

2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券

2018 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《2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券债权代理协议》（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职责期间所了解的信息进行披露，并出具结论意见。

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：上海市黄浦区国有资产监督管理委员会是上海南房（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 2018 年 6 月 22 日出具《2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告》（鹏信评【2018】跟踪第【740】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“PR 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、2015 年 9 月 9 日、2016 年 9 月 9 日、2017 年 9 月 9 日、2018 年 9 月 9 日分别支付本期债券利息 2,680 万元、2,680 万元、2,680 万元、2,010 万元、1,340 万元，并已于 2016 年 9 月 9 日、2017 年 9 月 9 日、2018 年 9 月 9 日兑付本金 1 亿元、1 亿元、1 亿元。发行人应于 2019 年 9 月 9 日支付第 5 个计息年度的利息 670 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五年的利息，不存在应付未付利息的情况。截至本报告出具日，发行人已根据募集说明书约定按时足额支付债券本金 3 亿元，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）2018 年发行人信息披露情况

2018 年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、上海南房（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告（2018 年 1 月 19 日）；

2、上海南房（集团）有限公司 2013 年上海南房（集团）有限公司债券 2018 年度第一次债权代理事务临时报告（2018 年 1 月 30 日）；

3、上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年年度报告（2018 年 4 月 27 日）；

4、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告（2018 年 6 月 25 日）；

5、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年度债权代理事务报告（2018 年 7 月 2 日）；

6、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年付息及分期偿还本金兑付公告（2018 年 8 月 31 日）；

7、上海南房（集团）有限公司 2018 年公司债券半年度报告（2018 年 8 月 31 日）。

2018 年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、上海南房（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十的公告（2018 年 1 月 19 日）；

2、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年第一次债权代理事务临时报告（2018 年 1 月 29 日）；

3、上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年年度财务报告及附注（2018 年 4 月 27 日）；

4、上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年年度报告摘要（2018 年 4 月 27 日）；

5、上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年年度报告（2018 年 4 月 27 日）；

6、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年跟踪信用评级报告（2018 年 6 月 22 日）；

7、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2017 年度债权代理事务报告（2018 年 6 月 30 日）；

8、上海南房（集团）有限公司财务报表及附注（2018 年 8 月 29 日）；

9、上海南房（集团）有限公司公司债券半年度报告摘要（2018 年 8 月 29 日）；

10、上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 半年度报告（2018 年 8 月 29 日）；

11、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金公告（2018 年 8 月 31 日）；

12、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年付息公告（2018 年 8 月 31 日）；

13、2013 年上海南房（集团）有限公司公司债券 2018 年分期偿还本金的提示性公告（2018 年 9 月 5 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）对发行人出具了保留意见的《审计报告》（京永审字（2019）第 145007 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 2018 年度完整的经审计的财务报告及其附注，以及发行人 2018 年度年报。

（一）偿债能力财务指标分析

| 项目 | 2018 年度 | 2017 年度 |
|------------|------------|------------|
| 流动资产合计（万元） | 552,700.41 | 537,952.14 |
| 资产总计（万元） | 693,520.80 | 688,648.53 |
| 流动负债合计（万元） | 227,536.79 | 207,852.12 |
| 负债总计（万元） | 418,467.53 | 418,981.79 |
| 流动比率 | 2.43 | 2.59 |
| 速动比率 | 0.84 | 0.77 |
| 资产负债率（%） | 60.34% | 60.84% |

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，2017-2018年，发行人流动比率分别为 2.59 和 2.43，其中 2018 年度流动比率相较去年同期下降 0.16，降幅为 6.15%，近年来始终保持较高水平。

长期偿债指标方面，2017-2018年，发行人资产负债率分别为 60.84% 和 60.34%，其中 2018 年度资产负债率与去年同期相比基本保持不变。

(二) 发行人盈利能力及现金流情况

单位：万元

| 项目 | 2018 年 | 2017 年 |
|---------------|------------|------------|
| 营业收入 | 95,123.41 | 23,159.56 |
| 营业成本 | 70,387.95 | 11,664.79 |
| 利润总额 | 20,890.05 | 14,249.62 |
| 净利润 | 15,581.13 | 10,217.28 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 15,512.21 | 6,986.28 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 59,057.28 | -54,411.27 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 107.00 | 9,861.14 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -22,816.85 | 67,844.85 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 36,347.44 | 23,294.73 |

营业收入与成本分析：发行人 2018 年营业收入为 95,123.41 万元，较上年同期增长 71,963.84 万元，增幅为 310.73%，主要系新增开发项目转让业务，同时动迁补偿收入、聚奎新村改造收入大幅增长；发行人 2018 年营业成本为 70,387.95 万元，较上年同期增长 58,723.16 万元，增幅为 503.42%，主要系新增开发项目转让成本，同时其他业务成本、聚奎新村改造成本提高；发行人 2018 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 5,129.28 万元，同比减少 1,215.24 万元，降幅为 19.15%，主要系发行人 2018 年房地产项目增值税较上年大幅减少。

净利润分析：近两年，发行人净利润分别为 15,581.13 万元和 10,217.28 万元。公司 2018 年净利润水平较 2017 年增长 5,363.85 万元，增幅为 52.50%，主要系新增开发项目转让利润，同时动迁补偿业务利润大幅增长。

经营活动现金流量分析：2017-2018年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-54,411.27万元和59,057.28万元，其中2018年度公司经营活动产生的现金流量净额较去年同期增长208.54%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加。

投资活动现金流量分析：2017-2018年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为9,861.14万元和107.00万元，其中2018年度公司投资活动产生的现金流量净额较去年同期下降9,754.14万元，降幅为98.91%，主要系发行人取得投资收益收到的现金减少所致。

筹资活动现金流量分析：2017-2018年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为67,844.85万元和-22,816.85万元，其中2018年度公司筹资活动产生的现金流量净额较去年同期下降90,661.70万元，降幅为133.63%，主要系取得借款收到的现金减少所致。

（三）导致保留意见的事项

发行人2018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产未计提折旧，导致管理费用合计少计18,599,841.90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 2018 年度债权代理事务报告》之盖章页）

