

新加坡股市 上周主要指数

海峡时报指数	3198.22	-14.50	中国指数	225.89	-1.58	电信指数	959.14	-5.81
新加坡海指(期货)	3156.00	-15.00	石油与天然气指数	749.22	+6.63	公用事业指数	564.78	-25.60
大华银行凯利板指数	175.48	-1.02	基本材料指数	187.94	-0.27	金融指数	797.97	-0.19
富时海峡时报中型股指数	733.39	-1.58	工业指数	795.62	-15.83	科技指数	357.28	-0.10
小型股指数	544.53	-1.64	消费品指数	524.98	-1.19	房地产指数	718.57	+1.08
整体指数	776.49	-3.13	医药保健指数	1253.66	-3.72	房地产股与发展指数	714.63	-1.71
起步公司指数	866.05	-4.50	消费者服务指数	826.83	-2.83	房地产投资信托指数	736.01	+4.13



受投资者看好 医疗房地产具增长潜能

莱坊房地产投资与资本市场部执行董事兼主管蔡竺榭表示，医疗房地产是房地产市场较新的房地产类别，价格逐步上涨。医疗套间属于较特殊的商业房地产，至今并未受到降温措施的影响。长期而言，它们是具增长潜能的投资类别。

周文龙 报道
cheubl@sph.com.sg

本地医疗套间单位等医疗相关房地产项目近日看涨、日益受投资者关注，本地主要医疗集团之一的莱佛士医疗集团(Raffles Medical Group)并不排除将来推出医疗房地产投资信托(medical reit)，把旗下房地产注入医疗信托的可能性。

莱佛士医疗集团执行主席吕俊喙医生接受本报专访时说：“我们的确拥有不少医疗房地产项目，供集团在往后发展中使用，让我们在必要时或合理情况下，释放这些资产的价值。”

但吕俊喙也强调，设立医疗信托在现阶段并不符合公司的发展策略。集团目前的资金成本相当低，而且盈利增长表现强劲。如果集团真推出医疗信托，集团每年得派发5%至6%的房地产收益给信托持有人，这将造成资本运作的压力。

医疗信托主要经营医疗中心、疗养院和医疗套间单位(medical suites)等房地产项目，目前本地上市的医疗信托就有百汇生命产业信托(Parkway Life REIT)和先锋医疗产业信托(First REIT)等。前者经营伊丽莎白医院、鹰阁医院和百汇东岸医院等医疗房地产项目，后者则在红山和武吉班让经营太平保健疗养院。

虽然医疗房地产在市场已推出多时，但仍属于商业地产中较特殊的类别，因为这一类房地产项目的主要销售对象为医疗公司或私人界的专科医生。但随着人口老龄化、人民收入增加、人们对保健关注度上扬等因素带动医疗领域发展，一些寻求机遇的投资者近来也转移阵地，投入医疗套间等医疗房地产投资中。

在兴建中的医疗房地产项目

项目	Vision Exchange	新加坡工商联合总会中心	Connexion	Farrer Square	Royal Square
地点	裕廊东	罗敏申路和丝丝街	花拉公园地铁站	花拉公园地铁站	诺维娜
发展商	森联集团	远东机构	花拉公园公司	RB Capital	海峡实业(Hoi Hup Realty) 双威发展(Sunway Developments)
医疗套间单位数量	53	48	189	42	171

例如由森联集团(Sim Lian Group)旗下子公司发展的商用大楼Vision Exchange，除了有办公楼单位和餐饮店面，也有53个医疗套间。位于罗敏申路和丝丝街的商用大楼新加坡工商联合总会中心(SBF Center)则设有48个医疗套间。

花拉公园地铁站附近的两个综合项目也结合了医疗套间——Connexion和Farrer Square。

莱坊房地产投资与资本市场部执行董事兼主管蔡竺榭表示，医疗房地产是房地产市场较新的房地产类别，四五年前才开始受到关注，并且价格逐步上涨，平均尺价从2007年约3000元，去年上涨至5000元，涨幅超过六成。

她估计目前市场约有1400个医疗套间，加上正待完工的500至600个医疗套间，总共有近2000个医疗套间。“医疗套间属于较特殊的商业房地产，至今并未受到降温措施的影响。长期而言，它们是具增长潜能的投资类别。”

RB Capital集团总裁吉辛古玛(Kishin RK)受访时也表示，集团投资医疗房地产项目，主要是因为新加坡正致力发展成为区域的医疗服务枢纽，医疗旅游预规模计在2018年达到17亿元，带动了本地医疗房地产的强劲增长。

供应量无法满足需求 成为具吸引力投资类别

他指出，本地市场目前有约3600名专科医生，但市场提供的医疗套间仅1400间，供应量明显无法满足需求，医疗房地产自然形成了具有吸引力的投资类别。“在信誉方面，专科医生也是

受业主欢迎的理想租户。”

在有利可图的情况下，一些投资者除了投资医疗房地产，也探讨设立医疗信托。

以莱佛士医疗集团为例，它拥有包括莱佛士医院在内的六个医疗中心，根据该集团上财年年报，这些房地产账面价值超过1亿3000万元。此外，该集团今年也投资4亿3000万元扩充莱佛士医院和在荷兰村发展成集合医疗诊所、银行和零售商店的商业大楼项目。这些医疗房地产项目都足以形成具一定规模的医疗产业信托。

问及设立医疗信托的可能性时，吕俊喙表示这是集团在探寻增加收入机会时，所考虑的投资方式之一，但现阶段它并不符合公司的发展策略。

他也指出，集团拥有的房地产，除了为旗下医生提供工作空间，更重要的是，还可确保能控制租金和营业成本。

仲量联行投资与住宅部主管卡南吉星(Karamjit Singh)也认为，本地的医疗房地产市场还未能扩大至形成更多医疗信托。“很多发展商近来进军医疗房地产，设立更多医疗套间，并将这些医疗套间出售给其他投资者，从而扩大买家市场。但基于条例限制，最终租用或买下医疗套间的买家仍须是专科医生，所以买家市场扩张程度始终是有限的。”

但他表示，如果医疗领域维持良好发展态势，医疗房地产达到一定市场规模后，以后可能会有更多医疗信托推出。假以时日，医疗信托甚至可能成为商用、工业和酒店信托之后的另一信托“宠儿”。

市场拾遗 安
zbcj@sph.com.sg

开卷有益

本地上市条例规定，公司必须在财政年结束后的60天内公布业绩，并在四个月内召开股东大会。由于大多数的上市公司是以12月31日结束财政年，因此在2月期间，公司业绩纷纷出炉，而这个月则是股东大会的旺季。在召开股东大会前夕，这些公司都先给股东寄出精美的年报。

虽然年报是带有涂脂抹粉的公关产品，但投资者还是可以从中窥探到公司过去一年来的表现、目前的发展策略及未来的展望。在本地股市，有不少公司如吉宝企业及凯德集团，最近都换了新的掌舵人，因此年报透露的公司发展方向，对股东的投资，是个重要的信息。

大多数的年报厚达一两百页，那投资者从中能提取什么资料？

首先，从封面看起。近几年来，不少上市公司在年报的封面，以标语的形式概括公司的策略，让股东能一目了然地了解年报的内容。

吉宝企业及旗下的多家上市公司，今年都以“为增长而配置资源”(Configured for Growth)为封面标语。吉宝企业新任总裁卢振华在年报中解释，公司是一个多元化的企业，必须维持及强化核心能力。但公司也将全盘检讨整个产业的价值链，以取得最佳的收益。与此同时，公司将减持非核心业务及资产，并将这些资产套现转而用于能带来更高回报的投资。这为吉宝企业的重组，埋下伏笔。

公司资产详情值得一看

年报中篇幅最多的是账目，包括资产负债表、损益表及现金流报表。如果投资者对财务报表不甚了了，至少看看公司的资产及债务，是否资不抵债。如果现金流出现负数，要不是暂时的资本开支，投资者就应小心。账目中提供的公司资产详情，也值得一看。有些公司的资产尚未重估，其实际价值可能远超过账面价值。

年报最后一部分是股权统计，包括股东人数，持股量的大小以及前20名大股东的名单。在大股东的名单中，若出现有分量的人物，会提高投资者的信心。“薄饼王”魏成辉控制的群策环球控股(GSH)年报，除了刊登他的股权数额，也包括前国家发展部长马宝山持有的3.7%股权。

公司股东的人数少，或是市场流通量小的股票，交易一般上不活跃，但一旦有企业动作或利好消息，股价往往会上涨。有些公司如富达来(Forterra)，只有251名股东，而新电信的股东则超过30多万。在持股量方面，大股东若控制了绝对股权，公司除牌的可能性较高，尤其是目前除牌风潮吹之际。联合工业在累积新加坡置地超过80%股权后，最近提出全面收购，便是一例。

年报蕴藏不少信息，弃之可惜。

多留意主管对展望评估

凯德集团则以“清晰”(Clarity)为标语。该集团新任总裁林明彦接任后，精简了这家房地产集团的结构，并将发展重点投放在新加坡与中国，特别是后者。不久前，凯德集团脱售澳洲置地的全部股权，便是这新策略的体现。

翻开年报，首先看到的是公司主席及总裁的献词。在这方面，投资者可多留意公司主

明年8月起须采投票方式 六成上市公司仍以举手表决议案

华京京 报道
huajj@sph.com.sg

从明年8月起，本地上市公司的股东大会将必须采取正式投票方式表决议案，不能再用简单的举手方式表决。不过，由于使用正式投票方式会导致额外成本，多数上市公司目前仍未做出调整，依然在采用举手的方式。

宝德隆(Boardroom)总裁张宝仁受访时表示，上市公司的多数议案通常都不具争议性，所以举手表决其实是既快捷又价廉的方式，而要改用投票制随时都可落实，所以上市公司在规定期限到来前并不急着采用。

宝德隆目前为约55%的本地上市公司提供股东大会的相关服务。集团有两种投票方式，可以通过电子设备，或通过配有条形码的投票单。对于一场约150人出席的股东大会，前者的费用约1万5000元，后者约5000元。

张宝仁透露，目前采用电子设备投票的上市公司大约只有一成，另外两三成采用较便宜的条形码投票单，剩下的超过六成仍采用简单的举手表决，但随着规定期限的临近，已有越来越多公司开始采用投票的方式。

同样提供此类服务的M&C Services私人有限公司受询时也表示，确实有越来越多公司开始采用正式的投票，因为毕竟这能够取得更准确的结果，但成本是一个主要考量，公司也须要提前估算会有多少股东出席大会。



张宝仁：随着规定期限临近，已有越来越多公司开始采用投票的方式。(曾道明摄)

错误的选择。

宝德隆也为企业提供商业和行政解决方案，包括会计、薪酬、人力、税务、审计、风险管理等方面的服务。在新加坡以外，集团在澳大利亚、马来西亚、中国和香港都设有子公司。

吴控股(G.K.Goh)月前通过子公司Salacca私人有限公司，对宝德隆提出了全面收购提议。献议已经在本月7日截止，吴控股最终共直接和间接掌控宝德隆的81.37%股权。

张宝仁表示，集团对于吴控股的收购感到欣慰，这是对集团业务展望的信任。集团接下来会主要通过两个方式推动增长，一是在国内外市场争取更多市场份额，二是为客户推出更多创新和全面的服务。