



## 母公司新闻

### 上实集团入主天津信托 正式获批 持股77.58%

8月24日，天津信托官网公告，根据《中国银保监会关于天津信托有限责任公司变更股权的批复》，批准上海上实（集团）有限公司（以下简称“上实集团”）受让天津海泰控股集团有限公司（以下简称“海泰控股”）所持有的天津信托 51.58% 股权和天津市泰达国际控股（集团）有限公司（以下简称“泰达控股”）所持有的天津信托 26% 股权。

股权变更后，上实集团持有天津信托 77.58% 股权，成为控股股东，泰达控股持股比例由原 42.11% 下降到 16.11%，但依旧是天津信托第二大股东，大家人寿保险股份有限公司（原“安邦人寿保险股份有限公司”，以下简称“大家人寿”）、安邦保险集团股份有限公司（以下简称“安邦集团”）、天津教育发展投资有限公司持股比例保持不变，分别持 3.9%、1.36%、1.05% 股权。而原第一大股东海泰控股不再持有天津信托股权。

在今年 4 月 20 日，上实集团与海泰控股、泰达控股签约，本次股转成为信托股权管理新规正式实施以来的首例股权转让项目，也是天津首例竞价摘牌的市管企业混改项目和天津首例溢价的市管企业混改项目。

## 三大核心业务

### 基础设施

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





2020年第三期 | 公司简讯

## 企业动态

### 上实控股（363.HK）上半年三大核心业务均保持盈利，中期派发现金股息加特别股息

8月28日，上实控股公布截至2020年6月30日未经审核之半年度业绩，营业额为132.11亿港元，同比下降20.7%；股东应占溢利为8.03亿港元。董事会建议派发中期股息每股22港仙现金股息，以及每持有5股上实控股股份派发1股上实城开股份的特别股息，以回馈股东长久以来的支持。

集团三大核心业务上半年均保持盈利。其中，基建设施业务上半年录得4.08亿港元的盈利，房地产业务录得2.56亿港元的盈利贡献，消费品业务则录得3.6亿港元的盈利贡献。

## 分析师报告

### 汇丰环球：维持“买入”评级，上实控股（363.HK）业务正缓慢有序恢复

- 受新冠肺炎疫情影响，2020上半年收入同比下降60%，符合预期；中期股息包括现金及股票
- 收费公路收入将于下半年迅速反弹，惟烟草业务仍会受新冠肺炎疫情影响
- 维持买入评级，但将目标价从14.40港元下调至13.50港元

**上半年业绩受新冠肺炎疫情影响：**上实控股（SIHL）2020年上半年营业额为132亿港元（同比下降21%）和应占利润为8.03亿港元（同比下降60%），与之前的盈利预警一致，旗下所有业务均受到新冠肺炎疫情影响。

**再次派发股票股息：**公司宣布派发中期现金股息每股0.22港元（2019年上半年：无），同时每持有5股上实控股股份，便获派发1股上实城开（563 HK，未予评级）股份（2019年上半年：每持有1股上实控股股份，便获派发一股上实城开的股份）。今年较早时候，管理层建议2020年全年每股股息不低于1.0港元，但未有指出股息金额是否已包括股票股息。

**房地产市场因活动放缓而下跌：**由于市场营销及建筑活动于1月至2月被暂缓，以及向租户提供租金优惠，2020年上半年，房地产业务的利润同比下降54%。其中，上实发展（600748 CH，未予评级）净利润为4.29亿人民币（同比增加4%），上实城开的净利润为1.51亿港元（同比下降51%）。为了应对新冠肺炎疫情，上实发展加大了线上房地产促销力度，加快了建设步伐，并专注于应收账款的收取。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代号: 363.HK



## 2020年第三期 | 公司简介

**收费公路板块重回正轨：**在新冠肺炎疫情爆发期间（2020年2月至2020年5月），中国实施了为期79天的收费公路免收费政策，严重影响了收费公路板块于2020年上半年的净利润（同比下降92%）。据上实控股称，各省正计划实施补偿计划作补偿。此外，ETC政策的实施及交通流量放缓亦对收费公路业务造成影响。然而，我们认为最坏的时期已经过去，因为自2020年第二季度以来，货运高速公路和客运高速公路的交通已逐渐恢复。

**在分销渠道中断的情况下，烟草销售承受压力：**上实控股的消费品业务（利润的45%）受南洋烟草拖累，于2020年上半年净利润下降36%。在新冠肺炎疫情期间，商店和展览馆被关闭，打击到南洋烟草的海外市场和大中华地区的免税市场，预料消费品业务短期内不会立即复苏。

**维持买入评级：**尽管从2020年上半年开始，上实控股各分部业务正逐渐复苏，但我们预计烟草和房地产业务将在下半年继续受新冠肺炎疫情影响，因此将2020年的每股收益下调8%。另外，我们应用五年平均折让约48%到分类加总估值法（SOTP）中，得出每股资产净值为26.04港元，因此我们将目标价从14.40港元下调至13.50港元。上实控股目前的市盈率为2020年预期市盈率0.3倍，我们给予上实控股评级“买入”，意味14%的上涨空间。

### 花旗银行：收费公路在2020年上半年遭到重击，但显示出复苏的迹象

上实控股公布，2020年上半年净利润为8.03亿港元，同比下降60.1%，与盈警公告预计的下降60%至70%一致。公司董事会宣布派发中期现金股息每股0.22港元，股东还将获得特别中期股息 - 每持有5股公司股份，将派发1股上实城开股票。（按2020年8月28日收市价计算，上实城开股价为0.93港元）

### 基础设施

该业务于2020年上半年的收入为33.44亿港元（同比下跌27.0%），盈利为4.08亿港元（同比下跌59.8%），主要原因是收费公路及大桥的盈利同比下降92.2%至5,516万港元。盈利能力下跌主要由于（a）新冠肺炎疫情相关的预防和控制措施，使交通流量减少了22%，（b）由于中国政府要求在2月17日至5月5日全国收费公路免收车辆通行费，使公路收费天数显著减少，以及（c）ETC车道实施通行费95折优惠。令人鼓舞的是，交通流量和盈利能力已逐渐改善。管理层表示，八月至今的盈利与去年相比基本持平。政府正在考虑制定适当的赔偿方案，以减轻关税减免的影响。管理层认为，这不太可能以一次性货币补偿的形式完成，而有可能通过延长优惠期来实现。

### 启示

为反映2020年上半年的业绩表现，花旗将上实控股2020年的盈利预测削减17%。尽管将资产净值向前推至2021年，每股资产净值维持在27.69港元不变。花旗给予上实控股目标价维持在14.20港元不变，仍有49%的折让，该行维持“买入”评级，认为公司股价具有防守性（如收费公路和烟草业务产生的稳定的长期现金流量），同时认为市场基本上忽略了这一点。





## 2020 年第三期 | 公司简报

### 国泰君安证券：最差的时候已过且复苏正在路上，维持“买入”评级

2020 上半年盈利同比大跌60.1%至8.02 亿港元。期内所有的业务板块均出现了收入下滑。其中，基建业务板块收入同比跌27.0%至33.44 亿港元，地产板块收入同比跌17.6%至81.31 亿港元，而消费品板块的收入则同比跌21.8%至17.36 亿港元。此外，基建、地产、消费品期内的净利润则分别同比大跌59.8%、53.6%、35.7%至4.08 亿港元、2.56 亿港元和3.6 亿港元。公司期内的综合毛利率同比基本持平在36.8%，但营运利润率则同比跌3.0个百分点至29.6%。

2020 年的收入和净利润预计将下滑，但将于2021 年反弹。由于疫情的影响对公司于2020上半年的运营造成了较大的冲击，并有可能继续影响其下半年的业绩，我们预计所有业务板块的收入将于2020 年出现同比下滑。然而，2020 全年的业绩倒退将较2020 上半年时有所收窄由于复苏正在路上，我们预计公司于2020 至2022 年间的总收入将分别同比增长 -9.3%/ 14.8%/ 2.7%。我们经调整的2020 至2022 年的每股盈利预测分别为2.506 港元/ 3.216 港元/ 3.396 港元。

重申“买入”的评级但下调目标价至15.00 港元。鉴于近30 个月内的低估值，吸引的股息率以及预计于2021 年的复苏，我们维持对公司现有的投资评级。我们15.00 港元的新目标价相当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 年市净率。

## 基建设施业务新闻

### 旗下上实环境（807.HK）2020上半年收入为人民币26.4亿元

8月7日，上海实业环境公布2020上半年业绩，收入为人民币26.4亿元，同比下降9.7%。录得净利润人民币2.81亿元，下跌6.3%，每股盈利人民币10.81分。不派中期息。

上半年，上实环境服务特许经营安排运营维护收入与财务收入同比上升 9.0%，污水处理量和平均处理费双双增加。由于新冠肺炎疫情限制建设项目开工，建设收入同比减少 30.6%，导致收入同比下降 9.7%至26.40 亿元。受益于运营收入的增加，集团毛利率有显著改善，从去年同期的 31.7%增至 2020 上半年的 34.7%，同比增长 3.0 个百分点。





## 2020 年第三期 | 公司簡訊

### 旗下上实环境（807.HK）成立五大连池泊澜水务附属公司

7月1日，上海实业环境发布公告称，公司间接持有近58%的附属公司黑龙江泊澜水务已成立全资附属公司五大连池泊澜水务，为委托运营五大连池风景区东区污水处理厂以及五大连池风景区新区污水处理厂项目设立的公司。东区污水处理厂处理规模2,200吨/日，出水执行一级A标准；新区污水处理厂3,000吨/日，出水执行一级B标准。

### 旗下上实环境（807.HK）获江苏省10万吨项目、黑龙江省12.5万吨项目签提标改造

7月13日，上海实业环境发布公告称，集团于中国江苏省无锡市获得10万吨污水处理项目及黑龙江省12.5万吨污水处理项目签署提标提价协议。

上实环境间接附属公司无锡上实惠投环保有限公司获得无锡市惠山经济开发区污水处理项目，自2020年7月10日进入商业运营。该项目共五期，设计处理规模合计10万吨/日。

上实环境间接持有57.9687%的附属公司安达龙江环保水务有限公司，与安达市住房和城乡建设局签署安达市城市污水处理厂项目提标提价协议。安达项目设计处理规模为4.5万吨/日。上实环境间接持有57.9687%的附属公司鹤岗龙江环保水务有限公司，与鹤岗市人民政府与鹤岗市水务局签署鹤岗市污水处理及再生水利用项目东区及西区的提标补充协议。东区项目设计处理规模3万吨/日，西区项目设计处理规模5万吨/日。

## 房地产业务新闻

### 旗下上实城开（563.HK）中期收入达31.73亿港元，合约销售增8.5%

8月27日，上实城开公布上半年业绩数据。2020年上半年，公司收入为31.73亿港元，其中物业销售收入达28.30亿港元，占总收入的89.2%；股东应占溢利为1.51亿港元。

得益于上海当代美墅推出市场销售强劲，公司商品房的合约销售金额为37.06亿港元，较去年同期上升8.5%；总合约销售面积为6.40万平方米，同比下跌35.4%，平均售价上升67.8%至每平方米约5.79万港元。

同时，期内公司毛利为14.32亿港元，毛利率为45.1%，较去年同期的42.6%上升2.5个百分点，主要由于期内疫情影响下销售收入下跌，导致毛利金额减少，但基于上海的销售项目的毛利率较高，如万源城及当代艺墅，因此毛利率上升。





上海實業控股有限公司

SHANGHAI INDUSTRIAL HOLDINGS LIMITED

股份代号: 363.HK



## 2020年第三期 | 公司简讯

### 旗下上实发展（600748.SH）上半年营业额同比上升3.3%达44.93亿

8月27日，上实发展公布上半年经营业绩，本期间录得营业额人民币44.93亿元，同比上升3.3%。期内，上实发展加大签约和回款力度，利用线上方式加强项目的宣传和推广拓宽客源，房地产项目签约金额为人民币10.79亿元，本期间租金收入约1.99亿港元。

### 旗下上实发展（600748.SH）公告2019年度权益分派实施

7月16日，上实发展公布2019年年度权益分派实施公告。公司拟每10股A股派发现金红利0.1元，股权登记日为2020年7月23日，除权（息）日为2020年7月24日。本次利润分配以方案实施前的公司总股本 1,844,562,892股为基数，每股派发现金红利人民币 0.1元（含税），共计派发现金红利人民币 184,456,289.2元。

## 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	674,056,748	62.00
2	先锋基金	15,763,144	1.45
3	贝莱德基金顾问	9,743,316	0.90
4	象限基金顾问（美国）	4,875,613	0.45
5	贝莱德顾问（英国）	2,858,305	0.26
6	Nordea投资管理公司（丹麦）	2,337,000	0.21
7	Artemis Fund Managers, LTD	1,822,726	0.17
8	瑞典第二国家养老金	1,350,000	0.12
9	Fideuram Asset Management (Ireland), DAC	1,270,027	0.12
10	LSV Asset Management	975,000	0.09

资料来源：IPREO（截至2020年9月30日）

## 投资者关系联系方

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](mailto: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](mailto:sihl@hkstrategies.com)

