

【請即時發佈】



彩生活服務集團有限公司
(股份代號：1778)

彩生活公佈 2018 年中期業績

收入及純利錄得大幅增長，較年上升 **135.3%**及 **74.1%**

運營情況良好，現金儲備充足

業務結構轉型升級成功，增值服務貢獻分佈溢利達 **35.8%**
萬象美全面整合持續完善綜合性社區服務平台

2018 年上半年財務及營運摘要：

- **業績表現亮麗，收入溢利錄得大幅增長**
 - 實現營業收入約人民幣 1,756.9 百萬元，同比大增 135.3%。
 - 毛利約人民幣 619.6 百萬元，同比增長 82.5%。毛利率維持 35.3%，高於行業平均水平。
 - 公司權益擁有人應佔溢利由 2017 年同期的人民幣 100.7 百萬元大增 74.1%至人民幣 175.3 百萬元。
- **現金充裕，財務穩健**
 - 於 2018 年 6 月 30 日，銀行結餘及現金約為人民幣 2,990.1 百萬元，現金儲備充裕，淨負債率微升 3.9 個百分點至 25.1%，但整體財務狀況依然十分穩健。
- **業務結構轉型逐漸明朗，增值服務在全國範圍內快速鋪開**
 - 2018 年上半年增值服務收入累計人民幣 212.3 百萬元，同比增長 91.7%，毛利率保持在 71.8%的高位，貢獻分佈溢利 35.8%。
 - 截至 2018 年 6 月 30 日，集團線上平台累計注冊用戶數同比增長 252.1%至約 1,451 萬人，活躍用戶數同比增長 56.0%至約 379.8 萬人，2018 年上半年彩之雲 APP 累計成交金額約人民幣 43.58 億元，同比增長 82.1%。
 - 於 2018 年 3 月 31 日推出新產品「彩惠人生」，截止 2018 年 06 月 30 日三個月，「彩惠人生」累計成交超 32 萬單，累計成交金額超人民幣 2,865 萬元，為超 4 萬個家庭減免了物業管理費。
- **萬象美全面整合，構建綜合性社區服務平台**
 - 於報告期內，集團正式併表萬象美物業管理有限公司（「萬象美」，前身為萬達物業管理有限公司）。
 - 社區服務業態延展至 SOHO、寫字樓等商業物業，與原有住宅物業形成良好的互

補，打造綜合性的社區服務平台。

- **面積規模和品牌優勢持續增強，進一步鞏固行業的領先地位**

- 於 2018 年 6 月 30 日，集團的管理服務面積達到 484.0 百萬平方米，管理服務項目達到 2,555 個，同比分別增加 15.2% 及 9.4%，遍佈在中國 249 個城市，以及海外城市新加坡，實現了管理面積的較快擴張。
- 截止 2018 年 6 月 30 日，集團已經與超過 64 家物業管理企業合作，合作面積同比增長 16.0% 至 497.4 百萬平方米，平台服務面積共計 981.4 百萬平方米。

（2018 年 8 月 22 日，香港）全球最大的社區服務平台- 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，統稱「本集團」），欣然宣佈截至 2018 年 6 月 30 日止 6 個月（「期內」）之未經審核中期業績。

業績亮麗，整體收入及純利錄得大幅增長

受增值業務的品類不斷豐富和迅速鋪開，及萬象美正式併入彩生活的驅動，期內，集團錄得營業收入 1,756.9 百萬元，同比增長 135.3%；毛利增加 82.5% 至人民幣 619.6 百萬元，毛利率同比下降 10.2 個百分點至 35.3%，主要是因以包乾制為主的萬象美經營成果合併報表所致，整體利潤率維持在健康水平；淨利由 2017 年同期的人民幣 115.3 百萬元增至人民幣 191.1 百萬元，增幅為 65.7%。公司權益擁有人應佔利潤同比大增 74.1% 至約人民幣 175.3 百萬元。每股基本盈利由 2017 年同期的人民幣 10.1 分增長 40.6% 至人民幣 14.2 分。

彩生活主席兼非執行董事潘軍先生表示：「彩生活並非是一家傳統意義上的「物業」公司，而是一家致力以社區為場景，以家庭為單元，提供「社區美好生活方式」的企業。這與彩生活創辦之初，提出的「把社區服務做到家」的理念一致，沒有任何的變化。也是這樣的定位，驅動彩生活用十六年的時間，實現了突出的運營成果。我們聯合生態圈的合作夥伴以及社區家庭，共同「推進社區生活方式，促進社區經濟繁榮」。」

面積規模和品牌優勢持續增強，進一步鞏固行業的領先地位

截止 2018 年 6 月 30 日，本集團根據管理合約及顧問服務協議的總建築面積（「訂約管理面積」）達 484.0 百萬平方米，根據本集團管理和諮詢服務合約的住宅小區達到 2,555 個，分別同比增長 15.2% 和 9.4%。其中，於 2018 年 6 月 30 日本集團已經產生收益的訂約管理面積達到 333.6 百萬平方米、小區數量達到 2,062 個。管理項目遍佈中國 249 個城市及海外城市新加坡，實現了合約總建築面積的快速擴張。

另一方面，集團通過將平台輸出給合作夥伴，使本集團的線上平台可以服務於更多非彩生活管理的社區及家庭。期內，集團的平台輸出戰略也實現了成果的進一步轉化，具有彩生活特色的社區增值業務得到了進一步錘煉，平台效應及效率紅利逐步體現。截至 2018 年 6 月 30 日，彩生活平台服務面積達 981.4 百萬平方米，其中包括訂約管理面積 484.0 百萬平方米，及與超過 64 家物業管理企業合作管理面積 497.4 百萬平方米。

業務結構轉型逐漸明朗，增值服務在全國範圍內快速鋪開

本集團的業務結構轉型已經逐漸明朗，在業務數據以及財務數據方面均得到驗證。2018 年上半年社區租賃、銷售及其他增值服務（簡稱「增值服務」）收入達人民幣 212.3 百萬元，同比增長 91.7%，對本集團的分部溢利貢獻達到 35.8%，同比增長 5.7 個百分點，毛利率保持在 71.8% 的高位。

截至 2018 年 06 月 30 日，集團線上平台累計注冊用戶數增加至約 1,451 萬人，活躍用戶數增加至 379.8 萬人，同比分別增長 252.1% 和約 56.0%。期內，彩之雲 APP 累計成交金額約為 4,357.8 百萬元人民幣，同比增長 82.1%。其中，彩富人生的投資久期由去年同期的 0.47 年延長至 0.78 年，因此貢獻人民幣 25.3 百萬元收入。同時，2018 年上半年本集團幫助開發商以「彩生活車位」的模式銷售車位 2,370 個，帶動增值業務之中的租賃及銷售協助收入同比增長 342.4% 至 46.9 百萬元。

2018 年 3 月 31 日，本集團將新零售模式與繳納物業管理費的場景結合，推出新產品「彩惠人生」。社區住戶通過購買日常生活所需的商品和服務，可以扣減住戶所需要繳納的物業費與停車費。「彩惠人生」是針對物業收費關係的一次創新，通過將商家引入其平台進行推廣，彩生活把商家的廣告渠道費用以返利的方式回饋購買商品的業主，實現物業費的抵扣與減免。對於業主而言，得到了實質的優惠；而商家也建立了穩定的社區零售渠道。然而，最重要的是，它徹底改變了物業管理公司向業主收費形成的對立關係，並以返利方式降低業主對於物業管理費漲價的敏感性，這也使彩生活在提升物業管理費上有了一定的話語權。在推出三個月後，截止 2018 年 06 月 30 日，「彩惠人生」累計成交 325,400 單，累計成交金額為 28,646,900 元，累計沖抵物業管理費 12,811,200 元，為 44,026 個家庭減免了物業管理費。

萬象美全面整合構建綜合性社區服務平台

萬象美為綜合性的物業管理企業，為住宅和商業等多種業態提供服務。經過本集團的改造與輔導，萬象美實現了收入利潤的大幅增長，為我們兼容多業態、提高對各類物業的適應性，打下了良好的基礎。2018 年上半年併表萬象美使集團的社區服務業態延展至 SOHO、寫字樓等商業物業，與原有住宅物業形成良好的互補，不僅實現了管理面積的擴張，同時進一步豐富了管理項目的業態，進而形成更加明顯的規模效應以及協同效應。

同時，本集團也專注於通過口碑和品牌進行內生式擴張。截止 2018 年 6 月 30 日，本集團管理的社區已遍佈全國 249 個城市，在當地形成了良好的口碑效應。此外，2018 年上半年，本集團累計接收新委聘的管理面積達到 20.2 百萬平方米，是彩生活品牌、服務質量、市場擴張等核心競爭力的體現。

未來展望

潘軍先生表示：「2018 年將是彩生活階段性成果呈現的一年。一方面，集團從「物業管理」轉為「社區服務」的業務轉型已經逐漸被驗證，增值業務成為驅動業績增長的核心動力。另一方面，萬象美在經過前期體外整合後，於上半年被正式納入彩生活。儘管我們已經成為全球最大的社區服務平台，但各業務板塊依然還有很大的深化空間。我們需要更多時間，實現從傳統的「收費」角色向「管家」角色的轉化，並以「彩惠人生」為抓手，拓展平台增值業務到更多維度，最終實現業主信任感的營造。我們將永不放棄我們的初心，以更美好的社區生活的追求，締造成千上萬個有溫度的社區。」

- 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、綜合型社區服務平台企業。近些年彩生活實施標準化、集約化及自動化的業務戰略，並通過向平台型企業轉型，實現服務面積的高速增長，打造兼顧成本及品質的社區服務，不斷維持其在中國住宅社區管理行業的領先地位。與此同時，彩生活專注於通過互聯網，探索社區場景的應用，搭建綫下及綫上服務平台，高效聯繫社區住戶與各類商品和服務供應商，為社區住戶提供最佳的居住服務體驗，構建社區服務生態圈，並保持良好的發展趨勢。

如有垂詢，請聯絡：

iPR 奧美公關

羅雅婷 / 李安健 / 周滄 / 翟穎琳 / 方曉璇 / 高曉琪 / 倪宛聲

電話：(852) 2136 6181 / 3170 6753 / 3920 7649 / 3920 7619 / 3920 7634 / 3920 7637

傳真：(852) 3170 6606

電郵：colourlife@iproqilvy.com