

证券代码：002431

证券简称：棕榈股份

公告编号：2024-030

棕榈生态城镇发展股份有限公司 2023 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。

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	梁丽芬	
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	
传真	020-85189000	020-85189000	
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）报告期内公司的主要业务与业务模式

1、生态环境业务

公司深耕生态环境建设业务领域三十多年，已完成集规划、设计、施工于一体的全供应链综合建设平台的构建。公司生态环境业务主要分为设计、工程施工两大业务，其中工程施工业务又细分为地产园林施工业务与市政建设业务。公司生态环境业务的业务模式主要分为业务承接、组织投标、组建项目团队、项目实施、竣工验收和项目结算、后期养护等。

（1）业务承接

公司经过数十年发展，已经在业务承接阶段积累了丰富的渠道，包括客户邀请与推荐、公共信息平台、公司相关部门的信息收集等，广泛收集景观设计和工程施工项目的信息。公司在了解客户或发包方的需求以及有关背景材料后，通过内部分析和研究，确定项目可行性，进一步确定投标初步方案。由于公司在地产园林行业和市政园林行业具有一定的市场地位和良好的市场口碑，因此不少客户会主动邀请公司参与投标。

（2）组织投标

在项目组织投标过程中，公司景观设计项目的投标主要由公司设计板块以及全资子公司棕榈设计集团组织完成，工程施工项目的投标由公司相关业务部门组织完成。在组织投标的过程中，公司根据相关法律法规规定、项目招标信息、项目详细情况等编制投标文件，完成景观设计或工程施工的初步方案，并由相关业务部门组织洽谈和投标工作。如遇到重大和复杂的项目，公司还需与其他专业单位进行合作或聘请专家协助，共同完成标书的编制任务。

（3）组建项目团队和实施

公司在项目中标以及签订项目合同后，会根据项目条件、项目相关细节、其他客观情况等组建项目团队，项目负责人制定工作计划及实施方案，由相关业务部门开展后续工作。项目负责人对项目的实施进度进行有效管理和控制。在施工过程中，公司相关部门提供采购原材料、分包劳务、资金支持、配合结算等配套服务。

（4）竣工验收及项目结算

在项目实施过程中，依照合同约定，发包方根据工程进度对项目进行分阶段确认。在工程设计或施工项目完工后，发包方需进行竣工验收，公司将就发包方提出的相关问题给予合理的说明或进行二次施工。待双方无异议后，完成竣工验收工作。公司园林景观设计

业务在设计交底后，仍需要与现场工程施工进行相互配合，并同时参与工程施工项目的验收工作。景观设计项目的结算，一般根据完工进度分阶段收款，在工程竣工验收后收回全部价款；工程施工项目的结算，一般根据完工进度结算工程进度款，在质保期结束后收回全部价款。

对于施工总承包项目，公司实行工程项目全生命周期的成本控制。施工前，公司与客户进行沟通，了解项目的实际情况和需求，根据客户的要求和实际情况，制定施工方案和管理计划，并进行成本预测，确认计划成本。施工过程中，公司派遣专业的技术团队进行现场管理和监督，合理安排各专业施工工序，避免交叉施工产生成本浪费。项目完工后，公司及时协调客户进行竣工验收，加快推进项目进入养护期，以有效控制养护成本。同时公司采取措施加快推进结算工作，加速剩余资金回笼，保证项目现金流，减少资金成本。



(图：信阳市潢川县光州公园项目)



(丽江市 Club Med 国际度假酒店项目)

2、运营类业务

公司主要以生态城镇（文旅项目）轻资产运营为核心，通过构建轻资产运营平台，不断深化与改进生态城镇全产业链的运营模式，致力于推动生态城镇业务全面向平台化、轻资产化、多点盈利化转型。公司专注于为生态小镇项目或市场上的文旅、景区商业街区类项目提供从前期开发、规划设计到交付运营等阶段的专项服务方案，涵盖了项目发展全周期内的规划指导、服务咨询、品牌创建、产业导入及运营支持等。在广西、河南等地，公司的生态城镇业务轻资产运营已取得了显著成果，为客户提供了一系列服务，如项目整体运营托管、运营管理体系建立、品牌创建、产业及 IP 植入、活动策划执行、营销推广体系搭建以及专项荣誉申报等。

另外，公司以全资子公司广州棕榈资管有限公司为抓手，进一步完善资产管理和运营团队架构，积极推进公司存量资产的盘活和管理。公司根据文旅规划调整存量运营类资产的业态定位，引进优质商户，打造沉浸式体验街区；与知名办公运营品牌及其他行业品牌建立合作关系，推动资产运营水平的提升；同时，在贵阳、丽江等地推出自有酒店品牌和联营品牌如万山桐舍精品民宿、丽江雅阁酒店等，并与品牌方合作升级酒店设施与服务。公司通过一系列举措促进相关资产的保值增值，提升运营效益。

公司该类型业务以运营收入为主，包括不限于自营收入、租赁收入、联营收入、分成收入等多种形式。目前这一业务的规模相较于公司建设类业务而言占比较小，但整体呈现逐步上升态势。



(图：江西上饶时光 park 项目)



(图：万山桐舍精品民宿)



(图：途景雅阁度假酒店)

(二) 公司的市场地位

公司成立至今已四十载，主营业务已涵盖规划设计、地产及市政综合建设施工、乡村振兴、文旅及资产运营等领域，业务范围辐射粤港澳大湾区、长三角经济带、黄河流域、成渝城市群、海南自贸区、国家级新区等国家重点区域。公司已完成从“规划-设计-施工-运营一体化”建设运营综合平台的构建，拥有建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包一级资质、风景园林工程设计专项甲级资质、水利水电工程施工总承包二级资质等多项重要资质。公司是国家农业产业化重点龙头企业，公司及子公司棕榈设计集团均为国家高新技术企业，棕榈设计集团是“专精特新”中小企业，贝尔高林在景观设计领域具有良好口碑，并在“一带一路”沿线多个国家设立分公司或办事机构，海外设计业务进一步开拓。截至目前，公司累计完成地产/市政园林工程施工项目超过 4,500 个，完成规划设计项目超过 8,000 个。公司项目覆盖全国 30 多个省级行政区域，持续为众多企业客户以及地方政府客户提供优质服务，树立了良好的“棕榈”品牌形象，在行业中具有一定的市场地位和影响力。

公司凭借优质的项目实施能力，工程类项目作品曾荣获全国市政工程最高质量奖、“园冶杯”金奖及中国风景园林学会优秀园林工程奖金奖等在内的重要奖项，彰显了公司在景观工程领域的专业水准与创新实力。公司下属棕榈设计集团及子公司贝尔高林在景观

设计领域大放异彩，多次斩获 IFLA 国际大奖杰出奖、美国 MUSE Design Awards 金奖、AHLA 亚洲人居景观奖金奖等多项大奖，充分展示了其设计作品的国际影响力。此外，贝尔高林亦荣获、CSA 景观设计金奖、艾景奖、金盘奖及美居奖等全球权威多个奖项，进一步凸显公司及贝尔高林在景观设计领域的卓越品牌实力。

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：元

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	18,889,028,106.06	18,614,788,626.53	1.47%	17,931,037,399.80
归属于上市公司股东的净资产	3,287,394,015.10	4,197,594,413.34	-21.68%	3,805,438,166.69
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	4,051,153,704.40	4,244,865,320.81	-4.56%	4,046,175,925.84
归属于上市公司股东的净利润	-939,894,875.96	-691,035,133.39	-36.01%	-751,920,175.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-669,421,787.84	-730,769,679.99	8.39%	-707,632,776.43
经营活动产生的现金流量净额	68,467,583.92	177,332,885.12	-61.39%	-438,961,345.01
基本每股收益（元/股）	-0.52	-0.44	-18.18%	-0.51
稀释每股收益（元/股）	-0.52	-0.44	-18.18%	-0.51
加权平均净资产收益率	-25.18%	-18.51%	-6.70%	-17.97%

(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	868,278,664.95	1,184,758,531.48	1,457,223,632.08	540,892,875.89
归属于上市公司股东的净利润	-88,448,457.20	-94,922,956.40	-97,972,803.27	-658,550,659.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-98,618,957.83	-97,641,730.67	-98,938,309.71	-374,222,789.63
经营活动产生的现金流量净额	279,701,484.46	-95,198,349.02	-112,201,077.06	-3,834,474.46

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	73,578	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	76,340	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（不含通过转融通出借股份）							
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	
河南省豫资保障房管理运营有限公司	境内非国有法人	28.72%	520,562,233	325,830,815	不适用	0	
南京栖霞建设股份有限公司	境内非国有法人	9.74%	176,523,702	0	不适用	0	
朱前记	境内自然人	5.18%	93,864,010	0	不适用	0	
林从孝	境内自然人	1.56%	28,264,768	0	质押	21,567,374 ¹	
吴桂昌	境内自然人	0.80%	14,479,571	0	质押	14,317,165 ²	
					冻结	162,406	
徐建源	境内自然人	0.60%	10,814,550	0	不适用	0	
项士宋	境内自然人	0.44%	8,000,000	0	不适用	0	
福建华兴润福投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	0.43%	7,786,200	0	不适用	0	
吴麒	境内自然人	0.34%	6,100,017	0	不适用	0	
朱燕贞	境内自然人	0.26%	4,764,700	0	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述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）	1、前 10 名股东中“朱前记”通过海通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 21,084,010 股，普通证券账户持股 72,780,000 股，合计持有 93,864,010 股。 2、前 10 名股东中“徐建源”通过国泰君安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 10,571,850 股，普通证券账户持股 242,700 股，合计持有 10,814,550 股。 3、前 10 名股东中“朱燕贞”通过平安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 4,764,700 股。						

注：1 质押股份中有 18,547,374 股存在司法再冻结。

2 质押的所有股份均存在司法再冻结。

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

单位：股

前十名股东参与转融通出借股份情况								
股东名称 (全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
南京栖霞建设股份有限公司	175,269,302	9.67%	1,254,400	0.07%	176,523,702	9.74%	0	0.00%

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称(全称)	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
朱燕贞	新增	0	0.00%	4,764,700	0.26%
中国国际金融香港资产管理有限公司-CICCF T10 (R)	退出	0	0.00%	未知 ¹	未知

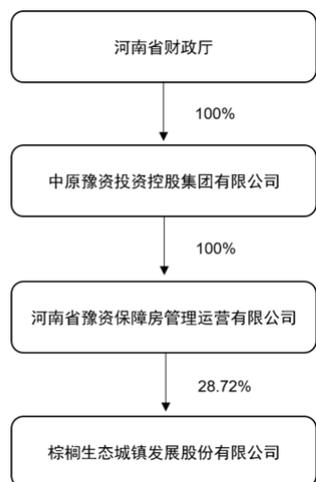
注：1 由于该股东已不在公司本报告期末前 200 股东名册中，公司无法获取相关数据。

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
棕榈生态城镇发展股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）	21 棕榈 01	133118	2021 年 11 月 15 日	2026 年 11 月 16 日	50,000	6.50% ¹
报告期内公司债券的付息兑付情况	2023 年 11 月 16 日，公司按期支付了“棕榈生态城镇发展股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）”（债券代码：133118；债券简称：21 棕榈 01）自 2022 年 11 月 16 日-2023 年 11 月 15 日期间的利息。					

注：1 2023 年 11 月 16 日，公司决定行使票面利率选择权，将本期债券第 3 至 5 个计息年度的票面利率由 6%调整为 6.5%。截止本报告披露日，21 棕榈 01 的票面利率为 6.5%。

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

1、公司主体信用等级：AA，无变化。

2、债项评级：根据《棕榈生态城镇发展股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，本期债券在发行时无评级。报告期内本期债券触发投资者选择权条款，公司拟对回售债券实施转售业务。2023 年 10 月，公司聘请评级机构东方金诚国际信用评估有限公司，对本期债券进行了评级，评级结果为 AAA。

(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	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	81.52%	76.27%	5.25%
扣除非经常性损益后净利润	-68,790.56	-76,502.44	-10.08%
EBITDA 全部债务比	-3.35%	-1.69%	-1.66%
利息保障倍数	-1.37	-0.81	69.14%

三、重要事项

报告期内，公司营业收入整体保持稳定，实现收入 40.51 亿元，公司持续巩固自身市场地位和良好竞争力；公司归属于母公司所有者的净利润约为-9.40 亿元，盈利能力有待进一步改善；公司经营活动产生的现金流量净额为 6,846.76 万元。

报告期内，公司重点工作实施情况如下：

(1) 工程、设计类业务稳步推进

报告期内，公司工程与设计类业务实现稳步推进，积极应对市场环境的复杂多变，依托自身强大的技术实力，不断深耕既有业务领域，并拓展至产业园区、高标准农田建设等新业务领域，有效推动公司整体建设业务维持稳健的发展态势。当前公司在手订单充足，为未来业务的持续拓展奠定了坚实基础。报告期内，公司全资子公司棕榈设计集团积极寻求业务模式的转型与创新，不断提升设计水平和服务质量，进一步巩固公司在设计领域的行业领先地位。此外，贝尔高林顺利取得了风景园林专项甲级资质，为其在全国范围内拓展设计业务提供了强有力的支撑。

(2) 配合业务发展，深化内部改革

报告期内，为推动公司业务发展，不断适应市场发展变化，更好地发挥企业各领域的优势，公司积极推进业务层面的改革，成立了地产园林、市政建设、设计集团、资产管理以及乡村振兴（创新）业务等多家子公司，持续拓宽公司业务范围，进一步提升公司在各领域的专业能力和市场竞争力。

报告期内，公司持续完善法人治理结构，顺利完成新一届董事会、监事会、经营管理团队的换届选举，进一步构建了权责法定、公开透明的治理机制；进一步加强公司“大风控”体系的搭建，形成以纪检监察、审计、法务、财务与董事会审计委员会为依托的大风控体系，构建全过程监督，确保公司决策合规、风险可控；公司内控体系持续优化，通过聘请第三方中介机构对公司内控体系建设进行梳理和完善，颁布实施多项内部管理办法，

提升内部控制有效性。同时公司加强对原有投资项目的梳理，2023 年度顺利完成下属 44 家参控股公司的“关停并转”工作。

(3) 持续加大应收账款清收力度

报告期内，公司成立的存量应收账款清收专项小组和督导组，根据制定的建设业务存量项目清算办法等，持续加大力度推进应收账款清收工作。2023 年公司存量项目通过清收实现回款约 6.94 亿元，另外公司对滞留时间较长的各类保证金进行统筹清理，整体清收效果明显，提升了公司资金使用效率。

(4) 加强质量与安全管理

报告期内，公司积极深化“防汛、消防、重大事故”隐患排查工作，全年安全生产记录保持零事故。公司共计进行 203 次现场综合巡检，并发布 113 份巡检报告及整改通知；同时，公司还组织开展系列安全教育培训活动，为公司的稳健发展奠定了坚实基础。

(5) 数字棕榈不断提速，科技创新成果突出

报告期内，公司遵循“一体两翼”战略，聚焦深化应用和项目推广，致力于协同服务主营业务，降低运营风险并提升全员能效。通过信息化、数字化手段，公司持续推动信息化项目和信息安全管理，实施财务 BIP 系统、智慧档案管理系统、电子签章系统和智慧商旅平台等，有效提升公司业财一体化和办公自动化能力，强化档案印章管理，并增强网络安全防护水平，助力公司稳健发展。

报告期内，公司再次被认定为国家高新技术企业和国家农业产业化重点龙头企业，目前已拥有两家国家级高新技术企业和两个省级研发中心。公司新申请专利 35 项，获授权专利 14 项，并与多家高校签订战略合作协议，持续打造“产学研”智囊团。公司明确未来将以建设“科技+”为关键战略，加快科技研发体系基础建设，提供科技创新应用场景，以创新驱动企业发展。

(6) 文商旅新模式输出，物业资产谋划新转型

报告期内，公司逐步探索出属于公司的“文旅模式”，并成功拓展赣州水东老浮桥、湖北黄石大冶湖度假区、上饶石人国潮市集等项目，为旧城改造+运营、乡村振兴提供发展新路径。公司下属资产管理公司积极推进资产管理和运营相关业务，推出多个酒店和民宿品牌，并拓展第三方合作伙伴，实现资产保值增值，同时计划进一步扩大资管公司的资本规模，积极探索资产证券化路径。