

证券代码：002431

证券简称：棕榈股份

公告编号：2017-042

棕榈生态城镇发展股份有限公司 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。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 2016 年 12 月 31 日公司总股本 1,376,996,500 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 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

按照公司三十周年提出“全球领先的生态城镇运营商”这一愿景目标，以湖南浔龙河、贵州时光贵州等生态城镇项目为试点，推动公司实现从“棕榈园林”到“棕榈股份”的华丽嬗变，搭建生态城镇“建设-运营-内容”的全产业链，基本完成从专业园林景观服务商向综合型生态城镇运营商的转型。

报告期内，公司继续坚持以“生态城镇”为战略核心，依托棕榈在生态城镇的领先优势，以PPP为业务抓手，从而带动传统建设端的传统工程施工、规划设计业务，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。

（一）生态城镇业务

公司基本完成生态城镇从建设到运营、内容全产业链的搭建，业已初步奠定国家新型城镇化领域的龙头地位，形成了强大的品牌效应。

报告期内，公司在湖南浔龙河、贵州时光贵州、云漫湖等试点项目前期建设-运营基础上，推动以内容端为导向的产业布局，提出“生态城镇+”的年度战略，分别在娱乐、体育与文旅三大产业展开战略并购，与乐客VR、英超西布罗姆维奇、三亚呀诺达完成股权交易，从而形成“建设+运营+内容”三驾马车驱动模式。同时，依托现有生态城镇试点项目做深做强运营端实力，提升项目盈利能力，年内实现了浔龙河二期、时光贵州二期以及云漫湖的全新开放，而且成绩斐然，继而进一步树立项目在业内的标杆地位，强化公司在生态城镇领域的龙头地位。

此外，依托试点项目的强大品牌效应，公司全面开拓以生态城镇为核心的综合业务，年内开建桂林阳朔、时光赣州等生态城镇项目，并与湖州、梅州、奉化、蓬莱、烟台等地政府签订生态城镇框架协议，为传统业务以及未来业务发展奠定了基础。

（二）PPP市政业务

报告期内，公司紧抓PPP政策与政府换届的红利期，依托棕榈在生态城镇领域的品牌与项目标杆效应，以三十多年生态环境积累为基础，以PPP作为抓手，快速抢占优质PPP项目资源，实现年内累计中标合同金额超过60亿元，框架协议金额290亿元。

为进一步夯实公司在生态城镇建设端的综合实力，提升参与PPP市政业务的竞争力，公司年内发起对浙江新中源45%的股权收购，新中源拥有市政公用工程施工总承包、房屋建筑工程施工总承包等6项一级资质，并购完成后，将与棕榈股份组成联合体，积极参与到PPP项目的市场竞争，产生较大的战略协同效益。

（三）规划设计业务

报告期内，公司充分发挥贝尔高林、棕榈设计两大设计机构的优势资源，在继续做大做强现有业务基础之上，服务于生态城镇这一核心战略，夯实生态城镇建设端设计-施工一体化实力，进一步强化公司在规划设计领域的龙头地位。

公司年内设计业务在保持传统房地产景观和国际化优势基础之上，积极开拓市政业务，成效显著，市政业务比重加大，且对后期建设端业务撬动效应明显，在湖南吉首、广东梅州、山东莱阳等重大项目推进方面发挥设计引擎作用；与此同时，以设计-施工一体化平台，并整合国内外资源，进一步提升公司在生态城镇领域的建设端竞争力。

（四）商业地产园林业务

报告期内，公司根据国家对房地产业发展的指导思想，按照既定企业转型战略，继续通过内部管理改革提效，选择与优质品牌房地产商持续合作，优化存量业务结构，保持传统房地产园林工程业务的持续、健康发展。此外，通过生产端改革搭建标准化的开放平台，实现与生态城镇建设业务的产业协同。

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

	2016 年	2015 年	本年比上年 增减	2014 年
营业收入	3,906,064,777.74	4,400,507,524.27	-11.24%	5,006,942,897.83
归属于上市公司股东的净利润	120,826,085.04	-211,460,990.35	157.14%	428,134,264.02
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	3,167,530.39	45,532,645.14	-93.04%	417,759,164.60
经营活动产生的现金流量净额	67,040,377.66	-668,693,439.53	110.03%	-264,209,701.30
基本每股收益（元/股）	0.09	-0.16	156.25%	0.93
稀释每股收益（元/股）	0.09	-0.16	156.25%	0.93
加权平均净资产收益率	2.87%	-5.27%	8.14%	15.52%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上 年末增减	2014 年末
资产总额	13,656,168,457.91	12,245,058,801.16	11.52%	9,362,294,986.73
归属于上市公司股东的净资产	4,269,934,065.50	4,153,427,581.40	2.81%	2,938,853,828.64

(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	424,997,813.21	1,027,082,619.81	1,207,058,201.61	1,246,926,143.11
归属于上市公司股东的净利润	-78,060,128.61	130,452,618.93	32,511,374.78	35,922,219.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-80,986,694.90	129,413,049.46	12,448,352.89	-57,707,177.06
经营活动产生的现金流量净额	-149,573,423.47	-168,467,258.93	36,781,667.97	348,299,392.09

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	118,166	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	101,384	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	
吴桂昌	境内自然人	13.54%	186,508,655	145,506,490	质押	128,935,000	
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	8.33%	114,770,000	25,000,000			
广东辉瑞投资有限公司	境内非国有法人	4.54%	62,500,000	62,500,000	质押	61,851,846	
林从孝	境内自然人	3.54%	48,756,498	48,754,873	质押	48,750,000	
赖国传	境内自然人	2.94%	40,452,943	31,250,000	质押	30,925,923	
张辉	境内自然人	2.27%	31,250,000	31,250,000	质押	19,375,000	
林彦	境内自然人	2.20%	30,300,551	30,225,411	质押	29,606,522	
吴建昌	境内自然人	2.08%	28,600,065	15,780,433	质押	3,700,000	
吴汉昌	境内自然人	1.96%	27,043,865	0			
安徽安粮控股股份有限公司	境内非国有法人	1.13%	15,625,000	15,625,000			
上述股东关联关系或一致行动的	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、						

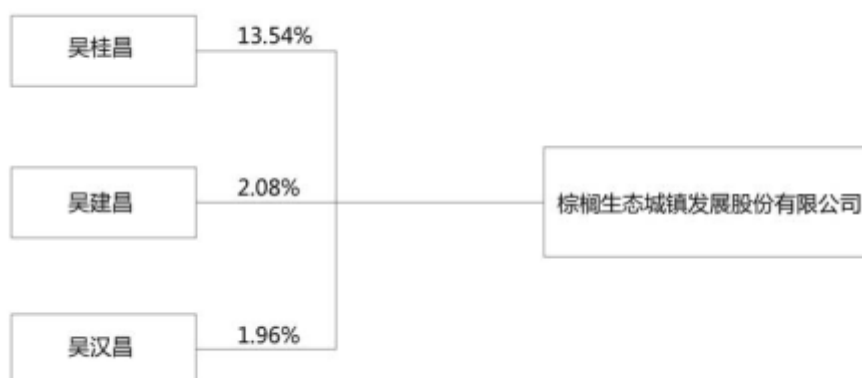
说明	吴桂昌、林从孝、林彦、吴建昌、吴汉昌为公司发行前股东。2、公司前 10 名普通股股东中，南京栖霞建设股份有限公司、赖国传、吴桂昌、张辉、广东辉瑞投资有限公司、安徽安粮控股股份有限公司参与了公司 2014 年度非公开发行股票认购，股份锁定期为 2015 年 2 月 13 日至 2018 年 2 月 12 日。3、因公司董事、总经理林从孝为广东辉瑞投资有限公司控股股东、实际控制人，故公司与广东辉瑞投资有限公司存在关联关系。4、吴桂昌、吴建昌、吴汉昌三人为同胞兄弟，是公司的控股股东、实际控制人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动关系。
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东杨明月通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 3,777,000 股，普通证券账户持股 999,000 股，合计持有 4,776,000 股。

(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	16 棕榈 01	112372	2021 年 04 月 01 日	30,000	5.98%

开发行公司债券（第一期）					
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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，“16 棕榈 01”、“16 棕榈 02”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

16棕榈01：公司债券信用评级机构鹏元资信评估有限公司于2016年5月26日出具了《棕榈生态城镇发展股份有限公司2016年公司债券（第一期）2016年跟踪信用评级报告》，评级结论如下：鹏元资信对公司3亿元公司债券的2016年跟踪评级结果维持为AA，发行主体长期信用等级维持为AA，评级展望为稳定（“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2016年3月18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2016年5月31日刊登于深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《棕榈生态城镇发展股份有限公司2016年公司债券（第一期）2016年跟踪信用评级报告》。

16棕榈02：公司债券信用评级机构鹏元资信评估有限公司于2016年8月29日出具了《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）信用评级报告》，评级结论如下：鹏元资信对公司7.8亿元公司债券的评级结果为AA，发行主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定（“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）。具体情况详见公司2016年9月20日刊登于深交所网站（www.szse.cn）、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《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）信用评级报告》。

（3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	66.73%	64.78%	1.95%
EBITDA 全部债务比	4.99%	0.51%	4.48%
利息保障倍数	1.66	-0.17	1,074.58%

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

否

2016 年，国家宏观经济仍然处于“三期叠加”的阶段时期，全年国内生产总值较上年增长 6.7%，保持相对较高的增速。以特色小镇为重心的新型城镇化加速加快推进，7 月，住建部、发改委、财政部联合发文提出“到 2020 年培育 1000 个特色小镇”的规划目标，国家各部委及各级政府密集出台各项政策，以及 PPP 项目落地速度加快，整体上都推动了传统生态环境建设与新型城镇化相关行业的快速发展。另一方面，房地产市场过热与政策严厉调控、生产端产能过剩与消费端需求不足矛盾依然存在，整体经济形势依然严峻。

面对复杂而严峻的外部经济环境，结合企业及行业的发展阶段，公司全面贯彻落实既定总体战略指导方向，夯实优化传统业务基础与调整业务结构，在保持传统生态园林业务稳步回升的基础之上，加快生态城镇战略的推进，PPP 业务开拓势头良好，实现“棕榈园林”向“棕榈股份”的转变，年内完成了生态城镇“建设-运营-内容”三位一体全产业链布局，初步奠定公司在新型城镇化行业龙头地位，具体如下：

（一）建设端——公司通过整合浙江新中源、贝尔高林、棕榈设计等内外资源，形成从融资、规划、设计到基建、园林、建筑一体化生态城镇建设平台，服务于生态城镇战略，依托公司品牌优势，以 PPP 为抓手，抢占包括梅州雁洋（国家首批 127 个特色小镇之一）、蓬莱刘家沟（国家首批 127 个特色小镇之一）以及河南漯河、河北保定在内的一大批优势资源项目，在手订单及储备业务充裕，为未来业务开展奠定了良好的市场基础。

（二）运营端——公司报告期内多个生态城镇项目运营有序开展，其中，浔龙河麦咕启蒙岛儿童乐园、创客街、好呷街等经营项目开放，项目区块日益成熟，知名度日益提升，业已成为长株潭地区超人气的亲子度假目的地；时光贵州二期、云漫湖森哒星生态度假公园全新面世，其中，云漫湖景区获得由国家旅游局颁发的“旅游服务最佳景区”。通过试点项目的运营经验与人才团队，公司加快推进桂林三千漓、时光梅州、时光赣州项目的运营前期工作。

（三）内容端——公司按照年初提出的“生态城镇+”战略指引，年内完成了对乐客 VR、英超西布罗姆维奇、三亚呀诺达的股权并购，继而完成生态城镇在娱乐、体育和文旅三大产业的战略布局，将为生态城镇导入优质的产业内容，进一步强化公司的综合竞争力。

报告期内，公司实现营业收入 39 亿元，同比下降 11.24%，实现净利润 1.2 亿元，同比上升 157.14%，总体业绩保持平稳。生态城镇业务开拓较为理想，年内签订框架协议金额超过 290 亿元，中标合同金额超过 60 亿元，由于大部分 PPP 项目于报告期第四季度中标或签署合同，故对 2016 年业绩影响较少，对 2017 年业绩将起到积极的作用。

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	3,341,934,689.96	2,964,600,358.96	11.29%	-13.34%	-10.43%	-2.89%

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下降 11.24%，主要原因是（1）公司承接的 PPP 项目主要集中在 2016 年 4 季度中标或签订合同，报告期内效益体现尚不明显。（2）随着商业地产园林业务竞争激励，毛利率逐步下滑，公司采取与优质客户合作，保证项目质量和公司品牌的战略，导致商业地产园林业务有所下降。

营业成本较上年同期减少 10.59%，与营业收入下滑呈同比趋势。归属于上市公司股东的净利润较上年同期增长 157.14%主要是上年同期收购了贝尔高林 50%股权，两次股权交易价格差异“视同处置股权”确认了投资损失所致。

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

①变更的时间

2016年5月1日。

②变更的原因

为了进一步规范增值税会计处理，促进《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）的贯彻落实，财政部发布了《增值税会计处理规定》，该规定自2016年5月1日执行。

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016年5月1日起发生的相关交易。公司按照要求进行会计政策变更。

③变更前采用的会计政策：

中国财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

④变更后公司所采用的会计政策：

增值税相关会计处理按照财政部2016年12月3日发布的《增值税会计处理规定》（财会【2016】22号）执行，其他未修改部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定执行。

⑤本次会计政策变更对公司的影响

i、将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

ii、将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。

根据上述规定，公司2016年度调增“税金及附加”本年金额6,099,016.39元，调减“管理费用”本年金额6,099,016.39元。

iii、将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项

目。比较数据不予调整。

根据上述规定，公司2016年度调增“其他流动负债”期末余额178,638,690.99元，调减“应交税费”期末余额178,638,690.99元。

iv、将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。

根据上述规定，公司2016年度调增“其他流动资产”期末余额29,660,997.97元，调增“应交税费”期末余额29,660,997.97元。

除上述调整外，本次会计政策变更对公司无其他重大影响，对当期及前期列报净损益无影响。

(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

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

1、本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
桂林棕榈仟坤文化旅游投资有限公司	2016-1-19	101,159,813.00	51%	购买	2016-1-19	股权登记		-18,163,018.82

其他说明：

2016年1月19日，本公司之子公司棕榈盛城投资有限公司（以下简称“盛城投资公司”）向幸福时代生态城镇开发有限公司收购桂林棕榈仟坤文化旅游投资有限公司（以下简称“桂林棕榈公司”）41%股权，股权收购完成后，盛城投资公司持有桂林棕榈公司51%股权，形成非同一控制下企业合并。自2016年1月31日起，桂林棕榈公司及其下属子公司桂林韵生农业发展有限公司纳入合并范围。

2、其他原因的合并范围变动

(1) 2016年1月，本公司与梅州市梅县区梅丰产业园建设投资有限公司共同出资设立

梅州市梅县区棕沅项目投资管理有限公司，注册资本为 426,600 万元。本公司持股比例为 70.00%，截止 2016 年 12 月 31 日，已实缴出资额 5,292.79 万元。

(2) 2016 年 2 月，本公司之孙公司桂林棕榈仟坤文化旅游投资有限公司出资 500 万元设立全资子公司桂林韵生农业发展有限公司，注册资本为 500 万元，持股比例 100%。

(3) 2016 年 5 月，本公司与成都仟坤投资有限公司、广东云天投资有限公司共同出资设立广东云福投资有限公司，注册资本为 10,000 万元。本公司持股比例为 51%，截止 2016 年 12 月 31 日，已实缴出资额 5,100 万元。

(4) 2016 年 5 月，本公司之子公司广东云福投资有限公司出资 8,000 万元设立全资子公司梅州时光文化旅游开发有限公司，注册资本为 8,000 万元，持股比例 100%。

(5) 2016 年 7 月，本公司设立全资子公司棕榈园林工程有限公司，注册资本为 1,000 万元。本公司持股比例为 100%，截止 2016 年 12 月 31 日，已实缴出资额 200 万元。

(6) 2016 年 9 月，本公司之子公司广州园汇信息科技有限公司（以下简称“园汇信息公司”）设立全资子公司上海艺墅家园林绿化有限公司，注册资本为 100 万元。园汇信息公司持股 100%，截止 2016 年 12 月 31 日，园汇信息公司尚未实际出资。

(7) 2016 年 8 月，本公司设立全资子公司长沙市棕宇项目管理有限公司，注册资本为 10,000 万元，持股比例 100%。截止 2016 年 12 月 31 日，本公司尚未实际出资。

(8) 2016 年 12 月，本公司之孙公司贝尔高林国际(香港)有限公司设立全资子公司 Belt Collins International (Australia) PTY LTD，出资额为 1.00 澳大利亚元，持股比例 100%。

(4) 对 2017 年 1-3 月经营业绩的预计

适用 不适用