

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司（「**聯交所**」）對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



（於香港註冊成立之有限公司）

（股份代號：363）

二零二五年中期業績公佈

（未經審核）

業務回顧

上海實業控股有限公司（「**本公司**」）董事會宣佈本公司及其附屬公司（「**本集團**」）截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核的中期業績。截至二零二五年六月三十日止的六個月，本集團的未經審核營業額為 94.76 億港元，同比下跌 8.6%；股東應佔溢利錄得 10.42 億港元，同比下跌 13.2%，收入和盈利下跌主要分別由於房地產業務交樓結轉銷售較去年同期減少，以及房地產存貨跌價計提大額撥備及投資物業公允值減少。

二零二五年上半年，全球經濟形勢呈現復蘇，存在機會與挑戰並存的格局。中國內地經濟穩中向好，宏觀政策發力顯效；然而，國際地緣政治局勢緊張，疊加部分國家實施單邊主義，進一步加劇市場波動。

面對複雜多變的外部環境，本集團董事會和行政班子積極應對挑戰，穩中求進：一方面抓緊國家政策機遇，開拓新增長點；另一方面持續優化產業佈局，強化精細化管理，提升運營效率，確保各項核心業務穩定運營和發展。

董事會決議派發二零二五年中期股息每股42港仙（二零二四年：每股42港仙），予於二零二五年九月二十六日（星期五）已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二五年十月十五日（星期三）或前後派付予各位股東。

基建環保

基建環保業務本期間盈利為 9.33 億港元，較上年度同期下跌 11.6%，佔本集團業務淨利潤*約 92.2%。收費公路業務繼續為本集團帶來穩定的現金流。期內，本集團積極響應國家政策導向，聚焦水處理與水資源利用主業，致力擴展市場份額，持續優化業務佈局、強化運營效率，提升規模及效益，鞏固本集團於中國水務及環保產業的領先地位。

收費公路

本集團旗下三條收費公路，本期間總體車流量及通行費收入平穩增長，主要由於在春運、清明和五一期間，公眾出行車流量增加，帶動通行費收入同步增長。為保障元旦、春運、清明以及五一期間高速公路安全暢通，三條高速公路多措並舉，提早制定保障方案，在車流量較多的情況下，始終確保道路運行安全、運營平穩有序。

此外，為迎接即將到來的全國幹線公路養護管理評價（簡稱「國評」），公路項目公司高度重視，將其視為提升綜合管養能力的重要契機。公路項目公司嚴格對照國評標準和方案，全面梳理現有差距，並緊密結合行業要求及路段特點，制定了系統化的專項迎檢方案，確保以最佳狀態迎接國評檢查。

下半年，公路項目公司將持續加強運營管理，著重加強重大節假日、第八屆進博會保障工作；有序推進項目維修工程，提升道路及設施狀況；全力以赴做好防汛防颱工作，確保安全渡汛；同時推進高速公路智能交通和數字化轉型工作，進一步提高通行效率、優化用戶體驗並降低運營成本。

截至二零二五年六月三十日止，本集團旗下收費公路的主要經營數據載列如下：

收費公路	本集團 應佔權益	本集團 應佔淨利潤	同比變幅	通行費收入	同比變幅	車流量 (架次)	同比變幅
京滬高速公路（上海段）	100%	1.86 億港元	-2.6%	3.05 億港元	+8.4%	2,185 萬	+6.0%
滬昆高速公路（上海段）	100%	2.87 億港元	+2.8%	4.58 億港元	+2.9%	3,652 萬	-1.9%
滬渝高速公路（上海段）	100%	0.75 億港元	-0.6%	2.56 億港元	+5.4%	1,895 萬	+6.2%
總計		5.48 億港元	+0.5%	10.19 億港元	+5.1%	7,732 萬	+2.1%

水務／清潔能源

本集團將繼續壯大水務及固廢業務，加大重點項目建設力度，積極開拓在其他環保領域的投資新機遇。

上實環境

上海實業環境控股有限公司（「上實環境」）二零二五年上半年實現收入人民幣 31.77 億元，同比減少 4.4%；股東應佔淨利潤為人民幣 3.44 億元，同比上升 7.1%。股東應佔淨利潤上升主要是由於上實環境持續優化融資結構，財務費用同比下降 12.5%。

期內，在保持各項主業穩步發展，壓縮成本增強效益的同時，上實環境積極拓展新項目，不斷擴大市場份額。二零二五年上半年，上實環境與廣西壯族自治區北流市城市管理監督局簽署特許經營權協議，取得北流市城區污水處理廠（三期）項目，設計處理規模 60,000 噸／日；上海市一個污水處理項目建成投運，設計處理規模 25,000 噸／日；上海市一個委託運營項目投入運營，設計處理規模 100,000 噸／日；四川省、黑龍江省共兩個提標改造／擴建項目完成建設並投運，合計設計處理規模 31,000 噸／日；山東省一個提標改造／擴建項目完成水質驗收，具備商業運營條件，設計處理規模 30,000 噸／日；原有項目延期方面，廣西壯族自治區一個項目獲得特許經營權延期，設計處理規模 80,000 噸／日。

展望未來，上實環境將積極把握行業利好政策機遇，在有序推進存量項目建設和升級改造的同時，積極探尋優質的新增項目機遇，持續優化業務佈局，不斷拓展市場份額，穩固其在中國水務環保行業的領先地位。

中環水務

二零二五年，中環水務投資有限公司（「**中環水務**」）緊緊圍繞公司發展策略，認真落實「價值創造年」工作部署，堅持穩中求進，以進促穩，全力確保完成各項目標任務。本期間實現營業收入 9.80 億港元，同比增加 2.5%；淨利潤為 1.20 億港元，同比減少 8.0%。

期內新增／新簽項目共 3 個，涉及水處理規模 114,000 噸／日，涉及委託運營合同額人民幣 2,910,000 元，其中包括：（1）固鎮縣谷陽水廠制水生產委託運營服務項目；（2）鄂邑一污資源綜合利用示範項目；及（3）建甌市城西污水處理廠二期擴建工程。

粵豐環保

粵豐環保電力有限公司（「**粵豐環保**」）與一名要約人於二零二四年七月二十二日發出聯合公告，公佈在滿足若干先決條件的前提下，要約人向粵豐環保股東提出全面收購要約，並擬以每股註銷價格 4.90 港元對公司進行私有化。私有化計劃已於二零二五年五月十二日獲獨立股東於開曼群島法院會議及公司股東特別大會上批准。本公司透過全資附屬公司間接持有的全部 475,251,000 股粵豐環保股份以每股 4.90 港元的註銷價格予以註銷，較粵豐環保於二零二五年五月二十日在聯交所的收市價每股 4.88 港元溢價約 0.4%，所得款項總額約為 23.29 億港元。粵豐環保已於二零二五年六月二日在聯交所撤銷上市地位。

此外，本公司於二零二三年向粵豐環保大股東認購本金額為 16.37 億港元的可交換債券，因粵豐環保私有化而提前贖回，本金、利息及提前贖回補償金額合共約 17 億港元。

康恆環境

截止二零二五年六月底，上海康恆環境股份有限公司（「**康恆環境**」）垃圾焚燒運營項目（含委託運營）累計總規模達 43,725 噸／日，上半年合計完成垃圾入廠量 8,617,500 噸，同比增長 4.3%，完成上網電量 3,093,327,800 千瓦時，同比增長 9.1%。

大健康

大健康業務二零二五年上半年盈利為 1.41 億港元，同比增長 118.4%，佔本集團業務淨利潤*約 14.0%。上海醫藥（集團）有限公司（「上藥集團」）本期間錄得收入人民幣 1,419.01 億元，較去年同期增長 1.61%；淨利潤為人民幣 8.34 億元，同比增長 39.5%，主要是由於上海醫藥集團股份有限公司（「上藥股份」）確認一次性收益導致淨利潤增幅較大。上藥集團目前持有滬港兩地上市公司上藥股份 19.348%的 A 股股份，為其單一第一大 A 股股東。

新邊疆業務

截止二零二五年六月底，上海星河數碼投資有限公司及其控股的上實航天星河能源（上海）有限公司持有的光伏電站資產規模達到 740 兆瓦，15 家光伏電站完成上網電量約 472,489,600 千瓦時，同比減少 8.9%，主要原因為限電加劇。光伏團隊將繼續加強對電力交易、宏觀政策、行業動態、資本市場研究、項目收購等相關工作。

房地產

本期間，房地產業務虧損為 4.65 億港元，較去年同期虧損增加約 2.56 倍，佔本集團業務淨利潤*負 46.0%。

上實發展

上海實業發展股份有限公司（「上實發展」）在房地產銷售方面持續深化各地市場研究，在不斷變化的市場中因城施策，謀求存量去化；在物業服務方面不斷突破，通過服務升級和業務拓展不斷強化核心競爭力，致力於提升業務能力及行業地位。本期間，上實發展營業收入為人民幣12.32億元，同比上升19.7%；股東應佔虧損為人民幣7.54億元，主要為房地產行業尚處止跌回穩階段，公司部分項目存貨存在大額減值跡象。此外，公司本期房地產銷售結轉的收入、利潤金額也相對較低。房地產項目簽約金額約為人民幣2.90億元，簽約項目主要包括蘇州「上實·海上都薈」及上海青浦「海源別墅」，簽約面積約13,400平方米。期內交房結轉金額為人民幣2.84億元，佔建築面積約8,540平方米，項目主要包括上海青浦「海源別墅」、蘇州「上實·海上都薈」及泉州「上實·海上海」。本期間租金收入約人民幣2.00億元。

下半年，公司將繼續加強銷售去化手段，持續跟蹤市場情況，並推動各在建項目完成年度目標。截至二零二五年六月三十日，公司在建項目5個，合計在建面積約392,800平方米。

上實城開

上海實業城市開發集團有限公司（「上實城開」）二零二五年上半年錄得營業額 18.28 億港元，較去年同期下跌 38.7%，主要由於多個項目交付之銷售額較去年同期下降。來自租金、物業管理，以及酒店業務的收入持續為公司提供穩定的收入來源。本期間股東應佔虧損為 4.92 億港元，主要由於期內物業銷售收入之毛利減少所導致。本期間實現簽約金額為人民幣 6.89 億

元，較去年同期下跌 69.8%，佔建築面積約 41,000 平方米，項目主要包括上海「上實望海」、天津「上實仰山」、煙台「上實雲麓」、上海「上實聽海」及西安「自然界」等。期內交房金額達 13.49 億港元，佔建築面積約 57,000 平方米，項目主要包括上海「上實望海」、天津「上實仰山」、西安「上實啟元」、西安「自然界」及上海「上實雲端」等。半年度租金收入約 3.65 億港元。本期間在建項目 6 個，在建面積約 906,000 平方米。

消費品

消費品業務本期間盈利貢獻為 4.03 億港元，較去年同期上升 26.0%，佔本集團業務淨利潤*約 39.8%。二零二五年經濟前景存在不確定性，消費市場競爭加劇。南洋兄弟煙草股份有限公司（「**南洋煙草**」）積極應對市場變化，適時調節，成效持續顯現，經營業績穩健提升。永發印務有限公司（「**永發印務**」）儘管期內酒類包裝銷售同比有所下滑，但受惠於煙包業務企穩、藥包業務增長、電子煙業務加速放量和模塑板塊保持穩定，公司整體業績仍實現穩中有進。

煙草

二零二五年上半年，面對全球控煙政策持續收緊、市場競爭加劇及國內外經濟下行壓力等多重挑戰，南洋煙草遵循「搶抓機遇、攻堅克難、以實行遠、智創未來」的總基調，深耕主業，強化產品創新，深化降本增效，實現經營業績穩健提升。本期間錄得營業收入 12.73 億港元，較去年同期增長 16.4%。淨利潤為 3.37 億港元，同比增長 20.0%。銷量逾 746,000 箱數，同比增長約 31.1%。

港澳有稅市場銷售額同比下降，主要是受到香港市場連續兩年大幅上調煙草稅的影響。對此，公司積極應對，對外開展終端銷售推廣活動，對內進行精細化營銷管理，努力恢復本港銷售狀態，銷量跌幅持續收窄。中專市場本期間銷售同比持平，公司按照國家相關部門要求，按時完成中專二維碼項目，保障了計劃內產品的準時出貨。中港澳免稅市場受海關限購政策及網點大幅縮減等因素衝擊，銷量整體下滑。在此形勢下，公司積極整合產品結構、推出新品、鞏固香港免稅渠道並開拓海外免稅市場。海外市場銷售表現良好，主要是因為公司通過嚴格的渠道規管和科學的投放策略確保主要品規產品狀態，成功打破復蘇瓶頸。

下半年，公司將持續深化市場導向，有序推出新產品，精準對接消費需求，努力提升產品結構和品牌影響力。南洋煙草將堅定不移地貫徹高質量發展戰略，構建現代化管理體系，提升運營效率，加速智能技術應用落地，賦能企業發展，完善風險防控機制，確保公司實現穩健、可持續的長遠發展。

印務

永發印務本期間錄得營業額 7.59 億港元，較去年同期增長 1.1%，主要受益於期內煙藥包和模塑業務保持穩定並較去年同期有所增長；本期間實現淨利 6,994 萬港元，較去年同期增長 46.7%，主要受益於業務結構優化及核心工廠降本提效，顯著提升了綜合盈利水平。

期內，公司堅持「深耕主業、精細運營」的方針，圍繞煙包、藥包、模塑三大核心業務板塊協同發力，穩步提升綜合毛利水平；並通過加強成本控制、提升產能利用率、推動管理提效等措施，保障各板塊穩中有進。

下半年，公司將繼續貫徹「向外協同拓市場，向內降本提效」的工作主線，務實穩進、齊心協力，為實現全年既定業績目標和企業長期穩健發展而積極作為。

**不包括總部支出淨值之淨利潤。*

展望

展望二零二五年下半年，雖然我國經濟呈現趨穩態勢，且政策支持力度持續加大，但受國際地緣局勢持續緊張、貿易單邊主義抬頭等因素影響，經濟前景仍面臨較大不確定性。在此複雜環境下，本集團各項業務發展既面臨多重挑戰，也蘊含新的機遇。我們將秉持穩健經營理念，堅持創新驅動發展戰略：一方面加快各項主營業務轉型升級步伐，深化融產結合；另一方面強化全面風險管理體系，提升盈利能力。同時，我們將審時度勢，適時推進資產結構優化調整，以切實提升企業核心競爭力，為股東創造長期可持續的價值回報。

基建環保業務方面，上實環境將持續優化業務佈局，拓展市場份額，鞏固其于中國水務及環保產業的領先地位。收費公路繼續提升經營效益，保持業務穩定發展。

本集團的房地產業務，下半年將密切關注行業政策動態，適時優化經營策略，盤活存量資產，推進存量去化，加快回款力度，提升資金周轉效率。隨著中央穩經濟政策效應逐步顯現，我們預期房地產行業將迎來邊際改善。本集團將充分發揮自身優勢，在確保經營穩健的同時，積極把握市場回暖機遇，提升經營業績。

南洋煙草將堅定不移地貫徹高質量發展戰略，構建現代化管理體系，提升運營效率，加速智能技術應用落地，賦能企業發展，完善風險防控機制，確保公司實現穩健、可持續的長遠發展。

永發印務將繼續貫徹「向外協同拓市場，向內降本提效」的工作主線，務實穩進、齊心協力，為實現全年既定業績目標和企業長期穩健發展而積極作為。

最後，本人謹藉此機會代表董事會，對本公司全體股東和業務夥伴多年來的支持和愛護，以及管理團隊和全體員工的努力和貢獻，致以由衷的感謝。

冷偉青

董事長

香港，二零二五年八月二十八日

中期股息

董事會決議派發二零二五年中期股息每股42港仙（二零二四年：每股42港仙），予於二零二五年九月二十六日（星期五）已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二五年十月十五日（星期三）或前後派付予各位股東。

暫停辦理股份過戶登記

為確定股東享有獲派發中期股息的權利，本公司將於二零二五年九月二十六日（星期五）暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零二五年九月二十五日（星期四）下午四時三十分前將所有過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓，方為有效。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本公司截至二零二五年六月三十日止六個月之未經審核綜合中期業績。

企業管治

截至二零二五年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於聯交所《證券上市規則》附錄 C1 的《企業管治守則》第二部分所有適用之守則條文。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二五年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

刊發中期報告

二零二五年中期報告將於二零二五年九月中寄予各位股東，並登載於聯交所「披露易」網站 www.hkexnews.hk 及本公司網站 www.sihl.com.hk 內。

董事會

於本公告日期，董事會成員包括四位執行董事，分別為冷偉青女士、張芊先生、姚嘉勇先生及徐有利先生；兩位獨立非執行董事，分別為梁伯韜先生及袁天凡先生。

中期業績

以下為本集團截至二零二五年六月三十日止六個月未經審核的中期業績，此未經審核的中期業績乃節錄自二零二五年中期報告內所載的未經審核簡明綜合財務報表：

簡明綜合損益表

截至二零二五年六月三十日止六個月

		截至該日止六個月	
	<i>附註</i>	30.6.2025	30.6.2024
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
營業額	3	9,476,025	10,369,131
銷售成本		(6,964,059)	(7,061,588)
毛利		2,511,966	3,307,543
淨投資收入		391,911	342,973
其他收入、溢利及虧損		144,628	292,895
銷售及分銷費用		(417,712)	(410,691)
行政及其他費用		(944,038)	(991,634)
財務費用		(875,075)	(1,030,039)
分佔合營企業業績		339,903	182,122
分佔聯營公司業績		55,881	314,660
出售聯營公司/一家附屬公司權益之淨（虧損）溢利		(42,570)	51,559
除稅前溢利		1,164,894	2,059,388
稅項	4	(376,725)	(650,894)
期間溢利	5	788,169	1,408,494
期間溢利歸屬於			
- 本公司擁有人		1,041,797	1,200,896
- 非控制股東權益		(253,628)	207,598
		788,169	1,408,494
每股盈利	7		
		港元	港元
- 基本		0.958	1.105
- 攤薄		0.958	1.105

簡明綜合損益及其他全面收益表
截至二零二五年六月三十日止六個月

	截至該日止六個月	
	<u>30.6.2025</u>	<u>30.6.2024</u>
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利	788,169	1,408,494
其他全面收益（支出）		
<i>其後或會重分至損益之項目</i>		
折算海外業務匯兌差額		
- 附屬公司	1,336,976	(1,228,734)
- 合營企業	315,484	(396,703)
- 聯營公司	102,642	(101,435)
<i>將不會重分至損益之項目</i>		
附屬公司持有於其他全面收益按公允值列賬之		
股本工具之公允值變動（已扣稅）	185,057	(11,237)
於轉撥物業、廠房及設備至投資物業時		
重估物業（已扣稅）	-	10,541
期間其他全面收益（支出）	1,940,159	(1,727,568)
期間全面收益（支出）總額	2,728,328	(319,074)
期間全面收益（支出）總額歸屬於		
- 本公司擁有人	2,149,733	243,740
- 非控制股東權益	578,595	(562,814)
	2,728,328	(319,074)

簡明綜合財務狀況表
於二零二五年六月三十日

	附註	30.6.2025 千港元 (未經審核)	31.12.2024 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業		35,380,238	34,681,718
物業、廠房及設備		6,331,755	6,244,781
使用權資產		697,091	728,106
收費公路經營權		3,465,822	3,740,466
商譽		531,840	517,743
其他無形資產		12,803,813	12,143,540
於合營企業權益		11,446,962	10,791,679
於聯營公司權益		3,541,288	5,829,427
投資		2,053,419	3,375,350
服務特許權安排應收款項		21,962,133	22,554,450
收購非流動資產之已付訂金		88,995	62,817
遞延稅項資產		180,284	173,110
銀行存款		1,253,561	1,679,438
		99,737,201	102,522,625
流動資產			
存貨		24,221,605	25,260,917
貿易及其他應收款項	8	12,176,911	11,731,030
合約資產		63,211	57,035
投資		281,539	225,532
服務特許權安排應收款項		942,929	968,486
預付稅項		865,093	797,875
作抵押之銀行存款		239,803	211,619
銀行存款		2,854,649	5,781,414
現金及等同現金項目		24,186,074	20,841,493
		65,831,814	65,875,401
分類為持作出售資產		-	114,667
		65,831,814	65,990,068

	<i>附註</i>	30.6.2025 千港元 (未經審核)	31.12.2024 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	9	13,839,154	16,091,478
租賃負債		48,151	51,606
合約負債		874,388	1,395,294
遞延收益		508,187	466,506
應付稅項		1,858,067	2,958,783
銀行及其他貸款		17,071,083	19,205,072
		34,199,030	40,168,739
流動資產淨值		31,632,784	25,821,329
資產總值減流動負債		131,369,985	128,343,954
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		35,505,533	33,920,666
本公司擁有人應佔權益		49,155,372	47,570,505
非控制股東權益		31,175,185	30,722,825
總權益		80,330,557	78,293,330
非流動負債			
大修撥備		73,277	78,126
遞延收益		1,564,915	1,757,258
銀行及其他貸款		41,431,849	40,274,021
遞延稅項負債		7,770,882	7,705,109
租賃負債		198,505	236,110
		51,039,428	50,050,624
總權益及非流動負債		131,369,985	128,343,954

附註：

(1) 簡明綜合財務報表的審閱

截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表乃未經審核，惟已由德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈之《香港審閱工作準則》第 2410 號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料的審閱」進行審閱。而德勤•關黃陳方會計師行發出的簡明綜合財務報表的審閱報告載於即將寄發予股東的中期報告內。

(2) 編製基準及主要會計政策

(i) 編製基準

本簡明綜合財務報表乃根據香港會計師公會頒佈之《香港會計準則》第 34 號「中期財務報告」及按《香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則》之適用披露要求之規定而編製。

此等簡明綜合財務報表所載作為比較資料的有關截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務資料並不構成本公司截至該年度的法定年度綜合財務報表，惟乃摘錄自該等財務報表。有關此等法定財務報表的進一步資料如下：

本公司已按照香港公司條例第 662（3）條及附表 6 第 3 部分的規定將截至二零二四年十二月三十一日止年度的財務報表送呈公司註冊處。

本公司的核數師已就該等財務報表提交報告。核數師報告並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港公司條例第 406（2）、407（2）或（3）條的述明。

(ii) 主要會計政策

本簡明綜合財務報表根據歷史成本為基準編製，除若干物業及金融工具則以重估金額或公允值計量（視情況而定）。

除因應用《香港財務報告準則》修訂本而附加的會計政策/會計政策變更外，於編製截至二零二五年六月三十日止六個月的簡明綜合財務報表採用的會計政策及計算方法跟本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的年度財務報表所呈報的相同。

應用《香港財務報告準則》修訂本

於本中期期間，本集團首次應用以下由香港會計師公會頒佈於二零二五年一月一日開始之本集團年度期間強制生效之《香港財務報告準則》修訂本以編製本集團的簡明綜合財務報表：

香港會計準則第 21 號修訂本

缺乏可兌換性

於本中期期間應用此《香港財務報告準則》修訂本對本集團於本期間及過往期間之財務狀況及表現及／或載於此等簡明綜合財務報表之披露並無重大影響。

(3) 分部信息

分部收入及業績

以下為本集團按經營分部劃分之收入及業績分析：

截至二零二五年六月三十日止六個月（未經審核）

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及 未分攤 千港元	綜合 千港元
收入						
分部收入 - 對外銷售	4,432,900	3,142,524	1,900,601	-	-	9,476,025
分部經營溢利（虧損）	1,754,042	(683,402)	485,204	-	130,911	1,686,755
財務費用	(376,173)	(451,738)	(1,212)	-	(45,952)	(875,075)
分佔合營企業業績	188,257	10,169	-	141,477	-	339,903
分佔聯營公司業績	58,374	(2,493)	-	-	-	55,881
出售聯營公司/一家附屬公司 權益之淨虧損	(42,570)	-	-	-	-	(42,570)
分部除稅前溢利（虧損）	1,581,930	(1,127,464)	483,992	141,477	84,959	1,164,894
稅項（支出）抵免	(264,459)	16,271	(72,703)	-	(55,834)	(376,725)
分部除稅後溢利（虧損）	1,317,471	(1,111,193)	411,289	141,477	29,125	788,169
扣減：歸屬於非控制股東權益 之分部（溢利）虧損	(384,159)	645,761	(7,974)	-	-	253,628
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利（虧損）	933,312	(465,432)	403,315	141,477	29,125	1,041,797

截至二零二四年六月三十日止六個月（未經審核）

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及 未分攤 千港元	綜合 千港元
收入						
分部收入 - 對外銷售	4,571,508	4,091,575	1,706,048	-	-	10,369,131
分部經營溢利	1,824,562	277,072	417,185	-	22,267	2,541,086
財務費用	(433,567)	(487,218)	(1,538)	-	(107,716)	(1,030,039)
分佔合營企業業績	108,936	8,421	-	64,765	-	182,122
分佔聯營公司業績	218,381	96,279	-	-	-	314,660
出售一家聯營公司權益之溢利	-	51,559	-	-	-	51,559
分部除稅前溢利（虧損）	1,718,312	(53,887)	415,647	64,765	(85,449)	2,059,388
稅項	(333,466)	(204,179)	(88,973)	-	(24,276)	(650,894)
分部除稅後溢利（虧損）	1,384,846	(258,066)	326,674	64,765	(109,725)	1,408,494
扣減：歸屬於非控制股東權益 之分部（溢利）虧損	(328,498)	127,372	(6,472)	-	-	(207,598)
歸屬於本公司擁有人之 分部除稅後溢利（虧損）	1,056,348	(130,694)	320,202	64,765	(109,725)	1,200,896

分部資產及負債

以下為本集團按經營分部劃分之資產及負債分析：

於二零二五年六月三十日（未經審核）

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及 未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	66,617,766	82,864,713	6,769,053	152,906	9,164,577	165,569,015
分部負債	32,673,458	47,847,043	903,765	-	3,814,192	85,238,458

於二零二四年十二月三十一日（經審核）

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	大健康 千港元	抵銷及 未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	68,631,942	85,362,961	7,776,387	11,429	6,729,974	168,512,693
分部負債	34,949,104	49,949,715	1,065,701	-	4,254,843	90,219,363

(4) 稅項

	截至該日止六個月	
	30.6.2025	30.6.2024
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
本期間稅項		
- 香港	52,164	52,259
- 中國土地增值稅（「土增稅」）	50,039	67,743
- 中國企業所得稅 （包括中國預扣稅99,132,000港元（截至二零二四年 六月三十日止六個月：79,230,000港元））	511,363	561,739
	613,566	681,741
過往期間少提（多提）撥備		
- 香港	759	(356)
- 中國土增稅	44,139	(47,227)
- 中國企業所得稅	(76,331)	11,584
	(31,433)	(35,999)
本期間遞延稅項	(205,408)	5,152
	376,725	650,894

香港利得稅乃按兩個期間估計應課稅溢利的 16.5%計算。

根據中國企業所得稅稅法（「**企業所得稅法**」）及該企業所得稅法實施條例，除（i）若干中國附屬公司因符合高新科技企業的資格而可於兩個期間內享有 15%之優惠稅率（優惠稅率適用於授予日起的連續三個年度內及須經批准續期）及（ii）從事公共基礎建設項目之若干中國附屬公司可於首三個年度內享有中國企業所得稅全額豁免及於首個年度產生經營收入起計的三個年度內享有中國企業所得稅 50%的減免外，本集團於中國的附屬公司於兩個期間內均需繳納 25%稅率之中國企業所得稅。

中國土增稅按土地價值的升值（物業銷售所得款項扣減可扣除開支，當中包括土地使用權的成本、借貸成本及所有合資格物業開發支出）按累進稅率 30%至 60%徵稅。

(5) 期間溢利

	截至該日止六個月	
	30.6.2025	30.6.2024
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
期間溢利已扣除（計入）以下項目：		
其他無形資產攤銷（已包括在銷售成本內）	412,663	259,869
收費公路經營權攤銷（已包括在銷售成本內）	377,815	339,570
物業、廠房及設備折舊	286,542	265,188
使用權資產折舊	52,711	56,330
投資之股息收入（已包括在淨投資收入內）	(51,690)	(3,762)
收費公路經營權之政府補償 （已包括在其他收入、溢利及虧損內）	(212,244)	(190,740)
貿易應收款項之減值損失 （已包括在其他收入、溢利及虧損內）	122,567	8,159
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值（增加）減少 （已包括在淨投資收入內）	(60,722)	28,801
租賃負債利息支出	4,341	2,718
利息收入（已包括在淨投資收入內）	(278,418)	(366,972)
投資物業之公允值淨減少 （已包括在其他收入、溢利及虧損內）	454,542	36,804
淨匯兌（溢利）虧損（已包括在其他收入、溢利及虧損內）	(54,340)	26,869
出售物業、廠房及設備之淨溢利 （已包括在其他收入、溢利及虧損內）	(7,421)	(1,109)

(6) 股息

	截至該日止六個月	
	30.6.2025	30.6.2024
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
二零二四年已付末期股息每股52港仙 （截至二零二四年六月三十日止六個月： 二零二三年已付末期股息每股52港仙）	565,350	565,350

緊隨本中期期末，本公司董事決議將向於二零二五年九月二十六日在本公司股東登記名冊內之本公司股東派付二零二五年中期現金股息每股 42 港仙（二零二四年中期：42 港仙）。

(7) 每股盈利

本公司擁有人應佔每股基本及攤薄盈利乃按下列數據計算：

	截至該日止六個月	
	30.6.2025	30.6.2024
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
藉以計算每股基本及攤薄盈利之盈利：		
本公司擁有人應佔期間溢利	1,041,797	1,200,896
股數：		
藉以計算每股基本及攤薄盈利之普通股加權平均股數	1,087,211,600	1,087,211,600

(8) 貿易及其他應收款項

以下為貿易應收款項（扣減信貸虧損準備）按發票或合約日期（接近相對之收入確認日期）呈列之賬齡分析。

	30.6.2025	31.12.2024
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
30天內	1,385,407	1,192,689
31-60天	508,161	548,503
61-90天	497,875	504,205
91-180天	1,095,094	1,180,031
181-365天	1,625,943	1,601,723
多於365天	2,229,101	1,735,593
	7,341,581	6,762,744

(9) 貿易及其他應付款項

以下為於報告期期末貿易應付款項按發票日期呈列之賬齡分析。

	30.6.2025	31.12.2024
	千港元	千港元
	(未經審核)	(經審核)
30天內	1,216,434	3,071,754
31-60天	180,706	272,984
61-90天	159,068	125,802
91-180天	279,244	340,136
181-365天	1,096,814	447,631
多於365天	1,858,966	1,470,550
	4,791,232	5,728,857

財務回顧

一. 財務業績分析

1. 營業額

截至二零二五年六月三十日止六個月營業額約為 94 億 7,603 萬港元，比較去年同期下跌 8.6%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年同期減少及上實環境因建設收入同比下跌，但消費品業務的香煙銷售增加抵銷部分營業額跌幅。

2. 各業務溢利貢獻

本期間基建環保業務淨利潤約 9 億 3,331 萬港元，佔業務淨利潤 92.2%，同比下跌 11.6%。主要因去年底完成出售杭州灣大橋股權後，本期間起不再分佔其利潤及出售粵豐環保股權產生虧損 5,684 萬港元，但收取提前贖回粵豐環保可交換債券補償款 2,783 萬港元，抵銷基建環保業務淨利潤部分減幅。

房地產業務錄得虧損約 4 億 6,543 萬港元，佔業務淨利潤負 46.0%。比較二零二四年同期虧損約 1 億 3,069 萬港元，虧損同比增加約 2.56 倍，主要因本期間房地產業務交樓結轉物業銷售減少，加上若干房地產項目存貨跌價計提撥備及若干投資物業評估減值，而去年同期上實發展有出售養老投資公司股權利潤，令虧損同比大幅增加。

本期間消費品業務的淨利潤 4 億 332 萬港元，佔業務淨利潤 39.8%，淨利潤同比上升 26.0%。南洋煙草的香煙銷售收入同比上升 16.4%，銷售上升帶動利潤同步上升。永發印務銷售同比只輕微上升 1.1%，受惠於業務結構優化，核心工廠降本提效成果顯著提升了綜合盈利水平，毛利率同比提高 3.4 個百分點，致使淨利潤大幅上升。

本期間大健康業務的淨利潤 1 億 4,148 萬港元，同比大幅上升 118.4%，佔業務淨利潤 14.0%，主要因應佔上藥集團利潤上升（利潤上升主要因上藥股份確認了一次性收益）。

3. 除稅前溢利

(1) 毛利率

本期間總體毛利率與二零二四年上半年比較下跌 5.4 個百分點，主要因本期間房地產業務對存貨計提跌價準備。

(2) 其他收入、溢利及虧損

其他收入、溢利及虧損減少，主要因本期間投資物業之公允值變動錄得之虧損較去年同期增加。

(3) 出售聯營公司／一家附屬公司權益之淨（虧損）溢利

本期間出售虧損主要為出售一家聯營公司粵豐環保，而去年同期溢利主要為出售一家聯營公司上海實業養老投資有限公司。

4. 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股 42 港仙，與二零二四年中期股息每股 42 港仙相同，中期股息派發比率為 43.8%（二零二四年中期: 38.0%）。

二. 集團財務狀況

1. 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二五年六月三十日，本公司已發行股份共 1,087,211,600 股，與二零二四年度末的 1,087,211,600 股相同。

因上半年錄得淨溢利，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零二五年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為 491 億 5,537 萬港元。

2. 債項

(1) 借貸

於二零二五年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為 585 億 1,320 萬港元（二零二四年十二月三十一日：594 億 9,216 萬港元），其中 65.3%（二零二四年十二月三十一日：65.6%）為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為 0.1%、96.1%及 3.8%（二零二四年十二月三十一日：1%、93%及 6%）。

(2) 資產抵押

本集團有以下之資產已抵押予銀行，從而獲得該等銀行給予本集團之銀行信貸額度：

- (a) 賬面值合共為 17,194,882,000 港元（二零二四年十二月三十一日：17,007,157,000 港元）的投資物業；
- (b) 賬面值合共為 577,142,000 港元（於二零二四年十二月三十一日：582,653,000 港元）的物業、廠房及設備；

- (c) 賬面值合共為 18,196,244,000 港元（二零二四年十二月三十一日：18,416,934,000 港元）的服務特許權安排應收款項/無形資產；
- (d) 賬面值合共為 9,091,788,000 港元（二零二四年十二月三十一日：8,338,620,000 港元）的持有作出售之發展中物業；
- (e) 賬面值合共為 94,098,000 港元（二零二四年十二月三十一日：91,394,000 港元）的持有作出售之物業；
- (f) 賬面值合共為 11,320,000 港元（二零二四年十二月三十一日：410,334,000 港元）的貿易應收款項；
- (g) 賬面值合共為 239,803,000 港元（二零二四年十二月三十一日：211,619,000 港元）的銀行存款；及
- (h) 賬面值合共為零港元（二零二四年十二月三十一日：467,000 港元）的土地使用權。

(3) 或然負債

於二零二五年六月三十日，本集團為物業買家、聯營公司及合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約 8 億 9,104 萬港元、1 億 5,133 萬港元及 17 億 8,840 萬港元（二零二四年十二月三十一日：12 億 3,228 萬港元、2 億 3,102 萬港元及 18 億 8,917 萬港元）的擔保。

3. 承諾

於二零二五年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為 29 億 6,776 萬港元（二零二四年十二月三十一日：33 億 3,845 萬港元），主要涉及業務發展及固定資產的投資。本集團有充足的內部資源及／或透過借貸市場渠道，以支付資本性開支。

4. 銀行結存及短期投資

本集團於二零二五年六月三十日持有銀行結存（包括作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項目）及短期投資分別為 285 億 3,409 萬港元（二零二四年十二月三十一日：285 億 1,396 萬港元）及 2 億 8,154 萬港元（二零二四年十二月三十一日：2 億 2,553 萬港元）。銀行結存（包括作抵押之銀行存款、銀行存款及現金及等同現金項）的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為 2%、75%及 23%（二零二四年十二月三十一日：2%、86%及 12%）。短期投資中主要包括香港及國內上市公司股票等投資。

本集團擁有充裕的流動資金和穩健的利息覆蓋倍數，但將不時檢視市場情況及考慮業務發展對資金的需求，尋求優化資本結構的機會。