

苏宁易购进入阿里时代

阿里系接任董事长

一个时代的结束是另一个时代的开始。没有意外，黄明端正式上任苏宁易购董事长。刘鹏担任苏宁易购公司第七届董事会非独立董事候选人。与此同时，苏宁易购新的任职名单中，任峻将担任公司总裁，张近东之子张康阳为非独立董事。4位高管的人事变动中，自然分成了两派，前两人隶属阿里阵营，后两人是苏宁阵营中的代表人物。

黄明端创立了大润发，现任高鑫零售有限公司非执行董事，阿里已是高鑫零售控股股东。刘鹏则不同，算是再回苏宁。刘鹏于2007年至2011年曾在苏宁电器任职，进入阿里后已经是阿里巴巴副总裁、天猫进出口事业群总裁。本就在股权上有牵扯的阿里与苏宁，如今的关系更为亲密了。

在苏宁易购中，阿里的权重可谓不容置疑。根据苏宁易购此前发布的公告，淘宝中国持有苏宁易购19.99%的股份；阿里妈妈在第三大股东新零售创新基金二期出资30%，是该基金出资额最高的有限合伙人，新零售创新基金二期持有苏宁易购16.96%的股份。

新官走马上任，企业发展路数自然也得有新气象。对于未来的发展战略，黄明端表示，苏宁易购下一步发展将明确三大战略路径——做好零售服务商、做强供应链和做优经营质量。

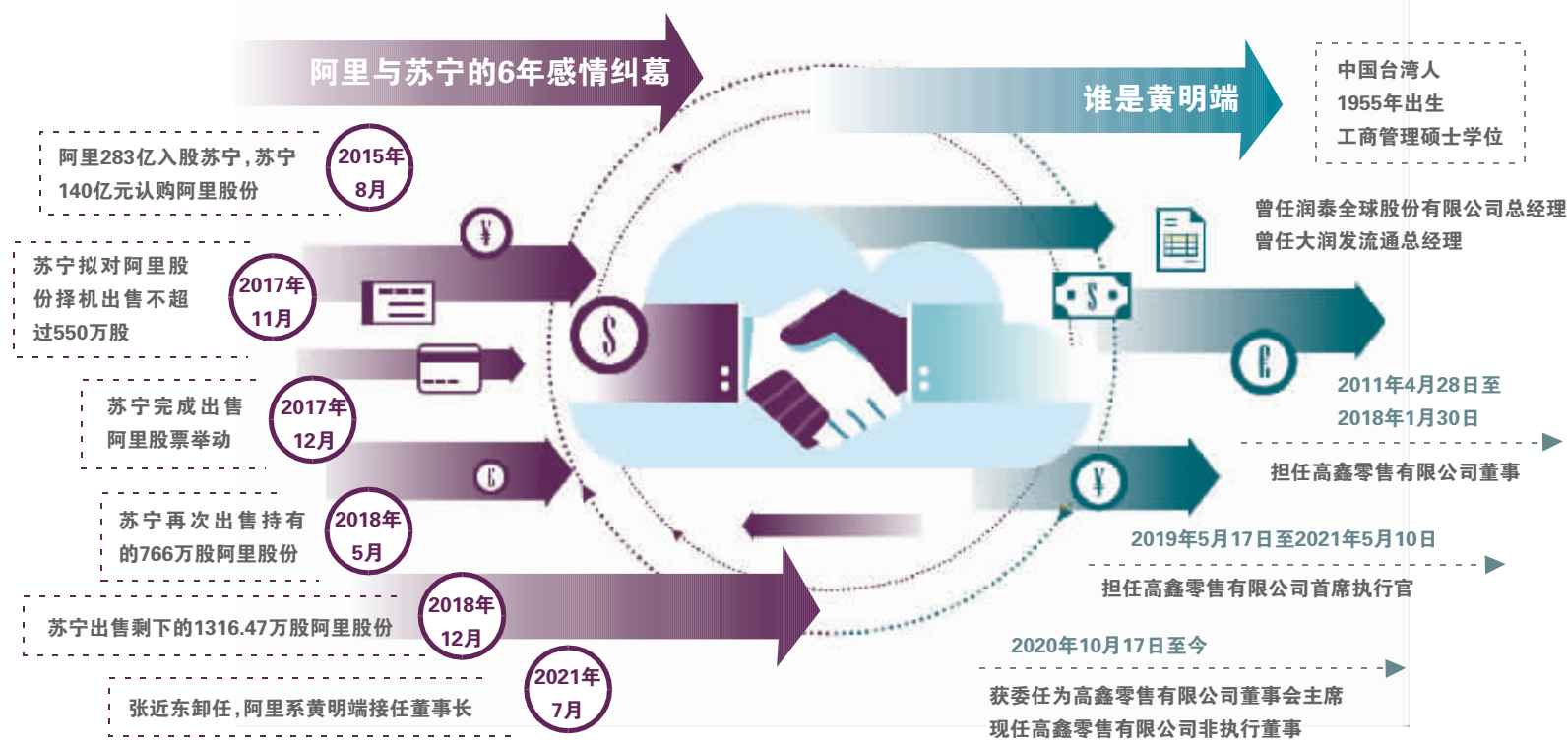
两位老友各取所需

从阿里与苏宁的世纪联手，再到现在融为一体，多少印证了时代的瞬息万变。

回望苏宁30多年来在零售业摸爬滚打的历程，不少业内人士感慨唏嘘传统零售时代的落幕。2010-2020年这10年间，苏宁尽享高

老朋友见面是否会感到尴尬?7月29日，张近东“退出”苏宁易购的第17天，苏宁易购迎来了新的掌舵人——黄明端，一位贴着阿里系标签的董事长。当日，苏宁易购收盘每股股价5.8元，触及涨停。6年前，阿里283亿入股苏宁让行业津津乐道；6年后，阿里系高管成为苏宁易购董事长也注定成为新谈资。

随着苏宁易购董事长的杖权移交，苏宁易购的“后张近东时代”开启，“阿里时代”也拉开大幕。摆在黄明端面前的压力，是苏宁易购怎么改；摆在阿里面前的压力，则是面临新势力崛起如何继续稳坐首席。



光时刻，以前所未有的速度向零售、地产、金融、物流等各领域扩张。为应对互联网对线下零售的冲击，仅在零售业务上，苏宁也想踩住时代节拍，旗下购物广场、连锁店、便利店、超市、母婴等业态纷纷开花落子。

从鼎盛走向衰落总是有迹可循的，竞争对手的崛起又往往只在一瞬间。

2013年起，国内电商企业数量迅猛攀升，

在2015年达到高峰，增速为74.95%。生鲜、母婴、跨境等各类新电商冲击着传统实体零售的固有打法。彼时已经是对手的阿里，则是将触手向线下延伸，以资本手段陆续将大润发、银泰百货等实体零售收入囊中，并孵化出盒马鲜生、亲橙里等新物种。

直到苏宁在2020年财报公布了扣除非经常性损益后净亏损高达68.07亿元的数字，才

让苏宁身上的浮华和后患显露无遗，市场也不能为其继续遮遮掩掩。

如今，阿里系入驻苏宁高层，相比“大换血”一说，零售电商行业专家、百联咨询创始人庄帅更强调“合作是两大零售巨头对业务经验的复用”。庄帅认为，阿里通过入股收购等手段，将传统零售业态如银泰百货、高鑫零售等变成了新零售样本，期间积累了多年经

验，这些经验可运用在苏宁体系中”。

庄帅分析称，苏宁在大家电积累的供应链资源和物流能力也是阿里较弱的环节，其次苏宁的购物中心业态也能为阿里的亲橙里这类项目的实践铺路。苏宁手中家乐福资源或许能与盒马产生协同效应。双方业务有许多资源可复用，减少了额外的构建成本。”

合力能否重回巅峰

阿里深度拥抱苏宁易购，各取所需必不可少。黄明端在发言中表明了对苏宁易购的信心。不过，他上任的一刻，疏通苏宁易购的渠道流量、激活线下门店场景是当务之急。产业时评人张书乐认为，目前，苏宁自身存在方向性迷失，线上线下的优势并不凸显，3C领域的“失声”更是接下来要解决的难题。

电商专家、数字化转型顾问唐兴通表示，苏宁的营业能力更多聚焦于线下，在数字化方面的尝试效果还有待观察。对苏宁而言，想要回到行业的第一梯队，要解决员工组织问题以及团队战斗力问题。如果苏宁遇到合适的一把手，苏宁易购有重归事业“巅峰”的可能。”

阿里不断收拢各类行业资源，或许是能在下一个时代占据中心位置积累经验。唐兴通认为，新科技、社交网络的发展，同时考验着阿里的进化能力和整合力。如果企业能在环境变化中与时俱进地布局业务、培养员工，那它会稳占首席的位置。

张书乐认为，阿里所有的扩张都是在新边界上寻找新支撑点，新势力现在都是在阿里的边界上用零敲碎打的方式获得自己的“基石”，尚不足以真正制衡阿里。反观阿里，无论是社交内容层面，还是O2O等垂直领域，在这些新边界上阿里并没有真正打开局面，这才是阿里需要焦虑的。

北京商报记者 王维祎 何倩

四次流拍后半价售出 世茂工三要活了?

历经四次流拍的世茂工三终于卖出去了。7月29日，北京产权交易所司法拍卖平台显示，世茂工三项目最终被中植系旗下子公司北京卓睿物业管理有限公司以16.45亿元买走。该价格与2016年乐视控股29.72亿元的收购价相比少了13亿元。

至于世茂工三未来是何命运，中国企业资本联盟副理事长柏文喜指出，以中植系的经营特性，该项目大概率会走向资产证券化。不过，也有分析指出，世茂工三地处三里屯商圈，若是从商业发展角度来看，未来在工体改造完成及双地铁打通后，世茂工三或许能迎来翻盘的机会。

5.5折出售

在第五次挂牌拍卖，世茂工三以16.45亿元被北京卓睿物业管理有限公司收入囊中。北京产权交易所司法拍卖平台显示，北京卓睿物业管理有限公司通过竞买号C7UZX于7月29日上午10时在北京第三中级人民法院于北京产权交易所司法拍卖平台开展的“北京市朝阳区工体北路13号院3号楼1-4层及5幢不动产”项目公开竞价中，以最高应价胜出。成交价格为16.45亿元。所拍卖的地块正是三里屯工体对面的世茂工三项目。

此次成交价格基本相当于当初乐视买入价腰斩。据了解，2016年，乐视控股以29.72亿元的收购价从世茂股份买入。现在卖出16.45亿元，仅相当于当年乐视控股买入价的5.5折。

经过梳理发现，在此次成交之前，世茂工三已遭遇四次流拍。2019年，世茂工三起拍价从第一次的23亿元降到第三次的21.8亿元。今年4月的第四次流拍起拍价约20.5亿元，与第三次相比再降1.37亿元，不过最后仍遭流拍。

接手方是谁

关于接手方北京卓睿物业管理有限公司

司，北京商报记者从天眼查看到，北京卓睿物业管理有限公司企业经营范围为物业管理、出租办公用房、企业管理、企业管理咨询，法人代表为赵一获，但实际控制人为解直锟。同时，北京卓睿物业管理有限公司由北京中植资源物业管理有限公司全资控股，该集团旗下主要业务涵盖投资、并购、资产管理和产业基金。

北京中植资源物业管理有限公司盯上三里屯商圈已久。曾在去年4月，中植旗下中海晟融通过官方微信披露了一则消息显示，该集团已收购北京市东城区工人体育场西路公寓项目（北京工体3号公寓），并以40%权益引进世茂集团合作，双方后续将携手操盘，对项目进行重新定位、设计改造、营销、运营等资产管理。

同时，在2016年中植系旗下中融长河资本先后斥资逾32亿元收购原北京开元名都大酒店和原百盛太阳宫店，进行了“商改办”改造。最后分别成为了现在的北京信托大厦和北京太阳宫德国大众集团总部。

经过上述两次收购案例，以及该公司经营业务，中植系旗下拿到的项目最后大多是以改成了写字楼模式进行对外出租。对于世茂工三未来如何处理，北京商报记者致电北京卓睿物业管理有限公司及北京中植资源物

业管理有限公司，截至发稿并未接通。目前，两家企业尚未对外公布更多信息。

或将资产证券化

占据北京商业高地三里屯区域的世茂工三，它的未来或将与其他项目不同。柏文喜表示，按照中植系的操作方式，预期世茂工三可能会由项目公司委托给专业的运营公司管理，后续可能还会在改善经营甚至升级改造后，实施资产证券化以尽快实现投资回流。

“中植系16.45亿元竞得世茂工三，相比贾跃亭近30亿元的购入价相当于打5折，此次中植系的竞得价格可以说相当便宜了。”柏文喜坦言：“低价买入，高价卖出也不失为一种可能。”

柏文喜分析称，中植系也有可能是在买入之后寻求新商家，这样可以快速变现。若是中植系自己改造运营，这对业主与运营方的资金实力和运营能力是个考验。不过，综合来看，中植接手之后大概率会是以上两种可能性之一，与资产证券化（包括转让给上市公司）的结合。”柏文喜说。

此外，有商业人士向北京商报记者透露，此前世茂集团有想要自己再次运营该项目的

想法。所以不排除未来中植系与世茂集团再次合作。

对此，柏文喜表示：“世茂集团高卖低买也赚了，而且买价也降低了后期运营压力”。

一个物业的价值一方面取决于周边同类物业的交易比价，受市况的影响很大，换言之物业价值和物业自身的资产流动性高度相关；另一方面还与物业本身能带来的以租金为主的净现金流有关，这一点与租金水平及满租率、租户结构关系密切。

有机会翻盘

有了复活迹象的世茂工三，需要在三里屯商圈中找到自己的一席之地。

从三里屯商圈来看，目前正在改造的工人体育馆项目明年入市，将带来更大客流。外加双地铁直通的红利，两者对于世茂工三的起死回生可算得上是雪中送炭。根据公开信息显示，工人体育馆及世茂工三所在位置将迎来北京市在建轨道交通3号线和17号线，同时明年再次入市的工人体育馆将承担2023年亚洲杯开闭幕式、决赛等举办任务，成为北京新的国际交流平台和城市新的活力中心。

起拍价	23.02	21.87	21.87	20.5	16.4
世茂工三拍卖历程	2019年1月	2019年4月	2019年8月	2021年4月	2021年7月
流拍价	23.02	21.87	21.87	20.5	16.45 (成交)

(单位:亿元)



上述业内人士向北京商报记者分析指出，若是世茂工三能够抓住工人体育馆和双地铁线的机遇，就会迎来翻身的机会。实际上，世茂工三项目本身条件并不差，外立面建筑较新，楼内挑高也让整个场内视野比较宽阔，若是能结合三里屯商圈定位以及覆盖工体消费客群，世茂工三或将重现，成为消费者的选择。

不过对于世茂工三的发展，柏文喜指出，就目前而言，接手世茂工三可能会导致运营方面临目前市况不佳，租金不理想以及满租率较低的压力，同时还要承担较高的维护成本，甚至需要较大的投入进行物业的升级改造。

北京商报记者 刘卓澜

图片来源:北京产权交易所司法拍卖平台