



# 长享瑞月报

2019年2月（总第16期）

## 行业趋势

### Ventas 首席执行官电视访谈发表的观点肯定了长享瑞的养老住宅市场战略

作者：Jimmy Suske

3月12日星期二，受欢迎的商业访谈节目 Mad Money 采访了 Ventas 董事长兼首席执行官（纽约证券交易所代码：VTR）Debra Cafaro，谈论美国的医疗保健地产信托基金（Health-care REIT）。

Ventas 是一家美国医疗保健地产信托基金，在北美和英国拥有养老社区，医疗办公室，医院和研究实验室等资产。

Debra Cafaro 详细介绍了 Ventas 四管齐下的“支持增长”战略，以维持其一贯水平的投资回报并刺激更多增长。

- Ventas 的管理团队坚信，养老地产将在未来具有“强大的上行空间”，这也将增加其他资产的增长。
- Ventas 计划利用其强大的资产负债表来收购外部物业和/或公司。
- 基于上述第二点，Ventas 将成为外部增长机器。
- 最后，Ventas 将投放许多资源在新的研究和创新业务领域。最近，公司批准了研究和创新部门的一条新开发渠道，新投资将超过 15 亿美元。Ventas 已经与亚利桑那州立大学建立伙伴关系，合作开展这项工作，长期目标是研发针对慢性疾病的有效治疗方法。



Cafaro 继续强调 Ventas 专注于私人支付的商业模式，说明 Ventas 有能力缓冲相关政府立法对医疗保健行业或将产生的不可预测的变化。在美国，80 岁以上的人的平均净资产约为 1,000,000 美元。

私人支付的商业模式使得 Ventas 无需依赖政府资助计划的支持。无独有偶，长享瑞也完全专注于私人支付领域，并不断增加在加拿大及美国的养老住宅开发项目。

Cafaro 还提出了许多关于美国人口结构变化如何成为 Ventas 成功关键因素的有效观点。她表示，美国人口增长最快的群体是 75-81 岁的老人。预计未来五年这一群体将保持每年 4% 的增持率。同时，从 2020 年开始，82-86 岁群体将达到每年 3% 的增长率。Cafaro 表示，不断老龄化的人口结构将需要比以往更多的医疗保健场所和养老物业。

最近的报告进一步表明，加拿大正在经历与美国非常相似的人口结构变化。与 Ventas 一样，长享瑞正在利用加拿大和美国的有利人口趋势实现业务增长，重点关注安大略省，BC 省和美国亚利桑那州等地区。预计，到 2028 年，全国对养老住房的需求将增加 600 个社区或 78,000 个套房，长享瑞有望充分利用这一需求。

Ventas 实施的战略与巨大的市场需求有机结合，使 Ventas 超越了市场表现。在过去一年中，公司股价上涨 25.7%，年度股息收益率为 5%，年复合回报率达到 23%。



## 特别报道

### 颐康龙宴慈善晚会

2月9日周六，长享瑞养老地产投资公司非常荣幸地成为龙宴慈善晚会赞助商，庆祝颐康基金会成立30周年。长享瑞主席 Steve Suske 携太太 Ewa，总裁 Jessica Zhang 和她的先生 Frank，以及一些长享瑞投资人一同出席了盛会。

龙宴是颐康基金会的标志性年度盛会，是多伦多首屈一指的慈善欢庆活动，也是北美最大型的贺岁筹款晚会。该活动的收益用于支持颐康老年护理中心，为大多伦多地区不同族裔的老年人提供适合其文化习惯的护理和服务。

1987年，颐康创始人王裕佳医生有了一个想法，建造一个适合亚裔文化的 LTC 老年护理中心，在他家的地下室组建了志愿者团队，并开始计划建造颐康护理中心。他们通过首届龙宴晚会筹得善款，并于1994年在士嘉堡建造了第一个颐康护理中心。从那开始，颐康已逐渐发展成为全国最大的非营利性长期护理服务机构，有四个设施共805张床位。最近，政府又向颐康发放了两张牌照，共计544张床位，用于密西沙加和士嘉堡的新设施。

颐康是一个真正提供连续性护理的机构，在老人们需要搬入护理中心之前就开始照顾社区中的老年人。每年，颐康为20,000名老年人，在他们的家里提供护理服务，并提升他们的独立生活能力，帮助他们在自己家中生活更长时间。

长享瑞团队非常高兴能够通过这次机会深入了解颐康护理中心以及它为长者提供的服务。照顾老年人并回馈社会，也是长享瑞的企业核心价值观。我们希望能在不久的将来参观颐康护理中心，寻找与颐康合作的机会，将长享瑞模式与颐康模式相结合，以减少目前安省 LTC 长期护理的排队等待时间，同时为老年人及其家人提供适合其文化习惯的护理。



左起：颐康董事 Melody Lo, Melody 的女儿, Chartwell 融资与投资副总裁 Jonathan Wen (Melody 的丈夫)；长享瑞董事长 Steve Suske 携太太 Ewa；颐康创始人王裕佳医生；和长享瑞总裁 Jessica Zhang



前排左起：长享瑞投资人 Wendy Liu；长享瑞总裁 Jessica Zhang；长享瑞董事长 Steve Suske 及太太 Ewa；长享瑞投资人 Riyong Lin  
后排左起：长享瑞投资人 Frank Gao；Jessica 的先生 Frank Zhang；颐康基金会 Melody Lo 和王裕佳医生；长享瑞投资人 Quinny Yin 和她的先生 Roger Wan；以及泰金融（长享瑞战略合作伙伴）总裁

## 特别报道

### 长享瑞美国项目考察

上周，长享瑞养老地产投资公司董事长 Steve Suske 和妻子 Ewa；总裁兼首席执行官 Jessica Zhang 陪同部分长享瑞投资人前往美国亚利桑那州，参观由长享瑞战略合作伙伴 Avenir Senior Living 开发的几个养老住宅项目。

2月27日，考察团一行共7人抵达美国亚利桑那州萨普莱斯市开始了为期2天的养老住宅项目考察活动。考察团由 Avenir 总裁亲自带领，考察的第一站是 Andara Independent Living。该项目东北方位被美丽的 McDowell 群山包围，西南方可见繁华的市区夜景。Andara 装潢考究，设施齐全，设计细节充分考虑到了老年人的需求；工作人员耐心周到，致力于为老人们提供最贴心的服务。长享瑞投资人称其为养老院里的 Four Seasons（四季酒店）。



第二天，考察团驱车前往萨普莱斯，参观 Surprise Memory Care（暨萨普莱斯老年失忆患者居住照料中心）和由长享瑞与 Avenir 共同开发的 Surprise Behavioral Health Center（暨萨普莱斯特殊护理中心）。



萨普莱斯老年特殊护理中心共有 32 个床位，主要针对伴随老年痴呆症以及其他失忆症而来的行为失常问题对患者进行专门治疗和护理。它经过精心设计，目的是让老年失忆患者感受到家的温馨和宁静，减少迷失方向的焦虑，以帮助老人提高生活独立性。其装饰，灯光和户外景观也都经过特殊设计，以减少疲劳和增加舒适感。

特殊护理中心将受益于邻近的 Surprise Memory Care，实现两者的商业协同效应。Surprise Memory Care 将为护理中心提供转诊，而护理中心则将为 Surprise Memory Care 的老年失忆患者提供更高水平的护理。



萨普莱斯老年特殊护理中心于 2017 年 11 月破土动工，在 2018 年 12 月按计划完成建设，并在今年 1 月向政府部门递交了入住许可申请，预计将在 3 月正式开始营运。

特殊护理中心项目投资人表示，非常欣喜能够看到商业计划书中的项目在这么短的时间内变成现实，对开发团队的高度专业性和执行能力表示钦佩；养老住宅行业发展潜力巨大，希望长享瑞能继续给大家带来更多好项目。



考察结束之后，Avenir 总裁 Les Craik 和太太 Violet 在他们美丽的家中举办了鸡尾酒会招待大家，为本次长享瑞美国之行画上了圆满的句号。



长享瑞考察团与 Avenir 团队合影

## 近期项目

### 长享瑞 Bradford 养老住宅开发项目投资简介

#### 项目概述

- 本项目位于安省 Bradford 市中心地段，紧邻大型商场和社区活动中心，距 Bradford 医疗中心仅 5 分钟车程。
- Bradford 项目旨在打造设施齐全，服务完善的高水准活力老人公寓。
- 项目占地面积 2.07 英亩，共 5 层 122 个住宅单元，一楼为包括老年急症中心在内零售商铺区域。
- 项目预计在 2019 年第二季度开工建设，2021 年第一季度开业运营。



长享瑞养老地产投资公司是一家专注于养老地产市场的私人房地产投资公司。作为 Suske 资本与朗达资本强强联合的产物，长享瑞团队在房地产以及养老地产开发行业积累了总计超过 55 年的专长和经验，达成的交易总量超过 50 亿加元。

如果您想了解更多有关长享瑞公司及项目的讯息，欢迎访问我们的网站：[www.chanceryseniors.com](http://www.chanceryseniors.com)