



把社区服务做到家
Service To Your Family

彩生活服务集团有限公司
股份代号：1778.HK
2020年03月公司月刊



一、业绩快讯

彩生活2019年度业绩会实录

2019年彩生活业绩继续稳步增长，实现主营收入38.45亿元，归属控股股东的净利润4.99亿元，分别增长6.4%和2.8%，业绩总体保持平稳运营。同时我们积极利用自有资金偿还债务，截至2019年12月31日，债务规模为22.95亿元，同比下降37.3%。在财务指标趋于稳健的同时，各项信用指标也有显著的提高。

业绩会上，管理层就经营战略、增值服务发展、财务规划等方面进行解读。

一、经营战略

(1) 回归本源，夯实基础

回归本源，夯实基础是彩生活今年重要的经营战略之一。彩生活合约管理面积达到5.62亿平方米，为2863个社区提供服务，在保持行业的领先规模的同时，我们更要注重客户的满意度，巩固基础业务。

彩生活董事会主席潘军表示，从客户满意度到社区温度，到增值服务，三项不可或缺。过往在互联网方面我们投入了比较多的精力，在线下组织、区域之间、团队之间出现了些不平衡的现象，公司计划将开元国际、万象美、彩生活社区进行有效的整合。在未来工作当中，更加强调业主对于彩生活的满意度提升，有助提高收缴率。

为了与业主建立信任、增进感情。彩生活在2019年举办超过一千场的社区活动，惠及200多个社区，社区温度持续提升。未来我们要把在万象美、开元国际所培养的提升社区温度的能力，在彩生活集团这个平台上进一步深入扎根。

彩生活基础业务的能力，在这次疫情中也体现无遗，展示出作为行业龙头企业的能力和担当。我们多品牌协同作战、迅速反应、统一部署仅仅一周便制定出统一标准、防御行动方案，并在全国2000多个项目上同步执行，动员最大的力量，保卫了业主的生命安全。其中彩生活在管的武汉东湖新城社区获得习总书记的到访慰问。

（2）做精做好低价项目 发挥低成本优势

彩生活一直走市场化之路，并通过科技手段对传统物业管理进行改造，如「北斗七星」，通过服务订单化，降低人工成本，提升综合管理效率。彩生活具有有低成本运作的优势，并在低价项目盈利的能力。

彩生活CEO黄玮介绍到，彩生活在2002年成立之时，面对深圳众多已具规模的品牌物业公司对手，彩生活在夹缝中成长，一个重要的因素是其低价竞争能力。目前彩生活物业费还有150个管理费0.8元以下的项目，但如此低价的项目，彩生活仍可保持盈利，且绝大部分的现金流为正。

未来彩生活将用1到2年的时间，将这些低价项目进一步的做精、做好，让业主对我们的黏度、满意度更高。让彩生活的低价基因能继续发挥市场价值，得到市场的良好反馈。

（3）谨慎并购 合作及同盟项目中挖掘优质资源

关于并购和面积增长方面，管理层表示，在夯实基础业务的同时，会在谨慎原则下继续做一些并购。我们相信不光只是收购公司那么简单，而是会整体把收购企业变成真正彩生活的自己企业，从而达到我们的要求。

彩生活执行董事陈新禹表示，旗下合作及同盟面积近7亿多平方米，过去我们更多是从流量角度对待这项项目，但如果从利润和签约面积层面来说，这将是彩生活未来拓展管理规模的重要来源。我们可以从其中找寻优质项目，把小股变成大股，把更多的利润和面积并入我们的报表，这在未来或成为新增长点。

二、增值服务

（1）引入专家共同探索 “社区+” 避免过度投入

彩生活在探索物业结合互联网、增值服务方面，一直领先行业。与此同时，我们也不断反思，对这方面的战略进行适时调整。

管理层表示，过去公司对互联网的专业性和投入性的认识有些不足，这种长期的、持续的、大规模的投入，一定程度上挤压基础物业的利润，导致基础物业的品质不能得到有效的保障和提升，从而影响物业费收缴率。

我们承认互联网探索上的意义，但也因地制宜地进行调整。我们引入京东和360，他们是这方面专家行家，我们之间互相赋能、互取优势和长处，相信与互联网巨头合作，会比彩生活自己做增值业务，成效来得更快，且成本投入更低。而彩生活与京东2019年10月推出合作试点项目“京选业务”，已取得较好的经营业绩。

截至2020年3月18日，首家京选店上线满五个月，总成交金额达到60.6万元，2.2万个订单，首月坪效约为传统便利店的14.7倍。目前共5家京选店在彩生活的小区成功落地，服务6个社区。

同时我们将与360在门禁系统进一步合作，为业主提供安全有保障的居住环境。

三、财务规划

(1) 财务结构持续优化

陈新禹表示，彩生活的债务问题，是投资者比较关注的点。这个债务的形成跟并购、投资领域是有关系。2019年我们做了较大调整，且这些行动已经取得一定成效。2019年彩生活总债务减少了13.7亿元至22.9亿元；一年内到期债务比例从48%下降至43%，而现金与短期债务的比率则从1.7倍上升至2倍。

伴随债务的减少，彩生活的各项信用指标也在2019年获得显著提升，债务与EBITDA的比率从3.2倍下降至2倍，EBITDA利息保障倍数从3.8倍提升至5.7倍。未来彩生活的债务将会有更进一步的下降，整个债务结构中长短债的配置都会更合理。

(2) 调整及减少重资产投资

我们的一些投资也是市场关注点。陈新禹表示，在投资端上我们进入了一些自身不太熟悉的重资产行业，影响了流动性和负债，让投资者产生了一些顾虑和担忧，我们对此进行回顾反思，并做出调整。比如在上海、在深圳我们也进入了商管领域，这些领域我们并不熟悉，公司意识到问题后，2019年开始进行调整。我们请专业人士评估这些项目，不好的马上退出、止损。同时，我们也重新回归到物业轻资产的层面，减少重资产。这是我们在2019年就开始着手解决，并会在2020年让大家看到比较明显的改变和调整。

二、抗疫一线

牢记重托，扎根社区——做实防疫工作的第一道防线责任

3月10日，习近平总书记专程来到武汉东湖新城社区考察，察看社区卫生防疫、社区服务、群众生活保障等情况，同社区工作者、基层民警、卫生服务站医生、下沉干部、志愿者等亲切交流。

武汉东湖新城社区是彩生活在武汉服务的56个社区之一，包括东湖庭园小区及一个五金市场，五金市场已于疫情发生后关闭，东湖庭园小区常住人口约1.3万名，累计确诊新冠肺炎患者32人，住户发病率远低于武汉平均水平。自2月19日进行拉网式大排查后，小区新冠肺炎患者持续零确诊，于3月8日获颁“无疫情小区”，东湖新城社区获颁“无疫情社区”。



【抗疫前延】齐心共战疫，风雪物业人

3月19日，彩生活达尔文事业部的US联邦公寓项目团队被北京市朝阳区物业管理协会评选为“齐心共战疫，最美物业人”先进团队典型并送来了表扬信，对其工作表示了充分的肯定和支持。此次疫情，达尔文事业部坚决贯彻执行政府关于疫情防控工作的各项部署，在政府的带领指导下，面对疫情不动摇、不屈服，不忘初心、砥砺前行，守护好每一位业主的平安健康。

疫情突发，考验着物业企业在灾难面前的快速响应、资源调配、团队协同作战能力；也考验着物业从业者的坚韧意志，以及物业与业主之间的信任度。达尔文事业部时刻秉承彩生活“把社区服务做到家”的品牌理念，在疫情期间，坚守社区第一道防线，做好清洁消杀和排查工作，守护广大业主生命安全。



三、荣誉奖项

彩生活荣获“中国物业服务企业运营表现TOP2”

3月16日，在全网直播的“抗疫时期与更新时代——暨中国房地产卓越100榜颁奖盛典2020观点年度论坛”上，彩生活以其突出的运营能力，以及行业发展的创新引领势头，荣获“2020中国物业服务企业运营表现TOP20”第2名。与此同时，彩生活旗下万象美物业管理有限公司获得“2020中国美好生活服务商品品牌”。

本次奖项是由观点指数研究院长期跟踪物业服务企业表现、行业动态等并在此基础上捕捉精准而全面的市场数据，结合专业分析形成的最终对行业具有指导意义的荣誉榜单。彩生活以及旗下万象美物业获奖主要体现在其高效的智慧社区服务运营能力、引领式的资本发展逻辑以及不断提升的服务品质等综合实力。

新闻链接

<https://mp.weixin.qq.com/s/5RPeCSIOBO3pJbYdvWofJQ>

https://mp.weixin.qq.com/s/DgqGeQrj_cht0IwAvU4L3w

<https://mp.weixin.qq.com/s/6zgLLIHeL-rFY0g-EJEBJw>

<https://mp.weixin.qq.com/s/cQJXtrwYSbg8oTrpqH3lqQ>

关注彩生活投资者公众号，获取更多公司动态



彩生活投资生态圈

我们相信认可一定来源于事实
和恰如其分的沟通

17781E——把社区服务做到家

投资者查询: ir@colourlife.com

Top 100
Chinese Real
Estate Companies
中国房地产卓越100榜



2020中国物业服务企业运营表现 TOP20
深圳市彩生活服务集团有限公司

关键时候总是要看伟大的企业是在困难为行业指引新的方向，关键时候需要更多的参与和贡献。于是，我们选取过去一年中国地产界最具代表性的企业表现，寻找在疫一考、逆势为伟大 (Great) 的中国地产企业，寻找在疫一考、逆势为伟大 (Great) 的中国地产企业，寻找那些代表中国最佳实践的地产企业群体 (Group)。

Great enterprises are always needed to lead a new way for the industry when it is critical moment, as well as heritage and innovation. Therefore, we evaluated the performance of the most representative enterprises in China's real estate industry last year to seek the great enterprises, the enterprises that are brave to pursuing glory, and to seek the group of this industry who are most excellent.



Secretary General

秘书长

