

# FOSUNCARE

## 复星康养

### 复星康复养老产业发展集团

FOSUN Integrated CARE Group



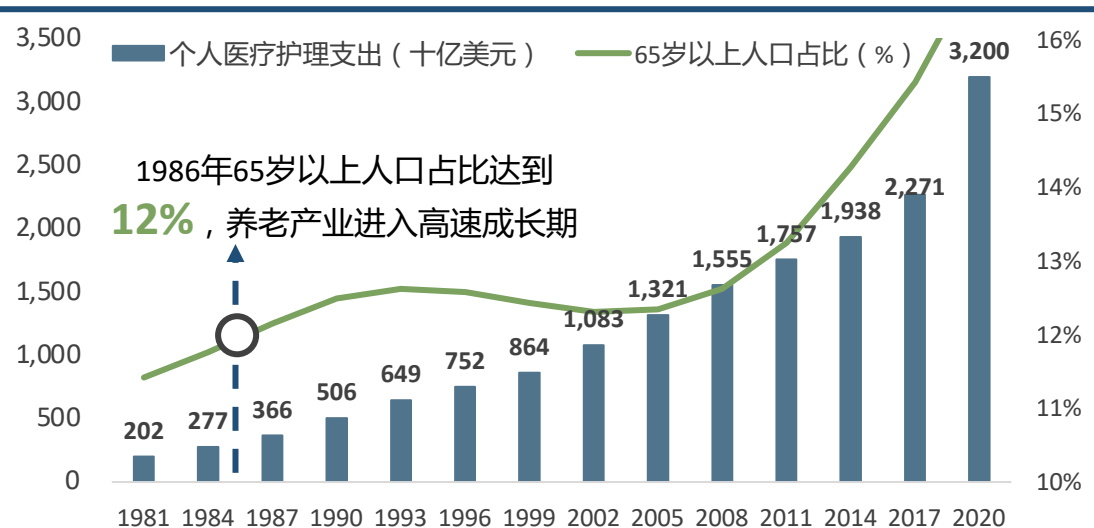
# 目录

**第一部分** 养老行业面临巨大的发展机遇

**第二部分** 复星康养核心能力及发展战略

# 中国的养老产业正面临前所未有的巨大发展机遇

## 美国养老市场在65岁以上人口占比突破12%时开始爆发

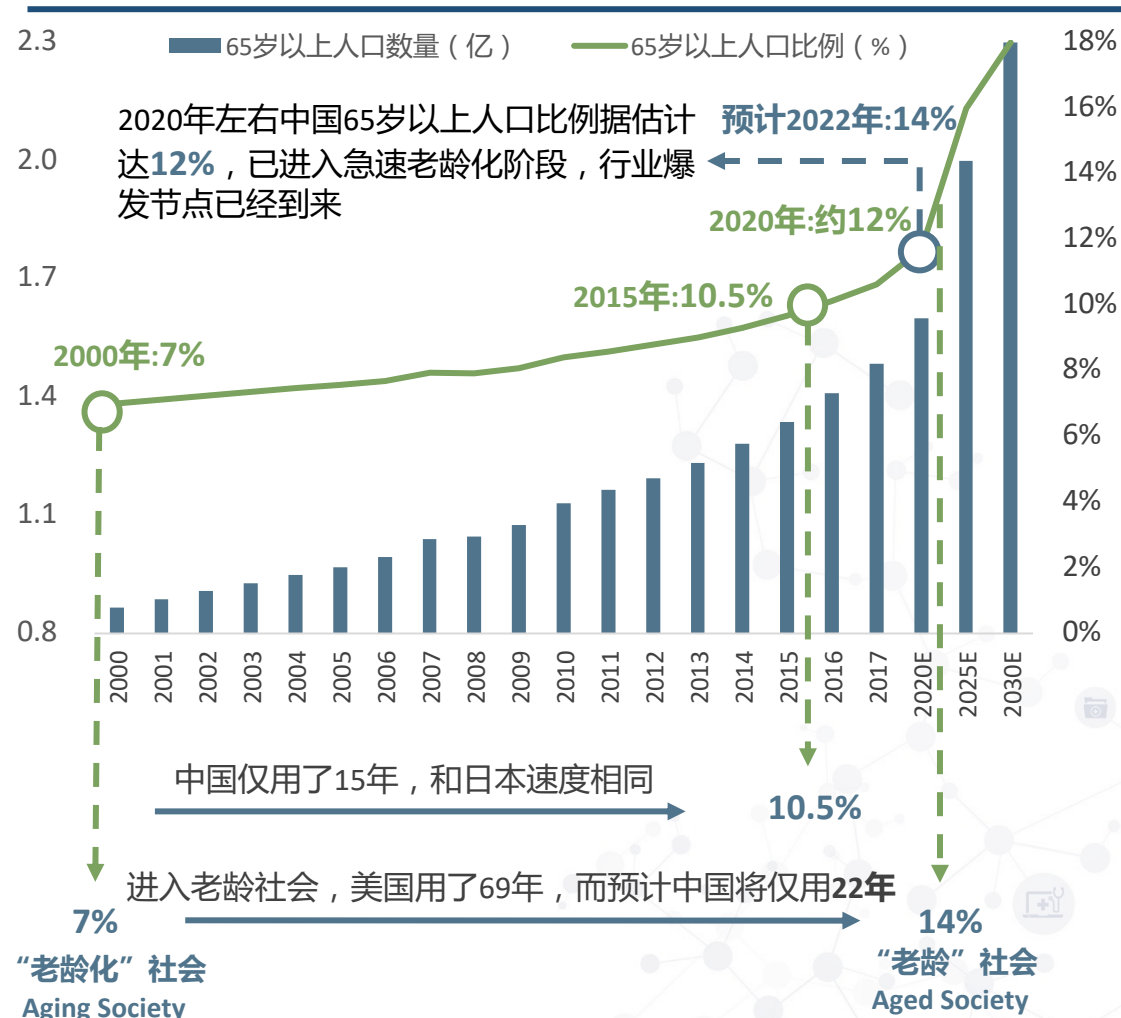


## 上海等大城市65岁以上人口比例都接近或超过12%



数据来源：国家统计局、卫健委、政务网、易观、Wind，世界银行

## 中国65岁以上老人数量及人口占比



# 扶持政策密集出台，推进养老服务行业蓬勃发展

- 1996年以来，我国政府已经制定了超过200多个引导和支持社会力量兴建社会养老设施的优惠扶持法规政策
- 尤其到近年，政策出台密度加大，配套政策包括保险、土地等支持力度空前

## 税费减免

## 财政补贴

## 配套保险

## 优惠利率

## 优先供地

### 人社部医疗保险司《关于开展长期护理保险制度试点的指导意见》

- 公布了长期护理保险制度的试点城市名单
- 长期护理保险在多个发达国家被作为公共保险义务缴纳，有助缓解全社会由于老龄化带来的护理服务支出压力

2016

### 国家卫生计生委等13部门《“十三五”健康老龄化规划》

- 健全老年医疗卫生服务体系，积极推动医养结合服务，推动居家老年人长期照护服务的发展

2017

### 税务总局、银保监会等五部门联合发布《关于开展个人税收递延型商业养老保险试点的通知》

- 个税递延型商业养老保险从5月起在上海市等开启试点

2018

### 国家发改委、民政部、国家卫生健康委联合印发《城企联动普惠养老专项行动实施方案》

- 土地政策实现突破：设置专门养老用地类别，优先安排土地利用计划；
- 养老用地出让起价按不高于同类地段工业用地或同类地段医疗用地评估价评估确定；
- 企业对城镇现有空闲设施举办养老服务机构，可先建设后变更土地使用性质

2019

### 国务院《关于推进医疗卫生与养老服务相结合的指导意见》

2015

### 国务院《关于加快发展养老服务业的若干意见》

- 我国养老服务业发展史上的一个重要里程碑，是指导当前及今后一个时期国养老服务业发展的纲领性文件，被视作养老产业元年

2014

2013

### 国务院《中国老龄事业发展“十二五”规划》《社会养老服务体系建设2011-2015》

2012

### 国务院《关于加快发展养老服务业的意见》

2006

### 国土部《养老服务设施用地指导意见》

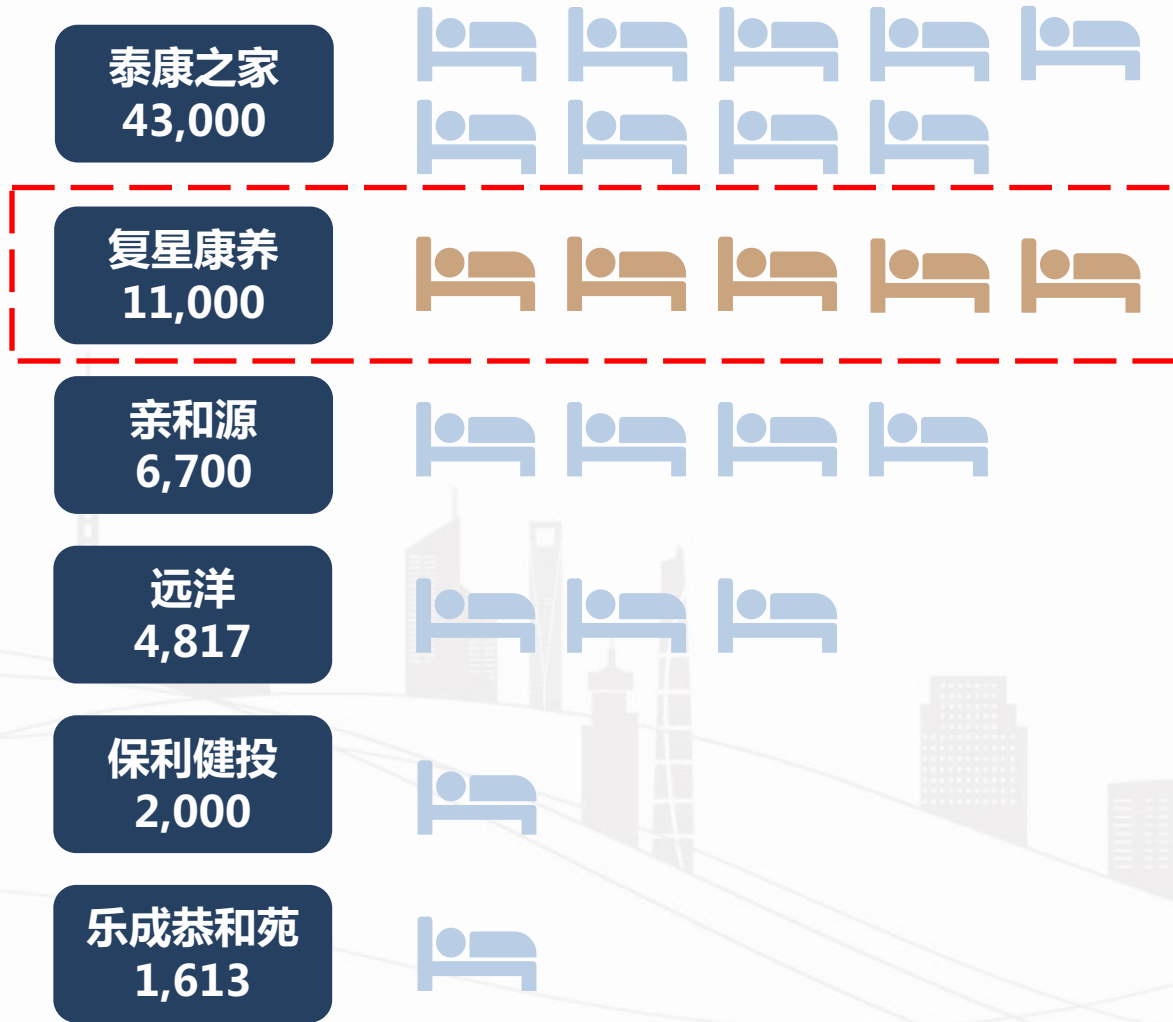
- 保障养老服务设施用地供应，养老服务设施用地登记为医卫慈善用地，鼓励租赁供地
- ### 国务院《关于建立统一的城乡居民基本养老保险制度的意见》

### 国务院《关于加快发展家庭服务业的意见》

2010

# 复星康养床位数和行业品牌影响力位于行业头部

## 1、养老行业床位数排名全国第二



## 2、行业品牌影响力全国首位

获奖展示

**中国地产风尚大奖**  
China Real Estate Fashion Awards  
2019 中国年度影响力养老运营商 TOP10  
复星康复养老产业发展集团

**荣誉证书**  
荣誉证书  
养老行业实干家颁奖盛典  
“2019-2020年度中国养老行业影响力品牌”

排名	运营商	代表项目	品牌指数
1	恒大健康	恒大养生谷	98.08
2	泰康人寿	泰康之家	96.67
3	绿地集团	国科健康科技小镇	95.41
4	九如城	宜兴九如城	93.79
5	复星康养	星岛中环养老社区	92.62
6	亿翰智库	亿翰智库	89.69
7	复星康养	复星康养	88.24
8	中国人寿	国寿家园	86.90
9	中国平安	颐乡会悦江南	85.59

行业影响力	全国顶级媒体露出	CCTV-2央视新闻频道专访星堡	《人民日报》头版报道	《人民日报海外版》纸媒报道	《ChinaDaily》中国版+国际版双头版	博鳌论坛荣获TOP10殊荣
	重大论坛活动发声	《和君咨询》中国养老白皮书发布	陆家嘴养老产业峰会	智慧养老科技论坛	长三角人才发展论坛	CHINA AID 2019
	核心重点事件	星健兰亭获得DNV国际认证	康养暖冬计划持续8年温暖住户	抗疫快0.01秒,驰援美国,全员核酸检测	星健兰亭开业三周年	复星康养好故事传播



# 复星康养产业布局，站在中国养老产业发展前沿



# 复星康养—全方位把握行业机遇，助力中国大健康产业发展

## Who Are We?

- ✓ 公司已形成**高端养老社区/机构、健康管理中心、社区居家照护一体化服务**等丰富的产品形态，致力于在急性期后“**康复、护理、养老、健康管理**”等环节打造全龄段、全产业链、全球化的健康服务

## 我们的产品和服务



## 我们的成绩

### 总锁定床位数



11,000+个

注：包含所有pipeine中的项目

### 居家服务中心



26家

### 管理面积



53万+平米

### 总机构项目



15个

### 成熟项目入住率



97%以上

### 成熟项目NOI Margin

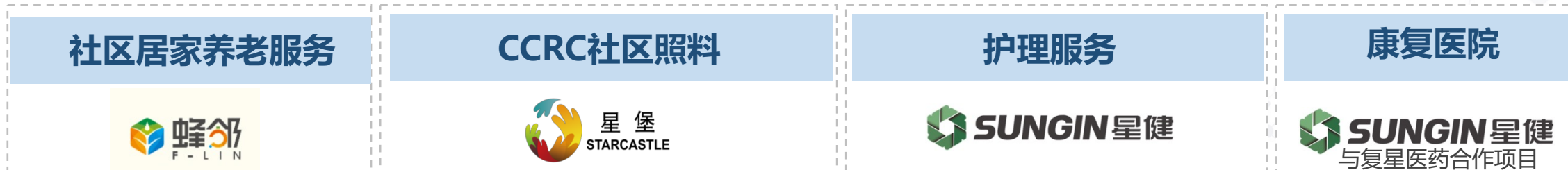


20%

注：成熟项目为运营五年及以上项目

# 建立康复养老多层次服务体系，实现对老年人全生命周期覆盖

提供多样化的养老服务产品，覆盖老年人不同的护理需求





# 复星康养战略2021

—围绕退休后中产阶级家庭，提供全生命周期健康服务和产品

FOSUNCARE  
复星康养

C 定位中产退休家庭客户  
的健康生活方式

## 衣食住行

55-75

健康/养生/抗衰/旅居



75+

生活照料/精神文娱/慢病



80+

康复护理



身心灵全人健康理念——WHO(世界卫生组织)  
健康的最新定义：健康是指人在生理上、心理上、  
生殖上、道德上和社会上的完好适应状态。

2 会员运营：深度C  
端会员运营

线上社群

公域种草 旅居服务

KOL/KOC 社群传播 线下活动  
权益合作

线下运营

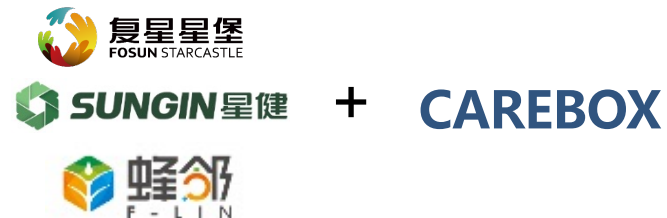
线上平台 线下实体

微信 微博 权益活动  
互动沟通 专家课程

社群分享 推荐体验  
激励 项目

M M端产品：刚性提  
升资本市场估值

## 3+1+N生态产品模式



M端三大价值板块 重、多、广

1. 重资产:获取国内外优质资本，优化进入退出机制，打造成成熟房地产投资信托(REITs)退出模式
2. 机构运营(资管收入):将成熟的养老运营模式以咨询服务、委托管理等方式对外输出，提升PE倍数
3. 自营运营收入:围绕CCRC健康城、机构养老、社区养老，打造整合式照护业务打造业务基底



上海前滩板块  
地铁8号线直达，7分钟车程至仁济医院  
会籍可继承，可溢价转让  
2016年开业

**上海星堡浦江养老社区**



中环腹地，15分钟车程内可到达同济医院  
建筑面积90000m<sup>2</sup>，拥有更加完善的公共  
活动区域及适老化设施  
会籍可继承，可溢价转让

**上海星堡中环养老社区（二期）**



“三山五园”之中心地带，  
毗邻明清两代皇家苑囿玉泉山静明园，  
颐和园万寿山，  
租赁模式，采用一价全包制  
2017年开业

**北京星堡香山长者公寓**





宁波江北中心，滨江豪宅区核心，与宁波九院一墙之隔，园区内即可挂号  
园区配套护理院，深度医养结合  
2017年开业

### 宁波星健兰亭公寓



苏州姑苏区平江新城核心位置，  
距高铁苏州站1.5千米  
包含养老公寓以及康复医院两部分  
特邀日本知名设计师本间贵史  
担任总设计顾问。

### 苏州星健幸福长者公寓



位于天津市空港经济区  
紧邻天津医科大学总医院  
内设中医门诊部及康复科室  
采用租赁制模式  
2019年开业

### 天津星健温莎长者公寓

创新商业模式



以人和组织为本

生命价值观

生命价值观  
改善中国老年生活方式

“老化是从孕育开始的。  
中国传统观念认为，老化是一个  
衰退的时期，但我们坚信，  
无论是古稀还是耄耋，  
无论我们将面临多大的挑战，  
可我们依然处之泰然。

人生，就是  
不断的努力成长。”

“AGING STARTS  
AT CONCEPTION.

IN A CULTURE THAT TYPICALLY VIEWS AGING  
AS A PERIOD OF DECLINE, WE BELIEVE THAT  
NO MATTER HOW OLD WE ARE OR WHAT  
CHALLENGES  
WE LIVE WITH,  
LIFE IS ABOUT CONTINUING TO GROW.”



谢谢