

首长国际 (0697.HK): 收购京西创业 未来业绩有望进一步提升

上周股价大涨 36%的首长国际, 其年度与股息宣派计划在香港市场激起热烈讨论。3月29日收市晚间, 公司再发, 收购其主要首钢持有目标公司的全部 75% 股权, 对价为人民币 6739 万余元, 并再向目标公司注入人民币 8985 万余元, 其中, 5000 万作为注册资本, 剩余部分计入资本公积。收购与注资完成后, 首长国际将持有目标公司 87.5% 股权。

公告显示, 目标公司——京西创业投资基金管理有限公司——是一家成立于 2011 年, 主营非业务的管理和咨询服务公司。截至 2018 年年底, 共管理四只基金和三个直投项目, 资产管理规模约人民币 30 亿元。基于京西创业优质的已投资项目, 预计未来将有可观的业绩 Carry (行业平均水平通常为超额收益的 20%) 和稳定的管理费收入, 为首长国际打开了巨大的收益空间

股权投资屡有建树已投资项目不乏明星公司

经查询基金业协会网站, 京西创业管理基金包括北京服务新首钢股权创业投资企业(有限合伙)、北京首钢绿节创业投资有限公司(有限合伙)、北京启润丰泽创业投资中心(有限合伙)、北京新蓝创业投资中心(有限合伙)和北京坚石宏远投资管理中心(有限合伙), 直投项目包括北京启讯投资有限公司、京西商业保理有限公司和创业公社投资发展有限公司。服务新首钢基金于 2011 年 7 月成立, 预计即将进入或已进入退出期, 其他四只基金分别于 2014、2015 年成立, 目前正处于投资期。

从各只基金和直投项目的投向来看, 京西创业的主要投资领域包括汽车产业领域、城市更新领域, 同时关注对新经济和高新技术企业的投资。已投资项目中不乏北汽新能源、车好多集团(旗下品牌包括瓜子二手车)、找钢网及曾开发过热门软件“百词斩”的成都超有技术有限公司等明星项目。

北汽新能源已于 2018 年借壳 SST 前锋(股票代码 600733), 登陆上交所, 总市值约 300 亿人民币; 车好多集团刚刚于 2019 年 3 月初获得软银 15 亿美元投资, 投后估值高达 90 亿美元, 在其他二手车电商平台进入生存困境之时, 车好多集团仍获得大手笔投资, 行业格局基本确定; 另一电商平台, 服务于的找钢网也在紧锣密鼓筹划其上市大计。除此之外, 京西创业投资的八亿时空液晶科技股份有限公司目前于新三板上市(股票代码: 430581), 是当前大热的科创板之潜在上市公司。

引人瞩目的创业公社

创业公社是京西创业的直投项目, 持有创业公社 25.87% 股权, 为第一大股东。除此之外, 首钢基金还持有创业公社 15.83% 股权。遍观首长国际近两年的资本运作, 不排除未来收购首钢基金持有创业公社的股权或通过增资方式提高持股比

例，并最终实现控股创业公社的可能。

创业公社已完成 B 轮融资，引入了小米创始人雷军创办的顺为资本及旗下股权投资公司西部资本等知名投资机构。截至 2018 年年末，物业运营面积已达 30 万平米，其中，公寓面积达 1.7 万平方米。可比公司方面，优客工场制定 3 年内达到 120 万平米办公面积的目标，估值已过百亿，而低调的氮空间则在 A 轮和 Pre B 轮拿下合计 8 亿元人民币的融资。参考可比公司的估值，手握 30 万平米物业运营面积的创业公社，估值保守估计在 10 亿元以上。

创业公社聚焦以城市更新为目标的企业级服务和存量资产改造运营。以北京为总部，业务布局黑龙江省哈尔滨、厦门市海沧区、天津市河北区、山东省烟台市、河北省唐山市等地，运营空间包括国际创客中心、中关村石景山园、北京国际金融科技中心、北京经济技术开发区 E7 亦庄基地、37 度公寓等物业。获得国家级众创空间、国家级孵化器、全国青年创业示范园区、全国首个 SGS 认证的 ISO 创业服务标准化体系等荣誉称号。

坚持“资金+资源+运营”三驾马车，创业公社已形成企业全周期服务、长租公寓、办公和园区改造运营三大业务体系。

在企业全周期服务方面，强化产业聚集优势，为创业企业提供上下游拓展和延伸服务资源，全国入驻企业 6000 余家，150 家北京四板挂牌企业，培育出 8 家新三板挂牌企业，5 家企业被上市，超过百家孵化企业估值过亿元。

在长租公寓方面，实现设备智能化、运营标准化、居住社交化，打造精致化分散式长租公寓，解决中高端消费人士租房管理服务问题，全方位满足租客高品质居住需求；在办公和园区改造运营方面，积累了多类型存量空间的改造运营经验。其中，中关村国际创客中心原为北京市海淀区中关村广场购物中心，改造后实现资产溢价 3 倍，服务企业 300 余家，27 家企业获得融资共计 5 亿元；哈尔滨乐业众创空间是公社东北老工业区首站战略布局，原为老旧酒店，对接现代农业、节能环保、企业项目 600 余个。

产业协同空间引人遐想

首长国际自 2017 年业务转型以来，在剥离传统业务并压缩业务规模的同时，先后将停车资产经营管理和以城市更新为导向的基金管理业务置入体内。控股京西创业后，可在两个主营业务上均实现产业协同。

以城市更新为导向的基金管理业务上，首长国际目前管理的基金主要投向以开发首钢园区为代表的园区开发业务和不良资产的收购业务。创业公社的加入，为首长国际带来了极为宝贵的物业管理与运营能力，延展了公司在城市更新产业链的布局，并形成生态闭环和完整产业链。

而首长国际另一主营业务，停车资产经营管理业务与京西创业已投项目也有着巨大的协同空间。例如，为车好多集团提供线下的固定场所用于二手车的展示和

交易，提高交易的效率和可信度；与北汽新能源合作推出专门满足新能源车充电和停放需求的产品等。

收购京西创业将会带来明显的产业协同效应，相信首长国际的业务发展将会进一步提速。

（文章来源：格隆汇）

链接：<http://hk.eastmoney.com/a/201904011085493438.html>

派息取态吸引首长国际长线抵买「产业+基金」双轮驱动

美股上周五明显上升，主要受到市场对中美贸易谈判的乐观情绪带动，其中杜琼斯指数收市报 25928 点，升 211 点；标普 500 指数收市升 18 点，报 2834 点；纳斯达克指数收市升 60 点，报 7729 点。总结全星期三大指数扭转上周跌势，均上升超过 1%，而总结第一季，三大指数升幅十分明显，杜指升约 11%，为 2013 年第一季以来表现最佳的季度；标普 500 指数升约 13%，为 2009 年第 3 季以来最佳季度表现；纳指升超过 16%，创 2012 年第一季度以来，最佳表现的一个季度。

虽然美股上周五表现理想，可是季结因素可能影响了大市的升幅，同时中美在北京完成另一轮贸易谈判后，腔调与之前的分别其实不大，所以暂时不应对美股过于乐观，三大指数挑战历史高位仍然有一定的难度。

港股首季的表现亦十分理想，上周五在 A 股带动下，恒指重上 29000 点以上收市，同时恒指首季累积上升 12.4%，为 10 年来最佳的季度表现；而上证指数在首季的升幅更明显，接近 24%。在政策因素的憧憬，以及中美贸易问题可望解决的因素支持下，中港股市首季的表现的确令不少投资者意外；但这个气势是否可以延续至本季，有不少投资者有所忧虑，因为「放水」与贸易战暂停已经在股市上反映，如果没有新的消息刺激，不单中港股市，美股亦似乎难以延续首季度的升势。

0.3 元水位可吸纳

不过由于经济前景欠明朗，各国央行都似乎再度加大「放水」的力度，这亦近日债券市场出现波动，但异常充裕的资金，似乎不会全部投放在债券市场之中，尤其是部分国家的国债，已出现负利率的情况，资金在其他金融产品上寻求出路，亦属正常。而近日中国的经济似乎有回升迹象，令市场憧憬经济前景并不如之前悲观，这都会利好中港股市场表现；同时如果中美之间真的可以达成贸易协议，这将会令市场对经济的憧憬有所增加，所以第二季全球股市的走势，绝对有机会延续首季的升势。

个别股份，投资者可以留意首长国际（697），在其公布 2018 年全年业绩，纯利大升 5.2 倍，至 3.53 亿元，但令人感到振奋的是该集团建议派末期股息，合共港币 7 亿元，为 8 年来首次宣布派息；同时计画 2019 至 2022 年每年派发不少于 7 亿元股息，消息刺激股价明显上升。

其实在业绩公布前一个星期，该集团宣布以每股 0.25 元，向 HOPU、彤程及经纬合共配售 33.84 亿股新股，配股价较最后收市价溢价约 8.2%，集资所得用于一般营运及停车资产经营管理业务；能够以溢价配股，反映出投资者对首长国际的信心。

该集团现时采用「产业+基金」双轮驱动的业务发展模式，当中包括两大产业——停车资产经营管理、城市更新业务，并以基金业务协助上述产业发展，长期贡献稳定利润之想法，似乎已在今次业绩上实现，并以派高息去回馈投资者，同时亦得到投资者支持，所以首长国际之股价长线仍然可以看好，0.3 元附近可以吸纳。

陈永陆

（财经专栏名家）