（上接A15版）

中业务的广联有限公司，持有粤海企业及南粤香港房地产业务的香港物业有限公司，以及持有未转入广联有限公司及香港物业有限公司资产的粤海资产管理有限公司，GDH将由粤港供水发行的面值140亿港元的债券作为重组对价的一部分，连同重组对价其他有关部分，换取粤海企业、南粤及广南集团债权人的全部债权。粤海企业、南粤及广南集团债权人以其全部债权获得重组对价，其中包括：面值140亿港元“供水债券”、粤港供水19%的普通股、5,777亿股粤海投资集团股份、50%广联有限公司普通股、广联有限公司面值9.7亿港元的债券、香港物业有限公司100%普通股、粤海资产管理有限公司面值2.6亿美元的债券。

（2）广南集团重组部分

广南集团将其非核心业务转移至中粤资产管理公司，保留马口铁、物业租赁、食品及超市业务作经营重组。广南集团通过配股计划筹集1亿美元的新股本，公众股东认购后的余股全部由GDH承销，广南集团债权人参加粤海企业及南粤债务重组分配。

（3）粤海投资集团重组部分

粤海投资集团重组由三个相互联系的部分组成：一是粤海投资集团收购粤港供水81%股权，由粤港供水提供稳定现金流予粤海投资集团偿还债务；二是银行贷款的债务重组；三是可换股债券及浮息票据的债务重组。广东省人民政府与粤海投资集团董事会经过谈判后达成协议，粤海投资集团以每股1.2港元的价格发行23亿股新股收购粤港供水81%股权，加上如果前5年粤港供水能提供2.7亿港元的现金流，粤海投资集团再额外增发3.3亿股新股予GDH，并解除粤海企业之前出售三家企业予粤海投资集团时向粤海投资集团作出的利润担保、粤海投资集团将下属2家企业的股权转让予GDH，而粤海投资集团除取得粤港供水81%股权外，还收取2000万美元现金。银行贷款的债务重组方面，粤海投资集团与银行债权人最终达成重组细则，其中包括将约45.21亿港元粤海投资集团的直接债务的45%，即约20.35亿港元按5年偿还，和涉及粤海投资集团提供担保的粤海投资集团附属公司债务共约22.70亿港元。至于可换股债券及浮息票据的债务重组，粤海投资集团亦与有关的换股债券及浮息票据持有人达成重组协议。2000年12月22日，粤海企业、广南集团有限公司、广东控股有限公司及有关债权人签订了重组协议，成功重组了粤海企业、广南集团、粤海投资集团及南粤的巨额债务。

粤海重组后，新粤海的处境十分严峻，还本付息的压力也很大。但在公司董事会带领下，新组建的粤海各级企业和广大员工团结奋斗、扎实工作，粤海投资集团于2002年就粤港供水原于2000年12月重组发行的债券的部分债务成功取得银行贷款再融资，大大降低公司的利息支出，并于2003年悉数偿还原于2000年12月重组的银行债务及终止有关重组协议。而广联有限公司及粤海资产管理有限公司就粤海重组发行的债券也提前清还予债券持有人。

公司成立以来，贯彻执行广东省人民政府确定的对粤海重组的目标：成功打造公司成为一家能够依靠自己、按照国际惯例并依法经营管理、重点以促进广东省经济发展和企业利润最大化为经营目标的企业。公司现已发展为一家财务稳健、资产负债配置合理的综合型企业。经过多年的孕育与积累，公司实现稳步增长，企业综合实力显著增强，逐步打造了目前的4大产业板块，即形成了以水务及水环境治理产业、城市综合体产业、产业园及制造业为核心，产业金融为支撑的“3+1”新主业板块格局，业务涉及水务及水环境治理、房地产、产业园、制造业、酒店及酒店管理、百货零售、贸易、高速公路、电力、产业金融等行业。

经广东省工商行政管理局核准，广东粤港投资控股有限公司2000年1月31日成立，首次注册资本100万元人民币，2000年9月增资，注册资本为人民币1亿元，企业法人营业执照注册号为4400001009092。2007年12月11日，经广东省工商行政管理局核准，广东粤港投资控股有限公司更名为广东粤海投股有限公司，企业法人营业执照注册号变更为440000000024073。2014年1月29日，广东省国资委批准发行人将资本公积中的9亿元转增注册资本，增资后发行人的注册资本由1亿元增加至10亿元。按中审亚太会计师事务所有限公司广东分公司出具中审亚太验字（2014）060028号广东粤海投股有限公司验资报告，公司已将资本公积9亿元转增资本。广东省工商行政管理局已于2014年3月31日核准变更记和换发新的《企业法人营业执照》，注册号不变。2015年2月17日，经广东省国资委同意，广东省工商行政管理局核准，广东粤海控股有限公司更名为广东粤海控股集团有限公司，换领新的《营业执照》，注册号不变。按照商事登记制度改革要求，2017年9月7日完成“三证合一”并换领新营业执照，统一社会信用代码为91440000727480102 7。

（二）发行人股东情况

截至2018年3月末，发行人股东为广东省人民政府，持有发行人100%股权。广东省人民政府国有资产监督管理委员会获授权行使出资人权利、履行出资人职责。

表3-2-1：截至2018年3月末广东粤海控股集团有限公司股权结构

单位：万元、%

股东名称	出资金额	出资比例
广东省人民政府	100,000	100.00
合计	100,000	100.00

（三）近三年及一期内发行人控股股东及实际控制人变动情况

广东省人民政府持有发行人100.00%的股权，是发行人的控股股东及实际控制人，最近三年及一期内未发生变化。

（四）发行人重大资产重组情况

发行人最近三年及一期内未发生重大资产重组情况。

三、发行人组织结构和权益投资情况

（一）发行人重要权益投资情况

1、子公司

截至2017年12月31日，发行人主要子公司列表如下：

表3-3-1：发行人主要子公司情况

序号	公司名称	注册地	实际持股比例（%）	备注
1	深圳市东深投资控股有限公司	深圳	100.00	二级企业
2	广东粤港投资开发有限公司	广州	100.00	二级企业
3	广东粤港资产经营有限公司	广州	100.00	二级企业
4	广东粤港实业控股有限公司	广州	100.00	二级企业
5	广东粤港建设发展有限公司	广州	100.00	二级企业
6	粤海控股集团有限公司	香港	100.00	二级企业
7	广东粤海华金科技股份有限公司	广州	63.45	二级企业
8	广东粤海水务控股有限公司	广州	100.00	二级企业
9	广州金东源房地产开发有限公司	广州	100.00	二级企业
10	广州天源投资管理有限公司	广州	100.00	二级企业
11	广东三诚经济发展有限公司	广州	100.00	二级企业
12	粤海(上海)投资管理有限公司	上海	100.00	二级企业
13	粤海集团财务有限公司	广州	100.00	二级企业
14	徐州粤海水务有限责任公司*	徐州	49.00	二级企业
15	粤海置地控股有限公司	百慕大	73.52	三级企业
16	广南（集团）有限公司	香港	59.19	三级企业
17	粤海投资有限公司	香港	54.56	三级企业
18	永顺泰麦芽集团有限公司	香港	100.00	三级企业

*发行人对于徐州粤海水务有限责任公司的实际表决权为60%。

2、公司主要参股公司情况

截至2017年末，公司主要参股公司的情况见下表：

表3-3-2：公司主要参股公司列表

公司名称	注册地	实际持股比例	通过以下子公司持有
广东永旺天河城商业有限公司	中国	15.05%	粤海投资有限公司
黄龙食品工业有限公司	中国	23.68%	广南（集团）有限公司
江问港武水务（常州）有限公司	中国	16.94%	粤海投资有限公司
广东粤电靖海发电有限公司	中国	14.12%	粤海投资有限公司
肇庆市肇水水务发展有限公司	中国	45.00%	广东粤海水务控股有限公司

四、公司控股股东和实际控制人基本情况

发行人为国有独资的有限责任公司，其控股股东及实际控制人为广东省人民政府，广东省人民政府国有资产监督管理委员会获授权行使出资人权利、履行出资人职责。广东省人民政府持有的发行人的股权不存在被质押或有争议的情况。

五、董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员基本情况

表3-5-1：发行人现任董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	现任职务	任职起止日
黄小峰	董事长	2010年10月-至今
蔡勇	董事、总经理	2016年1月-至今
袁剑	董事	2016年8月-至今
肖志铭	外部董事	2017年5月-至今
王敏	外部董事	2017年5月-至今
林夏茵	监事会主席	2018年1月-至今
方燕萍	专职监事	2017年10月-至今
李莉莎	专职监事	2017年10月-至今
朱人杰	专职监事	2017年10月-至今
谭骥	职工监事	2016年5月-至今
于会娟	职工监事	2016年5月-至今
张辉	副总经理	2012年5月-至今
赵春晓	副总经理、董事会秘书	2012年5月-至今
蓝汝宁	副总经理	2014年4月-至今
吴明场	总法律顾问	2015年12月-至今
李伟强	财务总监	2000年8月-至今

（二）现任董事、监事、高级管理人员在股东单位及其他单位（不包括发行人下属公司）兼职情况

肖志铭先生：兼任广东省国资委派驻广东省商贸控股集团有限公司、广东省旅游控股集团有限公司专职外部董事。

王敏女士：兼任广东省国资委派驻广东省商贸控股集团有限公司、广东省旅游控股集团有限公司专职外部董事。

李伟强先生：深圳控股有限公司、汉思能源有限公司及华南城控股有限公司独立非执行董事，以及中国人民政治协商会议广东省委员会常务委员。

（三）持有发行人股权或债券情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人股权或债券。

六、发行人主要业务

（一）公司的经营范围

发行人经营范围：实业投资、项目开发、租赁、室内装修，通讯技术开发、技术服务，提供以上与经营有关的信息咨询服务。

发行人经营多个行业，其中包括实业投资、项目开发，通过有关下属企业经营水电公路、麦芽、皮革、马口铁、房地产、酒店经营及酒店管理、购物中心及零售百货等为核心的主营业务。

（二）公司收入、成本和毛利概况

1、2015-2017年度及2018年1-3月公司经营情况

（1）总体经营情况

发行人2015-2017年度及2018年1-3月主营业务收入分别为1,469,679.62万元、1,542,573.76万元、1,560,003.35万元和410,623.79万元，主营业务收入主要来自水电公路及制造业板块，2015-2017年度水电公路板块收入稳步上扬，分别为622,522.69万元、707,560.39万元和811,125.08万元，2018年1-3月该板块实现主营业务收入220,204.53万元；2015-2017年度及2018年1-3月来自制造业板块的主营业务收入分别为477,874.86万元、442,439.41万元、420,519.21万元和113,762.29万元。此外，发行人还从事物业投资及发展、百货零售、酒店经营等业务，发行人主营业务板块中的其他业务主要包括供港鲜活、粉末冶金、产业园建设及金融板块业务，从收入占比情况来看，上述板块收入占比较小。

（2）近三年及一期公司主营业务情况

表3-6-1：近三年及一期公司主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
水电公路	220,204.53	53.63	811,125.08	52.00	707,560.39	45.87	622,522.69	42.36
商品房销售	1,873.64	0.46	11,727.88	0.75	99,679.49	6.46	75,658.11	5.15
马口铁制造及销售	44,468.57	10.83	154,410.96	9.90	156,751.63	10.16	169,292.68	11.52
麦芽制造及销售	64,289.29	15.66	238,182.97	15.27	247,628.34	16.05	256,168.34	17.43
物业投资及发展	37,791.40	9.20	138,294.50	8.87	120,724.43	7.83	120,997.68	8.23
百货零售	20,078.94	4.89	62,385.30	4.00	61,347.71	3.98	69,190.72	4.71
皮革制造及销售	5,014.43	1.22	27,925.29	1.79	39,069.44	2.53	52,423.84	3.57
酒店业	16,700.41	4.07	69,227.75	4.44	67,898.36	4.40	70,068.01	4.77
其他	222.59	0.05	46,723.63	2.99	42,923.98	2.78	33,377.56	2.26
合计	410,623.79	100.00	1,560,003.35	100.00	1,542,573.76	100.00	1,469,679.62	100.00

表3-6-2：近三年及一期公司主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
水电公路	94,667.01	44.94	341,841.60	42.79	274,899.39	38.07	247,034.06	32.11
商品房销售	874.39	0.42	5,269.28	0.66	38,171.22	4.48	30,560.87	3.97
马口铁制造及销售	42,750.92	20.30	160,603.40	18.85	147,062.02	18.76	158,407.54	20.59
麦芽制造及销售	51,447.08	24.43	194,569.02	24.36	211,895.28	27.02	213,152.43	27.71
物业投资及发展	4,949.64	2.35	18,746.48	0.02	17,927.91	2.29	15,841.77	2.06
百货零售	1,494.98	0.71	5,096.74	0.64	4,819.08	0.61	5,064.32	0.66
皮革制造及销售	5,638.27	2.68	29,893.49	3.74	38,984.53	4.97	50,929.24	6.62
酒店业	6,588.27	3.13	23,503.34	2.94	24,417.35	3.12	24,536.03	3.19
其他	2,206.28	1.04	29,336.73	5.89	28,771.76	3.67	23,724.46	3.09
合计	210,616.86	100.00	798,858.98	100.00	763,968.54	100.00	769,251.72	100.00

表3-6-3：近三年及一期公司主营业务毛利润情况

单位：万元、%

项目	2018年1-3月		2017年度		2016年度		2015年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
水电公路	125,547.52	62.77	469,283.58	61.66	432,661.00	57.03	375,488.63	53.61
商品房销售	999.25	0.50	6,458.60	0.85	64,508.27	8.50	45,107.24	6.44
马口铁制造及销售	1,707.65	0.85	3,807.56	0.50	8,689.61	1.15	10,885.14	1.55
麦芽制造及销售	12,842.21	6.42	43,613.95	5.73	35,823.06	4.72	43,005.91	6.14
物业投资及发展	32,841.76	16.41	119,548.02	15.71	102,796.52	13.56	105,156.91	15.01
百货零售	18,583.96	9.29	57,288.56	7.53	56,528.63	7.45	64,126.40	9.16
皮革制造及销售	-623.84	-0.31	-1,968.21	-0.26	74.91	0.01	1,494.60	0.21
酒店业	10,112.14	5.06	45,724.41	6.01	43,481.00	5.73	45,523.98	6.50
其他	-1,983.70	-0.99	17,386.90	2.28	14,152.22	1.87	9,666.09	1.38
合计	200,016.93	100.00	761,144.37	100.00	758,715.22	100.00	700,460.90	100.00

表3-6-4：近三年及一期公司主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2018年1-3月	2017年	2016年	2015年
水电公路	57.01	57.86	61.15	60.32
商品房销售	53.33	55.07	64.72	59.62
马口铁制造及销售	3.84	2.47	5.58	6.43
麦芽制造及销售	19.98	18.31	14.47	16.79
物业投资及发展	86.90	86.45	85.15	86.91
百货零售	92.55	91.83	92.14	92.70
皮革制造及销售	-12.44	-7.05	0.19	2.85
酒店业	60.55	66.05	64.04	64.98
其他	-891.19	37.21	32.97	28.96
合计	48.71	48.79	49.19	47.66

（3）2015-2017年度及2018年1-3月各板块经营情况

2015-2017年度发行人分别实现主营业务收入1,469,679.62万元、1,542,573.76万元及1,560,003.35万元，逐年增加。公司2016年主营业务收入较2015年增加72,894.14万元，增幅为4.96%，主要原因是水电公路业务及商品房销售分别增长85,037.70万元和24,021.38万元，但马口铁制造及销售和皮革制造及销售收入分别下降13,541.05万元和13,364.40万元。2017年度主营业务收入较2016年度增加17,429.59万元，增幅为1.13%，增幅较小，主要系水电公路板块收入增加所致。

从主营业务收入的结构来看，水电公路是发行人的第一大主业且收入稳定，2015-2017年度及2018年1-3月，水电公路对于发行人主营业务收入的贡献度分别为42.36%、45.87%、52.00%和53.63%，占比稳中有升。麦芽制造及销售为第二大主业，马口铁制造及销售为第三主业。2015-2017年度及2018年1-3月，麦芽制造及销售对于发行人主营业务收入的贡献度分别为17.43%、16.05%、15.27%和15.66%。

2015-2017年度及2018年1-3月发行人主营业务成本分别为769,218.72万元、783,858.54万元、798,858.98万元和210,606.86万元。从发行人的主营业务成本的结构上看，发行人的成本占比较大的是制造业和水电公路板块，2015-2017年及2018年1-3月，制造业的成本占比分别是54.92%、50.75%、46.95%和47.41%，而水电公路的成本占比分别是32.11%、35.07%、42.79%和44.94%。

在毛利润方面，2015-2017年度及2018年1-3月，发行人毛利润分别为700,460.90万元、758,715.22万元、761,144.37万元和200,016.93万元，近三年持续上升。2016年较2015年增长58,254.32万元，主要是公司商品房销售和水电公路业务毛利增加所致。由于行业特点所决定的毛利率水平有差异，各大主业对发行人的毛利润贡献与其营业收入的排名略有不同，2017年较2016年增长2,429.15万元，增幅为0.32%，增幅较小。水务及水环境治理板块仍然是发行人最主要的利润来源，2015-2017年度及2018年1-3月，水电公路对于发行人毛利润的贡献度分别为53.61%、57.03%、61.66%和62.77%；物业投资及发展为公司利润来源的第二位；公司制造业由于毛利率相对较低，其对毛利润的贡献比例相对较小。

在毛利率方面，2015-2017年度及2018年1-3月，发行人毛利率分别为47.66%、49.19%、48.79%和48.71%，整体处于较高水平。公司核心业务水电公路板块2015-2017年度及2018年1-3月的毛利率分别为60.32%、61.15%、57.86%和57.01%，毛利率基本保持较高水平。

（三）各业务板块经营情况

1、水电公路

水电公路是公司的核心业务板块，2015-2017年度及2018年1-3月，水电公路板块的主营业收入分别为622,522.69万元、707,560.39万元、811,125.08万元和220,204.53万元，毛利润分别为375,488.63万元、432,661.00万元、469,283.58万元和125,547.52万元，毛利润保持平稳增长。

2017年公司来自水电公路板块的主营业务收入为811,125.08万元，占公司2017年主营业务收入的52.00%，较2016年增加103,564.69万元，增幅为14.64%；2016年公司来自水电公路板块的主营业务收入较2015年增加了85,037.70万元，增幅为13.66%，主要受益于对港供水及城市供水业务持续稳步增长以及年内公司新购入水项目致整体供水业务收入有所增加。

（1）水务及水环境治理业务

水务及水环境治理业务是公司最主要的盈利和现金来源，2015-2017年及2018年1-3月，来自水务及水环境治理业务的收入分别占公司主营业务收入的36.02%、37.71%、42.28%和42.43%。

供水业务是公司的传统和核心业务。公司的供水业务包括原水供应、城市自来水供水（下称“城市供水”）和污水处理在内的“上-中-下”水产业链。原水供水主要由东深工程从东江抽取源水，通过供水管道输送销售给供水工程东莞沿线、深圳和香港。城市供水为向水源取水，经自来水厂处理后，向用户销售自来水。污水处理主要提供城镇生活污水处理服务。

截至2018年3月末，公司拥有19家自来水公司、4家原水供应公司及14家污水公司。2017年，公司供水总量约26.05亿吨，平均日供水量达713.70万吨。2015-2017年度及2018年1-3月，公司水费收入分别为52.93亿元、58.18亿元、65.96亿元和17.42亿元。

截至2018年3月末，公司供水服务区域面积超过9,405.99平方公里，其中原水供水区域包括香港、深圳及东莞供水工程沿线八镇、江苏徐州和盐城；城市供水业务区域包括江苏仪征、江苏高邮、江苏宝应、江苏盱眙、广西梧州、广东汕头、广东肇庆高新区、广东梅州、广东阳江、广东五华、广东大埔、东莞道滘及常平、江门开平、清远阳山、儋州滨海新区、汕尾高新区、广东兴宁及湛江遂溪等地。截至2017年末，公司及控股公司拥有管网约6,322公里，管网维护情况良好。

公司秉承“生命水、政治水和经济水”经营理念，注重水质生产安全，各项水质指标均达到或优于国家标准。

（2）电力供应

公司电力项目由粤海投资集团负责运营。截至2017年末，公司拥有电力项目包括中山火力发电厂及粤电靖海发电厂。发行人控股发电厂的发电量均直接并入南方电网销售。

（3）公路经营

公司公路经营业务现通过下属粤海投资集团经营。

表3-6-5：2016年及2017年兴六高速日均车流量情况表

公路项目	2016年日均车流量（万辆次）	2017年日均车流量（万辆次）	公司持股比例（%）	粤海投资集团有效股权占比（%）
兴六高速	2.24	2.60	54.56	100.00

粤海投资集团持有兴六高速的实际权益为100.00%（发行人对粤海投资集团的持股比例为54.56%，因此发行人对兴六高速的有效股权占比为54.56%）。兴六高速主线长99.57公里，为双向4车道高速公路；三条支线合共52.70公里，两条为一级公路，双向4车道，一条为二级公路，双向2车道；共有收费站5个。2003年8月份通车，经营期至2032年9月5日止。2017年兴六高速日均车流量为2.60万辆次，同比上升16.07%。2015-2017年度，兴六高速的主营业务收入分别为5.54亿元、5.44亿元和5.93亿元。

2、商品房销售

公司主要通过子公司广东粤港投资开发有限公司和粤海房地产开发（中国）有限公司（统称为“粤海地产”）及粤海置地集团从事住宅房地产投资、开发和物业管理业务。

2015-2017年度及2018年1-3月公司来自商品房销售业务的主营业务收入分别为75,658.11万元、99,679.49万元、11,727.88万元以及1,873.64万元，毛利润分别为45,107.24万元、64,508.28万元、6,458.60万元以及999.25万元。

商品房销售业务的收入和毛利润波动比较大，2015年收入较2014年增加61,402.16万元，主要原因是如英居项目于2015年5月新开盘，拥有917个住宅单位及651个车位可供出售，其中534个住宅单位已在2015年度签订销售合同，占总住宅单位可售面积约58.50%，如英居为现楼开盘，当年交房较多，所以2015年度确认收入金额较大。2016年收入较2015年增加24,021.38万元，增幅为31.75%，主要是如英居项目销售良好，带来可观营业收入增长。2017年收入较2016年减少87,951.61万元，减少幅度为88.23%，公司房地产收入从2017年开始下降原因主要是如英居项目销售已进入尾声，2017年只有少量尾货结转，收入减少。

3、制造业

目前公司制造业务包括马口铁制造及销售、麦芽制造及销售和皮革制造及销售。

2015-2017年度及2018年1-3月来自麦芽、马口铁和制革制造及销售业务的主营业务收入分别为477,874.86万元、442,439.41万元、420,519.21万元和113,762.29万元，毛利润分别为55,385.65万元、44,587.58万元、45,453.30万元和13,926.02万元。在主营业务收入的结构上，2017年麦芽、马口铁、制革分别占主营业务收入的15.27%、9.90%和1.79%。

2017年公司来自麦芽、马口铁和制革业务的主营业务收入为420,519.21万元，占公司2017年主营业务收入的26.96%，较2016年的442,439.41万元减少21,920.20万元，减少比例为4.95%，其中马口铁业务减少1,340.67万元，减幅为0.86%；制革业务减少11,134.16万元，降幅为28.51%；麦芽业务减少9,445.37万元，减少比例为3.81%。

2016年公司来自麦芽、马口铁和制革业务的主营业务收入为442,439.41万元，占公司2016年主营业务收入的28.68%，较2015年的477,874.86万元减少了35,435.45万元，减幅为7.42%，其中马口铁业务减少13,541.05万元，减幅为8.00%；制革业务减少13,364.40万元，减幅为25.49%；麦芽业务减少8,530.00万元，减幅为3.33%。

2015年公司来自麦芽、马口铁和制革业务的主营业务收入为477,874.86万元，占公司2015年主营业务收入的32.52%，较2014年的559,118.56万元减少了81,243.70万元，减幅为14.53%，其中马口铁业务减少74,207.96万元，减幅为30.48%；制革业务减少8,328.87万元，减幅为13.71%；麦芽业务增加1,293.13万元，增幅为0.51%。

4、物业投资及发展

公司物业投资及发展业务主要包括以天河城为品牌的商业地产开发及其他物业经营，主要通过粤海投资集团持有物业资产，已建成的包括广东天河城广场、香港粤海投资大厦、天津天河城购物中心、广州南方广场和广州粤海集团大厦。

2015-2017年度及2018年1-3月的主营业务收入分别为120,997.68万元、120,724.43万元、138,294.50万元以及37,781.40万元，毛利润分别为105,155.91万元、102,796.52万元、119,549.02万元以及32,831.76万元。主营业务收入主要来源于物业的租金收入，随着租金及出租率的提高，主营业务收入整体呈增长态势，效益良好。

2017年公司来自物业投资及发展的主营业务收入为138,294.50万元，占公司主营业务收入的8.87%，较2016年增长17,570.07万元，增幅为14.55%。2016年公司来自物业投资及发展的主营业务收入为120,724.43万元，占公司主营业务收入的7.83%，较2015年的120,997.68万元略微下降。2015年公司来自物业投资及发展的主营业务收入为120,997.68万元，占公司主营业务收入的8.23%，较2014年的119,214.15万元增加了1,783.53万元，增幅为1.50%。

粤海投资集团子公司广东天河城（集团）股份有限公司拥有天河城广场的投资物业。天河城广场位于广州天河商圈中心，由天河城购物中心、粤海天河城大厦和粤海喜来登酒店三幢建筑物组合而成。

在经营方式上，天河城广场全部实行租赁经营，天河城购物中心为广州黄金地段最受欢迎的购物中心之一，总建筑面积及可租用面积分别约为16万平方米及10.3万平方米。粤海天河城大厦，是一座45层高的甲级写字楼，可租用面积9万平方米。粤海喜来登酒店，是一家提供约450个房间的五星级酒店，已委托喜来登海外管理公司来负责运营、管理以及推广。

表3-6-6：2015-2017年及2018年1-3月公司主要物业租金收入情况表

单位：港币亿元

物业名称	2015年	2016年	2017年	2018年1-3月
广东天河城购物中心	9.67	9.4	9.39	2.51
天津天河城购物中心	–	–	0.82	0.40
粤海天河城大厦	2.19	2.13	1.97	0.54
香港粤海投资大厦	0.51	0.54	0.55	0.14

注：以上港币计价租金收入数据来源于发行人香港上市公司。

公司正在开发的商业地产项目还包括三诚国际金融中心项目、番禺万博天河城、深圳布心项目。

三诚国际金融中心位于广州市珠江新城中轴线区域，项目拟定位为：一个位于城市主中心CBD中轴门户、具有一定城市景观资源且交通便捷的中高端以上较大规模的商业综合开发项目。项目主要功能为大型超甲级写字楼、高档商业和餐饮，由两栋塔楼、8栋3层独栋商业建筑及配套停车场组成。项目总占地面积约2.51万平方米，总建筑面积约31.51万平方米。

番禺万博天河城项目位于番禺万博中央商务区，该商务区预期将打造成广州全新商业区。该幅土地建筑面积约38.53万平方米，将会发展为一项大型综合商业项目。

布心项目位于中国深圳市罗湖区布心片区。该项目是一个以珠宝为主题的多元商业综合体，土地总面积约66,526平方米，计入容积率总楼面面积约432,051平方米，另可在地下开发30,000平方米的商业用房。布心项目临近城市高速公路和地铁站，邻近围岭山公园，周边1.5公里范围内有多个市政公园，交通便利，景观资源优越。

布心项目第一期发展的西北部土地总楼面面积约166,000平方米，其中可供出售总楼面面积约116,000平方米。于2017年第二季度，本集团已完成招标聘请工程主承建商发展西北部土地。按本集团目前的发展计划，除地下停车位外，在西北部土地兴建的物业于竣工后拟作出售用途。截至2018年3月31日，西北部土地物业的兴建工作顺利进行，已完成了地下室及部份楼层的建设。

布心项目第二期发展的南部土地及北部土地，本集团计划分别兴建（其中包括）高度约180米和300米的写字楼，以及一个横跨南北部土地的购物中心。于2018年3月31日，布心项目累计发展成本及费用合共约32.30亿港元。

5、百货零售

公司百货零售业务由粤海投资集团下属企业广东天河城（集团）股份有限公司进行营运，运营实体是天河城集团全资下属企业广东天河城百货有限公司与广州市天河城万博百货有限公司。除此以外，粤海投资集团也有参股经营广东永旺天河城商业有限公司。

2015-2017年度及2018年1-3月百货零售的主营业务收入分别为69,190.72万元、61,347.71万元、62,385.30万元以及20,078.94万元，毛利润分别为64,126.40万元、56,528.63万元、57,288.56万元以及18,583.96万元，主营业务收入整体稳步增长，效益良好。

2017年公司来自百货零售的主营业务收入为62,385.30万元，占公司主营业务收入的比例为4.00%，较2016年增加1,037.59万元，增幅为1.69%。2016年公司来自百货零售的主营业务收入为61,347.71万元，占公司年主营业务收入的3.98%，较2015年减少7,843.01万元，减幅11.34%。广州零售市场竞争激烈，但除天河城百货店-北京路分店及天河城百货欧莱斯折扣店的收入同比减少外，另外七间百货店的收入在成功的推广活动支持下保持平稳增长。

截至2018年3月末，公司共经营有天河城百货店、天河城百货店-北京路分店、奥体欧莱斯名牌折扣店、东圃百货店、东莞第一国际百货店、佛山南海百货店、北京路粤海仰忠北汇店、天河城百货欧莱斯折扣店以及天津天河城百货店。店铺总租用面积18.34万平方米。在经营模式上，天河城百货采用包括柜台联合经营方式，即整体招商、独立经营、统一收款、集中结算，从柜台经营者的销售额中按一定比例进行抽成扣点，并对部分经营者所占的营业面积设定最低提成金额。经过十多年的运营，公司积累了丰富的经验并且树立了良好的品牌形象，为公司以天河城为品牌的进一步发展奠定了良好的基础。

6、酒店业

2015-2017年度及2018年1-3月酒店业的主营业务收入分别为70,058.01万元、67,898.35万元、69,227.75万元以及16,700.41万元，毛利润分别为45,521.98万元、43,481.00万元、45,724.41万元以及10,112.14万元，效益良好。

2017年公司来自酒店业的主营业务收入为69,227.75万元，占公司主营业务收入的4.44%，较2016年增加1,329.40万元，增幅为1.96%。2016年公司来自酒店业的主营业务收入为67,898.35万元，占公司主营业务收入的4.40%，较2015年减少了2,159.66万元，减幅为3.08%，主要因为中国内地过夜旅客人数下降，加上室内装修工程的不利影响所致。

酒店管理业务由粤海投资集团的酒店管理公司来经营。截至2018年3月末，粤海投资集团旗下的酒店管理团队管理共34间酒店，其中2间位于香港、1间位于澳门、31间位于中国内地。公司拥有或以租赁形式拥有8间酒店（2间位于香港、2间位于深圳、1间位于珠海、1间位于上海、1间位于郑州及1间位于广州），位于广州的粤海喜来登酒店为五星级酒店，于2011年7月开业，由喜来登海外管理公司管理。

表3-6-7：2015-2017年及2018年1-3月公司酒店业务情况表

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-3月
出租客房（万次）	79.83	77.28	71.10	16.55
收入（亿元）	7.01	6.79	6.92	1.67

（四）发行人所在行业分析

广东粤海控股集团有限公司形成了以水务及水环境治理产业、城市综合体产业、产业园及制造业为核心，产业金融为支撑的“3+1”新主业板块格局，并继续优化发展麦芽、马口铁、制革、合金材料、供港鲜活、公路、火电等业务。

1、水务及水环境治理

（1）行业情况

水务行业包括三大部分，一是原水供应，二是城市自来水供应，三是污水处理。该等行业能否实现盈利和成功经营，很大程度上取决于政府定价机制。基于目前全国范围内的水资源短缺和环保原因，无论原水供应、城市自来水供应还是污水处理，普遍存在价格上调的趋势。自上世纪九十年代初以来，中国水务行业迈开了对外开放的步伐，十几年来，随着我国国民经济持续快速发展，城镇化水平不断提高，环保力度逐渐加大，水价逐渐理顺，整个水务政策体系逐渐完善，市场机制逐步引入，国内水务市场也成为最受投资者关注的市场之一。

对于水务从业者而言，能够率先进入该行业，就意味着可能拥有先发性优势。过去几年中，包括境内上市公司和威望道、中法水务等国际专业公司等在内的多家大型公司，在国内城市水务市场展开了激烈的角逐，使得国内整个水务市场竞争趋于白热化，投资性收购成本大大增加。

（2）行业竞争格局及发行人地位

水务运营属于特许经营，水务市场的最大特点是区域性垄断。一旦获得一个区域的水务特许经营权，就在几十年内获得该区域的独家收费权。由于水务项目稳定的投资回报，自中国水务市场化改革以来，国内外多方力量加入了水务运营的竞争。目前，在中国水务市场上已经形成了由国际水务投资集团、投资型公司、改制后的国有企业以及民营资本四种力量竞争的局面。

发行人由所控股粤海投资有限公司下属广东粤港供水有限公司获得自2000年8月18日起、共计为期30年的对香港、深圳及东莞的供水经营权。该经营权包括容许供水公司在东莞桥头镇从东江抽取24.23亿立方米淡水，供应淡水给香港（独家经营权）和供应淡水给深圳及东莞（非独家经营权）。2017年东深供水项目实现供水收入60.73亿港元，较2016年增加4.17亿港元，增幅为7.37%。

2016年，发行人水务业务与上市国内水务公司来自水务业收入相比稳居第一阵营，其主营业务收入名列前茅。其中，“东深供水”工程是中国水利行业的样板工程，是长期以来国内原水供应业创利的排头兵。

发行人水务业务拥有良好的政府背景、优良的业务、服务表现，易于被项目所在地方政府接纳。除粤海投资集团旗下的东深供水项目外，公司下属的粤海水务集团（香港）有限公司的水务项目投资绝大多数与地方政府所控国有企业合作，公司作为广东省人民政府、广东省国资委直属企业集团，良好的股东背