

F A N T A S I A

有机生长

公司營運訊息

花樣年：

- 7月實現合同銷售金額約人民幣36.7億元，同比上升約138.9%
- 1-7月累積實現合同銷售金額約人民幣168.4億元，同比增長約31.1%
- 花樣年控股首獲惠譽B+評級，展望穩定

旗下彩生活：

- 彩生活聯手京東、360集團深耕社區服務

(2019年8月2日—香港) 花樣年控股集團有限公司(港交所股份代號: 1777, 以下簡稱“花樣年”)公佈2019年7月銷售業績, 集團附屬公司深圳市花樣年地產集團有限公司於7月實現房地產業務合同銷售金額約人民幣36.7億元, 同比大增138.9%; 7月銷售面積約325,537平方米, 每平方米售價約人民幣11,274元。1-7月合計合同銷售金額約人民幣168.4億元, 同比上升31.1%; 1-7月合計合同銷售面積1,444,164平方米, 每平方米售價約人民幣11,661元。

T02204

© Fitch Ratings | Fitch Assigns Fantasia First-Time 'B+' IDR; Outlook Stable

Fitch Ratings

Fitch Assigns Fantasia First-Time 'B+' IDR; Outlook Stable

Fitch Ratings—Hong Kong 21 July 2019: Fitch Ratings has assigned China based homebuilder Fantasia Holdings Group Co., Limited a Long-Term Foreign Currency Issuer Default Rating (IDR) of 'B+' with a Stable Outlook. Fitch has also assigned Fantasia a senior assessment rating of 'B+', with a Recovery Rating of 'RR4'.

Fantasia's rating is supported by land reserves that are adequate to sustain its current business scale, healthy EBITDA margin and moderate leverage. The company's land bank has some concentration in Chengde and Guizhou, but it has more than 30 urban redevelopment projects in the Greater Bay Area that provide geographical diversification. The company's land reserves are sufficient for property development over the next three to four years.

We expect Fantasia to maintain its 2019-2020 EBITDA margin, excluding capitalised interest, at levels similar to the 2018 in 2019. We also forecast Fantasia's leverage, measured by net debt to adjusted inventory, to remain around 60%, in line with 50+ peers. In addition, the growing property management business under the company's listed subsidiary, Colour Life Service Group Co., Ltd. supports Fantasia's ratings and gives it an additional rating channel.

Fantasia's attributable contracted sales of CNY10 billion in 2018 contrasts its ratings as its scale is smaller than that of 'B+' rated peers. This smaller scale also limits the company's land reserves diversity, although this may improve in the future. Fantasia's land reserve has material exposure to commercial-type developments that have less sales visibility as demand for such products are more closely linked to economic cycles and more affected by regulatory changes. Fitch expects Fantasia's attributable contracted sales to grow by 11% in 2019.

花樣年首獲惠譽B+評級，展望穩定



彩生活聯手京東、360集團深耕社區服務



公司營運訊息 (續)

花样年控股首獲惠譽B+評級，展望穩定

7月22日，花样年控股集團有限公司欣然宣佈，公司獲得國際評級機構惠譽首次給予「B+」公司評級和債項評級，評級展望為「穩定」。惠譽在發佈的評級報告中表示，花样年的評級得到充足的土地儲備、健康的EBITDA利潤率和適中的負債率的支持。一方面，公司豐富的土儲足夠支持其未來3-4年的發展，同時在廣東省內具有超過30個城市更新項目，幫助花样年實現佈局的多元化；另一方面，花样年的杠杆水準（淨借貸/調整後存貨）預計將維持在45%的水準，與其他B+房地產公司相若；同時，子公司彩生活的物業管理業務持續增長，也給花样年提供了額外的融資管道，並對評級形成支持。

花样年已經獲得三家國際評級機構惠譽、穆迪和標普的評級，而且在半年內評級持續獲得提升，捷報頻傳！花样年按照「重投資、穩財務、強運營」的經營方針，積極把握粵港澳大灣區等全國五大核心都市圈的投資機會，追求穩健、有品質的增長，持續獲得資本市場的肯定。

彩生活聯手京東、360兩大互聯網巨頭打造智慧社區

7月19日，彩生活欣然宣佈分別與京東集團及其旗下京東物流集團、京東數字科技集團（統稱“京東”）、三六零安全科技股份有限公司（簡稱“360公司”）在資本和業務層面均達成全面戰略合作協定。彩生活擬按每股5.22港元向京東定向增發71,149,000股新股份，共涉資約港幣3.71億元，於交易完成後京東將持有彩生活已擴大股本約5.00%；彩生活擬按每股5.22港元向360公司定向增發22,956,000股新股份，共涉資約港幣1.20億元，於交易完成後360公司將持有彩生活已擴大股本約3.05%（包括原有股本）；同時，彩生活將與京東、360共同探索“社區+商業”、“社區+物流”、“社區+安全”、“社區+科技”的融合業態創新，深耕社區場景，優化業主體驗，構建有溫度的智慧社區。



公司營運訊息 (續)

花樣年產業園區ICPARK全新亮相

7月25至26日，深圳市“龍崗區營商環境展示暨招商引資大會”在深圳會展中心8號館隆重舉行，現場，花樣年產業公司攜手國家級芯產業平臺“花樣年·ICPARK”全新亮相。花樣年·ICPARK定位為“國家級芯產業平臺”，踞守粵港澳大灣區產業科技創新主場，加之花樣年集團百強實力積澱與精工品質，敏銳洞察城市產業發展需求，以12席花園式企業獨棟總部，實現“一個企業、一棟建築、一種標誌”的理念，以100米准甲級高層寫字樓，構築城市商務空間新標準，為區域產業發展和商務辦公注入發展源動力。截至目前，花樣年·ICPARK已經吸引了5家國家高新技術企業和50多家新興產業企業落戶，初步形成了產業鏈整合能力。

十年十園，自2008年開始，從深圳到北京，香年廣場、美年廣場、福年廣場、興年廣場、樂年廣場、ICPARK、幸福七和文創園、未來科學城等產業項目陸續落成和綻放，通過豐富的產業項目建設和產業運營實踐，花樣年集團已實現產業融合、服務共用、資源共有、發展共生的全產業鏈園區生態體系。未來，花樣年集團將創新“空間+服務+基金”的產業園區3.0+模式，立足深圳放眼全國，為產業地產戰略佈局提供榜樣。

花旗維持彩生活買入評級，目標價6.8港元

7月21日，花旗銀行發佈研報維持彩生活買入評級，目標價提升至6.8港元。研報指出，彩生活與京東和360的戰略合作可以更好地支援快速增長的增值服務，尤其是新零售。

花旗具體認為，京東與360的戰略入股彩生活，是發展增值服務的積極戰略舉措。在電商和物流方面與京東合作，通過引進更多的SKU和倉儲、物流的優化，繼續拓展新模式“彩惠人生”；持續深化與360的合作可大幅度提升彩生活大數據分析能力，以及部署建設智慧社區（例如智慧監控、面部識別等）的能力。在基礎物業管理方面，花旗表示彩生活對公司收並購態度謹慎，希望通過成熟平臺的輸出，在2020年末之前擁有20億平方米的合同總建築面積（複合年增長率為35%，到18年底為11億平方米）。基於10.2倍2019年市盈率，維持買入/高風險評級。



關於公司

花样年集團起步於1998年，總部設立於深圳，2009年11月在香港聯交所主板上市（港交所股份代號：1777），集團目前已全面完成基於未來移動互聯網、客戶大數據時代業務戰略佈局。花样年集團通過“地產+社區”雙頭部戰略，輕重並舉，致力於打造中國一流的房地產社區“智”造商和最大的社區O2O服務平臺。目前，花样年業務重要佈局珠三角、長三角、京津冀、成渝經濟區、華中區域等核心一二線城市及都市圈。花样年同時控股彩生活服务集團有限公司（港交所股份代號：1778），其已成為全球最大的住宅社區服務運營商。

花样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，請瀏覽花样年網站：www.cnfantasia.com

投資者查詢：

花样年控股集團有限公司

劉斌先生

聯席公司秘書

電話：+852 2572 8011

電郵：liubin01@cnfantasia.com

黃立堅先生

投資者關係總監

電話：+852 3521 1446

電郵：kimhuang@cnfantasia.com