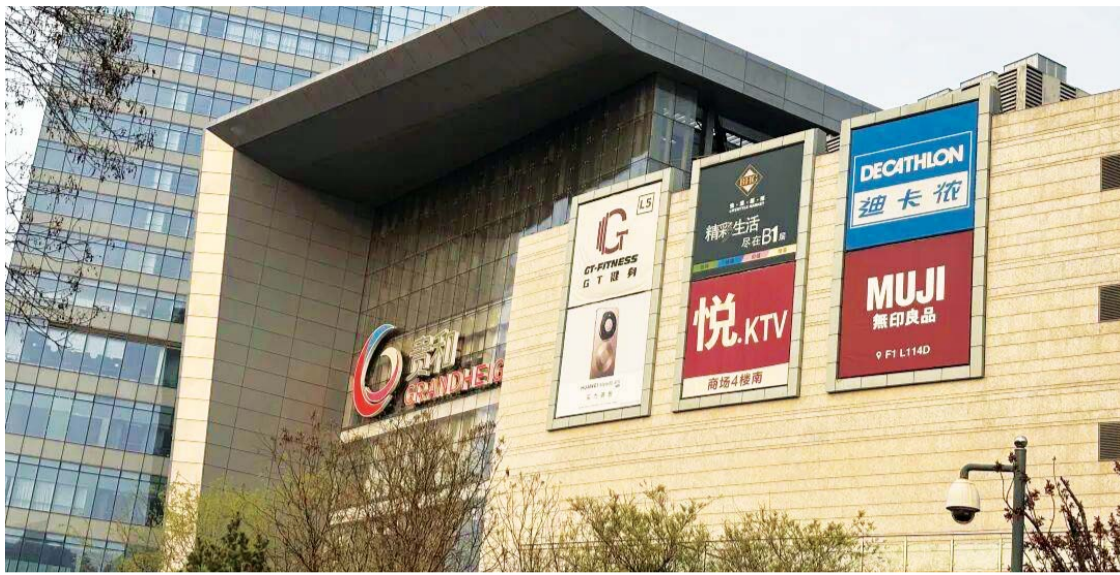


# 领秀城贵和涌起“换租潮”

中金绿发商业REIT唯一底层资产面临考验

华联超市为领秀城贵和购物中心开业时引入的主力租户,从体量看,该超市为领秀城贵和购物中心租赁面积最大的单一租户。不过,从收入贡献看,该租户体量与收益并不匹配



位于济南南部商圈的领秀城贵和购物中心。

# 三一重能转让五莲风电项目和展能源“加仓”山东

◆导报记者 初磊 济南报道

企查查App显示,五莲县湘湖清洁能源有限公司(下称“五莲湘湖清洁能源”)4月2日发生股东变更,原股东三一重能(688349.SH)接手该公司仅1个月就退出,新股东北京和展能源有限公司进入,比例达持股100%。

大股东变更的同时,五莲湘湖清洁能源的主要成员也进行了调整:余梁为退出执行董事兼总经理职务,丁大伟退出监事职务,梁承毅退出财务负责人职务;刘伟新任执行董事、总经理,周红霞新任财务负责人。

## 三一重能刚接手1个月

五莲湘湖清洁能源成立于2024年4月,注册资本1.37亿元。企查查App显示,今年3月2日,三一重能国际控股有限公司手中接过五莲湘湖清洁能源,时隔一个月就将其“剥离”。

重能国际控股有限公司为三一集团旗下公司,实际控制人是三一重能大股东梁稳根(持股45.73%)。

三一重能近日发布的2025年度业绩快报显示,报告期内,公司实现营业收入273.66亿元,同比增长53.81%;实现归属于母公司所有者的净利润7.35亿元,同比下降59.44%;实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润4.72亿元,同比下降70.38%。

对于业绩变化,三一重能在公告中提及,2024年,国内陆上风机市场竞争加剧,风机中标价格整体下降并探底;随着2024年中标的订单于2025年集中交付并实现销售,叠加大型铸件、叶片树脂、塔筒钢材等零部件市场价格上涨,公司风机毛利率和利润水平下降;此外,2025年,新能源上网电价市场化改革推进,风电增量项目上网电价下降,公司电站产品销售的利润水平下降。

## 商业运营后却“抛出”

三一重能微信公众号显示,日照五莲县年均风速仅5m/s左右,低风速叠加高风切变的客观条件,并不具备风电开发的“先天优势”,但三一重能在五莲找到了“大展身手”的舞台。

三一重能在当地布局了一个重磅风电项目——SI-242系列首个180

米混塔批量商业化项目。该项目——汪湖风电场已于3月19日正式全容量并网投运,总装机容量达130MW,安装20台三一重能SI-242系列6.7MW风电机组,叶片长度118米,搭配三一自研180米混塔,创下当地轮毂高度与叶片长度双项新纪录。

汪湖风电场实现全容量并网投运,为国内低风速区域风电开发提供了可复制、可推广的实践范本,推动风电开发从“优质风资源”向“全域风资源”延伸。项目全容量并网后,预计年上网发电量达3.4亿千瓦时。

企查查App多条信息显示,五莲湘湖清洁能源正是三一重能汪湖风电场项目的投资主体。

汪湖风电场全容量并网投运,进入商业化运营新阶段,三一重能此时选择退出,背后原因耐人寻味。

从山东的市场布局看,三一重能在山东存续控股企业有7家,除了全资子公司——三一(东营)风电有限公司位于东营,其余6家都位于日照。

在五莲县,除了已退出的五莲湘湖清洁能源,目前三一重能还有3家全资子公司——五莲县湘湖清洁能源有限公司、五莲县湘福清洁能源有限公司。上述3家公司均成立于2024年4月15日,注册资本都是100万元,法定代表人都是余梁为,经营范围都是风力发电技术服务、发电技术服务等。

## 在山东控股子公司达3家

北京和展能源有限公司成立于2023年5月,注册资本5000万元,法定代表人为冉然,系和展能源(000809.SZ)全资子公司。“接手”五莲湘湖清洁能源之后,北京和展能源有限公司在山东投资布局的控股子公司达3家,其余两家分别为济宁向前能源有限公司、山东和展新能源有限公司。

和展能源于1998年6月登陆资本市场,注册地位于辽宁省铁岭市铁岭县,主营业务是新能源、风机混塔的生产、设计、维护等。

和展能源之前发布的2025年度业绩预告显示,预计2025年归属于上市公司股东的净利润亏损5500万元至7500万元,较2024年同期减亏27%至47%。公司称,亏损主要在于新能源业务尚未形成收入及混塔业务竞争加剧。

◆导报记者 孙罗南 济南报道

3月31日,中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金(下称“中金绿发商业REIT”)披露2025年年度报告。

作为该REIT唯一底层资产,济南领秀城贵和购物中心的运营细节进一步浮现。作为项目重要引流业态的超市板块,正出现关键调整,叠加场内多业态变动,商场正进入新一轮调整期。

## 第一大租户变动

领秀城贵和购物中心位于济南市市中区二环南路与英雄山路交叉口,于2014年12月28日开业,至今已运营逾11年。

经济导报记者注意到,此次年报中尤其提及了一项涉及核心业态的变化——开业之初引入的主力超市租户出现调整。

报告披露,经过前期多轮沟通,项目公司与河南北华联生活超市有限公司济南分公司(下称“华联超市”)就租赁合同调整未达成一致意见。2026年3月经过双方协商,华联超市函告项目公司,拟于2026年3月31日解除双方签署的租赁合同,并自当日起逐步清场闭店,于4月30日前完成租赁房屋的交还。

华联超市为领秀城贵和购物中心开业时引入的主力租户,租赁面积10552平方米,租赁期限20年,原定到期日为2034年12月20日,其租赁面积占购物中心可供

出租面积的12.45%。

从体量看,该超市为领秀城贵和购物中心租赁面积最大的单一租户。不过,从收入贡献看,该租户体量与收益并不匹配。

据披露,2025年,华联超市贡献的租金及物业费共计533.59万元,占购物中心当期全部收入的3.2%。

这一“高面积、低贡献”的结构,此前亦在监管问询中被关注。

经济导报记者注意到,去年,在中金绿发商业REIT上市审核阶段,深交所曾就项目运营发出审核问询函,关注到第一大租户的经营与贡献情况。

根据申报材料,2024年前三季度,租赁面积排名第一的主力租户的租赁面积占比为12.46%,但店铺租赁收入占比仅为3.87%。

监管层要求管理人补充披露:租赁面积排名第一的主力租户租赁面积占比和租赁收入占比差异较大的原因,以及该租户的基本情况、主营业务情况、经营情况等。

问询回复显示,该主力店经营定位为超大型综合超市,2022年至2024年,其平均销售额7771.92万元,在该品牌体系内的87家门店中收入排名第10名。管理人解释称,超市类租户一般具有大面积、低坪效的特点,因此店铺租赁收入占比相对较低。

但从实际经营情况看,上述解释或难完全覆盖市场端感受。据消费者反映,华联超市在较长

一段时间内存在商品供应不足、部分货架空置的情况。

在收入贡献有限、经营表现承压的背景下,调整几乎成为必然。

对于此次退出,年报披露,项目公司已收到两家超市品牌的签约意向书,并称,“两家品牌的市场定位与品牌级次均不低于原品牌。目前双方已完成商务洽谈,正积极推进工程条件对接等后续工作。”

## 新能源汽车街区调整

3月31日,经济导报记者实地走访领秀城贵和购物中心看到,地下一层原BHG生活超市已大门紧闭,入口处可见闭店公告。

邻近商铺的店员表示,超市当天刚刚停止营业,后续何时开业,由哪一家超市接替并不清楚。

经济导报记者注意到,除超市外,领秀城贵和购物中心内部亦存在一定程度的铺位调整。

例如,一层原H&M门店撤出后,UR品牌迁入其位置,而原UR门店目前仍作为临时展区使用,尚未有新租户正式进驻。

在地下一层,商场此前打造的“新能源汽车街区”,已不复存在,相关区域已调整为服饰集合店。

值得注意的是,在此前问询回复中,管理方曾提及新能源汽车街区对租金水平的提升作用。

彼时管理方称,2022年开

始,运营团队“将部分租赁面积通过改造为新能源街区或进行品牌置换等方式引进了新能源汽车品牌入驻,该部分租赁面积陆续于2022年下半年至2023年上半年起租,由于新能源汽车品牌的租金水平较原本的品牌有了大幅提升,导致本项目2022年的租金单价增长率较高。”

回复还披露,新能源汽车品牌报告期各期末平均租金单价分别为12.40元/平方米/天、12.98元/平方米/天和13.70元/平方米/天。

但从当前情况看,该街区业态已进入调整阶段,前期的租金拉动效应是否具有持续性,仍有待观察。

从年报披露的数据看,截至2025年末,领秀城贵和购物中心出租率为96.8%,平均租金单价为3.99元/平方米/天,全年实现营业收入约9086万元。

不过,结合此前问询回复披露的租约结构,可以看到一定的潜在压力。

监管层曾要求补充披露领秀城贵和购物中心租约到期分布情况。回复显示,截至2024年末在执行租约中,租约到期时间在2025年、2026年、2027年的店铺租赁收入占比分别为36.43%、32.05%、29.54%。

这意味着,未来两年内,商场将面临新一轮租约集中到期带来的换租高峰,也对招商与运营能力构成考验。

这对项目收入与出租率的实际影响,仍有待进一步观察。

# 淄博新恒汇1亿元入股荣芯半导体

加码产业链上游企业

◆导报记者 刘勇 济南报道

4月1日晚,新恒汇(301678.SZ)发布公告称,公司拟以1亿元认购荣芯半导体(宁波)有限公司(下称“荣芯半导体”)新增注册资本321.8021万元,以本轮增资规模40亿元计算,本次交易完成后,公司将持有目标公司0.5882%的股权。

荣芯半导体成立于2021年4月,注册资本4.15亿元人民币,法定代表人吴胜武。是国内率先采用

市场化资本运作模式的12英寸集成电路晶圆代工企业,专注布局28至180纳米成熟制程特色工艺赛道,主营业务包括数模混合、模拟类和逻辑类集成电路的晶圆代工,重点覆盖图像传感器、模拟芯片及数模混合芯片等特色工艺代工领域,以及应用于AI相关领域的感存算芯片等边缘侧逻辑芯片及算力芯片的代工业务。已成功搭建或布局多个核心技术工艺平台,代工产品应用于AI算力与智能设备、工业控制、消费电子、数字家庭、移动通

信、汽车电子等多元应用场景。

荣芯半导体财务数据显示,2025年营业收入为3.03亿元,净利润为-20.20亿元。截至2025年12月31日,荣芯半导体资产总额为77.82亿元,负债总额26.19亿元,所有者权益为51.63亿元,资产负债率33.65%。

新恒汇在公告中表示,通过股权投资方式投资荣芯半导体,有利于完善公司的战略规划,实现产业链协同、拓展战略发展空间,培育长期竞争优势以及新的业绩增长

点。

公开信息显示,新恒汇成立于2017年,注册资本2.4亿元人民币,注册地为山东省淄博市,法定代表人任志军。2025年6月在深圳证券交易所创业板上市。

新恒汇官网显示,公司是集芯片封装材料研发、生产、销售与封装测试服务于一体的集成电路企业,是国家高新技术企业、国家专精特新“小巨人”企业、山东省制造业单项冠军企业、山东省瞪羚企业。公司的主要业务包括智能卡业

务、蚀刻引线框架业务以及物联网eSIM芯片封装业务。

经济导报记者注意到,2月份,新恒汇还对外投资了一家半导体产业链上游企业——淄博芯材集成电路有限责任公司(下称“淄博芯材”)。

2月11日,新恒汇公告称,公司拟以自有资金或自筹资金2亿元,认购关联方淄博芯材新增注册资本675.45万元。交易完成后,新恒汇将持有淄博芯材10.53%股份,列第二大股东。

淄博芯材成立于2021年9月,法定代表人为祝国旗,注册资本为5066.6万元。公司主营业务为高端封装载板研发、生产与销售,产品包括FCCSP和FCBGA等高端封装载板。

新恒汇表示,认购淄博芯材的股权有利于完善公司在集成电路封装材料领域的布局,增强公司综合竞争力,获取业务协同效应,拓展战略发展空间,培育长期竞争优势及新的业绩增长点,契合国内半导体产业自主可控的发展导向。

# 中国中信金融资产股份有限公司山东省分公司债权转让公告

根据中国中信金融资产股份有限公司山东省分公司与济宁滨河开发建设投资有限公司签署的《债权转让协议》(编号:山东Y15220126-16号),中国中信金融资产股份有限公司山东省分公司将对附件清单中所列债务人及其担保人享有的主债权及担保合同项下的全部权益依法转让给济宁滨河开发建设投资有限公司。

有限公司山东省分公司现公告通知附件清单中所列债务人及其担保人,自公告之日起,向济宁滨河开发建设投资有限公司履行主债权合同及担保合同约定的偿付义务或相应的担保责任。

特此公告。  
附件:公告清单  
中国中信金融资产股份有限公司山东省分公司  
2026年4月3日

## 公告资产清单

基准日: 2025年7月15日		货币单位: 人民币 元				
序号	债务人名称	地区	本金	利息	其他债权	担保物
1	济宁市久广告有限公司	济宁	1,273,394.26	966,610.79	9,674.00	山东兴业融资担保有限公司、济宁润和建材有限公司、李先斌、吕领阁、杨金奎、杨金红、武法展、鲍玉泉
						杨金红名下位于济宁市阜桥辖区置城汇龙湾B座二十二层02号住宅,建筑面积140.43m²

1.本公告清单仅列示截至基准日的债权本金、利息及其他债权余额,基准日后债务人和担保人应支付的利息、违约金、相关费用等按照相关合同、生效法律文书及法律法规的规定计算。

2.若债务人、担保人因各种原因更名、改制、歇业、吊销营业执照或丧失民事主体资格的,请相关债权债务主体及/或主管部门代为履行义务或履行清算责任。若

本清单中担保人名单出现遗漏、笔误的,并不意味着本公司对其担保责任的免除,担保人仍须按合同约定及法律规定履行担保责任。

3.清单中的“担保人”包括保证人、抵押人、出质人。

4.如清单中债务人、债权金额、担保人及担保物等信息与事实不符的,以相关合同、生效法律文书等为准。