



公司資訊

尚乘集團 (AMTD)於 3 月 27 日更新對奧園健康的研報，目標上調至 10 港元，維持買入評級，摘要如下：

- 上調目標價 43% 及淨利潤 20-22%
2019 年利潤率比 AMTD 預期高 19%
高利潤率原因：貴精不貴多
持續拓展大健康業務
17.4x 2020E P/E，預算收益複合年增長率為 35%

March 27, 2020



AMTD 尚乘
Aoyuan Healthy Life Group Company Limited
Profitability Over Scale, Growth Quality Underappreciated
Price Target (HK\$) 10.00
Rating: Buy
Key forecasts: FY20E 2020E 2021E 2022E
Revenue 801 1,204 1,388 1,485
EPS 0.45 0.70 0.81 0.87

山證國際於 4 月 3 日更新對奧園健康的研報，目標上調至 7.88 港元，維持買入評級，摘要如下：

- 收入大升約 46%，物管及商管在管面積升至 1,586 萬平方米
收入結構持續優化，利潤率顯著改善
依託母公司及併購加持，2020 年業績將維持高速增長
加速大健康生態佈局，打造業務增長新引擎

山證國際 SHANJI SECURITIES INTERNATIONAL
山證國際證券——公司研究
奧園健康生活 (3662.HK)
2019 年淨利潤番，加速大健康生態布局
投資要點:
收入大升約 46%，物管及商管在管面積升至 1,586 萬平方米；奧園健康...



奧園健康公佈 2019 年全年業績

營業額及淨利潤分別按年增長 46%和 108%

專注輕資產營運 聚焦大健康領域 三大業務穩步發展

財務表現：

(人民幣百萬元)	截至 12 月 31 日止年度		變動
	2019 年	2018 年	
收入	900.8	618.8	+45.6%
毛利	337.1	208.8	+61.4%
毛利率	37.4%	33.7%	+3.7 百分點
淨利潤	163.1	78.3	+108.3%
本公司擁有人應佔溢利	162.5	78.1	+108.1%
每股基本盈利 (人民幣分)	23.78	16.54	+43.8%
每股末期股息 (人民幣分)	9.0	5.5	+63.6%

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 646.4 百萬元 (人民幣·下同)，按年增加 42.6%，佔總收益約 71.8%。毛利率為 34.6%。
- 截至 2019 年 12 月 31 日，物業管理服務分部在管總建築面積達 15.1 百萬平方米。其中，新增在管面積 4.7 百萬平方米，按年增長 45.2%。
- 深度佈局華南地區，收入佔比約 62.2%，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 254.4 百萬元，按年增加 53.6%，佔總收益約 28.2%。毛利率為 44.5%。
- 截至 2019 年 12 月 31 日，共向 37 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 28 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。
- 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 493,000 平方米，同比增長 38.8%。年內，合共有 10 個商場新開業。



大健康業務深度應用於「物業生活、商業中心體」兩大生態圈

- 正式啟動康養業務為戰略業務，組建了一批由業界知名康養專家組成的專業團隊，制定了未來三年發展戰略，並正式啟動廣州番禺金業別墅花園、廣州蘿崗奧園廣場兩個社區康養試點專案。
- 中醫業務方面，於廣州番禺奧園養生廣場與廣州蘿崗奧園廣場，開設了兩家中醫中心，已擁有一批著名老中醫團隊，開展中醫服務。
- 醫學醫美方面，引進國際醫療團隊、現代化醫療體系與服務理念，打造奧園醫療美容，創立醫美品牌 MS ARORA 及化妝品品牌 ARORA LAB。

聚焦輕資產模式 開拓健康及醫療美容業務

奧園健康與母公司共創產業運營模式 - 上海東方美谷「醫美產業運營」服務

3 月 13 日，奧園健康欣然宣佈，集團間接全資附屬公司上海奧慧妍，與中國奧園股份有限公司（「中國奧園」）的間接全資附屬公司廣州奧盈投資訂立合作協議，廣州奧盈投資以人民幣 6,150 萬元（相等於約 6,827 萬港元）收購集團早前中標的上海市奉賢區地塊。中國奧園將負責該項目的整體開發、建築、運營及管理，享有項目產生的 70% 經濟利益。憑藉是此合作，奧園健康既可繼續專注於輕資產營運業務，亦可保留該項目產生的 30% 經濟利益，擴闊奧園健康的收入來源，提供長遠收益。

奧園健康積極把服務延伸至康養及醫療美容領域，旨在擴大公司多元化服務方向，提升服務能力與品質，實現產業升級與融合，為用戶提供全方位的健康產業服務平台。而中國奧園擁有豐富的經驗及財務資源，是與奧園健康共同發展該地塊的理想合作夥伴。此次合作拓闊了中國奧園的土地獲取和開發途徑，使中國奧園能以更具成本效益的方式參與開發從而獲得更豐厚的收益。無論對奧園健康還是中國奧園而言都能帶來長遠利益，達致互利共贏的局面。

奧園健康管理層表示，集團在合作協議下可保留輕資產經營模式，同時又能拓展該地塊，把握投資康養及醫療美容業務的機會。是次發展項目位於上海「東方美谷」產業園區內，該園區以打造健康美麗產業為目標，匯集眾多醫美及生物醫藥企業，有利於集團吸引行業人才、整合行業資源。集團一直專注於輕資產營運業務，相信透過保留 30% 的經濟利益將受惠於項目的發展及運營成果，擴闊集團的收入來源，為股東創造最大回報。



奧園健康與大翔醫藥達成戰略合作，攜手升級社區康養服務

3 月 11 日，奧園健康與廣東大翔醫藥集團（「大翔醫藥」）在廣州達成戰略合作。在中國奧園集團黨委書記、總裁、奧園健康董事會主席郭梓寧及雙方重要領導見證下，奧園健康執行總裁蘇波和大翔醫藥董事長陳東平簽署合作協議。

根據雙方協議，奧園健康和大翔醫藥將在醫療、康養等相關大健康領域就產業合作、產品開發及後續業務入駐、配送等服務深入合作，共同建立社區中藥店、24 小時自助售貨機投放運營等健康管理業務合作體系。雙方通過合作實現資源共享、優勢互補，推動升級社區健康服務模式，為居民提供便捷且高品質的醫藥健康服務。

大翔醫藥集團成立於 2007 年，旗下擁有二十多家子公司，是廣州市規模最大的民營醫藥商業企業和廣東省醫藥 30 強企業。



投資者聯繫

陶宇先生

執行董事

(852) 3916 2688

paul.tao@aoyuan.net

徐曉東先生

首席財務官及財務管理中心總監

(86) 20 3919 1288

xuxiaodong@aoyuan.net

龔彥希小姐

投資關係主任

(852) 3916 2681

ivykung@aoyuanhealthy.com