



2026 年第三期 | 公司簡訊

企業動態

上實控股（363.HK）公佈2026年中期業績，基建環保業務實現高質量發展，中期派息率高達43.2%，回饋股東支持

8月27日，上實控股公佈2026年中期業績，實現營業額為88.05億港元，同比下跌7.1%，主要由於本期間房地產交樓結轉物業銷售減少。公司擁有人應佔溢利錄得10.58億港元，同比上升1.6%，主要因為去年同期房地產業務有大額存貨跌價計提撥備。董事會宣派中期股息每股42港仙，派息率達43.2%，回饋股東長期支持。

二零二六年上半年，本集團堅持「穩中求進、守正創新」的發展基調，持續優化資產與業務佈局，在確保三大主營業務穩健運營的同時，重點推進綠色健康產業部署，全力推動業務高質量發展。

本期間基建環保業務盈利同比上升1.9%至9.51億港元，佔集團業務淨利潤約114.2%。收費公路業務利潤同比上升11.1%至6.09億港元，繼續為本集團帶來穩定的現金流，旗下G50滬渝高速公路（上海段）拓寬改建工程正式動工。旗下上實環境完成收購鞍山清暢水務及鞍山清朗水務100%股權，進一步鞏固本集團於中國水務及環保產業的領先地位。期內，本公司之間接全資附屬公司上海躋沅與數家企業成立合夥企業，目標基金規模為人民幣10億元，初始出資額約為人民幣5.06億元，目標投資於水務環保、電力新能源、綠色低碳、智慧化產業升級和先進裝備製造等領域，進一步拓展環境可持續發展產業。

房地產業務本期間錄得虧損4.11億港元，較去年同期虧損減少約11.6%，佔集團業務淨利潤為負49.4%。消費品業務本期間盈利貢獻為2.93億港元，同比下降27.3%，佔集團業務淨利潤35.2%。旗下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。

上實控股董事長冷偉青表示：「下半年，本集團將秉持穩健經營理念的同時，緊扣『聚力奮鬥』主線，堅定聚焦環境健康核心賽道，全面提升企業競爭力。集團將在確保各項主營業務穩健運營的同時，推動邁向更高質量的發展，為股東創造更大價值。」

三大核心業務

基建環保

涵蓋水務、公路和新能源業務。擁有三條收費公路及兩個水務業務平台，包括上實環境（807.HK/BHK.SG）及中環水務。

房地產

涵蓋物業開發、投資物業及物業管理業務。旗下擁有兩個房地產業務平台包括上實發展（600748.SSE）及上實城開（563.HK）。

消費品

擁有兩家行業龍頭企業包括南洋煙草和永發印務，業務範圍包括煙草 - 旗艦品牌為「紅雙喜」，以及煙藥包傳統印刷包裝業務及高端精品紙漿模塑包裝業務。

免責聲明

本簡訊中包含的資訊由上海實業控股有限公司（「SIHL」或「公司」）編制，僅供參考。此類信息如有變更，恕不另行通知。該簡訊并非包含所有公司相關的重要資訊，對於此處包含的任何資訊的準確性、完整性或任何錯誤或遺漏，我們不承擔任何責任或義務。

微信公眾號





2026 年第三期 | 公司簡訊

企業動態

上實控股（363.HK）榮獲2026新浪財經金曜獎「最佳港股IR」

7月16日，上實控股憑藉專業規範的投資者關係管理、透明高效的信息披露以及長期穩健的價值創造能力，榮獲2026新浪財經金曜獎「最佳港股IR」。這一榮譽充分體現了投資者與行業各界對上實控股持續搭建資本市場溝通橋樑、積極傳遞企業核心價值的高度認可。

「最佳港股IR」獎項旨在表彰投資者關係管理專業透明、資本市場溝通高效的優秀港股上市公司，是對上市公司IR團隊綜合實力的權威肯定。公司將繼續秉持「科技+金融+產業」協同發展理念，深化與資本市場及各類投資者的高質高效溝通，穩步提升信息披露透明度，持續鞏固投資者信心，助力公司長期價值不斷提升。



上實控股（363.HK）榮獲 BDA 頂尖品牌大獎 2026 之 ESG 獎，可持續發展實力獲權威認可

8月24日，上實控股憑藉在環境、社會及管治領域的卓越表現，榮獲 BDA 頂尖品牌大獎 2026 之 ESG 獎。該獎項由香港設計師協會主辦，旨在表彰在可持續治理、文化影響力及社會價值創造方面表現突出的品牌，此次斬獲 ESG 大獎是對上實控股 ESG 綜合實力的權威肯定。

展望未來，公司將繼續深耕環境健康主賽道，持續深化 ESG 治理，推動科技創新與數字化轉型，打造具有行業示範意義的可持續發展標桿項目，積極服務國家戰略，努力為股東、社會和環境創造可持續的長期價值。

上實控股（363.HK）再度斬獲「2026 ESG卓越投資價值上市公司獎」

9月16日，上實控股憑藉在環境、社會及管治領域的深耕實踐與穩步積澱，第二年榮膺第三屆上市公司卓越ESG價值榜之「ESG卓越投資價值上市公司獎」。這份榮譽既是業界對公司可持續發展理念及實踐成果的充分肯定，也印證了公司錨定「環境健康」核心賽道優化產業佈局、聚力主營業務高質量發展的綜合成果。

此次榮獲「ESG卓越投資價值上市公司獎」，彰顯市場對公司綠色產業佈局、社會責任實踐、公司治理及長期價值創造能力的認可。未來，公司將繼續深耕環境健康核心賽道，深化綠色轉型與產業協同，以穩健經營和可持續發展實踐，為股東及其他持份者創造長期價值。





2026 年第三期 | 公司簡訊

企業動態

上實控股（363.HK）租賃上海市長寧區物業

8月27日，上實控股間接非全資附屬公司阡集上海與出租人訂立租賃協議，據此，阡集上海同意向出租人租賃該物業，即位於中國上海市長寧區江蘇北路89號樓宇內之12個樓層，用以經營上實城開集團阡集CHANGE品牌下之住宅公寓，自上實城開獨立股東於其股東特別大會上批准租賃協議當日起計為期最多15年，可每三年續租一次。

阡集上海擬以上實城開集團阡集CHANGE品牌將該物業營運為中端白領公寓項目，此舉符合上實城開集團擴展其租賃公寓業務，並以阡集CHANGE品牌作為其開發中端白領公寓產品核心平台之持續戰略。租賃使上實城開集團得以取得一項龐大之可出租資產，同時無需承擔直接收購物業所涉及之資本開支，並可透過轉租模式產生持續之租金收入流。

上實控股（363.HK）有關物業管理服務框架協議的持續關連交易

9月1日，上實控股間接非全資附屬公司上實發展與上海上實訂立物業管理服務框架協議，據此，上實發展集團任何成員公司可與上海上實集團任何成員公司就於2026年9月1日至2026年12月31日止四個月期間由上實發展集團向上海上實集團提供物業管理服務訂立個別協議。

分析師報告

華泰證券：首次覆蓋上實控股（363.HK），多元資產被顯著低估，股息率具備較強吸引力，給予「買入」評級

7月12日，華泰證券發佈研究報告指，上實控股基建環保構築穩健基本盤，房地產板塊風險敞口或收窄。基建環保板塊為公司核心利潤來源，高速公路為典型現金牛資產，且滬渝高速擴建已獲核准，改擴建投入有望推動收費權續展貢獻利潤增量；上實環境「量價齊升」，產能溫和增長，污水處理調價順暢；中環水務穩健運營。消費品板塊疫情衝擊後業績迅速回暖。房地產板塊歷史業績承壓主因存貨減值及投資物業公允值下降，庫存去化疊加核心城市房地產市場信心持續修復，虧損規模或逐漸收窄。

公司現金狀況充裕，高分紅具備可持續性。2025年通過粵豐環保私有化、處置上海醫藥及康恆環境股權回籠大筆現金，截至2025年末現金與銀行存款合計300億港元。2025年每股股息1.12港元（同比+19%），分紅比例60%（同比+24pp），股息率8.2%。華泰證券測算，若2026年每股股息同比持平，股息率有望達8.8%。

該行認為，公司基建環保板塊增長空間被低估，滬渝高速擴建+收費權續展有望貢獻利潤增量；庫存去化+核心城市房價修復，房地產板塊減值風險敞口或持續收窄；出口擴張+產品結構優化有望驅動消費品板塊盈利能力持續提升。該行首次覆蓋公司並給予「買入」評級，給予目標價 16.23 港元。



2026 年第三期 | 公司簡訊

分析師報告

花旗銀行：上實控股旗下滬渝高速公路拓寬工程開工、股息率穩健，維持「買入」評級

8月28日，花旗銀行發表研報指出，儘管消費品業務面臨困難，上實控股 2026 年上半年淨利潤仍同比增長 2%。管理層強調，上實控股擁有淨現金餘額。公司重申對新能源和環保板塊投資機會的興趣。報告稱，公司旗下滬渝高速公路拓寬改建工程已開工（預計三年內完工），並正在推進京滬高速和滬昆高速的相關規劃和準備工作。並認為，這些舉措可能會提高這三條收費公路特許經營權期限延長的可能性。

鑒於上實控股旗下上市子公司最新市值變動，花旗略微下調了資產淨值（NAV）預測，但保持目標價（15.80 港元）不變。同時指出，公司管理層給出的穩定 2026 財年每股股息（DPS）指引（不含 2025 財年的特別股息）意味著 7% 的穩健股息率。因此維持「買入」評級。

廣發證券：上實控股（363.HK）業績穩健增長，當前價值被低估，維持「買入」評級

9月6日，廣發證券發佈研究報告指，上實控股業績穩健增長，應收賬款可控，報表持續改善。公司2026年上半年營收88.05億港元（同比-7.1%）、歸母淨利潤10.58億港元（同比+1.6%），財務費用同比下降19.5%至7.05億港元，毛利率同比提升8.13pct至34.64%，淨利率同比提升2.45pct至10.39%。

優質運營資產穩定增長，構建公司基石。公司2026 年上半年，持有京滬、滬昆及滬渝高速公路（上海段）的特許經營權，車流量7,808 萬次（同比+1.0%），通行費收入10.7 億港元（同比+4.9%），歸母淨利潤6.09億港元（同比+11.1%），其中滬渝高速上海段改擴建項目已經開始建設，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。上實環境實現歸母淨利潤人民幣3.25 億元（同比-5.5%），中環水務實現淨利潤1.73億港元（同比+43.9%）。消費品業務盈利貢獻 2.93 億港元（同比-27.3%）。房地產板塊虧損 4.11 億港元，同比減虧11.6%，主要由於去年同期計提大額存貨跌價損失。

在手現金246億港元，當前股息率8%以上。截至2026 年上半年，公司手握 246 億港元貨幣資金，疊加 50.6%的資產負債率，托底長期穩定分紅；分紅4.57億港元，分紅比例為 43.2%。當前股息率TTM在8%以上，股息價值突出。該行預計，公司2026-2028 年歸母淨利潤為 21.3/22.5/23.2億港元，當前價值被低估，給予合理價值18.84港元，維持「買入」評級。

東吳證券：上實控股（363.HK）基建環保穩健增長、高分紅持續，維持「買入」評級

8月28日，東吳證券發佈研究報告指，上實控股基建環保板塊高速盈利穩健增長，2026 年上半年收入46.99 億港元（+6.0%），分部溢利 9.51 億港元（+1.9%），佔主營業務溢利 114.2%。主要系收費公路及大橋業務受惠人民幣升值 6.1%、利潤貢獻上升 7.6%，水務及清潔能源業務利潤貢獻-8.1%抵消部分升幅。





2026 年第三期 | 公司簡訊

分析師報告

房地產業務減值收斂，虧損收窄。2026 年上半年溢利-4.11億港元（25年上半年為-4.65 億港元），佔主營業務溢利-49.4%，減虧主要因25 年上半年計提大額存貨跌價撥備，但2026 年上半年交樓結轉銷售減少抵消部分減幅。消費品業務短期承壓，免稅和新品驅動結構改善。南洋煙草澳門市場經銷新品銷售顯著增長，免稅市場整體超越去年同期，出口市場 26Q2 環比顯著提升，同比跌幅收窄，本港市場銷售額平穩。永發印務藥包業務雙位數增長，印包業務中電子煙相關業務較快增長，部分對沖印包板塊整體下行壓力。

中期派息穩定，現金充裕高分紅可持續。2026 年上半年派發中期股息每股42港仙（同比持平）。截至2026 年上半年公司在手現金充裕，且具備持續創現能力，為持續高分紅提供保障。該行維持公司 2026–2028 年歸母淨利潤預測20.37/21.54/22.74 億港元，對應估值7.3/6.9/6.6 倍 PE，維持「買入」評級。

國信證券：上實控股（363.HK）派息政策穩健，維持「優於大市」評級

8月28日，國信證券發佈研究報告指，上實控股2026年上半年收入承壓但盈利穩定，利潤率改善明顯；基建環保板塊繼續承擔公司絕大部分正向盈利貢獻，房地產板塊減值壓力同比減輕，消費品板塊雖受到市場需求、監管及價格壓力影響使盈利明顯下滑，但本港、澳門及免稅市場的銷售仍亮眼。該行認為，公司在地產板塊仍虧損以及高速改擴建資本開支上升的背景下，宣派中期股息每股0.42港元，仍然派息維持穩定，說明管理層重視股東回報。該行維持原有盈利預測和「優於大市」評級。

2026年上半年，基建環保板塊實現歸母淨利潤9.51億港元，同比增長1.9%，佔集團業務淨利潤的114.2%。其中，收費公路及大橋業務利潤貢獻同比增長7.6%，一方面來自經營改善，另一方面亦受人民幣同比升值6.1%的正向匯兌折算影響；水務及清潔能源利潤貢獻同比下降8.1%，主要由於公司於2025年底出售康恆環境股權後，2026年上半年不再確認相關利潤貢獻。該板塊繼續承擔公司絕大部分正向盈利貢獻。此外，公司旗下G50滬渝高速公路（上海段）改擴建工程近期已開工。全長約32.6公里，預計總投資超過人民幣53億元，已進入實質性建設階段。

房地產板塊方面，虧損同比收窄主要由於2025年上半年存在較大金額存貨跌價準備，而2026年上半年減值壓力同比減輕。消費品業務此前是公司較為穩定的利潤來源之一，但本期受到市場需求、監管及價格壓力影響，盈利明顯下滑。

西南證券：上實控股（363.HK）基建環保穩中有升，地產減虧派息延續

9月17日，西南證券發佈研究報告指，上海實業控股公佈2026年中期業績。2026年上半年公司實現營業額88.05億港元，同比下跌7.1%，主要是由於本期間房地產交樓結轉物業銷售減少；公司擁有人應佔溢利10.58億港元，同比上升1.6%，主要因為去年同期房地產業務有大額存貨跌價計提撥備；董事會宣派中期股息每股42港仙，與上年同期持平，派息率43.2%。





2026 年第三期 | 公司簡訊

分析師報告

基建環保為利潤壓艙石，收費公路車流與收益穩健增長。2026年上半年基建環保業務盈利9.51億港元，同比增長1.9%，佔集團業務淨利潤（不包括總部支出淨值）約114.2%。收費公路方面，公司旗下三條收費公路整體車流量及通行費收入同比均有所增長。

地產虧損收窄，消費品略承壓。2026年上半年房地產業務錄得虧損4.11億港元，較去年同期虧損減少約11.6%。南洋煙草面對市場下行與監管趨嚴雙重挑戰，通過優化產品結構與新品佈局，免稅市場銷售額超越去年同期、澳門市場顯著增長，經營業績逐步改善。

財務結構保持穩健，派息延續高位。公司宣派中期股息每股42港仙，與上年同期持平，派息率43.2%，延續高派息政策。以2026年9月17日收盤價計算，股息率TTM超過8%。我們預計公司2026-2028年營收為214.8、221.7、228.9億港元，歸母淨利潤為21.3、22.2、22.8億港元，EPS為1.96、2.04、2.09港元。我們認為公司業績中長期穩健，同時保持較好的分紅，建議投資者持續關注。

基建環保業務

上實環境（807.HK）發佈2026年中期業績，上半年實現營收31.85億元人民幣同比增0.2%

8月13日，上實環境宣佈截至2026年6月30日止6個月之業績。2026年上半財年，集團緊抓市場機遇，秉持「併購突圍、提質增效」的發展戰略，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；財務費用同比下降18.4%。期內，集團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，持續增強集團可持續發展能力。

核心業務板塊中，服務特許經營安排運營維護收入及相關財務收入為人民幣25.68億元，佔總收入81%，集團持續聚焦核心主業，運營業務收入保持穩健。輕資產業務持續拓展成效顯著，委託運營服務收入大幅增長至人民幣2.15億元，同比增幅達79.4%。報告期內，實現建設收入人民幣2.05億元。融資方面，持續拓寬融資渠道，優化融資結構，降低融資成本，進一步提升資源配置效率。期內，集團財務費用為人民幣2.86億元，較2025年同期人民幣3.50億元實現降幅18.4%。資本結構方面，財務結構持續優化。截至6月30日，集團資產負債率由2025年同期的63.8%進一步優化至61.8%，流動比率由114%提升至147%，資本結構更加穩健，償債能力進一步提升。經營活動現金流保持健康水平，上半年實現淨流入人民幣5.47億元。截至報告期末，集團現金及現金等價物達人民幣28.46億元，流動性保持充裕。此外，集團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。

2026年上半年，在污水處理、供水、再生水等核心業務領域持續深耕，實現併購項目正式交割、委託運營項目、投運落地等多項關鍵進展，併購項目正式交割4個項目：遼寧省大連市2個項目（合計6萬噸/日），遼寧省鞍山市2個項目（合計23萬噸/日），進一步拓展市場佈局並擴大運營規模。



2026 年第三期 | 公司簡訊

基建環保業務

展望下半年，集團將錨定高質量發展目標，堅定推進以技術創新與數智化轉型驅動運營升級精益管理，持續提高運營效率；緊抓『十五五』政策機遇與市場機會，積極拓展優質項目與戰略性併購，持續擴大市場份額；加大力度向回用水、工業水、海淡水等佈局，繼續延展提升服務鏈；努力以優異業績回報投資人，以實際行動為美麗中國建設貢獻更大力量。

上實環境（807.HK）宣佈附屬公司合併已完成

7 月 8 日，上實環境連同其附屬公司董事會宣佈，於英屬維爾京群島註冊成立的本公司直接及間接全資擁有的附屬公司之合併已完成，包括：THRIVE KEY LIMITED 鍵盛有限公司；S.I. United Water Holdings (BVI) Limited 上實聯合水務控股（BVI）有限公司；GOLDEN BELL DEVELOPMENT LIMITED；RISE THRIVE LIMITED 昂興有限公司；RISE WEALTH INVESTMENTS LTD.；THRIVE FAR LIMITED 奮發有限公司；THRIVE BLOOM LIMITED 茂隆有限公司；LAP YIN INTERNATIONAL LIMITED 立賢國際有限公司；及 Global Envirotech Investment Ltd.（「環投」）。合併已於 2026 年 6 月 29 日生效。合併完成後，環投將繼續作為唯一的存續公司。本次合併旨在精簡集團的組織架構及降低行政成本，上述公司於合併前均為休眠公司。此外，本次合併預期不會對本公司截至 2026 年 12 月 31 日止財政年度的綜合有形資產淨值及每股收益產生任何重大影響。除了彼等各自於本公司的持股（如有）之外，本公司董事、控股股東或大股東概無於合併擁有任何直接或間接權益。

房地產業務

上海實業城市開發（563.HK）公佈2026年中期業績，上半年虧損收窄

8月26日，上海實業城市開發公佈2026年中期業績，收入12.72億元，按年跌30.4%，主要由於多個項目交付之銷售較去年同期下降。期內，物業銷售收入達7.38億港元，續為集團最主要收入來源，佔總收入58.0%。來自租金、物業管理及酒店業務之收入持續為本集團提供穩定收入來源，三項業務分別貢獻4.18億港元、993萬港元及1.06億港元，分別佔總收入32.9%、0.8%及8.3%。虧損由上年同期4.92億元，收窄至4.14億元，每股虧損8.67港仙，不派息。

2026年上半年，房地產行業步入深度轉型期，產品力與運營力已成為企業穿越週期的競爭壁壘。面對市場環境變化，集團主動推進戰略升級，聚焦「城市更新、資產運營、資本運作」三大賽道，率先落地好社區「3+4+4」標準體系，以「好房子、好配套、好服務」打造完整社區，持續增強經營韌性。期內，西安·安沄及上實·雲秀兩大標桿項目正式動工，標誌著好社區標準體系從規劃走向實踐。重點項目方面，上海上實聽海、西安上實啟元、煙台上實雲麓、天津上實仰山、上海上實望海及上海上實雲端等銷售表現穩健，持續貢獻收益。本集團將秉持「圍繞城市更新，聚焦核心城市」的發展方向，深耕上海及其他核心一、二線城市，著力提升盈利能力及綜合實力，進一步鞏固本集團的市場領先地位。





2026 年第三期 | 公司簡訊

房地產業務

上實發展（600748.SH）發佈2026年中期業績，上半年虧損大幅收窄

上半年錄得營業額人民幣10.16億元，同比下跌17.6%，淨虧損人民幣2.58億元，虧損同比減少65.8%，主因是去年同期有大額存貨跌價計提撥備。2026年1至6月，公司無新增土地儲備；在建項目4個，均處於主體施工階段。銷售方面，1至6月累計實現合約銷售金額約人民幣2.06億元，同比減少約29.03%。合約銷售面積約1.05萬平方米，同比減少約21.55%。不動產經營方面，1至6月實現不動產經營收入約人民幣2.74億元，同比減少約5.24%，其中酒店經營收入約1.01億元，同比減少約4.74%；不動產租賃收入約1.73億元（合併抵銷後），同比減少約5.53%，不動產租賃面積約39萬平方米，同比減少約19.45%，主要系部分資產處置所致。

上實發展（600748.SH）召開第十屆董事會第一次和第二次會議

全體董事一致同意推舉王政先生為公司第十屆董事會董事長，並選舉產生各專業委員會成員，其中審計委員會、提名委員會及薪酬與考核委員會中獨立董事均佔半數以上，並由獨立董事擔任主任委員，審計委員會主任委員王琳琳女士為會計專業人士。會議一致同意聘任徐檳先生為公司總裁，聘任陸軍先生、鄒勇先生、黃峻先生、高欣女士為公司副總裁，聘任黃峻先生兼任財務總監，聘任高欣女士兼任董事會秘書，聘任沈浩麟先生為證券事務代表，上述人員任期均與本屆董事會任期一致。會議並通過授權議案，本屆董事會任期內，公司對外投資、收購出售資產（非關聯交易）（含單個項目且全年累計金額）在淨資產值5%（按上一會計年度經審計淨資產值計算）以下（含本數）直接由公司經營管理層審議並履行相關程序後執行；同時授權經營管理層在單次／每年累計對外捐贈1,000萬元（含本數）及以下具體辦理對外捐贈相關事項。

公司現有十大股東

投資者關係聯繫方式

上海實業控股有限公司
企業傳訊部
電話: +852 2821 3936
電郵: ir@sihl.com.hk

偉達公共關係顧問有限公司
電話: +852 2894 6321
電郵: sihl@hkstrategies.com

#	股東	股數	佔比 (%)
1	上海實業（集團）有限公司	686,654,748	63.16
2	領航集團	22,682,059	2.09
3	貝萊德公司	9,206,580	0.85
4	Dimensional Fund Advisors Lp	7,850,744	0.72
5	易方達基金	7,835,000	0.72
6	American Century Companies Inc	1,553,000	0.14
7	SEI Investments Co	1,389,021	0.13
8	安聯保險	1,041,000	0.10
9	道富集團	791,000	0.07
10	南方基金管理股份有限公司	729,000	0.07

資料來源: 彭博 (截至 2026 年 9 月 28 日)