

【請即時發佈】



彩生活服務集團有限公司  
(股份代號：1778)

彩生活收入溢利持續雙增長，按年增速達 62.2%及 18.2%  
經營性現金流表現強勁達人民幣 321.8 百萬元  
增值服務取得突破性進展 輕資產轉型升級初具成效

#### 2016 年財務及營運摘要：

- **業績表現亮麗，營收溢利同步增長**
  - 實現營業收入約人民幣 1,342.1 百萬元，同比增長 62.2%。
  - 毛利約人民幣 585.8 百萬元，同比增長 28.9%。
  - 毛利率維持於 43.6%，較行業平均水平為高，符合管理層預期。毛利率下降主要由於在收購新物業公司時，帶來相當數量的包乾制物業管理面積，而包乾制和酬金制的確認收入準則不同所導致。
  - 全年淨利潤約為人民幣 216.0 百萬元，較 2015 年的人民幣 182.7 百萬元上升 18.2%。經調整後的利潤<sup>(1)</sup>約為人民幣 354.8 百萬元，較 2015 年的人民幣 313.5 百萬元上升 13.2%。
- **現金充裕，財務穩健**
  - 全年實現經營活動現金淨流入人民幣 321.8 百萬元，較 2015 年年底增加 34.8%。
  - 於 2016 年底，集團的銀行結餘及現金約為人民幣 754.8 百萬元，現金儲備充裕。
- **面積規模和品牌優勢雙雙增強，平台輸出轉型輕資產服務模式**
  - 於 2016 年底，集團的管理服務面積達到 395.1 百萬平方米，管理服務項目達到 2,339 項，同比分別增加 22.7%及 16.9%，遍佈在中國 209 個城市，以及海外城市新加坡，實現了管理面積的較快擴張。
  - 2016 年 8 月，母公司花樣年控股集團有限公司對萬達物業管理有限公司的收購，其後由彩生活旗下的開元國際就住宅部分提供顧問服務，標誌著彩生活在高端物業承接能力上的進一步提升。
  - 2016 年 11 月，彩生活宣佈與上海銀灣網絡的合作，開啟了平台輸出的戰略模式，使彩之雲未來可以覆蓋的面積達到了 769.5 百萬平方米。
  - 根據中國指數研究院發佈的《2016 年中國物業服務百強企業研究報告》，在物業服務滿意度領先企業中彩生活名列第六。
- **業務結構轉型升級成功，增值服務取得突破性進展**
  - 增值服務收入上升 48.1%至約人民幣 156.9 百萬元；毛利約 144.1 百萬元，毛利率處於 91.9%的高位。
  - 增值服務對整體分佈溢利的貢獻程度達到 30.2%，同比增長了 9.2 個百分點，處於近三年同期最高水平。
  - 增值服務已經成為第二大收入和利潤來源，業務結構轉型成果日趨明顯。

(1) 定義為：淨利潤+期權開支+折舊攤銷+壞賬撥備

(2017 年 3 月 19 日，香港) 全球最大的住宅社區服務運營商 - 彩生活服務集團有限公司 (「彩生活」或本「公司」；連同其附屬公司，總統稱本「集團」)，欣然宣佈截至 2016 年 12 月 31 日止年度經審核全年業績。

截至 2016 年 12 月 31 日，本集團的社區服務業務保持快速增長，合約管理建築面積由 2015 年年底 322.1 百萬平方米增加 22.7% 至 395.1 百萬平方米，管理服務項目增加 16.9%，達到 2,339 個，實現了合約管理面積的快速擴張。

年內，本集團實現主營業務收入為人民幣 1,342.1 百萬元，較 2015 年上升 62.2%。毛利增加 28.9% 至約為人民幣 585.8 百萬元，毛利率維持於 43.6% 的健康水平，符合管理層預期。毛利率下降主要由於在收購新物業公司時，帶來相當數量的包乾制物業管理服務費，因此是包乾制和酬金制的確認收入準則不同所導致。

調整後利潤約為人民幣 354.8 百萬元，較 2015 年的人民幣 313.5 百萬元增加人民幣 41.3 百萬元，增幅為 13.2%。公司權益擁有人應占利潤增長 11.5%，至約人民幣 187.8 百萬元，每股盈利為人民幣 18.8 分。

為回報股東的支持，本公司董事會建議派發末期息每股 10 港仙，派息比率約 50%。

彩生活主席兼非執行董事潘軍先生表示：「2016 年是彩生活戰略轉型升級的一年，無論是在擴張路徑，還是在生態圈的構建上均體現了轉型升級的成果，各項業務均延續高速發展勢態。我們深明企業的發展動力一定是改革和創新，因此集團年內一方面致力推進項目升級改造，積極佈局服務標準化、集約化、科技化，使效率紅利逐漸顯現。另一方面，彩生活堅定執行從公共區域進入家庭社區、提供多元化垂直專業服務應用，構建社區 B2F (Business to Family) 生態圈的戰略，年內增值業務取得了突破性進展，初步的商業及盈利模式已經形成，並貢獻了可觀的收入和利潤，標誌著集團業務結構轉型升級的成果已經初見端倪。」

### 進一步鞏固社區服務規模全球最大之領先地位

於 2016 年年底，彩生活的覆蓋範圍已延伸至中國 209 個城市以及海外新加坡，實現了合約管理面積的快速擴張。此外，於 2016 年 8 月，本集團母公司花樣年控股集團有限公司宣佈收購萬達物業管理有限公司，並隨後由本集團旗下的子公司開元國際對萬達物業的住宅部分提供物業管理顧問服務，進一步提升彩生活在高端物業承接能力。

為進一步加快市場擴張速度，獲取用戶資源，本集團積極通過彩生活住宅模式來拓展服務市場，將一次性的售房行為轉化為「房產+服務」的銷售模式，加速開發商樓盤銷售，並通過開發商對業主的讓利返還產生大量可用於彩之雲平台消費的“飯票”，同時作為合作前置條件彩生活獲得物業管理權。截至 2016 年 12 月 31 日，彩生活住宅全年累計銷售超過 4,513 套。目前，集團已經與超過 27 家開發商簽訂彩生活住宅協議，在南京、成都、長沙、武漢、徐州、福州、無錫、惠州等在內的全國 39 個城市落地，預計未來彩生活住宅將以更快的速度銷售。

在經營規模快速擴張的同時，本集團也十分注重服務質量的提升。年內，彩生活智能社區模式升級為 3.3 版本，在組織專業化、產品化方面深度完善，進一步從用戶需求和高效支撐等多個層面來打造社區 B2F 生態圈。經過不斷的升級改造，本集團的服務效率及客戶滿意度均明顯提升，這也正面驅動經營活動表現。二零一六年經營活動現金淨流入人民幣 321.8 億元，同比增長 34.8%。此外，根據中國指數研究院發佈的《2016 年中國物業服務百強企業研究報告》，在物業服務滿意度領先企業中彩生活名列第六，說明彩生活在面積擴張的同時，也有效地控制了服務效率和服務質量。

## **全力推進拓展線上平台，實現構建社區 B2F 生態圈目標**

基於社區場景的「解構+重構」思維，彩生活從公共區域的基礎物業管理出發，逐漸搭建進入業主家庭服務的橋樑，經過不斷的試驗和探索，最終實現構建 B2F 生態圈的目標，彩生活業務結構轉型已見成效。

在在線平台用戶方面，截至 2016 年 12 月 31 日，彩之雲的註冊用戶數增加至 302.6 萬，活躍用戶為 173.7 萬，分別同比增長了 51.1% 和 102.4%，活躍度保持在 57.4% 的高位。

在社區服務組織與供應上，彩生活持續持專注、開放平台戰略，通過孵化及價值鏈重構兩條路徑，與多家垂直服務供應商開展合作，共同基於多樣性的社區場景，進行業務拓展。目前，彩生活已經與深圳乾訊（E 維修的供應商）、合和年（E 理財的供應商）、彩之家（E 租房的供應商）、安彩華、（E 能源供應商）、京東等建立合作關係。截至 2016 年 12 月 31 日，E 維修的日均單量已經超過 10,000，其中 95% 來源於業主家庭，彩富人生全年新增累計投資額達到 1,819.1 百萬元。

良好的數據顯示，彩生活升級轉型成效顯著，增值業務實現收入 156.9 百萬元，同比增長 48.1%，實現毛利人民幣 144.1 百萬元，毛利率保持在 91.9% 的高位。同時，增值服務對整體分佈溢利的貢獻程度達到 30.2%，處於近三年同期最高水平，更成為彩生活第二大收入和利潤來源。

## **採取平台輸出加速擴張**

伴隨著底層技術生態的搭建完成，以及商業生態的日漸成熟，本集團開始尋求更輕、更快、更高質量的成長。2016 年 11 月，彩生活與上海銀灣生活網絡股份有限公司（「銀灣網絡」）宣佈達成戰略合作，銀灣網絡及其銀鑰匙聯盟所管理的 367.5 百萬平方米建築面積中居住的住戶，將逐步開始使用彩生活的平台與服務。截至 2016 年 12 月 31 日，彩生活的平台服務面積達到 769.5 百萬平方米，平台服務面積不斷增加將有助帶動增值業務的成長，從而促進本集團整體的轉型升級。

## **總結**

潘軍先生說：「2016 年，建基於『解構+重構』的思維和實踐，推行社區生態圈的創新發展運作方式，讓我們取得了很多成就，但仍然面對產品、運營、技術等方面的挑戰。我們一直相信未來的成功只取決於專注及進化。因此，專注做好社區服務的基礎服務「土壤」平台，並以足夠的胸懷不斷嘗試去鏈接更多體現專業維度的社區 B2F 的服務企業，通過它們的專業服務，共同實現社區 B2F 生態圈的繁榮。二零一七年將是彩生活轉型升級成果的呈

彩生活收入溢利持續雙增長，按年增速達62.2%及18.2%  
經營性現金流表現強勁達人民幣321.8百萬元  
增值服務取得突破性進展 輕資產轉型升級初具成效  
二零一七年三月十九日／第4頁，共四頁

現之年，我們必將不忘初心，砥礪前行，為股東創造一個更長遠價值的企業。」

- 完 -

### 關於彩生活：

彩生活服務集團有限公司總部設於深圳，是中國領先的科技型、綜合型社區服務運營集團。近年彩生活的服務面積保持快速增長趨勢，根據中國指數研究院發佈的《二零一六年中國物業服務百強企業研究報告》，在物業服務滿意度領先企業中彩生活名列第六。

通過實施標準化、集約化及自動化的業務戰略，彩生活提供質量一致且具成本效益的住宅社區服務，不斷維持其在中國住宅社區管理行業的領先地位。此外，彩生活專注於通過互聯網，搭建線下及在線服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供貨商，為社區住戶提供最佳的居住服務體驗，並擁有大量增長機會。

如有垂詢，請聯絡：

#### **iPR 奧美公關**

譚寶瑩 / 李安健 / 周滌 / 俞果

電話：(852) 2136 6182 / 3170 6753 / 3920 7649 / 3920 7637

傳真：(852) 3170 6606

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