

《中国养老金融发展报告（2021）》--养老产业金融介绍

多层次资本市场助推产业规模化聚集发展

和君康养事业部

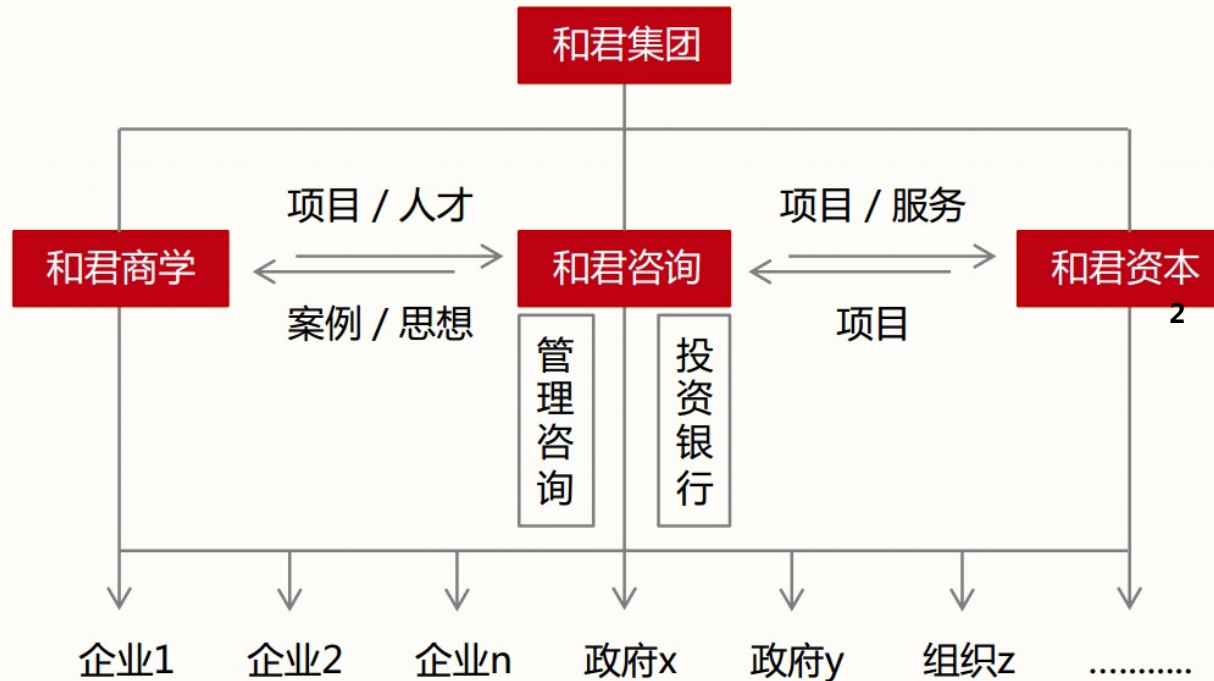
合伙人 曹卓君

2021年11月06日

Background

集团背景

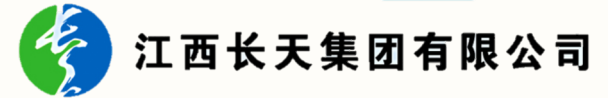
- **和君集团**：创始于2000年春，总部在北京，属下拥有多家国家级高新技术企业，属下控股企业员工人数累计达到一万多人。
- **集团本部三大业务**：咨询、资本和商学。三大业务形成一体两翼的格局：以咨询业务为主体、以资本业务和商学业务为两翼，为客户提供“咨询+资本+人才”的综合服务。该格局荣获《21世纪商业评论》颁发的中国最佳商业模式奖。
- **和君咨询**：是亚洲本土大型规模的管理咨询机构之一，集团实缴注册资本1亿元，咨询师队伍达到1000多人，累计服务数千家企业和政府客户，包括央企和民企，跨国公司、500强和中小企业，遍布国内和国外。全年执行管理咨询和投资银行类项目超过500个，在数十个行业里积累有丰富的案例和经验。和君咨询是获得国际管理咨询协会理事会(ICMCI)认证的咨询机构，荣获CMC FIRM资格证书。



我们的客户

Our Clients

客户以上市公司、央企国企及大型民营企业为主，覆盖京津冀、成渝、珠三角和长三角等国内核心经济圈，为客户提供一站式咨询解决方案



过往案例

Our Cases

为客户提供从产业战略、项目规划，到市场调研、资金与试点申请、落地运营辅导实践等全链条服务

战略规划类

- 中国人寿健康养老产业战略规划
- 中国通用技术集团养老产业与康复医疗研究
- 中交海投康养产业项目实施路径研究
- 际华资产十四五战略规划
- 远洋养老战略规划项目
- 上海浦惠养老中长期战略规划
- 山东国欣颐养健康产业发展有限公司“十四五”发展规划
- 江西长天集团有限公司十四五战略规划咨询
- 中关村科技康养产业战略优化
- 首创置业大健康产业政策发展研究
- 寿山福海机构养老发展战略与商业模式设计
- 永清林栖谷康养服务商业模式设计
- 广西桂林大中华养生谷中医养老小镇战略与商业模式
- 四川阳城金海集团大健康产业战略
- 北京龙湖置业养老板块战略规划
- 建投控股养老健康板块战略规划
- 荣华集团养老产业发展战略规划及社区养老模式设计
- 百悦集团医康养战略规划

政府规划类

- 全国老龄委国家产业研究子课题
- 诚通集团“提高养老服务质量”课题
- 山西省大同市康养产业发展战略规划研究
- 湖北省三峡（宜昌）康养实验区发展规划
- 北京通州养老服务体系五年规划和三年行动计划
- 秦皇岛康复辅具产业规划
- 山西省沁水县大健康产业规划（2021-2025）
- 盘锦市双台子区养老“十四五”规划
- 江苏新沂市养老产业十三五规划调研

资金/试点申请类

- 辽宁盘锦养老大厦普惠制养老专项资金申报
- 辽河康养中心中国银行辽宁分行贷款申请
- 贵阳市乌当康养小镇国开行贷款可行性研究
- 盘锦市打造国家康复辅助器具创新试点申报
- 衡水市申请第二批康复辅助器具国家综合创新试点申报
- 贵阳工商闲置资产转型养老资产盘点与可行性研究

地块规划类

- 三河市大型养老社区规划
- 京郊地区中信国安养老小镇规划
- 中建（郑州）城开康养产业研究与崔庙镇地块规划
- 中信城开北京康养综合体项目策划
- 攀枝花普达旅居基地规划
- 云南城投温泉山谷项目全过程顾问
- 甘肃公航旅天水大秦嬴山康养项目前期策划
- 中信国安溧阳市健康养老策划
- 华电集团浙江水电厂闲置资产转型概念性规划
- 华融基础北京康养之家概念性规划
- 武汉润嘉CLRC盘龙城投资可行性研究
- 成都某三级医院定位与可研
- 海南农村集体用地开发建设共享农庄项目可研及规划
- 阳光保险海南三亚海棠湾游艇社区规划
- 海南双大保亭野奢项目总体规划

落地运营类

- 国投颐康人力资源管理优化
- 秦皇岛国家培疗机构转型项目定位、筹开与运营
- 中国妇女发展基金会丰田长者生活支持中心
- 西安市社区养老服务中心落地运营
- 保定市社区养老服务驿站落地运营
- 广东省公建民营试点落地运营
- 寿山福海标准化体系建设
- 山东国欣颐养健康产业发展有限公司职位体系与薪酬体系优化
- 海南麦芽糖居家养老服务模式设计
- 东北三级医院嵌套养老服务落地运营
- 温州乡村养老模式设计及运营

市场调研类

- 泰康健投北京市养老机构市场调研
- 泰康健投郑州市市场调研
- 华润置地海南区域养老市场调研及规划
- 华润置地华西大区成都重庆康养产业市场调研
- 环球医疗西咸片区康养产业市场调研与城市进入策略

目 录



1 养老产业金融发展新趋势



2 养老产业金融面临的问题与挑战



3 养老产业金融发展预判及政策建议



养老产业金融发展新趋势

- 一级市场
- 二级市场
- 外资资产并购
- 债权融资

2020养老产业金融整体趋势：并购不断，逆势向上

□ 2020年受新冠疫情和全球政治不稳定因素影响，整体投资环境遇冷，但养老产业资本热度逆势而上，一级市场、二级市场和外资资产并购不断。

一级市场

□ 以保险和基金公司为主要参与者，积极并购行业龙头企业。

二级市场

□ 迎来新的投资者，搅动行业格局。

并购海外资产

□ 国内资本并购外资资产和项目，逐步提升自身资产经营能力。

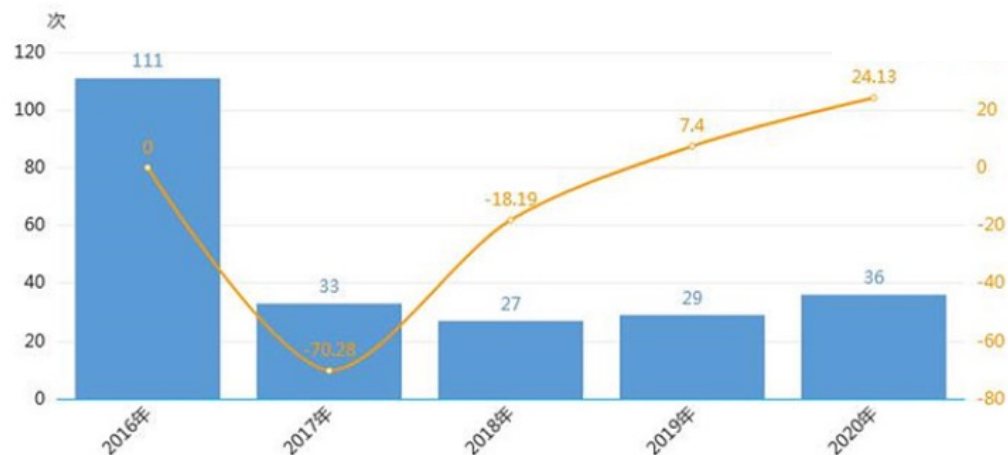
债权融资

□ 以国家开发银行为代表的政策性银行和以中国银行为代表的商业银行积极探索推动养老产业发展的金融创新。

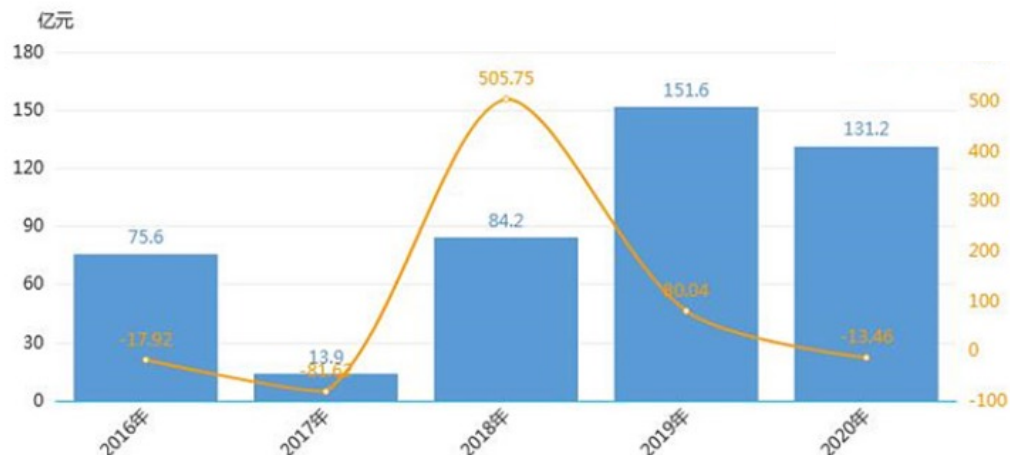
一级市场：险资与基金投资并购不断，推动商业模式创新

- 在整体投资环境遇冷背景下，“健康”概念投资热度逐渐上升，根据《2020年度中国大健康投融资数据报告》统计，2020年我国健康领域共发生36起融资，总金额超131.2亿元，**远高于2017-2019年三年平均水平**；
- 养老产业作为大健康产业的重要组成部分，资本热度也在不断升高，据和君康养事业部非完全统计数据，2020年养老产业内大型并购投资案件近10起，涉及金额达数亿元，**成为继2016年并购潮后，一级市场重新开始活跃的年份**。

大健康行业融资事件数量及其增长率数据图



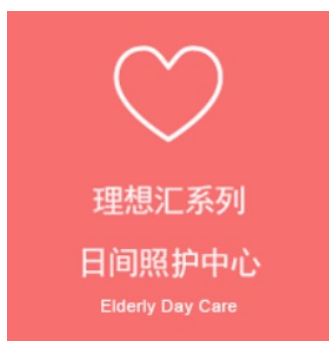
大健康行业融资金额及其增长率数据图



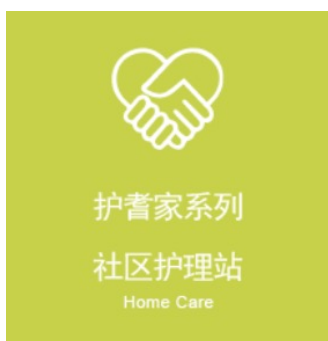
资料来源：《2020年度中国大健康投融资数据报告》，网经社电子商务研究中心

一级市场-险资加快布局速度：人保健康养老产业基金投资上海颐家

- 人保旗下健康养老基金投资上海颐家，认缴近580万占股21.26%，成为仅次于公司创始人和华润健康之后的第三大股东。
- 投资上海颐家是继公司积极参与全国长期照护保险项目、开业大连颐园养老社区后，在健康养老产业的重要举措。



- ✓ 江苏路街道社区综合为老服务中心（申宁苑）
- ✓ 老西门街道老年人日间照料中心
- ✓ 曹家渡街道社区为老服务中心
- ✓ 大宁路街道日间照护服务中心
- ✓



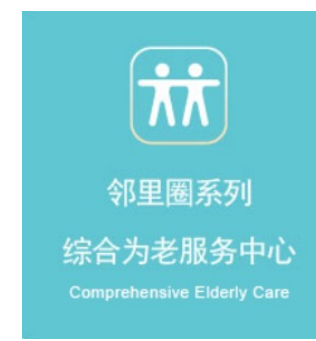
- ✓ 均系民办非营利性医疗机构，为上海市“长期护理保险”**保险定点机构**。服务内容有基础服务（沐浴、口腔清洁、排泄护理等）27项内容、临床护理（鼻饲、生命体征监测、血糖监测等）15项内容。



- ✓ 设置在长者邻旁生活圈内，**为健康长者提供养生保健、助餐、助浴、娱乐、学习等多样化服务**，挺依托站内资源，延伸居家上门和社区服务。



- ✓ 社区嵌入带床位机构，为高龄、失能长者提供24小时全程照料的专业养老服务机构。

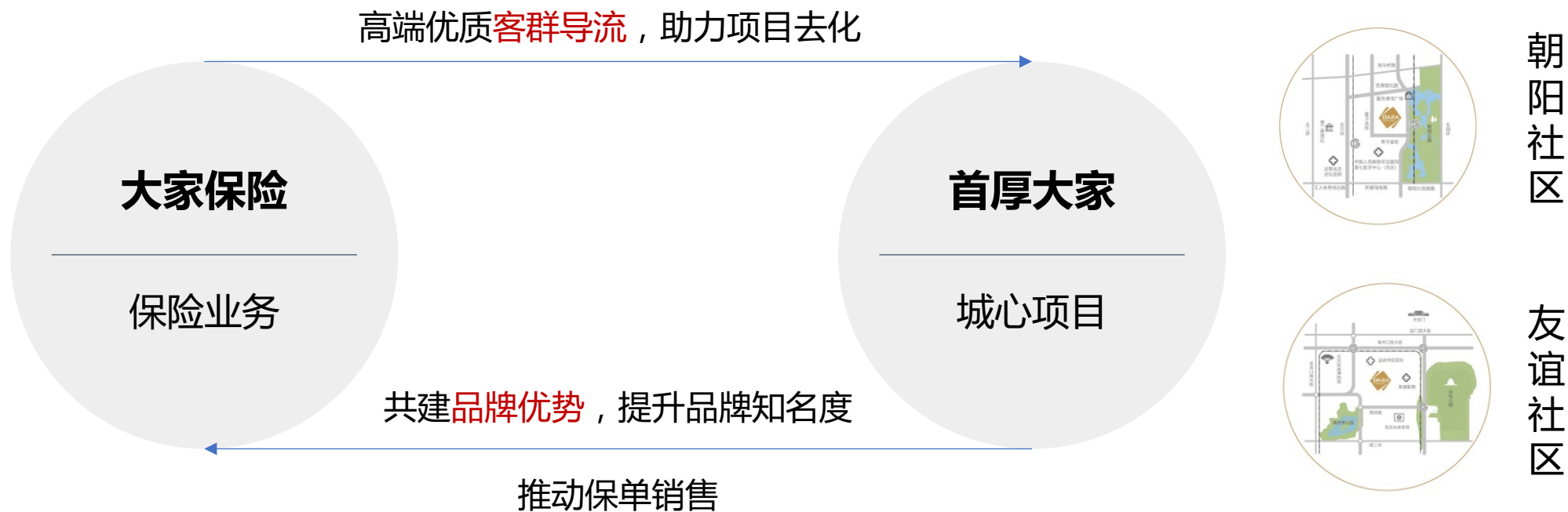


- ✓ ，为居住在家老年人提供以解决日常生活困难为主要内容的社会化服务。服务内容包括生活照料、医疗服务以及精神关爱服务等。主要形式为由经过专业培训的服务人员上门为老年人开展照料服务

人保产业基金对上海颐家的投资，一方面是由于财务考虑，看好上海颐家在长三角地区布局整合型的照护体系的商业模式；另一方面处于产业布局，未来不排除把上海颐家的服务以及机构入住权益打包在人保寿险产品中，提升寿险产品的市场吸引力。

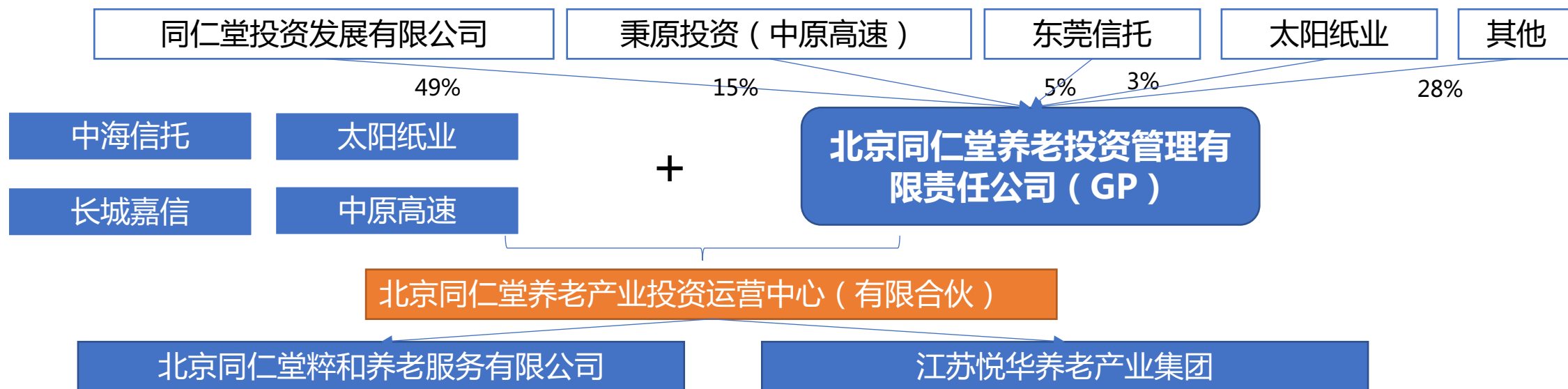
一级市场-险资加快布局速度：大家保险收购首厚大家项目，实现“城心”业务布局

- 2020年7月，大家保险以旗下大家健康养老产业投资公司为主体，收购首厚康健（北京）资本投资有限公司，以51%的占股，成为公司大股东，直接实现对两个城市型社区项目的控股型并购。同时，原股东-首旅置业和中国健康养老产业集团实现资本退出。



一级市场-私募和创投基金紧抓行业龙头：同仁堂健康产业基金参股江苏悦华

- 2020年，同仁堂养老产业投资基金除推动旗下同仁堂粹和康养品牌发展，开始瞄向健康养老产业具备发展潜力的企业，通过**非控股型参股的方式投资江苏悦华养老产业集团**，以826.5万认缴资本，占股江苏悦华养老产业集团有限公司28.44%股份，成为除创始人黄桂华外的公司第二大股东，将产业布局扩展到长三角特别是江苏地区。



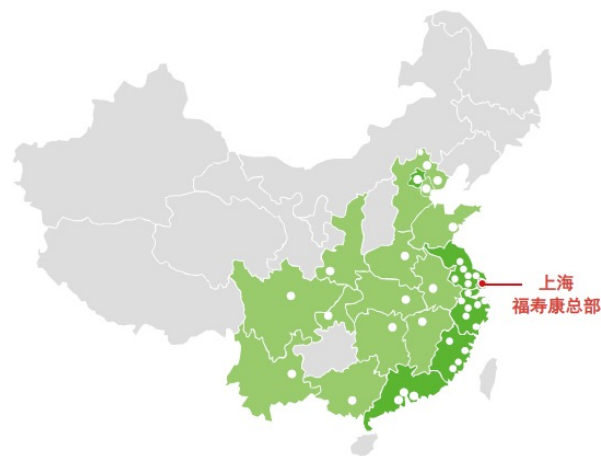
- 同仁堂养老产业投资基金以期通过中医服务及中医药产品的引入，进一步丰富和多元化江苏悦华产品服务，提升机构盈利能力，摸索出一条同仁堂中医赋能养老服务发展路径；
- 江苏悦华引入同仁堂基金，一方面可进一步扩张机构数量，另一方面则是借助同仁堂专业中医服务和中医药产品，突破养老机构收入“天花板”。

一级市场-私募和创投基金紧抓行业龙头：启明创投领投海福寿康

- 启明创投专注于医疗健康和TMT领域初创企业投资，医疗健康领域投资方向以医疗、医药、医疗器械等具备高技术门槛的企业为主，**投资风格以长期陪跑和专业赛道见长**。其核心投资逻辑以“找到对的体系，提高品质的产品，提高品质的技术，降低成本的技术或者是获得更好的效率”。
- 福寿康精准的把握社区居家养老服务盈利点，以**医疗护理、专科护理、特需护理和康复指导**为重点，加之积极参与**上海长期照护保险试点工作**，打通养老支付端难题，迅速扩大市场规模。
- 此轮融资将主要用于居家医护康养服务体系的进一步扩展以及信息化平台的建设上，将服务数据和需求数据进行有效转化，**进一步深挖需求数据，提供更有针对性的产品和服务。**

福寿康融资轮次与投资方信息表

时间	轮次	金额	投资方
2020-12	B轮	数千万美元	启明创投、彤龙资本、达晨创投
2018-09	A轮	未披露	复星投资、复星医药、达晨创投、华医资本、齐享投资、麦创投
2018-04	天使轮	未披露	华医资本领投
2017-03	种子轮	未披露	岭南投资



二级市场：多元资本进入，搅动资本市场格局

□ 新三板企业布局养老产业剩余15家，除部分退出或主动收缩养老业务外，均**积极持续布局**，并且出来创新层企业寻找转板通道，或是被区域国企并购，或是做好上市准备，以资本助力业务进一步发展。

□ 主板企业积极探索健康养老产业与资本互动新模式，或是引入新股东，或是有序退出专注主业，或是积极并购，逐渐显现**出差异化布局策略**，引发资本市场变化不断。

15家新三板养老企业汇总

类型	公司	挂牌时间	分层情况	布局节奏
养老服务	雅达养老	2015.01.09	基础层	持续布局
	朗高养老	2016.10.17	基础层	持续布局
智慧养老	光宝联合	2012.11.13	创新层	收缩
	青鸟软通	2015.01.16	创新层	持续布局
	佳音在线	2015.02.12	基础层	持续布局
旅居养老	软汇科技	2015.08.10	基础层	持续布局
	山屿海	2015.07.31	基础层	终止挂牌
家政服务	木兰花	2014.10.24	基础层	持续布局
	东光股份	2015.01.22	基础层	持续布局
	新生活	2015.12.10	基础层	退出
医疗健康	京东农业	2015.06.29	基础层	持续拓展
	国泰股份	2015.08.13	基础层	持续布局
	迈动医疗	2015.11.12	基础层	持续布局
健康体检	中康国际	2015.03.09	基础层	持续布局
老年用品	老来寿	2014.01.24	基础层	收缩

1家
数千亿
市值

14家
数百亿
市值

39家涉及养老产业上市公司

排序	股票代码	公司名称	市值	领域	布局节奏
1	600745	闻泰科技	1202	--	退出
排序	股票代码	公司名称	市值	领域	布局节奏
1	300146	汤臣倍健	459.9	养老用品	收缩
2	600332	白云山	450.2	养老地产及旅居	持续
3	600663	陆家嘴	447.4	养老服务及养老机构运营	持续
4	600085	同仁堂	399.9	养老服务及养老机构运营	持续
5	600998	九州通	325.9	养老服务及养老机构运营	持续
6	002603	以岭药业	320.8	--	退出
7	000961	中南建设	272.9	养老地产及旅居	退出
8	300212	易华录	176.8	智慧养老	持续
9	300168	万达信息	168.9	智慧养老	持续
10	600329	中新药业	165.8	--	退出
11	600376	首开股份	159.7	养老服务及养老机构运营	持续
12	300024	机器人	159.1	智慧养老	持续
13	600682	南京新百	125.9	智慧养老	持续
14	002285	世联行	117.3	养老服务及养老机构运营	持续
15	600718	东软集团	115.2	智慧养老	持续
16	002614	奥佳华	107.1	养老用品	收缩

22家
数十亿
市值

排序	股票代码	公司名称	市值	领域	布局节奏
1	600518	ST康美	96.99	智慧养老	收缩
2	300166	东方国信	95.4	养老服务及养老机构运营	持续
3	600748	上实发展	88	养老地产及旅居	持续
4	600129	太极集团	81.9	养老地产及旅居	持续
5	002411	延安必康	69.7	养老服务及养老机构运营	持续
6	002777	久远银海	56.8	智慧养老	持续
7	600238	海南椰岛	55.8	--	退出
8	002162	悦心健康	52.2	养老服务及养老机构运营	持续
9	000931	中关村	50.6	养老服务及养老机构运营	持续
10	002016	世荣兆业	50.5	--	退出
11	002381	双箭股份	41.5	养老服务及养老机构运营	持续
12	600716	凤凰股份	38	养老地产及养老机构	持续
13	300096	易联众	34.8	智慧养老	持续
14	600239	云南城投	34.5	养老地产及旅居	持续
15	002105	信隆健康	32.2	--	退出
16	000955	欣龙控股	31.9	--	退出
17	000722	湖南发展	30.9	养老服务及养老机构运营	持续
18	000150	宜华健康	30.5	养老服务及养老机构运营	收缩
19	600735	新华锦	28.4	养老服务及养老机构运营	持续
20	600530	ST文昂	24.9	养老机构	持续
21	300247	融捷健康	24.9	养老用品	收缩
22	601007	金陵饭店	24.2	--	退出

二级市场-新三板典型案例：广州越秀控股朗高养老（839367），拟加速IPO进展

□ 2020年12月，朗高养老发布公告，以出让老股和增发新股的方式，引入广州越秀创达十三号投资公司。该项并购完成后，越秀创达上级公司**越秀金控将成为朗高养老大股东**，即以2.7亿人民币实现51.76%股权控制。



以最具盈利能力的护理院为主要布局业态，以无锡为核心，深化在江苏的区域布局

- 广州越秀此次并购朗高养老，未将朗高养老并入越秀康养体系，而是以越秀金融成立产业并购基金，实现资本控股，对外共同以“越秀朗高”品牌呈现，这与越秀康养形成两套产业体系。越秀集团或是以此种方式，在集团内形成良性竞争关系，进一步促进康养业务的发展；
- 朗高养老通过投资者引入，以股权资本替代债权资本，同时实现股东结构优化，为下一步IPO做好资金和业务发展的准备。

二级市场-新三板典型案例：山屿海（833036）开启上市辅导，拟从新三板转板港股

- 限于新三板市场流动性相对较弱，为进一步加快业务拓展速度，山屿海集团协同券商、律师事务所、会计师事务所共同签署香港主板IPO上市辅导协议，集团将**主动终止新三板挂牌，转战港股**。



中国资本市场健康养老会员制领军企业 ★
2020年度风云浙商 ★
浙商全国500强 ★

**有温度的康养
有力量的陪伴**
NURSING YOU BY WARM HEART
HOLD YOU UP WITH A FIRM GRIP



- 山屿海选择在香港主板上市，一方面是港股市场已存在飞扬国际、复星旅游文化、同程艺龙等大陆旅游企业，对**旅游服务企业估值较为合理**，另一方面可借助香港的国际资本，在现有泰国、日本、老挝旅居基地基础上，**进一步扩展国际旅居线路和基地**。

二级市场-主板市场典型案例：中国人寿入主万达信息，谋求业务协同

- 万达信息是首批国家智慧养老示范企业，以建设面向社区居家、机构的智慧健康养老服务运营平台为主。
- 此次引入中国人寿，主要是公司**原实际控制人出现资金缺口**，企业申请破产重整时，中国人寿入场，成为万达信息**第一大股东**，之后完成了向**公司管理层的派驻**。



万达信息旗下蛮牛健康与国寿嘉园·雅境（即苏州项目）签署框架协议，双方将围绕医疗资源、健康宣教、康复护理、慢病管理、智慧社区、智慧养老等领域开展合作

- 中国人寿可借助万达信息的信息化技术提升保险和健康业务智能化水平；
- 万达信息可在以对政府为主的业务中，借助中国人寿的客户渠道，逐步拓展针对个人和机构的业务，实现业务扩张。

二级市场-主板市场典型案例：宜华健康业务持续亏损，逐步剥离养老项目

□ 由于业务持续亏损，2020年12月，宜华健康发布多个文件，剥离旗下杭州亲和源及象山亲和源两个养老项目，从侧面显示宜华健康布局健康养老产业遇到困境和瓶颈。

Hospital management 医院管理	 <p>医疗后勤综合服务 包括医疗设施维护保养服务、环境管理服务、安全管理服务、医疗辅助服务等医疗机构非诊疗业务。</p>	 <p>医疗专业工程 为医疗机构洁净手术室、ICU、NICU、化验室、医用气体工程等医疗专业工程建设提供“设计+施工+产品+服务”的一站式服务。</p>	 <p>医院经营管理 对医院提供解决方案并一起协助实施，协助医院方培育医疗服务团队等方式全面提升医院的管理效率和服务水平，提升医院的社会效益和经济效益。</p>	 <p>投资医疗机构 在国家医疗体制改革不断深化的背景下，需求投资优质的医疗机构，不断完善健康生态圈产业链结构。</p>	 <p>合作肿瘤中心 为医疗机构提供OUR-QGD型立体定向伽马射线全身治疗系统、KLF-A型OPEN式立体定向放射治疗系统等高端肿瘤诊疗设备，并提供相应的配套增值服务。</p>
	 <p>中高端养老社区 针对中高端人群设立的集医疗、养生、养老、旅游度假、休闲娱乐、康复疗养于一体的健康养老社区。</p>	 <p>老年照料和关怀 基老年人生活照料、医疗护理、心理慰藉和临终关怀服务的需求意愿，为老年人提供多样的长期照料服务。</p>	 <p>医疗康复和护理 在康复医疗计划下，为达全面康复的目标，对残疾者、老年病、慢性病而伴有功能障碍者进行除基础护理以外的符合康复医学要求的专门护理和功能训练。</p>	 <p>移动医疗设备 指通过制造具备移动通信技术和智能化的可移动医疗设备，向个人或医疗机构提供相应的移动式及智能化医疗服务。</p>	 <p>慢病和健康管理 针对个人的常见慢性病和健康管理，提供配套的诊疗服务、医疗设备和互联网医疗服务。</p>
Pension & geriatric caring 养老康护					

- 宜华健康2016-2019年公司扣除非经常性损益后的净利润分别为7.7亿元、1.7亿元、1.37亿元和-15.7亿元。
- 近两年公司盈利能力下降，一方面是**受疫情影响**，医院投资运营和养老会员卡销售受到较大影响，另一方面**医疗养老项目前期投资体量较大，运营成本中固定成本较高**，单体项目投资回收期在8-10年之间，这与主板上市公司要求持续稳定盈利的要求存在一定差距。

国内资本并购海外资产-典型案例：信泰资本收购Healthpeak Properties

□ 2020年1月，中国信泰资本联手美国房地产信托Omega，正式完成对Healthpeak Properties英国养老地产包的全部资产收购，为收购该项资产，信泰资本与其合作方总共付出近**44亿人民币**，最终成为Healthpeak Properties在**英国67处养老地产控制人**。



100+
养老社区

8,000+
社区单元

\$1.5B
资产价值

- 对于信泰资本来说，随着发达国家人口老龄化程度的加深，加之其相对较强消费能力，养老地产作为**现金流稳定、受经济周期影响小**等特征，已由原本的非核心资产投资变为受投资者追捧的核心资产。
- 从产业现状来看，英国**不断加深的老龄化率与护理服务的缺口不断扩大**，形成供不应求的英国养老地产现状，这进一步**推升了英国养老地产的价值**。

国内资本并购海外资产-典型案例：物产中大金石收购美国独资企业雍柏荟

□ 2020年4月，物产中大金石集团宣布收购由美方独资持有运营的杭州高端养老照护机构“雍柏荟”，该项目将并入集团“朗和”产品线下。

- “雍柏荟”原是全美资的养老照护机构，于2012年拿地建设，经过4年的设计、施工，于2016年正式开业运营。其创始人希望引入美国居家模式（Household Model），打造“全维度照护”理念，为入住长者提供生理、心理、社交和灵性的整体综合照护。
- 项目共设64张床位，针对杭州高净值人群提供养老照护服务。**但由于照护床位少，前期投资体量较大，运营成本居高不下，导致项目难以盈利。**终于在运营5年之后，售与物产中大金石集团。



债权融资-典型案例：以国开行为代表的政策性银行稳健进入，重点支持养老项目

- 国家开发银行从2015年开始重点支持养老服务项目，已发放近400亿贷款。
- 国家开发银行重点支持领域为居家养老、社区养老、机构养老、“医养结合”型养老项目和设施的建设。
- 从项目区域来看，没有太多限制性条件，上海、天津、洛阳、鹤岗等区域的项目均得到国开行专项贷款的支持。
- 从经营模式上，以重资产项目为主，重点支持项目的新建和改建。

已建立联系的企业：

北京： 泰康之家
Talkang Community  椿萱茂
让孝顺更简单

 汇晨养老
光大控股 成员企业  CMIG  中民未来
Futurelife

 SDIC
国家开发投资公司  诚和敬

 寸草春晖养老机构
CUNCAOCHUNHUI HOME FOR THE AGED

天津： 康宁津园
KANGNING JINYUAN

上海： SIIC  上海实业(集团)有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL INVESTMENT (HOLDINGS) CO., LTD.

 SL  上海地产(集团)有限公司
SHANGHAI LAND GROUP CO., LTD.

深圳： 万科
让建筑赞美生命  华润置地
品质让城市更多改变

陕西： SEGC  陕西能源集团有限公司
SHAANXI ENERGY GROUP CO.,LTD.

山西： 山西省投资集团
SHANXI INVESTMENTS GROUP

山东： LUSHANG
鲁商集团 浙江： 物产中大集团
WUZHAN ZHONGDA GROUP

新疆： 维泰股份
VITAL STOCK

债权融资-典型案例：以中国银行为代表的商业银行创新模式，多举措支持养老企业

□ 中国银行在2020年提出打造银发场景下的生态金融服务新模式，继续在养老产业金融和养老服务金融领域推进供给侧结构改革。

针对养老服务业的专属金融服务

- 在**日常交易结算、信贷需求、物资采购**等领域，逐步优化信贷条件、支持专项资金、简化业务流程，全力支持符合国家政策和基本信贷条件的养老服务机构的实际资金需求；
- 为落实该项政策，中国银行**上海、深圳、天津、宁波、河北**五家分行已联合当地民政部门联合发布养老产业专属金融服务计划。

海南分行推出“中银颐享贷”

- 中国银行海南分行在疫情期间，为支持本省养老服务企业抗击疫情，创新推出“中银颐享贷”，为**海南某民营养老机构成功发放600万元贷款**，帮助其在疫情后快速复工复产；
- 中行海南分行提供**无抵押贷款服务**，开辟了绿色审批通道，在贷款审批和发放过程中，同步进行贷款调查、尽责审查、审批、发放审核、利率优惠等工作，提高审批效率，**前后仅用了7个工作日**。

北京分行推出“中银惠老通宝”

- 根据养老服务机构（包括公办公营、公办民营、公建民营等公办养老机构及社会办养老机构）与**入住人员签订的合同**，发放贷款用于支持养老服务机构日常经营、购买设备等支出，**单笔贷款期限最长可达3年**；
- 为借款人的养老服务机构**无须向银行提供实物资产等作为抵押担保**。



面临的问题与挑战

产业发展瓶颈及制约因素

面临的问题与挑战

上市公司短期业绩压力与养老产业长盈利周期存在矛盾

- 养老产业盈利周期长，前期投入较大，属于前期亏损、后期微利的产业，特别是在拓展期的发展中企业。这与资本市场尤其是主板市场的三年连续亏损即要求企业退市的监管规则，与养老项目中短期仍处于亏损状态，存在矛盾。

规模优势不显著，增加并购后整合难度

- 养老服务的规模优势主要体现在同一城市同一区域的不同养老服务类型项目中，**属地化特征明显**，一旦跨区域发展，人力成本和运营成本逐步上升，**边际效益不明显**。此种运营模式加大了资本方投后管理难度，且难以体现规模化发展优势。

轻资产运营项目债权融资渠道尚待探索和普及

- 限于银行对资金安全性、贷款主体信用度的要求，所提供的贷款项目偏向于投资建设期的重资产项目，同时要求贷款主体提供所对应的抵押物。养老服务业作为典型服务业，**轻资产运营企业居多，导致难以打通债权融资渠道。**

面临的问题与挑战

◆ 保险与产业融合度有限，保险产品待进一步创新

- 在业务联动领域，养老项目尚未实现与旗下保险产品深度联动；
- 受限于保险产品创新停滞不前，现有保险产品以资金保障为主，与养老和护理服务难以实现直接兑付；
- 现阶段市面针对老年人群的专属保险产品稀少。

◆ 私募及风险资本投资意愿较强与养老产业长周期微利属性存在短期矛盾

- 现阶段私募基金以**3+2**年限为主,政府的私募基金意**5+2**年限为主，养老服务业来看，根据项目规模、体量、区位、收费等不同，通常以**5-10**年为项目盈亏平衡期，与私募和风险资本的年限存在时限上的矛盾，限制了私募和风险资本投资范围。



发展预判及建议

未来养老产业金融走向何方？

（一）发展趋势预判

资本推动养老产业规模化聚集化发展

资本方并购加速，优质单体项目纷纷被并入连锁化体系内或获取资金有机会实现连锁化扩展，聚焦单个城市发展的企业纷纷走向区域，不断在周边城市进行项目扩展。

国企央企背景资本入场，助力产业圈层化、多元化发展

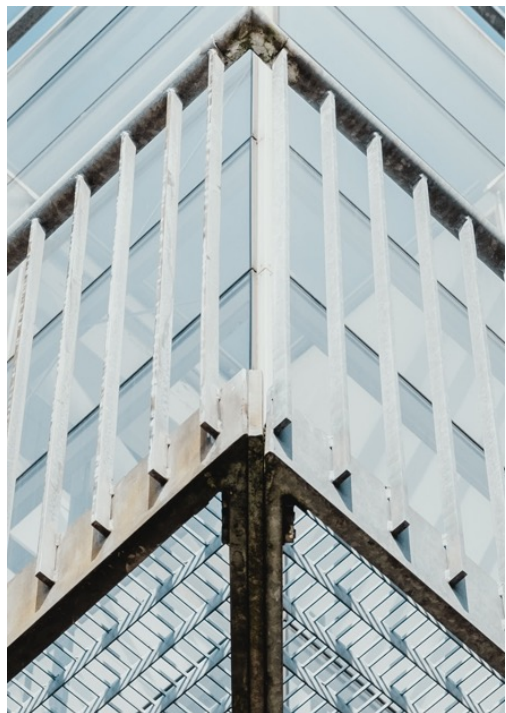
国企央企大概率将定位成面向中低消费群体的普惠型养老服务，**作为中高端品质养老服务的有益补充**，盘活存量资产成为其发展路径。

区域龙头初现，养老上市企业或将涌现

资本加速了养老产业规模化发展速度，杭州、南京、无锡等经济发达且老龄化程度较高的城市，均出现聚焦区域的连锁化品牌化养老服务企业，且随着资本对这些区域头部企业的资金和资源支持，将进一步扩大其收入规模和盈利能力，让其具备IPO的实力和机会。



(二) 发展建议



注册制下，可适当加快对养老企业上市审批

随着A股市场全面注册制渐行渐近，整个资本市场的生态环境将面临企业优胜劣汰将加速，**资本将向优质标的集聚**。监管可考虑适当放宽对养老企业上市的审批标准，**为养老服务为主营业务的企业提供主板上市通道**。

探索轻资产运营公司融资方式，降低债权融资门槛

各类商业银行可探索以**未来项目经营收益作为担保**，降低轻资产公司贷款门槛，给轻资产公司提供一条自我发展的道路。同时，可探索**ABS**在养老产业的应用，借助资产证券化。

开放与监管并重，降低融资风险，创新金融工具

为了避免“不管就乱，一管就死”的情况发生，在产业端加强监管的同时，资本端可在开放创新和监管严控上探索平衡点，一方面通过**金融工具创新**，促进成长期企业走向成熟和规模化，以服务更多的老年群体，另一方面也要**强化对企业端的金融监管**，避免养老机构“暴雷”，让老年人群资金受损。

和君同行，和伊共赢

持续为客户提供有价值的服务
