



2021 年第三期 | 公司簡訊

企業動態

上實控股（363.HK）公佈2021年中期業績：公司擁有人應佔溢利同比大升165.4%，每股派息48港仙

8月31日，上海實業控股有限公司公佈截至2021年6月30日止未經審核之中期業績。營業額為163.16億港元，同比上升23.5%；公司擁有人應佔溢利為21.31億港元，同比大幅上升165.4%。董事會建議派發中期股息每股48港仙。

期內，集團基建設施業務錄得盈利12.15億港元，同比大幅上升197.5%。收費公路業務從去年下半年已經開始恢復正常，通行費收入和利潤在本期間同比大幅增長，並在本期間收取了收費公路入城段收費里程減少的補償。房地產業務上半年錄得7.68億港元的盈利貢獻，同比急升199.5%，主要由於公司與上實發展合營的項目“上實·海上灣”（四期）交付入帳，帶來盈利貢獻。消費品業務二零二一年上半年盈利貢獻為2.92億港元。永發印務印包業務大力開發精品項目取得較好增長，藥包業務成長迅速，收入佔比逐步增大。

未來，公司將抓住國家政策推動環保清潔能源板塊所帶來的發展機遇，加快在環保技術領域的佈局，推進融產結合，高質量發展。密切把握房地產業務的政策和市場動向，盤活存量資產，創新融資方式和渠道，同時探索轉型升級。消費品業務，一方面加大培育創新產品的力度，調整產品渠道的結構層級，同時積極在變局中佈局長遠優質發展。

三大核心業務

基建設施

涵蓋水務、公路、大橋和新邊疆業務。在上海市擁有三條收費公路、杭州灣大橋及兩個水務業務平臺，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臺包括上實發展(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烟草和永發印務，業務範圍包括烟草-旗艦品牌為「紅雙喜」，以及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

本簡訊中包含的信息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信息，對於此處包含的任何信息的準確性、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





2021 年第三期 | 公司簡訊

分析師報告

花旗：維持「買入」評級，收費公路交通恢復+政府經濟補償；上調目標價至 14.50 港元

花旗繼續看好上實控股的防守能力（如收費公路和烟草業務帶來長期且穩定的現金流）。儘管新冠肺炎帶來了不確定性，但集團在2021年上半年取得了穩固的業績。除此之外，其收費公路（現金收入為人民幣35.53 億元）的收費豁免補償安排，將進一步增強公司本已富有韌性的資產負債表。該行將估值延至 FY22E後，資產淨值從26.55 港元上調至28.46港元；花旗亦相應地將公司目標價從13.50港元上調至14.50港元，仍給予了49%的目標折讓（相當於較歷史平均水平的1個標準差折讓）。花旗指上實控股目前股價便宜，目前的資產淨值折讓為 57%（比其歷史平均水平折讓約 1.5 個標準差）。

2021年上半年業績

上實控股公布其2021年上半年業績，淨利潤為21.31億港元（同比增長 165%），與管理層在盈利預喜中公佈一致（淨利潤同比增長<170%）。業績增長主要是來自基礎設施業務的盈利同比增長198%，這得益於交通流量同比增長 24%（相當於2019 年上半年水平的約 97%）；房地產盈利也同比增長 200%。董事會宣佈建議派發中期股息每股48 港仙（2020年上半年：現金股息 22 港仙+上實城開股份的實物特別股息）。

通行費豁免補償

上海實業已於 2021 年 6 月與上海市政府簽訂補償協議。為了補償上實控股自 2020 年 5 月起免收其收費公路的通行費而減少的收入，2021 年 6 月末，上海市政府同意向集團支付人民幣35.53億元的經濟補償。補償金將按使用單位（unit-of-usage basis）計入集團在各收費公路特許權剩餘期間的收入（約 1.47 億港元於2021上半年入帳）。

國泰君安：2021上半年業績好於預期，重申「買入」

2021 上半年淨利同比大升 165.4%至 21.31 億港元，業績好於預期

期內，基建業務板塊收入同比上升 49.5%至 50.00 億港元，地產板塊收入同比上升 18.1%至 96.06 億港元，而消費品板塊的收入則同比跌 1.5%至 17.10 億港元。與此同時，基建、地產、消費品的利潤則分別同比上升 197.5%、上升 199.5%、下降 18.9%至 12.15 億港元、7.68 億港元和 2.92億港元。期內的綜合毛利率同比回升 2.6 個百分點至 39.4%，而淨利率則同比上升 7.0 個百分點至 13.1%。



2021 年第三期 | 公司簡訊

我們在新的假設下略微調整了 2021 至 2023 年的盈利預測

鑒於地產開發商的監管環境預計將於未來變得更為嚴格并使得地產板塊的收入出現下滑，公司的總收入預計將於 2021 至 2023 年間分別錄得 13.6% / -5.8% / -1.8% 的同比增長。預期利潤率將逐漸回升，公司的綜合毛利率預計將於 2021 至 2023 年間分別恢復至 38.3% / 38.8% / 39.6%。我們經調整的 2021 至 2023 年的每股盈利預測分別為 3.255 港元 / 3.325 港元 / 3.415 元。公司於預測期內的預期每股股息將分別達 1.302 港元 / 1.330 港元 / 1.366 港元。

鑒於頗具吸引力的股息率，重申「買入」的評級及 16.50 港元的目標價

鑒於持續的復蘇及公司頗具吸引力的股息率（預計 2021 至 2023 年每年超過 10%），我們重申「買入」的投資評級。我們的目標價分別相當於 5.1 倍 / 5.0 倍 / 4.8 倍的 2021 至 2023 年市盈率或 0.4 倍 / 0.4 倍 / 0.4 倍的 2021 至 2023 年市淨率。

匯豐：維持「買入」評級，回歸股息收益率模式

- 2021 年上半年的股東應佔溢利受新冠肺炎疫情影響，從較低的基數躍升 165%
- 除消費品外的各個業務逐漸復蘇，但烟草銷售仍然滯後
- 維持「買入」評級，目標價從 14.40 港元下調至 13.50 港元；2021 年的預測股息收益率為 7.9%

盈利超出預期

上實控股 2021 年上半年營業額為 163 億港元（同比增長 24%）和股東應佔溢利為 21 億港元（同比增長 165%），與之前的盈利預喜一致。隨著房地產和收費公路業務從低基數中復蘇，公司宣佈派發中期股息每股 0.48 港元（2020 年上半年為每股 0.22 港元，除實物股息），這意味著派息率為 25%（2020 年上半年為 30%）。公司今年上半年沒有宣佈派發實物股息，匯豐認為這是正面消息。

基建設施（佔業務淨利潤的 53%）

基建設施部分股東應佔溢利為 12.15 億港元（同比增長 198%）。收費公路淨利潤為 6.97 億港元（2020 年上半年為 5,500 萬港元），增長主要由於交通流量同比增長 24% 以及 2020 年 2 月至 5 月的收費公路免收車輪通行費以致 2020 年上半年的基數較低。



2021 年第三期 | 公司簡訊

公司還宣佈收到來自上海市交通委員會人民幣**35.53** 億元的經濟賠償，主要來自從 2020 年 5 月起三條收費公路的不計收費里程。經濟補償意味著在收費公路特許經營權期間每年攤銷約人民幣**3.5** 億元。水務業務部分收入同比增長**13%**，股東應佔溢利同比增長**47%**。

消費品（佔業務淨利潤的**13%**）

消費品業務持續受疫情影響，股東應佔溢利為 **2.92** 億港元（同比下降**19%**），主要因烟草業務的免稅店銷售額下降的持續影響。南洋烟草稅後利潤為 **1.91** 億港元（同比下跌**30%**）。期內永發印刷業務淨利潤同比增長 **15.7%**，主要由於藥品包裝行業的需求增加。永發新管理層成功提升利潤率並挖掘了新的潛在市場。

房地產（佔業務淨利潤的 **34%**）

該業務**2021**年上半年的股東應佔溢利為 **7.68** 億港元（同比增長 **200%**），增加主要是由於重估收益以及房地產銷售的復蘇。

維持「買入」評級

上實控股各分部業務正逐漸復蘇，該行將**2021-23** 年的盈利預測上調 **2-4%**。匯豐應用五年平均折讓約**50%**到分類加總估值法（SOTP），得出公司每股資產淨值為每股**27.00**港元（原為 **28.41** 港元），因此該行將目標價從**14.40**港元下調至**13.50**港元。上實控股目前以**2020**年預期市賬率的**0.3**倍以及**2021**年預期市盈率**3.8**倍進行交易，均低於**1.3SD**的歷史平均值。匯豐給與上實控股「買入」評級，隱含**11.6%**的上漲空間，認為公司的估值較低，**2021** 年股息收益率達 **7.9%**。

基建設施業務新聞

旗下上實環境（807.HK）公佈**2021**中期業績：收入同比增**25%**至**33**億元

8月6日，上海實業環境公佈截至**2021**年6月30日止六個月中期業績，收入**33**億人民幣按年增加**25%**。錄得純利**3.32**億元，增長**18.3%**，每股盈利**12.86**分。

其中**2021**上半財年服務特許安排運營維護收入和財務收入同比增長**22.4%**至人民幣**20.72** 元，增長主要源於污水處理量及平均處理價格的提升。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代號: 363.HK



2021 年第三期 | 公司簡訊

旗下上實環境（807.HK）成立附屬公司，黑龍江省新獲5,000噸污水項目

9月13日，上海實業環境發佈公告稱，間接持有60%的附屬公司聯熹水務（武漢）有限公司已成立兩家全資附屬公司，分別為聯熹武創（南昌）水務有限公司及聯熹向港（南昌）水務有限公司，註冊股本分別為人民幣300萬元及人民幣1,800萬元。

此外，上實環境間接持有57.9687%的附屬公司雙鴨山龍江環保水務，與四方台區市政設施維護中心簽署雙鴨山市四方台區污水處理廠委托運營協議，四方台項目設計每日處理規模5,000噸，處理標準執行一級A標準，委托運營期8年。

旗下上實環境（807.HK）簽署浙江省共10.3萬噸提標提價協議

8月16日，上海實業環境公告，間接持有92.15%的附屬公司上海復旦水務工程技術有限公司簽署余姚市榨菜廢水預處理項目的補充協議，榨菜廢水項目設計處理規模為每日3,000噸，項目出水標準由預處理標準提升到三級標準；水價由每噸2.5元人民幣提高至12.8元。

此外，復旦水務及其附屬公司慈溪善水水處理管理服務有限公司簽署兩份關於慈溪市北部污水處理廠及人工濕地委托管理運營項目的補充協議，慈溪北廠的處理規模為每日10萬噸，項目出水標準經過提升，由一級A標準提高至浙江省清潔排放標準，水價由每噸0.739元人民幣調整為基礎費用每月21.1萬元及每噸0.629元。

房地產業務新聞

旗下上實城開（563.HK）2021中期收入45.77億港元同比升44.3%

8月30日，上實城開發佈公告公布2021上半年業績，截至2021年6月30日止6個月，公司收入為45.77億港元，同比上升44.3%；毛利為18.47億港元，同比上升29.0%。

期內公司商品房及保障房的總合約銷售金額為人民幣48.67億元，同比上升31.3%。期間集團在建項目共15個，在建面積達3,107,000平方米。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代號: 363.HK



2021 年第三期 | 公司簡訊

旗下上實發展（600748.SH）2021上半年營收40.25億元

8月27日，上實發展發佈2021年中期業績公告，期內實現營業收入約40.25億元，同比下降約10.4%；淨利潤同比下跌19.8%至人民幣3.44億元。

期內，上實發展實現合同銷售約40.43億元，實現合同銷售面積18.48萬平方米。同時，上實發展適當增加優質土地儲備，與另外兩名獨立投資方組成聯合體，透過掛牌出讓方式，以總代價約人民幣91.06億元，成功投得上海市北外灘91號地塊。

公司現有十大股東

#	股東	股數	占比 (%)
1	上海實業（集團）有限公司	679,880,748	62.53
2	先鋒基金	14,140,406	1.30
3	Mellon Investments Corporation	8,940,156	0.82
4	貝萊德基金顧問	6,223,062	0.57
5	象限基金顧問	1,481,651	0.14
6	貝萊德顧問（英國）	1,467,000	0.13
7	麥肯齊金融公司	1,390,060	0.13
8	Fideuram Asset Management (Ireland), DAC	1,110,027	0.10
9	景順資產管理公司	1,051,415	0.10
10	LSV Asset Management	975,000	0.09

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

資料來源：IPREO（截至2021年9月30日）