

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: 0270)

**截至 2017 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2017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。

<b>未經審核財務摘要</b>			
	<b>截至 9 月 30 日止九個月</b>		
	<b>2017 年</b>	<b>2016 年</b>	<b>變動</b>
	<b>(未經審核)</b>	<b>(未經審核)</b>	
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>	<b>%</b>
<b>收入</b>	<b>9,094,808</b>	<b>8,071,282</b>	<b>+12.7</b>
<b>稅前利潤</b>	<b>6,617,643</b>	<b>4,762,732</b>	<b>+38.9</b>
<b>歸屬於本公司所有者的溢利</b>	<b>4,968,677</b>	<b>3,413,797</b>	<b>+45.5</b>
	<b>2017 年 9 月 30 日</b>	<b>2016 年 12 月 31 日</b>	<b>變動</b>
	<b>(未經審核)</b>	<b>(經審核)</b>	
	<b>千港元</b>	<b>千港元</b>	<b>%</b>
<b>總資產</b>	<b>65,521,755</b>	<b>52,130,357</b>	<b>+25.7</b>
<b>所有者權益</b>	<b>38,953,844</b>	<b>32,221,968</b>	<b>+20.9</b>

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 2016 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。根據香港法例第622章《公司條例》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 2016 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法例第622章《公司條例》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 90.95 億港元（2016 年：80.71 億港元），較去年同期上升 12.7%。此外，本期間未經審核綜合稅前利潤增加 38.9%或 18.55 億港元至 66.18 億港元（2016 年：47.63 億港元），而歸屬於本公司所有者的未經審核綜合溢利於本期間增加 45.5%至 49.69 億港元（2016 年：34.14 億港元）。

收入的增長主要來自本期間有較佳表現的水資源業務，而稅前利潤及歸屬於本公司所有者的溢利的增加主要來自收購粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）約 73.82%的已發行股本產生的一次性議價收購收益 12.13 億港元。此外，投資物業公允值調整產生的淨收益為 4.43 億港元（2016 年：1.22 億港元），較去年同期增加 3.21 億港元。本集團本期間的利息收入總額及財務費用分別為 3.22 億港元（2016 年：2.82 億港元）及 7,800 萬港元（2016 年：9,400 萬港元）。本集團本期間的利息收入總額扣除財務費用增加 29.8%至 2.44 億港元（2016 年：1.88 億港元）。本期間的淨匯兌虧損為 600 萬港元（2016 年：1.99 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，對香港、深圳及東莞的總供水量為 14.11 億噸（2016 年：13.86 億噸），增幅為 1.8%，產生收入 48.39 億港元（2016 年：45.05 億港元），較去年同期上升 7.4%。

本期間，對港供水收入增加 6.4%至 39.09 億港元（2016 年：36.75 億港元）。本期間，對深圳及東莞地區的供水收入增加 12.0%至 9.30 億港元（2016 年：8.30 億港元）。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 32.40 億港元（2016 年：29.29 億港元），較去年同期上升 10.6%。

## 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」)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。

### 營運中水資源項目的規模

- 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及海南儋州粵海水務有限公司經營的供水廠的供水量分別為每日 290,000 噸、210,000 噸、150,000 噸、145,000 噸、130,000 噸、100,000 噸、355,000 噸、90,000 噸、50,000 噸及 10,000 噸。
- 此外，本公司的附屬公司，包括肇慶高新區粵海水務有限公司、豐順粵海水務有限公司及盱眙粵海水務有限公司經營的供水廠於本期間的新增或新收購供水量分別為每日 60,000 噸、60,000 噸及 150,000 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及開平粵海污水處理有限公司經營的污水處理廠的污水處理能力分別為每日 100,000 噸、90,000 噸、70,000 噸、50,000 噸、40,000 噸、40,000 噸、3,000 噸及 25,000 噸，每日合共 418,000 噸（2016 年：每日 390,000 噸）。
- 本公司的聯營公司，包括江河港武水務（常州）有限公司及廣州南沙粵海水務有限公司的供水量分別為每日 520,000 噸及 400,000 噸，每日合共 920,000 噸。

### 在建中水資源項目的規模

- 本公司的附屬公司，包括高州粵海水務有限公司、海南儋州粵海水務有限公司、肇慶高新區粵海水務有限公司及遂溪粵海水務有限公司在建中的供水廠的供水量分別為每日 100,000 噸、50,000 噸、50,000 噸及 20,000 噸，每日合共 220,000 噸。

- 本公司的附屬公司，包括汕尾粵海環保有限公司、海南儋州粵海水務有限公司、五華粵海清源環保有限公司及五華粵海綠源環保有限公司(於本期間成立)在建中的污水處理廠的污水處理能力分別為每日 30,000 噸、20,000 噸、15,000 噸及 11,000 噸，每日合共 76,000 噸。

其他水資源項目於本期間的收入合共為 1,089,403,000 港元 (2016 年：614,181,000 港元)。增長主要來自於在建中項目的建造收入增加 404,028,000 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)合共為 170,406,000 港元 (2016 年：167,612,000 港元)，較去年同期上升 1.7%。

#### 新水資源項目

於本期間，本集團在梅州、江蘇及肇慶以公開招標或協議方式收購五個新的水資源項目，總設計供水量為每日 270,000 噸，污水處理能力為每日 33,000 噸。該等項目的預計投資成本為人民幣 8.76 億元 (相等於約 10.31 億港元)。

於本期間，本集團在雲浮成功成為一個新水資源項目第一中標人，總設計供水量為每日 300,000 噸。該等項目的預計投資成本為人民幣 3.81 億元 (相等於約 4.48 億港元)。

此外，於 2017 年 7 月 7 日，粵海水務集團 (香港) 有限公司 (「粵海水務香港」，本公司全資附屬公司) 與廣東粵海水務股份有限公司 (「粵海水務股份」，本公司的最終控股公司—廣東粵海控股集團有限公司間接全資附屬公司) 及汕頭市城市建設開發總公司 (「汕頭建設開發」，獨立第三方) 訂立合同，據此，粵海水務香港及粵海水務股份同意於汕頭市自來水總公司改制成為一間有限責任公司後分別向汕頭市自來水總公司出資人民幣 16.39 億元 (相等於約 19.29 億港元) 及人民幣 6,700 萬元 (相等於約 7,900 萬港元)。

於完成上述資本投入後，粵海水務香港、粵海水務股份及汕頭建設開發將分別持有汕頭市自來水總公司 49%、2%及 49%股權。截至本公告日止，該交易尚未完成。該交易的進一步詳情載於本公司日期為 2017 年 7 月 7 日的公告內。

## 物業投資及發展

### 中國內地

#### 天河城廣場

於 2017 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。該購物中心及辦公大樓由本集團持有作投資用途。

天河城廣場的收入來自購物中心（包括由本集團經營的百貨店租金收入）及辦公大樓的租金收入。受到匯率波動的負面影響，天河城廣場於本期間的收入減少 3.6%至 833,471,000 港元（2016 年：864,306,000 港元）。若剔除外幣結算影響，天河城廣場收入比去年同期錄得減幅 0.5%。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及利息收入淨額）減少 7.1%至 570,869,000 港元（2016 年：614,184,000 港元）。

天河城購物中心於本期間取得近 99.9%（2016 年：99.8%）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 91.5%（2016 年：96.7%），本期間總收入為 144,103,000 港元（2016 年：161,567,000 港元），減少 10.8%。若剔除外幣結算影響，收入比去年同期錄得減幅 8.0%。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動）減少 16.0%至 117,859,000 港元（2016 年：140,238,000 港元）。

#### 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 140,000 平方米持作出租用途。

天津天河城購物中心於 2017 年 6 月 26 日開業，購物中心自開業至 2017 年 9 月 30 日期間的平均出租率為 96.0%。天津天河城購物中心於竣工時確認重估收益 410,180,000 港元。天津天河城購物中心於本期間的收入為 42,117,000 港元（包括由本集團經營的百貨店租金收入）。天津天河城購物中心於本期間的稅前虧損（不包括投資物業公允值變動）為 8,915,000 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（「天河城投資」）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。該幅土地正發展為一項大型綜合商業項目，當中若干建築面積分別約 153,000 平方米及約 187,000 平方米的物業將於項目建設竣工後持作出售及出租用途。於 2017 年 9 月 30 日，天河城投資根據合作合同於萬亞合共投放資金約為 22.97 億港元。

## 粵海置地

於 2017 年 4 月 18 日，本公司完成向粵海控股集團有限公司（本公司直接控股公司）收購粵海置地已發行股本約 73.82%，總代價為人民幣 3,658,794,000 元（相等於約 4,122,287,000 港元）。代價當中(i)人民幣 2,819,294,000 元（相等於約 3,176,440,000 港元）透過配發及發行 272,890,019 股本公司普通股；及(ii)人民幣 839,500,000 元（相等於約 945,847,000 港元）以現金支付。有關交易的其他詳情，請參閱本公司日期為 2017 年 2 月 24 日的通函。

粵海置地持有布心項目 100%權益，項目位於中國深圳羅湖區布心片區，是一個以珠寶為主題的多元商業綜合體。該項目的土地面積合共約為 66,526 平方米，計入容積比率的建築面積合共約為 432,051 平方米。另可在地下開發 30,000 平方米的商業用房。

布心項目第一期發展的西北部土地的總建築面積約為 166,000 平方米，當中可供出售面積約為 116,000 平方米。於本期間內，西北部土地的物業興建工作順利進行。此外，南部土地及北部土地已展開概念及產品設計工作。於 2017 年 9 月 30 日，本集團在布心項目的累計土地及發展成本約為 74.66 億港元。

## 香港

### 粵海投資大廈

本期間粵海投資大廈的平均出租率為 100%（2016 年：100%）。由於平均租金上升，本期間的總收入提升 2.7%至 41,680,000 港元（2016 年：40,587,000 港元）。

## 百貨營運

於 2017 年 9 月 30 日，本集團所經營的九間百貨店的總租用面積約為 186,600 平方米（2016 年 12 月 31 日：169,000 平方米）。本期間總收入增加 2.6% 至 548,398,000 港元（2016 年：534,407,000 港元）。本期間稅前利潤減少 1.5% 至 204,296,000 港元（2016 年：207,423,000 港元）。

由本集團營運的百貨店截至 2017 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 %
		2017 年 千港元	2016 年 千港元	
天河城百貨店	40,000	374,499	348,199	+7.6
萬博百貨店	19,600	64,412	65,679	-1.9
名盛百貨店	13,300	36,758	38,615	-4.8
東圃百貨店	28,400	36,279	34,989	+3.7
奧體百貨店	21,500	28,560	25,191	+13.4
白雲新城百貨店 (於 2016 年 7 月停業)	-	-	14,681	-100.0
東莞百貨店	9,800	2,332	2,520	-7.5
南海百貨店	28,400	2,475	2,504	-1.2
粵海仰忠匯百貨店	8,000	1,302	2,029	-35.8
天津天河城百貨店 (於 2017 年 6 月開業)	17,600	1,781	-	不適用
	<u>186,600</u>	<u>548,398</u>	<u>534,407</u>	<u>+2.6</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%。由於競爭激烈，本集團於本期間分佔廣東永旺天河城的溢利為 2,569,000 港元（2016 年：4,496,000 港元），減少 42.9%。

## 酒店持有、營運及管理

於 2017 年 9 月 30 日，本集團之酒店管理團隊合共管理 31 間酒店（2016 年 12 月 31 日：42 間）。於 2017 年 9 月 30 日，本集團擁有五間酒店，五間均為星級酒店。本期間內，粵海喜來登酒店的平均房價為 1,165 港元（2016 年：1,173 港元），其餘四間星級酒店之平均房價為 653 港元（2016 年：628 港元）。本期間內，粵海喜來登酒店的平均入住率為 89.6%（2016 年：86.3%），其餘四間星級酒店的平均入住率為 78.9%（2016 年：77.6%）。

本期間酒店經營及管理業務的收入增加 2.8% 至 473,976,000 港元（2016 年：461,204,000 港元）。本期間的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額）增加 43.5% 至 107,118,000 港元（2016 年：74,659,000 港元）。

## 能源項目

### 中山發電項目

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 18.48 億千瓦時（2016 年：14.63 億千瓦時），增幅為 26.3%。因此，本期間中山發電項目的售電及相關業務收入增加 31.7% 至 929,989,000 港元（2016 年：706,264,000 港元）。然而，由於煤價大幅上漲，本期間的稅前利潤（不包括匯兌差異淨額及淨財務費用）為 130,515,000 港元（2016 年：254,877,000 港元），減幅為 48.8%。

### 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 2017 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 95.75 億千瓦時（2016 年：79.63 億千瓦時），增幅為 20.2%。本期間收入增加 12.2% 至 3,990,364,000 港元（2016 年：3,557,508,000 港元）。由於煤價大幅上漲，粵電靖海發電於本期間稅前利潤為 251,680,000 港元（2016 年：735,477,000 港元），減幅為 65.8%。本集團於本期間分佔粵電靖海發電的溢利為 48,421,000 港元（2016 年：133,866,000 港元）。

## 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 99.6 公里的主線，及三條總長達 52.7 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交通流量為 25,160 架次（2016 年：22,470 架次）。新長江公司於本期間的收入為 507,922,000 港元（2016 年：463,652,000 港元），比去年同期增加 9.5%。本期間的稅前利潤為 309,304,000 港元（2016 年：279,168,000 港元），增加 10.8%。



## 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」）。

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 55.95 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，本集團有權按由項目公司(定義見下文)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）以 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。

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（「項目公司」或「粵海銀瓶」）以履行本公司於銀瓶 PPP 項目的責任。粵海銀瓶成立後，本公司根據合作協議的權利及義務已轉移予粵海銀瓶。於本期間，一項目道路的預算建設費用已獲相關政府機構批准，預期即將展開建設。於本期間，沒有支付及應付建設費用。

## 展望

全球經濟復蘇腳步加速，但大綜商品價格仍處於低位，且發達國家通脹低於預期。地緣政治不確定因素可能為世界經濟持久增長帶來阻礙。我們將在持續穩步推進集團發展戰略的基礎上，密切關注宏觀經濟及資本市場形勢變化，尋求行業拓展機遇，力求繼續為利益相關方創造長遠價值。

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，並關注涉及公私合夥制項目及“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2017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2017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  
黃小峰

香港，2017年10月30日

於本公告日期，本公司董事會由四名執行董事黃小峰先生、溫引珩先生、何林麗屏女士和曾翰南先生；五名非執行董事蔡勇先生、張輝先生、趙春曉女士、藍汝宁先生和李偉強先生；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。