

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



GUANGDONG INVESTMENT LIMITED (粵海投資有限公司)

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號: 00270)

截至2019年9月30日止九個月 未經審核財務資料

粵海投資有限公司（「本公司」）董事會（「董事會」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2019年9月30日止九個月（「本期間」）（連同比較數字）之未經審核財務資料。

未經審核財務摘要			
	截至9月30日止九個月		
	2019年 (未經審核) 千港元	2018年 (未經審核) 千港元	變動 %
收入	<u>11,345,366</u>	<u>9,951,382</u>	+14.0
議價收購收益	-	296,737	
稅前利潤	<u>5,844,008</u>	<u>5,776,321</u>	+1.2
歸屬於本公司所有者的溢利	<u>4,142,590</u>	<u>4,226,821</u>	-2.0
	2019年9月30日 (未經審核) 千港元	2018年12月31日 (經審核) 千港元	變動 %
資產總額	<u>75,824,395</u>	<u>73,182,444</u>	+3.6
本公司所有者應佔權益	<u>39,833,081</u>	<u>40,372,255</u>	-1.3

備註：

- (1) 該等財務資料並未經本公司之核數師審核或審閱。
- (2) 此公告所載有關截至 2018 年 12 月 31 日止年度的財務資料乃作為比較資料，並不構成本公司於該年度的法定年度綜合財務報表，但資料數據來自該等綜合財務報表。根據香港《公司條例》(第622章)第436條的規定而須披露有關此等法定財務報表的進一步資料如下：
本公司已按香港《公司條例》(第622章)第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至2018年12月31日止年度的綜合財務報表適時送呈公司註冊處處長。本公司的核數師已就該等綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見，亦無提述任何其在無提出保留意見下強調須予注意的事項，也沒有任何根據香港《公司條例》(第622章)第406(2)、407(2)或(3)條的述明。
- (3) 此公告為本公司自願性披露，以進一步提升本公司的企業管治水平及透明度。本公司將於往後的財政年度繼續按季度公佈財務資料。

表現摘要

本集團於本期間的未經審核綜合收入為 113.45 億港元 (2018 年：99.51 億港元)，較去年同期上升 14.0%。收入的增長主要來自本期間有較佳表現的水資源業務及物業投資及發展業務。

本期間未經審核綜合稅前利潤增加 1.2% 至 58.44 億港元 (2018 年：57.76 億港元)。稅前利潤的增加主要來自於本期間有較佳表現的水資源業務、基礎建設業務及物業投資及發展業務，部份增幅因去年同期收購廣東粵海房地產開發有限公司 100% 的股權產生並確認的一次性議價收購收益約為 2.97 億港元所抵銷。此外，本期間投資物業公允值調整產生的淨收益為 1.96 億港元 (2018 年：1.58 億港元)，較去年同期增加 3,800 萬港元。本集團本期間的淨匯兌收益為 1.05 億港元 (2018 年：1.24 億港元)，較去年同期減少 1,900 萬港元。本集團本期間的利息收入總額及按公允值計入損益的財務資產的公允值變動，扣除財務費用減少 41.8% 至 1.85 億港元 (2018 年：3.18 億港元)。

歸屬於本公司所有者的未經審核綜合溢利於本期間減少 2.0% 至 41.43 億港元 (2018 年：42.27 億港元)。歸屬於本公司所有者的溢利的減少主要由於粵海置地控股有限公司 (「粵海置地」) 就出售若干物業多計提的土地增值稅於 2018 年約 7,700 萬港元的一次性回撥，導致出現本期間稅前利潤增長與歸屬於本公司所有者溢利減少的不匹配。

於 2019 年 9 月 30 日，未經審核本公司所有者應佔權益為 398.33 億港元 (2018 年 12 月 31 日：403.72 億港元 (經審核))，本期間內減少約 5.39 億港元。本期間的變動主要為本期間歸屬於本公司所有者的未經審核綜合溢利 41.43 億港元、於換算海外業務時因人民幣貶值產生的匯兌差額之其他全面虧損 11.30 億港元及於本期間內分配股息 35.83 億港元。

本期間內，本集團主要業務之表現概述如下：

水資源

東深供水項目

本期間內，對香港、深圳及東莞的總供水量為 15.46 億噸（2018 年：16.21 億噸），跌幅為 4.6%，產生收入 49.48 億港元（2018 年：50.16 億港元），較去年同期下跌 1.4%。

於本期間，對港供水收入增加 0.3% 至 39.33 億港元（2018 年：39.21 億港元）。於本期間，對深圳及東莞地區的供水收入減少 7.3% 至 10.15 億港元（2018 年：10.95 億港元）。於本期間，東深供水項目的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額及淨利息收入）為 32.92 億港元（2018 年：32.80 億港元），較去年同期上升 0.4%。

其他水資源項目

除東深供水項目外，本集團包含多家在中華人民共和國（「中國」）主要從事供水、污水處理業務及水利工程業務的附屬公司及聯營公司。

於 2019 年 5 月 7 日，本集團以現金代價約人民幣 16.27 億元（相等於約 18.96 億港元）完成收購江西海匯公用事業集團有限公司（隨後更名為江西粵海公用事業集團有限公司）及其子公司（「江西粵海集團」）的 79% 權益。江西粵海集團於中國江西、安徽、浙江及甘肅經營一些水資源項目，總設計供水能力及污水處理能力分別為每日 1,090,000 噸及每日 81,000 噸。此外，本集團於本期間成功投得或簽約位於中國江蘇省興化市、中國廣東省湛江市及潮州市的三個新水資源項目，總設計供水能力和設計污水處理能力分別為每日 1,490,000 噸及每日 70,000 噸，預計該等項目總投資金額為人民幣 65.24 億元（相等於約 72.33 億港元）。

於 2019 年 9 月 30 日，本集團其他水資源項目的供水廠的總設計供水能力和污水處理廠的總設計污水處理能力分別為每日 8,584,000 噸（2018 年 12 月 31 日：每日 6,004,000 噸）及每日 1,291,000 噸（2018 年 12 月 31 日：每日 1,140,000 噸）。

營運中的水資源項目的規模

- 本公司的附屬公司，包括東莞市清溪粵海水務有限公司、梅州粵海水務有限公司、儀征港儀供水有限公司、高郵港郵供水有限公司、寶應粵海水務有限公司、海南儋州自來水有限公司、梧州粵海江河水務有限公司、肇慶高新區粵海水務有限公司、遂溪粵海水務有限公司、海南儋州粵海水務有限公司、豐順粵海水務有限公司、盱眙粵海水務有限公司、高州粵海水務有限公司及江西粵海集團經營的供水廠的供水能力分別為每日 290,000 噸、310,000 噸、150,000 噸、145,000 噸、130,000 噸、100,000 噸、355,000 噸、120,000 噸、50,000 噸、50,000 噸、73,500 噸、150,000 噸、100,000 噸及 650,000 噸，合共每日 2,673,500 噸（2018 年：每日 1,953,500 噸）。

- 本公司的附屬公司，包括梅州粵海水務有限公司、梧州粵海環保發展有限公司、東莞市常平金勝水務有限公司、開平粵海水務有限公司、五華粵海環保有限公司、東莞市道滘鴻發污水處理有限公司、興寧粵海環保有限公司、開平粵海污水處理有限公司、五華粵海清源環保有限公司、汕尾粵海環保有限公司、五華粵海綠源環保有限公司、六盤水粵海環保有限公司及江西粵海集團經營的污水處理廠的污水處理能力分別為每日 100,000 噸、140,000 噸、70,000 噸、50,000 噸、40,000 噸、40,000 噸、3,000 噸、25,000 噸、15,000 噸、30,000 噸、11,000 噸、115,000 噸及 81,000 噸，合共每日 720,000 噸（2018 年：每日 463,000 噸）。
- 本公司的聯營公司，包括江河港武水務（常州）有限公司、廣州南沙粵海水務有限公司及汕頭市粵海水務有限公司經營的供水廠的供水能力分別為每日 520,000 噸、400,000 噸及 920,000 噸，合共每日 1,840,000 噸（2018 年：每日 1,840,000 噸）。

在建中水資源項目的規模

- 本公司的附屬公司，包括遂溪粵海水務有限公司、雲浮粵海水務有限公司、恩施粵海正源水務有限公司及江西粵海集團在建中的供水廠的供水能力分別為每日 20,000 噸、50,000 噸、400,000 噸及 30,000 噸，合共每日 500,000 噸。
- 本公司的附屬公司，包括大埔粵海環保有限公司、海南儋州粵海水務有限公司、梅州粵海水務有限公司、韶關粵海綠源環保有限公司、陽山粵海環保有限公司、陽江粵海環保有限公司及吳川粵海環保有限公司在建中的污水處理廠的污水處理能力分別為每日 22,000 噸、20,000 噸、150,000 噸、28,500 噸、35,300 噸、20,000 噸及 25,000 噸，合共每日 300,800 噸。

其他水資源項目於本期間的收入合共為 2,082,971,000 港元（2018 年：1,251,793,000 港元），較去年同期上升 66.4%。增長主要來自新收購或投產的水資源項目的額外貢獻及在建中項目帶來的建造收入增加。其他水資源項目於本期間的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額及淨財務費用）合共為 434,092,000 港元（2018 年：237,540,000 港元），較去年同期上升 82.7%。

新水資源項目

於報告期間後，本集團成功投得（但尚未簽約）位於中國廣西壯族自治區荔浦市的一個新水資源項目，設計供水能力為每日 80,000 噸，預計項目投資金額約為人民幣 1.16 億元（相等於約 1.29 億港元）。

物業投資及發展

中國內地

廣東天河城

於 2019 年 9 月 30 日，本集團持有廣東天河城（集團）股份有限公司（「廣東天河城」）76.13% 的實際權益，其為天河城廣場的物業擁有人。天河城廣場包括一個購物中心、一座辦公大樓及一間酒店。本集團持有該購物中心及辦公大樓作投資用途。

廣東天河城的物業投資業務收入主要由天河城廣場購物中心（包括由本集團經營的百貨店租金收入）及辦公大樓的租金及物業管理服務收入組成。廣東天河城於本期間的收入減少 1.1% 至 897,870,000 港元（2018 年：907,673,000 港元）。租金收入之港元等值減少是因為人民幣平均匯率與去年同期相比下降 4.6%。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及淨利息收入）減少 1.8% 至 609,312,000 港元（2018 年：620,710,000 港元）。

天河城廣場的天河城購物中心於本期間取得近 99.9%（2018 年：99.9%）的平均出租率。購物中心成功保留現有並同時吸引新的知名品牌租客。

辦公大樓名為粵海天河城大廈，本期間的平均出租率為 96.7%（2018 年：98.4%），本期間總收入為 157,760,000 港元（2018 年：160,801,000 港元），減少 1.9%。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動）減少 4.9% 至 132,587,000 港元（2018 年：139,435,000 港元）。

番禺萬博中央商務區項目

本集團於廣州市萬亞投資管理有限公司（「萬亞」）的實際權益為 31.06%，而廣東天河城擁有 60% 的附屬公司廣州天河城投資有限公司直接持有萬亞 68% 權益。

萬亞擁有一塊位於番禺萬博中央商務區的土地，該商務區預期將打造成廣州全新商業區。根據本集團目前的發展計劃，該幅土地正發展為一項大型綜合商業項目，總建築面積約為 385,000 平方米，當中建築面積約 152,000 平方米及約 104,000 平方米的物業將於項目建設竣工後分別持作出售及出租用途。於 2019 年 9 月 30 日，本集團在番禺萬博中央商務區項目的累計土地及發展成本約為 32.25 億港元（2018 年 12 月 31 日：約 31.64 億港元）。

番禺萬博中央商務區項目的商務公寓及寫字樓於 2018 年已開始預售。於 2019 年 9 月 30 日，累計已簽約總建築面積合共約為 78,000 平方米（2018 年 12 月 31 日：約 49,000 平方米）。

天津天河城購物中心

本集團持有天津天河城購物中心有限公司（「天津天河城」）76.02%的實際權益，其為天津天河城購物中心的物業擁有人。天津天河城購物中心的總建築面積約為 205,000 平方米，當中 145,000 平方米持作出租用途。天津天河城購物中心位於地下鐵路上的便利位置，是天津著名「濱江道－和平路」商圍的主要購物及休閒目的地之一。天津天河城購物中心於 2017 年竣工時，本集團合共已投入總額約人民幣 25.08 億元（相等於約 28.62 億港元）。

天津天河城購物中心擁有當地企業以至知名跨國企業等租戶，購物中心於本期間的平均出租率為 95.6%（2018 年：97.9%）。天津天河城購物中心於本期間的收入為 139,987,000 港元（2018 年：125,886,000 港元），增加 11.2%。天津天河城購物中心於本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及淨財務費用）為 45,823,000 港元（2018 年：31,690,000 港元），增加 44.6%。

粵海置地

本公司於粵海置地的實際權益約為 73.82%。粵海置地持有位於中國深圳市羅湖區的粵海城項目的 100% 權益，是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。於 2019 年 9 月 30 日，本集團在粵海城項目的累計發展成本及費用約為 83.56 億港元（2018 年 12 月 31 日：約 82.62 億港元）。

在物業銷售方面，粵海城項目中之西北部土地總樓面面積約為 116,000 平方米的物業於 2018 年 12 月已開始預售。於 2019 年 9 月 30 日，累計已簽約總樓面面積合共約為 8,303 平方米（2018 年 12 月 31 日：無）。

粵海置地亦持有位於中國廣州市越秀區的拾桂府項目的 100% 權益。拾桂府項目包括住宅單位、商業物業及車位，其中全部住宅單位及部份車位會用作出售用途，餘下的物業作出租用途。

拾桂府項目總樓面面積約為 65,636 平方米的住宅單位於 2018 年 11 月起開始銷售。於 2019 年 9 月 30 日，拾桂府項目住宅單位累計已交付予客戶的總樓面面積合共約為 10,291 平方米（2018 年 12 月 31 日：約 2,943 平方米）。

粵海置地於本期間的收入增加 23.6 倍至 765,084,000 港元（2018 年：31,136,000 港元），當中銷售物業的收入為 758,815,000 港元（2018 年：28,789,000 港元）。粵海置地於本期間的稅前利潤（不包括議價收購收益、投資物業公允值變動和淨財務費用）為 19,272,000 港元（2018 年：稅前虧損 82,155,000 港元）。

於 2019 年 9 月 29 日，粵海置地以現金代價為人民幣 919,490,000 元（相等於約 1,019,277,000 港元）成功競得位於中國江門市蓬江區的國有建設用地的土地使用權。該地塊佔地面積約 59,704.9 平方米，計容總樓面面積上限約 164,216 平方米。

香港

粵海投資大廈

本期間粵海投資大廈的平均出租率為 98.4% (2018 年：100%)。本期間的總收入增加 4.3% 至 43,374,000 港元 (2018 年：41,590,000 港元)。

百貨營運

於 2019 年 9 月 30 日，本集團所經營的七間百貨店的總租用面積約為 136,300 平方米 (2018 年 12 月 31 日：168,700 平方米)。本期間總收入減少 7.6% 至 527,352,000 港元 (2018 年：570,712,000 港元)。本期間稅前利潤減少 4.1% 至 201,662,000 港元 (2018 年：210,177,000 港元)。

由本集團營運的百貨店截至 2019 年 9 月 30 日止九個月的收入如下：

	租用面積 平方米	截至 9 月 30 日止 九個月的收入		變動 %
		2019 年 千港元	2018 年 千港元	
天河城百貨店	40,200	358,849	389,423	-7.9
萬博百貨店	19,600	63,264	67,112	-5.7
名盛百貨店	11,900	31,358	34,554	-9.2
東圃百貨店	28,300	39,297	39,136	+0.4
奧體百貨店	21,500	30,815	30,990	-0.6
東莞百貨店	9,800	2,679	2,571	+4.2
南海百貨店	5,000	1,090	2,210	-50.7
粵海仰忠匯百貨店(於 2018 年停業)	-	-	2,107	-100.0
天津天河城百貨店(於 2019 年轉租賃經營)	-	-	2,609	-100.0
	<u>136,300</u>	<u>527,352</u>	<u>570,712</u>	<u>-7.6</u>

本集團於廣東永旺天河城商業有限公司(「廣東永旺天河城」)的實際權益為 26.65%。本集團於本期間分佔廣東永旺天河城的溢利為 3,100,000 港元 (2018 年：11,768,000 港元)。

酒店持有、經營及管理

於 2019 年 9 月 30 日，本集團之酒店管理團隊合共管理 35 間酒店（2018 年 12 月 31 日：34 間），其中三間位於香港、一間位於澳門及 31 間位於中國內地。於 2019 年 9 月 30 日，本集團擁有的五間星級酒店中，兩間位於香港及各有一間位於深圳、廣州及珠海。該五間酒店中，其中四間由本集團之酒店管理團隊管理，而位於廣州的一間名為粵海喜來登酒店則由喜來登海外管理公司管理。

本期間內，粵海喜來登酒店的平均房價為 1,210 港元（2018 年：1,247 港元），其餘四間星級酒店之平均房價為 673 港元（2018 年：728 港元）。本期間內，粵海喜來登酒店的平均入住率為 93.4%（2018 年：92.7%），其餘四間星級酒店的平均入住率為 75.2%（2018 年：76.8%）。

本期間酒店持有、經營及管理業務的收入減少 5.8% 至 477,836,000 港元（2018 年：507,086,000 港元）。本期間的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額）減少 18.1% 至 97,307,000 港元（2018 年：118,816,000 港元）。

能源項目

中山能源項目

中山粵海能源有限公司（前稱中山火力發電有限公司）擁有兩台發電機組，總裝機容量為 600 兆瓦。本期間內，售電量為 21.35 億千瓦時（2018 年：21.62 億千瓦時），減幅為 1.2%。因此，本期間中山能源項目的售電及相關業務收入（包括分部間互相銷售）減少 7.0 % 至 1,114,129,000 港元（2018 年：1,198,568,000 港元）。然而，由於煤價下調，本期間的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額及淨財務費用）為 218,078,000 港元（2018 年：148,443,000 港元），增幅為 46.9 %。

廣東粵電靖海發電有限公司（「粵電靖海發電」）

本集團於粵電靖海發電的實際權益為 25%。於 2019 年 9 月 30 日，粵電靖海發電擁有四台發電機組，總裝機容量為 3,200 兆瓦。本期間的售電量為 88.15 億千瓦時（2018 年：104.75 億千瓦時），減幅為 15.8 %。因此，本期間收入減少 14.7% 至 3,853,063,000 港元（2018 年：4,519,119,000 港元）。然而，由於煤價下調，粵電靖海發電於本期間稅前利潤為 425,987,000 港元（2018 年：163,038,000 港元），增加 1.6 倍。本集團於本期間分佔粵電靖海發電的溢利為 79,714,000 港元（2018 年：30,570,000 港元），增加 1.6 倍。

道路及橋樑

興六高速公路

廣西新長江高速公路有限責任公司（「新長江公司」）主要從事興六高速公路的營運。興六高速公路包括長達約 100 公里的主線，及三條合共長達約 53 公里的支線（通往興業、貴港及橫縣）。

興六高速公路於本期間的日均收費車流量為 25,426 架次（2018 年：22,842 架次），增加 11.3%。新長江公司於本期間的收入為 577,069,000 港元（2018 年：562,647,000 港元），增加 2.6%。本期間的稅前利潤（不包括淨財務費用）為 372,402,000 港元（2018 年：356,613,000 港元），增加 4.4%。

銀瓶 PPP 項目

於 2016 年 6 月 8 日，本公司與東莞市謝崗鎮人民政府（「謝崗政府」）訂立合作協議書，有關參與發展中國廣東省東莞銀瓶創新區若干一級公共道路、連接綫和市政道路（非收費道路）（「該項目道路」，統稱「該等項目道路」）及相關的給排水、綠化及照明等附屬配套設施的公私合夥制項目（「銀瓶 PPP 項目」）。本公司已成立一家全資附屬公司東莞粵海銀瓶開發建設有限公司（「粵海銀瓶」）以履行本公司於銀瓶 PPP 項目的責任。

於該等項目道路的建設期（「建設期」）內，本集團負責根據銀瓶創新區的整體發展計劃及進度於不同階段提供建設該等項目道路的資金（「建設費用」），而總建設費用不超過人民幣 47.54 億元（相等於約 52.70 億港元）。謝崗政府負責於維護期（「維護期」）內（即由謝崗政府接納該等項目道路起計十年）以 10 年分期方式支付建設費用。

於建設期內，本集團有權按由粵海銀瓶支付的每筆金額（該金額一併構成該等項目道路的建設費用）8%複息年利率累計利息，從每個該金額應付款的日期直至相關該等項目道路的建設期完結日期。該金額（「應計利息金額」）將於維護期內以 10 年分期方式支付。此外，於維護期內，謝崗政府將以 10 年分期方式支付相等於建設費用 2.5%的管理費（「管理費」），以及每年支付相等於總建設費用 1.1%的年度維護費。於維護期內，建設費用、應計利息金額和管理費的結欠總額以餘額遞減法按年利率的 8%為基準計息。

於 2019 年 9 月 30 日，三條該等項目道路（2018 年 12 月 31 日：三條該等項目道路）已在建設中。粵海銀瓶於本期間所確認的應計利息金額及管理費收入總額為 28,000,000 港元（2018 年：9,718,000 港元），而於本期間的稅前利潤為 19,032,000 港元（2018 年：1,014,000 港元）。

展望

全球經濟持續走弱，中美貿易摩擦加劇、英國脫歐前景不明朗、主要經濟體寬鬆貨幣政策等因素增加了全球經濟變化的不確定性。面對日趨複雜嚴峻的經濟環境，集團將持續密切關注宏觀政治經濟政策及資本市場變化，加強風險管理，在確保現有業務板塊穩健發展的前提下，繼續尋求業務規模拓展機遇。

本集團將持續關注水資源管理、物業及基礎建設方面的業務拓展機遇，並關注涉及公私合營項目及「大灣區」政策所帶來的潛在投資機遇，力求提升公司業績並繼續推動集團的可持續發展。

未經審核財務資料審閱

本集團截至2019年9月30日止九個月之未經審核財務資料已由本公司的審核委員會審閱。

審慎行事聲明

本公司股東及潛在投資者應知悉本公告所載之資料乃未經審核。因此，此公告內所載之任何資料不應被視為對本集團截至2019年9月30日止九個月期間財務表現的任何指標或保證。

本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時應審慎，如對自身投資狀況有任何疑問，應徵詢彼等的專業顧問意見。

承董事會命
主席
侯外林

香港，2019年10月28日

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事侯外林先生、溫引珩先生、何林麗屏女士和曾翰南先生；四名非執行董事蔡勇先生、趙春曉女士、藍汝寧先生和李偉強先生；以及五名獨立非執行董事陳祖澤博士、李國寶博士、馮華健先生、鄭慕智博士和胡定旭先生組成。