



2021 年第一期 | 公司簡訊

## 母公司新聞

### 上實集團成功發行15億元超短期融資債，票面利率2.69%

上海上實（集團）有限公司成功發行2021年度第一期超短期融資債券。本期債券實際發行金額15億元，票面利率2.69%，發行期限180天。債券簡稱21上實SCP001，債券代碼012101110。

據悉，本期超短期融資券發行金額為15億元，擬全部用於償還發行人到期債務融資工具。

## 企業動態

### 上實控股（363.HK）公佈2020全年業績：三大主營業務均保持盈利，全年派息89港仙

3月30日，上海實業控股有限公司公佈截至2020年12月31日止經審核之全年業績。營業額為271.38億港元，同比下跌16.1%；股東應佔溢利為22.19億港元。董事會建議派發末期股息每股52港仙。本年度的中期股息，以每股22港仙的現金股息加實物特別股息發放，即每持有5股上實控股股份派發1股上實城開股份。全年派息每股89港仙，派息率達44.2%。

年內，集團加快拓展固廢環保業務，於2020年10月競價收購康恒環境30.22%股權，提升了集團在垃圾焚燒領域的市場份額。此外，房地產業務利用線上線下相結合的營銷方式，全年盈利與去年基本持平。旗下消費品業務南洋煙草雖然受到各地口岸封關措施影響，但年內圍繞新品開發、市場推廣和品牌運營以及海外落地產銷合作項目重點推進，為未來市場的復蘇做好充足的準備。

未來，公司在基建環保業務方面將有序擴大投資規模，房地產業務聚焦重點區域及城市追趕開發和銷售目標，消費品業務將積極探索開拓受疫情影響較小的新銷售渠道，並不斷優化生產工藝。

## 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 年第一期 | 公司簡訊

### 上實控股 (363.HK) 高級管理人員變更，楊秋華陽建偉獲委任為副行政總裁

1月15日，上海實業控股發佈公告稱，自即日起，因工作調動關係，徐曉冰先生不再擔任本公司副行政總裁職務。同日起，楊秋華先生和陽建偉先生同獲委任為本公司副行政總裁。

## 分析師報告

### 花旗：維持「買入」評級，面對短期不明朗因素作長期防守；目標價從14港元下調至13.50港元

花旗指喜歡上實控股的防守能力（例如從收費公路和煙草業務產生的長期且穩定現金流量），該行維持對公司的「買入」評級。鑒於新冠肺炎帶來的不確定性，公司可能會繼續面對一些不明朗因素。為反映2020年全年業績和最新的運營趨勢，花旗將2021年和2022年的盈利預測分別下調了30%和18%；並將2021年的每股資產淨值從27.69港元下調至26.55港元，主要反映了南洋煙草和收費公路的盈利預測下調。該行將上實控股的目標價從14港元下調至13.50港元，仍給予49%的目標折讓（相當於較歷史平均水平的1個標準差折讓）。公司目前的資產淨值折讓為55%（較歷史平均水平折讓> 1標準差）。

### 2020年全年業績

上實控股公佈其2020年全年業績，淨利潤為22.19億港元（同比下降34%），較該行預估的27.96億港元遜色，主要是因為公司三大業務包括基建設施、房地產和消費品均受到與新冠肺炎帶來的負面影響。董事會宣佈派發末期股息每股52港仙（同比持平）。2020年全年派息為每股89港仙（2019年為153港仙），即現金股息為74港仙（同比增加42%）和非現金股息15港仙（2019年為101港仙）。

### 基礎設施

該業務於2020年的收入為85.38億港元（同比下跌6.0%），盈利11.56億港元（同比下跌34%）。盈利下跌的主要原因是來自收費公路的下行因素：（a）新冠肺炎疫情相關的預防和控制措施，使交通流量減少了14%；（b）由於中國政府要求在2月17日至5月5日全國收費公路免收車輛通行費，使公路收費天數顯著減少；以及（c）ETC車道實施通行費95折優惠。2020年下半年的交通流量和盈利能力有所回升，但仍略低於2019年下半年的水平。管理層仍在與政府就補償方案進行討論，以減輕關稅減免帶來的影響。



2021年第一期 | 公司簡訊

## 分析師報告

**國泰君安：預期的復蘇已在路上，重申「買入」**

**2020年業績差於預期，盈利同比大跌33.8%至22.19億港元**

受新冠疫情爆發的影響，期內所有的業務板塊均出現了收入下滑。其中，基建業務板塊收入同比跌6.1%至85.39億港元，地產板塊收入同比跌18.3%至152.33億港元，而消費品板塊的收入則同比跌26.9%至33.66億港元。此外，基建、地產、消費品的淨利潤則分別同比下跌34.2%、1.3%、53.0%至11.56億港元、7.70億港元和5.18億港元。公司期內的綜合毛利率同比回落2.5個百分點至36.2%。

**考慮到復蘇已在路上，國泰君安調升2021至2023年的盈利預測**

由於公司的運作已於2020年下半年基本恢復正常，國泰君安相信公司的復蘇已在路上。國泰君安預計所有業務板塊均將於2021年錄得強勁的收入增長並預計於2022和2023年錄得溫和增長。預計公司的總體收入將於2021至2023年間分別錄得23.6%/5.4%/5.3%的同比增長或於2020至2023年間以11.1%的年複合增長率增長。公司的綜合毛利率預計將於2021至2023年間分別恢復至37.9%/38.4%/38.7%。我們經調整的2021至2023年的每股盈利預測分別為3.076港元/3.283港元/3.534港元。

**重申「買入」的評級並上調目標價至16.50港元**

鑒於2021年的預期復蘇和公司頗具吸引力的股息率（預計超過10%），我們重申「買入」的投資評級。新目標價相當於5.4倍/5.0倍/4.7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。





2021 年第一期 | 公司簡訊

## 基建設施業務新聞

### 旗下上實環境（807.HK）公佈2020年業績，純利增長5.8%至6.35億元

2月26日，上海實業環境公佈截止2020年12月31日年度業績，收入增長4.9%至62.5億元（人民幣，下同）；股東應占利潤增長5.8%至6.35億元。每股基本盈利24.41分。

期內收入增長因為服務特許經營安排收入-運營維護收入及財務收入及服務收入提高。毛利從2019年的19.3億元增加13.0%，至2020年的21.8億元，主要原因是整體上運營活動增加。

### 旗下上實環境（807.HK）發行規模不超過15億人民幣公司債券

3月10日，上海實業環境發佈公告稱，公司計劃發行公司債，集資不超過15億元人民幣，所得資金擬用於償還在內地的存量債項。該批公司債採用固定利率按年計息，不計複利，實際利率將根據簿記建檔結果而定。

### 旗下上實環境（807.HK）成立附屬公司，負責污水處理項目建設及運營

2月19日，上海實業環境公佈，公司間接持有100%的附屬公司上實環境控股（武漢）有限公司已成立全資附屬公司。該新成立附屬公司（公司名稱：武漢上實府河污水處理有限公司）註冊股本人民幣5,450萬元。成立府河公司主要是負責武漢市黃陂區盤龍城污水處理廠二期工程的建設和運營，盤龍二期項目設計處理規模5.5萬噸/日，出水標準執行一級A。

公司間接持有100%的附屬公司上實環境控股（武漢）有限公司已成立全資附屬公司。該新成立附屬公司(公司名稱：武漢上實諶家墩污水處理有限公司)註冊股本人民幣7,180萬元。成立諶家墩公司主要是負責武漢市黃陂區新前川污水處理廠工程項目的建設和運營，新前川項目設計處理規模6萬噸/日，出水標準執行一級A。





2021 年第一期 | 公司簡訊

## 基建設施業務新聞

### 旗下上實環境（807.HK）兩間附屬公司註冊股本增加

1月28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，肇東水務已將其註冊股本由人民幣7,000萬元增加至人民幣11,500萬元。肇東水務增資完成後，哈爾濱平義龍江環保治水有限責任公司和牡丹江龍江環保水務有限公司持有肇東水務的股權將保持不變，分別為80%和20%。

公司間接持有57.9687%的附屬公司，鶴崗水務已將其註冊股本由人民幣7,200萬元增加至人民幣16,000萬元。鶴崗水務增資完成後，龍江環保集團股份有限公司持有鶴崗水務的股權將保持不變，為100%。

### 旗下上實環境（807.HK）新獲6萬噸污水處理項目及38萬噸項目進入商業運營

1月20日，上海實業環境公佈，中國山東省新獲6萬噸污水處理項目；河南省、廣東省共計33萬噸污水處理項目提標完成進入商業運營，以及5萬噸再生水項目進入商業運營。

### 陽建偉獲委任為旗下上實環境（807.HK）首席執行官

1月15日，上海實業環境發佈公告稱，執行董事及若干附屬公司之董事徐曉冰已卸任首席執行官之職務，即日起生效。徐曉冰將繼續擔任執行董事、若干附屬公司之董事、風投管委會成員和調任為執委會成員。

執行董事及若干附屬公司之董事陽建偉，被委任為首席執行官，同日起生效。委任後，陽建偉將被調任為執委會主席和繼續擔任風投管委會的成員。

### 旗下上實環境（807.HK）3月至今多次回購股票，總回購股數逾2,715萬股

自3月以來，上海實業環境多次發佈公告斥資回購公司股票，截至2021年4月6日，上海實業環境於本財政年度回購股票的總股數逾2,715.2萬股。





2021 年第一期 | 公司簡訊

## 房地產業務新聞

### 旗下上實城開 (563.HK) 2020全年營收達63.57億港元

3月29日，上海實業城市開發集團有限公司發佈公告披露2020全年業績。公告顯示，期內，該公司錄得收入63.57億港元，同比下降25.9%；毛利21.97億港元。物業發展方面，截至2020年12月31日止年度，上實城開在建項目共14個，在建面積達309.7萬平方米，交付面積合共16.7萬平方米。

### 旗下上實城開 (563.HK) 獲股東上實集團增持140萬股

4月8日，港交所權益資料顯示，上實城開獲控股股東上實集團在場內以每股平均價0.79港元增持140萬股，涉資110.6萬港元。增持後，上實集團的最新持股數目為3,028,463,977股，持股比例由62.98%升至63.01%。

### 旗下上實城開 (563.HK) 15.25億中標西安商住項目

3月1日，上海實業城市開發集團有限公司發佈公告稱，成功中標位於陝西省西安市啟源二路以南、上春北路以東編號為CB4-3-225之土地，需支付之土地出讓金為約15.25億元人民幣。

該土地位於西安市滄灞生態區，毗鄰在建之西安地鐵10號線未央湖站及灞河，地盤面積約為51,208平方米，為住宅用地，可開發為約94,400平方米之住宅開發項目，配備公用及商業設施。

### 唐鈞獲委任為旗下上實城開 (563.HK) 公司總裁

1月15日，上海實業城市開發集團發佈董事會副主席、總裁、執行董事兼投資評證委員會成員辭任及總裁、執行董事兼投資評證委員會成員委任公告。

公告稱，因工作調動安排，周雄已辭任董事會副主席、公司總裁兼執行董事，並將不再擔任公司投資評證委員會成員。

唐鈞已獲委任公司總裁、執行董事兼公司投資評證委員會成員。唐鈞擔任公司執行董事之任期，將直至其委任生效後公司舉行下次股東大會為止。所有變動將自即日起生效。



2021 年第一期 | 公司簡訊

## 房地產業務新聞

旗下上實發展（600748.SH）2020全年收入突破80億，歸屬股東淨利8.18億

3月26日，上海實業發展股份有限公司發佈2020年全年業績。2020年，上實發展實現營業收入人民幣80.49億元，同比減少9.2%。2020年，上實發展實現歸屬於上市公司股東的淨利潤為人民幣8.18億元，同比增長4.6%；歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤人民幣7.46億元，同比增長1.11%。

## 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	14,001,909	1.29
3	Mellon Investments Corporation	8,606,606	0.79
4	貝萊德基金顧問	5,744,408	0.53
5	Artemis Fund Managers, LTD	1,523,208	0.14
6	貝萊德顧問（英國）	1,442,000	0.13
7	麥肯齊金融公司	1,401,213	0.13
8	象限基金顧問	1,253,810	0.12
9	Fideuram Asset Management (Ireland), DAC	1,132,027	0.10
10	RAM主動投資	1,017,363	0.09

資料來源：IPREO（截至2021年4月29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](mailto: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](mailto:sihl@hkstrategies.com)

