



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

大海的眼睛 | 草间弥生 | 布面丙烯 | 约1970年代作 | 45.5x38cm | 真宝艺术基金会 BAO COLLECTION

有力 / 有戏 / 有价值

花样年控股集团有限公司 2021年中期业绩介绍

2021-8-26

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

F
A
N
T
A
R
E
A
S
I
A

一、业绩亮点

二、业绩回顾

1) 靓丽业绩

2) 稳健财务

3) 精准投资

4) 高效运营

三、土储及城市更新战略

四、社区服务战略

五、花样责任

六、未来展望

附录

第一部分

2021年中期业绩亮点

2021年上半年业绩亮点



花样年
FANTASIA

合同销售

281.2 亿元人民币
同比增长60.6%

净利润

3.03 亿元人民币
同比增长9.5%

新增投资项目

107 万平方米
补充土储确保可售资源

总收入

109.5 亿元人民币
同比增长18.5%

归母净利润

1.53 亿元人民币
同比增长58.7%

总规划土地储备

3,843 万平方米
丰富土储提供未来发展动力

物业开发收入

83.7 亿元人民币
同比增长26.3%

净负债率

74.8%
财务状况稳健良好

城市更新项目

2,094 万平方米
深耕大湾区优势突出

第二部分

业绩回顾

合同销售持续增长

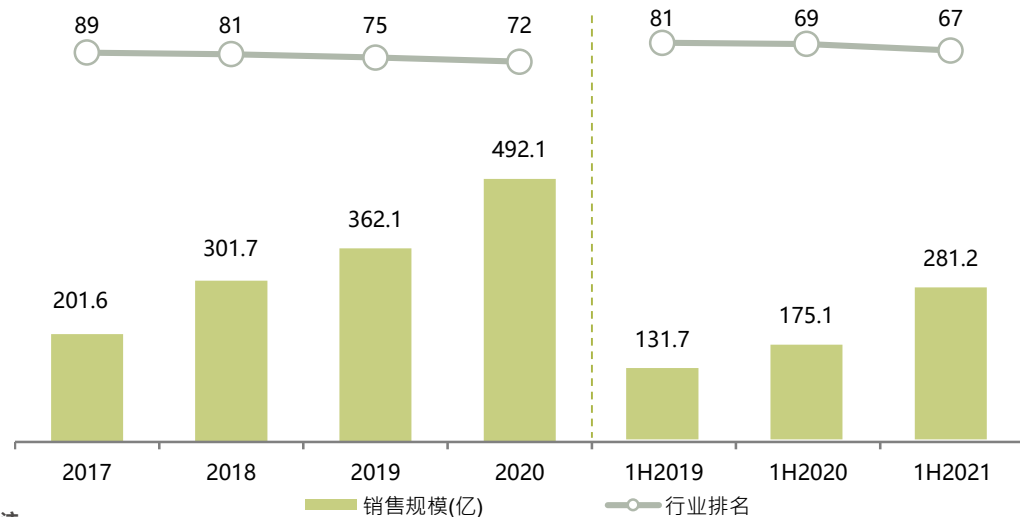


1-6月合同销售金额 281.2亿元人民币
同比增长60.6%

1-6月合同销售面积 173.6万平方米
同比增长28.2%

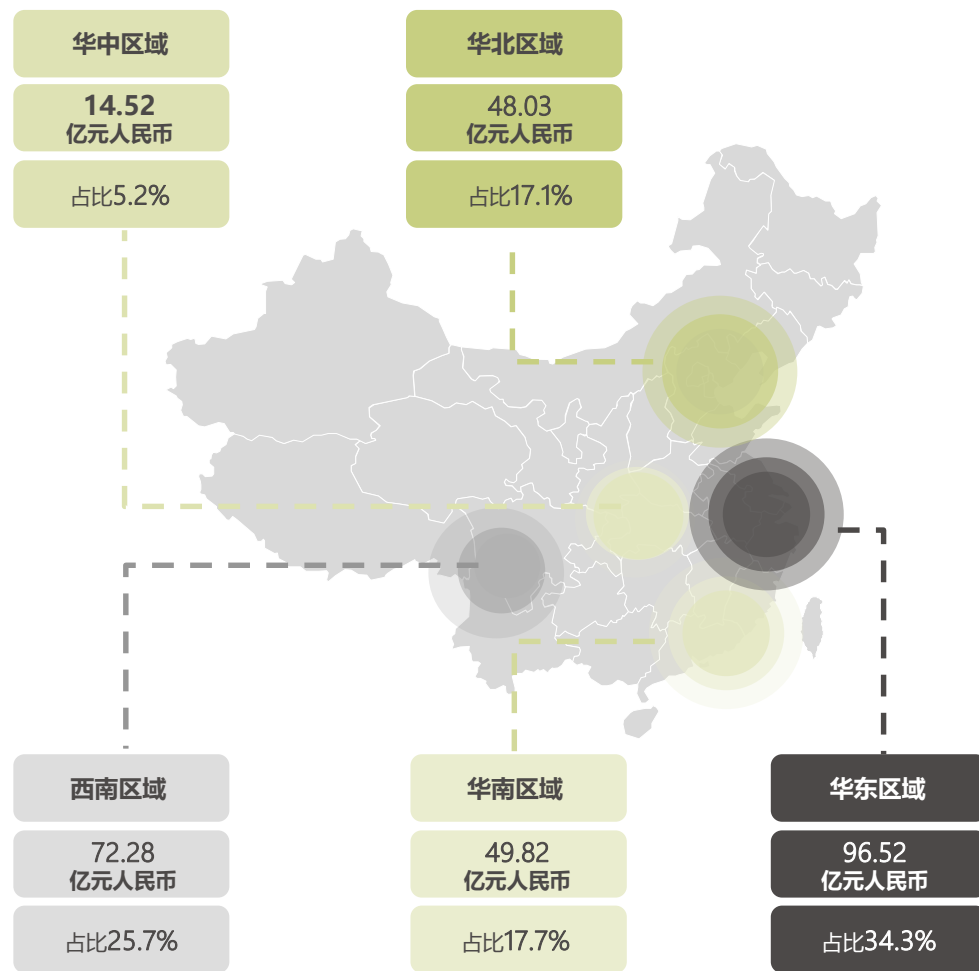
1-6月销售均价为 16,198元/平方米
同比增长25.3%

近年销售规模及行业排名 (1)



注: 1. 行业排名来自克而瑞全口径销售排行榜

2021年上半年合同销售地区分布

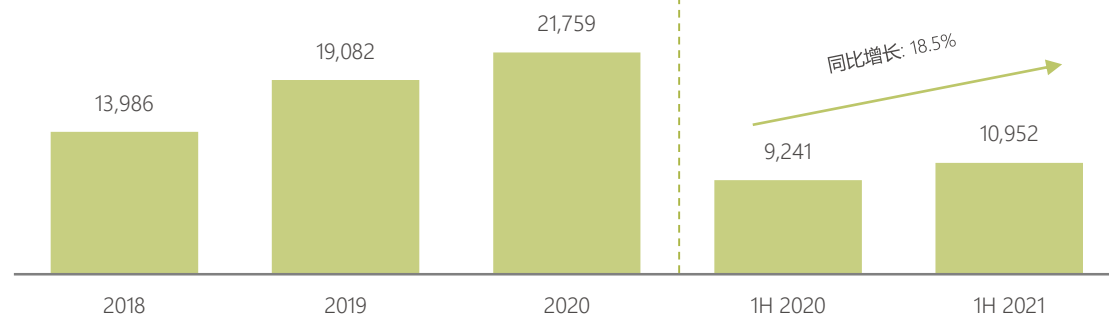


收入和盈利稳步提升



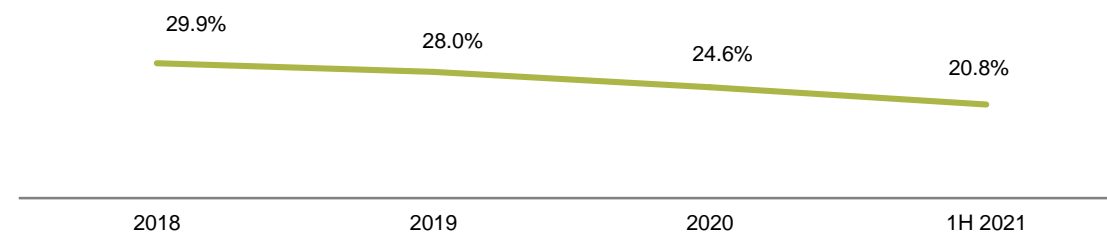
总收入

百万元人民币



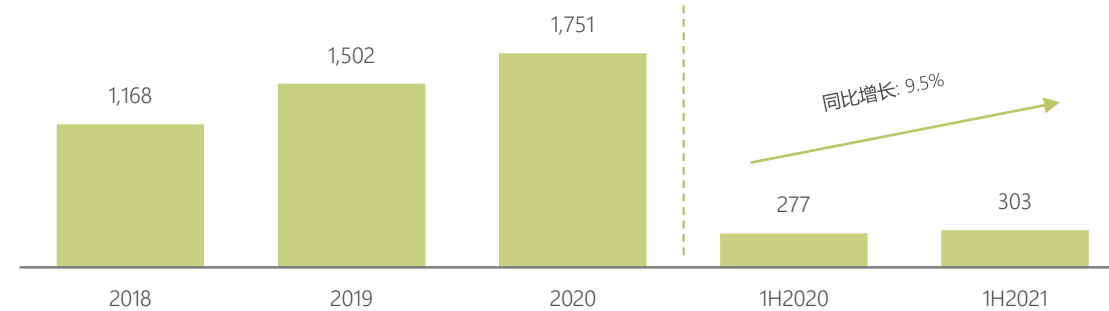
毛利率

%



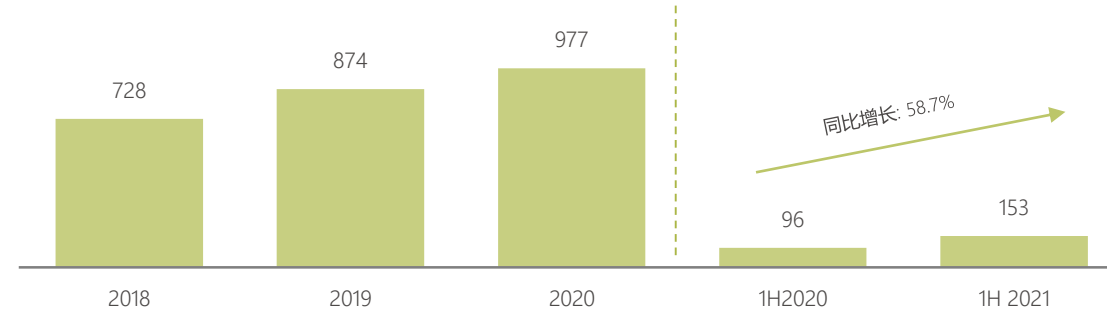
净利润

百万元人民币



归母净利润

百万元人民币



“地产+社区”双头部并进



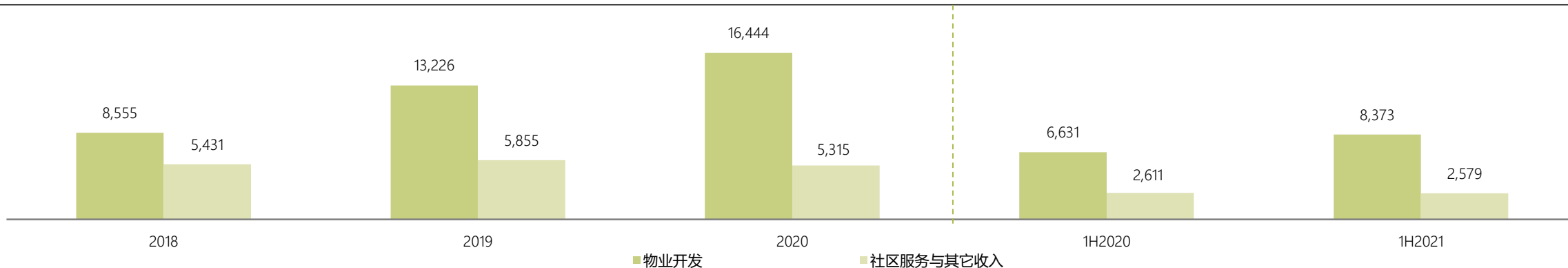
物业开发收入

- 占总收入的76.5%
- 同比增长26.3%，成为未来收入增长的“动力源”

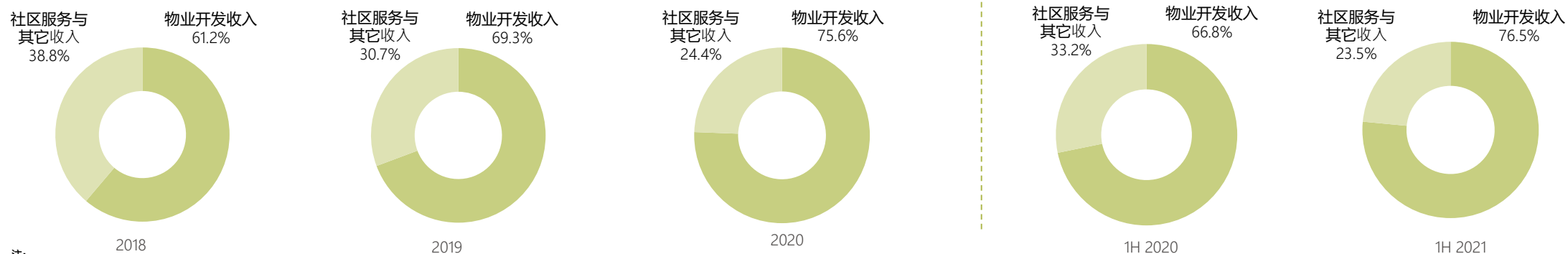
社区服务与其它收入⁽¹⁾

- 占总收入的23.5%
- 聚焦物业管理业务，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除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

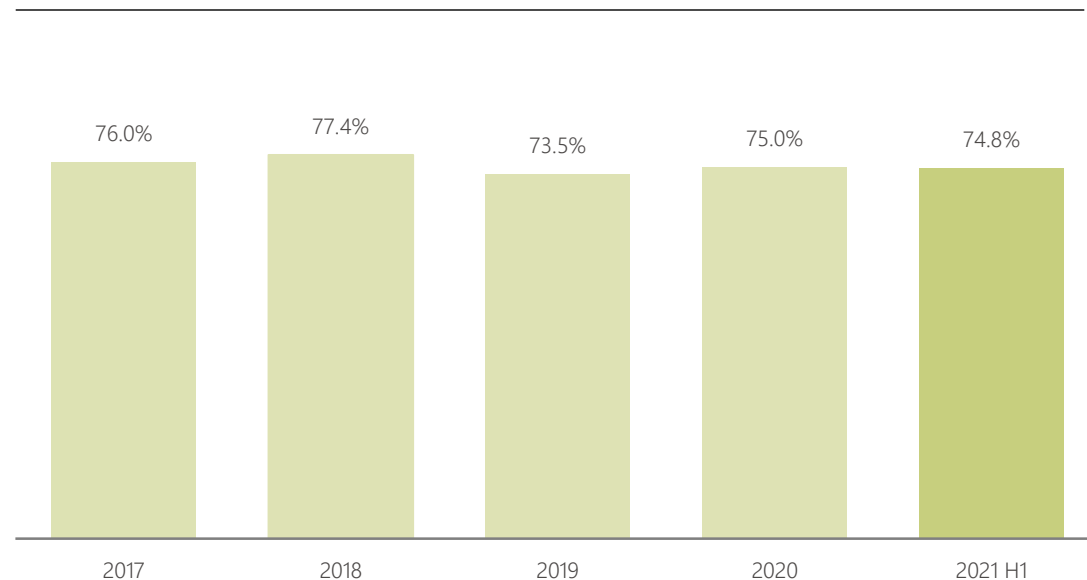
财务状况稳健良好



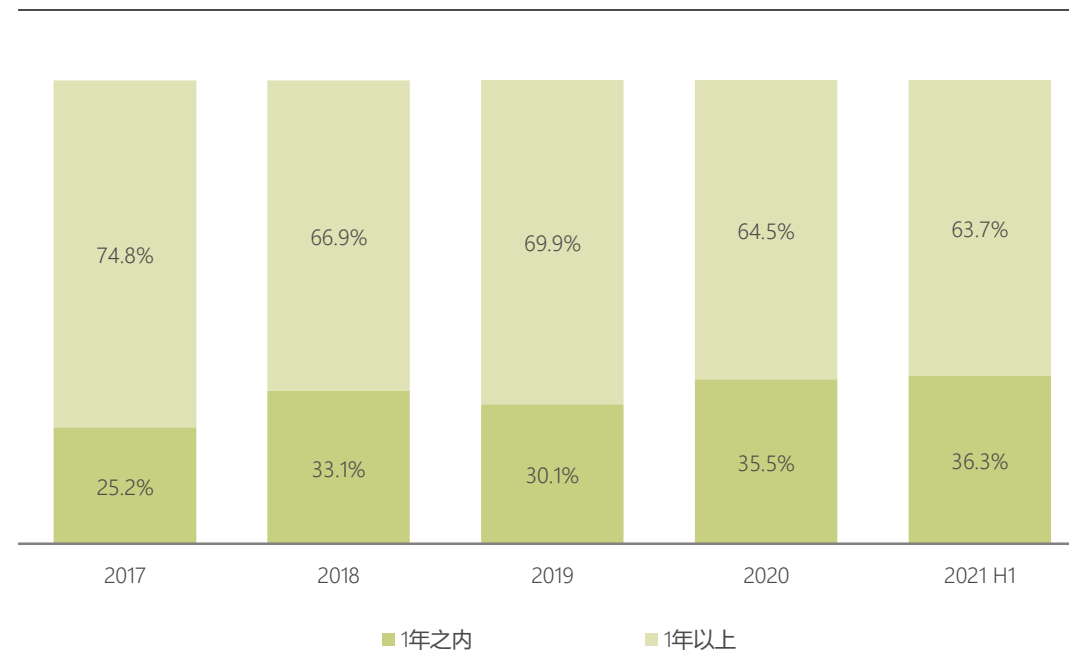
花样年
FANTASIA

| 百万元人民币 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 1H 2021 |
|---------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 银行结余及现金 | 16,442 | 28,570 | 23,044 | 28,631 | 31,583 |
| 总借款 | 29,896 | 43,624 | 38,173 | 46,865 | 51,488 |
| 净资产 | 17,698 | 19,455 | 20,592 | 24,323 | 26,615 |
| 净负债/净资产 | 76.0% | 77.4% | 73.5% | 75.0% | 74.8% |

净负债/净资产



债务年期结构

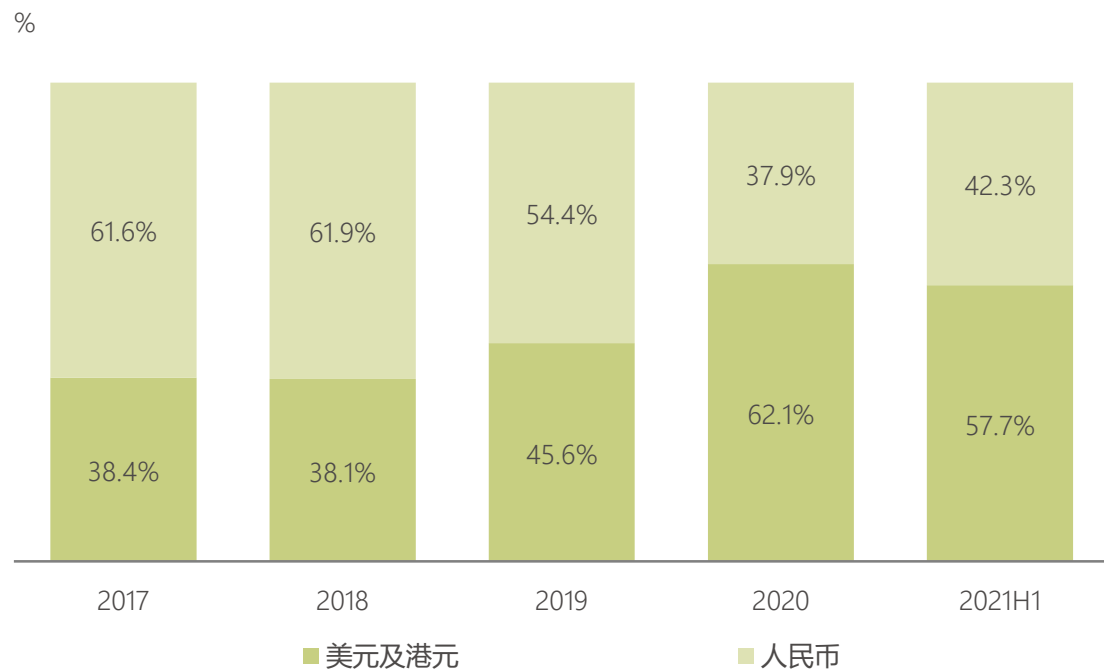


融资渠道逐步优化

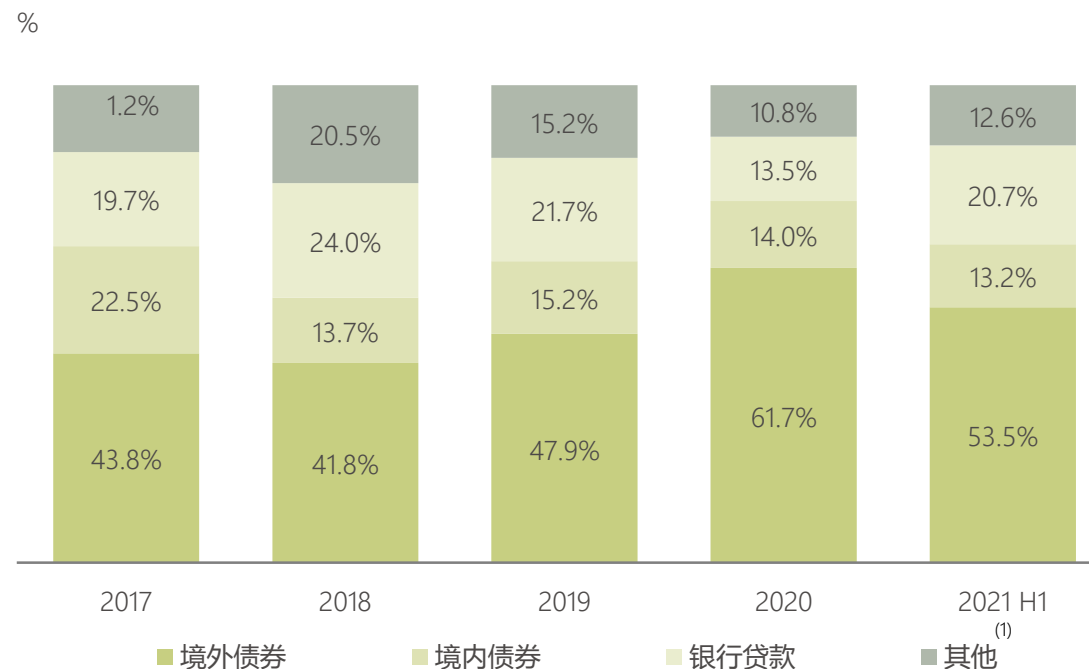


- 2021年上半年，花样年积极对财务结构进行优化，境内外银行融资取得较大突破，拓宽融资渠道
- 境内多个开发项目取得银行开发贷，银行贷款占总借款比例提高至20%
- 花样年境外获得集友银行11亿港元贷款额度；彩生活获得1.5亿美元银团贷款额度

债务币种结构



债务渠道结构



注：
1. 其他融资包括信托、私募基金、融资租赁、ABS等

积极进行债务管理

- 本集团董事会和管理层对近期公司美元债的价格波动高度重视，积极与投资人沟通，并采取了一系列债务管理措施，包括在二级市场进行回购和要约回购
- 下半年将通过积极的债务管理，实现公司债务结构的优化，为未来的发展打下更加扎实和稳健的基础



近期债务管理动作

1

持续进行二级市场债券回购：

公司回购5,210万美元
控股股东购买1740万美元

2

顺利完成2.88亿美元要约回购：

将10月到期的美元债金额降低至2.12亿美元

3

成功发行三年期美元债：

凸显资本市场对花样年稳健财务和长远发展的强烈信心

4

获得集友银行11亿港元贷款额度：

实现海外融资渠道开拓和优化融资结构



下一步债务管理计划

1

针对10月到期的美元债券：

已准备好资金到期偿还

2

针对12月到期的美元债券：

将通过自有资金偿还，资金来源包括已有资金及出售大宗资产

3

针对12月到期的人民币债券：

已启动再融资工作

4

针对2022年和2023到期的美元债券：

将提前通过要约回购和交换要约等手段对其进行管理，改善公司的债务年期结构

把握市场机会 有效增加货源

- 2021年以来，针对集中供地政策带来的新变化，本集团采取针对性措施，实现精准拿地，有效补充货量
- 上半年新增6幅土地，新增总建筑面积约107万平方米，权益建筑面积约54万平方米；总地价约103亿元，权益地价约62亿元
- 新增总可售货值约198亿元，权益可售货值约107亿元，为未来的销售增长打下坚实基础

2021年上半年新增土地情况

| | 项目 | 城市 | 获取时间 | 权益占比 | 合作伙伴 | 总建筑面积 (平方米) | 权益建筑面积 (平方米) | 总地价 (人民币亿元) | 权益地价 (人民币亿元) |
|---|-------------------|----|---------|---------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 1 | 渝北回兴123亩 | 重庆 | 2021年3月 | 33.21% | 越秀地产 海伦堡 | 146,983 | 48,813 | 5.6 | 1.86 |
| 2 | 顺德北滘西滘村112亩 | 佛山 | 2021年3月 | 34.00% | 美的 卓越 | 241,310 | 82,045 | 16.7 | 5.68 |
| 3 | 重庆西永86亩 (集中供地) | 重庆 | 2021年4月 | 100.00% | -- | 118,549 | 118,549 | 10.3 | 10.30 |
| 4 | 南海大沥104亩 | 佛山 | 2021年4月 | 34.00% | 德信 建发 | 203,154 | 69,072 | 20.72 | 7.05 |
| 5 | 杭州滨江73亩 (集中供地) | 杭州 | 2021年5月 | 100.00% | -- | 182,304 | 182,304 | 32.68 | 32.68 |
| 6 | 密云88亩 (集中供地) | 北京 | 2021年5月 | 23.00% | 住总 首开 旭辉 | 177,008 | 40,712 | 17.38 | 4.00 |
| | | | | 53.7% | | 1,069,308 | 541,496 | 103.38 | 61.56 |

深耕五大区域 “换仓” 效果明显



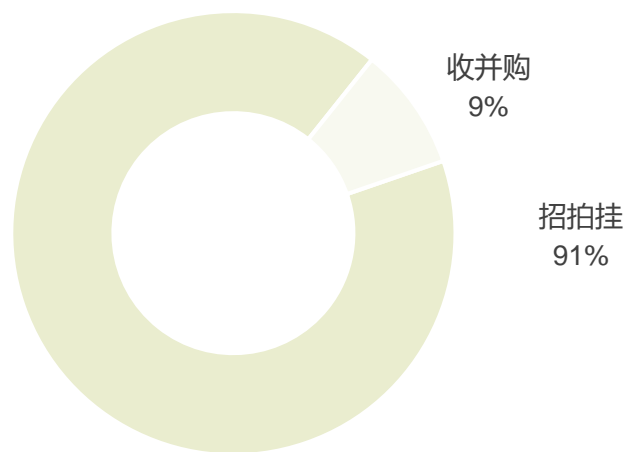
2019年以来本集团合共购入32幅土地，“换仓”效果明显

- 围绕五大都市圈扩大战略纵深，重仓长三角、成渝、粤港澳大湾区和京津冀都市圈
- 战略新进入宁波、杭州、绍兴、南通、扬州、重庆、佛山、北京、郑州等经济发达城市
- 购地方式以招拍挂为主，兼顾部分收并购项目
- 项目规模以中小型为主，平均总建筑面积18万平方米，加强快周转

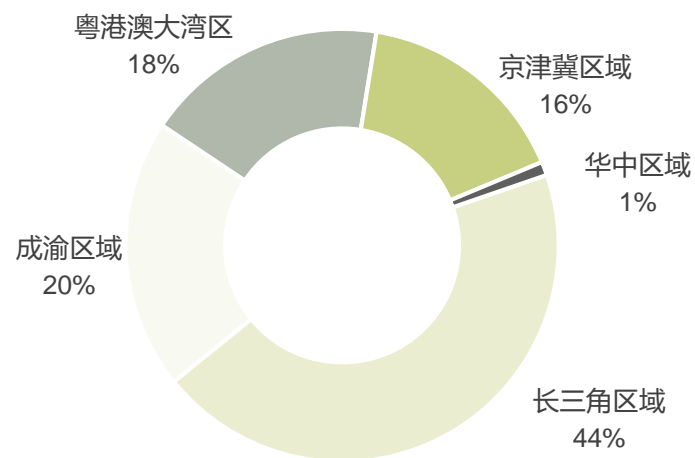
| 深耕区域 | 深耕城市（括号内为2019年至今新增土地数目） |
|--------|-------------------------------------|
| 长三角（9） | 宁波（3）、杭州（2）、南京（1）、绍兴（1）、南通（1）、扬州（1） |
| 成渝（12） | 成都（9）、重庆（3） |
| 大湾区（4） | 佛山（4） |
| 京津冀（6） | 北京（3）、天津（1）、青岛（1）、张家口（1） |
| 华中（1） | 郑州（1） |

2019年以来新购土地结构分析

购地渠道分布（按项目数目）



区域分布（按总地价）



适应政策变化 多维度精准获取土地

策略一：招拍挂+收并购 - 精准获取快周转项目

- **精准拿地**：优化投资决策流程，明确投资定量财务标准，提升对项目的分析精准度
- **明确土地画像**：容积率 ≤ 2.5 ，产品存在溢价空间；土地总价15以内，规模15万方以内，快周转策略
- **深耕“5+N”区域策略**：5个战略核心区域 + N = 20个重点关注城市
- **强强联合**：加强与优秀开发商合作，强强联合资源共享

策略二：城市更新 - 获取大湾区优质土地

- **稳固**：继续稳固深圳和东莞城市更新领导地位
- **辐射**：发挥城市更新拿地优势，开拓深圳外大湾区项目
- **提速**：加速项目转化，提供优质销售项目

三管齐下

策略三：旧楼改造 - 彰显产品溢价能力

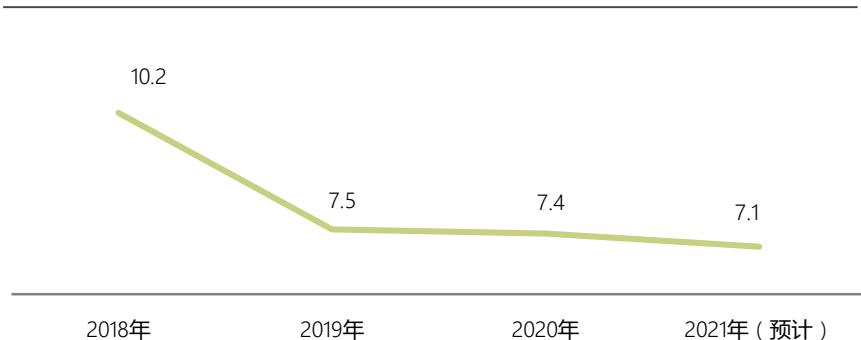
- **提升收益**：收购一线城市核心地段旧楼，通过改造提升旧楼品质及品牌效应获得较高的投资回报；
- **成功案例**：上海乌南项目、上海卢湾项目
- **目标城市**：北京、上海、广州、深圳、成都、武汉

工程提速 实现快周转



- 期内运营继续提速，通过对工程节点的强管控，年内新拿地项目从拿地至开盘预期缩短至7.1个月
- 预计2021年上半年获取的项目，大部分均将于2021年当年开盘贡献销售
- 运营效率不断提升，销售和管理费用与收入的比例持续下降

拿地至首开提速 (月)



2020年下半年拿地项目陆续开盘



郑州好时光

拿地时间：2020年7月
开盘时间：2020年11月



佛山云璟

拿地时间：2020年7月
开盘时间：2021年2月



宁波鸣翠东著

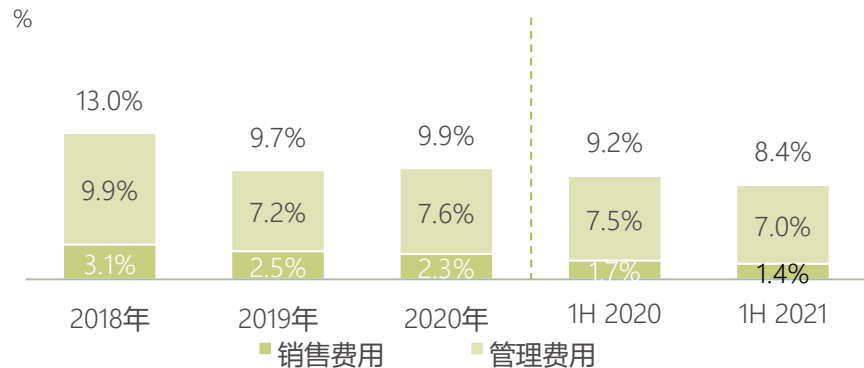
拿地时间：2020年11月
开盘时间：2021年6月



扬州融悦春晓

拿地时间：2020年12月
开盘时间：2021年7月

销售和管理费用与收入比率



2021年上半年拿地项目预计第四季度开盘



佛山好时光

拿地时间：2021年3月
预计开盘时间：2021年12月



重庆回兴123亩

拿地时间：2020年3月
开盘时间：2021年10月



重庆西永86亩

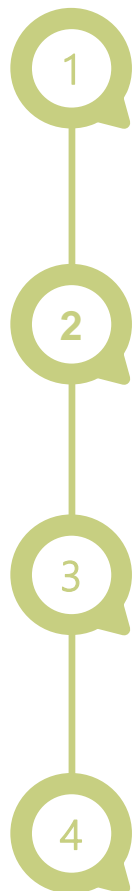
拿地时间：2021年4月
开盘时间：2021年12月



佛山大沥104亩

拿地时间：2020年5月
开盘时间：2021年11月

营销力提升：精细管控 回款为王



销售环节：

以提升回款为目标制定销售策略和优惠政策



售后环节：

区域财务强力督办后续回款速度



员工考核环节：

提升回款完成率在考核中所占比重



区域考核环节：

还款指标未完成不能获得签约指标奖励

针对疫情灵活调整销售策略



快速调整 灵活应对

根据各个城市的疫情、调控变化，结合各项目产品特质、客户情况、货量结构表现等进行销售策略的灵活调整



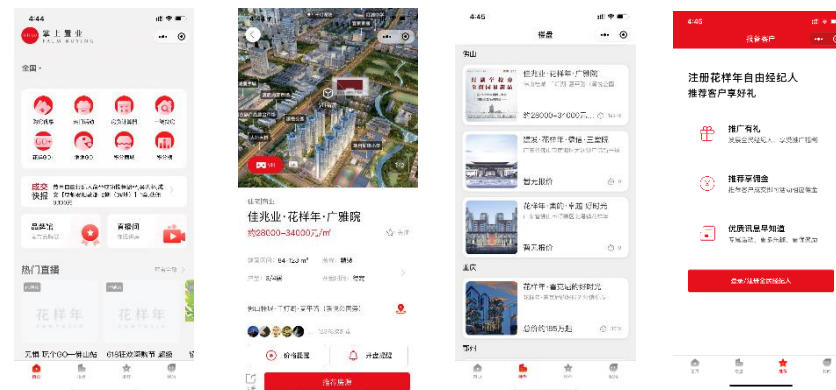
多种手段主动出击

通过线上营销2.0体系和花样GO平台，利用小红书、抖音、朋友圈等各大主流的线上媒体进行传播渗透，形成“线上矩阵、线下点对点”营销模式

线上营销效果显著

20%

花样Go平台签约数
占花样年操盘项目销售额



产品力提升：“趣-味-料”爆品频出



花样年新的“趣”味“料”产品线摒弃传统的刚需、刚改逻辑划分，而是以不同客户的生活主张和空间需求作为标准；同时深入研究每个项目的在地性与当代性，根据目标客群的人设与精神需求，为每一个项目打造了独立的故事线，并结合艺术与科技进行产品呈现，全面提升产品核心竞争力



2021年以来多个具备“花样年”产品特点的优质项目落地，引发市场关注和好评。位于重庆的“趣”产品霍克尼的好时光项目6月开盘，首推产品2小时全部售罄；位于佛山的“味”产品广雅院4月开盘，单月劲销超10亿元

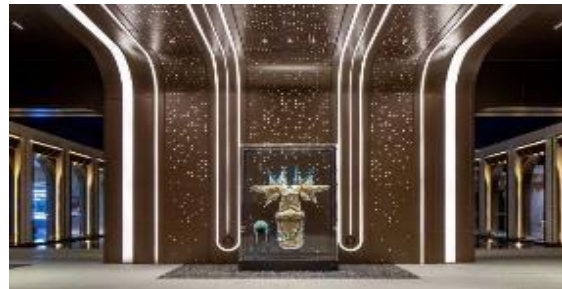
趣

重庆霍克尼的好时光



味

佛山广雅院



料

上海乌南396



有 趣 / 有 味 / 有 料

品牌力提升：主张先行，传播助力

- **二次创业，回归初心：**主张先行下坚定“有趣、有味、有料”的品牌理念和企业愿景，以长期主义目光将品牌主张与市场认可的核心能力不断深化，提升品牌影响力
- **助力产品价值提升：**通过品牌策略与推广传播强化“艺术”、“旧改”、“玩的就是灵魂”等品牌标签与价值点，并赋能产品，提升产品力及产品溢价能力；
- **强化品牌传播能力：**丰富传统媒体+新媒体运营矩阵，深化品牌理念落地，**出轨-会跨界互动；美炸-既美也炸；妖精-有个性也有细节、有品质、有温度。**

花样年集团（中国）有限公司 曾小姐办公室文件

花集曾 [2021] 18号

曾小姐家书 | 花样创造价值

各位花花：

立秋已过，暑去凉来，万物成熟。正值行业变革时期，于二次创业的花样年而言，如何应对，如何破局，是机遇更是挑战。

经历起伏的人生才能更加强大。花样年依然主张先行，超越平庸，坚持前瞻性、常识性、长期主义，我们坚持的、市场认可的，是我们必然持续不断要去做，更是回归初心的态度，从未变过。风大雨大打伞了，这也要求所有花样年人必须拧成一股绳，上下同心，坚定，坚守企业文化价值观，一样的脚步，一样的无限。

来，大家和我一起重温花样年的故事，不忘初心，花样创造价值。



无题 | 六角彩子 | 2018 | 亚克力画布 | 100.5 X 100 cm | DAO COLLECTION

花样年集团（中国）有限公司曾小姐办公室

2021年8月11日印发

领先指数

中国房地产企业 销售额TOP100

2021年1-6月

| 排名 | 企业名称 | 销售金额 (亿元) |
|----|------|-----------|
| 28 | 苏宁置业 | 84.13 |
| 29 | 美的置业 | 84.09 |
| 30 | 花样年 | 83.35 |
| 31 | 绿地控股 | 82.93 |
| 32 | 中梁地产 | 82.67 |
| 33 | 中骏集团 | 82.18 |
| 34 | 合生创展 | 81.89 |
| 35 | 华发股份 | 81.34 |
| 36 | 弘阳地产 | 80.98 |
| 37 | 富力地产 | 80.68 |
| 38 | 卓越集团 | 80.23 |
| 39 | 龙光集团 | 79.68 |

地产中国领先指数研究室发布的《2021上半年中国房地产企业品牌传播力TOP100》**花样年排名30**，凤凰网&风财讯发布的《2021年3月房企官方视频号影响力指数50强》**花样年排名19名**，《2021年4月房企官方视频号影响力指数50强》**花样年排名24名**



| | | | | | |
|----|---------|---|------|------|-------|
| 22 | 美的置业 | 8 | 57.4 | 66.1 | 452.7 |
| 23 | 越秀地产 | 9 | 58.3 | 61.1 | 452.4 |
| 24 | 花样年集团 | 2 | 65.4 | 69.4 | 452.3 |
| 25 | 正荣地产旗舰店 | 2 | 69.3 | 65.2 | 451.6 |
| 26 | 康桥地产 | 7 | 57.5 | 64.7 | 448.9 |



花样年潘军新春贺词，2021

2021年02月05日 17:56

👁️ 8.8万 ❤️ 2045 💬 8



🎤 花样年CEO直播间开唱!

2021年04月22日 21:15

👁️ 7.2万 ❤️ 1720 💬 98



好吃不懒，有趣有味胃口够大，生活
样年集团官方抖音号4月22日15:00：
CEO请饭

2021-04-21 09:55

点赞量

3823

+3804

评论量

59

+57

分享数

35

+35

播放量

107.8w

+1077137

第三部分

土储及城市更新战略

丰富土储支撑未来发展

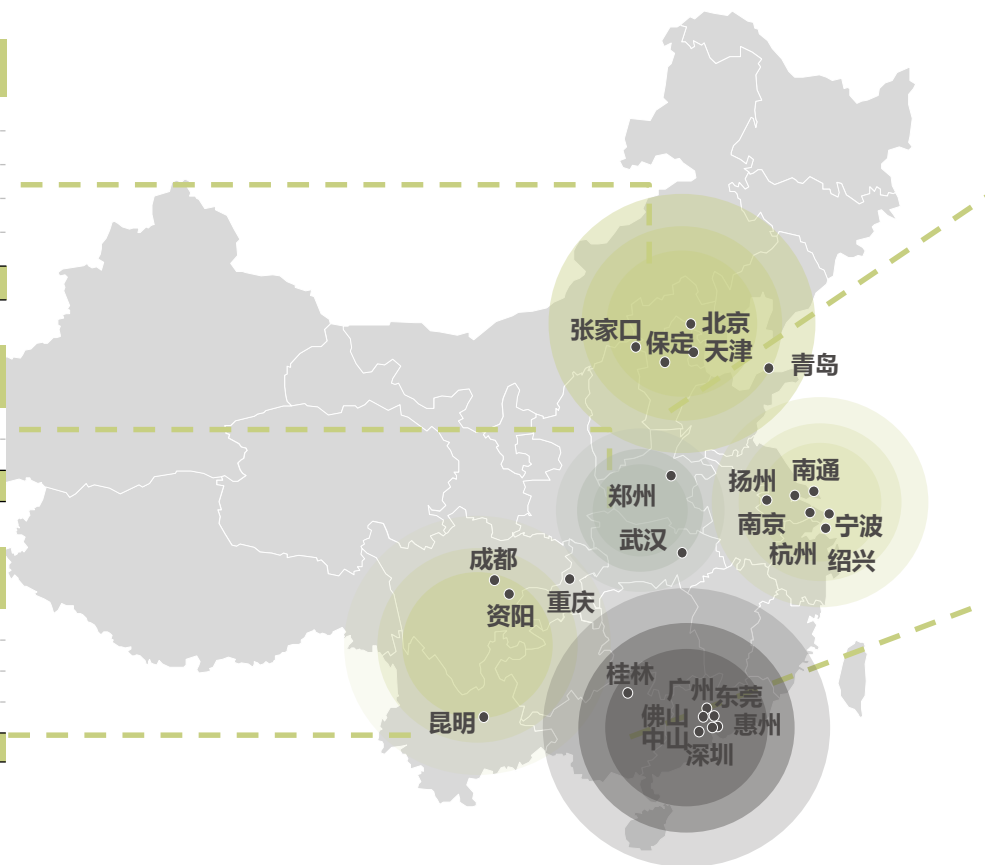


- 截至2021年6月底，本集团规划土地储备建筑面积约3,843万平方米，包括两部分：
- 第一部分为已确权建筑面积为1,749万平方米，集中于全国五大都市圈，一线城市和二线城市占比超过90%
- 第二部分为预期未来可转化为土地储备的城市更新项目总建筑面积约2,094万平方米，集中于粤港澳大湾区

| 华北区域 | | |
|-----------|------------------|---------------|
| 城市 | 建筑面积(平方米) | % |
| 北京 | 416,158 | 1.08% |
| 天津 | 368,629 | 0.96% |
| 保定 | 64,525 | 0.17% |
| 张家口 | 527,641 | 1.37% |
| 青岛 | 5,592,926 | 14.55% |
| 小计 | 6,969,879 | 18.14% |

| 华中区域 | | |
|-----------|------------------|--------------|
| 城市 | 建筑面积(平方米) | % |
| 武汉 | 1,136,893 | 2.96% |
| 郑州 | 149,785 | 0.39% |
| 小计 | 1,286,678 | 3.35% |

| 西南区域 | | |
|-----------|------------------|---------------|
| 城市 | 建筑面积(平方米) | % |
| 成都 | 3,179,112 | 8.27% |
| 资阳 | 290,012 | 0.75% |
| 重庆 | 443,760 | 1.15% |
| 昆明 | 982,823 | 2.56% |
| 小计 | 4,895,707 | 12.74% |



| 华东区域 | | |
|-----------|------------------|--------------|
| 城市 | 建筑面积(平方米) | % |
| 南京 | 176,303 | 0.46% |
| 杭州 | 515,206 | 1.34% |
| 宁波 | 533,236 | 1.39% |
| 绍兴 | 385,377 | 1.00% |
| 南通 | 241,875 | 0.63% |
| 扬州 | 199,389 | 0.52% |
| 小计 | 2,051,386 | 5.34% |

| 华南区域 | | |
|-----------|-------------------|---------------|
| 城市 | 建筑面积(平方米) | % |
| 深圳 | 7,858,213 | 20.45% |
| 惠州 | 980,663 | 2.55% |
| 佛山 | 1,317,026 | 3.43% |
| 东莞 | 9,883,051 | 25.72% |
| 广州 | 1,476,755 | 3.84% |
| 中山 | 962,717 | 2.51% |
| 桂林 | 722,395 | 1.88% |
| 小计 | 23,200,820 | 60.38% |

注：
1. 本集团另在新加坡有一个在建项目，总建筑面积为22,759平方米，约占总土储的0.1%

城市更新受到各地政府政策支持

- 今年以来大湾区重点城市政策频出，深圳、广州、东莞推动城市更新力度加大
- 特别是深圳出台《特区城市更新条例》，突破更新意愿要求的“双百”限制；提出《关于进一步加大居住用地供应的若干措施》，旧改项目的商业用地可将更新方向调整为居住等；城市更新发展成为大湾区城市发展的一个重要趋势

| 城市 | 政策 | 要点解读 |
|----|--------------------------------------|---|
| 深圳 | 深圳“十四五”规划纲要 | 都市核心区扩容提质。到2025年，通过城市更新和土地整备，实现直接供应用地10平方公里、储备用地40平方公里、综合整治用地45平方公里 |
| | 深圳经济特区城市更新条例 | 3月1日起施行，深圳城市更新正式进入立法时代，更新意愿要求专有部分面积占比95%以上且占总人数95%以上的物业权利人同意，相较于原“双百”要求有一定放松 |
| | 关于进一步加大居住用地供应的若干措施（征求意见稿） | <ol style="list-style-type: none">1. 未批的旧改增居住：计划公告或图则以商业为主，可将更新方向调整为居住2. 已批的旧改也增居住：保持原规划不变的前提，商业可调整为出售的公共住房；轨道站500米范围内的项目，可修改规划增加住宅建筑面积，增加部分为公共住房3. 大幅加速城中村改造：合法用地比例不足60%但不低于30%，可按申请简易处理，处理后视为权属清晰的合法建筑及土地4. 加大旧住宅区改造：鼓励符合条件的旧住宅区成片统筹改造 |
| 广州 | 广州“十四五”规划纲要 | “十四五”时期，广州要分步推进183条城中村、422个旧街区、306个旧厂房改造任务 |
| 东莞 | 《东莞市城市更新单元（项目）“1+N”总体实施方案审批操作细则（修订）》 | 城市更新项目“1+N”方案迎来的新变化，增加了功能区管理机构的职能，报批材料清单进一步精简优化，东莞城市更新单元（项目）审批提速 |

深耕大湾区潜力巨大



- 本集团在大湾区已有50个城市更新项目正处于不同的发展阶段，大部分位于深圳，并已布局东莞、惠州、佛山、广州、中山等城市
- 预计规划总建筑面积⁽¹⁾约2,094万平方米，预计储备总货值⁽²⁾约人民币4,671亿元

| 深圳项目 | | |
|------|---------|------------|
| 项目数 | 预计总建筑面积 | 预计总货值 |
| 27个 | 728万平方米 | 2,121亿元人民币 |

| 深圳外项目 | | |
|-------|-----------|------------|
| 项目数 | 预计总建筑面积 | 预计总货值 |
| 23个 | 1,366万平方米 | 2,550亿元人民币 |



注：
1、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，并可能持续调整规划总建筑面积包含了计容建筑面积和不计容建筑面积，最终以取得的政府相关部门批复文件中的规划指标数据为准
2、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2020年市场静态价格水平预估

深圳城市更新优势突出

- 27个项目覆盖深圳全市，规划土储面积约728万平方米，占城市更新总规划土储面积的约35%；预计总货值约2,121亿元人民币，占城市更新项目规划总货值的约45%
- 《深圳经济特区城市更新条例》正式实施，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



东莞拓展业务快速推进



花样年
FANTASIA

- 花样年在东莞已有12个主要城市更新项目在推进中，绝大部分项目都分布在临深片区及东莞中心城区，区位优势较为明显
- 东莞城市更新强调产业运营能力，花样年在产业服务方面已成功打造了十几个产业综合体，在产城融合、助力政府产业升级方面具有丰富的经验和展优势



重点供地项目



| 序号 | 项目 | 位置 | 预计可售面积 (m ²) | 预计可售货值 (人民币万元) | 项目目前进度阶段 |
|--------------------|--------------|--------|-----------------------------|-------------------|------------|
| 2019年完成供地项目 | | | | | |
| 1 | 坪山世界塑胶厂项目一期 | 坪山, 深圳 | 142,681 | 575,764 | 已完成供地 |
| 2020年完成供地项目 | | | | | |
| 1 | 梅林越华项目 | 福田, 深圳 | 42,000 | 639,024 | 已完成供地 |
| 2021年供地目标 | | | | | |
| 1 | 坪山世界塑胶厂项目二期 | 坪山, 深圳 | 55,239 | 250,621 | 房屋拆迁补偿 |
| 2 | 玉石新村土地整备项目一期 | 龙华, 深圳 | 39,304 | 259,982 | 申报专项规划 |
| 3 | 惠州新光村项目 | 汝湖, 惠州 | 185,407 | 280,426 | 土地挂牌出让方案报批 |
| 小计 | | | 279,950 | 791,029 | |
| 2022年供地目标 | | | | | |
| 1 | 玉石新村土地整备项目二期 | 龙华, 深圳 | 131,971 | 872,930 | 申报专项规划 |
| 2 | 兴华五栋项目 | 南山, 深圳 | 63,433 | 649,943 | 申报专项规划 |
| 3 | 葵涌大地块项目 | 大鹏, 深圳 | 170,315 | 621,415 | 集体资产交易备案 |
| 小计 | | | 365,719 | 2,144,288 | |

花样年城市更新核心优势



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，已建立六大核心优势：

| | |
|---|---|
|  在地优势 | <ul style="list-style-type: none">• 花样年深耕大湾区22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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 | <ul style="list-style-type: none">• 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 |
|  成本优势 | <ul style="list-style-type: none">• 花样年获取城市更新项目的土地成本较低，项目预期投资收益良好，目前测算深圳项目获取土地平均成本约可售单方14,500元/平方米，深圳外项目获取土地平均成本约可售单方5,000元/平方米，远低于公开市场价格 |

成功举办两期花样年城发深圳论坛 探讨湾区城市更新 寻找合作共赢机会



有 趣 / 有 味 / 有 料

第四部分

社区服务战略



1

规模优势

- 管理规模行业领先，服务超过1,000万业主客户



2

团队优势

- 创业19年培养起一支经验丰富、具有战斗力的管理团队和业务骨干队伍



3

市场化优势

- 卓越的市场拓展能力，99%的管理项目来自第三方



4

智能科技优势

- 重视科技赋能，联手互联网巨头京东和360拓展增值业务



5

成本控制优势

- 优秀的成本控制能力，高性价比形成独特竞争优势



6

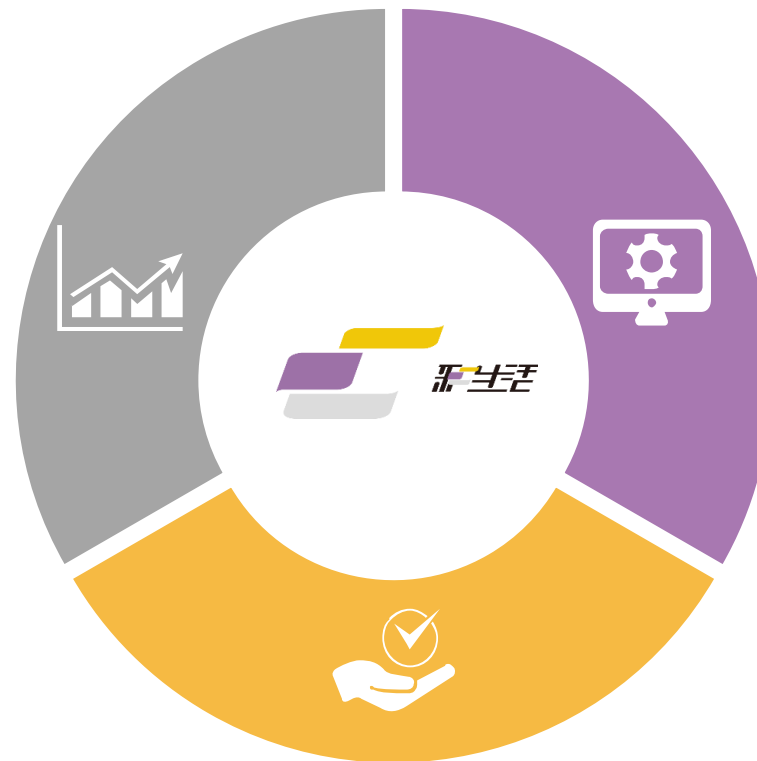
品牌优势

- 实施多品牌战略布局，彩生活、万象美和开元国际等品牌格局特色



品质增长

- ✓ 新：继续推进品质提升项目落地
- ✓ 快：快速响应客户诉求
- ✓ 准：精准服务，解决品质痛点
- ✓ 稳：聆听客户声音，实现立体管控



规模增长

- ✓ 存量增收：发掘已有项目增收潜力
- ✓ 增量提速：加大力度进行新项目拓展
- ✓ 差异化竞争：探索地价蓝海，突破规模增长
- ✓ 技术支持：借助科技手段，实现效率提升和成本降低

服务增长

- ✓ 发展增值：社区多种经营发力
- ✓ 探索增值：与互联网龙头企业合作，共同探索增值服务
- ✓ 社区场景：结合业主需求和社区场景，精准挖掘社区需求
- ✓ 实现社区内涵价值的二次挖掘

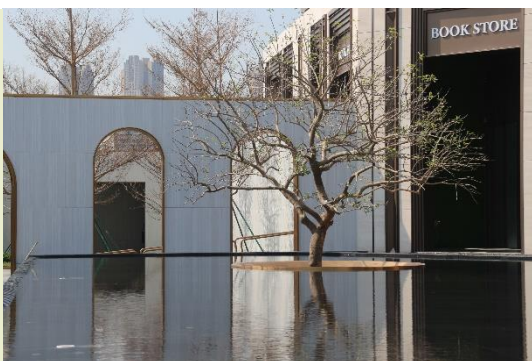
第五部分

花样责任

城市可持续发展

- 花样年贯彻品牌口号「花样创造价值」，期望将可持续发展的理念融入企业的策略发展中，追求在业务发展的同时，能从环境、社会及经济三方面都取得平衡，创造更大的价值
- 花样年致力在业务营运当中融入减排、节能和省水的环保元素，引领绿色生活，为我们的下一代构建绿色都市
- 花样年也积极参与城市更新项目，为优化城市空间结构、提高人居环境、促进产业转型升级做出贡献

佛山广雅院项目获得绿色建筑二星级



宁波鸣翠东著项目获得绿色建筑三星级



深圳好时光(世界塑料厂二期)改造前情况



预期城市更新改造后



2021年3月，花样年正式推出“可持续金融框架”，并获得国际领先的独立评级公司 Sustainalytics《第二方意见》权威认证

- 花样年成立深圳市花样年公益基金会，以“乐享公益”为核心理念，专注范畴包括教育公益、养老公益及艺术公益
- 从2006年开始，花样年持续性地捐建江西省吉安县花样年希望小学，多年来持续为当地的儿童和学生举办不同的公益活动，并以“艺术+体育”为关爱策略，通过实施员工志愿者支教计划、设立教师培训和奖励基金、一对一结对互动关爱活动，系统提升学校的硬件条件及软实力等，盼望能为农村留守儿童打造“新希望模式”



通过公益拍卖筹集善款用于花样年希望小学的教育助学项目



针对留守儿童开展的护花使计划，增设国学、美术、音乐、体育等课外“七彩课堂”和夏令营，帮助他们健康成长

六一儿童节为希望小学学生捐赠图书、玩具和善款

养老公益

- 花样年关注养老扶贫项目，自2018起携手江西吉安遂川高坪镇政府，以江西遂川高坪镇为基地，探索农村聚居机构养老、散居互助养老等偏远农村特色的养老模式
- 探索产业扶贫、精准扶贫路径，联合当地政府和农业合作社，打通当地原生态特色农产品销路，打造一个不只单纯解决农村贫困、而且让农村老人有尊严养老的模式



花样公益礼盒包括产自江西遂川农村的薯干、蜂蜜、贡品特级狗牯脑绿茶。2021年3月上线“逛花样内购，伴孤困老人”活动，通过购买公益礼盒以买代捐的形式，筹集善款，用于助力当地的乡村孤困老人



捐资改造江西遂川高坪镇新敬老院

艺术公益

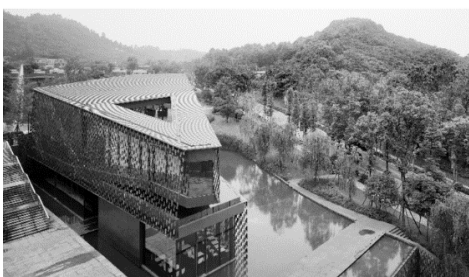


花样年
FANTASIA

- 花样年在成都老君山脚下建设了一座知美术馆，由国际建筑大师隈研吾设计
- 通过每年与国内外艺术家合作，以艺术创作与交流的方式去探索关于“艺术与科技”的课题，为社会文化公益事业奉献企业的力量
- 美术馆多年来持续举办不同的公共艺术活动，作为美学教育基地，让大众通过这一公众平台，来理解和发现生活中的美



知美术馆



亚洲美术馆馆长论坛



开放的现当代艺术史系列论坛



儿童艺术教育活动

第六部分

未来展望



2019年“换仓”重点：人

- 持续开放引入行业高能级优秀人才，团队配置率达90%以上
- 人才结构优化，壮大腰部力量，骨干专业人才占比大幅提升
- 挑选、培养、塑造年轻人，形成良好的人才梯队
- 强调业绩导向和主人翁意识，优化薪酬结构，激发员工积极性
- 强化企业文化灌宣，识趣知味、能说会干、好吃不懒、耐钱不贪的核心价值观深入员工意识

提升组织战斗力



2020年“换仓”重点：地

- 围绕五大都市圈扩大战略纵深，重仓长三角、成渝、粤港澳大湾区，占总投资额85%
- 优化投资决策流程，明确投资定量财务标准，提升投资能力
- 购地方式以招拍挂为主，兼顾部分收并购项目
- 项目规模以中小型为主，加强快周转
- 加大多元化拿地方式，加强与优秀开发商合作，大力推进和拓展城市更新业务

优化资产质量



2020年“换仓”重点：物

- 提出新的“趣味料”产品线，摒弃传统的刚需、刚改逻辑划分
- 以不同客户的生活主张和空间需求作为标准，深入研究每个项目的在地性与当代性，为每一个项目打造了独立的故事线
- 多个具备“花样年”产品特点的优质项目落地，引发市场关注和好评

打造产品溢价



2021年“换仓”重点：钱

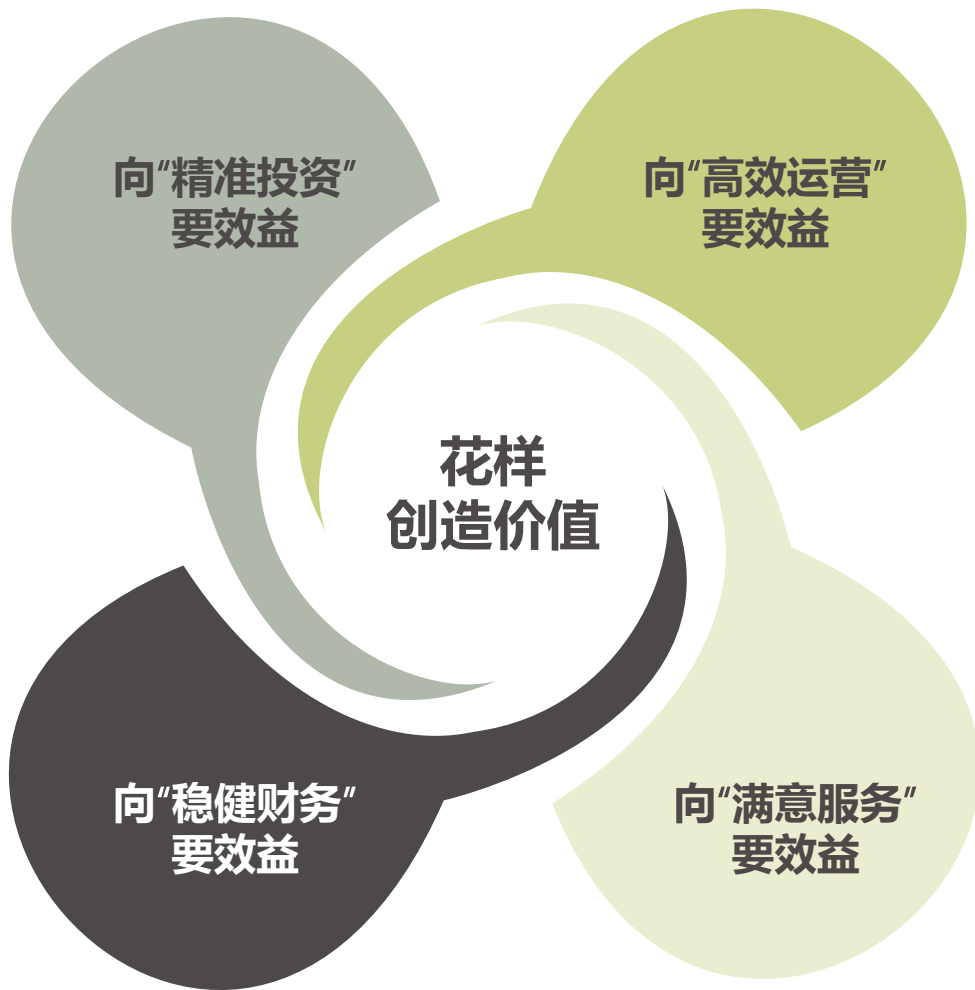
- 控制债务总额，优化主要债务指标
- 积极做好债务管理，优化债务渠道结构和年期结构，降低境外债务比例和短期债务比例
- 积极拓展融资渠道，特别是境内外的银行融资，降低融资成本
- 加强销售回款，提升资金利用效率

强化稳健财务

实现可持续、有质量的增长

- 1 密切关注市场和政策，把握周期机会
- 2 深耕核心城市，聚焦高价值板块
- 3 通过招拍挂获取快周转地块，实现小步快跑
- 4 通过城市更新、并购及旧楼改造获取高利润项目

- 1 控制债务总额，优化主要债务指标
- 2 积极做好债务管理，优化债务结构
- 3 拓展融资渠道，境内外联动，降低融资成本
- 4 加强回款，提升资金利用效率

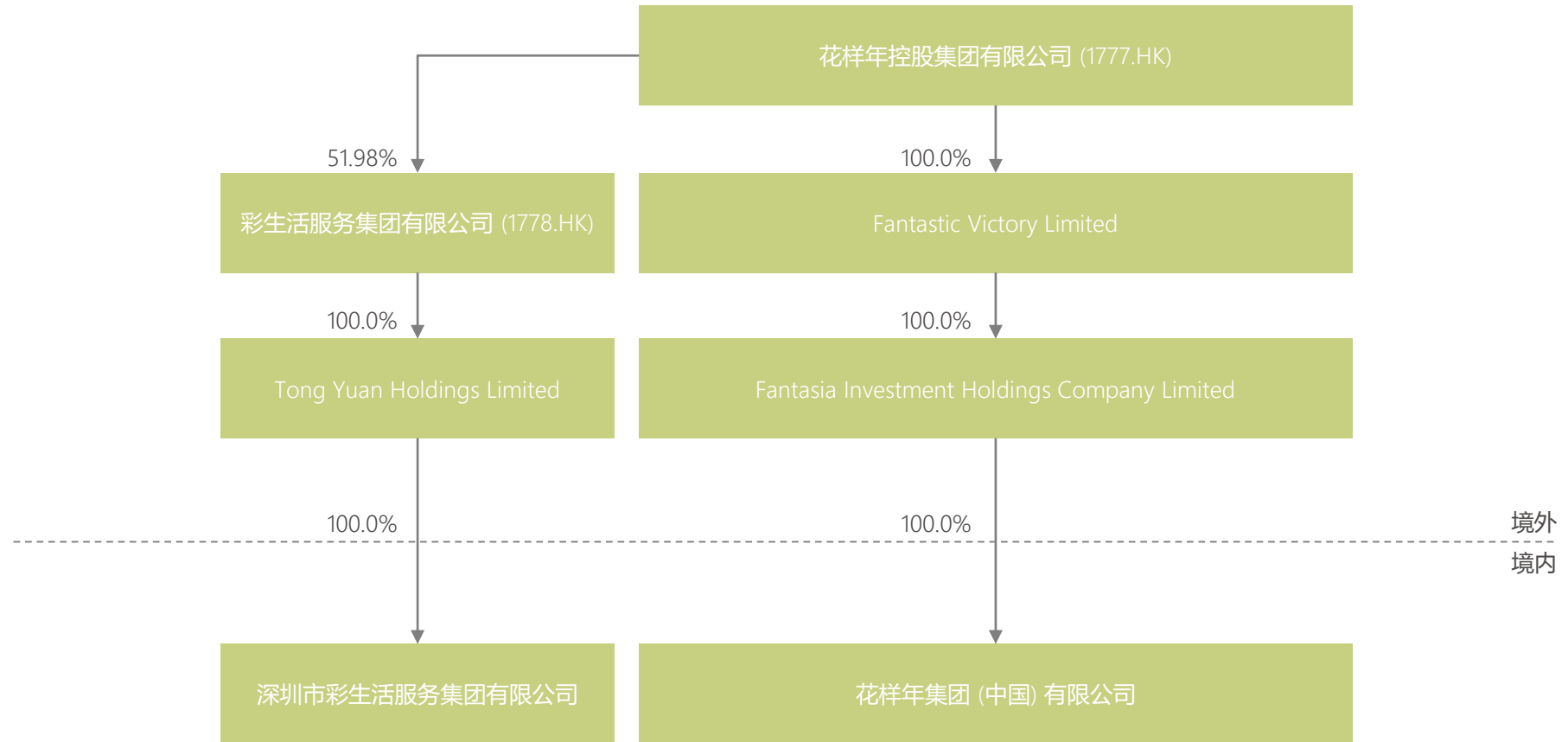


- 1 以计划管理为核心，强化运营体系建设
- 2 以利润和现金流为导向，提升运营速度
- 3 以激励牵引奖优罚劣为规范，激发组织活力
- 4 以企业文化价值为精神指引，回归初心，共创价值

- 1 以客户满意为根本，通过提升品质、快速响应、精准服务、聆听客户等多项措施，实现满意度提升
- 2 充分发挥成本和独立拓展优势，通过存量增收、增量提速，实现规模增长
- 3 提升社区温度，强化科技赋能，打造具有人文情怀和科技含量的优质社区

附录

股权架构



注：
1. 截至2021年6月30日数字

- 深圳的城市更新政策以2009年颁布的《深圳城市更新办法》为标志，至今已走过10年时间，并逐步在全国走出了一条先行先试的道路
- 近年来，深圳城市更新的需求更加强烈，城市更新的政策更加完善，城市更新的推进速度也越来越快

变革期 (2016至今)

- 强区放权
- “十三五”规划
- 建立健全股份合作公司综合监管系统的通知
- 深圳经济特区城市更新条例
-



发展期 (2013-2016)

- 完善操作性政策法规
- 违建处理试点办法
- 加强和改进城市更新实施工作暂行措施
-



启动期 (2009-2013)

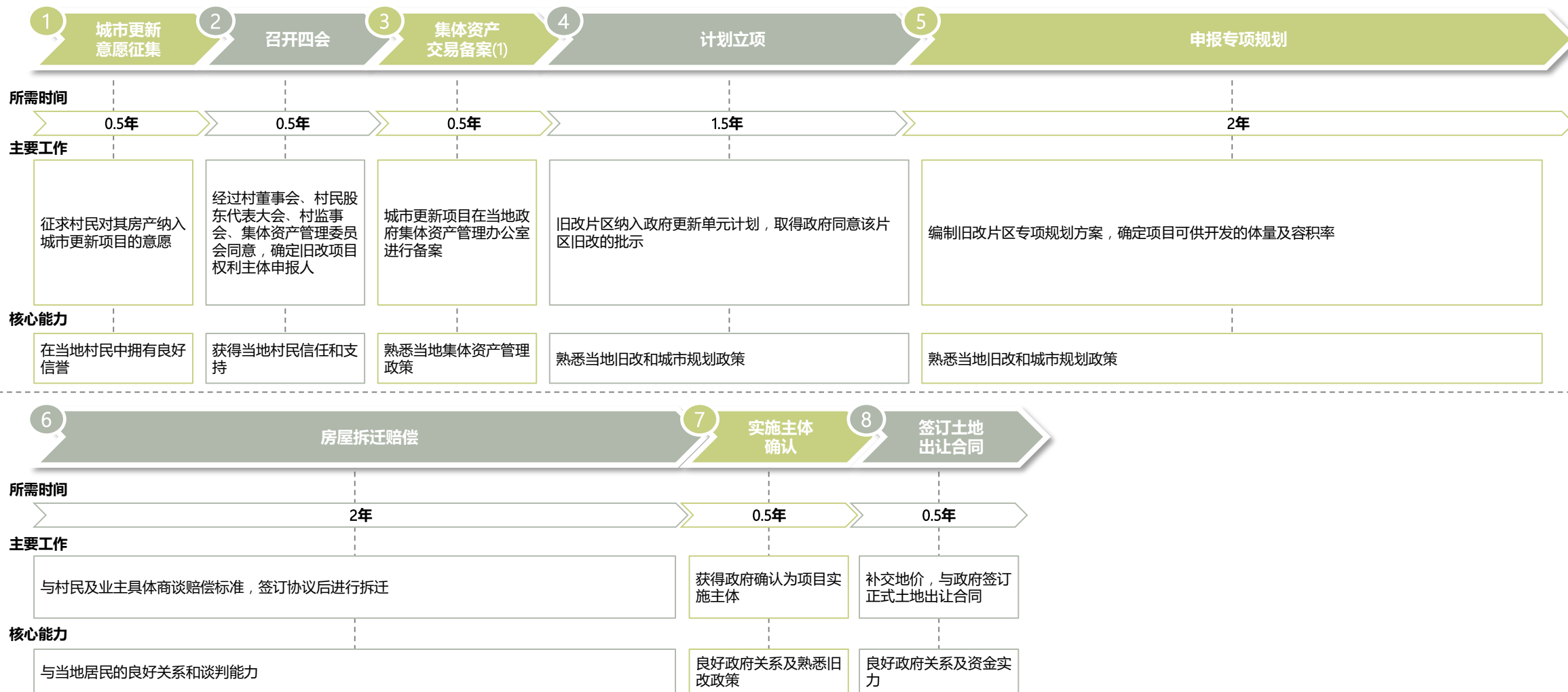
- 深圳城市更新办法
- 深圳城市更新办法细则
- 政府优化资源配置促进产业转型升级“1+6”文件
-



探索期 (2004-2009)

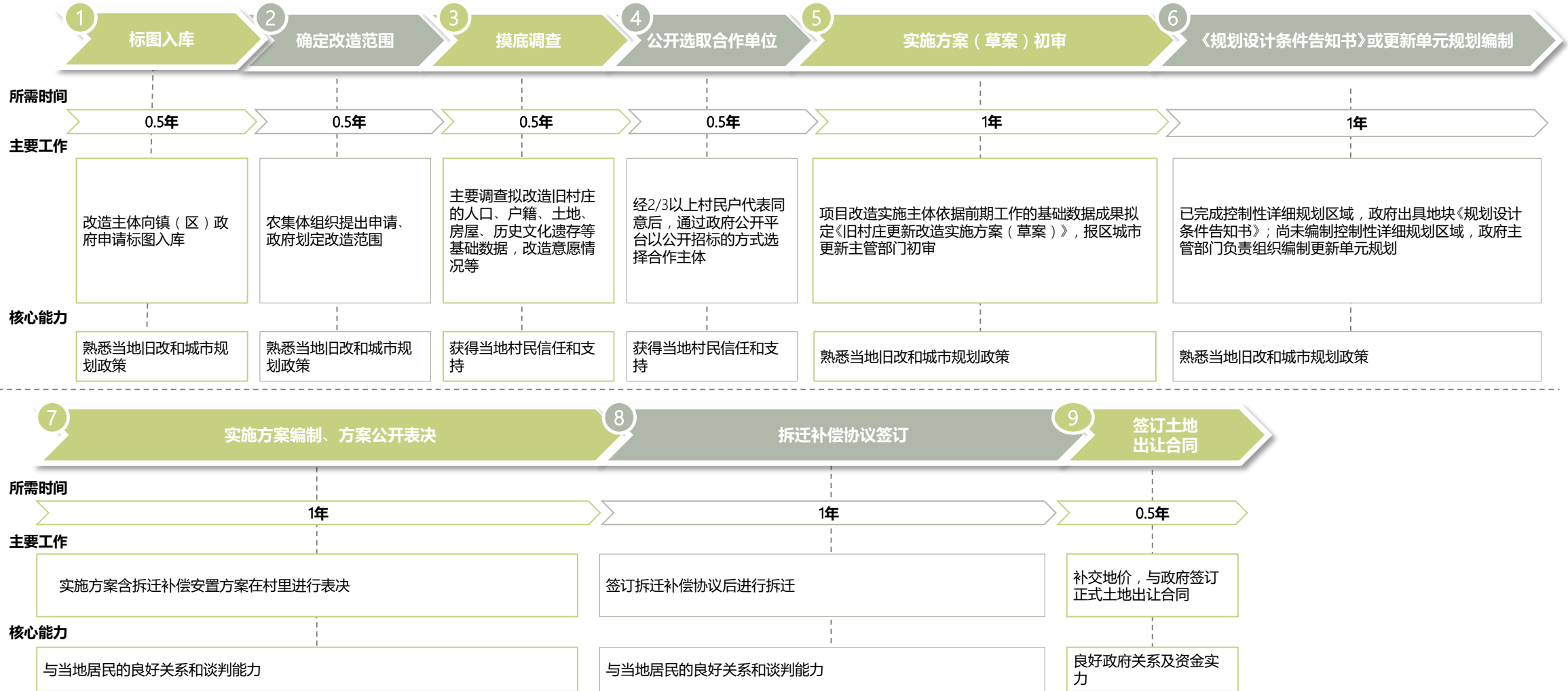
- 城中村旧村改造
- 旧工业村升级改造
-

深圳城市更新项目一般流程介绍

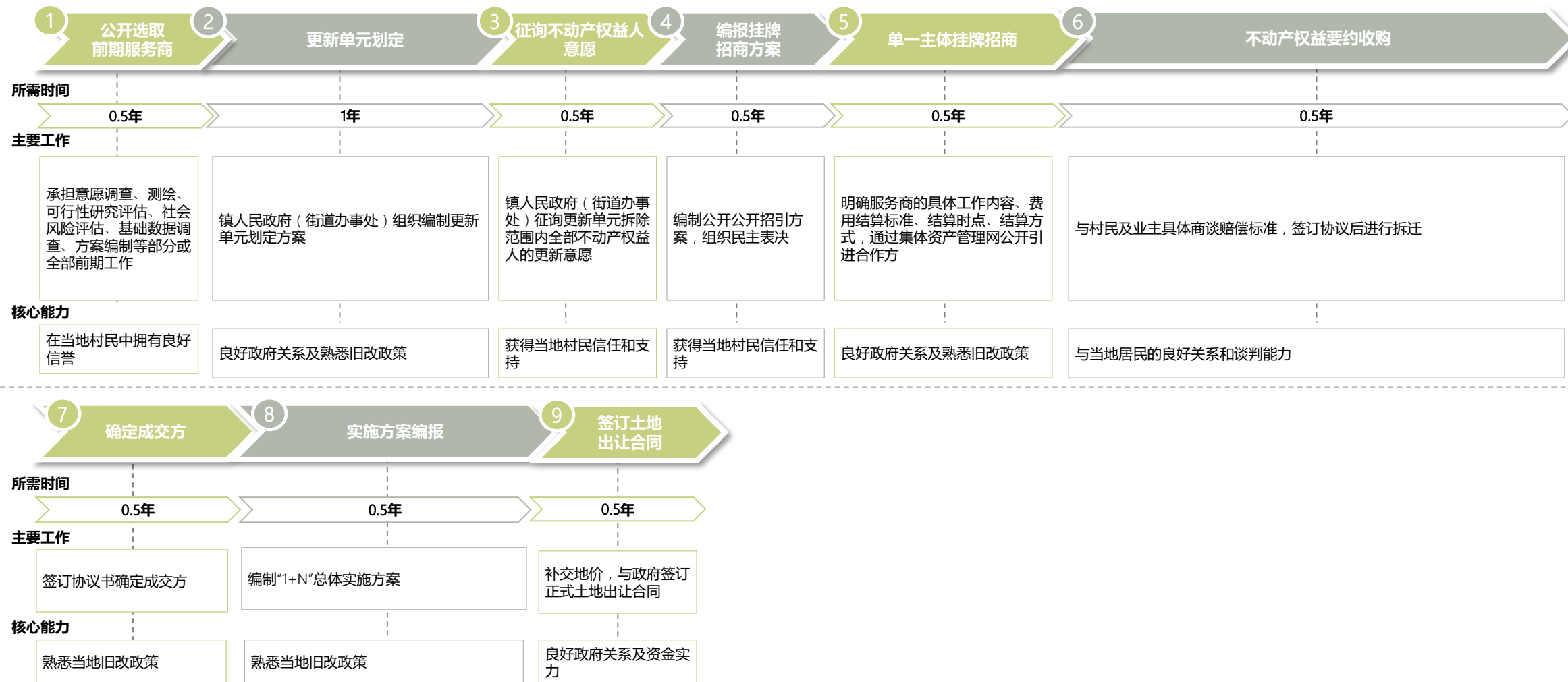


注：
1. 深圳部分区如龙岗区在完成专项规划后彩进行集体资产交易备案

惠州城市更新项目一般流程介绍



东莞城市更新项目一般流程介绍

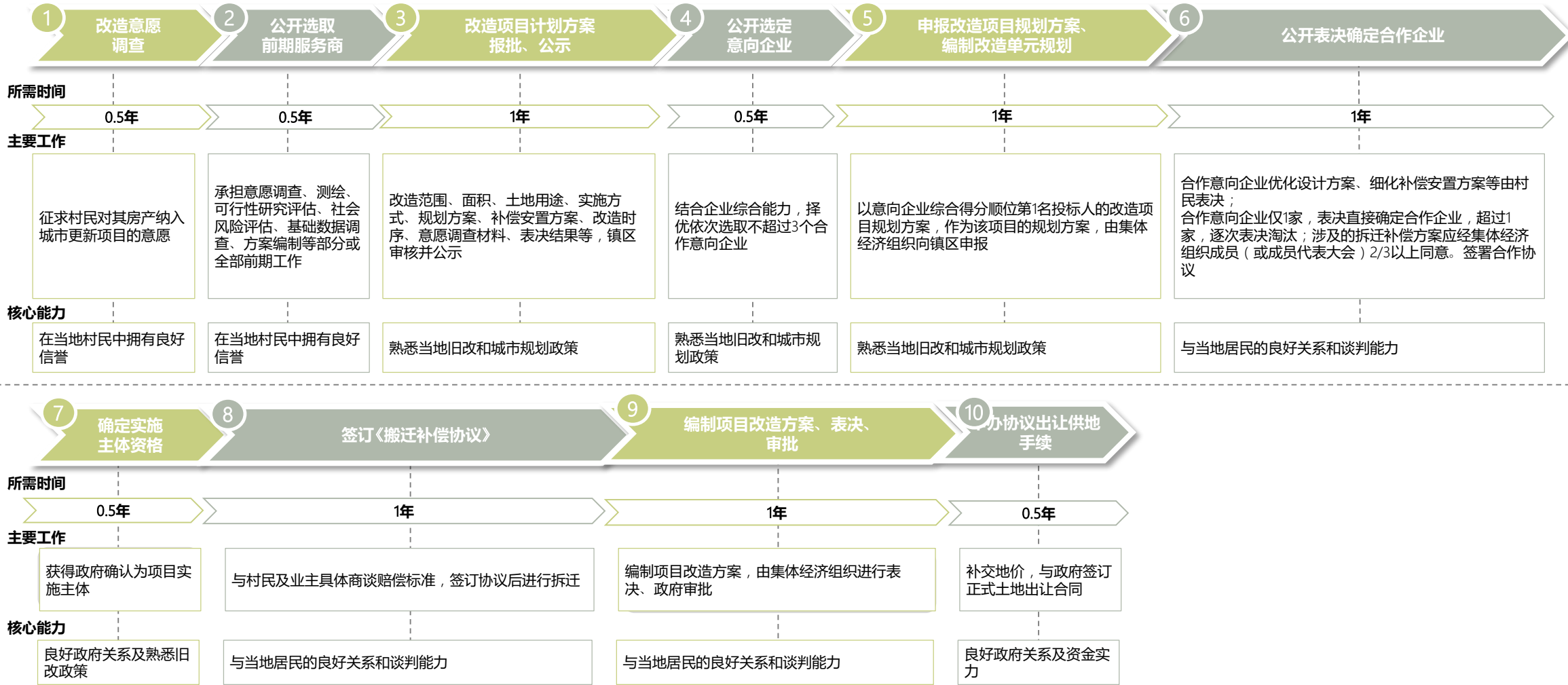


有 趣 / 有 味 / 有 料

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)



花样年
FANTASIA



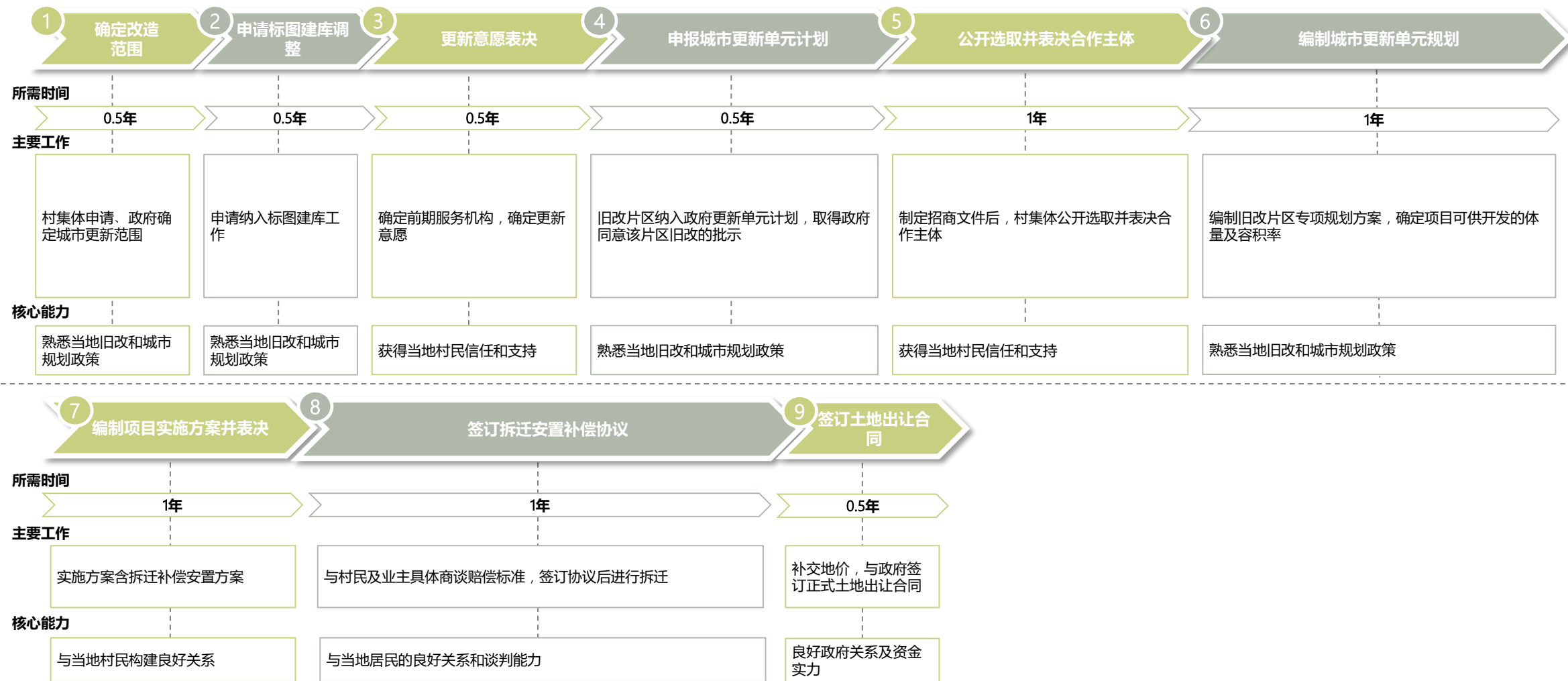
有 趣 / 有 味 / 有 料

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)



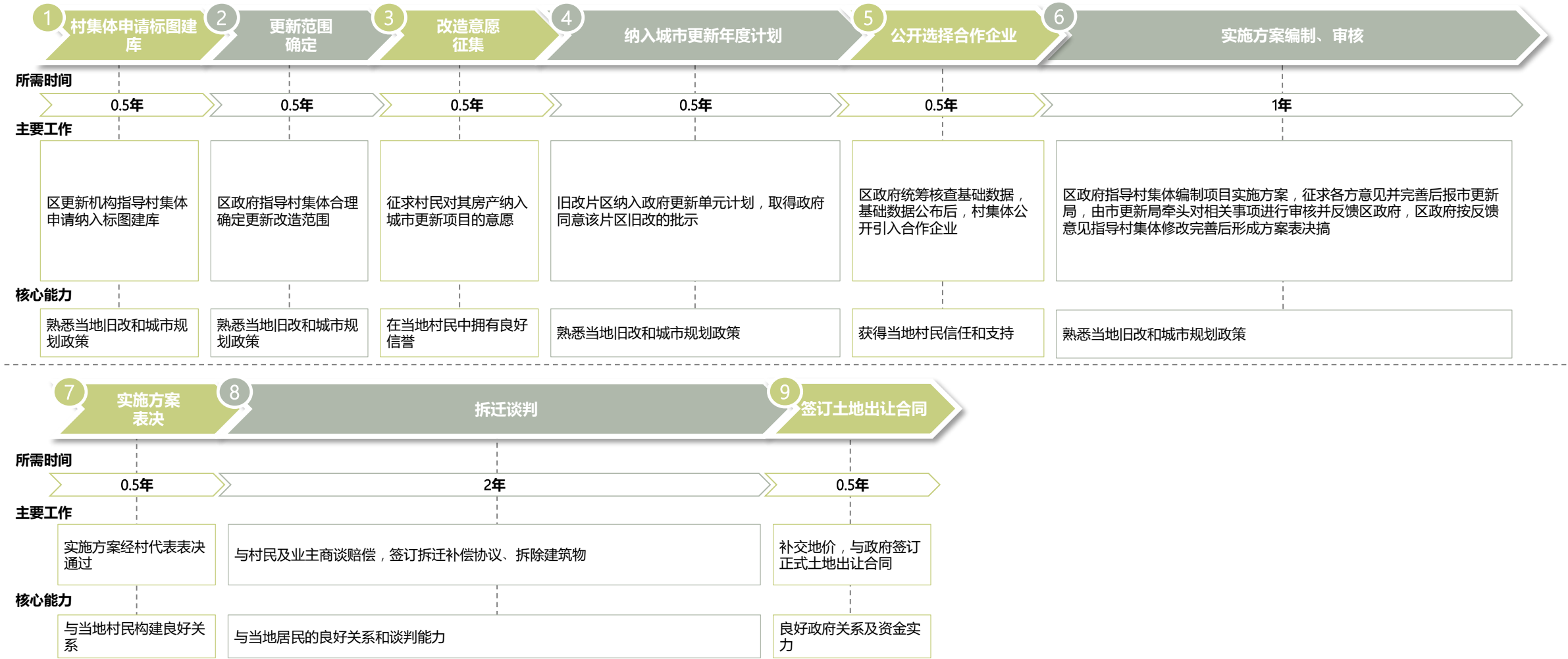
有 趣 / 有 味 / 有 料

佛山城市更新项目一般流程介绍（参照南海区）



有 趣 / 有 味 / 有 料

广州城市更新项目一般流程介绍





花样年
FANTASIA

花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.