

【請即時發佈】



彩生活服務集團有限公司
(股份代號：1778)

花
樣
年
FANTASIA



花樣年控股集團有限公司
(股份代號：1777)

彩生活斥資 3.3 億收購開元國際 花樣年「社區航母」浮現

彩生活斥資 3.3 億元收購高端物業巨頭開元國際，花樣年欲打造中國社區服務行業「超級航母」的野心進一步浮現。

(二零一五年二月十六日，香港) 花樣年控股集團有限公司(「花樣年」港交所股份代號：1777) 及其上市附屬公司彩生活服務集團有限公司(「彩生活」或本「公司」，連同附屬公司，本「集團」；港交所股份代號：1778) 今日聯合宣佈，彩生活通過其間接全資附屬公司深圳市彩生活服務集團有限公司，與深圳市開元國際物業管理有限公司(「開元國際」)的原有自然人股東達成協議，以總金額 3.3 億元人民幣，收購開元國際 100%之權益。這也是迄今為止國內物業管理行業出現的規模最大的一宗併購案例。

彩生活頻頻併購成社區「收割機」

總部位於深圳的開元國際，創於二零零一年十二月，為國家物業管理一級企業資質，業務覆蓋深圳、北京、上海等國內十多個城市，為逾 130 個物業發展項目提供服務，並在越南胡志明市承接全委服務項目。

按照機構的行業排名，二零一一年開元國際在中國物業協會組織的中國物業服務綜合實力排名中位居第 29 名，二零一四年在中國指數研究院評選的中國物業百強企業中排名第 35 位。

彩生活董事局主席潘軍表示，開元國際為國內高端社區管理的佼佼者，此次收購並非「大魚吃小魚」式的企業吞併，而是要通過資源整合和優勢互補，激活更多社區價值，進一步提升彩生活在中國社區服務行業的龍頭地位。

依據上述收購協議，彩生活將留聘開元國際的僱員，而高級管理團隊將會留任至少 3 年。同時，賣方保證於該交易完成後，開元國際各財政年度的經審核純利將不少於人民幣 3,000 萬元。

自去年六月在港交所主板上市以來，彩生活在全國範圍內頻頻進行大規模物業併購，包括斥資 662 萬港元在新加坡收購一家物業公司，社區擴張速度之快令業界矚目，甚至被戲稱為社區「收割機」。

來自花樣年官方數據顯示，截至二零一五年一月三十一日，彩生活的社區服務業務已經進入全國 100 多個城市的 250 萬個家庭，服務約 700 萬人口，拓展和管理服務的物業面積總規模超過 2.1 億平方米。

這意味著彩生活服務管理的物業面積較二零一三年年底的 9100 萬平方米增加逾一倍，以絕對規模優勢穩居行業第一位。

有業內人士分析認為，目前物管企業進入新社區主要通過公開投標和企業併購兩種方式。相比之下，企業併購效率較高，尤其在多數物管公司經營狀況欠佳行業背景下，多數併購交易都成本頗低，彩生活擴張過程中不乏「零成本」收購。

彩生活集團總裁唐學斌表示，公司持續擴張，一方面是上市之初的既定發展戰略，另一方面是擁有充裕的現金流作保障。

作為中國社區服務運營第一股，彩生活截至二零一四年六月底的賬面現金總計人民幣 8.03 億元，較二零一三年年底猛增 446%。

二零一五年一月十八日，彩生活發出正面盈利預告，預期公司二零一四年淨利潤將達到二零一三年的 3 倍以上，原因在於推進自動化和設備升級，以致物業管理服務項目有所增長及成本效益得以改善。根據此前披露，二零一三年彩生活實現淨利潤 4,547 萬元人民幣，盈利規模成爲業界翹楚。

彩生活的業績表現受到投資者認可，基石投資者奇虎 360 與彩生活於二零一五年二月四日簽署協議，將其所持彩生活股份的禁售期延長 12 個月。此外，雙方還訂立戰略合作協議，共同打造社區智能家居保安服務系統。

香港輝立證券發布研究報告指出，彩生活的收購將繼續鞏固其在行業中的領先地位。在物業管理面積增長和酬金制服務費比率上升的推動下，彩生活二零一三至二零一五年兩年的收入和利潤複合增幅將達到 78%和 137%。

行業洗牌催生社區服務「超級航母」

值得關注的是，打造並在國家工商行政總局注冊了「東方管家」服務模式的開元國際，曾被視爲國內高端物管服務的典範。在成立之初，開元國際僅用三年時間便從「深圳市物業管理甲級資質」升格爲「國家物業管理一級企業資質」，這在中國物業管理發展歷史上絕無僅有。

如今，彩生活併購開元國際，在中國房地產市場重心逐漸轉換的大背景下，觸發了行業洗牌的諸多思考。

根據國務院發展研究中心金融研究所副所長巴曙松不久前預測，目前中國商品房存量已超過 1 億套，二零二零年商品房存量將達 1.6 億套，屆時中國的存量房市場規模將位居全球之首。

潘軍也指出，存量房市場將最終取代增量市場成爲市場主體，中國 30 年來所開發的商品房面積約 300 億平方米，資產總額接近 200 萬億元。如此巨大的市場規模，必然催生中國社區服務行業的「超級航母」。

關於行業演變，潘軍坦言：「傳統物業管理模式正在面臨越來越多的挑戰，行業洗牌將愈演愈烈。」未來，開創了社區服務新模式的彩生活將繼續通過併購等方式實現超常規發展。按照計劃，到二零二零年彩生活服務的社區物業面積將超過 10 億平方米，服務超過 4,000 萬人口。

持有彩生活約 50.4%權益的花樣年已確認將投票贊成此次收購。同時擔任花樣年控股董事局主席的潘軍透露，花樣年今年將進一步強化在社區服務領域的領先優勢，在打造彩生活住宅社區的同時，還將在商務社區、商業社區和養老社區等領域全面發力，於二零一五年內將成爲全球最大的綜合社區服務運營商。

此外，繼去年以 102.14 億元銷售金額完成全年百億元銷售目標之後，花樣年在二零一五年一月實現房地產銷售面積 7.672 萬平方米，合同銷售金額約人民幣 5.32 億元，同比分別增長 173.31%和 215.76%。

- 完 -

關於彩生活

彩生活總部設於深圳，是一家集物業服務、樓宇智能、資產運營、社區服務為一體的科技型、綜合型物業服務運營集團，已經發展成爲中國最大的社區服務運營商。彩生活於二零一三年獲中國指數研究院評定為中國最大社區服務運營商。通過實施標準化、集約化及自動化的業務戰略，彩生活能夠提供貫徹一致且具成本效益的住宅物業管理服務，不斷維持其在中國住宅物業管理行業的有利地位。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。

關於花樣年

花樣年起步於一九九八年，二零零九年十一月在香港聯交所主板上市。花樣年已全面完成基於未來移動互聯網、客戶大數據時代的業務戰略佈局，成爲中國領先的以金融為驅動、社區服務為平台、開發為工具的金融控股集團，涵蓋社區金融服務、彩生活住宅社區服務、地產開發、國際商務物業服務、社區文化旅遊、社區商業管理、社區養老、社區教育產業等八大增值服務領域。

如有垂詢，請聯絡：

IPR 奧美公關

譚寶瑩／李安健／陳君柏／黃凱琪／曾露

電話：(852) 2136 6182／31706753／2136 6955／3920 7648／3920 7684

傳真：(852) 3170 6606

電郵：colourlife@iprogilvy.com