

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2024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

	2024年 千港元	2023年 千港元	變動 %
收入	<u>12,290,690</u>	<u>11,369,355</u>	+8.1
發展中待售物業撇減	-	(134,505)	
投資物業公允值變動	(60,360)	384,613	
稅前利潤	<u>3,664,178</u>	<u>3,942,351</u>	-7.1
歸屬於本公司所有者的溢利	<u>2,410,985</u>	<u>2,526,909</u>	-4.6
每股盈利—基本	<u>港幣 36.88 仙</u>	<u>港幣 38.65 仙</u>	-4.6
每股中期股息	<u>港幣 23.97 仙</u>	<u>港幣 18.71 仙</u>	+28.1

綜合財務信息

截至2024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」）欣然宣佈本公司及其附屬公司（「本集團」）截至2024年6月30日止六個月之未經審核綜合業績及2023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畢馬威會計師事務所審閱。

簡明綜合損益表

截至2024年6月30日止六個月

	附註	截至6月30日止 六個月	
		2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
收入	4	12,290,690	11,369,355
銷售成本		<u>(6,821,648)</u>	<u>(5,907,926)</u>
毛利		5,469,042	5,461,429
其他收入及收益淨額		249,466	254,870
投資物業公允值變動		(60,360)	384,613
銷售及分銷費用		(372,451)	(407,142)
行政費用		(1,129,029)	(1,229,640)
匯兌差異淨額		6,241	32,533
其他經營收入/(費用)淨額		48,575	(75,608)
財務費用	5	(646,553)	(586,302)
應佔聯營公司溢利減虧損		<u>99,247</u>	<u>107,598</u>
稅前利潤	6	3,664,178	3,942,351
所得稅費用	7	<u>(998,396)</u>	<u>(1,091,216)</u>
本期溢利		<u>2,665,782</u>	<u>2,851,135</u>
歸屬於：			
本公司所有者		2,410,985	2,526,909
非控股權益		<u>254,797</u>	<u>324,226</u>
		<u>2,665,782</u>	<u>2,851,135</u>
本公司普通權益所有者應佔每股盈利	9		
基本及攤薄後		<u>港幣36.88仙</u>	<u>港幣38.65仙</u>

簡明綜合全面收入表
截至2024年6月30日止六個月

	截至6月30日止 六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
本期溢利	<u>2,665,782</u>	<u>2,851,135</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	(387,431)	(1,803,325)
- 聯營公司	<u>(25,157)</u>	<u>(115,863)</u>
於其後期間可重新分類至損益的其他全面收入	<u>(412,588)</u>	<u>(1,919,188)</u>
於其後期間不可重新分類至損益的其他全面收入：		
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	6,333	-
應佔重新計量設定收益計劃收益，扣除稅項	<u>-</u>	<u>2,950</u>
本期其他全面收入，扣除稅項	<u>(406,255)</u>	<u>(1,916,238)</u>
本期全面收入總額	<u>2,259,527</u>	<u>934,897</u>
歸屬於：		
本公司所有者	2,121,850	1,087,243
非控股權益	<u>137,677</u>	<u>(152,346)</u>
	<u>2,259,527</u>	<u>934,897</u>

簡明綜合財務狀況表
2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元
非流動資產			
物業、廠房及設備		10,076,801	10,289,697
投資物業		25,310,081	25,502,014
使用權資產		1,014,784	1,056,960
商譽		848,255	851,725
其他無形資產		637,717	660,065
於聯營公司的投資		3,744,024	3,702,949
經營特許權		20,803,233	21,638,190
服務特許權安排之應收賬款		17,170,342	17,191,845
一項合作安排之應收賬款		1,946,894	1,966,103
按攤餘成本計量的其他財務資產	10	2,197,771	-
指定為按公允值計入其他全面收入的股本投資		56,708	56,829
預付款項及其他應收款		447,425	510,304
遞延稅項資產		1,251,780	1,261,480
非流動資產總額		<u>85,505,815</u>	<u>84,688,161</u>
流動資產			
發展中待售物業		21,949,461	23,591,871
已竣工待售物業		8,757,403	9,236,027
可收回稅項		335,165	617,911
存貨		423,290	355,818
服務特許權安排之應收賬款		574,431	578,348
一項合作安排之應收賬款		147,837	256,293
應收賬款、預付款項及其他應收款	11	7,674,475	6,658,147
應收附屬公司非控股權益所有者賬款		896,713	901,896
受限制銀行結餘		430,202	487,884
現金及銀行結餘		13,135,303	12,593,616
流動資產總額		<u>54,324,280</u>	<u>55,277,811</u>

簡明綜合財務狀況表（續）
2024年6月30日

	附註	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元
流動負債			
應付賬款、應計負債及其他負債	12	(14,553,839)	(16,375,510)
合約負債		(11,303,012)	(10,818,229)
應付稅項		(2,577,455)	(2,683,487)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款		(454,478)	(488,767)
銀行及其他借貸	13	(12,436,123)	(15,252,492)
租賃負債		(53,569)	(47,707)
應付股息		(806,113)	-
流動負債總額		<u>(42,184,589)</u>	<u>(45,666,192)</u>
流動資產淨值		<u>12,139,691</u>	<u>9,611,619</u>
總資產減流動負債		<u>97,645,506</u>	<u>94,299,780</u>
非流動負債			
銀行及其他借貸	13	(29,209,043)	(27,175,184)
租賃負債		(547,557)	(558,113)
應付附屬公司非控股權益所有者賬款		(4,384)	(4,416)
其他負債及合約負債		(1,387,990)	(1,383,185)
遞延稅項負債		<u>(7,228,569)</u>	<u>(7,149,257)</u>
非流動負債總額		<u>(38,377,543)</u>	<u>(36,270,155)</u>
資產淨值		<u>59,267,963</u>	<u>58,029,625</u>
權益			
本公司所有者應佔權益			
股本		8,966,177	8,966,177
儲備		<u>34,151,770</u>	<u>32,836,033</u>
		43,117,947	41,802,210
非控股權益		<u>16,150,016</u>	<u>16,227,415</u>
權益總額		<u>59,267,963</u>	<u>58,029,625</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。

本集團載列於本公告截至2024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（「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2023年12月31日止年度財務報表一併閱覽。

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2023年12月31日止年度的年度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」）（亦包括香港會計準則及詮釋）除外，其詳情載於下文附註2。

此截至2024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2023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2023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截至2023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《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所引致的會計政策變動外，截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的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 2023 年 12 月 31 日止年度的年度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，該等修訂於 2024 年 1 月 1 日或之後開始的年度期間強制生效，以編製本集團的綜合財務報表：

- 香港會計準則第 1 號的修訂，*財務報表的呈列：負債分類為流動或非流動*
- 香港會計準則第 1 號的修訂，*財務報表的呈列：附有契諾的非流動負債*
- 香港財務報告準則第 16 號的修訂，*租賃：售後租回的租賃負債*
- 香港會計準則第 7 號的修訂，*現金流量報表*及香港財務報告準則第 7 號的修訂，*金融工具：披露-供應商融資安排*

於本期間應用經修訂香港財務報告準則對本集團於當前及過往期間的財務狀況及表現及／或此中期財務信息所載披露並無造成重大影響。

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) 物業投資及發展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及從事中國內地物業發展及銷售業務。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於道路及橋樑項目，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。

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。分部表現乃按可報告分部溢利／（虧損）進行評估，即經調整稅前利潤／（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利息收入、按公允值計入損益的財務資產利息收入、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、視作出售聯營公司收益、財務費用（租賃負債利息除外）及應佔聯營公司溢利減虧損不納入該等計算外，經調整稅前利潤／（虧損）的計量與本集團稅前利潤的計算方式一致。

分部資產包括總資產，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，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 及發展		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	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
分部收入：						
來自外部客戶之收入	7,051,438	7,950,125	3,582,522	1,673,223	389,592	403,813
分部間銷售	-	-	45,694	46,554	-	-
來自外部來源之 其他收入及收益	39,957	37,994	2,962	4,098	8,680	2,329
來自分部間交易之 其他收入	-	-	-	-	-	-
合計	<u>7,091,395</u>	<u>7,988,119</u>	<u>3,631,178</u>	<u>1,723,875</u>	<u>398,272</u>	<u>406,142</u>
分部業績	<u>3,421,332</u>	<u>3,307,999</u>	<u>261,008</u>	<u>706,218</u>	<u>(9,387)</u>	<u>(32,248)</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						
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	26	-	-	-	-	-
視作出售聯營公司收益	-	13,963	-	-	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	47,601	47,590	-	-	(3,154)	8,880
稅前利潤						
所得稅費用						
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	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
分部收入：						
來自外部客戶之收入	629,462	697,542	315,188	302,337	322,488	342,315
分部間銷售	175,101	190,977	-	-	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	10,063	20,464	16	45	68,842	74,612
來自分部間交易之						
其他收入	-	-	-	-	-	-
合計	<u>814,626</u>	<u>908,983</u>	<u>315,204</u>	<u>302,382</u>	<u>391,330</u>	<u>416,927</u>
分部業績	<u>77,302</u>	<u>57,835</u>	<u>60,216</u>	<u>91,160</u>	<u>225,158</u>	<u>236,043</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						
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	-	-	-	-	-	-
視作出售聯營公司收益	-	-	-	-	-	-
財務費用						
應佔聯營公司溢利減虧損	54,800	51,128	-	-	-	-
稅前利潤						
所得稅費用						
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		截至6月30日止		截至6月30日止	
	六個月		六個月		六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
分部收入：						
來自外部客戶之收入	-	-	-	-	12,290,690	11,369,355
分部間銷售	9,540	9,987	(230,335)	(247,518)	-	-
來自外部來源之						
其他收入及收益	8,223	-	-	-	138,743	139,542
來自分部間交易之						
其他收入	4,117	3,632	(4,117)	(3,632)	-	-
合計	<u>21,880</u>	<u>13,619</u>	<u>(234,452)</u>	<u>(251,150)</u>	<u>12,429,433</u>	<u>11,508,897</u>
分部業績	<u>(62,418)</u>	<u>(111,230)</u>	<u>113,312</u>	<u>35,755</u>	4,086,523	4,291,532
銀行利息收入					100,383	101,365
按攤餘成本計量的其他財務						
資產利息收入					6,399	-
按公允值計入損益的財務						
資產利息收入					3,915	-
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	-	-	-	-	26	-
視作出售聯營公司收益	-	-	-	-	-	13,963
財務費用					(632,315)	(572,107)
應佔聯營公司溢利減虧損	-	-	-	-	99,247	107,598
稅前利潤					3,664,178	3,942,351
所得稅費用					(998,396)	(1,091,216)
本期溢利					<u>2,665,782</u>	<u>2,851,135</u>

3. 經營分部資料 (續)

分部資產及負債：

	水資源		物業投資 及發展		百貨營運	
	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元
	分部資產 未分配資產	53,302,084	53,267,723	58,615,276	60,992,028	871,112
總資產						
分部負債 未分配負債	10,859,769	11,799,551	15,073,195	15,286,140	1,282,863	1,510,226
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	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
	匯兌(虧損)/收益淨額	(1,998)	10,469	20,480	88,489	(3,177)

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	
	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元
分部資產 未分配資產	2,843,058	2,900,129	2,046,145	2,112,463	5,211,036	5,301,994
總資產						
分部負債 未分配負債	457,805	447,202	202,055	234,580	264,779	274,451
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	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
匯兌(虧損)/收益淨額	2,986	13,361	(74)	(3,560)	(2,388)	(10,337)

3. 經營分部資料 (續)

分部資產及負債：(續)

	其他		抵銷		綜合	
	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元
分部資產	42,537	46,636	(537,532)	(662,010)	122,393,716	124,922,132
未分配資產					<u>17,436,379</u>	<u>15,043,840</u>
總資產					<u>139,830,095</u>	<u>139,965,972</u>
分部負債	162,535	163,627	(115,084)	(158,359)	28,187,917	29,557,418
未分配負債					<u>52,374,215</u>	<u>52,378,929</u>
總負債					<u>80,562,132</u>	<u>81,936,347</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	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
匯兌(虧損)/收益淨額	(9,721)	(51,879)	133	204	6,241	32,533

4. 收入

收入（扣除與銷售相關稅項後）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；服務特許權安排財務收入及因銷售已竣工物業產生的發票值。

收入分類的分析如下：

	截至6月30日止 六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023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	2,203,364	2,163,795
供水收入—香港	2,801,585	2,736,191
污水處理服務收入	506,781	436,574
建設服務收入	135,463	1,007,015
水管安裝及諮詢服務收入	672,385	943,382
銷售設備	334,400	280,535
<u>物業投資及發展分部</u>		
銷售物業	2,778,718	957,917
管理費收入	111,788	106,551
<u>百貨營運分部</u>		
特許專櫃銷售的佣金收入	175,285	195,732
銷售貨品	191,420	178,510
管理費收入	3,862	6,977
<u>發電分部</u>		
銷售電力及蒸汽	629,462	697,542
<u>酒店經營及管理分部</u>		
酒店收入	292,751	278,816
管理費收入	5,325	5,854
<u>道路及橋樑分部</u>		
路費收入	312,881	333,047
管理費及維護費收入	9,607	9,268
客戶合約收入	<u>11,165,077</u>	<u>10,337,706</u>

4. 收入（續）

收入分類的分析如下：（續）

	截至6月30日止 六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023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	397,460	382,633
租金收入	<u>728,153</u>	<u>649,016</u>
收入合計	<u>12,290,690</u>	<u>11,369,355</u>
(b) 地區*：		
<u>中國內地</u>		
水資源分部	6,653,978	7,567,492
物業投資及發展分部	2,890,506	1,064,468
百貨營運分部	370,567	381,219
發電分部	629,462	697,542
酒店經營及管理分部	195,763	187,984
道路及橋樑分部	<u>322,488</u>	<u>342,315</u>
	11,062,764	10,241,020
<u>香港</u>		
酒店經營及管理分部	<u>102,313</u>	<u>96,686</u>
客戶合約收入	11,165,077	10,337,706
其他來源之收入		
服務特許權安排財務收入	397,460	382,633
租金收入	<u>728,153</u>	<u>649,016</u>
收入合計	<u>12,290,690</u>	<u>11,369,355</u>

* 地區乃基於提供服務或交出貨物的所在位置而定。

5. 財務費用

財務費用的分析如下：

	截至6月30日止 六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
銀行及其他借貸利息	619,818	601,960
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	55,597	84,264
來自同系附屬公司的貸款利息	109,491	232,978
來自一間聯營公司的貸款利息	15,319	8,340
租賃負債利息	14,238	14,195
設定收益責任相關利息	<u>1,265</u>	<u>1,320</u>
已發生的財務費用	815,728	943,057
減：已資本化的利息	<u>(169,175)</u>	<u>(356,755)</u>
本期財務費用支出	<u>646,553</u>	<u>586,302</u>

截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，適用於借入資金及用作開發待售物業、發展中投資物業、在建工程及經營特許權的資本化年利率介乎 2.28% 至 6.81%（2023 年：年利率介乎 2.90% 至 6.65%）。

6. 稅前利潤

本集團之稅前利潤已扣除／（計入）以下項目：

	截至6月30日止	
	六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
銀行利息收入**	(100,383)	(101,365)
按攤餘成本計量的其他財務資產利息收入**	(6,399)	-
按公允值計入損益的財務資產利息收入**	(3,915)	-
一項合作安排之應收賬款的利息收入**	(67,878)	(73,012)
存貨銷售的成本*	840,182	939,287
提供服務的成本*	2,554,845	3,445,696
銷售物業的成本*	2,659,345	767,736
物業、廠房及設備折舊	419,471	406,934
使用權資產折舊	32,819	38,744
政府補助款***^	(27,807)	(44,045)
經營特許權攤銷*	767,276	755,207
其他無形資產攤銷	17,760	17,945
發展中待售物業撇減***	-	134,505

* 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／（費用）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。

7. 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%（2023 年：25%）的稅率繳交企業所得稅。土地增值稅按中國適用的有關法律法規和規定作出撥備。土地增值稅已按增值金額計入若干允許的扣減項目後於累進稅率範圍作出撥備。

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%（2023 年：16.5%）的稅率計提準備。

	截至6月30日止 六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
本期 — 中國內地		
本期支出	945,807	848,907
過往年度多提準備	(89,631)	(11,286)
本期 — 香港		
本期支出	7,203	7,235
遞延稅項	<u>135,017</u>	<u>246,360</u>
本期稅項支出總額	<u>998,396</u>	<u>1,091,216</u>

8. 股息

	截至6月30日止 六個月	
	2024年 (未經審核) 千港元	2023年 (未經審核) 千港元
中期 — 每股普通股港幣 23.97 仙（2023 年：港幣 18.71 仙）	<u>1,567,116</u>	<u>1,223,226</u>

於 2024 年 8 月 28 日（2023 年：2023 年 8 月 29 日）舉行之董事會會議上，董事議決向本公司股東派付截至 2024 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股港幣 23.97 仙（2023 年：港幣 18.71 仙）。

10. 按攤餘成本計量的其他財務資產

於2024年6月30日，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，本金為人民幣、於三年內到期及於到期日獲本金保障。

11. 應收賬款、預付款項及其他應收款

於2024年6月30日，本集團之應收賬款、預付款項及其他應收款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4,333,529,000港元(2023年12月31日：3,487,921,000港元)。除對新客戶要求預支貨款外，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11%(2023年12月31日：6%)乃應收自本集團的一名主要客戶，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：

	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元
未逾期或逾期三個月內	2,626,259	2,280,458
逾期三個月至六個月	510,106	304,550
逾期六個月至一年	636,347	591,212
逾期一年以上	599,610	351,275
	<u>4,372,322</u>	<u>3,527,495</u>
減：虧損撥備	<u>(38,793)</u>	<u>(39,574)</u>
	<u>4,333,529</u>	<u>3,487,921</u>

12. 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 2024 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 5,606,026,000 港元（2023 年 12 月 31 日：6,070,290,000 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：

	2024年 6月30日 (未經審核) 千港元	2023年 12月31日 (經審核) 千港元
三個月內	5,528,173	6,053,121
三個月至六個月	<u>77,853</u>	<u>17,169</u>
	<u>5,606,026</u>	<u>6,070,290</u>

13. 銀行及其他借貸

於 2024 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 4,100,109,000 港元（2023 年 12 月 31 日：1,922,297,000 港元）、來自同系附屬公司的貸款 5,421,456,000 港元（2023 年 12 月 31 日：6,551,271,000 港元）及來自一間聯營公司的貸款 1,051,872,000 港元（2023 年 12 月 31 日：1,103,500,000 港元）。

14. 或然負債

於 2024 年 6 月 30 日，本集團就銀行授予為購買本集團待售物業的買家所安排的按揭貸款提供擔保予若干銀行。根據該等擔保的條款，如任何該等買家的按揭供款違約，本集團需負責向銀行償還違約買家相關尚未償還按揭本金，連同應計利息及罰金，屆時本集團將有權（但不限於）接管相關物業的法定業權及所有權。本集團的擔保期自授出該等按揭貸款日起至物業房地產所有權證發出日為止。於 2024 年 6 月 30 日，本集團就該等未償擔保的金額為 4,991,270,000 港元（2023 年 12 月 31 日：4,675,936,000 港元）。

管理層討論及分析

業績

本集團截至 2024 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 24.11 億港元（2023 年：25.27 億港元），較去年同期減少 4.6%。每股基本盈利為港幣 36.88 仙（2023 年：港幣 38.65 仙），較去年同期減少 4.6%。

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 23.97 仙（2023 年：港幣 18.71 仙）。

財務回顧

本集團於本期間的未經審核綜合收入為 122.91 億港元（2023 年：113.69 億港元），較去年同期增加 8.1%。收入的增加主要來自物業投資及發展業務的收入增加。

本期間未經審核綜合稅前利潤（不包括投資物業公允值變動及發展中待售物業撇減）增加 0.9% 至 37.25 億港元（2023 年：36.92 億港元），主要是由於水資源業務及發電業務維持穩定增長，抵銷了物業投資及發展業務利潤下跌及受人民幣兌港元匯率較去年同期下跌 2.2% 的影響。本集團於本期間的投資物業公允值調整產生的淨虧損為 6,000 萬港元（2023 年：淨收益 3.85 億港元）、並無計提持有的發展中待售物業減值（2023 年：1.35 億港元）、淨匯兌收益為 600 萬港元（2023 年：3,300 萬港元）及淨財務費用為 5.22 億港元（2023 年：4.71 億港元）。本期間的未經審核綜合稅前利潤減少 7.1% 至 36.64 億港元（2023 年：39.42 億港元）。本期間歸屬於本公司所有者的未經審核綜合溢利減少 4.6% 至 24.11 億港元（2023 年：25.27 億港元）。

於 2024 年 6 月 30 日，未經審核歸屬於本公司所有者權益為 431.18 億港元（2023 年 12 月 31 日：418.02 億港元（經審核）），本期間內增加約 13.16 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 24.11 億港元、於本期間內分配股息 8.06 億港元及與人民幣貶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虧損 2.95 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 2024 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%（2023 年 12 月 31 日：96.04%）。由粵港供水控股持有 99.0%（2023 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 11.59 億噸（2023 年：11.66 億噸），減幅為 0.6%，產生收入 34.85 億港元（2023 年：34.25 億港元），較去年同期增加 1.8%。

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 28.02 億港元（2023 年：27.36 億港元）。本期間內對深圳及東莞地區的供水收入減少 0.9% 至 6.83 億港元（2023 年：6.89 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 23.25 億港元（2023 年：22.07 億港元），較去年同期增加 5.3%。

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。

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 2024 年 6 月 30 日分別為每日 16,150,200 噸（2023 年 12 月 31 日：每日 16,150,200 噸）及每日 3,345,900 噸（2023 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 2024 年 6 月 30 日分別為每日 10,736,800 噸（2023 年 6 月 30 日：每日 10,086,800 噸）及每日 2,054,400 噸（2023 年 6 月 30 日：每日 1,929,400 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 2024 年 6 月 30 日分別為每日 1,287,000 噸及每日 50,000 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	-	50,000
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
開平粵海污水處理有限公司	-	25,000
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	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	453,000
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	134,200	-
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
於 2024 年 6 月 30 日合共	<u>8,786,800</u>	<u>2,054,400</u>
於 2023 年 6 月 30 日合共	<u>8,136,800</u>	<u>1,929,400</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 2024 年 6 月 30 日合共	<u>1,950,000</u>
於 2023 年 6 月 30 日合共	<u>1,950,000</u>

在建中水資源項目的規模

於2024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：

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)
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	-
邳州粵海環保有限公司	-	35,000
河北粵海水務集團有限公司及其附屬公司	-	15,000
信宜粵海水務有限公司	100,000	-
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	50,000	-
合共	<u>1,287,000</u>	<u>50,000</u>

其他水資源項目於本期間的收入合共減少 20.9% 至 3,596,779,000 港元（2023 年：4,549,481,000 港元），當中建設服務收入為 135,463,000 港元（2023 年：1,007,015,000 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 1,150,568,000 港元（2023 年：1,150,402,000 港元）。

物業投資及發展

中國內地

粵海天河城

於 2024 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%（2023 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%（2023 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及發展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 10.9% 至 793,223,000 港元（2023 年：715,058,000 港元），主要為平均租金水平及部份物業出租率有所提升，以及新開業的粵海天地項目影響。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 11.8% 至 448,306,000 港元（2023 年：401,002,000 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 %
			2024 年 千港元	2023 年 千港元	
天河城廣場－天河城購物中心	107,000	98.9	349,486	327,005	+6.9
天河城廣場－粵海天河城大廈	88,000	85.2	87,397	92,810	-5.8
番禺天河城購物中心	144,000	94.4	120,017	119,912	+0.1
天津天河城購物中心	145,000	97.4	140,127	111,903	+25.2
廣州動漫星城	23,000	99.7	44,557	26,542	+67.9
深圳天河城	58,900	93.9	32,088	36,886	-13.0
粵海天地（於 2023 年 12 月開業）	19,000	90.2	19,551	-	+100.0
	<u>584,900</u>		<u>793,223</u>	<u>715,058</u>	<u>+10.9</u>

粵海置地控股有限公司（「粵海置地」）

本公司於粵海置地的實際權益約為 73.82% (2023 年 12 月 31 日：73.82%)。

粵海置地持有的已竣工待售物業、持有的發展中待售物業及主要投資物業的詳情如下：

項目基本情況

物業項目名稱	狀態	用途	粵海置地 持有權益	項目總樓面 面積約數 (平方米)	計容總樓面 面積約數* (平方米)	預計竣工 備案時間
深圳市						
深圳·粵海城 (西北地塊)	竣工	商務公寓/ 商業	100%	167,376	122,083	不適用
深圳·粵海城 (北地塊)	竣工	商業/寫字樓	100%	219,864	153,126	不適用
深圳·粵海城 (南地塊)	竣工	商業/寫字樓	100%	255,373	206,618	不適用
廣州市						
廣州·粵海 雲港城	在售	住宅/商務公 寓/商業/ 寫字樓	100%	728,549	506,000	2027 年
廣州·粵海 拾桂府	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
如英居	竣工	車位	80%	不適用	不適用	不適用
寶華軒	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用
佛山市						
佛山·粵海 拾桂府	在售	住宅	100%	203,171	151,492	2024 年
佛山·粵海 壹桂府	在售	住宅/商業/ 寫字樓	51%	154,414	118,122	2026 年
珠海市						
珠海·粵海 拾桂府	在售	住宅/商業	100%	248,598	166,875	2024 年
中山市						
中山·粵海城	在售	住宅	97.64%	321,456	247,028	2025 年
江門市						
江門·粵海 壹桂府	竣工	住宅/商務公 寓/商業	100%	222,708	164,216	不適用
江門·粵海城 (3 號土地)	竣工	住宅	51%	163,181	122,331	不適用
江門·粵海城 (4 號土地)	在售	住宅/商務公 寓/商業	51%	299,029	207,419	2027 年

項目基本情況 (續)

物業項目名稱	狀態	用途	粵海置地 持有權益	項目總樓面 面積約數 (平方米)	計容總樓面 面積約數* (平方米)	預計竣工 備案時間
江門·粵海城 (5號土地)	待開發	住宅	51%	89,201	63,150	2027年
惠州市						
惠州·粵海 壹桂府	在售	住宅/商務公 寓/商業	100%	140,163	92,094	2025年
惠州·惠陽 麗江花園	竣工	車位	100%	不適用	不適用	不適用

星號(*)表示總樓面面積約數包括：(1) 深圳粵海城項目地下商業總樓面面積 30,000 平方米；及(2) 各項目公用及移交當地政府面積。

項目銷售情況

物業項目名稱	可供出售 總樓面面積 約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約總 樓面面積佔可 供出售總樓面 面積比例	已交付總樓面面積約數		累計已交付總 樓面面積佔可 供出售總樓面 面積比例
		本回顧 期間 (平方米)	累計 (平方米)		本回顧 期間 (平方米)	累計 (平方米)	
深圳市							
深圳·粵海城 (西北地塊)	114,986	-	104,912	91.2%	-	104,912	91.2%
深圳·粵海城 (北地塊)	84,246	14,068	14,068	16.7%	-	-	0.0%
廣州市							
廣州·粵海 雲港城	492,223	19,587	99,669	20.2%	不適用	不適用	不適用
廣州·粵海 拾桂府 (車位)	2,764	-	2,697	97.6%	-	2,697	97.6%
如英居 (車位)	8,052	49	6,670	82.8%	49	6,670	82.8%
寶華軒 (車位)	245	-	38	15.5%	-	38	15.5%
佛山市							
佛山·粵海 拾桂府	146,240	13,870	85,748	58.6%	49,536	67,943	46.5%
佛山·粵海 拾桂府 (車位)	9,914	4,503	4,503	45.4%	2,811	2,811	28.4%
佛山·粵海 壹桂府	117,692	12,475	23,237	19.7%	不適用	不適用	不適用

項目銷售情況（續）

物業項目名稱	可供出售 總樓面面積 約數 (平方米)	已簽約總樓面面積約數		累計已簽約總 樓面面積佔可 供出售總樓面 面積比例	已交付總樓面面積約數		累計已交付總 樓面面積佔可 供出售總樓面 面積比例
		本回顧 期間 (平方米)	累計 (平方米)		本回顧 期間 (平方米)	累計 (平方米)	
珠海市							
珠海·粵海 拾桂府	145,781	6,139	70,463	48.3%	19,229	50,914	34.9%
中山市							
中山·粵海城	236,728	20,815	89,108	37.6%	30,263	63,280	26.7%
江門市							
江門·粵海 壹桂府	158,407	16,165	122,434	77.3%	13,664	115,408	72.9%
江門·粵海 壹桂府 (車位)	37,574	1,889	7,600	20.2%	2,055	7,253	19.3%
江門·粵海城 (3號土地)	119,334	13,827	97,111	81.4%	14,132	90,236	75.6%
江門·粵海城 (3號土地) (車位)	29,895	1,457	9,914	33.2%	1,521	8,757	29.3%
江門·粵海城 (4號土地)	204,229	21,566	34,975	17.1%	9,334	20,323	10.0%
江門·粵海城 (5號土地)	42,254	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用
惠州市							
惠州·粵海 壹桂府	89,240	5,468	19,982	22.4%	不適用	不適用	不適用
惠州·惠陽 麗江花園 (車位)	1,504	13	229	15.2%	13	229	15.2%

本期間，粵海置地物業已簽約（包括持有的已竣工待售物業及持有的發展中待售物業）及交付總樓面面積分別錄得約 152,000 平方米（2023 年：165,000 平方米）及 143,000 平方米（2023 年：75,000 平方米）。粵海置地於本期間的收入增加 188.0% 至 2,803,824,000 港元（2023 年：973,596,000 港元），當中銷售物業的收入為 2,778,718,000 港元（2023 年：957,917,000 港元）。投資物業公允值調整產生的淨收益為 193,000 港元（2023 年：258,807,000 港元）及並無計提持有的發展中待售物業減值（2023 年：134,505,000 港元）。粵海置地於本期間的稅前虧損為 282,564,000 港元（2023 年：24,450,000 港元）。若剔除投資物業公允值變動、持有的發展中待售物業減值和淨財務費用影響，粵海置地於本期間的稅前虧損為 105,005,000 港元（2023 年：35,737,000 港元），主要是 2023 年同期交付的物業有較高的毛利率。

於 2024 年 6 月 30 日，粵海置地持有已竣工待售物業約 86.64 億港元（2023 年 12 月 31 日：91.41 億港元）及發展中待售物業約 219.49 億港元（2023 年 12 月 31 日：235.92 億港元），合共約 306.13 億港元（2023 年 12 月 31 日：327.33 億港元），其中已簽約並收款但未交付物業的銷售金額約 103.31 億港元（2023 年 12 月 31 日：95.17 億港元）列為合約負債，相關物業交付時將確認為收入。

香港

粵海投資大廈

本期間粵海投資大廈的平均出租率為 96.4%（2023 年：90.0%）。本期間的總收入增加 3.5% 至 24,585,000 港元（2023 年：23,764,000 港元）。

百貨營運

於 2024 年 6 月 30 日，本集團所經營的六間（2023 年 12 月 31 日：五間）百貨店的總租用面積約為 197,540 平方米（2023 年 12 月 31 日：209,900 平方米）。本期間總收入減少 3.5% 至 389,592,000 港元（2023 年：403,813,000 港元）。本期間的稅前利潤（不包括投資物業公允值變動和租賃變更收益）減少 10.2% 至 38,669,000 港元（2023 年：43,057,000 港元）。

由本集團營運的百貨店截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的收入如下：

	租用面積 平方米	截至 6 月 30 日止 六個月的收入		變動 %
		2024 年 千港元	2023 年 千港元	
天河城百貨店	41,500	309,523	303,197	+2.1
萬博百貨店	17,100	23,134	26,754	-13.5
名盛百貨店（於 2023 年 3 月停業）	-	-	7,113	-100.0
東圃百貨店	18,800	25,045	34,310	-27.0
奧體百貨店	21,500	20,892	21,248	-1.7
花都店	98,500	10,956	11,191	-2.1
TeemLife 北京路家居館（於 2024 年 5 月開業）	140	42	-	+100.0
	<u>197,540</u>	<u>389,592</u>	<u>403,813</u>	<u>-3.5</u>

酒店持有、經營及管理

於 2024 年 6 月 30 日，本集團之酒店管理團隊合共管理 20 間酒店（2023 年 12 月 31 日：20 間），其中三間位於香港及 17 間位於中國內地。於 2024 年 6 月 30 日，本集團擁有的六間酒店中，各有兩間位於香港及珠海及各有一間位於深圳及廣州。該六間酒店中，有四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 1,291 港元（2023 年：1,203 港元），其餘五間酒店之平均房價為 698 港元（2023 年：700 港元）。本期間內，粵海喜來登酒店的平均入住率為 93.4%（2023 年：94.6%），其餘五間酒店的平均入住率為 68.3%（2023 年：65.0%）。

本期間酒店持有、經營及管理業務的收入增加 4.3% 至 315,188,000 港元（2023 年：302,337,000 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 63,655,000 港元（2023 年：61,909,000 港元），較去年同期上升 2.8%。

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%（2023 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 13.62 億千瓦時（2023 年：13.31 億千瓦時），增幅為 2.3%。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 2.2% 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 9.4% 至 804,563,000 港元（2023 年：888,519,000 港元）。受煤價下調影響，粵海能源本期間的稅前利潤（不包括淨財務費用）為 74,338,000 港元（2023 年：44,480,000 港元），增幅為 67.1%。

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%（2023 年 12 月 31 日：25%）。於 2024 年 6 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 68.67 億千瓦時（2023 年：73.96 億千瓦時），減幅為 7.2%。由於售電量減少及電價下降，本期間收入減少 18.7% 至 3,255,091,000 港元（2023 年：4,006,149,000 港元）。受煤價下調影響，粵電靖海發電於本期間稅前利潤為 293,208,000 港元（2023 年：271,307,000 港元）。本集團於本期間分佔粵電靖海發電的利潤為 54,800,000 港元（2023 年：51,128,000 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、貴港及橫縣）。

興六高速公路的日均收費車流量錄得 1.3% 增長至 26,954 架次（2023 年：26,616 架次）。受人民幣兌港元匯率較去年同期下跌 2.2% 的影響，粵海高速於本期間的路費收入為 312,881,000 港元（2023 年：333,047,000 港元），減少 6.1%。本期間的稅前利潤（不包括淨財務費用）為 161,899,000 港元（2023 年：178,030,000 港元），減少 9.1%。

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 2024 年 6 月 30 日，四條該等項目道路（2023 年 12 月 31 日：四條該等項目道路）已完工及一條該項目道路（2023 年 12 月 31 日：一條該項目道路）已在建設中。於 2024 年 6 月 30 日，有關銀瓶項目的累計建設費用約人民幣 20.07 億元（相當於約 21.99 億港元）（2023 年 12 月 31 日：約人民幣 19.87 億元（相當於約 21.93 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 5.8% 至 77,486,000 港元（2023 年：82,281,000 港元），而於本期間的稅前利潤減少 4.2% 至 65,726,000 港元（2023 年：68,628,000 港元）。

變現能力、資本負債率及財務資源

於 2024 年 6 月 30 日，本集團之現金及銀行結餘增加 5.41 億港元至 131.35 億港元（2023 年 12 月 31 日：125.94 億港元），其中 94.45% 為人民幣、5.54% 為港元及 0.01% 為美元。

於 2024 年 6 月 30 日，本集團之財務借貸（13.3% 為港元及 86.7% 為人民幣）減少 7.83 億港元至 416.45 億港元（2023 年 12 月 31 日：424.28 億港元），其中港元借貸減少 17.15 億港元至 55.59 億港元（2023 年 12 月 31 日：72.74 億港元），包括最終控股公司、同系附屬公司及一間聯營公司借貸 105.73 億港元（2023 年 12 月 31 日：95.77 億港元）。在本集團財務借貸總額中，由報告期末起計，其中 124.36 億港元須於一年內償還，餘額中之 178.10 億港元及 113.99 億港元須分別於二至五年內及於五年後償還。此外，於 2024 年 6 月 30 日，本集團財務借貸總額的利率架構由 69.4% 浮動利率借貸、30.1% 固定利率借貸及 0.5% 不計息借貸所組成。

本集團於 2024 年 6 月 30 日的信貸額度為 117.39 億港元（2023 年 12 月 31 日：122.87 億港元）。

於 2024 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 71.1%（2023 年 12 月 31 日：77.3%）。本集團之債務還本付息狀況穩健，於 2024 年 6 月 30 日之 EBITDA／已產生的財務費用比率為 6.7 倍（2023 年 12 月 31 日：4.3 倍）。

本期間經營活動的淨現金流入約為 48.76 億港元（2023 年：43.54 億港元）。粵海置地本期間錄得經營活動的淨現金流入約為 12.92 億港元（2023 年：20.68 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。

資產抵押及或然負債

於 2024 年 6 月 30 日，除了 (i) 18.11 億港元 (2023 年 12 月 31 日：90.90 億港元) 的若干物業資產 (包括若干投資物業的應收營運收入)、(ii) 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 127.58 億港元 (2023 年 12 月 31 日：128.38 億港元) 的銀行及其他借款、(iii) 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。

除本公告附註 14 披露有關本集團就已出售物業的樓宇按揭貸款而對若干銀行提供約 49.91 億港元 (2023 年 12 月 31 日：約 46.76 億港元) 的擔保作出的承諾外，本集團於 2024 年 6 月 30 日及 2023 年 12 月 31 日並無任何其他重大的或然負債。

資本開支

本集團於本期間的資本開支為 4.45 億港元 (2023 年：65.95 億港元)，主要關於物業、廠房及設備的添置、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)、投資物業項目的開發成本及收購附屬公司。

匯率及利率的波動風險及相關對沖

於 2024 年 6 月 30 日，人民幣借貸合共為 360.80 億港元 (2023 年 12 月 31 日：351.46 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 2024 年 6 月 30 日，本集團的浮動利率借貸合共 289.01 億港元 (2023 年 12 月 31 日：316.18 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，本公司的財務狀況和經營業績與宏觀經濟環境息息相關。國際上，全球性通貨膨脹、地緣政治糾紛、應對氣候變化壓力等因素增加了世界經濟復蘇前景的不確定性。國內方面，宏觀經濟基本保持穩中有進的長期發展態勢，但受新舊動能轉換加速、人民幣匯率波動等因素的綜合影響，經濟基本面仍存在一定的挑戰和衝擊。宏觀經濟運行中的兩難問題有增多趨勢，既要保增長，又要調結構、防通脹，可能對未來的財政、稅收、信貸、匯利率等宏觀經濟政策帶來諸多不確定性。為此，本公司一直緊盯宏觀經濟局勢，及時了解資本市場信息及行業動態，並根據本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，在外圍經濟環境的衝擊下仍保持足夠的企業競爭力。

外匯風險

本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，本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，本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，本公司通過優化產品、提升效能、加強項目管理隊伍建設等方式，積極開拓收入來源及節約運營成本，進而提高項目自身盈利能力。

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，本公司一方面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進行風險管控；另一方面從源頭上加強質量管理，對項目生產經營場所定期進行巡查工作，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改進，以免產生更大影響。

對於作業人員安全風險，本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，定期進行員工作业安全培訓，同時制定生產過程中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 2024 年 6 月 30 日，本集團共有僱員 11,472 人（2023 年 12 月 31 日：11,495 人）。其中，中國內地附屬公司僱員 11,260 人，總部及香港附屬公司僱員 212 人。本期間薪酬總額約為 901,354,000 港元（2023 年：約 975,816,000 港元）。

2024 年，本集團積極推動戰略轉型，結合高品質發展目標，深入推進「組織精健化」，鼓勵員工敢於擔當、提高效率、創造價值。健全各級管理人員和員工擔當作為的激勵和保護機制，完善配套制度和績效評價體系，推動形成能者上、優者獎、庸者下、劣者汰的用人導向。通過培育員工隊伍、優化經營管理、強化核心能力，不斷提升企業市場競爭力及市場價值。

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鈎的激勵政策執行。

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，根據公司業務發展需要，有針對性地組織專業培訓，不斷提升員工綜合素質與專業能力。

回顧

2024年，全球經濟裹足不前，主要原因是日益加劇的地緣經濟割裂、通脹前景的不確定性、主要經濟體利率仍處高位以及極端天氣事件等。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，一是抓好存量項目運營，在水資源業務上積極爭取水價提升，做好應收賬款管理工作，在物業投資與發展上繼續鞏固提升交付能力，加快存量項目銷售去化；二是統籌推進組織精健化、管理精細化、經營精益化改革，實現降本增效；三是積極把握市場發展機遇，努力拓展核心業務規模，夯實公司可持續發展基礎。

展望

2024年下半年，在貨幣政策緊縮、金融條件受限、全球貿易投資疲軟和地緣政治環境存在持續的不確定性等因素作用下，全球經濟增速將進一步放緩。隨著穩定經濟政策部署，中國經濟運行整體呈現企穩回升勢態，但經濟恢復仍然面臨需求不足、部分行業產能過剩、社會預期偏弱的挑戰。面對經濟復蘇形勢不穩定對人流、物流、企業經營、資本市場、利率及匯率市場的影響，我們將維持「穩中求進、提質增效」的發展策略，保持核心業務穩定發展，保證風險可防可控，持續為利益相關方創造長遠價值。

本集團將繼續加大在水資源產業鏈上下游的拓展力度，積極向高附加值業務延伸，在鞏固核心業務規模的同時優化資產組合及資源配置。我們將結合集團自身業務及資源稟賦，積極把握「粵港澳大灣區」發展戰略規劃所帶來的潛在發展機遇，並持續關注相關市場並購機會，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 2024 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，及在適當時，已遵守企業管治守則內適用的建議最佳常規：

因緊急公務，董事會主席（彼亦為提名委員會主席）未能按照守則條文第 F.2.2 條的規定出席本公司於 2024 年 6 月 18 日舉行之股東週年大會（「2024 年股東會」）。經與會其他董事同意，董事會副主席林鐵軍先生主持了 2024 年股東會。審核委員會和薪酬委員會主席和成員，以及提名委員會成員均有參加 2024 年股東會。

購買、出售或贖回上市證券

於截至 2024 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 2024 年 6 月 30 日止六個月之中期股息每股普通股港幣 23.97 仙（2023 年：港幣 18.71 仙）。預期中期股息約於 2024 年 10 月 30 日（星期三）派發予於 2024 年 10 月 14 日（星期一）營業時間結束時名列於本公司股東名冊之股東。

暫停辦理股份過戶登記

本公司將於 2024 年 10 月 14 日（星期一）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 2024 年 10 月 10 日（星期四）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登捷時有限公司，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 2024 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畢馬威會計師事務所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 2024 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
主席
白濤

香港，2024 年 8 月 28 日

於本公告日期，本公司董事會由五名執行董事白濤女士、林鐵軍先生、溫引珩先生、曾翰南先生和梁元娟女士；兩名非執行董事蔡勇先生和馮慶春先生；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。