

证券代码：000931

证券简称：中关村

公告编号：2016-069

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

关于设立“北京泰和养老院有限公司”的投资公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、投资概述

本公司全资子公司北京中科泰和物业服务有限公司（以下简称：中科泰和）拟投资设立子公司—北京泰和养老院有限公司。注册资本：300 万元；出资方式：中科泰和以现金形式出资 300 万（自有资金），占注册资本的 100%。

本次对外投资不属于关联交易，不构成重大资产重组，根据《上市规则》及本公司章程规定，该项投资只需董事会审议通过，无需提交股东大会审议。

二、投资方的基本情况

公司名称：北京中科泰和物业服务有限公司

统一社会信用代码：911101087501182278

住 所：北京市海淀区中关村南大街 34 号二层 207、208 室

法定代表人：侯占军

注册资本：300 万元

类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：物业管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、计算机技术培训；组织文化艺术交流活动；会议服务；家庭劳务服务；城市园林绿化；机动车公共停车场服务；承办展览展示活动；销售机械设备、五金交电、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、建筑材料、工艺品；出租办公用房。

与上市公司存在的关联关系：系本公司控股子公司。

三、投资标的的基本情况

公司名称：北京泰和养老院有限公司（暂定名，以工商核发名称为准）。

注册资本：300 万元。

经营范围：集中养老服务、居民劳务服务、洗染服务、理发服务、助浴服务、清洁服务、日用品销售及出租、食堂、健康管理、健康咨询（需经审批的医疗活动除外）、预防保健服务。公司设立后主要负责养老机构的组织筹备和运营管理工作。

出资方式：中科泰和以现金形式出资 300 万（自有资金），占注册资本的 100%。

新进入领域基本情况简介：

我国已进入老龄化社会，养老产业市场空间巨大。根据《中国老龄产业发展预测研究》数据，2014 年，我国养老产业的市场容量为 4.1 万亿，占 GDP 的 6.44%，仍有较大差距，预计到 2020 年，我国养老产业的市场空间将达到 7.7 万亿，到 2030 年有望实现 22.3 万亿。截至 2014 年底，全国机构养老床位数为 577.7 万张，而百位老人床位仅为 2.72 张床位。预计 2020 年，养老床位总数达到 14 万张，每百名老年人拥有床位 4 张。根据“百名老人 5 张床位”的国际标准计算，在养老床位方面我国仍有不小缺口。

家庭结构和思想观念发生转变，养老产业发展迎来新的契机。如今，我国第一代独生子女的父母已经开始进入老年，独生子女的情况使父母提早步入空巢期，削弱了家庭养老的基础。根据《中国老龄事业发展报告(2013)》，2010 年，全国 65 岁以上空巢老人有 4,150 万人，到 2015 年底，空巢老人将超过 5,100 万人，占老年人口的 1/3。新一代老年人受教育程度更高，思想观念更加开放，更加愿意尝试新兴的养老模式，机构养老和社区养老模式有望迎来更大的发展。

国家大力支持养老产业发展，鼓励民间资本进入养老领域。政府

逐步引导公办养老机构承担兜底责任,而不再参与养老产业的市场竞争,为民办养老机构提供了更多的发展空间。2013 年国家提出,到 2020 年要形成以“居家为基础、社区为依托、机构为支撑”的养老模式。特别是 2015 年 2 月民政部、发改委等 10 部委联合发布的《关于鼓励民间资本参与养老服务业发展的实施意见》,明确指出鼓励民间资本参与居家和社区养老服务、鼓励民间资本参与机构养老服务,逐步使社会力量成为发展养老服务业的主体。

拟投资项目情况、人员、技术、管理要求:

“北京泰和养老院有限公司”成立后,主要负责北京市朝阳区左家庄街道养老照料中心(又名:北京泰和颐养老龄公寓)的组织筹备和运营管理工作。该项目所处区域周边交通便利,医疗资源丰富(项目距离煤炭总医院 706 米;中日友好医院 2.5 公里;北京中医药大学东直门医院 2.4 公里;中国人民解放军陆军总医院 2.9 公里;辖区内还有 1 个社区卫生服务中心—朝阳区左家庄社区卫生服务中心和 4 个卫生服务站)。该项目运营模式确定为全托护养型社区养老院,主营长期全天养护老年人服务,扩展社区日间照料服务、居家养老服务、适老产品销售,主要接收失能、失智老人和半自理老人。

该项目拟将豪成大厦部分房产进行改造,规划建筑面积 2,288.21 平方米,规划养老床位 101 张左右,其中:公司自有存量房产面积 853.77 平方米,现由上市公司的全资子公司中科泰和物业公司进行管理,这将为项目的推进运营提供有力保障,能够促使本公司有效盘活存量资产,发挥闲置资产效能。养老院内将建设:生活服务用房(沐浴室、餐厅、配餐室、理发室)、保健康复用房(医疗保健、心理疏导、康复训练)、娱乐用房(阅览室、网络室、多功能活动室)、配套用房(办公室、库房、员工休息室)。房间按照养老标准配备设施,房间室内外应防滑处理、安全扶手、危险警戒提醒、导视导图、无障碍设计、无线呼叫报警等。

在人员方面，该项目聘请具备护理经验的专业管理人员，在经过入职前相关专业培训后，进入该项目的各个岗位，逐步形成专业的护养、营养、康复和医护团队。专业团队通过精细化分工，未来将为老年人提供包括阿尔兹海默症（老年痴呆）、心血管疾病、摔倒、意外情况的预防与护理；协助老人清洁、翻身、卧床老人更换体位、安全移位、卧床老人陪护等全方位的生命管理和健康管理服务。

在技术方面，该项目采取医养结合的方式，科学系统的建立老年人能力分级评估机制，建立健康档案，根据评估结果提供有针对性的医疗康复计划。不仅在养老院内部建立专门的医务室，引进养老机构所需中高档设备设施，还将与煤炭总医院和海军总医院建立深度合作，逐步为入住老年人提供医疗巡诊、健康管理、保健咨询、预约就诊、急诊急救、中医养生保健等服务。该项目将医疗技术与养老服务技术进行有效结合，能够较好的满足不同老年人迫切的健康服务需求。

在管理方面，该项目管理团队具备丰富的企业管理、物业管理、财务管理经验，具有很强的执行力和处理复杂问题的能力。该项目通过引进国内养老领域高级专业人才，积极借鉴国外先进养老管理经验和管理培训体系，以打造具备较高专业素养的养老服务队伍，建立较为完备科学养老服务模式。

可行性分析：

通过对该项目从内部（内部优势、内部劣势）和外部（外部机会、外部威胁）进行可行性分析可以看出，在内部优势方面，管理团队与海军总医院有着良好的合作关系，项目成立后计划聘请专家定期进行巡诊；项目地理位置在三环以内，属于设立养老机构的黄金区域，系左家庄街道首个养老照料中心，可以充分的享受政府的扶持；公司战略支持开拓养老服务产业，制药主业拥有咽喉类用药（华素片）、抗高血压类药（博苏片）、抗眩晕药（飞赛乐）、抗肿瘤药（舒欧亭）、神经精神类（苏诺）及镇痛药等与养老产业相关的产品；去年我公司

与军科院合作研发的知母皂苷，在未来有望应用于阿尔茨海默症（老年痴呆）的预防和治疗，这将进一步对老年康养产业形成有益补充。在内部劣势方面，还需进一步培养和完善专业养老服务人才和介护团队。

在外部机会方面，养老服务市场前景广阔，市场开发潜力大；目前政府相关扶植政策较为密集，现在进入养老行业是一次难得的契机与时机。区域优势明显，经前期市场调查发现，左家庄街道所辖地区内 60 岁以上京籍老年人 22,000 人，根据北京市“9064”的养老体系建设规划，4%的老人入住养老服务机构集中养老，需求约为 $22,000 \times 4\% = 880$ 人，但该地区尚无养老照料中心，区域内部市场巨大。在外部威胁方面，社区居家养老服务碎片化明显，不确定性因素多，如何资源整合是急需解决的课题；社区养老机构的盈利模型，尚不成熟，需要进一步探索与拓展；介护服务产生的风险较大，设立初期需要规范各项管理制度。

市场前景：

由于养老机构的区域性强，各地相关政策存在差异，其市场辐射半径有限，本议案仅针对北京市及其下属朝阳区内的养老产业市场前景进行分析。

北京市养老服务产业现状与老龄化水平不相匹配，供给与需求相差很大，具备较大发展潜力。截至 2015 年底，北京全市 60 岁及以上的户籍老年人口约 315 万，占总人口的 23.4%。其中，80 岁以上的高龄老年人占 16.2%，2020 年高龄老人将逼近 60 万人，2050 年突破 100 万人。完全失能老人占 5.5%，空巢老人占 50%。高龄、失能、患慢性病的老年人的数量急剧攀升，高龄老人失能化和残疾人高龄化交织，养老照料与老年病防治、康复服务需求日益迫切。然而目前全市养老机构的床位数量尚无法满足上述需求，据统计北京市在“9064”养老模式下的养老机构床位缺口在 2 万张以上。

同时，北京市的养老机构床位分布区域不平衡，中心城区床位更加紧缺。根据北京养老设施规划，朝阳的床位缺口高达 9200 张。目前朝阳区养老照料中心有 43 家，规划建设 39 家，2015 年实际建设数为 10 家，覆盖乡镇 7 个，根据规划 2016 年覆盖缺口 11 家。而项目所在地左家庄街道目前尚未建立养老照料中心，因此该项目与北京市养老产业规划布局相切合，得到了政府办的大力支持。

新项目使用部分存量资产进行养老机构运作，具备较强的成本优势；因地理位置临近医院而具备丰厚的医疗资源区位优势，双重优势的叠加能够保障新项目迅速占有广阔的市场。若此项目经营良好，未来其将做为成功案例向其他地区推广。

四、对外投资合同的主要内容（不适用）

北京泰和养老院有限公司系由本公司的全资子公司中科泰和全资投资设立。

五、投资的目的、存在的风险和对公司的影响

2015 年 9 月，在大量行业调研的基础上，结合自身的业务状况，公司调整发展战略，决定以“医药大健康产业”为核心构建公司未来业务。养老产业作为大健康产业的重要领域，是公司持续关注的焦点之一。本次投资设立“北京泰和养老院有限公司”作为整个上市公司养老产业发展的契机和切入点，公司通过此项目可达到熟悉行业、培养团队、整章建制的目的。同时，该项目的成功运行不仅能够弥补周边养老服务供应端的缺口、缓解社区养老压力，还能作为成功案例在其他地区进行复制，辐射到公司养老产业发展布局中的其他区域。

本次投资可能存在前期入住率的不足的问题，导致房租、人工费等开支不能得到有效摊薄；由于劳动强度大，管理和服务人员存在流失的风险。新公司将会积极与街道社区做好项目的前期宣传，保证入住率；制定标准护理流程管理和合理的薪酬结构，保证护理流程有序和人员的稳定等方法保证风险得到及时化解。

本次投资使用自有资金，项目运行所需房产部分为公司存量资产，投入相对较小，不会对公司正常生产经营资金需求产生显著影响。

公司将及时跟进投资项目的进展或变化情况，持续履行信息披露义务。

六、备查文件

- 1、中科泰和营业执照；
- 2、养老院商业计划书。

特此公告

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司

董 事 会

二〇一六年八月十九日