

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

2019年11月28日投资者关系活动记录表

编号：201905

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	广发证券 徐笔龙 华泰证券 王姝、王雯 中投证券 陈正标 爱建证券 章孝林 澜胜资管 杜鹃 沪通投资 顾远 珂芯资管 李红雨 百信德鸿 卢学线 国泰元鑫 秦宇斌 中信证券 杨洁 三理投资 杨宏林 金库投资 蔡宜韬 风蓝资产 蓝海平 中庸资产 陈晨辉、陈卫强、宋增辉 兴业证券 陈晨 西南证券 沈猛 御厚投资 陈晓曲 广投投资 丁刚 银河基金 方伟 金库骐骥投资 黄琳佳 浙地资本 卢帅 龙亿投资 秦艳 天行九鼎 熊辉平 康祺资产 徐道富 中信资产 周克永 天谷投资 李昀奥
时间	2019年11月28日 15:30
地点	上海市浦东新区商城路618号四楼会议室
上市公司接待人员姓名	陈前、朱彦忠、宋源诚、程梅、虞欣泳、马冰帅
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、公司总体情况介绍</p> <p>公司成立于1993年，目前的业务主要包括建筑陶瓷的生产销售及医疗养老结合的大健康业务。瓷砖业务品牌“斯米克”在建筑陶瓷行业内具有较高的品牌知名度和影响力，整体经营性现金流量一直维持良好水平。公司在2015年明确了战略转型医疗养老大健康产业。经过前几年的布局建设，目前医疗养老业务已初见成效。在养老方面，公司以轻重资产并举的运营模式，业务聚焦长三角，建立“医养康教一体化”的服务模式，重点规划认知康复领域。除目前已经托管运营的养老机构外，还将建立社区居家医养融合特色的连</p>

锁服务平台，打造可复制模式，以推动未来养老业务的扩张。

医疗方面主要聚焦综合医院、妇产生殖及口腔领域，采用自建+外延并购的方式，内生和外延式发展并举。公司去年通过现金收购方式取得全椒同仁医院 70%股权，业绩在今年已有体现，增厚了医疗业务的营收；此外，在妇产生殖方面，公司现已在上海、广州、宜春等地有布局。口腔领域，通过与台湾 ABC 口腔进行策略联盟，投资参股对方股权，公司和 ABC 口腔共同投资建设的徐州医大悦心口腔医院目前也已开始运营。在医疗事业的发展上，公司已站稳脚步，稳步前进。

此外，关于公司在上海的近 600 亩土地，经公司近年来多次和地方政府协商沟通，结合地方政府逐渐明确的区域规划，结合公司大健康发展规划的实际需要，公司明确该近 600 亩土地的优势资源，将用于打造“悦心健康科创产业园”，建设以智慧健康医疗研发与转化为主导，以科技金融、技术、投资、培训为支撑集研发办公、产业支撑、生活配套保障为一体的创新型产业集群。

2、养老业务的发展规划？

公司以轻重资产并举的运营模式，发展医养康教一体化、医养融合的服务模式，重点规划认知康复领域。业务链条涵盖机构、社区、居家，从上海开始，逐步扩张到长三角区域。在机构养老方面，公司从 2017 年 6 月开始承接托管杭州第三福利院部分床位，经过两年的运营，目前入住率已达 90%。在上海与闵行区浦江镇政府合作共建的闵瑞路养老项目，规划打造认知症照护特色的 CCRC 社区（可持续护理养老社区），也将于明年建成后交付公司运营。此外，公司在今年四季度设立了控股子公司承接泗洪县社会福利院养老护理院项目（医疗、康复、养老、教育培训一体化医养结合大健康综合体）的管理运营，目前该项目正在稳步推进。公司通过近几年养老事业的运营，积累了丰富的经验和团队储备，未来可复制到更多项目。公司希望借助于可复制的成功模式推动未来养老事业的扩张。

3、瓷砖业务 B 端销售收入的占比多少？主要合作地产商有哪些？

目前瓷砖业务在 B 端的销售占比在 25%左右。公司的产品主要

	<p>以线下经销商和直营工程为主，公司产品在工程装修市场占有优势。公司对产品的选材要求较高，产品质量好，性价比高，口碑好，客户认可度也高。主要合作地产商有旭辉地产、宝龙地产等。在三四线城市也逐步拓宽销售渠道。</p> <p>4、上市公司营收、毛利率和现金流都比较好，但净利润较低的原因是什么？</p> <p>主要是受资产摊销的影响，公司每年的固定资产折旧比较高。公司瓷砖生产线由上海搬迁至江西生产基地之后，固定资产投资比较高，但销售并未达到预期，导致固定资产折旧费用比较高。近几年以来随着销售结构的逐步改善，净利率也开始提升。</p> <p>5、公司医疗业务发展的方向及重心？</p> <p>公司医疗业务目前重心还是在已落地项目(上海、广州及徐州门诊部、徐州医大悦心口腔医院)的运营强化，并结合美国日星人工生殖中心业务及国内外转诊业务，提升服务量及服务质量。后续一阶段，也主要以上海为主，发展和整合高端医疗资源。</p> <p>6、公司控股及参股子公司中医疗养老团队的人员配置？对科创产业园如何处理短期投入与长期的回报问题？</p> <p>目前医疗养老业务团队员工（含医护人员）约 400 人，还有部分是外聘的医疗专家。</p> <p>规划中的科创产业园用地为目前公司位于浦江镇的近 600 亩土地，现阶段主要作为投资性房地产对外出租给大型物流公司，年租赁收入近 7,000 万元，为上市公司带来了稳定的现金流。整个科创产业园区的未来开发将涉及到土地变性等诸多问题，公司目前正在做相关项目产业定位等前期准备工作，同时也在结合未来开发模式、进度对财务影响数进行测算，以便平衡长短期的风险和投入回报问题。</p>
附件清单（如有）	无