



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 2020年全年业绩介绍

2021-3-26

免责声明



花样年
FANTASIA

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

FANTASIA

一、业绩亮点

二、业绩回顾

1) 业绩靓丽

2) 财务稳健

3) 投资精准

4) 运营提速

三、人力资源战略

四、土储及城市更新战略

五、社区服务战略

六、未来展望

附录

2020年业绩亮点



花样年
FANTASIA

合同销售

492.1 亿元人民币
同比增长35.9%

总收入

217.6 亿元人民币
同比增长14.0%

物业开发收入

164.4 亿元人民币
同比增长24.3%

净利润

17.51 亿元人民币
同比增长16.6%

归母净利润

9.77 亿元人民币
同比增长11.9%

净负债率

75.0%
财务状况稳健良好

新增投资项目

334 万平方米
补充土储确保可售资源

总规划土地储备

3,760 万平方米
丰富土储提供未来发展动力

城市更新项目

2,047 万平方米
深耕大湾区优势突出

合同销售稳步增长

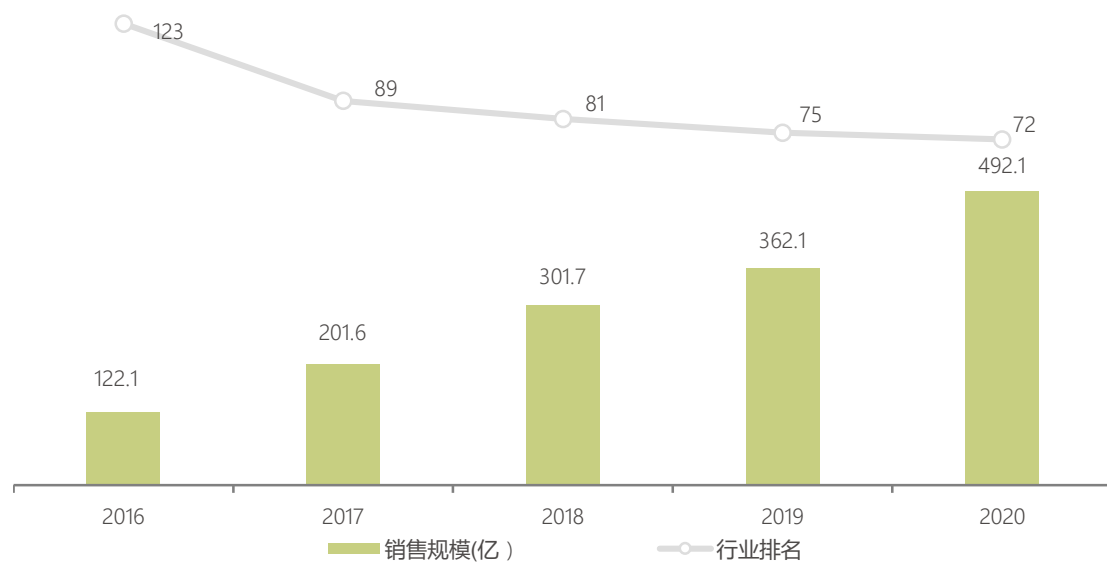


花样年
FANTASIA

2020年合同销售金额 492.1亿元人民币
同比增长35.9%

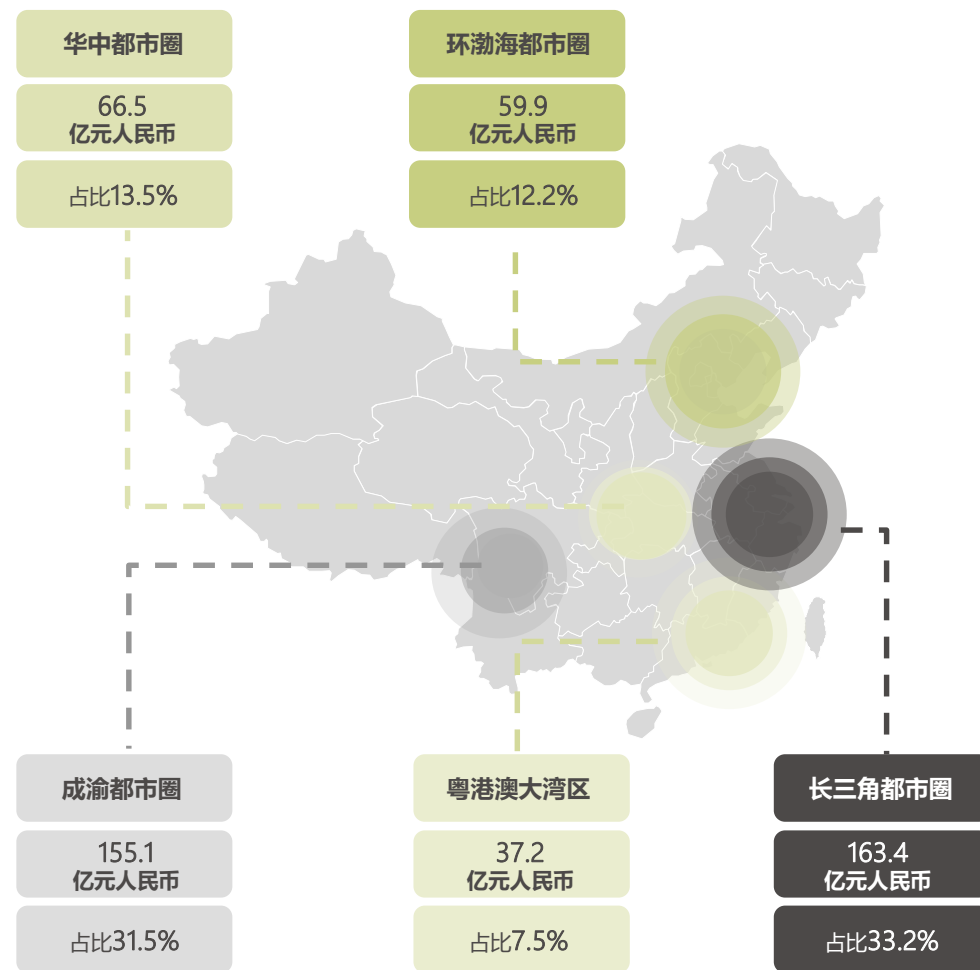
2020年合同销售面积 334.7万平方米
同比增长4.3%

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

2020年合同销售地区分布

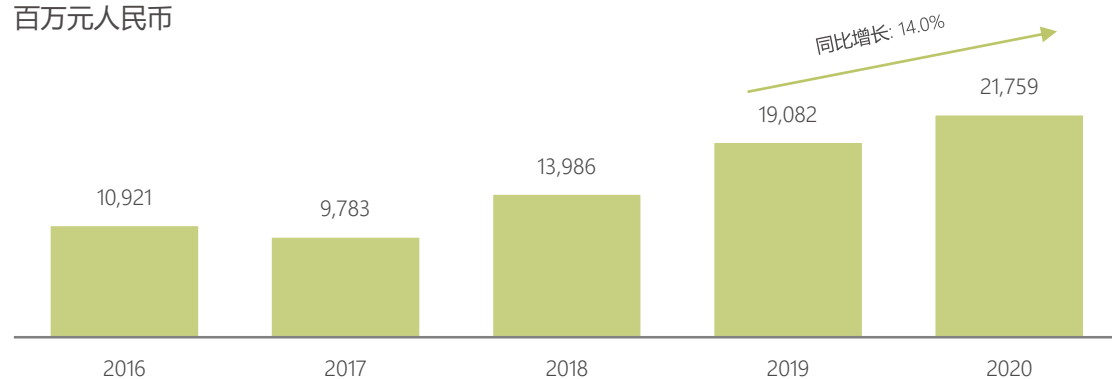


收入和盈利稳步提升



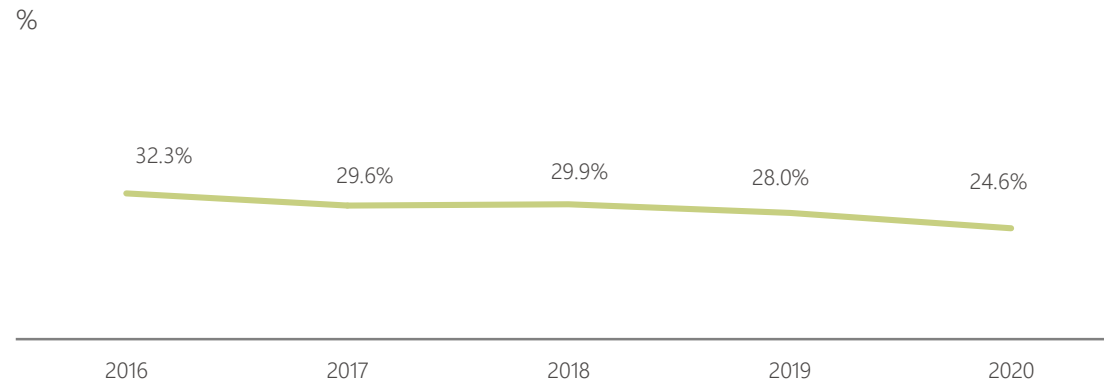
总收入

百万元人民币



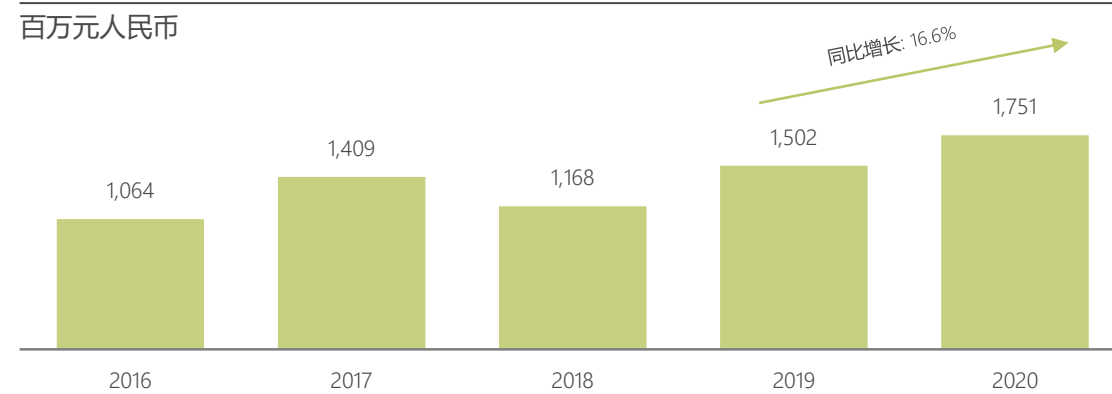
毛利率

%



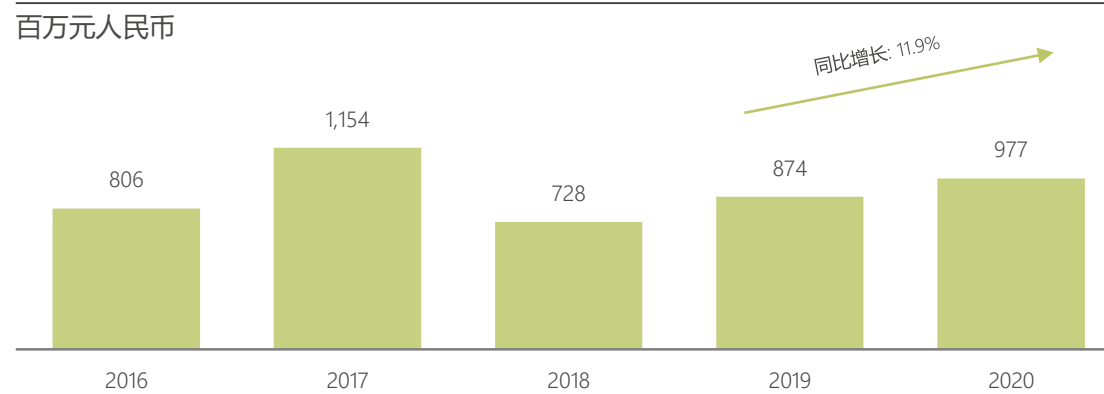
净利润

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



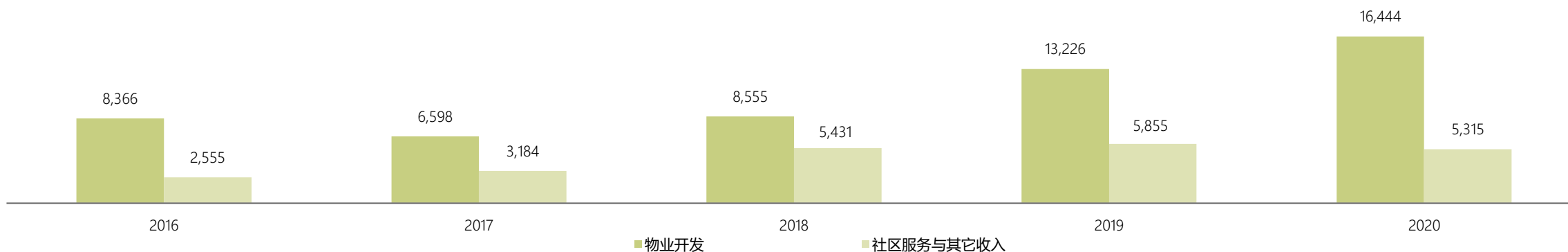
物业开发收入

- 占总收入的75.6%
- 同比增长24.3%，成为未来收入增长的“动力源”

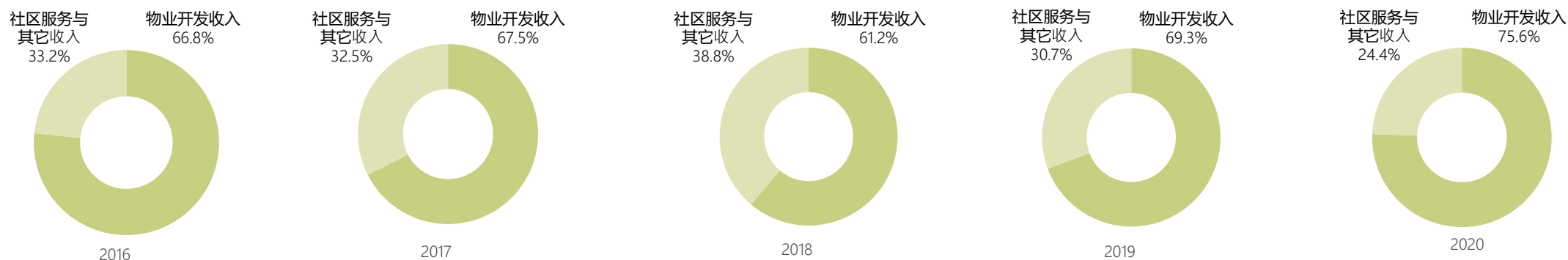
社区服务与其它收入⁽¹⁾

- 占总收入的24.4%
- 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



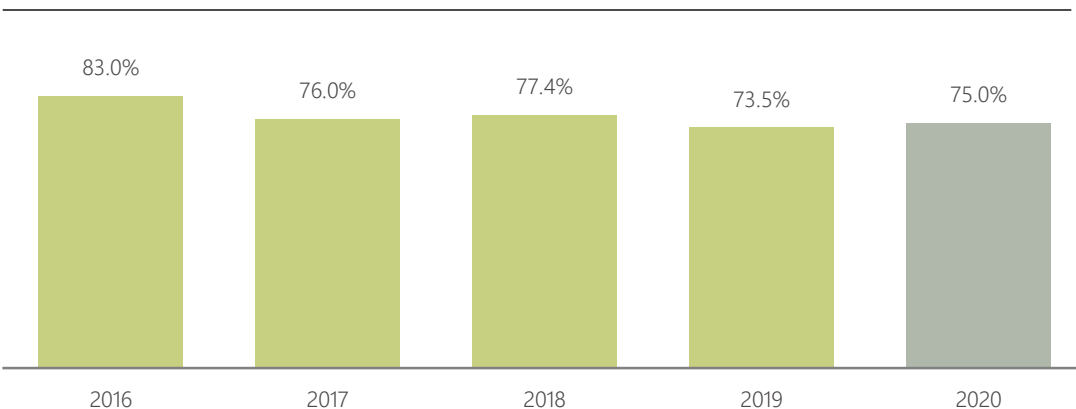
注：
1. 社区服务与其它收入包括除物业开发收入之外的来自物业投资、物业代理服务、物业经营服务及其他业务的收入

财务状况稳健良好

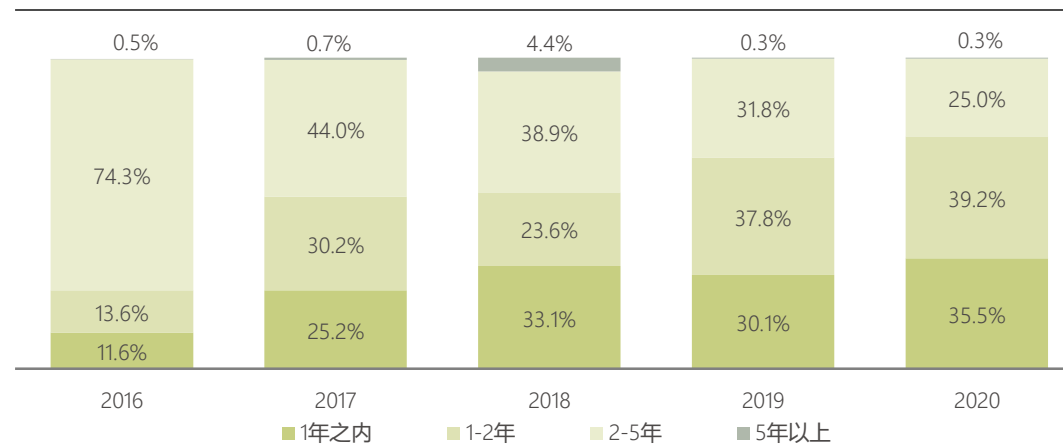


百万元人民币	2016	2017	2018	2019	2020
银行结余及现金	11,134	16,442	28,570	23,044	28,631
总借款	22,022	29,896	43,624	38,173	46,865
净资产	13,121	17,698	19,455	20,592	24,323
净负债/净资产	83.0%	76.0%	77.4%	73.5%	75.0%

净负债/净资产



债务年期结构



MOODY'S

公司评级：B2
评级展望：稳定

有 趣

S&P Global Ratings

公司评级：B
评级展望：稳定

有 味

Fitch Ratings

公司评级：B+
评级展望：稳定

有 料

融资成本持续下降



境外债券融资成本逐步下降

- 通过有效的债务管理，成功将二级市场收益率曲线水平拉至低位，收益率收窄幅度大幅领先市场
- 顺利完成多笔境外美元债的发行，融资成本逐步下降
- 2021年将继续进行积极的债务管理，优化债务年期结构

花样年2020年债券发行情况

发债时间	金额	年期	票息率
境外债券			
2020年1月	4.5亿美元	3年期	10.875%
2020年5月	3亿美元	3年期	11.875%
2020年7月	3.5亿美元	3年期	9.250%
2020年8月	2亿美元	2年期	7.950%
2020年10月	2亿美元	3年期	9.875%
2020年12月	1.2亿美元	3年期	9.875%
2020年12月	1.5亿美元	1年期	6.950%
境内债券			
2020年9月	25亿人民币	3年期	7.5%
2020年11月	15.43亿人民币	3年期	7.5%

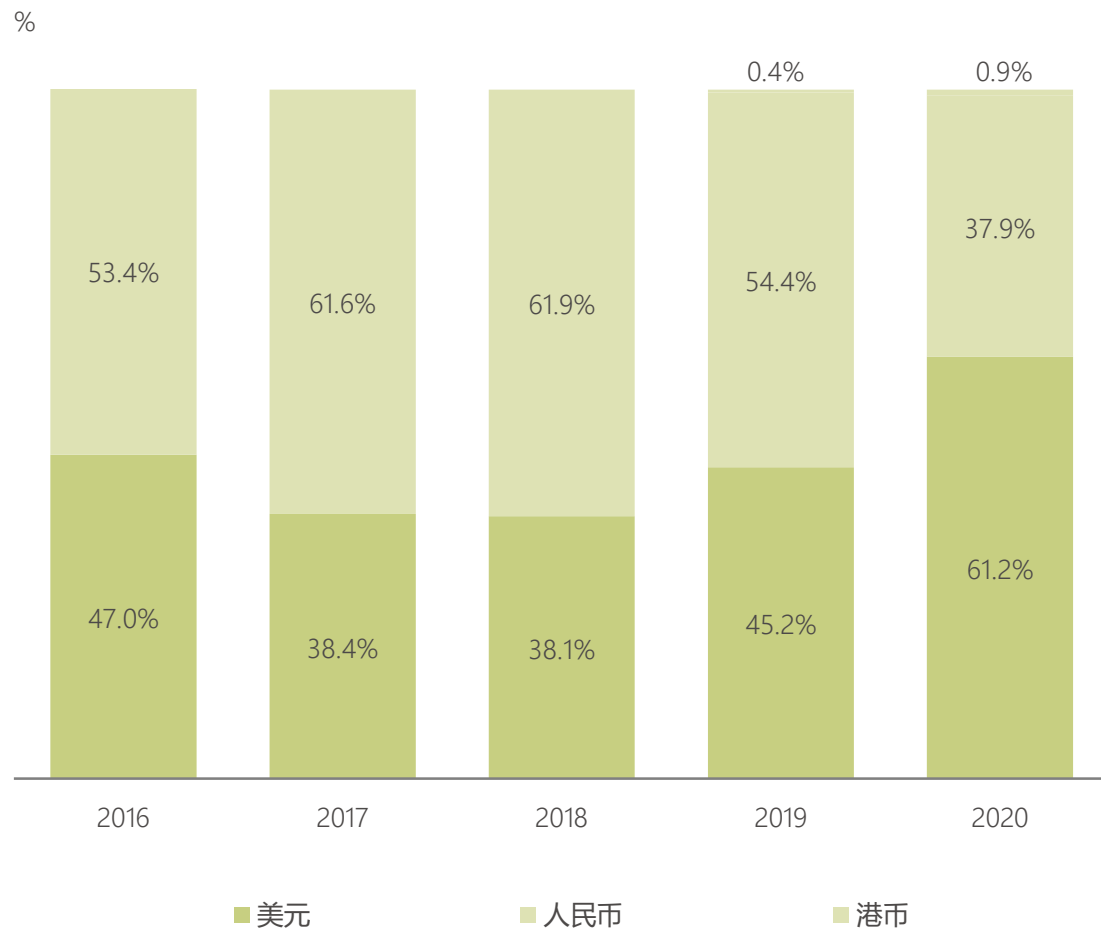
花样年境外债券二级市场走势图



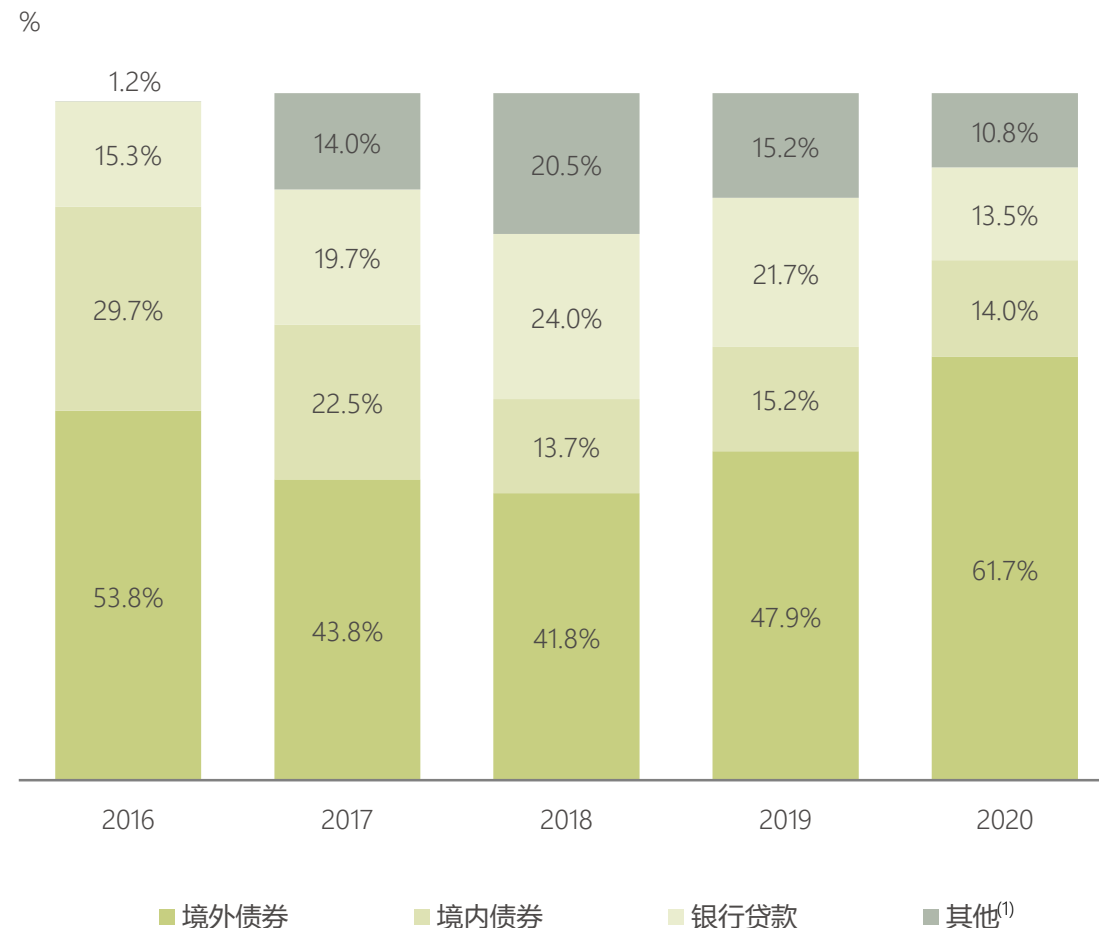
融资结构逐步优化



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

把握市场机会 有效增强货源



- 2020年以来，本集团提前布局，多点开花，捉住市场机会有效补充货源
- 全年新增20幅土地，新增总建筑面积约334万平方米，权益建筑面积189万平方米；总地价214亿元，权益地价121亿元
- 新增总可售货值约483亿元，权益可售货值约274亿元，为未来的销售增长打下坚实基础
- 根据中指院2020年新增货值排行榜，花样年排名跻身百强的第56位

2020年新增土地情况

区域	城市	项目数	总建筑面积 (万平方米)	权益建筑面积 (万平方米)	总地价 (人民币亿元)	权益地价 (人民币亿元)	预期可售货值 (人民币亿元)	预期权益货值 (人民币亿元)
成渝都市圈	成都、重庆	9	144.3	102.8	55.9	41.7	154.2	115.3
长三角都市圈	南京、杭州、 绍兴、南通、宁波、 扬州	6	110.5	54.8	98.5	56.8	198.5	108.2
粤港澳大湾区	佛山	2	40.0	17.5	31.0	13.7	69.2	30.6
环渤海都市圈	北京	2	23.9	6.5	27.6	8.4	53.2	15.9
华中都市圈	郑州	1	15.0	7.6	1.4	0.7	7.7	3.9
合计		20	333.7	189.2	214.4	121.3	482.8	273.9

深耕战略城市 精准建造粮仓



- 继续围绕五大都市圈扩大战略纵深，深耕重点区域
- 战略新进入佛山、绍兴、南通、扬州、郑州、重庆等新城市，布局更加均衡
- 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

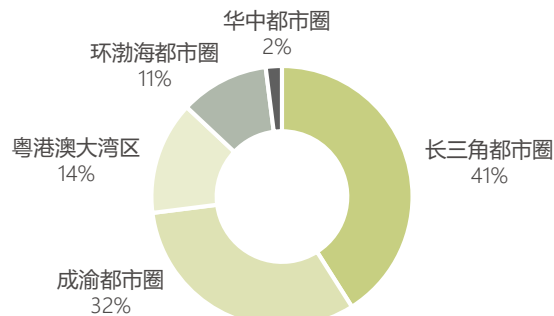
“5+N”区域布局策略

结合国家城市群发展战略和发展能级，以“5+N”投资策略开展城市布局

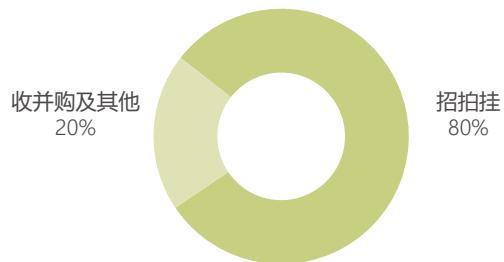
- 5（战略核心区域）：粤港澳大湾区+成渝经济圈+长三角都市圈+华中都市圈+环渤海都市圈5大城市群
- N（重点关注城市）：20+深耕城市及机会进入城市

2020年新购土地结构分析：

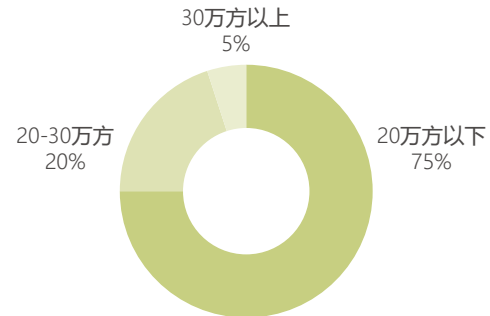
区域分布（按可售货值）



购地渠道分布（按项目数目）



项目规模情况（按项目数目）



有 趣 / 有 味 / 有 料

加强战略合作 实现优势互补



- 加强与优秀同行的合作，实现强强联合、优势互补：
 - 与央企合作：学习借鉴其成熟的运营管理经验，借力较低融资成本
 - 与区域优势房企合作：深耕区域，强强联合，实现1+1>2
 - 与快周转房企合作：有助于项目实现高周转，提高资金回笼效率

合作项目	合作伙伴	合作项目	合作伙伴
成都春屿溪岸	龙湖	绍兴春风十里	中交
成都香门第世家	东原	南通光启花苑	中梁、新城
成都碧云天玺	德商	扬州广陵项目	大发
佛山云璟	美的	北京国祥府	住总、首开、旭辉
佛山广雅院	佳兆业	北京门头沟项目	佳兆业

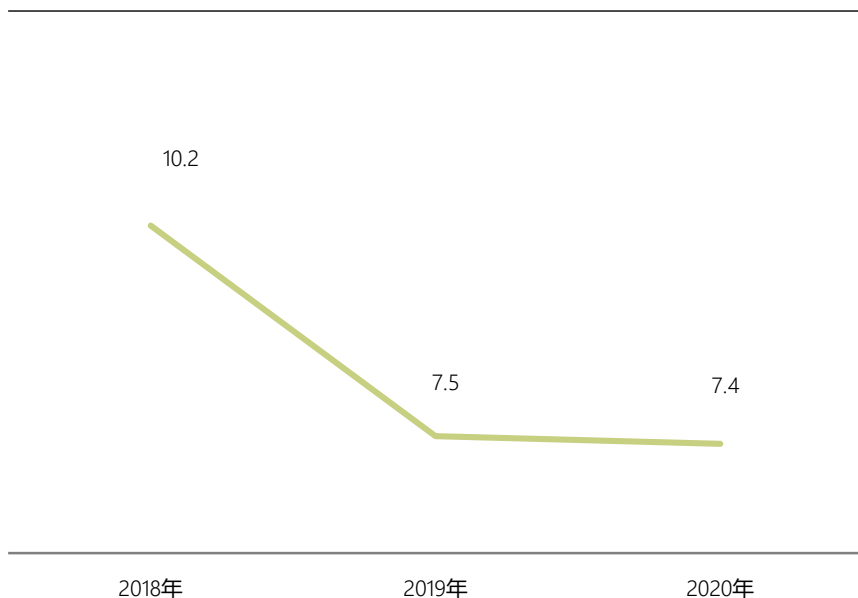


工程提速 实现快周转



- 期内运营速度大幅提速，通过对工程节点的强管控，年内新拿地项目从拿地至开盘缩短至7.4个月
- 2019年第四季度及2020年上半年获取的项目，大部分均于2020年开盘贡献销售

拿地至首开提速（月）



宁波潮悦南塘

拿地时间：2019年10月
开盘时间：2020年6月



青岛碧云天

拿地时间：2019年12月
开盘时间：2020年8月



成都印未来

拿地时间：2019年12月
开盘时间：2020年8月



南京花好园

拿地时间：2020年1月
开盘时间：2020年7月



成都春屿溪岸

拿地时间：2020年3月
开盘时间：2020年11月



南通光启花苑

拿地时间：2020年4月
开盘时间：2020年10月



成都香门第世家

拿地时间：2020年4月
开盘时间：2020年11月



郑州好时光

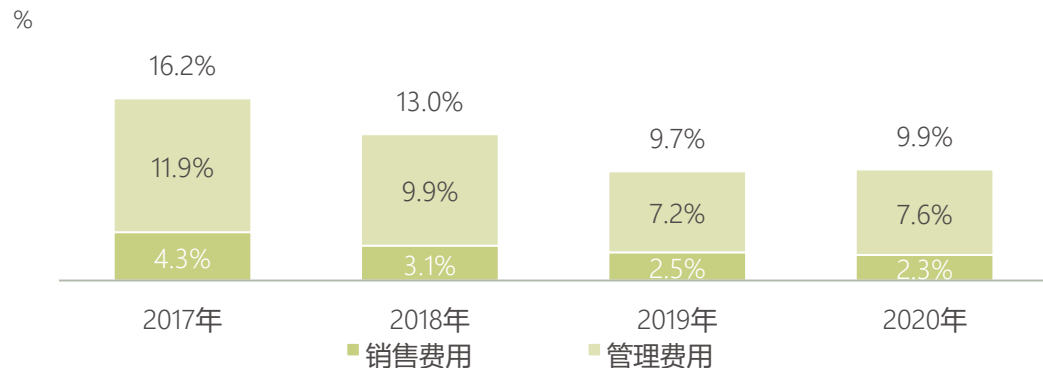
拿地时间：2020年7月
开盘时间：2020年11月

运营提效 费率持续下降

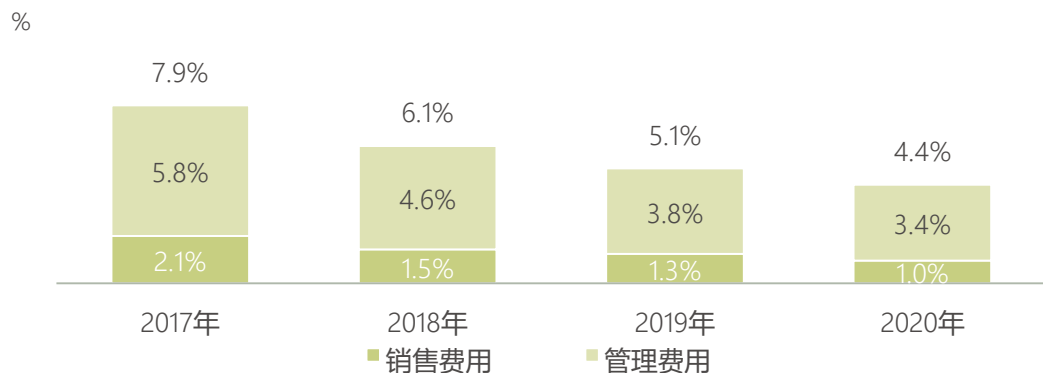


- 本集团通过流程精细化、运营高效化等措施，实现提质增效和有质量的增长，销售和管理费用与收入及合同销售的比例持续下降
- 通过采购管理、工程管理和成本管理等方面的各种措施，降低建安成本，提升产品品质

销售和管理费用与收入比率



销售和管理费用与合同销售比率



资源采购管理

- 全面评估和拓展在库供应商，确保资源有效性，提升资源库优胜劣汰的循环活力
- 联动深房联盟、采筑平台、中城联盟等行业联采平台，加大规模效益，整合行业优质资源与合作重视度，提升效能

工程成本管理

- 通过成本测算、方案比选、技术优化获得成本竞争优势
- 月度动态成本监控，对成本超支项目及时上报决策并解决问题

1



提升营销管控模式和考核体系：

根据发展需要快速调整营销组织架构，实现责权清晰、赏罚分明

2



完善营销管理制度和工具库：

大幅提升工作效果和管控效率

3



打造平台支撑赋能工作体系：

带动整个营销组织和人员的快速提升

4



强化自拓和数字化营销体系：

全面加强自售和网上营销，节省营销成本

多维度考核激励体系落地



双月业绩考核

就签约、回款指标制定双月奖惩机制，牵引目标达成



多维度专项考核

设置清尾盘、业主满意度、分销成交占比、营销费率管控等4项专项激励

线上营销效果显著

8.2万

花样GO粉丝量

4.7万

全民经纪人注册量

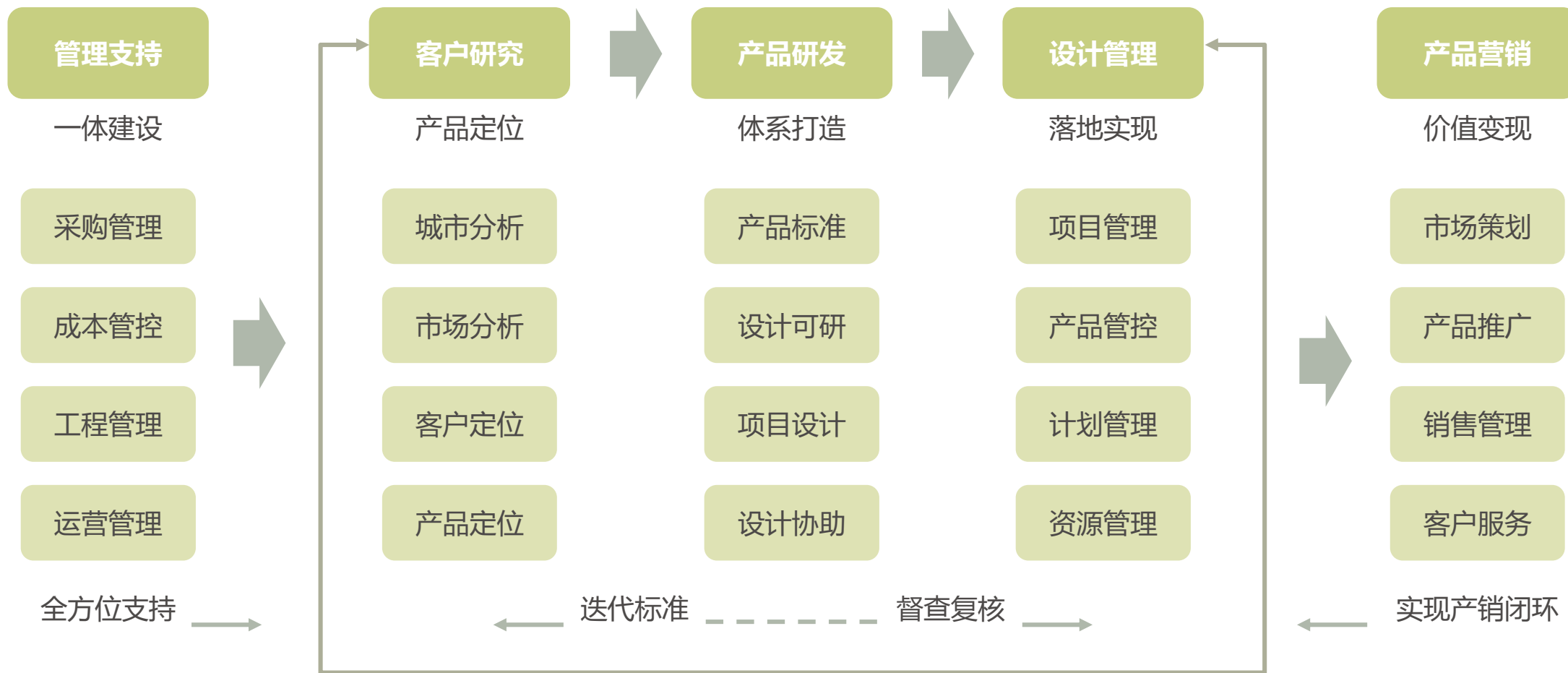
8000万

线上营销节省营销费用

产品力提升：为产品溢价赋能



- 秉承“科技与美”的理念，提升客户研究、产品研究和设计管理能力，并融入大运营管理体系实现价值变现



产品力提升：打造有趣、有味、有料的生活空间及体验



- 致力于成为有趣、有味、有料的生活空间及体验的引领者，为有价值追求的客户 提供品味独特、内涵丰富的生活空间及体验

趣

好奇 / 旺盛 / 无惧

产品主张

极致的取舍



味

万物 / 见解 / 常新

产品主张

高级的平衡



料

真物 / 设戏 / 逍遥

产品主张

艺术即生活



有

趣

/

有

味

/

有

料

产品力提升：趣-味-料产品线落地



• 2020年根据“有趣、有味、有料”的产品主张，确定了多个具备“花样年”产品特点的优质方案



• 比如“趣”产品线的深圳好时光，“味”产品线的绍兴春风十里、佛山光雅院，以及“料”产品线的上海乌南396等

趣

深圳好时光



绍兴春风十里

味



佛山广雅院

味



上海乌南396

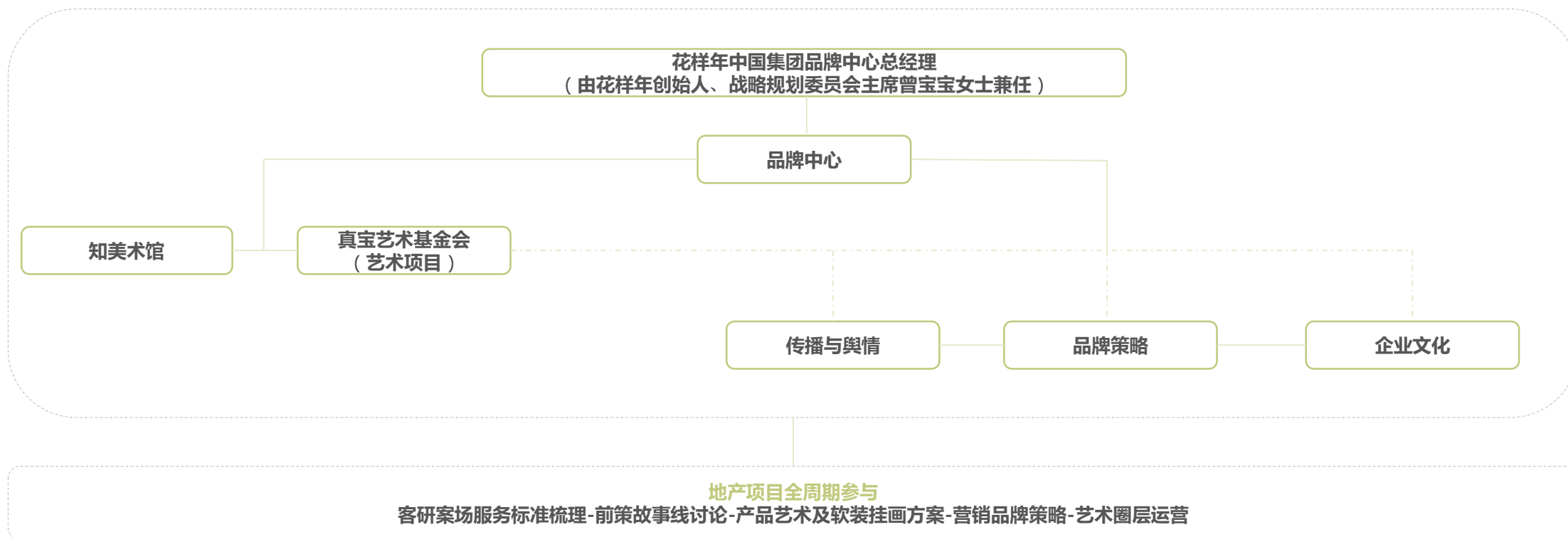
料



品牌策略：无惧——出轨、美炸、妖精



- 花样年2020年品牌团队：创始人直接兼任品牌中心总经理，团队90后为主，项目制推进工作，全周期参与地产项目。
- 主张先行的2021品牌策略，无惧；策略导向：出轨-会跨界互动；美炸-既要美还很炸；妖精-有个性、能吸引眼球，也要精致，有细节、有品质、有温度。
- 用艺术赋能产品：以知美术馆探讨开放的东方，探索艺术与科技的结合；成立真宝艺术基金会与年轻艺术家跨界互动，将在地性的艺术以当代表达融入产品和生活空间。



丰富传播矩阵 提升品牌美誉度



- 期内通过互联网化、多元化传播方式深化花样年“有趣、有味、有料”品牌理念和品牌主张，并打开产品营销推广新思路，提升市场口碑及行业影响力；
- 打造外部媒体+内部自媒体互联网品牌传播矩阵，塑造“硬+软”的市场形象，强化已经被市场和客户接受的地产界艺术生、大湾区旧改先行者、温度社区等品牌标签。

2020中国房地产公司品牌价值TOP50 (11-50)	
品牌	企业名称
正采地产	正采地产集团有限公司
龙光集团	龙光集团有限公司
中国奥园	中国奥园集团股份有限公司
福星惠誉	福星惠誉地产有限公司
海伦堡	海伦堡中国控股有限公司
苏宁置业	苏宁置业集团有限公司
合景泰富集团	合景泰富集团控股有限公司
星河控股集团	星河控股集团有限公司
重庆华宇集团	重庆华宇集团有限公司
当代置业	当代置业(中国)有限公司
合锦集团	合锦控股(集团)有限公司
俊发集团	俊发集团有限公司
花样年	花样年集团(中国)有限公司
敏捷集团	广州市敏捷地产有限公司
三盛集团	三盛集团

中国房地产TOP10研究组发布的《2020中国房地产公司品牌价值TOP50》**花样年**排名**23**

16	华发集团	cnhuafag	93.37
17	中国铁建地产集团	zgtjdc	93.13
18	北京城建集团	BUCGNEWS	92.68
19	华润置地	CR_LAND	92.32
20	云南康旅集团	ynctjitian	92.05
21	旭辉集团	cifi-group	91.89
22	万科周刊	vankeweekly	91.78
23	泰禾集团	taihejitian	90.88
24	绿地集团	Greenlandgroup	90.28
25	中海地产	COLI_688	89.17
26	中梁控股	zhholdings	88.06
27	MOM^当代置业	Modern-People	87.92
28	弘阳集团	rsun1995	87.88
29	佳兆业集团控股	gh_62aa70653e8f	86.75
30	禹洲集团	yuzhouproperties	86.26
31	花样年集团	cnfantasia	86.17
32	东原集团	gh_178dff2e7259	86.08
33	招商蛇口	zhaoshangjushakou	85.81
34	保利发展控股	poly_realestate	85.72
35	越秀地产	yuxiuproperty	85.21

乐居财经发布的《2020年度中国品牌房企官方微信影响力TOP50》**花样年**排名**31**

直播热度影响力20强		
排名	企业微信	微信号
1	奥仕园	bgdream
2	石象集团	chinak2
3	房生宝好房好年	gh_71f2a586631f
4	孔雀地产	yjdc1892
5	万达集团	guojiwanda
6	花样年集团	cnfantasia

31	兴业房产	rxylc	202.09
32	禹洲集团	yuzhouproperties	201.01
33	花样年集团	cnfantasia	199.01
34	中海地产	COLI_688	199.37
35	融创华侨城	OCT1111	199.10

凤凰网&风财讯发布的《2020年度房企官微影响力(REWI)TOP100》**花样年**排名**33**名，其中财报热度单项排名**第12**名直播热度影响力单项排名**第6**名

9	中梁控股	zhholdings
10	碧桂园	soyuanhu
11	越秀地产	yuxiuproperty
12	花样年集团	cnfantasia
13	富力集团	rfchina1994



花样年2020年度艺术展览及艺术项目



花样年
FANTASIA

- 成都 花样年·知美术馆 尹秀珍《未知》个展
- 深圳 花样年·旭辉·好时光 刘真辰《万花筒》艺术项目
- 深圳 花样年·趣园 睢安奇《芒》个展
- 杭州 花样年·对越天 李舜《影》个展
- 成都 花样年·花漾锦江《玩偶之家》群展
- 上海 花样年·卢湾68 睢安奇《芒》个展
- 上海 花样年·乌南396《时间的玩具》群展
- 上海 花样年·乌南396《回音》群展
- 上海 花样年·乌南396《上海的客厅》群展
- 上海 花样年·乌南396 张培力《身体·身份》个展



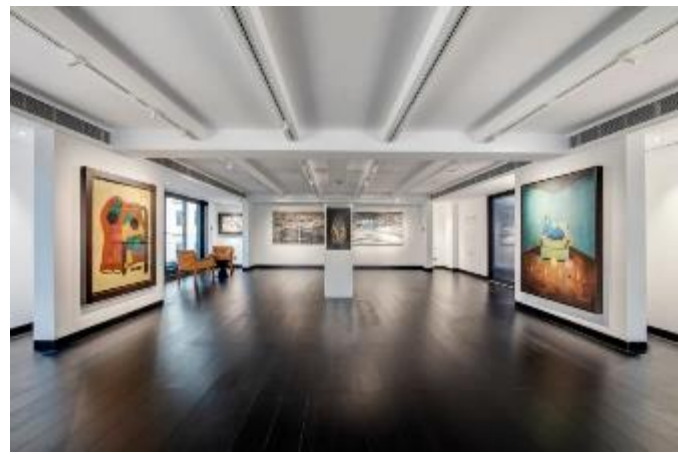
深圳花样年·旭辉·好时光刘真辰《万花筒》艺术项目



成都花样年·花漾锦江《玩偶之家》群展



上海花样年·卢湾68睢安奇《芒》个展



上海花样年·乌南396《时间的玩具》群展

有

趣

/

有

味

/

有

料

花样年2020年度品牌传播内容



花样年
FANTASIA



花样年集团微信公众号真宝艺术基金会艺术内容专栏“有矿”
花样年集团微信公众号聚焦城市生活与吃喝玩乐灵专栏“猫宁”



花样年集团节日海报设计



真宝艺术基金会、知美术馆艺术沙龙活动

第三部分

人力资源战略

2020年人力资源重点工作



持续引进优秀人才，腰部力量大幅提升

- 持续开放引入行业优秀人才，团队配置率达90%以上；
- 人才结构优化，壮大腰部力量，特别是运营、营销、产品、资金、财务等重要业务线的负责人，骨干专业人才占比大幅提升；
- 首创战略性人才项目花生将（营销子弟兵），2020届花生将51人全部下放一线售楼部，5个月实现8亿销售战果。

2020年部分新引进高管

	人才	职位	背景
集团总部	肖杰	花样年集团（中国）有限公司副总裁兼资金中心总经理	平安、泰禾
	赵善伟	花样年集团（中国）有限公司副首席财务官兼财务中心总经理	碧桂园
地产集团	赵英华	花样年地产集团副总裁兼深圳区域公司总裁、武汉区域公司总裁	碧桂园、龙光
	李万	花样年地产集团副总裁（分管销售管理部、高端销售部）	碧桂园、中海
	茅勤	花样年地产集团副首席产品官（分管产品研究部、设计管理部）	中南置地
	王远志	花样年地产集团副总裁（分管运营管理部、工程管理部、客户管理部）	中建一局、敏捷、荣盛发展

重培训实现团队价值引导，重激励推动员工业绩提升

- 关注内部培养及发展：完善培训课程体系，确保内部要求有效传递，员工语言统一；2020年新老员工培训覆盖率99%，同时定期组织老员工学习加强文化烙印；
- 激活组织：推行强考核、强淘汰，通过季度考核、年度考核滚动盘点人员匹配度，即时提拔绩优人员，主动淘汰绩差人员，确保人才有效保留率；
- 提高人效：实行跟投、业绩提奖、多样化专项激励，大幅提升员工业绩驱动力，2020年人均效能大幅提升、人事费用率明显下降。

夯基础，建标准，提效率，控风险，优质量

- 死磕人事服务基础，打造花样年人事系统“花名册”，完善员工全生命周期档案管理，全力确保人事服务效率及人力工作全流程合规；
- 人力、财务、法务三条关键职能线推行全面垂直管控及考核，不断完善工作管理体系，统一各职能线标准、要求、动作，确保内部管理风险可控，进一步优化职能工作质量、成果。



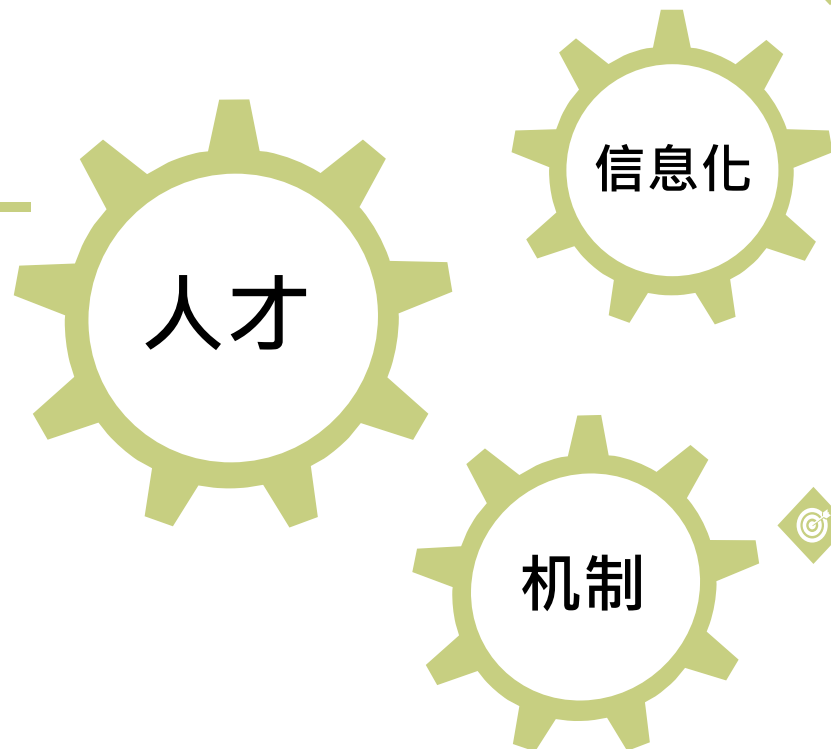
2019年人才换仓、二次创业、弯道超车起步

2020年人才满仓、专业提升、业务提速

2021年夯实人才梯队，组织先行，提升组织效能，夯实长期、稳健发展基础！

强化人才梯队，提升自身供血能力

- 组织布局前瞻，持续复盘及优化组织能力及队伍配置。通过内部高潜人才培养、外部优秀人才持续挖掘打造内外部人才库，形成可持续发展的、高人才密度的队伍，打造花样年自身的人才造血、供血能力。



加强信息化基础建设，提升效能

- 持续规范化、标准化人事服务基础，提高人力基础工作的信息化、数据化，逐步试点基础服务集中处理及电子化办理，进一步提升人力基础服务效能，促进人力资源工作的成熟、高效运作。

以机制为牵引，确保有效激励、目标达成

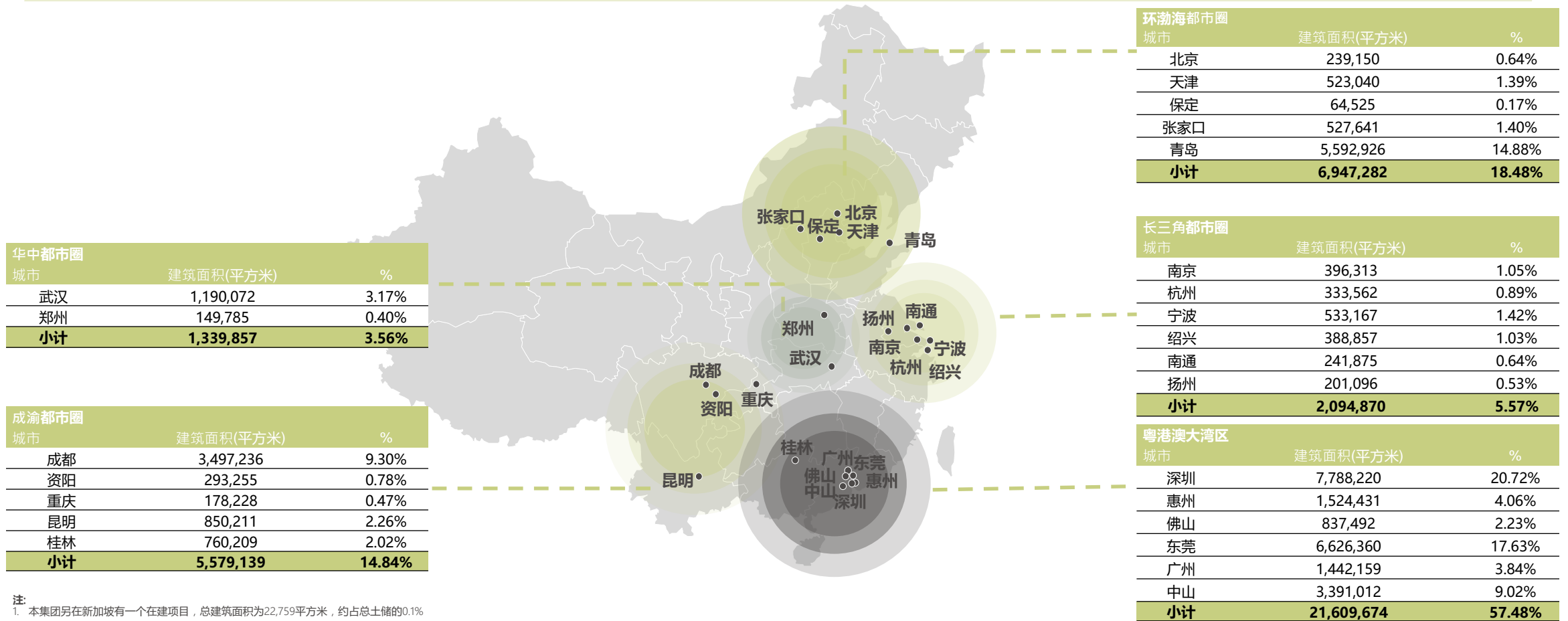
- 密切关联经营目标，完善激励体系，覆盖业务价值全链条，向绩优人员倾斜、向关键人才倾斜、向一线将士倾斜。
- 进一步完善人才选拔、发展、考核、激励、授权等人力资源管理机制，以机制牵引组织能力提升及组织绩效目标达成。

第四部分

土储及城市更新战略

丰富土储支撑未来发展

- 截至2020年年底，本集团规划土地储备建筑面积约3,760万平方米，包含已确权建筑面积1,713万平方米，以及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2,047万平方米
- 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：
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%

深耕大湾区潜力巨大



- 本集团在大湾区已有48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2,047万平方米，预计储备总货值⁽²⁾约人民币4,215亿元
- 《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

深圳项目

项目数：27个
预计总建筑面积：721万平方米
预计总货值：2,116亿元人民币

深圳外项目

项目数：21个
预计总建筑面积：1,326万平方米
预计总货值：2,099亿元人民币



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。

已成功实现供地⁽¹⁾的城市更新项目



2019

名称	坪山世界塑料厂一期项目（好时光）
位置	位于坪山新区东纵路与金碧路交汇处西南，紧邻在建地铁14号线和16号线的坪山围站
类型	住宅、商业
总建筑面积	约34万 m ²
预计可售货值	约57亿元
完成供地时间	2019年

注：
1. 供地指项目获得实施主体确认



2020

名称	福田梅林越华项目
位置	位于福田区彩田路和北环路交汇处，是福田CBD的北门户，为地铁9号线孖岭站和10号线梅林东站上盖物业
类型	产业用房、商业
总建筑面积	约13万 m ²
预计可售货值	约64亿元
完成供地时间	2020年



有 趣 / 有 味 / 有 料

已成功实现股权合作的城市更新项目



2019

名称	龙华玉石新村项目
位置	龙华区玉翠社区玉石新村
类型	住宅、商业
预计总建筑面积	约53万 m ²
预计可售货值	约113亿元
合作方式	2019年由平安不动产收购34.3%股权
目前阶段	申报专项规划



2020

名称	葵涌大小地块项目
位置	大鹏新区北端葵涌街道葵丰社区
类型	住宅、商业
预计总建筑面积	约65万 m ²
预计可售货值	约76亿元
合作方式	2020年由中融国际信托收购70%股权
目前阶段	集体资产交易备案



2021-2022年重点供地项目



花样年
FANTASIA

名称	坪山世界塑料厂项目二期
位置	深圳市坪山新区
类型	住宅、商业
预计总建筑面积	约22万 m ²
预计可售货值 ⁽¹⁾	约26亿元
目前阶段	拆迁补偿

名称	龙华玉石新村项目
位置	深圳市龙华区
类型	住宅、商业
预计总建筑面积	约53万 m ²
预计可售货值	约113亿元
目前阶段	申报专项规划

名称	惠州新光村项目
位置	惠州市惠城区
类型	住宅、商业
预计总建筑面积	约35万 m ²
预计可售货值	约28亿元
目前阶段	土地挂牌出让方案报批

名称	葵涌大地块项目
位置	深圳市大鹏新区
类型	住宅
预计总建筑面积	约51万 m ²
预计可售货值	约62亿元
目前阶段	集体资产交易备案

名称	葵涌小地块项目
位置	深圳市大鹏新区
类型	住宅、商业
预计总建筑面积	约14万 m ²
预计可售货值	约14亿元
目前阶段	集体资产交易备案

名称	兴华五栋项目
位置	深圳市南山区
类型	住宅、商业
预计总建筑面积	约9万 m ²
预计可售货值	约53亿元
目前阶段	申报专项规划

注:

1. 可售货值由预计可售面积乘以预计售价推算,其中可售面积将视乎政府最终批复及拆赔安排,预计售价按2020年市场静态价格水平预估

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：

 <p>在地优势</p>	<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
 <p>经验优势</p>	<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
 <p>团队优势</p>	<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
 <p>专业优势</p>	<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
 <p>资源优势</p>	<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
 <p>成本优势</p>	<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

荣获中国指数研究院 “2020中国房地产城市更新领先品牌” “2021中国房地产城市更新优秀企业”



有 趣 / 有 味 / 有 料

第五部分

社区服务战略

抗疫表现突出 获得各方认可

花样年旗下彩生活和美易家等物管公司走在社区抗疫前线，成效显著，获得业主和政府的高度肯定。我们对抗疫过程中，对花样年工作给予大力支持的各位业主、合作伙伴和全体员工，致以衷心的感谢！

积极措施

- 统一部署，协同作战
- 提前预警，规范作业
- 调拨资金，保障前线
- 关注细节，提升服务
- 及时动员，及时表彰

成效显著

- 所管社区没有发生群体性疫情失控情况
- 武汉在管项目的平均感染率远低于武汉市的平均感染率

服务关系改善

- 乐居财经和中物研协主办的“防疫满意度调查”中，由业主直接投票，万象美高居人气榜第1名；彩生活位列综合评分榜第3名

获各方高度肯定

- 超过75%的项目收到来自政府的表彰或业主的表扬慰问
- 受市、区级政府部门表彰127次，街道、社区表彰603次



厚积薄发 焕发行业第一股潜力





2020
修炼内功 积蓄力量
追求有质量的规模
提升品质
打造温度社区
精简架构
服务标准细化
薪酬激励机制改革

蓄势待发 突破增长
客户满意为根本
把握利好政策
发挥龙头优势
实现规模增长、收益增长、满意度增长
打造具有人文情怀和科技含量的温暖社区

2021



第六部分

未来展望

无限可能

向“高效运营”要效益

- 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) 强考核促进执行；强培训统一思想；强检查反思总结

向“精准投资”要效益

- 1) 密切监控市场，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) 通过城市更新和并购获取高利润项目

向“稳健财务”要效益

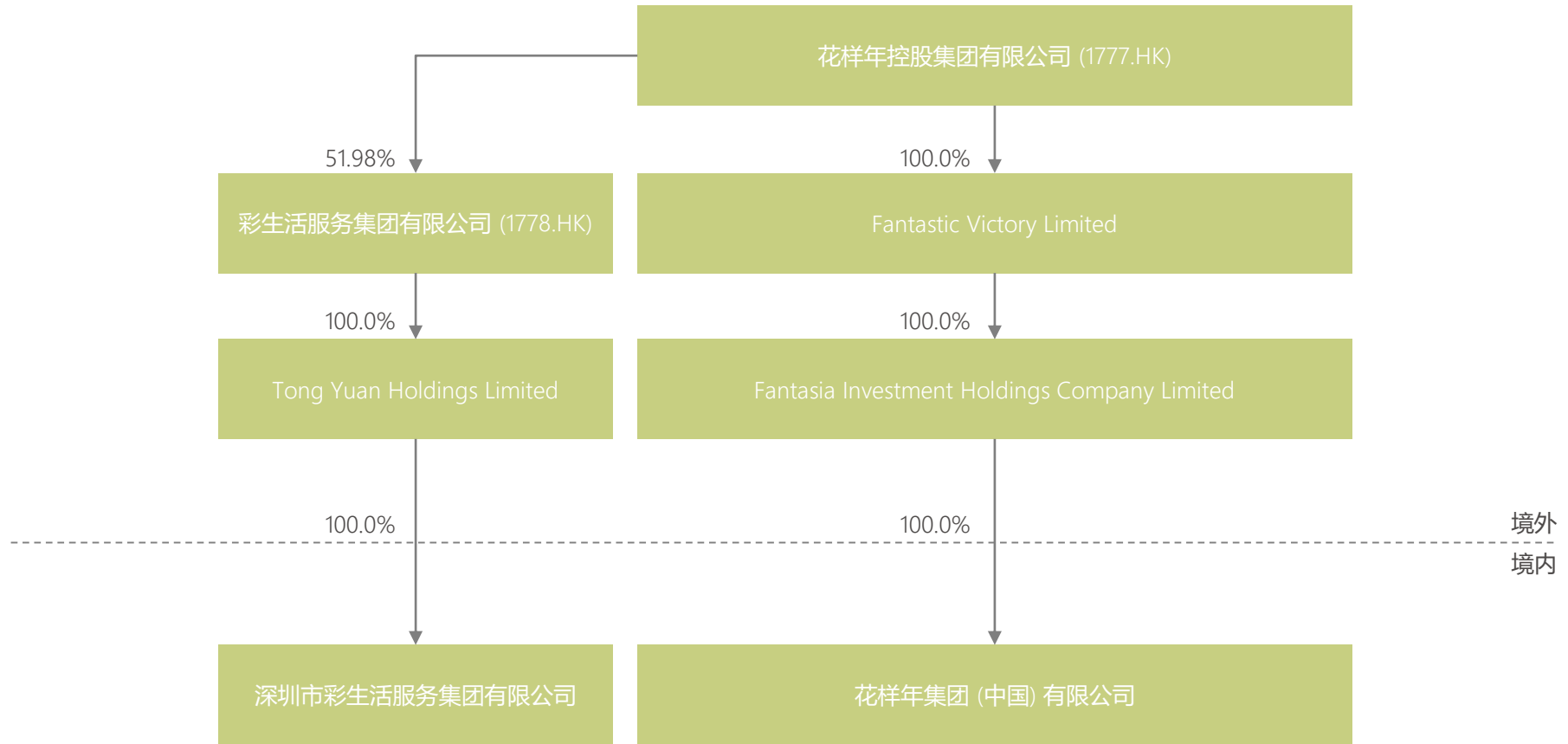
- 1) 以客户满意为根本，通过扎实的基础服务和社区增值服务，实现满意度增长
- 2) 充分发挥成本和独立拓展优势，实现规模增长
- 3) 打造具有人文情怀和科技含量的温暖社区

- 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

向“满意服务”要效益

附录

股权架构



注：
1. 截至2020年12月31日数字

深圳城市更新加速推进



- 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
-



《深圳经济特区城市更新条例》意义重大



- 2021年3月1日，《深圳经济特区城市更新条例》正式实施，推动深圳城市更新向纵深发展，也对城市更新项目带来众多利好！



提升立法层级，稳定市场预期



要求产权冻结，规范交易市场



从严管控加改建，拆迁补偿更公平



旧住宅区改造，公开选择主体

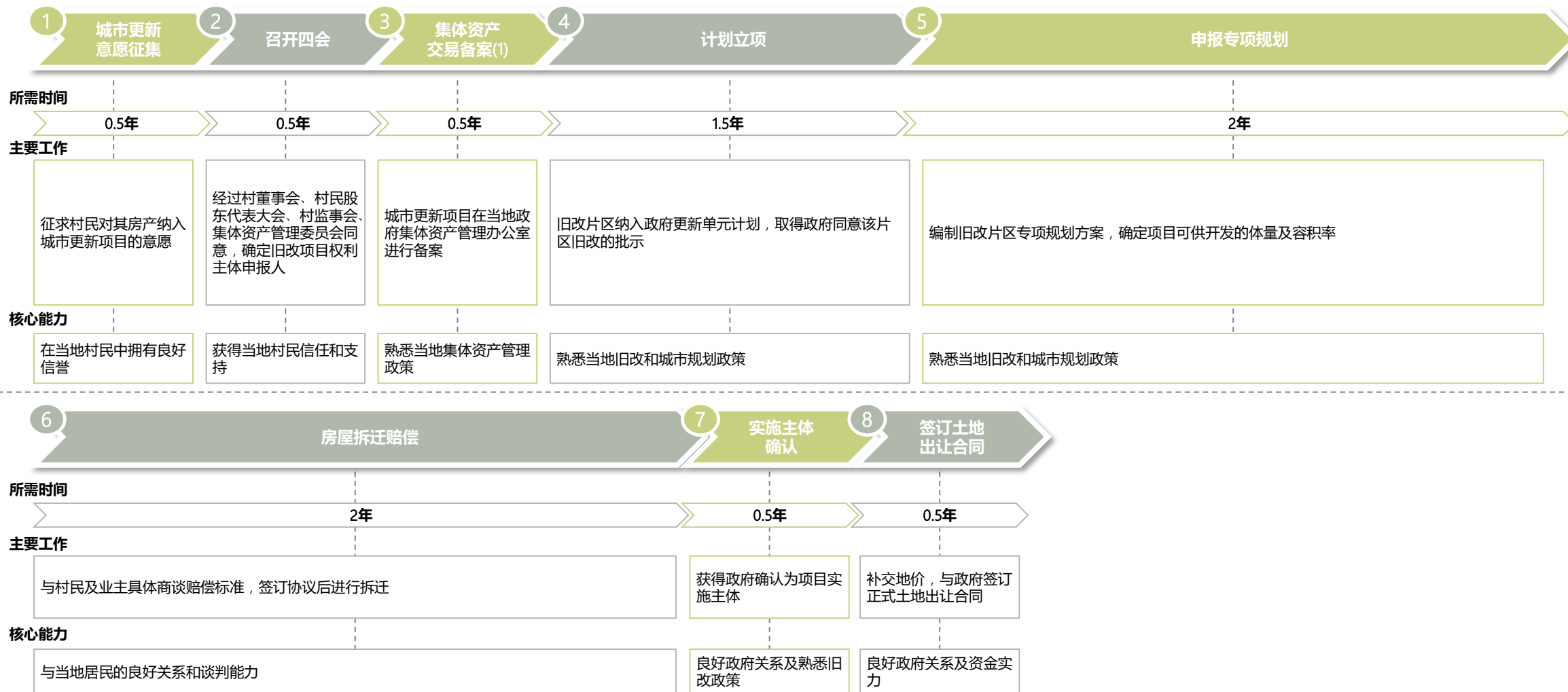


设置补偿标准，规范拆迁行为



依靠司法裁决，解决拆迁难题

深圳城市更新项目一般流程介绍

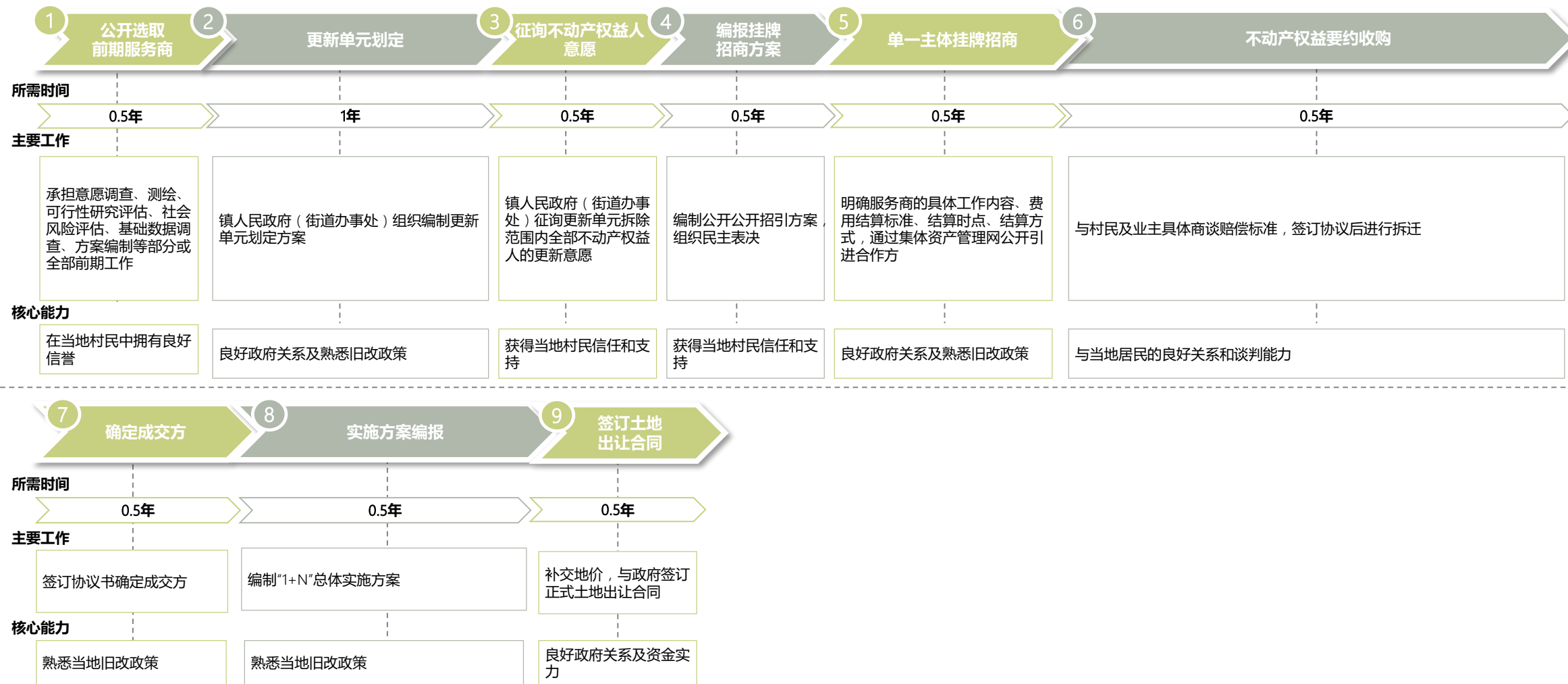


注：
1. 深圳部分区如龙岗区在完成专项规划后彩进行集体资产交易备案

惠州城市更新项目一般流程介绍

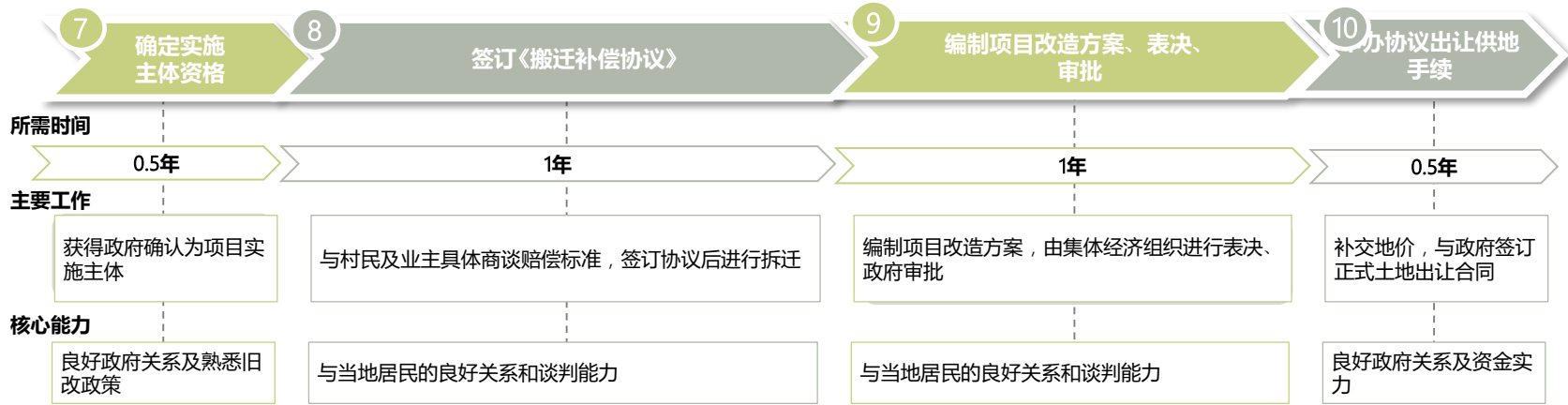
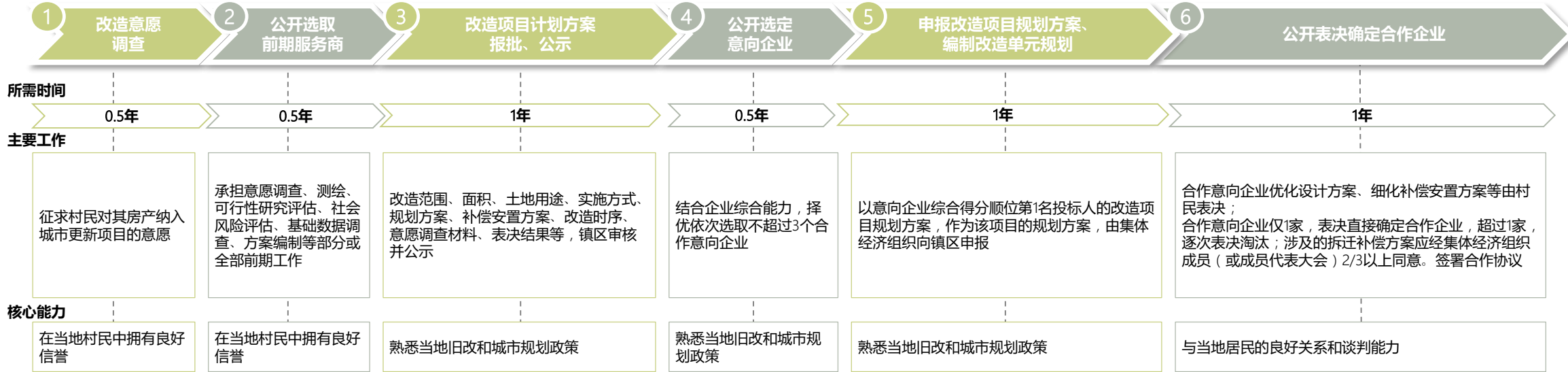


东莞城市更新项目一般流程介绍



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)



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)

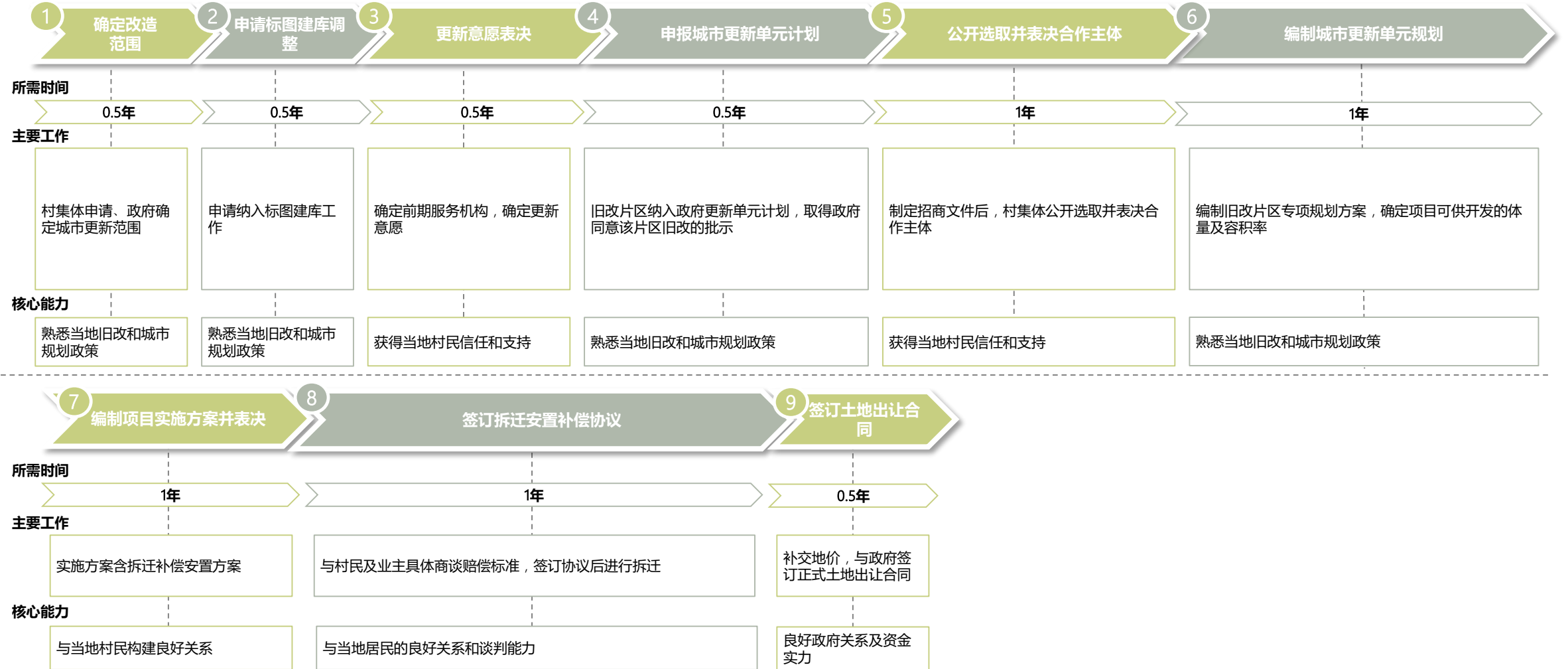


有 趣 / 有 味 / 有 料

佛山城市更新项目一般流程介绍（参照南海区）



花样年
FANTASIA

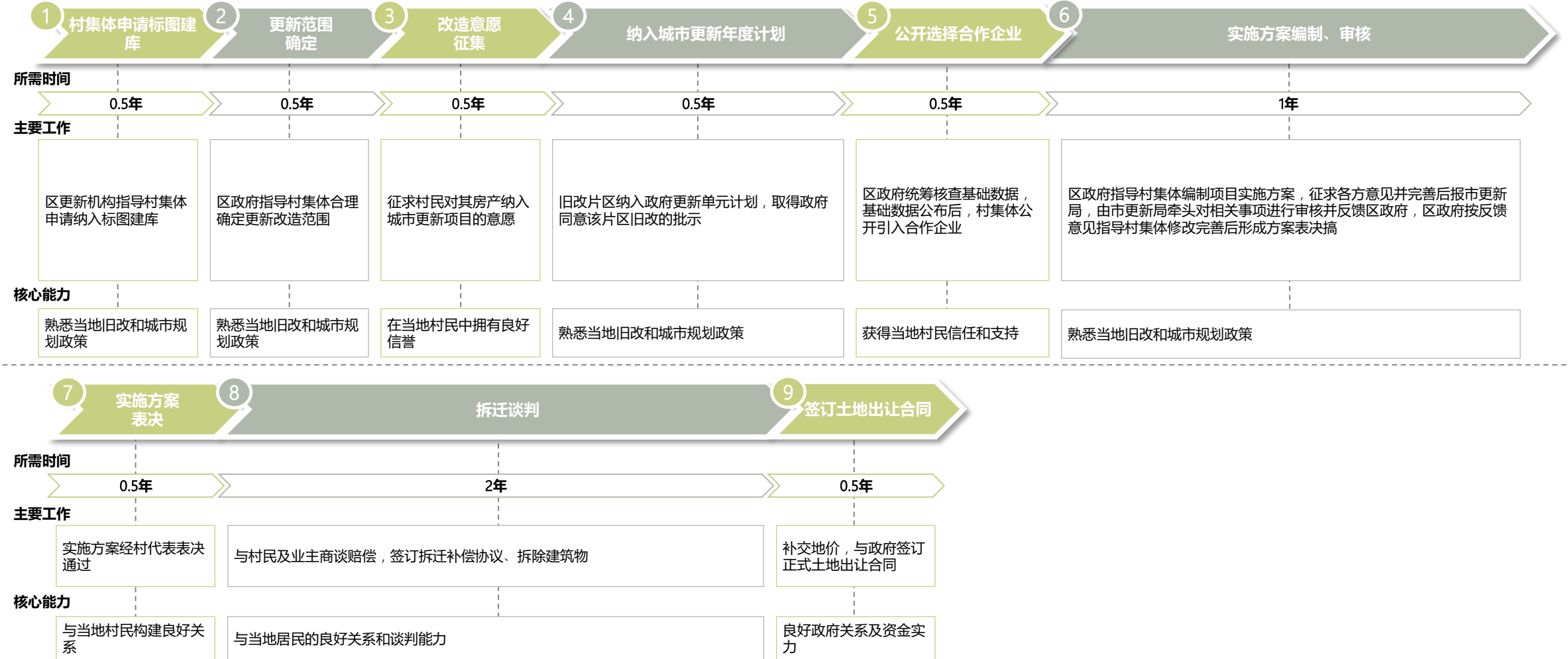


有 趣 / 有 味 / 有 料

广州城市更新项目一般流程介绍



花样年
FANTASIA



有 趣 / 有 味 / 有 料



花样年
FANTASIA

花样创造价值。

CREATING VALUE WITH ASPIRATIONS.