



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

(股份代號：363)

綠色賦能 創啟新程

EMPOWERED BY GREEN DRIVEN BY INNOVATION

中期報告
2026



目錄

公司資料	2
股東資料	3
董事長報告書	4
集團業務結構	8
業務回顧、討論與分析	9
財務回顧	21
簡明綜合財務報表的審閱報告	29
簡明綜合損益表	30
簡明綜合損益及其他全面收益表	31
簡明綜合財務狀況表	32
簡明綜合權益變動表	34
簡明綜合現金流量表	36
簡明綜合財務報表附註	38
其他資料	54
詞彙	56



公司資料

董事

執行董事

冷偉青女士(董事長)
張 芊先生(行政總裁)
姚嘉勇先生
徐有利先生(副行政總裁)

獨立非執行董事

梁伯韜先生
袁天凡先生
張 黔教授
唐嘉盛先生

董事會轄下委員會

執行委員會

冷偉青女士(委員會主席)
張 芊先生
姚嘉勇先生
徐有利先生

審核委員會

梁伯韜先生(委員會主席)
袁天凡先生
張 黔教授
唐嘉盛先生

薪酬委員會

袁天凡先生(委員會主席)
梁伯韜先生
張 黔教授
唐嘉盛先生
許慧華女士
周須波女士

提名委員會

袁天凡先生(委員會主席)
梁伯韜先生
張 黔教授
唐嘉盛先生
許慧華女士
周須波女士

公司秘書

余富熙先生

授權代表

張 芊先生
余富熙先生

註冊辦事處

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電話：(852) 2529 5652
傳真：(852) 2529 5067
電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司股份代號

聯交所：363
彭博：363 HK
路透社：0363.HK
美國預託證券代號：SGHIY

公司網址

www.sihl.com.hk

核數師

安永會計師事務所
根據會計及財務匯報局條例註冊公眾利益實體核數師

美國預託證券存託銀行

The Bank of New York Mellon
BNY Mellon Shareowner Services
P.O. Box 358516,
Pittsburgh, PA 15252-8516, USA
電話：(1) 201 680 6825
免費熱線(美國)：(1) 888 BNY ADRS
網址：www.bnymellon.com/shareowner
電郵：shrrelations@bnymellon.com

股東查詢

公司聯絡資料

地址：香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈26樓
電話：(852) 2529 5652
傳真：(852) 2529 5067
電郵：enquiry@sihl.com.hk

公司秘書事務

電話：(852) 2876 2317
傳真：(852) 2863 0408
電郵：csdept@sihl.com.hk

投資者關係

電話：(852) 2821 3936
傳真：(852) 2529 5067
電郵：ir@sihl.com.hk

股份過戶登記處

卓佳證券登記有限公司

地址：香港夏慤道16號
遠東金融中心17樓
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

公司網站

有關本集團之新聞公佈及其他資料，請閱覽本公司
網站www.sihl.com.hk。

中期股息

董事會決議派發二零二六年中期股息每股42港仙(二零二五年：每股42港仙) 予於二零二六年九月二十八日(星期一)已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二六年十月十四日(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，本公司將於二零二六年九月二十八日(星期一)暫停辦理股東登記，在該日不會辦理股份過戶登記。就此，股東務請於二零二六年九月二十五日(星期五)下午四時三十分前將所有過戶表格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，方為有效。

財務日誌

公佈二零二六年中期業績	二零二六年八月二十七日
寄發二零二六年中期報告	約於二零二六年九月十六日
二零二六年中期股息除淨日	二零二六年九月二十四日
二零二六年中期股息記錄日期	二零二六年九月二十八日
寄發二零二六年中期股息通知	約於二零二六年十月十四日

董事長報告書

本人欣然向各位股東宣佈本集團截至二零二六年六月三十日止的中期業績。

二零二六年上半年，全球經濟在地緣衝突、能源成本上升和關稅調整等多重壓力下艱難復蘇，呈現溫和增長與高不確定性並存的特徵。面對複雜多變的外部環境，中國經濟頂住壓力，延續穩中向好的發展態勢，惟消費市場復蘇節奏仍顯平緩，房地產市場亦處於結構性分化調整階段。

二零二六年為本集團的「聚力奮鬥年」。期內，在董事會和行政班子的帶領下，本集團堅持「穩中求進」的工作總基調，全體同仁凝心聚力、攻堅克難，在確保各項主營業務穩健運營的同時，全力拓展環境健康核心賽道，推動本集團邁向高質量發展。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團的未經審核營業額為88.05億港元，同比下跌7.1%。歸屬於本公司擁有人淨利潤為10.58億港元，同比上升1.6%，主要是由於去年同期房地產業務有大額存貨跌價計提撥備。

董事會決議派發二零二六年中期股息每股42港仙（二零二五年：每股42港仙），予於二零二六年九月二十八日（星期一）已登記在本公司股東名冊內的股東。上述中期股息將於二零二六年十月十四日（星期三）或前後派付予各位股東。

期內，本集團各項主營業務基本保持平穩。基建環保業務（包括收費公路、水務、清潔能源等）錄得盈利9.51億港元，同比上升1.9%。

房地產業務在本期間虧損4.11億港元，較去年同期虧損減少約11.6%，主要是由於去年同期有大額存貨跌價計提撥備。

消費品業務板塊整體表現穩健，淨利潤為2.93億港元，同比下降27.3%。面對複雜嚴峻的外部環境和日益激烈的市場競爭，南洋煙草和永發印務通過主動調整業務結構、降本增效、積極拓展新業務和市場等舉措，保持了穩健的經營態勢。

收費公路築牢穩健基石 環境健康聚焦核心賽道

本集團旗下三條收費公路，本期間的總體車流量及通行費同比均有所增長。其中，滬渝高速公路（上海段）改擴建項目前期工作取得突破性進展，現已正式進入實質性建設階段；京滬高速公路（上海段）和滬昆高速公路（上海段）的改擴建規劃也正在有序推進中。

二零二六年上半年，上實環境股東應佔淨利潤為人民幣3.25億元。期內，公司持續提升核心業務競爭力，運營業務優勢進一步鞏固，穩步推進併購佈局，同步優化融資及資本結構，財務費用同比下降18.4%。

期內，中環水務緊緊圍繞集團的發展策略，深入貫徹「聚力奮鬥年」的工作部署，堅持穩中求進，以進促穩，紮實推進各項重點工作，全力確保完成既定目標任務，經營發展態勢穩健向好。

上實新能源及其控股的公司，截止二零二六年六月底，持有的光伏電站資產規模達到740兆瓦，其經營的15個光伏發電項目已完成上網電量約416,335,600千瓦時，受持續限電的影響，同比減少11.9%。團隊將持續強化對宏觀政策走向及行業動態的研判，深化資本市場研究、項目收購等相關工作，積極應對市場挑戰。

房地產市場分化調整 公司保持定力穩中求進

二零二六年上半年，中國內地房地產市場總體呈現「築底回穩與深度分化」並存的格局。核心城市房價率先企穩，惟投資端與三四線城市仍承壓明顯，市場進入以存量為主導的新階段。面對複雜的市場環境，上實發展緊扣「存量盤活、提質增效」工作主線，全力推進資產處置、項目建設、歷史問題化解與轉型發展。上實城開則堅持穩紮穩打的經營策略，聚焦核心城市優質項目開發建設，同時積極尋求優質發展機遇，為長期可持續發展夯實根基。

消費品市場需求放緩 公司經營業績展現韌性

二零二六年上半年，面對市場下行壓力持續加大與行業監管日趨嚴格的雙重挑戰，南洋煙草積極應對，堅持「穩中求進、創新求變、提質增效」的工作總基調，通過優化產品結構與新品佈局，保持了穩健的經營態勢。

期內，永發印務積極應對外部環境變化，整體經營保持平穩。這主要得益於藥包業務的增長、主要客戶業務承壓後企穩、新業務拓展、持續的費用優化舉措以及業務結構的主動調整。

展望

展望二零二六年下半年，全球和中國經濟依然面臨多重挑戰，宏觀前景存在不確定性。面對複雜多變的外部環境，本集團管理層將繼續秉持穩健經營理念，緊扣「聚力奮鬥」主線，充分發揮集團立足滬港、聯動國際的產業佈局與資本運作優勢，堅定聚焦環境健康核心賽道，全面提升企業競爭力，致力於為股東和所有持份者創造長期且可持續的價值回報。

基建環保業務方面，上實環境將緊抓「十五五」政策機遇與市場機會，積極拓展優勢項目與戰略性併購，持續擴大市場份額，鞏固其於中國水務及環保產業的領先地位。收費公路則將繼續有序推進改擴建工作和專案工程，提升道路及設施狀況，確保運營安全平穩。

房地產業務方面，下半年本集團將密切關注政策動向與市場演變，靈活優化經營策略，全力盤活存量資產、加快去化節奏並加快回款力度，持續提升資金週轉效率。面對房地產市場深化築底與結構分化的新常態，本集團將保持戰略定力，在確保經營盤面安全穩健的前提下，積極把握核心城市與改善型需求的結構性機遇，全力提升業務質效。

南洋煙草將持續深耕核心業務，加快數字化轉型步伐，深化管理體制改革，推動產能與設備升級，並強化人才隊伍建設。通過多措並舉，著力提升核心產業競爭力，積極培育新質生產力，為公司的穩健運營和可持續長遠發展夯實基礎。

永發印務將堅定推進「綠色化、智能化、國際化、品牌化」四輪驅動戰略，重點強化模塑客戶結構優化及訂單穩定性管理，深耕藥包及高附加值業務，持續提升收入質量；加快數字化轉型升級步伐，深化成本控制與運營效率提升，不斷增強整體盈利能力及抗風險能力，推動業務實現穩健、高品質的發展。

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。



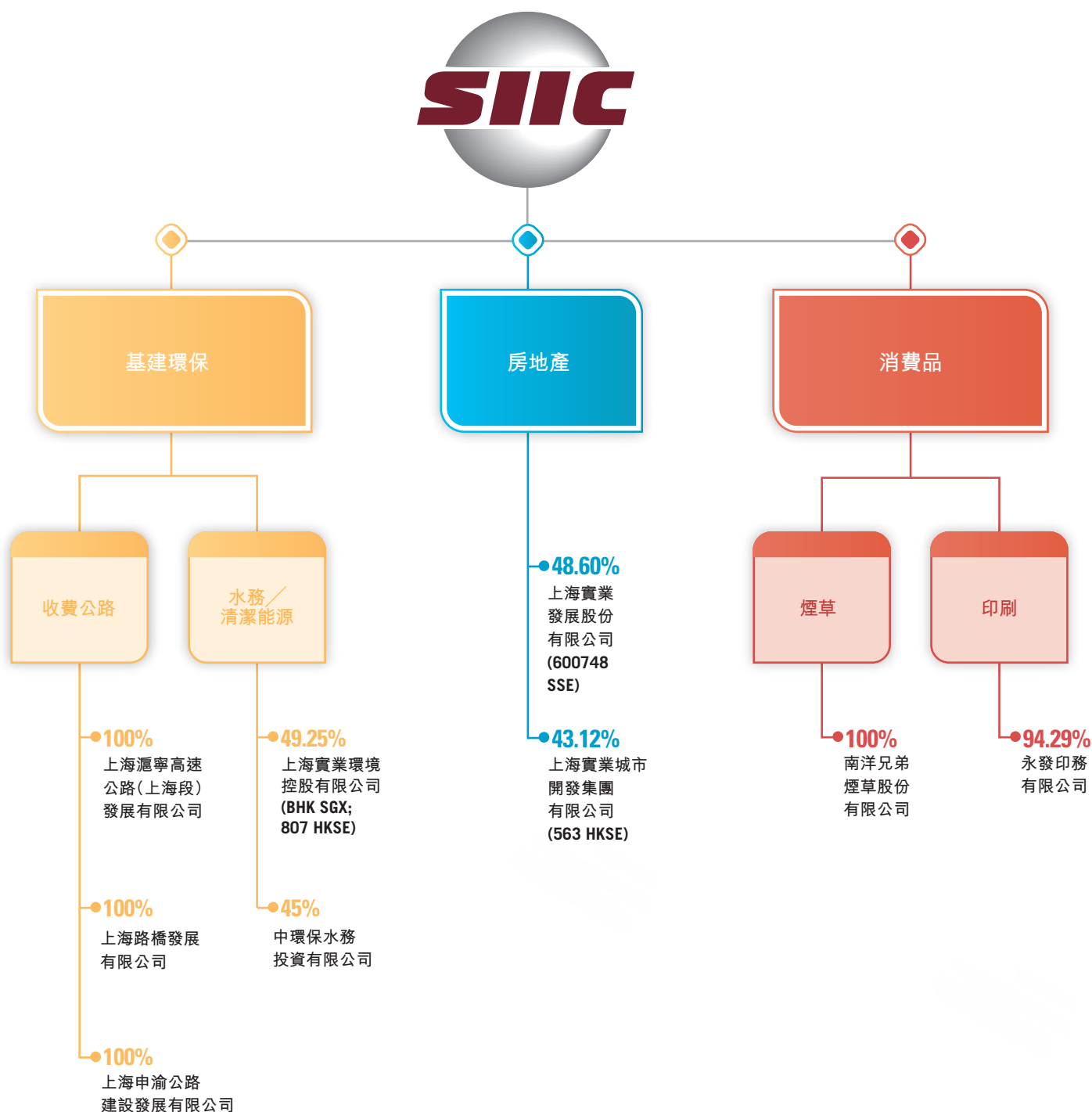
冷偉青

董事長

香港，二零二六年八月二十七日

集團業務結構

於二零二六年八月二十七日



業務回顧、討論與分析

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得未經審核營業額88.05億港元，同比下跌7.1%；歸屬於本公司擁有人淨利潤為10.58億港元，同比上升1.6%，收入下跌主要是由於本期間房地產交樓結轉物業銷售減少，股東應佔溢利同比上升主要因去年同期房地產業務有大額存貨跌價計提撥備。期內，本集團堅持「穩中求進、守正創新」的發展基調，緊跟國家戰略導向，持續優化資產與業務佈局，重點推進綠色健康產業部署；同時深化企業內部管理，加強風險管控，全力推動企業實現可持續高質量發展。

基建環保

基建環保業務本期間盈利為9.51億港元，較去年同期上升1.9%，佔本集團業務淨利潤約114.2%。收費公路業務繼續為本集團帶來穩定的現金流。期內，本集團把握市場機遇與政策利好，深耕水處理與水資源利用主營業務，積極擴大市場份額。同時，本集團持續優化業務佈局、提升運營效率與規模效益，進一步鞏固在中國水務及環保產業的領先優勢。

收費公路

本集團旗下三條收費公路，在本期間的整體車流量及通行費收入同比均有所增長。其中，滬渝高速公路(上海段)改擴建項目前期工作取得突破性進展，現已正式進入實質性建設階段；京滬高速公路(上海段)和滬昆高速公路(上海段)的改擴建規劃也正在有序推進中。

在數字化建設方面，公路項目公司持續發力，重點推進以下工作：(1)完善一體化數字管控平台，打通三條高速公路收費、監控與養護數據，實現融合共享；(2)建立養護管理集成化平台，以數字化集成手段優化養護管控流程，夯實智慧管養基礎；(3)搭建「無人機+智慧巡檢車」的智慧巡檢組合，有效提升養護排查效能；(4)推進「手機+」無卡通行模式的籌備工作。

下半年，公路項目公司將重點推進滬渝高速公路(上海段)的改擴建工程建設，加快京滬高速公路(上海段)和滬昆高速公路(上海段)改擴建專項規劃的報批落地；持續深化數字化轉型，構建全路段數字化一體化調度體系，全面提升路段數字化管控與應急處置能力；加強重大節假日和重要活動期間的通行保障工作；有序推進項目工程，提升道路及設施狀況；築牢安全生產防線，從源頭防範化解風險隱患，確保運營安全穩定。

業務回顧、討論與分析

截至二零二六年六月三十日止，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%	2.11億港元	+13.6%	3.27億港元	+7.2%	2,187萬	+0.1%
滬昆高速公路(上海段)	100%	2.99億港元	+4.2%	4.66億港元	+1.7%	3,687萬	+0.9%
滬渝高速公路(上海段)	100%	0.99億港元	+31.4%	2.77億港元	+8.0%	1,934萬	+2.1%
總計		6.09億港元	+11.1%	10.70億港元	+4.9%	7,808萬	+1.0%

水務／清潔能源

本集團旗下水務及固廢業務保持穩健增長態勢。未來，集團將積極尋求並把握環保領域的優質投資機會，以進一步鞏固並擴大市場競爭優勢。

上實環境

上實環境二零二六年上半年實現收入人民幣31.85億元，同比增長0.2%；股東應佔淨利潤為人民幣3.25億元，同比減少5.5%。期內，上實環境持續提升核心業務競爭力，運營業務優勢進一步鞏固，穩步推進併購佈局，同步優化融資及資本結構，財務費用同比下降18.4%。

報告期內，公司在市場拓展方面採取「存量優化+外延擴張」雙輪驅動策略，取得積極進展：上實環境控股子公司龍江環保集團股份有限公司以總代價人民幣2.70億元完成收購青島清鞍科技投資有限公司持有的鞍山清暢水務有限公司及鞍山清朗水務有限公司100%股權，新增污水處理規模230,000噸／日。此外，上實環境同步完成大連旅順經濟開發區污水處理廠項目(30,000噸／日)及旅順經濟開發區再生水管道建設項目(30,000噸／日)的交割，進一步完善區域業務佈局。

項目拓展方面，新增上海杭州灣經濟技術開發區工業廢水處理廠委託運營項目(12,000噸／日)投入運營，新中標中意寧波生態園污水處理廠項目(70,000噸／日)，進一步深化長三角區域市場佈局，鞏固輕資產運營業務優勢。存量項目方面，泉州安溪縣龍門鎮污水處理廠提標及擴建委託運營項目簽訂補充協議，設計處理規模由原25,000噸／日提升至32,500噸／日；同時，棗莊市山亭區污水處理廠改擴建項目(30,000噸／日)、靖江市新港園區污水處理一期項目提標改造工程(20,000噸／日)以及泰興市黃橋污水處理廠一期項目提標改造工程(25,000噸／日)，於期內完成改造並投運，持續為上實環境的經營業務提供支撐。

展望未來，上實環境將抓緊政策機遇與市場機會，優化全域業務佈局，深耕市場、擴大業務規模，鞏固其在中國水務環保領域的行業龍頭優勢。

中環水務

截至二零二六年六月三十日止期間，中環水務實現營業收入10.31億港元，同比增加5.2%；淨利潤為1.73億港元，同比增加43.9%。

期內新增／新簽項目共5個，涉及水處理規模共計約163,600噸／日。重點項目如下：(1)安徽省蚌埠市農飲水委託運營及供水改造項目，涉及供水規模約3,600噸／日；(2)福建省廈門市內田水質淨化廠二期工程，擬擴建規模60,000噸／日；及(3)安徽省蚌埠精細化工集聚區自來水廠新建生產線EPCO項目，新建70,000噸／日自來水廠生產線，待建設完成後，與現有水廠合併，共計100,000噸／日。

業務回顧、討論與分析

本集團水務開發項目截至二零二六年六月三十日止的分佈圖概況如下：



安徽 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 1</td><td>30,000</td><td> 2</td><td>400,000</td></tr><tr><td></td><td></td><td> 3</td><td>1,757,800</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 1	30,000	 2	400,000			 3	1,757,800	湖南 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 9</td><td>450,000</td><td> 1</td><td>200,000</td></tr><tr><td> 4</td><td>520,000</td><td> 1</td><td>640,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 9	450,000	 1	200,000	 4	520,000	 1	640,000	陝西 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 1</td><td>60,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 1	60,000						
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 1	30,000	 2	400,000																																	
		 3	1,757,800																																	
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 9	450,000	 1	200,000																																	
 4	520,000	 1	640,000																																	
項目數量	日產能(噸)																																			
 1	60,000																																			
福建 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 3</td><td>57,500</td><td> 1</td><td>2,784,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 3	57,500	 1	2,784,000	內蒙古 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 1</td><td>40,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 1	40,000	山東 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 13</td><td>740,000</td></tr><tr><td> 5</td><td>480,000</td></tr><tr><td> 1</td><td>300</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 13	740,000	 5	480,000	 1	300														
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 3	57,500	 1	2,784,000																																	
項目數量	日產能(噸)																																			
 1	40,000																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 13	740,000																																			
 5	480,000																																			
 1	300																																			
廣東 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 14</td><td>1,180,000</td><td> 1</td><td>150,000</td></tr><tr><td> 1</td><td>50,000</td><td></td><td></td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 14	1,180,000	 1	150,000	 1	50,000			江蘇 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 12</td><td>370,000</td></tr><tr><td> 1</td><td>3,000</td></tr><tr><td> 1</td><td>20,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 12	370,000	 1	3,000	 1	20,000	上海 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 12</td><td>602,000</td></tr><tr><td> 1</td><td>3,800</td></tr><tr><td> 1</td><td>95</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 12	602,000	 1	3,800	 1	95						
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 14	1,180,000	 1	150,000																																	
 1	50,000																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 12	370,000																																			
 1	3,000																																			
 1	20,000																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 12	602,000																																			
 1	3,800																																			
 1	95																																			
廣西 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 7</td><td>440,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 7	440,000	江西 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 15</td><td>235,750</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 15	235,750	山西 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 1</td><td>55,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 1	55,000																						
項目數量	日產能(噸)																																			
 7	440,000																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 15	235,750																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 1	55,000																																			
黑龍江 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 60</td><td>3,836,350</td><td> 1</td><td>20,000</td></tr><tr><td> 2</td><td>610,000</td><td> 1</td><td>285,000</td></tr><tr><td> 3</td><td>120,000</td><td></td><td></td></tr><tr><td> 3</td><td>1,250</td><td></td><td></td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 60	3,836,350	 1	20,000	 2	610,000	 1	285,000	 3	120,000			 3	1,250			吉林 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 7</td><td>122,500</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 7	122,500	四川 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 3</td><td>37,500</td><td> 1</td><td>40,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 3	37,500	 1	40,000		
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 60	3,836,350	 1	20,000																																	
 2	610,000	 1	285,000																																	
 3	120,000																																			
 3	1,250																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 7	122,500																																			
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 3	37,500	 1	40,000																																	
河南 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 7</td><td>240,000</td></tr><tr><td> 2</td><td>40,000</td></tr><tr><td> 4</td><td>1,200</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 7	240,000	 2	40,000	 4	1,200	遼寧 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 12</td><td>645,000</td></tr><tr><td> 1</td><td>30,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 12	645,000	 1	30,000	新疆 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 1</td><td>6,140</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 1	6,140																
項目數量	日產能(噸)																																			
 7	240,000																																			
 2	40,000																																			
 4	1,200																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 12	645,000																																			
 1	30,000																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 1	6,140																																			
湖北 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 12</td><td>1,190,000</td><td> 1</td><td>950,000</td></tr><tr><td> 5</td><td>430,000</td><td></td><td></td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 12	1,190,000	 1	950,000	 5	430,000			澳門 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 3</td><td>89,685</td></tr><tr><td> 1</td><td>34,500</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 3	89,685	 1	34,500	浙江 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 21</td><td>933,000</td><td> 3</td><td>275,000</td></tr><tr><td> 1</td><td>30,000</td><td> 2</td><td>224,500</td></tr><tr><td> 1</td><td>1,100</td><td></td><td></td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)	 21	933,000	 3	275,000	 1	30,000	 2	224,500	 1	1,100		
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 12	1,190,000	 1	950,000																																	
 5	430,000																																			
項目數量	日產能(噸)																																			
 3	89,685																																			
 1	34,500																																			
項目數量	日產能(噸)	項目數量	日產能(噸)																																	
 21	933,000	 3	275,000																																	
 1	30,000	 2	224,500																																	
 1	1,100																																			
	寧夏回族自治區 <table><tr><td>項目數量</td><td>日產能(噸)</td></tr><tr><td> 4</td><td>225,000</td></tr></table>	項目數量	日產能(噸)	 4	225,000																															
項目數量	日產能(噸)																																			
 4	225,000																																			

業務回顧、討論與分析

新能源業務

截止二零二六年六月底，上實新能源及其控股的公司持有的光伏電站資產規模達到740兆瓦，其經營的15個光伏發電項目已完成上網電量約416,335,600千瓦時，受持續限電的影響，較去年同期減少11.9%。公司團隊將持續強化對宏觀政策走向及行業動態的研判，深化資本市場研究、項目收購等相關工作，積極應對市場挑戰。

房地產

本期間，房地產業務虧損為4.11億港元，較去年同期虧損減少約11.6%，佔本集團業務淨利潤負49.4%。

上實發展

二零二六年上半年，上實發展緊緊圍繞「存量盤活、提質增效」工作主線，全力推進資產處置、項目建設、歷史問題化解與轉型發展。公司房地產開發銷售板塊的業務受制於產品所在不同地區的市場環境，各項目分化顯著，庫存去化進度緩慢；物業服務板塊表現不俗，榮獲多項行業殊榮。本期間，上實發展營業收入為人民幣10.16億元，同比下跌17.6%；股東應佔虧損為人民幣2.58億元，虧損同比減少，主要是由於去年同期有大額存貨跌價計提撥備。房地產項目簽約金額約為人民幣2.11億元，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10,370平方米。期內交房結轉金額為人民幣1.00億元，佔建築面積約6,500平方米，項目主要包括蘇州「上實•海上都薈」、泉州「上實•海上海」。本期間租金收入約人民幣1.73億元；在建項目4個，合計在建面積約373,500平方米。

上實城開

上實城開二零二六年上半年錄得營業額12.72億港元，較去年同期下跌30.4%，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4.14億港元，較去年同期虧損減少15.8%。本期間實現簽約金額為人民幣12.90億元，較去年同期上升87.1%，佔建築面積約75,000平方米，項目主要包括上海「上實聽海」、西安「上實啟元」、煙台「上實雲麓」、天津「上實仰山」及上海「上實望海」。期內交房金額達7.38億港元，佔建築面積約29,000平方米，項目主要包括上海「上實聽海」、上海「上實望海」、天津「上實仰山」及煙台「上實雲麓」。半年度租金收入約4.18億港元。本期間在建項目5個，在建面積約758,000平方米。

本集團旗下主要物業發展項目截至二零二六年六月三十日止概況如下：

主要發展中物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	長沙市開福區	豐盛大廈	住宅及商業	90%	5,468	70,566	–	32,542	已落成
2	成都市成華區	上實•海上海	住宅及商業	100%	61,506	254,885	118	201,564	已落成
3	重慶市北碚區	上實•海上海	住宅及商業	100%	30,845	74,935	–	60,745	已落成
4	杭州市余杭區	上實•海上海(一期)	住宅及商業	85%	74,864	230,484	–	150,579	已落成
5	杭州市余杭區	上實•海上海(二期)	住宅及商業	85%	59,640	198,203	–	140,236	已落成
6	湖州市吳興區	湖潤商務廣場	商業	100%	13,661	27,322	–	–	規劃中
7	湖州市吳興區	上實•天瀾灣	住宅及商業	100%	115,647	193,292	–	129,081	已落成
8	湖州市吳興區	上實•雍景灣	住宅	100%	68,471	207,906	–	153,607	已落成
9	泉州市豐澤區	上實•海上海	住宅及商業	100%	170,133	1,064,099	2,893	324,394	已落成
10	上海市寶山區	上實•海上菁英(一期)	住宅	100%	26,600	73,798	98	44,252	已落成
11	上海市寶山區	上實•海上菁英(二期)	住宅	100%	32,130	86,692	–	53,643	已落成
12	上海市寶山區	吳淞道一號	住宅及商業	100%	14,412	53,369	658	9,153	2027年
13	上海市虹口區	北外灘90號地塊	商業	100%	12,725	156,943	–	–	2029年
14	上海市虹口區	北外灘91號地塊	商業及辦公	50%	34,585 (含地下面積)	453,958	–	–	2030年
15	上海市嘉定區	海上公元	車位	100%	58,949	163,351	24	88,143	已落成
16	上海市嘉定區	上實•海上薈	車位	100%	32,991	75,559	72	41,297	已落成
17	上海市青浦區	海源別墅	別墅	51%	315,073	59,577	548	33,690	已落成
18	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	51%	808,572	631,199	283	361,758	已落成
19	上海市青浦區	和墅/海上郡	商業及車位	51%	162,708	121,683	–	85,246	已落成
20	上海市青浦區	朱家角20-03地塊	公共設施	51%	10,842	17,745	–	–	2029年
21	上海市青浦區	朱家角20-05地塊 (海上灣鑒)	住宅	51%	282,500	287,473	–	–	2029年
22	蘇州市吳中區	上實•海上都薈	住宅及車位	100%	40,817	127,284	5,760	22,096	已落成
小計					2,433,139	4,630,323			

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	北京市朝陽區	青年匯	住宅及商業	100%	112,700	348,664	-	258,814	已落成
2	北京市海淀區	西釣魚台●御璽	住宅	100%	42,541	250,930	164	221,013	已落成
3	重慶市九龍坡區	城上城	住宅、商業及 寫字樓	100%	120,014	786,233	-	376,424	已落成
4	上海市寶山區	上投寶旭	住宅	71.3%	118,880	306,167	-	234,004	已落成
5	上海市閔行區	萬源城	住宅及商業	53.1%	943,000	1,226,298	-	826,844	已落成
6	上海市閔行區	上海晶城 (包括「晶秀坊」)	住宅及商業	59%	301,908	772,885	33	601,915	已落成
7	上海市閔行區	TODTOWN天薈	住宅、商業、 酒店、寫字樓及 公寓式辦公室	20.7%	117,825	605,000	3,699	95,369	2020年至 2030年， 分期落成
8	上海市閔行區	當代美墅●城開雲外	住宅	100%	120,512	191,636	-	68,170	已落成
9	上海市閔行區	城開優享+欣虹匯	住宅及商業	90%	89,432	289,271	-	150,294	已落成
10	上海市閔行區	城開優享+梅隴里	商業及辦公	80%	20,572	60,195	-	9,020	已落成
11	上海市閔行區	阡集莘社區	保障性租賃住房	29.5%	47,435	126,702	-	-	已落成
12	上海市閔行區	阡集創社區	保障性租賃住房	59%	47,383	115,799	-	-	已落成
13	上海市浦東新區	上實聽海	住宅及商業	80%	119,545	439,971	17,508	36,878	2025年至 2028年， 分期落成
14	上海市浦東新區	上實望海	住宅	47.2%	41,961	156,533	2,913	96,171	已落成
15	上海市青浦區	上實雲端	住宅	59%	30,052	65,085	860	40,660	已落成
16	上海市松江區	上海青年城	商業及寫字樓	100%	57,944	212,130	-	139,840	已落成
17	上海市徐匯區	阡集匯社區	保障性租賃住房	59%	17,161	44,927	-	-	已落成
18	上海市徐匯區	桂林路航天項目	科研設計及租賃 住房	21.2%	91,160	590,165	33,342	33,342	2025年至 2026年， 分期落成
19	上海市徐匯區	上實雲秀	住宅及商業	59%	27,571	61,419	-	-	2029年
20	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業、寫字樓及 酒店式公寓	100%	22,651	228,768	-	71,660	已落成

業務回顧、討論與分析

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
21	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	住宅、商業及 寫字樓	91%	11,038	106,190	–	78,343	已落成
22	天津市河東區	上實仰山	住宅及商業	100%	42,146	118,094	3,231	95,469	已落成
23	天津市南開區	老城廂	住宅、商業及 寫字樓	100%	244,252	752,883	–	582,619	已落成
24	武漢市長江新區	香開長龍花園	住宅及商業	28.9%	257,600	452,000	–	29,626	2024年至 2027年， 分期落成
25	無錫市濱湖區	上海中心城開國際	商業、酒店、 寫字樓及酒店式 公寓	59%	24,041	193,368	–	43,564	已落成
26	西安市滻灞生態區	自然界	住宅、商業及 酒店	100%	2,101,967	3,899,867	1,674	2,818,631	2008年至 2029年， 分期落成
27	西安市滻灞生態區	上實啟元	住宅	100%	51,208	102,418	31,496	77,820	2024年至 2027年， 分期落成
28	煙台市芝罘區	上實雲麓	住宅及商業	100%	77,681	159,100	14,292	96,373	2022年至 2026年， 分期落成
小計					5,300,180	12,662,698			

	城市	本公司項目	房產類別	本公司 應佔權益	概約 地盤面積 (平方米)	規劃 總建築面積 (平方米)	本期間預售 建築面積 (平方米)	累計已出售 建築面積 (平方米)	預期 落成日期
1	上海市青浦區	海源別墅	別墅	49%	315,073	59,577	548	33,690	已落成
2	上海市青浦區	上實•海上灣	住宅	49%	808,572	631,199	283	361,758	已落成
3	上海市青浦區	和墅/海上郡	商業及車位	49%	162,708	121,683	–	85,246	已落成
4	上海市青浦區	朱家角20-03地塊	公共設施	49%	10,842	17,745	–	–	2029年
5	上海市青浦區	朱家角20-05地塊 (海上灣鑒)	住宅	49%	282,500	287,473	–	–	2029年
小計					1,579,695 ¹	1,117,677 ¹			
總計					9,313,014 ¹	18,410,698 ¹			

業務回顧、討論與分析

主要未來發展物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	概約地盤面積 (平方米)	規劃總建築面積 (平方米)	預期完成日期
1	上海市寶山區	吳淞創新城15更新單元 04-02地塊	辦公及科研用地	100%	26,359	105,436	規劃中

主要投資物業

	城市	上實發展項目	房產類別	上實發展 應佔權益	投資物業出租面積 (平方米)
1	長沙市開福區	豐盛大廈	未售精裝房(14-31層)	90%	6,828
			裙樓商業(1-4層)	90%	8,511
			車位	90%	271個
2	成都市溫江區	錦繡森鄰	商業	100%	769
3	成都市成華區	上實·海上海	商業	100%	1,668
4	成都市武侯區	錦繡花園	車位	100%	58個
5	重慶市北碚區	水天花園	商舖及會所	100%	2,817
			車位	100%	6個
6	湖州市吳興區	上實·天瀾灣	車位	100%	1個
7	青島市嶗山區	上實中心	寫字樓	100%	33,710
8	泉州市豐澤區	上實·海上海(一期領海苑)	商業	100%	4,635
		上實·海上海(一期領海苑)	寫字樓	100%	3,362
		上實·海上海(一期領海苑)	車位	100%	49個
		上實·海上海(二期依雲軒)	商業	100%	524
		上實·海上海(二期依雲軒)	車位	100%	33個
		上實·海上海(二期上實領域)	商業	100%	624
9	上海市寶山區	上實·海上菁英	長租公寓、商業及車位	100%	16,149
10	上海市長寧區	仲盛金融中心	寫字樓	100%	2,038
11	上海市長寧區	長寧八八	寫字樓	100%	28,617
			商業	100%	31,508
			車位	100%	28,457
12	上海市虹口區	高陽商務中心	寫字樓	100%	2,693
13	上海市黃浦區	金鐘廣場	寫字樓	100%	9,411
			寫字樓	90%	35,806
			車庫	90%	4,870
14	上海市黃浦區	黃浦新苑	商業	100%	20,284
		黃浦新苑(一期)	車位	100%	20個
		黃浦新苑(東區)	車位	100%	33個
15	上海市嘉定區	海上公元	商業及長租公寓	100%	29,869
16	上海市嘉定區	上實·海上薈	商業	100%	8,838
17	上海市靜安區	泰府名邸	車位	100%	32個
18	上海市浦東新區	上川路1111號	工廈	100%	40,208
19	上海市徐匯區	上海實業大廈	寫字樓	100%	7,869
			寫字樓	74%	10,456
			車庫	74%	8,692
20	上海市徐匯區	永隆大廈	寫字樓	100%	798
21	上海市楊浦區	上實·海上海	商業	100%	19,576
			車庫	100%	20,442
小計					390,029 車位 503 個

	城市	上實城開項目	房產類別	上實城開 應佔權益	投資物業面積 (平方米)
1	北京市朝陽區	青年匯	商業 ² 及寫字樓	100%	24,931 ¹
2	重慶市九龍坡區	城上城	商業 ² 、寫字樓及車位	100%	317,405 ¹
3	上海市長寧區	上海世貿商城	展覽館、店鋪及貿易中心、 寫字樓及車位	51%	284,651
4	上海市閔行區	萬源A街坊	商業 ² 及寫字樓	53.1%	57,286
5	上海市閔行區	阡集萃社區	商業及保障性租賃住房	29.5%	126,702 ¹
6	上海市閔行區	阡集創社區	商業及保障性租賃住房	59%	112,639
7	上海市閔行區	城開優享+欣虹匯	商業	90%	10,157
8	上海市閔行區	城開優享+梅隴里	商業及寫字樓	80%	25,430
9	上海市松江區	上海青年城	商業 ²	100%	17,665 ¹
10	上海市徐匯區	城開國際大廈	寫字樓及車位	59%	45,239
11	上海市徐匯區	城開YOYO	商業 ²	59%	13,739
12	上海市徐匯區	阡集匯社區	商業及保障性租賃住房	59%	44,927 ¹
13	天津市南開區	老城廂	商業及酒店	100%	30,620
14	瀋陽市和平區	瀋陽城開中心	商業 ² 及寫字樓	100%	100,446 ¹
15	深圳市福田區	中國鳳凰大廈	寫字樓	91%	1,048 ¹
16	西安市濠灞生態區	自然界	商業 ² 及酒店	100%	95,663
17	上海市、北京市	其他	商業 ² 、寫字樓及車位	-	15,931
小計					1,324,479 ¹
總計					1,714,508 ¹

註：

1. 有關投資物業面積為重疊數，已包含在主要發展物業表內。
2. 主要包括購物中心。

消費品

消費品業務本期間盈利貢獻為2.93億港元，較去年同期下降27.3%，佔本集團業務淨利潤約35.2%。二零二六年上半年，消費品業務在複雜嚴峻的外部環境中保持了穩健的經營態勢。

煙草

二零二六年上半年，面對市場下行壓力持續加大與行業監管日趨嚴格的雙重挑戰，南洋煙草積極應對，通過優化產品結構與新品佈局，經營業績逐步改善。

分市場看，本港市場通過引入經銷新品，在未開展大規模促銷活動的情況下，銷售額基本保持平穩；澳門市場得益於經銷煙新品的引入，銷售額實現顯著增長；免稅市場表現亮眼，整體銷售額超越去年同期，其中新品對增量的貢獻尤為突出；中專市場成功實現三款新品的置換，並在中煙內部架構調整的客觀形勢下，於極短時間內落實了上半年計劃量的生產發運工作；出口市場二季度銷售額環比實現顯著提升，同比跌幅較一季度明顯收窄。

業務回顧、討論與分析

下半年，公司將持續深耕核心業務，加快數字化轉型步伐，深化管理體制改革，推動產能與設備升級，並強化人才隊伍建設。通過多措並舉，著力提升核心產業競爭力，積極培育新質生產力，為公司的穩健運營和可持續長遠發展夯實基礎。

印務

本期間，永發印務積極應對外部環境變化，整體經營保持穩健。期內錄得營業額6.71億港元，較去年同期下降11.6%；實現淨利潤4,360萬港元，較去年同期減少37.7%。盈利降幅相對可控，主要得益於藥包業務的增長、主要客戶業務承壓後企穩、新業務拓展、持續的費用優化舉措以及業務結構的主動調整。

期內，公司印包業務中電子煙相關業務實現較快增長，一定程度對沖印包板塊的整體下行壓力。藥包業務受益於核心客戶訂單量增加，錄得雙位數增長，繼續成為本期收入增長的主要驅動力。模塑業務方面，受主要客戶降價和晶片短缺等因素影響，收入呈現階段性波動。面對上述壓力下，公司通過降本增效等一系列管控舉措，有力支撐了整體盈利水準。

展望下半年，宏觀經濟及行業需求仍存在不確定性，印包行業面臨原材料漲價、用戶端降價及匯率利率風險等多重壓力，公司仍將堅定推進「綠色化、智慧化、國際化、品牌化」四輪驅動戰略，重點強化模塑客戶結構優化及訂單穩定性管理，深耕藥包及高附加值業務，持續提升收入質量；加快數字化轉型升級步伐，深化成本控制與運營效率提升，不斷增強整體盈利能力及抗風險能力，推動業務實現穩健、高品質的發展。

主要數據

	二零二六年 未經審核 截至六月三十日止六個月	二零二五年	變幅 %
業績			
營業額(千港元)	8,805,470	9,476,025	-7.1
本公司擁有人應佔溢利(千港元)	1,057,979	1,041,797	1.6
每股盈利－基本(港元)	0.973	0.958	1.6
每股股息－中期(港仙)	42	42	
股息派發比率	43.2%	43.8%	
利息覆蓋倍數(註(a))	4.4倍	3.6倍	
	未經審核 六月三十日	經審核 十二月三十一日	變幅 %
財務狀況			
資產總額(千港元)	170,628,986	164,965,711	3.4
本公司擁有人應佔權益(千港元)	51,673,921	50,155,543	3.0
每股資產淨值(港元)	47.53	46.13	3.0
淨負債比率(註(b))	57.72%	48.04%	
總負債對總資金(註(c))	41.16%	40.50%	
已發行股數(股)	1,087,211,600	1,087,211,600	

註(a)： (除稅、利息支出、折舊及攤銷前溢利)／利息支出

註(b)： (附息借貸－現金)／本公司擁有人應佔權益

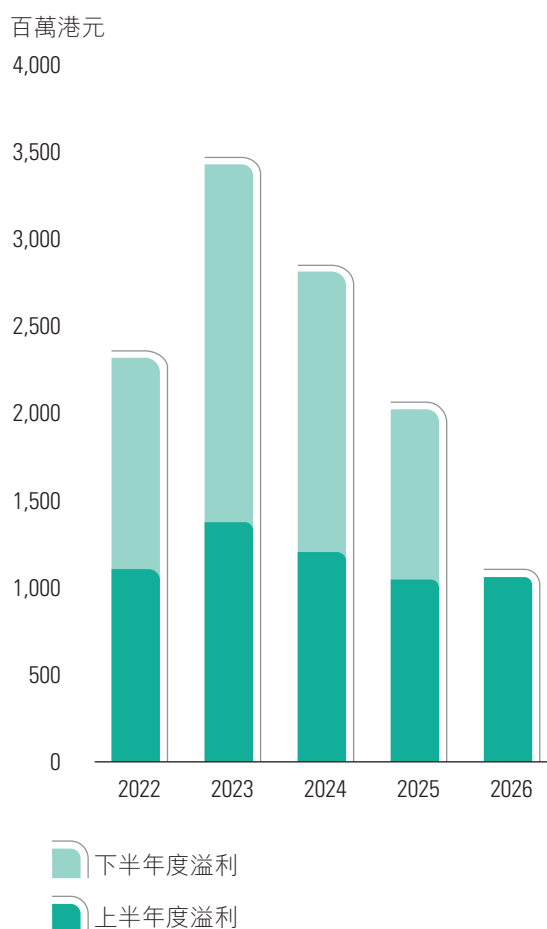
註(c)： 附息借貸／(本公司擁有人應佔權益 + 非控制股東權益 + 附息借貸)

財務回顧

一 財務業績分析

1 本公司擁有人應佔溢利

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利10億5,798萬港元，較二零二五年同期上升1,618萬港元或約1.6%。



2 各業務溢利貢獻

二零二六年上半年各業務對本集團的溢利貢獻及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二六年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零二五年 千港元	變幅 %
基建環保	950,788	933,312	1.9
房地產	(411,494)	(465,432)	-11.6
消費品	293,300	403,315	-27.3
	832,594	871,195	-4.4

本期間基建環保業務淨利潤約9億5,079萬港元，佔業務淨利潤114.2%，同比上升1.9%。主要因收費公路及大橋業務受惠於人民幣同比升值6.1%，利潤貢獻上升7.6%，但水務及清潔能源業務錄得同比利潤貢獻下跌8.1%抵銷部分升幅，主要是由於去年底完成出售康恒環保股權後，本期間起不再分佔其利潤。

房地產業務錄得虧損約4億1,149萬港元，佔業務淨利潤負49.4%。比較二零二五年同期虧損約4億6,543萬港元，虧損同比減少11.6%，主要因去年同期對若干房地產項目計提大額存貨跌價撥備，但本期間房地產業務交樓結轉物業銷售減少，抵銷部分虧損減幅。

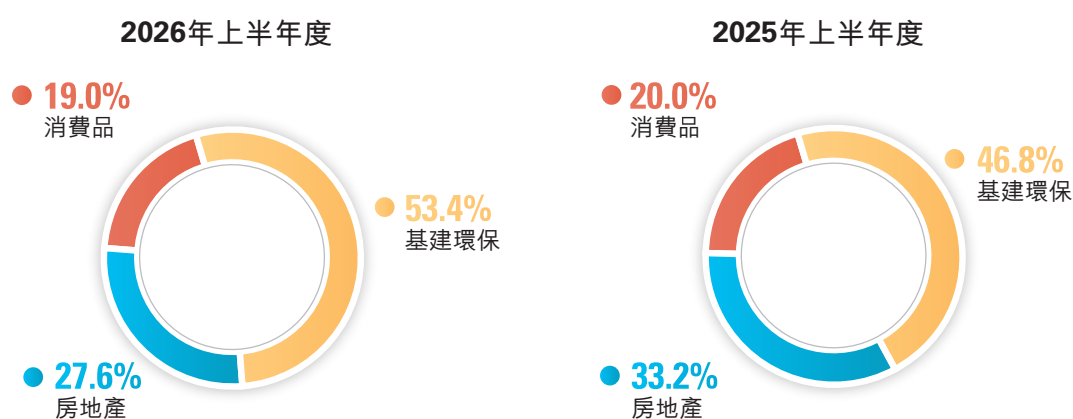
本期間消費品業務的淨利潤約2億9,330萬港元，佔業務淨利潤35.2%，淨利潤同比下跌27.3%。南洋煙草銷售收入同比下跌12.5%，銷售收入下跌主要因市場下行壓力持續加大與行業監管日趨嚴格的雙重挑戰。銷售收入下跌致使歸母淨利潤同步下降25.8%。永發印務銷售同比減少11.6%，主要由於價量下跌致使毛利率受壓，本期間毛利率由29.6%下跌至24.2%致使歸母淨利潤同步下降37.7%。

財務回顧

3 營業額

本集團於二零二六年上半年按主要業務劃分的營業額及去年同期比較數據綜合如下：

	二零二六年 未經審核 截至六月三十日止六個月 千港元	二零二五年 千港元	變幅 %
基建環保	4,699,061	4,432,900	6.0
房地產	2,429,203	3,142,524	-22.7
消費品	1,677,206	1,900,601	-11.8
	8,805,470	9,476,025	-7.1



截至二零二六年六月三十日止六個月營業額約為88億547萬港元，比較去年同期下跌7.1%，主要因房地產業務交樓結轉銷售較去年同期減少及消費品業務的香煙銷售減少。

4 除稅前溢利

(1) 毛利率

本期間總體毛利率與二零二五年上半年比較上升8.1個百分點，主要因去年同期房地產業務對存貨計提大額跌價準備。

(2) 其他收入、溢利及虧損

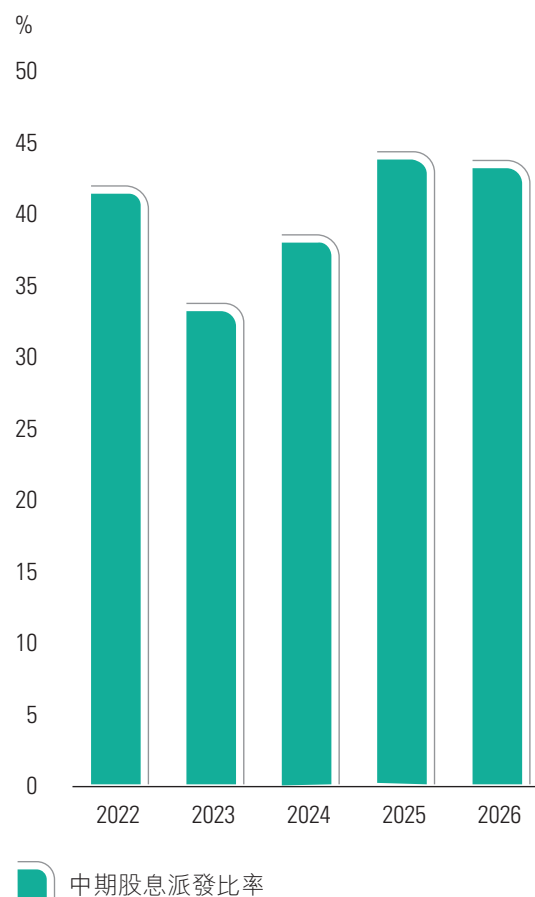
本期間其他收入、溢利及虧損增加，主要因本期間投資物業之公允值變動錄得之虧損較去年同期減少。

(3) 出售附屬公司／聯營公司權益之淨虧損

本期間虧損主要為上實環境注銷一家附屬公司，而去年同期虧損主要為出售一家聯營公司粵豐環保。

5 股息

本集團董事會決議派發中期股息每股42港仙，與二零二五年中期股息每股42港仙相同，中期股息派發比率為43.2%（二零二五年中期：43.8%）。



二 本集團財務狀況

1 資本及本公司擁有人應佔權益

於二零二六年六月三十日，本公司已發行股份共1,087,211,600股，與二零二五年度末的1,087,211,600股相同。

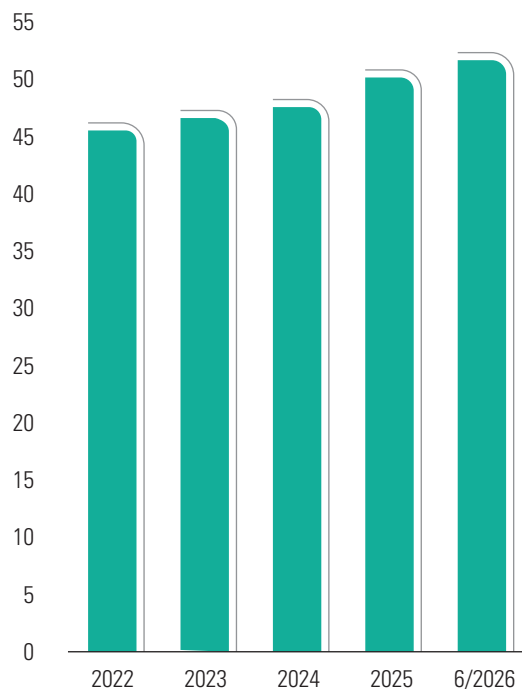
因上半年錄得淨溢利，在扣減本期間內實際派發的股息，本集團於二零二六年六月三十日的本公司擁有人應佔權益為516億7,392萬港元。

2 債項

(1) 借貸

於二零二六年六月三十日，本集團包括銀行貸款及其他貸款的總貸款約為589億2,335萬港元(二零二五年十二月三十一日：556億2,111萬港元)，其中47.2%(二零二五年十二月三十一日：62.6%)為無抵押擔保的信貸額度。總貸款的美元和其他貨幣及人民幣的比例分別為零及100%(二零二五年十二月三十一日：0.1%及99.9%)。

十億港元



本公司擁有人應佔權益

(2) 資產抵押

本集團有以下資產已抵押予銀行，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13,555,776,000港元(二零二五年十二月三十一日：13,080,387,000港元)的投資物業；
- (b) 賬面值合共為641,486,000港元(二零二五年十二月三十一日：622,183,000港元)的物業、廠房及設備；
- (c) 賬面值合共為18,197,505,000港元(二零二五年十二月三十一日：17,864,032,000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15,035,781,000港元(二零二五年十二月三十一日：13,961,767,000港元)的持有作出售之發展中物業；
- (e) 賬面值合共為99,242,000港元(二零二五年十二月三十一日：95,628,000港元)的持有作出售之物業；
- (f) 賬面值合共為645,457,000港元(二零二五年十二月三十一日：515,766,000港元)的貿易應收款項；及
- (g) 賬面值合共為269,185,000港元(二零二五年十二月三十一日：228,934,000港元)的銀行存款。

(3) 或然負債

於二零二六年六月三十日，本集團為物業買家、聯營公司及一家合營企業使用之銀行信貸額度向銀行分別提供約12億8,588萬港元、4億5,213萬港元及零港元(二零二五年十二月三十一日：11億4,086萬港元、4億4,087萬港元及18億1,748萬港元)的擔保。

3 承諾

於二零二六年六月三十日，本集團已簽約的資本性承諾為71億9,462萬港元(二零二五年十二月三十一日：42億5,693萬港元)，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

本集團於二零二六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290億9,844萬港元(二零二五年十二月三十一日：315億2,435萬港元)及1億6,483萬港元(二零二五年十二月三十一日：1億9,373萬港元)。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目)的美元和其他貨幣、人民幣及港元的比例分別為2%、83%及15%(二零二五年十二月三十一日：2%、83%及15%)。短期投資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。

三 財務風險管理政策

1 貨幣風險

本集團的業務主要集中在中國和香港特別行政區，面對的外匯風險主要是美元、新加坡元、港元和人民幣的匯率波動。管理層監控外幣風險及將於有需要時考慮對沖重大外幣風險及採取適當措施。

2 利率風險

本集團之公允值及現金流利率風險主要與固定及浮動利率借貸有關。為了審慎處理利率風險的管理工作，本集團繼續檢討市場趨勢、集團經營業務的需要及財務狀況，適時安排最有效的利率風險管理工具。

3 價格風險

本集團的價格風險主要集中於聯交所及上海證券交易所報價之股本工具。管理層透過持有包括具有不同風險之投資組合以控制風險。此外，管理層設立特別小組監控價格風險，並將於有需要時考慮對沖該等風險。

4 信貸風險

本集團主要金融資產為服務特許權安排應收款項、合約資產、作抵押之銀行存款、銀行存款、現金及等同現金項目、證券和債權投資、以及貿易及其他應收款項。本集團之信貸風險主要來自貿易及其他應收款項，此等款項在綜合財務狀況表中為已扣除壞賬準備及預期信貸虧損的淨額，而減值準備及預期信貸虧損是根據本集團的會計政策或基於以往經驗預期可收回的現金流有產生虧損的可能而作出減值。

至於為控制本集團庫務操作的信貸風險，本集團所有作抵押之銀行存款、銀行存款、現金及等同現金項目、證券和債權投資均必須在具信譽的金融機構存放及進行交易，持有的證券和債權投資在金額及信貸評級等方面均有嚴格的要求及限制，以減低本集團的信貸風險。

簡明綜合財務報表的審閱報告



Ernst & Young
27/F, One Taikoo Place
979 King's Road
Quarry Bay, Hong Kong

安永會計師事務所
香港鰂魚涌英皇道 979 號
太古坊一座 27 樓

Tel 電話: +852 2846 9888
Fax 傳真: +852 2868 4432
ey.com

致上海實業控股有限公司董事會
(於香港註冊成立之有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「本行」)已審閱列載於第30頁至第53頁上海實業控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(「貴集團」)的中期財務資料，當中包括於二零二六年六月三十日的簡明綜合財務狀況表與相關的截至該日止六個月期間的簡明綜合損益表、簡明綜合損益及其他全面收益表、簡明綜合權益變動表和簡明綜合現金流量表，以及註釋。《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》之規則要求上市公司必須符合上市規則中的相關規定和香港會計師公會頒佈的《香港會計準則》第34號「中期財務報告」的規定編製中期財務資料報告。貴公司董事須負責根據《香港會計準則》第34號編製及呈列中期財務資料。本行的責任是根據本行的審閱對中期財務資料作出結論，並按照雙方所協議的應聘條款，僅向全體董事會(作為一個團體)報告。除此以外，本行的報告書不可用作其他用途。本行概不就本報告書的內容，對任何其他人士負責或承擔法律責任。

審閱範圍

本行已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。中期財務資料的審閱工作包括向負責財務及會計事項的人員查詢，並實施分析和其他審閱程序。由於審閱的範圍遠較按照《香港審計準則》進行審核的範圍為小，所以不能保證本行會注意到在審核中可能會被發現的所有重大事項。因此本行不會發表審核意見。

結論

根據本行之審閱，本行並無發現任何事項使本行相信本中期財務資料在各重大方面未有根據《香港會計準則》第34號編製。

安永會計師事務所

執業會計師

香港

二零二六年八月二十七日

簡明綜合損益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

		截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		千港元	千港元
		(未經審核)	(未經審核)
附註			
營業額	3	8,805,470	9,476,025
銷售成本		(5,755,627)	(6,964,059)
毛利		3,049,843	2,511,966
淨投資收入		246,690	391,911
其他收入、溢利及虧損		186,802	144,628
銷售及分銷費用		(492,653)	(417,712)
行政及其他費用		(1,114,435)	(944,038)
財務費用		(704,574)	(875,075)
分佔合營企業業績		89,247	339,903
分佔聯營公司業績		(15,909)	55,881
出售附屬公司／聯營公司權益之淨虧損		(1,000)	(42,570)
除稅前溢利		1,244,011	1,164,894
稅項	4	(329,353)	(376,725)
期間溢利	5	914,658	788,169
期間溢利歸屬於			
— 本公司擁有人		1,057,979	1,041,797
— 非控制股東權益		(143,321)	(253,628)
		914,658	788,169
每股盈利	7	港元	港元
— 基本		0.973	0.958
— 攤薄		0.973	0.958

簡明綜合損益及其他全面收益表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
期間溢利	914,658	788,169
其他全面收益／(支出)		
其後或會重分至損益之項目		
折算海外業務匯兌差額		
— 附屬公司	1,978,928	1,336,976
— 合營企業	411,445	315,484
— 聯營公司	125,632	102,642
其後將不會重分至損益之項目		
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)	(125,522)	185,057
期間其他全面收益	2,390,483	1,940,159
期間全面收益總額	3,305,141	2,728,328
期間全面收益總額歸屬於		
— 本公司擁有人	2,254,372	2,149,733
— 非控制股東權益	1,050,769	578,595
	3,305,141	2,728,328

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
非流動資產			
投資物業	8	30,931,435	30,264,422
物業、廠房及設備	8	5,743,216	5,732,706
使用權資產		669,223	655,252
收費公路經營權		3,139,235	3,323,880
商譽		535,052	539,816
其他無形資產		16,926,274	14,073,442
於合營企業權益		11,848,519	11,347,828
於聯營公司權益	9	3,577,718	3,467,994
投資	10	1,655,722	1,762,865
服務特許權安排應收款項		18,101,830	19,984,403
收購非流動資產之已付訂金		615,986	601,118
遞延稅項資產		278,154	246,848
銀行存款		612,504	1,273,942
		94,634,868	93,274,516
流動資產			
存貨		33,344,322	28,932,275
貿易及其他應收款項	11	12,149,199	10,468,472
合約資產		3,971	29,307
投資	10	164,829	193,729
服務特許權安排應收款項		894,209	978,806
預付稅項		951,652	838,202
作抵押之銀行存款		269,185	228,934
銀行存款		3,604,823	1,780,135
現金及等同現金項目		24,611,928	28,241,335
		75,994,118	71,691,195

簡明綜合財務狀況表

於二零二六年六月三十日

	附註	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動負債			
貿易及其他應付款項	12	12,847,314	13,308,977
租賃負債		53,217	50,820
合約負債	13	2,990,880	2,347,191
遞延收益		557,621	504,291
應付稅項		2,121,840	2,177,799
銀行及其他貸款	14	19,663,589	17,207,123
		38,234,461	35,596,201
流動資產淨值		37,759,657	36,094,994
資產總值減流動負債		132,394,525	129,369,510
股本及儲備			
股本		13,649,839	13,649,839
儲備		38,024,082	36,505,704
本公司擁有人應佔權益		51,673,921	50,155,543
非控制股東權益		32,558,090	31,574,123
總權益		84,232,011	81,729,666
非流動負債			
大修撥備		89,573	88,170
遞延收益		1,142,667	1,357,408
銀行及其他貸款	14	39,259,764	38,413,985
遞延稅項負債		7,456,708	7,567,685
租賃負債		213,802	212,596
		48,162,514	47,639,844
總權益及非流動負債		132,394,525	129,369,510

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人									非控制 股東權益	總額
	股本	其他 重估儲備	其他儲備	合併儲備	投資 重估儲備	換算儲備	中國 法定儲備	保留溢利	小計		
	千港元	千港元 (附註i)	千港元 (附註ii)	千港元 (附註iii)	千港元	千港元	千港元 (附註iv)	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日 (經審核)	13,649,839	33,659	(163,719)	(5,922,094)	199,412	(2,824,980)	3,905,925	38,692,463	47,570,505	30,722,825	78,293,330
期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	1,041,797	1,041,797	(253,628)	788,169
附屬公司持有於其他全面 收益按公允值列賬之股本 工具之已扣稅公允值變動	-	-	-	-	189,648	-	-	-	189,648	(4,591)	185,057
折算海外業務匯兌差額											
—附屬公司	-	-	-	-	-	623,122	-	-	623,122	713,854	1,336,976
—合營企業	-	-	-	-	-	225,399	-	-	225,399	90,085	315,484
—聯營公司	-	-	-	-	-	69,767	-	-	69,767	32,875	102,642
期間全面收益總額	-	-	-	-	189,648	918,288	-	1,041,797	2,149,733	578,595	2,728,328
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	90,589	(90,589)	-	-	-
收購非全資附屬公司之 額外權益	-	-	484	-	-	-	-	-	484	(1,173)	(689)
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,342	3,342
確認為分派之股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(565,350)	(565,350)	-	(565,350)
宣派股息予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(128,404)	(128,404)
於二零二五年六月三十日 (未經審核)	13,649,839	33,659	(163,235)	(5,922,094)	389,060	(1,906,692)	3,996,514	39,078,321	49,155,372	31,175,185	80,330,557

簡明綜合權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	歸屬於本公司擁有人										
	其他			合併儲備	投資		中國		小計	非控制	
	股本	重估儲備	其他儲備		重估儲備	換算儲備	法定儲備	保留溢利		股東權益	總額
	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元	千港元	千港元		千港元	千港元
	(附註i)	(附註ii)	(附註ii)	(附註iii)			(附註iv)				
於二零二六年一月一日 (經審核)	13,649,839	35,938	(172,841)	(5,922,094)	172,876	(1,207,746)	4,216,876	39,382,695	50,155,543	31,574,123	81,729,666
期間溢利/(虧損)	-	-	-	-	-	-	-	1,057,979	1,057,979	(143,321)	914,658
附屬公司持有於其他全面 收益按公允價值列賬之股本 工具之已扣稅公允價值變動	-	-	-	-	(124,766)	-	-	-	(124,766)	(756)	(125,522)
折算海外業務匯兌差額											
—附屬公司	-	-	-	-	-	987,904	-	-	987,904	991,024	1,978,928
—合營企業	-	-	-	-	-	247,984	-	-	247,984	163,461	411,445
—聯營公司	-	-	-	-	-	85,271	-	-	85,271	40,361	125,632
期間全面收益/(支出)總額	-	-	-	-	(124,766)	1,321,159	-	1,057,979	2,254,372	1,050,769	3,305,141
儲備調撥	-	-	-	-	-	-	79,813	(79,813)	-	-	-
收購非全資附屬公司之 額外權益	-	-	25,054	-	-	-	-	-	25,054	(58,104)	(33,050)
收購附屬公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,230	3,230
非控制股東權益之注資款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24,844	24,844
確認為分派之股息(附註6)	-	-	-	-	-	-	-	(761,048)	(761,048)	-	(761,048)
宣派股息予非控制股東權益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36,772)	(36,772)
於二零二六年六月三十日 (未經審核)	13,649,839	35,938	(147,787)	(5,922,094)	48,110	113,413	4,296,689	39,599,813	51,673,921	32,558,090	84,232,011

附註：

- 其他重估儲備包含i)收購附屬公司之公允價值調整，該等附屬公司過往為本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)持有權益之聯營公司/合營企業，將於出售該等附屬公司或於該等附屬公司出售與其相關資產時(以較早者為準)在損益中確認，以及ii)由物業、廠房及設備轉至投資物業時產生之公允價值調整。
- 本集團以權益交易來處理從其母公司上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)收購之聯營公司、合營企業或被投資公司，及已付代價與被收購權益之公允價值之間的任何差額於其他儲備中記錄。此外，本集團以權益交易來處理本集團於附屬公司擁有權益之變動並無導致本集團失去對該等附屬公司之控制權，及非控制股東權益之經調整金額與已付或已收的代價之公允價值之間的任何差額於其他儲備中記錄。其他儲備還包括上實集團免除本集團一家附屬公司的股東貸款而被視作為出資。
- 合併儲備乃於收購受上實集團控制之附屬公司/業務而付予上實集團的代價之公允價值及被收購附屬公司之股本之差額。
- 法定儲備乃本集團於中華人民共和國(「中國」)之附屬公司、合營企業及聯營公司根據相關適用之中國法例要求而計提之儲備。

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
經營業務之現金流出淨值	(2,141,246)	(806,510)
投資業務之現金流入／(流出)淨值：		
減少／(增加)作抵押之銀行存款／銀行存款	(1,083,819)	3,485,519
出售聯營公司所得款項	—	2,457,297
提前贖回非上市可交換債券	—	1,637,000
出售其他無形資產所得款項	—	409,903
已收利息	171,858	286,858
已收投資之股息	31,894	143,092
出售物業、廠房及設備所得款項	7,792	29,324
出售一家附屬公司所得款項	—	1,902
已收一家合營企業／聯營公司之股息	—	104
增加服務特許權	(268,710)	(253,905)
購買物業、廠房及設備	(151,655)	(243,909)
已付投資物業開發成本	—	(129,168)
借款予合營企業	—	(60,795)
收購物業、廠房及設備／無形資產之已付訂金	(40,319)	(32,621)
購買於其他全面收益按公允值列賬之金融資產	—	(8,058)
出售於損益按公允值列賬之金融資產所得款項	8,049	—
借款予聯營公司	—	(1,369)
收購附屬公司	(341,559)	—
	(1,666,469)	7,721,174

簡明綜合現金流量表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
融資業務之現金流出淨值：		
償還銀行及其他貸款	(12,889,400)	(10,791,645)
已付利息	(762,146)	(915,804)
已付股息	(761,048)	(564,414)
已付非控制股東權益股息	(36,772)	(128,404)
償還租賃負債	(49,570)	(50,303)
收購一家非全資附屬公司的額外權益	(33,050)	(689)
籌集銀行及其他貸款	14,044,619	8,344,752
非控制股東權益之注資款	24,844	3,342
借款自／(還款予)有關人士	(14,329)	4,887
	(476,852)	(4,098,278)
現金及等同現金項目之淨增加／(減少)	(4,284,567)	2,816,386
於期初之現金及等同現金項目	28,241,335	20,841,493
匯率變動的影響	655,160	528,195
於期末之現金及等同現金項目	24,611,928	24,186,074

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

1. 編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月的本中期簡明綜合財務資料乃根據《香港會計準則》第34號「中期財務報告」而編製。本中期簡明綜合財務資料並無包括年度財務報表規定的所有資料及披露事項，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表一併閱讀。

本中期簡明綜合財務狀況表所載作為比較資料的有關截至二零二五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。有關該等法定財務報表的進一步資料乃根據香港公司條例第406條規定而披露如下：

本公司已按照香港公司條例第662(3)條及附表6第3部分的規定將截至二零二五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截至二零二五年十二月三十一日止年度的財務報表提交報告。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407(3)條的述明。

2. 會計政策及披露事項之變更

除下列於本期間的財務資料首次採納之經修訂《香港財務報告準則》會計準則外，於編製本中期簡明綜合財務資料所採納之會計政策與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度綜合財務報表所應用者一致。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	金融工具分類及計量之修訂
香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本	涉及依賴自然能源生產電力的合約
香港財務報告準則會計準則的年度改進—第11冊	香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號之修訂

2. 會計政策及披露事項之變更(續)

經修訂《香港財務報告準則》會計準則的性質及影響列示如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本「金融工具分類及計量之修訂」闡明金融資產於實體對合約現金流量的權利到期或被轉讓時終止確認，而金融負債則於結算日終止確認。修訂本引入會計政策選項，在滿足特定標準的情況下，對在結算日之前通過電子支付系統結算的金融負債進行終止確認。修訂本闡明了如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或有特性的金融資產的合約現金流特徵。此外，修訂本闡明了對具有無追索權特性的金融資產及與合約掛鈎的工具進行分類的要求。修訂本亦包括對指定按公允價值計入其他全面收益的權益工具及具有或有特性的金融工具的投資的額外披露事項。由於本集團過往年度有關金融資產及金融負債終止確認的會計政策已與修訂本一致，且本集團並無擁有修訂本所針對的金融資產，因此修訂本對本中期簡明綜合財務資料並無任何影響。本集團將於截至二零二六年十二月三十一日止年度本集團的綜合財務報表內對指定按公允價值計入其他全面收益的權益投資提供額外披露事項。
- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號修訂本「涉及依賴自然能源生產電力的合約」闡明適用範圍內合約在「自用」規定方面的應用，並修訂適用範圍內合約在現金流量對沖關係中被對沖項目的指定要求。修訂本亦納入額外披露事項，以使財務報表使用者能夠理解此類合約對實體的財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無任何合約屬於修訂本範圍內，因此修訂本對本中期簡明綜合財務資料並無任何影響。
- (c) 《香港財務報告準則》會計準則的年度改進—第11冊載列對香港財務報告準則第1號、香港財務報告準則第7號(以及附隨的香港財務報告準則第7號實施指引)、香港財務報告準則第9號、香港財務報告準則第10號及香港會計準則第7號的狹小範圍修訂。該等修訂本包括對相應《香港財務報告準則》會計準則作出的澄清、簡化、更正或修改，以提升其一致性。該等修訂本對本中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息

本集團之經營分部乃根據向主要經營決策人(即本公司董事會)呈報以進行資源分配及評估表現為目的之資料劃分，如下：

基建環保	-	投資於收費公路／大橋項目及水務／清潔能源業務
房地產	-	物業發展及投資及經營酒店
消費品	-	製造及銷售香煙、包裝材料及印刷產品

以上經營分部亦代表本集團可呈報分部。

分開計算收入

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	千港元	千港元
	(未經審核)	(未經審核)
貨品及服務銷售		
— 物業銷售	854,829	1,653,912
— 貨品銷售	1,677,206	1,900,601
基建環保收入(來自服務特許權安排的財務收入除外)		
— 收費公路經營	1,069,408	1,019,211
— 水務相關服務		
— 運營、維護及其他收入	2,915,625	2,554,682
— 來自建設合同的建設收入	233,249	291,831
配套設施、物業服務及管理收入	738,383	704,605
酒店經營收入	220,545	232,916
貨品及服務收入	7,709,245	8,357,758
服務特許權安排的財務收入	480,779	567,176
租金收入	615,446	551,091
	8,805,470	9,476,025
來自貨品及服務收入的收入確認時間		
某時間點	5,447,660	6,109,195
隨時間	2,261,585	2,248,563
	7,709,245	8,357,758

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息(續)

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：

截至二零二六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	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
收入					
分部收入－對外銷售	4,699,061	2,429,203	1,677,206	–	8,805,470
分部經營溢利／(虧損)	1,793,764	(428,027)	357,891	152,619	1,876,247
財務費用	(290,634)	(412,630)	(1,110)	(200)	(704,574)
分佔合營企業業績	100,265	(16,216)	–	5,198	89,247
分佔聯營公司業績	22,975	(38,884)	–	–	(15,909)
出售一家附屬公司權益之淨虧損	(1,000)	–	–	–	(1,000)
分部除稅前溢利／(虧損)	1,625,370	(895,757)	356,781	157,617	1,244,011
稅項(支出)／抵免	(332,206)	(7,667)	(57,248)	67,768	(329,353)
分部除稅後溢利／(虧損)	1,293,164	(903,424)	299,533	225,385	914,658
扣減：歸屬於非控制股東權益之 分部(溢利)／虧損	(342,376)	491,930	(6,233)	–	143,321
歸屬於本公司擁有人之分部 除稅後溢利／(虧損)	950,788	(411,494)	293,300	225,385	1,057,979

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

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

3. 收入及分部信息(續)

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：

於二零二六年六月三十日(未經審核)

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	67,906,386	89,469,660	6,579,019	6,673,921	170,628,986
分部負債	32,175,909	51,648,525	957,926	1,614,615	86,396,975

於二零二五年十二月三十一日(經審核)

	基建環保 千港元	房地產 千港元	消費品 千港元	抵銷及未分攤 千港元	綜合 千港元
分部資產	66,621,387	84,565,248	7,366,843	6,412,233	164,965,711
分部負債	31,621,493	48,761,278	1,038,945	1,814,329	83,236,045

4. 稅項

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
本期間稅項		
— 香港	46,940	52,164
— 中國土地增值稅(「土增稅」)	9,129	50,039
— 中國企業所得稅(包括中國預扣稅155,251,000港元 (截至二零二五年六月三十日止六個月： 99,132,000港元))	615,983	511,363
	672,052	613,566
過往期間少提／(多提)撥備		
— 香港	—	759
— 中國土增稅	—	44,139
— 中國企業所得稅	15,154	(76,331)
	15,154	(31,433)
本期間遞延稅項	(357,853)	(205,408)
	329,353	376,725

4. 稅項(續)

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

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年	二零二五年
	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)	459,782	412,663
收費公路經營權攤銷(已包括在銷售成本內)	377,554	377,815
物業、廠房及設備折舊	297,004	286,542
使用權資產折舊	30,935	52,711
投資之股息收入(已包括在淨投資收入內)	(31,894)	(51,690)
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) (附註)	(228,544)	(212,244)
貿易及其他應收款項之減值損失(已包括在行政及其他費用或 其他收入、溢利及虧損內)	163,642	122,567
於損益按公允值列賬之金融資產之公允值減少／(增加) (已包括在淨投資收入內)	23,793	(60,722)
租賃負債利息支出	4,957	4,341
利息收入(已包括在淨投資收入內)	(171,858)	(278,418)
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)	414,524	454,542
淨匯兌溢利(已包括在其他收入、溢利及虧損內)	(235,685)	(54,340)
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)	(35)	(7,421)

附註：該金額按使用架次之基準由遞延收益轉至其他收入內，乃按某一期間之實際交通流量與本集團獲授收費公路經營權期間之預計總交通流量之比例計算。此政策導致於本中期期間其他收入一項貸記約229百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：約212百萬港元)。於二零二六年六月三十日，餘下金額約人民幣1,471百萬元(相等於約1,700百萬港元)(二零二五年十二月三十一日：約人民幣1,672百萬元(相等於約1,862百萬港元))有待攤銷。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

6. 股息

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
已付二零二五年末期股息每股50港仙 (截至二零二五年六月三十日止六個月：已付二零二四年 末期股息每股52港仙)	543,606	565,350
已付二零二五年特別股息每股20港仙 (截至二零二五年六月三十日止六個月：零港仙)	217,442	—
	761,048	565,350

緊隨本中期期末，本公司董事決議將向於二零二六年九月二十八日在本公司股東登記名冊內之本公司股東派付二零二六年中期現金股息每股42港仙(二零二五年中期：每股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：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (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	1,057,979	1,041,797
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. 投資物業／物業、廠房及設備之變動

本集團於報告期期末的投資物業之公允值乃根據戴德梁行有限公司(「戴德梁行」)於該日進行之估值。戴德梁行乃估值師公會之會員及與本集團概無關連之一家獨立合資格專業估值師行。是次估值乃參考於相似地點及狀況下類似的物業之交易價格所提供之市場憑證、或按投資基準作出估值(如適合)。

本集團於本中中期間於損益中確認了投資物業公允值淨減少約415百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：455百萬港元)。截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團沒有錄得與投資物業相關的已付發展成本(截至二零二五年六月三十日止六個月：139百萬港元)。此外，包括於存貨中的持有作出售之物業之總賬面值約18百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：2百萬港元)已於期間內轉撥至投資物業。

於本中中期間，本集團產生在建工程成本約40百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：33百萬港元)，並以總成本約112百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：212百萬港元)收購其他物業、廠房及設備以擴充本集團經營及業務。

9. 於聯營公司權益

截至二零二五年六月三十日止六個月，本集團已出售其於一家上市聯營公司粵豐環保之全部權益。於出售日，本集團持有475,251,000股粵豐環保，即約其全部已發行股本的19.47%。本集團已收回全部代價款項2,328,730,000港元，產生的出售虧損56,836,000港元已於損益中確認。

10. 投資

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
於損益按公允值列賬之金融資產		
上市股本證券	157,185	186,363
非上市股本證券	8,245	7,945
	165,430	194,308
於其他全面收益按公允值列賬之金融資產		
上市股本證券	1,440,291	1,549,945
非上市股本證券	214,830	212,341
	1,655,121	1,762,286
投資總額	1,820,551	1,956,594
就報告目的而分析：		
流動部分	164,829	193,729
非流動部分	1,655,722	1,762,865
	1,820,551	1,956,594

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

11. 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。

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	1,411,635	1,061,404
31-60天	579,873	875,591
61-90天	565,618	579,348
91-180天	1,242,357	1,245,530
181-365天	2,563,591	1,909,926
多於365天	3,345,328	2,401,420
	9,708,402	8,073,219

於二零二六年六月三十日，其他應收款項中包括(i)應收若干聯營公司無抵押款項45,673,000港元(二零二五年十二月三十一日：42,978,000港元)，其中款項78,061,000港元(二零二五年十二月三十一日：75,224,000港元)為按現行市場利率計算固定利息。

12. 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。

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
30天內	832,062	1,766,974
31-60天	462,050	204,582
61-90天	149,705	91,311
91-180天	155,008	100,012
181-365天	732,224	1,067,412
多於365天	1,780,575	1,433,595
	4,111,624	4,663,886

於二零二六年六月三十日，其他應付款項中包括(i)應付上海市徐匯區國有資產監督管理委員會(「徐匯國資委」)及徐匯國資委控制的實體款項44,698,000港元(二零二五年十二月三十一日：43,158,000港元)，(ii)應付非控制股東權益874,529,000港元(二零二五年十二月三十一日：876,344,000港元)，其中金額398,837,000港元(二零二五年十二月三十一日：387,650,000港元)為按現行市場利率釐定的固定利息及(iii)應付其他有關人士款項2,125,000港元(二零二五年十二月三十一日：2,481,000港元)為無抵押及無固定還款期。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

13. 合約負債

該金額主要為銷售物業單位時收取的所得款項但按照本集團收入確認政策尚未確認為收入。

14. 銀行及其他貸款

於本中期期間，本集團(ii)取得新貸款約14,045百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：8,345百萬港元)；及(iii)償還貸款約12,889百萬港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：10,792百萬港元)。貸款按市場利率支付利息。

15. 承諾

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
已簽約但未於綜合財務報表中撥備之開支		
— 購買物業、廠房及設備	66,319	61,892
— 增加在建工程	558,288	618,579
— 增加持有作出售之發展中物業	5,992,180	3,019,668
	6,616,787	3,700,139

附註：於二零二六年六月三十日，本集團已簽訂577,834,000港元(相等於人民幣500,000,000元)(二零二五年十二月三十一日：556,793,000港元(相等於人民幣500,000,000元))的投資承諾以用作業務發展。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

16. 財務擔保合同

	二零二六年 六月三十日 千港元 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
因下列人士使用之銀行信貸而向銀行作出擔保		
— 物業買家	1,285,875	1,140,861
— 聯營公司	452,126	440,869
— 合營企業	—	1,817,479
	1,738,001	3,399,209

本集團就提供予本集團物業單位買家之按揭貸款與若干銀行訂立協議，並已根據協議就該等銀行提供予買家之按揭貸款以存款作為抵押品及給予擔保。於本中期期末，本集團管理層認為相關買家拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，有關物業之可變現淨值足以收回結欠按揭還款本金連同應計利息及罰款。因此，並無就該等擔保於綜合財務報表中根據香港財務報告準則第9號計提預期信貸虧損。

17. 金融工具之公允值計量

本集團部分金融資產及金融負債於各報告期末按公允值計量。下表提供了有關如何釐定此等金融資產的公允值的信息(特別是所使用的估值技術和輸入數據)，以及基於公允值計量的輸入數據可觀察的程度來釐定公允值計量被分類的公允值層級的水平(第一級至第三級)。

- 第一級公允值計量乃根據相同資產或負債於活躍市場之報價(未經調整)計算所得；
- 第二級公允值計量乃根據除第一級所包括報價以外而就資產或負債而言屬直接(即作為價格)或間接(即來自價格)可觀察之輸入資料計算所得；及
- 第三級公允值計量乃根據估值技術，其中包括對資產或負債而言不可根據可觀察市場數據取得之輸入資料(不可觀察輸入數據)。

金融資產	於二零二六年	於二零二五年	公允值 層級	估值技術及 重要輸入數據	重大不可觀察 輸入數據
	六月三十日	十二月三十一日			
	之公允值	之公允值			
	千港元 (未經審核)	千港元 (經審核)			
於損益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	157,185	186,363	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	8,245	7,945	第三級	成本法下的經調整資產淨值法	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低
於其他全面收益按公允值列賬之金融資產					
上市股本證券	1,440,291	1,549,945	第一級	於活躍市場之報價	不適用
非上市股本證券	214,830	212,341	第三級	成本法下的經調整資產淨值法	缺乏控制權貼現因子，貼現因子愈高，公允值愈低

於兩個期間內，第一級、第二級及第三級工具之間並無轉撥。

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

17. 金融工具之公允值計量(續)

第三級金融資產公允值計量之調節表

	於損益 按公允值列賬之 非上市股本工具	於損益 按公允值列賬之 非上市可交換債券	於其他全面收益 按公允值列賬之 非上市股本工具	總額
	千港元	千港元	千港元	千港元
於二零二五年一月一日(經審核)	7,478	1,637,000	240,542	1,885,020
於其他全面收益中的公允值損失	-	-	(11,174)	(11,174)
添置	-	-	8,058	8,058
提早贖回	-	(1,637,000)	-	(1,637,000)
匯兌收益	221	-	7,056	7,277
於二零二五年六月三十日(未經審核)	7,699	-	244,482	252,181
於二零二六年一月一日(經審核)	7,945	-	212,341	220,286
收取的投資收益	-	-	(5,458)	(5,458)
匯兌收益	300	-	7,947	8,247
於二零二六年六月三十日(未經審核)	8,245	-	214,830	223,075

公允值計量和估值過程

本公司董事已密切監察及釐定適當的估值技術及公允值計量的輸入數據。

在估計資產的公允值時，本集團在可獲得的範圍內使用市場可觀察數據。對於第三級下有重要不可觀察輸入數據之工具，本集團會委聘獨立合資格專業估值師進行估值。本集團管理層與合資格外部估值師緊密合作，將定期或有需要時為模型製定合適的估值技術及輸入數據，並將重大結果及發現匯報本公司董事會。本集團採用估值技術，包括並非基於可觀察市場數據的輸入數據，以估計若干類別金融工具的公允值。

18. 收購重大附屬公司

收購鞍山清暢水務有限公司及鞍山清朗水務有限公司(「鞍山公司」)

於二零二六年三月三十日，本集團通過其間接附屬公司龍江環保集團股份有限公司與交易對手青島雙安綠色科技投資有限公司及青島清鞍科技投資有限公司訂立買賣協議，收購鞍山清暢水務有限公司(「鞍山清暢」)及鞍山清朗水務有限公司(「鞍山清朗」)100%股權，對價為人民幣270,000,000元(相等於312,031,000港元)。對價根據所收購股權之可識別總資產淨值約人民幣270,000,000元(相等於312,031,000港元)計算得出。有關收購乃透過本集團之內部資源撥資。於報告期末，本集團已向賣方支付現金代價人民幣243,000,000元(相等於280,828,000港元)。

18. 收購重要附屬公司(續)

鞍山清暢主要從事經營一座污水處理廠(其設計產能為80,000噸/天)，鞍山清朗主要從事經營一座污水處理廠(其設計產能為150,000噸/天)，其中100,000噸/天為BOT項目及50,000噸/天為委託運營項目。業務位於中國遼寧省。

上述收購事項的購買價格分配將於二零二六年十二月完成。有關上述收購事項的所收購資產、確認負債及轉讓對價的詳情如下：

	鞍山清暢 千港元 (未經審核)	鞍山清朗 千港元 (未經審核)
代價		
已付現金	155,131	125,697
應付代價款項	17,237	13,966
總額	172,368	139,663
收購日所取得資產及所確認負債的公允價值		
貿易及其他應收款項	72,455	63,926
預付款項	327	893
現金及等同現金項目	1,316	4,438
存貨	6	3
特許經營資產—流動部分	5,587	5,639
特許經營資產—非流動部分	119,175	113,304
貿易及其他應付款項	(4,095)	(24,561)
應付稅項	(1,932)	(1,816)
遞延稅項負債	(8,075)	(8,869)
銀行貸款	(12,396)	(13,294)
	172,368	139,663
收購產生的商譽		
代價	172,368	139,663
減：購入之淨資產	(172,368)	(139,663)
	—	—
因收購產生的現金淨流出		
已付現金代價	155,131	125,697
減：購入之現金及等同現金項目	(1,316)	(4,438)
收購時之現金淨流出	153,815	121,259

簡明綜合財務報表附註

截至二零二六年六月三十日止六個月

19. 有關人士之交易及結餘

- a. 於本中期期間，除已於本簡明綜合財務報表另有披露外，本集團與有關人士進行以下之重大交易及結餘：

有關人士	交易／結餘性質	截至六月三十日止六個月	
		二零二六年	二零二五年
		千港元 (未經審核)	千港元 (未經審核)
同系附屬公司	與短期租賃及低價值資產租賃有關的開支	22,124	23,380
	管理費收入	7,336	1,373
	貸款利息支出	20,515	17,827
合營企業	本集團收取利息收入	—	48,675
聯營公司	本集團收取利息收入	905	—
	物業代理費用	—	32
	代理服務收入	597	—
附屬公司之非控制股東	管理費收入	—	5,875
	貸款利息支出	344	5,394
	管理費	382	—
	租賃負債利息支出	2,107	2,417
	租賃負債	118,560	125,391

19. 有關人士之交易及結餘(續)**b. 主要管理人員的酬金**

本期間董事及其他主要管理人員的酬金如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
董事袍金及委員會酬金	950	558
基本薪金及津貼	3,850	4,160
退休福利計劃供款	191	187
	4,991	4,905

董事及主要行政人員的酬金由薪酬委員會決定，乃取決於個人表現及市場趨勢。

c. 與其他中國政府實體的交易

本集團本身為上實集團旗下集團公司的成員，而上實集團乃由中國政府控制。董事認為本公司最終由中國政府控制，而本集團於目前受中國政府控制、共同控制或有重大影響力的實體為主導的經濟環境下經營。除以上披露與上實集團、其他關連人士及有關人士進行的交易外，本集團亦與其他政府有關實體在日常業務過程中進行業務往來。本公司董事認為，該等交易無論單獨及整體上對本集團的營運影響並不重大。本集團於處理該等業務交易時，董事把該等政府有關實體視為獨立第三方。

其他資料

主要股東

於二零二六年六月三十日，根據《證券及期貨條例》第XV部第336條須予備存的登記冊所記錄，主要股東及其他人士於股份及相關股份中擁有的權益及淡倉如下：

股東名稱	身份	權益性質	實益持有 已發行股份數目	約佔已發行 股份百分比
上實集團	由其擁有控制權益的公司持有	公司	686,654,748 (附註1及2)	63.16%

附註：

1. 上實集團透過其全資附屬公司，即上海投資控股有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited、上海實業金融控股(香港)有限公司、上海實業貿易有限公司及上海實業崇明開發建設有限公司分別持有519,409,748股、80,000,000股、52,908,000股、34,327,000股及10,000股股份，因此，上實集團被視作擁有上述公司各自所持有之股份權益。
2. 上述權益皆為好倉權益。

除上述者外，於二零二六年六月三十日，概無其他人士於股份或相關股份中擁有須登記於根據《證券及期貨條例》第XV部第336條須予備存的登記冊內的任何權益或淡倉。

根據《上市規則》第13.51B(1)條作出之披露

自二零二五年年報日期及截至本報告日期止，董事資料變動如下：

徐有利先生

- 辭任上海上實集團財務有限公司董事長。

張 黔教授

- 獲委任為耀才證券金融集團有限公司獨立非執行董事。

唐嘉盛先生

- 獲委任為香港哥爾夫球會慈善小組委員會委員。
- 獲委任為海洋公園公司董事。
- 獲委任為香港故宮文化博物館業務與財務委員會增選成員。

僱員及薪酬政策

截至二零二六年六月三十日止六個月期間內，本集團之僱員人數為20,217人。本集團因應公司經營業績、個人工作表現和市場薪酬趨勢釐定員工薪酬。此外，本集團重視與員工之間的關係及培育，亦鼓勵員工持續進修，不斷增值，提升員工素質，為公司作更大的貢獻。

審閱報告

審核委員會已審閱本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告。

企業管治

截至二零二六年六月三十日止六個月期間內，本公司已遵守載於《上市規則》附錄C1《企業管治守則》（「《企業管治守則》」）第二部份所有適用之守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納關於董事及有關僱員（定議見《企業管治守則》）進行證券交易的行為守則，其條款的嚴格程度不下於《標準守則》。

在作出特定查詢後，本公司所有董事均確認，截至二零二六年六月三十日止六個月期間內，彼等已遵守《標準守則》及本公司有關董事證券交易行為所訂的守則。

購買、出售或贖回上市證券

截至二零二六年六月三十日止六個月期間內，本公司或其任何附屬公司於本期間內並無購買、出售或贖回其各自的上市證券。

詞彙

所用詞彙

簡要說明

本公司	上海實業控股有限公司(聯交所股份代號：363)
董事	本公司之董事
中環水務	中環保水務投資有限公司
本集團	本公司及其附屬公司
《上市規則》	聯交所證券上市規則
《標準守則》	《上市規則》附錄C3所載之《關於上市發行人董事進行證券交易的標準守則》
南洋煙草	南洋兄弟煙草股份有限公司
業務淨利潤	不包括總部支出淨值之淨利潤
中國	中華人民共和國
《證券及期貨條例》	證券及期貨條例(香港法例第571章)
新交所或SGX	新加坡證券交易所
股份	本公司之普通股
股東	本公司股東
上實發展	上海實業發展股份有限公司(上交所證券代碼：600748)
上實城開	上海實業城市開發集團有限公司(聯交所股份代號：563)
上實集團	上海實業(集團)有限公司
上實環境	上海實業環境控股有限公司(新交所股份代號：BHK；聯交所股份代號：807)
上實新能源	上海上實新能源發展有限公司
上交所或SSE	上海證券交易所
聯交所或HKSE	香港聯合交易所有限公司
永發印務	永發印務有限公司



上海實業控股有限公司

香港灣仔告士打道39號

夏慤大廈26樓

電話：(852) 2529 5652

傳真：(852) 2529 5067

www.sihl.com.hk