

资产负债表

2020年6月30日

会企01表-1

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

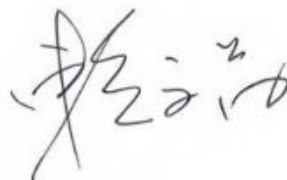
金额单位：人民币元

项目	附注五	行次	期末数		期初数	
			合并	母公司	合并	母公司
流动资产：						
货币资金	(一)	1	8,347,795,716.17	3,321,719,161.25	10,066,119,194.01	2,780,572,961.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2	-	-	-	-
衍生金融资产		3	-	-	-	-
应收票据			-	-	-	-
应收账款	(二)	4	137,737,677.69	-	121,204,948.68	-
预付款项		5	-	-	-	-
其他应收款	(三)	6	9,113,431,187.16	17,257,305,337.76	9,000,587,383.63	14,963,625,753.92
存货	(四)	7	29,875,960,787.41	-	28,421,232,509.39	-
持有待售资产		8	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	(五)	9	20,000,000.00	-	93,590,000.00	784,197,990.55
其他流动资产	(六)	10	732,357,744.72	55,552,000.00	631,539,999.28	5,784,000.00
流动资产合计		11	48,227,283,113.15	20,634,576,499.01	48,334,274,034.99	18,534,180,706.25
非流动资产：						
可供出售金融资产	(七)	12	7,362,134,000.00	7,112,234,000.00	7,363,134,000.00	7,113,234,000.00
持有至到期投资		13	-	-	-	-
长期应收款	(八)	14	2,098,204,200.00	954,656,900.00	2,098,204,200.00	954,656,900.00
长期股权投资	(九)	15	9,178,377,440.94	10,161,377,578.70	9,200,890,250.75	10,146,285,083.84
投资性房地产	(十)	16	67,870,634,118.00	-	67,870,634,118.00	-
固定资产	(十一)	17	806,535,354.02	39,090.42	822,118,662.38	44,284.26
在建工程		18	-	-	-	-
生产性生物资产		19	-	-	-	-
油气资产		20	-	-	-	-
无形资产	(十二)	21	2,144,607.41	-	3,288,451.79	-
开发支出		22	-	-	-	-
商誉	(十三)	23	13,612,381.39	-	13,612,381.39	-
长期待摊费用	(十四)	24	95,363,863.02	-	67,141,499.57	-
递延所得税资产	(十五)	25	858,035,321.15	-	709,037,781.56	-
其他非流动资产	(十六)	26	10,360,368,542.63	21,295,782,306.46	9,798,107,401.18	20,529,187,380.44
非流动资产合计		27	98,645,409,828.56	39,524,089,875.58	97,946,168,746.62	38,743,407,648.54
资产总计		28	146,872,692,941.71	60,158,666,374.59	146,280,442,781.61	57,277,588,354.79

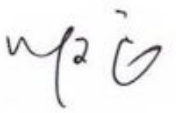
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表(续)

2020年6月30日

会企01表-2

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注五	行次	期末数		期初数	
			合并	母公司	合并	母公司
流动负债：						
短期借款	(十七)	29	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		30	-	-	-	-
衍生金融负债		31	-	-	-	-
应付票据	(十八)		29,188,465.37		75,343,508.76	
应付账款	(十九)	32	4,451,685,668.90	-	5,346,590,085.03	-
预收款项	(二十)	33	19,975,931,485.15	-	19,262,909,346.90	-
应付职工薪酬	(二十一)	34	17,414,764.95	5,214.44	49,852,286.48	470,125.68
应交税费	(二十二)	35	5,358,111,347.72	163,902,098.61	6,170,813,895.35	78,961,548.06
其他应付款	(二十三)	36	1,756,742,008.12	36,420,706,937.71	4,619,806,594.37	33,955,582,435.20
持有待售负债		37	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	(二十四)	38	8,585,589,135.17	15,590,000.00	6,368,778,796.87	-
其他流动负债	(二十五)	39	-	-	-	-
流动负债合计		40	40,174,662,875.38	36,600,204,250.76	41,894,094,513.76	34,035,014,108.94
非流动负债：						
长期借款	(二十六)	41	26,264,411,200.00	6,473,639,500.00	24,361,658,910.00	7,197,458,910.00
应付债券	(二十七)	42	11,054,592,104.89	7,952,810,327.83	11,466,575,817.34	7,255,973,732.94
长期应付款	(二十八)	43	1,157,282,040.81	-	2,140,299,270.50	-
预计负债		44	-	-	-	-
递延收益	(二十九)	45	168,757,420.78	-	168,757,420.78	-
递延所得税负债	(十五)	46	10,997,760,354.27	-	11,006,214,247.64	-
其他非流动负债	(三十)	47	1,145,589,583.51	-	1,107,473,662.47	-
非流动负债合计		48	50,788,392,704.26	14,426,449,827.83	50,250,979,328.73	14,453,432,642.94
负债合计		49	90,963,055,579.64	51,026,654,078.59	92,145,073,842.49	48,488,446,751.88
所有者权益：						
实收资本	(三十一)	50	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其他权益工具		51	-	-	-	-
资本公积	(三十二)	52	9,809,865,903.62	4,699,153,399.95	9,809,865,903.62	4,699,153,399.95
减：库存股		53	-	-	-	-
其他综合收益	(三十三)	54	2,820,570,780.83	-	2,835,008,512.89	-
专项储备		55	-	-	-	-
盈余公积	(三十四)	56	223,285,889.61	223,285,889.61	188,998,820.30	188,998,820.30
未分配利润	(三十五)	57	23,927,315,544.10	1,209,573,006.44	22,687,134,878.02	900,989,382.66
归属于母公司所有者权益合计		58	39,781,038,118.16	9,132,012,296.00	38,521,008,114.83	8,789,141,602.91
少数股东权益		59	16,128,599,243.91	-	15,614,360,824.29	-
所有者权益合计		60	55,909,637,362.07	9,132,012,296.00	54,135,368,939.12	8,789,141,602.91
负债和所有者权益总计		61	146,872,692,941.71	60,158,666,374.59	146,280,442,781.61	57,277,588,354.79

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

2020年1-6月



会企02表

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注五	行次	本期数		上期数	
			合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	(三十六)	1	8,580,055,153.65	8,211,569,543.76	8,831,902,625.20	8,487,125.89
减：营业成本	(三十六)	2	4,068,490,507.55	3,953,163,936.39	1,247,030,017.24	-
税金及附加	(三十七)	3	1,211,503,787.70	5,595,881.39	1,247,030,017.24	2,605,727.45
销售费用	(三十八)	4	241,035,811.62	-	192,652,161.24	-
管理费用	(三十九)	5	177,926,361.20	6,017,763.18	110,942,902.25	9,158,481.04
研发费用		6	-	-	-	-
财务费用	(四十)	7	404,340,870.73	-254,289,542.87	345,935,683.99	169,914,791.86
其中：利息费用		8	724,223,843.82	412,000,050.17	411,480,720.53	508,433,560.28
利息收入		9	343,650,242.33	684,921,028.87	131,929,120.01	390,232,038.08
资产减值损失	(四十一)	10	-1,500,000.00	-	-	-
加：其他收益	(四十二)	11	511,376.15	-	200,000.00	-
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十三)	12	13,979,396.76	68,598,375.81	269,525,423.40	58,693,054.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13	4,427,722.40	15,092,494.86	184,437,442.64	-6,325,107.23
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(四十四)	14	-	-	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十五)	15	-	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		16	2,492,748,587.76	432,842,807.86	2,100,320,892.06	-114,498,819.86
加：营业外收入	(四十六)	17	27,809,633.59	1,451,991.00	50,937,465.02	1,500,000.00
减：营业外支出	(四十七)	18	61,515,268.72	0.01	19,802,690.16	-
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		19	2,459,042,952.63	434,294,798.85	2,131,455,666.92	-112,998,819.86
减：所得税费用	(四十八)	20	670,336,797.63	91,424,105.76	562,917,441.63	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		21	1,788,706,155.01	342,870,693.09	1,568,538,225.28	-112,998,819.86
(一) 按经营持续性分类						
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		22	1,788,706,155.01	342,870,693.09	1,568,538,225.28	-112,998,819.86
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		23	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类						
1. 归属于母公司所有者的净利润		24	1,274,467,735.39	342,870,693.09	1,097,976,757.70	-112,998,819.86
2. 少数股东损益		25	514,238,419.62	-	470,561,467.59	-
五、其他综合收益的税后净额		26	-14,437,732.06	-	-4,293,467.02	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		27	-14,437,732.06	-	-4,293,467.02	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		28	-	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		29	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		30	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		31	-14,437,732.06	-	-4,293,467.02	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		32	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		33	-	-	-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		34	-	-	-	-
4. 现金流量套期损益的有效部分		35	-	-	-	-
5. 外币财务报表折算差额		36	-14,437,732.06	-	-4,293,467.02	-
6. 投资性房地产公允价值变动损益		37	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		38	-	-	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		39	1,774,268,422.95	342,870,693.09	1,564,244,758.26	-112,998,819.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		40	1,260,030,003.33	342,870,693.09	1,093,683,290.68	-112,998,819.86
归属于少数股东的综合收益总额		41	514,238,419.62	-	470,561,467.59	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表
2020年1-6月



会企03表

编制单位：深圳市卓越商业管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注五	行次	本期数		上期数	
			合并	母公司	合并	母公司
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	8,051,271,485.22	128,865,645.78	7,215,483,302.25	8,996,353.44
收到的税费返还		2	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(四十九) 1	3	49,559,325.04	83,502,016.49	1,948,898,299.47	541,790,091.26
经营活动现金流入小计		4	8,100,830,810.26	212,367,662.27	9,164,381,601.72	550,786,444.70
购买商品、接受劳务支付的现金		5	4,430,411,354.68	-	4,843,648,156.42	-
支付给职工以及为职工支付的现金		6	146,497,249.30	1,707,059.30	207,346,557.31	9,741,238.60
支付的各项税费		7	1,492,830,738.81	19,339,366.72	1,732,054,304.08	11,875,994.75
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九) 2	8	507,018,561.30	4,888,471.49	23,087,251.96	94,120,777.34
经营活动现金流出小计		9	6,576,757,904.09	25,934,897.51	6,806,136,269.77	115,738,010.69
经营活动产生的现金流量净额		10	1,524,072,906.17	186,429,764.76	2,358,245,331.95	435,048,434.01
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资收到的现金		11	40,182,000.00	1,000,000.00	1,010,000.00	-
取得投资收益收到的现金		12	36,492,206.57	1,629,239,512.84	-	262,457,399.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	-	169,004.10	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	(四十九) 3	15	333,195,503.75	1,294,288,787.82	-	474,000,000.00
投资活动现金流入小计		16	409,869,710.32	2,924,528,300.66	1,179,004.10	736,457,399.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	38,435,781.02	-	213,791,591.29	-
投资支付的现金		18	-	49,768,000.00	69,076,731.87	700,948,225.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	(四十九) 4	20	565,896,935.47	766,594,926.02	348,935,282.65	3,463,736,340.02
投资活动现金流出小计		21	604,332,716.49	816,362,926.02	631,803,605.81	4,164,684,565.02
投资活动产生的现金流量净额		22	-194,463,006.17	2,108,165,374.64	-630,624,601.71	-3,428,227,165.12
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金		23	1,695,140,000.00	696,836,594.89	667,411,169.26	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24	-	-	-	-
取得借款收到的现金		25	10,911,647,379.00	1,329,949,840.00	3,149,150,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九) 5	27	-	-	4,207,718,280.83	1,408,675,963.74
筹资活动现金流入小计		28	12,606,787,379.00	2,026,786,434.89	8,024,279,450.09	1,408,675,963.74
偿还债务支付的现金		29	9,967,665,721.28	2,038,179,250.00	11,666,656,573.11	840,268,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30	2,007,717,981.52	1,048,768,510.86	1,675,279,469.18	329,763,496.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		31	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十九) 6	32	3,565,049,971.82	789,287,613.96	30,221,259.20	-
筹资活动现金流出小计		33	15,540,433,674.62	3,876,235,374.82	13,372,157,301.49	1,170,032,246.36
筹资活动产生的现金流量净额		34	-2,933,646,295.62	-1,849,448,939.93	-5,347,877,851.40	238,643,717.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		35	-14,437,732.06	-	3,449,523.87	-
五、现金及现金等价物净增加额		36	-1,618,474,127.68	445,146,199.47	-3,616,807,597.29	-2,754,535,013.73
加：期初现金及现金等价物余额		37	8,722,272,028.18	1,904,811,711.78	10,610,940,271.45	3,060,117,202.91
六、期末现金及现金等价物余额		38	7,103,797,900.50	2,349,957,911.25	6,994,132,674.16	305,582,189.18

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2020年1-6月

会企04表-2

金额单位：人民币元



项目	本期数										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					
	实收资本	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	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上期期末余额	3,000,000.00	-	9,809,865,903.62	-	2,835,008,512.89	-	188,998,820.30	22,687,134,878.02	15,614,360,824.29	54,135,368,939.12	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年期初余额	3,000,000.00	-	9,809,865,903.62	-	2,835,008,512.89	-	188,998,820.30	22,687,134,878.02	15,614,360,824.29	54,135,368,939.12	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-14,437,732.06	-	34,287,069.31	1,240,180,666.08	514,238,419.62	1,774,268,422.95	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	1,274,467,735.39	514,238,419.62	1,788,706,155.01	
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-34,287,069.31	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-34,287,069.31	-	-	
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六) 其他	-	-	-	-	-14,437,732.06	-	-	-	-	-14,437,732.06	
四、本期期末余额	3,000,000.00	-	9,809,865,903.62	-	2,820,570,780.83	-	223,285,889.61	23,927,315,544.10	16,128,599,243.91	55,909,637,362.07	

主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

合并所有者权益变动表(续)

2020年1-6月

会企04表-1
金额单位:人民币元



项目	上期数										
	行次	实收资本	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上期期末余额	1	3,000,000.00	-	8,890,807,921.65	-	2,393,785,910.46	-	-	19,068,635,975.80	15,091,293,636.05	48,444,523,444.96
加:会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	5	-	-	-	-	-	-	-	-1,977,583.24	-	-1,977,583.24
二、本年期初余额	6	3,000,000.00	-	8,890,807,921.65	-	2,393,785,910.46	-	-	19,066,658,392.56	15,091,293,636.05	48,442,545,860.72
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	178,156,818.07	-	-4,293,467.02	-	-	1,097,976,757.70	470,561,467.58	1,742,401,576.32
(一)综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-	-	1,097,976,757.70	470,561,467.58	1,568,538,225.27
(二)所有者投入和减少资本	9	-	-	178,156,818.07	-	-	-	-	-	-	178,156,818.07
1.所有者投入的普通股	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	13	-	-	178,156,818.07	-	-	-	-	-	-	178,156,818.07
(三)利润分配	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	27	-	-	-	-	-4,293,467.02	-	-	-	-	-4,293,467.02
四、本期期末余额	28	3,000,000.00	-	9,068,964,739.72	-	2,389,492,443.44	-	-	20,164,635,150.26	15,561,855,103.63	50,184,947,437.04

法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

(Signature)

(Signature)

母公司所有者权益变动表

2020年1-6月

会企04表-3

金额单位：人民币元

项目	本期数									
	行次	实收资本	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
一、上期期末余额	1	3,000,000,000.00	-	4,699,153,399.95	-	-	-	188,998,820.30	900,989,382.66	8,789,141,602.91
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	5	3,000,000,000.00	-	4,699,153,399.95	-	-	-	188,998,820.30	900,989,382.66	8,789,141,602.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	34,287,069.31	308,583,623.78	342,870,693.09
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	342,870,693.09	342,870,693.09
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-34,287,069.31	-34,287,069.31
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-34,287,069.31	-34,287,069.31
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	27	3,000,000,000.00	-	4,699,153,399.95	-	-	-	223,285,889.61	1,209,573,006.44	9,132,012,296.00

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



母公司所有者权益变动表(续)

2020年1-6月

财会04表-3

金额单位: 人民币元

项 目	上期数							所有者权益合计
	实收资本	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、上期期末余额	3,000,000,000.00	-	3,199,092,159.78	-	-	-	-278,943,883.26	5,920,148,276.52
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	3,000,000,000.00	-	3,199,092,159.78	-	-	-	-278,943,883.26	5,920,148,276.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	192,691,940.38	-	-	-	-112,998,819.86	79,693,120.52
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-112,998,819.86	-112,998,819.86
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	192,691,940.38	-	-	-	-	192,691,940.38
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	192,691,940.38	-	-	-	-	192,691,940.38
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 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	3,000,000,000.00	-	3,391,784,100.16	-	-	-	-391,942,703.12	5,999,841,397.04

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

财务报表附注

附注 1：货币资金

1、货币资金明细

单位：万元

项 目	2020 年 6 月末	2019 年末
库存现金	3.13	2.49
银行存款	707,364.27	853,434.64
其他货币资金	127,412.17	153,174.79
合 计	834,779.57	1,006,611.92

2、货币资金受限情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例
定期存款	112,176.13	90.17%	117,576.12	87.49%
借款质押给银行、保证金户	9,812.30	7.89%	14,397.24	10.71%
冻结款	2,411.36	1.94%	2,411.36	1.79%
合 计	124,399.78	100.00%	134,384.72	100.00%

附注 2：应收账款

1、应收账款账龄情况

单位：万元

项目	2020 年 6 月末		
	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	9,754.88	63.76%	-
1-2 年（含 2 年）	2,270.62	14.84%	-
2-3 年（含 3 年）	1,688.98	11.04%	175.33
3 年以上	1,583.99	10.35%	1,349.37
合 计	15,298.47	100.00%	1,524.70

2、应收账款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占比	性质
卓越置业集团有限公司	关联方	4,434.06	4年以内	48.08%	租金
深圳卓越纳什创业科技 有限公司	关联方	2,694.14	2年以内	29.22%	租金
深圳市卓越物业管理股	关联方	1,035.35	1年以内	11.23%	租金

份有限公司					
张秀娟	非关联方	640.58	4年以内	6.95%	租金
写字楼1单元3001	非关联方	417.61	5年以上	4.53%	房款
合计		9,221.73		100.00%	

附注 3：其他应收款

1、其他应收款账龄情况

单位：万元

项目	2020年6月末	
	金额	比例
一年以内	438,814.83	48.15%
1-2年（含2年）	344,244.36	37.77%
1-3年（含3年）	26,436.35	2.90%
3年以上	101,847.58	11.18%
合计	911,343.12	100.00%

2、其他应收款余额前五名情况

单位：万元

名称	与公司关系	欠款金额	占比
深圳市卓越康合投资发展有限公司	关联方	196,015.75	47.85%
深圳市卓越泰高投资有限公司	关联方	71,229.68	17.39%
深圳市恒涛投资发展有限公司	非关联方	65,218.28	15.92%
北京昌业房地产开发有限公司	关联方	39,383.62	9.61%
长沙市锦年投资咨询有限公司	关联方	37,800.00	9.23%
合计		409,647.33	100.00%

附注 4：可供出售金融资产

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末
可供出售债务工具	698,940.04	711,323.40
可供出售权益工具	37,273.36	24,990.00
合计	736,213.40	736,313.40

附注 5：投资性房地产

单位：m²、万元

序号	建筑物名称	所属公司	面积	评估价值	评估方法
1	前海卓越金融中心（一期、二期）商业、前海壹号 7/8 号楼顶楼及 1 号楼 41-59 楼	深圳前海卓越汇康投资有限公司	166,430.05	1,181,859.74	收益法

2	卓越梅林中心广场（南区）写字楼项目地上第6层办公物业6-15号房	深圳市锦年基础工程有限公司	959.89	4,224.48	收益法
3	金田路皇岗商务中心1号楼1301、卓越世纪中心3号楼3301等共1168套房产	深圳卓越世纪城房地产开发有限公司	122,483.69	903,774.91	收益法
4	青岛世纪中心-大融城	青岛卓越融亿置业有限公司	68,225.66	135,156.00	收益法
5	圳宝实业拥有的深圳市卓越梅林中心广场（南区）、卓越梅林中心广场（北区）、深圳卓越前海金融中心的商业	深圳市圳宝实业有限公司	99,517.02	651,926.57	收益法
6	深圳市卓越梅林中心广场（北区）写字楼	深圳市卓越康华贸易有限公司	10,407.81	44,044.35	收益法
7	深圳卓越时代广场一期商铺	深圳卓越房地产开发有限公司	420.18	6,617.84	收益法
8	深圳中心天元写字楼及商业裙楼	深圳市金地大百汇房地产开发有限公司	362,660.87	3,680,241.79	假设开发法
9	青岛卓越世纪中心写字楼	青岛卓越麒盛房地产开发有限公司	111,449.96	179,217.73	收益法
合计			942,555.13	6,787,063.41	

附注 6：应付债券

单位：万元

简称	债务人	期末余额
17 卓越 01	深圳市卓越商业管理有限公司	194,505.59
18 卓越 04	深圳市卓越商业管理有限公司	99,916.35



18 卓越 06	深圳市卓越商业管理有限公司	297,927.76
20 卓越 02	深圳市卓越商业管理有限公司	99,060.24
1.5 亿全球美元债	深圳市卓越商业管理有限公司	103,871.09
1 亿全球美元债	ExcellenceCommercialManagementLimited (cayman)	62,939.93
1 亿全球美元债	ExcellenceCommercialManagementLimited (cayman)	70,632.63
1.5 亿全球美元债	ExcellenceCommercialManagementLimited (cayman)	105,962.53
1 亿全球美元债	ExcellenceCommercialManagementLimited (cayman)	70,643.09
	合计	1,105,459.21

附注 7：营业收入/营业成本

1、明细情况

单位：万元

项 目	2020 年 1-6 月		2019 年度	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务收入	835,033.20	404,325.14	1,682,109.20	883,345.73
其他业务收入	22,972.32	2,523.91	27,067.89	4,978.33
合 计	858,005.52	406,849.05	1,709,177.09	888,324.06

2、主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

单位：万元

业务类别	2020 年 1-6 月		2019 年度	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产销售	787,360.80	381,756.29	1,580,069.68	861,621.49
租赁服务及其他	47,672.40	22,568.85	102,039.52	21,724.25
小 计	835,033.20	404,325.14	1,682,109.20	883,345.74

3、主营业务收入/主营业务成本(按地区分类)

单位：万元

地区	2020 年 1-6 月		2019 年度	
	收 入	成 本	收 入	成 本
深圳	191,342.81	72,837.36	407,239.48	171,107.49
上海	289,360.39	163,295.20	32,115.64	24,082.17
青岛	7,252.88	3,130.94	17,573.87	10,260.59
东莞	264,066.09	119,800.47	872,167.81	447,243.12
杭州	1,838.27	645.57	258,147.33	169,377.32
长沙	81,172.75	44,615.59	92,676.26	60,547.52

其他	-	0.00	2,188.81	727.52
小计	835,033.20	404,325.14	1,682,109.20	883,345.73

附注 8：营业外收入

单位：万元

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度
政府补助	628.57	250.11
罚没及违约金收入	1,748.31	12,619.54
其他	404.08	1,386.94
合 计	2,780.96	14,256.60

附注 9：营业外支出

单位：万元

项 目	2020 年 1-6 月	2019 年度
罚款支出	647.02	2,739.04
赔偿金、违约金	173.76	1,364.18
对外捐赠	4,028.28	7,437.52
其他	1,302.47	858.95
合 计	6,151.53	12,399.69

深圳市卓越商业管理有限公司（公章）



2020年8月31日

