

公司資訊

安信國際於 8 月 13 日發佈研究報告，首次覆蓋奧園健康，並於 8 月 18 日更新對奧園健康的研報，目標價 11.5 港元，給予買入評級，摘要如下：

首次覆蓋

- 被低估的物業公司，住宅加商管雙輪驅動
併購帶來高增長
雙輪驅動：住宅加商管
發展大健康產業
首予「買入」評級

點擊查看研報 (首次覆蓋)



研報更新

- 全年 4,500 萬平方米在管目標不變
收入同比上升 39.5%
整體毛利率保持穩定
維持「買入」評級

點擊查看研報 (更新)



尚乘集團 (AMTD) 於 8 月 18 日更新對奧園健康的研報，維持目標價 11.18 港元，重申買入評級，摘要如下：

- 收購後整合將成為 2H20 的關鍵催化劑
樂生活與寧波宏健的併購後整合是 2H20 的關鍵
1H20 業績符合預期，佔 2020 預期淨利潤的 41%
樂生活與寧波宏健的併購改變了奧園健康的投資概況
穩健發展大健康業務

點擊查看研報

AMTD 尚乘
Equity Research
Aoyuan Healthy Life Group Company Limited
Post-Acquisition Integration to be 2H20 Key Catalyst
1H20 results are in line with our expectations. We believe potential 2H20 catalyst will be an...
Price target (HK\$): 11.18
Rating: Buy

山證國際於 8 月 28 日更新對奧園健康的研報，目標價上調至 10.98 港元，重申買入評級，摘要如下：

- 2020 年上半年收入增長近 40%，下半年在管面積將突破 4,500 萬方
收入增長近 40%，物管及商管在管面積升至 1,690 萬方
整體毛利率穩中有升
收購樂生活及寧波宏健股權，在管面積將突破 4,500 萬方
逐步落地並深化大健康產業服務

點擊查看研報

山證國際 SHAN ZHENG INTERNATIONAL
山证国际证券——公司研究
2020 年上半年收入增長近 40%，下半年在管面積突破 4,500 萬方
投資要點：
收入增長近 40%，物管及商管在管面積升至 1,690 萬方...
報告日期：2020-08-28
目標價：10.98 港元

第一上海於 8 月 18 日更新對奧園健康的研報，目標價上調至 10.16 港元，重申買入評級，摘要如下：

- 中期業績穩健增長，管理規模快速提升
• 歸母淨利潤增長 23%至 1.11 億元
• 收購拓展順利，管理規模快速提升
• 大健康板塊逐步拓展

點擊查看研報

第一上海 奧園健康 (3662) 更新報告 2020 年 8 月 18 日
買入
中期業績穩健增長，管理規模快速提升
- 中期業績穩健增長，管理規模快速提升
- 收購拓展順利，管理規模快速提升
- 大健康板塊逐步拓展

克而瑞證券於 8 月 24 日更新對奧園健康的研報，維持目標價 10.12 港元，維持強烈推薦評級，摘要如下：

- 併入樂生活規模倍增，下半年業績可期
• 奧園健康 2020H1 收入 5.47 億元，同比增長 39.5%；歸母淨利潤 1.11 億元，同比增長 23.5%；符合預期
• 2020 年 4 月收購樂生活，其 2019 年實現收入 4.70 億元，同比增長 12.8%，歸母淨利潤 0.24 億元，同比增長 25.9%，增長勢頭良好
• 2020 年 5 月收購寧波宏建，合約建築面積約為 240 萬方
• 預計 2020 年底在管面積突破 4,600 萬方

點擊查看研報

CRIC 證券研究报告 | 公司研究 2020 年 8 月 24 日 奧園健康 3662.HK
併入樂生活規模倍增，下半年業績可期
- 併入樂生活規模倍增，下半年業績可期
- 奧園健康 2020H1 收入 5.47 億元，同比增長 39.5%；歸母淨利潤 1.11 億元，同比增長 23.5%；符合預期
- 2020 年 4 月收購樂生活，其 2019 年實現收入 4.70 億元，同比增長 12.8%，歸母淨利潤 0.24 億元，同比增長 25.9%，增長勢頭良好
- 2020 年 5 月收購寧波宏建，合約建築面積約為 240 萬方
- 預計 2020 年底在管面積突破 4,600 萬方



輝立証券於 8 月 28 日更新對奧園健康的研報，維持目標價 9.60 港元，上調至買入評級，摘要如下：

- 中期業績符合預期樂，生活併表為下半年增長推動力
- 公司收入結構改變，業務毛利率提升
- 收購項目預計月內完成，拓展公司全國化
- 下半年預期 6 家新商場開業
- 夥拍龍頭發展醫美業務
- 實行康養業務試點
- 三大業務板塊融合為下半年重點工作

[點擊查看研報](#)

**奧園健康 (3662.HK)**  
中期業績符合預期 樂見併表為下半年增長推動力  
香港 | 物業管理 | 更新報告

**投資摘要**  
奧園健康在 2020 年上半年收入增長強勁，總收入人民幣 547 億元，較去年同期增加 39.5%。其中生活服務收入 219.5 億元，佔全年總收入的 40.1%，較去年同期增加 41.5%。此外，生活服務收入亦由去年同期佔 39.6% 增加至 40.1%。此外，生活服務收入亦由去年同期佔 39.6% 增加至 40.1%。此外，生活服務收入亦由去年同期佔 39.6% 增加至 40.1%。

**買入 (上調)**  
目標價 HKD 9.60  
股價 HKD 8.28 (2020 年 8 月 28 日)  
升幅 (目標價 - 股價) / 股價 = 14.6%

奧園健康公佈 2020 年中期業績  
核心淨利潤同比增長 28.8% 至人民幣 1.05 億元

\*\*\*\*\*

透過戰略收購擴大管理規模  
逐步落地並深化大健康產業服務 三大業務聯動發展

財務表現：

| (人民幣百萬元)      | 截至 6 月 30 日止六個月 |        | 變動        |
|---------------|-----------------|--------|-----------|
|               | 2020 年          | 2019 年 |           |
| 收入            | 546.9           | 392.0  | +39.5%    |
| 毛利            | 219.5           | 155.1  | +41.5%    |
| 毛利率           | 40.1%           | 39.6%  | +0.6 個百分點 |
| 淨利潤           | 111.7           | 90.1   | +24.0%    |
| 核心淨利潤         | 104.9           | 81.5   | 28.8%     |
| 本公司擁有人應佔溢利    | 111.1           | 89.9   | +23.5%    |
| 每股基本盈利 (人民幣分) | 15.29           | 14.06  | +8.7%     |



**營運和發展重點：**

**物管業務規模持續擴張**

- 物業管理服務分部收入為 412.2 百萬元（人民幣·下同），同比增加 43.4%，佔總收益約 75.4%。毛利率為 39.7%。
- 截至 2020 年 6 月 30 日，物業管理服務分部在管總建築面積達 16.1 百萬平方米，同比增長 34.2%，把握市場機遇，積極收併購，擴大管理規模與管理組合。
- 深度佈局華南地區，收入佔比約 56.6%，將持續受益於粵港澳大灣區政策發展。

**商業運營業務增長勢頭強勁**

- 商業運營服務分部收入為 134.7 百萬元，同比增加 28.9%，佔總收益約 24.6%。毛利率為 41.5%。
- 截至 2020 年 6 月 30 日，共向 43 個商場訂約提供商業運營服務，合同總建築面積約為 1.8 百萬平方米，其中，訂約向 32 個合同總建築面積約為 1.5 百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。
- 期內，商業運營服務分部新增的商業運營服務合同的合同建築面積合計為 80,000 平方米。

**戰略收購豐富物管組合 完善業務佈局**

- 以 2.48 億元收購樂生活的 80% 權益。樂生活於北京、河北、河南、天津、重慶及四川等地管理 220 個項目，物業總建築面積約 23.3 百萬平方米。
- 以 35.3 百萬元收購寧波宏建的 65% 股權。寧波宏建目前在管項目合共 34 個，合約建築面積約為 2.4 百萬平方米。
- 透過戰略收購，集團可豐富其物業管理服務組合，令集團得以進軍新區域市場及有效擴大業務範圍，完善業務佈局，提速物管業務的規模增長。

**逐步落地並深化大健康產業服務**

- 戰略投資浙江連天美醫美集團，引入全國醫美學會專家指導，提升醫美業務能力並擴大醫美業務影響力
- 優化廣州三家醫療美容診所皮膚護理、鐳射、微整服務，與韓國知名化妝品研發公司「科詩美絲集團」聯名開發藥妝化妝產品並計畫逐步推廣於連鎖店銷售
- 與廣東古兜旅遊集團在江門古兜溫泉小鎮聯合開展康養服務
- 「奧悅之家」於在管社區廣州番禺金業別墅花園、廣州蘿崗奧園廣場、中山愛琴海正式試業
- 與陽光海天合作，整合各方優勢資源，共同打造互聯網+智慧停車場服務



奧園健康管理層分別在廣州總部和香港辦公室參與會議

## 洪水、暴雨、颱風.....不怕，有奧園健康為奧園家人遮風擋雨！

近日，全國多地颱風、洪災來襲，水浸、倒灌、狂風、洪澇.....奧園健康全體服務人員始終堅守一線提前預警、快速行動，無間斷監控，築成防水線，讓商場安全，讓社區平安。

### 急速響應啟動預案 升級監控 秒速響應

不久前，四川發布近 7 年來首個暴雨橙色預警.....收到預警半個鐘頭內，成華奧園廣場和廣漢玖瑰灣項目物業人員立即啟動應急預案，迅速組織各部門員工全力開展防汛搶險各項工作。



圖左：半小時接力搬運防洪沙袋到車庫低窪地帶，築起阻擋洪水的安全牆

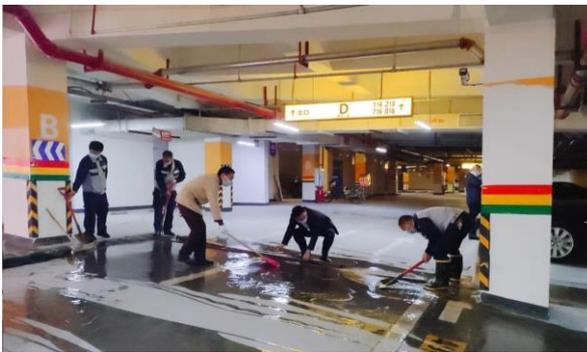
圖右：加班加點清掏園區排水溝和積水井，避免出現倒灌現場



圖左：廣漢玖珑灣物業服務人員在逐漸加大的雨勢中給低窪地拉隔離帶

圖右：廣漢玖珑灣物業服務人員臨晨 5 時巡查風險點

### 盡心復原家的模樣



圖左：重慶越時代項目全體員工進行車庫積水清理

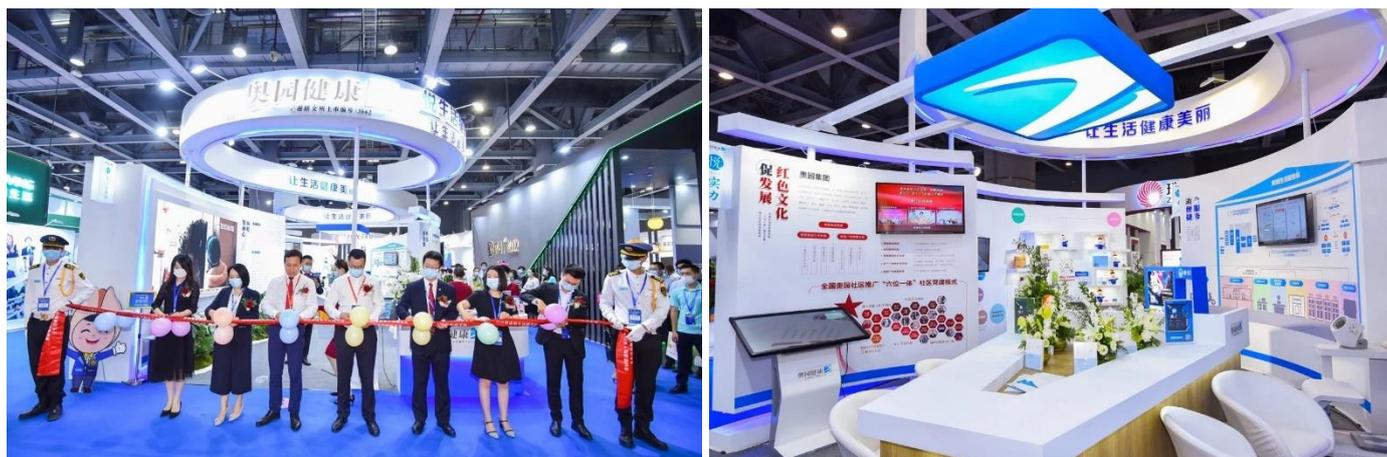
圖右：重慶金城項目物業服務人員進行電器檢修、維護

## 「讓生活健康美麗」，奧園健康「悅生活服務站」盛大啟幕

8 月 6 日，首屆廣州國際智慧物業博覽會（以下簡稱「廣州物博會」）在廣州舉行。同時，奧園健康「悅生活服務站」於廣州物博會展館內盛大啟幕。奧園健康生活集團總裁蘇波、奧園健康生活集團總裁助理兼物業公司董事長沈典維、奧園健康生活集團總裁助理兼人力資源中心總經理王吉人、奧園健康生活集團增值服務經營管理公司總經理任登飛等奧園健康生活集團各級領導，以及物業行業協會領導、合作商代表、媒體朋友及現場數千名觀眾共同見證啟幕盛典。

本屆廣州物博會以「智慧賦能，創新發展」為主題，由廣州市物業管理行業協會發起，中國商業物業發展建設工作委員會、廣東省物業管理行業協會、廣州市物業管理行業協會、廣州旭楊國際展覽有限公司共同舉辦。作為首屆亮相的廣州物博會，於 8 月 6-8 日為期三天進行，參展企業近 200 家，展會規模達 11000 平方米，吸引數萬名專業觀眾到會交流採購。

奧園健康生活集團作為本次物博會主要參展商之一，通過物業版塊為基礎融合大健康、智慧科技等業務共同參與，旨在通過「物業+健康+科技」的創新模式來打造未來理想的社區生活。展館設計以「讓生活健康美麗」為核心理念，整體以「手勢」型托舉及無限的符號為設計元素，呈現了以客戶為中心的服務理念，同時表達出無限想像的空間和未來發展。展館共分為悅實力、悅健康、悅生活、悅科技、悅服務 5 大板塊，充分展示了物業與中醫、康養、醫美、科技等版塊的結合優勢，持續為奧園社區服務帶來驚喜和亮點。



### 兩場 15,000+氣球雨，奧園購物中心開啟雙城心動模式！

現代商業在消費升級的驅動下，不再是產品為王的時代，而是場景、IP 主導的時代。相較於頻繁製造營銷節點的電商平台，實體商業往往缺少品牌的造節營銷。奧園健康旗下奧園商管運營的雙城標杆項目：廣州番禺奧園廣場、珠海奧園廣場，聯手選擇了在七夕這個浪漫節日的大節點放飛「告白氣球雨」，超過 10,000+的馬卡龍粉色氣球開啟雙城心動，帶動火爆流量，收益和客戶口碑雙豐收。

七夕當晚：

- 👉 番禺奧園廣場銷售額同比增長 22.67%，抖音视频觀看量破 2 萬；
- 👉 珠海奧園廣場同比增長 36%，到店客流量達 5 萬+人次。





## 奧園健康攬獲「物企綜合實力 TOP14」等六項殊榮

8 月 20 日，由億翰智庫·嘉和家業物業服務研究院主辦的「2020 年嘉和家業物業總裁會」及「2020 年中國物業企業綜合實力百強峰會」在上海隆重舉行。會上，奧園健康生活集團憑藉日益增強的綜合實力以及良好的發展態勢，榮獲「2020 中國物業企業綜合實力 TOP14」、「2020 中國物業企業單坪創收十強」、「2020 中國物業企業運營能力十強」、「2020 中國物業企業成長性十強」、「2020 中國物業企業品牌價值二十強」、「2020 中國物業企業客戶滿意度模範企業五十強」。

## 創新增值+穩健發展，奧園健康憑藉獨特服務模式連獲兩項殊榮

8 月 12 日，由《經濟觀察報》發起的 2020 藍籌物業百強峰會以雲端形式舉辦。目前藍籌物業百強峰會已經成功舉辦至第六屆，本屆以「服務、沉澱、價值」為主題，旨在甄選出具備藍籌價值的物業企業，樹立行業標杆，推動整個物業行業的規範和成熟。

在峰會上，奧園健康生活集團連獲「2020 藍籌物業百強企業」及「卓越投資價值企業」兩項殊榮。



## 奧園健康榮獲「新浪財經金麒麟最具成長潛力上市公司」

8 月 18 日，2020 新浪財經港股價值峰會暨金麒麟港股價值風雲榜正式舉辦，新浪財經聚焦香港市場，開展一年一度的金麒麟港股上市公司價值風雲榜評選，評選優質企業，丈量港股核心價值。奧園健康生活集團憑藉三大業務聯動發展持續發力的高成長性榮獲金麒麟港股價值風雲榜「最具成長潛力上市公司」獎項。

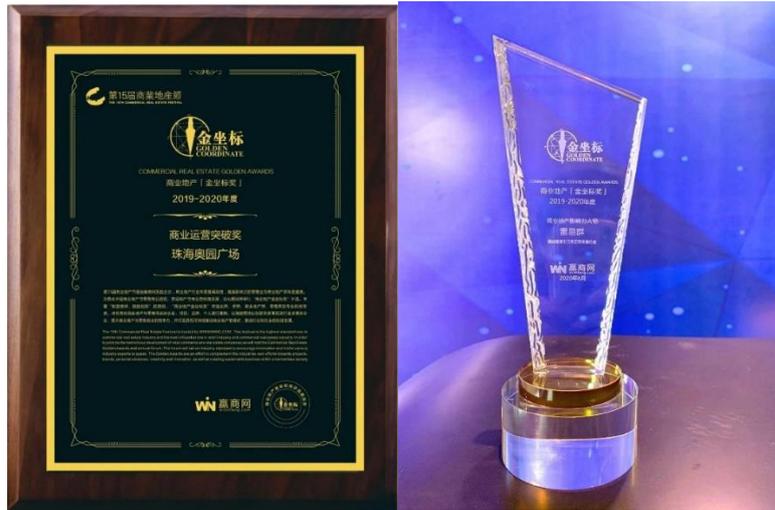


## 奧園健康榮獲商業地產節「金坐標獎」兩項大獎

8 月 26-27 日，「第 15 屆商業地產節」在廣州隆重舉行，數千名中國商業地產行業領袖精英學者匯聚一堂，共同解讀新時期的商業地產發展密碼。奧園健康生活集團憑藉出色的商業運營能力以及亮眼的業績表現，在中國商業地產「金坐標」獎項頒獎盛典中榮獲兩大獎項：奧園健康旗下奧園商管運營的珠海奧園廣場榮獲「商業運營突破獎」，奧園健康常務副總裁雷易群榮獲「商業地產影響力人物」。

商業地產節由贏商網發起主辦，發起於 2006 年，是中國商業地產與零售連鎖行業中規模最大、最具品牌價值和影響力的行業年度盛典之一，也是中國一流地產企業、國內外品牌商業企業、國內外金融機構在中國市場共同謀略產業交流、合作、招商頂尖的涉外高端商務平台。

為推動中國商業地產與零售商業進程、實現地產與商業的和諧發展，論壇期間還舉行了「商業地產金坐標獎」評選。獎項將對優秀的商業地產與零售商業的企業、項目、品牌、個人進行嘉勉，以激勵那些以創新和變革促進行業發展的企業。



珠海奧園廣場榮獲「商業運營突破獎」

奧園健康常務副總裁雷易群榮獲「商業地產影響力人物」

## 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