



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 2019年6月公司月刊

一、荣誉与奖项

彩生活获“中国房地产科技创新企业50强” 互联网社区运营服务获肯定

“2019爱分析·中国房地产科技创新企业50强”榜单在6月26日隆重发布，彩生活凭借在互联网社区运营方面的创新能力以及先行优势，成功入围榜单。

本次评选活动由国内著名的创新领域投研机构爱分析主办，该机构结合过去两年间访谈研究的数百家房地产科技领域优秀企业。经过重重筛选，彩生活从150家候选房地产科技企业中脱颖而出。

彩生活作为第一家在香港上市的社区服务企业，从没停止探索的步伐，不断创新，不断颠覆。依托“互联网+社区”的创新模式，构建线上线下互补的智慧社区生态圈。这次入围“2019爱分析·中国房地产科技创新企业50强”，证明彩生活一系列探索和转型获得了业界认可。




二、资本市场动态

UBS | 现金流优化，估值具吸引力

6月27日，UBS发布首发研报，给予买入评级，将彩生活的目标价提升至6.30港元，以下是对彩生活业绩的主要关注点：

- ① 债务等方面的不利影响已出尽，可以开始买入
- ② 收并购暂缓，现金流将有优化空间
- ③ 长期来看，毛利率水平已处于底部


Global Research
27 June 2019

Colour Life Services

Improving cash flow and attractive valuation; initiate with Buy

12-month rating	Buy
12-month target	HK\$ 6.30
Price	HK\$ 5.36
Price/earnings	17.7x
Price/cash flow	10.3x
Price/dividend	10.3x
Price/book value	1.6x
Price/adjusted book value	2.4x

Negative already priced in, initiate as Buy
Colour Life is a property management company under Ferrarini with 363m sqm of revenue-generating GFA, most of which comes from third-party developers. We like Colour Life's portfolio vintage as it has a greater number of older projects than its peers, suggesting less margin downside in the long run. Besides, the expansion condition in M&A is positive for cash flow, balance sheet and the stock's valuation multiple. We expect property management CFM to stabilize at 23% from 2019 onwards, and forecast 2019-21 EBITDA of 17%. At the current valuation of 11.1x 12m Twd FE, 1.1x TD below the historical average, we believe the concern on margins and balance sheet pressure from continued M&A are priced in. Based on a 11.0x target 2020 FE, our FT of HK\$6.30 suggests 17% upside from the current level.

Cash flow to improve on expected delever in M&A
The market has been worried about Colour Life's continued M&A activities to acquire third-party projects, which led to five consecutive years of negative FCF in 2014-18 and a net gaining of 20% at end-2018. This has raised investor's concern on its dividend payout and potential equity placement, which has capped the stock's valuation multiple. Going forward, management has stated that they will slow down M&A. We expect Colour Life's cash flow to improve and before the company will return to a net cash position by 2021E.

Less margin downside in the long term
We expect property management CFM to bottom out in 2019 at 23% after dropping to 24% in 2018 (2017: 27%), due to the management's acquisition strategy (see our "Lump-sum basis"). Over the long run, we like Colour Life's project age, as it has a greater number of older projects (see our paper "Why do we prefer old new projects?") in the peer average of 53%. Because margins tend to decline for new projects as buildings are old and maintenance costs pop up, we think Colour Life faces less risk of margin compression compared to peers.

Valuation: trading at 9.1x 12-month Twd FE, 1.1x TD below historical average
We think the current valuation suggests that the concern on margins and balance sheet pressure from M&A are already priced in. We expect stabilised margins and improving financials going forward should provide support to the share price. Our FT of HK\$6.30 is based on 11x 2020E FE and is set according to Colour Life's ranking in our Fundamentals scorecard (see figure 1 on page 15).

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Revenue	1,842	1,629	1,614	1,509	1,071	1,759	1,480	1,278	1,026
EBITDA	222	212	239	1,028	1,116	1,221	1,132	1,132	1,428
EBITDA Margin (%)	12.0	13.0	14.8	68.3	73.6	69.0	75.5	88.5	141.8
Net Income	109	232	239	845	933	801	636	611	673
Net Income / Cash	0.2	1.2	1.3	2.0	2.2	2.2	2.2	2.2	2.2
Net Income / Cash	10.0	8.7	8.8	8.8	8.8	14.2	14.2	14.2	14.2
EBIT margin %	24.3	13.0	14.8	24.4	22.4	22.0	24.0	23.0	19.6
EBITDA margin %	27.1	13.0	14.8	68.3	73.6	69.0	75.5	88.5	141.8
EBITDA/Revenue x	15.7	13.1	14.8	65.3	54.9	49.0	42.0	42.0	55.6
EBITDA/Revenue x	25.9	14.4	16.1	10.8	10.9	11.8	11.2	11.2	14.4
Net Income/Revenue %	5.9	14.2	14.8	55.3	86.4	45.6	42.8	47.8	66.2
Net Income/Revenue %	5.9	14.2	14.8	55.3	86.4	45.6	42.8	47.8	66.2

凯基证券 | 彩生活(1778): 增值服务为未来增长点

6月24日, 凯基证券发布研报将彩生活的预期市盈率提升至9.37倍, 以下是对彩生活业绩的主要关注点:

- ① 公司的物业管理服务为最大收入来源, 同比增长149%至30.6亿元, 占总收入比例达85%
- ② 公司的增值服务亦是另一增长点, 增值业务收入同比增长47.5%至408.4百万元人民币
- ③ 公司的预期市盈率为9.37倍, 市帐率1.58倍, 股息率为4.4%

彩生活(1778): 增值服務為未來增長點

彩生活(1778)摘要	
收市價(港元)	4.88
預測市盈率(倍)	9.37
預測股息率(%)	4.4
52周高(港元)	8.92
52周低(港元)	3.64
14天RSI	56.2

根據中國物業管理協會發布的《2019年物業服務企業上市公司調研報告》, 於2018年, 從稅前利潤來看, 2018年上半年物業服務企業營業收入均為29.78億元人民幣, 同比上升45.3%, 行業淨利潤均為2.75億元, 較上年上升62.26%, 而毛利率則為29.01%, 亦同比增10.17%。

彩生活(1778)去年的實現收入同比增长122%至35.7億元人民幣, 而股東應佔淨利潤亦同比增长51%至4.85億元, 均優於行業平均。

期間, 公司的物業管理服務為最大收入來源, 同比增长149%至30.6億元, 佔總收入比例達85%。主要受益於2018年一季度收購萬像天、勁動包乾制物業管理收入同比大幅增长186%至20億元人民幣。

由於萬像天為內地最大的物業管理公司之一, 同時亦擁有大量高利潤業務的高端物業管理項目, 收購有助擴大在管面積同時, 亦可增強未來的業績表現。

而去年底, 公司總平臺服務面積同比增长20%至11.22億平方呎, 包括合約管理面積5.5億平方呎, 同比增长27%, 以及合作和聯盟面積5.7億平方呎, 同比增长22%, 並與85家物業企業建立合作關係。

此外, 公司的聯盟面積達1.9億平方呎, 加上其於2018年實現新簽約管理面積7,400萬平方呎, 均有助提升未來管理規模。

公司的增值服務亦見另一增長點, 增值業務收入同比增长47.5%至408.4百萬元人民幣, 毛利率提升13.7個百分點至85.7%, 貢獻利潤309.2百萬元, 貢獻佔比33.0%。而截至去年底, 公司的生態圈註冊用戶數增加至2,649萬人, 其中生態圈活躍用戶數增加至1,400萬人。截至2018年12月31日止12個月, 彩之雲平臺累計GMV(「成交金額」)約為人民幣9,448百萬元, 同比增长24.1%。

公司冀2019年可透過平台轉換, 再增1.5億-2億平方呎的輸出管理面積, 爭取2020年實現總體20億管理面積的目標, 收入則亦在未來實現增長20%的目標, 有助支持未來業績表現。

值上, 公司的預期市盈率為9.37倍, 市帳率1.58倍, 股息率為4.4%, 建議投資者可作調整部署。

資料來源: 華融財經, CFI, IFRS

三、多彩生活, 多彩社区

彩生活服务集团与58到家集团达成战略合作

6月6日, 彩生活与58到家集团达成战略合作。双方将通过彩之云平台为彩生活的业主、员工提供方便、放心、实惠的标准化到家服务。彩生活是一家互联网平台公司, 扮演着业主管家的角色, 聚焦于每一个家庭、每一个业主方方面面的家庭生活服务。此次通过与58到家集团的合作, 不仅让业主可以享受贴心的到家保洁、搬家速运等服务的同时, 还可以享受减免社区物业费! 希望和58到家一起研究如何深耕社区, 如何让到家服务把服务做到更优质更深入。



提速平台输出 彩生活与金地物业达成战略合作

6月19日, 彩生活与河北华北石油金地物业服务有限公司宣布达成合作, 成立了合资公司——任丘市华彩生活科技信息有限公司, 双方将在就“互联网+社区”业务开展、区域智慧社区构建、项目规模扩容等方面展开合作。

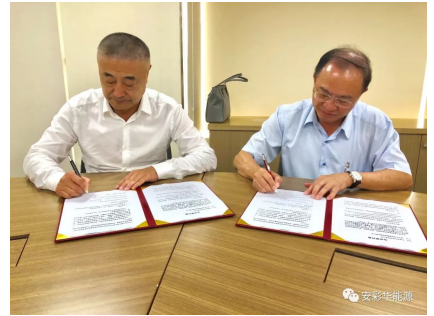
彩生活会派出专职项目团队, 依托现有社区服务平台和管理模式, 向金地物业全方位输出彩之云、彩管家等智慧化平台。与此同时, 双方也将携手对当地周边资源进行整合, 因地制宜探索区域社区服务产业的健康、可持续发展。进一步提升河北区域的社区服务品质, 增值社区服务内容, 创新物业改革升级, 实现物业、业主、商家等多方共赢。



安彩华能源携手中兴保全，共拓台湾“能源运营服务”新模式

6月20日，深圳市安彩华能源投资有限公司（E能源）董事长慕晓明与中兴保全股份有限公司执行长周兴国在台湾共同签署了战略合作协议，拉开了双方共拓台湾整体能源管理市场的序幕。此次战略签约标志着安彩华能源成功进入台湾市场，以“能源运营服务”新模式切入加速扩张。

中兴保全在与彩生活探索智慧社区和传统物业发展模式的基础上依据台湾地区特征以及能源短缺现状，继续推进安彩华能源运营服务商这一全新商业模式及理念，相信这将更加促进双方企业的合作与发展。



彩生活大厦项目奠基仪式圆满举行

2019年6月30日上午，彩生活大厦项目隆重奠基，这一天也是彩生活服务集团上市5周年纪念日，选择在630进行奠基仪式，更具意义，也标志着彩生活的发展又翻开了崭新的一页。

彩生活CEO唐学斌先生在致辞中首先向出席奠基仪式的来宾表示衷心的感谢！唐总表示彩生活一直以社区服务做到家的理念为先，以产业互联网模式推进发展，旨在提升物业人的价值，引领行业一同前行。彩生活大厦落地在光明区，希望未来可以将更优质更深入的社区服务提供给更多的业主。



新闻链接

<https://mp.weixin.qq.com/s/yVM8ghDsHXUEfWcvWIORKA>

https://mp.weixin.qq.com/s/L3hQE3ynCPweVcu5_FfMnA

https://mp.weixin.qq.com/s/_XfV_x-h1pfhCKi5z7Qecw

<https://mp.weixin.qq.com/s/mfHNcYQPXXeNjLr2ie7PQ>

<https://mp.weixin.qq.com/s/sUtbr02uPHE0QK4vbBgdmA>

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

177800——把社区服务做到家