深圳投控湾区发展有限公司

SHENZHEN INVESTMENT HOLDINGS BAY AREA DEVELOPMENT CO. LTD.

(于开曼群岛注册成立之有限公司)

股份代号:737(港币柜台)及80737(人民币柜台)

2022 中期业绩



二零二二年中期业绩摘要

- ◆ 由于广深高速公路及广珠西线高速公路的营运表现持续受新冠肺炎疫情影响, 净路费收入总计按年下跌20%至人民币7.48亿元
- ◆ 本集团净溢利按年下跌38%至人民币1.77亿元,主要由于:
 - (i) 分占高速公路项目业绩按年下跌
 - (ii) 汇兑亏损净额人民币4,200万元(2021年上半年:汇兑收益净额人民币1,400万元)
- ◆ 2022年度中期股息每股人民币5.75分
 - 相信可以维持按经常性收入的全年常规派息率100%的派息目标
- ◆ 湾区发展于2022年3月发出《可能向控股股东收购深圳市广深沿江高速公路投资 有限公司51%股权》公告
 - 尽职审查及资产评估工作已基本完成
 - 湾区发展与其控股股东的协商和内部程序仍在进行中

财务摘要

截至6月30日止6个月 (人民币百万元)	2021	2022	Δ%	主要变动原因
净路费收入	931	748	-20%	 广深净路费收入↓20%至人民币4.92亿元及 西线净路费收入↓20%至人民币2.56亿元,由于: (1)受新冠肺炎疫情反弹,广深及西线沿线城市曾短暂实施 严格的封区管制措施,群众因而减少出行 (2)周边道路分流
收费高速公路除利息、税项、折旧 及摊销前溢利	855	674	-21%	
收费高速公路净溢利	302	236	-22%	广深净溢利人民币1.76亿元:路费收入↓西线净溢利人民币6,000万元:路费收入↓
土地开发利用业绩 - 新塘项目	(22)	(4)	-82%	于2021年下半年开始按工程量确认销售收入股东借款利息支出↓
公司层面业绩	(3)	(10)	+233%	• 股东借款利息收入↓
未计净汇兑收益/(亏损)的溢利	277	222	-20%	
净汇兑收益/(亏损)	14	(42)	不适用	• 人民币于回顾期内贬值
公司股东应占溢利	287	177	-38%	

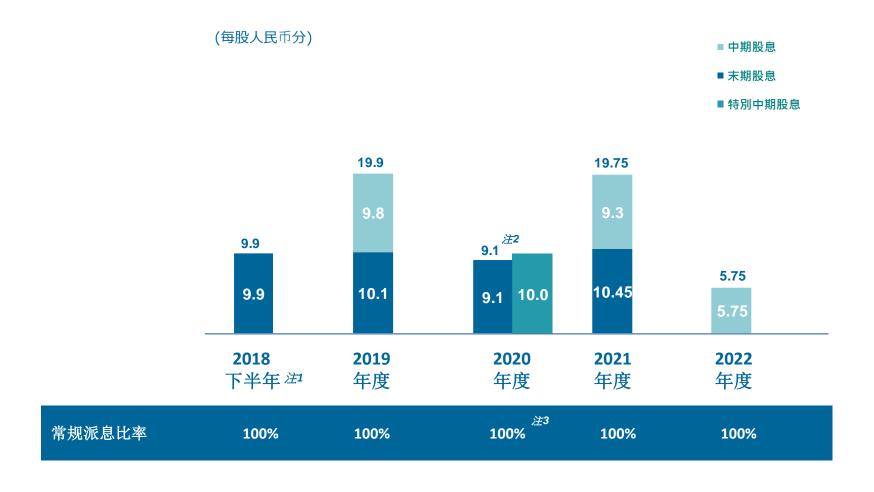
股息摘要

		2021年上半年	2022年上半年
每股溢利	人民币分	9.30	5.75
与 0.7. + + + + + + + + + + + + + + + + + +	—————————————————————————————————————	9.30	5.75
每股中期股息	港币仙	11.147631	6.67299 ^{注1}

注1:按汇率人民币¥1=港币\$1.16052

股息纪录

◆ 可维持按经常性收入的全年常规派息率100%之目标



注1:财政年度结算日由6月30日变更为12月31日

注2:由于中期业绩首次录得亏损,董事会不宣派中期股息

注3:派息比率不计特别股息

经营情况及最新动向

广深高速公路

- ◆ 2022年上半年受新冠肺炎疫情反复变化影响,沿线城市如深圳、东莞及广州曾分别短暂实施严格的封区管制措施,群众因而减少出行,对路费收入造成较大影响
- ◆ 周边高速公路的分流情况:深圳外环高速公路在2022年上半年未造成进一步负面影响,南坪快速路二期及莞番高速公路二期亦只有轻微分流影响
- ◆ 日均路费收入、日均折合全程车流量及日均混合车流量按年下跌20%、20%及17%至人民币621万元、7.1万辆及50.7万辆







注1:受农历新年假期期间实施7座或以下客车免费通行措施日期有别的影响,2022年1月31日至2月6日共7天对比2021年2月11日至2月17日共7天注2:受新冠肺炎疫情反弹所影响,深圳市和东莞市短暂实施严格的封区管制措施,群众因而减少出行

广珠西线高速公路

- ◆ 2022年上半年受新冠肺炎疫情反复变化影响,沿线城市如珠海、中山及广州曾分别短暂实施严格的疫情防控措施,群众因而减少出行,对路费收入造成较大影响
- ◆ 周边的道路改善工程及新开通的高速公路的分流情况:105国道改建工程完成,三乡和坦洲地方路升级改造完成,及广中江高速公路接入广珠西线高速公路,均对部分相应路段造成分流影响
- ◆ 日均路费收入、日均折合全程车流量及日均混合车流量按年下跌20%、20%及21%至人民币292万元、4.1万辆及 21.5万辆







注1: 受农历新年假期期间实施7座或以下客车免费通行措施日期有别的影响, 2022年1月31日至2月6日共7天对比2021年2月11日至2月17日共7天注2: 受新冠肺炎疫情反弹所影响,深圳市和东莞市短暂实施严格的封区管制措施,群众因而减少出行

公园上城



2020年

立交改造工程及 住宅与配套设施建设 工程(计划分三期进行) 已开始施工

2021-2022年

2021年5月开始预售 首期住宅单位; 开始按工程量 确认销售收入

2023年

预计最快可于2023年 交付买家(第一期); 预期能提供盈利贡献

- ◆ 2022年上半年:
 - ✓ 合同销售金额约人民币3.6亿元
 - ✓ 平均售价约为每平方米人民币2.6万元
- ◆ 第一期:共有7座,已全部封顶,并正进行内部精装修
- ◆ 第二期:共有12座,已于2022年第二季开始动工

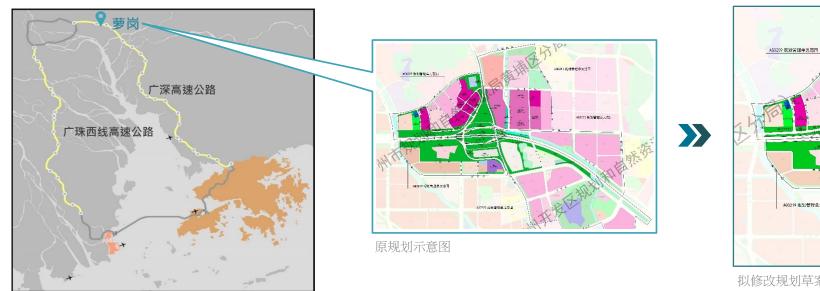
其中1座已于2022年6月开始预售,计划于2024年交付买家



销售展厅

广深高速公路 - 潜在土地开发利用 (萝岗立交)

- 政府对萝岗立交周边地块变更用地性质为二类居住用地兼容商务用地发出的公开征询意见公示已 在2021年10月25日结束
- 按照一般程序,政府将审议规划并作出是否变更或调整变更用地性质的决定,现时仍待政府公布 有关决定





拟修改规划草案示意图

如规划落实, 萝岗立交将进行 改造以腾出开发用地,政府将 向广深合营企业回收腾出土地, 然后安排招标拍卖

广深合营企业与政府对回收 腾出土地的安排(包括补偿金额) 已基本完成磋商 目标在2022年完成土地收储程序

正与广东公路建设磋商共同 成立合营企业,待地方政府将 回收土地在市场公开拍卖 十地使用权时参与竞投

关城市规划及法规,完成变更用地性质程序及取得开发权后方能实现,最终能否实现目前存在不确定性 示意图来源:广州市规划和自然资源局黄埔区分局

广深高速公路-潜在土地开发利用 (东莞段及深圳段)

◆ 正与广东公路建设推进东莞段及深圳段的扩容改造与土地开发相结合的规划研究,其中将 重点研究道滘立交及新桥立交,将积极与相关政府部门作进一步沟通



广深高速公路-扩容改造

◆ 扩容改造工作继续按计划推进



2020年底:完成工程可行性研究报告初稿

2021年1月:由相关政府部门进行预评审



目前: 工程可行性研究报告按政府部门预评审的意见,并结合工程勘察设计的研究成果进行修订

- > 广州至东莞段的修编报告已基本完成,深圳段的仍在进行中
- → 下一步进入工程项目的核准申请程序

待获相关政府部门正式批复后,方能确定最终建设规模及估算费用等 根据工程可行性研究报告初稿 (未最终确定)

- 扩建规模:118.2公里,从双向6车道在不同路段扩建成8至12车道
- 初步估算费用: 人民币471亿元



2023年:争取正式实施扩容改造工程

收费公路行业政策

- ◆ 广东省在2022年4月公布《全面推广高速公路差异化收费实施方案》
 - 方案没有增加其他强制性优惠措施,故不会对广深高速及西线高速的路费收入造成进一步负面影响
- 继续执行现有6项差异化收费政策
 - ✓ ETC车辆5%通行费优惠
 - ✓ 40座以上大型客车降档执行3类客车收费标准
 - ✓ 第6类货车99折收费
 - ✓ 85个省及市属高速公路路段对合法装载ETC货车85折收费
 - ✓ 广深沿江高速公路深圳段和南沙港快速路货车优惠不变至2024年底
- 2 新建省属国企全资和控股高速公路对合法装载ETC货车85折收费,鼓励其他高速公路参照实施
- 鼓励有条件的地市对辖区内高速公路实施通行费优惠措施
- 4 鼓励新通车高速公路免费试运行
- 5 支持经营性高速公路经营管理单位自主实施差异化收费

未来发展

未来发展

优势: 凭借大股东在高速公路投资、建设、营运管理, 以及土地开发方面的丰富 经验,加上优质资产资源,与业务产生协同效应

- 提升广深高速公路和广珠西线高速公路的营运效益
- 推动广深高速公路扩容改造工程及沿线潜在土地开发项目
- 推进双方资源整合、资本运作及业务协同
- 扩大资产规模和业务拓展能力





促进高质量可持续发展 提升盈利能力和投资价值 为股东创造稳定和良好回报

展示结束

补充资料(湾区发展介绍)

湾区发展的架构



* 截至2022年7月31日

18

收费高速公路及土地开发利用项目



湾区发展董事会成员

董事会成员	11	审计委员会 (100%独立非执董)	薪酬委员会 (100%独立非执董)	提名委员会
执行董事及非执行董事	7			

■ 胡伟先生(主席兼执行董事)

主席

- 张天亮先生(执行董事兼总经理)
- 吴建明先生(执行董事兼执行总经理)
- 吴成先生(执行董事兼副总经理)
- 刘继先生(执行董事、副总经理兼董事会秘书)
- 蔡俊业先生(非执行董事)
- 宗卫国先生(非执行董事)

独立非执行董事(占董事局成员36%)	4			
■ 李民斌先生JP		成员	主席	成员
■程如龙先生		主席	成员	成员
■ 简松年先生SBS, JP		成员	成员	成员

萆鹏先生

补充资料(财务)

财务业绩

	收力	(除利息、 折旧及摊销		折旧及	滩销	利息及	税项	业绩	팃
截至6月30日止6个月 (人民币百万元)	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
高速公路项目										
广深高速公路 ^{注1}	612	492	562	457	(226)	(195)	(122)	(86)	214	176
广珠西线高速公路	319	256	293	217	(123)	(91)	(82)	(66)	88	60
	931	748	855	674	(349)	(286)	(204)	(152)	302	236
土地开发利用项目										
新塘项目	-	11	(4)	3	-	0	(18)	(7)	(22)	(4)
小计	931	759	851	677	(349)	(286)	(222)	(159)	280	232
按年变动		-18%		-20%		-18%		-28%		-17%
公司层面业绩:										
银行存款利息收入									17	20
结构性存款投资收入									1	3
股东借款利息收入									27	9
其他收入及其他收益									14	1
————————————————————— 一般及行政费用和折旧									(20)	(23)
									(9)	(14)
	***************************************	***************************************	***************************************			************************************			(33)	(6)
小计									(3)	(10)
未计净汇兑收益/(亏损)的溢利									277	222
净汇兑收益/(亏损)									14	(42)
期内溢利									291	180
少数股东权益应占溢利									(4)	(3)
公司股东应占溢利									287	177

财务业绩



财务状况*

(人民币百万元)

集团本部					
	31.12.2021	30.6.2022		31.12.2021	30.6.2022
银行结余、现金及银行	1,903	1,937	银行贷款	1,936	2,032
结构性存款			应付税费	139	148
借予一间合营企业之	263	210	应付股息	_	339
股东借款			其他负债	18	27
应收借予一间合营企业之	1	10			
股东借款利息					
其他资产	33	46			
	2,200	2,203		2,093	2,546
			本集团净资产/(负债)	107	(343)

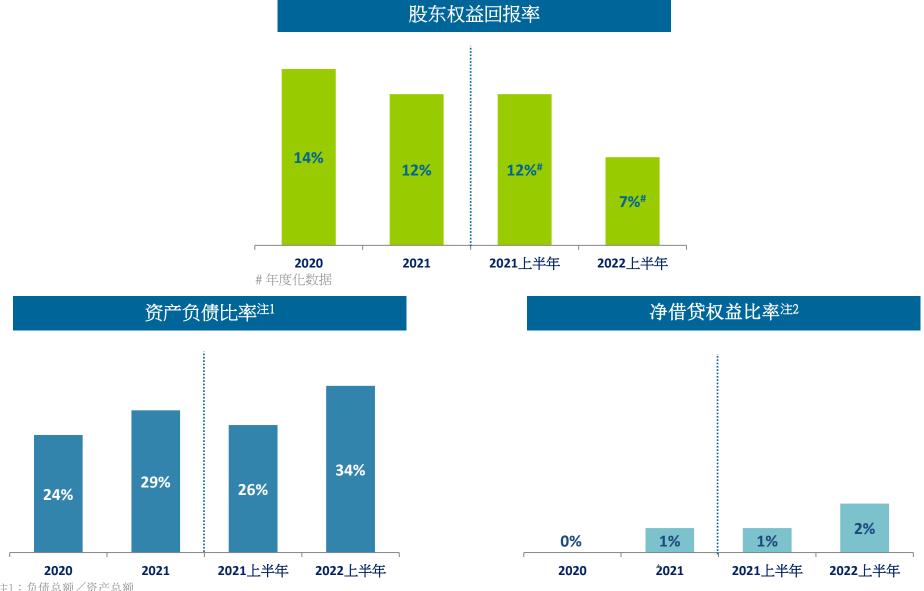
广深合营企业(本集团	分占45%部分)				
	31.12.2021	30.6.2022		31.12.2021	30.6.2022
银行结余及现金	250	506	银行贷款		
经营权无形资产	3,017	2,897	- 美元	882	925
物业及设备	276	253	- 港币	76	79
其他资产	92	107	- 人民币	394	338
			其他贷款	11	11
			其他负债	687	618
	3,635	3,763		2,050	1,971
			广深合营企业净资产	1,585	1,792

30.6.2022
OU.U.LULL
2,088
529
443
3,060
3,009

新塘合营企业(本组	集团分占15%部分)				
	31.12.2021	30.6.2022		31.12.2021	30.6.2022
银行结余及现金	33	46	股东借款	263	210
项目土地成本	805	868	应付股东借款利息	1	10
其他资产	38	40	银行贷款	7	93
			合同负债	160	203
			其他负债	61	59
	876	954		492	575
			新塘合营企业净资产	384	379

	31.12.2021	30.6.2022		31.12.2021	30.6.2022
			负债总额	7,734	8,152
			本公司拥有人应占权益	5.057	4,812
			非控股权益	22	25
资产总额	12,813	12,989	股东权益及负债总额	12,813	12,989
			净资产总额	5,079	4,837

财务指标



注1:负债总额/资产总额

注2:借贷净额/本公司拥有人应占权益(借贷净额之定义为银行借贷总额减银行结余及现金总额及结构性存款)

广州新塘居住项目 - 资金安排



- ◆ 已妥善安排新塘合营企业之资金需求
- ◆ 湾区发展于2022年6月30日已为项目投入约人民币8.91亿元个

(截至2022年6月30日)

注册资本¥4.56亿元

股东借款¥2.10亿元

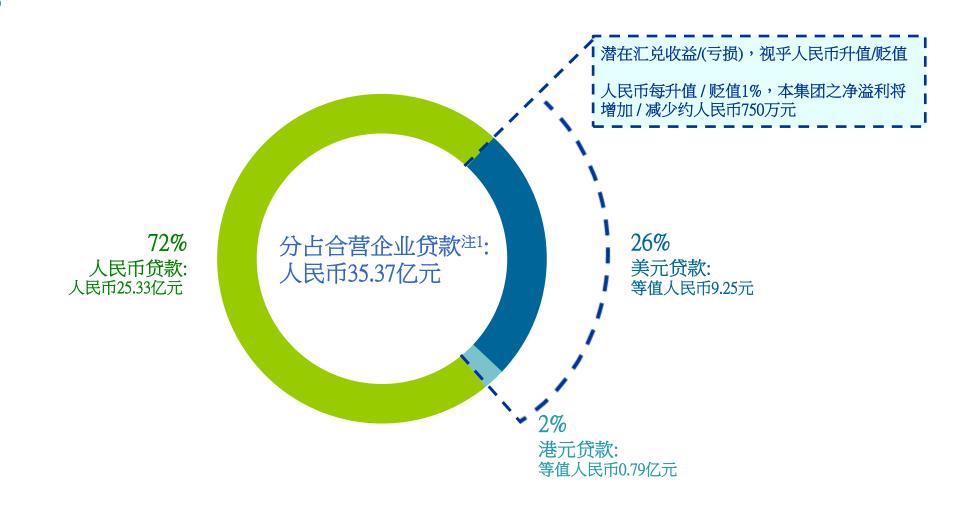
提供予银行贷款之股东担保 ¥2.25亿元

已投入¥8.91亿元

分占合营企业贷款之货币组成

本集团分占合营企业贷款注1 之货币组成

(截至2022年6月30日)

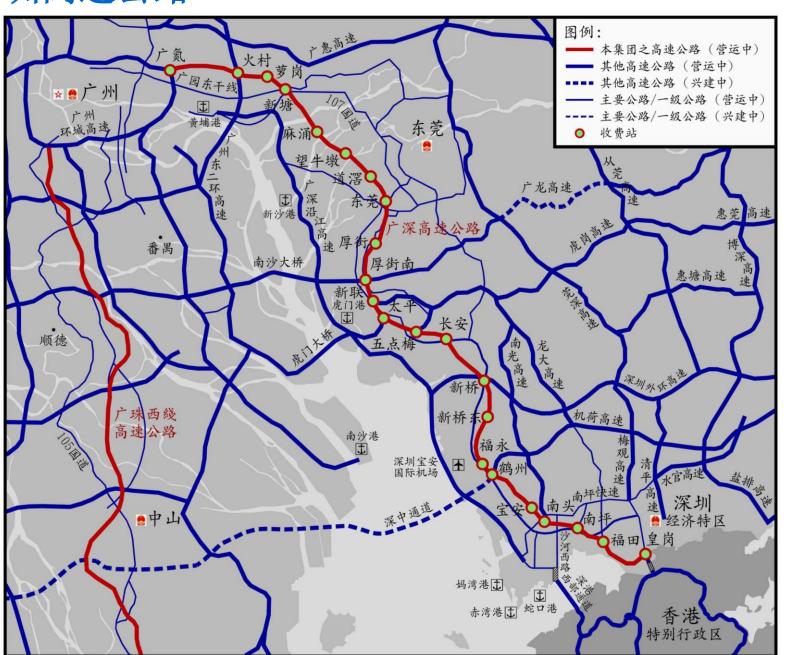


补充资料(业务)

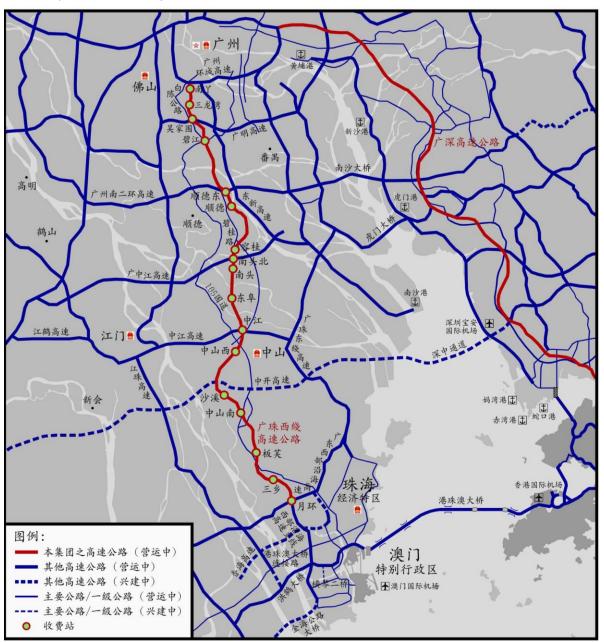
公路项目摘要

	广深高速公路	广珠西线高速公路 (亦称珠江三角洲西岸干道)
路线	广州、东莞、深圳及香港	广州、佛山、中山及珠海
长度	122.8 公里	97.9 公里
车道	双向共六车道(部分路段为十车道)	双向共六车道
站场数目	23	16
设计速度	时速120公里	时速100公里
正式通车	1997/7/1 (试通车: 1994/7)	西线I期: 2004/4/30 西线II期: 2010/6/25 西线III期: 2013/1/25
	30 年期	西线I期 (30 年期: 2003/9 - 2033/9)
公路收费期	(1997/7/1 - 2027/6/30)	西线II期 (25 年期: 2010/6 - 2035/6) 西线III期 (25 年期: 2013/1 - 2038/1)
分润比例	50%: 1997/7/1 - 2007/6/30 48%: 2007/7/1 - 2017/6/30 45%: 2017/7/1 - 2027/6/30	50%
合营企业伙伴	广东省公路建	设有限公司

广州一深圳高速公路

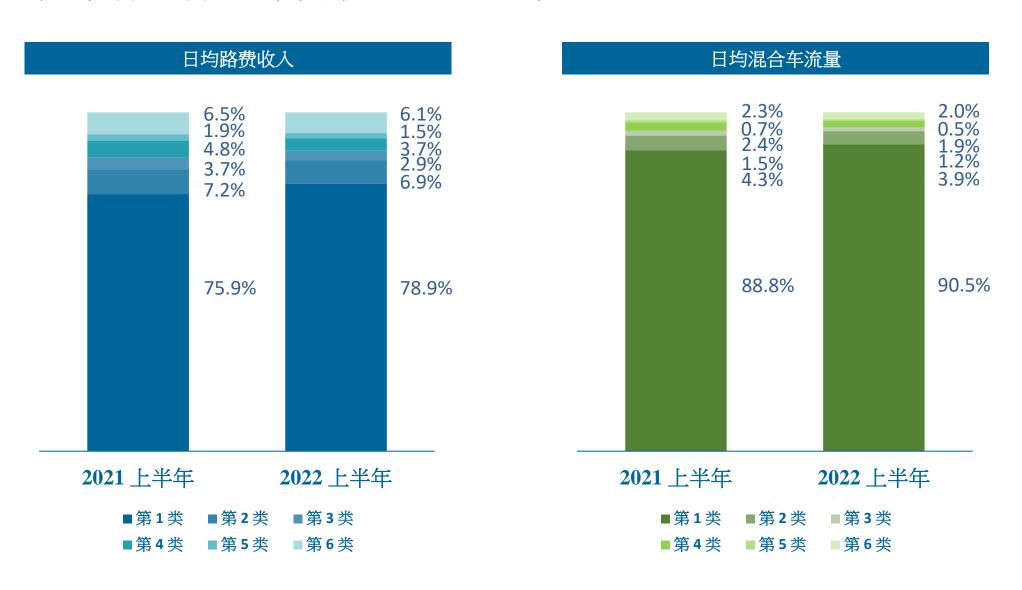


广州一珠海西线高速公路



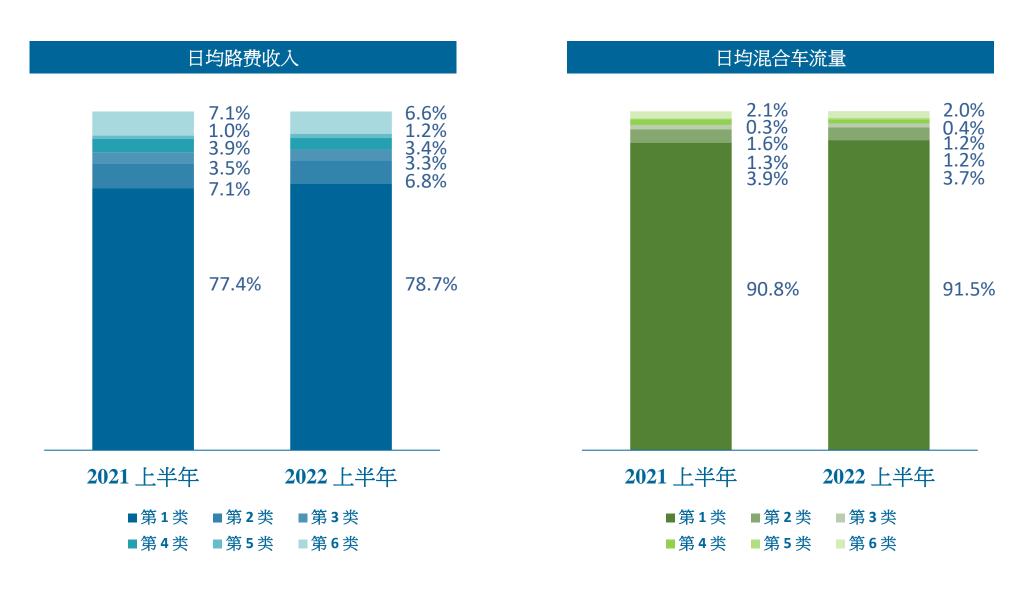
广深高速公路

- 按车种划分的路费收入及混合车流量



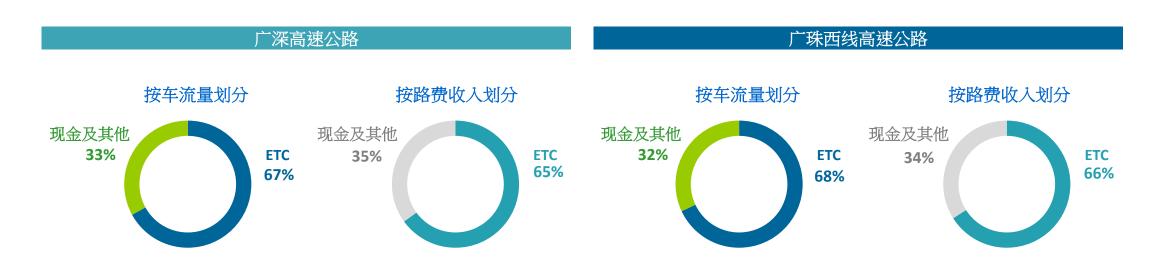
广珠西线高速公路

- 按车种划分的路费收入及混合车流量



ETC电子支付使用情况

- ◆ ETC 路费优惠调整
 - 折扣:2% → 5% (自2019年7月1日起实施)
- ◆ 广深高速及广珠西线高速2022年上半年ETC 电子支付使用情况:



广东省收费公路车型分类

- ◆ 新版本《收费公路车辆通行费车型分类》:自2020年1月1日起实施
 - 车型分类: 客车、货车及新增专项作业车



客车(分为1至4类)

- 按核定载客人数分类
- 8-9人客车由2类车调整为1类车
- 其他类别客车维持不变



货车及专项作业车(分为1至6类)

- 按总轴数、车长和最大允许总质量分类
- 货车按车型收费,相当于回复到2014年以前的模式

广东省高速公路新收费标准

- ◆ 自2020年1月1日起正式实施
- ◆ 基本路费费率维持不变,为人民币0.6元每车公里*

₩ 만[客车		货	注	专项作业车	
类别	核定载人数	收费系数	总轴数	收费系数 ^{注2}	总轴数	收费系数
1	≤9	1	2 ^{注3}	1	2 注3	1
2	10-19	1.5	2 ^{注4}	2.1	2 ^{注4}	2.1
3	≤39	2	3	3.16	3	3.16
4	≥ 40 ^{注1}	3	4	3.75	4	3.75
5	-	-	5	3.86	5	3.86
6	-	-	6	4.09	≥6	4.09

注1: 40座以上大型客车按照3类客车收费

注2: 六轴以上货车在6类货车收费系数基础上,按每增加一轴收费系数增加0.17计

注3: 须为车长<6米和最大允许总质量<4.5吨

注4: 须为车长≥6米或最大允许总质量≥4.5吨

*6车道或以上的高速公路

广深高速公路潜在土地开发利用时序

2019年









6月

◆ 与万科签订战略合作 框架协议 10月

▶ 与广东省公路建设有限 公司订立合作备忘录及 框架协议 11月

成立新塘合营企业 (湾区发展占37.5%) 以竞买新塘立交居住 项目用地的土地使用权 12月

◆ 成功以¥41.24亿元投得 新塘立交居住项目用地的 土地使用权

2020年





3月

◆ 订立新塘立交改造及新塘立 交主线段扩建工程管理安排 7月

◆ 于中国的产权交易中心发布 挂牌公告,为新塘项目引入 战略合作方 9月注1

- ◆ 成功引入华润置地为战略 合作方
- ◆ 湾区发展仍持有新塘合营 企业15%股权
- ◆ 录得除税前出售收益约 ¥5.45亿元;扣除税项后出售 利润约¥4.09亿元

2021年



5月

◆ 公园上城开始预售首期部分 住宅单位元



9月 - 10月 注2

政府刊发萝岗立交地块拟变 更用地性质为二类居住用地 兼容商务用地征求意见公示

注1: 华润置地(股份代号:1109)透过全资附属公司深圳润投以人民币19.86亿元投得新塘合营企业60%股权及相关股东借款

详情载于2020年9月10日之公告: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0910/2020091000305_c.pdf 及

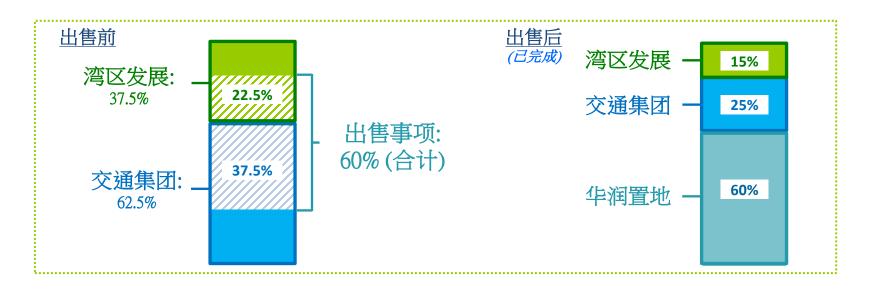
2020年10月20日之通函: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1020/2020102000242_c.pdf

注2: 详情载于2021年11月29日之公告: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1129/2021112900548_c.pdf

新塘合营企业 - 引入战略合作方



- ◆ 于2020年9月,华润置地以约人民币19.86亿元投得新塘合营企业60%股权及相应股东借款^{注1}
- ◆ 湾区发展于2020年录得扣除税项前出售收益约人民币5.45亿元,扣除税项后出售利润约人民币4.09亿元
 - 完成交易后,湾区发展仍持有新塘合营企业15%股权



注1: 华润置地 (股份代号:1109) 透过全资附属公司深圳润投以人民币19.86亿元投得新塘合营企业60%股权及相关股东借款(总代价另包括估值日后发生的股东借款及利息,共约人民币9.22亿元)

详情载于2020年9月10日之公告: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0910/2020091000305_c.pdf 及

2020年10月20日之通函: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/1020/2020102000242_c.pdf

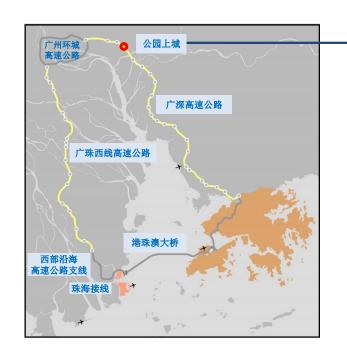
公园上城

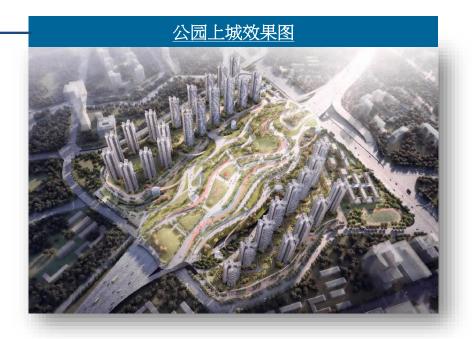


◆ 于 2019年12月,新塘合营企业投得广深高速新塘立交居住项目用地的土地使用权,地块的总宗地面积约 20 万平方米



透过投资合营企业能够令湾区发展实现土地价值最大化及分享项目土地开发的成果





湾区发展与广东公路建设订立合作备忘录及框架协议



- ◆ 于 2019年10月,与广东省公路建设有限公司(「广东公路建设」)注1订立了1份合作备忘录及2份 框架协议注2
 - 就广深高速公路沿线潜在土地开发利用约定合作原则

潛在土地開發項目擬議股權比例

地區	擬議項目主導方 -	擬議股權比例	
		灣區發展	廣東公路建設
深圳	灣區發展	57.5%	42.5%
廣州	廣東公路建設	37.5%	62.5%
東莞	倘由灣區發展主導	57.5%	42.5%
	倘由廣東公路建設主導	37.5%	62.5%

◆ 经初步研究,估计当中约有10个收费站场或立交地块适合通过交通改造集约用地,以释放土地 用作综合开发利用^{注3}

注1:为广深合营企业的合作伙伴

注2:不拟具法律约束力

注3: 须完成相关变更用地性质的程序及取得开发权后,才可进行土地开发利用,惟变更用地性质需按相关城市规划及法规进行,此等用地最终可否完成变更 用地性质的程序及取得开发权、可变更为何种类型的用地性质、土地面积的规模及完成时间等,目前存在不确定性

湾区发展与万科的战略合作



- ◆ 于2019年6月,与万科签订战略合作框架协议
- ◆ 就广深高速沿线土地集约化开发利用开展长期及全面的战略合作
- ◆ 发挥各自的资金和技术资源优势及专业能力
 - (i) 研究通过土地整备及城市更新等方式开发广深高速沿线土地
 - (ii) 开展项目以实现双方共同在智慧城市、智能园区、智慧交通等方面的基础设施建设的 全面合作

补充资料(经营环境)

粤港澳大湾区

- ◆ 全国经济最活跃的地区之一,区域优势明显,发展潜力庞大
- ◆ 公路资产贯通大湾区核心地带,必然受惠

粤港澳大湾区发展规划纲要

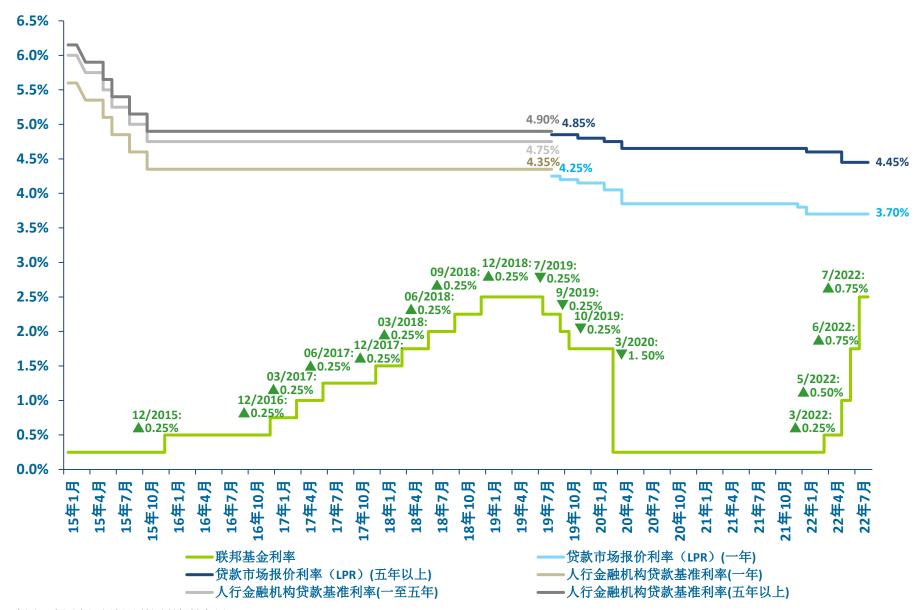
广深港澳科技创新走廊

深圳建设先行示范区



- *包括香港特别行政区、澳门特别行政区、广州、深圳、珠海、东莞、惠州、中山、佛山、肇庆及江门
- 按香港特别行政区政府统计处2021年人民币1元兑1.2054港元的平均汇率计算
- # 按澳門特别行政区政府统计暨普查局2021年人民币1元兑1.240866澳門元的平均汇率计算 来源:广东省统计局、香港特别行政区政府统计从、澳門特别行政区政府统计暨普查局

利率走势



来源:中国人民银行及美国联邦储备局 44

汇率走势

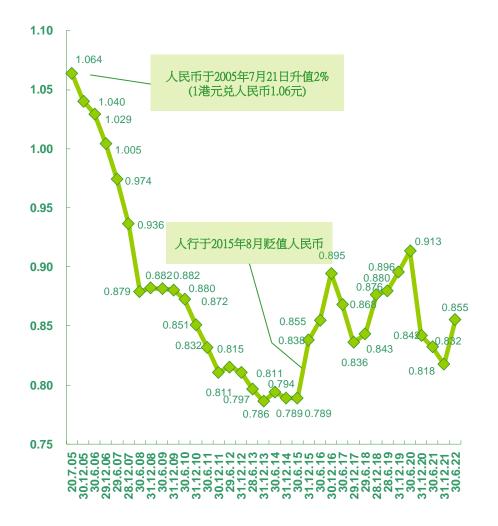
美元兑人民币的汇率

(美元/人民币)



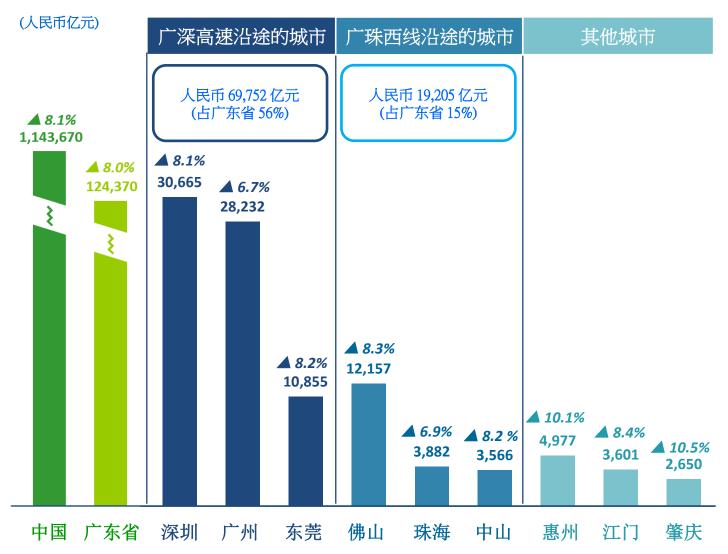
港元兑人民币的汇率

(港元/人民币)



来源:中国人民银行

广东省2021年地区生产总值突破人民币12万亿元

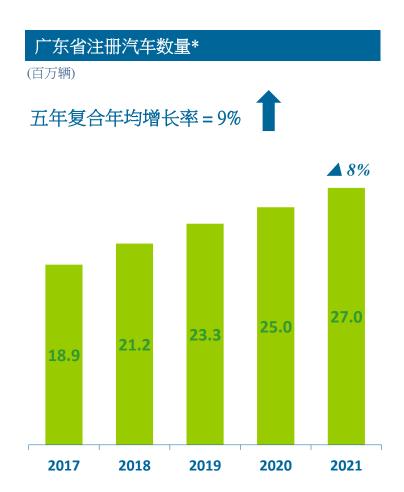


来源:广东省统计局、香港特别行政区政府统计处、澳门特别行政区政府统计暨普查局

中国及广东省注册汽车数量的增长

◆ 主要由客车销售带动



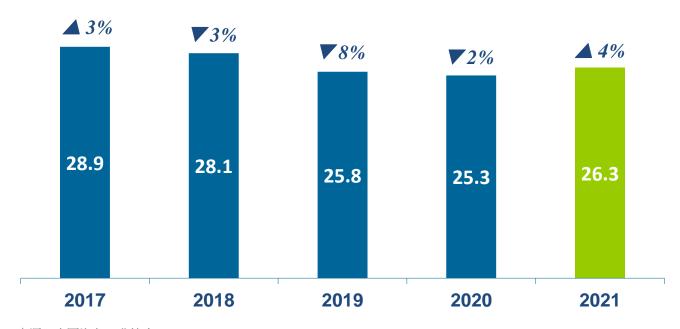


*包括载客汽车、载货汽车及其他汽车,但不含摩托车及挂车等来源:广东省统计局 (www.gdstats.gov.cn),中国国家统计局 (www.stats.gov.cn)

中国汽车销售回复增长

中国汽车销量

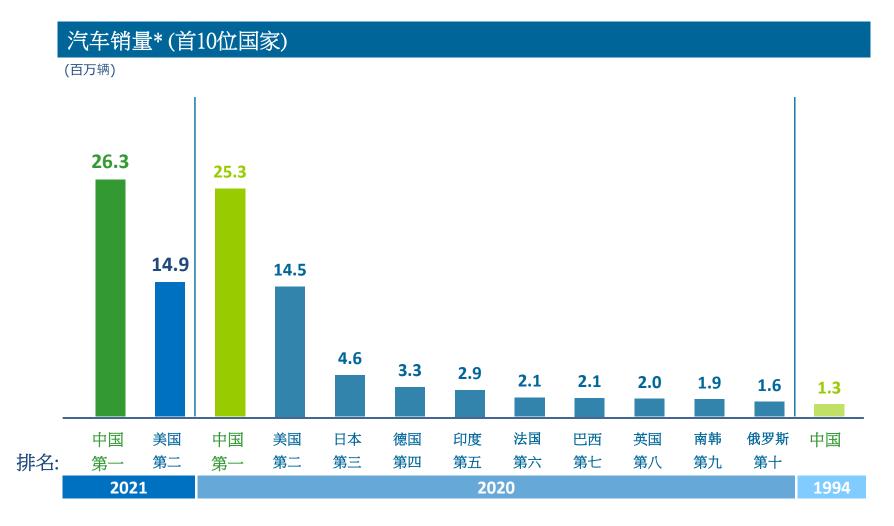
(百万辆)



来源:中国汽车工业协会

中国在2021年是世界最大汽车销售市场

◆ 自2009年以来连续第十三年



^{*}包括乘用车、商用车,但不含摩托车

来源:世界汽车工业国际协会 (OICA) www.oica.net、美国经济分析局、网络媒体

结束