

首程控股有限公司 (0697.HK)

2020年全年業績發佈

2021年3月

免責聲明

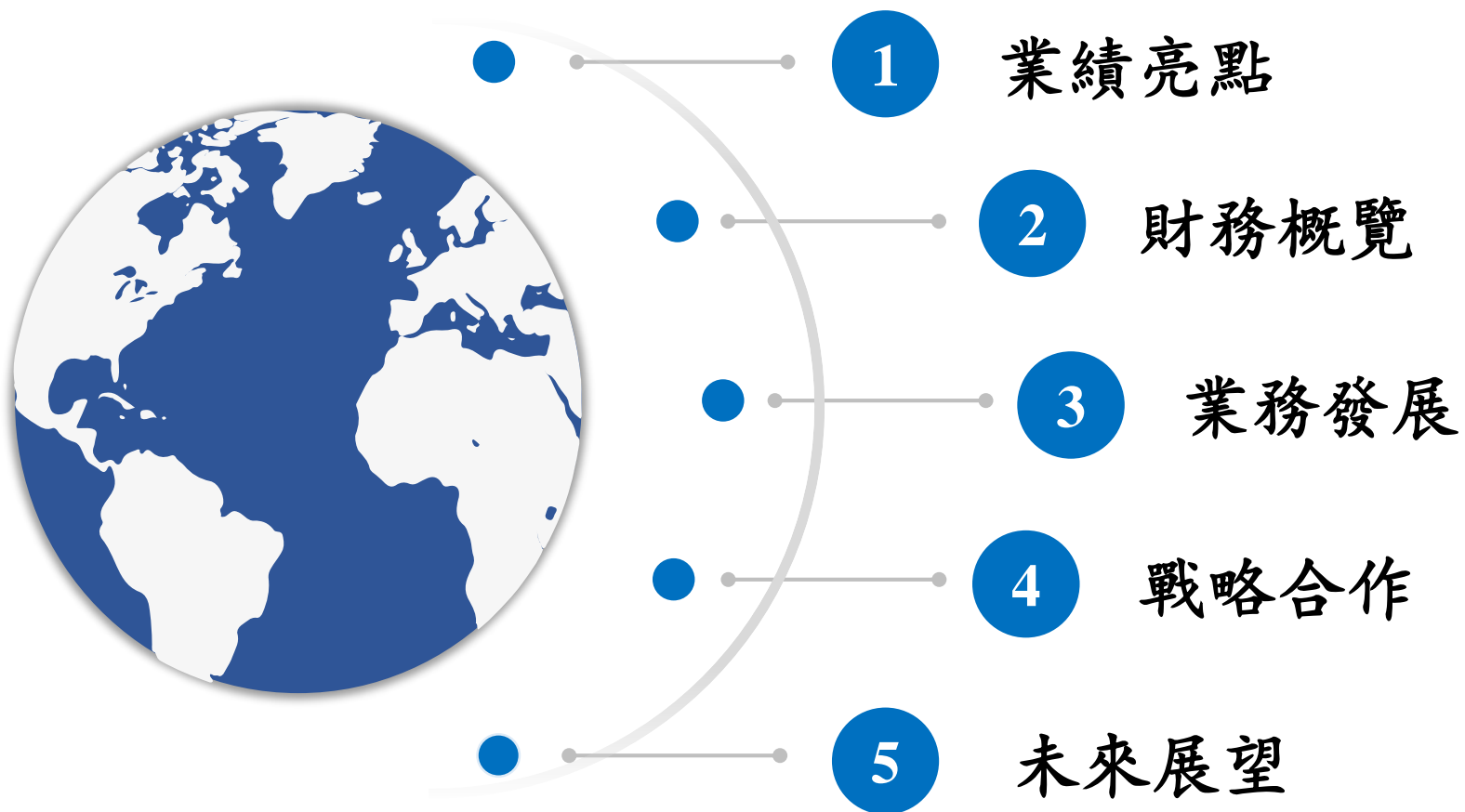
These materials are prepared by Shoucheng Holdings Ltd. (the “Company”) solely for information use during its presentation to investors/research analysts and may not be reproduced, passed on or redistributed directly or indirectly to any other person (whether within or outside your organization/firm) 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 finalized 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.





01

業績亮點

2020年全年業績亮點

主營業務繼續保持快速增長勢頭，停車出行業務首次實現盈利，穩定派息回饋股東支持



收入與利潤均實現顯著增長

- 收入快速增長，2020年全年實現收入港幣7.06億元，同比增長**78%**，其中停車出行業務收入同比增長**172%**，基礎設施不動產基金管理業務收入同比增長**18%**
- 股東應占溢利為港幣6.59億元，同比增長**49%**，停車板塊**首次實現盈利**



延續低資產負債率的穩健資本結構，風險抵禦能力強

- 總資產達到港幣141億元，同比增長**28%**，其中現金及理財產品約46億港幣
- 資產負債率為16%，負債資本比率僅**4%***



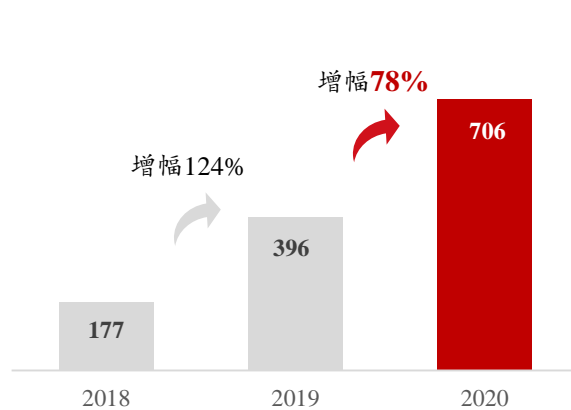
繼續派發穩定股息

- 宣佈派發2020年末期股息合共港幣**4億元**，相當於每股普通股5.49港仙
- 2018-2020年累計派發港幣**21億港元**股息

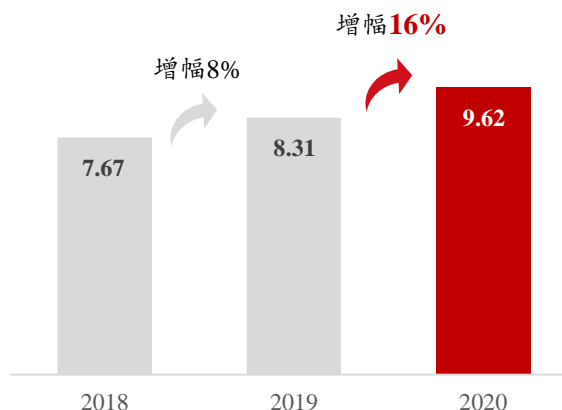
注：債務資本比率=總借款/本公司擁有人權益

2020年全年業績關鍵指標

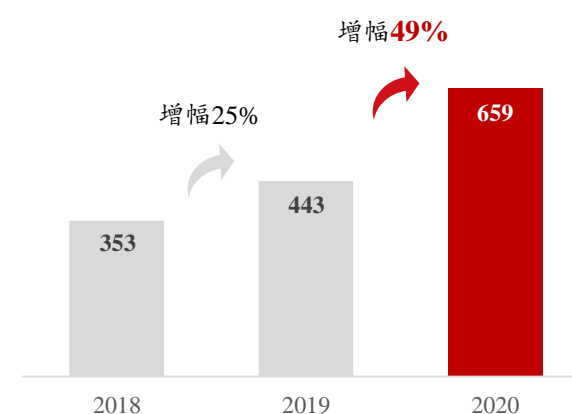
營業額(港幣百萬元)



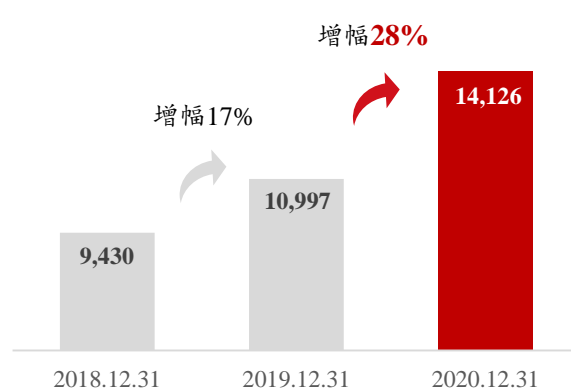
每股基本盈利(港仙)



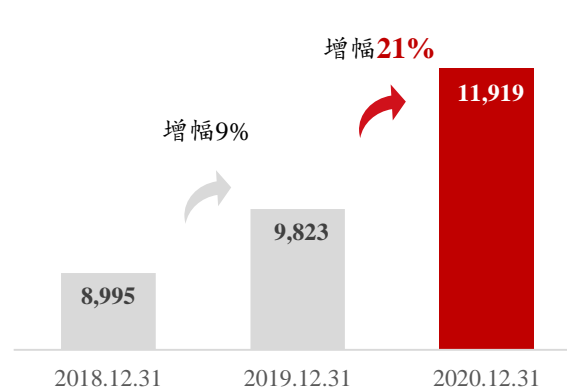
公司擁有人應占溢利(港幣百萬元)



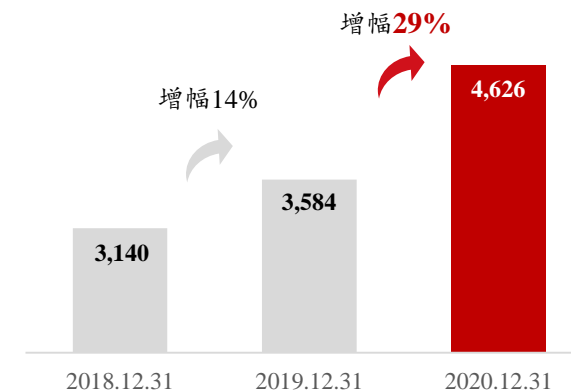
總資產(港幣百萬元)



淨資產(港幣百萬元)



現金及理財產品(港幣百萬元)





02

財務概覽

2020年全年財務概覽

損益表(港幣百萬元)

項目	2020年1-12月	2019年1-12月	變動 %
營業額	706	396	+78.3
—停車出行業務	481	177	+171.8
—基礎設施不動產基金 管理業務	213	181	+17.7
板塊溢利	317	66	+380.3
—停車出行業務	180	-43	首次盈利
—基礎設施不動產基金 管理業務*	137	109	+25.7
公司擁有人應占溢利	659	443	+48.8
每股基本盈利(港仙)	9.62	8.31	+15.8

注：2019年1-12月損益表的數據已重列；基礎設施不動產基金業務已剔除2019年非經常性損益

- 隨著停車出行業務以及基礎設施不動產基金業務的規模迅速擴張，持續經營業務的營業額及銷售成本均大幅增加
- 持續經營業務收入為港幣7.06億元，同比增長**78%**，公司擁有人應占溢利達到港幣6.59億元，同比增長**49%**

資產負債表(港幣百萬元)

項目	2020年12月31日	2019年12月31日	變動 %
總資產	14,126	10,997	+28.5
—流動資產	4,814	3,810	+26.4
—非流動資產	9,312	7,187	+29.6
總負債	2,206	1,174	+87.9
—流動負債	700	290	+141.4
—非流動負債	1,506	884	+70.4
淨資產	11,919	9,823	+21.3
債務資本比率*	4%	5%	下降 1個百分比

注：債務資本比率=總借款/本公司擁有人權益

- 總資產達到港幣141億元，與去年相比增長**29%**，淨資產達到港幣119億元，與去年相比增長**21%**
- 2020年全年，新老戰略投資人繼續投資公司，為公司的業務拓展提供充足的資金儲備，現金及理財產品共約港幣**46億元**

分部概覽

分部/公司	應占權益	截至12月31日止十二個月	
		2020年	2019年（經重列）
		港幣百萬元	港幣百萬元
1、停車出行業務	100%	180	(43)
2、基礎設施不動產基金管理業務	100%	137	195
小計		317	152
3、持有其他業務資產			
首鋼資源	28.98%（2020年9月28日前：27.61%）	348	290
首長寶佳	無（2019年4月9日前：35.71%）	-	5
其他		-	1
小計		348	296
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		(6)	(29)
小計		(6)	(6)
持續經營業務		659	442
已終止經營業務		-	1
本公司擁有人應占溢利		659	443

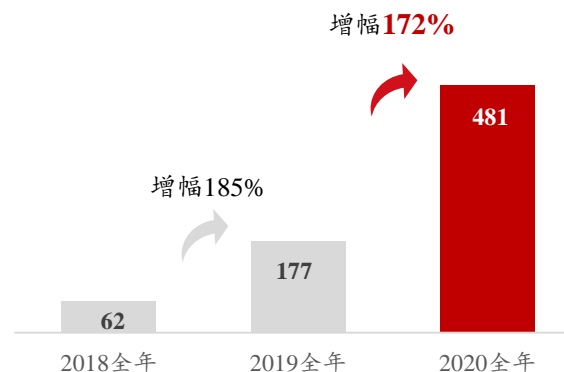
主營業務經營業績

停車出行業務

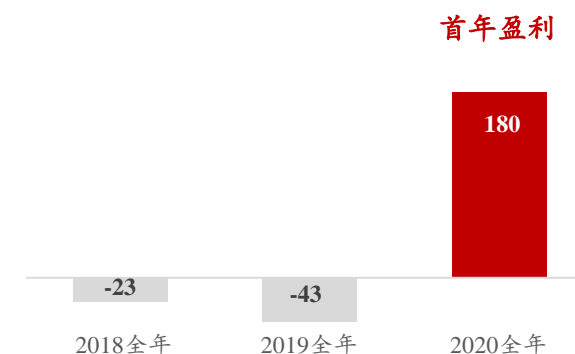
- 收入：全年投入運營車位數快速增長，全年收入達到港幣4.81億元，同比增長**172%**
- 溢利：全年受益於停車位產權投資基金形成的投資收益，停車業務扭虧為盈，**首年實現盈利**

單位：港幣百萬元

停車出行業務營業額



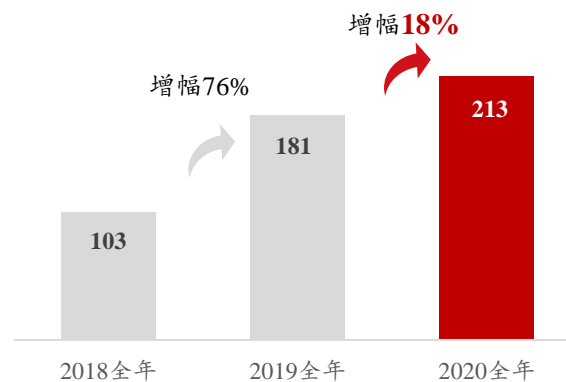
停車出行業務溢利



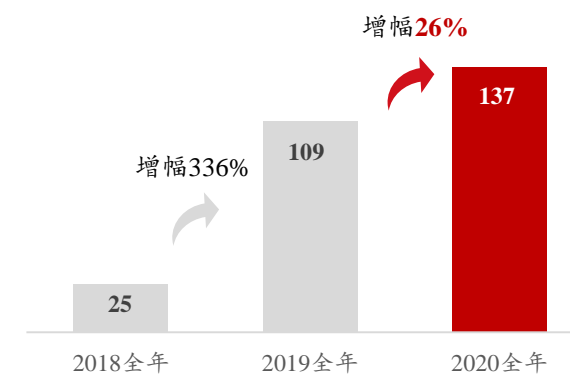
基礎設施不動產基金管理業務

- 收入：全年收入達到港幣2.13億元，同比增長**18%**
- 溢利：受益於基金管理規模不斷擴大，全年實現溢利港幣1.37億元，同比增長**26%**

基礎設施不動產基金管理業務營業額



基礎設施不動產基金管理業務溢利



注：基礎設施不動產基金業務已剔除2019年非經常性損益



03

業務發展

業態聚焦

市政配套

- 機場
- 高鐵火車站
- 醫院

商業地產

- 購物中心
- 寫字樓
- 商業綜合體

路側停車

- 核心城區
路側車位

精品產品體系



長期租賃:針對存量停車資產，通過首程控股的資產賦能，為業主方提供更佳的資產回報，為使用者提供更好的服務體驗

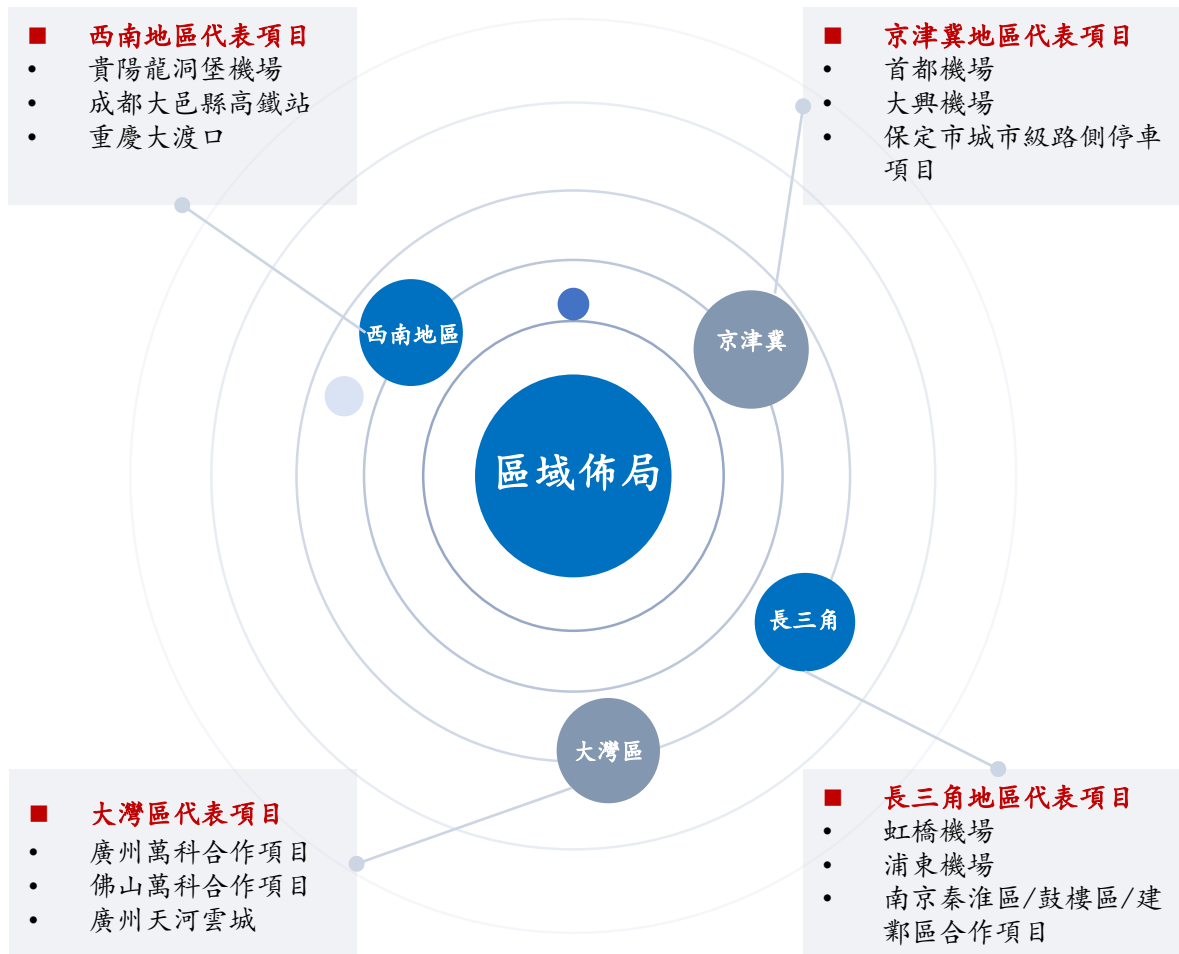


BOT停車樓:針對交通樞紐、醫院、市中心區域等停車位嚴重不足的地點，提供全產業鏈的立體車位建設，獲取長期運營權



停車資產基金:針對產權類的重資產，通過基金的輕資產模式持有，取得資產價值增值及穩定的運營收益

區域佈局網絡化



交通樞紐項目進展

➤ 機場類項目

機場作為一個大空間、大流量以及極具地標意義的設施，為停車產品的場景應用提供了巨大的想像空間，公司2020年繼續鞏固機場領域的絕對領先優勢：

- 中標**海南博鰲機場**和**上海浦東國際機場P1、P2停車樓**項目，代表公司在機場停車領域繼續保持領先地位，形成良好的品牌形象及口碑
- 2020年也是公司首年全年運營北京**首都機場**項目和北京**大興機場**項目，在北京和上海均形成“一市兩場”的格局，實現京滬線機場停車資源全覆蓋
- 大興機場停車樓自2019年9月投入運營以來，已與包括**泡泡瑪特**、**特斯拉**、**賓士**、**寶馬**、**奧迪**、**雷克薩斯**等品牌達成合作，將停車場從單純的車輛停放場所轉變為集合停車、消費、餐飲、充電、汽車服務等多種功能於一體的新型消費場景



首都機場



虹橋機場



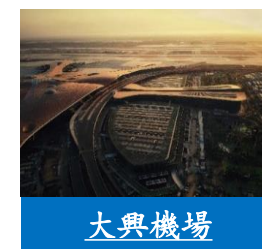
浦東機場



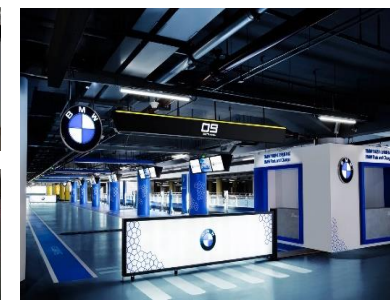
貴陽機場



博鰲機場



大興機場

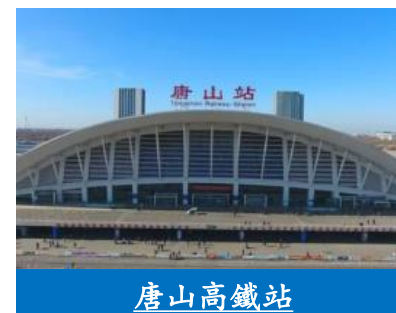
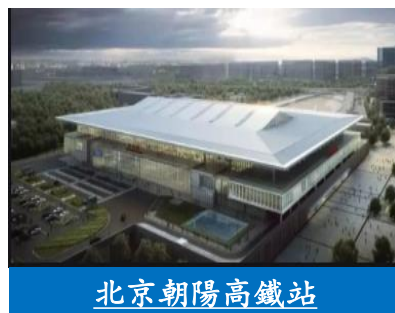


交通樞紐項目進展

► 城市軌道交通類項目

高鐵火車站通常靠近城市中心，周圍人流車流密集，出行方式多樣，交通綜合環境複雜，客流集中度高，依靠在北京火車站、後沙峪地鐵站和唐山高鐵站的經驗積累，公司2020年在高鐵站停車場持續發力：

- 一舉獲得**成都大邑縣停車場**項目、北京**清河高鐵站**項目，並已正式投入運營
- 北京**朝陽高鐵站**是“十四五”開篇北京首座開通的大型交通樞紐，公司中標後將積極引入智慧停車管理平臺進行智慧化管控，促進產業智慧化和科技化的持續變革，以實際行動助力“京哈線”的暢行



城市級合作重點項目

13+

入駐城市數

18萬+

日服務客戶數

10年+

車位平均經營年限

城市級合作

已與北京大興區、延慶區，河北唐山市、保定市，南京市秦淮區、建鄴區、鼓樓區、成都金牛區、西安高新區達成城市級合作

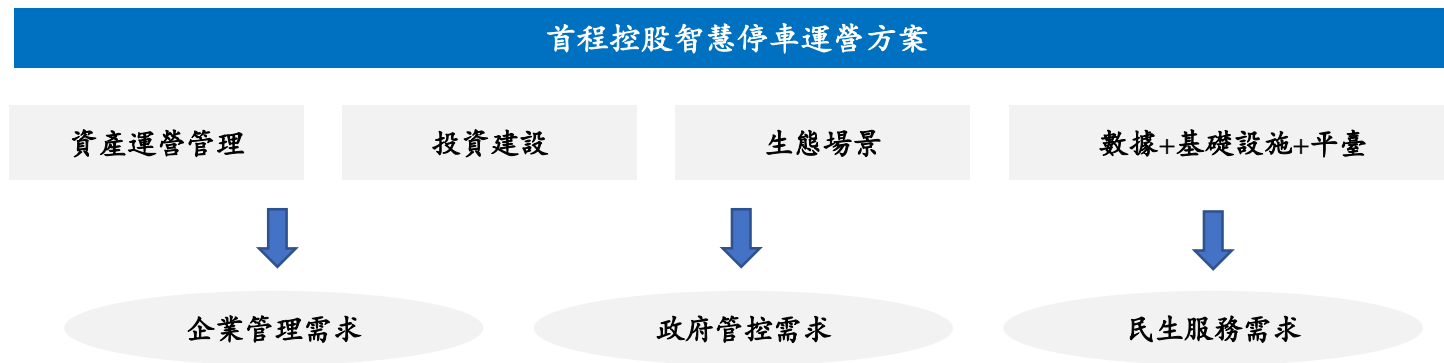


- 中標**南京建鄴區**停車項目，鞏固強化了公司在長三角地區的競爭力，目前已在南京市三個核心城區秦淮區、鼓樓區、建鄴區落地城市級停車合作項目
- 與**成都市金牛區**人民政府簽訂戰略合作協議，共拓區域智慧停車業務
- 簽約**河北省保定市**核心主城區40條街道約**1.3萬**個路側停車位30年的運營權
- 與**西安高新技術產業開發區**簽署合作協定，雙方擬在高新區內，利用低效停車場及空閒地塊，共同打造智慧停車項目
- 中標**重慶大渡口**項目，結合公司與地方政府的各自優勢，打造具有標杆示範意義和可複製的運作模式

停車智慧管理系統



- ✓ **數位化運營：**車場運營數據實現即時電子化和視覺化
- ✓ **AI+大數據：**對運營數據進行深入、全面分析，全景展現用戶肖像和需求；AI動態監控車場運營狀況
- ✓ **一體化管控：**中央管控與屬地管控相結合，合理配置運營資源，獲得中央管控的規模經濟效應
- ✓ **開放式接口：**打通商業中心等第三方的數據接口，如會員體系等，為使用者提供便捷的創新服務，改善使用者體驗



以基礎設施不動產為方向，依托基金模式，以極輕的資產管理模式推進城市更新

星級合作夥伴

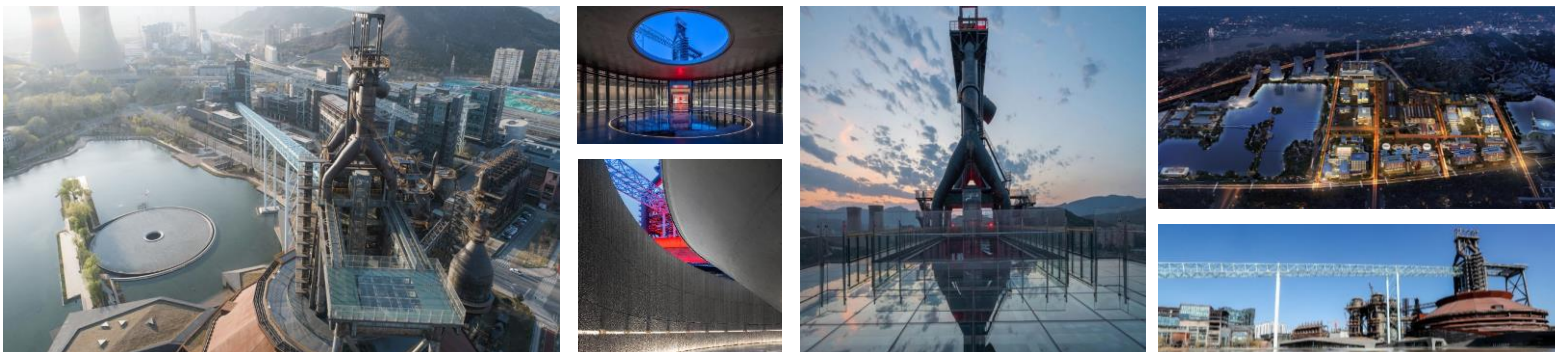


- 政府基金投資機構：全國社保基金會以及北京市、河北省、吉林省、四川省等政府基金
- 大型金融機構：新加坡金鷹集團、中國農業銀行、招商銀行等

多重收益來源



- 作為基金的管理人，獲取穩定增長的**管理費收入**
- 隨著項目進入退出期，將可獲取**超額收益回報**



世界最大的在建城市更新項目——首鋼園區

占地**8.63**平方公里

總建築面積**600**余萬平方米

周邊協作發展**22.3**平方公里

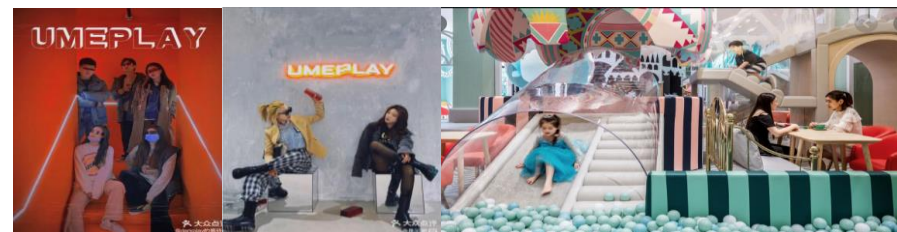
北京“城六區”唯一大規模連片開發區域



基礎設施不動產基金管理業務

首奧產業園區“六工匯”項目

- 2022年冬奧會奧組委落戶首鋼園區辦公，公司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正在動工建設，預計於2021年5月投入使用，未來將成為首鋼園區服務2022年北京冬奧會及周邊市民的首個大型商業綜合體
- 項目目前已經和知名餐飲、藝術、高科技品牌等進行了深入的洽談，已與招商銀行、蔚來、POP MART、長安記等眾多品牌達成合作；未來將入駐北京首家奈爾寶超級旗艦店，合力打造充滿設計感和科技感的親子休閒娛樂體驗空間；與UMEPLAY簽署意向合作書，打造沉浸式遊娛體驗的互動劇場。
- 在第十七屆中國地產金廈獎上一舉斬獲“**2020年度城市復興影響力項目**”和“**2020年度城市更新地標項目**”雙獎



股權投資基金

- 公司堅守“守正用奇，生態孵化”的理念，用股權投資基金圍繞主營業務產業上下游進行佈局，成為核心業務之外的“奇兵”
- 圍繞**智慧出行**、**新材料**等領域進行產業投資
- 一方面可以為公司貢獻**投資收益**，另一方面又成為**產業孵化**的生態平臺，協同主業發展

➤ 重點項目

八億時空 (代碼:688181)



公司所管理的基金投資的八億時空已登陸**A股科創板**，預期帶來可觀投資收益和超額收益

理想汽車 (代碼:LI)



公司所管理的基金對理想汽車(2020年7月30日正式登陸**納斯達克**)的戰略投資，預期帶來可觀投資收益和超額收益

地平線



國內自動駕駛AI晶片龍頭公司。公司所管理的基金領投Pre A輪融資，獲得美團和高瓴創投跟投

毫末智行



中國領先的自動駕駛軟體解決方案供應商，目前是國內唯一實現車規級人工智慧晶片量產前裝的企業



04

戰略合作

多元化戰略股東背景



首鋼集團



歐力士集團



新創建集團



厚樸投資



京東數科



中集集團



經緯中國

- 自開始實施戰略轉型後，吸引多樣化的戰略股東相繼入股，對公司在資金和行業資源等方面提供支持，與公司的業務發展形成良好的**協同效應**

戰略投資者繼續增加投資

戰略股東繼續增資：

- 首鋼控股、歐力士、經緯中國、新創建集團繼續向公司投資約**17.06億港幣**，其中可轉換債券均已轉股

新戰略投資：

- 2021年2月市場化機構投資者又通過“先舊後新”的配售投資超港幣**4億元**
- 大灣區基金通過認購港幣**3億元**可轉換債券的形式對公司進行投資：



- ✓ 大灣區基金在大灣區區域的投資組合、政企資源都將與公司形成協同發展，加快公司停車業務在**大灣區**的業務佈局和發展速度

戰略合作夥伴

大型集團戰略合作

vanke

與國內龍頭企業萬科達成戰略合作，共同開發出停車產權基金產品模式，可批量獲取優質產權車位，在長期運營中既可獲取租金收益，又可享受資產增值收益

绿城中国
GREENTOWN

與綠城中國達成全方位戰略合作，在停車產權基金、基礎設施不動產等方面進行合作試點，進一步拓寬公司觸及用戶、賦能停車的生態優勢

启迪科技城集团
TUSCITY GROUP

與啟迪集團達成園區類停車的戰略合作，在**北京、上海、南京、武漢在內的7個城市的8大產業園區**的停車項目達成合作，同時將進一步將合作領域拓寬至其他園區停車場

建邺 JIANYE
THE HEART OF NANJING

公司與南京市建邺區成立南京建邺首程智慧城市發展基金，構建了停車產業生態圈循環，實現了停車場規劃設計、投資建設、運營管理的全鏈條覆蓋

與美國鐵獅門達成戰略合作，聯手打造總建築面積約22.3萬平方米，地上建築面積為16.5萬平方米，長安街西沿線首都城市更新地標項目

TISHMAN SPEYER
铁狮门

公司與世邦魏理仕達成合作，作為全球最大的商業地產服務和投資公司，世邦魏理仕將為項目提供一站式物業全權委託管理服務

CBRE

作為公司戰略合作夥伴，仲量聯行當前業務遍及全球80多個國家，管理物業和設施面積達46億平方英尺，是全球領先的房地產專業服務公司

JLL®
仲量聯行

倫敦證交所上市公司，全球領先的房地產服務商之一，目前已在英國、歐洲大陸、美洲和亞太地區設立逾600家辦事處及聯營機構

savills
第一太平戴維斯



05

未來展望

停車出行業務

- 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，同時市場關注度正在不斷提升，越來越多的投資者和大中型企業正在著手佈局。作為國內目前第一批以停車場運營為主業的上市公司，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及拓展速度
- 公司將充分結合大灣區基金在大灣區的業務資源優勢，在大灣區的業務拓展進一步打開空間，獲取區域內的優質停車資產，加速大灣區業務拓展由點狀佈局向網格化、密度化佈局延伸，確立在大灣區市場的領先地位，從而形成京津冀、長三角、西南區與大灣區四大核心區域並舉發展的格局，進一步夯實停車行業的龍頭地位
- 預期公司未來在停車場運營方面，仍將保持極其迅速的發展

基礎設施不動產基金管理業務

- 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，為公司未來強勢發展打下堅實基礎。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
- 通過設立專項停車產業基金以及圍繞出行領域的股權投資，與公司深耕的停車出行業務將產生強大的協同效應

感謝您對首程控股的支持

