



公司資訊

尚乘集團 (AMTD) 於 4 月 1 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：

- 實現 50% 的收益增長
- 2020 年業績符合預期，核心淨利潤同比增長 59%
- 執行力在 2020 年併購中大放異彩
- 最近的修正提供了有吸引力的購買機會

[點擊查看研報](#)

April 1, 2021



Aoyuan Healthy Life Group Company Limited
All-Stars Aligned - Valuation, Results, Growth Outlook

Stock code: 3662.HK

Price target (HK\$): 11.18

Rating: Buy

Current price (HK\$) 30 Nov 2020: 5.47

52-week high: 10.00

52-week low: 3.00

Market cap (HK\$): 1,844

Revenue (HK\$ million): 1,408

Net profit (HK\$ million): 253

Dividend yield: 1.7%

Key forecasts

	2020E	2021E	2022E
Revenue (HK\$ million)	1,408	1,844	2,291
Net profit (HK\$ million)	253	396	493
EPS (HK\$)	0.69	1.07	1.36
Dividend yield (%)	1.7%	1.7%	1.7%
Operating margin (%)	18.1%	21.5%	21.5%
Net profit margin (%)	18.0%	21.5%	21.5%
ROE (%)	18.0%	21.5%	21.5%
EV/EBITDA	11.0x	8.2x	7.0x
P/E	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIT	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBI	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIA	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIB	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIC	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBID	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIE	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIF	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIG	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIH	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBII	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIJ	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIK	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIL	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIM	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIN	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIO	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIP	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIQ	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIR	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIS	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIT	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIU	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIV	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIW	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIX	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIY	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIZ	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIA	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIB	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIC	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBID	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIE	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIF	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIG	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIH	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBII	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIJ	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIK	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIL	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIM	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIN	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIO	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIP	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIQ	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIR	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIS	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIT	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIU	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIV	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIW	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIX	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIY	11.0x	8.2x	7.0x
EV/EBIZ	11.0x	8.2x	7.0x

Share price performance

Source: Bloomberg

Jacky Chan
Analyst
+852 3633 3222
jacky.chan@amtd.com.hk

奧園健康公佈 2020 年全年業績
淨利收入雙創新高 按年增長超逾五成
全年股息為每股人民幣 14 分
商管業務持續穩健增長 戰略收購豐富物管組合

財務表現：

(人民幣百萬元)	截至 12 月 31 日止年度		
	2020 年	2019 年	變動
收入	1,408.1	900.8	+56.3%
毛利	481.4	337.1	+42.8%
毛利率	34.2%	37.4%	-3.2 個百分點
淨利潤	253.0	163.1	+55.1%
核心淨利潤	243.4	152.8	+59.3%
公司擁有人應佔溢利	250.4	162.5	+54.1%
每股基本盈利 (人民幣分)	34.48	23.78	+45.0%
每股末期股息 (人民幣分)	14.0	9.0	+55.6%

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 1,074.9 百萬元（人民幣·下同），同比增加 66.3%，佔總收益約 76.3%。分部毛利為 334.3 百萬元，毛利率為 31.1%。
- 截至 2020 年 12 月 31 日，在管收費建築面積增加 26.3 百萬平方米至合共 41.4 百萬平方米。
- 深度佈局華南地區，收入佔比約 50.9%，將持續受益於粵港澳大灣區政策發展。

商業運營業務增長穩健

- 商業運營服務分部收入為 333.2 百萬元，同比增加 31.0%，佔總收益約 23.7%。分部毛利為 147.1 百萬元，毛利率為 44.1%。
- 於 2020 年，新開業的 3 家商場由集團進行商業運營及管理服務，該新開業商場增加商業運營服務在管合同建築面積約 114,987 平方米。
- 截至 2020 年 12 月 31 日，共向 38 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 25 個合同總建築面積約為 1.1 百萬平方米的商場提供開業後的商業運營及管理服務。
- 年內，集團商業運營服務分部新增的合同建築面積合計為 62.7 萬平方米。

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，在管物業總建築面積約 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，在管建築面積約為 2.4 百萬平方米。
- 以 8,700 萬元收購北京博安全部權益，北京博安在管項目合共 14 個，在管物業總建築面積約 2.1 百萬平方米及供暖服務面積約 38.5 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。

建立中醫及康養業務團隊 為後續發展奠定基礎

- 組建了一批由業界康養專家組成的專業團隊，聯動旅居服務為老人提供針對性的產品和服務
- 「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
- 綜合養老服務中心「幸薈裏頤康中心」已入駐奧園養生廣場



奧園健康幸薈里頤康中心亮相央視，助力打造老年友好型社區

3月7日，中央電視台一套綜合《新聞30分》、新聞頻道《朝聞天下》、央視二套《第一時間》聚焦報導奧園健康（3662.HK）首個社區居家智慧養老機構幸薈里頤康中心新聞。

構築健康生活，中國奧園集團創始人早在 20 多年前就開啟在健康養老領域的佈局探索。緊跟國家民生政策，積極踐行社會責任，奧園健康幸薈里頤康中心立足社區，輻射周邊，以「醫養結合和智慧養老」相結合的養老解決方案，提供覆蓋老年人全生命週期的各項醫養結合養老服務項目，滿足老年人多元化個性化的服務需求。



中央電視台新聞頻道《朝聞天下》報導

挽起袖子打疫苗！奧園健康全面推動疫苗接種宣傳及服務工作

隨著新冠疫情防控進入常態化，安全有效的疫苗接種已經成為預防新冠的強有力武器。為了自身健康安全，也為了建立全社會的免疫屏障，奧園健康呼籲符合條件的業主、客戶、商戶、員工盡快接種疫苗，實現新冠疫苗「應接盡接」！

目前，奧園商圈、奧園社區已加急推進員工疫苗接種工作，並有不少項目配合政府部門設立疫苗接種點，用最優質量、最快速度、最好服務，為輻射範圍內的居民實現「應接盡接，隨到隨接」。



珠海奧園廣場商圈接種服務點

服務不設邊界，美好沒有局限！奧園健康匠心護航物業多業態發展

上市兩年，奧園健康不斷探索物業服務的最大值，嘗試突破產業邊界。從住宅社區、公寓、別墅，到市政公建項目、商務寫字樓、工業產區、購物中心、旅遊小鎮等等，我們已涵蓋城市主要功能空間，正向更廣闊的城市綜合服務進發，提供具有自身特色的智慧美好服務。

1. 商辦物業

目前，奧園健康在非住物業業務方面已經覆蓋了產業園區、寫字樓以及商業大樓等等業態。如廣州奧園國際中心、河南國能滎陽熱電有限公司，以及奧園健康商管在運營的大型商業綜合體等。



國能滎陽熱電有限公司位於河南鄭州市內，2020 年完成鄭西供熱首站擴建，居民采暖供熱面積達到 3,300 萬平方米，是鄭州市熱源核心。對於產區項目，我們要求物業管理必須服務規範化、操作目標化、管理制度化，對於設施設備的維護與保養會調為更高優先級，特別是對於大型、



關鍵性的設備，及早制定計劃進行預防性檢查和維修；日常性急修要求隨報隨修、隨叫隨到，分秒必爭。服務規範化、操作目標化、管理制度化。



廣州奧園國際中心位於廣東省廣州市中軸線南部 CBD 萬博中央商務區中心位置，規劃有步行商業街、甲級寫字樓、精品公寓、國際商務會所等多種業態。我們致力於將奧園國際中心打造成物業非住項目標杆形象，精選服務人員，從專業禮賓服務、1 對 1 專屬管家服務、標準化服務體系等不同維度搭建商寫服務專業標準化服務體系。周到、貼心、專業，以高端標準刻畫生活的溫度。

目前，奧園健康運營著全國多處奧園廣場、奧園城市天地等購物中心的商管及物管。與單一的住宅社區相比，購物中心物業管理的服務對象涉及業主、租戶和顧客三方面，且租戶顧客流動量大、來源不同、構成複雜，讓物業管理與服務的難度更大、責任更重；同時，物業管理還需要起到通過長期穩定的有效管理，降低運營成本，維護軟硬件設施，提升物業的運營效率，實現物業資產保值增值的作用。

2. 公建物業

在公建類非住業務方面，奧園健康目前已擁有近百個學校、醫院、銀行、政府大樓物業管理項目。



秦皇島訓練基地是中國足球學校之一，項目內有 10 塊足球場地，所有設施設備均為國家隊訓練使用標準。我們接管後，在普遍適用的綠化保潔工作基礎上，提出更多規範，提升檢查標準，嚴格要求，努力為所有運動場地提供高質量維護。此外，我們還為北京市大興第七中學、北京海淀區職業學校、北戴河中學、秦皇島市實驗中學等學校提供服務。



自 2013 年接管河北秦皇島市中醫醫院物業服務工作以來，奧園健康大力推行「保潔器材標準化、工作流程規範化、管理工作制度化」「三化」管理模式，讓醫院類物業管理項目操作專業化、模塊化，為醫院的診療環境提供了高標準、高質量的物業服務。

不斷努力訓練，時刻把控服務標準。目前，我們正為全國超過 20 個醫院項目提供高品質的物業管理服務。



中國銀行秦皇島分行，坐落在中國唯一一個因皇帝尊號而得名的城市、世界第一大能源輸出港秦皇島。我們承包所有保潔、保安、工程維護等工作，同時視不同項目需求提供來訪業務人員指引、可疑人員與現象檢查和報告等等增值服務，讓企業可以集中精力從事核心業務、控制成本、提高效率。目前，我們還為北京銀行、中國農業發展銀行秦皇島分行、中國人民銀行撫寧縣支行等 20 餘家銀行提供服務。



由於在管項目多樣化，我們還會針對不同項目進行加碼服務保密性、多樣性的多項準備，確保會議接待等衍生服務專業周到，讓客戶安心、悅心。

「粵黔協作重點項目」威寧奧園廣場盛大開業

暨購物中心黨支部成立揭牌儀式圓滿舉行

3 月 1 日下午，廣州市番禺區對口幫扶的貴州省威寧縣，迎來首個大型商業綜合體——威寧奧園廣場盛大開業，並舉行威寧奧園廣場「粵黔協作重點項目」授牌暨購物中心黨支部成立揭牌儀



式。番禺區區長陳德俊、區委副書記孫玥、區政協副主席陳明捷，威寧縣委書記肖發君、縣長陳波，廣東省第一扶貧協作工作組副組長謝欽偉，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，黨委副書記林莉，奧園健康生活集團執行總裁蘇波、常務副總裁雷易群，奧園商業地產集團副總裁尹立鵬等出席活動。

項目的開業推動東西協作走向一個新的起點。奧園集團將在番禺區委區政府的指導下，鞏固好脫貧成果，大力支持威寧鄉村振興事業，為威寧的經濟發展、人民生活品質的提升，作出新的更大的貢獻。



威寧奧園廣場「粵黔協作重點項目」
授牌儀式



威寧奧園廣場開業剪彩儀式



威寧奧園廣場開業人山人海

精準助農，威寧奧園廣場助力鄉村振興，打造「粵黔協作助農振興」超市

威寧奧園廣場的開業推動東西協作。其中，奧園集團黨委、奧園慈善基金會深入推進粵黔協作，大力推行「公司+農戶+商場+社區+電商」的助力農產品銷售模式，「粵黔協作助農振興」超市

亮相威寧奧園廣場購物中心，為當地解決農產品滯銷難題，助力農戶增收與貴州畢節實現鄉村振興。

通過此五方助農銷售平台，農產品銷售渠道拓寬為奧園廣場線下助農超市及線上奧買家跨境電商平台。針對性施策讓農產品走向更大的市場、技術賦能助力農產品銷售觸網轉型，雙措並舉積極推動當地產業發展。



「粵黔協作助農振興」超市



奧園跨境電商集團-海雀村助農直播間

不負春光放肆玩，奧園廣場解鎖花 young 踏青季

2021 年春季小長假，正是賞花踏青好時節。奧園健康商管旗下 19 家奧園廣場、奧園城市天地以「放肆玩，玩出♥花 young」為主題，開啟春季復甦行動，與各品牌商家攜手呈現多元社交空間，為消費者提供享受春日、生活、暖陽的絕佳地點，帶動全時消費，賦能線下商業。

線上搶購線下優惠

大埔奧園廣場則圍繞線下優惠，聯動主力店超市、影城以及餐飲、零售商家等等，系列促銷不停歇。





親子樂園才藝表演

株洲奧園廣場組織開展了 2021 (第四屆) 星秀天使少兒模特大賽，深受廣大市民喜愛。

國潮「肆」起二次元破牆

番禺奧園廣場圍繞古風內核，東中庭打造成春意盎然又獨具古韻拍照打卡點，購物中心持續注入新鮮活力，為消費者營造多樣體驗。



深耕社區釋放潛力

珠海奧園廣場在街道辦牽頭下組織大型尋味奧園美食節暨開街儀式活動，助力城市經濟復甦，深化「城市生活中心」的項目定位。



奧園廣場商圈黨委舉辦 315 誠信共治活動

3 月 15 日是國際消費者權益日。為了進一步貫徹番禺奧園廣場「五共建五共治五共享」的黨建引領商圈發展理念，為廣大消費者持續營造公平、公正、誠信經營的消費環境，廣州番禺區橋南街奧園廣場商圈黨委開展「攜手共治共享小康」315 誠信共治活動。橋南街黨工委書記羅志輝、副書記王莉莉，奧園集團黨委副書記、奧園廣場商圈黨委書記林莉等領導出席。

活動舉行商戶誠信共治宣誓與誠信經營責任書簽訂儀式，10 名商家代表上台進行宣誓，保證誠信經營，確保廣大人民群眾消費安全，並自覺接受相關政府部門與廣大消費者的監督。奧園廣場商圈黨委將繼續深入推行「五共建、五共治、五共享」的黨建工作模式，積極爭當全國非公黨建引領商圈高質量發展的創新標杆。



誠信經營責任書簽訂儀式

奧園健康業主滿意度全國前十！樂居財經 2021 年一季度物業服務滿意度榜單發佈

4 月 6 日，樂居財經 2021 年一季度物業服務滿意度 100 強排行榜發佈。奧園健康得分 96，業主滿意度全國前十。

據樂居財經，本期滿意度調查的參與人數總計約 1.8 萬，覆蓋 322 家物業企業。根據調查後台得分數據顯示，在 1.8 萬份有效問卷中，12 家企業的滿意度綜合得分在 95 分以上，分別是：世茂服務、龍湖智慧服務、中海物業、綠城服務、萬物雲、佳兆業美好、龍光物業、奧園健康、雅生活服務、中梁現代服務、華潤萬像生活、新力服務。上述物業企業主評價均達到「非常滿意」的分值。物業服務滿意度調查集中反映物業企業的服務管理情況，主要包括保潔、保安、維修、停車、增值服務、物業費用等。

2021年一季度物业服务满意度十强		
排名	物企品牌	满意度
1	世茂服务	98.40
2	龙湖智慧服务	98.32
3	中海物业	98.09
4	绿城服务	98.08
5	万科物业	98.07
6	佳兆业美好	97.75
7	龙光物业	97.03
8	奥园健康	96.00
9	雅生活服务	95.94
10	中梁现代服务	95.88

樂居財經 2021 年一季度物業服務滿意度 100 強



積極探索中國養老支付新體系

番禺區召開養老產業研討會暨奧園健康與中國人保戰略合作協議簽訂會

3 月 30 日，番禺區人民政府在區政府主樓召開橋南街綜合養老服務中心（奧園健康幸薈裡頤康中心）運營模式研討會，積極探索中國養老支付新體系，並舉行奧園健康與中國人保簽訂戰略合作協議儀式。番禺區副區長文曦、區民政局局長蔣萬銀、區衛健局副局長李潔蓉及相關部門代表，奧園健康生活集團執行董事、總裁鄭煒、奧園健康生活集團執行總裁蘇波，中國人民健康保險股份有限公司廣東分公司黨委委員柳龍祥，中國人民財產保險股份有限公司廣州市分公司總經理烏方、廣州市番禺支公司總經理陳宋欽，廣東省居家養老服務協會秘書長歐陽智鴻共同出席並見證本次合作簽約儀式。

中國人保健康廣東分公司黨委委員柳龍祥表示，國家衛生健康委指出，在「十四五」期間，我國將建成 5000 個老年友好型社區，為老年人提供多種形式的健康養老服務。中國人保健康緊跟國家戰略佈局，非常看好粵港澳大灣區大健康產業的發展前景，將圍繞「健康保障、健康管理、科技賦能」三個方面重點打造大健康產業。對於此次與奧園健康的合作，他充滿信心並期待健康產品在社區遍地開花，助力粵港澳大灣區大健康產業高質量發展。



簽約合影

貴州省投資促進局領導一行蒞臨奧園健康，就大健康板塊合作進行交流

3 月 24 日下午，貴州省投資促進局二級巡視員韓友芳，貴州省黔東南州投促局副局長、黔東南州駐粵招商工作隊隊長龍勝良，黔西南州工信局副局長周勝華等領導一行蒞臨奧園健康生活集團考察交流，奧園健康生活集團大健康板塊總經理王震等陪同出席。



雙方進行座談會交流

奧園健康開展老人健康系列講座，築牢社區健康管理之路

為給社區老年人提供更多接受健康知識的機會，奧園健康啟動老人健康系列講座，廣泛深入地展開老年人健康教育與健康促進活動，給老人灌輸「早干預、早治療」的健康理念。3 月 19 日，老人健康系列講座第一期開講。奧園第一綜合門診部在奧園健康幸薈里頤康中心開展主題為「老人膝關節退化日常保養」的講座活動。本次活動邀請了橋南街越秀可逸陽光社區老人參加，並在現場為老人們提供免費體檢以及中醫/康復理療項目體驗。



老人正在進行體檢



醫生向老人普及骨關節炎相關知識



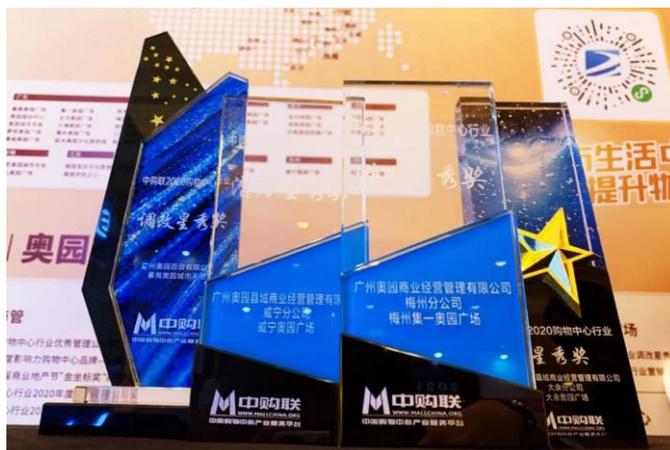
老人正在體驗理療項目

奧園健康商管旗下多項目榮膺中購聯星秀榜四項大獎

3月30日，中購聯在深圳舉辦「2021 中購聯中國商業地產行業新年論壇」，來自商業地產開發商、運營商、零售商等業內逾千名精英人士齊聚一堂，碰撞思想，暢敘情誼，共同探尋「格局之變&重塑之道」。

本次論壇，中購聯正式發佈「中購聯中國購物中心行業 2020 年度星秀榜單」表彰 2020 年度推動行業發展的優秀集體和個人。其中，奧園健康商業運營在管四個奧園廣場分別憑藉其出色的業態規劃和運營能力榮膺四項大獎。

- 廣州奧園城市天地獲中購聯 2020 年調改購物中心星秀獎
- 大餘奧園廣場獲中購聯 2020 年開業購物中心星秀獎
- 威寧奧園廣場獲 2021 年開業購物中心潛力星秀獎
- 梅州集一奧園廣場獲 2021 年開業購物中心潛力星秀獎



投資者聯繫

陶宇先生

執行董事

(852) 3916 2688

paul.tao@aoyuan.net

龔彥希小姐

投資關係主任

(852) 3916 2681

ivykung@aoyuanhealthy.com