

证券代码：000753

证券简称：漳州发展

公告编号：2021-028

福建漳州发展股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

所有董事均已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

公司计划不派发现金红利，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	
电话	(0596) 2671029	(0596) 2671029	
电子信箱	zzdc753@sina.cn	zzdc753@sina.cn	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,222,692,484.01	1,196,407,033.28	2.20%
归属于上市公司股东的净利润（元）	66,447,519.82	60,216,525.60	10.35%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	47,660,375.80	9,099,951.55	423.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-454,438,608.12	244,775,281.57	-285.66%
基本每股收益（元/股）	0.0670	0.0607	10.38%
稀释每股收益（元/股）	0.0670	0.0607	10.38%
加权平均净资产收益率	2.66%	2.50%	0.16%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	7,385,779,395.41	7,096,887,426.61	4.07%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,491,690,788.63	2,462,582,278.02	1.18%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	56,205	报告期末表决权恢复的 优先股股东总数（如有）	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	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	境内非国有法人	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	境内非国有法人	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			
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			
肖劲秋	境内自然人	0.29%	2,839,865			
刘伟琦	境内自然人	0.27%	2,680,380			
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《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

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、报告期内公司从事的主要业务

2021 年上半年，公司在党委、董事会领导及全体员工共同努力下，紧紧围绕稳增长、补短板、强管理等工作，持续优化和提升内控管理水平；坚持按照已制定的战略发展规划，加快战略落地，逐步推动产业转型升级，培育新的业务增长点。

（一）水务业务：报告期，水务集团稳定生产，保障城市生产、生活用水及污水处理达标排放；持续推进 6S 管理建设，提高运行管理能力，优化营商环境建设，提升供水服务水平；紧跟城市发展建设，积极参与城乡供水一体化项目，已中标芗城区、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），该项目的拓展为公司联动发展筑牢根基，进一步扩大供水区域范围。上半年实现营业收入 2.23 亿元，同比增长 22.67%，主要为供水区域的售水量增加及东墩污水处理厂二期 A 区等污水处理项目运营投产，污水处理量增加；净利润 914.27 万元，同比下降 51.23%，主要是项目建设资金增加导致财务费用增加；制水总量 5,388.57 万吨，同比增长 12.78%；售水总量 4,115.71 万吨，同比增长 26.12%；污水处理量 4,619.30 万吨，同比增长 48.17%。工程建设方面，上半年水务集团 5 个供水项目包括金峰水厂扩建、市第三水厂、老旧小区供水设施改造项目及东墩污水处理厂二期 B 区、马洲污水处理厂项目均在有序推进中。

(二) 汽贸业务：2021 年上半年，国内汽车市场整体保持平稳上行趋势，汽车集团围绕“创新转型、扭亏减亏”两大主题，加强管理，降本增效提升经营效率；进行资源整合、品牌调整，完成对漳州华骏奇瑞、福州华骏起亚的退网及厦门观致品牌的置换工作，获得江铃福特漳州区域经销商授权及长城哈弗厦门区域经销商授权，完成漳州、厦门区域新能源售后业务整合，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，销售网络初步形成，与货拉拉平台形成全省合作伙伴关系等。报告期，汽贸业务实现营业收入为 7.48 亿元，同比增长 16.89%；净利润为-1,740.65 万元，主要为本期品牌调整清库存、厂家政策调整返利延后等导致毛利率下降。报告期，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，对经营业绩不产生重大影响。上半年，汽车集团无线上销售情况发生。

1.2021 年上半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 上半年营业收入 (万元)	2021 上半年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	2.66	-21.42%	12,746.30	129.56	145.98%
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	1.49	-13.59%	11,995.77	-75.60	---
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	3.60	-16.53%	9,361.22	262.64	465.79%
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	0.56	-39.28%	5,219.37	171.28	174.10%
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	1.84	-12.01%	4,473.20	-19.87	-186.63%
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	0.41	70.75%	3,574.18	-67.39	---
厦门市东南汽车贸易有限公司	传祺汽车	厦门	2002 年 1 月	3502	直营	租赁物业	0.99	-31.92%	3,469.43	52.31	---
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	0.74	-27.74%	3,371.86	-397.27	---
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	0.29	-40.95%	3,308.67	-71.22	---
漳州市华骏天成汽车销售服务有限公司	领克汽车	漳州	2018 年 5 月	4914	直营	租赁物业	0.57	42.03%	2,794.50	-72.80	---
合 计									60,314.50	-88.36	---

2. 采购、仓储及物流情况：

2021 年上半年汽车集团前五大供应商为品牌汽车厂商，采购金额合计 5.90 亿元，占汽车集团上半年采购总金额的 77.95%，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。2021 年上半年，汽车集团仓储及物流支出合计 194.49 万元，全部有外包物流。

(三) 房地产业务：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，做好余量地块的开发，并积极参加土地竞拍活动。上半年，房地产业务实现营业收入 9,530.62 万元，同比下降 39.69%，主要原因是本期地产项目大多处于建设期，收入确认减少；净利润 3,221.58 万元，同比增加 9.67%，主要为本期确认收入来源于毛利率较高的商业地产。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。

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）、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）、晟辉地产（兰香上邸项目）。具体情况如下：

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 2020P19	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

区域名称	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

城市/区域	项目名称	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 ²)	规划计容建筑面积 (万 m ²)	本期竣工面积 (万 m ²)	累计竣工面积 (万 m ²)	预计总投资金额 (亿元)	累计投资总金额 (亿元)
漳州市南靖县	晟发名都	漳州南靖县	住宅、商业	100.00%	2011 年	一、二期已完工；三期正处于建设期	13.71	27.56	---	16.33	7.50	5.35
漳州市诏安县	尚水名都	漳州诏安县	住宅、商业	100.00%	2014 年	已竣工	7.55	18.86	---	24.55	7.96	8.91
漳州市区	漳发名都	漳州市区	住宅	100.00%	2017 年	主体及配套工程已完工，待验收	1.35	3.51	---	---	2.50	2.34
漳州市南靖县	晟水名都	漳州南靖县	住宅、商业	100.00%	2014 年	一期已完工，二期正处于建设期	9.01	23.27	---	7.84	9.20	5.10

漳州市 诏安县	山水名都	漳州诏安县	住宅、 商业	100.00%	2020 年	1#-9#楼施工砼梁板, 10#、 19#楼基础梁砼工程完 成。	4.34	10.85	---	---	6.87	3.69
漳州市 南靖县	兰香上邸	漳州南靖县	住宅、 商业	100.00%	---	前期准备阶段	3.04	6.70	---	---	4.90	1.46
合 计							39.00	90.75	---	48.72	38.93	26.85

4.主要项目销售情况

项目名称	可售面积 (m ²)	累计销售面 积 (m ²)	本期销售面 积 (m ²)	本期销售金 额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面 积 (m ²)	本期结算金额(含 税)(万元)
晟发名都	167,568.62	150,021.31	---	---	135,764.19	---	---
尚水名都	186,245.79	182,961.51	583.50	614.68	182,378.01	9,192.10	9,997.94
漳发名都	43,976.41	38,088.86	634.04	883.24	---	---	---
晟水名都	68,153.31	57,929.45	210.03	189.87	57,929.45	210.03	189.87
合 计	465,944.13	429,001.13	1,427.57	1,687.79	376,071.65	9,402.13	10,187.81

5.租赁情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
厦门国贸银领中 心	厦门市思明区领 事馆路银领中心	写字楼及地下车 位	100.00%	4,708.19	---	---
晟发名都	漳州市南靖县靖 城镇高新路 9 号	商业广场 8#1-4 层	100.00%	10,452.66	5,390.84	51.57%

截至 2021 年 06 月 30 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 9,271.90 万元, 占报告期末公司归属于母公司净资产的 3.72%。公司参股 19%的天同地产项目, 基本销售完毕; 持有 43%股权的信禾地产有序推进主体项目结算, 二期基本完成建设, 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工程的砌体完成 80%以上, 配套工程有序推进, 正在预售中。

(四) 工程建设业务: 2021 年上半年, 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、金峰供水加压泵站等项目建设。2021 年上半年实现营业收入 2.02 亿元, 同比减少 17.21%, 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 4,280.72 万元, 同比增长 276.52%, 主要原因是本期漳发建设确认承建南靖保障房 BT 项目回购期利息收入。

2021 年上半年, 公司实现总营业收入 122,269.25 万元; 营业利润 9,007.91 万元; 归属于上市公司股东的净利润 6,644.75 万元, 较上年同比增长 10.35%, 主要为工程建设业务利润同比增加。

四、重要事项

详见公司2021年半年度报告全文。

福建漳州发展股份有限公司

二〇二一年八月二十一日