



佳源创盛控股集团有限公司

公开发行 2016 年公司债券

受托管理事务报告

(2016 年度)

债券受托管理人

申万宏源证券有限公司

2017 年 6 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人职业行为准则》、《佳源创盛控股集团有限公司公司债券 2016 年年度报告》等相关规定、公开披露文件以及佳源创盛控股集团有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“佳源创盛”）提供的其他材料，由本次公司债券受托管理人申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容作为申万宏源所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，申万宏源不承担任何责任。

释义

公司、本公司、发行人、佳源创盛	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
南京港源	指	南京港源投资咨询有限公司
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
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）
主承销商	指	申万宏源证券承销保荐有限责任公司
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
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
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国土部、国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部

住建部、住房建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
《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
《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
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、联合评级	指	联合信用评级有限公司
《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
最近三年	指	2014年度、2015年度以及2016年度
最近一年、近一年、报告期	指	2016年度
募集说明书	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）募集说明书、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）募集说明书
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

目录

重要声明	2
释义	3
第一章 受托管理人履行职责情况.....	8
第二章 本次公司债券概况.....	9
一、核准文件和核准规模.....	9
二、债券名称.....	9
三、债券简称及代码.....	9
四、发行主体.....	9
五、债券期限.....	9
六、发行规模.....	9
七、债券利率.....	10
八、还本付息的期限和方式.....	10
九、调整票面利率选择权.....	11
十、投资者回售选择权.....	11
十一、担保方式.....	12
十二、发行时信用级别.....	12
十三、跟踪评级情况.....	12
十四、债券受托管理人.....	13
十五、募集资金用途.....	13
第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况.....	14
一、公司业务情况.....	14
二、主要经营情况.....	15
三、主要会计数据和财务指标.....	17
四、财务状况分析.....	21
五、资产受限情况.....	23
六、其他债权和债务融资工具.....	23
七、对外担保情况.....	23
八、银行授信情况.....	24
九、投资状况.....	25
十、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	25

第四章 发行人募集资金使用与专项账户运作情况.....	26
一、本次债券募集资金情况.....	26
二、本次公司债券募集资金实际使用情况.....	26
第五章 内外部增信机制、偿债保障措施发行重大变化的情况.....	28
第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	29
一、发行人偿债保障措施的执行情况.....	29
二、本次债券的本息偿付情况.....	30
第七章 债券持有人会议召开的情况.....	31
第八章 本次公司债券跟踪评级情况.....	32
第九章 其他重要事项.....	33
一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	33
二、报告期内破产重整事项.....	33
三、暂停上市或终止上市.....	33
四、报告期内公司及其股东、实际控制人等涉嫌犯罪情况.....	33
五、其他重大事项.....	33

第一章 受托管理人履行职责情况

公司债券存续期内，受托管理人严格按照《债券受托管理协议》的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司债券募集说明书中所约定的义务，积极行使了受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第二章 本次公司债券概况

一、核准文件和核准规模

本次公司债券业经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1463号文件核准非公开发行，核准规模为债券面值不超过人民币35亿元。

二、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。

三、债券简称及代码

简称：16佳源01、交易所代码：136648；

简称：16佳源02、交易所代码：136649；

简称：16佳源06、交易所代码：136751；

简称：16佳源07、交易所代码：136752。

四、发行主体

佳源创盛控股集团有限公司。

五、债券期限

“16佳源01”期限为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16佳源02”期限为3年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16佳源06”期限为3年期，含第2年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；

“16佳源07”期限为5年期，含第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

六、发行规模

人民币35亿元，其中“16佳源01”发行总额15亿元，“16佳源02”发行总额10亿元，

“16 佳源 06”发行总额 6.2 亿元，“16 佳源 07”发行总额 3.8 亿元。

七、债券利率

“16 佳源 01”票面年利率为 6.4%，采用单利按年计息，不计复利；“16 佳源 02”票面年利率为 6.2%，采用单利按年计息，不计复利；“16 佳源 06”票面年利率为 6.2%，采用单利按年计息，不计复利；“16 佳源 07”票面年利率为 6.4%，采用单利按年计息，不计复利。

八、还本付息的期限和方式

本次公司债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。

“16 佳源 01”和“16 佳源 02”的起息日为 2016 年 8 月 23 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2017 年至 2021 年间每年的 8 月 23 日为“16 佳源 01”上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息，下同）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 8 月 23 日。2017 年至 2019 年间每年的 8 月 23 日为“16 佳源 02”上一计息年度的付息日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年间每年的 8 月 23 日。

“16 佳源 01”的到期日为 2021 年 8 月 23 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 8 月 23 日。“16 佳源 02”的到期日为 2019 年 8 月 23 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 8 月 23 日。

“16 佳源 06”和“16 佳源 07”的起息日为 2016 年 10 月 17 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2017 年至 2019 年间每年的 10 月 17 日为“16 佳源 06”上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息，下同）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2018 年间每年的 10 月 17 日。2017 年至 2021 年间每年的 10 月 17 日为“16 佳源 07”上一计息年度的付息日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年间每年的 10 月 17 日。

“16 佳源 06”的到期日为 2019 年 10 月 17 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2018 年 10 月 17 日。“16 佳源 07”的到期日为 2021 年 10 月 17 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 10 月 17 日。

本次债券本金及利息支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由其自行承担。

九、调整票面利率选择权

发行人有权决定在存续期限的第 3 年末调整“16 佳源 01”和/或“16 佳源 07”后 2 年的票面利率；发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整“16 佳源 01”和/或“16 佳源 07”票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在存续期限的第 2 年末调整“16 佳源 02”和/或“16 佳源 06”后 1 年的票面利率；发行人将于第 2 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整“16 佳源 02”和/或“16 佳源 06”票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

十、投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整“16 佳源 01”和/或“16 佳源 07”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度付息日将其持有的“16 佳源 01”和/或“16 佳源 07”全部或部分按面值回售给公司。第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整“16 佳源 01”和/或“16 佳源 07”票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有“16 佳源 01”和/或“16 佳源 07”并接受上述关于是否调整“16 佳源 01”和/或“16 佳源 07”票面利

率及调整幅度的决定。

发行人发出关于是否调整“16 佳源 02”和/或“16 佳源 06”票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在第 2 个计息年度付息日将其持有的“16 佳源 02”和/或“16 佳源 06”全部或部分按面值回售给公司。第 2 个计息年度付息日即为回售支付日，发行将按照上交所和登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整“16 佳源 02”和/或“16 佳源 06”票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有“16 佳源 02”和/或“16 佳源 06”并接受上述关于是否调整“16 佳源 02”和/或“16 佳源 06”票面利率及调整幅度的决定。

十一、担保方式

本次公司债券为无担保债券。

十二、发行时信用级别

经联合信用评级有限公司综合评定，本次债券信用等级为 AA，发行人长期主体信用等级为 AA。

十三、跟踪评级情况

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，并报送发行人、监管部门、交易机构等。

联合信用评级有限公司已于2017年6月22日出具了《佳源创盛控股集团有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》（联合[2017]913号）。经联合信用评级有限公司综合评定，

发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”，本次债券信用等级为AA。

十四、债券受托管理人

本次公司债券的受托管理人为申万宏源证券有限公司。

十五、募集资金用途

本次债券所募资金扣除发行费用后的 25.01 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充公司营运资金。

第三章 发行人 2016 年度经营和财务状况

一、公司业务情况

1、公司主要业务介绍

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: 房地产开发及商品房销售; 物业管理; 室内外装饰; 自有房屋租赁; 房地产信息咨询(不含中介); 企业管理信息咨询服务; 建筑材料批发兼零售; 货物进出口(国家法律法规禁止的除外)。

目前发行人的主营业务为房地产开发及商品房销售。

2016 年 8 月, 公司完成了对五星电器的股权收购, 正式进入了电器零售行业。

2、公司所处行业情况介绍

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业及相关经济主体构成的产业, 主要提供商业性房地产投资开发、经营管理等产品和服务。改革开放后, 特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来, 伴随着我国工业化、城镇化进程加快, 我国的房地产业得到了快速发展, 2002-2016 年, 全国房地产开发投资完成额从 7,736.42 亿元提高到 102,850.61 亿元, 年均增长率为 20.30%; 同期, 全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 2016 年的 106,127.71 万平方米, 年均增长率为 8.82%; 全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 157,348.53 万平方米, 年均增长率为 14.05%。

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业, 其产业链较长、产业关联度较大, 横跨生产、流通和消费三大领域, 对钢铁、水泥、有色金属、建材、化工、机械、建筑施工、装修、电器、家具、园林绿化等 50 多个行业有带动作用, 在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位, 是我国的支柱产业和主要的经济增长点。根据国家统计局统计, 2016 年我国房地产开发投资占全社会固定资产投资比重为 17.24%, 商品房销售额在国内生产总值中占比 15.81%。房地产行业已成为拉动固定资产投资、促进消费升级和扩大内

需的重要力量。近年来，中国房地产行业逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变，从主要靠政府政策调控向依靠市场和企业自身调节的方式转变。目前，房地产业呈现以下特征：第一，行业内的并购重组已成趋势。第二，房地产企业跨区域发展。第三，房地产与资本市场的关系更加紧密。

家电零售业在国民经济体系中处于下游产业的位置，是中国近年来改革中变化最快、市场化程度最高、竞争最为激烈的行业之一。2014-2016年，我国家电和音响器材零售额增长率分别为9.10%、11.40%和8.70%，增速波动下降；2016年家电和音响器材零售额为9,004.00亿元。从家电零售价格看，2014-2016年，家电商品零售价格指数分别为-1.49%、-1.12%和-1.85%，家电零售价格持续下降。总体看，随着国民经济的增速放缓，零售市场也结束了高速发展的阶段。网络销售快速占领市场，对传统零售形成一定的冲击和压力，家电销售行业增速波动下降，家电零售价格持续下降。与此同时，家电零售业线下和线上将逐步融合发展，大数据分析在家电零售行业的作用将逐步显现。

二、主要经营情况

1、发行人报告期内主营业务情况分析

单位：万元

项目	2016年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
房地产收入	988,868.23	787,667.42	201,200.81	20.35%
电器零售收入	453,791.15	361,330.82	92,460.33	20.38%
建筑设计收入	1,741.61	1,078.98	383.01	26.20%
物业费及停车费	9,267.77	8,065.00	1,202.77	12.98%
租金收入	10,570.30	0.00	10,570.30	100.00%
合计	1,464,239.06	1,158,142.23	306,096.83	20.90%
项目	2015年度			
	营业收入	营业成本	营业毛利	毛利率
房地产收入	1,073,597.14	826,202.95	247,394.19	23.04%
电器零售收入	-	-	-	-
建筑设计收入	1,249.11	921.87	327.24	26.20%
物业费及停车费	10,464.39	9,106.32	1,358.07	12.98%
租金收入	13,309.61	0.00	13,309.61	100.00%
合计	1,098,620.25	836,231.14	262,389.11	23.88%

发行人 2016 年度营业收入较上年同期大幅增加，主要由于收购五星电器事项完成后，电器零售业务收入大幅增长所致；发行人毛利率下降主要是销售结构变化所致，电器零售

业务毛利率整体较低，且报告期内房地产业务中来自毛利率较低的项目的结转收入比重较大。

2. 公司报告期内期间费用构成及变动情况

单位：万元

项目	2016年度		2015年度		较上年度变化比例 (%)
	金额	占营业收入比例 (%)	金额	占营业收入比例 (%)	
销售费用	81,314.98	5.52	13,762.07	1.25	490.86
管理费用	36,716.64	2.49	21,767.86	1.98	68.67
财务费用	22,700.50	1.54	2,511.60	0.23	803.83
合计	140,732.12	9.56	38,041.53	3.45	269.94

发行人销售费用主要为广告费、销售佣金、租赁费等。2016年，由于收购五星电器事项的完成，而电器零售行业费用支出较高，同时房地产业务规模的扩张，对应的各项费用支出均有所增长，当年销售费用较上年末大幅增长490.86%。

发行人管理费用主要为薪酬支出、办公费用及费用性税金等。2016年发行人管理费用较上年末增长68.67%，主要是由于收购五星电器使得公司员工人数有较大增长，使得公司工资及福利费有所增长。

发行人财务费用主要为当期费用化的利息支出和手续费、资金占用费，并抵减存款利息收入后的净额。2016年度公司财务费用较2015年度大幅增长803.83%，是因为当年新增借款和新增公司债券规模较大所致。

3. 公司报告期内利润结构及变动情况

单位：万元

项目	2016年度	2015年度	较上年度变化比例 (%)
公允价值变动损益	17,940.37	12,481.12	43.74
投资收益	-2,042.38	-10,650.46	80.82
营业利润	131,904.11	128,723.27	2.47
营业外收入	14,549.83	26,814.81	-45.74
营业外支出	10,004.28	4,436.25	125.51
利润总额	136,449.66	151,101.82	-9.70
净利润	99,660.93	108,819.19	-8.42
归属于母公司股东的净利润	83,132.64	90,266.52	-7.90

发行人 2016 年度公允价值变动损益较上年增长 43.74%，主要是按公允价值计量的投资性房地产公允价值变动的增长所致。发行人 2016 年度投资收益为负，较上年增加 80.82%，主要是由于处置长期股权投资产生。发行人 2016 年度营业外收入较上年减少 45.74%，主要是取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益规模下降所致。发行人 2016 年度营业外支出较上年增长 125.51%，主要是当年赔偿金和违约金、滞纳金和罚款规模增长所致。

三、主要会计数据和财务指标

截至报告期末公司最近两年主要会计数据及财务指标列示如下：

（一）主要财务信息

单位：万元

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动 (%)
总资产	5,141,355.14	3,564,740.92	44.23
总负债	4,003,989.93	2,632,608.57	52.09
归属于母公司股东的净资产	930,108.53	795,076.23	16.98
	2016 年度	2015 年度	同比变动 (%)
营业收入	1,472,268.23	1,101,457.88	33.67
营业成本	1,161,333.23	836,581.58	38.82
利润总额	136,449.66	151,101.82	-9.70
净利润	99,660.93	108,819.19	-8.42
归属于母公司股东的净利润	83,132.64	90,266.52	-7.90
息税折摊前利润 (EBITDA)	166,323.48	155,136.13	7.21
经营活动产生的现金流量净额	-244,287.19	710,756.41	-134.37
投资活动产生的现金流量净额	-178,361.71	-37,096.44	-380.81
筹资活动产生的现金流量净额	609,019.07	-671,413.12	190.71
期末现金及现金等价物余额	268,234.91	79,617.88	236.90

（二）主要财务指标

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	同比变动 (%)
流动比率	1.59	1.52	4.61
速动比率	0.70	0.53	32.08
资产负债率	77.88	73.85	5.46
	2016 年度	2015 年度	同比变动 (%)
EBITDA 全部债务比	8.16	18.24	-55.26
利息保障倍数	1.98	2.07	-4.35
现金利息保障倍数	-0.74	5.13	-114.42
EBITDA 利息保障倍数	1.19	1.10	8.18

贷款偿还率	100%	100%	0.00
利息偿付率	100%	100%	0.00

全部债务=（应付票据+短期借款+交易性金融负债+应付短期债券+一年内到期的非流动负债）+（长期借款+应付债券）

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债总额/资产总额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出

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

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

2016 年末公司资产规模较 2015 年末大幅增长 44.23%，主要是因为收购五星电器事项的完成以及公司经营规模的不断扩大。

2016 年末，公司负债总额较 2015 年末大幅增长 1,371,381.36 万元，增速为 52.09%，主要由于收购五星电器事项的完成以及新增借款和应付债券规模的增长所致。

2016 年度，公司营业收入较 2015 年度增长 33.67%，主要是随着五星电器收购事项的完成，电器零售业务收入大幅增长所致。

2016 年度，公司营业成本与营业收入同趋势增长，较 2015 年度增长 38.82%，主要是随着五星电器收购事项的完成，电器零售行业成本大幅增长所致。

2016 年度，公司经营性现金流净流量为-244,287.19 万元，公司经营性现金流由正转负，较上年末大幅减少 955,043.59 万元，下降幅度为 134.37 %。经营活动产生现金流量净额大幅下降且最近一期为负，一方面是因为经营规模扩大，新获取土地、购买商品及接受劳务支付的现金规模大幅增长，2016 年度公司购买商品、接受劳务支付的现金规模为 1,200,402.55 万元，较上年度增长 600,109.64 万元；另一方面是因为支付的其他与经营活

动有关的现金规模大幅增长，2016年度公司支付其他与经营活动有关的现金规模为1,197,701.76万元，较上年度增长770,889.63万元。

其中，2016年度公司购买商品、接受劳务支付的现金明细如下：

项目	金额（万元）
电器零售业务购买商品、接受劳务支付的现金	365,152.38
物业服务业务购买商品、接受劳务支付的现金	8,113.87
建筑设计业务购买商品、接受劳务支付的现金	1,277.36
房地产业务购买商品、接受劳务支付的现金	825,858.94
合计	1,200,402.55

2016年度，房地产业务购买商品、接受劳务支付的现金规模为825,858.94万元，具体明细如下：

项目	金额（万元）
取得土地支付的现金	471,766.44
支付工程款	252,376.53
支付材料款	101,715.97
合计	825,858.94

2016年度公司以直接竞拍及收购股权形式取得的土地，发行人计入存货-开发成本科目，导致存货-开发成本科目增加471,766.44万元。具体明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	金额（万元）
庐江-佳源东方都市	2017年1月	2018年10月	92,483.25
台州-名溪花苑	2014年7月	2017年1月	80,738.72
和县-佳源中央城	2014年5月	2017年8月	80,116.26
海盐-优优滨海	2016年11月	2018年12月	51,795.79
宁波-佳源都市	2016年11月	2018年6月	35,902.08
杭州-优优湘湖	2017年2月	2019年3月	34,282.53
桐乡-优优花园-二期	2016年7月	2018年3月	31,345.56
台州-泰和园	2014年7月	2017年6月	21,908.67
嘉兴-优优秀湖	2016年4月	2018年12月	17,338.83
邵阳-财富广场	2016年7月	2019年6月	15,405.58
杭州-佳源未来府	2016年12月	2018年12月	5,106.84
临安-优优锦城	2017年3月	2018年12月	2,508.61

项目名称	开工时间	预计竣工时间	金额（万元）
嘉兴-优优花园二期	2017年4月	2018年12月	2,100.06
邵阳-美食城	2016年3月	2018年5月	733.63
合计			471,766.44

公司支付其他与经营活动有关的现金以公司往来款为主，其明细构成如下：

项目	金额（万元）
公司往来款	1,116,736.30
支付销售费用	52,424.35
支付管理费用	16,775.29
支付手续费	2,749.48
营业外支出	9,016.33
合计	1,197,701.76

其中，公司往来款中大额支付款项列示如下：

单位名称	金额（万元）	对应会计科目变化		款项产生原因	经营性/非经营性分类
		其他应收款增加	其他应付款减少		
嘉兴市远盛商贸有限责任公司	241,056.13		241,056.13	往来款	经营性
浙江佳源创盛物产集团有限公司	212,393.30	73,358.32	139,034.98	往来款	经营性
嘉兴市金源机械设备租赁有限公司	195,565.30	195,565.30		收购项目前期投入款	经营性
浙江贝利房地产集团有限公司	65,000.00	65,000.00		收购项目前期投入款	经营性
扬州明源房地产开发有限公司	46,072.00		46,072.00	往来款	经营性
浙江巨匠房地产集团有限公司	36,717.72	36,717.72		合作项目经营投入的往来款	经营性
杭州珑望贸易有限公司	26,000.00	26,000.00		合作项目经营投入的往来款	经营性
仁和智本有限公司	23,873.95	23,873.95		合作项目经营投入的往来款	经营性
扬州广源房地产开发有限公司	14,400.00		14,400.00	往来款	经营性
嘉兴市隆源企业管理有限公司	13,000.00	13,000.00		王江涇项目股权转让	经营性
嘉兴万博汇商业管理有限公司	12,384.42	12,384.42		合作项目经营投入的往来款	经营性
盈创建筑科技（上海）有限公司	12,000.00	12,000.00		合作项目经营投入的往来款	经营性
浙江佳源酒店管理有限公司	11,075.14	11,075.14		酒店配套的运营资金	经营性
上海桐佳投资有限公司	10,002.00	10,002.00		合作项目经营投入的往来款	经营性
合计	919,539.97	478,976.85	440,563.11		

2016年度投资活动产生的现金流量净额较2015年度下降380.81%，投资活动产生的现金净流量的波动主要是因为当年取得子公司及其他营业单位规模以及购买理财产品规模较大，而收回投资规模较小所致。

2016年度筹资活动产生的现金流量净额较2015年度增加190.71%，主要是由于公司当年新增大量借款以及在上交所完成发行44亿元的公司债券所致。

2016年度期末现金及现金等价物余额较2015年度增加236.90%，主要是因为当年公司筹资活动产生的现金流量净额较大所致。

2016年末速动比率较2015年末增长32.06%，主要是因为2016年发行人由于合并五星电器及扩大经营规模使得流动资产规模快速增长而存货规模增长幅度相对较小所致。

2016年度EBITDA全部债务比较2015年度下降55.26%，主要是因为报告期内公司新增大量借款及发行公司债券，使得全部债务规模大幅增长所致。

2016年现金利息保障倍数较2015年同期下降114.42%，主要由于2016年迅速扩大经营规模导致经营活动产生的现金流量净额为负，同时发行人的融资规模及融资成本总额增长较快所致。

四、财务状况分析

1、主要资产变动

公司总资产保持稳定增长的趋势，2016年末总资产较2015年末增加1,576,614.49万元，增长44.23%。资产总额的稳步增长主要是因为收购五星电器事项的完成以及业务规模的不断扩大。

流动资产中货币资金、其他应收款及存货占比较大，非流动资产中投资性房地产占比较大。主要资产科目变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	较上年末变化比例
货币资金	492,861.98	102,412.68	381.25%

其他应收款	979,606.47	633,614.52	54.61%
存货	2,433,442.14	1,914,857.07	27.08%
投资性房地产	433,030.05	475,763.84	-8.98%

2016年末，公司货币资金余额较2015年末大幅增长390,449.30万元，增速高达381.25%，主要系当年公司扩大融资规模所致。2016年末，公司其他应收款余额较2015年末增长345,991.95万元，增幅为54.61%，主要是因为五星电器并入及与关联企业经营性往来款增加所致。

2、主要债务变动

2016年末，公司的负债总额为4,003,989.93万元，较2015年末增长1,371,381.36万元，增速为52.09%，总体变动趋势与资产总额变动趋势相匹配。负债总额快速增加的主要是由于收购五星电器事项的完成、应付债券及预收账款规模的增长所致。流动负债中预收款项、其他应付款及应付账款占比较大，非流动资产中长期借款及应付债券占比较大。主要负债科目变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016年12月31日	2015年12月31日	较上年末变化比例
预收款项	1,021,085.69	752,519.75	35.69%
其他应付款	401,099.99	661,299.53	-39.35%
应付账款	339,482.69	222,267.06	52.74%
长期借款	771,257.50	653,550.00	18.01%
应付债券	436,852.74	-	-

公司预收款项主要为房屋预收款及劳务预收款。2016年末，公司预收款项余额较2015年末增长268,565.93万元，增速为35.69%，主要系房屋预收款规模增加所致。公司其他应付款主要为存入保证金、其他关联方应收、其他应付暂收等。2016年末其他应付款余额较2015年末减少260,199.53万元，降幅为39.35%，主要系公司当期清理了较多应付关联方款项。公司应付账款主要为应付工程款、材料款、劳务分包款和设备款。2016年末，公司应付账款余额较2015年增长117,215.63万元，增速为52.74%，主要系当年业务规模扩大，新增应付工程款和货款所致。

截至2016年末，公司应付债券余额为436,852.74万元，为在上海证券交易所发行的公司债券人民币44亿元扣减未摊销完毕的融资费用后的余额。

五、资产受限情况

截至 2016 年 12 月 31 日，公司资产抵押、质押及其他权利限制合计 1,535,600.23 万元。具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	224,600.70	按揭保证金、保函保证金
存货	1,081,454.82	为借款提供抵押担保
投资性房地产	205,481.54	为借款提供抵押担保
固定资产	24,063.17	为借款提供抵押担保
合计	1,535,600.23	

六、其他债权和债务融资工具

截至本报告签署之日，本公司及其控股子公司发行债券情况如下：

债券名称	发行规模（亿元）	债券评级	期限（年）	票面利率	发行日	到期日	特殊条款	有无担保	本息偿付情况
16 佳源 01	15	AA	3+2	6.40%	2016-8-23	2021-8-23	含第 3 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权	无	暂未涉及
16 佳源 02	10	AA	2+1	6.20%	2016-8-23	2019-8-23	含第 2 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权	无	
16 佳源 03	4	AA	1+1+1	6.60%	2016-9-27	2019-9-27	含第 1 年末和第 2 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权	无	
16 佳源 04	5	AA	2+1	7.00%	2016-9-27	2019-9-27	含第 2 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权	无	
16 佳源 06	6.2	AA	2+1	6.20%	2016-10-18	2019-10-18	含第 2 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权	无	
16 佳源 07	3.8	AA	3+2	6.40%	2016-10-18	2019-10-18	含第 3 年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权	无	

截至本报告签署之日，公司尚余于上交所非公开发行 41 亿元公司债券的获准额度。

七、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，按照房地产行业惯例，发行人及其子公司为商品房购买人提供按揭贷款担保，发行人按揭贷款担保余额为 789,150.42 万元。发行人及其子公司对关联方的担保余额为 13,460.00 万元。发行人及其子公司对非关联方的担保余额为 1,900.00 万元。发行人当年新增对外担保 9,860.00 万元，未超过上年末净资产的 20%。

(一) 发行人对关联方的担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人及其子公司为关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保合同金额	担保余额	担保期限
浙江佳源房地产集团有限公司	浙江佳源创盛物产集团有限公司	960.00	960.00	2016-07-16至2018-02-15
	浙江佳源创盛物产集团有限公司	800.00	800.00	2016-08-18至2017-03-27
	浙江佳源创盛物产集团有限公司	1,500.00	1,500.00	2016-02-15至2017-02-16
	嘉兴大源建筑工程有限公司	500.00	500.00	2016-09-19至2017-09-18
	巨匠建设集团有限公司	5,500.00	5,500.00	2015-02-02至2017-02-01
	浙江西谷数字技术股份有限公司	2,200.00	2,200.00	2016-12-06至2017-08-30
	巨匠建设集团有限公司	2,000.00	2,000.00	2016-04-17至2017-06-18
合计		13,460.00	13,460.00	

(二) 发行人对非关联方的担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人为非关联方提供担保的情况如下表所示：

单位：万元

担保方	被担保方	担保合同金额	担保余额	担保期限
浙江佳源房地产集团有限公司	嘉兴金腾汽车销售有限公司	1,800.00	1,800.00	2016-05-11至2017-05-10
	海宁大路新材料有限公司	100.00	100.00	2016-12-06至2017-12-05
合计		1,900.00	1,900.00	

公司尚未履行及未履行完毕的对外担保金额累计为 15,360.00 万元，不超过报告期末净资产的 30%。

八、银行授信情况

发行人及其子公司财务状况和资信情况良好。截至 2016 年 12 月 31 日，公司及其子公司获得的授信额度合计为 1,970,000.00 万元，尚有 1,100,000.00 万元额度未使用，公司及其子公司可在授信期内使用该授信额度。发行人所有银行贷款均按时偿还，无展期及减免情况等。

九、投资状况

报告期内，本公司无投资额超过公司上年度末经审计净资产 20%的重大的股权投资或者非股权投资。新增投资具体情况请见年度报告“第六节 财务报告”之附件。

十、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

报告期内，公司会计政策、会计估计未发生变更，无需要更正的重大会计差错。

第四章 发行人募集资金使用与专项账户运作情况

一、本次债券募集资金情况

本次债券分两次发行完毕，募集资金总额为 35 亿元，具体发行募集情况如下：

发行人于 2016 年 8 月 23 日公开发行了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）（债券简称：“16 佳源 01”、“16 佳源 02”），募集资金总额为 25 亿元。发行人于 2016 年 10 月 18 日公开发行了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）（债券简称：“16 佳源 06”、“16 佳源 07”），募集资金总额为 10 亿元。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

1、募集资金使用情况：本次债券所募资金扣除发行费用后的 25 亿元用于偿还金融机构借款，剩余部分用于补充公司营运资金。截至本报告签署之日，已偿还 25.01 亿元金融机构借款，剩余部分用于补充公司营运资金。

具体实际偿还金融机构借款情况如下：

单位：万元

借款人	借款机构	实际偿还金额
浙江佳源房地产集团有限公司	恒丰银行	14,000.00
上海祥源房地产有限公司	上海银行	12,000.00
嘉兴市广源置业有限公司	中信信诚	20,000.00
湖南中库建恒置业有限公司	信达资产	13,890.00
桐乡市祥源房地产开发有限公司	恒丰银行	18,840.00
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	方正东亚信托	44,975.00
嘉兴市定源房地产开发有限公司	浙商银行	12,000.00
武义广源房地产开发有限公司	方正东亚信托	4,550.00
蚌埠明源房地产开发有限公司	中信信托	3,000.00
绍兴广源房地产开发有限公司	华融资产	55,000.00
嘉兴市明源房地产开发有限公司	恒丰银行	18,250.00
嘉兴市金地房地产置业有限公司	恒丰银行	18,700.00
浙江佳源房地产集团有限公司	嘉兴银行	3,000.00
杭州崇源房地产开发有限公司	徽商银行	11,922.00
合计		250,127.00

具体补充营运资金情况如下：

单位：万元

资金接受方	实际划拨金额	资金实际用途
桐乡市巨能置业有限公司	1,070.00	工程款、咨询费
湖州明源房地产开发有限公司	3,675.23	工程款
杭州市崇源房地产开发有限公司	10,724.69	工程款
上海祥源房地产有限公司	2,300.00	电力配套款
浙江佳源安徽房地产开发有限公司	20,395.00	工程款
嘉兴德源房地产开发有限公司	7,980.55	工程款
嘉兴崇源房地产开发有限公司	8,823.75	工程款
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	9,292.16	工程款
桐乡市巨能置业有限公司	3,000.00	税款
上海祥源房地产有限公司	16,572.63	工程款
嘉兴国源房地产开发有限公司	7,663.58	工程款
嘉兴国源房地产开发有限公司	2,013.58	工程款
嘉兴市明源房地产开发有限公司	3,825.00	工程款
湖州明源房地产开发有限公司	1,500.00	撤押保证金
合计	96,822.59	

2、履程序：发行人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。

3、募集资金专项账户年末余额：154,276.77 元。

4、募集资金专项账户运作情况：发行人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。发行人、受托管理人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。

募集资金严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

5、是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致：是。

第五章 内外部增信机制、偿债保障措施发行重大变化的情况

报告期内，本次债券的内外部增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人根据募集说明书约定严格执行偿债保障措施，具体执行情况如下：

1、为了保证本次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户和专项偿债账户。发行人、受托管理人与分别与浦发银行股份有限公司嘉兴分行、恒丰银行股份有限公司嘉兴分行签订《专项偿债账户监管协议》，规定浦发银行股份有限公司嘉兴分行、恒丰银行股份有限公司嘉兴分行监督债券的本息偿付情况。

2、公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《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，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

3、公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并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。

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

5、公司按照《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，并承诺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。

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

7、根据本公司于 2015 年 11 月 23 日召开的董事会及于 2015 年 12 月 14 日召开的股东会做出的会议决议，本次债券发行后，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，公司至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重

大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要责任人不得调离。

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他保障措施未发生重大变化。报告期内，尚未发行过本息偿还的情况。

二、本次债券的本息偿付情况

报告期内，本次债券尚未开始付息。

第七章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，本次债券无债券持有人会议召开事项，未召开债券持有人会议。

第八章 本次公司债券跟踪评级情况

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，并报送发行人、监管部门、交易机构等。

联合信用评级有限公司已于2017年6月22日出具了《佳源创盛控股集团有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》（联合[2017]913号）。经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA，评级展望为“稳定”，本次债券信用等级为AA。

第九章 其他重要事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

报告期内，本公司没有正在进行的或未决的会对本公司的财务状况和运营业绩产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，并且尽本公司所知，亦不存在任何潜在的可能产生重大不利影响的诉讼、仲裁或行政程序涉及或可能涉及影响已发行债券的按期偿付。

二、报告期内破产重整事项

报告期内公司不存在破产重整相关事项。

三、暂停上市或终止上市

截至本报告签署之日，本次债券面不存在暂停上市或终止上市风险。

四、报告期内公司及其股东、实际控制人等涉嫌犯罪情况

报告期内公司及其控股股东、实际控制人不存在涉嫌犯罪被司法机关立案调查的情况，公司董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况。

五、其他重大事项

（一）公司关于变更一般经营项目、投资人股权、注册资本、法定代表人、组织机构的公告

公司于 2016 年 8 月 12 日召开股东会并作出决议，公司的一般经营项目由“股权投资；实业投资；房地产开发、经营；投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”变更为“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。（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）”。

公司于 2016 年 9 月 22 日召开股东会并作出决议，新增注册资本 40,945 万元，全部由沈玉兴追加。公司于 2016 年 10 月 18 日收到上述增资款，该次增资已经由嘉兴信一会计师事务所于 2016 年 10 月 24 日出具的嘉信会验字（2016）第 011 号验资报告验证。增资完成后公司的注册资本由 17,555 万元变更为 58,500 万元。同时，投资人股权变更为：

沈玉兴出资 56,745 万元，占注册资本总额的 97.00%；丁宏震出资 1,755 万元，占注册资本总额的 3.00%。

公司于 2016 年 9 月 28 日召开股东会并作出决议，公司的法定代表人由沈玉兴变更为代礼平，同时对公司的组织机构进行了调整。变更后的组织机构基本情况如下表所示：

姓名	职务	性别
代礼平	董事长	女
沈玉兴	董事	男
许琴	董事、经理	女
汤海勤	董事	女
赵建忠	董事	男
叶福军	监事	男
陈斌	监事	男
李敏	监事	女

公司已先后办理完成前述工商变更登记手续，并于 2016 年 9 月 29 日取得了嘉兴市南湖区工商行政管理局换发的《营业执照》。最新《营业执照》主要内容如下：

名称	佳源创盛控股集团有限公司
类型	有限责任公司
住所	浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室
法定代表人	代礼平
注册资本	伍亿捌仟伍佰万元人民币
经营范围	股权投资；实业投资；房地产开发、经营；投资管理；企业管理咨询咨询服务。（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）

为进一步完善公司治理架构，理顺内部管理关系，拓宽外延业务范围，增强企业资本实力并做大做强房地产主业，同时契合公司长远战略发展需要，向综合性控股集团转变，提升公司品牌效应，经公司股东大会审议通过，并经嘉兴市南湖区工商行政管理局核准，公司作出上述变更。公司已于 2016 年 8 月 17 日完成一般经营项目的变更登记、2016 年 9 月 23 日完成投资人股权和注册资本的变更登记、2016 年 9 月 29 日完成法定代表人和组织机构的变更登记，并于 2016 年 9 月 29 日取得新换发的《营业执照》。公司已于 2016 年 10 月 18 日收到 40,945 万元增资款项，该次增资已经由嘉兴信一会计师事务所于 2016 年 10 月 24 日出具的嘉信会验字（2016）第 011 号验资报告验证。

上述事宜已于 2016 年 10 月 25 日于上海证券交易所网站披露。受托管理人已就上述事项出具了临时受托事务管理报告，并于 2016 年 10 月 31 日在上海证券交易所网站披露。

（二）公司关于 2016 年 1-10 月累计新增借款的公告

截止 2016 年 10 月 31 日，佳源创盛控股集团有限公司（以下简称“公司”）2016 年累计新增借款（含发行债券）为 57.55 亿元，超过公司 2015 年未经审计的净资产 93.21 亿元的 60%。根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条及《上海证券交易所公司债券上市规则（2015 年修订）》第 3.3.1 条，公司就 2016 年 1-10 月累计新增借款情况予以披露，具体情况如下：

1、公司 2016 年 1-10 月发行债券情况

2016 年 1-10 月，公司累计新增债券余额增加 44 亿元，其中公开发行公司债券 35 亿元、非公开发行公司债券 9 亿元。公司已按照相关法律法规规定，进行了信息披露。

2、公司 2016 年 1-10 月其他新增借款情况

2016 年 1-10 月，公司其他借款（包括短期借款、长期借款等）余额增加 13.55 亿元。公司将按照相关法律法规规定，及时履行其他借款后续金额变动的披露义务。

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。

上述事宜已于 2016 年 11 月 8 日于上海证券交易所网站披露。受托管理人已就上述事项出具了临时受托事务管理报告，并于 2016 年 11 月 14 日在上海证券交易所网站披露。

（三）公司关于变更注册资本、投资人股权的公告

于 2016 年 12 月 1 日召开股东会并作出决议，新增注册资本 29,250 万元，全部由沈玉兴追加。增资完成后公司的注册资本由 58,500 万元变更为 87,750 万元。同时，投资人股权变更为：沈玉兴出资 85,995 万元，占注册资本总额的 98.00%；丁宏震出资 1,755 万元，占注册资本总额的 2.00%。

公司已完成上述工商变更登记手续，并于 2016 年 12 月 2 日取得了嘉兴市南湖区工商行政管理局换发的《营业执照》。最新《营业执照》主要内容如下：

名称	佳源创盛控股集团有限公司
----	--------------

类型	有限责任公司
住所	浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室
法定代表人	代礼平
注册资本	捌亿柒仟柒佰伍拾万元整
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。（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）

为进一步增强企业资本实力、做大做强房地产主业，同时契合公司长远战略发展需要，提升公司品牌效应，经公司股东会审议通过，并经嘉兴市南湖区工商行政管理局核准，公司作出上述变更。公司已于 2016 年 12 月 2 日完成投资人股权和注册资本的变更登记，并于 2016 年 12 月 2 日取得新换发的《营业执照》。

上述事宜已于 2016 年 12 月 8 日于上海证券交易所网站披露。

（四）公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告

截止 2016 年 12 月 31 日，佳源创盛控股集团有限公司（以下简称“公司”）未经审计的借款余额为 146.86 亿元。截止 2017 年 2 月 28 日，公司未经审计的借款余额为 181.26 亿元，当年累计新增借款（含发行债券）金额为 34.40 亿元，预计超过公司 2016 年末净资产的 20%。根据《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条及《上海证券交易所公司债券上市协议规则（2015 年修订）》第 3.3.1 条，公司就 2017 年 1-2 月累计新增借款情况予以披露，具体情况如下：

1、银行贷款

2017 年 1-2 月，公司累计新增银行贷款余额 34.40 亿元，预计超过公司 2016 年末净资产的 20%。

2、企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具

2017 年 1-2 月，公司未新增企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具。

3、委托贷款、融资租赁借款、小额贷款

2017 年 1-2 月，公司未新增委托贷款、融资租赁借款、小额贷款。

4、其他借款

2017年1-2月，公司未新增其他借款。

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。

上述事宜已于2017年3月6日于上海证券交易所网站披露。受托管理人已就上述事项出具了临时受托事务管理报告，并于2017年3月9日在上海证券交易所网站披露。

（五）公司关于控股股东及实际控制人股权质押的公告

公司接控股股东及实际控制人沈玉兴先生通知：沈玉兴先生于2017年2月27日办理了将其持有的全部85,995万元股权（占公司注册资本总额87,750万元的98%）质押予大连银行股份有限公司上海分行的质押登记手续，质押期限为三年。

截止公告日，沈玉兴先生持有公司85,995万元股权，占公司注册资本总额的98%。此次股权质押后，沈玉兴先生所持股权累计质押数额为85,995万元，质押股权数额占其持股总额的100%，质押股权数额占公司注册资本总额的98%。

沈玉兴先生本次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（以下简称“浙江佳源”）23亿元银行贷款融资提供担保，其质押期限为三年。该笔银行贷款所融资金全部用于青岛项目的股权收购，本次股权质押系为项目收购提供过渡性担保，待项目土地证办理完毕后，由土地质押置换本次股权质押。

浙江佳源目前经营状况和信用状况良好，具备资金偿还能力。此外，沈玉兴先生个人资信状况良好，其履约保障资金主要来自股票红利、自有资金、投资收益等。沈玉兴先生所持股权质押可能产生的风险在可控范围内，不存在实质性违约风险，股权质押不会导致公司实际控制权发生变更。

上述事宜已于2017年3月6日于上海证券交易所网站披露。受托管理人已就上述事项出具了临时受托事务管理报告，并于2017年3月9日在上海证券交易所网站披露。

(本页无正文，为《佳源创盛控股集团有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告(2016 年度)》之盖章页)

