

# 看好不动产投资 险企频吃土地“大餐”

□ 胡金华

地方政府财政吃紧,各地加速推地卖地现象频现,而保监会放开不动产投资新政后,已经拥有不动产投资牌照的几大险企也在全国土地市场上频频出手,以低价获得土地开发权。

9月4日,记者获悉,去年已经在上海崇明圈得超过千亩土地的泰康旗下不动产机构泰康之家,又开始了在上海土地市场上出手,其8月31日在上海松江区举行的2012年土地招商推荐会上,与当地的新城公司签约,准备开发其中的大面积土地。而在9月5日,刚刚获得不动产牌照的太平人寿,也开始大手笔进军上海的养老地产。有媒体报道称,太平人寿全资控股的养老产业投资公司,拟投资约20亿元在上海周浦设立太平养老社区,记者6日采访的太平人寿相关人士对此消息并未否认。

据悉,太平旗下的养老产业投资公司,在今年7月就已经注册成立,注册资本为58亿元,截止到目前,上海已经聚集了国寿、太保、泰康、太平建养老社区,太保、平安建公租房,在不动产投资领域,上海几乎集齐了所有拥有不动产投资牌照的险商。



“相比公租房建设,显然保险资金更青睐养老社区的建设,但现在一线城市郊区的地价便宜,对于保险资金来说,正是一个出手的好时机。”9月7日,一家保险公司投资部负责人张翰(化名)告诉记者。

## 土地“大餐”来临

经受着房地产调控严寒的地方政府,或许在未来将迎来新的一群买家。

据记者了解,8月31日上午,上海松江区举行2012年土地招商推介会,共推介多达75幅地块,其中23

幅已经完成挂牌前相关手续,将于年内开拍。这些地块被分为五大片区,分别是松江新城片区、东北片区、佘山片区、松西片区和浦南片区。

其中,用地的性质包括国际生态商务区、商务办公类、居住类等。在此次推介会上,险商身份的泰康之家成为被关注的对象。据了解,其已与当地新城公司签约,准备开发其中的地块。

“泰康之家已经在崇明拿到大片的养老社区土地,此次又在松江拿地,再建养老社区的可能性不大,应该是与商务办公楼相关的投资项目。”对此,保险业内一位资深人士分

析。

在这位人士看来,泰康人寿在不动产投资领域是在所有公司中相当激进的,不论是养老社区还是商务办公,它都不放过,拿地的热情比其他机构都要来得高。

与泰康相比,太平人寿则是首次进军养老社区。据悉,太平养老产业投资公司是太平人寿全资控股公司,拟投资约20亿元在周浦设立太平养老社区。法定代表人即太平资产管理董事长、太平人寿董事谢一。除了上海周浦项目,太平还在其他省市考察,拟投资建设和运营更多高端养老社区。

## 各有所好的投资方式

记者注意到,保险公司对不动产投资的方式各有所好,有的公司青睐养老社区,有的公司青睐不动产债权投资,还有的公司青睐大城市的商务大楼。

值得关注的是,一向对不动产投资青睐有加的中国平安,唯独在养老社区的建设上兴趣不大。平安资产管理公司一位匿名负责人告诉记者,现在和未来,平安资产在养老社区这一领域,没有什么具体动作,即使在内

部高层会议上,对于养老社区也是只字不提,对于平安来说,可能还是比较倾向于建自用或出租的商务办公大楼,地处一二线城市核心地段。

平安信托物业策略部近期发布的一则题为《保险资金的房地产资产配置》的研究报告显示,险资投资房地产属于中等风险和回报类的资产,可以填补目前债券和股票投资之间的缺口,国际上的主要保险公司在资产配置时,考虑了负债的性质和期限及各类投资的流动性、安全性和盈利性,以美、英、日、韩四国为例,美国险资投资于不动产的比例较低,实际操作比例介乎1%至4%;英国险资投资不动产比例较高,介乎4%至8%;亚洲国家日本、韩国的投资比例处于英美之间,为3%至9%。

“国内目前在不动产领域的投资,总规模还不到1000亿元,相比于7万亿元的总资产,还不到2%,从市场角度来看,国内经济会保持中期稳健增长,商业地产市场虽受调控,但是整体风险水平较低,毕竟现在保险资金投资的也不是商业房地产,是保险资金较理想的投资工具之一。”对此,上海财经大学保险系教授许谨良也分析指出。

# 打造创意平台 树立食品行业典范

——双汇集团狠抓食品质量安全纪实系列报道之九

□ 本报记者 李代广

俗话说:“你的心有多大,舞台就有多大。”这一点也不虚假,对于生产双汇火腿肠的每位双汇集团员工也是如此,每个岗位都是适得其用。

他们凭借一贯的专业素质和社会责任心,从饲料研发、种猪繁育、生猪培育、生产加工、冷链物流、终端销售各环节严把关,以保证产品的健康和安全。

双汇集团不仅有自己的科技研发队伍,还与国内各高校、科研机构及国外食品研究中心保持了良好的合作关系。通过一系列的专业学习和培训,丰富他们的知识,使他们具备了应对复杂市场和风险挑战的能力。

双汇集团在发展的过程中,不断学习,创建放心食品,并树立良好经营品牌,双汇火腿肠打造创意平台树立食品行业典范。

企业使员工获得职业幸福感尤为重要,只有幸福感强的员工,才能全身心地投入工作,创造好的工作业绩。这样更能创建最健康安全食品,满足消费者对肉制品的更高需求,保证传统肉制品的优良品质。

# 华人企业进军 法国建筑行业

法国华人企业欧建建筑集团8日同法国阿内市市政府在巴黎签订合约,就阿内市别墅区的承建工程达成合作意向。这一合约的签署标志着华人企业从法国建筑业的边缘迈进主流行列。

据欧建建筑集团股东黄学忠介绍,目前法国建筑行业处于低迷时期,要想在市场上保持竞争力,除了要拥有合法安全的欧盟资质工程队伍、专业的工程师和建筑设计团队外,完善的工程保险体系和技术保障也是不可或缺的因素。

欧建建筑集团总经理徐荣林认为,法国华人企业开始承建法国政府项目,这标志着法国华人建筑业迈上了新台阶,也为华人建筑公司在法发展打开了新局面。法国华人企业未来将不断加强同中法同业者的合作,提升华商企业的知名度和信誉度,为推动中法经贸作出贡献。

(原亮稿)

# 企业亏损 国电集团转让三煤矿企业股权

□ 李香才

记者从重庆联合产权交易所获悉,中国国电集团下属的国电丰城煤业有限公司挂牌转让其持有的丰城市洛市宏业煤矿96.36%股权和丰城市洛市镇中兴煤矿96.59%股权。同时,中国国电集团下属的国电云南电力有限公司还在北京产权交易所挂牌转让其持有的国电罗平煤业有限公司100%股权和6841.87万元债权。

分析认为,由于煤价下滑导致企业出现亏损,经营难以维系,未来煤矿企业标的,尤其是中小型企业挂牌转让的情况或将会增多。

## 企业均亏损

重庆联合产权交易所项目信息显示,丰城市洛市宏业煤矿96.36%股权和丰城市洛市镇中兴煤矿96.59%股权挂牌价格分别为2053.15万元和3373.34万元。两企业均成立于2002年,经营范围为原煤开采,注册资本分别为1868万元和3313万元,目前职工人数分别为28人和36人,企业

规模均不大。

值得注意的是,两企业评估值较账面值来看都出现了折价。以2012年4月30日为评估基准日,丰城市洛市宏业煤矿资产总计账面值为2231.92万元,评估值为2139.69万元;净资产账面值为2222.93万元,评估值为2130.70万元。以相同的评估基准日评估,丰城市洛市镇中兴煤矿资产总计账面值为3691.55万元,评估值为3509.03万元;净资产账面值为3674.95万元,评估值为3492.43万元。

北京产权交易所项目信息显示,国电罗平煤业有限公司100%股权和6841.87万元债权挂牌价格为1.35亿元。该企业成立于2010年,注册资本4900万元。

另外,三家标的企业近来盈利状况均不理想。宏业煤矿、中兴煤矿今年前6月均未实现营业收入,净利润亏损44362万元和56868万元;罗平煤业2011年亏损38.79万元,今年前7月亏损294.35万元。

## 煤价下滑致小矿企停产

除了中小型煤矿企业之外,大型

据了解,自2012年年初,煤炭价格一路下滑,随着进口量的增加,6月份开始出现快速下滑,致使煤价下滑趋势由港口传导到产地。目前煤炭贸易商停工现象已经发酵,导致部分地区小型煤矿企业不得不因亏损停产。目前,国内产煤大省有六七成中小型煤矿处于停产或半停产的状态,而由于国际国内经济环境前景不佳,煤炭行业更是雪上加霜,低迷的行情或将持续。

以鄂尔多斯为例,在内蒙古鄂尔多斯的300多个中小型煤矿中,有200个处于停产、半停产状态,占据全部煤矿的2/3以上,而陕西榆林也有70%左右的煤矿陷入停产、半停产状态,这一状况已经持续两三个月的时间。

内蒙古和陕西等地停产现象较为严重,虽然山东和山西等地尚未出现大面积停产现象,但已有变相限产迹象。山东省从2011年年底开始自主调整煤炭价格。由于需求下滑、产能过剩,山东省已有两成煤炭企业陷入亏损状态。

除了中小型煤矿企业之外,大型



企业的日子同样不好过。中国煤炭运销协会副秘书长梁敦仕近日表示,国内已经有90家大型煤炭企业出现亏损。

针对这种情况,国家发改委日前下发《关于印发〈煤炭工业发展“十二五”规划2012年度实施方案〉的通

知》,要求推进煤矿企业兼并重组,同时下调全国煤炭产量预期,提出2012年全国煤炭产量将控制在36.5亿吨,并对内蒙古、山西和陕西前三大煤炭主产地作了减产预期,预期产量分别为92亿吨、81亿吨和4亿吨,均低于2011年原煤产量。

# 李宁集团净利下挫八成多

# 本土运动品牌短期难觅“春天”

□ 范超 禹薇

李宁集团8月22日晚间发布的中报显示,集团上半年归属于上市公司股东的净利润同比下降84.9%,并发布香港上市后首次年度亏损预警。受此影响,23日李宁集团股价急挫38%。

李宁集团净利“跳水”也牵出本土6大运动品牌集体低迷的现状。业内人士指出,本土运动品牌正在集体过“冬”。盲目扩张争取市场份额,产品以模仿为主缺乏创新等是造成业绩严重下滑的主因,而未来2-3年内,这些企业仍然难以迎来复苏的“春天”。

## 李宁集团净利下挫八成多

李宁集团一位负责人告诉记者,集团利润严重缩水主要是由于正处于改革阶段,“下决心大力度解决历史问题,以更好地实现未来的恢复”。上半年集团对组织结构进行了优化使得费用增加。此外,集团代理品牌lotto库存价值下跌,也使得公司一次性费用增加。

公司所称的“历史问题”主要是指库存高企。数据显示,上半年李宁集团

存货为11.38亿元。李宁集团表示,下半年将通过加大打折促销力度,进一步建设清货渠道。同时进一步调整零售端店铺的布局,提升零售管理能力。

上述负责人同时透露,为了调整零售端店铺布局,上半年集团关闭了952间低效店,目前全国的常规店、旗舰店、工厂店及折扣店的店铺数量仍达7303间。“以往过度依赖开店的业务模式已经遇到了发展瓶颈。我们希望解决过度扩张的问题,把精力和重点放在提高现有好店铺的销售效率方面,这才是未来长期发展的根本。”该人士表示。

## 本土运动品牌集体过“冬”

对于李宁集团利润缩水,广东省服装服饰行业协会副会长李恩认为,由于盲目扩张、供应链机制不够完善,李宁及国内其他运动品牌都在经历转型痛苦。“此次利润大跌可以看作是风险提前释放,标志着李宁集团又活过来了。”李恩说。

事实上,受业绩下滑困扰的不仅是李宁集团,本土体育品牌正在集体遭遇一场“寒潮”。数据显示,上半年除



“特步国际”营收小幅上涨外;安踏同比下降11.6%;361度同比下降10%;匹克同比减少28.5%;中国动向同比下降29.4%。

华泰联合证券高级研究员程远认为,本土企业业绩下滑“并非一日之寒”。除了市场空间被挤占外,本土运动品牌在做大上市后,对市场消费能力预测失误,盲目加速开店布局,争取市场份额,导致库存高企不下,最终拖累业绩下滑。

程远认为,“跑马圈地”本质上是一种粗放式经营方式,导致运动品牌的繁华泡沫出现,而随着服饰细分对运动市场的冲击和经营模式的改革需要,泡沫破灭速度也随之加快。

“跑马圈地”带来的一个直接后果就是库存高企。投中集团分析师万格认为,库存问题影响到资金周转和企业持续经营,而通过打折促销消化库

存将影响企业的品牌形象,当季销售不畅则会影响到下一季新品上市的时间和款式种类。

万格同时认为,由于本土企业以代加工方式起家,缺乏研发创新能力,产品相互模仿,同质化现象严重,因此抗周期性需求衰退能力较弱。

## “修炼内功”或可迎来“春天”

业内人士认为,由于本土运动品牌目前的生产能力和店面铺设在国内已基本呈现饱和状态,未来2-3年内,很难迎来复苏的“春天”。

程远认为,本土运动品牌应果断地关闭低效店,降低运营成本,提高单店经营业绩,结束盲目扩张的泡沫时代。

业内专家指出,阿迪和耐克的先进经验或许值得借鉴。首先,优异的产品质量和领先的款式让它们在市场上大受欢迎。这两个品牌的新品更换率高,每个新赛季产品进入店面都让人感觉耳目一新。另外,产品细分到位,泳装、童装、瑜伽等多个种类的产品迎合了更多消费者的需求。

“国内运动品牌不应该和对手打

仗,而要和市场打仗。”李恩指出,企业的成功将以品牌和运营模式取胜,国内运动品牌的当务之急是要找出自己的个性和核心竞争力,准确定位,挖掘自身独特的品牌内涵。

有关专家认为,目前本土运动品牌正处在差异化竞争阶段,以量取胜的时代已不复返。“修炼内功”是企业任何时候都不能松懈的“必修课”。细分领域,提高产品质量、更新设计理念和客户体验或许能为困境中的本土运动品牌带来出路。

国药准字H46020636

# 快克

复方氨酚烷胺胶囊

适用于缓解普通感冒或流行感冒引起的发热、头痛、四肢酸痛、打喷嚏、流鼻涕、鼻塞、咽痛等症状,也可用于流行性感冒的预防和治疗。

请在医生的指导下购买和使用

海南亚洲制药生产  
海南快克药业总经销