

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2017-066

## 三湘印象股份有限公司 2017 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。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司 2017 年半年度报告已经公司第六届董事会第四十一次会议审议通过。会议应到董事 9 名，实到董事 9 名。没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

本公司 2017 年半年度财务报告未经会计师事务所审计。

#### 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为：

以公司 2017 年 8 月 28 日的总股本 1,381,752,594 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2 元（含税），共派发现金总额 276,350,518.80 元，不送红股，不以公积金转增股本。若在分配方案实施前公司总股本由于可转债转股、股份回购、股权激励行权、再融资新增股份上市等原因而发生变化的，分配比例将按分配总额不变的原则相应调整。本预案尚需提交公司股东大会审议。

#### 释义：

释义项	指	释义内容
本公司/公司/三湘印象/上市公司	指	三湘印象股份有限公司，更名前为深圳和光现代商务股份有限公司、三湘股份有限公司。
三湘控股	指	上海三湘投资控股有限公司，三湘印象之控股股东。
观印象	指	观印象艺术发展有限公司。
"上海三湘海尚城（上海宝山）"	指	上海湘源房地产发展有限公司（以下或称"湘源房产"）的已建项目，位于上海市宝山区淞南镇。
"三湘未来海岸（上海杨浦）"	指	上海湘宸置业发展有限公司（以下或称"湘宸置业"）的已建项目，位于上海市杨浦区新江湾城。
"三湘七星府邸（上海杨浦）"	指	上海湘宸置业发展有限公司的已建项目，位于上海市杨浦区新江湾城。
"三湘四季花城（上海松江）"	指	上海城光置业有限公司（以下或称"城光置业"）的已建项目，分为 A/B/C/D/E 五期，位于上海市松江区松江新城。
"三湘财富广场（上海松江）"	指	上海城光置业有限公司的已建项目，为三湘四季花城 A 块项目，位于上海市松江区松江新城。（推广名）
"三湘四季花城牡丹苑（上海松江）"	指	上海城光置业有限公司的已建项目，为三湘四季花城 E 块项目，位于上海市松江区松江新城。（推广名）
"三湘商业广场"（上海松江）"	指	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司的已建项目，位于上海市松江区泗泾镇。
"虹桥三湘广场（上海闵行）"	指	上海湘虹置业有限公司（以下或称"湘虹置业"）的已建项目，位于上

		海市闵行区虹桥商务区。
"三湘森林海尚城（河北燕郊）"	指	三河市湘德房地产开发有限公司（以下或称"湘德房产"）的在建项目，位于河北省三河市燕郊高新技术开发区。（推广名）
"三湘海尚名邸（上海嘉定）"	指	上海湘南置业有限公司（以下或称"湘南置业"）的在建项目，位于上海市嘉定区南翔镇。
"三湘海尚云邸（上海崇明）"	指	上海湘鼎置业有限公司（以下或称"湘鼎置业"）的在建项目，位于上海市崇明县陈家镇滨江休闲运动居住社区。
"三湘海尚福邸（上海浦东）"	指	上海湘骏置业发展有限公司（以下或称"湘骏置业"）的在建项目，位于上海市浦东新区张江南区。
"三湘印象名邸（上海浦东）"	指	上海湘盛置业发展有限公司（以下或称"湘盛置业"）的在建项目，位于上海市浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区。
"城东三湘印象（杭州江干）"	指	杭州三湘印象置业有限公司（以下或称"杭州三湘"）的拟建项目，位于杭州市江干区。（推广名）

## 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	徐玉	邹诗弘	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号 5 楼	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）	878,288,856.77	3,995,822,264.89	-78.02%
归属于上市公司股东的净利润（元）	92,564,651.65	460,748,392.30	-79.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	72,537,311.67	452,021,525.52	-83.95%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,445,376,116.19	-385,520,336.02	-
基本每股收益（元/股）	0.07	0.48	-85.42%
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.47	-85.11%
加权平均净资产收益率	1.45%	13.70%	-12.25%
	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）	12,542,142,814.29	13,862,016,776.47	-9.52%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,501,529,968.02	6,354,203,771.89	2.32%

### 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		29,992		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		0		
前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无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	境内一般法人	23.85%	329,779,527	0	0	329,779,527	质押	176,981,934
黄辉	境内自然人	12.14%	167,881,259	1,488,951	166,392,308	0	质押	166,392,308
黄卫枝	境内自然人	10.96%	151,609,659	0	0	151,609,659	质押	67,187,400
Impression Creative Inc.	境外法人	6.52%	90,103,846	0	90,103,846	0		
上海观印向投资中心（有限合伙）	境内一般法人	4.05%	56,050,000	0	56,050,000	0		
钜洲资产管理（上海）有限公司	境内一般法人	2.78%	38,461,538	0	38,461,538	0	质押	10,958,462
李建光	境内自然人	2.22%	30,769,231	0	30,769,231	0	质押	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	基金、理财产品等	1.99%	27,453,846	0	27,453,846	0		
全国社保基金一一八组合	基金、理财产品等	1.56%	21,623,561	0	0	21,623,561		
汇添富基金—上海银行—易昕	基金、理财产品等	1.06%	14,661,787	0	0	14,661,787		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无							
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。							

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东、实际控制人均未发生变更。

#### 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

## 6、公司债券情况

### (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	100,000	6.25%

### (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	48.28%	52.23%	-3.95%
总资产	1,254,214.28	1,386,201.68	-9.52%
归属于母公司股东的净资产	650,153	635,420.38	2.32%
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	2.16	4.15	-47.95%
EBITDA 全部债务比	0.06	0.15	-9.76%
利息保障倍数	1.74	4.05	-56.88%
现金利息保障倍数	-6.33	-0.59	
营业收入	87,828.89	399,582.23	-78.02%
息税折旧摊销前利润	23,867.53	74,566.84	-67.99%
经营活动产生的现金流量净额	-144,537.61	-38,552.03	
投资活动产生的现金流量净额	-10,386.97	-36,332.01	
筹资活动产生的现金流量净额	94,784.14	171,221.63	-44.64%
期末现金及现金等价物余额	39,723.42	131,037.74	-69.69%

## 三、经营情况讨论与分析

### (一) 报告期经营情况简介

#### 1、房地产业务

##### 1.1 房地产销售情况

报告期内，公司开发建设的房地产项目三湘七星府邸（上海杨浦）、上海三湘海尚城（上海宝山）、三湘未来海岸（上海杨浦）、三湘海尚名邸（上海嘉定）、三湘海尚云邸（上海崇明）、三湘四季花城牡丹苑（上海松江）、三湘四季花城（上海松江）、虹桥三湘广场（上海闵行）等合计实现销售面积约 3.83 万平方米，销售金额约 6.58 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	2017 年半年度预售面积	销售金额 (亿元)	2017 年半年度结算面积	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
三湘海尚云邸 (上海崇明)	19.42	1.38	4.32	0	15.52	0	100%
虹桥三湘广场 (上海闵行)	6.32	1.11	0.17	1.11	2.82	3.49	100%

备注：表中所述面积包括地上及地下面积。

## 1.2 房地产出租情况

2017 年半年度，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%	1.21	1.21	0	100	654.47
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	433.32
上海城光置业有限公司	三湘四季花城	100%	1.46	1.46	0	100	777.42
上海湘源房地产发展有限公司	上海三湘海尚城	100%	1.45	1.45	0	100	211.16
上海湘南置业有限公司	三湘海尚名邸	100%	0.17	0.17	0	100	43.49

## 1.3 土地拓展情况

随着 G20 峰会在杭州成功举行，杭州城市面貌发生了翻天覆地的变化，基础设施相继完善，互联网经济突飞猛进。杭州已从省会级城市逐渐变成一个全国性乃至世界性的大都市。而观印象的《最忆是杭州》在 G20 上精彩演出，也使三湘印象品牌深入人心。杭州商机无限，未来可期，公司也将土地拓展的目光投向了杭州市场，公司全资子公司上海三湘文化发展有限公司参加了 2017 年 1 月 19 日的杭州市国有建设用地使用权挂牌出让活动，竞得了杭政储出【2016】46 号土地使用权。地块面积：37,352.00 平方米；地上建筑总面积：82,174.40 平方米。

未来将根据市场形势，加大对公司地产领域已进入城市、以及观印象文艺演出项目所在城市等的投资研判，适时增加土地储备，加强文化+地产的协同融合。

## 1.4 房地产项目开发情况

报告期内，公司在建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)	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
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	167,349.65	在建	100%
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	138,535.41	在建	100%
上海湘盛置业发展有限公司	三湘印象名邸 (上海浦东)	13,965.30	27,930.60	238,646.00	208,032.93	在建	100%
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	97,567.97	在建	50.49%

## 1.5 工程建设情况

截至本报告期末，主要在建、拟建项目工程建设情况如下：

“三湘海尚云邸”（上海崇明）在建面积 19.77 万平方米，一期建安工程完成 100%，室内外配套基本完成，绿化完成 80%。二期结构封顶。

“三湘海尚福邸”（上海浦东）在建面积 6.02 万平方米，工程基本完成，项目进展顺利。

“三湘森林海尚城”（河北燕郊）分为六地块，宗地编号分别为：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。YJ2011-015 号住宅地块总建筑面积约 16.86 万平方米，四证已办理完毕，并于 2015 年 12 月进场进行施工，目前暂未全面开工。YJ2011-014 号商业地块总建筑面积约 15.75 万平方米，分两期开发。其中一期总建筑面积为 5.13 万平方米，其中 3 号楼的桩基工程已施工完毕；二期总建筑面积约为 10.62 万平方米，目前正在办理《建设工程施工许可证》。YJ2011-016、YJ2011-017、YJ2011-018、YJ2011-019 号住宅地块《国有土地使用证》正在申领中，项目处于方案设计阶段。

“三湘印象名邸”（上海浦东）在建面积 2.57 万平方米，完成土建结构的 48%。

“城东三湘印象”（杭州江干）处于方案及扩初的审批流程阶段。

## 2、文化业务

### 2.1 半年度经营情况概述

2017 年上半年，公司按照“文化+地产”双主业协同发展战略，进一步明确发展方向和路径、进一步提高团队认知、进一步研究商业模式、进一步壮大人才队伍。公司广泛与地方政府、旅游行业上市公司、国内著名文旅企业开展接触，了解行业最新动态、建立合作伙伴关系、寻找稀缺优质资源，完善产业链布局。

加快文化产业发展，公司着力于抓好项目落地。一方面拓展城市路线，将文化旅游演艺项目从景区引入城市，在一线、强二线城市进行文旅商综合体项目的投资和整体开发，打造城市文化“新地标”、“新名片”；另一方面深化景区路线，围绕着观印象演出项目，进行文化旅游休闲目的地的投资和整体开发。基于以上两条协同路径，应各地政府、投资方的邀请，公司已在上海、浙江、江苏、四川、安徽、江西、湖

南、吉林等地的国内一线、二线旅游目的地城市进行全面考察和项目选址。

为进一步打开发展空间，2017 年 5 月，三湘印象与云锋基金、IDG 资本三方共同签订了《关于开展文化旅游相关领域投资的战略合作框架协议》，携手开展资源的深度整合，包括：（1）优秀旅游演艺项目的投资和管理；（2）具有稀缺性特质的文旅项目的整体投资和运营；（3）共同整合文旅项目和旅游演艺项目，深度挖掘用户资源，提升客户服务价值，依托互联网、电子商务、大数据等新技术、新业态，加强智慧旅游方面的合作；（4）探讨发起成立专项基金，共同投入文旅项目的开发建设。

2017 年下半年，公司将继续发力，加快推动项目落地，依托观印象团队在文化创意和科技创新的卓越能力，借助三湘地产开发的丰富经验和绿色建筑优势，投资建设能融入文化特色、高新技术的演艺场所和文化旅游目的地项目，并进行自主运营。力争通过 2-3 年的时间，三湘印象成为拥有从文旅项目投资、规划设计、开发建设到运营管理全过程能力的综合开发商，最大程度发挥“文化+地产”双主业发展的协同效应。

## 2.2 观印象项目公演情况

报告期内，观印象实现公演项目 2 个，累计在演项目 10 个。

2016 年金秋，杭州 G20 国际峰会举世瞩目，在西湖岳湖上呈现的峰会文艺演出《最忆是杭州》更是以美轮美奂的观感惊艳了世界！她以国际化的艺术语言完美地诠释了中国文化，让中外嘉宾叹为观止。为将这台精彩绝伦的艺术作品充分长久地分享给每一个普通百姓、每一位中外游客，以张艺谋为总导演的观印象创作团队在保留峰会演出主要内容的基础上，对原作品进行了改编，以饱蘸中华文化千年墨笔的诗意表达，以音乐、舞蹈、视觉等多重艺术形式，将其重新演绎，2017 年 5 月 1 日旅游版《最忆是杭州》正式对外公演，呈现给全世界一台常态化文化精品，使得“最忆是杭州”成为全世界心中共同眷恋的中国回忆。

2017 年 5 月 20 日长江首部漂移式多维体验剧《知音号》实现全球公演。该项目完全颠覆了传统实景演出表现手法，是观印象文化旅游演艺征程中的又一创新力作。该剧首创“一剧多版”和“知音服务”，打造全国独有的文化和服务双 IP 模式，是湖北省推动“十三五”全域旅游发展战略的重点创新文旅项目，也是武汉市“十三五”重点文化项目，将成为武汉城市文化旅游新名片和中国文旅产业新地标。

## 2.3 观印象新项目制作情况

报告期内，观印象正在制作的项目 4 个，分别为《归来三峡》、《归来遵义·长征之路》、《最忆韶山冲》、《又见马六甲》。

其中，大型山水实景演艺项目《归来三峡》已进入紧张的编创制作过程，演出设备和舞台机械已进入测试研发阶段，其他相关基础设施配套也在快速推进，预计 2018 年上半年可以实现公演。

2017 年 6 月 5 日，“中国·长征园”项目在贵州遵义市播州区开工建设。该项目将借助长征重要历史事件复原为核心的长征文化体系为景区资源，以《归来遵义·长征之路》大型史诗实景演出节目为引爆点，并创意性结合长征主题构建多层次的互动娱乐体验。目前，《归来遵义·长征之路》项目已进入剧本创作

和实景布置设计阶段，预计在 2018 年 10 月 22 日长征胜利 82 周年纪念日时实现公演。

《最忆韶山冲》项目基础设施建设已全面铺开，当地征迁工作基本完成，目前进入全面创作阶段，预计在 2018 年年底实现公演。

作为中马文化重要交流项目《又见马六甲》，演艺剧场主体工程以及旋转观众席施工进入紧张施工阶段，舞台机械设备在国内完成进场前各项效果、试验工作。灯光、音响、投影等物料也在采购中，预计在 2018 年上半年可实现公演。

观印象已公演、已签约项目情况如下所示：

项目名称	项目所在地	项目类型	项目签约时间	项目公演开始时间	项目状态
印象刘三姐	广西桂林阳朔	山水实景剧	2002 年 3 月	2004 年 3 月	已公演
印象丽江	云南丽江	山水实景剧	2005 年 5 月	2006 年 5 月	已公演
印象西湖	浙江杭州	山水实景剧	2005 年 4 月	2007 年 3 月	已公演
印象大红袍	福建南平武夷山	山水实景剧	2008 年 7 月	2010 年 3 月	已公演
印象普陀	浙江舟山	山水实景剧	2010 年 9 月	2010 年 12 月	已公演
印象武隆	重庆武隆	山水实景剧	2010 年 12 月	2011 年 10 月	已公演
印象国乐	全国巡演	民族音乐剧	2013 年 6 月	2013 年 8 月	已公演
又见国乐	全球巡演	民族音乐剧	2015 年 3 月	2015 年 7 月	已公演
又见平遥	山西平遥	情境体验剧	2011 年 10 月	2013 年 2 月	已公演
又见五台山	山西五台山	情境体验剧	2011 年 12 月	2014 年 9 月	已公演
又见敦煌	甘肃敦煌	情境体验剧	2014 年 10 月	2016 年 9 月	已公演
最忆是杭州	浙江杭州	山水实景剧	2017 年 1 月	2017 年 5 月	已公演
知音号	湖北武汉	情境体验剧	2014 年 12 月	2017 年 5 月	已公演
又见马六甲	马来西亚	情境体验剧	2013 年 4 月	2018 年	制作中
归来三峡	重庆奉节	山水实景剧	2016 年 11 月	2018 年 7 月	制作中
归来遵义 长征之路	贵州遵义	史诗实景剧	2016 年 12 月	2018 年 10 月	制作中
最忆韶山冲	湖南韶山	情境体验剧	2016 年 12 月	2018 年 12 月	制作中

注：2015 年 11 月，印象西湖停演；2017 年 5 月，旅游版《最忆是杭州》在原场地公演。

#### 2.4 观印象新项目考察情况

报告期内，应各地政府、投资方邀请，观印象市场拓展团队先后奔赴上海、贵州、重庆、四川、江苏等地，深入切磋，寻找优质合作机会。目前已与若干地区达成初步合作意向，预计自第 3 季度开始部分项目将陆续实现签约。

#### 2.5 团队建设及人才培养情况

公司在积极引进业内知名演艺创作人才的同时，还投身参与张艺谋艺术学院筹建工作。张艺谋艺术学院计划以导演艺术实践为教学重心，注重对新一代媒体技术、材料技术和项目市场化运作方式的应用，同时结合导演专业精选课程，培养出国际化、复合型的新一代大型活动导演人才，将为“印象”系列等国内

优秀大型文艺活动输送优质的团队骨干。学员未来将在湖南大学设计学院与张艺谋导演工作室轮流进行理论学习和专业实践。在专业实践方面，张艺谋导演将带领学员参与他出任总导演的各类大型演艺活动项目并深入指导。学院将利用张艺谋导演、湖南大学、“印象”系列等多方资源，积极引进国内外相关领域专家做短期培训与讲座，逐步形成学院全球化、专业化的教职团队。预计 2017 年下半年将在湖南大学官网公示招生简章及招生宣传，2018 年 9 月初迎接第一批硕士研究生入学。

## （二）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

财政部于 2017 年 5 月 10 日发布了《关于印发修订<企业会计准则第 16 号——政府补助>的通知》（财会[2017]15 号），适用于 2017 年 1 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容	受影响的报表项目名称和金额
1、与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。	利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。 对公司本期无影响。
2、与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。	
3、与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。	

### 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

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

本期新纳入合并范围的子公司：杭州三湘印象置业有限公司。本期不再纳入合并范围的子公司：上海中鹰置业有限公司。

2017 年 2 月 7 日，本公司投资设立全资子公司杭州三湘印象置业有限公司，杭州三湘注册资本 200,000.00 万元。截至 2017 年 6 月 30 日，杭州三湘实收 133,655.00 万元。