

## 韩国央行 15个月来首次降息

韩国央行昨日宣布降息 25 个基点至 2.25%，以刺激本国经济增长，这也是韩国央行自去年 5 月以来的首次降息。

数据显示，今年第二季度韩国经济增速为 0.6%，低于 0.7% 的市场预期，为自去年一季度以来的最低增速。韩国央行此前还将该国今年经济增速预期下调至 3.8%。对于韩国央行此次降息，市场早有预期，降息目的或是为了配合政府的刺激经济组合拳。

目前，韩国政府正准备出手提振股市，近 16 年来首度扩大股票日波动幅度限制。韩国总统朴槿惠上月也宣布了 11.7 万亿韩元的刺激措施，以提振不景气的房地产市场。韩国政府还宣布放宽住房抵押贷款的标准，提供企业税收优惠，这些措施表明韩国正进入全方位刺激经济的时代。有分析人士担心，截至去年底韩国家庭负债总额远远超过 1000 万亿韩元，已成为韩国经济面临的重大难题。不过，由于美联储可能会在明年夏季上调利率，因此韩国央行暂时不会进一步下调基准利率。（吴家明）

## 乌克兰通过 对俄制裁法案

据海外媒体报道，乌克兰议会昨日通过对俄罗斯的制裁法案，其中包括能源禁运。

据悉，俄罗斯是全球第二大原油出口国，所出口的原油有 84% 被欧盟所购买，而出口的天然气中则有 76% 被欧盟购买，有大约四分之一的欧盟国家完全依赖俄罗斯的天然气和原油供应。目前，大部分俄罗斯运输到欧盟的天然气仍需途经乌克兰。

有分析人士表示，乌克兰此项制裁法案获得通过，欧盟天然气供应无疑将受到严重干扰。特别是到冬季，欧盟天然气供给将成为问题，天然气价格可能上涨 12%。英国咨询机构牛津经济研究院高级经济学家斯特莱特预计，如果欧美国家对俄罗斯经济制裁进一步发展，直至完全切断与俄罗斯贸易往来，那么国际油价将涨到每桶 200 美元。（吴家明）

# 欧元区经济二季度零增长 德国“火车头”熄火

### 欧洲央行指出，地缘政治风险威胁欧元区经济增长前景

证券时报记者 吴家明

欧元区经济二季度零增长，德国经济更出现自 2012 年以来的首次萎缩。这时，欧猪国家“西班牙和葡萄牙反而成了最耀眼的明星，经济增速领先整个欧元区。

## 德国经济增速 不如西班牙

德国统计局昨日公布的数据显示，德国第二季度季调后国内生产总值初值环比收缩 0.2%，同比增速也仅为 0.8%，低于市场预期。就在今年第一季度，德国经济环比增长 0.8%，增速创下近 3 年以来的新

高。与此形成鲜明对比的是，西班牙第二季度经济环比增长 0.6%，同比增速也达到 1.2%，今年上半年的经济环比增速达到 0.5%。德国二季度经济增速比西班牙还低，这是近 5 年多来首次出现的情况。

作为欧洲经济领头羊，德国经济状况饱受争议，近期公布的工厂订单和经济景气指数都大幅下滑。德国统计局表示，德国经济正在失去增长动能。德国央行行长魏德曼曾警告，德国经济必须做出结构性调整，否则可能失去欧元区经济“火车头”的地位。

此外，面对美国、欧盟、日本等国的多轮制裁，俄罗斯近日也开始“回击”。在欧洲诸国中，德国是与俄

罗斯关系最密切的国家，两国贸易额达到 1000 亿美元。投资者担心，俄罗斯采取反制欧美的措施，包括禁止从欧美进口多种食品的行动，德国将成为最大的受害者。在资本市场上，德国经济的颓势已经得到充分体现，德国 DAX 指数今年以来累计下跌近 4%。相比之下，衡量欧洲股市整体表现的斯托克 600 指数今年以来上涨 0.54%。

## 欧元区经济 与美国差距拉大

欧元区整体经济复苏趋于停滞的问题越来越明显，并正在蔓延到核心国家。除了德国，法国二季度经济环比零增长，同比增长幅度仅为 0.1%。

欧元区第三大经济体意大利也意外陷入衰退，至此，过去 14 年意大利的国内生产总值涨幅被全部抹去。欧盟统计局昨日公布的数据还显示，欧元区二季度经济环比零增长，一季度为增长 0.2%。

其他成员国方面，欧猪国家“反而带给市场一些惊喜。除了西班牙，此前退出国际援助的葡萄牙二季度经济环比增长 0.6%。德国和法国经济数据冲击市场信心，欧洲股市昨日小幅低开，市场资金流入避险资产，德国 10 年期国债收益率历史上首次跌破 1% 关口。

有分析人士表示，今年第三季度欧元区经济将受到对俄制裁更猛烈的影响，前景不容乐观。摩根大通指出，

全球经济前景最大的担忧也许就是欧元区。摩根士丹利指出，相比美国，欧元区受俄罗斯以及中东冲突导致油价大涨的风险影响要大得多，欧元区与美国经济的差距越来越大，有可能陷入日本式的长期经济低迷。

花旗银行表示，德法两国经济数据仍然显示出欧元区经济缺乏增长动力，再考虑到偏低的通胀环境，意味着欧洲央行会在今年内采取进一步行动。欧洲央行昨日公布的月度报告指出，欧洲央行将欧元区今年的通胀率预期下调至 0.7%，维持欧元区 2014 至 2016 年的经济增长预期不变，但强调突出的地缘政治风险威胁欧元区经济增长前景，准备在必要时采取进一步行动。

# 伦敦领头 英国楼市开始降温

### 7月伦敦房价增速降至3年多来最低水平

证券时报记者 吴家明

英国特别是伦敦楼市的火热吸引了全球资金的关注，但这种“火热”似乎也开始降温。英国皇家特许测量员协会 (RICS) 昨日公布的调查显示，英国 7 月 RICS 房价指数降至 49，为 2 月以来的最低水平。

调查显示，楼市的疲势主要集中在伦敦。伦敦的销售和买家询问数量降幅超过英国其他地区，只有 10% 的受访者认为伦敦房价会继续上涨，低于 6 月时的 30%。此外，7 月伦敦房价增速也降至 3 年多来的最低水平。英国皇家特许测量员协

会首席分析师赛文表示，伦敦市场潜在买家情绪变化尤其明显，难以支撑伦敦楼市继续火爆的势头。

过去几年，伦敦房价的飞速上涨令人担忧。英国土地注册局近日公布的数据显示，伦敦全市平均房价已突破 50 万英镑，市中心房产均价已突破每套 160 万英镑。大伦敦地区 4 月至 6 月的房产均价达每套 533489 英镑，同比上涨 12%。

海外资金不断流入成为英国楼市持续火爆的重要推动力之一。全球知名房地产管理及服务公司仲量联行欧洲公司首席执行官伍博琦表示，伦敦正成为全球资金流入的

热门城市之一。与此同时，中国资金对海外房产的投资热情不断升温。根据仲量联行发布的最新报告显示，伦敦成为最受中国投资者青睐的投资目的地，今年上半年中国投资者对伦敦房地产市场的投资额达 23.11 亿美元，远远高于第二位旧金山的 5.48 亿美元。

楼市“危情”已引起英国政府和央行的警觉。英国政府此前推出加大住房建设的举措，在建设规划方面给予地方政府更多自主权。英国财政部预计，到 2020 年将有 90% 适宜建设的闲置工业或商业用地被重新利用，在这些土地上开发的住宅将达到 20 万套。英国央行早在 6 月就宣布一系列紧缩措施

以打压楼市，其中包括在新增住房抵押贷款中，贷款金额达到借款人收入 4.5 倍的按揭所占比例不得超过 15%、对借款人偿还抵押贷款的能力设置新的测试等。有分析人士表示，新的抵押贷款规则和英国央行的干预让潜在买家对英国房地产市场的走向提高了警惕。

英国皇家特许测量员协会此前进行的调查显示，受访者削减了未来 5 年英国房价的年均增长预期，从 5.9% 下调至 4.7%。而对伦敦房价的增长预期则从 9.3% 降至 4.6%。此外，当前英国房地产市场的卖方已多于买方，今后 12 个月英国房地产价格仍将上涨，但之后会出现下跌。

## 迪士尼股价 创历史新高

在 13 日美股交易时段，美国娱乐界巨头华特迪士尼公司股价收盘涨至 87.6 美元，创下历史新高收盘纪录。

迪士尼公司日前发布的财报显示，今年第二季度公司的盈利达到历史新高。公司营业收入为 124.7 亿美元，较去年同期增加 8%；净利润 22 亿美元，同比增加 22%。有分析人士表示，迪士尼良好的业绩也被视为美国经济和就业市场持续回暖的信号。

据悉，迪士尼在美国境内有两家主题公园：一家位于加利福尼亚州洛杉矶，另一家位于佛罗里达州奥兰多。金融危机爆发后，迪士尼公司股价在 2009 年初曾一度跌到 14 美元。（吴家明）

# 海博股份：实施双轮驱动 启动引擎提速

海博股份重大资产重组最终方案出炉。按照构想，交易完成后将一举形成现代物流与房地产业并行的双主业上市公司。而同时，深化发展冷链物流、打造电商平台、推进养老产业布局……物流与房地产的每一步发展都带动，产业经营正在展示出新的亮点。

以海博股份重大资产重组为起点，在国资国企改革的大背景下，光明食品集团正式拉开了改革开展的序幕。作为以食品产业链为核心的国资平台，光明如何有效整合外部资源，同时加速整合存量资产，外界正拭目以待。

## 十一载耕耘 布局物流全产业链

颇受资本市场关注的海博物流，2003 年以仓储、运输起步，历经 11 载发展，已经成为集运输、包装、仓储、加工、信息处理和国际贸易为一体的全产业链物流平台。

日前，国家统计局公布 2013 年我国城镇化率已达到 53.7%，我国人均 GDP 自 2010 年首次突破 4000 美元大关后，2012 年已达 6100 美元。经济指标已经到了冷链商品爆发点，也预示着我国冷链物流行业进入了快速发展时期。

在大股东光明食品集团的规划中，房地产和现代物流都已纳入新三年发展的重要增长极。对集团而言，要打造完整的食品产业链条，迫切需要一个跨平台的物流服务提供商，形成各个业务的支撑和发展，而海博股份无疑最有可能成为这一平台。

正是在这一大背景下，海博物流积极实施战略转型——深度介入和发展食品冷链

物流，利用国际物流、城市配送为支撑，布局菜管家电商平台，以外延扩张为重要手段，再造海博物流。

## 华丽转身 向“冷链服务提供商”转型

据介绍，国内冷链物流领域已经细分形成采购、储运、分销、服务代理等环节。向上可至食品采购、向下则向配送环节延伸，冷库仓储、冷链运输的投资回报率明显提升。

对海博物流而言，旗下申宏冷藏拥有 4 万吨冷库，在上海规模排名第二，现有 70 辆冷藏车，到 2014 年底有望达到 100 辆，规模优势日渐明显。规划建设中的上海海博西郊物流有限公司，着力打造集大型冷库（约 6 万吨）、低温加工、冷链运输、信息处理等功能为一体的现代冷链物流体系，2015 年达产后将使公司冷链物流再上一个新台阶。

海博物流董事长谢云表示，食品安全问题自上而下成为了各级政府重点关注的问题，这无疑成为冷链物流发展的催化剂。一是在运输和配送环节，车辆能否保证在合格的卫生和温度环境下运输配送；二是在仓储环节，食品的吸收和储存能否在合格的卫生和温度环境下完成，是否有信息化追溯手段进行把关。这些新需求正是海博物流发展的新机会。

识别需求，把握机遇。海博物流正在借资源优势、技术保障推动快速发展。2013 年以来，公司充分发挥申宏平台效应，改变单一仓储与运输业务模式，往上游采购、下游分销延伸，致力于打造全供应链物流服务。谢云指出，培育大型现代物流企业，利用好公司资源和社会资本是快速发展的关

键。对内公司落实培育专业队伍，对外将瞄准产业扩张，在产业集中度不断聚核提升的态势下，积极通过产业重构做大做强。

## 深度挖掘 战略挺进电商领域

作为海博传统优势的城配物流，已经获得了行业领先地位。目前，公司拥有 BH 牌照城市配送厢式货车 353 辆。通过开展仓储配送一体化服务等，海博城配业务可以全天候承运城市道路货物运输，吸收了三菱空调、戴尔电脑等稳定客户群。未来，公司也将进一步开发城市配送网点，重组城市配送板块，降低“最后一公里”运营成本。

对于资本市场热捧的自贸区概念，公司则将题材转化为现实。利用在保税区内拥有 165 亩土地及 6 万平方米常温仓库，国际物流业务将物流和进口食品贸易作为发展方向。公司积极推进西班牙马奥啤酒、希腊橄榄油等大型项目，不仅仅是做配套物流，而且将在进口贸易上做大文章。

针对三大业态的发展规划，谢云指出，冷链物流将作为战略核心，国际物流与城配配送作为重要业务支撑。“菜管家”电商平台的建立，则是打通直达消费者的渠道，有助于产业链的业务互补。未来线上平台和线下市场联动、冷链物流迅速发展，消费者信用提升将是海博物流努力的方向。

## 厚积薄发 地产“起舞”资本市场

此次海博股份资产重组，在保留物流基础上，农房集团将整体注入上市公司。

农房集团以房地产综合开发经营为主业，根据披露，2011-2013 年的营业收入分别为 44.64 亿元、62.4 亿元、100.59 亿元，近 5 年来，集团累计开发住宅面积 600 多万平方米，目前其土地储备超过 300 万平方米，近年累计增加项目达 25 个。

以深耕上海，深耕长三角，辐射全国为发展战略，农房集团定位自主、改善型、中产阶级为主要客户群。集团董事长张智刚诠释发展方向时表示：“公司坚持规模与质量同步稳健发展，在总成本控制、产品溢价能力、资源整合方面不断提高能力。”

实际上，公司在 2012 年就定下了战略目标，即三年内实现经济总量翻两番，力争进入全国房地产行业综合实力 30 强，上海房地产行业综合实力力争前五名。

“要实现这样的目标，公司在土地储备、人员配置、机制梳理方面做了大量工作。我们渴望做大做强。”张智刚表示，2013 年，农房集团的合约销售额达到 110 亿元，创下历史新高。

据重组预案显示，农房集团做出了 2014 年至 2016 年合计归属母公司净利润不低于 27.65 亿元的高盈利预测。农房集团股东承诺，如公司于本次重组实施完毕当年及之后两个完整会计年度，实现的净利润低于预测金额，则将以股份回购注销的方式对上市公司进行业绩补偿。

## 盘活存量 探寻地产无限空间

值得期待的是，在充分发挥房地产业务的专业化优势、土地资源优势的基础上，农房集团未来将全面推进住养老医疗地产、商业地产、物流地产等新型业态，实现集团的战略转型。

7 月 21 日，农房集团携手长江总公司，成立养老产业平台公司，共同打造光明养生庄园项目。此次项目规划用地约 2000 亩，将致力于创建具有典型示范意义的健康养老住宅及文化创意产业项目，亦成为光明食品推动健康服务、进军养老产业的突破性进展。

光明食品集团副总裁庄国蔚强调，光明养生庄园项目的定位不是贵族式的高端精品，而是坚持“本土化、平民化、大众化”的方针，缓解上海居民养老的问题。目前，上海拥有约 400 万老年人口，老龄化比例远高于全国水平。其中，上海农垦就有 40 多万知青，目前基本都处于退休年龄，对养老需求比较迫切。此次项目定位崇明，正是将知青群体作为未来的主要客户群之一。在企业保证利润的同时，将最大程度满足社会切实存在的养老需求。

## 步步为营 稳步介入其中

业内人士指出，地产业多元发展，创新驱动动力较强。企业对传统地产之外的各领域清晰判断，根据实际优势积累必要能力，有助于寻找到巨大的发展机会。

据介绍，光明集团进军养老产业先发优势明显。集团已计划将拥有的 2 万亩土地投入养老产业中。在大股东战略协同下，有助于农房集团抓住老龄化机遇，立足上海，形成新投资、新利润点。

同时，鉴于养老地产项目的消费对象具体定位，以及投资回报周期较长等因素，农房集团在总体规划的框架下着手分期开发。公司表示，将充分利用土地特点，通过养老和旅游等结合衍生出可持续发展模式，有效管控风险。

庄国蔚表示，公司对该项目推进已经开始布局，也得到了上海市民政局等部门的积极回应。集团开发养老地产将从资源协同、配套服务等方面入手，尽量提升产业附加

值。以崇明项目为先，光明集团将探索以服务属性为主的养老产业模式。随着产业运营、设计能力的逐步增强和崇明项目经验的累积，未来更有望将养老产业投资在全国更大范围内推广。

## 值得期待 多维度战略协同

有机构指出，光明集团旗下物流、房地产业务都已经具备成熟运作的优势和潜力。未来如果协同发展能够到优势互补，资本所产生的效益必定是 1+1>2。

大股东早已表示出对上市公司的大力

支持。未来三年，物流可以承接光明集团其他业务板块的业务转移，形成集团内部的光流大协同。同时，结合万亩存量土地资源，光明集团有意将养老、社区商业、物流和地产资源整合集成，因地制宜促进资源增值。

至此，新上市公司的发展路径已经清晰展现。以现代物流、多业态房地产为主的双主业发展战略，有望实现新一轮的资源重组与价值再造。新上市公司以双轮驱动战略打开了发展空间，未来将用做大做强企业为投资者创造实际价值。（CIS）

