



2021 年第二期 | 公司简讯

企业动态

上实控股（363.HK）等13家公司获纳入恒生高股息率指数

恒生指数于5月21日公布基准指数及主题指数检讨结果，其中，在主题指数（香港市场）分类中，上海实业控股获纳入恒生高股息率指数，成13只新加入指数之一；汇丰控股、太古A、上海石油、信义玻璃等公司将被剔除，变动将于6月7日起生效。

上实控股（363.HK）投标联合体91亿竞得上海北外滩地标地块

5月8日，上海实业控股发布公告称，由公司非全资附属公司上实发展、上海城投及上海建工组成的投标联合体，以91.06亿元成交价成功竞得上海虹口区北外滩HK321-01及HK321-02（部分地下）地块（即北外滩91号地块）。

此次出让地块东至丹徒路，南至东长治路，西至高阳路，北至唐山路，土地总面积34,585.2平方米，土地用途为商业、办公、餐饮旅馆业用地，容积率27.5。出让年限上，商业40年，办公50年，餐饮旅馆业用地40年。

该土地的发展计划仍在制订中，预期发展工作将由开始发展起计约七年时间。投标联合体将根据实际市场情况，对该土地的实际建设和开发时间表进行调整。

北外滩有望成为上海发展的新引擎，也是新时代城市发展的新标杆。根据城市发展蓝图，北外滩将成为核心中央商务区，具备高密度的办公楼和商业设施，北外滩与外滩河东岸的陆家嘴金融中心一起，构成了上海市中心的“黄金三角”。该土地位于上海市虹口区北外滩核心区域，且紧邻滨水区，当地政府的目的是将该区域打造成全球中央商务区，加上预期未来投资收益，该土地具有明显的地理位置优势，因此具有比较高的发展潜力。

三大核心业务

基建设施

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





企业动态

上实控股 (363.HK)：上实养老注册资本将增加至5.2亿元

4月29日，上实控股发布公告称，公司间接非全资附属公司上实城发与上实东滩、上海海外及上实养老投资订立增资协议，据此同意上实养老投资注册资本由人民币2,000万元增加至人民币5.2亿元。

上实养老投资为一家于2014年1月在中国成立之有限公司。其主要业务为于中国上海崇明东滩发展一项养老地产项目，兴建包含长者护理设施的公寓大厦，总建筑面积约为270,000平方米。部分公寓大厦的建筑工程已竣工，该等大厦单位已开始销售。于本公告日期，上实养老投资注册资本分别由上实城发、上实东滩及上海海外拥有38%、38%及24%。

分析师报告

汇丰环球：上实控股 (0363 HK) 重申买入评级：面对艰巨的一年，仍然维持每股股息

- 2020年财年盈利不及预期，但全年股息按年增长42%
- 水务和印务服务扩展；收费公路和烟草复苏缓慢
- 维持“买入”评级，将目标价从13.00港元调高至14.20港元；2021预测收益率为7.7%。

盈利不及预期

上实控股2020年财年收入为271.38亿港元（按年下跌16%），应占利润为22.19亿港元（同比下跌34%）。公司宣布派发末期股息0.52港元（2019年末期股息为0.52港元），意味着全年股息为0.74港元（同比增长42%），派息率为36%（2019年财年派息率为17%）。全年股息收益率为6.2%。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代号: 363.HK



2021 年第二期 | 公司简讯

分析师报告

基础设施（占应占利润的47%）

该部门的应占利润为11.56亿港元（按年下降34%）。收费公路的应占利润为6.62亿港元（2018年为10.9亿港元）。利润减少主要由于2020年2月至5月期间免收车辆通行费及电子收费车道提供5%通行费折扣；2020年的车流量为1.511亿（2019年的车流量为1.765亿）。水务业务的收入按年增长4%。

消费品（占利润的21%）

口岸封关措施对烟草业务造成大影响，消费品业务的应占利润为5.18亿港元（同比下降53%）。南洋烟草的净利润为3.61亿港元（按年下跌63%）。永发印务受惠消费电子行业的需求增加，净利润按年增长24.6%。

房地产（占利润的32%）

由于物业交付延迟以及新冠病毒疫情影响，导致租金收入减少，2020年应占利润同比持平。

与指引一致的更高派息率

去年，管理层提供全年每股股息1.00港元的指引。如果将每持有5股上实控股股份，便获1股上实城开（0563 HK，当天股价0.81港元，未有评级）股份的股息计算在内，实际每股股息为0.90港币。随着各业务的运营渐渐从2020年财年较低的基数中恢复，我们预计未来的股息率将增加。

维持“买入”评级

上实控股的收费公路业务在2020年下半年恢复，车流量为8,400万（2019年下半年为9,100万）。预计该业务将继续恢复，免收车辆通行费期间所得的补偿，将使收入进一步提升。我们根据分类加总（SOTP）估值模型得出的资产净值为28.41港元（由26.01港元上调），折让50%后，目标价因此从13.00港元上调至14.20港元。现价相当于2021年预测市帐率0.3倍，2021年股息率为7.7%。我们给予“买入”评级，较现价有18.9%的上涨空间。





2021 年第二期 | 公司简讯

基础设施业务新闻

旗下上实环境（807.HK）2021财年首季度收入同比增54%至人民币16.22亿元

5月10日，上海实业环境公布2021财年第一季度业绩，公司收入同比增长54%至人民币16.22亿元，公司拥有者应占利润为1.6亿元，同比增长23.1%。

此外，公司第一季度建设收入同比增长226.7%至人民币5.71亿元，建设收入的增长主要为季内的建设项目比起去年同期时大幅增加。第一季度服务特许安排运营维护收入和财务收入同比增长19.3%至人民币9.81亿元，源于污水处理量的增加及平均处理价格的提升。

旗下上实环境（807.HK）附属公司安达龙江注册股本增加

6月15日，上海实业环境发布公告称，公司间接持有57.9687%的附属公司 - 安达龙江环保水务有限公司已将其注册股本由人民币4,800万元增加至人民币6,500万元。

旗下上实环境（807.HK）的浙江省10万吨委托运营项目获得续签

6月15日，上海实业环境发布公告称，慈溪市北部污水处理厂及人工湿地委托运营项目协议期满后，鉴于公司良好的运营管理，慈溪市排水有限公司决定与公司续签委托运营协议，续签委托运营期为一年。该项目设计处理规模为10万吨/日，出水执行一级A标准。

旗下上实环境（807.HK）附属公司注册股本增加，及收购河南闻诺80%股权

5月17日，上海实业环境发布公告称，公司间接全资附属公司，上实环境武汉已将其注册股本由人民币3.5亿元增加至人民币4.66亿元。集团于上实环境武汉的股权将保持不变为100%。

公司间接持有60%的附属公司，联熹水务（武汉）有限公司已将其全资附属公司，联熹万载的注册股本由人民币3,076万元增加至人民币3,850万元。联熹万载增资完成后，联熹武汉于联熹万载的股权将保持不变为100%。

此外，公司间接持有92.2%的附属公司，上海复旦水务工程技术有限公司透过其持有75%的附属公司，河南上实投资有限公司向北京格威特环境投资股份有限公司收购了河南闻诺80%股权，作价约人民币7,848万元。收购河南闻诺完成后，河南上实及北京格威特持有河南闻诺的股权分别为80%及20%。



2021年第二期 | 公司简讯

基础设施业务新闻

旗下上实环境（807.HK）签署4万吨项目，及25万吨项目进入商业运营

5月20日，上海实业环境公布，于黑龙江省4万吨项目签约以及7个项目合计25万吨污水处理项目进入商业运营。

其中，上实环境间接持有57.9687%的附属公司双鸭山龙江环保水务有限责任公司宝清分公司，与宝清县住房和城乡建设局签署宝清县污水处理厂的提标及扩建的补充协议，宝清项目设计处理规模2万吨/日，出水标准由一级B提升至一级A标准。宝清项目扩建工程设计处理规模2万吨/日，出水执行一级A标准。

此外，上实环境7个污水处理项目合计设计处理规模25万吨，含2个扩建及5个提标项目投入商业运营。

旗下上实环境（807.HK）在长三角地区签署16万吨项目

4月16日，上海实业环境(00807.HK)对外公告，集团于长三角洲城市浙江省嘉兴市签署8万吨污水处理项目、3万吨再生水项目以及5万吨预处理项目。

4月7日，上实环境间接持有92.15%的附属公司平湖市独山污水处理有限公司与平湖市水务事业管理中心签署平湖市东片污水处理厂项目（“平湖东片项目”）的补充协议，平湖东片项目总设计处理规模为每日22万吨，目前一、二期合计处理规模每日8.5万吨已投入运营，出水执行一级A标准。

房地产业务新闻

旗下上实发展（600748.SH）一季度合约销售金额约22.86亿元，同比增772.52%

4月29日，上实发展发布2021年第一季度公司经营数据。截至2021年3月31日，公司在建项目7个，在建面积约162万平方米。2021年第一季度，公司无新开工项目、无竣工项目。

2021年1至3月，公司累计实现合约销售金额约合人民币22.86亿元，同比增772.52%；实现合约销售面积约合10.02万平方米，同比增长约626%。





房地产业务新闻

旗下上实城开（563.HK）与上海医药股份订立项目管理服务协议

5月26日，上实城开公告称，全资附属公司上实城开上海建设与上海医药股份订立项目管理服务协议。根据项目管理服务协议，上实城开上海建设同意就上海金山第二工业区项目向上海医药股份提供项目管理服务，管理费总额为人民币480万元。

上海医药股份为公司控股股东上实集团附属公司。故本次交易构成关连交易。该项目为在上海金山建设一个绿色制药精品生产基地，以安置上海医药股份迁移之部分现有生产设施。建设工程预定在约36个月内完成，而该项目之项目管理工作则预定持续约42个月。

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	14,062,076	1.29
3	Mellon Investments Corporation	8,770,606	0.81
4	贝莱德基金顾问	5,792,830	0.53
5	Artemis Fund Managers, LTD	1,452,208	0.13
6	贝莱德顾问（英国）	1,451,000	0.13
7	麦肯齐金融公司	1,396,429	0.13
8	象限基金顾问	1,252,342	0.12
9	Fideuram Asset Management (Ireland), DAC	1,117,027	0.10
10	木星资产管理（英国）	982,000	0.09

资料来源：IPREO（截至2021年7月2日）

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

