

证券代码：835422

证券简称：天骄股份

主办券商：西南证券

重庆天骄爱生活服务股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于全国股份转让系统公司指定信息披露平台（www.neeq.com.cn 或 www.neeq.cc）的年度报告全文。

1.2 不存在董事、监事、高级管理人员对年度报告内容存在异议或无法保证其真实、准确、完整。

1.3 公司全体董事出席了审议本次年度报告的董事会会议。

1.4 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对本公司本年度财务报告进行了审计，并且出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司联系方式

董秘（信息披露事务负责人）：巩固

电话：023-63735492

电子信箱：7157632@qq.com

办公地址：重庆市渝中区新华路 4 号附 1 号时代天骄大厦 3 楼

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元

	2016年	2015年	增减比例
总资产	330,279,504.91	219,088,838.76	50.75%
归属于挂牌公司股东的净资产	154,455,444.30	97,526,394.28	58.37%
营业收入	483,454,882.52	320,063,979.92	51.05%
归属于挂牌公司股东的净利润	42,849,050.02	30,878,178.05	38.77%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,654,550.52	30,993,864.53	27.94%
经营活动产生的现金流量净额	51,441,065.03	30,496,704.62	
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的净利润计算）	35.67%	78.71%	
加权平均净资产收益率（依据归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	33.05%	79.45%	
基本每股收益（元/股）	1.77	1.47	20.41%
稀释每股收益（元/股）	1.77	1.47	
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	6.20	4.05	53.11%

2.2 股本结构表

单位：股

股份性质		期初		期末	
		数量	比例	数量	比例
无限售条件的股份	无限售股份总数	4,096,400	17.00%	11,590,572	46.50%
	其中：控股股东、实际控制人	-	-	6,024,100	24.17%
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
有限售条件的股份	有限售股份总数	20,000,000	83.00%	13,333,334	53.50%
	其中：控股股东、实际控制人	18,072,300	75.00%	12,048,200	48.34%
	董事、监事、高管	-	-	-	-
	核心员工	-	-	-	-
总股本		24,096,400	-	24,923,906	-
股东总数		5			

注：“核心员工”按《非上市公众公司监督管理办法》的有关规定界定；“董事、监事及高级管理人员”包括挂牌公司的董事、监事和高级管理人员（身份同时为控股股东及实际控制人的除外）。

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位：股

序号	股东姓名	股东性质	期初持股数	期内增减	期末持股数	期末持股比例	限售股份数	无限售股份数	质押或冻结的股份数
1	重庆协信远泽投资顾问有限公司	境内非国有法人	18,072,300	-	18,072,300	72.51%	12,048,200	6,024,100	-

2	重庆皓吉物业管理有限公司	境内非国有法人	6,024,100	-	6,024,100	24.17%	2,730,933	3,293,167	-
3	苏州荣寰创业投资合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	-	293,859	293,859	1.18%	-	293,859	-
4	南京紫金创赢创业投资有限公司	境内非国有法人	-	283,867	283,867	1.14%	-	283,867	-
5	苏州荣正创业投资企业(有限合伙)	境内非国有法人	-	249,780	249,780	1.00%	-	249,780	-
合计			24,096,400	827,506	24,923,906	100.00%	14,779,133	10,144,773	-

注：“股东性质”包括国家、国有法人、境内非国有法人、境内自然人、境外法人、境外自然人等。

2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系

实际控制人吴旭持有华富控股 100%股权，华富控股持有协信控股 100%股权，协信控股持有 HCP Chongqing 100%股权，HCP Chongqing 持有汉威重庆 100%股权，汉威重庆持有境内协信远创实业 100%股权，协信远创实业持有协信远创商业 100%股权，协信远创商业持有远沐投资 100%股权，远沐投资持有远沃投资 100%股权，远沃投资持有协信地产 100%股权，协信地产持有协信远泽 100%股权，协信远泽持有天骄股份 72.51%的股权。

三、管理层讨论与分析

3.1 报告期内经营情况回顾

2016 年度，公司继续在物业管理服务、工程维修及机电维保服务、社区汽车后市场服务、含社区资产管理在内等多种社区经营业务这四类收入上重点发力，同时开拓在管项目能源费用代缴业务，报告期内公司营业收入约 483,454,882.52 元，同比增长 51.05%；报告期内实现净利润 43,791,553.76 元，同比增长 40.95%。

整体来看，公司 2016 年度业务规模快速增长，净利润较 2015 年大幅增加。

1. 公司于 2015 年整合完成了实际控制人控制的物业管理企业，解决了同业竞争问题，并形成了以各特定分、子公司为服务主体，分别专注于高端住宅、商业地产、写字楼及产业园区等不同资产业态。2016 年公司在商业地产物业管理方面收入扩张迅速，并且以重庆、上海为核心区域，在商业地产物业管理领域组建了优秀的专业团队。

2. 公司全年市场拓展面积近 200 万方，在管项目客户满意度保持稳定，全年平均客户满意度达到 90 分以上。

3. 公司初步建成“小 A”智慧社区管理平台，并以此系统为核心，“小 A 帮”移动客户端为手段，致力于提升在管社区业务基础物业服务效率，增加业主 O2O 增值服务频次，最终实现多种经营利润提升。

4. 2016 年度，公司完成新三板挂牌，同时启动并完成挂牌后首次非公开发行股票发行，通过积极的路演，引入多家行业知名机构投资者，最终完成募集资金 1408 万元。本次非公开发行，为公司持续完善法人治理，优化股东结构，提升风险控制能力，都起到良好的促进作用，同时通过此次融资，为公司后续快速市场拓展计划提供了资本助力的成功经验。

3.2 竞争优势分析

1、公司品牌优势公司

优质的物业管理服务和社区增值服务为公司带来区域领先性的口碑和声誉，成功塑造了“天骄爱生活物业”品牌。“品质地产、品位生活”的经

管理理念深入人心。公司所管理的住宅小区获得全国城市物业管理优秀示范住宅小区等多个奖项。

2. 广泛的地域分布优势

截至 2016 年底，公司签署物业服务合同的物业管理项目覆盖城市超过 12 个，一定程度上形成了全国性的业务布局。业务广泛的地域分布为公司带来较强的抗市场风险能力，抵御地区性的市场波动为公司经营带来不利影响。

3、完善的服务体系优势

公司的物业管理服务和社区增值服务相互联系，形成覆盖“商住产”全息服务体系。在规模优势的基础上，公司完善的服务体系优势得到了明显的体现。完善的服务体系也增强了公司获得新的物业管理面积和服务业主和住户的能力。

4. 丰富的行业经验和优秀的管理团队

公司至今已拥有超过 20 年的物业管理服务经验，拥有一支具备前瞻思维、经验丰富的高级管理人员团队。公司高级管理人员团队成员大多数拥有超过 10 年的行业经验，对行业拥有深刻的理解。丰富的物业行业经验和优秀的管理团队是公司扩大规模，发展创新业务，提升盈利能力的基石。

5. 物业服务创新能力

公司具有 10 年沉淀的社区经营团队、20 年经验的商场营运团队，以及集策划、招商、服务运营三大核心能力为一体的强大的产业项目营运团队，

上述团队深耕细作，专业专注，通过成立天骄学院与服务产品研发创新部，形成了卓越的综合运营服务研究和创新能力。

3.3 经营计划或目标

1. 基础物业服务品质提升

具体通过完善公司服务品质标准体系，组织服务品质监评工作。确定年度品质管理目标，组织落实各项品质工作安排等方式，公司将不断提升服务品质以迎合业主和住户不断提升的服务要求。

2. 市场拓展取得突破

采取“频率换概率、有质量增长”的市场策略，整合股东及战略合作方资源，兼并收购优质物业服务企业。

3. 社区增值业务形态多样化

通过改装、新建社区体验服务中心和增值服务中心的线下推广形式，结合“小A”智慧服务系统和“小A帮”移动生活服务平台，扩展社区增值业务种类。

四、涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

4.2 本年度内未发生重大会计差错更正需追溯重述。

4.3 与上年度财务报告相比，财务报表合并范围未发生变化。

4.4 年度财务报告未被会计师事务所出具非标准审计意见。

重庆天骄爱生活服务股份有限公司

