2020-4-22 | 格隆汇

链接: <https://www.gelonghui.com/news/339958>

首长国际（0697.HK）聚焦“精准投资+精益运营”，主席报告书解读长期增长逻辑

4月16日，首长国际正式发布了2019年的年报。年报开篇便介绍了公司实施转型战略的轨迹：2017年确立收购在中国从事停车资产经营和私募基金管理业务；进入全面转型的第一年（2018年）首长国际开始发展主营业务，缩减旧有业务，剥离相关资产，引入战略股东，谋划协同发展。

全面转型的第二年，即2019年便完成业务结构调整，进一步扩大资金储备，铺开的全国业务为未来发展奠定坚实的基础。年度内，公司的核心业务快速成长，其停车业务在北京、上海、广州、成都、南京等城市新签约车位约4万个，累计签约车位超过7万个，而城市更新业务基金管理规模新增148.75亿人民币，累计管理规模达429.04亿人民币，累计获取北京区域物业面积约70万平方米。

来到了2020年，也就是全面转型进入第三个年份，首长国际提出，要继续深化转型，专注在停车资产经营管理业务和以城市更新为方向的基金管理业务两大业务板块，谋求更长远和更宽广的发展。

当然，在 2019 年首长国际取得了转型以来的最佳业绩，聚焦转型的两大业务获得全面提升，硕果累累。结合财务报告来看，营业收入实现同比增长 123.7%（经重列）至 3.96 亿，归母净利润同比增长 43%（经重列）至 4.42 亿；总资产约为 109.97 亿，同比增长 16.6%；有息负债率控制在 5%左右，财务风险可控；截至 2019 年年末，公司已储备 30 亿港币现金，此后又相继完成可换股债券和配售股份的发行，目前的现金储备规模预计为 45 亿港币左右，庞大的现金储备可为公司提供支撑业务实现快速扩张和增强外延式并购的机会，同样，当前遭遇的行业的低谷更是加大投资的良机，公司透过加大现金储备做好了捕捉机会的准备。

截至 2020 年 3 月 31 日，公司市值为 92.11 亿港元，较 2019 年 1 月 1 日的市值相比，增长接近翻一番。（5 合 1 合股后）每股末期股息达 7.22 港仙，以 2020 年 3 月 31 日的市值计算，股息率为 7.6%，在港股近 2500 家上市公司中排名靠前，可见无论是股价表现，还是现金股息，首长国际在 2019 年已经实现了对投资者的丰厚回报。

另外，公司已被纳入恒生综合小型股指数，继而成功入选深港通港股标的，并成为了港股通中唯一以停车资产经营管理作为主业的投资标的，备受市场关注。

万字高屋建瓴的主席报告书打造出经典范本，聚焦“精准投资+精益运营”

在商业地产领域，恒隆地产陈启宗每年致股东的信一直备受投资者所推崇，作为商业地产教父的陈启宗先生每年势必躬身书写这份谈及投资哲学、经营思想、人生观、价值观及时势格局的深刻思考，个中观点之独到和视野之广阔总会让人有所感悟和启发。而首长国际每年的主席报告书同样亦眼光独到，其一直倡导的投资哲学、组织文化及价值观发人深省，足以成为行业的典范。

首长国际的年报，每年都以一篇高质量的主席报告书来“打头阵”，高屋建瓴的思想观点，让普通投资者都可以跟随主席的视野站在行业之巅自上而下看清公司和行业未来的演进。

2019年首长国际的主席报告书提到了如何通过聚焦“精准投资+精益运营”来推动公司战略的执行和落地。首长国际的主席报告中提出，要以长期主义、精益运营、深耕区域和科技赋能等四个导向为公司各项战略落地实施提供指导方向。

长期主义指的是要将可持续发展理念融入公司的战略规划、业务决策、企业管理、激励约束当中，在长期发展的视野下更加坚定地布局停车出行领域，加大投资和经营力度，完善涵盖产业长期价值的投资决策模型，并将员工激励机制向具有长周期价值的业务倾斜，探索员工股权激励方案，确保员工成长与企业发展能够长期紧密结合。

提出精益运营，正是因为首长国际深刻地洞悉了企业在长跑中比拼的核心，除了快速的产业整合能力，要实现持续提升效益靠的是精益运营能力。

强调深耕区域的本质是积极拥抱头部核心城市的逻辑。随着区域布局的深耕，秉持着做深做透区域市场的既定目标，公司的业务拓展渠道将不断深入，纵深突破能力快速提升，产品品类规模稳步扩大，进一步确立了市场的领先地位。

而最后所倡导的科技赋能，则是其加速战略转型、升级产品业态、迭代商业模式、重塑企业价值的关键所在。数字经济乃大势所趋，积极利用科技赋能业务的运营，提升市场拓展、精细运营、管理效率、用户服务等方面的科技水平，推动企业和行业的数字化转型，为用户提供更高质量、更好体验、更多场景的产品和服务，是首长国际发展必经的阶段。

三大方向解读长期增长逻辑，设置转型十年目标具备吸引力

2019年首长国际的主席报告书中详细论述了公司长期增长主要来自于三大方向：停车业务板块、城市更新业务板块和股权投资业务板块。前两个业务板块分别对应我们熟悉的停车资产经营管理和以城市更新为方向的基金管理业务，而股权投资业务板块在主席报告书的介绍颇具亮点和启发，比如首长国际在年内成功并购了京西创业，承接了首钢基金过去十年间在投资领域所积累的宝贵经验及方

法论；公司管理的基金所投资的北京八亿时空液晶科技股份有限公司成功登陆了科创板；其管理的基金的另一个投资项目——理想汽车获得美团创始人王兴领投的新一轮约 5.3 亿美元的融资等等成功的案例和结果均能说明 2019 年在股权投资领域的长足进步。

按主席报告书所言，公司停车和城市更新两大核心业务正是从股权投资业务中孵化而来。而公司股权投资业务坚持“守正用奇、生态孵化”的精髓值得赞赏，一方面可把股权投资可视为这是核心业务之外的“奇兵”，公司通过持续的财务投资可获取收益，另一方面股权投资又是促进核心业务产业进行迭代与创新孵化的生态平台。

围绕产业赋能的投资方向，首长国际通过长期陪伴优秀的企业及团队，深度与产业整合，在精准投资后，又通过企业的精益运营带来巨大的价值提升，很好地在此诠释了股权投资业务实现“精准投资+精益运营”的真义。

另外，我们还在主席报告书中找到这一重要的信息，即使疫情发生之后首长国际业务发展发生了短暂的调整，但疫情也同时给予公司带来巨大发展机遇。2019 年的年报主席报告书中，首次提出了公司转型十年的长期发展目标：首长国际有信心在商务拓展、成本控制和科技升级等方面再进一步，争取到公司战略转型十年之际，让管理车位规模突破 100 万个，城市更新资产管理规模再翻一番达到 850 亿人民币，在市场上获得更多客户和投资人的认可，以使得公司可纳入恒生综合大型股指数。

据了解，恒生综合大中型股指数为香港资本市场重要的指标之一，旨在反映港股市场大型股和中型股的整体表现，其根据公司市值、成交金额、业务表现及财务状况等标准编算，进入门槛较高。就最新的恒生综合大中型股指数中，其成分股的中位数市值逾 300 亿港元。若以此为目标，这意味着，在接下来的七年里，排除了现金分红回报的考虑，公司股价的预期复合增长回报将为 17.3%，这绝对是一个长期来看，不错的投资回报水平。若能跨越中型股规模，进入恒生综合大型股指数，则复合增长回报将更为可观！

当然也这是一个保守的假设，因为若公司管理车位规模突破 100 万个以及城市更新资产管理规模达到 850 亿人民币之时，其业务产生的稳定现金流和全球领先的行业位置则足以支撑公司市值往更高的空间评估，换言之，同样跟随首长国际发展所秉持长期主义的投资者，则更有可能获得的预期投资回报将更高。