

每月通訊 2014.9

從產品思維向平台思維蝶變 花樣年八大產業加速融合

2014年9月，花樣年集團在完成旗下彩生活服務集團有限公司在香港證券交易所主板掛牌上市之後，公司全面啟動從產品思維轉向平台思維的輕資產轉型戰略，八大業務板塊開始加速協同與融合。

在經歷曠日持久的宏觀調控之後，中國房地產市場在九月份開始出現一系列深刻變化。從中央到地方，樓市新政密集出台，樓市限購政策調整持續深入，全國40多個城市陸續解除房屋限購。房地產金融鬆綁風聲四起，中國人民銀行和銀監會發佈檔，對房貸政策進行合理調整。

樓市政策調整在一定程度上促進需求釋放，花樣年地產集團搶抓市場“視窗”期，以靈活定價策略加速去庫存，效果顯著，9月份實現合約銷售面積237,915平方米，實現合約銷售金額17.01億人民幣，同比分別增長75.44%和91.12%，與8月份相比環比分別增長56.35%和63.03%，創下年內單月銷售金額新高，主要貢獻地區為成都、天津、寧波、蘇州、無錫以及武漢等區域核心城市。截止2014年9月30日，花樣年地產集團年內累計實現合約銷售面積747,718平方米，實現合約銷售金額50.20億人民幣。

2014年累計合同銷售金額及面積 (截至2014年9月30日止)

1. 城市	項目名稱	產品類型	銷售面積 (平方米)	銷售金額 (人民幣萬元)
成都	花郡	中高檔住宅	698	292
	美年廣場	城市綜合體	11,412	12,234
	香年廣場	城市綜合體	15,923	17,579
	花樣城	中高檔住宅	106,114	48,057

	福年廣場	城市綜合體	160	122
	大溪穀	精品高檔住宅	33,895	29,794
	君山	精品高檔住宅	2,028	1,043
	龍年國際	城市綜合體	61,766	30,556
東莞	君山	精品高檔住宅	98	116
天津	花鄉	精品高檔住宅	8,211	9,764
	花郡	精品高檔住宅	27,340	19,744
惠州	惠陽別樣城項目	中高檔住宅	57,443	31,894
	花郡	中高檔住宅	10,205	4,673
	康城	中高檔住宅	23,633	15,625
	香榭園	中高檔住宅	608	386
	翠雅嘉園(TCL尾盤)	中高檔住宅	238	161
	棕櫚園	中高檔住宅	873	555
蘇州	6#項目	精品高檔住宅	19,299	13,282
	4#項目	精品高檔住宅	5,943	6,873
	別樣城	精品高檔住宅	81,482	48,096
無錫	花郡	精品高檔住宅	50,941	32,953
	喜年中心	城市綜合體	39,542	28,391
大理	藝墅花鄉	中高檔住宅	1,734	881
桂林	花樣城	城市綜合體	46,272	29,282
	麓湖國際	精品高檔住宅	53,934	31,518

上海	寧波北侖	精品高檔住宅	33,186	31,458
新加坡	新加坡項目	精品高檔住宅	273	2,800
武漢	花郡	精品高檔住宅	54,467	53,858
總計			747,718	501,987

公司主席兼首席執行官潘軍指出，在新一屆政府提出的“讓市場在資源配置中起決定性作用”口號下，房地產市場朝著市場化方向回歸乃是大勢所趨，行政手段的陸續解除將進一步釋放市場需求，促進市場成交回升。按照計畫，花樣年地產集團將在第四季度全面加大推盤數量，公司對完成全年 100 億元人民幣銷售目標充滿信心。潘軍同時指出，儘管未來房地產行業在總體上將保持平穩波動，但從諾基亞、摩托羅拉到三星、蘋果的商業變遷可以看出，平台思維最終將戰勝產品思維，只有輕資產轉型才是房地產企業真正的出路。按照輕資產戰略轉型規劃，花樣年地產集團開始把業務分拆成地產基金和代理建設公司，開創了全新的商業發展模式。

在商業管理業務領域，花樣年特色的輕資產商業管理模式初具雛形，體系內的南京花生唐專案在 9 月已實現逐步開業，達成 90% 的招商率；桂林花生唐專案招商率已達成 75%；高端國際品牌購物中心——成都郫縣奧特萊斯項目在 9 月與優眾網簽約，引進 20 多家國際一線品牌，實現線上線下的跨界合作，開啟了全新商業合作模式；規模更為龐大、業態更為豐富、定位更為高端的蘇州、成都紅唐專案，亦在緊鑼密鼓的籌備中。此外，商業管理公司亦承接了花樣年體系外的商業策劃招商營運管理項目，包括已全面開展合作的揚州界龍項目以及 9 月合肥、長沙新增的 2 個委託管理專案。年內，商業管理公司將計畫承接 8 個輕資產管理輸出項目，實現年度績效指標的重大超越。

在金融板塊，花樣年金融正在圍繞社區金融不斷拓展，逐步開展與花樣年集團各業務板塊的創新性合作。旗下的線上 P2P 貸款業務正在與彩生活開展深度合作，九月份開始大規模進入彩生活社區進行推廣，當月註冊用戶增加 6 千多人，截止九月底平台註冊用戶數突破 2.5 萬人；與社區養老板塊、物業國際的合作框架基本確定。旗下的融資租賃業務繼續在跨境融資上進行拓展，業務覆蓋全國，包括東北、北京、雲南、廣西、四川、江西、湖南、湖北等多個省市，助力提升全國範圍知名度；非銀行融資管道的開拓工作也在同步進行。”

此外，養老產業板塊也在利用花樣年平台的力量，加強與其他業務板塊的資源整合和合作度，與金融板塊合作推出“利息養老”產品，助老年人以更優支付方式享受服務。

注：本每月通訊的資料均未經審核，並可能作出調整。

投資者查詢：

執行董事及首席財務官

林錦堂先生

電話：+86 755 2269 9776

電郵：linjt@cnfantasia.com

投資者關係部

鄭環雅小姐

電話：+852 3521 1536/+86 755 2269 9738

電郵：zhengjy@cnfantasia.com