



# 超40家房企谋求转型 13家切入医疗健康产业

朱萍 报道

6月1日晚间,南京高科发布公告称,拟以自有资金5亿参股健康产业并购基金,希望此举能助力其拓展大健康领域相关业务,加快推进产业战略转型。

作为房地产行业企业涉及健康产业,南京高科并非首例。日前,申银万国证券发布研究报告显示,目前142家房企中有41家房企已经或正在转型,其中涉及医疗(含养老)方面的企业数目最多,达到13家。

业内分析人士认为,医疗行业由于毛利率高、现金流充沛等诸多优势,正成为不少房企转型探索的新领域。不过,在北京鼎臣医药咨询负责人史立臣看来,相比住宅开发而言,医疗行业投资依旧属于投资重、回收慢的项目,开发商本身缺乏医院管理经验,在医药资源上缺乏储备,如何有效切入是后期成功的关键。

## 南京高科参股健康产业

南京高科拟以自有资金5亿元与达孜县中钰健康创业投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“中钰创投”)共同发起设立“中钰高科健康产业并购投资基金(有限合伙)一期”(简称“中钰高科并购基金”)。南京高科希望借此助力公司拓展大健康领域相关业务,加快推进产业战略转型。

其中,中钰高科并购基金认缴出资总额为70000万元;其中,中钰创投认缴出资200

万元,担任基金的唯一普通合伙人(GP)与执行事务合伙人;公司认缴出资额为人民币50000万元,为基金的有限合伙人之一;其他有限合伙人认缴出资额为人民币19800万元,由中钰创投负责募集。

近年来,南京高科一直在主业房地产之外不断寻求新的业务发展方向,拟推动其业务转型,而医药业务是其转型拟重点发展的业务之一。

南京高科表示,此次联合医药行业专业程度高、资源丰富的股权投资机构设立并购基金,能够较好地降低公司直接并购产生的信息不对称风险,扩大并购项目来源,为公司储备潜在并购标的,并通过并购基金孵化和培育的方式降低后续运营整合风险,有助于公司拓展大健康领域相关业务,加快推进产业战略转型。

据介绍,中钰高科并购基金普通合伙人(GP)与执行事务合伙人为中钰创投,中钰创投委托中钰健康资本管理(北京)有限公司(以下简称“中钰健康”)担任中钰高科并购基金的管理人。根据公告提供的未经审计数据,截至2014年12月31日,中钰创投总资产为1026776.82元,净资产为1024262.82元;2014年实现净利润8824.35元。

据悉,并购基金成立后,将通过对符合公司发展战略、具有良好增长潜力及战略价值的目标企业进行并购,为公司向大健康业务转型储备优质整合标的。此次并购基金的

投资范围限于符合公司经营战略的,拥有适用于儿科、呼吸科、消化科、心脑血管科、肿瘤科、骨科及妇科等药品的医药制造企业。

按照此前披露的经营计划,南京高科将加大对医药业务的投入力度,通过市场化等多种方式寻求有发展潜力的并购标的,提升医药业务利润贡献度,夯实发展后劲。条件成熟时,推动该块业务通过资本市场实现更大发展。

此次设立并购基金的合作方中钰创投、中钰健康专注于医药医疗等大健康领域的并购、股权投资、融资、顾问业务。核心成员禹勃、马贤明等人曾在昆吾九鼎投资管理有限公司担任要职,其中,禹勃曾任昆吾九鼎医药医疗基金总裁,是九鼎医药投资板块核心管理层。

## 房企转型健康产业

事实上,作为房地产行业企业涉及健康产业,南京高科并非首例。

不久前,申银万国证券发布的《地产白银时代:跨界转型方兴未艾—房地产行业跨界转型系列研究之一》显示,142家房企,41家房企已经或正在转型,主要涉及医疗(含养老)、互联网、能源、金融、军工、材料、影视传媒、环保八大方向,其中涉及医疗(含养老)方面的企业数目最多,达到13家。

如此前华业地产公告称,拟购捷尔医疗100%股权,交易完成后公司将在开展原主营业务的同时,新增医药商业和医疗服务业

务,切实推行多元化经营战略。

而宜华地产(000150.SZ)则是全面转型健康产业。去年7月,宜华健康斥资7.2亿元收购广东众安康后勤集团有限公司全部股权,首次涉足医疗服务产业。四个月后,宜华地产再度出手,以1.2亿元收购深圳友德医科技有限公司20%股权,后者为国内首个网络医院广东网络医院提供技术平台。并且,于2015年2月9日,“宜华地产”变更为“宜华健康”,明确并把健康医疗服务作为未来主要业务发展方向。

之所以房地产行业会积极向健康领域谋求转型,业内普遍认为,这是因为房地产行业“躺着就把钱赚了”的时代结束了,并且其利润空间已被逐步压缩。

数据显示,2004—2014年龙头房企净利润复合增速为37.3%,2010年后明显放缓,2014年进一步放缓至平均15%左右的水平,与此同时,中国新建商品房销售面积在2013年达到13亿平方米的历史峰值,在2014年底的商品房库存面积则达到60亿平方米的历史高位,显示随着住宅开发业务达到顶峰,房地产行业面临长期拐点到来以及净利润下滑的压力。

在上海易居房地产研究院研究员严跃进看来,国家明确提出“健康服务业”的概念,背后是对后续新兴产业的一个具体规划。对于房企来说,在寻找新兴领域方面,也会格外重视此领域,因为这背后可能预示着各类优惠政策出台。

海通证券发布的《房地产服务产业链系列报告—医疗地产》显示,相对于其他企业进入医疗领域而言,开发商介入医院等产业具备一定优势,主要表现在:医疗或医院等项目前期投入大,需要较强资金运作和雄厚资金实力,房地产资金实力相对雄厚;大型房地产企业本身可以将医疗等资源与住宅社区结合,实现双赢。

不过,在史立臣看来,房企转型进行多元化经营,是为了规避单一的产业风险,但相比住宅开发而言,医疗行业投资依旧属于重投资、慢回收项目,且项目初期收益并不稳定。开发商本身缺乏医院管理经验,在医药资源上缺乏储备,如何有效切入是后期成功的关键。目前看,市场更多行为是直接购买现有成熟资产。

# 土豪阿布扎比 获QFII资质 92亿砸向中国股市

在中国股民赚得盆满钵满之际,国外财团也对大牛市垂涎三尺。近日,阿布扎比获QFII,向中国股市投资15亿美元(约合人民币92亿)。

阿布扎比获QFII,作为中东最有钱的“土豪”机构,它的资金来源于石油收益。而根据公开报道,2008年阿布扎比获QFII资格后,已经是柳工、中金黄金、锦江股份、中国交建等多家公司的前十大流动股东。

阿布扎比酋长国主权财富基金阿布扎比投资局(ADIA)获批向中国股市投资15亿美元,折合人民币约92亿。阿布扎比投资局是中东最有钱的投资机构,投资遍布全球。

阿联酋阿布扎比投资局(Abu Dhabi Investment Authority,简称ADIA)是一家全球性投资机构,其使命是将国有资产进行谨慎投资,创造长期价值,维护和保持阿布扎比酋长国当前和未来的繁荣。ADIA总部位于阿布扎比,员工来自于全球40多个国家。ADIA由财政部成立,资金来源主要是阿布扎比的石油收益。阿联酋总统哈利法·本·扎耶德·阿勒纳哈扬任ADIA董事会主席。ADIA管理的投资组合跨行业、跨地区,涉及多种资产等级,包括公开上市的股票、固定收益工具、房地产和私募股权。

阿布扎比投资局成立于1976年,主要从事股票、债券、房地产投资,以及本地和区域投资。1986年,ADIA建立了商品投资业务。1988年,ADIA的雇员超过500人。1989年,ADIA开始进行私募股权投资。1993年,ADIA的雇员超过1000人。1998年,ADIA开始进行通胀指数债券投资。2005年,ADIA新兴市场部门成立。2007年,本地和区域投资从ADIA转移到阿布扎比投资委员会。

据彭博社消息,阿布扎比酋长国主权财富基金阿布扎比投资局获准向中国股市投资15亿美元。这应该是国家外汇管理局批准其的QFII(合格境外投资者)新额度。不过在国家外汇管理局5月29日公布的最新数据中,并没有公布这一最新审批情况。

QFII是在资本项目尚未完全开放的国家地区,QFII被允许把一定额度的外汇资金汇入并兑换为当地货币,通过严格监督管理的专门账户投资当地证券市场。阿布扎比投资局早在2008年就已经获得了QFII资格,在几年内逐步获得10亿美元的额度,在去年5月30日,已获15亿美元额度。从已批准的QFII额度来看,15亿美元已经属于比较高的了,但要低于挪威主权财富基金挪威中央银行的25亿美元额度。

根据美国主权财富基金研究所发布报告,阿布扎比投资局2013年年末管理的资产总额2.83万亿迪拉姆(约合7732亿美元),位居世界第二、中东地区第一。根据阿布扎比投资局2014年7月最新公布的数据显示,截至2013年年底,以美元计算,在过去20年,ADIA投资组合的年度投资回报率为7.2%;过去30年的年度回报率达8.3%。

因为阿布扎比自2008年就已获批QFII资格,因此在A股早有其身影。根据A股上市公司2015年一季报,阿布扎比投资局是柳工、铜陵有色、四川九州、顺络电子、中海发展、中金黄金、华海药业、锦江股份、中国交建的前十大流动股东。

阿布扎比财团是依托阿联酋最大的酋长国——阿布扎比酋长国王室,所成立的跨国投资集团,是该国皇家财富基金ADIA(阿布扎比投资局)的一部分,据称总资产为5千亿美元,根据牛津商务集团的报告,该财团是仅次于日本银行的世界第二大财团。

31岁的阿尔法希姆本人是阿布扎比王室纳哈扬家族的成员,在美国接受教育,在法国拿到MBA证书,他本人和阿联酋皇室有着密切关系,在今年全球最有权势的100个阿拉伯人评选中,他排在第16位。

不仅仅是阿布扎比,中东土豪国家早就在A股展开拳脚。卡塔尔,在2012年获得了QFII资格,10亿美元投资额度。科威特,在2011年12月获得了QFII资格,到2013年拥有了10亿美元额度,2014年已拥有15亿美元投资额度。

许多分析者认为,中国股市是今年世界市场上表现最好的,但中国股市仍然是尚未被充分投资的市场,拥有值得关注的投资机会,外国投资者会越来越青睐中国股市。摩根大通在5月5日将中国股票升级为重仓,该机构看好新兴技术领域、基础设施行业、医疗行业和房地产板块等。其原因概括起来可总结为国内流动性提高、央行政策创新、房地产交易提高以及资本账户改革加速前景。

随着QFII额度的增加,更多的外资进入市场,也将提高投资者的自信心。截至目前,国家外汇局已累计批准744.74亿美元的QFII额度。(观察家网)

# 券商自查场外配资 伞形信托暂无虞

刘夏村 报道

5月28日A股暴跌,一些机构人士认为,杠杆资金入市收紧这一消息是导致市场恐慌的重要原因之一。不过,记者了解到,作为A股一种重要杠杆资金,近期券商重启自查场外配资对伞形信托影响有限,目前伞形信托业务基本正常。

## 暂无虞

近期,某券商的一纸内部通知激起千层浪。该通知要求,“对自查过程中发现,确认存在利用所提供的数据端口进行场外配资行为的,2015年5月25日起一律停止数据端口服务。”

这一消息很快在市场上流传开来,作为场外配资的一种重要形式,伞形信托被认为将面临“生死劫”。

事实上,券商数据端口可谓是伞形信托的“命门”。所谓伞形信托,即在一个主信托账号,通过分组交易系统设置若干个独立的子信托,每个子信托便是一个小型结构化信托。信托公司通过其信息技术和风控平台,对每个子信托进行管理和监控。虽然共用一个信托账号,但每个子信托都是一个完全独立的结构化信托产品,单独投资操作和清算。其交易结构是:在原有的股东账户和信托账户下(一级母账户),通过设立二级虚拟子账户的方式,求为多名资金量有限的投资者(劣后受益人)提供结构化的证券投资融资服务。

据相关业务人士介绍,在伞形信托业务中,只有将券商交易数据端口与伞形信托的分组交易系统相连接,才能保证每个子信托的独立性。一旦停止数据端口服务,所有的伞形信托都将没法操作,这样一来不仅伞形信托没法展业,存量业务的交易也将受到极大影响。

不过,在伞形信托业务人士看来,券商暂停伞形信托数据端口服务“缺乏可行性”。一家伞形信托业务量排名前三的信托公司相关人士透露,“各子信托交易时,均是以主信托账户形式统一发送至券商,所以从券商角度看,很难分清是否为伞形信托。”此外,该人士补充道:“很多端口都是共用的,本来就有阳光私募在其中,券商很难停掉。”他说,因此,这一举措对伞形信托影响有限,信托对此基本持“无视”态度。

最终事实也印证了上述伞形信托业务人士的判断。据媒体报道,前述券商表示,关于伞形信托只是暂停新增,对于存量客户下一步将研究对策,5月25日起停止的是民间配资直接接入公司系统的。

据介绍,伞形信托有两种新增途径,其一是新开立主伞,其二是在存量老伞中开立新的子伞。日前,记者从多家信托公司了解到,其伞形信托业务开展基本正常。某南方信托公司相关业务人士透露,目前其公司的伞形信托业务中,老伞新增子信托业务均能开展,但开新伞则视合作的券商而定,有的能做,有的不能做。

## “杠杆牛”制造者

伞形信托并非新鲜事物,但在这轮牛市中颇为引人注目,原因在于他是成就这轮杠杆上牛市的重要力量。

据业内人士介绍,伞形信托最大的魅力在于其较高的杠杆率。相比两融1:1的杠杆,在这轮牛市中初期,伞形信托的杠杆率最高可达3:1。此外,伞形信托具有成立时间短、投资范围广、配资成本低等特点。因此,伞形信托受到不少投资者关注。此前,多位业内人士对记者透露,伞形信托是信托资金涌入A股的最大通道,而伞形信托一度呈现爆发式增长态势。以东南沿海某信托公司为例,该公司在2014年6月仅有11只子信托成立,在行情启动的7月则成立了35只,9月成立了101只,到了12月其月度成立数量达到201只。

不过,A股较高的杠杆率及由此引发的市场大幅波动,使得监管机构开始“降杠杆”,伞形信托就是其中之一。在今年2月初,证监会发文表示,禁止证券公司通过代销伞形信托、P2P平台、自主开发相关融资融券服务等形式,为客户与他人、客户与客户之间的融资融券活动提供任何便利和服务。此后,证监会于4月17日表示,证券公司不得以任何形式参与场外股票配资、伞形信托等活动。不过,在伞形信托业务中,除了需要借助杠杆炒股的劣后级客户外,主要是证券公司、信托公司、银行三类机构,缺乏配合的“禁伞”只能是治标不治本。

## 逐渐收紧

由于上述种种原因,伞形信托业务基本未受影响,但值得关注的是,随着行情发展,伞形信托的参与者变得谨慎起来。

例如,今年以来多家股份制银行相继收紧伞形信托配资业务,伞形信托杠杆由此前的1:3降至1:2.5。另据某南方信托公司人士透露,5月中旬,某配资大户股份制银行将杠杆降至1:2。业内人士分析,随着行情的发展以及配资规模的扩大,银行自身加强了对该业务的风险控制,而降低杠杆率就是其中的一项措施。此外,据媒体报道,近期有信托公司开始调整伞形信托风控线,主动收紧伞形信托业务。

5月28日的市场大跌再度引发人们对杠杆资金的关注。记者从多家信托公司了解到,在这次大跌中,上述几家信托公司并未有子信托触及预警线。不过,相关人士建议,对于利用伞形信托进行炒股的投资者而言,一定要具备较高的风险承担能力。

“客户要有一定的补仓能力,否则遇到市场大跌就比较麻烦。”某伞形信托业务人士介绍,信托公司为保障优先级资金的安全,会设置预警线和平仓线。信托公司在交易日收盘后,会对每一个子信托进行监控,如果发现客户达到预警线,会通知对应的劣后委托人在1天内追加保障金;客户如果不追加保证金,信托公司会对相应的子信托进行强制性减仓;如果达到平仓线,就要求客户在1天内补足保证金,否则要求客户自行止损或由信托公司强行砍仓。

# 牛市的烦恼:52只偏股基金暂停申购

今年以来,公募基金业绩表现喜人,吸引资金持续申购。在此背景下,考虑到基金规模及业绩增长的平衡关系,多家基金公司暂停了旗下偏股型基金特别是绩优基金的申购。

根据记者统计,截至6月2日,全市场共有52只偏股型基金暂停申购,而今年多只绩优偏股型基金也在暂停申购之列。

北京一家基金公司人士表示,其公司旗下的多只基金在二季度以来陆续暂停申购。暂停申购主要是出于两点考虑,其一,基金规模太大不利于基金经理操作,暂停申购

可以保证业绩;其二是机构等大额资金频繁申购,有可能摊薄持有人的利益。按照惯例,在资金持续申购基金之时,基金公司考虑到保护原持有人的利益,一般会选择暂停申购以保证基金规模稳定。

数据显示,截至6月2日,共有42只混合型基金(偏债混合基金除外)暂停申购。其中,今年以来业绩排名前两位的混合基金——易方达新兴成长和宝盈新价值均已暂停申购。数据显示,今年以来截至6月1日,易方达新兴成长的净值增长率达到222.69%,宝盈新价值的净值增长率达到

211.80%。

另外,嘉实策略增长、嘉实增长、嘉实新收益、中银中国精选等多只今年以来净值增长率超过100%的基金也都在暂停申购的基金之列。

据记者了解,目前暂停申购的混合型基金中,有多只基金的规模已经超过100亿。出于保护原持有人利益的考虑,暂停了基金申购。

在普通股票型基金方面,共有10只基金暂停申购。统计显示,这10只基金今年以来的平均净值增长率达到98%。这其中包括

了华宝兴业服务优选、富国医疗保健行业和工银瑞信信息产业等三只业绩排名前十的基金。数据显示,今年以来至6月1日,这3只基金的净值增长率分别达到197.95%、145.49%、143.86%。

另外,业绩排名前十的普通股票型基金,目前已经悉数公告暂停大额申购。

6月2日,包括华夏、国泰、前海开源、东吴等多家基金公司旗下基金发布了暂停申购的公告。其中,国泰基金旗下的国泰策略驱动、国泰收益、国泰金泰平衡、国泰结构转型等多只基金更是大面积暂停申购。(证券时报)