



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8月公司月刊

一、业绩盈喜，大行加持

2018年中期业绩发布：收入及纯利录得大幅增长，业务结构转型升级成功

8月22日，彩生活发布中期业绩公告，收入17.6亿元人民币，毛利润6.2亿元人民币，同比分别增长135.3%与82.5%，毛利率维持35.3%，高于行业平均水平；归属于上市公司股东的净利润由2017年同期的人民币1.0亿元大增74.1%至人民币1.75亿元；业务结构转型逐渐明朗，增值服务在全国范围内快速铺开，上半年收入达到2.1亿元人民币，同比增长91.7%，在分布溢利中占比达35.8%；资本储备充足，银行结余及现金为29.9亿元人民币。

业绩发布后，共计11家券商发布报告并给与买入评级，详细评级如下：

序号	研究机构	评级	目标价格（港币）
1	麦格理	买入	12.80元
2	建银国际	买入	12.67元
3	摩根士丹利	买入	9.90元
4	汇丰银行	买入	9.60元
5	中投证券	买入	9.15元
6	光大证券	买入	8.62元
7	第一上海	买入	8.30元
8	申万宏源	买入	8.30元
9	银河国际	买入	8.00元
10	兴业证券	买入	7.60元
11	国海证券	买入	-

麦格理：致力于数字化的社区服务，维持买入评级，目标价12.80港元

8月27日，麦格理发布更新研报，维持彩生活的买入评级，目标价12.80港元。核心关注点：2018上半年业绩瞩目，重申优于大市；数字化的增值服务，下半年可持续增长；2019年预计利润率上升。目前彩生活的市盈率为12倍，行业平均的市盈率水平为17倍。

汇丰银行：收并购助增，买入评级，目标价9.60港元

8月23日，汇丰银行发布更新报告：收并购助增，给与彩生活买入评级，目标价9.60港元。核心关注点：即使杠杆增加、毛利率下降，收并购依然带来了良好的增长前景；用户规模爆发式增长带来增值服务的扩张；重申买入评级。

光大证券：万象美并表带动业绩显著提升，买入评级，目标价8.62港元

8月23日，光大证券发布更新报告：维持买入评级，目标价8.62港元。核心关注点：业绩增速超盈喜预告；万象美并表推动平台服务面积快速扩张；核心产品推进平台化战略实施，带动增值服务快速增长。

EQUITIES MarqueeIdeas

1778 HK	Outperform
Price (at 08:50, 23 Aug 2018 GMT)	HK\$7.10
Valuation	HK\$ 11.60
- DCF (WACC 8.4%, beta 0.9, ERP 9.2%, RFR 3.6%, TGR 2.0%)	
12-month target	HK\$ 12.80
Upside/Downside	% +80.3
12-month TSR	% +82.6
Volatility Index	High
GICS sector	Real Estate
Market cap	HK\$m 9,433
Market cap	US\$m 1,202
Free float	% 22
30-day avg turnover	US\$m 3.5
Number shares on issue	m 1,329

麦格理关于彩生活研报的估值模型

MARKET DATA

Market cap (HKDm)	9,100	Free float	28%
Market cap (USDm)	1,159	BBG	1778 HK
3m ADTV (USDm)	6	RIC	1778.HK

FINANCIALS AND RATIOS (CNY)

Year to	12/2017a	12/2018e	12/2019e	12/2020e
HSBC EPS	0.27	0.40	0.51	0.64
HSBC EPS (prev)	-	0.45	0.57	0.71
Change (%)	-	-11.1	-10.5	-9.9
Consensus EPS	0.26	0.42	0.53	0.67
PE (x)	21.8	14.9	11.7	9.4
Dividend yield (%)	2.0	2.4	3.0	3.7

汇丰银行关于彩生活研报的估值模型

业绩预测和估值指标

人民币 千元	2016	2017	2018E	2019E	2020E
营业收入	1,342,069	1,628,698	3,367,535	4,321,961	4,839,584
营业收入增长率	63%	21%	107%	28%	12%
净利润	187,785	320,657	545,000	717,351	881,733
经调整净利润	266,785	365,957	557,530	739,086	906,733
经调整净利润增长率	6%	37%	52%	33%	23%
经调整 EPS (元)	0.27	0.33	0.40	0.52	0.64
ROE	14%	19%	26%	28%	28%
全面摊薄 PE	23	18	15	11	9

光大证券关于彩生活研报的估值模型

二、多彩社区

安彩华与达尔文合作签约 拓华北能源托管业务

8月16日，生态圈企业深圳市安彩华能源投资有限公司（简称“安彩华”）与达尔文国际酒店物业管理集团（简称“达尔文”）在北京举办签约仪式。双方携手合资成立“北京市彩科能源科技有限公司”，以拓展华北能源管理市场。强强联手，依托安彩华的能源整体托管服务和达尔文的地缘优势互补，立足北京，辐射周边，为京津冀客户提供更多能源管理服务。



彩生活与优护养老达成战略合作，生态圈再添一员

8月21日，彩生活与优护养老机构管理（北京）有限公司（简称“优护养老”）就社区养老服务赋能社区资产运营事宜达成战略合作，在彩生活生态圈举行签约仪式。双方将基于彩住宅产品，拓展结合养老服务的彩住宅产品，导入优护养老专业医疗资源，共同策划和推进以省会城市为主的医养综合体项目的建设；同时，为合适的彩生活服务平台项目导入专业的养老托管运营服务。养老是一个万亿级市场，随着家庭结构的变化，社区养老将成为未来趋势。与优护养老的这一合作，既是应需而生，也是顺势而为。



光彩全球：跨境电商+社区新零售，亮相智博会

2018第一届中国国际智能产业博览会（简称：智博会），于8月23日-25日在重庆悦来国际博览中心举行。光彩全球受邀为S1馆参展方，参展面积约150平方米，汇聚全球精品亮相智博会，全球精品触手可及。光彩全球还携智能售货机、智能家居、人脸识别等黑科技亮相会场，在其构建的跨境和电商与新零售生活一体化场景中，参观者深入体验到足不出户购全球带给我们的魅力，获得与未来科技实现零距离接触的机会。



新闻链接

https://mp.weixin.qq.com/s/2lJkebyUXM4qpJER_OOzhO

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



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

1778000——把社区服务做到家