



2021 年第二期 | 公司簡訊

企業動態

上實控股（363.HK）等13家公司獲納入恒生高股息率指數

恒生指數於5月21日公佈基準指數及主題指數檢討結果，其中，在主題指數（香港市場）分類中，上海實業控股獲納入恒生高股息率指數，成13只新加入指數之一；滙豐控股、太古A、上海石油、信義玻璃等公司將被剔除，變動將於6月7日起生效。

上實控股（363.HK）投標聯合體91億競得上海北外灘地標地塊

5月8日，上海實業控股發佈公告稱，由公司非全資附屬公司上實發展、上海城投及上海建工組成的投標聯合體，以91.06億元成交價成功競得上海虹口區北外灘HK321-01 及HK321-02（部分地下）地塊（即北外灘91號地塊）。

此次出讓地塊東至丹徒路，南至東長治路，西至高陽路，北至唐山路，土地總面積34,585.2平方米，土地用途為商業、辦公、餐飲旅館業用地，容積率27.5。出讓年限上，商業40年，辦公50年，餐飲旅館業用地40年。

該土地的發展計劃仍在制訂中，預期發展工作將由開始發展起計約七年時間。投標聯合體將根據實際市場情況，對該土地的實際建設和開發時間表進行調整。

北外灘有望成為上海發展的新引擎，也是新時代城市發展的新標杆。根據城市發展藍圖，北外灘將成為核心中央商務區，具備高密度的辦公樓和商業設施，北外灘與外灘河東岸的陸家嘴金融中心一起，構成了上海市中心的「黃金三角」。該土地位於上海市虹口區北外灘核心區域，且緊鄰濱水區，當地政府的目標是將該區域打造成全球中央商務區，加上預期未來投資收益，該土地具有明顯的地理位置優勢，因此具有比較高的發展潛力。

三大核心業務

基礎設施

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。該簡訊並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 年第二期 | 公司簡訊

企業動態

上實控股（363.HK）：上實養老註冊資本將增加至5.2億元

4月29日，上實控股發佈公告稱，公司間接非全資附屬公司上實城發與上實東灘、上海海外及上實養老投資訂立增資協議，據此同意上實養老投資註冊資本由人民幣2,000萬元增加至人民幣5.2億元。

上實養老投資為一家於2014年1月在中國成立之有限公司。其主要業務為於中國上海崇明東灘發展一項養老地產項目，興建包含長者護理設施的公寓大廈，總建築面積約為270,000平方米。部分公寓大廈的建築工程已竣工，該等大廈單位已開始銷售。於本公告日期，上實養老投資註冊資本分別由上實城發、上實東灘及上海海外擁有38%、38%及24%。

分析師報告

滙豐環球：上實控股（0363 HK）重申買入評級：面對艱巨的一年，仍然維持每股股息

- 2020年財年盈利不及預期，但全年股息按年增長42%
- 水務和印務服務擴展；收費公路和煙草復蘇緩慢
- 維持「買入」評級，將目標價從13.00港元調高至14.20港元；2021預測收益率為7.7%。

盈利不及預期

上實控股2020年財年收入為271.38億港元（按年下跌16%），應佔利潤為22.19億港元（同比下跌34%）。公司宣佈派發末期股息0.52港元（2019年末期股息為0.52港元），意味著全年股息為0.74港元（同比增長42%），派息率為36%（2019年財年派息率為17%）。全年股息收益率為6.2%。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代號: 363.HK



2021 年第二期 | 公司簡訊

分析師報告

基建設施（佔應佔利潤的47%）

該部門的應佔利潤為11.56億港元（按年下降34%）。收費公路的應佔利潤為6.62億港元（2018年為10.9億港元）。利潤減少主要由於2020年2月至5月期間免收車輛通行費及電子收費車道提供5%通行費折扣；2020年的車流量為1.511億（2019年的車流量為1.765億）。水務業務的收入按年增長4%。

消費品（佔利潤的21%）

口岸封關措施對煙草業務造成大影響，消費品業務的應佔利潤為5.18億港元（同比下降53%）。南洋煙草的淨利潤為3.61億港元（按年下跌63%）。永發印務受惠消費電子行業的需求增加，淨利潤按年增長24.6%。

房地產（佔利潤的32%）

由於物業交付延遲以及新冠病毒疫情影響，導致租金收入減少，2020年應佔利潤同比持平。

與指引一致的更高派息率

去年，管理層提供全年每股股息1.00港元的指引。如果將每持有5股上實控股股份，便獲1股上實城開（0563 HK，當天股價0.81港元，未有評級）股份的股息計算在內，實際每股股息為0.90港幣。隨著各業務的運營漸漸從2020年財年較低的基數中恢復，我們預計未來的股息率將增加。

維持「買入」評級

上實控股的收費公路業務在2020年下半年恢復，車流量為8,400萬（2019年下半年為9,100萬）。預計該業務將繼續恢復，免收車輛通行費期間所得的補償，將使收入進一步提升。我們根據分類加總（SOTP）估值模型得出的資產淨值為28.41港元（由26.01港元上調），折讓50%後，目標價因此從13.00港元上調至14.20港元。現價相當於2021年預測市帳率0.3倍，2021年股息率為7.7%。我們給予「買入」評級，較現價有18.9%的上漲空間。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代號: 363.HK



2021 年第二期 | 公司簡訊

基礎設施業務新聞

旗下上實環境（807.HK）2021財年首季度收入同比增54%至人民幣16.22億元

5月10日，上海實業環境公佈2021財年第一季度業績，公司收入同比增長54%至人民幣16.22億元，公司擁有人應佔利潤為1.6億元，同比增長23.1%。

此外，公司第一季度建設收入同比增長226.7%至人民幣5.71億元，建設收入的增長主要為季內的建設項目比起去年同期時大幅增加。第一季度服務特許安排運營維護收入和財務收入同比增長19.3%至人民幣9.81億元，源於污水處理量的增加及平均處理價格的提升。

旗下上實環境（807.HK）附屬公司安達龍江註冊股本增加

6月15日，上海實業環境發佈公告稱，公司間接持有57.9687%的附屬公司 - 安達龍江環保水務有限公司已將其註冊股本由人民幣4,800萬元增加至人民幣6,500萬元。

旗下上實環境（807.HK）的浙江省10萬噸委託運營項目獲得續簽

6月15日，上海實業環境發佈公告稱，慈溪市北部污水處理廠及人工濕地委託運營項目協議期滿後，鑒於公司良好的運營管理，慈溪市排水有限公司決定與公司續簽委託運營協議，續簽委託運營期為一年。該項目設計處理規模為10萬噸/日，出水執行一級A標準。

旗下上實環境（807.HK）附屬公司註冊股本增加，及收購河南聞諾80%股權

5月17日，上海實業環境發佈公告稱，公司間接全資附屬公司，上實環境武漢已將其註冊股本由人民幣3.5億元增加至人民幣4.66億元。集團於上實環境武漢的股權將保持不變為100%。

公司間接持有60%的附屬公司，聯熹水務（武漢）有限公司已將其全資附屬公司，聯熹萬載的註冊股本由人民幣3,076萬元增加至人民幣3,850萬元。聯熹萬載增資完成後，聯熹武漢于聯熹萬載的股權將保持不變為100%。

此外，公司間接持有92.2%的附屬公司，上海復旦水務工程技術有限公司透過其持有75%的附屬公司，河南上實投資有限公司向北京格威特環境投資股份有限公司收購了河南聞諾80%股權，作價約人民幣7,848萬元。收購河南聞諾完成後，河南上實及北京格威特持有河南聞諾的股權分別為80%及20%。



2021 年第二期 | 公司簡訊

基礎設施業務新聞

旗下上實環境（807.HK）簽署4萬噸項目，及25萬噸項目進入商業運營

5月20日，上海實業環境公佈，于黑龍江省4萬噸項目簽約以及7個項目合計25萬噸污水處理項目進入商業運營。

其中，上實環境間接持有57.9687%的附屬公司雙鴨山龍江環保水務有限責任公司寶清分公司，與寶清縣住房和城鄉建設局簽署寶清縣污水處理廠的提標及擴建的補充協議，寶清項目設計處理規模2萬噸/日，出水標準由一級B提升至一級A標準。寶清項目擴建工程設計處理規模2萬噸/日，出水執行一級A標準。

此外，上實環境7個污水處理項目合計設計處理規模25萬噸，含2個擴建及5個提標項目投入商業運營。

旗下上實環境（807.HK）在長三角地區簽署16萬噸項目

4月16日，上海實業環境(00807.HK)對外公告，集團於長三角洲城市浙江省嘉興市簽署8萬噸污水處理項目、3萬噸再生水項目以及5萬噸預處理項目。

4月7日，上實環境間接持有92.15%的附屬公司平湖市獨山污水處理有限公司與平湖市水務事業管理中心簽署平湖市東片污水處理廠項目(「平湖東片項目」)的補充協議，平湖東片項目總設計處理規模為每日22萬噸，目前一、二期合計處理規模每日8.5萬噸已投入運營，出水執行一級A標準。

房地產業務新聞

旗下上實發展（600748.SH）一季度合約銷售金額約22.86億元，同比增772.52%

4月29日，上實發展發佈2021年第一季度公司經營數據。截至2021年3月31日，公司在建項目7個，在建面積約162萬平方米。2021年第一季度，公司無新開工項目、無竣工項目。

2021年1至3月，公司累計實現合約銷售金額約合人民幣22.86億元，同比增772.52%；實現合約銷售面積約合10.02萬平方米，同比增長約626%。



上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代號: 363.HK



2021 年第二期 | 公司簡訊

房地產業務新聞

旗下上實城開（563.HK）與上海醫藥股份訂立項目管理服務協議

5月26日，上實城開公告稱，全資附屬公司上實城開上海建設與上海醫藥股份訂立項目管理服務協議。根據項目管理服務協議，上實城開上海建設同意就上海金山第二工業區項目向上海醫藥股份提供項目管理服務，管理費總額為人民幣480萬元。

上海醫藥股份為公司控股股東上實集團附屬公司。故本次交易構成關連交易。該項目為在上海金山建設一個綠色製藥精品生產基地，以安置上海醫藥股份遷移之部分現有生產設施。建設工程預定在約36個月內完成，而該項目之項目管理工作則預定持續約42個月。

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	14,062,076	1.29
3	Mellon Investments Corporation	8,770,606	0.81
4	貝萊德基金顧問	5,792,830	0.53
5	Artemis Fund Managers, LTD	1,452,208	0.13
6	貝萊德顧問（英國）	1,451,000	0.13
7	麥肯齊金融公司	1,396,429	0.13
8	象限基金顧問	1,252,342	0.12
9	Fideuram Asset Management (Ireland), DAC	1,117,027	0.10
10	木星資產管理（英國）	982,000	0.09

資料來源：IPREO（截至2021年7月2日）

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

