

01778.HK 彩生活

未评级

中期业绩符合预期，管理物业面积继续扩张

2016年08月12日

市场数据

报告日期	2016.08.12
收盘价(港元)	6.02
总股本(亿股)	10
总市值(亿港元)	60.21
股东净资产(亿元)	12.6
总资产(亿元)	27.1
每股净资产(元)	1.59

数据来源: Wind

主要财务指标

会计年度: 31/12	2012A	2013A	2014A	2015A
营业收入(千元)	196,507	233,069	389,287	827,645
增长率(%)	34.1%	18.6%	67.0%	112.6%
毛利	94,165	143,647	309,882	454,456
毛利率	47.9%	61.6%	79.6%	54.9%
净利润(百万元)	43,961	44,368	145,675	168,438
增长率(%)	123.0%	0.9%	228.3%	15.6%
净利率	22.4%	19.0%	37.4%	20.4%
每股收益(分)	6.11	6.04	16.66	16.84
每股股息(分)	NA	NA	NA	10

数据来源: 公司资料, 兴业证券研究所

相关报告

《物管面积创新高 社区 O2O 初具雏形》20160303 业绩点评

海外房地产研究

高级分析师: 鲁衡军
注册国际投资分析师 CIIA
luhj@xyzq.com.hk
SFC: AZF126
SAC: S0190515010004

联系人: 宋健
songjian@xyzq.com.cn

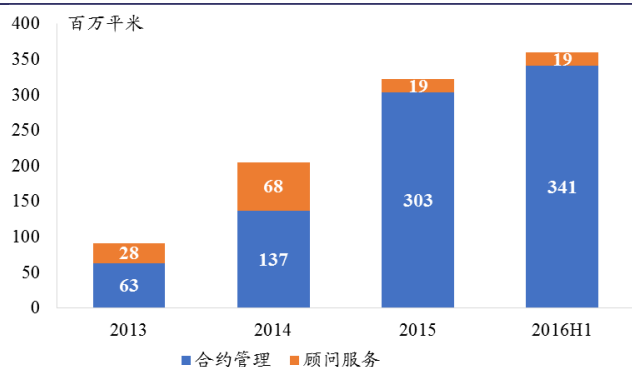
投资要点

- **中期业绩符合预期:** 2016 年上半年彩生活营业收入 5.75 亿元人民币(下同), 同比上升 107%, 毛利为 2.55 亿元, 同比增长 23.9%, 毛利率由去年同期的 73.9% 下降至 44.3%, 主要由于按包干制收费的物业管理小区占比增加。股东应占利润为 7346.7 万元, 比去年同期减少 5%, 经调整(加上期权费用、坏账损失以及折旧摊销)后的利润为 1.65 亿元, 同比增长 18.6%, 中期业绩符合预期。
- **物业管理面积继续扩张:** 截至 2016 年 6 月底, 公司实现累计物业管理面积超过 3.6 亿平米, 比 2015 年底增加 3794 万平米, 管理规模继续扩张。彩生活与母公司花样年联合收购万达物业, 显示了公司的物业管理能力得到认可, 若未来接管万达物业, 将改善公司的物业城市布局和物业的质量水平。目前万达物业管理的物业面积为 4285 万平米, 另有 2000 万平米未交付。此次收购是通过基金的形式收购, 因此对彩生活业绩短期不会有太大影响, 但收购的完成加强了彩生活的市场影响力, 对后续的收购有积极作用。
- **我们的观点:** 目前港股市场有 4 家上市物业管理公司, 该行业受到越来越多的人的关注。彩生活是目前管理物业面积最大的公司, 凭借其品牌和经验, 仍在不断向外扩张。公司积极探索社区 O2O 的应用, 通过“彩之云”搭建平台, 提供更多增值服务。房地产行业的“存量时代”已经到来, 彩生活的业务前景广阔, 管理层执行力强。从估值来看, 公司目前股价相当于 2016 年 20 倍 PE, 低于同行水平, 建议关注。
- **风险提示:** 外延式增长不达预期, 新业务开展受阻。

报告正文

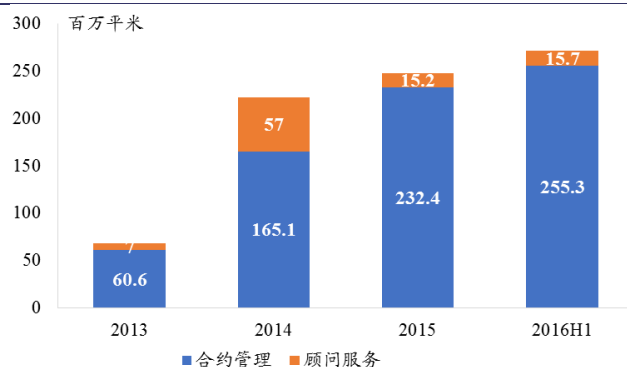
- **中期业绩符合预期:** 2016 年上半年彩生活营业收入 5.75 亿元人民币(下同), 同比上升 107%, 毛利为 2.55 亿元, 同比增长 23.9%, 毛利率由去年同期的 73.9% 下降至 44.3%, 主要由于按包干制收费的物业管理小区占比增加。股东应占利润为 7346.7 万元, 比去年同期减少 5%, 经调整(加上期权费用、坏账损失以及折旧摊销)后的利润为 1.65 亿元, 同比增长 18.6%, 中期业绩符合预期。
- **收入结构得到优化:** 2016 年上半年公司的三大业务板块物业管理、工程服务和社区租赁、销售及其他增值服务的营收分别为 4.39 亿元、6425 万元和 7144 万元, 分部盈利分别为 9250、3019 和 5744 万元, 增值服务的盈利贡献达到 31.9%, 比去年同期增长 10 个百分点, 显示公司在不断扩张规模的同时, 开始挖掘社区潜力, 增值服务有望成为公司未来业绩的重要增长点。
- **物业管理面积继续扩张:** 截至 2016 年 6 月底, 公司实现累计物业管理面积超过 3.6 亿平方米, 比 2015 年底增加 3794 万平方米, 管理规模继续扩张。彩生活与母公司花样年联合收购万达物业, 显示了公司的物业管理能力得到认可, 若未来接管万达物业, 将改善公司的物业城市布局和物业的质量水平。目前万达物业管理的物业面积为 4285 万平方米, 另有 2000 万平方米未交付。此次收购是通过基金的形式收购, 因此对彩生活业绩短期不会有太大影响, 但收购的完成加强了彩生活的市场影响力, 对后续的收购有积极作用。

图 1、物业管理面积



资料来源：公司资料，兴业证券研究所

图 2、产生收益的管理面积



资料来源：公司资料，兴业证券研究所

- **“彩之云”是构造社区 O2O 生态圈的起点:** 彩之云注册用户继续增加至 215 万人, 活跃用户达到 113.3 万人, 活跃度达到 52.7%。彩之云 APP 是公司构造社区 O2O 生态圈的起点, 目前功能逐步完善, 除了基本的缴物业费、停车费等功能, 公司推出的“彩富人生”社区金融产品也是在彩之云的基础上推广。该应用并不是一个高频使用的应用, 但是在特定的社区使用场景中也能

产生与之息息相关的需求，目前较成功的案例是E维修。我们预计公司未来会推出或引进更多与社区相关垂直服务供应商。

- **我们的观点：**目前港股市场有4家上市物业管理公司，该行业受到越来越多的人的关注。彩生活是目前管理物业面积最大的公司，凭借其品牌和经验，仍在不断向外扩张。公司积极探索社区O2O的应用，通过“彩之云”搭建平台，提供更多增值服务。房地产行业的“存量时代”已经到来，彩生活的业务前景广阔，管理层执行力强。从估值来看，公司目前股价相当于2016年20倍PE，低于同行水平，建议关注。
- **风险提示：**外延式增长不达预期，新业务开展受阻。

投资评级说明

行业评级 报告发布日后的 12 个月内行业股票指数的涨跌幅度相对同期恒生指数的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

- 推 荐: 相对表现优于市场;
中 性: 相对表现与市场持平
回 避: 相对表现弱于市场

公司评级 报告发布日后的 12 个月内公司的涨跌幅度相对同期恒生指数的涨跌幅为基准,投资建议的评级标准为:

- 买 入: 相对大盘涨幅大于 15% ;
增 持: 相对大盘涨幅在 5% ~ 15% 之间
中 性: 相对大盘涨幅在 -5% ~ 5% ;
减 持: 相对大盘涨幅小于 -5%

机构销售经理联系方式					
机构销售负责人			邓亚萍	021-38565916	dengyp@xyzq.com.cn
上海地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
罗龙飞	021-38565795	luolf@xyzq.com.cn	盛英君	021-38565938	shengyj@xyzq.com.cn
杨忱	021-38565915	yangchen@xyzq.com.cn	王政	021-38565966	wangz@xyzq.com.cn
冯诚	021-38565411	fengcheng@xyzq.com.cn	王溪	021-20370618	wangxi@xyzq.com.cn
顾超	021-20370627	guchao@xyzq.com.cn	李远帆	021-20370716	liyuanfan@xyzq.com.cn
胡岩	021-38565982	huyan@xyzq.com.cn	王立维	021-38565451	wanglw@xyzq.com.cn
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					
北京地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
朱圣诞	010-66290197	zhusd@xyzq.com.cn	郑小平	010-66290223	zhengxiaoping@xyzq.com.cn
肖霞	010-66290195	xiaoxia@xyzq.com.cn	陈杨	010-66290197	chenyang@xyzq.com.cn
刘晓浏	010-66290220	liuxiaoliu@xyzq.com.cn	吴磊	010-66290190	wulei@xyzq.com.cn
何嘉	010-66290195	hejia@xyzq.com.cn			
地址: 北京西城区锦什坊街 35 号北楼 601-605 (100033) 传真: 010-66290220					
深圳地区销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
朱元或	0755-82796036	zhuyy@xyzq.com.cn	李昇	0755-82790526	lisheng@xyzq.com.cn
杨剑	0755-82797217	yangjian@xyzq.com.cn	邵景丽	0755-23836027	shaojingli@xyzq.com.cn
王维宇	0755-23826029	wangweiyu@xyzq.com.cn			
地址: 福田区中心四路一号嘉里建设广场第一座 701 (518035) 传真: 0755-23826017					
海外销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
刘易容	021-38565452	liuyirong@xyzq.com.cn	徐皓	021-38565450	xuhao@xyzq.com.cn
张珍岚	021-20370633	zhangzhenlan@xyzq.com.cn	陈志云	021-38565439	chanchiwan@xyzq.com.cn
曾雅琪	021-38565451	zengyaqi@xyzq.com.cn	申胜雄		shensx@xyzq.com.cn
赵新莉	021-38565922	zhaoxinli@xyzq.com.cn			
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					
私募及企业客户负责人			刘俊文	021-38565559	liujw@xyzq.com.cn
私募销售经理					
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
徐瑞	021-38565811	xur@xyzq.com.cn	杨雪婷	021-20370777	yangxueting@xyzq.com.cn
唐恰	021-38565470	tangqia@xyzq.com.cn	韩立峰	021-38565840	hanlf@xyzq.com.cn
地址: 上海市浦东新区民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 20 层 (200135) 传真: 021-38565955					

香港及海外市场					
机构销售负责人			丁先树	18688759155	dingxs@xyzq.com.hk
姓名	办公电话	邮箱	姓名	办公电话	邮箱
郑梁燕	18565641066	zhengly@xyzq.com.hk	阳焯	18682559054	yanghan@xyzq.com.hk
王子良	18616630806	wangzl@xyzq.com.hk	周围	13926557415	zhouwei@xyzq.com.hk
孙博轶	13902946007	sunby@xyzq.com.hk			
地址: 香港中环德辅道中 199 号无限极广场 32 楼 3201 室 传真: (852)3509-5900					

【信息披露】

兴业证券股份有限公司(“本公司”) 在知晓的范围内履行信息披露义务。客户可登录 www.xyzq.com.cn 内幕交易防控栏内查询静默期安排和关联公司持股情况。

【分析师声明】

本人具有相关监管机构所须之牌照。本人确认已合乎监管机构之相关合规要求，并以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

【法律声明】

本报告由兴业证券股份有限公司(已具备证券投资咨询业务资格)制作。

本报告由受香港证监会监察的兴证国际证券有限公司(香港证监会中央编号: AYE823)于香港提供。香港的投资者若有任何关于本报告的问题请直接联系兴证国际证券有限公司的销售交易代表。

本报告将依据其他国家或地区的法律法规和监管要求于该国家或地区提供本报告。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。客户应当认识到有关本报告的短信提示、电话推荐等只是研究观点的简要沟通，需以本公司 <http://www.xyzq.com.cn> 网站刊载的完整报告为准，本公司接受客户的后续问询。

本公司的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本公司的资产管理部、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告并非针对或意图发送予或为任何就发送、发布、可得到或使用此报告而使本公司违反当地的法律或法规或可致使本公司受制于相关法律或法规的任何地区、国家或其他管辖区域的公民或居民，包括但不限于美国及美国公民(1934年美国《证券交易所》第15a-6条例定义为本「主要美国机构投资者」除外)。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到本公司网站以外的资料，本公司未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接的目的，纯粹为了收件人的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。收件人须承担浏览这些网站的风险。

本公司系列报告的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。本公司已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

在法律许可的情况下，兴业证券股份有限公司可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到兴业证券股份有限公司及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。