

上海南房（集团）有限公司
公司债券 2015 年年度报告摘要

二零一六年六月

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。

重大风险提示

一、与募集说明书所提示的风险因素的变化：

本报告所提示的风险因素与2013年上海南房（集团）有限公司公司债券募集说明书所提示的风险因素无变化。本报告所提示的风险因素在“重大风险提示”中列举，请投资者注意阅读。

二、债券投资相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

（二）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，公司及其下属企业的经营活动可能不能带来预期的回报，进而使公司不能从预期的还款来源获得足够的资金；此外，公司有息债务规模偏大，存在一定的债券偿还压力，可能会对本期债券到期时的兑付造成一定的影响。

三、与行业相关的风险

（一）产业政策风险

发行人主要从事房地产开发和物业管理相关服务，受到国家产业政策的影响。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政府在房地产调控、环境保护、城市规划、土地利用等方面会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关产业政策的调整会影响发行人的经营管理活动，因而在一定时期内可能对发行人的经营环境和企业业绩产生

不利影响。

（二）经济周期风险

发行人的主要业务集中在房地产及相关行业，房地产开发的投资规模、运营环境和收益水平都受到经济周期的影响。如果经济增长速度放缓或者陷入停滞状态，房屋及相关设施的需求可能会随之减少，导致发行人的营业收入和利润下降，从而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

四、与发行人相关的风险

（一）公司经营风险

公司作为上海市的国有独资企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对公司的未来发展战略、经营决策和组织结构等方面可能存在行政方面的限制或干预，从而在一定程度上影响公司的经营和发展，对公司正常运营造成一定的影响。

（二）项目建设风险

发行人本次募集资金投资项目属于保障房开发项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有良好的可行性。但是工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备或劳动力价格上涨，都将对施工成本造成一定影响，导致项目实际投资可能超出预算，施工期限可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，进而影响发行人的盈利水平。

目录

重要提示.....	1
重大风险提示.....	2
释 义	5
第一节 公司及相关中介机构简介	8
一、公司概况	8
二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
三、相关中介机构简介	9
第二节 公司债券事项	13
一、公司已发行未兑付债券情况	13
二、债券募集资金使用情况	14
三、债券跟踪评级情况说明	14
四、增信变更情况	15
五、债券持有人会议召开情况	15
六、债券受托管理人履行职责的情况	15
第三节 财务和资产情况.....	15
一、公司主要财务数据和财务指标	15
二、主要资产和负债变动情况	18
三、公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响	22
四、逾期未偿还债项	23
五、受限资产	23
六、其他债券和债务融资工具	23
七、对外担保	23
八、银行授信及偿还贷款	23
九、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正	24
第四节 业务和公司治理情况	24
一、公司经营情况概述	24
二、报告期内的主要经营情况	28
第五节 重大事项	32
一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	32
二、破产重整事项	32
三、公司债券暂停上市或终止上市的风险	32
四、管理层涉嫌违法犯罪的事项	32
第六节 财务报告与备查文件目录	34

释 义

南房集团/公司	指	上海南房（集团）有限公司
本报告	指	上海南房（集团）有限公司公司债券 2015 年年度报告
13 沪南房	指	2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券
主承销商	指	海通证券股份有限公司
债权代理人	指	根据债权代理协议而设立的维护债券持有人利益的机构。
资信评级机构	指	由专职机构使用科学的评价方法，对在经济活动中的借贷信用行为的可靠性和安全性程度进行分析，并用专用符号作出评估报告的一种金融信息服务业务。
中介机构	指	为债券的发行、承销、托管等提供中介服务的机构，包括会计师事务所、债券受托管理人（或债权代理人）、资信评级机构等。
债券信用评级	指	以企业或经济主体发行的有价债券为对象进行的信用评级。
债券增信机制	指	增加债券的信用资质的举措，债券公司的到期还本付息增加了一个保障，目前我国最主要的增信方式有第三方担保、抵质押担保和其他增信措施。
有关主管机关	指	债券发行需获得其核准的监管机关，包括但不限于人民银行、银监会
债券持有人会议	指	由债券持有人集体行使权利的、即时召集的、临时性的议决机构。
审计报告	指	北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的京永审字（2016）第 14548 号审计报告
非标准审计报告	指	被出具了带强调事项段的无保留意见/保留意见/否定意见/无法表示意见的审计报告
受限资产	指	被设立了抵押/质押等限制物权，或被/查封/冻结，或被设立了可对抗第三人的优先受偿权的资产，其将无法变现，或必须满足一定条件才能够变现用于清偿债务。

其他债券和债务工具	指	除公司债以外的债券和债务工具，包括企业债、可转换债券、可交换债券、项目收益债券、专项债券、中期票据、短期融资券、超短期融资券、银行借款等等。
连带责任担保	指	当事人在保证合同中约定保证人与债务人对债务承担连带责任的一种担保方式，如果在保证期间内，债权人依法向连带责任保证人请求承担保证责任，保证人不得拒绝。
会计政策变更	指	企业对相同的交易或事项由原来采用的会计政策改用另一会计政策的行为。
会计估计变更	指	由于资产和负债的当前状况及预期未来经济利益和义务发生了变化，从而对资产或负债的账面价值或资产的定期消耗金额进行的重估和调整。
重大会计差错更正	指	对企业在会计核算中，由于计量、确认、记录等方面出现的重大错误进行的纠正。
追溯调整法	指	对某项交易或事项变更会计政策，视同该项交易或事项初次发生时即采用变更后的会计政策，并以此对财务报表相关项目进行调整的方法。
追溯重述法	指	在发现前期差错时，视同该项前期差错从未发生，从而对报表相关项目进行更正的方法。
《企业会计准则》	指	中华人民共和国财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
银行授信	指	商业银行向非金融机构客户提供的资金，或者对客户在有关经济活动中可能产生的赔偿、支付责任做出的保证，包括贷款、贸易融资、票据融资、融资租赁、透支、各项垫款等表内业务，以及票据承兑、开出信用证、保函、备用信用证、信用证保兑、债券发行担保、借款担保、有追索权的资产销售、未使用的不可撤销的贷款承诺等表外业务。
行业生命周期	指	行业从出现到完全退出社会经济活动所经历

		的时间。行业的生命发展周期主要包括四个发展阶段：幼稚期，成长期，成熟期，衰退期。
独立性	指	公司与其控股股东或实际控制人之间，在业务、资产、人员、财务、机构五大方面保持独立性，能够自主决定其经营方针和战略决策。
非经营性往来占款	指	与主营业务和其他业务无关的大额长账龄往来款项，尤其是关联方之间的此类款项。
资金拆借	指	银行或其他金融机构之间在经营过程中相互调剂头寸资金的信用活动。
存续期	指	债券起息日起至债券到期日（或赎回日）止的时间区间
元	指	如无特别说明，指人民币元

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司概况

(一) 中文名称：上海南房（集团）有限公司

(二) 中文简称：南房集团

(三) 法定代表人：张建民¹

(四) 信息披露事务负责人：陈建鸣

1、联系地址：上海市徽宁路 155 号

2、联系电话：021-63785628

3、传真：021-63771406

4、电子邮箱：2912670607@qq.com

(五) 公司注册地址：上海市徽宁路 155 号

(六) 公司办公地址：上海市徽宁路 155 号

(七) 公司邮政编码：200011

(八) 电子信箱：2912670607@qq.com

(九) 信息披露网址：

1、中国债券信息网 <http://www.chinabond.com.cn/>

2、上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn/>

二、报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的变更情况

1、控股股东变更情况：

截至本报告出具日，公司控股股东为上海市住房保障和房屋管理局²。

公司控股股东为上海市住房保障和房屋管理局。上海市住房保障

¹ 2015 年 1 月 16 日，上海南房（集团）有限公司法定代表人由徐勇民变更为张建民。

² 公司控股股东名称原名为上海市房屋土地管理局。

和房屋管理局持有上海南房（集团）有限公司 100%的股份，且不存在质押或存在争议的情况。

上海市住房保障和房屋管理局自成立以来，经营状况及社会信誉良好，不存在不能清偿到期债务的情形；最近三年在中国证监会、银行、工商、税务、监管部门、主管部门等单位无不良诚信记录；最近三年无重大违法违规记录；不存在被判处刑罚、刑罚执行完毕未愈三年的情形。

2、实际控制人变更情况：

截至本报告出具日，公司实际控制人为上海市住房保障和房屋管理局，未发生变化。

3、董事、监事、高管变更情况：

截至本报告出具日，公司董事、监事、高管任职情况如下。

表 1 公司董事、监事、高管任职情况

姓名	年龄	职务	本届任职起止日	持有公司股权	持有公司债权
董事					
张建民	54	法定代表人、董事长	2014年9月-2017年9月	-	-
陈建鸣	57	副董事长	2014年11月-2017年11月	-	-
陆纪刚	53	董事	2015年12月-2018年12月	-	-
朱林海	45	董事	2014年6月-2017年6月	-	-
监事					
孙杏祥	57	监事长	2013年10月-2016年10月		
郑纲	48	监事	2013年10月-2016年10月	-	-
马浩元	55	监事	2015年12月-2018年12月		
李乃祥	55	监事	2013年10月-2016年10月		
何平	37	监事	2015年6月-2018年8月		
高级管理人员					
孟德正	60	副总经理	2015年12月-2018年12月	-	-
孟健	59	副总经理	2015年12月-2018年12月	-	-
孙杰	55	副总经理	2013年10月-2016年10月		

新任人员简历如下：

1、张建民，男，1961年10月出生，本科学历，现任上海南房（集

团)有限公司党委书记、董事长。曾上海市黄浦区人民政府老西门街道办事处主任、党工委副书记;上海市黄浦区人民政府人民广场街道办事处主任、党工委副书记;上海市黄浦区人民政府小东门社区(街道)党工委副书记;上海市食品药品监督管理局黄浦分局党委书记。

2、陈建鸣,男,1958年11月出生,本科学历,现任上海南房(集团)有限公司总经理。曾任南市区房产管理局拆迁科科长助理;上海齐力房地产实业公司常务副总经理、总经理;上海齐力动拆迁实业有限公司总经理等职。上海南房(集团)有限公司副总经理等职。

3、陆纪刚,男,1962年9月出生,大专学历,现任上海南房(集团)有限公司董事兼工会主席。曾任上海市南物业公司经理;南市区置业发展总公司动拆迁部经理;上海市南房屋动拆迁有限公司经理;上海市南房屋动拆迁有限公司董事长、党支部书记等职。

4、朱林海,男,1971年4月出生,硕士学位,现任上海南房(集团)有限公司董事兼锦天城律师事务所高级合伙人。

5、孙杏祥,男,1958年8月出生,本科学历,现任上海南房(集团)有限公司监事长。曾任人保局书记、机关党工委副书记。

6、郑纲,男,1968年1月出生,硕士学历,现任上海南房(集团)有限公司监事兼上海南房(集团)有限公司党委副书记。曾任黄浦区经贸委市场管理科副科长、主任科员、科长,黄浦区经委市场管理科科长,黄浦区商务委员会科长,黄浦区商务委员会党委办公室主任等职。

7、马浩元,男,1961年4月出生,本科学历,现任上海南房(集团)有限公司监事兼上海市物业管理事务中心(上海市维修资金管理事务中心、上海市公房经营管理事务中心)主任、党支部副书记。曾任上海市房屋土地资源信息中心副主任、书记;上海市房屋维修资金

管理中心主任、副书记；上海市物业管理行政事务中心主任、副书记等职。

8、李乃祥，男，1960年11月出生，本科学历，现任上海南房（集团）有限公司监事。曾任黄浦区国资委办公室主任、纪检监察科科长。

9、何平，男，1978年12月出生，本科学历，现任上海南房（集团）有限公司监事兼法务内审部经理。曾任上海市南房屋动拆迁有限公司财务，上海士林置业有限公司公司财务，上海南房（集团）有限公司财务部副经理等职。

10、孟德正，男，1956年1月出生，大专学历，现任上海南房（集团）有限公司副总经理兼上海士林置业有限公司总经理。曾任上海南市区置业发展总公司房产开发部副经理；上海南房（集团）有限公司开发管理部副经理；上海新豫城贸易发展有限公司董事长；上海南房（集团）有限公司贸易发展部经理、开发管理部经理等职。

11、孟健，男，1956年8月出生，中专学历，现任上海南房（集团）有限公司副总经理。曾任黄浦区物资公司副总经理、党支部书记；上海黄浦投资发展总公司总经理助理、副总经理；上海黄浦投资（集团）发展有限公司副总经理等职。

12、孙杰，男，1961年4月出生，大专学历，现任上海南房（集团）有限公司副总经理。曾任上海南房（集团）有限公司物业部经理，上海南房集团应急维修服务中心主任、上海南房（集团）有限公司总经理助理等职。

三、相关中介机构简介

（一）与2013年上海南房（集团）有限公司公司债券相关的中介机构

1、会计师事务所

- 1) 名称：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
- 2) 办公地址：北京市朝阳区关东店北街1号国安大厦13层
- 3) 签字会计师姓名：黄经纬、王波

2、债权代理人

- 1) 名称：海通证券股份有限公司
- 2) 办公地址：上海市广东路689号
- 3) 联系人：陈宇
- 4) 联系电话：021-23212351

3、资信评级机构

- 1) 名称：鹏元资信评估有限公司
- 2) 办公地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3

楼

第二节 公司债券事项

一、公司已发行未兑付债券情况

截至本报告出具之日，公司所有的已公开发发行并在证券交易所、全国中小企业股份转让系统上市或转让，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券或债务融资工具包括：

（一）2013年上海南房(集团)有限公司公司债券

1、债券简称：13南房债（银行间市场）

13沪南房（上海证券交易所）

2、债券代码：1380263（银行间市场）

124344（上海证券交易所）

3、发行日：2013年9月9日

4、到期日：2019年9月9日

5、债券余额：人民币4亿元

6、利率：6.70%

7、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。本期债券从第3个计息年度末开始偿还本金，第3、第4、第5及第6个计息年度末分别按照本期债券发行总额25%、25%、25%和25%的比例偿还债券本金。本期债券存续期后4年利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自其兑付日起不另计利息。

8、公司债券上市或转让的交易场所：上海证券交易所、银行间市场

9、投资者适当性安排：

（1）在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、

法规另有规定除外)。

(2) 持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)。

10、报告期内公司债券的付息兑付情况：本期债券的付息日为 2014 年至 2019 年每年的 9 月 9 日 (如遇法定节假日或休息日，则付息工作顺延至其后第一个工作日)。发行人已于 2014 年 9 月 9 日和 2015 年 9 月 9 日分别支付本期债券利息 2,680 万元和 2,680 万元。发行人应于 2016 年 9 月 9 日支付第 3 个计息年度的利息 2,680 万元并兑付本金 1 亿元。截至本报告出具日，发行人均已按时足额支付债券存续期前两年的利息，不存在应付未付利息的情况。由于尚未到兑付日，故发行人不存在应付未付本金的情况。

11、相关条款执行情况：无。

除此之外，截至本报告出具之日，公司及其全资或控股子公司无其他已发行尚未兑付的企业 (公司) 债券。

二、债券募集资金使用情况

截至本年度报告公布之日，2013 年上海南房 (集团) 有限公司公司债券募集资金 40,000.00 万元使用情况为：所募集资金中 40,000.00 万元已全部用于上海市保障性住房三林基地 1 号地块“士韵家园”项目。以上资金完全通过募集资金专项账户运作，与 2013 年上海南房 (集团) 有限公司公司债券的募集说明书承诺用途、使用计划及其他约定一致。

三、债券跟踪评级情况说明

鹏元资信评估有限公司在本次债券的存续期内对 2013 年上海南房 (集团) 有限公司公司债券每年进行定期及不定期跟踪评级。截至本报告出具日前，鹏元资信评估有限公司已经公布 2015 年度跟踪评

级报告，其中主体评级 AA-，债项评级 AA，评级展望为稳定。

本报告期内公司未聘请其他评级机构对公司进行主体评级，故不存在主体评级出现差异的情况。

四、债券持有人会议召开情况

报告期内，13 沪南房无债券持有人会议召开事项。

五、债券受托管理人履行职责的情况

13 沪南房的债权代理人为海通证券股份有限公司，依法履行以下职责：

（一）代理债券持有人持续监督公司经营状况和募集资金使用情况；

（二）按照《债券持有人会议规则》，召集债券持有人会议并执行债券持有人会议决议；

（三）为债券持有人与公司的沟通、谈判及诉讼提供协助；

（四）发布债权代理事务报告。

海通证券股份有限公司在报告期内，勤勉尽责、恪尽职守，圆满地履行了上述职责，维护公司和投资者的合法权益。其在履行职责时，并无可能存在利益冲突的情形。

债权代理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券债权代理事务年度报告，债权代理事务报告详见公司网站，中国债券信息网以及上海证券交易所网站。

第三节 财务和资产情况

一、公司主要财务数据和财务指标

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了保留意见的《审计报告》（京永审字（2016）第 14548 号）。以下所引用的财务

数据，非经特别说明，均引自该审计报告。公司 2015 年度审计报告详见附件。

表 2 本公司主要财务数据及财务指标

单位：元

项目	2015 年度/2015 年 12 月 31 日	2014 年度/2014 年 12 月 31 日	变动比率
总资产	5,535,529,102.52	6,366,727,910.21	-13.06%
归属于母公司股东的净资产	2,458,090,136.60	2,216,907,883.71	10.88%
营业收入	2,635,179,204.69	264,046,261.78	898.00%
归属于母公司股东的净利润	163,439,165.57	87,922,577.69	85.89%
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	215,418,353.25	128,624,360.09	44.09%
经营活动产生的现金流量净额	194,671,766.40	520,818,383.63	-62.62%
投资活动产生的现金流量净额	37,304,807.80	-4,082,184.06	1,013.84%
筹资活动产生的现金流量净额	-64,633,736.50	-519,194,560.94	-87.55%
期末现金及现金等价物余额	1,343,094,922.36	1,175,752,084.66	14.23%
流动比率	1.82	1.58	15.19%
速动比率	0.86	0.55	56.36%
资产负债率	55.25%	64.89%	-14.86%
EBITDA 全部债务比	24.53%	14.63%	67.70%
利息保障倍数	9.54	1.80	529.58%
EBITDA 利息保障倍数	9.13	1.67	447.23%
贷款偿还率	100%	100%	0.00%
利息偿付率	100%	100%	0.00%

注：1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

5、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)

6、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)

7、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

8、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

(一) 总资产

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司总资产余额为 5,535,529,102.52 元，比 2014 年减少了 831,198,807.69 元，变动比率为-13.06%，主要原因是存货减少了 1,114,623,987.18 元。存货减少主要由于 2015 开发成本减少 1,211,432,450.72 元。

（二）经营活动产生的现金流量净额

2015 年，经营活动产生的现金流量净额同比减少 326,146,617.23 元。主要由于公司经营活动现金流入较 2014 年减少 529,121,969.54 元，而公司 2015 年经营活动现金流出较 2014 年减少 202,975,352.31 元。

（三）投资活动产生的现金流量净额

2015 年，投资活动产生的现金流量净额同比增加 41,386,991.86 元。主要原因为公司取得投资收益收到的现金增加了 31,462,696.26 元。

（四）筹资活动产生的现金流量净额

2015 年，筹资活动产生的现金流量净额同比增加 454,560,824.44 元。主要原因为公司 2015 年加大了债务融资，公司取得借款收到的现金较 2014 年增加了 140,000,000.00 元，同时偿还债务支付的现金减少了 292,680,000.00 元。

（五）流动比率

2015 年，流动比率为 1.82，同比升高 15.19%。主要由于 2015 年公司流动资产较 2014 年小幅上升，而流动负债则出现较大幅降低，同比减少 30.33%，导致流动比率下降。

（六）速动比率

2015 年，速动比率为 0.86，同比升高 56.36%。主要由于 2015 年公司扣减存货后的流动资产下跌幅度有限，而流动负债则出现较大幅度的下跌，导致速动比率升高。

（七）利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数

2015 年，利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数分别为 9.54 和 9.13，同比分别上升 529.58%%和 447.23%%。主要原因为公司 2015 年多个房地产项目结算收入导致利润大幅上升所致。

二、主要资产和负债变动情况

表 3 主要资产和负债变动情况

单位：元

报表项目	本期期末数	本期期末 占总资产 的比例	上期期末数	本期期末 占总资产 的比例	本期期末金 额较上期期 末变动比例
流动资产：					
货币资金	1,343,094,922.36	24.26%	1,175,752,084.66	18.47%	14.23%
应收账款	68,489,612.93	1.24%	57,916,727.56	0.91%	18.26%
预付款项	71,381,412.73	1.29%	71,899.86	0.00%	99,178.93%
其他应收款	261,622,998.49	4.73%	255,699,700.36	4.02%	2.32%
存货	2,032,101,773.35	36.71%	3,146,725,760.53	49.42%	-35.42%
其他流动资产	74,739,657.85	1.35%	180,179,833.21	2.83%	-58.52%
流动资产合计	3,851,430,377.71	69.58%	4,816,346,006.18	75.65%	-20.03%
非流动资产：					
可供出售金融资产	473,997,787.20	8.56%	360,230,547.06	5.66%	31.58%
投资性房地产	170,374,811.59	3.08%	164,879,949.75	2.59%	3.33%
固定资产	1,009,249,661.99	18.23%	998,105,344.49	15.68%	1.12%
无形资产	19,894,688.31	0.36%	21,538,838.53	0.34%	-7.63%
长期待摊费用	5,006,957.83	0.09%	52,406.31	0.00%	9,454.11%
递延所得税资产	5,574,817.89	0.10%	5,574,817.89	0.09%	--
非流动资产合计	1,684,098,724.81	30.42%	1,550,381,904.03	24.35%	8.62%

资产总计	5,535,529,102.52	100.00%	6,366,727,910.21	100.00%	-13.06%
流动负债:					
短期借款	100,000,000.00	1.81%	100,000,000.00	1.57%	--
应付账款	764,342,867.14	13.81%	291,607,875.23	4.58%	162.11%
预收款项	821,631,691.71	14.84%	2,420,354,531.08	38.02%	-66.05%
应付职工薪酬	224,830.77	0.00%	215,288.17	0.00%	4.43%
应交税费	31,207,422.93	0.56%	16,212,938.31	0.25%	92.48%
应付股利	28,469.24	0.00%	27,761.13	0.00%	2.55%
其他应付款	227,165,638.29	4.10%	207,973,289.63	3.27%	9.23%
一年内到期的非流动负债	170,000,000.00	3.07%	--	--	--
其他流动负债	3,047,184.90	0.06%	3,094,686.58	0.05%	-1.53%
流动负债合计	2,117,648,104.98	38.26%	3,039,486,370.13	47.74%	-30.33%
非流动负债:					
长期借款	300,000,000.00	5.42%	371,160,000.00	5.83%	-19.17%
应付债券	308,188,888.00	5.57%	408,188,888.00	6.41%	-24.50%
长期应付款	231,427,426.55	4.18%	241,310,354.00	3.79%	-4.10%
递延所得税负债	100,955,737.04	1.82%	70,999,617.24	1.12%	42.19%
非流动负债合计	940,572,051.59	16.99%	1,091,658,859.24	17.15%	-13.84%
负债合计	3,058,220,156.57	55.25%	4,131,145,229.37	64.89%	-25.97%
所有者权益(或股东权益):					
实收资本	1,534,600,000.00	27.72%	1,534,600,000.00	24.10%	--
资本公积	10,883,301.43	0.20%	10,883,301.43	0.17%	--

其他综合收益	302,867,211.13	5.47%	212,998,851.71	3.35%	42.19%
盈余公积	49,483,063.07	0.89%	38,024,441.70	0.60%	30.13%
未分配利润	560,256,560.97	10.12%	420,401,288.87	6.60%	33.27%
归属于母公司所有者权益合计	2,458,090,136.60	44.41%	2,216,907,883.71	34.82%	10.88%
少数股东权益	19,218,809.35	0.35%	18,674,797.13	0.29%	2.91%
所有者权益合计	2,477,308,945.95	44.75%	2,235,582,680.84	35.11%	10.81%
负债和所有者权益总计	5,535,529,102.52	100.00%	6,366,727,910.21	100.00%	-13.06%

（一）货币资金

2015年末货币资金金额为1,343,094,922.36元，占总资产的比例分别为24.26%，同比上涨14.23%。上涨原因主要为公司银行存款增加了165,936,960.67元。

（二）应收账款

近两年应收账款的金额分别为68,489,612.93元和57,916,727.56元，应收账款同比增加18.26%。

（三）预付账款

近两年预付账款的金额分别为71,381,412.73元和71,899.86元，预付账款同比增加99,178.93%。公司一年以内的预付款项为71,374,837.87元，占预付款项总额的比例为99.99%。

（四）其他应收款

近两年其他应收款的金额分别为261,622,998.49元和255,699,700.36元，其他应收款同比增加2.32%。

（四）存货

近两年存货的金额分别为 2,032,101,773.35 元和 3,146,725,760.53 元, 占总资产的比例分别为 36.71%和 49.42%。存货同比减少 35.42%。主要由于 2015 开发成本减少 1,211,432,450.72 元。

(五) 其他流动资产

近两年其他流动资产的金额分别为 74,739,657.85 元和 180,179,833.21 元, 占总资产的比例分别为 1.35%和 2.83%。其他流动资产同比减少 58.52%。主要由于公司预交营业税减少 106,776,777.58 元。

(六) 可供出售金融资产

近两年可供出售金融资产的金额分别为 473,997,787.20 元和 360,230,547.06 元, 占总资产的比例分别为 8.56%和 5.66%。可供出售金融资产同比增加 31.58%。

(七) 固定资产

近两年固定资产的金额分别为 1,009,249,661.99 元和 998,105,344.49 元, 占总资产的比例分别为 18.23%和 15.68%。

(八) 长期待摊费用

近两年固定资产的金额分别为 5,006,957.83 元和 52,406.31 元, 长期待摊费用同比增加 9454.11%。主要原因系 2015 年公司西藏路寿宁路临时房的待摊费用增加。

(九) 短期借款

近两年公司的短期借款金额均为 100,000,000.00 元, 占总资产的比例分别为 1.81%和 1.57%。公司短期借款全部为抵押借款, 借款方为民生银行上海分行, 子公司上海士林置业有限公司以其账面原值 101,948,584.32 元, 净值 82,170,558.88 元, 建筑面积合计 9319.88 平方米的投资性房地产 (商铺), 为公司向民生银行上海分行和广发银

行松江支行提供贷款担保。

（十）应付账款

近两年公司应付账款的金额分别为 764,342,867.14 元和 291,607,875.23 元，占总资产的比例分别为 13.81%和 4.58%。应付账款同比上升 162.11%。主要是由于公司 1 年以内的应付账款增加 516,526,122.35 元。

（十一）预收款项

近两年预收款项的金额分别为 821,631,691.71 元和 2,420,354,531.08 元，占总资产的比例分别为 14.84%和 38.02%。预收款项同比减少 66.05%。主要由于公司 1 年以内的预收款项减少了 1,672,004,359.31 元。

（十二）应交税费

近两年应交税费的金额分别为 31,207,422.93 元和 16,212,938.31 元，应交税费同比上升 92.48%。主要由于公司 2015 年应交营业税和企业所得税分别增加 7,103,026.52 元和 9,957,798.26 元。

（十三）长期借款

近两年长期借款的金额分别为 300,000,000.00 元和 371,160,000.00 元，占总资产的比例分别为 5.42%%和 5.83%。长期借款同比减少 19.17%。主要由于抵押借款减少了 71,160,000.00 元。

（十四）应付债券

近两年应付债券的金额分别为 308,188,888.00 元和 408,188,888.00 元。应付债券同比减少 24.50%。主要系公司 2016 年 9 月需偿付的本金 1 亿元在 2015 年被划入一年内到期非流动负债所致。

三、公司本期财务报表被出具非标准审计报告的事项及影响

导致保留意见的事项为：公司 2015 年度将部分管理费用计入房

地产开发成本、部分固定资产和投资性房地产未提折旧，导致管理费用合计少计 16,703,076.63 元。

上述事项对于公司偿债履约能力不构成重大影响。

四、逾期未偿还债项

截止 2015 年 12 月 31 日，公司无债项逾期未偿还。

五、受限资产

截至 2015 年 12 月 31 日，公司有以下受限资产：

2015 年末公司受限资产情况

项目名称	账面价值（元）
存货——开发成本	1,244,913,721.50
固定资产——公房资产	954,219,561.38
投资性房地产——房屋建筑物	82,170,558.88
合计	2,281,303,841.76

六、其他债券和债务融资工具

无。

七、对外担保

无

八、银行授信及偿还贷款

表 4 公司报告期内获得的银行授信及使用情况

单位：万元

授信银行	获得授信额度	授信品种	已使用额度	授信期限	担保方式	利率/保证金
广发银行 上海分行	14500.00	流动资金	14500.00	2013.5.21-2016.4.24	房产抵押	基准
民生银行 上海分行	10000.00	流动资金	10000.00	2015.7.8-2016.7.8	房产抵押	基准
中信银行 上海分行	150000.00	固定资产	150000.00	2015.6.12-2020.6.12	土地、在建工程抵押	基准上浮 2%
合计	174500.00		54500.00			

表 5 公司偿还银行贷款情况

单位：万元

贷款银行	贷款金额	起始日	到期日	15年本期 支付利息	累计偿还 本金	本期获得 展期情况	本期获得 减免情况
广发银行上海 分行	14500	2013.5.21	2016.4.24	496	3000	/	/
合计	14500						

九、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

无。

第四节 业务和公司治理情况

一、公司经营情况概述

(一) 公司主要业务：

公司属于房地产行业，经营范围为：房地产开发经营，物业管理，房地产交易、代理、置换、动拆迁，建筑装饰材料，建筑设备，机电设备，化工产品（除危险品），建材，金属材料，五金交电，绿化工程。

(二) 主要产品及用途：

公司以房地产开发为核心业务，以物业管理、动拆迁、绿化养护工程为支撑业务

(三) 经营模式：

房地产开发经营是上海南房（集团）有限公司的核心主导产业，项目主要涵盖上海地区，开发类型涉及住宅地产及保障房项目。截止2012年底，公司已销售完成重大房地产开发项目12个，如南国大厦、南鑫苑、明日星城、金日世家、士林华苑等。

物业管理方面，发行人作为上海市住房保障和房屋管理局下属的国有独资公司，公司获得政府相关支持力度较大。成立之初，公司受原上海市房屋土地管理局（现“上海市住房保障和房屋管理局”）委托对原上海南市区范围内328余万平方米直管公房进行管理。经过近

几年的市政动迁、旧区改造、公房出售等产业变动，虽然公司的授权直管公房的数量相应减少，但公司也凭借自身积累的经验，在商品房物业管理的业务方面进行了拓展，形成了多种类物业管理业务并举的良好业务发展态势。

动拆迁业务是公司另一个重要盈利板块。通常情况下，公司受地方政府负责房屋征收或土地储备的组织机构委托，作为动拆迁代理人实施房屋征收、拆迁等工作，主要收入来源为动迁劳务费。

（四）所属行业的发展阶段及周期性特点：

1、我国房地产行业的现状及发展前景

房地产行业是我国国民经济的支柱产业之一。随着我国国民经济的持续快速发展，城市化进程的加快和居民收入水平的提高，房地产行业已成为推动经济增长的重要力量，并逐渐形成了包括土地一级开发、住宅地产、商业地产、工业地产、保障性住房等较为完善的细分市场。近十年来，在住房消费大众化和房地产行业市场化改革的背景下，我国居民住房消费需求迅速释放，房地产行业呈现爆发式增长。

从 2004 年开始，国家开始着手调控房地产市场，先后出台了一系列的宏观调控措施，旨在减缓固定资产投资增速和调控房地产供给结构。2007 年，政府工作报告要求：要进一步加强加强对房地产的宏观调控，必须控制住房价格增长过快的势头，房价必须与居民收入水平相适应；要加强公共住房保障制度，切实调整住房供应结构。重点发展中低价位、中小套型普通商品住房、经济适用住房和廉租住房，并做出明确规定。进一步完善住宅保障体系，能够有效解决当前房地产市场出现的一系列不和谐因素和存在问题，更好地解决中低收入家庭住房问题。

2、保障性住房行业的状况及前景

保障性住房是政府关注百姓生活、努力推动民生工程、解决人民生活基本需要的重要组成部分。在政策和资金护航下，2011年下半年全国保障性住房建设全面加速。2011年6月22日发布的《关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1388号），从政策角度解决了保障性安居工程的资金问题，企业债资金的直接介入将有利地推动保障性安居工程的建设。

上海房地产市场在过去数年间持续快速发展，在投资开发、工程建设、市场成交、经济贡献以及从业人员等各项指标上，都取得了跨越式的进步。住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。但是由于城市廉租住房制度建设的相对滞后、经济适用住房制度的不够完善以及政策措施还不配套等，部分城市低收入家庭住房还比较困难。根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号），上海市委市政府积极推进全市保障性住房建设工作的开展，同时加快推进保障性住房的研究和启动建设，以解决城市低收入住房困难家庭的住房问题，完善现有的保障性住房建设体系。

未来国内住宅产品市场发展将大致向两端分化：一种是政府主导的各类保障性住房建设，另一种是开发商为主的个性化高端产品。从市场结构来看，近年来国家大力推行两限房、经济适用房、廉租房等保障性住房政策，尤其是在北京、上海等一线城市，保障性住房将成为解决城市居民住房问题的重要手段。

庞大的市场需求、严格的成本控制以及对销售价格的限制等因素对保障性住房开发主体提出了很高的要求。在保障性住房这一房地产细分领域，政府的支持力度也将日益增大。以国家拉动内需政策为契机，把保障性住房建设作为房地产开发的主攻点，以“低端有保障，

中端有支持,高端有市场”的原则,加快市场营销和保障性住房建设,有望成为未来房地产市场主要的发展方向。

综上所述,目前保障性住房的建设已经成为党中央和国务院的重大决策及“十三五”时期的重点工程和主要任务之一。可以预见,保障性住房建设行业将会迎来崭新的发展机遇。

3、物业管理行业的状况及前景

随着我国住房制度改革和住房商品化政策的持续推进,以及乡村城镇化、城市现代化进程的加快,物业管理作为一个新兴的服务行业,近几年得到了长足发展,在经济发展与和谐社会建设中发挥着越来越重要的作用。

物业管理实际上是与国家的房改和住房商品化密切相关的。中国最早的物业管理服务以 1981 年出现的第一家物业管理公司为标志,但是真正意义上物业管理服务的发展是从 90 年代开始的。目前,物业管理服务已经覆盖到不动产管理的所有领域。根据上述统计数据以及物业管理增加值在一些大城市占 GDP 的比重正在逐年上升的趋势,不难看出,物业管理行业正逐渐成为推动国民经济发展和增加就业的新兴行业。

物业管理作为国际通用的不动产管理模式和方法,在 80 年代初期伴随住宅商品化的市场进程传入我国。20 多年来随着市场经济的不断成熟,物业管理的发展由初级阶段进入快速成长阶段,已经成为我国房地产行业发展的的重要组成部分,同时也成为与人民群众生活水平密切相关的新型服务行业。

为适应业主乃至社会对物业服务需求的不断增长,物业管理将注重服务品牌的培植和运用,从简单的专项服务到整体的综合性服务,从行为规范到服务标准,从服务理念到发展战略,从传统管理到创新

服务，从客户管理到客户满意，从单项的物业服务到综合的资产管理，服务的品质和品牌意识将在全行业形成共识。物业管理市场将由单一、狭小逐渐转变为开放、扩大；物业管理企业的数量将呈现从扩张到收缩直到稳定的状态；政府行政职能日益弱化，行业自律逐渐增强；物业管理服务的内容将具有人性化和亲性化的特点。具体地讲，国民经济的持续增长，将为物业行业的发展提供广阔的空间；丰富的劳动力资源为行业的发展提供了可靠的人力资源保证；物业行业发展的外部环境越来越成熟；整顿和规范物业管理市场为专业化、规范化的物业企业提供了快速发展的时机；专项维修资金制度的建立，为业主和物管企业解决了后顾之忧；业主大会制度将较好地解决对业主委员会缺乏有效的监督机制的问题；行业自律、公平竞争将使行业素质不断提高。

物业管理行业的发展对加速市场经济的进程，实现住宅商品化起着积极的推动作用。我国物业管理行业经过 20 余年的探索和实践，其巨大的社会效益、环境效益、经济效益、强大的生命力和广阔的发展前景日益显著，是一个朝气蓬勃的朝阳产业。

（五）以上事项于报告期间发生的重大变化：

无。

（六）以上变化对偿债能力的影响：

无。

二、报告期内的主要经营情况

（一）主要经营情况

1、分业务板块的营业收入、营业成本构成情况

单位：元

业务类型	营业收入	占比	营业成本	占比	毛利率
------	------	----	------	----	-----

公房管理	24,005,408.67	0.91%	17,984,431.31	0.79%	25.08%
动拆迁劳务	22,945,263.38	0.87%	15,394,729.89	0.67%	32.91%
房产销售	2,418,146,445.54	91.76%	2,223,404,840.78	97.22%	8.05%
房屋维护	6,887,896.27	0.26%	2,646,705.84	0.12%	61.57%
物业费及其他	5,962,762.04	0.23%	3,797,188.60	0.17%	36.32%
房产出租	35,314,580.97	1.34%	12,502,385.50	0.55%	64.60%
动迁补偿	114,139,792.23	4.33%	4,855,097.44	0.21%	95.75%
其他	7,777,055.59	0.30%	6,299,530.78	0.28%	19.00%
合计	2,635,179,204.69	100.00%	2,286,884,910.14	100.00%	13.22%

2、利润表构成

单位：元

报表项目	2015 年度	2014 年度	本期期末金额较 上期期末变动比 例
一、营业总收入	2,635,179,204.69	264,046,261.78	898.00%
其中：营业收入	2,635,179,204.69	264,046,261.78	898.00%
二、营业总成本	2,464,252,229.13	149,354,612.63	1,549.93%
其中：营业成本	2,286,884,910.14	93,632,723.09	2,342.40%
营业税金及附加	152,705,631.51	34,263,074.75	345.69%
销售费用	109,417.79	855,415.61	-87.21%
管理费用	25,951,709.61	22,419,621.93	15.75%
财务费用	-1,399,439.92	-1,816,222.75	-22.95%
加：公允价值变动净收益	-	-	-
投资收益	35,892,140.21	6,005,663.03	497.64%
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	-	-	-
汇兑收益	-	-	-
三、营业利润	206,819,115.77	120,697,312.18	71.35%
加：营业外收入	1,057,939.54	225,712.13	368.71%
其中：非流动资产处置利得	-	11,536.00	-
减：营业外支出	1,655,555.75	1,760,564.16	-5.96%
其中：非流动资产处置损失	7,020.16	13,710.94	-48.80%
四、利润总额	206,221,499.56	119,162,460.15	73.06%
减：所得税费用	41,638,321.77	30,232,377.22	37.73%
五、净利润	164,583,177.79	88,930,082.93	85.07%
其中：被合并方在合并前实现 的净利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	163,439,165.57	87,922,577.69	85.89%
少数股东损益	1,144,012.22	1,007,505.24	13.55%

1、营业收入与成本：报告期内，公司营业总收入为 263,517.92 万元。本期营业总收入较上期增长 237,113.29 万元，增长为 898.00%，营业总收入增加幅度明显，主要由于公司 2015 年房产销售收入增加 233,210.94 万元所致。公司 2015 年营业成本为 228,688.49 万元，较 2014 年增加 219,325.22 元，增幅为 2,342.40%，主要由于房产销售的成本较 2014 年增加 219,055.10 万元。公司 2015 年度营业税金及附加、销售费用、管理费用和财务费用合计为 17,736.73 元，同比增长 5,572.19 元，增幅为 218.31%。

2、净利润：公司 2015 年度净利润 16,458.32 万元较 2014 年度大幅上升，主要系公司多个房产项目结算收入所致。

3、经营活动现金流量分析：2015 年度公司经营活动产生的现金流量净额为 19,467.18 万元，较 2014 年末下降 32,614.66 元，降幅为 62.62%，主要由于公司经营活动现金流入较 2014 年减少所致。

4、投资活动现金流量分析：2015 年和 2014 年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 3,730.48 万元和-408.22 万元。发行人 2015 年投资活动产生的现金流量净额增加，主要是由于 2015 年公司出售可供出售金融资产获得投资收益所致。

5、筹资活动现金流量分析：2015 年至 2014 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-6,463.37 万元和-51,919.46 万元。2015 年筹资活动产生的现金流量净额为净流出，且流出幅度较 2014 年度缩小，主要是由于公司在 2015 年减小了融资规模。

（二）公司未来发展战略

黄浦区面临着服务国际金融中心建设、打造外滩金融集聚带、大力发展现代服务业、深化现代商旅文联动、提升传统商贸业发展能级的发展战略和旧区改造、改善民生的艰巨任务，发行人将抓住这个战

略机遇，做强主业，同时注重发挥国有企业在非竞争性、公益性领域的主导作用。上海南房（集团）有限公司要依托区域经济增长和社会发展，加快产业布局调整和企业结构优化，转变经济增长方式，争取用五年时间打造一个兼具核心竞争力和社会责任意识、充满活力的现代化国有企业。具体发展规划如下：

1、推进产业发展

发行人在重点推进工程项目的同时，继续加强物业日常管理和维修，全方位、全天候受理房屋保修和投诉事项，提高窗口服务水平，确保居住安全；积极投身黄浦区旧区改造和重大基础设施建设的前期动迁，发挥主力军作用；加快三林经济适用房建设，确保按期竣工交付，同时协助做好配售工作。

2、建设人才队伍

公司要按照市场招聘和自主培养相结合的原则，加速壮大员工队伍，特别是高级经营管理和关键技术人才队伍的建设，改变目前员工平均年龄偏大、知识结构不能满足企业改革发展需要的现状。

3、调整企业结构

在未来五年，发行人将要彻底完成三级公司及非控股企业的清退，先后完成上海金鸿物业发展有限公司和上海南市房地产经营有限公司歇业、南房房地产经纪有限公司改革、上海齐力动拆迁实业有限公司退股（清算）以及与上海市南房屋动拆迁有限公司的合并。

（三）经营违约事项

公司在报告期内与主要客户发生业务往来时，并未发生任何违约事项。

（四）独立性

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立性，不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

（五）非经营性往来占款或资金拆借的情形

报告期内公司未发生非经营性往来占款或资金拆借，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（六）公司治理和内部控制的合规情况

报告期内，公司在与公司治理、内部控制有关的所有重大方面严格按照《公司法》、《公司章程》规定开展经营管理活动，充分执行了募集说明书的相关约定和承诺，有效保障了债券投资者的合法权益。

第五节 重大事项

一、重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

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涉及影响债券按期偿付的重大诉讼、仲裁或行政程序。

二、破产重整事项

报告期内，本公司并未发生向法院申请重整、和解或破产清算等事项。

三、公司债券暂停上市或终止上市的风险

本期年度报告披露后，所发行之公司债券并未面临暂停上市或终止上市的风险。

四、管理层涉嫌违法犯罪的事项

报告期内，本公司及其控股股东、实际控制人并无涉嫌犯罪被司法机关立案调查，或公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法

机关采取强制措施等事项。

报告期内本公司并未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条列示的重大事项以及公司董事会或有权机构判断为重大的事项。

第六节 财务报告与备查文件目录

附件：

- 1、上海南房(集团)有限公司审计报告(京永审字[2016]第 14548号)

(本页无正文，为《上海南房（集团）有限公司公司债券 2015 年年度报告摘要》之盖章页)

上海南房（集团）有限公司

2016 年 6 月 28 日

