

买地产、做光伏…

# 黄金珠宝商“不务正业”背后流量困境

珠宝商跨界买地产、做光伏、卖眼镜

今年春节后，周生生披露了一则关联交易：拟以1.16亿港元收购位于香港元朗的一处物业，同时拟购买两处佛山顺德区伦教街道荔村的物业，总代价分别为人民币717.5万元、295.4万元。

对于购买房产的原因，周生生表示，鉴于香港现行物业市场的状况，收购香港物业实属一个投资良机，同时更可保障集团目前的营运，长远而言更具成本效益。而收购佛山两处物业是供集团自身营运使用及作长期投资，符合集团整体利益。

近两年，与周生生同样买房产做投资的黄金珠宝企业不少。周大福及郑氏家族动作频频，于2020年涉足长租公寓领域。2020年，周大福旗下潮流酒店品牌同派酒店在上海浦东正式开业，共有123间酒店客房以及长租公寓，融入共享办公和共享居住模式。

2022年，明牌珠宝宣布，公司以自有资金投资设立全资子公司上海知鲸多，拟开展房地产销售经纪类业务。明牌珠宝表示此次投资是“为了推进公司整体发展战略，进一步延伸公司产业链，更好地优化公司资源配置，增强公司的核心竞争力，为公司的可持续发展提供保障。”

值得注意的是，此前，明牌珠宝已在房地产市场有所探索，但效果不佳。2015年，明牌珠宝曾斥资7亿元收购苏州好屋25%的股权，但苏州好屋2016年至2018年的业绩与收购时的承诺相差甚远。2022年明牌珠宝再次加码房地产，可见其跨界的决心。

对于黄金珠宝企业投资房地产的原因，资深零售专家王国平分析认为，一种情况是企业可以在商铺价格较低的时候购买自持，通过租金测算出商铺回报率，看是否值得购买；另一种情况是企业可以低价拿地建设，获取收益。

记者发现，除了房地产，珠宝企业还在往其他领域跨界。

明牌珠宝不只脚踏房地产市场，还看向了光伏行业。2月4日，明牌珠宝发布公告称，拟在柯桥经开区管委会管理区域内投资建设日月光伏电池片“超级工厂”项目。项目计划总投资约100亿元，总用地面积约380亩，其中项目固定资产投资65亿元。

老凤祥在2022年11月宣布跨界进军眼镜专业市场。老凤祥其实在2012年成立了控股子公司“上海老凤祥眼镜有限公司”并做起了眼镜相关业务，但在去年却着重强调了进军眼镜专业市场。

2月9日，老凤祥告诉记者，眼镜是老凤祥旗下的一个新品类，这几年发展很快，该业务起步时眼镜是在老凤祥零售体系里进行销售的，2022年开始与市场上专业的眼镜销售渠道进行深度合作。



网络图片

近日，周生生表示拟收购三处房产，明牌珠宝则表示看向光伏行业。记者注意到，近两年来，黄金珠宝企业纷纷寻求跨界，明牌珠宝去年还加码了房产经纪业务，还有企业做眼镜、做数字资产……

黄金珠宝企业为何在近两年纷纷跨界？业内人士认为，门店端流量减少，线上流量成本不断攀升，转化率又没有明显上升，珠宝行业面临流量困境，无法有效在行业内找到突破缺口，就开始尝试跨界寻求新的发展机会。

## 流量困境：门店流量减少，线上成本攀升

黄金珠宝企业，为何这么爱跨界投资？

“珠宝行业面临流量困境，无法有效在行业内找到突破缺口，就开始尝试跨界。”王国平表示，“门店端流量减少是实体行业共同面临的局面，线上购买流量成本不断攀升，转化率又没有明显上升。”

据WIND数据，2017年至2019年的金银珠宝类零售额月均值为1633.48亿元，而2020年至2022年的月均值则为1586.01亿元，下降了47.47亿元。

据杜邦分析，过去3年，黄金珠宝行业上市公司的平均ROE（净资产收益率）

为-37.95%，平均净利率为-35.32%。

具体到企业业绩，跨界幅度大的明牌珠宝在2019年至2021年的扣非净利润均为负，分别为-9899万元、-3.102亿及-2677万元。

周生生2020年、2021年持续经营业务的归母净利润规模相对于2017年至2019年来说也大幅缩小。2022年中报显示，其上半年归母净利润同比下降12%。

东吴证券指出，2022年黄金珠宝行业受疫情影响，部分品牌加盟商开店进度放缓，装修延后，且已开业门店出现了一些关店回调的情况。

## 前路漫漫：业绩下滑、收监管函……

王国平认为，黄金珠宝企业跨界，有的是寻求新的发展机遇，有的想迎合资本市场炒作，各有不同目的，得到的效果也各不相同。

记者注意到，黄金珠宝行业跨界最终谋得出路并不容易。明牌珠宝跨界房地产，苏州好屋业绩不及承诺预期，还在2020年、2021年业绩进一步下滑，分别亏损0.85亿元、3.19亿元。

今年明牌珠宝宣布跨界光伏行业，公告一出便收到了监管函，称其货币资金余额、期末现金及现金等价物

余额与拟投入金额差异巨大，要求其说明上述投资是否具有可行性，公司是否具备明确、可行的资金来源。

而周大福2020年涉足长租公寓做的“同派酒店”似乎哑了火，在2022财年报告、2022/2023中期报告中均无相关字眼。

“需要原有行业的专业玩家摆脱体制、能够用更专业的玩法来做事。”王国平表示，跨界要成功，找人很重要，外加资金储备要够，才能放大成功的概率。

（据《成都商报》）