

证券简称：16 卓越 01

证券代码：136223



## 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司

（住所：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 6501）

# 2016 年公开发行公司债券 2019 年度债券受托管理事务报告

债券受托管理人



（住所：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区交子大道 177 号中海国际中心 B 座 17 楼）

2020 年 6 月

## 声 明

川财证券有限责任公司（以下简称“川财证券”）编制本报告的内容及信息均来源于深圳卓越世纪城房地产开发有限公司公布的《深圳卓越世纪城房地产开发有限公司公司债券 2019 年年度报告》等相关信息披露文件、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川财证券所作的承诺或声明。

## 目 录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 第一章 本期债券概况.....                  | 3  |
| 第二章 受托管理人履行职责情况.....             | 4  |
| 第三章 发行人 2019 年度经营及财务状况.....      | 5  |
| 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....      | 8  |
| 第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析..... | 9  |
| 第六章 债券持有人会议召开情况.....             | 11 |
| 第七章 本期债券本息偿付情况.....              | 12 |
| 第八章 本期债券跟踪评级情况.....              | 13 |
| 第九章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况.....    | 14 |
| 第十章 发行人偿债意愿及偿债能力.....            | 15 |
| 第十一章 其他重大事项.....                 | 16 |

## 第一章 本期债券概况

深圳卓越世纪城房地产开发有限公司（以下简称“卓越世纪城”或“发行人”）2016年公开发行公司债券（债券简称：16卓越01，债券代码：136223）于2016年2月完成发行，发行金额人民币25亿元。

本期债券基本情况及发行要素详见下表：

|           |  |
|-----------|--|
| 发行人       | 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司   |
| 承销商       | 川财证券有限责任公司   |
| 证券代码及简称   | 136223，16卓越01  |
| 发行金额      | 25亿元   |
| 债券余额      | 23.70亿元  |
| 兑息/兑付日    | 本次债券兑息日为2017年至2021年每年的2月25日（上述付息日如遇法定节假日，则顺延至下一个工作日）   |
| 发行价格      | 面值为100元，按面值平价发行。   |
| 债券期限      | 5年期，附自发行日起第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权  |
| 发行方式及对象   | 本次债券以公开方式通过上海证券交易所向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者发行（国家法律、法规禁止购买者除外）。  |
| 主体/债项信用评级 | 本次债券发行时，由鹏元资信评估有限公司评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级为AA。联合信用评级有限公司对本次债券信用等级进行综合评定，发行人主体信用等级为AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级为AA。 |

## 第二章 受托管理人履行职责情况

川财证券作为本期债券受托管理人，2019 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

2019 年川财证券督促发行人按时完成了 2018 年年度报告、年度报告摘要、审计报告、2019 年半年度报告等定期报告的公布。同时川财证券按时督导发行人办理完成了债券回售、票面利率调整等事项。

2019 年 6 月 28 日，川财证券在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 发布了《深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 2018 年度债券受托管理事务报告》。

## 第三章 发行人 2019 年度经营及财务状况

### 一、发行人基本情况

|           |  |
|-----------|--|
| 中文名称      | 深圳卓越世纪城房地产开发有限公司   |
| 公司类型      | 有限责任公司（外商投资企业投资）   |
| 法定代表人     | 李华   |
| 成立时间      | 1994 年 5 月 3 日   |
| 注册资本      | 人民币 44,500.128 万元  |
| 实收资本      | 人民币 44,500.128 万元  |
| 统一社会信用代码  | 91440300618879774D   |
| 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 | 彭倩   |
| 电话号码      | 0755-82912388-6218   |
| 传真号码      | 0755-82912456  |
| 电子信箱      | pengqian@excegroup.com   |
| 公司网址      | <a href="http://www.excegroup.com">http://www.excegroup.com</a>            |
| 所属行业      | 房地产业   |
| 经营范围      | 自有物业租赁、酒店管理、市场营销策划、平面设计、企业管理咨询、经济信息咨询；设计、制作、发布、代理国内外各类广告业务（取得相关许可后方可从事经营）。 |

### 二、发行人 2019 年经营情况

发行人主要业务是物业的租赁及管理、商业地产项目投资。

公司物业租赁主要是自持的深圳卓越世纪中心写字楼、商业物业以及深圳龙岗区横岗城市中心花园商业物业的租赁及管理，公司用于出租的自有物业面积合计 122,483.69 平方米。公司另外投资青岛卓越世纪中心项目、上海市闵行区马桥镇 MHC10803 单元 25A-02A 地块项目、深圳南山区田厦南新路西片区改造项目，青岛卓越世纪中心项目、上海市闵行区马桥镇 MHC10803 单元 25A-02A 地块项目已纳入公司合并报表，青岛卓越世纪中心 2#、3#、4#楼销售，目前已通过直接销售方式基本销售完毕，裙楼商业已于 2017 年开业。

2019年，在强调坚持房住不炒背景下，地方调控政策出现差异化，一二线城市人才虹吸效应明显。与此同时，中央出台住房租赁市场管理条例，加快购租并举住房制度建设，深化土地、人口改革，加快长效机制的建立，为房地产平稳健康发展构建良好的环境。此外，国家不断推进改革开放深入，加快调整经济结构，促进实体经济发展，特别是随着中央关于粤港澳大湾区建设规划的出台，作为公司业务运营核心区域的湾区商业地产未来前景看好。

为构建卓越世纪城系列产品统一运营平台，建立统一的运营管理体系，提高卓越世纪城品牌知名度，公司作为写字楼、商业物业运营商，整合集团内世纪城系列产品，扩大持有的写字楼、商业物业面积，发挥规模经营优势，未来形成商业地产前期由集团进行开发，后期有发行人持有并运营管理的经营模式，发挥公司商业地产运营管理方面的优势，降低前期开发的风险。同时实现资源优势聚焦于深圳等一线城市及青岛等热点二线城市重点发展，未来随着国内经济的调整，实际经济的发展，将给公司物业租赁业务提供更好的经营环境。

发行人2018年度、2019年度营业收入情况如下：

单位：亿元

| 业务板块   | 2018年 |      |        |        | 2019年 |      |        |        |
|--------|-------|------|--------|--------|-------|------|--------|--------|
|        | 收入    | 成本   | 毛利率    | 收入占比   | 收入    | 成本   | 毛利率    | 收入占比   |
| 房产销售   | 2.05  | 1.03 | 50.04% | 26.38% | 2.89  | 2.06 | 28.85% | 35.95% |
| 房产租赁   | 4.65  | 0.10 | 97.95% | 59.73% | 4.15  | 0.19 | 95.46% | 51.57% |
| 停车场收费  | 0.09  | -    | -      | 1.10%  | 0.10  | -    | -      | 1.20%  |
| 其他主营业务 | 0.20  | 0.08 | 59.45% | 2.51%  | 0.20  | 0.08 | 58.40% | 2.45%  |
| 其他业务   | 0.80  | 0.77 | 3.23%  | 10.28% | 0.71  | 0.75 | -4.90% | 8.83%  |
| 合计     | 7.78  | 1.97 | 74.63% | -      | 8.04  | 3.07 | 61.79% | -      |

### 三、发行人2019年度财务状况

单位：万元

| 序号 | 项目                  | 本期末          | 上年度末         | 变动比例(%) |
|----|---------------------|--------------|--------------|---------|
| 1  | 总资产                 | 1,521,171.11 | 1,816,021.05 | -16.24% |
| 2  | 总负债                 | 706,854.87   | 999,247.69   | -29.26% |
| 3  | 净资产                 | 814,316.24   | 816,773.36   | -0.30%  |
| 4  | 归属母公司股东的净资产         | 814,316.24   | 816,773.36   | -0.30%  |
| 5  | 资产负债率(%)            | 46.47%       | 55.02%       | -15.55% |
| 6  | 扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%) | 46.47%       | 55.02%       | -15.55% |
| 7  | 流动比率                | 1.97         | 1.48         | 33.57%  |

| 序号 | 项目                 | 本期末         | 上年度末        | 变动比例 (%) |
|----|--------------------|-------------|-------------|----------|
| 8  | 速动比率               | 1.60        | 0.98        | 63.26%   |
| 9  | 期末现金及现金等价物余额       | 76,097.88   | 101,119.52  | -24.74%  |
| 序号 | 项目                 | 本期          | 上年同期        | 变动比例 (%) |
| 1  | 营业收入               | 80,423.63   | 77,829.96   | 3.33%    |
| 2  | 营业成本               | 30,728.50   | 19,743.98   | 55.63%   |
| 3  | 利润总额               | 6,050.23    | 57,506.22   | -89.48%  |
| 4  | 净利润                | 8,488.17    | 41,351.54   | -79.47%  |
| 5  | 扣除非经常性损益后净利润       | 5,640.77    | 3,407.48    | 65.54%   |
| 6  | 归属母公司股东的净利润        | 8,488.17    | 41,351.54   | -79.47%  |
| 7  | 息税折旧摊销前利润 (EBITDA) | 34,709.30   | 92,851.68   | -62.62%  |
| 8  | 经营活动产生的现金流净额       | 85,896.79   | 106,247.58  | -19.15%  |
| 9  | 投资活动产生的现金流净额       | -1,552.24   | -2,463.75   | 37.00%   |
| 10 | 筹资活动产生的现金流净额       | -109,366.18 | -230,745.53 | 52.60%   |
| 11 | 应收账款周转率            | 14.71       | 9.18        | 60.22%   |
| 12 | 存货周转率              | 0.23        | 0.09        | 154.14%  |
| 13 | EBITDA 全部债务比       | 0.10        | 0.19        | -46.56%  |
| 14 | 利息保障倍数             | 1.30        | 1.87        | -30.44%  |
| 15 | 现金利息保障倍数           | 3.22        | 2.27        | 41.82%   |
| 16 | EBITDA 利息倍数        | 1.30        | 1.92        | -32.25%  |
| 17 | 贷款偿还率 (%)          | 100         | 100         |          |
| 18 | 利息偿付率 (%)          | 100         | 100         |          |



## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

### 一、本期债券募集资金情况

发行人于 2016 年 2 月面向合格投资者公开发行 25 亿元公司债券，扣除发行费用后募集资金净额 24.80 亿元，其中 5.00 亿元用于偿还卓越置业集团代垫的收购华润信托持有青岛昌业 49% 股权的股权收购款，2.45 亿元用于偿还卓越置业集团代垫的祥华置业股权收购款，10.33 亿元用于支付青岛昌业 26.01% 股权收购款（包括卓越置业对青岛昌业的出资 15,300.00 万元，卓越置业集团对青岛昌业的投资借款 88,019.37 万元），7.00 亿元用于归还青岛昌业的项目开发贷款。

### 二、本期债券募集资金实际使用和专项账户运作状况

本期债券募集资金的使用与募集说明书约定的用途一致。发行人、受托管理人和募集资金监管银行签署了《深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券账户与资金监管协议》，发行人在中国银行深圳南头支行开立募集资金专户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。截至本报告出具日，该资金账户运作良好。

## 第五章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

### 一、收购承诺人情况

本期债券由实际控制人李华、卓越置业集团有限公司（Cayman 群岛注册）出具收购承诺函，承诺发行人在偿债保障金专户的资金不足以兑付本期债券到期债券本息的情况下，债券持有人有权要求承诺人收购本期债券。截至 2019 年末，承诺人的经营状况、资产状况及支付能力未发生重大不利变化，发行人偿债保障措施的执行与募集说明书相关承诺一致。

### 二、担保人情况

本期债券由深圳市卓越商业管理有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。担保范围为本次债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。担保人相关情况如下：

#### 1、担保人 2019 年主要财务数据及财务指标

担保人 2019 年财务数据经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

##### （1）主要财务数据

单位：万元

| 项目           | 2018 年末       | 2019 年末       |
|--------------|---------------|---------------|
| 总资产          | 15,783,279.63 | 14,628,044.28 |
| 总负债          | 10,893,198.25 | 9,214,507.38  |
| 净资产          | 4,890,081.38  | 5,413,536.89  |
| 资产负债率        | 69.02%        | 62.99%        |
| 流动比率         | 1.35          | 1.15          |
| 速动比率         | 0.70          | 0.48          |
| 期末现金及现金等价物余额 | 1,187,850.11  | 872,227.20    |

  

| 项目           | 2018 年度      | 2019 年度      |
|--------------|--------------|--------------|
| 营业总收入        | 2,095,100.69 | 1,709,177.09 |
| 营业成本         | 895,319.30   | 888,324.06   |
| 利润总额         | 838,032.92   | 649,707.68   |
| 净利润          | 625,632.72   | 505,063.92   |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 451,265.90   | 332,272.64   |

|                       |               |             |
|-----------------------|---------------|-------------|
| 息税折旧摊销前利润<br>(EBITDA) | 1,122,957.88  | 860,611.26  |
| 经营活动产生的现金流净额          | 751,132.26    | 341,175.09  |
| 投资活动产生的现金流净额          | -2,156,708.55 | -648,372.09 |
| 筹资活动产生的现金流净额          | 1,938,300.22  | -7,239.68   |

## 2、担保人资信情况

担保人作为从事商业地产开发的大型房地产企业，资信状况良好，与国内主要银行保持着良好合作伙伴关系，根据联合信用评级有限公司于 2020 年 6 月 19 日出具的《深圳市卓越商业管理有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》，担保人主体评级为 AAA，评级展望为“稳定”。发行人偿债保障措施的执行与债券持有人会议审议情况一致。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2019 年未召开债券持有人会议。

## 第七章 本期债券本息偿付情况

发行人于 2019 年 2 月 25 日足额支付了本期债券 2018 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 24 日期间的利息

## 第八章 本期债券跟踪评级情况

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2019 年 6 月 25 日出具的《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）2019 年跟踪信用评级报告》，发行人主体信用级别为 AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级为 AA。

根据联合信用评级有限公司于 2019 年 6 月 25 日出具的《深圳卓越世纪城房地产开发有限公司公开发行公司债券 2019 年跟踪评级报告》，发行人主体信用级别为 AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级为 AAA。

## **第九章 负责处理与本期债券相关事务专人的变动情况**

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

## 第十章 发行人偿债意愿及偿债能力

根据发行人 2019 年年度报告，截至 2019 年底，发行人净资产 814,316.24 万元，货币资金 10.61 亿元，流动比率为 1.97，速动比率为 1.60。发行人经营情况良好，货币资金充足。2018 年发行人引入深圳市卓越商业管理有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，增强了发行人偿债能力。

发行人于 2019 年 2 月 25 日支付了本期债券 2018 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 24 日期间的利息，并兑付了投资者回售本金 1.3 亿元。



## 第十一章 其他重大事项

经查阅发行人 2019 年年度报告等相关信息披露文件，发行人其他重大事项情况如下：

| 序号 | 相关事项  | 是否发生   |
|----|---|--------|
| 1  | 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化                    | 否      |
| 2  | 债券信用评级发生变化                                      | 否      |
| 3  | 发行人主要资产被查封、扣押、冻结                                | 否      |
| 4  | 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况                              | 否      |
| 5  | 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                | 否      |
| 6  | 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十                        | 否      |
| 7  | 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失                          | 否      |
| 8  | 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定                        | 否      |
| 9  | 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚                         | 是（注 1） |
| 10 | 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化                         | 否      |
| 11 | 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                      | 否      |
| 12 | 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 | 否      |
| 13 | 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项                            | 否      |

备注：

1、案件原告为深圳市中信嘉华置业投资有限公司，被告一为深圳卓越世纪城房地产开发有限公司，被告二为深圳市金利居房地产开发有限公司。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、卓越置业集团、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置业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。2018 年 6

月 12 日，福田区人民法院作出（2016）粤 0304 民初 17885 号《民事判决书》：  
一、被告卓越世纪城在判决生效之日起 10 内向原告支付股权转让款 15,730,845.81 元及违约金（违约金按每日万分之三计算，以 15,730,845.81 元为基础，从 2013 年 10 月 25 日起计算至实际付款之日止）；二、被告金利居对上述债务承担连带责任，保证人承担保证责任后，有权向债务人追偿；三、驳回原告的其他诉讼请求。二被告不服上述判决，向深圳市中级人民法院提出上诉，请求：1、撤销前述判决第一项、第二项，并依法驳回被上诉人的全部诉讼请求；2、本案一、二审全部诉讼费用由被上诉人承担。

（以下无正文）

（本页无正文，为《深圳卓越世纪城房地产开发有限公司 2016 年公开发行公司债券 2019 年度债券受托管理事务报告》盖章页）

川财证券有限责任公司

