

被打包出售，长沙开福万达广场怎么办

现状:客流稀疏,运营团队没有变化 业内:引入新兴业态,精准营销,增强用户黏性



为实现战略转型

友阿股份重组草案公布 拟15.8亿元收购尚阳通



5月27日晚，友阿股份披露重组草案，拟通过发行股份及支付现金的方式购买深圳尚阳通科技股份有限公司（以下简称“尚阳通”）100%股权，交易对价为15.8亿元。

交易对价为15.8亿元

尚阳通成立于2014年,是国家级高新技术企业和国家级“专精特新小巨人”企业,聚焦高性能半导体功率器件研发、设计和销售。财务数据显示,尚阳通2024年的营收为6.06亿元,净利润为4567.14万元,有着不错的盈利能力。

根据评估报告，尚阳通100%股权评估值约为17.57亿元，经交易各方协商一致同意，交易价格为15.8亿元。

友阿股份此次交易的支付方式包括现金支付和股份支付,其中现金支付金额为5.06亿元,剩余金额则通过发行股份的方式支付。友阿股份计划发行A股股份4.69亿股,发行价格为2.29元/股,拟募集配套资金不超过5.5亿元。友阿股份表示,本次交易完成后,上市公司将实现战略转型,从传统百货零售业务拓展至功率半导体器件领域,打造第二增长曲线。

拉来高校和国资助力

为了助力公司实现战略转型，不久前，友阿股份还拉来了战略合作伙伴。

5月19日,友阿股份与长沙国控资本管理有限公司(以下简称长沙国控资本)、清华大学天津电子信息研究院(以下简称清华电子院)签订战略合作框架协议。

协议显示,三方拟通过战略合作,依托清华电子院的技术、人才和产业资源,形成“以研促产、以产带研”的良性循环,构建“产学研用”一体化生态,加速推动长沙市半导体产业升级,打造具有全国影响力的“芯”高地。

长沙国控资本与友阿股份就设立半导体领域并购基金相关事宜达成了初步意向。双方或将通过由长沙国控资本下属基金管理公司围绕半导体产业链成立并购基金,高效开展战略性新兴产业投资。

■文/视频 三湘都市报全媒体记者 潘显璇

客流稀疏,部分区域出现空铺现象

长沙开福万达广场，曾经是长沙的商业地标之一。2013年9月27日正式开业，开福万达广场由大型商业中心、商业步行街、高级酒店、商务酒店、写字楼、精装豪宅等组成，号称是当时长沙功能最齐全、档次最高的综合商业项目。

如今，商场往日的风光已经不再。5月27日17时，长沙开福万达广场，商场内多数楼层客流量稀疏，部分区域甚至出现“空铺”现象。开福金街作为项目核心商业街，超过40%的商铺处于关闭状态，玻璃橱窗上“旺铺转租”的告示已泛黄卷曲。

在大碗先生开福万达广场门店，即便是到了饭点，也依然人流稀少，“门店一天大概能有五六十桌客人，整体客流量不高。”该门店的工作人员介绍。

不仅仅是餐饮门店，其他业态也是门前冷落。在商场一楼的“太空星际乐园”儿童游乐区，无人问津。同样，在三楼的“1号机长超乐场”，十几台抓娃娃机整齐地排列在一起，设备稍显陈旧，也鲜少有人停留。

商场更换了房东,但运营团队没有变化

此次交易的背后,也折射出商业地产行业的深度变革。传统重资产模式在电商冲击、消费习惯改变等因素下,正面临生存困局。

据戴德梁行数据显示,2024年,长沙甲级写字楼空置率达32.7%,租金环比下跌8.4%,商业地产整体承压。

“目前我们商场的日均客流量在三四万人左右，空置面积约为3000多平方米。虽然万达易主了，但只

是房东发生了变化,我们运营团队并没有变化,招商和签约的流程还是一样。”大连万达物业管理有限公司长沙分公司相关负责人表示,相比前几年,商场的租金一直在下降,最高点的时候租金达到300元/平方米/月,现在比如4层的商铺,租金约为120元/平方米/月。

“随着IFS国金中心、梅溪湖步步高、富兴世界金融中心等新的商业综合体的崛起，客流被严重分流。相比之下，开福万达业态单一，缺乏差异化竞争力，难以留住消费者。”业内人士认为，此外，电商和外卖平台的普及改变了消费者行为，尤其对服装、电子产品等标准化商品冲击显著。

优化会员系统与精准营销,增强用户黏性

事实上,万达广场的“卖卖卖”早已不是新闻。

据不完全统计,过去两年,万达出售超过30座万达广场。2023年、2024年,上海金山万达广场、广州萝岗万达广场、湖州万达广场等均发生股权变更。

据一名万达广场的管理者表示，万达过去依赖“自持物业+租金”的重资产运营，虽能沉淀优质资产，但也会抬高杠杆，轻资产转型是必然选择。

业内人士指出,对长沙开福万达广场而言,交易后的发展取决于两大因素:一是运营升级成效。万达需加快业态调整,引入首店、快闪店等新兴业态,提升体验式消费占比;同时借助腾讯的技术支持,优化会员系统与精准营销,增强用户黏性。二是资本运作空间。太盟投资等机构擅长资产证券化,未来可能推动长沙万达 REITs 发行,进一步盘活资产。若能实现上述目标,长沙万达有望在3—5年内重塑竞争力。

[illegible]

【温馨提示】 本栏目仅提供公示平台,所发布的所有公示内容均由提供者或提供单位负责解释并承担法律责任,与本报社无关。