



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7月公司月刊

一、资本市场动态

京东战略入股，360加码增持 | 彩生活联手两大互联网巨头共同打造有温度的智慧社区

2019年7月19日，全球最大的社区生活服务平台——彩生活服务集团有限公司欣然宣布，分别与京东集团及其旗下京东物流集团、京东数字科技集团（统称“京东”）、三六零安全科技股份有限公司（简称“360公司”）在资本和业务层面均达成全面战略合作协议。

未来，彩生活将与京东、360共同探索“社区+商业”、“社区+物流”、“社区+安全”、“社区+科技”的融合业态创新，深耕社区场景，优化业主体验，构建有温度的“智慧社区”。

会议纪要 | 京东及360战略入股的解读和展望

彩生活于7月19日发布公告称，已分别与京东和360在资本和业务层面达成合作协议。就本次战略合作，彩生活管理层于7月22日召开了资本市场电话会，CEO唐学斌先生和副总裁段斐钦先生对资本市场关注的热点问题进行了解读。如未来合作方向、具体落地规划、募集资金用途等问题，管理层都一一作出回复。

管理层指出，这是彩生活上市后的又一个里程碑。分别在两个方向上与互联网巨头达成战略合作，相当于为彩生活插上一对强健的翅膀。我们会一直专注于把管家的角色扮演好，让业主在彩生活管理的小区生活得更加舒适，更加安全，利用互联网、AI等技术打赢社区服务这场战。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



COLOUR LIFE SERVICES GROUP CO., LIMITED
彩生活服务集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1778)

(1)認購本公司股份
及

(2)關連交易——一名關連人士認購股份

第一認購事項

於2019年7月19日，本公司與第一認購人訂立第一認購協議，據此第一認購人同意按認購價每股5.22港元認購71,149,000股新股份。第一認購股份佔本公司現有已發行股本的5.36%及本公司經發行第一認購股份擴大後的已發行股本的5.08%。

第一認購股份將根據一般授權發行，且第一認購事項須待聯交所批准第一認購股份上市及買賣後方可作實。

第二認購事項

於2019年7月19日，本公司與第二認購人訂立第二認購協議，據此第二認購人同意按認購價每股5.22港元認購22,956,000股新股份。第二認購股份佔本公司現有已發行股本的1.73%及本公司經發行第二認購股份擴大後的已發行股本的1.70%或本公司經發行第一認購股份及第二認購股份擴大後的已發行股本的1.61%。

由於第二認購人為非執行董事周滿坤先生控制的公司，故第二認購事項構成本公司的一項關連交易，並須於將予召開以批准第二認購事項的股東特別大會上經獨立股東批准後方可作實。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就第二認購事項的條款向股東提供意見。高林資本將委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

載有(其中包括)有關第二認購協議進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東意見函件、高林資本就第二認購協議致獨立董事委員會及獨立股東意見函件的通函預期將於2019年8月9日之前由本公司寄發予各股東。



二、研报快讯

Colour Life Services Group (1778.HK)
Alert: Introduce JD.com and 360.com as Strategic Shareholders

Key Takeaways:

- **Raising 75m USD new shares to JD.com and 360.com at HK\$3.22/sh** - Colour Life announced to issue 75m USD new shares to JD.com and 360.com respectively at HK\$3.22/shares (4.2% discount to closing price on 19-Jul) for HK\$210m. Total new shares represent 7.1% of the existing total share capital. JD.com will become the third largest shareholder with 8% stake and 360.com will increase its shareholding to 3.05%. JD.com will not appoint any director to the board, while 360.com already has a non-executive director on the board (Zhou Hongji, appointed in 2015).
- **Our view: a positive strategic move to further value-added services platform**, to deliver to a broader and higher quality customer base. (i) Strategic cooperation with JD.com on e-commerce and logistics: expand new retail platform 'Colour Brand' L1R+ services and services with advanced technology management. (ii) Deepening cooperation with 360.com on technology: enhance big data analysis and digital smart community facility (e.g. smart operations, local recognition, etc.). (iii) Enhance B2B, lower net gearing to 5.5% by end-19E with less than 100bps of cost reduction, though an increase in R&D investment in value-added services could offset the impact. This being said, EPS dilution is understandable and profit retention still seems unclear given the company's short-term priority on GMV user base.
- **Potential financial impact: 3.1% (vs. 190E EPS dilution), 19E EPS growth at 20% year-on-year** - On our estimate, the placement of 75m new shares would dilute 190E EPS by 3.1% (vs. 190E reported 6% respectively), and EPS growth potential is estimated to be 20% in 19E. Est. earnings by end-19E could be lower by 12.8bps to 5.2% and reaching net cash to 2020E. Based on 19-Jul share price, Colour Life is trading at 10.2x 19E PE ratio, on average for property management companies at 27x.
- **New ventures in value-added business: maintain Buy/In** - Colour Life's strategic cooperation with JD.com and 360.com can further support rapid growth in value-added services, especially the new retail business. Through a closer working and profit model take time to build up. On basic property equity, a aim to have 2.0-3.0x net of cost/revenue ratio by 2020E (2019: 2.0x). Catalyst: expand on new platform expansion and cautious M&A. Maintain Buy/In. Risk on delivery valuation of 10.2x 19E P/E.

Company Data:

Market Cap	HK\$2.7B
Price (19 Jul 2019)	HK\$3.65
Target price	HK\$4.80
Expected price return	21.3%
Expected dividend yield	4.7%
Expected ROE	24%
Market Cap	HK\$2.7B
EV/EBITDA	10.2x

New Performance:

Key Metrics:

- EPS (19E): HK\$0.60
- EPS (20E): HK\$0.70
- EPS (21E): HK\$0.80
- EPS (22E): HK\$0.90
- EPS (23E): HK\$1.00
- EPS (24E): HK\$1.10
- EPS (25E): HK\$1.20
- EPS (26E): HK\$1.30
- EPS (27E): HK\$1.40
- EPS (28E): HK\$1.50
- EPS (29E): HK\$1.60
- EPS (30E): HK\$1.70

See Appendix A for Analyst Certification, Important Disclosures and non-ESG research analyst disclosures.

花旗银行 | 维持买入评级，目标价提升至6.8港元

7月21日，花旗银行发布研报将彩生活的目标价提升至6.8港元，主要观点：

- ① 京东与360的战略入股，是发展增值服务的积极战略举措；
- ② 潜在的财务影响：19E/20E EPS将分别稀释3.1%/6.6%，交易完成后2019年EPS将同比增长23%；
- ③ 新合作伙伴加入增值服务业务，维持买入评级。

银河国际 | 重申买入评级，目标价提升至7.3港元

7月22日，银河国际发布研报将彩生活的目标价提升至7.3港元，主要观点：

- ① 此次配售将降低2019财年彩生活的负债和融资成本；
- ② 我们相信两家互联网巨头的引入将有利于公司发展增值服务和平台输出；
- ③ 根据12.5倍2020E市盈率重申增持，最新目标价为7.30港元。

Company Note
1778.HK | Hong Kong | July 22, 2019

Colour Life Services Group
Introduction of JD.com and 360.com as shareholders

Key Takeaways:

- **25% (vs. 190E EPS dilution), 19E EPS growth at 20% year-on-year** - On our estimate, the placement of 75m new shares would dilute 190E EPS by 25% (vs. 190E reported 6% respectively), and EPS growth potential is estimated to be 20% in 19E. Est. earnings by end-19E could be lower by 12.8bps to 5.2% and reaching net cash to 2020E. Based on 19-Jul share price, Colour Life is trading at 10.2x 19E PE ratio, on average for property management companies at 27x.
- **New ventures in value-added business: maintain Buy/In** - Colour Life's strategic cooperation with JD.com and 360.com can further support rapid growth in value-added services, especially the new retail business. Through a closer working and profit model take time to build up. On basic property equity, a aim to have 2.0-3.0x net of cost/revenue ratio by 2020E (2019: 2.0x). Catalyst: expand on new platform expansion and cautious M&A. Maintain Buy/In. Risk on delivery valuation of 10.2x 19E P/E.

Company Data:

Market Cap	HK\$2.7B
Price (19 Jul 2019)	HK\$3.65
Target price	HK\$4.80
Expected price return	21.3%
Expected dividend yield	4.7%
Expected ROE	24%
Market Cap	HK\$2.7B
EV/EBITDA	10.2x

New Performance:

Key Metrics:

- EPS (19E): HK\$0.60
- EPS (20E): HK\$0.70
- EPS (21E): HK\$0.80
- EPS (22E): HK\$0.90
- EPS (23E): HK\$1.00
- EPS (24E): HK\$1.10
- EPS (25E): HK\$1.20
- EPS (26E): HK\$1.30
- EPS (27E): HK\$1.40
- EPS (28E): HK\$1.50
- EPS (29E): HK\$1.60
- EPS (30E): HK\$1.70

申万宏源 | 维持增持评级，目标价为6.5港元

7月22日，申万宏源发布研报维持增持评级，目标价为6.5港元，主要观点：

- ① 未来有望加强在社区增值服务（物流、商业、科技、融资等）以及社区安全科技应用的发展；
- ② 由于股份认购协议目前等待联交所及股东特别大会批准，预计将于今年8月底完成；
- ③ 我们现维持公司2019-2021年每股净利预测值分别为0.45元（同比增长18%）、0.55元（同比增长22%）和0.64元（同比增长16%），并维持目标价为6.5港元，对应12倍19年PE和10倍20年PE，基于19.3%上行空间，维持增持评级。

Company Note
1778.HK | Hong Kong | July 22, 2019

Colour Life Services Group (1778.HK)
Private placement

Key Takeaways:

- **25% (vs. 190E EPS dilution), 19E EPS growth at 20% year-on-year** - On our estimate, the placement of 75m new shares would dilute 190E EPS by 25% (vs. 190E reported 6% respectively), and EPS growth potential is estimated to be 20% in 19E. Est. earnings by end-19E could be lower by 12.8bps to 5.2% and reaching net cash to 2020E. Based on 19-Jul share price, Colour Life is trading at 10.2x 19E PE ratio, on average for property management companies at 27x.
- **New ventures in value-added business: maintain Buy/In** - Colour Life's strategic cooperation with JD.com and 360.com can further support rapid growth in value-added services, especially the new retail business. Through a closer working and profit model take time to build up. On basic property equity, a aim to have 2.0-3.0x net of cost/revenue ratio by 2020E (2019: 2.0x). Catalyst: expand on new platform expansion and cautious M&A. Maintain Buy/In. Risk on delivery valuation of 10.2x 19E P/E.

Company Data:

Market Cap	HK\$2.7B
Price (19 Jul 2019)	HK\$3.65
Target price	HK\$4.80
Expected price return	21.3%
Expected dividend yield	4.7%
Expected ROE	24%
Market Cap	HK\$2.7B
EV/EBITDA	10.2x

New Performance:

Key Metrics:

- EPS (19E): HK\$0.60
- EPS (20E): HK\$0.70
- EPS (21E): HK\$0.80
- EPS (22E): HK\$0.90
- EPS (23E): HK\$1.00
- EPS (24E): HK\$1.10
- EPS (25E): HK\$1.20
- EPS (26E): HK\$1.30
- EPS (27E): HK\$1.40
- EPS (28E): HK\$1.50
- EPS (29E): HK\$1.60
- EPS (30E): HK\$1.70

天风证券 | 首次覆盖，给予买入评级

7月29日，天风证券发布首次覆盖研报，给予彩生活买入评级，主要观点

- ① 物管服务为主，增值服务及工程服务为辅；
- ② 规模及业务布局全面，率先平台化转型；
- ③ 定增引入京东、360共同打造智慧社区；
- ④ 收购万象美，未来业绩成长空间十足；
- ⑤ 给予20倍2020年PE，对应168亿人民币，190亿港元目标市值。

三、多彩生活，多彩社区

国家住房和城乡建设部领导到访彩生活

2019年7月24日下午，国家住房和城乡建设部副部长倪虹等一行领导，在广东省住房和城乡建设部与深圳市政府领导的陪同下到访彩生活，与彩生活服务集团CEO唐学斌、副总裁董东、副总裁段斐钦等进行了深入交流，了解了彩生活的管理思路、北斗七星模式，并参观了彩之云平台运营系统演示。

唐学斌先生强调彩生活一直致力于解决物业行业痛点，打造智慧社区，物业服务云，生态圈，构建创新生态，以增值业务获得长期价值。住建部副部长倪虹对彩生活模式高度认可，认为彩生活将传统行业的用户利用互联网的方式引流到线上，利用互联网服务构建和谐的社区关系，非常具有互联网思维。

2019第八届中国财经峰会，彩生活揽获两项大奖

7月12日，2019第八届中国财经峰会在北京闭幕，彩生活凭借多项行业创新及卓越的品牌效应，荣膺杰出品牌形象奖，集团CEO唐学斌获2019（行业）影响力人物。

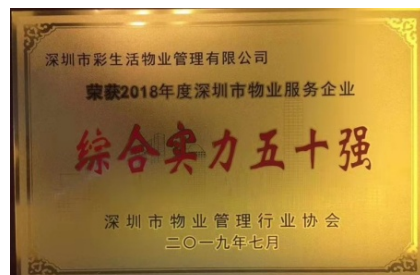
作为经济领域最具影响力的思想交流平台之一，本届峰会以“新时代·大变局与新动力”为主题，深度聚焦大变革时代的企业，通过独立演讲、高端对话、深度分享等多种形式汇聚商业智慧，前瞻中国经济发展大势，探寻中国经济转型和发展的动力。



彩生活荣获“2018年度深圳市物业服务企业综合实力50强TOP1”

2019年7月15日，彩生活荣获由深圳市物业管理行业协会颁发的“2018年度深圳市物业服务企业综合实力50强TOP 1”奖项。

本次评选将与中国物业管理协会组织的全国物业服务企业综合实力测评活动相结合，评价体系比以往更加严格。从管理规模、服务效率、客户满意度、增长速度等多维度评估，排名经过全面、科学、独立的审核调查，数据可追溯，在业内外具有高度公信力和影响力。



韩国AIS公司与光彩国际举行签约仪式

2019年7月14日韩国AIS INTERNATIONAL CO., LTD与光彩国际科技运营深圳有限公司在上海彩生活时代广场全球商品体验中心举行签约仪式。

AIS公司和光彩国际就医疗美容、明星餐厅、中韩优质产品相互进出口业务等展开全面合作。接下来AIS公司和光彩国际将逐渐在上海彩生活时代广场落地韩国美容院、明星餐厅以及韩国各大化妆品品牌的入驻，真正为社区居民提供多种优质服务。



新闻链接

<https://mp.weixin.qq.com/s/nDyIkz1Ei423UWDGkvyrNg>
https://mp.weixin.qq.com/s/S7G_Vge5Nt0j2B8rsayrDA
https://mp.weixin.qq.com/s/cecJFRfX0XqxyzmxMh8G_g
<https://mp.weixin.qq.com/s/jxgk2JljUWe-Yh4pRQrmRg>
<https://mp.weixin.qq.com/s/Wsh8AhaucwFadbWzL7QDA>
<https://mp.weixin.qq.com/s/WfFljN-nCYRuv6XTFX3-vQ>
<https://mp.weixin.qq.com/s/pMW5pxpw0DzmR3giJbVkJzG>
<https://mp.weixin.qq.com/s/QhT1Aq3G3gOPIBoVufP4kA>

关注彩生活投资者公众号，获取更多公司动态

