



上海實業城市開發集團有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL URBAN DEVELOPMENT GROUP LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號: 563

強基拓新 共繪華章

中期報告 2026



綠意相融

萬象共榮

上海實業城市開發集團有限公司(「**上實城開**」)現於中國10個主要城市擁有28個房地產項目，分佈於上海、北京、天津、無錫、瀋陽、西安、重慶、煙台、武漢及深圳，當中大部分為中、高檔住宅物業，興建工程正全速進行，為本集團提供約318萬平方米的未來可售面積，奠定了長遠發展的良好基石。



混合產品
紙張 | 支持
負責任的林業

FSC®C176382

目錄

2

公司資料

3

財務摘要

4

主席致辭

8

管理層討論及分析

15

項目資料

17

於中國主要項目介紹

29

其他資料

33

獨立審閱報告

34

中期簡明綜合損益及
其他全面收入報表

36

中期簡明綜合財務狀況表

38

中期簡明綜合股本
權益變動表

39

中期簡明綜合現金流量表

41

中期簡明綜合財務
資料附註

董事會

執行董事

黃海平先生(主席)
李忠輝先生(總裁)
周亞棟女士

獨立非執行董事

杜惠愷先生, B.B.S., 太平紳士
范仁達博士
李家暉先生, M.H.
陳浩華博士

法定代表

黃海平先生
陳建柱先生

董事委員會

審核委員會

李家暉先生, M.H. (委員會主席)
杜惠愷先生, B.B.S., 太平紳士
范仁達博士

薪酬委員會

杜惠愷先生, B.B.S., 太平紳士 (委員會主席)
范仁達博士
陳浩華博士

提名委員會

黃海平先生 (委員會主席)
周亞棟女士
杜惠愷先生, B.B.S., 太平紳士
范仁達博士
陳浩華博士

投資評證委員會

范仁達博士 (委員會主席)
李忠輝先生
周亞棟女士

公司秘書

陳建柱先生

股份過戶登記總處

Conyers Corporate Services (Bermuda) Limited
Richmond House,
12 Par-la-Ville Road,
Hamilton HM 08,
Bermuda

香港股份過戶登記分處

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道十六號
遠東金融中心十七樓

註冊辦事處

Richmond House,
12 Par-la-Ville Road,
Hamilton HM 08,
Bermuda

香港主要營業地點

香港皇后大道中五號
衡怡大廈十一樓
電話: (852) 2544 8000
傳真: (852) 2544 8004

網址

<http://www.siud.com>

主要往來銀行

中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行
香港上海滙豐銀行有限公司
上海浦東發展銀行股份有限公司

核數師

安永會計師事務所
執業會計師
會計及財務匯報局條例下之註冊公眾利益實體核數師
香港鰂魚涌英皇道979號
太古坊一座27樓

上市資料

香港聯合交易所有限公司
普通股
(股票代號: 563)

財務摘要

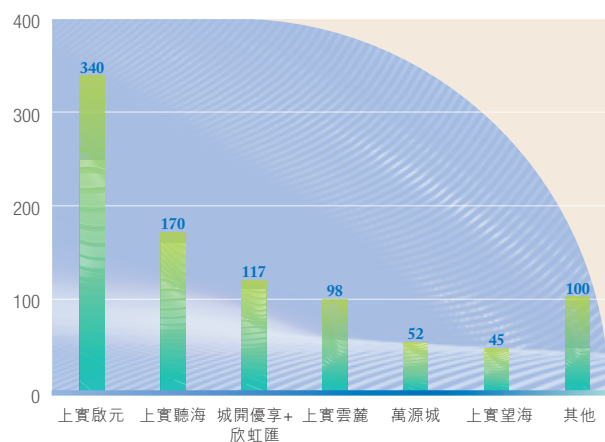
	截至二零二六年 六月三十日 止六個月	截至二零二五年 六月三十日 止六個月
財務摘要(千港元)		
收入	1,271,704	1,827,835
本公司股本擁有人應佔虧損	(414,448)	(492,139)
每股財務資料(港仙)		
每股虧損		
— 基本	(8.67)	(10.29)

	於二零二六年 六月三十日	於二零二五年 十二月三十一日
已收銷售物業預售所得款項(千港元)	921,605	509,437
財務比率		
借貸淨額對權益總額比率(%)	96.8%	77.8%
流動比率	1.9	1.3

附註： 借貸淨額 = 總貸款(包括銀行貸款、其他貸款及債券)減現金及現金等價物以及已抵押銀行存款。

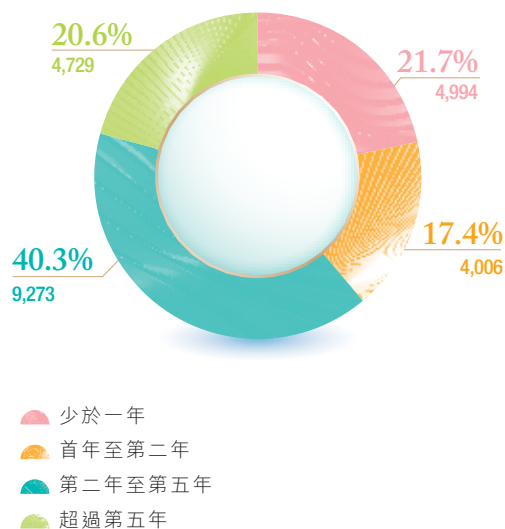
已收銷售物業預售所得款項分析

百萬港元



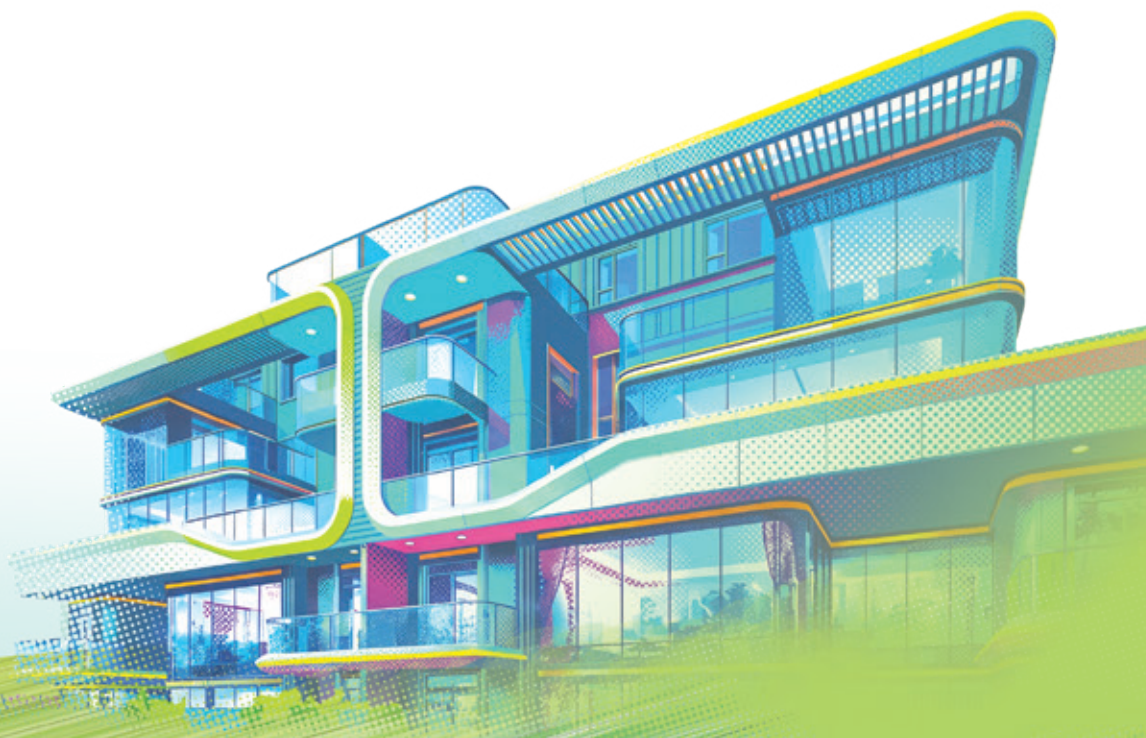
債務到期日資料

百萬港元



二零二六年上半年，全球經濟在地緣政治衝突、能源價格急升及人工智能產業高速發展的交織影響下，呈現增長放緩與高不確定性並存的格局。面對複雜多變的宏觀環境，各國積極部署財政及產業政策，以增強經濟韌性並培育長期增長動力。作為「十五五」規劃的開局之年，中國堅持穩中求進的工作總基調，著力推動高質量發展，上半年國內生產總值(GDP)同比增長4.7%，經濟運行總體平穩，展現出強大活力與發展韌度。

房地產方面，上半年中央以「制度先行、供需雙向調節、結構性資金托底」為核心，從頂層定調制度、需求端減負、供給端存量增量統籌、專項資金支持四大維度協同發力。繼3月《政府工作報告》及4月中央政治局會議中兩度明確定調「穩定房地產市場」後，5月國務院出台《城市更新「十五五」規劃》，將房地產發展新模式、「好房子」建設、存量資產盤活等重要內容納入城市更新的頂層設計，進一步強化城市更新與房地產深度融合、互促共生的格局，推動中國房地產從「增量開發」向「存量運營和品質服務」高質量轉型。在政策托底與需求有序釋放共同推動下，房地產市場於築底調整過程中呈現積極復甦跡象。二季度以來，一線城市新房銷售明顯回暖，重點城市二手房保持較高活躍度，土地市場則延續「縮量提質」態勢，拿地重心進一步向核心城市優質地塊傾斜。



時代長風起，上海實業城市開發集團有限公司（「**上實城開**」或「**本集團**」）錨定「城市更新、資產運營、資本運作」三大戰略方向，於成立三十週年之際，依託城市更新助力城市新質發展，順勢謀變，破浪而行。期內，上實城開繼續以上海都市圈、長三角地區及其他核心一、二線城市為發展重心，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旗艦項目銷售保持穩定，持續為本集團貢獻收入。此外，本集團成功摘得上海市徐匯區凌雲社區地塊，打造上實城開「十五五」及好社區「3+4+4」體系的首個實踐項目 — 上實•雲秀，實現人居空間、配套服務、社區生活的全維度覆蓋融合，同時推出全新社區商業品牌「鄰街」，構建全場景一站式鄰里消費空間，激活區域人居價值，與城共生，向新而行。

投資性物業方面，中國住房租賃市場正步入發展新週期，《「十五五」規劃綱要》明確住房租賃市場規範化、專業化發展方向，中央及地方政府積極推動存量盤活，多渠道拓寬房源供給，並圍繞租住群體需求拓展多元化居住服務。本集團踐行租售並舉發展策略，持續拓展租賃住宅及商業地產業務佈局，進一步夯實集團的收入基礎。本集團長租品牌「阡集」旗下滙社區、莘社區及創社區已為市場提供5,500套品質房源，服務近萬名租戶，出租率持續領先行業，穩居上海保租房頭部品牌之列。期內，本集團向上實集團租賃香港九龍油麻地一處物業，該物業現正按香港特區政府「城中學舍計劃」進行翻新及改建，於明年完成後將用作學生宿舍。透過營運學生宿舍，本集團將在香港房地產市場建立據點，為未來市場拓展奠定基礎。是次擴張亦有助優化本集團的地域佈局、拓寬收入來源，並鞏固區內的競爭優勢。

期內，本集團發佈資產證券化轉型規劃，順應行業由增量開發轉向存量資產運營的趨勢。通過專業化資本運作，集團打通「投融建管退」循環、優化負債結構、釋放資產價值。REITs的價格錨定與資本循環效應，有助降低資產負債率、提升資金週轉效率，實現國有資產提質增效。本集團將以多層次REITs體系，佈局輕資產輸出賽道，築牢高質量發展根基。

在以「好房子」譜寫城市更新的時代，本集團始終堅持高質量發展，憑藉卓越品質、運營能力及品牌影響力，期內接連榮獲多項業界獎項及榮譽，充分彰顯市場及社會各界對本集團綜合實力及發展成果的高度認可。三月，本集團榮登中國房地產業協會發佈的「2026房地產開發企業綜合實力TOP50」榜單，以及榮膺「2026區域龍頭房地產開發企業 — 西安區域」獎項。同月，本集團旗下「阡集」品牌榮獲「上海租賃住宅在營規模獎」、「在地國企貢獻度優秀品牌」及「2025上海租賃住宅領袖品牌」多項大獎。此外，阡集•莘社區亦獲評為「2025上海租賃住宅綜合測評優秀示範樣本」，而阡集•創社區則勇奪「R4租賃社區運營效能獎」，並入選「2025十大新晉典範項目」。五月，上實城開旗下無錫太湖智選假日酒店榮獲2026（第7屆）中國酒店門墩兒獎「2026年度最佳新開業酒店」大獎。

展望二零二六年下半年，中國房地產市場仍將處於築底修復與結構調整並行的階段。在「好房子」建設深入落實，以及城市更新、存量資產盤活等政策的持續推動下，市場將延續持穩態勢。然而，行業整體復甦仍將呈現分化格局，一線及核心二線城市受「好房子」項目入市及公積金等政策支撐，修復動能有望增強，而三四線城市則仍處於去庫存和價格調整的階段。隨著房地產市場加快向存量提質轉變，為人民創造更加安全舒適的居住環境，將成為行業發展的核心目標與方向。

面對房地產發展新模式的機遇和挑戰，本集團將以聚力城市更新、共享美好生活為使命，圍繞「打造綜合實力領先的核心都市開發運營服務商」的發展願景，聚焦核心城市及優質項目，積極把握城市更新、租賃住房及存量資產運營等發展契機，穩步推進業務轉型，強化資本運作能力，推動集團實現可持續高質量發展。時至2026年，上實城開已歷十年積澱、十年勃發、十年篤行，以務實堅韌的步履走過三個十年的不凡歷程。本人謹代表董事會，衷心感謝全體員工、股東、客戶及業務夥伴一直以來的支持與信任，期待各位繼續與上實城開攜手並肩，一同在轉型發展的道路上穩步前行。

黃海平

主席

二零二六年八月二十六日

註：二零二六年上半年中國國內生產總值數據來自國家統計局二零二六年七月十五日發佈的資料。

房地產市場環境

二零二六年上半年，中國房地產市場處於築底調整階段，政策端與市場端協同發力，部分城市顯現企穩跡象，但城市間分化依然明顯。中央堅持「房住不炒、因城施策」，持續完善房地產發展新模式，房貸、稅費等支持政策持續見效，剛性及改善性住房需求有序釋放。城市更新、城中村改造、保障房建設及存量商品房收儲等工作穩步推進，房企債務重組與保交樓等行業風險處置取得實質性進展。市場層面，新房市場持續復甦，二手房市場保持活躍，一線及核心二線城市率先回穩，普通二線、三四線城市則仍面臨庫存去化壓力。根據國家統計局數據顯示，二零二六年上半年，全國房地產開發投資同比下降18.0%，新建商品房銷售額同比下降13.6%，新建商品房銷售面積同比下降11.6%。未來，行業有望在供求關係改善、風險有序化解及發展模式轉型的過程中，實現更加穩健與可持續的發展。

業務回顧

綜述

二零二六年上半年，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，本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●安沣及上實●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。

合約銷售

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團商品房的合約銷售金額為人民幣1,289,520,000元（二零二五年六月三十日止六個月：人民幣689,140,000元），同比上升87.1%。總合約銷售面積為75,000平方米，同比上升82.9%，總平均售價約為每平方米人民幣17,200元，主要是由於期內二線城市銷售比例較多所致。

期內，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為本集團的重點銷售項目，分別佔期內合約銷售總金額約40.9%、27.3%、11.6%、8.1%、7.3%和2.9%。

土地儲備

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團土地儲備共有28個項目，分佈於10個內地重點城市，包括上海、北京、天津、西安、重慶、無錫、瀋陽、煙台、深圳及武漢，當中大部分為建成及處於建設期的中、高檔住宅及商用物業，未來可售規劃建築面積約3,179,000平方米，可滿足未來3至5年的發展。

二零二六年上半年，全國土地市場延續「縮量提質」的基調，整體成交規模與熱度均有所下降，房企拿地態度普遍審慎。然而，核心城市優質地塊依然備受追捧，競拍熱度不減。本集團秉持審慎的拿地策略，嚴選合適標的，精準捕捉核心地段的稀缺資源。期內，本集團以約人民幣2,675,000,000元成功奪得上海市徐匯區凌雲社區地塊，該地塊佔地面積為27,571平方米，為混合用途開發項目，可開發為約75%之住宅開發項目，配備25%商業設施，為後續項目開發增添優質儲備。

物業發展

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團在建項目共5個，在建面積758,000平方米，主要包括上海上實聽海、西安自然界、上海TODTOWN天薈、煙台上實雲麓和西安上實啟元等等項目。而交付面積合共29,000平方米，主要為上海上實聽海、上海上實望海、天津上實仰山、煙台上實雲麓。

二零二六年上半年，房地產利好政策持續出台，集團把握市場窗口，適時加快多個住宅項目的推售節奏，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項目自推售以來，市場反響熱烈，廣受好評。其中，上海上實聽海為本集團銷售貢獻最大的項目。

投資性物業

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團於上海、北京、天津、重慶、瀋陽、西安及深圳等7個重點開發大城市已經建成多個商業項目，持有的投資性物業總面積約1,324,000平方米。期內，本集團的整體租金收入同比上升14.6%至417,929,000港元（二零二五年六月三十日止六個月：364,827,000港元）。

本集團秉持租售並舉的策略，在租賃住宅領域持續深耕，旗下長租品牌「阡集」已建立穩固的市場地位。阡集•匯社區、阡集•莘社區、阡集•創社區三大社區合共向市場供應5,500套品質房源，服務近萬名租戶，出租率長期領先行業，成為上海保租房頭部品牌。此外，本集團進一步拓展業務版圖至香港，透過營運學生宿舍建立業務據點，以優化地域佈局、擴闊收入來源，強化本集團在區內的競爭實力。

財務表現

收入

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團收入為1,271,704,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：1,827,835,000港元），同比下跌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737,860,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：1,336,687,000港元），仍然是本集團最主要的收入來源，佔總收入58.0%（截至二零二五年六月三十日止六個月：73.1%）。其中，上海上實聽海、上海上實望海、天津上實仰山、煙台上實雲麓分別佔物業銷售收入的45.0%、24.3%、13.8%及10.0%。

來自租金、物業管理，以及酒店業務的收入持續為本集團提供穩定的收入來源，三項業務分別貢獻417,929,000港元、9,929,000港元及105,986,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：364,827,000港元、6,793,000港元及119,528,000港元），分別佔總收入32.9%、0.8%及8.3%（截至二零二五年六月三十日止六個月：20.0%、0.4%及6.5%）。

毛利及毛利率

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團毛利為339,742,000港元，較二零二五年同期上升25.9%。毛利率為26.7%，較二零二五年同期上升11.9個百分點，主要因為期內交付項目中毛利率較高的項目比往年同期有所增加所導致。

投資物業重估

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團錄得投資物業重估減值淨額約60,480,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：減值151,069,000港元），主要由於多個投資物業之公平值錄得輕微下跌所導致。

分銷及銷售開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團分銷及銷售開支同比上升93.4%至196,565,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：101,616,000港元），主要由於期內加強推廣銷售所致。

一般及行政開支

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團一般及行政開支同比下降4.0%至189,690,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：197,546,000港元），主要由於期內持續嚴格執行成本控制措施並取得良好成效所致。

其他開支、收益及虧損淨額

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團其他開支、收益及虧損錄得淨虧損約為30,260,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：淨虧損63,501,000港元），主要由於一子公司之商譽減值所致。

期內虧損

截至二零二六年六月三十日止六個月，集團錄得489,086,000港元虧損（截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損562,427,000港元），主要由於多個項目錄得之銷售額減少所致。股東應佔虧損約為414,448,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損492,139,000港元），每股基本虧損為8.67港仙（截至二零二五年六月三十日止六個月：虧損10.29港仙）。

流動資金及財務資源

本集團管理其資本，以確保本集團內之實體能夠根據續經營基準經營，同時透過優化債務及股權之平衡，為股東帶來最大回報。本集團之整體策略與上一個年度維持不變。

本集團之資本結構包括淨債務，其包括銀行及其他貸款、現金及現金等價物以及本公司擁有人應佔權益（包括已發行股本及儲備）。

於二零二六年六月三十日，本集團持有之銀行結餘及現金為4,455,544,000港元（於二零二五年十二月三十一日：4,571,721,000港元）。本集團的負債淨額對權益總額比率（借貸淨額（總銀行及其他貸款減去銀行結餘及現金及受限制及已抵押銀行存款）對權益總額）由去年底77.8%增加至96.8%，主要由於期內投得一地塊所致；流動比率為1.9倍（截至二零二五年十二月三十一日：1.3倍）。

於二零二六年六月三十日，本集團包括銀行貸款、其他貸款、墊付債券、中期票據及境內公司債券的總貸款約為23,002,267,000港元（於二零二五年十二月三十一日：19,357,881,000港元）。當中包括上海實業控股有限公司之附屬公司的短期借款達人民幣360,000,000元（於二零二五年十二月三十一日：人民幣600,000,000元），本集團將按業務需要繼續優化人民幣與港元之計值借款。

本集團的現金充足，管理層相信，本集團有充足的資金及日後收益足以應付目前營運資金及未來發展的需要。

外匯風險

期內，本集團大部分收益及經營成本以人民幣計值，除以外幣計值的銀行存款及貸款外，本集團之經營現金流或流動資金並不受任何其他重大的直接匯率波動影響。截至二零二六年六月三十日，本集團無訂立任何外匯對沖安排控制其匯率變動風險，但未來將適時採取必要的措施，以減少匯率波動帶來的影響。

人力資源及薪酬政策

於二零二六年六月三十日，本集團聘有685名僱員（包括香港及中國辦事處）。本集團之僱員酬金政策乃根據僱員之表現、資格、經驗及能力制訂。本公司董事（「董事」）之酬金乃由本公司薪酬委員會參照本集團營運業績、個人表現及市場比較統計數字制訂。員工福利包括與本集團盈利表現及個人表現掛鈎之酌情花紅以及強制性公積金計劃供款。

截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本集團為僱員提供與職務相關之培訓課程，並定期舉辦培養團隊精神之活動予員工參與，務求提升本集團之人力資源質素及員工歸屬感。

展望

展望二零二六年下半年，穩定房地產市場仍是宏觀政策的核心方向，經濟工作依然以擴大內需為主軸。房地產既承載民生安居需求，亦連通投資與消費兩端，其平穩發展對整體經濟運行具有基础性支撐作用。隨着《城市更新「十五五」規劃》全面落地，行業正式進入存量提質時代。當前市場雖仍在築底，分化格局未改，但在供需兩端政策持續護航，以及「好房子」建設、城市更新及存量盤活等重點工作有序推進，市場信心可望逐步提升，構建更為平穩健康的發展格局。

三十而立，上實城開將以厚積薄發之勢，全面加快轉型步伐。本集團將堅守上海作為發展主陣地，並向其他核心一、二線城市有序拓展，緊扣國家政策方向，以好社區「3+4+4」標準為引領，持續深耕城市更新賽道，做精做優租賃住宅業務，同時推動高質量物業項目開發，致力為居民締造「好房子」品質生活。此外，本集團將穩步推進資產證券化轉型，著力強化資本運作能力，提升資金效率，優化負債結構，釋放資產價值，確保國有資產提質增效，為股東構築長期穩健的回報基礎。

項目資料



本集團於10個城市中擁有28個項目，包括中高檔住宅單位、服務式公寓、商業及寫字樓。於二零二六年六月三十日，本集團未來可售土地儲備的總面積約為318萬平方米。

本集團已重組其項目並將在未來土地收購事項上採取審慎策略。

於二零二六年六月三十日

項目	城市	地盤面積 (平方米)	規劃建築面積 (平方米)	可售/自持建築 面積(平方米)	2026年上半年		未來可售/ 自持 (平方米)	可售/自持 日後發展可售/ 在建面積 自持面積		預期落成日期	所有權 (%)
					預售面積 (平方米)	累計銷售面積 (平方米)		(平方米)	(平方米)		
萬源城	上海	943,000	1,226,298	909,054	—	826,844	82,210	—	—	已落成	53.1%
上海青年城	上海	57,944	212,130	166,261	—	139,840	26,421	—	—	已落成	100.0%
上海晶城	上海	301,908	772,885	609,488	33	601,915	7,573	—	—	已落成	59.0%
TODTOWN天晉	上海	117,825	605,000	385,300	3,699	95,369	289,931	56,175	111,975	2020-2030年分期落成	20.7%
當代美墅(城開雲外)	上海	120,512	191,636	68,404	—	68,170	234	—	—	已落成	100.0%
城開優享+欣虹匯	上海	89,432	289,271	227,218	—	150,294	76,924	—	—	已落成	90.0%
上投寶旭	上海	118,880	306,167	234,653	—	234,004	649	—	—	已落成	71.3%
城開優享+梅蘭里	上海	20,572	60,195	60,195	—	9,020	51,175	—	—	已落成	80.0%
阿集匯社區	上海	17,161	44,927	44,927	—	—	44,927	—	—	已落成	59.0%
阿集萃社區	上海	47,435	126,702	126,702	—	—	126,702	—	—	已落成	29.5%
阿集創社區	上海	47,383	115,799	115,799	—	—	115,799	—	—	已落成	59.0%
桂林路航天項目	上海	91,160	590,165	590,165	33,342	33,342	556,823	32,053	—	2025-2026年落成	21.2%
上實雲端	上海	30,052	65,065	41,938	860	40,660	1,278	—	—	已落成	59.0%
上實望海	上海	41,961	156,533	97,422	2,913	96,171	1,251	—	—	已落成	47.2%
上實聆海	上海	119,545	439,971	251,786	17,508	36,878	214,908	115,853	110,531	2025-2028年落成	80.0%
上實雲秀	上海	27,571	61,419	58,116	—	—	58,116	—	58,116	2029年落成	59.0%
青年匯	北京	112,700	348,664	295,114	—	258,814	36,300	—	—	已落成	100.0%
西釣魚台御園	北京	42,541	250,930	228,070	164	221,013	7,057	—	—	已落成	100.0%
老城廂	天津	244,252	752,883	613,357	—	582,619	30,738	—	—	已落成	100.0%
上實仰山	天津	42,146	118,094	118,094	3,231	95,469	22,625	1,600	—	已落成	100.0%
上海中心城開國際	無錫	24,041	193,368	144,581	—	43,564	101,017	—	—	已落成	59.0%
自然界	西安	2,101,967	3,899,867	3,202,324	1,674	2,818,631	383,693	139,572	3,254	2008-2029年分期落成	100.0%
上實啟元	西安	51,208	102,418	96,837	31,496	77,820	19,017	3,930	—	2024-2027年落成	100.0%
瀋陽城開中心	瀋陽	22,651	228,768	175,377	—	71,660	103,717	—	—	已落成	100.0%
城上城	重慶	120,014	786,233	729,785	—	376,424	353,361	—	—	已落成	100.0%
中國鳳凰大廈	深圳	11,038	106,190	79,391	—	78,343	1,048	—	—	已落成	91.0%
上實雲麓	煙台	77,681	159,100	154,900	14,292	96,373	57,927	—	—	2022-2026年落成	100.0%
香開長龍花園	武漢	257,600	452,000	437,053	—	29,626	407,427	56,545	314,568	2024年-2027年分期落成	28.9%
總計		5,300,180	12,662,698	10,261,711	109,212	7,082,863	3,178,848	405,728	598,444		

主要投資物業

項目	城市	房產類別	租賃年限	規劃建築面積 (平方米)
上海青年城	上海	商業 ⁵	中期租賃	17,665 ¹
萬源A街坊	上海	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	57,286
上海世貿商城 ²	上海	展覽館、店鋪及貿易中心、寫字樓及車位	中期租賃	284,651
城開國際大廈 ³	上海	寫字樓及車位	中期租賃	45,239
城開YoYo ⁴	上海	商業 ⁵	中期租賃	13,739
阡集滙社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	44,927 ¹
阡集莘社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	126,702 ¹
阡集創社區	上海	商業、保障性租賃住房	中期租賃	112,639
城開優享+欣虹匯	上海	商業	中期租賃	10,157
城開優享+梅隴里	上海	商業、寫字樓	中期租賃	25,430
老城廂	天津	商業、酒店	中期租賃	30,620
城上城	重慶	商業 ⁵ 、寫字樓、車位	中期租賃	317,405 ¹
中國鳳凰大廈	深圳	寫字樓	中期租賃	1,048 ¹
青年匯	北京	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	24,931 ¹
自然界	西安	商業 ⁵ 、酒店	中期租賃	95,663
瀋陽城開中心	瀋陽	商業 ⁵ 、寫字樓	中期租賃	100,446 ¹
其他	上海及北京	商業 ⁵ 、寫字樓及車位	中期租賃	15,931

總計

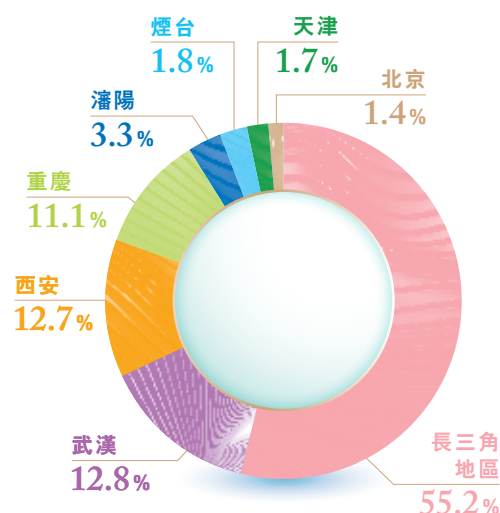
1,324,479

註：

1. 已包括在此中報第13頁
2. 地址：上海市長寧區延安西路2299號
3. 地址：上海市徐匯區虹橋路355號
4. 地址：上海市徐匯區天鑰橋路123號
5. 主要包括購物中心

未來可售建築面積分析

截止二零二六年六月三十日



中國

上海項目分佈



項目位於上海市閔行區古美板塊，東鄰蓮花路，西接合川路、南至顧戴路、北達平南路，距離中環線不足700米，是上海「十•五」規劃中的大型重點住宅基地。項目總用地面積約94.3萬平方米，總建築面積約130萬平方米，其中住宅面積約77萬平方米，地下面積近40萬平方米，公建配套約10餘萬平方米，規劃導入人口逾2萬人。萬源城項目建築形態豐富，產品涵蓋：國際公寓、獨棟別墅、花園洋房、大平層豪宅、現代商業及綠地公園，融生活宜居、商業娛樂、文化教育、商務休閒等眾多功能於一體。





TODTOWN 天蒼

地址：
上海市閔行區
莘莊鎮

類別：
住宅／商業／酒店／
寫字樓／公寓式辦公室

特點：

TODTOWN天蒼坐落於上海城市副中心的莘莊站南、北廣場。北抵廣通路，東沿梅隴西路，南臨莘朱路、都市路，從北廣場水清路到南廣場都市路將由橫跨橋連通，形成快速通行道。

作為上海其中一個最先進的TOD (Transit-Oriented Development) 項目，TODTOWN天蒼，總用地面積約11.8萬平方米，總建造面積60.5萬平方米，其中有10萬平方米與交通相關。建成後的TODTOWN天蒼不僅將接入軌道交通1號線、5號線、鐵路滬杭客運專線和眾多公交線路，亦將為金山鐵路支線設站。地鐵、公交、通勤鐵路等不同類型、不同部門管理的交通工具將在項目區域內得到整合，實現無縫便捷的轉乘。TODTOWN天蒼是集住宅、商業、休閒於一體的「空中之城」，涵蓋5萬平方米的寫字樓、14萬平方米的商場、2萬平方米的酒店、9萬平方米的住宅、8.5萬平方米的服務式公寓及2萬平方米的公建配套，是一套系統設施完善的綜合體。



軒集莘社區

地址：
上海市閔行區秀漣路555弄

類別：
保障性租賃住房

特點：

由上實城開與閔行區莘莊鎮共同聯合開發，是閔行區首批認定掛牌的人才公寓。地處閔行區莘莊商務區板塊，距離地鐵12號線終點七莘路站僅約400米。總建築面積約18.6萬平方米，住宅總建築面積11.5萬平方米，是一個集公寓、綠地、商業於一體的租賃社區。軒集莘社區在設計上從年輕人的需求及生活方式出發，從安全性、舒適度、環保化、智慧化和環境營造五個維度夯實居住體驗，格局舒適，佈局合理，功能區域分佈清晰。同時依託於綜合性運動中心、U BOX白箱藝術空間、寵物公園等可持續多元空間的營造和IP主題活動的開展，為青年人才創造了一個全方位的溝通、展示、交流平台，並為人才提供「一站式」服務。

上海



阡集匯社區

地址：

上海市徐匯區龍川北路777弄

類別：

保障性租賃住房

特點：

是上海首批上市的大型R4保障型租賃社區項目，也是徐匯區實施「人才高地戰略」的重要配套項目之一。被授予市、區兩級「人才公寓」榮譽稱號。地處徐匯區上海南站板塊，周邊有三條地鐵環伺（1、3、15號線），總建築面積約6.6萬平方米，住宅總建築面積4.3萬平方米。阡集匯社區旨在為逐夢人提供精緻、舒適、有品質的理想人居場所，設計注重多元交互和活力營造，提供靈活變化的空間及疊加式場地使用需求的可能性，為各類社群活動提供空間，共享交互居住新模式。社區著力人才安居保障，夯實徐匯人才高地，同時依託青年中心平台，提升社區服務品質，打造青年友好型社區。

上海



阡集創社區

地址：

上海市閔行區東川路150弄
1-34號

類別：

保障性租賃住房

特點：

項目地處閔行區吳涇鎮「大零號灣」板塊，總建築面積約17萬平方米，住宅總建築面積10.9萬平方米，其中設有「新時代城市建設者管理者之家」，提供152張床位。阡集創社區東臨「浦江第一灣」、北接蔣家港景觀河道、南望「閔行第一湖」蘭香湖，打造低碳環保、綠色休閒的生活方式，享受居住的鬆弛氛圍。項目住宅建築基於多樣居住、多樣街區、多樣的都市理念，打造多樣化建築形體，呼應多樣化生活和多樣化人群的居住屬性，提供了青年創新創業中心、綜合服務平台的阡集品牌館，以及超級月亮草坪、地核綠洲和萌寵花園等多個景觀帶，配套大零號灣建設。阡集創社區致力於同園區、校區、社區聯動，打造社區智造中心，呈現富有創造力、專注力和合作力的多元環境。



當代美墅•城開雲外

地址：
上海市閔行區

類別：
住宅

特點：

當代美墅•城開雲外項目位於上海市閔行區顧橋鎮，項目東側為滬金高速(S4)、西臨都市路、南接吳閔鐵路支線、北靠燈輝路。項目西側至軌交5號線劍川路站直線距離約1.1公里，東側至軌交15號線(建設中)直線距離約1.8公里，南側為上海交通大學及華東師範大學閔行校區，交通條件及人文環境皆較好。項目用地面積12.05公頃，容積率為0.6，規劃為低密度住宅社區，建築限高不大於10米。項目地上總建築面積約7.23萬平方米，地塊綠地率大於35%，集中綠地率大於15%。該項目規劃打造具備一定品質的低密度別墅類產品。



上海世貿商城

地址：
上海市延安西路2299號

類別：
展覽／商業／
寫字樓

特點：

上海世貿商城西臨古北路、虹橋路，南迎延安路，北靠虹橋領館區，坐落於上海新興的「大虹橋開發區」，地理位置得天獨厚。毗鄰內環線和高架路出口處，開車十分鐘即達「大虹橋交通樞紐」，擁有城際高鐵、磁懸浮、地鐵、機場、公交等幾十條線路的立體化交通網。

上海世貿商城總建築面積28.5萬平方米，由國際常年展覽中心、上海世貿展館、上海世貿大廈三大主體建築構成，是一個集展示、交易、辦公、資訊於一體的超級貿易市場，為國內外商家及專業買主提供一流的、國際級的設施與服務。

上海



效果圖



上海晶城 (包括「晶秀坊」)

地址：
上海市秀景路136弄

類別：
住宅／商業

特點：

上海晶城項目位於閔行區梅隴鎮，是經上海市住房保障和房屋管理局認定的保障性住房，被列入2009年上海市重大工程的大型保障性住宅項目，總佔地約30.2萬平方米，總建築面積達到77.3萬平方米。主要包括公租房、經適房、動遷安置房以及配建經營性住房四個部分；其中「晶秀坊」於2020年被全市統籌納入第八批經適房供應房源。「晶秀坊」佔地約1.5萬平方米，總建築面積5.4萬平方米。

上海晶城配備2所幼兒園、1所小學和1所初中，全覆蓋九年制義務教育；三個配套商業，另有社區事務中心、醫療中心、體育中心、公交樞紐站等，可全方位滿足社區居民基礎生活及文化娛樂需求。

上海



效果圖



城開優享+梅隴里

地址：
上海市閔行區虹梅南路
近梅隴路

類別：
商業／辦公

特點：

項目東至虹梅南路，南至規劃梅隴路，西至規劃用地邊界，北至規劃用地邊界，用地面積約2萬平方米，總建築面積約6萬平方米，包含辦公、商業等功能。項目地處閔行區梅隴鎮中心區，為梅隴鎮舊城改造範圍，具有前瞻性及龍頭地位，區域內具有一定的潛力和標桿作用。

項目整體由六棟建築以及其間的連廊組成，為商辦綜合體項目。商業未來打造以「運動健康、精緻生活」為主題的社交體驗空間。辦公產品採用私密性強的獨棟與融合性廣的標辦組合，通過錯落的設計，利用連廊將辦公與商業有機貫通。將吸引中高端企業入駐，形成區域獨特的商辦空間。



桂林路航天項目

地址：

上海市徐匯區桂林路402號

類別：

科研設計／
租賃住房

特點：

項目位於漕河涇新興技術開發區，東至桂林路、西至蒼梧路、南至宜山路、北至欽江路，連通地鐵9號線、15號線，緊鄰內環、中環、滬閔高架，是上海市、徐匯區重大產業項目工程。項目總佔地面積約9.1萬平方米，總建築面積約60萬平方米，其中地上計容面積約35萬平方米，涉及科研設計、園區配套和租賃住房等業態。未來航天科技城項目整體開放式的佈局、高品質的建築以及優質的生活、科研配套，將為城市賦能，提升區域價值。



城開優享+欣虹匯

地址：

上海市閔行區華涑路255弄

類別：

住宅／商業

特點：

項目東至滬杭鐵路，南至崧澤高架，西至小涑港，北至紅星村村界，佔地面積約為205畝（含道路、河道、綠化）。

項目地塊內可開發用地共兩塊，其規劃性質分別為三類住宅組團用地和商業服務用地。

住宅組團地塊，佔地面積約6.9萬平方米規劃為住宅用地，用於動遷安置房，容積率2.15，預計可建計容建築面積約14.9萬平方米。

商業服務地塊，佔地面積約為1.9萬平方米，規劃為商業服務用地，容積率2.5，預計可建計容建築面積約4.9萬平方米。未來該地塊將佈局品牌酒店、獨棟商墅及自持商業等多方位建築形態。

上海



上實聽海

地址：

上海市自貿區臨港新片區
PDC1-0401單元J10-02、
J09-01、J10-01、J11-01、
J12-01、J13-01組團地塊專案

類別：

住宅／商業

特點：

項目位於上海市浦東新區臨港現代服務業開放區的主城103國際創新協同區，定位全球前沿科學策源地。上實聽海位於頂尖科學家社區，是為世界一流科技機構及高端人才打造的國際社區。專案東至南港大道、南至海洋七路、西至海基路、北至美人蕉路。

項目總佔地約12萬平方米，總建約44萬平方米。住宅面積共計約26.53萬平方米。上實聽海整體東鄰生態綠地——赤風港濕地中心，南面朝向大海，著力打造有活力高品質的生態景觀和開放空間。建築風格在經典的基調上呈現高品質濱海城市風貌社區的特質，城市天際線與海弧線統一，美化城市立面，注重社區建築與城市空間，自然環境的和諧統一。一期開盤10號地塊規劃

保障房住宅1棟，為9層小高層；商品住宅5棟，16-18層高層，內部商業配套1地塊。

上海



上實望海

地址：

上海市自貿區臨港新片區
PDCI-0103單元A03-02地塊

類別：

住宅

特點：

項目位於上海市浦東新區臨港現代服務業開放區的樞紐核心105金融集聚片區，由南至北主要定位為國際社區、科創人才社區、家庭社區及科創人才社區，本地塊位於國際社區，東至規劃地塊、南至安茂路、西至綠化帶、北至洛神花路。

項目總佔地面積約4.2萬平方米，總建約15.7萬平方米，建築控高50米，項目建設積極響應臨港新片區宜居宜業的規劃理念，打造符合臨港發展滿足未來城市規劃需要的高品質社區。該項目規劃保障房住宅1棟，商品住宅14棟，13-16層高層，社區配套1棟；總戶數約1,009戶（含保障房）。建築方案錯落有致，富有變化和創新；建築風格在經典的基調上呈現高品質社區的特質。



上實雲端

地址：
上海市青浦區華騰路
北側21-08地塊

類別：
住宅

特點：

項目位於上海市青浦區華新板塊，外環外與郊環之間；地處大虹橋西輻射範圍，距離虹橋商務區約10公里；距離13號線西延伸段規劃站點約5公里。東至新益南路，南至華騰路，西至新鳳北路，北至規劃地塊。

項目總佔地面積30,051.5平方米，項目為青浦華新區域低密度純洋房高品質社區。本項目住宅產品共計11棟，3棟7層，8棟8層，總戶數約463套。項目建築佈局摒棄了常規的兵營式排列，以舒展的曲線佈局，互不遮擋，而又相互呼應，景觀視野，多層的密度享受，罕見超寬樓間距，一座綠色生態社區自然圍合而成。未來，將屬於大虹橋最具潛力的項目之一。



上實雲秀

地址：
上海市徐匯區凌雲社區
5031102單元S04-16地塊

類別：
住宅／商業

特點：

項目位於上海徐匯區凌雲板塊，地塊四至清晰，東至老滬閔路、南至羅秀路，西、北緊鄰松風花園小區，區位條件優越。項目坐擁「雙軌TOD+中環高架」交通優勢，處在已通車15號線與規劃中26號線交匯地帶，可便捷通達徐家匯、前灘、上海南站等核心商圈。地塊緊鄰中環高架出入口，依託龍吳路、上中路隧道等形成「三縱三橫」立體路網，駕車約15分鐘可達徐匯濱江、漕河涇開發區。

項目定位為板塊人居迭代標桿，秉持「在地街區+質感住區」理念，融合老城煙火氣與百年人文底蘊，打造現代化低密高品質社區，填補區域高端住宅空白。用地面積約2.76萬平方米，總建面積約6.1萬平方米，容積率2.0，規劃住宅291戶。產品採高層+洋房高低配，戶型覆蓋115-174平方米四面積段、五種戶型，滿足改善家庭多元需求。

商業配套方面，項目配建近2萬平方米集中式社區商業，作為上實城開「鄰街」品牌旗艦，圍繞「一老一少一寵」打造全場景一站式鄰里消費空間，補足片區優質社區商業缺口，提升1.5公里半徑居民生活體驗與板塊商業活力。

煙台



效果圖



上實雲麓

地址：

煙台市芝罘區福源路
和幸福十二村東街交口西南

類別：

住宅／商業

特點：

項目西至珠璣西路、南至福源南路、北至福源路、東至規劃路。佔地面積約7.7萬平方米，總建築面積約15.9萬平方米，項目業態含住宅、商業和部分公共服務配套設施。項目地處煙台幸福新城核心區域，緊鄰新城商務主軸，北側1.5公里範圍內即為海岸線。按新城總體規劃，未來項目周邊商業、教育、醫療、交通和景觀資源豐富，區域後發優勢明顯，發展潛力巨大。

項目定位改善型住宅產品，以三、四房為主力戶型，精裝交付。項目擬打造管家式物業服務、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現尊貴、生態、科技感於一體的品質人居環境。

武漢



效果圖



香開長龍花園

地址：

武漢陽邏之心柴泊大道
金台路口

類別：

住宅／商業

特點：

項目地塊位於長江新區陽邏之心核心地段，未來項目周邊商業、教育、景觀、交通、醫療等配套資源豐富，優勢明顯，發展潛力巨大。

項目業態含住宅、商業，地塊北側為柴泊大道，對面即是萬達文旅城商業區；西側為金台路，西側馬路對面為學校用地；南側地塊為公立小學用地，東側為淨麓路。總規劃建築面積約45萬平方米。

項目定位高端住宅產品，通過自持名校為核心優勢，前瞻性產品規劃，打造超高得房率為亮點，實現高端、品質為一體的人居環境。



北京

西釣魚台·御璽

地址：

北京市海澱區西釣魚台村
1、2號地段

類別：

住宅

特點：

項目位於西三環，西、南臨昆玉河，東臨137公頃玉淵潭公園，享有京城最大的67公頃的巨幅水域，對於缺水的北京而言擁有不可多得的臨河景觀，更添罕有和優越性。項目主要以臨河豪華住宅為核心產品，目標群體為高端富裕階層。項目開發分為三期，第一期和第二期已完成開發並銷售完畢，第三期將近售罄。



瀋陽

瀋陽城開中心

地址：

瀋陽市和平區
太原南街

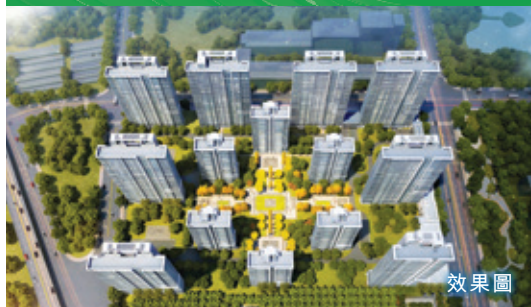
類別：

商業／寫字樓／
酒店式公寓

特點：

項目坐落於瀋陽市中心地帶最繁榮的商貿街區——太原街，區域歷史底蘊深厚，商業貿易輻射東北亞地區，北臨中華路，南至民主路，西接太原南街，東沿天津南街。城開中心總建築面積23萬平方米，涵蓋高端寫字間、SOHO、精裝公寓、開放式商業街區四大綜合業態，集文創、餐飲、休閒、娛樂、辦公、高級公寓為一體，屬市內地標級複合型綜合體項目。

天津



效果圖



上實仰山

地址：

天津市河東區規劃金梭南道與
韶山道交口東南側

類別：

住宅／商業

特點：

項目東至紅星路、南至成林道、西至新闊路、北至衛國道，佔地面積約4.2萬平方米，總建築面積約17.5萬平方米（包含綠化）。項目包含住宅、商業和部分公共服務配套設施。住宅佔地面積約11.6萬平方米，容積率 ≤ 2.9 ；商業佔地面積約2,500平方米。

項目開創區域復興，產品復興，生活復興的高定美學社區，打造極致創新住宅產品。項目打造酒店式歸家大堂，多功能摩卡會客廳、自然主題小區景觀和智能化社區管理，實現生態、科技感於一體的品質型人居環境，真正的區域引擎級項目，成為天津河東區發展行程的重要驅動力量。

無錫



效果圖



上海中心城開國際

地址：

江蘇省無錫市
濱湖區隱秀路與
太湖大道交匯處

類別：

商業／酒店／
寫字樓／酒店式
公寓

特點：

項目位於無錫城市新軸心 — 蠡園經濟開發區核心，是蠡湖板塊的地標性建築，距離無錫市中心區域僅五公里，臨近蠡湖風景區、蠡湖中央公園、渤公島等多個景區，區域內發展成熟，配套完善、交通便捷。項目是由國際五星級酒店、酒店式公寓、五A甲級寫字樓、商業中心等業態共同組成的都市商業綜合體。

西安	自然界
 效果圖	地址： 西安市滻灞生態區 滻灞大道滻河東岸 類別： 住宅／商業／酒店
	特點： 項目位於西安滻灞生態區核心區域，盤踞滻、灞兩河交匯之處，以面積計是一座佔地約200萬平方米的西北首席生態大盤。項目所在區域規劃完備、發展迅速，路網完善，市政公交覆蓋廣泛，地鐵3號線即將開通。 項目位於歐亞經濟論壇會址，國家級濕地公園廣運潭順利落成，二零一一年世界園藝博覽會成功召開，奠定了該區域在西安城市發展中的重要地位。自然界共規劃地塊12幅，業態多樣；相應的配套如社區商業、教育、醫療、購物中心等生活必備設施，正一一落成並陸續投入使用。

西安	上實啟元
 效果圖	地址： 西安市啟源一路與上春北路交匯 (滻灞第十學校西側) 類別： 住宅
	特點： 項目位於啟源一路與上春北路交匯處，佔據西安規劃發展的三軸三帶核心位置。匯集滻灞生態區、國際港務區、經開政務區三區利好於一身，且距離灞河僅800米，盡享綠色生態滋養同時，國際化配套一應俱全，成就未央湖板塊低密高端住宅。 項目總用地面積約5.1萬平方米，建築面積約10.2萬平方米，整體規劃15棟住宅產品，8棟高層，7棟洋房，總戶數594戶，綠地率35%，容積率2.0，戶型面積為小高層：143平方米，洋房：190平方米(平層)、300平方米(頂躍)、190平方米(底躍)。項目採用金屬鋁板、真石漆。LOW-E玻璃結合的公建化外立面，打造時尚輕奢的外立審美。同時，結合絕佳生態資源優勢為您打造舒適、美好的生活方式。

其他資料

中期股息

本公司董事會(「**董事會**」)考慮到本公司未來計劃、財務狀況及現金流情況，不建議就截至二零二六年六月三十日止六個月派發任何中期股息(二零二五年六月三十日止六個月：無)。

購買、出售或贖回本公司上市證券

於截至二零二六年六月三十日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券。

優先購買權

本公司之公司細則或百慕達法律並無優先購買權之規定，致使本公司須按比例向本公司現有股東(「**股東**」)提呈發售新股。

企業管治

於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，本公司一直遵守載於香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)證券上市規則(「**上市規則**」)附錄C1之《企業管治守則》之所有守則條文。

董事進行證券交易的標準守則

本公司已採納有關董事及相關僱員(該等人士可能知悉有關本公司或其證券之內幕消息)進行本公司證券交易之自訂操守守則(「**相關僱員證券交易指引**」)，其條款並不較於上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「**標準守則**」)寬鬆。經本公司作出具體查詢後，全體董事均確認，彼等於截至二零二六年六月三十日止六個月內一直遵守標準守則及有關董事進行證券交易之自訂操守守則所載之規定準則。

此外，據本公司所知，概無本集團相關僱員曾於截至二零二六年六月三十日止六個月內未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

具控股股東特定履行契諾之貸款協議

誠如日期為二零二六年二月十一日的公告所披露，本公司(作為借款人)與一家銀行(作為貸款人)訂立兩份貸款協議(「**該等貸款協議**」)，內容有關兩筆總額為人民幣900,000,000元之定期貸款融通，為期三十六個月，用於償還現有之銀行借款。該等貸款協議規定，在上述融通存續期內，上海實業(集團)有限公司(「**上實集團**」)作為本公司及上海實業控股有限公司(「**上實控股**」)(本公司的控股股東和主要股東)的控股股東須直接或間接維持本公司已發行股本總額不少於51%，並維持對本公司之實際控制及管理權(「**持股及管理契諾**」)。倘違反持股及管理契諾，將構成該等貸款協議項下之違約。

截至本中期報告日期，上實集團實益擁有本公司已發行股本總額約70.44%(包括就證券及期貨條例(「**證券及期貨條例**」)而言被視為或當作於上實控股所持股份中擁有之權益)的權益。除上文所披露者外，本公司並無其他須根據上市規則第13.18或13.21條予以披露的事件。

審核委員會及審閱中期業績

本公司審核委員會（「**審核委員會**」）現時由三名獨立非執行董事組成，分別為李家暉先生，*M.H.*（委員會主席）、杜惠愷先生，*B.B.S.*，*太平紳士*及范仁達博士。審核委員會主要負責審閱本集團採納之會計原則及常規；審閱本集團之財務申報程序、風險管理及內部監控制度；以及審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及向外聘核數師支付之相關審核費用。審核委員會已審閱本中期報告（包括本集團截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核中期財務報表），並與本公司管理層及核數師討論本集團採納之會計原則及常規、風險管理及內部監控事宜、年終業績及財務報表以及審核委員會之職權範圍。

本集團之外聘核數師安永會計師事務所已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」審閱本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之未經審核簡明綜合財務報表。

董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於二零二六年六月三十日，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第352條須記入所存置之登記冊之任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

於二零二六年六月三十日，在其先前之購股權計劃於二零二三年五月二十一日屆滿後（有效期為十年並根據二零一三年五月二十一日通過之決議案採納），本公司並無任何購股權計劃，在任何計劃授權項下亦無任何可供授出之購股權。截至二零二六年六月三十日止六個月內，概無向任何人士授出任何購股權而根據上市規則第17.07條須予披露，而本公司於二零二六年六月三十日並無仍未行使之購股權。

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益

於二零二六年六月三十日，主要股東及其他人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文已知會本公司及聯交所及根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉，或以其他方式知會本公司之權益或淡倉如下：

本公司每股面值0.04港元之普通股

主要股東名稱	身份	所持本公司股份數目	佔本公司已發行股本概約百分比
上實控股	由受控制法團持有	2,111,229,080(L) ^{1,2,3}	44.16%
上實集團	由受控制法團持有	3,367,223,977(L) ^{1,2,3,4}	70.44%

附註：

1. L指好倉。
2. 該等權益包括由上實穎采有限公司持有之2,061,229,080股本公司股份及在下文附註3所述之抵押下視為由穎佳有限公司持有之50,000,000股本公司股份。由於上實穎采有限公司及穎佳有限公司均為上實控股（由上實集團控制）之全資附屬公司，因此上實控股及上實集團被視為或當作於上實穎采有限公司及穎佳有限公司持有之本公司股份權益中擁有權益。
3. 該等權益包括由Invest Gain Limited（由截至二零一一年十二月三十一日止年度期間不再是本公司主要股東的鄭松校先生實益全資擁有之公司）持有並抵押予穎佳有限公司的50,000,000股本公司股份（淡倉）。因此，上實控股及上實集團被視為或當作於本公司該等50,000,000股股份中擁有權益。
4. 上實集團透過上海投資控股有限公司（上實集團之附屬公司）持有上實控股約55.13%之股份。因此，就證券及期貨條例而言，上實集團被視為或當作於上實控股持有之2,111,229,080股本公司股份中擁有權益。另外，上實集團亦被視為或當作於其附屬公司上海實業貿易有限公司、上海實業金融控股（香港）有限公司、上海實業崇明開發建設有限公司、SIIC Capital (B.V.I.) Limited及上海投資控股有限公司持有之1,255,994,897股本公司股份中擁有權益。

除本報告披露者外，於二零二六年六月三十日，本公司未獲任何人士（本公司董事及主要行政人員除外）知會彼等於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊所記錄之權益或淡倉。

董事資料變動

經作出一切合理查詢後，本公司並不知悉，自本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的二零二五年年報（「二零二五年年報」）日期以來及直至本中期報告的審批日期（即二零二六年八月二十六日）期間，有任何須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的資料。

關於二零二五年年報之補充資料

本公司謹此就二零二五年年報所披露之關連交易及持續關連交易提供以下補充資料。

截至二零二五年十二月三十一日止年度，本公司確認，就二零二五年年報內綜合財務報表附註39所載之關連人士交易而言，本公司已遵守上市規則第十四A章之適用規定，該等關連人士交易根據上市規則構成關連交易及／或持續關連交易。

上述補充資料並不影響二零二五年年報所載之其他資料。除上文所披露者外，二零二五年年報內之所有其他資料保持不變。

致謝

本人謹向董事會、我們之管理層和所有員工就他們之不懈努力，以及向我們之客戶、供應商、業務夥伴和股東就他們對本集團之持續鼎力支持，致以真誠感謝。

承董事會命
上海實業城市開發集團有限公司
主席
黃海平

香港，二零二六年八月二十六日

獨立審閱報告



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

獨立審閱報告

致上海實業城市開發集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立之有限公司)

引言

本核數師已審閱上海實業城市開發集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)載於第34至56頁之中期財務資料，其中包括於二零二六年六月三十日之簡明綜合財務狀況表與截至該日止六個月期間之相關簡明綜合損益及其他全面收入報表、股本權益變動表和現金流量表，以及說明附註。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定，中期財務資料報告之編製必須符合當中有關條文以及香港會計師公會(「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」(「香港會計準則第34號」)。貴公司董事須對根據香港會計準則第34號編製及呈列本中期財務資料負責。本核數師之責任是根據吾等之審閱對本中期財務資料作出結論，並按照委聘之協定條款僅向作為實體之閣下報告結論，並無其他目的。本核數師不會就本報告之內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

本核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港審閱委聘準則第2410號「由實體獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務之人員作出查詢，並應用分析性和其他審閱程序。審閱範圍遠少於根據香港核數準則進行審核之範圍，故本核數師不能保證本核數師將知悉在審核中可能發現之所有重大事項。因此，本核數師不會發表審核意見。

結論

按照本核數師之審閱，本核數師並無發現任何事項，令本核數師相信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

二零二六年八月二十六日

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
收入			
貨品及服務	5	853,775	1,463,008
租賃	5	417,929	364,827
總收入		1,271,704	1,827,835
銷售成本		(931,962)	(1,557,961)
毛利		339,742	269,874
其他收入		26,881	33,150
其他開支、收益及虧損淨額，包括財務資產預期信貸虧損		(30,260)	(63,501)
投資物業公平值虧損淨額		(60,480)	(151,069)
分銷及銷售開支		(196,565)	(101,616)
一般及行政開支		(189,690)	(197,546)
融資成本	6	(294,580)	(284,560)
應佔聯營公司業績		(34,082)	609
應佔合營企業業績		(16,352)	13,410
除稅前虧損		(455,386)	(481,249)
所得稅開支	7	(33,700)	(81,178)
期內虧損	8	(489,086)	(562,427)
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人		(414,448)	(492,139)
非控股權益		(74,638)	(70,288)
		(489,086)	(562,427)

中期簡明綜合損益及其他全面收入報表

	附註	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
本公司權益持有人應佔期內每股虧損	10		
基本及攤薄(港仙)		(8.67)	(10.29)
其他全面收入			
後續期間可能重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額		801,320	643,733
不會重新分類至損益之項目：			
由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額		(121,254)	(118,089)
按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值變動 (扣除稅項)		(1,844)	1,448
期內其他全面收入(扣除稅項)		678,222	527,092
期內全面收入／(虧損)總額		189,136	(35,335)
以下人士應佔：			
本公司擁有人		97,713	(72,342)
非控股權益		91,423	37,007
		189,136	(35,335)

中期簡明綜合財務狀況表

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	11	22,562,033	21,784,418
物業、廠房及設備		1,681,880	1,670,581
使用權資產		480,029	479,356
商譽		—	23,604
無形資產		59,139	56,993
於聯營公司之權益		1,659,409	1,632,286
於合營企業之權益		2,525,473	2,449,488
按公平值計入其他全面收入之股本工具		24,625	26,135
受限制及已抵押銀行存款		178,063	149,180
遞延稅項資產		92,569	93,121
非流動資產總額		29,263,220	28,365,162
流動資產			
存貨		586	438
待售發展中物業及持作出售物業		16,117,775	12,737,528
貿易及其他應收款項	12	917,636	929,471
應收關連公司款項	19	6,259	1,710
預付所得稅及土地增值稅		528,218	492,979
受限制及已抵押銀行存款		5,032	9,485
銀行結餘及現金		4,455,544	4,571,721
流動資產總額		22,031,050	18,743,332
流動負債			
貿易及其他應付款項	13	4,215,844	4,325,142
應付關連公司款項	19	588,982	579,597
自出售物業收取之預售所得款項		921,605	509,437
銀行及其他借款	14	4,993,696	8,123,276
租賃負債		17,356	17,214
應付所得稅及土地增值稅		783,536	803,636
應付股息		23,641	23,641
流動負債總額		11,544,660	14,381,943
流動資產淨值		10,486,390	4,361,389
總資產減流動負債		39,749,610	32,726,551

中期簡明綜合財務狀況表

	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)
非流動負債			
遞延收益	13	26,471	25,808
銀行及其他借款	14	18,008,571	11,234,605
租賃負債		106,463	113,981
遞延稅項負債		2,631,331	2,548,339
非流動負債總額		20,772,836	13,922,733
資產淨值		18,976,774	18,803,818
資本及儲備			
股本	15	191,217	191,217
儲備		12,603,527	12,463,890
本公司擁有人應佔權益		12,794,744	12,655,107
非控股權益		6,182,030	6,148,711
權益總額		18,976,774	18,803,818

中期簡明綜合股本權益變動表

截至二零二六年六月三十日止六個月

	本公司擁有人應佔													非控股權益 千港元	權益總額 千港元
	股本 千港元	股份溢價 千港元	實繳盈餘 千港元	其他重估儲備 千港元	物業重估儲備 千港元	投資重估儲備 千港元	法定盈餘公積 千港元	股東出資／ 合併儲備 千港元	其他儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	保留溢利 千港元	總額 千港元			
於二零二五年十二月三十一日(經審核)	191,217	8,298,811	366,694	(3,084)	8,498	(1,996)	1,197,483	2,159,430	(130,714)	(284,545)	853,313	12,655,107	6,148,711	18,803,818	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(414,448)	(414,448)	(74,638)	(489,086)	
期內其他全面收入／(虧損)															
－ 可能重新分類至損益之項目：															
－ 由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	634,503	-	634,503	166,817	801,320	
－ 不會重新分類至損益之項目：															
－ 由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(121,254)	-	(121,254)	-	(121,254)	
－ 按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	(1,088)	-	-	-	-	-	(1,088)	(756)	(1,844)	
期內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	-	(1,088)	-	-	-	513,249	(414,448)	97,713	91,423	189,136	
收購非控股權益	-	-	-	-	-	-	-	-	41,924	-	-	41,924	(58,104)	(16,180)	
於二零二六年六月三十日(未經審核)	191,217	8,298,811	366,694	(3,084)	8,498	(3,084)	1,197,483	2,159,430	(88,790)	228,704	438,865	12,794,744	6,182,030	18,976,774	
於二零二五年十二月三十一日(經審核)	191,217	8,298,811	366,694	(3,084)	6,219	(3,548)	1,182,742	2,159,430	(130,714)	(869,967)	1,830,586	13,028,386	6,081,618	19,110,004	
期內虧損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(492,139)	(492,139)	(70,288)	(562,427)	
期內其他全面收入／(虧損)															
－ 可能重新分類至損益之項目：															
－ 由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	537,032	-	537,032	106,701	643,733	
－ 不會重新分類至損益之項目：															
－ 由功能貨幣換算為呈報貨幣之匯兌差額	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(118,089)	-	(118,089)	-	(118,089)	
－ 按公平值計入其他全面收入之股本工具之公平值變動(扣除稅項)	-	-	-	-	-	854	-	-	-	-	-	854	594	1,448	
期內全面收入／(虧損)總額	-	-	-	-	-	854	-	-	-	418,943	(492,139)	(72,342)	37,007	(35,335)	
轉發	-	-	-	-	-	-	7,191	-	-	-	(7,191)	-	-	-	
向非控股股東宣派股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7,215)	(7,215)	
於二零二六年六月三十日(未經審核)	191,217	8,298,811	366,694	(3,084)	6,219	(2,694)	1,189,933	2,159,430	(130,714)	(451,024)	1,331,256	12,956,044	6,111,410	19,067,454	

中期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

	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
經營活動		
除稅前虧損	(455,386)	(481,249)
經以下調整：		
物業、廠房及設備折舊	58,655	65,259
使用權資產折舊	14,379	33,933
融資成本	294,580	284,560
投資物業公平值虧損淨額	60,480	151,069
利息收入	(6,009)	(7,401)
商譽減值	23,604	—
預期信貸虧損撥備確認淨額	194	44,046
應佔聯營公司及合營企業業績	50,434	(14,019)
其他非現金項目	3,890	(7,174)
	44,821	69,024
存貨、待售發展中物業及持作出售物業(增加)/減少	(2,876,944)	1,037,267
貿易及其他應收款項減少/(增加)	46,410	(81,714)
貿易及其他應付款項減少	(269,264)	(1,247,119)
應付關連公司款項減少	(6,441)	(66,861)
自出售物業收取之預售所得款項增加/(減少)	387,454	(412,112)
經營所用現金	(2,673,964)	(701,515)
已付所得稅	(104,191)	(680,910)
經營活動所用現金淨額	(2,778,155)	(1,382,425)
投資活動		
購買物業、廠房及設備	(7,699)	(6,089)
出售物業、廠房及設備所得款項	—	564
投資物業已付開發成本	—	(234)
存放受限制及已抵押銀行存款	(18,177)	(43,911)
已收利息	6,009	7,401
投資活動所用現金淨額	(19,867)	(42,269)

	二零二六年 千港元 (未經審核)	二零二五年 千港元 (未經審核)
融資活動		
新造銀行及其他借款	9,929,023	3,737,793
償還銀行及其他借款	(7,018,525)	(3,814,550)
償還租賃負債	(11,035)	(32,384)
還款予關連公司	(14,329)	(42,978)
發行境內公司債券及中期票據應佔交易成本	—	(2,408)
已付非控股股東股息	—	(7,215)
收購非控股權益	(16,180)	—
已付利息	(293,626)	(250,430)
融資活動所得／(所用)現金淨額	2,575,328	(412,172)
現金及現金等價物減少淨額	(222,694)	(1,836,866)
於期初之現金及現金等價物	4,571,721	5,342,774
外幣匯率變動之影響	106,517	82,378
於期終之現金及現金等價物，以銀行結餘及現金呈列	4,455,544	3,588,286

中期簡明綜合財務資料附註

二零二六年六月三十日

1. 一般資料

本公司為一間公眾有限公司，根據百慕達一九八一年公司法（經修訂）於百慕達註冊成立為一間獲豁免有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市。其直接控股公司為上實穎采有限公司（於英屬維爾京群島（「英屬維爾京群島」）註冊成立之私人有限公司），其中介控股公司為上海實業控股有限公司（「上實控股」）（於香港註冊成立並於聯交所上市），其最終實益擁有人為中華人民共和國（「中國」）上海市人民政府。本公司註冊辦事處之地址為Richmond House, 12 Par-la-Ville Road, Hamilton HM08, Bermuda。

本集團主要業務為於中國內地進行住宅及商用物業發展、物業投資及酒店經營。

2. 編製基準

截至二零二六年六月三十日止六個月之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」編製。中期簡明綜合財務資料並不包括年度財務報表所要求之全部資料及披露事項，並應與本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表一併參閱。

由於本公司在聯交所上市，而其大部分投資者均位於香港，故綜合財務報表以港元（「港元」）呈列，除另有註明外，所有金額均約整至最接近的千位數，有別於本公司之功能貨幣人民幣（「人民幣」）。

3. 會計政策變動及披露

編製中期簡明綜合財務資料所採用的會計政策，與編製本集團截至二零二五年十二月三十一日止年度之年度綜合財務報表所採用的會計政策一致，惟本期間之財務資料首次採用以下經修訂之香港財務報告準則會計準則。

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 財務工具的分類及計量修訂
的修訂

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號 涉及依賴自然能源生產電力的合約
的修訂

香港財務報告準則會計準則的年度改進 — 第11卷 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號的修訂

3. 會計政策變動及披露(續)

經修訂的香港財務報告準則會計準則的性質及影響說明如下：

- (a) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂「財務工具的分類及計量修訂」闡明，當實體對合約現金流量的權利屆滿或被轉讓時，財務資產即予以終止確認；而財務負債則於結算日予以終止確認。該等修訂引入一項會計政策選項，在符合特定條件的情況下，終止確認於結算日前透過電子付款系統結算的財務負債。該等修訂釐清如何評估具有環境、社會及管治以及其他類似或然特徵的財務資產的合同現金流量特徵。此外，該等修訂釐清具有無追索權特徵的財務資產及合同掛鉤工具的分類規定。該等修訂亦包括指定以公平值計量並計入其他全面收入的股本工具投資及具有或然特徵的財務工具的額外披露。由於本集團過往年度就財務資產及負債終止確認所採用的會計政策已符合該等修訂，且本集團並無該等修訂所涉及的財務資產，故該等修訂對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的綜合財務報表中，就其按公平值計入其他全面收入之股本投資提供額外披露。
- (b) 香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂「涉及依賴自然能源生產電力的合約」澄清範圍內合約「自用」規定的應用，並修訂範圍內合約現金流量對沖關係中被對沖項目的指定規定。該等修訂亦包括額外披露，使財務報表使用者能夠了解該等合約對實體財務表現及未來現金流量的影響。由於本集團並無該等修訂範圍內的任何合約，該等修訂對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卷」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(及隨附之「實施香港財務報告準則第7號的指引」、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號作出的範圍有限的修訂。該等修訂包括為提高相關香港財務報告準則會計準則的一致性而作出的澄清、簡化、更正或變更。該等修訂對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

4. 分部資料

向本公司董事(即主要經營決策者)報告之資料以收入分析為主，以作資源分配及績效評估。除本集團之整體業績及財務狀況外，概無提供其他獨立財務資料。因此，僅呈列實體之披露資料、主要客戶及地區資料。

本集團業務位於中國內地。本集團所有收入及非流動資產(不包括若干物業及設備)來自及位於中國內地。截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月，概無來自單一客戶的收入佔本集團總收入10%以上。

5. 收入

(i) 分開計算來自客戶合約之收入

	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)
貨品或服務類別		
物業銷售	737,860	1,336,687
酒店經營	105,986	119,528
物業管理	9,929	6,793
總計	853,775	1,463,008
收入確認時間		
某時間點	737,860	1,336,687
隨時間	115,915	126,321
	853,775	1,463,008

本集團就客戶合約產生之所有收入均源自中國內地業務。

(ii) 租賃

	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)
營運租賃產生之收入	417,929	364,827

6. 融資成本

	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)
銀行及其他借款利息	292,243	283,734
應付關連公司款項利息	344	5,394
租賃負債利息	2,224	2,793
融資成本總額	294,811	291,921
減：於待售發展中物業資本化之金額	(231)	(7,361)
	294,580	284,560

資本化借款成本乃於匯總一般貸款中產生，並就合資格資產開支應用適用之資本化率計算得出。

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司註冊及經營所在稅務司法權區產生或源自其的溢利按實體基準繳納所得稅。根據百慕達及英屬維爾京群島之規則及規例，本集團毋須就兩個期間繳納該等司法權區之任何所得稅。由於本集團並無於香港產生或取得任何應課稅溢利，故並無作出香港利得稅撥備。

本集團於中國內地經營的附屬公司於年內須按25%的稅率繳納中國企業所得稅。

中國土地增值稅(「土地增值稅」)乃按照30%至60%的累進稅率對土地增值額徵收，土地增值額為出售物業所得款項減可扣減支出(包括土地成本、借款成本及其他物業開發支出)。本集團根據有關中國內地稅務法律及法規的規定為土地增值稅估計、作出及計提稅項撥備。土地增值稅撥備須由當地稅務機關進行最終審核及批准。

7. 所得稅(續)

綜合損益及其他全面收入報表之所得稅指：

	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)
本期稅項：		
中國企業所得稅	38,006	26,962
中國土地增值稅	4,761	82,810
	42,767	109,772
遞延稅項	(9,067)	(28,594)
期間所得稅	33,700	81,178

8. 期內虧損

本集團的除稅前虧損，於扣除／(計入)下列項目後得出：

	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)
確認為開支之持作出售物業成本	695,347	1,312,537
就商譽確認之減值虧損	23,604	—
財務資產減值：		
應收關連公司款項減值	296	44,183
貿易及其他應收款項減值撥回	(102)	(137)
物業、廠房及設備折舊	58,655	65,259
使用權資產折舊	14,379	33,933
銀行存款利息收入	(6,009)	(7,401)
匯兌差額淨額	3,222	10,284

9. 股息

本公司於截至二零二六年六月三十日止六個月內概無派付或宣派任何股息(截至二零二五年六月三十日止六個月：無)。

10. 每股虧損

本公司擁有人應佔每股基本虧損乃按下列數據計算得出：

	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)
虧損		
用作計算每股基本虧損之虧損：		
本公司擁有人應佔期內虧損	(414,448)	(492,139)

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 千股	二零二五年 千股
股份數目		
用作計算每股基本虧損之普通股加權平均數	4,780,415	4,780,415

由於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月並無已發行潛在普通股，因此並無呈列該兩個期間之每股攤薄虧損。

11. 投資物業

本集團之投資物業於二零二六年六月三十日之公平值乃根據獨立合資格專業估值師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司(「仲量聯行」)於當日進行之估值得出。仲量聯行擁有適當之資格及具備近期於有關地點對類似物業進行估值之經驗。公平值主要使用收入法釐定，方法是通過計及有關物業因現有租賃而產生及／或在當前市場中可取得的租金收入淨值(就租賃的潛在復歸收入作出充分撥備)，然後加以資本化，以按適當的資本化比率釐定公平值。因此而導致之本集團投資物業公平值淨減少60,480,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：151,069,000港元)，已直接於截至二零二六年六月三十日止六個月之損益內確認。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團並無若干發展中投資物業之開支(截至二零二五年六月三十日止六個月：234,000港元)。

11. 投資物業(續)

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團管理層改變主意，將若干住宅物業項目之商業單位由出售轉為出租作賺取租金之用。因此，與租戶訂立租賃協議後，賬面值18,457,000港元(截至二零二五年六月三十日止六個月：2,313,000港元)之持作出售物業已轉撥至投資物業。本集團管理層認為，該等物業於轉撥日期之公平值收益或虧損並不重大。

本集團於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月期間並無出售任何投資物業。

12. 貿易及其他應收款項

	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)
貿易應收款項		
— 客戶合約		
物業銷售(附註(i))	323,032	310,400
酒店經營及其他	21,665	24,532
— 租賃應收款項	13,670	39,503
	358,367	374,435
減：預期信貸虧損撥備	(96)	(93)
	358,271	374,342
其他應收款項(附註(ii))	261,360	277,150
應收一間前附屬公司款項(附註(iii))	427,175	411,764
墊款予承建商	19,931	21,290
預付其他稅項(附註(iv))	276,480	254,628
按金及預付款項	1,594	2,061
	1,344,811	1,341,235
減：預期信貸虧損撥備	(427,175)	(411,764)
	917,636	929,471

12. 貿易及其他應收款項(續)

附註：

- (i) 該結餘指就出售保障性住房來自上海政府部門之貿易應收款項，將於項目驗收程序完成時隨即結付。
- (ii) 其他應收款項主要包括存置於相關政府機構有關待售發展中物業、持作出售物業及正在出售之物業之多項保證按金。
- (iii) 本集團的信貸風險主要集中於應收本集團一間前附屬公司款項。該應收款項之總額為427,175,000港元(二零二五年：411,764,000港元)，扣除427,175,000港元(二零二五年：411,764,000港元)之預期信貸虧損撥備後，計入其他應收款項。鑒於本集團前附屬公司正處於清盤程序中，本集團管理層於報告期末根據本集團預期將自前附屬公司所持資產變現所獲得的款項，以及清盤程序後的資產分配安排，對該結餘的可收回性進行評估，以確定是否已確認足夠的預期信貸虧損撥備。該前附屬公司的主要資產指位於中國昆山的投資物業。
- (iv) 預付其他稅項包括城市房地產稅、城市維護建設稅、營業稅及增值稅之預付款項。

本集團給予其酒店企業客戶90日之平均信貸期，而除非經特定批准，否則一般不會給予物業買家及租戶任何信貸期。

以下為貿易應收款項(扣除預期信貸虧損撥備)按於報告期末之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)
90日內	37,238	54,332
91日至一年	38,449	53,757
超過一年	282,584	266,253
	358,271	374,342

13. 貿易及其他應付款項以及遞延收益

	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)
確認為流動負債之貿易及其他應付款項		
貿易應付款項	967,015	989,161
待售發展中物業之應計開支	2,108,705	2,607,566
租金按金及自租戶預先收取款項	252,729	222,942
應付上海政府部門款項	8,952	8,626
應計支出及其他應付款項	704,216	351,749
其他應付稅項	174,227	145,098
	4,215,844	4,325,142
確認為非流動負債之遞延收益		
遞延收益	26,471	25,808

以下為本集團貿易應付款項按於報告期末之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)
一年內	467,511	779,881
超過一年	499,504	209,280
	967,015	989,161

貿易及其他應付款項包括以港元計值之金額4,155,000港元(二零二五年：15,300,000港元)，港元為本集團若干附屬公司之外幣。

14. 銀行及其他借款

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團取得新造銀行及其他借款9,929,023,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：3,737,793,000港元）。於二零二六年六月三十日，銀行及其他借款按浮動年利率介乎2.11厘至3.50厘（二零二五年十二月三十一日：1.99厘至6.69厘）計息，須於三個月至逾五年（二零二五年十二月三十一日：三個月至逾五年）償還。該等借款乃為本集團之物業發展項目及一般營運資金而取得。

截至二零二六年六月三十日止六個月，本集團已償還銀行及其他借款7,018,525,000港元（截至二零二五年六月三十日止六個月：3,814,550,000港元）。

15. 股本

	股份數目 千股	股本 千港元
法定： 於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日、 二零二六年一月一日及二零二六年六月三十日 — 每股0.04港元之普通股	10,000,000	400,000
已發行及繳足： 於二零二五年一月一日、二零二五年十二月三十一日及 二零二六年六月三十日	4,780,415	191,217

16. 財務擔保合約及或然負債

(a) 財務擔保合約

	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)
就銀行融資給予銀行之擔保於下列情況下使用：		
— 物業買家	345,074	429,672
— 某關連人士	404,484	389,755
	749,558	819,427

就物業買家使用之銀行融資給予銀行之擔保

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。本集團管理層認為，相關買家在償還按揭貸款方面拖欠還款機會極微。倘有拖欠還款情況，本集團扣起之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，並無於綜合財務報表中就該等擔保根據香港財務報告準則第9號計提撥備。

就本集團某關連人士使用之銀行融資給予銀行之擔保

本集團就某關連公司獲授之財務融資向銀行提供擔保。於二零二六年六月三十日，本集團在該等擔保下之最高負債為某關連人士獲授之銀行借款之未償還金額人民幣350,000,000元（相等於404,484,000港元）（二零二五年：人民幣350,000,000元（相等於389,755,000港元））。本公司董事認為，由於公平值並不重大，故毋須就擔保計提撥備。進一步詳情載於附註19。

(b) 或然負債

本集團管理層認為，本集團於兩個期間內並無必須在綜合財務報表中另行披露之重大或然負債。

17. 資本承擔

	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)
已訂約但並無於綜合財務報表撥備之支出		
— 增添待售發展中物業	2,747,721	1,556,949

18. 財務工具之公平值及公平值級別

本附註乃提供本集團不同財務資產公平值之釐定方法的資料。

為進行財務報告，本集團部分財務工具乃按公平值計量。估計公平值時，在可用情況下，本集團會運用市場可觀察數據。對於第三級下有重大不可觀察輸入數據之工具，本集團管理層認為該等工具對本集團之財務影響並不重大。

(i) 本集團持續按公平值計量之財務資產之公平值

本集團按公平值計入其他全面收入（「按公平值計入其他全面收入」）之股本工具於報告期末按公平值計量。下表載列資料展示如何釐定該等財務資產之公平值。

財務資產	公平值		公平值 級別	估值方法及輸入數據	重大不可觀察輸入數據
	二零二六年 六月三十日 (未經審核)	二零二五年 十二月三十一日 (經審核)			
按公平值計入其他 全面收入之股本 工具	中國上市股本證券 — 22,083,000港元	中國上市股本證券 — 23,685,000港元	第一級	活躍市場所報買入價	不適用
	中國非上市股本證券 — 2,542,000港元	中國非上市股本證券 — 2,450,000港元	第三級	成本法下的經調整資 產淨值法	貼現因子5%（二零 二五年：5%）

缺乏市場性之貼現指本集團所釐定之市場參與者在為投資項目定價時會將其納入考量之溢價及貼現金額。

18. 財務工具之公平值及公平值級別(續)

(ii) 第三級公平值計量之對賬

	按公平值計入 其他全面收入之 股本投資 千港元
二零二五年一月一日	3,405
出售	(1,084)
匯兌調整	129
於二零二五年十二月三十一日及二零二六年一月一日	2,450
匯兌調整	92
於二零二六年六月三十日	2,542

本集團管理層認為，截至二零二五年十二月三十一日止年度及截至二零二六年六月三十日止六個月內，按公平值計入其他全面收入之非上市股本工具之公平值並無重大變動。貼現因子增加或減少5%預期亦不會對該等工具之公平值產生重大影響。因此，概無呈列敏感度分析。

於截至二零二六年及二零二五年六月三十日止六個月內，第一級、第二級及第三級工具之間並無公平值計量轉撥。

(iii) 並非持續按公平值計量之本集團財務資產及財務負債之公平值

其他財務資產及財務負債之公平值乃根據公認定價模式按折現現金流量分析釐定。

本集團管理層認為，按攤銷成本列賬之其他財務資產及財務負債之賬面值與其各自之公平值相若。

19. 關連人士交易及未清償結餘

(a) 本集團主要管理層之補償

	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)
短期僱員福利	678	834

主要管理層之薪酬由薪酬委員會考慮個人表現及市場趨勢後釐定。

(b) 與關連人士之交易

本集團於期內與關連人士之間之交易如下：

		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)
關連公司名稱	交易性質		
上海實業(集團)有限公司(「上實集團」)控制之實體	管理服務收入	7,336	1,373
	利息開支	(20,515)	(17,827)
上實控股控制之實體	管理費用	(18,676)	(6,350)
	物業收費	—	(1,934)
	租金收入	1,546	1,357
	利息開支	(8,357)	—
聯營公司	物業代理費用	—	(32)
	代理服務收入	597	—
非控股股東控制之實體	管理服務收入	—	5,875
	管理費用	(382)	—
	租賃負債之利息開支	(2,107)	(2,417)
非控股股東	利息開支	(344)	(5,394)

(c) 與關連人士之其他交易：

截至報告期末，本集團已就一間聯營公司獲授的銀行融資提供擔保，金額為404,484,000港元(二零二五年十二月三十一日：389,755,000港元)。

19. 關連人士交易及未清償結餘(續)
(d) 與關連人士之未清償結餘

	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)
確認為非流動資產之應收一間關連公司款項：		
非貿易相關：		
— 一間合營企業(附註(ii))	433,075	417,015
減：預期信貸虧損撥備	(433,075)	(417,015)
	—	—
確認為流動資產之應收關連公司款項：		
非貿易相關：		
— 一間合營企業(附註(ii))	711	234
— 非控股股東控制之實體(附註(i))	1,514	1,476
— 上實集團控制之實體	4,034	—
	6,259	1,710
確認為流動負債之應付關連公司款項：		
貿易相關：		
— 上實控股控制之實體	2,835	—
非貿易相關：		
— 非控股股東(附註(iii))	558,763	553,209
— 上實控股(附註(iv))	27,384	26,388
	588,982	579,597
其他借款：		
— 上實集團控制之實體(附註(v))	279,093	—
— 上實控股控制之實體(附註(vi))	2,351,786	668,151
	2,630,879	668,151
租賃負債		
— 非控股股東控制之實體(附註(vii))	118,560	120,369

19. 關連人士交易及未清償結餘(續)

(d) 與關連人士之未清償結餘(續)

附註：

- (i) 整筆款項為應收徐匯國資委及徐匯國資委控制之實體之款項，為非貿易性質、免息、無抵押及須按要求償還。
- (ii) 整筆款項為應收合營企業之款項，為非貿易性質及無抵押。

確認為非流動資產之該結餘是關於應收本集團一間合營企業款項(扣除預期信貸虧損撥備)，為本集團墊付予一間合營企業以供其收購位於中國武漢之土地及支付物業開發項目之後續建設支出，保證回報率為每年8%。截至二零二六年六月三十日止六個月，由於合營企業物業發展項目所在的中國武漢房地產市場顯著下滑，或會對合營企業可見將來之經營業績產生不利影響，因此已於損益確認預期信貸虧損為數296,296港元(二零二五年：248,289,000港元)。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

- (iii) 應付本集團附屬公司之非控股股東款項為非貿易性質及無抵押。

於二零二六年六月三十日之結餘包括為數398,837,000港元(二零二五年：387,650,000港元)之款項，為本集團附屬公司非控股股東提供之貸款，年利率介乎3厘至3.1厘(二零二五年：3厘至3.1厘)。

其餘結餘為免息及須按要求償還。

- (iv) 該等應付本集團中介控股公司(即上實控股)之款項，為非貿易性質、免息及須按要求償還。
- (v) 於二零二六年五月二十六日，本集團與上實集團之附屬公司上海實業財務有限公司訂立期限為三年之貸款協議，內容有關一筆本金額為人民幣241,500,000元之無抵押借款。該貸款根據一年期貸款市場報價利率減71個基點，按浮動利率計息，並將於二零二九年五月二十六日到期。
- (vi) 於二零二六年二月二十七日，本集團與上實控股之附屬公司S.I. Management (Shanghai) Company Limited訂立期限為30個月之貸款協議，內容有關一筆本金額為人民幣2,500,000,000元之無抵押借款。該貸款根據一年期貸款市場報價利率(按年調整)，按浮動利率計息。

於二零二五年十一月二十六日，本集團與上實控股之附屬公司SIHL Finance Limited訂立短期貸款協議，內容有關一筆本金額為人民幣870,000,000元之無抵押借款。該貸款之浮動利率為貸款人之人民幣借貸成本或存款利率(以較高者為準)加1.0厘，每月重新計算，貸款將於二零二六年十一月二十四日到期。

- (vii) 本集團與非控股股東徐匯國資委全資擁有之上海寰宇城市投資發展有限公司(一家於中國成立之公司)訂立物業租賃協議，內容有關本集團以承租人身分租賃一個物業及若干停車位，為期五年，至二零二九年四月三十日止。本集團有權在到期時將租期再續五年。

20. 報告期後事項

報告期結束後概無發生重大事項。

21. 批准中期簡明綜合財務資料

中期簡明綜合財務資料已於二零二六年八月二十六日獲董事會批准及授權刊發。