

百年纽交所，七月迎正商。继去年组建正恒国际控股公司，成功登陆香港资本市场之后，7月22日，正商集团抢滩美国资本市场，正式敲响纽约证券交易所上市钟声，不仅首开中国内地民营企业资产证券化的先河，更标志着正商国际化、资产化、品质化战略转型拔得头筹，抢占先机，为正商集团正在践行的品质提升行动引入资源带来福音锦上添花——

# 资产证券化 正商执牛耳

## ——正商集团旗下美国 GMRE 公司成功登陆纽交所后记

本报记者 刘文良

### 敲钟十五秒 誉满国内外

作为一家发轫于、深耕于郑州的本土企业，正商集团不仅有着自己“品质生活到永远”的“正商梦”，更有“诗和远方”的全新追求。继去年组建正恒国际控股公司（香港主板上市公司，代码为00185HK，以下简称正恒国际）、登陆中国香港资本市场之后，今年再次扬帆远航，抢滩美国资本市场，以先人一步的前瞻眼光和过人胆识抢占国外资本市场的先机，并拔得头筹。今年6月29日，正商集团旗下的美国GMRE公司在纽约证券交易所（New York Stock Exchange，英文简称NYSE，以下简称纽交所）开盘上市，并于7月22日在纽交所敲响上市钟声。自此，正商已在中国香港和美国纽交所拥有两家上市公司，这标志着正商阔步迈向国际化、资产化、品质化“三化”一体的发展战略新纪元。

美国东部时间7月22日上午9时30分（北京时间7月22日晚9时30分），在有着200多年历史的纽交所，伴随着掌声雷动和欢声笑语，伴随着五星红旗的飞舞，正商集团董事长张敬国按下了代码为“GMRE”股票的上市钟声。虽然敲钟仪式只有短暂的15秒，却永远地定格在纽交所的官网上，还同步呈现在美国CNBC电视台、福克斯电视台和美国众多财经类电视频道上，瞬间从纽约华尔街11号传遍全球，走向世界。

### 国际化视野 全球化布局

据悉，GMRE的全称是Global Medical Reit Inc. 意即全球医疗房地产投资信托，是正恒国际的子公司。自GMRE股票6月29日在纽交所主板市场开盘上市，截至美国当地时间7月22日，已发行股本1500万，募集超过1.5亿美元，总市值超过1.7亿美元。据正商集团资产证券部负责人秦昱斐介绍，美国不动产投资信托行业具有巨大的发展前景和市场前景，拥有约17万亿美元的商业地产资产，仅2015年，该行业就有18支健康医疗信托在美国纽交所上市，总市值达到1105亿美元。同时，美国的医疗护理行业的消费在美国GDP占比逐年增加。权威人士预计，未来10年，美国医疗护理行业的消费每年将增加5.8%，到2024年，医疗护理行业的消费支出将占GDP的19.6%。人口老龄化、政府调控监管以及人们消费观念的转变，是医疗护理行业花



正商集团董事长张敬国（左五）在纽交所敲响上市钟声

费增长的三个主要原因。由此观之，全球医疗地产医疗信托前景广阔，大有可为。

据GMRE上市公司公告显示，GMRE通过与美国医生集团协会、大型国立连锁医院、大型国立门诊企业、部分国立医院建设者及开发者合作，专注于美国重点城市从市场占有率领先的医疗护理运营商处收购核心医疗护理设施，并通过这些专门治疗高度急性病症的医疗设施，形成医疗房地产投资组合。

采访中，记者了解到，GMRE收购的Select Medical Specialty Hospital位于内布拉斯加州奥马哈，资产价值达2300万美元，拥有4100平方英尺的长期急性护理设施，是美国医疗市场领先的后期急症服务医院集团，其业务运营范围包括美国46个州及华盛顿特区。GMRE成功收购的Garro One医院，于2001年开发建设，横跨孟菲斯大都会区，是市场领先的肠胃病医院，资产价值达2000万美元，规模达52266平方英尺，包括4个医疗办公大厦及2个手术中心。

GMRE收购的First Choice Healthcare Solutions位于佛罗里达州，该医院建成于1994年，资产达1550万美元，是上市的医疗保健管

理公司，可提供诊疗、物疗及核磁共振（MRD）服务。此外，GMRE还收购了Associates In Ophthalmology、Orthopedic Surgical Centre、Star Medical Center、Surgical Institute Of Michigan四家专业医院。

记者了解到，截至目前，GMRE在美国德克萨斯、宾夕法尼亚、佛罗里达等7个州，拥有3家手术医院，1家康复医院，1家门诊医院，1家治疗医院，1家长期急性护理医院共7家医院，资产规模约1亿美元。同时，GMRE已与其他6家医院达成意向协议，将于近期完成收购。

GMRE之所以能够成功收购7家医院，形成良性循环的运营模式，得益于其拥有一支专业、敬业、职业化水平高超、管理经验丰富的高管团队。GMRE公司董事、联席主席及总裁Jeffrey Busch，持有纽约大学公共管理硕士学位和埃默里大学法律哲学博士学位，曾担任美国住房及城市发展部副部长及美国驻瑞士日内瓦联合国大使，作为开发商、经理人及投资者，他拥有累计超过20年的房地产经验，曾在美联邦身兼多职。

首席执行官David Young，拥有超过25年的医疗地产工作经验，曾担任保健房地产投资

信托公司Windrose Medical Properties Trust（NYSE:WRS）的创立者及副总裁。Windrose Medical Properties Trust之后被Welltower（NYSE:HCN）收购。他曾领导医疗保健公司Healthcare Property Investors（NYSE:HCP）的业务发展，并使其资产管理规模从3亿美元扩大至35亿美元。他曾向通用资本公司提供财务顾问服务，负责通用公司的特定医疗房产融资业务。

谈及GMRE下一步的发展计划，秦昱斐告诉记者：GMRE将继续在美国境内收购资产优良的医院，以扩大其资产管理规模，使资产管理规模达到100亿美元。

### 树高越千尺 植根在郑州

谈及GMRE公司在纽交所成功上市的目的、意义，张敬国表示：“在全球经济一体化的大背景下，在中原经济区、郑州航空港经济综合实验区、‘一带一路’三大国家战略的强力助推下，河南迎来了前所未有的发展良机。省委、省政府提出‘买全球、卖全球’，郑州正在打造内陆开放高地，建设国际新商都，作为郑州的企业，我们应该积极响应号召，立足郑州，面向世界，对接国际资本，参与全球经济竞争，借此提高企业的国际化水平，然后洋为中用，反哺郑州，厚报中原。美国的资本市场先进、成熟，空间巨大，有很多值得我们借鉴和学习的地方。再者，美国的医疗资源丰富，医疗技术领先全球。今后，正商集团在继续扩大GMRE的规模以持续增加管理收入的同时，还计划把管理经验丰富的美国团队引进到中国大陆发展高质量及国际化的医疗管理业务。此次上市，是正商搭建国际化融资平台，实现自身国际化、证券化的良好开端，将为国内资产证券化提供有益经验，为实现国内真正的资产证券化提供良好的借鉴意义；同时也是正商在健康医疗领域的新探索、新起点，通过与国内相关机构的合作，我们将引进美国的医疗团队、技术和经验，服务国人。这对于布局健康医疗产业，下一步布局养老产业可以说是先走了一步，占得了先机。”

张敬国透露：“我们计划用3年左右的时间，将另一支养老基金筹备上市，再次敲响纽交所的上市钟声。正商虽然走出黄河故土，走出国门，拥抱国际资本的蔚蓝色大海，在房地产投资信托领域先行先试，但是我们深知：树高千尺也忘不了根。郑州是正商的母体，是正商的摇篮，是正商的源头，是正商的主战场。不管正商走多

远飞多高，不管正商拥有多少家上市公司，抑或正商业务版图进入多少国家和地区，但是正商的根在郑州，正商的总部在郑州，正商的正、实、勤、善的企业基因不变，正商深耕郑州地产的战略不变，正商‘品质生活到永远’的企业使命不变。正商的品质提升之路任重道远，不仅要提升建造品质、服务品质，还要提升配套品质。我们的终极目标和追求是，不仅努力让美国的医疗团队、医疗资源在国内的一线城市诸如北京、上海落地，还要在郑州植根，使之进入正商开发建设的社区的一大配套，让正商的业主不出国门、不出郑州，在自家门口就可以享受国际一流水准的医养资源和医疗服务，为正商的配套品质注入新鲜的血液和活力。”

“正商集团旗下公司成功在美国纽交所上市，成为美国纽交所成立200多年来3000多家上市公司的一员，并在对接国际资本、探索并尝试资产证券化方面独辟蹊径，这一盛事不仅在正商的‘编年史’中具有里程碑式的特殊纪念意义，对于中原地产行业还具有示范价值，应该视为河南经济界、地产界的一件大事而值得铭记。基于此，我们有理由相信，随着正商品质提升一年初见成效，二年喜结硕果，三年品质升级，随着正商国际化、资产化、品质化全新战略的实施，正商的发展之路不仅越来越宽阔，正商的品牌知名度、美誉度、影响力也将同步得到提升，正商新开的地产项目特别是北龙湖区域的地王项目——善水上境的品牌溢价将会加速实现，一个以走正道、做正人、行正事、结正果为企业品格接地气的正商，正在一跃而为国际化气息扑面而来的新正商，我们是应该报以掌声予以点赞的。”接受采访时，河南财经政法大学房地产经济研究所所长李晓峰如是评价。

正商集团创立22年来，不仅深耕郑州，筑城不辍，建起广厦万间，为超过10万户家庭、40万业主缔造品质人居生活，同时还进入本省的洛阳、新乡、信阳和山东青岛、海南文昌，连年以6城30余盘的开发规模，实现销售量、销售面积、市场占比三项指标郑州市“四连冠”。今年上半年，正商集团更以102.47亿元的销售额高居河南第一，位列全国典型房企TOP100榜单第68位，引领郑州房企首度跻身半年期销售的“百亿俱乐部”。如今，正商人正乘着GMRE股票成功登陆纽交所的长风，秣马厉兵，整装待发，朝着全年销售额超过230亿元的销售目标砥砺前行。

# 一席黄金铺 点亮财富梦

本报记者 田晓玉



楼市播报

### 招商·天地华府开盘

本报讯 8月6日，招商·天地华府开盘。开盘当天楼盘聚集了满满的人气，购房者向置业顾问询问的声音不绝于耳。

据悉，招商·天地华府摇号正式启动时，等候区内座无虚席，中签区待核对客户排队起长队。两小时的时间，该楼盘控板几近满屏，优质房源分秒递减。

据该楼盘工作人员介绍，之所以开盘当天销售会如此火爆，首先，是因为招商·天地华府由百年招商局旗下上市公司——招商蛇口打造，招商蛇口37年布局34城，由央企品质护航，品牌优势明显。其次，招商·天地华府位于郑州二七新城核心地段，背靠潮水河、运河湿地，坐拥大型商业、5A楼宇，有着得天独厚的地段优势。同时，该楼盘周围规划轨道双地铁与主城区无缝对接，公交、高架、绕城高速等多元立体交通，十分便捷。而该楼盘“一轴”“一心”“九庭院”的景观设计，以及园林中匠心设计雾森系统，从细节之处提升人居环境，让不少购房者心动。众所周知，大多数楼盘自首开价格持续上涨，首开时性价比高，投资价值大，这也是招商·天地华府首开销售火爆的原因之一。（龙雨晴）



### 蓬勃发展的龙子湖高校园区孕育着巨大的商机

出市中心的重要工具，而作为地铁口旁的五月花城商业街，必将成为成千上万客流必经之路，为商户们带来持续的人群效应。

### 保障 龙子湖高校客群消费力强劲

龙子湖高教园区分布着15所高校，有近30万的大学师生每天在这里生活、学习，形成了强劲的消费力。龙子湖湖心岛未来将引进近百家高新技术企业，20万商务人群在这里聚集，而这些潜在的消费群体都为五月花城的商

### 前景

#### 郑东新区投资态势向好

如今城市发展脉络日益清晰，郑汴一体化的背景下郑州城市向东发展，CBD区域的延伸价值不断放大。在众多CBD价值辐射区域中，龙子湖这方水域环绕、书香四溢的区域正在迅速崛起，强劲的发展势头吹响了大郑东版图号角。

作为郑东新区发展的新节点，龙子湖与CBD如意湖、龙湖一脉相承，形成“三湖鼎立”的财富旺地。优越的生态、人文资源使其成功地接驳郑东新区CBD的接力棒，迎来了腾飞的黄金机遇。随着永威、建业等地产大鳄相继抢滩，区域配套越来越完善，投资前景不言而喻。

作为龙子湖成熟较早的高端社区，永威五月花城位于龙子湖姚桥路与明理路交会处。整个项目毗邻1400亩龙子湖，贾鲁河、魏河双河环抱，其开阔的视野既可享受水波荡漾之美，又能呼吸纯净清新空气，堪称为精品湾居典范。

如今抢购狂潮正从五月花城的住宅转移到五月花城的商铺。不管大铺、小铺，只要挨着大社区就是旺铺。商铺能否做旺主要取决于地段、人流状况及消费群体的消费水平。社区规模越大、居住氛围越成熟、入住率越高、配套越完善，就意味着商铺具有更高投资价值。

依托五月花城成熟的生活社区，永威置业以雄厚的开发实力，借助科学的规划设计理念，将商业与原生态自然完美的融合，勾勒出极富景致的滨河风情商业街。铺铺临街的独特种商业布局，彻底清除了商铺区位的死角；36~600平方米不等的市场畅销面积区间，极具灵活实用性；商业涵盖了餐饮、便利店、中小型超市、服装、精品专卖店、银行、咖啡店等多种综合业态，区域内的居民消费，未来将不必再舍近求远，可尽情享受家门口的便捷服务。

### 商机 地铁1号线助力财富升值

据了解，郑州地铁1号线东段延长线沿明理路向北，途经龙子湖高校园区，将设有市体育中心站、龙子湖南站、龙子湖站、龙子湖北站、河南大学站。其中，五月花城紧邻龙子湖北站地铁口，财富价值得天独厚。

可以肯定的是，当地铁1号线全线开通后，乘坐地铁从龙子湖站出发，由东向西贯穿整个城区到最西端的高新技术开发区，只需要40多分钟，距离高铁站、郑汴轻轨即刻即达。随着未来地铁联网，从龙子湖去机场、动物园、经开区、省体育中心等城市东南西北各个角落所花费的时间更少。

未来，地铁将成为龙子湖30万高校人群进