

**佳源创盛控股集团有限公司**

**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。

亚太（集团）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、宏观经济与国家房地产调控政策的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的实际投资收益具有一定的不确定性。

近十年来，中央和地方政府综合运用信贷、税收、限购、土地等调控政策，抑制房地产市场的投机需求，保持房地产市场的健康稳定发展。由于房地产业的发展与国家房地产调控政策密切相关，在本次债券存续期内，如果国家出台或调整房地产调控政策，可能对发行人的经营及发展带来较大的影响。

### 二、挂牌转让后的交易流通

本次债券已在上海证券交易所上市流通或挂牌转让。证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司无法保证本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

### 三、发行主体与本次债券评级、跟踪评级

截至本报告签署之日，经联合信用评级有限公司对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）、佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）、佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）和佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）的评定，公司主体信用等级为 AA，上述债券信用等级为 AA，评级展望均为稳定；佳源创盛控股集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）无评级。

截止本报告签署之日，联合信用评级有限公司分别出具了《佳源创盛控股集团有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》和《佳源创盛控股集团有限公司非公开公司债券 2018 年跟踪评级报告》，公司主体信用等级为 AA，上述债券信用等级为 AA，评级展望均为稳定。上述信用评级表示本次债券偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本次债券存续期内，若因市场环境发生变化等不可控制的因素，公司不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本次债券的本息按期兑付。

资信评级机构将在本次债券存续期内，每年公告年报后 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。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。跟踪评级结果会同时在资信评级机构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，并报送公司、监管部门、交易机构等。如果未来资信评级机构调低公司主体或者本次债券的信用等级，本次债券的市场价格将可能发生波动从而对本次债券的投资者造成损失。

#### 四、债券持有人会议决议的效力与约束力

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有本次债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人、持有无表决权的本次债券之债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券，均视为同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》及与债券受托管理人签订的《债券受托管理协议》。

#### 五、本次债券为无担保债券

本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

#### 六、发行人受限资产及对外担保

截至2018年12月31日，公司所有权或使用权受限的资产账面价值为1,682,698.08万元。本次债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于资产抵押权人或质权人。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2018年12月31日，发行人按揭贷款担保余额为1,562,163.59万元。此外，截至2018年12月31日，发行人及其子公司对关联方提供的担保余额为54,194.87万元，对外担保余额为39,116.40万元。如果被担保人在债务到期时违约，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。

#### 七、发行人去存货化的风险

截至2017年末及2018年末，公司存货余额分别为3,819,915.44万元和

4,907,690.56 万元，占公司总资产的比例分别为 54.39%和 53.27%。公司存货主要为房地产类存货和待售的电器商品，其中房地产类存货主要包括已建成尚未出售的开发产品和房地产项目开发中的开发成本。2018 年末公司存货余额较上年末增 28.48%，主要是随着房地产业务规模的增长，使得开发成本和开发产品的规模增长。公司的房地产开发项目受宏观经济与国家政策的影响较大，未来如果房地产行业继续调控，使国内房地产供需关系进一步改变，则可能对公司房地产项目的销售产生较大负面影响，进而导致房地产类存货的出售或变现存在一定的不确定性。

#### 八、经营性现金流波动的风险

公司最近两年经营活动产生的现金流量净额分别为 324,769.12 万元和 116,101.29 万元。2018 年公司经营活动产生的现金流量净额较上年减少 64.25%，主要系公司经营活动投入规模增大所致。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。

#### 九、主要业务区域房地产市场风险

发行人目前的土地储备主要集中在杭州、宁波、嘉兴、湖州、青岛、重庆等一二线城市，如上述区域对商用物业和住宅的需求或价格下跌，发行人面临的去库存压力会增大，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。

#### 十、持续控制好资产负债率水平的风险

近两年发行人资产负债率分别 79.09%和 78.01%，资产负债率处于较高水平。

#### 十一、其他应收款余额较大的风险

最近两年，发行人其他应收款余额分别为 713,149.49 万元和 693,831.95 万元，占总资产的比例分别为 10.16%和 7.53%。发行人其他应收款主要是应收关联方及第三方的款项，虽然该部分其他应收款难以收回的风险较低，但如果发行人的关联方或第三方长期、大量拖欠相关款项，导致发行人不能收回或不能及时收回其他应收款，将可能占用发行人流动资金，从而增加发行人的财务风险，影响发行人的偿债能力。

#### 十二、子公司收购事项

2017 年 3 月 8 日，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”）与中农国信控股集团有限公司（以下简称“中农国信控股”）签署《中国摩（重庆）项目合作协议书》，协议约定浙江佳源作为战略投资者与中农国信控股共同开发中国摩（重庆）项目。中国摩（重庆）项目于购买日以公允价值计算的资产总额和资产净额分别占发

行人 2016 年 12 月 31 日经审计的资产总额和资产净额的 18.41%和 46.52%，均未达 50%，该项目收购事项不构成重大资产重组。

该项目的收购增加了发行人的项目及土地储备，其涉及的子项目也丰富了发行人的业务板块，在一定程度上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。但同时该项目尚未完工，后续仍需进行较大的投资，在建设过程中会对发行人的现金流带来一定的压力。

2017 年 2 月，发行人子公司浙江佳源申城房地产集团有限公司和自然人于曦华、于弘泽等多方在青岛市崂山区签订《青岛朱家洼项目合作协议》，约定由浙江佳源申城房地产集团有限公司受让于曦华、于弘泽持有的青岛曦华富利置业有限公司（后改名为珠海横琴曦华富利置业有限公司）90%的股权。珠海横琴曦华富利置业有限公司购买日以公允价值计算的资产总额和资产净额分别占发行人 2016 年 12 月 31 日经审计的资产总额和资产净额的 9.60%和 39.61%，均未达 50%，本次交易不构成重大资产重组。对珠海横琴曦华富利置业有限公司的收购丰富了公司的项目和土地储备，有利于公司对青岛市场的开发，但同时由于该项目投入较大，且后期建设仍需要较多的资金支持，对发行人的现金流也会带来较大的压力。

### 十三、转让上海区域项目

2018 年 11 月 27 日，基于整体地产业务经营区域的战略布局，发行人子公司浙江佳源申城房地产集团有限公司将其持有的上海业源企业咨询有限公司 90%的股权以人民币 31,500.00 万元的价格转让给香港沪源发展有限公司。涉及的三个项目公司分别为上海祥源房地产开发有限公司、上海东源房地产开发有限公司、上海定源房地产开发有限公司。上述三家公司转让日的总资产合计为 247,348.29 万元，所有者权益为 40,055.38 万元，2018 年 1 月至转让时的合计营业收入 28,614.04 万元，净利润 9,244.5 万元，占发行人 2018 年末总资产比重为 2.68%，占所有者权益比重为 1.98%，占 2018 年度营业收入比重为 1.14%，占净利润比重为 4.9%，总体占比较小。截至本报告出具之日，相关的资产转让已经完成。此次上海项目的转让，会对发行人未来上海区域的收入产生影响，进而对发行人的偿债能力造成一定的影响。

### 十四、发行人多元化经营的风险

发行人目前主要业务板块包括电器零售、房地产、物业管理等。部分业务板块间的关联性不大，对发行人业务管理水平和人员专业素质都提出较高要求。同时网络销售等新兴渠道的异军突起，对实体家电卖场的经营造成了一定冲击，对发行人未来经营将产生一定

影响。若发行人未来在内部管理和员工专业培训等方面未能与业务发展保持一致，或者未能有效应对线上零售兴起带来的挑战，发行人新业务板块的稳健发展将受到影响，可能产生多元化经营的风险。

### 十五、发行人股权质押事项

随着发行人业务规模不断扩大，为拓宽融资渠道，保证公司业务顺利开展，发行人实际控制人及部分子公司股权存在为公司融资提供质押担保情形，如债务人未能清偿借款致使金融机构行使设定于发行人股权上的质权权利，发行人股权结构将发生变更，发行人的正常经营将可能会受到不利影响。

截至2018年12月31日，发行人合并范围内公司股权被质押情况如下：

股权被质押公司名称	质押股权金额（万元）	占被质押公司比例（%）	质权人	质押期限
青岛领世华府地产有限公司	1,890.00	70.00	中信信托	2018-6-28至2020-7-26
珠海横琴曦华富利置业有限公司	1,620.00	90.00	中信信托	2018-6-28至2020-7-26
威海市祥源房地产开发有限公司	2,000.00	100.00	国通信托	2018-3-26至2019-9-30
嘉兴湘源房地产开发有限公司	5,500.00	100.00	民生银行	2018-12-6至2020-12-4
海宁市佳鸿房地产开发有限公司	12,600.00	63.00	粤财信托	2018-12-28至2019-12-28
台州贝利豪成置业有限公司	11,500.00	57.50	浙江华融	2018-12-13至2020-12-14
苍南国源房地产开发有限公司	8,000.00	80.00	爱建信托	2017-12-22至2019-12-28
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	3,680.00	36.80	平安银行	2018-12-27至2021-12-24
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	2,090.00	20.90	平安银行	2018-12-27至2021-12-24
杭州蓝源置业有限公司	4,000.00	80.00	大连银行	2018-1-1至2019-1-22
杭州城源房地产开发有限公司	2,090.00	100.00	爱建信托	2018-7-25至2019-7-25
杭州湘源房地产开发有限公司	4,400.00	55.00	邮储银行杭州分行	2017-9-4至2020-8-10
杭州振明置业有限公司	1,000.00	100.00	平安银行	2018-9-30至2021-9-30
杭州铭源房地产开发有限公司	8,000.00	100.00	万向信托	2018-6-13至2019-6-12

湖州诚源房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	东方资产浙江省分公司	2017-1-18至2020-1-17
重庆佳源立信置业有限公司	600.00	6.00	国通信托	2018-8-1至2021-7-31
重庆佳源立信置业有限公司	9,000.00	90.00	国通信托	2018-8-1至2021-7-31
三五美国摩(重庆)发展有限公司	3,750.00	37.50	东方资产	2017-9-6至2020-7-30
重庆中农国信置业有限公司	9,000.00	90.00	东方资产	2017-7-31至2020-7-31

## 十六、关联方股价波动及成交量波动的风险

2018年1月17日，发行人实际控制人沈玉兴先生通过明源集团投资有限公司（以下简称“明源投资”）控制的佳源国际控股有限公司（以下简称“佳源国际”，香港联合交易所股份代码：02768）的股份交易价格及成交量出现不寻常波动。根据佳源国际公告，由于佳源国际股份的交易价格于2019年1月17日出现不寻常波动及急跌，若干证券经纪人就明源投资所持的若干股份强制执行部分股份押记及/或孖展融资，导致于2019年1月17日在香港联合交易所强制出售明源投资所持合共93,620,000股佳源国际股份。由于上述强制出售，于2019年1月17日，沈先生实际控制的佳源国际股权由约55.65%削减至约51.92%。根据佳源国际于2019年1月15日举行的股东特别大会批准自沈先生收购物业管理业务，佳源国际于2019年1月21日已配发50,180,189股代价股份予明源投资，且由于上述发行及配发，沈先生于2019年1月21日实际控制的佳源国际股权由约51.92%增加至约52.86%。自2016年3月8日佳源国际股份上市及开始买卖起，沈先生实际控制的佳源国际股份始终占已发行股本50%以上。

除发行人之外，发行人实际控制人控制了多家企业，其中包括一些公众公司，该等发行人关联方如发生市值大幅减少、实际控制人失去控制权、大额亏损或债务违约等重大不利变化，可能会影响金融市场对发行人的信心，造成本次债券二级市场交易价格的波动，同时，削弱发行人的外部融资能力，进而对发行人的现金流和偿债能力产生不利影响。

## 目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	11
第一节 公司及相关中介机构简介	13
一、 公司基本信息	13
二、 信息披露事务负责人	13
三、 信息披露网址及置备地	13
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	14
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	14
六、 中介机构情况	14
第二节 公司债券事项	15
一、 债券基本信息	15
二、 募集资金使用情况	17
三、 报告期内资信评级情况	20
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	21
五、 偿债计划	22
六、 专项偿债账户设置情况	23
七、 报告期内持有人会议召开情况	24
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	24
第三节 业务经营和公司治理情况	26
一、 公司业务和经营情况	26
二、 投资状况	29
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	29
四、 公司治理情况	29
五、 非经营性往来占款或资金拆借	30
第四节 财务情况	30
一、 财务报告审计情况	30
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	30
三、 合并报表范围调整	36
四、 主要会计数据和财务指标	36
五、 资产情况	38
六、 负债情况	40
七、 利润及其他损益来源情况	44
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	44
九、 对外担保情况	44
第五节 重大事项	44
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	44
二、 关于破产相关事项	44
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	44
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	45
五、 其他重大事项的信息披露情况	45
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	50
一、 发行人为可交换债券发行人	50
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	50
三、 发行人为绿色公司债券发行人	50

四、发行人为永续期公司债券发行人 .....	50
五、其他特定品种债券事项 .....	50
第七节    发行人认为应当披露的其他事项 .....	50
第八节    备查文件目录 .....	51
财务报表 .....	53
附件一：    发行人财务报表 .....	53
担保人财务报表 .....	67

## 释义

公司、本公司、发行人、佳源集团	指	佳源创盛控股集团有限公司
浙江佳源	指	浙江佳源房地产集团有限公司
五星电器	指	江苏五星电器有限公司
控股股东、实际控制人	指	沈玉兴
本次债券、本次公司债券	指	佳源创盛控股集团有限公司公开发行 <b>2016</b> 年公司债券、佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 <b>2016</b> 年公司债券和佳源创盛控股集团有限公司 <b>2018</b> 年非公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券	指	佳源创盛控股集团有限公司公开发行 <b>2016</b> 年公司债券（第一期）、佳源创盛控股集团有限公司公开发行 <b>2016</b> 年公司债券（第二期）、佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 <b>2016</b> 年公司债券（第一期）、佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 <b>2017</b> 年公司债券（第一期）和佳源创盛控股集团有限公司 <b>2018</b> 年非公开发行公司债券（第一期）
主承销商	指	申万宏源证券有限公司和天风证券股份有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构、登记托管机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《债券受托管理协议》	指	《佳源创盛控股集团有限公司公开发行 <b>2016</b> 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充；《佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 <b>2016</b> 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充；《佳源创盛控股集团有限公司 <b>2018</b> 年非公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	《佳源创盛控股集团有限公司公开发行 <b>2016</b> 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充；《佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 <b>2016</b> 年公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充；《佳源创盛控股集团有限公司 <b>2018</b> 年非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
认购人、投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本次债券的主体
会计师事务所	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构	指	联合信用评级有限公司和大公国际资信评估有限公司
联合评级	指	联合信用评级有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
《公司章程》	指	《佳源创盛控股集团有限公司章程》

《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》
募集资金专户、专项偿债账户	指	发行人在浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行开立的专项用于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）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户；发行人在恒丰银行股份有限公司嘉兴分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司公开发行2016年公司债券（第二期）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户；发行人在浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户；发行人在恒丰银行股份有限公司嘉兴分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户；发行人在中国民生银行股份有限公司杭州分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户
最近两年	指	2017年度及2018年度
最近一年、近一年、报告期	指	2018年
工作日	指	中国的商业银行对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/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	佳源创盛控股集团有限公司
中文简称	佳源集团
外文名称（如有）	Jiayuan Chuangsheng Holding Group Co., Ltd
外文缩写（如有）	Jiayuan Group
法定代表人	沈宏杰
注册地址	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
办公地址的邮政编码	314050
公司网址	<a href="http://www.zjjiayuan.com.cn/">http://www.zjjiayuan.com.cn/</a>
电子信箱	<a href="mailto:zjjiayuan@zjjiayuan.com.cn">zjjiayuan@zjjiayuan.com.cn</a>

### 二、信息披露事务负责人

姓名	王莉伟
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事、副总裁
联系地址	浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室
电话	0573-82821731
传真	0573-82209855
电子信箱	<a href="mailto:cap@zjjiayuan.com.cn">cap@zjjiayuan.com.cn</a>

### 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>
年度报告备置地	浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室

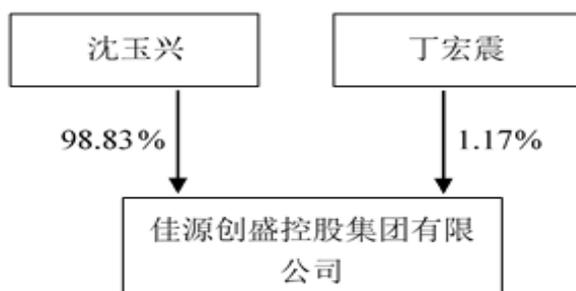
#### 四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：沈玉兴

报告期末实际控制人名称：沈玉兴

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	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市西城区车公庄大街9号院1号楼（B2）座301室
签字会计师姓名	刘勇、赵晓磊

##### （二）受托管理人/债权代理人

债券代码	136648; 136649; 136751; 136752; 135868; 135869; 145602; 145606
债券简称	16 佳源 01; 16 佳源 02; 16 佳源 06; 16 佳源 07; 16 佳源 03; 16 佳源 04; 17 佳源 01; 17 佳源 02
名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	上海市徐汇区长乐路989号45层
联系人	王钢
联系电话	021-33389733

债券代码	150626
债券简称	18 佳源 01
名称	天风证券股份有限公司
办公地址	上海浦东新区兰花路 333 号世纪大厦
联系人	俞子耀、张江峰
联系电话	021-68812687

### （三）资信评级机构

债券代码	136648; 136649; 136751; 136752; 135868; 135869; 145602; 145606
债券简称	16 佳源 01; 16 佳源 02; 16 佳源 06; 16 佳源 07; 16 佳源 03; 16 佳源 04; 17 佳源 01; 17 佳源 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

### （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	136648	136649	136751	136752	135868	135869	145602	145606	150626
2、债券简称	16 佳源 01	16 佳源 02	16 佳源 06	16 佳源 07	16 佳源 03	16 佳源 04	17 佳源 01	17 佳源 02	18 佳源 01
3、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）（品种一）	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）（品种二）	佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）（品种一）	佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）（品种二）	佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种一）	佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）（品种二）	佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）（品种一）	佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）（品种二）	佳源创盛控股集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第一期）
4、发行日	2016 年 8 月 23 日	2016 年 8 月 23 日	2016 年 10 月 18 日	2016 年 10 月 18 日	2016 年 9 月 27 日	2016 年 9 月 27 日	2017 年 7 月 6 日	2017 年 7 月 6 日	2018 年 9 月 25 日
5、是否设置回售条款	是	是	是	是	是	是	是	是	否
6、最近回售日	2019 年 8 月 23 日	不适用	不适用	2019 年 10 月 18 日	不适用	不适用	2019 年 7 月 8 日	2019 年 7 月 8 日	不适用

7、到期日	2021年8月23日	2019年8月23日	2019年10月18日	2021年10月18日	2018年9月27日	2019年9月27日	2020年7月6日	2020年7月6日	2019年9月25日
8、债券余额	15	2.4697	6.2	3.8	0	3.1	2.8	15	3.9
9、截至报告期末的利率(%)	6.40	7.20	7.20	6.40	8.00	8.15	8.15	8.50	8.00
10、还本付息方式	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。	采用单利按年计，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。
11、上市或转让的交易场所	上交所	上交所	上交所	上交所	上交所	上交所	上交所	上交所	上交所
12、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	面向合格机构投资者交易的债券	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	2018年8月23日，公司向投资者支付“16佳源01”第一年利息共计9,600.00万元。	2018年8月23日，公司向投资者支付“16佳源02”第一年利息共计6,200.00万元，兑付投资者提前回售部分公司债券的本金75,303.40万元。	2018年10月18日，公司向投资者支付“16佳源06”第一年利息共计3,844.00万元。	2018年10月18日，公司向投资者支付“16佳源07”第一年利息共计2,432.00万元。	2018年9月27日，公司向投资者支付“16佳源03”第一年利息共计1,600.00万元，兑付投资者提前回售部分公司债券的本金20,000.00万元，本期债券本金已全部兑付。	2018年9月27日，公司向投资者支付“16佳源04”第一年利息共计3,500.00万元，兑付投资者提前回售部分公司债券的本金19,000.00万元。	2018年7月6日，公司向投资者支付“17佳源01”第一年利息共计3,120.00万元，兑付投资者提前回售部分公司债券的本金11,000.00万元。	2018年7月6日，公司向投资者支付“17佳源02”第一年利息共计12,750.00万元。	暂未付息兑付。
14、调整票面利率	无	2018	2018	无	2018	2018	2018	无	无

率选择权的触发及执行情况		年7月26日，公司行使票面利率调整选择权，上调“16佳源02”的票面利率，上调幅度为100个基点，即“16佳源02”后续期限票面利率为7.20%。	年9月12日，公司行使票面利率调整选择权，上调“16佳源06”的票面利率，上调幅度为100个基点，即“16佳源02”后续期限票面利率为7.20%。		年8月29日，公司行使票面利率调整选择权，上调“16佳源03”的票面利率，上调幅度为15个基点，即“16佳源03”后续期限票面利率为8.15%。	年8月29日，公司行使票面利率调整选择权，上调“16佳源04”的票面利率，上调幅度为115个基点，即“16佳源04”后续期限票面利率为8.15%。	年6月7日，公司行使票面利率调整选择权，上调“17佳源01”的票面利率，上调幅度为15个基点，即“17佳源01”后续期限票面利率为8.15%。		
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无	部分投资者行使回售选择权，回售数量为75.3034万手，回售金额为人民币75,303.40万元。	无投资者行使回售选择权。	无	部分投资者行使回售选择权，回售数量为20万手，回售金额为人民币20,000.00万元，本期债券本金已全部兑付。	部分投资者行使回售选择权，回售数量为19万手，回售金额为人民币19,000.00万元。	部分投资者行使回售选择权，回售数量为11万手，回售金额为人民币11,000.00万元。	无	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无	无	无	无	无	无	无	无	无
17、可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	无	无	无	无	无	无	无	无	无
18、其他特殊条款的触发及执行情况	无	无	无	无	无	无	无	无	无

## 二、募集资金使用情况

单位：万元 币种：人民币

债券代码：136648；136649；136751；136752

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 02；16 佳源 06；16 佳源 07
募集资金专项账户运作情况	公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储、划转活动。公司、受托管理人分别与浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和恒丰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》，规定浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和恒丰银行股份有限公司嘉兴分行监督募集资金的使用情况。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户均运作不存在异常。
募集资金总额	350,000.00
募集资金期末余额	6.31
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告签署之日，本次债券募集资金已用于偿还 25.01 亿元金融机构借款，剩余部分用于补充公司营运资金。公司在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，将本次债券所募集资金划拨至发行人子公司，各子公司将资金用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充营运资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	公司于 2017 年 9 月 7 日收到浙江监管局下发的《监管关注函》（浙证监函(2017)351 号），该函提到“2016 年 8 月 25 日，将募集资金 502.75 万元汇给自然人徐凌雄，将募集资金 502.75 万元汇给自然人吕杰，用于归还该两人借款”。经核查，8 月 25 日，公司将 44975 万元募集资金按规定的用途划转至子公司海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司用于归还方正信托借款，该笔募集资金使用情况与披露的募集资金用途、金额一致。在实际操作中，海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司财务人员在征得方正信托同意的情况下，为简便操作，直接将该笔借款监管账户中留存的部分保证金（金额为 1005 万元）用于偿还借款，剩余部分（金额为 43970 万元）由转入海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司的募集资金支付。因此在账务上形成了募集资金中的 1005 万元归还员工投资款的情况。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	针对上述问题，公司采取了以下整改措施：（一）针对上述问题，公司高度重视，会同亚太会计师事务所、申万宏源证券有限公司等机构，对照前期自查中发现的问题及专项检查中发现的问题进行了深入细致的核查。同时对照有关法律、法规的规定和要求，逐条进行分析，并落实整改措施、整改责任人。（二）组织总部资金运营部、财务管理部学习《公司债券发行与交易管理办法》与《上海证券交易所公司债券上市规则》，特别是涉及的募集资金使用条款及信息披露部分进行重点研讨、强化培训。公司信息披露部门及信息披露事务联系人已按要求进行了深刻自查及反省。（三）公司于 2016 年 6 月 3 日颁布了《债券募集资金使用与管理制度》与《债券信息披露管理制度》，要求相关职能部门在实际工作中执行到位，并进行不定期检查。2017 年 7 月 16 日，公司根据实际情况及监管要求对以上两项管理制度再次进行了修订完善。目前，整改工作已完成。

单位：万元 币种：人民币

债券代码：135868；135869；145602；145606

债券简称	16 佳源 03；16 佳源 04；17 佳源 01；17 佳源 02
募集资金专项账户运作情况	公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储、划转活动。公司、受托管理人分别与浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和恒丰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》，规定浦东发展银行股份有限公司嘉兴分行和恒丰银行股份有限公司嘉兴分行监督募集资金的使用情况。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户均运作不存在异常。
募集资金总额	279,000.00
募集资金期末余额	3.43
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告签署之日，本次债券募集资金已用于偿还 25.73 亿元金融机构借款，剩余部分用于补充公司营运资金。公司在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，将本次债券所募集资金划拨至发行人子公司，各子公司将资金用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充营运资金。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	公司于 2017 年 9 月 7 日收到浙江监管局下发的《监管关注函》（浙证监函(2017)351 号），该函提到“公司于 2016 年 10 月 10 日将 8142 万元募集资金转借给关联方杭州墅源房地产开发有限公司，同年 10 月 27 日杭州墅源房地产开发有限公司将上述款项转回”。经核查，公司于 2016 年 10 月 10 日将 8142 万元支付给关联方杭州墅源房地产开发有限公司，实系募集资金误划所致。公司在发现上述误划后，马上向受托管理人申万宏源通报了此事，及时将资金转回募集资金专项账户，并确保该笔募集资金的专款专用。因此，不存在募集资金转借他人的情况。
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	针对上述问题，公司采取了以下整改措施：（一）针对上述问题，公司高度重视，会同亚太会计师事务所、申万宏源证券有限公司等机构，对照前期自查中发现的问题及专项检查中发现的问题进行了深入细致的核查。同时对照有关法律、法规的规定和要求，逐条进行分析，并落实整改措施、整改责任人。（二）组织总部资金运营部、财务管理部学习《公司债券发行与交易管理办法》与《上海证券交易所公司债券上市规则》，特别是涉及的募集资金使用条款及信息披露部分进行重点研讨、强化培训。公司信息披露部门及信息披露事务联系人已按要求进行了深刻自查及反省。（三）公司于 2016 年 6 月 3 日颁布了《债券募集资金使用与管理制度》与《债券信息披露管理制度》，要求相关职能部门在实际工作中执行到位，并进行不定期检查。2017 年 7 月 16 日，公司根据实际情况及监管要求对以上两项管理制度再次进行了修订完善。目前，整改工作已完成。

单位：万元 币种：人民币

债券代码：150626

债券简称	18 佳源 01
募集资金专项账户运作情况	公司开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储、划转活动。公司、受托管理人与中国民生银行股份有限公司杭州分行签订《募集资金专项账户监管协议

	》，规定中国民生银行股份有限公司杭州分行监督募集资金的使用情况。截至本报告披露日，公司债券募集资金专项账户均运作不存在异常。
募集资金总额	39,000.00
募集资金期末余额	100.16
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	截至本报告签署之日，本次债券募集资金扣除发行成本后的 3.88 亿元已全部用于偿还公司债券。公司在严格遵循公司的资金管理制度及相关法律法规的基础上，将本次债券所募集资金划拨至前次公司债券专项偿债账户用于偿还到期公司债券。
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	136648; 136649; 136751; 136752	135868; 135869; 145602; 145606
债券简称	16 佳源 01; 16 佳源 02 ; 16 佳源 06; 16 佳源 07	16 佳源 03; 16 佳源 04 ; 17 佳源 01; 17 佳源 02
评级机构	联合信用评级有限公司	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018 年 6 月 22 日	2018 年 6 月 22 日
评级结果披露地点	上海证券交易所	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA	AA
评级结论（债项）	AA	AA
评级展望	稳定	稳定
是否列入信用观察名单	否	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不变，未对投资者权益产生影响	不变，未对投资者权益产生影响

#### （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	011800630.IB; 011801193.IB; 011801765.IB
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	18 佳源创盛 SCP001; 18 佳源创盛 SCP002; 18 佳源创盛 SCP003
主体评级差异的评级机构	大公国际资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018 年 12 月 20 日
评级结论（主体）	AA+

标识所代表的含义	偿债环境好；财富创造能力极强；可用偿债来源偏离度极小；偿债能力极强
----------	-----------------------------------

#### 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

债券代码：136648；136649；136751；136752

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 02；16 佳源 06；16 佳源 07
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为相关债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	已严格遵照执行。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：135868；135869；145602；145606

债券简称	16 佳源 03；16 佳源 04；17 佳源 01；17 佳源 02
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为相关债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	已严格遵照执行。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

债券代码：150626

债券简称	18 佳源 01
其他偿债保障措施概述	为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司已为相关债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，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，形成了一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内其他偿债保障措施的执行情况	已严格遵照执行。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是

## 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

债券代码：136648；136649；136751；136752

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 02；16 佳源 06；16 佳源 07
偿债计划概述	公司已于 2018 年 8 月 23 日按照债券募集说明书的约定，向投资者足额支付 16 佳源 01、16 佳源 02 上一计息年度的利息以及 16 佳源 02 投资者回售部分公司债券本金。公司已于 2018 年 10 月 18 日按照债券募集说明书的约定，向投资者足额支付 16 佳源 06、16 佳源 07 上一计息年度的利息。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：135868；135869；145602；145606

债券简称	16 佳源 03；16 佳源 04；17 佳源 01；17 佳源 02
偿债计划概述	公司已于 2018 年 9 月 27 日按照债券募集说明书的约定，向投资者足额支付 16 佳源 03、16 佳源 04 上一计息年

	度的利息以及 16 佳源 03、16 佳源 04 投资者回售部分公司债券本金，16 佳源 03 已全额兑付完毕。公司已于 2018 年 7 月 6 日按照债券募集说明书的约定，向投资者足额支付 17 佳源 01、17 佳源 02 上一计息年度的利息以及 17 佳源 01 投资者回售部分公司债券本金。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：150626

债券简称	18 佳源 01
偿债计划概述	截至本报告签署之日，18 佳源 01 尚不涉及付息兑付。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

## 六、专项偿债账户设置情况

适用  不适用

债券代码：136648；136649；136751；136752

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 02；16 佳源 06；16 佳源 07
账户资金的提取情况	公司已按照募集说明书的约定，于 16 佳源 01、16 佳源 02、16 佳源 06、16 佳源 07 付息日前两个工作日将当年度应支付的利息归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付各期债券上一计息年度的利息。
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）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：135868；135869；145602；145606

债券简称	16 佳源 03；16 佳源 04；17 佳源 01；17 佳源 02
账户资金的提取情况	公司已按照募集说明书的约定，于 16 佳源 03、16 佳源 04 付息日前两个工作日将当年度应支付的利息及 16 佳源 03 投资者回售部分公司债券本金归集至专项偿债账户，并通过专项偿债账户按时足额支付各期债券上一计息年度的利息。
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）	无
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：150626

债券简称	18 佳源 01
账户资金的提取情况	本期债券尚不涉及本息兑付。
专项偿债账户的变更、变化	无

情况及对债券持有人利益的影响（如有）	
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

## 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	136648; 136649; 136751; 136752	135868; 135869; 145602; 145606	150626
债券简称	16 佳源 01; 16 佳源 02; 16 佳源 06; 16 佳源 07	16 佳源 03; 16 佳源 04; 17 佳源 01; 17 佳源 02	18 佳源 01
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司	申万宏源证券有限公司	天风证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	<p>针对公司经营范围变更事项，债券受托管理人于2018年3月20日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>2018年6月28日，债券受托管理人在上海证券交易所网站披露了本次债券的2017年度受托管理事务报告。</p> <p>针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项，债券受托管理人于2018年8月9日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人增加注册资本及收购上市公司深圳美丽生态股份有限公司股权事项，债券受托管理人于2018年8月16日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十事项，债券受托管理人于2018年9月13日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人控股股东</p>	<p>针对公司经营范围变更事项，债券受托管理人于2018年3月20日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>2018年6月28日，债券受托管理人在上海证券交易所网站披露了本次债券的2017年度受托管理事务报告。</p> <p>针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十事项，债券受托管理人于2018年8月9日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人增加注册资本及收购上市公司深圳美丽生态股份有限公司股权事项，债券受托管理人于2018年8月16日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之四十事项，债券受托管理人于2018年9月13日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人控股股</p>	<p>针对公司关联企业股价不寻常波动事项，债券受托管理人于2019年1月25日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对公司同一实际控制人控制的关联企业佳源国际控股有限公司在香港联合交易所披露了内幕信息事项，债券受托管理人于2019年2月11日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对公司法定代表人、董事会成员、高级管理人员变动和债券信息披露负责人发生变动事项，债券受托管理人于2019年3月19日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对京东商城电子商务有限公司向公司购买江苏五星电器有限公司部分股权事项，债券受托管理人于2019年4月23日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p>

	<p>及实际控制人解除股权质押事项，债券受托管理人于2019年1月7日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人关联企业股价不寻常波动事项，债券受托管理人于2019年1月24日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人关联企业公告事项，债券受托管理人于2019年1月29日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人法定代表人、董事会成员、高级管理人员变动及发行人公司债券信息披露负责人发生变动事项，债券受托管理人于2019年3月25日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对京东商城电子商务有限公司收购江苏五星电器有限公司部分股权事项，债券受托管理人于2019年4月24日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p>	<p>东及实际控制人解除股权质押事项，债券受托管理人于2019年1月7日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人关联企业股价不寻常波动事项，债券受托管理人于2019年1月24日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人关联企业公告事项，债券受托管理人于2019年1月29日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对发行人法定代表人、董事会成员、高级管理人员变动及发行人公司债券信息披露负责人发生变动事项，债券受托管理人于2019年3月25日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p> <p>针对京东商城电子商务有限公司收购江苏五星电器有限公司部分股权事项，债券受托管理人于2019年4月24日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。</p>	
履行职责时是否存在利益冲突情形	否	否	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	无	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	2018年6月29日，债券受托管理人在上海证券交易所网站披露了本次债券的2017年度受托管理事务报告。	2018年6月29日，债券受托管理人在上海证券交易所网站披露了本次债券的2017年度受托管理事务报告。	截止本报告签署之日，本期债券暂无需要披露定期受托事务管理报告的情形。

### 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

2016年7月，公司取得江苏五星电器有限公司及其子公司的全部股权。由于五星电器2015年度所产生的营业收入占发行人营业收入的比例达50%以上，公司的主营业务范围发生变化，构成重大资产重组事项。因此，在房地产业务之外，公司主营业务范围还包括“电器零售”业务。由于公司目前主营业务结构发生变化，“电器零售业务”提供了超过一半的营业收入，根据2011年第三次修订的《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准和中国证监会2012年10月26日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），发行人属于“F52-零售业”。

公司营业执照载明的经营范围：股权投资；实业投资；房地产开发、经营；投资管理；企业管理咨询服务；房地产中介服务；自有房屋租赁服务。（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）

目前公司的主营业务以电器零售业务、房地产开发与销售业务为主。

##### 1、公司电器零售业务概况

公司的电器零售业务主要通过其旗下的五星电器开展。五星电器是我国领先的现代家电零售连锁企业，是我国规模最大的家电零售品牌之一。其在江苏、安徽、浙江、河南、四川、云南、福建、山东等八个省份拥有专业连锁卖场598家，同时开设网上自营商城“五星享购”（www.5star.cn），立足线下，拓展线上，从多渠道满足顾客需求。其员工以热情、专业的服务，化解现代生活的科技压力，向消费者提供家庭生活电器和个人电子设备解决方案。

经过近20年的积累，五星电器在各地拥有良好的口碑，多年来稳居全国家电连锁企业前三强，2004年被评为“最具成长性的企业”，2008年在中国服务企业500强中排名第73名，同时获得“中国品牌500强”的荣誉。2012年五星电器被中国连锁经营协会评为中国连锁经营百强榜第18位，2014年中国家用电器商业协会授予其“国家电流通百强企业”称号。2016年被中国家用电器商业协会授予家电流通行业“突出贡献奖”，2018年被中国连锁经营协会授予“中国零售技术创新大奖”。

面对未来，五星电器正积极从“售卖商品”转向“售卖生活方式”，不断创新变革，打造互联网时代下的新五星。

##### 2、公司房地产开发与销售业务概况

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“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2018年12月底，公司已累计开发各类商住项目140个，累计开发面积逾3,468万平方米，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55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，公司全资子公司浙江佳源房地产集团有限公司自2009年以来已连续十一年入围中国房地产开发百强企业，自2013年以来已连续七年跻身中国房地产开发企业50强。同时，自2013年起，浙江佳源房地产集团已连续六年荣膺中国房地产开发企业品牌价值50强，2018年品牌测评价值达100亿元。

## （二） 经营情况分析

### 1. 各业务板块收入成本情况

单位：万元 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 (%)
电器零售收入	1,267,706.27	1,043,862.42	17.66	50.30	1,204,806.08	979,256.83	18.72	50.38
房地产收入	1,159,837.78	819,720.95	29.32	46.02	1,123,305.57	857,872.93	23.63	46.97
物业费及停车费	22,802.40	17,636.94	22.65	0.90	16,593.79	13,063.85	21.27	0.69
租金收入	10,810.75	0.00	100.00	0.43	10,589.32	0.00	100.00	0.44
智能家居收入	28,234.66	17,419.05	38.31	1.12	10,352.43	6,683.92	35.44	0.43
建筑设计收入	2,131.13	1,694.46	20.49	0.08	1,924.73	1,511.34	21.48	0.08
其他业务	28,689.07	14,555.99	49.26	1.14	23,976.71	9,723.32	59.45	1.00
合计	2,520,212.07	1,914,889.83	24.02	-	2,391,548.62	1,868,112.18	21.89	-

### 2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
电器零售收入	1,267,706.27	1,043,862.42	17.66	5.22	6.60	-5.68
房地产收入	1,159,837.78	819,720.95	29.32	3.25	-4.45	24.10
合计	2,427,544.06	1,863,583.38	23.23	4.27	1.44	10.16

不适用的理由：无

## 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原因。

无

**（三） 主要销售客户及主要供应商情况**

向前五名客户销售额 9,636.18 万元，占年度销售总额 0.38%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 3,970.24 万元，占年度销售总额 0.16%。

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 227,427.86 万元，占年度采购总额 7.42%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 151,319.14 万元，占年度采购总额 4.93%。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**

中国经济发展已进入新时代，由高速增长转向高质量增长，呈现出“总体平稳、稳中有进”的新态势。公司将持续关注国内外经济形势的变化和趋势，牢牢把握政策和市场机会，继续以“做品质生活的引领者”为愿景实现创新驱动，深入贯彻“品质是硬道理的核心价值观”，坚定不移地走“多元化、国际化、证券化、稳健化”为原则的发展道路，积极寻求突破，实现增长与发展：

1.以房地产为主业，抓住政策契机聚焦并积极布局长三角都市圈，依托长三角都市圈

的战略布局，通过多元渠道获取更优质的资源和项目，实现规模和效益的双重增长。

2.通过开放五星集团这一经营平台，引进京东为战略合作伙伴开展线上、线下融合，形成以线下真实体验、品牌信誉、物流配送等优势来支持线上销售，以优质产品为依托的“互联网+服务”模式实现共赢发展。同时双方将继续深化已形成的“超级体验店项目”合作，通过打造若干个由五星电器和京东双品牌背书开设的实体店的方式，全渠道联合发力，找到可复制模式进行扩张，形成独特的竞争优势。此外，双方还将利用各自品牌优势共同开发产业园项目，探索基于人、商品、场景三者的数字化商业园，开辟数字化房产蓝海。

3. 紧密跟随国家有关“土十条”、“海绵城市”、“特色小镇”等政策机遇，利用美丽生态上市公司这一多年积累的经营平台及上市带来的业务品牌知名度和资金运用能力，通过提升专业能力、加强研发力度、引进社会资源和实施战略合作，积极拓展生态环保、市政基础建设领域业务，以实现公司业务的稳步、规模增长，并实现与合作伙伴在业务拓展、技术合作等方面的共赢。通过进一步巩固传统业务领域的地位和规模，为新型业务的发展奠定基础。未来与地产主业协同，在优质土地拓展，市政配套建设等方面为主业持续发展发挥积极作用。

4.择机参与国有企业混合所有制改革，与国有资本实现优势互补、相互促进、共同发展。

5.以“医养结合、社区养老”为发展方向，借鉴海外市场成熟经验，探索医疗养老经营模式，实现新的盈利增长点并扩大品牌影响力。

## 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

性，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：

和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款，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：

无

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00，占合并口径净资产的比例（%）：0.00，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。

#### （一）企业会计准则变化引起的会计政策变更

本公司根据《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）及其解读和企业会计准则的要求编制2018年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

金额单位：元

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	27,597,146.00	应收票据及应收账款	265,168,426.02
应收账款	237,571,280.02		

应收利息	42,953,121.70		
应收股利	-	其他应收款	7,131,494,904.35
其他应收款	7,088,541,782.65		
固定资产	685,991,875.97	固定资产	685,991,875.97
固定资产清理	-		
在建工程	183,510,128.49	在建工程	183,510,128.49
工程物资	-		
应付票据	4,531,670,844.53	应付票据及应付账款	7,879,024,085.52
应付账款	3,347,353,240.99		
应付利息	194,903,209.41	其他应付款	3,272,838,510.74
应付股利	-		
其他应付款	3,077,935,301.33		
管理费用	701,602,509.80	管理费用	697,384,320.50
		研发费用	4,218,189.30

## （二）同一控制下企业合并调整比较报表

### 1、同一控制下企业合并的基本情况调整比较报表的原因

2018年1月，浙江万博汇投资管理有限公司（现已更名为浙江佳源商贸管理集团有限公司）将其实际持有的杭州鼎乔投资管理有限公司100%的股份以0元转让给本公司之子公司浙江佳源房地产集团有限公司。转让后，本公司将杭州鼎乔投资管理有限公司及其子公司浙江嘉乐置业有限公司纳入合并报表范围。

本公司与浙江万博汇投资管理有限公司在合并前后均受沈玉兴控制且该控制并非暂时性的，因此本公司对杭州鼎乔投资管理有限公司和浙江嘉乐置业有限公司的合并为同一控制下企业合并。根据《企业会计准则第2号——长期股权投资》、《企业会计准则第20号——企业合并》、《会计准则案例讲解（2016）》等相关规定，对于同一控制下的控股合并，应视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，体现在其合并财务报表上，即由合并后形成的母子公司构成的报告主体，无论是其资产规模还是其经营成果都应持续计算；编制合并财务报表时，无论该项合并发生在报告期的任一时点，合并利润表、合并现金流量表均反映的是由母子公司构成的报告主体自合并当期期初至合并日实现的损益及现金流量情况，相应地，合并资产负债表的留存收益项目，应当反映母子公司如果一直作为一个整体运行至合并日应实现的盈余公积和未分配利润的情况；对于同一控制下的控股合并，在合并当期编制合并财务报表时，应当对合并资产负债表的期初数进行调整，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

## 2、对比较报表财务状况和经营成果的影响

(1) 上述合并报表范围的变化对合并资产负债项目的影响数：

金额单位：元

2017年12月31日			
项目	调整后	调整前	差异
货币资金	7,848,647,532.21	7,834,681,714.70	13,965,817.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	33,228,178.00	33,228,178.00	
应收票据及应收账款	265,168,426.02	265,487,127.29	-318,701.27
预付款项	2,533,197,976.81	2,467,495,804.38	65,702,172.43
其他应收款	7,131,494,904.35	7,095,530,207.15	35,964,697.20
存货	38,199,154,429.49	37,453,428,770.06	745,725,659.43
其他流动资产	2,084,582,455.11	2,084,582,455.11	-
可供出售金融资产	743,889,386.18	743,889,386.18	-
持有至到期投资	4,999,500.00	4,999,500.00	-
长期股权投资	448,103,692.97	448,103,692.97	-
投资性房地产	6,317,024,269.83	6,317,024,269.83	-
固定资产	685,991,875.97	685,932,088.58	59,787.39
在建工程	183,510,128.49	183,510,128.49	-
无形资产	46,461,363.36	46,461,363.36	-
开发支出	50,774,883.17	50,774,883.17	-
商誉	500,843,628.97	500,843,628.97	-
长期待摊费用	128,800,578.88	128,800,578.88	-
递延所得税资产	234,973,404.78	226,623,599.06	8,349,805.72
其他非流动资产	2,785,540,858.56	2,785,540,858.56	-
资产总计	70,226,387,473.15	69,356,938,234.74	869,449,238.41
短期借款	999,476,920.31	999,476,920.31	-
应付票据及应付账款	7,879,024,085.52	7,599,001,123.15	280,022,962.37
预收款项	18,051,797,458.68	18,052,116,159.95	-318,701.27
应付职工薪酬	129,592,111.40	129,521,463.18	70,648.22
应交税费	1,379,214,070.44	1,379,211,313.94	2,756.50

其他应付款	3,272,838,510.74	2,845,132,116.08	427,706,394.66
一年内到期的非流动负债	3,158,094,000.00	3,158,094,000.00	-
其他流动负债	82,465,968.65	82,465,968.65	-
长期借款	12,160,515,844.45	11,960,515,844.45	200,000,000.00
应付债券	6,057,930,404.36	6,057,930,404.36	-
预计负债	5,549,500.00	5,549,500.00	-
递延收益	4,317,508.43	4,317,508.43	-
递延所得税负债	661,483,328.13	661,483,328.13	-
其他非流动负债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00	-
负债合计	55,542,299,711.11	54,634,815,650.63	907,484,060.48
实收资本	877,500,000.00	877,500,000.00	-
资本公积	3,384,857,360.95	3,384,857,360.95	-
其他综合收益	1,427,856,148.92	1,427,856,148.92	-
盈余公积	45,881,946.54	45,881,946.54	-
未分配利润	5,574,468,352.45	5,606,116,009.60	-31,647,657.15
归属于母公司所有者权益合计	11,310,563,808.86	11,342,211,466.01	-31,647,657.15
少数股东权益	3,373,523,953.18	3,379,911,118.10	-6,387,164.92
所有者权益合计	14,684,087,762.04	14,722,122,584.11	-38,034,822.07

（2）上述合并报表范围的变化对合并利润表项目的的影响数：

金额单位：元

2017年度			
项目	调整后	调整前	差异
营业收入	23,915,486,227.47	23,916,194,133.44	-707,905.97
营业成本	18,681,121,830.41	18,681,829,736.38	-707,905.97
税金及附加	482,493,407.11	481,623,452.49	869,954.62
销售费用	1,932,432,444.11	1,932,369,552.29	62,891.82
管理费用	697,384,320.50	692,609,343.31	4,774,977.19
研发费用	4,218,189.30	4,218,189.30	-
财务费用	263,720,824.88	263,741,644.84	-20,819.96
其中：利息费用	448,277,969.55	448,277,969.55	-

利息收入	233,815,734.60	233,788,088.95	27,645.65
资产减值损失	-43,214,685.21	-46,594,593.82	3,379,908.61
加：其他收益	38,069,247.25	12,132,349.33	25,936,897.92
投资收益（损失以“-”号填列）	38,069,247.25	38,069,247.25	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
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）	154,995,487.27	154,995,487.27	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	245,448.80	245,448.80	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
营业利润	2,102,772,429.02	2,111,839,341.30	-9,066,912.28
营业外收入	72,706,917.12	72,706,917.12	-
营业外支出	10,193,631.15	10,099,197.65	94,433.50
利润总额	2,165,285,714.99	2,174,447,060.77	-9,161,345.78
所得税费用	636,488,449.99	637,637,757.54	-1,149,307.55
净利润	1,528,797,265.00	1,536,809,303.23	-8,012,038.23

(3) 上述合并报表范围的变化对合并现金流量表项目的影晌数：

金额单位：元

2017年度			
项 目	调整后	调整前	差异
销售商品、提供劳务收到的现金	33,917,752,272.34	33,918,460,178.31	-707,905.97
收到的税费返还	5,576,013.92	5,576,013.92	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,260,318,055.03	9,276,322,661.33	16,004,606.3
经营活动现金流入小计	43,183,646,341.29	43,200,358,853.56	16,712,512.2
购买商品、接受劳务支付的现金	23,023,010,348.39	22,947,847,273.81	75,163,074.58
支付给职工以及为职工支付的现金	952,165,700.91	951,031,760.69	1,133,940.22
支付的各项税费	1,791,731,127.59	1,790,859,143.53	871,984.06
支付其他与经营活动有关的现金	14,169,048,005.30	14,185,505,844.28	16,457,838.9
经营活动现金流出小计	39,935,955,182.20	39,875,244,022.32	60,711,159.88
经营活动产生的现金流量净额	3,247,691,159.09	3,325,114,831.24	77,423,672.1

收回投资收到的现金	102,425,843.56	102,425,843.56	-
取得投资收益收到的现金	43,501,768.73	43,501,768.73	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	84,555,356.29	84,555,356.29	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	501,349,789.29	501,349,789.29	-
收到其他与投资活动有关的现金	105,400,000.00	105,400,000.00	-
投资活动现金流入小计	837,232,757.87	837,232,757.87	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	403,131,096.85	403,107,596.85	23,500.00
投资支付的现金	2,276,343,177.00	2,276,343,177.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	3,048,981,082.41	3,048,981,082.41	-
支付其他与投资活动有关的现金	713,864,198.25	713,864,198.25	-
投资活动现金流出小计	6,442,319,554.51	6,442,296,054.51	23,500.00
投资活动产生的现金流量净额	5,605,086,796.64	5,605,063,296.64	-23,500.00
吸收投资收到的现金	82,530,000.00	82,530,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	82,530,000.00	82,530,000.00	-
取得借款收到的现金	14,611,454,760.93	14,511,454,760.93	100,000,000.00
发行债券收到的现金	1,879,943,773.55	1,879,943,773.55	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,344,143,258.33	3,344,143,258.33	-
筹资活动现金流入小计	19,918,071,792.81	19,818,071,792.81	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	11,742,405,600.38	11,742,405,600.38	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,941,831,914.30	1,929,207,256.76	12,624,657.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,351,000.00	23,351,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	3,076,502,188.90	3,076,502,188.90	-
筹资活动现金流出小计	16,760,739,703.58	16,748,115,046.04	12,624,657.54
筹资活动产生的现金流量净额	3,157,332,089.23	3,069,956,746.77	87,375,342.46
现金及现金等价物净增加额	799,936,451.68	790,008,281.37	9,928,170.31
期初现金及现金等价物余额	2,718,081,753.70	2,714,044,106.50	4,037,647.20
期末现金及现金等价物余额	3,518,018,205.38	3,504,052,387.87	13,965,817.51

### 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

### 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	9,212,820.58	7,022,638.75	31.19	主要来自于货币资金、存货、投资性房地产和其他非流动资产的增长。
2	总负债	7,186,750.61	5,554,229.97	29.39	-
3	净资产	2,026,069.97	1,468,408.78	37.98	主要来自于未分配利润、其他综合收益及少数股东权益的增长。
4	归属母公司股东的净资产	1,433,976.61	1,131,056.38	26.78	-
5	资产负债率 (%)	78.01	79.09	-1.37	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	78.97	79.71	-0.94	-
7	流动比率	1.31	1.66	-21.38	-
8	速动比率	0.40	0.57	-29.13	-
9	期末现金及现金等价物余额	622,906.05	351,801.82	77.06	主要系投资活动产生的现金流量净额改善所致。

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	2,520,212.07	2,391,548.62	5.38	-
2	营业成本	1,914,889.83	1,868,112.18	2.50	-
3	利润总额	247,795.20	216,528.57	14.44	-
4	净利润	188,272.59	152,879.73	23.15	-

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
5	扣除非经常性损益后净利润	134,592.24	114,503.36	17.54	-
6	归属母公司股东的净利润	176,290.33	137,287.00	28.41	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	318,292.75	270,839.12	17.52	-
8	经营活动产生的现金流净额	116,101.29	324,769.12	-64.25	主要系业务规模扩大, 使得购买商品、接受劳务支付的现金规模大幅增长所致。
9	投资活动产生的现金流净额	195,482.58	560,508.68	-65.12	2018年度投资活动产生的现金流净额大幅改善原因如下: 当年投资收回的现金及处置子公司及其他营业单位收到的现金快速增长, 使得投资活动现金流入快速增长; 同时, 当年取得子公司及其他营业单位支付的现金较上年大幅减少。
10	筹资活动产生的现金流净额	350,485.52	315,733.21	11.01	-
11	应收账款周转率	108.51	100.67	7.79	-
12	存货周转率	0.44	0.49	-10.27	-
13	EBITDA 全部债务比	9.81%	10.07%	-2.56	-
14	利息保障倍数	1.75	2.09	-16.12	-
15	现金利息保障倍数	1.60	3.03	-47.32	主要系 2018 年经营活动产生的现金流净额下降所致。
16	EBITDA 利息倍数	0.96	1.36	-29.10	-
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

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

说明 3: 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额 (其中 2017 年应收账款平均余额按照 2018 年期初应收账款余额计算)

存货周转率=营业成本/存货平均余额（其中2017年存货平均余额按照2018年期初存货余额计算）

## （二）主要会计数据和财务指标的变动原因

参见上表。

## 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	947,962.88	784,864.75	20.78	-
预付款项	313,480.25	253,319.80	23.75	-
其他应收款	693,831.95	713,149.49	-2.71	-
存货	4,907,690.56	3,819,915.44	28.48	-
其他流动资产	213,656.70	208,458.25	2.49	-
可供出售金融资产	52,937.70	74,388.94	-28.84	-
长期股权投资	144,959.17	44,810.37	223.49	主要系公司追加了对杭州延祚投资管理合伙企业（有限合伙）、深圳美丽生态股份有限公司、北京招合房地产开发有限公司等联营企业的投资。
投资性房地产	1,025,209.24	631,702.43	62.29	主要系公司将部分存货转为按照公允价值计量的投资性房地产。
固定资产	69,926.79	68,599.19	1.94	-
在建工程	84,661.55	18,351.01	361.35	主要系重庆巴蜀常春藤学校及中国摩（重庆）项目建设规模增大。
无形资产	61,574.75	4,646.14	1,225.29	主要系公司购置土地使用权规模增长所致。
商誉	50,084.36	50,084.36	0.00	-
递延所得税资产	49,988.86	23,497.34	112.74	主要系可抵扣亏损规模增长所致。
其他非流动资产	550,106.80	278,554.09	97.49	主要系预付投资款规模增大所致。

## 2. 主要资产变动的原因

参见上表。

## (二) 资产受限情况

## 1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	325,056.83	-	-	按揭保证金、保函保证金等
存货	1,131,068.37	-	-	为借款提供抵押担保
投资性房地产	165,506.17	-	-	为借款提供抵押担保
固定资产	13,926.98	-	-	为借款提供抵押担保
无形资产	47,139.74	-	-	为借款提供抵押担保
合计	1,682,698.08	-	-	-

## 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：万元 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
青岛领世华府地产有限公司	445,934	-	70.00	70.00%	为融资提供担保
珠海横琴曦华富利置业有限公司	399,210.3	-	90.00	90.00%	为融资提供担保
威海市祥源房地产开发有限公司	92,431.06	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
嘉兴湘源房地产开发有限公司	172,520.5	-	55.00	55.00%	为融资提供担保
海宁市佳鸿房地产开发有限公司	110,980.8	-	63.00	63.00%	为融资提供担保
台州贝利豪成置业有限公司	130,805.2	34,385.08	57.50	57.50%	为融资提供担保
苍南国源房地产开	63,198.91	-	80.00	80.00%	为融资提供担保

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
发有限公司					
杭州瀚源房地产开发有限责任公司	315,583.2	-	36.80	36.80%	为融资提供担保
杭州瀚源房地产开发有限责任公司			20.90	20.90%	为融资提供担保
杭州蓝源置业有限公司	45,652.31	89,466.95	80.00	80.00%	为融资提供担保
杭州城源房地产开发有限公司	61,007.23	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
杭州湘源房地产开发有限公司	297,249.4	-	55.00	55.00%	为融资提供担保
杭州振明置业有限公司	44,986.61	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
杭州铭源房地产开发有限公司	52,654.61	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
湖州诚源房地产开发有限公司	321,612.8	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
重庆佳源立信置业有限公司	683,508.2	-	6.00	6.00%	为融资提供担保
重庆佳源立信置业有限公司			90.00	90.00%	为融资提供担保
三五美国摩(重庆)发展有限公司	178,870.5	-	37.50	37.50%	为融资提供担保
重庆中农国信置业有限公司	482,952.4	63,560.97	90.00	90.00%	为融资提供担保
合计	3,899,158.03	-	-	-	-

## 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
短期借款	487,084.92	99,947.69	387.34	主要系公司大幅增加短期借款规模所致。
应付票据及应付账款	958,572.97	787,902.41	21.66	-
预收款项	2,783,181.	1,805,179.75	54.18	主要系当年新开盘

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
	72			项目预售情况较好, 新增商品房预收款所致。
应交税费	138,214.87	137,921.41	0.21	-
其他应付款	262,191.98	327,283.85	-19.89	-
一年内到期的非流动负债	779,982.10	315,809.40	146.98	主要系一年内到期的长期借款及应付债券规模大幅增长所致。
长期借款	1,027,796.69	1,216,051.58	-15.48	-
应付债券	364,592.37	605,793.04	-39.82	主要系部分公司债券将于一年内到期而转入一年内到期的非流动负债科目所致。
递延收益	100,210.16	431.75	23,110.18	主要系当年新增中国摩(重庆)项目收到 10 亿元政府补助。
递延所得税负债	90,602.66	66,148.33	36.97	主要系新增投资性房地产公允价值变动所致。
其他非流动负债	170,000.00	170,000.00	0.00	-

## 2. 主要负债变动的的原因

参见上表。

## 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

## (二) 有息借款情况

报告期末借款总额 282.95 亿元, 上年末借款总额 238.76 亿元, 借款总额总比变动 18.51%。

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

### 1. 借款情况披露

单位: 万元 币种: 人民币

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
银行贷款	724,344.28	276,924.59	278,952.69	722,316.18
非银行金融机构贷款	887,464.40	498,797.60	120,932.00	1,265,330.00
委托贷款	0.00	0.00	0.00	0.00
公司债券、	775,575.32	189,000.00	122,765.41	841,809.91

借款类别	上年末金额	本期新增金额	本期减少金额	报告期末金额
其他债券及债务融资工具				
民间借贷	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00

## 2. 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

√存在 □不存在

单位：万元 币种：人民币

借款类别	债权人	金额	到期时间	利率（%）	担保情况
非银行金融机构贷款	东方资产	148,600.00	2020年2月28日	10.5	抵押+保证
非银行金融机构贷款	厦门国际信托	109,000.00	2019年4月24日	6.4	抵押+保证
非银行金融机构贷款	东方资产	170,000.00	2020年7月30日	9.0	抵押+质押+保证
非银行金融机构贷款	国通信托	120,000.00	2021年7月30日	10.0	抵押+质押+保证
合计	-	547,600.00	-	-	-

## （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：

2019 年公司营运资金预计会随业务增长而增长，所需资金具体将根据现有项目的建设运营情况和未来新增情况而定。公司已制定完备的资金需求计划，通过金融机构贷款、发行公司债券等多渠道融资。

公司 2019 年面临到期的债券金额为 25.72 亿元，其中已兑付超短期融资券 10 亿元。

公司 2019 年面临回售的债券金额 36.60 亿元。

公司每年年末根据下一年度的发展计划、销售回笼计划、融资与还款计划等情况，制订切实可行的年度资金计划。上述偿债资金已在编制年度计划时充分考虑，确保按时足额支付，不存在筹资风险。具体偿债资金安排如下：

1、公司自有货币资金，2018 年末货币资金余额为 94.80 亿元，其中受限资金 32.51 亿元。

2、公司日常运营回款。2018 年公司营业收入 252.02 亿元，净利润 18.83 亿元，销售商品提供劳务收到的现金为 388.49 亿元。公司项目储备丰富，土地储备优质，2019 年公司协议销售将稳步增长，资金回笼情况良好，房地产业务收入对公司偿债保障度高。

3、通过外部融资渠道筹措资金，公司银行授信总额 684.25 亿元，剩余未使用授信额度 569.92 亿元。

4、2019 年佳源创盛债券融资的计划如下：

- (1) 目前公司尚有 10 亿超短期融资券额度，可以滚动发行。
- (2) 30 亿储架式供应链 ABS 已拿到无异议函，将分期发行。
- (3) 35 亿中期票据已获注册，计划择机发行。
- (4) 40 亿私募债券已拿到无异议函，计划择机发行。

## 2. 所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
浙商银行	318,000.00	163,000.00	155,000.00
中国银行	60,000.00	45,972.57	14,027.43
工商银行	80,000.00	25,154.54	54,845.46
广发银行	33,500.00	27,337.46	6,162.54
民生银行	1,000,000.00	284,354.26	715,645.74
徽商银行	1,500,000.00	0.00	1,500,000.00
中信银行	1,200,000.00	41,743.72	1,158,256.28
浦发银行	45,000.00	37,311.15	7,688.85
江苏银行	18,000.00	5,000.00	13,000.00
交通银行	19,000.00	18,925.00	75.00
天津农商行	80,000.00	0.00	80,000.00
九江银行	1,000,000.00	235,387.00	764,613.00
大连银行	500,000.00	70,974.92	429,025.08
建设银行	168,000.00	30,000.00	138,000.00
江西银行	63,000.00	63,000.00	0.00
北京银行	60,000.00	58,117.00	1,883.00
天津银行	200,000.00	0.00	200,000.00
东亚银行	300,000.00	0.00	300,000.00
平安银行	198,000.00	37,000.00	161,000.00
合计	6,842,500.00	1,143,277.62	5,699,222.38

上年末银行授信总额度：445.10 亿元，本报告期末银行授信总额度 684.25 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：239.15 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：

71.1 亿元

## 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：247,795.20 万元

报告期非经常性损益总额：55,473.18 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：10.55 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-1.22 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：9.33 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

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

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等应当披露而未披露的事项。

**（一） 法规要求披露的事项**

重大事项 明细	披露网址	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人经营方针/经营范围发生重大变化	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> )	2018年3月19日	公司各项业务经营情况正常	公司本次经营范围的变化，是出于发展需要，对公司的生产经营、偿债能力及已发行公司债券的还本付息无重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> )	2018年8月6日	公司各项业务经营情况正常	上述新增借款属于公司经营和业务发展所需的正常融资行为，不会对公司经营活动和偿债能力产生重大不利影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn/">http://www.sse.com.cn/</a> )	2018年9月7日	公司各项业务经营情况正常	上述新增借款属于公司经营和业务发展所需的正常融资行为，不会对公司经营活动和偿债能力产生重大不利影响

**（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项****1.公司关于增加注册资本的公告****（1）变更原因及变更具体信息****1) 原注册资本**

公司原注册资本为 87,750 万元，其中沈玉兴出资 85,995 万元，占比 98%；丁宏震出资 1,755 万元，占比 2%。

2) 增加注册资本的具体原因

提高公司信用，增强融资能力，提升抗风险能力。

3) 变更后的注册资本

公司变更后的注册资本为 150,000 万元，其中沈玉兴出资 148,245 万元，占比 98.83%；丁宏震出资 1,755 万元，占比 1.17%。

(2) 变更进展

2018 年 8 月 10 日，公司在嘉兴市南湖区行政审批局办理完成工商变更登记。同时，公司章程已根据注册资本的增加完成了相应修订。

(3) 影响分析

公司本次注册资本的增加，是出于经营发展的需要，对公司的生产经营、偿债能力及已发行公司债券的还本付息无重大不利影响。

公司已于 2018 年 8 月 13 日在上海证券交易所网站披露了上述事项。

## 2. 公司关于收购上市公司深圳美丽生态股份有限公司股权的公告

### (1) 本次收购概述

佳源创盛控股集团有限公司于 2018 年 7 月 25 日通过京东网络司法拍卖平台的公开拍卖成功竞拍深圳五岳乾坤投资有限公司（以下简称“五岳乾坤”）持有的深圳美丽生态股份有限公司（以下简称“美丽生态”）7,935 万股股票，占美丽生态总股本的 9.68%，上述股份为限售流通股。美丽生态于 2018 年 7 月 27 日披露了《关于控股股东部分股份被司法拍卖的进展公告》（公告编号：2018-097）。本次拍卖成交价为人民币 271,187,840 元，公司已于 2018 年 8 月 3 日付清拍卖款项，并于 2018 年 8 月 8 日完成过户。

公司通过二级市场购入美丽生态 3,139.46 万股，占公司总股本的 3.83%，成交价款 12,820.73 万元；公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司通过二级市场购入美丽生态 862.1054 万股股份，占公司总股本的 1.05%，成交价款 3,246.69 万元。

截至公告出具之日，公司直接及间接持有美丽生态合计 11,936.5654 万股，占美丽生态总股本的比例为 14.56%，公司成为美丽生态的第一大股东。

### (2) 标的公司的主要情况

公司名称：深圳美丽生态股份有限公司

董事长：李中

公司成立日期：1989 年 1 月 9 日

公司上市日期：1995 年 10 月 27 日

交易所：深圳证券交易所

股票代码：000010

已发行股本总额：819,854,713 股

注册地址：深圳市宝安区西乡街道宝安桃花源科技创新园主园 A 栋孵化大楼 321-322 室

办公地址：广东省深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场第三座 3201 室

主营业务：燃气销售服务、园林建设、园林设计、苗木销售

### （3）美丽生态主要财务数据

根据公开披露的财务报告，美丽生态主要财务数据如下：

项目	单位：万元		
	2016 年	2017 年	2018 年 1-3 月
总收入	105,352.94	75,788.57	8,098.79
净利润	3,893.53	-106,247.90	-4,691.76
归属于母公司股东的净利润	3,987.71	-106,142.69	-4,656.44
总资产	486,576.06	31,0515.31	288,634.09
总负债	264,368.73	192,555.54	175,364.26
净资产	222,207.33	117,959.76	113,269.83
归属于母公司股东的净资产	221,553.61	115,431.27	110,776.64

### （4）本次收购的目的及对本公司的影响

本次收购美丽生态，目的在于充分利用资本市场，提升公司盈利水平，推动公司的多元化、可持续发展。本次收购对公司的生产经营、偿债能力及已发行公司债券的还本付息无重大不利影响。

公司已于 2018 年 8 月 13 日在上海证券交易所网站披露了上述事项。

## 3. 公司关于控股股东及实际控制人解除股权质押的公告

公司于 2018 年 12 月 29 日接到公司控股股东及实际控制人沈玉兴先生关于解除股权质押的通知。具体情况如下：

### （1）本次股权质押解除的具体情况

2017 年 2 月 27 日，公司控股股东及实际控制人沈玉兴先生将其当时持有的全部 85,995 万元股权（占当时公司注册资本总额 87,750 万元的 98%）质押予大连银行股份有限公司上海分行。上述股权质押系为本公司全资子公司浙江佳源房地产集团有限公司 23 亿元银行贷款融资提供担保，该笔银行贷款所融资金全部用于青岛项目的股权收购。（质押情况详见公司于 2017 年 3 月 6 日披露的《佳源创盛控股集团有限公司关于控股股东及实际控制人股权质押的公告》）

近日，沈玉兴先生将上述质押予大连银行股份有限公司上海分行的 85,995 万元股权全部办理了股权出质注销登记手续，股权出质注销登记日期为 2018 年 12 月 29 日。

### 二、控股股东及实际控制人持股及股权质押情况

截止公告出具之日，沈玉兴先生持有本公司 148,245 万元股权，占本公司注册资本总额 150,000 万元的 98.83%。本次股权质押解除后，沈玉兴先生所持本公司股权均不存在质押情形。

公司已于2019年1月2日在上海证券交易所网站披露了上述事项。

#### 4. 公司关于关联方企业股价不寻常波动的公告

公司于2018年1月17日接到同一实际控制人控制的关联企业佳源国际控股有限公司（以下简称“佳源国际”，香港联合交易所股份代码：02768）的通知。通知具体内容如下：

佳源国际董事及董事会注意到2019年1月17日佳源国际的股份交易价格及成交量出现变动。佳源国际董事会注意到若干财经媒体的报道，指投资市场可能关注，有可能出现未能偿还票据的违约事件。

佳源国际董事会已于2019年1月17日（星期四）下午四时三十分通过电话会议方式召开会议，除顾云昌先生外，所有董事（分别为沈天晴先生、黄福清先生、卓晓楠女士、王建锋先生、戴国良先生及张惠彬博士，太平绅士）已出席电话会议。据佳源国际董事作出一切合理查询后所知、所悉及所信，佳源国际董事会谨此通知佳源国际股东及潜在投资者：

(a) 佳源国际发行的于2019年1月17日到期的350,000,000美元8.125%优先有抵押票据（证券代码：5088）（以下简称“票据”），已于票据到期时妥为支付所有未付的本金及利息；

(b) 佳源国际的业务营运及财务状况一切如常，佳源国际董事会并未获悉任何事宜可能对佳源国际的业务、财务状况、经营业绩及前景构成不利影响；及

(c) 佳源国际董事会并没有知悉导致该等价格及成交量变动的任何具体原因，已无任何必须公布及刊登以避免佳源国际股份出现虚假市场之资料，或任何根据《证券及期货条例》（香港法例第571章）第XIVA部须予披露之内幕消息。

上述事项对本公司的生产经营、偿债能力及已发行公司债券的还本付息无重大不利影响。

公司已于2019年1月18日在上海证券交易所网站披露了上述事项。

#### 5. 公司关于法定代表人、董事会成员、高级管理人员变动的公告

(1) 公司法定代表人、董事会成员、高级管理人员变动的基本情况

1) 人员变动的基本情况

因工作分工调整的原因，公司法定代表人、董事会成员、高级管理人员变动情况如下：

a、法定代表人由代礼平调整为沈宏杰。

b、董事会成员由沈玉兴、代礼平、许琴、汤海勤、赵建忠调整为沈玉兴、沈宏杰、代礼平、王莉伟、汤海勤。

c、董事长由代礼平调整为沈宏杰。

d、免去许琴经理职务。

e、聘任沈宏杰为总经理。

## 2) 人员变动进展

2019年3月14日，公司在嘉兴市南湖区行政审批局办理完成工商变更登记。同时，公司章程也已完成了相应修订。

## 3) 新聘任人员基本情况

### a、沈宏杰

沈先生，1982年10月出生，大学本科学历。现任佳源创盛控股集团有限公司法定代表人、董事长、总经理、总裁，历任泗阳丰源房地产开发有限公司总经理，宿迁市佳源房地产开发有限公司总经理，泰兴市广源房地产开发有限公司总经理，佳源创盛控股集团有限公司战略信息部总经理、执行副总经理。

### b、王莉伟

王女士，1979年2月出生，大专学历。现任佳源创盛控股集团有限公司董事、副总裁，历任嘉兴市广源房地产开发有限公司总经理，嘉兴万博汇商业管理有限公司总经理，浙江佳源房地产集团有限公司事业一部总经理，浙江佳源申城房地产集团有限公司总裁、佳源创盛控股集团有限公司执行副总经理。

## (2) 影响分析

上述人员变动为公司正常人事调整，对公司的日常管理、生产经营、偿债能力及已发行公司债券的还本付息无不利影响，变更后公司的治理结构符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的相关规定。

公司已于2019年3月19日在上海证券交易所网站披露了上述事项。

## 6. 公司关于公司债券信息披露负责人发生变动的公告

### (1) 债券信息披露负责人发生变动的基本情况

#### 1) 人员变动基本情况

根据《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》和《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则（2018年修订）》的要求，“信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券挂牌期间及时披露其变更情况。”

“16佳源01”“16佳源02”“16佳源04”“16佳源06”“16佳源07”“17佳源01”“17佳源02”“18佳源01”原信息披露负责人姚锡永不属于公司董事或高级管理人员。为符合《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》和《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则（2018年修订）》的相关要求，我对“16佳源01”“16佳源02”“16佳源04”“16佳源06”“16佳源07”“17佳源01”“17佳源02”“18佳源01”信息披露负责人做出变更，变更后的信息披露负责人为公司董事、副总裁王莉伟。

#### 2) 新任信息披露负责人基本情况

王莉伟，1979年2月出生，大专学历。现任佳源创盛控股集团有限公司董事、副总裁，历任嘉兴市广源房地产开发有限公司总经理，嘉兴万博汇商业管理有限公司总经理，浙江佳源房地产集团有限公司事业一部总经理，浙江佳源申城房地产集团有限公司总裁，佳源创盛控股集团有限公司执行副总经理。

## （2）影响分析

上述人员变动是公司符合《上海证券交易所公司债券上市规则（2018年修订）》和《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则（2018年修订）》做出的正常人事调整，对公司的日常管理、生产经营、偿债能力及已发行公司债券的还本付息无不利影响，变更后公司的治理结构符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的相关规定。

公司已于2019年3月19日在上海证券交易所网站披露了上述事项。

## 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、发行人为可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《佳源创盛控股集团有限公司公司债券年度报告（2018年）》  
之盖章页)

佳源创盛控股集团有限公司

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：佳源创盛控股集团有限公司

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	9,479,628,759.64	7,848,647,532.21
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	-	33,228,178.00
衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	230,147,392.60	265,168,426.02
其中：应收票据	3,200,000.00	27,597,146.00
应收账款	226,947,392.60	237,571,280.02
预付款项	3,134,802,514.95	2,533,197,976.81
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	6,938,319,480.26	7,131,494,904.35
其中：应收利息	13,014,780.76	42,953,121.70
应收股利	-	-
买入返售金融资产	-	-
存货	49,076,905,616.43	38,199,154,429.49
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	2,136,567,004.67	2,084,582,455.11
流动资产合计	70,996,370,768.55	58,095,473,901.99
<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	529,377,000.00	743,889,386.18
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	4,999,500.00
长期应收款	-	-
长期股权投资	1,449,591,703.81	448,103,692.97

其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	10,252,092,421.73	6,317,024,269.83
固定资产	699,267,881.82	685,991,875.97
在建工程	846,615,548.01	183,510,128.49
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	615,747,460.71	46,461,363.36
开发支出	57,032,781.33	50,774,883.17
商誉	500,843,628.97	500,843,628.97
长期待摊费用	180,310,023.65	128,800,578.88
递延所得税资产	499,888,623.78	234,973,404.78
其他非流动资产	5,501,067,975.47	2,785,540,858.56
非流动资产合计	21,131,835,049.28	12,130,913,571.16
资产总计	92,128,205,817.83	70,226,387,473.15
<b>流动负债：</b>		
短期借款	4,870,849,226.76	999,476,920.31
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	9,585,729,660.30	7,879,024,085.52
预收款项	27,831,817,187.21	18,051,797,458.68
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	134,834,944.32	129,592,111.40
应交税费	1,382,148,689.68	1,379,214,070.44
其他应付款	2,621,919,774.15	3,272,838,510.74
其中：应付利息	205,126,956.63	194,903,209.41
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	7,799,821,000.00	3,158,094,000.00
其他流动负债	104,138,104.86	82,465,968.65
流动负债合计	54,331,258,587.28	34,952,503,125.74

<b>非流动负债：</b>		
长期借款	10,277,966,901.63	12,160,515,844.45
应付债券	3,645,923,702.18	6,057,930,404.36
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	4,228,667.13	5,549,500.00
递延收益	1,002,101,635.27	4,317,508.43
递延所得税负债	906,026,603.48	661,483,328.13
其他非流动负债	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
非流动负债合计	17,536,247,509.69	20,589,796,585.37
负债合计	71,867,506,096.97	55,542,299,711.11
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	877,500,000.00	877,500,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	3,451,217,250.95	3,384,857,360.95
减：库存股	-	-
其他综合收益	2,627,795,213.18	1,427,856,148.92
专项储备	-	-
盈余公积	225,470,910.04	45,881,946.54
一般风险准备	-	-
未分配利润	7,157,782,676.63	5,574,468,352.45
归属于母公司所有者权益合计	14,339,766,050.80	11,310,563,808.86
少数股东权益	5,920,933,670.06	3,373,523,953.18
所有者权益（或股东权益）合计	20,260,699,720.86	14,684,087,762.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	92,128,205,817.83	70,226,387,473.15

法定代表人：沈宏杰 主管会计工作负责人：叶福军 会计机构负责人：沈书平

### 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

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	105,684,940.08	175,089,200.05
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	8,813.42	-

衍生金融资产	-	-
应收票据及应收账款	288,850.00	1,269,840.00
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	1,575,388.00	-
其他应收款	7,797,888,116.84	7,326,113,978.18
其中：应收利息		
应收股利		
存货	21,373,983.35	36,761,166.25
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	-	300,051,991.82
流动资产合计	7,926,820,091.69	7,839,286,176.30
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	232,760,000.00	232,820,000.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	5,680,610,609.47	3,168,194,812.23
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	54,020,000.00	54,020,000.00
固定资产	17,880,257.54	18,084,544.42
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	-	-
递延所得税资产	36,025,274.71	19,942,055.44
其他非流动资产	1,242,188,677.00	1,242,188,677.00
非流动资产合计	7,263,484,818.72	4,735,250,089.09
资产总计	15,190,304,910.41	12,574,536,265.39
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,293,270,000.00	-
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	8,697,182.28	3,464,455.12
预收款项	182,600.00	11,251,553.63
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	53,205,346.86	50,017,220.06
其他应付款	2,661,876,568.74	2,899,758,756.86
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	1,176,966,000.00	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	6,194,197,697.88	2,964,491,985.67
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	-	-
应付债券	3,645,923,702.18	6,057,930,404.36
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	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
非流动负债合计	5,345,923,702.18	7,757,930,404.36
负债合计	11,540,121,400.06	10,722,422,390.03
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	877,500,000.00	877,500,000.00
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	885,000,000.00	885,000,000.00
减：库存股	-	-
其他综合收益	19,018,262.96	16,838,262.96
专项储备	-	-
盈余公积	223,762,695.61	44,173,732.11
未分配利润	1,644,902,551.78	28,601,880.29
所有者权益（或股东权益）合计	3,650,183,510.35	1,852,113,875.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,190,304,910.41	12,574,536,265.39

法定代表人：沈宏杰 主管会计工作负责人：叶福军 会计机构负责人：沈书平

**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	25,202,120,712.05	23,915,486,227.47
其中：营业收入	25,202,120,712.05	23,915,486,227.47
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	23,316,062,940.22	22,018,156,331.10
其中：营业成本	19,148,898,289.52	18,681,121,830.41
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	637,200,764.05	482,493,407.11
销售费用	2,143,721,043.92	1,932,432,444.11
管理费用	830,774,407.22	697,384,320.50
研发费用	5,111,114.35	4,218,189.30
财务费用	508,515,475.46	263,720,824.88
其中：利息费用	557,946,726.41	448,277,969.55
利息收入	124,405,743.99	233,815,734.60
资产减值损失	41,841,845.70	-43,214,685.21
信用减值损失	-	-
加：其他收益	9,240,207.59	12,132,349.33
投资收益（损失以“-”号填列）	555,824,281.58	38,069,247.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
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）	28,152,906.95	154,995,487.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-16,320.05	245,448.80
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,479,258,847.90	2,102,772,429.02
加：营业外收入	18,145,957.22	72,706,917.12
减：营业外支出	19,452,832.17	10,193,631.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填	2,477,951,972.95	2,165,285,714.99

列)		
减：所得税费用	595,226,082.26	636,488,449.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,882,725,890.69	1,528,797,265.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,379,668,168.24	1,015,612,209.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	503,057,722.45	513,185,055.44
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	119,822,603.01	155,927,278.35
2.归属于母公司股东的净利润	1,762,903,287.68	1,372,869,986.65
六、其他综合收益的税后净额	1,430,112,043.07	295,799,987.25
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	1,199,939,064.26	297,789,203.00
（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	1,199,939,064.26	297,789,203.00
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	2,135,491.87	-1,635,000.00
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	1,197,803,572.39	299,424,203.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	230,172,978.81	-1,989,215.75
七、综合收益总额	3,312,837,933.76	1,824,597,252.25
归属于母公司所有者的综合收益总	2,962,842,351.94	1,670,659,189.65

额		
归属于少数股东的综合收益总额	349,995,581.82	153,938,062.60
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：沈宏杰 主管会计工作负责人：叶福军 会计机构负责人：沈书平

**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	112,212,430.82	3,664,241.98
减：营业成本	18,122,929.35	24,742,039.23
税金及附加	552,114.99	472,470.82
销售费用	215,168.11	40,773.00
管理费用	45,922,363.13	17,845,388.85
研发费用	-	-
财务费用	115,715,514.92	10,761,995.50
其中：利息费用	112,609,362.90	11,163,843.65
利息收入	3,220,401.64	436,977.60
资产减值损失	7,428,299.88	50,075,362.61
信用减值损失	-	-
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,855,547,682.65	650,862,202.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-70,729,271.61	-
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）	-	410.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,779,803,723.09	550,588,825.03
加：营业外收入	2,692.63	54,781.51
减：营业外支出	-	306,166,093.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,779,806,415.72	244,477,513.28
减：所得税费用	-16,083,219.27	-12,088,266.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,795,889,634.99	256,565,779.72
（一）持续经营净利润（净亏损以	1,795,889,634.99	256,565,779.72

“一”号填列)		
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“一”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	1,798,051,553.45	256,565,779.72
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：沈宏杰 主管会计工作负责人：叶福军 会计机构负责人：沈书平

**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	38,848,562,767.69	33,917,752,272.34
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	14,413,997.53	5,576,013.92
收到其他与经营活动有关的现金	10,945,385,908.12	9,260,318,055.03
经营活动现金流入小计	49,808,362,673.34	43,183,646,341.29
购买商品、接受劳务支付的现金	30,666,771,261.64	23,023,010,348.39
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	1,121,977,650.60	952,165,700.91
支付的各项税费	2,746,907,620.85	1,791,731,127.59
支付其他与经营活动有关的现金	14,111,693,257.78	14,169,048,005.30
经营活动现金流出小计	48,647,349,790.87	39,935,955,182.20
经营活动产生的现金流量净额	1,161,012,882.47	3,247,691,159.09
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	995,643,102.09	102,425,843.56
取得投资收益收到的现金	86,898,476.44	43,501,768.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	78,784,968.51	84,555,356.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	630,243,587.98	501,349,789.29
收到其他与投资活动有关的现金	352,913,549.51	105,400,000.00
投资活动现金流入小计	2,144,483,684.53	837,232,757.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,018,220,491.86	403,131,096.85
投资支付的现金	2,565,830,004.74	2,276,343,177.00
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	459,237,115.66	3,048,981,082.41
支付其他与投资活动有关的现金	56,021,910.62	713,864,198.25

投资活动现金流出小计	4,099,309,522.88	6,442,319,554.51
投资活动产生的现金流量净额	-1,954,825,838.35	-5,605,086,796.64
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	2,018,900,000.00	82,530,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,018,900,000.00	82,530,000.00
取得借款收到的现金	14,851,217,120.76	14,611,454,760.93
发行债券收到的现金	1,890,000,000.00	1,879,943,773.55
收到其他与筹资活动有关的现金	1,644,229,882.59	3,344,143,258.33
筹资活动现金流入小计	20,404,347,003.35	19,918,071,792.81
偿还债务支付的现金	11,131,370,574.31	11,742,405,600.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,305,472,338.13	1,941,831,914.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11,970,848.72	23,351,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,462,648,841.83	3,076,502,188.90
筹资活动现金流出小计	16,899,491,754.27	16,760,739,703.58
筹资活动产生的现金流量净额	3,504,855,249.08	3,157,332,089.23
<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>	2,711,042,293.20	799,936,451.68
加：期初现金及现金等价物余额	3,518,018,205.38	2,718,081,753.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	6,229,060,498.58	3,518,018,205.38

法定代表人：沈宏杰 主管会计工作负责人：叶福军 会计机构负责人：沈书平

#### 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	108,958,804.14	4,550,336.14
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	625,148,034.35	7,420,325,871.80
经营活动现金流入小计	734,106,838.49	7,424,876,207.94
购买商品、接受劳务支付的现金	1,423,498.53	297,838,581.38
支付给职工以及为职工支付的现金	1,749,198.17	1,229,918.58
支付的各项税费	1,202,054.87	1,155,013.10
支付其他与经营活动有关的现金	4,808,876,213.63	8,804,891,502.77
经营活动现金流出小计	4,813,250,965.20	9,105,115,015.83

经营活动产生的现金流量净额	-4,079,144,126.71	-1,680,238,807.89
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	477,900,000.00	190,862,202.57
取得投资收益收到的现金	1,703,490,864.54	600,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11,650.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	298,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	2,479,390,864.54	790,873,853.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	80,768,813.42	2,140,796,289.23
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	-	-
投资活动现金流出小计	80,768,813.42	2,140,796,289.23
投资活动产生的现金流量净额	2,398,622,051.12	-1,349,922,436.17
<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	404,200,000.00	2,000,000,000.00
发行债券收到的现金	1,890,000,000.00	1,879,943,773.55
收到其他与筹资活动有关的现金	4,401,558,052.61	1,700,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,695,758,052.61	5,579,943,773.55
偿还债务支付的现金	1,235,970,702.18	2,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	153,838,982.20	282,147,812.78
支付其他与筹资活动有关的现金	3,538,830,552.61	50,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,928,640,236.99	2,532,147,812.78
筹资活动产生的现金流量净额	1,767,117,815.62	3,047,795,960.77
<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>	86,595,740.03	17,634,716.71
加：期初现金及现金等价物余额	18,089,200.05	454,483.34
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	104,684,940.08	18,089,200.05

法定代表人：沈宏杰 主管会计工作负责人：叶福军 会计机构负责人：沈书平

合并股东权益变动表

2018年度

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数														
	归属于母公司股东权益					少数股东权益		股东权益合计			归属于母公司股东权益					少数股东权益		股东权益合计							
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润					
一、上年年末余额	877,500,000.00		3,384,857,360.95		1,427,856,148.92		45,881,916.54		5,574,468,352.45	3,373,523,953.18	11,681,087,762.01	877,500,000.00		3,113,125,536.74		1,130,066,915.92		42,703,959.84		1,250,211,578.69	2,107,221,104.90	11,500,807,069.00			
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、本年初余额	877,500,000.00		3,384,857,360.95		1,427,856,148.92		45,881,916.54		5,574,468,352.45	3,373,523,953.18	11,681,087,762.01	877,500,000.00		3,113,125,536.74		1,130,066,915.92		42,703,959.84		1,250,211,578.69	2,107,221,104.90	11,470,839,782.16			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			66,359,890.00		1,199,939,064.26		179,588,963.50		1,583,314,324.18	2,547,309,716.88	5,576,611,958.82			271,731,834.21		297,789,293.00		3,177,986.70		1,369,691,999.95	1,570,857,156.02	3,213,718,179.88			
（一）综合收益总额					1,199,939,064.26				1,782,903,287.68	349,995,581.82	3,312,837,933.76					297,789,293.00				1,372,889,986.65	153,938,063.60	1,871,507,352.25			
（二）股东投入和减少资本									2,275,744,873.78	2,275,744,873.78											1,113,931,353.65	1,113,931,353.65			
1. 股东投入的普通股									2,275,744,873.78	2,275,744,873.78											1,113,931,353.65	1,113,931,353.65			
2. 其他权益工具持有者投入资本																									
3. 股份支付计入股东权益的金额																									
4. 其他																									
（三）利润分配							179,588,963.50		-179,588,963.50	-11,970,848.72	-11,970,848.72			303,660,860.23						3,177,986.70	-3,177,986.70	-327,011,869.23	-327,011,869.23		
1. 提取盈余公积							179,588,963.50		-179,588,963.50												3,177,986.70	-3,177,986.70			
2. 提取一般风险准备																									
3. 对股东的分配										-11,970,848.72	-11,970,848.72														
4. 其他														303,660,860.23											
（四）股东权益内部结转			66,359,890.00																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																									
2. 盈余公积转增资本（或股本）																									
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			66,359,890.00																						
（五）专项储备																									
1. 本期提取																									
2. 本期使用																									
（六）其他																									
四、本期期末余额	877,500,000.00		3,451,217,250.95		2,627,795,213.18		225,470,910.04		7,157,782,676.63	5,920,933,670.06	20,260,699,720.86	877,500,000.00		3,384,857,360.95		1,427,856,148.92		45,881,916.54		5,574,468,352.45	3,373,523,953.18	14,684,087,762.01			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2018年度

会计报表

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数									上年同期数												
	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	股东权益合计	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	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	877,500,000.00				885,000,000.00		16,838,262.96		44,173,732.11	28,601,880.29	1,852,113,875.36	877,500,000.00				885,000,000.00		18,473,262.96		40,995,745.41	-224,785,912.73	1,597,183,095.64
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	877,500,000.00				885,000,000.00		16,838,262.96		44,173,732.11	28,601,880.29	1,852,113,875.36	877,500,000.00				885,000,000.00		18,473,262.96		40,995,745.41	-224,785,912.73	1,597,183,095.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,180,000.00		179,588,963.50	1,616,300,671.49	1,798,069,634.99							-1,635,000.00		3,177,986.70	253,387,793.02	254,930,779.72
（一）综合收益总额							2,180,000.00			1,795,889,634.99	1,798,069,634.99							-1,635,000.00			256,565,779.72	254,930,779.72
（二）股东投入和减少资本																						
1. 股东投入的普通股																						
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入股东权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配									179,588,963.50	-179,588,963.50										3,177,986.70	-3,177,986.70	
1. 提取盈余公积									179,588,963.50	-179,588,963.50										3,177,986.70	-3,177,986.70	
2. 对股东的分配																						
3. 其他																						
（四）股东权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
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、本期期末余额	877,500,000.00				885,000,000.00		19,018,262.96		223,762,695.61	1,644,902,551.78	3,650,183,510.35	877,500,000.00				885,000,000.00		16,838,262.96		44,173,732.11	28,601,880.29	1,852,113,875.36

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



## 担保人财务报表

适用 不适用