

平安基础设施产业基金 参与南京停车设施投资建设

初步方案

2018年9月

本材料为平安集团专属机密文件
未经公司许可，严格禁止任何人使用或传播



保险资金私募基金管理人资格（已取得银保监会无异议函）

- ✓ 平安产业基金公司方案在2018年5月取得银保监会无异议函，取得市场上为数不多的保险私募基金牌照（据悉共11家）；目前公司正在按证监规定向证监会机构部申请无异议函，后续进行公司注册及私募基金管理人登记；
- ✓ 同步申请的首期保险资金基础设施基金获得保险资管协会注册登记，未来可面向市场保险机构募集资金，项目投放无需再经监管逐一审批。

中国银行保险监督管理委员会

银保监函〔2018〕28号

中国银行保险监督管理委员会 关于平安养老保险股份有限公司 发起设立平安基础设施基金一期意见的函

平安养老保险股份有限公司：

你公司关于设立平安基础设施基金一期的请示及补正材料收悉。经审核，现函告如下：

一、你公司以平安基础设施产业投资基金管理有限公司作为管理人，发起设立平安基础设施基金一期（暂定名，以下简称基金），投资方案及管理人的组建方案基本符合监管规定，我会不持异议。

二、你公司应当督促平安基础设施产业投资基金管理有限公司及相关当事人按照既定方案，聚焦于基础设施等领域的PPP项目投资，推进基金募集、投资、管理和退出工作。

三、你公司应当督促平安基础设施产业投资基金管理有限公司

司及相关当事人进一步完善发展规划，规范基金管理和运作，细化风控措施，确保基金平稳有序运作。

四、你公司应当督促平安基础设施产业投资基金管理有限公司及相关当事人真实、准确、完整、及时向投资者披露基金信息，维护投资者合法权益，并向我会履行报告义务。



（共印20份）

联系人：王 俊

联系电话：66286799

校对：王 俊

— 2 —



中国保险资产管理业协会文件

中资协基〔2018〕3号

保险私募基金注册通知书

注册编号 PE18003

平安养老保险股份有限公司：

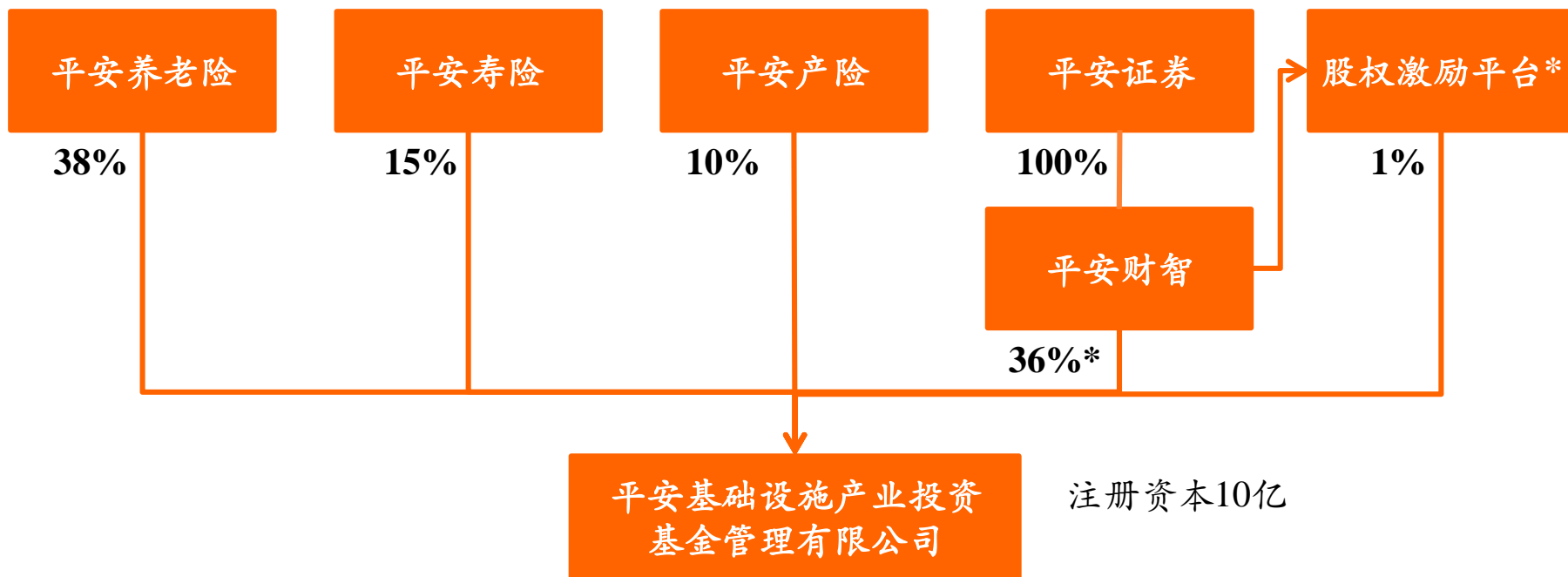
你公司提交的关于设立平安基础设施基金一期的有关文件材料齐全，基本符合《保险资金运用管理办法》《中国保监会关于设立保险私募基金有关事项的通知》及相关规定，现予以注册。注册名平安基础设施基金一期，管理人为平安基础设施产业投资基金管理有限公司，规模为30亿元，聚焦于基础设施等领域的PPP项目投资。

你公司应当督促平安基础设施产业投资基金管理有限公司按照既定方案和宏观政策导向开展保险私募基金投资，进一步完善发展规划，规范基金管理，防范运作中的各类风险，并向有关当事人及时、准确、完整地披露相关信息。



基金公司设立概要

产业基金公司注册资本为10亿元，拟在深圳注册设立。

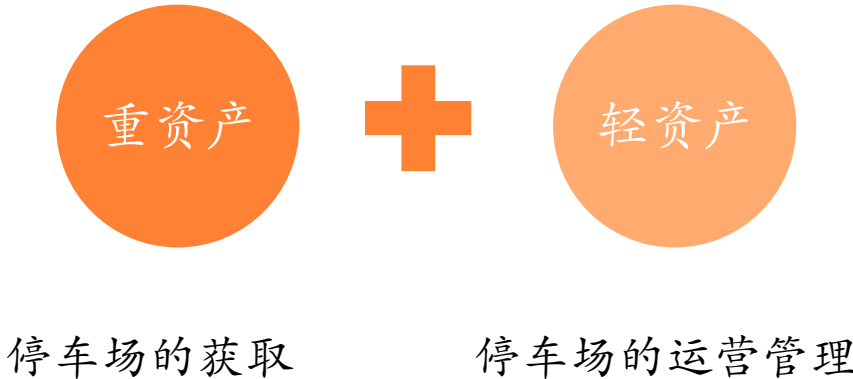


注1：股权激励平台为按照监管要求设立的持股计划（集团要求原则上仅作名义持股），在设立阶段，认缴不实缴，由平安证券通过平安财智实际出资，各股东按照实缴金额分配权利及义务。未来根据监管要求以及集团内部制度具体实施激励方案；

注2：原上报方案为证券通过财智持36%、寿险持15%；根据与证监会机构部沟通，财智的持股比例可能需略作调整，最终以监管批准方案为准。

保险资金基础设施投资的主要业务模式

保险资金特点	实际需求
• 资金量大	以重资产投资为主，单笔投资规模大
• 期限长	跨经济周期，规避利率风险，抵抗通胀（CPI linked return）
• 收益要求稳定	稳定现金流（cash yield 5%-6%）+浮动增值，预期IRR：不低于10%



优质的基础资产、优秀的运营合作方、多元化金融产品支持、长期持有

产业基金与智慧城市联手：打造城市智慧基础设施募、投资、运营、退出的闭环，提升保险资金运用效率

- ✓ **保险私募基金牌照**：可面向社会险资募集，项目投资无需监管逐一审批；

- ✓ **大量机构客户储备**：债券和股票销售机构客户1000+；保险机构客户数56+；销售队伍人数100+



募

- ✓ **积累丰富的城市级客户资源**：城投债发行服务覆盖城市80+，政府平台100+；

- ✓ **城市评级数据**：政府和基建、地产企业评级数据及信评体系；
- ✓ **存量客户**：龙头基建、地产企业60+



投

- ✓ **云服务平台**：以云平台为基础，覆盖运营管理、支付、数据、系统等方面；

- ✓ **通过资产把控数据接口**，通过智慧云平台实现实时共享，数据挖掘提升运营效率



管

- ✓ **ABS & REITs**：业务位居行业前三，可协助项目退出，提升基金投资回报；



退

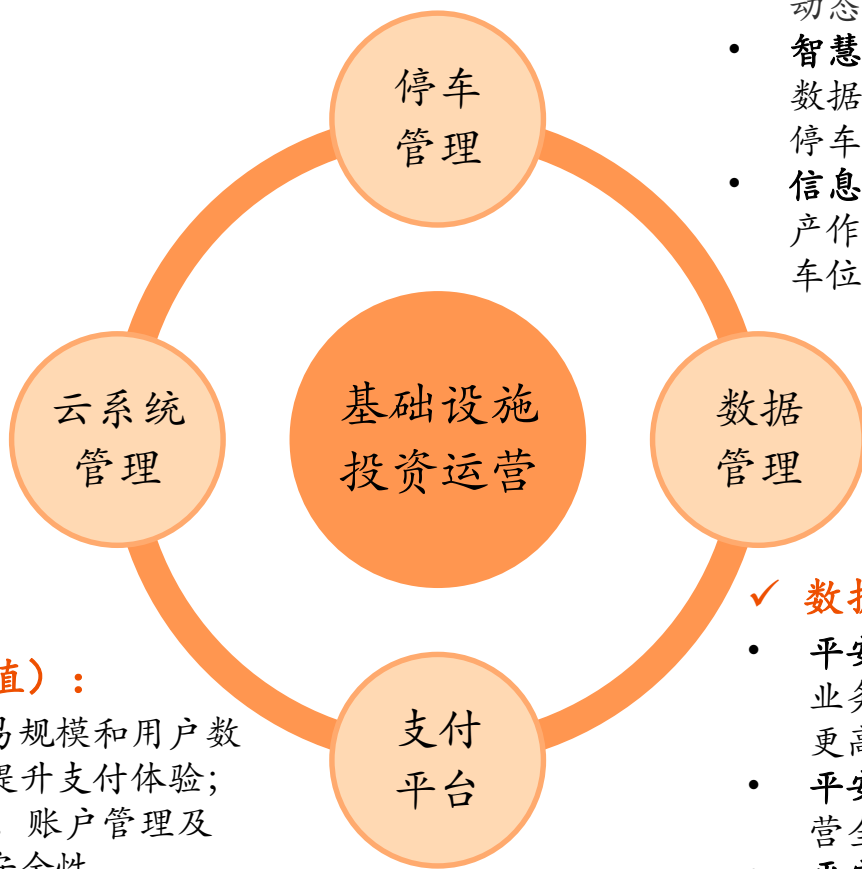
- ✓ **并购交易**：借助上市公司客户储备，导入外部优质资源，或挖掘资产退出及转让商机

产业基金+智慧城市：通过“金融+科技”获取刚需资产，把控数据接口，实现智慧停车管理，支持集团传统业务

✓ 系统管理：

- 平安云平台：用户画像，数据处理，实现智慧停车的规范管理与安全操作；
- 金融云：服务400多家银行、2000家金融机构，提升账户管理及信用管理体验

/>：平安云



✓ 支付平台（金融增值）：

- 平安壹钱包：扩大交易规模和用户数量，拓展支付场景，提升支付体验；
- 平安银行：资金托管、账户管理及监管，提升资金账户安全性



✓ 停车管理：

- 景区预约平台：提供停车场信息的动态监控和数据分析功能；
- 智慧交通服务：智能物联网设备对接，数据整合、分析、共享，提供便捷停车服务，打造闭环智慧交通；
- 信息共享及车位预约：以停车场资产作为信息入口，衍生车位引导及车位预约等增值服务



平安产险
PING AN PROPERTY INSURANCE

平安好车主
用车助手 安全管家

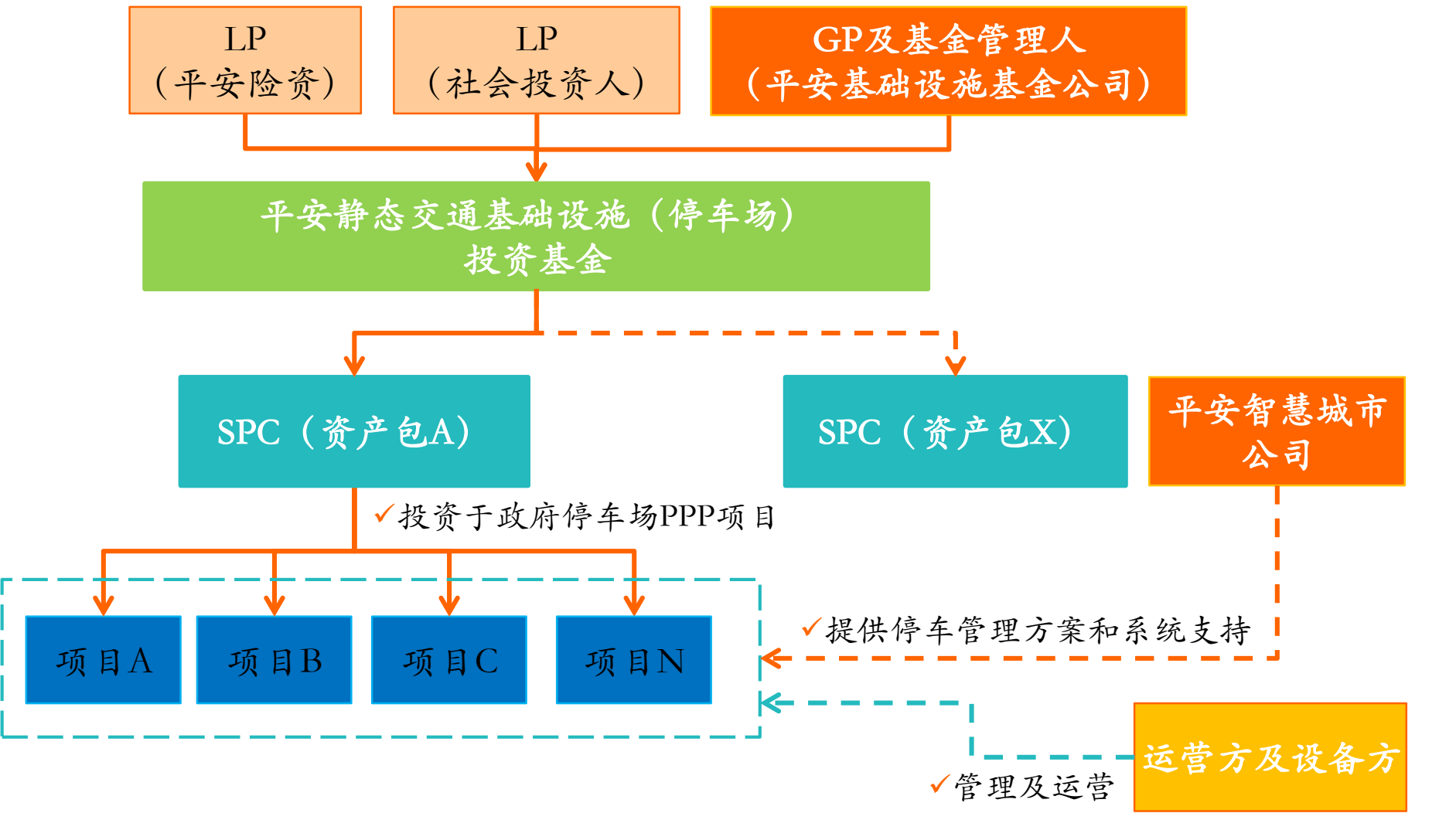
✓ 数据管理及增值（车生态圈）：

- 平安车险：精准车主画像辅助车险业务，识别客户风险、更合理定价、更高效服务消费者提供依据；
- 平安产险：可提供停车场建设、运营全生命周期财产保险解决方案；
- 平安好车主：根据车主、停车信息，精准推送一站式车生活服务；
- 数据处理：批量接入停车场实时数据，能进行历史统计和实时查询

基金概要：以静态交通设施（停车场）作为主要投资方向，联合智慧城市公司提供技术支持，提升运营效率，寻求多元化退出

基金名称	平安静态交通基础设施基金（可根据项目分期发行）
目标规模	拟不超过人民币30亿元，根据项目投资进度实缴出资设立
基金期限	存续期10年，经投资者同意可根据项目情况延期5年
合作方	平安智慧城市公司
投资策略	<p>核心增值型（Core-Plus）与价值增值型（Value-Added）混合策略：</p> <p>（1）从开发商、政府资产管理平台获取停车场的产权或特许经营权（PPP）；</p> <p>（2）与国内龙头机构的合作，因项目情况由合作机构提供前期收益补贴；</p> <p>（3）通过优化财务结构及提升运营效率，取得长期投资回报；</p> <p>（4）项目进入稳定运营后，通过长期持有、资产证券化、股权转让和资本市场退出等方式为基金投资人提升投资回报</p>
投资对象	处于核心区域、需求稳定的停车场，包括城市核心区域停车场、商业楼宇配建停车场、交通枢纽停车场、医院等公建配套停车场等
投资方式	<p>（1）基金主要以股权方式投资于项目公司，并寻求最优税收方案；</p> <p>（2）项目公司可采用外部融资或证券化等方式，提升股权投资回报</p>
目标回报	10年平均Cash yield 5~6%，全周期IRR不低于10%

平安基础设施产业基金：募集社会保险资金，开展停车场长期投资
平安智慧城市公司：提供先进的停车管理方案和系统支持，提升运营效率



主要形态



•城市核心区域停车场



•社会公共停车场-立体停车场



•交通枢纽停车场



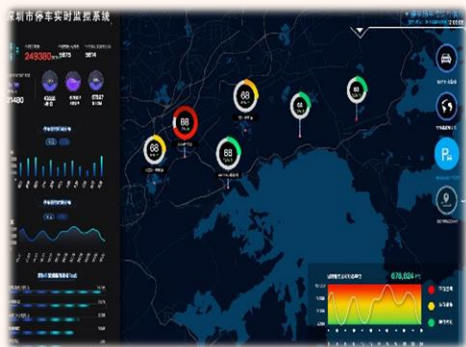
•医院等公建配套停车场

智慧停车管理运营的方案：构建政府、企业、用户停车服务闭环

面向政府的城市停车管理平台：
支撑停车监管和规划决策

城市级停车云平台

- 搭建城市停车静态交通大数据中心，整合各类停车资源；
- 实时监管区域内停车运行状况；
- 通过停车费动态定价实现交通管理和拥堵疏导；
- 提供停车诱导，协助交管部门疏导车辆，提高交通整体效率；
- 基于大数据分析支撑政府决策和规划，合理分布停车资源。



面向停车场物业的管理平台：
推动停车场智能化和增值拓展

智慧停车管理运营

- 搭建封闭停车场管理系统；
- 提供停车预约、停车位导航、停车位预约等智慧功能；
- 从支付端入手，推进无感智能停车；
- 通过数据挖掘，提升管理效率，支撑管理决策；
- 业主通过平台实现精准营销，停车场物业实现增值拓展。

公共停车场



立体车楼

老旧小区



机械立体
停车库

商业配套



停车场

面向车主的停车服务应用：
推动信息发布和全方位服务

停车综合服务平台

- 采集停车场基础信息、动态信息，实现停车信息联网；
- 停车信息权威发布平台，为车主提供统一停车信息入口；
- 融合静、动态交通信息，建设融合公共出行的一体化服务；
- 提供一种或多种停车服务，包括停车查询、车位预定、停车诱导、停车支付、车位共享、代客泊车等；
- 搭载停车后服务：包括汽车保养、汽车保险、洗车、代驾等服务。



谢谢！

平安证券投行事业部
基建团队执行副总经理

国家发改委PPP专家、财政部PPP专家

杨洋

电话：13511059972

邮件：yangyang616@pingan.com.cn