



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
2018年5月公司月刊

一、集团要闻

彩生活股东大会顺利召开

5月29日，彩生活在香港召开股东大会，表决审议通过了2017年财务报告、派末期股息15港仙、选举董事、续聘核数师以及授权董事回购股份、配发、发行以及处理未发行股份等议案。

开元国际再获55万平米楼盘物业管理权

5月19日，彩生活旗下深圳市开元国际物业管理有限公司在与杭州万科物业服务有限公司的竞争中，再次高票获得了“和家园”楼盘的物业管理权，展现了开元国际“东方管家”服务的竞争力，据悉“和家园”服务面积超过55万平方米。

彩生活小股合作再下一城，拓展近1000万方

5月11日，彩生活成功与湖南鲲鹏物业签订小股权转让协议，合作面积870万，合作项目74个。鲲鹏物业是湖南长沙本土的一家物业，管理面积覆盖整个湖南，是长沙一级资质的副会长单位，公司老板对彩生活合作模式高度认可，并在湖南本土有很好的资源，此次的合作将有助于彩生活在湖南更好拓展。



彩生活股东大会顺利召开



“和家园”项目现场



与鲲鹏物业达成小股合作

二、生态圈彩系列产品发展

中房与彩生活联手打造彩商业——中房·启彩广场项目盛大启航

5月8日，中房·启彩广场项目启动新闻发布会暨招商签约仪式在浙江嘉兴成功举行，新闻发布会现场签订了物业全委合同，中房·启彩广场项目面积20万平方米，将是彩商铺、彩车位、彩惠人生和其他产品整合落地的项目，根据中房·启彩目前业务的推进，即将在湖州、滁州和马鞍山落地三份项目，面积近百万平方米。



中房·启彩广场项目启动

携手碧桂园，拓展彩车位项目

5月22日，彩生活服务集团与碧桂园集团签署合作协议，全面包销福州碧桂园融侨“时代城”地下车位项目，总货值近亿元，彩车位从开发商尾盘车位销售和管理的痛点出发，发挥彩生活客户资源、运营灵活性上的优势，协助开发商通过存量车位快速回笼现金。同时，彩车位包销模式能保持和增强社区品牌形象，让利于消费者，提升业主综合满意度。



碧桂园彩生活就彩车位合作签约

安彩华与深圳联通就机房能源管理达成初步合作意向

5月3日，E能源与深圳联通高层领导就机房节能改造及楼宇整体能源管理进行了交流与沟通，随后，双方就下一步合作进行了探讨并达成初步合作意向，深圳联通同意将会在近期选出试点项目，交由E能源勘察并编制能源管理方案，届时双方将会开展更深一步的技术经济探讨。



安彩华与深圳联通达成初步合作

三、公司研究报告

国海证券：基本面好转趋势不改，公司进入高质量增长期

5月8日国海证券分析师张蕾发布研究报告，再次推荐彩生活，给予买入目标评级，认为：彩生活社区覆盖规模率先完成了积累，后期并购将更加注重社区项目品质及业态互补性；高效运营模式践行者，平台和增值服务为战略重心；生态圈战略深入推进，明星产品高成长，并给与53.1%的利润增长预测。

国泰君安：加速的增值服务收入以及资产注入带来的利润增厚，上调至“买入”

5月21日，国泰君安发表研究报告称，彩生活通过并购万达物业将会扩大其合约管理面积并通过平台输出增加合作面积且，带来增值服务收入快速增长，公司将会有一个毛利率改善下的持续收入增长前景，上调至“买入”，目标价8.0港元。

格隆汇：彩生活（01778.HK），震荡市下，一个确定性高的标的

5月28日，格隆汇发表研究报告称，物业行业有如下特征：收物业费，有稳定的现金流，标准的现金奶牛行业，物业管理行业方兴未艾，上市的头部公司集中度逐渐提升，兼具成长性；消费升级，业主对物业服务认可度提升。而彩生活当前服务面积最大，提供到家服务的业务成熟度最高，估值最低，具有极大的成长空间。

申万宏源：物业稳健向好，维持超配评级

5月30日，申万宏源地产分析师发布研究报告称，认为物业行业集中度不断提升，规模稳扎稳打，毛利率持续改善，盈利能力持续提升，应进行超配，而彩生活因为增值服务突出、二季度万达并表、重返港股通等因素，因尤为关注。

预测指标	2017	2018E	2019E	2020E
主营收入(百万元)	1,630	3,056	3,623	4,280
增长率(%)	21.4%	87.5%	18.5%	18.1%
归母净利润(百万元)	321	491	622	803
增长率(%)	70.8%	53.1%	26.7%	29.2%
摊薄每股收益(元)	0.32	0.37	0.47	0.61
ROE(%)	19.2%	20.7%	23.2%	26.1%

注：表中预测数据币种为人民币，资料来源：Wind 资讯、国海证券研究所

Year End	Turnover	Net Profit	EPS	EPS	PER
12/31	收入	股东净利	每股净利	每股净利变动	市盈率
	(RMB m)	(RMB m)	(RMB)	(Δ %)	(x)
2016A	1,342	188	0.188	11.9	32.8
2017A	1,629	321	0.322	71.3	17.3
2018F	3,439	587	0.446	38.5	12.5
2019F	3,848	753	0.572	28.3	9.7
2020F	4,286	944	0.717	25.3	7.8



国海证券给予彩生活买入评级

国泰君安给予买入评级,8.0港元

格隆汇：成长性与确定性兼具

新闻链接：

解码“老字号”20年领跑秘笈：开元国际再获55万平米楼盘物业管理权

<https://appdetail.netwin.cn/web/2018/05/40b8266efb874485bc684a09a0670b60.html>

彩生活“彩惠人生”夕阳红义工队成立 创新社区共治模式

http://finance.youth.cn/finance_cyfgsxw/201805/t20180523_11627268.htm

安彩华与深圳联通就机房能源管理达成初步合作意向

<https://mp.weixin.qq.com/s/hU3MR2gQpz3ZOQOCy53DEA>

中房与彩生活联手打造彩商业——中房·启彩广场项目盛大启航

http://nb.ifeng.com/a/20180509/6562901_0.shtml

携手碧桂园，拓展彩车位项目

<http://m.h0591.com/news/index/317026>

券商研究报告请见发布研究机构。

关注彩生活投资者公众号，获取更多公司动态

