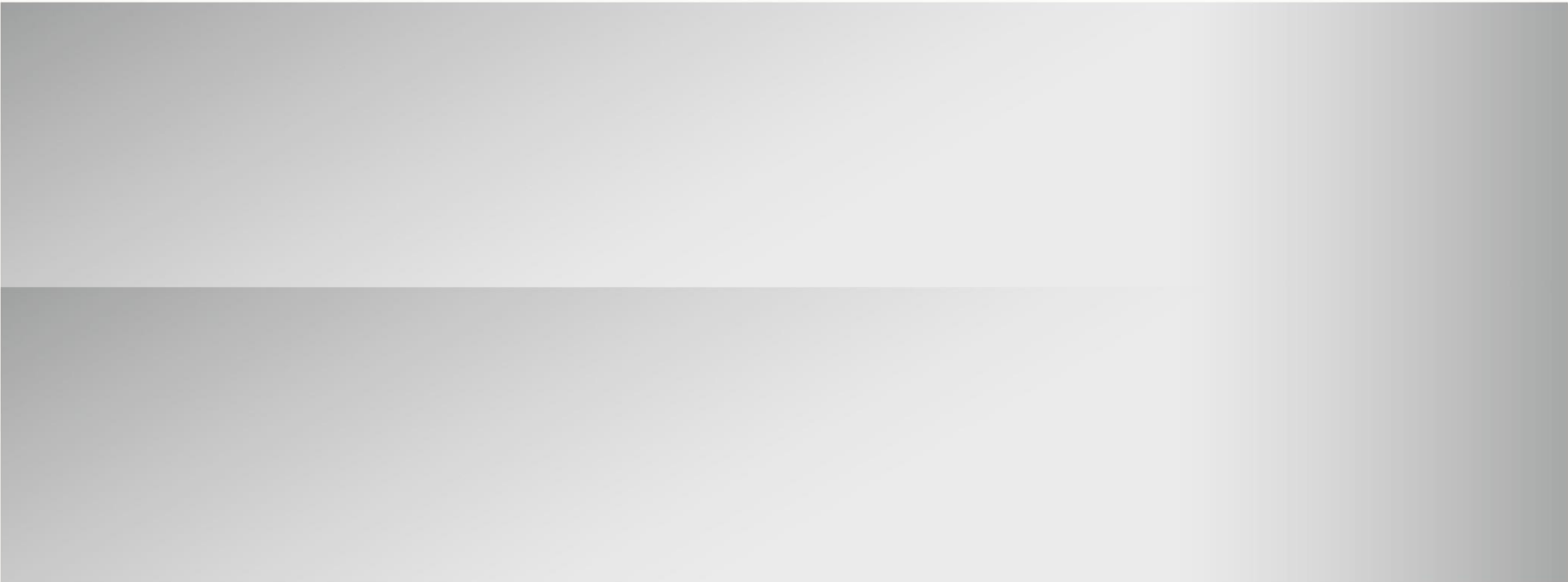


FANTASIA  
花样年



花样年控股集团有限公司  
FANTASIA HOLDINGS GROUP CO., LTD.



花样年  
FANTASIA

二零一四年业绩陈述  
——二零一五年三月

# 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



花样年  
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2015年展望
4. 附录

# 战略转型：致力于成为主打“四大社区+四大应用”的综合社区服务运营商

花样年  
FANTASIA

## 社区制造商-地产业务

- 公司2014年累计实现合同销售金额约人民币102.14亿元，累计销售面积138.01万平方米
- 超额完成全年100亿元销售目标，再度跻身全国房地产企业百俱乐部

## 社区文化旅游

- 先后完成对美国纽约第五大道373酒店的收购，投资了台湾有园酒店和香港尖沙咀酒店
- 天津有园酒店、成都有园酒店开业和宜兴云海间度假酒店二次开业，桂林临桂花样年福朋喜来登酒店在2014年12月16日落成

## 住宅社区

- 2014年6月，彩生活服务集团有限公司(股票代码:1778)在香港联交所上市
- 截至2014年12月31日，彩生活拓展和管理的物业面积总量已经超过2亿平方米

## 商务社区

- 高端商务物业领域，国际物业板块在做好商务物业管理的同时，不断创新基础服务
- 全年外接10多个大型项目，实现拓展面积近300万平方米，公司商务社区平台逐步形成

## 社区金融

- 利用互联网金融模式，深入社区，实现集团各业务板块之间的金融价值链建设和产融结合
- 已形成小额贷款、P2P网络金融平台及融资租赁三大业务模式，其中小额贷款业务已运营分行20家

## 商业社区

- 截止2014年12月31日，已在成都、合肥、长沙、扬州等城市成功签约五个轻资产管理项目
- 已形成从设计、规划、招商、运营等的项目「一条龙」服务和营销策划等「模块化」服务的综合能力

## 养老社区

- 2014年12月28日，成都福邻养老公寓开业，公司投资运营的第一间养老服务公寓面世
- 运营涵盖了成都花郡站、过街楼站、将军街站、深圳月亮湾站等6家居家服务站和成都双桥子、南京鼓楼区2家日间照料中心

## 社区教育

- 2014年集团正式启动筹办教育板块
- 教育产业将以现代服务业产业培训与社区教育为两大方向进行资源整合

# 彩生活上市:集团转型的里程碑

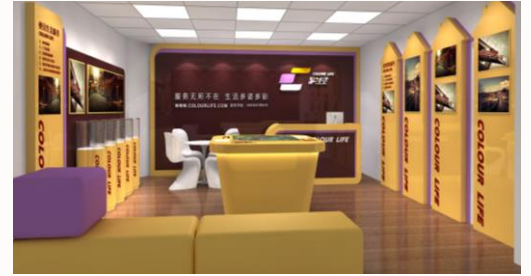
花样年  
FANTASIA

- ✓ 2014年6月,彩生活服务集团有限公司(股票代码:1778)在香港联交所上市
- ✓ 发行价格3.78港币/股(3月2日收盘股价6.74港币/股,累计涨幅78.3%),募集资金约人民币7.1亿元
- ✓ 投资者反响强烈,得到奇虎360等互联网巨头以及广大投资者的热烈追捧,香港发售部分4倍超额认购

1

中国最大的  
住宅社区服务  
运营商

- ✓ 超过1,000个住宅小区<sup>(1)</sup>
- ✓ 拓展和管理的物业面积总量已经超过2亿平方米<sup>(2)</sup>
- ✓ 专注于服务“人”的社区服务运营商



2

线下及线上  
服务平台

- ✓ 专注于投入发展线下及线上服务平台
- ✓ 2014年11月成功收购新加坡SteadlinkAsset公司,首度进入国际物业管理业务,扩大了线上服务平台
- ✓ 彩之云APP注册用户数目前已达到/超过100万



(1) 截至2014年6月30日  
(2) 截至2014年12月31日



## 合同销售概览

花样年  
FANTASIA

- ✓ 2014年的合同销售金额达人民币**102.14**亿元, 同比增长**6.8%**;
- ✓ 2014年的合同销售建筑面积达**1,380,125**平方米, 同比增长**0.4%**;

	金额		面积	
	(百万人民币)	%	(平方米)	%
成渝经济区	2,225	21.8	341,802	24.8
珠江三角洲	3,188	31.2	415,057	30.1
长三角区域	3,090	30.3	437,247	31.7
京津都市圈	580	5.7	55,376	4.0
华中地区	1,076	10.5	130,116	9.4
海外	55	0.5	527	0.04
合计	10,214	100	1,380,125	100

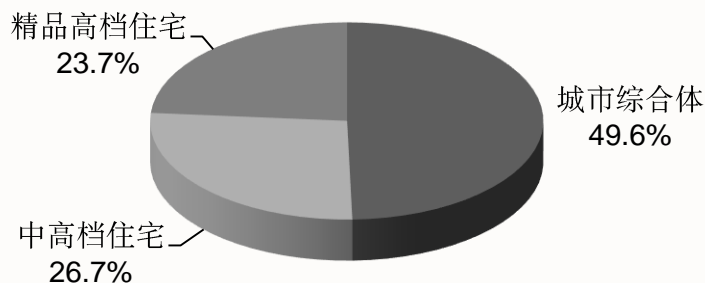
# 收入更为多元化



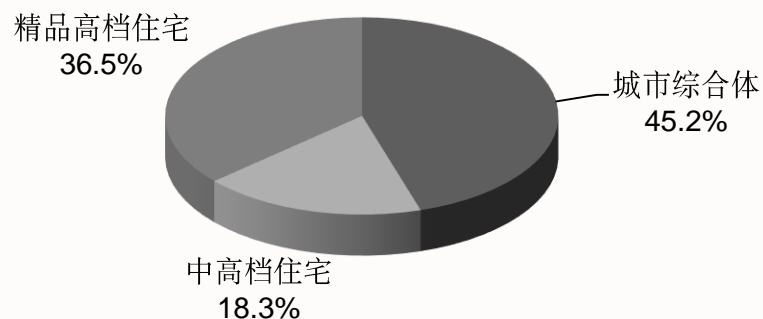
花样年  
FANTASIA

## 合同销售收入分类—分产品

2013年

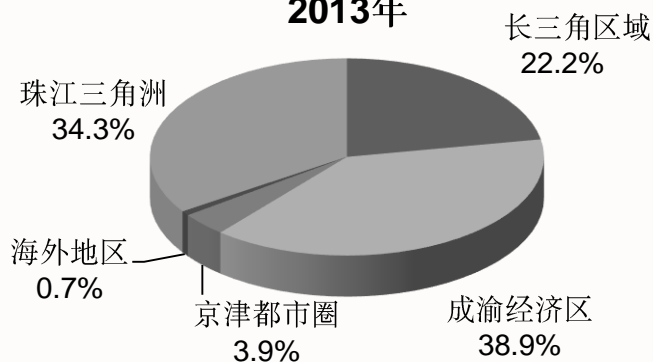


2014年

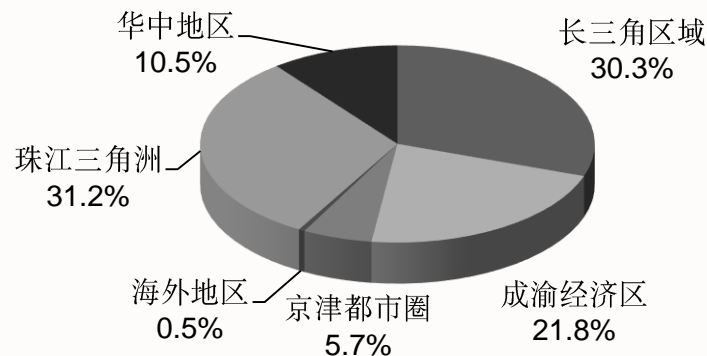


## 合同销售收入分类—分地区

2013年



2014年





# 优质土地储备

- 截至2014年12月31日，本集团规划土地储备建筑面积约1,455万平方米，另外已签署框架协议的物业规划建筑面积为563万平方米
- 报告期内，本集团依旧遵循审慎投资的策略以及于北京，上海，深圳等市场潜力大、资金回报丰厚的一线城市新增土地的发展方向

京津都市圈		
城市	建筑面积 (平方米)	%
北京	215,000	1.5%
天津	718,327	4.9%
<b>小计</b>	<b>933,327</b>	<b>6.4%</b>

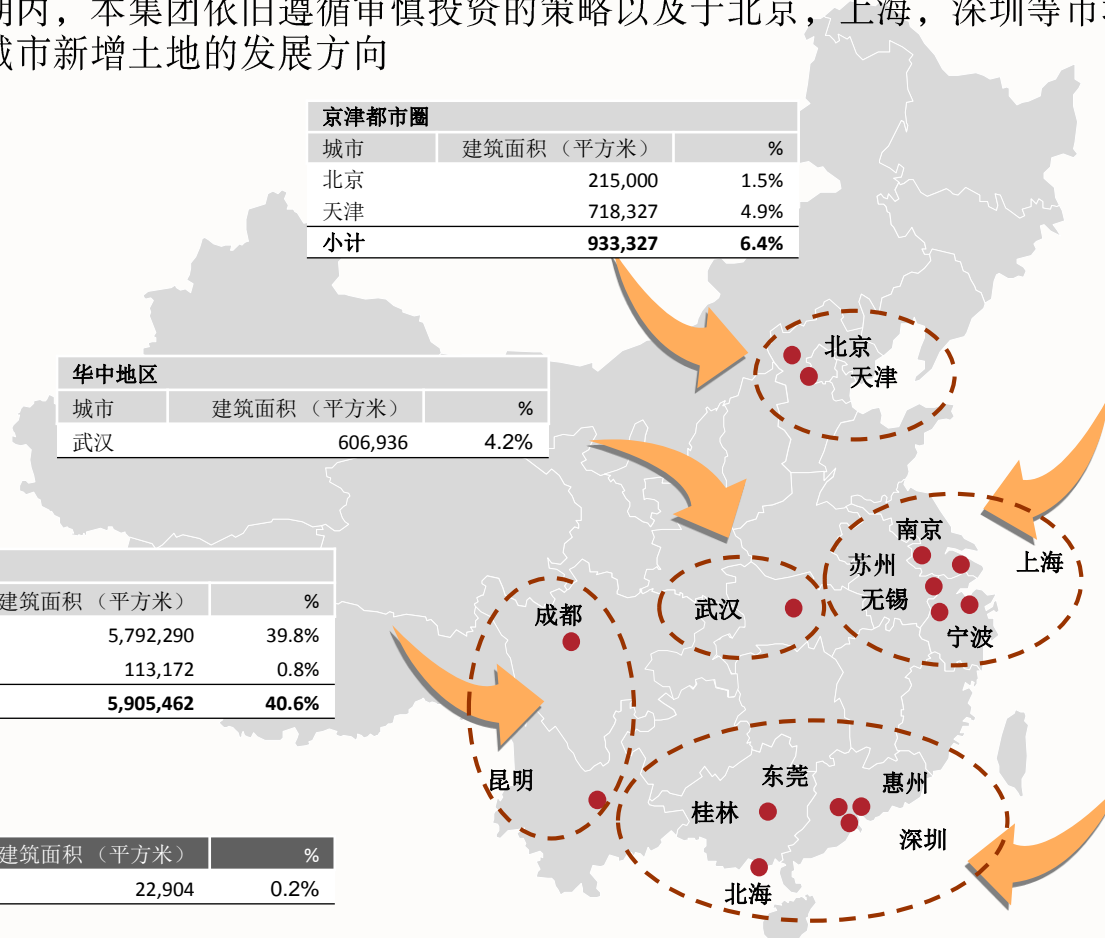
华中地区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
武汉	606,936	4.2%

成渝经济区		
城市	建筑面积 (平方米)	%
成都	5,792,290	39.8%
昆明	113,172	0.8%
<b>小计</b>	<b>5,905,462</b>	<b>40.6%</b>

海外项目		
城市	建筑面积 (平方米)	%
新加坡	22,904	0.2%

长三角区域		
城市	建筑面积 (平方米)	%
苏州	576,182	4%
无锡	108,453	0.7%
上海	38,800	0.3%
南京	729,804	5%
宁波	217,507	1.5%
<b>小计</b>	<b>1,759,072</b>	<b>11.5%</b>

珠江三角洲		
城市	建筑面积 (平方米)	%
深圳	2,394,120	16.4%
惠州	1,078,706	6.4%
东莞	39,947	0.3%
桂林	1,725,752	11.9%
北海	176,899	1.2%
<b>小计</b>	<b>5,616,700</b>	<b>37.2%</b>



# 优质土地储备（续）

## 开发中土地储备

城市	项目名称	总建筑面积（平方米）	产品类型
深圳	南山区项目龙年大厦	38,482	城市综合体
	安博2期	85,428	工业厂房
	乐年广场（华创）	127,123	工业厂房
	南山区项目	39,587	工业厂房
惠州	别样城4期	156,155	中高档住宅
	康城四季1期8#	33,254	中高档住宅
	康城四季2期	82,330	中高档住宅
	惠州TCL康城四季1期1~2#楼	31,505	中高档住宅
东莞	江山花园商业1#	1,387	精品高档住宅
	江山荟	34,289	城市综合体
桂林	桂林花样城	96,342	城市综合体
	桂林麓湖国际北岸B区	243,210	精品高档住宅
	桂林麓湖国际社区C2区	149,670	精品高档住宅
	桂林麓湖春晓D区	123,000	精品高档住宅
	桂林麓湖春晓E区	119,709	精品高档住宅
成都	大溪谷2.2期	26,006	精品高档住宅
	花样城5期	367,297	中高档住宅
	美年广场2期	546,836	城市综合体
	龙年国际中心1.2期、1.3期及2.1期	236,457	城市综合体
	大溪谷福朋酒店	33,700	酒店
	大溪谷12-1	3,497	精品高档住宅
	成都郫县项目	129,814	精品高档住宅
天津	花郡1.3期配套	2,679	中高档住宅
	花郡4.1期	72,177	精品高档住宅
	花乡1期	16,479	精品高档住宅
	美年广场	99,803	城市综合体
	别样城2期	143,521	中高档住宅
苏州	天城4#地	28,842	精品高档住宅
	喜年广场	330,589	城市综合体
	花样城1期	112,444	中高档住宅
南京	喜年广场1期	199,395	城市综合体
无锡	花郡3、4期	177,360	精品高档住宅
武汉	花郡1、2期	189,709	精品高档住宅
	花样城1期	155,034	中高档住宅
北海	红树林	176,899	高档住宅
宁波	花郡	217,507	精品高档住宅
新加坡	花郡	22,904	精品高档住宅
合计		4,562,092	

## 优质土地储备（续）

花样年  
FANTASIA

### 持作日后发展的土地储备

城市	项目名称	总建筑面积（平方米）	土地性质
深圳	兴华工业项目	37,500	商业及金融用地
惠州	康城四季后期	456,689	住宅及商业
	秋长项目	159,387	住宅
苏州	太湖天城剩余分期	73,229	住宅及商业
无锡	无锡花郡剩余分期	19,420	住宅及商业
东莞	江山幼儿园	4,271	住宅及商业
桂林	麓湖国际剩余各期	993,821	住宅及商业
成都	君山剩余分期	265,812	住宅、商业及配套
	大溪谷剩余分期	727,088	住宅及商业
	美年广场剩余分期	23,903	教育用地
	成都龙年国际中心剩余分期	253,864	住宅及商业
北京	青年路项目	140,000	商业、办公室及停车场
天津	花郡剩余分期	98,150	住宅
	花乡剩余分期	260,700	住宅
	营城湖项目	168,339	住宅、商业及旅游
南京	花样城	297,852	住宅及商业
	喜年广场	120,113	商业用地
武汉	花郡剩余分期	68,458	住宅
	花样城项目	193,735	住宅
合计		4,362,331	

# 策略性推进项目计划执行

花样年  
FANTASIA

## 2014年新开工项目

地区	项目名称	总建筑面积 (平方米)	土地性质
珠江三角洲	深圳安博2期	85,428	厂房及配套办公
	深圳乐年广场	127,123	工业厂房及停车场
	南山区项目	39,587	工业厂房及停车场
	东莞江山荟	34,289	住宅及商业
	惠州TCL康城四季1期1~2#楼	31,505	住宅及商业
	惠州TCL康城四季1期8#	33,254	住宅及商业
	惠州TCL康城四季2期	82,330	住宅及商业
	桂林麓湖国际北岸B区	243,210	住宅及商业
成渝经济区	成都大溪谷2.2期	14,980	住宅及商业
	成都美年广场2.3期	48,992	教育用地
	大溪谷12-1	3,497	住宅及商业
	成都郫县项目	129,814	住宅及商业
长三角区域	苏州别样城2期	143,521	住宅
	苏州太湖天城4#地	9,166	住宅、商业及配套
	南京花样城1期	112,444	住宅及商业
	南京喜年广场1期	199,395	商业用地
华中区域	武汉花郡2期	100,450	住宅、商业及配套
	武汉花样城一期	155,034	住宅用地
京津都市圈	天津花郡4.1期	72,177	住宅用地
	天津花乡1期	16,479	住宅用地
	天津美年	99,803	写字楼
新加坡	花郡	22,904	住宅及商业
合计		1,805,381	

# 策略性推进项目计划执行（续）

花样年  
FANTASIA

## 2014年竣工项目

地区	项目名称	总建筑面积(平方米)
珠江三角洲	深圳兴年广场	52,340
	深圳龙岐湾	38,139
	东莞江山花园3.2期	86,965
	惠州别样城3期	159,918
	惠州别样城5期	149,970
	惠州花郡2期	41,390
	桂林花样城	324,453
	桂林麓湖国际北岸A1区	37,058
	麓湖国际北岸C1区	57,118
	桂林花样城福朋酒店	28,647
长三角区域	苏州别样城1期（8#地）	134,482
	无锡花郡	88,327
成渝经济区	成都大溪谷2.2.1期	6,998
	成都大溪谷2.2.2期	26,000
	成都龙年中心1.1期（1-7#）	241,050
	成都花样城4.2期	129,615
京津都市圈	天津花郡1.2期	32,026
	天津花郡1.3期	58,731
合计		1,693,227

# 目录



花样年  
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2015年展望
4. 附录

# 关键财务资料摘要

花样年  
FANTASIA

## 盈利水平

毛利率  
**38.4%**

净利润  
**13.72亿元，净利率18.8%**

## 财务状况

现金余额  
**人民币46.5亿元**

净负债比率<sup>(1)</sup>  
**86.7%**

## 2014年的融资活动

- 2014年6月30日彩生活于港交所成功上市，集资约**7.1亿人民币**
- 2014年1月6日，定向发行8.64亿股新股份的予TCL，共筹资约**9.4亿人民币**
- 2014年1月，发行**3亿美元**于2019年到期的**10.625厘息**优先票据

(1) 计算为（计息负债总额 - 包括受限制存款的现金及银行存款）/ 权益总额

## 财务表现分析

花样年  
FANTASIA

人民币百万元	2013年	2014年	涨跌幅度
收入	7,280	7,306	0.4%
核心净利润（剔除投资物业增值及汇兑损益）	1,027	1,076	4.8%
归属于公司的净利润	1,230	1,372	11.5%
毛利率	38.4%	38.4%	-
净利率	16.9%	18.8%	1.9个百分点



## 健康稳健的财务状况

花样年  
FANTASIA

人民币百万元	2013年12月31日	2014年12月31日	变化
现金 <sup>(1)</sup>	3,632	4,653	28.1%
总资产	30,564	41,254	35.0%
短期债务	2,053	4,869	137.2%
长期债务	9,785	9,674	(1.1%)
总债务	11,839	14,543	22.8%
所有者权益	7,831	11,412	45.7%
净负债比率 <sup>(2)</sup>	104.8%	86.7%	(18.1百分点)

(1) 包括银行结余及现金与受限制存款

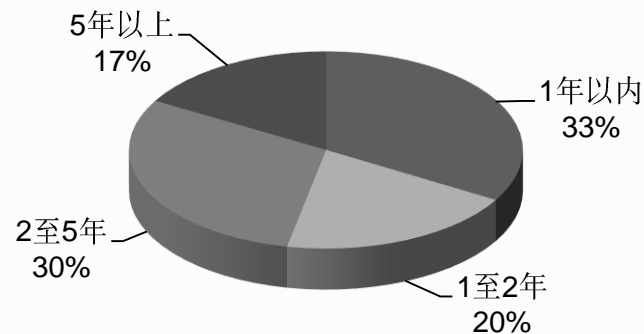
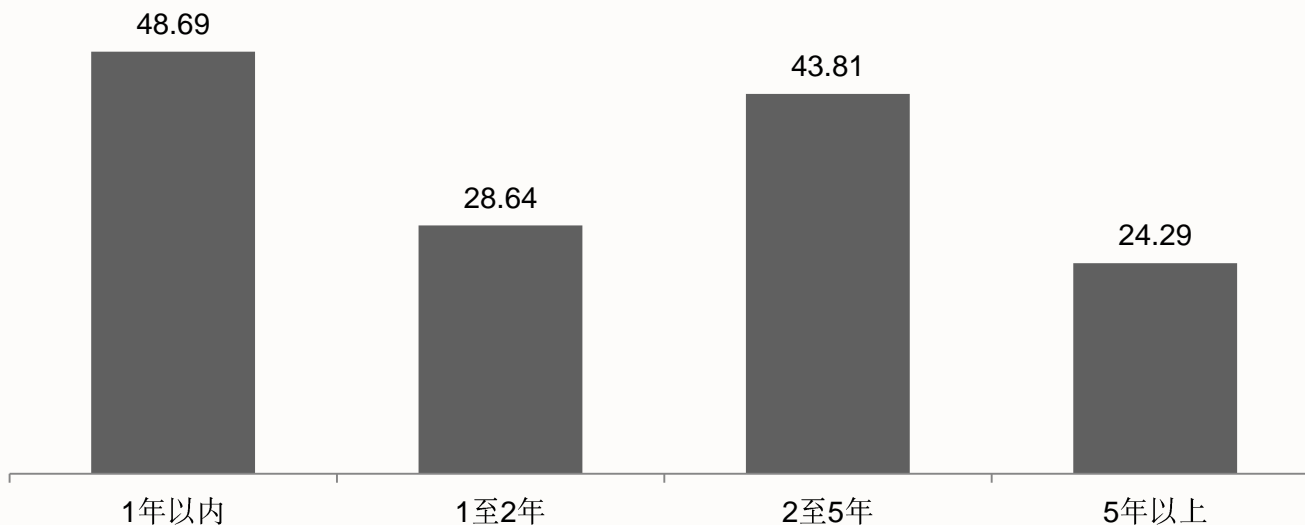
(2) 计算为(计息负债总额 包括受限制存款的现金及银行存款) / 权益总额

## 债务到期结构

截至2014年12月31日，本公司的总债务为人民币145.43亿元。

公司一年到期债务为48.69亿元，1-2年内到期债务为28.64亿元，2-5年到到期债务为43.81亿元，5年以上到期债务为24.29亿元。

(人民币亿元)



花样年  
FANTASIA

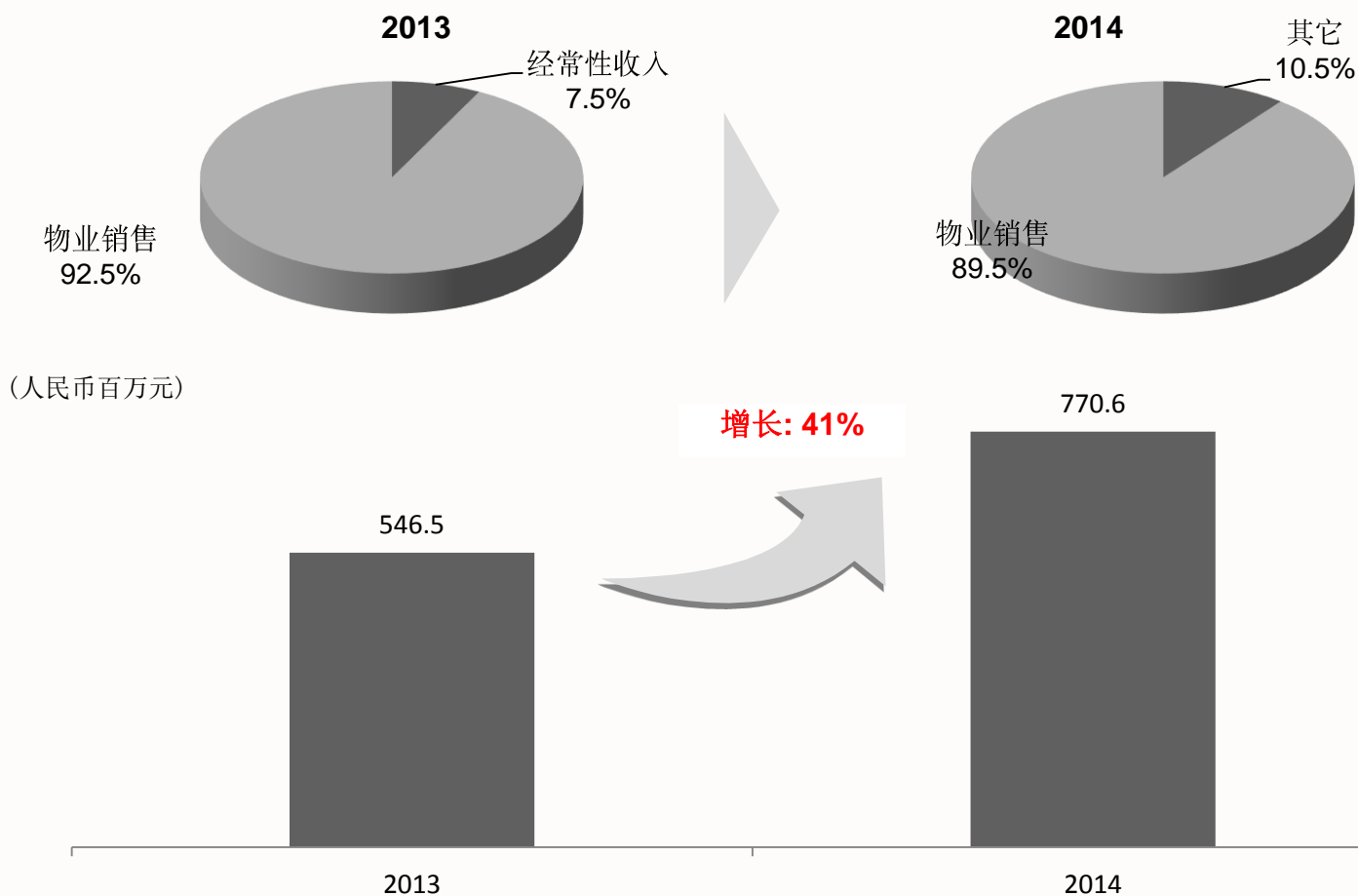
# 持续提升的物业服务与运营能力



花样年  
FANTASIA

2014年，公司其他业务如物业经营和酒店服务业务板块持续增长。

## 租金、酒店及社区服务等经常性的收入



# 目录



花样年  
FANTASIA

1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2015年展望
4. 附录

## 客户价值挖掘

- ✓ 中国房地产行业的黄金时代已经过去，行业已经进入客户价值深度挖掘和多维资源立体整合的阶段

## 四大社区打造

- ✓ 我们在搭建彩生活、解放区住宅社区服务运营平台的同时，还将进一步打造基于国际物业的商务社区、基于商业管理的商业社区、基于养老产业的养老社区

## 四大社区应用布局

- ✓ 同时将以金融和互联网的思维，布局新业务体系，不断的加强社区金融、社区文化旅游、社区的制造、社区教育四个应用

## 有机社区商业生态圈

- ✓ 逐步推动八大业务板块的产业协同和全面融合，利用互联网将线上线下打通，使八大业务板块形成有机的社区商业生态圈

## 未来的发展战略

花样年  
FANTASIA

✓ 致力成为领先性的综合社区服务运营商

✓ 为用户做有趣、有味、有料的生活空间及体验的提供者

✓ 八大业务板块的产业协同和全面融合

依托综合社区服务平台，花样年致力成为具互联网思维的行业领先性创新金融控股集团

全方位发展

住宅社区

商务社区

商业社区

养老社区

社区制造商-地产业务

社区金融

社区教育

社区文化旅游

# 目录

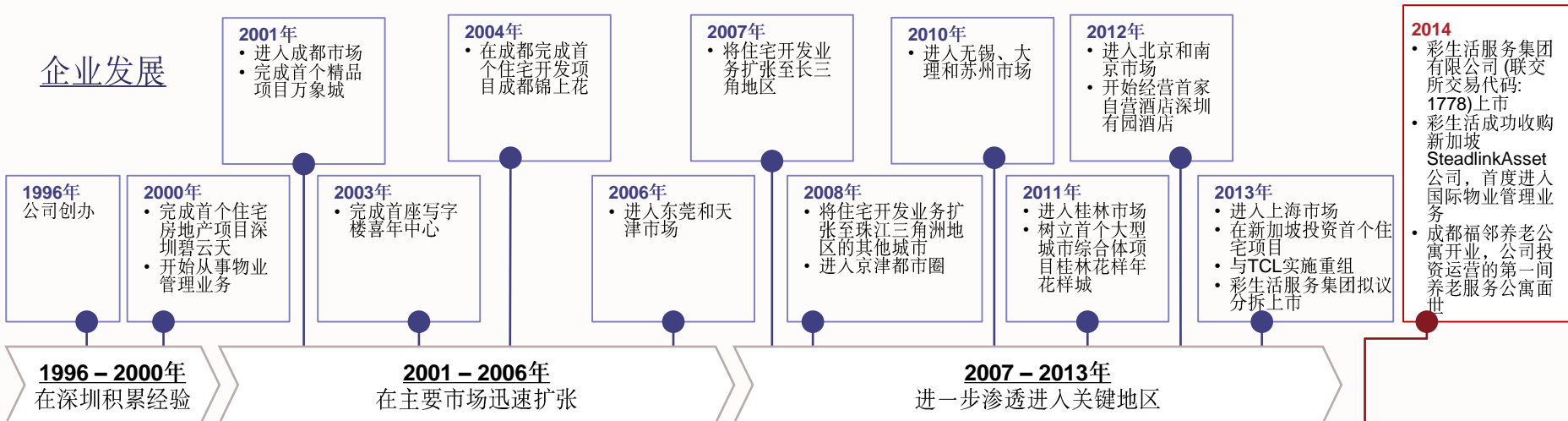


花样年  
FANTASIA

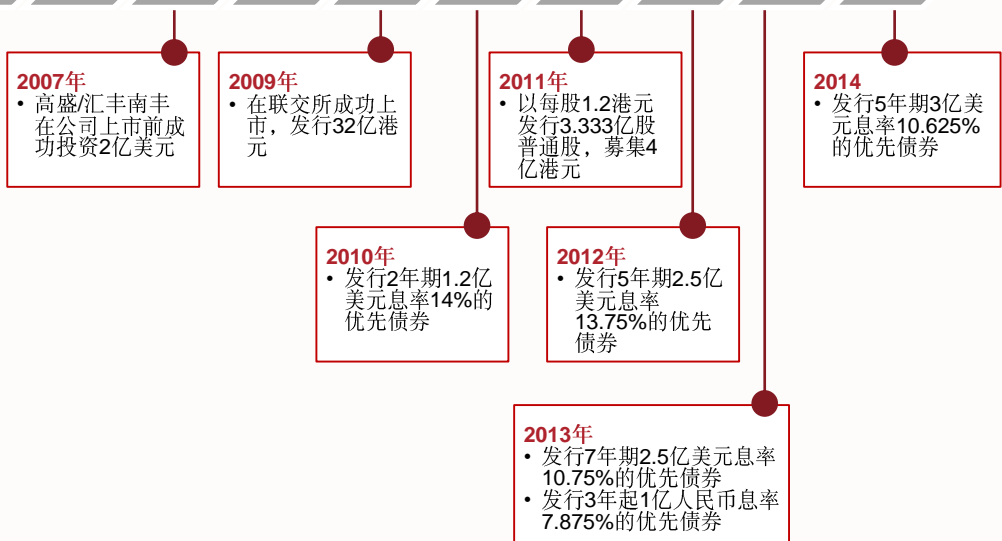
1. 业绩综述
2. 财务业绩
3. 2014年下半年展望
4. 附录

# 附录: 主要里程碑

## 企业发展



## 资本市场发展







花样年  
FANTASIA

# 花样创造价值。

Please contact our IR team (Christy Zheng, [zhengjy@cnfantasia.com](mailto:zhengjy@cnfantasia.com)) for further information or visit [www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)