

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 6 日 | 星期四 | 第 132 期

关注公众号「**锤资产**」或访问官网 **chuisoft.cn**，获取更多研报

 加微 **chuizichan** 免费进读者群。

目录

第一章 近期大宗市场热点追踪.....	1
1.1 安博 140 亿英镑（约 1,260 亿人民币）收购英国 Segro：全球最大物流地产合并案⚡	1
1.2 华安锦江 REIT 战略+网下募集昨日 8/5 截止：国内首单酒店 REIT 进入配售阶段⚡.....	1
1.3 华泰三峡新能源 REIT 明日 8/7 上市：募资 40 亿，第 88 只上市 REITs，东北第 2 单⚡.....	2
1.4 锆威特 16.5 亿收购晶艺半导体 100%：8/5 发布交易草案，功率半导体产业整合⚡	2
1.5 华谊集团 46.21 亿资产置换：置入广西能化 51%+置出上海能化 100%，兑现 9 年承诺⚡	2
1.6 国投中鲁 60.26 亿收购电子院明日 8/7 上交所审核：以小并大跨界半导体工程服务⚡.....	3
1.7 宝莱特控制权变更继续停牌：预计不超 3 交易日，最迟 8/10 复牌⚡.....	3
1.8 壹网壹创终止收购 AI 营销公司联世传奇：核心条款未能达成一致✖.....	4
1.9 持续跟踪：大宗不动产市场全景	4
第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息	4
2.1 杭州滨江宝龙城：商业综合体+写字楼整体报价逾 40 亿.....	5
2.2 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘✓.....	5
2.3 上海整栋写字楼在售信息汇总	5

2.4 上海前滩雍萃 46 租赁公寓 9.45 亿成交：上海国资背景基金接盘	6
2.5 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团：衡复风貌区精品酒店易主	6
2.6 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：12.95 亿债务平移至物业平台	6
2.7 宜家英格卡集中出售 8 城商场含上海宝山及宁波：持续跟踪	6
2.8 其他在售/成交项目速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态	7
3.1 华安锦江商业 REIT 战略+网下募集昨日截止：国内首单酒店 REIT 待公告配售	7
3.2 华泰三峡新能源 REIT 明日 8/7 上市：募资 40 亿，第 88 只，东北第 2 单	8
3.3 中金唯品会奥莱 REIT+中航京能光伏 REIT 扩募近日同日获批：消费+能源双丰收	8
3.4 华安陆家嘴商业 REIT 回顾：基金合同 7/31 生效，募集 27.30 亿，5,555 户认购	8
3.5 华夏保利商业 REIT 回顾：基金合同 7/28 生效，募集 17.96 亿	9
3.6 华泰紫金金鹰商业 REIT 7/31 申报上交所：拟募 32.26 亿，底层南京仙林金鹰湖滨天地	9
3.7 REITs 审批进展一览：唯品会奥莱+京能光伏扩募获批，凯德商业获批在即	9
3.8 商业 REITs 日历汇总	10
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	10
4.1 上海七批次土拍 8/4 收官全景回顾：5 宗全部成交 90.6 亿，青山+华峰 38.45 亿北外滩，联发 8.16 亿夺张江	10
4.2 上海七批次五宗地块速览	11
4.3 上海八批次土拍 8/31：「真如之心」39.7 万 m ² 巨无霸预计>150 亿+松江泗泾	11

4.4 浙江本周两城土拍：温州+湖州涉宅地本周出让，总起价约 9 亿	11
4.5 宁波高新区宅地 8/24 拍卖：2.09 万㎡低密地块起拍 5.50 亿	12
4.6 浙江近期土拍回顾与展望	12
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息	13
5.1 宁波海曙恒一城市广场三拍成交：逾 1 亿底价摘牌，接盘方身份未公布 	13
5.2 合肥红星美凯龙政务区商场 8/15 京东开拍：16 万㎡打包起价 10.04 亿	13
5.3 舟山朱家尖南沙假日路 605 号不动产 8/2 开拍：起拍 1.33 亿，结果待公告	13
5.4 上海浦东御翠园独栋别墅 8/24 一拍：2.24 亿起	14
5.5 上海浦东花木路 417 号全幢住宅：一拍 1.41 亿起	14
5.6 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：截至发稿无成交公告，疑似流拍 	14
5.7 宁波东港喜来登酒店二拍成交回顾：绿顺集团 3.613 亿底价抄底 	14
5.8 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 	14
5.9 上海东方佘山翰悦阁酒店首拍 9.13 亿流拍 	14
5.10 上海新华联索菲特大酒店（闵行）：8/30 开拍 7.98 亿起	15
5.11 杭州南星桥久光广场五拍流拍 	15
5.12 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍 	15
5.13 其他法拍项目速览	15
第六章 上市公司资产公告	16
6.1 锆威特 16.5 亿收购晶艺半导体 100%：8/5 发布交易草案，功率半导体产业整合 	16

6.2 华谊集团 46.21 亿资产置换：置入广西能化 51%+置出上海能化 100%，兑现 9 年注入承诺 ⚡	16
6.3 壹网壹创终止收购联世传奇 100%：核心条款未能达成一致，1 个月内不筹划重组 ✕	16
6.4 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘 ✓	17
6.5 通宇通讯 5,700 万出售中山闲置厂房及土地：盘活存量资产 ⚡	17
6.6 渝开发 2.25 亿收购重庆黄葛晚渡公司 51%：核心滨江住宅用地 ⚡	17
6.7 国投中鲁 60.26 亿收购电子院明日 8/7 上会：以小并大跨界重组 ⚡	18
6.8 欣天科技 8/3 复牌一字涨停回顾：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主 ✓	18
6.9 宝莱特继续停牌不超过 3 日：控制权变更方案推进中 ⌘	18
6.10 近期上市公司资产交易速览	18

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 安博 140 亿英镑（约 1,260 亿人民币）收购英国 Segro：全球最大物流地产合并案⚡

◎8/4 双方联合公告：Prologis 以换股+最高 35 亿英镑现金收购英国 Segro 全部股权，企业价值约 188 亿美元，Segro 董事会一致推荐

物流地产巨头安博（Prologis, NYSE: PLD）与英国最大上市工业物流 REIT Segro（LSE: SGRO）8 月 4 日联合宣布达成推荐收购协议，Segro 企业价值约 188 亿美元（约 140 亿英镑/1,260 亿人民币）。收购方案：每 1 股 Segro 换 0.092 股安博新股，较 6 月 23 日（谈判前）收盘价 742 便士溢价 39%；配套最高 35 亿英镑现金选择权（约占总对价的 25%）；Segro 股东还可获 2026 年中期股息（≤10.14 便士/股）及末期股息（≤22.56 便士/股）。合并后安博全球管理资产规模约 2,690 亿美元，欧洲运营面积达 3.68 亿平方英尺（较现有扩增 47%），欧洲开发储备扩大 126%。Segro 在英国及欧洲 8 国拥有 1,090 万 m² 物业，50% 以上位于核心城市及近郊稀缺地段，还包括约 8% 的数据中心资产。交易预计 2027 年上半年完成，尚需监管审批及 Segro 股东会批准。该交易为 2026 年全球不动产行业最大并购案，安博四个月内四次提价终获 Segro 董事会认可。

1.2 华安锦江 REIT 战略+网下募集昨日 8/5 截止：国内首单酒店 REIT 进入配售阶段⚡

◎战略+网下 8/5 17:00 截止缴款，2.672 元/份×7 亿份=约 18.70 亿，公众 7/30 首日超募提前截止→待公告配售结果，原始权益人锦江资管锁仓 60 个月

华安锦江商业 REIT（508609）战略投资者及网下投资者募集期于昨日（8 月 5 日）17:00 正式截止。该 REIT 以全国 18 城 21 家「锦江都城」品牌中高端酒店为底层资产（总建面约 15.73 万 m²/3,000+间客房），为国内首单酒店业态公募 REIT。战略配售中原始权益人锦江资管认购 1.4 亿份（20%/锁 60 个月），其他 28 家机构合计认购 3.5 亿份（50%）。网下询价 2.31 倍全部有效报价 2.672 元/份。公众投资者 7/30 首日超额即截止→全程比例配售。最终配售比例及基金合同生效日待公告（预计 8/7 前后完成配售）。2026 年预测分派率 4.15%。

1.3 华泰三峡新能源 REIT 明日 8/7 上市：募资 40 亿，第 88 只上市 REITs，东北第 2 单⚡

◎508059，5 亿份 $\times$ 8.013 元/份=约 40.07 亿，底层大连庄河Ⅲ海上风电 29.88 万 kW，10454 户持有人，三峡新能源 1.7 亿份第一大

华泰三峡新能源 REIT (508059) 8 月 4 日发布上市交易公告书，确定 8 月 7 日（周五）在上交所挂牌上市，募集约 40.07 亿元（净认购约 40 亿元），网下有效认购倍数超 60 倍。底层资产为大连市庄河Ⅲ（300MW）海上风电场，2020 年 11 月全容量并网已稳定运营超 5 年。原始权益人三峡新能源（央企）持有 1.7 亿份（34%）为第一大持有人；三峡资本、中国国新、国泰海通证券等均进入前十持有人。存续期 20 年。该 REIT 为第 88 只上市公募 REITs，也是东北地区第 2 单。此前中核汇能新能源 REIT 7/28 上市首日跌 5.83%，市场关注三峡新能源 REIT 首日表现。

1.4 锆威特 16.5 亿收购晶艺半导体 100%：8/5 发布交易草案，功率半导体产业整合⚡

◎688693.SH：发行股份+现金收购晶艺半导体全部股权，总对价 16.5 亿（股份 9.01 亿+现金 7.49 亿），芯片定制业务 2 年净利润承诺 $\geq$ 2.55 亿，自研业务 3 年收入 $\geq$ 13.53 亿

锆威特（688693.SH）8 月 5 日晚间发布重大资产重组草案，拟通过发行股份及支付现金方式向易坤、晶格共智等 26 名交易对方购买晶艺半导体 100%股权，并募集配套资金。晶艺半导体为 Fabless 功率半导体企业（电机驱动+电源管理 IC 及模块），已发布在售 300 余款产品，广泛应用于消费电子、家电、智能电表、光模块、服务器等。业绩承诺方对芯片定制化量产业务 2026-2027 年累积净利润不低于 2.55 亿元；自研业务 2026-2028 年收入分别不低于 3.35 亿、4.52 亿、5.66 亿元（三年累积 $\geq$ 13.53 亿）。锆威特采用「功率器件+功率 IC」双轮驱动模式，本次交易后双方在研发、客户资源、供应链上实现深度协同。交易构成重大资产重组和关联交易。

（详见第六章 6.1）

1.5 华谊集团 46.21 亿资产置换：置入广西能化 51%+置出上海能化 100%，兑现 9 年承诺⚡

◎600623.SH 8/5 晚公告：上海能化 100%股权（评估 47.40 亿）换广西能化 51%股权（评估 46.21 亿），差额 1.19 亿由控股股东现金补足，广西能化 2025 年净利 5.70 亿

华谊集团（600623.SH）8月5日晚公告重大资产置换方案。置入资产为控股股东上海华谊持有的广西华谊能源化工51%股权（评估46.21亿元），置出资产为上市公司持有的上海华谊能源化工100%股权及旗下8家控参股公司（评估47.40亿元），差额1.19亿元由上海华谊以现金补足。广西能化2025年实现营收65.27亿元、净利润5.70亿元，2026年Q1净利润2.06亿元持续向好。置出标的上海能化的吴泾生产基地已于2025年永久关停，2025年模拟净利润为-3.07亿元。该资产置换最早可追溯至2017年控股股东承诺将广西能化注入上市公司，本次置换将显著提升上市公司资产质量和盈利能力。尚需股东会审议。（详见第六章6.2）

1.6 国投中鲁 60.26 亿收购电子院明日 8/7 上交所审核：以小并大跨界半导体工程服务⚡

◎600962.SH 明日上会：发股收购国投集团旗下中国电子工程设计院 100%，发行价 10.98 元/股，标的 2026-28 年业绩承诺≥3.12/3.48/3.75 亿

国投中鲁（600962.SH）发行股份购买中国电子工程设计院 100%股份的重大资产重组将于明日（8月7日）上交所并购重组审核委员会第15次会议审议。交易对价60.26亿元（标的评估增值率147.40%），拟募集配套资金不超过17.26亿元。电子院资产总额145.51亿约为上市公司5倍，营收68.06亿约为3.4倍，为典型的「以小并大」跨界重组。国投集团及新世达壹号以所获股份为2026-2028年业绩承诺（分别≥3.12/3.48/3.75亿）兜底补偿。本次重组尚需交易所审核通过及证监会注册。电子院聚焦半导体、新型显示等电子信息产业工程服务。

1.7 宝莱特控制权变更继续停牌：预计不超 3 交易日，最迟 8/10 复牌⚡

◎8/4 公告：控股股东筹划控制权变更，8/5 起继续停牌≤3 交易日，股票(300246)+可转债(123065)暂停交易

宝莱特（300246.SZ）8月4日晚间公告，控股股东正筹划控制权变更事项，预计无法在8月5日复牌，申请8/5起继续停牌不超过3个交易日（预计最迟8月10日复牌）。宝莱特主营医疗器械（监护仪、血透等），2026年年内股价涨幅达137.78%（截至停牌前），市场密切关注本次控制权变更方向。

1.8 壹网壹创终止收购 AI 营销公司联世传奇：核心条款未能达成一致 ✕

◎300792.SZ 8/5 公告：终止发股+现金收购联世传奇 100%股权（原拟布局 GEO 业务），承诺 1 个月内不筹划重组。今年 2 月披露后股价一度翻倍至 51.60 元→现 25.90 元已腰斩

壹网壹创（300792.SZ）8 月 5 日晚公告终止收购 AI 营销公司联世传奇 100%股权。终止原因为交易各方未能就核心条款达成统一意见。今年 2 月 6 日首次披露收购方案时，正值 GEO（生成式引擎优化）概念股热度上升，公司股价从停牌前连续飙升、2 月 10 日盘中触及近三年最高 51.60 元/股，至 8 月 5 日收盘已腰斩至 25.90 元/股。公司承诺自公告之日起 1 个月内不再筹划重大资产重组。

1.9 持续跟踪：大宗不动产市场全景

◎安博 140 亿英镑收购 Segro（全球最大物流地产合并案/2027H1 完成）⚡；锆威特 16.5 亿收购晶艺半导体 100%（8/5 发草案）⚡；华谊集团 46.21 亿资产置换（9 年承诺兑现）⚡；华安锦江 REIT 战略+网下昨日截止 18.70 亿（待公告配售结果）⚡；华泰三峡新能源 REIT 明日 8/7 上市 40 亿⚡；国投中鲁 60.26 亿收购电子院明日上会⚡；宝莱特继续停牌（最迟 8/10 复牌）⚡；上海七批次 5 宗 90.6 亿全部成交（青山+华峰 38.45 亿北外滩/联发 8.16 亿张江/华润 16.14 亿南翔）✅；宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿成交（接盘方未公布）✅；越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%给滨江坤和英冠✅；上海六批次土拍 235.14 亿收官✅；宁波东港喜来登二拍 3.613 亿成交✅；拼多多 33.7 亿整栋收购上海星展银行大厦✅；合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交（华润接盘）✅；上海新杨思 TOD 商业 27.05 亿成交（嘉里+华之门+GIC 溢价 80.44%）✅；成都万象城 84.75 亿成交✅；恒力石化购入上海闵行新港国际中心 9 层独栋（9,069 m²/4.57 万/m²）；太盟联合体 21.98 亿收购上海松江+泉州浦西两座万达；美格智能 2.85 亿承债式收购上海维璟中心 A 栋。H1 全国大宗资产成交 1,212 亿同比+76.2%，上海 H1 大宗 233 亿+47%。前 7 月百强房企销售 18,042 亿降幅连续五月收窄。8 月第一周浙江将出让温州、湖州涉宅地 3 宗总起价 9 亿。

第二章 浙江省及上海市大宗不动产公开出售信息

· 大量定向出售项目信息，请联系我们获取。

2.1 杭州滨江宝龙城：商业综合体+写字楼整体报价逾 40 亿

◎杭州滨江区江南大道核心地段：商业综合体 15.11 万㎡报价 28-35 亿（年利润>2 亿/满租）+ 写字楼 7.8 万㎡报价 13.9 亿（出租率约 60%），宝龙地产寻求出售减债

据杭州商业地产中介人士透露，杭州滨江宝龙城正在寻找买家。商业综合体建面 15.11 万㎡（含酒店）报价 28-35 亿元，写字楼建面 7.8 万㎡报价 13.9 亿元，两块资产合计报价超过 40 亿元。该商场自 2016 年底开业以来为滨江商业顶流，目前近乎满租状态。写字楼平均租金约 2.4 元/㎡/天，出租率约 60%。宝龙地产近年持续出售资产减债，2024 年销售额 128 亿同比下降 53%。

2.2 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘 ✓

◎杭州拱墅区 34,165 ㎡住宅用地：越秀地产出售项目公司杭州越运 73.74%股权+股东贷款约 10.22 亿，杭州滨江(002244)+坤和建设+浙江英冠三方联合接盘，越秀保留 26.26%

越秀地产（00123.HK）全资附属杭州越珑向杭州滨江房产、坤和建设及浙江英冠出售杭州越运 73.74%股权连同股东贷款，总代价约 10.22 亿元。项目公司持有杭州市拱墅区 34,165 ㎡住宅用地。杭州滨江、坤和建设、浙江英冠三家浙江本土知名开发商组成联合体接盘，越秀保留 26.26% 少数股权，此次出售为分散开发风险。

2.3 上海整栋写字楼在售信息汇总

- 上海复地万科活力城（浦东沪南路 2229 号）：总建面约 10.92 万㎡（可租赁约 5.78 万㎡），地铁 11/18 号线御桥站，出租率约 97%，报价约 22 亿元整售。
- 新世界发展上海 K11 写字楼（淮海中路 300 号）：11-58 层建面约 8.05 万㎡，报价约 31 亿元（约 3.9 万/㎡）。
- 上海港陆广场整栋办公楼（黄浦区人民广场）：总建面 54,733.16 ㎡，精装修，报价 10 亿元。
- 上海虹口金融街海伦中心：整栋 10,365.84 ㎡简装写字楼，售价 6.5 亿元。
- 上海徐汇核心商圈企业独栋：13,551 ㎡毛坯，报价 9.48 亿元。
- 上海闵行莘庄独栋办公楼：约 22,000 ㎡精装修（含冠名），报价 7.7 亿元。
- 上海虹口整栋商业综合体：5,254 ㎡覆盖办公/酒店/公寓，报价 1.5 亿元。
- 上海长宁云锦东方虹桥：约 2,900 ㎡独栋办公，报价 1.45 亿元。
- 上海青浦隆视广场（虹桥商务区）：整栋 12,731 ㎡甲级写字楼，报价 6.7 亿元。

· 上海陆家嘴南翼独栋商业：浦东南路 2,092 m² 70 年产权，年租金 560 万，报价 1.26 亿。

2.4 上海前滩雍萃 46 租赁公寓 9.45 亿成交：上海国资背景基金接盘

◎浦东前滩首个租赁住宅项目，3 栋租赁住宅+1 栋商业办公楼，总建面 57,943 m²，陆家嘴集团挂牌 9.45 亿成交

上海前滩国际商务区首个租赁住宅项目「前滩雍萃 46」成功转让。上海前滩国际商投在上海联交所挂牌上海鸿需置业 100%股权及 4.89 亿债权，底价 9.45 亿元。竞买人为上海国资背景基金。2024 年项目公司营收 4,054 万元、净亏损 1,876 万元。该地块 2014 年以 5.61 亿竞得（用地 11,746 m²），带方案出让限制销售只能自持。国资基金未来退出渠道考虑包括 REITs 在内。

2.5 普洛斯 2.2 亿出售上海宓亚酒店给盛大集团：衡复风貌区精品酒店易主

◎上海黄浦区陕西南路 233 号，建面 3,901 m²，80 间客房，盛大集团约 2.2 亿接盘（较原报价 3.12 亿折让近三成），7/24 完成交割

普洛斯 7 月 24 日完成上海宓亚酒店（陕西南路店）的股权出售，盛大集团 100%接盘，单价约 5.64 万/m²。物业位于衡复历史文化风貌区核心，11 层熨斗形建筑酷似武康大楼。普洛斯另一处上海宓亚酒店番禺路交大店目前仍在挂牌出售。

2.6 金辉控股「1 元」出售上海北外滩索菲特酒店：12.95 亿债务平移至物业平台

◎上海虹口区溧阳路 601 号，总建面约 3.18 万 m²，评估值 11.05 亿。交易通过关联物业平台承接 13 亿债务实现表外剥离

该酒店位于上海虹口北外滩核心区，2024 年 5 月焕新开业，引入雅高集团旗下索菲特品牌运营。

2.7 宜家英格卡集中出售 8 城商场含上海宝山及宁波：持续跟踪

◎上海宝山约 10.5 万 m²+宁波约 9.6 万 m²，资产全面清空无租约，近 30 年最大规模

宜家母公司英格卡集团委托出售八城自持闲置物业。涉及上海及浙江宁波：①上海宝山宜家（曾为亚洲最大宜家商场），产权面积约 10.5 万 m²；②宁波宜家，产权面积约 9.6 万 m²。其余六处为

广州番禺（约 3 万㎡）、天津中北（约 7.9 万㎡）、哈尔滨（约 6.6 万㎡）、徐州（约 6.2 万㎡）、南通（约 2.4 万㎡）、贵阳（约 3.6 万㎡）。八处资产均无租约限制。

2.8 其他在售/成交项目速览

- 成都万象城 84.75 亿成交（买方成都润成信/山东国资）。✓
- 上海国盛中心 5 号楼整层成交（普陀长风生态商务区，从委托到成交仅一个月）。✓
- 拼多多 33.7 亿整栋收购上海陆家嘴星展银行大厦（2026 年 H1 上海最大单笔写字楼交易）。✓
- 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交（华润置地旗下上海泓喆房地产竞得，补齐合肥城北板块）。✓
- 恒力石化购入上海闵行新港国际中心 9 层独栋（9,069 ㎡，4.57 万/㎡，华东运营总部）。
- 太盟联合体 21.98 亿收购上海松江+泉州浦西两座万达广场。
- 税友股份 1.16 亿出售杭州滨江旧总部大楼（杭州瑞盟科技接盘，已过董事会尚需股东会审议）。
- 杭州南星桥久光广场：五拍 6.5 亿流拍，六拍待公告。✕
- 杭州之江时代中心（永恒艺术之家）：二拍 11 亿流拍，第三次拍卖待公告。✕
- 杭州萧山经济技术开发区整栋写字楼出售：15,800 ㎡，报价 1.3 亿（约 8,000 元/㎡）。
- 上海静安寺「中行别业」百年独栋 1.1 亿成交。✓
- 中国抗体-B（03681.HK）2.8 亿出售苏州工业园区厂房物业（建面约 7.13 万㎡）。
- 大家财险转让深圳南山财富金融大厦商业房产（上海联交所挂牌至 9 月 9 日，约 25.85 亿）。
- 杭州拱墅区地铁口整园区 3 栋楼出售：总面积 59,000 ㎡，报价 2.6 亿元。
- 杭州拱墅区市中心五星级酒店出售：两栋楼 635 间客房，产权 6.5 万㎡，报价 8.5 亿。
- 杭州钱塘区独栋写字楼：2,500 ㎡江边花园式总部办公楼，报价 3,000 万。
- 宁波东部新城整栋写字楼出售：5 万㎡，报价 8.5 亿（可做酒店）。
- 杭州滨江宝龙城商业综合体 15.11 万㎡报价 28-35 亿+写字楼 7.8 万㎡报价 13.9 亿。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 华安锦江商业 REIT 战略+网下募集昨日截止：国内首单酒店 REIT 待公告配售⚡

◎508609：战略+网下 8/5 17:00 截止缴款，2.672 元/份×7 亿份=约 18.70 亿，公众 7/30 首日超募→全程比例配售，原始权益人锦江资管锁 60 个月（详见第一章 1.2）

详见第一章 1.2。华安锦江商业 REIT 以全国 18 城 21 家「锦江都城」中高端酒店为底层资产（总建面约 15.73 万 m²），战略配售中原始权益人 1.4 亿份（20%/锁 60 个月）+28 家机构 3.5 亿份（50%）。网下询价 2.31 倍。预计 8 月 7 日前后公告配售结果及基金合同生效日。

3.2 华泰三峡新能源 REIT 明日 8/7 上市：募资 40 亿，第 88 只，东北第 2 单⚡

◎508059 8/7 上交所挂牌：5 亿份×8.013 元/份=约 40.07 亿，底层大连庄河海上风电 29.88 万 kW，10454 户持有人（详见第一章 1.3）

详见第一章 1.3。华泰三峡新能源 REIT 以央企三峡能源旗下大连庄河海上风电场为底层资产，2020 年并网已稳定运营超 5 年。三峡新能源持有 1.7 亿份（34%/第一大），三峡资本、中国国新、国泰海通证券等均进入前十持有人。此前中核汇能新能源 REIT 7/28 上市首日跌 5.83%，市场关注三峡新能源 REIT 上市首日表现。

3.3 中金唯品会奥莱 REIT+中航京能光伏 REIT 扩募近日同日获批：消费+能源双丰收✅

◎中金唯品会奥莱 REIT 首发获批（底层宁波杉井奥特莱斯 10.43 万 m²/运营 13 年/出租率 97%+/发起人唯品会杉杉）；中航京能光伏扩募获批（云南保山水电 483MW/首单光伏+水电组合）

证监会近日披露两单 REITs 获批。中金唯品会奥莱 REIT 为国内首单奥特莱斯业态公募 REIT，底层宁波杉井奥特莱斯稳定运营超 13 年，2022-2024 年运营收入年均复合增长 8.70%，2025 年 Q1 月租金坪效约 394 元/月/m²。中航京能光伏 REIT（508010）扩募拟购入云南保山苏家河口+松山河水电站（总装机 483MW），扩募后为「光伏+水电」组合，为行业首单经营收益权类扩募。

3.4 华安陆家嘴商业 REIT 回顾：基金合同 7/31 生效，募集 27.30 亿，5,555 户认购✅

◎508607：7/31 获证监会备案确认，净认购 27.30 亿，战略 7 亿份（70%）+网下确认 78.91%+公众确认 45.90%

华安陆家嘴商业 REIT 基金合同 7 月 31 日生效。底层资产为上海浦东前滩晶耀前滩 T1 办公楼及晶耀前滩商场北区及西区。托管人浦发银行。

3.5 华夏保利商业 REIT 回顾：基金合同 7/28 生效，募集 17.96 亿

◎508605：有效认购 4,288 户净认购 17.96 亿，战略 3.5 亿份（70%）+网下 1.05 亿份（21%）+公众 0.45 亿份（9%）

华夏保利商业 REIT 基金合同 7 月 28 日生效。原始权益人保利发展认购 1.5 亿份（30%），限售期不少于 36-60 个月。底层资产广州保利中心+佛山保利水城·时光汇。基金存续期 32 年。

3.6 华泰紫金金鹰商业 REIT 7/31 申报上交所：拟募 32.26 亿，底层南京仙林金鹰湖滨天地

◎7/31 上交所显示已申报：华泰资管发行，原始权益人金鹰国际，底层仙林金鹰湖滨天地总建面约 28 万 m²，H1 客流 1,385 万+yoy+12%+销额>10 亿

华泰紫金金鹰商业 REIT 原始权益人为金鹰国际集团旗下公司。拟发售基金总额 32.26 亿元。底层资产南京仙林金鹰湖滨天地总建面约 28 万 m²，一期奥莱街区 12 万 m²（280+品牌），二期全业态购物中心 16.8 万 m²。2026 年上半年累计客流超 1,385 万人次（同比+12%），销售额突破 10 亿元（同比+11%）。发改委已于 2025 年 11 月出具推荐函。

3.7 REITs 审批进展一览：唯品会奥莱+京能光伏扩募获批，凯德商业获批在即

◎华泰紫金华住安住商业 REIT+平安西安高科产业园 REIT 注册通过；华夏大悦城+华安中电浦软+华泰金鹰三单已申报；中金唯品会奥莱+中航京能光伏扩募获批✅ 华夏凯德商业获反馈（首单外资消费 REIT）；广发海珠城发已问询；嘉实京东扩募材料接收

本周 REITs 审批持续推进。华夏凯德商业 REIT（首单外资消费 REIT，底层广州凯德广场·云尚+长沙凯德广场·雨花亭，建面 16.84 万 m²）获上交所反馈，预计近期可能获批。华泰紫金华住安住商业 REIT+平安西安高科产业园 REIT 已注册通过。华夏大悦城+华安中电浦软已申报。广发海珠城发已问询（底层海珠国际会展中心朗豪酒店，488 间客房+5,000 m²会议宴会场地）。嘉实京东仓储物流 REIT 扩募材料 7/24 接收。招商蛇口商业 REIT 7/7 问询（约 29.96 亿）。

3.8 商业 REITs 日历汇总

- 华安锦江商业 REIT (508609)：战略+网下昨日 8/5 截止 18.70 亿，公众超募→待公告配售。⚡
- 华泰三峡新能源 REIT (508059)：明日 8/7 上市约 40 亿，大连庄河海上风电，第 88 只。⚡
- 中金唯品会奥莱 REIT：首发获批！底层宁波杉井奥特莱斯 10.43 万㎡，发起人唯品会。✅
- 中航京能光伏 REIT (508010)：扩募获批！云南保山水电 483MW，首单光伏+水电组合。✅
- 华夏凯德商业 REIT：获上交所反馈，预计近期获批，首单外资消费 REIT。
- 华泰紫金金鹰商业 REIT：7/31 申报上交所，拟募 32.26 亿，底层南京仙林金鹰湖滨天地。⚡
- 华安陆家嘴商业 REIT (508607)：基金合同 7/31 生效，募集 27.30 亿。✅
- 华夏保利商业 REIT (508605)：7/28 基金合同生效，募集 17.96 亿。✅
- 中航中核汇能新能源 REIT (508030)：7/28 上市，首日跌 5.83%。
- 创金合信北京国资 REIT (181001)：2.831 元/份，公众一日售罄→比例配售。✅
- 大悦城控股天津大悦城 REIT：7/27 股东会 99.86%通过→已申报。
- 华安中电浦软商业不动产 REIT：已申报，底层上海张江浦东软件园。
- 华泰紫金华住安住商业 REIT：注册通过。| 平安西安高科产业园 REIT：注册通过。
- 广发海珠城发商业 REIT：已问询。| 嘉实京东仓储物流 REIT：扩募申报（7/24 材料接收）。
- 华夏凯德商业 REIT：获反馈。| 光大安石商业 REIT：待询价。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海七批次土拍 8/4 收官全景回顾：5 宗全部成交 90.6 亿，青山+华峰 38.45 亿北外滩，联发 8.16 亿夺张江✅

◎ 5 宗 3 溢价 2 底价全部成交：虹口北外滩青山+华峰底价 38.45 亿+嘉定菊园绿城底价 12.04 亿+唐镇招商港中旅 15.8 亿（溢价 28.45%）+张江联发 8.16 亿（溢价 26.92%）+南翔华润 16.14 亿（溢价 13.98%）

上海第七批次集中供地 8 月 4 日收官，5 宗涉宅地块全部成交，总金额 90.60 亿元。青山实业+华峰集团联合体底价 38.45 亿元摘得虹口北外滩 249 米「垂直城市」地块（楼面价 36,045 元/㎡，开发体量 10.67 万㎡含酒店 5.9 万㎡+住宅 3.2 万㎡+办公 1.6 万㎡）。绿城底价 12.04 亿元落子嘉定菊园（楼面价 18,200 元/㎡）。招商蛇口+港中旅 47 轮 15.80 亿竞得唐镇（楼面价

48,114 元/㎡/溢价 28.45%)。联发集团 8.16 亿竞得张江孙桥 12 年首推宅地 (楼面价 44,190 元/㎡/溢价 26.92%)。华润置地 27 轮 16.14 亿竞得嘉定南翔低密宅地 (楼面价 30,774 元/㎡/溢价 13.98%)。共 11 家企业参拍。

4.2 上海七批次五宗地块速览

- 虹口北外滩 68 街坊：青山实业+华峰集团底价 38.45 亿，249 米垂直城市 (商 55%+住 30%+办 15%)，楼面价 36,045 元/㎡。✔
- 嘉定菊园 74-04：绿城底价 12.04 亿，3.31 万㎡/容积率 2.0/建面 6.62 万㎡，楼面价 18,200 元/㎡。✔
- 浦东唐镇 C-02E-01：招商蛇口+港中旅 47 轮 15.80 亿，楼面价 48,114 元/㎡/溢价 28.45%。✔
- 浦东张江孙桥 14-01：联发集团 8.16 亿，楼面价 44,190 元/㎡/溢价 26.92%，12 年首推。✔
- 嘉定南翔低密宅地：华润置地 27 轮 16.14 亿，容积率 1.3，楼面价 30,774 元/㎡/溢价 13.98%。✔

4.3 上海八批次土拍 8/31：「真如之心」39.7 万㎡巨无霸预计>150 亿+松江泗泾⚡

◎8/2 公告：普陀真如 11.92 公顷三宗 (住宅 19 万㎡+商办 19.8 万㎡，220 米超高层)+松江泗泾 1.94 公顷低密。预计 8/31 竞拍

上海土地交易市场公告第八批次集中供地 8/31 竞拍。普陀真如之心三宗：B03B-01 住宅 36,065 ㎡ (容积率 2.53/限高 80m)；B04B-01 住宅 39,121 ㎡ (容积率 2.52/限高 80m)；B06-01 商办 43,976 ㎡ (容积率 4.71/含 220 米超高层)。松江泗泾 (04-08) 1.94 公顷容积率 1.2，距 9 号线泗泾站 1.3 公里。业内预计真如之心成交总价有望突破 150 亿元。

4.4 浙江本周两城土拍：温州+湖州涉宅地本周出让，总起价约 9 亿

◎8/6 温州+湖州宅地出让；8/7 湖州吴兴商住地出让 (起价 4,579 元/㎡)；本周拟出让 3 宗涉宅地 28 万㎡

据浙报传媒地产研究院统计，本周 (8/3-8/9) 浙江省拟出让涉宅地 3 宗，体量 28 万㎡，总起价约 9 亿元，平均起始楼面价 3,515 元/㎡。8/6：温州、湖州长兴宅地出让 (小浦镇太湖中学南侧地块，出让面积 45,882 ㎡，容积率 1.6，起始楼面价 4,700 元/㎡)。8/7：湖州吴兴商住地出让 (起价 4,579 元/㎡)。上周浙江成交涉宅地 22 宗 (总建面 119 万㎡/收金 96 亿)，杭州 4 宗

43 亿最高（伟星 28.75 亿包揽余杭 2 宗/保亿 7.7 亿勾庄溢价 46.69%/金帝 6.48 亿江南科技城底价）。

4.5 宁波高新区宅地 8/24 拍卖：2.09 万 m²低密地块起拍 5.50 亿

◎高新区低密住宅用地，出让面积 2.09 万 m²/容积率 1.0-1.5，起始总价 5.50 亿元，起始楼面价约 17,545 元/m²

宁波市自然资源和规划局公告，高新区一宗低密度住宅用地定于 8 月 24 日拍卖出让。该地块出让面积约 2.09 万 m²，容积率 1.0-1.5，规划为改善型住宅项目。起始总价 5.50 亿元，起始楼面价约 17,545 元/m²。前期宁波江北奥体中心北侧地块已于 7 月（8 月待竞拍）由宁波住发+江北国资 19.33 亿底价竞得。

4.6 浙江近期土拍回顾与展望

· 上海七批次 8/4：5 宗全部成交 90.6 亿，青山+华峰北外滩 38.45 亿+绿城菊园 12.04 亿+招商港中旅唐镇 15.8 亿+联发张江 8.16 亿+华润南翔 16.14 亿。✔

· 上海八批次 8/31：普陀真如之心 39.7 万 m²（预计>150 亿/220 米超高层）+松江泗泾 1.94 公顷。
⚡

· 上海新杨思 TOD 商业 7/30：嘉里+华之门+GIC 155 轮 27.05 亿竞得（溢价 80.44%）。✔

· 上海六批次 7/28：全部成交 235.14 亿，杨浦八埭头 161.2 亿（保利+华润/年度地王）。✔

· 杭州 7/30 两宗低密 14.18 亿：保亿 7.7 亿勾庄（溢价 46.69%）+金帝 6.48 亿江南科技城（底价）。✔

· 杭州临平乔司宅地：8/27 出让（容积率 1.6/起始楼面价 8,500 元/m²）。

· 杭州临平东湖新城宅地：9/1 出让（2.6 公顷/容积率 1.5/起始楼面价 7,350 元/m²）。

· 宁波高新区宅地：8/24 拍卖，2.09 万 m²/容积率 1.0-1.5，起拍 5.50 亿。

· 本周温州+湖州涉宅地出让（3 宗/总起价 9 亿）。

· 上海闵行虹桥旅馆用地：7/23 底价 12.28 亿成交。✔

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 宁波海曙恒一城市广场三拍成交：逾 1 亿底价摘牌，接盘方身份未公布



◎8/3 阿里资产成交：唯一竞买人底价拿下 1436 套房产（商铺 1254+公寓 61+车位 121），建面超 2.6 万^{m²}，评估 1.95 亿→三拍约 5.1 折

宁波海曙恒一城市广场 1436 套房产三次司法拍卖 8 月 3 日以约 1 亿元底价成交，唯一竞买人在结束前 15 分钟出价。接盘方身份未公开。标的含 1254 套商铺、61 套公寓及 121 个地下车位，土地性质商服用地至 2044 年 5 月，带 2029 年起至 2039 年 7 月长期租约（买卖不破租赁）。三次拍卖合计超 3.1 万人次在线围观。该商场为宁波本土开发商恒威旗下破产资产。

5.2 合肥红星美凯龙政务区商场 8/15 京东开拍：16 万^{m²}打包起价 10.04 亿

◎合肥政务区南二环 909 号，总建面超 16 万^{m²}（地上 1-5 层+地下 2 层车库），评估 14.34 亿七折 10.04 亿起拍，保证金 2 亿，京东平台。商场正常营业中

合肥政务区红星美凯龙商场物业定于 8 月 15 日 10:00 在京东司法拍卖平台开拍。拍卖标的为地上 1 至 5 层整层商铺、地下两层人防车库及全部配套设施，总建面超 16 万^{m²}，整体打包不可拆分。评估价 14.34 亿元，起拍价 10.04 亿元（七折），保证金 2 亿元，加价幅度每次至少 500 万元。该商场 2012 年开业为红星美凯龙第七代商场模式，房产归属安徽天徽置业，不影响商场正常营业。截至发稿京东平台显示「0 人报名」。

5.3 舟山朱家尖南沙假日路 605 号不动产 8/2 开拍：起拍 1.33 亿，结果待公告

◎舟山普陀区朱家尖 5A 级景区，建面 26,108.59 ^{m²}（含商业 6,632 ^{m²}）+地 15,559 ^{m²}，评估 1.66 亿 8 折 1.33 亿起，8/2 淘宝开拍

舟山普陀区朱家尖街道南沙假日路 605 号不动产及装修 8 月 2 日 10:00 在淘宝司法拍卖平台开拍。建筑面积 26,108.59 ^{m²}（19,838.97 ^{m²}已取得权证+6,269.62 ^{m²}未取得权属证明），土地使

用权 15,559 m²（商业出让至 2045 年）+地下空间 6,831.69 m²（旅馆停车）。标的位于朱家尖南沙景区核心地段，截至发稿成交结果尚未公告。

5.4 上海浦东御翠园独栋别墅 8/24 一拍：2.24 亿起

◎花木路 1883 弄 99 号全幢，建面 1,069.14 m²（含地下 354.42 m²），评估价 3.2 亿（约 7 折），单价约 29.9 万/m²。徐州泉山法院处置

5.5 上海浦东花木路 417 号全幢住宅：一拍 1.41 亿起

◎花木路 1883 弄 417 号全幢，评估价 1.83 亿（约 77 折），保证金 2,000 万，乌鲁木齐铁路运输中级法院处置

5.6 武汉世茂希尔顿酒店 7/30 拍卖：截至发稿无成交公告，疑似流拍 ✕

◎建面 46,026 m²，评估价 6.53 亿 7 折 4.56 亿起拍，武汉中院京东平台，CMBS 违约资产。后续二拍或降至不超过 3.65 亿

5.7 宁波东港喜来登酒店二拍成交回顾：绿顺集团 3.613 亿底价抄底 ✓

◎本土老牌民企唯一竞买人底价拿下，评估 6.45 亿的 5.6 折，7 月 22 日成交，土地约 7,300 m² +建面近 6.6 万 m²

宁波东港喜来登酒店二次司法拍卖 7 月 22 日以底价约 3.61296 亿元成交，竞得人为宁波绿顺集团。起拍价较首拍 4.52 亿直降超 9,000 万元。土地使用权合计约 7,300 m²，房屋证载建筑面积近 6.6 万 m²。

5.8 上海杨浦小南国花园酒店首拍 11.01 亿流拍 ✕

◎杨浦区佳木斯路 777 号全幢，78,201 m² 五星级酒店（含地下 29,669 m²）。评估约 15.62 亿，首拍 11.01 亿无人竞价

5.9 上海东方佘山翰悦阁酒店首拍 9.13 亿流拍 ✕

◎松江区泗陈公路 3388 弄，17 幢地上房屋及地下室，佘山国际旅游度假区毗邻欢乐谷。二拍时间待公告

5.10 上海新华联索菲特大酒店（闵行）：8/30 开拍 7.98 亿起

◎闵行区泰虹路 666、712 号全幢，建面 53,792.89 m²，宗地 90,867.20 m²。阿里资产。带租约拍卖，存在查封抵押

5.11 杭州南星桥久光广场五拍流拍 ✕

◎上城区南星桥板块烂尾项目：五拍维持 6.5 亿无人出价。土地使用权面积 15,358 m²，总建面 130,384 m²。六拍待公告

5.12 杭州永恒艺术之家（之江新城）二拍 11 亿流拍 ✕

◎西湖区之江核心区：5 幢已建成建筑总建面 88,536 m²，首拍 12.5 亿→二拍 7/13 11 亿起均流拍，三拍待公告

5.13 其他法拍项目速览

- 上海万达小贷 70%股权京东变卖流拍（5/26-7/25：4.09 亿起/评估 7.31 亿）。✕
- 上海晋润海棠大厦（静安大宁）：二拍 4.89 亿流拍，三拍待公告（预计约 3.91 亿起）。
- 杭州蓝色钱江 714.98 m²跃层：一拍 9,629.6 万起（单价约 13.47 万/m²）。
- 上海青浦华新镇商业综合体（4,457.8 m²）：变卖 5,880 万起（评估 1.04 亿）。
- 上海青浦徐泾东路 333 弄 97 号全幢别墅：8/18 一拍 3,010 万起（空置/地下室积水）。
- 佳兆业广州白云区 13 套别墅：7/18 阿里 3.74 亿起拍集体流拍。✕
- 东亚银行金融大厦 9 层法拍成交（正威系，东亚银行关联方 8,643 万 56 折接盘）。✔
- 杭州西湖区五星度假酒店：评估 4.01 亿六折变卖 2.57 亿起（出租做学生宿舍）。
- 上海蓝星聚甲醛公司土地及地上建筑物（浦东）：1.34 亿起一拍流拍。✕
- 上海虹口长阳路 235 号 5 层办公（892.68 m²）：变卖 1,007 万起至 8/15。
- 舟山凤凰城·缘起莲韵项目 643 套+474 车位：8/15 开拍 5.77 亿起。

第六章 上市公司资产公告

6.1 锆威特 16.5 亿收购晶艺半导体 100%：8/5 发布交易草案，功率半导体产业整合 ⚡

◎688693.SH：发股 9.01 亿+现金 7.49 亿收购晶艺半导体，业绩承诺：芯片定制 2 年净利 ≥ 2.55 亿+自研 3 年收入 ≥ 13.53 亿（详见第一章 1.4）

详见第一章 1.4。锆威特（688693.SH）8 月 5 日发布重大资产重组草案，以 16.5 亿元收购晶艺半导体 100% 股权。双方均为 Fabless 模式的功率半导体企业，产品互补（功率器件+功率 IC）。晶艺半导体已发布在售 300 余款产品，为上市公司主要客户之一。27 亿。交易构成重大资产重组和关联交易。

6.2 华谊集团 46.21 亿资产置换：置入广西能化 51%+置出上海能化 100%，兑现 9 年注入承诺 ⚡

◎600623.SH 8/5 晚公告：上海能化 100%（47.40 亿）换广西能化 51%（46.21 亿），差额 1.19 亿现金补足。广西能化 2025 年净利 5.70 亿，Q1 净利 2.06 亿持续向好（详见第一章 1.5）

详见第一章 1.5。华谊集团 8 月 5 日晚公告重大资产置换方案。置入标的广西能化 2025 年净利 5.70 亿元（2026Q1 净利 2.06 亿），置出标的上海能化因吴泾基地 2025 年已永久关停，2025 年模拟亏损 3.07 亿。资产置换可显著提升上市公司资产质量。该承诺最早可追溯至 2017 年控股股东为规避同业竞争的承诺。方案尚需提交股东会审议。

6.3 壹网壹创终止收购联世传奇 100%：核心条款未能达成一致，1 个月内不筹划重组 ✕

◎300792.SZ 8/5 公告：终止发股+现金收购 AI 营销公司联世传奇 100%（原为布局 GEO 业务），今年 2 月首次披露→股价一度翻倍→现腰斩

壹网壹创（300792.SZ）8 月 5 日公告因交易各方未能就核心条款达成统一意见，终止收购联世传奇 100% 股权。今年 2 月 6 日首次披露收购方案时正值 GEO 概念股热度上升，公司股价从停牌

前连续上涨、2月10日触及三年最高51.60元/股后持续回落，至8月5日收盘已腰斩至25.90元/股。公司承诺自公告披露之日起1个月内不再筹划重大资产重组。

6.4 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：杭州滨江+坤和+英冠接盘 ✓

◎00123.HK 8/5 公告：附属杭州越珑出售杭州越运 73.74%股权+股东贷款，总代价约 10.22 亿，杭州滨江(002244)+坤和建设+浙江英冠三方联合接盘，越秀保留 26.26%

越秀地产 8 月 5 日公告出售杭州拱墅区住宅项目公司多数股权。项目公司持有 34,165 m²住宅用地。出售所得约 10.18 亿元用于项目公司营运及集团营运资金补充。杭州滨江、坤和建设、浙江英冠三家浙江本土知名开发商组成联合体接盘。

6.5 通宇通讯 5,700 万出售中山闲置厂房及土地：盘活存量资产 ⚡

◎002792.SZ 8/4 公告：出售中山市火炬开发区集中新建区厂房及土地使用权，评估 6,010 万→协商 5,700 万（含税），买方深圳景裕恒物业

通宇通讯（002792.SZ）8月4日公告，为盘活存量固定资产、提升资产运营效率并补充经营性现金流，拟与深圳市景裕恒物业有限公司签署《不动产转让合同》，出售位于中山市火炬开发区的闲置厂房及对应土地使用权。评估价值 6,010.10 万元，经协商最终定价 5,700 万元（含税）。

6.6 渝开发 2.25 亿收购重庆黄葛晚渡公司 51%：核心滨江住宅用地 ⚡

◎000514.SZ 8/3 股东会通过：收购关联方恒诚融智持有的黄葛晚渡公司 51%股权，标的持有南滨路核心滨江 7.14 万 m²住宅项目

渝开发（000514.SZ）8月3日召开临时股东会，高票通过 2.25 亿元收购重庆黄葛晚渡置业 51% 股权。标的黄葛晚渡（江湾）一期项目地处重庆南滨路核心滨江板块（两江四岸核心区），规划计容面积约 71,365.94 m²，楼面土地单价约 5,684 元/m²。本次收购可有效避免与控股股东重庆城投的同业竞争。

6.7 国投中鲁 60.26 亿收购电子院明日 8/7 上会：以小并大跨界重组 ⚡

◎600962.SH 明日上交所并购重组委第 15 次会议审议：发股收购国投集团旗下中国电子工程设计院 100%，发行价 10.98 元/股，标的 2026-28 年净利承诺≥3.12/3.48/3.75 亿（详见第一章 1.6）

详见第一章 1.6。国投中鲁重大资产重组明日上会。电子院评估增值率 147.40%，拟募集配套资金≤17.26 亿。交易完成需经交易所审核通过及证监会注册。

6.8 欣天科技 8/3 复牌一字涨停回顾：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主 ✓

◎300615.SZ 8/3 复牌涨停（封单超 36 万手），转让价 16.58 元较停牌前溢价超 90%，刘杨成实控人，承诺 12 个月内增持不低于 5%

欣天科技 8 月 3 日复牌一字涨停，为年内首次涨停。实控人石伟平转让 22.50%股权给深圳元启（对价约 7.2 亿）。深圳元启承诺过户后 12 个月内增持不低于 5%。

6.9 宝莱特继续停牌不超过 3 日：控制权变更方案推进中 ⚡

◎300246.SZ 8/4 公告：无法在 8/5 复牌，8/5 起继续停牌≤3 交易日（预计最迟 8/10 复牌），控股股东筹划控制权变更

宝莱特控股股东筹划控制权变更事项，相关各方仍在推进中。股票及可转债（宝莱转债 123065）8/5 起继续停牌不超过 3 个交易日。2026 年年内股价涨幅达 137.78%（截至停牌前）。

6.10 近期上市公司资产交易速览

- 锆威特（688693）：16.5 亿收购晶艺半导体 100%，8/5 发布草案。⚡
- 华谊集团（600623）：46.21 亿资产置换（广西能化 51%换上海能化 100%），8/5 晚公告。⚡
- 壹网壹创（300792）：终止收购联世传奇 100%，1 个月内不筹划重组。✕
- 越秀地产（00123.HK）：10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%给滨江+坤和+英冠。✓
- 通宇通讯（002792）：5,700 万出售中山闲置厂房。⚡
- 渝开发（000514）：2.25 亿收购重庆黄葛晚渡 51%。⚡
- 国投中鲁（600962）：60.26 亿收购电子院，明日上交所审核。⚡
- 欣天科技（300615）：深圳元启 7.2 亿溢价 90%入主，8/3 复牌涨停。✓

- 贝肯能源 (002828) : 极宁科技 4.08 亿入主, 8/3 复牌。 ✓
- 动力源 (600405) : 红棉科创 2.29 亿入主, 已完成过户。 ✓
- 宝莱特 (300246) : 控制权变更推进中, 继续停牌≤3 日。 ⌚
- 爱丽家居 (603221) : 9 连板停牌核查中。
- 昇辉科技 (300423) : 终止发股购赫普能源 85%, 拟改现金收 36%-45%。
- 华新建材 (600801) : 5.27 亿美元收购菲律宾 HPI 水泥 67.62%, 8/21 股东会。
- 万科 A (000002) : 徐恩利当选董事长, 为中票追加 12 亿应收账款质押。 ✓
- 嘉亨家化 (300955) : 杭州拼便宜要约收购完成持股 50.80%。 ✓
- 联创电子 (002036) : 寿县财政局 6.3 亿入主。
- 东睦股份 (600114) : 证监会同意收购上海富驰 34.75%股权+募资 5.15 亿。
- 海融科技 (300915) : 1.3 亿收购糖盒食品 55%股权。
- 东方证券 (600958) : 251.2 亿收购上海证券 100%股权。
- 华润双鹤 (600062) : 56.56 亿收购利尔化学 23.5%股权。
- 张江高科 (600895) : 12.8 亿转让科学之门 16.51%股权。
- 建业地产 (00832) : 30 亿出售河南两文旅项目给信宸资本。

本报告信息来源于公开媒体、交易所公告及法拍平台。

因内容繁多, 难免存在疏漏, 敬请谅解。

如有宝贵意见, 请联系微信 chuizichan, 邮箱 chuisoft@qq.com。

锤资产 © 2026