

证券代码：000753

证券简称：漳州发展

公告编号：2017-017

福建漳州发展股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

公司所有董事出席了审议本次年报的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 991,481,071 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	漳州发展	股票代码	000753
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	韩金鹏	苏选娣	
办公地址	福建省漳州市胜利东路漳州发展广场 21 楼	福建省漳州市胜利东路漳州发展广场 21 楼	
传真	(0596) 2671876	(0596) 2671876	
电话	(0596) 2671753	(0596) 2671753	
电子信箱	zzdc753@sina.cn	zzdc753@sina.cn	

2、报告期主要业务

2016 年，公司坚持围绕“水务做大、汽贸做强、地产做精、投资做深、管理做严”的发展思路，稳步推进旗下水务、

汽贸、房地产三大板块业务；同时通过整合汽贸及地产业务，优化资源配置，提升整体盈利水平。

水务业务板块方面，公司已形成包括制水、售水、污水处理和水务工程一体化的产业链条，实现规模化经营。自来水制售业务由水务集团及其下属公司经营，区域涵盖漳州市芗城区、龙文区、金峰开发区、平和工业园区、漳浦县及周边地区供水；污水处理业务由漳州东墩污水处理有限公司承接漳州市区的生活污水处理，漳浦水务经营漳浦县的污水处理，平和水务经营平和县中北部污水处理，南靖县靖城南区污水处理厂在建；水务工程业务由子公司漳发建设经营，主要为漳州地区的市政基础设施管网建设和房地产配套水务工程。公司在漳州市的自来水供应、污水处理以及水务工程施工方面具有绝对优势，水务集团的自来水供应量占漳州市区供水总量的 90%以上，漳发建设则承接大部分漳州市区市政基础设施管网工程。

汽贸板块方面，报告期内完成汽车集团组织架构和管理模式的构建，旗下已有品牌授权包括长安福特、一汽丰田、东风本田、雪佛兰、DS、观致、东南汽车、东风悦达起亚、比亚迪、广菲克、传祺、奇瑞等，主要集中于福建省福州、厦门、漳州、泉州、三明和南平，汽车总销量排在全省的前列。公司汽贸业务主要采用申请品牌—获得授权—建设品牌传统 4S 店的销售模式，目前也在积极探索新的包括电销、城市展厅、汽车城、维修连锁等经营模式，打造汽车综合服务运营商。

地产板块方面，目前旗下有六家地产公司，位于漳州市区的欣宝地产（上江名都项目）、漳发地产（漳发名都项目），位于诏安县的诏发置业（尚水名都项目）；位于南靖县的晟发地产（晟发名都项目）、晟达置业（晟水名都项目）；位于漳浦县的花都置业。除上江名都项目已竣工验收外，其余项目均处于建设期或前期开发准备中。报告期内，公司地产板块成立以欣宝地产为平台的地产集团，实行集团化管理，并创建自营团队，多渠道打造“漳发地产”强势品牌。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

项目	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	3,143,702,432.58	3,122,574,038.62	0.68%	3,388,368,719.32
归属于上市公司股东的净利润（元）	203,970,879.24	-83,996,133.94	---	70,453,484.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-171,226,530.83	-97,714,897.14	---	12,684,671.83
经营活动产生的现金流量净额（元）	162,801,215.22	21,655,734.81	651.77%	-460,293,596.35
基本每股收益（元/股）	0.231	-0.095	----	0.095
稀释每股收益（元/股）	0.231	-0.095	----	0.095
加权平均净资产收益率	14.39%	-5.98%	20.37%	8.31%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	5,410,109,523.09	3,822,152,388.15	41.55%	4,015,882,590.75

归属于上市公司股东的净资产 (元)	2,108,827,885.91	1,315,402,120.26	60.32%	1,462,168,494.57
----------------------	------------------	------------------	--------	------------------

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	789,664,178.82	646,874,417.46	726,216,150.44	980,947,685.86
归属于上市公司股东的净利润	7,767,969.60	-3,225,510.33	11,651,190.36	187,777,229.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,571,766.51	-6,656,113.05	9,588,239.03	-179,730,423.32
经营活动产生的现金流量净额	-5,493,681.22	-44,266,604.63	-8,732,500.31	221,294,001.38

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

 是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	70,645	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	83,452	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建漳龙集团有限公司	国有法人	21.16%	187,113,636	64,791,250			
漳州公路交通实业有限公司	国有法人	10.03%	88,676,954				
王晓文	境内自然人	1.18%	10,467,693				
漳州市国有资产投资经营有限公司	国有法人	0.94%	8,310,000				
中国建设银行股份有限公司—华宝兴业事件驱动混合型证券投资基金	其他	0.79%	7,001,158				
姜国栋	境内自然人	0.77%	6,788,971				
北京冠海房地产有限公司	境内非国有法人	0.56%	4,968,000				
徐开东	境内自然人	0.39%	3,464,900				
领航投资澳洲有限公司—领航新兴市场股指基金（交易所）	境外法人	0.37%	3,250,833				
林美凤	境内自然人	0.36%	3,146,920				

上述股东关联关系或一致行动的说明	漳州公路交通实业有限公司是福建漳龙集团有限公司的下属企业，双方存在关联关系，漳州市国有资产投资经营有限公司与福建漳龙集团有限公司属同一国资主体控制的企业，除此之外，公司未知以上其他前十名股东是否存在关联关系以及是否属《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无

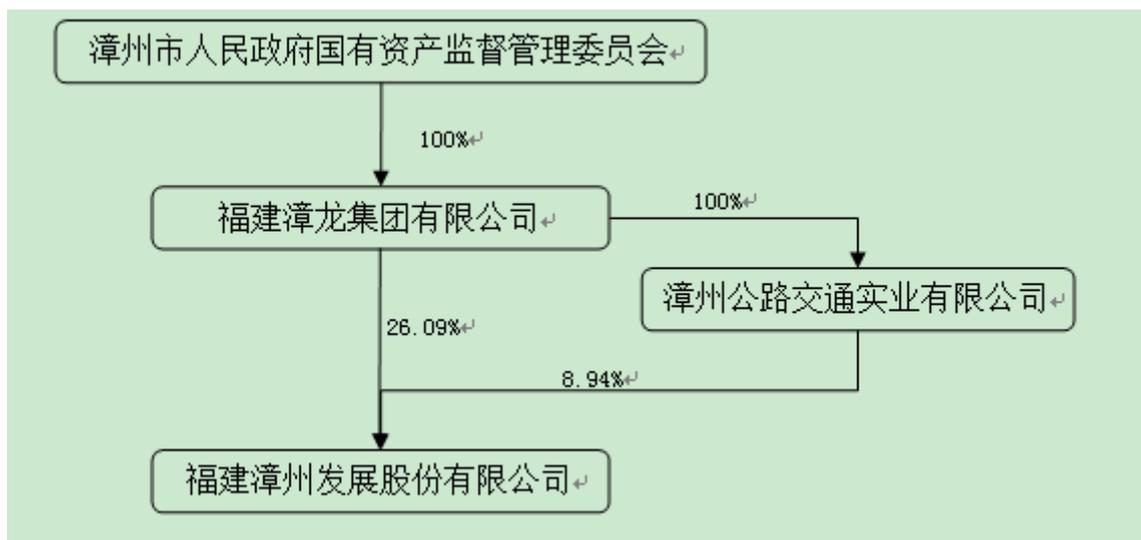
注：公司 2015 年度非公开发行募集资金于 2016 年 12 月 22 日到账，新增 107,334,526 股新股于 2017 年 01 月 06 日上市，其中控股股东漳龙集团认购 71,556,351 股，北京碧水源科技股份有限公司认购 35,778,175 股，新增股份限售期为 36 个月，将于 2020 年 01 月 06 日解除限售；上述报告期末股东名册的未含本次非公开发行新增股份。

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（3）以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，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

是

（1）公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
福建漳州发展股份有限公司 2014 年公司债券	14 漳发债	112233	2019 年 12 月 05 日	35,000	7.20%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2016 年 12 月 05 日支付“14 漳发债”自 2015 年 12 月 5 日至 2016 年 12 月 4 日期间的利息，共计 2520 万元。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2016 年 6 月，东方金诚国际信用评估有限公司对公司“14 漳发债”出具了 2016 年度跟踪评级报告：维持本公司主体信用等级为 AA-，评级展望为稳定；维持“14 漳发债”的信用等级为 AA+。

根据东方金诚国际信用评估有限公司对跟踪评级的有关要求，在公司公告 2016 年年度报告后 2 个月内对公司 2016 年公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本期债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。相关跟踪评级报告将披露于巨潮资讯网。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	44,440.73	7,465.81	495.26%
投资活动产生的现金流量净额	-17,681.96	-14,297.20	----
筹资活动产生的现金流量净额	88,425.79	-37,530.49	----
期末现金及现金等价物余额	137,487.66	50,437.67	172.59%
流动比率	1.72	1.60	11.74%
资产负债率	58.08%	61.56%	-3.48%
速动比率	76.46%	62.42%	14.04%
EBITDA 全部债务比	14.14%	3.17%	10.97%
利息保障倍数	3.26	0.20	1530.00%
现金利息保障倍数	2.95	1.39	112.23%
EBITDA 利息保障倍数	4.02	0.79	408.86%
贷款偿还率	100%	100%	0.00
利息偿付率	100%	100%	0.00

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因：

(1) 息税折旧摊销前利润同比增加的主要原因：本年度扭亏为盈，利润较上年大幅增加。

(2) 筹资活动产生的现金流量净额同比增加的主要原因：本年度公司发行短期融资券及年末完成非公开发行股票。

(3) 期末现金及现金等价物余额同比增加的主要原因：公司发行短期融资券及非公开发行股票收到募集资金；公司转让子公司股权并收回前期垫付资金；母公司收回贸易货款。

(4) 利息保障倍数同比增加的主要原因：公司房地产业务资金回笼及应收账款收回，经营活动现金流入增多。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2016 年，公司坚持以稳健发展为中心，积极推进各板块项目建设，增加利润增长点。加快汽贸及地产板块集团化经营建设，优化资源配置，防范经营风险。报告期内，公司完成 2015 年度非公开发行股票工作，进一步扩增公司资产和股本规

模，提高公司防御风险的能力，有利于公司的长期持续发展。

报告期内，水务集团在保障生产安全，稳定供水的基础上，结合市区道路建设拓展供水管网，对老旧管网进行改造，并完成漳浦县城区供水价格调整工作。项目建设方面，市区二水厂新建水泵站已开工建设，厂区征地结束；金峰水厂扩建项目完成设计比选准备工作；东墩污水处理厂（一期）已于 2016 年 5 月试运营，尚需环保验收；平和第二污水厂正式投入运营，漳浦自来水和污水厂扩建项目也已完工投产。2016 年水务业务实现营业收入 16,578.58 万元，同比增长 13.42%；净利润 1,214.43 万元，同比下降 46.42%，主要因为漳州东区污水处理厂 5 月份关停，后续相关补偿事宜尚待协调，而东墩污水处理厂 2016 年度尚处于设备调试期，实际确认污水处理量较少。报告期水务业务实现供水总量 8,988.77 万立方米，售水总量 6,033.93 万立方米，污水处理量 4,274.75 万立方米，同比稳步提升。漳浦水务下属垃圾分公司因漳浦县生活垃圾焚烧发电厂启用已停止运营，报告期公司未有垃圾处理费相关收入，垃圾处理特许经营权提前终止后续相关补偿事宜尚待协调。

2016 年，汽车市场进入微增长时代且竞争日益激烈。公司汽贸板块通过发挥集团化优势，针对不同品牌采取差异化的管理措施，重点培育福特、雪佛兰等几家大店，对新进比亚迪、广菲克、传祺等品牌实行“低成本投入、快速实现盈利”的发展模式，注重各 4S 店良性成长；同时，加快大晟汽车城项目开发，积极发展租赁、二手车业务、电子商务、挂牌、华胜维修连锁等综合业务，提升增值服务。在费用控制方面，以库存找订单，加快库存周转，降低财务成本；采取精品集中采购等措施，严格控制包括财务费用、人工费用、市场费用等可变费用。报告期内，汽贸板块共销售新车超 1.9 万台，实现营业收入 25.81 亿元，同比增长 15.79%，但因整体毛利下降、个别品牌亏损及新建店投入的增加，导致亏损 4,841.88 万元。

2016 年公司地产板块核心工作就是组建地产集团，发挥集团的优势做好去库存工作，并在漳州及周边区域市场打造漳发地产强势品牌。2016 年 3 月，公司全资子公司晟发地产以 13,967.96 万元收购晟达置业 100% 股权，该项目位于南靖县城区北区，拥有该区域最优的、得天独厚的江景稀缺资源，配套设施完备，居住条件良好。11 月，公司转让子公司信禾地产 57% 股权，转让后，不再并入合并报表范围。2016 年在房地产销售形势持续走高的环境下，地产集团根据实际情况，创建自营团队，积极调整经营策略，加大库存去化力度，取得良好成效。因大部分开发项目均处于建设期，尚未能体现收益，随着项目陆续完工结算，地产业务利润有望释放。

2016 年房地产业务共实现收入 9,051.72 万元，实现净利润-3,850.39 万元。公司房地产业务主要项目开发进展情况如下：

项目名称	开发主体	所在地	权益比例	占地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	已完工建筑面积 (m ²)	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	项目进展
上江名都	欣宝地产	漳州市区	100%	21,965.20	90,262.27	105,290.22	5.6	5.87	已竣工
晟发名都	晟发地产	漳州南靖县	100%	137,133.20	275,637.80	159,809.00	7.5	4.44	二期已完工；三期正处于建设期
福建东南花都商住项目	花都置业	漳州漳浦马口	60%	677,140.30	757,047.44	0.00	33.06	7.86	因规划调整，项目处于前期

(名称待定)									准备中
尚水名都	诏发置业	漳州诏安县	100%	75,462.10	188,655.20	0.00	6.51	3.91	一期工程主体全部封顶；二期完成施工工程招标
漳发名都	漳发地产	漳州市区	100%	13,486.17	35,064.00	0.00	2.50	0.90	前期开发准备中
晟水名都	晟达置业	漳州南靖县	100%	90,146.80	232,656.30	0.00	9.20	3.08	一期已封顶，外墙装修也基本完成
合计				1,015,333.77	1,579,323.01	265,099.22	64.37	26.06	-----

至报告期末，公司房地产业务主要项目销售情况如下：

项目名称	可供出售面积(m ²)	预售面积(m ²)	结算面积(m ²)
上江名都	96,849.70	3,851.52	94,744.17
晟发名都	151,577.87	20,379.81	110,544.30
尚水名都	56,682.23	46,315.50	0.00
晟水名都	42,830.00	18,032.00	0.00
合计	347,939.80	88,578.83	205,288.47

报告期内，公司参股 19%的漳州天同地产有限公司一期已完工，部分已交房，二期正在建设中；公司持有 43%股权的信禾地产一期已开工建设。

公司全资子公司漳发建设的管道建设业务持续增长，增值服务业绩稳步提升，在立足供水管道建设的同时，公司不断开拓其他业务，围绕城市基础设施建设新增的增值服务将日益成为公司新的利润增长点。报告期内，主要完成包括房地产项目室外、市政给水工程及诏安县污水处理厂配套污水管网扩建工程项目西区等建设。全年实现营业收入 18,920.82 万元，同比增长 36.18%；净利润 1,904.71 万元，同比增长 2.22%。

截止报告期末，公司 2016 年实现营业收入 314,370.24 万元，实现营业利润 23,860.74 万元，实现净利润（归属于母公司所有者）20,397.09 万元。2016 年度扭亏为盈主要原因系转让子公司信禾地产部分股权及剩余股权按公允价值重新计量产生的投资收益所致。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
水务业务	147,985,143.74	84,757,085.90	42.73%	13.39%	16.69%	-1.62%
汽贸业务	2,581,153,004.58	2,433,345,737.54	5.73%	15.78%	14.63%	0.95%

贸易业务	72,601,982.17	66,507,249.99	8.39%	-85.94%	-86.67%	5.01%
工程施工业务	176,912,262.59	140,398,766.84	20.64%	60.60%	87.24%	-11.29%
房地产业务	89,060,465.47	81,428,045.48	8.57%	29.44%	79.04%	-25.33%

说明:

(1) 污水处理业务毛利率下降原因: 漳州东区污水处理厂停止运行尚未清算及新建东墩污水处理厂费用摊销导致污水处理业务营业成本增加所致。

(2) 垃圾处理业务: 漳浦水务发展有限公司下属垃圾公司因垃圾焚烧厂启用停止运营, 报告期没有该业务收入。

(3) 工程施工业务毛利率下降原因: 报告期毛利率较低的房建业务结算量大幅增加所致。

(4) 房地产开发业务毛利率下降原因: 较上年同期相比, 今年房地产结算中毛利率较高的商业店面占比较小, 住房占比较大所致。

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

截止报告期末, 公司 2016 年实现营业收入 314,370.24 万元, 实现营业利润 23,860.74 万元, 实现净利润(归属于母公司所有者) 20,397.09 万元。2016 年度扭亏为盈主要原因系转让子公司信禾地产公司部分股权及剩余股权按公允价值重新计量产生的投资收益所致。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比, 会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2016 年 1 月，公司出资成立福建漳发碧水源科技有限公司，该公司注册资本为 5,000.00 万元，公司持有其 51% 股权，截至 2016 年 12 月 31 日实际已出资 1,275.00 万元，本期纳入合并报表范围。

2016 年 3 月，公司出资成立漳州漳发地产有限公司，该公司注册资本为 3,000.00 万元，公司持有其 100% 股权，截至 2016 年 12 月 31 日实际已出资 3,000.00 万元，本期纳入合并报表范围。

2016 年 3 月，子公司福建漳发汽车有限公司出资成立福州华骏凯宏汽车销售服务有限公司，该公司注册资本为 1,000.00 万元，福建漳发汽车有限公司持有其 100% 股权，截至 2016 年 12 月 31 日实际已出资 1,000.00 万元，本期纳入合并报表范围。

2016 年 3 月，公司全资子公司漳州市晟发房地产有限公司按照评估后的净资产价值 13,967.96 万元作对价收购漳州晟达置业有限公司 100% 股权。收购后漳州晟达置业有限公司纳入合并报表范围。

2016 年 12 月，子公司漳州发展水务集团有限公司出资成立南靖发展水务有限公司，该公司注册资本为 1,000.00 万元，漳州发展水务集团有限公司持有其 100% 股权，截至 2016 年 12 月 31 日实际已出资 50.00 万元，本期纳入合并报表范围。

2016 年 9 月，公司按照评估后的净资产价值 2,981.41 万元作对价转让其所持有的漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司 100% 股权（股权受让方：漳州商贸企业资产管理运营有限公司）。转让后，漳州市华骏福元汽车销售服务有限公司不再纳入合并报表范围。

2016 年 12 月，公司按照评估后的净资产价值 19,715.49 万元作对价转让其所持有的福建信禾房地产开发有限公司 45% 股权（股权受让方：漳州市九龙江集团有限公司），按照评估后的净资产价值 5,257.46 万元作对价转让其所持有的福建信禾房地产开发有限公司 12% 股权（股权受让方：漳州市通发房地产开发有限公司）。转让后，公司直接持有信禾地产 13% 的股权，通过全资子公司漳州欣宝房地产开发有限公司持有信禾地产 30% 股权，合计持有 43% 股权，不再纳入合并报表范围。

福建漳州发展股份有限公司

董事长：林奋勉

二〇一七年四月十五日