



万象城内客流如潮。青报全媒体/观海新闻记者 于健 摄

# 青岛万象城2024年客流量创新高

全年引入128家新店铺 145万会员人数将近青岛市常住人口的七分之一

近日,华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金(简称“华夏华润商业REIT”)正式发布基金2024年度报告。2024年我国消费基础设施REITs集中上市。其中华夏华润商业REIT作为规模较大的消费基础设施公募REITs,成立运营已届满一年。基金底层基础设施资产为青岛万象城,依靠卓越的运营能力与资产升级策略,在复杂市场环境下展现出强劲韧性,全年业绩亮点频现,交出了一份高质量答卷。

## 去年引入128家新店铺

根据年度报告披露,报告期内(2024年2月7日至12月31日),华夏华润商业REIT实现收入6.42亿元,累计可供分配金额达3.15亿元,按募集规模计算(对应发行价格6.902元/份),相应年化分派率达5.08%,超过上市预测的当年度分派率水平(4.94%)。

报告显示,青岛万象城作为基金底层基础设施资产,2024年的绩效水平在多维度实现突破。截至2024年度末,青岛万象城拥有人驻商户546家,出租率达99.00%。2024年四次季末出租率均超99%,超过招募书预测值的97.50%水平。运营管理机构的专业招商和成熟运营能力,为青岛万象城打造高端商户的强大吸附力、

凝聚力。

首店经济驱动增长。青岛万象城全年引入128家新店铺,其中41家为山东首店、7家为青岛首店。亮点新店品牌包括零售业态的始祖鸟、Bobbi Brown、SMFK、Victoria's Secret、NIKE RISE 1200等;餐饮业态如Need、野果、肉问屋、失重餐厅、呛头家、Blueglass、裕莲茶楼等。各类山东、青岛首店品牌的引入,将进一步巩固青岛万象城的城市级商业标杆地位。

## 会员规模达145万人

根据基金年报,2024年度青岛万象城客流量创历史新高,同比增幅达10.9%,实现持续提升。同时,青岛万象城会员规模持续扩大,仅2024年内,会员人数规模就从一季度报告统计的120余万人,增长到年末145万人。会员人数将近青岛市常住人口的七分之一。

运营管理团队持续为消费者提供优质消费体验、创造休闲娱乐空间。一方面结合本年度节日热点和地域热点,累计开展城市首进、明星活动200余场。包括9周年店庆“明日海岛”主题场景街区、万象戏剧节2.0、“爱予万象”系列人气活动、小奇迹&SMG城市独家快闪等。另一方面为项目持续引入高能级资

源,与品牌共创,推出丰富体验内容。如喜茶×草间弥生联名快闪BOBO WORLD、《舌尖上的中国》新书分享会、西西弗书店新书签售分享会、比音勒芬新品品鉴会等各类精彩纷呈的优质活动。

## 商业空间将持续焕新升级

华夏华润商业REIT上市前,即已启动青岛万象城一期L4-L5及二期L4-L5的部分区域改造工作。相关改造已告完成,全面兑现基金招募说明书中所承诺的改造计划,为项目新增可租赁面积7027平方米,涵盖服装、餐饮、娱乐等业态共37个品牌,引入众多山东首家及高级别形象店,并新添“天空之城·酒肆”“天空滑板公园”等特色区域,进一步强化商业氛围。

报告显示,为应对下一步消费趋势变化,实现客流与销售额的进一步提升,基金拟对青岛万象城一期南区等局部区域进行相关改造。改造覆盖面积约1.25万平方米,计划自2024年四季度启动,2025年内实现开业。改造完成后,青岛万象城将实现空间升级焕新,丰富经营业态,提升客户体验,带动客流增长,从而推动收益的长期增长,实现资产价值提升。

青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 李沛

# 9家青岛企业上榜独角兽发展报告

山东跻身独角兽热度最高区域 青岛力争2027年培育至少20家独角兽

近日,《中国独角兽企业发展报告(2025年)》正式发布。报告显示,中国共有独角兽企业409家,覆盖了57个城市,数量全球第二。其中青岛以9家独角兽企业的数量上榜。山东跻身热度最高区域。

报告显示,中国独角兽企业总估值约为15068亿美元,企业平均估值36.84亿美元。估值超过百亿美元的超级独角兽企业以4.4%的数量贡献超四成的估值。从分布领域来看,409家独角兽企业分布于12个领域,其中人工智能企业资本关注度最高。从数量来看,新消费与零售、人工智能、集成电路、智能装备、医药健康领域的企业数量分列前五,分别为66家、61家、54家、54家、43家,合计占比68.0%。

从估值来看,人工智能、新消费与零售、集成电路领域独角兽企业的总估值分列前三,分别为4612亿美元、2039亿美元、1925亿美元;人工智能、电子商务、新能源智能汽车领域独角兽企业的平均估值分列前三,分别为75.61亿美元、61.85亿美元、54.31亿美元。

此外,有11个城市独角兽企业数量在5家及以上,其中青岛以9家独角兽企业上榜。其他城市为苏州(17家)、合肥(10家)、长沙(9家)、重庆(8家)、南京(7家)、无锡(7家)、成都(6家)、天津(6家)、武汉(5家)和香港(5家)。

依据综合指数得分,北京、广东、江苏、上海、浙江、山东、湖北、安徽、重庆、四川是独角兽企业热度最高的10个省市。根据报告,这些

省市拥有较为完善的产业链、优质的人才资源和政策支持环境,为独角兽企业的成长提供了有力保障。

日前印发的《青岛市瞪羚、独角兽企业三年培育行动计划(2025—2027年)》提出,构建完善梯度培育体系、打造坚实企业成长梯队、营造优质企业发展生态三大发展目标,力争到2027年底,全市累计培育雏鹰企业不少于2000家,瞪羚企业不少于500家,隐形独角兽企业不少于80家,独角兽企业不少于20家,涌现出一批具有国际竞争力的创新型领军企业,确保瞪羚、独角兽企业梯度培育走在全省、全国前列,力争成为排头兵。

青岛晚报/观海新闻/掌上青岛记者 李沛