



深圳市卓越商业管理有限公司

(住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼6501)

公开发行 2017 年公司债券（第一期） 募集说明书摘要 (面向合格投资者)

主承销商/债券受托管理人



(住所：四川省成都市人民南路二段十八号川信大厦10楼)

签署日期：2017年10月11日

声 明

募集说明书及其摘要的全部内容遵循《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证监会对本次债券的核准，并结合本公司的实际情况编制。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要签署日，募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书摘要约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书摘要及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担

相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除本公司和主承销商外，本公司没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书摘要第三节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AA+，本期债券发行前，发行人最近一期末（2017年6月30日）净资产为401.72亿元；本期债券发行募集总额不超过19.5亿元（含19.5亿元），占发行人最近一期末净资产的比例为4.85%，未超过发行人最近一期净资产的40%。发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润（2014年度、2015年度及2016年度归属于母公司的净利润平均值）为19.29亿元，预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、因涉及跨年度发行，本期债券名称由“深圳市卓越商业管理有限公司公开发行2016年公司债券”更改为“深圳市卓越商业管理有限公司公开发行2017年公司债券（第一期）”，本期公司债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于：《深圳市卓越商业管理有限公司2016年债券承销协议》及《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行2016年公司债券债券受托管理协议》《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行2016年公司债券债券持有人会议规则》等。

三、受国家宏观经济、金融政策以及国际政治经济环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动将可能使投资者实际投资收益具有一定的不确定性。在本期债券存续期内，如果市场利率上升，可能造成投资者实际投资收益水平下降。

四、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市流通。本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及《投资者适当性管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者中的机构投资者。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持

有的债券。

五、发行人2014年末、2015年末、2016年末及2017年2季度末投资性房地产数额分别为118.34亿元、147.57亿元、162.98亿元及546.34亿元，占总资产的比例分别为29.15%、27.79%、29.52%及47.42%；2014年度、2015年度、2016年度及2017年2季度投资性房地产公允价值变动损益分别为18.21亿元、29.21亿元、1.24亿元及14.66亿元，占当年利润总额的比例分别为87.21%、81.03%、3.43%及68.38%。投资性房地产公允价值变动受国家宏观经济形势、房地产政策影响较大，如未来房地产价格下降，可能引起发行人公允价值变动波动导致净利润下降。

六、发行人受限资产较多，截至2017年3月31日，合并范围内各公司的财产抵押担保金额共计163.31亿元。受限制资产主要是发行人持有的房地产，主要系为银行借款及对外担保提供的抵质押资产。受房地产行业特点影响，房地产企业受限资产普遍较多，但不排除未来较大规模的受限制资产使发行人未来再融资受到一定影响的风险。

七、房地产行业属于资本密集型行业，用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外，主要来源于金融机构借款和房屋销售回款。截至2017年3月31日，发行人有息负债合计金额为361.70亿元，占总资产的44.64%。报告期内，公司尚未出现逾期未还本金或逾期未付息的现象。随着业务规模的持续扩大，公司未来的借款金额还可能继续增加，如果销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配，则公司可能面临一定的偿债压力。

八、发行人2014、2015、2016年及2017年2季度流动比率分别为1.80和1.43、2.46及1.87，速动比率分别为0.88、0.62、1.64及1.17，总体来看，发行人的短期偿债能力指标略有波动。公司预售款项占流动负债比重较大，此外，对于房地产企业而言，存货占流动资金的大部分，因此其速动比率较低。本期债券发行后，募集资金中的将用于调整债务结构，并进一步改善资产结构，提高资产流动性，流动比率和速动比率有所提升，短期偿债风险将降低，发行人债务结构将得到优化。但如果发行人未来长期投资增加，短期负债继续增加，而发行人的盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，发行人的短期偿债风险将增大。

九、发行人2014、2015年末、2016年末及2017年2季度资产负债率分别

为 74.92%、68.53%、66.52%及 65.13%，整体负债率较高。发行人 2016 年末预收账款为 45.64 亿元，金额较大，如果扣除预收账款，则负债率为 58.25%。若未来发行人的经营环境发生重大不利变化，负债水平不能保持在合理的范围内，则可能会对发行人的财务状况和生产经营造成不利影响。

十、截至 2017 年 1 季度末公司在建项目预计总投资 626.69 亿元，已投资 424.76 亿元，尚需投资 201.93 亿元，公司面临一定的资金压力。

十一、2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年 1 季度末，公司其他应收款分别为 112.13 亿元、116.01 亿元、189.95 亿元及 263.31 亿元，占总资产的比例分别为 27.63%、23.42%、34.41%及 32.39%，其中截至 2017 年 1 季度末公司应收控股股东卓越置业集团 213.52 亿元。其他应收款余额较大，且应收关联方款项占比较高。若相关债务人不能够及时偿还，将会对公司正常经营产生一定影响。

十二、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。发行人无法保证其主体信用评级和本期债券的信用评级在本期债券存续期内不会发生不利变化。如果发行人的主体信用评级和/或本期债券的信用评级在本期债券存续期内发生不利变化，本期债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，甚至导致本期债券无法在上海证券交易所或其他证券交易场所进行交易流通。

十三、截至 2017 年 1 季度末，发行人对关联方担保主合同金额 13.56 亿元，占发行人最近一期总资产的比例为 6.94%，主要是对关联方卓越置业集团、深圳汎达实业和卓越南山房地产等的担保。卓越置业集团为中国具有领先地位的大型商业及住宅综合性地产开发公司，经营状况良好，融资能力较强，违约风险较低。深圳汎达实业和卓越南山房地产均为卓越置业集团下属公司，经营情况良好，融资能力较强，违约风险较低。而截至 2017 年 3 月末，被担保人财务状况良好，未出现明显债务困难迹象，发行人的代偿风险较低。但如果被担保人经营状况不佳而出现偿债风险时，发行人将因承担连带担保责任而面临一定风险。

十四、中诚信证券评估有限公司在初次评级结束后，将在本期债券有效存续期间对被评对象进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。中诚信证券评估有限公司将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，将依据其信用状况的变化决定

是否调整本期债券信用等级。中诚信证券评估有限公司将及时向发行人和有关监管部门报送跟踪评级结果与跟踪评级报告，并按监管部门要求进行披露。

十五、本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及《投资者适当性管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者中的机构投资者。

目 录

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 声 明..... | 2 |
| 重大事项提示..... | 4 |
| 目 录..... | 8 |
| 释 义..... | 9 |
| 第一节 发行概况..... | 12 |
| 一、本次债券的核准情况..... | 12 |
| 二、本期债券基本条款..... | 12 |
| 三、本期债券发行及上市安排..... | 15 |
| 四、本期债券发行的有关当事人..... | 15 |
| 五、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系..... | 18 |
| 六、认购人承诺..... | 18 |
| 第二节 发行人及本期债券的资信状况..... | 20 |
| 一、本期债券资信评级机构及信用评级情况..... | 20 |
| 二、本期债券信用评级报告主要事项..... | 20 |
| 三、发行人的资信情况..... | 22 |
| 第三节 发行人基本情况..... | 24 |
| 一、发行人概况..... | 24 |
| 二、发行人对其他企业的重要权益投资情况..... | 29 |
| 三、发行人控股股东及实际控制人基本情况..... | 33 |
| 四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况..... | 35 |
| 五、发行人主营业务情况..... | 36 |
| 七、发行人关联方及关联交易情况..... | 43 |
| 八、发行人内部控制管理制度建立及运行情况..... | 52 |
| 九、发行人最近三年违法违规核查情况..... | 53 |
| 十四、信息披露事务及投资者关系管理..... | 58 |
| 第四节 财务会计信息..... | 59 |
| 一、发行人财务报表..... | 59 |
| 二、发行人主要财务指标..... | 64 |
| 三、本期公司债券发行后资产负债结构的变化..... | 65 |
| 第五节 募集资金运用..... | 66 |
| 一、本期债券募集资金规模..... | 66 |
| 二、本期债券募集资金用途及使用计划..... | 66 |
| 三、本期债券募集资金专户管理安排..... | 69 |
| 四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响..... | 69 |
| 第六节 备查文件..... | 71 |
| 一、备查文件..... | 71 |
| 二、查阅地点..... | 71 |

释 义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

| | | |
|-------------|---|---|
| 公司、本公司、发行人 | 指 | 深圳市卓越商业管理有限公司 |
| 本次债券 | 指 | 发行总额不超过 19.5 亿元的“深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2017 年公司债券” |
| 本期债券 | 指 | 本次债券项下的“深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）” |
| 本次发行 | 指 | 本次债券的发行 |
| 本期发行 | 指 | 本期债券的公开发行 |
| 募集说明书 | 指 | 《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》 |
| 募集说明书摘要 | 指 | 《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）》 |
| 债券持有人会议规则 | 指 | 《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2016 年公司债券债券持有人会议规则》 |
| 债券受托管理协议 | 指 | 《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》 |
| 信用评级报告 | 指 | 《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级分析报告》 |
| 法律意见书 | 指 | 《上海市锦天城律师事务所关于深圳市卓越商业管理有限公司申请公开发行 2016 年公司债券并上市的法律意见书》 |
| 专项核查意见 | 指 | 《上海市锦天城律师事务所关于深圳市卓越商业管理有限公司申请公开发行 2016 年公司债券项目涉及房地产项目用地的专项核查意见》 |
| 主承销商核查意见 | 指 | 宏信证券有限责任公司出具的《关于深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2016 年公司债券的核查意见》 |
| 卓越开曼 | 指 | 注册于 Cayman 群岛的卓越置业集团有限公司 |
| 卓越置业集团、卓越集团 | 指 | 注册于中国大陆的卓越置业集团有限公司 |
| 卓越世纪城 | 指 | 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 |
| 长沙鹏跃 | 指 | 长沙市鹏跃商业管理有限公司 |
| 重庆旖伽 | 指 | 重庆旖伽商务咨询有限公司 |
| 深圳旖伽 | 指 | 深圳旖伽商务咨询有限公司 |
| 兆和房地产 | 指 | 深圳市兆和房地产开发有限公司 |
| 圳宝实业 | 指 | 深圳市圳宝实业有限公司 |
| 康越策划 | 指 | 深圳市康越策划顾问有限公司 |

| | | |
|-----------------|---|----------------------------------|
| 锦年工程 | 指 | 深圳市锦年基础工程有限公司 |
| 胜廉实业 | 指 | 上海胜廉实业有限公司 |
| 鹏达置业 | 指 | 上海鹏达置业有限公司 |
| 青岛置地 | 指 | 卓越集团(青岛)置地有限公司 |
| 上海鹏跃 | 指 | 上海鹏跃置业有限公司 |
| 金利居 | 指 | 深圳市金利居房地产开发有限公司 |
| 鹏盛源 | 指 | 深圳鹏盛源置业有限公司 |
| 卓越汇康 | 指 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 |
| 卓越青浦 | 指 | 深圳卓越青浦房地产开发有限公司 |
| 上海鸿业 | 指 | 上海鸿业房地产开发有限公司 |
| 东瀚海岸 | 指 | 深圳东瀚海岸投资发展有限责任公司 |
| 康达贸易 | 指 | 深圳市卓越康达贸易有限公司 |
| 康华贸易 | 指 | 深圳市卓越康华贸易有限公司 |
| 合盛祥 | 指 | 深圳合盛祥投资有限公司 |
| 上海卓邑加 | 指 | 上海卓邑加投资管理有限公司 |
| 上海佳赋 | 指 | 上海佳赋投资管理有限公司 |
| 主承销商、债券受托管理人 | 指 | 宏信证券有限责任公司 |
| 副主承销商 | 指 | 广发证券股份有限公司和新时代证券股份有限公司 |
| 发行人律师 | 指 | 上海市锦天城律师事务所 |
| 发行人会计师 | 指 | 中汇会计师事务所(特殊普通合伙) |
| 资信评级机构、中诚信 | 指 | 中诚信证券评估有限公司 |
| 中国证监会、证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 中证协 | 指 | 中国证券业协会 |
| 交易所、上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 债券登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《管理办法》 | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》 |
| 《中外合资经营企业法》 | 指 | 《中华人民共和国中外合资经营企业法》 |
| 《中外合资经营企业法实施条例》 | 指 | 《中华人民共和国中外合资经营企业法实施条例》（2014 年修订） |

| | | |
|----------------|---|--|
| 3 号文 | 指 | 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号） |
| 国发[2010]10 号文 | 指 | 《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》 |
| 国办发[2013]17 号文 | 指 | 《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》 |
| 章程、公司章程 | 指 | 深圳市卓越商业管理有限公司章程 |
| 最近三年及一期 | 指 | 2014 年度/末、2015 年度/末、2016 年度/末及 2017 年 1 季度末 |
| 近三年及一期末、报告期 | 指 | 2014 年度/末、2015 年度/末、2016 年度/末及 2017 年 1 季度末 |
| 工作日 | 指 | 每周一至周五，不含法定节假日或休息日 |
| 交易日 | 指 | 本期债券或深圳市卓越商业管理有限公司其他有价证券上市的证券交易场所交易日 |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日） |
| 元、万元、亿元 | 指 | 若无特别注明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

注：本募集说明书中除特别说明外所有数值保留两位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均系四舍五入原因造成。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况

经公司 2016 年第三次执行董事决定及 2016 年第三次临时股东决定审议通过了深圳市卓越商业管理有限公司公开发行公司债券的议案，提请公司股东授权执行董事办理公司债券发行相关事项，并制定本次公司公开发行的公司债券偿债保障措施。

2017 年 7 月 18 日，经中国证监会“证监许可[2017] 1257 号”核准，公司获准发行面值不超过 19.5 亿元的公司债券。

二、本期债券基本条款

（一）发行主体：深圳市卓越商业管理有限公司。

（二）债券名称：深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）。

（三）发行规模：基础发行规模 5 亿元，可超额配售不超过 14.5 亿元。

（四）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（五）债券期限：本期债券发行期限为 5 年，附第 3 年年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

1.本期债券设置发行人赎回选择权，发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回权，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回本期全部公司债券。

2.发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个工作日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；

3. 发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度的付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人。发行人应在披露票面利率调整及投资者回售实施办法的公告后连续两个交易日在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布债券回售提示性公告，投资者根据发行人发布的票面利率调整及投资者回售实施办法的公告在指定的回售申报期间（本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个工作日至第 25 个工作日）实施回售申请。发行人在投资者回售申报结束之日发布回售申报结果公告。

（六）债券利率及确定方式：本期债券发行时将以公开方式向符合《公司债券发行与交易管理办法》及《投资者适当性管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者中的机构投资者进行询价，由发行人和承销商根据询价结果协商并由承销商结合市场利率行情确定本期发行最终票面利率。本期债券为固定利率债券，采取单利按年计息，不计复利。

（七）还本付息的期限和方式：本期债券采用单利按年付息，到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

（八）起息日：2017 年 10 月 20 日。

（九）利息登记日：本期债券的利息登记日为付息日之前的第 1 个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

（十）付息日：在本期债券的计息期限内，每年的 10 月 20 日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十一）兑付登记日：本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日为兑付日之前的第 3 个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

（十二）兑付日：本期债券的兑付日为 2022 年 10 月 20 日；如投资者行使

回售权，则其回售部分的债券的兑付日为 2020 年 10 月 20 日；如发行人行使赎回权，则其赎回部分的债券的兑付日为 2020 年 10 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

（十三）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时各自持有的本期债券到期最后一期利息及票面总额的本金。

（十四）担保情况：本期债券无担保。

（十五）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还银行贷款。

（十六）募集资金专项账户：本期债券募集资金到位后将存放于公司执行董事或执行董事授权人士决定的募集资金专项账户中，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

（十七）信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

（十八）主承销商/债券受托管理人：宏信证券有限责任公司。

（十九）副主承销商：广发证券股份有限公司和新时代证券股份有限公司。

（二十）发行方式：本期债券发行仅采取网下面向符合《公司债券发行与交易管理办法》及《投资者适当性管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者中的机构投资者。申购和配售的方式：网下申购采取发行人与主承销商根据簿记建档情况进行配售。具体发行方式见发行公告。

（二十一）发行对象：符合《公司债券发行与交易管理办法》及《投资者适当性管理办法》规定的、具备相应风险识别和承担能力的合格投资者中的机构投资者。

（二十二）承销方式：本期债券由主承销商宏信证券有限责任公司与副主承销商广发证券股份有限公司和新时代证券股份有限公司以代销方式承销。

（二十三）上市交易安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券

交易所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市交易将另行公告。

（二十四）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2017 年 10 月 16 日

发行日期：2017 年 10 月 18 日至 2017 年 10 月 20 日

认购期：2017 年 10 月 18 日至 2017 年 10 月 20 日

（二）本期债券上市安排

本期债券发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另外公告。

四、本期债券发行的有关当事人

（一）发行人：深圳市卓越商业管理有限公司

住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

法定代表人：李华

联系人：田鹏远

联系地址：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

联系电话：0755-82912388-8156

传真：0755-82912456

邮编：518048

（二）主承销商/债券受托管理人：宏信证券有限责任公司

住所：四川省成都市人民南路二段 18 号川信大厦 10 楼

法定代表人：吴玉明

办公地址：深圳市福田区深南大道 4019 号航天大厦 A 座 909

联系人：柏玲、袁子琪

联系电话：0755-88265820

传真：0755-88265407

邮编：518320

（三）副主承销商：新时代证券股份有限公司

住所：北京市海淀区北三环西路 99 号院 1 号楼 15 层 1501

法定代表人：田德军

办公地址：深圳市福田区福华一路 88 号中心商务大厦 1018

联系人：雷剑

联系电话：0755-33200415

传真：0755-33200409

邮编：518000

（四）副主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

法定代表人：孙树明

办公地址：广东省广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 5 楼

联系人：刘煜明、陈洁怡、米捷

联系电话：020-87555888

传真：020-87554536

邮编：510075

（五）律师事务所：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

负责人：吴明德

经办律师：罗雪辉、吴传娇

联系地址：深圳市福田区福华三路卓越世纪中心 1 号楼 23 层

联系电话：0755-82816698

传真：0755-82816898

邮编：518048

（六）会计师事务所：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室

执行事务合伙人：余强

经办注册会计师：黎超波、申红霞

联系地址：深圳南山区海德三道海岸大厦西座 805-806、808 室

联系电话：0755-33343696

传真：0755-83021181

邮编：518052

（七）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

法定代表人：关敬如

经办人员：张逸楠、郑凯文

联系地址：上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

联系电话：021-51019090

传真：021-51019030

邮编：200011

（八）募集资金专项账户开户银行：招商银行股份有限公司深圳时代广场支行

负责人：李牧鑫

联系人：盖昱彤

联系地址：深圳市福田区益田路卓越时代广场裙楼 01 层 B01、02 层 B01、47 层 01-06 号

联系电话：0755-88025137

传真：0755-88025137

邮编：518000

（九）公司债券拟申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

总经理：黄红元

联系地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

（十）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

五、发行人与本次发行有关的中介机构及其人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券资信评级机构及信用评级情况

发行人聘请中诚信证券评估有限公司对本期债券的资信情况进行评估。根据中诚信证券出具的《深圳市卓越商业管理有限公司 2016 年公开发行公司债券信用评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+。

二、本期债券信用评级报告主要事项

（一）评级观点

中诚信证券评估有限公司（以下简称中诚信）评定“深圳市卓越商业管理有限公司 2016 年公开发行公司债券”信用等级为 AA+，该级别反映了本期债券的信用质量很高，信用风险很低。中诚信评定深圳市卓越商业管理有限公司（以下简称“卓越商置”或“公司”）主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了发行主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）在深圳市较为领先的竞争地位。发行人控股股东卓越置业集团有限公司（以下简称“卓越集团”）自成立 21 年以来，在深圳市积累了丰富的旧改经验，并拥有较多的储备项目。作为卓越集团商业地产开发运营平台，公司通过项目注入得到股东支持。同时，依托于卓越集团丰富的资源储备，发行人在深圳市的竞争优势有望持续保持。

（2）商业地产开发及运营的成熟经验。经过多年的发展，公司成功开发了“深圳卓越世纪中心”、“深圳卓越城”、“深圳卓越前海壹号”、“深圳卓越后海金融中心”等多个高品质且有影响力的商业物业，近年来发行人商业物业销售金额位于深圳市前列。

（3）优质的商业物业可带来稳定的现金流来源。截至 2016 年末，公司在深圳、广州地区共持有卓越世纪中心、梅林卓越汇购物中心、广州地王广场等多个优质商业物业，合计建筑面积 24.96 万平方米，在为公司带来稳定租金收入的同

时亦增强了其财务弹性。

（4）债务期限结构合理，偿债指标表现良好。截至 2016 年末，公司长期债务占总债务的比例为 98.07%，其付息债务主要以长期债务为主，债务期限结构合理。同时，公司现金流表现良好，获现能力可对其债务本息形成较为有力的保障。

2、关注

其他应收款规模较大。截至 2016 年末，公司其他应收款规模 189.95 亿元，其中对控股股东卓越集团有限公司的其他应收款占比 83.00%，股东方资金占用较大，其资金回收情况值得关注。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及本公司评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）其他重要事项

无。

三、发行人的资信情况

（一）公司获得金融机构授信情况

截至 2017 年 3 月 31 日未履行完毕的授信协议如下：

| 序号 | 授信申请人 | 授信人 | 授信额度 (亿元) | 截至 2017 年 3 月 31 日尚未偿还金 额(亿元) | 授信期限 |
|----|-------|--------------|--------------|-------------------------------------|----------------------|
| 1 | 卓越世纪城 | 深圳发展银行福田支行 | 1.70 | 0.81 | 2012.5.28-2022.5.27 |
| 2 | 卓越世纪城 | 农业银行国贸支行 | 9.00 | 8.57 | 2013.2.19-2027.12.20 |
| 3 | 卓越汇康 | 杭州银行深圳分行 | 9.00 | 2.45 | 2014.7.11-2017.7.11 |
| 4 | 卓越汇康 | 工商银行（亚洲）有限公司 | 48.00 | 39.00 | 提款日起 36 个月届满之日 |
| 5 | 卓越汇康 | 南洋银行 | 28.00 | 25.02 | 2015.4.2-2018.4.1 |

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时违约情况

最近三年，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）最近三年发行的债券以及偿还情况

发行人合并报表范围内子公司卓越世纪城分别于 2016 年 2 月 24 日和 2016 年 7 月 20 日发行两期公司债券，总规模 41.05 亿元；合并报表范围内子公司锦年工程于 2017 年 7 月 8 日发行购房尾款资产支持计划，总规模 7.5 亿元，其中优先级 6.8 亿元；发行人本部 2017 年 2 月 23 日于北金所挂牌债权融资计划，总规模 15.10 亿元。相关债券尚未兑付，不存在延迟支付债券利息的情况。

（四）公司最近三年主要财务指标

| 项目 | 2017 年 3 月末/1-3 月 | 2016 年末/度 | 2015 年末/度 | 2014 年末/度 |
|----------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|
| 流动比率 | 2.65 | 2.46 | 1.43 | 1.8 |
| 速动比率 | 1.36 | 1.64 | 0.62 | 0.88 |
| 资产负债率（合并）【注 1】 | 75.87% | 66.52% | 68.53% | 74.92% |
| 资产负债率（母公司） | 44.10% | 43.79% | 15.25% | 100.80% |
| 利息保障倍数 | 1.26 | 3.38 | 3.72 | 3.58 |

| | | | | |
|---------|-------|-------|-------|-------|
| 存货周转率 | 0.09 | 0.58 | 0.19 | 0.29 |
| 应收账款周转率 | 10.28 | 79.86 | 55.19 | 71.53 |
| 总资产周转率 | 0.05 | 0.28 | 0.15 | 0.13 |

【注 1】：发行人 2014、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末资产负债率分别为 74.92%、68.53%、66.52%、75.87%。发行人 2016 年底预收账款为 45.64 亿元，金额较大，如果直接扣除预收账款，则负债率为 58.25%。

上述财务指标的计算方法如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

(4) 资产负债率=总负债/总资产

(5) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

(6) 存货周转率=营业成本/存货平均余额

(7) 总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

（一）发行人简要情况

| | |
|-----------|--|
| 中文名称 | 深圳市卓越商业管理有限公司 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 法定代表人 | 李华 |
| 公司成立时间 | 2010 年 7 月 1 日 |
| 注册资本 | 人民币 300,000 万元 |
| 实收资本 | 人民币 300,000 万元 |
| 营业执照注册号 | 440301104783202 |
| 组织机构代码证 | 55865642-0 |
| 注册地址 | 深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501 |
| 办公地址 | 深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501 |
| 邮政编码 | 518048 |
| 信息披露事务负责人 | 田鹏远 |
| 电话号码 | 0755-82912388-8156 |
| 传真号码 | 0755-82912456 |
| 所属行业 | 房地产业 |
| 经营范围 | 商业管理与商业管理顾问；清洁服务（不含外墙清洁）；经济信息咨询；日用百货、纺织品、服装、家用电器、电子产品、文化用品、体育用品及器材、仪器仪表、建材、化工产品（不含危险化学品）、机械设备、五金、家具、工艺美术品、金银珠宝首饰的销售，其他国内贸易（以上法律法规、国务院决定规定登记前须审批的项目除外）。 |

（二）历史沿革

1、2010 年 7 月 设立

发行人成立于 2010 年 7 月 1 日，发行人成立时系由卓越置业集团出资设立的有限责任公司。发行人成立时的注册资本为人民币 1000 万元，卓越置业集团以货币认缴出资人民币 1000 万元，占注册资本的 100%。

2010 年 6 月 17 日，深圳市义达会计师事务所有限责任公司出具深义验字 [2010]82 号《验资报告》，验证截至 2010 年 6 月 13 日，发行人已收到股东以货

币缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币 1000 万元。

2010 年 7 月 1 日，发行人依法在深圳市监局办理完毕设立登记手续。发行人设立时的股东及其出资情况如下：

| 股东名称 | 认缴出资金额 (人民币 万元) | 实缴出资金额 (人民币 万元) | 认缴出资 比例 | 实缴出资 比例 |
|--------|--------------------|--------------------|------------|------------|
| 卓越置业集团 | 1000 | 1000 | 100% | 100% |

2、2015 年 9 月 增资

2015 年 9 月 24 日，发行人股东作出决定，同意将公司注册资本由人民币 1000 万元增加至人民币 300,000 万元，公司新增注册资本由卓越置业集团认缴。

2016 年 4 月 18 日，深圳市义达会计师事务所有限责任公司出具深义验字[2016]21 号《验资报告》，验证截至 2015 年 9 月 30 日，发行人已收到股东以货币缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 299,000 万元。

2015 年 9 月 28 日，发行人依法在深圳市监局办理完毕变更登记手续。本次变更完成后，发行人的股东及其出资情况如下：

| 股东名称 | 认缴出资金额 (人民币 万元) | 实缴出资金额 (人民币 万元) | 认缴出资 比例 | 实缴出资 比例 |
|--------|--------------------|--------------------|------------|------------|
| 卓越置业集团 | 300,000 | 300,000 | 100% | 100% |

（三）本次发行前发行人的股东情况

截至 2017 年 3 月底，发行人股东情况如下表所示：

单位：万元

| 序号 | 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 出资额 | 质押或冻结 的股权比例 |
|-----|------------|---------|------|---------|----------------|
| 1 | 卓越置业集团有限公司 | 境内非国有法人 | 100% | 300,000 | 无 |
| 合 计 | | | 100% | 300,000 | - |

（四）重大资产重组情况

1. 股权收购

第一次重大资产重组：

（1）胜廉实业

本次股权收购之前，胜廉实业的唯一股东为卓越集团。2015 年 9 月，胜廉实业股东作出决定，同意将公司的唯一股东由卓越集团变更为卓越商业。

2015 年 9 月 22 日，卓越商业与卓越集团签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的胜廉实业 100%的股权以人民币 50 万元的价格转让给卓越商业。

胜廉实业已于 2015 年 9 月 22 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，胜廉实业的股东为卓越商业，卓越商业持有胜廉实业 100%的股权。

（2） 上海鹏跃

本次股权收购之前，卓越集团持有上海鹏跃 100%的股权。2015 年 9 月，上海鹏跃股东作出决定，同意将公司的唯一股东由卓越集团变更为卓越商业。

2015 年 9 月 22 日，卓越商业与卓越集团签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的上海鹏跃 100%股权以人民币 10,000 万元的价格转让给卓越商业。

上海鹏跃已于 2015 年 9 月 25 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，上海鹏跃的股东变更为卓越商业，卓越商业持有上海鹏跃 100%的股权。

（3） 康越策划

本次股权收购之前，卓越集团持有康越策划 100%的股权。2015 年 9 月 24 日，康越策划股东作出决定，同意将公司的唯一股东由卓越集团变更为卓越商业。

2015 年 9 月 23 日，卓越商业与卓越集团签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的康越策划 100%股权以人民币 1 元的价格转让给卓越商业。

康越策划已于 2015 年 9 月 25 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，康越策划的股东变更为卓越商业，卓越商业持有康越策划 100%的股权。

（4） 卓越青浦

本次股权收购之前，卓越集团持有卓越青浦 100%的股权。2015 年 9 月 24 日，卓越青浦股东作出决定，同意将公司的唯一股东由卓越集团变更为卓越商业。

2015 年 9 月 23 日，卓越商业与卓越集团签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的卓越青浦 100% 股权以人民币 1 元的价格转让给卓越商业。

卓越青浦已于 2015 年 9 月 28 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，卓越青浦的股东变更为卓越商业，卓越商业持有卓越青浦 100% 的股权。

（5）康华贸易

本次增资扩股之前，深圳卓越康华置业有限公司持有康华贸易 80% 的股权，深圳市高贵丽置业有限公司持有康华贸易 20% 的股权。2015 年 9 月 24 日，康华贸易股东会作出决议，同意将公司注册资本由人民币 5,000 万元增资至 12,500 万元，新增注册资本由卓越商业认缴。

康华贸易已于 2015 年 9 月 29 日就上述增资事项办理完毕工商变更登记手续。上述增资事项完成后，康华贸易的股东变更为深圳卓越康华置业有限公司、深圳市高贵丽置业有限公司、卓越商业，深圳卓越康华置业有限公司、深圳市高贵丽置业有限公司、卓越商业分别持有康华贸易 32%、8% 及 60% 的股权。

（6）金利居

本次股权收购之前，卓越集团持有金利居 100% 的股权。2015 年 9 月 29 日，金利居股东作出决定，同意将公司的唯一股东由卓越集团变更为卓越商业。

2015 年 9 月 23 日，卓越商业与卓越集团签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的金利居 100% 股权以人民币 1 元的价格转让给卓越商业。

金利居已于 2015 年 9 月 29 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，金利居的股东变更为卓越商业，卓越商业持有金利居 100% 的股权。

（7）青岛置地

本次股权收购之前，卓越集团持有青岛置地 100% 的股权。2015 年 9 月，青岛置地股东作出决定，同意将公司的唯一股东由卓越集团变更为卓越商业。

2015 年 9 月，卓越集团与卓越商业签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的青岛置地 100% 股权以人民币 1 元的价格转让给卓越商业。

青岛置地已于 2015 年 10 月 10 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，青岛置地的股东变更为卓越商业，卓越商业持有青岛置地 100% 的股权。

（8）卓越汇康

本次股权收购之前，卓越集团持有卓越汇康 100% 的股权。2015 年 12 月，卓越汇康股东作出决定，同意卓越集团将其持有的卓越汇康 57% 股权按照人民币 1 元的价格转让给鹏盛源。

2015 年 12 月 25 日，卓越集团与鹏盛源签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的卓越汇康 57% 股权以人民币 1 元的价格转让给鹏盛源。

卓越汇康已于 2015 年 12 月 30 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，卓越汇康的股东变更为卓越集团、鹏盛源，卓越集团、鹏盛源分别持有卓越汇康 43%、57% 的股权。

（9）兆和房地产

本次股权收购之前，卓越集团持有兆和房地产 100% 的股权。2015 年 12 月，兆和房地产股东作出决定，同意将公司的唯一股东由卓越集团变更为卓越商业。

2015 年 12 月 28 日，卓越集团与卓越商业签署《股权转让协议》，约定卓越集团将其持有的兆和房地产 100% 的股权以人民币 1 元的价格转让给卓越商业。

兆和房地产已于 2015 年 12 月 31 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，兆和房地产的股东变更为卓越商业，卓越商业持有兆和房地产 100% 的股权。

第二次重大资产重组：

（1）卓越世纪城

2016 年 6 月 20 日，卓越置业集团有限公司与卓越商业全资子公司深圳合盛祥投资有限公司签订股权转让协议，卓越置业集团有限公司以其持有的深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 15% 的股权作价 1 元转让给深圳合盛祥投资有限公司。此外，根据卓越集团投资有限公司（香港）与深圳合盛祥投资有限公司签订的股权委托管理协议，自 2016 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日，卓越集团投资

有限公司（香港）委托深圳合盛祥投资有限公司代为行使其持有的深圳卓越世纪城房地产开发有限公司的相关股东权利。故卓越商业实际享有卓越世纪城 100% 表决权。本次交易构成重大资产重组。

卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司作为深圳世纪城 100% 控股子公司，随卓越世纪城一并受卓越商业控制。

2. 股权出售

（1）长沙鹏跃房地产开发有限公司

本次股权出售之前，卓越汇康持有长沙鹏跃房地产开发有限公司 92.31% 的股权。2016 年 1 月 8 日，长沙鹏跃房地产开发有限公司股东会作出决议，同意卓越汇康将其持有的长沙鹏跃房地产开发有限公司 78.333% 的股权转让给能动鸿业投资(北京)有限公司。

2016 年 1 月，卓越汇康与能动鸿业投资(北京)有限公司签署《股权转让协议》，约定卓越汇康将其持有的长沙鹏跃 78.333% 的股权以人民币 13,673 万元的价格转让给能动鸿业投资(北京)有限公司。

长沙鹏跃已于 2016 年 1 月 28 日就上述股权转让事项办理完毕工商变更登记手续。上述股权转让事项完成后，长沙鹏跃的股东为卓越汇康、能动鸿业投资(北京)有限公司，卓越汇康、能动鸿业投资(北京)有限公司分别持有长沙鹏跃 20%、80% 的股权。截至 2016 年 4 月 22 日止，上述股权转让协议及补充协议所约定的合同全款已收。

二、发行人对其他企业的重要权益投资情况

（一）在子公司中的权益

1、2014 年度不存在同一控制下的企业合并而增加子公司的情况，2015 年度及 2016 年度发生的重大资产重组取得的子公司如下：

1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

| 子公司全称 | 注册地 | 法定 代表 人 | 持股 比例 (%) | 表决权 比例 (%) | 注册资本 (万元) | 期末实际出 资额(万元) | 业务性 质 | 子公司类型 |
|-------|-----|---------------|-----------------|------------------|--------------|-----------------|----------|-------|
|-------|-----|---------------|-----------------|------------------|--------------|-----------------|----------|-------|

| | | | | | | | | |
|---------------|----|----|--------|--------|----------|--------|----|-------|
| 上海卓邑加投资管理有限公司 | 上海 | 任玲 | 100.00 | 100.00 | 3,000.00 | | 综合 | 一级子公司 |
| 长沙市鹏跃商业管理有限公司 | 长沙 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 商业 | 一级子公司 |
| 重庆旖伽商务咨询有限公司 | 重庆 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 商业 | 一级子公司 |
| 深圳旖伽商务咨询有限公司 | 深圳 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 商业 | 二级子公司 |
| 深圳鹏盛源置业有限公司 | 深圳 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | | 综合 | 一级子公司 |
| 深圳合盛祥投资有限公司 | 深圳 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | | 综合 | 一级子公司 |

2)、同一控制下的企业合并取得的子公司

| 子公司全称 | 注册地 | 法定代表人 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 注册资本(万元) | 期末实际投资成本(万元) | 业务性质 | 子公司类型 |
|---------------------|-----|-------|---------|----------|----------|--------------|-------|-------|
| 卓越集团(青岛)置地有限公司 | 青岛 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 5,000 | 5,000 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 上海鹏跃置业有限公司 | 上海 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 10,000 | 10,000 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 深圳市卓越康华贸易有限公司 | 深圳 | 李华 | 60.00 | 60.00 | 12,500 | 12,500 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 深圳市金利居房地产开发有限公司【注1】 | 深圳 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 5,000 | 5,000 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 深圳 | 李华 | 57.00 | 57.00 | 10,000 | 10,000 | 房地产开发 | 二级子公司 |
| 深圳市兆和房地产开发有限公司 | 深圳 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 3,000 | 3,000 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 深圳市圳宝实业有限公司【注1】 | 深圳 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 1,000 | 1,000 | 商业经营 | 二级子公司 |
| 深圳市康越策划顾问有限公司 | 深圳 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 10,000 | 1,000 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 深圳市锦年基础工程有限公司 | 深圳 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 20,000 | 20,000 | 房地产开发 | 二级子公司 |
| 深圳卓越青浦房地产开发有限公司 | 深圳 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 1,000 | 1,000 | 房地产开发 | 一级子公司 |

| 子公司全称 | 注册地 | 法定代表人 | 持股比例(%) | 表决权比例(%) | 注册资本(万元) | 期末实际投资成本(万元) | 业务性质 | 子公司类型 |
|--------------------------|-----|-------|---------|----------|-----------|--------------|-------|-------|
| 上海鸿业房地产开发有限公司 | 上海 | 蔡昌琴 | 100.00 | 100.00 | 20,000 | 20,000 | 房地产开发 | 二级子公司 |
| 深圳东瀚海岸投资发展有限责任公司【注 1】 | 深圳 | 李华 | 90.00 | 90.00 | 12,000 | 12,000 | 房地产开发 | 二级子公司 |
| 上海胜廉实业有限公司 | 上海 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 50 | 50 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 上海鹏达置业有限公司 | 上海 | 蔡昌琴 | 100.00 | 100.00 | 10,000 | 1,000 | 房地产开发 | 二级子公司 |
| 深圳市卓越康达贸易有限公司 | 深圳 | 李华 | 96.6667 | 96.6667 | 30,000 | 2,500 | 房地产开发 | 一级子公司 |
| 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司【注 2】 | 深圳 | 李华 | 15.00 | 100.00 | 港币 48,800 | 港币 48,800 | 商业经营 | 二级子公司 |
| 卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司【注 3】 | 青岛 | 王庆 | 15.00 | 100.00 | 58,824 | 58,824 | 房地产开发 | 三级子公司 |
| 广州卓越地王广场经营管理有限公司 | 广州 | 李华 | 15.00 | 100.00 | 300 | 300 | 房地产开发 | 二级子公司 |

[注 1]本公司截至 2016 年 12 月 31 日止在合并范围内的子公司共计 24 家，其中本次划转的子公司有 3 家系公司之母公司卓越置业集团有限公司历史经营期间非同一控制并购形成。

[注 2]公司之全资子公司深圳合盛祥投资有限公司持有深圳卓越世纪城房地产开发有限公司（以下简称深圳世纪城）法定 15% 股权，依据双方协议在 2016 年 7 月 31 日至 2026 年 6 月 30 日期间全权代卓越集团投资有限公司（香港）行使其持有的深圳世纪城 85% 的法定股东权利，故本公司实际享有深圳世纪城 100% 表决权。

[注 3] 卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司系深圳世纪城 100% 控股子公司。

2、2017 年 1-3 月增加的子公司如下：

1)、通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：%、万元

| 子公司全称 | 注册地 | 法定代表人 | 持股比例 | 表决权比例 | 注册资本 | 期末实际出资额 | 业务性质 | 子公司类型 |
|--------------|-----|-------|--------|--------|-------|---------|------|-------|
| 上海盈资物业管理有限公司 | 上海 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 50.00 | - | 商业 | 三级子公司 |

| | | | | | | | | |
|---------------|----|-----|--------|--------|-----------|---|----|-------|
| 上海鸿骊房地产开发有限公司 | 上海 | 蔡昌琴 | 100.00 | 100.00 | 10,000.00 | - | 综合 | 四级子公司 |
|---------------|----|-----|--------|--------|-----------|---|----|-------|

2)、同一控制下的企业合并取得的子公司

单位：%、万元

| 子公司全称 | 注册地 | 法定代表人 | 持股比例 | 表决权比例 | 注册资本 | 期末实际出资额 | 业务性质 | 子公司类型 |
|-------------------|-----|-------|--------|--------|-------------------|---------|------|-------|
| 深圳市俊唯科技有限公司 | 深圳 | 王庆 | 100.00 | 100.00 | 5,000.00 | - | 综合 | 一级子公司 |
| 深圳卓越房地产开发有限公司 | 深圳 | 李新 | 75.00 | 75.00 | 12,800.00 (港币) | - | 综合 | 一级子公司 |
| 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 深圳 | 李华 | 100.00 | 100.00 | 20,000.00 | - | 综合 | 一级子公司 |
| 深圳市鹏润房地产开发有限公司 | 深圳 | 李晓平 | 100.00 | 100.00 | 1,000.00 | - | 综合 | 三级子公司 |
| 深圳市大百汇房地产有限公司 | 深圳 | 李华 | 51.00 | 51.00 | 1,000.00 | - | 综合 | 二级子公司 |
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 深圳 | 张晓峰 | 79.00 | 79.00 | 10,000.00 | - | 综合 | 三级子公司 |

经核查，公司上述附属公司目前均有效存续，不存在依照其适用的法律、法规等规定需要终止的情形；除上述披露的部分公司股权被质押外，发行人其他附属公司的股权目前不存在被质押、冻结或设定其他第三者权益的情况；发行人附属公司股权未涉及任何争议或纠纷。

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

截至 2017 年 3 月末，公司联营企业 2 家，无合营企业。联营企业明细如下：

发行人合营联营公司情况

单位：万元、%

| 被投资单位 | 持股比例 | 长投价值 |
|------------------|-------|-----------|
| 深圳市金地旧城改造开发有限公司 | 40.00 | 11,675.55 |
| 惠州市卓越东部房地产开发有限公司 | 49.00 | 4,307.33 |
| 合计 | | 15,982.88 |

资本为港币 75,000 万元。

卓越置业集团有限公司（Cayman 群岛注册）即卓越开曼，通过 BVI 公司 Excellence Holdings Investment Limited 持有在香港注册的卓越集团投资有限公司全部股权。

Sparkle Century Holdings Development Limited、Broad Ocean Investment Group Limited 分别是由李华、李晓平设立并持有全部股权的 BVI 公司，李华间接持有发行人 95% 的股权，为发行人实际控制人。

截至报告期末，卓越置业集团有限公司持有的发行人 100% 股权未被对外质押，亦不存在股权争议情况。

（二）卓越置业集团有限公司基本情况

公司名称：卓越置业集团有限公司

注册号：440301503272421

住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

认缴注册资本：港币 116,500 万元

成立时间：1996 年 6 月 21 日

许可经营信息：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务（不含限制项目）；酒店管理；物业管理；自有物业租赁；市场营销策划；平面设计；企业管理咨询；经济信息咨询；酒店用品、装潢设计材料、机电机械设备、管道设备、电子产品、日用百货、卫生洁具、工艺礼品、床上用品、金属材料的批发、佣金代理（不含拍卖）、进出口及相关配套业务（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品，按国家有关规定办理申请）。

（三）实际控制人基本情况

李华先生，男，香港特别行政区居民，1966 年 1 月出生，香港特别行政区居民身份证号码 P190640（6）。李华先生 1984 年毕业于华南理工大学机械自动化专业，1984 年至 1989 年先后任职于深圳团委组织部、市直属机关团委，1989 年至 1992 年先后任深圳市家用工业公司总经理助理、上海太平洋公司深圳办事处主任，1992 年后先后设立先怡投资有限公司、卓越集团投资有限公司并任董

事局主席。李华先生现任卓越置业集团有限公司董事长，深圳卓越世纪城房地产开发有限公司董事长，发行人执行董事，兼任深圳市政协香港委员、深圳市总商会副会长、中国光彩事业促进会深圳分会副会长、香港东华三院总理、深圳市海外联谊会常务理事、深圳治安基金会副会长。

四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高管人员任职情况

目前，发行人设执行董事 1 名；未设监事会，设监事 1 名；高级管理人员 1 名。截至本募集说明书出具日，具体情况如下：

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期 |
|-----|------|----|----|---------------------------------|
| 李 华 | 执行董事 | 男 | 51 | 2015 年 7 月 12 日-2018 年 7 月 11 日 |
| 王 庆 | 监事 | 男 | 37 | 2015 年 8 月 14 日-2018 年 8 月 13 日 |
| 李晓平 | 总经理 | 男 | 59 | 2015 年 8 月 14 日-2018 年 8 月 13 日 |

（二）董事、监事及高级管理人员的主要工作经历

1、执行董事基本情况

李华先生，具体情况参见“实际控制人基本情况”。

2、监事基本情况

王庆先生，男，1980 年 4 月出生，硕士研究生学历。2004 年至 2005 年任高利国际顾问咨询有限公司投资顾问，2005 年至 2010 年任卓越置业集团有限公司常务副总裁助理，2010 年至今任卓越置业集团有限公司人力资源部总经理。现任卓越置业集团有限公司人力资源部总经理、发行人监事。

3、高级管理人员基本情况

李晓平先生，男，1958 年 5 月生。1987 年获中国社会科学院经济研究所硕士，1988 年至 1989 年任桂林电子工业学院讲师，1989 年至 1993 年任职于深圳市政府经济发展局，1993 年至 1996 年任深圳市永高实业有限公司总经理，1996 年以后任卓越置业集团有限公司总裁，深圳卓越世纪城房地产开发有限公司总裁，发行人总经理。李晓平先生为李华先生哥哥，现任卓越置业集团有限公司副董事长兼总裁。

（三）董事、监事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书出具日，董事、监事及高级管理人员兼职情况如下：

| 姓名 | 在发行人任职 | 兼职单位 | 兼职单位任职 | 领薪情况 |
|-----|--------|------------------|----------|---------|
| 李 华 | 执行董事 | 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 | 董事长 | 不在发行人领薪 |
| | | 卓越置业集团有限公司 | 董事长 | 不在发行人领薪 |
| 李晓平 | 总经理 | 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 | 副董事长 | 不在发行人领薪 |
| | | 卓越置业集团有限公司 | 副董事长兼总裁 | 不在发行人领薪 |
| 王 庆 | 监事 | 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 | 监事 | 不在发行人领薪 |
| | | 卓越置业集团有限公司 | 人力资源部总经理 | 不在发行人领薪 |

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书出具日，发行人执行董事李华、总经理李晓平分别通过 BVI 公司 Sparkle Century Holdings Development Limited、Broad Ocean Investment Group Limited 持有卓越置业集团有限公司（Cayman 群岛注册）95%、5% 股权，卓越置业集团有限公司（Cayman 群岛注册）通过 BVI 公司 Excellence Holdings Investment Limited 持有卓越集团投资有限公司 100% 股权，卓越集团投资有限公司持有卓越置业集团有限公司 100% 股权，卓越置业集团有限公司持有发行人 100% 的股权。因此，李华、李晓平分别间接持有发行人 95%、5% 的股权。其他董事、监事及高级管理人员未持有发行人股权。

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有发行人债券。

五、发行人主营业务情况

（一）发行人主营业务

公司经营范围为：商业管理与商业管理顾问；清洁服务（不含外墙清洁）；经济信息咨询；日用百货、纺织品、服装、家用电器、电子产品、文化用品、体育用品及器材、仪器仪表、建材、化工产品（不含危险化学品）、机械设备、五金、家具、文艺艺术品、金银珠宝首饰的销售，其他国内贸易（以上法律法规、国务院决定规定登记前须审批的项目除外）。

发行人成立于 2010 年 7 月 1 日，现注册资本 30 亿元，是中国领先的综合地

产开发商卓越置业集团有限公司的全资子公司，是卓越集团以开发打造商业地产为主的旗舰控股平台。发行人立足深圳，展望全国，是目前唯一布局深圳福田中心区、后海中心区、前海中心区的开发商，也均是这三个中心区最大的开发商，知名项目如卓越前海壹号（2015 年深圳商办销冠）、卓越城（2013、2014 年深圳商办销冠）、卓越后海金融中心等，已建和在建物业总建筑面积超过 200 万平方米，同时本公司也控股上海卓越世纪中心、上海宝山商务中心、青岛 CBD 卓越大厦等标杆项目。2015 年卓越集团深圳区域商业地产销售规模突破百亿，商办市场份额超过 50%，处于深圳商业办公楼领先地位。

（二）发行人最近三年收入构成情况

最近三年，公司营业收入构成情况如下表所示：

单位：亿元

| 项目 | 2017 年 1 季度 | | 2016 年度 | | 2015 年度 | | 2014 年度 | |
|-----------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房产销售 | 30.05 | 95.18% | 142.20 | 96.47% | 57.09 | 92.38% | 42.84 | 92.92% |
| 房产租赁及其他 | 1.52 | 4.82% | 5.20 | 3.53% | 4.71 | 7.62% | 3.26 | 7.08% |
| 合计 | 31.57 | 100.00% | 147.40 | 100.00% | 61.79 | 100.00% | 46.10 | 100.00% |

近年来，国内一线城市的房地产市场发展蓬勃，发行人开发及运营的房地产项目主要位于深圳和上海一线城市的 CBD 核心区域，项目类型主要是集办公、购物、餐饮于一体的高端商业地产项目，随着报告期内国内房地产市场兴旺以及发行人自身发展扩张，发行人的营业收入在报告期内获得较大的增长。

发行人营业收入地区分布情况如下表所示：

单位：亿元

| 地区 | 2017 年 1 季度 | | 2016 年 | | 2015 年 | | 2014 年 | |
|-----------|--------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 深圳 | 31.01 | 98.24% | 113.78 | 77.19% | 44.68 | 72.29% | 38.56 | 83.65% |
| 上海 | 0.04 | 0.12% | 23.55 | 15.98% | 16.43 | 26.58% | 7.29 | 15.82% |
| 青岛 | 0.42 | 1.34% | 9.60 | 6.51% | 0.09 | 0.15% | 0.25 | 0.54% |
| 其他 | 0.10 | 0.31% | 0.47 | 0.32% | 0.0604 | 0.98% | 0 | 0.00% |
| 合计 | 31.57 | 100.00% | 147.40 | 100.00% | 61.79 | 100.00% | 46.10 | 100.00% |

公司房地产业务主要集中于深圳地区，在深圳商业地产 CBD 领域具有较强的竞争力，公司在上海和青岛的项目也是营业收入的重要来源。

（三）发行人项目开发情况

截至 2017 年 3 月末发行人在建项目实施安排如下表所示：

单位：亿元、万平方米

| 序号 | 项目名称 | 开发状态 | 开发主体 | 项目位置 | 房地产证号 | 土地性质 |
|----|----------------------|------|---|----------------|---|--------------------|
| 1 | 深圳卓越梅林中心广场(北区) | 已建 | 深圳市圳宝实业有限公司 | 深圳市福田区福田街道中康路 | 深房地字第 3000690355 号 | 商业性办公用地 |
| 2 | 深圳卓越梅林中心广场(南区) | 已建 | 深圳市圳宝实业有限公司\深圳市卓越康达贸易有限公司\深圳市锦年基础工程有限公司 | 深圳市福田区梅林 | 深房地字第 3000700339 号 | 服务业用地、商业性办公用地、商业用地 |
| 3 | 深圳卓越后海金融中心 | 已建 | 深圳市圳宝实业有限公司 | 深圳市南山后海中心区 | 深房地字第 4000525618 号 | 商业性办公用地 |
| 4 | 深圳卓越皇后道名苑 | 已建 | 深圳市金利居房地产开发有限公司 | 深圳市宝安区民治街道 | 深房地字第 5000593354 号 | 居住用地 |
| 5 | 深圳前海卓越金融中心(一期、二期、三期) | 在建 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 深圳市南山区桂湾片区二单元 | 深房地字第 4000611546 号、深房地字第 4000628534 号、粤(2015)深圳市不动产权第 0018378 号 | 商业性办公用地 |
| 6 | 上海宝山卓越商务中心 | 已建 | 上海鹏达置业有限公司 | 上海市宝山区庙行镇 | 沪房地宝字(2013)第 071434 号 | 办公楼 |
| 7 | 上海奉贤卓越世纪中心(一期、二期) | 已建 | 上海鹏跃置业有限公司 | 上海市奉贤区南桥镇 | 沪房地奉字(2011)第 007593-007596 号 | 商业用地 |
| 8 | 上海青浦卓越世纪中心(一期) | 已建 | 上海鸿业房地产开发有限公司 | 上海市青浦区青浦镇贺桥村 | 沪房地青字(2013)第 001741、001742 号 | 餐饮旅馆业、商办 |
| | 上海青浦卓越世纪中心(二期、三期) | 在建 | 上海鸿业房地产开发有限公司 | 上海市青浦区青浦镇贺桥村 | 沪房地青字(2013)第 001739、001743 号 | 餐饮旅馆业、商办 |
| 9 | 青岛卓越大厦 | 已建 | 卓越集团(青岛)置地有限公司 | 青岛市北区延吉路 128 号 | 青房地权市字第 200976988 号 | 商业、办公 |

| | | | | | | |
|----|------------------|----|--------|-----------------|--|---------|
| 10 | 深圳卓越皇岗世纪中心项目 | 已建 | 卓越世纪城 | 深圳市福田区金田路 | 深房地字第 3000517936、3000517939 号 | 商业性办公用地 |
| 11 | 青岛卓越世纪中心项目 | 在建 | 卓越青岛昌业 | 青岛市市北区龙城路 31 号 | 青房地权市字第 201194658 号 | 商服 |
| 12 | 上海维港 | 在建 | 上海鸿骊 | 上海市闵行区马桥镇 370 街 | 沪房地闵字(2016)第 060181 号 | 商住混合 |
| 13 | 深圳中心天元(一期、二期、三期) | 在建 | 金地大百汇 | 深圳市福田区深南大道 | 深房地字第 3000741256、3000740892、3000741704、3000740890、3000741703 号 | 商住混合 |
| 14 | 深圳前海时代广场(一期) | 已建 | 卓越宝中 | 深圳市宝安区新安街道 | 深房地字第 5000647736 号 | 商业性办公用地 |
| | 深圳前海时代广场(二期) | 在建 | 卓越宝中 | 深圳市宝安区新安街道 | 深房地字第 5000647736 号 | 商业性办公用地 |

最近三年发行人项目销售情况具体如下表所示：

单位：平方米、亿元

| 项目名称 | 所在地区 | 可售面积 | 截至 2017 年 3 月末未售面积 | 2017 年 1 季度销售面积 | 2017 年 1 季度销售金额 |
|------------------|------|---------------------|--------------------|------------------|-----------------|
| 深圳卓越前海金融中心 | 深圳 | 373,086.00 | 369,373.00 | 3,713.00 | 3.75 |
| 卓越梅林中心广场（北区） | 深圳 | 100,586.20 | 10,407.81 | - | - |
| 卓越梅林中心广场（南一区）写字楼 | 深圳 | 48,146.78 | 3,192.44 | - | - |
| 卓越梅林中心广场（南二区）写字楼 | 深圳 | 47,180.57 | 2,232.24 | - | - |
| 卓越前海时代广场 | 深圳 | 126,964.85 | 53,703.67 | 6,187.00 | 4.16 |
| 深圳岗夏天元花园 | 深圳 | 217,804.00 | 167,128.00 | - | - |
| 上海宝山卓越商务中心 | 上海 | 96,102.00 | 34,772.98 | 74.00 | 0.02 |
| 上海奉贤卓越世纪中心 | 上海 | 280,710.00 | 28,409.44 | 85.00 | 0.06 |
| 上海青浦卓越世纪中心 | 上海 | 305,256.00 | 162,133.94 | 6,127.30 | 1.26 |
| 上海维港 | 上海 | 19,500.00 | 19,500.00 | - | - |
| 青岛卓越世纪中心 | 青岛 | 326,987.86 | 134,102.84 | 66,342.91 | 10.05 |
| 合计 | | 1,942,324.26 | 984,956.36 | 82,529.21 | 19.31 |
| 项目名称 | 所在地区 | 可售面积 | 截至 2016 年末未售面积 | 2016 年销售面积 | 2016 年销售金额 |
| 深圳卓越皇后道 | 深圳 | 133,347.89 | 574.31 | 0 | - |
| 深圳卓越前海金融中心 | 深圳 | 373,086.00 | 220,395.62 | 51,140.00 | 50.45 |
| 青岛卓越大厦 | 青岛 | 30,330.06 | 802.54 | 279.37 | 0.07 |
| 青岛卓越世纪中心 | 青岛 | 326,987.86 | 200,445.75 | 70,362.38 | 10.26 |

| | | | | | |
|------------------|-------------|---------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 上海宝山卓越商务中心 | 上海 | 96,102.00 | 34,847.00 | 53,811.00 | 12.58 |
| 上海奉贤卓越世纪中心 | 上海 | 280,710.00 | 27,186.00 | 947.64 | 0.18 |
| 上海青浦卓越世纪中心 | 上海 | 305,256.00 | 163,041.08 | 44,169.53 | 7.63 |
| 卓越梅林中心广场（北区） | 深圳 | 100,586.20 | 10,407.81 | - | - |
| 卓越梅林中心广场（南一区）写字楼 | 深圳 | 48,146.78 | 3,192.44 | 2,224.18 | 1.00 |
| 卓越梅林中心广场（南二区）写字楼 | 深圳 | 47,180.57 | 2,232.24 | 22,678.41 | 11.57 |
| 合计 | - | 1,741,733.36 | 663,124.79 | 245,612.51 | 93.74 |
| 项目名称 | 所在地区 | 可售面积 | 截至 2015 年末未售面积 | 2015 年销售面积 | 2015 年销售金额 |
| 深圳卓越皇后道 | 深圳 | 133,347.89 | 574.31 | 1,615.54 | 0.81 |
| 深圳卓越前海金融中心 | 深圳 | 373,086.00 | 271,507.40 | 101,578.60 | 66.86 |
| 青岛卓越大厦 | 青岛市市北区 | 30,330.06 | 1,081.89 | 512.68 | 0.09 |
| 上海宝山卓越商务中心 | 上海 | 96,102.00 | 66,858.17 | 22,711.60 | 4.82 |
| 上海奉贤卓越世纪中心 | 上海 | 280,710.00 | 28,179.33 | -2,139.15 | 0.02 |
| 上海青浦卓越世纪中心 | 上海 | 305,256.00 | 214,125.04 | 36,854.68 | 5.09 |
| 卓越梅林中心广场（北区） | 深圳 | 100,586.20 | 10,407.81 | 6,546.38 | 3.16 |
| 卓越梅林中心广场（南一区）写字楼 | 深圳 | 48,146.78 | 5,445.27 | 25,298.91 | 10.82 |
| 卓越梅林中心广场（南二区）写字楼 | 深圳 | 47,180.57 | 24,925.57 | 22,255.00 | 10.11 |
| 合计 | | 1,414,745.50 | 623,104.79 | 215,234.24 | 101.79 |
| 项目名称 | 所在地区 | 可售面积 | 截至 2014 年末未售面积 | 2014 年销售面积 | 2014 年销售金额 |
| 深圳卓越皇后道 | 深圳 | 133,347.89 | 2,189.85 | 41,387.48 | 12.85 |
| 青岛卓越大厦 | 青岛 | 30,330.06 | 1,594.57 | 1,372.18 | 0.25 |
| 上海宝山卓越商务中心 | 上海 | 96,102.00 | 89,569.77 | 6,532.23 | 1.33 |
| 上海奉贤卓越世纪中心 | 上海 | 280,710.00 | 26,040.18 | 33,865.63 | 4.34 |
| 上海青浦卓越世纪中心 | 上海 | 305,256.00 | 250,979.72 | 37,420.56 | 5.72 |
| 卓越梅林中心广场（北区） | 深圳 | 100,586.20 | 16,954.19 | 21,307.30 | 9.96 |
| 卓越梅林中心广场（南一区）写字楼 | 深圳 | 48,146.78 | 30,744.18 | 17,402.60 | 7.38 |
| 合计 | | 994,478.93 | 418,072.46 | 159,287.98 | 41.84 |

注：上海奉贤卓越世纪中心2015年销售退回面积大于销售面积

（四）发行人土地储备情况

公司房地产项目开发的主要环节包括土地收购、产品定位、规划设计、施工建设、房产销售等，其中土地收购、规划设计等前期准备和后期的房产销售是实现预期收入和利润规模最为重要的环节。

土地储备策略方面，卓越集团本着开发精品项目的原则，对土地储备进行详细筛选。目前，卓越集团土地储备量较大，多为以前并购时得来的历史用地。卓越集团主要通过产业升级和城市综合体运营等方式与当地政府进行前期沟通，配合地方政府城市运营和转型升级的需求，以便获得更加有利的土地资源。从卓越集团土地储备的具体执行情况来看，每年初卓越集团会根据对当年房地产市场的预判制定当年的土地储备政策和规划，由卓越集团项目开发部门负责获取新项目信息并于当地进行前期沟通，形成初步的可行性研究报告后报公司审批。

由于卓越集团在重组之前已经就获取部分商业地块为目的进行了商业运作，这些地块将继续由卓越集团进行前期运作，后期将项目公司以股权方式注入到发行人名下。根据卓越集团 2017 年 3 月 7 日股东决定，集团拟将以下表中储备土地在主体资格确认（包括 1、取得土地证；或 2、签署土地合同）后一年内，将土地储备的对应项目公司股权 100%注入到发行人。

发行人拟注入土地储备情况

单位：m²

| 项目 | 地区 | 位置 | 业态 | 状态 | 占地面积 | 规划建筑面积 |
|------------|----|-------------|---------------|---------------------------------|-------------------|---------------------|
| 罗湖区项目 | 深圳 | 罗湖区上步北路银湖路口 | 商业、公寓、住宅、酒店办公 | 未确权，已与合作方签订意向协议 | 49,500.00 | 468,710.00 |
| 福田区项目 | 深圳 | 福田区南 | 商业、公寓、住宅、写字楼 | 未确权 | 314,000.00 | 2,400,000.00 |
| 滨江区项目 | 杭州 | 滨江区长河街道 | 商业、住宅、公寓、酒店 | 已确权，取得土地证 | 15,161.00 | 222,400.00 |
| 塘厦项目 | 东莞 | 塘厦镇 | 商业、公寓、住宅 | 已确权，取得土地证 | 33,079.25 | 96,828.00 |
| 莞城区项目 | 东莞 | 莞城区 | 商业、公寓、办公 | 已确权，已与合作方签订协议 | 55,307.00 | 188,303.00 |
| 马桥项目 | 上海 | 闵行区马桥镇 | 商住混合 | 已确权，取得土地证 | 19,577.40 | 30,000.00 |
| 南新项目 | 深圳 | 南山区南新路 | 商住混合 | 未确权，已与村股份公司签订协议 | 17,067.23 | 143,765.00 |
| 岗厦项目 | 深圳 | 福田区深南大道 | 商业、公寓、办公、住宅 | 已确权，项目共分三期开发，第一、第二期已施工、第三期方案规划中 | 123,863.85 | 990,147.00 |
| 卓越前海时代广场项目 | 深圳 | 宝安区新安街道 | 商业、办公 | 已确权，项目施工中 | 22,724.76 | 183,400.00 |
| 合计 | | | | | 650,280.49 | 4,535,250.00 |

目前，发行人上述项目均在有条不紊地推进中，产品线涵盖了从高端改善型到中端刚需型各个档次，满足市场多样化的需求，销售前景乐观。

从卓越集团拟注入发行人的土地储备的分布上来看，该土地储备主要集中在深圳，占地面积约为全部的 74.07%，剩下的土地储备也都在杭州、东莞。该土地储备多为历史用地，土地性质主要为商业和住宅用地，不需要变更土地性质。总体来看，发行人未来土地储备充足，可以满足公司未来几年的建设需求。

（五）发行人主要在建房地产项目情况及投资计划

截至 2017 年 3 月末发行人在建项目实施安排如下表所示：

单位：亿元、万平方米

| 项目名称 | 项目性质 | 建筑面积 | 计划总投资 | 累计完成投资 | 剩余投资计划 | | | 已竣工/拟竣工时间 | 资金来源 |
|----------------------|--------------|-------|--------|--------|--------|-------|-------|------------------|---------------|
| | | | | | 2017 | 2018 | 2019 | | |
| 深圳卓越梅林中心广场(南区) | 写字楼 | 16.82 | 44.09 | 29.79 | 6.72 | 4.22 | 3.36 | 2016年1月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| 上海宝山卓越商务中心 | 公寓、写字楼、商铺 | 12.88 | 16.53 | 12.64 | 1.29 | 1.21 | 0.68 | 2016年5月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| 青岛卓越世纪中心项目 | 写字楼 | 43.72 | 45.00 | 36.41 | 5.00 | 2.20 | 0.44 | 2017年7月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| 深圳前海时代广场（一期、二期） | 写字楼 | 18.34 | 53.59 | 51.21 | 1.27 | 0.68 | 0.43 | 2017年3月/11月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| 青岛卓越大厦 | 写字楼 | 29.00 | 14.81 | 13.25 | 1.15 | 0.19 | 0.00 | 2017年10月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| 上海青浦卓越世纪中心(一期、二期、三期) | 公寓、商铺、写字楼 | 40.36 | 34.64 | 20.37 | 6.78 | 2.22 | 1.96 | 2019年3月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| 深圳中心天元(一期、二期) | 写字楼、商业、公寓、住宅 | 86.81 | 221.17 | 137.03 | 35.00 | 16.00 | 10.00 | 2018年12月/2019年4月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |

| | | | | | | | | | |
|----------------------|--------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------|---------------|
| 深圳前海卓越金融中心(一期、二期、三期) | 写字楼、公寓 | 66.78 | 189.00 | 119.50 | 25.00 | 20.00 | 20.00 | 2019年8月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| 上海维港 | 商住混合 | 2.95 | 7.86 | 4.56 | 2.1 | 1.2 | 0.00 | 2018年9月 | 自有资金、开发贷、销售回款 |
| | 合计 | 317.66 | 626.69 | 424.76 | 84.31 | 47.92 | 36.87 | | |

注：深圳卓越梅林中心广场(南区)和上海宝山卓越商务中心已竣工，尚有尾款需要支付，故列入在建项目，其余已竣工项目详见本部分“（三）发行人项目开发情况”。

截至报告期末，发行人尚需追加投资为 201.93 亿元。发行人为信誉良好，融资渠道畅通，经营情况良好。可以合理预计在未来期间内，发行人可通过金融机构融资以及自有资金方式筹集所需建设资金。以上事项不会对发行人偿债能力构成不利影响。

（六）发行人报告期内房地产去化情况

2014 年度，发行人已建可售房地产面积为 49.73 万平方米，已销售面积为 38.8 万平方米，去化率为 78.02%，2015 年发行人已建可售房地产面积为 55.48 万平方米，已销售面积为 27.97 万平方米，去化率为 50.41%，2016 年已建可售房地产面积为 54.77 万平方米，已销售面积为 34.07 万平方米，去化率为 62.02%。

（七）发行人未来四年预计销售情况

发行人未来四年预计销售情况如下表所示：

单位：亿元、万平方米

| 项目 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 |
|----------------|--------|--------|--------|--------|
| 预计签约销售面积（万平方米） | 26.33 | 38.55 | 83.55 | 65.43 |
| 预计签约销售金额（亿元） | 146.07 | 218.74 | 334.13 | 240.27 |
| 预计销售回款金额（亿元） | 139.33 | 270.85 | 373.90 | 228.18 |

本表仅为预测数，不代表任何收入、投资承诺

七、发行人关联方及关联交易情况

（一）发行人关联方及关联关系情况

1、本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例 | 母公司对本公司的表决权比例 |
|-------|-----|------|------|--------------|---------------|
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------|----|-----|-------------|------|------|
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳 | 综合体 | 港币 11.65 亿元 | 100% | 100% |
|------------|----|-----|-------------|------|------|

本公司最终控制方是 Excellence Real Estate group Limited（开曼群岛），实际控制人为李华。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本节第二部分：发行人对其他企业的重要权益投资情况（一）在子公司中的权益。

3、本公司合营或联营企业情况

本公司合营或联营的情况详见本节第二部分：发行人对其他企业的重要权益投资情况（二）在合营企业或联营企业中的权益。

4、本公司其他关联方情况

| 单位名称 | 与本公司的关系 | 组织机构代码/统一社会信用代码 |
|--|---------------|----------------------|
| 李华 | 实质控制人 | - |
| 李晓平 | 本公司之母公司总裁 | - |
| Excellence Real Estate group Limited (开曼卓越置业集团有限公司) | 最终控制方 | 19705205-000-03-15-3 |
| Excellence Holding Investment Limited (卓越集团投资有限公司) | 母公司之母公司 | 19705205-000-03-16-8 |
| 卓越置业集团有限公司 | 母公司 | 91440300618863254U |
| 深圳市沃斯顿科技有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 914403005615483164 |
| 深圳卓越酒店管理有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 786579850 |
| 深圳市卓越康合投资发展有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300573148790L |
| 深圳卓越康华置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | |
| 深圳市祥华置业发展有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 914403006700266993 |
| 深圳市卓越物业管理股份有限公司 (原名深圳市卓越物业管理有限公 司) | 受同一母公司(或股东)控制 | 914403007152422818 |
| 深圳卓越房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 746610307 |
| 深圳市卓越创业投资有限责任公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 570026579 |
| 深圳卓越城市更新集团有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 9144030008844414XA |
| 深圳永高实业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 61884732-6 |
| 深圳汎达实业发展有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300766359535X |
| 深圳市卓越商务服务有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 69399116-8 |
| 深圳市盛恒达机电设备有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300672985172R |
| 深圳市盛恒达电梯有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 9144030066101782XQ |
| 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 72301065-9 |
| 深圳市不动产融资担保股份有限公 司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300745184422H |
| 深圳市卓越睿信股权投资合伙企业 (有限合伙) | 受同一母公司(或股东)控制 | 914403000884442709 |
| 深圳市卓越睿智股权投资合伙企业 (有限合伙) | 受同一母公司(或股东)控制 | 07981492-X |

| | | |
|-------------------------|---------------|--------------------|
| 深圳市卓越睿诚股权投资合伙企业（有限合伙） | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300306069633K |
| 深圳市卓越世纪零伍股权投资合伙企业（有限合伙） | 受同一母公司(或股东)控制 | 39856170-4 |
| 深圳市卓越投资管理有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300596783199F |
| 深圳卓越南山房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300063896764D |
| 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91440300088391228B |
| 深圳市卓越维港房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 66269571-0 |
| 深圳市卓越世纪零七股权投资合伙企业 | 受同一母公司(或股东)控制 | 31176751-6 |
| 深圳市鹏跃投资发展有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 914403007634714840 |
| 深圳市维港零伍投资有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 05510147-4 |
| 东莞市鹏跃置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91441900090174345N |
| 惠州市卓越东部房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 9144130079923021X7 |
| 卓越集团上海建设发展有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310118552912868D |
| 上海德天置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 913101187465397239 |
| 上海澜伊投资管理有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 9131012006259078X5 |
| 上海顺畅置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310115071185858D |
| 上海越行房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310118MA1JL76B8F |
| 上海盈资物业管理有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 913101205758227858 |
| 上海贤越市场营销策划有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310120575822777D |
| 上海鸿骊房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310112MA1GB7YRXM |
| 上海南曙商务咨询有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310120575822611Y |
| 上海金琴贸易有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 9131012057582297XW |
| 上海先腾资产管理有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310113MA1GK3PF2F |
| 上海奉地投资有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91310118574119318A |
| 长沙市卓越城投资有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91430100068225994F |
| 长沙市卓越置业发展有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91430100760709469P |
| 长沙市锦年投资咨询有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91430100685028291L |
| 重庆国虹投资有限责任公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 915001086664386317 |
| 连云港天乾房地产开发有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91320700797429743H |
| 卓越置业集团（青岛）有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91370214794020846N |
| 青岛国越基础工程有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91370211561180865U |
| 青岛卓越东郡置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 913702133259800784 |
| 杭州恒兴置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91330108762011224X |
| 杭州卓越城置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91330104092033980M |
| 杭州鹏跃置业有限公司 | 受同一母公司(或股东)控制 | 91330110097603536X |

（二）报告期内关联交易情况

1、购销商品、接受和提供劳务情况

接受劳务情况表

单位：亿元

| 关联方名称 | 关联交易内容 | 定价方式及决策程序 | 2017年1季度 | 2016年度 | 2015年度 | 2014年度 |
|-----------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 卓越置业集团有限公司 | 管理服务费 | 协议定价 | 0.23 | 0.88 | 1.03 | 0.73 |
| 深圳市卓越物业管理有限公司 | 营销配合费 | 协议定价 | 0.04 | 0.16 | 0.18 | 0.13 |
| 深圳市卓越物业管理有限公司 | 空置房管理费 | 协议定价 | 0.04 | 0.15 | 0.05 | 0.08 |
| 深圳市卓越物业管理有限公司 | 自用房管理费 | 协议定价 | 0.02 | 0.09 | 0.06 | 0.02 |
| 深圳市卓越物业管理股份有限公司 | 水电费 | 协议定价 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 深圳市卓越物业管理股份有限公司 | 停车费 | 协议定价 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 深圳市卓越商务服务有限公司 | 营销推广费、环境服务费 | 协议定价 | - | - | 0.00 | - |
| 深圳市卓越商务服务有限公司 | 清洁服务费 | 协议定价 | 0.00 | 0.01 | 0.00 | 0.00 |
| 深圳市卓越商务服务有限公司 | 拓荒费、广告费 | 协议定价 | - | - | 0.00 | - |
| 深圳卓越酒店管理有限公司 | 场地租赁费 | 协议定价 | - | - | - | 0.00 |
| 深圳卓越酒店管理有限公司 | 会议费 | 协议定价 | - | - | 0.00 | 0.00 |
| 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 销售代理费及佣金 | 协议定价 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 深圳市盛恒达机电设备有限公司 | 设备维修费 | 协议定价 | 0.01 | 0.02 | - | - |
| 深圳市盛恒达电梯有限公司 | 设备维修费 | 协议定价 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 深圳市卓壹环境服务有限公司 | 清洁服务费 | 协议定价 | 0.00 | 0.00 | - | - |
| 合计 | | | 0.35 | 1.32 | 1.32 | 0.96 |

2、关联租赁情况

公司出租情况表

单位：万元

| 出租方名称 | 承租方名称 | 租赁资产种类 | 租赁起始日 | 租赁终止日 | 租赁收益定价依据 | 确认的租赁收益 | |
|-------|-----------------|--------|-----------|------------|----------|-----------|--------|
| | | | | | | 年度 | 金额 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 写字楼 | 2012/6/30 | 2016/5/3 | 协议定价 | 2015年 | 35.28 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 写字楼 | 2016/10/1 | 2017/12/31 | 协议定价 | 2016年 | 108.35 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 写字楼 | 2016/10/1 | 2017/12/31 | 协议定价 | 2017年1-3月 | 27.92 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 写字楼 | 2016/7/1 | 2017/12/31 | 协议定价 | 2016年 | 123.68 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 写字楼 | 2016/7/1 | 2017/12/31 | 协议定价 | 2017年1-3月 | 31.85 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 写字楼 | 2016/1/1 | 2017/12/31 | 协议定价 | 2016年 | 762.43 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 写字楼 | 2016/1/1 | 2017/12/31 | 协议定价 | 2017年1-3月 | 196.33 |
| 深圳世纪城 | 深圳市卓越创业投资有限责任公司 | 写字楼 | 2012/6/6 | 2016/5/3 | 协议定价 | 2015年 | 83.05 |
| 深圳世纪城 | 深圳卓越城市更新集团有限公司 | 写字楼 | 2012/6/6 | 2016/5/3 | 协议定价 | 2016年 | 96.54 |

| | | | | | | | |
|-------|------------------|-----|------------|------------|------|-----------------|-----------------|
| 深圳世纪城 | 深圳市不动产融资担保股份有限公司 | 写字楼 | 2013/5/10 | 2018/5/9 | 协议定价 | 2015 年 | 338.78 |
| 深圳世纪城 | 深圳市不动产融资担保股份有限公司 | 写字楼 | 2013/5/10 | 2018/5/9 | 协议定价 | 2016 年 | 308.00 |
| 深圳世纪城 | 深圳市不动产融资担保股份有限公司 | 写字楼 | 2013/5/10 | 2018/5/9 | 协议定价 | 2017 年 1-3 月 | 166.61 |
| 上海鹏跃 | 上海澜伊投资管理有限公司 | 写字楼 | 2016/1/1 | 2016/12/31 | 协议定价 | 2016 年 | 65.50 |
| 上海鹏跃 | 上海澜伊投资管理有限公司 | 写字楼 | 2016/1/1 | 2016/12/31 | 协议定价 | 2016 年 | 497.83 |
| 上海卓邑加 | 上海先腾资产管理有限公司 | 写字楼 | 2015/10/01 | 2030/9/30 | 协议定价 | 2016 年 | 28.88 |
| 上海卓邑加 | 上海先腾资产管理有限公司 | 写字楼 | 2015/10/01 | 2030/9/30 | 协议定价 | 2017 年 1-3 月 | 7.45 |
| 深圳世纪城 | 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 商铺 | 2012/7/29 | 2050/12/31 | 协议定价 | 2015 年 | 12.60 |
| 深圳世纪城 | 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 商铺 | 2012/7/29 | 2050/12/31 | 协议定价 | 2016 年 | 12.20 |
| 深圳世纪城 | 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 商铺 | 2012/7/29 | 2050/12/31 | 协议定价 | 2017 年 1-3 月 | 6.60 |
| 深圳世纪城 | 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 商铺 | 2015/7/20 | 2017/1/19 | 协议定价 | 2015 年 | 4.31 |
| 深圳世纪城 | 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 商铺 | 2015/7/20 | 2017/1/19 | 协议定价 | 2017 年 1-3 月 | 0.37 |
| 深圳圳宝 | 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 商铺 | 2015/7/20 | 2017/1/19 | 协议定价 | 2016 年 | 9.30 |
| 深圳圳宝 | 深圳市卓越地产顾问有限公司 | 商铺 | 2015/7/20 | 2017/1/19 | 协议定价 | 2017 年 1-3 月 | 0.80 |
| 上海鹏跃 | 上海澜伊投资管理有限公司 | 商铺 | 2016/1/1 | 2016/12/31 | 协议定价 | 2016 年 | 141.70 |
| 深圳世纪城 | 卓越置业集团有限公司 | 场地 | 2015/12/26 | 2016/12/27 | 协议定价 | 2016 年 | 17.14 |
| 深圳世纪城 | 东莞市鹏跃置业有限公司 | 场地 | 2015/12/26 | 2016/12/27 | 协议定价 | 2016 年 | 25.04 |
| 合计 | | | | | | | <u>3,108.54</u> |

3、关联担保情况

(1) 截至 2017 年 3 月 31 日，关联方为本公司提供担保情况：

单位：亿元

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-------------|-------|------|---------|---------|------------|
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳青浦 | 3.60 | 2016/03 | 2018/03 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、 | 深圳世纪城 | 8.62 | 2013/02 | 2027/12 | 否 |

| | | | | | |
|--|---------------------|-------|---------|---------|---|
| 李华、李晓平 | | | | | |
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳世纪城 | 0.99 | 2012/05 | 2022/05 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳世纪城 | 7.28 | 2012/06 | 2024/07 | 否 |
| Excellence Real Estate group Limited（开曼卓越置业集团有限公司）、李华 | 深圳世纪城 | 25.00 | 2016/02 | 2021/02 | 否 |
| Excellence Real Estate group Limited（开曼卓越置业集团有限公司）、李华 | 深圳世纪城 | 16.05 | 2016/07 | 2019/07 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 青岛昌业 | 4.80 | 2016/07 | 2018/07 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、李华 | 深圳锦年 | 5.00 | 2016/08 | 2021/08 | 否 |
| 李华、卓越置业集团有限公司、Excellence Holding Investment Limited(HK 卓越) | 深圳前海汇康 | 39.00 | 2014/12 | 2019/03 | 否 |
| 李华、卓越置业集团有限公司、Excellence Holding Investment Limited(HK 卓越) | 深圳前海汇康 | 25.80 | 2015/04 | 2018/03 | 否 |
| 李华、卓越置业集团有限公司 | 深圳前海汇康 | 4.00 | 2016/02 | 2019/02 | 否 |
| 李华、卓越置业集团有限公司、惠州市卓越东部房地产开发有限公司 | 深圳前海汇康 | 2.45 | 2015/06 | 2018/06 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳前海汇康 | 7.60 | 2016/06 | 2019/06 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 卓越置业集团（青岛）有限公司 | 0.90 | 2016/12 | 2019/12 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 卓越置业集团（青岛）有限公司 | 0.30 | 2017/2 | 2019/12 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 卓越置业集团（青岛）有限公司 | 0.30 | 2017/3 | 2019/12 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司 | 5.53 | 2016/12 | 2019/12 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 1.00 | 2014/11 | 2018/11 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 0.60 | 2015/3 | 2018/11 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 1.00 | 2015/4 | 2018/11 | 否 |

| | | | | | |
|--|-------------------|---------------|---------|---------|---|
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 4.00 | 2014/6 | 2017/5 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 2.60 | 2014/8 | 2017/8 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 0.40 | 2014/9 | 2017/8 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 1.20 | 2015/2 | 2017/8 | 否 |
| 深圳市鹏润房地产开发有限公司、卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 10.40 | 2014/12 | 2017/12 | 否 |
| 深圳市鹏润房地产开发有限公司、卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 3.36 | 2015/6 | 2018/6 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 0.70 | 2014/12 | 2017/12 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 4.10 | 2016/1 | 2019/1 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 1.10 | 2016/1 | 2019/1 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 1.80 | 2016/1 | 2019/1 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 7.50 | 2016/7 | 2019/7 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 7.00 | 2016/10 | 2019/10 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 8.00 | 2017/1 | 2019/10 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 16.27 | 2016/11 | 2019/11 | 否 |
| 卓越置业集团有限公司、金地集团（股份）有限公司 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 4.33 | 2017/1 | 2019/11 | 否 |
| 合计 | | 232.58 | | | |

(2) 截至 2017 年 3 月末，发行人对关联方担保主合同金额 13.56 亿元，详见下表：

单位：亿元

| 担保方 | 被担保方 | 担保方式 | 币种 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|------------|-----------------|-------|-----|-------|---------|---------|------------|
| 深圳世纪城 | 深圳卓越南山房地产开发有限公司 | 抵押 | RMB | 2.06 | 2015.03 | 2020.03 | 否 |
| 深圳圳宝 | 深圳永高实业有限公司 | 抵押 | RMB | 1.40 | 2016.03 | 2019.03 | 否 |
| 深圳康华、深圳圳康达 | 深圳汎达实业发展有限公司 | 保证 | RMB | 4.50 | 2016.04 | 2021.03 | 否 |
| 深圳世纪城 | 深圳市盛恒达电梯有限公司 | 保证 | RMB | 0.60 | 2015.06 | 2018.06 | 否 |
| 前海汇康 | 卓越置业集团有限公司 | 保证、抵押 | RMB | 5.00 | 2017.03 | 2020.03 | 否 |
| 合计 | | | | 13.56 | | | |

4、自关联方资金拆借入资金情况

单位：亿元

| 拆入方 | 拆借方 | 拆借金额 | 2017 年 3 月末余额 | 起始日 | 到期日 |
|-------------------|------------|-------|---------------|---------|---------|
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 卓越置业集团有限公司 | 7 | 5.485 | 2015.05 | 2018.05 |
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 卓越置业集团有限公司 | 1.75 | 1.75 | 2016.03 | 2019.03 |
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 卓越置业集团有限公司 | 1.3 | 1.3 | 2016.06 | 2019.06 |
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 卓越置业集团有限公司 | 1 | 1 | 2016.07 | 2019.07 |
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 卓越置业集团有限公司 | 1.2 | 1.2 | 2016.07 | 2019.07 |
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 卓越置业集团有限公司 | 0.33 | 0.33 | 2016.11 | 2019.11 |
| 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 卓越置业集团有限公司 | 2.607 | 2.607 | 2017.03 | 2020.03 |
| | 合计 | 15.2 | 13.69 | | |

5、关联方应收应付款项情况

(1) 截止报告期末，应收关联方款项

单位：亿元

| 项目及关联方名称 | 2017.3.31 |
|----------|-----------|
| | |

| | |
|-----------------------|--------|
| (1) 应收账款 | |
| 青岛重佑企业管理有限公司 | 0.38 |
| 上海澜伊投资管理有限公司 | 0.23 |
| 前海项目 07-0907 塔楼 1207 | 0.18 |
| 前海项目 07-0908 塔楼 1001 | 0.18 |
| 前海项目 07-0907 塔楼 1405 | 0.17 |
| (2) 其他应收款 | - |
| 卓越置业集团有限公司 | 213.52 |
| 上海贤越市场营销策划有限公司 | 15.00 |
| 深圳市恒涛投资发展有限公司 | 6.26 |
| 重庆市万州区兴业建筑工程有限公司深圳分公司 | 3.93 |
| 深圳世纪鹏华置业有限公司 | 2.64 |

截至 2017 年 3 月 31 日，公司其他应收款中，应收母公司卓越置业集团有限公司 213.52 亿元，为主要资金往来对手方。其基本情况、财务报表主要数据详见募集说明书第五节“发行人基本情况”之三“发行人控股股东及实际控制人基本情况”之二“卓越置业集团有限公司基本情况”。

(2) 应付关联方款项

截止报告期末，发行人对关联方其他应付款情况如下：

单位：亿元

| 项目及关联方名称 | 2017/3/31 |
|-----------------|-----------|
| (1) 应付账款 | |
| 深圳市卓越物业管理股份有限公司 | 0.01 |
| 深圳市盛恒达机电设备有限公司 | 0.004 |
| (3)其他应付款 | |
| 深圳卓越酒店管理有限公司 | 2.12 |
| 深圳卓越房地产开发有限公司 | 0.01 |
| 深圳市祥华置业发展有限公司 | 5.31 |
| 深圳卓越康华置业有限公司 | 2.6 |
| 深圳永高实业有限公司 | 1.1 |

(三) 发行人关联交易决策及定价机制

为确保公司关联交易正常开展，保证公司与各关联方之间的关联交易的公允性和合法性，确保公司的关联交易行为不损害公司和股东的合法权益，发行人根据《公司法》、《公司章程》及相关法律法规的规定制定了《关联交易管理制度》，明确了关联方交易决策程序和定价机制。

根据《关联交易管理制度》，发行人及其控股子公司发生的关联交易，无论

数额大小，均应提交执行董事决定，发行人与关联方之间的交易应签订书面协议或作出书面确认，并明确关联交易的定价政策。

八、发行人内部控制管理制度建立及运行情况

发行人依据《公司法》、《公司章程》，不断加强内部控制体系的建设，在遵循卓越集团各项管理制度的基础上，建立了包括会计核算、财务管理、审计、人力资源管理、行政管理、商业资产及运营管理、销售合同管理、租赁合同管理、融资管理、对外投资管理等在内的一系列内部控制制度，保证了公司有序运转，并在公司管理中得到了执行。同时随着公司的业务职能的调整、外部环境变化，公司内部控制也将不断修改和完善。

在财务管理制度方面，发行人制定了《财务管理制度》、《会计核算制度》、《资金管理制度》、《现金存量管理制度》、《财务档案管理办法》，对公司的财务管理体系及财务部门的职责进行了规范，规定了公司财务会计管理及预算管理的原则及要求，明确了公司投资管理、资产管理、资金管理、固定资产管理、应收及预付账款管理、负债及担保管理、收入成本费用等各方面财务行为的职能权限和防范风险流程；规定了公司会计核算、会计报表的编制方法及要求，保证了公司按照《中华人民共和国会计法》等法律法规和规章制度进行会计确认和计量、编制财务报告；同时明确会计档案的分类、整理、归档、借阅、保管的要求。

在人事行政管理制度方面，发行人制定了《招聘管理制度》、《绩效管理制度》、《奖惩管理制度》、《薪酬福利管理制度》、《印章管理制度》、《资产管理制度》，规定了发行人招聘、绩效考核机制、绩效管理、薪酬、印章及固定资产管理制度，通过设立合理的绩效考核及奖惩机制，调动员工积极性，同时通过各项行政制度的实施，规范化了公司行政管理，保证了公司的有效运转。

在业务制度方面，发行人制定了《商业资产管理制度》、《商业运营管理制度》、《项目租金收缴管理规范》、《销售合同管理规范》、《租赁合同管理规范》等业务管理制度，对商业资产的开发、运营和销售进行规范，明确了商业资产开发、运营和销售部门设置及职责权限，规定了商业团队建设、管理以及安全品质检查的流程体系，并规范了客户服务、突发事件等的应急措施、客户信息管理等业务流程，为改善管理、提升效率、提高服务质量、打造核心竞争力提供制度保证，为

公司商业资产高效、稳定、安全运营做好基础工作。

在融资、投资管理方面，发行人制定了《融资规范制度》、《新获取项目股权合作指引》等制度，规定了公司投资、融资的审批程序，在对外投资方面对合作模式、资金投入、收益分配、品牌管理及后续运营等方面进行了规定，保证了公司投资、融资活动的合规顺利开展。

九、发行人最近三年违法违规核查情况

（一）发行人合法合规经营情况

发行人按照《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定规范运作、依法经营。发行人在最近三年仅受到一次行政机关处罚。发行人及附属公司报告期内的行政处罚事项如下：

| 序号 | 行政处罚决定书文号 | 行政处罚当事人 | 违法行为类型 | 违法详情 | 行政处罚依据 | 行政处罚内容 | 作出行政处罚决定机关名称 | 作出行政处罚决定日期 |
|----|-----------------------------|---------|--|---|---|----------|----------------|------------|
| 1 | 沪工商宝案处字（2015）第130201411260号 | 鹏达置业 | 经营者利用广告或者其他方法，对商品质量、制作成分、性能、用途、生产者、有效期限、产地等作引人误解的虚假宣传。 | 2014年8月鹏达置业在网络平台“安居客”上发布房产广告。广告内容为“目前认筹状态，现交付2万元可成为卓越联盟会员，客户自成为卓越联盟会员之日起，即可享有卓越时代广场为会员提供的每天人民币666元的购房补贴款，补贴款可逐日累计直至2014年9月30日当天截至开盘前一日截止。”而直到11月25日当事人仍在其售楼处向消费者推销该活动，消费者仍可参加认筹。该事实与广告所述“于2014年9月30日截止”不符，并且鹏达置业仍在网络平台“安居客”上发布与事实不符的广告。 | 《中华人民共和国反不正当竞争法》第二十四条第一款规定：经营者利用广告或者其他方法，对商品作引人误解的虚假宣传的，监督检查部门应当责令停止违法行为，消除影响，可以根据情节处以一万元以上二十万元以下的罚款。 | 罚款人民币1万元 | 上海市工商行政管理局宝山分局 | 2015.1.13 |
| 2 | 深宝环水罚字[2015]124号 | 卓越宝中 | 未按照批准的水土保持方案进行施工。 | 卓越宝中的“卓越宝中时代广场”项目未按照批准的水土保持方案进行施工，工程南侧出入口区设有一个洗车池及多级沉沙池，沉沙池淤积严重，部分泥沙被带出路面，水体经过自然排水沟后排入前海湾，造成水土流失。 | 《深圳经济特区水土保持条例》第十九条第二款规定：建设项目需挖填土方、剥离表土的，应当按照批准的水土保持方案进行施工， | 罚款人民币五万元 | 深圳市宝安区环境保护和水务局 | 2015.6.3 |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | <p>不得破坏原有防洪排涝体系的功能，严禁向江河、水库、山塘、沟渠倾倒余泥、砂石、渣土。因采矿和建设使植被受到破坏的，必须采取措施恢复表土层和植被，防止水土流失。第三十三条规定：违反本条例第十八条第三款、第十九条规定的，由水务主管部门责令改正，限期采取补救措施，并处以一万元至五万元罚款。</p> | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

经核查，发行人及其附属公司报告期内的行政处罚事项不会影响发行人及其附属公司的持续经营，不会对本次发行构成实质性障碍；发行人及其附属公司不存在可预见的、可能对发行人及本次发行造成重大不利影响或实质性障碍的重大行政处罚事项。

发行人依法纳税，不存在对土地增值税、企业所得税等相关税项的重大违法违规行为。

发行人董事、监事、高级管理人员的任职资格符合《公司法》及《公司章程》的规定。

发行人最近三年不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用情况。

（二）发行人房地产业务核查情况

发行人属于房地产企业，根据国家房地产市场有关政策，发行人针对本次债券发行进行了房地产业务专项自查，发行人律师和主承销商针对本次债券发行进行了专项核查，经核查发行人及下属公司地产项目不存在土地闲置和炒地，捂盘

惜售、哄抬房价等违法违规行为，亦不存在被行政处罚或调查的情形。

1、发行人房地产业务专项自查情况

根据国务院办公厅发布的《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）和其他法律法规的相关要求，公司组成自查小组对报告期内公司及下属公司房地产项目是否存在闲置土地和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等违法违规行为，以及是否存在被行政处罚或调查进行了专项自查。

基于自查情况，公司认为：公司及下属公司报告期内的房地产项目不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等违法违规行为，公司及下属公司也不存在因上述土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

发行人执行董事、监事、高级管理人员、控股股东及实际控制人公开承诺：相关企业如因存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给发行人和投资者造成损失的，将承担赔偿责任。

2、发行人律师核查意见

发行人律师根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、国务院办公厅《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）等法律法规及其它规范性文件的要求，对发行人及下属公司在报告期内的所有房地产项目是否存在闲置土地、炒地，捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等违法违规行为，以及是否存在被行政处罚或调查等情形进行了专项核查，并出具专项核查意见。

上海市锦天城律师事务所认为，发行人及其附属公司报告期内开发建设的房地产项目中，金利居开发建设的深圳卓越皇后道名苑项目含商品住房，该项目不存在《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》等文件规定的捂盘惜售、哄抬房价情形，不存在因捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等被行

政处罚或正在接受调查的情况。

发行人及其附属公司报告期内的房地产项目自发行人及其附属公司取得项目用地以来，不存在违反《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《闲置土地处置办法》等文件规定的闲置土地情形，且不存在闲置土地行为，不存在因闲置土地被行政处罚或正在接受调查的情况。

发行人及其附属公司在报告期内不存在对外转让土地及出让合同约定的房地产开发项目的情形，不存在炒地行为。

3、发行人主承销商核查意见

主承销商严格按照国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关文件的规定及《监管政策》的要求，对发行人及下属公司在报告期内的所有房地产项目是否存在闲置土地、炒地，捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等违法违规行为，以及是否存在被行政处罚或调查等情形进行了专项检查。

主承销商宏信证券有限责任公司认为，报告期内，发行人及下属公司在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目不存在土地闲置情形及炒地行为，亦不存在捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等行为；发行人及下属公司报告期内不存在因土地、房产问题被国土资源管理部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况，符合国发[2010]10 号文、国办发[2013]17 号文等相关文件的规定。

（三）发行人未决诉讼情况

1、尚未了结的诉讼、仲裁案件

截至 2017 年 3 月 31 日，发行人正在进行的标的额在 1,000 万元以上的诉讼、仲裁案件情况如下：

| 序号 | 原告 | 被告 | 受理法院 | 案号 | 案件性质 | 案情概述 | 进展情况 |
|----|-------------|----------|------------|-------------------------|--------|--|------|
| 1 | 深圳市瑞灿实业有限公司 | 卓越集团、金利居 | 深圳市福田区人民法院 | (2016)粤 0304 民初 17884 号 | 股权转让纠纷 | 原告与深圳市中信嘉华置业投资有限公司曾系被告二金利居的股东，2007 年 10 月 29 日，原告与深圳市中信嘉华置业投资有限公司、被告一卓越集团、卓越世纪城签订《股权转让协议》，约定原告与深圳市中信嘉华置业投资有限公司将所持被告二金利居股权转让给被告 | 一审中 |

| | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------|---|---------|
| | | | | | | 一卓越集团和卓越世纪城。后因股权转让手续办理完毕，被告一卓越集团未向原告足额支付股权转让款，原告于 2016 年 7 月 25 日诉至深圳市福田区人民法院，请求：一、判令被告一卓越集团向原告支付剩余股权转让款人民币 52,803,224 元，以及从 2013 年 10 月 24 日起按日万分之三的标准支付违约金 15,936,013 元，暂计至起诉之日，以上总计人民币 68,739,237 元，被告二金利居对上述债务承担连带责任；二、判令两被告承担该案诉讼费和保全费。 | |
| 2 | 深圳市中 信嘉华置 业投资有 限公司 | 卓越世 纪城、 金利居 | 深圳市 福田区 人民法 院 | (2016)粤 0304 民 初 17885 号 | 股权 转让 纠纷 | 原告与深圳市瑞灿实业有限公司曾系被告二金利居的股东，2007 年 10 月 29 日，原告与深圳市瑞灿实业有限公司、卓越集团、被告一卓越世纪城签订《股权转让协议》，约定原告与深圳市瑞灿实业有限公司将所持被告二金利居股权转让给卓越集团和被告一卓越世纪城。后因股权转让手续办理完毕，被告一卓越世纪城未向原告足额支付股权转让款，原告于 2016 年 7 月 25 日诉至深圳市福田区人民法院，请求：一、判令被告一卓越世纪城向原告支付剩余股权转让款人民币 57,039,335 元，以及从 2013 年 10 月 24 日起按日万分之三的标准支付违约金 17,214,471 元，暂计至起诉之日，以上总计人民币 74,253,806 元，被告二金利居对上述债务承担连带责任；二、判令两被告承担该案诉讼费和保全费。 | 一审 中 |
| 3 | 卓越 世纪 城 | 张秀 娟、徐 伟利 | 深圳市 福田区 人民法 院 | (2017)粤 0304 民 初 2053 号 | 房屋 租赁 合同 纠纷 | 原告与二被告于 2014 年 5 月 9 日签订《深圳市房屋租赁合同书》（以下简称“租赁合同”），约定由原告将深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 3801、3802、3803、3804 单元的房屋出租给二被告使用。2014 年 7 月起，被告经常不按时按数额缴纳租金。期间原告多次催告，被告借故推脱，时而又缴纳一定数额的租金表示继续承租房屋。至今为止，四个单元应收租金共计 28,601,377 元，而原告仅陆续收到被告租金共计 18,831,508 元，被告还有 9,769,869 元的租金尚未缴清。按照合同约定，被告在拖欠租金达一天以上的情况下，原告有权不予退还被告租赁保证金。原告于 2017 年 1 月 4 日诉至深圳市福田区人民法院，请求：一、请求判令被告向原告支付拖欠租金 9,769,869 元(并按同期人民银行贷款利率支付逾期利息，自 2014 年 7 月 6 日起计算至实际付款日)；二、请求判令原告依约没收租赁保证金人民币 3,095,142 元；三、请求判令由被告承担本案全部诉讼费。 | 一审 中 |

经核查，发行人及其附属公司上述诉讼案件标的额不超过发行人报告期末合

并报表净资产值的 1%，因此，发行人及其附属公司上述诉讼案件不会影响发行人及其附属公司的持续经营，不会对本次发行构成实质性法律障碍；发行人及其附属公司不存在可预见的、可能对发行人及本次发行造成重大不利影响或实质性法律障碍的重大诉讼或仲裁。

发行人报告期内财务会计文件不存在虚假记载，不存在受到限制发行债券的处罚情形；报告期内发行人不存在安全生产方面的重大违法行为；报告期内发行人及其附属公司自取得项目用地以来，不存在闲置土地和炒地、捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产业秩序、以异常高价收购土地等重大违法行为；发行人报告期内不存在重大税收违法案件。

十四、信息披露事务及投资者关系管理

为确保公司信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护本次债券投资者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》等法律、法规及公司章程的有关规定，结合公司的实际情况，发行人制定了《深圳市卓越商业管理有限公司信息披露管理制度》、《深圳市卓越商业管理有限公司投资者关系管理制度》。

发行人信息披露工作由执行董事统一领导和管理，执行董事是公司信息披露的第一责任人，发行人财务部为负责协调和组织公司信息披露工作和投资者关系管理的日常管理部门，负责处理投资者关系、准备证监会及交易所要求的信息披露文件，并通过证监会及交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。

第四节 财务会计信息

本公司2014年度、2015年度、2016年度的财务报表已按照企业会计准则（会计准则与下同）的规定进行编制，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量情况。

以下信息主要摘自发行人财务报告，其中关于发行人2014年度、2015年度、2016年度的财务数据均摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具的“中汇会审【2016】4386号”及“中汇会审【2017】1574号”标准无保留意见的经审计的财务报告。

一、发行人财务报表

（一）合并财务报表

1、合并资产负债表

单位：亿元

| 项 目 | 2017年2季度 | 2016年年度 | 2015年年度 | 2014年年度 |
|----------|----------|---------|---------|---------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 44.97 | 48.15 | 18.18 | 12.32 |
| 应收票据 | - | 0.02 | - | - |
| 应收账款 | 2.47 | 2.57 | 1.13 | 0.77 |
| 预付款项 | 0.19 | 0.30 | 1.89 | 2.90 |
| 应收利息 | 0.02 | - | - | 0.02 |
| 其他应收款 | 290.17 | 189.95 | 116.01 | 112.13 |
| 存货 | 204.97 | 121.46 | 180.56 | 132.94 |
| 其他流动资产 | 7.56 | 0.62 | 0.20 | - |
| 流动资产合计 | 550.36 | 363.08 | 317.97 | 261.08 |
| 非流动资产： | | | | |
| 可供出售金融资产 | 3.20 | 3.20 | 2.50 | 0.05 |
| 持有至到期投资 | 1.00 | - | - | - |
| 长期应收款 | 11.44 | 11.44 | 11.44 | 11.44 |
| 长期股权投资 | 24.14 | - | - | - |
| 投资性房地产 | 546.34 | 162.98 | 147.57 | 118.34 |
| 固定资产 | 5.01 | 4.63 | 1.62 | 1.19 |
| 在建工程 | - | - | - | - |
| 商誉 | 0.28 | 0.19 | 0.19 | 0.19 |
| 长期待摊费用 | 0.33 | 0.38 | 0.37 | 0.39 |
| 递延所得税资产 | 7.42 | 3.91 | 4.75 | 2.13 |
| 无形资产 | - | 0.03 | 0.16 | - |
| 其他非流动资产 | 2.62 | 2.31 | 8.77 | 11.10 |
| 非流动资产合计 | 601.79 | 189.06 | 177.38 | 144.83 |

| | | | | |
|---------------|----------|--------|--------|--------|
| 资产总计 | 1152.15 | 552.11 | 495.35 | 405.91 |
| 流动负债： | | - | - | - |
| 短期借款 | 0.03 | - | 2.13 | 14.45 |
| 应付票据 | 0.26 | - | 1.11 | - |
| 应付账款 | 60.26 | 42.31 | 34.34 | 28.43 |
| 预收款项 | 132.13 | 45.64 | 104.92 | 58.05 |
| 应付职工薪酬 | 0.05 | 0.26 | 0.31 | 0.15 |
| 应交税费 | 31.03 | 33.85 | 25.72 | 20.34 |
| 应付利息 | 2.1 | 1.98 | 0.79 | 1.20 |
| 应付股利 | 1.28 | - | - | - |
| 其他应付款 | 11.24 | 19.78 | 10.44 | 14.90 |
| 一年内到期的非流动负债 | 55.53 | 3.65 | 42.34 | 7.71 |
| 流动负债合计 | 294.16 | 147.47 | 222.11 | 145.22 |
| 非流动负债： | - | - | - | - |
| 长期借款 | 293.61 | 137.10 | 84.54 | 121.92 |
| 应付债券 | 40.80 | 40.77 | - | - |
| 递延收益 | - | - | - | 0.56 |
| 递延所得税负债 | 95.06 | 33.52 | 32.65 | 25.92 |
| 其他非流动负债 | 22.28 | 8.40 | - | 10.50 |
| 非流动负债合计 | 456.27 | 219.79 | 117.38 | 158.90 |
| 负债合计 | 750.43 | 367.26 | 339.48 | 304.12 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 0.10 |
| 资本公积 | 14.26 | 4.73 | 4.41 | 4.93 |
| 其他综合收益 | 51.83 | 12.50 | 11.01 | 10.63 |
| 未分配利润 | 105.44 | 66.99 | 46.99 | 23.09 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 201.49 | 114.22 | 92.40 | 38.76 |
| 少数股东权益 | 200.23 | 70.66 | 63.46 | 63.03 |
| 所有者权益合计 | 401.72 | 184.88 | 155.86 | 101.79 |
| 负债和所有者权益总计 | 1,152.15 | 552.13 | 495.35 | 405.91 |

2、合并利润表

单位：亿元

| 项 目 | 2017 年 2 季度 | 2016 年度 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|-----------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 一、营业收入 | 38.67 | 147.55 | 62.42 | 46.54 |
| 减：营业成本 | 22.49 | 87.82 | 33.64 | 14.10 |
| 营业税金及附加 | 3.74 | 16.17 | 8.99 | 11.77 |
| 销售费用 | 1.41 | 2.99 | 2.55 | 2.56 |
| 管理费用 | 1.27 | 3.09 | 2.96 | 1.80 |
| 财务费用 | 3.30 | 3.56 | 3.67 | 4.45 |
| 资产减值损失 | 0.07 | -0.04 | 0.00 | 0.01 |
| 加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | 14.66 | 1.24 | 29.21 | 18.21 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 0.31 | 0.20 | -3.88 | 0.37 |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | 21.37 | 35.40 | 35.95 | 30.43 |
| 加：营业外收入 | 0.09 | 1.04 | 0.16 | 0.07 |

| | | | | |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|
| 减：营业外支出 | 0.02 | 0.21 | 0.05 | 0.19 |
| 三、利润总额(亏损总额以“－”号填列) | 21.44 | 36.23 | 36.05 | 30.31 |
| 减：所得税费用 | 5.88 | 8.91 | 9.19 | 7.72 |
| 四、净利润(净亏损以“－”号填列) | 15.56 | 27.32 | 26.87 | 22.59 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 8.70 | 20.01 | 25.08 | 12.77 |
| 少数股东损益 | 6.86 | 7.31 | 1.79 | 9.82 |
| 五、其他综合收益的税后净额 | 11.80 | - | - | - |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | - | - | - |
| 六、综合收益总额(综合亏损总额以“－”号填列) | 27.36 | 27.32 | 26.87 | 22.59 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 20.50 | 20.01 | 25.08 | 12.77 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 6.86 | 7.31 | 1.79 | 9.82 |

3、合并现金流量表

单位：亿元

| 项 目 | 2017 年 2 季度 | 2016 年度 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|---------------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 38.76 | 86.84 | 107.33 | 54.80 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 3.06 | 6.49 | 1.95 | 3.81 |
| 经营活动现金流入小计 | 41.82 | 93.34 | 109.28 | 58.61 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 17.26 | 25.44 | 65.83 | 25.21 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 1.23 | 1.91 | 1.50 | 0.91 |
| 支付的各项税费 | 11.06 | 12.02 | 6.38 | 13.26 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 3.74 | 7.02 | 4.21 | 4.81 |
| 经营活动现金流出小计 | 33.30 | 46.41 | 77.92 | 44.17 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 8.52 | 46.93 | 31.36 | 14.44 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | |
| 收回投资收到的现金 | 10.89 | 0.70 | 0.60 | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 0.01 | 0.01 | - | - |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | - | - | - | - |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | - | - | - | - |
| 投资活动现金流入小计 | 11.24 | 0.71 | 0.60 | 0.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 0.83 | 1.00 | 0.05 | 0.18 |
| 投资支付的现金 | 11.20 | 3.71 | 6.20 | - |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | 6.40 | - | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 0.00 | 0.03 | - | 51.73 |
| 投资活动现金流出小计 | 12.03 | 11.14 | 6.26 | 51.91 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -0.79 | -10.42 | -5.66 | -51.90 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 0.20 | - | 29.90 | - |
| 取得借款收到的现金 | 117.65 | 98.74 | 50.62 | 71.15 |
| 发行债券收到的现金 | - | 48.33 | - | - |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | - | 4.79 | - | 0.03 |
| 筹资活动现金流入小计 | 117.85 | 151.86 | 80.52 | 71.17 |
| 偿还债务支付的现金 | 52.79 | 87.01 | 76.93 | 20.68 |

| | | | | |
|---------------------|--------|--------|--------|-------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 10.86 | 10.68 | 13.37 | 9.04 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | - | - | - | - |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 66.54 | 60.61 | 11.61 | 0.66 |
| 筹资活动现金流出小计 | 130.19 | 158.29 | 101.92 | 30.37 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -12.34 | -6.43 | -21.40 | 40.80 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - | - |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -4.61 | 30.08 | 4.30 | 3.33 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 46.72 | 15.06 | 10.76 | 7.06 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 42.11 | 45.14 | 15.06 | 10.40 |

（二）母公司财务报表

1、母公司资产负债表

单位：亿元

| 项 目 | 2017 年 2 季度 | 2016 年年度 | 2015 年年度 | 2014 年年度 |
|------------|-------------|----------|----------|----------|
| 流动资产： | | | | |
| 货币资金 | 18.03 | 7.00 | 4.59 | 0.00 |
| 其他应收款 | 283.61 | 76.00 | 30.53 | 5.96 |
| 流动资产合计 | 301.75 | 83.00 | 35.11 | 5.96 |
| 非流动资产： | | | | |
| 持有至到期投资 | 14.34 | 6.50 | 6.50 | - |
| 长期股权投资 | 73.14 | 52.57 | 49.03 | - |
| 非流动资产合计 | 87.48 | 59.07 | 55.53 | - |
| 资产总计 | 389.24 | 142.07 | 90.64 | 5.96 |
| 流动负债： | | | | |
| 短期借款 | | - | - | 5.80 |
| 应交税费 | 0.02 | 0.00 | 0.01 | - |
| 应付利息 | 0.18 | 0.01 | 0.08 | 0.01 |
| 其他应付款 | 234.95 | 55.99 | 7.84 | - |
| 流动负债合计 | 235.14 | 56.00 | 7.92 | 5.81 |
| 非流动负债： | | | | |
| 长期借款 | 53.29 | 6.21 | 5.90 | 0.20 |
| 非流动负债合计 | 53.29 | 6.21 | 5.90 | 0.20 |
| 负债合计 | 288.43 | 62.21 | 13.82 | 6.01 |
| 所有者权益： | | | | |
| 实收资本 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 0.10 |
| 资本公积 | 108.63 | 50.24 | 47.25 | - |
| 未分配利润 | -37.82 | -0.39 | -0.43 | -0.15 |
| 所有者权益合计 | 100.81 | 79.86 | 76.82 | -0.05 |
| 负债和所有者权益总计 | 389.24 | 142.07 | 90.64 | 5.96 |

2、母公司利润表

单位：亿元

| 项 目 | 2017 年 2 季度 | 2016 年度 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|--------|-------------|---------|---------|---------|
| 一、营业收入 | 0.28 | - | - | - |

| | | | | |
|---------------------|--------|------|-------|-------|
| 减：营业成本 | - | - | - | - |
| 营业税金及附加 | 0.00 | 0.01 | 0.01 | - |
| 销售费用 | - | - | - | - |
| 管理费用 | 0.03 | 0.05 | 0.00 | 0.00 |
| 财务费用 | 0.68 | 0.34 | 0.43 | 0.15 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | -37.01 | - | 0.15 | - |
| 汇兑收益(损失以“-”号填列) | - | - | - | - |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | -37.44 | 0.05 | -0.29 | -0.15 |
| 减：营业外支出 | - | 0.00 | - | - |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | -37.44 | 0.05 | -0.29 | -0.15 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | -37.44 | 0.05 | -0.29 | -0.15 |

3、母公司现金流量表

单位：亿元

| 项 目 | 2017 年 2 季度 | 2016 年度 | 2015 年度 | 2014 年度 |
|-------------------------|-------------|---------|---------|---------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 0.04 | 0.02 | 0.00 | 0.00 |
| 经营活动现金流入小计 | 0.04 | 0.02 | 0.00 | 0.00 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | - | - | - | - |
| 支付的各项税费 | 0.01 | - | 0.00 | - |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1.91 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 经营活动现金流出小计 | 1.92 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1.89 | 0.01 | -0.00 | 0.00 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | - | - | - |
| 取得投资收益收到的现金 | 0.48 | 0.01 | 0.15 | - |
| 收回投资收到的现金 | 5.00 | 0.70 | 0.50 | - |
| 投资活动现金流入小计 | 5.50 | 0.71 | 0.15 | - |
| 投资支付的现金 | 12.94 | 3.71 | 6.50 | - |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | - | 1.00 | - | - |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | - | - | 0.75 | - |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 0.00 | 0.03 | 17.75 | 5.86 |
| 投资活动现金流出小计 | 12.94 | 1.08 | 25.00 | 5.86 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -7.44 | -0.12 | -24.85 | -5.86 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | - | - | - |
| 吸收投资收到的现金 | - | - | 29.90 | - |
| 取得借款收到的现金 | 38.31 | 0.42 | 5.80 | 6.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 226.89 | 2.64 | - | - |
| 筹资活动现金流入小计 | 265.20 | 3.06 | 35.70 | 6.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 0.27 | 0.11 | 5.90 | - |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 0.53 | 0.43 | 0.36 | 0.14 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 253.28 | - | - | - |
| 筹资活动现金流出小计 | 254.08 | 0.54 | 6.26 | 0.14 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 11.12 | 2.52 | 29.44 | 5.86 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | - | - | - | - |

| | | | | |
|----------------|------|------|------|------|
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 1.79 | 2.41 | 4.58 | 0.00 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 7.00 | 4.59 | 0.00 | 0.00 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 8.79 | 7.00 | 4.59 | 0.00 |

二、发行人主要财务指标

（一）合并口径财务指标

| 项目 | 2017年6月末/1-6月 | 2016年末/度 | 2015年末/度 | 2014年末/度 |
|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| 流动比率 | 1.87 | 2.46 | 1.43 | 1.8 |
| 速动比率 | 1.17 | 1.64 | 0.62 | 0.88 |
| 资产负债率（合并）【注1】 | 65.13% | 66.52% | 68.53% | 74.92% |
| 资产负债率（母公司） | 74.10% | 43.79% | 15.25% | 100.80% |
| 利息保障倍数 | - | 3.38 | 3.72 | 3.58 |
| 存货周转率 | 0.28 | 0.58 | 0.33 | 0.29 |
| 应收账款周转率 | 30.69 | 79.86 | 65.19 | 71.53 |
| 总资产周转率 | 0.09 | 0.28 | 0.15 | 0.13 |

【注1】：发行人 2014、2015 年末、2016 年末及 2017 年 3 月末资产负债率分别为 74.92%、68.53%、66.52%、75.87%。发行人 2016 年底预收账款为 45.64 亿元，金额较大，如果直接扣除预收账款，则负债率为 58.25%。

上述财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）
- （4）资产负债率=总负债/总资产
- （5）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- （6）存货周转率=营业成本/存货平均余额
- （7）总资产周转率=营业收入/总资产平均余额

（二）非经常性损益明细表

截至报告期末，发行人非经常性损益情况如下所示：

单位：亿元

| 序号 | 项目 | 2017年1-3月 | 2016年度 |
|----|----------------------------------|-----------|--------|
| 1 | 非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分 | - | - |
| 2 | 除上述各项之外的其他营业外收入 | 0.03 | 1.04 |
| 3 | 除上述各项之外的其他营业外支出 | 0.004 | 0.77 |
| 4 | 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | - | 1.24 |
| 5 | 与公司正常经营业务无关的产生的损益（递延收益） | - | - |
| 6 | 减：所得税影响额 | 0.006 | 0.69 |
| 7 | 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | 4.9 | 3.2 |
| | 报告期内非经常性损益小计 | 4.9 | 4 |

三、本期公司债券发行后资产负债结构的变化

以发行人 2017 年 6 月 30 日合并资产负债表为基准，并假设至本期债券发行完成日不发生重大资产、负债、权益变化，发行本期债券后，发行人资产负债结构将发生如下变化：

单位：亿元

| 项目 | 债券发行前 | 债券发行后（模拟） | 模拟变动额 |
|---------|---------|-----------|-------|
| 流动资产合计 | 550.36 | 550.36 | - |
| 非流动资产合计 | 601.79 | 601.79 | - |
| 资产总计 | 1152.15 | 1152.15 | - |
| 流动负债合计 | 294.16 | 294.16 | - |
| 非流动负债合计 | 456.27 | 456.27 | - |
| 其中：应付债券 | 40.80 | 60.30 | 19.50 |
| 负债合计 | 750.43 | 750.43 | - |
| 所有者权益合计 | 401.72 | 401.72 | - |
| 资产负债率 | 65.13% | 65.13% | - |
| 流动比率 | 1.87 | 1.87 | - |

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求情况，2016 年 5 月 31 日经公司股东决定通过，公司本次拟申请公开发行不超过 34 亿元（含 34 亿元）人民币公司债券。

二、本期债券募集资金用途及使用计划

（一）总体募集资金运用计划

经公司 2016 年第三次执行董事决定及 2016 年第三次临时股东决定审议，通过了公开发行 2016 年公司债券募集资金用途的方案，本次债券的募集资金部分用于偿还银行贷款，剩余部分用于补充公司营运资金；股东同时授权执行董事在股东决定通过的框架和原则下，全权办理本次发行公司债券的相关事宜。

根据公司的具体情况，执行董事根据股东授权就本次发行公司债券募集资金运用方案决定如下：本次债券发行募集资金拟不超过人民币 34 亿元（含 34 亿元），在扣除发行费用后用于偿还银行贷款，剩余资金用于补充公司流动资金。

（二）本期公司债券募集资金投向

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还银行贷款。本期债券募集资金拟用于偿还金融机构借款计划如下：

单位：亿元

| 序号 | 借款主体 | 银行 | 借款起始日 | 借款到期日 | 截至 2017 年 3 月 31 日借款账面价值 |
|----|-------------------|----------------|------------|------------|--------------------------|
| 1 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 兴业银行股份有限公司深圳分行 | 2014.12.12 | 2017.12.12 | 10.4 |
| 2 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 兴业银行股份有限公司深圳分行 | 2015.6.12 | 2017.12.12 | 3.36 |
| 3 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 中国工商银行（亚洲）有限公司 | 2014.12.31 | 2017.12.31 | 8 |
| 4 | 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 建设银行 | 2016.8.12 | 2018.2.3 | 5.4 |
| 5 | 深圳前海卓越汇康 | 中国工商银行 | 2015.2.6 | 2018.2.6 | 2 |

| | | | | | |
|----|---------------------|----------------|------------|------------|------|
| | 投资有限公司 | （亚洲）有限公司 | | | |
| 6 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 中国工商银行（亚洲）有限公司 | 2015.3.24 | 2018.3.24 | 8 |
| 7 | 深圳卓越青浦房地产开发有限公司 | 中国银行 | 2016.3.31 | 2018.3.31 | 3.6 |
| 8 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 农行地王支行 | 2015.11.16 | 2018.5.15 | 5 |
| 9 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 农行地王支行 | 2015.11.20 | 2018.5.19 | 6 |
| 10 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 兴业银行 | 2015.5.22 | 2018.5.22 | 2 |
| 11 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 农行地王支行 | 2015.11.4 | 2018.5.3 | 5 |
| 12 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 农行地王支行 | 2015.12.4 | 2018.6.2 | 2.7 |
| 13 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 光大银行香港分行 | 2015.6.26 | 2018.6.26 | 2.45 |
| 14 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 农行地王支行 | 2015.12.11 | 2018.6.9 | 5 |
| 15 | 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 平安银行 | 2015.7.22 | 2018.7.21 | 8 |
| 16 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 农行地王支行 | 2016.1.27 | 2018.7.26 | 5.9 |
| 17 | 卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司 | 渤海银行股份有限公司 | 2016.7.8 | 2018.7.7 | 4.32 |
| 18 | 上海鸿骊房地产开发有限公司 | 兴业银行 | 2016.8.3 | 2018.8.2 | 2.78 |
| 19 | 深圳市锦年基础工程有限公司 | 江苏银行 | 2016.8.30 | 2018.8.29 | 5 |
| 20 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 工商银行宝安支行 | 2014.11.17 | 2018.11.13 | 1 |
| 21 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 工商银行宝安支行 | 2015.3.31 | 2018.11.13 | 0.6 |
| 22 | 深圳市金地大百汇房地产开发有限公司 | 工商银行宝安支行 | 2015.4.14 | 2018.11.13 | 1 |
| 23 | 深圳卓越青浦房地产开发有限公司 | 南洋商业银行 | 2016.12.1 | 2018.12.1 | 5.4 |

| | | | | | |
|----|------------------|--------|------------|------------|--------|
| 24 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 工银亚洲 | 2016/2/2 | 2019/2/2 | 9 |
| 25 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 南洋商业银行 | 2016/3/2 | 2019/3/1 | 12 |
| 26 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 南洋商业银行 | 2016/8/30 | 2019/3/1 | 6 |
| 27 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 工银亚洲 | 2016/3/11 | 2019/3/11 | 8 |
| 28 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 工银亚洲 | 2016/3/11 | 2019/3/11 | 3 |
| 29 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 工银亚洲 | 2016/3/22 | 2019/3/22 | 1 |
| 30 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 兴业银行 | 2016/7/25 | 2019/7/25 | 8 |
| 31 | 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 工商银行 | 2015/8/18 | 2019/8/17 | 3 |
| 32 | 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 工商银行 | 2015/10/12 | 2019/8/17 | 2 |
| 33 | 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 工商银行 | 2015/11/30 | 2019/8/17 | 2 |
| 34 | 深圳市卓越宝中房地产开发有限公司 | 工商银行 | 2016/01/04 | 2019/8/17 | 3 |
| 35 | 深圳前海卓越汇康投资有限公司 | 兴业银行 | 2016/9/19 | 2019/9/19 | 6 |
| 36 | 深圳市俊唯置业开发有限公司 | 中信银行 | 2016/10/13 | 2019/10/13 | 2 |
| 37 | 深圳卓越青浦房地产开发有限公司 | 中信银行 | 2016/11/17 | 2019/11/17 | 5 |
| 38 | 深圳市卓越商业管理有限公司 | 工行宝安 | 2016/4/18 | 2021/4/18 | 0.4 |
| 合计 | | | | | 173.32 |

如上表所示，本期债券募集资金 19.5 亿元拟用于偿还以上金融机构借款。本期债券发行完毕、募集资金到账后，公司将根据本期债券募集资金的实际到位时间、资金量、公司债务结构调整以及资金使用需要，最终确定募集资金用于偿还银行贷款具体情况。

（三）本期募集资金的必要性

1、有利于优化公司债务结构，降低财务风险

目前公司主要通过银行等渠道进行外部融资。本期债券募集资金将用于偿还银行贷款和补充公司营运资金，将有利于降低公司综合融资成本，降低流动负债占比，优化公司负债结构，有利于公司中长期资金需求的配置和战略目标的稳步实施。

2、有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司正处于快速发展期，资金需求量较大，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

三、本期债券募集资金专户管理安排

发行人本期债券募集资金采取专项账户监管模式，募集资金专户仅用于本次债券募集资金的接收、存储、划转，不得用作其他用途。

（一）发行人同意将本期债券的募集资金集中存放于募集资金专户内。发行人对本期债券募集资金款项的接收和支出活动，均必须通过上述募集资金专户进行划转。

（二）募集资金专户内的资金必须严格用于本期债券《募集说明书》约定的用途，不得擅自变更资金用途，发行人使用资金时，监管银行有权要求发行人提供有关资金用途的文件。

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》、《合同法》以及《管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，发行人聘请宏信证券作为本期债券的受托管理人，并签订了《深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》。根据协议，债券受托管理人在债券存续期内监督发行人募集资金的使用情况。

同时，根据内部资金管理制度及有关规定，严格按照募集说明书的约定使用本期债券募集资金。发行人制定了募集资金管理制度，规范募集资金的使用，在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，由使用部门或单位提出使用募集资金的申请，并由财务部审核，主管财务负责人、总经理签批，保证募集资金专款专用。

四、本期债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本期债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优

化,拓展了公司的融资渠道,为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。本期债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响:

（一）有利于优化公司资产负债结构

考虑到公司已经成功公开发行的 19.5 亿元公司债券并完成偿还金融机构贷款后,公司资产负债率和流动比率均保持不变,公司的资产负债率仍处于合理水平,未出现重大不利变化。此外,本期发行能够提高公司的直接融资比重,进一步拓宽公司的融资渠道,有利于保障公司的持续经营能力。

（二）有利于锁定公司债务融资成本

目前,公司为整合卓越集团优势资源,打造卓越商业物业品牌,增加新的利润增长点,近期资金需求量较大,而我国货币政策的变化会增加公司资金来源的不确定性,提高公司融资成本,因此公司亟需拓展新的融资渠道。公司通过发行固定利率的公司债券,可以锁定公司的财务成本,避免由于利率上升带来的风险,有利于公司的长期稳定发展。

（三）有利于拓宽公司融资渠道,降低融资成本,促进公司长期稳定发展

公司自成立以来,主要资金来源为内部经营积累和外部信贷融资,对外融资渠道较为单一,融资结构有待完善和丰富。而获取较低成本的中长期资金,完善公司的融资体系,拓宽融资渠道,利用多渠道筹集资金是公司实现未来发展战略的重大举措,也是完善公司投融资体系、实现可持续发展的前提和保障。随着资本市场投融资环境的不断规范和完善,我国债券市场的容量也在不断扩大,公司债券更以其期限长、成本低的特点,日渐被大型企业采用。同时,固定利率公司债券作为一种资本市场直接融资品种,可以锁定较长时期内的利率水平,有助于公司规避未来利率上升导致的融资成本提升的风险。本期债券的发行,将有利于公司拓宽融资渠道,降低财务成本。

第六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年一期审计报告的财务报表；
- (二) 主承销商分别出具的核查意见；
- (三) 上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书；
- (四) 中诚信证券评估有限公司出具的资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本期发行的文件。

二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以到本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

(一) 发行人：深圳市卓越商业管理有限公司

联系人：田鹏远

联系地址：深圳市福田区金田路皇岗商务中心1号楼6501

联系电话：0755-82912388-8156

传真：0755-82912456

(二) 主承销商：宏信证券有限责任公司

联系人：王伟

联系地址：四川省成都市锦江区人民南路二段18号川信大厦4楼

联系电话：028-86199315

传真：028-86199370

