



2019年第三期 | 公司简讯

## 企业动态

### 上实控股 (0363.HK) 上半年三大业务稳健增长, 派发实物股息回馈股东

上实控股公布2019年上半年中期业绩, 上半年录得收入166.6亿港元, 按年上升8.6%; 股东应占溢利20.1亿港元, 按年上升1.4%, 集团三大主营业务均稳步发展。中期股息将以实物形式分派, 每持有1股上实控股的股份将获派发1股上实城开 (0563.HK) 的股份, 以回馈股东长久支持, 同时增加上实城开的市场流动性。

三大主营业务中, 基础设施建设业务录得45.80亿港元的收入和10.16亿港元的盈利。集团期内逐步拓展水务投资规模, 积极探索污水处理、固废项目方面的投资机遇, 并优化现有项目的经营管理。上实环境 (0807.HK) 继续把握国家政策导向和环境保护发展的机遇, 通过优质资产收购和原有项目的提标改造, 进一步扩大主营业务规模并提升资产质素。收费公路和大桥业务继续落实优质管理, 努力降本增效, 为本集团提供充裕的现金流。

期内, 集团的房地产业务收入同比上升17.1%至98.62亿港元。合约销售金额合共达到人民币60.38亿元。旗下两家房地产企业, 主动把握区域市场机遇, 灵活运用营销策略, 加大销售力度。集团继续在长三角一体化的背景下, 推进房地产业务发展, 加强存量资产管理, 坚持稳中求进, 务实进取的战略举措。

消费品业务继2018年实现升级转型后, 期内进一步巩固转型成果。上半年, 消费品业务实现收入和盈利分别为22.20亿港元和5.61亿港元, 同比分别上升1.7%和2.5%。南洋烟草去年建成的柔性车间, 为全世界第一条多种烟枝规格、多种包装形式、快速规格切换的柔性加工生产线。今年上半年还设立了ATP工艺优化项目, 重点围绕生产工艺流程予以评估和系统性优化, 提升产品综合竞争力。永发印务克服了错综复杂的外部经营环境变化的压力, 保持了总体运行平稳。

## 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





2019年第三期 | 公司简讯

## 分析师报告

汇丰首次覆盖上海实业控股（0363.HK），给予“买入”评级，目标价18.3港元

汇丰首次覆盖上海实业控股，给予公司“买入”评级和18.30港元的目标价，较目前市价高约25%。汇丰称上实控股的财务状况健康，配以其审慎的扩张步伐，认为上实控股是目前最具防御性的中国综合企业。

汇丰在其研究报告中表示，上海实业控股相对于其他中国同类企业来说整体偏防御属性，收入主要来自收费公路、环境服务业和烟草业务，对宏观方面的调整具有较强的应变能力。与此同时，上实控股已经表明，公司在扩张时态度较为谨慎，特别是在房地产和新的商业机会方面。基于此，汇丰估计上实控股2018至2021年在收益方面可实现4%的年复合增长率。汇丰满意公司的资产负债表现（预计2019年的综合净资产负债率为40%）和在同行中相对高质量的股息收益预期（2020年：7%）。

汇丰给予公司“买入”评级和18.30港元的目标价，较目前市价高约25%。汇丰根据该股的历史平均值，以48%的目标资产净值折扣得出的目标价格。在其看来，它目前的资产净值折让率为58%，虽接近过去五年的最高水平，但这并不算高。

经过几轮重组，上海实业控股现在是一家区域性国有企业，在大中华区从事的业务包括基础设施、房地产和消费业务（主要是烟草）。多年来，通过谨慎的扩张方式，公司在业务各个细分市场都表现出了强大的运营能力。在我们看来，公司仍是一个典型的工业型综合企业集团。

- 一家态度谨慎的企业集团，业务构成整体偏防御性且发展成熟，盈利前景稳定；
- 然而，公司在同行业企业集团中拥有最强的财务实力和收益前景，目前的低估值看起来并不合理；
- 首次给予18.3港元的目标价格和“买入”评级。







2019年第三期 | 公司简讯

## 分析师报告 (续)

**美银美林：上实控股2019年上半年净利润符合预期，通过上实城开股份派发股息，为市场带来惊喜**

**2019年上半年净利润为20亿港元，同比增长1.4%，符合预期**

上实控股2019年上半年净利润为20亿港元（同比增长1.4%），符合美银美林的预期。房地产业务板块（下降5.9%）净利润下降，抵消了基建业务板块（增长5.5%）及消费业务板块（增长2.5%）净利润增长。2019年上半年并无重大非经常项目。上实控股没有宣派常规的中期现金股息，而是提议以每股上实控股股份分派一股上实城开股份的形式派息。根据上实城开收盘价1.14港元，这将意味着派息率为62%及股息收益率为7%。假设上实城开的末期每股股息同比持平于0.52港元，则2019财年的每股股息总额将为1.66港元，意味着股息收益率达到11%。

### 分析师会摘要

一、中期股息：通过上实城开股份派息后，上实控股实际持有的上实城开股权将从70%降至47%。由于上实控股维持对上实城开的控制，上实城开的财务报表仍并入上实控股。此次派息为一次性，不会影响将于2020年3月宣派的末期股息。因此，2019财年派息率可能超过2018财年（32%）。由于部分市场参与者仍将上实控股视为一家专注于房地产的公司，特别股息的主要目的之一是强调上实控股为一家业务多元化集团。二、投资策略：上实控股仍将重点放在环保相关资产上，特别是垃圾发电项目。管理层认为，由于强制性垃圾分类最终会在全国实施，垃圾发电项目潜力巨大。在不久的将来，上实控股可以参与许多大型项目。上实城开的另一个重点将是健康医疗和老年相关房地产项目。

**将目标价下调至22港元；重申“买入”评级**





2019年第三期 | 公司简讯

## 分析师报告 (续)

**高盛：上实控股2019年上半年整体净利润与高盛的预期大致相符**

**上实控股2019年上半年整体净利润同比增长1%至20亿港元，与高盛的预期大致相符**

经特殊项目（物业、厂房及设备资产减记190万港元）调整后，核心净利润同比增长10%。净利润增长主要由于上实发展（600748.SH）合约销售额增长（同比增长50%）及上实城开（563.HK）房地产平均售价同比上涨67%，推动房地产利润同比增长22%。

**分业务板块看，基建业务板块核心利润同比增长6%至10亿港元**

由于交通流量增长平缓，收费公路业务盈利同比增长4%至7亿港元，而由于在2018年下半年增持粤丰环保（1381.HK）3%股份，粤丰环保贡献更多盈利，因此水利及垃圾焚烧发电业务盈利同比增长9%至3亿港元。房地产业务板块利润增长28%，反映两家上市公司2019年上半年业绩改善。在消费业务板块，烟草与印刷业务盈利增长较平缓，贡献高达6亿港元的利润。管理层认为，尽管宏观环境充满挑战，但由于产品升级及销售组合改善，消费业务板块仍具有韧性。

**令市场意外的是，该公司于2019年上半年宣派特别股息而非现金股息，即一股上实控股股份可获得一股上实城开（563.HK）股份**

派息完成后，上实控股持有的上实城开股权将会从2019年上半年的70.0%下降至47.4%，同时维持上实发展48.6%股权不变。在上实城开22.6%股份转让中，上实城开13.7%股份将派发给上实控股的母公司，其余8.9%纳入公众持股量，使公众持股量从截至2019年上半年的28.8%上升至37.7%。结果符合管理层改善上实城开的二级市场流动性状况的目标。

## 基础设施建设业务新闻

**旗下上实环境（0807.HK）中期盈利增17%**

上海实业环境8月7日公布，截至6月底止，中期盈利3亿元人民币，按年上升17.44%，每股盈利11.52分，不派中期息。期内，收入29.22亿元，增长2.49%。





2019 年第三期 | 公司简讯

## 基础设施建设业务新闻 (续)

### 旗下上实环境 (0807.HK) 成立子公司上实科技香港

上海实业环境8月15日公布, 公司已于中国香港地区成立全资子公司上海实业环境科技(香港)有限公司(上实科技香港), 注册资本为3,000万港元, 为投资控股公司。成立上实科技香港的资金将通过集团内部资金拨付, 预期对公司截至2019年财政年度的每股收益及每股有形资产净值不会有重大的影响。

### 旗下上实环境 (0807.HK) 设立合营公司拓展垃圾发电业务

上海实业环境8月21日公布, 透过其全资附属公司上海实业环境科技(香港)有限公司与粤丰环境投资有限公司签订协议成立合营公司, 两者分别占合营公司股权70%及30%, 该合营公司注册资本为3,000万元, 主要针对长三角地区的垃圾焚烧发电项目的投资机会、建设及运营。

### 旗下上实环境 (0807.HK) 内部转让平湖独山污水处理项目

上海实业环境8月27日公布, 公司与其关联的非全资附属公司, 上海复旦水务工程签订股份转让协议, 转让公司的直接全资附属公司, 平湖市独山污水处理的所有股份予上海复旦水务工程, 总代价1.128亿人民币。建议重组完成后, 公司于平湖独山污水处理的最终股权将由100%下降至92.15%。建议重组事项将有利于持续合理化集团的业务管理架构。

### 旗下上实环境 (0807.HK) 斥资6.6亿元与宝武环科成立合营公司

上海实业环境9月30日公布, 透过间接持有70%的附属公司上实环境长三角环保资源(香港)有限公司, 与宝武集团环境资源科技有限公司拟依据签订之协议成立合营公司——上海上实宝金刚环境资源科技有限公司。合营公司注册资本为11亿元人民币, 上实环境长三角出资6.6亿人民币, 占合营公司60%股权, 合营公司主要从事垃圾焚烧发电工程的建设、维修、管理, 城市生活垃圾服务, 固体废物焚烧供电、燃气经营供热等业务。

## 房地产业务新闻

### 旗下上实城开 (0563.HK) 中期多赚22%

旗下上实城市开发8月28日公布, 截至2019年6月30日止中期盈利3.106亿元, 同比增长22.09%, 每股盈利6.46仙, 不派中期息。期内, 总收入46.03亿元, 同比升19.92%。集团未来将以稳定的步伐保持在市场的优势, 致力于中高端住宅开发, 致力核心城市区域商业资产投资运营。除了于上海的重点项目外, 该集团亦会专注于新一线城市的开发, 预计西安自然界及沈阳城开中心将继续为集团带来收益增长。上实城开将秉持多年的开发经验优势及近年的多元化产品的策略, 为股东创造更大的价值。



2019 年第三期 | 公司简讯

## 房地产业务新闻 (续)

### 旗下上实城开 (0563.HK) 持续回购股份

旗下上实城市开发先后于8月30日、9月26日、9月27日及10月3日公布，分别回购220万股、100万股、115万股、30万股公司股份，每股平均作价分别为1.1215港元、1.0088港元、0.9837港元及0.99港元，涉及总额合共约港币492万元。

### 旗下上实发展 (600748.SH) 中期多赚15%

旗下上海实业发展8月28日公布，截至2019年6月30日止录得营业额人民币43.5亿元，同比上升15.4%。净利润为人民币4.13亿元，同比上升48.8%。上半年租金收入约2.23亿港元，房地产项目签约金额为人民币26.23亿元，占建筑面积163,500平方米。

### 旗下上实发展 (600748.SH) 拟发行债务融资产品

旗下上实发展8月28日公布，为进一步拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，合理控制财务成本，公司拟发行不超过等值于60亿元人民币的债务融资产品，包括短期融资券、中期票据、永续债等其他短期和中长期债务融资产品。

## 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	673,438,748	61.94
2	贝莱德集团	45,484,987	4.18
3	象限基金顾问	16,252,987	1.49
4	先锋基金	11,880,655	1.09
5	法国农业信贷银行	3,914,000	0.36
6	北欧联合银行	3,805,000	0.35
7	政府养老投资基金	3,371,000	0.31
8	高盛集团公司	2,402,086	0.22
9	道富集团	2,300,544	0.21
10	St James's Place PLC	2,250,592	0.21

数据源: 彭博通讯社 (截至2019年10月18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](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)