

证券代码：002431

证券简称：棕榈股份

公告编号：2018-025

## 棕榈生态城镇发展股份有限公司 2017 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
包志毅	独立董事	个人身体原因	吴向能

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 2017 年 12 月 31 日公司总股本 1,486,985,450 股为基数，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。

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	棕榈股份	股票代码	002431
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称（如有）	-		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	

姓名	冯玉兰	陈思思
办公地址	广州市天河区马场路 16 号富力盈盛广场 B 栋 25 楼	广州市天河区马场路 16 号富力盈盛广场 B 栋 25 楼
电话	020-85189002	020-85189003
电子信箱	002431@palm-la.com	002431@palm-la.com

## 2、报告期主要业务或产品简介

### （一）宏观经济形势与行业变化

2017年是中国全面建成小康社会决胜阶段的重要之年，也是中国进一步深化改革推动政治与经济发展的关键之年，雄安新区、粤港澳大湾区等国家战略规划的出台，党的十九大的胜利召开，都为中国社会和经济全面发展、全面实现小康社会指出明确的方向与路径。在国家生态文明战略和政策指引下，生态环境产业迎来新一轮的发展周期，同时也带来这一传统产业格局发生新的变化：

**1、市场空间的变化**——伴随中国城镇化的发展，过去以城市市政景观与房地产景观为主的城市园林市场空间日渐饱和，而以特色小镇和乡村振兴为国策推动小城镇、农村园林景观的爆发式增长；此外，国家加大了环境保护与治理的力度，实施重要生态系统保护和修复重大工程，直接推动了沙漠、森林、湿地、矿山等生态修复市场的发展。

**2、产业外延的变化**——随着市场空间和客户需求的变化，传统园林景观产业链一方面横向往水处理、湿地保护、固废回收、棕地修复等环保方向延伸，产业边界逐步模糊，上升为以园林景观为主的生态环境综合治理；另一方面纵向将文旅等产业运营结合起来，通过对生态资源的供给侧改革，来满足人民日益增长的美好生活需求，将“绿水青山”变成“金山银山”，产业外延进一步扩容，升级为兼顾景观与运营的生态城镇综合业务。

**3、合作方式的变化**——随着近年来政府职能转换及市场变化，合作方式从过去相对简单的BT为主转变为包括PPP、EPC等多样化的合作模式，对企业的综合运营及资源整合能力提出了较高的要求。而其中PPP成为国家近年来力推的主流政府与社会资本合作模式，带来了新一波行业大发展的同时催生了一定的金融风险，为此，国家财政部及相关部委下发规范PPP项目操作的各类文件，从而推动PPP的健康持续发展。

**4、产业价值链的变化**——随着行业的快速发展特别是市场竞争的加剧，以施工为主的生产管理不再是过去的产业链的核心价值，成为充分竞争的价值链底层，而综合运营及资源管理成为了产业价值链的顶层。

### （二）公司主营业务分析

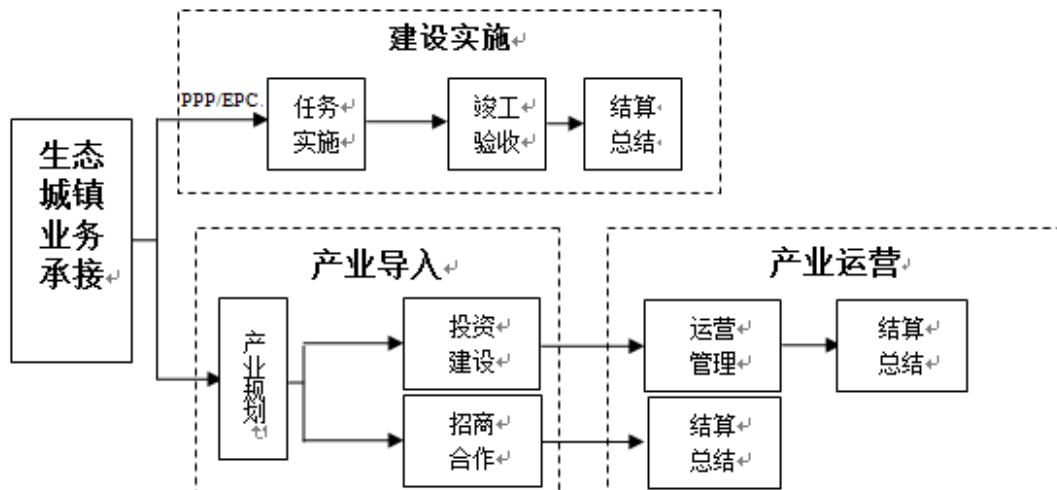
基于行业正在发生的这些深刻变化，包括公司在内的传统园林企业都在纷纷探索新的转型升级之路。而棕榈股份作为行业龙头企业，早在2014年就前瞻性提出了“生态城镇”转型战略，经过三年多的坚持与坚守，初步形成了可复制的标准化业务模式。

报告期内，公司始终坚持以“生态城镇”为战略核心，进一步深挖生态城镇试点项目运营潜力，优化生态城镇商业模式，并依托棕榈在生态城镇的领先优势，紧抓国家政策机遇，全面输出棕榈生态城镇模式，开启一个全新的业务局面；同时，带动工程施工和规划设计为主的传统建设端业务的稳步发展，从而形成新旧业务良性互动、兼顾短中长期可持续发展的业务格局。

### 1、生态城镇业务

生态城镇业务作为公司战略转型的新型业务，同时也是国家推进新型城镇化及乡村振兴战略的政策方向，迎来了前所未有的政策机遇——从特色小镇到十九大报告中提出的“乡村振兴”以及脱贫攻坚战，都将为公司短中长期业务发展提供了广阔的市场空间。

与其它企业相比，公司无疑是转型最早（2014年）也是最为坚决的生态城镇运营商，公司不仅仅具备了较为明显的先发优势，而且基于财务指标的商业模式已经走出来，初步确立棕榈在生态城镇领域的龙头地位。



生态城镇模式作为一个全新的业务模式，按照生态城镇的流程大致可以分为：生态城镇业务承接、建设实施、产业导入、产业运营四个阶段，其中建设实施阶段是解决生态城镇怎么建的问题，它是基于公司传统生态环境业务优势、面向生态城镇提供从规划设计到工程施工的一揽子服务，它不仅包括公司自身建设端提供的规划设计与园林工程施工业务，还包括基建、房建、水利、环保等细分专业领域的合作业务，PPP与EPC是其主流合作模式，获取

相应的配套设施建设业务收入。

产业导入和产业运营阶段是解决生态城镇如何发展的问题，分别获取2B端的平台综合管理业务收入和2C端的运营业务收入，这既是盘活生态城镇资产、实现生态城镇可持续发展的重要环节，同时也是公司与其它市场参与者相比的核心竞争力所在。基于公司在生态城镇全产业链的项目策划、运营与资源配置的优势能力，从而引入相应产业通过不同合作形式实现整体价值的变现，真正将绿水青山变成金山银山。产业导入阶段通过引入地产开发、教育、旅游、体育等系列产业，以持续为生态城镇注入生命力，从而在项目早期通过2B端的运营收费收回相关的投资。随着公司建成运营项目增多，公司在文旅、康养、体育、教育等领域将拥有一批具有良好2C运营效应的运营资产，并成为这些细分领域的专业运营型公司。

需要指出的是生态城镇自身具有较强的运营能力，不依赖于地方政府付费，并提升当地的财政收入及税收。随着生态城镇项目产业运营的不断成熟，2C端运营业务（含自营或参股、合作）收入比重将逐步加大，对整体盈利贡献将不断增加。

## 2、生态环境业务

生态环境业务包括工程施工和规划设计两大业务，作为公司传统优势业务，是公司主营业务收入中的重要组成部分。十八大以来随着美丽中国、生态文明的国家战略深入推进，近年来迎来新一轮的黄金增长期，而十九大报告明确提出“生态文明建设是中华民族永续发展的千年大计”，将生态文明提升到千年大计的的战略高度，为生态环境业务的未来可持续增长奠定了政策基础。而以房地产园林为主的商业园林业务受房地产整体宏观形势的影响，市场规模总量保持平稳增长态势，但总体增幅不大，且区域发展不均，客户需求的变化造成竞争业务市场内部结构出现分化，以价格为导向的同质化产品和以品质为导向的差异化产品同样并存，随着市场竞争的加剧导致整体毛利率呈现下行趋势。综上所述，市场总量（包括房地产与政府公共园林在内的生态环境业务）依然保持快速增长，带动整个园林行业新一轮的高速发展。

基于行业正在发生的系列变化，市场竞争尤其是新上市企业的进入导致产业价值链从过去的生产管理向更高的综合管理平台延伸，项目工程营建能力不再是核心竞争力，而企业资质门槛也因此在此报告期内被取消，PPP/EPC成为政府与社会资本合作的主流模式，市场竞争也从过去项目专业设计或营建能力转变为包括融资、产业以及横向水利、环保等专业资源在内的综合能力的竞争，这也对包括棕榈在内的行业企业提出了新的挑战。

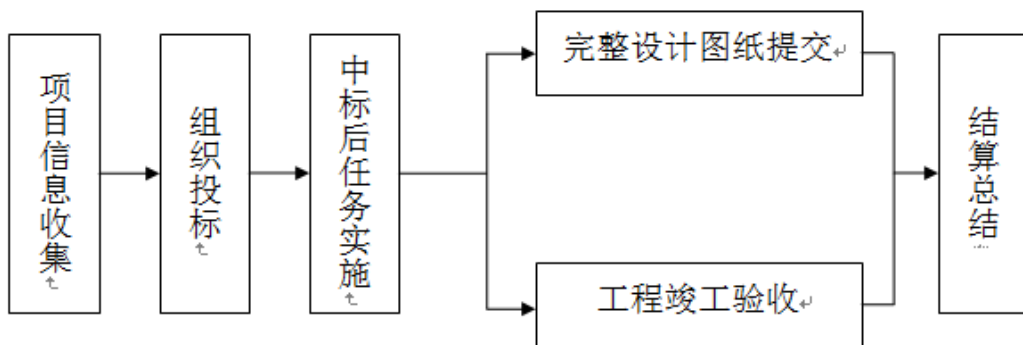
此外，我们也看到PPP业务在国家“去杠杆”、“清理出库”的整体监管政策形式下，一

方面整体PPP业务量依然保持放量增长阶段，另一方面PPP融资进度明显受政策影响放缓，因而对企业自身融资能力与未来风险防范提出了较高要求。

在工程施工业务领域，公司报告期内以生态城镇为战略，对内深化改革，转变业务结构与管理模式，对外整合生态城镇产业链资源，同时，依托浙江新中源在建筑领域的优势强强联合，提升了公司融资、产业运营以及包括新中源在内的细分领域的横向资源能力，从而大大提供了公司承接各类项目的综合竞争力，依然保持公司在这一专业领域的领先优势，并将长期保持这一优势。

在规划设计业务领域，公司以全资子公司棕榈设计和控股企业贝尔高林为主，无论是业务规模、专业技能、辐射区域、品牌影响力等方面公司长期保持业内领先优势，处于行业龙头地位。

无论是工程施工业务还是规划设计业务，公司所从事的生态环境业务模式相对比较成熟，大致可以分为项目信息收集、组织投标、中标后任务实施、工程竣工验收/完整设计图纸提交、结算总结五个阶段。



近年来，随着公司业务转型，传统工程与设计业务客户也从过去以房地产为主转向以政府为主，项目也从相对单一的园林景观工程及景观规划设计转向包括基建、水利、环保等多专业综合服务，合作模式上也从过去的邀标或招标转向包括PPP/EPC等多种形式。因此，公司也根据市场与客户的变化，整合企业内外资源，快速提升承接大型市政尤其是生态城镇的业务总包能力。

### 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：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	5,253,259,143.25	3,906,064,777.74	34.49%	4,400,507,524.27
归属于上市公司股东的净利润	304,273,550.42	120,826,085.04	151.83%	-211,460,990.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	271,836,479.75	3,167,530.39	8,481.97%	45,532,645.14
经营活动产生的现金流量净额	226,073,793.20	67,040,377.66	237.22%	-668,693,439.53
基本每股收益（元/股）	0.21	0.09	133.33%	-0.16
稀释每股收益（元/股）	0.21	0.09	133.33%	-0.16
加权平均净资产收益率	6.23%	2.87%	3.36%	-5.27%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	15,676,849,918.15	13,656,168,457.91	14.80%	12,245,058,801.16
归属于上市公司股东的净资产	5,499,469,928.83	4,269,934,065.50	28.80%	4,153,427,581.40

**(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	527,184,451.11	1,599,059,758.12	1,418,624,019.79	1,708,390,914.23
归属于上市公司股东的净利润	-53,598,721.01	137,904,719.22	95,806,917.54	124,160,634.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-56,203,242.49	135,749,302.22	93,212,226.34	99,078,193.68
经营活动产生的现金流量净额	-215,549,545.42	-86,138,565.11	223,511,323.90	304,250,579.83

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	112,729	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	107,407	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	质押或冻结情况		

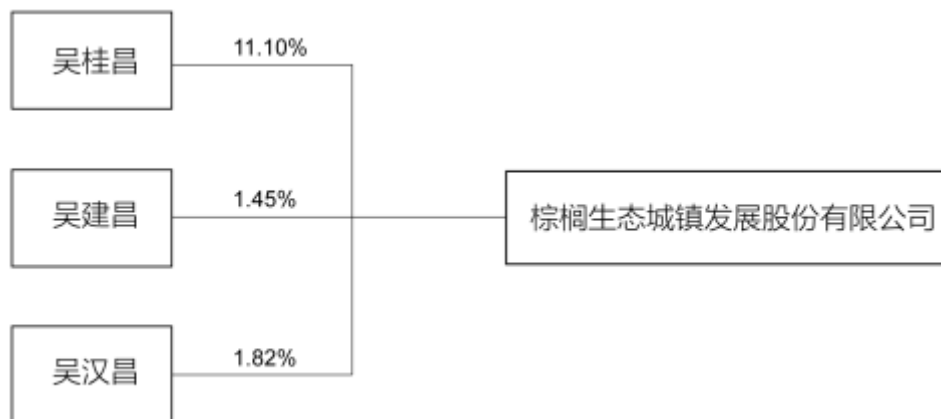
				的股份数量	股份状态	数量
吴桂昌	境内自然人	11.10%	165,058,655	158,005,000	质押	108,825,000
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	6.79%	101,000,000	25,000,000	质押	100,000,000
浙江一桐辉瑞股权投资有限公司	境内非国有法人	4.20%	62,500,000	62,500,000	质押	61,851,846
林从孝	境内自然人	3.28%	48,756,498	48,750,000	质押	48,750,000
国通信托有限责任公司一国通信托·棕榈股份第一期员工持股集合资金信托计划	其他	2.30%	34,133,700	0		
项士宋	境内自然人	2.23%	33,149,171	33,149,171	质押	33,149,171
赖国传	境内自然人	2.10%	31,250,043	31,250,000	质押	30,925,923
张辉	境内自然人	2.10%	31,250,000	31,250,000	质押	19,375,000
吴汉昌	境内自然人	1.82%	27,043,865	0	质押	9,100,000
林彦	境内自然人	1.53%	22,810,551	0	质押	16,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、公司前 10 名普通股股东中，南京栖霞建设股份有限公司、赖国传、吴桂昌、林从孝、林彦、吴汉昌为公司发行前股东。</p> <p>2、公司前 10 名普通股股东中，南京栖霞建设股份有限公司、赖国传、吴桂昌、张辉、浙江一桐辉瑞股权投资有限公司（原广东辉瑞投资有限公司）参与了公司 2014 年度非公开发行股票认购，股份锁定期为 2015 年 2 月 13 日至 2018 年 2 月 12 日。项士宋参与了公司 2015 年度非公开发行股票认购，股份锁定期为 2017 年 7 月 10 日至 2018 年 7 月 9 日。</p> <p>3、吴桂昌、吴建昌、吴汉昌三人为同胞兄弟，是公司的控股股东、实际控制人。</p> <p>4、因公司董事、总经理林从孝先生为浙江一桐辉瑞股权投资有限公司控股股东、实际控制人，故公司与浙江一桐辉瑞股权投资有限公司存在关联关系。</p> <p>5、公司前 10 名普通股股东中，“国通信托有限责任公司一国通信托·棕榈股份第一期员工持股集合资金信托计划”是公司员工持股计划委托设立的信托。</p> <p>除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。</p>					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	<p>前 10 名无限售流通股股东中张思伟通过上海证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 8,165,084 股，普通证券账户持股 706,084 股，合计持有 8,871,168 股。</p>					

(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
棕榈园林股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 棕榈 01	112372	2021 年 04 月 01 日	30,000	5.98%
棕榈生态城镇发展股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）	16 棕榈 02	112449	2021 年 09 月 22 日	78,000	5.85%
棕榈生态城镇发展股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	18 棕榈 01	112645	2021 年 02 月 06 日	20,000	6.26%
棕榈生态城镇发展股份有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	18 棕榈 02	112646	2023 年 02 月 06 日	50,000	6.48%
报告期内公司债券的付息兑付情况	2017 年 4 月 5 日，公司按期支付“16 棕榈 01”自 2016 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日期间的债券利息；2017 年 9 月 22 日，公司按期支付“16 棕榈 02”自 2016 年 9 月 22 日至 2017 年 9 月 21 日期间的债券利息。 18 棕榈 01、18 棕榈 02 于 2018 年 2 月 6 日发行，截止目前尚未进入付息期，无付息兑付情况。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

(一) 公司债券信用评级机构鹏元资信评估有限公司于 2017 年 5 月 31 日出具了《2016 年



公司债券2017年跟踪信用评级报告》，评级结论如下：公司于2016年04月01日发行的3.0亿元第一期公司债券“16棕榈01”与2016年9月22日发行的7.8亿元第二期公司债券“16棕榈02”的2017年度跟踪评级结果为：“16棕榈01”及“16棕榈02”信用等级维持为AA，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望维持为稳定。（“AA”代表偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；“稳定”代表情况稳定，未来信用等级大致不变），与“16棕榈01”于2016年5月26日、“16棕榈02”于2016年8月29日出具的信用评级报告的信用评级结果保持一致。具体情况详见公司2017年6月15日刊登于深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《2016年公司债券2017年跟踪信用评级报告》。

（二）公司债券信用评级机构上海新世纪资信评估投资服务有限公司于2017年12月29日出具了《棕榈生态城镇发展股份有限公司2018年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》，评级结论如下：主体信用等级：AA，债项信用等级：AAA，评级展望：稳定。

### （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	2017年	2016年	同期变动率
资产负债率	63.18%	66.73%	-3.55%
EBITDA全部债务比	7.25%	4.99%	2.26%
利息保障倍数	2.41	1.66	45.18%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

土木工程建筑业

2017年，在供给侧结构性改革和“十三五”规划深入实施背景下，国家全面统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，全年国内生产总值达到827,122亿元，同比增长6.9%，经济运行“稳中有进、稳中向好、好于预期”，经济社会保持平稳健康发展。其中，第三产业增加值427,032亿元，增长8.0%，第三产业增加值比重为51.6%，连续三年占据国内生产总值的半壁江山，全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为58.8%，供给侧改革带来的消费升级效益开始显现，大消费时代已经到来，成为拉动国内经济增长的重要

支柱。

十八大以来，随着国家生态文明和新型城镇化的持续推进，以美丽中国和特色小镇为战略的各类政策相继出台，同时，PPP作为国家大力倡导的政府与社会资本合作模式，带动生态城镇及生态环境业务的快速发展。而报告期内召开的十九大报告将生态文明提升到“中华民族永续发展的千年大计”高度，且首次将城镇化与乡村振兴、扶贫攻坚战略结合起来，从国家财政支出、政策扶持、资源倾斜等方面为行业发展培育了肥沃的土壤。

在这一宏观背景下，公司践行“绿水青山就是金山银山”理念，密切紧抓政策发展机遇，全面贯彻落实生态城镇总体战略方向，在稳步发展PPP/EPC业务基础之上，深耕生态城镇试点项目，全面推动生态城镇模式的“走出来”和“走出去”，带动公司经营业绩的全面复苏和快速增长，基本确立公司在生态城镇这一领域的行业龙头地位。报告期内，公司实现营业收入52.53亿元，同比增长34.49%，实现归属于母公司股东的净利润3.04亿元，同比增长151.83%，实现公司业绩又快又好的稳步增长，公司正式步入新一轮的高速增长周期。

## 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
园林施工	4,008,061,786.58	670,313,048.66	16.72%	19.93%	12.59%	5.43%
生态城镇	674,278,197.80	211,013,152.51	31.29%	0.00%	0.00%	0.00%

## 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

营业收入较去年同期增长 34.49%，归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长

151.83%，主要原因是：

(1) 公司各生态城镇项目取得实质进展，项目的盈利能力得以体现，且生态城镇项目落地进展加快；

(2) 2017 年公司新签 PPP 订单取得较高增长，已签约项目有序推进，促进了公司整体业务规模及盈利水平增长；

(3) 公司传统的地产园林订单保持平稳水平，注重提质保量，业绩保持稳定。上述各板块业务的顺利开展，促使公司 2017 年整体经营业绩较 2016 年有较大提升。营业成本较去年同期增长 27.94%，与营业收入增长呈同比趋势。

## 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

执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

(1) 财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

(2) 财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

(3) 财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

### (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

详见“财务报告”附注“八、合并范围的变更”

**(4) 对 2018 年 1-3 月经营业绩的预计**

适用  不适用