

盈利能力回升，养殖业亏损收窄

——农林牧渔行业 2024Q1 业绩综述报告

强于大市 (维持)

2024 年 05 月 20 日

投资要点:

行业整体: 2024 年一季度农林牧渔板块营业收入合计 2,784.80 亿元, 同比下降 4.28%, 在申万一级行业中排名第 25; 归母净利润合计-16.55 亿元, 同比减亏 59.98%, 在申万一级行业中排名第 1。板块 ROE 及毛利率、净利率有所回升, 其中板块 ROE 为-0.32%, 同比+0.53pct, 毛利率、净利率分别为 6.70%、-0.82%, 同比分别+1.04pct、+0.85pct。

种植业板块: 2024 年一季度板块实现营收 238.73 亿元, 同比+32.69%, 归母净利润 9.05 亿元, 同比-45.08%。板块个股中仅康农种业、敦煌种业与新赛股份利润增速较快。板块毛利率、净利率分别为 15.01%、4.13%, 同比分别-4.27pct、-6.15pct。

饲料板块: 2024 年一季度板块实现营收 550.96 亿元, 同比-9.94%, 归母净利润 2.62 亿元, 同比+154.78%。宠物食品赛道表现持续亮眼, 营收利润增速居板块前列。板块毛利率、净利率分别为 9.95%、0.25%, 同比分别+3.04pct、+1.46pct。

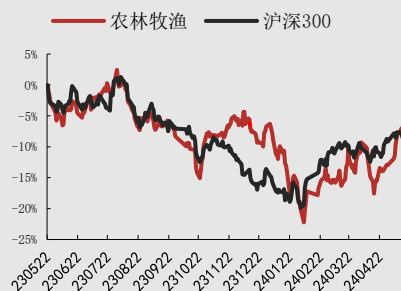
农产品加工板块: 2024 年一季度板块实现营收 869.36 亿元, 同比-2.85%, 归母净利润 20.60 亿元, 同比+13.21%。板块多数个股归母净利润同比正增长。板块毛利率、净利率分别为 6.85%、2.33%, 同比分别+0.19pct、+0.37pct。

养殖业板块: 2024 年一季度板块实现营收 1006.54 亿元, 同比-8.55%, 归母净利润-53.14 亿元, 同比+32.71%。板块多数个股仍持续亏损, 但部分公司亏损幅度收窄。板块毛利率、净利率分别为 1.43%、-5.85%, 同比分别+0.68pct、+1.71pct。

投资建议: 2024 年一季度农林牧渔行业营收同比增速下滑, 利润持续亏损但亏损大幅收窄。分板块来看, 农产品加工维持稳健增长, 种植业与动物保健利润同比下滑, 养殖业亏损收窄。当前生猪产能延续去化态势, 预计生猪供给收缩有望贯穿 2024 年整年。随着消费旺季的到来, 生猪价格有望逐季上行, 叠加养殖成本的下降, 行业利润有望逐季提升。维持行业“强于大市”投资评级, 建议重点关注生猪养殖龙头企业。

风险因素: 生猪上涨价格不及预期风险, 成本上升风险, 疫病防控风险。

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

行业业绩受损, 期待周期拐点

产能延续去化态势, 预计生猪养殖利润逐季提升

猪周期回顾与展望: 莫道桑榆晚, 为霞尚满天

分析师:

陈雯

执业证书编号: S0270519060001

电话: 02032255207

邮箱: chenwen@wlzq.com.cn

分析师:

叶柏良

执业证书编号: S0270524010002

电话: 18125933783

邮箱: yebl@wlzq.com.cn

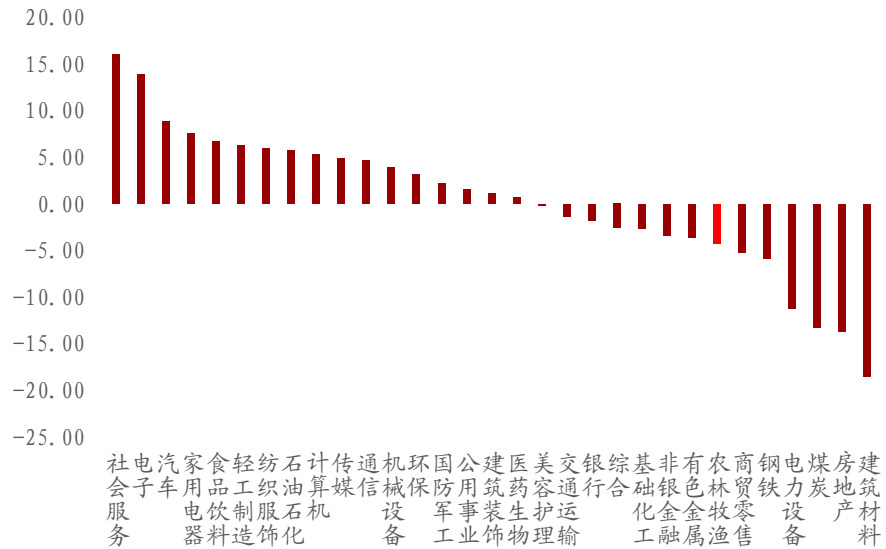
正文目录

1 农林牧渔行业业绩表现	3
2 农林牧渔子板块业绩表现	5
2.1 种植业.....	5
2.2 渔业.....	5
2.3 饲料.....	6
2.4 农产品加工.....	7
2.5 养殖业.....	8
2.6 动物保健.....	8
3 投资建议与风险因素	9
3.1 投资建议.....	9
3.2 风险因素.....	9
图表 1: 申万一级行业 2024 年一季度营收增速(%).....	3
图表 2: 申万一级行业 2024 年一季度归母净利润增速(%).....	3
图表 3: 2018Q1-2024Q1 农林牧渔板块营收及同比.....	4
图表 4: 2018Q1-2024Q1 农林牧渔板块归母净利润及同比.....	4
图表 5: 2018Q1-2024Q1 农林牧渔板块 ROE(%).....	4
图表 6: 2018Q1-2024Q1 农林牧渔板块毛利率&净利率.....	4
图表 7: 2018Q1-2024Q1 农林牧渔板块费用率.....	4
图表 8: 种植业板块个股 2024Q1 业绩概览 (按归母净利润增速排序).....	5
图表 9: 渔业板块个股 2024Q1 业绩概览 (按归母净利润增速排序).....	6
图表 10: 饲料板块个股 2024Q1 业绩概览 (按归母净利润增速排序).....	6
图表 11: 农产品加工板块个股 2024Q1 业绩概览 (按归母净利润增速排序).....	7
图表 12: 养殖业板块个股 2024Q1 业绩概览 (按归母净利润增速排序).....	8
图表 13: 动物保健板块个股 2024Q1 业绩概览 (按归母净利润增速排序).....	9

1 农林牧渔行业业绩表现

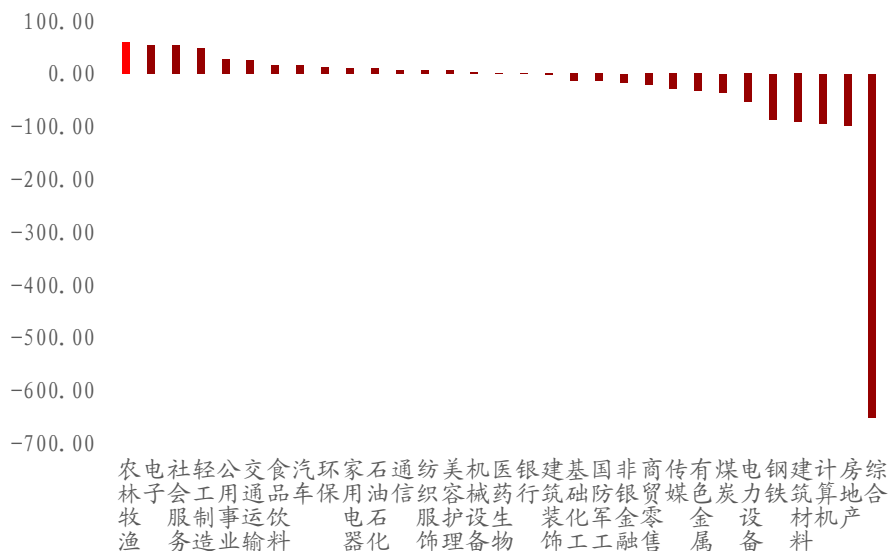
24Q1农牧板块营收增速下滑，利润减亏排名居前。2024年一季度农林牧渔行业营收同比增速下滑，利润持续亏损但亏损大幅收窄。板块营业收入合计2,784.80亿元，同比下降4.28%，在申万一级行业中排名第25；归母净利润合计-16.55亿元，同比减亏59.98%，在申万一级行业中排名第1。

图表1: 申万一级行业2024年一季度营收增速(%)



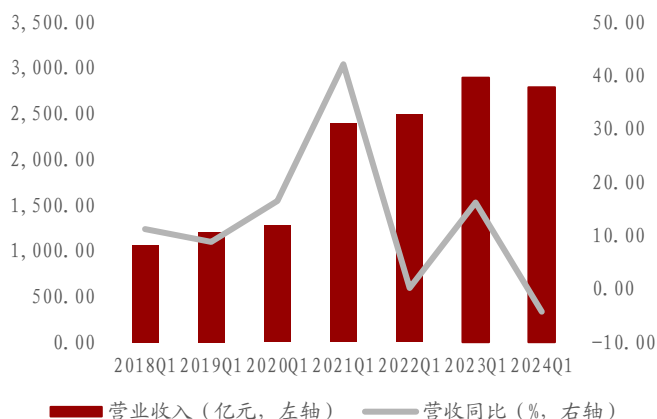
资料来源: 同花顺, 万联证券研究所

图表2: 申万一级行业2024年一季度归母净利润增速(%)



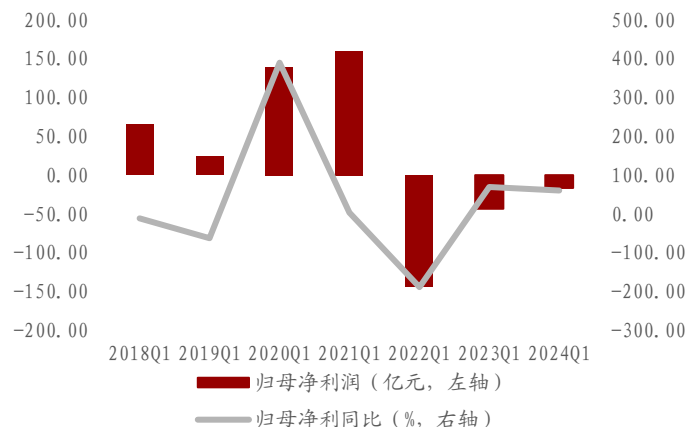
资料来源: 同花顺, 万联证券研究所

图表3: 2018Q1-2024Q1农林牧渔板块营收及同比



资料来源: 同花顺, 万联证券研究所

图表4: 2018Q1-2024Q1农林牧渔板块归母净利润及同比



资料来源: 同花顺, 万联证券研究所

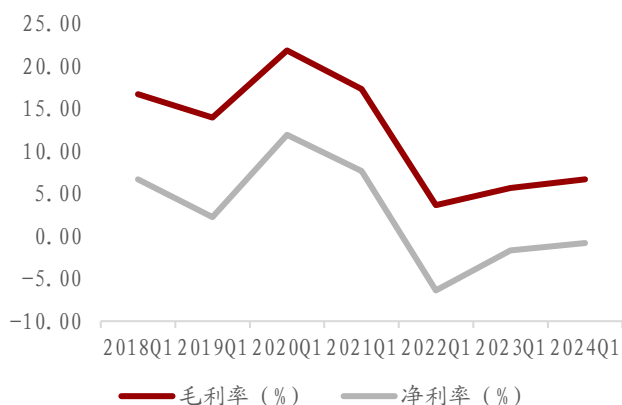
盈利能力提升, 费用率稳中有升。2024年一季度农林牧渔板块ROE及毛利率、净利率有所回升, 其中板块ROE为-0.32%, 同比+0.53pct, 毛利率、净利率分别为6.70%、-0.82%, 同比分别+1.04pct、+0.85pct, 销售费用率、管理费用率、财务费用率分别为2.49% (YoY+0.30pct)、3.66% (YoY+0.29pct)、1.27% (YoY+0.02pct)。

图表5: 2018Q1-2024Q1农林牧渔板块ROE(%)



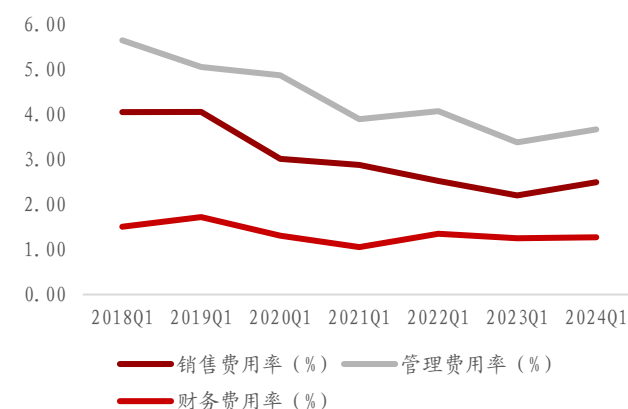
资料来源: 同花顺, 万联证券研究所

图表6: 2018Q1-2024Q1农林牧渔板块毛利率&净利率



资料来源: 同花顺, 万联证券研究所

图表7: 2018Q1-2024Q1农林牧渔板块费用率



资料来源: 同花顺, 万联证券研究所

2 农林牧渔子板块业绩表现

2.1 种植业

板块一季度增收不增利，利润率下滑。2024年一季度种植业板块实现营收238.73亿元，同比+32.69%，归母净利润9.05亿元，同比-45.08%，万辰集团、博闻科技与康农种业一季度营收增速排名前三。板块个股中仅康农种业、敦煌种业与新赛股份利润增速较快。板块毛利率、净利率分别为15.01%、4.13%，同比分别-4.27pct、-6.15pct，期间费用率为10.26%（YoY+1.10pct）。

图表8: 种植业板块个股2024Q1业绩概览（按归母净利润增速排序）

证券简称	2024Q1						
	营收	YoY	归母净利	YoY	毛利率	期间费用率	净利率
	(亿元)	(%)	(亿元)	(%)	(%)	(%)	(%)
康农种业	0.34	53.97	0.10	143.19	28.71	25.31	33.53
敦煌种业	4.43	26.20	0.39	59.92	37.97	9.30	20.40
新赛股份	2.95	24.13	0.04	50.01	1.74	8.50	1.36
农发种业	8.47	-30.38	0.45	16.24	10.94	7.65	7.91
苏垦农发	23.36	-4.77	1.29	8.55	13.93	9.46	5.57
新农开发	1.60	-12.34	0.51	6.82	51.32	15.98	32.77
北大荒	9.56	10.28	5.55	3.61	68.06	10.49	57.84
万向德农	0.94	9.46	0.35	0.15	31.12	7.51	40.68
亚盛集团	5.90	-5.06	0.24	-9.43	21.70	19.30	4.10
博闻科技	0.07	326.67	0.24	-9.80	5.90	77.12	341.32
宏辉果蔬	2.16	-12.10	0.08	-19.25	10.02	7.39	3.23
登海种业	2.32	-11.57	0.30	-32.61	26.07	18.76	13.78
荃银高科	6.73	8.99	0.18	-43.34	19.74	19.17	2.49
隆平高科	20.72	16.56	0.77	-48.95	38.80	36.05	4.00
众兴菌业	4.87	-21.87	0.35	-82.46	19.97	14.01	7.07
秋乐种业	0.35	-36.98	0.02	-83.71	27.66	35.93	4.54
万辰集团	48.30	534.03	0.06	-88.15	9.77	7.31	1.43
雪榕生物	6.04	-28.30	0.05	-97.65	12.98	11.83	1.77
华绿生物	2.57	-22.75	0.02	-98.66	8.11	8.39	0.94
神农科技	0.50	27.62	-0.08	-151.82	30.47	47.02	-14.50
海南橡胶	81.42	39.05	-1.61	-196.54	4.03	6.55	-2.78
丰乐种业	5.80	-5.63	-0.14	-271.43	12.10	15.61	-3.27
板块合计	238.73	32.69	9.05	-45.08	15.01	10.26	4.13

资料来源：同花顺，万联证券研究所

2.2 渔业

板块营收同比微降，利润率回升。2024年渔业板块实现营收34.00亿元，同比-2.59%，归母净利润-0.26亿元，同比-6.90%，开创国际、中水渔业与獐子岛一季度营收增速排

名前三。板块个股中开创国际与大湖股份利润同比正增长，其余利润同比下滑。板块毛利率、净利率分别为15.11%、-0.30%，同比分别+0.83pct、+0.11pct，期间费用率为13.37%（YoY-1.43pct）。

图表9：渔业板块个股2024Q1业绩概览（按归母净利润增速排序）

证券简称	2024Q1						
	营收	YoY	归母 净利	YoY	毛利率	期间费用率	净利率
	(亿元)	(%)	(亿元)	(%)	(%)	(%)	(%)
开创国际	5.55	74.38	0.08	1,910.72	24.71	22.02	2.66
大湖股份	2.08	-16.65	-0.08	13.43	25.30	23.33	-1.40
好当家	2.25	-7.23	0.07	-1.06	19.54	25.57	3.22
中水渔业	9.99	12.88	-0.29	-4.69	6.28	7.87	-1.88
獐子岛	3.69	-2.52	-0.07	-34.70	12.94	16.07	-2.34
国联水产	10.43	-26.33	0.04	-66.26	16.23	10.38	-0.17
板块合计	34.00	-2.59	-0.26	-6.90	15.11	13.37	-0.30

资料来源：同花顺，万联证券研究所

2.3 饲料

利润由负转正，宠物食品公司业绩持续增长。2024年一季度饲料板块实现营收550.96亿元，同比-9.94%，归母净利润2.62亿元，同比+154.78%，佩蒂股份、中宠股份与乖宝宠物一季度营收增速排名前三。宠物食品赛道表现持续亮眼，营收利润增速居板块前列。板块毛利率、净利率分别为9.95%、0.25%，同比分别+3.04pct、+1.46pct，期间费用率为7.90%（YoY+1.24pct）。

图表10：饲料板块个股2024Q1业绩概览（按归母净利润增速排序）

证券简称	2024Q1						
	营收	YoY	归母 净利	YoY	毛利率	期间费用率	净利率
	(亿元)	(%)	(亿元)	(%)	(%)	(%)	(%)
天康生物	37.77	-2.93	0.54	478.54	12.39	9.51	1.59
中宠股份	8.78	24.42	0.56	259.00	27.85	17.82	7.41
佩蒂股份	3.84	142.37	0.42	209.56	24.36	11.62	10.89
海大集团	231.72	-0.80	8.61	111.00	10.75	6.36	3.88
乖宝宠物	10.97	21.33	1.48	74.49	41.14	23.85	13.56
正虹科技	1.48	-48.64	-0.09	70.62	8.15	13.20	-5.36
金新农	10.51	-3.55	-0.52	47.45	6.97	10.31	-4.97
唐人神	48.80	-25.19	-1.98	41.94	4.16	8.35	-4.60
大北农	67.07	-13.76	-2.09	32.16	11.89	14.43	-3.73
天马科技	13.61	-11.09	0.07	17.40	9.51	8.34	0.69
路斯股份	1.57	7.34	0.14	5.06	20.71	10.01	9.05
邦基科技	4.12	5.72	0.20	-13.09	13.16	6.88	5.00
粤海饲料	8.51	-11.07	-0.56	-15.70	12.07	11.78	-6.75
*ST 傲农	24.08	-50.02	-2.92	-62.49	-1.81	16.57	-15.48

播恩集团	2.41	-38.42	-0.04	-119.91	14.65	15.63	-1.53
百洋股份	5.07	-8.47	-0.04	-203.73	8.09	8.07	-0.58
禾丰股份	72.22	-7.93	-1.02	-627.34	4.56	5.42	-1.85
板块合计	550.96	-9.94	2.62	154.78	9.95	7.90	0.25

资料来源：同花顺，万联证券研究所

2.4 农产品加工

营收小幅下降，利润同比提升。2024年一季度农产品加工板块实现营收869.36亿元，同比-2.85%，归母净利润20.60亿元，同比+13.21%，朗源股份、中粮糖业与安德利一季度营收增速排名前三。板块多数个股归母净利润同比正增长。板块毛利率、净利率分别为6.85%、2.33%，同比分别+0.19pct、+0.37pct，期间费用率为4.75%(YoY-0.21pct)。

图表11: 农产品加工板块个股2024Q1业绩概览（按归母净利润增速排序）

证券简称	2024Q1						
	营收	YoY	归母 净利	YoY	毛利率	期间费用率	净利率
	(亿元)	(%)	(亿元)	(%)	(%)	(%)	(%)
中粮科技	47.32	4.63	0.25	1,613.02	7.29	4.26	0.52
朗源股份	0.70	107.12	0.07	1,094.83	18.86	8.06	10.06
西王食品	12.98	-8.60	0.51	220.40	25.42	20.63	3.87
双塔食品	4.35	-16.95	0.42	168.68	23.39	13.56	9.41
永顺泰	9.22	-14.23	0.82	134.27	13.79	4.79	8.91
中粮糖业	78.12	62.84	4.40	60.71	9.51	3.17	5.74
欧福蛋业	2.33	-0.34	0.19	56.68	20.28	8.52	8.28
索宝蛋白	3.93	-4.55	0.37	47.77	12.12	1.83	9.49
ST佳沃	10.28	-29.46	-0.88	42.00	-4.51	16.54	-9.16
保龄宝	5.51	-9.68	0.23	35.89	9.98	4.92	4.20
国投中鲁	3.62	11.72	0.09	33.36	18.39	13.68	3.17
田野股份	0.88	-12.03	0.09	23.44	24.49	16.56	9.84
祖名股份	3.81	17.26	0.10	3.93	24.78	22.22	1.82
金龙鱼	572.74	-6.17	8.82	3.30	5.13	4.42	1.41
嘉华股份	3.94	-15.04	0.31	0.90	13.96	2.80	7.93
安德利	2.70	20.93	0.53	-13.82	25.48	2.25	19.74
冠农股份	10.27	-32.70	2.42	-17.42	12.83	4.21	27.61
道道全	15.18	-13.14	0.74	-31.51	12.92	6.81	4.97
京粮控股	36.36	13.39	0.23	-38.89	4.04	2.65	0.66
深粮控股	10.73	-19.86	0.64	-39.40	19.07	8.89	5.92
广农糖业	9.51	-18.73	0.05	-48.62	11.79	11.03	0.42
中基健康	1.19	-20.49	0.06	-64.56	18.59	13.86	5.18
晨光生物	17.32	-4.71	0.39	-71.42	8.21	5.37	1.90
金健米业	8.36	-28.41	0.02	-80.47	6.64	6.30	0.20
华资实业	1.22	-6.50	0.02	-96.30	7.64	9.27	1.35
板块合计	869.36	-2.85	20.60	13.21	6.85	4.75	2.33

资料来源：同花顺，万联证券研究所

2.5 养殖业

行业逐渐出清，板块亏损有所收窄。2024年一季度养殖业板块实现营收1006.54亿元，同比-8.55%，归母净利润-53.14亿元，同比+32.71%，华英农业、神农集团与新五丰一季度营收增速排名前三。板块多数个股仍持续亏损，但部分公司亏损幅度收窄。板块毛利率、净利率分别为1.43%、-5.85%，同比分别+0.68pct、+1.71pct，期间费用率为8.23%（YoY+-0.61pct）。

图表12：养殖业板块个股2024Q1业绩概览（按归母净利润增速排序）

证券简称	2024Q1						
	营收	YoY	归母净利	YoY	毛利率	期间费用率	净利率
	(亿元)	(%)	(亿元)	(%)	(%)	(%)	(%)
ST天邦	20.50	-5.69	6.04	190.95	-4.00	19.25	29.41
罗牛山	10.08	-27.35	1.10	128.81	14.72	10.39	9.68
立华股份	36.62	7.34	0.80	120.47	8.99	7.39	2.15
神农集团	10.82	20.82	-0.04	96.63	6.00	9.18	-0.33
*ST正邦	14.42	-36.08	-0.49	95.86	14.27	18.02	-4.61
东瑞股份	2.80	-13.95	-0.83	56.49	12.19	38.39	-29.67
温氏股份	218.48	9.38	-12.36	55.04	3.27	8.10	-5.75
巨星农牧	9.49	6.16	-1.38	32.85	2.34	15.70	-14.52
湘佳股份	9.05	-0.44	-0.19	31.29	14.15	15.57	-2.49
晓鸣股份	1.75	-17.24	-0.10	10.98	0.27	17.91	-5.65
新五丰	14.30	16.98	-2.54	-11.78	-8.60	8.77	-18.13
新希望	239.08	-29.49	-19.34	-14.75	-2.93	7.96	-9.88
益客食品	45.89	-11.08	0.78	-32.97	6.20	2.93	2.27
福成股份	2.33	-23.43	0.23	-60.60	32.84	20.27	9.86
益生股份	6.87	-24.75	1.09	-65.16	30.68	11.61	15.98
华英农业	7.42	22.64	0.01	-76.71	10.32	7.98	2.71
*ST天山	0.18	-24.24	-0.07	-79.45	2.66	43.43	-38.91
仙坛股份	10.78	-11.80	0.07	-92.37	1.38	1.61	1.91
牧原股份	262.72	8.57	-23.79	-98.56	-2.50	9.57	-9.36
民和股份	5.22	-9.55	-0.35	-161.39	12.36	16.17	-6.78
圣农发展	42.15	-7.10	-0.62	-169.23	7.69	7.38	-1.69
鹏都农牧	35.60	-28.23	-1.16	-194.66	8.50	13.22	-4.72
板块合计	1,006.54	-8.55	-53.14	32.71	1.43	8.23	-5.85

资料来源：同花顺，万联证券研究所

2.6 动物保健

板块净利率大幅下跌，多数个股利润下滑。2024年一季度动物保健板块实现营收34.92亿元，同比+0.74%，归母净利润3.76亿元，同比-37.32%，绿康生化、瑞普生物与中联

生物一季度营收增速排名前三。板块个股中仅驱动力、金河生物与瑞普生物归母净利润同比正增长。板块毛利率、净利率分别为37.62%、10.90%，同比分别+1.41pct、-3.77pct，期间费用率为20.02%（YoY+1.41pct）。

图表13: 动物保健板块个股2024Q1业绩概览（按归母净利润增速排序）

证券简称	2024Q1						
	营收	YoY	归母净利	YoY	毛利率	期间费用率	净利率
	(亿元)	(%)	(亿元)	(%)	(%)	(%)	(%)
驱动力	0.16	-36.93	0.03	210.30	39.05	29.24	19.07
金河生物	5.19	-1.49	0.45	22.27	34.18	23.91	9.16
瑞普生物	5.33	20.42	0.88	8.35	47.73	28.69	17.54
生物股份	3.48	-4.42	1.06	-1.05	60.80	26.35	30.62
科前生物	2.05	-26.68	0.87	-35.64	66.64	23.36	42.49
中牧股份	11.25	5.97	0.77	-45.53	21.10	14.59	6.58
大禹生物	0.25	-14.13	-0.04	-48.02	23.82	46.10	-17.73
普莱柯	2.35	-23.27	0.27	-57.36	64.41	49.87	11.60
永顺生物	0.66	-18.00	0.08	-59.92	56.96	42.77	12.59
中联生物	0.88	7.58	-0.02	-113.92	61.02	61.76	-3.55
海利生物	0.70	-1.31	-0.04	-126.13	43.74	55.67	-6.20
绿康生化	1.60	60.09	-0.31	-208.94	8.16	24.94	-19.68
回盛生物	2.07	-10.24	-0.16	-210.43	22.67	27.60	-7.93
板块合计	34.92	0.74	3.76	-37.32	37.62	20.02	10.90

资料来源：同花顺，万联证券研究所

3 投资建议与风险因素

3.1 投资建议

2024年一季度农林牧渔行业营收同比增速下滑，利润持续亏损但亏损大幅收窄。分板块来看，农产品加工维持稳健增长，种植业与动物保健利润同比下滑，养殖业亏损收窄。当前生猪产能延续去化态势，预计生猪供给收缩有望贯穿2024年全年。随着消费旺季的到来，生猪价格有望逐季上行，叠加养殖成本的下降，行业利润有望逐季提升。维持行业“强于大市”投资评级，建议重点关注生猪养殖龙头企业。

3.2 风险因素

生猪上涨价格不及预期风险，成本上升风险，疫病防控风险。

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登记为证券分析师，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

万联证券股份有限公司（以下简称“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。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。分析师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