

债券代码：143339

债券简称：17卓越01

债券代码：150249

债券简称：18卓越01

债券代码：150484

债券简称：18卓越04

债券代码：112827

债券简称：18卓越06

深圳市卓越商业管理有限公司
公司债券受托管理事务报告
(2018年度)

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)

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十八号川信大厦10楼)

2019年6月

重要提示

宏信证券有限责任公司（以下简称“宏信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于深圳市卓越商业管理有限公司（以下简称“发行人”、“卓越商业”或“公司”）对外公布的《深圳市卓越商业管理有限公司公司债券2018年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为宏信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经宏信证券书面许可，不得将本报告用作任何其他用途。

目录

第一章 公司债券概况.....	1
第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况.....	4
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况	7
第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	9
第五章 发行人偿债意愿和能力分析.....	10
第六章 本期债券偿债保障措施执行情况及公司债券利息的偿付情况.....	11
第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	12
第八章 债券持有人会议召开情况.....	14
第九章 本次债券跟踪评级情况.....	15
第十章 受托管理人履行职责情况.....	16
第十一章 其他事项	17

第一章 公司债券概况

一、核准情况

核准文件及核准规模：2017 年 7 月 18 日，中国证券监督管理委员会出具 [2017]1257 号文核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过 19.5 亿元（含 19.5 亿元）的公司债券，有效期为 24 个月，并于 2017 年 10 月完成发行；

2018 年 3 月 6 日，上海证券交易所出具上证函[2018]236 号的无异议函，公司获准面向合格投资者非公开发行总额不超过 48 亿元（含 48 亿元）的公司债券，有效期为 12 个月，公司并于 2018 年 4 月 2 日发行 3 亿元，于 2018 年 7 月 9 日发行 10 亿元。

2018 年 10 月 29 日，中国证券监督管理委员会出具证监许可[2018]1739 号文核准，公司获准面向合格投资者公开发行不超过 48 亿元（含 48 亿元）的公司债券，有效期为 24 个月，首期 30 亿元已于 2018 年 12 月 18 日完成发行。

二、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、债券期限	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）
12、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
14、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

15、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，本期债券尚未到行权日
16、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，本期债券尚未到行权日
17、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，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	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、债券期限	5 年（附第 2 年和第 4 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）
12、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
14 付息兑付情况	已于 2019 年 4 月 2 日完成本期债券第 1 年末付息工作
15、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，本期债券尚未到行权日
16、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，本期债券尚未到行权日
17、发行人赎回选择权的触发及执行情况	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、债券期限	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)
12、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	无
15、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，本期债券尚未到行权日
16、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，本期债券尚未到行权日
17、发行人赎回选择权的触发及执行情况	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、债券期限	3 年（附第 2 年年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权）
12、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
13、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
14、报告期内付息兑付情况	无
15、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，本期债券尚未到行权日
16、投资者回售选择权的触发及执行情况	本期债设置投资者回售选择权，报告期内本期债券尚未到行权日
17、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无

第二章 发行人 2018 年度经营和财务状况

一、发行人基本情况

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 30 亿元
实收资本	人民币 30 亿元
统一社会信用代码	91440300558656420D
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、文艺艺术品、金银珠宝首饰的销售，国内贸易（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

二、发行人 2018 年度经营情况

表 2-1 发行人各业务板块收入情况表

单位：亿元

业务板块	2018 年度				2017 年度			
	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%	-

2018 年，发行人实现营业收入 196.28 亿元，实现净利润 62.04 亿元，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、发行人 2018 年度财务情况

根据发行人 2018 年年报，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产达 14,523,424.36 万元，较 2017 年末的 13,266,177.93 万元增加 9.48%；净资产为 4,844,452.34 万元，较 2017 年末的 4,224,720.44 万元增加 14.67%。2018 年，发行人全年实现营业收入 1,984,669.33 万元，比上年同期 1,130,742.52 万元增加 75.52%。

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2018 年末	2017 年末	增减率
资产总计	14,523,424.36	13,266,177.93	9.48%
其中：流动资产	6,184,044.50	7,101,195.61	-12.92%
非流动资产	8,339,379.86	6,164,982.31	35.27%
负债合计	9,678,972.02	9,041,457.49	7.05%
其中：流动负债	4,634,281.46	4,172,964.99	11.05%
非流动负债	5,044,690.56	4,868,492.50	3.62%
归属于母公司所有者权益合计	3,335,322.98	2,769,594.52	20.43%
所有者权益	4,844,452.34	4,224,720.44	14.67%

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率
营业收入	1,984,669.33	1,130,742.52	75.52%
营业利润	829,346.44	2,777,292.21	-70.14%
利润总额	829,885.20	2,778,863.56	-70.14%
净利润	620,370.64	2,135,891.71	-70.95%
归属于母公司所有者的净利润	420,325.49	835,765.87	-49.71%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	增减率
经营活动产生的现金流量净额	324,792.26	468,365.53	-30.65%

投资活动产生的现金流量净额	-2,090,668.86	-44,168.30	-4633.41%
筹资活动产生的现金流量净额	2,269,727.47	-370,868.76	-712.00%
期末现金及现金等价物余额	1,061,041.33	552,824.17	91.93%

（四）主要财务指标

单位：万元

项目	2018 年度/末	2017 年度/末	增减率
资产负债率	66.64%	68.17%	-2.22%
流动比率	1.33	1.70	-21.58%
速动比率	0.67	1.14	-41.15%
息税折旧摊销前利润（EBITDA）	1,095,414.48	2,865,596.53	-61.77%
应收账款周转率	138.34	49.85	177.51%
存货周转率	0.30	0.28	5.59%
EBITDA 利息倍数	4.15	16.88	-75.44%
贷款偿付率（%）	100%	100%	-
利息偿付率（%）	100%	100%	-

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

公司根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，与招商银行深圳时代广场支行、中国工商银行深圳宝安支行、交通银行深圳车公庙支行等分别签署了《募集资金账户及资金三方监管协议》，设立了募集资金账户，专项用于募集资金的接受、存储、划转与本息偿付。发行人募集资金使用情况如下：

深圳市卓越商业管理有限公司 2017 年公开发行公司债券（第一期）发行总额为 19.5 亿元，扣除承销费用募集资金净额为 19.4025 亿元，截至本受托管理报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于归还银行贷款。本期债券募集资金的使用与债券募集说明书的用途披露一致。募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。

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) 发行总额为 3 亿元，扣除承销费用募集资金净额为 2.985 亿元，截至本受托管理报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还银行贷款。本期债券募集资金的使用与债券募集说明书的用途披露一致。募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。

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) 发行总额为 10 亿元，扣除承销费用募集资金净额为 9.9990 亿元，截至本受托管理报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，全部用于偿还银行贷款。本期债券募集资金的使用与债券募集说明书的用途披露一致。募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。

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) 发行总额为 30 亿元，扣除承销费用募集资金净额为 29.70 亿元。截至本受托管理报告出具之日，本期债券募集资金已全部使用完毕，其中 2.675 亿元用于“16 卓越 01”的回售及付息款，其余部分按募集说明书约定，本着提高资金使用效率、降低财务费用的原则，暂用于偿还银行贷款，待约定需偿付的公司债券到期或回售时，以自有资金予以置换。本期债券募集资金的使用与债券募集说明书的用途披露一致。募集资金的使用审批均依照公司内部控制程序的相关规定执行。

报告期内，“17 卓越 01、18 卓越 01、18 卓越 04、及 18 卓越 06”四期债券的募集资金专项账户运作正常。

第四章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

发行人发行的“17 卓越 01、18 卓越 01、18 卓越 04、18 卓越 06”等公司债券均采用无担保形式发行。

2018 年度，发行人发行的上述公司债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 发行人偿债意愿和能力分析

截至 2018 年末，发行人总资产 1,452.34 亿元，净资产 484.45 亿元，2018 年发行人营业收入 198.47 亿元，净利润 62.04 亿元。截至 2018 年末，发行人授信总额为 492.97 亿元，未使用的授信额度 161.82 亿元。发行人经营情况无不良变化，偿债资金有一定保障，偿债意愿及偿债能力无重大不利变化。

第六章 本期债券偿债保障措施执行情况及公司债券利息的偿付情况

一、各期债券偿债保障措施执行情况

发行人制定了《债券持有人会议规则》，聘请了宏信证券有限责任公司作为各期债券的受托管理人。报告期内，公司遵照《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》等相关法律、法规和规范性文件的要求，公司偿债保障措施的执行符合募集说明书的约定。

二、报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人及时督促发行人按时履约，通过邮件及电话沟通的方式对发行人本息偿付事项进行督导，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。截至报告期末，发行人已于 2018 年 10 月 20 日按时完成“17 卓越 01”第一年利息的偿付。“18 卓越 01”、“18 卓越 04”及“18 卓越 06”未发生付息事项。

17 卓越 01 报告期内付息情况如下：

（1）计息期限：2017 年 10 月 20 日至 2018 年 10 月 19 日；

（2）利率：票面利率（计息年利率）为 6.48%；

（3）债券登记日：17 卓越 01 在上海证券交易所上市部分本期的债券登记人为 2018 年 10 月 19 日；

（4）付息日：2018 年 10 月 22 日；

（5）付息对象：截至 2018 年 10 月 19 日下午上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“17 卓越 01”持有人。

第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的履行情况

一、17 卓越 01

在出现预计不能偿还债务时，发行人应当按照债券受托管理人的要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并可以配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。这里所指其他偿债保障措施包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要负责人不得调离。

2018 年度内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

二、18 卓越 01 及 18 卓越 04

发行人承诺在公司出现预计不能或者到期未按偿付本次债券的息时，根据中国有关法律规及监管部门的要求采取相偿债保障措施，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资收购兼并等本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资奖金；
- 4、主要负责人不得调离。

2018 年度内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

三、18 卓越 06

发行人承诺在公司出现预计不能或者到期未能按期偿付本次债券的本息时，根据中国有关法律法规及监管部门的要求采取相关偿债保障措施，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；

- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要负责人不得调离。

2018 年度内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 债券持有人会议召开情况

2018 年度，发行人未召开债券持有人会议；截至本受托管理报告出具之日，发行人未召开时债券持有人会议。

第九章 本次债券跟踪评级情况

发行人聘请中诚信证券评估有限公司对“17卓越01”债券的信用状况进行跟踪分析，根据中诚信证券评估有限公司2018年6月26日发布的《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）跟踪评级报告（2018年）》（信评委函字[2018]跟踪672号），维持卓越商业的主体信用等级及本期债券债项评级为AA+，评级展望维持“稳定”。

发行人聘请联合信用评级有限公司对“18卓越06”债券的信用状况进行跟踪分析。截至本受托管理报告出具之日，联合信用评级有限公司尚未出具跟踪评级报告。

债券“18卓越01”及“18卓越04”为非公开发行的公司债券，未进行债项评级。

第十章 受托管理人履行职责情况

报告期内，宏信证券有限责任公司作为“17卓越01、18卓越01、18卓越04和18卓越06”四期债券的受托管理人，依据《管理办法》、《执业行为准则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

截至本受托管理报告出具之日，宏信证券已于 2018 年 6 月 27 日出具《深圳市卓越商业管理有限公司 2018 年度受托管理事务报告》。

第十一章 其他事项

一、发行人经营方针、经营范围或生产外部条件等发生重大变化情况

2018 年度，发行人经营方针、经营范围或生产外部条件等未发生重大变化。

二、债券信用评级发生变化情况

报告期内，发行人债券评级未发生变化。

三、发行人主要资产被查封、扣押、冻结的情况

报告期内，发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情况

四、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

报告期内，发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

五、发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

截至 2018 年末，发行人借款总额为 537.18 亿元，对合并范围以外的其他公司提供担保合计为 45.44 亿元。发行人报告期内累计新增借款或对外提供担保均未超过上年末净资产的百分之二十。

六、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十

报告期内，发行人未发生发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十的情况。

七、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

报告期内，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

八、发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定

报告期内，发行人未作出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定。

九、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚

报告期内，发行人报告期内涉及的重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚事项如下：

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	
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	

十、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

报告期内，发行人未发生可能导致其不符合公司债券上市条件重大变化。

十一、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

报告期内，发行人未发生涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况；

十二、其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

报告期内，发行人未发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（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年度受托管理事务报告（2018 年度）》之盖章页）

