



花样年
FANTASIA

针对花样年商业模式创新的调性定位 **有趣**

针对花样年商业品牌独特的调性定位 **有味**

针对花样年商业模式内涵丰富的调性定位 **有料**

有力 / 有戏 / 有价值



花样年控股集团有限公司 2019年中期业绩介绍

2019年8月



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

A
I
S
A
T
N
A
F

一、2019上半年业绩亮点

05-06

二、稳财务

07-12

三、强运营

13-17

四、重投资

18-23

五、未来战略

24-39

六、附录

40-48





章节1

2019上半年业绩亮点



合同销售

131.7 亿元人民币
同比增长16.5%

总收入

85.8 亿元人民币
同比增长65.1%

社区服务及其它收入

28.5 亿元人民币
提供稳定现金流

毛利率

29.6%
维持行业较高水平

净利润

2.44 亿元人民币
同比增长35.6%

净负债率

79.5%
财务状况稳健良好

在建工程面积

739 万平方米
加快周转确保可售资源

总规划土地储备

3,320 万平方米
丰富土储提供未来发展动力

城市更新项目

1,672 万平方米
深耕大湾区优势突出



章节2 稳财务

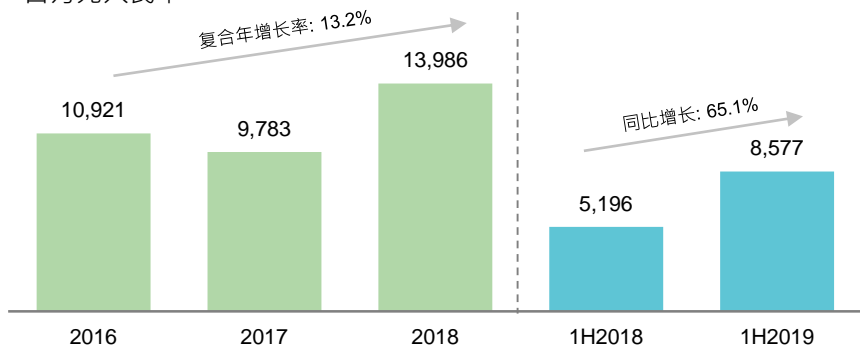


收入和盈利稳步提升



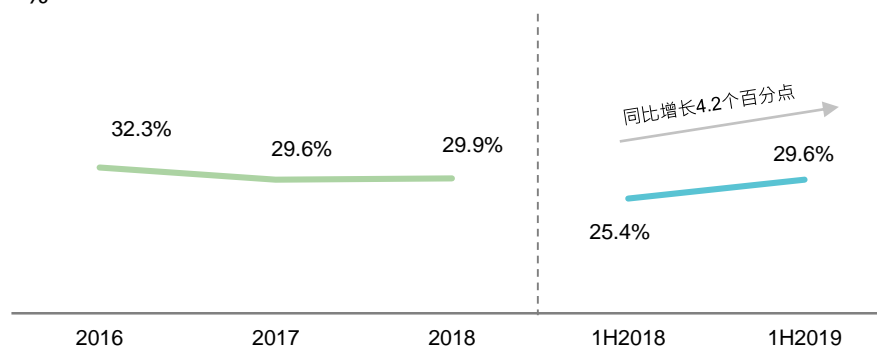
总收入

百万元人民币



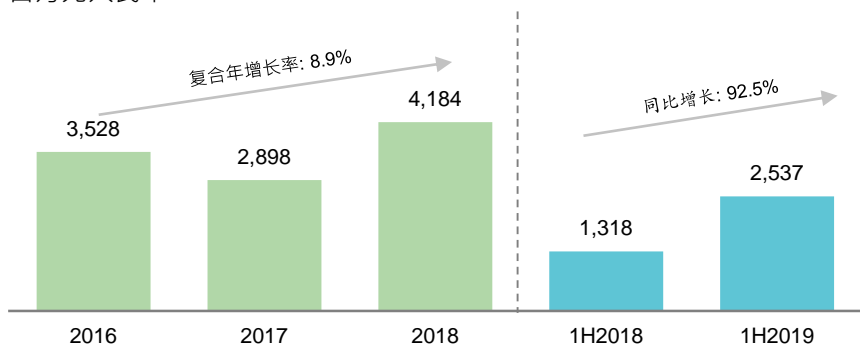
毛利率

%



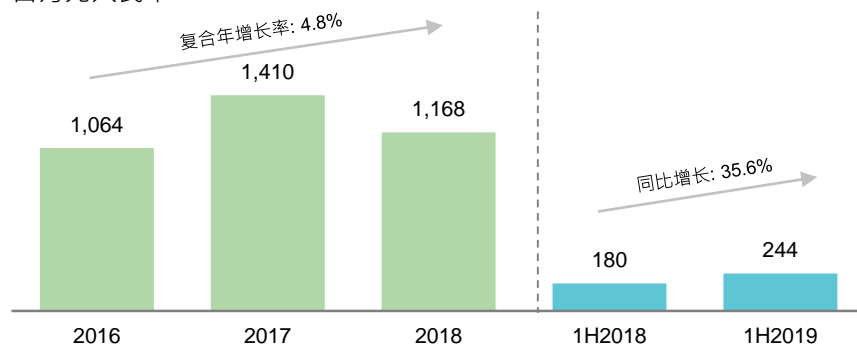
毛利润

百万元人民币



净利润

百万元人民币



“地产+社区” 双头部并进



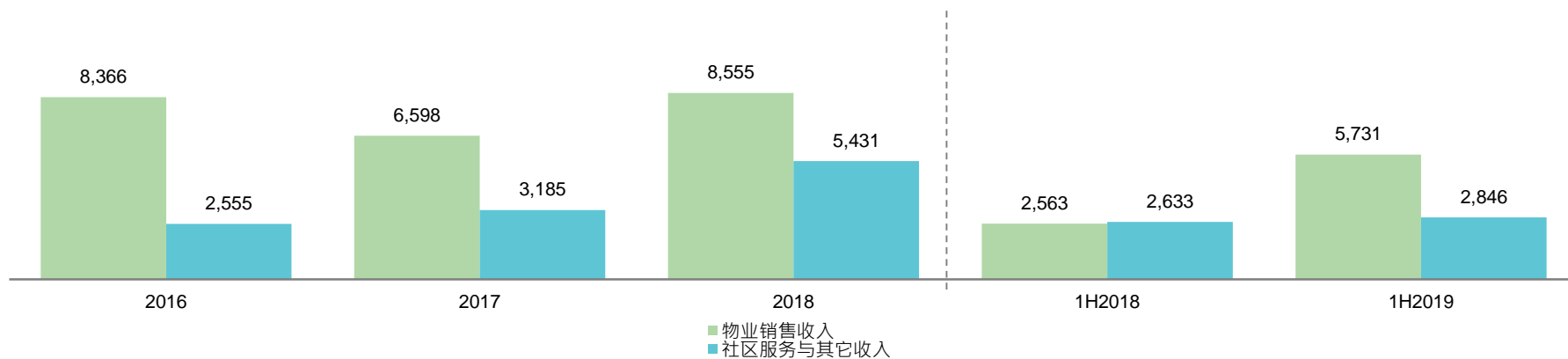
物业销售收入

- 2019上半年同比增长123.6%
- 占总收入的66.8%
- 成为未来收入增长的“动力源”

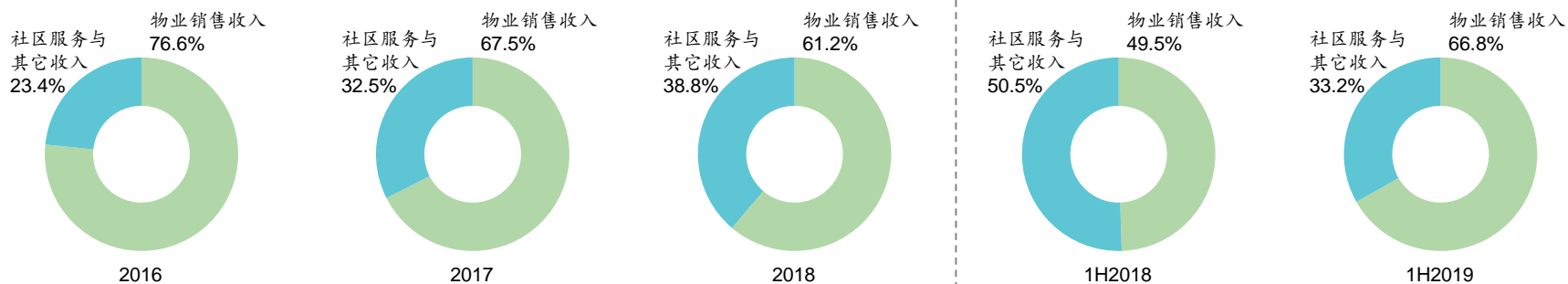
社区服务与其它收入⁽¹⁾

- 2019上半年同比增长8.1%
- 占总收入的33.2%
- 成为现金流入的“稳定器”

百万元人民币



总收入占比



注：
1. 社区服务与其它收入包括了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

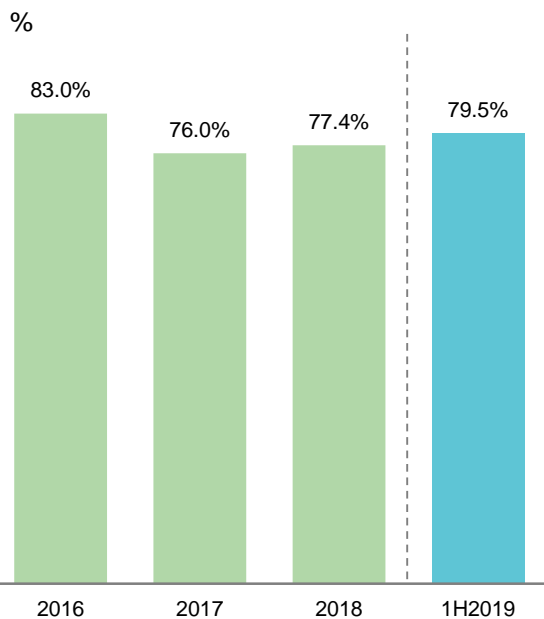
财务状况稳健优化



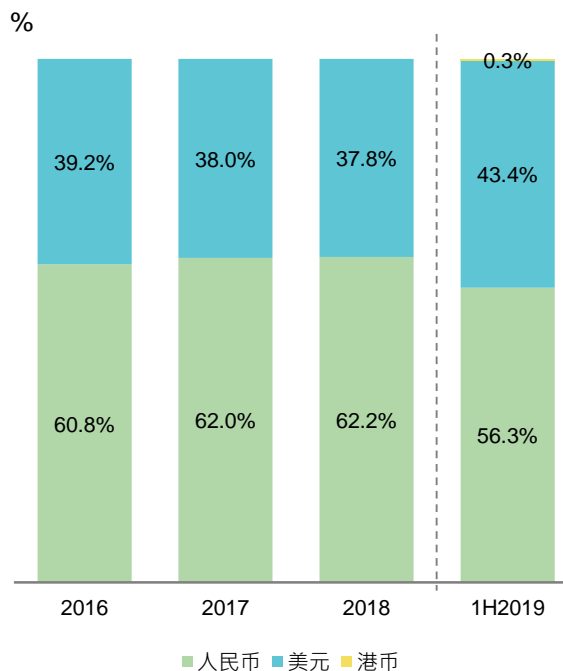
花样年
FANTASIA

百万元人民币	2018	1H2019
银行结余及现金	28,570	25,064
总借款	43,624	40,547
净资产	19,455	19,485
净负债/净资产	77.4%	79.5%

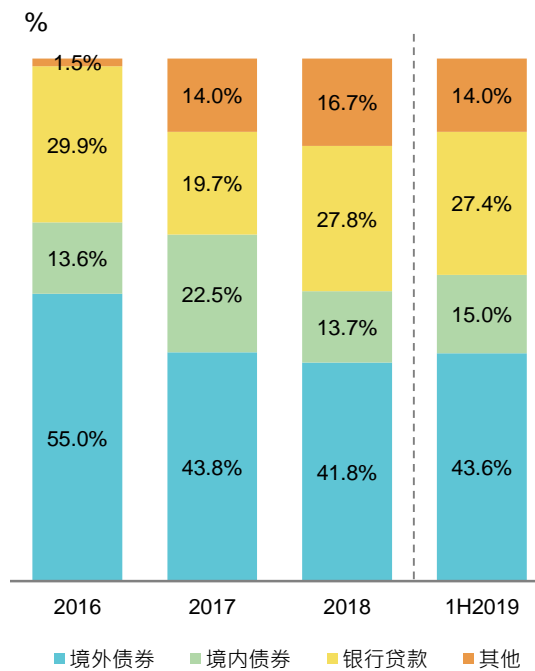
净负债/净资产



债务币种结构



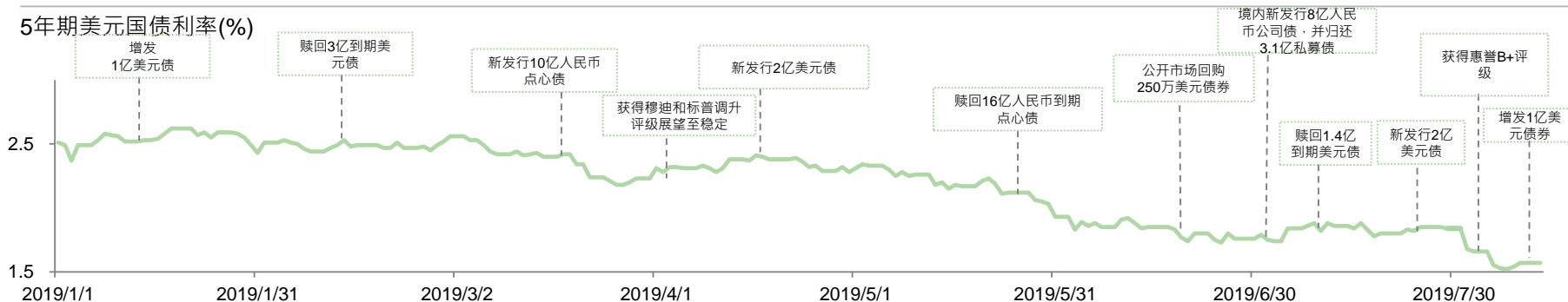
债务渠道结构



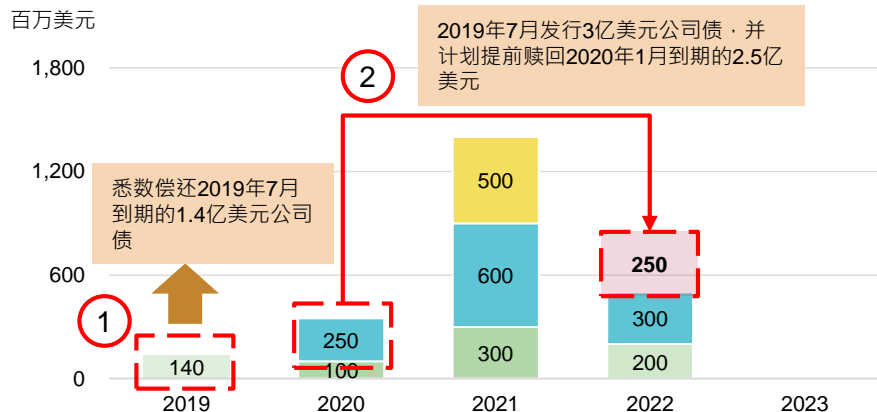
债务管理有效提升

花样年2019年以来债券管理动作

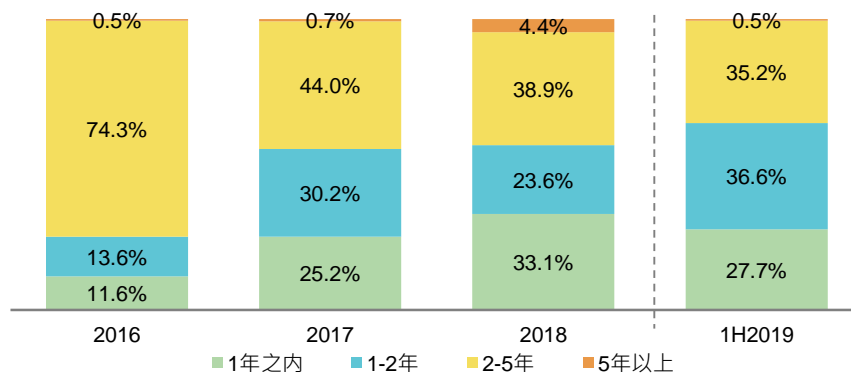
5年期美元国债利率(%)



境外美元债到期情况



债务年期结构



获得三家国际评级机构提升评级

MOODY'S

2019年4月
评级展望调升
为“稳定”

S&P Global Ratings

2019年4月
评级展望调升
为“稳定”

Fitch Ratings

2019年7月
首次评级给予
B+评级





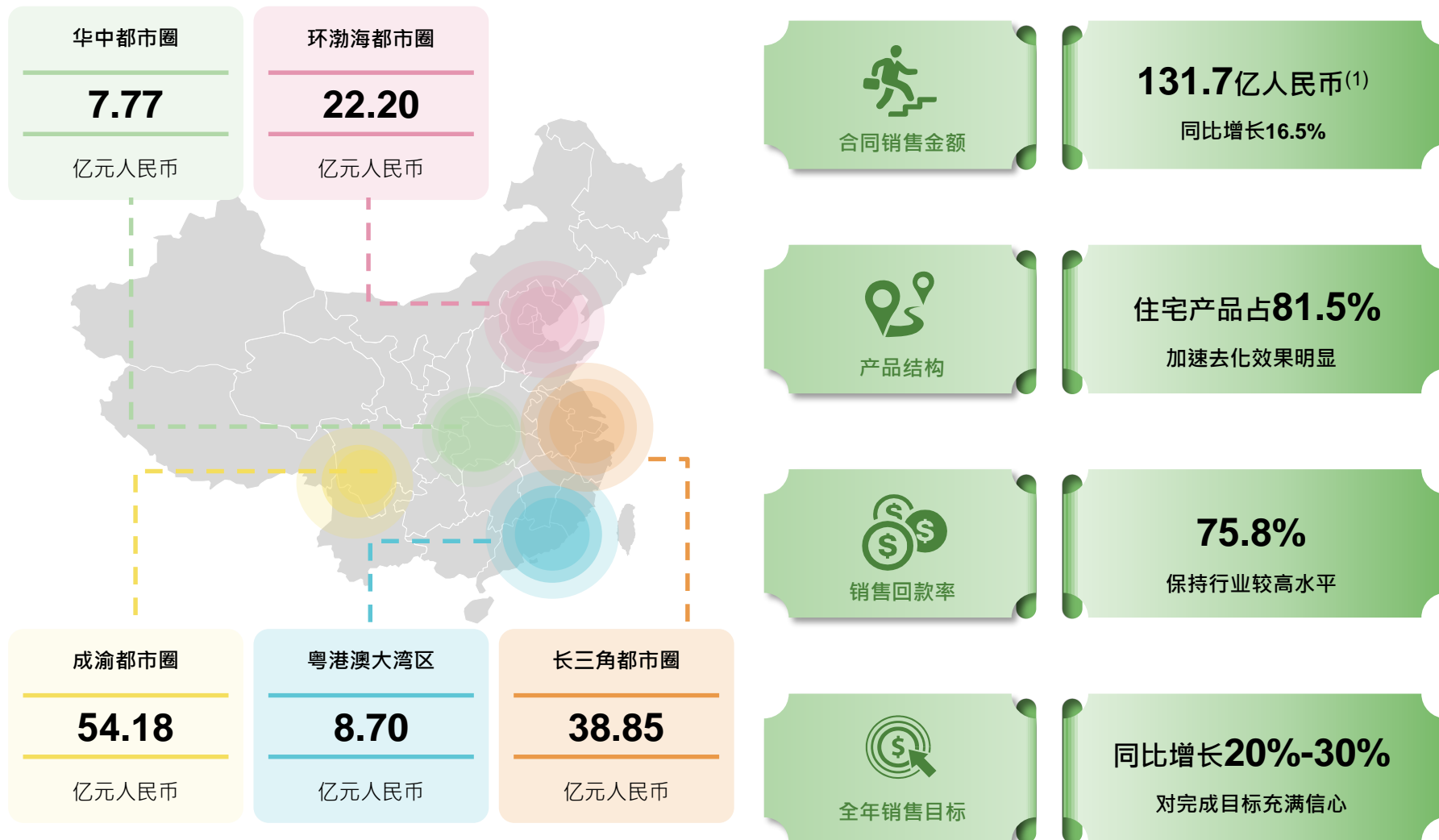
章节3 强运营



合同销售稳步增长

花样年
FANTASYA

2019年上半年合同销售地区分布



注:

1. 截至2019年7月底, 累计合同销售金额已达168.4亿元人民币, 同比增长31.1%



平台服务面积
12.06亿平米

彩生活生态圈
注册用户**3,200**万

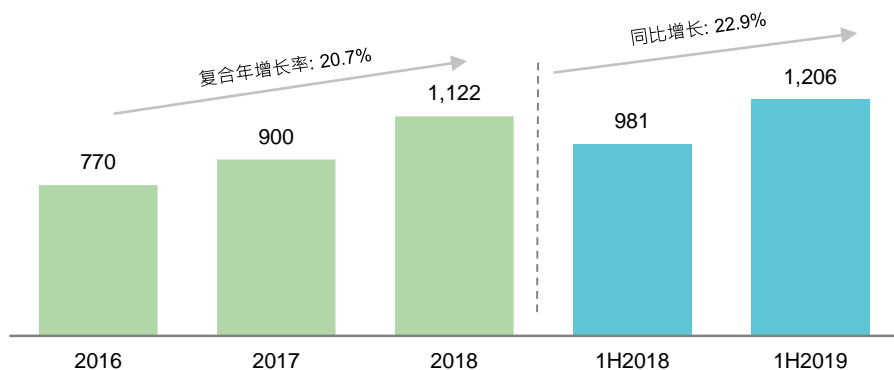
生态圈用户活跃度
51.3%

线上平台累计交易金额
55.47亿人民币

平台服务面积持续增长

- 截至2019年6月30日，彩生活已与约100家物业企业建立合作关系，平台服务面积达12.06亿平方米。未来合作企业将通过彩之云平台，让其服务的社区及业主，享受生态圈企业的产品及服务
- 截至2019年6月30日，彩生活生态圈的注册用户累计达到3,200万；其中生态圈活跃用户达到1,640万；活跃度达到51.3%

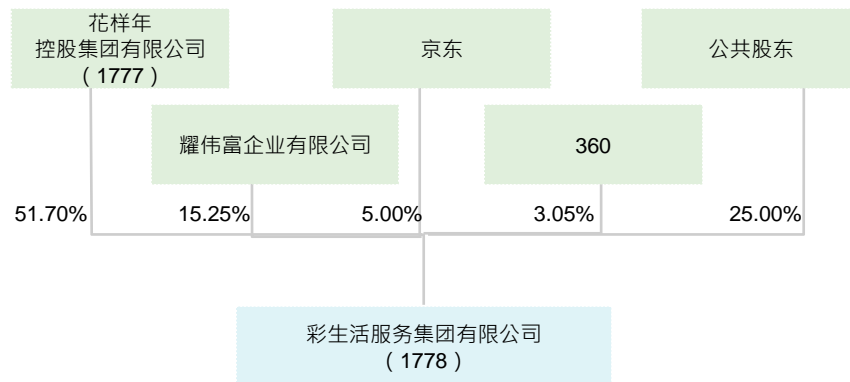
百万平米



京东和360战略入股彩生活

- 2019年7月19日，彩生活发布公告，已于京东和360在资本和业务合作层面达成合作协议，于交易完成后，京东和360将分别持有彩生活5.00%和3.05%的股份
- 基于前期彩惠人生合作的成功经营，京东与彩生活未来将基于商业、物流、科技等多个领域开展合作
- 360将发挥其在安全能力、大数据、物联网、人工智能等领域的优势，与彩生活共同打造私密、安全的智慧社区

预计交易完成后股权比例





提质增效 实现有质量的增长



流程精细化

提速增效

强化协同

纵横交圈



运营高效化

结果导向

强化考核

风险制衡



信息平台化

整体规划

分步实施

数据支持



组织扁平化

组织架构

职能定位

赋能提效



组织扁平化

- 实行“集团-区域-项目”三层管理体系，明确各层级定位与分工
- 通过三层架构两级管控实现“集团做专-业务做强-项目做快”的目标



流程精细化

- 将利润、现金流管理贯穿开发全周期
- 强化“8横8纵”管理模型，强调横向全过程和纵向全能之间的有效协同



运营高效化

- 以财务经营为导向，围绕利润和现金流管理，建立运营考核体系
- 搭建三层经营会议体系，通过“控一层、参一层、看一层”，提升经营管控力度



信息平台化

- 后续将基于“整体规划、分步实施”的IT建设策略，推进信息化平台升级，确保线上线下一体化，进一步促进公司经营提质增效

展示层	OA、移动应用及门户
决策支持层	管理驾驶舱 全面预算管理
业务支持层	计划管理平台 产品实现 供应商管理 销售服务管理
管理支持层	资源管理 知识管理、流程管理、文档管理、内控管理
基础平台层	数据中心



章节4 重投资



- 2019年至今，本集团继续围绕都市圈扩大战略纵深，深耕重点区域，分别于张家口和天津新增2幅土地，总权益建筑面积约43万平方米，投资额约人民币10亿元
- 本集团上半年开启与旭辉集团的战略合作，预计全年将有多个项目的合作落地，主要合作形式为双方互相入股对方优质项目，进行联合操盘。合作有助本集团加快周转速度，学习先进房企运营经验，未来也将有机会联手合作伙伴竞拍公开市场优质土地

2019年至今新增土地一览

项目名称	城市	拿地方式	总建筑面积 (平方米)	权益比例 (平方米)	权益 建筑面积 (平方米)	支付地价 (人民币 亿元)	楼面地价 (人民币 元/平方米)
怀来地块	张家口	合作并购	527,622	55%	290,192	3.71	1,278
武清下朱庄街地块	天津	公开市场招拍挂	136,117	100%	136,117	6.26	4,599
合计			663,739		426,309	9.97	2,339

今年与旭辉集团合作项目概览



武汉碧云天项目

位于武汉市东西湖区
总建筑面积约18万平方米



武汉汉正街项目

位于武汉市硚口区
总建筑面积约36万平方米

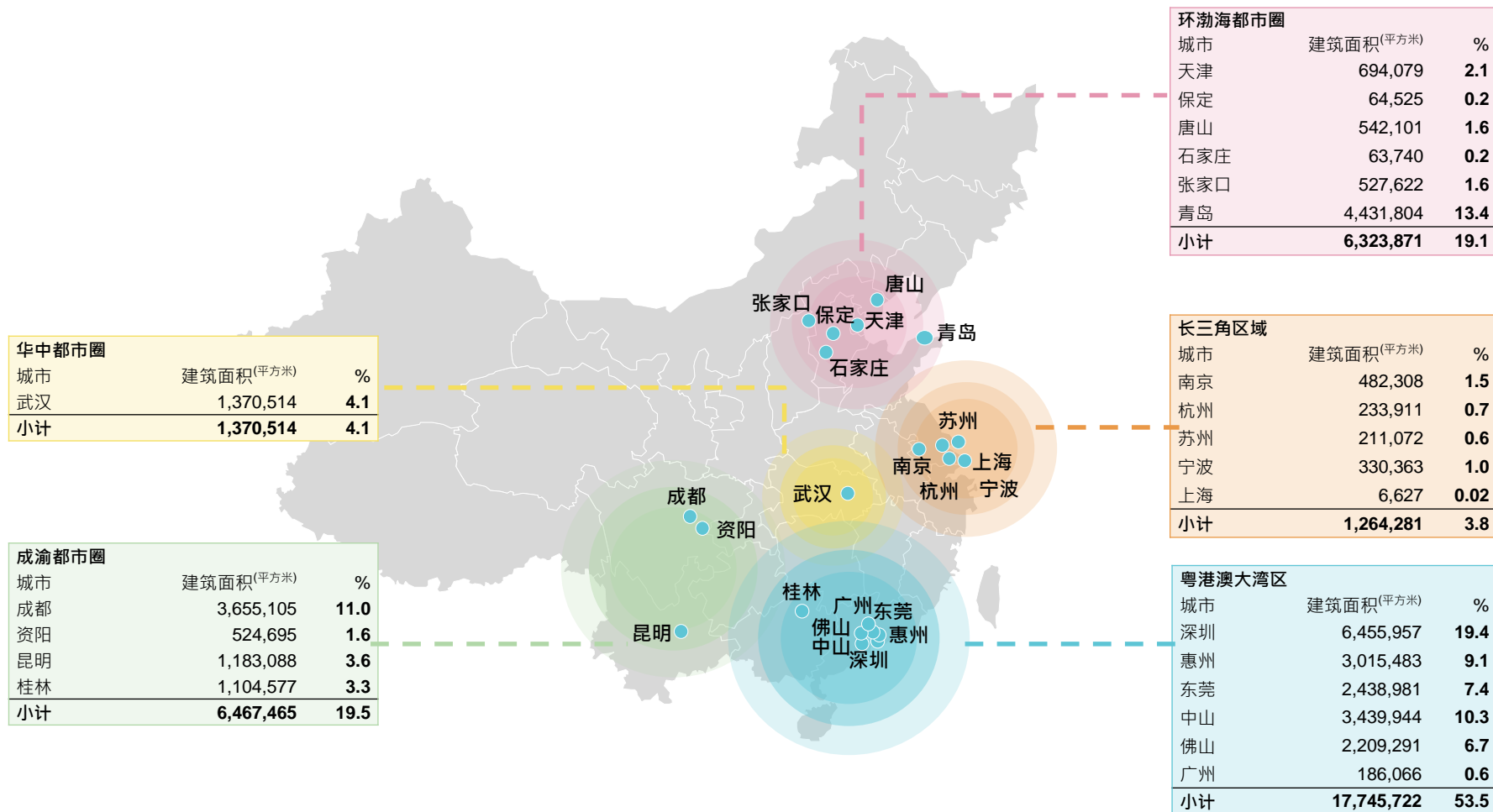


深圳坪山项目

位于深圳市坪山区
总建筑面积约33万平方米

丰富土储支撑未来发展

- 截至2019年6月30日，本集团规划土地储备建筑面积约3,320万平方米（包含预期未来可转化为土地储备的城市更新项目总建筑面积约1,672万平方米）
- 土地储备集中于全国五大都市圈，一线城市和二线城市占比超过90%
- 粤港澳大湾区土地储备占比超过50%，布局六大核心城市



注:本集团在新加坡有一个在建项目，总建筑面积为29,262平方米



2019年重投资举措：



调结构

- 明确城市布局
- 优化投资结构



重质量

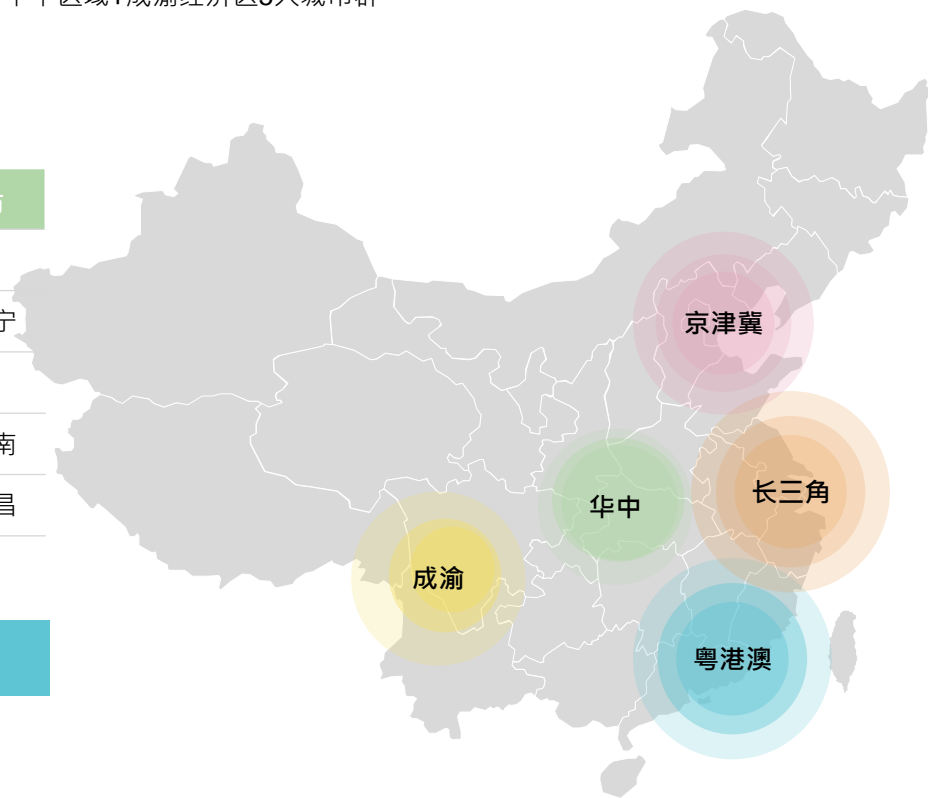
- 重前端
- 控中端
- 跟后端

1、明确城市布局

结合国家城市群发展战略和发展能级，以“5+N”投资策略做城市布局

- **5 (战略核心区域)**：京津冀+长三角+粤港澳大湾区+华中区域+成渝经济区5大城市群
- **N (重点关注城市)**：20+深耕城市及机会进入城市

区域	深耕城市	机会进入城市
粤港澳	深圳、广州、惠州、东莞	佛山、中山
成渝	成都、重庆、昆明、桂林	西安、贵阳、南宁
长三角	上海、南京、苏州、杭州	宁波、合肥
京津冀	北京、天津、青岛、石家庄	大连、烟台、济南
华中	武汉	长沙、郑州、南昌



2、优化项目结构

- 高周转项目比例提升至**70%**
- 利润型/粮仓型项目占比**30%**

重质量

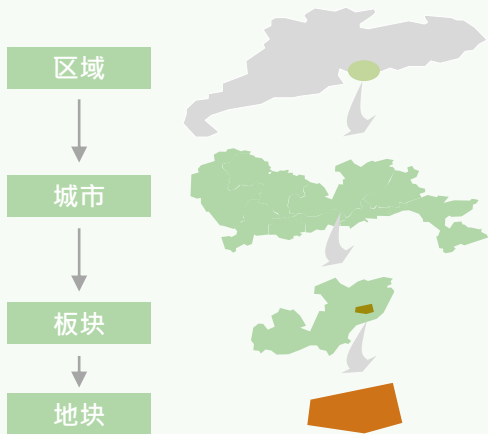
重前端

加强城市研究

- **已进入城市**：深入挖潜板块价值，分析客群需求，预测城市周期
- **新进入城市**：第一个项目必须与当地成熟房企合作开发

提升研判精准度

- 做好板块、地块的价值评估模型，提升对项目的研判精准度



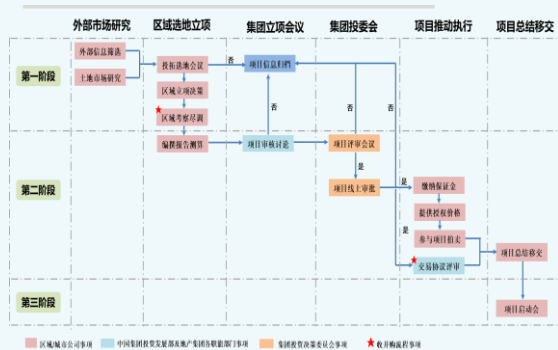
控中端

规范投决流程

- 建立标准投决流程，规范投资决策架构、职责、机制
- 充分调动专业职能，为投资结果保驾护航

明确投资计划

- 明确投资定量财务标准，多角度测算投资目标，明确分解至区域，并滚动更新



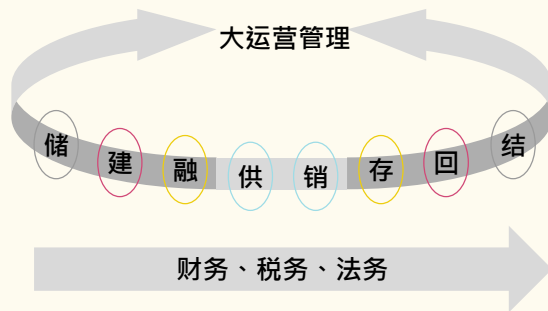
跟后端

强化投后管理

- 强化大运营职能，统筹项目“储、建、融、供、销、存、回、结”全周期各阶段管理
- 补充财税、法务投资人员，进行投后全过程风险把控

动态追踪管理

- 根据项目进度、成本情况进行动态追踪及核算





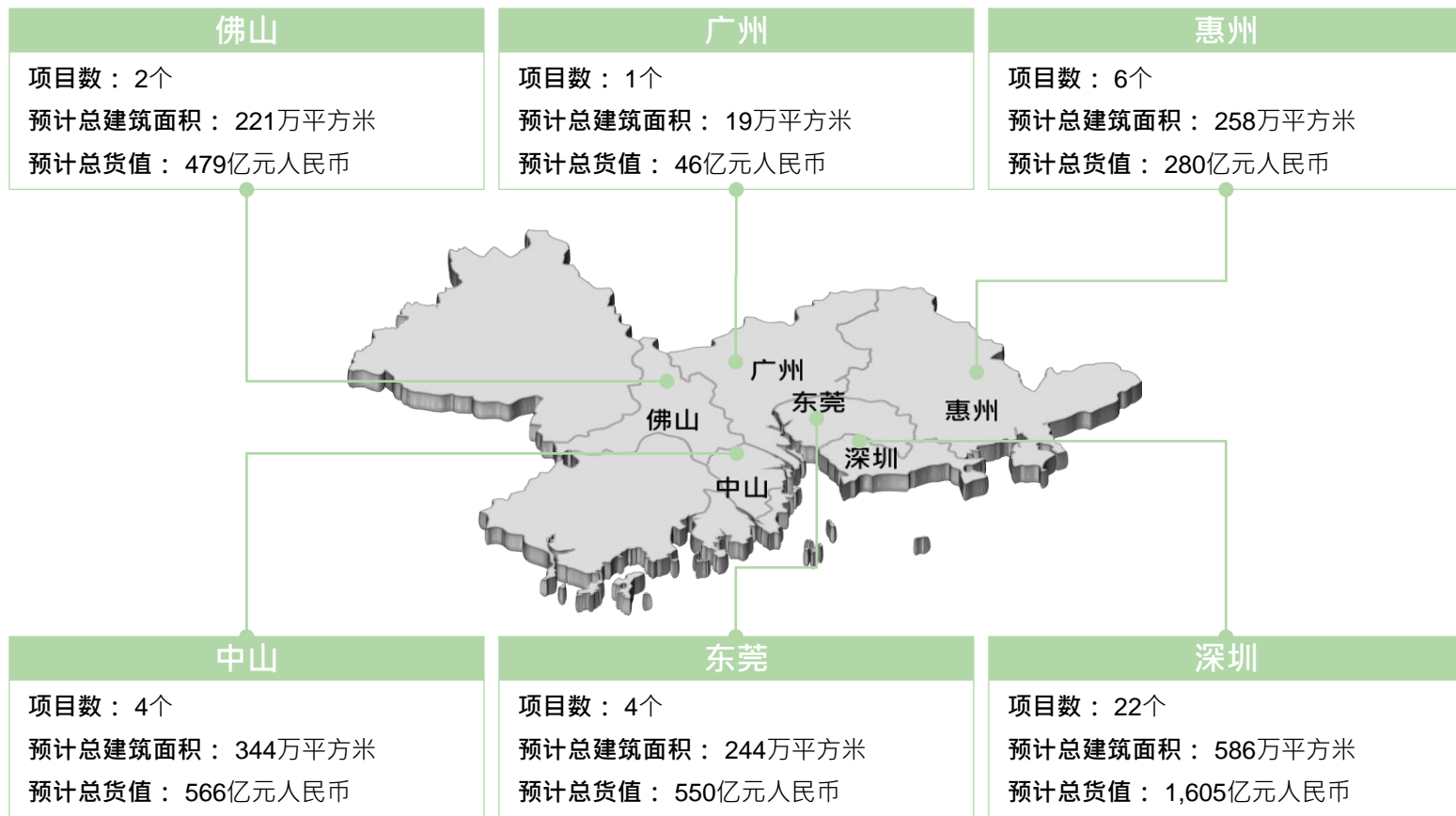
章节5

未来战略



1 城市更新战略：深耕大湾区潜力巨大

- 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，并已布局惠州、东莞、中山、佛山、广州等城市，预计规划总建筑面积约1,672万平方米，储备总货值约3,526亿元人民币⁽¹⁾⁽²⁾



注：

- 由于城市更新项目存在规划调整等重大不确定性，本资料中涉及的项目资料（包括但不限于预计总建筑面积、总货值、预期供地时间等），仅为本公司内部统计口径，并可能持续调整
- 总货值包含了可售货值和回迁房货值（回迁房按市价计算）；货值测算中的销售单价暂按2019年市场静态价格水平谨慎保守预估

深圳城市更新优势突出



- 22个项目覆盖深圳全市
- 进驻罗湖、福田、南山等关内核心区
- 规划土储面积约586万平方米，占城市更新总规划土储面积的约35%，预计总货值约1605亿元人民币，占城市更新项目规划总货值的约46%。
- 中央支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，深耕深圳的花样年未来在城市更新业务上必将迎来更好更快的发展。

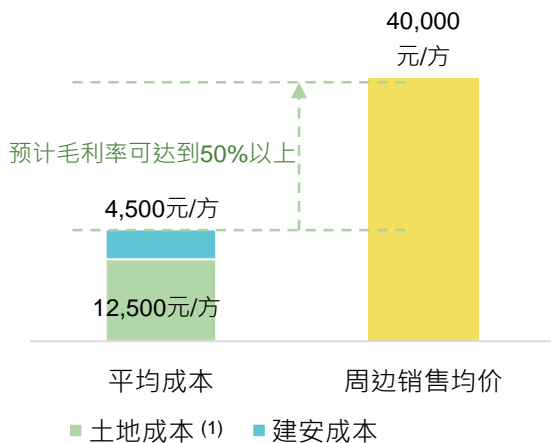


城市更新成功案例—坪山世界塑料厂一期项目



花样年
FANTASY

总建筑面积	328,541平方米
位置	位于坪山新区东纵路与金碧路交汇处西南
类型	住宅、商业
目前阶段	签订土地出让合同（环节8）
预计销售时间	2020年



改造前情况



目前工程情况



预期改造后



注:

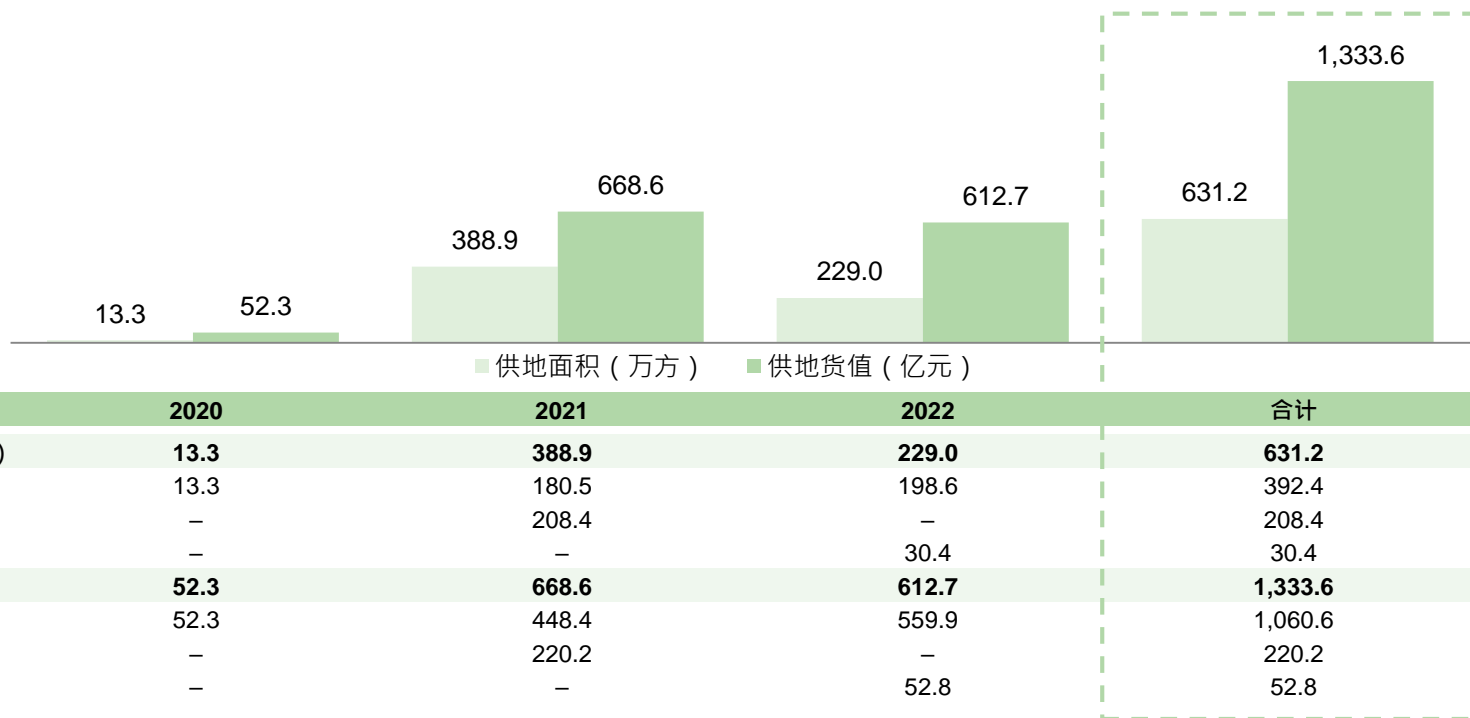
1. 土地成本包含拆迁成本和回迁房建安成本



2020年至2022年城市更新项目供地⁽¹⁾计划



- 预期未来3年有20个城市更新项目可转化为开发用地，预计供地总建筑面积约631万平方米，供地总货值约1,334亿元人民币
- 其中14个项目位于深圳，5个项目位于惠州，1个项目位于东莞
- 14个深圳项目均处于城市更新的较成熟阶段⁽²⁾，其中处于拆迁赔偿阶段（阶段6）的1个，处于申报专项规划（阶段5）的5个，处于计划立项（阶段4）的4个，处于集体资产交易备案（阶段3）的4个。



	2020	2021	2022	合计
供地总建筑面积 (万平方米)	13.3	388.9	229.0	631.2
深圳	13.3	180.5	198.6	392.4
惠州	—	208.4	—	208.4
东莞	—	—	30.4	30.4
供地总货值 (人民币亿元)	52.3	668.6	612.7	1,333.6
深圳	52.3	448.4	559.9	1,060.6
惠州	—	220.2	—	220.2
东莞	—	—	52.8	52.8

注:

1. 供地以签订土地出让合同为节点
2. 深圳城市更新阶段请参考本资料附录第43页

预期可于2020年供地项目



花样年
FANTASYA

名称	福田梅林越华项目
位置	位于彩田路和北环路交汇处，是福田CBD的北门户，是地铁9号线孖岭站和10号线梅林东站的接驳站
类型	产业用房、商业
预计总建筑面积	133,240 m ²
周边项目均价	产业用房6万/m ² ，商业10万/m ²
预计总货值	52亿元
目前阶段	申报专项规划（环节5）
预期供地时间	2020年



预期可于2021年供地项目

花样年
FANTASY

序号	项目	位置	类型	预计总建筑面积 (平方米)	预计总货值 (人民币万元)	发展阶段
1	坪山世界塑胶厂项目二期	坪山·深圳	住宅、商业	220,620	579,412	(6) 房屋拆迁补偿
2	兴华五栋项目	南山·深圳	产业用房、商业	86,478	362,311	(4) 计划立项
3	百利鸿项目	大鹏·深圳	住宅	79,051	194,326	(5) 申报专项规划
4	葵涌大地块项目	大鹏·深圳	住宅	506,308	1,114,351	(4) 计划立项
5	葵涌小地块项目	大鹏·深圳	住宅、商业	140,080	281,859	(4) 计划立项
6	草蓐清水河新村项目	罗湖·深圳	住宅、商业	121,029	499,105	(5) 申报专项规划
7	龙华清湖项目	龙华·深圳	商业、公寓、厂房、研发用房	578,232	1,238,879	(5) 申报专项规划
8	沙井农贸市场项目	沙井·深圳	商业、办公	73,586	213,470	(4) 计划立项
9	贝陈村项目	仲恺·惠州	住宅	221,097	219,751	(4) 公开选取合作单位
10	东亚村项目	惠城·惠州	住宅、商业	904,353	904,353	(3) 摸底调查
11	芳村项目	仲恺·惠州	住宅、商业	287,955	307,152	(4) 公开选取合作单位
12	螺湖村项目	惠城·惠州	住宅	480,000	585,600	(3) 摸底调查
13	河背村项目	河背·惠州	住宅、商业	190,654	185,853	(1) 标图入库
合计				3,889,443	6,686,422	

预期可于2022年供地项目



序号	项目	位置	类型	预计总建筑面积 (平方米)	预计总货值 (人民币万元)	发展阶段
1	屯围项目	大鹏·深圳	住宅、商业	274,183	712,581	(3) 集体资产交易备案
2	根竹园项目	光明·深圳	厂房、研发用地、商业	614,838	1,030,318	(3) 集体资产交易备案
3	狮径项目	龙华·深圳	住宅、商业	306,078	1,401,835	(3) 集体资产交易备案
4	松元围项目	龙华·深圳	住宅、商业	263,031	751,181	(3) 集体资产交易备案
5	玉石新村土地整备项目	龙华·深圳	住宅、商业、写字楼	527,731	1,703,173	(5) 申报专项规划
6	东莞凤岗三联五联项目	凤岗·东莞	住宅、产业	303,912	527,953	(1) 更新单元划定
	合计			2,289,773	6,127,041	

花样年作为城市更新的先行者，深耕深圳并在粤港澳大湾区持续拓展城市更新项目，已建立五大核心优势：



在地优势

花样年深耕大湾区20年，深刻理解城市更新的内涵，熟悉政策、流程，了解属地文化，善于处理原土地权利人的关系，赢得众多合作方的信任和支持



经验优势

花样年独立运作过各种类型的城市更新项目的全流程开发，并且有完整的业务成果，积累了丰富的实操经验



团队优势

花样年拥有专业化的城市更新运营人才及管理体系，150人的城市更新团队实力雄厚



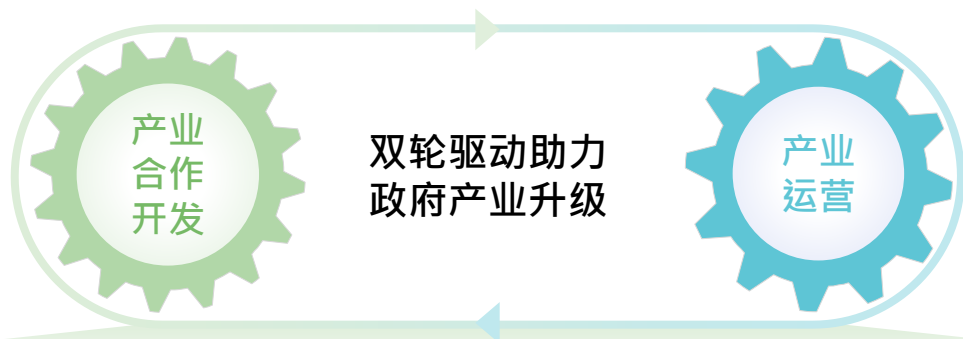
专业优势

经过不断深化，花样年在城市更新业务上已形成一套较为成熟的估值体系，通过对处于不同阶段的城市更新项目的难度进行分析，能较为准确预判项目未来的发展价值



资源优势

花样年积极探索和研究产业地产，自有的产业资源已形成强大的产业生态圈，具备多元化的业务协同和资源整合能力



杭州 智慧网谷小镇



产业合作方: 360

用地规模: 78亩

其它拟落地城市: 上海、成都、深圳

怀来 上谷科学城



产业合作方: 软通动力

用地规模: 3,500亩

其它拟落地城市: 成都、武汉、东莞、南京、杭州、西安

简阳 辣椒小镇

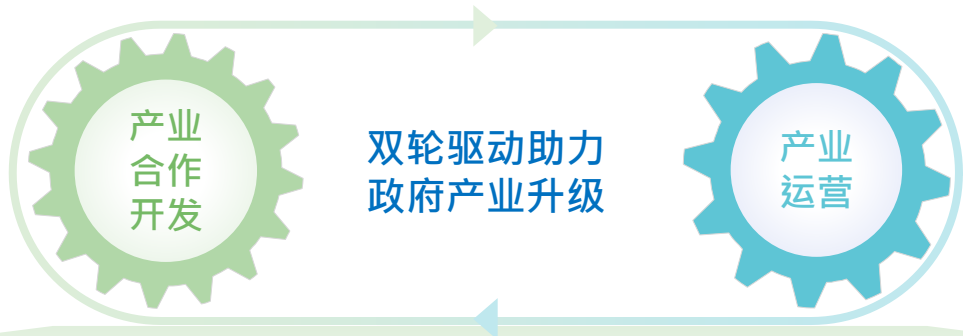


产业合作方: 海晟隆

用地规模: 18,000亩

其它拟落地城市: 天津

联合产业头部企业、加速助力产业落地



写字楼运营

北京诚盈项目
北京金辉项目
北京百花项目
北京宜家项目
北京航港项目
上海万象城项目



产业孵化器

深圳 龙岗 乐年广场



产业加速器

深圳 坪山 IC PARK



文创产业园

北京 朝阳 幸福七和

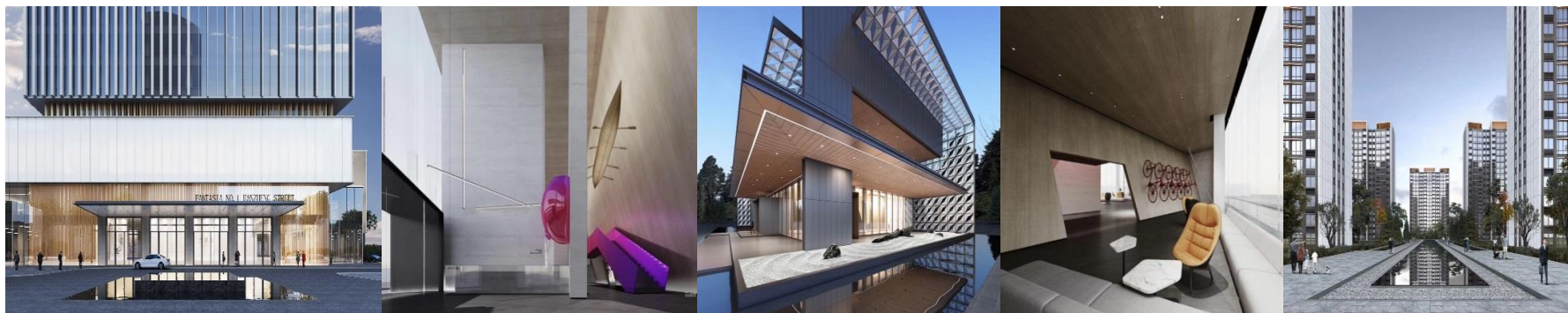




- 花样年根据集团整体战略，并依据国家政策、市场需求，在转型期着力打造“精准满足客户需求”的产品，确立“以客户为重心，坚持产品品相，打造带有花样年气质的好产品”的产品战略。
- 花样年在未来将完善产品线，打造多类型、多业态产品体系，开发满足客户终身需求的全生命周期产品。

• 花样年SMART产品哲学

S	Sustainable	可持续性
M	Maintainable	可维护性
A	Academic	学术性
R	Rational	理性
T	Technical	技术性





- **标准化**：以标准化管理体系提升运营效率；以标准化技术体系确保开发产品质量；以标准化产品体系加大跨区域快速开发能力。
- **信息化**：利用信息化平台实施标准化应用，确保跨区域、跨部门无缝协同，实现产品标准的快速运用，并根据政策及市场环境进行快速升级、迭代。

双化融合，保证最终产品品相。



标准化 (指导中心)

01

产品管理标准化

02

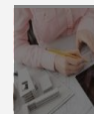
产品技术标准化

03

定型产品标准化

04

采购系统标准化



信息化 (平台中心)

搜

产品库
项目库
部品库
知识库
报表中心
供方库

实现：
信息共享
跨区域、跨
部门协同
信息快速反
应
信息收集更
新

用

产品配置
项目配置
集采配置

大数据分析
.....

背景

白银行业
大变革期

策略

弯道超车
二次创业

人才

有干劲的
“老”司机

人才策略

换仓
转型
挑选、培养



有力



目标明确



行动如电



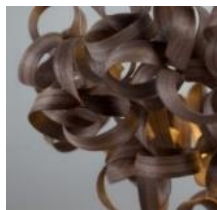
强大扎实



精准明快



有戏



内涵丰富



颠覆常规



独树一帜



创新精神



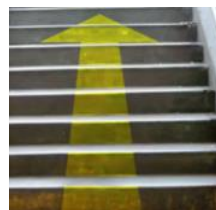
有价值



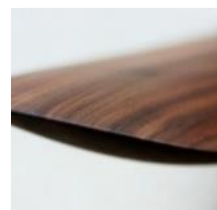
整合连结



用户满意



员工成长



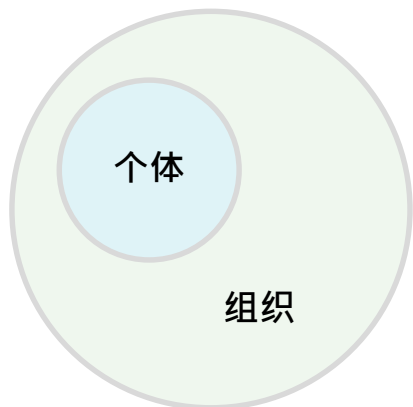
朴实质感



以换仓、转型、挑选、培养为手段，重塑员工外在气质、内涵价值，夯实文化本质、提升组织价值，打造花样年市场化生存及发展能力

个体：
外在气质
内涵价值

组织：
文化本质
组织价值



换仓：
市场引进新人

转型：
内部转型老人

挑选、培养：
培养塑造年轻人

重塑目标

- ① 聪明、进取、
- ② 敏锐、快准狠
- ③ 坦诚、直接、不怕事、不好惹
- ④ 买卖人（会算账）、“小数点后两位”
- ⑤ 有审美、有细节、有创造力、有产品精神

坦荡

直接

进取

高效





花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.





附录

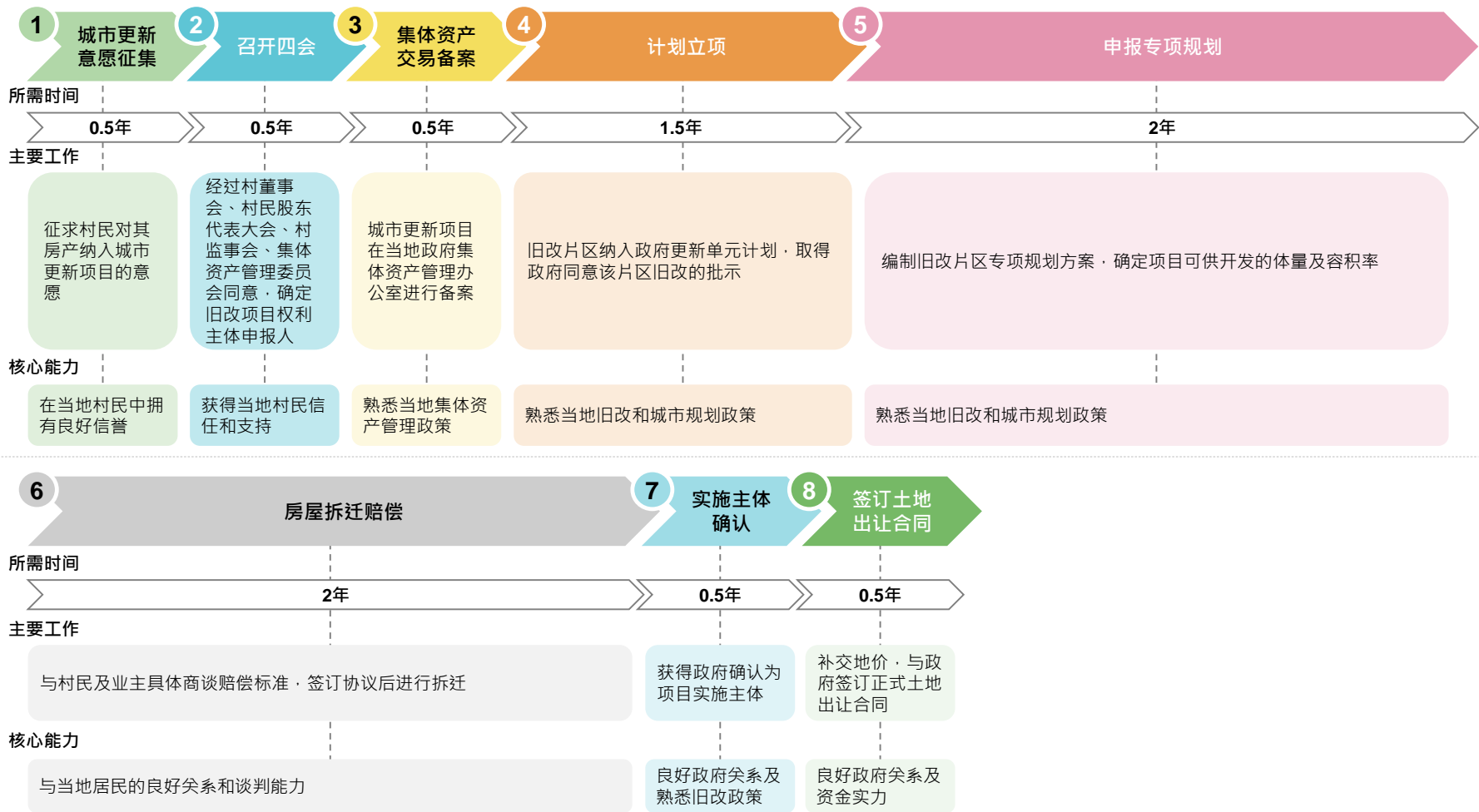




截至2019年6月30日数字

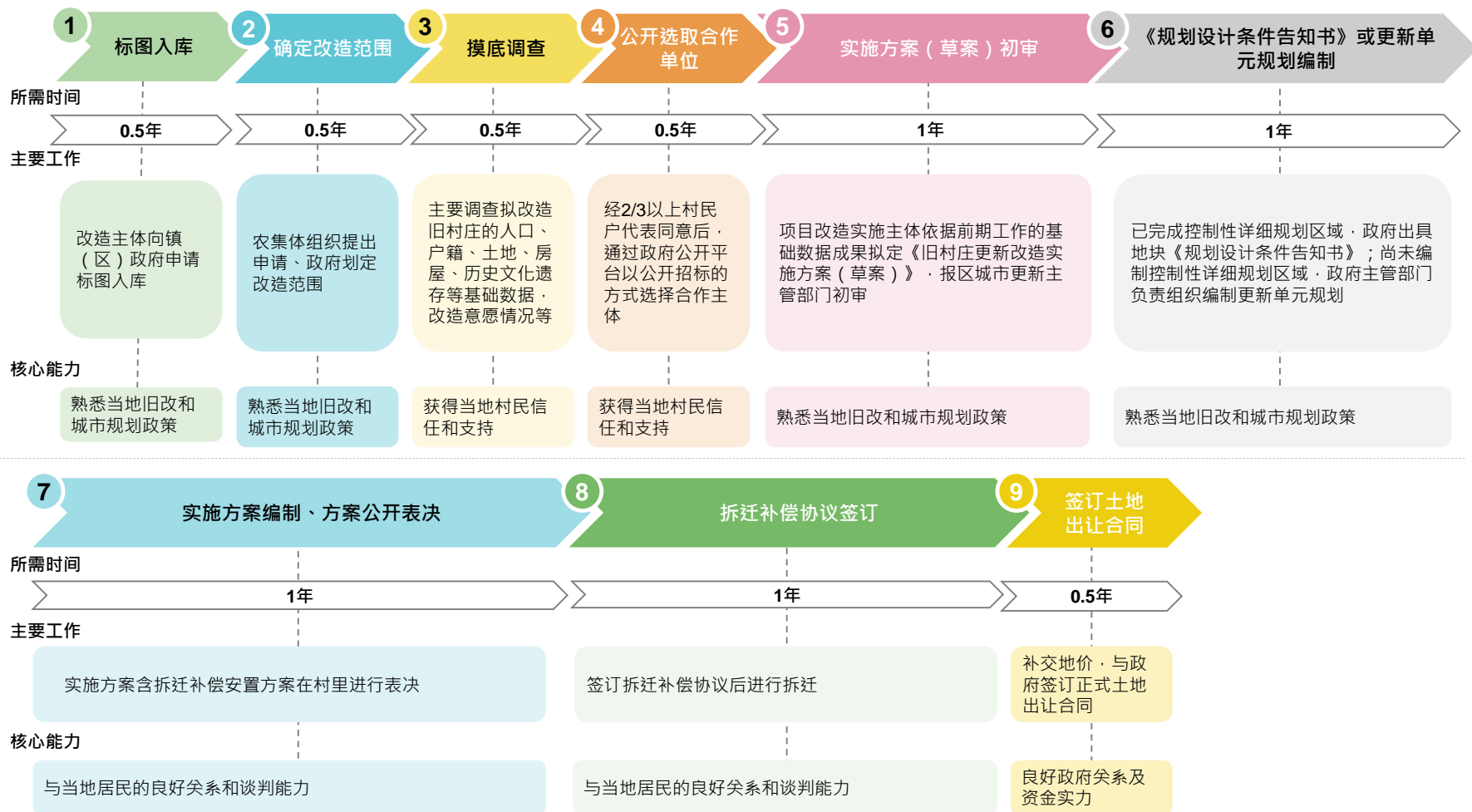


深圳城市更新项目一般流程介绍

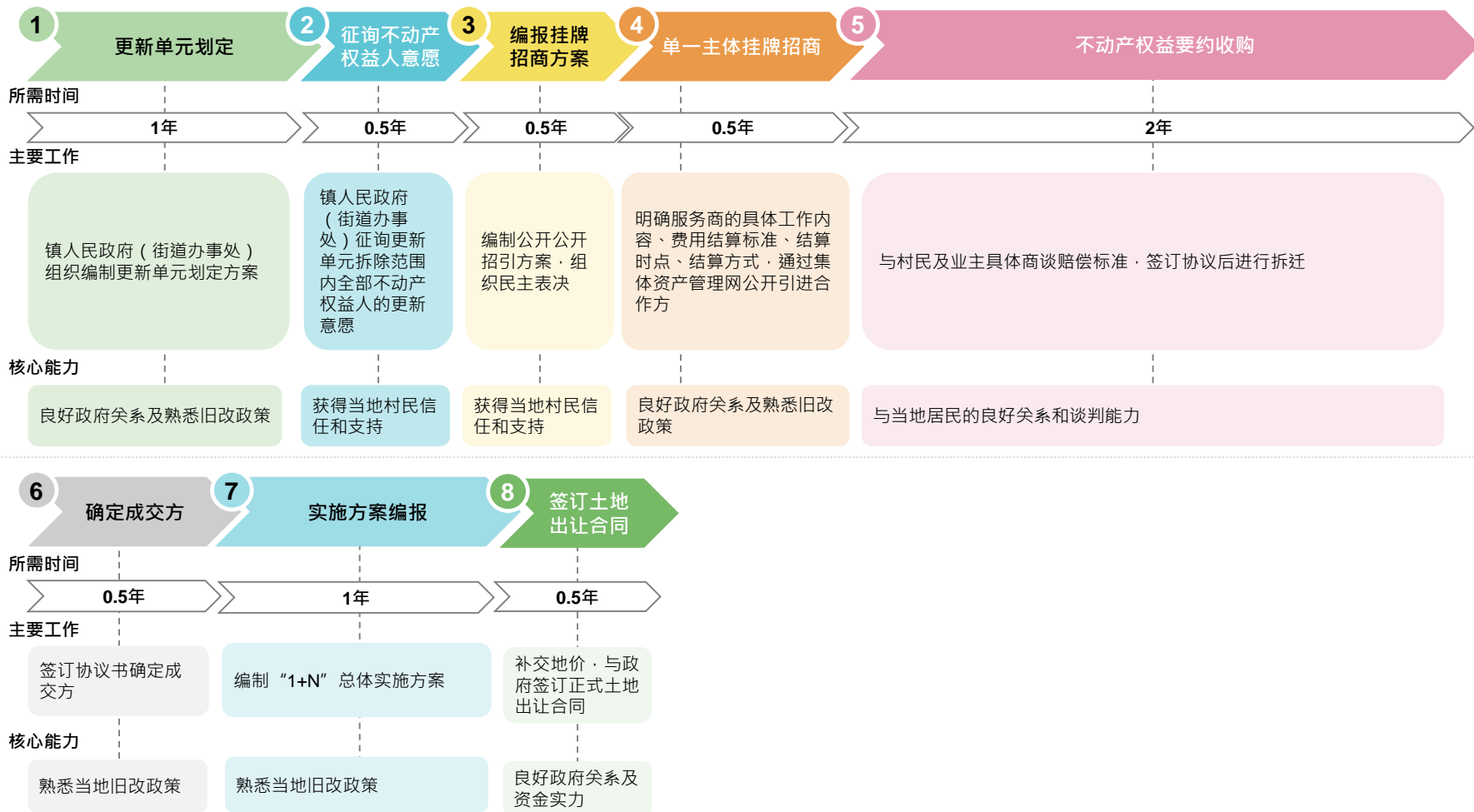


惠州城市更新项目一般流程介绍

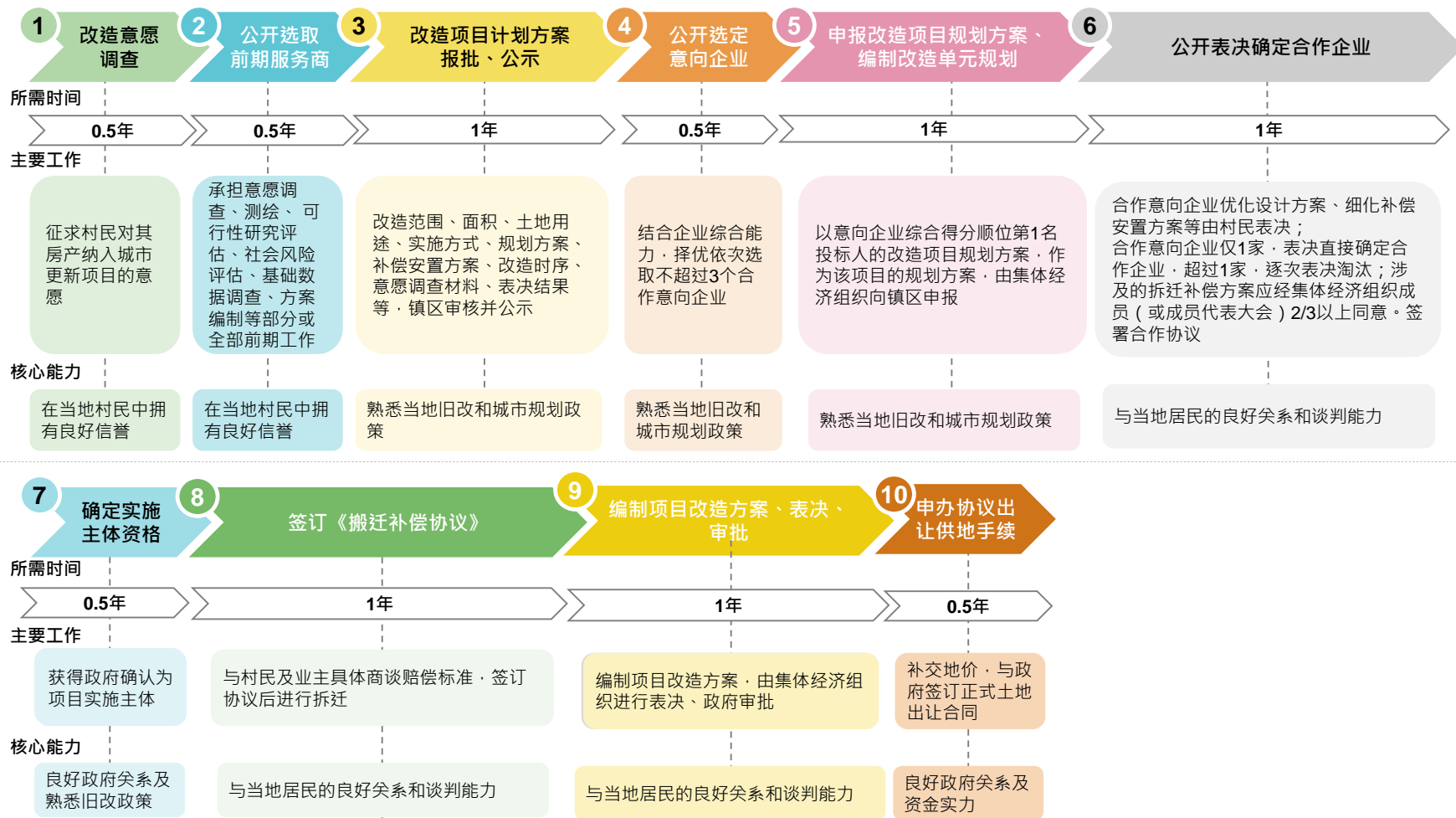
花样年
FANTASY



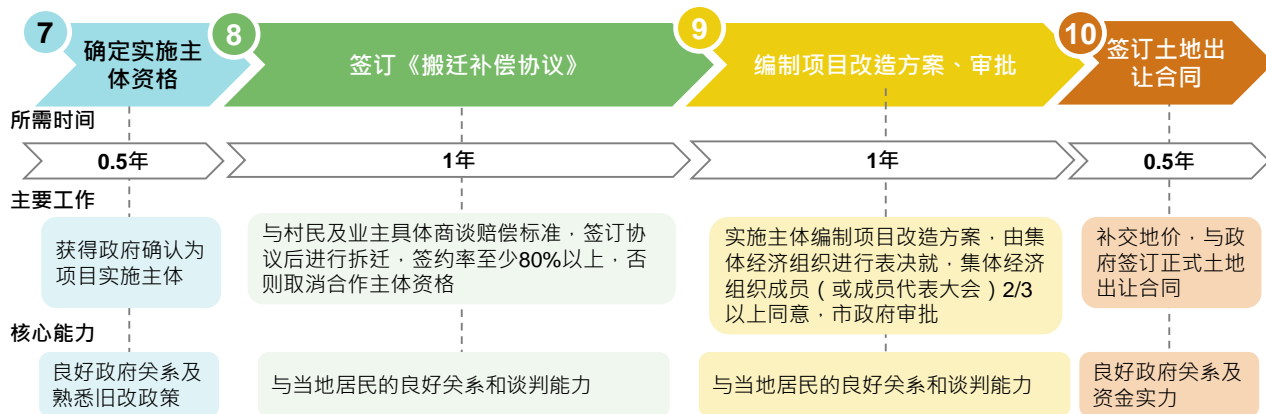
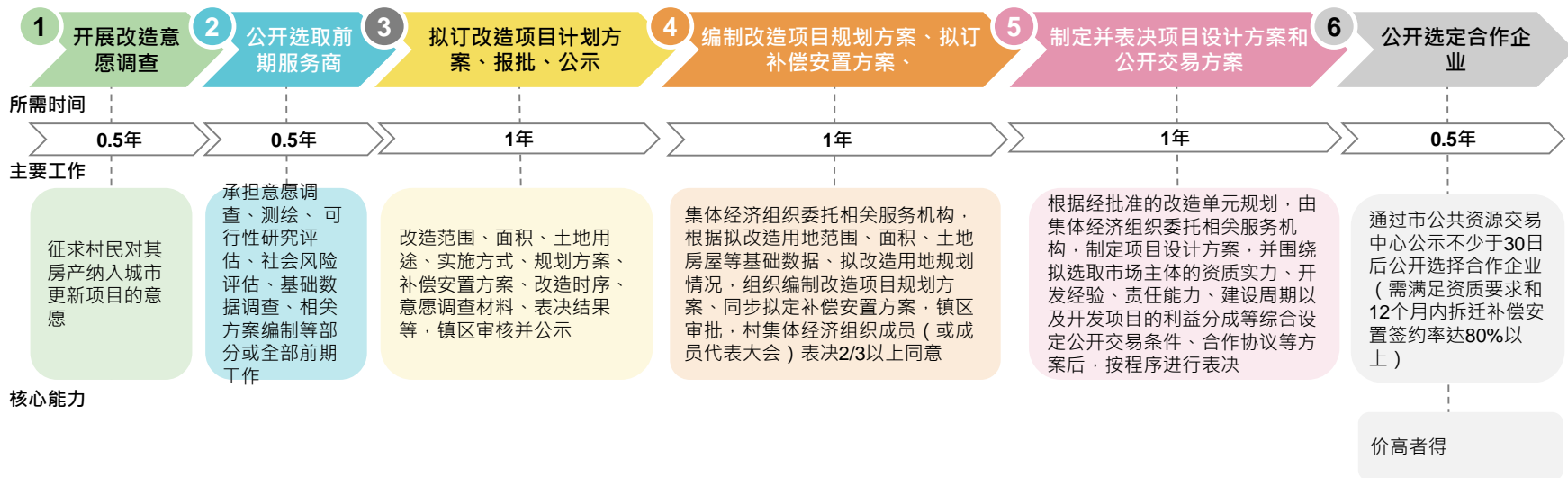
东莞城市更新项目一般流程介绍



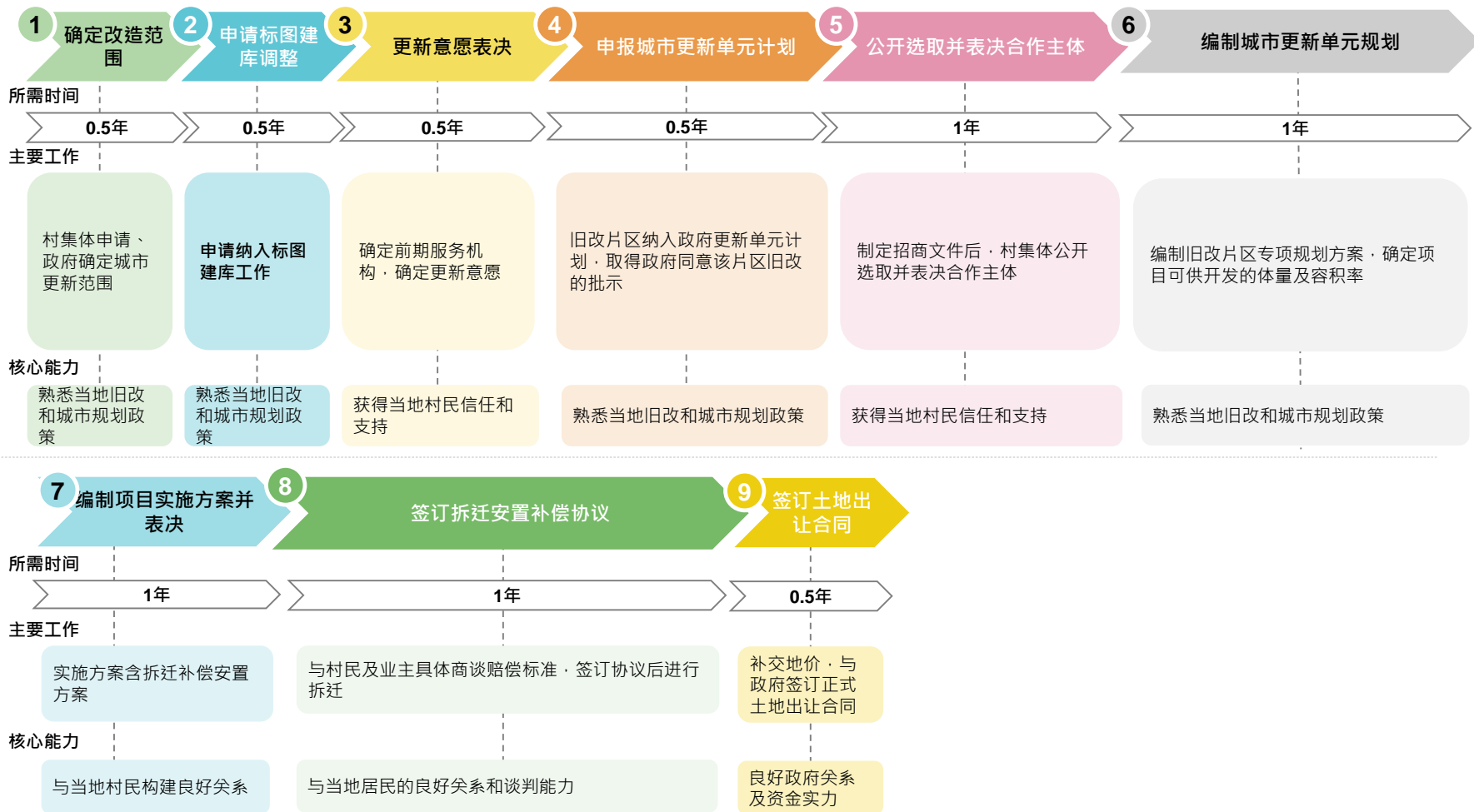
中山城市更新项目一般流程介绍(情形一：前期选定合作企业)



中山城市更新项目一般流程介绍(情形二：后期选定合作企业)



佛山城市更新项目一般流程介绍（参照南海区）



广州城市更新项目一般流程介绍

