

证券代码：000753

证券简称：漳州发展

公告编号：2021-011

## 福建漳州发展股份有限公司 2020 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
陈爱华	独立董事	公务在身	林志扬

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 股为基数，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

**水务业务方面**，已形成包括制水、售水、污水处理一体化的产业链条，业务服务区域覆盖漳州市芗城区、龙文区、金峰开发区、漳浦县及周边地区，供应量占漳州市区供水总量的90%以上；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生活污水处理，漳浦水务运营漳浦县污水处理，平和水务运营平和县中北部的污水处理，南靖水务运营靖城南区污水处理，云霄水务运营云霄县经济开发区污水处理。报告期，水务集团严格按照防控防疫的要求，保质、保量、安全供水；同时加快项目建设速度，做好建成项目投产运营工作。此外，积极参与漳州城乡供水一体化工作，水务集团组建联合体，并已中标芗城区及龙文区的供水一体化项目（负责项目建成后20年的运营维护），该项目的拓展为公司联动发展筑牢根基。

**汽贸业务方面**，汽车集团旗下已有的品牌授权包括长安福特、一汽丰田、东风本田、雪佛兰、东南汽车、东风悦达起亚、比亚迪、广菲克、传祺、奇瑞、长安汽车、吉利领克、Jeep、北汽新能源、奇瑞新能源、江淮新能源等，主要集中于福建省福州、厦门、漳州、泉州、三明和南平，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，是全省规模较大的汽车经销商。2020年，面对新冠疫情，汽车集团积极组织疫情后的复工复产，完成泉州、福州观致关停工作，完成漳州奇瑞、漳州东南、漳州广菲克及漳州福特、漳浦福特等业务整合，以实现收益最大化，但总体业绩情况未有改善。报告期，汽车集团取得货拉拉平台漳州、福州区域的授权代理，获得吉利远程新能源物流汽车项目授权，探索开展城际物流业务模块。

**地产业务方面**，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，加快去化，做好存量地块的开发，积极参与土地竞拍活动。目前，旗下运营的项目均位于漳州区域，有芗城区的漳发地产（漳发名都项目），诏安县的诏发置业（尚水名都项目）、矩正地产（山水名都项目），南靖县的晟发地产（晟发名都项目）、晟达置业（晟水名都项目）。晟发名都、晟水名都部分已完工，尚水名都已竣工，漳发名都项目基本完成建设，山水名都已开工建设；销售方面，主要进行漳发名都存量住宅、尚水名都商业店面等销售，其中，漳发名都住宅已全部去化，尚水名都店面去化超90%。2021年01月，地产集团竞得靖2020P19地块，土地面积3.04万平方米。

**工程建设方面**，漳发建设积极采取措施减少疫情及持续雨季对工程进度的影响，在扎实做好水务及市政工程项目的基礎上，继续推进市区内河水环境综合整治、南靖农村污水设施建设工程、马洲污水厂建设工程等PPP项目建设。

## 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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	3,116,167,855.88	2,843,711,346.25	9.58%	3,161,823,889.98
归属于上市公司股东的净利润	133,362,673.35	103,640,155.92	28.68%	102,676,838.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	73,358,101.16	69,736,823.78	5.19%	68,829,662.87

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
经营活动产生的现金流量净额	294,772,258.97	554,141,121.85	-46.81%	-9,549,325.17
基本每股收益（元/股）	0.1345	0.1045	28.71%	0.1036
稀释每股收益（元/股）	0.1345	0.1045	28.71%	0.1036
加权平均净资产收益率	5.46%	4.48%	0.98%	4.65%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	7,096,887,426.61	5,499,428,827.34	29.05%	5,123,040,441.99
归属于上市公司股东的净资产	2,462,582,278.02	2,375,815,532.04	3.65%	2,270,908,341.77

## （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	485,282,593.14	711,124,440.14	660,041,377.19	1,259,719,445.41
归属于上市公司股东的净利润	32,168,014.86	28,048,510.74	18,894,910.92	54,251,236.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	30,767,437.08	-21,667,485.53	15,191,289.10	49,066,860.51
经营活动产生的现金流量净额	46,195,522.05	198,579,759.52	-15,969,072.91	65,966,050.31

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

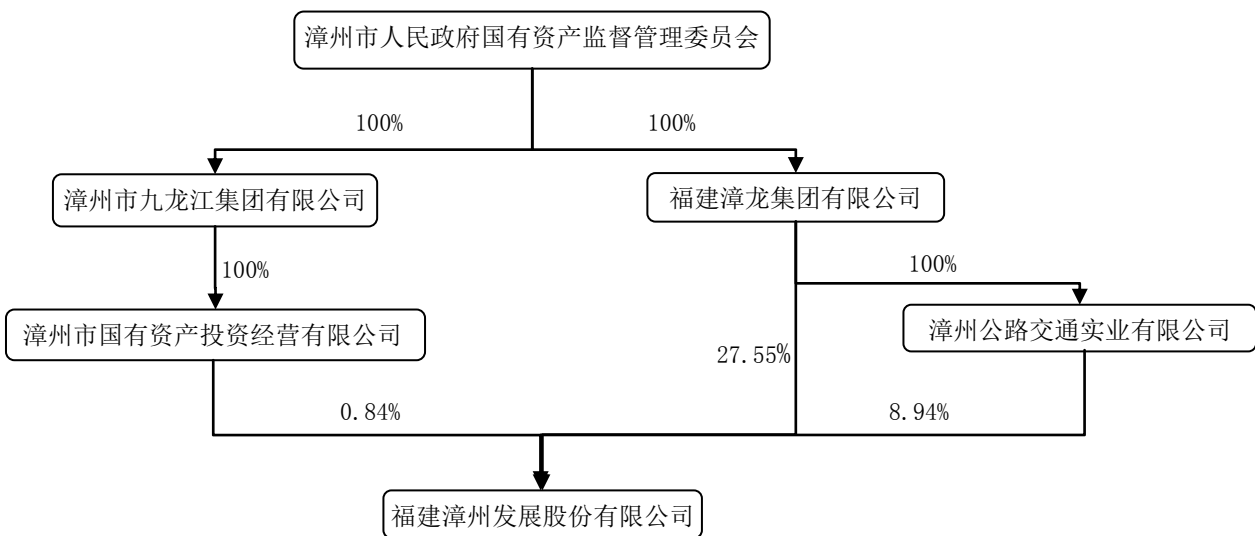
报告期末普通股股东总数	58,721	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	57,685	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
福建漳龙集团有限公司	国有法人	27.55%	273,180,885				
漳州公路交通实业有限公司	国有法人	8.94%	88,676,954				
北京碧水源科技股份有限公司	境内一般法人	3.61%	35,778,175				
徐开东	境内自然人	1.20%	11,928,285				
北京冠海房地产有限公司	境内一般法人	1.01%	9,988,800				
漳州市国有资产投资经营有限公司	国有法人	0.84%	8,310,000				
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	基金、理财产品等	0.56%	5,550,612				
曹慧利	境内自然人	0.32%	3,195,800				

张亮	境内自然人	0.31%	3,049,826		
聂鹏	境内自然人	0.29%	2,919,475		
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			

(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、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  
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2020 年，在公司党委、董事会领导下，坚决贯彻“稳主业、防风险、强规划”的战略部署，持续优化和提升企业内控管理水平，统筹推进各项重点工作，圆满完成年初既定目标。报告期，公司聚焦发展，积极谋篇布局战略规划的制定，引入第三方专业咨询机构，确立“以绿色智慧城市建设为先导，聚焦智慧水务、生态环保、低碳出行、绿色建造，成为行业领先的 城市运营服务商”的战略定位。

(一) 水务业务： 报告期内，水务集团严格落实防疫工作部署，扎实有力做好供水保障及污水处理达标排放；持续深入开展降漏损，市区及漳浦县产销产率同比均有所下降；加快推进 6S 管理建设，做好内部控制管理，不断提升运营管理能力

力及综合服务水平。全年实现营业收入 6.67 亿元，同比增长 64.88%，主要是本期确认二水源、马洲污水项目及污水处理费收入增加；净利润 3,928.90 万元，同比下降 21.77%，主要是项目建设所需资金增加导致的财务费用增加；供水总量 10,559.30 万吨，同比增长 5.01%；售水总量 7,673.85 万吨，同比增长 6.92%；污水处理量 7,035.38 万吨，同比增长 13.59%。项目建设方面，2020 年水务集团在建供水项目 7 个，包括市区二水厂扩建、金峰水厂扩建、市第三水厂、老旧小区供水设施改造工程等供水项目，污水项目 3 个，包括东墩污水处理厂二期、马洲污水处理厂（一期）工程等污水处理项目均在加快建设，并做好建成项目的运营工作，上述项目不断建设、落地运营，为水务业务的持续发展奠定坚实保障。

**（二）汽贸业务：**2020 年，受疫情影响，国内汽车市场呈下滑趋势，汽车集团经营的长安福特、广菲克、雪佛兰、奇瑞、起亚等品牌下滑幅度较大，经营规模受明显影响。汽车集团通过门店管控、及时调整经营计划、严控库存风险、开展保有客户的维护工作、降低客户流失率及品牌调整等措施，在费用管控及销售毛利率方面下苦功，经营费用有所下降，销售毛利率同比提升，但未能改变整体亏损局面。全年实现营业收入为 15.04 亿元，同比下降 7.16%；净利润-4,638.13 万元，主要为销售收入下降、收到厂家返利减少及本期观致品牌退网一次性摊销费用所致。报告期，汽车集团没有新增或注销经营单位的情况，亦无线上销售情况发生。

#### 1.2020 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 <sup>2</sup>	经营模式	物业权属状态	店面平效（万元/M <sup>2</sup> ）	平均销售增长率	2020 年度营业收入（万元）	2020 年度归属于母公司净利润（万元）	净利润的变化情况
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	5.54	-3.11%	26,588.90	-103.43	-353.30%
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	3.03	7.34%	24,367.20	-365.98	-132.47%
福建华骏天品汽车销售服务有限公司	领克、DS 汽车	福州	2014 年 5 月	2600	直营	租赁物业	5.27	133.99%	13,702.07	205.93	-6.00%
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	1.28	-31.50%	12,020.96	254.01	-10.82%
漳州华骏迪尚汽车销售服务有限公司	DS、长安汽车	漳州	2014 年 9 月	8805	直营	租赁物业	1.15	113.98%	10,092.10	-147.11	---
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	4.10	18.26%	9,976.15	19.58	---
漳州市华骏天元汽车销售服务有限公司	福特汽车	漳州	2015 年 1 月	11449	直营	自有物业	0.59	-35.53%	6,724.45	-155.73	---
福建漳州发展汽车集团有限公司母公司	东南及新能源汽车	漳州	2016 年 11 月	1040	直营	租赁物业	6.38	-1.50%	6,639.75	-498.49	---
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	1.24	-18.69%	5,659.15	-250.49	---
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	1.32	-37.83%	4,635.43	-588.72	---
合 计									120,406.16	-1,630.43	

#### 2. 采购、仓储及物流情况：

2020 年汽车集团前五大供应商为品牌汽车厂商，采购金额合计 11.66 亿元，占汽车集团全年采购总金额的 70.14%，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 787 万元，全部有外包物流。

**(三) 房地产业务：**报告期，地产集团有序推进各项目开发、建设，多措并举开展营销工作，根据市场变化及时制定应对方案，加快产品去化，报告期实现营业收入 3.34 亿元，同比下降 41.91%，净利润 7,251.78 万元，主要为本期地产项目大多处于建设期，收入确认减少。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开发有限公司进行开发。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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	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 2020P19	漳州南靖县	商住用地	30449.60	30450-66989	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 <sup>2</sup> )	总建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积(万 m <sup>2</sup> )
漳州市南靖县	25.76	66.77	39.89
漳州市诏安县	4.34	13.09	12.95
总计	30.10	79.86	52.84

#### 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 m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(万 m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(万 m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(万 m <sup>2</sup> )	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	5.23
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	---	24.54	7.96	8.79
漳发名都	漳发地产	漳州市区	住宅	100%	2017 年	单体竣工验收，各配套项目基本完善	1.35	3.51	---	---	2.50	2.20
晟水名都	晟达置业	漳州南靖县	住宅、商业	100%	2014 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%	2020 年	3#、5#、9#~18#桩基工程已完成，15#、16#三层梁板完成；边坡支护施工及土方回填。	4.34	10.85	---	---	6.87	3.24

## 4.主要项目销售情况

项目名称	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
晟发名都	167,568.62	150,021.31	192.24	56.86	135,764.19	192.24	56.86
尚水名都	186,245.79	182,378.01	9,134.48	9,997.94	173,185.91	43,961.12	30,214.15
漳发名都	43,976.41	37,454.82	4,584.02	2,420.51	0	0	0
晟水名都	68,153.31	57,719.42	1,540.48	1,070.40	57,719.42	1,540.48	1,070.40

## 5.租赁情况

项目名称	所在位置	业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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	4,708.19	100%
晟发名都	漳州市南靖县	商业广场 8#1-4 层	100%	10,452.66	5,390.84	51.57%

截至 2020 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 9,719.30 万元，占报告期末公司归属于母公司净资产的 3.95%。此外，公司参股 19%的天同地产项目，基本销售完毕；持有 43%股权的信禾地产一期已完成竣工验收，二期单体工程基本完成，正在预售中；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完成 85%，正在销售中。

**(四) 工程建设业务：**2020 年，工程建设业务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、马洲污水厂建设工程等项目建设；水利电力工程业务方面，积极参与对外招投标活动，并完成对水利电力的增资，满足资质升级需求，提升市场竞争力。2020 年实现营业收入 7.29 亿元，同比增长 80.45%，实现净利润 5,564.87 万元，同比增长 77.20%，主要为本期承建的漳州市区内河整治、南靖农村污水及马洲污水等 PPP 项目收入增加。

2020 年，公司实现营业收入 311,616.79 万元；营业利润 19,292.15 万元；归属于母公司的净利润 13,336.27 万元，较上年同比增长 28.68%，主要为本期收到参股公司天同地产投资收益。

## 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	248,831,013.92	116,909,401.30	46.98%	19.96%	20.94%	0.38%
汽贸业务	1,438,870,884.28	96,165,011.20	6.68%	-7.33%	-14.25%	-0.54%
工程施工业务	1,003,121,604.88	129,074,747.35	12.87%	132.23%	40.37%	-8.42%
房地产业务	306,834,224.43	136,611,589.43	44.52%	-45.90%	-40.08%	4.32%

#### 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

(1) 本期营业收入及营业成本构成变动情况

行业分类	营业收入	占营业收入比重	占营业收入比重 同比增减	营业成本	占营业成本比重	占营业成本比重 同比增减
水务业务	248,831,013.92	7.99%	0.69%	131,921,612.62	5.11%	0.22%
汽贸业务	1,438,870,884.28	46.17%	-8.43%	1,342,705,873.08	51.97%	-11.65%
工程施工业务	1,003,121,604.88	32.19%	17.00%	874,046,857.53	33.83%	18.81%
房地产业务	306,834,224.43	9.85%	-10.09%	170,222,635.00	6.59%	-8.39%

(2) 本期投资收益4,589.56万元,占利润总额比例的23.71%,主要为参股公司天同地产分红产生的投资收益4,750万元。

#### 6、面临退市情况

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

(1) 财政部于2017年7月5日发布了《关于修订印发〈企业会计准则第14号—收入〉的通知》(财会[2017]22号),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2018年1月1日起施行;其他境内上市企业自2020年1月1日起施行;执行企业会计准则的非上市公司,自2021年1月1日起施行。按照上述通知及上述企业会计准则的规定和要求,公司自2021年1月1日起执行新收入准则,不对比较报表追溯调整。

(2) 2020年6月19日,财政部发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10号),自2020年6月19日起施行,允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定,对于满足一定条件的,由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法,则不需要评估是否发生租赁变更,也不需要重新评估租赁分类。本公司对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。该会计政策处理规定对本公司财务报表无重大影响。

(3) 2019年12月10日,财政部发布了《企业会计准则解释第13号》(财会〔2019〕21号),自2020年1月1日起施行,不要求追溯调整。本公司自2020年1月1日起执行《企业会计准则解释第13号》,比较财务报表不做调整,执行该解释未对本



公司的财务状况、经营成果和关联方披露产生重大影响。

**(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

**(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

本期注销子公司福州玖玖丰田汽车销售服务有限公司持有100%股比的福州玖玖大发汽车销售服务有限公司，该公司注册资本398万元，注销后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：赖绍雄

二〇二一年四月十七日