



2019 年第二期 | 公司簡訊

## 母公司新聞

### 上海人大常委會主任殷一璀到上實集團上海總部調研

7月5日上午，上海市人大常委會主任殷一璀就促進上海市生物醫藥產業高品質發展到上實集團上海總部調研。

會上，上實集團董事長沈曉初，上實集團總裁、上海醫藥董事長周軍彙報了上實集團概況、生物醫藥投資發展沿革以及近年全力推動上海生物醫藥產業高品質發展有關情況。下一階段，上實集團明確融產結合、創新發展的戰略主線，依託上海生物醫藥產業發展的戰略優勢，戰略佈局生物醫藥產業鏈和價值鏈。

殷一璀指出，發展生物醫藥產業，對於上海培育經濟增長新動能、提升城市核心競爭力等具有重要意義，努力成為上海生物醫藥創新源地，為服務上海科創中心建設作出積極貢獻。

### 上實集團總裁周軍出席上海會展產業股權投資基金（籌）啟動儀式

6月19日，由上海東浩蘭生（集團）有限公司、上海瑞力投資基金管理有限公司發起，聯合上海黃浦區政府投資基金、華麟資本共同設立的國內首支聚焦會展產業領域的投資基金—上海會展產業股權投資基金（籌）啟動儀式在國際會展業CEO上海峰會開幕式上舉行。

上海市政府副秘書長尚雲英、商務部服務貿易司司長冼國義、上實集團總裁周軍、上海瑞力投資基金管理有限公司董事長程峰，與基金的主要出資方代表一起出席了基金啟動儀式。

## 三大核心業務

### 基礎設施

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





2019 年第二期 | 公司簡訊

## 企業動態

**國泰君安：上實控股(363.HK)估值吸引，是具備防守性的投資標的**

**項目收購及現有產能的擴張將推動公司水業務的增長**

截止於 2018 年末，上實控股水項目組合的日水處理產能合計超過 1,850 萬噸，公司計劃將每年新增約 100 萬噸的日水處理產能以持續擴大其水處理能力。國泰君安預計，公司的水業務將於未來通過升級擴張現有設施及併購新項目來實現增長。公司於 2018 年完成了 4 個新水務項目的收購。

**2019 年新推出的優質房地產項目將維持公司的增長**

國泰君安預計，2019 年來自上實城開 (563.HK) 和上實發展 (600748.SSE) 的核心地產項目的推出將成為公司地產板塊的增長引擎。於 2018 年末，上實城開和上實發展的累計可銷售房屋總建築面積超過 1,040 萬平方米，公司同時擁有總面積達 102 萬平方米的投資物業。

**股東淨利預計將於 2019 至 2021 年間分別錄得 11.2% / 10.1% / 5.3% 的增長**

在 2019 至 2021 年總毛利率預測不低於 40%，以及平均有效稅率在 40.1% 的假設下，公司於 2019 至 2021 年的盈利預測分別約為 37 億港元 / 41 億港元 / 43 億港元。

**頗具吸引的低估值且業務具防禦性，給予「買入」評級**

上實控股目前估值處於低位，僅為 2019 年市盈率的 5.0 倍或 2020 年市盈率的 4.5 倍。基於分部估值法對公司進行評估，並對綜合型公司採用了 35% 的折讓。國泰君安 21.10 港元的目標價相當於 2019 / 2020 年市盈率的 6.2 倍 / 5.6 倍，意味着 24.6% 的潛在上行空間，並給予「買入」評級。

## 三大核心業務

### 基礎設施

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





## 2019 年第二期 | 公司簡訊

### 中國銀河國際：上實控股(363.HK) 估值修正後依然具吸引力

- 中國銀河國際認為公司估值頗具吸引力，預計測 2019 年股息率為 6.2%。
- 中國銀河國際認為投資者對上海實業可能採取的梳理房地產業務的行動預期程度較低，該股市淨率（PBR）僅為 0.42 倍，如果上實在本月有任何行動的話，將會對投資者產生提振效應。
- 上海實業核心業務保持穩定，但 2019 年上半年業績表現可能受到人民幣匯率走低的影響。
- 上海實業非上市資產市盈率僅為 3.2 倍的 2018 年市盈率（PER）。

### 上實控股(363.HK)與上實金融服務委託貸款展期一年

上實控股公佈，其間接全資附屬公司上海申渝、銀行(作為貸款代理人)及上實金融服務(作為借方)訂立原委託貸款安排，據此，銀行發放本金額為人民幣1億元的貸款(即原委託貸款)，該筆資金由上海申渝提供予上實金融服務。由於原委託貸款安排將於2019年6月7日到期，上海申渝、銀行及上實金融服務於2019年6月5日訂立展期合同，以原委託貸款安排大致相同的條款延續原委託貸款條款，展期十二個月，自2019年6月7日至2020年6月6日止。

### 上實控股(363.HK)榮獲香港投資者關係協會頒發的卓越證書

2019年5月23日，香港投資者關係協會授予上實控股卓越證書，以表彰公司在投資者關係方面取得的成就。

## 基礎設施業務

### 旗下上實環境(807.HK)首季利潤同比增長47.3%

上海實業環境公佈截至3月底止的首季業績，利潤人民幣1.5億元，同比增長47.3%；收入人民幣13.35億元，同比增長13.4%。收入增長主要由於公司擁有較高的污水處理量，以及供水銷售量。





## 旗下上實環境(807.HK)長春市污水處理廠項目獲政府批覆

上實環境子公司長春市營城龍江環保水務有限公司，獲得在中國長春市九台區營城污水處理廠工程項目進入商業運營的政府批覆，並自2019年3月25日起投入商業運營。同時，公司間接持有92.15%的子公司上海復旦水務工程技術有限公司，已成立一家持股51%的子公司「莘縣上實環保能源有限公司」，註冊資本人民幣1.05億元。

## 旗下上實環境(807.HK)成立新子公司

上海實業環境間接持有69.11%的子公司河南上實投資有限公司已成立全資子公司—西平縣上實水務有限公司，註冊資本為人民幣2,600萬元。

## 旗下上實環境(807.HK)在黑龍江省簽署三項協議

上實環境控股57.9687%的子公司龍江環保與黑龍江省佳木斯市住房和城鄉建設局簽署三項協議。同時，公司也宣佈其全資子公司大連紫光及大連紫光凌水污水處理有限公司與遼寧省大連市城市管理局簽署項目特許經營的補充協議。

## 旗下上實環境(807.HK)獲山東沙窩項目及江西永新項目投入商業運營

上實環境控股75%的子公司上實環境水務股份有限公司與濰坊市城市管理局簽署沙窩污水處理廠恢復提升應急項目特許經營協議。該項目特許經營期為10年，期滿後同等條件下有優先運營權，將分二期建設。

此外，上實環境子公司聯熹(永新)水務有限公司，在江西吉安市永新工業開發區綜合污水處理廠(一期)項目，已于2019年3月23日起投入商業運營。

## 旗下上實環境(807.HK)成立子公司主理固體廢物治理及環保工程等業務

上海實業環境公布，已於中國成立間接全資子公司「上實達州」，註冊股本為2.5億元人民幣，主要業務包括固體廢物治理、生物質發電、城市垃圾處理服務及環保工程。

上海實業環境表示，成立「上實達州」的資金將通過內部資金撥付並且預期對公司截至今年底止財政年度的每股收益及每股有形資產淨值不會有重大的影響。除了自身持有公司的權益之外，董事、控股股東或大股東於成立的「上實達州」沒有任何直接或間接的利益。





2019 年第二期 | 公司簡訊

## 房地產業務新聞

### 上實城開(563.HK)獲2019中國房地產上市公司兩項殊榮

2019年5月23日，由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心舉辦的「2019中國房地產上市公司測評成果發佈會暨上市房企高峰論壇」在香港隆重召開。多位房地產行業的專家、學者，知名金融投資機構的代表以及優秀房地產企業的代表均參與了此次盛會。

上實城開以持續穩健的綜合實力，榮膺「2019中國房地產上市公司綜合實力100強」及「2019中國房地產上市公司風險控制5強」兩項大獎。

### 上實城開旗下上海城開(集團)有限公司完成發行人民幣10億元2019年度第一期中期票據

上實城開旗下上海城開(集團)有限公司成功發行2019年度第一期中期票據，發行金額為人民幣10億元，期限最長為3年，年利率為4.0%。本次中票發行獲中誠信國際評為AA+/AA+級信用評級，並獲3.5倍認購。中國工商銀行以及中信建投證券為本次中票發行的主承銷商。

## 公司現有十大股東

#	股東	股數	佔比
1	上海實業(集團)有限公司	652,327,748	60.00
2	領航投資	17,744,142	1.63
3	貝萊德基金顧問	11,275,893	1.04
4	貝萊德集團	5,078,765	0.47
5	Dimensional Fund Advisors LP	4,948,068	0.46
6	Mellon Investments Corporation	3,590,400	0.33
7	Amundi Asset Management S.A.	3,334,000	0.31
8	Artemis Fund Managers, LTD	2,520,500	0.23
9	Nordea Investment Management (Denmark)	2,379,977	0.22
10	Aberdeen Standard Investments (U.K.)	1,944,000	0.18

資料來源：彭博通訊社（截至2019年8月2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)

