



首長國際企業有限公司

SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

(股份代號：697)

# 2019年中期業績發佈

2019年9月



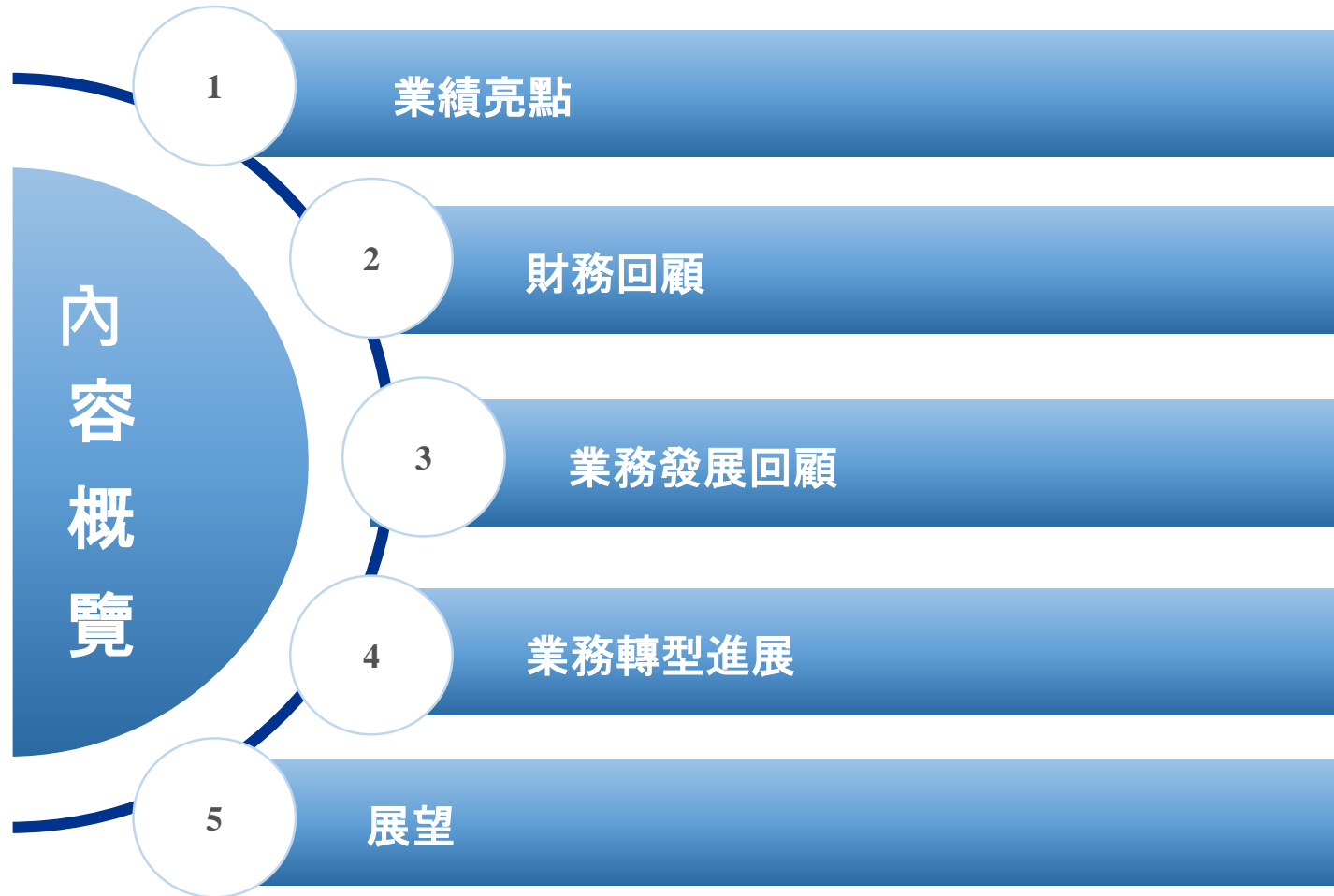
These materials are prepared by Shougang Concord International Enterprises Co. Ltd. (the “Company”) solely for information use during its presentation to investors/research analysts and may not be reproduced, passed on or redistributed directly or indirectly to any other person (whether within or outside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





首長國際企業有限公司

SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

# 第一章 業績亮點

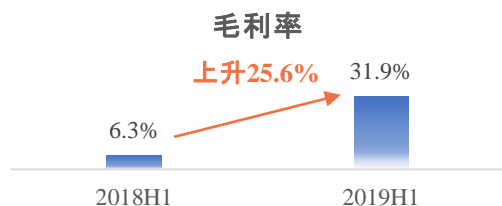
# 業績概覽

- 2019年是公司聚焦停車資產經營管理業務與城市更新業務的第二年，在團隊的努力下，主營業務盈利能力顯著提升
- 基於公司的業績表現，宣派截至2019年6月30日止六個月中期股息合共港幣2億元，相當於每股0.73港仙

關鍵表現指標	截至6月30日止六個月		變動
	2019年	2018年	
	港幣百萬元	港幣百萬元	
營業額	298	818	-63.6%
毛利率	31.9%	6.3%	25.6%
股東應佔溢利	303	218	39.0%
每股盈利（港仙）	1.18	1.18	-

關鍵表現指標	2019年6月30日	2018年12月31日	變動
	港幣百萬元	港幣百萬元	
總資產	11,062	9,430	17.3%
淨資產	9,578	8,995	6.5%
現金及銀行存款	3,910	3,034	28.9%

# 關鍵表現指標



- 毛利率提升主要是因為主營業務結構發生變化，停車及城市更新業務占比大幅提升，而兩項業務毛利率均高於鐵礦石貿易業務



- 主營業務盈利能力顯著提升，本期股東應佔溢利大幅提升



- 截至2019年6月30日，現金及銀行存款39.1億元港幣，現金儲備充裕



首長國際企業有限公司

SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

## 第二章 財務回顧

# 分部概覽

分部/公司	應佔權益	截至6月30日止六個月	
		2019年	2018年
		港幣百萬元	港幣百萬元
1、貿易業務	100%	(2)	40
2、停車資產經營管理業務	100%	(15)	(9)
3、城市更新業務	100%	132	20
小計		115	51
4、攤佔聯營公司之業績			
首鋼資源	27.61%	164	163
首長寶佳	35.71%	5	(8)
其他		(3)	-
小計		166	155
5、其他			
與Mt.Gibson鐵礦石承購協定之公允價值（虧損）/收益		(4)	20
處置首長寶佳股權		(125)	-
澳洲稅回撥		148	-
公司自身及其他		3	(8)
小計		22	12
股東應佔溢利		303	218

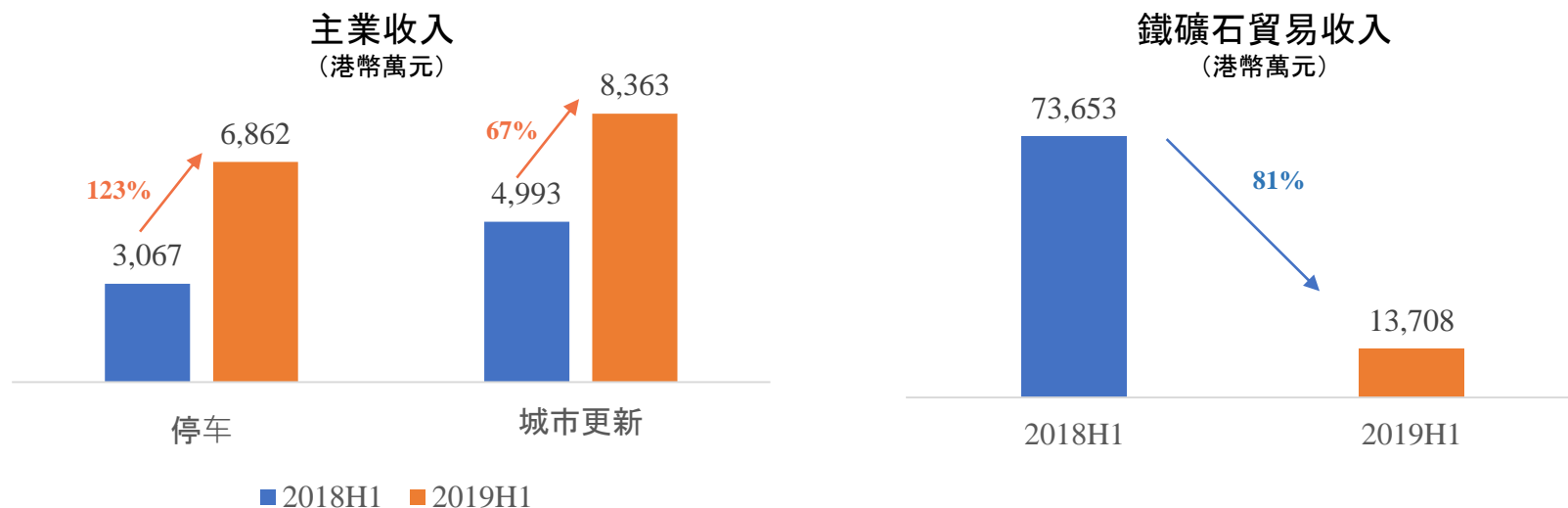


# 主營業務規模迅速擴大

停車業務2019H1實現收入6,862萬港元，較去年同期上漲123%

城市更新業務2019H1實現收入8,363萬港元，較去年同期上漲67%

2019年進一步減少鐵礦石貿易業務的規模，共銷售約22萬噸鐵礦石，比去年同期減少84%，營收為港幣1.37億元，比去年同期下降81%



# 攤佔聯營公司業績

## 首鋼資源：



公司本期攤佔首鋼資源之溢利為港幣1.64億元，去年同期為港幣1.63億元

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46億元銀行存款，在有合適投資機會時，能為首鋼資源提升價值

## 首長寶佳：



本期公司攤佔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，報告期內，公司已完成對首長寶佳股權的處置



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

## 第三章 業務發展回顧

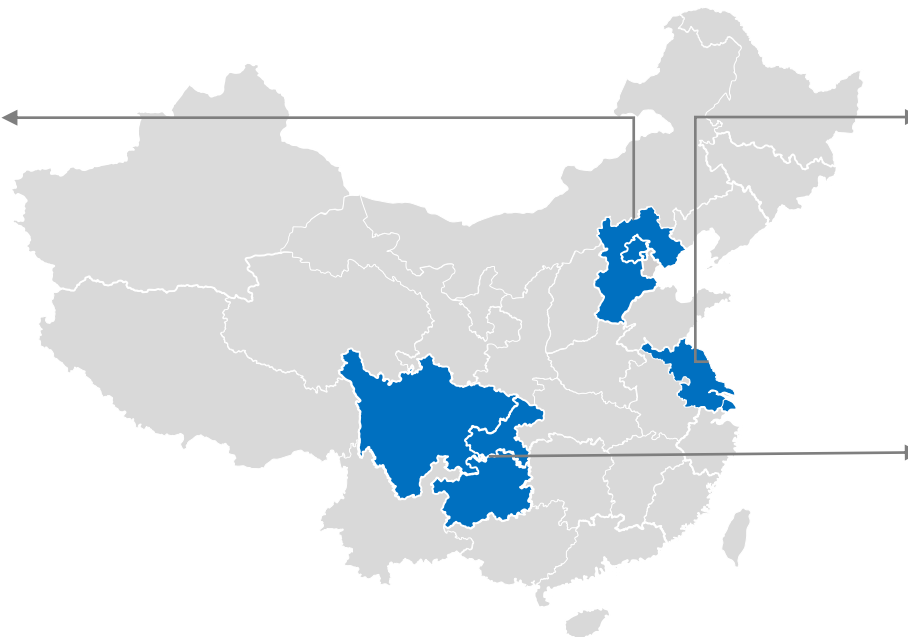
# 停車資產經營管理業務

## 業務拓展路徑

- **原則**  
重點城市、核心位置、優質車位，5年以上**長期運營權**
- **佈局**  
持續向國內一、二線城市的**重點城市**聚焦
- **業態**  
**大型交通樞紐、高密度公用設施、大流量商業地產配套的停車資產**

### 京津冀地區：

- 首都國際機場
- 大興國際機場
- 北京站
- 中日友好醫院
- 北京醫院
- 望京醫院
- 電子城IT產業園
- 崇文門新世界百貨
- 麗澤SOHO
- 後沙峪地鐵站P+R
- 延慶區路側停車
- 唐山火車站
- 唐山工人醫院
- 唐山華北理工大學  
附屬醫院



### 長三角地區：

- 虹橋機場
- 南京秦淮區公共停車場特許經營權
- 尚景天地項目

### 成渝地區：

- 成都西部智谷園區
- 成都高新區公共服務停車場
- 貴陽龍洞堡機場
- 重慶中渝廣場
- 重慶財富金融中心
- 重慶宜家家居

# 停車資產經營管理業務

## 重要进展

### 首都機場

- 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
- 大興國際機場投入使用後，將形成“一市兩場”的格局，公司同時擁有大興國際機場與首都國際機場的經營權，有助於兩場協同管理，提高整體溢價能力

### 北京大興國際機場出租車停車場

- 2019年6月，成功簽約北京大興國際機場出租車停車場，承擔起大興機場停車設施的全部運營權

大興機場



首都機場



虹橋機場



貴陽機場



# 停車資產經營管理業務

## 重要進展

### 其他交通樞紐類停車項目

- 近期，公司已開始運營唐山火車站停車項目

### 醫院類停車項目

- 2019年上半年，公司於北京及唐山新簽約兩家醫院類停車項目

### 城市級停車項目

- 2019年5月成功中標南京市秦淮區公共停車場特許經營權項目，該項目為本集團繼2018年開發唐山地區停車業務後的又一城市級停車項目
- 此次中標有利於發揮集團在停車領域的規模、技術優勢，為地區提供完整的停車業務解決方案

**本集團還在北京、上海、重慶等大中型城市簽約項目數十個，極大地拓展了項目佈局，提升了項目存量，已累計獲取車位數超過五萬個**

# 停車資產經營管理業務

以非停創新業務和停車雲管理平臺為突破口，引領傳統停車商業模式變革，實現資產賦能和服務增值，繼而獲得良好的資產收益

提升停車服務品質，啟動**五星服務體系**，全面推廣無人值守模式，實現產品升級和管理賦能，為使用者提供更好的服務



- **智能停車管理平台2.0**即將上線運行，**無人值守**管理模式將向公司管理的所有車場全面推廣
- 根據停車資產的業態屬性，引入**廣告、充電、汽車租賃、便民消費**等多類型商業形態，**豐富停車資產的服務功能並提高盈利能力**

# 城市更新業務

## 規模快速擴大

- 2019年上半年，以城市更新為方向的私募基金管理業務呈現爆發式增長，新增基金管理規模人民幣**139億元**

## 引入高層次投資方

- 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

## 業績爆發式增長

- 城市更新業務上半年錄得收入港幣**0.84億元**，實現淨利港幣**1.32億元**
- 年內新設基金的收入貢獻，還將在下半年度進一步釋放

## 總規模超400億

- 截至2019年6月30日，共管理或負責投資運作的基金24只，累計認繳規模約人民幣**404億元**

## 投資方構成

- 全國社保基金、中國農業銀行、招商銀行、中國人壽等**大型金融機構**，北京市、成都市等多個省市**政府的基金投資機構**

## 業績展望

- 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於可見將來，有**可持續及高速的增長**





首長國際企業有限公司

SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

## 第四章 業務轉型進展

# 非主業資產處置

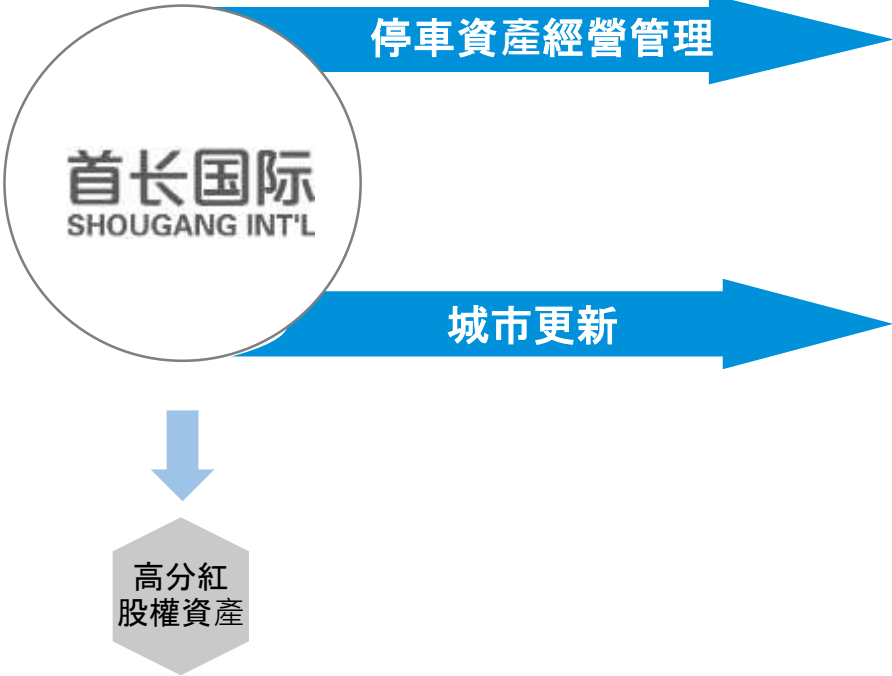
## 鐵礦石貿易：壓縮業務規模，轉讓承購協定

- 2019年，公司進一步減少鐵礦石貿易業務規模，鐵礦石貿易業務2019H1實現收入1.37億元港幣，較去年同期下降81%
- 2019年5月31日，公司將鐵礦石承購協議以對價1.5億港幣轉讓予新礦資源有限公司

## 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，本期確認虧損約港幣1.25億元

# 業務佈局進一步聚焦



# 引進戰略股東優化股權結構



2019年4月，厚樸投資(HOPU)攜手經緯中國(MatrixPartners China)戰略投資首長國際，所得款項淨額約為港幣8.5億元，將用於進一步拓展本集團之停車資產經營管理及城市更新業務



首長國際企業有限公司

SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

## 第五章 展望

# 發展前景展望

## 停車資產經營管理：

- 國內停車行業目前存在管理效率低、市場過於分散等問題，缺乏行業龍頭企業，具有巨大的整合和市場開拓的空間。作為國內目前第一個以及唯一以停車場設施投資和運營為主的上市公司，本集團致力於成為停車行業的先行者和推動者
- 預期本集團未來在停車場營運業務方面，將會有極其迅速之發展

## 城市更新：

- 在為公司創造長期穩定利潤的同時，私募基金管理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，為本集團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），預計未來私募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



首長國際企業有限公司

SHOUGANG CONCORD INTERNATIONAL ENTERPRISES COMPANY LIMITED

謝 謝 聆 聽 ！