



彩生活服務集團有限公司

(股份代號：1778)

彩生活公佈二零一五年中期業績 智慧社區生態圈初具雛形，「彩生活住宅」打造社區服務新模式

財務及業務摘要：

- **二零一五年上半年實現核心利潤人民幣 115.4 百萬元，同比增長 56.6%。**
 - ✓ 截至二零一五年六月三十日止六個月彩生活實現主營業務收入人民幣 278.1 百萬元，較二零一四年上半年增加 70.2%；
 - ✓ 二零一五年上半年毛利約人民幣 205.5 百萬元，同比增長 90.3%，毛利率為 73.9%，比去年同期增長 7.8 個百分點
 - ✓ 二零一五年上半年盈利人民幣 84.1 百萬元，擁有人應佔純利增長人民幣 15.5 百萬元。上半年每股盈利為人民幣 7.8 分。
 - ✓ 截至二零一五年六月三十日止集團的銀行結餘及現金約為人民幣 763.3 百萬元，其中可用資金總額為人民幣 244.9 百萬元。
 - ✓ 本公司董事會建議不派發中期息。
- **完成各項經營目標，穩居大陸地區社區服務行業領先地位**
 - ✓ 二零一五年上半年物業管理服務收入約人民幣 149.6 百萬元，同比增長 56.5%；社區租賃、銷售及其他服務收入約人民幣 43.8 百萬元，同比增長 33.5%；工程服務收入約人民幣 84.7 百萬元，同比增長 141.3%。
 - ✓ 本集團合約管理建築面積合共超過 2.7 億平方米，覆蓋範圍已延伸至中國大陸 145 個城市及香港、新加坡。訂約管理 1,533 個住宅社區，並與 167 個住宅社區訂立顧問服務合約。
 - ✓ 公司品牌和口碑進一步強化，用戶滿意度持續提升。二零一五年物業服務百強滿意度領先企業前十名中名列第六，較二零一四年更提升一位。
- **升級社區 O2O 平台，住宅社區服務面積實現全球最大，重磅推出「彩生活住宅」項目**
 - ✓ 彩生活智慧社區模式由 2.2 版本升級為 2.3 版本，並與二零一五年上半年完成硬體改造社區數量達 345 個。
 - ✓ 截止二零一五年六月三十日，彩之雲註冊用戶數和活躍用戶數分別突破 156 萬和 62 萬。
 - ✓ 基於社區服務場景，集團與部分戰略合作企業不斷建立鏈接，取得了良好的經營數據，社區生態圈的構建初具雛形。
 - ✓ 二零一五年六月三十日，彩生活在上市一周年之際，攜手全國 30 多家品牌房地產商和第三方企業，在全國範圍內率先推出彩生活住宅返利購房款 50%，承諾 70 年智慧社區優質服務，物業公司與業主共建智慧社區生態圈的「互聯網+」時代中國福利房項目。

(二零一五年八月十四日，香港) 居住物業社區服務面積全球最大的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」)，欣然宣佈二零一五年中期業績。截至二零一五年六月三十日止六個月彩生活實現主營業務收入人民幣 278.1 百萬元，較二零一四年上半年增加了 70.2%；實現了核心利潤人民幣 115.4 百萬元，較二零一四年上半年增加了 56.6%。上半年每股盈利為人民幣 7.8 分，本公司董事會建議不派發中期息。

於此同時，本集團的覆蓋範圍已延伸至中國大陸 145 個城市及香港、新加坡，而本集團在有關城市訂約管理 1,533 個住宅社區，合約管理建築面積合共約為 242.7 百萬平方米，並與 167 個住宅社區訂立顧問服務合約，合約管理建築面積合共約為 27.5 百萬平方米。

線上線下一體化發展進入快車道

彩生活服務集團有限公司首席執行官唐學斌先生表示：「彩生活上市一年以來成績斐然，在社區服務面積快速擴張的同時，堅持利用現代化技術提升社區運營效率，得到了廣大業主朋友的肯定，也優化了成本支出。為社區居民提供更安全、更舒適、更便捷的居住體驗。與此同時，彩生活的智慧社區生態圈戰略在二零一五年也已經初具雛形，彩之雲平台引入的第三方垂直應用取得了良好的經營數據，而新近推出的「彩生活住宅」更是攜手全國 30 多家品牌房地產商和第三方企業，最高返利達購房款的 50%，是一項可有效降低剛需用戶購房難問題的安居項目。截至目前，彩生活已通過一系列措施增加了業主和企業的黏性，進一步增強了居民參與智慧社區共建的活躍度，為「互聯網 + 社區服務」中增值的業務奠定了基礎。」

彩生活的收益主要來自：一、物業管理服務；二、工程服務；三、社區租賃、銷售及其他服務。

二零一五年上半年收益增長主要源於總計算收益的建築面積增加及集團提供社區租賃、銷售及其他服務量增加。二零一五年上半年整體毛利率由二零一四年同期的 66.1% 上升 7.8 個百分點至 73.9%，主要由於各項業務毛利率維持高水平，及高毛利率收入佔比提升所至。

品牌口碑助力市場佔有率提升

彩生活於二零一五年上半年繼續通過接收委託及收購方式擴張管理面積。目前彩生活在管項目覆蓋了包括北京、天津、瀋陽、哈爾濱、長春、上海、杭州、南京、西安、銀川、太原、貴陽、長沙、武漢、鄭州、廣州、南昌、成都、南寧、海口等省會城市，包括蘇州、無錫、揚州等長三角城市以及佛山、珠海、中山、惠州等珠三角城市，共計覆蓋中國大陸城市 145 個及香港、新加坡，初步形成了華東、華南、西北、西南、東北、華北、華中以及新加坡等區域佈局。目前，彩生活已經發展成為包括 17 家國家一級資質物業企業、35 家國家二級資質物業企業的大型社區服務運營集團。

彩生活把已經進入的每一個城市作為業務根據地，通過口碑來形成和業主與合作夥伴的信任關係。中國指數研究院發佈的二零一五年中國物業服務百強企業研究報告顯示，彩生活在物業服務百強滿意度領先企業前十名中名列第六，較二零一四年提升一位，公司品牌和口碑進一步強化。

可以看見，在剔除開元國際的收購交易後，彩生活的內生式增長面積在新增面積中佔比進一步上升至 46.54%。於二零一五年六月底本集團實際計算收益的建築面積為 197.0 百萬平方米，較二零一四年年底的 165.1 百萬平方米，增加超過 19.3%。

專注與業主建立恒久信任關係，進而推廣相應的 O2O 業務落地

為進一步提高物業服務的效率及應對服務行業人工成本持續上漲的影響，彩生活對所管理的項目持續進行基於互聯網技術的改造與經營。二零一五年彩生活智慧社區模式由 2.2 版本升級為 2.3 版本，項目在經營方案、預算制度、智能設備、施工驗收、APP 註冊以及生態圈垂直應用（包括 E 維修、E 租房、E 理財、微商圈等）方面取得進一步提升。二零一五年上半年彩生活已經完成硬體改造的社區數量達到了 345 個，為加強集中管控並保持基礎物業的服務品質提供強有力的保障，也使社區居民享受到更加便利的社區生活服務。

彩生活的社區生態圈，是通過彩之雲與業主建立線上和線下的恒久信任關係，最終更加有利於集團合作的 O2O 企業落地所服務社區。目前，彩生活擁有客戶經理、社區主任等一線服務人員共計超過 1,500 名，他們是連接社區住戶的核心紐帶，是建立信任關係的基礎。

優化企業人才結構，加速行政組織變革

彩生活採用期權激勵機制，二零一五年五月份，彩生活授予新一批期權 2,500 萬股，其中 95% 給予了除董事之外的 800 名員工，將員工與股東的工作目標統一，在最大程度上調動了員工的工作積極性。與此同時，二零一五年彩生活對於基層員工實行虛擬合夥人制，對於項目單元超額完成的盈利則按照約定的比例獎勵給員工。

在人力資源培訓與儲備方面，彩生活已在華南、華東、華中、東北、西北、西南等七大片區建立彩生活培訓學院，為社區主任、客戶經理、督導總監、助理總經理或總經理等多個崗位的員工設立了訓練營，為業務能力和崗位提升提供保障。

完善智慧社區線上服務平台建設

彩生活的社區服務平台已由 2.2 升級到 2.3。截止二零一五年六月三十日，彩之雲註冊用戶數和活躍用戶數分別突破 156 萬和 62 萬，較去年年底明顯提升。同時，集團與一些合作夥伴開始鏈接，其中包括京東、順豐嘿客、合和年、E 師傅等，取得了良好的經營數據。截止二零一五年六月三十日，E 理財的日單量已經突破 4,000 單，累計投資總額達到人民幣 2.31 億元；E 維修的日單量已突破 2,000 單，其中約 50% 來源於社區住戶的家庭維修需求。這都表明彩生活的「社區場景」連接合作 + 孵化模式取得了成效，智慧社區生態圈的構建已初具雛形。

彩生活服務集團有限公司主席兼非執行董事潘軍先生總結說：「未來彩生活將更加專注於通過口碑獲取市場，把每個已進入的城市作為根據地，在工作方法和運營方案上更加精細化，與業主和合作夥伴建立良好的信任關係，通過口碑和信任實現市場的加速擴張以及 O2O 業務的順利落地。同時，面對互聯網+的大時代，墨守成規的企業終將被淘汰，因此彩生活必須用進化的立場去看公司未來的發展，實現從內部組織到外部合作的優化與進化，並持續對社區入口和場景進行深度探索，與生態圈的合作夥伴一起做實彩生活的社區入口，並不斷豐富社區服務場景」。

關於彩生活

彩生活目前為居住物業社區服務面積全球最大的社區服務運營集團，擁有廣泛的線下資源和巨量的客戶。公司對於智慧設備、資訊化技術以及移動互聯網在社區、家庭應用場景有著深刻理解。目前公司已形成基於所管理社區的完善社區 + 家庭線上資訊服務平台與線下的服務網路。

彩生活服務集團有限公司總部設於深圳，是一家集物業服務、樓宇智能、社區服務為一體的科技型、綜合型社區服務運營集團，並於二零一五年被中國指數研究院評定為「居住物業社區服務面積全球最大」。彩生活能夠提供貫徹一致且具成本效益的住宅社區管理服務，不斷鞏固其在行業內的有利地位。此外，彩生活也專注於開發聯繫住戶與當地供應商的線下及線上服務平台，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／陳君柏／曾璐／梁菁蕾

電話：(852) 2136 6182／3170 6753／2136 6955／3920 7684／3920 7625

傳真：(852) 3170 6606

電郵：colourlife@iprogilvy.com