

佳源创盛控股集团有限公司
公司债券年度报告
(2020 年)

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、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。由于房地产行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）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 2019 年非公开发行公司债券（第一期）、佳源创盛控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）、佳源创盛控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）、佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）、佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）和佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）无评级。

截止本报告签署之日，联合信用评级有限公司出具了《佳源创盛控股集团有限公司公司债券 2020 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 2020 年末，公司所有权或使用权受限的资产账面价值为 1,385,163.53 万元。本期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 2020 年末，发行人按揭贷款担保余额为 1,117,363.67 万元。此外，截至 2020 年末，发行人及其子公司对关联方提供的担保余

额为 113,134.00 万元，对外担保余额为 32,550.00 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

2019 年末及 2020 年末，公司存货余额分别为 4,513,334.48 万元和 4,774,683.39 万元，占公司总资产的比例分别为 47.91%和 54.27%。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。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 819,437.31 万元和 68,507.33 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。

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、嘉兴、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

最近两年末，发行人资产负债率分别为 78.04%和 72.05%，资产负债率处于较高水平，有可能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。

十一、其他应收款余额较大的风险

最近两年末，发行人其他应收款余额分别为 695,699.66 万元和 664,071.67 万元，占总资产的比例分别为 7.39%和 7.55%。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、关联交易风险

最近两年，发行人采购商品和接受劳务的关联交易金额分别为 117,682.87 万元和 278,495.60 万元，销售商品和提供劳务的关联交易金额分别为 23,752.96 万元和 46,458.70 万元。最近两年，发行人其他应收账款项下的关联交易金额为 419,692.44 万元和 431,991.36 万元。发行人主营业务包括房地产开发，在房地产项目开发过程中，供应商、开发商可能形成关联交易。公司针对关联交易以及关联方的资金往来，制定了相应管理规程。若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

十三、存在不同外部主体评级的风险

2020年8月26日，大公国际资信评估有限公司对发行人主体长期信用等级评定为AA+，评级展望为“稳定”。2020年7月10日，联合信用评级有限公司对发行人主体长期信用等级评定为AA，评级展望为“稳定”。主体评级主要考察的是将会影响企业未来长短期偿债能力的因素，由于两个评级机构采用的评级模型不同，因此对发行人主体评级的评定结果也不相同。两个不同的主体评级代表外部评级对发行人的偿债能力具有不同的评定结果，敬请投资者关注。

十四、核心业务板块变动的风险

发行人于2020年7月与宿迁涵邦投资管理有限公司（受让方）签订股权转让协议，根据协议约定的条款和条件，发行人与受让方协商一致，发行人将其持有的五星电器股权591,489,000元出资额（对应公司注册资本的54%；其中实缴591,489,000元，未缴0元）以人民币1,453,367,342.32元的价格转让给受让方。股权交割日为2020年7月15日，并于2020年7月15日五星电器已于南京市市场监督管理局办理了工商股权变更。截至本募集说明书签署之日，发行人持有五星电器0%的股权，宿迁涵邦持有五星电器100%的股权。

本次股权转让对发行人经营及财务状况造成较大影响，发行人将由批发零售行业变更为房地产行业，核心业务板块的变动可能对发行人未来偿债能力造成一定的影响。

十五、上市子公司美丽生态暂停上市的相关风险

发行人子公司美丽生态为深交所主板上市公司，主要业务涉及市政及隧道工程、园林绿化、景观设计、水利环保、园林养护及苗木种植等，拥有 16 家下属企业，并在贵州、安徽、海南、江苏、北京等地拥有多个苗圃基地。发行人于 2019 年 1 月 30 日成为美丽生态的控股股东，直接及间接持有美丽生态 11,936.5654 万股，占其总股本的比例 14.56%。2019 年 4 月 25 日，美丽生态在深圳证券交易所发布公告，美丽生态 2017 年度、2018 年度连续两年会计年度经审计的净利润为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，深圳证券交易所将对美丽生态股票交易实行“退市风险警示”的特别处理。如果美丽生态 2019 年度经审计的净利润继续为负值，美丽生态股票将自 2019 年年度报告公告之日起暂停上市。股票暂停上市后，在法定期限内披露的最近一期年度报告仍不能扭亏，美丽生态股票将面临终止上市的风险。2019 年度，美丽生态经营状况显著改善，截至 2019 年末，美丽生态总资产 429,166.00 万元，占发行人总资产的比重为 4.67%，净资产 75,373.02 万元，占发行人净资产的比重为 4.05%。2019 年度实现营业收入 189,307.11 万元，占发行人营业收入的比重为 7.17%，实现净利润 12,612.75 万元，占发行人净利润的比重为 7.83%。截至本报告签署之日，美丽生态已摘帽。报告期内美丽生态主要财务数据对发行人的影响均较小，未超过 10%，但如果美丽生态后续经营情况出现恶化，将有可能对发行人现金流和偿债能力产生不利影响。

十六、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 2020 年末，发行人合并范围内公司股权被质押情况如下：

公司名称	出质股东	持股比例	质押比例	账面价值 (万元)	金融机构 (单位)	贷款期限
青岛领世华府地产有限公司	珠海横琴曦华富利置业有限公司	70.00%	100.00%	1,323.00	中融国际信托	2019.9.11-2021.12.20
珠海横琴曦华富利置业有限公司	浙江佳源申城房地产集团有限公司	90.00%	100.00%	1,458.00	中融国际信托	2019.9.11-2021.12.20

台州贝利豪成置业有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	20,000.00	大业信托	2020.11.6-2023.11.5
绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	5,000.00	民生银行杭州分行	2019.4.30-2022.4.24
三五美国摩（重庆）发展有限公司	上海涵华投资发展有限公司	100.00%	37.50%	3,750.00	东方资产	2020.9.5-2022.5.22
重庆中农国信置业有限公司	上海涵华投资发展有限公司	90.00%	100.00%	9,000.00	东方资产	2017.7.31-2021.10.30
湖州崇源房地产开发有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	5,000.00	爱建信托	2019.3.13-2021.1.31
重庆佳源立信置业有限公司	浙江佳源房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	10,000.00	民生银行	2019.1.2-2023.12.17
浙江佳源文化旅游有限公司	浙江佳源房地产集团有限公司	85.00%	100.00%	10,200.00	民生银行	2019.1.3-2023.12.17
杭州灏源房地产开发有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	93.07%	68.77%	1,280.00	光大兴陇信托	2020.9.24-2021.9.24
南昌市佳源置业有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	90.00%	9,000.00	杭州唐城企业管理	2020.9.24-2021.9.24
杭州国源房地产开发有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	8,000.00	长安信托	2020.6.15-2022.7.15
杭州铭源房地产开发有限公司	浙江佳源房地产集团有限公司	100.00%	60.00%	12,000.00	长安信托	2020.6.15-2022.7.15
杭州铭源房地产开发有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	40.00%	8,000.00	民生银行	2019.6.27-2021.6.16
嘉兴爱源房地产开发有限公司	嘉兴晟源房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	20,000.00	民生银行	2020.5.15-2022.11.14
海宁市佳鸿房地产开发有限公司	浙江佳源申城房地产集团有限公司	70.00%	100.00%	14,000.00	温州民商	2020.5.22-2021.5.22
嘉兴晟源工程管理有限	浙江佳源房地产集团有	100.00%	100.00%	2,000.00	民生银行	2020.4.30-2022.10.30

公司	限公司					
嘉兴市晟源房地产开发有限公司	嘉兴晟源工程管理有限公司	100.00%	100.00%	2,000.00	民生银行	2020.4.30-2022.10.30
平湖市祥源房地产开发有限公司	浙江佳源房地产集团有限公司	65.00%	100.00%	325.00	温州民商	2020.5.22-2021.5.22
长沙湘源房地产开发有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	1,200.00	大业信托	2020.7.31-2021.7.31
宁波佳源房地产开发有限公司	浙江佳源杭城房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	5,000.00	华融资产	2019.12.16 - 2021.11.23
绍兴国源房地产开发有限公司	浙江佳源钱塘房地产集团有限公司	100.00%	100.00%	5,000.00	大业信托	2020.04.13 - 2021.12.01
宁波市慈溪硕源房地产开发有限公司	杭州昌泰投资管理有限公司	100.00%	100.00%	5,000.00	大业信托	2020.04.13 - 2021.12.01
合计				158,536.00		

十七、信托融资占比过高的风险

发行人信托非标债务占有息负债规模的比重维持在较高水平。由于房地产项目投入资金量大，建设周期长，如果发行人持续融资能力受到限制或未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力会对其经营活动产生不利影响。

十八、疫情影响带来的相关风险

在当前新型冠状病毒疫情的影响下，部分城市的房地产项目无法正常开工，房地产销售无法正常进行。尽管发行人房地产业务过往业绩良好，主要项目及土地储备也并未处于湖北省等重点疫区，但若疫情影响持续，将可能对发行人的房屋建设、销售回款造成不利影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	12
第一节 公司及相关中介机构简介.....	14
一、 公司基本信息.....	14
二、 信息披露事务负责人.....	14
三、 信息披露网址及置备地.....	14
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	15
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	15
六、 中介机构情况.....	15
第二节 公司债券事项.....	16
一、 债券基本信息.....	16
二、 募集资金使用情况.....	18
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.....	23
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.....	24
一、 公司业务和经营情况.....	24
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.....	29
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.....	30
四、 主要会计数据和财务指标.....	31
五、 资产情况.....	33
六、 负债情况.....	36
七、 利润及其他损益来源情况.....	39
八、 报告期内经营活动现金流的来源及可持续性.....	39
九、 对外担保情况.....	39
第五节 重大事项.....	40
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	40
二、 关于破产相关事项.....	40
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.....	40
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	40

第六节	特定品种债券应当披露的其他事项.....	45
一、	发行人为可交换债券发行人.....	45
二、	发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	45
三、	发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	45
四、	发行人为可续期公司债券发行人.....	45
五、	其他特定品种债券事项.....	45
第七节	发行人认为应当披露的其他事项.....	46
一、	发行人房地产板块经营情况.....	46
二、	发行人有息债务情况及后续偿债安排.....	56
第八节	备查文件目录.....	58
	财务报表.....	60
附件一：	发行人财务报表.....	60
	担保人财务报表.....	73

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2016年公司债券和佳源创盛控股集团有限公司2019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2019年非公开发行公司债券（第一期）、佳源创盛控股集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）、佳源创盛控股集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第三期）、佳源创盛控股集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）、佳源创盛控股集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）和佳源创盛控股集团有限公司2020年非公开发行公司债券（第三期）
受托管理人	指	申万宏源证券有限公司
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2016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2019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2016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2019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》

《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；发行人在中国民生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 2019 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；发行人在江西银行股份有限公司苏州分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户；发行人在江西银行股份有限公司苏州分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户；发行人在江西银行股份有限公司苏州分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司 2020 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；发行人在江西银行股份有限公司苏州分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）募集资金的接受、存储、划付及本息偿付银行账户；发行人在江西银行股份有限公司苏州分行开立的专项用于佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）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	2019 年、2020 年
最近一年、近一年、报告期	指	2020 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	佳源创盛
外文名称（如有）	-
外文缩写（如有）	-
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	http://www.zjiayuan.com.cn/
电子信箱	zjiayuan@zjiayuan.com.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	沈宏杰
在公司所任职务类型	董事
信息披露事务负责人具体职务	董事长
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	cap@zjiayuan.com.cn

三、信息披露网址及置备地

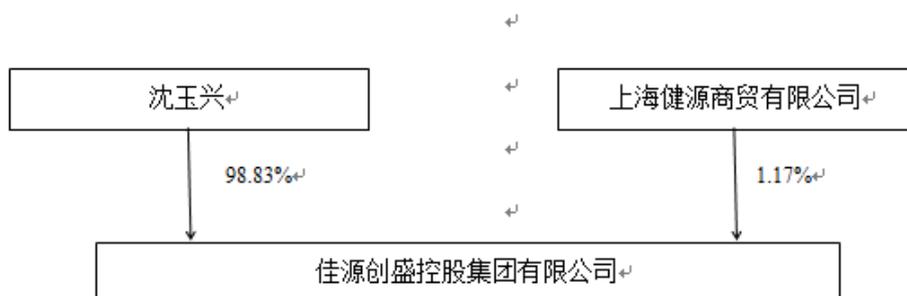
登载年度报告的交易场所网站网址	http://www.sse.com.cn/
年度报告备置地	浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室

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（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



（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

适用 不适用

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；136752；151630；151984；162328； 166847；167043；167685
------	---

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 07；19 佳源 01；19 佳源 03；19 佳源 04；20 佳源 01；20 佳源 02；20 佳源 03
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

（三）资信评级机构

债券代码	136648；136752
债券简称	16 佳源 01；16 佳源 07
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	136752	151630	151984	162328	166847	167043	167685
2、债券简称	16 佳源 01	16 佳源 07	19 佳源 01	19 佳源 03	19 佳源 03	20 佳源 01	20 佳源 02	20 佳源 03
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（第二期）（品种二）	佳源创盛控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）（品种一）	佳源创盛控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）	佳源创盛控股集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第三期）	佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第亿期）	佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	佳源创盛控股集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第三期）
4、发行日	2016 年 8 月	2016 年 10 月	2019 年 6 月	2019 年 8 月	2019 年 10 月	2020 年 5 月 25 日	2020 年 7 月 16 日	2020 年 9 月

	23日	月18日	4日	19日	月25日	日	日	23日
5、是否设置回售条款	是	是	是	否	否	否	否	否
6、最近回售日	2019年8月23日	2019年10月18日	2021年6月4日	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
7、到期日	2021年8月23日	2021年10月18日	2022年6月6日	2022年8月19日	2021年9月20日	2021年9月20日	2022年7月18日	2022年9月23日
8、债券余额	14.90	3.80	3.50	6.45	8.40	3.50	5.40	4.00
9、截至报告期末的利率(%)	7.50	7.50	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00	8.00
10、还本付息方式	采用单利按年计息，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。							
11、上市或转让的交易场所	上交所							
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券							
13、报告期内付息兑付情况	已于2020年8月24日支付 2020	已于2020年10月19日支付 2020	已于2020年6月4日支付 2020	已于2020年8月19日支付 2020	已于2020年10月26日支付 2020	暂未付息兑付。	暂未付息兑付。	暂未付息兑付。

	年利息	年利息	年利息	年利息	年利息			
	。		。	。	。			
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	无	无	无	无	无	无	无	无
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	无	无	无	无	无	无	无	无
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	无	无	无	无	无	无	无	无
17、报告期内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
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	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	0.00
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：151630；151984；162328；166847；167043；167685

债券简称	19佳源01；19佳源03；19佳源04；20佳源01；20佳源02；20佳源03
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嘉兴分行签订《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	312,500.00
募集资金期末余额	0.00
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，已全部用于偿还银行贷款、兑付到期的债券及补充

	流动资金，募集资金已使用完毕。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，本次债券所募集资金全部用于募集说明书规定的用途。
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；136752
债券简称	16 佳源 01；16 佳源 07
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2020 年 7 月 10 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	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
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

（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	011901230.IB；011901487.IB；102000019.IB；102000122.IB；102000371.IB；102001308.IB
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	19 佳源创盛 SCP002；19 佳源创盛 SCP003；20 佳源创盛 MTN001；20 佳源创盛 MTN002；20 佳源创盛 MTN003；20 佳源创盛 MTN004
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	2020 年 8 月 26 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；136752；151630；151984；162328；166847；167043；167685

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 07；19 佳源 01；19 佳源 03；19 佳源 04；20 佳源 01；20 佳源 02；20 佳源 03
其他偿债保障措施概述	<p>1、其他偿债保障措施为了充分有效地维护债券持有人的利益，公司为保证公司债券的按时足额偿付制定了一系列保障计划，包括制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门偿付工作小组、加强信息披露等，基本形成一套确保债券安全兑付的保障措施。</p> <p>（1）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。</p> <p>（2）制定《债券持有人会议规则》。发行人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</p>

	<p>制度安排。</p> <p>（3）设立专门的偿付工作小组。发行人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内，发行人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。</p> <p>（4）制定并严格执行资金管理计划。本期债券发行后，发行人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，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。</p> <p>（5）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发行人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。发行人将严格按照《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。</p> <p>（6）严格履行信息披露义务。发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、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。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。</p> <p>（7）其他偿债保障措施。发行人承诺本次债券发行后，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，发行人至少采取如下措施：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。</p> <p>2、报告期内，本公司各公司债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与各公司债券募集说明书中披露的</p>
--	--

	内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。
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	公司按时兑付兑息，其他偿债保障措施执行良好
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；136752；151630；151984；162328；166847；167043；167685

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 07；19 佳源 01；19 佳源 03；19 佳源 04；20 佳源 01；20 佳源 02；20 佳源 03
偿债计划概述	公司已按照债券募集说明书的约定，向投资者支付各公司债券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

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：136648；136752；151630；151984；162328；166847；167043；167685

债券简称	16 佳源 01；16 佳源 07；19 佳源 01；19 佳源 03；19 佳源 04；20 佳源 01；20 佳源 02；20 佳源 03
账户资金的提取情况	募集资金均已经使用完毕，且以上各期债券均设置了偿债专项账户，在兑付兑息中，公司严格按照本期债券募集说明书中的约定，通过该账户按期足额支付本期债券的利息。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的	无

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；136752；151630；151984；162328；166847；167043；167685
债券简称	16 佳源 01；16 佳源 07；19 佳源 01；19 佳源 03；19 佳源 04；20 佳源 01；20 佳源 02；20 佳源 03
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司
受托管理人履行职责情况	针对发行人延期披露 2019 年年报事项，债券受托管理人于 2020 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。 针对发行人出售五星电器股权事项，债券受托管理人于 2020 年 7 月 27 日在上海证券交易所网站发布受托管理事务临时报告。
履行职责时是否存在利益冲突情形	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
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	2020 年 6 月 30 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 2019 年度受托管理事务报告。

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

报告期内，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“K70-房地产业”。

发行人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）

报告期内，发行人的主营业务以房地产开发与销售为主，同时有电器零售业务。

发行人分别于 2019 年 4 月 22 日和 2020 年 7 月 10 日与宿迁涵邦投资管理有限公司（以下简称“宿迁涵邦”）签署股权转让协议，合计转让 100% 五星电器股权，五星电器实际控制权发生变化，发行人不再持有五星电器股权，相关工商变更已于 2020 年 7 月 15 日完成。五星电器股权转让完成后，发行人主营业务不再包括电器零售业务。

1、公司房地产业务概况

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 2020 年末，公司已累计开发各类商住项目 167 个，累计开发面积逾 3,880 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、江西、重庆等 14 个省（自治区、直辖市）的 56 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自 2009 年以来连续十二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、2017 年、

2018年蝉联中国房地产开发企业40强，2019年排名44位，2020年排名38位。同时，浙江佳源品牌价值也不断提升，自2013年以来连续八年荣膺地产开发企业品牌价值50强，2018年品牌价值达到了100亿元。2019中国房地产企业品牌价值TOP34”，品牌价值高达123亿元。

2、公司电器零售业务概况

发行人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、山东、福建等八个省份拥有专业连锁卖场758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。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“中国家电流通百强企业”称号。

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。

江苏五星电器有限公司股权转让完成后，公司的主营业务不再包括电器零售业务。

（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 (%)
房地产收入	1,809,017.40	1,446,846.44	20.02	69.92	1,064,497.31	774,542.82	27.24	41.24
零售及贸易收入	586,595.42	498,495.82	15.02	22.67	1,282,109.03	1,061,517.66	17.21	49.67
建筑施工收入	124,490.05	100,227.92	19.49	4.81	161,280.22	140,458.36	12.91	6.25

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 (%)
建筑设计收入	1,737.18	1,203.93	30.70	0.07	3,042.55	2,387.80	21.52	0.12
租金收入	26,209.38	15,346.49	41.45	1.01	27,942.10	18,639.48	33.29	1.08
其他收入	39,224.10	31,247.89	20.33	1.52	42,597.56	22,934.33	46.16	1.65
合计	2,587,273.54	2,093,368.50	19.09	-	2,581,468.76	2,020,480.46	21.73	-

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 (%)
房地产收 入	1,809,017.40	1,446,846.44	20.02	69.94	86.80	-26.50
零售及贸 易收入	586,595.42	498,495.82	15.02	-54.25	-53.04	-12.71
合计	2,395,612.82	1,945,342.26	-	-	-	-

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的原因。

(1) 报告期内，房地产业务营业收入、营业成本比上年同期增长超过 30%，主要系 2020 年度房地产业务结转收入规模较大所致。

(2) 报告期内，零售及贸易业务营业收入、营业成本比上年同期下降超过 30%，主要系发行人于 2020 年 7 月完成出售五星电器股权，不再产生电器零售业务收入所致。

(三) 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 71,019.92 万元，占报告期内销售总额 2.74%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称
□适用 √不适用

向前五名供应商采购额 350,861.15 万元，占报告期内采购总额 17.16%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 242,070.46 万元，占报告期内采购总额 11.84%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名

称

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“稳健化、多元化、国际化、证券化、”为原则的发展道路，积极寻求突破，实现增长与发展：

（一）房地产业

作为核心产业，房地产业将以住宅产品开发为主，以商业地产为辅，从三四线城市向一二线城市发展，重点聚焦长三角、京津冀、中西部有发展潜力的省会城市，快速滚动开发，快速回笼资金，快速形成现金流，在目标城市形成品牌影响力，在保证效益的前提下进行规模扩张。

（二）商业管理业

作为成长业务，以做强商业规划、招商、运营为核心，在华东地区乃至全国打响佳源商业品牌，并实现商业资产证券化，成为华东地区乃至全国的知名商业品牌。

（三）医疗养老业

作为成长业务，以“医疗结合、社区养老”为发展方向，借鉴海外市场成熟经验，探索经营模式，尽快形成融资能力、盈利能力以及品牌影响力。

（四）文化旅游产业

作为成长业务，以“大文化、大旅游”为着眼点，复合体育、教育等其他相关产业，走标准化复制开发之路，培育新的利润增长点，构建具有鲜明佳源特色的文旅产业，实现相关产业之间的互融与共荣。打造文化旅游产业特色品牌，成为国内室内旅游领军企业。

（五）市政工程施工及园林绿化行业

以上市公司“美丽生态”（000010）为依托，通过 EPC 总承包、PPP 等形式拓展市政基础设施、园林绿化、建筑工程、河湖治理等业务。精进项目的经营及生产管理水平，从而提升公司在行业中的地位和市场竞争力，努力发展成为中国城乡建设与生态治理综合服务的领航者，为建设美丽中国、营造和谐环境贡献力量。

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

（一） 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。

（二） 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

（三） 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**（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况**

√完全执行 □未完全执行

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

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

子公司名称	子公司主要经营业务	子公司主要财务数据（营业收入、总资产、净利润）	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
江苏五星电器有限公司	电器零售业务	2019年末总资产82.06亿元，2020年1-6月实现营业收入	减少	股权转让

		50.57 亿元，净利润-0.24 亿元		
--	--	----------------------	--	--

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	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	8,797,314.87	9,420,073.15	-6.61	-
2	总负债	6,338,786.09	7,351,528.48	-13.78	-
3	净资产	2,458,528.78	2,068,544.67	18.85	-
4	归属母公司股东的净资产	1,721,955.98	1,577,969.71	9.12	-
5	资产负债率 (%)	72.05	78.04	-7.67	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	72.97	79.41	-8.11	-
7	流动比率	1.58	1.26	25.54	-
8	速动比率	0.41	0.42	-1.53	-
9	期末现金及现金等价物余额	451,091.50	359,875.65	25.35	-

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	2,587,273.54	2,581,468.76	0.22	-
2	营业成本	2,093,368.50	2,020,480.46	3.61	-
3	利润总额	241,576.76	248,915.65	-2.95	-
4	净利润	183,362.17	185,978.63	-1.41	-
5	扣除非经常性损益后净利润	121,807.49	38,361.28	217.53	主要系当年非流动资产处置损益大幅下降所致
6	归属母公司股东的净利润	146,886.69	187,505.19	-21.66	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	357,053.89	360,644.98	-1.00	-
8	经营活动产生的现金流	68,507.33	819,437.31	-91.64	主要系出售电

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
	净额				器零售业及当年协议销售金额下降所致
9	投资活动产生的现金流净额	-23,205.82	-647,166.14	96.41	主要系出售五星电器股权以及当年投资支付现金大幅下降所致
10	筹资活动产生的现金流净额	45,914.34	-435,960.59	-110.53	主要系偿还债务支付的现金及支付其他与筹资活动有关的现金大幅下降所致
11	应收账款周转率	13.11	26.44	-50.42	主要系子公司美丽生态并表使应收账款规模大幅增加所致
12	存货周转率	0.45	0.43	5.09	-
13	EBITDA 全部债务比	0.146	0.135	8.34	-
14	利息保障倍数	1.26	1.07	17.80	-
15	现金利息保障倍数	0.26	2.61	-90.09	主要系经营活动产生的现金流量净额大幅下降所致
16	EBITDA 利息倍数	1.35	1.15	17.37	-
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

(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	465,203.88	690,352.48	-32.61	主要系开发建设投入增多所致
应收账款	224,229.84	170,508.10	31.51	主要系子公司美丽生态应收账款规模增加所致
预付款项	81,042.44	320,769.83	-74.74	主要系预付工程款项大幅下降所致
其他应收款	664,071.67	695,699.66	-4.55	-
存货	4,774,683.39	4,513,334.48	5.79	-
合同资产	35,182.29	136,692.60	-74.26	主要系工程承包相关服务相关的合同资产大幅下降所致
其他流动资产	216,848.28	239,668.24	-9.52	-
可供出售金融资产	196,477.57	189,843.96	3.49	-
长期股权投资	96,500.15	80,606.22	19.72	-
投资性房地产	915,840.57	900,571.69	1.70	-
固定资产	83,153.69	141,909.05	-41.40	主要系出售五星电器股权所致
在建工程	183,090.74	104,530.00	75.16	主要系新建中国摩（重庆）及美华友好医院等项目所致
无形资产	61,160.29	62,901.00	-2.77	-
商誉	49,569.24	99,355.16	-50.11	主要系出售五星电器股权所致
递延所得税资产	75,056.33	86,676.23	-13.41	-
其他非流动资产	626,035.71	919,979.39	-31.95	主要系预付投资款减少所致

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：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：138.52 亿元

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	1.41	-	按揭保证金、票据保证金	-
存货	111.30	-	为借款提供抵押担保	-
投资性房地产	20.94	-	为借款提供抵押担保	-
固定资产	0.42	-	为借款提供抵押担保	-
无形资产	4.45	-	为借款提供抵押担保	-
合计	138.52	-	-	-

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	830,655.56	-	70.00	100.00%	为融资提供担保
珠海横琴曦华富利置业有限公司	4,483.62	-	90.00	100.00%	为融资提供担保
台州贝利豪成	117,088.41	77,271.49	100.00	100.00%	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
置业有限公司					保
绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	125,123.22	301.29	100.00	100.00%	为融资提供担保
三五美国摩（重庆）发展有限公司	214,247.79	-	100.00	37.50%	为融资提供担保
重庆中农国信置业有限公司	210,681.69	166,483.70	90.00	100.00%	为融资提供担保
湖州崇源房地产开发有限公司	22,726.25	97,469.81	100.00	100.00%	为融资提供担保
重庆佳源立信置业有限公司	1,170,811.27	75,095.88	100.00	100.00%	为融资提供担保
浙江佳源文化旅游有限公司	752,263.38	396.22	85.00	100.00%	为融资提供担保
杭州灏源房地产开发有限公司	31,756.32	-	93.07	68.77%	为融资提供担保
南昌市佳源置业有限公司	3,950.69	-	100.00	90.00%	为融资提供担保
杭州国源房地产开发有限公司	107,382.81	61,274.58	100.00	100.00%	为融资提供担保
杭州铭源房地产开发有限公司	254,487.44	-	100.00	60.00%	为融资提供担保
杭州铭源房地产开发有限公司	74,805.53	132,304.18	100.00	40.00%	为融资提供担保
嘉兴爱源房地产开发有限公司	100,000	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
海宁市佳鸿房地产开发有限公司	34,591.88	-	70.00	100.00%	为融资提供担保
嘉兴晟源工程管理有限公司	54,099.92	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
嘉兴市晟源房	43,014.53	-	100.00	100.00%	为融资提供担

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
地产开发有限公司					保
平湖市祥源房地产开发有限公司	157,106.15	4,212.74	65.00	100.00%	为融资提供担保
长沙湘源房地产开发有限公司	47,060.79	0	100.00	100.00%	为融资提供担保
宁波佳源房地产开发有限公司	67,683.37	0	100.00	100.00%	为融资提供担保
绍兴国源房地产开发有限公司	-	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
宁波市慈溪硕源房地产开发有限公司	-	-	100.00	100.00%	为融资提供担保
合计	4,424,020.62	614,809.89	-	-	-

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	58,527.82	389,153.62	-84.96	主要系调整短期融资占比，优化融资结构所致
应付票据	17,775.24	508,647.34	-96.51	主要系发行人在2020年偿还部分银行承兑汇票和信用证所致
应付账款	608,584.17	388,789.45	56.53	主要系应付工程款金额大幅增长所致
预收款项	2,295,069.65	2,930,103.69	-21.67	-

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
应交税费	234,063.79	147,889.98	58.27	主要系当年应交企业所得税、增值税、土地增值税金额增长所致
其他应付款	485,307.10	446,097.82	8.79	-
一年内到期的非流动负债	370,295.77	525,638.60	-29.55	-
长期借款	1,587,939.81	1,341,328.16	18.39	-
应付债券	431,103.12	369,562.45	16.65	-
递延收益	151,000.00	125,339.91	20.47	-
递延所得税负债	69,978.02	73,966.32	-5.39	-
其他非流动负债	-	53,000.00	-100.00	主要系“民生-佳源购房尾款资产支持专项计划”到期所致

2.主要负债变动的的原因

参见上表

（二）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

报告期末有息借款总额 244.79 亿元，上年末有息借款总额 267.87 亿元，借款总额总比变动 -8.62%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（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：

2021 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 2021 年全年面临到期的有息负债金额为 42.88 亿元。分别为 35.87 亿债券类负债和 7.01 亿其他一年内到期的有息负债。

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。2020 年 12 月末货币资金余额为 46.52 亿元，其中受限资金 1.41 亿元。

2、公司日常运营回款。2020 年 1-12 月公司营业收入 258.73 亿元，净利润 18.34 亿元，销售商品提供劳务收到的现金为 214.58 亿元。公司项目储备丰富，土地储备优质，2021 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 622.1 亿元，剩余未使用授信额度 523.55 亿元。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 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	30.00	1.73	28.27
工商银行	16.00	-	16.00
民生银行	150.00	49.03	100.97
徽商银行	150.00	-	150.00
九江银行	100.00	1.99	98.01
大连银行	50.00	4.38	45.62

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
建设银行	16.50	3.01	13.49
江西银行	7.80	4.50	3.30
北京银行	4.00	3.90	0.10
平安银行	19.80	-	19.80
青岛农商行	40.00	13.99	26.01
贵州银行	6.00	4.52	1.48
华融湘江	4.00	3.80	0.20
萧山农商行	4.50	4.20	0.30
威海银行	3.50	3.50	-
兴业银行	20.00	-	20.00
合计	622.10	-	523.55

上年末银行授信总额度：619.46 亿元，本报告期末银行授信总额度 622.10 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：2.64 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：

中期票据 6 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：24.16 亿元

报告期非经常性损益总额：8.11 亿元

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

报告期末对外担保的余额：14.57 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：6.86 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、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
无	-	-	-	-

（二）公司董事会或有权机构判断为重大的事项**1、佳源创盛控股集团有限公司关于延期披露 2019 年年度报告的公告****（1）事项情况说明**

因新冠肺炎疫情影响，本公司 2019 年年报无法在 2020 年 4 月 30 日前披露。

（2）延期披露说明

主要因为本公司子公司深圳美丽生态股份有限公司（以下简称“美丽生态”）的审计事务所为中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙），具体审计工作由中勤万信会计师事务所武汉分所实施。中勤万信会计师事务所武汉分所办公地点为武汉市，受此次新冠肺炎疫情影响，该事务所2020年4月8日之前一直无法进行现场审计，只能采用远程审计方式，审计工作进展缓慢，后续还有大量的审计工作需到美丽生态现场进行。

（3）当前相关工作进展情况

2020年4月8日武汉解禁之后，该事务所已经第一时间派审计人员赴美丽生态进行现场审计。预计美丽生态的审计报告将于2020年4月29日出具，2020年4月30日在深圳证券交易所公告。待本公司取得美丽生态审计报告后，由本公司2019年年度报告审计机构亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）进行报表合并等后续工作。

（4）应对措施及预计披露时间

目前，负责本公司合并报表审计的亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）已安排审计工作团队进驻本公司进行现场审计。待本公司取得美丽生态审计报告后，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）需要进行报表合并等一系列工作。预计本公司合并审计报告出具时间为2020年5月底前。

现申请将2019年年报披露时间延期至2020年5月31日之前。

（5）会计师事务所结论性意见

经亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）核查，前述与年度报告审计有关的事项属实。未能在2020年4月30日前出具审计报告原因为受新冠肺炎疫情影响，审计受限的主要科目有货币资金、往来科目、长期借款、营业收入、存货等，对财务报表影响重大。亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）已经派出项目组人员进行现场审计工作，并于2020年5月31日前出具审计报告。

2、佳源创盛控股集团有限公司关于20佳源02募集资金使用情况的公告

（1）本期债券基本情况

佳源创盛控股集团有限公司（以下简称“公司”或“佳源创盛”）2019年3月26日取得上海证券交易所（上证函【2019】500号）《关于佳源创盛控股集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》，获准在中国境内向合格投资者非公开发行面值总额不超过40亿元（含40亿元）的公司债券。本次债券发行总规模不超过40亿元（含40亿元），采用分期发行方式，募集资金在扣除发行费用后，公司拟使用本次债券募集资金中30亿元偿还有息债务，剩余部分补充营运资金。

佳源创盛控股集团有限公司2020非公开发行公司债券（第二期）（债券简称：20佳源02，代码：167043）已于2020年7月16日完成发行，最终发行规模5.4亿元。根据募集说明书，在扣除发行费用后，本期债券募集资金中53,892万元用于偿还有息债务。具体偿还有息债务计划如下：

单位：万元

借款人	借款机构	到期时间	借款金额	拟偿还本息金额
佳源创盛控股集团有限公司	公司债券（17佳源02）	2020/7/6	53,705.60	58,270.00
佳源创盛控股集团有限公司	绍兴银行	2020/8/27	9,500.00	9,500.00
佳源创盛控股集团有限公司	绍兴银行	2020/9/7	2,500.00	2,500.00
佳源创盛控股集团有限公司	绍兴银行	2020/10/2	5,000.00	5,000.00
佳源创盛控股集团有限公司	绍兴银行	2020/11/25	5,000.00	4,730.00
合计			78,705.00	80,000.00

因“17佳源02”的兑付日2020年7月6日，若本期债券实际募集资金到账时间晚于“17佳源02”约定划转专项偿债账户时间，则公司将以自有资金先行垫付，待募集资金到账后进行置换。

（2）20佳源02募集资金使用情况

公司于2020年7月2日使用自有资金先行垫付“17佳源02”兑付兑息款58,270万元，相关款项已划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司账户，并于2020年7月6日完成前述债券本金和利息兑付工作。根据佳源创盛控股集团有限公司2020非公开发行公司债券（第二期）募集说明书的约定，公司已将募集资金中的53,892万元置换先行垫付款项。

3、佳源创盛控股集团有限公司关于转让江苏五星电器有限公司股权的公告

（1）转让股权概述

（a）转让股权交易的各方当事人的基本信息。

出让方：佳源创盛控股集团有限公司（以下简称“佳源创盛”或“我公司”）

成立日期：1995年4月18日

注册资本：150,000万元

公司住所：浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼101室

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）

受让方：宿迁涵邦投资管理有限公司（以下简称“宿迁涵邦”）

成立日期：2016年1月27日

注册资本：100万元

公司住所：宿迁市宿豫区洪泽湖东路19号恒通大厦418室

经营范围：投资管理、咨询（除证券、股票、基金、期货类），企业管理咨询，软件设计及技术开发、技术咨询、技术服务，广告代理、发布，版权代理。（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）

出让方和受让方之间不存在关联方关系。

（b）被转让股权的概述。

标的股权：江苏五星电器有限公司（以下简称“五星电器”）股权

成立日期：1998年12月17日

注册资本：109,535万元

公司住所：南京市中山北路241号一层部分、二层部分101室。

经营范围：计算机硬件和软件、电子产品、空调设备、电器机械及器材、家居用品、通讯产品（包括无线通讯产品，但卫星地面接收设施除外）以及上述产品的相关配件、金属材料（贵金属除外）、化工原料及产品（危险品除外）、汽车零部件、针纺织品、日用百货、家用电器、厨房用品、卫生间用品、健身器材、自行车、电动助力车、摩托车、车载电子产品、预包装食品兼散装食品（食品类别按许可证所列事项经营）、医疗器械（限I类医疗器械及不需领取许可证的II类医疗器械）、办公用品设备、家具、乐器、工艺品、玩具、钟表、手表、园艺、水族用品及器材的进出口、批发、零售（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理的商品，按国家有关规定办理申请）；以及前述产品的安装、维修、咨询和其他相关服务，其所经营部分柜台的出租和转租，家电回收；提供商品展示服务，会务服务，企业形象策划，员工培训，商务服务，仓储（不含油漆和危险化学品），普通货运，电子出版物零售，网络发行；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（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）。

（c）股权转让的金额及占佳源创盛上年末净资产的比例。

2019年度江苏五星电器有限公司经审计的财务报告显示，2019年末总资产81.8亿元，净资产16.68亿元，2019年实现的销售收入为125.38亿元，占佳源创盛控股集团有限公司2019年经审计的合并财务报表总资产、净资产、总收入的比重分别为8.68%、8.06%、48.57%。本次股权转让事项不构成重大资产重组。

2018年江苏五星电器有限公司总资产98.31亿元，净资产17.77亿元，2018年实现的销售收入为130.32亿元。

（d）转让股权的具体安排。

本次股权转让分两步实施，转让对价款合计 27.27 亿元，款项已全部结清。

具体情况如下：

1、2019 年 4 月 22 日，佳源创盛与宿迁涵邦签署股权转让协议，由佳源创盛向宿迁涵邦出售江苏五星电器有限公司 46%的股权，对价为 12.74 亿元人民币。

2、2020 年 7 月 10 日，佳源创盛与宿迁涵邦签署股权转让协议，由佳源创盛向宿迁涵邦出售江苏五星电器有限公司 54%的股权，对价为 14.53 亿元人民币。

我公司与宿迁涵邦不存在关联方关系。

（2）相关决策情况

我公司针对上述股权转让事项分别于 2019 年 4 月 17 日和 2020 年 7 月 10 日召开了公司股东会，并经全体股东一致同意。

（3）交易执行重大进展或变化情况

我公司于 2020 年 7 月 20 日收到江苏五星电器有限公司《通知函》，我公司转让江苏五星电器有限公司 54%的股权至宿迁涵邦投资管理有限公司事项，已于 2020 年 7 月 15 日完成工商变更登记，登记机关为：南京市市场监督管理局。

（4）公司经营方针和主营业务的变化

江苏五星电器有限公司股权转让完成后，我公司的主营业务不再包括电器零售业务。

未来，佳源创盛各产业的发展规划如下：

（a）房地产业

作为核心产业，房地产业将以住宅产品开发为主，以商业地产为辅，从三四线城市向一二线城市发展，重点聚焦长三角、京津冀、中西部有发展潜力的省会城市，快速滚动开发，快速回笼资金，快速形成现金流，在目标城市形成品牌影响力，在保证效益的前提下进行规模扩张。

（b）商业管理业

作为成长业务，以做强商业规划、招商、运营为核心，在华东地区乃至全国打响佳源商业品牌，并实现商业资产证券化，成为华东地区乃至全国的知名商业品牌。

（c）医疗养老业

作为成长业务，以“医疗结合、社区养老”为发展方向，借鉴海外市场成熟经验，探索经营模式，尽快形成融资能力、盈利能力以及品牌影响力。

（d）文化旅游产业

作为成长业务，以“大文化、大旅游”为着眼点，复合体育、教育等其他相关产业，走标准化复制开发之路，培育新的利润增长点，构建具有鲜明佳源特色的文旅产业，实现相关产

业之间的互融与共荣。打造文化旅游产业特色品牌，成为国内室内旅游领军企业。

（e）市政工程施工及园林绿化行业

以上市公司“美丽生态”（000010）为依托，通过 EPC 总承包、PPP 等形式拓展市政基础设施、园林绿化、建筑工程、河湖治理等业务。精进项目的经营及生产管理水平，从而提升公司在行业中的地位和市场竞争力，努力发展成为中国城乡建设与生态治理综合服务的领航者，为建设美丽中国、营造和谐环境贡献力量。

佳源创盛的发展模式如下：

在“统一追求、统一文化、统一目标”的前提下，以“稳健化、多元化、国际化、证券化”为原则，通过实体经营与投资经营相结合的经营方式构建创业经营平台以及客户共享平台，以“共创、共担、共享”原则构建机制纽带，激发经营活力，为客户提供综合服务，并实现增长与发展。

（5）影响分析

本次股权转让优化了公司的财务结构，取得了一定的投资回报，增加了公司的现金流，增强了公司的偿债能力。本次股权转让对我公司生产经营、财务状况及偿债能力无重大不利影响。

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、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永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

一、发行人房地产板块经营情况

（一）发行人最近两年房地产项目开发情况

项目	2020年	2019年
新开工项目（个）	19	5
新开工面积（万平方米）	329.06	107.39
已竣工项目（个）	20	13
竣工面积（万平方米）	339.22	192.93
在建项目（个）	31	32
在建面积（万平方米）	703.68	761.84

截至2020年末，发行人在建和拟建项目的基本情况如下表所示：

截止 2020 年末发行人在建项目基本情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目公司	项目名称	区域分布	项目类型	总建筑面积	开工时间/预计开工时间	竣工时间/预计竣工时间	计划总投资额	已完成投资额	尚需投资额	未来三年投资	资金来源
1	湖州诚源房地产开发有限公司	湖州诚源佳源都市（溪塘景城）	湖州	住宅、商业	67.52	2017年2月	2021年10月	36.53	22.72	13.81	13.81	自筹
2	重庆佳源立信置业有限公司	二期（49/50/51地块）	重庆	住宅	71.64	2018年6月	2021年7月	41.38	27.88	13.5	13.5	自筹
3	重庆佳源立信置业有限公司	二期（地块）J06	重庆	住宅	36.80	2019年4月	2021年12月	21.33	15.16	6.17	6.17	自筹
4	重庆佳源立信置业有限公司	二期（J分区 I12-1/05、J01-17/05、J13-4/05号地块）	重庆	住宅	44.60	2020年8月	2023年12月	30.06	10.92	19.14	19.14	自筹
5	三五美国摩（重庆）发展有限公司	一期重庆中国摩 I55-南区商业	重庆	商业	46.90	2019年5月	2021年4月	39.5	18.14	21.36	21.36	自筹
6	杭州瀚源房地产开发有限责任公司	杭州瀚源佳源府	杭州	住宅	27.17	2018年10月	2021年10月	47.86	38.41	9.45	9.45	自筹
7	绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	绍兴兰亭印象	绍兴市	住宅	9.61	2018年9月	2021年3月	7.92	5.5	2.42	2.42	自筹
8	南昌市佳源置业有限公司	南昌佳源·公园一号	江西南昌	住宅、商业、办公	7.72	2019年6月	2021年5月	6.15	2.49	3.66	3.66	自筹

9	嘉兴湘源房地产开发有限公司	嘉兴湘源秀湖印象	嘉兴	住宅、商业	13.28	2018年8月	2021年10月	15.35	13.35	2	2	自筹
10	桐乡市利源房地产开发有限公司	桐乡印象里	桐乡	住宅	3.23	2019年9月	2021年10月	3.83	3.09	0.74	0.74	自筹
11	绍兴国源房地产开发有限公司	佳源湖映江南	柯桥区	住宅	7.53	2020年5月	2023年1月	6.8886	4.11	2.7786	2.7786	自筹
12	青岛领世华府地产有限公司	青岛朱家洼地块	青岛崂山	住宅、商业、办公	74.92	2018年10月	2023年4月	206.74	93.86	112.88	112.88	自筹
13	嘉兴爱源房地产开发有限公司	四季璟园	嘉兴市	住宅	12.74	2019年12月	2022年5月	13.54	10.66	2.88	2.88	自筹
14	青岛水清木华创意发展有限公司	佳源海玥府	西海岸新区	商住	10.66	2020年4月	2022年3月	9.67	3.74	5.93	5.93	自筹
15	青岛水清木华创意发展有限公司	佳源未来云谷	西海岸新区	商业	24.47	2020年4月	2023年3月	13.67	2.46	11.21	11.21	自筹
16	宁波市慈溪硕源房地产开发有限公司	匡堰项目	慈溪市	住宅	17.44	2020年5月	2022年9月	10.084	6.86	3.224	3.224	自筹
17	杭州灏源房地产开发有限公司	萧山天乐村项目	杭州萧山区	住宅、商业	24.12	2020年6月	2025年5月	34.68	9.92	24.76	24.76	自筹
18	海盐县浩源房地产开发有限公司	海盐城南印象	海盐县	住宅	10.01	2020年6月	2022年11月	8.96	5.55	3.41	3.41	自筹
19	平湖市祥源源房地产开发有限公司	佳源印象里	平湖市	住宅	8.97	2020年6月	2022年8月	4.43	1.93	2.5	2.5	自筹

20	杭州铭源房地产开发有限公司	锦晟里	临安区	住宅	11.93	2020年6月	2022年8月	11.72	8.4	3.32	3.32	自筹
21	杭州博源健康管理有限公司	佳源快乐	余杭区	商业	4.79	2020年10月	2022年12月	3.38	0.46	2.92	2.92	自筹
22	杭州国申房地产开发有限公司	久鸣府	大江东	住宅	6.51	2020年5月	2022年4月	7.64	4.36	3.28	3.28	自筹
23	嘉兴泰源房地产开发有限公司	佳源四季华庭	南湖区	商住	14.55	2020年10月	2023年6月	16	10.89	5.11	5.11	自筹
24	长沙湘源房地产开发有限公司	东方璟园	长沙市	住宅	20.88	2020年8月	2023年5月	10.89	4.02	6.87	6.87	自筹
25	邵阳祥源房地产开发有限公司	佳源都市	邵阳市	商住	67.77	2020年10月	2026年10月	28.0186	7.28	20.7386	20.7386	自筹
26	余姚泓源房地产开发有限公司	余姚泓源项目	宁波	商住	7.03	2020年10月	2022年9月	3.93	1.57	2.36	2.36	自筹
27	杭州临安锦海房地产开发有限公司	山湖印二期	临安区	住宅	9.68	2020年10月	2022年6月	10.179418	0.23	9.949418	9.949418	自筹
28	桐乡市浚源房地产开发有限公司	桐乡四季华庭	桐乡市	住宅	21.06	2020年10月	2023年10月	25.66	9.85	15.81	15.81	自筹
29	威海市祥源房地产开发有限公司	佳源名城二期	威海市经济开发区	住宅	3.53	2020年10月	2022年11月	3.1	0.2054	2.8946	2.8946	自筹
30	九江市舜弘万城置业有限公司	舜弘府	九江经济技术开发区	商住	13.53	2020年12月	2023年4月	9.9992	0.05	9.9492	9.9492	自筹

31	安吉金栖堂旅业开发有限公司	佳源拾壹璟	湖州	商住	3.09	2020年7月	2021年6月	2.93	0.42	2.51	2.51	自筹
	合计				703.68			692.02	344.49	347.53	347.53	

截止2020年末发行人拟建项目基本情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目公司	项目名称	区域分布	项目类型	总建筑面积	预计开工时间	预计竣工时间	计划总投资额	累计已投资额	尚需投资额	资金来源
1	重庆中农国信置业有限公司	一期重庆中国摩I55-北区	重庆	住宅	42.32	2021年10月	2024年5月	25.78	8.78	17.00	自筹
2	重庆佳源立信置业有限公司	二期（J05地块）	重庆	住宅	59.85	2021年11月	2025年4月	44.10	11.60	32.50	自筹
3	重庆佳源立信置业有限公司	二期重庆医院	重庆	医院	17.86	2021年3月	2023年12月	10.70	5.82	4.88	自筹
4	武义广源房地产开发有限公司	桐琴佳源中心广场	武义	商业	6.49			3.11	0.46	2.65	自筹
5	嘉兴睿源房地产开发有限公司	璟湖湾	嘉兴市秀洲区	住宅	13.00	2021年1月	2024年4月	16.64	5.89	10.75	自筹
6	湖州荣源房地产开发有限公司	湖州四季璟园	吴兴区	住宅	44.70	2021年1月	2024年6月	25.65	1.68	23.97	自筹
7	湖州浩源房地产开发有限公司	沁澜府	吴兴区	住宅	0.00	2021年1月	2023年3月	7.08	0.45	6.63	自筹
8	嘉兴庆源房地产开发有限公司	桐乡四季湘洲	桐乡市洲泉镇	住宅	16.23	2021年3月	2024年5月	11.05	0.80	10.25	自筹
9	重庆佳源名城房	航空小镇	渝北区	商住	24.05	2021年2月	2023年9月	17.69	1.55	16.14	自筹

	地产开发有限公司										
10	襄阳佳都房地产开发有限公司	襄阳 60 号地块	襄城区	住宅	9.77	2021 年 3 月	2021 年 9 月	8.35	2.49	5.86	自筹
	合计				234.27			170.15	39.52	130.63	

（二）发行人报告期内经营的房地产项目销售情况

（1）发行人的房地产项目销售数据

项目	2020年度	2019年度
达预售项目（个）	9	4
协议销售面积（万平方米）	164.81	149.44
协议销售金额（亿元）	273.56	249.18
协议销售均价（元/平方米）	16598.15	18,841.53
结转收入面积（万平方米）	138.93	102.79
结转收入（亿元）	180.90	106.45

注：协议销售是指签订销售协议、预付定金的情况

（2）发行人经营的房地产项目待售面积情况（截至2020年末）

单位：万平方米

区域	总可售面积	待售面积
浙江区域	1,208.31	153.04
其他区域	671.13	377.82
合计	1,879.44	530.86

（3）销售毛利率水平及变动原因分析

报告期内发行人按区域划分的销售毛利率列示如下：

项目	2020年度	2019年度
浙江区域	19.87%	27.70%
安徽区域	-	32.92%
上海区域	-	-
其他区域	20.66%	21.03%
平均	20.02%	27.24%

（4）销售均价及同地区可比楼盘平均售价的对比分析

发行人报告期内按区域划分的全年平均售价列示如下：

单位：元/平方米

区域	2020年度	2019年度
浙江区域	18,107.16	20,789.19
其他区域	14,315.12	15,827.24
平均	16,598.15	18,841.53

（5）发行人房地产业务库存去化情况（截止2020年末）

序号	项目名称	地区	物业类型	竣工时间	去化率	未完成销售原因
1	嘉兴英伦都市	嘉兴市南湖区	住宅、商业	2017年9月	96.04%	分期开发，正常销售中
2	嘉兴罗马都市二期	嘉兴市南湖区	住宅、商业	2015年12月	100.00%	
3	嘉兴佳源都市	嘉兴南湖区	住宅、商业	2015年12月	100.00%	
4	长安佳源中心广场	长安高新区	住宅、商业、办公	2016年11月	88.66%	正常销售中，部分自持
5	新腾佳源中心广场	嘉兴市秀洲区	住宅、商业	2016年4月	67.37%	正常销售中，部分自持

6	嘉兴东方都市	嘉兴市科技城	住宅、商业	2017年12月	100.00%	
7	嘉兴优优花园	嘉兴市经济开发区	住宅、商业	2016年12月	100.00%	
8	嘉兴优优城南	嘉兴经济开发区	住宅、商业	2017年9月	100.00%	
9	桐乡巴黎都市	桐乡市梧桐街道	住宅及配套商业	2014年4月	100.00%	
10	洲泉名人国际	桐乡洲泉镇	住宅及配套商业	2015年5月	100.00%	
11	洲泉威尼斯	桐乡洲泉镇	住宅及配套商业	2013年4月	31.08%	正常销售中,部分自持
12	洲泉小商品城	桐乡洲泉镇	住宅及配套商业	2010年5月	100.00%	正常销售中,部分自持
13	洲泉东升花苑	桐乡洲泉镇东田村	住宅及配套商业	2015年6月	100.00%	
14	嘉兴巴黎都市路易宫	嘉兴市南湖区	住宅及配套商业	2013年5月	100.00%	
15	嘉兴巴黎都市	嘉兴市南湖区	住宅及配套商业	2012年6月	88.59%	正常销售中,部分自持
16	嘉兴罗马都市一期	嘉兴市南湖区	住宅及配套商业	2012年6月	100.00%	
17	嘉兴佳源都市（5期）	嘉兴市南湖区	住宅及配套商业	2012年12月	100.00%	
18	濮院佳源中心广场	桐乡市濮院镇	商住综合体	2015年7月	85.13%	正常销售中,部分自持
19	桐乡优优花园	桐乡市梧桐街道	住宅	2018年5月	100.00%	
20	海盐巴黎都市	海盐县武原街道	住宅、商业	2015年12月	100.00%	分期开发,正常销售中
21	王江泾中心广场	嘉兴王江泾	商业	2013年12月	27.21%	正常销售中,部分自持
22	王江泾中心广场二期	嘉兴王江泾	商业	2016年6月	59.47%	正常销售中,部分自持
23	青岛朱家畦地块	青岛崂山	住宅、商业、办公	2023年4月	35.22%	分期开发,正常销售中
24	桐乡同源珑府	桐乡	住宅	2020年9月	100.00%	
25	桐乡罗马都市	桐乡梧桐街道	住宅、商业	2017年12月	100.00%	
26	安吉佳源中心广场	安吉城北	住宅、商业	2018年8月	87.88%	分期开发,正常销售中
27	绍兴佳源悦城（佳源广场）	绍兴越城区	住宅、商业、办公	2020年10月	90.10%	分期开发,正常销售中
28	佳源名城一期	杭州余杭区	住宅、商业	2016年12月	100.00%	
29	佳源名城二期	杭州余杭区	住宅、商业	2017年8月	100.00%	
30	海宁东方都市一期	海宁市区硖石街道	住宅、商业	2016年12月	100.00%	
31	海宁东方都市二期	海宁市区硖石街道	住宅、商业	2018年6月	100.00%	
32	海宁东方都市三期	海宁市区硖石街道	住宅、商业	2020年3月	100.00%	
33	海盐优优滨海	海盐	住宅	2018年12月	100.00%	
34	湖州明源公园一号.凯旋宫	湖州南浔	住宅、商业	2018年1月	100.00%	
35	长兴英伦都市	长兴雉城镇五峰村	住宅	2019年8月	100.00%	
36	邵阳城市花园	邵阳新邵区	住宅、商业	2018年10月	100.00%	
37	邵阳名人国际	邵阳大祥区	住宅、商业	2020年8月	100.00%	

38	百色城市花园	百色市	住宅、商业	2018年12月	100.00%	
39	湖州10k项目（佳源中心广场）	湖州南浔	商业	2020年6月	100.00%	
40	湖州公园一号·白金汉宫	湖州南浔经济开发区	住宅及配套商业	2012年12月	100.00%	
41	宁波佳源都市	宁波市	住宅、商业	2019年3月	80.80%	正常销售中,部分自持
42	嘉兴优优秀湖	嘉兴市	住宅、商业	2018年12月	100.00%	
43	杭州湘湖印象（湘印府）	杭州	住宅	2020年8月	100.00%	
44	贝利花苑	台州	住宅、商业	2016年9月	100.00%	
45	名溪花苑	台州	住宅、商业	2017年9月	100.00%	
46	泰和园	台州	住宅、商业	2016年12月	100.00%	
47	万和园	台州	住宅、商业	2016年12月	100.00%	
48	杭州优优锦城	杭州	住宅、商业	2018年12月	100.00%	
49	嘉兴优优花园二期	嘉兴	住宅、商业	2018年11月	100.00%	
50	杭州蓝源未来府	杭州	住宅	2018年12月	100.00%	
51	嘉兴优优华府	嘉兴	住宅、商业	2019年11月	100.00%	
52	湖州诚源佳源都市（溪塘景城）	湖州	住宅、商业	2021年10月	95.46%	分期开发，正常销售中
53	杭州佳源银座	杭州	商业、办公	2017年6月	50.10%	正常销售中,部分自持
54	安吉祥源佳源未来府	安吉市	商业、住宅	2019年4月	100.00%	
55	桐乡优优湘洲	桐乡	住宅、商业	2019年9月	100.00%	
56	杭州仁和小镇	杭州	商业、办公	2020年7月	0%	自持
57	嘉兴优优中环	嘉兴	住宅	2019年10月	100.00%	
58	湖州优优学府	湖州	住宅	2020年7月	100.00%	
59	威海佳源名城	威海	商业、住宅	2020年6月	100.00%	
60	贝利温岭壹号公馆（佳源壹号）	台州温岭	住宅、商业	2020年12月	97.51%	分期开发，正常销售中
61	苍南两岸新天地	温州苍南	住宅、商业	2020年8月	100.00%	分期开发，正常销售中
62	海宁佳鸿珑府	海宁	住宅	2020年7月	100.00%	
63	桐乡振源优优景苑	桐乡	住宅	2020年7月	100.00%	
64	一期重庆中国摩I54	重庆	住宅	2020年3月	100.00%	
65	一期重庆中国摩I53	重庆	住宅	2020年6月	91.87%	分期开发，正常销售中
66	一期重庆中国摩I55-北区	重庆	住宅	2024年5月	0%	尚未启动销售
67	二期（49/50/51地块）	重庆	住宅	2021年7月	96.68%	分期开发，正常销售中
68	二期（J05地块）	重庆	住宅	2025年4月	0%	尚未启动销售
69	二期（地块）J06	重庆	住宅	2021年12月	84.61%	分期开发，正常销售中
70	二期（J分区I12-1/05、J01-17/05、J13-4/05号地块）	重庆	住宅	2023年12月	0%	尚未启动销售
71	二期重庆医院	重庆	医院	2023年12月	0%	自持

72	一期重庆中国摩I55-南区商业	重庆	商业	2021年4月	0%	尚未启动销售
73	一期重庆学校	重庆	学校	2020年4月	0%	自持
74	杭州瀚源佳源府	杭州	住宅	2021年10月	99.99%	
75	杭州铭源优樾府	杭州	住宅	2020年9月	100.00%	
76	杭州振明西溪印象（臻悦轩）	杭州	住宅	2020年7月	100.00%	
77	绍兴兰亭印象	绍兴市	住宅	2021年3月	97.36%	分期开发，正常销售中
78	南昌佳源·公园一号	江西南昌	住宅、商业、办公	2021年5月	0%	尚未启动销售
79	海宁源翔海棠府	海宁许村	住宅	2020年11月	100.00%	
80	嘉兴湘源秀湖印象	嘉兴	住宅、商业	2021年10月	100.00%	
81	嘉兴昊源城南印象	嘉兴	住宅	2020年11月	100.00%	
82	海盐博源佳源宸栖	海盐	住宅	2020年11月	100.00%	
83	桐琴佳源中心广场	武义县桐琴镇	住宅、商业	2017年1月	88.74%	自持
84	桐琴佳源中心广场	武义县桐琴镇	商业		0%	自持
85	杭州西溪金谷	杭州	商业	2018年12月	0%	尚未启动销售
86	桐乡印象里	桐乡	住宅	2021年10月	99.82%	
87	佳源湖映江南	柯桥区	住宅	2023年1月	72.35%	分期开发，正常销售中
88	四季璟园	嘉兴市	住宅	2022年5月	100.00%	
89	佳源海玥府	西海岸新区	商住	2022年3月	70.70%	分期开发，正常销售中
90	佳源未来云谷	西海岸新区	商业	2023年3月	0%	尚未启动销售
91	匡堰项目	慈溪市	住宅	2022年9月	65.97%	分期开发，正常销售中
92	萧山天乐村项目	杭州萧山区	住宅、商业	2025年5月	0%	尚未启动销售
93	海盐城南印象	海盐县	住宅	2022年11月	100.00%	分期开发，正常销售中
94	佳源印象里	平湖市	住宅	2022年8月	100.00%	分期开发，正常销售中
95	锦晟里	临安区	住宅	2022年8月	57.25%	分期开发，正常销售中
96	佳源快乐	余杭区	商业	2022年12月	0%	尚未启动销售
97	久鸣府	大江东	住宅	2022年4月	0%	尚未启动销售
98	佳源四季华庭	南湖区	商住	2023年6月	57.60%	分期开发，正常销售中
99	东方璟园	长沙市	住宅	2023年5月	0%	尚未启动销售
100	佳源都市	邵阳市	商住	2026年10月	0%	尚未启动销售
101	余姚泓源项目	宁波	商住	2022年9月	0%	尚未启动销售
102	山湖印二期	临安区	住宅	2022年6月	0%	尚未启动销售
103	桐乡四季华庭	桐乡市	住宅	2023年10月	0%	分期开发，正常销售中
104	佳源名城二期	威海市经济开发区	住宅	2022年11月	0%	尚未启动销售
105	璟湖湾	嘉兴市秀洲区	住宅	2024年4月	0%	尚未启动销售
106	舜弘府	九江经济技术开发区	商住	2023年4月	0%	尚未启动销售
107	湖州四季璟园	吴兴区	住宅	2024年6月	0%	尚未启动销售

108	沁澜府	吴兴区	住宅	2023年3月	0%	尚未启动销售
109	桐乡四季湘洲	桐乡市洲泉镇	住宅	2024年5月	0%	尚未启动销售
110	航空小镇	渝北区	商住	2023年9月	0%	尚未启动销售
111	襄阳60号地块	襄城区	住宅	2021年9月	0%	尚未启动销售
112	佳源拾壹璟	湖州	商住	2021年6月	0%	尚未启动销售

（三）发行人土地储备情况（截至2020年12月31日）

发行人重视土地储备，当前土地储备较为充裕，在杭州、嘉兴、青岛、重庆、等一二线城市均有储备用地且地理位置较为优越，截至2020年12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647.16万平方米，较为充裕的土地储备为公司持续发展提供了有力支撑。

根据《第一财经周刊》2020年公布的《中国城市新分级名单》，发行人主要土地储备所在城市中，青岛、杭州、重庆、长沙属于新一线城市，嘉兴、温州、绍兴、宁波、南昌属于二线城市，湖州、余姚、威海等属于三线及以下城市。按照上述城市划分，发行人的土地储备分布如下：

城市级别	所在城市	土地储备（万平方米）	占比
一线城市	杭州、青岛、重庆、长沙	411.27	72.84%
二线城市	嘉兴、温州、绍兴、宁波、南昌	72.94	
三线及以下城市	湖州、余姚、威海	162.95	25.18%
合计		647.16	100%

目前公司的土地储备主要集中在一二线城市、占比达到72.84%，公司的土地储备区域分布较为合理。

二、发行人有息债务情况及后续偿债安排

（一）发行人的有息债务情况

最近一年，发行人的有息债务结构如下：

单位：万元、%

项目	本期末金额	占比	上年末金额	占比
短期借款	58,527.82	2.39	389,153.62	14.53
一年内到期的非流动负债	370,295.77	15.13	525,638.60	19.62
长期借款	1,587,939.81	64.87	1,341,328.16	50.07
应付债券	431,103.12	17.61	369,562.45	13.80
其他非流动负债	-	-	53,000.00	1.98
小计	2,447,866.52	100.00	2,678,682.83	100.00

截止2020年末，发行人有息债务中短期有息债务（含短期借款及一年内到期的非流动

负债）金额较上年末下降，占有息债务的比例由上年末的 34.15%下降为 17.52%；长期有息债务（含长期借款、应付债券、其他非流动负债）金额较上年末略有增长，占有息债务的比例由上年末的 65.85%增加为 82.48%。因此，发行人 2021 年面临的短期偿债压力较 2020 年有明显改善。发行人的有息债务期限结构优化调整，所面临的短期偿债压力有所缓解。

（三）发行人的后续偿债安排情况

针对偿还上述短期有息债务的资金需求，发行人有针对性地作了相应的偿债资金安排，具体偿债资金来源如下：

1、营业收入及经营活动现金流

最近两年，发行人营业收入分别为 2,581,468.76 万元和 2,587,273.54 万元，归属于母公司所有者的净利润为 187,505.19 万元和 146,886.69 万元。经营活动产生的现金流量净额分别为 819,437.31 万元和 68,507.33 万元。发行人良好的盈利能力、经营活动现金流状况和未来发展前景将保障到期债务利息和本金的及时支付。

2、资产变现

最近两年末，发行人资产总额分别为 9,420,073.15 万元和 8,797,314.87 万元，其中流动资产分别为 6,774,693.41 万元和 6,468,078.80 万元，占总资产的比例分别为 71.92%和 73.52%，资产流动性较强。

发行人流动资产主要包括货币资金及存货。最近两年末，发行人货币资金余额为 690,352.48 万元和 465,203.88 万元，货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。发行人账面货币资金较为充裕，现金流管理较为稳健，始终保持一定比例的货币资金为发行人业务发展和偿债提供保障。最近两年末，发行人存货账面价值分别为 4,513,334.48 万元和 4,774,683.39 万元，主要系房地产项目建设形成的存货，发行人房地产项目多位于杭州、重庆、青岛、宁波、嘉兴等一二线城市。发行人资产流动性较强，在现金流量不足的情况下能够通过流动资产变现获得必要的偿债资金。

3、金融机构借款及发行债券融资

发行人与国内主要银行保持良好的长期合作关系，间接融资能力较强。截至 2020 年末，公司及子公司尚有 523.55 亿元金融机构授信额度未使用，可通过向金融机构借款筹集偿债资金。发行人也计划通过扩大合作银行范围、发行 ABS、公司债券等方式努力拓宽融资渠道，确保能以合理的成本及时获得资金支持。截至目前，发行人尚有 6 亿中期票据额度未发行；发行人已申报私募公司债券 36.5 亿元。

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（如有）；

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 2020 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,652,038,824.86	6,903,524,783.42
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	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	68,170,039.27	13,546,815.79
应收账款	2,242,298,387.34	1,705,080,980.64
应收款项融资	-	-
预付款项	810,424,442.06	3,207,698,303.51
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	6,640,716,670.26	6,956,996,613.15
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	47,746,833,910.95	45,133,344,805.98
合同资产	351,822,892.23	1,366,925,988.92
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	63,133,363.01
其他流动资产	2,168,482,802.63	2,396,682,398.66
流动资产合计	64,680,787,969.60	67,746,934,053.08
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	1,964,775,683.00	1,898,439,600.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	965,001,458.45	806,062,218.27
其他权益工具投资	337,500,000.00	332,450,000.00

其他非流动金融资产	18,728,863.76	22,261,585.21
投资性房地产	9,158,405,667.01	9,005,716,928.26
固定资产	831,536,850.45	1,419,090,519.89
在建工程	1,830,907,375.51	1,045,300,034.82
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	611,602,858.04	629,010,027.39
开发支出	-	53,237,853.80
商誉	495,692,369.31	993,551,583.70
长期待摊费用	67,289,233.45	182,120,934.27
递延所得税资产	750,563,262.29	866,762,314.47
其他非流动资产	6,260,357,143.46	9,199,793,863.82
非流动资产合计	23,292,360,764.73	26,453,797,463.90
资产总计	87,973,148,734.33	94,200,731,516.98
流动负债：		
短期借款	585,278,183.33	3,891,536,155.60
向中央银行借款	-	-
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	177,752,359.05	5,086,473,360.66
应付账款	6,085,841,667.10	3,887,894,518.21
预收款项	22,950,696,534.37	29,301,036,898.16
合同负债	46,297,437.23	62,548,187.73
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	60,044,131.91	159,816,726.26
应交税费	2,340,637,880.12	1,478,899,777.47
其他应付款	4,853,070,998.81	4,460,978,213.71
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	3,702,957,667.06	5,256,386,000.00
其他流动负债	174,461,524.29	296,871,727.42
流动负债合计	40,977,038,383.27	53,882,441,565.22

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	15,879,398,146.66	13,413,281,629.17
应付债券	4,311,031,238.28	3,695,624,516.76
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	-	-
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	10,612,970.21	874,742.69
递延收益	1,510,000,000.00	1,253,399,082.39
递延所得税负债	699,780,185.39	739,663,246.16
其他非流动负债	-	530,000,000.00
非流动负债合计	22,410,822,540.54	19,632,843,217.17
负债合计	63,387,860,923.81	73,515,284,782.39
所有者权益（或股东权益）：		
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	3,928,170,609.66	3,931,779,653.93
减：库存股	-	-
其他综合收益	1,914,343,438.40	1,939,738,556.53
专项储备	-	-
盈余公积	282,703,998.60	225,470,910.04
一般风险准备	-	-
未分配利润	10,216,841,793.06	8,805,207,962.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,219,559,839.72	15,779,697,082.59
少数股东权益	7,365,727,970.80	4,905,749,652.00
所有者权益（或股东权益）合计	24,585,287,810.52	20,685,446,734.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计	87,973,148,734.33	94,200,731,516.98

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

2020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	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		

货币资金	941,735.06	204,047,738.51
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	8,813.42
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	667,000.00	25,573,970.29
应收款项融资	-	-
预付款项	3,557,370.62	18,572,826.06
其他应收款	8,017,070,935.57	7,137,056,891.57
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,241,942.46	21,373,983.35
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	28,721.46	28,391.12
流动资产合计	8,024,516,518.59	7,406,662,614.32
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产	1,277,083,070.92	1,278,241,000.00
其他债权投资	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	3,742,076,449.13	4,885,889,061.36
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	54,021,144.00	54,021,144.00
固定资产	11,978,878.17	13,240,473.59
在建工程	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	16,868,083.06	-
递延所得税资产	28,042,991.48	43,097,921.28
其他非流动资产	1,192,188,677.00	1,443,473,868.80
非流动资产合计	6,322,259,293.76	7,717,963,469.03
资产总计	14,346,775,812.35	15,124,626,083.35
流动负债：		

短期借款	390,000,000.00	1,850,000,000.00
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	-	-
应付账款	7,312,549.62	6,495,792.82
预收款项	183,200.00	182,600.00
合同负债	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	33,566,765.21	30,140,579.70
其他应付款	2,401,984,208.51	3,732,347,296.04
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	3,056,657,667.06	2,237,056,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	5,889,704,390.40	7,856,222,268.56
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	4,311,031,238.28	3,695,624,516.76
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
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	-	-
非流动负债合计	4,311,031,238.28	3,695,624,516.76
负债合计	10,200,735,628.68	11,551,846,785.32
所有者权益（或股东权益）：		
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	882,036,640.50	882,036,640.50
减：库存股	-	-
其他综合收益	19,403,262.96	18,473,262.96
专项储备	-	-
盈余公积	280,995,784.17	223,762,695.61

未分配利润	2,086,104,496.04	1,571,006,698.96
所有者权益（或股东权益）合计	4,146,040,183.67	3,572,779,298.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,346,775,812.35	15,124,626,083.35

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

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、营业总收入	25,872,735,417.44	25,814,687,607.69
其中：营业收入	25,872,735,417.44	25,814,687,607.69
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	24,318,424,823.56	25,112,473,270.50
其中：营业成本	20,933,685,002.20	20,204,804,556.28
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	683,106,683.61	516,269,411.55
销售费用	960,812,027.12	2,348,529,812.42
管理费用	886,294,685.18	1,191,471,758.25
研发费用	6,763,761.52	8,409,189.52
财务费用	847,762,663.93	842,988,542.48
其中：利息费用	918,764,269.67	866,532,662.65
利息收入	200,938,062.03	118,957,135.28
加：其他收益	47,790,331.06	36,422,663.21
投资收益（损失以“-”号填列）	970,160,659.09	1,886,619,296.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	121,586,522.99	86,861,011.89
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”	-10,456,476.77	7,075,828.39

号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-47,145,407.37	-84,091,748.08
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-79,630,500.27	-74,414,873.30
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-348,777.29	-1,383,755.42
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	2,434,680,422.33	2,472,441,748.61
加: 营业外收入	12,236,641.29	42,187,410.31
减: 营业外支出	31,149,452.76	25,472,635.58
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	2,415,767,610.86	2,489,156,523.34
减: 所得税费用	582,145,890.14	629,370,204.33
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,833,621,720.72	1,859,786,319.01
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,298,491,535.48	774,560,721.66
2.终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	535,130,185.24	1,085,225,597.35
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,468,866,919.53	1,875,051,912.85
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	364,754,801.19	-15,265,593.84
六、其他综合收益的税后净额	-55,176,145.04	-677,079,991.21
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-25,395,118.13	-688,056,656.65
1. 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	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-25,395,118.13	-688,056,656.65
(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	930,000.00	-568,378.05

(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	-26,325,118.13	-687,488,278.60
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-29,781,026.91	10,976,665.44
七、综合收益总额	1,778,445,575.68	1,182,706,327.80
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,443,471,801.40	1,186,995,256.20
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	334,973,774.28	-4,288,928.40
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 元,上期被合并方实现的净利润为：0 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
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	289,641,042.19	97,177,164.43
减：营业成本	1,944,850.82	1,262,912.91
税金及附加	2,377,599.07	3,043,049.62
销售费用	1,535,680.89	1,530,774.83
管理费用	23,810,108.24	21,897,418.64
研发费用	-	-
财务费用	277,344,985.37	355,758,406.03
其中：利息费用	226,879,304.49	339,571,853.64
利息收入	20,472,319.77	764,072.58
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	605,955,753.50	211,003,422.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-359,447.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-

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）	-	1,144.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	3,328,139.24	-5,868,156.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-15,913.21	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	591,895,797.33	-81,178,988.17
加：营业外收入	180,018.11	-
减：营业外支出	5,000,000.00	334,511.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	587,075,815.44	-81,513,499.39
减：所得税费用	14,744,929.80	-7,617,646.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	572,330,885.64	-73,895,852.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	572,330,885.64	-73,895,852.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	930,000.00	-545,000.00
（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	930,000.00	-545,000.00
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	930,000.00	-545,000.00
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	-	-
六、综合收益总额	573,260,885.64	-74,440,852.82
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

2020年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度	2019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	21,457,854,373.65	37,086,973,479.59
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	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
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	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	234,176,425.16	101,134,421.67
收到其他与经营活动有关的现金	12,759,716,866.81	10,836,163,162.94
经营活动现金流入小计	34,451,747,665.62	48,024,271,064.20
购买商品、接受劳务支付的现金	20,446,364,014.04	21,719,449,527.79
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	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	881,533,965.90	1,345,926,891.61
支付的各项税费	1,529,928,265.60	2,935,140,982.87
支付其他与经营活动有关的现金	10,908,848,140.62	13,829,380,515.59
经营活动现金流出小计	33,766,674,386.16	39,829,897,917.87
经营活动产生的现金流量净	685,073,279.46	8,194,373,146.33

额		
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,496,755,753.80	677,084,274.82
取得投资收益收到的现金	60,223,177.70	227,291,092.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	125,012,895.40	77,271,724.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	111,995,342.22	58,712,933.75
收到其他与投资活动有关的现金	-	88,433,625.59
投资活动现金流入小计	1,793,987,169.12	1,128,793,651.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,062,830,046.08	864,537,159.09
投资支付的现金	731,057,691.07	4,768,784,867.04
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	232,157,612.72	579,926,065.33
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,387,206,951.24
投资活动现金流出小计	2,026,045,349.87	7,600,455,042.70
投资活动产生的现金流量净额	-232,058,180.75	-6,471,661,391.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,505,535,500.00	12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,505,535,500.00	12,000,000.00
取得借款收到的现金	12,519,084,447.09	21,750,008,231.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,254,872,405.53	4,592,284,627.76
筹资活动现金流入小计	20,279,492,352.62	26,354,292,858.76
偿还债务支付的现金	14,464,655,332.96	20,471,985,061.42
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,745,804,858.50	3,189,782,432.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	8,784,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	2,609,888,746.01	7,052,131,307.71
筹资活动现金流出小计	19,820,348,937.47	30,713,898,801.67
筹资活动产生的现金流量净额	459,143,415.15	-4,359,605,942.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	912,158,513.87	-2,636,894,188.02
加：期初现金及现金等价物余额	3,598,756,458.40	6,235,650,646.42
六、期末现金及现金等价物余额	4,510,914,972.27	3,598,756,458.40

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

2020年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2020年度	2019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	334,460,765.29	77,986,190.59
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,841,449,917.48	3,094,725,832.83
经营活动现金流入小计	4,175,910,682.77	3,172,712,023.42
购买商品、接受劳务支付的现金	8,665,410.89	22,419,481.94
支付给职工及为职工支付的现金	1,872,012.68	2,266,405.03
支付的各项税费	13,494,061.77	29,803,796.77
支付其他与经营活动有关的现金	3,980,105,672.53	4,170,173,876.35
经营活动现金流出小计	4,004,137,157.87	4,224,663,560.09
经营活动产生的现金流量净额	171,773,524.90	-1,051,951,536.67
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	2,183,028.34	1,236,200,000.00
取得投资收益收到的现金	560,593,311.92	211,362,869.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,886.79	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	428,421,200.32	-
收到其他与投资活动有关的现金	2,372,773,122.24	4,183,815,529.77
投资活动现金流入小计	3,363,972,549.61	5,631,378,399.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	231,631.86	-
投资支付的现金	269,477,387.77	1,697,037,450.94
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	90,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	3,342,720,000.00	1,495,976,245.52
投资活动现金流出小计	3,612,429,019.63	3,193,103,696.46
投资活动产生的现金流量净额	-248,456,470.02	2,438,274,703.23
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	6,005,000,000.00	4,184,676,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	475,333,081.71	2,336,086,263.25
筹资活动现金流入小计	6,480,333,081.71	6,520,762,263.25
偿还债务支付的现金	5,962,056,000.00	5,226,854,937.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,018,624.85	314,009,750.93
支付其他与筹资活动有关的现金	552,774,891.62	2,266,857,943.25

筹资活动现金流出小计	6,606,849,516.47	7,807,722,631.38
筹资活动产生的现金流量净额	-126,516,434.76	-1,286,960,368.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-203,199,379.88	99,362,798.43
加：期初现金及现金等价物余额	204,047,738.51	104,684,940.08
六、期末现金及现金等价物余额	848,358.63	204,047,738.51

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

担保人财务报表

适用 不适用