

证券代码：002431

证券简称：棕榈股份

公告编号：2018-085

## 棕榈生态城镇发展股份有限公司 2018 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。

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	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、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,352,305,188.39	2,126,244,209.23	10.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	107,247,306.00	84,305,998.21	27.21%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	102,500,770.89	79,546,059.73	28.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-396,857,665.12	-301,688,110.53	-31.55%
基本每股收益（元/股）	0.07	0.06	16.67%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.06	16.67%
加权平均净资产收益率	1.93%	1.96%	-0.03%
	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）	17,395,578,811.18	15,676,849,918.15	10.96%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,565,750,454.09	5,499,469,928.83	1.21%

### 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	102,555	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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
吴桂昌	境内自然人	11.10%	165,058,655	123,793,991	质押	138,328,655
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	6.79%	101,000,000	0		
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	0	质押	61,851,846
林从孝	境内自然人	3.28%	48,756,498	36,567,373	质押	48,750,000
国通信托有限责任公司—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		质押	30,925,923
吴汉昌	境内自然人	1.82%	27,043,865	0	质押	18,060,000
张辉	境内自然人	1.82%	27,040,100	0	质押	7,500,000
吴建昌	境内自然人	1.45%	21,600,065	0	质押	6,250,000
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、吴建昌、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>					

	5、公司前 10 名普通股股东中，“国通信托有限责任公司—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计划。 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）	不适用。

#### 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、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，且在半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%

## (2) 公司报告期末和上年末主要财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	65.96%	63.18%	2.78%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.42	1.96	23.47%

## 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

报告期内，受益于国家生态文明和新型城镇化尤其是乡村振兴等相关政策影响，公司生态城镇业务呈现出稳步增长、优效提质的新趋势，并快速成为核心引擎，带动包括生态环境传统业务在内整体业务的全面增长。报告期内，公司实现营业收入比 23.52 亿元，同比增长 10.63%，实现净利润 1.07 亿元，同比增长 27.21%。

近年来，公司依托在生态环境领域积累的强大优势，紧随国家乡村振兴与新型城镇化的战略步伐，完成“建设—运营—内容”三位一体的战略布局，面向全国快速输出“生态优先、民生为本、产业兴旺”的生态城镇解决方案，形成覆盖“城市—城镇—乡村”全维度的、涵盖“特色小镇、休闲度假区、田园综合体、文旅综合体、休闲旅游景区与城市提升综合体”六大产品线的全新业务格局。经过四年来的转型探索，公司生态城镇业务开始从培育期步入成长期，发展成为全国领先的生态城镇服务商，开启全新业务局面。

报告期内，公司业务板块经营情况如下：

#### 生态城镇业务：

##### (一) 优效提质，布局全国，抢占资源

报告期内，生态城镇业务模式的逐渐成熟，生态城镇的收益最主要体现在生态城镇业务收入和生态城镇项目公司投资收益两部分。

生态城镇业务收入包括生态城镇 2G 端收益（生态城镇咨询、策划、规划设计与立项建设等服务收取的配套建设收益）与自营 2C 端收益（项目建设完成后通过相关投资运营项目享受后期 2C 端服务收费），报告期内，生态城镇业务收入 1.53 亿元。

生态城镇项目公司投资收益是推动生态城镇业务向平台化、轻资产化和多点盈利化带来

的收入结构上的变化，随着生态城镇的业务模式日渐成熟，公司通过细分领域的投资型子平台公司，积极引入相关领域的投资商或商业运营商，从而以投资收益的形式产生 2B 端收益（即向入驻投资商及运营商收取小镇平台服务费），另外参股的生态城镇项目公司收益也会体现在投资收益中。报告期内，生态城镇项目公司投资收益约 1.7 亿元。

**（二）提升市场竞争力，进一步确立龙头地位**——公司现在已经形成了特色小镇、休闲度假区、田园综合体、文旅综合体、休闲旅游景区以及城市提升综合体的六大产品线，并不断完善与成熟其商业模式，在桂林、上饶、湖州、重庆等地复制并输出。与此同时，“特色小镇+强化运营”给予文旅产业发展带来新的机遇，公司横向通过与产业内容端合作打造以西布罗姆维奇为IP的足球小镇、以呀诺达为管理标准的文旅休闲小镇，以及规划中的葡萄酒小镇、健康小镇等新产品线。各类型的特色小镇建设为生态城镇发展提供多样化的解决方案，进一步提升在生态城镇领域的市场竞争力，进一步确立棕榈生态城镇的龙头地位。

**（三）20 多个战略合作协议，业务布局不断拓展**——报告期内，公司新签署了 5 个生态城镇相关的战略合作框架协议，合作方分别是“昆明市五华区国有资产投资经营管理有限责任公司”“张家口市阳原县人民政府、东方泥河湾”“东源县人民政府”“乳源瑶族自治县人民政府”“乌镇镇人民政府、永春县人民政府”。截至报告期末，公司依托在生态城镇领域的优势品牌地位，业务在全国快速布局，已经与 20 多个地方政府签署了战略合作框架协议，占领了大量的优质项目资源。

### **工程施工业务：充裕订单在手，生态城镇带动业务发展**

报告期内工程施工业务实现营收 19.43 亿元，同比增长 25.70%，业务毛利率 14.01%。公司充分发挥生态城镇的品牌优势，围绕城镇建设、商业地产、市政工程、公路道路等工程的施工规划、园林建设，中标了“肇庆新区起步区核心景观提升工程”“崇左市东盟大道提升工程”“南宁邕江综合整治和开发利用工程”等一批工程项目，在手业务订单充裕。

随着生态城镇项目的全国性快速布局，工程施工业务需求也日益增加。公司在 2016 年与梅州市签署了基础设施建设项目及生态城镇建设战略合作框架协议，随着梅州生态城镇项目的落地实施，项目规划、建设配套、产业导入、运营管理的成果有目共睹，2017 年至今，公司与梅州市多个区县政府签订一大批的工程施工类和规划设计类订单，如“梅江区城乡人居环境综合整治建设 EPC 项目”“梅县区人民政府签订政府采购协议”等。目前，公司已经签订 20 多个战略合作协议，优质的生态城镇项目资源将带动公司的工程施工业务、设计规划业务的稳步发展。

### 规划设计业务：依托生态城镇平台，业务领域升级发展

公司始终围绕生态城镇战略，以全资子公司棕榈设计、控股企业贝尔高林以及旗下的生态城镇研究院，牵手中欧设计联盟构建着全球顶尖的规划设计平台。报告期内规划设计业务抓住生态城镇业务的市场契机，在订单数量与业务业绩上实现大幅增长，规划设计业务实现营收 2.32 亿元，同比增长 16.96%，业务毛利率 24.32%。

公司的生态城镇业务已经基本成熟，“棕榈设计”与“贝尔高林”在生态城镇领域的规划设计中探索践行，逐渐构建出生态城镇因地制宜的、可标准化的规划设计模式，为更多的生态城镇项目提供绿色、集约、民生、循环、低碳、智慧的创新型城镇化解解决方案。

从市政工程的园林设计、景观设计，发展到商业地产的建筑设计、环保设计，再升级到生态城镇的规划设计、功能运营等，实现了业务领域升级发展。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### （1）与上一会计期间财务报告相比，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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### （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）与上一会计期间财务报告相比，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”。