



## 一、行业&生态圈发展

### 彩生活与多方联手开拓互联网+公寓服务平台

12月2日，彩生活服务集团与深圳赋能协同咨询合伙企业、浙江东方集团股份有限公司以及深圳市乐家网络科技有限公司达成战略合作，围绕彩生活社区及相关领域内的资源整合，打通上下游产业链，帮助彩生活全面建成“互联网+社区服务”生态圈产业布局进一步提速。

### e电梯创始人肖健：深挖维保数据价值，服务电梯产业链各方

12月14日，爰分析发布关于彩生活平台产品公司e电梯创始人肖健的专访，肖健在专访中深入解读了e电梯的商业模式：e电梯从电梯日常维保服务切入，基于电梯运行数据为电梯生命周期相关的物业、维保公司及厂商提供相应服务，目前上线电梯数量超过7万台。

### 彩生活E装修：可撬动千亿资本的社区家装平台成立

12月19日，彩生活平台成立社区装修平台，装修平台除孵化装修业态产品服务外，还将全面推进“互联网+社区装修服务”，将整个社区装修工作分为：服务类、辅材类、个性化类、工人类四大板块，深度整合相关产品和服。



彩生活E装修平台成立



e维修与广州匠意营缮签署战略协议



彩生活与房掌柜签署战略合作

## 彩生活与房掌柜战略合作 合力深耕二手房及长租公寓

2017年12月26日，彩生活服务集团与房掌柜集团（股票代码836918）在深圳皇庭V酒店举行了战略合作签约仪式。彩生活生态圈产品公司深圳市乐家网络科技有限公司，将参股房掌柜在深圳、上海、珠海、东莞、武汉等城市的二手房经纪公司，同时房掌柜也将参股彩生活生态圈孵化的长租公寓运营平台“好好租”。双方将在二手房买卖交易、长租公寓运营等方面展开深度合作。

## e师傅助力历史文化名城古旧建筑“活化重生”

2017年12月23日，e师傅正式与广州匠意营缮工程设计有限公司(后称广州匠意营缮)签订全面战略合作协议，全面助力该公司团队的IT系统建设、空间维修、日常运营管控以及共享e师傅平台的工匠资源。

## 二、资本动态

### 花样年溢价增持彩生活

彩生活将按每股彩生活股份 5.1 港元发行合共 231,500,000 股新彩生活股份（代价股份）予花样年，以偿付部分（约 10 亿人民币）并表万象美管理有限公司（「万象美」，前身为万达物业管理有限公司）的代价。此次代价股份发行价较彩生活截至 2017 年 12 月 18 日（包括该日）最后五个交易日平均收市价 4.946 港元溢价约 3%，充分体现了大股东花样年对彩生活未来继续保持快速增长的坚定信心。

### 彩生活获多名独立机构投资者入股配售87,246,000股新股 集资约4.35亿港元

本集团以每股5.00港元发行87,246,000股新股予多名独立机构投资者，新股占本公司经扩大后之已发行股本约8.06%。配售将有助公司扩阔股东基础和引进新的长线投资者，以及维持本公司的公众持股量。配售所得款项净额约为港币4.35亿元，将作为公司之一般营运资金用途。

## 三、券商研报

### 国海证券：方案彰显股东信心，关注资产收购持续进展

其主要观点如下：1) 第二份协议改为现金+股权发行方案，一定程度缓解上市公司财务压力；2) 股份配售改善股票流动性，折价配售彰显大股东信心；3) 目标公司资产优质，业务协同将进一步巩固上市公司市场地位；4) 收购方案影响尚需等待第一份协议方案明确，盈利预测和投资评级：维持增持评级。

### 银河证券：聚焦资产注入进程，但核心业务仍然吸引

其主要观点如下：彩生活于去年 11 月宣布，拟收购万象美物业管理的 100% 权益，万象美物业管理持有万达物业管理所余下的资产。由于有关交易的进一步资料尚未公布，而且由于交易需要得到独立股东批准，我们预计投资者将保持观望直到 2018 年初。尽管如此，即使没有这次收购，我们注意到公司的基础业务已在改善，并已为盈利复苏铺路。如果没有收购望万象美，我们预计公司 2017 年和 2018 年每股盈利将分别增长 31.0% 和 17.4%。一旦彩生活完成交易，我们相信 2018 年盈利将进一步上升。公司目前 2018 年市盈率接近 15 倍，我们认为目前估值不高。维持买入评级。

## 第一上海：优质资产注入，巩固市场地位

其主要观点如下：1) 万达物业收购计划进展顺利；2) 财务状况：截至 2017 年上半年，万达物业录得营业收入约 7.31 亿元，同比增长 19%，相当于公司同期营收的 98%。万达物业税后利润约 1.29 亿元，相当于公司同期税后利润的 112%；3) 扩大业务规模，优化业务格局；4) 目标价 7.34 港元，维持买入评级，我们给予目标价 7.34 港元，潜在上行空间 38%，对应 2017-2019 年 PE 22 倍、15 倍、13 倍。

## 国泰君安：持续收入增长，维持“收集”

其主要观点如下：1) 公司将会扩大其合约管理面积并通过平台输出增加合作面积；2) 公司将会有一个毛利率改善下的持续收入增长前景；3) 2017 年上半年净利润同比上升 37.0% 到人民币 1.01 亿元，好于我们预期。我们将 2017 年、2018 年和 2019 年的净利润分别上调 16.1%、21.8% 及 32.4% 至人民币 2.66 亿元、人民币 3.28 亿元及人民币 4.10 亿元；4) 将目标价从 5.00 港元上调至 6.00 港元，相当于较我们现金流折现法得出的 7.77 港元每股净资产有 22.8% 的折让，也分别相当于 20.0 倍、16.2 倍和 13.0 倍的 2017 年、2018 年和 2019 年市盈率，维持“收集”。

## 新闻链接：

彩生活与多方联手开拓互联网+公寓服务平台

<http://news.combpm.com/2017-12/20525.html>

e 电梯创始人肖健：深挖维保数据价值 服务电梯产业链各方

<http://news.10jqka.com.cn/20171214/c602027984.shtml>

彩生活 E 装修：可撬动千亿资本的社区家装平台成立

[http://www.sohu.com/a/211778872\\_296948](http://www.sohu.com/a/211778872_296948)

彩生活与房掌柜战略合作 合力深耕二手房及长租公寓

<http://news.szhome.com/269244.html>

e 师傅助力历史文化名城古旧建筑“活化重生”

<http://news.dichan.sina.com.cn/2017/12/27/1227111.html>

彩生活获大股东花样年增持 万象美经营数据全面改善

<http://news.cnwuye.com/qiye/18421.html>

注：券商原文报告请见各券商网站。

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

1778186 —— 把社区服务做到家