

2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券

2015 年度债权代理事务报告

2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券全体持有人：

鉴于：

1、上海南房（集团）有限公司（简称“发行人”）已与海通证券股份有限公司（简称“我公司”、“本公司”）签署本期债券《债券债权代理协议》（简称“《债权代理协议》”），发行人、我公司和广发银行股份有限公司上海分行（简称“监管人”）已经签署本期债券《债券账户及资金监管协议》（简称“《监管协议》”）；上述协议均已生效。

2、根据《2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券募集说明书》（简称“募集说明书”）的规定，2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券（简称“本期债券”）已于 2013 年 9 月 11 日发行完毕，本期债券全体持有人已同意委托本公司作为债权人代理人，代理有关本期债券的相关债权债务。

我公司依据募集说明书、《债权代理协议》、《监管协议》的约定履行债权人代理人的职责。

为出具本报告，自本期债券发行完毕之日起，本公司与发行人进行接洽，对于出具本报告有关的债权代理事务进行了必要的调查。

本报告依据本公司对有关情况的调查、发行人或相关政府部门出具的证明文件进行判断，对本公司履行债权人代理人职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。因本公司不具备对相关专业事项发表评论意见的资格和能力，在本报告中对有关审计报告、评估报告等专业数据及事项的引述不表明本公司对这些报告、数据的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

本公司未对本期债券的投资价值做出任何评价，也未对本期债券的投资风险做出任何判断。本期债券的投资者应自行判断和承担投资风险。

现将截至本报告出具之日的债权代理事项报告如下：

一、发行人的基本情况

企业名称：上海南房（集团）有限公司

住所：上海市徽宁路 155 号

法定代表人：张建民

注册资本：人民币 153,460 万元

公司类型：有限责任公司（国有独资）

经营范围：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。【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】

股权结构：上海市住房保障和房屋管理局（原上海市房屋土地管理局）是上海南房（集团）有限公司唯一的股东，出资 153,460 万元，持股比例 100%。

主体评级/跟踪评级：根据鹏元资信评估有限公司 2015 年 7 月 31 日出具《上海南房（集团）有限公司 2013 年公司债券 2015 年跟踪评级报告》（鹏信评【2015】跟踪第【702】号 01），发行人主体长期信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA，评级展望为稳定。

二、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。本期债券于 2013 年 9 月 17 日在银行间市场上市流通，简称“13 南房债”，证券代码为 1380263；2013 年 10 月 17 日在交易所上市，简称“13 沪南房”，证券代码为 124344。

（二）还本付息情况

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。

(三) 募集资金使用情况

截至到 2013 年 12 月 31 日本期债券募集资金使用完毕,本期不涉及使用情况。

(四) 发行人信息披露情况

发行人与本期债券相关的信息已在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)披露。已披露的相关文件及时间如下:

- 1、2013 年上海南房(集团)有限公司公司债券发行文件(2013 年 9 月 5 日);
- 2、2013 年上海南房(集团)有限公司公司债券簿记建档结果公告(2013 年 9 月 9 日);
- 3、2013 年上海南房(集团)有限公司公司债券交易流通信息(2013 年 9 月 16 日);
- 4、上海南房(集团)有限公司关于拟委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告(2013 年 10 月 16 日);
- 5、2013 年上海南房(集团)有限公司公司债券上市公告书(2013 年 10 月 16 日);
- 6、上海南房(集团)有限公司 2013 年年度报告(2014 年 4 月 28 日);
- 7、上海南房(集团)有限公司-2014 年跟踪评级(2014 年 6 月 30 日);
- 8、2013 年上海南房(集团)有限公司公司债券 2013 年度债权代理事务报

告（2014年7月3日）；

9、上海南房（集团）有限公司公司债券2014年中期报告（2014年8月28日）；

10、2013年上海南房（集团）有限公司公司债券2014年付息公告（2014年9月1日）；

11、上海南房（集团）有限公司关于延期披露2014年年度报告的公告（2015年4月16日）；

12、关于延迟披露“13沪南房”2015年定期跟踪评级报告的公告（2015年5月28日）。

13、上海南房（集团）有限公司2014年年度报告（2015年6月25日）

14、上海南房（集团）有限公司—2015年跟踪评级报告（2015年8月7日）

15、上海南房（集团）有限公司2015年中期报告（2015年8月28日）

16、2013年上海南房（集团）有限公司公司债券2015年付息公告（2015年8月31日）

17、上海南房（集团）有限公司关于延期披露2015年年度报告的公告（2016年4月15日）

18. 上海南房（集团）有限公司公司债券2015年年度报告（2016年6月28日）

发行人与本期债券相关的信息已在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上披露。已披露的相关文件及时间如下：

1、2013年上海南房（集团）有限公司公司债券上市公告书（2013年10月16日）；

2、上海南房（集团）有限公司关于委托中国证券登记结算有限责任公司上海分公司代理债券兑付兑息相关事宜的公告（2013年10月16日）；

3、上海南房（集团）有限公司2013年年度报告（2014年4月28日）；

4、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2013 年度债权代理事务报告（2014 年 7 月 3 日）；

5、上海南房（集团）有限公司 2013 年 4 亿元公司债券 2014 年跟踪信用评级报告（2014 年 8 月 15 日）；

6、上海南房（集团）有限公司 2014 年中期报告（2014 年 8 月 28 日）；

7、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2014 年付息公告（2014 年 9 月 1 日）；

8、上海南房（集团）有限公司关于延期披露 2014 年年度报告的公告（2015 年 4 月 16 日）。

9、关于延迟披露“13 沪南房”2015 年定期跟踪评级报告的公告（2015 年 5 月 28 日）

10、上海南房（集团）有限公司 2014 年年度报告（2015 年 6 月 26 日）

11、上海南房（集团）有限公司 2013 年公司债券 2015 年跟踪信用评级报告（2015 年 8 月 7 日）

12、上海南房（集团）有限公司 2015 年中期报告（2015 年 8 月 28 日）

13、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2015 年付息公告（2015 年 8 月 31 日）

14、上海南房（集团）有限公司关于延期披露 2015 年年度报告的公告（2016 年 4 月 15 日）

15、上海南房（集团）有限公司公司债券 2015 年年度报告（2016 年 6 月 28 日）

三、发行人偿债能力

北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了带保留意见的《上海南房（集团）有限公司二〇一五年度财务报表审计报告》（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。投资

者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人 2015 年度完整的经审计的财务报告及其附注，以及发行人 2015 年度年报。

1、偿债能力财务指标分析

项目	2015年/末	2014年/末
流动资产合计（元）	3,851,430,377.71	4,816,346,006.18
流动负债合计（元）	2,117,648,104.98	3,039,486,370.13
流动比率	1.82	1.58
速动比率	0.86	0.55
资产负债率（%）	55.25	64.89

注：上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产

短期偿债能力指标方面，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。

长期偿债指标方面，截至 2015 年末，公司资产负债率为 55.25%，和 2014 年相比有所下降。

2、发行人盈利能力及现金流情况

单位：元

项目	2015 年	2014 年
营业总收入	2,635,179,204.69	264,046,261.78
营业总成本	2,464,252,229.13	149,354,612.63
营业成本	2,286,884,910.14	93,632,723.09
利润总额	206,221,499.56	119,162,460.15
净利润	164,583,177.79	88,930,082.93
归属于母公司所有者的净利润	163,439,165.57	87,922,577.69
经营活动产生的现金流量净额	194,671,766.40	520,818,383.63
投资活动产生的现金流量净额	37,304,807.80	-4,082,184.06
筹资活动产生的现金流量净额	-64,633,736.50	-519,194,560.94
现金及现金等价物净增加额	1,343,094,922.36	1,175,752,084.66

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%。

净利润分析：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。

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。

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。

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。

3、导致保留意见的事项

发行人 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计提折旧，导致管理费用合计少计 16,703,076.63 元。

四、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具之日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
企业债	2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券	2013.09.09	6 年	4 亿元	6.70%	2016 年至 2019 年每年的 9 月 9 日

五、账户及资金监管情况

根据《监管协议》的规定，发行人委托广发银行股份有限公司上海分行（以

下简称“监管人”)对“偿债账户”和“募集资金使用专项账户”进行监管,以确保上述账户中资金的独立和安全,依法保护债券持有人的权益。监管人已按照相关法律、法规的规定及有关协议的约定,对发行人在账户及资金监管人处开立的“偿债账户”及“募集资金使用专户”进行监管,以确保上述账户中资金的独立和安全,依法保护债券持有人的权益。目前上述账户运转正常,发行人已按照相关协议的要求履行义务。

以上情况,特此公告。

(本页以下无正文)

（本页无正文，为《2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2015 年度债权代理事务报告》之盖章页）

