



2026 年第三期 | 公司簡訊

企業動態

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

8月27日，上實控股公布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。公司擁有人應占溢利錄得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布局，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，占集團業務淨利潤約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賡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%，占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%，占集團業務淨利潤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”，以及煙草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。該簡訊並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。



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，上實控股凭借专业规范的投资者关系管理、透明高效的信息披露以及长期稳健的价值创造能力，荣获2026新浪财经金曜奖“最佳港股IR”。这一荣誉充分体现了投资者与行业各界对上实控股持续搭建资本市场沟通桥梁、积极传递企业核心价值的高度认可。

“最佳港股IR”奖项旨在表彰投资者关系管理专业透明、资本市场沟通高效的优秀港股上市公司，是对上市公司IR团队综合实力的权威肯定。公司将继续秉持“科技+金融+产业”协同发展理念，深化与资本市场及各类投资者的高质高效沟通，稳步提升信息披露透明度，持续巩固投资者信心，助力公司长期价值不断提升。



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

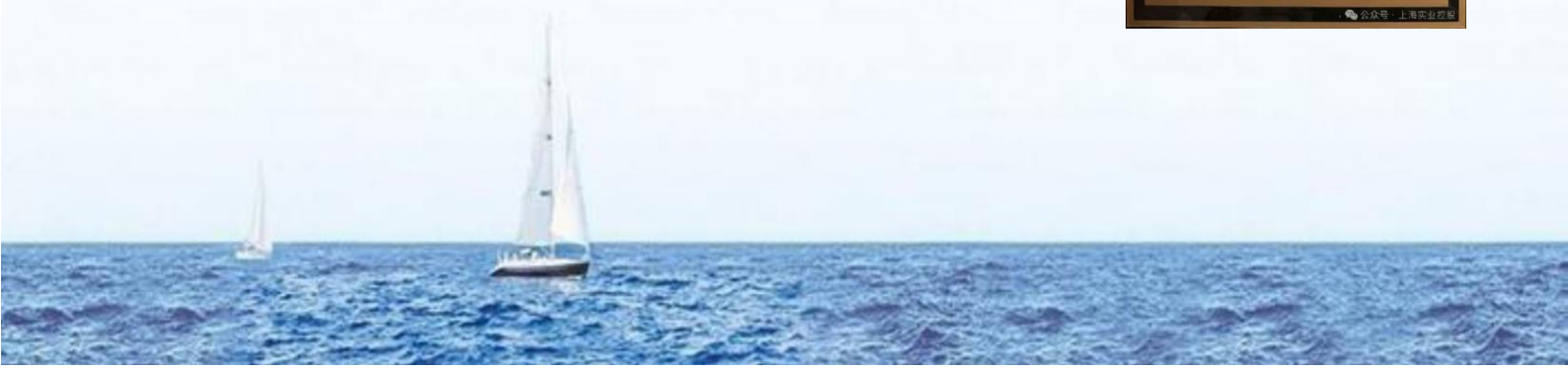
8月24日，上實控股凭借在环境、社会及管治领域的卓越表现，荣获 BDA 顶尖品牌大奖 2026 之 ESG 奖。该奖项由香港设计师协会主办，旨在表彰在可持续治理、文化影响力及社会价值创造方面表现突出的品牌，此次斩获 ESG 大奖是对上实控股 ESG 综合实力的权威肯定。

展望未来，公司将继续深耕环境健康主赛道，持续深化 ESG 治理，推动科技创新与数字化转型，打造具有行业示范意义的可持续发展标杆项目，积极服务国家战略，努力为股东、社会和环境创造可持续的长期价值。

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，上實控股凭借在环境、社会及管治领域的深耕实践与稳步积淀，第二年荣膺第三届上市公司卓越ESG价值榜之“ESG卓越投资价值上市公司奖”。这份荣誉既是业界对公司可持续发展理念及实践成果的充分肯定，也印证了公司锚定“环境健康”核心赛道优化产业布局、聚力主营业务高质量发展的综合成果。

此次荣获“ESG 卓越投资价值上市公司奖”，彰显市场对公司绿色产业布局、社会责任实践、公司治理及长期价值创造能力的认可。未来，公司将继续深耕环境健康核心赛道，深化绿色转型与产业协同，以稳健经营和可持续发展实践，为股东及其他持份者创造长期价值。





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，華泰證券發布研究報告指，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压主因存貨減值及投資物業公允值下降，庫存去化迭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、處置上海醫藥及康恒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

分析师报告

花旗银行：上实控股旗下沪渝高速公路拓宽工程开工、股息率稳健，维持“买入”评级

8月28日，花旗银行发表研报指出，尽管消费品业务面临困难，上实控股 2026 年上半年净利润仍同比增长 2%。管理层强调，上实控股拥有净现金余额。公司重申对新能源和环保板块投资机会的兴趣。报告称，公司旗下沪渝高速公路拓宽改建工程已开工（预计三年内完工），并正在推进京沪高速和沪昆高速的相关规划和准备工作。并认为，这些举措可能会提高这三条收费公路特许经营权期限延长的可能性。

鉴于上实控股旗下上市子公司最新市值变动，花旗略微下调了资产净值（NAV）预测，但保持目标价（15.80 港元）不变。同时指出，公司管理层给出的稳定 2026 财年每股股息（DPS）指引（不含 2025 财年的特别股息）意味着 7% 的稳健股息率。因此维持“买入”评级。

广发证券：上实控股（363.HK）业绩稳健增长，当前价值被低估，维持“买入”评级

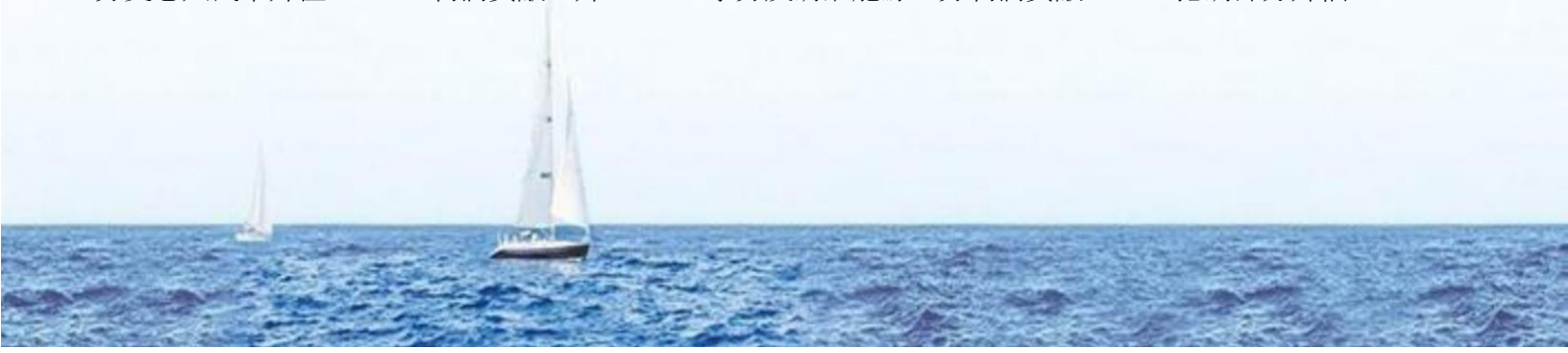
9月6日，广发证券发布研究报告指，上实控股业绩稳健增长，应收账款可控，报表持续改善。公司 2026 年上半年 营收 88.05 亿港元（同比-7.1%）、归母净利润 10.58 亿港元（同比+1.6%），财务费用同比下降 19.5%至 7.05 亿港元，毛利率同比提升 8.13pct 至 34.64%，净利率同比提升 2.45pct 至 10.39%。

优质运营资产稳定增长，构建公司基石。公司 2026 年上半年，持有京沪、沪昆及沪渝高速公路（上海段）的特许经营权，车流量 7,808 万次（同比+1.0%），通行费收入 10.7 亿港元（同比+4.9%），归母净利润 6.09 亿港元（同比+11.1%），其中沪渝高速上海段改扩建项目已经开始建设，京沪高速公路（上海段）和沪昆高速公路（上海段）的改扩建规划也正在有序推进中。上实环境实现归母净利润人民币 3.25 亿元（同比-5.5%），中环水务实现净利润 1.73 亿港元（同比+43.9%）。消费品业务盈利贡献 2.93 亿港元（同比-27.3%）。房地产板块亏损 4.11 亿港元，同比减亏 11.6%，主要由于去年同期计提大额存货跌价损失。

在手现金 246 亿港元，当前股息率 8%以上。截至 2026 年上半年，公司手握 246 亿港元货币资金，叠加 50.6% 的资产负债率，托底长期稳定分红；分红 4.57 亿港元，分红比例为 43.2%。当前股息率 TTM 在 8%以上，股息价值突出。该行预计，公司 2026–2028 年归母净利润为 21.3/22.5/23.2 亿港元，当前价值被低估，给予合理价值 18.84 港元，维持“买入”评级。

东吴证券：上实控股（363.HK）基建环保稳健增长、高分红持续，维持“买入”评级

8月28日，东吴证券发布研究报告指，上实控股基建环保板块高速盈利稳健增长，2026 年上半年收入 46.99 亿港元（+6.0%），分部溢利 9.51 亿港元（+1.9%），占主营业务溢利 114.2%。主要系收费公路及大桥业务受惠人民币升值 6.1%、利润贡献上升 7.6%，水务及清洁能源业务利润贡献 -8.1% 抵消部分升幅。





2026 年第三期 | 公司简讯

分析师报告

房地产业务减值收敛，亏损收窄。2026 年上半年溢利-4.11 亿港元（25 年上半年为-4.65 亿港元），占主营业务溢利-49.4%，减亏主要因 2025 年上半年计提大额存货跌价拨备，但 2026 年上半年交楼结转销售减少抵消部分减幅。消费品业务短期承压，免税和新品驱动结构改善。南洋烟草澳门市场经销新品销售显著增长，免税市场整体超越去年同期，出口市场 26Q2 环比显著提升，同比跌幅收窄，本港市场销售额平稳。永发印务药包业务双位数增长，印包业务中电子烟相关业务较快增长，部分对冲印包板块整体下行压力。

中期派息稳定，现金充裕高分红可持续。2026 年上半年派发中期股息每股 42 港仙（同比持平）。截至 2026 年上半年公司在手现金充裕，且具备持续创现能力，为持续高分红提供保障。该行维持公司 2026–2028 年归母净利润预测 20.37/21.54/22.74 亿港元，对应估值 7.3/6.9/6.6 倍 PE，维持“买入”评级。

国信证券：上实控股（363.HK）派息政策稳健，维持“优于大市”评级

8 月 28 日，国信证券发布研究报告指，上实控股 2026 年上半年收入承压但盈利稳定，利润率改善明显；基建环保板块继续承担公司绝大部分正向盈利贡献，房地产板块减值压力同比减轻，消费品板块虽受到市场需求、监管及价格压力影响使盈利明显下滑，但本港、澳门及免税市场的销售仍亮眼。该行认为，公司在地产板块仍亏损以及高速改扩建资本开支上升的背景下，宣派中期股息每股 0.42 港元，仍然派息维持稳定，说明管理层重视股东回报。该行维持原有盈利预测和“优于大市”评级。

2026 年上半年，基建环保板块实现归母净利润 9.51 亿港元，同比增长 1.9%，占集团业务净利润的 114.2%。其中，收费公路及大桥业务利润贡献同比增长 7.6%，一方面来自经营改善，另一方面亦受人民币同比升值 6.1% 的正向汇兑折算影响；水务及清洁能源利润贡献同比下降 8.1%，主要由于公司于 2025 年底出售康恒环境股权后，2026 年上半年不再确认相关利润贡献。该板块继续承担公司绝大部分正向盈利贡献。此外，公司旗下 G50 沪渝高速公路（上海段）改扩建工程近期已开工。全长约 32.6 公里，预计总投资超过人民币 53 亿元，已进入实质性建设阶段。

房地产板块方面，亏损同比收窄主要由于 2025 年上半年存在较大金额存货跌价准备，而 2026 年上半年减值压力同比减轻。消费品业务此前是公司较为稳定的利润来源之一，但本期受到市场需求、监管及价格压力影响，盈利明显下滑。

西南证券：上实控股（363.HK）基建环保稳中有升，地产减亏派息延续

9 月 17 日，西南证券发布研究报告指，上海实业控股公布 2026 年中期业绩。2026 年上半年公司实现营业额 88.05 亿港元，同比下跌 7.1%，主要是由于本期间房地产交楼结转物业销售减少；公司拥有应占溢利 10.58 亿港元，同比上升 1.6%，主要因为去年同期房地产业务有大额存货跌价计提拨备；董事会宣派中期股息每股 42 港仙，与上年同期持平，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 亿港元，同比增長 1.9%，占集團業務淨利潤（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，消費品略承压。2026 年上半年房地產業務錄得虧損 4.11 亿港元，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布局，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 亿港元，歸母淨利潤為 21.3、22.2、22.8 亿港元，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）发布 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，上實環境宣布截至 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、提质增效”的發展戰略，實現收入人民幣 31.85 億元，同比增長 0.2%；股東應占淨利潤為人民幣 3.25 億元；財務費用同比下降 18.4%。期內，集團持续提升核心業務競爭力，運營業務優勢進一步鞏固，穩步推進併購布局，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，占總收入 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，委托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，集團現金及現金等价物達人民幣 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、委托運營項目、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），進一步拓展市場布局並擴大運營規模。



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、海淡水等布局，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）宣布附屬公司合併已完成

7 月 8 日，上實環境董事會宣布，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。合併完成后，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）公布 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布 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，佔总收入 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，分別佔总收入 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·雲秀兩大標杆項目正式動工，標志著好社區標準體系從規劃走向實踐。重點項目方面，上海上實听海、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、二线城市，着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

房地产业務

上实发展（600748.SH）公布 2026 年中期业绩，上半年亏损大幅收窄

上半年录得营业额人民币 10.16 亿元，同比下跌 17.6%，净亏损人民币 2.58 亿元，亏损同比减少 65.8%，主因是去年同期有大额存货跌价计提拨备。2026 年 1 至 6 月，公司无新增土地储备；在建项目 4 个，均处于主体施工阶段。销售方面，1 至 6 月累计实现合约销售金额约人民币 2.06 亿元，同比减少约 29.03%。合约销售面积约 1.05 万平方米，同比减少约 21.55%。不动产经营方面，1 至 6 月实现不动产经营收入约人民币 2.74 亿元，同比减少约 5.24%，其中酒店经营收入约 1.01 亿元，同比减少约 4.74%；不动产租赁收入约 1.73 亿元（合并抵销后），同比减少约 5.53%，不动产租赁面积约 39 万平方米，同比减少约 19.45%，主要系部分资产处置所致。

上实发展（600748.SH）召开第十届董事会第一次和第二次会议

全体董事一致同意推举王政先生为公司第十届董事会董事长，并选举产生各专业委员会成员，其中审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会中独立董事均占半数以上，并由独立董事担任主任委员，审计委员会主任委员王琳琳女士为会计专业人士。会议一致同意聘任徐槟先生为公司总裁，聘任陆军先生、邹勇先生、黄峻先生、高欣女士为公司副总裁，聘任黄峻先生兼任财务总监，聘任高欣女士兼任董事会秘书，聘任沈浩麟先生为证券事务代表，上述人员任期均与本届董事会任期一致。会议并通过授权议案，本届董事会任期内，公司对外投资、收购出售资产（非关联交易）（含单个项目且全年累计金额）在净资产值 5%（按上一会计年度经审计净资产值计算）以下（含本数）直接由公司经营管理层审议并履行相关程序后执行；同时授权经营管理层在单次／每年累计对外捐赠 1,000 万元（含本数）及以下具体办理对外捐赠相关事项。

公司现有十大股东

投资者关系联系方式

#	股东	股数	占比 (%)
1	上海实业（集团）有限公司	686,654,748	63.16
2	领航集团	22,682,059	2.09
3	贝莱德公司	9,206,580	0.85
4	Dimensional Fund Advisors Lp	7,850,744	0.72
5	易方达基金	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	安联保险	1,041,000	0.10
9	道富集团	791,000	0.07
10	南方基金管理股份有限公司	729,000	0.07

上海实业控股有限公司
企业传讯部
电话：+852 2821 3936
电邮：ir@sihl.com.hk

伟达公共关系顾问有限公司
电话：+852 2894 6321
电邮：sihl@hkstrategies.com