

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2018-040

三湘印象股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

声明：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 年年度报告已经公司第六届董事会第四十八次会议（定期）审议通过。会议应到董事 9 名，实到董事 8 名。董事李建光先生因工作原因未能亲自出席，授权委托董事黄鑫先生代为表决。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对本公司 2017 年年度财务报告进行了审计，并出具了**标准无保留意见的审计报告**。

董事会审议的报告期普通股利润分配预案：公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,381,752,594 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

二、公司基本情况

（一）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/先生	邹诗弘/女士	
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	
传真	021-65363840	021-65363840	
电话	021-65364018	021-65364018	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

（二）报告期主要业务或产品简介

“文化+地产”双主业融合转型初见雏形。公司持续推进了“加快发展文化产业，稳步发展房地产业，推动两大产业协同融合”的整体发展战略。在国家“房子是用来住的不是用来炒的”、“经济增长由投资驱动向消费、创新、绿色驱动转型”的总体政策方针指引下，公司“文化+地产”双主业融合转型的发展态势初见

雏形：以“观印象”品牌为抓手，打造特色文旅地产，共筑文旅地产综合生态，将成为公司下一阶段转型发展的重要方向。

1、观印象主营业务

观印象主要从事旅游文化演艺的策划、创意、制作和投资业务，是目前国内最负盛名、最为成功的文化演出编创和版权运营机构之一。目前，观印象的旅游文化演艺产品涵盖山水实景演出和情境体验剧两大类型以及“印象”、“最忆”、“归来”、“又见”四大演出品牌系列。观印象目前的盈利模式为“演出创作”+“知识产权许可”+“股东权益分红”模式，主要收入来源于演出艺术创作、内容维护、演出票务分成以及股东权益分红等。

2、房地产业务

在地产领域，公司系以房地产开发为主业，集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、广告传播、物业管理于一体的全产业链服务商。公司作为国内绿色科技地产先行者，确立了“绿色科技建筑技术集成商”的发展方向，形成了“太阳能与建筑一体化”、“室内空气净化与建筑一体化”、“光伏发电与建筑一体化”等三大拳头技术。同时，公司注入文化产业后，注重在地产开发中植入文化元素，实现“宜居”到“雅居”的升级，为公司产品溢价能力打下坚实基础。

（三）主要会计数据和财务指标

1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	2,473,918,205.16	6,704,848,495.99	-63.10%	519,502,880.88
归属于上市公司股东的净利润	265,140,596.90	705,325,283.11	-62.41%	104,636,629.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	234,485,573.85	682,558,861.71	-65.65%	-248,301,864.49
经营活动产生的现金流量净额	-2,545,673,422.11	691,104,491.78	-468.35%	-768,907,546.53
基本每股收益（元/股）	0.19	0.58	-67.24%	0.11
稀释每股收益（元/股）	0.19	0.58	-67.24%	0.11
加权平均净资产收益率	4.11%	14.27%	-10.16%	3.51%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	13,069,907,457.31	13,862,016,776.47	-5.71%	13,476,580,504.14
归属于上市公司股东的净资产	6,388,011,884.24	6,354,203,771.89	0.53%	2,973,877,514.00

2、分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	630,272,076.15	248,016,780.62	129,919,773.54	1,465,709,574.85
归属于上市公司股东的净利润	85,358,700.91	7,205,950.74	-31,074,043.15	203,649,988.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	82,719,639.94	-10,182,328.27	-37,716,171.37	199,664,433.55
经营活动产生的现金流量净额	-1,565,308,419.46	119,932,303.27	-1,305,190,015.04	204,892,709.12

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

（四）股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

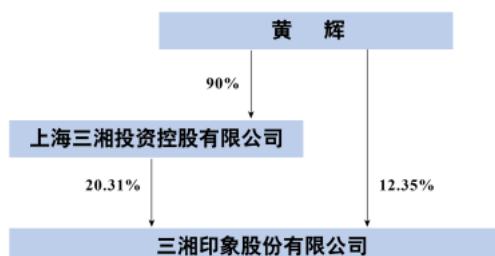
单位：股

报告期末普通股股东总数	28,875	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	28,367	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	216,672,934	
黄辉	境内自然人	12.35%	170,642,759	166,392,308	质押	166,392,308	
黄卫枝	境内自然人	10.97%	151,609,659	0	质押	70,000,000	
Impression Creative Inc.	境外法人	6.52%	90,103,846	90,103,846			
上海中鹰投资管理有限公司	境内非国有法人	4.34%	60,000,000	0	质押	59,999,999	
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	38,461,538	
李建光	境内自然人	2.23%	30,769,231	30,769,231	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	其他	1.99%	27,453,846	27,453,846			
全国社保基金一一八组合	其他	1.15%	15,850,461	0			
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						

2、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

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



（五）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	59,384.8	7.25%
报告期内公司债券的付息兑付情况	不适用				

2、公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

中诚信证券评估有限公司于 2017 年 6 月 26 日在深圳交易所网站 (<http://www.szse.cn>) 和中诚信证券评估有限公司网站 (<http://www.ccxr.com.cn>) 公告《三湘股份有限公司 2016 年公司债券跟踪评级报告(2017)》(信评委函字[2017]跟踪 433 号), 上调公司主体信用等级为 AA, 评级展望稳定, 上调“16 三湘债”信用等级为 AA+。主体信用等级 AA 表示受评主体偿还债务的能力较强, 受不利经济环境的影响较小, 违约风险很低。债券信用级别为 AA 表示债券信用质量很高, 信用风险很低。

中诚信证券评估有限公司于跟踪评级报告中上调公司及 16 三湘债的信用等级, 主要原因为中诚信证券评估有限公司关注到 2016 年公司确立文化和地产双主业并举的战略布局, 房地产项目区域布局良好, 观印象品牌影响力较强、产品体系不断完善; 同时, 受益于多个房地产项目集中结算, 公司当年房地产业务收入规模大幅增长, 获现能力明显提升, 经营所得对其债务本息的保障程度显著改善; 中诚信证券评估有限公司同时也关注到高速土地储备获取难度且经营业绩有所波动等因素对公司整体经营及信用水平带来的不利影响。

公司及债券信用等级上调后, 本次债券满足《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引(2017 年修订版)》规定的质押式回购资格准入标准, 折扣系数为 0.60。

中诚信证券评估有限公司将于公司年度报告公布后两个月内完成 2017 年度的定期跟踪评级。最新一期跟踪评级报告预计于 2018 年 6 月 26 日前在深圳证券交易所网站 (<http://www.szse.cn>) 和中诚信证评网 (<http://www.ccxr.com.cn>) 予以公告, 提请投资者予以关注。

3、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	51.40%	52.23%	-0.83%
EBITDA 全部债务比	11.40%	38.37%	-26.97%
利息保障倍数	2.06	4.52	-54.42%

三、经营情况讨论与分析

(一) 报告期经营情况简介

2017 年是公司明晰“文化+地产”双主业定位、厘清关系、夯实基础的一年, 探究双主业融合实现路径, 不断深化“加快发展文化产业, 稳步发展房地产业, 加快两大产业协同融合”发展战略, 构建符合双主业模式经营管理体系和资源整合模式。

1、文化业务

2017 年是中国全面深化供给侧改革并取得初步成效的一年, 经济发展开始进入新旧动能转换阶段, 消费对于经济增长的拉动作用进一步显现。文化、旅游作为居民消费升级的重要方向之一, 随着人们收入水平的日益提高, 国民正从城居生活 1.0 时代逐步进入到旅居生活 3.0 时代, 大量的文化、休闲、度假应运而生, 而高品质、有情怀、有特色的文化旅游产品却存在明显的结构性供给不足, “人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”在文旅产业的发展实践中显得尤为突出。

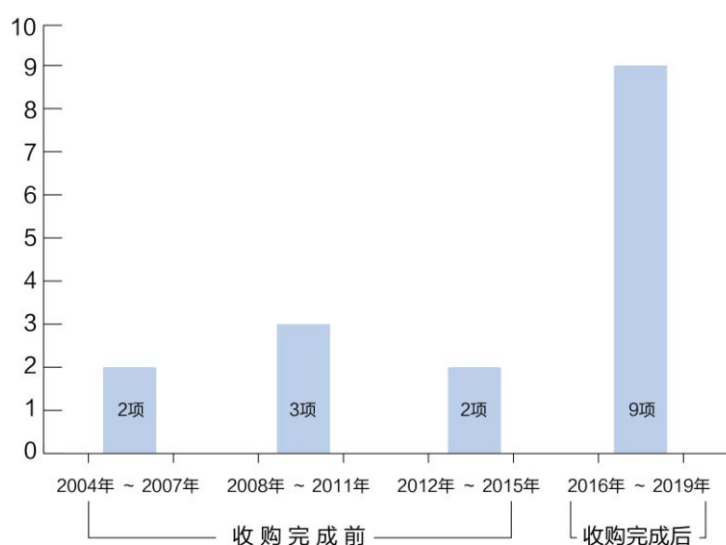
报告期内, 公司充分发挥团队集体作战优势, 完成两部“印象”品牌系列作品的新签约, 实现两部文化演艺作品的公演。与此同时, 《归来三峡》、《最忆韶山冲》等 4 部作品进入全面制作阶段。值得一提的是, 从 2004 年中国第一部山水实景旅游文化演艺-《印象刘三姐》开始, 观印象当前共有在演和新签约处在制作阶段的项目 16 个, 其中 9 个公演或签约的项目是在收购完成后 2 年间实现的 (观印象已公演、已签约项目情况详情见下表), 充分显示公司旅游文化演艺编创、制作业务主动拓展、企业化团队运作的发展模式正在形成。

报告期内, 观印象实现营业收入 35,124.87 万元, 同比增长 61.41%。

报告期末，观印象已公演、已签约项目情况：

序号	项目名称	项目所在地	项目公演时间	项目状态	
收购完成前	1	印象刘三姐	广西桂林阳朔	2004年3月	已公演
	2	印象丽江	云南丽江	2006年5月	已公演
	3	印象大红袍	福建南平武夷山	2010年3月	已公演
	4	印象普陀	浙江舟山	2010年12月	已公演
	5	印象武隆	重庆武隆	2011年10月	已公演
	6	又见平遥	山西平遥	2013年2月	已公演
	7	又见五台山	山西五台山	2014年9月	已公演
收购完成后	8	又见敦煌	甘肃敦煌	2016年9月	已公演
	9	最忆是杭州	浙江杭州	2017年5月	已公演(老项目改版)
	10	知音号	湖北武汉	2017年5月	已公演
	11	又见马六甲	马来西亚	2018年6月(预计)	制作中
	12	归来三峡	重庆奉节	2018年10月(预计)	制作中
	13	归来遵义 长征之路	贵州遵义	2018年10月(预计)	制作中
	14	最忆韶山冲	湖南韶山	2018年12月(预计)	制作中
	15	印象滇池	云南昆明	2019年12月(预计)	制作中
	16	印象太极	河南焦作	2019年12月(预计)	制作中

公演项目数



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 5.33 万平方米，销售金额约 10.12 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 年度预售面积	销售金额 (亿元)	2017 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	0.19	0.53	0.26	3.41	14.78	100%
三湘海尚云邸 (上海崇明)	19.42	2.21	7.20	4.04	14.69	4.04	100%
三湘海尚名邸 (上海嘉定)	17.11	0.15	0.28	0.38	2.26	14.47	100%
三湘四季花城 牡丹苑 (上海松江)	2.73	0.64	0.93	2.29	0.42	2.29	100%
虹桥三湘广场 (上海闵行)	6.32	1.11	0.18	1.11	2.79	3.49	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 (%)	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	100%	1.25	1.24	0.01	99.20%	1030.13
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	846.93
上海城光置业有限公司	三湘四季花城	100%	1.45	1.33	0.12	91.72%	1371.94
上海湘源房地产发展有限公司	上海三湘海尚城	100%	1.61	1.61	0	100%	468.24
上海湘南置业有限公司	三湘海尚名邸	100%	0.17	0.17	0	100%	108.49

(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。

(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	274,927.88	在建	100%
上海城光置业有限公司	三湘四季花城牡丹苑	5,196.00	28,432.53	40,416.00	37,981.19	竣工	100%
上海湘骏置业发展有限公司	三湘海尚福邸(上海浦东)	18,517.0	56,781.18	181,384.00	156,542.68	竣工	100%
上海湘盛置业发展有限公司	三湘印象名邸(上海浦东)	13,965.00	53,799.81	238,646.10	214,754.81	在建	100%
三河市湘德房地产开发有限公司	三湘森林海尚城(河北燕郊)	361,631.00	1,179,303.00	541,898.14	106,710.82	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	197,662.92	199,831.00	210,401.29	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”(上海崇明)总建筑面积 19.76 万平方米，一期已竣工，竣工建筑面积 12.61 万平方米；二期在建建筑面积 7.15 万平方米，结构已封顶，项目进展顺利。

“三湘海尚福邸”(上海浦东)已竣工，竣工建筑面积 5.65 万平方米。

“三湘印象名邸”(上海浦东)在建建筑面积 5.38 万平方米，结构已封顶，项目进展顺利。

“海尚观邸(浙江杭州)”在建建筑面积 12.07 万平方米，完成全部桩基工程和围护工程，正进行土方开挖，项目进展顺利。

“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，部分桩基工程施工完毕。YJ2011-016、YJ2011-017、YJ2011-018、YJ2011-019 号地块目前正在图纸深化设计阶段。

(二) 报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

(三) 占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增 减	营业利润比上年同期增 减	毛利率比上年同期 增减
文化演艺	349,016,721.49	130,021,586.16	62.75%	155,797,429.92%	73,676,916.47%	-8.09%
房地产销售	1,945,945,665.95	1,338,223,941.97	31.23%	-4,453,743,720.44%	-3,064,513,406.17%	0.03%

(四) 是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

(五) 报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

本期公司营业收入、营业利润、利润总额及每股收益较上期均有减少，主要系本期公司三湘四季花城牡丹苑（上海松江）、三湘海尚云邸（上海崇明）等项目部分交房结转收入、产生的利润较上期三湘海尚名邸（上海嘉定）、虹桥三湘广场（上海闵行）、中鹰黑森林等项目部分交房结转收入、产生的利润减少所致。

(六) 面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

(七) 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**

本公司自 2017 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将与日常活动相关的政府补助计入“其他收益”科目核算	增加合并其他收益90,795.18元，增加合并营业利润90,795.18元。

本公司自 2017 年 5 月 28 日采用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定，采用未来适用法处理。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
区分终止经营净利润、持续经营净利润列报	增加本期合并持续经营净利润224,766,794.60元、增加本期合并终止经营净利润0.00元；增加上期合并持续经营净利润939,205,690.92元、增加上期合并终止经营净利润0.00元；增加本期母公司持续经营净利润105,923,977.11元、增加本期母公司终止经营净利润0.00元；增加上期母公司持续经营净利润658,038,180.92元、增加上期母公司终止经营净利润0.00元。

本公司自 2017 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）相关规定。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
利润表新增“资产处置收益”行项目，并追溯调整。	减少本期合并营业外收入885.00元、减少本期合并营业外支出60,427.30元、减少本期合并资产处置收益59,542.30元、减少本期合并营业利润59,542.30元；减少上期合并营业外收入284,450.98元、减少上期合并营业外支出41,800.44元、增加上期合并资产处置收益242,650.54元、增加上期合并营业利润242,650.54元。
非流动资产毁损报废按利得、损失总额分别列示，并追溯调整。	增加本期合并营业外收入0.00元；增加上期合并营业外收入0.00元。

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、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期，上海中鹰置业有限公司不再纳入合并范围；公司新纳入合并范围的公司为杭州三湘印象置业有限公司。