

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



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)

截至二零二六年六月三十日止六個月之 中期業績公告

上海實業城市開發集團有限公司(「**本公司**」)董事會(「**董事會**」)欣然公佈，本公司及其附屬公司(合稱「**本集團**」)截至二零二六年六月三十日止六個月(「**本期間**」)之未經審核綜合中期業績，連同二零二五年同期之比較數字如下：

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 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
收入			
貨品及服務	4	853,775	1,463,008
租賃		<u>417,929</u>	<u>364,827</u>
總收入		1,271,704	1,827,835
銷售成本		<u>(931,962)</u>	<u>(1,557,961)</u>
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	5	(294,580)	(284,560)
應佔聯營公司業績		(34,082)	609
應佔合營企業業績		<u>(16,352)</u>	<u>13,410</u>
除稅前虧損		(455,386)	(481,249)
所得稅開支	6	<u>(33,700)</u>	<u>(81,178)</u>
期內虧損	7	<u>(489,086)</u>	<u>(562,427)</u>
以下人士應佔期內虧損：			
本公司擁有人	8	(414,448)	(492,139)
非控股權益		<u>(74,638)</u>	<u>(70,288)</u>
		<u>(489,086)</u>	<u>(562,427)</u>
本公司權益持有人應佔期內每股虧損			
基本及攤薄 (港仙)	8	<u>(8.67)</u>	<u>(10.29)</u>

	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
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	<u>801,320</u>	<u>643,733</u>
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)	<u>(1,844)</u>	<u>1,448</u>
期內其他全面收入(扣除稅項)	<u>678,222</u>	<u>527,092</u>
期內全面收入／(虧損)總額	<u>189,136</u>	<u>(35,335)</u>
以下人士應佔：		
本公司擁有人	97,713	(72,342)
非控股權益	<u>91,423</u>	<u>37,007</u>
	<u>189,136</u>	<u>(35,335)</u>

中期簡明綜合財務狀況表

二零二六年六月三十日

		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
非流動資產			
投資物業	9	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
		<u>29,263,220</u>	<u>28,365,162</u>
非流動資產總額			
		<u>29,263,220</u>	<u>28,365,162</u>
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	10	917,636	929,471
應收關連公司款項		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
		<u>22,031,050</u>	<u>18,743,332</u>
流動資產總額			
		<u>22,031,050</u>	<u>18,743,332</u>

		二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
	附註		
流動負債			
貿易及其他應付款項	11	4,215,844	4,325,142
應付關連公司款項		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	12	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
		<u>11,544,660</u>	<u>14,381,943</u>
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
非流動負債			
遞延收益	11	26,471	25,808
銀行及其他借款	12	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
		<u>20,772,836</u>	<u>13,922,733</u>
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		191,217	191,217
儲備		12,603,527	12,463,890
		<u>12,794,744</u>	<u>12,655,107</u>
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
		<u>18,976,774</u>	<u>18,803,818</u>
權益總額		18,976,774	18,803,818

中期簡明綜合財務資料附註

二零二六年六月三十日

1. 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」）。

2. 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號的修訂 *財務工具的分類及計量修訂*

香港財務報告準則第9號及香港財務報告準則第7號的修訂 *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*

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鈎工具的分類規定。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。

3. 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。

4. 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 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
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 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
營運租賃產生之收入	417,929	364,827

5. 融資成本

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
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

6. 所得稅

	截至六月三十日止六個月	
	二零二六年 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
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
	<u>42,767</u>	<u>109,772</u>
遞延稅項	<u>(9,067)</u>	<u>(28,594)</u>
期間所得稅	<u><u>33,700</u></u>	<u><u>81,178</u></u>

7. 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 (未經審核) 千港元	二零二五年 (未經審核) 千港元
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	<u><u>3,222</u></u>	<u><u>10,284</u></u>

8. 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	二零二五年
(未經審核)	(未經審核)
千港元	千港元
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	二零二五年
千股	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
---------------------	-----------	-----------

9. 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)。

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。

10. 貿易及其他應收款項

	二零二六年 六月三十日 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
貿易應收款項		
— 客戶合約		
物業銷售	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
	<u>358,367</u>	<u>374,435</u>
減：預期信貸虧損撥備	(96)	(93)
	<u>358,271</u>	<u>374,342</u>
其他應收款項	261,360	277,150
應收一間前附屬公司款項	427,175	411,764
墊款予承建商	19,931	21,290
預付其他稅項	276,480	254,628
按金及預付款項	1,594	2,061
	<u>1,344,811</u>	<u>1,341,235</u>
減：預期信貸虧損撥備	(427,175)	(411,764)
	<u>917,636</u>	<u>929,471</u>

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 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
90日內	37,238	54,332
91日至一年	38,449	53,757
超過一年	282,584	266,253
	<u>358,271</u>	<u>374,342</u>

11. 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 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
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
	<u>4,215,844</u>	<u>4,325,142</u>

確認為非流動負債之遞延收益

遞延收益	<u>26,471</u>	<u>25,808</u>
------	---------------	---------------

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 (未經審核) 千港元	二零二五年 十二月三十一日 (經審核) 千港元
一年內	467,511	779,881
超過一年	<u>499,504</u>	<u>209,280</u>
	<u>967,015</u>	<u>989,161</u>

12. 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）。

管理層討論及分析

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。

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礎性支撐作用。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。

中期股息

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付任何中期股息（截至二零二五年六月三十日止六個月：零）。

股本

本公司於二零二六年六月三十日之已發行及繳足股本為191,216,607.56港元，分為4,780,415,189股每股面值0.04港元之普通股。

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、出售或贖回本公司之任何上市證券。

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》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期間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期間未有遵守相關僱員證券交易指引之事宜。

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。於截至二零二六年六月三十日止六個月期間，審核委員會已審閱外聘核數師之獨立性及客觀性、審核服務範疇及供董事會批准之應付予外聘核數師相關審核費用。審核委員會亦已審閱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。

於聯交所及本公司網站刊登中期業績及中期報告

本業績公告刊登於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.siud.com)。載列所有上市規則規定之適用資料之本公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期報告，將於適當時候寄發予股東及刊登於上述網站。

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

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事黃海平先生、李忠輝先生及周亞棟女士，以及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.*及陳浩華博士。