

## 再度躋身全國百億軍團 花樣年輕資產轉型開創社區服務運營新模式

\*\*\*\*\*

(2015年1月7日 - 香港) 花樣年控股集團有限公司(以下簡稱「花樣年」或「公司」; 股份代號: 1777) 公佈 2014年12月的銷售業績, 公司於當月年實現銷售面積約 24.42 萬平方米, 合同銷售金額約人民幣 16.24 億元。

截至 2014年12月31日, 公司全年累計實現銷售面積 138.01 萬平方米, 實現合同銷售金額約人民幣 102.14 億元, 同比分別增長 6.76% 和 0.39%, 超額完成全年 100 億元銷售目標, 再度躋身全國房地產企業百億俱樂部。

在保持房地產銷售業績穩健增長的基礎上, 花樣年輕資產轉型成效顯著, 地產開發運營、彩生活住宅社區服務、社區金融服務、國際商務物業、社區文化旅遊、社區商業管理、社區養老和社區教育產業等八大板塊全面展開, 初步搭建起中國最大的社區服務運營平台, 豎立起房企轉型的「花樣年模式」。

### 完成全年銷售目標, 再度躋身全國百億軍團

12月, 公司緊抓部分城市房地產市場成交反彈時機, 大幅度推出市場熱銷的剛需及改善型產品和商務產品, 推動了當月銷售業績的快速增長。其中, 剛需產品延續了熱銷態勢, 成都花樣城、大溪谷、東莞江山、天津花郡、惠州別樣城、蘇州別樣城、無錫花郡、桂林麓湖國際、武漢花郡都獲得不俗成績。以城市綜合體為主的商務類產品中, 深圳龍年廣場、深圳興年廣場、成都喜年廣場、成都美年廣場、成都龍年國際、天津美年廣場、無錫喜年中心等項目銷售火爆, 對業績提升做出重要貢獻。

2014年, 伴隨中國經濟從高速增長轉向中高速增長的「新常態」, 房地產市場持續調整, 前三季度市場量價齊跌, 受限購限貸政策放鬆、公積金貸款政策放寬及央行降息等一系列政策刺激影響, 四季度逐漸顯現翹尾態勢。

全年房地產市場走勢完全符合公司此前的預判, 花樣年以前瞻性的眼光在變化的市場中把握戰略機遇、挖掘業績增長點, 把握主流產品、深耕戰略城市、強化運營實力、創新行銷策略, 保障業績規模提升, 加大企業抗風險能力, 實現了房地產業務板塊的逆勢穩定增長。

根據中國指數研究院發佈的研究報告顯示, 2014年全國共有 80 家房地產企業銷售金額超過百億元, 其中花樣年排名第 78 位。這也是公司連續兩年躋身全國房企百億元俱樂部。

公司憑藉在過去一年內為客戶持續提供優質的產品、服務以及未來的發展潛力，獲得傳媒與資本市場的肯定。2014 年以來，花旗證券、第一上海、輝立證券等多家投行、券商和研究機構的研究報告，多予花樣年買入評級。表明公司的投資潛力不斷突顯，受到愈來愈多投資者的青睞。

### 八大業務助力，房企轉型崛起「花樣年模式」

作為中國經濟發展「新常態」元年，2014 年亦是中國房地產轉型與變革的重要一年。公司洞察出這種趨勢性變化，砥礪前行，在行業中率先提出從房地產開發商向綜合服務運營商的全面轉型戰略，在房地產業務實現百億目標的同時，推動旗下八大業務板塊的輕資產轉型。

2014 年 6 月 30 日，花樣年旗下彩生活服務集團（股份代號：1778）在香港聯合交易所主機板成功上市，得到奇虎 360 等互聯網巨頭以及廣大投資者的熱烈追捧，現有市值超過多家在港上市的房地產企業，掀開了花樣年發展歷史上的新篇章，公司一舉進入雙資本平台時代。

彩生活成功上市，推動公司資本運作效應和品牌溢價能力大幅提升，公司借機加快並購擴張步伐。截至 2014 年 12 月 31 日，彩生活在全國拓展和管理的物業面積總量已經超過 2 億平方米，行業規模第一的優勢不斷擴大。

在彩生活資本和品牌效應帶動下，花樣年其他業務板塊也加速發展。其中，花樣年金融業務在行業中第一個提出了「社區金融」的概念，創造性地利用互聯網金融模式，實現集團各大板塊之間的金融價值鏈建設和產融結合。目前，花樣年金融板塊已形成小額貸款、融資租賃及 P2P 網路金融平台三大業務模式，後續還會嘗試推動保理、消費金融、保險、支付等相關業務。

在商業板塊，公司旗下的南京花生唐、桂林花生唐已經開業，成都郫縣花生唐專案、成都紅唐專案、蘇州紅唐專案正在積極招商。在肩負起旗下商業產品線的打造和運營管理外，花樣年商管公司亦開始依託強大的資本和專業實力，探索以管理和品牌輸出為主的輕資產商業發展模式。截止 2014 年 12 月底，花樣年商業已在成都、合肥、長沙、揚州等城市成功簽約四個輕資產管理專案。預計至 2015 年底，花樣年商業輕資產管理專案將超過 10 個，花樣年輕資產商業模式在業界的優勢地位將初步建立。

在高端商務物業領域，花樣年國際物業公司在做好公司商務物業管理的同時，外接專案能力不斷增強，外接項目涵蓋了重慶騰訊、深圳長富金茂大廈、成都壹中心、貴陽凱裡東方文化大廈、拉薩中太城市廣場、天津水岸唐寧、杭州新天地東方茂、東莞松山湖創意谷等 10 多個大型項目。

花樣年文化旅遊板塊在 2014 年加速崛起，天津有園酒店、成都有園酒店開業和宜興雲海間度假酒店二次開業，桂林臨桂花樣年福朋喜來登酒店在 2014 年 12 月 16 日落成。同時，公司完成對美國紐約第五大道 373 酒店的收購，標誌著花樣年酒店在全球化擴張戰略落地的道路上邁出堅實的一步。此外，由花樣年投資的知·美術館正式開館，成為國內重要的藝術交流、展示、研究平台和藝術教育基地。

12月28日，成都福麟養老公寓開業，花樣年投資運營的第一間養老服務公寓面世，標誌著花樣年「三維一體」的養老服務模式取得重要成果。同時，花樣年成都、南京、深圳等地的多個養老產業項目都在快速推進，花樣年社區養老產業開始逐漸發力；此外，以現代服務業產業培訓與社區教育為兩大方向，花樣年教育產業在2014年開始正式啟動。

#### 四大社區扛鼎，打造中國最大社區服務運營平台

花樣年控股董事局主席潘軍表示，2014年各個業務板塊的發展符合公司預期，隨著城鎮化進程和人口增速放緩，以及市場供需關係的變化，中國房地產行業的黃金時代已經過去，存量房市場將取代增量市場成為市場主體，並催生中國房地產市場迎來「第二個春天」。

面對新的發展機遇，花樣年在搭建彩生活住宅社區服務運營平台的同時，還將進一步打造基於國際物業的商務社區、基於花樣年商業的商業社區、基於花樣年養老產業的養老社區。

潘軍指出，未來移動互聯網大潮將會勢不可擋，平台思維最終將戰勝產品思維，使用者思維也將取代客戶思維。房地產開發產業代表過去，房地產開發服務業代表現在，而只有社區服務業才真正代表著行業未來，「花樣年集團將依託四大社區，打造中國乃至全球最大的社區服務運營平台」。

目前，花樣年在進一步推動社區數量和規模擴張的同時，開始推動八大業務板塊的產業協調和全面融合，利用互聯網將線上線下打通，使八大業務板塊形成有機的社區商業生態圈。

以產業協同為原則，目前花樣年金融業務推出的「e理財」與彩生活業主實現無縫對接；融資租賃公司與彩生活合作洗地車專案，並與文旅大溪谷、福泰年社區養老院計畫開展融資租賃專案；福泰年計畫將健康管理服務與彩生活「大數據」系統相結合；國際物業也與彩生活攜手進行項目拓展。

以部分彩生活社區為例，花樣年金融和彩生活推出「保本保收益，沖抵物業費」活動，業主可參與預存一定金額的費用沖抵一年物業管理費，一年之後，不但可以收回預存本金，實現物業「零收費」，還可享有3.5%的投資收益。

展望2015年，全國經濟增長將進一步放緩，貨幣政策鬆緊適度、好政策疊加效應將顯現，房地產市場有望由高速增長時期進入平穩增長的新常態。潘軍認為，房地產行業已經進入客戶價值深度挖掘和多維資源立體整合的階段，社區商業生態圈的形成和產業協調機制的建立，可以有效整合資源，使八大業務板塊的協同從加法效果轉為乘法效果。

彩生活成功上市，為花樣年其他業務板塊的發展提供了可供借鑒的商業範本。隨著商業模式逐漸成熟和經營規模的不斷擴大，花樣年仍計畫適時推動相關業務板塊走向資本市場。

## 有關花樣年控股集團有限公司

花樣年集團起步於 1998 年，2009 年 11 月在香港聯交所主機板上市，股份代碼為 1777，資產規模超過人民幣 350 億元。花樣年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/](http://www.cnfantasia.com/)

### 如有垂詢，請聯絡：

iPR 奧美公關

譚寶瑩 / 陳君柏 / 李安健 / 黃凱琪 / 馮紹婷

電話：(852) 2136 6182 / 2136 6955 / 3170 6753 / 3920 7647 / 3920 7645

傳真：(852) 3170 6606

電郵：[fantasia@iprogilvy.com](mailto:fantasia@iprogilvy.com)