

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2026年6月30日止六個月
中期業績公告

截至6月30日止六個月未經審核財務摘要

	2026 年 千港元	2025 年 千港元	變動 %
來自持續經營業務			
收入	<u>10,217,190</u>	<u>9,428,291</u>	+8.4
稅前利潤	<u>4,511,227</u>	<u>4,105,084</u>	+9.9
歸屬於本公司所有者的溢利／ (虧損)			
持續經營業務	2,935,409	2,698,784	
終止經營業務	-	(17,051)	
	<u>2,935,409</u>	<u>2,681,733</u>	+9.5
每股盈利－基本	<u>港幣 44.90 仙</u>	<u>港幣 41.02 仙</u>	+9.5
每股中期股息	<u>港幣 29.19 仙</u>	<u>港幣 26.66 仙</u>	+9.5

以實物分派粵海置地控股有限公司股份的方式支付特別股息已於2025年1月21日完成。

綜合財務信息**截至 2026 年 6 月 30 日止六個月**

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 2026 年 6 月 30 日止六個月之未經審核綜合業績及 2025 年相應期間之比較數字。此等業績乃未經審核，惟已經本公司審核委員會及獨立核數師德勤·關黃陳方會計師行審閱。

簡明綜合損益表**截至 2026 年 6 月 30 日止六個月**

	附註	截至 6 月 30 日止 六個月	
		2026 年 (未經審核) 千港元	2025 年 (未經審核) 千港元
持續經營業務			
收入	4	10,217,190	9,428,291
銷售成本		<u>(4,589,236)</u>	<u>(4,181,843)</u>
毛利		5,627,954	5,246,448
其他收入及收益淨額		411,257	262,415
投資物業公允值變動		(18,337)	(3,198)
銷售及分銷費用		(298,906)	(246,619)
行政費用		(984,912)	(887,536)
匯兌差異淨額		17,793	(31,538)
其他經營收入淨額		59,435	46,000
財務費用	5	(301,601)	(341,461)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>(1,456)</u>	<u>60,573</u>
稅前利潤	6	4,511,227	4,105,084
所得稅費用	7	<u>(1,207,985)</u>	<u>(1,111,803)</u>
來自持續經營業務的本期溢利		3,303,242	2,993,281
終止經營業務			
來自終止經營業務的本期虧損	8	<u>-</u>	<u>(21,267)</u>
本期溢利		<u><u>3,303,242</u></u>	<u><u>2,972,014</u></u>
歸屬於：			
本公司所有者		2,935,409	2,681,733
非控股權益		<u>367,833</u>	<u>290,281</u>
		<u><u>3,303,242</u></u>	<u><u>2,972,014</u></u>

簡明綜合損益表（續）
截至2026年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止 六個月	
		2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
歸屬於本公司所有者：			
持續經營業務		2,935,409	2,698,784
終止經營業務		<u>-</u>	<u>(17,051)</u>
		<u>2,935,409</u>	<u>2,681,733</u>
歸屬於非控股權益：			
持續經營業務		367,833	294,497
終止經營業務		<u>-</u>	<u>(4,216)</u>
		<u>367,833</u>	<u>290,281</u>
本公司普通權益所有者應佔每股盈利／（虧損）	10		
基本及攤薄後：			
持續經營業務		港幣44.90仙	港幣41.28仙
終止經營業務		<u>-</u>	<u>港幣(0.26)仙</u>
		<u>港幣44.90仙</u>	<u>港幣41.02仙</u>

簡明綜合全面收入表
截至2026年6月30日止六個月

	截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
本期溢利	<u>3,303,242</u>	<u>2,972,014</u>
其他全面收入		
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入：		
換算外幣報表的匯兌差額		
- 附屬公司	2,167,830	754,910
- 聯營公司	45,295	55,733
於出售一間聯營公司時重新分類累計外匯波動儲備	<u>(14,961)</u>	<u>-</u>
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入	<u>2,198,164</u>	<u>810,643</u>
於其後期間不可重新分類至損益的其他全面收入：		
指定為按公允值計入其他全面收入的		
股本投資的公允值變動，扣除稅項	363	-
物業、廠房及設備轉移至投資物業時		
的公允值收益，扣除稅項	<u>84,261</u>	<u>43,453</u>
於其後期間不可重新分類至損益的其他全面收入	<u>84,624</u>	<u>43,453</u>
本期其他全面收入，扣除稅項	<u>2,282,788</u>	<u>854,096</u>
本期全面收入總額	<u>5,586,030</u>	<u>3,826,110</u>
歸屬於：		
本公司所有者	4,615,924	3,324,696
非控股權益	<u>970,106</u>	<u>501,414</u>
	<u>5,586,030</u>	<u>3,826,110</u>

簡明綜合財務狀況表
2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		11,184,553	10,270,781
投資物業		17,010,733	16,321,892
使用權資產		1,043,657	1,012,805
商譽		811,258	793,189
其他無形資產		578,161	573,534
於聯營公司的投資		1,710,646	1,726,503
經營特許權		22,687,719	22,852,265
服務特許權安排之應收賬款		18,080,819	17,510,987
一項合作安排之應收賬款		1,572,627	1,586,789
按攤餘成本計量的其他財務資產	11	4,202,189	3,553,589
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資		18,639	16,748
應收賬款、預付款項及其他應收款	12	894,997	1,087,299
遞延稅項資產		184,395	168,031
非流動資產總額		79,980,393	77,474,412
流動資產			
已竣工待售物業		98,635	94,850
可收回稅項		24,197	71,613
存貨		907,656	531,851
服務特許權安排之應收賬款		719,293	690,778
一項合作安排之應收賬款		484,515	549,343
應收賬款、預付款項及其他應收款以及合約資產	12	8,058,766	6,608,735
按攤餘成本計量的其他財務資產	11	2,428,407	-
應收附屬公司非控股權益所有者賬款		990,775	913,322
受限制銀行結餘		24,628	22,824
現金及銀行結餘		14,890,844	14,783,332
流動資產總額 – 第6頁		28,627,716	24,266,648

簡明綜合財務狀況表（續）
2026年6月30日

	附註	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元
流動資產總額 – 第5頁		<u>28,627,716</u>	<u>24,266,648</u>
流動負債			
應付賬款、應計負債及其他負債	13	(12,218,717)	(12,551,364)
合約負債		(1,128,938)	(1,184,580)
應付稅項		(933,347)	(556,683)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款		(451,466)	(479,708)
銀行及其他借貸	14	(6,028,965)	(6,252,409)
租賃負債		(36,425)	(46,506)
應付股息		<u>(1,283,374)</u>	<u>-</u>
流動負債總額		<u>(22,081,232)</u>	<u>(21,071,250)</u>
流動資產淨值		<u>6,546,484</u>	<u>3,195,398</u>
總資產減流動負債		<u>86,526,877</u>	<u>80,669,810</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	14	(16,643,742)	(15,359,183)
租賃負債		(196,590)	(208,295)
其他負債及合約負債		(1,692,739)	(1,464,398)
遞延稅項負債		<u>(5,740,672)</u>	<u>(5,498,868)</u>
非流動負債總額		<u>(24,273,743)</u>	<u>(22,530,744)</u>
資產淨值		<u>62,253,134</u>	<u>58,139,066</u>
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		8,966,177	8,966,177
儲備		<u>37,286,330</u>	<u>33,958,151</u>
		46,252,507	42,924,328
非控股權益		<u>16,000,627</u>	<u>15,214,738</u>
權益總額		<u>62,253,134</u>	<u>58,139,066</u>

附註：

1. 基本資料及會計政策

粵海投資有限公司為一家於中華人民共和國香港特別行政區（「香港」）註冊成立之有限公司，其股份上市交易。本集團之主要業務載於附註3。

於2024年12月9日，本公司董事會建議以實物分派的方式派發本公司直接持有的粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）股份作為特別股息（「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，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%）。

根據香港財務報告準則第5號，持作出售的非流動資產及已終止經營業務，2025年1月1日至2025年1月21日止期間的粵海置地綜合業績，在未經審核中期財務信息中呈列為終止經營業務。簡明綜合損益表將終止經營業務與持續經營業務區分。

本集團載列於本公告截至2026年6月30日止六個月之未經審核中期財務信息乃按照香港會計師公會頒佈之香港會計準則（「香港會計準則」）第34號中期財務報告及香港聯合交易所有限公司證券上市規則附錄D2的有關披露要求編製。本未經審核中期財務信息並不包括年度綜合財務報表所規定之全部資訊及披露事項，故應與本集團截至2025年12月31日止年度綜合財務報表一併閱覽。

編製未經審核中期財務信息所用的會計政策與編製本集團截至2025年12月31日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致，惟於本期未經審核中期財務信息首次採納的經修訂香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）的會計準則除外，其詳情載於下文附註2。

此截至2026年6月30日止六個月的未經審核中期財務信息所載有關截至2025年12月31日止年度的財務信息乃作為比較資料，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。根據香港法例第622章《公司條例》第436條的規定而須披露有關該等法定綜合財務報表的進一步資料如下：

本公司已按香港法例第622章《公司條例》第662(3)條及附表6第3部的規定，將截至2025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。

本公司的前任核數師（畢馬威會計師事務所）已就該等截至2025年12月31日止年度的綜合財務報表提交報告。報告中核數師並無保留意見；並無提述核數師在不就該報告作保留的情況下以強調的方式促請有關人士注意的任何事宜；亦不載有根據香港法例第622章《公司條例》第406(2)、407(2)或407(3)條作出之陳述。

2. 會計政策和披露的變動

除應用經修訂香港財務報告準則的會計準則所引致的會計政策變動外，截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的未經審核中期財務信息所採用的會計政策及計算方法與編製本集團截至 2025 年 12 月 31 日止年度的年度綜合財務報表所採用者一致。

於本中期期間，本集團已應用下列由香港會計師公會頒佈的經修訂香港財務報告準則的會計準則，該等修訂於 2026 年 1 月 1 日開始的年度期間第一次強制生效，以編製本集團的未經審核中期財務信息：

- 香港會計準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂，*金融工具分類及計量的修訂*
- 香港會計準則第 9 號及香港財務報告準則第 7 號的修訂，*涉及依賴自然能源生產電力的合約*
- 香港財務報告準則的會計準則的修訂，*香港財務報告準則的會計準則年度改進—第 11 卷*

於本期間應用經修訂香港財務報告準則的會計準則對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或此未經審核中期財務信息所載披露並無造成重大影響。本集團並無採用任何於本中期期間尚未生效之新準則或詮釋。

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團根據其產品及服務劃分其業務單位，並有以下七個可報告的經營分部：

- (i) 水資源分部從事供水、污水處理、供水與污水處理基礎設施建設、水管安裝及諮詢服務及銷售設備，並提供予中華人民共和國（「中國」）內地（「中國內地」）及香港的客戶；
- (ii) 物業投資分部主要投資於中國內地及香港各類持作賺取租金收入的物業。此分部亦為若干商業物業提供物業管理服務；
- (iii) 百貨營運分部於中國內地營運百貨店，並從事出售貨品和特許專櫃銷售、經營面積的管理及分租；
- (iv) 發電分部於中國廣東省營運燃煤發電廠，以提供電力及蒸汽；
- (v) 酒店經營及管理分部於中國內地及香港營運本集團的酒店及提供酒店管理服務予若干第三方的酒店；
- (vi) 道路及橋樑分部於中國內地投資道路及橋樑項目，並從事收費道路的經營及道路管理；及
- (vii) 「其他」分部於中國內地及香港提供司庫服務，並提供企業服務予其他分部。

3. 經營分部資料（續）

經營分部的會計政策與本集團的會計政策相同。管理層就資源分配及表現評估的決策分開監控本集團經營分部的經營業績。分部表現乃按來自持續經營業務可報告分部溢利／（虧損）進行評估，即經調整來自持續經營業務稅前利潤／（虧損）的計量。除銀行利息收入、按攤餘成本計量的其他財務資產的利息收入、按公允值計入損益的財務資產的利息收入、向一間同系附屬公司貸款之利息收入、從指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資收到的股息、出售一間聯營公司收益、財務費用（租賃負債利息除外）、應佔聯營公司溢利減虧損及實物分派虧損淨額不納入該等計算外，經調整來自持續經營業務稅前利潤／（虧損）的計量與本集團來自持續經營業務稅前利潤的計算方式一致。

分部資產包括總資產，及不包括遞延稅項資產、可收回稅項、現金及銀行結餘、受限制銀行結餘、按攤餘成本計量的其他財務資產、指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資及其他未分配資產，因為該等資產乃按群組基礎管理。

分部負債包括總負債，及不包括銀行及其他借貸、應付稅項、遞延稅項負債、應付股息及其他未分配負債，因為該等負債乃按群組基礎管理。

分部間互相銷售及轉讓乃參考當時適用市價向第三方銷售的售價進行。分部間互相銷售於綜合時悉數對銷。

3. 經營分部資料（續）

	水資源		物業投資		百貨營運	
	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
來自持續經營業務						
之分部收入：						
來自外部客戶之收入	7,717,006	7,153,052	869,967	810,718	225,517	216,529
分部間銷售	-	-	42,886	45,764	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	52,324	30,509	1,094	2,569	10,613	5,026
來自分部間交易之						
其他收入	22	-	553	-	-	-
合計	<u>7,769,352</u>	<u>7,183,561</u>	<u>914,500</u>	<u>859,051</u>	<u>236,130</u>	<u>221,555</u>
來自持續經營業務						
之分部業績	<u>3,643,728</u>	<u>3,402,202</u>	<u>446,122</u>	<u>479,589</u>	<u>21,109</u>	<u>23,891</u>
銀行利息收入						
按攤餘成本計量的其他財務						
資產利息收入						
按公允值計入損益的財務						
資產利息收入						
向一間同系附屬公司貸款之						
利息收入						
從指定為按公允值計入其他全面						
收入的股本投資收到股息	29	-	-	-	-	-
出售一間聯營公司收益	-	-	-	-	123,505	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	24,243	52,770	-	-	(38,179)	(10,461)
實物分派虧損淨額						
來自持續經營業務						
之稅前利潤						
所得稅費用						
來自持續經營業務						
之本期溢利						

3. 經營分部資料（續）

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
來自持續經營業務						
之分部收入：						
來自外部客戶之收入	737,084	610,859	359,189	336,393	308,427	300,740
分部間銷售	164,359	158,798	48	149	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	5,854	10,331	5	1	62,370	70,780
來自分部間交易之						
其他收入	-	-	-	-	-	-
合計	<u>907,297</u>	<u>779,988</u>	<u>359,242</u>	<u>336,543</u>	<u>370,797</u>	<u>371,520</u>
來自持續經營業務						
之分部業績	<u>69,611</u>	<u>84,580</u>	<u>51,607</u>	<u>51,438</u>	<u>222,408</u>	<u>221,187</u>
銀行利息收入						
按攤餘成本計量的其他財務						
資產利息收入						
按公允值計入損益的財務						
資產利息收入						
向一間同系附屬公司貸款之						
利息收入						
從指定為按公允值計入其他全面						
收入的股本投資收到股息	-	-	-	-	-	-
出售一間聯營公司收益	-	-	-	-	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	12,480	18,264	-	-	-	-
實物分派虧損淨額						
來自持續經營業務						
之稅前利潤						
所得稅費用						
來自持續經營業務						
之本期溢利						

3. 經營分部資料（續）

	其他		抵銷		綜合	
	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
來自持續經營業務						
之分部收入：						
來自外部客戶之收入	-	-	-	-	10,217,190	9,428,291
分部間銷售	5,425	8,664	(212,718)	(213,375)	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	-	-	-	-	132,260	119,216
來自分部間交易之						
其他收入	1,390	1,611	(1,965)	(1,611)	-	-
合計	<u>6,815</u>	<u>10,275</u>	<u>(214,683)</u>	<u>(214,986)</u>	<u>10,349,450</u>	<u>9,547,507</u>
來自持續經營業務						
之分部業績	<u>71,776</u>	<u>(16,023)</u>	<u>4,116</u>	<u>(11,534)</u>	4,530,477	4,235,330
銀行利息收入					38,792	43,827
按攤餘成本計量的其他財務						
資產利息收入					56,114	40,587
按公允值計入損益的財務						
資產利息收入					52,637	52,123
向一間同系附屬公司貸款之						
利息收入					7,920	9,430
從指定為按公允值計入其他全面						
收入的股本投資收到股息	-	-	-	-	29	-
出售一間聯營公司收益	-	-	-	-	123,505	-
財務費用					(296,791)	(334,035)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	(1,456)	60,573
實物分派虧損淨額					-	(2,751)
來自持續經營業務						
之稅前利潤					4,511,227	4,105,084
所得稅費用					(1,207,985)	(1,111,803)
來自持續經營業務						
之本期溢利					<u>3,303,242</u>	<u>2,993,281</u>

3. 經營分部資料（續）

分部資產及負債：

	水資源		物業投資		百貨營運	
	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元
分部資產 未分配資產	58,680,354	55,498,728	17,924,181	17,138,828	558,249	524,508
總資產						
分部負債 未分配負債	12,698,654	12,706,995	1,195,853	1,252,693	874,881	977,489
總負債						

其他分部資料：

	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
匯兌收益／(虧損)淨額	35,059	(14,552)	(105,775)	(44,616)	-	(1,303)

3. 經營分部資料（續）

分部資產及負債：（續）

	發電		酒店經營及管理		道路及橋樑	
	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元
分部資產 未分配資產	2,815,615	2,753,212	2,027,392	2,063,395	4,856,204	4,860,057
總資產						
分部負債 未分配負債	378,222	378,938	351,627	360,742	246,154	289,275
總負債						
其他分部資料：（續）						
	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
匯兌收益／(虧損) 淨額	(15,024)	(6,572)	869	163	13,955	5,275

3. 經營分部資料（續）

分部資產及負債：（續）

	其他		抵銷		綜合	
	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元
分部資產	30,028	39,758	(310,953)	(334,409)	86,581,070	82,544,077
未分配資產					22,027,039	19,196,983
總資產					<u>108,608,109</u>	<u>101,741,060</u>
分部負債	153,830	178,310	(302,425)	(322,162)	15,596,796	15,822,280
未分配負債					30,758,179	27,779,714
總負債					<u>46,354,975</u>	<u>43,601,994</u>

其他分部資料：（續）

	截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月		截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
匯兌收益／(虧損) 淨額	88,541	30,938	168	(871)	17,793	(31,538)

4. 持續經營業務的收入

收入指期內供水、污水處理服務、建設服務、水管安裝及諮詢服務及銷售設備收入；銷售電力及蒸汽的發票值；百貨營運銷售貨品的發票收入；特許專櫃銷售的佣金收入；管理費收入；經營酒店所得的收入；租金收入；路費收入；管理費及維護費收入及服務特許權安排財務收入。

收入分類的分析如下：

	截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
(a) 貨品或服務類型：		
<u>水資源分部</u>		
供水收入－中國內地	2,678,982	2,283,572
供水收入－香港	2,937,104	2,868,545
污水處理服務收入	489,978	471,227
建設服務收入	129,103	187,111
水管安裝及諮詢服務收入	647,108	737,464
銷售設備	363,609	216,672
<u>物業投資分部</u>		
管理費收入	125,543	123,854
<u>百貨營運分部</u>		
特許專櫃銷售的佣金收入	77,440	71,825
銷售貨品	128,552	128,241
管理費收入	1,499	1,536
<u>發電分部</u>		
銷售電力及蒸汽	737,084	610,859
<u>酒店經營及管理分部</u>		
酒店收入	338,577	315,621
管理費收入	4,062	4,304
<u>道路及橋樑分部</u>		
路費收入	297,349	289,948
管理費及維護費收入	11,078	10,792
<u>客戶合約收入</u>	<u>8,967,068</u>	<u>8,321,571</u>

4. 持續經營業務的收入（續）

收入分類的分析如下：（續）

		截至6月30日止 六個月	
		2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
(a)貨品或服務類型：（續）			
其他來源之收入			
服務特許權安排財務收入		471,122	388,461
租金收入		779,000	718,259
收入合計		<u>10,217,190</u>	<u>9,428,291</u>
(b)地區*：			
<u>中國內地</u>			
水資源分部		7,245,884	6,764,591
物業投資分部		125,543	123,854
百貨營運分部		207,491	201,602
發電分部		737,084	610,859
酒店經營及管理分部		197,473	219,137
道路及橋樑分部		308,427	300,740
		8,821,902	8,220,783
<u>香港</u>			
酒店經營及管理分部		145,166	100,788
客戶合約收入		8,967,068	8,321,571
其他來源之收入			
服務特許權安排財務收入		471,122	388,461
租金收入		779,000	718,259
收入合計		<u>10,217,190</u>	<u>9,428,291</u>

* 地區乃基於提供服務或交出貨物的所在位置而定。

5. 持續經營業務的財務費用

持續經營業務的財務費用的分析如下：

	截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸利息	284,255	301,503
來自廣東粵海控股集團有限公司（「粵海控股」） （本公司之最終控股公司）的貸款利息	1,555	216
來自同系附屬公司的貸款利息	13,865	31,726
來自一間當時的聯營公司的貸款利息	-	3,064
租賃負債利息	4,810	7,426
設定收益責任相關利息	<u>465</u>	<u>418</u>
已發生的財務費用	304,950	344,353
減：已資本化的利息	<u>(3,349)</u>	<u>(2,892)</u>
本期財務費用支出	<u>301,601</u>	<u>341,461</u>

截至 2026 年 6 月 30 日止六個月，適用於借入資金及用作開發在建工程及經營特許權的資本化年利率介乎 2.50%至 2.94%（2025 年：年利率介乎 2.45%至 2.76%）。

6. 持續經營業務的稅前利潤

本集團之持續經營業務的稅前利潤已扣除／（計入）：

	截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入**	(38,792)	(43,827)
按攤餘成本計量的其他財務資產利息收入**	(56,114)	(40,587)
按公允值計入損益的財務資產利息收入**	(52,637)	(52,123)
向一間同系附屬公司貸款之利息收入**	(7,920)	(9,430)
一項合作安排之應收賬款的利息收入**	(60,808)	(69,959)
存貨銷售的成本*	777,272	642,123
提供服務的成本*	2,953,057	2,768,671
物業、廠房及設備折舊	408,129	365,054
使用權資產折舊	39,177	38,254
政府補助款***^	(26,508)	(40,241)
出售一間聯營公司收益#	123,505	-
經營特許權攤銷*	858,907	771,049
其他無形資產攤銷	17,973	17,239

* 已包括在簡明綜合損益表上列示之「銷售成本」中。

** 已包括在簡明綜合損益表上列示之「其他收入及收益淨額」中。

*** 已包括在簡明綜合損益表上列示之「其他經營收入淨額」中。

^ 期內確認之政府補助款主要指就本集團滿足若干特定標準而獲若干政府機構授予之補助。

出售事項的詳情載於本公司日期為2026年6月12日的公告。

7. 持續經營業務的所得稅費用

中國內地的應課稅溢利稅項乃根據本集團經營所在管轄區域的現行稅率計算。根據中國企業所得稅法，企業須按 25%（2025 年：25%）的稅率繳交企業所得稅。

香港利得稅乃根據本期間在香港產生之估計應課稅溢利按 16.5%（2025 年：16.5%）的稅率計提準備。

	截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
本期 — 中國內地		
本期支出	1,225,963	941,866
過往年度（多提）／少提準備	(8,246)	17,003
本期 — 香港		
本期支出	5,478	5,216
過往年度多提準備	(1,014)	-
遞延稅項	<u>(14,196)</u>	<u>147,718</u>
本期稅項支出總額	<u>1,207,985</u>	<u>1,111,803</u>

8. 終止經營業務

於2024年12月9日，本公司董事會建議如本公告所載財務報表附註1所述的建議分派。建議分派已於2025年1月21日完成。粵海置地主要從事物業發展及物業投資業務。於2025年1月1日至2025年1月21日期間，粵海置地被分類為終止經營業務。

(a) 終止經營業務的業績如下：

	2025年1月1日 至2025年1月21日 期間 千港元
收入	251,831
銷售成本	<u>(224,774)</u>
毛利	27,057
其他收入及收益淨額	77
銷售及分銷費用	(9,092)
行政費用	(8,240)
匯兌差異淨額	(19)
其他經營收入淨額	404
財務費用	<u>(22,250)</u>
稅前虧損	(12,063)
所得稅費用	<u>(9,204)</u>
來自終止經營業務的本期虧損	<u><u>(21,267)</u></u>

8. 終止經營業務（續）

(b) 終止經營業務在實物分派日的資產淨值詳情如下：

	於2025年 1月21日 千港元
已分派資產淨值	
物業、廠房及設備	76,273
投資物業	8,924,967
使用權資產	11,133
其他無形資產	17,690
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資	41,209
遞延稅項資產	360,195
發展中待售物業	13,313,856
已竣工待售物業	12,749,797
可收回稅項	474,502
應收賬款、預付款項及其他應收款	1,416,691
受限制銀行結餘	424,075
現金及銀行結餘	<u>2,176,240</u>
資產總額	<u><u>39,986,628</u></u>
應付賬款、應計負債及其他負債	(3,975,051)
合約負債	(9,748,600)
應付稅項	(439,999)
應付一間附屬公司非控股權益所有者賬款	(443,968)
銀行及其他借貸	(19,488,007)
租賃負債	(11,630)
遞延稅項負債	<u>(1,720,393)</u>
負債總額	<u><u>(35,827,648)</u></u>
資產淨值的賬面價值	4,158,980
非控股權益	(1,820,770)
保留粵海置地股份的公允值	(385)
實物分派虧損淨額	<u>(2,751)</u>
已分派資產淨值的賬面價值	<u><u>2,335,074</u></u>

9. 股息

	截至6月30日止 六個月	
	2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
中期 — 每股普通股港幣 29.19 仙 (2025 年：港幣 26.66 仙)	<u>1,908,390</u>	<u>1,742,983</u>

於 2026 年 8 月 28 日 (2025 年：2025 年 8 月 25 日) 舉行之董事會會議上，董事會議決向本公司股東派付截至 2026 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股港幣 29.19 仙 (2025 年：港幣 26.66 仙)。

於 2024 年 12 月 9 日，本公司董事會建議以實物分派的形式向本公司股東派發特別股息，按每持有一股本公司股份獲發 0.193 股粵海置地股份的比例分派由本公司直接持有的 1,261,799,537 股粵海置地股份，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，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%)。

10. 本公司普通權益所有者應佔每股盈利／（虧損）

每股基本盈利／（虧損）乃基於本期間本公司來自持續經營業務及終止經營業務的普通權益所有者應佔溢利／（虧損）以及本期間已發行普通股的加權平均數而計算。

每股基本及攤薄盈利／（虧損）乃按以下資料計算：

		截至6月30日止 六個月	
		2026年 (未經審核) 千港元	2025年 (未經審核) 千港元
盈利／（虧損）：			
用以計算每股基本及攤薄後盈利的			
本公司普通權益所有者應佔溢利／（虧損）：			
持續經營業務		2,935,409	2,698,784
終止經營業務		-	(17,051)
		<u>2,935,409</u>	<u>2,681,733</u>
		截至6月30日止 六個月	
		2026年 (未經審核) 股數	2025年 (未經審核) 股數
股份：			
用以計算每股基本及攤薄後盈利的			
的本期間已發行普通股的加權平均數		<u>6,537,821,440</u>	<u>6,537,821,440</u>

由於截至2026年及2025年6月30日止期間概無潛在攤薄普通股，故計算每股攤薄後盈利／（虧損）時概無就截至2026年及2025年6月30日止期間呈列之每股基本盈利／（虧損）金額作出調整。

11. 按攤餘成本計量的其他財務資產

本集團按攤餘成本計量的其他財務資產為本集團存放於中國多間持牌銀行的存款，本金以人民幣計值、於三年內（2025年12月31日：二年內）到期，並於到期日獲本金保障。

12. 應收賬款、預付款項及其他應收款以及合約資產

於2026年6月30日，本集團之應收賬款、預付款項及其他應收款以及合約資產之結餘包括本集團客戶結欠之應收貿易賬款及票據（已扣除減值），金額為5,913,892,000港元（2025年12月31日：4,745,586,000港元）。除對新客戶一般要求預支貨款外，本集團與客戶的交易條款大多數為賒銷。本集團內不同公司有不同信貸政策，視乎各公司之市場需求及經營業務而定。本集團致力加強對未收應收賬款的監控，以便將信貸風險減至最低。本集團高級管理層會定期對逾期應收款作檢討。本集團的應收貿易賬款及票據主要關於供水及污水處理業務。而由於應收貿易賬款及票據總額中8%（2025年12月31日：8%）乃應收自一名客戶，故本集團有若干集中信貸風險。本集團並無就該等結餘持有任何抵押或設立其他增強信貸措施。應收貿易賬款及票據為不計息。

於報告期末，本集團應收貿易賬款及票據按到期付款日及扣除虧損撥備的賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元
即期或逾期三個月內	3,516,634	2,439,810
逾期三個月至六個月	370,114	261,672
逾期六個月至一年	813,175	848,456
逾期一年以上	<u>1,284,867</u>	<u>1,267,607</u>
	5,984,790	4,817,545
減：虧損撥備	<u>(70,898)</u>	<u>(71,959)</u>
	<u>5,913,892</u>	<u>4,745,586</u>

13. 應付賬款、應計負債及其他負債

除了若干應付票據外，本集團的應付賬款、應計負債及其他負債並不計息，且一般須於 60 日內結算。於 2026 年 6 月 30 日，本集團應付賬款、應計負債及其他負債之結餘包括應付貿易賬款及票據 5,854,553,000 港元（2025 年 12 月 31 日：5,603,103,000 港元）。於報告期末，本集團應付貿易賬款及票據按到期付款日之賬齡分析如下：

	2026年 6月30日 (未經審核) 千港元	2025年 12月31日 (經審核) 千港元
三個月內	5,833,822	5,603,103
三個月至六個月	<u>20,731</u>	<u>-</u>
	<u>5,854,553</u>	<u>5,603,103</u>

14. 銀行及其他借貸

於 2026 年 6 月 30 日，本集團之銀行及其他借貸包括來自粵海控股的貸款 65,393,000 港元（2025 年 12 月 31 日：71,740,000 港元）及來自同系附屬公司的貸款 1,079,370,000 港元（2025 年 12 月 31 日：1,162,905,000 港元）。

15. 報告期後事項

於 2026 年 8 月 27 日，本公司的間接全資附屬公司廣東粵海水務投資有限公司已完成向專業機構投資者發行第一期公司債券，實際發行規模為人民幣 500,000,000 元，最終票面利率為 1.49% 及期限為 3 年期。有關詳情載於本公司日期為 2026 年 8 月 27 日的公告中。

管理層討論及分析

業績

本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月（「本期間」）的歸屬於本公司所有者之未經審核綜合溢利為 29.35 億港元（2025 年：26.82 億港元），較去年同期增加 9.5%。每股基本盈利為港幣 44.90 仙（2025 年：港幣 41.02 仙），較去年同期增加 9.5%。

中期股息

董事會宣佈就本期間派發中期股息每股普通股港幣 29.19 仙（2025 年：港幣 26.66 仙）。

財務回顧

本集團於本期間的未經審核持續經營業務綜合收入為 102.17 億港元（2025 年：94.28 億港元），較去年同期增加 8.4%。收入的增加主要來自水資源業務的收入增加。

本期間未經審核持續經營業務綜合稅前利潤增加 9.9%至 45.11 億港元（2025 年：41.05 億港元），主要是由於水資源業務維持穩定增長、淨財務費用的節省、出售一間聯營公司收益約 1.24 億港元（2025 年：無）及受人民幣兌港元匯率較去年同期增加 4.4%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虧損為 1,800 萬港元（2025 年：300 萬港元）、持續經營業務淨匯兌收益為 1,800 萬港元（2025 年：淨匯兌虧損 3,200 萬港元）及持續經營業務淨財務費用為 1.41 億港元（2025 年：1.88 億港元）。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 8.7%至 29.35 億港元（2025 年：26.99 億港元）。本期間未經審核歸屬於本公司所有者的綜合溢利增加 9.5%至 29.35 億港元（2025 年：26.82 億港元）。

於 2026 年 6 月 30 日，未經審核資產總額為 1,086.08 億港元（2025 年 12 月 31 日：1,017.41 億港元（經審核）），本期間內增加約 68.67 億港元。於 2026 年 6 月 30 日，未經審核歸屬於本公司所有者權益為 462.53 億港元（2025 年 12 月 31 日：429.24 億港元（經審核）），本期間內增加約 33.29 億港元。本期間的變動主要為本期間未經審核歸屬於本公司所有者的綜合溢利 29.35 億港元、於本期間內分配 2025 年末期股息 12.83 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 16.16 億港元。

業務回顧

本期間內，本集團主要業務的表現概述如下：

水資源

東深供水項目

來自東深供水項目的盈利貢獻仍然為本集團盈利的重要部分。於 2026 年 6 月 30 日，本公司於粵港供水（控股）有限公司（「粵港供水控股」）的權益為 96.04%（2025 年 12 月 31 日：96.04%）。由粵港供水控股持有 99.0%（2025 年 12 月 31 日：99.0%）權益的廣東粵港供水有限公司為東深供水項目的擁有人。

東深供水項目的每年可供水量為 24.23 億噸。本期間內，對香港、深圳及東莞的總供水量為 11.10 億噸（2025 年：11.47 億噸），減幅為 3.2%，產生收入 35.64 億港元（2025 年：35.06 億港元），較去年同期增加 1.7%。

於 2023 年 12 月 27 日，香港特別行政區政府與廣東省政府簽訂 2024 年至 2026 年之香港供水協議（「2024 至 2026 年供水協議」）。根據 2024 至 2026 年供水協議，於 2024 年、2025 年及 2026 年三個年度，每年基本水價分別為 5,136,240,000 港元、5,259,000,000 港元及 5,384,690,000 港元。

根據於 2021 年至 2029 年採用及實行的水價扣減機制，每年水價將按該年內所節省的對港供水（即每年供水量上限 8.2 億噸與實際輸入的供水的差額，惟 2021 年至 2026 年每年最低供水量不少於 6.15 億噸）及按單位價格從基本水價作出扣減，2024 年、2025 年及 2026 年三年節省每立方米對港供水的單位價格分別為 0.315 港元、0.323 港元及 0.331 港元。在 2021 年至 2029 年的九年間，年均供水量不應少於 7 億噸。如實際供水量有所偏離，雙方另行磋商，香港特別行政區政府需補付廣東省政府多扣減的水費。

於本期間，對港供水收入增加 2.4%至 29.37 億港元（2025 年：28.69 億港元）。本期間內對深圳及東莞地區的供水收入減少 1.6%至 6.27 億港元（2025 年：6.37 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 24.40 億港元（2025 年：23.96 億港元），較去年同期增加 1.8%。

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，本集團與若干獨立第三方訂立一份股權轉讓協議，以收購汕頭澄海粵海供水有限公司之 51% 股權，總代價為人民幣 163,198,000 元（相當於約 184,822,000 港元）。該項目總設計供水處理能力為每日 645,000 噸，預計總投資金額約為人民幣 4.21 億元（相當於約 4.77 億港元）。除以上投資之外，本集團也與若干獨立第三方訂立一份股權買賣協議，以收購百威環保科技有限公司（「百威」）之 51% 股權，總代價為 44,390,400 港元。百威為一間於香港註冊成立的有限責任公司，為專注於飲用水及廢水工程基建項目的承造商，且具備香港特別行政區政府認可的「認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊」中若干特定工程類別資質。

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 2026 年 6 月 30 日分別為每日 17,160,200 噸（2025 年 12 月 31 日：每日 16,595,200 噸）及每日 3,094,900 噸（2025 年 12 月 31 日：每日 3,094,900 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 2026 年 6 月 30 日分別為每日 11,828,800 噸（2025 年 6 月 30 日：每日 10,836,800 噸）及每日 2,297,900 噸（2025 年 6 月 30 日：每日 2,297,900 噸）。此外，本集團附屬公司在建中的供水廠的供水能力和污水處理廠的污水處理能力於 2026 年 6 月 30 日分別為每日 565,000 噸及每日 20,000 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	180,000	-
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	823,500	-
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
雲浮市粵海水務發展有限公司	100,000	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）
惠來粵海綠源環保有限公司	-	28,500
信宜粵海水務有限公司	234,200	-
揭陽粵海國業水務有限公司	270,000	-
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	750,000	-
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
汕頭市粵海水務有限公司	920,000	-
汕頭澄海粵海供水有限公司	450,000	-
於 2026 年 6 月 30 日合共	<u>10,798,800</u>	<u>2,297,900</u>
於 2025 年 6 月 30 日合共	<u>8,886,800</u>	<u>2,297,900</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
興化粵海水務有限公司		430,000
於 2026 年 6 月 30 日合共		<u>1,030,000</u>
於 2025 年 6 月 30 日合共		<u>1,950,000</u>

在建中水資源項目的規模

於2026年6月30日，本集團各附屬公司在建中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：

<u>本集團附屬公司名稱</u>	<u>供水能力 (噸／每日)</u>	<u>污水處理能力 (噸／每日)</u>
汕尾粵海供水有限公司	410,000	-
江西粵海公用事業集團有限公司及其附屬公司	155,000	-
海南儋州粵海水務有限公司	-	20,000
合共	<u>565,000</u>	<u>20,000</u>

其他水資源項目於本期間的收入合共增加 13.7%至 4,185,439,000 港元（2025 年：3,680,319,000 港元），當中建設服務收入為 129,103,000 港元（2025 年：187,111,000 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 1,192,410,000 港元（2025 年：1,079,398,000 港元），較去年同期增加 10.5%。

物業投資

中國內地

粵海天河城

於 2026 年 6 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%（2025 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%（2025 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 6.7%至 876,690,000 港元（2025 年：821,509,000 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價值變動及淨利息收入）增加 8.2%至 532,117,000 港元（2025 年：491,600,000 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 6 月 30 日止 六個月的收入		變動 %
			2026 年	2025 年	
			千港元	千港元	
天河城廣場－天河城購物中心	104,000	99.1	376,344	352,146	+6.9
天河城廣場－粵海天河城大廈	88,000	76.1	66,663	74,837	-10.9
番禺天河城購物中心	144,000	97.9	159,536	139,411	+14.4
天津天河城購物中心	145,000	95.6	156,578	144,924	+8.0
廣州動漫星城	23,000	99.2	46,683	40,626	+14.9
深圳天河城	105,000	92.8	46,987	47,457	-1.0
粵海天地	19,000	94.5	23,899	22,108	+8.1
	<u>628,000</u>		<u>876,690</u>	<u>821,509</u>	<u>+6.7</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 88.7%（2025 年：93.3%）。本期間的總收入減少 9.0%至 21,694,000 港元（2025 年：23,852,000 港元）。

百貨營運

於 2026 年 6 月 30 日，本集團所經營的三間（2025 年 12 月 31 日：五間）百貨店的總租用面積約為 73,200 平方米（2025 年 12 月 31 日：93,440 平方米）。本期間總收入增加 4.2%至 225,517,000 港元（2025 年：216,529,000 港元）。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動）減少 34.2%至 30,166,000 港元（2025 年：45,828,000 港元），主要是由於本期間的閉店成本所致。

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 6 月 30 日止 六個月的收入		變動 %
		2026 年 千港元	2025 年 千港元	
天河城百貨店	34,600	157,714	156,746	+0.6
萬博百貨店	17,100	28,361	19,687	+44.1
東圃百貨店（於 2026 年 2 月停業）	-	6,370	20,320	-68.7
奧體百貨店	21,500	33,072	19,654	+68.3
TeemLife 北京路家居館（於 2026 年 1 月停業）	-	-	122	-100.0
	<u>73,200</u>	<u>225,517</u>	<u>216,529</u>	<u>+4.2</u>

於 2026 年 6 月 12 日，本集團與一名獨立第三方訂立一份股權轉讓協議，以現金代價人民幣 152,185,000 元（相當於約 172,456,000 港元）出售本集團持有的廣東永旺天河城商業有限公司的 35%股權。該股權已於本期間內交割。本集團錄得出售收益約 123,505,000 港元（2025 年：無）（在扣除相關應繳稅款前）。該收益較先前公告所披露之金額有所增加，主要由於本期間實際應佔聯營公司之虧損高於預期，致使該聯營公司於交易完成時之賬面值較低所致。

酒店持有、經營及管理

於 2026 年 6 月 30 日，本集團之酒店管理團隊合共管理 17 間酒店（2025 年 12 月 31 日：17 間），其中四間位於香港及 13 間位於中國內地。於 2026 年 6 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。

本期間內，粵海喜來登酒店的平均房價為 1,382 港元（2025 年：1,257 港元），其餘六間酒店之平均房價為 765 港元（2025 年：725 港元）。本期間內，粵海喜來登酒店的平均入住率為 95.0%（2025 年：93.8%），其餘六間酒店的平均入住率為 72.0%（2025 年：72.8%）。

本期間酒店持有、經營及管理業務的收入增加 6.7%至 359,237,000 港元（2025 年：336,542,000 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 59,199,000 港元（2025 年：51,058,000 港元），較去年同期上升 15.9%。

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%（2025 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 17.45 億千瓦時（2025 年：16.79 億千瓦時），增幅為 3.9%。由於售電量增加，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）增加 17.1%至 901,443,000 港元（2025 年：769,657,000 港元）。受煤價上調影響，粵海能源本期間的稅前利潤（不包括淨財務費用）為 84,651,000 港元（2025 年：91,177,000 港元），減幅為 7.2%。

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 17.48%（2025 年 12 月 31 日：17.48%）。於 2026 年 6 月 30 日，粵電靖海發電擁有六台發電機組，總裝機容量為 5,260 兆瓦。本期間的售電量為 107.64 億千瓦時（2025 年：62.16 億千瓦時），增幅為 73.2%。由於售電量增加，本期間收入增加 71.4%至 4,118,170,000 港元（2025 年：2,402,480,000 港元）。受煤價上調影響，粵電靖海發電於本期間稅前利潤為 79,233,000 港元（2025 年：101,217,000 港元）。本集團於本期間分佔粵電靖海發電的利潤為 12,480,000 港元（2025 年：18,264,000 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減少 4.5%至 23,346 架次（2025 年：24,457 架次）。受人民幣兌港元匯率較去年同期上升 4.4%的影響，粵海高速於本期間的路費收入為 297,349,000 港元（2025 年：289,948,000 港元），增加 2.6%。本期間的稅前利潤（不包括淨利息收入）為 149,619,000 港元（2025 年：147,110,000 港元），增加 1.7%。

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。上述補充協議的詳情請參閱本公司於 2023 年 5 月 31 日刊發的公告。

於 2026 年 6 月 30 日，五條該等項目道路（2025 年 12 月 31 日：五條該等項目道路）已完工及並無項目道路（2025 年 12 月 31 日：無項目道路）在建設中。於 2026 年 6 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 24.11 億港元）（2025 年 12 月 31 日：約人民幣 20.94 億元（相當於約 23.18 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減少 11.0%至 71,887,000 港元（2025 年：80,750,000 港元），而於本期間的稅前利潤減少 13.4%至 59,755,000 港元（2025 年：68,984,000 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控股有限公司（「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。

粵海置地於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 21 日止期間的收入為 251,831,000 港元，當中銷售物業的收入為 247,894,000 港元。於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 21 日止期間的投資物業公允值調整產生的淨收益為零。粵海置地於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 21 日止期間的稅前虧損為 9,516,000 港元。剔除投資物業公允值變動和淨財務費用，粵海置地於 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 21 日止期間的稅前利潤為 13,454,000 港元。

按攤餘成本計量的其他財務資產

於 2026 年 6 月 30 日，本集團按攤餘成本計量的其他財務資產為 66.31 億港元（2025 年 12 月 31 日：35.54 億港元），該等財務資產為本集團存放於中國多間持牌銀行的存款，該等存款之本金以人民幣計值，將於三年內（2025 年 12 月 31 日：二年內）到期並於到期日獲本金保障。

變現能力、資本負債率及財務資源

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的現金及銀行結餘增加 1.08 億港元至 148.91 億港元（2025 年 12 月 31 日：147.83 億港元），其中 92.2% 為人民幣及 7.8% 為港元。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的財務借貸（19.8% 為港元及 80.2% 為人民幣）為 226.73 億港元（2025 年 12 月 31 日：216.12 億港元），其中港元借貸為 45.00 億港元（2025 年 12 月 31 日：45.00 億港元）及人民幣借貸為人民幣 157.85 億元（相等於約 181.73 億港元）（2025 年 12 月 31 日：人民幣 154.56 億元（相等於約 171.12 億港元）），包括最終控股公司及同系附屬公司借貸 11.45 億港元（2025 年 12 月 31 日：12.35 億港元）。在本集團的財務借貸總額中，由報告期末起計，其中 60.29 億港元須於一年內償還，餘額中之 51.46 億港元及 114.98 億港元須分別於二至五年內及於五年後償還。此外，於 2026 年 6 月 30 日，本集團的財務借貸總額的利率架構由 95.1% 浮動利率借貸、3.9% 固定利率借貸及 1.0% 不計息借貸所組成。

本集團於 2026 年 6 月 30 日的信貸額度為 84.14 億港元（2025 年 12 月 31 日：96.98 億港元）。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的資本負債率（即淨財務負債／資產淨值（已扣除非控股權益））為 20.3%（2025 年 12 月 31 日：19.7%）。本集團之債務還本付息狀況穩健，於 2026 年 6 月 30 日之 EBITDA／已產生的財務費用比率為 20.1 倍（2025 年 12 月 31 日：15.9 倍）。

本期間經營活動的淨現金流入約為 34.30 億港元（2025 年：33.39 億港元）。粵海置地截至 2025 年 1 月 21 日止期間之經營活動的淨現金流入約為 2.68 億港元。本集團現時之現金資源，加上本集團之經營業務產生穩定之現金流量，足以應付本集團履行其債務責任及業務經營所需。

本公司管理層高度重視應收賬款對本集團財務資源的影響，持續採取積極而全面的追收措施，包括但不限於與相關客戶保持密切溝通、發出催收函以中斷訴訟時效，並於訴訟時效內的適當時候向法院提起訴訟等法律行動，以確保債權持續有效。此外，本集團亦積極與客戶探討替代解決方案，務求在保障本公司及全體股東合法權益的同時，維持良好業務關係，促進長期可持續發展。

資產抵押及或然負債

於 2026 年 6 月 30 日，除了 (i) 若干供水、污水處理及收費道路業務的服務特許權安排之收益權用作質押以取得 135.66 億港元 (2025 年 12 月 31 日：131.17 億港元) 的銀行及其他借款，以及 (ii) 本集團之一間附屬公司的股權已予抵押作為若干銀行及其他借款外，概無物業、廠房及設備、供水、污水處理及收費道路業務特許權 (包括經營特許權及服務特許權安排之應收賬款) 已予抵押，使本集團獲授予銀行及其他貸款。

本集團於 2026 年 6 月 30 日及 2025 年 12 月 31 日並無任何重大的或然負債。

資本開支

本集團於本期間內的資本開支為 12.58 億港元 (2025 年：5.66 億港元)，主要關於物業、廠房及設備及租賃土地的添置、供水及污水處理廠的興建成本 (包括經營特許權及服務特許權安排之應收賬款) 及收購附屬公司有關。

匯率及利率的波動風險及相關對沖

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的人民幣借貸合共為 181.73 億港元 (2025 年 12 月 31 日：171.12 億港元)。人民幣匯率波動可能導致匯率風險。本集團存在自然對沖機制，因此並無利用衍生財務工具對沖外匯風險。同時，本集團對外匯風險敞口實施動態監控並將根據市場環境的變化進行必要調整。

於 2026 年 6 月 30 日，本集團的浮動利率借貸合共 215.68 億港元 (2025 年 12 月 31 日：206.27 億港元)。利率風險可能由銀行和其他貸款利率的波動引起。本集團並無使用利率對沖來管理其利率風險。本集團會繼續審視市場趨勢和業務運營需要，以安排最有效的利率風險管理工具。

主要風險及不確定性

宏觀經濟風險

作為一個跨行業、多元化的綜合企業，公司的財務狀況和經營業績與宏觀經濟環境息息相關。

國內方面，政策效應逐步釋放，宏觀經濟基本保持穩中有進的長期發展態勢。為此，公司一直緊盯宏觀經濟局勢，及時了解資本市場訊息及行業動態，並根據公司內部現行制度定期向管理層進行匯報，確保所制定的企業發展戰略行之有效。

外匯風險

公司目前所經營業務主要集中於中國境內地區，面臨因匯率波動而導致產生匯兌損益的風險及投資於中國境內的項目淨資產值的外幣換算風險。為有效管理外匯風險，公司密切跟蹤匯率市場走勢，通過優化存量資金安排、調整項目融資手段等方式對外匯風險進行多管道管控。

市場競爭風險

隨著市場化競爭的加劇，公司在所處行業中的拓展能力及項目投資回報均存在受競爭對手影響而下降的風險。為此，公司通過優化產品、提升效能、加強項目管理隊伍建設、實施精細化管理措施等方式，積極開拓收入來源及節約運營成本，持續增強項目自身盈利能力。

項目安全管理風險

項目安全管理主要包括產品安全風險以及作業人員安全風險。面對產品安全風險，公司一方面已制定並持續優化《質量、環境健康及安全管理政策》，及將相關風險管控工作規範化、流程化、制度化，方便日後以統一準則實施管控；另一方面從源頭上加強質量管制，對項目生產經營場所定期進行巡查，防患於未然；同時亦積極接受市場監督，對於既有問題及時進行整改，以免產生更大影響。

對於作業人員安全風險，公司下屬投資項目均根據自身經營情況制定覆蓋全員的安全責任體系，明確具體責任與分工，並形成相關考核制度。在此基礎上，定期進行員工作業安全培訓；同時持續改進突發事件的應對機制，確保該等風險得到有效控制。

僱員人數及薪酬政策

於 2026 年 6 月 30 日，本集團共有僱員 10,979 人（2025 年 12 月 31 日：10,681 人）。其中，中國內地附屬公司僱員 10,717 人，總部及香港附屬公司僱員 262 人。本期間持續經營業務薪酬總額約為 907,060,000 港元（2025 年：約 752,598,000 港元）。

2026 年，本集團持續落實「人才強企」戰略，通過內部統籌、外部招聘，積極開展人才選配，加快管理人員及專業人員梯隊建設，着力打造一支視野開闊、善於創新、真抓實幹的幹部人才隊伍。鼓勵員工勇挑重任，實幹得實惠、業績論英雄。健全各級管理人員和員工擔當作為的激勵和保護機制，強化工效聯動效應，推動業績提升。通過鍛造員工團隊、迸發組織活力，不斷提升企業市場競爭力，管企治企更加精進。

本集團的薪酬政策旨在確保薪酬具有市場競爭力，並與本集團所制定的發展目標及業績表現一致。員工整體薪酬包括固定薪金、酌情激勵、保險與福利等，薪酬標準根據員工資歷、經驗、工作職責、工作績效以及市場情況等因素而制定，酌情激勵按照獎勵與業績掛鉤的激勵政策執行。

在員工培訓方面，本集團以打造學習型組織為目標，鼓勵員工持續學習、終身學習，根據公司合規要求和業務發展需要，有針對性地組織法律合規、投資拓展、財務管理、可持續發展等多維度的專業培訓，不斷提升員工綜合素質、合規意識與專業能力。

回顧

2026 年以來，地緣政治緊張、關稅與貿易政策不確定性持續存在。中國經濟堅持穩中求進工作總基調，有效實施更加積極有為的宏觀政策，頂住外部壓力、克服內部困難，著力擴大內需、產業升級和結構優化，展現出較強的韌性和活力，經濟頂住壓力運行在合理區間，生產供給較快增長，就業形勢總體穩定，物價溫和上漲，對外貿易增勢良好，新動能快速成長，民生保障有力有效，發展韌性持續彰顯。

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。

展望

2026 年上半年，全球經濟面臨地緣政治衝突、貿易碎片化及關稅博弈等挑戰，下行風險持續存在。在積極的宏觀政策支援下，中國經濟頂住外部壓力、釋放內部動能，呈現穩中向好態勢，實現溫和復蘇。面對內外部市場的諸多不確定性，我們將秉承「穩中求進、提質增效」的發展策略，專注核心業務穩定發展，保證風險可防可控，持續為利益相關方創造長遠價值。

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。

企業管治及其他資料

企業管治守則

本集團明白達致配合其業務所需且符合其所有持份者最佳利益的最高標準企業管治的重要性，且已致力進行有關工作。為達致以上目標，本集團已應用《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」）附錄 C1 所載的《企業管治守則》（「企業管治守則」）的原則。

除下文所披露者外，本公司於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月內，一直遵守企業管治守則的守則條文：

企業管治守則第 C.2.1 條守則條文規定，主席及行政總裁的角色應分開，不應由同一人擔任，而第 C.2.2 至 C.2.9 條守則條文列明董事會主席的主要職責。誠如本公司日期為 2026 年 1 月 6 日的公告所披露，白濤女士辭任本公司執行董事、董事會主席及提名委員會主席，自 2026 年 1 月 6 日起生效。自此至 2026 年 3 月 30 日期間，董事會主席職位曾經懸空。因此，於有關期間無法遵守第 C.2.1 至 C.2.9 條守則條文。儘管主席職位曾經懸空，惟董事會由經驗豐富的董事組成，不時會面以討論影響本集團營運的事宜，其能夠繼續有效及高效運作。鑑於本公司重大決策由董事會全體作出，而日常營運及管理則由本公司董事總經理監管。每次董事會會議前，全體董事適時獲發充足資料及相關文件及適當知悉董事會會議上提出的事宜。全體董事（包括獨立非執行董事）對董事會會議所討論事宜作出不同貢獻，且董事會可迅速作出及執行決定，以應對不斷變化的環境。而隨著本公司董事會代理主席及提名委員會代理主席之委任於 2026 年 3 月 30 日生效，本公司自該日起已遵守第 C.2.1 條至 C.2.9 條守則條文。

企業管治守則第 B.3.5 條守則條文規定，發行人應為提名委員會委任至少一名不同性別的董事。於白濤女士在 2026 年 1 月 6 日辭任本公司執行董事、董事會主席及提名委員會主席後，本公司未能遵守上述守則條文。本公司現正物色不同性別的合適候選人擔任提名委員會成員，以盡快遵守上述守則條文。

因緊急事務，董事會代理主席（彼亦為提名委員會代理主席）未能按照守則條文第 F.1.3 條的規定出席本公司於 2026 年 6 月 29 日舉行之股東週年大會續會（「2026 年股東大會」）。經與會其他董事同意，董事總經理曠虎先生主持了 2026 年股東大會。本公司審核委員會和薪酬委員會主席和成員，以及本公司提名委員會成員均有出席 2026 年股東大會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2026 年 6 月 30 日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何於香港聯合交易所有限公司（「香港聯交所」）上市的證券。

中期股息

董事會議決宣佈派發截至 2026 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股港幣 29.19 仙（2025 年：港幣 26.66 仙）。預期中期股息約於 2026 年 10 月 28 日（星期三）派發予於 2026 年 9 月 15 日（星期二）營業時間結束時名列於本公司股東名冊之股東。

中期股息貨幣選擇

中期股息將以港幣現金派發予本公司股東，除非股東選擇以人民幣收取中期股息。

股東有權選擇以人民幣收取全部（惟非部分，香港中央結算（代理人）有限公司（「香港結算」）除外）中期股息。香港結算可選擇以人民幣收取部分中期股息。相關折算匯率將以本公司向股東派發股息選擇表格日的前五個營業日（不含派發股息選擇表格當日）中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣的平均匯率中間價計算。

有關中期股息的股息貨幣選擇表格將大約於 2026 年 9 月 21 日（星期一）寄發予股東。選擇以人民幣收取中期股息的股東應將填妥的股息貨幣選擇表格在 2026 年 10 月 7 日（星期三）下午 4 時 30 分前交給本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

有意選擇以人民幣收取中期股息的股東應注意，(i) 持有人應確保持有適當的銀行賬戶以兌現人民幣股息支票；及(ii) 概不保證人民幣支票於香港進行結算並無重大手續費或不會有所延誤或人民幣支票能夠於香港境外兌現。

倘於 2026 年 10 月 7 日（星期三）下午 4 時 30 分卓佳證券登記有限公司並未收到股東填妥的股息貨幣選擇表格，有關股東將自動以港幣收取中期股息。

透過香港結算持有股份的投資者應聯絡代其持有香港股份的銀行、經紀、託管商、代理人或香港結算，以了解中期股息貨幣選擇的相關安排（包括提供的貨幣選項、截止選擇的日期及時間）。

有關股息派發的潛在稅務影響，股東應向其稅務顧問尋求專業意見。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2026 年 9 月 15 日（星期二）暫停辦理股份過戶登記手續，該日不會辦理股份過戶。欲確保獲派發中期股息之股東，必須於 2026 年 9 月 14 日（星期一）下午 4 時 30 分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達本公司之股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。

審閱中期業績

審核委員會已審閱本集團截至 2026 年 6 月 30 日止六個月之未經審核中期財務報告及中期報告。中期財務報告乃未經審核，惟已由本公司之核數師德勤•關黃陳方會計師行根據香港會計師公會頒佈的《香港審閱工作準則》第 2410 號「獨立核數師對中期財務信息的審閱」進行審閱，其未有修訂的審閱報告將連同中期報告發送予股東。

刊發中期業績及中期報告

本中期業績公告已刊登於本公司網址(www.gdi.com.hk)及香港聯交所網址 (www.hkexnews.hk)。按上市規則要求載列所需資料的本公司截至 2026 年 6 月 30 日止六個月的中期報告將會寄發予本公司股東，並於適當時候於上述網址登載。

承董事會命
粵海投資有限公司
曠虎
董事總經理

香港，2026 年 8 月 28 日

於本公告日期，本公司董事會由三名執行董事曠虎先生、曾翰南先生和梁元娟女士；三名非執行董事王閔先生、李文昌先生和賀志鋒先生；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。