

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2019-061

三湘印象股份有限公司 2019 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 2019 年半年度报告已经公司第七届董事会第十二次会议审议通过。会议应到董事 9 名，实到董事 9 名。没有董事、监事、高级管理人员对半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 2019 年半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	许文智/先生	熊星/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 11 楼	
电话	021-65364018	021-65364018	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

（二）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）	1,463,077,031.00	894,393,133.50	63.58%
归属于上市公司股东的净利润（元）	383,206,694.33	37,031,646.64	934.81%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	200,478,707.76	25,983,659.65	671.56%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,444,424,178.27	962,745,404.92	50.03%
基本每股收益（元/股）	0.28	0.03	833.33%
稀释每股收益（元/股）	0.28	0.03	833.33%
加权平均净资产收益率	6.59%	0.58%	6.01%
	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）	12,980,323,907.51	13,042,057,855.36	-0.47%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,951,859,032.00	5,652,643,449.94	5.29%

（三）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		24,105		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）			0	
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
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	境内非国有法人	20.64%	283,082,018			283,082,018	质押	213,192,934
黄辉	境内自然人	12.89%	176,806,302	+2,398,000		176,806,302	质押	166,392,300

	人							8
黄卫枝	境内自然人	11.06%	151,609,659			151,609,659	质押	137,000,000
Impression Creative Inc.	境外法人	6.57%	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	4.09%	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	2.51%	34,473,138	-3,988,400		34,473,138	质押	10,958,462
李建光	境内自然人	2.24%	30,769,231		23,076,923	7,692,307		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	2.00%	27,453,846			27,453,846		
刘洪波	境内自然人	1.70%	23,259,000	+20,259,000		23,259,000		
汇添富基金—上海银行—易昕	其他	1.07%	14,661,787			14,661,787		
上述股东关联关系或一致行动的说明	三湘控股董事长暨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）	安徽崇盛投资管理有限公司—维金崇盛私募证券投资基金一期中有 9,850,000 股为其信用账户持股数，其余股东没有参与融资融券业务的情况。							

（四）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。

（五）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

（六）公司债券情况

☐ 适用 ☒ 不适用

三、经营情况讨论与分析

（一）报告期经营情况简介

1、宏观经济与行业政策

2019 年以来，文化产业继续保持较快增长。据国家统计局数据，一季度全国规模以上文化及相关产业企业实现营业收入 19799 亿元，比上年同期增长 8.3%。在文化及相关产业 9 个行业中，文化投资运营、创意设计服务和内容创作生产等 5 个行业增速超过 10%。需求端看，消费市场总体运行平稳，市场潜力不断释放，其中服务类消费增势良好，旅游市场持续活跃。据中国旅游研究院综合测算，2019 年“五一”节假日期间全国国内旅游接待总人数超过 1.9 亿人次，按可比口径增长 13.7%；实现旅游收入超过 1100 亿元，按可比口径增长 16.1%。“端午节”假日期间全国国内旅游接待总人数 9597.8 万人次，同比增长 7.7%；实现旅游收入 393.3 亿元，同比增长 8.6%。

2019 年上半年，旅游演艺行业迎来重要政策利好，文化和旅游部印发了《关于促进旅游演艺发展的指导意见》（以下简称“《指导意见》”），标志着首个国家级促进旅游演艺发展的文件正式出台。《指导意见》明确将推进旅游演艺的转型升级作为首要任务，鼓励发展中小型、主题性、特色类、定制类旅游演艺项目。《指导意见》提出，到 2025 年，旅游演艺市场繁荣有序，发展布局更为优化，涌现一批有示范价值的旅游演艺品牌，形成一批运营规范、信誉度高、竞争力强的经营主体。旅游演艺产业链更加完善，管理体系基本健全，在推动文化和旅游融合发展中的重要作用充分彰显，对相关产业行业的综合带动作用持续发挥。《指导意见》在财税、投融资和土地等方面都给出了一系列扶持政策。

在文旅融合的大背景和趋势下，夜游经济已经成为优化文化旅游产业结构、挖掘增量消费市场空间的重要抓手。文旅演艺作为夜游经济从“亮化”到“美化”再到“文化”升级发展过程中的核心业态，其重要性日益凸显，市场机遇广阔。

2019 年上半年，针对房地产行业，从中央到地方、从需求管理到供给管理体现出了高度的政策协同，中央继续强调“房住不炒”，各地政府根据形势变化及时跟进政策，因城施策、一城一策以确保市场平稳运行。

从市场表现来看，2019 年上半年我国房地产市场呈现出投资高增长、销售下行、价格平稳等特征。根据国家统计局发布数据，2019 年 1-6 月，全国房地产开发投资 61,609 亿元，同比增长 10.9%，房屋新开工面积 105,509 万平方米，增长 10.1%；1-6 月商品房销售面积 75,786 万平方米，同比下降 1.8%，商品房销售额 70,698 亿元，增长 5.6%。从各月份来看，1-2 月份

成交持续走低,3-4 月份商品住宅销售出现了短暂回暖行情,随即楼市环境收紧预期增强及“小阳春”行情冲劲减弱而有所降温,5-6 月份市场成交规模稳中有所回落;从不同级别城市来看,一二线城市供应量加大,需求短暂释放,成交规模同比大幅增加,三四线城市在棚改支撑力度减弱等因素影响下成交回落明显,从而拖累了全国销售面积的增长,销售金额在城市分化及结构性因素等影响下有所提升,致使销售均价表现为小幅波动,但整体仍较为平稳。

公司主要在售项目市场表现:

上海——根据 CRIC 系统数据,2019 年 1-6 月,上海全市商品住宅供应 373 万平方米,同比增长 59%,商品住宅成交 361 万平方米,同比增长 37%,市场供求趋于平衡。上海对限价控制依旧严格,从典型项目二次取得预证的价格来看,大部分项目与前一批取证价格基本持平,极少项目微涨。

杭州——根据 CRIC 系统数据,2019 年 1-6 月,杭州全市商品住宅供应 480 万平方米,同比下降 8.4%,商品住宅成交 589 万平方米,同比下降 11%。从 3 月份开始,市场供应增加,成交上扬,但与去年同期相比,仍显不足。

2、报告期内经营情况

(1) 文化业务

报告期内,公司演艺作品创作进入高产期。《归来遵义·长征之路》、《印象滇池》、《印象太极》、《最忆韶山冲》等四部作品正在紧锣密鼓编创制作中。公司将继续以“自主编创制作+项目合作”为基础,一方面,加大内部人才培养力度,引进业内优秀艺术人才加入观印象公司;另一方面,继续邀请包括张艺谋导演在内的业内知名导演参与项目创作,为公司文化板块业务保持健康、稳定增长提供坚实保障。在艺术创作上,观印象创作团队将秉承观印象作品一贯做法,深入挖掘当地文化底蕴,运用现代科技手段展现当地特色文化,打造环境友好且与自然融合的演出场景,将每一部观印象作品打造成独一无二、不可复制的艺术精品。

具体经营情况是:

①多方考察,积极促成新项目签约。报告期内,公司先后与陕西、福建、贵州、重庆、江苏、安徽、江西等多地具有优质旅游资源城市进行接触洽谈、实地考察,力争新项目签约落地。

②平稳运行已公演项目。公司将继续巩固、发展与各已公演项目方和当地政府的的关系,争取加大部分已公演项目的持股比例,积极参与已公演项目方的运营管理,使运营管理更上

一层楼，以提高项目运营收入，得到更多的分成；继续与原核心导演及行业知名导演保持密切联系，在做好已公演项目的日常品质维护的前提下，寻求新的合作机会。

③尽快实现已签约未公演项目的公演。加快已签约项目制作进度，推进所有已签约项目实现公演，尽早收回项目尾款，并获取新的票房分成和项目维护费收入。

④观印象艺术团管理运营工作有序推进。艺术团为公司文旅项目的拓展不断积累演艺资源。未来，观印象艺术团将以观印象旗下自主运营的文旅项目为抓手，以服务文旅演出为核心，糅合大型会展、商业活动、文化节庆，不断丰富表演形式，集聚专业艺术人才。

观印象已公演、已签约项目情况如下所示：

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

(2) 房地产业务

① 房地产销售情况

项目名称	可供出售面积	2019 半年度 预售面积	销售金额 (亿元)	2019 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	0.0716	0.0418	0.12	3.138	15.24	100%
三湘海尚云邸 (上海崇明)	19.42	0.636	1.86	0.82	12.634	5.90	100%
三湘海尚福邸 (上海浦东)	4.92	0.573	3.867	1.726	1.317	3.135	100%
海尚观邸 (杭州)	11.97	3.34	15.27	0	8.49	0	100%
三湘四季花城 (上海松江)	52.31	0.0898	0.0449	0.085	4.19	47.825	100%

单位：万平方米

备注：1、所述面积包括地上及地下面积。

2、“三湘海尚福邸”于 2018 年 5 月竣工交付，已完工面积 56781.18 m²。

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	1.75	0	100	668.15
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	509.80
上海城光置业有 限公司	三湘四季花城	100%	1.39	1.39	0	100	82.26 注
上海湘源房地产 发展有限公司	上海三湘海尚城	100%	1.36	1.36	0	100	268.38
上海湘南置业有 限公司	三湘海尚名邸	100%	0.38	0.25	0.13	66.77	4.40

注：三湘四季花城财富广场已完成交付工作，承租人根据租赁合同约定目前处于内部大规模升级、改造、翻新阶段。

③ 土地拓展情况

报告期内，公司无新增土地储备。未来公司将在深耕上海房地产市场的同时，积极参与

长三角、京津冀和粤港澳大湾区三大城市群开发建设，公司将择机择时在以上区域新增土地储备；并将紧跟房地产消费升级节奏，突出绿色科技地产的优势和价值，针对改善型细分市场，形成以绿色设计为龙头，集绿色建造、绿色装饰、绿色运营相融合的开发运营模式。

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)	总投资金额 (万元)	实际投资金额 (万元)	项目 状态	开工 时间	权益比 例
杭州三湘印象置业有限公司	海尚观邸 (浙江杭州)	37,352.00	120,657.70	340,392.00	315,423.58	在建	2017.9	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	315,679.80	248,493.71	在建	2016.5	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	115,651.95	在建	2015.12	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	219,003.74	竣工	2015.1	100%

备注：“三湘海尚云邸二期”于 2019 年 3 月竣工交付，项目累计完工面积 195379.4 m²。

⑤ 其他情况说明

2011 年 9 月 19 日，上海三湘（集团）有限公司与江苏一德集团有限责任公司成立了江苏一德资产管理有限公司。2011 年 10 月 18 日，江苏一德资产管理有限公司全资成立了三河市湘德房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）。2012 年 3 月 4 日，江苏一德资产管理有限公司股东变更为上海三湘（集团）有限公司、江苏一德集团有限责任公司、张艺谋先生。

项目公司于 2011 年 10 月 31 日通过公开招拍挂中标取得了位于燕郊高新区燕高北路两侧六宗国有建设用地使用权，并于 2011 年 11 月 8 日与三河市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。六宗地块，宗地编号分别为 YJ2011-014、YJ2011-015、YJ2011-016、YJ2011-017、YJ2011-018、YJ2011-019（以下简称 14 号商服地块、15 号住宅地块、16-19 号住宅地块）。项目总用地面积为 542.4465 亩，总规划建筑面积 117.93 万平方米。目前，14 号商服地块规划建筑面积 15.76 万平方米，其中 4 号楼、5 号楼已主体结构封顶，1 至 3 号楼正在全面施工；15 号住宅地块规划建筑面积 16.86 万平方米，目前正在全面施工。16-19 号住宅地块处于方案深化设计阶段和办理前期手续阶段。

地块价值：燕郊区域位置优越，与北京城市副中心通州仅一河之隔，距离天安门直线距

离 35 公里左右，相较其他环京片区，其地缘优势不言而喻。从北京东大桥到北京平谷区地铁 22 号线正在建设之中，该项目离最近的规划地铁站点约为 2 公里。随着京津冀一体化推进速度的加快，燕郊高新区未来将成为环首都地区新兴区域中心城市，燕郊项目价值将进一步提升。张艺谋先生为了创新艺术，将建筑、文化、人居凝固为艺术，而成为森林海尚的股东之一，并设想亲自在森林海尚导演一台“印象系列”的演艺作品，实现艺术、建筑的完美融合。

出让方未完全交地的原因及是否存在相关影响和风险：目前 16-19 号住宅地块，周围基础设施未达到“七通一平”，暂不具备交地条件。公司一直与当地政府积极沟通，尽早完善周围基础设施、达到“七通一平”，尽早完成剩余地块交地工作。

公司认为该项目目前不存在实质性障碍以及相关风险，因为该项目所有土地均系通过公开招拍挂取得，程序合规合法。开发速度缓慢主要是因为地块未完全达到“七通一平”，造成当地政府不能够按时按量交地。为此，当地政府高度重视，已经交出了 14 号、15 号地块。目前，政府仍在积极主动推进剩下地块的交付工作。在“依法治国”的背景下，我们坚信当地政府会很快把剩下地块圆满地交予项目公司。

⑥截至本报告期末，公司债权融资情况

项 目	期末余额(万元)	融资成本区间	期限结构
银行贷款	340,000.00	4.75%~5.90%	1-15 年
信托融资	79,950.00	5.17%	5 年
合计	419,950.00		

（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

√ 适用 □ 不适用

公司于 2019 年 4 月 26 日召开第七届董事会第十次（定期）会议和第七届监事会第六次（定期）会议，审议通过了《关于变更公司会计政策的议案》，会计政策变更后，公司将按照财政部发布的新金融工具准则及 2018 年 6 月 15 日修订发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）的相关规定执行。除以上会计政策变更外，其他未变更部分，公司仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。详见公司于 2019 年 4 月 30 日披露的《关于变更公司会计政策的公告》（公告编号：2019-036）。

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

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

2019 年 7 月 30 日