



彩生活服务集团有限公司
股份代号：1778.HK
2020年04月公司月刊



一、研报快讯

克而瑞证券 | 2019年业绩符合预期，价值洼地明显

彩生活发布2019年业绩后，克而瑞证券发布研报给予**强烈推荐**，目标价维持**4.93港元/股**，具体观点如下：

彩生活近期发布了2019年业绩，基本符合我们的预期。业绩会上，管理层对于过去的战略进行了诚恳的梳理和调整，拟采取审慎的策略将工作重点回归物管运营，同时复盘各类创新业务。基于此我们给与公司保守的预测，预计2020-21年EPS将分别为0.41港元/股和0.42港元/股。基于此，彩生活目前估值仅为7.8倍2020年PE和2021年PE，低于行业25倍2020年PE的平均水平，对于一个在管面积为3.60亿平方米的物管公司，我们认为其价值被严重低估。

2019年业绩符合预期。彩生活2019年实现收入38.45亿元，同比增长6.4%，高于我们首次覆盖时的相应预测1.9%；公司全年实现净利润4.98亿元，同比增长2.8%，低于我们的预测1.9%，公司宣布每股派息人民币9.12分，相当于26.0%的派息率。

净负债水平低于预期。主要由于公司偿还债务的力度大于我们的预期，公司2019年底净负债为5.70亿元，低于我们预期26.1%，较2018年减少41.0%。相对应的净负债权益比为14.1%，低于我们预测7.4个百分点，较2018年减少15.6个百分点。公司2019年净财务费用同比降低30.7%。

在管及合约面积增速放缓。2019年公司合约面积为5.62亿方，同比仅增长了837.7万方；在管面积为3.60亿方，同比减少348.8万方。这主要由于彩生活策略转变，梳理和复盘现有项目，并放缓了对新项目的拓展速度。

2020年预测基本维持不变。基于公司的保守策略，我们预计彩生活2020年净利润同比仅增长3.9%达到5.18亿元，相较我们之前的预测降低了5.4%。我们保守地假设2021年净利润将基本维持2020年的水平。

二、抗疫前沿

总书记的回信是对社区服务工作者最大的鼓励与鞭策

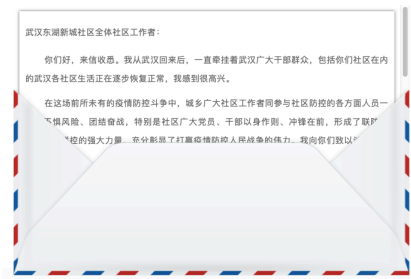
4月9日，新华社北京发布了中共中央总书记、国家主席、中央军委主席习近平4月8日给武汉市东湖新城社区全体社区工作者回信，再次肯定城乡广大社区工作者在疫情防控斗争中发挥的重要作用，向他们致以诚挚的慰问，并勉励他们为彻底打赢疫情防控人民战争、总体战、阻击战再立新功。

习近平总书记在回信中说，我从武汉回来后，一直牵挂着武汉广大干部群众，包括你们社区在内的武汉各社区生活正在逐步恢复正常，我感到很高兴。

习近平总书记指出，在这场前所未有的疫情防控斗争中，城乡广大社区工作者同参与社区防控的各方面人员一道，不惧风险、团结奋战，特别是社区广大党员、干部以身作则、冲锋在前，形成了联防联控、群防群控的强大力量，充分彰显了打赢疫情防控人民战争的伟力。

习近平总书记强调，现在，武汉已经解除了离汉离鄂通道管控措施，但防控任务不可松懈。社区仍然是外防输入、内防反弹的重要防线，关键是要抓好新形势下防控常态化工作。希望你们发扬连续作战作风，抓细抓实疫情防控各项工作，用心用情为群众服务，为彻底打赢疫情防控人民战争、总体战、阻击战再立新功。

社区是疫情防控的最前线。新冠肺炎疫情发生以来，全国400多万名社区工作者坚守一线，在65万个城乡社区从事着疫情监测、出入管理、宣传教育、环境整治、困难帮扶等工作，为遏制疫情扩散蔓延、保障群众生活作出了重要贡献。习近平总书记高度重视社区防控工作，多次作出重要指示，对社区工作者给予肯定，还先后到北京市安华里社区、武汉市东湖新城社区考察慰问。近日，武汉市东湖新城社区的全体社区工作者给习总书记写信，表达了对总书记和党中央的感激之情，以及继续坚守好阵地、履行好职责的坚强决心。



用实际行动诠释“把社区服务做到家”的初心

2020年春节期间新冠肺炎疫情突发，彩生活西南大区迅速成立了各级防疫抗疫应急小组，按照集团一级应急响应机制开启了这场“社区防疫战”，有组织、讲方法、有条不紊地开展防疫抗疫工作，牢牢坚守社区防疫抗疫的重要防线，成功守护了广大业主、住户及员工的生命安全。

彩生活西南大区管理面积2000万平方米，管理项目130个，服务居民约50万人。自抗疫战以来，所有员工坚守岗位，筑起了一道坚固的防疫墙。彩生活物业西南团队的坚韧、责任与担当感动了业主，也获得了政府的表扬，其中获得成都市级、区级住建部门通报表扬9次，街道办、社区表扬43次，业主锦旗及表扬信169次。在此次抗疫中，身处一线的彩生活物业人用实际行动诠释着“把社区服务做到家”的初心，更是积极践行企业社会责任，展现出了责任企业的果敢与担当，也让广大业主对物业管理工作有了更多的了解和认识。



三、多彩生活

彩生活与顺丰加强区域合作 升级“以用户为中心”的到家服务

4月22日，彩生活物业陕西分公司与顺丰控股下属西安顺丰速运有限公司举行快递业务合作协议签约及剪彩仪式。彩生活西北大区总经理刘美鸽、顺丰陕西区运营负责人余长青等出席活动。

双方将秉承强强联手、优势互补的原则，加强“以用户为中心”的到家服务，提升快递服务品质，扩容更广范围的多元化合作。彩生活将代收彩生活服务小区的顺丰快递，并完成送货上门等到家服务。顺丰将提升服务时效。双方携手让业主、客户获得更好的服务体验。对于本次合作的后期执行规划，双方将成立专项工作对接小组，共同深入探讨了包括培训、物料准备等方面的问题，并针对区域内不同小区提出了“互联网物业+物流”的到家服务模式，充分体现了资源共享、优势互补、互利共赢的精神。



新闻链接

<https://mp.weixin.qq.com/s/E4epLmSYiXsTTAbBerU19g>
<https://mp.weixin.qq.com/s/1ci4pHWo55Yn8CgJWHRwmg>
<https://mp.weixin.qq.com/s/jzQpagSTsxBQ0Rrxq9Y9paA>
<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