

公司資訊

尚乘集團 (AMTD) 於 5 月 5 日更新對奧園健康的研報，目標上調至 11.18 港元，重申買入評級，摘要如下：

- 將目標價提高 59%，將 2020-21E 淨利潤預期提高 20% - 22%
- 2019 年利潤率高於預期，業績超 AMTD 預計 19%
- 高利潤率的背後：質量重於數量
- 持續向大健康 and 醫美領域擴張
- 公司盈利 CAGR 35%，現價對應 20.4x 2020E P/E

[點擊查看研報](#)

May 5, 2020

China Property

Aoyuan Healthy Life Group Company Limited

A Transformative Acquisition, more than Doubling in Scale

Aoyuan Healthy Life is our top pick among China Property Management Companies. At 15x 2020E P/E (Sector average: 25.6x), we believe the stock is underappreciated by investors despite the strong 2019 results. We have raised our target price and earnings forecasts to reflect the acquisition of Easy Life on 21 April 2020. We restate our Buy ratings.

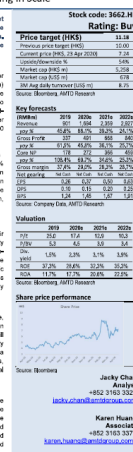
Acquisition of Easy Life value enhances, raising our TP by 12%. Following the acquisition of Easy Life, Aoyuan Healthy Life's (AHL) management is expected to grow by 100% to over 40k sqm (2019: 16k sqm) in size. At an acquisition cost of 1.5x, we believe the acquisition is a value enhancer, adding 4-7% to our net profit forecasts and thus adding 12% to our DCF-based target price. We expect the acquisition to complete by mid-June 2020. The company will also have doubled in size in terms of number of staff, with Easy Life and Aoyuan Healthy Life each has over 3,000 employees.

2019 Results beat AMTD Estimates by 19% on stronger profit margins. Aoyuan Healthy Life announced a net profit of RMB163.1m, rising 108.3% YoY. This includes the one-off Listing Expenses, the core net profit came in at RMB178.4m, beating AMTD estimate by 19%, due to stronger than expected profit margins. GP margins improved to 37% (2018: 34%), while core net margins rose to 20% (2018: 15%). Revenues came in at RMB590m, in-line with our estimates.

Easy Life acquisition should drive a valuation re-rating. One of investors' main concerns on Aoyuan Healthy Life has been on their relatively lack of property management projects developed by 3rd party developers and higher share of profits from commercial property and value-added services. We believe that this perception will change following the acquisition of Easy Life, where most of Easy Life's properties are leased property management fees and from 3rd party projects, spanning across residential and non-residential projects. The staff team acquired from Easy Life will continue to fuel the growth of 3rd party projects going forward.

Expansion into Healthcare and Ready an ongoing process. Aoyuan Healthy Life is on track to develop its Healthcare business line, having signed a cooperative agreement with parent company China Aoyuan Group to manage the Shanghai Foreign Project. Aoyuan Healthy Life will be providing the service of early stage consulting, leasing and property management for the project. Moreover, the company has already added a strong team of Healthcare specialists to expand the Healthcare business, including Executive Vice President Mr. Du Bo, co-founder of Pangu Central Hospital and Mr. He Chengxin, ex-CEO of Chongqing Medical Group.

17.4x 2020E P/E for a 37% earnings CAGR stock. Aoyuan Healthy Life is trading at valuations of 17.4x 2020E P/E, which we believe is attractive considering the 37% net profit CAGR that we are expecting for 2019-2022E. Such valuations are also significantly below the property management sector's average of 25.6x, below the discounted valuations is unwarranted considering its industry-high profit margins and thus a high 2020E ROIC of 28.6%. Our Target Price of HK\$11.18 is based on a DCF valuation methodology and implies a 2020E P/E of 17.4x.



38

國泰君安證券於 5 月 20 日首次覆蓋奧園健康，給予每股 10.20 港元的目標價以及「收集」的投資評級，摘要如下：

- 公司的在管面積預計將在 2019-2022 年以 62.2% 的年複合增長率激增
- 物業管理行業具有高防禦性
- 預測公司的總收入和股東淨利將於 2020 至 2022 年分別以 42.5% 和 37.3% 的年複合增長率增長

[點擊查看研報](#)





克而瑞證券於 5 月 9 日更新對奧園健康的研報，目標價上調至 10.12 港元，維持強烈推薦評級，摘要如下：

- 收購標的估值 3.10 億元，對應 16.0x 2018 PE，價格相對合理
- 在管面積增長 150%，預計 2020 年底突破 4,600 萬方
- 收入利潤擴大，整體盈利能力略受影響

[點擊查看研報](#)



奧園健康以人民幣 3,700 萬收購寧波宏建物業服務 65%股權 擴充物管版圖 提升收入來源

5 月 11 日，奧園健康欣然宣佈，集團間接全資附屬公司廣州奧園物業服務有限公司，以人民幣 3,700 萬收購寧波宏建物業服務有限公司（「寧波宏建」）的 65% 股權。於交割後，寧波宏建的財務業績將併入奧園健康的綜合財務報表。

寧波宏建持有中國物業服務企業一級資質證書，是中國物業管理協會及寧波物業管理協會會員，專注於浙江省寧波市之住宅及商用物業管理服務，目前在管項目合共有 34 個，合約建築面積約為 241.3 萬平方米。

奧園健康管理層表示，奧園健康一直積極物色適當的投資機遇，以實踐業務發展策略。是次收購將進一步拓展本集團於華東地區的物業管理組合，為現有物業管理業務帶來協同效應，同時，收購將增強本集團核心物管業務板塊的競爭力和收入來源，以鞏固集團於行業的領導地位，為股東爭取更理想的回報。

2020 年股東週年大會暨股東特別大會圓滿結束 所有議案獲順利通過

奧園健康 2020 年股東週年大會暨股東特別大會圓滿結束。全數議案獲高票順利通過，反映股東對集團未來發展充滿信心和支持。



奧園健康 2020 年股東周年大會暨股東特別大會現場

奧園物業首家租售&美居中心開業，業務版圖持續擴張

5 月 22 日，奧園健康旗下奧園物業首家奧悅租售&美居中心於華北區域瀋陽奧園會展廣場社區正式開業。

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。



奧園物業首家奧悅租售美居中心隆重開業



奧悅美居為客戶提供優質服務體驗

奧悅之家在三個奧園社區盛大開業！奧園健康養老佈局再提速

5 月 10 日，奧園健康的「物業服務+養老服務」社區康養品牌「奧悅之家」，在廣州、中山兩個城市、三個社區的康養服務中心同時開業。這標誌著奧園健康「1+1+3」養老模式經過沉澱佈局，正式啟動。

奧悅之家將提供文化娛樂、健康管理、日間托老、適老化環境展示、老年人個性化服務等服務內容，為每一個家庭、每一位老人提供最適合的解決方案。假以時日，奧園健康「1+1+3」養老模式成熟，成百上千個奧園社區將能受益於成熟適老化服務模式的複製與移植，提升老年人生活質量與幸福感的同時推進了智能單品向適老化場景的演進，助力適老化經濟騰飛。



奧悅之家·蘿崗社區康養服務中心



奧悅之家·番禺社區康養服務中心



奧悅之家·蘿崗社區康養服務中心服務人員向老人講解居家安全理念和方式



社區老人體驗奧悅之家·蘿崗社區康養服務中心內的適老化產品與服務

珠海首條口碑街進駐珠海奧園廣場，擁抱數字消費新經濟

近期，國務院出台指導意見，提出將在落實防控措施前提下，全面開放商場、超市、賓館、餐館等生活場所。5 月 30 日，為推動餐飲、生活服務等本地生活商家復工復產，珠海奧園廣場積極響應珠海市商務局，攜手阿里巴巴本地生活開展 2020 珠海「家 520」購物節暨「情暖珠海·逛吃玩樂消費節」專項促消費活動，促成珠海首條本地生活數字生活街區——珠海奧園廣場口碑街的落成。

「口碑街」是阿里巴巴旗下本地生活服務平台打造的智慧街區，街區利用大數據、智能設備、精準營銷等方面的互聯網技術優勢，實現線下街區「數據化、信息化和智能化」升級，通過新零售網紅業態的注入，線上線下節日的打造，拉動街區消費升級。

珠海奧園廣場作為消費者本地生活的服務載體，將通過口碑街的啟動，積極為廣大消費者們提供生活配套指引、線上促銷、會員福利、直播互動等多維度線上線下服務；同時，亦為場內商戶提供精準大數據科學運營指導、引入線上流量，逐步實現門店營銷數字化。珠海奧園廣場口碑街將成為珠海市代表街區名片，實現以人為本的幸福生活體驗場所。



載譽前行，奧園物業榮膺「2020 中國物業服務百強企業 TOP15」等多項殊榮

5 月 13 日，由中指研究院、中國房地產 TOP10 研究組主辦的「2020 年中國物業服務百強企業研究成果發布會暨第十三屆中國物業服務百強企業家峰會」在線上舉行。

奧園健康旗下奧園物業憑藉管理規模、經營績效等實力不斷增強，榮膺「2020 中國物業服務百強企業 TOP15」、「2020 中國物業服務年度社會責任感企業」、「2020 中國特色物業服務領先企業-悅服務模式」等多項殊榮。同時，奧園物業旗下管理項目「奧園國際中心」被評為「2020 中國五星級物業服務寫字樓」稱號。



2020 中國物業服務百強企業 TOP15



2020 中國物業服務年度社會責任感企業



2020 中國特色物業服務領先企業-悅服務模式



奧園國際中心獲「2020 中國五星級物業服務寫字樓」稱號

再度蟬聯！奧園健康榮膺「2020 物業服務企業上市公司十強」

5 月 26 日，由中國房地產業協會、中國物業管理協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心聯合主辦的 2020 中國房地產及物業上市公司測評成果發布會在上海隆重舉行。

此次會議上，奧園健康榮膺「2020 物業服務企業上市公司十強」，綜合實力獲行業及權威認可。



屢獲行業認可，奧園健康榮膺「2020 中國上市物業企業 TOP10」等榮譽獎項

5 月 28 日，由億翰智庫、嘉和家業物業服務研究院、天武雲算主辦的「中國上市物業企業百強」研究成果正式發佈。奧園健康榮獲「2020 中國上市物業企業 TOP10」、「2020 中國物業企業投資價值 TOP8」等殊榮，其綜合實力及投資價值增長潛力再度獲行業認可。



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