

湖北雅筑养老产业投资有限公司

商业计划书

2019.10

目录

第一章 关于雅筑	2
1.1 企业成立背景	2
1.2 企业所有制性质.....	3
1.3 企业经营范围.....	3
1.4 企业注册地及注册资金.....	4
1.5 企业股权构成.....	4
1.6 核心团队成员.....	5
第二章 市场分析	5
2.1 我国社会老龄化进程.....	5
2.2 我国养老服务产业发展情况	7
2.3 当前老龄化群体消费需求	10
2.4 为什么我们选择做这件事？	11
2.5 结论.....	13
第三章 公司主要产品/服务	13
3.1 武汉万盈国际广场.....	14
3.2 连云港东海温泉塞维亚综合养老项目	16
3.3 罗田雅筑养生养老产业园项目	18
第四章 商业模式与营销策略	23
4.1 企业主要商业模式.....	23
4.2 企业的主要竞争力	24
4.3 企业营销策略.....	27

第五章 发展规划	30
5.1 企业发展愿景.....	30
5.2 企业近期发展规划	30
5.3 企业未来展望	31
第六章 融资计划	31
6.1 融资与还款计划.....	31
6.2 股权质押流程	32
第七章 财务预测	32
7.1 财务预设.....	32
7.2 营业收入估算	33
7.3 成本估算	35
7.4 项目财务预测	35
7.5 项目财务评价	36
第八章 风险识别与应对	37
8.1 风险因素的识别.....	37
8.2 风险应对	38
结论	39

第一章 关于雅筑

1.1 企业成立背景

当下，中国正逐渐步入老龄化社会，目前国内 60 岁以上老人数量已达 2.11 亿，整体老龄化基数大、增速快、高龄化严重；而与此同时，国内的医疗康养机构分布散、数量少、设备条件较差，严重制约了中老年群体的健康管理和休闲康养需求。

在这一形势下，医养结合的养老型综合体社区概念开始得到普及，在专为老龄化人群所设计的综合养老社区内接受老龄照护服务体系是对传统养老服务概念的延伸和拓展，在人口老龄化加剧的新时期，这一服务体系不仅考虑到老年人的基本生活需求保障和生理上的照料，而且对老年人接受医疗服务和养老关怀给予了极高的重视，进入老龄化社会后，获得一站式的综合养老服务是自然融合的客观需要，更是当前人类不断追求生活品质、提高生命质量的客观需求。

作为医疗保健服务和养老照料服务相结合的新型养老模式，智能化的居家养老既能够有效整合现有医疗和养老资源，为老年人提供健康管理、生活照护、医疗保健康复和临终关怀等服务，其服务领域涵盖生活保障、精神心理、价值实现，体现老有所养、老有所医、老有所乐。更为重要的是综合养老社区在老年人日常生活、医疗需求、慢病管理、康复锻炼、健康体检及临终关怀服务中实现了

全方位服务，为当下社会探索出一条发展养老事业的新路径。

湖北雅筑养老产业投资有限公司则通过投入资源建设多个综合性养老社区暨生态旅游园区等项目，为中老年群体提供 24 小时健康监护、医疗护理、长期照护等服务，为当前形势下实现社区化综合养老新模式的落地执行进行相关试点工作，并以其为切入点，发展多元化的生态养老模式，以“老有所养、老有所学、老有所为、老有所乐”为出发点，打造一个集成老年健康管理、病情快速传达、丰富老年照护服务的养老配套服务体系，项目的意义在于有效整合多方面社会资源，为振兴老年康养产业寻求新的探索方向，并能够有效带动当地经济提升，实现当地就业岗位和税收的双重助益，同时为相关投资者带来良好的收益与效益，推动当前国内养老事业调整转型。

1.2 企业所有制性质

有限责任公司(台港澳法人独资)

1.3 企业经营范围

(一) 在国家允许外商投资的领域对养老产业依法进行投资；

(二) 受其所投资企业的书面委托（经董事会一致通过），向其所投资企业提供下列服务：1.协助或代理其所投资的企业从国内外采购该企业自用的机器设备、办公设备和生产所需的原材料、元器件、零部件和在国内外销售其所投资企业生产的产品，并提供售后服务；2.在外汇管理部门的同意和监督下，在其所投资企业之间平

衡外汇； 3.为其所投资企业提供产品生产、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务； 4.协助其所投资企业寻求贷款及提供担保。

（三）在中国境内设立科研开发中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，并提供相应的技术服务；

（四）为其投资者提供咨询服务，为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务；

（五）承接其母公司和关联公司的服务外包业务。

1.4 企业注册地及注册资金

注册地址：武汉市洪山区徐东才茂街写字楼(徐东万盈国际广场)A座5层5号

注册资金：30,000 万(美元)

1.5 企业股权构成

股东名称	持股比例	认缴形式
湛蓝贸易股份有限公司	100%	现金

1.6 核心团队成員

蔡宜蓓 公司董事长（法人）

2010年06月毕业于台湾省虎尾科技大学（多媒体设计及资讯

管理)

2012年06月毕业于台湾省台中技术大学(多媒体设计及资讯管理)

2007年12月28日至今：高锋开发股份有限公司(管理及经营)(中国台湾省)任法人

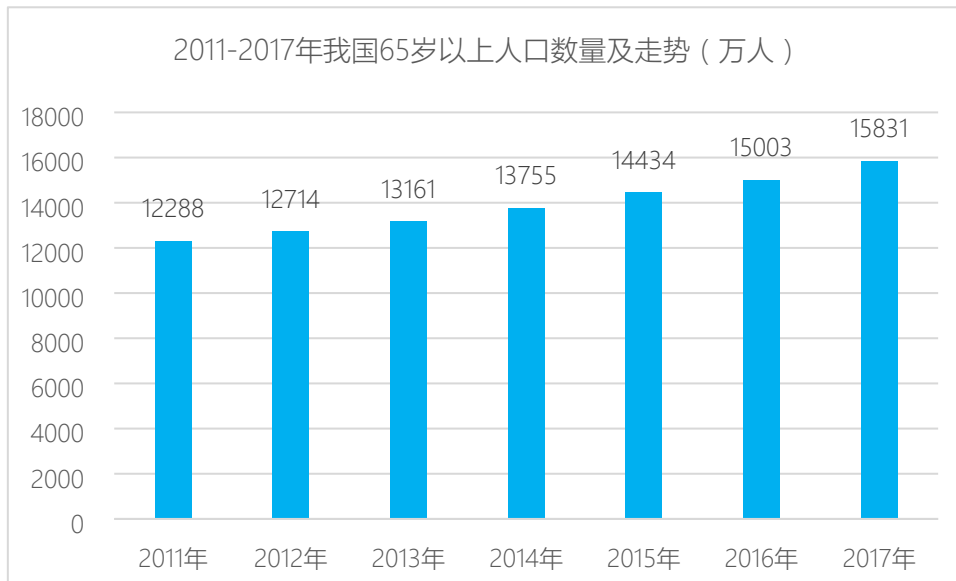
2011年4月11日至今：湛蓝贸易股份有限公司(管理及经营)(中国香港行政区)任董事(法人)

2017年6月14日至今：湖北雅筑养老产业投资有限公司任董事长(法人)

第二章 市场分析

2.1 我国社会老龄化进程

2017年年末，中国大陆总人口(包括31个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数)139008万人，比上年末增加737万人。从年龄构成看，16至59周岁的劳动年龄人口为90199万人，占总人口的比重为64.9%；60周岁及以上人口24090万人，占总人口的17.3%，其中65周岁及以上人口15831万人，占总人口的11.4%。



目前，我国的老龄化进程主要呈现在以下几个方面：

(1) 人口结构加速老化。

从成年型社会到老年型社会，全国平均时间是 18 年，根据目前的速度，全国将在 2035 年左右进入老龄化社会；由于改革开放至今已达约 40 年，目前数以千万计的第一代被纳入退休体制的城市居民纷纷进入退休阶段，随着我国老龄化进程的不断推进，全国各地老年人数将呈现爆发式增长，同时老龄人口将逐步转向高龄化阶段。

(2) 空巢老人增多

国内目前还存在着大量非户籍老人，他们既缺乏照护，同时更加速了全国老龄化进程，并且由于涉及计划生育、生活习惯、子女出国等多种原因；全国多个城市的社区均存在着空巢老人的聚集现象，针对这一群体的看护与康养服务匮乏，单纯的国家福利已难以满足这一群体生活多样化的需求。

(3) 对养老服务业的需求提升

国内养生养老服务正突破传统居家养老模式，形成了家庭、社区、市场化养老并存的局面，老年公寓、敬老院、护理院、老年养生社区等社会养老模式，逐渐被人们所接受和推崇。而各行各业的高速增长使得当地人均可支配收入有所提高，较大的人口体量和不断持续增长的收入水平，使得老年人群对居家养老和看护需求极其旺盛。

2.2 我国养老服务产业发展情况

(1) 市场规模

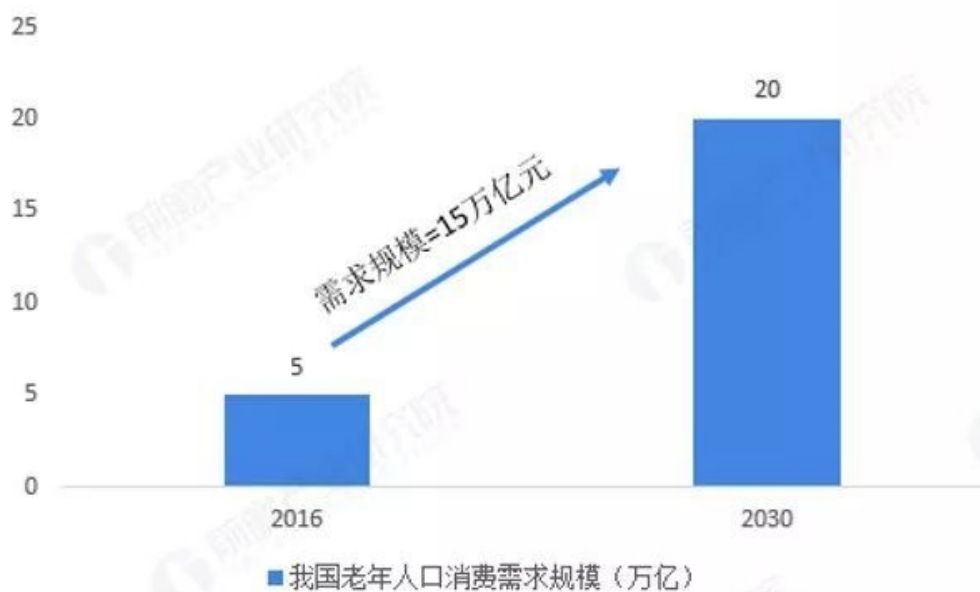
根据国家统计局数据，2018年末，60周岁及以上人口24949万人，占总人口的17.9%，2018年相比2017年增长了859万，增长了0.6%，其中65周岁及以上人口16658万人，占总人口的11.9%，人口老龄化问题加剧。另据世界卫生组织预测，到2050年，中国将有35%的人口超过60岁，成为世界上老龄化最严重的国家之一。

目前，中国已经步入老龄化快速发展时期，面临的人口老龄化形势日益严峻，针对老年人的生活照料、康复护理、医疗保健、精神文化等需求日益凸显，现今北京、上海等城一线市的公立养老机构已经“一床难求”

与此相对的是，目前中国老龄群体的消费潜力处于持续增长阶段，中国城市45%的老年人拥有储蓄存款，老年人存款余额2016年超过17万亿元，人均存款将近8万元。预计到2020年，老年人

的退休金总额将超 7 万亿元，资源的分散和稀少以及相关人群的高消费潜力将使得养老服务将成为极具有市场潜力的社会服务性行业。

到 2030 年我国老年人口消费需求规模（万亿元）



结合养老产业需求以及我国老年人口潜在消费力来看，2010-2018 年，我国养老产业市场潜在规模不断增加。2017 年，市场规模已达 5.6 万亿元，2018 年中国养老产业市场规模将达 6.6 万亿元。而未来养老产业规模仍将扩大，但增速趋于平稳。2019 年中国养老产业市场规模预计将达到 7.5 万亿元，到 2024 年预计将突破 10 万亿元。

2019-2024 年我国养老产业规模市场预测（万亿元）



（2）养老模式的发展

而当下，我国针对老龄化群体的养老模式主要分为居家养老、机构养老和社区居家养老三种；过去长期以来，居家养老处于绝对主导地位，而随着城市化和人员社会流动的加快、长期实施计划生育政策后的少子化，“421型”家庭、空巢家庭增多，导致家庭养老面临的问题越来越多，家庭养老功能逐渐弱化，因此机构养老和社区养老逐渐浮出水面。

同时，由于老年人具有患病率高，患病种类复杂的特点，一旦患病多为患病周期长、伴有并发症、治疗难度大、照护时间长的慢性疾病；其疾病就诊经济负担、住院经济负担、照料人工费用的增长速度，明显大于老年人口的增长速度，因此与家庭养老相比，机构养老和社区养老等模式能够集中资源照顾老人，并能提供就近医疗资源，充分降低家庭照护开支。

根据老龄办的调查结果显示，全国目前约有 40%的老年人有照

护服务需求，其次是家政服务、康复护理、心理咨询和关怀服务的需求，这其中，大量的城市老龄人口对生活配套设施、医疗保健条件和精神文化生活有更高的要求。而最为适合他们的社区居家养老形式，既可以使其充分享受社区完善的配套设施带来的便利，又能够使其感受到家庭温暖，满足他们与同龄人交流、学习、娱乐等精神上的需求，因此基于社区的居家养老服务模式，将逐渐被越来越多的老龄人口接受和推崇。

2.3 当前老龄化群体消费需求

(1) 对医疗照护服务体系的需求

传统养老医疗照护体系大多为“医养分离”机构，或者医疗水平低不能满足老年人的医疗需求，也使得老龄群体缺乏优质的医疗照护资源，目前全国各类养老服务机构和设施 15.5 万家，却仅有 60% 的养老机构配有简单的医疗设备，其中民办和政府办的养老机构各占一半；而在农村，为五保户提供服务的养老机构仅有 41.7% 配备基本康复设备。还有 20% 的养老机构，既没有专业技术人员，也没有基本的医疗设备；农村仅有 40% 的养老机构有专业医护人员。一些急性病恢复期、长期康复患者、慢性病患者以及晚期姑息治疗患者如何得到长期的医疗照护服务，将成为养老机构所面临的巨大难题。

(2) 对生活康养服务的需求

目前我国针对老年人市场生活康养消费的年需求已达到万亿元

标准，但实际供给却不足 1000 亿元。同时这一市场规模还在迅猛增加，但目前看来虽然针对老年人群的生活康养消费市场规模巨大，可是由于标准化程度较低，发展速度远远落后于用户需求，尤其是以往各企业推出的老年康养和健康管理产品往往追求短期盈利性，片面强调产品和服务的销售，而难以顾及其售后保障体系与持续性的服务，大多数情况下既不能根据中老年群体切身体会和需求研发产品，也做不到可持续、能够长期进行的服务保障，更考虑不到大多居家老人的康养需求，无法在技术层面和市场层面有效将成本、效率和专业性统一起来。

（3）对降低养老开支及资源投入的需求

目前我国家庭模式大多数为传统的“4-2-1”家庭，即四个老人，夫妻双方和一个孩子，这也意味着两个子女要承担赡养四个老人的义务，无形中加重了家庭成员的养老负担，并且在当前城市化进程不断推进，西方外来文化持续冲击的形势下，我国传统的家庭观念正逐渐淡化，家庭养老功能也在弱化，老年人的物质和情感需求得不到相应的满足，使家庭养老功能弱化，高龄老人养老问题严峻，因此更多家庭亟待新的养老服务模式，能够充分降低家庭人力成本与资源开支，减少经济压力。

2.4 为什么我们选择做这件事？

（1）市场前景

我国人口基数大，老龄化人口占比较高，每年新增的老龄人口

的绝对数有近 400 万，并呈逐年上升的趋势；目前国内数亿的老龄人口，对医疗照护及康养的潜在需求巨大，同时由于我国老龄化人口分布在不同阶层，未来的医养方式也会多种多样，针对不同的年龄层次、不同老年人的经济状况，将会产生社区养老、旅游养老、机构养老、居家养老等等形式；

而伴随个性化养老需求的不断扩大，未来养老市场将表现为选择同质化养老产品的客户将不断减少，而更多人群将根据自身经济、身体情况选择差异化养老服务，养老需求的差异化事实使得未来养老产业市场不断扩大，也具有更加广阔的市场前景。

（2）项目营收与回报

养老产业顺应目前国内不断迈入老龄化的现实，当前我国养老服务业仍是以社会福利型的公办养老机构为主，其他类型的养老机构发展尚未跟上，无法有效地填补在供给端公办养老机构留下的巨大缺口，

虽然现在养老机构数量和基础设施在不断发展，但是我国城市地区依然难以有效供给，据公开资料显示：北京一些养老机构仅能提供千张左右的床位，而排队登记的老人一度超过了 10000 人，是可供应床位数量的 10 倍，供需矛盾十分突出。

因此此时投入资源发展养老服务业，不仅可有助于化解当前养老资源和基础设施的供需矛盾，同时能够进入这一发展潜力巨大的市场，带来显著回报，因为养老服务业是尚处于发展初级阶段的蓝海市场，回报率高于传统制造业及房地产业，且受政策调控影响

小，市场风险较低，有利于长期持有。

同时我们也能看到，目前各类市场主体纷纷进入养老服务业，如恒大、万科等房产企业，泰康、合众等保险机构以及投资机构等，民营机构养老服务迎来快速增长阶段。

2.5 结论

经过以上分析可以发现，在政策推动、市场需求与技术进步的多重驱动下，我国养老服务业市场潜力巨大前景广阔，由此将直接推动对相关产业和基础设施建设的需求。

面对未来快速增长的市场需求，养老服务企业不仅需要不断提升技术水平，创新运营模式，以更加积极的姿态、更加优质的服务满足客户需求，同时也需要有足量的市场服务载体以应对行业变化，同时为老龄化群体提供更高效的服务，因此，设立综合性的医养结合社区服务十分有必要，这也是我们投资建设多个医养结合综合体的初衷所在。

第三章 公司主要产品/服务

公司目前聚焦国内商业地产、养老服务领域，所持有的三个主要项目：武汉万盈国际广场、连云港东海温泉塞维亚综合养老项目、罗田雅筑养生养老产业园项目皆已完成建设并进入实际招商和运营阶段，项目将主要针对 60 岁以上的城市退休老人，他们往往有着稳定的退休收入，对高品质的休闲疗养生活极为向往，同时其中

有着大量的“空巢”老人群体，传统的居家养老或机构养老方式往往形式上较为疏离死板，或是因儿女本身不在身边，身心空旷。因此公司以投资建设和运营多个养生度假项目为主要形式，吸引有养老、养生需求的客户以较为固定的中长期居住形式或短期居住形式度假消费，并为其提供医疗、理疗、康复、休闲、娱乐、运动、购物等相关服务。

3.1 武汉万盈国际广场

3.1.1 项目建设内容及建设规模

万盈国际占据武汉徐东地区商圈门户，并以精心打造的集办公、休闲、娱乐、会议、商住业态于一体的功能为依托，是我公司商业地产服务项目的集大成者，项目聚合 5A 甲级写字楼、酒店物业、零售娱乐等多种商业形态，力图成为武汉徐东地区的又一强势商业地产品牌。

项目规划净用地面积：约 10411.67m²，其中 A 栋写字楼面积约 17566.66m²（5—25 层），B 栋酒店面积约 11732.07m²（5—20 层），商业面积约 10787.47m²（1—4 层），容积率达 3.85。

项目预计开辟 200 个房间，共计三种户型（一室一厅、两室一厅、三室一厅）作为商住两用的配套场所对外售卖；同时地下一楼将改建为生鲜超市和餐厅，以便于周边居民前来购物消费；

此外，我方全面考量当地商务需求，以一至四层商业裙楼开展商务运营，打造集餐饮、休闲、娱乐、金融于一身的新型高端商业

中心。并在写字楼内拟定引入中西医诊所、美容美发、茶坊等多元化业态，意向涵盖餐饮、商务、休闲、娱乐等一站式服务，为楼内及周边客群提供高品质商务休闲区域，打造商务生活全系服务。

3.1.2 项目市场发展趋势

伴随我国宏观经济触底反弹，预计未来 3~5 年国内市场对商业地产的投资意愿提升，而商务写字楼及综合体是城市第三产业的重要载体，写字楼经济是城市经济的重要组成部分。随着中国城市的发展与产业结构的升级调整，写字楼经济所占的比重将越来越大，写字楼在城市中的地位与作用也将越来越大。

武汉位于中国主要城市带的中心，也位于中国大城市带的正中心，基本上承接南北，连贯东西，从北方的北京天津到广州香港要经过武汉，从上海南京到重庆成都也要经过武汉，加上长江水道和汉江水道，因此武汉成为中国最大的物流和商贸集散中心；

作为全国重要经济城市代表，武汉产业经济基础强势，而写字楼经济迅猛兴起将给武汉地区带来新的发展契机；由于武汉目前制造业和物流商贸行业处于积极转型期，多个外来企业进驻武汉意向较为明显，本地多个企业也有扩大业务，计划购买和增加写字楼租用面积的一员。由此可见，写字楼项目仍将是当地市场追捧热点。

3.1.3 本项目之发展优势

(1) 徐东片区交通方便，环境优越，而本项目正是依托商圈高端品牌形象，吸引高端客户入驻，与“徐东商务区”规划得以良性结

合，打造武汉高端商务写字楼品牌；

(2) 项目自身的产品硬件、品质高于其他片区项目，更具备吸引高端客户的基本条件；

(3) 片区市政配套较完善、高端的商务配套规划，具备打造高端商务片区的条件；

(4) 片区优势的景观资源为项目提升形象提供有利条件；

(5) 片区发达的交通设施规划，为片区长远发展提供保障。

(6) 良好的商业运营

3.2 连云港东海温泉塞维亚综合养老项目

3.2.1 项目建设内容及建设规模

连云港东海温泉塞维亚综合养老项目位于连云港温泉旅游度假区，总占地面积约 59664 平方米，总建筑面积为 61500 平方米，绿化率达 52%，项目主打以综合康养为主的高端旅游度假别墅和酒店式公寓租售，物业类型主要包括多层住宅、六合院组团、低层住宅、温泉会所等，我公司在周边将招商建设配套的餐厅、超市、理疗中心、中西医诊所、美容美发店等业态，未来还将投入资源建设老年文体活动中心、医疗康养中心、老年营养膳食中心、并提供综合性的养老服务，包括社区专属管家、司机，同时有着医疗看护结合、健康咨询管理相关的基础设施软硬件，项目目前建设于旅游度假区，交通方便，入驻老龄化人群就诊效率高，入院快，当地风景优美，更有驰名的东海温泉，有益于老人在此康养，对促进老龄人群身心健康大有裨益。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/426121042043010131>