



首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

(股份代號：00697)

2019年全年業績發佈

2020年4月



These materials are prepared by Shougang Concord International Enterprises Co. Ltd. (the “Company”) solely for information use during its presentation to investors/research analysts and may not be reproduced, passed on or redistributed directly or indirectly to any other person (whether within or outside your organisation/firm) or published, in whole or in part, for any purpose.

The information contained in these materials has not been independently verified. No representation or warranty express or implied is made as to, and no reliance should be placed on, the fairness, accuracy, completeness or correctness of the information or opinions contained herein. It is not the intention to provide, and you may not rely on these materials as providing, a complete or comprehensive analysis of the Company's financial or trading position or prospects. Some of the information is still in draft form and will only be finalised at the time of publication of the financial report. The information and opinions in these materials are provided as at the date of this presentation and are subject to change without notice.

None of the Company, nor any of its respective affiliates, advisors or representatives accepts any liability whatsoever (in negligence or otherwise) for any loss howsoever arising from any use of these materials or their contents or otherwise arising in connection with these materials.

Except as required by law or any appropriate regulatory authority, the Company undertakes no obligation to publicly release the result of any revision to any forward-looking statement in this document that may occur due to any change in the Company's expectations or to reflect events or circumstances after the date of this presentation.

By attending this presentation and accepting this document, you agree to maintain absolute confidentiality regarding the information contained in this document (until notified by the sponsors that research publication is permitted) and to be bound by the restrictions and other limitations set forth herein. Any failure to comply with these limitations may constitute a violation of law and may lead to legal or regulatory action.



目錄

1

業績概覽

2

財務回顧

3

業務發展回顧

4

業務轉型進展

5

展望



/01

業績概覽

業績概覽



首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

- 2019年是公司全面轉型停車資產投資經營及城市更新基金管理業務的第二年，在團隊的努力下，公司的經營成果再上新臺階
- 基於公司的業績表現，宣派截至2019年12月31日止年度之末期股息合共港幣5億元，相當於每股合併普通股7.22港仙（2020年3月30日起公司每5股普通股合併為1股）

關鍵表現指標	單位	2019	2018 (經重列)	增幅
營業額	港幣百萬元	396	177	124%
毛利率	百分比	51%	61%	-10%
公司擁有人應占溢利	港幣百萬元	443	353	25%
每股盈利 (來自持續經營業務， 經考慮股份合併後情況)	港仙	8.31	7.67	8%
總資產	港幣百萬元	10,997	9,430	17%
淨資產	港幣百萬元	9,823	8,995	9%
銀行結餘及現金	港幣百萬元	3,057	3,034	1%

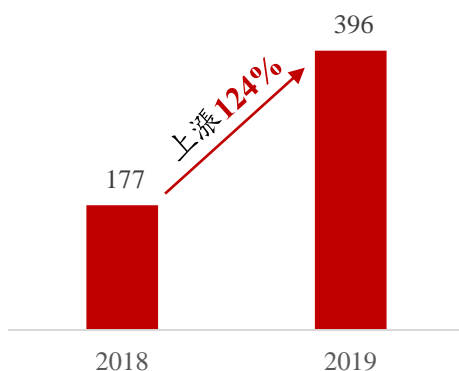
- 停車資產經營管理業務的規模大幅增長，使公司整體毛利率逐漸趨向於穩定

關鍵表現指標

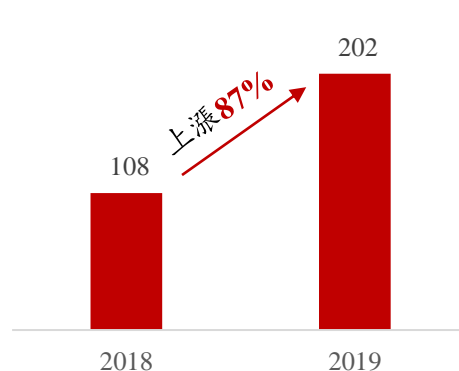


首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

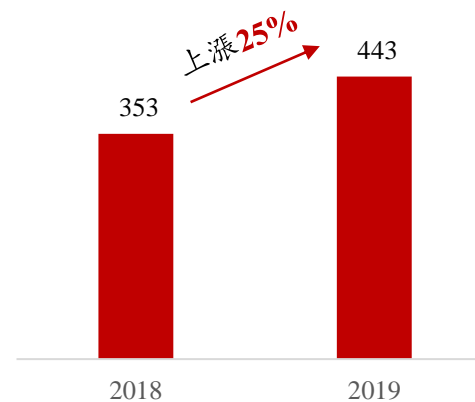
營業額
(港幣百萬元)



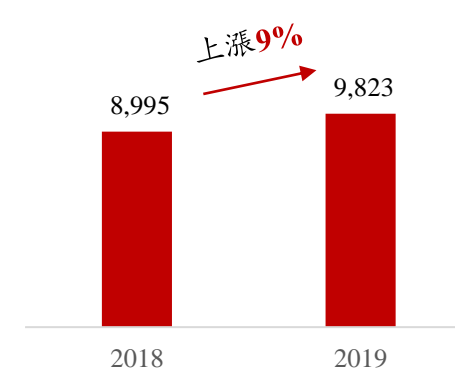
毛利
(港幣百萬元)



公司擁有人應占溢利
(港幣百萬元)



淨資產
(港幣百萬元)



- 停車及城市更新業務規模快速擴張，收入和毛利均實現大幅提升
- 隨著業務規模的擴大，主營業務盈利能力顯著提升，公司擁有人應占溢利同比增長25%
- 2019年，公司繼續獲得新老戰略投資人的支持，戰略投資人的投資及公司盈利的改善共同推動淨資產的增長



/02

財務回顧

分部概覽



首長國際企業有限公司
SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

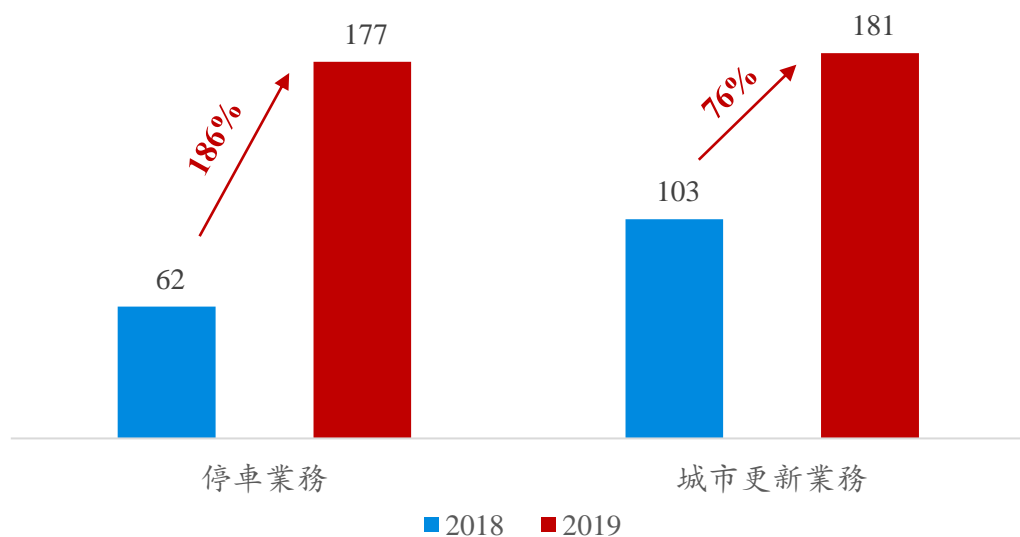
分部/公司	應占權益	截至12月31日止年度	
		2019年	2018年（經重列）
		港幣百萬元	港幣百萬元
1、停車資產經營管理業務	100%	(43)	(23)
2、以城市更新為方向的基金管理業務	100%	195	25
小計		152	2
3、應占聯營公司之業績			
首鋼資源	27.61%	290	278
首長寶佳	35.71%	5	(3)
其他		1	-
小計		296	275
4、其他			
處置首長寶佳股權		(125)	-
澳洲稅回撥		148	-
公司自身及其他（含已終止經營業務）		(28)	76
小計		(5)	76
本公司擁有人應占溢利		443	353

主營業務規模快速增長

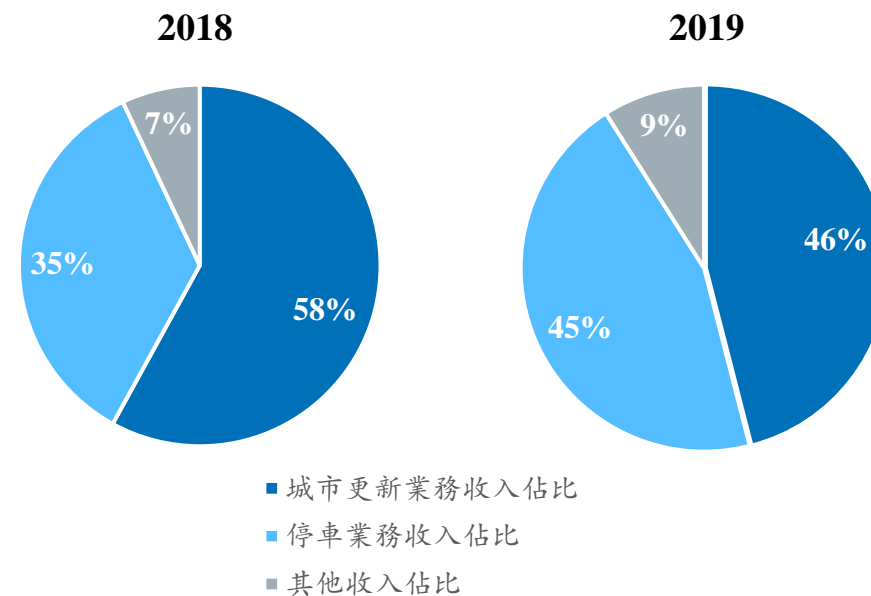


- 2019年，公司全面停止鐵礦石貿易業務，正式轉型為以停車資產經營管理和城市更新業務為主業的上市公司
- 停車業務實現收入1.77億港幣，較去年上漲**186%**，占收入比重由35%上升至45%
- 城市更新業務實現收入1.81億港幣，較去年上漲**76%**

主營業務收入
(百萬港幣)



收入結構



首鋼資源：



公司本期攤占首鋼資源之溢利為港幣**2.90億元**，去年同期為港幣2.78億元，同比增長4.3%

首鋼資源是公司擁有27.61%股權在香港上市的聯營公司，是國內大型硬焦煤生產商，現於山西省經營三個優質煤礦，業務發展穩定。首鋼資源財務狀況十分穩健，接近零負債之餘，同時擁有港幣48億元銀行存款，在有合適投資機會時，能為首鋼資源提升價值。

首長寶佳：



本期公司攤占首長寶佳之溢利為港幣**500萬元**

首長寶佳是公司擁有35.71%股權在香港上市的聯營公司，公司已於2019年完成對首長寶佳股權的處置

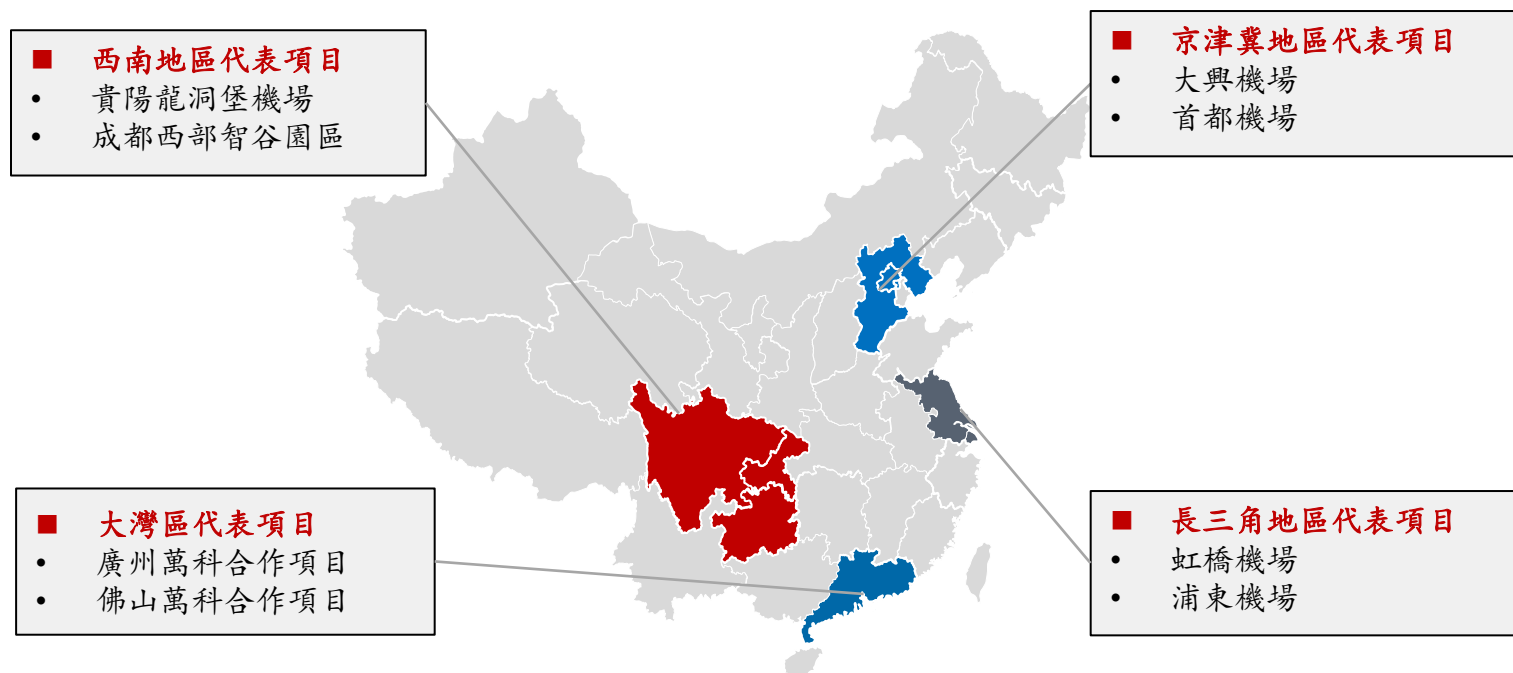


/03

業務發展回顧

業務拓展

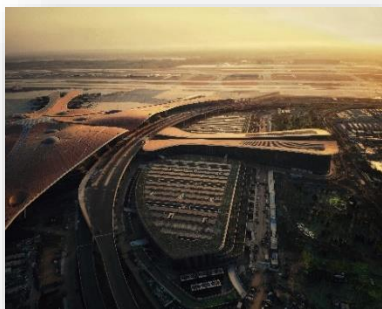
- **業務覆蓋範圍：**本年在北京冀地區、長三角地區、大灣區新簽約項目數十個，極大地拓展了項目佈局
- **業務規模：**已累計簽約車位數超過7萬個，資產規模迅速擴大
- **產品類型：**本集團持有的停車資產已逐步劃分為市政配套類停車產品業態、商業類停車產品業態和路側停車產品業態等三大產品線



重大項目進展

- 2019年7月，中標**北京首都國際機場**1號停車場、2號停車樓、GTC停車樓及5號停車場的15年經營權，繼續擴大在機場停車樓運營領域的領先優勢
- 2019年9月，備受關注的**大興機場**正式通航運營，傳統與現代相結合的空間設計理念、完備且智慧化的服務設施、便捷的交通方式為機場停車樓帶來了許多的流量，進一步提升了品牌知名度，也打開了市政配套類產品場景應用的巨大想像空間
- 公司已實現了**京滬線機場停車資源全覆蓋**，進一步夯實機場停車領域龍頭地位
- 公司連續中標北京大興區路側停車項目和延慶區路側停車項目，在除北京外的京津冀地區，獲取河北省保定市全部主城區約13,000余個路側停車位30年的運營權

大興機場



首都機場



虹橋機場



貴陽機場



浦東機場



SONIC平臺

- 依託京東城市計算平臺，共同研發SONIC (S-PARK Online Network Information Center) 平臺，集停車管理、創新業務、設備管理、AI+大數據等功能於一身，歸集車場資料，建立資料中台，打造資料標準，建設**信息化停車管理系統**
- 結合帳戶體系、會員體系以及積分系統，對使用者和停車場進行精準畫像，用AI+大數據為停車管理方賦能，疊加以金融+廣告+保險+汽車後市場運營模式，創新增加多種收入來源，提供**一體化智能停車解決方案**



基金管理規模迅速擴大

- **基金模式：**通過基金+基地+產業的不動產金融模式，參與產業的開發、管理、運營和退出，引導高端產業聚集
- **新增基金：**2019年度，以城市更新為方向的基金管理業務呈現爆發式增長，新增基金管理規模為人民幣**148.75億元**
- **累計基金規模：**於2019年末，公司共管理或負責投資運作的基金共25只，累計管理規模約達人民幣**429.04億元**

引入高層次投資方

- **引入社保基金投資：**2019年成功引入全國社保基金作為單一出資金額最大的有限合夥人，設立60億人民幣的基金，引進社保基金的投資，具有標誌性的意義
- **大型金融投資機構：**已引入包括新加坡金鷹公司、中國農業銀行、招商銀行、中國人壽等大型金融投資機構
- **政府基金投資機構：**已引入包括北京市、成都市、河北省、吉林省、四川省、黑龍江省等多個省市政府的基金投資機構

貢獻可觀收益

- **2019年業績：**2019年全年，城市更新業板塊獲得營業額港幣**1.81億元**，實現淨利潤港幣**1.95億元**
- **可觀的收益來源：**公司作為基金的管理人，一般也是普通合夥人，隨著基金所投資項目的陸續獲益退出，可獲得可觀的投資收益和超額收益
- **未來展望：**隨著管理基金數目及規模的穩步增長，預期管理費收入及投資收益將保持可持續及高速的增長

重大項目進展

- 與著名的房地產開發運營公司鐵獅門合作的首奧產業園區項目已動工建設，預計於**2021年5月**投入使用，未來將成為首鋼園區服務北京冬奧會及周邊市民的首個大型商業綜合體
- 2019年10月本公司之全資附屬公司京冀天成（北京）基金管理有限公司與新加坡金鷹集團之附屬公司合作設立的北京首璟祥鷹企業管理有限公司，於2019年末中標新首鋼高端產業綜合服務區（首鋼園區）東南區多宗地塊，項目面積約**24萬平方米**，將打造高品質商業辦公綜合體





/04

轉型進展

- 2019年內，集團繼續得到新老戰略投資人的大力支持：
- 3月，厚樸投資和經緯中國等投資機構戰略投資首長國際約港幣**8.46億元**
- 11月，京東數科戰略投資首長國際港幣**4.5億元**；公司還獲得了老股東首鋼控股、歐力士集團、新創建集團及經緯創投的增持，投資規模約港幣**17.45億元**
- 上述投資的合計規模為港幣**30.41億元**。在投資人的支持下，公司儲備了較大規模的現金，為業務發展奠定了堅實的基礎

鐵礦石貿易：壓縮業務規模，轉讓承購協定

- 2019年，集團進一步減少鐵礦石貿易業務的規模，並於2019年5月31日將集團與Mount Gibson Iron Limited簽訂之鐵礦石承購協議以對價港幣**1.5億元**轉讓予新礦資源有限公司
- 至此，集團**全面停止**鐵礦石貿易業務，正式完成業務結構調整

處置聯營公司股權

- 基於戰略聚焦的考慮，公司於2018年11月21日，與首鋼控股訂立買賣協議，同意出售首長寶佳35.71%股權
- 2019年4月9日已正式**完成該項股權處置**
- 由於進行該項股權處置，本年確認虧損約港幣1.25億元



/05

未來展望

2020年，面對市場的機遇與挑戰，我們將一如既往的專注，在兩大業務板塊謀求更快速的發展

➤ 停車管理業務：

- 目前國內停車行業分散度高、科技含量低、管理效率差等問題十分突出，且缺乏行業領軍型企業，整合和市場開拓空間巨大
- 作為國內目前第一個以及唯一以停車場設施及運營為主的上市公司，公司致力於成為停車行業的先行者和推動者，繼續鞏固和加強已有的先發優勢，加大在停車行業的投資強度，立足國內，放眼全球
- 預期公司未來在停車場運營方面，仍將保持極其迅速之發展

➤ 基金管理業務：

- 基金管理業務在為公司創造長期穩定利潤的同時，助力公司城市更新業務及停車業務的發展，形成了基金+基地+產業的獨特發展模式，為公司之未來強勢發展奠下堅實基礎
- 鑒於公司強大的資金募集能力和雄厚的投資者基礎（國際大型金融機構和省市政府投資基金），預計未來基金業務的管理服務收入以及投資退出的淨利貢獻都會隨著基金規模的增加而繼續上漲



客戶第一	團隊協作	教學相長
品質至上	成果導向	充滿激情
開放包容	擁抱變化	忠誠奉獻