

证券代码：000863

证券简称：三湘股份

公告编号：2016-076

三湘股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	三湘股份	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	徐玉/先生	邹诗弘/女士	
电话	021-65364018	021-65364018	
传真	021-65363840	021-65363840	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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）	3,995,822,264.89	217,567,191.96	1,736.59%
归属于上市公司股东的净利润（元）	460,748,392.30	88,348,109.02	421.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	452,021,525.52	-92,520,429.85	
经营活动产生的现金流量净额（元）	-385,520,336.02	-2,086,574,627.59	
基本每股收益（元/股）	0.48	0.10	380.00%
稀释每股收益（元/股）	0.47	0.10	370.00%
加权平均净资产收益率	13.70%	2.92%	10.78%
	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）	15,547,369,285.83	13,476,580,504.14	15.37%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,245,843,732.72	2,973,877,514.00	110.02%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	29,877
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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	23.75%	329,779,527	0	质押	290,562,934
黄辉	境内自然人	11.98%	166,392,308	166,392,308		
黄卫枝	境内自然人	10.92%	151,609,659	0	质押	111,979,000
Impression Creative Inc.	境外法人	6.49%	90,103,846	90,103,846		
深圳市和方投资有限公司	境内非国有法人	4.06%	56,407,066	0		
上海观印向投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	4.04%	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	2.77%	38,461,538	38,461,538		
李建光	境内自然人	2.22%	30,769,231	30,769,231		
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	境内非国有法人	1.98%	27,453,846	27,453,846		
汇添富基金—上海银行—易昕	境内非国有法人	1.30%	17,987,186	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	三湘控股、黄卫枝、黄建、许文智、陈劲松、李晓红、王庆华、厉农帆、徐玉系此前重大资产重组一致行动人；其中三湘控股实际控制人黄辉与黄卫枝、黄建系亲兄妹、亲兄弟关系。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					

（3）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。

（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。

3、管理层讨论与分析

概述

报告期内公司经营情况回顾

为优化公司的现有业务结构，实现多元化发展战略，公司于2015年8月27日公告以19亿元收购目前国内最知名、最成功的旅游演出创作和版权运营机构之一的观印象艺术发展有限公司，并在 2016年5月19日观印象完成工商变更登记手续。此次收购完成后，公司新增了旅游文化演艺类业务，并正式进军文化、旅游行业等创意和服务领域。同时利用观印象在旅游文化演艺领域的行业地位和影响力，促进上市公司主营业务向旅游配套的商业地产方向拓展，打造更具艺术深度的绿色科技智能生态社区，尝试“地产+文化”协同发展。

报告期内，房地产业务实现营业收入399,186.63万元；旅游文化演艺业务实现营业收入395.60万元。

（一）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上海三湘海尚城（上海宝山）、三湘未来海岸（上海杨浦）、三湘七星府邸（上海杨浦）、三湘海尚名邸（上海嘉定）、三湘四季花城牡丹苑（上海松江）、虹桥三湘广场（上海闵行）、三湘海尚云邸（上海崇明）、中鹰黑森林（上海普陀）等合计实现销售面积3.62万平方米，销售金额14.11亿元。

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	2016年1-6月预售面积	2016年1-6月结算面积	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	0.36	0.25	1.67	14.20	100%
三湘七星府邸（上海杨浦）	2.68	0.1	0.03	0.47	1.90	100%
三湘未来海岸（上海杨浦）	5.00	0.03	0.02	0.78	4.20	100%
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	2.39	0.45		0.46		100%
三湘海尚名邸（上海嘉定）	13.00	0.18	11.72	0.48	11.72	100%
三湘海尚云邸（上海崇明）	2.90	0.67		2.23		100%
虹桥三湘广场（上海闵行）	4.25	0.37	2.39	1.86	2.39	100%
中鹰黑森林（上海普陀）	22.32	1.19	0.02	5.82	13.51	99%
合计：	68.08	2.68	14.43	11.54	47.92	

2、土地拓展情况

报告期内，公司没有新增土地储备。未来将根据市场形势，加大对已进入城市的投资研判，适时增加土地储备。

公司现有土地储备情况见下表“在建和拟建项目情况”。

3、在建和拟建项目情况

报告期内，公司拥有的在建和拟建项目情况如下表所示：

项目公司	项目名称	占地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	总投资金额（万元）	实际投资金额（万元）	项目状态（在建/拟建）	上市公司权益比例
上海城光置业有限公司	三湘四季花城牡丹苑（上海松	5,196.00	28,844.49	40,416.00	31,079.62	在建	100%

	江)						
三河市湘德房地产开发有限公司	三湘森林海尚城（河北燕郊）	361,631.00	1,179,303.00	541,898.14	95,582.34	在建	50.49%
上海湘鼎置业有限公司	三湘海尚云邸（上海崇明）	199,810.80	201,808.90	199,831.00	121,974.98	在建	100%
上海中鹰置业有限公司	中鹰黑森林（上海普陀）	88,605.00	273,878.00	627,841.78	593,841.99	在建	99%
上海湘骏置业发展有限公司	三湘海尚福邸（上海浦东）	18,517.00	60,238.00	181,384.00	116,590.53	在建	100%
上海湘盛置业发展有限公司	浦东前滩项目	13,965.30	27,930.60	238,646.00	192,739.50	在建	100%
合计：		687,725.10	1,772,002.99	1,830,016.92	827,881.41	827,881.41	-

4、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	年累计收缴租金（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（上海杨浦）	100%	1.21	0.66	0.55	54.55%	293.84
上海三湘（集团）有限公司	三湘世纪花城三期（上海杨浦）、芙蓉花苑（上海普陀）	100%	0.37	0.37	0	100%	167.67
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	三湘商业广场（上海松江）	100%	2.09	2.09	0	100%	453.51
上海城光置业有限公司	三湘四季花城（上海松江）	100%	1.45	1.39	0.06	95.72%	624.9
上海湘源房地产发展有限公司	上海三湘海尚城（上海宝山）	100%	1.45	1.45	0	100%	19.51
总计			6.57	5.96	0.61	90.72%	1559.43

5、工程建设情况

报告期内，主要在建/竣工项目情况如下：

“中鹰黑森林（上海普陀）”2016年上半年在建面积约9.44万平方米，项目工程进展顺利。正在进行装饰工程施工及配套工程施工。

“三湘四季花城牡丹苑（上海松江）”2016年上半年在建面积约2.88万平方米，完成室外总体、幕墙工程、外墙涂料等工程。

“三湘海尚云邸（上海崇明）”2016年上半年在建面积约12.61万平方米，住宅结构100%封顶，二次结构完成50%。

“三湘海尚福邸（上海浦东）”2016年上半年在建面积约6.02万平方米，项目工程进展顺利。正在进行装饰工程施工、屋面工程施工及外墙涂料等工程。

“三湘森林海尚城（河北燕郊）”分为六幅地块，分别为：YJ2011-014、YJ2011-015、YJ2011-016、YJ2011-017、YJ2011-018、YJ2011-019，总用地面积约为36.16万平方米。其中

YJ2011-015号住宅地块总建筑面积约16.86万平方米，2015年四证已办理完毕，并于2015年12月进场施工；YJ2011-014号商业地块前期手续正在办理中；YJ2011-016号——YJ2011-019号四幅住宅地块处于方案设计和前期手续办理阶段。

“浦东前滩项目”正在基础工程，打桩完成5%。

（二）旅游文化演艺业务

报告期内，观印象实现收入395.60万元，净利润-354.32万元，主要收入来源于演出票务收入分成。

观印象主要公演项目包括《印象·刘三姐》、《印象·丽江》、《印象西湖》、《印象大红袍》、《印象普陀》、《印象武隆》、《又见平遥》、《又见五台山》。

1、积极推进多元化发展战略，观印象董事会、管理层完成调整

公司自2016年5月19日收购观印象完成资产交割过户后，公司积极推动对文化、旅游、演艺等相关行业资源进行整合和布局。通过观印象在旅游文化演艺领域的行业地位和影响力，择机并购具有业务优势且有协同效应的相关公司，不断延长产业链，扩展价值链。公司通过资源整合和外部并购，积极完善和促进上市公司主营业务向旅游配套的商业地产方向拓展，实现“地产+文化”协同运作。

为进一步配合公司战略转型要求，加强公司在文化板块的管理人才实力，提升公司管理水平，根据《发行股份及支付现金购买资产协议》，对公司董事会成员及观印象董监高组成人员进行了优化和调整，观印象董事会成员数量由4人增加到7人。

2、完善观印象内控体系，强化审计监督

公司收购完成观印象后，加强其内控的规范和实施工作，强化公司内部控制相关工作的执行，保证内部控制的合理有效，并将观印象的内控管理纳入公司统一的内控管理体系，并按照上市公司的管理规范及内控制度要求对其经营管理进行规范。

报告期内，内审部门履行监督、服务职能，加强观印象内部控制，内部审计工作逐步完善。

（三）2016年下半年经营计划

2016年上半年公司成功收购完成观印象后新增了旅游文化演艺类业务，并正式进军文化、旅游行业等创意和服务领域。2016年下半年，公司将加快部署，着力推动双主业战略落地；优化配置，加速发展文化产业；高度聚焦，全面确保房地产项目工程建设；发展优势，在绿色建筑方面取得更大成绩；坚持不懈，以内控建设促管理提升；保持热情，深化探索创新机制；以人为本，大力培育正向企业文化。全力确保以下年度经营计划的顺利完成：

- 1、确保中鹰置业和观印象实现业绩承诺。
- 2、确保2016年度公司扣非后净利润不低于3.59亿元。
- 3、力争燕郊项目15号地块全面开工。
- 4、确保合同销售金额达到30亿元，力争合同销售金额达到40亿元，回笼资金30亿元。
- 5、力争在一线城市购买1-2幅地块或收购1-2个项目。
- 6、力争文化演艺项目新增公演1个，收购2-3个，签约1个。
- 7、确保全面完成项目进度计划。

主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	3,995,822,264.89	217,567,191.96	1736.59%	主要系本期三湘海尚名邸（上海嘉定）、虹桥三湘广场（上海闵行）项目交房结转收入增加所致
营业成本	2,928,384,287.76	116,658,735.59	2410.21%	主要系本期三湘海尚名邸（上海嘉定）、虹桥三湘广场（上海闵行）项目交房结转成本增加所致
营业税金及附加	211,189,956.51	10,482,372.85	1914.72%	主要系本期三湘海尚名邸（上海嘉定）、虹桥三湘广场（上海闵行）项目交房结转税金所致
销售费用	50,856,506.03	37,191,676.27	36.74%	主要系本期宣传推广费增加所致
管理费用	93,455,186.05	97,591,166.96	-4.24%	
财务费用	84,700,003.18	115,283,397.93	-26.53%	主要系支付给金融机构的利息支出减少所致
投资收益	305,984.30	236,469,973.35	-99.87%	主要系上期出售深圳三新15.5%的股权取得收益而本期无处置所致
营业外收入	13,111,347.69	4,582,135.53	186.14%	主要系本期收到的政府补助增加所致
营业外支出	2,086,449.13	438,783.76	375.51%	主要系本期公益性捐赠支出增加所致
所得税费用	190,262,968.77	4,825,284.22	3843.04%	主要系本期利润总额增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-363,320,139.53	305,033,189.50	-219.11%	主要系本期购买理财产品及上期收到转让投资款共同影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,712,216,253.75	141,904,463.29	1106.60%	主要系本期收到发行16三湘债及非公开发行股票募集资金款项所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

公司于2016年1月11日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登的《发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》中披露的上市公司未来经营发展战略：一方面房地产业务稳步发展，立足京、沪、深等主要一线城市进行房地产项目开发，保持拿地节奏，确保项目的连续性运作，形成稳健的现金流。另一方面加速文化产业发展，以并购观印象为起点，加快向文化产业的渗透，在完成观印象业务和团队的平稳融合、确保实现承诺期业绩的短期目标的同时，加快优质景区旅游目的地城市的战略布局，加大资金投入，加大市场成熟项目收购力度，加强演艺人才储备。逐步改变观印象公司过往的轻资产运营模式，加重项目公司股权比例，注重资产回报，分享旅游演艺市场的中长期发展的成果，从中长期来看把“观印象”打造成国内文化演艺一流品牌。未来，公司仍将继续借助资本市场持续对文化、旅游、演艺等相关行业资源进行整合，择机并购具有业务优势且有协同效应的相关公司，不断延长产业链，扩展价值链。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司按照年初制定的2016年度经营计划积极落实，公司收购完成观印象艺术发展有限公司100%股权，实现从房地产业务单一主业向“房地产+旅游演出创作”的双主业模式转变，具体主营业务将由房地产销售和旅游演出的创意制作共同组成，两者相辅相成、相互促进，使得公司在坚持发展绿色科技地产主业的同时，完成对文化产业的布局。

主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	3,946,524,042.05	2,889,381,858.51	26.79%	2185.77%	3238.90%	-23.09%
房屋租赁	16,260,032.22	7,589,860.61	53.32%	-13.37%	0.45%	-6.42%
建筑施工	6,821,014.09	6,229,455.50	8.67%	-11.36%	21.37%	-24.63%
文化行业	3,956,031.12	6,295,516.82	-59.14%	-	-	-
其他	21,337,787.58	18,887,596.32	11.48%	16.81%	8.34%	6.92%
分产品						
房地产销售	3,946,524,042.05	2,889,381,858.51	26.79%	2185.77%	3238.90%	-23.09%
房屋租赁	16,260,032.22	7,589,860.61	53.32%	-13.37%	0.45%	-6.42%
建筑施工	6,821,014.09	6,229,455.50	8.67%	-11.36%	21.37%	-24.63%
文化行业	3,956,031.12	6,295,516.82	-59.14%	-	-	-
其他	21,337,787.58	18,887,596.32	11.48%	16.81%	8.34%	6.92%
分地区						
上海	3,990,942,875.94	2,922,088,770.94	26.78%	1778.62%	2491.89%	-20.15%

其他	3,956,031.12	6,295,516.82	-59.14%	-	-	-
----	--------------	--------------	---------	---	---	---

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，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) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

1.非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：万元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
观印象艺术发展有限公司	2016.5.19	190,000.00	100	购买	2016.5.19	观印象工商变更登记完成	395.60	-354.32

(2) 合并成本及商誉

合并成本	金额：（万元）
--现金	95,000
--发行的权益性证券的公允价值	95,000
合并成本合计	190,000
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	64,766.31
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	125,233.69

大额商誉形成的主要原因：观印象可辨认净资产公允价值系以合并日观印象账面净资产为基础，并考虑可辨认无形资产公允价值的调整因素后确认。合并日观印象账面净资产19,479.81万元（天职业字[2016]13565号），调整增加无形资产公允价值增加额60,382.00万元（沃克森咨报字【2016】第0874号），减去计提递延所得税负债15,095.50万元，取得的可辨认净资产公允价值份额为64,766.31万元。本次合并成本190,000.00万元，大于取得的可辨认净资产公允价值份额125,233.69万元确认为商誉。

2.其他原因的合并范围变动

(1) 上海三湘文化发展有限公司

上海三湘文化发展有限公司（以下简称“文化发展”），由三湘股份有限公司出资，于2016年3月经徐汇区市场监督管理局批准注册成立，注册资本30,000万元。

注册资本投资比例如下：

三湘股份有限公司投资人民币30,000万元，占注册资本100.00%；

(2)本期不再纳入合并范围的子公司

无。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用