

# 牵手北大光华 898 粮仓 150 亿建中央创新区

5月29日,在建院30周年之际,北京大学光华管理学院与898创新空间签署战略合作协议,就创新研究、创新课程、创业基金等项目达成合作意向,力图实现理论研究和市场实践互为支撑,探索在科研合作、人才培养、科技创新、金融扶持等方面的路径创新。

据悉,双方的合作内容包括:合作成立“北大光华国际创新研究中心”,开展国际最前沿的创新理念、方法、模式、机制等方面的学术研究,为政府、企业提供理论背景和借鉴;合作建设“北大光华国际创新课堂”,创设经典的创新创业课程,打造一个国际化线上、线下共同开发的创新教育平台;合作成立“北大光华创新实验室”,集结国际化创新资源和平台,对创新项目、创新技术、创新团队进行辅导与资源注入,实现创新技术转化和创新项目孵化;合作发起成立“北大光华-898众创空间”,聚合创新企业,对创新实验室孵化的项目及入住898创新园的优质项目进行初步评估、尽职调查、资源整合,最终完成资本投资;合作成立创投基金,支持创业梦想,服务学院科研。

## 150 亿把老粮仓改成 CID

898 创新空间,坐落在以上个世纪 50 年代工厂命名的艺术区——798 艺术区南侧。2001 年秋天,一位中央美术学院雕塑系教授轻轻推开这里的大门,成为利用这里厂房空间进行创作的第一人。因为厂房具有高大空间、自然采光等特点适合开辟成工作室,更重要的是,当时这里的租金仅仅是一天几毛钱。慢慢地,画家越聚越多,艺术工作室开了一间又一间。2003 年春天,“再造 798”“蓝天不设防”“中德当代艺术展”,798 完成了公众视野内的首秀,798 也因此进入了人大代表的视野,那一年有人呼吁,798 别拆。如今 798 已经成为北京都市文化的地标。

如果说 798 完成的是从厂房到画廊的文化变迁,那么,与它毗邻的 898 将要实现的是从成片的谷仓到挂满历史记忆的国际创新区的创新再造。898 地块原属北京东北郊粮油仓库,绿茵地里废弃的升降机、生锈的铁门,斑驳的红砖瓦墙上还保留着的标语,静静地诉说着老粮仓的光阴故事。

898 创新空间,作为北京市朝阳区重点发展板块之一,将成为朝阳区打造国际一流创新区的重要支撑,也将成为北京又一个创新地标。该板块位于北京市朝阳区东风南里 5



898 董事长富彦斌表示:未来 898 将赋予老粮仓新定义,讲述新故事。这里将成为国际化 CID(中央创新区),整合全球创新资源,与世界创新同步;这里将成为立体化智慧空间,线上与线下互联并存,虚拟与物理交织共享;这里将成为数字化艺术空间,现代科技嫁接,再造旧工业遗存。粮仓、油槽、烘干塔、传送带等,都将成为创意支点和设计元素。

号,东四环外朝阳公园东,占地 15.7 万平方米(约 240 亩),地理位置十分优越,周边毗邻燕莎商圈、第二使馆区、798 艺术区、望京生活区、东风公园、朝阳公园等多个生活、休闲、娱乐区域。

据了解,898 创新空间将分为三期进行规划和投资:第一期现状装修改造 60000 平方

米,第二期改建新建 250000 平方米,第三期改建新建 250000 平方米。最终形成富有活力的创新生态系统,实现永续经营。空间计划招商企业 1000 家左右,分五年完成,初步估算需投资 150 亿,年产值预计达到 500 亿。

898 创新空间由中国贸促会旗下的中国技术投资贸易(香港)有限公司和 898(北京)投资控股有限公司联合发起建立并运营。898(北京)投资控股有限公司主要股东单位成立于 1991 年,主要业务包括投资和房地产等领域,业务遍及北京、南京、长沙、重庆、西安、淮南等地,土地储备规模逾 500 万平方米。

## 旧工业遗存或成新地标

体量巨大、外形独特的粮食筒仓具有强烈的视觉冲击力,可以让人感受到昔日北京大粮仓的辉煌,它们是 898 的标志性符号,也是旧工业的标记。旧工业建筑见证了一个城市和地区的发展历史,被认为是城市的特殊语言和文脉。在可持续发展的背景下,把旧厂房植入新材料,在保留原有记忆的同时赋予建筑新的内容,或许会使其变成新地标。

美国纽约 SOHO,位于纽约市曼哈顿岛西南端,是一个居民不到 7000 人的小社区,这里却是闻名于世的文化创意产业集聚地。SOHO 原是工业区,区内有 50 多座铸铁工业厂房建筑。二战之后制造业不再是纽约经济的支柱产业,工厂开始搬出,许多厂房成为空置房。20 世纪 60 年代,随着大批艺术家入驻,

SOHO 逐渐成为艺术家聚集的场所。1973 年,SOHO 被列为保护区,这是美国也是世界上首次将工厂厂房作为历史遗存以立法形式进行保护。

法国巴黎奥赛艺术博物馆是当今巴黎三大艺术宝库之一,现有艺术收藏 4000 多件,展出面积超过 4.5 万平方米。奥赛艺术博物馆原是一座火车站,曾被列为拆除建筑。1982 年法国政府决定把它改造为一座艺术博物馆。奥赛艺术博物馆在大厅两侧大量创造了“房中房”,形成高低错落的夹壁平台用来展出雕塑品,使人联想到塞纳河的驳岸码头。

日本名古屋丰田产业技术纪念馆,是日本有名的收费旅游景点,日均接待参观人数超过 5000 人。丰田产业技术纪念馆是由原丰田纺织株式会社老厂房改造而来,丰田集团的发祥地建筑物作为珍贵的工业遗产得到有效利用。

目前在中国北京、上海、沈阳等大型工业城市,旧厂房改造已经逐步展开,如黄崖洞兵工厂旧址、中东铁路建筑群、青岛啤酒厂早期建筑、汉冶萍煤铁厂旧址、石龙坝水电站、个旧街火车站、钱塘江大桥、酒泉卫星发射中心导弹卫星发射场遗址和南通大生纱厂 9 处近现代工业遗产入选了第六批全国重点文物保护单位。

上海在利用老厂房改建创意产业集聚区方面在国内比较领先。八号桥前身是上海汽车制动器厂,区内历史与时尚共存,保留了大量工业元素如厚重砖墙、管道、斑驳的地面,同时使用了大量玻璃门窗、外墙青砖等时尚元素设计共享空间,如商务中心、员工餐厅、休闲后街、阳光屋顶、小花园等,吸引了众多创意类、艺术类及时尚类企业入驻,包括设计金茂大厦的 S.O.M、设计新上海国际大厦的 B+H、英国著名设计师事务所 ALSOP、法国 F-emotion 公关公司等,目前入驻率保持在 90% 以上。

据悉,898 入园企业将集中在文化创意与科技两大领域,规划中的 898 中央创新区将会是一个高度国际化的创新产业园,包括文化艺术、互联网金融、创业投资、工业设计研发等产业,形成以创新为特色的产业集群或产业链条。

“898 创新空间是科技创新企业服务商,其使命是服务、支持和成就科技创新企业、创新组织和创新人物。898 要做创业企业的孵化器,成长型企业的加速器,龙头企业创新的助推器。”富彦斌说。(高山)

# “互联网+物流”:广铁打造全国最大运力池

5月20日10时许,一列从广州出发满载电磁炉、电压力锅、空调组装件等物品的铁路货运班列,历时近 49 小时安全抵达北京大红门站。这不仅是首趟广州直达北京货运班列,也是 95306 网站上线以来收揽的最大一宗货物。

负责发送此批货物的河北泰通物流公司总裁楚轩说:“我公司每天有 400 余辆大货车在京广两地跑,存在人车安全、货物损耗等问题。最近 95306 网站上线,加开京广货运班列,这对公司是利好消息。铁路运输不仅安全环保,而且运量大。我们试着上 95306 申请了一下,没想到立马就成功了。”

据广铁集团货运处介绍,今年作为铁路“互联网+物流”启动元年,各方面条件已趋成熟。一方面,近年来,随着高铁迅猛发展,铁路货运能得到大幅释放,过去那种“货主找车皮难”的铁路物流旧面貌得到了根本性的改观。另一方面,遍及全国的营业铁路运输网,相当大数量的车辆,大都处于城镇或区域经



济中心的现有货运站场,以及直接与企业相连的各种专用线等等,为推进铁路“互联网+物流”提供了硬件条件。同时,铁路拥有的较完善的物资管理机制和运输管理信息系统,以及多年积累的货运代理和延伸服务经验,

也为开展现代物流业务奠定了软实力基础。上个月刚上线的 95306 网站是铁路为了落实国家“互联网+”战略,利用互联网搭建货源沟通信息平台,打造出全国最大的运力池的重大举措,着力解决信息不对称所带来的物流成本走高、经济要素流转不快等问题。

“为响应 95306 网站上线,加快物流发展,广铁集团从 5 月中旬起,加开了包括广州至北京的直达货运班列 5 列,使粤湘琼三省货运班列总数达全国的 1/6。”广铁集团货运处长周柯杉说。

国家发改委公布的数据显示,近几年,我国社会物流总费用在 GDP 中占比一直较高,约为 18%,比发达国家高出一倍多。社会物流成本持续走高,不仅成为了物价上涨的重要推手,也一定程度地制约了我国经济社会发展。据测算,在全社会货物运量中铁路货运比重每提高一个百分点,就可节约社会物流成本 212 亿元。而目前铁路货运比重仅占 17% 左右。因此,提高全社会物流中铁路货运比重

刻不容缓。

“中国目前是全球第二大物流强国。物流业已经如此发达,铁路理应承担主力军。长期以来,我国物流业缺少的就是大型电子商务网站。目前高速公路虽然四通八达,但货运配货市场一直是用小黑板的方式人工撮合,不仅运力很弱小,信息也极不对称。”广东省物流协会秘书长马仁洪认为,在互联网人愈来愈受到主流价值肯定的背后,铁路依托互联网平台整合货源加快交易,为提速全社会物流行业发展发挥了积极作用。

而广东省有关物流专家池莉教授认为,在社会综合交通体系中,铁路不仅最安全、最环保,物流成本无疑也是最低的。铁路努力把 95306 网打造成全国最大的运力池,应该是铁路融入现代物流发展的价值选择。事实上,要把铁路物流做大做强,关键是要抓住铁路货运核心业务,提高运输速度和中转效率,衔接好线上线下业务,真正实现以消费者为核心的“C 驱动 B”商业模式。(曾勇)

# 延伸医药产业链 人福医药急欲找到并购标的

如同一把双刃剑,医改带来药价降低的预期同时,给国内医药生产类企业带来一定的压力。

5月28日,人福医药股份有限公司(下称“人福医药”)股东大会上,董事长王学海在分析国内医药行业形势时透露,今年 1-4 月,中国医药行业的增幅只有 8%,预计今年全年行业增幅会低于全国 GDP 增速,国内医药生产类企业将面临一定的挑战。

人福医药计划 2015 年期内营收达到 100 亿元,也就是说,公司今年营收增幅将需要达到 40% 左右才能基本达成这一目标。“对于这一任务的分解,我们没有具体规定哪一块增长多少。”王学海表示,但目前人福医药的业务结构已从传统的医药工业,逐步延伸到医药商业领域,也加速在大健康领域布局,“对于完成这一目标,我们还是很有信心,其中,医药工业领域的营收增幅预计可以达到 20%,另外的部分则来自于并购的外延式增长。”

## 加大新药研发

过去几年,医药行业高速增长的一个重要

原因就是国内医保覆盖面不断扩大,带动医药市场的需求。但到目前为止,国内医保出现入不敷出的迹象,而医改的要求则是降低药品和各项检验费用的价格,“这对于以往通过价格竞争来取得市场的企业来说,影响最大。”王学海说。

人福医药此前的医药工业产品大都集中在细分市场,其中麻醉药类产品在营收中仍占半壁江山,老产品芬芬太尼和瑞芬太尼的增速仍然保持在年均 20% 左右,基本稳定。

“但规模的扩张还需要新药的补充。”王学海指出,此前,公司的新药研发推进速度不够快,其主要原因是国内医药审批的节奏比较慢,无论是新药招标、物价审批等环节,一般短则 2-3 年,慢则 5 年左右,且新药上市后,至少 5 年左右才能真正对业绩构成较大贡献。

“不过近年来,国家对新药注册审批的速度加快。”王学海说,今年人福医药对新药研发的投入力度预计达到 4 亿元左右,且“预计今年将有新药上市”。

## 寻找并购标的

人福医药的另一思路是在产业链方面延



伸。据了解,通过医院托管和医疗管理模式,人福医药的医药商业业务已覆盖湖北主流医院。“县级医院是我们的重点。”王学海解释,在医改推进过程中,这些医院将会是最先受益者。到目前为止,公司已签约的医院还只有两家,但正在洽谈一批新医院业务,计划在最近 1-2

年内新增 10 家医院。而在医药商业模式的探索过程中,一些细节规划和后期的管理和运营方面已基本成熟,人福医药打算进一步从医药商业延伸到医药服务领域,将产业链拉长。“比如通过与医院合作,增设月子中心、高端医疗服务等,增加新的



## 壳牌 并购取暖

相比巨额的收购价格和利润回报,业内似乎更关注的是此次并购是否会掀起新一轮的能源巨头并购大战。

以 470 亿英镑的价格收购英国天然气集团(BG),荷兰皇家壳牌集团(以下简称壳牌)又将挥动并购大棒。如若交易成行,这将成为继埃克森收购美孚后,全球能源行业第二大并购案。

根据两家公司发布的联合声明,壳牌会以每股 1350 便士的价格收购 BG 的股份,这一价格超出过去三个月 BG 股票均价 50% 以上。

壳牌为什么选择了 BG,而不是其他能源公司?

壳牌由荷兰皇家石油与英国壳牌两家公司合并而成,在《财富》公布的 2014 年世界 500 强榜单中,壳牌以近 4596 亿美元的营业收入位列第二位,是全球最大的石油公司。

相对壳牌来说,BG 并不算是一家能源巨头,其规模甚至与埃克森美孚、BP 相比都相差甚远,但在天然气领域,BG 绝对称得上是数一数二的行业翘楚。与其他能源企业不同,BG 不追求“大而全”的能源综合业务,反而是致力于“小而精”,深耕天然气勘探开发。

从 2011 年开始,由于在巴西、澳大利亚的项目受挫,产量停滞,BG 的业绩并不尽如人意。2014 年财报显示,BG 的营业利润和油气产量双双下滑,其中利润下滑率 14%。加之受国际油价持续低迷的影响,BG 股价也一路下跌,资产大幅减值。

在此轮油价下跌时,尽管壳牌不得不削减 150 亿美元的开支,但同时也一直在寻找并购机会。对于壳牌而言,BG 拥有优质的上游资产和 LNG 供应链,特别是其在深海油气领域的勘探开发技术,能帮助壳牌顺利打开在巴西、北美地区的深海油气和页岩气市场。

壳牌和 BG 在联合声明中明确表示,十年后海上石油产量将上升到近 60 万桶/天,远高于现在的 15 万桶/天。因此,收购 BG 对壳牌来说是一个有益的业务补充。考虑到以后石油价格的回升,BG 在深海油气出色的勘探开发能力,将为壳牌带来可观的利润回报。

有分析认为,BG 是全球最大的液化天然气生产商和交易商之一,收购 BG 将会令壳牌获得大量石油和天然气储备,并能节省勘探成本。对此,壳牌回应:此次收购交易完成之后,壳牌可开采的石油天然气储量将增加 25%,产量将比 2014 年提高 20%,两家公司每年将产生约 25 亿美元的收益。

如今,壳牌对 BG 的收购备受关注。不过,相比巨额的收购价格和利润回报,业内似乎更关注的是此次并购是否会掀起新一轮的能源巨头并购大战。

尽管当前油价环境与前几轮的油气并购浪潮相似,但业内普遍认为壳牌与 BG 的收购案例难以发生连锁反应,即能源巨头之间并购整合的可能性不大。

不过,受油价持续低迷影响,中小型的油气企业也度日艰难。特别是美国的页岩油企业,深陷油价困扰,同时又拥有优质的页岩资产,这或许会成为油气并购的下一个突破口。(吴可仲)

赢利点。公司还计划继续加大移动互联网等方面的投入,与包括春雨医生、阿里巴巴、腾讯等各种企业洽谈合作,将线上和线下打通。”王学海说。

针对 2015 年的业绩规划,人福医药计划期内营收达到 100 亿元。公司 2014 年年报显示,报告期内,公司实现营业收入 70.52 亿元,同比增幅 17.33%,扣除非经常性损益的净利润 4.27 亿元,同比增幅 8.01%。也就是说,今年一年,公司营收需要增长 30 亿元才能达到计划目标。

但人福医药在医药工业方面的市场空间已十分稳定,基数也相对较大,且在当前医改推进的大背景下,单纯靠此增长来完成这一增幅有一定难度,王学海解释称,“我们没有针对 2015 年业绩做具体分解。但主要还是来自两块,即医药工业和企业并购的外延式增长。”

据其透露,除了上述所提到的医院并购外,人福医药也在非主业寻找合适标的。目前,其已在美国组建团队,已与欧美多家公司洽谈。国内市场的并购则侧重于细分市场的领导企业,“此前,我们在并购方面的进展相对较慢,主要原因是没有找到好的标的,今年会有所突破。”王学海说。(陈红霞)