

傳京東2.8億掃入灣仔全幢酒店

擬改裝成學生宿舍

【香港商報訊】記者林德芬報道：內地電商巨頭京東集團（9618）繼7月初向遠東發展（035）購入前身為油麻地海景絲麗酒店後，市傳再斥2.8億元掃入灣仔軒尼詩道全幢酒店，涉及59間房，料改裝發展學生宿舍。

市場消息指，灣仔軒尼詩道錄得全幢酒店成交，涉及物業為軒尼詩道218號「218 Apartment」，地盤面積約2180平方呎，總樓面約32695平方呎。項目位於灣仔核心地段，鄰近港鐵站，現作酒店用途，6樓至27樓為房，提供59間房，每房面積約370至460平方呎。據悉，項目同時提供服務式公寓作月租，由2萬餘元起。

項目由內企首開集團持有

據悉，較早前業主放售物業，現以約2.8億元沽出，呎價約8564元，平均每房價值約475萬元。翻查資料，項目由內地企業首開集團持有，早於2007年以1.78億元購入，物業原為高廈用途，購入後翻新並改裝成酒店，持有至今作收租用途。

市場消息指，新買家以內地電商京東集團呼聲最高，購入酒店料改裝成學生宿舍。由於項目交通便利，故亦適合作相關用途。

事實上，京東早前已進軍學生宿舍市場。遠東發展上月以7.5億元沽油麻地海景絲麗酒店，買家為京東集團。物業原為酒店用途，近年轉型為學生宿

舍，餘下76間客房預計於2026年下半年全面完成轉換。根據協議，遠東發展將繼續作為項目管理人，管理及營運物業作為學生宿舍，為期3年，並於期限內每年支付保證收入。物業總樓面約67826平方呎，提供268間房。以成交價計，呎價約1.1萬元，平均每房價值約280萬元。

此外，京東去年底以35億元，向麗新發展（488）收購中環干諾道中3號中國建設銀行大廈50%權益，平均呎價約為31300元。另外，旗下京東智能產發2024年底收購沙田利豐中心全幢，市場消息指整幢作價約18億元。

京東在港投資動作多多

事實上，除了進軍本港學生宿舍市場，京東近年亦積極增加在港投資，包括收購本地連鎖超市佳寶，並在上月首度於本港開設實體店京東MALL，位



市傳京東再斥2.8億元掃入灣仔軒尼詩道全幢酒店（紅框），涉及59間房，料改裝發展學生宿舍。

於灣仔華潤灣景中心，佔地兩層，總面積約3萬方呎。

京東早前更與中國海外（688）、招商局置地（978）、華潤置地（海外）、中國旅遊集團投資運營公司及信和（083）合組財團，入標競投洪水橋片區開發試點項目，業界料京東主要承擔片區內產業用地的發展。

港股升318點 滙控破頂收161.5元

【香港商報訊】記者鍾俠報道：港股本周持續在25000點大關爭持，昨日大市反覆造好，收復25000點大關，全日收25210點，全日升318點，升幅1.28%。恒科指收4698點，彈0.64%；國指收8352點，升幅1.23%，但大市成交金額縮至2334億元。

滙豐控股（005）日前獲摩根大通上調目標價至200元，當天突破160元再破頂，高位162元，收市報161.5元，全日升1.63%，成交金額達26.77億元。滙控昨日宣布，將於8月4日召開董事會議，審議截至今年6月30日止6個月期間之中期業績公告及會否派發2026年普通股第二次股息。

ATM中，美國（3690）表現最好，全日升4.36%收87.3元；騰訊（700）及阿里巴巴（9988）各彈1.04%

及1.14%。不過，晶片股走弱，華虹半導體（1347）及中芯國際（981），本港H股跟隨A股收市各跌7.49%及2.94%。

大市連跌後見技術回升

鋁業及金屬股造好，贛鋒鋁業（1772）及天齊鋁業（9696）全日各升9.87%及6.96%；中國鋁業（2600）及中國宏橋（1378）分別升6.28%及3.63%。

香港股票分析師協會副主席郭思治表示，大市連跌兩天後見技術性回升，未有追沽壓力，已升近21日高位，但氣氛相當保守。在買盤審慎下，暫時對大市不能抱太天上望憧憬。

加強網購安全 Tap&Go推單次使用扣帳卡

【香港商報訊】記者韓商報道：香港電訊（6823）旗下電子錢包Tap&Go「拍住賞」昨推出全港首張個人單次使用扣帳卡Single Use Card，為用戶提供更完善的網上交易保安，以應對日益嚴峻的網絡詐騙。

該扣帳卡為虛擬Mastercard預付卡，每張卡均設有獨立卡號、有效日期及安全碼（CVV）。每當交易完成，相關支付卡的資料將即時失效，以防範日後未經授權使用及降低因商戶資料外洩而產生的風險。

此卡的設計以安全為本，提供穩健防禦，以回應客戶對個人與財務資料保障越趨重視。為提供額外保障，所有Single Use Card的有效期限最長為兩個月。

此卡兼具全球通行及靈活消費管理功能，用戶可按個人消費習慣，為每張Single Use Card自訂交易限額，更可於同一個Tap&Go「拍住賞」錢包內建立並管理多張不同用途的支付卡。

華潤置地長沙灣「靚璟I」涉507伙 最快8月開售

【香港商報訊】記者林德芬報道：華潤置地（1109）昨日表示，旗下西南九龍長沙灣發祥街項目「靚璟I」已獲批預售樓花同意書，涉及507伙，不排除下周上載樓書，冀於8月正式開售。

華潤置地（海外）銷售及市場營銷總監孔建表示，「靚璟I」已獲批預售共提供507伙，戶型涉一及一房至三房。孔建透露，至今查詢客中不乏內地客、專業人士及區內分支家庭，其中不少鍾情發展商品牌，認為公司內地項目都能成為靚璟的品質保證。為迎合品牌支持者，現時正考慮為內部員工或系內合作項目啟德瓊環買家提供置業優惠。

華潤置地（海外）銷售及市場營銷副總監岑菲非則指，「靚璟I」展銷廳及示範單位設於尖沙咀廣東道，展銷廳的籌備工作已屆尾聲，預計於短期內開放予傳媒參觀。

瑜一·天海4伙下周招標

另外，華懋及港鐵合作的何文田「瑜一·天海」，昨上載全新銷售安排，將於下周一（27日）以招標形式發售4伙，單位位於第2A座28樓A及B室、第2A座29樓A及B室。瑜一系列5月至今累售34伙，套現約10億元，當中更錄5宗特色單位招標成交，涉資逾2.6億元。

華懋集團銷售及市場總監對海倫表示，整個瑜一系列累售759伙，佔全盤844伙約九成，總套現133億元，現僅餘85伙待售。

發展商特別夥頂級家品生活品牌NUOVO，推出「瑜尚品味」限時優惠，由7月27日起至8月28日，贈買指明7個特色單位，即可獲贈價值100萬元NUOVO家品禮券，優惠總值達700萬元。

另外，項目昨日亦開放全新天台特色單位，位於第1A座29樓B單位，實用面積1564平方呎，外連1328平方呎，可享維港海景。

陳浩濂與加納資源部長會晤 聚焦談黃金市場生態共同發展



陳浩濂（左）昨與加納土地及自然資源部長會晤，聚焦談黃金市場生態的共同發展。

【香港商報訊】記者韓商報道：財經事務及庫務局副局長陳浩濂昨與加納土地及自然資源部長Hon. Emmanuel Amah-Kofi Buah會晤，共同探討促進經濟增長的關鍵舉措。

會談聚焦於黃金市場生態的共同發展。加納作為全球重要的黃金生產國及市場參與者，雙方同意深化合作，共同研究並推動黃金市場基礎設施、交易機制及相關政策創新，攜手打造一個無縫、高效且值得信賴的黃金走廊，以惠及兩地的生產商、精煉商、交易商和投資者。

香港作為國際金融中心，本月初全新的中央黃金清算及結算系統已開始試營運，同時亦公布了一系列精準的配套措施，以支持黃金市場的發展。這些舉措緊密對接國家的「十五五」規劃，將有助香港構建並完善的大宗商品交易生態圈。

此外，雙方亦同意安排加納代表團於今年稍後再度訪港，就黃金市場合作及其他金融領域事項作進一步討論。

證券代碼：600604 909092 證券簡稱：市北高新 市北B股 公告編號：2026-025

上海市北高新股份有限公司關於參與投資設立上海東證新靜界私募投資基金合伙企业（有限合伙）的公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的真實性、準確性和完整性承擔法律責任。

重要內容提示：

- 上海市北高新股份有限公司（以下簡稱“市北高新”或“公司”）擬與上海靜安資本投資運營有限公司（以下簡稱“靜安資本”）、上海東方證券資本投資有限公司（以下簡稱“東證資本”）、劉紅共同投資設立上海東證新靜界私募基金合伙企业（有限合伙）（暫定名，以工商最終核准登記的名稱為準，以下簡稱“合伙企业”或“新靜界基金”或“基金”）。合伙企业總認繳出資額為人民幣5,200萬元，公司作為合伙企業的有限合伙人以自有資金認繳出資額為人民幣2,500萬元，占基金本次總認繳出資金額的48.08%。
- 本次參與投資設立合伙企业事項已經公司第十屆董事會第三十五次會議審議通過，本次交易在董事會審批權限範圍內，未達到股東會審議標準。
- 相關風險提示：本次投資的基金後續需完成中國證券投資基金業協會備案，實施過程存在不確定性，如遇不可預計或不可抗力等其他因素的影響可能存在設立過程中因審批未獲通過、登記備案未能完成等風險。合伙企业設立過程中可能因合伙人未能繳足認繳資金等客觀原因導致基金未能成功募足資金的風險。基金具有投資期限長、流動性較低等特點，在投資過程中將受宏觀經濟、法律法規、行業周期、投資標的公司經營管理等多種因素影響，可能存在因決策或行業環境發生重大變化，導致投資項目不能實現預期收益、無法及時有效退出的風險。敬請廣大投資者注意投資風險。
- 一、合作情況概述（一）合作的基本概況為進一步加大公司產業投資力度，拓展“基地+基金”、“投資+孵化”產業投資體系，公司擬與靜安資本、東證資本、劉紅共同投資設立新靜界基金，基金認繳出資額為人民幣5,200萬元，公司作為合伙企業的有限合伙人以自有資金認繳出資額為人民幣2,500萬元，占基金本次總認繳出資金額的48.08%。

投資類型	☒ 類私募基金共同設立基金 ☐ 認購私募基金發起設立的基金份額 ☐ 與私募基金簽訂業務諮詢、財務顧問或值管理服務等合作協議
私募基金名稱	上海東證新靜界私募基金合伙企业（有限合伙）（暫定名）
投資金額	☒ 已確定，具體金額（萬元）：5,200 ☐ 尚未確定
出資方式	☒ 現金 ☐ 募集資金 ☐ 自有或自籌資金 ☐ 其他：_____
上市公司或其子公司在基金中的身份	☐ 有限合伙人/出資人 ☐ 普通合伙人（非基金管理人） ☐ 其他：_____
私募基金投資範圍	☐ 上市公司同行業、產業鏈上下游 ☐ 其他：專項投資於創投企業股權項目。

- （二）董事會審議情況，是否需經股東會審議通過和有關部門批準。公司於2026年7月23日召開了第十屆董事會第三十五次會議，審議通過了《關於公司參與投資設立上海東證新靜界私募基金合伙企业（有限合伙）的議案》。根據《上海證券交易所股票上市規則》及《公司章程》的有關規定，本次參與投資設立合伙企业事項在董事會審批權限範圍內，無需提交公司股東會審議。董事會授權公司經營層負責簽署合作協議并根據合作協議的約定履行相關責任并行使相關權利，不構成《上市公司重大資產重組管理辦法》規定的重大資產重組行為。
- 二、合作方基本情况（一）私募基金管理人/普通合伙人/執行事務合伙人1、上海東方證券資本投資有限公司基本情况

法人/組織全稱	上海東方證券資本投資有限公司
協議主體性質	☒ 私募基金 ☒ 其他組織或機構
企業類型	其他有限責任公司
統一社會信用代碼	☒ 91310005515008378 ☐ 不適用
備案編號	PT2600031226
備案時間	2018年5月15日
法定代表人、執行事務合伙人	張連輝
成立日期	2010年2月8日
註冊資本/出資額	300,000萬元
實收資本	300,000萬元
註冊地址	上海市黃浦區中山南路318號2號樓28樓、36樓
主要辦公地址	上海市黃浦區中山南路318號2號樓28樓、36樓
主要股東、實際控制人	東方證券股份有限公司
設立直接基金、對企業進行股權投資、或投資於與股權投資相關的其其他投資基金；為客戶提供與股權投資相關的財務顧問服務；經中國證監會認可開展的其它業務。【依法須經批准的项目，經相關部門批准後方可開展經營活動】	☒ 是 ☐ 否
是否為失信被執行人	☐ 是 ☒ 否
是否有關聯關係	☐ 有 ☒ 控股股東、實際控制人及其控制的其他企業 ☐ 董監高及其關聯密切的家庭成員及上述主體控制的企业 ☐ 其他： ☒ 無

2、最近一年又一一期財務數據

科目	2026年3月31日	2025年12月31日
資產總額	340,664.14	333,115.53
負債總額	9,423.42	4,450.66
所有者權益總額	331,240.72	328,664.87
資產負債率	2.77%	1.34%
科目	2026年1-3月	2025年度
營業收入	4,744.62	20,860.75
淨利潤	2,636.06	10,716.20

東證資本2025年度財務數據已經畢馬威華振會計師事務所（特殊普通合伙）審計，2026年1-3月財務數據未經審計。

- 3、其他基本情况東證資本作為本次合作投資基金的管理人，具備規範的運營模式與專業的投資管理團隊，并已經依照《私募基金監督管理暫行辦法》及《私募基金管理人員登記和基金業備案辦法（試行）》等法律、行政法規、部門規章等規範性文件及行業規定履行了登記備案，登記編號：PT2600031226。
- 4、關聯關係或其他利益關係說明東證資本與公司不存在關聯關係、未直接或間接持有公司股份、未計劃增持公司股份，與公司不存在其他產權、業務、資產、債權債務、人員等方面的其他關係，也不存在相關利益安排以及與第三方存在其他影響公司利益的安排。

（二）有限合伙人1、上海靜安資本投資運營有限公司（1）基本情况

法人/組織名稱	上海靜安資本投資運營有限公司
統一社會信用代碼	☒ 91310106134666457W ☐ 不適用
設立日期	1999年3月5日
註冊地址	上海市靜安區海防路421號2幢二層東部
主要辦公地址	上海市靜安區康定東路20號
法定代表人	陳軍
註冊資本	120,000萬元
主營業務	一般項目：投資管理；以自有資金從事投資活動；企業管理；企業總經管理；自有資金投資服務；社會經濟諮詢服務；大數據服務；信息諮詢服務（不含許可類信息諮詢服務）。（除依法须经批准的项目外，應當按照依法自主開展經營活動）
主要股東、實際控制人	上海靜安區國有資產監督管理委員會
是否有關聯關係	☐ 有 ☒ 控股股東、實際控制人及其控制的其其他企業 ☐ 董監高及其關聯密切的家庭成員及上述主體控制的企業 ☐ 其他：_____ ☒ 無

靜安資本不存在失信情況、影響償債能力的重大事項、與公司之間不存在產權、業務、資產、債權債務、人員等方面的其他關係，也不存在相關利益安排以及與第三方存在其他影響公司利益的安排。

姓名	劉紅
性別	男
國籍	中國
通訊地址	上海市黃浦區中山南路318號2號樓28樓
是否為失信被執行人	☒ 是 ☐ 否
是否有關聯關係	☐ 有 ☒ 控股股東、實際控制人及其一致行動人 ☐ 董監高 ☐ 其他：_____ ☒ 無

劉紅不是失信被執行人，與公司之間不存在產權、業務、資產、債權債務、人員等方面的其他關係，也不存在相關利益安排以及與第三方存在其他影響公司利益的安排。

- 三、與私募基金合作投資的基本情况（一）合作投資基金具體信息1、基金基本情况截至本公告披露日，基金尚未設立，基金認繳出資額為人民幣5,200萬元。基金管理人為上海東方證券資本投資有限公司。
- 2、管理人/出資人出資情況

序號	投資方名稱	身份類型	認繳出資金額（萬元）	本次合作前持股份/出資比例（%）	本次合作後持股份/出資比例（%）
1	上海東方證券資本投資有限公司	普通合伙人/基金管理人	100	0	1.92
2	上海靜安資本投資運營有限公司	有限合伙人	2,500	0	48.08
3	上海市北高新股份有限公司	有限合伙人	2,500	0	48.08
4	劉紅	有限合伙人	100	0	1.92
合計			5,200.00	0	100.00

- （二）投資基金的管理模式1、管理及決策機制基金不設立投資決策委員會，合伙人會議對執行事務合伙人提交的有限合伙人的投資及退出事項作出最終決策，執行事務合伙人依照合伙人會議的決策執行。
- 2、各投資人的合作地位和主要權利義務各投資人作為有限合伙人不得執行合伙企業的合伙事務，不得對外代表合伙企业。任何有限合伙人均不得參與管理或控制合伙企業的投資業務及其他以合伙企业名義進行的活動、交易和業務，不得代表合伙企业簽署文件，亦不得從事其他對合伙企业形成約束的行為。
- 有限合伙人的權利包括：（1）獲取收益分配；（2）參加合伙人會議；（3）獲取合伙企业財務報告；（4）查閱合伙企业會計賬簿；（5）分配合伙企业清算的剩餘財產；（6）依據合作協議約定應享有的其它權利。
- 特別地，所有有限合伙人不得在協議項下的權利沒有優先與劣後之分，在收回投資及獲取合伙企业可能分配的其它財產方面，任何有限合伙人均不擁有比其它任何有限合伙人優先的地位。
- 3、存續期限基金備案存續期限為五（5）年，從首次交割日起至首次交割日後五（5）年屆滿之日結束，其中投資期為下述二者較早時間點：（1）自首次交割日起前兩（2）年；（2）投資期提前終止之日。後三（3）年為退出期。執行事務合伙人可視退出情況并基於善意合理判斷酌定延長存續期限一次，延長期限為兩（2）年，以及經合伙人會議決議通過，亦可決定延長存續期限。在退出期內，執行事務合伙人應盡可能將有限合伙企业對項目公司的投資全部變現。在退出期內，有限合伙企业不得投資於新的投資組合，但經全體合伙人同意後，可以對項目公司追加投資并進行交割。
- 4、管理費投資期：有限合伙管理費的計算基數為實繳出資總額，有限合伙按管理費計算基數的1% / 年支付管理費。