



花樣年公佈 2018 年中期業績

收入大幅提升超四成 合約銷售同比大幅增長 **123.8%**

輕資產收入首次突破 **50%**佔比

輕重並舉打造基於社區綜合產業的產業金融集團

財務及營運摘要：

經營業績穩步提升

- 總收入約人民幣 51.96 億元，較 2017 年同期約人民幣 36.37 億元大幅增長 42.8%。
- 淨利潤約為人民幣 1.80 億元，較 2017 年同期約人民幣 1.56 億增長 15.0%。

合同銷售增幅行業領先，優質土儲確保未來增長

- 2018 上半年合約銷售達人民幣 113.07 億元，同比大幅增長 123.8%，銷售單價同比提升 23.2%，集團對完成全年 300 億銷售目標充滿信心。
- 上半年新開工面積 229 萬平方米，在建面積近 500 萬平方米，且集中在 2019 至 2020 年竣工。
- 土地儲備 2,200 萬平方米，儲備貨值超過 3,000 億人民幣，足夠未來三年增長。其中，擁有深圳 7 個舊改項目，土儲面積超 210 萬平，儲備貨值超過 1,000 億。

輕資產收入佔比首次突破 50%，打造輕重並舉的產業金融集團

- 租金、酒店及社區服務等經常性的收入約為 26.3 億人民幣，同比大幅增加 68.6%，收入佔比首次突破 50%。
- 彩生活總共簽約管理面積 4.84 億平方米，服務小區 2,555 個，分別同比增長 63.8 百萬平方米和 220 個社區，其平台服務面積突破 9.8 億平。
- 萬象美成功併表，令平台效應進一步顯現，新增管理面積 36.8 百萬平方米，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。

現金充裕，資本結構和債務狀況穩健

- 上半年融資額度超過 10 億美金。
- 於 2018 年 6 月 30 日，銀行結餘及現金總額約人民幣 226.1 億元，手頭現金充裕。(2017 年 12 月 31 日：約人民幣 164.4 億元)
- 淨負債比率為 82.9%，財務狀況良好，債務安排適當。

(2018 年 8 月 22 日, 香港) 中國最大的綜合社區服務運營商**花樣年控股集團有限公司** (「花樣年」或「本公司」, 連同附屬公司, 總稱「本集團」, 港交所股份代號: 1777) 今天宣佈其截至 2018 年 6 月 30 日止六個月 (「期內」) 之未經審核中期業績。

期內, 本集團實現合約銷售金額人民幣 113.07 億元, 同比大幅增長 123.8%, 合同銷售面積 1,165,185 平方米。總收入約人民幣 51.96 億元, 較 2017 年同期約人民幣 36.37 億元上升 42.8%。利潤約為人民幣 1.80 億元, 較 2017 年同期約人民幣 1.56 億元增加 15.0%。毛利為約人民幣 13.18 億元, 較 2017 年同期約人民幣 11.09 億元上升 18.8%, 毛利率依然保持在 25.4% 的相對正常水平。每股基本盈利為 1.78 分 (2017 年同期: 人民幣 1.41 分, 增長 26.2%)。

集團一直維持財務穩健發展, 於 2018 年 6 月 30 日, 本集團的銀行結餘及現金總額約人民幣 226.1 億元, 較 2017 年 12 月 31 日的人民幣 164.4 億元增加 37.5%, 為下半年及明年的併購機會及財務結構優化做好了充分準備。同時, 淨負債率維持在 82.9%, 表現穩健。

合約銷售同比大增 123.8%, 優質土儲確保未來增長

期內, 集團合約銷售貢獻主要來自成都、深圳、武漢、天津、桂林、惠州、南京等 15 個城市的 27 個項目。其中, 來自城市綜合體項目, 佔本集團合同銷售總金額約 7.00%, 來自高檔精品住宅項目佔約 83.55%, 以及來自中高檔住宅項目佔約 9.45%。成渝區域、珠三角區域、華中區域、長三角區域及京津都市圈為主要市場, 分別佔總合同銷售金額之 53.04%、18.10%、14.92%、8.16% 及 5.78%。

集團於上半年新開工面積 229 萬平方米, 在建面積近 500 萬平方米, 且集中在 2019 至 2020 年竣工。土地儲備方面, 集團依舊遵循審慎投資的策略以及於北京、上海、深圳、武漢、成都等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至 2018 年 6 月 30 日, 土地儲備 2,200 萬平方米, 預計總貨值超過 3,000 億人民幣, 足夠未來三年增長。其中, 擁有深圳 7 個舊改項目, 土儲面積超 210 萬平, 儲備貨值超過 1,000 億。

彩生活鞏固領先地位, 併表萬象美升級成功, 增值服務貢獻分佈溢利達 35.8%

期內, 本集團旗下彩生活服務集團有限公司 (「彩生活」, 港交所股份代號: 1778) 堅持全權委托+平台合作的擴張戰略, 平台服務面積保持快速增長。截止 2018 年 6 月 30 日, 彩生活總共簽約管理面積 4.84 億平方米, 服務小區 2,555 個, 分別同比增長 63.8 百萬平方米和 220 個社區。除收購萬象美帶來的面積 36.8 百萬平方米外, 其餘新增訂約管理社區大部分通過全權委托方式獲得, 充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。目前覆蓋了中國 249 個城市及新加坡, 形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡和香港的區域佈局。

與此同時, 彩生活通過平台合作, 實現與行業內優秀合作夥伴的連接, 在不切分合作夥伴已有的基礎物業服務利潤同時, 向其輸出彩之雲底層技術, 幫助合作夥伴創新增值服務收入來源。截止 2018 年 6 月 30 日, 彩生活平台合作面積共計 4.974 億平方米。截至 2018 年 6 月 30 日, 彩生活的平台服務面積達到 981.4 百萬平方米。伴隨平台服務規模的不斷擴張, 截至 2018 年 6 月 30 日, 彩之雲的注冊用戶突破 1,450 萬, 其中活躍用戶數為 380 萬, 分別同比增長 252.1% 及 56.0%。期內, 彩之雲平台累計實現增值業務收入 212.3 百萬元, 同比增長 91.7%, 增值業務毛利率處於 71.8% 的高位, 對彩生活的分部溢利貢獻達到 35.8%。

2018 年 3 月 31 日，彩生活將社區新零售模式與交納物業管理費的場景結合，推出新產品「彩惠人生」，截止 2018 年 6 月 30 日，彩惠人生累計成交 325,400 單，累計成交金額為人民幣 28,646,900 元，累計沖抵物業管理費人民幣 12,811,200 元，為 44,026 個家庭減免了物業管理費。

美易家實現跨國合作，首次走向國際舞台

截至 2018 年 6 月 30 日，集團旗下的深圳市美易家商務服務集團有限公司（「美易家」）累計管理規模達 2,400 萬平方米，累計收費面積為 516 萬平方米。此外，美易家還與中泰邦企業管理有限公司（CTB）正式達成戰略合作關係，涉及管理面積 280 萬平方米。此次中泰跨國合作是美易家首次登上國際舞台，初步實現國際化佈局，具有重要意義，預示著走向世界的大門由此打開。

輕重並舉，產融結合，致力打造基於社區綜合產業的產業金融集團

除房地產開發及物業管理外，2018 年上半年，集團圍繞「地產+」和「社區+」雙頭部戰略，輕重並舉，打造基於社區綜合產業的產業金融集團。金融集團、商管集團、文旅集團、福泰年投資管理有限公司、深圳市前海嘉年投資基金管理有限公司、貿易公司等其他版塊業務發展理想，符合管理層預期。

社區金融作為集團「社區+」戰略的重要發展引擎和核心業務板塊之一，2018 年上半年成功完善「彩付寶」、「中安信」等產品。未來，社區金融板塊將繼續打造創新型、綫上綫下相結合的（「O2O」）金融服務平台，為客戶提供創新、便捷、全面、有價值的金融服務，致力於成為社區家庭財富管理的有溫度的連接者。

2018 年花樣年商業管理有限公司更為積極地承接受托資產管理項目，逐步實現華東、華南、華中、西南四大區域的戰略佈局，現已累計管理輸出專案數量達四十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、江蘇、四川、廣東、湖南、雲南、貴州等省份。由集團全資附屬公司花樣年商業管理有限公司開發運營的南京花生唐 2018 年上半年累計實現營收近人民幣 1,500 萬元，開業率逾 94%；桂林花生唐 2018 年上半年累計達成營收逾人民幣 5,720 萬元，開業率逾 85%，成為桂林臨桂新區乃至桂林市的商業旗幟。成都郫縣花樣世界奧特萊斯項目 2018 年上半年累計達成營收逾人民幣 5,410 萬元。

文旅方面，福年航空先後獲得由中南地區管理局頒發的 CCAR-145 部維修許可證、CCAR-135 部運行合格證，已正式進行托管及包機業務運營。文旅依托自身產業資源，聚焦文旅（航空）小鎮，以航空產業、教育、大健康等為打造方向，聯動航空旅游、旅行社實現文旅小鎮閉環運作，打造具有花樣年品牌特色的「文化+ 旅游+ 航空」的旅游小鎮標杆項目。

總結

花樣年主席潘軍指出：「展望下半年，房地產市場分化將加劇，行業整合加速，分類調控和因城施策仍是房地產調控主要基調。花樣年集團將緊緊把握市場動向，堅持“社區+”戰略，聚焦“地產開發和社區服務”雙頭部業務，推動社區“智”造和智慧社區建設，豐富社區服務內涵，為建設美好社區貢獻力量，為股東創造更理想的回報。」

關於花樣年

花樣年集團起步於一九九八年，二零零九年十一月在香港聯交所主板上市，目前已全面完成基於未來移動互聯網、客戶大資料時代的業務戰略佈局，成為中國領先的以金融為驅動、社區服務為平台、開發為工具的產業金融集團，業務涉及社區金融服務、彩生活住宅社區服務、房地產開發、國際商務物業及度假物業運營、社區文化旅游、社區商業管理、社區養老、社區教育產業等八大增值服務領域，覆蓋中國內地超過 200 個城市，擁有花樣年控股（01777.HK）、彩生活（01778.HK）兩家港股上市公司，已成為全球最大的住宅社區服務運營商。

在深耕國內市場的同時，花樣年國際化戰略擴張不斷推進，目前已經在香港、台北、新加坡、東京設立分公司，在新加坡、美國、台灣投資了項目。

花樣年的企業願景是致力於成為有趣、有味、有料的生活空間及體驗的引領者，為有價值追求的客戶提供品位獨特、內涵豐富的生活空間及體驗。如欲查詢更多資料，請瀏覽花樣年網站：www.cnfantasia.com。

如有垂詢，請聯絡：

iPR 奧美公關

羅雅婷 / 李安健 / 周焜 / 翟穎琳 / 方曉璇 / 高曉琪 / 倪宛聲

電話：(852) 2136 6181 / 3170 6753 / 3920 7649 / 3920 7619 / 3920 7634 / 3920 7637

傳真：(852) 3170 6606

電郵：fantasia@iprogilvy.com