

证券代码: 000753

证券简称: 漳州发展

公告编号: 2022-018

福建漳州发展股份有限公司 2021 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。

所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

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 991481071 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

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 | 林惠娟 | 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) 2671029 | (0596) 2671029 | |
| 电子信箱 | zzdc753@sina.cn | zzdc753@sina.cn | |

2、报告期主要业务或产品简介

2021 年，公司以优化战略布局、强化有效内控、规范公司治理为总体目标，深耕现有业务，研判内外环境，适时对战略规划进行调整，新增新能源业务板块，开启转型升级新征程。

（一）新能源板块：新能源产业布局是公司“十四五”战略发展重点，也是公司践行国家“双碳”目标的重大举措。2021 年 8 月，成立福建漳发新能源投资有限公司；12 月，漳发新能源与一道新能源科技（衢州）有限公司、东山开投集团有限公司共同设立一道新能源科技（漳州）有限公司，漳发新能源持有合资公司 20% 股权，参与建设 5GW 的东山光伏组件项目；2022 年 1 月，漳发新能源收购漳州国昌茂新能源有限公司 80% 的股权，投资福欣钢 20MW 光伏并网电站；2022 年 2 月，与福建南平太阳电缆股份有限公司、长江三峡集团福建能源投资有限公司及东山开投集团有限公司共同出资设立太阳海缆（东山）有限公司，漳发新能源持有 20% 股权，在东山投建海底电缆项目，业务覆盖福建及周边海上风电场，该项目的投建将填补福建海上风电供应链上游环节的空白。目前上述项目均已开工建设。

（二）水务板块：报告期，水务集团稳步做好城市供水安全，生活用水有序供给、污水处理达标排放；持续推进 6S 管理建设，优化营商环境，着力提升供水综合服务水平；紧抓建设进度及做好项目投产运营；参与漳州地区城市供水一体化，中标芗城区、龙文区及高新区（颜厝镇）供水一体化项目（负责项目建成后 20 年的运营维护），供水一体化项目的拓展，将进一步扩大供水区域范围，为水务业务发展筑牢根基。2021 年度，水务集团建设 5 个供水项目及 2 个污水处理项目，供水项目建设包括金峰水厂扩建、市第三水厂（一期）、30 个老旧小区供水设施改造项目等，除金峰水厂扩建项目外均已基本完工，市区第三水厂（一期）已正式供水；污水处理项目建设包括东墩污水处理厂二期 B 区项目、马洲污水处理厂一期项目，东墩污水处理厂二期项目已开始商业试运行，马洲污水处理厂一期完成试通水。2021 年，水务板块供水总量 11,317.03 万吨，同比增长 7.18%；售水总量 8,338.89 万吨，同比增长 8.67%；污水处理量 9,571.03 万吨，同比增长 36.04%；实现营业收入 5.84 亿元，同比减少 12.44%，主要原因为上年确认二水源项目的工程收入，本期没有此项收入；净利润 3,767.69 万元，同比减少 4.10%，主要原因为本期工程收入减少，三水厂和东墩污水处理厂二期投入使用，折旧及无形资产摊销增加。

（三）汽贸板块：2021 年，汽车集团围绕“优化资源整合，调整品牌结构，探索创新转型”的经营方针，对业务进行调整及优化，加强管控，提高毛利；在保障经营有序开展的前提下，梳理品牌结构，完成对漳州华骏奇瑞、福州起亚退网工作及厦门观致品牌、漳州 DS 品牌置换工作，获得江铃福特漳州区域、长城哈弗厦门区域及华为赛力斯漳州区域的授权，整合厦门及漳州区域售后资源，获得宁德时代漳州区域电池售后维修授权；探索新模式、新业务，以新能源物流车为突破口进行业务升级，取得吉利远程新能源商务车福建总代理的授权等。报告期，汽贸板块实现营业收入为 15.72 亿元，同比增长 4.32%，净利润为-5,745.97 万元，主要是品牌市场下滑严重、部分品牌关停等原因导致毛利率下降。2021 年，汽车集团注销一家经营单位“泉州华骏观宏汽车贸易有限公司”，注册资本 800 万元，对经营业绩不会产生重大影响。报告期，汽车集团无线上销售的情况发生。

1.2021 年汽车集团营业收入前十名经营单位

| 经营单位 | 主营产品类别 | 店面所在地区 | 开业日期 | 店面合同面积 m ² | 经营模式 | 物业权属状态 | 店面平效 (万元/m ²) | 平均销售增长率 | 2021 年度营业收入 (万元) | 2021 年度归属于母公司净利润 (万元) | 净利润的变化情况 |
|-------------------|--------|--------|-------------|-----------------------|------|--------|---------------------------|---------|------------------|-----------------------|----------|
| 福州玖玖丰田汽车销售服务有限公司 | 丰田汽车 | 福州 | 2003 年 10 月 | 8045 | 直营 | 自有物业 | 3.08 | 9.99% | 24,738.28 | -240.12 | --- |
| 漳州市华骏汽车销售服务有限公司 | 东本汽车 | 漳州 | 2008 年 10 月 | 4796 | 直营 | 租赁物业 | 4.83 | -4.10% | 23,165.26 | -52.31 | --- |
| 福建华骏天品汽车销售服务有限公司 | 领克汽车 | 福州 | 2014 年 5 月 | 2600 | 直营 | 租赁物业 | 6.95 | 3.92% | 18,059.98 | 233.97 | 13.62% |
| 福建华骏汽车销售服务有限公司 | 福特汽车 | 福州 | 2005 年 8 月 | 9393 | 直营 | 自有物业 | 1.17 | -22.15% | 11,000.19 | 190.12 | -25.15% |
| 三明玖玖丰田汽车销售服务有限公司 | 丰田汽车 | 三明 | 2009 年 9 月 | 2434 | 直营 | 自有物业 | 3.66 | 10.69% | 8,906.21 | -79.18 | -504.44% |
| 厦门市东南汽车贸易有限公司 | 广汽传祺汽车 | 厦门 | 2002 年 1 月 | 3502 | 直营 | 租赁物业 | 2.42 | -8.27% | 8,485.36 | -142.95 | --- |
| 漳州市华骏天地汽车销售服务有限公司 | 新能源汽车 | 漳州 | 2019 年 4 月 | 2941 | 直营 | 租赁物业 | 2.57 | 127.57% | 7,571.01 | -222.58 | --- |
| 漳州华骏天捷汽车销售服务有限公司 | 比亚迪汽车 | 漳州 | 2014 年 10 月 | 2560 | 直营 | 租赁物业 | 2.66 | 18.10% | 6,807.33 | -1.88 | -120.96% |
| 福建华骏天元汽车销售服务有限公司 | 雪佛兰汽车 | 福州 | 2012 年 10 月 | 4567 | 直营 | 租赁物业 | 1.40 | -10.59% | 6,386.69 | -1,047.30 | --- |
| 漳州华骏迪尚汽车销售服务有限公司 | 长安汽车 | 漳州 | 2014 年 9 月 | 8805 | 直营 | 租赁物业 | 0.72 | 106.97% | 6,364.78 | -302.79 | --- |
| 合 计 | | | | | | | | | 121,485.09 | -1,665.02 | --- |

2. 采购、仓储及物流情况:

2021 年汽车集团前五大供应商为品牌汽车厂商, 采购金额合计 11.17 亿元, 占汽车集团全年采购总额的 67.36%, 未有向关联方采购的情况。商品存货管理采取先进先出的原则, 滞销商品按年限先计提减值折价销售处理。全年, 汽车集团仓储及物流支出合计 856.23 万元, 全部有外包物流。

(四) 地产板块: 报告期, 地产集团持续做好项目质量、进度、安全、成本等方面的管控, 做好余量地块的开发, 深研项目特性, 统筹库存去化, 积极参加漳州区域土地竞拍活动。2021 年, 地产板块实现营业收入 3.08 亿元, 同比下降 7.78%; 净利润 7,217.85 万元, 与去年基本持平。2021 年 01 月, 地产集团竞得漳州市南靖县编号靖 2020P19 号地块, 02 月成立全资项目公司漳州晟辉房地产有限公司进行开发。公司房地产项目所需资金主要以自有资金及销售回款解决。

1. 新增土地储备项目

| 宗地或项目名称 | 所在位置 | 土地规划用途 | 土地面积 (m ²) | 计容建筑面积 (m ²) | 土地取得方式 | 权益比例 | 土地总价款 (亿元) | 预计总投资额 (亿元) |
|-----------|-------|--------|------------------------|--------------------------|--------|------|------------|-------------|
| 靖 2021P19 | 漳州南靖县 | 商住用地 | 30,449.60 | 66,956.30 | 竞拍取得 | 100% | 1.40 | 4.90 |

2. 公司控股开发项目土地储备情况

| 区域 | 总占地面积 (万 m ²) | 总建筑面积 (万 m ²) | 剩余可开发建筑面积 (万 m ²) |
|--------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| 漳州市南靖县 | 25.76 | 67.26 | 40.38 |
| 漳州市诏安县 | 4.34 | 13.09 | 12.95 |
| 总计 | 30.10 | 80.35 | 53.33 |

3.主要项目开发情况

| 项目名称 | 开发主体 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 开工时间 | 开发进度 | 土地面积 (万㎡) | 规划计容 建筑面积 (万㎡) | 本期竣工面 积 (万㎡) | 累计竣工面 积 (万㎡) | 预计总投资 金额 (亿元) | 累计投资 总金额 (亿元) |
|------|------|-------|-------|------|-------|------------------|--------------|----------------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| 晟发名都 | 晟发地产 | 漳州南靖县 | 住宅、商业 | 100% | 2011年 | 一、二期已完工；三期正处于建设期 | 13.71 | 27.56 | --- | 16.33 | 7.50 | 5.93 |
| 尚水名都 | 诏发置业 | 漳州诏安县 | 住宅、商业 | 100% | 2014年 | 已竣工 | 7.55 | 18.86 | --- | 24.55 | 7.96 | 8.79 |
| 漳发名都 | 漳发地产 | 漳州市区 | 住宅 | 100% | 2017年 | 已竣工 | 1.35 | 3.51 | 4.75 | 4.75 | 2.50 | 2.70 |
| 晟水名都 | 晟达置业 | 漳州南靖县 | 住宅、商业 | 100% | 2015年 | 一期已完工、二期正处于建设期 | 9.01 | 23.27 | --- | 7.84 | 9.20 | 4.97 |
| 山水名都 | 矩正地产 | 漳州诏安县 | 住宅、商业 | 100% | 2021年 | 高层已封顶 | 4.34 | 10.85 | --- | --- | 6.87 | 5.96 |
| 兰香上邸 | 晟辉地产 | 漳州南靖县 | 住宅、商业 | 100% | 2022年 | 已开工 | 3.04 | 6.70 | --- | --- | 5.70 | 1.51 |

4.主要项目销售情况

| 项目名称 | 可售面积 (㎡) | 累计预售面积 (㎡) | 本期销售面积 (㎡) | 本期销售金 额 (万元) | 累计结算面积 (㎡) | 本期结算面积 (㎡) | 本期结算金 额 (万元) |
|------|------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 晟发名都 | 167,568.62 | 150,773.23 | 114.09 | 27.62 | 135,859.25 | 114.09 | 27.62 |
| 尚水名都 | 229,644.13 | 194,570.53 | 2,861.06 | 1,036.93 | 194,570.53 | 12,053.16 | 11,034.87 |
| 漳发名都 | 44,322.53 | 37,754.02 | 2,042.58 | 1,393.97 | 20,464.1 | 20,464.1 | 18,476.33 |
| 晟水名都 | 71,123.56 | 59,686.10 | 1,966.68 | 783.57 | 32,894.91 | 1,966.68 | 783.57 |

5.租赁情况

| 项目名称 | 所在位置 | 业 态 | 权益比例 | 可出租面积 (㎡) | 已出租面积 (㎡) | 出租率 (%) |
|--------------|----------------|--------------|------|-----------|-----------|---------|
| 厦门国贸银 领中心 | 厦门市思明区 领事馆路 | 写字楼及地下车位 | 100% | 4,708.19 | --- | --- |
| 晟发名都 | 漳州市南靖县 | 商业广场 8#1-4 层 | 100% | 10,452.66 | 4,829.60 | 46.20 |

截至 2021 年 12 月 31 日，公司下属地产公司向商品房承购人抵押贷款提供担保余额为 50,731.13 万元，占报告期末公司归属于母公司净资产的 19.51%。此外，公司参股 19%的天同地产项目，完成竣工交付，基本销售完毕；持有 43%股权的信禾地产一期部分完成交房，二期完成主体等工程的验收；持有 10%股权的花都置业项目未开工建设；持有 30%股权的兆发地产主体已基本完成，正在销售中；2022 年 01 月，地产集团与合作方联合竞拍取得 2021P15 地块，成立项目公司漳州兆赫房地产开发有限公司开发上述地块，地产集团持有合资公司 30%股权，该项目已开工建设。

(五) 工程建设板块：2021 年，漳发建设板块践行绿色建造的发展理念，在疫情、材料物价持续上涨等不利因素的影响下，稳步推进漳州市区内河水环境综合整治 PPP 项目、南靖县农村污水处理设施建设工程 PPP 项目、马洲污水处理厂建设工程等项目建设。漳州市区内河水环境综合整治 PPP 项目建成区内河治理工程、生态修复项目、控源截污等单体项目已竣工验收。2021 年 10 月，公司收购福建展恒新建设集团有限公司 55% 股权，展恒新拥有建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级两项资质，进一步提升绿色建造板块的整体实力。2021 年，漳发建设实现营业收入 5.24 亿元，同比减少 28.12%，主要为本期漳州市区内河整治等项目收入减少；实现净利润 5,729.52 万元，同比增加 2.96%，主要为本期南靖漳发碧水源实现归属于母公司净利润 747.83 万元；展沅环境实现营业收入 3.36 亿元，实现归属于母公司净利润 2,984.54 万元。

2021 年，公司实现合并营业收入 306,092.06 万元；营业利润 22,089.18 万元；归属于母公司的净利润 13,557.88 万元，较上年略有增加，扣除非经常性损益净利润 12,028.51 万元，同比增长 63.97%，主要为本期展沅环境实现归属于母公司净利润 2,984.54 万元及参股公司兆发地产投资收益 3,408.34 万元。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

| | 2021 年末 | 2020 年末 | 本年末比上年末增减 | 2019 年末 |
|------------------------|------------------|------------------|-----------|------------------|
| 总资产 | 8,111,490,732.03 | 7,096,887,426.61 | 14.30% | 5,499,428,827.34 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,600,463,982.25 | 2,462,582,278.02 | 5.60% | 2,375,815,532.04 |
| | 2021 年 | 2020 年 | 本年比上年增减 | 2019 年 |
| 营业收入 | 3,060,920,582.10 | 3,116,167,855.88 | -1.77% | 2,843,711,346.25 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 135,578,775.96 | 133,362,673.35 | 1.66% | 103,640,155.92 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 120,285,052.66 | 73,358,101.16 | 63.97% | 69,736,823.78 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -908,344,210.94 | 294,772,258.97 | -408.15% | 554,141,121.85 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.1367 | 0.1345 | 1.64% | 0.1045 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.1367 | 0.1345 | 1.64% | 0.1045 |
| 加权平均净资产收益率 | 5.29% | 5.46% | -0.17% | 4.48% |

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|-----------------|----------------|----------------|------------------|
| 营业收入 | 641,184,465.39 | 581,508,018.62 | 605,765,062.83 | 1,232,463,035.26 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 33,122,802.32 | 33,324,717.50 | 19,310,437.24 | 49,820,818.90 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 31,183,819.13 | 16,476,556.67 | 20,260,761.85 | 52,363,915.01 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -400,624,581.01 | -53,814,027.11 | -55,808,816.15 | -398,096,786.67 |

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

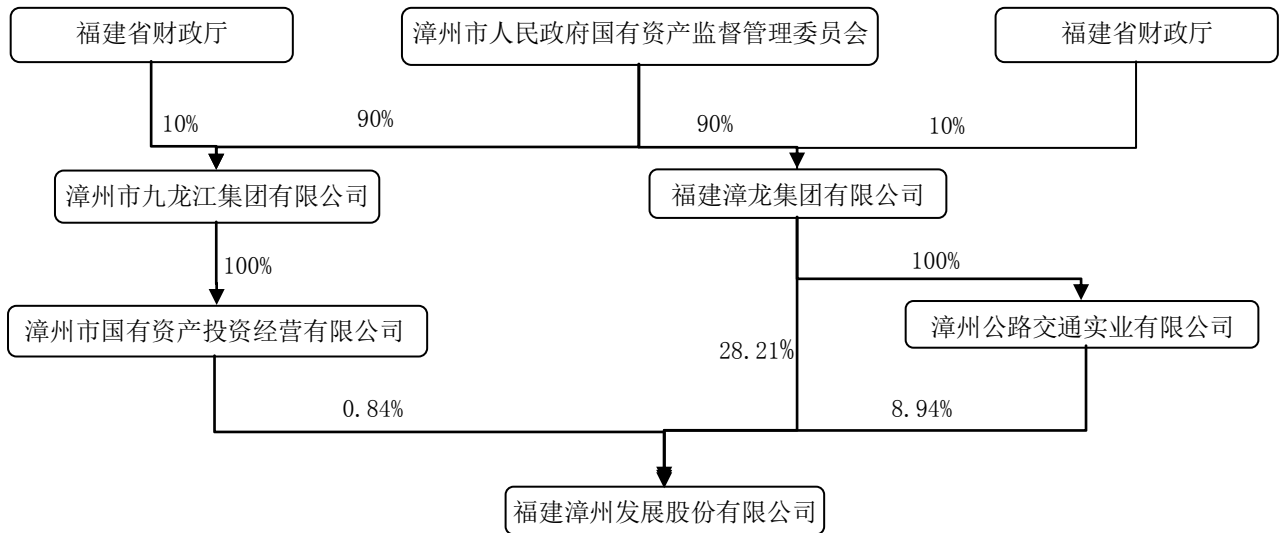
单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 68,228 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 60,004 | 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、标记或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 福建漳龙集团有限公司 | 国有法人 | 28.21% | 279,701,094 | | | | |
| 漳州公路交通实业有限公司 | 国有法人 | 8.94% | 88,676,954 | | | | |
| 北京碧水源科技股份有限公司 | 境内非国有法人 | 3.61% | 35,778,175 | | | | |
| 徐开东 | 境内自然人 | 0.96% | 9,561,585 | | | | |
| 漳州市国有资产投资经营有限公司 | 国有法人 | 0.84% | 8,310,000 | | | | |
| 曹慧利 | 境内自然人 | 0.72% | 7,126,707 | | | | |
| 刘伟琦 | 境内自然人 | 0.54% | 5,344,909 | | | | |
| 中国建设银行股份有限公司—广发中证全指汽车指数型发起式证券投资基金 | 其他 | 0.42% | 4,190,435 | | | | |
| 曹耕源 | 境内自然人 | 0.32% | 3,139,156 | | | | |
| 张亮 | 境内自然人 | 0.31% | 3,049,826 | | | | |
| 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权属企业，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于法律法规等规定的一致行动人。 | | | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | 无 | | | | | | |

(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

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

报告期内发生的重要事项，详见公司 2021 年度报告“第六节 重要事项”。

福建漳州发展股份有限公司

二〇二二年四月十六日