



公司資訊

輝立証券於 7 月 31 日發布研究報告，首次覆蓋奧園健康，目標 9.6 港元，此次覆蓋主要基於奧園健康在管面積倍增，未來成長可期

- 公司在今年 4 月 22 日公佈了以 2.4 億元人民幣收購樂生活智慧社區服務集團股份有限公司 ( 簡稱「樂生活」 ) 的 80% 股權。公司亦宣佈在 5 月 11 日以 3700 萬元人民幣收購了一間位於寧波市的物業管理公司。兩個項目合共為公司帶來 2,500 萬平方米的在管面積，公司於 2019 年底的總在管面積為 1508.2 萬平方米，加上其他將來自中國奧園及協力廠商的在管面積，預計公司於 2020 年底的在管面積將達到其原來兩年的目標 4,500 萬平方米，較去年同期預計增加 200%
- 過去半年公司兩項的收購項目有效地擴展公司的住宅管理服務，若公司能有效進行頭部管理，未來毛利將進一步提升。我們預計公司 2020 年 2021 年的每股盈利為 33.07 仙人民幣和 43.06 仙人民幣，給予目標價 9.60 港元對應 2020 年和 2021 年 26.1x /20.1x 預期市盈率

**奧園健康 (3662.HK)**  
在管面積倍增，未來成長可期  
香港 | 物業管理行業 | 首次覆蓋

投資概要  
奧園健康生活集團有限公司 (奧園健康) 前身為廣州奧園，於 2006 年成立，為中國奧園集團旗下的物業管理服務商。在《2020 物業服務企業上市公司競爭力報告》中，奧園健康被列為 2020 物業服務企業上市公司的第十位。公司於 2019 年 3 月 18 日在香港交易所上市。公司以「科技+運營服務」、「科技+大數據」的創新發展模式，聚焦生活服務與健康養生等，踐行多元化發展戰略。

物業管理服務為主，商業運營服務為輔  
從物業管理服務方面，公司為物業開發商和業主/業主委員會在交付前及後提供提供安保、清潔、園藝及維修與保養等一系列的物業管理服務。商業運營服務方面，公司為物業開發商提供中場位及客戶服務服務和商業管理及運營服務。在商業運營服務方面，物業開發商提供市場研究、裝修設計、建築監理及後期的商場運營等服務。在商業後端提供商業管理及運營服務。

國內物業管理行業快速發展  
近年來，國內物業管理行業規模快速發展。據《2019 物業服務企業競爭力報告》中的數據顯示，截至 2018 年底，全國物業管理行業管理面積約 279.30 億平方米，相比 2015 年的 184.66 億平方米，年增長率為 12.3%。其中主要集中於商業業。以數據來源來看，合計佔全國物業管理面積約 26.0%。中國物業管理發展預計中國物業管理總面積將在 2023 年達到 376.7 億平方米，較 2018 年底增加近 100 億平方米。

中國物業管理行業競爭激烈，適宜中場位大小不同物業管理公司所屬。根據克而瑞 (CRIC) 的數據，2018 年底，市場上有超過 127,000 間物業公司，為廣大在管物業提供服務。市場地位，大型公司仍佔據市場增長及發展中小型物業管理公司兩種方向發展。

公司在今年 4 月 22 日公佈了以 2.4 億元人民幣收購樂生活智慧社區服務集團股份有限公司 (簡稱「樂生活」) 的 80% 股權。公司亦宣佈在 5 月 11 日以 3700 萬元人民幣收購了一間位於寧波市的物業管理公司。兩個項目合共為公司帶來 2,500 萬平方米的在管面積。公司於 2019 年底的在管面積為 1508.2 萬平方米，加上其他將來自中國奧園及協力廠商的在管面積，預計公司於 2020 年底的在管面積將達到其原來兩年的目標 4,500 萬平方米，較去年同期預計增加 200%。

估值與投資建議  
過去半年公司兩項的收購項目有效地擴展公司的住宅管理服務，若公司能有效進行頭部管理，未來毛利將進一步提升。我們預計公司 2020 年 2021 年的每股盈利為 33.07 仙人民幣和 43.06 仙人民幣，給予目標價 9.60 港元對應 2020 年 26.1x /20.1x 預期市盈率。

財務數據	2019	2018	2017
Revenue	419	361	314
Net Profit	78	104	104
EPS, Core Cont.	11.44	12.76	12.76
P/E x	N/A	18.38	18.38
EPS, Core Cont.	N/A	12.46	12.46
P/E x	N/A	14.40	14.40
EPS (Core Cont.)	5.3	5.0	5.0
P/E (Core Cont.)	N/A	18.38	18.38

Source: Company Reports, Philip Securities

共建智慧車場新生態！奧園健康與陽光海天、晶石中國舉行合資公司簽約儀式

7 月 10 日，奧園健康與北京陽光海天停車管理有限公司 ( 下稱「陽光海天」 ) 、晶石 ( 中國 ) 商業投資管理有限公司 ( 下稱「晶石 ( 中國 ) 」 ) 舉行合資公司簽約儀式。奧園集團黨委書記、總裁、奧園健康生活集團董事會主席郭梓寧、奧園健康生活集團總裁蘇波、常務副總裁雷易群等領導，陽光海天董事長閔亮、副總裁祁志遠、李小龍，晶石 ( 中國 ) 執行董事黃淑娟，共同出席。

預計在未來幾年內，合資公司將投入不低於 5 億元，用於與奧園健康共同發展智慧停車的相關業務，同時，三方將在智慧停車、人工智慧調度、車場高效管理及增值運營方面互利共贏，共建智慧車場新生態。據瞭解，奧園健康旗下商場和社區擁有眾多停車位，第一階段，合資公司將通過資源整合、技術及運營團隊的融合，對購物中心、寫字樓及住宅等不同業態的停車場進行全面的智慧化升級，助力奧園健康提升業主滿意度，同時提升奧園健康品牌價值。



近年來，智慧停車技術應用在購物中心停車場的專業改善和升級提供了很多創新與優化路徑。此次奧園健康與合資公司合作，數字化管理將能降本增效，擴大停車資產整體運營收入，同時提供優質的停車管理服務，讓停車體驗更便捷舒適，提升客戶滿意度。

此次成立合資公司，奧園健康緊隨「新基建」「智慧城市」時代趨勢，通過創新物聯網、人工智慧下的數字化運營管理平台，給中國停車領域帶來新的新突破。合資公司致力於通過先進理念與智慧平台的高新技術吸引商業地產商進行合作，強化理念、經驗、數據的共用與溝通以及智慧服務的全景覆蓋和多元聯動來提升用戶轉化率，在優化停車場管理品質和效率的基礎上提升停車場的資產價值。



### 奧園物業奧悅租售&美居中心華東首店開業，全國佈局初具規模

近日，奧園健康生活集團旗下奧園物業華東區域首店奧悅租售&美居中心於寧波奧園譽景灣盛大開業，奧園地產集團領導、奧園物業寧波譽湖灣項目總經理，以及奧園物業美居戰略合作夥伴等領導嘉賓共同出席開業儀式。

奧園物業自 3 月下旬展開奧悅租售&美居業務全國戰略佈局，已分別於華北、華南、西南、華中區域開設中心門店。為將優質業務輻射至更多業戶，奧園物業加速佈局發展進程。此次開業，奧悅租售&美居業務進軍華東區域市場，標誌著奧園物業全國業務戰略佈局已見成型。

奧悅租售作為奧園物業打造城市物業綜合服務集成商的重要戰略部署之一，專注於為客戶提供存量房租售、車位元租售、新房代理等資產管理業務。現新增美居中心業務，服務範圍包括全屋整裝、裝修設計、拎包入住、翻新改造、智能家居等。



奧園物業在加速擴張規模的同時持續深耕資產業務工作，並不斷尋找增值服務的新突破。奧悅租售 & 美居中心的成立，標誌著奧園物業美居戰略佈局計劃的正式啟航，生活服務再次精進升維。

目前，奧園物業於全國共有 8 家奧悅租售 & 美居中心，為越來越多的業戶提供優質的資產管理增值服務。未來，奧園物業將持續佈局租售 & 美居業務存量市場，以「客戶至上」為出發點，將「以心相兌、以誠相待」的服務理念落到實處，致力於為業主提供更加優質、專業、精細、便利的服務。



### 奧園健康高管赴北京參加樂生活 2020 年上半年工作總結會

7 月 20 日-21 日，樂生活智慧社區服務集團股份有限公司（以下簡稱「樂生活」）在北京召開 2020 年上半年工作總結會議。這是雙方繼 6 月份參加股權簽約儀式後，再次於北京相聚，針對相關業務展開深度交流。北京是樂生活的註冊地，也是其總部所在地。

此次會議，旨在針對樂生活上半年總結、下半年工作計畫，以及雙方如何深度融合，共同實現全年軍令狀目標方面進行探討。在會上，樂生活職能中心、區域公司負責人做工作述職彙報，主管領導進行點評，並對下半年工作提出具體要求。同時，針對一線提出的問題，與會領導給予詳盡回復，現場反應良好，極大促進了職能部門與一線員工之間的溝通交流，有助提高工作效率。

雷易群總對樂生活的日常經營及整體管理工作表示認可，並恭賀樂生活上半年取得的工作成績。他指出，資本市場對奧園健康和樂生活強強聯合翹首以待，希望雙方充分利用好各自優勢，集中資源提質增效，實現利潤和規模的的同步發展，共同完成全年軍令狀目標，向市場和投資者交出優秀的成績單。

通過本次交流探討，奧園健康團隊與樂生活團隊在企業文化、集團業務和未來發展目標上達成高度共識。樂生活與奧園健康都是崇尚奮鬥精神的企業，基因相近、期望一致，在企業核心價值觀方面不謀而合，樂生活團隊優秀的市場拓展能力尤其值得稱道。未來，雙方將充分利用各自優勢，更好



地服務業主，滿足業主生活的多方面需求，努力超越投資者和股東預期，打造可持續發展的「健康生活服務集團」。



## 2 年，珠海奧園廣場修煉成了消費者心之首選

奧園健康運營的珠海奧園廣場開業兩年以來，12.5 萬平方米的購物中心年客流量近 1500 萬人次，吸引「海底撈」、「世紀星冰場」、「CC 影城」，快時尚 UR、MJstyle，永旺超市等多家廣受歡迎的主力品牌匯聚於此，成為區域消費者購物、娛樂、社交、美食的「不二之選」。

轉瞬間，珠海奧園廣場迎來了 2 週年，作為中國奧園集團落子珠海的首個項目、珠海新香洲首個大型商業綜合體、奧園健康生活集團旗下奧園商管在珠海的首個購物中心，憑藉 100%招商率和 97%的店鋪開業率，著力打造珠海全新的城市生活中心。珠海奧園廣場集時尚零售、多元餐飲、兒童成長、健身體驗、精品超市業態於一體，匯聚百餘家國際國內一二線知名品牌，著力為消費者構築「家」以外的第二餐廳、第二會客廳。

7 月 17-7 月 21 日期間，珠海奧園廣場迎來了不簡單的兩週年慶，活動以「雙倍快樂」為主題打造 5 天狂歡節，到店客流量突破 23 萬人次，銷售額 650 萬+，活動不僅推出服飾 2 折，美食 5 折的活動，還通過奧園 VIP 小程序線上團購活動，享受折上折雙倍優惠力度，還有第二屆蝦王挑戰賽、華為智趣敞篷車、大千集公益市集、最潮雙胞胎走秀、巨型生日蛋糕趴、仲夏帳篷節及系列兒童匯演等，沉浸式的體驗、多元化的互動、豐富的活動形式、超值的優惠福利，徹底釋放消費者的購物慾望。

據統計，2020 年珠海奧園廣場圍繞文化、社區、藝術、教育、展覽、體育、親子等開展各類活動達 190 場，不僅做到了「週周有活動」，既是年輕人的活力場，也是家庭歡樂場，更是長輩的幸福場，如今，奧園廣場的舒適空間，大中庭時尚的背景，已經成為眾多品牌、機構舉辦各類活動的首選之地。



### 奧園社區繽紛活動不斷獻上，開啟夏日狂歡模式！

「泡泡狂歡 愛意傾城」狂歡派對@瀋陽奧園會展廣場社區



今天小区物业给孩子们举办了一场非常有意义的活动。孩子玩的非常开心！作为业主，我为有这样的物业感到荣幸！同时也替赫哥哥套到奖品而高兴！



18:12



「夏日泳池趴」@ 蘿崗奧園廣場社區





### 再獲業界認可，奧園健康榮膺「值得尊敬物業服務企業」

7月31日，中國房地產報社主辦的「2020中國房地產品牌大會」順利召開。奧園健康生活集團旗下奧園物業榮獲「2020中國房地產行業抗擊疫情模範先鋒企業 值得尊敬物業服務企業」。再獲行業認可，奧園健康生活集團高度的企業社會責任感獲得充分印證，品牌影響力持續提升。

在追求企業自身長足發展的同時，奧園健康也積極擔當起作為「企業公民」的責任，為促進經濟、社會和生態環境的和諧發展做出應有的貢獻。



### 奧園健康通過廣東省市場監督管理局公示，榮獲 2019 年度廣東省重合同守信用企業稱譽

公示活動是目前政府對企業合同信用的一種行政指導行為，旨在促進企業弘揚誠實信用的道德風尚，建立企業信用體系，營造誠實守信的市場環境。



投資者聯繫

陶宇先生

執行董事

(852) 3916 2688

paul.tao@aoyuan.net

鄭少輝先生

副總裁及首席財務官

(852) 3916 2688

anthonycheng@aoyuanhealthy.com

龔彥希小姐

投資關係主任

(852) 3916 2681

ivykung@aoyuanhealthy.com