

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：202603

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 checked="" 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）
活动参与人员	远希基金 朱如保 企业家智库吴启锋 觅乾资本 祝小平 聚纯投资 彭荔 天襄资产 周宇 申万宏源证券车千里 浦发银行 郑家晨、苏涵 上海惠璞投资 徐克 中信金融 蔡昊 金昊碧云 陈乾 建富资产管理 张泽思
时间	2026年7月1日
地点	上海市奉贤区俊园路50号金海悦心颐养院
上市公司接待人员	常务副总裁何志明、副总裁王璐、董事会秘书程梅、投资总监许之悻、证券事务代表莫丹丹
形式	现场参观、会议
交流内容及具体问答记录	<p>一、参观上海奉贤金海悦心颐养院；</p> <p>二、介绍公司业务布局及各业务板块的发展情况；</p> <p>三、互动交流</p> <p>1、公司认为国内的康养产业发展潜力如何？</p> <p>答：目前国内康养产业主要有三类业态：第一类是地产商、险企布局运营养老社区；第二类是与康养产业有关联的，比如医疗机构、医药企业，从医延养，往下游养老护理领域延伸；第三类是社会资本参与康养服务业。目前我国银发经济规模在7万亿元左右，约占GDP的6%。养老产业在欧美发达国家GDP占比高达20%，对比我国，康养产业发展还有很大的潜力。</p> <p>2、公司大康养业务战略定位以及未来运营模式？</p> <p>答：在运营模式上，公司坚定推行“公建民营”合作模式。从实际运营来看，该模式的优势体现在：一方面，通过承接政府投资建设的养老设施，公司能够以较低的资本投入实现规模化扩张，有效规避</p>

了重资产模式下的资金沉淀风险；另一方面，作为具有公共服务属性的项目，能够获得政府在政策、资金及资源导入等方面的强力支持。同时，公司积极与所在区域的医疗资源、社区资源进行深度协同，构建起“机构+社区+居家”的区域养老服务网络，形成了强大的区域品牌影响力。

3、公司目前运营的养老机构情况？

答：公司目前康养业务主要采用轻资产运营模式，以托管运营公建民营项目为主。已经落地运营的项目有上海奉贤金海悦心颐养院、江苏宿迁的悦心·泗洪康养中心、浙江温州龙港市医养康教研示范园、浙江温州市龙湾悦心城市颐养中心。此外，也通过外延并购扩张规模，2026年年初收购了浙江康芮嘉养健康管理有限公司等项目。

4、公司目前落地的养老机构主要布局于长三角区域，请问公司优先选择深耕长三角发展康养业务的核心考量是什么？

答：公司重点立足长三角区域布局康养业务，主要基于三方面核心考量：一是长三角区域城市化水平高，基础设施完善，能够为养老机构的落地、运营提供充足的基础支撑；二是长三角区域人口老龄化程度居于全国前列，机构养老的刚性需求旺盛，具备充足的市场发展空间；三是长三角区域居民人均可支配收入水平较高，康养消费能力及付费意愿较强。

5、公司养老院入住率情况？

答：基于优质的服务和口碑，公司运营的养老机构入住率较高。比如上海奉贤金海悦心颐养院于2021年10月开始运营，截至目前入住率达到97%以上；浙江温州龙港市医养康教研示范园自2023年四季度投入运营以来，仅用约两年时间入住率即达80%。

6、公司康养业务未来增长的主要驱动力有哪些？

答：公司康养业务的规模增长主要来源于以下两大路径：内生布局：公司将按照既定规划，在养老需求旺盛的地区稳步推进新设合作养老机构的落地。依托成熟的运营体系和丰富的管理经验，实现业务爬坡，贡献业务增量。外延整合：公司将继续积极寻求优质康养标的，通过并购整合的方式实现业务版图扩张，进一步提升整体规模与市场

	<p>影响力。</p> <p>7、公司在机构养老业务布局过程中，选择合作机构及物业标的的核心标准是什么？</p> <p>答：机构养老是公司养老业务板块的重要支撑，我们筛选合作标的的核心标准如下：一是物业硬件门槛：拟合作的物业建筑面积需达到 1.5 万平方米以上，满足机构养老场景改造、功能分区的基础要求；二是床位规模要求：对应机构的运营/规划床位数处于 300-500 床区间，匹配公司标准化运营体系的落地要求及盈利测算模型。</p> <p>8、公司开展对外并购时，选择标的主要会考量哪些维度？</p> <p>答：公司对外并购遴选标的首要考量与现有业务的协同效应，优先选择区域内养老机构、养老周边产品、智慧康养企业等相关标的，实现布局互补、资源共享，提升主业竞争力。</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>否</p>
<p>活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件（如有，可作为附件）</p>	<p>无</p>