



2019年第二期 | 公司简讯

母公司新闻

上海人大常委会主任殷一璀到上实集团上海总部调研

7月5日上午，上海市人大常委会主任殷一璀就促进上海市生物医药产业高质量发展到上实集团上海总部调研。

会上，上实集团董事长沈晓初，上实集团总裁、上海医药董事长周军汇报了上实集团概况、生物医药投资发展沿革以及近年全力推动上海生物医药产业高质量发展有关情况。下一阶段，上实集团明确融产结合、创新发展的战略主线，依托上海生物医药产业发展的战略优势，战略布局生物医药产业链和价值链。

殷一璀指出，发展生物医药产业，对于上海培育经济增长新动能、提升城市核心竞争力等具有重要意义，努力成为上海生物医药创新源地，为服务上海科创中心建设作出积极贡献。

上实集团总裁周军出席上海会展产业股权投资基金（筹）启动仪式

6月19日，由上海东浩兰生（集团）有限公司、上海瑞力投资基金管理有限公司发起，联合上海黄浦区政府投资基金、华麟资本共同设立的国内首支聚焦会展产业领域的投资基金—上海会展产业股权投资基金（筹）启动仪式在国际会展业CEO上海峰会开幕式上举行。

上海市政府副秘书长尚云英、商务部服务贸易司司长冼国义、上实集团总裁周军、上海瑞力投资基金管理有限公司董事长程峰，与基金的主要出资方代表一起出席了基金启动仪式。

三大核心业务

基础设施

涵盖水务、公路、大桥和新疆疆业务。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 年第二期 | 公司简讯

企业动态

国泰君安：上实控股(363.HK)估值吸引，是具备防守性的投资目标

项目收购及现有产能的扩张将推动公司水业务的增长

截止于 2018 年末，上实控股水项目组合的日水处理产能合计超过 1,850 万吨，公司计划将每年新增约 100 万吨的日水处理产能以持续扩大其水处理能力。国泰君安预计，公司的水业务将于未来通过升级扩张现有设施及并购新项目来实现增长。公司于 2018 年完成了 4 个新水务项目的收购。

2019 年新推出的优质房地产项目将维持公司的增长

国泰君安预计，2019 年来自上实城开 (563.HK) 和上实发展 (600748.SSE) 的核心地产项目的推出将成为公司地产板块的增长引擎。于 2018 年末，上实城开和上实发展的累计可销售房屋总建筑面积超过 1,040 万平方米，公司同时拥有总面积达 102 万平方米的投资物业。

股东净利预计将于 2019 至 2021 年间分别录得 11.2% / 10.1% / 5.3% 的增长

在 2019 至 2021 年总毛利率预测不低于 40%，以及平均有效税率在 40.1% 的假设下，公司于 2019 至 2021 年的盈利预测分别约为 37 亿港元 / 41 亿港元 / 43 亿港元。

颇具吸引的低估值且业务具防御性，给予「买入」评级

上实控股目前估值处于低位，仅为 2019 年市盈率的 5.0 倍或 2020 年市盈率的 4.5 倍。基于分部估值法对公司进行评估，并对综合型公司采用了 35% 的折让。国泰君安 21.10 港元的目标价相当于 2019 / 2020 年市盈率的 6.2 倍 / 5.6 倍，意味着 24.6% 的潜在上行空间，并给予「买入」评级。

三大核心业务

基建设施

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





中国银河国际：上实控股(363.HK) 估值修正后依然具吸引力

- 中国银河国际认为公司估值颇具吸引力，预计测 2019 年股息率为 6.2%。
- 中国银河国际认为投资者对上海实业可能采取的梳理房地产业务的行动预期程度较低，该股市净率（PBR）仅为 0.42 倍，如果上实在本月有任何行动的话，将会对投资者产生提振效应。
- 上海实业核心业务保持稳定，但 2019 年上半年业绩表现可能受到人民币汇率走低的影响。
- 上海实业非上市资产市盈率仅为 3.2 倍的 2018 年市盈率（PER）。

上实控股(363.HK)与上实金融服务委托贷款展期一年

上实控股公布，其间接全资附属公司上海申渝、银行(作为贷款代理人)及上实金融服务(作为借方)订立原委托贷款安排，据此，银行发放本金额为人民币1亿元的贷款(即原委托贷款)，该笔资金由上海申渝提供予上实金融服务。由于原委托贷款安排将于2019年6月7日到期，上海申渝、银行及上实金融服务于2019年6月5日订立展期合同，以原委托贷款安排大致相同的条款延续原委托贷款条款，展期十二个月，自2019年6月7日至2020年6月6日止。

上实控股(363.HK)荣获香港投资者关系协会颁发的卓越证书

2019年5月23日，香港投资者关系协会授予上实控股卓越证书，以表彰公司在投资者关系方面取得的成就。

基础设施业务

旗下上实环境(807.HK)首季利润同比增长47.3%

上海实业环境公布截至3月底止的首季业绩，利润人民币1.5亿元，同比增长47.3%；收入人民币13.35亿元，同比增长13.4%。收入增长主要由于公司拥有较高的污水处理量，以及供水销售量。





旗下上实环境(807.HK)长春市污水处理厂项目获政府批覆

上实环境子公司长春市营城龙江环保水务有限公司，获得在中国长春市九台区营城污水处理厂工程项目进入商业运营的政府批覆，并自2019年3月25日起投入商业运营。同时，公司间接持有92.15%的子公司上海复旦水务工程技术有限公司，已成立一家持股51%的子公司「莘县上实环保能源有限公司」，注册资本人民币1.05亿元。

旗下上实环境(807.HK)成立新子公司

上海实业环境间接持有69.11%的子公司河南上实投资有限公司已成立全资子公司—西平县上实水务有限公司，注册资本为人民币2,600万元。

旗下上实环境(807.HK)在黑龙江省签署三项协议

上实环境控股57.9687%的子公司龙江环保与黑龙江省佳木斯市住房和城乡建设局签署三项协议。同时，公司也宣布其全资子公司大连紫光及大连紫光凌水污水处理有限公司与辽宁省大连市城市管理局签署项目特许经营的补充协议。

旗下上实环境(807.HK)获山东沙窝项目及江西永新项目投入商业运营

上实环境控股75%的子公司上实环境水务股份有限公司与潍坊市城市管理局签署沙窝污水处理厂恢复提升应急项目特许经营协议。该项目特许经营期为10年，期满后同等条件下有优先运营权，将分二期建设。

此外，上实环境子公司联熹(永新)水务有限公司，在江西吉安市永新工业开发区综合污水处理厂(一期)项目，已于2019年3月23日起投入商业运营。

旗下上实环境(807.HK)成立子公司主理固体废物治理及环保工程等业务

上海实业环境公布，已于中国成立间接全资子公司「上实达州」，注册资本为2.5亿元人民币，主要业务包括固体废物治理、生物质发电、城市垃圾处理服务及环保工程。

上海实业环境表示，成立「上实达州」的资金将通过内部资金拨付并且预期对公司截至今年年底止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。除了自身持有公司的权益之外，董事、控股股东或大股东于成立的「上实达州」没有任何直接或间接的利益。





2019 年第二期 | 公司简讯

房地产业务新闻

上实城开(563.HK)获2019中国房地产上市公司两项殊荣

2019年5月23日，由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心举办的「2019中国房地产上市公司测评成果发布会暨上市房企高峰论坛」在香港隆重召开。多位房地产行业的专家、学者，知名金融投资机构的代表以及优秀房地产企业的代表均参与了此次盛会。

上实城开以持续稳健的综合实力，荣膺「2019中国房地产上市公司综合实力100强」及「2019中国房地产上市公司风险控制5强」两项大奖。

上实城开旗下上海城开(集团)有限公司完成发行人民币10亿元2019年度第一期中期票据

上实城开旗下上海城开(集团)有限公司成功发行2019年度第一期中期票据，发行金额为人民币10亿元，期限最长为3年，年利率为4.0%。本次中票发行获中诚信国际评为AA+/AA+级信用评级，并获3.5倍认购。中国工商银行以及中信建投证券为本次中票发行的主承销商。

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	652,327,748	60.00
2	领航投资	17,744,142	1.63
3	贝莱德基金顾问	11,275,893	1.04
4	贝莱德集团	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

数据源: 彭博通讯社 (截至2019年8月2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

伟达公共关系顾问有限公司

电话: +852 2894 6321

电邮: sihl@hkstrategies.com

