

证券代码：002162

证券简称：悦心健康

上海悦心健康集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：202203

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	华泰证券黄颖、东北证券莫然、上海乘安资产管理有限公司袁晓栋
时间	2022年12月9日14:00-15:30
地点	上海市闵行区浦江镇恒南路1288号公司会议室
上市公司接待人员姓名	董事、副总裁 陈前 副总裁 何志明 金海悦心颐养院总经理 王璐 董事会秘书 程梅 证券事务代表 王颖
投资者关系活动主要内容介绍	<p>一、公司基本情况介绍</p> <p>董事会秘书向投资者介绍了公司发展历程、业务布局、公司发展战略等基本情况。</p> <p>二、互动提问</p> <p>1、公司改名为悦心健康，说明未来往大健康转型，但收入来源主要还是瓷砖，那么康养业务将做到什么样的规模？两者占比的变化？是否还会存在瓷砖业务的协同效应？未来如何处置瓷砖业务。</p> <p>答：瓷砖业务目前发展良好、现金流稳定，公司中短期内没有剥离瓷砖业务的计划。而且瓷砖业务稳定的现金流可以支持公司康养业务的发展。康养业务收入目前主要来源于医院及托管运营的养老项目，我们预计未来这方面业务的规模将上涨，营收也会逐步上升。而公司560亩存量土地规划完成后会加快转型速度，支持后续的康养业务营收发展。</p> <p>2、目前市场上的养老大多用传统的方式来运营，建立场所提供</p>

服务，这是一种刚性需求。以后的养老模式，比如社区养老，或是养老机器人等智能化设备，公司有考虑这方面的打算吗？

答、公司目前的养老业务以托管运营公建民营项目为主，公司的康养业务品牌“悦心·安颐别业”已经有数字化智慧养老运营平台，而且公司养老机构的护理员从年龄结构上看，比市场平均水平会年轻，学历也相对较高，护理员更容易通过智能化管理、手机智能终端等为老人提供更优质的服务。目前养老院的运营管理已经做到全数字化、智慧化，同时整体运营中应用了多种智慧物联网设施设备，如：智能床垫，智能手环，毫米波防摔雷达，NFC 智能档案，智能血压监测，移动互联网诊室等。

养老机器人方面，目前较简单的服务，例如送餐之类还能勉强做到，但对护理型的服务，如为老人翻身，洗漱，穿脱衣等生活照护所必须的服务场景还是无法满足，更加个性化的服务更难以实现，所以目前使用机器人代替护理人员、康复人员甚至医疗人员的场景有限，技术上也并不成熟。

国家也一直鼓励倡导居家养老，但居家有个问题，就是适老化的改造不容易达成。我们希望能打通产业链，从机构覆盖居家，但在实际操作过程中也存在一些障碍。公司的做法是一边运营一边改造，实施更精细化的管理。

3、谈一谈养老收入体量的未来规划。

答、从规划来说，公司还是做得很详实的。公司立足长三角发展康养业务，主要基于以下三个方面：第一是城市化，第二是老龄化，第三是消费能力。公司长期愿景初步目标是在长三角地区能运营规模达到 1 万床左右。

4、养老业务门槛也不高，很多民企也都在做，真正做出体量的树立养老品牌的公司小而散，非常少，我们相比他们，有什么优势？

答、目前整个市场上养老模式成熟的公司不多，公司的战略目标是打造以康养服务为核心“医养康教研”五位一体的龙头企业。第一，我们经过多年培育，对养老行业有清晰的认识；第二，我们组合了台湾的一些先进团队，本土团队的改进，打造一支自身运营团队，目前

在已运营的几个项目上都积累了不少经验；第三，我们有得天独厚的优势，上海的老年化，消费能力全国前列，业务相对好推进。所以我们的基础比较扎实。

5、泗洪项目多久才能盈亏平衡？达到盈亏平衡需要什么条件？

答：老年专科医院很快能达到盈亏平衡，养老还是需要再培育一段时间，总体来看项目最近两年内有望达到盈亏平衡。

6、如果瓷砖业务跟康养未来没有协同效应，那么瓷砖业务如何考虑？

答：单从业务来看，建材业务和康养业务没有直接协同效应。但是建材业务有稳定的现金流，可以做支撑，有助于康养业务达到未来的期望。而且公司内部采用事业部制的管理模式，建材和康养两个业务独立运营。

7、今年上半年的瓷砖收入同比下降，介绍一下第三季度的发货情况。

答：上半年收入下滑主要是受上海疫情封控影响，公司上海区域的销售收入占总收入的 20%左右，因此影响较大。三季度发货情况比往年还是有所下降，主要也是全国范围内的疫情影响。

8、能否分拆一下公司瓷砖的成本结构？

答：瓷砖成本构成中，原材料和能源占比都接近 30%，其余主要是人工和制造费用。

9、公司前三季度资产减值损失计提的金额较大，主要原因是什么？

答：主要是存货减值准备计提的金额较大，为进一步降低库存给公司带来的长期经营风险，及时回笼资金，结合三季度建材行业需求回暖、景气度回升，公司进一步加大处置库存的力度，使得公司销售毛利率同比及环比均有所下降，计提资产损失增加。

10、新政下房地产可以再融资，那么公司明年减值有没有转回的可能性？

答、公司合作的都是比较优质的房地产客户，很少做暴雷房地产

	<p>客户。看明年的房地产公司运营情况，预计会好转一些。</p> <p>11、江西之前有企业做瓷砖转锂电的业务，我们考虑过吗？</p> <p>答：没有考虑过。</p> <p>12、负离子资产剥离后厂房用地有什么打算，未来能否重新启动？</p> <p>答、目前厂房空置，后续考虑对外出租。这块业务能否重新启动主要看后续公司总体经营情况。负离子产品比较高端，很难突破市场，受大环境影响消费降级，市场培育相对困难，但公司保留了专利品牌。</p> <p>13、介绍一下 560 亩存量工业土地的开发资金来源，近期证监会房企融资新政推出后公司考虑再融资吗？</p> <p>答：560 亩土地的整体开发体量很大，新规出来后也无法预知政策长期性。所以在运作层面上，目前计划考虑跟社会资本相结合。</p> <p>14、公建民营养老院项目复制的难点在哪里？</p> <p>答、养老行业进入壁垒较高，它是回报慢的行业。公司的目标就是要做好服务，形成可复制模式。对公司来说，我们要打造的是整体综合性的服务解决方案。公司的优势不仅仅在运营服务上，比如认知症照护的优势，同时还有运营经验丰富的养老专业团队，从投资拓展、开发建设、运营服务、营销管理及培训发展等环节做到一体化。</p>
附件清单（如有）	无