

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 2025 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」）謹宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至 2025 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		變動 %
	2025 年 (未經審核) 千港元	2024 年 (經重列) (未經審核) 千港元	
來自持續經營業務 收入	<u>14,280,954</u>	<u>14,098,890</u>	+1.3
稅前利潤	<u>6,241,137</u>	<u>5,697,172</u>	+9.5
歸屬於本公司所有者的溢利／ (虧損)			
持續經營業務	4,083,691	3,632,769	
終止經營業務	<u>(17,051)</u>	<u>(39,374)</u>	
	<u>4,066,640</u>	<u>3,593,395</u>	+13.2
	2025 年 9 月 30 日 (未經審核) 千港元	2024 年 12 月 31 日 (經審核) 千港元	變動 %
資產總額	<u>98,758,382</u>	<u>135,595,403</u>	-27.2
歸屬於本公司所有者權益	<u>41,762,325</u>	<u>41,658,024</u>	+0.3

以實物分派粵海置地股份的方式支付特別股息已於 2025 年 1 月 21 日完成。

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2024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2024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407(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持續經營業務綜合收入為 142.81 億港元（2024 年：140.99 億港元（經重列）），較去年同期增加 1.3%。收入的增加主要來自水資源業務的收入增加，抵銷了百貨營運、道路及橋梁業務和發電業務收入減少的影響。

本期間未經審核持續經營業務綜合稅前利潤增加 9.5%至 62.41 億港元（2024 年：56.97 億港元（經重列）），主要是由於淨財務費用及行政費用的節省，抵銷了受人民幣兌港元匯率較去年同期下跌 1.0%的影響。本集團於本期間的持續經營業務投資物業公允值調整產生的淨收益為 100 萬港元（2024 年：淨虧損 7,300 萬港元（經重列））、持續經營業務淨匯兌虧損為 2,300 萬港元（2024 年：1,700 萬港元（經重列））及持續經營業務淨財務費用為 2.63 億港元（2024 年：5.58 億港元（經重列））。本期間未經審核持續經營業務歸屬於本公司所有者的綜合溢利增加 12.4%至 40.84 億港元（2024 年：36.33 億港元（經重列））。本期間未經審核歸屬於本公司所有者的綜合溢利增加 13.2%至 40.67 億港元（2024 年：35.93 億港元）。

於 2025 年 9 月 30 日，未經審核歸屬於本公司所有者權益為 417.62 億港元（2024 年 12 月 31 日：416.58 億港元（經審核）），本期間內增加約 1.04 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 40.67 億港元、於本期間內分配 2024 年末期股息 4.75 億港元及 2025 年中期股息 17.43 億港元、與人民幣升值以致於換算外幣報表時產生的匯兌差額有關的其他全面收入 5.45 億港元及以實物分派本公司直接持有的粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）股份之方式支付特別股息 23.35 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 16.70 億噸（2024 年：16.46 億噸），增幅為 1.5%，產生收入 52.42 億港元（2024 年：51.59 億港元），較去年同期增加 1.6%。

於本期間，對港供水收入增加 2.6%至 43.03 億港元（2024 年：41.96 億港元）。本期間內對深圳及東莞地區的供水收入減少 2.5%至 9.39 億港元（2024 年：9.63 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財務費用）為 35.96 億港元（2024 年：34.61 億港元），較去年同期增加 3.9%。

其他水資源項目

除東深供水項目外，本集團擁有多家在中華人民共和國（「中國」）內地（「中國內地」）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。

於本期間，本集團成功投得一個位於廣東省茂名市的新水資源項目。總設計污水處理能力為每日 194,000 噸，預計總投資金額約為人民幣 4.00 億元（相等於約 4.39 億港元）。

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於 2025 年 9 月 30 日分別為每日 16,595,200 噸（2024 年 12 月 31 日：每日 16,150,200 噸）及每日 3,094,900 噸（2024 年 12 月 31 日：每日 3,345,900 噸）。

本集團附屬公司及聯營公司營運中的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力於 2025 年 9 月 30 日分別為每日 10,836,800 噸（2024 年 9 月 30 日：每日 10,736,800 噸）及每日 2,297,900 噸（2024 年 9 月 30 日：每日 2,054,400 噸）。此外，本集團附屬公司在建中的供水廠的供水能力於 2025 年 9 月 30 日分別為每日 1,187,000 噸。

營運中的水資源項目的規模

由本集團各附屬公司及聯營公司經營的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力分別如下：

本集團附屬公司名稱	供水能力 (噸／每日)	污水處理能力 (噸／每日)
東莞市清溪粵海水務有限公司	290,000	-
梅州粵海水務有限公司	310,000	250,000
儀征粵海水務有限公司	150,000	-
高郵粵海水務有限公司	150,000	-
寶應粵海水務有限公司	130,000	-
海南儋州粵海自來水有限公司	150,000	3,500
梧州粵海江河水務有限公司	310,000	-
肇慶高新區粵海水務有限公司	130,000	-
遂溪粵海水務有限公司	70,000	-
海南儋州粵海水務有限公司	100,000	20,000
豐順粵海水務有限公司	123,500	-
盱眙粵海水務有限公司	150,000	-
梧州粵海環保發展有限公司	-	140,000
東莞市常平粵海環保有限公司	-	70,000
開平粵海水務有限公司	-	75,000
五華粵海環保有限公司	-	66,000
東莞市道滘粵海環保有限公司	-	40,000
汕尾粵海環保有限公司	-	30,000
高州粵海水務有限公司	100,000	-
江西粵海公用事業集團有限公司及其附屬公司	801,500	-
浙江博華環境技術工程有限公司及其附屬公司	-	81,000
六盤水粵海環保有限公司	-	115,000
昆明粵海水務有限公司	24,000	20,000
雲浮粵海水務有限公司	50,000	-
大埔粵海環保有限公司	-	21,900
韶關粵海綠源環保有限公司	-	28,500
陽山粵海環保有限公司	-	11,300
雲浮市粵海水務自來水有限公司	100,000	-
雲浮市粵海水務發展有限公司	-	145,000
陽江粵海環保有限公司	-	20,000
揭陽粵海水務有限公司	560,000	-
普寧粵海水務有限公司	500,000	-
潮州市粵海環保有限公司	-	20,000
廣東粵海韶投水務有限責任公司	674,000	-
吳川粵海環保有限公司	-	25,000
平遠粵海水務有限公司	40,000	-
河北粵海水務集團有限公司及其附屬公司	10,000	468,000
邳州粵海水務有限公司	250,000	-

營運中的水資源項目的規模（續）

本集團附屬公司名稱（續）	供水能力 （噸／每日）	污水處理能力 （噸／每日）
惠來粵海清源環保有限公司	-	8,500
惠來粵海綠源環保有限公司	-	20,000
信宜粵海水務有限公司	234,200	-
揭西粵海水務有限公司	80,000	-
五華粵海碧源環保有限公司	-	40,000
雲浮市雲安粵海城鄉供水有限公司	24,600	-
河源市粵海水務有限公司	300,000	-
無錫德寶水務投資有限公司	-	225,700
汕尾粵海水務有限公司	245,000	-
東莞常平粵海水務有限公司	280,000	-
中山市新涌口粵海水務有限公司	120,000	-
中山市橫欄粵海水務有限公司	140,000	-
中山市南鎮粵海水務有限公司	130,000	-
清遠市龍塘粵海水務有限公司	50,000	-
廣州南沙粵海水務有限公司	550,000	-
湛江市鶴地供水營運有限公司	1,060,000	-
湘陰粵海水務有限公司	100,000	-
恩施粵海水務有限公司	400,000	-
汕尾粵海清源環保有限公司	-	100,000
開平粵海淨水有限公司	-	25,000
邳州粵海環保有限公司	-	34,500
茂名粵海環保有限公司	-	194,000
於 2025 年 9 月 30 日合共	<u>8,886,800</u>	<u>2,297,900</u>
於 2024 年 9 月 30 日合共	<u>8,786,800</u>	<u>2,054,400</u>

本集團聯營公司名稱	供水能力 （噸／每日）
江河港武水務（常州）有限公司	600,000
汕頭市粵海水務有限公司	920,000
興化粵海水務有限公司	430,000
於 2025 年 9 月 30 日合共	<u>1,950,000</u>
於 2024 年 9 月 30 日合共	<u>1,950,000</u>

在建中的水資源項目的規模

於 2025 年 9 月 30 日，本集團各附屬公司在建中的供水廠的供水能力如下：

<u>本集團附屬公司名稱</u>	<u>供水能力 (噸／每日)</u>
荔浦粵海水務有限公司	80,000
揭陽粵海國業水務有限公司	270,000
汕尾粵海供水有限公司	410,000
廣州南沙粵海水務有限公司	200,000
江西粵海公用事業集團有限公司及其附屬公司	177,000
肇慶高新區粵海水務有限公司	<u>50,000</u>
合共	<u>1,187,000</u>

其他水資源項目於本期間的收入合共增加 5.8%至 5,611,484,000 港元（2024 年：5,305,151,000 港元），當中建設服務收入為 304,103,000 港元（2024 年：211,304,000 港元）。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 1,601,407,000 港元（2024 年：1,644,176,000 港元），較去年同期減少 2.6%。

物業投資

中國內地

粵海天河城

於 2025 年 9 月 30 日，本集團持有廣東粵海天河城（集團）股份有限公司（「廣東天河城」）及其附屬公司 76.13%（2024 年 12 月 31 日：76.13%）的實際權益，及持有天津粵海天河城購物中心有限公司 76.02%（2024 年 12 月 31 日：76.02%）的實際權益（以上統稱為「粵海天河城」）。粵海天河城在中國內地經營若干購物商場，其中天河城廣場、番禺天河城購物中心、廣州動漫星城及天津天河城購物中心屬粵海天河城持有，而深圳天河城及粵海天地則通過承租方式運營。

粵海天河城的物業投資業務收入主要是租金收入（包括由本集團經營的百貨店租金收入）。粵海天河城於本期間的物業投資業務收入增加 4.8%至 1,261,736,000 港元（2024 年：1,204,167,000 港元），主要為平均租金水平及部份物業出租率有所提升。粵海天河城於本期間的物業投資業務稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及淨利息收入）增加 11.3%至 767,178,000 港元（2024 年：689,281,000 港元）。

粵海天河城的物業投資業務於本期間的收入如下：

	可出租 面積 平方米	平均 出租率 %	截至 9 月 30 日止 九個月的收入		
			2025 年 千港元	2024 年 千港元	變動 %
天河城廣場－天河城購物中心	107,000	99.3	522,073	527,831	-1.1
天河城廣場－粵海天河城大廈	88,000	79.3	116,130	131,288	-11.5
番禺天河城購物中心	144,000	95.9	218,819	184,401	+18.7
天津天河城購物中心	145,000	96.2	236,813	210,052	+12.7
廣州動漫星城	23,000	99.6	62,125	68,729	-9.6
深圳天河城	105,000	94.2	72,351	50,686	+42.7
粵海天地	19,000	93.5	33,425	31,180	+7.2
	<u>631,000</u>		<u>1,261,736</u>	<u>1,204,167</u>	<u>+4.8</u>

香港

粵海投資大廈

本期間粵海投資大廈的平均出租率為 94.2%（2024 年：95.7%）。本期間的總收入增加 2.6%至 35,984,000 港元（2024 年：35,057,000 港元）。

百貨營運

於 2025 年 9 月 30 日，本集團所經營的五間（2024 年 12 月 31 日：五間）百貨店的總租用面積約為 93,940 平方米（2024 年 12 月 31 日：95,940 平方米）。本期間總收入減少 45.6%至 316,747,000 港元（2024 年：582,158,000 港元）。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動）增加 37.3%至 64,098,000 港元（2024 年：46,697,000 港元）。

由本集團營運的百貨店於本期間的收入如下：

	租用面積 平方米	截至 9 月 30 日止 九個月的收入		變動 %
		2025 年 千港元	2024 年 千港元	
天河城百貨店	41,500	233,449	468,403	-50.2
萬博百貨店	17,100	30,457	33,595	-9.3
東圃百貨店	13,700	24,523	34,827	-29.6
奧體百貨店	21,500	28,139	29,449	-4.4
花都店（於 2024 年 11 月停業）	-	-	15,781	-100.0
TeemLife 北京路家居館（於 2024 年 5 月開業）	140	179	103	+73.8
	<u>93,940</u>	<u>316,747</u>	<u>582,158</u>	<u>-45.6</u>

酒店持有、經營及管理

於 2025 年 9 月 30 日，本集團之酒店管理團隊合共管理 17 間酒店（2024 年 12 月 31 日：19 間），其中四間位於香港及 13 間位於中國內地。於 2025 年 9 月 30 日，本集團經營的七間酒店中（其中六間為本集團持有），有三間位於香港、兩間位於珠海及各有一間位於深圳及廣州。該七間酒店中，有五間由本集團之酒店管理團隊管理，位於珠海的珠海粵海假日酒店以特許經營方式運營，而位於廣州的粵海喜來登酒店則由其他酒店管理集團管理。於 2024 年第四季，本集團承租香港干諾道西 181 號物業以負責經營及管理粵海 181 酒店。該酒店於 2024 年 12 月中開業。

本期間內，粵海喜來登酒店的平均房價為 1,174 港元（2024 年：1,217 港元），其餘六間酒店之平均房價為 720 港元（2024 年五間酒店：671 港元）。本期間內，粵海喜來登酒店的平均入住率為 93.5%（2024 年：92.7%），其餘六間酒店的平均入住率為 73.5%（2024 年五間酒店：69.6%）。

本期間酒店持有、經營及管理業務的收入增加 7.3%至 504,805,000 港元（2024 年：470,543,000 港元）。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及匯兌差異淨額）為 68,930,000 港元（2024 年：86,499,000 港元），較去年同期減少 20.3%。

能源項目

粵海能源項目

中山電力（香港）有限公司（本公司附屬公司）於中山粵海能源有限公司（「粵海能源」）擁有 75%（2024 年 12 月 31 日：75%）權益。粵海能源擁有兩台發電機組，總裝機容量為 600 兆瓦。本期間內，售電量為 25.94 億千瓦時（2024 年：20.92 億千瓦時），增幅為 24.0%。由於售電量增加、電價下降和受人民幣兌港元匯率較去年同期下跌 1.0% 的綜合影響，本期間粵海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 3.5% 至 1,173,074,000 港元（2024 年：1,215,920,000 港元）。粵海能源本期間的稅前利潤（不包括淨財務費用）為 142,724,000 港元（2024 年：121,921,000 港元），增幅為 17.1 %。

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%（2024 年 12 月 31 日：25%）。於 2025 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 108.93 億千瓦時（2024 年：115.84 億千瓦時），減幅為 6.0%。由於售電量減少及電價下降，本期間收入減少 21.4% 至 4,161,390,000 港元（2024 年：5,292,158,000 港元）。粵電靖海發電於本期間稅前利潤為 189,347,000 港元（2024 年：426,959,000 港元）。本集團於本期間分佔粵電靖海發電的利潤為 34,786,000 港元（2024 年：79,878,000 港元）。

道路及橋樑

興六高速公路

廣西粵海高速公路有限公司（「粵海高速」）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、貴港及橫州）。

興六高速公路的日均收費車流量錄得 7.1% 下跌至 24,472 架次（2024 年：26,348 架次）。粵海高速於本期間的路費收入為 445,555,000 港元（2024 年：479,085,000 港元），減少 7.0%。本期間的稅前利潤（不包括淨財務費用）為 231,466,000 港元（2024 年：252,009,000 港元），減少 8.2%。

銀瓶項目

於 2016 年，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、連接線和市政道路（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（「銀瓶項目」）。每個項目道路將被獨立編入預算及發展，並須獲得謝崗政府的批准。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項目的責任。

於 2023 年 5 月 31 日，粵海銀瓶與謝崗政府簽訂補充協議，合作協議書將據此予以補充及修訂，銀瓶項目的支付須受限於績效評估。績效評估的詳情請參閱本公司於 2023 年 5 月 31 日刊發的公告。

於 2025 年 9 月 30 日，五條該等項目道路（2024 年 12 月 31 日：四條該等項目道路）已完工及並無該項目道路（2024 年 12 月 31 日：一條該項目道路）已在建設中。於 2025 年 9 月 30 日，有關銀瓶項目的累計建設費用約人民幣 20.94 億元（相當於約 22.94 億港元）（2024 年 12 月 31 日：約人民幣 20.77 億元（相當於約 22.43 億港元））。

銀瓶項目於本期間所確認的利息、管理費及維護費合計增加 1.7%至 118,466,000 港元（2024 年：116,494,000 港元），而於本期間的稅前利潤增加 5.1%至 104,299,000 港元（2024 年：99,273,000 港元）。

終止經營業務

於 2024 年 12 月 9 日，本公司董事會建議以實物分派本公司直接持有的粵海置地股份之方式支付特別股息（「建議分派」），待本公司股東通過一項普通決議案後方可作實。於 2025 年 1 月 8 日，本公司股東通過批准建議分派的決議案。於 2025 年 1 月 21 日，本公司合共向股東分派 1,261,799,423 股粵海置地股份（佔本公司持有的粵海置地股份約 99.9%），粵海置地此後不再是本公司的附屬公司。粵海置地於截至 2025 年 1 月 21 日止期間之綜合業績在本公告中呈列為終止經營業務。

截至 2025 年 1 月 21 日止期間，粵海置地的收入減少 93.8%至 251,831,000 港元（截至 2024 年 9 月 30 日止九個月：4,043,416,000 港元），當中銷售物業的收入為 247,894,000 港元（截至 2024 年 9 月 30 日止九個月：4,011,569,000 港元）。截至 2025 年 1 月 21 日止期間的投資物業公允值調整產生的淨虧損為零（截至 2024 年 9 月 30 日止九個月：34,438,000 港元）。粵海置地截至 2025 年 1 月 21 日止期間的稅前虧損為 9,516,000 港元（截至 2024 年 9 月 30 日止九個月：573,663,000 港元）。剔除投資物業公允值變動和淨財務費用，粵海置地截至 2025 年 1 月 21 日止期間的稅前利潤為 13,454,000 港元（截至 2024 年 9 月 30 日止九個月：稅前虧損 282,309,000 港元）。

展望

2025 年下半年，全球經濟下行風險提高，與關稅相關的政策調整及博弈將對全球經濟帶來更多挑戰。國際貨幣基金組織（IMF）、經濟合作暨發展組織（OECD）等主要國際組織將全球增速預期平均下調 0.4 個百分點。在積極的宏觀政策作用下，預計中國經濟將在外部壓力與內部動能的交織中延續溫和復蘇態勢。面對外部環境更趨複雜及不確定，本集團一直秉承著「穩中求進、提質增效」的發展策略，一方面，保持核心業務運營水準穩步提高，優化完善公司治理及風險管理機制；另一方面，積極把握市場發展機遇，持續拓展核心業務規模，夯實公司可持續發展基礎。

本集團將繼續集中資源把水資源板塊向高附加值領域延伸，推動業務結構轉型升級，在鞏固深化「組織精健化」基礎上著力推進「管理精細化」，持續優化各類資產組合與資源配置，並主動把握「粵港澳大灣區發展規劃綱要」帶來的潛在發展機遇，積極關注相關市場投資併購機會，力求在利潤增長方面形成新的突破，進一步提升公司經營業績及整體價值。

未經審核財務資料審閱

本集團截至2025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2025年9月30日止九個月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
白濤

香港，2025年10月27日

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事白濤女士、曠虎先生、曾翰南先生和梁元娟女士；三名非執行董事王閔先生、王蘇榮女士和李文昌先生；以及四名獨立非執行董事陳祖澤博士、馮華健先生、鄭慕智博士和李民斌先生組成。