



## 佳源创盛控股集团有限公司

(住所：浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室)

# 公开发行 2016 年公司债券（第一期） 上市公告书

证券简称：16 佳源 01、16 佳源 02

证券代码：136648、136649

发行总额：人民币 25 亿元（16 佳源 01 发行 15 亿元，

16 佳源 02 发行 10 亿元）

上市时间：2016 年 9 月 21 日

上市地点：上海证券交易所

主承销商/簿记管理人



（新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室）

二〇一六年九月

## 第一节 绪言

### 重要提示

佳源创盛控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“本公司”或“佳源创盛”）董事会成员或者高级管理人员已批准本上市公告书，保证其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

上海证券交易所（以下简称“上交所”）对公司债券上市的核准，不表明对该债券的投资价值或投资者的收益做出实质性判断或保证。因公司经营与收益的变化等引致的投资风险，由购买债券的投资者自行负责。根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》，本期债券仅限上海证券交易所规定的合格投资者参与交易。

佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）（以下简称“本期债券”）信用等级为 AA，发行规模为 25 亿元；本期债券上市前，发行人最近一期末的净资产为 95.63 亿元（截至 2016 年 3 月 31 日公司未经审计的合并报表所有者权益合计），资产负债率为 73.61%，本期债券发行后累计公司债券余额占净资产的比例不超过 40%；本期债券上市前发行人最近三个会计年度实现的年均可供分配利润为 5.36 亿元（2013 年度、2014 年度及 2015 年度公司经审计的合并报表归属于母公司股东的净利润算术平均值），不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

## 第二节 发行人简介

### 一、发行人基本信息

中文名称：佳源创盛控股集团有限公司

法定代表人：沈玉兴

成立日期：1995年4月18日

注册资本：17,555.00万元

实缴资本：15,800.00万元

公司住所：浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼101室

办公地址：浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼101室

邮政编码：314050

信息披露事务负责人：姚锡永

联系电话：0573-82813669

传真：0573-82826592

所属行业：《上市公司行业分类指引》：K70 房地产业

统一社会信用代码：91330402146482794J

经营范围：股权投资；实业投资；房地产开发、经营；投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 二、发行人基本情况

#### （一）发行人主要业务情况

公司自成立以来，坚持以“品质是硬道理”为核心价值观，坚持“建顶级楼盘,造特色产品,创城市骄傲”的住宅产品开发理念，致力于打造出“工程无渗漏、入口像酒店、地下像景区、地面像公园、铺装像图画、服务像空姐、影响像明星”的特色产品，确立住宅产品在三线城市该市范围内、二线城市该区域内、一线城市该板块内的高品质与高性价比。历经20年的专业筑家、品质引领的开发历程，公司目前已经形成了“三代产品、四大系列、五大特色户型”的住宅产品体系，成功运作了“越秀花园”、“巴黎都市”、“英伦都市”、“罗马都市”、“佳源广场”、“佳源中心广场”等高品质住宅及商业综合体项目。截至2015年底，公司已累计开发各类商住项目102个，累计开发面积逾2,500万平方米，开发区域涵盖了浙江、上海、江苏、安徽、河南、山东、辽宁、湖南、广东、广西、云南、四川、

天津等 14 个省（自治区、直辖市）的 44 座城市，开发物业既包括了从公寓到别墅的各类型住宅物业，也包括酒店、社区商业以及新市镇商业综合体等商业物业。

经过 20 年的厚积薄发，公司逐步培育起了独具特色的核心竞争力：即准确的产品定位能力、成熟的多项目管理能力、快速复制的标准化作业和完善的售后服务体系。凭借自身在区域布局、产品定位、业务创新等方面的突出表现，公司自 2009 年以来连续四年入围中国房地产百强企业，百强排名逐年稳步上升（2009 至 2012 年排名分别为 77、71、59 与 51 名），2013 年首次荣膺中国房地产开发企业 50 强排名 48 位，2014 年、2015 年蝉联中国房地产开发企业 50 强，分别排名第 47 和 44 位，2016 年荣膺中国房地产开发企业 40 强。同时，公司品牌价值也不断提升，自 2013 年以来连续三年荣膺地产开发企业品牌价值 50 强，2015 年品牌价值达到了 50.35 亿元。

公司在长期的经营中形成了很强的综合竞争优势，主要表现在以下几个方面：

1、公司坚持区域聚焦理念和拓展标准化高品质产品线形成的行业竞争优势。

公司自成立以来，始终秉持区域聚焦的发展理念，全面拓展以嘉兴为圆点的长三角区域三小时交通城市圈内所辖大中型城市及小城镇，并有重点地向合肥、青岛等省会城市、计划单列市扩展。依托现有资源优势，坚持深耕布局区域，以合理成本开发高品质高性价比项目，并持续不断增厚在核心区域的土地资源储备。公司一直以来通过标准化的建设使每代产品有统一的设计、开发、销售、售后服务标准，且根据不同阶段市场需求使产品升级换代，更好的满足业主需求，实现产品快速去化，解决需求与供给的结构性矛盾。公司项目兼具住宅和商业项目，产品结构合理，成本优势较为明显，为公司未来持续发展奠定了坚实的基础，在业内具有很强的竞争优势。

2、公司二十年来一直坚持打造品质地产和价值地产，树立了深入人心的高品质品牌形象。

公司一直秉持“品质是硬道理”的开发理念，将教育地产价值、公园地产价值、广场地产价值、商业地产价值、养老地产价值，创造性地综合融入产品品质之中。五大价值定位、六大品位设计及客户服务等方面所取得的成果，是公司 20 年来品质人居的集中体现。公司在所布局的城市深耕多年，精准把握客户需

求，致力于打造高品质城市住宅及商业综合体项目。以“嘉兴巴黎都市”为代表的高品质、高性价比精品住宅项目，得到了业主的普遍好评，也树立了公司致力高品质的品牌形象，公司自 2009 年以来连续连续六年荣膺中国华东房地产品牌价值 10 强，自 2013 年以来连续三年荣膺地产开发企业品牌价值 50 强。

### 3、公司拥有以“聚焦现金流和利润”为核心的高效运营管理能力。

公司在过往的发展中，经营规模迅速扩大，在高速增长的同时，公司也非常注重现金流的安全和盈利能力的提升，对现金流管理稳健，负债率保持下降，盈利能力持续稳定增长。令人瞩目成绩的取得，除了公司长期坚持发展战略带来的竞争优势之外，也得益于公司长期坚持聚焦现金流和利润的高效运营管控。此外，公司以高效开发作为项目开发的核心，坚持“小土地，速开发，早回笼，快结束”的项目开发主旋律。目前，公司已经形成高效的管控体系，紧紧围绕现金流和利润，建立了完善的考核和激励制度。公司所拥有的以聚焦现金流和利润为核心的高效运营管理能力，为公司未来稳健发展，提供了有力的管理支持。

### 4、公司拥有经验丰富、执行力超强、长期稳定的业务及管理团队。

公司主要管理团队拥有丰富的房地产行业从业经验，对市场趋势有深刻的理解和精准的判断，富于远见，具有出色的管理能力；业务团队专注于打造专业化品质项目，锻造出一支理念高度一致、执行力强、长期稳定的业务及管理团队，使得公司发展战略得到高效执行，经营目标不断得以实现。同时，公司建立了高效的公司治理结构，确保公司的高效运营和资源的最优化配置。

## （二）发行人历史沿革情况

### 1、1995 年 4 月 18 日，公司成立

发行人原名为嘉兴足佳房地产开发有限公司，由浙江足佳经贸总公司和嘉兴市房地产开发公司投资设立，于 1995 年 4 月 18 日经浙江省嘉兴市工商行政管理局批准成立，注册资本 500 万元，该次出资已经嘉兴会计师事务所出具的嘉会师验内字（1995）203 号验资报告验证。其中浙江足佳经贸总公司出资人民币 450 万元，占注册资本的 90%；嘉兴市房地产开发公司出资 50 万元，占注册资本的 10%。

### 2、1996 年 6 月 18 日，转让股权

1996 年 6 月 18 日，经公司股东会决议通过，浙江足佳经贸总公司将其持有

的全部 90.00%的股权转让给桐乡市锦江实业有限责任公司，该次转让已经嘉兴德信会计师事务所出具的嘉德会验内字（1996）011 号验资报告验证。转让完成后，公司股权结构为桐乡市锦江实业有限责任公司出资 450 万元，占注册资本总额的 90.00%；嘉兴市房地产开发公司出资 50 万元，占注册资本总额的 10.00%。

### 3、2001 年 3 月 27 日，转让股权

2001 年 3 月 27 日，经公司股东会决议通过，桐乡市锦江实业有限责任公司将其所有的全部 90.00%股权转让给王新妹。转让后，公司股权结构为王新妹出资 450 万元，占注册资本总额的 90.00%；嘉兴市房地产开发公司出资 50 万元，占注册资本总额的 10.00%。同时，公司股东嘉兴市房地产开发有限公司更名为嘉兴市嘉房房地产有限公司。

### 4、2001 年 12 月 19 日，公司注册资本增加至 1,000 万元

2001 年 12 月 19 日，经公司股东会决议通过，同意吸收沈玉兴为新股东，新增注册资本 500 万元，新增注册资本分别由王新妹追加 450 万元，沈玉兴投入 50 万元，增资后公司注册资本 1,000 万元。公司于 2001 年 12 月 14 日收到上述增资款，该次增资已经嘉兴中明会计师事务所于 2001 年 12 月 14 日出具的嘉中会验内（2001）277 号验资报告验证。增资后公司的股权结构为：王新妹出资 900 万元，占注册资本总额的 90.00%；嘉兴市嘉房房地产有限公司出资 50 万元，占注册资本总额的 5.00%；沈玉兴出资 50 万元，占注册资本总额的 5.00%。

### 5、2003 年 5 月 25 日，公司注册资本增加至 2,000 万元

2003 年 5 月 25 日，经公司股东会决议通过，新增注册资本 1,000 万元，全部由沈玉兴追加。公司于 2003 年 5 月 14 日收到上述增资款，该次增资已经中磊会计师事务所有限公司嘉兴分所于 2003 年 5 月 14 日出具的中磊嘉验字（2003）028 号验资报告验证。增资后公司的股权结构为：王新妹出资 900 万元，占注册资本总额的 45.00%；嘉兴市嘉房房地产有限公司出资 50 万元，占注册资本总额的 2.50%；沈玉兴出资 1,050 万元，占注册资本总额的 52.50%。

### 6、2004 年 2 月 20 日，公司注册资本增加至 3,800 万元

2004 年 2 月 20 日，经公司股东会决议通过，新增注册资本 1,800 万元，全部由沈玉兴追加。公司于 2004 年 2 月 16 日收到上述增资款，该次增资已经中磊会计师事务所有限公司嘉兴分所于 2004 年 2 月 18 日出具的中磊嘉验字（2004）

013号验资报告验证。增资后公司的股权结构为：王新妹出资900万元，占注册资本总额的23.68%；嘉兴市嘉房房地产有限公司出资50万元，占注册资本总额的1.32%；沈玉兴出资2,850万元，占注册资本总额的75.00%。

#### 7、2004年4月20日，公司注册资本增加至5,800万元

2004年4月20日，经公司股东会决议通过，新增注册资本2,000万元，全部由沈玉兴追加。公司于2004年4月14日、4月15日收到上述增资款，该次增资已经中磊会计师事务所有限公司嘉兴分所于2004年4月16日出具的中磊嘉验字（2004）037号验资报告验证。增资后公司的股权结构为：王新妹出资900万元，占注册资本总额的15.52%；嘉兴市嘉房房地产有限公司出资50万元，占注册资本总额的0.86%；沈玉兴出资4,850万元，占注册资本总额的83.62%。

#### 8、2008年5月20日，转让股权

2008年5月20日，经公司股东会决议通过，嘉兴市嘉房房地产有限公司将其持有的本公司50万元（占注册资本总额的0.86%）的股权转让给沈玉兴。股权转让后公司股权结构为：王新妹出资900万元，占注册资本总额的15.52%；沈玉兴出资4,900万元，占注册资本总额的84.48%。

#### 9、2011年1月17日，转让股权

2008年1月17日，经公司股东会决议通过，王新妹将其持有的本公司900万元（占注册资本总额的15.52%）的股权转让给沈玉兴。股权转让后公司股权结构为：沈玉兴出资5,800万元，占注册资本总额的100.00%。

#### 10、2015年8月24日，公司注册资本增加至15,800万元

2015年8月24日，根据公司章程修正案，新增注册资本10,000万元，全部由沈玉兴追加认缴。公司于2015年8月24日收到上述增资款，该次增资已经浙江新联会计师事务所有限公司于2015年11月12日出具的浙新验[2015]65号验资报告验证。增资后公司股权结构为：沈玉兴认缴注册资本15,800万元，占注册资本总额的100.00%。

#### 11、2015年9月29日，公司注册资本增加至17,555万元

2015年9月29日，根据公司修改后的章程，同意吸收丁宏震为新股东，新增注册资本1,755.00万元，新增注册资本1,755.00万元由丁宏震认缴。增资后公司股权结构为：沈玉兴认缴注册资本15,800万元，占注册资本总额的90.00%；

丁宏震认缴注册资本 1,755 万元占注册资本总额的 10.00%。

12、2015 年 10 月 14 日，公司更名

2015 年 10 月 14 日，经公司股东会决议通过，公司名称变更为佳源创盛控股集团有限公司。

最近三年，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

(三) 发行人股本结构及前十大股东持股情况

截至 2016 年 3 月 31 日，公司股东情况如下表所示：

单位：万元

股东名称	出资金额	股权占比 (%)	股东性质
沈玉兴	15,800.00	90.00	境内自然人
丁宏震	1,755.00	10.00	境内自然人
合计	<b>17,555.00</b>	<b>100.00</b>	

### 三、发行人的相关风险

#### (一) 财务风险

##### 1、经营性现金流波动的风险

公司最近三年及一期经营活动产生的现金流量净额分别为-808,711.38 万元、-25,109.73 万元、710,756.41 万元和 -22,222.08 万元。公司正处于快速发展阶段，经营活动投入较大。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏、项目开发进度及库存去化速度等因素的影响，未来公司可能阶段性面临经营活动现金流波动的风险，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

##### 2、公司担保风险

截至本募集说明书签署之日，发行人对关联方的担保余额为 140,053.00 万元，对非关联方担保余额为 16,510.00 万元，所担保的事项主要为金融机构贷款。此外，按照房地产行业惯例，发行人为商品房购买人提供按揭贷款担保，截至 2016 年 6 月 30 日，发行人按揭贷款担保余额为 70.91 亿元。如果被担保人在贷款到期时发生违约，发行人将承担连带责任保证，可能对发行人的整体偿债能力产生不良影响。

##### 3、持续控制好资产负债率水平的风险

发行人为房地产类企业，房地产类企业资产负债率普遍偏高。2013 年末、

2014年末、2015年末及2016年3月末发行人资产负债率分别81.59%、79.85%、73.85%和73.61%，资产负债率逐年下降。发行人如无法继续将资产负债率水平控制在合理范围内，较高的资产负债率将在一定程度上限制发行人未来的融资规模，导致一定的资本性支出压力。

## （二）经营风险

### 1、土地获取难度加大导致土地储备不足和土地成本升高风险

土地是房地产企业的核心生产资料，公司生产经营的持续和盈利能力的稳步增长有赖于优质土地获取和相对充足的土地储备。而房地产行业受国家宏观经济政策调控的影响巨大，中央政府通过土地、信贷、税收等多项手段，影响土地市场和房地产市场的供需。在一系列宏观调控后，三四线城市库存呈现出日益饱和，房企为规避风险纷纷回归一二线城市。在公司所聚焦的区域内，土地市场竞争加剧，土地获取难度加大，土地成本也会被潜在推高。目前公司的土地储备情况良好，但在债券存续期内，依然会面临宏观调控政策和土地市场变化所带来的土地储备获取不足和土地成本升高的风险，直接影响公司未来长期发展和盈利能力，并可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

### 2、经营成本上升风险

除土地成本之外，房地产行业其他各项经营成本也存在上升风险。近年来受通货膨胀等因素的影响，建筑材料、人力成本在逐年上涨；同时在国家对房地产宏观调控的影响下，税收政策和信贷政策的调整促使税收成本和融资成本在房地产行业整个经营成本中的比重也越来越大。如果在本期债券存续期内，各项经营成本持续上升，将会削弱公司未来的利润空间，可能在一定程度上影响本期债券的本息兑付。

### 3、项目开发风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征。公司从市场研究到土地获得、投资决策、规划设计、市场营销、建设施工、销售服务和物业管理的开发流程中，涉及到多个领域且同时涉及到不同政府部门的审批和监管，使得公司对项目开发控制的难度较大。尽管公司具备较强的项目操作能力和经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如新的行业政策出台、产品定位偏差、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会导致项目开发周期延长、成本上升，项目预期经营目标难以如期实现。

### 4、工程质量风险

房地产开发需要整合设计、施工、材料设备采购等诸多外部资源，在项目实施过程中，由各专业单位负责项目开发建设的相关工作。本公司针对房地产项目开发已制定了相关的工程质量控制规定，但若管理不善或在质量监控过程中出现漏洞，有可能会对项目工期延迟；如若工程质量、产品品质出现问题，会大大降低客户满意度，损害公司高端精品的品牌形象，甚至会使公司遭受一定程度的经济损失、导致法律诉讼。

#### 5、主要业务区域房价下行和房屋去化变慢风险

随着近年来宏观调控政策的逐步加强，房地产行业不断成熟，企业分化加剧、集中度提高，同时行业竞争也更加激烈。自 2014 年以来，由于房地产行业投资增速放缓，政府陆续出台稳定住房消费政策，刺激房地长市场，以保经济增速。但由于前几年供应的土地逐步上市推盘，“去库存”仍是房地产市场未来一段时间内的主基调。在竞争激烈的市场下，尤其是二三线城市，高位库存的去化，导致房价下行的压力较大。发行人的房地产开发项目除部分位于上海外，还主要集中于嘉兴、合肥、湖州、绍兴等二三线城市，如上述区域对商用物业和住宅的需求或价格下跌，发行人面临着一定的房价下行和去库存变慢风险，可能会对发行人的业务、现金流和经营业绩构成不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

### （三）管理风险

#### 1、对子公司管控风险

公司目前的房地产开发业务均由公司控股子公司及其下属项目公司开发经营，多区域的经营模式对公司的管控能力提出了更高的要求。如果公司不能对控股子公司或其下属项目公司实施有效的控制，可能影响公司正常的项目开发和经营业绩。目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在项目获取、操作、财务、资金、人事等重大方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

#### 2、人力资源管理风险

在公司过去的发展历程中，经验丰富的高级管理人员和优秀的专业人员为公司创造了巨大的价值，同时公司也培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，引进并充分发掘优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。目前，公司已建立了较为完善的薪酬福利制度和培训体系，并为优秀人才提供了广阔的发展平台。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，

若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

#### （四）政策风险

##### 1、房地产行业政策风险

由于房地产行业在经济发展和民生保障中具有特殊地位，长期以来受到政府的高度关注。为了在促进国民经济平稳较快发展的同时保持社会和谐稳定，近年来国家出台了一系列的宏观行业政策，包括《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕4号）、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发〔2010〕10号）、《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1号）、国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知（国办发〔2013〕17号）等一系列指导、调控房地产行业发展的产业政策，重点是限制普通住宅领域的投资性需求，支持城镇居民的合理住宅需求，加强保障房建设力度，最终实现对房价过快上升势头的有效遏制。为了贯彻落实中央对房地产行业的宏观调控政策，国务院各部委以及地方政府出台了一系列政策文件，从土地供应、住宅供应结构、信贷、税收等各个方面对房地产行业进行综合调控。这些调控政策直接影响到我国房地产行业的发展前景、运行周期、行业结构和竞争格局。如果在本期债券存续期内，国家出台严格的房地产行业调控政策，将对发行人的土地取得、项目开发、产品需求和融资渠道产生较大影响，发行人的经营业绩、盈利能力和偿债能力可能随之发生变化。

##### 2、货币政策调整引发的风险

货币政策的调节将使货币供给和资金价格发生变化，从而影响金融市场的流动性。房地产行业具有资金密集型特征，对外部融资的依赖度较高，货币政策调整的影响较大。如果人民银行采取紧缩的货币政策，市场资金面趋紧，将导致房地产企业和购房者的融资难度增加和融资成本上升，从而影响房地产市场需求、挤压房地产行业利润空间，甚至使部分房地产企业发生资金链断裂。因此，发行人面临货币政策调整引起市场环境和融资环境变化的风险。

##### 3、税收政策变化的风险

公司涉及的主要税种包括营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、防洪费、企业所得税和土地增值税，其中营业税税率为5%、城市维护建设税税率为5%或7%、企业所得税税率为25%。2016年3月23日，财政部、

国家税务总局公布了《营业税改征增值税试点实施办法》，确定自 2016 年 5 月 1 日起，全面推开“营改增”试点，将建筑业、房地产业纳入试点范围。税收政策的变化将对房地产行业的经营指标、财务核算体系、税务合规管理等方面形成较大影响。

#### （五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 第三节 债券发行概况

### 一、债券名称

佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）

### 二、核准情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1643 号文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值不超过人民币 35 亿元的公司债券。

### 三、发行总额

本期债券发行总额为人民币 25 亿元，其中“16 佳源 01”发行规模为 15 亿元，“16 佳源 02”发行规模为 10 亿元。

### 四、发行方式及发行对象

#### （一）发行方式

本期债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。

#### （二）发行对象

网下发行对象为符合《管理办法》规定且在登记公司开立合格证券账户的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。合格投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

### 五、票面金额和发行价格

本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

### 六、债券期限

本期债券分为 2 个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；品种二为 3 年期，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

## 七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

本期债券品种一的票面利率为 6.4%，在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 2 年票面利率为本期债券存续期前 3 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 2 年固定不变；本期债券品种二的票面利率为 6.2%，在存续期内前 2 年固定不变，在存续期的第 2 年末，发行人可选择调整票面利率，存续期后 1 年票面利率为本期债券存续期前 2 年票面利率加公司调整的基点，在存续期后 1 年固定不变。

本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息和本金兑付工作按照登记公司相关业务规则办理。

本期债券的起息日为 2016 年 8 月 23 日。

本期债券品种一的付息日为 2017 年至 2021 年间每年的 8 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 8 月 23 日。本期债券品种二得付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 8 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年间每年的 8 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）

本期债券品种一的本金兑付日为 2021 年 8 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 8 月 23 日。本期债券品种二的本金兑付日为 2019 年 8 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）

本期债券品种一的到期日为 2021 年 8 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 8 月 23 日。本期债券品种二的到期日为 2019 年 8 月 23 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 8 月 23 日。

## 八、本期债券的主承销商及承销团成员

本期债券由申万宏源证券承销保荐有限责任公司（以下简称“申万宏源”）以

余额包销的方式承销。

本期债券的主承销商、簿记管理人为申万宏源，债券受托管理人为申万宏源证券有限公司，分销商为长城国瑞证券有限公司。

## 九、债券信用等级

经联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本期债券信用等级为 AA。

## 十、担保情况

本期债券无担保。

## 十一、回购交易安排

经上交所同意，本期债券上市后可进行新质押式回购交易，具体折算率等事宜按登记公司相关规定执行。

## 第四节 债券上市与托管基本情况

### 一、本期债券上市基本情况

经上交所同意，本期债券将于 2016 年 9 月 21 日起在上交所挂牌交易。品种一债券简称为“16 佳源 01”，证券代码为“136648”；品种二债券简称为“16 佳源 02”，证券代码为“136649”。

根据“债项评级对应主体评级基础上的孰低原则”，发行人主体评级为 AA。债券上市后可进行质押式回购，其中“16 佳源 01”的质押券申报和转回代码为 134648，“16 佳源 02”的质押券申报和转回代码为 134649。上市折扣系数和上市交易后折扣系数见中国结算首页（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）公布的标准券折算率。

### 二、本期债券托管基本情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券托管证明，本期债券已全部托管在登记公司。

## 第五节 发行人主要财务状况

### 一、发行人最近三个会计年度财务报告审计情况

本公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年度财务报告根据《企业会计准则》的规定编制，其中 2013 年度和 2014 年度财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 B 审字[2015]743 号标准无保留意见的审计报告，2015 年度财务报告经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了亚会 B 审字[2016]1077 号标准无保留意见的审计报告。本报告中出现的 2013 年度、2014 年度及 2015 年度财务会计信息均来源于本公司 2013 年度、2014 年度及 2015 年度经审计的财务报告。

### 二、最近三年及一期财务报表

#### （一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	77,138.83	102,412.68	145,673.73	210,949.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	300.00	369.00
应收票据	40.08	83.00	562.96	382.79
应收账款	210.15	4,172.76	24,385.08	8,807.58
预付款项	367,808.00	253,052.91	159,162.92	270,445.72
其他应收款	508,404.50	633,614.52	579,096.80	603,510.70
存货	2,012,440.49	1,914,857.07	2,683,315.68	2,352,314.10
其他流动资产	22,290.88	34,431.12	59,635.14	63,660.68
<b>流动资产合计</b>	<b>2,988,332.94</b>	<b>2,942,624.06</b>	<b>3,652,132.30</b>	<b>3,510,440.05</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	7,480.00	7,480.00	23,633.58	23,163.68
长期股权投资	92,357.06	92,357.06	42,227.07	28,097.63
投资性房地产	475,763.84	475,763.84	392,104.79	209,647.58
固定资产	8,504.89	9,095.20	12,410.12	14,228.18
无形资产	189.04	215.28	238.78	265.05
长期待摊费用	923.39	9.52	22.30	29.65
递延所得税资产	13,288.26	14,300.84	28,175.32	22,710.54
其他非流动资产	37,595.13	22,895.13	30,117.00	20,117.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>636,101.60</b>	<b>622,116.86</b>	<b>528,928.96</b>	<b>318,259.60</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,624,434.55</b>	<b>3,564,740.92</b>	<b>4,181,061.26</b>	<b>3,828,699.35</b>
<b>流动负债：</b>				

项目	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
短期借款	72,447.39	43,100.00	83,390.00	62,100.00
应付票据	3,943.00	4,293.00	1,600.00	1,300.00
应付账款	233,797.26	222,267.06	276,628.26	207,294.82
预收款项	815,633.79	752,519.75	1,044,364.67	1,038,296.47
应付职工薪酬	0.38	81.43	101.26	104.00
应交税费	82,391.60	95,297.87	77,894.44	40,434.02
应付利息	41.07	5,045.44	13,609.83	4,999.71
其他应付款	592,878.38	661,299.53	441,311.33	483,678.34
一年内到期的非流动负债	100,150.00	149,720.00	967,243.90	217,100.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,901,282.86</b>	<b>1,933,624.07</b>	<b>2,906,143.69</b>	<b>2,055,307.37</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	721,396.63	653,550.00	399,590.00	1,052,509.00
预计负债	78.62	78.62	-	-
递延所得税负债	45,355.87	45,355.87	32,994.42	16,064.54
<b>非流动负债合计</b>	<b>766,831.12</b>	<b>698,984.49</b>	<b>432,584.42</b>	<b>1,068,573.54</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,668,113.99</b>	<b>2,632,608.57</b>	<b>3,338,728.11</b>	<b>3,123,880.90</b>
<b>所有者权益：</b>				
股本	15,800.00	15,800.00	5,800.00	5,800.00
资本公积	331,270.08	331,270.08	-	-
其他综合收益	108,436.90	108,436.90	46,090.15	27,851.96
盈余公积	4,099.57	4,099.57	2,844.65	2,462.98
未分配利润	355,934.00	335,469.66	260,140.06	217,601.30
归属于母公司股东权益合计	815,540.57	795,076.23	314,874.86	253,716.24
少数股东权益	140,779.99	137,056.12	527,458.30	451,102.31
<b>所有者权益合计</b>	<b>956,320.56</b>	<b>932,132.35</b>	<b>842,333.16</b>	<b>704,818.45</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,624,434.55</b>	<b>3,564,740.92</b>	<b>4,181,061.26</b>	<b>3,828,699.35</b>

## (二) 合并利润表

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
<b>一、营业收入</b>	<b>259,027.12</b>	<b>1,101,457.88</b>	<b>860,559.55</b>	<b>486,412.15</b>
减：营业成本	199,522.82	836,581.58	654,159.15	355,780.18
营业税金及附加	21,033.00	87,295.20	67,765.30	40,636.44
销售费用	2,297.85	13,762.07	11,388.37	6,487.12
管理费用	5,906.64	21,767.86	25,649.97	24,150.51
财务费用	737.06	2,511.60	7,685.88	7,978.54
资产减值损失	2,384.08	12,646.96	6,078.80	9,703.60
加：公允价值变动损益	-	12,481.12	18,144.99	11,388.39
投资收益	1,534.35	-10,650.46	6,991.16	11,263.07
<b>二、营业利润</b>	<b>33,448.19</b>	<b>128,723.27</b>	<b>112,968.23</b>	<b>64,327.22</b>
加：营业外收入	146.17	26,814.81	561.76	2,128.18
其中：非流动资产处置利得	-	60.23	18.52	2.82
减：营业外支出	597.53	4,436.25	8,141.86	7,404.84

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
其中：非流动资产处置损失	-	2.69	15.98	1.76
<b>三、利润总额</b>	<b>32,996.83</b>	<b>151,101.82</b>	<b>105,388.12</b>	<b>59,050.55</b>
减：所得税费用	8,808.62	42,282.63	25,809.94	17,961.45
<b>四、净利润</b>	<b>24,188.21</b>	<b>108,819.19</b>	<b>79,578.18</b>	<b>41,089.10</b>
归属于母公司股东的净利润	20,464.34	90,266.52	43,733.16	26,669.52
少数股东损益	3,723.87	18,552.67	35,845.02	14,419.58
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>66,609.29</b>	<b>45,881.95</b>	<b>4,697.50</b>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	62,346.75	18,238.19	1,543.65
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	4,262.53	27,643.77	3,153.86
<b>六、综合收益总额</b>	<b>24,188.21</b>	<b>175,428.47</b>	<b>125,460.13</b>	<b>45,786.60</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	20,464.34	152,613.27	61,971.34	28,213.17
归属于少数股东的综合收益总额	3,723.87	22,815.20	63,488.79	17,573.44

### (三) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013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	313,492.19	912,458.61	796,250.99	636,898.69
收到的税费返还	-	45.55	748.13	1,903.02
收到的其他与经营活动有关的现金	40,107.57	909,303.82	822,291.64	1,383,615.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>353,599.77</b>	<b>1,821,807.97</b>	<b>1,619,290.75</b>	<b>2,022,416.78</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	322,169.69	600,292.91	976,260.91	1,677,800.10
支付给职工以及为职工支付的现金	2,838.82	12,253.78	19,012.76	13,881.36
支付的各项税费	13,780.20	71,692.75	67,203.46	66,305.42
支付的其他与经营活动有关的现金	37,033.14	426,812.13	581,923.35	1,073,141.27
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>375,821.85</b>	<b>1,111,051.57</b>	<b>1,644,400.48</b>	<b>2,831,128.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-22,222.08</b>	<b>710,756.41</b>	<b>-25,109.73</b>	<b>-808,711.38</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	41,650.00	83,755.30	16,951.80
取得投资收益收到的现金	1,586.36	1,516.73	87.38	191.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	-	90.63	49.15	1.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-2,670.37	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,212.02	755.17	16,472.58
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,586.36</b>	<b>43,799.01</b>	<b>84,647.00</b>	<b>33,617.39</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	1,992.44	311.47	10,912.68	11,112.95
投资支付的现金	-	78,033.00	65,215.00	47,297.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,000.00	-	1,619.44
支付其他与投资活动有关的现金	14,700.00	1,550.98	150.00	17,045.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>16,692.44</b>	<b>80,895.45</b>	<b>76,277.68</b>	<b>77,074.39</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,106.07</b>	<b>-37,096.44</b>	<b>8,369.32</b>	<b>-43,457.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
吸收投资所收到的现金	-	12,980.00	6,195.00	58,442.00
取得借款收到的现金	318,915.00	512,377.23	589,965.35	1,055,116.90
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	85,735.69	89,463.53	171,196.43
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>318,915.00</b>	<b>611,092.92</b>	<b>685,623.88</b>	<b>1,284,755.33</b>
偿还债务所支付的现金	274,205.00	941,383.46	428,413.76	150,754.89
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	24,846.21	178,394.30	161,563.76	131,836.33
支付的其他与筹资活动有关的现金	1,769.31	162,728.28	115,755.38	52,980.60
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>300,820.51</b>	<b>1,282,506.04</b>	<b>705,732.90</b>	<b>335,571.82</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,094.49</b>	<b>-671,413.12</b>	<b>-20,109.02</b>	<b>949,183.52</b>
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-19,233.67</b>	<b>2,246.85</b>	<b>-36,849.43</b>	<b>97,015.14</b>
加：期初现金及现金等价物余额	79,617.88	77,371.03	114,220.45	17,205.31
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>60,384.21</b>	<b>79,617.88</b>	<b>77,371.03</b>	<b>114,220.45</b>

#### (四) 母公司资产负债表

单位：万元

资产	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	65.48	22.51	19.38	45.28
应收账款	13.40	219.09	125.99	201.64
预付款项	580.07	326.20	44.16	4,761.57
其他应收款	8,748.14	125,153.34	103,957.45	58,700.35
存货	8,364.52	10,242.34	16,400.71	9,331.07
其他流动资产	276.57	4.70	306.29	249.82
<b>流动资产合计</b>	<b>18,048.19</b>	<b>135,968.18</b>	<b>120,853.98</b>	<b>73,289.72</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	2,000.00	2,000.00
长期股权投资	157,419.42	157,419.42	49,725.84	58,854.83
投资性房地产	5,196.78	5,196.78	5,060.54	4,724.88
固定资产	1,902.75	1,943.08	2,087.23	2,257.16
递延所得税资产	144.59	144.59	-	180.63
<b>非流动资产合计</b>	<b>164,663.54</b>	<b>164,703.86</b>	<b>58,873.61</b>	<b>68,017.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>182,711.73</b>	<b>300,672.05</b>	<b>179,727.59</b>	<b>141,307.22</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	2,500.00
应付账款	6,887.46	6,961.09	1,078.31	476.57
预收款项	6,087.55	6,062.54	10,197.87	9,387.65
应付职工薪酬	-	7.86	-	-
应交税费	0.06	5,529.16	5,398.45	4,145.48
其他应付款	22,348.67	134,538.22	126,499.90	92,399.62
<b>流动负债合计</b>	<b>35,323.74</b>	<b>153,098.88</b>	<b>143,174.53</b>	<b>108,909.32</b>
<b>非流动负债：</b>				
递延所得税负债	-	-	338.45	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>338.45</b>	<b>-</b>

资产	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
负债合计	35,323.74	153,098.88	143,512.98	108,909.32
所有者权益：				
股本	15,800.00	15,800.00	5,800.00	5,800.00
资本公积	88,500.00	88,500.00	-	-
其他综合收益	2,182.64	2,182.64	1,873.33	1,873.33
盈余公积	4,099.57	4,099.57	2,844.65	2,462.98
未分配利润	36,805.77	36,990.95	25,696.63	22,261.59
所有者权益合计	147,387.98	147,573.17	36,214.61	32,397.90
负债及所有者权益总计	182,711.73	300,672.05	179,727.59	141,307.22

(五) 母公司利润表

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	-	6,102.97	53.29	49.51
减：营业成本	-	7,125.01	-	-
营业税金及附加	-	460.70	9.21	8.71
管理费用	186.45	350.73	281.05	370.76
财务费用	0.33	1.22	-3,600.30	-3,108.94
资产减值损失	-	219.89	-1,765.24	1,498.51
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	136.24	335.66	387.58
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-	13,998.38	-70.21	11,929.18
二、营业利润	-186.79	12,080.04	5,394.01	13,597.23
加：营业外收入	1.60	2.30	4.87	-
减：营业外支出	-	16.13	11.13	1,531.81
三、利润总额	-185.19	12,066.21	5,387.75	12,065.41
减：所得税费用	-	-483.04	1,571.04	201.76
四、净利润	-185.19	12,549.25	3,816.71	11,863.65
五、其他综合收益	-	309.31	-	-
六、综合收益总额	-185.19	12,858.56	3,816.71	11,863.65

(六) 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
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	230.70	314.09	863.50	1,240.22
收到的其他与经营活动有关的现金	99,591.37	18,909.50	42,381.82	21,726.57
经营活动现金流入小计	99,822.07	19,223.59	43,245.32	22,966.79
购买商品、接受劳务支付的现金	11,833.81	492.37	1,361.00	1,726.35
支付给职工以及为职工支付的现金	20.09	84.35	84.84	81.12
支付的各项税费	-	56.40	96.94	84.48
支付的其他与经营活动有关的现金	87,925.21	27,589.05	30,034.44	19,731.87
经营活动现金流出小计	99,779.10	28,222.17	31,577.22	21,623.83

项目	2016年1-3月	2015年度	2014年度	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	42.97	-8,998.57	11,668.10	1,342.97
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回现金净额	-	1.70	0.50	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	-	<b>1.70</b>	<b>0.50</b>	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金	-	-	-	-
投资支付的现金	-	-	8,805.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	1,000.00	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	-	<b>1,000.00</b>	<b>8,805.00</b>	-
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>-998.30</b>	<b>-8,804.50</b>	-
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资所收到的现金	-	10,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	-	-	5,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	-	<b>10,000.00</b>	-	<b>5,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	-	-	2,500.00	5,800.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	-	-	389.50	570.20
<b>筹资活动现金流出小计</b>	-	-	<b>2,889.50</b>	<b>6,370.20</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-	<b>10,000.00</b>	<b>-2,889.50</b>	<b>-1,370.20</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>42.97</b>	<b>3.13</b>	<b>-25.90</b>	<b>-27.24</b>
加：期初现金及现金等价物余额	22.51	19.38	45.28	72.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>65.48</b>	<b>22.51</b>	<b>19.38</b>	<b>45.28</b>

### 三、最近三年及一期主要财务指标

#### (一) 合并口径主要财务指标

单位：万元

财务指标	2016年3月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	3,624,434.55	3,564,740.92	4,181,061.26	3,828,699.35
总负债	2,668,113.99	2,632,608.57	3,338,728.11	3,123,880.90
全部债务	897,937.02	850,663.00	1,451,823.90	1,333,009.00
所有者权益合计	956,320.56	932,132.35	842,333.16	704,818.45
流动比率（倍）	1.57	1.52	1.26	1.71
速动比率（倍）	0.51	0.53	0.33	0.56
资产负债率（%）	73.61	73.85	79.85	81.59
债务资本比率（%）	48.43	47.72	63.28	65.41
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
<b>财务指标</b>	<b>2016年1-3月</b>	<b>2015年度</b>	<b>2014年度</b>	<b>2013年度</b>

营业收入	259,027.12	1,101,457.88	860,559.55	486,412.15
利润总额	32,996.83	151,101.82	105,388.12	59,050.55
净利润	24,188.21	108,819.19	79,578.18	41,089.10
归属于母公司股东的净利润	20,464.34	90,266.52	43,733.16	26,669.52
扣除非经常性损益后归属于母 公司股东的净利润	20,721.77	49,779.61	36,315.23	23,467.92
经营活动产生现金流量净额	-22,222.08	710,756.41	-25,109.73	-808,711.38
投资活动产生现金流量净额	-15,106.07	-37,096.44	8,369.32	-43,457.00
筹资活动产生现金流量净额	18,094.49	-671,413.12	-20,109.02	949,183.52
营业毛利率（%）	22.97	24.05	23.98	26.86
总资产报酬率（%）	-	3.96	2.90	2.20
EBITDA	-	155,136.13	118,209.05	71,899.02
EBITDA 全部债务比(%)	-	18.24	8.14	5.39
EBITDA 利息保障倍数	-	1.10	0.47	0.56
利息保障倍数	-	2.07	1.41	1.46
应收账款周转率（次）	-	77.14	51.85	104.20
存货周转率（次）	-	0.36	0.26	0.18

## （二）上述财务指标的计算方法

（1）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

全部债务=长期债务+短期债务

短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债

长期债务=长期借款+应付债券

（2）流动比率=流动资产/流动负债

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（4）资产负债率=负债合计/资产合计

（5）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

（6）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（7）总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/资产总额平均  
余额

（8）营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

（9）利息保障倍数=（利润总额+利息费用）/利息费用

（10）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产  
摊销+长期待摊费用摊销

（11）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化  
利息）

(12) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

(13) 利息偿付率=实际支付利息/应付利息

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## 第六节 本期债券的偿付风险及偿债计划和保障措施

### 一、本期债券的偿付风险

虽然本公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家房地产行业相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到公司的财务状况、经营成果和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

### 二、偿债计划

本期债券的起息日为 2016 年 8 月 23 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。品种一：2017 年至 2021 年间每年的 8 月 23 日为上一计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 8 月 23 日。品种二：2017 年至 2019 年间每年的 8 月 23 日为上一计息年度的付息日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年间每年的 8 月 23 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）

本期债券品种一的兑付日为 2021 年 8 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 8 月 23 日。本期债券品种二的兑付日为 2019 年 8 月 23 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2018 年 8 月 23 日。

本期债券本金及利息支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

### 三、偿债资金来源

本期债券发行后，本公司将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期

的本金兑付。本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生利润和现金流，2013年末、2014年末、2015年末及2016年3月末，公司货币资金余额分别为210,949.47万元、145,673.73万元、102,412.68万元和77,138.83万元，2013年度、2014年度、2015年度及2016年1-3月，经营活动产生的现金流量净额分别为-808,711.38万元、-25,109.73万元、710,756.41万元和-22,222.08万元，净利润分别为41,089.10万元、79,578.18万元、108,819.19万元和24,188.21万元，公司经营活动流量净额的不断改善和盈利能力的逐渐增强，将为公司到期清偿本期债券本息提供坚实的保障。

#### 四、偿债应急保障方案

##### （一）土地储备较为充裕

发行人重视土地储备，当前土地储备较为充裕，在浙江、安徽、上海、湖南等地区均有储备用地且地理位置较为优越，截至2016年3月31日，公司房地产项目土地储备面积（尚未开发的规划建筑面积）为491.35万平方米。充裕的土地储备既是公司持续发展的有力支撑，也是公司债务偿还能力的有力保障。

##### （二）流动资产变现

公司的财务政策较为稳健，资产流动性较好，必要时可以以流动资产变现来补充偿债资金用于偿还本息。截至2016年3月31日，公司流动资产余额为2,988,332.94万元，不含存货的流动资产余额为975,892.45万元，其中货币资金77,138.83万元，应收账款210.15万元，预付款项367,808.00万元，其他应收款508,404.50万元。当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可将流动资产中的应收账款、预付款项、其他应收款及时变现。

截至2016年3月31日，公司房地产项目待售面积为496.81万平方米。当公司资金不足以偿付本期债券本息时，可以通过加快销售或者整体转让等方式将存货中已经取得销售许可证且尚未销售的商品房变现，也可以将通过整体转让的方式将存货中尚未取得销售许可证的未完成开发产品和土地资产变现。

#### 五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付做出了一系列安排，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执

行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

#### （一）设立募集资金专项账户和专项偿债账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金专项账户和专项偿债账户。

##### 1、开立募集资金专项账户

发行人开立募集资金专项账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动。发行人、受托管理人与上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行签订《募集资金专项账户监管协议》，规定由上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行监督募集资金的使用情况。

##### 2、设立专项偿债账户

发行人设立专项偿债账户用于本期债券的偿付。发行人、受托管理人与上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行签订《专项偿债账户监管协议》，规定由上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行监督本期债券的本息偿付情况。

#### （1）资金来源

如本节“三、（一）偿债资金的主要来源”所述，主要来源于公司日常经营所产生利润和现金流。

#### （2）提取时间、频率及金额

①发行人应确保在不迟于本期债券每个付息日前三个交易日，专项偿债账户的资金余额不少于应偿还本期债券的利息金额。

②发行人应确保在不迟于本期债券本金每个兑付日前三个交易日，专项偿债账户的资金余额不少于当期应付债券本金与当期应付利息之和。

#### （3）管理方式

①发行人指定财务部门负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

②发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

#### （4）监督安排

①发行人、受托管理人与上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行签订《专项偿债账户监管协议》，规定由上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。专项偿债账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

②本期债券受托管理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

## （二）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

## （三）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前十五个交易日，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

## （四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

## （五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管

理人”。

#### （六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

#### （七）其他偿债保障措施

根据本公司于 2015 年 11 月 23 日召开的董事会及于 2015 年 12 月 14 日召开的股东会做出的会议决议，本期债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，公司至少采取如下措施：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、主要责任人不得调离。

### 七、发行人违约责任及解决措施

#### （一）构成债券违约的情形

以下事件构成债券违约：

（1）在本期债券到期、加速清偿时，发行人未能按时偿付到期应付本金；（2）发行人未能偿付本期债券的到期利息；

（3）发行人不履行或违反《债券受托管理协议》项下的任何承诺（上述违约情形除外）且将实质影响发行人对本期债券的还本付息义务，且经债券受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本次未偿还债券本金总额 20% 以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 天仍未得到纠正；

（4）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、吊销、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（5）任何适用的现行或将来的法律法规、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在本协议或本期债券项下义务的履行变得不合法。

#### （二）违约责任及其承担方式

若本公司未按时支付本期债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向本公司进行追索。

如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向本公司进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

公司承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息及兑付本期债券本金，若公司不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，公司将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息；按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

### （三）争议解决方式

发行人和投资者因上述情况引起的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地的有管辖权的人民法院予以诉讼解决。

## 第七节 债券跟踪评级安排说明

根据监管部门和联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，每年发行人公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注佳源创盛控股集团有限公司的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果会同时在联合评级网站和交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间不会晚于在其他交易场所、媒体或者其他交易场合公开披露的时间，并报送发行人、监管部门、交易机构等。

## 第八节 债券担保人基本情况及资信情况

本期债券无担保。

## 第九节 发行人近三年是否存在违法违规情况的说明

截至本上市公告书公告之日,发行人最近三年在所有重大方面不存在违反适用法律、行政法规的情况。

## 第十节 募集资金运用

### 一、本次债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经公司董事会会议审议通过，并经股东会批准和授权，公司拟向中国证监会申请发行不超过 35 亿元（含 35 亿元）的公司债券。

### 二、本次债券募集资金运用计划

经公司董事会会议审议通过，并经股东会批准和授权，在考虑资金需求量、融资渠道及成本等各方面因素的情况下，本次债券所募资金拟用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充公司营运资金。董事会根据股东会授权依据公司财务状况等实际情况决定用于偿还金融机构借款和补充营运资金金额、比例。

本次债券发行总规模不超过 35 亿元（含 35 亿元），采用分期发行方式。公司拟将本次债券募集资金扣除发行费用后的 25 亿元用于偿还金融机构借款，剩余资金用于补充公司营运资金。为了提高资金使用效率，短期闲置的募集资金可用于购买保本型理财产品。为控制风险，短期闲置的募集资金只能用于购买十二个月以内的保本型的银行理财产品，不得用于证券投资，不得购买以股票及其衍生品以及无担保债券为投资标的理财产品。

#### （一）偿还金融机构借款

综合考虑本次债券的募集资金到位时间以及公司及其子公司的借款成本、预计还款时间，公司暂定偿还金融机构借款计划如下：

单位：万元

借款人	借款机构	贷款金额	拟偿还金额
浙江佳源房地产集团有限公司	恒丰银行	20,000.00	14,000.00
浙江佳源房地产集团有限公司	嘉兴银行	20,000.00	20,000.00
浙江佳源房地产集团有限公司	华融资产	95,000.00	12,156.00
嘉兴市广源置业有限公司	中诚信诚资产	20,000.00	20,000.00
嘉兴市博源房地产开发有限公司	中航信托	10,000.00	10,000.00
嘉兴市定源房地产开发有限公司	浙商银行	12,000.00	12,000.00
武义广源房地产开发有限公司	方正信托	17,810.00	17,810.00
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	方正信托	44,975.00	44,975.00
上海祥源房地产有限公司	上海银行杨浦支行	20,000.00	20,000.00
湖南中库建恒置业有限公司	信达资产	13,890.00	13,890.00
绍兴广源房地产开发有限公司	华融资产	55,979.00	55,169.00

蚌埠明源房地产开发有限公司	中信信托	10,000.00	10,000.00
<b>合计</b>		<b>339,654.00</b>	<b>250,000.00</b>

因本次债券发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，本公司将根据本次债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，本着有利于优化公司债务结构，尽可能节省公司利息费用的原则，对具体偿还计划进行调整。

## （二）补充营运资金

本次债券所募资金在偿还金融机构借款后的剩余部分用于补充公司的营运资金。

公司主营业务通常具有资金投入规模较大的特点，因此充足的营运资金是公司进一步扩大业务规模、提升营运效率的必要条件。随着公司房地产开发项目数量及土地储备规模的不断增加，近年来公司对营运资金的需求越来越大。部分募集资金用于补充营运资金，将有利于满足公司未来经营发展对资金的需求，有助于公司业务地开展与扩张、市场的开拓及抗风险能力的增强。

## 三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

### （一）有利于优化公司债务结构

本次债券发行完成且部分偿还金融机构借款，剩余部分补充公司营运资金后，发行人的资产负债率水平将由 2016 年 3 月 31 日的 73.61% 上升至 74.32%，与国内房地产行业的平均负债水平较为接近，仍处于相对安全的水平，长期偿债能力基本正常。流动负债占负债总额的比例从发行前的 71.26% 下降至发行后的 63.81%，非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 28.74% 增加至 36.19%。（详见本期债券募集说明书“第六节 财务会计信息 五、发行人最近一期末有息债务分析（四）本次公司债券发行后公司资产负债结构的变化”部分。）

本次债券发行后，资产负债率的增加将使发行人可以有效利用财务杠杆来提高盈利水平。所募资金用于部分偿还金融机构借款，剩余部分补充公司营运资金后，将在增加营运资金规模、降低流动负债占负债总额比例的同时，提高发行人的长期债务融资比重，公司的负债结构得到进一步优化。

### （二）提升公司短期偿债能力

本次债券发行完成且部分用于补充公司资金后，按照 2016 年 3 月 31 日的财务数据模拟计算，本公司合并报表口径的流动比率、速动比率将分别从 1.57 倍、

0.51 倍提高至 1.75 倍、0.61 倍。流动资产对流动负债的覆盖能力得到较大提升，短期偿债能力将进一步增强。

## 第十一节 其他重要事项

### 一、资产负债表日后事项

#### 1、重要的非调整事项——期后大额对外担保情况

单位：万元

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额	借款起始日	借款到期日
杭州墅源房地产开发有限公司	嘉兴银行	40,000.00	2016-2-3	2016-8-2
小 计		40,000.00		

### 二、承诺及或有事项

#### 1、或有事项

##### (1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

因本公司子公司嘉兴市博源房地产开发有限公司在施工过程中造成相邻地块业主经济损失，于 2015 年 8 月 10 日被起诉至嘉兴市秀洲区人民法院，原告请求法院判令嘉兴市博源房地产开发有限公司赔偿经济损失 786,215.20 元。截止财务报告批准报出日，上述诉讼事项尚未判决，但根据案情进展及律师意见可以判断败诉的可能性很大，故按照原告诉求确认预计负债 786,215.20 元。

##### (2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①为关联方提供的担保事项详见财务报表附注关联方及关联交易之说明。

②公司及子公司为非关联方提供的担保事项

##### 1) 保证

被担保单位	贷款金融机构	担保借款金额 (万元)	借款到期日
贝利控股集团有限公司	中航信托责任有限公司	20,000.00	2016-1-30
浙江贝利建设集团有限公司	浦发银行杭州余杭支行	3,000.00	2016-12-24
巨匠建设集团有限公司	建设银行	5,000.05	2017-1-4
巨匠建设集团有限公司	温州银行	2,200.00	2016-2-20
扬州盛明建材有限公司	南京银行	3,000.00	2016-6-29
嘉兴市金腾汽车销售服务有限公司	中信银行	1,800.00	2016-6-9
海宁大路新保温材料有限公司	建设银行	150.00	2016-12-1
嘉兴恒通木业有限公司	禾城农村信用社	1,060.00	2016-9-9
嘉兴市佳尔富进出口有限公司	禾城农村信用社	350.00	2016-9-9
小 计		36,560.05	

##### 2) 抵押

单位：万元

被担保单位	抵押权人	抵押物	抵押物		担保借款金额	借款到期日
			账面原值	账面价值		
贝利控股集团有限公司	浦发银行杭州余杭支行	王江泾佳源中心广场一期 12,597.17 平方米	12,040.00	12,040.00	7,200.00	2016-1-31
小计			<b>12,040.00</b>	<b>12,040.00</b>	<b>7,200.00</b>	

### 三、收购五星电器事项

江苏五星电器有限公司（以下简称“五星电器”）成立于 1998 年 12 月 18 日，总部位于南京，位居中国家电零售业前三强，区域零售第一强，2014 年位列中国连锁经营协会公布的中国连锁百强第 29 名。2014 年，五星电器总资产规模达 548,885.88 万元，净资产 199,633.37 万元，实现营业收入 987,566.96 万元。

发行人子公司浙江佳源房地产集团有限公司（以下简称“浙江佳源”）与中信信托有限责任公司及其关联企业合作成立鹰潭市祥源投资有限合伙企业（以下简称“鹰潭祥源”），由鹰潭祥源收购五星电器所有股权，并已于 2015 年 2 月与五星电器原股东完成股权交割。

鹰潭祥源由嘉兴市祥源投资管理有限公司（以下简称“嘉兴祥源”）作为普通合伙人（出资 50 万元），中信信托有限责任公司（以中信佳源并购基金集合信托计划出资 12 亿元）作为优先级有限合伙人（LP1）及浙江佳源（出资 7.4 亿元）作为次级有限合伙人（LP2）。嘉兴市祥源投资管理有限公司为鹰潭祥源普通合伙人，由中信锦绣资本管理有限公司（持股比例 67%）与浙江佳源（持股比例 33%）共同出资设立。中信佳源并购基金集合信托计划优先级信托资产 8 亿元由合格投资者认购，次级信托资产 4 亿元由浙江佳源认购。

鹰潭祥源各合伙人认缴出资情况详见下表：

合伙人	合伙人性质	认缴出资额	认缴比例	备注
嘉兴市祥源投资管理有限公司	普通合伙人	50 万元	0.03%	嘉兴祥源由中信锦绣资本管理有限公司出资 67 万元（持股比例 67%）与浙江佳源以自有资金出资 33 万元（持股比例 33%）共同设立。
中信信托有限责任公司（中信佳源并购基金集合信托计划）	优先级有限合伙人	12 亿元	61.84%	中信佳源并购基金集合信托计划优先级信托资产 8 亿元由合格投资者认购，次级信托资产 4 亿元由浙江佳源自有资金认购。
浙江佳源房地产集团有限公司	次级有限合伙人	7.4 亿元	38.13%	浙江佳源通过短期借款出资 7.4 亿，相关借款已于 2015 年 2 月 16 日清偿。
合计		<b>19.405 亿元</b>	<b>100%</b>	

根据《嘉兴市祥源投资管理有限公司股权转让合同》约定，中信锦绣资本管理有限公司应于信托计划届满之日（2016年2月4日），将其持有的嘉兴祥源的全部股份转让给浙江佳源；根据《鹰潭市祥源投资有限合伙企业之权益转让协议书》，浙江佳源应在信托计划成立之日届满指定月份依次向中信信托有限责任公司（中信佳源并购基金集合信托计划）支付约定权益受让价款，在全部权益受让价款支付完成后，中信信托有限责任公司（中信佳源并购基金集合信托计划）应将其持有的鹰潭祥源的权益转让给浙江佳源。所有权益受让价款已于2016年2月4日全部支付完毕。在相关权益受让事项完成之后，发行人将取得五星电器控制权，截至本募集说明书签署之日，相关权益受让事项已完成。考虑到五星电器2014年度所产生的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上，根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，全部受让事项完成以后将构成重大资产重组事项。

此次投资五星电器系公司推进资本运营战略的重要一环，将进一步优化公司产业结构、壮大公司实力。一方面，公司致力于以江浙皖为重点打造商业综合体，在有消费潜力的经济强镇打造新市镇商业综合体，而五星电器的门店布局和未来重点发展区域与公司的战略布局一致；其次，公司主营业务为房地产开发与销售，与家电业密不可分；此外，公司看好中国的零售市场，尤其是二三线城市及乡镇市场，而五星电器在该市场上有充足经验与领先优势，且财务状况良好，在竞争激烈的家电零售业中一直保持着良好的盈利水平。

在此次收购完成后，五星电器将继续发挥现有优势，积极进行市场拓展和业务转型，促进自身稳步发展。在区域拓展方面，将深挖江浙皖，巩固江苏，稳步提升省外市场，重点拓展安徽和浙江市场；在经营策略上，回归零售本质，积极创新和转型，坚持实体店拓展、下乡和多渠道齐头并进；在发展战略上，致力于推动“万镇通”乡镇加盟连锁，打造服务于四五级市场的O2O平台，力争成为一站式智能家居解决方案提供者，同时努力发展自有商品业务，推动产品差异化；在经营目标上，五星电器计划2019年实体店年销售额目标400亿，门店总量达850家以上，实体店销售规模达到目前的三倍。

总体看，该事项有利于双方实现优势互补，未来公司将把五星电器作为公司的重要战略板块之一，推动公司多元化战略实施，降低业务集中风险，促进公司经营能力的提升。

基于五星电器和公司2015年度财务报表数据，对收购完成后的主要财务数

据和偿债能力指标进行模拟计算，如下表所示：

单位：万元

项目	2015年12月31日		
	佳源创盛 (模拟合并后)	五星电器	佳源创盛
总资产	4,181,164.45	616,423.53	3,564,740.92
所有者权益	1,130,945.60	198,813.25	932,132.35
营业收入	2,039,410.22	937,952.34	1,101,457.88
利润总额	166,993.04	15,891.22	151,101.82
净利润	118,429.00	9,609.81	108,819.19
资产负债率(%)	72.95%	67.75%	73.85%
流动比率(倍)	1.48	1.30	1.52
速动比率(倍)	0.61	0.95	0.53

注：五星电器 2015 年财务数据引自经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所审计出具的亚会（浙）审字（2016）0049 号审计报告。

2015 年度，模拟计算的公司的总资产、所有者权益、营业收入、利润总额和净利润等主要财务数据均有较大幅度提高。同时由于家电零售行业具有较高的资产运营效率和相对较低的资产负债率，模拟计算后的公司主要偿债能力指标均有所改善，公司的资产负债率有所下降，2015 年末，模拟计算后的资产负债率由原来的 73.85% 下降为 72.95%；流动比率基本持平，速动比率有所提升，2015 年末，速动比率由原来的 0.53 提高到 0.61。未来五星电器将稳步保持良好的发展势头，预计到 2016 年末，五星电器的总资产、所有者权益、营业收入、利润总额和净利润将分别达到 78.68 亿元、24.39 亿元、150.00 亿元、3.47 亿元和 2.50 亿元。

目前，五星电器独立运营，营运状况良好，盈利能力也在逐步增强。随着公司与五星电器自身经营能力的逐步提高以及合并后业务协同效应的发挥，未来公司将不断做大做强，偿债能力也将得到进一步的提升，为本次债券的偿付提供强有力的保障。

#### 四、子公司股权转让事项

2014 年底，香港佳源集团有限公司（以下简称“香港佳源”）计划在香港联合交易所上市，香港佳源为发行人的关联企业。为解决双方在业务上存在的同业竞争问题，理顺股权结构，2015 年 5 月以来，发行人陆续将在江苏区域从事房地产开发业务的子公司出售给香港佳源的子公司南京港源投资咨询有限公司。同时，发行人及下属子公司收购了香港佳源子公司持有的非江苏区域公司股权。经

过上述股权转让，发行人与香港佳源解决了同业竞争问题，双方不再存在交叉持股的情况。截至募集说明书签署日，相关股权变更登记均已完成。

以 2014 年 12 月 31 日为基准日，发行人及其下属子公司出售股权涉及的资产总额、净资产额、最近一个会计年度产生的营业收入分别占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表资产总额、净资产、营业收入的 21.78%、19.87%、28.90%；发行人及其下属子公司收购股权涉及的资产总额、净资产额、最近一个会计年度产生的营业收入分别占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表资产总额、净资产、营业收入的 8.22%、16.11%、3.42%。根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条的规定，发行人同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准。本次股权转让事项中，出售股权占比相对较高，但三项指标占比均未达到 50%，因此上述股权转让事项不构成重大资产重组。上述股权转让事项虽然剥离了发行人在江苏区域房地产开发业务，但发行人的主要业务板块、主营业务方向等经营方向未受到实质性的影响。同时，上述股权转让事项使得发行人的股权结构得到了调整，提高了股权集中度，归属于母公司股东权益规模大幅度提高，也有利于进一步优化资源配置，推动既定经营战略的实施。

通过对比上述股权转让事项完成前后的主要财务数据和财务指标，可以分析上述股权转让事项对发行人财务状况和偿债能力的影响。将江苏区域各公司股权转让给南京港源，使得发行人的业务区域和业务规模有所缩小，2015 年末，发行人的资产规模由上年末的 4,181,061.26 万元降为 3,564,740.92 万元，降幅为 14.74%，其中存货余额由上年末的 2,683,315.68 万元降为 1,914,857.07 万元，较上年末大幅下降 28.64%。但是发行人的所有者权益合计、主营业务收入、营业利润和净利润等主要财务指标均较上年同期均有较大幅度提高，归属于母公司股东的净利润实现 90,266.52 万元，较上年末增长 106.40%。发行人的现金流状况也得到了很大改善，2015 年度发行人的经营活动产生的现金流量净额由负转正，较上年末大幅增长 735,866.13 万元；筹资活动产生的现金净流量大幅减少，债务负担有所减轻。截至 2015 年末，发行人的资产负债率较上年末有较大幅度下降，流动比率、速动比率均有所回升，上述指标分别为 73.85%、1.52 倍、0.53 倍。整体看，发行人的长期和短期偿债能力较上年有所改善。

综上所述，上述股权转让事项虽然使得发行人的业务区域和资产规模有所收缩，但是发行人的经营方向并未受到实质性影响，目前发行人的财务状况良好，偿债能力也未受到实质性影响。

## 第十二节 有关当事人

### 一、发行人

名称：佳源创盛控股集团有限公司

住所：浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室

办公地址：浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室

法定代表人：沈玉兴

联系人：姚锡永

联系电话：0573-82813669

传真：0573-82826592

### 二、主承销商、簿记管理人

名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2004 室

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层

法定代表人：赵玉华

联系人：孙洁、赵海青

联系电话：021-33389888

传真：021-33389955

### 三、分销商

名称：长城国瑞证券有限公司

住所：福建省厦门市莲前西路 2 号莲富大厦 17 楼

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 379 号金穗大厦 8 楼 A 区

法定代表人：王勇

联系人：殷泓

联系电话：021-63131101

传真：021-50805262

### 四、律师事务所

名称：浙江圣文律师事务所

住所：浙江省嘉兴市中山西路 527 号财富广场 25 楼

法定代表人：章建伟

经办律师：罗智华、费惠德

联系电话：0573-82722658

传真：0573-82722680

## 五、会计师事务所

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼（B2）座 301 室

负责人：王子龙

经办注册会计师：刘晓磊、刘勇

联系电话：010-88312386

传真：010-88312386

## 六、资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

法定代表人：吴金善

评级人员：钟月光、王安娜

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

## 七、受托管理人

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：李梅

联系人：王钢

联系电话：021-33389733

传真：021-33389955

## 八、募集资金专项账户/专项偿债账户监管银行

名称：上海浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行

负责人：沈建伟

住所：嘉兴市环城西路 225 号

联系人：沈丹薇

电话：0573-82099541

传真：0573-82099543

## 九、申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

## 十、公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

总经理：高斌

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 十一、簿记管理人收款银行

账户名称：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司上海淮海中路第二支行

银行账户：1001221019013334611

汇入行人行支付系统号：102290022101

联系人：黄亚辉

联系电话：010-88085894

## 第十三节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告和审计报告及最近一期财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 资信评级报告；
- (五) 债券持有人会议规则；
- (六) 债券受托管理协议；
- (七) 中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、查阅地点

本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书及摘要。

（本页无正文，为《佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）上市公告书之盖章页）



发行人：佳源创盛控股集团有限公司

2016年9月19日

（本页无正文，为《佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）上市公告书之盖章页）

主承销商、簿记管理人：申万宏源证券承销保荐有限责任公司

