上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED
股份代號: 363.HK

2020 年第三期 | 公司簡訊

母公司新聞

上實集團入主天津信托 正式獲批 持股77.58%

8月24日，天津信托官網公告，根據《中國銀保監會關於天津信托有限責任公司變更股權的批覆》，批准上海上實（集團）有限公司（以下簡稱「上實集團」）受讓天津海泰控股集團有限公司（以下簡稱「海泰控股」）所持有的天津信托 51.58% 股權和天津市泰達國際控股（集團）有限公司（以下簡稱「泰達控股」）所持有的天津信托 26% 股權。

股權變更後，上實集團持有天津信托 77.58% 股權，成爲控股股東，泰達控股持股比例由原 42.11% 下降到 16.11%，但依舊是天津信托第二大股東，大家人壽保險股份有限公司（原“安邦人壽保險股份有限公司”，以下簡稱“大家人壽”）、安邦保險集團股份有限公司（以下簡稱“安邦集團”）、天津教育發展投資有限公司持股比例保持不變，分別持 3.9%、1.36%、1.05% 股權。而原第一大股東海泰控股不再持有天津信托股權。

在今年 4 月 20 日，上實集團與海泰控股、泰達控股簽約，本次股轉成爲信托股權管理新規正式實施以來的首例股權轉讓項目，也是天津首例競價摘牌的市管企業混改項目和天津首例溢價的市管企業混改項目。

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

上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED
股份代號: 363.HK

2020 年第三期 | 公司簡訊

企業動態

上實控股（363.HK）上半年三大核心業務均保持盈利，中期派發現金股息加特別股息

8月28日，上實控股公佈截至2020年6月30日未經審核之半年度業績，營業額為132.11億港元，同比下降20.7%；股東應佔溢利為8.03億港元。董事會建議派發中期股息每股22港仙現金股息，以及每持有5股上實控股股份派發1股上實城開股份的特別股息，以回饋股東長久以來的支持。

集團三大核心業務上半年仍保持盈利。其中，基建設施業務上半年錄得4.08億港元的盈利，房地產業務錄得2.56億港元的盈利貢獻，消費品業務則錄得3.6億港元的盈利貢獻。

分析師報告

匯豐環球：維持「買入」評級，上實控股（363.HK）業務正緩慢有序恢復

- 受新冠肺炎疫情影響，2020上半年收入同比下降60%，符合預期；中期股息包括現金及股票
- 收費公路收入將於下半年迅速反彈，惟煙草業務仍會受新冠肺炎疫情影響
- 維持買入評級，但將目標價從14.40港元下調至13.50港元

上半年業績受新冠肺炎疫情影響：上實控股（SIHL）2020年上半年營業額為132億港元（同比下降21%）和應佔利潤為8.03億港元（同比下降60%），與之前的盈利預警一致，旗下所有業務均受到新冠肺炎疫情影響。

再次派發股票股息：公司宣佈派發中期現金股息每股0.22港元（2019年上半年：無），同時每持有5股上實控股股份，便獲派發1股上實城開（563 HK，未予評級）股份（2019年上半年：每持有1股上實控股股份，便獲派發一股上實城開的股份）。今年較早時候，管理層建議2020年全年每股股息不低於1.0港元，但未有指出股息金額是否已包括股票股息。

房地產市場因活動放緩而下跌：由於市場營銷及建築活動於1月至2月被暫緩，以及向租戶提供租金優惠，2020年上半年，房地產業務的利潤同比下降54%。其中，上實發展（600748 CH，未予評級）淨利潤為4.29億人民幣（同比增加4%），上實城開的淨利潤為1.51億港元（同比下降51%）。為了應對新冠肺炎疫情，上實發展加大了線上房地產促銷力度，加快了建設步伐，並專注於應收賬款的收取。

2020 年第三期 | 公司簡訊

收費公路板塊重回正軌：在新冠肺炎疫情爆發期間（2020年2月至2020年5月），中國實施了為期79天的收費公路免收費政策，嚴重影響了收費公路板塊於2020年上半年的淨利潤（同比下降92%）。據上實控股稱，各省政府正計劃實施補償計劃作補償。此外，ETC政策的實施及交通流量放緩亦對收費公路業務造成影響。然而，我們認為最壞的時期已經過去，因為自2020年第二季度以來，貨運高速公路和客運高速公路的交通已逐漸恢復。

在分銷渠道中斷的情況下，煙草銷售承受壓力：上實控股的消費品業務（利潤的45%）受南洋烟草拖累，於2020年上半年淨利潤下降36%。在新冠肺炎疫情期間，商店和展覽館被關閉，打擊到南洋烟草的海外市場和大中華地區的免稅市場，預料消費品業務短期內不會立即復甦。

維持買入評級：儘管從2020年上半年開始，上實控股各分部業務正逐漸復甦，但我們預計煙草和房地產業務將在下半年繼續受新冠肺炎疫情影響，因此將2020年的每股收益下調8%。另外，我們應用五年平均折讓約48%到分類加總估值法（SOTP）中，得出每股資產淨值為26.04港元，因此我們將目標價從14.40港元下調至13.50港元。上實控股目前的市盈率為2020年預期市盈率0.3倍，我們給予上實控股評級「買入」，意味14%的上漲空間。

花旗銀行：收費公路在2020年上半年遭到重擊，但顯示出復甦的跡象

上實控股公佈，2020年上半年淨利潤為8.03億港元，同比下降60.1%，與盈警公告預計的下降60%至70%一致。公司董事會宣布派發中期現金股息每股0.22港元，股東還將獲得特別中期股息 - 每持有5股公司股份，將派發1股上實城開股票。（按2020年8月28日收市價計算，上實城開股價為0.93港元）

基礎設施

該業務於2020年上半年的收入為33.44億港元（同比下跌27.0%），盈利為4.08億港元（同比下跌59.8%），主要原因是收費公路及大橋的盈利同比下降92.2%至5,516萬港元。盈利能力下跌主要由於（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22%，（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。令人鼓舞的是，交通流量和盈利能力已逐漸改善。管理層表示，八月至今的盈利與去年相比基本持平。政府正在考慮制定適當的賠償方案，以減輕關稅減免的影響。管理層認為，這不太可能以一次性貨幣補償的形式完成，而有可能通過延長優惠期來實現。

啟示

為反映2020年上半年的業績表現，花旗將上實控股2020年的盈利預測削減17%。儘管將資產淨值向前推至2021年，每股資產淨值維持在27.69港元不變。花旗給予上實控股目標價維持在14.20港元不變，仍有49%的折讓，該行維持「買入」評級，認為公司股價具有防守性（如收費公路和煙草業務產生的穩定的長期現金流量），同時認為市場基本上忽略了這一點。

國泰君安證券：最差的時候已過且復甦正在路上，維持「買入」評級

2020 上半年盈利同比大跌60.1%至8.02 億港元。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27.0%至33.44 億港元，地產板塊收入同比跌17.6%至81.31 億港元，而消費品板塊的收入則同比跌21.8%至17.36 億港元。此外，基建、地產、消費品期內的淨利潤則分別同比大跌59.8%、53.6%、35.7%至4.08 億港元、2.56 億港元和3.6 億港元。公司期內的綜合毛利率同比基本持平在36.8%，但營運利潤率則同比跌3.0個百分點至29.6%。

2020 年的收入和淨利潤預計將下滑，但將於2021 年反彈。由於疫情的影響對公司於2020上半年的運營造成了較大的衝擊，並有可能繼續影響其下半年的業績，我們預計所有業務板塊的收入將於2020 年出現同比下滑。然而，2020 全年的業績倒退將較2020 上半年時有所收窄由於復蘇正在路上，我們預計公司於2020 至2022 年間的總收入將分別同比增長 -9.3%/ 14.8%/ 2.7%。我們經調整的2020 至2022 年的每股盈利預測分別為2.506 港元/ 3.216 港元/ 3.396 港元。

重申「買入」的評級但下調目標價至15.00 港元。鑑於近30 個月內的低估值，吸引的股息率以及預計於2021 年的復甦，我們維持對公司現有的投資評級。我們15.00 港元的新目標價相當6.0 倍/ 4.7 倍/ 4.4 倍的2020 / 2021 / 2022 年市盈率或0.4 倍/ 0.4 倍/ 0.4 倍的2020 / 2021 / 2022 年市淨率。

基建設施業務新聞

旗下上實環境（807.HK）2020上半年收入為人民幣26.4億元

8月7日，上海實業環境公佈2020上半年業績，收入為人民幣26.4億元，同比下降9.7%。錄得淨利潤人民幣2.81億元，下跌6.3%，每股盈利人民幣10.81分。不派中期息。

上半年，上實環境服務特許經營安排運營維護收入與財務收入同比上升 9.0%，污水處理量和平均處理費雙雙增加。由於新冠肺炎疫情限制建設項目開工，建設收入同比減少 30.6%，導致收入同比下降 9.7%至26.40 億元。受益於運營收入的增加，集團毛利率有顯著改善，從去年同期的 31.7%增至 2020 上半年的 34.7%，同比增長 3.0 個百分點。

上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED
股份代號: 363.HK

2020 年第三期 | 公司簡訊

旗下上實環境（807.HK）成立五大連池泊瀾水務附屬公司

7月1日，上海實業環境發佈公告稱，公司間接持有近58%的附屬公司黑龍江泊瀾水務已成立全資附屬公司五大連池泊瀾水務，為委托運營五大連池風景區東區污水處理廠以及五大連池風景區新區污水處理廠項目設立的公司。東區污水處理廠處理規模2,200噸/日，出水執行一級A標準；新區污水處理廠3,000噸/日，出水執行一級B標準。

旗下上實環境（807.HK）獲江蘇省10萬噸項目、黑龍江省12.5萬噸項目簽提標改造

7月13日，上海實業環境發佈公告稱，集團於中國江蘇省無錫市獲得10萬噸污水處理項目及黑龍江省12.5萬噸污水處理項目簽署提標提價協議。

上實環境間接附屬公司無錫上實惠投環保有限公司獲得無錫市惠山經濟開發區污水處理項目，自2020年7月10日進入商業運營。該項目共五期，設計處理規模合計10萬噸/日。

上實環境間接持有57.9687%的附屬公司安達龍江環保水務有限公司，與安達市住房和城鄉建設局簽署安達市城市污水處理廠項目提標提價協議。安達項目設計處理規模爲4.5萬噸/日。上實環境間接持有57.9687%的附屬公司鶴崗龍江環保水務有限公司，與鶴崗市人民政府與鶴崗市水務局簽署鶴崗市污水處理及再生水利用項目東區及西區的提標補充協議。東區項目設計處理規模3萬噸/日，西區項目設計處理規模5萬噸/日。

房地產業務新聞

旗下上實城開（563.HK）中期收入達31.73億港元，合約銷售增8.5%

8月27日，上實城開公佈上半年業績數據。2020年上半年，公司收入為31.73億港元，其中物業銷售收入達28.30億港元，佔總收入的89.2%；股東應佔溢利為1.51億港元。

得益於上海當代美墅推出市場銷售強勁，公司商品房的合約銷售金額為37.06億港元，較去年同期上升8.5%；總合約銷售面積為6.40萬平方米，同比下跌35.4%，平均售價上升67.8%至每平方米約5.79萬港元。

同時，期內公司毛利為14.32億港元，毛利率為45.1%，較去年同期的42.6%上升2.5個百分點，主要由於期內疫情影響下銷售收入下跌，導致毛利金額減少，但基於上海的銷售項目的毛利率較高，如萬源城及當代藝墅，因此毛利率上升。

上海實業控股有限公司
SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED
股份代號: 363.HK

2020 年第三期 | 公司簡訊

旗下上實發展（600748.SH）上半年營業額同比上升3.3%達44.93億

8月27日，上實發展公佈上半年經營業績，本期間錄得營業額人民幣44.93億元，同比上升3.3%。期內，上實發展加大簽約和回款力度，利用線上方式加強項目的宣傳和推廣拓寬客源，房地產項目簽約金額為人民幣10.79億元，本期間租金收入約1.99億港元。

旗下上實發展（600748.SH）公告2019年度權益分派實施

7月16日，上實發展公佈2019年年度權益分派實施公告。公司擬每10股A股派發現金紅利0.1元，股權登記日為2020年7月23日，除權（息）日為2020年7月24日。本次利潤分配以方案實施前的公司總股本 1,844,562,892股為基數，每股派發現金紅利人民幣 0.1元（含稅），共計派發現金紅利人民幣 184,456,289.2元。

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	674,056,748	62.00
2	先鋒基金	15,763,144	1.45
3	貝萊德基金顧問	9,743,316	0.90
4	象限基金顧問	4,875,613	0.45
5	貝萊德顧問（英國）	2,858,305	0.26
6	Nordea投資管理公司（丹麥）	2,337,000	0.21
7	Artemis Fund Managers, LTD	1,822,726	0.17
8	瑞典第二國家養老金	1,350,000	0.12
9	Fideuram Asset Management (Ireland), DAC	1,270,027	0.12
10	LSV Asset Management	975,000	0.09

資料來源：IPREO（截至2020年9月30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