

深圳市卓越商业管理有限公司

公司债券年度报告

(2017 年)

二〇一八年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

- 一、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人因2017年1月至2017年3月间，发行人先后收购了广州卓越、卓越宝中、卓越房地产、上海盈资及俊唯科技等公司，主体评级由AA+提升为AAA，本期债券的信用等级在本期债券的评级机构中诚信证券评估有限公司进行定期跟踪评级时另行更正。
- 二、2017年，在中央强调住房居住属性背景下，各地频频出台严厉调控政策，房地产金融监管也不断加强，在投资投机性需求被抑制的同时，市场分化突显，一二线城市重点城市热度下降，成交下行，发行人房地产项目集中在深圳、上海等一线城市，均属重点调控城市，随着调控政策的进一步调整，发行人项目地域集中的情况可能对发行人的经营发展产生一定的不利影响。
- 三、发行人受限资产较多，截至2017年12月31日，受限资产账面金额为343.73亿元，占总资产的25.65%。受限制资产主要是发行人持有的房地产、土地及货币资金，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。
- 四、发行人报告期内，非经常性损益占报告期各期净利润的比例分别为74.11%、14.98%、60.25%，占比较高，主要为房地产公允价值变动损益，因发行人项目获取的途径为卓越集团接近封顶的项目股权注入的形式，且按照卓越集团2017年5月31日股东决定，本次债券存续期内，将有6个集团已获取的项目在接近封顶预售时注入发行人体系内，故发行人未来的非经常性损益仍将有可能占净利润比例较高，但因近年来国家房地产调控政策不断颁布，发行人项目集中在深圳、临深粤港澳大湾区、上海、环上海杭州湾区，随着房地产调控力度的加大，发行人非经常性损益可能出现一定不可持续性的风险。
- 五、2017年，发行人其他应收款为350.93亿元，占总资产比例29.16%，其中应收卓越置业集团315.80亿元，根据卓越置业集团承诺于2016年15亿、2017年30亿的投资计划，截至2017年底，集团已实现通过现金转回的方式转回资金逾400亿。但因发行人与集团在新建项目开发过程中不断产生的项目投资款项，发行人对集团的其他应收款规模一直增加，卓越置业集团成立于1996年，主营业务为房地产开发，注册资本为港币116,500万元，“2017中国房地产销售额百亿榜企业”中卓越置业集团2017年签约销售收入约456亿，签约销售面积约221万平方米，且在2017中国房地产销售额百亿榜企业中排名第43位，资产雄厚。但不排除相关债务人不能够及时偿还的情况，将会对公司正常经营产生一定影响。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、 公司基本信息	8
二、 信息披露事务负责人	8
三、 信息披露网址及置备地	8
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	9
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	9
六、 中介机构情况	9
七、 中介机构变更情况	9
第二节 公司债券事项	10
一、 债券基本信息	10
二、 募集资金使用情况	10
三、 跟踪资信评级情况	11
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	11
五、 偿债计划	12
六、 专项偿债账户设置情况	12
七、 持有人会议召开情况	13
八、 受托管理人履职情况	13
第三节 业务和公司治理情况	13
一、 公司业务情况	13
二、 公司治理、内部控制情况	14
三、 公司独立性情况	14
四、 业务经营情况分析	14
五、 投资状况	15
六、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	15
七、 非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	15
第四节 财务情况	15
一、 审计情况	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	15
三、 主要会计数据和财务指标	15
四、 资产情况	18
五、 负债情况	22
六、 利润及其他损益来源情况	24
七、 对外担保情况	25
第五节 重大事项	25
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	25
二、 关于破产相关事项	26
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	26
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	26
五、 其他重大事项的信息披露情况	26
第六节 特殊债项应当披露的其他事项	27
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	27
第八节 备查文件目录	28
附件 财务报表	30
合并资产负债表	31
母公司资产负债表	33
合并利润表	35

母公司利润表	36
合并现金流量表	38
母公司现金流量表	39
合并所有者权益变动表	41
母公司所有者权益变动表	44
担保人财务报表	47

释义

公司、本公司、发行人	指	深圳市卓越商业管理有限公司
17 卓越 01	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）
18 卓越 01	指	深圳市卓越商业管理有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）
16 卓越 01	指	深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 2016 年公司债券（第一期）
16 卓越 02	指	深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）
16 卓越 01 监管银行、募集资金使用专户监管人	指	中国银行股份有限公司深圳南头支行
16 卓越 02 监管银行、募集资金使用专户监管人	指	兴业银行股份有限公司深圳分行营业部
17 卓越 01 监管银行、募集资金使用专户监管人	指	招商银行股份有限公司深圳时代广场支行
18 卓越 01 监管银行、募集资金使用专户监管人	指	中国工商银行股份有限公司深圳宝安支行
交易所、上交所	指	上海证券交易所
受托管理人、宏信证券	指	宏信证券有限责任公司
卓越开曼	指	注册于 Cayman 群岛的卓越置业集团有限公司
卓越商业/卓越商置	指	深圳市卓越商业管理有限公司
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
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
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
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
广州卓越	指	广州卓越地王广场经营管理有限公司
俊唯科技	指	深圳市俊唯科技有限公司
卓越宝中	指	深圳市卓越宝中房地产开发有限公司
金地大百汇	指	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司
上海盈资	指	上海盈资物业管理有限公司
上海鸿骠	指	上海鸿骠房地产开发有限公司
深圳鹏润	指	深圳市鹏润房地产开发有限公司
卓越房地产	指	深圳卓越房地产开发有限公司
大百汇	指	深圳市大百汇房地产有限公司

《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》
报告期	指	2017年1月1日至12月31日
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本年度报告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 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	深圳市卓越商业管理有限公司
中文简称	卓越商业
外文名称（如有）	
外文缩写（如有）	
法定代表人	李华
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
办公地址的邮政编码	518048
公司网址	http://www.excegroup.com/
电子信箱	excecpm@excegroup.com

二、信息披露事务负责人

姓名	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
电话	0755-82912388-8156
传真	0755-82912456
电子信箱	tianpy@excegroup.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn
年度报告备置地	深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：卓越置业集团有限公司

报告期末实际控制人名称：李华

（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

无变更

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	深圳市南山区海德三道海岸大厦西座 805-806、808 室
签字会计师姓名	肖强光、李勉

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	143339、150249
债券简称	17 卓越 01、18 卓越 01
名称	宏信证券有限责任公司
办公地址	深圳市福田区深南大道 4019 号航天大厦 707、907-909 室
联系人	柏玲
联系电话	0755-88283261

（三）资信评级机构

债券代码	143339
债券简称	17 卓越 01
名称	中诚信证券评估有限公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

七、中介机构变更情况

适用 不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	143339
2、债券简称	17 卓越 01
3、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
4、发行日	2017 年 10 月 20 日
5、到期日	2022 年 10 月 20 日
6、债券余额	19.5
7、利率（%）	6.48
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券设置调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内本期债券尚未到行权日

1、债券代码	150249
2、债券简称	18 卓越 01
3、债券名称	18 卓越 01
4、发行日	2018 年 4 月 2 日
5、到期日	2023 年 4 月 2 日
6、债券余额	3
7、利率（%）	7.20
8、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
9、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
10、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
11、报告期内付息兑付情况	无
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券设置调整票面利率选择权及投资者回售选择权，报告期内本期债券尚未到行权日

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：143339

债券简称	17 卓越 01
募集资金专项账户运作情况	公司于本期债券发行之前在招商银行深圳时代广场支行开立了募集资金专项账户，并与本期债券监管银行、受托管理人签署了募集资金管理协议，本期债券募集资金全部归集在专项账户中，运转正常，未作他用
募集资金总额	19.5
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还银行贷款，符合募集说明书约定用途
募集资金是否存在违规使用，	不适用

及其整改情况（如有）	
------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150249

债券简称	18 卓越 01
募集资金专项账户运作情况	公司在中国工商银行深圳宝安支行开立了募集资金专项账户，并与本期债券监管银行、受托管理人签署了募集资金管理协议，本期债券募集资金全部归集在专项账户中，运转正常，未作他用
募集资金总额	3
募集资金期末余额	0
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至报告期末，本期债券尚未发行。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还银行贷款，符合募集说明书约定用途。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

三、跟踪资信评级情况

（一）最新跟踪评级情况

适用 不适用

（二）主体评级差异

适用 不适用

主体评级差异的评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2017年12月28日
评级结论（主体）	AAA
标识所代表的含义	该评级结论反映了公司主体的违约风险极低

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用

2. 抵押或质押担保

适用 不适用

3. 其他方式增信

适用 不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

适用 不适用

五、偿债计划

(一) 偿债计划变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

适用 不适用

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：143339

债券简称	17 卓越 01
账户资金的提取情况	截至报告期末，专项账户募集资金已提取完毕
与募集说明书的相关承诺的一致情况	专户专款专用，与募集说明书的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券代码：150249

债券简称	18 卓越 01
账户资金的提取情况	截至报告期末，专项账户募集资金已提取完毕
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

七、持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	143339、150249
债券简称	17卓越01、18卓越01
债券受托管理人名称	宏信证券有限责任公司
受托管理人履行职责情况	宏信证券有限责任公司为本期债券的受托管理人，严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中约定的义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	17卓越01于2017年10月20日发行完成，18卓越01于2018年4月2日发行完成，2017年无需披露临时受托报告事宜。

第三节 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一） 公司业务情况概述

公司主要业务是商业地产销售与租赁，及地产项目投资。

2017年公司主要销售项目为深圳前海金融中心、卓越前海时代广场、上海宝山卓越商务中心、上海青浦卓越世纪中心、青岛卓越世纪中心，2017年销售面积31.67万平方米；

2017年公司物业租赁项目主要为深圳梅林卓越汇、深圳福田CBD皇岗商务中心、深圳卓越世纪中心、深圳前海金融中心商场、广州地王广场，公司用于出租的自有物业面积为37.52万平方米，其中广州地王广场为管理物业，面积2.16万平方米，管理期限截至2042年。

（二） 未来发展展望

公司致力于打造中国顶尖的商业物业品牌，2018年中国房地产业协会网站公布商业地产5强，未来公司将继续深耕一线城市，并完成环深粤港澳大湾区、环沪杭州湾区等全国布局；

公司将继续通过湾区深耕，结合品牌效应，进一步提升可持续经营能力。

（三） 报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是 否

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：亿元 币种：人民币

	涉及非一二线城市 相关资产的账面价 值	涉及房地产业务的 全部账面价值	占比(%)
存货	0	176.26	0.00
投资性房地产	0	558.98	0.00
无形资产	0	0.02	0.00
合计	0	735.26	0.00

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

公司严格按照募集说明书相关约定执行。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

报告期内，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均能与公司控股股东保持独立，公司具备自主经营能力

四、业务经营情况分析

（一） 各业务板块的收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
房产销售	96.46	57.69	92.39	142.20	86.91	96.33
租赁服务	6.14	1.09	5.88	4.80	0.54	3.25
管理费及其他	0.68	0.28	0.65	0.38	0.21	0.26
其他	1.14	0.58	1.09	0.23	0.19	0.16
合计	104.41	59.64	100	147.61	87.85	100

报告期内，公司销售收入减少，主要因2016年公司深圳前海金融中心销售收入结转，2017年公司大部分项目属于开发建设阶段。

（二） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入30%的

是 否

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一）非经营性往来占款和资金拆借

单位：亿元 币种：人民币

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

在经营过程中因与相关业务方产生的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性。

2. 报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：84,833.02 万元，占合并口径净资产的比例（%）：2%，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四节 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：亿元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	总资产	1,203.62	810.00	48.59	因发行人投资性房地产物业于2017年接近封顶, 评估方法由成本法调整为市场法, 导致公允价值激增
2	总负债	780.39	619.49	26	
3	净资产	423.22	190.50	122.16	因发行人投资性房地产物业于2017年接近封顶, 评估方法由成本法调整为市场法, 导致公允价值激增, 从而未分配利润大幅增加
4	归属母公司股东的净资产	279.65	119.24	134.53	因发行人投资性房地产物业于2017年接近封顶, 评估方法由成本法调整为市场法, 导致公允价值激增, 从而未分配利润大幅增加
5	资产负债率 (%)	64.84	76.48	-15.22	
6	流动比率	1.83	1.73	5.78	
7	速动比率	1.25	0.98	27.55	
8	期末现金及现金等价物余额	37.81	46.72	-19.07	
		本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业总收入	104.41	147.61	-29.26%	2017年营业收入较上一报告期末减少, 原因为发行人2016年前海金融中心收入结转, 2017年发行人主要项目暂未开始销售
2	营业总成本	59.64	87.85	-32.11%	2017年营业成本减少, 主要因发行人销售收入减少导致税金减少及销售项目减少导致宣传销售费用减少

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
3	利润总额	278.79	35.31	689.57	利润总额中公允价值变动损益激增, 因通过股权收购方式获取深圳中心天元项目于报告期内因项目接近封顶由成本法改为市场法计量原因。
4	净利润	214.32	26.72	702.01	利润总额中公允价值变动损益激增, 因通过股权收购方式获取深圳中心天元项目于报告期内因项目接近封顶由成本法改为市场法计量原因。
5	扣除非经常性损益后净利润	11.03	22.07	-50.02%	利润总额中公允价值变动损益激增, 因通过股权收购方式获取深圳中心天元项目于报告期内因项目接近封顶由成本法改为市场法计量原因。
6	归属母公司股东的净利润	84.09	20.23	315.63%	利润总额中公允价值变动损益激增因通过股权收购方式获取深圳中心天元项目于报告期内由于项目接近封顶由成本法改为市场法故导致利润增幅较大
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	286.82	39.52	625.76%	利润总额中公允价值变动损益激增因通过股权收购方式获取深圳中心天元项目于报告期内由于项目接近封顶由成本法改为市场法故导致利润增幅较大
8	EBITDA 利息倍数	8.66	1.88	360.64%	利润总额增幅较

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
					大
9	经营活动产生的现金流净额	22.12	88.34	-74.96%	现金流大幅减少的原因为2017年发行人主要项目处于开发建设阶段
10	投资活动产生的现金流净额	-4.60	-13.90	-66.91%	2017年公司收回投资款项
11	筹资活动产生的现金流净额	-26.43	-49.70	-46.83%	公司筹资活动产生净额变动大, 因公司2017年项目建设增加长期借款所致
12	EBITDA 全部债务比	0.66	0.11	500%	2017年利润总额增幅较大
13	现金利息保障倍数	4.88	27	-80.93%	现金利息保障倍数大幅降低主要因为公司2017年现金流净额减少, 2017年公司主要核心项目均在开发建设阶段
14	应收账款周转率	46.03	79.87	-42.37%	本期应收账款周转率下降主要因2016年末应收账款增加。
15	存货周转率	0.32	0.36	-11.11%	
16	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
17	利息偿付率 (%)	100	100	0	

（二） 主要会计数据和财务指标的变动原因

报告期内, 公司总资产、所有者权益、净利润均有大幅增加, 主要原因为公司于2017年1月-3月先后以项目公司股权收购的方式收购了深圳中心天元项目、宝中卓越时代广场等项目, 其中深圳中心天元因2017年6月份接近封顶, 故公允价值计量方式由成本法变为市场法, 导致公司2017年净利润增幅较大。其中深圳中心岗夏天元项目用于自持出租的投资性房地产评估价值为330.67亿。

四、资产情况

（一） 主要资产变动情况及其原因

1. 变动情况

单位: 亿元 币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
货币资金	49.52	49.73	-0.42%	

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应收款	350.93	234.44	49.69%	2017年公司委托股东集团建设杭州滨江、深圳中心项等项目，由公司提供投资建设资金
存货	176.26	227.83	-22.63%	公司正常去化所致
长期股权投资	25.03	2.34	970.68%	公司2017年对深圳金地旧城改造公司的投资收益
投资性房地产	558.98	254.59	119.56%	2017年公司新收购金地旧城改造公司项目深圳中心天元项目投资性房地产

2. 主要资产变动的原因

2017年公司因委托股东建设杭州滨江区、深圳天元等项目，向股东提供相关项目投资资金，致使其他应收款增加；

2017年公司收购深圳俊唯科技有限公司、深圳卓越房地产开发有限公司、深圳市卓越宝中房地产开发有限公司等同一控制下的公司，导致长期股权投资增加；

公司收购公司中卓越房地产开发公司持有金地旧城改造的深圳中心项目，该项目根据同致信德出具的价值咨询报告，评估值为330.67亿，故2017年发行人投资性房地产增幅较高。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值（如有）	资产受限原因
货币资金	9.65		定期存款质押、保证金
投资性房地产	198.25	558.98	抵押贷款或为关联方贷款提供担保
存货：土地使用权	118.84		抵押贷款
物业经营权、收费权	16.99		质押贷款
合计	343.73	558.98	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

√适用 □不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
深圳市卓越宝中房地产开发有限公司	72.54	73.4	100	公司将持有宝中的100%股份质押给平安银行深圳分行，为其对宝中的16亿借款债权质押担保，期限至2018年7月21日
圳宝实业	76.19	1.95	100	2016年12月2日，公司将圳宝实业100%股权质押给江苏银行深圳分行，为其对锦年工程的15亿借款债权质押担保，期限至2019年8月24日
深圳市锦年基础工程有限公司	28.17	0.01	100	2016年12月2日，公司将圳宝实业100%股权质押给江苏银行深圳分行，为其对锦年工程的15亿借款债权质押担保，期限至2019年8月24日
深圳前海卓越汇康投资有限公司	278.89	6.36	64	2016年1月29日，鹏盛源将持有的卓越汇康57%股权质押给中国工商银行(亚洲)有限公司，为中国工商银行(亚洲)有限公司对卓越汇康享有的48亿元借款债权提供质押担保，主债权期间为2014年12月30日起至2017年12月29

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
				日止；2017年4月14日，鹏盛源将持有的卓越汇康7%股权质押给中国工商银行股份有限公司深圳宝安支行，为中国工商银行股份有限公司深圳宝安支行对卓越汇康享有的20亿元借款债权提供质押担保，主债权期间为2017年4月12日起至2022年4月12日止；
深圳卓越青浦房地产开发有限公司	44.95	4.71	100	2018年2月5日，卓越商业将持有的卓越青浦100%股权质押给广东粤财信托有限公司，为广东粤财信托有限公司对卓越青浦享有的15亿元借款债权提供质押担保，主债权期间为2018年2月6日起至2021年2月6日；
深圳市卓越康达贸易有限公司	24.88	0.01	100	2016年12月2日，卓越商业将持有的康达贸易96.6667%股权质押给江苏银行股份有限公司深圳分行，为江苏银行股份有限公司深圳分行对锦年工程享有的15亿元借款债权提供质押担保，主债权期间为2016年8月30

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例(%)	母公司持有的股权中权利限制情况及原因
				日起至2019年8月24日止
俊唯科技	27.11	0	100	2017年11月17日，卓越商业将持有的俊唯科技100%股权质押给平安银行股份有限公司深圳分行，为平安银行股份有限公司深圳分行对卓越商业享有的10亿元借款债权提供质押担保，主债权期间为2017年11月21日起至2022年11月20日。
合计	552.73	86.44	-	-

截至2017年年末，公司持有一级、二级子公司合计40家，其中以上7家因业务发展进行的借款中涉及股权质押，占公司总资产及营业收入均较高。

五、负债情况

（一）主要负债变动情况及其原因

1. 变动情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的，说明原因
短期借款	32.03	-	-	公司2017年新增短期借款主要为信托贷款及融资租赁款项，为公司为项目建设开展正常的融资需求
应付账款	47.92	55.45	-13.58%	
预收款项	136.17	133.51	1.99%	
应付职工薪酬	0.76	0.35	113.93%	报告期内，公司收购项目公司导致职工人数增加及薪酬增加
应交税费	30.86	34.97	-11.76%	
应付利息	3.04	2.26	34.80%	报告期内公司为项目建设开展的有息

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
				负债增加
其他应付款	15.59	20.14	-22.60%	
一年内到期的非流动负债	55.72	54.95	1.41%	
长期借款	267.41	233.89	14.33%	
应付债券	60.24	40.77	47.76%	公司发行 17 卓越 01, 新增 19.5 亿债券
长期应付款	18.56	-	-	长期应付款为公司 2017 年新收购公司金地大百汇对关联方的委贷借款
其他非流动负债	14.00	7.50	86.67%	2017 年新增锦年购房尾款 ABS6.5 亿

2. 主要负债变动的的原因

2017 年公司开展新项目开发建设, 为项目建设增加了相应的抵押借款, 导致增加较高的有息负债, 其中新发行债券 19.5 亿, 新发行 ABS6.5 亿, 新增长期借款 34 亿, 新增短期借款 32 亿。

（二） 主要有息负债情况

报告期末借款总额 447.96 亿元; 上年末借款总额 342.79 亿元
借款总额同比变动超过 30%, 或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议

适用 不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末, 可对抗第三人的优先偿付负债情况:

无

（五） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内公司在建房地产项目所需投资资金为 44.5 亿;

公司合并口径未来一年需偿还银行贷款及融资租赁贷款共计 87.6 亿, 以及公司子公司卓越世纪城私募债 16 卓越 02 于 2018 年 7 月进入回售期, 投资者回售可能产生的资金需求, 该期债券总规模 16.05 亿元, 假设该期债券投资者全部回售, 公司未来一年最大的偿债资金需求为 103.65 亿元

公司预计 2018 年销售项目可产生销售回款为 270 亿, 及租赁项目产生租金收入预计 8.5 亿, 且公司目前已取得上证函[2018]236 号函获批发行 48 亿额度私募债券, 及公司目前

在深交所申报 48 亿小公募及在银行间市场申报 60 亿中期票据，同时也可收回部分关联方往来款，可以覆盖偿债资金需求。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	35,000.00	35,000.00	0.00
农业银行	90,000.00	84,200.00	5,300.00
光大银行	180,000.00	16,400.00	163,600.00
招商银行	200,000.00	200,000.00	0.00
东亚银行	130,000.00	0.00	130,000.00
兴业信托	50,000.00	50,000.00	0.00
工商银行(亚洲)	480,000.00	210,000.00	270,000.00
南洋商业银行	280,000.00	168,200.00	111,800.00
建设银行	80,000.00	0.00	80,000.00
工商银行	42,000.00	17,500.00	24,500.00
工商银行	50,000.00	50,000.00	0.00
交通银行	30,000.00	0.00	30,000.00
平安银行	100,000.00	100,000.00	0.00
中信银行	200,000.00	19,527.00	180,473.00
平安信托	220,000.00	100,000.00	120,000.00
工商银行	300,000.00	0.00	300,000.00
华夏银行	350,000.00	0.00	350,000.00
江苏银行	150,000.00	20,000.00	130,000.00
合计	2,967,000.00	1,070,827.00	1,895,673.00

本报告期银行授信额度变化情况：301.69 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

无

六、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：278.79

报告期非经常性损益总额：203.28

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：√适用 □不适用

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	24.14	2017 年发行人对新并入金地旧城改造开发有限公司的投资收益	24.14	不可持续
公允价值变动损益	231.28	报告期内发行人深圳中心岗厦天元项目因项目接近封顶，由成本法改为市场法计量公允价值，导致公允价值变	231.28	不可持续

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
		动损益增加		
资产减值损失	0.76	对应收押金保证金、代垫代付款等的坏账准备	0.76	不可持续
营业外收入	0.2	对违约租户的罚金、没收押金、定金、政府补助	0.2	不可持续
营业外支出	0.05	罚款、对外捐赠及其他	0.05	不可持续

七、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：22.48 亿

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：45.74 亿

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
与深圳市中信嘉华置业投资有限公司关于 2007 年深圳市金利居房地产开发有限公司股权转让纠纷	该事项曾于 2015 年起以深圳市瑞灿实业有限公司、深圳市中信嘉华置业投资有限公司为原告提起诉讼，原告于 2015 年 9 月 17 日撤诉。2016 年 7 月 25 日，深圳市中信嘉华置业投资有限公司作为原告再次提起诉讼，目	0.74	否	无重大影响	

案件	进展情况	涉及金额	是否形成预计负债	对公司经营情况和偿债能力的影响	临时公告披露日期
	前处于一审中				
子公司金利居与深圳瑞灿实业有限公司股权转让的纠纷	深圳瑞灿实业有限公司与深圳市中信嘉华置业投资有限公司曾系金利居的股东，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，目前处于一审中	0.69	否	无重大影响	

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特殊债项应当披露的其他事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

(以下无正文)

(本页无正文，为《深圳市卓越商业管理有限公司公司债券 2017 年年度报告》) 之盖章页)



深圳市卓越商业管理有限公司

2018 年 4 月 27 日

附件 财务报表

合并资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	495,202.65	497,307.55
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	220.63
应收账款	19,713.99	25,652.80
预付款项	51.69	3,039.37
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
应收利息	258.78	39.55
应收股利	12,385.10	-
其他应收款	3,509,313.41	2,344,368.74
买入返售金融资产	-	-
存货	1,762,618.23	2,278,289.96
持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	97,505.91	85,027.97
流动资产合计	5,897,049.75	5,233,946.57
非流动资产：		
发放贷款和垫款	-	-
可供出售金融资产	38,490.00	31,990.00
持有至到期投资	-	-
长期应收款	114,354.73	114,354.73
长期股权投资	250,255.37	23,373.57
投资性房地产	5,589,759.76	2,545,854.85
固定资产	60,609.18	49,975.73
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	181.58	253.97
开发支出	-	-
商誉	2,767.38	2,767.38
长期待摊费用	4,611.74	3,842.08
递延所得税资产	75,986.96	70,404.59
其他非流动资产	2,088.94	23,210.47
非流动资产合计	6,139,105.62	2,866,027.38

资产总计	12,036,155.38	8,099,973.95
流动负债：		
短期借款	320,300.00	-
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	479,173.33	554,450.67
预收款项	1,361,690.80	1,335,101.00
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	7,586.53	3,546.21
应交税费	308,611.61	349,723.94
应付利息	30,443.10	22,584.08
应付股利	-	12,779.36
其他应付款	155,890.28	201,398.73
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	557,187.21	549,463.38
其他流动负债	-	-
流动负债合计	3,220,882.87	3,029,047.36
非流动负债：		
长期借款	2,674,063.09	2,338,892.38
应付债券	602,401.59	407,701.72
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	185,640.00	-
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延收益	5,374.69	9,000.00
递延所得税负债	975,569.92	335,304.61
其他非流动负债	140,000.00	75,000.00
非流动负债合计	4,583,049.29	3,165,898.71
负债合计	7,803,932.16	6,194,946.07
所有者权益：		
股本	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	741,225.43	99,099.96
减：库存股	-	-

其他综合收益	240,058.53	117,324.94
专项储备	-	-
盈余公积	-	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,515,233.76	676,018.21
归属于母公司所有者权益合计	2,796,517.72	1,192,443.10
少数股东权益	1,435,705.50	712,584.77
所有者权益合计	4,232,223.22	1,905,027.88
负债和所有者权益总计	12,036,155.38	8,099,973.95

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

母公司资产负债表
2017 年 12 月 31 日

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	69,280.44	70,003.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	--	-
预付款项		-
应收利息	196.05	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,821,384.67	760,024.94
存货	-	0
持有待售的资产	-	
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	3,890,861.16	830,028.30
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资	-	65,000.00
长期应收款		
长期股权投资	259,956.59	525,671.71
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	171.67	-

递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	143,419.80	-
非流动资产合计	403,548.06	590,671.71
资产总计	4,294,409.21	1,420,700.01
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	350.18	37.52
应付利息	4,758.13	90.70
应付股利	-	-
其他应付款	2,857,239.52	559,903.26
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,862,347.84	560,031.48
非流动负债：		
长期借款	709,311.88	62,116.00
应付债券	193,907.13	-
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	903,219.00	62,116.00
负债合计	3,765,566.84	622,147.48
所有者权益：		
股本	300,000.00	300,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	239,706.59	502,421.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-10,864.21	-3,869.18
所有者权益合计	528,842.38	798,552.53
负债和所有者权益总计	4,294,409.21	1,420,700.01

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

合并利润表

2017 年 1—12 月

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,044,137.43	1,476,097.71
其中：营业收入	1,044,137.43	1,476,097.71
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	815,817.89	1,150,877.43
其中：营业成本	596,379.53	878,521.72
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	67,623.6	162,046.63
销售费用	34,496.65	40,053.54
管理费用	28,218.79	35,034.73
财务费用	81,501.71	35,565.79
资产减值损失	7,597.62	-344.99
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	2,312,803.71	12,437.75
投资收益（损失以“－”号填列）	241,369.25	12,732.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	241,471.89	10,407.05
资产处置收益（损失以“－”号填列）	27.48	4.49
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
其他收益	3,778.15	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,786,298.13	350,395.05
加：营业外收入	2,036.04	10,435.64
减：营业外支出	479.94	7,746.95
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,787,854.23	353,083.74
减：所得税费用	644,664.71	85,854.82
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,143,189.52	267,228.92
(一)按经营持续性分类		

1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	110,345.07	227,202.35
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,032,844.454	40,026.57
(二)按所有权归属分类		
1.少数股东损益	1,302,320.22	64,919.01
2.归属于母公司股东的净利润	840,869.3	202,309.92
六、其他综合收益的税后净额	122,733.59	12,096.74
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	122,733.59	12,096.74
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	122,733.59	12,096.74
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	0	0
7.投资性房地产公允价值变动损益	122,733.59	12,096.74
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	2,265,923.11	279,325.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	963,602.89	214,406.66
归属于少数股东的综合收益总额	1,302,320.22	64,919.01
八、每股收益：		
(一)基本每股收益（元/股）	-	-
(二)稀释每股收益（元/股）	-	-

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

母公司利润表

2017年1—12月

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	6,546.51	-

减：营业成本	-	-
税金及附加	129.37	76.56
销售费用	-	-
管理费用	443.65	548.55
财务费用	23,424.69	3,432.68
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	10,457.36	4,524.6
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
其他收益	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,993.84	466.8
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	1.19	0.12
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,995.03	466.68
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,995.03	466.68
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,995.03	466.68
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-
6.其他	-	-
六、综合收益总额	-6,995.03	466.68
七、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

合并现金流量表
2017 年 1—12 月

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	1,077,182.33	1,249,986.08
客户存款和同业存放款项净增加额	0	0
向中央银行借款净增加额	0	0
向其他金融机构拆入资金净增加额	0	0
收到原保险合同保费取得的现金	0	0
收到再保险业务现金净额	0	0
保户储金及投资款净增加额	0	0
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	0	0
收取利息、手续费及佣金的现金	0	0
拆入资金净增加额	0	0
回购业务资金净增加额	0	0
收到的税费返还	864.83	69.27
收到其他与经营活动有关的现金	115,578.08	353,736.58
经营活动现金流入小计	1,193,625.25	1,603,791.94
购买商品、接受劳务支付的现金	471,610.49	445,182.37
客户贷款及垫款净增加额	0	0
存放中央银行和同业款项净增加额	0	0
支付原保险合同赔付款项的现金	0	0
支付利息、手续费及佣金的现金	0	0
支付保单红利的现金	0	0
支付给职工以及为职工支付的现金	24,242.38	24,625.69
支付的各项税费	225,490.34	161,713.17
支付其他与经营活动有关的现金	251,082.01	88,902.46
经营活动现金流出小计	972,425.22	720,423.69
经营活动产生的现金流量净额	221,200.04	883,368.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	109,853.04	17,000.00
取得投资收益收到的现金	32.04	502.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33.88	5.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	640.80	-
投资活动现金流入小计	110,559.77	17,507.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,461.43	55,187.22
投资支付的现金	118,500.00	37,053.21
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的	0.00	64,025.00

现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	21,596.12	258.09
投资活动现金流出小计	156,557.55	156,523.52
投资活动产生的现金流量净额	-45,997.78	-139,016.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	67,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	2,251,181.95	1,630,152.06
发行债券收到的现金	193,907.13	483,286.96
收到其他与筹资活动有关的现金	-	47,868.71
筹资活动现金流入小计	2,512,089.08	2,161,307.73
偿还债务支付的现金	1,402,347.41	1,426,654.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	238,064.82	210,752.28
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	1,135,934.27	1,020,897.53
筹资活动现金流出小计	2,776,346.49	2,658,304.01
筹资活动产生的现金流量净额	-264,257.41	-496,996.28
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	-89,055.15	247,355.54
加：期初现金及现金等价物余额	467,189.55	219,834.01
六、期末现金及现金等价物余额	378,134.40	467,189.55

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

母公司现金流量表

2017 年 1—12 月

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期金额	上期金额
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	702.52	-
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	672.04	167.21
经营活动现金流入小计	1,374.56	167.21
购买商品、接受劳务支付的现金	11.49	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费	439.93	-
支付其他与经营活动有关的现金	1,066.27	29.27
经营活动现金流出小计	1,517.69	29.27
经营活动产生的现金流量净额	-143.12	137.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	51,000.00	5,000.00
取得投资收益收到的现金	10,261.32	4,524.60
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	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	640.80	-
投资活动现金流入小计	61,902.12	9,524.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	171.67	-
投资支付的现金	129,419.80	10,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	181,196.12	258.09
投资活动现金流出小计	310,787.59	10,758.09
投资活动产生的现金流量净额	-248,885.47	-1,233.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	193,907.13	-
取得借款收到的现金	653,500.00	4,200.00
发行债券收到的现金	195,000	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,667,780.48	595,016.79
筹资活动现金流入小计	3,710,187.60	599,216.79
偿还债务支付的现金	6,304.13	1,084.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,106.96	4,322.36
支付其他与筹资活动有关的现金	3,436,046.97	568,589.59
筹资活动现金流出小计	3,462,458.06	573,995.95
筹资活动产生的现金流量净额	247,729.55	25,220.84
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	-1,299.05	24,125.29
加：期初现金及现金等价物余额	70,003.36	45,878.07
六、期末现金及现金等价物余额	68,704.31	70,003.36

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	300,000.00	-	-	-	54,933.28	-	117,324.94	-	-	-	665,891.53	699,387.75	1,837,537.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	44,166.68	-	-	-	-	-	10,126.68	13,197.02	67,490.38
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	300,000.00	-	-	-	99,099.96	-	117,324.94	-	-	-	676,018.21	712,584.77	1,905,027.88
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	642,125.47	-	122,733.59	-	-	-	839,215.55	723,120.73	2,327,195.34
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	122,733.59	-	-	-	840,869.30	-	963,602.89
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	642,125.47	-	-	-	-	-	1,653.75	723,120.73	1,363,592.45
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	642,125.47	-	-	-	-	-	1,653.75	723,120.73	1,363,592.45
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	300,000.00	-	-	-	741,225.43	-	240,058.53	-	-	-	1,515,233.76	1,435,705.50	4,232,223.22

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	300,000.00	-	-	-	41,276.05	-	105,228.19	-	-	-	180,776.03	32,932.45	660,212.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	47,173.06	-	-	-	-	-	292,932.26	620,556.26	960,661.58
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	300,000.00	-	-	-	88,449.11	-	105,228.19	-	-	-	473,708.29	653,488.71	1,620,877.30

	0.00				.11		8.19				8.29	71	4.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	10,650.84	-	12,096.74	-	-	-	202,309.92	59,096.06	284,153.57
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	12,096.74	-	-	-	202,309.92	-	214,406.66
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	10,650.84	-	-	-	-	-	-	59,096.06	69,746.91
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	10,650.84	-	-	-	-	-	-	59,096.06	69,746.91
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	300,000.00	0.00	0.00	0.00	99,099.96	0.00	117,324.94	0.00	0.00	0.00	676,018.21	712,584.77	1,905,027.88

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

母公司所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	300,000.00	-	-	-	502,421.71	-	-	-	-	-3,869.18	798,552.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	300,000.00	-	-	-	502,421.71	-	-	-	-	-3,869.18	798,552.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	262,715.12	-	-	-	-	6,995.03	269,710.15
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,995.03	6,995.03
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	262,715.12	-	-	-	-	-	262,715.12
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

					262,715.12						262,715.12
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	300,000.00	-	-	-	239,706.59	-	-	-	-	-	528,842.38
										10,864.21	

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	300,000.00	-	-	-	472,526.92	-	-	-	-	-	768,191.06
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	300,000.00	-	-	-	472,526.92	-	-	-	-	-	768,191.06
										4,335.86	

										6	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	29,894.79	-	-	-	-	466.68	30,361.47
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	466.68	466.68
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	29,894.79	-	-	-	-	-	29,894.79
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	29,894.79	-	-	-	-	-	29,894.79
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	300,000.00	0.00	0.00	0.00	502,421.71	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,869.18	798,552.53

法定代表人：李华 主管会计工作负责人：赖文昌 会计机构负责人：吴传良

担保人财务报表

适用 不适用