



花樣年控股集團有限公司

(股份代號: 1777)

花樣年公佈二零一五年全年業績 中國社區服務行業超級航母現雛形

財務及業務摘要

- **審時度勢加速去化，地產業務再創歷史新高**
 - ✓ 二零一五年集團實現地產業務合同銷售金額達人民幣 112.72 億元，同比增長 10.4%，順利完成年初制定的人民幣 110 億元的全年銷售目標，連續三年躋身全國房企百強之列。
- **財務概況穩健，現金流充裕護航企業擴張**
 - ✓ 二零一五年全年實現營業收入約人民幣 81.64 億元，同比增長 11.7%。毛利率為 30.9%，淨利率為 17.2%，均處於行業前列。
 - ✓ 截止二零一五年年底，集團的銀行結餘及現金約為人民幣 42.2 億元，淨負債率較上年年底大幅下降約 11.1 個百分點至 75.6%。
- **規模優勢繼續擴大，中國社區服務「超級航母」現雛形**
 - ✓ 截止二零一五年年底，花樣年旗下附屬公司彩生活拓展和管理的物業面積總量達 3.22 億平方米，蟬聯全球最大的住宅社區服務企業。
 - ✓ 二零一五年彩生活實現營業收入約人民幣 8.28 億元，同比增長 112.6%；调整后利潤⁽¹⁾ 同比增長 50.7%，至約人民幣 327.7 百萬元。
 - ✓ 全年經營活動現金淨流入人民幣 2.38 億元，同比增長 317.5%。
 - ✓ 年內於行業首度推出【彩生活住宅】，房地行業從此邁向憑藉服務賺錢的時代，通過「互聯網+社區+房地產」的方式整合資源，不斷豐富完善社區 O2O 商業生態圈。
- **美易家掛牌新三板，亮麗業績疊加獨特商業模式受追捧**
 - ✓ 美易家於全國中小企業股份轉讓系統（俗稱「新三板」）掛牌，憑藉居於行業前列的盈利能力錄得亮麗業績，在其上再疊加線上租賃及度假物業運營的獨特商業模式，受到眾多知名資本機構的熱烈追捧。
 - ✓ 美易家將加快打造線上線下相互融合的租賃分享平台和度假物業運營體系，實現物業價值的再造與重塑。
- **社區金融閉環逐漸成形，花樣年金融初顯崢嶸**
 - ✓ 社區金融集團各項業務類型進一步拓寬，圍繞線下小貸、線上社區 P2P 金融、保險經紀構建了豐富的基於社區的金融產品供給端。

✓ 年內收購國內一家具全牌照的第三方支付平台，為社區金融業務提供有效的支付工具與支付平台基礎實現了業務整合與管理過渡，也意味著花樣年社區金融閉環初步形成。

● **成功收購香港星晨旅遊，完成花樣年大文旅架構搭建**

- ✓ 收購了香港星晨旅遊，準備鎖定客戶，開發社區旅遊的細分市場
- ✓ 將把基於全球最大社區服務運營平台之上的旅遊需求導向境外遊市場，繼續整合內外部各種旅遊資源，探索獨特的社區訂製旅遊新模式，提高社區住戶的黏性和活躍度

(1) 附註：定義為淨利潤+上市費用+期權費用+壞賬損失+折舊攤銷

(二零一六年三月三日，香港) 中國最大的綜合社區服務運營平台**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）今天宣佈其截至二零一五年十二月三十一日止年度之綜合業績。

回顧年內，國內宏觀經濟形勢複雜多變，經濟增長預期進入「新常態」，房地產市場結構性分化加劇，花樣年堅定持續推動自二零一二年所定之集團戰略轉型計劃，圍繞社區服務運營商的定位，在眾多社區服務領域積極布局並取得顯著成就，獲得同業及資本市場的認同和肯定。集團繼續為市場提供高品質、高性價比之住宅服務，業績表現穩定。二零一五年全年花樣年累計實現合同銷售金額約人民幣 112.72 億元，累計合同銷售面積 128.9 萬平方米，再度超額完成全年 110 億元銷售目標，穩居全國房地產企業百億俱樂部之列。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，花樣年實現營業收入約為人民幣 8,164 百萬元，較之上年度增長 11.7%。公司年度利潤為人民幣 1,403 百萬元，較之上年度增長 2.2%。全年每股盈利人民幣 0.21 元。董事會建議派發末期股息每股 5 港仙。

截止二零一五年年底，集團的銀行結餘及現金約為人民幣 4,218 百萬元，與二零一四年年底相比，按年減少 9.3%。淨負債比率由大幅下降 11.1 個百分點至 75.6%。

花樣年控股集團有限公司董事局主席兼首席執行官潘軍先生表示：「二零一五年是花樣年二零一二至二零二零年戰略規劃中的第一階段收官之年，集團圍繞社區綜合運營服務主題，完成各產板塊的轉型與孵化。建立了金融服務引擎，完善及搭建了彩生活、美易家兩個服務平台，完成地產、酒店、商業的戰略轉型，培養、構建花樣年獨有的文旅、養生養老商業模式。」

再度超額完成全年 110 億元銷售目標，穩居全國房地產企業百億俱樂部

二零一五年花樣年實現合同銷售金額人民幣 11,272.21 百萬元，合同銷售面積 1,289,423 平方米。其中，人民幣 4,858.62 百萬元，來自城市綜合體項目，其銷售額佔比達到 43.1% 人民幣 4,526.76 百萬元，來自精品高檔住宅項目，其銷售額佔比達到 40.2%。

根據中國指數研究院發佈的二零一五年年中國房地產企業銷售排行榜，以及克而瑞研究中心發佈的《2015 年中國房地產企業銷售 TOP100》行業排名，花樣年均入圍行業百強名單，這也是集團連續三年躋身全國房企百億元俱樂部。

集團房地產業務合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州、蘇州等 13 個城市，

以及來自於武漢花郡、蘇州喜年、天津美年、成都龍年國際、桂林麓湖國際、惠州康城四季等 39 個項目，相對於去年，本集團以武漢為中心的華中區域和以天津為中心的華北區域，在當地市場形成良好的市場口碑及影響力，此外，深圳、廣州等一線城市項目增加，業務增長較大，集團地產業務在一、二線城市佈局更加完善。

二零一五年花樣年舊遵循審慎投資的策略以及於北京，上海，深圳等市場潛力大、資金回報豐厚的一線城市新增土地的發展方向。截至二零一五年年底，集團規劃土地儲備建築面積約 15.91 百萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為 8.90 百萬平方米。

社區服務行業規模第一優勢不斷擴大，中國社區服務行業超級航母現雛形

花樣年附屬公司彩生活上市後通過併購擴張獲得了物業規模的持續增長，截止二零一五年年底，彩生活拓展和管理的物業面積總量達 3.22 億平方米，已完成全國佈局，並繼續保持全球最大居住物業社區服務商的龍頭地位。

二零一五年年彩生活實現營業收入約人民幣 8.28 億元，同比增長 112.6%；调整后利潤⁽¹⁾ 同比增長 50.7%，至約人民幣 327.7 百萬元；全年經營活動現金淨流入 2.38 億元，同比增長 317.5%。

彩生活致力於將線上與線下業務無縫連接，不斷拓展與多家協力廠商垂直應用的合作，並探索社區金融服務新模式。截止二零一五年十二月三十一日，彩之雲 APP 的註冊用戶數超過 200.3 萬，活躍用戶達到 85.8 萬，其中 E 師傅的日均單量上升至 60,000 單，較二零一五年年中時增長 200%，成為社區增值服務的成功典範。

在彩之雲平台註冊使用者規模猛增基礎上，彩生活於管轄社區內推出【彩富人生】增值計劃，使業主得以享有免費物業服務，受到近萬個家庭所熱捧。二零一五年六月，借著彩生活上市一周年之際，於行業內首度推出【彩生活住宅】，房地行業從此邁向憑藉服務賺錢的時代，通過互聯網+社區+房地產的方式整合資源，不斷豐富完善社區 O2O 商業生態圈，中國社區服務行業超級航母已現雛形。

美易家掛牌新三板，亮麗業績疊加獨特商業模式受追捧

二零一五年十一月二十五日，花樣年間接附屬公司深圳市美易家商務服務集團股份有限公司（「美易家」）獲准股份於全國中小企業股份轉讓系統掛牌，成為國內第一隻以在線短租及度假物業運營為題材的股票。

美易家此前已憑藉居於行業前列的盈利能力錄得亮麗業績，在其上再疊加在線租賃及度假物業運營的獨特商業模式，此次推向資本市場受到眾多知名資本機構的熱烈追捧，美易家借此契機加快打造線上線下相互融合的租賃分享平台和度假物業運營體系，由線下到線上進行資源整合，通過資產運營託管和度假物業綜合性服務，把大量沉澱的度假物業資產通過市場化手段盤活，實現物業價值的再造與重塑。

社區金融閉環逐漸成形，花樣年金融初顯崢嶸

年內，花樣年旗下社區金融集團各項業務類型進一步拓寬，圍繞線下小貸、線上社區 P2P 金融、保險經紀構建了豐富的基於社區的金融產品供給端。線上社區 P2P 金融產品從產品理念和流程體驗方面均較過往取得了長足的進步，利用社區資源和獨特模式，在社區理

財和社區貸款端口進行了許多有益探索，並取得衆多積極市場成果。作為完善社區金融解決方案的重要一環，二零一五年集團新增了保險經紀業務，合作範圍覆蓋國內外多家主流保險公司，有效地豐富了社區金融產品線。年內，根據集團整體戰略布局，花樣年已收購國內一家具全牌照的第三方支付平台，為社區金融業務提供有效的支付工具與支付平台基礎，整合後其業績亦逐月走高，創下集團成立以來的最佳表現。這次收購成功實現了業務整合與管理過渡，也意味著花樣年社區金融閉環初步形成。

成功收購香港星晨旅遊，完成花樣年大文旅架構搭建

花樣年通過旗下子公司收購了香港星晨旅遊有限公司（Morning Star Group Limited）全部股權。星晨旅遊在香港具有超過 43 年的運營經驗，為香港六大出境旅行社之一，依靠提供優質的旅遊服務體驗於港澳市場建立了良好的市場口碑，曾連續多年在香港市場被評為「韓國遊最佳旅行社」。藉著此次收購，花樣年為更好的立足社區，鎖定客戶，開發社區旅遊的細分市場邁出了堅定的一步。借助星晨旅遊，花樣年將把基於全球最大社區服務運營平台之上的旅遊需求導向境外遊市場，並在此強大的社區服務平台上繼續整合內外各種旅遊資源，線上線下共同發力，探索獨特的社區訂製旅遊新模式，借助星晨旅遊，將有助於完善彩生活社區服務生態系統，通過星晨所提供的高品質旅遊服務提高社區住戶的黏性和活躍度。借助星晨旅遊，花樣年貫通了基於社區文化旅游的產業鏈。

商業管理模式取得突破性創新

中國房地產市場商業管理板塊在多年積累和醞釀之後，走向快速發展通道。二零一五年，花樣年南京花生唐經營項目獲得市場良好反應，商戶承租情況理想，實現歷史最高收入；另外，花樣年商業在社區商業和管理模式創新上有重大突破，以全流程管理輸出、面向全行業提供商業經營管理服務的服務模式基本形成。期內，商業管理板塊獲得輕資產項目管理輸出已達 7 個，並有近 10 個輕資產項目已進入合同洽談階段，洽談項目遍布深圳、成都、重慶、南京、西安、拉薩、蘇州、佛山等全國各主要省份的重點城市，商業管理板塊已踏上全國範圍內管理業務輸出擴展的快車道。

國內融資渠道打開，助力後續穩健發展

二零一五年花樣年打通了境內融資的渠道，向合資格投資者成功分兩期發行期限為 5 年，合計人民幣共 31 億元的國內公司債券。兩期債券規模分別為人民幣 20 億元及人民幣 11 億元，此兩次國內公司債券發行為花樣年債券發行歷史最低成本。未來花樣年融資成本下降可期，助力持續穩健發展。

展望未來，潘軍先生總結說：「二零一六年是發展與擴張階段的元年，花樣年將繼續立足於調整業務結構，進一步實現輕資產化，通過整合企業內外資源，形成基於社區綜合服務、金融的有機生態圈系統。完成業務體系由硬到軟，由重到輕的深化，加大商業模式的創新和服務價值的挖掘。寄望於未來，作為全國最大社區服務運營商，花樣年將繼續著力打造居住社區、商務社區、商業社區、養老社區等四大社區平台，深度開發社區製造、社區金融、社區文旅、社區教育等四大應用，逐步建立起有溫度的社區+生態圈，成為基於社區服務的綜合性金融控股集團。」

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，股份代號為1777。花樣年已全面完成基於未來移動互聯網、客戶大數據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、開發為工具的金融控股集團，涵蓋社區金融服務、彩生活住宅社區服務、地產開發、國際商務物業服務、社區文化旅遊、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。

目前花樣年正在推進國際化業務發展，已經在香港、台北、新加坡、東京設立分公司，並在新加坡、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

譚寶瑩 / 李安健 / 陳君柏 / 梁菁蕾 / 葉璐易

電話：(852) 2136 6182 / 3170 6753 / 2136 6955 / 3920 7625 / 2136 6954

傳真：(852) 3170 6606

電郵：fantasia@iproqilvy.com