

**深圳市卓越商业管理有限公司**  
**公司债券年度报告**  
**(2018年)**

二〇一九年四月

## 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、近年来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对公司的经营及发展带来一定的影响。

二、公司投资性房地产账面余额为 5,961,444.74 万元，占公司总资产的比例为 41.05%。若受国家宏观政策的持续调控的影响，未来房价如出现大幅度下降或房地产行业整体低迷，将导致投资性房地产租金下降或资本无法保值增值，将对公司的财务业绩产生不利影响。

三、公司受限资产较多，截至 2018 年末，受限资产账面金额为 203.68 亿元，占总资产的 14.02%。受限制资产主要是公司持有的房地产、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公司未来再融资受到一定影响的风险。

四、截至 2018 年末，公司其他应收款为 1,885,603.69 万元，占总资产比例 12.98%，较上年末减少 52.17%。主要系与控股股东卓越置业集团往来款在本期得到转回，主要方式为转账冲销，公司其他应收款变化可能对投资者判断产生一定影响。

五、公司对外担保余额较大，截至 2018 年末，公司及其附属公司为除合并范围内附属公司以外的第三方提供担保余额为 45.44 亿元，占公司净资产的 9.38%。虽然目前被担保公司经营状况良好，未出现明显债务困难迹象，公司的代偿风险较低，但是仍不能排除未来被担保企业出现经营困难，从而导致公司出现代偿风险，对外担保中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。而截至本报告出具之日，被担保人财务状况良好，未出现明显债务困难迹象，公司的代偿风险较低。但如果被担保人经营状况不佳而出现偿债风险时，公司将因承担连带担保责任而面临一定风险。

## 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.....	10
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.....	13
三、 报告期内资信评级情况.....	14
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	15
五、 偿债计划.....	16
六、 专项偿债账户设置情况.....	16
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	17
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	17
第三节 业务经营和公司治理情况.....	17
一、 公司业务和经营情况.....	17
二、 投资状况.....	19
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	19
四、 公司治理情况.....	19
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	19
第四节 财务情况.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	20
四、 主要会计数据和财务指标.....	21
五、 资产情况.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	28
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	29
九、 对外担保情况.....	29
第五节 重大事项.....	29
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	29
二、 关于破产相关事项.....	30
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.....	30
四、 关于暂停/终止上市的风险提示.....	31
五、 其他重大事项的信息披露情况.....	31
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	31
一、 发行人为可交换债券发行人.....	31
二、 发行人为创新创业公司债券发行人.....	31
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	31

四、发行人为永续期公司债券发行人 .....	31
五、其他特定品种债券事项 .....	31
第七节    发行人认为应当披露的其他事项 .....	31
第八节    备查文件目录 .....	32
财务报表 .....	34
附件一：    发行人财务报表 .....	34
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）
18 卓越 04	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（第二期）
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）
18 卓越 06	指	深圳市卓越商业管理有限公司公开发行 2018 年公司债券（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
18 卓越 04 监管银行、募集资金使用专户监管人	指	中国交通银行股份有限公司深圳车公庙支行
18 卓越 06 监管银行、募集资金使用专户监管人	指	中国交通银行股份有限公司深圳车公庙支行
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
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
上海鸿骊	指	上海鸿骊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
世纪瑞源	指	深圳世纪瑞源贸易有限公司
东莞鹏跃	指	东莞市鹏跃置业有限公司
《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	2018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

## 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）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	李华
注册地址	广东省深圳市 福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501
办公地址	广东省深圳市 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	<a href="http://www.excegroup.com/">http://www.excegroup.com/</a>
电子信箱	excecpm@excegroup.com

### 二、信息披露事务负责人

姓名	田鹏远
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	融资部总监
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	<a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> 、 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
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

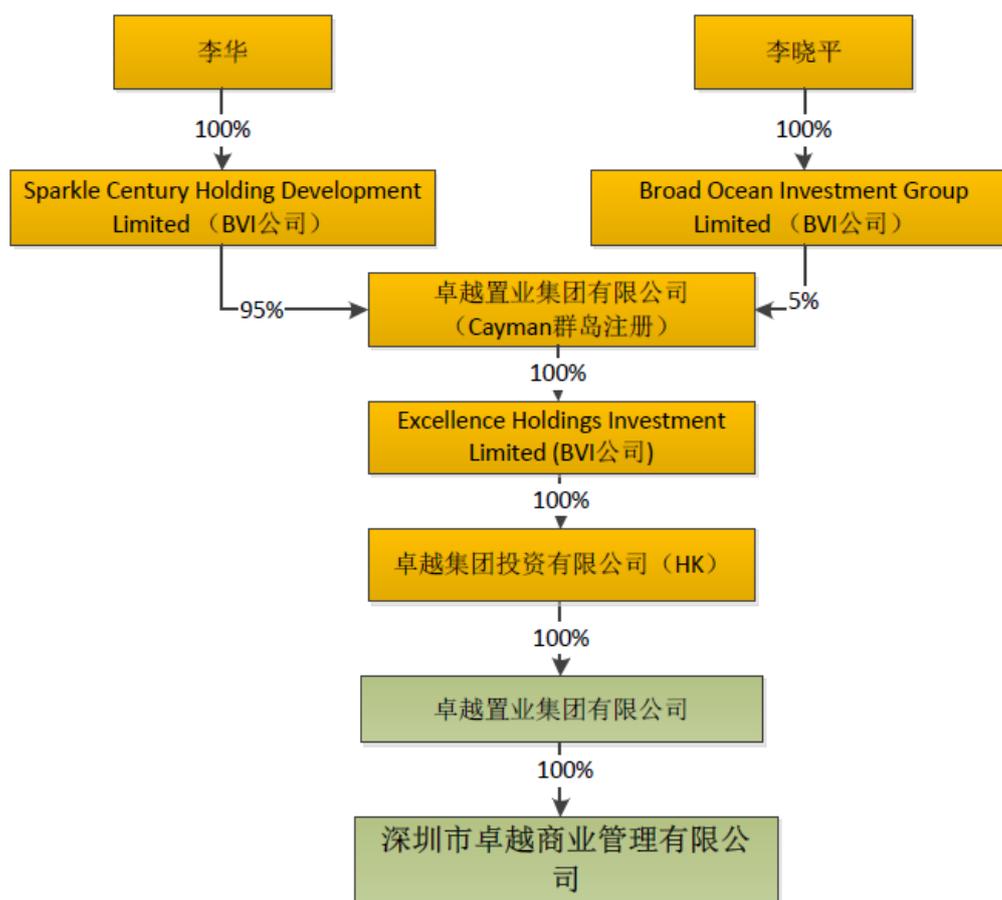
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

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

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



##### （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

发生变更 未发生变更

## 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、150484、112827
债券简称	17 卓越 01、18 卓越 01、18 卓越 04、18 卓越 06
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

债券代码	150249、150484、112827
债券简称	18 卓越 01、18 卓越 04、18 卓越 06
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508

### （四）报告期内中介机构变更情况

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、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年10月20日

7、到期日	2022年10月20日
8、债券余额	19.5
9、截至报告期末的利率(%)	6.48
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	已于2018年10月20日完成本期债券第一年付息工作
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设置调整票面利率选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设置调整投资者回售选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	本期债券设置发行人赎回选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	150249
2、债券简称	18 卓越 01
3、债券名称	深圳市卓越商业管理有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)
4、发行日	2018年4月2日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年4月2日
7、到期日	2023年4月2日
8、债券余额	3
9、截至报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	无
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设置调整票面利率选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设置投资者回售选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	150484
2、债券简称	18 卓越 04
3、债券名称	深圳市卓越商业管理有限公司2018年非公开发行公司债券(第二期)
4、发行日	2018年7月9日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021年7月9日
7、到期日	2023年7月9日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	6.30
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	无
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设置调整票面利率选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设置投资者回售选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

1、债券代码	112827
2、债券简称	18卓越06
3、债券名称	深圳市卓越商业管理有限公司公开发行2018年公司债券(第一期)
4、发行日	2018年12月18日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年12月18日
7、到期日	2021年12月18日
8、债券余额	30
9、截至报告期末的利率(%)	6.64
10、还本付息方式	按年付息，到期一次性还本
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	无
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	本期债券设置调整票面利率选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债券设置投资者回售选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无

## 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，扣除承销费用后的剩余部分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具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

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，扣除承销费用后的剩余部分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具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：150484

债券简称	18 卓越 04
募集资金专项账户运作情况	公司在交通银行深圳车公庙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	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、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，扣除承销费用后的剩余部分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具体情况（如有）	无

募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无
--------------------------	---

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112827

债券简称	18 卓越 06
募集资金专项账户运作情况	公司在交通银行深圳车公庙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	30
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、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和 16 卓越 01 的回售及付息款，符合募集说明书约定用途
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	无
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	无

### 三、报告期内资信评级情况

#### （一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	143339
债券简称	17 卓越 01
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月26日
评级结果披露地点	上海证券交易所（ <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ）
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	该评级结论反映了公司主体的违约风险低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	未对投资者适当性产生影响

债券代码	112827
债券简称	18 卓越 06
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018年4月26日
评级结果披露地点	深圳证券交易所（ <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a> ）
评级结论（主体）	AAA
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否

评级标识所代表的含义	该评级结论反映了公司主体的违约风险极低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无

## （二） 主体评级差异

√适用 □不适用

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	143339
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	17 卓越 01
主体评级差异的评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月26日
评级结论（主体）	AA+
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低

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	150249、150484
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	18 卓越 01、18 卓越 04
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	2018年6月25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

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	112827
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	18 卓越 06
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	2018年4月26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）报告期内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

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
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
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

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
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
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：150484

债券简称	18 卓越 04
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
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
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

债券代码：112827

债券简称	18 卓越 06
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
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
与募集说明书相关承诺的一致情况	与募集说明书的相关承诺一致

### 七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

### 八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	143339、150249、150484、112827
债券简称	17 卓越01、18 卓越01、18 卓越04、18卓越06
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作为上述四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
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	无
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	是、上海证券交易所（ <a href="http://www.sse.com.cn">http://www.sse.com.cn</a> ）

## 第三节 业务经营和公司治理情况

### 一、公司业务和经营情况

#### （一）公司业务情况

公司主要业务是商业地产销售与租赁，及地产项目投资。公司为控股平台，不从事具体房地产开发经营业务，以其附属公司的经营范围而确定发行人主营业务，如房地产开发、经营、租赁等。

近年来，国内一线城市的房地产市场发展蓬勃，公司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公司自身发展扩张，公司的主营业务收入在报告期内获得较大的增长。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，公司在东莞、上海和青岛的项目也是营业收入的重

要来源。

## （二）经营情况分析

### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产销售	187.88	79.22	57.83%	95.72%	105.12	63.75	39.35%	93.91%
租赁服务及其他	8.40	1.69	79.83%	4.28%	6.82	1.37	79.94%	6.09%
合计	196.28	80.92	58.77%	-	111.94	65.12	41.83%	-

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：发行人为房地产企业，主营业务按业务板块进行分类。

### 3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

发行人在房地产销售板块营业收入增长 78.73%，主要系公司前期开发的前海壹号 and 宝中项目等达到收入结转条件，且合并范围扩大所致。

### （三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 66,811.17 万元，占年度销售总额 3.37%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 77,628.92 万元，占年度采购总额 23.98%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

适用 不适用

其他说明

无

### （四）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）公司未来展望

公司致力于打造中国顶尖的商业物业品牌，2019 年中国房地产业协会网站公布商业地产 7 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。

## 二、投资状况

（一）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

## 四、公司治理情况

（一）公司是否存在与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。

（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

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

## 五、非经营性往来占款或资金拆借

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. 报告期内是否发生过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：**81,615.18**，占合并口径净资产的比例（%）：**1.68%**，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

## 第四节 财务情况

### 一、财务报告审计情况

√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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

#### 1. 会计政策变更

(1)因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

##### 1) 执行《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号，以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报，在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示，新增“研发费用”项目，反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。

##### 2) 执行财政部发布的《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于 2018 年 9 月 5 日发布了《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

#### 2. 会计估计变更说明

本公司原固定资产-房屋建筑物按照 20 年的使用年限计提折旧，自 2018 年 1 月 1 日起，改按 30 年的使用年限计提折旧。此项会计估计变更采用未来适用法，对 2018 年度损益的影响为增加归属于母公司股东的净利润 8,737,202.34 元，增加少数股东损益 469,072.15 元。

### 三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

√适用 □不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据 (营业收入、总资产、净利润)	变动类型 (新增或减少)	新增、减少原因
上海佳赋信息科	计算机技	总资产 241.88 万	新增	非同一控制下企

技有限公司	术、物业管理	元, 营业收入 0, 净利润-548.11 万元		业合并
宁波卓越	房地产开发	总资产 509,774.61 万元, 营业收入 0, 净利润-4,244.56 万元	新增	同一控制下企业合并
世纪瑞盛	国内贸易	总资产 71,216.92 万元, 营业收入 0, 净利润-710.80 万元	新增	同一控制下企业合并
世纪瑞源	国内贸易	总资产 24,9002.77 万元, 营业收入 0, 净利润 1,974.40 万元	新增	同一控制下企业合并
盈润达	投资咨询	总资产 76,406.27 万元, 营业收入 0, 净利润-657.95 万元	新增	同一控制下企业合并
杭州恒兴	房地产开发	总资产 192,766.17 万元, 营业收入 0, 净利润-669.02 万元	新增	同一控制下企业合并
东莞鹏跃	房地产开发	总资产 205,183.09 万元, 营业收入 302,117.98 万元, 净利润 77,393.17 万元	新增	同一控制下企业合并
深圳青浦	房地产开发	总资产 821,075.54 万元, 营业收入 12,176.10 万元, 净利润-21,633.44 万元	减少	外部股东增资

#### 四、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：万元 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	14,523,424.36	13,266,177.93	9.48%	
2	总负债	9,678,972.02	9,041,457.49	7.05%	
3	净资产	4,844,452.34	4,224,720.44	14.67%	
4	归属母公司股东的净资产	3,335,322.98	2,769,594.52	20.43%	
5	资产负债率 (%)	66.64%	68.15%	-2.22%	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	66.65%	68.17%	-2.23%	
7	流动比率	1.33	1.70	-21.58%	
8	速动比率	0.67	1.14	-41.15%	主要系公司通过

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
					同一控制下企业合并将东莞鹏跃、世纪瑞源等公司纳入合并范围, 存货数量增加所致
9	期末现金及现金等价物余额	1,061,041.33	552,824.17	91.93%	主要系本期发行债券增加所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
1	营业收入	1,984,669.33	1,130,742.52	75.52%	主要系公司前期开发的前海壹号 and 宝中项目等达到收入结转条件, 且合并范围扩大所致
2	营业成本	813,087.89	657,123.17	23.73%	
3	利润总额	829,885.20	2,778,863.56	-70.14%	主要系深圳中心天元因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年产生大量公允价值变动损益, 使得当年利润总额较大
4	净利润	620,370.64	2,135,891.71	-70.95%	主要系深圳中心天元因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年产生大量公允价值变动损益, 使得当年净利润较大
5	扣除非经常性损益后净利润	441,852.07	110,337.86	300.45%	2018年销售收入较上年同期增长75.52%, 且2018年毛利率较2017年高
6	归属母公司股东的净	420,325.49	835,765.	-49.71%	主要系深圳中心

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
	利润		87		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年产生大量公允价值变动损益, 使得当年归属母公司股东的净利润较大
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	1,095,414.48	2,865,596.53	-61.77%	主要系深圳中心天元因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年产生大量公允价值变动损益, 使得当年EBITDA较大
8	经营活动产生的现金流净额	324,792.26	468,365.53	-30.65%	新开工项目较多, 工程款支出较大
9	投资活动产生的现金流净额	2,090,668.86	44,168.30	4,633.41%	主要系本期对项目 and 股权投资增加, 以及对关联方提供的借款增加
10	筹资活动产生的现金流净额	2,269,727.47	370,868.76	712.00%	主要系本期发行债券金额增加所致
11	应收账款周转率	138.34	49.85	177.51%	主要系本期应收账款减少及营业收入增加所致
12	存货周转率	0.30	0.28	5.59%	
13	EBITDA 全部债务比	20.49%	60.58%	-66.18%	公允价值变动损益导致
14	利息保障倍数	4.13	16.85	-75.52%	公允价值变动损益导致
15	现金利息保障倍数	2.08	3.09	-32.73%	公允价值变动损益导致
16	EBITDA 利息倍数	4.15	16.88	-75.44%	公允价值变动损益导致
17	贷款偿还率 (%)	100%	100%	0	
18	利息偿付率 (%)	100%	100%	0	

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

本期主要会计数据和财务指标变动的主要原因，系本期合并范围扩大、前期开发的前海壹号 and 宝中项目等达到收入结转条件，以及发行债券金额增加所致。

## 五、资产情况

### （一）主要资产情况及其变动原因

#### 1. 主要资产情况

单位：万元 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	1,156,711.29	671,903.87	72.15%	系本期发行债券增加所致
其他应收款	1,885,603.69	3,942,675.98	-52.17%	系本期应收控股股东卓越置业往来款项转回所致
存货	3,071,496.75	2,338,636.55	31.34%	系本期合并范围扩大所致
可供出售金融资产	742,813.40	38,490.00	1,829.89%	系本期增加对项目投资本金和持有湘财平安-卓越四季酒店资产支持专项计划次级份额所致
长期股权投资	732,485.96	250,255.37	192.70%	系本期增加对联营企业的投资所致
投资性房地产	5,961,444.74	5,589,759.76	6.65%	-
其他非流动资产	665,496.08	2,093.94	31,682.07%	主要系本期对关联方提供借款增加所致

#### 2. 主要资产变动的原因

货币资金增加系本期发行债券融资金额增加所致；其他应收款减少系本期应收控股股东往来款项收回所致；存货增加系同一控制下企业合并使得合并范围扩大所致；可供出售金融资产增加系对项目投资本金的增加，以及持有湘财平安-卓越四季酒店资产支持专项计划次级份额所致；长期股权投资增加系对联营企业的投资增加所致；其他非流动资产的增加系对关联方提供借款增加所致。

### （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	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债 务人、担保类型 及担保金额(如 有)	由于其他原因受 限的,披露受限 原因及受限金额 (如有)
货币资金	9.57	-	-	-
投资性房地产	151.96	-	-	-
存货:土地使用权	36.15	-	-	-
固定资产	0.22	-	-	-
物业经营权、收费权	5.78	-	-	-
合计	203.68	-	-	-

## 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 权比例合计(%)	母公司持有的 股权中权利受 限的比例	权利受限原因
俊唯科技	28.93	0	100.0%	100.0%	平安银行借款
东莞百晟	17.59	0	100.0%	100.0%	中信银行借款
东莞巨汉	33.61	0	92.5%	55.0%	中信银行借款
深圳盈润 达	22.58	0	100.0%	100.0%	中信银行借款
世纪瑞源	108.48	7.88	100.0%	90.0%	中信银行借款
前海汇康	252.85	91.24	96.0%	7.0%	工商银行借款
东莞卓嘉	2.75	0	100.0%	100.0%	南洋商业银行 借款
合计	466.79	99.12	-	-	-

## 六、负债情况

### (一) 主要负债情况及其变动原因

#### 1. 主要负债情况

单位:万元 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
应付票据及应付账款	541,456.4 1	582,123.61	-6.99%	-

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
预收款项	2,047,701.57	2,021,258.47	1.31%	-
应交税费	496,279.08	318,573.36	55.78%	系本期营业收入增长使得应交土地增值税、所得税等增加所致
一年内到期的非流动负债	974,168.51	712,417.21	36.74%	系本期末一年内到期的长期借款和应付债券增加所致
长期借款	2,625,967.69	2,924,738.09	-10.22%	-
应付债券	972,029.52	602,401.59	61.36%	系本期发行债券增加所致
递延所得税负债	1,047,872.27	1,010,338.13	3.72%	-

## 2. 主要负债变动的原因

本应交税费增加系营业收入增长使得应交增值税、所得税增加所致；一年内到期的非流动负债增加系期末一年内到期的长期借款和应付债券增加所致；应付债券增加系本期发行债券融资金额增加所致。

## 3. 发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

境外负债的具体内容：

2018年4月20日，公司的一级子公司 Excellence Commercial Management Limited (cayman) 发行票面利率为 7.3% 优先票据 (ISIN: XS1801294569)，发行规模计 4.5 亿美元（按即期汇率折算为人民币 28.53 亿元），该债券起息日期为 2018 年 4 月 20 日，到期日为 2019 年 4 月 18 日，上市时间为 2018 年 4 月 13 日；债券计息方式为固定利息，票面利率为 7.30%，每半年付息，到期一次还本。截止本报告出具日，公司已偿还该债券。

2018 年 12 月 5 日，公司发行票面利率为 7.6% 优先票据 (ISIN: XS1899018284)，发行规模计 1.5 亿美元（按即期汇率折算为人民币 10.35 亿元），该债券起息日期为 2018 年 12 月 5 日，到期日为 2021 年 12 月 5 日，上市时间为 2018 年 12 月 5 日；债券计息方式为固定利息，票面利率为 7.60%，每半年付息，到期一次还本。

## （二） 有息借款情况

报告期末借款总额 537.18 亿元，上年末借款总额 447.96 亿元，借款总额总比变动 19.91%。

报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还借款且且借款金额达到 1000 万元的

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） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况**

无

**（五） 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

**（六） 后续融资计划及安排**

**1. 后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年内，公司已发行债券 16 卓越 01 已于 2019 年 2 月 25 日完成 1.30 亿元债券回售，16 卓越 02 剩余 10.50 亿元将于 2019 年 7 月 22 日到期。

公司预计 2019 年销售项目可产生销售回款为 279 亿，及租赁项目产生租金收入预计 11 亿，已取得的各种债券工具可用额度 98 亿，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	3.50	3.50	0.00
农业银行	9.00	8.18	0.82
光大银行	18.00	8.59	9.41
招商银行	19.00	19.00	0.00
东亚银行	13.00	12.23	0.77
工商银行(亚洲)	48.00	12.00	36.00
南洋商业银行	28.00	2.60	25.40
建设银行	8.00	4.00	4.00
平安银行	32.00	32.00	0.00
工商银行	19.70	19.70	0.00
渤海银行	2.40	2.40	0.00
浙商银行	2.38	2.38	0.00
华润银行	2.00	2.00	0.00
创兴银行	1.97	1.97	0.00
西部信托有限公司	7.01	7.01	0.00
光大银行	7.25	7.25	0.00
工商银行	4.20	2.95	1.25
工商银行	13.40	12.06	1.34
工商银行	5.90	5.43	0.47
交通银行	8.00	7.10	0.90
平安银行	10.00	10.00	0.00
中信银行	20.00	1.88	18.12
中信银行	5.20	5.20	0.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
重金所	6.00	6.00	0.00
北京银行	18.09	18.09	0.00
江苏银行	15.10	15.10	0.00
华夏银行	2.80	2.80	0.00
工商银行	30.00	10.00	20.00
华夏银行	35.00	0.00	35.00
招商银行	4.00	4.00	0.00
渤海银行	1.75	1.75	0.00
华润银行	1.50	1.50	0.00
北京银行	16.50	16.50	0.00
建设银行	20.60	20.60	0.00
创兴银行	2.98	2.98	0.00
厦门银行	7.00	1.95	5.05
浦发银行	1.48	1.48	0.00
光大银行	1.35	1.35	0.00
工商银行	2.60	2.60	0.00
上海国际信托	2.72	2.72	0.00
建设银行	1.80	1.00	0.80
民生银行	6.30	3.80	2.50
兴业信托	2.90	2.90	0.00
工商银行	2.70	2.70	0.00
工商银行	4.40	4.40	0.00
农业银行	6.30	6.30	0.00
中信银行	2.02	2.02	0.00
光大银行	5.45	5.45	0.00
中信银行	2.41	2.41	0.00
南洋商业银行	1.32	1.32	0.00
合计	492.97	331.14	161.82

上年末银行授信总额度：296.7 亿元，本报告期末银行授信总额度 492.97 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：196.27 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：

公司于 2018 年 10 月 29 日获中国证监会批复，核准我司面向合格投资者公开发行 48 亿元公司债券，截至本报告出具之日，已发行 30 亿元，尚有 18 亿元额度未发行。2019 年 1 月 7 日获中国银行间市场交易商协会批复，核准我司面向合格投资者公开发行 5 亿元超短期融资券，截至目前未发行。2019 年 1 月 7 日获中国银行间市场交易商协会批复，核准我司面向合格投资者公开发行 45 亿元中期票据，截至目前未发行。2018 年 11 月 5 日获中国银行间市场交易商协会批复，核准我司面向合格投资者公开发行 30 亿元定向债务融资工具，截至目前未发行。

## 七、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：829,885.20 万元

报告期非经常性损益总额：**178,518.57**万元

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

### 八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

### 九、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

上年末对外担保的余额：**45.74**亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：**-0.3**亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：**45.44**亿元

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，目前处于一审中	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
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 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

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）

（以下无正文，为《深圳市卓越商业管理有限公司公司债券年度报告（2018年）》  
之盖章页）



深圳市卓越商业管理有限公司

2019年4月29日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	11,567,112,865.71	6,719,038,700.17
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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		
应收票据及应收账款	89,794,784.14	197,139,902.43
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		516,876.66
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	18,856,036,935.01	39,426,759,815.19
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	30,714,967,515.47	23,386,365,452.18
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	70,000,000.00	
其他流动资产	542,532,946.54	1,282,135,400.66
流动资产合计	61,840,445,046.87	71,011,956,147.29
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	7,428,134,000.00	384,900,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,143,547,300.00	1,143,547,300.00
长期股权投资	7,324,859,613.59	2,502,553,655.44

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	59,614,447,360.00	55,897,597,599.19
固定资产	667,939,835.71	697,969,476.68
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,736,003.36	1,815,758.55
开发支出		
商誉	13,612,381.39	27,673,804.26
长期待摊费用	60,319,886.54	46,117,371.11
递延所得税资产	483,241,444.78	926,708,784.49
其他非流动资产	6,654,960,759.94	20,939,356.60
非流动资产合计	83,393,798,585.31	61,649,823,106.32
资产总计	145,234,243,632.18	132,661,779,253.61
<b>流动负债：</b>		
短期借款	600,000,000.00	3,203,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
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		
应付票据及应付账款	5,414,564,137.96	5,821,236,111.44
预收款项	20,477,015,653.81	20,212,584,673.33
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	76,137,137.36	91,480,007.97
应交税费	4,962,790,820.24	3,185,733,649.41
其他应付款	1,565,657,304.62	2,091,443,302.63
其中：应付利息		
应付股利		
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	9,741,685,095.91	7,124,172,132.32
其他流动负债	3,504,964,433.11	
流动负债合计	46,342,814,583.01	41,729,649,877.10

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	26,259,676,871.26	29,247,380,928.71
应付债券	9,720,295,170.67	6,024,015,889.78
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	3,241,547,808.29	1,856,400,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	96,663,006.63	53,746,919.11
递延所得税负债	10,478,722,748.36	10,103,381,250.32
其他非流动负债	650,000,000.00	1,400,000,000.00
非流动负债合计	50,446,905,605.21	48,684,924,987.92
负债合计	96,789,720,188.22	90,414,574,865.02
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	8,890,807,921.65	7,429,978,893.10
减：库存股		
其他综合收益	2,393,785,910.46	2,400,585,292.32
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	19,068,635,975.80	14,865,381,033.09
归属于母公司所有者权益合计	33,353,229,807.91	27,695,945,218.51
少数股东权益	15,091,293,636.05	14,551,259,170.08
所有者权益（或股东权益）合计	48,444,523,443.96	42,247,204,388.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	145,234,243,632.18	132,661,779,253.61

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

2018年12月31日

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	3,410,187,202.91	692,804,369.72
交易性金融资产		
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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项		
其他应收款	19,700,431,179.29	38,215,807,194.36
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	25,148,000.00	
流动资产合计	23,135,766,382.20	38,908,611,564.08
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产	7,113,234,000.00	
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,499,730,844.80	2,635,695,725.04
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	54,671.98	
在建工程		
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		1,716,706.03
递延所得税资产		
其他非流动资产	12,250,016,598.95	1,434,197,990.55
非流动资产合计	26,863,036,115.73	4,071,610,421.62
资产总计	49,998,802,497.93	42,980,221,985.70
<b>流动负债：</b>		
短期借款	600,000,000.00	
交易性金融负债		
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		

应付票据及应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	3,472,607.32	
应交税费	22,003,801.08	3,501,828.56
其他应付款	28,458,111,430.49	28,619,976,531.26
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	29,083,587,838.89	28,623,478,359.82
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	7,765,627,500.00	7,093,118,750.00
应付债券	7,229,438,882.52	1,939,071,255.70
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
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	14,995,066,382.52	9,032,190,005.70
负债合计	44,078,654,221.41	37,655,668,365.52
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,199,092,159.78	2,397,065,853.79
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-278,943,883.26	-72,512,233.61
所有者权益（或股东权益）合计	5,920,148,276.52	5,324,553,620.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,998,802,497.93	42,980,221,985.70

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**  
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	19,846,693,330.23	11,307,425,236.45
其中：营业收入	19,846,693,330.23	11,307,425,236.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,001,574,385.43	9,114,289,091.87
其中：营业成本	8,130,878,898.27	6,571,231,657.23
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	2,691,797,176.91	759,879,006.46
销售费用	420,451,928.51	483,764,928.20
管理费用	443,107,938.77	335,089,373.27
研发费用		
财务费用	1,313,189,069.50	888,347,945.71
其中：利息费用	1,486,114,472.27	832,018,538.38
利息收入	236,701,116.02	23,660,533.50
资产减值损失	2,149,373.47	75,976,181.00
信用减值损失		
加：其他收益	7,196,082.59	37,781,480.89
投资收益（损失以“-”号填列）	330,073,336.58	2,413,692,458.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	203,580,863.40	2,414,718,947.43
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,110,691,207.03	23,128,037,149.36
资产处置收益（损失以“-”号填列）	384,878.32	274,849.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,293,464,449.32	27,772,922,082.15

加：营业外收入	34,214,836.31	20,855,683.36
减：营业外支出	28,827,275.65	5,142,156.11
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	8,298,852,009.98	27,788,635,609.40
减：所得税费用	2,095,145,564.76	6,429,718,500.62
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,203,706,445.22	21,358,917,108.78
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	6,203,706,445.22	21,358,917,108.78
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	2,000,451,502.51	13,001,258,418.41
2.归属于母公司股东的净利润	4,203,254,942.71	8,357,658,690.37
六、其他综合收益的税后净额	-6,799,381.86	1,227,335,905.52
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-6,799,381.86	1,227,335,905.52
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-6,799,381.86	1,227,335,905.52
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	-6,799,381.86	

9.其他		1,227,335,905.52
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	6,196,907,063.36	22,586,253,014.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,196,455,560.85	9,584,994,595.89
归属于少数股东的综合收益总额	2,000,451,502.51	13,001,258,418.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：700,821,900.00 元，上期被合并方实现的净利润为：-40,563,300.00 元。

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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业收入	123,325,675.89	65,465,106.19
减：营业成本		
税金及附加	5,170,882.71	1,293,665.20
销售费用		
管理费用	30,501,323.04	4,436,516.61
研发费用		
财务费用	306,943,937.82	234,246,926.26
其中：利息费用	683,866,032.48	238,140,996.13
利息收入	413,308,042.87	5,789,789.66
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	12,854,404.44	125,199,827.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-89,904,040.15	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-206,436,063.24	-49,312,174.57
加：营业外收入	4,536.31	

减：营业外支出	122.72	11,929.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-206,431,649.65	-49,324,104.41
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-206,431,649.65	-49,324,104.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-206,431,649.65	-49,324,104.41
（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）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-206,431,649.65	-49,324,104.41
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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	11,282,606,537.90	15,211,327,147.33
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		8,648,317.15
收到其他与经营活动有关的现金	2,187,126,385.18	1,398,058,112.90
经营活动现金流入小计	13,469,732,923.08	16,618,033,577.38
购买商品、接受劳务支付的现金	5,530,685,541.00	6,562,777,678.37
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	507,913,565.53	269,859,531.25
支付的各项税费	2,566,621,141.92	2,419,910,446.37
支付其他与经营活动有关的现金	1,616,590,065.65	2,681,830,643.92
经营活动现金流出小计	10,221,810,314.09	11,934,378,299.91
经营活动产生的现金流量净额	3,247,922,608.99	4,683,655,277.47
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		1,098,530,412.67
取得投资收益收到的现金	48,494,307.99	320,448.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,960,340.68	339,005.00
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		6,408,043.97

投资活动现金流入小计	51,454,648.67	1,105,597,910.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	63,745,895.34	166,319,740.23
投资支付的现金	14,495,068,788.15	1,165,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	5,030,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	6,394,298,575.52	215,961,193.07
投资活动现金流出小计	20,958,143,259.01	1,547,280,933.30
投资活动产生的现金流量净额	-20,906,688,610.34	-441,683,023.30
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	400,000.00	650,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	400,000.00	
取得借款收到的现金	23,802,176,821.26	25,072,719,548.79
发行债券收到的现金	8,112,041,800.22	1,939,071,255.70
收到其他与筹资活动有关的现金	16,649,409,565.08	
筹资活动现金流入小计	48,564,028,186.56	27,661,790,804.49
偿还债务支付的现金	22,220,897,612.14	14,238,654,078.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,568,152,396.94	2,578,097,822.97
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	77,703,504.21	14,553,726,474.18
筹资活动现金流出小计	25,866,753,513.29	31,370,478,375.51
筹资活动产生的现金流量净额	22,697,274,673.27	-3,708,687,571.02
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	43,662,914.64	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	5,082,171,586.56	533,284,683.15
加：期初现金及现金等价物余额	5,528,241,735.28	4,994,957,052.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	10,610,413,321.84	5,528,241,735.28

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

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	123,974,900.69	7,025,186.24
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	102,178,318.47	6,720,418.18
经营活动现金流入小计	226,153,219.16	13,745,604.42
购买商品、接受劳务支付的现金		114,878.80
支付给职工以及为职工支付的现金	8,597,242.46	
支付的各项税费	20,552,472.14	4,399,255.14
支付其他与经营活动有关的现金	547,120,703.15	10,662,716.64
经营活动现金流出小计	576,270,417.75	15,176,850.58
经营活动产生的现金流量净额	-350,117,198.59	-1,431,246.16
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		510,000,000.00
取得投资收益收到的现金	246,828,079.70	102,613,152.34
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		6,408,043.97
投资活动现金流入小计	246,828,079.70	619,021,196.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,671.98	1,716,706.03
投资支付的现金	11,279,890,950.09	1,294,197,990.55
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	10,247,546,732.74	1,811,961,193.07
投资活动现金流出小计	21,527,492,354.81	3,107,875,889.65
投资活动产生的现金流量净额	-21,280,664,275.11	-2,488,854,693.34
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,740,000,000.00	6,535,000,000.00
发行债券收到的现金	4,267,824,528.37	1,939,071,255.70
收到其他与筹资活动有关的现金	19,456,547,991.32	28,627,804,773.88
筹资活动现金流入小计	25,464,372,519.69	37,101,876,029.58
偿还债务支付的现金	467,491,250.00	63,041,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	643,025,712.80	201,069,588.31
支付其他与筹资活动有关的现金	350,000,000.00	34,360,469,738.63
筹资活动现金流出小计	1,460,516,962.80	34,624,580,576.94
筹资活动产生的现金流量净额	24,003,855,556.89	2,477,295,452.64
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	2,373,074,083.19	-12,990,486.86

加：期初现金及现金等价物余额	687,043,119.72	700,033,606.58
六、期末现金及现金等价物余额	3,060,117,202.91	687,043,119.72

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