大型产业园区，总建筑面积约23万平方米，打造以互联网数字经济产业为主体，多种配套齐全的高端产业综合体

合作伙伴 **360集团**
中国领先的互联网和手机安全产品及服务供应商

张家口怀来软通动力产业园

获取时间 2019年2月

项目介绍 位于京张科创廊道的桥头堡张家口怀来产业新城，占地348亩，将打造成包括产业、商业及配套住宅用途在内的软通动力产业园

合作伙伴 **软通动力**
中国领先的创新型软件及信息技术服务商

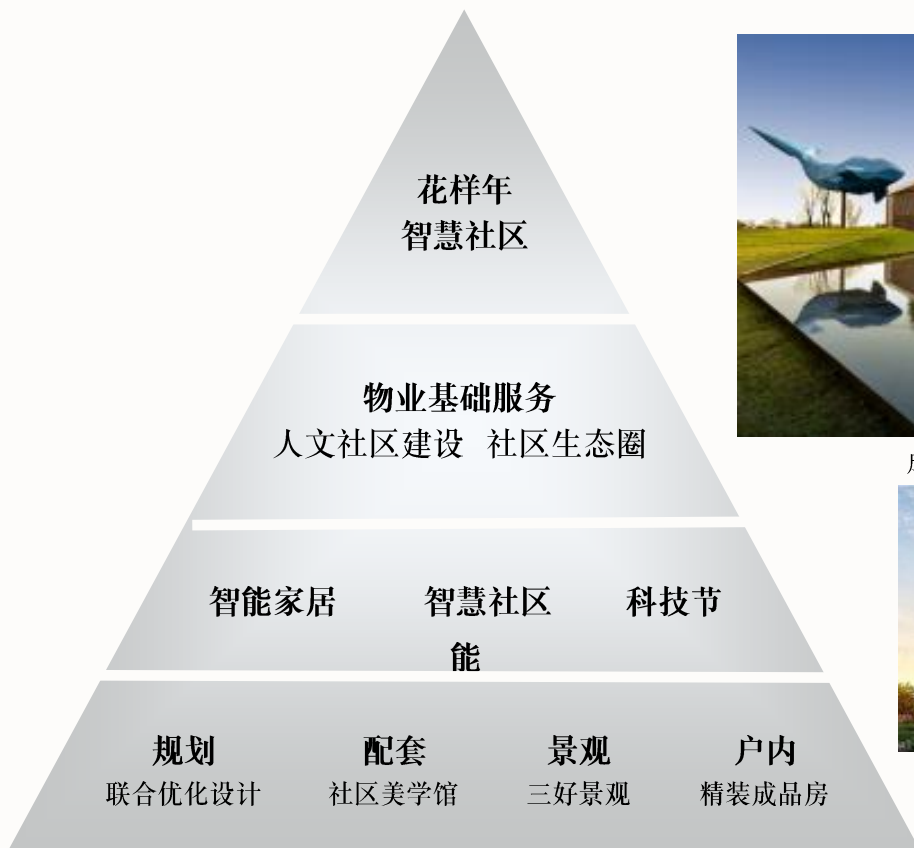


打造智慧社区产品力

- “家天下”产品线是花样年幸福社区“智”造商理念的集大成者，将硬件、软件、服务以及科技相融合，提高了产品的附加值，获得市场的高度认可。
- 报告期内销售中的4个家天下项目，累计销售规模达到人民币79亿元，占本集团整体销售规模的26%。



花样年
FANTASIA



成都家天下项目



南京家天下项目



深圳家天下项目



天津家天下项目



深圳家天下项目

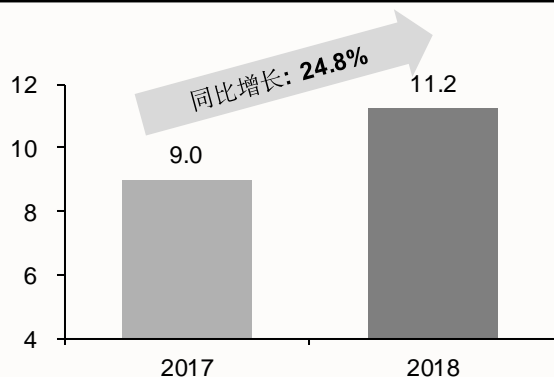
全球第一大社区服务提供商

花样年
FANTASIA

- 本集团控股子公司彩生活服务集团作为全球最大的社区服务平台，一直秉承“将服务做到家”的理念，通过构建线上线下一体化的智慧小区生态圈，实现了业绩的快速增长。其中，增值业务发展迅速，逐步成为彩生活未来高速增长的有力支柱。

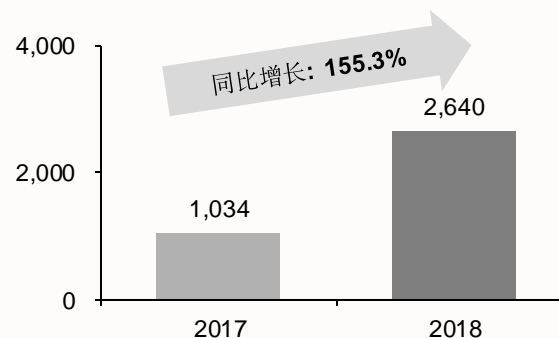
平台服务面积⁽¹⁾大幅提升

(亿平方米)



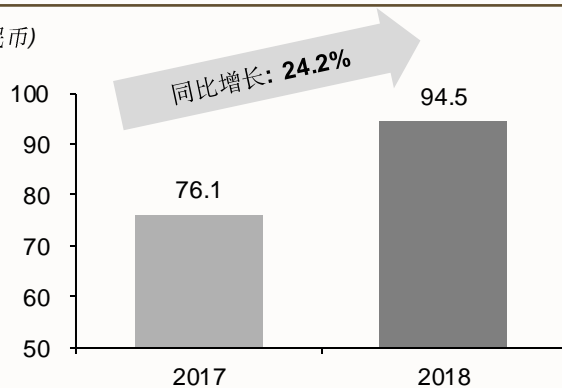
平台用户规模快速扩张

(万人)



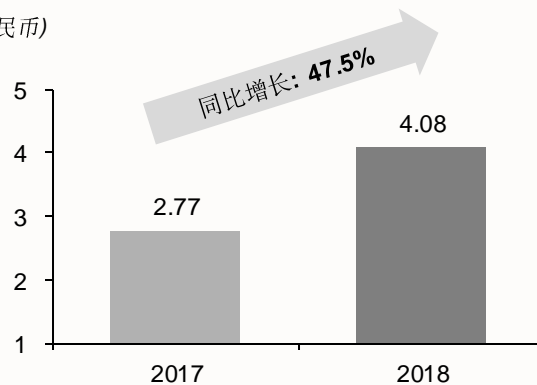
平台成交金额快速上涨

(亿元人民币)



增值服务⁽²⁾收入持续增长

(亿元人民币)



(1) 定义为自管面积+合作面积+联盟面积

(2) “社区租赁、销售及其他增值服务”简称为“增值服务”

1
业绩综述

2
财务业绩

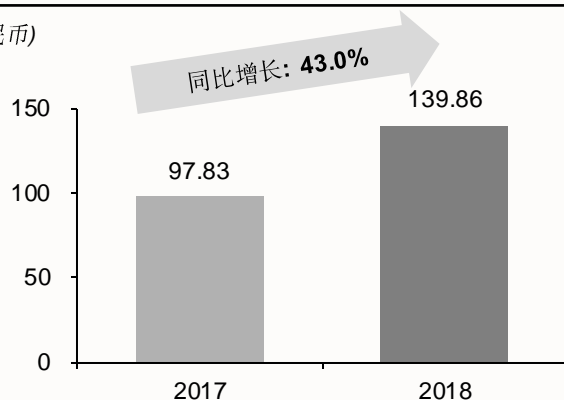
3
2019年展望

业绩指标大幅增长

花样年
FANTASIA

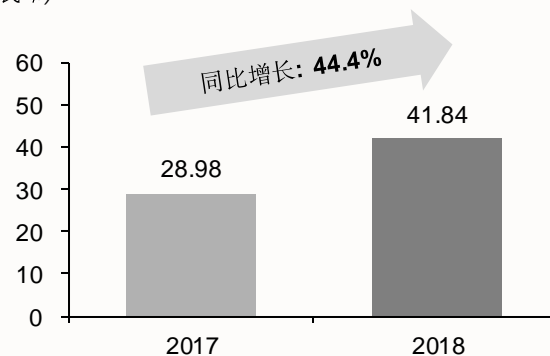
收入：增长走上快车道

(亿元人民币)



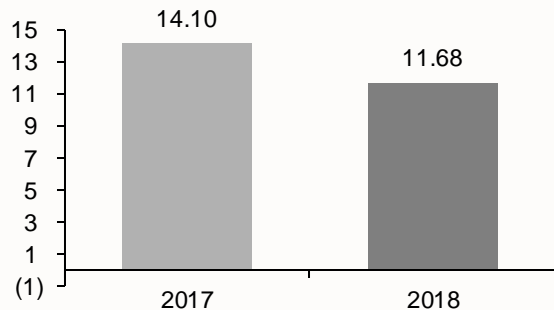
毛利：增速跃上新台阶

(亿元人民币)



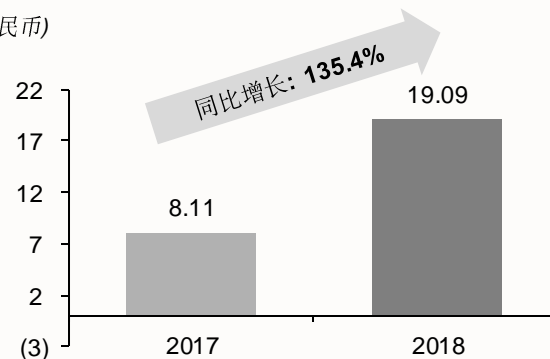
净利润

(亿元人民币)



撇除汇兑损益的净利润⁽¹⁾：盈利能力持续增强

(亿元人民币)



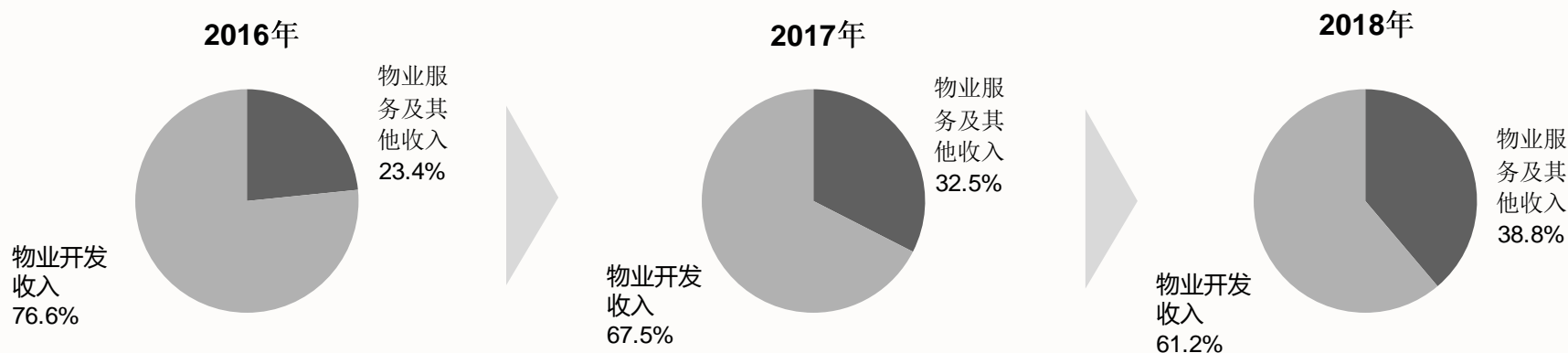
(1) 指撇除了2018年汇兑损失7.41亿元和2017年汇兑收益5.99亿元影响的期内利润

“轻重并举”战略稳步实现

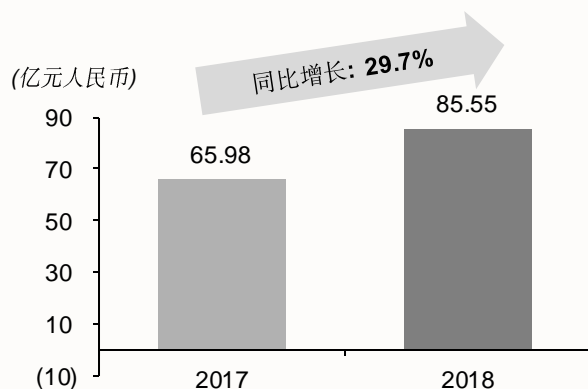
花样年
FANTASIA

物业服务及其他收入占比不断提升

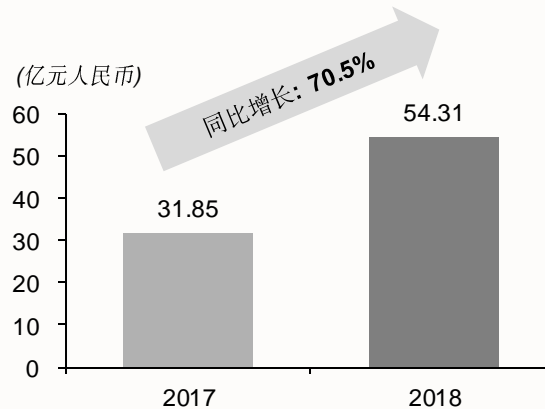
- 2018年，公司的物业服务及其他业务的收入⁽¹⁾在总收入中的占比继续上升，达到近四成，同比提升6.3个百分点。



轻重业务收入齐头并进



物业开发收入



物业服务及其他收入

(1) 指除了物业开发收入之外的来自物业投资、物业代理服务、物业经营服务及其他业务的收入

财务状况维持稳健

花样年
FANTASIA

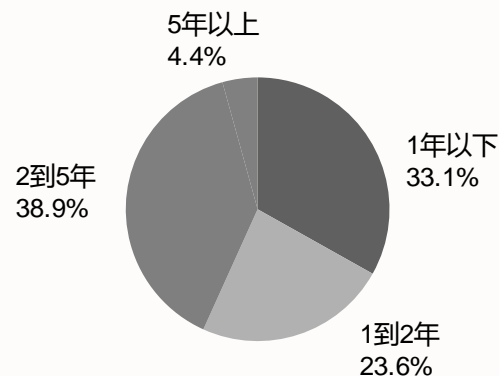
负债水平

亿元人民币 截至2018年12月31日数字

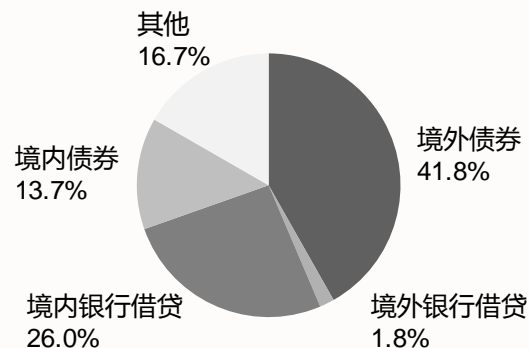
总借贷	436.24
现金及现金等价物 ⁽¹⁾	285.70
总权益	194.55
净负债率 ⁽²⁾	77.4%

花样年2018年末净负债率较2018年中期82.9%的水平下降5.5个百分点，财务状况获得进一步提升。

债务年期结构



债务渠道结构



(1) 现金及现金等价物包括限制性银行存款

(2) 净负债率计算为：(总借贷 - 现金及现金等价物) / 总权益

1
业绩综述

2
财务业绩

3
2019年展望

宏观展望

花样年
FANTASIA



/ 经济 /

宏观经济存在下行压力，房地产行业将继续发挥稳定经济的作用



/ 政策 /

整体坚持“房住不炒”、“因城施策”的调控主基调，市场可能出现阶段性回暖窗口



/ 市场 /

城镇化不断提高和粤港澳大湾区等城市圈的崛起，继续为一二线城市带来增长动力



/ 企业 /

追求“有质量”的增长，在规模扩张的同时，维持良好的盈利能力，确保财务稳健



/ 社区 /

社区服务行业迎来快速发展期，从传统物业服务对“物”的管理转向对“人”的服务是成功关键

聚焦头部业务 | 物业开发

花样年
FANTASIA

- ✓ 快速捕捉时间窗口和产品结构性机会加快去化
- ✓ 实现20%-30%的销售增长

销售



- ✓ 聚焦大湾区及一二线城市
- ✓ 加强并购和股权合作手段
- ✓ 投资总额约为销售回款的三分之一

投资



- ✓ 提升盈利水平
- ✓ 优化资产负债结构
- ✓ 降低融资成本
- ✓ 重视经营性现金流



财务

- ✓ 最大限度整合资源
- ✓ 提升企业运营效率
- ✓ 以智能化为特色打造标杆产品，提升产品附加值



经营



聚焦头部业务 | 社区服务

花样年
FANTASIA

- ✓ 加速互联网化整合
- ✓ 提升基础物业服务品质与效率
- ✓ 提升客户满意度

效率革命

平台输出

- ✓ 以平台输出的方式与行业内优秀的伙伴达成合作
- ✓ 加速平台服务面积的扩张

- ✓ 通过独特“线上+线下”平台
- ✓ 有效积累数据信息
- ✓ 实现高效的生态圈运营

生态圈建设

核心产品推进

- ✓ 彩惠人生 - 构建社区新零售
- ✓ 彩富人生 - 建立物业费减免与投资理财需求关系

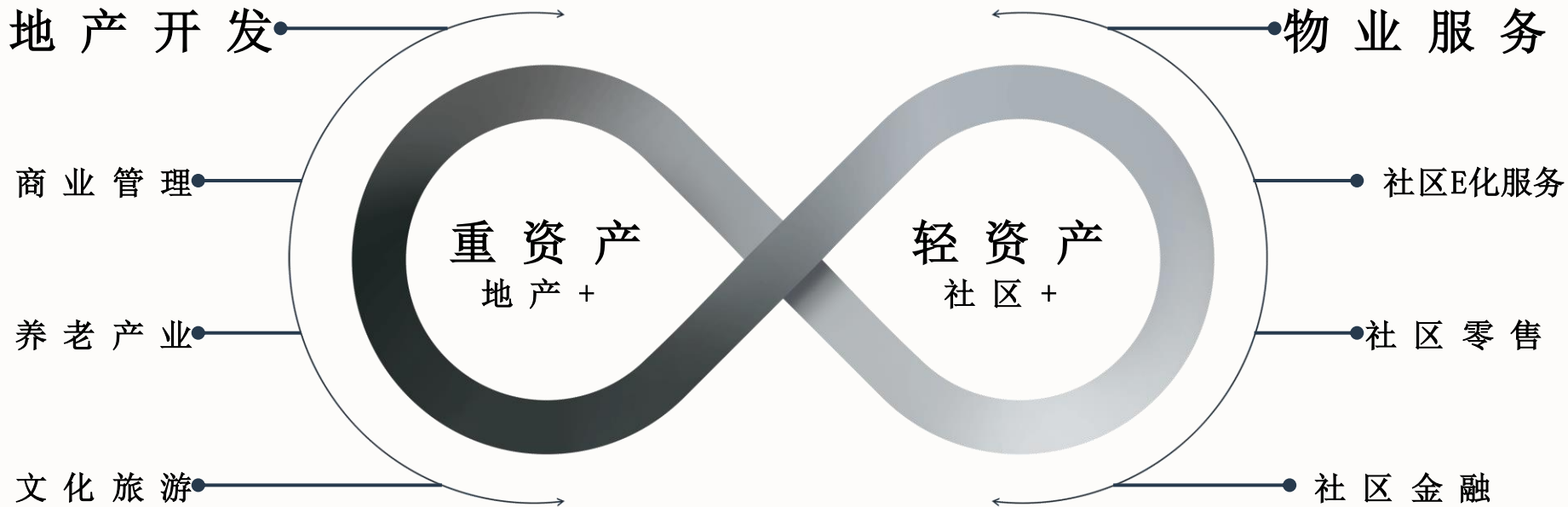


轻重并举 聚焦主业

两大“头部”业务牵引

成为专注于生活空间及体验的产业投资集团

花样年
FANTASIA





花样年
FANTASIA

花样创造价值

如需要进一步资讯，欢迎联络投资者关系部门(ir@cnfantasia.com)或
浏览网址www.cnfantasia.com