



公司营运讯息

花样年：

获穆迪和标普调升评级展望至稳定

2018年全年业绩发布 获资本市场高度认可

一季度累计销售额达约人民币49.3亿元

3月合约销售额环比涨幅达47%

旗下彩生活：

轻资产布局成效显著，彩生活净利润增长51.3%

花旗提升彩生活目标价至6.8港元

(2019年4月4日—香港) 花样年控股集团有限公司(港交所股份代号: 1777) 欣然宣布, 公司获得国际评级机构穆迪和标普上调公司评级展望至稳定, 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。



花样年业绩发布会

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

Rating Action: Moody's revises Fantasia's ratings outlook to stable from negative

03 Apr 2019

S&P Global
Ratings

RatingsDirect

Research Update:
Fantasia Holdings Group Outlook
Revised To Stable On Improved
Liquidity, Lower Refinancing Risk; 'B'
Rating Affirmed

穆迪和标普提升公司评级展望至稳定



公司营运讯息 (续)

穆迪于最新发布的评级新闻稿中表示，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。

标普在最新发布的评级报告中表示，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期期的借贷，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。

一季度累计销售额达约人民币49.3亿元

花样年在香港公布2019年3月份销售业绩，集团附属公司深圳市花样年地产集团有限公司于3月实现房地产业务合同销售面积152,093平方米，实现合同销售金额约人民币19.2亿元，环比增长47.32%，较去年同期增长26.23%，每平方米售价为12,621元。截至2019年第一季度，花样年累计合约销售面积434,015平方米，合约销售金额约人民币49.3亿元。

进入3月，市场整体较前两月有所回暖，一二线城市部分城市迎来市场“小阳春”。花样年地产团队紧抓市场窗口期，实现销售大幅提速。花样年旗下智慧社区代表作“家天下”产品线发力迅猛，包含天津家天下、南京家天下、成都家天下等项目首三月累计实现销售额人民币约19.4亿元，占比40%，市场热度持续升温。另一高端产品线花漾锦江持续吸引高净值人群置业，且花样年通过交付后的品质服务、大户型产品力的提升，进一步扩大了产品的美誉度，单个项目一季度累计实现近3亿的销售额。从城市分布方面，成都、南京、苏州三城销售持续领跑，其中成都累计占比达38%。

花样年2018年全年业绩发布：聚焦主业，有机生长！

3月28日，花样年控股集团有限公司于亚洲协会香港中心举办了2018年全年业绩发布会。报告期内，花样年实现合同销售金额301.7亿元，同比增长约50%，突破300亿大关。收入达140亿元，同比增长43%。撇除汇兑损益影响的净利润达19.1亿元，同比增长135%，盈利能力大幅提升。期内实现毛利润约42亿元，同比增长44%，毛利率维持在30%的行业较高水平，实现有质量的增长，业务发展驶入快车道。



公司营运讯息（续）

2019年，花样年将坚定地产业务高质量增长的发展方向，同时，公司实控人回归管理，加强管控，极大提升了运营效率。未来，公司将持续改善经营性现金流，提高利润水平，有机生长！发布会当天，花样年控股集团董事局主席潘军先生还重点介绍了花样年在粤港澳大湾区及核心城市深圳的城市更新项目及布局，备受投资人关注。

粤港澳大湾区项目储备丰厚，面积达900万方 深圳已签署框架协议面积达185万方

自1998年花样年在深圳成立以来，已深耕粤港澳大湾区长达二十年，目前拥有39个处于不同发展阶段的城市更新项目，规划建筑面积达900万平方米。值得关注的是，花样年所拥有的城市更新项目主要位于大湾区核心区域——深圳，市内多达24个项目几乎覆盖了深圳的所有城区，其中有部分项目已进驻罗湖、福田、南山等关内核心区域，物业价值增长空间巨大，储备项目质量极为优质。

潘军先生表示，粤港澳大湾区的发展是花样年未来5年最重要的工作之一，也是未来产生巨大利润的重点业务。经过多年积淀，花样年在大湾区已形成了一支富有战斗力和经验的团队，从前期投拓、专项规划、政策分析、产业资源整合、政府交流、拆迁等全面的服务链条都已建立。除此之外，集团还将成立扎根大湾区的多梯次的城市更新公司（包含深圳、惠州、东莞、广佛肇区域和珠中江区域），深化战略布局。

在建与新增建筑面积翻倍，运营大幅提速 低成本新增481万方优质土储

2018年花样年通过周转提速，年内工程面积大幅增长，新开工面积和在建面积均增长超过1倍，其中新开工面积达到463万平方米，在建面积594万平方米，确保公司2019年可售资源充裕。2018年花样年新增土地共17幅，总建筑面积481万平方米，权益建筑面积约338万平方米，权益投资额约人民币68亿元。其中，新增土地中有三幅土地来自招拍挂方式，其余土地通过并购方式获得，土地成本均价为2000元/平方米，且土储主要布局在一二线及核心城市经济圈。截至2018年底，公司的总土地储备达到2091万平方米，预计总货值超过3000亿元。其中一线城市和二线城市合计约占九成，土地价值高，对比同业优势突出。



公司营运讯息 (续)

轻资产布局成效显著，彩生活净利润增长51.3%

3月28日，花样年旗下彩生活服务集团（港交所股份代号：1778）公布2018年度业绩，主营业务收入36.1亿元，毛利润12.8亿元，分别同比增长122%和76%。归属上市公司股东的净利润达到4.8亿元，同比增幅达51.3%。截止2018年末，彩生活的在管面积达到5.5亿平方米，合作及联盟面积达到5.7亿平方米，平台服务面积累计11.2亿平方米。

花旗认为，彩生活规模维持行业领先，2019年平台服务面积预计增长15%，2020年目标20亿平方米，并且依托生态圈和社区新零售模式的拓展，取得38%增值服务收入的年复合增长，花旗给予彩生活目标价提升至6.8港元。

聚焦地产开发主业，追求高质量的业务增长

持续改善经营性现金流，利润大幅增长可期

进入2019年，行业企业纷纷从注重高速增长转向更加关注有质量的增长，在2019年销售规模目标制定方面，百强房企目标增长率普遍定在20%左右，与2018年30%-50%的业绩目标增长率相比较低，整体战略也将以谨慎、防范风险为主。相关研究机构表示，在目前的市场形势下，房企高杠杆经营、高增长模式也注定不可持续。

2019年，花样年依然稳扎稳打，追求高质量的增长，遵循审慎的投资策略，维持健康的财务状况。同时，由公司实控人直接管理，极大提升了运营效率。加强管控，迅速反应，快速加强全国各个核心区域布局，动态调整、稳中求胜。在房地产行业整体坚持“房住不炒”、“因城施策”的调控主基调下，预计市场可能出现阶段性回暖窗口。花样年将充分把握市场机遇，更加注重产品与服务的提升，打造智能化标杆产品，丰富社区服务内涵，实现市场与口碑的双赢。

相信未来城镇化不断提高和粤港澳大湾区等城市圈的崛起，将继续为一二线城市带来增长动力。花样年拥有粤港澳大湾区、一二线城市及核心经济圈大量优质土地储备，将依托优势坚决执行轻重并举的战略，全面推动“地产开发”和“社区服务”双头部业务，更加聚焦地产主业，有机生长！



物业销售 (注: 本每月通讯的资料均未经审核, 并可能作出调整)

2019年3月, 花样年实现房地产业务合同销售面积152,093平方米, 实现合同销售金额约人民币19.2亿元。2019年1-3月, 累计合约销售面积434,015平方米, 合约销售金额约人民币49.3亿元。3月和2019年首三月平均售价分别约为人民币12,621元/平方米及人民币11,346元/平方米。

城市	项目名称	产品类型	销售面积	销售金额
			(平方米)	(人民币万元)
成都	资阳项目	精品高档住宅	22,966	16,924
	智荟城	精品高档住宅	22,871	17,858
	花漾锦江	城市综合体	11,426	27,456
	家天下	精品高档住宅	66,823	94,704
	香门第	精品高档住宅	3,726	1,118
	花样城	中高档住宅	14,961	10,633
	大溪谷	精品高档住宅	11,330	8,666
	看今朝	精品高档住宅	1,805	4,103
	龙年国际	城市综合体	16,630	6,810
石家庄	领航国际	中高档住宅	2,592	2,927
苏州	碧螺湾	精品高档住宅	810	1,500
	太仓太古城	精品高档住宅	1,094	1,592
	喜年中心	精品高档住宅	988	1,385
	太湖天城	精品高档住宅	5,529	11,279
	慈溪悦城	精品高档住宅	5,326	6,917
	慈溪珑玥府	精品高档住宅	24,043	26,447

物业销售 (续) (注: 本每月通讯的资料均未经审核, 并可能作出调整)

城市	项目名称	产品类型	销售面积	销售金额
			(平方米)	(人民币万元)
深圳	家天下	精品高档住宅	4,029	15,498
天津	家天下	精品高档住宅	22,407	28,651
惠州	家天下	中高档住宅	3,623	5,273
	花好园	中高档住宅	2,743	3,413
	康城四季	中高档住宅	620	281
青岛	碧云湾	中高档住宅	18,532	23,438
昆明	麓湖国际	中高档住宅	7,702	5,058
桂林	麓湖国际	精品高档住宅	31,783	19,634
上海	花郡	精品高档住宅	558	506
合肥	宝利丰	中高档住宅	4,205	9,186
南京	喜年中心	城市综合体	1,456	2,980
	家天下	精品高档住宅	41,618	49,563
	花郡	精品高档住宅	2,286	1,854
武汉	汉正街	城市综合体	11,834	20,763
	花郡	精品高档住宅	1,878	761
其他	尾盘	中高档住宅	65,822	65,247
总计			434,015	492,424



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

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

黄立坚先生

投资者关系总监

电话：+852 3521 1446

电邮：kimhuang@cnfantasia.com