

厦门市杏林建设开发有限公司

公司债券年度报告

(2018 年)

二〇一九年四月

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。

中审众环会计师事务所（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

1、负债规模较大、资产负债率较高的风险

截至2016年末、2017年末和2018年末，公司的负债总额分别为72.45亿元、65.62亿元及60.77亿元，总体负债规模较大。同期，公司资产负债率（合并口径）分别为66.18%、60.42%和56.92%，资产负债率较高。公司经营资金主要来源于自身业务产生的现金流、银行贷款和发行债券。截至2018年末，所有有息负债均能按时归还，但较高的有息负债水平导致公司存在一定的偿债压力。同时公司也可能因生产经营状态发生不利变化等因素影响资产变现能力和获取现金能力。若出现此种情况将会降低公司的债务清偿能力，从而产生一定的偿债风险。

2、房地产行业风险

房地产行业属于和经济周期密切相关的行业，经营收益水平受经济周期影响较大。如果出现经济增长速度放缓、停滞或者衰退，将可能导致发行人的经营效益下降，现金流减少，从而给公司经营带来一定不利影响。

二、风险变化情况

截至本报告日，公司风险因素较上期未有重大变化

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 公司及相关中介机构简介	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 信息披露网址及置备地	7
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、 中介机构情况	8
第二节 公司债券事项	9
一、 债券基本信息	9
二、 募集资金使用情况	10
三、 报告期内资信评级情况	10
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况	11
五、 偿债计划	11
六、 专项偿债账户设置情况	11
七、 报告期内持有人会议召开情况	12
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况	12
第三节 业务经营和公司治理情况	12
一、 公司业务和经营情况	12
二、 投资状况	14
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约	14
四、 公司治理情况	14
五、 非经营性往来占款或资金拆借	14
第四节 财务情况	15
一、 财务报告审计情况	15
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	15
三、 合并报表范围调整	15
四、 主要会计数据和财务指标	15
五、 资产情况	17
六、 负债情况	18
七、 利润及其他损益来源情况	20
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性	20
九、 对外担保情况	20
第五节 重大事项	20
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	20
二、 关于破产相关事项	20
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	20
四、 关于暂停/终止上市的风险提示	21
五、 其他重大事项的信息披露情况	21
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项	21
一、 发行人为可交换债券发行人	21
二、 发行人为创新创业公司债券发行人	21
三、 发行人为绿色公司债券发行人	21

四、发行人为永续期公司债券发行人	21
五、其他特定品种债券事项	21
第七节 发行人认为应当披露的其他事项	21
第八节 备查文件目录	22
财务报表	24
附件一： 发行人财务报表	24
担保人财务报表	37

释义

发行人、公司、本公司	指	厦门市杏林建设开发有限公司
本期债券	指	2013年厦门市杏林建设开发有限公司企业债券
上交所	指	上海证券交易所
银行间市场	指	全国银行间债券市场
协会	指	中国证券业协会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商	指	平安证券股份有限公司
债权代理人、监管银行	指	平安银行股份有限公司厦门分行
会计师事务所	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《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》
《条例》	指	《企业债券管理条例》
《公司章程》	指	《厦门市杏林建设开发有限公司企业法人章程》
最近三年	指	2016年、2017年、2018年
交易日	指	上海证券交易所交易日

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	厦门市杏林建设开发有限公司
中文简称	厦门杏林
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王智
注册地址	福建省厦门市 集美区杏林杏东路 43 号
办公地址	福建省厦门市 集美区杏林杏东路 43 号
办公地址的邮政编码	361022
公司网址	http://www.xljf.com.cn/
电子信箱	hfenliu1008@sina.com

二、信息披露事务负责人

姓名	郑惠珍
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	财务总监
联系地址	厦门市集美区杏林杏东路 43 号
电话	0592-6077412
传真	0592-6282138
电子信箱	-

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	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
年度报告备置地	厦门市集美区杏林杏东路 43 号

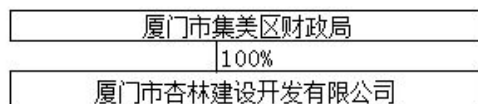
四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：厦门市集美区财政局

报告期末实际控制人名称：厦门市集美区财政局

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

有控股股东或实际控制人 无控股股东或实际控制人



（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

名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦
签字会计师姓名	韩磊、邱初自

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	124170.SH、1380062.IB
债券简称	PR 厦杏林, 13 厦门杏林债
名称	平安银行股份有限公司厦门分行
办公地址	厦门市思明区湖滨北路 159 号水岸筓筓一、三楼
联系人	王雄风
联系电话	0592-5356906

（三）资信评级机构

债券代码	124170.SH、1380062.IB
债券简称	PR 厦杏林, 13 厦门杏林债
名称	鹏元资信评估有限公司
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

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
124170.SH	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2019年2月2日	原事务所人员变动，没时间承接	无
1380062.IB	会计师事务所	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	2019年2月1日	原事务所人员变动，没时间承接	无

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	124170.SH、1380062.IB
2、债券简称	PR 厦杏林，13 厦门杏林债
3、债券名称	2013 年厦门市杏林建设开发有限公司企业债券
4、发行日	2013 年 2 月 22 日
5、是否设置回售条款	否
6、最近回售日	-
7、到期日	2020 年 2 月 22 日
8、债券余额	1.00
9、截至报告期末的利率(%)	6.60
10、还本付息方式	每年付息 1 次。本期债券设置提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年末至 7 年末，每年分别按照发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另付利息
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所、银行间市场
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	正常兑付
14、调整票面利率选择权的触发及执行情况	无
15、投资者回售选择权的触发及执行情况	无
16、发行人赎回选择权的触发及执行情况	无
17、可交换债权中的交换选	无

择权的触发及执行情况	
18、其他特殊条款的触发及执行情况	2018年按照募集说明书约定兑付本金的20%，即偿还本金1亿元

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：124170.SH、1380062.IB

债券简称	PR 厦杏林, 13 厦门杏林债
募集资金专项账户运作情况	根据约定对募集资金账户内的使用情况进行全面监管，不仅保证了募集资金的安全，而且保证了按照承诺的资金投向严格使用该笔募集资金，做到了专款专用。
募集资金总额	5
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	全部用于西亭安置房 A1-1、A1-2 项目，其中将 2.9 亿元用于西亭安置房 A1-1 地块一期工程项目，2.1 亿元用于西亭安置房 A1-2 地块一期工程项目。公司对本期债券募集资金实行集中管理和统一调配，并指定专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况建立详细的台账管理并及时做好相关会计记录。同时，公司不定期对募集资金的使用情况进行检查核实，确保资金投向国家发展改革委批准的本期债券募集资金用途
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	124170.SH, 1380062.IB
债券简称	PR 厦杏林, 13 厦门杏林债
评级机构	鹏元资信评估有限公司
评级报告出具时间	2018年6月25日
评级结果披露地点	www.sse.com.cn 和 www.chinabond.com.cn
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，违约风险很小。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	-

（二） 主体评级差异

适用 不适用

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

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：124170.SH, 1380062.IB

债券简称	PR 厦杏林, 13 厦门杏林债
偿债计划概述	公司良好的主业经营性收益和可支配现金流、与各级政府及各大金融机构间的良好关系, 及拥有的较多厦门地区的可售楼盘、未来有望流入大量现金
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响 (如有)	-
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：124170.SH, 1380062.IB

债券简称	PR 厦杏林, 13 厦门杏林债
账户资金的提取情况	正常提取

专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	-
与募集说明书相关承诺的一致情况	一致

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	124170.SH, 1380062.IB
债券简称	PR 厦杏林, 13 厦门杏林债
债券受托管理人名称	平安银行股份有限公司厦门分行
受托管理人履行职责情况	发行人聘请了平安银行股份有限公司厦门分行为账户监管银行和债权代理人，债权代理人负责监管发行人的募集和偿债资金，较好地履行了债权代理人和账户监管人的职责，为保护本期债券投资者的利益发挥了积极作用。
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）	-
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	否

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

公司主要从事基础设施建设、物业经营和房地产开发。公司根据区域经济发展需要先后建成杏滨生活区基础设施工程、集美区文体中心、集美区社会福利中心工程等重大基础设施项目；作为业主经营兴阁里商铺群、华大学生街等集美区核心地段的物业，开发了宁宝世家等一批本地区的知名地产项目。公司自成立以来先后从事过台商投资区开发、进出口贸易等，随着厦门特区发展和集美区建设需要，公司主业逐步过渡到以基础设施建设、物业经营和房地产开发为主的结构。

房地产与宏观经济的发展具有一定的相关性，同时，房地产受产业政策影响较大；此外，房地产为资金密集型行业，未来宏观调控可能对整个房地产市场的转型起到重要作用。国内房地产行业整体处于上升周期、厦门特殊区位优势带来了房地产市场的快速发展，以及集美城市建设的全面展开，是推动公司房地产开发业务快速发展的三大外部机会。近些

年来，公司规模化的、综合开发经验和能力显著提升；同时作为一家区属国企，公司在本地房地产行业中取得了极为不俗的成绩，连续多年公司商品房销售面积进入了厦门年度排行榜前十名

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 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 (%)
房地产销售	20.51	11.25	45.15	93.61	21.59	13.8	36.09	94.58
物业服务等	0.36	0.32	11.11	1.64	0.39	0.29	26.21	1.72
拆迁业务	0.11	-	-	0.5	0.05	-	-	0.22
租赁	0.82	0.2	75.79	3.74	0.71	0.27	62.03	3.11
其他	0.11	-	-	0.5	0.08	-	-	0.37
合计	21.91	11.77	46.28	-	22.83	14.37	37.06	-

2. 各主要产品、服务收入成本情况

适用 不适用

不适用的理由：无此统计数据

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。

物业服务毛利率下降，主要由于本期成本增加所致

（三）主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 8,647.21 万元，占年度销售总额 3.95%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过年度销售总额 30%的

适用 不适用

向前五名供应商采购额 17,603.10 万元，占年度采购总额 19.45%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。向

向前五名客户采购额超过年度采购总额 30%的

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

- 1、探索尝试资本运营投资模式，加大投资力度，为公司增加利润增长点。
- 2、与区职教中心合作，结合集美职教中心的职业教育资源和我司场地和资本优势，依托集美区良好的人文教育优势，开拓建设集美区职业培训产业基地

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

（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

1. 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

与本公司经营有关的往来款划分为经营性，否则为非经营性

2. 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

3. 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：0，占合并口径净资产的比例（%）：0，是否超过合并口径净资产的 10%：是 否

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

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

（1）会计政策变更

①财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本公司根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响

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

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	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	1,067,630.6	1,086,196.	-1.71	

序号	项目	本期末	上年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
		2	13		
2	总负债	607,690.31	656,297.67	-7.41	
3	净资产	459,940.31	429,898.45	6.99	
4	归属母公司股东的净资产	459,924.28	429,857.13	6.99	
5	资产负债率 (%)	56.92	60.42	-5.79	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	56.99	60.93	-6.47	
7	流动比率	2.97	2.08	42.79	主要系流动负债大幅减少所致
8	速动比率	0.42	0.25	68.00	主要系流动负债大幅减少所致
9	期末现金及现金等价物余额	91,271.62	99,744.61	-8.49	
-					
-					

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	219,100.69	228,301.25	-4.03	
2	营业成本	117,702.09	143,674.56	-18.08	
3	利润总额	47,419.39	36,827.74	28.76	
4	净利润	35,381.68	27,531.23	28.51	
5	扣除非经常性损益后净利润	36,672.64	30,257.36	21.20	
6	归属母公司股东的净利润	35,383.65	27,532.83	28.51	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	54,266.19	44,012.47	23.30	
8	经营活动产生的现金流净额	-27,079.81	60,154.12	-145.02	主要系 2018 年公司房地产销售回笼款减少所致
9	投资活动产生的现金流净额	-1,929.26	-12,289.06	84.30	主要系 2018 年对外投资支付的款项减少所致
10	筹资活动产生的现金流净额	20,536.09	-13,713.52	249.75	主要系 2018 年借款收到的现金增加所致
11	应收账款周转率	924.00	1,666.00	-44.54	主要系 2018 年应收帐款增加所致
12	存货周转率	0.15	0.17	-11.76	
13	EBITDA 全部债务比	0.16	0.15	8.05	
14	利息保障倍数	9.04	6.84	32.14	主要由于本期利润总额增加所致
15	现金利息保障倍数	-1.53	12.09	-112.69	主要由于本期经营活动产生的现金流净额减少所致

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
					致
16	EBITDA 利息倍数	3.59	2.1	70.95	主要由于本期利润总额增加所致
17	贷款偿还率 (%)	100	100	0	
18	利息偿付率 (%)	100	100	0	
-					
-					

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

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: 亿元 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	9.13	9.97	-8.43	-
预付账款	2.13	0.06	3,450	预付账款增加主要为支付一笔拍卖款 1.62 亿元
其他应收款	1.16	1.09	6.21	-
存货	79.7	82.42	3.3	-
其他流动资产	0.85	0.36	136.11	主要由于待抵扣进项税额增加
投资性房地产	12.19	12.43	-1.90	-

2. 主要资产变动的的原因

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	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)

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）
存货	32.48	-	-	抵押贷款
投资性房地产	7.92	-	-	抵押贷款
固定资产	0.06	-	-	抵押贷款
无形资产	0.13	-	-	抵押贷款
合计	40.59	-	-	-

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

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：亿元 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
预收款项	11.15	26.25	-57.54%	预收帐款减少主要为预收购房款结转收入
应付票据及应付账款	2.98	2.38	25.56%	-
应交税费	5.96	3.52	69.39%	应交税费增加主要为计提项目土地增值税
其他应付款	1.25	0.93	34.27%	其他应付款增加主要为往来款增加
一年内到期的非流动负债	6.88	11.66	-41.05%	一年内到期的非流动负债减少主要由于一年内到期的长期借款减少
长期借款	25.21	15.14	66.54%	长期借款增加主要由于保证借款增加
应付债券	2.11	3.17	-33.38%	应付债券减少主要由于企业债还本 1 亿元

2. 主要负债变动的原因

见上表

3. 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

报告期末借款总额 34.20 亿元，上年末借款总额 29.97 亿元，借款总额总比变动 14.11%。报告期末借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还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：

主要通过金融机构融资，规模待定

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
农行	7	6.936	0.064
工行	1.5	0.58	0.92
厦门银行	7.05	7.05	0
光大银行	4	4	0
民生银行	6	3.8	2.2
建行	8.2	8.2	0
农商行	3.5	3.5	0
厦门国际银行	0.96	0	0.96
交行	2.75	0	2.75
合计	40.96	34.066	6.894

上年末银行授信总额度：40.75 亿元，本报告期末银行授信总额度 40.96 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：0.21 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：

无

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：4.74 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.17 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

上年末对外担保的余额：0 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：-7.125 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：0 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、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

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、发行人为创新创业公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

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

无

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；

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)

(本页无正文，为《厦门市杏林建设开发有限公司公司债券 2018 年年度报告》盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：厦门市杏林建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	912,716,239.61	997,446,101.33
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		
应收票据及应收账款	2,856,715.25	1,884,160.46
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	212,512,688.26	5,576,328.47
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	115,601,751.31	108,846,179.52
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,970,273,328.37	8,242,466,101.96
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	84,939,725.50	36,033,619.99
流动资产合计	9,298,900,448.30	9,392,252,491.73
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	20,680,127.00	7,080,127.00
其他债权投资		
持有至到期投资	6,500.00	6,500.00
长期应收款		
长期股权投资	780,000.00	413,680.42

其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,219,050,900.00	1,242,643,300.00
固定资产	118,354,174.35	123,195,469.21
在建工程	463,560.00	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	13,548,449.94	14,356,252.92
开发支出		
商誉		77,247,063.28
长期待摊费用	3,489,119.44	4,053,929.28
递延所得税资产	1,032,875.18	712,471.74
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,377,405,705.91	1,469,708,793.85
资产总计	10,676,306,154.21	10,861,961,285.58
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
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		
应付票据及应付账款	298,265,619.75	237,544,789.55
预收款项	1,114,547,666.97	2,624,984,088.46
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,496,931.87	6,033,264.28
应交税费	595,624,918.88	351,633,800.69
其他应付款	124,787,507.26	92,937,651.85
其中：应付利息		
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	687,500,000.00	1,166,192,140.00
其他流动负债	308,212,027.27	40,235,996.65
流动负债合计	3,132,434,672.00	4,519,561,731.48

非流动负债：		
长期借款	2,521,429,458.26	1,514,014,729.13
应付债券	211,280,000.00	317,160,000.00
其中：优先股		
永续债		
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	211,758,929.32	212,240,287.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,944,468,387.58	2,043,415,016.16
负债合计	6,076,903,059.58	6,562,976,747.64
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,467,381,758.69	2,467,381,758.69
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	126,221,479.47	90,645,235.54
一般风险准备		
未分配利润	1,005,639,556.82	740,544,341.75
归属于母公司所有者权益合计	4,599,242,794.98	4,298,571,335.98
少数股东权益	160,299.65	413,201.96
所有者权益（或股东权益）合计	4,599,403,094.63	4,298,984,537.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,676,306,154.21	10,861,961,285.58

法定代表人：王智 主管会计工作负责人：郑惠珍 会计机构负责人：钟细程

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：厦门市杏林建设开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：		
货币资金	787,600,843.60	888,233,658.96
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		
应收票据及应收账款	228,301.16	233,106.18
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	8,325,679.64	5,443,400.14
其他应收款	310,235,415.01	97,738,731.76
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,890,674,083.52	8,240,454,117.88
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	80,469,557.39	31,694,543.58
流动资产合计	9,077,533,880.32	9,263,797,558.50
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	7,080,127.00	7,080,127.00
其他债权投资		
持有至到期投资	6,500.00	6,500.00
长期应收款		
长期股权投资	210,149,086.35	189,143,373.57
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,219,050,900.00	1,242,643,300.00
固定资产	110,111,741.45	115,834,008.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	608,759.14	979,432.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,121,084.40	3,497,119.34
递延所得税资产	931,614.57	524,335.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,550,059,812.91	1,559,708,195.75
资产总计	10,627,593,693.23	10,823,505,754.25
流动负债：		
短期借款		
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		

应付票据及应付账款	301,392,067.50	242,406,487.54
预收款项	1,114,371,331.70	2,624,966,419.46
合同负债		
应付职工薪酬	3,104,176.84	5,852,217.39
应交税费	593,362,970.74	349,854,118.22
其他应付款	95,869,597.63	72,867,664.14
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	686,500,000.00	1,166,192,140.00
其他流动负债	308,212,027.27	40,235,996.65
流动负债合计	3,102,812,171.68	4,502,375,043.40
非流动负债：		
长期借款	2,150,429,458.26	1,325,514,729.13
应付债券	211,280,000.00	317,160,000.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	371,000,000.00	188,500,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	211,758,929.32	212,240,287.03
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,944,468,387.58	2,043,415,016.16
负债合计	6,047,280,559.26	6,545,790,059.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,467,381,758.69	2,467,381,758.69
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	120,511,205.88	84,934,961.95
未分配利润	992,420,169.40	725,398,974.05
所有者权益（或股东权益）合计	4,580,313,133.97	4,277,715,694.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,627,593,693.23	10,823,505,754.25

法定代表人：王智 主管会计工作负责人：郑惠珍 会计机构负责人：钟细程

合并利润表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业总收入	2,191,006,874.71	2,283,012,520.30
其中：营业收入	2,191,006,874.71	2,283,012,520.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,700,033,347.84	1,885,312,731.65
其中：营业成本	1,177,020,864.99	1,436,745,623.44
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	380,257,793.54	321,024,900.80
销售费用	817,673.60	6,729,803.55
管理费用	87,892,744.67	68,239,900.82
研发费用		
财务费用	52,729,326.00	52,002,907.41
其中：利息费用	58,981,323.80	63,048,687.71
利息收入	6,503,348.53	11,483,796.87
资产减值损失	1,314,945.04	569,595.63
信用减值损失		
加：其他收益	7,768,426.31	7,292,305.98
投资收益（损失以“-”号填列）	433,221.29	-366,319.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	366,319.58	-366,319.58
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）	-23,844,603.00	-38,856,704.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27,299.85	-16,852.06
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	475,303,271.62	365,752,218.99

加：营业外收入	2,309,306.42	3,623,366.89
减：营业外支出	3,418,655.28	1,098,226.32
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	474,193,922.76	368,277,359.56
减：所得税费用	120,377,164.11	92,965,080.06
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	353,816,758.65	275,312,279.50
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	353,816,758.65	275,312,279.50
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.少数股东损益	-19,700.35	-16,040.14
2.归属于母公司股东的净利润	353,836,459.00	275,328,319.64
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（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		
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		
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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	353,816,758.65	275,312,279.50
归属于母公司所有者的综合收益总额	353,836,459.00	275,328,319.64
归属于少数股东的综合收益总额	-19,700.35	-16,040.14
八、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：王智 主管会计工作负责人：郑惠珍 会计机构负责人：钟细程

母公司利润表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017年度
一、营业收入	2,142,436,975.97	2,237,974,522.92
减：营业成本	1,144,315,326.29	1,407,452,910.47
税金及附加	379,443,214.56	320,250,454.13
销售费用	817,673.60	6,729,803.55
管理费用	68,593,763.57	57,279,664.13
研发费用		
财务费用	53,731,242.68	52,680,632.33
其中：利息费用	58,981,323.80	63,048,687.71
利息收入	5,368,279.23	10,655,662.47
资产减值损失	1,629,116.62	-228,062.94
信用减值损失		
加：其他收益	7,207,121.16	4,965,036.33
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-23,844,603.00	-38,856,704.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-27,299.85	-13,806.26
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	477,241,856.96	359,903,647.32
加：营业外收入	878,384.03	3,551,524.93
减：营业外支出	3,418,655.28	1,093,599.13

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	474,701,585.71	362,361,573.12
减：所得税费用	118,939,146.43	90,867,244.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	355,762,439.28	271,494,328.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	355,762,439.28	271,494,328.49
（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		
（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		
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		
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	355,762,439.28	271,494,328.49
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：王智 主管会计工作负责人：郑惠珍 会计机构负责人：钟细程

合并现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	718,422,582.85	1,582,933,783.32
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	328,483,606.33	113,910,155.45
经营活动现金流入小计	1,046,906,189.18	1,696,843,938.77
购买商品、接受劳务支付的现金	900,835,027.51	714,219,263.82
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		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	91,280,948.39	76,503,619.02
支付的各项税费	291,541,924.98	221,510,539.91
支付其他与经营活动有关的现金	34,046,417.52	83,069,345.88
经营活动现金流出小计	1,317,704,318.40	1,095,302,768.63
经营活动产生的现金流量净额	-270,798,129.22	601,541,170.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	66,901.71	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	340.00	400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	67,241.71	400.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,754,140.10	23,225,950.01
投资支付的现金	15,605,712.78	99,665,032.17
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	19,359,852.88	122,890,982.18
投资活动产生的现金流量净额	-19,292,611.17	-122,890,582.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	180,000.00	347,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	180,000.00	
取得借款收到的现金	1,992,000,000.00	1,115,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,992,180,000.00	1,462,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,563,277,410.87	1,364,585,270.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	223,541,710.46	234,549,951.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,786,819,121.33	1,599,135,222.21
筹资活动产生的现金流量净额	205,360,878.67	-137,135,222.21
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	-84,729,861.72	341,515,365.75
加：期初现金及现金等价物余额	997,446,101.33	655,930,735.58
六、期末现金及现金等价物余额	912,716,239.61	997,446,101.33

法定代表人：王智 主管会计工作负责人：郑惠珍 会计机构负责人：钟细程

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度	2017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	664,116,031.41	1,536,573,659.23
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	307,071,748.53	108,481,973.03

经营活动现金流入小计	971,187,779.94	1,645,055,632.26
购买商品、接受劳务支付的现金	685,170,950.66	697,779,920.84
支付给职工以及为职工支付的现金	55,593,605.58	45,188,914.62
支付的各项税费	287,083,421.29	217,900,424.02
支付其他与经营活动有关的现金	225,754,970.56	80,179,901.49
经营活动现金流出小计	1,253,602,948.09	1,041,049,160.97
经营活动产生的现金流量净额	-282,415,168.15	604,006,471.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	340.00	400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	340.00	400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	768,541.59	22,215,036.48
投资支付的现金	21,005,712.78	157,885,032.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	21,774,254.37	180,100,068.65
投资活动产生的现金流量净额	-21,773,914.37	-180,099,668.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		347,000,000.00
取得借款收到的现金	1,612,000,000.00	1,115,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	380,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,992,000,000.00	1,462,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,449,277,410.87	1,364,585,270.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	224,166,321.97	235,290,727.88
支付其他与筹资活动有关的现金	115,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,788,443,732.84	1,599,875,998.75
筹资活动产生的现金流量净额	203,556,267.16	-137,875,998.75
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	-100,632,815.36	286,030,803.89
加：期初现金及现金等价物余额	888,233,658.96	602,202,855.07

六、期末现金及现金等价物余额	787,600,843.60	888,233,658.96
----------------	----------------	----------------

法定代表人：王智 主管会计工作负责人：郑惠珍 会计机构负责人：钟细程

担保人财务报表

适用 不适用

