

证券代码：831796

证券简称：汉镓资产

主办券商：长城证券

## 汉镓资产管理股份有限公司

### 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 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 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司本年度财务报告进行了审计，并且出具了带强调事项段的保留意见的审计报告本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

#### 1.5 公司联系方式

董秘（信息披露事务负责人）：刘海燕

电话：022-58617198

电子信箱：hiamcobd@hiamc.com

办公地址：天津市河西区友谊路 41 号大安大厦 A 座 22A 室

#### 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	351,564,586.35	335,207,485.84	4.88%
归属于挂牌公司股东的净资产	278,289,801.14	303,981,549.01	-8.45%
营业收入	10,015,094.95	28,516,200.00	-64.88%
归属于挂牌公司股东的净利润	-3,873,199.87	14,471,487.98	-126.76%
归属于挂牌公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-3,096,081.23	14,465,044.82	-121.40%
经营活动产生的现金流量净额	-4,696,309.95	-17,816,294.60	-
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）	-1.30%	5.26%	-
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）	-1.04%	5.26%	-
基本每股收益（元/股）	-0.03	0.10	-130.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.03	0.10	-

归属于挂牌公司股东的每股净资产（元/股）	1.90	2.00	-5.00%
----------------------	------	------	--------

## 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	100,348,340	68.51%	100,348,340	68.51%
	其中：控股股东、实际控制人	12,562,516	8.58%	3,895,516	2.66%
	董事、监事、高管	1,607,374	1.10%	1,605,374	1.10%
	核心员工	-	-	-	-
有限售条件的股份	有限售股份总数	46,121,660	31.49%	46,121,660	31.49%
	其中：控股股东、实际控制人	41,559,784	28.37%	41,559,784	28.37%
	董事、监事、高管	4,942,126	3.37%	4,309,313	2.94%
	核心员工	-	-	-	-
总股本		146,470,000	-	146,470,000	-
股东总数		378			

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	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
1	天津泛宇投资有限公司	25,791,000	-315,000	25,476,000	17.39%	0	25,476,000
2	天津海贸物业发展有限公司	32,288,000	-6,868,000	25,420,000	17.36%	21,525,334	3,894,666
3	天津海孚企业管理有限公司	19,430,000	-1,430,000	18,000,000	12.29%	18,000,000	0
4	上海佳儒投资合伙企业(有限合伙)	14,317,250	-1,169,000	13,148,250	8.98%	0	13,148,250
5	丁红	8,740,000	-340,000	8,400,000	5.74%	0	8,400,000
6	林炯钊	3,111,000	3,923,000	7,034,000	4.80%	0	7,034,000
7	天津恒基实业有限公司	5,781,250	0	5,781,250	3.95%	0	5,781,250
8	上海北信瑞丰资产-工商银行-北信瑞丰资产-新三板3号汉镒定增资产管理计划	0	5,002,000	5,002,000	3.42%	0	5,002,000
9	深圳市同强实业有限公司	4,071,000	153,000	4,224,000	2.88%	0	4,224,000
10	魏茂林	4,218,750	0	4,218,750	2.88%	3,164,063	1,054,687
合计：		117,748,250	-1,044,000	116,704,250	79.69%	42,689,397	74,014,853

## 前十名股东间相互关系说明：

1、天津海贸物业发展有限公司、天津海孚企业管理有限公司均为公司实际控制人郭钧控制下的公司；2、魏茂林持有天津恒基实业有限公司的35%股权比例，并担任该公司的董事长、总经理。

## 三、管理层讨论与分析

### 3.1 报告期内经营情况回顾

报告期内，本公司经营情况如下：

一、公司实现营业收入 10,015,094.95 元，同比减少了 64.88%，其中，主营业务收入 10,015,094.95 元，对比去年营业收入的变动主要情况为：

(1) 资产管理收入本年实现 7,102,473.59 元，比去年减少了 18,416,200 元，收入结构比例中占全部收入总额的 70.92%，与去年收入结构比例的 64.58%相比提升了 6.5%。

(2) 运营补贴收入本年实现 2,912,621.36 元，收入结构比例中占全部收入总额的 29.08%，运营补贴收入为本年新增业务，主要由于公司开辟了项目资管业务，因此增加了运营补贴收入。

#### 二、成本、期间费用情况分析

本期营业成本 1,618,210.63 元、期间费用 8,897,871.26 元，其中，业务及管理费与财务费用分别为 8,705,161.87 和 192,709.39，营业总成本情况与去年基本持平。

#### 三、营业外事项、投资收益情况分析

报告期内，营业外收入同上年相比增加了 2,181,555.95 元，主要为企业发展金及房租补贴收入。投资收益同上年相比减少了 5,292,087.08 元，是可供出售金融资产在持有期间的投资收益大幅减少所致。

#### 四、盈利情况分析

本年实现净利润 -3,873,199.87 元，同比减少了-126.76%，主要原因为本年度营业收入及投资收益减少，导致净利润减少。

#### 五、总资产情况

2016 年 12 月 31 日，公司总资产为 351,564,586.35 元，同比去年资产总 335,207,485.84 元增长 4.88%，主要是本期应收账款、其他应收款，以及可供出售金融资产较去年有所增加所致。

综上所述，公司本期财务状况的趋势是资产规模有所增加；本期经营状况的趋势是面对复杂多变的经济环境，公司处于业务的转型期，经营业绩有所滑落。2017 年公司已调整业务模式，大力拓展优质业务机会，整合优势资源，提高公司经营能力。

### 3.2 竞争优势分析

公司的核心竞争优势是利用核心团队在低效不动产资产领域的价值发现能力及专业的低效资产运营管理对低效不动产管理经营实现目标资产的增值或变现，业务模式具有创新性和复合性，需要经济、技术、法律的综合能力。对于存量股权资产，资产管理经营的经济、技术、法律等专业能力同样可以发挥作用。

(1) 创新能力

汉镓资产开展非货币资产管理业务具有 10 年的历史，是国内较早专业从事该业务的企业，公司将国际资产管理行业的经验和模式与国内市场实际环境相结合，在不动产资产管理方面形成了业务模式、业务链条的创新模式，对国内多家信托公司的开展主动业务起到过配合推动作用。

(2) 价值发现能力

主要体现在以下两个方面：

①丰富的低效资产管理经验

低效资产或低估资产的发现主要依靠项目运作过程中的经验积累。公司主要经营团队具有多年的低效不动产资产管理的从业经历，截止目前已在天津、北京、南京、无锡、苏州、东莞、青岛、嘉兴等地成功完成多个低效不动产项目的资产管理经营业务，不动产资产管理经营实现资产市值超过 20 亿元，积累了丰富的行业经验和运营能力。

②领先的资产估值定价能力

汉镓资产的主要经营管理团队具有多年经营管理低效不动产的从业经历，对低效不动产资产管理经营的经济、技术、法律等环节具有独到的见解，并与传统的资产评估方法相结合，形成了汉镓资产特有的资产估值定价方法和估值系统、定价模型。

③低效资产经营管理能力

汉镓资产对低效资产的经营管理能力主要表现在其专业的经济、技术、法律专业能力和资产资源与资本资源的整合能力。公司具有整合行业优势资源的能力，具有专业的经营团队，可以在低效资产管理经营领域顺利完成管理经营的业务。

④广泛的低效资产业务来源

公司经过 10 年的业务积累，已经与众多投资机构、中介机构建立了稳定的业务合作关系，具有低效资产管理行业的品牌和知名度，可以获得广泛的业务资源。

⑤风险控制能力

公司将风险管理作为各项业务活动的重中之重，建立了较为完整的风控原则、风控体系、风控流程、风险识别和风控措施。公司风险控制的总体目标是有效防范、控制、化解公司面临的各种风险，将风险程度和风险损失降低到公司可以承受的范围之内，为公司持续经营提供安全保障。

3.3 经营计划或目标

2017年，公司将对重大被管理的项目公司拥有的债权转为股权，形成对项目公司的实际控制（债转股），形成对外投资，通过控制项目公司资产权和经营权，采取积极经营手段，享有投资收益。目前已经对江苏地区的两个项目公司采取了收回实际控制权和托管权的措施。

通过合伙企业参与投资的河北地区保障房、旅游小镇等项目加强项目跟踪，将采取措施进行主动控制，包括接管项目经营权等。

通过权益出资和资产出售，激活经营活力，收回现金有其他等价资源。

2017年，公司将继续坚持存量资产经营管理的业务特色和行业定位，致力于将存量、不良资产用于社会需要的新兴领域，优化资产配置，目前主要集中于养老社区和特色小镇项目。

在具体项目实施上，发挥投资策划优势，与实力机构合作，前期扮演投资顾问角色获得顾问收入，后期参与少数股权投资，持有养老机构等项目公司股权，获得投资收益。未来可通过出售给上市公司或并购重组等方式退出。

2017年，公司将升级客户对象，客户从中小企业升级为上市公司及大型机构。目前合作的京汉实业投资股份有限公司、阳光壹佰置业集团有限公司都是上市公司，同时与有关金融资产管理公司建立合作关系。

扩大合作机构，控制在职人员规模，保持精干的后台团队，对业务人员内部实行合伙制同时在上海、南京、深圳等地建立合作机构，扩大业务来源，降低管理成本。

针对不动产价格飞涨对资产经营规模的要求，引进战略投资者向公司注入资产及充实资金，扩大公司资产经营能力和业务规模，提高在一二线城市市场竞争的能力。

**公司提示：上述经营计划并不构成对投资者的业绩承诺，投资者对此应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 本年度不存在会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。
- 4.2 本年度未发生重大会计差错更正的情况。
- 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 年度财务报告被会计师事务所出具带强调事项段的保留意见审计报告。公司董事会及监事会分别对此事项作出专项说明，详见公司公告编号：2017-015、2017-016

汉镒资产管理股份有限公司

2017年6月30日