



三湘印象股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 07 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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。

公司董事长许文智、财务负责人张涛及会计机构负责人(会计主管人员)周立松声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本报告涉及未来计划等前瞻性陈述，同时附有相应的警示性陈述，该项陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

本公司请投资者认真阅读本半年度报告全文，并特别注意本报告第四节“经营情况讨论与分析”中的“公司面临的风险和应对措施”。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	4
第三节 公司业务概要 .....	7
第四节 经营情况讨论与分析 .....	11
第五节 重要事项 .....	24
第六节 股份变动及股东情况 .....	34
第七节 优先股相关情况 .....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	40
第九节 公司债相关情况 .....	41
第十节 财务报告 .....	42
第十一节 备查文件目录 .....	159

## 释 义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、发行人、三湘印象		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		上海三湘投资控股有限公司,三湘印象之控股股东
观印象		观印象艺术发展有限公司
“上海三湘海尚城(上海宝山)”		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)”		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)”		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)”		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)”		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)”		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)”		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)”		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)”		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)”		上海湘南置业有限公司(以下或称“湘南置业”)的已建项目,位于上海市嘉定区南翔镇
“三湘海尚云邸(上海崇明)”		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)”		上海湘骏置业发展有限公司(以下或称“湘骏置业”)的已建项目,位于上海市浦东新区张江南区
“三湘印象名邸(上海浦东)”		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
“海尚观邸(浙江杭州)”		杭州三湘印象置业有限公司(以下或称“杭州三湘”)的在建项目,位于杭州市江干区
维康金杖		维康金杖(上海)文化传媒有限公司
元、万元		人民币元、人民币万元
报告期、本报告期		2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
变更后的股票简称（如有）			
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	三湘印象股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	三湘印象		
公司的外文名称（如有）	Sanxiang Impression Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Sanxiang Impression		
公司的法定代表人	许文智		

### 二、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
联系地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号	上海市杨浦区逸仙路 333 号
电话	021-65364018	021-65364018
传真	021-65363840	021-65363840
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com

### 三、其他情况

#### （一）公司联系方式

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码、电子信箱报告期无变化具体可参见 2018 年年报。

#### （二）信息披露及备置地点

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

### （三）其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 四、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

	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%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,371,271,098
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.2795

### 五、境内外会计准则下会计数据差异

（一）同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

（二）同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

(三) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	88,884.55	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,722,754.56	区财政扶持金
委托他人投资或管理资产的损益	3,431,177.49	委托理财收益
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	230,299,272.29	主要系本期核算补偿股份公允价值变动及证券投资基金公允价值变动
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,133,652.64	
减：所得税影响额	60,918,935.38	
少数股东权益影响额（税后）	28,819.58	
合计	182,727,986.57	--

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司坚持“加快发展文化产业，稳步发展房地产业，推动两大产业协同发展”的战略，明确绿色科技地产与文化精品 IP 双向赋能的发展思路。顺应国家及行业的发展要求，公司不断强化科技创新与产品升级，深度挖掘文化内核，拓展“文化+地产”双主业的内涵与增长空间。

同时，公司积极推进机制创新，持续加强内控建设，提高资金管理水平，重视人才队伍建设，不断改善和优化内部管理组织体系，促进公司可持续健康发展。

##### （一）文化业务

公司文化板块主要以观印象艺术发展有限公司为业务平台，以打造“国内高端文化旅游演艺内容创制机构”为主航道。观印象以“讲好中国故事、展示文化魅力、助推区域发展”为愿景，致力于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项目涵盖山水实景演出和情境体验剧两大类型，拥有“印象”、“又见”、“最忆”、“归来”四大演出品牌系列，以及一个漂移式多维体验单品剧目《知音号》。目前已公演以及制作、签约项目累计达到 17 个。经典代表作有 G20 峰会文艺演出《最忆是杭州》、中国第一部山水实景演出《印象刘三姐》、中国第一部室内情景体验剧《又见平遥》、中国第一部漂移式多维体验剧《知音号》、国家“一带一路”倡议下首个丝路文旅项目《又见敦煌》以及首个走出国门的海上丝路文旅项目《又见马六甲》等。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。

公司投资参股维康金杖是公司“文化+地产”转型道路上对文化旅游演艺事业的战略布局，是继公司收购国内文旅演艺 IP“观印象”后，寻求全球知名文娱 IP 合作的又一战略举措。双方结成战略合作关系，将就各自的自有或获得合法授权的 IP 和资源展开多维度合作。

未来三湘印象将与维康金杖在长三角地区展开合作，共同打造以文创产业为核心的国际旅游度假区和相关休闲度假产品，推动地区文化旅游产业升级。维康金杖的相关文旅产品，包括尼克主题公园、主题酒店、主题商业和 MTV 流行音乐小镇以及动漫产业、文旅地产等多种业态。



公司通过参与产业基金的方式长期布局文化产业，注资华人文化二期（上海）股权投资中心，该基金以文娱行业投资为主，科技及消费领域投资为辅，主要关注成长扩张期项目，同时关注成熟期企业并有选择地少量参与早期和二级市场项目；地域上以大中华区投资标的为主。该基金目前已完成丝芭传媒、笑果文化、新榜、高思教育等多个文娱、科技及消费行业头部项目的投资。

## （二）房地产业务

公司房地产板块主要以绿色建筑开发运营为发展方向，成功打造了极具影响力的“花城系列”、“海尚系列”和“印象系列”等标准化产品体系，逐步从“绿色科技建筑技术集成商”迭代升级为“绿色智能生活服务商”。公司系国内绿色科技地产领军企业，在移动互联网、大数据、云计算、人工智能为代表的新科技时代下，不断加强研发投入及技术创新，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”、“智能家居中控系统”和“智能梯控系统”等五大核心技术，并已在智能家居场景中实现远程移动控制，同时不断加强 AI 技术的研发和应用，利用语音人机交互技术提升用户居住体验，通过持续不断的探索创新，打造一个融合安全性、便利性、舒适性、艺术性多种享受的智能环保居住空间，增强了公司绿色智能科技核心竞争力。

## 二、主要资产重大变化情况

### （一）主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
货币资金	主要系本期预售房款增加及偿还借款共同影响所致
交易性金融资产	主要系本期核算前期补偿股份公允价值变动影响所致
预付账款	主要系本期本公司因原房屋买卖合同终止，收回原预付购房款所致
其他非流动金融资产	主要系公司本期投资维康金杖（上海）文化传媒有限公司所致

### （二）主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司作为中国旅游文化演艺产业的先行者和龙头企业，以及绿色科技地产的领先品牌，既通过赋予独创艺术实践的文化板块业务有效促进区域经济的繁荣发展，也借助持续创新绿

色理念的房地产板块业务积极引领传统行业的转型升级，多层次满足人民群众日益增长的美好生活需求，在经济和社会发展中实现企业价值。公司的核心竞争力主要体现在以下几个方面：

### （一）行业领先的文化演艺 IP 开发与打造能力

2003年，观印象在国内首创实景演艺先河。由观印象创作的国内第一部山水实景演出《印象刘三姐》从一炮打响到长演不衰，不仅为当地带来了可观的经济收益，更是广西一张亮丽的旅游名片，名扬四海。《印象刘三姐》的横空出世，至此改变了国人传统的旅游习惯，让游客在游乐的同时，获得了艺术享受，感受到了中国优秀文化的魅力，丰富了旅游的内涵。

经过十多年的积淀，观印象潜心IP开发创作，逐步打造成为久负盛名的文旅演艺品牌，成功开创了“印象”、“又见”、“最忆”和“归来”四大系列IP以及一个漂移式多维体验单品剧目《知音号》。大多数作品都选址于5A级核心景区，创作者们利用不可复制的原生态自然之美，深度挖掘当地历史文脉，打造出丰富、唯美的文化娱乐盛世。

### （二）实力雄厚的编创团队优势

观印象公司由代表中国旅游文化演艺领域最高艺术水准的导演编创团队创立，致力于将每一台演艺剧目打造成独一无二、极具视觉冲击的艺术盛宴，通过深度挖掘当地历史文化精髓，最大程度融合现代科技和独创的艺术形式，不仅带给观众娱乐消费，更有心灵的洗礼和灵魂的震撼，彰显观印象艺术作品的魅力。

经过十几年发展和积累，观印象形成了一支极具创意与执行力的导演和制作团队，在继续与原核心导演及行业知名导演保持密切联系的同时，也不断与国内外最顶尖的艺术编创、舞台设备供应商、舞美设计、经营管理人才建立“项目合作制”，以项目为前提开展了紧密、多样的长期合作，从而确保观印象每台文化演出在艺术性和独创性方面保持更好的水准。

### （三）卓越的竞争力品牌优势

凭借着深厚的文化底蕴、上乘的艺术品质以及持续创新的艺术表达，观印象不仅拥有稳定的目标观众群，更重要的是通过演出大力带动了当地产业链，为当地提供了更为广阔的商业机会。从全球角度看，观印象是演出艺术的全新实践，塑造了文化产业全新模式，为地方文化旅游产业生态的形成与转型升级起到了十分重要的推动作用，成为当代文化创意产业的

成功范本及新标杆。

观印象系列演出已形成“文化演艺—带动旅游—商贸服务—拉动就业—吸引投资”的产业链条，为一座城市增添了一个人文景点和一张文化名片，打开了认知中国文化的窗口，提升了城市的文化品质，有效地拉动了地区综合效益的全面发展。观印象通过一台戏带动了一座城市的发展，如旅游版《最忆是杭州》演出在保留G20峰会演出主要内容的基础上，再次邀请张艺谋先生担任总导演对原作品进行改造，从而实现了将这台精彩绝伦的艺术作品充分长久地保留在杭州，分享给每一个普通百姓、每一位中外游客。由王潮歌女士担任总导演的《又见平遥》项目为古城平遥带来了文化和经济的双重契机。通过一台演出点亮了一座城市，如由樊跃先生担任总导演的《知音号》项目被誉为“武汉市长江主轴文化轴亮点项目”，让历史文化名城武汉的城市形象更加闪亮。

公司通过充分挖掘“观印象”品牌价值，进一步巩固其品牌优势地位，不仅在自身业务拓展过程中获得市场的高度认可，而且，更为上市公司各业务条线的土地获取、项目合作、资源扩张、市场进入、人才吸引等带来了较为明显的推动作用。

#### **（四）坚持绿色科技地产的品质优势**

为应对能源危机、人口增长等问题，绿色、低碳等可持续发展理念在全球不断获得推广，公司以人、建筑和自然环境的协调发展为目标，注重提高建筑物资源利用效率，降低建筑对环境的影响，全面推行绿色建筑，坚持绿色、健康、智能的技术体系：被动节能、主动增能、健康智能，形成了在建筑节能、环保、雾霾防治、智能家居、运营管理等多方面行业领先的品质优势，引领绿色生活。随着房地产整个行业升级的内在需要日益紧迫，同时资源节约型、环境友好型的绿色建筑在面向未来的文旅目的地建设中也必将更受青睐，因此从长期来看，公司对绿色科技地产发展前景始终充满信心。

#### **（五）精准的房地产投资策略**

人们对美好生活的追求为市场带来大量改善型需求机会，同时也更加注重对环保、对健康的消费投入，科技、简约、环保、健康的居住产品受到追捧。公司主要投资项目位于长三角及京津冀等我国重要的都市经济发展区域，是中国经济发展和人口集聚的中心，城市人群消费力强，公司聚焦上述区域的细分市场，抓住市场结构性机会，踏准市场节拍，房地产投资的抗风险能力较强。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （一）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，管理服务体系基本健全，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。

## （二）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 m<sup>2</sup>。

### (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 <sup>注</sup>
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 m<sup>2</sup>。

#### （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：燕郊区域地理位置优越，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、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

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	1,463,077,031.00	894,393,133.50	63.58%	主要系本期部分项目交房结转收入较上期增加所致
营业成本	934,051,974.37	587,663,634.25	58.94%	主要系本期部分项目交房结转成本较上期增加所致
税金及附加	66,915,027.84	54,936,163.88	21.81%	

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
销售费用	38,015,417.88	15,858,033.62	139.72%	主要系本期宣传推广费增加所致
管理费用	98,786,548.02	90,988,246.15	8.57%	
财务费用	63,549,036.20	96,175,735.53	-33.92%	主要系本期利息费用较上期减少所致
投资收益	7,258,467.25	3,678,665.10	97.31%	主要系本期理财收益较上期增加所致
公允价值变动收益	198,566,894.76			主要系本期核算补偿股份公允价值变动及证券投资基金公允价值变动所致
营业外收入	41,725,932.07	14,092,083.84	196.09%	主要系本期收到根据重大资产重组协议补偿条款确认的返还分红款所致
所得税费用	154,613,482.82	49,836,626.41	210.24%	主要系本期利润总额较上期增加所致。
经营活动现金流入小计	2,496,707,613.90	1,922,627,224.49	29.86%	主要系本期项目预售房款较上期增加所致
经营活动现金流出小计	1,052,283,435.63	959,881,819.57	9.63%	
经营活动产生的现金流量净额	1,444,424,178.27	962,745,404.92	50.03%	
投资活动现金流入小计	656,801,395.98	157,147,737.19	317.95%	主要系本期收回银行理财较上期增加所致
投资活动现金流出小计	722,181,180.53	344,860,510.20	109.41%	主要系本期投资银行理财较上期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-65,379,784.55	-187,712,773.01		
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	1,015,000,000.00	-90.15%	主要系本期金融机构借款较上期减少所致
筹资活动现金流出小计	1,228,529,910.56	1,472,515,301.65	-16.57%	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,128,529,910.56	-457,515,301.65		
现金及现金等价物净增加额	250,523,130.42	317,529,510.02	-21.10%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

报告期与上年同期相比，公允价值变动收益同比大幅提高。

### 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
<b>分行业</b>						
文化演艺	28,872,072.57	19,944,127.23	30.92%	30.87%	-37.61%	75.81%
房地产销售	1,379,975,119.64	868,983,356.72	37.03%	72.76%	75.13%	-0.85%
房屋租赁	17,567,581.86	9,627,090.80	45.20%	10.99%	13.44%	-1.19%
建筑施工	20,375,201.09	19,426,343.17	4.66%	-47.33%	-43.53%	-6.41%
其他	16,287,055.84	16,071,056.45	1.33%	-14.43%	-3.26%	-11.39%
<b>分产品</b>						
文化演艺	28,872,072.57	19,944,127.23	30.92%	30.87%	-37.61%	75.81%
房地产销售	1,379,975,119.64	868,983,356.72	37.03%	72.76%	75.13%	-0.85%
房屋租赁	17,567,581.86	9,627,090.80	45.20%	10.99%	13.44%	-1.19%
建筑施工	20,375,201.09	19,426,343.17	4.66%	-47.33%	-43.53%	-6.41%
其他	16,287,055.84	16,071,056.45	1.33%	-14.43%	-3.26%	-11.39%
<b>分地区</b>						
上海	1,422,124,242.46	901,957,948.84	36.58%	65.05%	65.06%	0.00%
其他地区	40,952,788.54	32,094,025.53	21.63%	24.98%	-22.13%	47.41%

### 三、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	7,258,467.25	1.43%	主要为理财产品收益及权益法投资收益	否
公允价值变动损益	198,566,894.76	39.04%	主要系本期核算补偿股份公允价值变动及证券投资基金公允价值变动	否
营业外收入	41,725,932.07	8.20%	主要系本期收到根据重大资产重组协议补偿条款确认的返还分红款	否
营业外支出	217,634.34	0.04%		否

### 四、资产及负债状况

#### (一) 资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资 产比例	金额	占总资 产比例		
货币资金	931,886,527.90	7.18%	754,455,611.11	5.62%	1.56%	主要系本期预售房款增加及偿还借款共同影响所致。
交易性金融资产	942,839,528.28	7.26%			7.26%	主要系公司自 2019 年 1 月 1 日开始首次执行新金融工具准则，由以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产项目调整至本项目及本期核算前期补偿股份公允价值变动影响所致。
应收账款	90,220,617.31	0.70%	78,572,053.50	0.59%	0.11%	
预付款项	24,718,147.14	0.19%	64,095,769.13	0.48%	-0.29%	主要系本期本公司因原房地产买卖合同终止，收回原预付购房款所致。
存货	8,939,611,840.66	68.87%	9,445,326,752.56	70.40%	-1.53%	
其他流动资产	48,607,338.53	0.37%	193,131,882.58	1.44%	-1.07%	主要系本期收到到期银行理财所致。
可供出售金融资产	0.00		40,000,000.00	0.30%	-0.30%	主要系公司自 2019 年 1 月 1 日开始首次执行新金融工具准则，由本项目调整至其他非流动金融资产所致。
投资性房地产	439,650,092.34	3.39%	454,081,347.60	3.38%	0.01%	
长期股权投资	450,419,217.95	3.47%	386,565,958.78	2.88%	0.59%	
固定资产	39,725,762.31	0.31%	45,126,256.78	0.34%	-0.03%	
在建工程	5,100,496.97	0.04%			0.04%	
其他非流动金融资产	346,093,973.31	2.67%			2.67%	主要系公司自 2019 年 1 月 1 日开始首次执行新金融工具准则，由可供出售金融资产项目调整至本项目及本期投资维康金杖（上海）文化传媒有限公司共同影响所致。
无形资产	205,849,924.84	1.59%	479,479,474.98	3.57%	-1.98%	主要系 18 年度计提减值准备及合并对价分摊调整所致
商誉	251,625,449.60	1.94%	1,250,851,256.34	9.32%	-7.38%	主要系 18 年度计提减值准备所致
短期借款	100,000,000.00	0.77%			0.77%	主要系本期公司向兴业银行借款 1 亿元所致
应付票据	349,973.20	0.00%	13,146,867.47	0.10%	-0.10%	主要系本期公司支付到期应付票据所致

	本报告期末		上年同期末		比重增	重大变动说明
应付账款	187,725,043.46	1.45%	311,707,260.47	2.32%	-0.87%	
预收款项	2,168,293,865.69	16.70%	916,133,548.66	6.83%	9.87%	主要系本期收到预售商品房款增加及项目交房结转收入共同影响所致
应付职工薪酬	12,943,915.61	0.10%	162,737.68		0.10%	主要系本期末计提职工工资所致
应交税费	-86,512,639.08	-0.67%	1,073,654.13	0.01%	-0.68%	主要系本期缴纳 2018 年度企业所得税及预缴土地增值税所致
应付股利	180,000,000.00	1.39%	456,350,518.80	3.40%	-2.01%	主要系上期末计提 2017 年年度利润分配所致
一年内到期的非流动负债	891,500,000.00	6.87%	1,013,345,577.55	7.55%	-0.68%	主要系本期偿还到期的应付债券所致
长期借款	3,208,000,000.00	24.71%	4,169,500,000.00	31.08%	-6.37%	

## (二) 以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
交易性金融资产（不含衍生金融资产）	790,366,606.83	198,566,894.76			300,000,000.00		1,288,933,501.59
金融资产小计	790,366,606.83	198,566,894.76			300,000,000.00		1,288,933,501.59

## (三) 截至报告期末的资产权利受限情况

### 所有权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	6,181,598,620.15	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	329,682,511.32	银行借款提供抵押担保
固定资产	12,412,794.83	银行借款提供抵押担保
观印象艺术发展有限公司 100% 股权		银行借款提供质押担保
合计	6,523,693,926.30	

## 五、投资状况分析

### （一）总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
250,002,000.00	748,320,000.00	-66.59%

### （二）报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### （三）报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### （四）金融资产投资

#### 1、证券投资情况

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入当期损益的公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
基金	不适用	莱茵瑞丰4号私募证券投资基金	100,000,000.00	公允价值计量	100,000,000.00	32,964,824.11	0	0	0	32,964,824.11	132,964,824.11	交易性金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			100,000,000.00	--	100,000,000.00	32,964,824.11	0	0	0	32,964,824.11	132,964,824.11	--	--

## 2、衍生品投资情况

适用  不适用

## 六、重大资产和股权出售

### (一) 出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末出售重大资产。

### (二) 出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
观印象艺术发展有限公司	有限公司	文化经营	57,942,798.03	2,738,648,425.14	250,320,135.79	30,623,917.71	22,458,116.02	18,216,099.58
上海湘骏置业发展有限公司	有限公司	房地产	1,000,000,000.00	2,087,543,436.22	1,242,412,647.06	1,100,803,002.27	301,739,457.10	226,304,049.07
上海湘鼎置业有限公司	有限公司	房地产	1,000,000,000.00	1,828,704,517.73	1,057,192,683.61	248,560,027.79	64,401,904.59	48,301,428.44

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （一）政策风险

公司主业为文化产业和房地产业务，两大领域的政策变化有可能会对公司的业务发展产生影响。

### （二）竞争风险

行业新进入者快速涌入，有可能会带来市场竞争风险。

### （三）土地未按约交付的风险

公司下属子公司三河市湘德房地产开发有限公司截至本报告披露日，部分地块出让方仍未完全交地，“三湘森林海尚城（河北燕郊）”项目的开发有可能存在一定风险。



## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### (一) 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	17.5628%	2019 年 01 月 18 日	2019 年 01 月 19 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 2019 年第一次临时股东大会决议公告 【公告编号：2019-009】
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	46.5614%	2019 年 04 月 29 日	2019 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 2019 年第二次临时股东大会决议公告 【公告编号：2019-041】
2018 年度股东大会	年度股东大会	50.0174%	2019 年 05 月 20 日	2019 年 05 月 21 日	巨潮资讯网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ) 2018 年度股东大会决议公告

#### (二) 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

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。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	黄辉	增持	增持公司股票金额不低于 1,205 万元，不高于 7,905 万元。增持股票的价格为不超过人民币 10 元/股。	2019 年 1 月 3 日	自股东大会审议通过之日起至 2019 年 7 月 2 日止。	完成
承诺是否及时履行	是					

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

### 五、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

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 七、破产重整相关事项

适用  不适用

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

## 十二、重大关联交易

### （一）与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

报告期内未发生与日常经营相关的重大关联交易

### （二）资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### （三）共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

### （四）关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

**(五) 其他重大关联交易**

√ 适用 □ 不适用

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于公司独立董事亲属购买公司房产的关联交易公告》	2019 年 4 月 10 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
《关于上海三湘(集团)有限公司向上海三湘投资控股有限公司借款的关联交易公告》	2019 年 4 月 30 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

**十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**十四、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项情况****1、托管情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

**2、承包情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

**3、租赁情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

**(二) 重大担保**

√ 适用 □ 不适用

## 1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期（协议签署 日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
上海湘芒果文 化投资有限公 司（注 1）	2016 年 06 月 15 日	40,650	2016 年 08 月 26 日	16,680.7	连带责任 保证	12 年	否	是
报告期内审批的对外担保 额度合计（A1）		0		报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）		3,199.71		
报告期末已审批的对外担 保额度合计（A3）		40,650		报告期末实际对外担保 余额合计（A4）		16,680.70		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期（协议签署 日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
上海三湘海农 资产管理有限 公司（注 2）	2015 年 07 月 22 日	99,950	2015 年 08 月 27 日	79,950	连带责 任保 证	0.5 年	否	否
上海三湘文化 发展有限公司 （注 3）	2017 年 09 月 21 日	115,000	2017 年 09 月 25 日	100,000	连带责 任保 证	3 年	否	否
杭州三湘印象 置业有限公司 （注 4）	2018 年 01 月 24 日	90,000	2018 年 02 月 01 日	90,000	连带责 任保 证	1.5 年	否	否
上海三湘建筑 装饰工程有限 公司（注 5）	2019 年 04 月 12 日	10,000	2019 年 05 月 10 日	10,000	连带责 任保 证	1 年	否	否
报告期内审批对子公司担 保额度合计（B1）		10,000		报告期内对子公司担保 实际发生额合计（B2）		10,000		
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计（B3）		314,950		报告期末对子公司实际 担保余额合计（B4）		279,950		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期（协议签署 日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
上海三湘祥腾 湘麒投资有限 公司（注 6）	2012 年 10 月 10 日	15,000	2012 年 11 月 16 日	8,150	连带责 任保 证;抵押	3.5 年	否	否
上海湘海房地	2013 年	17,000	2013 年 09 月	8,600	连带责 任	4 年	否	否

产发展有限公司(注7)	08月03日		04日		保证;抵押			
上海湘鼎置业有限公司(注8)	2016年01月15日	50,000	2016年03月29日	6,000	连带责任保证;抵押	1.5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(C1)				0	报告期内对子公司担保实际发生额合计(C2)	0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(C3)				82,000	报告期末对子公司实际担保余额合计(C4)	22,750		
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)				10,000	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)	13,199.71		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)				437,600	报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)	319,380.70		
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				53.66%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)				0				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)				189,950				
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)				22,090.58				
上述三项担保金额合计(D+E+F)				212,040.58				

注 1: 上述银行借款系由上海湘芒果文化投资有限公司以沪房地徐字(2016)第 018314 号土地使用权抵押担保, 同时三湘印象股份有限公司之控股子公司上海浦湘投资有限公司按持股比例承担连带责任担保;

注 2: 上述借款系由上海湘盛置业发展有限公司以沪房地浦字(2015)第 056620 号房地产权证项下土地使用权为上海三湘海农资产管理有限公司提供抵押担保, 同时三湘印象股份有限公司、上海三湘(集团)有限公司、上海湘盛置业发展有限公司承担连带责任担保;

注 3: 上述银行借款系由三湘印象股份有限公司提供连带责任担保, 同时追加观印象艺术发展有限公司 100%股权质押;

注 4: 上述银行借款系由杭州三湘印象置业有限公司以浙(2017)杭州市不动产权第 0380629 号土地使用权及在建工程抵押担保, 同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保;

注 5: 上述银行借款系由上海湘源房地产发展有限公司以沪房地宝字(2014)第 014294 号房地产权证项下长江西路 200 号 101 室、102 室、2-4 层、501 室、502 室房产为上海三湘建筑装饰工程有限公司提供抵押担保, 同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保;

注 6：上述银行借款系由上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以沪房地松字（2011）第 017949 号房地产权证项下泗泾镇横港路 18 弄 68 号 1-3 层及地下 1 层抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带责任担保；

注 7：上述银行借款系由上海湘海房地产发展有限公司以沪房地杨字（2003）第 032829 号房地产权证下逸仙路 315 号、333 号及沪房地杨字（2003）第 032830 号房地产权证下逸仙路 519 号商铺抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带责任担保；

注 8：上述银行借款系由上海湘鼎置业有限公司以沪房地崇字（2014）第 011531 号土地使用权及在建工程抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带责任担保。

## 2、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### （三）其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### （一）重大环保问题情况

经过自查，上市公司以及下属各级子公司均非环境保护部门公布的重点排污单位。

### （二）履行精准扶贫社会责任情况

#### 1、精准扶贫规划

公司在依法依规创造经济价值的同时，也积极履行社会责任，努力发挥应有的社会价值。上半年，公司继续结合自身的业务优势，通过开展产业扶贫、就业扶贫和助学扶贫等形式，以“造血式扶贫”方式为改变落后地区经济状况贡献力量。公司坚持践行“通过一台戏推动一个地方的发展”的理念，利用自身在文化业务上的巨大影响力，通过印象、又见、最忆和归来四大系列 10 多个演艺项目的公演，不仅给当地直接带来大量的就业机会，还通过巨大的票房收

入和产品及旅游事业带动给当地带来巨大的经济效益，每一个项目的落地都极大改善了当地经济社会面貌和就业水平，为这些区域实现脱贫致富做出了努力和探索。随着公司目前正处于制作中的一系列演艺节目陆续推出，将能在更大的区域发挥对当地经济的推动作用。在做好产业扶贫、就业扶贫的同时，公司还通过资助当地的学校和贫困孩子，从娃娃抓起，从根子上推动改善贫困人口的受教育程度，为当地脱贫培养后备力量。

## 2、半年度精准扶贫概要

上半年公司继续对湖南省有关方面开展精准扶贫工作。

为促进贫困地区青少年健康成长，公司坚持开展教育扶贫助学活动，今年六一节前，公司组织员工向长期助学结对单位株洲市炎陵县船形乡同睦小学进行捐款，持续改善学生就学环境。

## 3、精准扶贫成效

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中：1.资金	万元	
2.物资折款	万元	
3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
其中：1.1 产业发展脱贫项目类型	——	其他
1.2 产业发展脱贫项目个数	个	
1.3 产业发展脱贫项目投入金额	万元	
1.4 帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	
2.转移就业脱贫	——	——
其中：2.1 职业技能培训投入金额	万元	
2.2 职业技能培训人数	人次	
2.3 帮助建档立卡贫困户实现就业人数	人	
3.易地搬迁脱贫	——	——
其中：3.1 帮助搬迁户就业人数	人	
4.教育扶贫	——	——
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	万元	7.52
4.2 资助贫困学生人数	人	
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	
5.健康扶贫	——	——
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	万元	



指标	计量单位	数量/开展情况
6.生态保护扶贫	——	——
其中： 6.1 项目类型	——	
6.2 投入金额	万元	
7.兜底保障	——	——
其中： 7.1“三留守”人员投入金额	万元	
7.2 帮助“三留守”人员数	人	
7.3 贫困残疾人投入金额	万元	
7.4 帮助贫困残疾人数	人	
8.社会扶贫	——	——
其中： 8.1 东西部扶贫协作投入金额	万元	
8.2 定点扶贫工作投入金额	万元	
8.3 扶贫公益基金投入金额	万元	
9.其他项目	——	——
其中： 9.1.项目个数	个	
9.2.投入金额	万元	
9.3.帮助建档立卡贫困人口脱贫数	人	
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

#### 4、后续精准扶贫计划

公司目前正在寻找新的贫困地区学校进行帮扶，同时也结合企业实际情况，将积极参与国内外重大自然灾害救助捐款、重大社会活动资助等。

#### 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

序号	重大事项	公告编号	信息披露索引	披露日期
1	三湘印象股份有限公司“16 三湘债”2019 年本息兑付暨摘牌公告	2019-015	巨潮资讯网、《证券时报》、《中国证券报》	2019 年 3 月 21 日
2	关于控股股东部分股份被动减持计划的预披露公告	2019-024	巨潮资讯网、《证券时报》、《中国证券报》	2019 年 4 月 16 日
3	内部控制审计报告	-	巨潮资讯网、《证券时报》、《中国证券报》	2019 年 4 月 30 日
4	关于回购并注销业绩补偿股份的债权人通知暨减资公告	2019-047	巨潮资讯网、《证券时报》、《中国证券报》	2019 年 5 月 21 日
5	关于部分限售股份解除限售上市流通的提示性公告	2019-052	巨潮资讯网、《证券时报》、《中国证券报》	2019 年 6 月 20 日
6	关于董事减持股份预披露公告	2019-053	巨潮资讯网、《证券时	2019 年 6 月 29 日

序号	重大事项	公告编号	信息披露索引	披露日期
			报》、《中国证券报》	

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### (一) 股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	453,806,749	33.09%				-262,278,523	-262,278,523	191,528,226	13.97%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	363,702,903	26.52%				-262,278,523	-262,278,523	101,424,380	7.40%
其中：境内法人持股	137,349,999	10.01%				-81,299,999	-81,299,999	56,050,000	4.09%
境内自然人持股	226,352,904	16.51%				-180,978,524	-180,978,524	45,374,380	3.31%
4、外资持股	90,103,846	6.57%						90,103,846	6.57%
其中：境外法人持股	90,103,846	6.57%						90,103,846	6.57%
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	917,464,349	66.91%				+262,278,523	+262,278,523	1,179,742,872	86.03%
1、人民币普通股	917,464,349	66.91%				+262,278,523	+262,278,523	1,179,742,872	86.03%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,371,271,098	100.00%						1,371,271,098	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

有限售条件股份的变化原因：

1、系部分限售股解禁所致。详见公司于 2019 年 6 月 20 日披露的《关于部分限售股份解除限售上市流通的提示性公告》。

2、根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等相关规定，上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份按其所持股份总数的 25% 解锁。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

**回购整体进展情况：**公司分别于 2018 年 10 月 15 日召开了第七届董事会第五次（临时）会议、于 2018 年 10 月 31 日召开了 2018 年第三次临时股东大会均审议通过了《关于以集中竞价方式回购股份预案的议案》。公司于 2018 年 11 月 28 日披露了《关于以集中竞价方式回购股份的报告书》（公告编号 2018-087），并于 2018 年 12 月 21 日披露了《关于首次回购公司股份的公告》（公告编号 2018-094）。

2019 年 6 月 1 日，公司披露了《关于回购公司股份实施完成的公告》。截至 2019 年 5 月 31 日，公司以集中竞价方式累计回购股份数量为 20,837,700 股，占公司总股本的 1.5196%，最高成交价为 5.79 元/股，最低成交价为 3.81 元/股，成交总金额为 101,873,002.55 元（不含交易费用），支付的总金额为 101,894,775.33 元（含交易费用）。公司本次回购股份符合回购方案的相关内容，至此本次回购股份计划已全部实施完毕。

**本报告期进展情况：**报告期内公司以集中竞价方式累计回购股份数量为 18,893,060 股，占公司总股本的 1.3778%，最高成交价为 5.79 元/股，最低成交价为 3.83 元/股，成交总金额为 94,263,827.35 元（不含交易费用），支付的总金额为 94,283,885.74 元（含交易费用）。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## (二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
黄辉	166,392,308	166,392,308		0	非公开发行	2019年6月24日
钜洲资产管理(上海)有限公司	38,461,538	38,461,538		0	非公开发行	2019年6月24日
李建光	30,769,231	30,769,231			非公开发行	2019年6月24日
			23,076,923	23,076,923	高管锁定股	待定
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	27,453,846	27,453,846		0	非公开发行	2019年6月24日
池宇峰	7,692,308	7,692,308		0	非公开发行	2019年6月24日
上海云锋新创股权投资中心(有限合伙)	7,692,308	7,692,308		0	非公开发行	2019年6月24日
光大保德信基金—宁波银行—诚鼎三湘战略投资资产管理计划	4,615,384	4,615,384		0	非公开发行	2019年6月24日
宁夏裕祥鸿儒投资管理合伙企业(有限合伙)	3,076,923	3,076,923		0	非公开发行	2019年6月24日
Impression Creative Inc.	90,103,846			90,103,846	非公开发行	待定
上海观印向投资中心(有限合伙)	56,050,000			56,050,000	非公开发行	待定
高管锁定股(不含李建光)	21,499,057		798,400	22,297,457	高管锁定股	待定
合计	453,806,749	286,153,846	23,875,323	191,528,226	--	--

## 二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

## 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	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	166,392,308
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- 易听	其他	1.07%	14,661,787			14,661,787		
战略投资者或一般法人因 配售新股成为前 10 名普 通股股东的情况	无							
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。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
上海三湘投资控股有限公司	283,082,018	人民币普通股	283,082,018
黄辉	176,806,302	人民币普通股	176,806,302
黄卫枝	151,609,659	人民币普通股	151,609,659
钜洲资产管理（上海）有限公司	34,473,138	人民币普通股	34,473,138
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	27,453,846	人民币普通股	27,453,846
刘洪波	23,259,000	人民币普通股	23,259,000
汇添富基金—上海银行—易昕	14,661,787	人民币普通股	14,661,787
沈阳创业投资管理集团有限公司	10,128,168	人民币普通股	10,128,168
中润经济发展有限责任公司	9,859,955	人民币普通股	9,859,955
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	9,850,000	人民币普通股	9,850,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明	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

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
许文智	董事长、总经理、董事会秘书（代）	现任	8,675,742	0	0	8,675,742	0	0	0
罗筱溪	董事、	现任	4,762,487	0	0	4,762,487	0	0	0
石磊	独立董事	现任		0	0		0	0	0
蒋昌建	独立董事	现任		0	0		0	0	0
周昌生	独立董事	现任		0	0		0	0	0
黄建	董事、副总经理	现任	8,859,048	0	0	8,859,048	0	0	0
陈劲松	董事	现任	3,362,353	0	0	3,362,353	0	0	0
李建光	董事	现任	30,769,231	0	0	30,769,231	0	0	0
黄鑫	董事	现任		0	0		0	0	0
厉农帆	监事会主席	现任	1,598,200	0	0	1,598,200	0	0	0
熊星	监事	现任		0	0		0	0	0
张珏	监事	现任		0	0		0	0	0
张涛	副总经理、财务负责人	现任	247,000	0	0	247,000	0	0	0
徐玉	副总经理	现任	1,983,513	0	0	1,983,513	0	0	0
陈蕾	副总经理	现任	241,600	0	0	241,600	0	0	0
合计	--	--	60,499,174	0	0	60,499,174	0	0	0

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
许文智	总经理	聘任	2019年01月02日	聘任董事长许文智先生为总经理

## 第九节 公司债相关情况

公司不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。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### （一）合并资产负债表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	931,886,527.90	681,363,397.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	942,839,528.28	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		744,422,115.40
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	90,220,617.31	71,236,981.47
应收款项融资		
预付款项	24,718,147.14	71,796,637.78
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	60,723,374.27	63,088,033.26
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
存货	8,939,611,840.66	9,476,475,496.77
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	48,607,338.53	238,275,617.23
流动资产合计	11,038,607,374.09	11,346,658,279.39
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		40,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	450,419,217.95	393,290,672.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	346,093,973.31	
投资性房地产	439,650,092.34	445,246,036.67
固定资产	39,725,762.31	43,801,593.50
在建工程	5,100,496.97	1,372,874.28
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	205,849,924.84	220,746,796.78
开发支出		
商誉	251,625,449.60	251,625,449.60
长期待摊费用	7,506,707.01	6,286,218.78
递延所得税资产	195,744,909.09	193,029,934.36
其他非流动资产		100,000,000.00
非流动资产合计	1,941,716,533.42	1,695,399,575.97
资产总计	12,980,323,907.51	13,042,057,855.36
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	349,973.20	7,847,190.83

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
应付账款	187,725,043.46	244,364,411.03
预收款项	2,168,293,865.69	1,443,888,425.44
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	12,943,915.61	17,328,439.44
应交税费	-86,512,639.08	28,081,555.86
其他应付款	429,243,785.71	475,810,535.11
其中：应付利息	6,400,437.72	41,012,829.92
应付股利	180,000,000.00	180,000,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	891,500,000.00	1,671,000,089.75
其他流动负债		
流动负债合计	3,703,543,944.59	3,888,320,647.46
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,208,000,000.00	3,398,500,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	426,827.02	426,827.02
递延所得税负债	224,356,116.96	180,793,443.57
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,432,782,943.98	3,579,720,270.59
负债合计	7,136,326,888.57	7,468,040,918.05
所有者权益：		
股本	868,305,684.00	868,305,684.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,206,324,219.53	3,201,713,463.34

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
减：库存股	101,873,002.55	7,609,175.20
其他综合收益	307,054.14	589,586.68
专项储备		
盈余公积	199,455,337.51	199,455,337.51
一般风险准备		
未分配利润	1,779,339,739.37	1,390,188,553.61
归属于母公司所有者权益合计	5,951,859,032.00	5,652,643,449.94
少数股东权益	-107,862,013.06	-78,626,512.63
所有者权益合计	5,843,997,018.94	5,574,016,937.31
负债和所有者权益总计	12,980,323,907.51	13,042,057,855.36

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：张涛

会计机构负责人：周立松

**(二) 母公司资产负债表**

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	37,855,735.51	2,801,732.22
交易性金融资产	942,839,528.28	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		744,422,115.40
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	31,845.10	850,000.00
其他应收款	4,420,102,722.21	6,084,351,350.82
其中：应收利息		
应收股利	830,000,000.00	520,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,400,829,831.10	6,832,425,198.44
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,691,613,247.33	2,691,611,247.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	300,000,000.00	
投资性房地产		
固定资产	207.45	207.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		100,000,000.00
非流动资产合计	2,991,613,454.78	2,791,611,454.78
资产总计	8,392,443,285.88	9,624,036,653.22
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	550,170.20	779,110.10
应交税费	134,436.77	380,402.35
其他应付款	103,149,784.27	1,041,237,594.80
其中：应付利息	1,611,111.11	35,448,979.56
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		694,000,089.75
其他流动负债		
流动负债合计	103,834,391.24	1,736,397,197.00

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
非流动负债：		
长期借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	135,126,330.52	88,818,014.08
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,135,126,330.52	1,088,818,014.08
负债合计	1,238,960,721.76	2,825,215,211.08
所有者权益：		
股本	1,371,271,098.00	1,371,271,098.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,411,821,917.23	5,411,821,917.23
减：库存股	101,873,002.55	7,609,175.20
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	127,929,720.62	127,929,720.62
未分配利润	344,332,830.82	-104,592,118.51
所有者权益合计	7,153,482,564.12	6,798,821,442.14
负债和所有者权益总计	8,392,443,285.88	9,624,036,653.22

### （三）合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	1,463,077,031.00	894,393,133.50
其中：营业收入	1,463,077,031.00	894,393,133.50
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,201,318,004.31	845,621,813.43
其中：营业成本	934,051,974.37	587,663,634.25



项目	2019 年半年度	2018 年半年度
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	66,915,027.84	54,936,163.88
销售费用	38,015,417.88	15,858,033.62
管理费用	98,786,548.02	90,988,246.15
研发费用		
财务费用	63,549,036.20	96,175,735.53
其中：利息费用	66,027,777.84	102,676,934.94
利息收入	2,662,875.09	6,192,639.99
加：其他收益	75,055.04	
投资收益（损失以“-”号填列）	7,258,467.25	3,678,665.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,827,289.76	3,221,926.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	198,566,894.76	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-677,381.26	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-775,688.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	94,316.51	239,872.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	467,076,378.99	51,914,170.07
加：营业外收入	41,725,932.07	14,092,083.84
减：营业外支出	217,634.34	57,129.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	508,584,676.72	65,949,124.02

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
号填列)		
减：所得税费用	154,613,482.82	49,836,626.41
五、净利润(净亏损以“－”号填列)	353,971,193.90	16,112,497.61
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“－”号填列)	353,971,193.90	16,112,497.61
2.终止经营净利润(净亏损以“－”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	383,206,694.33	37,031,646.64
2.少数股东损益	-29,235,500.43	-20,919,149.03
六、其他综合收益的税后净额	-282,532.54	-477,566.94
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-282,532.54	-477,566.94
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-282,532.54	-477,566.94
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用		

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算 差额	-282,532.54	-477,566.94
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收 益的税后净额		
七、综合收益总额	353,688,661.36	15,634,930.67
归属于母公司所有者的综合 收益总额	382,924,161.79	36,554,079.70
归属于少数股东的综合收益 总额	-29,235,500.43	-20,919,149.03
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.28	0.03
（二）稀释每股收益	0.28	0.03

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：张涛

会计机构负责人：周立松

#### （四）母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	50,510,307.64	87,463,795.90
税金及附加		
销售费用		
管理费用	9,475,951.76	21,241,546.46
研发费用		
财务费用	41,034,355.88	66,222,249.44
其中：利息费用	41,076,799.58	66,234,431.37
利息收入	66,664.67	16,280.39
加：其他收益		
投资收益（损失以“-” 号填列）	310,000,000.00	
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益		

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	198,417,412.88	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	457,907,105.24	-87,463,795.90
加：营业外收入	37,326,160.53	2,396,152.37
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	495,233,265.77	-85,067,643.53
减：所得税费用	46,308,316.44	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	448,924,949.33	-85,067,643.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	448,924,949.33	-85,067,643.53
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其		

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	448,924,949.33	-85,067,643.53
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

### （五）合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,178,754,881.32	1,705,492,696.02
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	317,952,732.58	217,134,528.47
经营活动现金流入小计	2,496,707,613.90	1,922,627,224.49
购买商品、接受劳务支付的现金	367,588,214.82	441,538,057.78
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	102,391,647.40	70,432,347.61
支付的各项税费	346,430,142.66	259,511,128.06
支付其他与经营活动有关的现金	235,873,430.75	188,400,286.12
经营活动现金流出小计	1,052,283,435.63	959,881,819.57
经营活动产生的现金流量净额	1,444,424,178.27	962,745,404.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	652,047,868.49	150,000,000.00
取得投资收益收到的现金	4,740,677.49	6,940,573.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,850.00	207,164.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
投资活动现金流入小计	656,801,395.98	157,147,737.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,181,180.53	356,212.20
投资支付的现金	720,000,000.00	344,504,298.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	722,181,180.53	344,860,510.20
投资活动产生的现金流量净额	-65,379,784.55	-187,712,773.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	100,000,000.00	1,015,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	1,015,000,000.00
偿还债务支付的现金	969,848,000.00	1,260,652,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	164,403,098.25	175,082,447.07
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	94,278,812.31	36,780,854.58
筹资活动现金流出小计	1,228,529,910.56	1,472,515,301.65
筹资活动产生的现金流量净额	-1,128,529,910.56	-457,515,301.65
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,647.26	12,179.76
五、现金及现金等价物净增加额	250,523,130.42	317,529,510.02
加：期初现金及现金等价物余额	681,363,397.48	436,367,868.09
六、期末现金及现金等价物余额	931,886,527.90	753,897,378.11

## (六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,615,449,968.60	653,414,315.36
经营活动现金流入小计	2,615,449,968.60	653,414,315.36
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	8,787,671.01	5,654,960.34
支付的各项税费	0.00	
支付其他与经营活动有关的现金	1,640,393,656.89	321,469,233.33
经营活动现金流出小计	1,649,181,327.90	327,124,193.67
经营活动产生的现金流量净额	966,268,640.70	326,290,121.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		180,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		180,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	200,002,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	200,002,000.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	-200,002,000.00	180,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		



项目	2019 年半年度	2018 年半年度
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	593,848,000.00	406,152,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,085,825.10	62,500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	94,278,812.31	36,780,854.58
筹资活动现金流出小计	731,212,637.41	505,432,854.58
筹资活动产生的现金流量净额	-731,212,637.41	-505,432,854.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	35,054,003.29	857,267.11
加：期初现金及现金等价物余额	2,801,732.22	679,738.72
六、期末现金及现金等价物余额	37,855,735.51	1,537,005.83

## (七) 合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	868, 305, 684. 00				3,201, 713,4 63.34	7,609, 175.2 0	589,5 86.68		199,4 55,33 7.51		1,390, 188,5 53.61		5,652, 643,4 49.94	-78,6 26,51 2.63	5,574 ,016, 937.3 1
加：会计 政策变更											5,944, 491.4 3		5,944, 491.4 3		5,944 ,491. 43
前															

项目	2019 年半年度													
期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	868,305,684.00				3,201,713,463.34	7,609,175.20	589,586.68		199,455,337.51		1,396,133,045.04	5,658,587,941.37	-78,626,512.63	5,579,961,428.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	0.00				4,610,756.19	94,263,827.35	-282,532.54				383,206,694.33	293,271,090.63	-29,235,500.43	264,035,590.20
(一)综合收益总额							-282,532.54				383,206,694.33	382,924,161.79	-29,235,500.43	353,688,661.36
(二)所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	4,610,756.19	94,263,827.35				0.00		-89,653,071.16	0.00	-89,653,071.16
1. 所有者投入的普通股						94,263,827.35						-94,263,827.35		-94,263,827.35
2. 其他权益工具持有者投入资本														0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额														0.00
4. 其他					4,610,756.19							4,610,756.19		4,610,756.19
(三)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
1. 提取盈余公积														0.00
2. 提取一般风险准备														0.00
3. 对所有者(或股东)的														0.00

项目	2019 年半年度														
分配															
4. 其他															0.00
(四)所有者 权益内部结 转															0.00
1. 资本公积 转增资本(或 股本)															0.00
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)															0.00
3. 盈余公积 弥补亏损															0.00
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益															0.00
5. 其他综合 收益结转留 存收益															0.00
6. 其他															0.00
(五)专项储 备															0.00
1. 本期提取															0.00
2. 本期使用															0.00
(六)其他															0.00
四、本期期末 余额	868, 305, 684. 00				3,206, 324,2 19.53	101,8 73,00 2.55	307,0 54.14		199,4 55,33 7.51		1,779, 339,7 39.37		5,951, 859,0 32.00	-107, 862,0 13.06	5,843 ,997, 018.9 4

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他	小计			
	优 先 股	永 续 债	其他													

项目	2018 年半年度													
一、上年期末余额	878,787.180.00				3,240,809.443.42	49,189,660.73	138,440.17		199,455.337.51		2,118,011.143.87	6,388,011.884.24	-35,627,953.86	6,352,383.930.38
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	878,787.180.00				3,240,809.443.42	49,189,660.73	138,440.17		199,455.337.51		2,118,011.143.87	6,388,011.884.24	-35,627,953.86	6,352,383.930.38
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						387,815.35	-477,566.94				-235,152.560.40	-236,017.942.69	-20,919,149.03	-256,937,091.72
(一)综合收益总额							-477,566.94				37,031,646.64	36,554,079.70	-20,919,149.03	15,634,930.67
(二)所有者投入和减少资本						387,815.35						-387,815.35		-387,815.35
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额						387,815.35						-387,815.35		-387,815.35
4. 其他														
(三)利润分配											-272,184.207.04	-272,184.207.04		-272,184,207.04
1. 提取盈余														

项目	2018 年半年度														
公积															
2. 提取一般 风险准备															
3. 对所有 者(或股 东)的分 配											-276, 350,5 18.80		-276, 350,5 18.80		-276,3 50,518 .80
4. 其他											4,166, 311.7 6		4,166 ,311. 76		4,166, 311.76
(四)所有者 权益内部结 转															
1. 资本公 积转增资 本(或股 本)															
2. 盈余公 积转增资 本(或股 本)															
3. 盈余公 积弥补亏 损															
4. 设定受 益计划变 动额结转 留存收益															
5. 其他综 合收益结 转留存收 益															
6. 其他															
(五)专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
(六)其他															
四、本期 期末余额	878, 787, 180. 00				3,240 ,809, 443.4 2	49,57 7,476 .08	-339, 126.7 7		199,4 55,33 7.51		1,882, 858,5 83.47		6,151 ,993, 941.5 5	-56,54 7,102. 89	6,095, 446,83 8.66

## (八) 母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分 配利 润	其他	所有者 权益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末 余额	1,371, 271.0 98.00				5,411,8 21,917. 23	7,609,1 75.20			127,92 9,720.6 2	-104,5 92,11 8.51		6,798,82 1,442.14
加：会计 政策变更												
前 期差错更正												
其 他												
二、本年期初 余额	1,371, 271.0 98.00				5,411,8 21,917. 23	7,609,1 75.20			127,92 9,720.6 2	-104,5 92,11 8.51		6,798,82 1,442.14
三、本期增减 变动金额（减 少以“-”号填 列）						94,263, 827.35				448,9 24,94 9.33		354,661, 121.98
（一）综合收 益总额										448,9 24,94 9.33		448,924, 949.33
（二）所有者 投入和减少 资本						94,263, 827.35						-94,263,8 27.35
1. 所有者投 入的普通股						94,263, 827.35						-94,263,8 27.35
2. 其他权益 工具持有者												

项目	2019 年半年度											
投入资本												
3. 股份支付 计入所有者 权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分 配												
1. 提取盈余 公积												
2. 对所有 者(或股 东)的 分配												
3. 其他												
(四) 所有 者权益 内部结 转												
1. 资本公 积转增 资本(或 股本)												
2. 盈余公 积转增 资本(或 股本)												
3. 盈余公 积弥补 亏损												
4. 设定受 益计划 变动额 结转留 存收益												
5. 其他综 合收益 结转留 存收益												
6. 其他												
(五) 专项 储备												
1. 本期提 取												
2. 本期使 用												
(六) 其他												
四、本期 期末余 额	1,371, 271.0 98.00				5,411,8 21,917. 23	101,87 3,002.5 5			127,92 9,720.6 2	344.3 32.83 0.82		7,153,48 2,564.12

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,381,752,594.00				5,450,917,897.31	49,189,660.73			127,929,720.62	449,949,827.56		7,361,360,378.76
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,381,752,594.00				5,450,917,897.31	49,189,660.73			127,929,720.62	449,949,827.56		7,361,360,378.76
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						387,815.35				-357,251,850.57		-357,639,665.92
(一)综合收益总额										-85,067,643.53		-85,067,643.53
(二)所有者投入和减少资本						387,815.35						-387,815.35
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额						387,815.35						-387,815.35
4. 其他												
(三)利润分配										-272,184,207.04		-272,184,207.04
1. 提取盈余												



项目	2018 年半年度												
公积													
2. 对所有者 (或股东)的 分配												-276,350,518.80	-276,350,518.80
3. 其他												4,166,311.76	4,166,311.76
(四)所有者 权益内部结 转													
1. 资本公积 转增资本(或 股本)													
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)													
3. 盈余公积 弥补亏损													
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益													
5. 其他综合 收益结转留 存收益													
6. 其他													
(五)专项储 备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末 余额	1,381,752,594.00				5,450,917,897.31	49,577,476.08				127,929,720.62	92,697,976.99		7,003,720,712.84

# 三湘印象股份有限公司

## 2019 年半年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

#### (一) 历史沿革

三湘印象股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”或“三湘印象”)前身为“沈阳北方商用技术设备股份有限公司”(以下简称“北商技术”)。北商技术系经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发(1997)37号批复批准,以募集方式设立的股份有限公司。

经中国证券监督管理委员会证监发字(1997)第414号批复批准,北商技术于1997年8月26日发行人民币普通股1,300万股(含公司职工股130万股),于1997年9月25日在深圳证券交易所上市。经1999年、2000年的送、配、转股后,北商技术总股本增至135,620,262股。

2001年12月14日,经2001年第四次临时股东大会审议通过,北商技术由沈阳迁址深圳,深圳市工商行政管理局核准北商技术名称变更为“深圳和光现代商务股份有限公司”,企业法人营业执照注册号变更为4403011073428。

2007年1月19日,经2006年度第五次临时股东大会审议通过,公司实施股权分置改革方案,以资本公积向流通股39,000,002股按10:10转增股份,股本由原来的135,620,262股增至174,620,264股,后经工商变更企业法人营业执照注册号变更为440301103659943。

根据本公司2009年第一次临时股东大会、2010年第一次临时股东大会及2011年第一次临时股东大会决议,并经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳和光现代商务股份有限公司重大资产出售及向上海三湘投资控股有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2011]1589号)核准,本公司已向上海三湘投资控股有限公司、黄卫枝、黄建、许文智、陈劲松、厉农帆、李晓红、王庆华、徐玉(以下简称“三湘控股及其一致行动人”)及深圳市和方投资有限公司(以下简称“和方投资”)非公开发行564,070,661股A股(每股面值1元),收购三湘控股及其一致行动人、和方投资合计持有的上海三湘股份有限公司(现变更为上海三湘(集团)有限公司,以下简称“上海三湘”)100%的股权,其中,向上海三湘投资控股有限公司(以下简称“三湘控股”)发行329,779,527股A股购买其持有的上海三湘58.47%的股权、向黄卫枝发行151,609,659股A股购买其持有的上海三湘26.88%的股权、向黄建发行8,367,048股A股购买其持有的上海三湘1.48%的股权、向许文智发行7,520,942.00股A股购买其持有的上海三湘1.33%的股权,向陈劲松发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权,向厉农帆发行1,598,200股A股购买其持有的上海三湘0.28%的股权,向李晓红发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权,

向王庆华发行 1,706,000 股 A 股购买其持有的上海三湘 0.3% 的股权，向徐玉发行 1,441,513 股 A 股购买其持有的上海三湘 0.26% 的股权，向深圳市和方投资有限公司发行 56,407,066 股 A 股购买其持有的上海三湘 10% 的股权。2011 年 12 月 14 日，天职国际会计师事务所有限公司对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了天职沪 QJ[2011]1782 号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由 174,620,264.00 元增至 738,690,925.00 元。

2011 年 12 月 15 日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了本次新增股份 564,070,661 股的股份登记手续。中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券变更登记证明》。至此，三湘控股持有本公司 329,779,527 股股份，占本公司总股本的 44.64%；和方投资持有本公司 56,407,066 股股份，占本公司总股本的 7.64%；黄卫枝等 8 名自然人合计持有本公司 177,884,068 股，占本公司总股本的 24.08%，其他股东 23.64%。

2012 年 2 月 3 日，本公司在深圳市市场监督管理局进行了工商登记变更，公司名称更名为“三湘股份有限公司”；领取了新的营业执照，注册号为 440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为 73,869.0925 万元；注册地：深圳市福田区滨河路北 5022 号联合广场 B 座 703 室。

2013 年 6 月 18 日，经深圳市市场监督管理局核准，本公司迁出深圳至上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室。2013 年 7 月 29 日，经上海市工商行政管理局批准，领取了新的营业执照，注册号为 440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为 73,869.0925 万元；注册地：上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室。

根据，本公司第五届董事会第二十三次会议、2013 年第四次临时股东大会、第五届董事会第三十七次会议、2014 年第三次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准三湘股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]847 号）核准，本公司已向中欧基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、招商证券股份有限公司、兴业全球基金管理有限公司非公开发行 189,790,985 股 A 股（每股面值 1 元），发行价格人民币 5.41 元，其中，向兴业全球基金管理有限公司发行 78,922,225.00 股 A 股，向汇添富基金管理股份有限公司发行 62,846,580.00 股 A 股，向招商证券股份有限公司发行 28,558,225.00 股 A 股，向中欧基金管理有限公司发行 19,463,955.00 股 A 股。2014 年 11 月 20 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了天职业字[2014]12359 号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由 738,690,925.00 元增至 928,481,910.00 元。受上述事项影响，本公司有限售条件的流通股 564,070,661 股增加至 753,861,646 股，本公司无限售条件的流通股为 174,620,264 股，截至 2014 年 12 月 31 日本公司在外发行的总股数为 928,481,910 股。

2015 年 5 月 25 日公司第六届董事会第五次会议决议通过《关于公司限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》，拟授予限制性股票数量不超过 31,000,000.00 股，其中首次授予数量不超过 28,000,000.00 股，预留不超过 3,000,000.00 股。激励对象包括公司实施本计划时的公司董事（不含独立董事）、公司高级管理人员、公司核心员工，授予价格 3.61 元/股，授予日为 2015 年 6 月 11 日。本次实际认购数量为 28,000,000.00 股，实际授予对象共 190 人，共计增加注册资本人民币 28,000,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 956,481,910.00 元。截止 2015 年 6 月 19 日止，公司已经收到限制性股票激励对象以货币缴纳的出资合计人民币 101,080,000.00 元，其中计入股本人民币 28,000,000.00 元，计入

资本公积 73,080,000.00 元。该事项经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了《三湘股份有限公司验资报告》（天职业字[2015]11178 号）。

2016 年 1 月 6 日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准三湘股份有限公司向 Impression Creative Inc. 等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]27 号），核准本公司以发行股份及支付现金的方式购买观印象艺术发展有限公司（以下简称“观印象”）100%的股权，向观印象股东发行 146,153,846 股人民币普通股，核准本公司向黄辉、李建光、池宇峰、上海云锋新创股权投资中心（有限合伙）、钜洲资产管理(上海)有限公司、宁夏裕祥鸿儒投资管理合伙企业（有限合伙）、兴业全球基金管理有限公司（兴全定增 111 号特定多客户资产管理计划）、光大保德信基金管理有限公司（光大保德信-诚鼎三湘战略投资资产管理计划）发行不超过 292,307,692 股人民币普通股。本次交易后，本公司增加注册资本 432,307,692.00 元，增加股本 432,307,692.00 元，变更后的注册资本为 1,388,789,602.00 元。该事项经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了《三湘股份有限公司验资报告》（天职业字[2016]12496 号）。

本公司于 2016 年 5 月 16 日召开的第六届董事会第二十四次会议决议审议通过了《关于回购注销未达到第一期解锁条件及部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》以及 2016 年 7 月 8 日召开的第六届董事会第二十四次会议审议通过了章程修正案。公司本次回购注销的限制性股票数量为 580.2856 万股，公司原注册资本为人民币 1,388,789,602.00 元，本次交易后，公司减少注册资本人民币 5,802,856.00 元，减少股本 5,802,856.00 元。变更后的注册资本为人民币 1,382,986,746.00 元。

2016 年 10 月 12 日，经上海市工商行政管理局核准进行工商变更，本公司名称变更为“三湘印象股份有限公司”。

本公司于 2017 年 6 月 13 日召开的第六届董事会第四十次会议、第六届监事会第十六次会议，审议通过了《关于回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。公司本次回购注销的限制性股票数量为 1,234,152 股，公司原注册资本为人民币 1,382,986,746.00 元，本次交易后，公司减少注册资本人民币 1,234,152.00 元，减少股本 1,234,152.00 元。变更后注册资本为人民币 1,381,752,594.00 元。

本公司于 2018 年 5 月 10 日召开的第七届董事会第二次（临时）会议、第七届监事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于回购注销未达到第三期解锁条件的限制性股票的议案》。公司本次回购的限制性股票数量为 10,481,496 股，上述回购股票于 2018 年 7 月 12 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成注销。公司原注册资本为人民币 1,381,752,594.00 元，本次交易后，公司减少注册资本人民币 10,481,496.00 元，减少股本 10,481,496.00 元。变更后注册资本为人民币 1,371,271,098.00 元。2018 年 9 月 13 日，本公司法定代表人由黄辉变更为许文智。

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司在外发行的总股数为 1,371,271,098.00 股。

## （二）公司的业务性质和主要经营活动

本公司经批准的经营围：投资兴办实业（具体项目另行申报），国内贸易（不含专营、专控、专卖

商品)，在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营，电影制片，电影发行，广播电视节目制作，演出场所，演出经纪，文化艺术交流活动策划，影视设备、物联网技术、网络技术、信息技术、数字技术领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，创意设计，广告设计、制作、代理、发布，资产管理，商务信息咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司企业法人统一社会信用代码：913100002437770094。注册地址：上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室。法定代表人：许文智。

本期公司的合并财务报表范围未发生变更，详见本附注七、合并范围的变更及本附注八、在其他主体中的权益。

(三) 公司所属行业：房地产开发、文化艺术。

(四) 母公司以及下属子公司最终控制方为上海三湘投资控股有限公司。

(五) 本公司财务报告于 2019 年 7 月 29 日经公司董事会批准报出。

除特殊说明外，本财务报表附注涉及公司简称如下：

序号	公司名称	公司简称
1	三湘（香港）有限公司	三湘（香港）
2	武夷山印象大红袍文化产业有限公司	文化产业
3	武夷山印象国际旅行社有限公司	武夷山旅行社
4	观印象艺术发展有限公司	观印象
5	重庆市赤甲旅游文化创意开发集团有限公司	重庆赤甲
6	重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	重庆归来
7	最忆印象艺术发展有限公司	最忆印象
8	上海浦湘投资有限公司	浦湘投资
9	江苏一德资产管理有限公司	江苏一德
10	上海湘大房地产开发有限公司	湘大房地产
11	上海湘腾房地产发展有限公司	湘腾房地产
12	上海湘芒果文化投资有限公司	湘芒果
13	印象大红袍股份有限公司	大红袍
14	舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	普陀印象
15	康晟发展有限公司	康晟发展
16	上海三湘文化发展有限公司	三湘文化
17	珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	珠海知行
18	西藏知行并进旅游文化有限公司	西藏知行
19	西藏知行并进创业投资管理有限公司	知行创投

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### （二）持续经营

本报告对公司自资产负债表日后 12 个月的持续经营能力进行评估，评价结果表明本公司自资产负债表日后 12 个月内的持续经营能力不存在重大不确定性。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

### （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司从事的房地产开发后转让土地使用权和销售房屋业务，营业周期与所开发的房地产项目周期有关，相关的资产和负债以相关业务的营业周期作为流动性划分标准。

### （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

本期无计量属性发生变化的报表项目。

### （五）企业合并

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，

按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法：

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形：

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权

取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（股本溢价），股本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 本公司按反向购买合并编制合并报表的说明

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及财政部会计司财会便[2009]17 号《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》等相关规定，三湘控股以所持有的对子公司上海三湘的投资资产为对价取得本公司的控制权，构成反向购买。

本公司遵从以下原则编制合并财务报表：

1. 因法律上母公司（被购买方，即本公司）仅持有不构成业务的资产和负债，在编制合并报表时按权益性交易的原则处理，不确认商誉或计入当期损益。

2. 合并财务报表中的留存收益和其他权益性余额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）在合并前的留存收益和其他权益余额。

3. 合并财务报表的比较信息为法律上子公司（购买方，即上海三湘）的比较信息，即法律上子公司的前期合并财务报表。

4. 对于法律上母公司（被购买方，本公司）的所有股东，虽然该项合并中其被认为被购买方，但其享有合并形成报告主体的净资产及损益，不作为少数股东权益列示。

5. 合并报表中的权益性工具的金额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并过程中新发行的权益性工具的金额，但合并财务报表中的权益结构反映法律上母公司（被购买方，即本公司）的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

上海三湘合并前的股本金额为 180,000,000.00 元，本公司 2011 年 12 月 15 日增发后总股本为 738,690,925.00 元，上海三湘原股东持有 564,070,661.00 元，占增发后本公司总股本的 76.36%，在本次



编制合并报表时，假定上海三湘原股东保持在合并后报告主体中享有与其在本公司中同等的权益（即原股东持股比例保持 76.36%），对上海三湘假定增发股本 55,725,511.00 元，增发后上海三湘总股本为 235,725,511.00 元，列示合并报表的股本项目，模拟增发金额相应调减资本公积 55,725,511.00 元。模拟增发后上海三湘总股本金额作为本公司合并报表中的股本金额。

2014 年 11 月，本公司非公开发行 189,790,985 股 A 股，受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 235,725,511.00 元，增加为 425,516,496.00 元。

2015 年 6 月，公司限制性股票激励对象以货币缴纳的出资合计人民币 101,080,000.00 元，其中计入股本人民币 28,000,000.00 元，计入资本公积 73,080,000.00 元。受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 425,516,496.00 元，增加为 453,516,496.00 元。

2016 年 1 月 6 日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准三湘股份有限公司向 Impression Creative Inc. 等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]27 号），核准本公司以发行股份及支付现金的方式购买观印象 100% 的股权，增加股本 432,307,692.00 元。本公司于 2016 年 5 月 16 日召开的第六届董事会第二十四次会议决议审议通过了《关于回购注销未达到第一期解锁条件及部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，减少股本 5,802,856.00 元。

本公司于 2017 年 6 月 13 日召开第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授权但尚未解锁的限制性股票的议案》，减少股本 1,234,152.00 元。受此事项影响，2017 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 880,021,332.00 元，减少为 878,787,180.00 元。

本公司于 2018 年 5 月 10 日召开的第七届董事会第二次（临时）会议、第七届监事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于回购注销未达到第三期解锁条件的限制性股票的议案》。公司本次回购的限制性股票数量为 10,481,496 股。2018 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 878,787,180.00 元，减少为 868,305,684.00 元。

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司合并报表股本金额为 868,305,684.00 元。

#### （八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

## 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### （九）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指公司库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （十）外币业务和外币报表折算

#### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

#### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

### （十一）金融工具

#### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产分类应按照持有金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征作为金融资产的分类依据，将金融资产分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司管理金融资产的业务模式，以本公司关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础确定。

金融资产的合同现金流量特征，是指金融工具合同约定的、反映相关金融资产经济特征的现金流量属性。

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：（一）本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。（二）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：（一）本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。（二）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

金融负债划分为以下两类：

1) 以摊余成本计量的金融负债。

2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司改变其管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

本公司对所有金融负债均不进行重分类。

## 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：（一）扣除已偿还的本金。（二）加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额。（三）扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。

本公司对权益工具的投资和与此类投资相联系的合同应当以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日

后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或；该金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定，终止确认该金融资产。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）所转移金融资产的账面价值；（2）因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以预期信用损失为基础，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于企业购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：（一）如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估

信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。（二）如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。

本公司以概率加权平均为基础对预期信用损失进行计量。

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：（一）属于《企业会计准则第24号——套期会计》规定的套期关系的一部分。（二）是一项对非交易性权益工具的投资，且将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

（三）是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，且该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。（四）是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，且其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

## （十二）应收款项

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司在对应收账款实际损失率、对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

### 1. 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

由于应收票据期限较短、违约风险较低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，因此本公司将应收票据视为具有较低的信用风险的金融工具，直接做出信用风险自初始确认后未显著增加的假定，考虑历史违约率为零的情况下，因此本公司对应收票据的固定坏账准备率为0。

### 2. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对应收账款根据整个存续期内预期信用损失金额计提坏账准备。

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据，而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的，所以本公司在以前年度应收账款实际损失率、对未来回收风险的判断及信用风险特征分析的基础上，确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项确定预期信用损失。

#### （1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

组合名称	确定组合的依据	坏账计提方法
账龄组合	类似信用风险特征	账龄分析法
关联方组合	类似信用风险特征	个别认定法

账 龄	预期损失准备率
1 年以内（含 1 年）	5%
1 至 2 年（含 2 年）	10%
2 至 3 年（含 3 年）	30%
3 至 4 年（含 4 年）	50%
4 至 5 年（含 5 年）	80%
5 年以上	100%

(2) 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法:

本公司按照下列情形计量其他应收款损失准备: ①信用风险自初始确认后未显著增加的金融资产, 本公司按照未来 12 个月的预期信用损失的金额计量损失准备; ②信用风险自初始确认后已显著增加的金融资产, 本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备; ③购买或源生已发生信用减值的金融资产, 本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他应收款, 本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据, 而在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行, 所以本公司按照金融工具类型、信用风险评级、初始确认日期、剩余合同期限为共同风险特征, 对其他应收款进行分组并以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。

- (1) 以组合为基础计量预期信用损失, 比照应收账款, 按照相应的信用风险特征组合预计信用损失计提比例。
- (2) 公司对内部备用金借款和纳入合并报表范围的单位往来, 以及不计入长期投资的项目投资款项不计提坏账准备。
- (3) 如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值, 则本公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、拟开发产品。非房地产开发产品包括制作成本、原材料、在产品、库存商品、建造合同形成的已完工未结算资产等。非房地产开发产品主要为: (1) 制作成本是指项目在制作过程中, 对应合同约定的某一义务未完成的制作成本, 主要为未到达合同约定的某一义务所对应的收入确认时点前发生的制作成本; (2) 原材料、在产品、库存商品、低值易耗品; (3) 建造合同形成的已完工未结算核算的内容系累计已发生的施工成本和已确认的毛利大于累计已办理结算的合同价款的差额。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

在建开发产品是指尚未建成、以出售、出租为开发目的的物业。

拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。项目整体开发时, 全部转入在建开发产品; 项目分期开发时, 将分期开发用地部分转入在建开发产品, 后期未开发土地仍保留在本项目。

2. 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价, 存货发出时采用个别认定法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用的核算办法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

维修基金的核算方法：按房地产开发项目所在地相关文件规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，计提计入有关开发产品的开发成本，向购房人收取计入其他应付款，并统一上缴维修基金管理部门。

质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### 3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### （1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### （2）包装物

按照一次转销法进行摊销。

### 6. 土地开发业务的核算方法

开发用土地在取得时，按实际成本计入“无形资产”，土地投入开发建设时从“无形资产”转入“转让场地开发支出”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等，属于直接费用的直接计入开发成本；需在各地块间分摊的费用，按受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性支出于实际发生时直接计入当期损益。在转让土地结转土地开发成本时，对于尚未支付的开发成本，按照对工程预算成本的最佳估计预提，待实际发生时冲减该项预提费用。

### （十四）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小，预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后公司是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## （十五）长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。



(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资, 在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时, 长期股权投资按初始投资成本计价, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润, 确认为当期投资收益, 并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时, 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时, 取得长期股权投资后, 按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额, 确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时, 以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础, 按照本公司的会计政策及会计期间, 并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的, 应全额确认), 对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动, 调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制, 是指拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响, 是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## 4. 长期股权投资的处置

### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资, 但不丧失控制权时, 应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的, 对于处置的股权, 应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值, 出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额, 确认为投资收益（损

失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的,应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

#### 5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十六) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的房屋、建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日,有迹象表明投资性房地产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账,并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20—40	5.00	2.375—4.75
机器设备	年限平均法	8—10	5.00	9.50—11.875
运输设备	年限平均法	5—8	5.00	11.875—19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
办公设备及其他	年限平均法	3—5	5.00	19.00—31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的,认定为融资租赁:(1)在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;(2)承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权;(3)即使资产的所有权不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上(含75%)];(4)承租人在租

赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含 90%）]；

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

#### （十八）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### （十九）借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### （二十）无形资产

1. 无形资产包括软件、门票收益权、设计概念及商标权，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

类别	摊销年限
软件	5 年
门票收益权	10 年
设计概念	10 年
商标权	10 年

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：已经存在有意向的客户或者销售/市场部门有比较大的把握能够销售出去的时候，进行内部审核批准进入开发阶段。

#### （二十一）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## （二十二）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## （二十三）职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本公司的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### 1. 短期薪酬

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- （1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- （2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

### 2. 离职后福利

#### （1）设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

## （2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本公司按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本公司第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

### 3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

（1）在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

（2）在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### 4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## （二十四）预计负债

## 1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

## 2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

### (二十五) 股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

#### 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

##### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务

的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## （二十六）收入

### 1. 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

### 2. 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

### 3. 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。



#### 4. 制作收入

制作收入按制作合同、协议约定内容及条款，获取与合同内约定劳务对应的成果确认依据后，在相关的经济利益很可能流入时确认制作收入的实现。

#### 5. 维护收入

维护收入按维护合同、协议约定内容及条款，在相关的经济利益很可能流入时确认维护收入的实现。

#### 6. 票务分成及衍生品收入

票务分成及衍生品分成按相关合同、协议约定的比例或分成方式，获得项目公司提供的票务结算依据，确认在相关的经济利益很可能流入时确认票务分成收入的实现。

### （二十七）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### （二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## （二十九）租赁

### 1. 经营租赁

本公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2. 融资租赁

本公司为承租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本公司为出租人时，在租赁期开始日，本公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

## （三十）回购股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司或本公司所属子公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司或本公司所属子公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其

差额调整资本公积（股本溢价）。

### （三十一）分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## 四、税项

### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、16.50%、20%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税（注）	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值作为计税基础；从租计征的，按租金收入作为计税基础	12%、1.20%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1%
河道管理费	应缴流转税税额	1%
土地使用税	实际占用土地面积	6 元/平方米、12 元/平方米
车船使用税	车辆船舶类型	定额税率
印花税	合同金额	5‰
堤防维护费	应缴流转税税额	0.12%

注：土地增值税按规定预征，待项目达到税法规定的清算条件时办理土地增值税清算。

上海市政府土地增值税预征规定：2010 年 10 月 1 日起，住宅开发项目销售均价低于项目所在区域（区域按外环内、外环外划分）上一年度新建商品住房平均价格的，预征率为 2%；高于但不超过 1 倍的，预征率为 3.5%；超过 1 倍的，预征率为 5%；非住宅项目，预征率为 2%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
三湘（香港）有限公司	16.50%
康晟发展有限公司	16.50%
武夷山印象大红袍文化产业有限公司	20.00%
武夷山印象国际旅行社有限公司	20.00%

(二) 重要税收优惠政策及其依据

根据《财政部国家税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43号)第一条规定：自2017年1月1日至2019年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由30万元提高至50万元，对年应纳税所得额低于50万元(含50万元)的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本公司子公司文化产业、武夷山旅行社系小型微利企业。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

(1) 财政部于2017年3月31日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第22号—金融工具确认和计量〉的通知》(财会〔2017〕7号)、《关于印发修订〈企业会计准则第23号—金融资产转移〉的通知》(财会〔2017〕8号)和《关于印发修订〈企业会计准则第24号—套期会计〉的通知》(财会〔2017〕9号)；于2017年5月2日发布了《关于印发修订〈企业会计准则第37号—金融工具列报〉的通知》(财会〔2017〕14号)(以下统称“新金融工具准则”)。按照上述要求，公司将自2019年1月1日起执行上述新金融工具准则。

与新金融工具准则相关的主要变更内容：

①变更前，公司按照持有金融资产的意图和目的不同，将金融资产分为四类：可供出售金融资产、贷款和应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资。变更后，金融资产分类应按照持有金融资产的“业务模式”和“金融资产的合同现金流量特征”作为金融资产的分类依据，将金融资产分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类；

②将金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”，要求考虑金融资产未来预期信用损失情况，从而更加及时、足额地计提金融资产减值准备；

③调整非交易性权益工具投资的会计处理，允许将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益进行处理，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益；

④在明确金融资产转移的判断原则及其会计处理等方面做了调整和完善，金融工具披露要求也相应调

整；

⑤套期会计准则更加强调套期会计与企业风险管理活动的有机结合，更好地反映企业的风险管理活动。

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表（合并）相关项目的影响列示如下：

项目	2018年12月31日	影响金额			2019年1月1日
		分类和计量影响	减值影响	小计	
交易性金融资产		744,422,115.40		744,422,115.40	744,422,115.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	744,422,115.40	-744,422,115.40		-744,422,115.40	
可供出售金融资产	40,000,000.00	-40,000,000.00		-40,000,000.00	
其他非流动金融资产		45,944,491.43		45,944,491.43	45,944,491.43
未分配利润	1,390,188,553.61	5,944,491.43		5,944,491.43	1,396,133,045.04

执行新金融工具准则对本期期初资产负债表（母公司）相关项目的影响列示如下：

项目	2018年12月31日	影响金额			2019年1月1日
		分类和计量影响	减值影响	小计	
交易性金融资产		744,422,115.40		744,422,115.40	744,422,115.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	744,422,115.40	-744,422,115.40		-744,422,115.40	

(2) 财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2019】6 号)，公司按照上述通知编制 2019 年半年度财务报表，并对相应财务报表项目进行调整。

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

(1) 将“应收票据及应收账款”项目分别对应收票据、应收账款列示	2019年6月30日公司合并资产负债表应收票据列示金额为0.00元，应收账款列示金额为90,220,617.31元；2018年12月31日公司合并资产负债表应收票据列示金额为0.00元，应收账款列示金额为71,236,981.47元；2019年6月30日母公司资产负债表应收票据列示金额为0.00元，应收账款列示金额0.00元；2018年12月31日母公司资产负债表应收票据列示金额为0.00元，应收账款列示金额为0.00元。
(2) 将“应付票据及应付账款”项目分别对应付票据、应付账款列示	2019年6月30日公司合并资产负债表应付票据列示金额为349,973.20元，应付账款列示金额为187,725,043.46元；2018年12月31日公司合并资产负债表应付票据列示金额为7,847,190.83元，应付账款列示金额为244,364,411.03元；2019年6月30日母公司资产负债表应付票据列示金额为0.00元，应付账款列示金额为0.00元；2018年12月31日母公司资产负债表应付票据列示金额为0.00元，应付账款列示金额为0.00元。

(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	681,363,397.48	681,363,397.48	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	不适用	744,422,115.40	744,422,115.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	744,422,115.40	不适用	-744,422,115.40
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	71,236,981.47	71,236,981.47	
应收款项融资	不适用		
预付款项	71,796,637.78	71,796,637.78	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	63,088,033.26	63,088,033.26	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	9,476,475,496.77	9,476,475,496.77	
合同资产	不适用		
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	238,275,617.23	238,275,617.23	
流动资产合计	11,346,658,279.39	11,346,658,279.39	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产	40,000,000.00	不适用	-40,000,000.00
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资	393,290,672.00	393,290,672.00	
其他权益工具投资	不适用		
其他非流动金融资产	不适用	45,944,491.43	45,944,491.43

投资性房地产	445,246,036.67	445,246,036.67	
固定资产	43,801,593.50	43,801,593.50	
在建工程	1,372,874.28	1,372,874.28	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	不适用		
无形资产	220,746,796.78	220,746,796.78	
开发支出			
商誉	251,625,449.60	251,625,449.60	
长期待摊费用	6,286,218.78	6,286,218.78	
递延所得税资产	193,029,934.36	193,029,934.36	
其他非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00	
非流动资产合计	1,695,399,575.97	1,701,344,067.40	5,944,491.43
资产总计	13,042,057,855.36	13,048,002,346.79	5,944,491.43
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据	7,847,190.83	7,847,190.83	
应付账款	244,364,411.03	244,364,411.03	
预收款项	1,443,888,425.44	1,443,888,425.44	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	17,328,439.44	17,328,439.44	
应交税费	28,081,555.86	28,081,555.86	
其他应付款	475,810,535.11	475,810,535.11	
其中: 应付利息	41,012,829.92	41,012,829.92	
应付股利	180,000,000.00	180,000,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债	不适用		
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,671,000,089.75	1,671,000,089.75	
其他流动负债			

流动负债合计	3,888,320,647.46	3,888,320,647.46	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,398,500,000.00	3,398,500,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	不适用		
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	426,827.02	426,827.02	
递延所得税负债	180,793,443.57	180,793,443.57	
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,579,720,270.59	3,579,720,270.59	
负债合计	7,468,040,918.05	7,468,040,918.05	
所有者权益：			
股本	868,305,684.00	868,305,684.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,201,713,463.34	3,201,713,463.34	
减：库存股	7,609,175.20	7,609,175.20	
其他综合收益	589,586.68	589,586.68	
专项储备			
盈余公积	199,455,337.51	199,455,337.51	
一般风险准备			
未分配利润	1,390,188,553.61	1,396,133,045.04	5,944,491.43
归属于母公司所有者权益合计	5,652,643,449.94	5,658,587,941.37	5,944,491.43
少数股东权益	-78,626,512.63	-78,626,512.63	
所有者权益合计	5,574,016,937.31	5,579,961,428.74	5,944,491.43
负债和所有者权益总计	13,042,057,855.36	13,048,002,346.79	5,944,491.43

母公司资产负债表

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,801,732.22	2,801,732.22	
交易性金融资产	不适用	744,422,115.40	744,422,115.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	744,422,115.40	不适用	-744,422,115.40



衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资	不适用		
预付款项	850,000.00	850,000.00	
其他应收款	6,084,351,350.82	6,084,351,350.82	
其中：应收利息			
应收股利	520,000,000.00	520,000,000.00	
存货			
合同资产	不适用		
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	6,832,425,198.44	6,832,425,198.44	
非流动资产：			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产		不适用	
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资	2,691,611,247.33	2,691,611,247.33	
其他权益工具投资	不适用		
其他非流动金融资产	不适用		
投资性房地产			
固定资产	207.45	207.45	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	不适用		
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	100,000,000.00	100,000,000.00	
非流动资产合计	2,791,611,454.78	2,791,611,454.78	
资产总计	9,624,036,653.22	9,624,036,653.22	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债	不适用		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债	不适用		
应付职工薪酬	779,110.10	779,110.10	
应交税费	380,402.35	380,402.35	
其他应付款	1,041,237,594.80	1,041,237,594.80	
其中：应付利息	35,448,979.56	35,448,979.56	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	694,000,089.75	694,000,089.75	
其他流动负债			
流动负债合计	1,736,397,197.00	1,736,397,197.00	
非流动负债：			
长期借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	不适用		
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	88,818,014.08	88,818,014.08	
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,088,818,014.08	1,088,818,014.08	
负债合计	2,825,215,211.08	2,825,215,211.08	
所有者权益：			
股本	1,371,271,098.00	1,371,271,098.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,411,821,917.23	5,411,821,917.23	
减：库存股	7,609,175.20	7,609,175.20	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	127,929,720.62	127,929,720.62	

未分配利润	-104,592,118.51	-104,592,118.51	
所有者权益合计	6,798,821,442.14	6,798,821,442.14	
负债和所有者权益总计	9,624,036,653.22	9,624,036,653.22	

## 2. 会计估计的变更

无。

## 3. 前期会计差错更正

无。

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2019年1月1日，期末指2019年6月30日，上期指2018年1月1日至6月30日，本期指2019年1月1日至6月30日。

### （一）货币资金

#### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	218,401.39	319,337.26
银行存款	931,668,126.51	681,044,060.22
其他货币资金		
合计	<u>931,886,527.90</u>	<u>681,363,397.48</u>
其中：存放在境外的款项总额	2,877,467.32	1,463,395.94

2. 期末不存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项。

3. 期末货币资金较期初增加，主要系本期预售房款增加及偿还借款共同影响所致。

### （二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>942,839,528.28</u>	<u>744,422,115.40</u>
其中：权益工具投资	132,964,824.11	100,000,000.00
其他（注）	809,874,704.17	644,422,115.40
合计	<u>942,839,528.28</u>	<u>744,422,115.40</u>

注：主要系本公司根据重大资产重组协议书按补偿条款确认的补偿的公允价值。

### （三）应收账款

## (1) 应收账款分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,836,370.96	8.48	8,836,370.96	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	95,320,079.01	91.52	5,099,461.70	5.35	90,220,617.31
其中：账龄组合	55,324,141.57	53.12	5,099,461.70	9.22	50,224,679.87
关联方组合	39,995,937.44	38.40			39,995,937.44
合计	<u>104,156,449.97</u>	<u>100.00</u>	<u>13,935,832.66</u>		<u>90,220,617.31</u>
(续上表)					
类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,836,370.96	10.43	8,836,370.96	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	75,861,823.73	89.57	4,624,842.26	6.10	71,236,981.47
其中：信用风险特征组合	50,899,511.32	60.10	4,624,842.26	9.09	46,274,669.06
关联方组合	24,962,312.41	29.47			24,962,312.41
合计	<u>84,698,194.69</u>	<u>100.00</u>	<u>13,461,213.22</u>		<u>71,236,981.47</u>
按单项计提坏账准备：					
名称	账面余额		期末余额		计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		
按单项计提坏账准备	8,836,370.96	8,836,370.96	100.00		预期已发生信用减值
合计	<u>8,836,370.96</u>	<u>8,836,370.96</u>			
按组合计提坏账准备					
名称	账面余额		期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	坏账准备		

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	55,324,141.57	5,099,461.70	9.22
关联方组合	39,995,937.44		
合计	<u>95,320,079.01</u>	<u>5,099,461.70</u>	

按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	70,885,043.41
1-2 年 (含 2 年)	23,179,580.91
2-3 年 (含 3 年)	4,770,000.00
3-4 年 (含 4 年)	3,164,728.69
4-5 年 (含 5 年)	1,201,993.93
5 年以上	955,103.03
合计	<u>104,156,449.97</u>

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
本期计提应收账款 坏账准备	13,461,213.22	474,619.44			13,935,832.66
合计	<u>13,461,213.22</u>	<u>474,619.44</u>			<u>13,935,832.66</u>

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况无。

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

## (4) 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
湖南炎帝生物工程有限公司	关联方	26,729,573.12	1 年以内、1-2 年 (含 2 年)	25.66	
深圳三新房地产开发有限公司	非关联方	20,895,365.00	1 年以内、4-5 年 (含 5 年)	20.06	1,267,086.25
桂林广维文华旅游文化产业有限公司	非关联方	17,145,978.23	0-3 年 (含 3 年)	16.46	1,162,545.96

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	关联方	5,978,877.95	2-3 年 (含 3 年)	5.74	5,978,877.95
平遥县印象文化旅游发展有限公司	关联方	4,813,087.40	1 年以内	4.62	
合计		<u>75,562,881.70</u>		<u>72.54</u>	<u>8,408,510.16</u>

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况

无。

## (6) 转移应收账款且继续涉入的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

## (四) 预付款项

## 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	余额	比例 (%)	余额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	24,718,147.14	100.00	71,796,637.78	100.00
合计	<u>24,718,147.14</u>	<u>100.00</u>	<u>71,796,637.78</u>	<u>100.00</u>

## 2. 账龄超过1年且金额重要的预付款项

无。

## 3. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)
RENSON SUN	非关联方	4,282,049.77	1 年以内 (含 1 年)	17.32
杭萧钢构 (内蒙古) 有限公司	非关联方	4,000,000.00	1 年以内 (含 1 年)	16.18
昆明盟诺企业管理咨询有限公司	非关联方	2,750,000.00	1 年以内 (含 1 年)	11.13
昆明市建筑设计研究院股份有限公司	非关联方	2,750,000.00	1 年以内 (含 1 年)	11.13
尚飞帘闸门设备 (上海) 有限公司	非关联方	2,136,347.00	1 年以内 (含 1 年)	8.64
合计		<u>15,918,396.77</u>		<u>64.40</u>

## 4. 期末预付账款较期初减少，主要系本期本公司因原房屋买卖合同终止，收回原预付购房款所致。

## (五) 其他应收款

## 1. 总表情况

## 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	60,723,374.27	63,088,033.26
合计	<u>60,723,374.27</u>	<u>63,088,033.26</u>

## 2. 其他应收款

## (1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	916,211.40	916,211.40
往来款项	6,997,419.86	8,687,002.33
押金、保证金、保修金、备用金	48,130,668.61	44,484,626.38
河道改造费	3,708,116.00	3,702,516.00
维修基金	11,337,623.93	13,280,864.36
代扣代缴款项	577,007.61	2,212,481.47
其他	1,842,778.97	2,388,021.61
合计	<u>73,509,826.38</u>	<u>75,671,723.55</u>

## (2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		<u>11,617,970.59</u>	<u>965,719.70</u>	<u>12,583,690.29</u>
2019 年 1 月 1 日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		202,761.82		202,761.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 6 月 30 日余额		<u>11,820,732.41</u>	<u>965,719.70</u>	<u>12,786,452.11</u>
按账龄披露				

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	15,889,047.87
1-2 年 (含 2 年)	5,836,075.68
2-3 年 (含 3 年)	2,064,085.43
3-4 年 (含 4 年)	21,637,464.72
4-5 年 (含 5 年)	15,410,907.26
5 年以上	12,672,245.42
合计	<u>73,509,826.38</u>

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
本期计提其他应收款坏账准备	12,583,690.29	202,761.82			12,786,452.11
合计	<u>12,583,690.29</u>	<u>202,761.82</u>			<u>12,786,452.11</u>

## 本期坏账准备转回或收回金额重要的情况

无。

## (4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
上海市嘉定区住房保障和房屋管理局	保证金	19,494,830.10	3-4 年	26.52	
燕郊高新技术产业开发管理委员会	保证金	15,840,000.00	3-5 年	21.55	
上海松江水利建设工程有限公司	往来款	3,702,516.00	5 年以上	5.04	3,702,516.00
北京仁达中学	往来款	3,000,000.00	5 年以上	4.08	3,000,000.00
上海市财政局监督检查局	保证金	1,926,180.00	3-4 年	2.62	
合计		<u>43,963,526.10</u>		<u>59.81</u>	<u>6,702,516.00</u>

## (6) 应收政府补助情况

无。

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额



无。

## （六）存货

### 1. 分类列示

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,711,906.07		5,711,906.07
库存商品	506,640.24		506,640.24
在产品	851,457.20		851,457.20
制作成本	1,269,534.83		1,269,534.83
已完工开发产品	2,115,107,845.26		2,115,107,845.26
在建开发产品	6,795,692,351.92		6,795,692,351.92
建造合同形成的已完工未结算资产	20,472,105.14		20,472,105.14
合计	<u>8,939,611,840.66</u>		<u>8,939,611,840.66</u>

（续上表）

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,530,919.13		5,530,919.13
库存商品	763,861.27		763,861.27
在产品	4,732,321.80		4,732,321.80
制作成本	1,269,534.83		1,269,534.83
已完工开发产品	2,329,963,553.10		2,329,963,553.10
在建开发产品	7,117,796,828.89		7,117,796,828.89
建造合同形成的已完工未结算资产	16,418,477.75		16,418,477.75
合计	<u>9,476,475,496.77</u>		<u>9,476,475,496.77</u>

注1：本公司存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币361,444,429.78元（2018年末：人民币362,345,474.78元）。本公司本期用于确定借款利息费用的资本化率为5.32%（上期：5.45%）。

注2：截至2019年6月30日，存货中用于长期借款、一年内到期的非流动负债及短期借款抵押的存货账面价值为人民币6,181,598,620.15元（2018年末：人民币6,187,526,947.08元）。情况说明详见附注六、（五十一）所有权或使用权受到限制的资产。本公司上述存货中，预期在资产负债表日一年后收回的金额为人民币4,843,264,951.54元（2018年末：人民币4,932,534,771.37元）。

2. 本公司管理层认为报告期末不存在存货成本高于可变现净值的情形，不需计提存货跌价准备。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未

售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

### 3. 存货明细表

#### i 已完工开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加
三湘世纪花城、三湘商业广场车位、储藏室、华亭新苑车位	2011 年 11 月	17,860,603.77	
三湘四季花城（上海松江）、三湘财富广场（上海松江）	2012 年 9 月	26,980,448.04	
三湘七星府邸（上海杨浦）	2013 年 12 月	8,062,390.20	
三湘未来海岸（上海杨浦）	2013 年 12 月	35,169,370.20	
上海三湘海尚城（上海宝山）	2013 年	146,017,066.36	
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	2016 年 10 月	53,439,774.78	
虹桥三湘广场（上海闵行）	2016 年 6 月	498,011,430.79	
三湘海尚名邸（上海嘉定）	2016 年 3 月	178,749,651.22	
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	2017 年 11 月	431,743,171.62	
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	2019 年 3 月		655,460,898.33
三湘海尚福邸（上海浦东）	2018 年 5 月	933,929,646.12	
合计		<u>2,329,963,553.10</u>	<u>655,460,898.33</u>

（续上表）

项目名称	本期减少	期末余额	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
三湘世纪花城、三湘商业广场车位、储藏室、华亭新苑车位		17,860,603.77			
三湘四季花城（上海松江）、三湘财富广场（上海松江）	1,009,703.90	25,970,744.14			703,912.79
三湘七星府邸（上海杨浦）	301,141.70	7,761,248.50			668,111.89
三湘未来海岸（上海杨浦）		35,169,370.20			2,579,504.98
上海三湘海尚城（上海宝山）	12,155,600.49	133,861,465.87			5,864,716.31
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	141,660.61	53,298,114.17			1,168,121.90
虹桥三湘广场（上海闵行）		498,011,430.79			32,478,138.33
三湘海尚名邸（上海嘉定）	4,895,212.42	173,854,438.80			7,103,855.86
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	39,693,644.76	392,049,526.86			6,406,431.96
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	116,810,801.71	538,650,096.62			14,588,296.78
三湘海尚福邸（上海浦东）	695,308,840.58	238,620,805.54			8,778,686.32

项目名称	本期减少	期末余额	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
合计	<u>870,316,606.17</u>	<u>2,115,107,845.26</u>			<u>80,339,777.12</u>
ii在建开发产品					

项目名称	最近一期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资(万元)	期初余额
三湘森林海尚城(河北燕郊)	2015年12月	2021年12月	541,898.14	1,077,086,420.79
三湘印象名邸(上海浦东)	2016年4月	2019年12月	315,679.80	2,394,633,276.02
海尚官邸(浙江杭州)	2017年9月	2020年5月	340,392.00	3,011,194,891.81
三湘海尚云邸(上海崇明)二期	2015年1月	2019年3月	199,831.00	634,882,240.27
合计				<u>7,117,796,828.89</u>

(续上表)

项目名称	期末余额	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
三湘森林海尚城(河北燕郊)	1,156,519,492.63			
三湘印象名邸(上海浦东)	2,484,937,092.74		41,721,174.43	223,461,550.70
海尚官邸(浙江杭州)	3,154,235,766.55		23,340,977.06	57,643,101.96
三湘海尚云邸(上海崇明)二期			1,246,875.00	
合计	<u>6,795,692,351.92</u>		<u>66,309,026.49</u>	<u>281,104,652.66</u>

iii期末开发成本的主要项目信息

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三湘海尚云邸(上海崇明)	634,882,240.27	20,578,658.06	655,460,898.33	
三湘森林海尚城(河北燕郊)	1,077,086,420.79	79,433,071.84		1,156,519,492.63
三湘印象名邸(上海浦东)	2,394,633,276.02	90,303,816.72		2,484,937,092.74
海尚观邸(浙江杭州)	3,011,194,891.81	143,040,874.74		3,154,235,766.55
合计	<u>7,117,796,828.89</u>	<u>333,356,421.36</u>	<u>655,460,898.33</u>	<u>6,795,692,351.92</u>

(七) 其他流动资产

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
理财产品		182,047,868.49
待抵扣增值税等	48,607,338.53	56,227,748.74
合计	<u>48,607,338.53</u>	<u>238,275,617.23</u>

2. 期末其他流动资产较期初减少主要系本期收回到期银行理财所致。

## (八) 长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
联营企业			
上海湘芒果文化投资有限公司	324,104,865.25		
上海湘大房地产开发有限公司	7,052,647.96		
上海湘腾房地产发展有限公司	15,138,072.27		
印象大红袍股份有限公司	28,308,616.24		
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	6,008,208.32		
平遥县又见文化发展有限公司	689,162.70		
杭州印象西湖文化发展有限公司	2,393,218.66		
平遥县印象文化旅游发展有限公司	9,432,574.10		
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司(注)	163,306.50		
西藏知行并进旅游文化有限公司		50,000,000.00	
广西文华艺术有限责任公司			
韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司			
温县太极文化旅游发展有限公司			
山西又见五台山文化旅游发展有限公司			
武汉朝宗文化旅游有限公司			
小计	<u>393,290,672.00</u>	<u>50,000,000.00</u>	
合计	<u>393,290,672.00</u>	<u>50,000,000.00</u>	

(续上表)

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金红 利或利润
		其他综合 收益调整	其他权益变动	
联营企业				
上海湘芒果文化投资有限公司	-115,365.40			
上海湘大房地产开发有限公司	21,753.88			
上海湘腾房地产发展有限公司	1,458,581.40			1,309,500.00
印象大红袍股份有限公司	1,407,056.13		4,610,756.19	
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	-1,315,372.02			
平遥县又见文化发展有限公司	45,135.73			
杭州印象西湖文化发展有限公司	488,683.31			

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金红 利或利润
		其他综合 收益调整	其他权益变动	
平遥县印象文化旅游发展有限公司	2,000,123.23			
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	-163,306.50			
西藏知行并进旅游文化有限公司（注）				
广西文华艺术有限责任公司				
韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司				
温县太极文化旅游发展有限公司				
山西又见五台山文化旅游发展有限公司				
武汉朝宗文化旅游有限公司				
小计	<u>3,827,289.76</u>		<u>4,610,756.19</u>	<u>1,309,500.00</u>
合计	<u>3,827,289.76</u>		<u>4,610,756.19</u>	<u>1,309,500.00</u>

(续上表)

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
联营企业				
上海湘芒果文化投资有限公司			323,989,499.85	
上海湘大房地产开发有限公司			7,074,401.84	
上海湘腾房地产发展有限公司			15,287,153.67	
印象大红袍股份有限公司			34,326,428.56	
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司			4,692,836.30	
平遥县又见文化发展有限公司			734,298.43	
杭州印象西湖文化发展有限公司			2,881,901.97	
平遥县印象文化旅游发展有限公司			11,432,697.33	
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司				
西藏知行并进旅游文化有限公司（注）			50,000,000.00	
广西文华艺术有限责任公司				47,124,839.42
韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司				
温县太极文化旅游发展有限公司				
山西又见五台山文化旅游发展有限公司				
武汉朝宗文化旅游有限公司				
小计			<u>450,419,217.95</u>	<u>47,124,839.42</u>

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
合计			<u>450,419,217.95</u>	<u>47,124,839.42</u>

注：本公司的子公司观印象于 2019 年 4 月 24 日与知行创投、珠海知行及西藏知行签订业务及投资合作协议，约定由知行创投向珠海知行转让其持有的西藏知行 100% 股权，同时由珠海知行和观印象共同对西藏知行进行增资。股权转让及增资完成后，西藏知行的注册资本为 65,300.00 万元，其中珠海知行认缴出资 60,300.00 万元，持有西藏知行 92.343% 股权；观印象认缴出资 5,000.00 万元，持有西藏知行 7.657% 股权。截至 2019 年 6 月 30 日，观印象已实缴出资 5,000.00 万元。

#### （九）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
华人文化二期（上海）股权投资中心（有限合伙）	46,093,973.31	45,944,491.43
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	300,000,000.00	
合计	<u>346,093,973.31</u>	<u>45,944,491.43</u>

1. 期末其他非流动金融资产余额较期初增加主要系本期新增投资维康金杖（上海）文化传媒有限公司所致。

#### （十）投资性房地产

##### 1. 投资性房地产计量模式

##### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	553,516,279.27	<u>553,516,279.27</u>
2. 本期增加金额		
（1）外购		
（2）存货、固定资产、在建工程转入		
（3）企业合并增加		
3. 本期减少金额		
（1）处置		
（2）其他转出		

项目	房屋、建筑物	合计
4. 期末余额	<u>553,516,279.27</u>	<u>553,516,279.27</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	108,270,242.60	<u>108,270,242.60</u>
2. 本期增加金额	<u>5,595,944.33</u>	<u>5,595,944.33</u>
(1) 计提或摊销	5,595,944.33	<u>5,595,944.33</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	<u>113,866,186.93</u>	<u>113,866,186.93</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>439,650,092.34</u>	<u>439,650,092.34</u>
2. 期初账面价值	<u>445,246,036.67</u>	<u>445,246,036.67</u>

注：期末投资性房地产受限情况详见附注六、（五十一）所有权或使用权受到限制的资产。

## 2. 未办妥产权证书的投资性房地产

无。

## （十一）固定资产

### 1. 总表情况

#### （1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	39,725,762.31	43,801,593.50
固定资产清理		
合计	<u>39,725,762.31</u>	<u>43,801,593.50</u>

### 2. 固定资产

## (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	34,943,178.24	10,141,749.99	35,048,824.91	34,128.45	9,184,005.97	<u>89,351,887.56</u>
2. 本期增加金额		<u>37,758.62</u>	<u>325,457.52</u>		<u>557,930.15</u>	<u>921,146.29</u>
(1) 购置		37,758.62	325,457.52		523,801.70	<u>887,017.84</u>
(2) 其他					34,128.45	<u>34,128.45</u>
3. 本期减少金额		<u>79,000.00</u>	<u>1,441,504.00</u>	<u>34,128.45</u>	<u>177,363.24</u>	<u>1,731,995.69</u>
(1) 处置或报废		79,000.00	1,441,504.00		177,363.24	<u>1,697,867.24</u>
(2) 企业合并范围减少						
(3) 其他				34,128.45		<u>34,128.45</u>
4. 期末余额	<u>34,943,178.24</u>	<u>10,100,508.61</u>	<u>33,932,778.43</u>		<u>9,564,572.88</u>	<u>88,541,038.16</u>
二、累计折旧						
1. 期初余额	4,515,262.05	6,896,581.33	27,565,922.64	1,617.69	6,570,910.35	<u>45,550,294.06</u>
2. 本期增加金额	<u>2,580,506.19</u>	<u>488,692.38</u>	<u>1,328,290.86</u>		<u>462,633.15</u>	<u>4,860,122.58</u>
(1) 计提	2,580,506.19	488,692.38	1,328,290.86		461,015.46	<u>4,858,504.89</u>
(2) 其他					1,617.69	
3. 本期减少金额		<u>55,506.38</u>	<u>1,369,428.80</u>	<u>1,617.69</u>	<u>168,587.92</u>	<u>1,595,140.79</u>
(1) 处置或报废		55,506.38	1,369,428.80		168,587.92	<u>1,593,523.10</u>
(2) 企业合并减少						
(3) 其他转出				1,617.69		<u>1,617.69</u>
4. 期末余额	<u>7,095,768.24</u>	<u>7,329,767.33</u>	<u>27,524,784.70</u>		<u>6,864,955.58</u>	<u>48,815,275.85</u>
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	<u>27,847,410.00</u>	<u>2,770,741.28</u>	<u>6,407,993.73</u>		<u>2,699,617.30</u>	<u>39,725,762.31</u>
2. 期初账面价值	<u>30,427,916.19</u>	<u>3,245,168.66</u>	<u>7,482,902.27</u>	<u>32,510.76</u>	<u>2,613,095.62</u>	<u>43,801,593.50</u>

注：期末固定资产受限情况详见附注六、（五十一）所有权或使用权受到限制的资产。



## (2) 暂时闲置固定资产情况

无。

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

## (十二) 在建工程

## 1. 总表情况

## (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,100,496.97	1,372,874.28
合计	<u>5,100,496.97</u>	<u>1,372,874.28</u>

## 2. 在建工程

## (1) 在建工程情况

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
湘海大厦改造	5,100,496.97		5,100,496.97	1,372,874.28		1,372,874.28
合计	<u>5,100,496.97</u>		<u>5,100,496.97</u>	<u>1,372,874.28</u>		<u>1,372,874.28</u>

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加 金额	本期转入 固定资产额	本期其他 减少额	期末余额
湘海大厦改造	6,514,416.89	1,372,874.28	3,727,622.69			5,100,496.97
合计	<u>6,514,416.89</u>	<u>1,372,874.28</u>	<u>3,727,622.69</u>			<u>5,100,496.97</u>

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算 的比例 (%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息资 本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金 来源
------	----------------------	----------	---------------	------------------	------------------	----------

项目名称	工程累计投入占预算的比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
湘海大厦改造	78.30%	78.30%				自筹
合计						

3. 期末在建工程余额较期初增加主要系湘海大厦改造投入增加所致。

### (十三) 无形资产

#### 1. 无形资产情况

项目	软件	门票收益权	设计概念	商标权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	842,985.62	408,189,502.91	1,271,666.31	142,560.89	<u>410,446,715.73</u>
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 其他					
4. 期末余额	<u>842,985.62</u>	<u>408,189,502.91</u>	<u>1,271,666.31</u>	<u>142,560.89</u>	<u>410,446,715.73</u>
二、累计摊销					
1. 期初余额	674,095.62	102,860,087.65	1,271,666.31	46,343.45	<u>104,852,193.03</u>
2. 本期增加金额	<u>24,031.02</u>	<u>14,863,871.22</u>		<u>8,969.70</u>	<u>14,896,871.94</u>
(1) 计提	24,031.02	14,863,871.22		8,969.70	<u>14,896,871.94</u>
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	<u>698,126.64</u>	<u>117,723,958.87</u>	<u>1,271,666.31</u>	<u>55,313.15</u>	<u>119,749,064.97</u>
三、减值准备					
1. 期初余额		84,847,725.92			<u>84,847,725.92</u>
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		<u>84,847,725.92</u>			<u>84,847,725.92</u>
四、账面价值					

项目	软件	门票收益权	设计概念	商标权	合计
1. 期末账面价值	<u>144,858.98</u>	<u>205,617,818.12</u>		<u>87,247.74</u>	<u>205,849,924.84</u>
2. 期初账面价值	<u>168,890.00</u>	<u>220,481,689.34</u>		<u>96,217.44</u>	<u>220,746,796.78</u>

## 2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## (十四) 商誉

## 1. 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加		
		企业合并形成的	本期计提	其他
观印象艺术发展有限公司	1,405,672,642.74			
合计	<u>1,405,672,642.74</u>			

(续上表)

被投资单位名称	本期减少		期末余额
	处置	其他减少	
观印象艺术发展有限公司			1,405,672,642.74
合计			<u>1,405,672,642.74</u>

## 2. 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	本期计提	处置	其他减少	
观印象艺术发展有限公司	1,154,047,193.14					1,154,047,193.14
合计	<u>1,154,047,193.14</u>					<u>1,154,047,193.14</u>

## (十五) 长期待摊费用

分类列示

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少额	期末余额
办公室装修	482,448.55		66,969.50		415,479.05
租赁费	1,548,750.00	216,385.00	166,720.12		1,598,414.88
厂房装修	2,023,747.80		124,004.27		1,899,743.53
员工餐厅改造	2,231,272.43		499,263.57		1,732,008.86
消防排水管道改造		1,861,060.69			1,861,060.69
合计	<u>6,286,218.78</u>	<u>2,077,445.69</u>	<u>856,957.46</u>		<u>7,506,707.01</u>

## (十六) 递延所得税资产及递延所得税负债

## 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收款项预缴所得税	240,307,635.69	60,076,908.93	181,894,944.29	45,473,736.07
内部交易未实现利润 所得税	301,074,367.12	75,268,591.78	342,100,944.43	85,525,236.11
计提土地增值税清算 准备产生的可抵扣暂 时性差异	155,091,774.17	38,772,943.55	154,508,241.24	38,627,060.32
资产减值准备	11,777,316.62	2,905,280.89	11,172,370.90	2,760,465.35
应付职工薪酬	5,028,600.00	1,257,150.00	5,028,600.00	1,257,150.00
可抵扣亏损	372,339,823.87	93,084,955.96	366,695,205.12	91,673,801.28
合计	<u>1,085,619,517.47</u>	<u>271,365,831.11</u>	<u>1,061,400,305.98</u>	<u>265,317,449.13</u>

## 2. 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴土地增值税产生的应纳 税暂时性差异	151,740,451.20	37,935,112.80	147,985,955.98	36,996,489.00
非同一控制下企业合并导致 账面价值与计税基础的差异	205,178,694.56	51,294,673.64	219,915,761.79	54,978,940.49
公允价值变动收益	842,989,010.16	210,747,252.54	644,422,115.40	161,105,528.85
合计	<u>1,199,908,155.92</u>	<u>299,977,038.98</u>	<u>1,012,323,833.17</u>	<u>253,080,958.34</u>

## 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债期末余 额	递延所得税资产 和负债期初互抵 金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	75,620,922.02	195,744,909.09	72,287,514.77	193,029,934.36
递延所得税负债	75,620,922.02	224,356,116.96	72,287,514.77	180,793,443.57

## 4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,217,091,275.71	1,217,044,565.17
可抵扣亏损	165,048,366.98	109,421,834.77

项目	期末余额	期初余额
合计	<u>1,382,139,642.69</u>	<u>1,326,466,399.94</u>

5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2019	2,912,170.25	2,912,170.25	
2020	34,525,660.19	34,525,660.19	
2021	47,965,601.69	47,965,601.69	
2022	4,785,446.91	4,785,447.21	
2023	19,136,889.03	19,232,955.43	
2024	55,722,598.91		
合计	<u>165,048,366.98</u>	<u>109,421,834.77</u>	

(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付投资类款项		100,000,000.00
合计		<u>100,000,000.00</u>

1. 期末其他非流动资产余额较期初减少主要系本期转入其他非流动金融资产所致。

(十八) 短期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	100,000,000.00		5.655%
合计	<u>100,000,000.00</u>		

1. 期末短期借款余额较期初增加主要系本期公司向兴业银行借款 1 亿元所致。

(十九) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	349,973.20	7,847,190.83
合计	<u>349,973.20</u>	<u>7,847,190.83</u>

1. 本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

2. 期末应付票据较期初减少主要系本期公司支付到期应付票据所致。

(二十) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
采购款	176,984,779.37	230,984,146.94

项目	期末余额	期初余额
项目制作费	10,740,264.09	13,380,264.09
合计	<u>187,725,043.46</u>	<u>244,364,411.03</u>

## 2. 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
锋尚世纪文化传媒股份有限公司	9,802,264.09	项目未结算
上海春川建筑劳务有限公司	4,984,854.00	项目未结算
黄山正兴幕墙装饰有限公司	2,931,969.85	项目未结算
上海申洲建筑劳务有限公司	1,008,712.75	项目未结算
合计	<u>18,727,800.69</u>	

## (二十一) 预收款项

## 1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收商品房款等	2,023,213,138.39	1,400,603,631.68
预收制作费	145,080,727.30	43,284,793.76
合计	<u>2,168,293,865.69</u>	<u>1,443,888,425.44</u>

## 2. 期末账龄超过1年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司	20,754,717.34	项目未完工
遵义市播州区观泽文化旅游开发有限责任公司	12,080,076.42	项目未完工
预收售房款	57,497,425.21	商品房未交付
合计	<u>90,332,218.97</u>	

## 3. 本期末预售房款收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	竣工/预计竣工时间	预售比例
三湘四季花城（上海松江）、三湘财富广场（上海松江）	4,000.00	4,000.00	2012年9月	91.82%
上海三湘海尚城（上海宝山）	8,425,884.78	17,282,591.20	2013年	85.63%
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	21,372,591.95	21,372,591.95	2016年10月	89.56%
三湘海尚名邸（上海嘉定）	490,000.00	700,000.00	2016年6月	86.72%
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	65,366,686.94	72,799,633.74	2017年11月	65.93%
三湘海尚福邸（上海浦东）	286,640,668.00	1,056,508,254.95	2018年5月	95.41%
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	50,840,943.59	189,980,039.28	2019年3月	22.93%

项目名称	期末余额	期初余额	竣工/预计竣工时间	预售比例
海尚观邸（浙江杭州）	1,574,905,698.00	35,352,805.00	2020年5月	57.98%
合计	<u>2,008,046,473.26</u>	<u>1,393,999,916.12</u>		

4. 期末预收账款较期初增加主要系本期预收售房款增加所致。

## （二十二）应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,948,566.47	92,074,938.17	96,447,322.59	12,576,182.05
二、离职后福利中-设定提存计划负债	379,872.97	8,412,038.48	8,424,177.89	367,733.56
三、辞退福利		1,826,570.18	1,826,570.18	
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>17,328,439.44</u>	<u>102,313,546.83</u>	<u>106,698,070.66</u>	<u>12,943,915.61</u>

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,730,017.30	81,603,100.83	86,229,741.10	12,103,377.03
二、职工福利费	840.00	3,033,598.02	3,030,928.02	3,510.00
三、社会保险费	106,974.65	4,771,159.81	4,655,158.44	222,976.02
其中：医疗保险费	96,820.76	4,117,944.10	4,015,574.96	199,189.90
工伤保险费	2,504.91	218,749.90	216,709.83	4,544.98
生育保险费	7,648.98	434,465.81	422,873.65	19,241.14
四、住房公积金	110,679.00	2,630,990.04	2,495,350.04	246,319.00
五、工会经费和职工教育经费	55.52	34,328.99	34,384.51	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		1,760.48	1,760.48	
合计	<u>16,948,566.47</u>	<u>92,074,938.17</u>	<u>96,447,322.59</u>	<u>12,576,182.05</u>

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	370,240.95	8,184,122.50	8,197,833.07	356,530.38
2. 失业保险费	9,632.02	227,915.98	226,344.82	11,203.18
3. 企业年金缴费				
合计	<u>379,872.97</u>	<u>8,412,038.48</u>	<u>8,424,177.89</u>	<u>367,733.56</u>

## 4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职补偿金	1,826,570.18	
合计	<u>1,826,570.18</u>	

## 5. 其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债

无。

## (二十三) 应交税费

## 1. 分类列示

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	120,219,832.94	170,523,159.04
2. 增值税	-24,188,982.57	17,936,142.79
3. 营业税	-223,075.34	-233,575.34
4. 土地增值税	-178,714,671.20	-159,664,614.68
5. 土地使用税	-50,255.07	-39,566.91
6. 房产税	415,131.98	426,173.37
7. 城市维护建设税	-2,419,703.85	-312,074.43
8. 教育费附加	-2,028,063.50	-1,368,032.22
9. 代扣代缴个人所得税	479,048.11	754,752.10
10. 河道管理费	-1,900.58	
11. 其他		59,192.14
合计	<u>-86,512,639.08</u>	<u>28,081,555.86</u>

2. 期末应交税费较期初减少，主要系本期缴纳企业所得税及预缴增值税、土地增值税共同影响所致。

## (二十四) 其他应付款

## 1. 总表情况

## 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	6,400,437.72	41,012,829.92
应付股利	180,000,000.00	180,000,000.00
其他应付款	242,843,347.99	254,797,705.19
合计	<u>429,243,785.71</u>	<u>475,810,535.11</u>



## 2. 应付利息

## (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,274,771.05	7,513,294.80
企业债券利息		33,499,535.12
短期借款应付利息	125,666.67	
合计	<u>6,400,437.72</u>	<u>41,012,829.92</u>

## (2) 重要的已逾期未支付利息情况

无。

## 3. 应付股利

## 分类列示

项目	期末余额	期初余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	180,000,000.00	180,000,000.00	股东尚未提取
合计	<u>180,000,000.00</u>	<u>180,000,000.00</u>	

## 4. 其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
关联方往来款	28,200,000.00	28,200,000.00
预提土地增值税	155,091,774.17	154,508,241.24
往来款	30,089,048.52	32,195,614.53
押金、保证金	25,945,207.31	28,508,099.45
其他	3,517,317.99	11,385,749.97
合计	<u>242,843,347.99</u>	<u>254,797,705.19</u>

## (2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
清算土地增值税	100,232,619.62	项目未结算
上海湘腾房地产开发有限公司	15,000,000.00	项目未结算
Impression Creative Inc.	7,200,000.00	对方未催收
四川省剑门关风景区开发有限责任公司	5,000,000.00	项目未结算
韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司	3,000,000.00	对方未催收
温县太极文化旅游发展有限公司	2,000,000.00	对方未催收

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	<u>132,432,619.62</u>	

## (二十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	891,500,000.00	1,077,000,000.00
一年内到期的应付债券		594,000,089.75
合计	<u>891,500,000.00</u>	<u>1,671,000,089.75</u>

期末一年内到期的非流动负债较期初减少，主要系本期偿还一年内到期的应付债券所致。

## (二十六) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	2,208,000,000.00	2,398,500,000.00	4.75%-5.90%
质押借款	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	5.80%
合计	<u>3,208,000,000.00</u>	<u>3,398,500,000.00</u>	

## (二十七) 递延收益

## 递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
绿色建筑专项补贴资金	426,827.02			426,827.02	政府补助
合计	<u>426,827.02</u>			<u>426,827.02</u>	

涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
绿色建筑专项补贴资金	426,827.02					426,827.02	与资产相关
合计	<u>426,827.02</u>					<u>426,827.02</u>	

## (二十八) 股本

## 1. 股本金额

项目	期末金额	期初金额
股本	868,305,684.00	868,305,684.00

注：参见附注三、（七）“本公司按反向购买合并编制合并报表的说明”中关于股本的说明。

## 2. 股本结构及数量

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)			期末余额	
		发 行 新 股	公 积 金 转 股	其 他		合 计
<b>一、有限售条件股份</b>	<u>453,806,749.00</u>			<u>-262,278,523.00</u>	<u>-262,278,523.00</u>	<u>191,528,226.00</u>
1. 国家持股						
2. 国有法人持股						
3. 其他内资持股	<u>363,702,903.00</u>			<u>-262,278,523.00</u>	<u>-262,278,523.00</u>	<u>101,424,380.00</u>
其中：境内法人持股	137,349,999.00			-81,299,999.00	-81,299,999.00	56,050,000.00
境内自然人持股	226,352,904.00			-180,978,524.00	-180,978,524.00	45,374,380.00
4. 境外持股	<u>90,103,846.00</u>					<u>90,103,846.00</u>
其中：境外法人持股	90,103,846.00					90,103,846.00
境外自然人持股						
<b>二、无限售条件流通股份</b>	<u>917,464,349.00</u>			<u>262,278,523.00</u>	<u>262,278,523.00</u>	<u>1,179,742,872.00</u>
1. 人民币普通股	917,464,349.00			262,278,523.00	262,278,523.00	1,179,742,872.00
2. 境内上市外资股						
3. 境外上市外资股						
4. 其他						
<b>股份合计</b>	<u>1,371,271,098.00</u>					<u>1,371,271,098.00</u>

## (二十九) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,188,297,379.84			3,188,297,379.84
其他资本公积	<u>13,416,083.50</u>	<u>4,610,756.19</u>		<u>18,026,839.69</u>
其中：股份支付	13,088,737.96			13,088,737.96
被投资单位其他 权益变动	327,345.54	4,610,756.19		4,938,101.73
合计	<u>3,201,713,463.34</u>	<u>4,610,756.19</u>		<u>3,206,324,219.53</u>

## (三十) 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
拟实施员工持股计划回购股票(注)	7,609,175.20	94,263,827.35		101,873,002.55
合计	<u>7,609,175.20</u>	<u>94,263,827.35</u>		<u>101,873,002.55</u>

注：本期库存股增加主要系通过深圳证券交易所集中竞价方式回购本公司股份18,893,060股，回购

的股份拟用于实施员工持股计划或股权激励计划,若公司未能实施员工持股计划或股权激励计划,将予以注销,减少注册资本。

## (三十一) 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		本期所得税前发生额	减:前期计入其他综合收益当期转入损益	减:所得税费用
将重分类进损益的其他综合收益	589,586.68	-282,532.54		
外币财务报表折算差额	589,586.68	-282,532.54		
合计	589,586.68	-282,532.54		

(续上表)

项目	本期发生金额		期末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	-282,532.54		307,054.14
外币财务报表折算差额	-282,532.54		307,054.14
合计	-282,532.54		307,054.14

## (三十二) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	199,455,337.51			199,455,337.51
合计	199,455,337.51			199,455,337.51

## (三十三) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	1,390,188,553.61	2,118,011,143.87
调整期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)	5,944,491.43	
调整后期初未分配利润	1,396,133,045.04	2,118,011,143.87
加:本期归属于母公司所有者的净利润	383,206,694.33	37,031,646.64
其他		4,166,311.76
减:提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		276,350,518.80
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,779,339,739.37	1,882,858,583.47

调整期初未分配利润明细：

由于会计政策变更，影响期初未分配利润5,944,491.43元。

(三十四) 营业收入、营业成本

1. 分类列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,462,917,893.60	933,893,412.58	894,236,281.24	587,559,536.17
其他业务	159,137.40	158,561.79	156,852.26	104,098.08
合计	<u>1,463,077,031.00</u>	<u>934,051,974.37</u>	<u>894,393,133.50</u>	<u>587,663,634.25</u>

2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,379,975,119.64	868,983,356.72	798,784,124.27	496,197,199.34
房屋租赁	17,567,581.86	9,627,090.80	15,828,525.16	8,486,413.98
建筑施工	20,375,201.09	19,426,343.17	38,685,145.64	34,403,096.19
文化演艺	28,872,072.57	19,944,127.23	22,062,186.89	31,965,045.74
其他	16,127,918.44	15,912,494.66	18,876,299.28	16,507,780.92
合计	<u>1,462,917,893.60</u>	<u>933,893,412.58</u>	<u>894,236,281.24</u>	<u>587,559,536.17</u>

3. 本期房地产项目营业收入情况

项目名称	本期发生额	上期发生额
三湘七星府邸（上海杨浦）、三湘未来海岸（上海杨浦）	628,571.60	80,052,637.47
上海三湘海尚城（上海宝山）	19,903,531.92	32,824,517.25
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）、三湘四季花城（上海松江）	4,280,556.70	7,105,884.85
三湘海尚名邸（上海嘉定）	5,799,429.36	5,228,418.26
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	51,120,265.11	138,025,484.49
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	197,439,762.68	
三湘海尚福邸（上海浦东）	1,100,803,002.27	535,547,181.95
合计	<u>1,379,975,119.64</u>	<u>798,784,124.27</u>

4. 本期营业收入、营业成本较上期增加，主要系本期交房结转收入、成本较上期增加所致。

(三十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	10,500.00	77,727.44	四、税项
城市维护建设税	3,667,830.74	3,137,916.28	四、税项
教育费附加	4,581,761.15	3,656,578.00	四、税项
河道管理费	64.29	85,830.91	四、税项
土地增值税	52,735,423.23	43,318,565.66	四、税项
房产税	2,099,841.55	2,212,999.82	四、税项
土地使用税	776,407.69	680,480.17	四、税项
车船使用税	15,110.00	8,595.00	四、税项
印花税	3,018,636.01	1,702,959.89	四、税项
其他	9,453.18	54,510.71	
合计	<u>66,915,027.84</u>	<u>54,936,163.88</u>	

## (三十六) 销售费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
宣传推广费	23,759,163.68	6,661,129.82
职工薪酬	6,961,297.32	2,644,368.33
物业管理费	2,235,016.13	1,622,507.05
办公费	856,793.87	352,374.04
租赁费	1,428,799.55	436,116.50
交易费	1,173,366.87	3,564,397.15
其他费用	1,600,980.46	577,140.73
合计	<u>38,015,417.88</u>	<u>15,858,033.62</u>

1. 本期销售费用较上期增加，主要系本期宣传推广费增加所致。

## (三十七) 管理费用

分类列示

费用性质	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	68,306,200.35	52,302,557.47
中介费	4,880,937.34	20,932,863.70
业务招待费	11,780,190.90	4,124,864.62
物业费	3,358,629.67	3,017,358.17
折旧摊销费用	2,693,100.12	2,775,024.12
差旅费	1,222,338.24	1,323,010.26

费用性质	本期发生额	上期发生额
办公费	1,430,409.96	1,580,551.63
汽车费	862,594.93	1,253,993.34
房租	862,963.89	1,467,572.11
劳务费	40,196.00	806,803.58
修理费	245,639.97	129,089.39
会务费	863,877.36	731,434.52
其他费用	2,239,469.29	543,123.24
合计	<u>98,786,548.02</u>	<u>90,988,246.15</u>

## (三十八) 财务费用

## 1. 分类列示

费用性质	本期发生额	上期发生额
金融机构手续费	183,985.68	187,545.71
利息支出	66,027,777.84	102,676,934.94
减：利息收入	-2,662,875.09	-6,192,639.99
汇兑损益	147.77	-496,105.13
合计	<u>63,549,036.20</u>	<u>96,175,735.53</u>

2. 本期财务费用较上期减少主要系本期费用化借款利息支出较上期减少所致。

## (三十九) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
三代手续费返还	2,239.52	
进项税加计扣除	72,815.52	
合计	<u>75,055.04</u>	

## (四十) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,827,289.76	3,221,926.01
理财产品收益	3,431,177.49	456,739.09
合计	<u>7,258,467.25</u>	<u>3,678,665.10</u>

1. 本期投资收益较上期增加主要系本期理财产品收益增加所致。

## (四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	198,417,412.88	
其他非流动金融资产	149,481.88	
合计	<u>198,566,894.76</u>	

1. 本期较上期增加主要系本公司根据重大资产重组协议书按补偿条款确认的应补偿股份公允价值变动所致。

#### (四十二) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-474,619.44	
其他应收款坏账损失	-202,761.82	
合计	<u>-677,381.26</u>	

#### (四十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失		-775,688.04
合计		<u>-775,688.04</u>

#### (四十四) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	106,338.14	278,568.15
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	106,338.14	278,568.15
非流动资产处置损失	-12,021.63	-38,695.21
其中：固定资产处置损失	-12,021.63	-38,695.21
合计	<u>94,316.51</u>	<u>239,872.94</u>

#### (四十五) 营业外收入

##### 1. 分类列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	6,720,515.04	13,886,048.53	6,720,515.04
违约赔偿款	4,624.71		4,624.71
其他	35,000,792.32	206,035.31	35,000,792.32
合计	<u>41,725,932.07</u>	<u>14,092,083.84</u>	<u>41,725,932.07</u>

##### 2. 计入当期损益的政府补助



补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
企业扶持基金	6,661,627.04	13,367,189.53	与收益相关
其他	58,888.00	518,859.00	与收益相关
合计	<u>6,720,515.04</u>	<u>13,886,048.53</u>	

3. 本期营业外收入较上期增加主要系本期收到根据重大资产重组协议补偿条款确认的返还分红款 31,732,377.53 元所致。

#### (四十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	11,132.58		11,132.58
非流动资产毁损报废损失	5,431.96	416.50	5,431.96
公益性捐赠支出	80,000.00		80,000.00
其他	121,069.80	56,713.39	121,069.80
合计	<u>217,634.34</u>	<u>57,129.89</u>	<u>217,634.34</u>

#### (四十七) 所得税费用

##### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	<u>154,613,482.82</u>	<u>49,836,626.41</u>
其中：当期所得税费用	113,764,382.11	94,809,263.30
递延所得税费用	40,847,698.66	-47,581,275.02
以前年度所得税	1,402.05	2,608,638.13

##### 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	508,584,676.72	65,949,124.02
按适用税率计算的所得税费用	127,146,169.18	16,487,281.01
子公司适用不同税率的影响	-93,866.25	-14,217.84
调整以前期间所得税的影响	1,402.05	2,608,638.13
归属于合营企业和联营企业的损益	-956,822.44	-805,481.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,443,173.29	7,006,057.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	38,538.03	-8,523,635.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	14,034,888.96	33,496,209.05

项目	本期发生额	上期发生额
无须纳税的收入		-418,224.20
所得税费用合计	<u>154,613,482.82</u>	<u>49,836,626.41</u>

3. 本期所得税费用较上期增加主要系本期利润总额较上期增加所致。

(四十八) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(三十一)其他综合收益”。

(四十九) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	2,662,875.09	6,192,639.99
政府补助	6,722,754.56	13,886,048.53
资金往来	36,293,340.97	196,861,853.15
其他收入	272,273,761.96	193,986.80
税款退回		
合计	<u>317,952,732.58</u>	<u>217,134,528.47</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
手续费	183,985.68	187,545.71
期间费用	48,960,441.90	49,124,329.85
资金往来	37,301,867.49	139,031,697.17
公益性捐赠支出	80,000.00	
其他支出	149,336,003.10	56,713.39
违约金及赔偿款	11,132.58	
合计	<u>235,873,430.75</u>	<u>188,400,286.12</u>

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
股票回购款	94,278,812.31	36,757,421.97
16 三湘债回购手续费		23,432.61
合计	<u>94,278,812.31</u>	<u>36,780,854.58</u>

(五十) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	353,971,193.90	16,112,497.61
加：资产减值准备	677,381.26	775,688.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,338,264.72	13,251,827.08
无形资产摊销	14,896,871.94	30,286,387.96
长期待摊费用摊销	856,957.46	685,660.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-94,316.51	-239,872.94
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,431.96	416.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-198,566,894.76	
财务费用（收益以“-”号填列）	66,027,925.61	102,180,829.81
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,258,467.25	-3,678,665.10
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,714,974.73	-37,878,671.38
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	43,562,673.39	-9,702,603.64
存货的减少（增加以“-”号填列）	536,863,656.11	96,982,577.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	38,079,924.00	48,078,839.61
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	587,778,551.17	705,890,492.79
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b><u>1,444,424,178.27</u></b>	<b><u>962,745,404.92</u></b>
<b>二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>三、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	931,886,527.90	753,897,378.11
减：现金的期初余额	681,363,397.48	436,367,868.09
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>250,523,130.42</u>	<u>317,529,510.02</u>
<b>2. 现金和现金等价物的构成</b>		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>931,886,527.90</u>	<u>681,363,397.48</u>

项目	期末余额	期初余额
其中：库存现金	218,401.39	319,337.26
可随时用于支付的银行存款	931,668,126.51	681,044,060.22
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>931,886,527.90</u>	<u>681,363,397.48</u>

其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物

(五十一) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	6,181,598,620.15	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	329,682,511.32	银行借款提供抵押担保
固定资产	12,412,794.83	银行借款提供抵押担保
观印象艺术发展有限公司 100%股权		银行借款提供质押担保
合计	<u>6,523,693,926.30</u>	

(五十二) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	218,072.49	6.8747	1,499,182.95
港币	3,169,089.27	0.8797	2,787,847.83
欧元	11,295.55	7.8170	88,297.31

(五十三) 政府补助

1. 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
企业扶持基金	6,661,627.04	营业外收入	6,661,627.04
其他	58,888.00	营业外收入	58,888.00
进项税加计扣除	72,815.52	其他收益	72,815.52
三代手续费返还	2,239.52	其他收益	2,239.52
合计	<u>6,795,570.08</u>		<u>6,795,570.08</u>

## 2. 政府补助退回情况

无。

## 七、合并范围的变更

无

## 八、在其他主体中的权益

### （一）在子公司中的权益

#### 1. 本公司的构成

子公司全称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
上海三湘（集团）有限公司	上海市	上海市	房地产	100.00		100.00	反向购买
上海湘海房地产发展有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海三湘建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑工程		100.00	100.00	设立
上海三湘装饰设计有限公司	上海市	上海市	装饰工程		100.00	100.00	设立
上海三湘建筑材料加工有限公司	上海市	上海市	建材加工及 安装		100.00	100.00	设立
上海三湘物业服务服务有限公司	上海市	上海市	物业服务		100.00	100.00	设立
上海城光置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海湘宸置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海三湘房地产经纪有限公司	上海市	上海市	房地产经纪		100.00	100.00	设立
上海湘源房地产发展有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海三湘广告传播有限公司	上海市	上海市	广告设计		100.00	100.00	设立
上海湘虹置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海聚湘投资有限公司	上海市	上海市	实业投资		100.00	100.00	设立
上海浦湘投资有限公司	上海市	上海市	实业投资		73.33	73.33	设立
江苏一德资产管理有限公司	南京市	南京市	实业投资		50.49	50.49	设立
三河市湘德房地产开发有限公司	三河市	三河市	房地产		50.49	50.49	设立
上海湘南置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海三湘海岸资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理		100.00	100.00	设立
上海湘鼎置业有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
三湘(香港)有限公司	香港	香港	投资、房地产		100.00	100.00	设立
上海三湘海农资产管理有限公司	上海市	上海市	实业投资		100.00	100.00	设立
上海湘骏置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海湘盛置业发展有限公司	上海市	上海市	房地产		100.00	100.00	设立
上海三湘海眷资产管理有限公司	上海市	上海市	实业投资		100.00	100.00	设立
上海三湘绿色建筑科技有限公司	上海市	上海市	建筑科技	100.00		100.00	设立
康晟发展有限公司	香港	香港	投资		100.00	100.00	购买
观印象艺术发展有限公司	北京市	北京市	文化旅游演艺	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
北京印象山水文化艺术有限公司	北京市	北京市	文化旅游演艺		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
北京观印象文化发展有限公司	北京市	北京市	文化旅游演艺		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
天津又见文化传播有限公司	天津	天津	文化旅游演艺		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
武夷山印象大红袍文化产业有限公司	武夷山市	武夷山市	文化旅游演艺		55.00	55.00	非同一控制下企业合并
忻州五台山风景名胜区印象五台山文化产业有限公司	忻州市	忻州市	文化旅游演艺		51.00	51.00	非同一控制下企业合并
上海三湘文化发展有限公司	上海市	上海市	文化经营	100.00		100.00	设立
杭州三湘印象置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产		100.00	100.00	设立
最忆印象艺术发展有限公司	新疆维吾尔自治区	新疆维吾尔自治区	文化经营		100.00	100.00	设立

## 2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海浦湘投资有限公司	26.67	26.67	-321,501.02		86,094,339.86
江苏一德资产管理有限公司	49.51	49.51	-28,908,529.03		-195,969,395.84

## 3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	
	浦湘投资	江苏一德
流动资产	494,318.03	1,189,993,951.93

项目	期末余额或本期发生额	
	浦湘投资	江苏一德
非流动资产	323,989,499.85	1,986,161.01
资产合计	<u>324,483,817.88</u>	<u>1,191,980,112.94</u>
流动负债	1,670,395.10	1,587,797,919.13
非流动负债		
负债合计	<u>1,670,395.10</u>	<u>1,587,797,919.13</u>
营业收入		
净利润（净亏损）	-1,205,478.15	-58,389,272.94
综合收益总额	<u>-1,205,478.15</u>	<u>-58,389,272.94</u>
经营活动现金流量	-1,099,864.98	18,777,905.07

（续上表）

项目	期初余额或上期发生额	
	浦湘投资	江苏一德
流动资产	1,594,183.01	1,127,227,316.45
非流动资产	324,104,865.25	2,028,416.57
资产合计	<u>325,699,048.26</u>	<u>1,129,255,733.02</u>
流动负债	1,680,147.33	1,466,684,266.27
非流动负债		
负债合计	<u>1,680,147.33</u>	<u>1,466,684,266.27</u>
营业收入		
净利润（净亏损）	-1,283,183.52	-41,614,995.33
综合收益总额	<u>-1,283,183.52</u>	<u>-41,614,995.33</u>
经营活动现金流量	-1,071,822.43	9,540,191.72

（二）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
1. 上海湘大房地产开发有限公司	上海市	上海市	房地产	30.00		权益法核算
2. 上海湘腾房地产发展有限公司	上海市	上海市	房地产	30.00		权益法核算

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
3. 上海湘芒果文化投资有限公司	上海市	上海市	投资、房地产	30.00		权益法核算
4. 印象大红袍股份有限公司	武夷山市	南平市	文化旅游演艺	15.27		权益法核算
5. 舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	舟山市	舟山市	文化旅游演艺	30.00		权益法核算
6. 平遥县又见文化发展有限公司	平遥县	平遥县	文化旅游演艺	49.00		权益法核算
7. 广西文华艺术有限责任公司	南宁市	南宁市	文化旅游演艺	45.00		权益法核算
8. 韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司	韶山市	韶山市	文化旅游	10.00		权益法核算
9. 温县太极文化旅游发展有限公司	温县	温县	文化旅游	10.00		权益法核算
10. 杭州印象西湖文化发展有限公司	杭州市	杭州市	文化旅游	4.20		权益法核算
11. 山西又见五台山文化旅游发展有限公司	山西省	山西省	文化旅游	10.00		权益法核算
12. 武汉朝宗文化旅游有限公司	武汉市	武汉市	文化旅游	10.00		权益法核算
13. 平遥县印象文化旅游发展有限公司	平遥县	平遥县	文化旅游	10.00		权益法核算
14. 重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	重庆市	重庆市	文化旅游	10.00		权益法核算
15. 西藏知行并进旅游文化有限公司	西藏自治区	西藏自治区	文化旅游	7.657		权益法核算

## 2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		
	湘大房地产	湘腾房地产	湘芒果
流动资产	39,533,541.09	51,001,800.91	1,537,006,461.32
非流动资产			541,899.23
资产合计	<u>39,533,541.09</u>	<u>51,001,800.91</u>	<u>1,537,548,360.55</u>
流动负债	14,665,272.58	44,622.00	-21,389,614.40



项目	期末余额或本期发生额		
	湘大房地产	湘腾房地产	湘芒果
非流动负债			478,972,975.45
负债合计	<u>14,665,272.58</u>	<u>44,622.00</u>	<u>457,583,361.05</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	24,868,268.51	50,957,178.91	1,079,964,999.50
按持股比例计算的净资产份额	7,460,480.55	15,287,153.67	323,989,499.85
调整事项			
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他	-386,078.71		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>7,074,401.84</u>	<u>15,287,153.67</u>	<u>323,989,499.85</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入			
净利润	72,512.95	4,996,938.01	-384,551.33
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	<u>72,512.95</u>	<u>4,996,938.01</u>	<u>-384,551.33</u>
本年度收到的来自联营企业的股利		1,309,500.00	

(续上表)

项目	期末余额或本期发生额	
	大红袍	普陀印象
流动资产	158,098,468.18	6,265,527.41
非流动资产	101,598,127.35	13,526,985.76
资产合计	<u>259,696,595.53</u>	<u>19,792,513.17</u>
流动负债	6,639,339.71	16,060,981.47
非流动负债	32,600,904.12	
负债合计	<u>39,240,243.83</u>	<u>16,060,981.47</u>
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	220,456,351.70	3,731,531.70
按持股比例计算的净资产份额	33,663,684.90	1,119,459.51
调整事项		
——商誉		

项目	期末余额或本期发生额	
	大红袍	普陀印象
——内部交易未实现利润		
——其他	662,743.66	3,573,376.79
对联营企业权益投资的账面价值	<u>34,326,428.56</u>	<u>4,692,836.30</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值		
营业收入	31,013,683.20	3,776,105.54
净利润	7,647,044.18	-4,384,573.39
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	<u>7,647,044.18</u>	<u>-4,384,573.39</u>
本年度收到的来自联营企业的股利		

(续上表)

项目	期初余额或上期发生额		
	湘大房地产	湘腾房地产	湘芒果
流动资产	39,436,857.16	50,460,241.50	188,452,245.50
非流动资产			1,344,105,995.89
资产合计	<u>39,436,857.16</u>	<u>50,460,241.50</u>	<u>1,532,558,241.39</u>
流动负债	14,641,101.60	0.60	2,842,236.11
非流动负债			449,366,454.45
负债合计	<u>14,641,101.60</u>	<u>0.60</u>	<u>452,208,690.56</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	24,795,755.56	50,460,240.90	1,080,349,550.83
按持股比例计算的净资产份额	7,438,726.67	15,138,072.27	324,104,865.25
调整事项	<u>-386,078.71</u>		
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他	-386,078.71		
对联营企业权益投资的账面价值	<u>7,052,647.96</u>	<u>15,138,072.27</u>	<u>324,104,865.25</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入			
净利润	265,588.53	5,737,858.67	-840,016.475
终止经营的净利润			

项目	期初余额或上期发生额		
	湘大房地产	湘腾房地产	湘芒果
其他综合收益			
综合收益总额	<u>265,588.53</u>	<u>5,737,858.67</u>	<u>-840,016.475</u>
本年度收到的来自联营企业的股利		16,248,008.97	

(续上表)

项目	期初余额或上期发生额	
	大红袍	普陀印象
流动资产	56,823,268.41	4,564,391.93
非流动资产	104,281,809.62	13,569,668.82
资产合计	<u>161,105,078.03</u>	<u>18,134,060.75</u>
流动负债	10,855,770.51	10,017,955.66
非流动负债		
负债合计	<u>10,855,770.51</u>	<u>10,017,955.66</u>
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	150,249,307.52	8,116,105.09
按持股比例计算的净资产份额	27,645,872.58	2,434,831.53
调整事项	<u>662,743.66</u>	<u>3,573,376.79</u>
——商誉		
——内部交易未实现利润		
——其他	662,743.66	3,573,376.79
对联营企业权益投资的账面价值	<u>28,308,616.24</u>	<u>6,008,208.32</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值		
营业收入	29,493,757.35	4,549,469.31
净利润	8,415,430.50	-5,483,129.86
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	<u>8,415,430.50</u>	<u>-5,483,129.86</u>
本年度收到的来自联营企业的股利	4,323,825.13	

## 3. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额	期初余额
联营企业:		
投资账面价值合计	65,048,897.73	12,678,261.96

项目	期末余额	期初余额
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	2,370,635.77	1,769,396.54
其他综合收益		
综合收益总额	<u>2,370,635.77</u>	<u>1,769,396.54</u>

4. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

5. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累计未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失(或 本期分享的净利润)	本期末累计未确 认的损失
联营企业:			
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,222,939.96	514,012.08	5,736,952.04
武汉朝宗文化旅游有限公司	6,292,632.50	1,021,805.20	7,314,437.70
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司		1,910,636.82	1,910,636.82
小计	<u>11,515,572.46</u>	<u>3,446,454.10</u>	<u>14,962,026.56</u>
合计	<u>11,515,572.46</u>	<u>3,446,454.10</u>	<u>14,962,026.56</u>

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

### (一) 金融工具分类

1. 资产负债表日的各类金融资产的账面价值如下：

金融资产项目	期末余额			合计
	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
货币资金			931,886,527.90	<u>931,886,527.90</u>
交易性金融资产			942,839,528.28	<u>942,839,528.28</u>
其他应收款	60,723,374.27			<u>60,723,374.27</u>
应收账款	90,220,617.31			<u>90,220,617.31</u>

金融资产项目	期末余额			合计
	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	
其他非流动金融资产			346,093,973.31	<u>346,093,973.31</u>
其他流动资产			48,607,338.53	<u>48,607,338.53</u>
(续上表)				
金融资产项目	期初余额			合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	持有至到期投资	可供出售金融资产	
货币资金			681,363,397.48	<u>681,363,397.48</u>
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	744,422,115.40			<u>744,422,115.40</u>
其他应收款			63,088,033.26	<u>63,088,033.26</u>
应收账款			71,236,981.47	<u>71,236,981.47</u>
可供出售金融资产			40,000,000.00	<u>40,000,000.00</u>
其他流动资产			182,047,868.49	<u>182,047,868.49</u>

2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值如下:

金融负债项目	期末余额		合计
	以摊余成本计量的金融负债	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
短期借款	100,000,000.00		<u>100,000,000.00</u>
应付票据	349,973.20		<u>349,973.20</u>
应付账款	187,725,043.46		<u>187,725,043.46</u>
应付利息	6,400,437.72		<u>6,400,437.72</u>
其他应付款	242,843,347.99		<u>242,843,347.99</u>
一年内到期的非流动负债	891,500,000.00		<u>891,500,000.00</u>
长期借款	3,208,000,000.00		<u>3,208,000,000.00</u>
(续上表)			

金融负债项目	期初余额		合计
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	
短期借款			
应付票据		7,847,190.83	<u>7,847,190.83</u>
应付账款		244,364,411.03	<u>244,364,411.03</u>

金融负债项目	期初余额		
	以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付利息		41,012,829.92	<u>41,012,829.92</u>
其他应付款		254,797,705.19	<u>254,797,705.19</u>
一年内到期的非流动负债		1,671,000,089.75	<u>1,671,000,089.75</u>
长期借款		3,398,500,000.00	<u>3,398,500,000.00</u>

## (二) 信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金、交易性金融资产、其他应收款及某些衍生工具，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域和行业进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。

本公司认为单独未发生减值的金融资产的期限分析如下：

项目	合计	未逾期且未减值	期末余额		
			1 个月以内	1 至 3 个月	逾期 或其他适当时间段
应收账款	<u>39,995,937.44</u>	39,995,937.44			
其他应收款	<u>48,146,880.01</u>	48,146,880.01			
其他流动资产					

(续上表)

项目	合计	未逾期且未减值	期初余额		
			1 个月以内	1 至 3 个月	逾期 或其他适当时间段
应收账款	<u>24,962,312.41</u>	24,962,312.41			
其他应收款	<u>44,500,837.78</u>	44,500,837.78			
其他流动资产	<u>182,047,868.49</u>	182,047,868.49			

截至2019年6月30日，尚未逾期但发生减值的应收账款、其他应收款与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

截至2019年6月30日，已逾期但未减值的应收账款、其他应收款与大量的和本公司有良好交易记录的独立客户有关。根据以往经验，由于信用质量未发生重大变化且仍被认为可全额收回，本公司认为无需对其计提减值准备。

### （三）流动风险

本公司及各子公司负责其自身的现金流量预测。本公司财务部门在汇总各公司现金流量预测的基础上，在合并层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	期末余额				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
短期借款	100,000,000.00				<u>100,000,000.00</u>
应付票据	349,973.20				<u>349,973.20</u>
应付账款	128,303,548.98	34,794,632.70	10,441,487.16	14,185,374.62	<u>187,725,043.46</u>
应付利息	6,400,437.72				<u>6,400,437.72</u>
其他应付款	60,377,875.91	27,698,631.45	18,450,528.32	136,316,312.31	<u>242,843,347.99</u>
一年内到期的非流动负债	891,500,000.00				<u>891,500,000.00</u>
长期借款		1,385,000,000.00	1,322,000,000.00	501,000,000.00	<u>3,208,000,000.00</u>

（续上表）

项目	期初余额				合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	
短期借款					
应付票据	7,847,190.83				<u>7,847,190.83</u>
应付账款	218,775,335.15	9,136,423.28	3,843,266.37	12,609,386.23	<u>244,364,411.03</u>
应付利息	41,012,829.92				<u>41,012,829.92</u>
其他应付款	57,473,728.52	8,224,318.93	28,991,715.82	160,107,941.92	<u>254,797,705.19</u>
一年内到期的非流动负债	1,671,000,089.75				<u>1,671,000,089.75</u>
长期借款		906,500,000.00	1,562,000,000.00	930,000,000.00	<u>3,398,500,000.00</u>

### （四）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险。

#### 1. 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与以固定利率计息的长期借款，详见附注六、（二十六）、一年内到期的非流动负债，详见附注六、（二十五）有关。

在管理层进行敏感性分析时，50个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，基于上述浮动利率计息的一年内到期的非流动负债按到期日按时偿还、长期借款在一个完整的会计年度内将不会被要求偿付的假设基础上，在其他变量不变的情况下，利率变动对净利润的影响。

项目	本期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	50.00	-6,618,458.90	-6,618,458.90
人民币	-50.00	6,618,458.90	6,618,458.90

(续上表)

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	50.00	-8,100,560.99	-8,100,560.99
人民币	-50.00	8,100,560.99	8,100,560.99

## 2. 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动(当收支以不同于本公司记账本位币的外币结算时)及其于境外子公司的净投资有关。本公司面临交易性的汇率风险。此类风险由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售或采购所致。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，[港币]汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润[(由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化)]和股东权益产生的影响。

项目	本期		
	港币汇率增加/(减少)	净利润增加	股东权益增加
人民币对港元贬值	5%	-46,568.21	-175,198.82
人民币对港元升值	5%	46,568.21	175,198.82

(续上表)

项目	上期		
	港币汇率增加/(减少)	净利润增加	股东权益增加
人民币对港元贬值	5%	2,119.44	-150,316.53
人民币对港元升值	5%	-2,119.44	150,316.53

## (五) 资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。



本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2019年1-6月和2018年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
短期借款	100,000,000.00	
其他应付款	242,843,347.99	254,797,705.19
一年内到期的非流动负债	891,500,000.00	1,671,000,089.75
长期借款	3,208,000,000.00	3,398,500,000.00
应付债券		
减：现金及现金等价物	931,886,527.90	681,363,397.48
净负债小计	<u>3,510,456,820.09</u>	<u>4,642,934,397.46</u>
调整后资本	10,586,516,207.51	11,438,150,853.51
净负债和资本合计	<u>14,096,973,027.60</u>	<u>16,081,085,250.97</u>
杠杆比率	24.90%	28.87%

## 十、公允价值

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或转移一项债务所需支付的价格。

本公司采用的公允价值在计量时分为以下层次：

第一层次输入值是企业在计量日能取得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。第三层次输入值包括不能直接观察和无法由可观察市场数据验证的利率\股票波动率\企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、企业使用自身数据作出的财务预测等。

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)交易性金融资产	768,291,052.88		520,642,448.71	1,288,933,501.59
1.以公允价值计量且	768,291,052.88		520,642,448.71	1,288,933,501.59

其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	768,291,052.88		520,642,448.71	1,288,933,501.59
(3) 衍生金融资产				
持续以公允价值计量的资产总额	768,291,052.88		520,642,448.71	1,288,933,501.59

## 十一、关联方关系及其交易

### (一) 关联方的认定标准:

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

### (二) 本公司的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
上海三湘投资控股有限公司	有限责任公司	上海	黄辉	实业投资	15,000 万元

(续上表)

母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)	本公司实际控制方	组织机构代码
20.64	20.64	黄辉	66435358-9

### (三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益。

### (四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、在其他主体中的权益（二）在合营企业或联营企业中的权益。

### (五) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
湖南炎帝生物工程有限公司	受同一实际控制人控制
上海净养环保科技有限公司	受公司母公司控制的公司
黄辉	公司实际控制人
万春香	公司实际控制人的家属
黄驰	公司实际控制人的家属

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
Impression Creative Inc.	公司股东控制的公司

## (六) 关联方交易

## 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过额度	上期发生额
湖南炎帝生物工程有限公司	采购商品	313,920.00	3,000,000.00	否	
上海净养环保科技有限公司	采购商品	2,392,678.77	20,000,000.00	否	2,797,000.00

## (2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海三湘投资控股有限公司	提供劳务	73,788.90	80,675.67
湖南炎帝生物工程有限公司	提供劳务	12,645,228.99	11,005,832.74
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	提供劳务	7,223,301.00	
印象大红袍股份有限公司	票房收入	3,754,504.74	3,837,592.62
平遥县印象文化旅游发展有限公司	票房收入	3,883,495.16	4,162,735.86
杭州印象西湖文化发展有限公司	票房收入	2,654,900.51	2,277,627.50
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	票房收入	351,413.88	304,892.95
武汉朝宗文化旅游有限公司	维护收入	364,077.67	1,235,849.07

## 2. 关联租赁情况

## (1) 本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海三湘投资控股有限公司	房屋	2019-1-1	2019-12-31	市场价	312,844.62	249,361.02
合计					<u>312,844.62</u>	<u>249,361.02</u>

## (2) 本公司作为承租方:

出租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
万春香、黄驰	房屋	2018.1.1	2022.12.31	市场价	301,776.00	274,341.78
合计					<u>301,776.00</u>	<u>274,341.78</u>

## 3. 关联担保情况

## (1) 本公司作为担保方

被担保方	担保余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海湘芒果文化投资有限公司(注1)	16,680.70	2016.8.26	2031.8.25	否

## (2) 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄辉、万春香	上海湘虹置业有限公司(注2)	22,400.00	2013.3.19	2021.12.18	否

## 关联担保情况说明:

注1: 上海湘芒果文化投资有限公司以沪房地徐字(2016)第018314号土地使用权抵押担保, 同时三湘印象股份有限公司之控股子公司上海浦湘投资有限公司按持股比例承担连带责任担保。

注2: 上海湘虹置业有限公司以沪房地闵字(2011)第026710号房地产权证项下的华漕镇149街坊3丘土地使用权及在建工程抵押担保, 同时黄辉、万春香承担连带担保责任。

## 4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海三湘投资控股有限公司	30,000,000.00	2019-5-15	2019-5-24	支付三湘控股资金占用费62,500元。

## 5. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

## 6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	886.49 万元	575.06 万元

## 7. 其他关联交易

无。

## (七) 关联方应收应付款项

## 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湖南炎帝生物工程有限公司	26,729,573.12		15,525,886.83	
应收账款	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,978,877.95	5,978,877.95	5,978,877.95	5,978,877.95
应收账款	平遥县印象文化旅游发展有限公司	4,813,087.40		5,906,921.60	

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	2,680,000.00		3,140,000.00	
应收账款	舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,845,697.91	1,479,946.47	1,479,946.47	1,479,946.47
应收账款	敦煌市又见敦煌文化旅游发展有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00
应收账款	印象大红袍股份有限公司	2,615,622.30		242,582.46	
应收账款	杭州印象西湖文化发展有限公司	2,752,781.62		107,799.96	
应收账款	武汉朝宗文化旅游有限公司	39,121.56		39,121.56	
预付款项	黄辉（注）			50,000,000.00	
其他应收款	上海湘芒果文化投资有限公司	5,717.40		5,717.40	
其他应收款	平遥县印象文化旅游发展有限公司	10,494.00		10,494.00	
其他应收款	广西文华艺术有限责任公司	900,000.00	900,000.00	900,000.00	900,000.00

注：本期本公司的子公司三湘文化与公司实际控制人黄辉先生签订《房地产买卖合同》（以下简称“合同”），根据该合同三湘文化拟购买公司董事长黄辉先生位于北京市朝阳区的一处自有房屋，交易标的金额为6,000.00万元，该标的经北京天健兴业资产评估有限公司出具了评估报告。根据公司2019年4月26日召开第七届董事会第十次会议决定终止合同项下的权利义务关系。截至2019年6月30日，三湘文化预付黄辉先生的购房款5,000.00万元已退还。

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	湖南炎帝生物工程有限公司	3,163,560.96	238,200.00
应付账款	上海净养环保科技有限公司		339,194.85
预收款项	韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司	20,754,717.34	20,754,717.34
预收款项	湖南炎帝生物工程有限公司		2,062,560.00
预收款项	重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	1,456,310.68	
其他应付款	上海湘腾房地产发展有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	Impression Creative Inc.	7,200,000.00	7,200,000.00
其他应付款	温县太极文化旅游发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应付款	韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
其他应付款	重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
应付股利	Impression Creative Inc.	180,000,000.00	180,000,000.00

### （八）关联方承诺事项

无。

### （九）其他

无。

## 十二、股份支付

无

## 十三、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的承诺事项。

### （二）或有事项

截至2019年6月30日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为128,997.00万元。

## 十四、资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

无。

### （二）利润分配情况

无。

### （三）销售退回

无。

### （四）其他

1. 截至 2019 年 7 月 2 日，三湘控股持有本公司 283,082,018 股，占公司总股本的 20.64%；实际控制人黄辉持有本公司 176,806,302 股，占公司总股本的 12.89%。三湘控股及黄辉合并持有本公司 459,888,320 股，占公司总股本的 33.53%。

2. 本公司于 2019 年 4 月 16 日披露了《关于控股股东部分股份被动减持计划的预披露公告》（公告编号：2019-024），公司持股 5%以上股东上海三湘投资控股有限公司（以下简称“三湘控股”，持有公司无限售流通 A 股 283,082,018 股，占公司总股本的 20.64%）计划自 2019 年 4 月 15 日起六个月内可能被动减持公司 3,592,934 股（不超过公司总股本的 0.26%）。截至 2019 年 7 月 16 日，三湘控股共持有上市公司股份 282,901,518 股，占上市公司总股本的 20.63%。三湘控股及黄辉合并持有本公司 459,707,820 股，占上市公司总股本的 33.52%。

## 十五、其他重要事项

## (一) 债务重组

无。

## (二) 资产置换

无。

## (三) 年金计划

无。

## (四) 终止经营

无。

## (五) 分部报告

报告分部的财务信息

## (1) 经营分部

项目	文化演艺分部		房地产分部	
	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	30,623,917.71	23,377,713.59	1,432,453,113.29	871,015,419.91
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的 投资收益	2,462,319.88	1,672,928.72	1,364,969.88	1,548,997.29
四、信用减值损失/资产减 值损失	-604,945.72	-378,720.69	-72,435.54	-396,967.35
五、折旧费和摊销费	15,085,676.01	30,473,870.62	11,122,602.61	13,863,726.61
六、商誉	251,625,449.60	1,250,851,256.34		
七、利润总额(亏损总额)	8,731,554.49	-5,007,780.16	499,853,122.23	70,956,904.18
八、所得税费用	1,568,255.46	-1,679,289.11	153,045,227.36	51,515,915.52
九、净利润(净亏损)	7,163,299.03	-3,328,491.05	346,807,894.87	19,440,988.66
十、资产总额	2,943,827,119.53	3,249,676,756.50	14,531,926,792.10	14,279,483,977.39
十一、负债总额	2,539,622,962.99	2,605,621,205.58	9,092,133,929.70	9,349,522,591.00
十二、其他重要的非现金 项目				
1. 折旧费和摊销费以外的 其他现金费用	8,458,117.38	2,864,967.30	114,696,145.34	101,206,288.35

项目	文化演艺分部		房地产分部	
	本期	上期	本期	上期
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	104,068,162.59	46,995,086.52	346,351,055.36	346,295,585.48
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-14,729,178.15	-1,286,318,939.04	203,917,589.65	168,525,707.77

(续上表)

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入			1,463,077,031.00	894,393,133.50
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益			3,827,289.76	3,221,926.01
四、资产减值损失			-677,381.26	-775,688.04
五、折旧费和摊销费			26,208,278.62	44,337,597.23
六、商誉			251,625,449.60	1,250,851,256.34
七、利润总额（亏损总额）			508,584,676.72	65,949,124.02
八、所得税费用			154,613,482.82	49,836,626.41
九、净利润（净亏损）			353,971,193.90	16,112,497.61
十、资产总额	4,495,430,004.12	4,487,102,878.53	12,980,323,907.51	13,042,057,855.36
十一、负债总额	4,495,430,004.12	4,487,102,878.53	7,136,326,888.57	7,468,040,918.05
十二、其他重要的非现金项目				
1. 折旧费和摊销费以外的其他现金费用			123,154,262.72	104,071,255.65
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资			450,419,217.95	393,290,672.00
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额			189,188,411.50	-1,117,793,231.27

## (2) 其他信息

注：本公司文化演艺分部本期取得的来自与本国的对外交易收入总额为30,623,917.71元人民币，本公司房地产分部本期取得的来自与本国的对外交易收入总额为1,432,453,113.29元人民币，本期无从其他国家或地区取得的对外交易收入；本期取得的位于本国的非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）总额为-102,491,990.59元人民币，本期无取得位于其他国家或地区的非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）；本公司文化演艺分部、房地产分部无固定客户，且对客户依赖程度不高。



## (六) 借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额为66,309,026.49元。

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为5.32%。

## (七) 外币折算

计入当期损益的汇兑收益147.77元。

## (八) 租赁

## 1. 经营租赁出租人租出资产情况

资产类别	期末余额	期初余额
投资性房地产	439,650,092.34	445,246,036.67
合计	<u>439,650,092.34</u>	<u>445,246,036.67</u>

## 2. 经营租赁承租人最低租赁付款额情况

剩余租赁期	最低租赁付款额
1年以内(含1年)	3,624,719.97
1年以上2年以内(含2年)	7,073,112.83
2年以上3年以内(含3年)	5,067,069.66
3年以上	11,784,548.37
合计	<u>27,549,450.83</u>

## (九) 其他

## 1. 合并范围内关联方担保情况

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海三湘(集团)有限公司	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司(注1)	8,150.00	2012.11.16	2022.11.15	否
上海三湘(集团)有限公司	上海湘海房地产发展有限公司(注2)	8,600.00	2013.9.4	2023.6.20	否
上海三湘(集团)有限公司	上海湘鼎置业有限公司(注3)	6,000.00	2016.3.29	2021.1.31	否
三湘印象股份有限公司	上海三湘文化发展有限公司(注4)	100,000.00	2017.9.25	2022.9.24	否
三湘印象股份有限公司、 上海三湘(集团)有限公司、 上海湘盛置业发展有限公司	上海三湘海农资产管理有限公司(注5)	79,950.00	2015.8.27	2020.2.15	否

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
三湘印象股份有限公司	杭州三湘印象置业有限公司(注6)	90,000.00	2018.2.1	2021.1.30	否
三湘印象股份有限公司、 上海湘源房地产发展有限 公司	上海三湘建筑装饰工程有限公 司(注7)	10,000.00	2019.5.10	2020.5.28	否

合并范围内关联方担保情况说明：

注 1：上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以沪房地松字（2011）第 017949 号房地产权证项下泗泾镇横港路 18 弄 68 号 1-3 层及地下 1 层抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任。

注 2：上海湘海房地产发展有限公司以沪房地杨字（2003）第 032829 号房地产权证项下逸仙路 315 号、333 号及沪房地杨字（2003）第 032830 号房地产权证下项逸仙路 519 号商铺抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任。

注 3：上海湘鼎置业有限公司以沪房地崇字（2014）第 011531 号房地产权证项下土地使用权及在建工程担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任。

注 4：三湘印象股份有限公司以其持有观印象艺术发展有限公司 100%股权质押担保。

注 5：上海湘盛置业发展有限公司以沪房地浦字（2015）第 056620 号房地产权证项下土地使用权为上海三湘海农资产管理有限公司提供抵押担保，同时三湘印象股份有限公司、上海三湘（集团）有限公司、上海湘盛置业发展有限公司承担连带担保责任。

注 6：杭州三湘印象置业有限公司以浙（2017）杭州市不动产权第 0380629 号土地使用权抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带担保责任。

注 7：上海湘源房地产发展有限公司以沪房地宝字（2014）第 014294 号房地产权证项下长江西路 200 号 101 室、102 室、2-4 层、501 室、502 室房产为上海三湘建筑装饰工程有限公司提供抵押担保，同时三湘印象股份有限公司提供连带担保责任。

2. 本期本公司存在大股东股权质押情况。截至 2019 年 6 月 30 日，三湘控股持有公司 283,082,018 股股份，占本公司总股本的 20.64%，其中累计质押的股份数为 213,192,934 股股份，占持有公司股份总数的 75.31%，占本公司总股本的 15.55%。

## 十六、母公司财务报表项目注释

### （一）其他应收款

#### 1. 总表情况

分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	830,000,000.00	520,000,000.00
其他应收款	3,590,102,722.21	5,564,351,350.82
合计	<u>4,420,102,722.21</u>	<u>6,084,351,350.82</u>

## 2. 应收股利

## (1) 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
观印象艺术发展有限公司	80,000,000.00	80,000,000.00
上海三湘（集团）有限公司	750,000,000.00	440,000,000.00
合计	<u>830,000,000.00</u>	<u>520,000,000.00</u>

## (2) 重要的账龄超过1年的应收股利

无。

## 3. 其他应收款

## (1) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	3,590,102,722.21	5,564,351,350.82
合计	<u>3,590,102,722.21</u>	<u>5,564,351,350.82</u>

## (2) 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	148,600,000.00
1-2年（含2年）	2,696,328,000.00
2-3年（含3年）	745,174,722.21
合计	<u>3,590,102,722.21</u>

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

## (4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例 (%)	坏账准备期 末余额
上海三湘文化发展有限公司	关联方往来款	2,749,792,722.21	0-2 年	76.59	
观印象艺术发展有限公司	关联方往来款	839,710,000.00	0-2 年	23.39	
上海三湘建筑装饰工程有限公司	关联方往来款	150,000.00	1 年以内	微小	
上海湘鼎置业有限公司	关联方往来款	150,000.00	1 年以内	微小	
上海三湘装饰设计有限公司	关联方往来款	100,000.00	1 年以内	微小	
合计		<u>3,589,902,722.21</u>		<u>99.98</u>	

## (6) 应收政府补助情况

无。

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无。

## (二) 长期股权投资

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	3,901,022,347.33	1,209,409,100.00	2,691,613,247.33
合计	<u>3,901,022,347.33</u>	<u>1,209,409,100.00</u>	<u>2,691,613,247.33</u>

(续上表)

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	3,901,020,347.33	1,209,409,100.00	2,691,611,247.33
合计	<u>3,901,020,347.33</u>	<u>1,209,409,100.00</u>	<u>2,691,611,247.33</u>

对子公司投资

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少
上海三湘(集团)有限公司	1,694,688,109.69		
上海三湘绿色建筑科技有限公司	10,000.00	2,000.00	
江苏一德资产管理有限公司	252,752.33		
上海城光置业有限公司	329,027.36		
上海浦湘投资有限公司	249,498.07		

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少
上海三湘房地产经纪有限公司	176,084.69		
上海三湘广告传播有限公司	297,682.54		
上海三湘建筑材料加工有限公司	708,884.97		
上海三湘建筑装饰工程有限公司	1,170,694.14		
上海三湘物业服务有限公司	196,558.13		
上海三湘装饰设计有限公司	1,124,974.24		
上海湘鼎置业有限公司	366,484.05		
上海湘海房地产发展有限公司	447,807.71		
上海湘虹置业有限公司	473,081.46		
上海湘骏置业发展有限公司	431,949.79		
上海湘南置业有限公司	57,321.00		
上海湘盛置业发展有限公司	39,437.16		
观印象艺术发展有限公司	690,590,900.00		
上海三湘文化发展有限公司	300,000,000.00		
合计	<u>2,691,611,247.33</u>	<u>2,000.00</u>	

(续上表)

被投资单位名称	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海三湘(集团)有限公司	1,694,688,109.69		
上海三湘绿色建筑科技有限公司	12,000.00		
江苏一德资产管理有限公司	252,752.33		
上海城光置业有限公司	329,027.36		
上海浦湘投资有限公司	249,498.07		
上海三湘房地产经纪有限公司	176,084.69		
上海三湘广告传播有限公司	297,682.54		
上海三湘建筑材料加工有限公司	708,884.97		
上海三湘建筑装饰工程有限公司	1,170,694.14		
上海三湘物业服务有限公司	196,558.13		
上海三湘装饰设计有限公司	1,124,974.24		
上海湘鼎置业有限公司	366,484.05		
上海湘海房地产发展有限公司	447,807.71		
上海湘虹置业有限公司	473,081.46		
上海湘骏置业发展有限公司	431,949.79		

被投资单位名称	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海湘南置业有限公司	57,321.00		
上海湘盛置业发展有限公司	39,437.16		
观印象艺术发展有限公司	690,590,900.00		1,209,409,100.00
上海三湘文化发展有限公司	300,000,000.00		
合计	<u>2,691,613,247.33</u>		<u>1,209,409,100.00</u>

## (三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
成本法下核算的投资收益	310,000,000.00	
处置长期股权投资收益		
合计	<u>310,000,000.00</u>	

## 十七、补充资料

(一) 按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的要求，报告期非经常性损益情况

## 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益	88,884.55	
(2) 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
(3) 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,722,754.56	区财政扶持金
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
(6) 非货币性资产交换损益		
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	3,431,177.49	委托理财收益
(8) 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
(9) 债务重组损益		
(10) 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、	230,299,272.29	主要系本

非经常性损益明细	金额	说明
交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		期核算补偿股份公允价值变动及证券投资
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		投资基金公允价值变动
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,133,652.64	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目		
<b>非经常性损益合计</b>	<u>243,675,741.53</u>	
减：所得税影响金额	60,918,935.38	
<b>扣除所得税影响后的非经常性损益</b>	<u>182,756,806.15</u>	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	182,727,986.57	
归属于少数股东的非经常性损益	28,819.58	
(二) 净资产收益率及每股收益		

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.59	0.28	0.28
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.45	0.15	0.15

## 第十一节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：许文智

三湘印象股份有限公司

2019 年 7 月 30 日