

养老业务规划及进展情况

悦心
安颐

养老业务规划

- 业务模式回顾
- 业务方法调整
- 2016年目标及计划

项目进展情况

- 政府合作项目
- 改建合作项目
- 新建合作项目

寻找试点项目具有深远意义

- 试点项目可以低成本快速的在中国测试我们600项目应该设计的盈利模型
- 向老人和子女直观地证明先进的养老社区可以为老人提供多元化的服务及提高生活质量
- 向投资者证明我们可以成功地在全国复制该盈利模型的能力

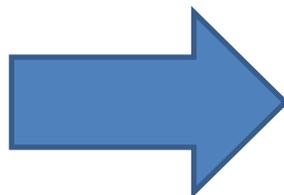
试点项目投资方案	物业取得	回报要求
<ul style="list-style-type: none">▪ 租赁物业	<ul style="list-style-type: none">▪ 改建物业；建筑面积：1-3万平米，规模：100-300套房间	<ul style="list-style-type: none">▪ 盈亏平衡：3年▪ NOI: 100- 200万
<ul style="list-style-type: none">▪ 第三方管理 / 管理顾问服务	<ul style="list-style-type: none">▪ 开发商前期规划定位及后期运营管理需求	<ul style="list-style-type: none">▪ 100-200万/年

区域布局

- 首选城市-----上海
- 相机准备进入的城市及地区-----武汉，江浙

拓展体会

- 地产价格的上涨带动了租金价格的上涨，日租金在1.5元/平米以下的物业越来越少
- 原准备开发养老地产并自行运营的公司发现实际操作难度比预想中大很多，寻找第三方运营公司将是续曲
- 预期高估及咨询规划将会导致大部分项目运营亏损



策略调整

- 加大拓展酒店及商业地产的力度，从中找到低租金的物业
- 找到自有养老资产业务发生重大战略调整的公司，延伸其运营管理功能
- 留意养老业务经营亏损的项目，为2-3年内的收购做准备，日后通过积极管理重新推向市场

寻找并签订第一个试点项目

- 签署1-2家项目合作意向书
- 签署正式合作协议
- 项目申报给主管部门

组建管理团队

- 聘用和培训管理人员输出给首个试点项目，医疗主管，护士及护理主任，项目经理，营销/销售经理，主计长等

第一个样板养老社区投入运营前期准备阶段

- 通过经营养老社区来验证盈利模型和积累经验及信誉，没有其他替代产品

政府合作项目—医养结合示范基地

合作方名称：浦江镇政府下属公司

地理位置：闵行区浦江镇

总建筑面积：20000平方米左右

项目状态：待建

合作模式：租赁，合同期20年



改建合作项目一合作医养结合

合作方名称：上海某家置业有限公司

地理位置：宝山区

总建筑面积：12000平米左右

合作模式：租赁，合同期19年



新建合作项目一武汉悦心健康城

合作方名称：关联公司

地理位置：武汉光谷

总建筑面积：66万平米

项目状态：已建成一栋办公楼，其余部分规划中

合作模式：委托运营管理



信是所望之事的实底，是未见之事的的确据
(希伯来书11.1)