

首程控股有限公司 (0697.HK)

2021年全年業績發佈

2022年4月

# 免責聲明

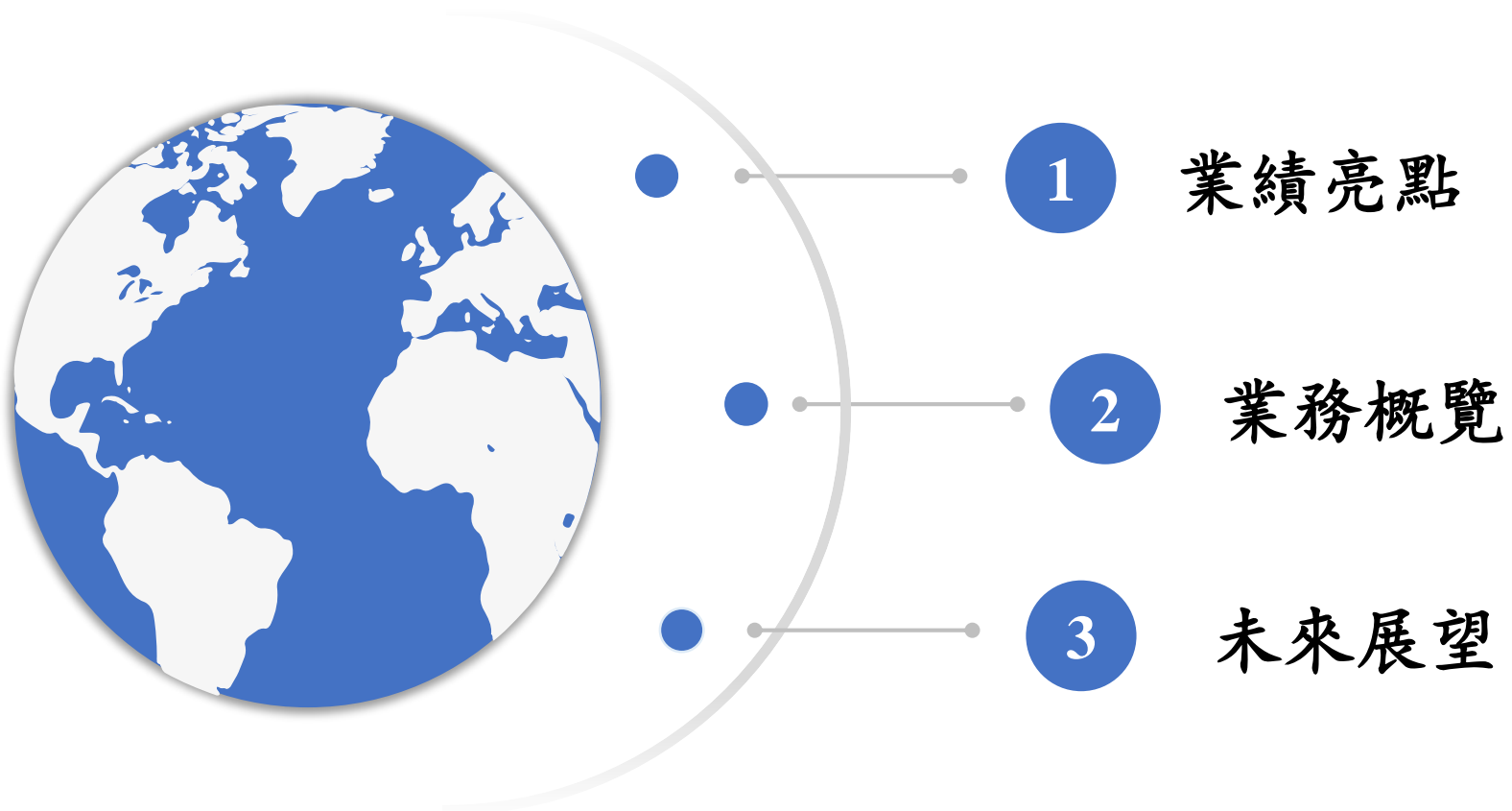
These materials are prepared by Shoucheng Holdings Ltd. (the “Company”) solely for information use during its presentation to investors/research analysts and may not be reproduced, passed on or redistributed directly or indirectly to any other person (whether within or outside your organization/firm)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

# 2021年業績亮點

營業收入  
+69%

11.95億港元

毛利  
+214%

5.47億港元

經營溢利  
+818%

5.69億港元

扣非稅前溢利  
+13%

3.65億港元

## 重組“資源”進行資產優化配置

- 2022年1月，公司正式完成持有首鋼資源之11.88%股權處置事項，戰略轉型路上邁出重要一步，致力於成為運營高效、抗經濟週期、現金流良好的基礎設施資產管理平台

## 力出一孔，股權激勵計劃正式落地

- 2021年11月，公司正式通過股權激勵計劃，為北京市屬境外國有企業紅籌股實施股權激勵第一家。通過對授予人員行權業績條件進行全方位、多維度、嚴標準考量，實現員工與企業利益共享、風險共擔，共同成長

## 基礎設施公募REITs搶佔先機，中國REITs道路的引領者

- 2021年公司全力佈局中國基礎設施公募REITs，順應國家政策機遇，打造基礎設施領域投資閉環，搶抓先發優勢，做中國REITs道路的引領者

## 穩定高股息回饋股東

- 宣佈派發2021年末期股息**4億**港幣，全年合計派息**7億**港幣，公司堅持以穩定優厚的股息政策積極回饋股東支持，與股東共享公司健康發展成果

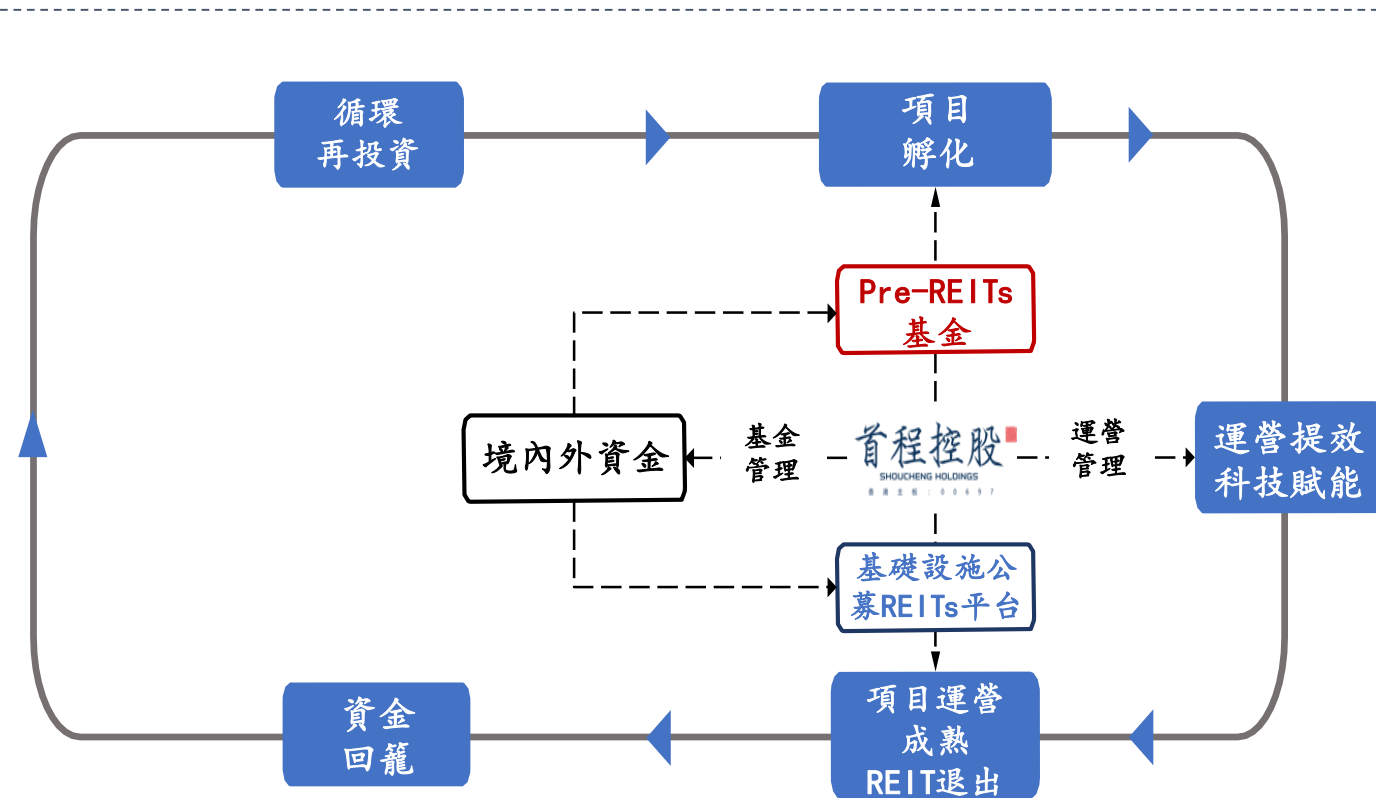


02

業務概覽

## 業務協同

首程控股深耕以**停車場**為代表的基礎設施資產領域，兼具**收益穩定性**和良好的**融通性**，借助中國基礎設施公募REITs的時代機遇，實現產業運營和資產管理的有機結合，打造“**基礎設施資產高效運營中心+基礎設施不動產基金管理平台**”



實現“資產收購/投資建設-資產培育-運營提效-資產證券化-資金回流”的商業閉環

# 產融結合下的業務驅動

## 三大業務支柱

以成熟的產品模式和精準的投資能力，  
通過投資/建設把控優質資產長生命週期的  
特許經營權/產權



### 資產併購/開發

- 併購收入
- 開發管理收入
- 估值收益

## 收益來源

- ✓ 資產供需關係緊張
- ✓ 產業鏈上下游整合

## 驅動因素

通過在停車行業的多年深耕，以高效的資  
產運營體系，實現資產提質增效，並通過  
場景創新，有效嫁接創新增值服務，實現  
資產運營效率與收益水準的提升



### 資產運營

- 停車費收入
- 租金收入
- 增值業務收入

- ✓ 停車費增長
- ✓ 高流量與高周轉率
- ✓ 多元化增值業務

作為專業的基金管理人，一方面收穫穩定  
的基金管理費收益，另一方面通過基金的  
模式將底層資產與資本市場進行鏈接，形  
成資金與資產的暢通循環



### 基金管理

- 基金管理費
- 投資收益
- 超額收益

- ✓ 基金管理規模強勁增長
- ✓ 資金的重要管道



## ➤ 產品矩陣

### 1 長期租賃

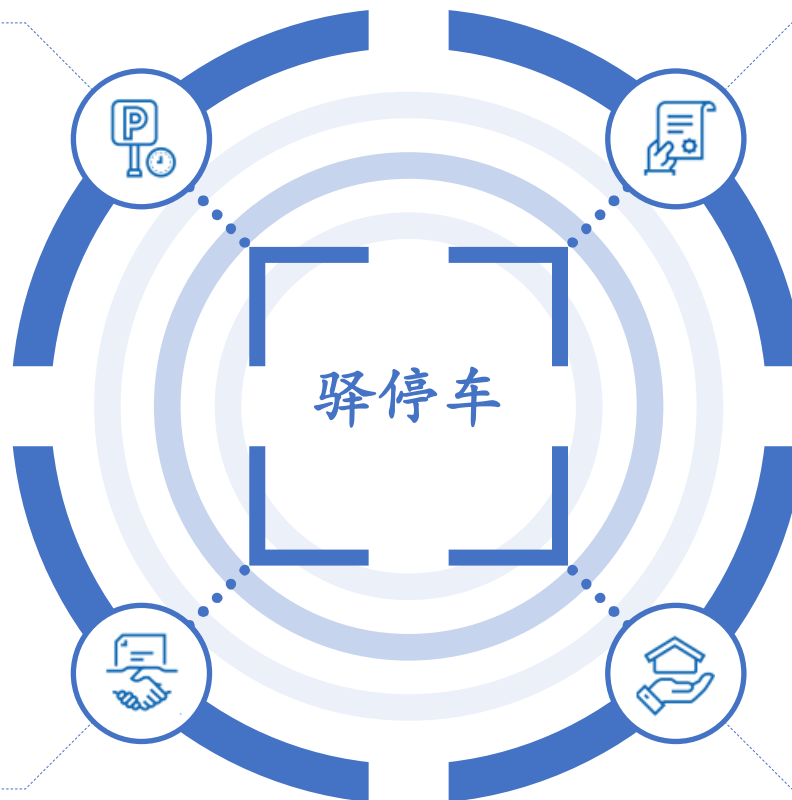
- 與產權方簽訂10年以上的長期租約，進行全方位運營提效和資產賦能
- 採用固定租金+收益分成的商業模式，與業主方進行深度利益綁定
- 針對產權類的重資產，通過基金的輕資產模式持有，取得資產價值增值及穩定的運營收益
- 利用ABS等證券化產品盘活資產流動性

### 3 產權投資

### 2 特許經營

- 利用城市零散地塊和部分地下空間，通過新建自走式、機械式及地下停車樓等產品，實現城市靜態交通的供給側結構性改革
- 採用PPP/BOT模式，政府出地，首程控股投資、建設並獲取20年以上特許經營權
- 將自行研發的“速驛客”智慧停車管理系統進行對外輸出
- 針對B端和G端使用者個性化需求提供定制服務

### 4 雲端託管



# 停車出行板塊

### ➤ 區域化佈局

#### 東南地區

- 上海  
虹橋機場、浦東機場停車場
- 南京  
秦淮區PPP及特許經營權項目  
建邺區停車場項目
- 寧波  
寧波櫟社機場停車場
- 無錫  
無錫大成工業園區停車場  
無錫錫東商務區公共停車場

#### 京津冀地區

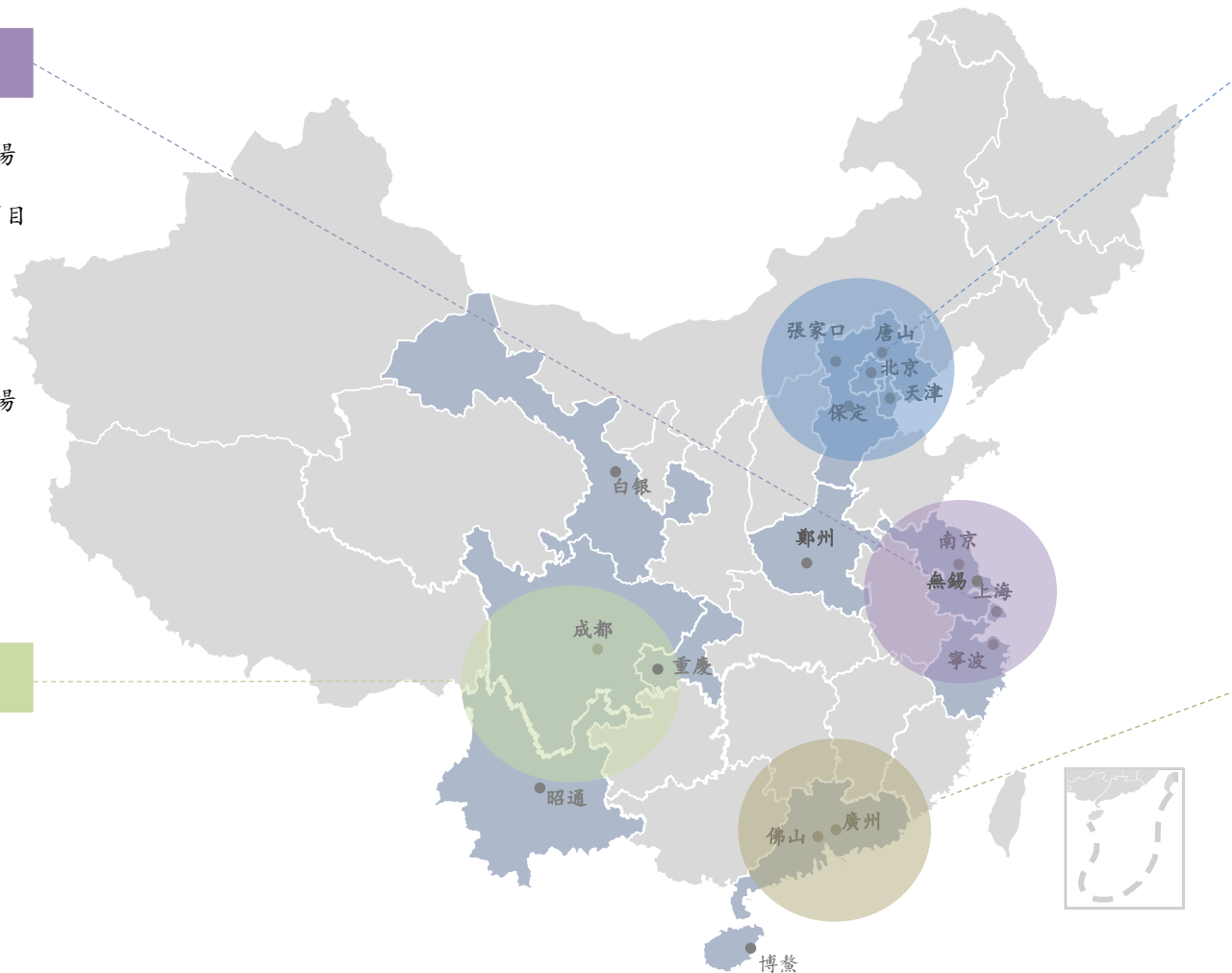
- 北京  
大興國際機場、首都國際機場停車場  
北京站  
京哈、京張及京雄鐵路沿線高鐵站項目  
北京大興區、順義區路側項目  
北京中日友好醫院
- 天津  
天津市西青區中北鎮、梅江會展中心停車項目
- 張家口  
張家口寧遠機場停車場
- 保定  
保定路側項目
- 唐山  
唐山火車站停車場  
唐山工人醫院

#### 成渝地區

- 成都  
成都大邑縣高鐵站停車場  
成都西部智谷停車場  
安仁古鎮停車場
- 重慶  
大渡口義渡古鎮停車樓
- 雲南  
昭通機場停車場

#### 大灣區

- 廣州萬科天河雲城項目
- 佛山萬科金域中央項目

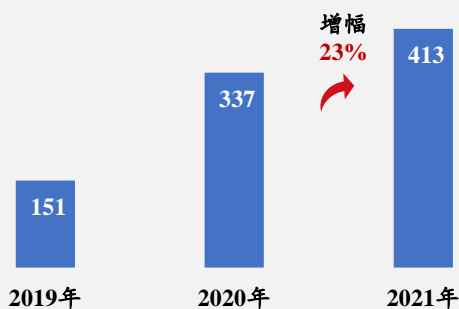


# 停車出行板塊

## 經營業績

運營服務

運營收入 (港幣百萬)

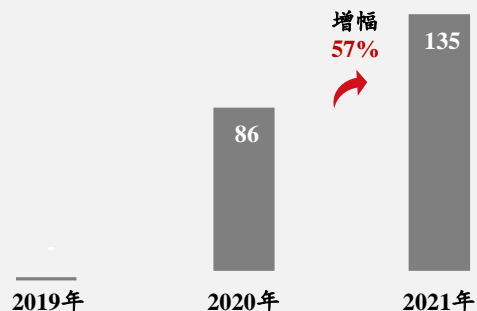


- 2021年在疫情反復的不利影響下，公司一方面繼續堅持“好位置、大規模、實權益”的理念，不斷擴大車位管理規模，另一方面加大科技投入與精益運營，實現資產管理效率的提升



特許經營服務

特許經營收入 (港幣百萬)

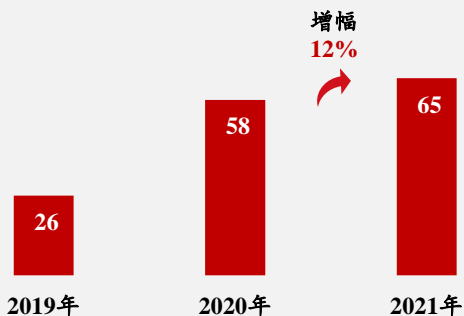


- 得益于公司大力加強BOT類產品的投資建設力度，在京津冀、東南、成渝等重點區域，已經相繼落地多個BOT類立體停車庫，作為城市靜態交通供給側改革的組成部分，對BOT類產品的深入打磨將會是公司未來的重要工作



增值創新服務

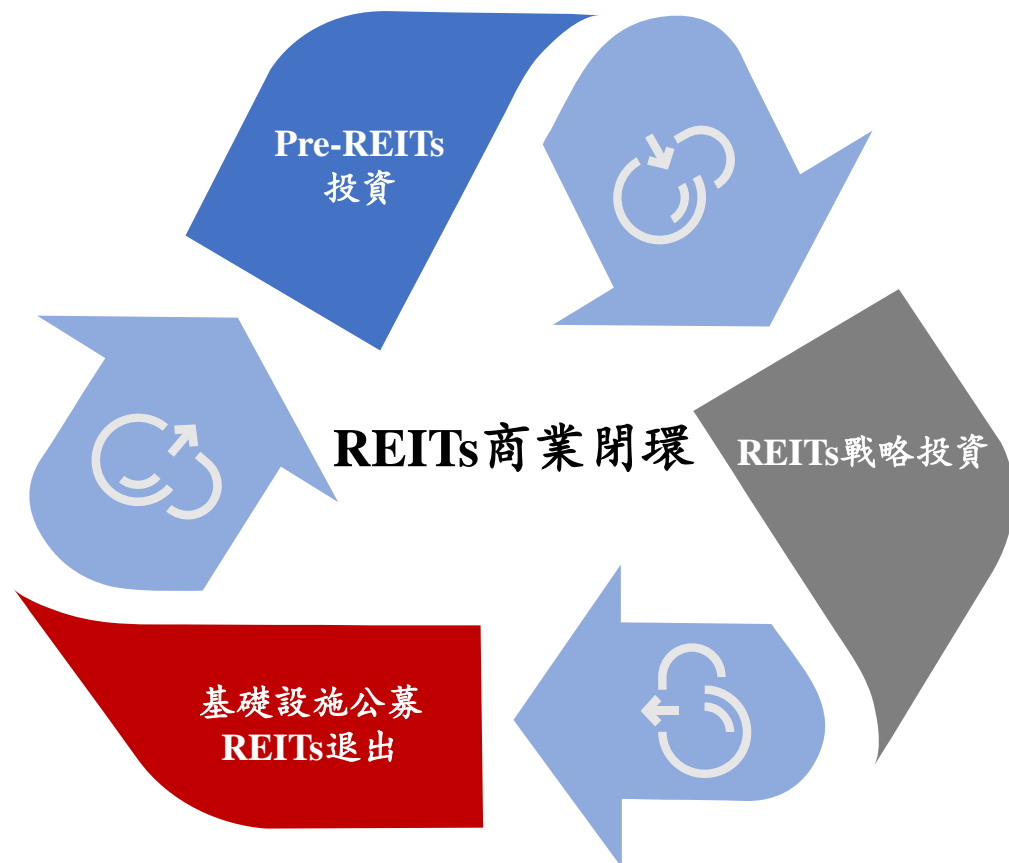
增值業務收入 (港幣百萬)



- 公司通過將停車場打造成具有多元化功能的城市交通核心節點，積極佈局充電樁、商業服務、汽車後服務等增值業務，在提升用戶停車體驗的同時，也為停車出行業務貢獻了可觀的經濟收益



## ➤ 產品矩陣



### Pre-REITs投資

- 通過產融結合，強化主動管理，提升項目效益，為基礎設施公募REITs平台提供優質的擴募項目
- 公司園區基金負責建設招商的六工匯項目、首鋼東南二區項目是Pre-REITs基金優質的底層資產
- 2021年聯手中國人壽及首鋼基金，發起設立首期規模**45億人民幣**的Pre-REITs基金，重點投向綠色環保產業

### REITs戰略投資

- 港股市場唯一的基礎設施公募REITs產業投資人
- 完成已上市REITs中7個項目的戰略配售投資，做到全品類覆蓋
- 搭建國內首支主打REITs戰略配售投資的私募基金產品——朗和一號基金；以REITs為核心資產的主題基金——朗和首熙基金，基金規模合計**12.3億人民幣**

### 基礎設施公募REITs退出

- 搶抓基礎設施公募REITs試點紅利，堅持做大基礎設施公募REITs平台，為Pre-REITs基金建立暢通的退出機制
- 為REITs戰略投資基金提供優質的投資標的

# 基礎設施不動產基金管理板塊

## 經營業績

### 管理費收入

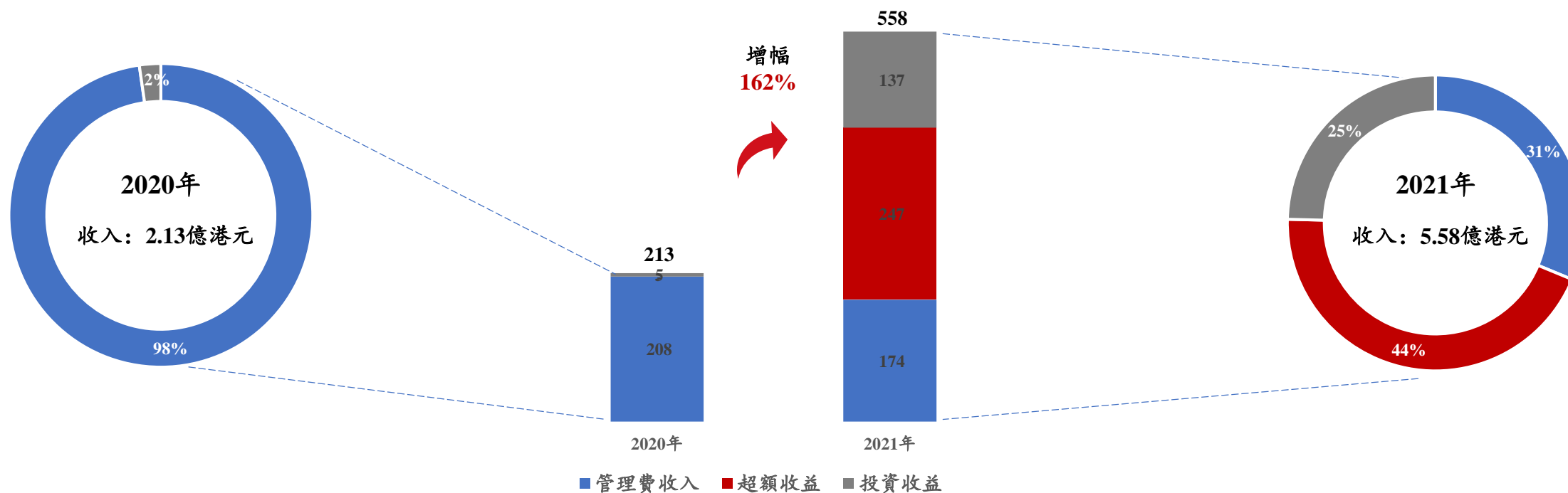
實現管理費收入1.74億港元，由於部分基金進入退出期，導致管理費收入同比小幅下降；公司攜手首鋼基金、中國人壽等合作夥伴搭建兩支基金，合計規模超60億人民幣，將在2022年開始貢獻管理費收入

### 超額收益

收穫超額收益2.47億港元。隨著已投資項目的陸續退出，公司未來將會持續收穫可觀的超額收益

### 投資收益

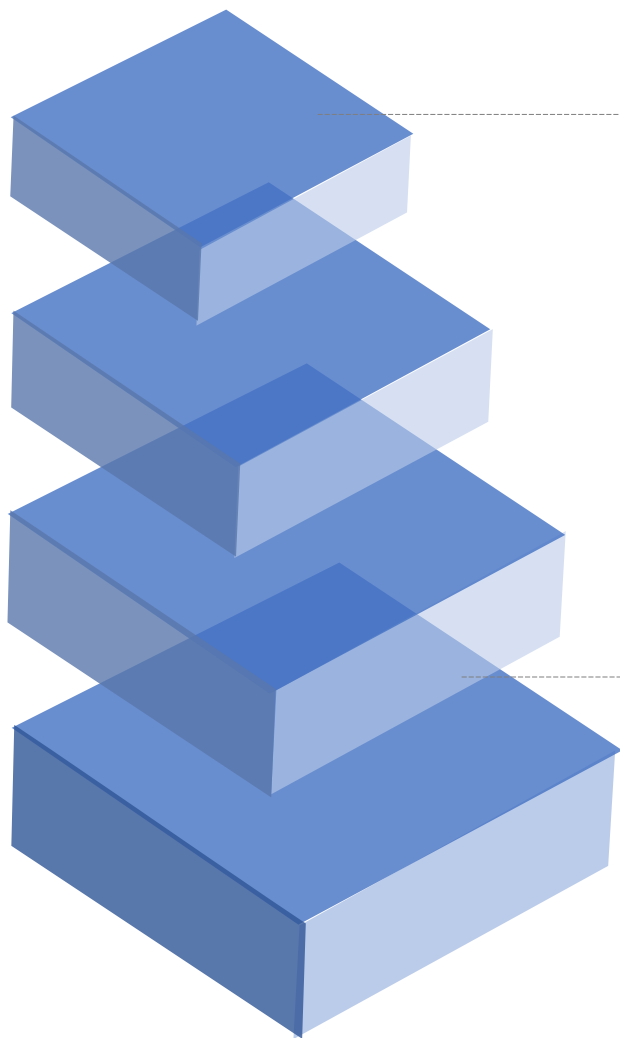
實現投資收益1.37億港元，主要系中國基礎設施公募REITs戰略配售投資收益





03

未來展望



## 停車出行資產管理行業的領導者

- 公司致力於成為停車行業的領導者和推動者，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
- 公司將繼續秉持“好位置、大規模、實權益”的原則，在重點城市區域不斷做實打深，持續推廣交通樞紐類停車產品、市政配套類停車產品和商業辦公類停車產品的落地，構建區域級的一體化靜態交通綜合服務網絡
- 公司未來將加大科技投入，通過科技投入帶來的運營效率和管理模式的變革，讓科技為停車資產服務和賦能，同時積極探索科技服務在城市智慧發展及數字治理領域的更多應用

## 中國基礎設施不動產基金(REITs)道路的先行者

- 打造Pre-REITs投資+平台運營管理+REITs退出+REITs戰略投資的閉環商業模式，以REITs推動中國基礎設施投資新變革
- 依託公司在基礎設施公募REITs市場的先發地位，將資產運營能力與金融創新相結合，同時為停車資產提供廣闊的發展空間和退出路徑，盤活資產流動性

感謝您對首程控股的支持

