

首長國際轉型升級 新業務即將騰飛

首長國際（00697）是世界五百強企業首鋼集團在港旗艦上市公司，從2016年起積極轉型，由鋼鐵相關業務轉而投身停車資產經營管理及城市更新業務。

首長國際前日宣布，與首鋼集團在港平台公司首鋼控股訂立買賣協議，首鋼控股以現金形式並以較公告日收市價溢價63.93%的價格購回首長國際持有全部首長寶佳（00103）股份。交易完成後，首長國際將不再持有首長寶佳任何股份，是次交易作價約2.05億港元，獲得資金將用於新業務發展。同時，同為「首鋼系」的首長四方（00730）近日也將旗下環球數碼（08271）股份出售予首鋼控股。首鋼集團在港業務低調多年後再次發力，值得市場關注。

循經濟發展規律 獲大股東鼎力支持

由於內地傳統鋼鐵業務在當前供給側改革的大背景下，不斷進行產業升級，首長國際原鋼鐵業務競爭格局嚴峻，作為有擔當的企業，首長國際向新主業的轉型迫在眉睫，決策層最終選擇停車與城市更新作為突破口。

大股東首鋼集團極力支持首長國際的轉型路徑，於2016年將虧損鋼鐵業務購回，2017年包銷20億港幣供股，2018年又通過首鋼基金參與配售注資，以大手筆的支持力度為首長國際的轉型成功奠定堅實基礎。此外，在股權結構上，首長國際也進行了優化重塑，自2017年起，先後引入中集集團（02039）、新創建集團（00659）、日本歐力士（Orix）三家戰略投資機構。他們認同首長國際的轉型規劃，也看好中國內地停車市場和城市更新業務的發展潛力，紛紛溢價入股，與首長國際攜手開疆拓土。



■ 為虹橋機場P1停車場引入成熟先進的停車管理模式。



■ 北京大興國際機場具有先天區位優勢，智慧停車開創先河。

本月初，首長國際公告戰略股東新創建集團將內地整體停車業務注入公司，實現了兩家公司在內地停車業務上的整合，在資源、管理、技術等多方面實現協同效應。此次交易同時也彰顯出首鋼集團和新世界集團這對「國企-港企」戰略合作典範在產業合作上的昇華進步，分析兩家大集團的業務結構來看，未來合作空間巨大，對包括首長國際在內的各自旗下上市公司都各有機會。

從2016年以來這一系列的運作和重組，對首長國際經營業績帶來直接的積極影響。截至2018年中期業績，首長國際的資產負債率下降至5.4%，帳面現金15.7億港幣，毛利率相對去年同期提升624.14%。儘管轉型仍在路上，向好的變化已經悄然而至。

車位難求 催生行業機遇

內地經過40年的高速經濟發展後，機動車數量連年快速增長。據中國公安部統計，截至2017年年底，全國機動車數量達3.1億輛。停車位數量趕不上機動車的增速，停車位難求的情況紛紛在各個城市浮現，並愈發嚴重，消費者對於「停好車」、「好停車」的需求亟待滿足。社會痛點意味著經濟商機，公司深度分析停車行業後，認為這個行業在業務價值上具有一定抗周期的不動產屬性，財務價值上又具備著高現金流等優點。

首長國際瞄準這一歷史性行業機遇，著手快速布局優質停車場資源，至今已獲取北京大

興國際機場、上海虹橋機場P1停車場、貴陽龍洞堡國際機場、北京崇文門新世界、北京中日友好醫院，以及唐山城市級停車合作項目等大批標誌性停車場。短短兩年，便成為名副其實的中國停車管理領域的領導者。

傳統停車業務之外，首長國際大膽挖掘停車創新業務潛力，從在停車場中布置停車AGV機器人自動泊車，乃至聯手內地知名二手車買賣撮合平台「瓜子網」，做出多方位的嘗試，力求充分利用停車場的空間資源和流量資源，以全面的增值服務進一步打開利潤空間。

城市發展 需要存量更新

在城市更新業務方面，內地與香港的經濟發展階段相似，在經濟快速發展伴隨著大規模的地產開發這一階段已經逐步遠離，內地大城市的土地面積的有限性和優質物業資產的稀缺性凸顯，這使得進一步城市化的核心將由增量土地開發轉向存量地產再開發，城市服務競爭的核心由開發轉向資本和運營。首長國際依托得天獨厚的資源稟賦——首鋼園區，針對未來地產開發的新路徑，提出城市更新理念並布局於此。

城市更新顯著區別於慣常的地產開發模式，它關注的是現有的地產資源，通過對地產資源的更新改造和產業資源嫁接，轉變其商業定



■ 老樹新枝，鋼鐵與咖啡，百年首鋼的老廠新生。

位、提升其物業品質，由運營實現價值修復或價值增值。「僑夢苑」項目是首長國際城市更新業務的第一個項目，是公司參與園區開發、改造、運營過程的里程碑。該項目通過對原有首鋼辦公大樓進行改造，徹底改變其用途和定位，全面轉向市場化商業運作，通過對外招商和運營逐步回收投資並兌現增值收益。

另外，首長國際圍繞2022冬季奧運會，與鐵獅門共同發起的首奧園區基金已獲得重要金融機構LP的投資，體育設施建設項目即將進入施工階段，建成後重點引入前端體育產業公司和科技公司入住園區，帶動整體區域發展，實現園區商業價值。

首長國際將不斷獲取優質園區資源，做好產業定位，引導投資者參與項目開發，合力導入優質資源，共享城市更新盛宴。

可以預見，在雙綫業務帶領下，首長國際將會迎來業績的快速增長時期。春風江上路，大勢將至，共同以待首長國際這次的華麗轉型。



■ 「僑夢苑」項目，舊辦公樓變身商業辦公綜合體，城市更新價值再造。