

「无双日报」

全国大宗不动产交易信息汇总

2026 年 8 月 11 日 | 星期二 | 第 137 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 建设机械今日起停牌：拟收购蒲城清洁能源 100%股权，陕煤集团煤化工资产注入 ⚡	1
1.2 洁美科技 9.15 亿收购埃福思科技：电子封装材料跨界超精密光学抛光装备 ⚡ .	1
1.3 中指院 1-7 月法拍数据：全国挂拍 53.9 万套同比+23.7%，成交 1,763 亿 +18% ⚡	2
1.4 博枫完成橡树资本全资收购+发行国内首单市场化长租公寓 ABS：500 亿全球不良资产巨头易主 ⚡.....	2
1.5 太古地产 H1 内地零售销售额+23%：核心商业物业持续复苏 ⚡	3
1.6 国投中鲁 60.26 亿收购电子院获上交所通过：果汁跨界半导体工程服务 ✓.....	3
1.7 中海 84 亿竞得北京广渠路宅地：百轮竞价溢价 19% ⚡.....	3
1.8 博枫+太盟+华润密集扫货：国际资本加速中国商业地产存量布局	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 嘉兴建国路中兴广场 5 层商业今日拍卖：3,739 m²起拍 1,465 万 ⚡.....	5
2.2 成都英联国际商务中心 6.6 亿挂牌转让：火车南站核心综合体 ⚡.....	5
2.3 上海宓亚酒店 2.2 亿成交：陈天桥盛大集团七折抄底梧桐区独栋 ✓.....	5
2.4 杭州滨江宝龙城：商业综合体+写字楼整体报价逾 40 亿.....	6
2.5 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：滨江+坤和+英冠接盘 ✓.6	
2.6 上海长风公园独栋办公楼出售：6,600 m²报价 1.98 亿.....	6

2.7 嘉兴桐乡世贸中心 1 幢 4 层商业挂牌: 9,055 m ² 挂牌 1,793 万	6
2.8 上海整栋写字楼在售信息汇总	7
2.9 其他在售/成交项目速览	7
第三章 国内 REITs 市场动态	8
3.1 REITs 二级市场深度调整: 中证 REITs 指数年跌 7.11%, 65 只近 60 日负收益 ⚡	8
3.2 国金嘉泽新能源 REIT+华安中电浦软商业 REIT 同步推进: 新能源+科创园区双线 扩容⚡.....	9
3.3 华泰紫金金鹰商业 REIT 已受理: 拟募 32.26 亿南京仙林 28 万 m ² 购物中心⚡.....	9
3.4 中金杭州安居保租房 REIT 已问询: 杭州首单保租房公募 REITs⚡.....	9
3.5 华泰三峡新能源 REIT 上市首日涨 0.06%: 盘中-3%后 V 型收复后周一再度调整 ✅.....	10
3.6 中金唯品会奥莱 REIT+中航京能光伏 REIT 扩募获批: 消费+能源双丰收✅.....	10
3.7 华安锦江 REIT 募集完成 18.70 亿: 国内首单酒店 REIT 等待上市安排✅.....	10
3.8 REITs 市场全景: 商业不动产累计申报 25 单拟募 857 亿+在审项目密集推进 ...	11
第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻	11
4.1 上海八批次土拍 8/31 竞拍: 普陀真如之心 150 亿巨无霸⚡.....	11
4.2 上海七批次土拍 5 宗 90.6 亿全部成交: 绿城+华润溢价收官✅.....	11
4.3 湖州仁皇山宅地 9/1 拍卖: 2.16 万 m ² 起拍 2.65 亿⚡	12
4.4 宁波鄞州高新区宅地 8/24 拍卖: 2.09 万 m ² 起拍 5.5 亿⚡.....	12
4.5 宁波鄞州中河地块 8/31 拍卖: 3.45 万 m ² 起拍 9.33 亿⚡.....	12

4.6 土拍市场深度：核心地块「点状高热」≠全面回暖，「缩量提质」成主基调.....	13
4.7 土拍日历追踪.....	13
第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息.....	14
5.1 上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 法拍：阿里最大地产标的持续关注☒.....	14
5.2 嘉兴建国路中兴广场 5 层商业今日拍卖：3,739 m²起拍 1,465 万⚡.....	14
5.3 武义县星望府 8 间店面 8/18 拍卖：1,335 万起拍.....	14
5.4 合肥红星美凯龙 16 万 m² 8/15 京东开拍 10.04 亿☒.....	15
5.5 北京宝鼎中心 21 套写字楼 8/26 拍卖：1,808 m²起拍 1,880 万.....	15
5.6 近期已成交/流拍法拍项目回顾.....	15
第六章 上市公司资产公告.....	16
6.1 建设机械今日起停牌：拟收购蒲城清洁能源 100%股权，陕煤集团煤化工资产注入⚡.....	16
6.2 洁美科技 9.15 亿收购埃福思科技 100%：电子封装材料跨界超精密光学抛光装备⚡.....	16
6.3 蓝盾光电已复牌：收购岚创科技控股权，跨界真空镀膜设备重大资产重组☑.....	17
6.4 宝莱特终止控制权变更已复牌 + 兆日科技停牌收购佰内科技明日前公告☒⚡... 17	
6.5 国投中鲁 60.26 亿收购电子院获上交所审议通过：果汁跨界半导体工程服务☑17	
6.6 国君国际拟私有化退市：交易总价超 98 亿港元⚡.....	18
6.7 *ST 帅电 4.1 亿现金收购惠嘉科技 100%：集成灶跨界智能电网⚡.....	18
6.8 名家汇 2.63 亿收购至誉科技≤26.19% + 华林证券 2.02 亿收购海航期货 94%⚡18	
6.9 路劲基建出售上海嘉定物业 65% + 希教国际 2.48 亿出售宜宾闲置学校⚡.....	19

6.10 云维股份重组进展：收购云能红河发电 100%暂未签署正式协议 ⚡19

6.11 华谊集团 46.21 亿资产置换：广西能化 51%置换上海能化 100% ⚡..... 19

6.12 持续停牌/复牌跟踪..... 19

6.13 近期已公告重大交易汇总..... 20

第一章 近期大宗市场热点追踪

1.1 建设机械今日起停牌：拟收购蒲城清洁能源 100%股权，陕煤集团煤化工资产注入⚡

◎600984 8/10 公告：拟发股+现金收购陕煤集团旗下蒲城清洁能源化工 100%股权（聚乙烯/聚丙烯等聚烯烃），构成关联交易+重大资产重组，8/11 起停牌不超过 10 个交易日，停牌前股价涨停

陕西建设机械股份有限公司（600984）8月10日晚公告，因筹划发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易事项，公司A股股票自8月11日开市起停牌，预计停牌时间不超过10个交易日。公司收到控股股东陕煤集团立项通知，拟收购蒲城清洁能源化工有限责任公司100%股权。蒲城清洁能源成立于2008年，注册资本70亿元，为陕西省煤制烯烃产业链「链主」企业，截至去年底累计开发聚烯烃新牌号44个，2025年8月投产陕西省首个超高分子量聚乙烯大型工业化项目。建设机械主营塔机租赁（子公司庞源租赁为全球最大塔式起重机租赁商），近年连续亏损，2026年上半年预计净利约-5亿元。停牌前一日股价一字涨停（收4.49元/涨幅10.05%），此前7月22-24日股价累计涨约26%触发异动公告却称「不存在筹划中的重大资产重组」。此次陕煤集团将旗下优质煤化工资产注入建设机械，被市场解读为陕西国资推动上市平台转型的重要信号。

1.2 洁美科技 9.15 亿收购埃福思科技：电子封装材料跨界超精密光学抛光装备⚡

◎002859 8/10 披露重组草案：拟发股（26.56 元/股/约 3,445 万股）收购长沙埃福思科技 100%股权（离子束抛光机/磁流变抛光机），交易对价 9.15 亿（增值率 506.95%），业绩承诺 2026-28 年净利≥0.63/0.73/0.84 亿

浙江洁美电子科技股份有限公司（002859）8月10日晚披露重组草案，拟通过发行股份方式购买长沙埃福思科技有限公司100%股权，交易作价9.15亿元，并拟募配不超2.28亿元。埃福思科技为国家级高新技术企业、湖南省专精特新中小企业，核心产品离子束抛光机获湖南省首台套认定，广泛应用于半导体、高端光学、航空航天等领域，2025年营收1.38亿（+89.51%）、净利5,837.54万（+119.85%），综合毛利率约65%。标的账面净资产仅1.51亿元，收益法评估

值 9.15 亿（增值率 506.95%），交易对方承诺 2026-28 年净利润不低于 6,300.57 万、7,302.19 万、8,443.11 万元。洁美科技主营电子封装材料（纸质载带、离型膜等），此次收购将切入半导体核心光学元件加工装备赛道，实现从材料供应商向一体化综合服务商转型。但高溢价将形成大额商誉，存在减值风险。本次交易不构成重大资产重组，但涉及发股购买资产需深交所审核及证监会注册。

1.3 中指院 1-7 月法拍数据：全国挂拍 53.9 万套同比+23.7%，成交 1,763 亿+18%⚡

◎中指院 8/11 发布：1-7 月全国 355 城法拍累计挂拍 53.9 万套（+23.7%），成交 12.3 万套（+31.4%），成交金额 1,763.1 亿（+18%）。上海成交拍品 1,710 套 102.5 亿，法拍住宅清仓率 78.5%领跑全国

中指研究院 8 月 11 日发布 2026 年 1-7 月全国法拍市场监测数据。全国 355 城累计挂拍房源 53.9 万套同比增长 23.7%，成交 12.3 万套增长 31.4%，总成交金额 1,763.1 亿元增长 18.0%。法拍住宅成交 969.75 亿元占各物业类型 55.0%，清仓率 36.2%。上海 1-7 月成交拍品约 1,710 套（清仓率 60.0%），成交金额约 102.5 亿元；法拍住宅清仓率 78.5%领跑全国，成交金额 69.8 亿元。浦东新区以 20.9 亿元法拍金额领先（住宅成交 332 套/成交折价率 78.1%），徐汇区 13.2 亿元第二（折价率 87.1%），黄浦区 10.3 亿元第三。7 月上海单月法拍成交 243 套 15.4 亿元，住宅成交 205 套 10.9 亿元环比+12.1%。法拍市场持续扩容但成交折价率维持在八折上下，价格深度调整态势未改。

1.4 博枫完成橡树资本全资收购+发行国内首单市场化长租公寓 ABS：500 亿全球不良资产巨头易主⚡

◎8/3 官宣历时 7 年 77 亿美元全资控股橡树资本，全球信贷平台 3,650 亿美元；博枫国内同步完成「中金-博邻长租公寓持有型不动产 ABS」首期 8 亿元发行，底层上海杨浦+静安博邻行政公寓博枫（Brookfield）8 月 3 日正式宣布完成对橡树资本（Oaktree）的全资收购，2019 年以约 47 亿美元收购 62%股权后，提前以约 30 亿美元拿下剩余约 26%股权，合计约 77 亿美元（逾 500 亿人民币），较原计划 2029 年大幅提前。合并后全球信贷平台管理规模从约 1,400 亿美元跃升至 3,650 亿美元。同时博枫 6 月完成「中金-博邻长租公寓持有型不动产 ABS」首期 8 亿元发

行，系国内首单市场化长租公寓机构间 REIT，底层资产为上海杨浦、静安两处博邻行政公寓。博枫在中国资管规模约 230 亿美元，覆盖办公楼、零售、物流、新能源。（延续第 136 期）

1.5 太古地产 H1 内地零售销售额+23%：核心商业物业持续复苏🚀

◎8/6 太古地产公布 2026 年中报：营收 94.13 亿港元（+8%），基本溢利 49 亿（+11%）。

中国内地零售物业租金收入 29.98 亿港元（+14%），零售销售额（不含汽车）同比+23%

太古地产 8 月 6 日公布 2026 年中期业绩，营收 94.13 亿港元同比增长 8%，公司股东应占基本溢利 49 亿港元增长 11%，经常性溢利 46.61 亿港元增长 36%。中国内地零售物业租金收入 29.98 亿港元同比上升 14%，应占零售销售额上升 23%。旗下六大零售物业中，上海兴业太古汇零售销售额增长 82%（装修升级完成+品牌焕新），北京三里屯太古里增长 63%（品牌结构调整+客流恢复），成都太古里、上海前滩太古里、广州太古汇均录双位数增幅。出租率方面，六大商场均维持 90%以上，北京颐堤港唯一录得租金-3%但出租率仍维持稳定。凯德中国信托同日公布 2026 上半年业绩，零售物业销售额增长 2.6%，反映整体消费复苏力度仍有分化。

1.6 国投中鲁 60.26 亿收购电子院获上交所通过：果汁跨界半导体工程服务



◎600962.SH 8/7 上交所并购重组委审议通过：发股收购国投集团旗下中国电子工程设计院

100%，交易对价 60.26 亿，标的 2026-28 年净利≥3.12/3.48/3.75 亿，尚需证监会注册

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，于 8 月 7 日获上交所并购重组审核委员会审议通过，无现场问询问题、无进一步落实事项。交易对价 60.26 亿元，标的评估增值率 147.40%。电子院 2024 年资产总额约 145.51 亿元约为上市公司 5 倍，聚焦半导体、新型显示等领域产业化咨询与工厂设计建设服务。业绩承诺 2026-28 年净利润不低于 3.12 亿、3.48 亿、3.75 亿元。本次交易尚需证监会同意注册后方可实施。

1.7 中海 84 亿竞得北京广渠路宅地：百轮竞价溢价 19%🚀

◎北京朝阳区广渠路 0409-10 地块（劲松街道），用地面积 3.68 万㎡/建面 10.32 万㎡/容积率 2.8，6 家竞买人超百轮竞价，中海以 84 亿竞得（溢价 19.04%/楼面价 8.14 万/㎡）

8 月 4 日北京朝阳区广渠路 0409-10 地块开启竞拍，地处劲松街道核心区位，6 家竞买人经超百轮激烈竞价，最终中海以总价 84 亿元拿下，溢价率 19.04%，楼面价约 8.14 万元/㎡。同日上海

七批次 5 宗 90.6 亿全部成交，京沪两地同日出现高能级土拍，一线城市土地市场保持较强活跃度。中海年内在北京已连续拿下酒仙桥、广渠路两宗热门地块，合计拿地超 130 亿元。

1.8 博枫+太盟+华润密集扫货：国际资本加速中国商业地产存量布局

◎博枫 500 亿+全资控股橡树资本+8 亿长租公寓 ABS；太盟联合体接盘上海松江+泉州浦西+湛江三座万达广场；华润置地 6.57 亿接盘合肥苏宁广场（三拍）+联合上海南房 244.7 亿拿下浦东后滩+黄浦余庆里资产包

2026 年 H1 大宗不动产交易市场持续活跃，全国大宗资产交易额 1,212 亿元同比增长 76.2%。上海 H1 大宗成交 233 亿元同比+47%，自用型买家占比从 26%飙升至 50%，产业资本成市场主力。内资成交额占比高达 93%，机构投资者成交占比仅 17%创下新低。拼多多 33.7 亿全款收购上海陆家嘴星展银行大厦（Temu 跨境全球总部），京东 7.5 亿港元收购香港海景丝丽酒店改造为学生宿舍，互联网产业资本正以「自用场景成本对冲+稳定现金流+REITs 退出路径」三笔账逻辑加速入手核心商办资产。与此同时，外资地产基金普遍进入退出期，AEW、KKR 等折价出售在华资产。陈天桥盛大集团约 2.2 亿七折接盘上海必亚酒店是典型案例。一个有趣的结构转换正在发生：财务投资者退、产业资本进。

1.9 持续跟踪：大宗不动产市场全景

◎建设机械停牌收购蒲城清洁能源（陕煤集团煤化工资产注入）⚡；洁美科技 9.15 亿收购埃福思科技（超精密光学抛光设备）⚡；中指院 1-7 月法拍 53.9 万套+23.7%⚡；博枫 500 亿+全资控股橡树资本⚡；太古地产 H1 内地零售+23%⚡；中海 84 亿北京广渠路溢价 19%⚡；国投中鲁 60.26 亿电子院获通过✅；上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 法拍⚡；蓝盾光电已复牌收购岚创科技✅；国君国际 98 亿+港元私有化⚡；名家汇 2.63 亿跨界存储+华林证券 2.02 亿收购海航期货⚡；华泰三峡新能源 REIT 上市 40 亿✅；博枫 8 亿首单市场长租公寓机构间 REIT⚡；陈天桥盛大 2.2 亿抄底上海必亚酒店✅；北京放松限购正式实施 8/8 起⚡；上海七批次 5 宗 90.6 亿全部成交✅；H1 全国大宗资产成交 1,212 亿同比+76.2%；互联网资本加速扫楼（拼多多 33.7 亿星展银行大厦+京东 7.5 亿港元香港酒店）；外资财务投资者退、产业资本进的结构转换。

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 嘉兴建国路中兴广场 5 层商业今日拍卖：3,739 m²起拍 1,465 万⚡

◎嘉兴市南湖区建国南路中兴广场 2 号楼第 5 层，建面 3,739.3 m²（综合用地至 2046 年），评估 2,092 万七折 1,465 万起拍，淘宝司法拍卖 8/11-12 正进行中

嘉兴市建国路中兴广场 2 号楼第 5 层营业房 8 月 11 日（今日）淘宝司法拍卖开拍，8 月 12 日结束。标的建面 3,739.3 m²，规划用途商业服务，土地性质出让（综合用地至 2046 年 11 月）。评估价 2,092 万元，起拍价 1,465 万元（七折），保证金 150 万元。商业物业已腾退（出卖人交腾退保证金承诺成交后 30 天内腾退）。结果待公告。

2.2 成都英联国际商务中心 6.6 亿挂牌转让：火车南站核心综合体⚡

◎成都火车南站西路英联国际商务中心（建面 47,687 m²/主楼 18 层+裙楼 4 层+地下 3 层），含写字楼+商业+四星级酒店，成都英联置业 100%股权 8/7 西南联交所挂牌底价 6.6 亿，已销售约 4,794 m²不含在标的内

成都英联置业有限公司 100%股权于 8 月 7 日在西南联合产权交易所公开挂牌转让，挂牌底价 6.6 亿元。旗下核心资产为成都市火车南站西路的英联国际商务中心，建面 47,687.18 m²（地上 36,779.59 m²+地下 10,907.59 m²），主楼 18 层（5-10 层为自持四星级商务酒店）、裙楼 4 层、地下室 3 层。该物业 2014 年竣工投用，曾获国家优质工程奖。英联置业由张向勇（91%）、熊奕（5%）、王锦渝（4%）三名自然人持股全数转让。需注意部分楼层已对外售出约 4,793.8 m²，产权碎片化可能带来协调难题。

2.3 上海宓亚酒店 2.2 亿成交：陈天桥盛大集团七折抄底梧桐区独栋✅

◎上海黄浦区陕西南路 233 号：建面 3,901 m²（80 间客房/11 层熨斗形建筑又称「小武康」），盛大集团约 2.2 亿从普洛斯手中接盘（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）股权出售，盛大集团 100%接盘。物业位于衡复历史文化风貌区核心，原名高姿大厦，八年间四易其主：鼎一投资→普洛斯 2.1 亿改造为精品酒店→盛大 2.2 亿全盘接手。普洛斯正在筹备香港 IPO 需甩卖非核心资产降杠杆，截至 2025 年 6 月普洛斯中国负债合计 850 亿元。该物业产权分割为 26 本独立房产证，操作灵活。

2.4 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，合计报价超 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。宝龙地产正加速去杠杆。

2.5 越秀地产 10.22 亿出售杭州拱墅区住宅项目 73.74%：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）全资附属杭州越运向杭州滨江房产、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。三家浙江本土知名开发商组成联合体接盘，项目公司持有杭州市拱墅区 34,165 ㎡住宅用地。（延续第 136 期）

2.6 上海长风公园独栋办公楼出售：6,600 ㎡报价 1.98 亿

◎普陀长风生态商务区大渡河路 168 弄，独栋 5 层 6,600 ㎡（首层挑高 9 米/标准层 4.2 米），带 48 个产权车位+屋顶花园，纯办公产权，稳定租约

上海普陀区长风公园板块独栋办公楼（北岸长风）整栋出售，总建面约 6,600 ㎡，地上 5 层，首层挑高 9 米，标准层高 4.2 米，配送电梯及独立冠名权。附带 48 个产权车位、屋顶花园及景观露台。纯办公产权 50 年，带稳定租约在售，报价 1.98 亿元（单价约 3 万元/㎡）。

2.7 嘉兴桐乡世贸中心 1 幢 4 层商业挂牌：9,055 ㎡挂牌 1,793 万

◎桐乡市振东新区世纪大道 235 号，建面 9,055.45 ㎡（第四层/总 5 层），批发零售用地（至 2048 年），国资转让，挂牌至 8/28

浙江产权交易所「浙交汇」挂出桐乡世贸中心 1 幢部分商业房地产公开转让。标的位于桐乡振东新区核心位置，土地面积 5,020.26 ㎡（批发零售用地至 2048 年 10 月），建面 9,055.45 ㎡位于第 4 层。挂牌起始价 1,792.98 万元，信息披露期至 8 月 28 日。

2.8 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 ㎡ 70 年产权，年租金 560 万，报价 1.26 亿。
- 上海浦东酒店独栋：大团长岛路 5,890 ㎡，年租金 780 万，报价 7,900 万。

2.9 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）。✔
- 上海前滩雍萃 46 租赁公寓 9.45 亿成交（上海国资背景基金接盘）。✔
- 拼多多 33.7 亿全款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/Temu 全球总部）。✔
- 华润置地联合上海南房 244.7 亿拿下浦东后滩+黄浦余庆里资产包（2026 年全国单次拿地最高纪录）。✔
- 合肥苏宁广场 6.57 亿三拍成交（华润置地旗下上海泓喆竞得）。✔
- 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。
- 太盟联合体再接盘湛江万达广场（建面 74 万㎡/第三座）。
- 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：15,800 m²，报价 1.3 亿（约 8,000 元/m²）。
- 武义县星望府 8 间店面：1,335 万起拍，8/18-19 拍卖。
- 宜家英格卡 8 城商场出售含上海宝山 10.5 万 m² + 宁波 9.6 万 m²（近 30 年最大规模）。
- 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 m²）。
- 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 m²，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 m²，报价 8.5 亿。
- 杭州钱塘区独栋写字楼：2,500 m²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 m²，报价 8.5 亿（可做酒店）。
- 厦门钨业退出地产：海峡国际社区尾盘 1.92 亿挂牌（省产交所/8/18 首次竞价）。
- 路劲基建 (01098.HK) 出售上海嘉定物业项目 65%股权，套现约 9,440 万元。
- 希教国际控股 (01765.HK) 2.48 亿出售四川宜宾闲置学校物业（建面 83,742 m²/亏损约 2,720 万）。

第三章 国内 REITs 市场动态

3.1 REITs 二级市场深度调整：中证 REITs 指数年跌 7.11%，65 只近 60 日负收益⚡

◎截至 8/7，中证 REITs 全收益指数报收 938.08 点（年初以来-7.11%），65 只 REITs 近 60 日录得负收益。多只产业园 REITs 价格腰斩触发停牌，建信中关村/招商科创等跌幅超 30%

公募 REITs 市场经历了一轮深度调整。中证 REITs 全收益指数 6 月 24 日跌破 1000 点报收 928.96 点，短暂反弹后再度下探，截至 8 月 7 日报收 938.08 点，年内累计下跌 7.11%。65 只 2026 年前上市的 REITs 中仅 13 只录得正收益。建信中关村 REIT、招商科创 REIT、中金亦庄产业园 REIT、中航易商仓储物流 REIT 近 60 日跌幅均超 30%。易方达广州开发区高新产业园 REIT 于 8 月 5 日因价格腰斩触发深交所停牌，华夏合肥高新创新产业园 REIT 年内两次触发停牌。当前产权类 REITs 平均分派率约 4.7%，与国债利差处历史高位，经营权类 IRR 亦具吸引力。兴业证券周报显示商业不动产累计申报 25 只拟募 857 亿元。一级认购热度（中航中核汇能 361 倍网下认

购)与二级表现形成鲜明反差——新产品上市普遍破发。多家机构认为 REITs 估值已回归合理区间,长期配置价值凸显。

3.2 国金嘉泽新能源 REIT+华安中电浦软商业 REIT 同步推进:新能源+科创园区双线扩容⚡

◎8/7 国金嘉泽新能源 REIT→已反馈(底层宁夏同心风电/原始权益人嘉泽新能);华安中电浦软商业 REIT→已受理(底层上海张江浦东软件园/央企中国电子控股)

上交所 8 月 7 日更新两单 REITs 状态:国金嘉泽新能源 REIT 变更为「已反馈」,原始权益人嘉泽新能源+宁夏嘉盈新能源,底层宁夏同心焦家畔及国博新农村风电项目。华安中电浦软商业 REIT 变更为「已受理」,底层为上海张江浦东软件园成熟科创产业园区,原始权益人为上海浦东软件园股份有限公司(央企中国电子控股)。两单分别覆盖新能源发电和科创产业园区两大热门资产类别。

3.3 华泰紫金金鹰商业 REIT 已受理:拟募 32.26 亿南京仙林 28 万 m²购物中心⚡

◎8/6 上交所状态「已受理」,底层南京仙林金鹰湖滨天地(总建面 28 万 m²/2025 年 11 月获国家发改委推荐),拟募 32.26 亿

上交所 8 月 6 日披露华泰紫金金鹰商业不动产 REIT 状态更新为「已受理」。该项目 2025 年 11 月以消费基础设施品类获国家发改委推荐,备案拟募资 32.26 亿元,底层南京城东仙林金鹰湖滨天地总建面约 28 万 m²,为金鹰商贸集团旗下标杆性大型商业综合体。

3.4 中金杭州安居保租房 REIT 已问询:杭州首单保租房公募 REITs⚡

◎深交所 8/7 披露状态更新为「已问询」,原始权益人杭州市安居集团旗下宁巢投资,杭州首单保租房公募 REITs

深交所 8 月 7 日更新中金杭州安居保租房 REIT 状态为「已问询」。这是杭州首单保租房公募 REITs,原始权益人为杭州市安居集团旗下杭州市安居宁巢投资有限公司。近年来保租房 REITs 持续扩容,北京、上海、深圳、苏州等地均有产品上市或在审。

3.5 华泰三峡新能源 REIT 上市首日涨 0.06%：盘中-3%后 V 型收复后周一再度调整 ✓

◎508059 8/7 上市：5 亿份×8.013 元=40.07 亿，盘中最低 7.776 元（-2.96%）后收 8.02 元涨 0.06%。第 88 只上市 REIT，8/10 收 8.009 元破发

华泰三峡新能源 REIT（508059）8 月 7 日挂牌上市，成为全市场第 88 只上市公募 REITs。底层为大连庄河海上风电项目（29.88 万 kW/2020 年全容量并网），募集资金 40.065 亿元，网下认购超 160 倍。上市首日 V 型走势微涨 0.06%，但 8 月 10 日（周一）再度下跌收 8.009 元破发（发行价 8.013 元）。新能源 REITs「打新热+二级冷」的分化是当前市场典型缩影。

3.6 中金唯品会奥莱 REIT+中航京能光伏 REIT 扩募获批：消费+能源双丰收 ✓

◎中金唯品会奥莱 REIT 首发 8/5 获批（底层宁波杉井奥特莱斯 10.43 万 m²/运营 13 年/出租率 97%+）；中航京能光伏 REIT（508010）扩募 8/5 获批（云南保山水电站 483MW/首单光伏+水电组合）

中金唯品会奥莱 REIT 8 月 5 日正式获批，底层资产为宁波杉井奥特莱斯广场（稳定运营 13 年/出租率 97%以上），由唯品会与杉杉商业联合发起。中航京能光伏 REIT 扩募同日获批，拟收购云南保山苏帕河流域水电站总装机 483MW，成为首单光伏+水电组合扩募 REITs。

3.7 华安锦江 REIT 募集完成 18.70 亿：国内首单酒店 REIT 等待上市安排 ✓

◎508609 8/6 公布配售结果：战略 100%/网下 43.34%/公众 64.41%。询价 2.672 元/份，募集完成 18.70 亿元，底层上海+成都锦江酒店资产组合

华安锦江商业不动产 REIT（508609）已完成募集，募集规模 18.70 亿元（询价 2.672 元/份）。战略投资者 100%配售、网下 43.34%、公众 64.41%，资金已全部到位，等待上市安排。

3.8 REITs 市场全景：商业不动产累计申报 25 单拟募 857 亿+在审项目密集推进

◎截至 8/10：2026 年已发行 13 单 430 亿同比+54.4%；审批通道中：国金嘉泽新能源「已反馈」+华安中电浦软「已受理」+华泰紫金金鹰「已受理」+中金杭州安居「已问询」+华夏凯德「注册生效」+华夏大悦城「已受理」+西安高科产业园「已获批」等

据兴业证券 8 月 10 日周报，商业不动产累计申报 25 只拟募超 857 亿元，扣除已上市或募集完毕项目后剩余供给超 561 亿元。基础设施 REITs 交易所审核通道内 17 只拟募 446 亿元。国家发改委推荐至证监会但尚未启动申报约 13 个合计 272.57 亿元。上海近日出台工商业项目土地使用权续期新政，明确「拟发行 REITs 等特殊情形，申请年限可根据项目实际情况确定」，为存量商办、产业园区的 REITs 发行开通年限适配绿色通道，打通制约存量资产证券化的核心障碍。

第四章 上海及浙江土地拍卖市场新闻

4.1 上海八批次土拍 8/31 竞拍：普陀真如之心 150 亿巨无霸⚡

◎上海八批次 8/31 开拍 2 宗：普陀真如之心三地块 39.7 万 m²（2 住宅约 19 万 m²+商办约 19.8 万 m²/含 220 米超高层）起始总价约 150 亿+松江泗泾宅地 1.94 公顷

上海 2026 年第八批次集中土拍定于 8 月 31 日举行，共上架普陀真如之心和松江泗泾两宗地块。普陀区真如社区三幅核心地块组成「真如之心」组团，总出让面积约 11.92 公顷，总建筑面积约 39.7 万 m²，涵盖约 19 万 m²住宅+约 19.8 万 m²商办（含酒店及 220 米超高层地标），三地块起始总价约 150 亿元。该地块前身为原铜川路水产市场，空置近十年后入市，是真如城市副中心核心版图「最后一块拼图」。

4.2 上海七批次土拍 5 宗 90.6 亿全部成交：绿城+华润溢价收官✅

◎8/4 成交 5 宗：青山实业+华峰 38.45 亿北外滩底价（249 米超高层/全国首个垂直混合城市）；招商+港中旅 15.80 亿唐镇溢价 28.45%；联发 8.16 亿张江孙桥溢价 26.92%；华润 16.14 亿南翔溢价 13.98%；绿城 12.04 亿嘉定菊园底价

上海 2026 年第七批次集中土拍 8 月 4 日全部成交，5 宗起始总价 83.39 亿元，成交总价约 90.6 亿元。虹口北外滩 68 街坊青山实业+华峰 38.45 亿底价（249 米超高层「垂直混合功能地

标」)。浦东唐镇 47 轮竞价招商+港中旅 15.80 亿竞得 (溢价 28.45%/楼面 48,114 元/㎡), 张江孙桥 38 轮竞价联发 8.16 亿 (溢价 26.92%/楼面 44,191 元/㎡)。华润 16.14 亿嘉定南翔溢价 13.98%, 绿城底价 12.04 亿嘉定菊园 (一年内上海第四子/嘉定第三子)。

4.3 湖州仁皇山宅地 9/1 拍卖: 2.16 万㎡起拍 2.65 亿⚡

◎湖新区 2026-08 号: 仁皇山单元 04-01-02G-1 号 (东侧青太路/北侧教场坞), 城镇住宅 + ≤10%商业, 出让面积 21,564 ㎡, 容积率 1.0-1.5, 起始 2.65 亿, 报名 8/11-8/31

湖州市自然资源和规划局湖州南太湖新区分局发布湖新区自然资规告字 (2026) 06 号, 拍卖出让仁皇山片区宅地。出让面积 21,564 ㎡, 容积率 1.0-1.5, 土地用途城镇住宅 (含 ≤10% 商业), 起始价 2.65 亿元 (竞买保证金 5,300 万元), 9 月 1 日上午拍卖。不接受自然人及联合申请。

4.4 宁波鄞州高新区宅地 8/24 拍卖: 2.09 万㎡起拍 5.5 亿⚡

◎鄞州区 GX02-01-23 地块: 甬储出 2026-029 号, 高新区城镇住宅及配套用地, 出让面积 2.09 公顷, 容积率 $1.0 < r \leq 1.5$, 起始约 5.50 亿, 报名 8/11 起

宁波市自然资源和规划局发布甬土告 [2026] 01029 号, 拍卖出让鄞州区 GX02-01-23 (高新区) 地块。出让面积 2.0936 公顷, 容积率 $1.0 < r \leq 1.5$, 起始总价 54,972.71 万元 (约 5.50 亿)。竞买报名今日 (8/11) 9 时开始至 8 月 21 日 17 时, 8 月 24 日拍卖。

4.5 宁波鄞州中河地块 8/31 拍卖: 3.45 万㎡起拍 9.33 亿⚡

◎鄞州区 ZCN-02-07-023 地块: 甬储出 2026-031 号, 中河街道, 出让面积 34,533 ㎡, 容积率 1.5-1.8, 起始约 9.33 亿, 报名 8/18 起

宁波市自然资源和规划局发布甬储出 2026-031 号拍卖公告, 8 月 31 日拍卖鄞州区中河街道 ZCN-02-07-023 地块。出让面积 34,533 ㎡, 容积率 1.5-1.8 (普通商品住房用地二类), 起始总价约 9.33 亿。报名时间 8 月 18 日至 8 月 28 日。

4.6 土拍市场深度：核心地块「点状高热」≠全面回暖，「缩量提质」成主基调

◎H1 全国 300 城住宅用地成交面积同比-24%/出让金-31%，但核心城市高溢价地频出：上海杨浦八埭头 161.2 亿（楼面 10.2 万/㎡）、北京广渠路 84 亿（楼面 8.14 万/㎡），房企「以销定投」聚焦确定性资产

中指院数据显示 2026 年上半年 300 城住宅用地平均溢价率 9.1%同比回落 1.1 个百分点，成交面积下降 24%、出让金下滑 31%。但核心城市优质地块竞争激烈：上海杨浦八埭头 219 轮竞价 161.2 亿（年度地王）、北京广渠路超百轮 84 亿（双料地王）、深圳南山粤海街道近十年首次释放低密纯宅地。溢价率多在 20%-40%，远低于以往动辄 60%以上的历史高位。「缩量提质」已成供地主基调：多地控制供地规模、重点推出配套成熟核心地块，而压缩远郊及低效地块。房企投资策略高度趋同——「以销定投」聚焦高确定性板块，国央企为绝对主力。

4.7 土拍日历追踪

- 宁波高新区宅地（鄞州 GX02-01-23）：8/24 拍卖，2.09 公顷，起拍 5.50 亿（报名今日开始）⚡
- 杭州临平乔司宅地：8/27 出让，容积率 1.6，起拍 8,500 元/㎡ ⚡
- 上海八批次（真如之心 150 亿+松江泗泾）：8/31 竞拍 ⚡
- 宁波鄞州中河宅地（ZCN-02-07-023）：8/31 拍卖，3.45 万㎡，起拍 9.33 亿 ⚡
- 温州龙湾商务金融地块（文昌单元 HX-22-B21）：8/31 挂牌截止，起拍 1,710 万
- 湖州仁皇山宅地（湖新区 2026-08 号）：9/1 拍卖，2.16 万㎡，起拍 2.65 亿 ⚡
- 杭州临平东湖新城宅地：9/1 出让，2.6 公顷，起拍 7,350 元/㎡
- 上海六批次 7/28 已成交 5 宗 235.14 亿 ✓
- 上海七批次 8/4 已成交 5 宗 90.6 亿 ✓
- 北京广渠路 8/4 中海 84 亿竞得（溢价 19%/楼面 8.14 万/㎡）✓
- 杭州余杭未来科技城 2 宗：7/28 伟星 28.75 亿包揽 ✓
- 杭州勾庄+江南科技城：7/30 保亿 7.7 亿+金帝 6.48 亿 ✓
- 宁波江北奥体中心北侧：8/18 宁波住发+江北国资 19.33 亿底价竞得 ✓

第五章 上海及浙江大宗不动产拍卖信息

5.1 上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 法拍：阿里最大地产标的持续关注

◎上海闵行区申长路 979 号，土地 9.21 万 m²+在建 47.07 万 m²（A 区 8 幢已取证/含 369 套网签+B 区 5 幢未取证），起拍=评估 78.43 亿，保证金 4 亿，竞价 1 天，需另补缴 3 亿出让金，总门槛超 81 亿

上海虹源盛世投资发展有限公司（恒大持股不足 10%）破产管理人定于 8 月 31 日 10 时至 9 月 1 日 10 时在阿里资产平台公开拍卖恒大虹桥国际项目土地使用权及在建工程。起拍价与评估价均为 78.43 亿元创上海线上司法拍卖最高纪录。项目土地总面积 9.21 万 m²（两宗商服/至 2052 年 2 月），在建工程分 A 区 8 栋（已取证/含 369 套网签备案）+B 区 5 栋（未取证），总可售面积约 47.07 万 m²。主体结构已封顶、外立面完工，仅室内精装修及机电安装未完，自 2020 年 3 月起停工。需额外补缴地下商业约 3 亿土地出让金，加上后续续建资金整体达百亿级。该项目经历两次烂尾：2011 年红星美凯龙+盛世万象联合体 30.63 亿拿地→2015 年停工→2018 年恒大入主→2020 年再次停工→2022 年进入破产清算。起拍价无折让且潜在风险（存量大、去化长、遗留 369 套网签协调成本高），截至目前尚无报名者，业内普遍预期首拍有较大流拍可能。

5.2 嘉兴建国路中兴广场 5 层商业今日拍卖：3,739 m²起拍 1,465 万

◎嘉兴市南湖区建国南路中兴广场 2 号楼第 5 层，建面 3,739.3 m²，评估 2,092 万（七折），淘宝司法拍卖 8/11-12 正进行中，结果待公告

嘉兴市建国路中兴广场 2 号楼第 5 层营业房 8 月 11 日（今日）淘宝司法拍卖开拍，8 月 12 日截止。标的建面 3,739.3 m²，规划用途商业服务，土地性质出让（综合用地至 2046 年 11 月），评估价 2,092 万元，起拍价 1,465 万元（七折），保证金 150 万元。已腾退并承诺成交后 30 天内腾退完毕。详见第二章 2.1。

5.3 武义县星望府 8 间店面 8/18 拍卖：1,335 万起拍

◎金华武义县星望府 8 间店面整体拍卖，建面合计约 1,483 m²，评估价 1,906 万（七折），起拍约 1,335 万元，8/18-8/19 淘宝司法拍卖

武义县星望府商业用房 8 间店面定于 8 月 18 日至 8 月 19 日淘宝司法拍卖开拍。标的合计建面约 1,483.3 m²，评估总价约 1,906 万元，起拍价约 1,335 万元（七折），保证金 135 万元。

5.4 合肥红星美凯龙 16 万 m² 8/15 京东开拍 10.04 亿 ⌚

◎合肥红星美凯龙全球家居生活广场（包河区南二环路 & 宿松路交叉口），建面 16 万 m²，京东拍卖 8/15 开拍，起拍 10.04 亿，评估 14.34 亿，七折起拍

合肥红星美凯龙全球家居生活广场定于 8 月 15 日京东拍卖开拍。标的为合肥市包河区南二环路 & 宿松路交叉口的红星美凯龙商场物业，建面约 16 万 m²，评估价 14.34 亿元，起拍价 10.04 亿元（约七折），是合肥近年最大单笔商业地产法拍。

5.5 北京宝鼎中心 21 套写字楼 8/26 拍卖：1,808 m² 起拍 1,880 万

◎北京东城区东打磨厂街 7 号宝鼎中心 C 座，21 套独立写字间合计 1,808.71 m²（5-7 层），招商银行抵债资产，8/26-27 整体拍卖，仅转让占有/使用/收益权益

广东迅兴拍卖有限公司受招商银行委托，将于 8 月 26 日 10 时至 27 日 10 时在阿里资产平台对北京市东城区宝鼎中心 C 座写字楼 21 套房产权益进行整体公开拍卖。起拍价 1,880 万元，保证金 200 万元。21 套写字间分布于 5-7 层，单套面积 50.64-179.49 m²，总建面 1,808.71 m²。物业为银行法院裁定抵债资产，现阶段不具备办证过户条件，仅转让占有、使用与收益权益。

5.6 近期已成交/流拍法拍项目回顾

- 宁波海曙恒一城市广场三拍 1 亿成交 ✓
- 上海恒大虹桥国际 78.43 亿 8/31 开拍（上海线上法拍最高纪录/尚无报名）⌚
- 合肥红星美凯龙 16 万 m² 8/15 京东开拍 10.04 亿 ⌚
- 嘉兴中兴广场 5 层商业 8/11 今日开拍 1,465 万 ⚡
- 武汉光谷希尔顿酒店二拍流拍 ✕
- 万达小贷三度流拍 ✕
- 合肥苏宁广场三拍 6.57 亿成交（华润竞得）✓

第六章 上市公司资产公告

6.1 建设机械今日起停牌：拟收购蒲城清洁能源 100%股权，陕煤集团煤化工资产注入⚡

◎600984 8/10 公告：拟发股+现金收购陕煤集团旗下蒲城清洁能源化工 100%（聚乙烯/聚丙烯等聚烯烃/陕西省煤制烯烃链主），构成关联交易+重大资产重组，8/11 起停牌不超过 10 个交易日，停牌前日一字涨停

陕西建设机械股份有限公司（600984）8 月 10 日晚公告筹划重大资产重组。公司收到控股股东陕煤集团立项通知，拟以发行股份及支付现金方式收购蒲城清洁能源化工有限责任公司 100%股权并募配。蒲城清洁能源成立于 2008 年注册资本 70 亿元，系陕西省煤制烯烃产业链「链主」企业，2025 年 8 月投产陕西省首个超高分子量聚乙烯大型工业化项目。建设机械主营塔机租赁（子公司庞源租赁为全球最大）及工程机械制造，近年连续亏损（2026H1 净利约-5 亿）。值得注意的是，7 月 22-24 日股价累涨 26%触发异动公告时公司称「不存在筹划中的重大资产重组」，但半个月后即公告重组停牌，引发市场对信息披露时效的争议。停牌前日股价一字涨停收 4.49 元，市值约 56 亿元。

6.2 洁美科技 9.15 亿收购埃福思科技 100%：电子封装材料跨界超精密光学抛光装备⚡

◎002859 8/10 披露重组草案：拟发股（26.56 元/股/约 3,445 万股）收购长沙埃福思科技 100%（离子束抛光机/磁流变抛光机），对价 9.15 亿（评估增值率 506.95%），业绩承诺 2026-28 年净利≥0.63/0.73/0.84 亿

浙江洁美电子科技股份有限公司（002859）8 月 10 日晚披露重组草案。标的埃福思科技为国家级高新技术企业、湖南省专精特新中小企业，核心产品离子束抛光机获湖南省首台套认定，广泛应用于半导体、高端光学、航空航天等领域，2024 年营收 7,293 万/净利 2,655 万，2025 年营收 1.38 亿（+89.51%）/净利 5,838 万（+119.85%），综合毛利率约 65%。资产基础法账面净资产 1.51 亿，收益法评估值 9.15 亿（增值率 506.95%）。交易对方承诺 2026-28 年净利不低于 6,300.57 万、7,302.19 万、8,443.11 万元。本次交易不构成重大资产重组（资产总额/资产净额/营收占比均低于 50%），但涉及发股购买资产需深交所审核及证监会注册。洁美科技市值约 335

亿，交易完成后将从电子封装耗材延伸至超精密光学加工装备，完善半导体上游产业链布局，但高溢价将形成大额商誉。

6.3 蓝盾光电已复牌：收购岚创科技控股权，跨界真空镀膜设备重大资产重组

◎300862 8/7 披露重组预案：拟发股（14.50 元/股）+现金收购苏州岚创科技控股权（高精度磁控溅射镀膜设备/光通信 TFF），构成重大资产重组+关联交易，8/10 复牌

蓝盾光电（300862）8月7日晚披露重组预案，拟收购苏州岚创科技有限公司控股权。岚创科技专注高性能真空镀膜设备，聚焦精密光学薄膜沉积领域，是国内少数在超窄带薄膜滤光片（TFF）领域实现商业化量产的设备厂商。2026 年 H1 营收 1.71 亿元、净利 1.02 亿元，截至 6 月底所有者权益 1.27 亿元。公司股票自 7 月 27 日起停牌 10 个交易日，8 月 10 日复牌。

6.4 宝莱特终止控制权变更已复牌 + 兆日科技停牌收购佰内科技明日前公告

◎300246 宝莱特终止筹划控制权变更 8/10 复牌；300333 兆日科技 8/6 起停牌收购佰内科技控股权（叠加 7/29 控制权变更），预计 8/12 前公告方案

宝莱特（300246）8月9日公告终止筹划控制权变更，股票+可转债 8 月 10 日复牌，控股股东与交易对方因涉及事项较多经慎重考虑决定终止，称不影响生产经营。兆日科技（300333）仍在停牌期，预计 8 月 12 日前公告收购佰内科技控股权的交易方案，叠加此前 7 月 29 日已公告控制权变更（上海璟和珩科技受让约 14.18%），成为年内少见的「易主+并购」同步推进案例。

6.5 国投中鲁 60.26 亿收购电子院获上交所审议通过：果汁跨界半导体工程服务

◎600962.SH 8/7 上交所并购重组委审议通过：发股收购国投集团旗下中国电子工程设计院 100%，对价 60.26 亿，标的 2026-28 年净利≥3.12/3.48/3.75 亿，尚需证监会注册

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，于 8 月 7 日获上交所并购重组审核委员会审议通过，无现场问询、无落实事项。交易对价 60.26 亿元，拟募配不超过 17.26 亿元。电子院 2024 年资产总额约 145.51 亿元为上市公司 5 倍，营收约

68.06 亿元为 3.4 倍。业绩承诺 2026-28 年累计净利不低于 10.35 亿元。后续尚需证监会同意注册。

6.6 国君国际拟私有化退市：交易总价超 98 亿港元⚡

◎**国泰海通公告拟推动旗下国君国际（01788.HK）私有化退市，每股注销价 3 港元（较停牌前溢价 44.2%），预计支付至少 98.61 亿港元，采取协议安排方式现金注销全部非控股股份**

国泰海通近日公告拟推动国君国际（01788.HK）私有化退市。国泰海通全资子公司国泰海通金控拟采取「协议安排」方式，以现金每股 3 港元注销国君国际非控股全部普通股及全部未行使购股权。每股注销价较最后交易日收盘价溢价约 44.2%，预计需支付至少 98.61 亿港元。此举有助于优化治理结构、整合跨境资源。

6.7 *ST 帅电 4.1 亿现金收购惠嘉科技 100%：集成灶跨界智能电网⚡

◎**300890 8/7 公告拟现金 4.1 亿收购杭州惠嘉信息科技 100%股权（智能电网设备+综合能源+电网智慧服务），评估增值率 363.82%，构成重大资产重组，业绩承诺 2026-28 年净利 ≥0.43/0.50/0.57 亿**

*ST 帅电（300890）8 月 7 日公告拟 4.1 亿现金收购杭州惠嘉信息科技 100%股权，构成重大资产重组。惠嘉科技主营智能电网设备、综合能源及电力工程、电网智慧服务。业绩承诺 2026-28 年净利不低于 4,300 万、5,000 万、5,700 万元。*ST 帅电目前主营集成灶等智能厨房电器，此次跨界收购正式进军电力装备领域。

6.8 名家汇 2.63 亿收购至誉科技≤26.19% + 华林证券 2.02 亿收购海航期货 94%⚡

◎**300506 2.63 亿收购至誉科技（固态存储/不构成重大重组）+002945 2.02 亿收购海航期货 94%股权（补齐期货牌照/尚需证监会核准）**

名家汇（300506）8 月 6 日公告拟 2.63 亿现金收购至誉科技不超过 26.1904%股份。至誉科技 2026Q1 净利 4,285.67 万元已超 2025 全年，名家汇 2025 年完成破产重整后首次跨界突围。华林证券（002945）8 月 7 日公告拟 2.02 亿收购海航期货 94%股权，打造「证券+期货」双轮驱动，尚需证监会核准。

6.9 路劲基建出售上海嘉定物业 65% + 希教国际 2.48 亿出售宜宾闲置学校



◎01098.HK 路劲出售上海隽鑫置业 65%股权套现约 9,440 万（住宅已售罄/余 434 车位+1.04 万㎡自持公寓）；01765.HK 希教国际 2.48 亿出售四川宜宾 83,742 ㎡闲置学校（未能纳入「十四五」高校规划）

路劲基建（01098.HK）8 月 7 日公告出售上海隽鑫置业 65%股权（总代价 1.164 亿元/集团套现约 9,440 万元），项目住宅已售罄余下 434 个车位及 1.04 万㎡自持公寓。希教国际控股（01765.HK）同日公告 2.48 亿出售四川宜宾高县闲置学校物业（土地 165.26 亩/建面 83,741.64 ㎡），因未能纳入四川「十四五」高校设置规划导致闲置，估计亏损约 2,720 万元。

6.10 云维股份重组进展：收购云能红河发电 100%暂未签署正式协议



◎600725.SH 8/10 公告：拟发股+现金收购云能红河发电 100%股权（关联交易/构成重大资产重组），截至 8/11 各方暂未签署正式协议，暂无法在首次董事会后 6 个月内发出股东会通知

云维股份（600725.SH）8 月 10 日发布重大资产重组进展公告，拟通过发行股份及支付现金方式收购云南省电力投资有限公司、云南小龙潭矿务局、云南合和（集团）合计持有的云能（红河）发电有限公司 100%股权。本次交易属于关联交易且构成重大资产重组，不会引发实际控制人变更。截至 8 月 11 日各方暂未签署正式协议，相关工作正有序推进。

6.11 华谊集团 46.21 亿资产置换：广西能化 51%置换上海能化 100%



◎600623.SH 8/6 公告与控股股东资产置换：置入广西能化 51%（46.21 亿）+置出上海能化 100%（47.40 亿），差额 1.19 亿由上海华谊现金补足，兑现 9 年前同业竞争承诺

上海华谊集团（600623.SH）8 月 6 日公告第十一届董事会第十八次会议审议通过资产置换议案。置入广西能化 51%股权（评估 46.21 亿），置出上海能化 100%股权（含 8 家控股/参股公司/评估 47.40 亿），差额由上海华谊现金补足。本次置换是兑现 2017 年作出的解决同业竞争承诺（已近 9 年），尚需股东会审议。

6.12 持续停牌/复牌跟踪

· 建设机械（600984）：拟收购蒲城清洁能源 100%（煤化工），8/11 起停牌不超过 10 个交易日



- 兆日科技 (300333) : 易主+收购佰内科技控股权, 预计 8/12 前公告方案 ⚡
- 爱丽家居 (603221) : 9 连板涨超 135%停牌核查, 拟收购欧康诺存储测试≥77.08% ⚡
- 蓝盾光电 (300862) : 已披露岚创科技收购方案, 8/10 复牌 ✓
- 宝莱特 (300246) : 终止筹划控制权变更, 8/10 复牌 ⚡
- 佳云科技 (300242) : 海南昕宇航控制权变更, 继续停牌 ⚡

6.13 近期已公告重大交易汇总

- 凯旺科技 (301182) : 2.86 亿收购东莞秦鼎+兴鼎各 51% (8/5 签正式协议) ✓
- 新铝时代 (301613) : 收购宏联电子 100%获证监会批复 (国家级专精特新「小巨人」/募配≤7.87 亿) ✓
- 锆威特 (688693) : 16.5 亿收购晶艺半导体 100% (草案已出)
- 欣天科技 (300615) : 深圳元启 7.2 亿入主 (溢价 90%) , 8/3 复牌一字涨停 ✓
- 贝肯能源 (002828) : 极宁科技 4.08 亿入主, 8/3 复牌 ✓
- 中稀有有色 (600259) : 1.42 亿挂牌转让东电化 37%股权 (聚焦稀土主业)
- 中国春来 (01969.HK) : 10 亿港元收购都柏林商学院 (首单出海爱尔兰)
- 新筑股份: 出售轨交桥梁+收购蜀道清洁能源 60% (四川国资腾笼换鸟)
- 美格智能: 2.85 亿承债式收购上海维璟中心 A 栋
- 埃斯顿 (002747.SZ) : 4.87 亿收购埃斯顿酷卓 100%股权
- 万科 A (000002) : 7/31 股东会完成董事会换届, 徐恩利当选董事长 ✓
- 京投发展: 拟剥离地产业务转型
- 壹网壹创: 终止收购联世传奇 ✕
- 康华医疗 (03689.HK) : 出让重庆康心医院余下 45%股权
- 佳宁娜 (00126.HK) : 6,615 万港元出售香港烘焙业务
- 云维股份 (600725.SH) : 收购云能红河发电 100%, 暂未签署正式协议 ⚡

本报告信息全部来源于公开信息，不构成投资建议。

因内容繁多，难免存在疏漏。如有任何信息错漏或不准确之处，敬请谅解。

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

