



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7月公司月刊



一、多彩社区

彩生活服务集团喜获中诚信给予AA主体信用评级

2018年6月26日，国内著名评级机构中诚信证券评估有限公司发布了深圳市彩生活服务集团有限公司主体的信用等级报告。彩生活主体信用等级由AA-调升至AA，评级展望稳定，充分表明其对彩生活定位准确、创新经营的肯定。此次评级提升，对公司扩大融资渠道、降低融资成本以及提高市场整体竞争力有着重要意义。

“彩惠人生助推社区经济——2018（中国·深圳）社区新物种高峰论坛”在深圳举行

2018年7月13日，由中国物业管理协会、彩生活服务集团【HK1778】主办的“彩惠人生助推社区经济——2018（中国·深圳）社区新物种高峰论坛”在深圳举行。物业管理行业众多重要人员参与会议并发表讲话。本次论坛以凝聚行业力量、拓展发展思路为主要内容，围绕“社区新物种与社区新经济”为主题进行了讨论。同期举行了“彩惠人生商家联盟”启动仪式，将多个领域的十余家企业纳为首批联盟品牌成员。

彩生活时代广场招商大会圆满落幕

2018年7月12日，“与时代，共精彩”彩生活时代广场招商大会暨主力商家签约仪式在深圳龙华豪派特华美达酒店圆满举行。彩生活时代广场作为完善彩生活服务集团社区智慧生态圈的重要布局，是顺应时代大趋势对社区商业模式的全新探索，将联合彩之云APP，实现生态圈产品及服务线上线下融合，真正打造一站式共享生活服务平台。



信用评级通知书

受贵公司委托，中诚信证券评估有限公司对贵公司及其子公司已发行的“深圳市彩生活服务集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第一期）”、“深圳市彩生活服务集团有限公司2016年非公开发行公司债券（第二期）”的信用状况进行了跟踪分析。经中诚信证券评估委员会最后审定，上调贵公司本次跟踪主体信用等级为AA，评级展望稳定。上调上述债券的信用等级为AA。



彩生活时代广场招商大会圆满落幕

彩生活获中诚信AA主体信用评级

2018年社区新物种高峰论坛在深圳举行

光彩国际，新开社区线下体验店

7月10日，光彩国际跨境电商线下服务店JM四川绵竹店盛大开业。JM线下店作为光彩全球网线上众多进口产品的体验、展示、销售中心，是社区居民身边的全球精品体验中心，不仅可以为社区居民提供良好的亲身体验，并且用户可以通过线下体验，线上下单，线下取货配送的方式进行，形成良好的线上线下循环驱动。

彩生活与律家保达成战略合作，拓展社区家庭服务新领域

近期，彩生活与专注于家庭风险管控的律家保达成战略合作，双方将在平台资源共享、法律知识推广等方面进行合作，有助于完善社区服务生态链。用户通过彩之云平台即可立刻享用专业的家庭法律服务。

二、大行报告

麦格理：首次覆盖彩生活，买入评级，目标价13.80港元

7月13日，麦格理发表研报，给予彩生活优于大市的评级，股票目标价格可以达到13.8港币，股东总回报可达65%。核心关注点：彩生活是行业中整合和创新的领导者；是中国房地产行业的代表，受政策和去杠杆的影响较小；低估值以及高增长空间。

信达国际：彩生活短线目标价9港元，潜在升幅

7月13日，信达国际发布研报称，彩生活为国内最大的物业管理公司；由于集团的管理面积、O2O增值业务收入占比最高，加上市场或低估完成并购后的协同效应，该行预计会为公司带来重估的机遇。给予短线目标价9港元，潜在升幅。

1778 HK	Outperform	
Price (at 13:00, 18 Jul 2018 GMT)	HK\$8.48	
Valuation	HK\$	15.00
- DCF (WACC 9.4%, beta 0.9, ERP 9.2%, RFR 3.6%, TGR 1.0%)		
12-month target	HK\$	13.80
Upside/Downside	%	+62.7
12-month TSR	%	+64.8
Volatility Index	High	
GICS sector	Real Estate	
Market cap	HK\$m	11,249
Market cap	US\$m	1,433
Free float	%	22
30-day avg turnover	US\$m	6.7
Number shares on issue	m	1,326

麦格理关于彩生活研报的估值模型

三、行业解读

中国指数研究院：2018年中国物业服务百强企业专项研究报告

近期，中国指数研究院发布了《2018年中国物业服务百强企业专项研究报告》，彩生活在“2018中国物业服务百强企业服务规模TOP10”和“2018中国物业服务百强企业成长性TOP10”中均排名第一。报告指出，彩生活立足于基础物业管理，逐渐搭建进入业主家庭服务的桥梁，最终实现构建生态圈的目标，业务结构转型已见成效，并且分各个业务板块解读了彩生活目前的业绩成果。整体来看，物业资本势头强劲，板块估值持续走高，资本注入将提速行业整合进程。

亿翰智库：“来也匆匆，去也匆匆”，社区服务商为何新三板摘牌？

7月25日，亿翰智库发表解读文章，对2017年1月至今社区服务商进出资本市场动态进行了跟踪，指出：物业企业集中登陆新三板，挂牌社区服务商新增28家；但同时，部分企业选择摘牌谋求转板，甚至不乏登陆新三板不满二百天即摘牌的现象。究其原因，行业竞争加剧、企业在新三板的融资需求未被满足，导致主板上市成为业内潮流。

2018中国物业服务百强企业服务规模TOP10

序号	企业名称
1	彩生活服务集团有限公司
2	万科物业发展股份有限公司
3	绿城物业服务集团有限公司
4	广东碧桂园物业服务股份有限公司
5	保利物业发展股份有限公司
6	恒大物业（金碧物业有限公司）
7	长城物业集团股份有限公司
8	金地物业管理集团公司
9	金科物业服务集团有限公司
10	中海物业集团有限公司

中国指数研究院：中国物业服务
百强企业服务规模TOP10

2018中国物业服务百强企业成长性TOP10

序号	企业名称
1	彩生活服务集团有限公司
2	雅居乐雅生活服务股份有限公司
3	绿城物业服务集团有限公司
4	金科物业服务集团有限公司
5	幸福基业物业服务股份有限公司
6	广东碧桂园物业服务股份有限公司
7	新城悦控股有限公司
8	阳光城物业服务（福建）有限公司
9	融创物业服务集团有限公司
10	远洋亿家物业服务股份有限公司

中国指数研究院：中国物业服务
百强企业成长性TOP10

新闻链接：

彩生活服务集团喜获中诚信给予AA主体信用评级

<https://mp.weixin.qq.com/s/ZkJJlxu-8cMTM5YQczJQBA>

光彩国际，新开社区线下体验店

https://mp.weixin.qq.com/s/YJmYijiaKAZ_1ZdCOz67bA

彩生活时代广场招商大会圆满落幕

https://mp.weixin.qq.com/s/YJmYijiaKAZ_1ZdCOz67bA

“彩惠人生助推社区经济——2018（中国·深圳）社区新物种高峰论坛”在深圳举行

https://mp.weixin.qq.com/s/ZgPTairKCnoip_FnHi0r0g

彩生活与律家保达成战略合作，拓展社区家庭服务新领域

<https://mp.weixin.qq.com/s/8pBDjfZWBMqx7ek4Z50Sbg>

“来也匆匆，去也匆匆”，社区服务商为何新三板摘牌？

http://www.sohu.com/a/243314564_179625

券商研究报告及行业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



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

1778111——把社区服务做到家