

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)

2023中期业绩

2023年8月



目 录

1

业绩摘要

2

经营情况及最新动向

3

财务分析

4

未来展望

5

补充资料

（一）业绩摘要

2023年中期业绩摘要

广深路费收入

人民币13.91亿元
日均路费收入同比上升27%

西线路费收入

人民币6.16亿元
日均路费收入同比上升20%

沿江路费收入

人民币2.96亿元
日均路费收入同比上升29%

公园上城销售

人民币6.48亿元
开售累计销售人民币29.28亿元

分佔收入总额

人民币12.60亿元
同比增长27%

分佔业绩总额

人民币3.31亿元
同比增长16%

权益股东应佔溢利

人民币1.72亿元
同比下降16%

中期股息

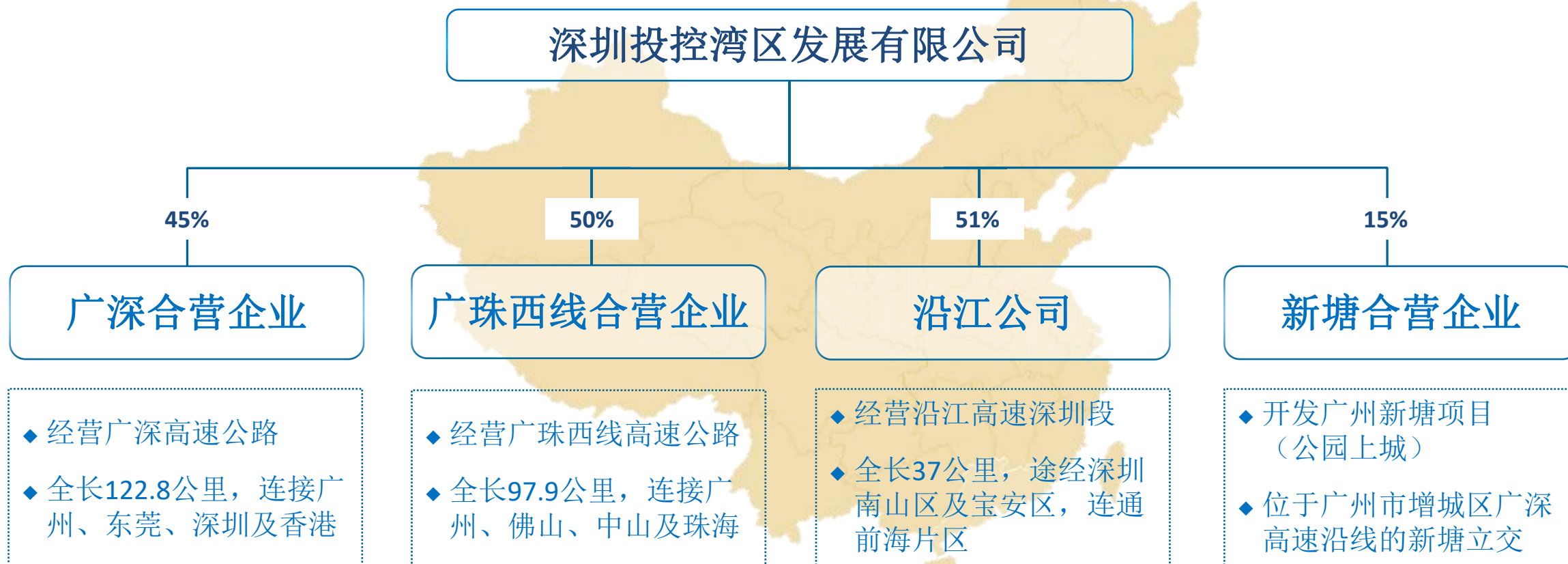
人民币 5.55分/股
派息率100%

资产负债率

40%
负债总额人民币50.27亿元

（二）经营情况及最新动向

- ◆ 湾区发展前称合和公路基建有限公司，自2003年8月6日起在香港联合交易所上市。经过一系列的股权转让变更，深圳高速公路集团股份有限公司于2022年1月11日成为公司的控股股东
- ◆ 湾区发展聚焦粤港澳大湾区内优质基础设施的建设和运营，分别享有广深高速公路及广珠西线高速公路45%及50%的利润分配比例，和沿江高速公路（深圳段）51%的控股权，并积极参与广深高速公路沿线的土地开发利用等相关业务，持有新塘合营企业15%的股权

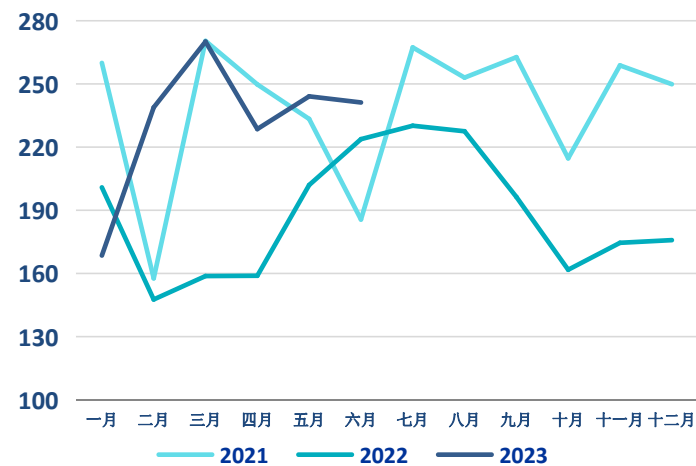


广深高速公路运营

- ◆ 2023年上半年广深高速公路沿线城市经济保持平稳增长，社会交通运输量和居民出行持续恢复，带动车流量以及路费收入同步上升
- ◆ 周边高速公路的分流情况：莞番高速公路是东莞中部贯穿东西的干线，其三期工程预计于2023年底通车。将密切关注其全线贯通后对广深高速公路的车辆分流影响
- ◆ 2023年上半年：总路费收入、日均路费收入及日均混合车流量分别按年上升27%、27%及24%至人民币13.91亿元、人民币769万元及62.7万架次

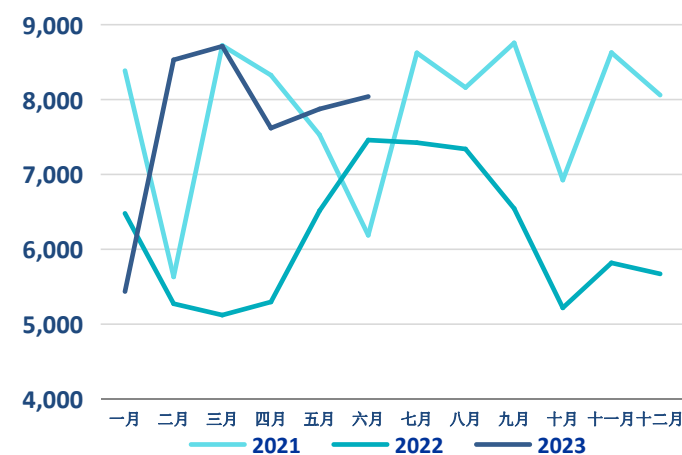
路费总收入 (百万元人民币, 不包括税项)

2022年上半年	2023年上半年	按年变动
1,092	1,391	+27%



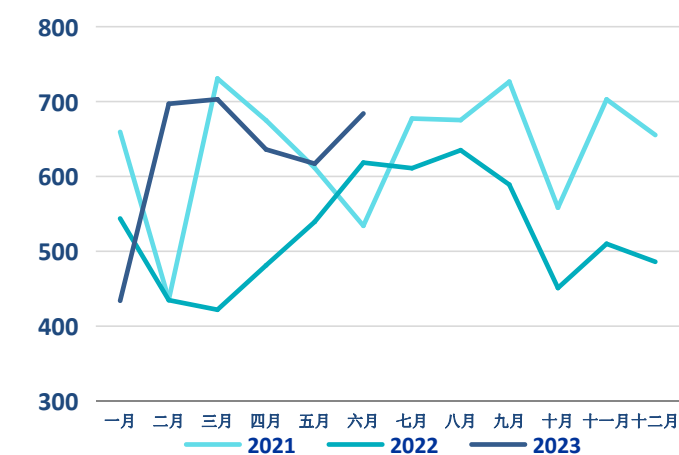
日均路费收入 (千元人民币, 不包括税项)

2022年上半年	2023年上半年	按年变动
6,033	7,687	+27%



日均混合车流量 (千辆架次, 不计免收费车流量)

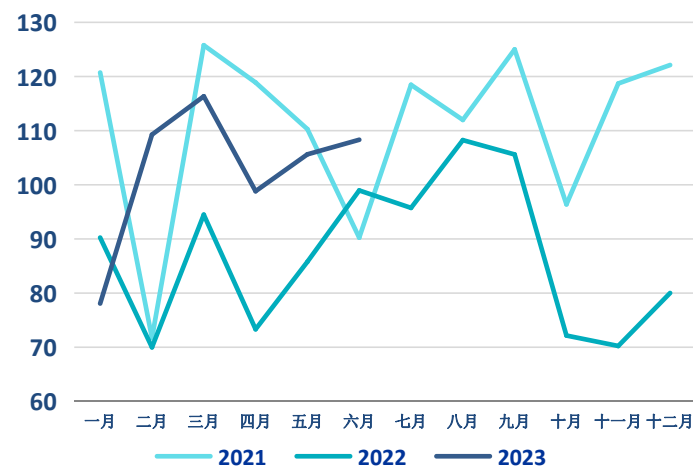
2022年上半年	2023年上半年	按年变动
507	627	+24%



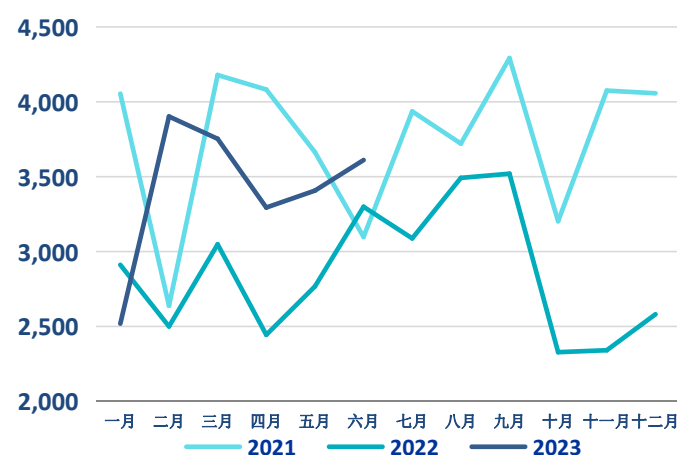
广珠西线高速公路运营

- ◆ 2023年上半年广珠西线高速公路沿线城市经济保持平稳增长，社会交通运输量和居民出行持续恢复，带动车流量以及路费收入同步上升
- ◆ 周边高速公路的分流情况：2023年初中山西环高速公路通车，其位于广珠西线高速公路的西侧，造成分流影响；此外，佛山市一地方大桥全封闭施工，加上周边部分路段实施货车禁行交通管制，对广珠西线高速公路营运表现有正面影响。上述因素叠加后，对广珠西线高速公路的路费收入及车流量造成轻微负面影响。
- ◆ 2023年上半年：总路费收入、日均路费收入及日均混合车流量分别按年上升20%、20%及22%至人民币6.16亿元、人民币341万元及26.2万架次

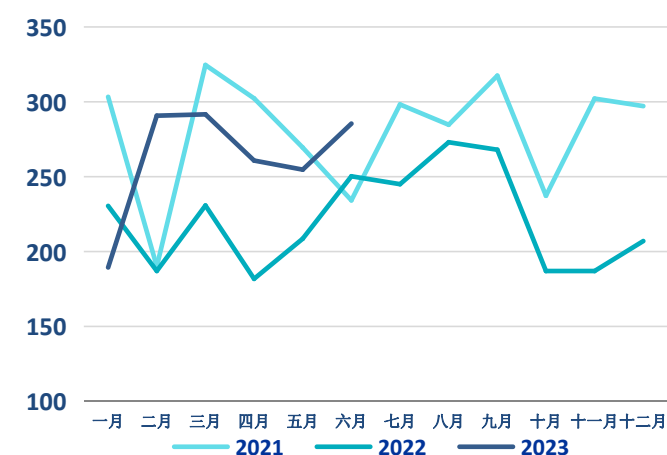
路费总收入 (百万元人民币, 不包括税项)		
2022年上半年	2023年上半年	按年变动
513	616	+20%



日均路费收入 (千元人民币, 不包括税项)		
2022年上半年	2023年上半年	按年变动
2,833	3,406	+20%



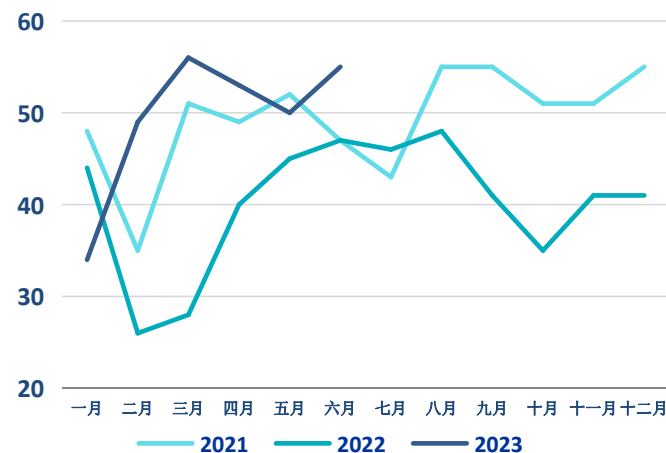
日均混合车流量 (千辆架次, 不计免收费车流量)		
2022年上半年	2023年上半年	按年变动
215	262	+22%



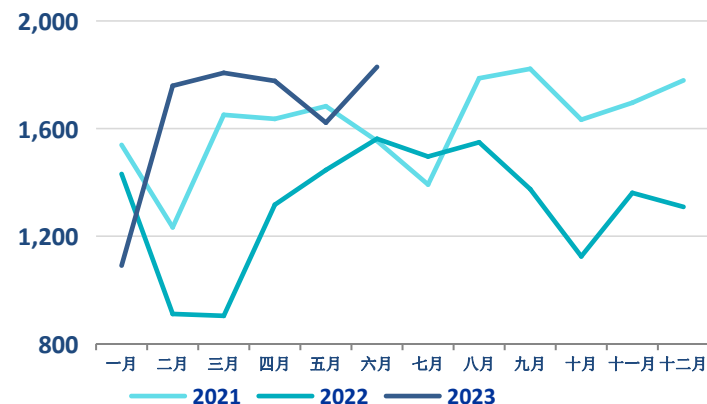
沿江高速公路（深圳段）运营

- ◆ 沿江高速公路（深圳段）为广深沿江高速公路在深圳的路段，起于东莞与深圳交界的东宝河，止于深圳市南山区为深圳西部蛇口、赤湾、大铲湾三个港区的疏港主通道，地理位置优越
- ◆ 2023年上半年：总路费收入、日均路费收入及日均混合车流量分别按年上升29%、29%及39%至人民币2.96亿元、人民币164万元及18.2万架次
- ◆ 沿江高速公路（深圳段）二期计划于2024年底前与深中通道同步建成通车，预期将对沿江高速公路（深圳段）的营运表现有正面促进作用

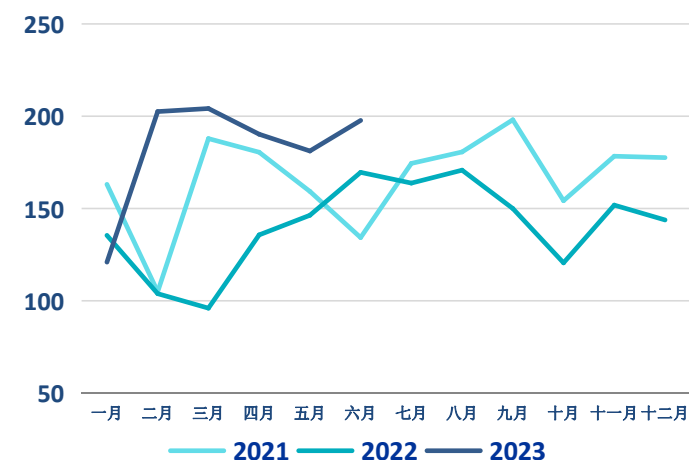
路费总收入 (百万元人民币, 不包括税项)		
2022年上半年	2023年上半年	按年变动
229	296	+29%



日均路费收入 (千元人民币, 不包括税项)		
2022年上半年	2023年上半年	按年变动
1,266	1,637	+29%



日均混合车流量 (千辆架次, 不计免收费车流量)		
2022年上半年	2023年上半年	按年变动
131	182	+39%

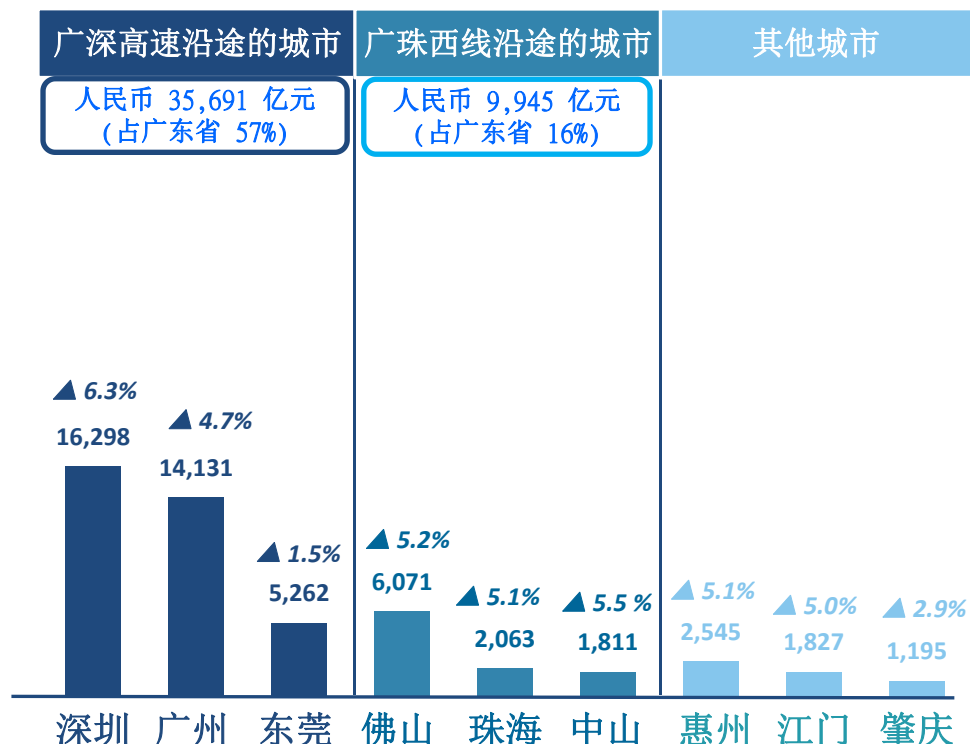


运营环境简介

- ◆ 湾区发展布局大湾区优质核心路产，沿途城市经济发达。2023年上半年广东省生产总值人民币62,910亿元，同比增长5.0%
深圳、广州、东莞、佛山、珠海、中山的GDP达人民币45,636亿元，占广东省GDP总额的73%
- ◆ 2023年7月24日中共中央政治局会议召开，强调要积极扩大国内需求，提振汽车等大宗消费，推动文化旅游等服务消费。
2023年5月广东省政府发布《新时代广东高质量发展的若干意见》，提出打造粤港澳大湾区国际消费枢纽，支持新能源汽车消费，为公司发展提供有利的外部环境

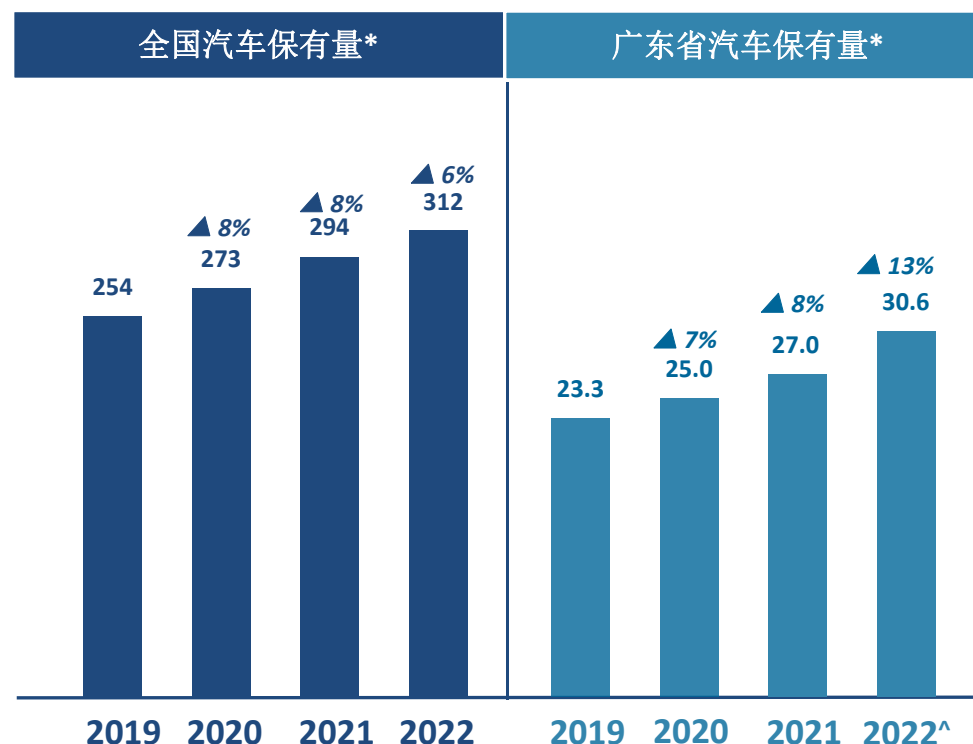
2023年上半年广东省各主要城市的生产总值

(人民币亿元)



全国、广东省注册汽车数量

(百万辆)



来源：广东省统计局 (www.gdstats.gov.cn)

* 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：中国国家统计局 (www.stats.gov.cn)，广东省统计局 (www.gdstats.gov.cn)
^ 媒体资料

广深高速公路 - 扩容改造



2021年初： 由相关政府部门进行预评审，并结合工程勘察设计的研究成果进行修编



目前：

整体工程拟分为广州至东莞段和深圳段两段建设

- 广州至东莞段的可行性研究修编报告已通过广东省发展和改革委员会立项核准审查，并完成核准前公示程序
- 深圳段改扩建工程方案基本稳定，正在推进完善和报批

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

目前根据工程可行性研究修编报告

- 扩建规模：118.2公里
- 初步估算费用：超过人民币400亿元



2023年底： 广州至东莞段争取正式实施扩容改造工程

广深高速公路 - 潜在土地开发利用

潜在土地开发利用的合作框架

- ◆ 于**2019年10月**，与广东公路建设^{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**
- ◆ 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}

潜在土地开发项目拟议股权比例

地区	拟议项目主导方	拟议股权比例	
		湾区发展	广东公路建设
深圳	湾区发展	57.5%	42.5%
广州	广东公路建设	37.5%	62.5%
东莞	倘由湾区发展主导	57.5%	42.5%
	倘由广东公路建设主导	37.5%	62.5%

新塘项目的成功经验

通过高速公路扩容改造，
实现原有土地价值的释放

政府调整规划和用地性质，
并进行土地收储

项目公司参与拍卖，获取土地

引入大型房企，共同分享项目收益

注1:全称为广东省公路建设有限公司，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，目前存在不确定性详情载于2019年10月28日之自愿性公告：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1028/ltm20191028144_c.pdf

广深高速公路 - 潜在土地开发利用 (公园上城)

2019年

投得新塘立交居住用地的土地使用权，地块的总宗地面积约 20万平方米

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) 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

预计第一期可交付买家；并能提供盈利贡献



- ◆ 2023年上半年:合同销售金额约人民币6.48亿元，平均售价约为每平方米人民币2.4万元
- ◆ 第一期：共7座，已全部封顶，内部精装修将近完成，可按计划于2023年第三季开始陆续交付买家
- ◆ 第二期：共12座，已于2022年第二季分批动工，其中3座已于2023年上半年封顶，并计划于2024年交付买家



公园上城图片



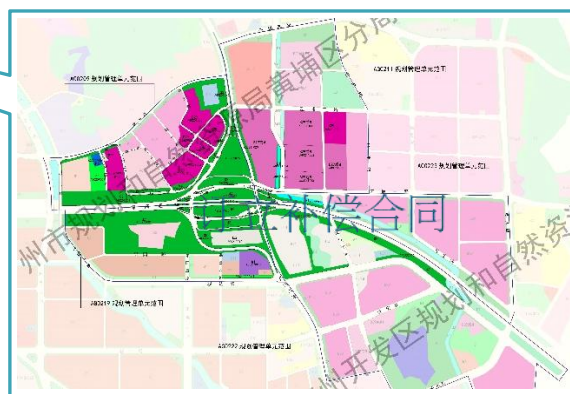
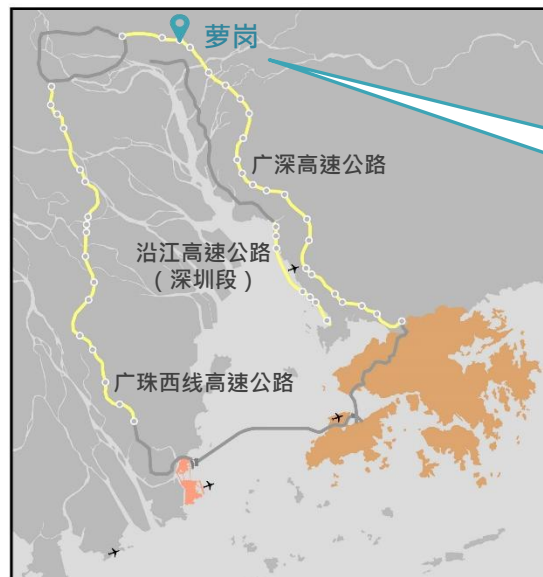
销售展厅



工程进度

广深高速公路 - 潜在土地开发利用 (萝岗立交)

- ◆ 广深合营企业于**2022年9月30日**与政府就萝岗立交沿线土地收回订立补偿合同^{注1}
- ◆ 政府已于**2022年10月14日**批准萝岗立交周边地块变更用地性质为二类居住用地及商务用地兼容商业用地等
- ◆ 湾区发展拟与广东公路建设参与竞拍收回地块，旨在把握机遇，投资广深高速公路沿线土地开发项目



原规划示意图



调整后规划示意图

2022年9月30日，广深合营企业与政府就土地收回订立补偿合同，总代价约人民币**3.17亿元**

2022年10月14日，政府批准萝岗立交周边地块变更用地性质为二类居住用地及商务用地兼容商业用地等

与广东公路建设保持密切沟通，在确认地块土地使用权的出让条件合适时，积极参与有关竞拍

注1: 详情载于2022年9月30日之公告: https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0930/2022093000695_c.pdf

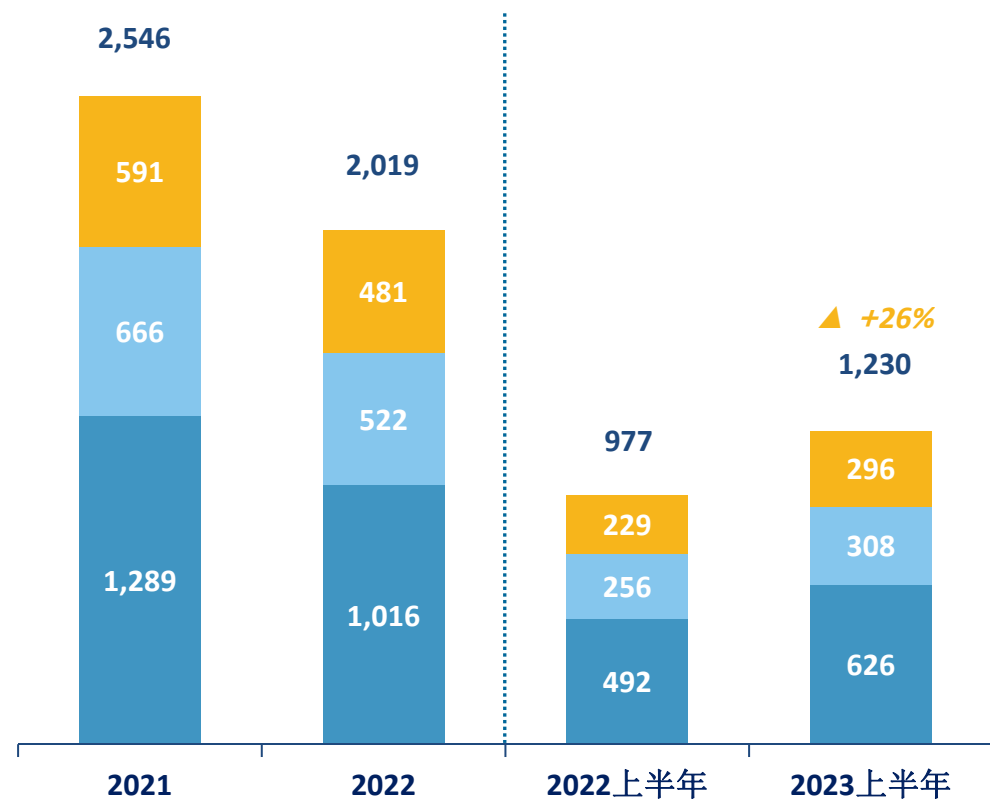
示意图来源: 广州市规划和自然资源局黄埔区分局

(三) 财务分析

分佔高速公路收入

(人民币百万元)

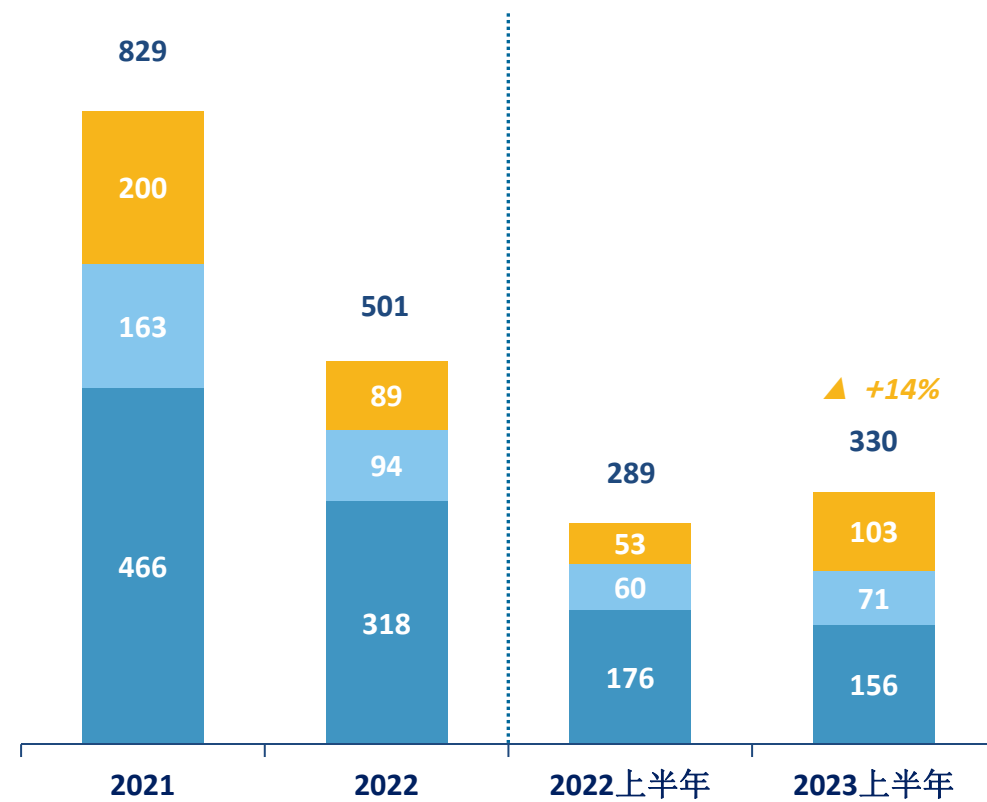
■ 广深高速 ■ 广珠西线高速 ■ 沿江高速（深圳段）



分佔高速公路业绩

(人民币百万元)

■ 广深高速 ■ 广珠西线高速 ■ 沿江高速（深圳段）

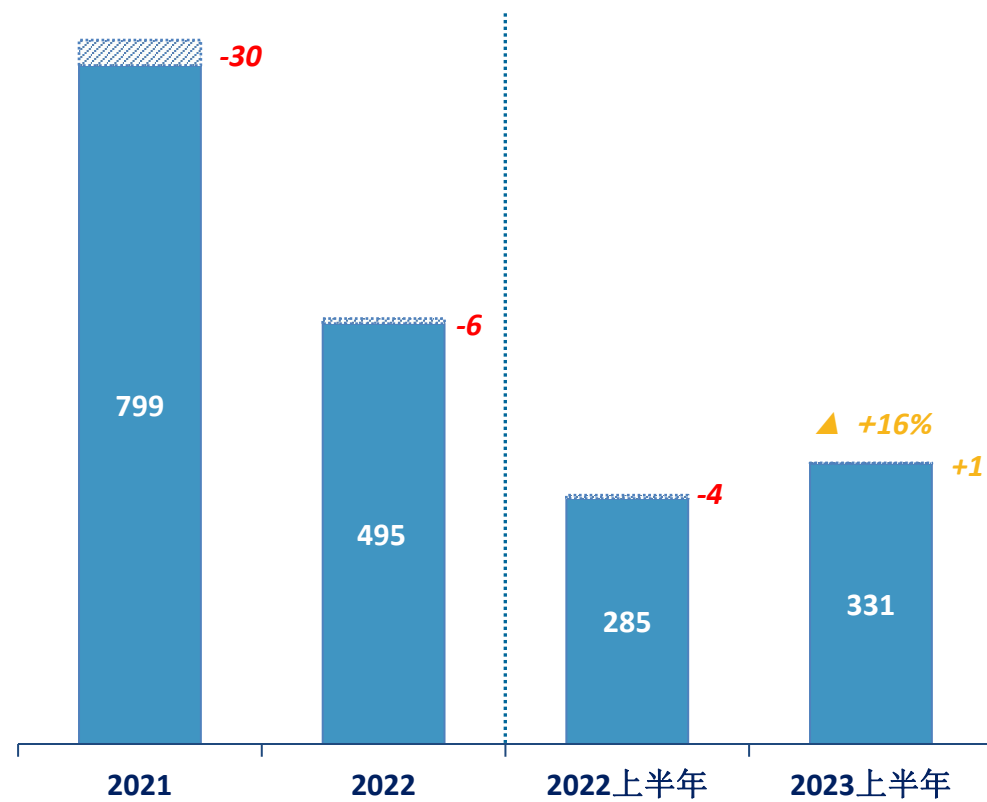


财务指标（续）

分佔业绩总额（未计净汇兑损益）

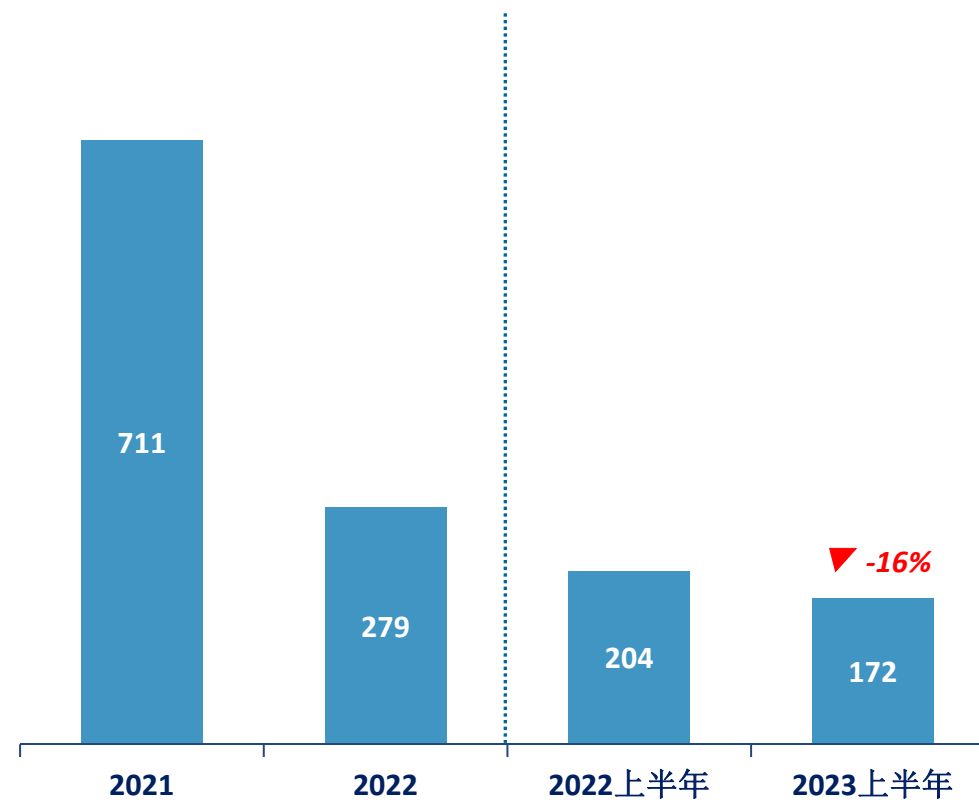
(人民币百万元)

▨ 新塘项目分佔业绩 ■ 分佔业绩总额



公司权益股东应佔溢利

(人民币百万元)



财务指标（续）

股息派发情况

(人民币分)

■ 末期股息 ■ 中期股息

常规派息比率:

100%

100%

100%

100%

19.75

9.30

10.45

2021

9.00

5.75

3.25

2022

5.75

5.75

2022上半年

5.55

5.55

2023上半年

资产负债比率^{注1}

24%

2020（未重列）

22%

2021

40%

2022

40%

2023上半年

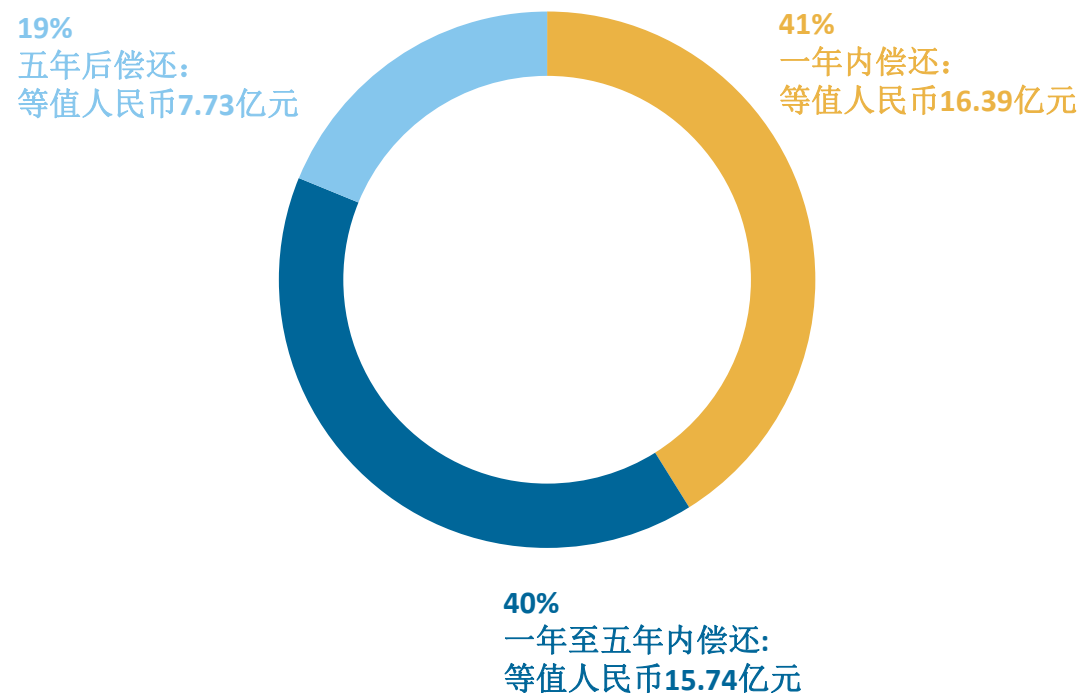
注1: 负债总额/资产总额

债务结构

◆ 本集团 (包括沿江公司)贷款约为人民币**39.86亿元**^{注1}

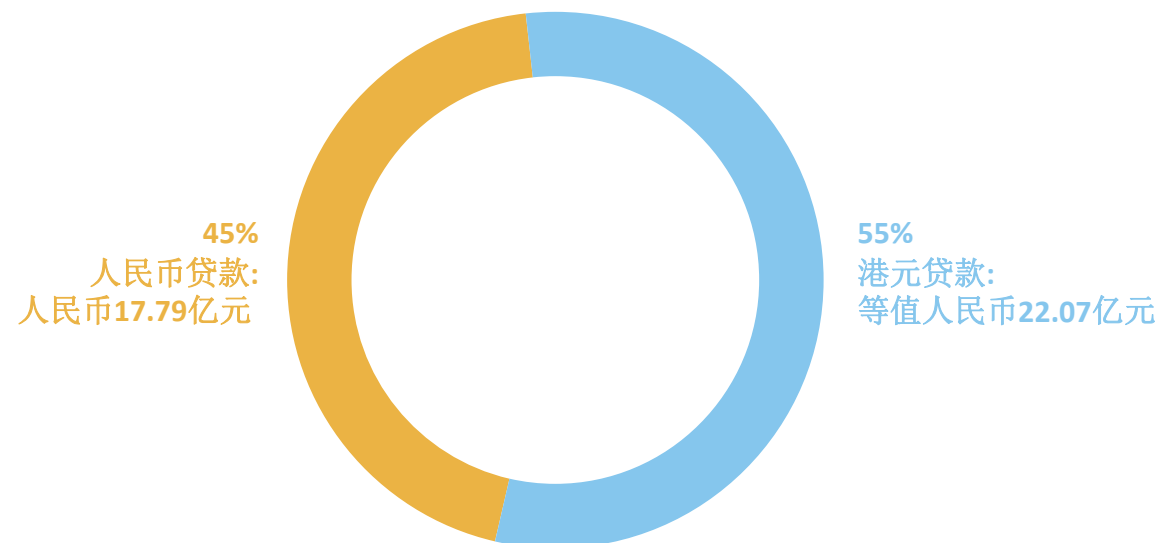
期限组成

(截至2023年6月30日)



货币组成

(截至2023年6月30日)



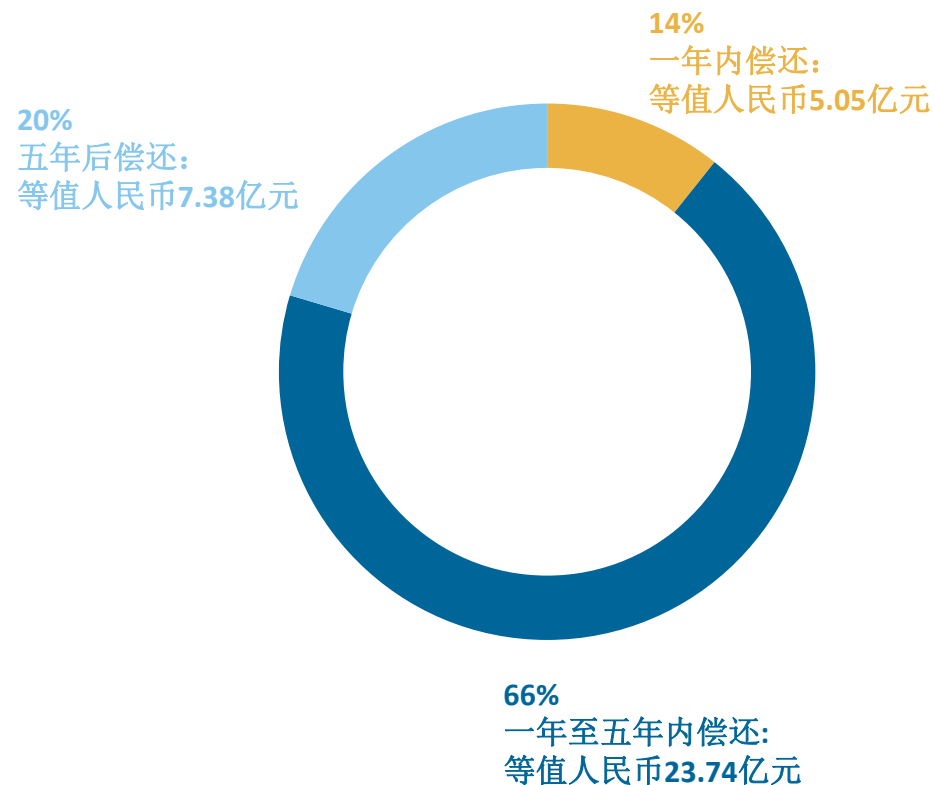
注1：不包括本集团分占合营企业部分

债务结构（续）

◆ 本集团分占合营企业贷款^{注1}约为人民币**36.17亿元**

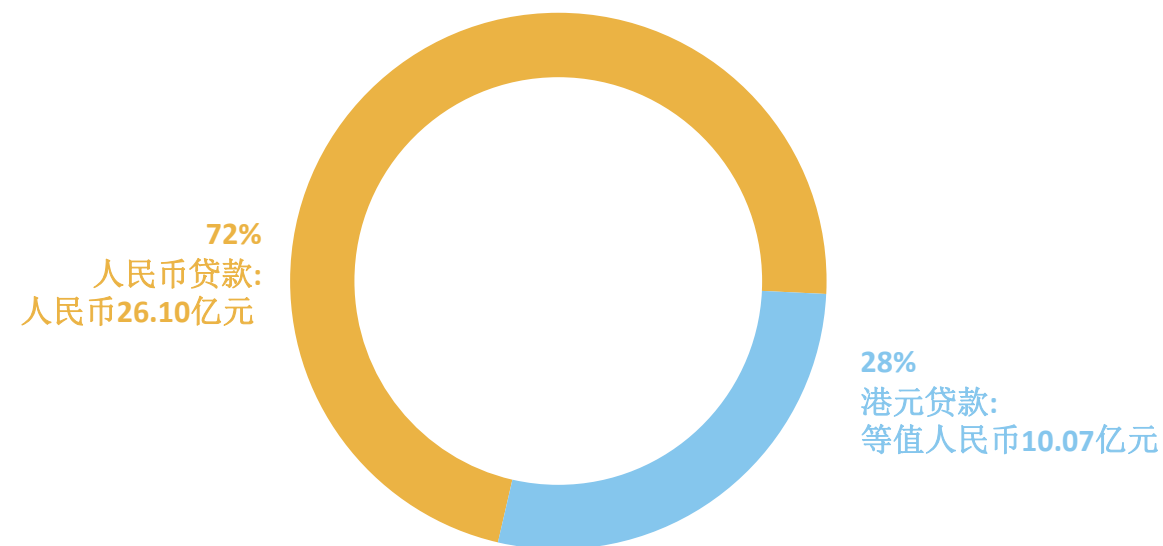
期限组成

（截至2023年6月30日）



货币组成

（截至2023年6月30日）



注1: 包括本集团分占合营企业之银行及其他借贷

（四）未来展望

“十四五”战略规划

充分发挥香港上市平台优势和境外资本市场融资功能，链接港深两地资源，构建以“收费公路、土地开发、科创产业及科创服务”为主、以“新型产业”为辅的“3+1”格局，成为聚焦于粤港澳大湾区内优质资产，回报稳健、特色鲜明的公司

收费公路

土地开发

科创产业
及
科创服务



探索培育
新型业务

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、广珠西线高速公路、沿江高速公路深圳段的营运效益
- 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

（五）补充资料

湾区发展的架构



- 注1：截至2023年7月31日
- 注2：沿江公司认购事项已于2022年11月30日完成，并已于2022年12月2日公告：https://www.sihbay.com/announce/sim/c737_Completion_of_CE_Subscription.pdf

收费高速公路及土地开发利用项目

- ◆ 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，重点研究道滘立交、长安立交及同乐立交项目^{注1}



注1：土地开发利用须按相关城市规划及法规，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

董事会成员	9	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	6			

- 廖湘文先生 (主席兼执行董事)
 - 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)
 - 陈思燕女士 (非执行董事)
 - 王轩先生 (非执行董事)
- 主席

独立非执行董事 (占董事局成员33%)	3			
---------------------	---	--	--	--

- 程如龙先生
 - 简松年先生 SBS, JP
 - 薛鹏先生
- 主席

成员

成员
- 成员

主席

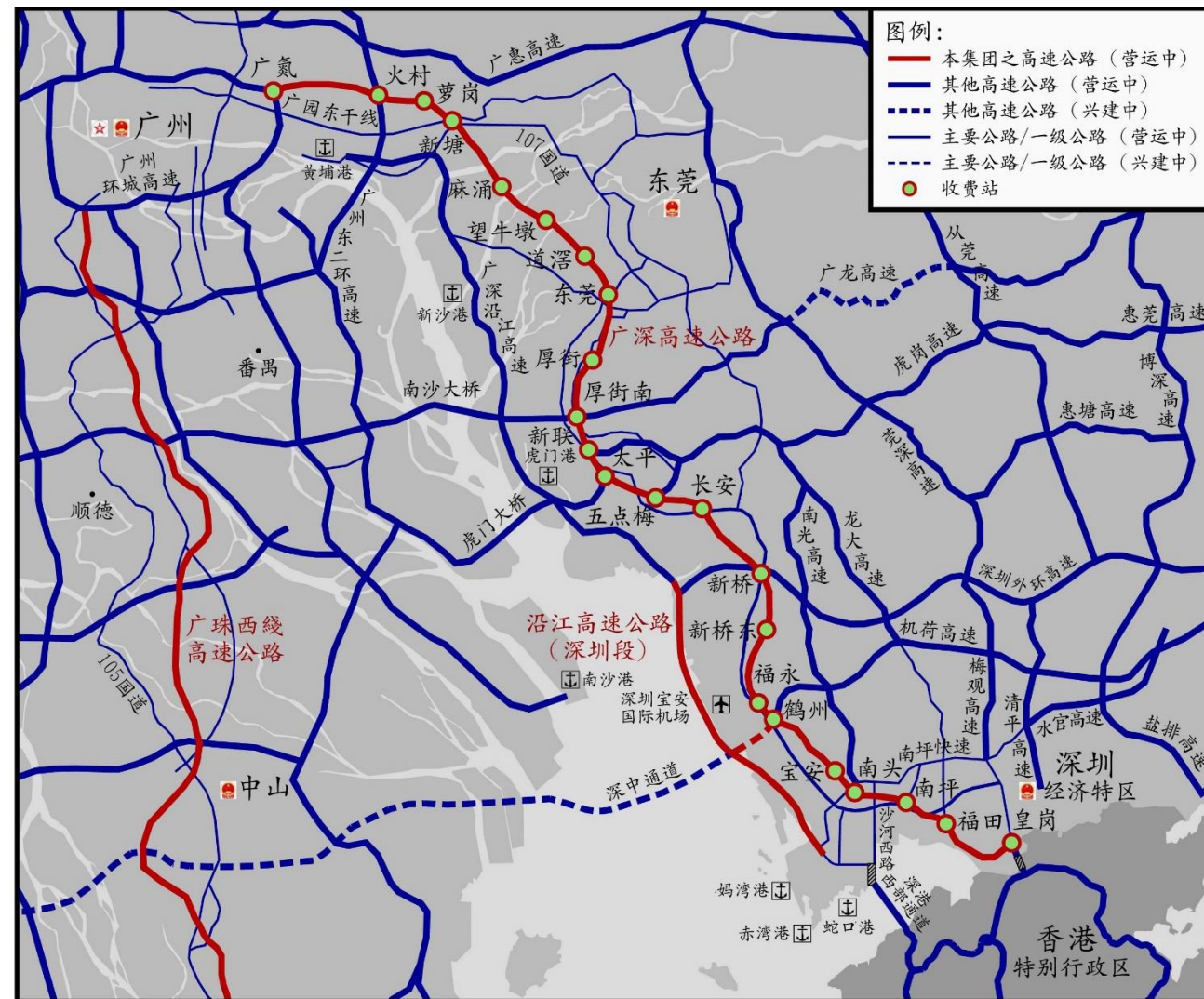
成员
- 成员

成员

成员

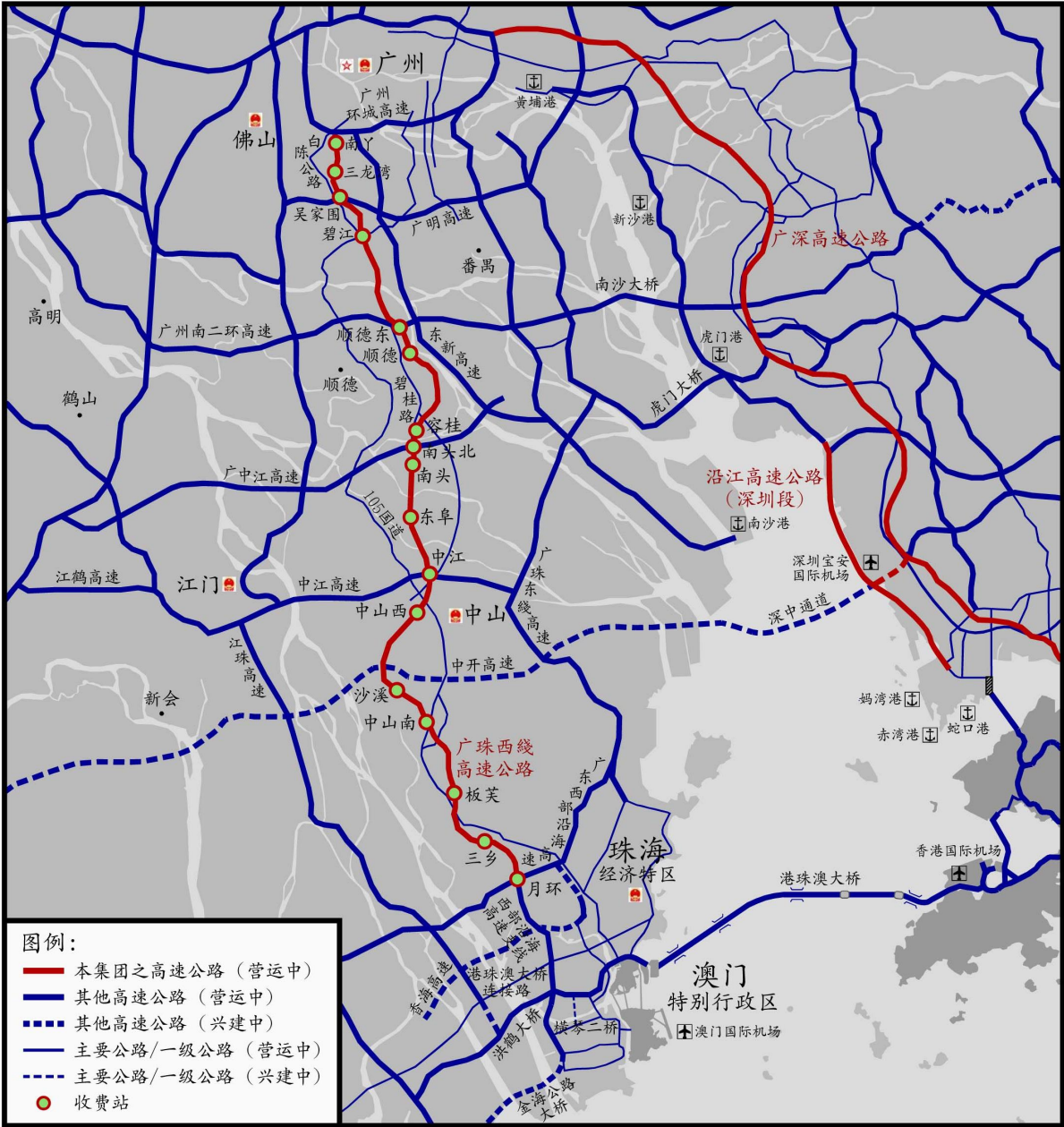
广深高速公路项目简介

路线	广州、东莞、深圳及香港
长度	122.8 公里
车道	双向共六车道（部分路段为十车道）
站场数目	23
设计速度	时速120公里
正式通车	1997/7/1 (试通车：1994/7)
公路收费期	30 年期 (1997/7/1 - 2027/6/30)
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
合营企业伙伴	广东省公路建设有限公司



广珠西线高速公路项目简介

路线	广州、佛山、中山及珠海
长度	97.9 公里
车道	双向共六车道
站场数目	16
设计速度	时速100公里
正式通车	西线I期：2004/4/30
	西线II期：2010/6/25
	西线III期：2013/1/25
公路收费期	西线I期（30 年期：2003/9 - 2033/9）
	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%
合营企业伙伴	广东省公路建设有限公司



灣區發展
SIH BAY AREA DEVELOPMENT
(00737. HK)

[illegible]

广深高速、广珠西线高速及沿江高速(深圳段)路费车流结构

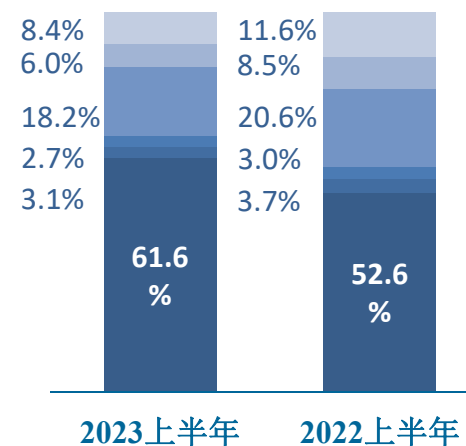
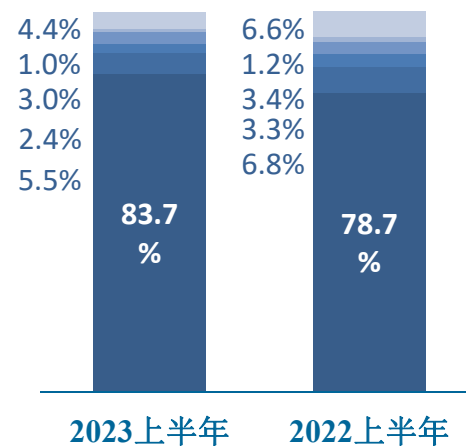
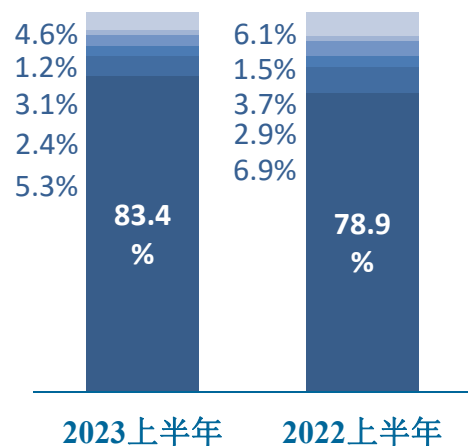
广深高速公路

广珠西线高速公路

沿江高速(深圳段)

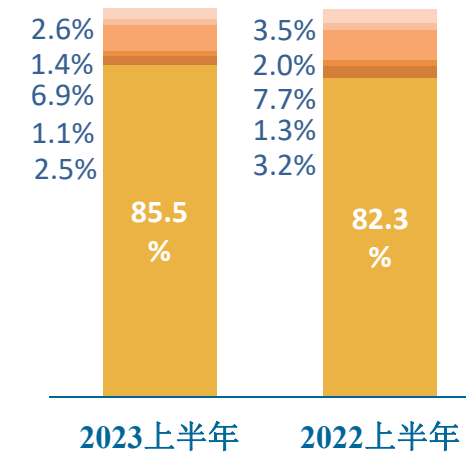
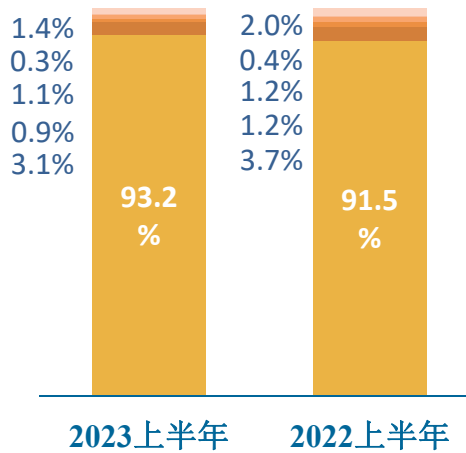
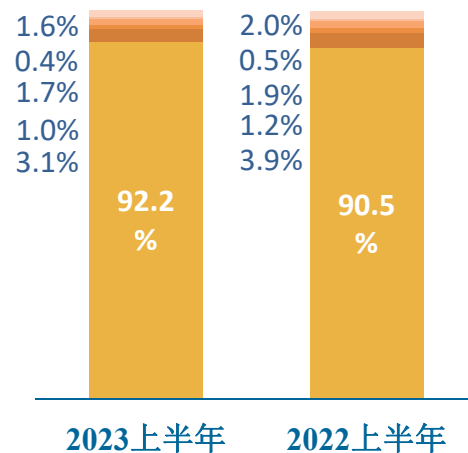
日均路费收入

■ 第1类 ■ 第2类 ■ 第3类
■ 第4类 ■ 第5类 ■ 第6类



日均混合车流量

■ 第1类 ■ 第2类 ■ 第3类
■ 第4类 ■ 第5类 ■ 第6类



2023年中期财务业绩

截至6月30日止6个月 (人民币百万元)	收入		除利息、税项、 折旧及摊销前溢利		折旧及摊销		利息及税项		业绩	
	2023	2022 ^{注1}	2023	2022 ^{注1}	2023	2022 ^{注1}	2023	2022 ^{注1}	2023	2022 ^{注1}
高速公路项目										
沿江高速公路 (深圳段)	296	229	251	201	(110)	(88)	(38)	(60)	103	53
广深高速公路 ^{注2}	626	492	539	457	(267)	(195)	(116)	(86)	156	176
广珠西线高速公路	308	256	264	217	(126)	(91)	(67)	(66)	71	60
小计	1,230	977	1,054	875	(503)	(374)	(221)	(212)	330	289
土地开发利用项目										
新塘项目	30	12	7	3	(1)	0	(5)	(7)	1	(4)
总计	1,260	989	1,061	878	(504)	(374)	(226)	(219)	331	285
按年变动	+27%		+21%		+35%		+3%		+16%	
本集团：										
银行存款利息收入									4	20
银行结构性存款投资收入									4	3
提供予一间合营企业借款之企业利息收入									4	9
其他收入及其他收益									11	1
行政费用及折旧									(25)	(23)
财务成本									(76)	(14)
所得税									0	(6)
经扣除所得税后汇兑亏损净额									(28)	(42)
期间溢利									225	233
非控股权益应佔溢利 ^{注3}									(53)	(29)
本公司权益股东应佔期间溢利									172	204

注1：重列数据

注2：不包括由美元及港币贷款所产生之汇兑差额，以及相关所得税

注3：主要包括49%之沿江高速公路（深圳段）业绩

财务状况^

集团总部				
	30.6.2023	31.12.2022		30.6.2023 31.12.2022
现金及现金等价物	813	317	银行贷款	3,956 3,927
银行结构性存款	-	451	应付税费	78 134
定期存款	201	-	其他负债	141 52
借予一间合营企业之股东借款	-	210		
应收股息	-	181		
其他资产	48	53		
	1,062	1,212		4,175 4,113
			集团本部净负债	(3,113) (2,901)

沿江公司				
	30.6.2023	31.12.2022		30.6.2023 31.12.2022
现金及现金等价物	188	157	银行贷款	30 30
受限制资金	203	15	其他负债	754 691
经营权无形资产	5,734	5,677		
物业及设备	276	283		
其他资产	253	356		
	6,654	6,488		784 721
			沿江公司净资产	5,870 5,767

广深合营企业（本集团分占45%部分）				
	30.6.2023	31.12.2022		30.6.2023 31.12.2022
现金及现金等价物	510	369	银行贷款	
经营权无形资产	2,467	2,728	—港币	1,007 1,055
物业及设备	217	240	—人民币	279 281
其他资产	194	170	其他贷款	12 12
			其他负债	784 854
	3,388	3,507		2,082 2,202
			广深合营企业净资产	1,306 1,305

广珠西线合营企业（本集团分占50%部分）				
	30.6.2023	31.12.2022		30.6.2023 31.12.2022
现金及现金等价物	225	158	银行贷款	2,023 2,056
经营权无形资产	5,036	5,119	其他负债	448 555
物业及设备	148	158		
其他资产	33	13		
	5,442	5,448		2,471 2,611
			广珠西线合营企业净资产	2,971 2,837

新塘合营企业（本集团分占15%部分）				
	30.6.2023	31.12.2022		30.6.2023 31.12.2022
现金及现金等价物	55	37	股东借款	- 210
项目土地成本	993	957	银行贷款	296 93
其他资产	31	13	其他负债	390 326
	1,079	1,007		686 629
			新塘合营企业净资产	393 378

	30.6.2023	31.12.2022		30.6.2023 31.12.2022
			负债总额	10,198 10,276
			本公司权益股东应占权益	4,530 4,536
			非控股权益	2,897 2,850
资产总额	17,625	17,662	股东权益及负债总额	17,625 17,662
			净资产总额	7,427 7,386

^ 包括集团本部、沿江公司资产及负债、本集团分占广深合营企业、广珠西线合营企业及新塘合营企业之资产及负债

免责声明

深圳投控湾区发展有限公司(「本公司」)在此刊载的所有讯息均为可向公众公开之资料，作为了解本公司经营状况和发展规划之用途。本公司不排除对上述内容进行调整，且事前不作任何形式的通知。此外，本资料中的数据不构成任何诱导投资者买卖本公司股票之意图，且不保证未来股价表现，敬请投资者注意。

网页: <https://www.sihbay.com>

邮箱: ir@sihbay.com