



2021 年第三期 | 公司简讯

企业动态

上实控股（363.HK）公布2021年中期业绩：公司拥有人应占溢利同比大升165.4%，每股派息48港仙

8月31日，上海实业控股有限公司公布截至2021年6月30日止未经审核之中期业绩。营业额为163.16亿港元，同比上升23.5%；公司拥有人应占溢利为21.31亿港元，同比大幅上升165.4%。董事会建议派发中期股息每股48港仙。

期内，集团基础设施建设业务录得盈利12.15亿港元，同比大幅上升197.5%。收费公路业务从去年下半年已经开始恢复正常，通行费收入和利润在本期间同比大幅增长，并在本期间收取了收费公路入城段收费里程减少的补偿。房地产业务上半年录得7.68亿港元的盈利贡献，同比急升199.5%，主要由于公司与上实发展合营的项目“上实·海上湾”（四期）交付入账，带来盈利贡献。消费品业务二零二一年上半年盈利贡献为2.92亿港元。永发印务印包业务大力开发精品项目取得较好增长，药包业务成长迅速，收入占比逐步增大。

未来，公司将抓住国家政策推动环保清洁能源板块所带来的发展机遇，加快在环保技术领域的布局，推进融产结合，高质量发展。密切把握房地产业务的政策和市场动向，盘活存量资产，创新融资方式和渠道，同时探索转型升级。消费品业务，一方面加大培育创新产品的力度，调整产品渠道的结构层级，同时积极在变局中布局长远优质发展。

三大核心业务

基础设施建设

涵盖水务、公路、大桥和新边疆业务。在上海市拥有三条收费公路、杭州湾大桥及两个水务业务平台，包括上实环境(807.HK/BHK.SG)及中环水务。

房地产

涵盖物业开发、投资物业及物业管理业务。旗下拥有两个房地产业务平台包括上实发展(600748.SSE)及上实城开(563.HK)。

消费品

拥有两家行业龙头企业包括南洋烟草和永发印务，业务范围包括烟草-旗舰品牌为「红双喜」，以及传统印刷包装业务及高端精品纸浆模塑包装业务。

免责声明

本简讯中包含的信息由上海实业控股有限公司("SIHL"或"公司")编制，仅供参考。此类信息如有变更，恕不另行通知。该简讯并非包含所有公司相关的重要信息，对于此处包含的任何信息的准确性、完整性或任何错误或遗漏，我们不承担任何责任或义务。

微信公众号





2021 年第三期 | 公司简讯

分析师报告

花旗：维持“买入”评级，收费公路交通恢复+政府经济补偿；上调目标价至 14.50 港元

花旗继续看好上实控股的防守能力（如收费公路和烟草业务带来长期且稳定的现金流）。尽管新冠肺炎带来了不确定性，但集团在2021年上半年取得了稳固的业绩。除此之外，其收费公路（现金收入为人民币35.53亿元）的收费豁免补偿安排，将进一步增强公司本已富有韧性的资产负债表。该行将估值延至 FY22E后，资产净值从26.55 港元上调至28.46港元；花旗亦相应地将公司目标价从13.50港元上调至14.50港元，仍给予了49%的目标折让（相当于较历史平均水平的1个标准差折让）。花旗指上实控股目前股价便宜，目前的资产净值折让为 57%（比其历史平均水平折让约 1.5 个标准差）。

2021年上半年业绩

上实控股公布其2021年上半年业绩，净利润为21.31亿港元（同比增长 165%），与管理层在盈利预喜中公布一致（净利润同比增长<170%）。业绩增长主要是来自基础设施建设业务的盈利同比增长198%，这得益于交通流量同比增长 24%（相当于 2019 年上半年水平的约 97%）；房地产盈利也同比增长 200%。董事会宣布建议派发中期股息每股48 港仙（2020年上半年：现金股息 22 港仙+上实城开股份的实物特别股息）。

通行费豁免补偿

上海实业已于 2021 年 6 月与上海市政府签订补偿协议。为了补偿上实控股自 2020 年 5 月起免收其收费公路的通行费而减少的收入，2021 年 6 月末，上海市政府同意向集团支付人民币35.53亿元的经济补偿。补偿金将按使用单位（unit-of-usage basis）计入集团在各收费公路特许权剩余期间的收入（约 1.47 亿港元于2021上半年入账）。

国泰君安：2021上半年业绩好于预期，重申“买入”

2021 上半年净利同比大升 165.4%至 21.31 亿港元，业绩好于预期

期内，基建业务板块收入同比上升 49.5%至 50.00 亿港元，地产板块收入同比上升 18.1%至 96.06 亿港元，而消费品板块的收入则同比跌 1.5%至 17.10 亿港元。与此同时，基建、地产、消费品的利润则分别同比上升 197.5%、上升 199.5%、下降 18.9%至 12.15 亿港元、7.68 亿港元和 2.92亿港元。期内的综合毛利率同比回升 2.6 个百分点至 39.4%，而净利率则同比上升 7.0 个百分点至 13.1%。



2021 年第三期 | 公司简讯

我们在新的假设下略微调整了 2021 至 2023 年的盈利预测

鉴于地产开发商的监管环境预计将于未来变得更为严格并使得地产板块的收入出现下滑，公司的总收入预计将于 2021 至 2023 年间分别录得 13.6% / -5.8% / -1.8% 的同比增长。预期利润率将逐渐回升，公司的综合毛利率预计将于 2021 至 2023 年间分别恢复至 38.3% / 38.8% / 39.6%。我们经调整的 2021 至 2023 年的每股盈利预测分别为 3.255 港元 / 3.325 港元 / 3.415 元。公司于预测期内的预期每股股息将分别达 1.302 港元 / 1.330 港元 / 1.366 港元。

鉴于颇具吸引力的股息率，重申“买入”的评级及 16.50 港元的目标价

鉴于持续的复苏及公司颇具吸引力的股息率（预计 2021 至 2023 年每年超过 10%），我们重申“买入”的投资评级。我们的目标价分别相当于 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 年市净率。

汇丰：维持“买入”评级，回归股息收益率模式

- 2021 年上半年的股东应占溢利受新冠肺炎疫情影响，从较低的基数跃升 165%
- 除消费品外的各个业务逐渐复苏，但烟草销售仍然滞后
- 维持“买入”评级，目标价从 14.40 港元下调至 13.50 港元；2021 年的预测股息收益率为 7.9%

盈利超出预期

上实控股 2021 年上半年营业额为 163 亿港元（同比增长 24%）和股东应占溢利为 21 亿港元（同比增长 165%），与之前的盈利预喜一致。随着房地产和收费公路业务从低基数中复苏，公司宣布派发中期股息每股 0.48 港元（2020 年上半年为每股 0.22 港元，除实物股息），这意味着派息率为 25%（2020 年上半年为 30%）。公司今年上半年没有宣布派发实物股息，汇丰认为这是正面消息。

基建设施（占业务净利润的 53%）

基建设施部分股东应占溢利为 12.15 亿港元（同比增长 198%）。收费公路净利润为 6.97 亿港元（2020 年上半年为 5,500 万港元），增长主要由于交通流量同比增长 24% 以及 2020 年 2 月至 5 月的收费公路免收车轮通行费以致 2020 年上半年的基数较低。





2021年第三期 | 公司简讯

公司还宣布收到来自上海市交通委员会人民币35.53亿元的经济赔偿，主要来自从2020年5月起三条收费公路的不计收费里程。经济补偿意味着在收费公路特许经营权期间每年摊销约人民币3.5亿元。水务业务部分收入同比增长13%，股东应占溢利同比增长47%。

消费品（占业务净利润的13%）

消费品业务持续受疫情影响，股东应占溢利为2.92亿港元（同比下降19%），主要因烟草业务的免税店销售额下降的持续影响。南洋烟草税后利润为1.91亿港元（同比下跌30%）。期内永发印刷业务净利润同比增长15.7%，主要由于药品包装行业的需求增加。永发新管理层成功提升利润率并挖掘了新的潜在市场。

房地产（占业务净利润的34%）

该业务2021年上半年的股东应占溢利为7.68亿港元（同比增长200%），增加主要是由于重估收益以及房地产销售的复苏。

维持“买入”评级

上实控股各分部业务正逐渐复苏，该行将2021-23年的盈利预测上调2-4%。汇丰应用五年平均折让约50%到分类加总估值法（SOTP），得出公司每股资产净值为每股27.00港元（原为28.41港元），因此该行将目标价从14.40港元下调至13.50港元。上实控股目前以2020年预期市账率的0.3倍以及2021年预期市盈率3.8倍进行交易，均低于1.3SD的历史平均值。汇丰给与上实控股“买入”评级，隐含11.6%的上涨空间，认为公司的估值较低，2021年股息收益率达7.9%。

基础设施建设业务新闻

旗下上实环境（807.HK）公布2021中期业绩：收入同比增25%至33亿元

8月6日，上海实业环境公布截至2021年6月30日止六个月中期业绩，收入33亿人民币按年增加25%。录得纯利3.32亿元，增长18.3%，每股盈利12.86分。

其中2021上半财年服务特许安排运营维护收入和财务收入同比增长22.4%至人民币20.72元，增长主要源于污水处理量及平均处理价格的提升。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代号: 363.HK



2021年第三期 | 公司简讯

旗下上实环境（807.HK）成立附属公司，黑龙江省新获5,000吨污水项目

9月13日，上海实业环境发布公告称，间接持有60%的附属公司联熹水务（武汉）有限公司已成立两家全资附属公司，分别为联熹武创（南昌）水务有限公司及联熹向港（南昌）水务有限公司，注册资本分别为人民币300万元及人民币1,800万元。

此外，上实环境间接持有57.9687%的附属公司双鸭山龙江环保水务，与四方台区市政设施维护中心签署双鸭山市四方台区污水处理厂委托运营协议，四方台项目设计每日处理规模5,000吨，处理标准执行一级A标准，委托运营期8年。

旗下上实环境（807.HK）签署浙江省共10.3万吨提标提价协议

8月16日，上海实业环境公告，间接持有92.15%的附属公司上海复旦水务工程技术有限公司签署余姚市榨菜废水预处理项目的补充协议，榨菜废水项目设计处理规模为每日3,000吨，项目出水标准由预处理标准提升到三级标准；水价由每吨2.5元人民币提高至12.8元。

此外，复旦水务及其附属公司慈溪善水水处理管理服务有限公司签署两份关于慈溪市北部污水处理厂及人工湿地委托管理运营项目的补充协议，慈溪北厂的处理规模为每日10万吨，项目出水标准经过提升，由一级A标准提高至浙江省清洁排放标准，水价由每吨0.739元人民币调整为基础费用每月21.1万元及每吨0.629元。

房地产业务新闻

旗下上实城开（563.HK）2021中期收入45.77亿港元同比升44.3%

8月30日，上实城开发布公告公布2021上半年业绩，截至2021年6月30日止6个月，公司收入为45.77亿港元，同比上升44.3%；毛利为18.47亿港元，同比上升29.0%。

期内公司商品房及保障房的总合约销售金额为人民币48.67亿元，同比上升31.3%。期间集团在建项目共15个，在建面积达3,107,000平方米。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代号: 363.HK



2021年第三期 | 公司简讯

旗下上实发展（600748.SH）2021上半年营收40.25亿元

8月27日，上实发展发布2021年中期业绩公告，期内实现营业收入约40.25亿元，同比下降约10.4%；净利润同比下跌19.8%至人民币3.44亿元。

期内，上实发展实现合同销售约40.43亿元，实现合同销售面积18.48万平方米。同时，上实发展适当增加优质土地储备，与另外两名独立投资方组成联合体，透过挂牌出让方式，以总代价约人民币91.06亿元，成功投得上海市北外滩91号地块。

公司现有十大股东

#	股东	股数	占比 (%)
1	上海实业（集团）有限公司	679,880,748	62.53
2	先锋基金	14,140,406	1.30
3	Mellon Investments Corporation	8,940,156	0.82
4	贝莱德基金顾问	6,223,062	0.57
5	象限基金顾问	1,481,651	0.14
6	贝莱德顾问（英国）	1,467,000	0.13
7	麦肯齐金融公司	1,390,060	0.13
8	Fideuram Asset Management (Ireland), DAC	1,110,027	0.10
9	景顺资产管理公司	1,051,415	0.10
10	LSV Asset Management	975,000	0.09

投资者关系联系方式

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

资料来源: IPREO (截至2021年9月30日)

