

# 有机生长

## 公司营运讯息

### 花样年：

1-4月累计销售额达约人民币67.6亿元 同比上升6.6%

获得云锋金融“买入”评级 目标价提升至1.93港元

获得第一上海“买入”评级 目标价提升至2港元

### 旗下彩生活：

与百果园、小胡鸭达成战略合作 探索社区新零售创新模式

获得兴业证券、星展银行和第一上海“买入”评级

(2019年5月3日—香港) 花样年控股集团有限公司(港交所股份代号: 1777) 公布2019年4月销售业绩, 集团附属公司深圳市花样年地产集团有限公司于4月实现房地产业务合同销售金额约人民币18.4亿元, 同比上升2.3%; 4月销售面积约163,975平方米, 每平方米售价约11,221元。1-4月合计合同销售金额约人民币67.6亿元, 同比上升6.6%; 1-4月合计合同销售面积约597,990平方米, 每平方米售价约11,304元。

(上述资料根据本公司内部资料汇总编制而成, 未经审计并可能做出调整。本公司将通过每年6月份和12月份的月度通讯公布具体项目的销售数据表, 向投资者提供更准确及详细的销售资料。)

指标名称	最新数据	历史数据
每股盈利 (港元)	0.18	0.17
每股股息 (港元)	0.05	0.05
市盈率 (倍)	10.0	10.0
市净率 (倍)	1.5	1.5
净资产收益率 (%)	18%	18%
总资产收益率 (%)	15%	15%

**分析师:** 云锋金融  
 分析师: 王嘉豪 (Wang Jiashao)  
 分析师: 王嘉豪 (Wang Jiashao)  
 分析师: 王嘉豪 (Wang Jiashao)

云锋金融推荐买入花样年

指标名称	最新数据	历史数据
每股盈利 (港元)	0.18	0.17
每股股息 (港元)	0.05	0.05
市盈率 (倍)	10.0	10.0
市净率 (倍)	1.5	1.5
净资产收益率 (%)	18%	18%
总资产收益率 (%)	15%	15%

**分析师:** 第一上海  
 分析师: 王嘉豪 (Wang Jiashao)  
 分析师: 王嘉豪 (Wang Jiashao)  
 分析师: 王嘉豪 (Wang Jiashao)

第一上海推荐买入花样年



## 公司营运讯息 (续)

2019年4月,中国房地产市场表现较3月有所降温,整体市场依然保持平稳态势。据克而瑞统计,按照权益口径,百强房企2019年至今的累计销售规模同比微增3.6%。

### 标普、穆迪双双调升花样年评级展望至“稳定”

2019年4月,花样年控股集团有限公司获得国际评级机构穆迪和标普分别上调「B2」和「B」公司评级的评级展望至稳定,凸显评级机构对公司2018年取得的业绩、稳健的财务状况和有质量的发展模式的认可,也将有利于花样年未来以更低成本在资本市场融资。

穆迪于评级新闻稿中表示,鉴于花样年财务流动性的改善和再融资风险的降低,以及预期花样年的信用指标在未来12-18个月将从目前水平逐步改善,穆迪调升花样年的评级展望至稳定。穆迪同时指出花样年的「B2」公司评级也反映了花样年在成渝经济区和珠三角地区地产开发业务的成绩,以及通过物业管理、租赁和酒店管理等业务获得多元化经常性收入的特点。

标普在评级更新报告中表示,将花样年的评级展望调升为稳定,反映了随着花样年最近数月在境内外发行债券,其再融资风险已经降低。标普预期花样年的合同销售额在2019年将继续增长,并获得充足的现金回款,对公司的流动性形成支持。同时,标普也预期花样年将通过增加银行贷款及长年期的借贷,大幅改善其资本结构,预期未来12个月花样年的负债水平将获得改善。

### 第一上海上调花样年目标价至2.00港元,维持“买入”评级

4月25日,第一上海以《城市更新项目逐步发力,将带动规模盈利双提升》为题,发布对花样年控股的研报,重申“买入”评级,目标价从1.53港元提升至2.00港元。以下是对公司的主要关注点:

- 1、2019年公司预计销售目标增长20%-30%至360-390亿,全年可售货值约514亿(未包括城市更新项目坪山一期90亿的项目),考虑到计划推出项目地理布局优质,去化率有所保证,公司将大概率完成全年销售目标。
- 2、截至2018年底,公司土地储备约2091万平。其中一二线城市占90%左右,土储布局优质。
- 3、公司已有39个城市更新项目处于不同发展阶段,储备旧改总建面约900万平,储备较为充足,随着旧改项目的逐步入市,将带动公司规模盈利双增长。



## 公司营运讯息 (续)

### 云锋金融上调花样年目标价至1.93港元，维持“买入”评级

4月8日，云锋金融以《地产稳增长，物管社区化，安全边际高》为题，发布对花样年的研报，认为花样年存量土储丰富，旧改逐渐专业化运营，旗下物管平台彩生活在管规模领跑行业，平台价值进一步凸显，继续看好花样年成长性和防御性兼备的特点，重申“买入”评级，目标价从1.55港元提升至1.93港元。

### 花样年联合天金所打造社区金融服务新范式

4月10日，花样年集团与天津金融资产交易所（简称“天金所”）于深圳签署战略合作协议，联手打造社区金融服务新范式。社区是金融服务实现普惠金融落地的重要场景，双方就社区金融产品创新、产品研发、社区生态运营等方面达成了长期的战略合作伙伴关系，力争探索出社区运营和资产管理有效结合的新模式。

天津金融资产交易所作为根据财政部批复精神，由天津市人民政府批准设立的我国首家金融资产交易所，也是获得国家“高新技术企业认证”的金融资产交易机构。花样年社区金融业务是花样年集团围绕“社区+”战略的重要部署，旗下拥有包含第三方支付、网络小贷、保险经纪、融资租赁、商业保理等七大金融牌照。未来，花样年与天金所将通过资源整合、优势互补，研发、创新、提供更多更丰富的社区产品，强化社区资产运营，满足社区居民多样化的需求。

### 彩生活与百果园、小胡鸭达成战略合作 探索社区新零售创新模式

4月26日，彩生活与百果园集团、小胡鸭达成战略合作，三方将通过彩之云App为彩生活的业主、员工提供更健康、更美味、更优惠的舌尖之旅。彩生活总裁唐学斌表示，集团始终秉承着把社区服务做到家的品牌理念，本次与百果园集团和小胡鸭强强联合，是彩生活为业主带来的又一贴心福利。希望通过与商家直接合作的全新渠道模式把品牌落地社区，把优惠原原本本给到业主，同时业主通过彩之云App上的“彩惠人生”购买，还可以减免社区物业费。



## 公司营运讯息 (续)

### 彩生活携手安徽广电发力八皖大地

4月18日,由彩生活、安广网络、家家购物三家企业共同出资成立的安徽安广彩生活服务有限公司,在安徽省合肥市蜀山区自主创新产业基地正式成立。安徽安广彩生活服务有限公司发挥三方优势,结合三方线上和线下资源高效整合、优势互补,以社区服务为基础,围绕社区基本服务和配套生活服务。依托“互联网+物业”服务平台和技术,承载三方业务以全新形态向社区全覆盖和延伸,搭建各业态共融共生社区商业生态圈。

### 第一上海 | 维持彩生活“买入”评级,目标价提升至8.3港元

第一上海发布研报将彩生活的目标价提升至8.3港元,以下是对业绩的主要关注点:

- 1、归母净利润同比增长51%至4.85亿元
- 2、平台输出战略助推规模跨越式发展
- 3、平台交易规模不断上升,增值服务业务保持高增长

### 兴业证券 | 维持彩生活“买入”评级,目标价提升至7.51港元

兴业证券发布研报将彩生活的目标价提升至7.51港元,以下是对业绩的主要关注点:

- 1、万象美的并表叠加增值业务的发展推动公司丰硕成果
- 2、面积进一步增长,平台效应继续显现
- 3、三大抓手产品在2019年继续推进

### 星展银行 | 维持彩生活“买入”评级,目标价提升至6.77港元

星展银行发布研报将彩生活的目标价提升至6.77港元,以下是对业绩的主要关注点:

- 1、线上平台体现出良好的货币化
- 2、储备面积等物业管理业务指标良好
- 3、市场尚未完全理解彩生活良好的盈利增长路径,估值有较大空间



## 关于公司

花样年集团起步于一九九八年，二零零九年十一月花样年控股集团有限公司（简称“花样年”，港交所股份代号：1777）在香港联交所主板上市，目前已全面完成基于未来移动互联网、客户大数据时代的业务战略布局。花样年集团通过地产+社区双头部战略，轻重并举，致力于打造中国一流的房地产社区智造商和最大的社区O2O服务平台，业务覆盖中国内地超过200个城市，花样年同时控股彩生活服务集团有限公司（港交所股份代号：1778），其已成为全球最大的住宅社区服务运营商。

在深耕国内市场的同时，花样年国际化战略扩张不断推进，目前已经在香港、台北、新加坡、东京设立分公司，在新加坡、美国、台湾投资了项目。

花样年的企业愿景是致力于成为有趣、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位独特、内涵丰富的生活空间及体验。

如欲查询更多资料，请浏览花样年网站：[www.cnfantasia.com](http://www.cnfantasia.com)

### 投资者查询：

#### 花样年控股集团有限公司

刘斌先生

联席公司秘书

电话：+852 2572 8011

电邮：[liubin01@cnfantasia.com](mailto:liubin01@cnfantasia.com)

黄立坚先生

投资者关系总监

电话：+852 3521 1446

电邮：[kimhuang@cnfantasia.com](mailto:kimhuang@cnfantasia.com)