

“i 茅台”线上运营如火如荼，燕京啤酒携手京东开展战略合作

——食品饮料行业周观点(07.18-07.24)

强于大市 (维持)

2022 年 07 月 25 日

行业核心观点:

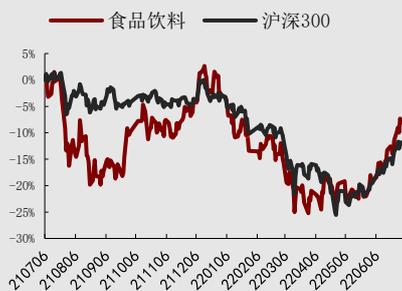
上周 (2022 年 07 月 18 日-2022 年 07 月 24 日), 上证综指上涨 1.3%, 申万食品饮料指数下跌 0.54%, 跑输上证综指 1.84 个百分点, 在申万 31 个一级子行业中排名第 26。上周食品饮料各子板块有涨有跌, 软饮料 (+1.63%)、乳品 (+1.46%)、调味发酵品 (+1.41%) 涨幅前三, 白酒下跌 0.99%。茅台持续稳扎稳打, 加强线上线下建设, 年度任务完成过半。2022 年上半年茅台预计实现营业总收入 594 亿元, 同比增长 17%。

“i 茅台”运营如火如荼, 有业内人士表示, “i 茅台”2022 年运营时间将达到 276 天, 营收有望实现 126.96 亿元。此外茅台冰淇淋首次在北京、上海上市, “i 茅台”版图日益扩大。泸州老窖与徐记海鲜达成全面战略合作, 双方将在线下服务、线上运营方面共同打造产业生态链。长期来看, 白酒消费粘性较强, 消费需求稳固, 上涨势能仍存, 基本面依旧向好。啤酒及大众食品方面, 京东与燕京啤酒签署了战略合作协议。双方将从品牌共建、渠道共建、产品共建、技术基础共建方面展开全方位、多元化的深度战略合作。百威亚太在闽投资项目——百威莆田精酿啤酒工厂在莆田涵江百威英博食品工业园内正式竣工投产。**建议关注:** 1) **白酒:** 高端白酒稳占市场, 持续推进改革, 次高端白酒成长空间大, 建议关注高端、次高端白酒配置机会; 2) **啤酒:** 啤酒发展高端化、规范化进程加速推进, 行业龙头业绩表现亮眼, 长期向好趋势明确, 建议关注高端化啤酒龙头; 3) **大众品:** 大众食品需求刚性较强, 成本推动大众食品行业涨价逻辑有望持续验证, 建议关注乳制品、调味品、预制菜和速冻食品等大众食品龙头。

投资要点:

白酒每周谈: 上周白酒板块下跌 0.99%, 其中伊力特 (+4.61%)、顺鑫农业 (+2.71%)、古井贡 B (+1.23%) 涨幅前三, 贵州茅台下跌 0.13%, 五粮液下跌 2.1%。**贵州茅台:** 上周, 茅台酒价格微涨, 20 年飞天茅台批价微涨至 3150 元, 飞天散瓶价格微涨至 2865 元/瓶。**茅台上半年预计实现营收 594 亿元。**7 月 21 日, 贵州茅台发布公告称, 2022 年上半年公司预计实现营业总收入 594 亿元左右 (其中茅台酒营业收入 499 亿元左右, 系列酒营业收入 75 亿元左右), 同比增长 17%左右; 预计实现归属于上市公司股东的净利润 297 亿元左右, 同比增长 20%左右。**i 茅台 2022 年营收有望超 126 亿。**业内人士表示, i 茅台在 3 月 31 日正式上线试运营, 2022 年运营时间将达到 276 天。按照 i 茅台上线 100 天营收 46 亿推算, i 茅台在 2022 年营收有望实现 126.96 亿元。**茅台冰淇淋在北京、上海上市。**7 月 23 日上午 9 点, 茅台官方数字营销 APP“i 茅台”在北京、上海两地发售茅台冰淇淋, 这是继贵州、江苏、陕西、浙江、广东、湖北、湖南 7 个省份后新开放的两个城市。**五粮液:** 上周, 五粮液酒价格维持稳定, 普五 (八代) 价格维持在 965 元/瓶, 普五 (七代) 价格维持在 965 元/瓶。**泸州老窖:** 泸州老窖集团与徐记海鲜达成

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

i 茅台注册人数超 1800 万, 双汇加码调味品
i 茅台开放上海地区申购, 茅台 1935 开启第二场线上专场活动

分析师:

陈雯

执业证书编号:

S0270519060001

电话:

18665372087

邮箱:

chenwen@wlzq.com.cn

研究助理:

叶柏良

电话:

18125933783

邮箱:

yebli@wlzq.com.cn

战略合作。7月18日，徐记海鲜与泸州老窖达成全面战略合作，双方将在线下服务、线上运营方面共同打造产业生态链。

食品饮料其它板块：

啤酒：燕京啤酒：7月21日，京东与燕京啤酒签署了战略合作协议。双方将从在品牌共建、渠道共建、产品共建、技术基础共建方面展开全方位、多元化的深度战略合作。未来3年，双方还将通过更加精细化店铺运营和更广阔的渠道布局，结合更合理的产品矩阵和更多元的营销活动，实现双方更大的营销曝光和生意增长。燕京规划通过战略合作整合京东的全渠道营销能力，全方位提升燕京啤酒营销驱动力，助力品牌创新增长。双方的战略合作将进一步推进啤酒行业的数智化创新发展，满足消费者对啤酒产品多元化的消费需求，推动整个行业的创新升级。

百威亚太：7月21日下午，百威亚太在闽投资项目——百威莆田精酿啤酒工厂在莆田涵江百威英博食品工业园内正式竣工投产，百威亚太为福建倾情研发的本土精酿品牌“059 海岸线精酿公社”也同步正式发布。

乳制品：伊利股份：近日，伊利与荷兰皇家菲仕兰已就收购后者位于沈阳秀水的婴儿营养品生产基地达成协议。交易预计于2022年底完成，菲仕兰未进一步披露财务细节。据了解，该基地为菲仕兰在中国的唯一一家婴幼儿奶粉工厂，负责生产“子母”系列产品，涵盖婴幼儿配方粉的3个段系、5大品相，4种包装规格，共计34个产品。

风险因素：1. 政策风险 2. 食品安全风险 3. 疫情风险 4. 经济增速不及预期风险

正文目录

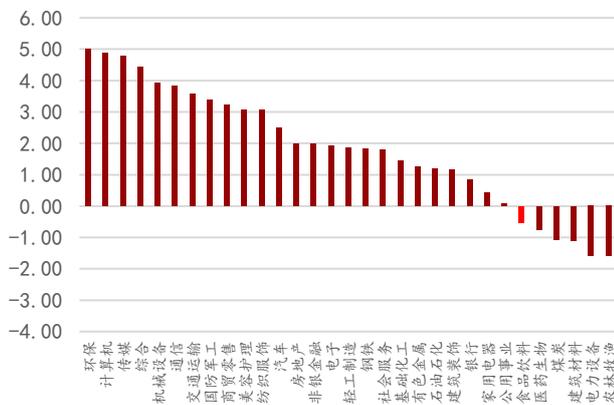
1 上周行情回顾	4
2 白酒每周谈	5
2.1 资本市场个股表现.....	5
2.2 价格跟踪及点评.....	5
2.3 北向资金跟踪.....	6
2.4 行业动态及重点公司事件跟踪点评.....	7
3 食品饮料子板块行业动态及重点公司跟踪点评	8
4 上市公司公告及大事提醒	9
5 投资建议	10
6 风险因素	10
图表 1: 食品饮料板块上周涨跌幅 (%)	4
图表 2: 食品饮料板块年初至今涨跌幅 (%)	4
图表 3: 食品饮料细分子板块上周及年初至今涨跌幅 (%)	4
图表 4: 食品饮料细分子板块 PE-TTM (2022. 07. 22)	4
图表 5: 食品饮料领涨领跌个股 (%)	5
图表 6: 白酒板块个股周涨跌幅 (%)	5
图表 7: 飞天茅台批价跟踪 (元)	6
图表 8: 普五批价跟踪 (元)	6
图表 9: 名酒线上零售价跟踪 (元)	6
图表 10: 茅五泸北向资金持股数量及持股比例	7
图表 11: 贵州茅台北向资金净流入金额	7
图表 12: 上周食品饮料板块重点上市公司公告及重大事件	9
图表 13: 食品饮料板块重点公司大事提醒 (2022. 07. 25—2022. 07. 31)	9

1 上周行情回顾

上周食品饮料板块下跌0.54%，于申万31个子行业中位列第26。上周（2022年07月18日-2022年07月24日），上证综指上涨1.30%，申万食品饮料指数下跌0.54%，跑输上证综指1.84个百分点，在申万31个一级子行业中排名第26。年初至今上证综指下跌10.16%，申万食品饮料指数下跌11.11%，跑输上证综指0.95个百分点，在申万31个一级子行业中排名第16。

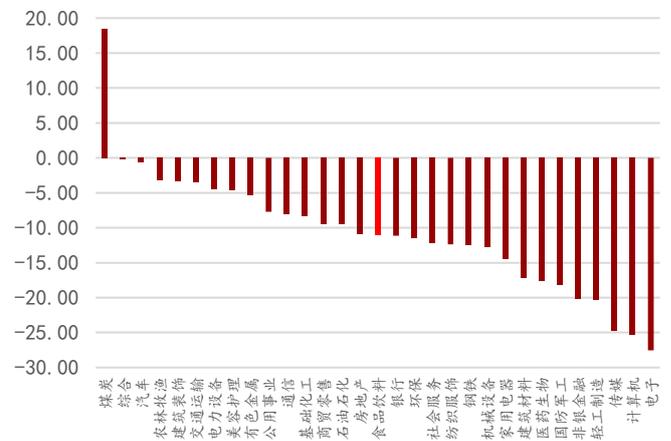
子板块层面：上周食品饮料各子板块有涨有跌，其中软饮料(+1.63%)、乳品(+1.46%)、调味发酵品(+1.41%)、预加工食品(+0.92%)、其他酒类(+0.55%)、保健品(-0.18%)、白酒(-0.99%)、零食(-1.14%)、肉制品(-1.91%)、烘焙食品(-2.13%)、啤酒(-2.77%)。PE(TTM)分别为其他酒类(81.57倍)、预加工食品(46.12倍)、啤酒(43.60倍)、调味发酵品(42.73倍)、白酒(39.23倍)、零食(36.23倍)、肉制品(31.79倍)、烘焙食品(31.39倍)、乳品(29.73倍)、软饮料(28.06倍)、保健品(27.95倍)。

图表1：食品饮料板块上周涨跌幅(%)



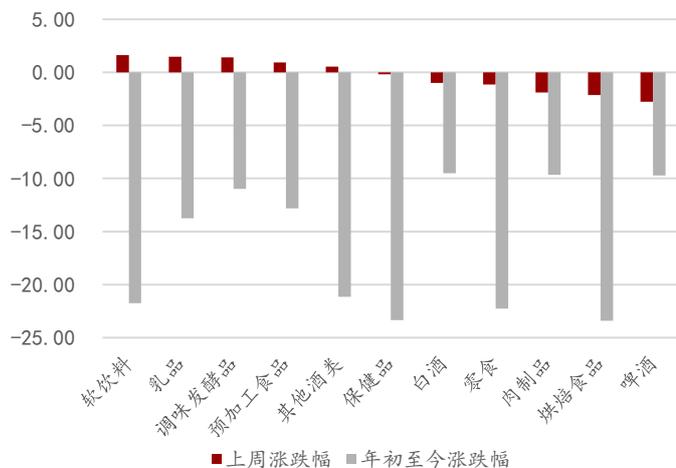
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表2：食品饮料板块年初至今涨跌幅(%)



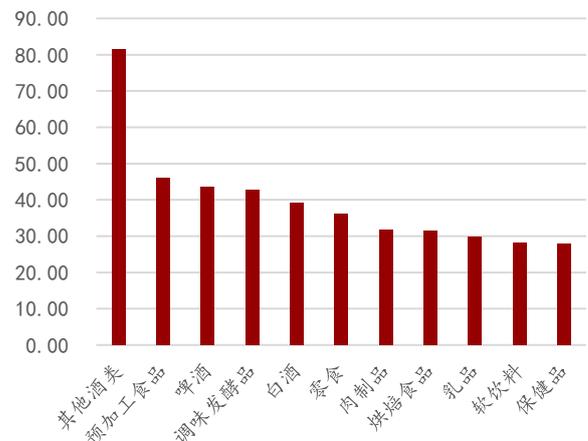
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表3：食品饮料细分子板块上周及年初至今涨跌幅(%)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表4：食品饮料细分子板块PE-TTM(2022.07.22)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表5: 食品饮料领涨领跌个股(%)

领涨个股		领跌个股	
中炬高新	13.84	*ST 皇台	-7.80
泉阳泉	10.24	重庆啤酒	-6.43
加加食品	10.08	立高食品	-6.36
麦趣尔	9.85	梅花生物	-5.60
威龙股份	8.62	舍得酒业	-5.41

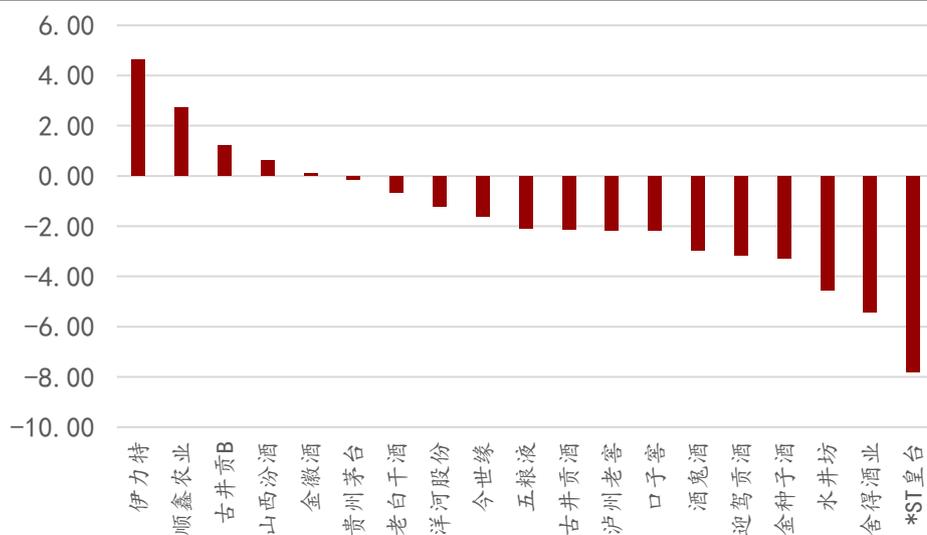
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

2 白酒每周谈

2.1 资本市场个股表现

上周白酒板块下跌0.99%, 其中伊力特(+4.61%)、顺鑫农业(+2.71%)、古井贡B(+1.23%)涨幅前三, 贵州茅台下跌0.13%, 五粮液下跌2.1%。

图表6: 白酒板块个股周涨跌幅(%)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

2.2 价格跟踪及点评

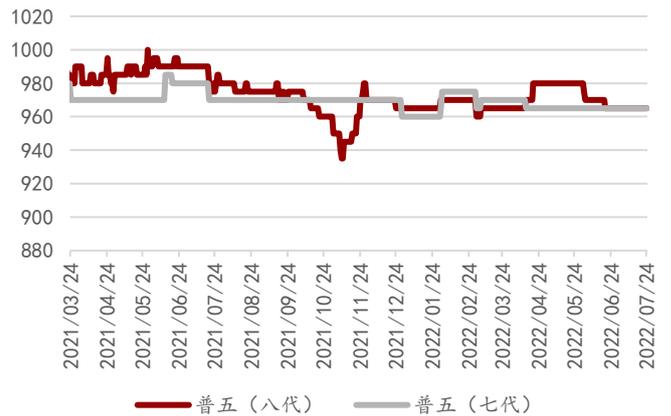
上周, 茅台酒价格微涨, 20年飞天茅台批价微涨至3150元, 飞天散瓶价格微涨至2865元/瓶。五粮液酒价格保持稳定, 普五(八代)价格维持在965元/瓶, 普五(七代)价格维持在965元/瓶。根据京东商城数据, 上周除剑南春(52度)微涨至509.00元/瓶外, 其他各类名酒价格保持不变, 五粮液(52度)维持在1299.00元/瓶, 洋河梦之蓝(M3)(52度)维持在649.50元/瓶、习酒窖藏1988(53度)维持在848.00元/瓶、水井坊(52度)维持在570.00元/瓶、青花汾酒(53度)维持在1199.00元/瓶、泸州老窖(52度)维持在398.00元/瓶。

图表7: 飞天茅台批价跟踪 (元)



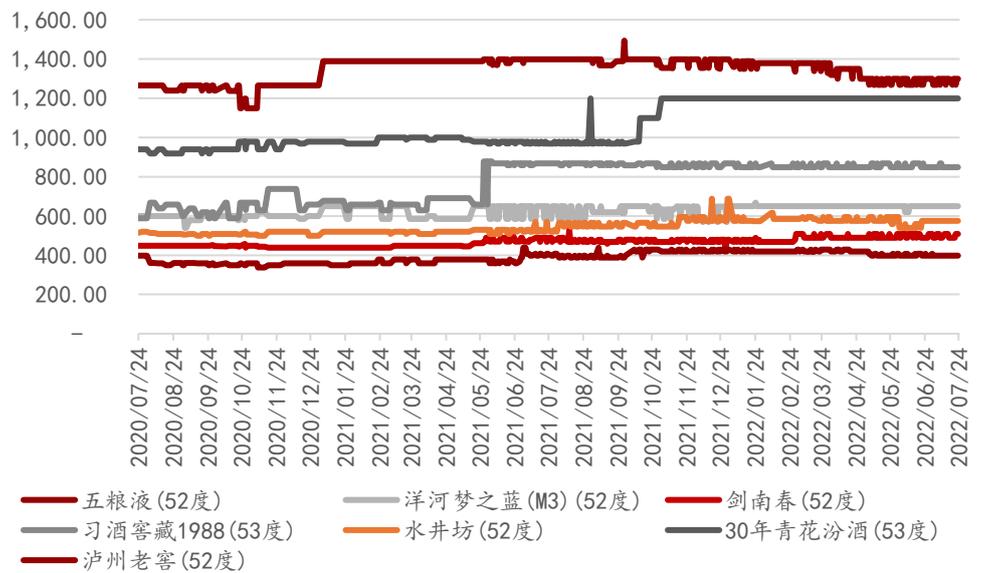
资料来源: 今日酒价, 万联证券研究所

图表8: 普五批价跟踪 (元)



资料来源: 今日酒价, 万联证券研究所

图表9: 名酒线上零售价跟踪 (元)

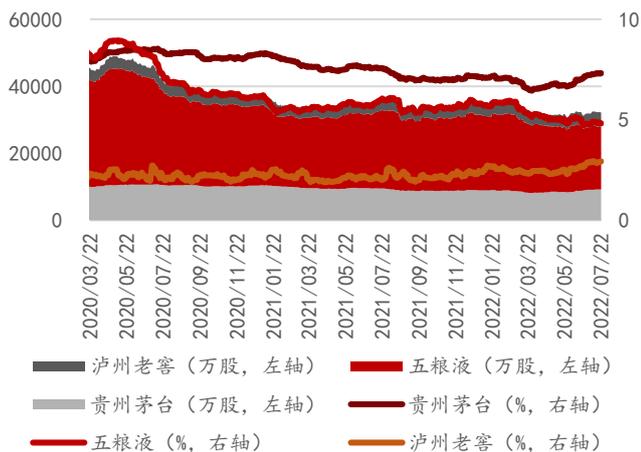


资料来源: 京东, 万联证券研究所

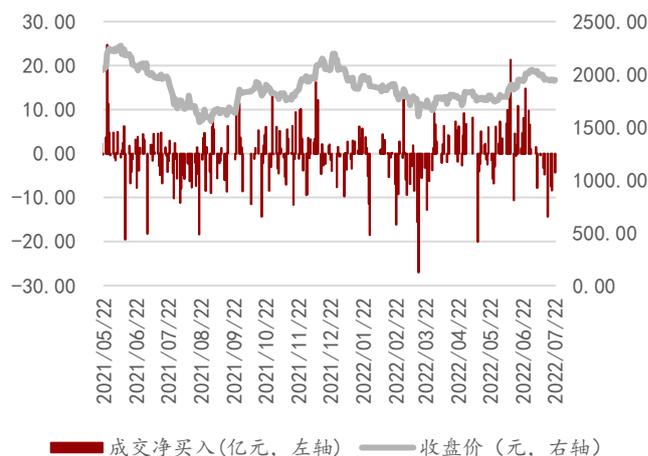
2.3 北向资金跟踪

截至2022年7月22日, 贵州茅台北向资金持股9190.12万股, 持股比例为7.31%, 较上上周增加0.01pct; 五粮液北向资金持股18766.14万股, 持股比例为4.83%, 较上上周减少0.02pct; 泸州老窖北向资金持股4311.95万股, 持股比例为2.93%, 较上上周增加0.06pct。截至7月22日, 贵州茅台上周累计净流入-20.08亿元。

图表10: 茅五泸北向资金持股数量及持股比例



图表11: 贵州茅台北向资金净流入金额



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2.4 行业动态及重点公司事件跟踪点评

i茅台2022年营收有望超126亿

有业内人士表示, i茅台在3月31日正式上线试运营, 2022年运营时间将达到276天。按照i茅台上线100天营收46亿推算, i茅台在2022年营收有望实现126.96亿元(不包括额外投放茅台1935和珍品茅台酒)。(糖酒快讯)

茅台上半年预计实现营收594亿元

7月21日, 贵州茅台发布公告称, 2022年上半年公司预计实现营业总收入594亿元左右(其中茅台酒营业收入499亿元左右, 系列酒营业收入75亿元左右), 同比增长17%左右; 预计实现归属于上市公司股东的净利润297亿元左右, 同比增长20%左右。(微酒)

茅台冰淇淋在北京、上海上市

7月23日上午9点, 茅台官方数字营销APP“i茅台”在北京、上海两地发售茅台冰淇淋, 消费者只需要在“i茅台”云购页面点击购买后, 即可享受市区全境冷链配送服务, 主城区部分区域可实现3小时及时达。据了解, 这是继贵州、江苏、陕西、浙江、广东、湖北、湖南7个省份后, 新开放的两个城市。(微酒)

泸州老窖集团与徐记海鲜达成战略合作

7月18日, 徐记海鲜与泸州老窖达成全面战略合作, 双方将在线下服务、线上运营方面共同打造产业生态链。此次合作, 将拓宽中高端餐酒市场的消费边界, 湘菜与白酒的创新融合, 对提振餐饮消费具有十分重要的意义。(微酒)

7月中旬白酒环比价格总指数上涨

7月19日, 全国白酒价格调查资料显示, 2022年7月中旬全国白酒环比价格总指数为100.15, 上涨0.15%。从分类指数看, 名酒环比价格指数为100.08, 上涨0.08%; 地方酒环比价格指数为99.87, 下跌0.13%; 基酒环比价格指数为100.81, 上涨0.81%。(微酒)

工信部: 上半年白酒产量逐升升1

7月22日, 据工信部发布的数据显示, 2022年1-6月, 全国规模以上酿酒企业白酒产量达到375.1万千升, 同比增长0.4%; 啤酒产量1844.2万千升, 同比下降2.0%; 葡萄酒

产量9.7万千升,同比下降29.2%。其中,6月当月白酒产量58.5万千升,同比下降10.0%;啤酒产量419.3万千升,同比增长6.4%;葡萄酒产量1.9万千升,同比下降38.7%。(微酒)

3 食品饮料子板块行业动态及重点公司跟踪点评

燕京啤酒与京东签署战略合作协议

7月21日,京东与燕京啤酒签署了战略合作协议。双方将从在品牌共建、渠道共建、产品共建、技术基础共建方面展开全方位、多元化的深度战略合作。未来3年,双方还将通过更加精细化店铺运营和更广阔的渠道布局,结合更合理的产品矩阵和更多元的营销活动,实现双方更大的营销曝光和生意增长。燕京规划通过战略合作整合京东的全渠道营销能力,全方位提升燕京啤酒营销驱动力,助力品牌创新增长。双方的战略合作将进一步推进啤酒行业的数智化创新发展,满足消费者对啤酒产品多元化的消费需求,推动整个行业的创新升级。(微酒)

百威莆田精酿啤酒厂竣工投产

7月21日下午,百威亚太在闽投资项目——百威莆田精酿啤酒工厂在莆田涵江百威英博食品工业园内正式竣工投产,百威亚太为福建倾情研发的本土精酿品牌“059海岸线精酿公社”也同步正式发布。(微酒)

伊利或将收购菲仕兰在华工厂

近日,伊利与荷兰皇家菲仕兰已就收购后者位于沈阳秀水的婴儿营养品生产基地达成协议。交易预计于2022年底完成,菲仕兰未进一步披露财务细节。据了解,该基地为菲仕兰在中国的唯一一家婴幼儿奶粉工厂,负责生产“子母”系列产品,涵盖婴幼儿配方粉的3个段系、5大品相,4种包装规格,共计34个产品。(食品饮料企业动态)

1-6月啤酒进出口数据出炉

近日,海关总署发布2022年1-6月中国进出口啤酒数据。出口方面,2022年1-6月,全国累计出口啤酒23.12万千升,同比增长6.6%;金额为10.12亿元人民币,同比增长9.3%。其中6月出口啤酒4.141万千升,同比增长2.2%;金额为1.9481亿元人民币,同比增长17.3%。进口方面,2022年1-6月,全国累计进口啤酒22.66万千升,同比下降14.4%;金额为20.41亿元人民币,同比下降8.5%。其中6月中国进口啤酒3.861万千升,同比下降31.9%;金额为3.46亿元人民币,同比下降25.0%。(糖酒快讯)

吉林省出台政策支持奶牛产业发展,支持奶牛良种繁育体系建设

据吉林日报,记者从吉林省政府新闻办举行的新闻发布会上获悉,近日,吉林省出台《吉林省支持奶牛产业发展的若干举措》,推动全省奶牛产业高质量发展。《举措》提出支持奶牛良种繁育体系建设。明确支持引进荷斯坦牛、娟姗牛,以及乳肉兼用型品种牛。对种公牛站从国外新引进符合农业农村部标准的种公牛,每头一次性奖补1万元。(食品饮料企业动态)

4 上市公司公告及大事提醒

图表12: 上周食品饮料板块重点上市公司公告及重大事件

公司简称	日期	事件类型	事件概览
青岛啤酒	2022/7/18	临时股东大会	青岛啤酒股份有限公司(“本公司”或“公司”)2022年第一次临时股东大会(简称“临时股东大会”)召开的时间为2022年7月18日。公司在任董事7人,出席7人。公司在任监事5人,出席5人。
皇氏集团	2022/7/18	临时股东大会	本次临时股东大会召开时间:2022年7月18日下午14:30-15:30。股东出席的总体情况:通过现场和网络投票的股东及股东授权委托代表5人,代表7名股东,代表股份266,717,686股,占公司有表决权总股份的31.8415%。其中:参加现场投票的股东及股东授权委托代表3人,代表5名股东,代表股份265,906,508股,占公司有表决权总股份的31.7447%;通过网络投票的股东2人,代表股份811,178股,占公司有表决权总股份的0.0968%。
盖世食品	2022/7/18	股权激励计划	2022年7月18日,公司召开2022年第三次临时股东大会,审议通过《关于公司<2022年股权激励计划(草案)>的议案》、《关于认定公司核心员工的议案》、《关于公司<2022年股权激励计划授予的激励对象名单>的议案》、《关于公司<2022年股权激励计划实施考核管理办法>的议案》和《关于提请股东大会授权董事会办理2022年股权激励计划有关事项的议案》。
仙乐健康	2022/7/19	取消临时股东大会	仙乐健康股份有限公司(以下简称“公司”)于2022年7月7日在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上披露了《关于召开2022年第二次临时股东大会的通知》(公告编号:2022-056),拟于2022年7月25日召开2022年第二次临时股东大会。公司于2022年7月19日召开第三届董事会第十一次会议,审议通过了《关于取消召开2022年第二次临时股东大会的议案》,决定取消原定于2022年7月25日(星期一)召开的2022年第二次临时股东大会。
西部牧业	2022/7/22	临时股东大会	新疆西部牧业股份有限公司(以下简称“公司”)2022年第二次临时股东大会于2022年7月22日上午10:30在新疆石河子市开发区北一东路28号公司办公楼三楼会议室召开。出席本次股东大会的股东及股东授权委托代表人共20名,代表公司有表决权股份89,920,727股,占公司有表决权股份总数的42.55%。其中,参加表决的中小股东共19名,代表公司有表决权股份1,542,556股,占公司有表决权股份总数的0.73%。

资料来源:公司公告,万联证券研究所

图表13: 食品饮料板块重点公司大事提醒(2022.07.25—2022.07.31)

时间	公司	事件
2022/7/29	莫高股份	临时股东大会

资料来源:同花顺iFind,万联证券研究所

5 投资建议

上周(2022年07月18日-2022年07月24日),上证综指上涨1.3%,申万食品饮料指数下跌0.54%,跑输上证综指1.84个百分点,在申万31个一级子行业中排名第26。上周食品饮料各子板块有涨有跌,软饮料(+1.63%)、乳品(+1.46%)、调味发酵品(+1.41%)涨幅前三,白酒下跌0.99%。茅台持续稳扎稳打,加强线上线下建设,年度任务完成过半。2022年上半年茅台预计实现营业总收入594亿元,同比增长17%。“i茅台”运营如火如荼,2022年运营时间将达到276天,营收有望实现126.96亿元。此外茅台冰淇淋首次在北京、上海上市,“i茅台”版图日益扩大。泸州老窖与徐记海鲜达成全面战略合作,双方将在线下服务、线上运营方面共同打造产业生态链。长期来看,白酒消费粘性较强,消费需求稳固,上涨势能仍存,基本面依旧向好。**啤酒及大众食品方面**,京东与燕京啤酒签署了战略合作协议。双方将从在品牌共建、渠道共建、产品共建、技术基础共建方面展开全方位、多元化的深度战略合作。百威亚太在闽投资项目——百威莆田精酿啤酒工厂在莆田涵江百威英博食品工业园内正式竣工投产。**建议关注:** 1) **白酒:** 高端白酒稳占市场,持续推进改革,次高端白酒成长空间大,建议关注高端、次高端白酒配置机会; 2) **啤酒:** 啤酒发展高端化、规范化进程加速推进,行业龙头业绩表现亮眼,长期向好趋势明确,建议关注高端化啤酒龙头; 3) **大众品:** 大众食品需求刚性较强,成本推动大众食品行业涨价逻辑有望持续验证,建议关注乳制品、调味品、预制菜和速冻食品等大众食品龙头。

6 风险因素

1. **政策风险:** 食品饮料中的诸多板块,如白酒等,与政策关联度较大,限制或管控相应产品于某些消费场景的消费将会带来较大的行业调整。
2. **食品安全风险:** 食品安全是消费者关注的重中之重,消费者对出现食品安全问题的产品及公司甚至行业的信任度及消费意愿将大幅下降。
3. **疫情风险:** 虽然目前我国疫情已经基本得到控制,但是仍面临不确定的外部环境以及疫情防控常态化的风险,或影响经济修复和食品饮料供需。
4. **经济增速不及预期风险:** 白酒等子板块仍有一定的周期性,提示经济增速不及预期的风险。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

本报告仅供万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳福田区深南大道 2007 号金地中心
广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场