

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2018-066

# 三湘印象股份有限公司 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。

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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	三湘印象	股票代码	000863
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	罗筱溪/女士	邹诗弘/女士	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号	上海市杨浦区逸仙路 333 号 5 楼	
电话	021-65364018	021-65364018	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

### 2、主要财务数据和财务指标

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）	894,393,133.50	878,288,856.77	1.83%
归属于上市公司股东的净利润（元）	37,031,646.64	92,564,651.65	-59.99%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	25,983,659.65	72,537,311.67	-64.18%
经营活动产生的现金流量净额（元）	962,745,404.92	-1,445,376,116.19	

基本每股收益（元/股）	0.03	0.07	-57.14%
稀释每股收益（元/股）	0.03	0.07	-57.14%
加权平均净资产收益率	0.58%	1.45%	-0.87%
	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）	13,417,375,872.44	13,069,907,457.31	2.66%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,151,993,941.55	6,388,011,884.24	-3.69%

### 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	27,206		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
上海三湘投资控股有限公司	境内非国有法人	20.31%	280,630,218	0	质押	212,392,934
黄辉	境内自然人	12.62%	174,408,302	174,408,302	质押	166,392,308
黄卫枝	境内自然人	10.97%	151,609,659	0	质押	151,600,000
Impression Creative Inc.	境外法人	6.52%	90,103,846	90,103,846		
上海观印向投资中心（有限合伙）	境内非国有法人	4.06%	56,050,000	56,050,000		
钜洲资产管理（上海）有限公司	境内非国有法人	2.78%	38,461,538	38,461,538	质押	10,958,462
李建光	境内自然人	2.23%	30,769,231	30,769,231	质押	30,769,231
芮永祥	境内自然人	2.18%	30,150,000	0	质押	30,000,000
上海中鹰投资管理有限公司	境内非国有法人	2.17%	30,000,000	0	质押	29,999,999
兴业全球基金—上海银行—兴全定增 111 号特定多客户资产管理计划	其他	1.99%	27,453,846	27,453,846		
上述股东关联关系或一致行动的说明	三湘控股实际控制人黄辉与黄卫枝系亲兄妹关系。公司未知其他股东之间是否存在关联关系，以及是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

### 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
三湘股份有限公司 2016年面向合格投资者公开发行公司债券	16 三湘债	112363	2019 年 03 月 23 日	59,384.8	7.25%

### (2) 截至报告期末的财务指标

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	54.57%	51.40%	3.17%
总资产	1,341,737.59	1,306,990.75	2.66%
归属于母公司股东的净资产	615,199.39	638,801.19	-3.69%
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	1.28	2.16	-40.74%
EBITDA 全部债务比	0.04	0.06	-1.59%
利息保障倍数	1.01	1.74	-41.95%
现金利息保障倍数	7.32	-6.33	
营业收入	89,439.31	87,828.89	1.83%
息税折旧摊销前利润	21,284.99	23,867.53	-10.82%
经营活动产生的现金流量净额	96,274.54	-144,537.61	
投资活动产生的现金流量净额	-18,771.28	-10,386.97	
筹资活动产生的现金流量净额	-45,751.53	94,784.14	-148.27%
期末现金及现金等价物余额	75,389.74	39,723.42	89.79%

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

#### (一) 宏观经济与行业政策

2018 年注定是旅游产业和文化产业发展历史上具有转折意义的一年，在经历了“产业洗礼期”、“智慧洗礼期”、“互联网洗礼期”和“全域洗礼期”后，旅游产业将迎来“文化洗礼期”。两会后，国务院正式组建“文化和旅游部”，此举将在国家机构和行业主管部门设置上进一步有力推动文化与旅游的产业融合，有望实现政策制定一体化和政策落地的高效化。与此同时，国内旅游市场的持续健康、稳定发展将为文化旅游产业的转型、升级奠定坚实的产业基础。

2018 年上半年在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”基调的前提下，各地按照“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”的要求，遵循“因城施策、分类调控”的原则，积极落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

## （二）报告期内经营情况

### （1）文化业务

报告期内，公司顺利实现了《腾冲火山》（暂定名）项目的签约，并实现了海上丝绸之路重要文化项目-《又见马六甲》成功公演。与此同时，《归来三峡》、《归来遵义 长征之路》、《最忆韶山冲》、《印象太极》、《印象滇池》等五部演艺作品进入全面制作阶段，为公司文化板块业务保持健康、稳定增长奠定坚实基础。进入上市公司平台后的观印象已基本形成文化演艺业务市场化拓展、企业化运营的发展模式。

报告期内，公司在不断提升演艺编创的同时，也在不断加强观印象运营管理团队的人才培养工作。报告期内，观印象在紧锣密鼓推进《归来三峡》制作的同时，也全面承接了项目公司艺术团的组建、管理及运营工作。通过与项目方加强合作，整合观印象的品牌优势和资源优势进行市场推广，观印象将从 IP 授权模式、轻资产经营模式逐步向轻、重相结合的运营模式推进。

作为中国“一带一路”众多重大投资中首次由国家领导人见证签约的文化项目，《又见马六甲》7 月 7 日正式公演，是观印象系列首次走出国门，以“文化使者”的身份在海上丝绸之路上讲述中国与世界文化交融的故事，展示中国文化自信，充分彰显了中国软实力。

### （2）房地产业务

#### 1) 房地产销售情况

报告期内，公司开发建设的房地产项目合计实现销售面积约 2.48 万平方米，销售金额约 12.26 亿元。

报告期内，公司主要在售项目如下：

单位：万平方米

项目名称	可供出售面积	2018半年度预售面积	销售金额 (亿元)	2018半年度结算面积	报告期末剩余可售面积	报告期末累计结算面积	上市公司权益比例
上海三湘海尚城 (上海宝山)	18.49	0.11	0.35	0.11	3.3	14.89	100%
三湘七星府邸 (上海杨浦)	2.68	0.21	1.47	0.10	0.24	2.34	100%
三湘海尚云邸 (上海崇明)	19.42	0.83	2.83	0.44	13.86	4.48	100%
三湘海尚福邸 (上海浦东)	4.92	1.14	7.52	0.84	3.78	0.84	100%

备注：表中所述面积包括地上及地下面积。

## 2) 房地产出租情况

报告期内，公司房地产项目主要出租情况如下表所示：

产权归属	项目名称	权益比例	可租面积 (万平方米)	已租面积 (万平方米)	未租面积 (万平方米)	出租率 (%)	本期累计收缴租金 (万元)
上海湘海房地产发展有限公司	三湘世纪花城一期、二期	100%	1.75	1.74	0.01	99.43	471.36
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	三湘商业广场	100%	2.09	2.09	0	100	432.79
上海城光置业有限公司	三湘四季花城	100%	0.77	0.76	0.01	98.7	411.12
上海湘源房地产发展有限公司	上海三湘海尚城	100%	1.37	1.37	0	100	224.19
上海湘南置业有限公司	三湘海尚名邸	100%	0.17	0.17	0	100	43.39

## 3) 土地拓展情况

根据公司战略，公司地产开发未来业态将由纯地产开发商转向综合地产商，加强文化+地产的协同融合，结合国家和地区的政策有计划的增加土地准备。报告期内土地储备情况见下表“房地产项目开发情况”。

## 4) 房地产项目开发情况

报告期内，公司新开工项目、在建项目、竣工项目的项目开发情况如下：

项目公司	项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑面积 (平方米)	预计总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)	项目状态	上市公司权益比例
杭州三湘印象置业有限公司	海尚观邸	37,352.00	120,657.7	340,392.00	292,348.75	在建	100%
上海湘骏置业发展有限公司	三湘海尚福邸	18,517.00	56,781.18	181,384.00	158,944.70	竣工	100%

上海湘盛置业发展有限公司	三湘印象名邸	13,965.00	53,799.81	238,646.10	224,964.81	在建	100%
三河市湘德房地产开发有限公司	三湘森林海尚城	361,631.00	1,179,303.00	541,898.14	108,781.94	在建	50.49%
上海湘鼎置业有限公司	三湘海尚云邸	199,810.80	197,662.92	199,831.00	222,344.90	一期竣工、二期在建	100%

### 5) 工程建设情况

截至本报告期末，主要在建及竣工项目工程建设情况如下：

“三湘海尚云邸”（崇明）二期2018年上半年在建面积约7.15万平方米，结构封顶，二次结构完成100%，项目工程进展顺利。

“三湘印象名邸”（浦东前滩）2018年在建面积约5.38万平方米，结构封顶，二次结构完成70%，项目工程进展顺利。

“海尚观邸（杭州江干）”2018年上半年在建面积约12.07万平方米，土方已全部开挖完成，地下车库大部分已完成，部分楼栋施工至10层，具备销售条件，项目工程进展顺利。

“三湘森林海尚城（河北燕郊）”规划建筑面积117.93万平方米。YJ2011-015号地块建筑面积16.86万平方米，已取得四证。YJ2011-014号地块建筑面积15.75万平方米，分两期开发，均取得四证，其中一期已完成部分地下室及车库的建设工作。YJ2011-016、YJ2011-017、YJ2011-018、YJ2011-019号地块目前正在图纸深化设计阶段。

### 6) 截至本报告期末，公司债权融资情况

序号	借款单位	借款到期日	借款起始日	贷款余额 (万元)	融资成本区间 (2018.1.1-2018.6.30)	融资途径
1	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	2022.11.15	2012.11.16	10,050.00	5.88%	银行贷款
2	上海城光置业有限公司	2032.11.19	2018.1.2	15,950.00	5.145%	银行贷款
3	上海湘海房地产发展有限公司	2023.6.20	2013.9.4	10,500.00	5.88%	银行贷款
4	上海湘虹置业有限公司	2021.12.18	2013.3.19	24,400.00	4.9%	银行贷款
5	上海三湘海农资产管理有限公司	2020.2.15	2015.8.27	99,950.00	5.1686%	信托融资
6	上海湘鼎置业有限公司	2021.1.31	2016.3.29	18,000.00	4.9875%	银行贷款
7	上海湘盛置业发展有限公司	2021.7.2	2017.1.10	80,000.00	4.75%~5.9%	银行贷款

8	上海三湘文化发展有限公司	2022.9.24	2017.9.25	115,000.00	5.8%	银行贷款
9	杭州三湘印象置业有限公司	2021.1.30	2018.2.1	85,000.00	4.9875%~5.4625%	银行贷款
10	三湘印象股份有限公司	2019.3.23	2016.3.23	59384.80	7.25%	公司债
合计				518,234.80		

## 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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

董事长：许文智

三湘印象股份有限公司

2018 年 8 月 24 日