

三年涨价近 40%

北京高端养老机构收费及照护能力遭质疑

本报实习记者 吴静
记者 董海华 北京报道

北京市内高端养老机构——双井恭和苑，三年内涨价幅度将近40%，针对部分家属提出的质疑，

三年涨价近 40%

记者收到住户家属提供的信息显示，有住户在入住不到三年时间内，每月实际总支出上涨将近40%。

住户家属张燕(化名)已不是第一次为双井恭和苑涨价一事站出来说话了。据她反映，自己家老人所入住的这家养老院是北京市收费水平最高的养老机构之一，因养老院所处地段位于东三环内，交通便利，且院内有社区医院，尽管价格高昂，他们仍然愿意让老人入住。但自从去年10月以来，双井恭和苑接连不断地涨价，让她觉得莫名其妙。

去年10月份开始，院方以升级护理、统一管理住户自带保姆等名目对部分住户变相涨价。据某住户家属向记者反映，恭和苑曾强制要求自家两位老人的护理等级必须升级为一级护理，否则就离开恭和苑另找机构。自今年1月起，老两口的护理费支出，由以往每人每月15元送药服务费，陆续升级为每人每日支付一级护理费80元，两位老人每月护理相关费用支出合计增加3900元。而被“升级”的实际服务内容，基本上只有一项——由在一楼餐厅吃自助餐改为在本楼层分餐吃饭，而这也是老人极不情愿的。

另据介绍，除了在护理方面变相收费之外，恭和苑还强制要求对住户自带的保姆“加强统一管理”，每月须支付600元的培训费，同时必须为自带保姆向恭和苑每

护理服务外包遭质疑

尤为让家属感到不安的是，恭和苑将老人护理工作直接外包给聚凯威企业管理有限公司。

多位住户家属告诉记者，除了对于院方不合理涨价的质疑之外，还有一个更为突出的问题是，恭和苑此前曾对外宣称“专业化养护、个性化护理”，然而在老人的护理上，院方并未提供相应的服务。

据家属们反映，“楼道里的呼叫铃时常没有回应”，“恭和苑本身没有什么医护人员，就是一个值班大夫和两个护士，护士定点提醒老人吃药。真遇到急事也

“医养结合”是幌子？

“他们在没有中标政府项目之前，入住率低，对住户客客气气，打着医养结合的幌子从政府那里圈地圈钱之后，服务就不上心了。”

据住户家属反映，像恭和苑这种养老机构，当初是打着“医养结合”等旗号去申请政府的各种优惠政策和补助，也被作为北京市养老试点机构在本市推行，甚至院内一些最初入住老人的家属对于当时申请政府补助还曾予以一定支持和配合。

北京市民政局向记者提供的一份北京市养老机构情况显示，2016年市财政累计投入养老服务发展资金11多亿元，2017年更达到12.8亿元。

公开信息显示，恭和苑养老机构管理有限公司的双井恭和苑老年社区项目在2013年曾获得北京市发改委批复的市政府固定资产

养老难题如何破？

“以往养老市场主要是由地产商以及保险集团来做，他们主要是资本运作的思维，而不是从用户需求角度出发做好服务。”

目前我国老龄产业尚处于起步阶段，中国老龄科学研究中心副主任党俊武此前在接受《第一财经日报》采访时曾表示，现阶段老年人的需求结构十分复杂，高端需求有效但弹性较大，这块儿市场现在主要被地下力量、非正规军给占领了。这些非正规军对老年人需求更敏感，更贴近，反应更迅速。但是它唯利是图，在市场监管不够的情况下就侵害了老年人利益。

养老e周刊创始人孙黎告诉《中国经营报》记者，目前养老领域存在的诸多问题归根结底是供给侧和需求侧的对接错位造成的。民政部统计数据显示，我国60岁及以上老年人口在2012年底达1.94亿人，占总人口的14.3%；而到

院方几个月都未给出明确回应。

近日，双井恭和苑多位住户家属向《中国经营报》记者反映，院方只在早前曾发布告知会涨价事宜，但对于涨价依据、参考标准等细则，从未做过沟通解释。除了较

高的价格涨幅之外，该机构还存在将老人护理工作外包等问题，这也让住户家属对于恭和苑的照护能力颇为担忧。

“过去打着医养结合的口号从政府那里圈得各种补贴和优惠政策，

性的养老机构。但假如恭和苑不遵循一定的游戏规则而随意涨价，并拒绝向住户提供与其切身利益紧密相关的必要信息，就会增添老人们的疑虑和担忧，使其产生任人宰割之感。

他们表示，养老院应该尊重消费者的知情权，就哪些服务内容有可能调价、其调价依据、计算方法和调价幅度的设定方法等相关事宜进行必要说明。这样住户及潜在住户才可根据预期做出相应的财务规划，并在评估长期利弊的基础上做出自己的选择。但据住户家属反映，院方相关负责人拒绝出面沟通解释。

记者针对民办养老机构价格调整机制问题询问北京市民政局，其宣教处一位负责人告诉记者：“因为他们是市场化运作，价格高就没人去呗，我们也没有权力去规定。”另外，记者在朝阳区民政局

两位住户家属提供的涨价前后收费对照表，入住三年来，双井恭和苑的涨价幅度接近40%。

| | 住户 A(老两口合计) | | | 合计 | 住户 B(一位老人) | | | 合计 |
|-------|-------------|------|-------|-------|------------|------|-------|-------|
| | 房费 | 餐费 | 护理相关费 | | 房费 | 餐费 | 保姆相关费 | |
| 入住时 | 12000 | 3300 | 900 | 16200 | 8000 | 1650 | 600 | 10250 |
| 变相涨价后 | 12000 | 3300 | 4800 | 20100 | 8000 | 1650 | 2400 | 12050 |
| 整体涨价后 | 14000 | 3600 | 4800 | 22400 | 9800 | 1800 | 2400 | 14000 |
| 增加支付额 | 2000 | 300 | 3900 | 6200 | 1800 | 150 | 1800 | 3750 |
| 增幅(%) | 16.7 | 9.1 | 433.3 | 38.3 | 22.5 | 9.1 | 300.0 | 36.6 |

还是需要打120。原来恭和苑是有一个120的站点，但后来被撤掉了。”

尤为让家属感到不安的是，恭和苑将老人护理工作直接外包给聚凯威企业管理有限公司(以下简称“聚凯威公司”)。家属们表示，院方强制要求需要“一对一护理”的老人必须接受院方指定的聚凯威公司派遣的护工。

“我们也知道院方涨价不合理，但是考虑到老人已经在这里住

习惯了，哪怕我们多出些钱，只要照顾好老人，其他的我们暂且不计较，唯独护工这个不能忍。”一位住户家属向记者说道。

据多位家属反映，这些护工没有经过专业培训，有些护工根本就对照顾老人不上心，经常玩手机，对于老人的需求不能及时满足，当家属质问他们时，他们也挺委屈：“我们一月工资才4000元！”据记者了解，院内的“一对一护理”费用是9000元起步。

管问题，朝阳区民政局主管社会福利和养老事业的相关负责人告诉记者，这个项目当时是按照政府部门招标流程进行的，“具体文件不方便透露。”同时，他向记者明确说道：“这个项目属于公办民营，我们会对其价格机制、服务质量等定期作检查和监督，这跟双井恭和苑那个项目性质不一样，这个�项目是政府把养老院基础设施都搭建好，具体运营通过招标形式交给机构去管。”

“他们在没有中标政府项目之前，入住率低，对住户客客气气，打着医养结合的幌子从政府那里圈地圈钱之后，服务就不上心了。”恭和苑一位住户家属向记者气愤地

住在家里；将有16万老人入住机构养老设施集中养老。

孙黎认为养老市场需要重点关注两方面：首先是钱从哪里来的问题。养老市场实际上是“政策市”，从供给侧来讲，政府在养老事业上承担着重要的责任。从国家有养老金制度以来，养老金标准已经连续多年上调，但每个省份标准不一，平均下来也只有2000元左右，显然，养老市场需要有民间资本来参与，政府应该承担一些基础性的工作，至于老人及家属更高层次的需求可以交给市场。

其次是人到哪里去的问题。以往养老机构主要建在郊区，工程耗时长，即便有政府补贴企业也还是亏本。近两年，政策导向开始往市区走，这其实是在学习日

好处拿到手后完全换了副嘴脸。”一位住户家属向记者气愤地说道。

记者调查发现，双井恭和苑涨价问题不是孤例。背后反映的，则是养老服务市场的监管缺失以及优质供给少的问题。

根据京汉股份2018半年度业绩预告，2018年1~6月归属于上市公司股东的净利润变动区间为亏损1000万元~盈利1000万元之间。此前披露的2018年一季度报告显示，一季度营业收入2.78亿元，同比减少26.24%；净利润亏损4381万元，同比下降106.63%。与此同时，其第一大股东京汉控股集团有限公司多次质押

分管社会福利及养老事业的一位负责人口中也得到同样的回答，“这个项目属于民办养老机构自己运营的，自负盈亏，我们只对公办民营性质的养老机构做一些规范和监督。”

公开信息显示，恭和苑养老机构管理有限公司是乐成老年事业投资有限公司的全资子公司。恭和苑官网信息显示，院内可住365户。据张燕反映，目前该院内已住满，甚至还有很多人排队想入住。记者以消费者名义去咨询时，该机构相关人员称目前只剩下大间，房间费15000元/月左右，需要尽快考虑决定是否入住。

记者针对养老院经营状况等问题联系到恭和苑养老机构管理有限公司，但对方称不方便接受采访，已将采访要求转达给公司相应负责人，截至发稿时，记者未收到回复。

转型健康产业投资运营商

公开资料显示，京汉股份主营业务为房地产开发与销售、化纤业务，项目集中在北京及周边地区。

值得一提的是，京汉股份子公司在安新县设有分公司，主要从事房地产开发业务，开发了商业、旅游服务项目京汉四季会馆。雄安新区设立后，京汉股份曾作为雄安概念股而受到关注。董秘李红接受媒体采访时表示，在雄安新区正式成立前，公司就确立了要“以健康产业为龙头，以健康住宅为基础，成为中国最受赞誉的健康产业投资运营商”的企业发展战略。这与雄安新区“建设绿色智慧新城，建成国际一流、绿色、现代、智慧城市”的理念不谋而合。

根据京汉股份《2018-2022年的发展纲要》，将通过现有传统地产与新材料业务向大健康领域的全面转型升级，构建起完整的健康产业生态集群，预计实现规划期累计销售收入超800亿元。

据了解，京汉股份的养老产品线主要为养老村和城市型养老机构。养老村是覆盖60岁以上全龄层的持续照料型养老社区，布局于全国，服务于追求品质生活的老人，产品为独立或寄生于大型社区、主题小镇中的组团；城市型精品养老机构，是为具有养老“刚性需求”的老人提供照料的“城市中小型”机构型养老设施，布局于公司一、二线城市，以刚需“全护理与半护理”为机构的服务核心，以实现老人能够优雅地享受晚年生活为目标。

据记者电话采访了聚凯威公司的一位负责人，但他拒绝接受采访，并表示：“只要是关于恭和苑的事情，请直接联系恭和苑，我们不方便回答。”

朝阳区民政局相关负责人告诉记者，因为双井恭和苑这个项目的性质是民办机构运营的，所以关于他们是否将护理工作外包出去，属于企业内部管理和运营问题。“这些过于细节的问题我们不干涉。”该负责人说道。

家属们质疑，这些从政府拿了相关优惠政策和补贴的高端养老机构，到底能被监管“几分”？政府在探索解决养老问题时，对于那些给予了优惠政策、乃至被推为试点的机构，在项目后续运营的监管和观察上是否到位？这些机构提供的模式是否真的对解决养老问题有所裨益？

《中华人民共和国老年人权益保障法》第四章第四十二条规定：各级人民政府应当规范养老服务收费项目和标准，加强监督和管理。记者尝试联系北京市人民政府相关负责人采访，但截至发稿时未收到回复。

本，出现了“社区嵌入型小微养老机构”这样的形态。实际上，北京市政府十分鼓励类似机构的发展，在准入门槛、审批手续、资金和土地使用上都给予一定支持。截至目前，全市218家公办养老机构，已有110家实现了公办民营。但总体上看，养老行业目前既没有实体支撑，又不存在很大的优质供给。

“以往养老市场主要是由地产商以及保险集团来做，他们主要是资本运作的思维，而不是从用户需求角度出发做好服务。”孙黎说道。另据记者了解，近期正在向外推售的香河·大爱书院在押金收取上从60万到100多万元不等。张燕告诉记者，双井恭和苑内已经有几户老人选择去大爱书院了。

京汉股份表示，公司控股股东包括第一大股东京汉控股集团有限公司和第二大股东的北京丰汇颐和投资有限公司，为一致行动人。目前只是第一大股东将部分股权进行了质押，第二大股东所持全部股份均没有质押。股东股权质押资

金用于补充流动资金，截至6月中旬，累计质押比例合计达到91.91%。

京汉股份最近发布的两笔收购资产公告，一是以5350万元收购蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司35%股权，另一笔是拟以16亿元~20亿元收购重庆一标的资产，不过后者已宣布终止，原因是各方未能达成一致意见。

京汉股份在给《中国经营报》的书面回复中表示，股东股权质押资金用于股东相关投资，另外为了支持公司地产业务快速发展，增加优质开发项目的获取机会，公司股东大会也通过了关于向公司控股股东借款不超过10亿元的议案，部分资金也用于支持上市公司发展。

转型健康产业投资运营商

公开资料显示，京汉股份主营业务为房地产开发与销售、化纤业务，项目集中在北京及周边地区。

值得一提的是，京汉股份子公司在安新县设有分公司，主要从事房地产开发业务，开发了商业、旅游服务项目京汉四季会馆。雄安新区设立后，京汉股份曾作为雄安概念股而受到关注。董秘李红接受媒体采访时表示，在雄安新区正式成立前，公司就确立了要“以健康产业为龙头，以健康住宅为基础，成为中国最受赞誉的健康产业投资运营商”的企业发展战略。这与雄安新区“建设绿色智慧新城，建成国际一流、绿色、现代、智慧城市”的理念不谋而合。

根据京汉股份《2018-2022年的发展纲要》，将通过现有传统地产与新材料业务向大健康领域的全面转型升级，构建起完整的健康产业生态集群，预计实现规划期累计销售收入超800亿元。

据了解，京汉股份的养老产品线主要为养老村和城市型养老机构。养老村是覆盖60岁以上全龄层的持续照料型养老社区，布局于全国，服务于追求品质生活的老人，产品为独立或寄生于大型社区、主题小镇中的组团；城市型精品养老机构，是为具有养老“刚性需求”的老人提供照料的“城市中小型”机构型养老设施，布局于公司一、二线城市，以刚需“全护理与半护理”为机构的服务核心，以实现老人能够优雅地享受晚年生活为目标。

据记者电话采访了聚凯威公司的一位负责人，但他拒绝接受采访，并表示：“只要是关于恭和苑的事情，请直接联系恭和苑，我们不方便回答。”

朝阳区民政局相关负责人告诉记者，因为双井恭和苑这个项目的性质是民办机构运营的，所以关于他们是否将护理工作外包出去，属于企业内部管理和运营问题。“这些过于细节的问题我们不干涉。”该负责人说道。

家属们质疑，这些从政府拿了相关优惠政策和补贴的高端养老机构，到底能被监管“几分”？政府在探索解决养老问题时，对于那些给予了优惠政策、乃至被推为试点的机构，在项目后续运营的监管和观察上是否到位？这些机构提供的模式是否真的对解决养老问题有所裨益？

《中华人民共和国老年人权益保障法》第四章第四十二条规定：各级人民政府应当规范养老服务收费项目和标准，加强监督和管理。记者尝试联系北京市人民政府相关负责人采访，但截至发稿时未收到回复。

房地产仍为主要收入来源

在“健康中国”大背景下，虽然有大量资金涌入养老产业，但投资回报周期长、盈利困局待解一直是养老行业广为诟病的问题。

根据2018年一季度报告披露的数据，京汉股份经营性现金流为-1.21亿元，筹资性现金流为2.83亿元，资产负债率约为71%。

关于如何平衡现金流，京汉股份方面回复记者称，公司的产品模型按照“销售+持有”进行组合，根据不同的地域房价水平，通过精准的测算控制好重资产的持有比重，持有资产通过会员费、年费或月费、护理费、餐饮等获取运营收益。此外，公司还将探索通过与产业资本对接、产融结合缓解重资产持有的短期现金流压力，尝试通过护理培训、顾问咨询等业务增加盈利点。“我们也在积极寻求产业合作、持续整合大健康产业链中的优秀资源，如与央企华录健康养老发展有限公司签订战略合作协议。”

并表示，转型期间，房地产开发仍然是公司收入和利润的主要来源，未来将持续提高产业运营在公司营收中的占比。

梳理公告可以发现，近期京汉股份第一大股东京汉控股集团有限公司多次质押股权用于补充流动资金，截至6月15日累计质押比例合计达到91.91%。

京汉股份表示，公司控股股东包括第一大股东京汉控股集团有限公司和第二大股东的北京丰汇颐和投资有限公司，为一致行动人。目前只是第一大股东将部分股权进行了质押，第二大股东所持全部股份均没有质押。股东股权质押资

京汉股份布局养老产业转型期房地产仍为支柱

本报记者 金妮妮 北京报道

近日，京汉实业投资股份有限公司(000615.SZ,以下简称“京汉股份”)收购资产、变更公司名称、推出部分董监高参与项目跟投等系列动作引来市场关注，延续了其去年宣布转型以来“积极”的势头。

根据京汉股份2018半年度业绩预告，2018年1~6月归属于上市公司股东的净利润变动区间为亏损1000万元~盈利1000万元之间。此前披露的2018年一季度报告显示，一季度营业收入2.78亿元，同比减少26.24%；净利润亏损4381万元，同比下降106.63%。与此同时，其第一大股东京汉控股集团有限公司多次质押

转型健康产业投资运营商

公开资料显示，京汉股份主营业务为房地产开发与销售、化纤业务，项目集中在北京及周边地区。

值得一提的是，京汉股份子公司在安新县设有分公司，主要从事房地产开发业务，开发了商业、旅游服务项目京汉四季会馆。雄安新区设立后，京汉股份曾作为雄安概念股而受到关注。董秘李红接受媒体采访时表示，在雄安新区正式成立前，公司就确立了要“以健康产业为龙头，以健康住宅为基础，成为中国最受赞誉的健康产业投资运营商”的企业发展战略。这与雄安新区“建设绿色智慧新城，建成国际一流、绿色、现代、智慧城市”的理念不谋而合。

根据京汉股份《2018-2022年的发展纲要》，将通过现有传统地产与新材料业务向大健康领域的全面转型升级，构建起完整的健康产业生态集群，预计实现规划期累计销售收入超800亿元。

据了解，京汉股份的养老产品线主要为养老村和城市型养老机构。养老村是覆盖60岁以上全龄层的持续照料型养老社区，布局于全国，服务于追求品质生活的老人，产品为独立或寄生于大型社区、主题小镇中的组团；城市型精品养老机构，是为具有养老“刚性需求”的老人提供照料的“城市中小型”机构型养老设施，布局于公司一、二线城市，以刚需“全护理与半护理”为机构的服务核心，以实现老人能够优雅地享受晚年生活为目标。

据记者电话采访了聚凯威公司的一位负责人，但他拒绝接受采访，并表示：“只要是关于恭和苑的事情，请直接联系恭和苑，我们不方便回答。”

朝阳区民政局相关负责人告诉记者，因为双井恭和苑这个项目的性质是民办机构运营的，所以关于他们是否将护理工作外包出去，属于企业内部管理和运营问题。“这些过于细节的问题我们不干涉。”该负责人说道。

家属们质疑，这些从政府拿了相关优惠政策和补贴的高端养老机构，到底能被监管“几分”？政府在探索解决养老问题时，对于那些给予了优惠政策、乃至被推为试点的机构，在项目后续运营的监管和观察上是否到位？这些机构提供的模式是否真的对解决养老问题有所裨益？

《中华人民共和国老年人权益保障法》第四章第四十二条规定：各级人民政府应当规范养老服务收费项目和标准，加强监督和管理。记者尝试联系北京市人民政府相关负责人采访，但截至发稿时未收到回复。

房地产仍为主要收入来源

在“健康中国”大背景下，虽然有大量资金涌入养老产业，但投资回报周期长、盈利困局待解一直是养老行业广为诟病的问题。

根据2018年一季度报告披露的数据，京汉股份经营性现金流为-1.21亿元，筹资性现金流为2.83亿元，资产负债率约为71%。

关于如何平衡现金流，京汉股份方面回复记者称，公司的产品模型按照“销售+持有”进行组合，根据不同的地域房价水平，通过精准的测算控制好重资产的持有比重，持有资产通过会员费、年费或月费、护理费、餐饮等获取运营收益。此外，公司还将探索通过与产业资本对接、产融结合缓解重资产持有的短期现金流压力，尝试通过护理培训、顾问咨询等业务增加盈利点。“我们也在积极寻求产业合作、持续整合大健康产业链中的优秀资源，如与央企华录健康养老发展有限公司签订战略合作协议。”

并表示，转型期间，房地产开发仍然是公司收入和利润的主要来源，未来将持续提高产业运营在公司营收中的占比。

梳理公告可以发现，近期京汉股份第一大股东京汉控股集团有限公司多次质押股权用于补充流动资金，截至6月15日累计质押比例合计达到91.91%。

京汉股份表示，公司控股股东包括第一大股东京汉控股集团有限公司和第二大股东的北京丰汇颐和投资有限公司，为一致行动人。目前只是第一大股东将部分股权进行了质押，第二大股东所持全部股份均没有质押。股东股权质押资

金用于补充流动资金，截至6月中旬，累计质押比例合计达到91.91%。

京汉股份最近发布的两笔收购资产公告，一是以5350万元收购蓬莱华录金宇健康养老发展有限公司35%股权，另一笔是拟以16亿元~20亿元收购重庆一标的资产，不过后者已宣布终止，原因是各方未能达成一致意见。

京汉股份在给《中国经营报》的书面回复中表示，股东股权质押资金用于股东相关投资，另外为了支持公司地产业务快速发展，增加优质开发项目的获取机会，公司股东大会也通过了关于向公司控股股东借款不超过10亿元的议案，部分资金也用于支持上市公司发展。

转型健康产业投资运营商

公开资料显示，京汉股份主营业务为房地产开发与销售、化纤业务，项目集中在北京及周边地区。

值得一提的是，京汉股份子公司在安新县设有分公司，主要从事房地产开发业务，开发了商业、旅游服务项目京汉四季会馆。雄安新区设立后，京汉股份曾作为雄安概念股而受到关注。董秘李红接受媒体采访时表示，在雄安新区正式成立前，公司就确立了要“以健康产业为龙头，以健康住宅为基础，成为中国最受赞誉的健康产业投资运营商”的企业发展战略。这与雄安新区“建设绿色智慧新城，建成国际一流、绿色、现代、智慧城市”的理念不谋而合。

根据京汉股份《2018-2022年的发展纲要》，将通过现有传统地产与新材料业务向大健康领域的全面转型升级，构建起完整的健康产业生态集群，预计实现规划期累计销售收入超800亿元。

据了解，京汉股份的养老产品线主要为养老村和城市型养老机构。养老村是覆盖60岁以上全龄层的持续照料型养老社区，布局于全国，服务于追求品质生活的老人，产品为独立或寄生于大型社区、主题小镇中的组团；城市型精品养老机构，是为具有养老“刚性需求”的老人提供照料的“城市中小型”机构型养老设施，布局于公司一、二线城市，以刚需“全护理与半护理”为机构的服务核心，以实现老人能够优雅地享受晚年生活为目标。

据记者电话采访了聚凯威公司的一位负责人，但他拒绝接受采访，并表示：“只要是关于恭和苑的事情，请直接联系恭和苑，我们不方便回答。”

朝阳区民政局相关负责人告诉记者，因为双井恭和苑这个项目的性质是民办机构运营的，所以关于他们是否将护理工作外包出去，属于企业内部管理和运营问题。“这些过于细节的问题我们不干涉。”该负责人说道。

家属们质疑，这些从政府拿了相关优惠政策和补贴的高端养老机构，到底能被监管“几分”？政府在探索解决养老问题时，对于那些给予了优惠政策、乃至被推为试点的机构，在项目后续运营的监管和观察上是否到位？这些机构提供的模式是否真的对解决养老问题有所裨益？

《中华人民共和国老年人权益保障法》第四章第四十二条规定：各级人民政府应当规范养老服务收费项目和标准，加强监督和管理。记者尝试联系北京市人民政府相关负责人采访，但截至发稿时未收到回复。

房地产仍为主要收入来源

在“健康中国”大背景下，虽然有大量资金涌入养老产业，但投资回报周期长、盈利困局待解一直是养老行业广为诟病的问题。

根据2018年一季度报告披露的数据，京汉股份经营性现金流为-1.21亿元，筹资性现金流为2.83亿元，资产负债率约为71%。

关于如何平衡现金流，京汉股份方面回复记者称，公司的产品模型按照“销售+持有”进行组合，根据不同的地域房价水平，通过精准的测算控制好重资产的持有比重，持有资产通过会员费、年费或月费、护理费、餐饮等获取运营收益。此外，公司还将探索通过与产业资本对接、产融结合缓解重资产持有的短期现金流压力，尝试通过护理培训、顾问咨询等业务增加盈利点。“我们也在积极寻求产业合作、持续整合大健康产业链中的优秀资源，如与央企华录健康养老发展有限公司签订战略合作协议。”

并表示，转型期间，房地产开发仍然是公司收入和利润的主要来源，未来将持续提高产业运营在公司营收中的占比。

梳理公告可以发现，近期京汉股份第一大股东京汉控股集团有限公司多次质押股权用于补充流动资金，截至6月15日累计质押比例合计达到91.91%。

京汉股份表示，公司控股股东包括第一大股东京汉控股集团有限公司和第二大股东的北京丰汇颐和投资有限公司，为一致行动人。目前只是第一大股东将部分股权进行了质押，第二大股东所持全部股份均没有质押。股东股权质押资