



花樣年“社區+”商業生態系統戰略

輕重並舉，產融結合，加速布局，致力成為產業金融集團

合約銷售總額增長約**5%**至人民幣**50.53**億元

毛利率維持**30.5%**的較高水平 輕資產收入佔比顯著提升

財務及營運摘要：

- 基於“社區+”的產業體系，在戰略實施的新階段，花樣年將輕重並舉，產融結合，加速布局，致力於成為以社區服務為支點的產業金融集團。
- 合同銷售總額增長**5%**至人民幣**50.53**億元
 - 2017年上半年合同銷售總額為人民幣**50.53**億元，較2016年同期約**48.11**億元增長約**5.0%**，符合集團推盤節奏及預期。其中，桂林、武漢、惠州、南京、成都等區域表現出色，集團對完成全年銷售目標人民幣**150**億充滿信心。
 - 收入約為人民幣**36.37**億元，同比下降主要由於竣工節奏導致開發物業交付的項目及建築面積減少；輕資產收入佔比首次超過**40%**，第一階段戰略轉型成效進一步顯現。
 - 利潤約人民幣**1.56**億元，主要受到收入減少及融資成本增加影響有所降低。
 - 毛利率為**30.5%**，維持於行業平均相對較高的水平。
 - 截至2017年6月30日，集團規劃土地儲備建築面積約**1,595**萬平方米，其中已簽署框架協議的物業規劃建築面積為**885**萬平方米，土地儲備中一線城市佔比**35.6%**。
- 財務穩健發展，現金流充裕
 - 把握境外資本市場低息窗口期，於境外發行**2**筆合共**6.5**億美元之優先票據，合理利用融資杠杆為集團業務發展募集資金。
 - 於2017年1月提前贖回**3**億美元的2019年到期債券，持續優化債務結構。
 - 2017年6月底，現金結餘為人民幣**98.16**億元。
- 產業金融輕重並舉
 - 彩生活合約管理建築面積增加至**4.20**億平方米，同比增長**16.7%**，服務小區**2,335**個，同比增加**99**個社區。
 - 彩生活平台服務面積達到**8.49**億平方米。增值業務收入人民幣**1.11**億元，同比增長**55.1%**，毛利率達**84.5%**，對彩生活的分部溢利貢獻達到**30.1%**。
 - 美易家項目已覆蓋遍佈全國**38**個核心城市。2017年上半年實現經營利潤約人民幣**4,900**萬元。
 - 金融集團、商業管理、文旅集團、福泰年及教育集團業務發展理想，符合管理層預期。

(2017年8月25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2017年6月30日止六個月之未經審核中期業績。

在整體市場環境的改變之下，本集團抓住市場機會，上半年全力衝刺，暢銷產品快速熱銷，在兼顧銷售溢價的同時快速回籠現金，保障企業快速發展的資金需求。其中，桂林、武漢、惠州、南京、成都等區域公司表現出色。**花樣年累計實現房地產業務合同銷售面積641,441平方米，同比增加43.1%，合同銷售金額人民幣50.53億元，同比增長5.0%。**隨著下半年深圳家天下、成都家天下及成都香門第等項目的入市，集團對完成全年銷售目標人民幣150億充滿信心。

期內，集團實現營業收入約為人民幣36.37億元。利潤約為人民幣1.56億元。每股基本盈利為人民幣1.41分。受竣工節奏的影響，集團上半年的交房面積偏少，導致毛利和淨利對比同比減少，但集團的毛利率維持於30.5%，仍處於行業較高水平。

集團一直維持財務穩健發展。於2017年6月30日，銀行結餘及現金約為人民幣98.16億元。集團把握境外資本市場低息窗口期，於境外分別發行364天3.5億美元及5年期3億美元之優先票據，合理利用融資杠桿為集團業務發展募集資金。同時，集團提前贖回3億美元的債券，持續優化債務結構和減少財務成本。

抓住市場機會，暢銷產品熱銷，現金回籠快速

合同銷售貢獻主要來自於武漢、成都、桂林、惠州等14城市，以及來自於武漢花樣城、蘇州太湖、天津美年、成都龍年國際、桂林麓湖國際、惠州康城四季等34項目。其中以武漢為中心的華中區域、成都為中心的成渝經濟區和深圳為中心的珠三角區域以及以上海為中心的長三角區域均超額完成期內業績指標。

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。於2017年6月30日，**集團規劃土地儲備建築面積約1,595萬平方米，其中已簽署框架協定的物業規劃建築面積為885萬平方米，當中以珠三角區域和成渝經濟區佔最大比例，分別佔總儲備之44.1%及35.2%。**

彩生活持續鞏固社區服務優勢，增值業務佔彩生活分部溢利的貢獻達30.1%

集團旗下的彩生活(港交所股份代號：1778)2017年上半年單以接收全權委托方式擴張管理面積並保持快速增長，充分表明彩生活在行業內的市場競爭力以及品牌知名度。截止2017年6月30日，彩生活總共簽約管理面積4.2億平方米，服務小區2,335個，共計覆蓋城市數量214個，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。

截止2017年6月30日，彩之雲的注冊用戶數增至412.1萬，當中活躍用戶數為243.4萬，分別較2016年底增加91.7%及114.8%，活躍度保持在59.1%的高位。彩之雲平台上半年累計GMV達到23.935億元人民幣，**增值業務收入人民幣1.11億元，同比增長55.1%，增值服務毛利處於84.5%的高位，對彩生活的分部溢利貢獻達30.1%，**繼續成為第二大收入和利潤貢獻來源。彩生活的核心產品「雙彩」在2017年上半年，繼續維持高速發展態勢。截至2017年6月30日，「彩富人生增值計劃」新增累計營業額達人民幣19.7億元；同

時，彩生活住宅與 36 個開發商訂立合約，將開發商一次性的賣房行為，轉化為「房屋+服務」的銷售形式，上半年累計完成銷售 2,743 套。

美易家業務擴展猛進，資產管理能力為未來著力深化發展的核心競爭力

截至 2016 年底，集團旗下的美易家（股票代號：834669.OC）已覆蓋全國範圍內的 38 個核心城市。業務遍及深圳、長沙、成都、天津、桂林、南京等城市。初步形成了覆蓋華北、華中、華東、華南、西南、西北等全國化核心區域戰略佈局。截止 2017 年 6 月 30 日，新增項目 27 個，新增管理面積 233 萬平方米，2017 年上半年實現經營利潤約人民幣 4,900 萬元。

輕重並舉，產融結合，加速布局，致力成為產業金融集團

社區金融方面，旗下互聯網金融平台「錢生花」全面覆蓋電腦 PC 端和手機應用端等主流線上渠道，上半年錢生花完成新增註冊用戶 44.54 萬人，投資金額達人民幣 40.92 億元。合盈融資租賃 2017 年上半年成功拓展了一批知名客戶，在新能源、新科技行業取得突破，合同餘額超過人民幣 4 億元。中安信保險經紀上半年完成新團隊的搭建工作，多項業務目前正積極推進和鋪墊，預計下半年可見成果。

花樣年商業管理通過更為積極地拓展商業輕資產項目，已累計管理輸出項目數量達三十餘個，地理位置涵蓋西藏、江西、吉林、江蘇、四川、浙江、廣東、湖南、貴州等省份。其中，商業綜合體南京花生唐開業率超過90%，已成為當地的知名商業標杆。「江蘇揚州禦龍灣商業廣場」、「江蘇揚州力寶商業廣場」、「拉薩花樣世界奧特萊斯」均已開業，揚州蔣王半島、昆明領秀城開業等均已提上日程，湖南永州春天廣場等超過10多個項目孕育孵化中。

2017年上半年，花樣年文化旅遊公司全面推進福年航空的業務發展，先後對福年航空進行商標註冊，營業執照等申請，並取得階段性成果。福年航空主要以航空器代管、通航包機加特色旅遊項目為核心業務，協同發展航空維修、航空培訓等相關業務。酒店業務於2017年上半年對373酒店的翻新改造賦予紐約有園全新定位，提升「有園」品牌的國際知名度，有助於加強酒店的輕資產管理輸出業務的合作發展。

社區養老方面，福泰年進一步將養老機構、社區養老、居家服務三位一體的養老模式進行深化，福鄰公寓入住率持續保持在90%以上。

2017年上半年，社區教育高速發展。6月份，第二家兒童成長體驗中心於廣東省東莞市投入運營，標誌著社區教育模式於華南地區影響力的逐步加強。職業教育通過培訓優質家庭服務人員，為社區輸送源源不絕的高質量服務人才及新型社區互動模式，並於2017年上半年完成了一系列新型服務產品的設計及線上平台的投入。

總結

花樣年主席潘軍先生表示：「花樣年是社區綜合服務運營商，意味著我們必須與社區服務業共同成長，立足於“社區+”有機商業生態圈，以八大業務板塊跨板塊業務和核心資源整合，提供覆蓋客戶全生命周期的服務。未來我們將繼續圍繞“打造社區服務平台”、“建設智慧社區”和“搭建社區支付系統”三個支點，助力集團資產升值，打造“社區之王”，為客戶創造價值，為股東創造理想回報。」

關於花樣年

花樣年集團起步於 1998 年，2009 年 11 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 214 個城市，擁有花樣年控股（01777.HK）、彩生活（01778.HK）和美易家（834669.OC）三家公眾公司，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 / 陳穎兒 / 周浣 / 李立盈

電話：(852) 2136 6181 / 3170 6753 / 3920 7642 / 3920 7649 / 3920 7656

傳真：(852) 3170 6606

電郵：fantasia@iprogilvy.com