

证券代码：835129

证券简称：谊通股份

主办券商：太平洋证券

## 武汉阳光谊通商业管理股份有限公司

### 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](http://www.neeq.com.cn) 或 [www.neeq.cc](http://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 大信会计师事务所（特殊普通合伙）所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审计报告，编号为：大信审字[2017]第 2-00616 号。

#### 1.5 公司联系方式

董事会秘书:邓玉欣

电话:027-82917688

电子信箱:13020075573@126.com

办公地址:武汉市江岸区洞庭街 139 号 804

#### 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	80,662,915.07	48,410,407.87	66.62%
归属于挂牌公司股东的净资产	39,458,237.91	32,521,967.03	21.33%
营业收入	52,769,241.27	29,845,066.22	76.81%
归属于挂牌公司股东的净利润	6,936,270.88	4,637,283.09	49.58%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,228,096.39	3,253,855.31	29.94%
经营活动产生的现金流量净额	6,069,796.41	8,043,224.15	-24.53%
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）	19.27%	18.15%	
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）	11.75%	8.28%	
基本每股收益（元/股）	0.33	0.23	43.48%
稀释每股收益（元/股）	-	-	
归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.86	1.54	20.78%

## 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	0	0.00%	4,243,266	20.05%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0.00%	0	0.00%
	董事、监事、高管	0	0.00%	400,000	1.89%
	核心员工	0	0.00%	0	0.00%
有限售条件的股份	有限售股份总数	21,166,600	100.00%	16,923,334	79.95%
	其中：控股股东、实际控制人	11,550,000	57.75%	11,550,000	57.75%
	董事、监事、高管	13,150,000	65.75%	1,275,000	60.24%
	核心员工	10,910,000	51.54%	10,910,000	51.54%
总股本		21,166,600	0.00%	21,166,600	0.00%
股东总数		8			

## 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	袁玲玲	境内自然人	10,910,000	0	10,910,000	51.54%	10,910,000	0	10,910,000

2	武汉孵旦企业策划合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	5,010,000	0-	5,010,000	23.67%	3,340,000	1,670,000	0
3	黄卫锋	境内自然人	1,600,000	0	1,600,000	7.56%	1,200,000	400,000	0
4	武汉鸿卓投资管理合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	1,250,000	0	1,250,000	5.91%	833,334	416,666	0
5	湖北省高新技术产业投资有限公司	国有法人	833,300	0	833,300	3.94%	0	833,300	0
6	贺刚	境内自然人	640,000	0	640,000	3.02%	640,000	0	640,000
7	吴思	境内自然人	590,000	0	590,000	2.79%	0	590,000	0
8	湖北科创天使投资有限公司	国有法人	333,300	0	333,300	1.57%	0	333,300	0
合计			21,166,600	0	21,166,600	100.00%	16,923,334	4,243,266	11,550,000

## 2.4 公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系。

公司控股股东为袁玲玲，与股东贺刚是夫妻关系，签署一致行动协议，同为公司实际控制人。袁玲玲直接持有公司 10,910,000 股，持股比例为 51.54%；贺刚直接持有公司 640,000 股，持股比例为 3.02%；袁玲玲持有单位股东武汉孵旦企业策划合伙企业（有限合伙）45.94%的合伙份额，间接持有公司 10.87%的股份，为 2,301,670 股。

## 三、管理层讨论与分析

### 3.1 报告期内经营情况回顾

公司于2016年1月11日在全国中小企业股份转让系统挂牌，股票简称：谊通股份，股票代码：835129。

截止2016年底，公司(母公司)营业收入52,769,241.27元，增长76.81%，归属于挂牌公司净利润6,936,270.88元，增长49.58%。

报告期内，公司经认真研究行业特点及未来发展轨迹，由存量资产运营商向文旅资产运营商转型，提供文旅资产价值提升一站式服务，在消费升级、城市更新的大市场背景下，坚持实现资产价值提升为核心目标，更加注重文旅行业资产价值提升，以创意策划、文脉挖掘、内容运营等内容为核心，为城市核心区域文旅资产、景区街区、古镇古街项目更新提供一站式服务。

报告期内，公司遵循轻资产模式转型思路，新签项目采取与项目业主方或资金方成立合资项目公司(控股)运营标的项目，或前期与项目业主签订多项单点服务合同，运营阶段合作经营；另外采取部门公司化的策略，将原有成本部门剥离转化为并表范围内的盈利点。

项目运营及拓展方面：

公司项目按照物业载体、运营模式、服务群体等标准，分为“院子系列”、“界立方”、“美立方”、“创立方”、“宿立方”五大系列。

院子系列，主要以老旧办公物业为载体，打造独门独院式品质办公空间，服务大中型企业及白领，报告期内项目客户稳定，到期续约及期满招商工作；

报告期内新增“胜利花园”项目，1600 平米，2016 年 8 月正式完工，目前已完成整租招商。

界立方系列，主要以城市核心区域古旧建筑、优秀保护建筑为载体，打造城市跨界文旅综合体，集合城市创新创意品牌、特色集市等服务于城市潮玩青年及城市休闲旅游客群。

报告期内新增兰陵路店及司门口店：

兰陵路店，6400 平米，原址为武汉医药集团药品厂房，2016 年 8 月正式开业，获得“2016 年江岸区科技与文化融合”资金支持。目前一楼商铺已完成招租，办公部分正在积极推进招商工作；

司门口店，8550 平米，原址为美国“圣三一堂”教堂。2016 年 12 月正式开业，目前已完成 75%的招商工作，项目正常运营；

美立方系列，主要以景区商业街区为载体，通过文脉资源深度挖掘，原创产品创意策划、在地物产供应链构建打造原生态生活场景体验地。该系列产品以控股子公司“湖北美立方生态旅游服务有限公司”为主体，与武汉三特田野牧歌旅游开发有限公司、武汉大合聚品企业营销策划合伙企业（有限合伙）合资成立。首个项目“恩施坪坝营森林老街”，经过 4 个月筹备，于 2016 年 8 月 28 日正式开街运营，原创 20 个自营店铺，200 多个原创产品。

创立方系列，主要以城市核心区域老旧工业园区为载体，通过业态调整、产业融合、环境营造、服务配套等，打造老工业园区升级改造的示范工程。首个项目“黄浦创立方”，位于武汉市江岸区石桥工业园，建筑面积

7 万平米，11 栋独立办公楼或厂房，主要以引入电子信息、生命健康、智能制造、文化创意四大主导产业为目标，打造成为作为武汉首个生态双创园。项目正在进行施工改造阶段，预计 2017 年 10 月份开园。

宿立方系列，打造城市微度假民宿聚落，以微度假产品满足城市商务住宿及社交需求。目前已与深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司合资成立品牌公司“深圳君汇谊通文旅资产运营有限公司”，首个项目以青山八大家红坊里为载体，改造更新，集家庭集市区、开放社交区、文创生活区三大功能为一体，打造青山最具特色的城市会客厅，项目预计 2018 年初开业。

### 3.2 竞争优势分析

#### 1、持续产品研发及创新能力

随着社会消费升级的大环境的经济发展趋势，公司根据城市更新、消费方式更新的发展需求，持续研发物业资产形态的产品。其中通过对项目在地物产文脉资源挖掘、设计资源平台搭建、原创产品供应链资源整合等体系化流程，完成产品模型研发及原创产品制作，打造个性独特、创意丰富的文旅项目。

#### 2、成熟的运营体系及可复制的产品模型

公司经过四年多的运营发展，已构建一套成熟的运营体系和精细化运营内容，五大产品系列，根据不同形态产品，匹配不同的运营内容，快速复制产品向外推广拓展。

### 3、全产业链资源整合能力

公司提供文旅资产价值提升一站式运营服务,为项目业主提供项目激活、更新、价值提升的全流程服务,包括多类服务大项和执行细项,并牵头整合全流程各环节配套服务资源和对象,包括并不限于全资成立、控股合资、业务分包,最终实现项目保质、快速完成。

#### 3.3 经营计划或目标

2017 年是公司转型后发展关键一年,业务高速发展和内控制度完善两手抓,主要包括以下内容:

1、完善内控及 KPI 考核制度。为了加速公司业务拓展力度,让公司和员工共同发展,激发工作积极性,完善公司内部各项管理制度,制定合理稳健的发展目标和考核管理体系。

2、精细化管理全面推行,完善质量管控、成本控制体系,标准化、流程化管理,有效控制各环节的管理及运营成本。

3、积极拓展项目储备,快速完成项目落地。按照沿长江经济带(长三角城市圈、武汉城镇圈、成渝城镇圈)拓展项目的总体思路,重点开发以文创为核心的旅游景区街区、古镇古街资源的项目。

4、全力保证创立方项目 10 月份开园,年底前全部交付使用。

5、原有项目进行调整、修正。认真梳理已运营项目的经验和遇到的问题,合理调整项目外观、环境、商业业态和客户构成,加强文创要素导入,更加注重后期运营,激活项目活力。

6、积极寻求资本市场合作，不局限于定增、参与设立基金等方式。

7、加强队伍建设，增强团队能力，注重全员在文旅行业方面的研究学习，从而更好的提升服务和项目质量，提高公司核心竞争力。

该经营计划并不构成对投资者的业绩承诺，投资者应对此保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

#### 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 公司本年度内未发生重大会计差错需更正或追溯重述的情况。

4.3 与上年度财务报告相比，公司财务报表合并范围发生如下变化：

新增 7 家控股子公司，本报告期内合并纳入财务报表，报告期内均通过对外投资公告进行过信息披露。信息如下：

子公司名称	注册资本 (万元)	控股 比例 (%)	股权取得 方式	成立日期	主营业务
湖北美立方生态旅游 服务有限公司	300	51.00	新设成立	2016年5月 16日	旅游项目策划、旅游信息咨 询、建筑装饰工程等
武汉文方行咨询管理 有限公司	100	55.00	新设成立	2016年6月 13日	房地产策划咨询
艺方行设计咨询（武 汉）有限公司	100	70.00	新设成立	2016年6月 29日	平面设计、建筑设计、景观 设计、广告设计等
武汉创立方产业园运 营管理有限公司	1000	55.00	新设成立	2016年7月 19日	科技企业孵化、高新技术产 品开发、咨询服务、项目咨 询策划、装修装饰工程、房 屋租赁、物业管理
武汉市武昌界立方企 业管理咨询有限公司	300	80.00	新设成立	2016年8月 10日	企业信息咨询、房地产经纪 服务、物业管理
尺度空间（武汉）旅游 投资服务有限公司	100	60.00	新设成立	2016年10 月25日	旅游项目投资、市场营销策 划；旅游景点开发、旅游信



子公司名称	注册资本 (万元)	控股 比例 (%)	股权取得 方式	成立日期	主营业务
					息咨询
义乌市佛堂旅游开 发管理有限公司	500	70.00	新设成立	2016年11 月18日	旅游项目开发、房地产经纪 服务、物业服务、建筑装饰 工程设计与施工等

4.4 大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见审计报告。

武汉阳光谊通商业管理股份有限公司

2017年4月19日