



**三湘印象股份有限公司**

**2020 年年度报告**

**2021 年 04 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。

公司负责人许文智、主管会计工作负责人刘斌及会计机构负责人(会计主管人员)周立松声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

公司已在本报告中详细描述公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注。

以公司现有总股本 1,225,208,160 股扣除已回购股份 44,508,600 股，即 1,180,699,560 股为基数，向全体股东每 10 股派发人民币 4 元（含税）现金股利，共派发现金总额 472,279,824.00 元，不分红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要 .....	10
第四节 经营情况讨论与分析 .....	16
第五节 重要事项.....	32
第六节 股份变动及股东情况 .....	57
第七节 优先股相关情况.....	63
第八节 可转换公司债券相关情况.....	64
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	65
第十节 公司治理 .....	76
第十一节 公司债券相关情况 .....	82
第十二节 财务报告 .....	83
第十三节 备查文件目录.....	218

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司、发行人、三湘印象	指	三湘印象股份有限公司
上海三湘	指	上海三湘（集团）有限公司，其前身为上海三湘股份有限公司
三湘控股	指	上海三湘投资控股有限公司
观印象	指	观印象艺术发展有限公司
三湘文化	指	上海三湘文化发展有限公司
观印象文化科技	指	上海观印象文化科技有限公司，其前身为上海三湘广告传播有限公司
此前重大资产重组/此前重组	指	和光商务将部分资产（即非流动资产）和非金融债务出售给深圳市利阳科技有限公司，并将除出售予深圳市利阳科技有限公司的资产之外的其他资产（即流动资产）、金融债务出售给深圳市和方投资有限公司，同时，和光商务向原上海三湘全体股东发行股份购买上海三湘 100% 股权，提高和光商务的持续经营能力及盈利能力的行为
本次重大资产重组/本次重组	指	公司通过发行股份及支付现金的方式购买观印象 100% 股权，同时向特定投资者非公开发行股份募集配套资金的行为
配套资金认购方	指	黄辉、云锋新创、钜洲资产、裕祥鸿儒、李建光、池宇峰、杨佳露、兴全基金、光大保德信
云锋新创	指	上海云锋新创股权投资中心（有限合伙）
钜洲资产	指	钜洲资产管理（上海）有限公司
裕祥鸿儒	指	宁夏裕祥鸿儒投资管理合伙企业（有限合伙）
兴全基金	指	兴业全球基金管理有限公司
光大保德信	指	光大保德信基金管理有限公司
上海观印向	指	上海观印向投资中心（有限合伙）
"上海三湘海尚城"	指	上海湘源房地产发展有限公司（以下或称"湘源房产"）的已建项目，位于上海市宝山区淞南镇
"三湘七星府邸"	指	上海湘宸置业发展有限公司的已建项目，位于上海市杨浦区新江湾城
"三湘四季花城"	指	上海城光置业有限公司（以下或称"城光置业"）的已建项目，分为 A\B\C\D\E 五期，位于上海市松江区松江新城
"三湘财富广场"	指	上海城光置业有限公司的已建项目，为三湘四季花城 A 块项目，位于上海市松江区松江新城（推广名）
"三湘商业广场"	指	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司的已建项目，位于上海市松江区泗泾镇

"三湘森林海尚城（河北燕郊）"	指	三河市湘德房地产开发有限公司（以下或称"湘德房产"）的在建项目，位于河北省三河市燕郊高新技术开发区（推广名）
"三湘海尚名邸"	指	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"	指	上海湘鼎置业有限公司（以下或称"湘鼎置业"）的在建项目，位于上海市崇明县陈家镇滨江休闲运动居住社区
"三湘海尚福邸"	指	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）"	指	上海湘盛置业发展有限公司（以下或称"湘盛置业"）的在建项目，位于上海市浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区
"海尚观邸"	指	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	指	维康金杖（上海）文化传媒有限公司
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
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	Sanxiang Impression Co., Ltd.		
公司的外文名称（如有）	Sanxiang Impression		
公司的法定代表人	许文智		
注册地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室		
注册地址的邮政编码	200434		
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号		
办公地址的邮政编码	200434		
公司网址	<a href="http://www.sxgf.com/">http://www.sxgf.com/</a>		
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	童莹莹	熊星
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、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
公司年度报告备置地点	上海市杨浦区逸仙路 333 号

### 四、注册变更情况

组织机构代码	913100002437770094
--------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司于 1997 年 9 月 25 日在深圳证券交易所上市，原主营业务为计算机应用服务业。经深圳证券交易所核准，从 2012 年 4 月 24 日起，公司所属行业变更为房地产开发与经营业。2016 年 5 月公司完成收购观印象艺术发展有限公司 100% 股权，公司新增文化旅游演艺类业务；自此公司形成了“文化+地产”协同发展的业务格局，报告期内无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	1997 年 8 月控股股东变更为洋浦鑫民实业有限公司；2000 年 11 月控股股东变更为沈阳和光集团股份有限公司；2007 年 11 月控股股东变更为深圳百安隆实业发展有限公司；2008 年 4 月控股股东变更为深圳市利阳科技有限公司；2011 年 12 月控股股东变更为上海三湘投资控股有限公司（即现控股股东），报告期内无变更。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中国北京海淀区车公庄西路乙 19 号华通大厦 B 座二层
签字会计师姓名	叶慧、史丽萍

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	4,889,415,786.16	1,987,581,565.54	146.00%	1,633,023,636.63
归属于上市公司股东的净利润（元）	299,674,207.41	282,089,530.13	6.23%	-455,638,553.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	184,036,234.46	166,299,089.29	10.67%	-1,035,301,658.63
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,825,894,876.36	2,275,105,789.37	24.21%	1,716,858,230.90
基本每股收益（元/股）	0.23	0.21	9.52%	-0.33
稀释每股收益（元/股）	0.23	0.21	9.52%	-0.33
加权平均净资产收益率	5.44%	4.92%	增加 0.52 个百分点	-7.57%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	9,661,682,770.33	12,827,173,311.28	-24.68%	13,042,057,855.36
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,915,890,026.39	5,849,531,458.03	-15.96%	5,652,643,449.94

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、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。

### 2、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。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	371,926,840.98	122,299,947.68	2,882,608,016.28	1,512,580,981.22
归属于上市公司股东的净利润	40,746,000.42	33,716,744.69	100,180,918.81	125,030,543.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	57,511,667.27	-30,300,543.05	42,263,950.51	114,561,159.73
经营活动产生的现金流量净额	-11,608,492.40	2,844,526,412.61	-508,455,897.93	501,432,854.08

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	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）	5,251,945.45	434,984.20	252,196.78	主要系处置联营企业长期股权投资收益以及处置固定资产收益
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）	3,497,698.76	10,313,379.36	23,366,320.53	主要系财政扶持补贴等
委托他人投资或管理资产的损益	1,260,752.06	3,431,177.49	10,511,188.38	主要系理财产品收益

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	720,027,295.10	36,169,100.97	-3,555,867.57	主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-708,898,880.85	92,819,247.62	644,422,115.40	主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入
减：所得税影响额	-93,498,057.95	27,348,238.67	95,315,981.00	主要系转回原计提的补偿股份所得形成的递延所得税负债 17,982.89 万元并转回同一事项下原确认的递延所得税资产 8,104.62 万元，两者共同影响所致。
少数股东权益影响额（税后）	-1,001,104.48	29,210.13	16,867.14	--
合计	115,637,972.95	115,790,440.84	579,663,105.38	--

适用  不适用

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，公司高度重视人才优化建设，积极推进工作机制创新，持续加强内控建设力度，努力提高资金管理水平，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。报告期内，公司进一步加强对文化业务的梳理，初步形成以观印象为核心，观印象、三湘文化、观印象文化科技三个文化主体各有侧重、错位经营、互为补充的文化业态，形成覆盖不同客群、不同年龄段人群的不同层次、不同展现形式的产品体系，助力公司成为中国领先的文旅综合解决方案提供商。

公司以“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，是目前国内顶级的文化演出编创和版权运营机构之一。目前，公司文化演艺产品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。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》、国家“一带一路”倡议下首个丝路文旅项目《又见敦煌》、首个走出国门的海上丝路文旅项目《又见马六甲》和中国第一部漂移式多维体验剧《知音号》等。观印象目前的盈利模式为“演出创作”+“知识产权许可”+“艺术团运营管理”+“股东权益分红”模式，主要收入来源于演出艺术创作、演出票务分成、内容维护、运营管理费以及股东权益分红等。

公司借助在文商旅类项目的长期积淀和探索，争取在文旅融合、“文化+地产”项目联动发展上有所突破；另外，结合科技发展趋势，公司重在引入虚拟及增强现实、高清影像系统、裸眼3D、全息投影等多媒体技术，着力探索“文化+科技”项目，开发各类可在城市复制的高科技沉浸式体验产品。报告期内，公司印象系列从山水之间走进城市的开埠之作——“印象·都市万物生”公益阳台音乐会活动，借助文化创意和现代科技力量，进一步拓展了“文化+地产”

双向赋能的内涵和增长空间，全网播放量2600多万次、点赞超过1亿次，也为上海市民和海内外广大线上观众奉献了一场文化盛宴。



## （二）房地产业务

公司系国内绿色科技地产领军企业，为房地产开发企业信用等级AAA级企业和德国可持续建筑委员会（DGNB）成员。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。伴随着新技术的不断发展，公司不断加强投入，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”。

公司房地产业务以三湘集团为核心体，是集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、广告传播、物业管理于一体的全产业链服务商。目前，公司具有房地产开发、建筑工程总承包、装饰施工三个国家一级资质和一个AAA级物业管理评级，形成了以绿色设计为龙头，集绿色建造、绿色装饰、绿色运营等为一体的运营和管理模式。开发项目获住建部“广厦奖”、国家“康居示范工程”、国家“优质工程奖”、国家“绿色建筑三星认证”、上海市建设工程“白玉兰”奖、上海市“优秀住宅金奖”等奖项，多项自主研发成果获国家专利，不断稳固“绿色科技地产集成商”的市场地位。

### （三）报告期内公司获得的资质和荣誉情况

三湘印象荣获第四届中国文旅上市公司峰会金牛榜“最具投资价值文旅上市企业”大奖。

三湘印象被上海市房地产行业协会授予“上海市房地产开发企业50强”“上海市绿色地产10强”及“企业形象及社会贡献10强”。

三湘印象荣获标准排名的“2020中国绿色地产TOP20”。

三湘印象荣获「金智奖」2020 房地产企业“产品服务”奖。

三湘印象上榜观点新媒体“地产行业抗疫捐赠贡献榜”。

观印象旗下国内已公演的演艺项目在“2019年中国实景旅游演艺十强”和“2019中国独立剧场演艺十强”名单中占据8席（上述数据来源于道略文旅产业研究院在“2020中国旅游演艺大会”发布的名单）。

三湘集团被国家住房和城乡建设部核准，获得房地产开发一级资质企业。

三湘集团在中国房地产业协会组织的企业信用状况评价中，被评定为AAA等级。

三湘集团荣获“2018-2019上海市守合同重信用企业”。

三湘集团荣获2020上海百强成长企业50强第42名、2020上海民营企业100强第99名。

三湘建筑被国家住房和城乡建设部核准，获得建筑工程施工总承包一级企业。

三湘物业荣获2020年度“上海市物业服务综合百强企业”称号。

三湘经纪荣获公众在线“公众信任企业”称号。

三湘印象名邸项目荣获“2020中国绿色楼盘TOP10”。

三湘海尚福邸项目荣获中国城市科学研究会颁发的“三星级绿色建筑标识证书”。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	同比减少 45.03%，主要系维康金杖 16%的股权重分类至持有待售资产所致。
固定资产	无重大变化
无形资产	无重大变化
在建工程	无重大变化
货币资金	同比增加 107.76%，主要系本期收三湘印象名邸（上海浦东）项目预售房款所致。
交易性金融资产	同比减少 90.22%，主要系本期补偿股份回购注销已完成。
预付款项	同比增加 47.74%，主要系本期三湘森林海尚城（河北燕郊）项目建筑施工预付款项增加所致。
其他应收款	同比增加 309.45%，主要系本期支付杭州市规划和自然资源局地块预约保证金所致。
存货	同比减少 35.46%，主要系本期三湘海尚观邸（杭州三湘）项目交房结转成本所致。
持有待售资产	同比增加 100%，主要系维康金杖 16%的股权重分类至持有待售资产所致。

### 2、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，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。主要体现在以下几个方面：

### （一）行业领先的文化演艺IP开发与打造能力优势

2003年，观印象在国内首创实景演艺先河，《印象刘三姐》自公演以来不仅为当地带来了可观的经济收益，更是广西一张优秀的地方文化旅游名片，自此改变了国人传统的旅游习惯，让游客在游乐的同时，也获得了艺术享受，感受到了中国优秀文化的魅力，丰富了旅游的内涵。2013年，观印象成功打造了国内第一部大型情境体验演出项目《又见平遥》，以“沉浸式”“互动式”“行进式”为主要特点，让文旅演艺由室外实景演出走向室内情境体验。

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》。观印象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。

此外，在科技信息日新月异的大趋势下，伴随着VR、AR、8K、裸眼3D、全息投影等流媒体技术的不断成熟，为公司业务创新、拓展、延伸提供了更多机会。目前，公司正在主导策划可在城市复制的沉浸式体验作品，着力打造覆盖不同层次、不同展示形式的产品体系，以期进一步巩固和强化在行业内的开发与制作优势。

## （二）实力雄厚的艺术家团队优势

公司拥有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，致力于将每一台演艺剧目都打造成独一无二、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，彰显公司艺术作品的魅力。

观印象作为公司文化业务的主要载体，是由张艺谋、王潮歌和樊跃三位导演创立的顶级文旅演艺创意制作和版权运营公司，已在国内外成功打造了近二十台高端旅游文化演艺产品。未来，观印象将进一步精选优质项目，继续与三位导演加强合作，使其在观印象业务发展过程中依旧扮演重要的角色。

经过十几年发展和积累，公司已与国内外顶尖的艺术编创、舞台设备供应商、舞美设计、经营管理人才建立了紧密、多样的长期合作。报告期内，公司成立了“三湘印象艺术家委员会”，凝聚国内外建筑设计、导演编创、舞台艺术、多媒体科技、数字娱乐等各领域的一流艺术家资源，促进艺术和科技的跨界与融合，为三湘印象的发展提供智囊咨询和支持，助力三湘印象成为中国一流的文旅综合解决方案提供商。

## （三）卓越的品牌竞争力优势

经过多年的发展，公司已经成为文旅演艺领域的头部品牌和绿色科技地产的领先品牌。

公司出品的文旅演艺项目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，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，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，成为各地政府争相引进的项目，也深受广大观众的喜爱。公司出品的地产项目凭借绿色健康环保的理念，深受客户喜爱。经过20多年来的发展，“花城系列”“海尚系列”和“印象系列”等标准化产品体系已成为行业内具有较大影响力的品牌，也成为广大客户交口称赞、争相购买的畅销产品，极大地满足了不同层次

客户的需求。报告期内推出的三湘印象名邸项目虽然在疫情期间推出，一经发布即当天实现售罄，成为公司房地产产品具有强大品牌力的有力注脚。

未来，公司通过充分发挥文化及地产的品牌效应，进一步获得市场认可，推动公司在土地获取、项目合作、资源扩张、市场进入、人才吸引等方面发挥积极作用。

#### **（四）绿色科技地产领域的领先优势**

为满足人们对居住的安全、健康要求的提升，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求日益紧迫，同时资源节约型、环境友好型、健康安全型的绿色建筑在面向未来的文旅目的地建设中也将更受青睐。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，同时，鉴于公司在绿色科技地产领域深耕多年，拥有丰富的经验积淀，必将助力公司在未来的竞争中具有一定的领先优势。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2020年，是“十三五”规划收官之年，也是极不平凡的一年。面对严峻的经济形势和企业生存发展压力，公司按照“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”的企业战略和“地产与文化精品IP双向赋能”的发展思路，在确保员工健康安全的前提下，稳步推进复工复产，通过不断强化科技创新与产品升级、深度挖掘文化内核、不断完善和优化内部管理架构、加强业务承揽和开展能力建设、强化品牌形象管理和规范运营管理等手段，努力拓展“文化+地产”双主业的内涵与增长空间，各项工作虽然面临一定困难，但在全体员工的努力下，公司各项业务取得良好的发展成果。

2020年，公司实现营业收入48.89亿元，同比增长146%；实现归属于上市公司股东的净利润3.00亿元，同比增长6.23%；每股盈利0.23元，同比增长9.52%；净资产收益率为5.44%，较上期上升0.52个百分点。公司剔除预收款后的资产负债率从年初的40.52%下降至年底的34.31%，现金短债比从年初的1.53上升至年底的1.63。

#### （一）文化业务

##### 1、行业发展情况

文旅行业作为受新冠疫情冲击最严重行业之一，面临着巨大困难与挑战。2020年上半年，全国大多数文旅项目停工停产停演，随着下半年进入全面复工复产复业新阶段，旅游消费信心逐步恢复，但基本处于国内循环状态，整个行业收入大幅降低，大部分企业处于亏损状态。

2020年，国内游客28.8亿人次，同比下降52.1%。其中，城镇居民游客20.7亿人次，同比下降53.8%；农村居民游客8.1亿人次，同比下降47.0%。国内旅游收入22,286亿元，同比下降61.1%。其中，城镇居民游客花费17,967亿元，下降62.2%；农村居民游客花费4,320亿元，下降55.7%。（数据来源：2020年国民经济和社会发展统计公报）

##### 2、公司情况

报告期内，为推动公司文化业务稳定发展，公司深度梳理文化业务运营情况，通过加快资金回笼，协助已公演项目运营，推进签约项目制作等措施，确保公司现有项目的经营管理工作顺利开展。2020年度，公司文化业务实现收入15,862.60万元，相较2019年增长116.02%；此前签约的《印象太极》《最忆韶山冲》有望2021年内实现首演。报告期内，公司在文化业务

采取的措施以及相关的投资进展情况如下：

(1) 积极推进文化业务能力建设工作。一是成立三湘印象艺术家委员会，以项目合作、投资并购、股权分享等多种形式，汇聚建筑、导演、编剧、灯光、音乐、舞美、多媒体等领域头部人才与合作伙伴，为公司提供智力支持，构建公司自身的创作核心竞争优势；二是与上海当代艺术博物馆、商汤科技、大疆科技、当红齐天等文化和科技界领军机构探讨合作可能性，并与同程网、上海大数据中心等单位签订战略合作协议，促进艺术和科技的跨界与融合；三是着眼于公司今后独立运营文旅项目，积极准备和培养自身的项目运营能力。

(2) 积极拓展新项目。公司结合旅游产业纵深化、多业态融合发展的趋势，一是继续开拓公司现有的实景、沉浸式文化演出项目；二是将现代科技手段逐步步入城市文娱项目之中，引入虚拟及增强现实、高清影像系统、裸眼3D、全息投影等多媒体技术，打造符合市场需求的创新文旅产品；三是利用公司文化+地产的经验优势，在打造文旅综合体方面进行拓展。报告期内，公司接洽了30多个项目，部分项目2021年有望签约。

(3) 投资项目进展情况。报告期内，公司积极推进已投资的文化项目，进展情况如下：

芒果广场项目将于2021年全面竣工，未来将充分发挥湖南广播电视台内容资源优势和上海地缘平台优势，把芒果广场打造成集湖湘文化、芒果数娱、沉浸体验为一体的文化综合空间；维康金杖投资项目由于在项目落地方面没有实质性进展，公司出于维护股东利益的考虑，作出退出项目、收回投资款的决策，并已签订相关协议；华人文化二期（上海）股权投资项目基金已完成上海笑果文化传媒有限公司、上海看榜信息科技有限公司、高斯教育有限公司、上海奈尔宝企业管理有限公司、重庆洪九果品股份有限公司、Clobotics Holdings Limited等头部优势项目的投资。

## （二）房地产业务

### 1、行业发展情况

报告期内，在“房住不炒”和“稳地价稳房价稳预期”的主基调下，叠加疫情影响，全国房地产行业的销售及开发投资规模一度大幅下滑，之后市场受到多重因素影响，呈现出“前低后高”的走势。2020年全国商品房销售面积约16亿平方米、销售金额约17万亿元，分别较2019年基本持平、增长约7%。2020年下半年，国家先后对房企有息负债规模设置“三道红线”和对银行业金融机构设置房地产贷款集中度管理“两道红线”，很多地方政府在上半年政策放松之后下半年也采取了一系列调控政策给楼市降温。（数据来源：克而瑞）

报告期内，公司主要在上海市、杭州市和环京区域开展房地产业务，上述区域的房地产

市场表现情况如下：2020年上海商品住宅供应779万m<sup>2</sup>，成交917万m<sup>2</sup>，成交均价56000元/m<sup>2</sup>，同比分别上涨1.6%、23.0%和2.6%；杭州地区2020年住宅成交1413万m<sup>2</sup>，较2019年的1209万m<sup>2</sup>增加约16.87%、平均价格约28446元/m<sup>2</sup>，较2019年上涨约2.7%；环京区域2020年燕郊商品住宅供应142.2万m<sup>2</sup>，销售77.7万m<sup>2</sup>，成交均价21417元/m<sup>2</sup>，同比增长3%。（数据来源：克而瑞）

## 2、公司情况

与房地产行业走势趋同，公司项目建设和销售工作一度受到较大影响，后随着疫情的常态化和行业转好而回暖。报告期内，公司积极采取措施，主动作为，加速推进新开发项目建设销售工作和存量房源去化工作，取得良好结果。其中，公司前滩三湘印象名邸通过科学预判、精心组织，项目开盘当天142套房源实现售罄；公司主要在建项目燕郊森林海尚城项目已进入建设和销售阶段，14号地块、15号地块2020年实现销售近400套，16、18号地块已进场施工，17、19号地块已完成场地平整并办理了建设工程规划许可证，正在推进后期建设准备工作；公司存量资产杭州海尚观邸项目基本实现清盘及交付；崇明海尚云邸、松江、宝山、张江、杨浦、南翔存量资产销售去化明显；芒果广场项目工程建设进入收尾阶段。2020年，公司房地产业务实现销售收入45.89亿元，同比增长157%。

报告期内：

### 1、新增土地储备项目

暂无。

### 2、累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
三湘森林海尚城17号地块（河北燕郊）	7.07	21.33	21.33
三湘森林海尚城19号地块（河北燕郊）	6.99	20.15	20.15
总计	14.06	41.48	41.48

### 3、主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	股权比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
河北燕郊	三湘森林海尚城14号地块	燕郊	商办	50.49%	2019年03月	在建	车库及主体结构施工	48,000	119,817.00	8,549	8,549	103,233.41	54,927.19

103,233.41	54,927.19	燕郊	住宅	50.49%	2019年04月	在建	车库及主体结构施工	51,444	129,336.87	0	0	136,456.47	42,572.88
河北燕郊	三湘森林海尚城16号地块	燕郊	住宅	50.49%	2020年08月	在建	地基与基础工程施工	51,247	102,492.37	0	0	113,530.55	22,195.45
河北燕郊	三湘森林海尚城18号地块	燕郊	住宅	50.49%	2020年12月	在建	土方工程施工	70,230	119,286.77	0	0	123,144.49	28,073.77

注1：14号地块于2017年1月25日取得开工许可证。由于政府原因未全部交付土地，不能正常施工。2019年更换施工单位，于2019年3月18日取得新的施工许可证。

注2：15号地块于2015年12月8日取得施工许可证。由于政府原因未全部交付土地，不能正常施工。2019年更换施工单位，于2019年4月22日取得新的施工许可证。

注3：16号地块（海尚苑西区）于2020年8月14日取得施工许可证。

注4：18号地块（海尚苑东区（二期））于2020年12月31日取得施工许可证。

累计总投资额为截止2020年12月31日财务帐面实际支出金额。14号地块一期5号楼（不含地下部分）8,549平方米，已于2020年4月23日完成建设工程竣工验收备案。

#### 4、主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	股权比例	计容建筑面积	可售面积(m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
河北燕郊	三湘森林海尚城14号地块	燕郊	商办	50.49%	119,817.00	108,319.50 (注1)	18,101.28 (注3)	5,329.44 (注4)	7,402.61	0	0	0
河北燕郊	三湘森林海尚城(河北燕郊)15号地块	燕郊	住宅	50.49%	129,336.87	88,349.26 (注2)	27,935.70 (注3)	27,935.70 (注4)	57,649.40	0	0	0
上海	三湘印象名邸	浦东新区	住宅	100%		25,092.98 (注5)	22,949.63	22,949.63	275,320.84	3,443.10	3,443.10	41,952.87
上海	三湘海尚云邸	崇明区	住宅	100%	201,809	192,503.6	92,255.48	18,809.12	57,165.61	141,685.74	24,345.12	71,906.71
杭州	海尚观邸	江干区	住宅	100%	82,174.4	119,244.29	79,414.1	16,846.44	83,731.92	78,264.72	78,264.72	338,843.58

注1：三湘森林海尚城（河北燕郊）14号地块已取得商品房预售许可证面积108,319.5平方米。

注2：三湘森林海尚城（河北燕郊）15号地块已取得商品房预售许可证面积：88,349.26平方米。

注3：累计预售（销售）面积取值于认购口径，统计期间为2019年首次开盘至2020年12月31日。

注4：本期预售（销售）面积、本期预售（销售）金额取值于认购口径，统计期间为2020年1月1日至2020年12月31日。

注5：三湘印象名邸（上海浦东）已取得商品房预售许可证面积25,092.98平方米。

## 5、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m <sup>2</sup> ）	累计已出租面积（m <sup>2</sup> ）	平均出租率
三湘世纪花城	上海	商场+店铺	100%	17,408.80	17,300.42	99.38%
三湘商业广场	上海	商场	100%	20,917.24	20,917.24	100%
三湘财富广场	上海	店铺	100%	16,737.34	16,737.34	100%
三湘海尚城	上海	店铺	100%	16,073.21	16,073.21	100%
三湘海尚名邸	上海	店铺	100%	4,534.03	2,513.91	55.45%

## 6、土地一级开发情况

适用  不适用

## 7、融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	147,700.00	4.9%-9.00%	10,000.00	23,000.00	19,500.00	95,200.00
合计	147,700.00	4.9%-9.00%	10,000.00	23,000.00	19,500.00	95,200.00

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节之“九、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额 193,521.15 万元。主要系为三湘海尚观邸（浙江杭州）项目提供阶段性担保 61,116.30 万元，和为三湘印象名邸（上海浦东）项目提供阶段性担保 76,882.00 万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

## 2、收入与成本

## (1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	4,889,415,786.16	100%	1,987,581,565.54	100%	146.00%
分行业					
文化演艺	158,625,971.62	3.24%	73,430,992.52	3.69%	116.02%
房地产销售	4,588,853,824.00	93.85%	1,783,536,633.91	89.73%	157.29%
房屋租赁	35,610,870.03	0.73%	27,463,562.49	1.38%	29.67%
建筑施工	60,802,289.09	1.24%	57,190,584.21	2.88%	6.32%
其他	45,522,831.42	0.93%	45,959,792.41	2.31%	-0.95%
分产品					
文化演艺	158,625,971.62	3.24%	73,430,992.52	3.69%	116.02%
房地产销售	4,588,853,824.00	93.85%	1,783,536,633.91	89.73%	157.29%
房屋租赁	35,610,870.03	0.73%	27,463,562.49	1.38%	29.67%
建筑施工	60,802,289.09	1.24%	57,190,584.21	2.88%	6.32%
其他	45,522,831.42	0.93%	45,959,792.41	2.31%	-0.95%
分地区					
上海	1,452,612,730.39	29.71%	1,871,282,471.12	94.15%	-22.37%
其他地区	3,436,803,055.77	70.29%	116,299,094.42	5.85%	2,855.14%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
文化演艺	158,625,971.62	58,887,833.42	62.88%	116.02%	44.84%	18.24%
房地产销售	4,588,853,824.00	3,996,392,322.55	12.91%	157.29%	259.20%	-24.71%
分产品						
文化演艺	158,625,971.62	58,887,833.42	62.88%	116.02%	44.84%	18.24%
房地产销售	4,588,853,824.00	3,996,392,322.55	12.91%	157.29%	259.20%	-24.71%

分地区						
上海	1,452,612,730.39	975,424,998.49	32.85%	-22.37%	-17.73%	-3.79%
其他地区	3,436,803,055.77	3,183,133,880.38	7.38%	2855.14%	3931.57%	-24.73%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产	销售量	万平方米	9.479	10.975	-13.63%
	库存量	万平方米	142.576	152.055	-6.23%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
文化演艺	文化演艺	58,887,833.42	1.42%	40,657,639.29	3.21%	44.84%
房地产销售	房地产销售	3,996,392,322.55	96.10%	1,112,586,001.76	87.98%	259.20%
房屋租赁	房屋租赁	16,755,738.40	0.40%	18,529,928.29	1.47%	-9.57%
建筑施工	建筑施工	50,032,375.40	1.20%	53,038,044.97	4.19%	-5.67%
其他	其他	36,490,609.10	0.88%	39,841,136.38	3.15%	-8.41%

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

本期公司的合并财务报表范围新增廊坊三湘印象门窗有限公司。

### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

## 公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	255,600,717.50
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.23%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	2.47%

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	河南省知行太极文化旅游有限公司	120,532,231.50	2.47%
2	客户二	34,859,160.00	0.71%
3	客户三	34,364,246.00	0.70%
4	客户四	33,611,116.00	0.69%
5	客户五	32,233,964.00	0.66%
合计	--	255,600,717.50	5.23%

## 主要客户其他情况说明

√适用 □不适用

河南省知行太极文化旅游有限公司为我司下属参股子公司，和上市公司存在关联关系。除此之外，其余四名销售商和公司无关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5% 以上股东、实际控制人和其他关联方在主要客户中不直接或间接拥有权益。

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	236,969,144.97
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	26.19%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	71,621,145.50	7.92%
2	供应商二	52,383,037.77	5.79%
3	供应商三	39,295,342.54	4.34%
4	供应商四	38,945,699.59	4.30%
5	供应商五	34,723,919.57	3.84%
合计	--	236,969,144.97	26.19%

## 主要供应商其他情况说明

□适用 √不适用

### 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	142,667,661.52	112,556,042.10	26.75%	--
管理费用	188,792,362.56	186,966,152.87	0.98%	--
财务费用	86,262,096.41	105,909,660.35	-18.55%	--

### 4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,331,384,617.34	3,981,094,763.18	8.80%
经营活动现金流出小计	1,505,489,740.98	1,705,988,973.81	-11.75%
经营活动产生的现金流量净额	2,825,894,876.36	2,275,105,789.37	24.21%
投资活动现金流入小计	640,232,079.70	815,929,400.45	-21.53%
投资活动现金流出小计	657,093,816.11	742,617,164.27	-11.52%
投资活动产生的现金流量净额	-16,861,736.41	73,312,236.18	-123.00%
筹资活动现金流入小计	483,163,668.90	1,352,000,000.00	-64.26%
筹资活动现金流出小计	2,809,777,980.04	3,726,664,712.82	-24.60%
筹资活动产生的现金流量净额	-2,326,614,311.14	-2,374,664,712.82	
现金及现金等价物净增加额	482,182,996.27	-26,214,330.57	

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

筹资活动产生的现金流入较上年同期减少，主要系本期取得金融机构借款较上期减少所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量 2,825,894,876.36 元，本年度归属于母公司股东的净利润 299,674,207.41 元，根据会计准则及公司主要会计政策，公司对房地产销售收入确认是以收到款项及房产竣工交付使用为前提，所以公司房地产销售收入的确认与预售房产收到款项存在差异。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

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	-16,841,919.48	-5.74%	主要系权益法核算的长期股权投资收益所致	是
公允价值变动损益	-712,635,096.54	-243.07%	主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入所致。	否
资产减值	-1,426,810.30	-0.49%	主要系合同资产计提减值损失所致。	否
营业外收入	727,015,289.99	247.98%	主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入所致。	否
营业外支出	4,117,501.13	1.40%	主要系本期公益性捐赠所致。	否
资产处置收益	1,893,453.47	0.65%	主要系本期固定资产处置收益。	否

#### 四、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		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	1,361,153,529.03	14.09%	655,149,066.91	5.10%	8.99%	主要系本期收三湘印象名邸（上海浦东）项目预售房款所致。
应收账款	68,962,072.93	0.71%	96,833,863.39	0.75%	-0.04%	
存货	5,901,511,894.23	61.08%	9,143,697,844.64	71.18%	-10.10%	主要系本期三湘海尚观邸（杭州三湘）项目交房结转成本所致。
投资性房地产	402,569,735.09	4.17%	417,502,554.49	3.25%	0.92%	
长期股权投资	398,240,062.95	4.12%	724,491,570.12	5.64%	-1.52%	主要系维康金杖 16%的股权重分类至持有待售资产所致。
固定资产	61,507,274.93	0.64%	59,427,681.07	0.46%	0.18%	
短期借款	100,000,000.00	1.04%	100,000,000.00	0.78%	0.26%	
长期借款	780,000,000.00	8.07%	2,634,000,000.00	20.50%	-12.43%	主要系本期归还三湘印象名邸（上海

						浦东)、海尚观邸(浙江杭州)项目抵押借款所致。
交易性金融资产	70,333,843.32	0.73%	719,315,682.61	5.60%	-4.87%	主要系本期回购注销补偿股份已完成。
其他应收款	158,437,127.79	1.64%	38,694,721.13	0.30%	1.34%	主要系本期支付杭州市规划和自然资源局地块预约保证金所致。
持有待售资产	280,284,489.93	2.90%			2.90%	主要系维康金杖 16%的股权重分类至持有待售资产所致。
合同负债	2,512,697,870.97	26.01%	3,012,521,537.50	23.45%	2.56%	主要系本期三湘海尚观邸(杭州三湘)项目交房结转收入和收三湘印象名邸(上海浦东)项目预售房款共同影响所致。
一年内到期的非流动负债	597,000,000.00	6.18%	327,000,000.00	2.55%	3.63%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

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	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产(不含衍生金融资产)	769,267,498.68	-712,635,096.54			654,094,598.74	581,260,755.42		129,466,245.46
金融资产小计	769,267,498.68	-712,635,096.54			654,094,598.74	581,260,755.42		129,466,245.46
上述合计	769,267,498.68	-712,635,096.54			654,094,598.74	581,260,755.42		129,466,245.46
金融负债	0.00	0.00						0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
存货	900,321,776.81	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	315,632,861.04	银行借款提供抵押担保

固定资产	32,862,010.83	银行借款提供抵押担保
货币资金	223,821,465.85	项目保证金、监管户、客户房屋按揭贷款担保
观印象艺术发展有限公司100%股权（注）		银行借款提供质押担保
合计	<u>1,472,638,114.53</u>	

注：该项资产于本公司个别报表期末账面价值为552,680,660.18元。

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,500,000.00	357,500,000.00	-99.30%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、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

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

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	子公司	文化经营	57,942,798.03	529,241,926.87	190,961,367.62	159,197,785.79	113,939,481.35	82,665,239.00
上海湘盛置业发展有限公司	子公司	房地产	1,920,000,000.00	4,333,969,314.03	1,974,145,841.14	443,913,047.34	78,541,780.50	58,719,408.43
上海湘鼎置业有限公司	子公司	房地产	1,000,000,000.00	1,301,822,632.48	1,139,601,119.68	719,067,110.41	170,062,228.28	126,667,884.65

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、公司未来发展的展望

### （一）宏观经济和行业背景

近年来，随着国际力量对比深刻调整、国际环境日趋复杂、新冠肺炎疫情常态化等因素的影响，未来不确定性增加。今后，我国将加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，在财政政策上更加注重结构性调整和提质增效、货币政策上回归正

常化，通过扩大内需，调节收入分配，实现扩大消费、促进经济发展和社会共同富裕。

在文化行业方面，国家提出了坚持以文塑旅、以旅彰文，推动文化和旅游融合发展的思路，随着疫情的常态化和一系列配套政策的落地实施，未来3-5年，年出游人次估算将达到83亿人次，年消费达到10万亿元人民币水平，文旅行业将大有可为。（以上数据及分析来源参考前瞻产业研究院发布的《2021—2026年中国旅游行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》）

在房地产行业方面，国家继续强化“房住不炒”长效机制，一系列针对个人消费者的限购限贷政策，针对开发商的三道红线政策，针对银行业的两条红线政策和针对地方政府的土地拍卖两集中政策逐步落地，房地产行业逐步由快速发展期进入平稳发展期。

## （二）公司发展战略

公司将继续深化“文化+地产”双主业发展战略，明确双主业协同发展路径，以优质景区为孵化地，以自然人文资源为依托，以城市文旅产品和综合体为突破，以观印象强大IP为核心，以绿色科技地产为支撑构筑文旅综合新生态。主要通过以下五个方面措施：一是借助城市更新、土地拓展等契机，融合文旅产品和地产业务，落地能够直面消费端且能够在各个城市复制的文旅综合体项目，为人们提供旅游、娱乐、演艺、教育、康养等一站式文化健康消费服务；二是积极寻找长期战略合作伙伴，引入新的战略投资、优势互补，实现捆绑式共同发展；三是探索形成一套新的地产开发项目运作机制，力争项目管理能力达到行业先进水平；四是持续优化公司整体经营管理机制，推进各项经营管理机制与市场接轨、与行业先进企业接轨，使公司各项机制更加灵活有效；五是打造能够有效支撑公司发展且具有较强市场竞争力的人才队伍，适应公司发展需要。

## （三）2021年经营计划

### （1）发挥品牌优势，优化产品体系，加速发展文化产业

一是积极接洽签约新项目，同时尝试自我开拓运营低风险、小投入、高保障的文旅项目，确保文化板块的收益；二是研发创新产品，提供覆盖不同客群、不同年龄段的文旅产品，适应市场需求；三是构建核心能力，以多种形式汇聚各相关领域头部人才与合作伙伴，并积极准备和培养自身的项目运营能力；四是加快已签约未公演项目工作进度，全力推进《最忆韶山冲》《印象太极》两个项目实现公演。

### （2）深耕科技领域，拓展经营模式，稳步发展房地产业

一是加强新项目拓展工作，从自投自建住宅为主逐步向自投自建、参投参建、管理输出和向住宅、康养、文旅综合体多形式、多产品转变，积极在长三角、京津冀和粤港澳大湾区

等区域增加土地储备；二是推进地产开发项目管理机制改革工作，提升项目运作效率及成本管理能力；三是加快燕郊项目等在开发项目的进度和现有其他地产项目的存量去化工作，加快资金回笼，提高存货周转率，盘活资产；四是解放思想、搞活机制，积极引导公司旗下地产板块企业走向市场，自主经营、自负盈亏，在市场竞争中提升各企业核心能力。

### （3）强化内部管理，提升运营质量，促进健康高效发展

一是修订公司发展战略，结合自身能力和行业研判，找到重点发展方向，用有限的资源发挥最大的效用；二是强化业绩导向，按照“精总部、强一线”的原则调整优化组织架构和岗位设置、配置，推进收入分配机制与经营成果进一步挂钩，提高运营效率；三是完善风险防控体系和应急管理机制，加大企业安全护堤建设；四是通过加强公司资金链管理，处理好风险管控与企业发展之间的关系。

### （4）提升财务质量，拓展融资模式，发挥资本市场作用

一是提升融资能力，根据经营发展需要与各类金融机构合作，拓展融资渠道，尝试多种形式的融资方式满足公司资金需求；二是提升投资能力，围绕公司发展战略，找准投资方向，助力主业发展；三是加强外部合作，通过引入外部资金和产业资源，做大公司的文化、地产产业；四是加强投后管理，通过建立投后管理机制和体系，加强对已投项目的跟踪管理。

## （四）可能面对的风险

### （1）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。

### （2）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。

### （3）自然因素、社会因素方面的不可抗力风险

重大自然灾害、突发公共卫生事件、大型社会活动等不可抗力的自然因素和社会因素可能会影响公司的项目进度和收入确认，从而影响公司经营业绩。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年06月24日	上海	实地调研	机构	机构	公司在售项目销售概况、公司战略理念等	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）《投资者关系活动记录表》2020年6月24日投资者关系活动表
接待次数			1			
接待机构数量			5			
接待个人数量			5			
接待其他对象数量			0			
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否			

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2020 年度，公司以现金为对价，以集中竞价方式实施股票回购，累计回购股份数量 23,670,900 股，累计支付总金额为 99,907,544.31 元（不含交易费用）。根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第七条，上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额。公司本次股份回购已于 2020 年 6 月 30 日实施完毕。

2020 年半年度，以公司现有总股本 1,225,208,160 股扣除已回购股份 44,508,600 股，即 1,180,699,560 股为基数，向全体股东每 10 股派发人民币 4.0 元现金（含税）现金股利，共派发现金总额 472,279,824.00 元，不分红股，不以公积金转增股本。本次权益分派已于 2020 年 8 月 25 日委托中国结算深圳分公司实施完成。

2、2019 年度，公司以现金为对价，以集中竞价方式实施股票回购，累计回购股份数量 18,893,060 股，累计支付总金额为 94,263,827.35 元（不含交易费用）。根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第七条，上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。除此以外，拟不进行现金分红，也不进行资本公积转增股本。公司本次股份回购已于 2019 年 5 月 31 日届满并实施完毕。

3、2018 年度，公司以现金为对价，以集中竞价方式实施股票回购，累计回购股份数量 1,944,640 股，累计支付总金额为 7,609,175.20 元（不含交易费用）。根据《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》第七条，上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。除此以外，拟不进行现金分红，也不进行资本公积转增股本。

## 公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金 额占合并报 表中归属于 上市公司普 通股股东的 净利润的比 率	以其他方式(如 回购股份)现金 分红的金额	以其他方式 现金分红金 额占合并报 表中归属于 上市公司普 通股股东的 净利润的比 例	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报 表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2020 年	472,279,824.00	299,674,207.41	157.60%	99,907,544.31	33.34%	572,187,368.31	190.94%
2019 年	0.00	282,089,530.13	0.00%	94,263,827.35	33.42%	94,263,827.35	33.42%
2018 年	0.00	-455,638,553.25	0.00%	7,609,175.20	0.00%	7,609,175.20	100.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

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

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	4
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,180,699,560
现金分红金额 (元) (含税)	472,279,824.00
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	99,907,544.31
现金分红总额 (含其他方式) (元)	572,187,368.31
可分配利润 (元)	501,162,264.80
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	191.00%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
以公司现有总股本 1,225,208,160 股扣除已回购股份 44,508,600 股, 即 1,180,699,560 股为基数, 向全体股东每 10 股派发人民币 4.0 元现金 (含税) 现金股利, 共派发现金总额 472,279,824.00 元, 不红股, 不以公积金转增股本。	

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、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尚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
资产重组时所作承诺	三湘控股及黄辉, 黄卫枝等 8 名自然人	避免同业竞争的承诺	1、承诺人将来不从事与重组后的上市公司相竞争的业务。承诺人将对其控股、实际控制的其他企业进行监督, 并行使必要的权力, 促使其遵守本承诺。承诺人及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与重组后上市公司相同或相似的业务。2、在重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上, 承诺人承诺, 将按有关规定进行回避, 不参与表决。3、如上市公司认定承诺人或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争, 则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求, 则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。4、承诺人保证严格遵守中国证监会、证券交易所的有关规定及《公司章程》等公司内部管理制度的规定, 与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务, 不利用大股东的地位谋取不当利益, 不损害公司和其他股东的合法权益。	2009 年 09 月 24 日	长期	截至目前, 该承诺仍处于承诺期内, 未出现违反承诺的情形。
	三湘控股及黄辉, 黄卫枝等 8 名自然人	关于减少和避免关联交易的承诺	1、此前重组完成后, 承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利, 在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时, 履行回避表决的义务。2、此前重组完成后, 承诺人与上市公司之间将尽量避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时, 保证按市场化原则和公允价格进行公平操作, 并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。承诺人和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排, 均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2009 年 09 月 24 日	长期	截至目前, 该承诺仍处于承诺期内, 未出现违反承诺的情形。
	三湘控股及黄辉, 黄卫枝等 8 名自然人	维护上市公司独立性的承诺	保持上市公司在人员、资产、业务、财务、机构等方面的独立性。	2009 年 09 月 24 日	长期	截至目前, 该承诺仍处于承诺期内, 未出现违反承

						诺的情形。
	西藏利阳科技有限公司	纳税义务	此前重大资产重组过程中上市公司因此前重组产生的企业所得税纳税义务，由深圳市利阳科技有限公司全额承担。	2009年09月24日	长期	截至目前，该承诺仍处于承诺期内，未出现违反承诺的情形。
	三湘控股、西藏利阳科技有限公司	关于未取得债务同意函的债务承担	上市公司在此前重大资产重组完成前的债务、责任或其他形式的权利负担均由利阳科技承担及处理。此前重大资产重组完成后，若上市公司因此前重大资产重组完成前未能取得债权人同意从上市公司完全剥离的债务而成为责任主体或被他人追索，上市公司在合理时间内及时通知利阳科技，由利阳科技负责处理或清偿；如上市公司因该等事项承担了任何责任或遭受了任何损失，利阳科技应在接到上市公司书面通知之日起二十日内负责向债权人清偿或向上市公司作出全额补偿。	2009年09月24日	长期	截至目前，该承诺仍处于承诺期内，未出现违反承诺的情形。
首次公开发行或再融资时所作承诺	三湘股份	非公开发行股票事项	1、本次非公开发行股票过程中所披露的各项文件之内容的真实性：（1）公司在本次非公开发行股票过程中所披露的各项文件之内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且公司对该等内容真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。（2）若证券监督管理部门或其他有权部门认定公司在本次非公开发行股票过程中所披露的相关文件之内容存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，则公司承诺将按如下方式依法回购公司本次非公开发行的全部股票：① 若上述情形发生于公司本次非公开发行股票已完成发行但未上市交易之阶段内，则公司将其基于本次非公开发行股票所获之募集资金，于上述情形发生之日起5个工作日内，按照发行价格并加算银行同期存款利息返还给投资者；② 若上述情形发生于公司本次非公开发行股票已完成上市交易之后，本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。则公司将于上述情形发生之日起20个交易日内，按照发行价格或上述情形发生之日的二级市场收盘价格（以孰高者为准）通过深圳证券交易所交易系统回购本公司首次公开发行的全部新股。（3）若公司在本次非公开发行股票过程中所披露的相关文件之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，则公司将依法赔偿投资者损失，具体流程如下：① 证券监督管理部门或其他有权部门认定公司在本次非公开发行股票过程	2014年04月23日	长期	截至目前，该承诺仍处于承诺期内，未出现违反承诺的情形。

		<p>中所披露的相关文件之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司因此承担责任的，公司在收到该等认定书面通知后三个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作。② 公司将积极与相关中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式。③ 经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。</p> <p>2、有关建立健全各项有关保障中小投资者权利制度的承诺：公司承诺将根据《意见》以及相关政府部门出台的后续政策及时、有效地建立健全各项有关保障中小投资者权利的制度，完善中小投资者投票等机制、建立中小投资者单独计票机制并完善投资者纠纷解决机制，从而保障中小投资者依法行使各项权利。上述承诺内容系公司真实意思表示，真实、有效，公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，公司将依法承担相应责任。</p>			
三湘控股及实际控制人	非公开发行股票事项	<p>1、本次非公开发行股票过程中所提供的各项文件之内容的真实性承诺：（1）三湘控股及实际控制人在本次非公开发行股票过程中所提供的各项文件之内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且三湘控股及实际控制人对该等内容真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。（2）若三湘控股及实际控制人在本次非公开发行股票过程中所提供的相关文件之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，则三湘控股及实际控制人将依法赔偿投资者损失，具体流程如下：① 证券监督管理部门或其他有权部门认定三湘控股及实际控制人在本次非公开发行股票过程中所提供的相关文件之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且三湘控股及实际控制人因此承担责任的，三湘控股及实际控制人在收到该等认定书面通知后三个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作。② 三湘控股及实际控制人将积极与相关中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式。③ 经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。2、对公司经营合法合规性的承诺：（1）作为公司的控股股东/实际控制人，三湘控股及实际控制人将促使公司遵照相关法律、法规或规范性文件之规定要求从事经营活动；（2）若公司出现违法经营之情形致使投资者在证券交易中遭受损失，且三湘控股及实际控制人需对公司所实施之违法行为负有责任的，则三湘控股及实际控制人将依</p>	2014年04月23日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

		法赔偿投资者损失，具体流程如下：① 证券监督管理部门或其他有权部门认定三湘控股及实际控制人对公司所实施之违法行为负有责任，三湘控股及实际控制人在收到该等认定书面通知后三个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作。② 三湘控股及实际控制人将积极与相关中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式。③ 经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。（3）作为公司的控股股东/实际控制人，三湘控股及实际控制人将促使公司根据《意见》以及相关政府部门出台的后续政策及时、有效地建立健全各项有关保障中小投资者权利的制度，完善中小投资者投票等机制、建立中小投资者单独计票机制并完善投资者纠纷解决机制，从而保障中小投资者依法行使各项权利。			
本公司及全体董监高、本公司控股股东及实际控制人、交易对方、配套融资认购方	关于提供信息真实性、准确性、完整性的承诺	1、本公司/本企业/本人已向上市公司及为本次重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本公司有关本次重组的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），本公司/本企业/本人保证：所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人也经合法授权并有效签署该文件；保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。2、在参与本次重组期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向上市公司提供和披露本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司/本企业/本人将依法承担赔偿责任。3、本公司/本企业/本人不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
Impression Creative Inc.、上海观印向	交易标的业绩承诺	1、观印象 2015 年度、2016 年度、2017 年度和 2018 年度实现的扣除非经常性损益前后孰低的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润分别不低于 1 亿元、1.3 亿元、1.6 亿元和 1.63 亿元。2、若未来监管机构对于利润预测和补偿安排提出不同要求，则各方将就监管机构届时提出的要求由各方协商一致后进行调整。	2015年07月04日	2018年12月31日	2018 年度业绩完成情况详见公司于 2019 年 4 月 30 日披露的相关公告；截至本次年报披露日，业绩补偿事项已

						履行完成。
Impression Creative Inc.、上海观印向	股份锁定承诺	1、本企业/本公司通过本次发行股份购买资产所获得的上市公司新增股份，自该等新增股份上市之日起至 36 个月届满之日或本企业业绩补偿义务履行完毕之日前（以较晚者为准）将不以任何方式进行转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不委托他人管理本企业持有的上市公司股份。2、如本次交易因涉嫌所提供或披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确以前，本企业/本公司将暂停转让本企业在上市公司拥有权益的股份。3、在股份锁定期内，由于上市公司送红股、转增股本等原因而增加的股份数量，亦应遵守上述承诺。4、如根据法律、法规、规范性文件及监管部门要求，应对上述锁定期进行调整的，则该等调整应经各方协商一致后方可进行。	2015 年 07 月 04 日	长期		截至目前，股份锁定承诺已经届满。剩余股份尚未解除锁定。
Impression Creative Inc.、上海观印向	交易对方关于本次重组的承诺	1、本企业/本公司已依法对观印象履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、出资不实、抽逃出资等导致本企业/本公司作为观印象股东的主体资格存在任何瑕疵或异议的情形。2、本企业/本公司对持有的观印象股权拥有合法、完整的所有权。本企业/本公司不存在受他方委托代为持有观印象股权的情形，亦未通过信托、委托或其他类似安排持有观印象股权；本企业/本公司所持有的观印象股权不存在质押、被采取冻结、查封或其他任何保全措施等任何权利限制的情形，不存在通过任何制度、协议、合同、承诺或其他类似安排禁止转让、限制转让的情形；本企业/本公司持有的观印象股权不存在被司法机关采取冻结、征用或限制转让等措施的法律风险，亦不存在未决或潜在的诉讼、仲裁以及其他任何形式的行政或司法程序，股权过户或转移不存在法律障碍。3、本企业/本公司保证在上市公司与交易对方签署的本次相关协议生效并执行完毕前，不会转让本企业所持观印象股权，保证本企业/本公司所持观印象股权不存在质押、冻结、查封或财产保全等权利限制的情形，并促使观印象保持正常、有序、合法、持续的经营状态。4、本企业/本公司保证采取必要措施对本次重组的资料和信息严格保密，在未经被上市公司同意的情况下，不向任何第三方披露该等资料和信息。5、本企业/本公司同意在本次重组的实施过程中，放弃依据《公司法》及观印象公司章程所享有的同等条件下优先购买其他股东拟转让观印象股权的权利。6、本企业/本公司及其主要管理人员最近五年内均未被采取非行政处罚监管措施，未受过任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也	2015 年 07 月 04 日	长期		截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

		没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。 7、本企业/本公司及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。8、截至本承诺函签署之日，本企业/本公司与上市公司之间不存在关联关系或一致行动关系、与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间不存在关联关系，不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。			
Impression Creative Inc.、上海观印向	交易对方对于标的公司的承诺	1、观印象已经取得了根据法律、法规及规章所需的全部经营资质或行政许可。2、观印象在最近三年内均守法经营，不存在违反法律、法规从事经营活动的情况，经营活动中亦不存在侵犯其他公司或个人合法权益的情况。3、观印象无自有土地使用权和房屋所有权，办公场所系通过租赁方式使用，不存在违反国家关于土地使用权有关法律和行政法规的情形。4、截至本承诺函签署之日，观印象不存在资金被股东及其关联方、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。5、观印象不存在对外担保及为关联方提供担保的情形。如在本次重组完成前，观印象对外签署任何担保合同或对外提供担保，在任何时间内给公司造成的所有损失，由本公司承担连带赔偿责任。6、观印象成立至今，不存在因侵权被起诉的情况，不存在尚未了结或可预见的、可能影响其持续经营的重大诉讼、仲裁案件。7、观印象成立至今不存在因违反工商、税务、质量监督、社保等方面的法律法规而被处罚的情形。8、观印象会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了观印象的财务状况、经营成果和现金流量，且严格按照中国适用法律法规缴纳各种税款。9、如观印象实际情况与上述承诺内容不一致，并导致观印象和/或上市公司遭受重大损失，将由承诺方共同承担由此给观印象和/或上市公司造成的损失。	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
Impression Creative Inc.、上海观印向	交易对方关于避免同业竞争的承诺	1、本企业/本公司及本企业/本公司控制的其他企业目前不存在经营与观印象及其下属子公司相同业务的情形，不存在潜在同业竞争；2、本次重组完成后，本企业/本公司及本企业/本公司控制的其他企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会投资或新设任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业；3、如本企业/本公司及本企业/本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本企业/本公	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

		司及本企业/本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；4、本企业/本公司及本企业/本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本企业将赔偿上市公司由此遭受的损失。			
王潮歌	张艺谋、王潮歌、樊跃关于服务期限等事项的承诺	1、为保证观印象持续发展和持续竞争优势，本人承诺自本承诺函签署之日起在观印象的服务期限为三年。在三年期限内，本人将完成一个“印象”或“又见”系列项目。为避免异议，又见敦煌应当属于本承诺函第1条项下的系列项目之一。2、本人承诺：（1）本人完成一个本承诺函第1条所列“印象”或“又见”系列项目之后，在本人主导的新项目开发时在同等条件下优先与观印象进行合作；（2）本人只有在与观印象合作的情况下才能使用“印象”和/或“又见”命名其执导的新项目；（3）本人只有在有观印象参与且双方事先友好协商达成一致的情况下才能与观印象现有的各个合作方进行合作，现有合作方是指观印象截止本承诺函出具之日已有的9个演出项目的项目公司股东或其关联方。（4）除非与观印象事先友好协商一致，本人在没有观印象参与的情况下不会在现有印象/又见项目的合理预期竞争范围内执导与现有印象/又见项目构成竞争的演出项目，“合理预期竞争范围”是指印象全部演出项目（山水实景演出“印象刘三姐”“印象丽江”“印象西湖”“印象海南岛”“印象大红袍”“印象普陀山”“印象武隆”，以及体验剧“又见平遥”“又见五台山”，以及王潮歌导演即将完成的“又见敦煌”、樊跃导演即将完成的“江汉朝宗”）所在演出地及其周边50公里范围内的同类型演出。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
樊跃	张艺谋、王潮歌、樊跃关于服务期限等事项的承诺	1、为保证观印象持续发展和持续竞争优势，本人承诺自本承诺函签署之日起在观印象的服务期限为三年。在三年期限内，本人将完成一个“印象”或“又见”系列项目。为避免异议，武汉江汉朝宗演艺项目应当属于本项下的系列项目之一。2、本人承诺：（1）本人完成一个本承诺函第1条所列“印象”或“又见”系列项目之后，在本人主导的新项目开发时在同等条件下优先与观印象进行合作；（2）本人只有在与观印象合作的情况下才能使用“印象”和/或“又见”命名其执导的新项目；（3）本人只有在有观印象参与且双方事先友好协商达成一致的情况下才能与观印象现有的各个合作方进行合作，现有合作方是指观印象截止本承诺函出具之日已有的9个演出项目的项目公司股东或其关联方。（4）除非与观印象事先友好协商一致，本人在没有观印象参与的情况下不会在现有印象/又见项目的合理预期竞争范围内执导与现有印象/又见项目构成竞争的演出项	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

			目,“合理预期竞争范围”是指印象全部演出项目(山水实景演出“印象刘三姐”“印象丽江”“印象西湖”“印象海南岛”“印象大红袍”“印象普陀山”“印象武隆”,以及体验剧“又见平遥”“又见五台山”,以及王潮歌导演即将完成的“又见敦煌”、樊跃导演即将完成的“江汉朝宗”)所在演出地及其周边 50 公里范围内的同类型演出。			
Impression Creative Inc.、上海观印向	关于规范非经营性资金占用的承诺		1、截至本承诺函出具之日,本企业不存在占用观印象资金情况,本企业承诺未来不以任何方式与观印象发生任何资金拆借、资金占用行为。2、本企业违反上述承诺给观印象造成损失的,本企业将赔偿观印象由此遭受的损失。	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前,上述承诺仍在承诺期内,不存在违背该承诺的情形。
Impression Creative Inc.、上海观印向	关于交易标的的社保及公积金的承诺		若观印象及其全资、控股子公司因违反国家和地方社会保险及住房公积金有关规定,被主管部门要求或员工追索而遭致的任何索偿、行政处罚、权利请求等有关损失,本企业将无条件按照本企业持有的观印象股权的比例无偿代观印象补缴,并与观印象其他股东承担连带责任,补缴金额以主管部门核定的金额为准。	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前,上述承诺仍在承诺期内,不存在违背该承诺的情形。
兴全基金	配套资金认购方关于资金来源的承诺与说明		本公司拥有认购上市公司本次非公开发行股票的资金实力,本公司用于认购股份的资金来源于本公司以兴全定增 111 号特定多客户资产管理计划募集的资金,该等资金来源合法。	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前,上述承诺仍在承诺期内,不存在违背该承诺的情形。
光大保德信	配套资金认购方关于资金来源的承诺与说明		本公司拥有认购上市公司本次非公开发行股票的资金实力,本公司用于认购股份的资金来源于本公司以光大保德信-诚鼎三湘战略投资资产管理计划募集的资金,该等资金来源合法。	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前,上述承诺仍在承诺期内,不存在违背该承诺的情形。
黄辉	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函		1、本人系发行人的控股股东、实际控制人并担任发行人董事长职务,且与发行人副总经理黄建为兄弟关系,除此之外,本人与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人其他董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构(主承销商)、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本人与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。2、本人保证本次非公开发行的标的股票过户至本人/本企业名下之日起,在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内,不转让本人/本企业所认购的本次非公开发行的股票。3、本人本次认购的资金全部来源于本人自有或合法筹集的资金,不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形,不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其关联方的情形,亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前,上述承诺仍在承诺期内,不存在违背该承诺的情形。

			财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。4、本人保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本人/本企业未按时足额认购股份，本人/本企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。			
李建光	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	1、本人与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人其他董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本人系标的公司观印象艺术发展有限公司之股东--上海观印象投资中心（有限合伙）的合伙人之一，除此之外，本人与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。2、本人保证本次非公开发行的标的股票过户至本人/本企业名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本人/本企业所认购的本次非公开发行的股票。3、本人本次认购的资金全部来源于本人自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。4、本人保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本人/本企业未按时足额认购股份，本人/本企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。	
钜洲资产、裕祥鸿儒、池宇峰	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	1、本人/本企业与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人其他董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本人/本企业与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。2、本人/本企业保证本次非公开发行的标的股票过户至本人/本企业名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本人/本企业所认购的本次非公开发行的股票。3、本人/本企业本次认购的资金全部来源于本人/本企业自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。	

			相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。4、本人/本企业保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本人/本企业未按时足额认购股份，本人/本企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。			
	云锋新创	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	1、本合伙企业将在完成私募基金相关备案手续后参与本次非公开发行。本合伙企业在发行人本次股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金获得中国证监会核准后，保荐机构（主承销商）向中国证监会上报发行方案前，将促使本合伙企业合伙人足额认缴出资并依法办理相应手续。本合伙企业由合伙人直接出资方式设立，不存在分级收益等结构化安排，亦不存在利用杠杆或其他结构化的方式进行融资的情形。2、本合伙企业与发行人本次公开发行的其他认购对象及发行人、发行人的控股股东、实际控制人及其董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本合伙企业与标的公司观印象艺术发展有限公司之股东--Impression Creative Inc.系同一控制下的企业，且系标的公司观印象艺术发展有限公司之股东--上海观印向投资中心（有限合伙）的合伙人之一，除此之外，本合伙企业与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。3、本合伙企业保证本次公开发行的标的股票过户至本合伙企业名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本合伙企业所认购的本次公开发行的股票。4、本合伙企业本次认购的资金全部来源于企业自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其控股股东、实际控制人及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。5、本合伙企业保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本合伙企业未按时足额认购股份，本合伙企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	兴全基金	配套资金认购方关	1、本公司管理的参与本次认购的兴全定增111号特定多客户资产管理计划将在该资产管理计划完成备案手	2015年07	长期	截至目前，上述承诺仍在

		于本次认购的其他事项的承诺函	<p>续后参与本次非公开发行。本公司将在发行人本次股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金获得中国证监会核准后，保荐机构（主承销商）向中国证监会上报发行方案前，及时将认购本次非公开发行股票的资金足额募集到位并依法办理相应手续。上述资产管理计划采用特定投资者直接出资方式设立，不存在分级收益等结构化安排，亦不存在利用杠杆或其他结构化的方式进行融资的情形。2、本公司与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人的控股股东、实际控制人及其董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本公司与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。3、本公司保证本次非公开发行的标的股票过户至本公司资产管理计划名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本公司资产管理计划所认购的本次非公开发行的股票，亦不得接受资产管理计划的委托人转让或退出其持有的资产管理计划份额的申请。4、本公司此次认购的资金全部来源于资产管理计划委托人自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购资产管理计划份额的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其控股股东、实际控制人及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。5、本公司保证按照本次非公开发行的进展及时开始资产管理计划的设立工作并促使资产管理计划委托人履行其支付认缴股份款项之义务。如本公司未按时足额认购股份，本公司将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。</p>	月 04 日		承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	光大保德信	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	<p>1、本公司管理的参与本次认购的光大保德信-诚鼎三湘战略投资资产管理计划（以下简称“资产管理计划”）将在该资产管理计划完成备案手续后参与本次非公开发行。本公司将在发行人本次发行股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金获得中国证监会核准后，保荐机构（主承销商）向中国证监会上报发行方案前，及时将认购本次非公开发行股票的资金足额募集到位并依法办理相应手续。上述资产管理计划采用特定投资者直接出资方式设立，不存在分级收益等结构化安排，亦不存在利用杠杆或其他结构化的方式进行融资的情形。2、除在资产管理计划委托人上</p>	2015 年 07 月 04 日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

		<p>海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“电科诚鼎”）及其合伙人企业中担任合伙人的胡雄现担任发行人董事外，本公司与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人的控股股东、实际控制人及其董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本公司与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。3、本公司保证本次非公开发行的标的股票过户至本公司资产管理计划名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本公司资产管理计划所认购的本次非公开发行的股票，亦不得接受资产管理计划的委托人转让或退出其持有的资产管理计划份额的申请。4、本公司此次认购的资金全部来源于资产管理计划委托人自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购资产管理计划份额的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其控股股东、实际控制人及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。5、本公司保证按照本次非公开发行的进展及时开始资产管理计划的设立工作并促使资产管理计划委托人履行其支付认缴股份款项之义务。如本公司未按时足额认购股份，本公司将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。6、本公司承诺及保证，本公司将提醒、督促与发行人存在关联关系的资产管理计划委托人应遵守短线交易、内幕交易和高管持股变动管理规则等相关规定的义务，在委托人关联方履行重大权益变动信息披露、要约收购等法定义务时，将与发行人存在关联关系的委托人与本公司资产管理计划认定为一致行动人，将与发行人存在关联关系的委托人直接持有的发行人股票数量与本公司资产管理计划持有的发行人股票数量合并计算。本公司将采取包括但不限于如下具体措施，促使与发行人存在关联关系的资产管理计划委托人遵守/履行上述规定：（1）提醒资产管理计划委托人遵守短线交易等相关管理规则，不得将其持有的发行人股票在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内买入。（2）提醒资产管理计划委托人保证不利用内幕信息通过资产管理计划进行减持，在如下相关期间不通过资产管理计划减持其持有的发行人股票：①发行人定期报告公告前 30 日内，因特殊原因推迟公告日期的，</p>			
--	--	---	--	--	--

			自原预约公告日前 30 日起至最终公告日；②发行人业绩预告、业绩快报公告前 10 日内；③自可能对发行人股票交易价格产生重大影响的重大的事件发生之日或进入决策程序之日，至依法披露后 2 个交易日内；④中国证监会及证券交易所规定的其他期间。（3）督促资产管理计划委托人严格按照《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》等法律法规及中国证监会、证券交易所的相关规定通过资产管理计划进行减持并履行权益变动涉及的信息披露义务。（4）提醒资产管理计划委托人，如资产管理计划委托人未履行/遵守上述义务，则该等委托人应承担相应法律责任。如对发行人以及发行人的中小投资者造成直接或间接损失的，该等委托人还将承担相应的赔偿责任。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	<p>公司于 2019 年 4 月 26 日召开了第七届董事会第十次（定期）会议、于 2019 年 5 月 20 日召开了 2018 年年度股东大会均审议通过了《关于公司重大资产重组事项业绩承诺实现情况及补偿义务人对公司进行业绩补偿方案的议案》，并于 2019 年 5 月 21 日披露了《关于回购并注销业绩补偿股份的债权人通知暨减资公告》（公告编号：2019-047）。</p> <p>截至本报告披露日，公司已完业绩承诺回购注销 146,062,938 股事项，详见《关于业绩承诺补偿股份回购注销完成公告》（公告编号：2020-045）。</p> <p>截至本报告披露日，公司已全部收回业绩补偿款 73,316,028.82 元。补偿方剩余股份合计 90,908 股，上述股份的解除限售工作正在办理中。</p>					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 四、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。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

详见第十二节财务报告五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

本期公司的合并财务报表范围新增廊坊三湘印象门窗有限公司。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	160
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	叶慧、史丽萍
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	叶慧（第二年）、史丽萍（第二年）

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

报告期内，公司支付给内部控制审计会计师事务所“天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）”的报酬总额为20万元。

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

#### 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

#### 十五、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

#### 十六、重大关联交易

##### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

本报告期，公司未发生累计关联交易总额占公司最近一期经审计净资产值 5% 以上的与日常经营相关的重大关联交易事项。公司 2020 年度日常关联交易执行情况详见公司于 2021 年 4 月 26 日在指定媒体巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于 2021 年度日常关联交易预计的公告》。

##### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

##### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

##### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

详见本报告第十二节财务报告 十二、关联方及关联交易 6、关联方应收应付款项

##### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、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。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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	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	28,089.85	连带责任保证	10.5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）				7,294.17
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）				28,089.85
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	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
上海三湘文化发展有限公司（注2）	2017年09月21日	115,000	2017年09月25日	59,000	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3）	2019年04月12日	10,000	2020年03月18日	10,000	连带责任保证	0.3年	否	否
上海三湘建筑装饰工程有限公司（注4）	2020年03月21日	20,000	2020年04月17日	19,500	连带责任保证	2.5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			20,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				19,500
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			145,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				88,500
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	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
上海湘海房地产发展有限公司（注5）	2013年08月03日	17,000	2013年09月04日	5,600	连带责任保证	2.5年	否	否
三河市湘德房地产开发有限公司（注6）	2019年09月02日	25,000	2019年09月05日	23,000	连带责任保证	0.5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）			42,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）				28,600
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）			20,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				26,794.17
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			227,650	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				145,189.85
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例								29.53%
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）								0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）								0
上述三项担保金额合计（D+E+F）								0
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）								无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）								无

采用复合方式担保的具体情况说明

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3：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号不动产权抵押担保，同时三湘印象

股份有限公司承担连带责任担保；

注4：上述银行借款系由上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以沪（2019）松字不动产权第041982号房地产权证项下泗泾镇横港路18弄68号全幢、35号地下1层人防车库抵押担保，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6：上述银行借款系由三河市湘德房地产开发有限公司以冀（2018）三河市不动产权第0038111号及冀（2018）三河市不动产权第0038108号土地使用权抵押担保，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。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### （1）委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	37,000	7033.38	0
合计		37,000	7033.38	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

### （2）委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、日常经营重大合同

适用  不适用

## 5、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。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

在公司经营发展过程中，公司始终坚持经济效益与社会效益两手抓的理念，始终把企业的社会责任放在十分重要的位置。同时，公司也高度重视股东、客户、员工、合作伙伴、第三方机构以及公众等利益相关方的利益共享，积极履行应该承担的责任。

(1) 在保障股东和债权人权益方面：公司积极加强法人治理结构建设，按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等要求，在投资管理、财务管理、人力资源管理、行政管理、采购管理、关联交易、信息保密及信息披露等方面建立了相应规章制度，形成了权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构和内部管控体系；在日常工作中，公司严格规范“三会”运作，科学开展相关决策和及时做好信息披露；同时，在官网设立投资者关系管理专栏、在微信设立公司公众号，及时更新公司经营动态、业绩状况、财务数据等；并通过电话接听、现场接待、留言解答等形式维护股东和投资者知情权，打造受投资者尊敬、受资本市场欢迎的上市公司形象。

(2) 在保障客户权益方面：公司一直坚持“产品立司”的理念，在文化业务上坚持“以匠心精神打造文化精品 IP”、地产业务上坚持以“以绿色科技赋能地产发展”，匠心打造每一个产品。公司近年来开发的上海三湘印象名邸、杭州海尚观邸、张江海尚福邸等项目均使用了最环保的建材和工艺、体现了最健康低碳的理念，屡获“五星级”绿色标识和绿化项目等殊荣。公司全资子公司观印象旗下演艺项目成为当代文化创意产业的成功范本及新标杆，成为各地政府争相引进的项目，也深受广大观众的喜爱。公司每年开展“3·15 质量活动”，强调质量意识，落实反腐倡廉，真正实现了“三湘出品、必属精品”，做到了房产热销、剧目热演，受到客户的喜爱和推崇。

(3) 在保障员工权益方面：公司严格遵守国家《劳动法》《劳动合同法》等法律法规和企业所在地政策要求，100%与员工签订劳动合同，并通过合同明确员工的合法权益；建立了规范化、市场化的薪酬福利体系，切实保障员工工资、社会保险及各项福利待遇全面落实。此外，公司还提供了较高标准的员工食堂、员工宿舍等后勤保障措施；还利用党组织、工会、职代会等载体打造员工参与企业治理的平台，开展了职工运动会、迎新年长跑、优秀员工疗休养以及各类参观活动，加强企业软环境建设，确保员工的主人翁地

位。

(4) 在保障合作伙伴、第三方机构权益方面：公司始终坚持和践行“共赢、共享”的价值理念，始终保持高度的现代企业契约精神，严格执行与合作伙伴的各项约定，确保相关各方共赢。在项目开展方面，保持合理的建设周期和价格体系，在保证人员安全和产品质量的前提下合理安排进度，处理好质量、安全和成本之间的关系。特别是严格执行国家相关规定，确保在公司业务范围内不发生拖欠农民工工资情况。

(5) 在保障公众权益方面：公司在业务开展过程严格贯彻国家相关规定，严格杜绝违法违规行为。在文化业务方面，始终秉承发扬中华文化、打造地方名片的出发点打造文艺作品，坚持打造具有正能量、能带动地方经济发展的好作品；在地产业务方面，坚持绿色和科技发展，始终走在时代的前列，打造具有传承意义的作品。同时，公司始终坚持依法纳税，合规经营，尽力履行企业的社会责任。

2020 年疫情期间，公司及下属子公司筹措捐赠了价值 286 万元的防疫物资，并为公司承租户免除了 700 多万元的房租，把企业的社会责任落实到实处。同时，自身也是积极响应政府防疫的各项要求，做到严格自我防护，疫情期间公司内无一人感染新冠肺炎。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

### (1) 精准扶贫规划

公司结合自身情况，通过开展产业扶贫、就业扶贫和助学扶贫等，以“造血式扶贫”方式为改变落后地区经济状况贡献力量。公司坚持将产业扶贫与精准扶贫有机结合，主要通过文化板块“一台戏推动一个地方的发展”的理念，一方面通过吸收就业、另一方面通过宣传当地农副产品的形式来提高当地的自我造血能力。如在公司“印象大红袍”“归来三峡”等项目所在地，一方面通过演出本身解决了大量的人员就业问题，另一方面通过演出给当地带来了巨大的客流和知名度，为像大红袍茶叶这样的农副产品打响品牌和实现畅销提供了机会，为这些区域实现脱贫致富做出了应有的努力和贡献。同时针对中国青少年儿童群体开展精准扶贫工作，重点帮助湖南省在扶贫助学、儿童健康等方面工作的推动，并在能力范围内向国内其他地区辐射。公司也将结合企业实际情况，参与国内外重大自然灾害救助捐款、重大社会活动资助等。

### (2) 年度精准扶贫概要

2020年10月，我司参与东方卫视《我们在行动》节目，投入约70万元为武川县“乌兰牧骑”提供全新演出场所。《我们在行动》节目通过媒体融合，开创了一条电视、电商、新媒体综合扶贫的新模式。栏目组在3年时间里，走过40万公里行程，跨越15个省、自治区，深入30多个贫困县、百余个村寨，推出32个县域品牌，创造超14亿扶贫产品销售额。该节目于2020年获得了中国电视艺术最高奖——星光奖。

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。2020年12月，公司向贵州遵义市湄潭县特教学校捐赠20万元，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	90
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育扶贫	——	——
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	20
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
其中： 8.1 东西部扶贫协作投入金额	万元	70
9.其他项目	——	——
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

### (4) 后续精准扶贫计划

公司将继续开展对贫困地区的帮扶工作，重点是结合公司在各地区文化项目的落地情况，在吸纳就业、教育帮扶等方面开展工作。同时，公司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活动，尽己之力，力所能及地让更多的人过上更美好的生活，促进社会和谐发展。

## 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

(1) 经公司核查，上市公司三湘印象及其子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

(2) 2020年，上市公司三湘印象及各下属企业结合自身实际，积极将绿色、健康理念融入环境管理、生产运营、日常办公等环节，以多种途径宣传环保理念，强化员工环保意识，推进节能减排，提升公司经

营效益和质量。

在地产开发业务中，公司结合项目所在地区的地理气候特点，坚持绿色、健康、智能的技术体系，注重设计、施工、运营管理三个阶段的统筹管理，全面推行绿色、健康建筑标准，全力营造健康、舒适、智能的人居环境，并在提高建筑物资源利用效率的同时，降低建筑对环境的影响，提倡人、建筑与环境和谐共生，努力探索建筑的可持续发展之路。同时，公司一直注重新技术的应用，已成功掌握了“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”“AI智能家居集控系统”和“智能梯控管理系统”五大拳头技术，所申请的国家专利累计达25项之多。并积极参与编制上海市《健康建筑评价标准》和《工程项目建设指南》等行业规范，为健康建筑、工程建设等建言献策。公司绿建技术的集成应用，为同行业的项目建设提供了宝贵的借鉴经验，对国内建筑的综合节能、健康环境、人居智能的推广应用起到了积极的推动作用，具有巨大的示范效应和引领作用。

在公司文化业务中，公司主打山水实景演出及情景体验剧。项目多分布于风景秀美的旅游胜地，按照打造地域名片的标准，在不破坏自然环境的前提下，通过赋予新的人文属性，使演艺项目和绝美风景完美交融、相互赋能，打造出一个个叫好又叫座的传世经典剧目。通过近20个演艺项目的落地，使得三湘印象成为实景演艺行业的领导者。

在日常办公中，公司提倡节约用纸、用电、用水，使用可降解包装材料，严禁办公场所吸烟，既响应政府号召，节约成本的同时为员工提供一个健康、舒适的工作环境。

## 十九、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	关于董事减持股份预披露公告	2020-001	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年1月7日
2	关于以集中竞价方式回购股份方案的公告	2020-003	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年2月3日
3	关于控股股东权益变动进展的提示性公告	2020-010	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年3月25日
4	内部控制审计报告		巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年4月24日
5	关于控股股东部分股份质押和解除质押的公告	2020-026	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年4月30日
6	关于控股股东部分股份质押延期的公告	2020-030	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年5月23日
7	关于控股股东开展融资融券业务的公告	2020-037	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年6月10日

8	关于股份回购完成暨进展情况的公告	2020-042	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年7月3日
9	关于控股股东部分股份质押延期和解除质押的公告	2020-043	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年7月3日
10	关于业绩承诺补偿股份回购注销完成公告	2020-045	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年7月20日
11	2020年半年度利润分配预案的公告	2020-051	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年7月24日
12	关于控股股东部分股份质押的公告	2020-055	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年9月19日
13	关于持股5%以上股东部分股份解除质押的公告	2020-056	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年9月19日
14	关于控股股东部分股份质押的公告	2020-057	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年9月26日
15	关于控股股东部分股份解除质押的公告	2020-061	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年10月28日
16	关于控股股东部分股份解除质押的公告	2020-064	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年11月3日
17	关于控股股东部分股份解除质押的公告	2020-065	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2020年11月5日

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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	192,783,373	14.06%				-153,083,129	-153,083,129	39,700,244	3.24%
1、国家持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	102,679,527	7.49%				-63,035,328	-63,035,328	39,644,199	3.23%
其中：境内法人持股	56,050,000	4.09%				-56,015,137	-56,015,137	34,863	0.00%
境内自然人持股	46,629,527	3.40%				-7,020,191	-7,020,191	39,609,336	3.23%
4、外资持股	90,103,846	6.57%				-90,047,801	-90,047,801	56,045	0.01%
其中：境外法人持股	90,103,846	6.57%				-90,047,801	-90,047,801	56,045	0.01%
境外自然人持股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	1,178,487,725	85.94%				7,020,191	7,020,191	1,185,507,916	96.76%
1、人民币普通股	1,178,487,725	85.94%				7,020,191	7,020,191	1,185,507,916	96.76%
2、境内上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%				0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%				0	0	0	0.00%
三、股份总数	1,371,271,098	100.00%				-146,062,938	-146,062,938	1,225,208,160	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

本期总股本变动原因：2020年7月，公司以1元回购注销业绩承诺补偿义务人持有的146,062,938股股份。本次回购完成后，公司总股本由1,371,271,098股变更为1,225,208,160股。详情请见公司公告《关于业绩承诺补偿股份回购注销完成公告》（公告编号：2020-045）

本期限售股变动原因：一部分由于业绩承诺补偿人持有的146,062,938限售股股份被注销，另一部分为2019年年末至今高管锁定股减少7,020,191股。

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

公司于2020年2月2日召开第七届董事会第十七次（临时）会议，审议通过了关于《以集中竞价方式回购股份方案》的议案。根据《公司章程》的相关规定，本次回购公司股份事项拟用于员工持股计划及股权激励计划。因此，本次回购公司股份事项应当经三分之二以上董事出席的董事会会议决议，无需经股东大会审议。2020年2月5日，公司披露了《回购报告书》（编号2020-005）。

公司本次股份回购已于2020年6月30日实施完毕，根据中国证监会《上市公司回购社会公众股份管理办法（试行）》《关于上市公司以集中竞价交易方式回购股份的补充规定》及《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》（以下简称《实施细则》）等相关规定，股份回购实施结果如下：公司以集中竞价方式累计回购股份数量为23,670,900股，占公司总股本的1.73%，最高成交价为4.45元/股，最低成交价为3.83元/股，成交总金额为99,907,554.31元（不含交易费用）。

公司本次回购股份符合回购方案的相关内容，本次回购股份计划已全部实施完毕。具体内容详见披露在《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》以及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn/>）上的相关公告。

报告期内，公司以集中竞价方式累计回购股份数量为23,670,900股，累计支付总金额为 99,907,554.31元（不含交易费用）。

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

本次总股本的变动对公司每股收益的调整情况：

	股本总额（股）	2020年度每股收益（元/股）
本次回购注销前	1,371,271,098	0.21
本次回购注销后	1,225,208,160	0.23

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

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
Impression Creative Inc.	90,103,846	0	90,047,801	56,045	非公开发行	待定
上海观印向投资中心（有限合伙）	56,050,000	0	56,015,137	34,863	非公开发行	待定
高管锁定股	46,629,527	0	7,020,191	39,609,336	高管锁定股	待定
合计	192,783,373	0	153,083,129	39,700,244	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、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	18,651	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	18,946	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
上海三湘投资控股有限公司	境内非国有法人	22.81%	279,489,084	-3,412,434	0	279,489,084	质押	95,500,000
黄辉	境内自然人	14.43%	176,806,302		0	176,806,302	质押	166,000,000
黄卫枝	境内自然人	12.37%	151,609,659		0	151,609,659	质押	76,000,000
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	2.13%	26,044,246	-1,409,600	0	26,044,246		
刘红波	境内自然人	2.02%	24,719,000	98,487	0	24,719,000		
李建光	境内自然人	1.41%	17,311,879	-5,770,627	17,311,879	0	质押	17,306,296
刘阳	境内自然人	1.15%	14,030,000		0	14,030,000		

凌伟	境内自然人	1.06%	13,040,000		0	13,040,000		
钜洲资产管理（上海）有限公司	境内非国有法人	1.06%	12,984,479		0	12,984,479	质押	12,984,479
汇添富基金—上海银行—易昕	其他	1.03%	12,572,587	-2,089,200		12,572,587		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海三湘投资控股有限公司实际控制人即黄辉先生，黄辉先生与黄卫枝女士系亲兄妹关系；除上述外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
上海三湘投资控股有限公司	279,489,084	人民币普通股	279,489,084					
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					
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	26,044,246	人民币普通股	26,044,246					
刘红波	24,719,000	人民币普通股	24,719,000					
刘阳	14,030,000	人民币普通股	14,030,000					
凌伟	13,040,000	人民币普通股	13,040,000					
钜洲资产管理（上海）有限公司	12,984,479	人民币普通股	12,984,479					
汇添富基金—上海银行—易昕	12,572,587	人民币普通股	12,572,587					
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					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上海三湘投资控股有限公司实际控制人即黄辉先生，黄辉先生与黄卫枝女士系亲兄妹关系；除上述外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，未知其是否属于《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情况说明（如有）（参见注 4）	上海三湘投资控股有限公司有 80,000,000 股通过其信用账户持股数，刘红波有 24,719,000 股为其信用账户持股数，刘阳有 13,950,000 股为其信用账户持股数，凌伟有 13,040,000 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。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
上海三湘投资控股有限公司	黄辉	2007年07月23日	91310110664353589E	实业投资，资产管理，国内贸易，从事货物及技术的进出口业务，房地产开发、经营，上述范围内的业务咨询（除经纪）（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

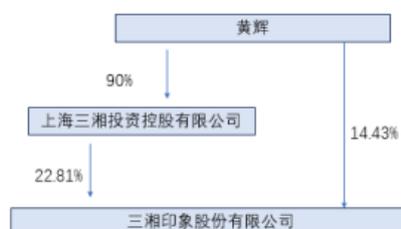
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄辉	本人	中华人民共和国	是
主要职业及职务	现任上海三湘投资控股有限公司董事长兼总裁，湖南炎帝生物工程有限公司董事，三湘投资有限公司董事，上海市湖南商会终生名誉会长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去十年未控股其他境内外上市公司		

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 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 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持 股份数量 (股)	本期减持 股份数量 (股)	其他 增减 变动 (股)	期末持股 数 (股)
许文智	董事长	现任	男	51	2012年01月05日	2021年05月02日	8,675,742	0	0	0	8,675,742
王盛	董事、总裁	现任	男	44	2020年06月19日	2021年05月02日	0	0	0	0	0
陈劲松	董事	现任	男	53	2012年01月05日	2021年05月02日	3,362,353	0	0	0	3,362,353
黄建	董事、副总裁	现任	男	53	2018年05月05日	2021年05月02日	8,859,048	0	0	0	8,859,048
李建光	董事	离任	男	56	2016年06月29日	2020年07月20日	23,082,506		5,770,627		17,311,879
黄鑫	董事	现任	男	46	2016年06月29日	2021年05月02日	0	0	0	0	0
周伟	董事	现任	男	56	2019年08月28日	2021年05月02日	0	0	0	0	0
石磊	独立董事	现任	男	63	2015年01月05日	2021年01月09日	0	0	0	0	0
蒋昌建	独立董事	现任	男	56	2018年05月03日	2021年05月02日	0	0	0	0	0
周昌生	独立董事	现任	男	56	2018年05月03日	2021年05月02日	0	0	0	0	0
厉农帆	监事	现任	男	61	2012年01月05日	2021年05月02日	1,598,200	0	0	0	1,598,200
熊星	监事	现任	女	42	2012年01月05日	2021年05月02日	0	0	0	0	0
张珏	监事	现任	女	49	2015年01月05日	2021年05月02日	0	0	0	0	0
张涛	副总裁	现任	男	54	2018年05月03日	2021年05月02日	247,000	0	0	0	247,000
徐玉	副总裁	现任	男	55	2018年05月	2021年05月	1,983,513	0	0	0	1,983,513

					03 日	02 日					
王剑辉	副总裁	现任	男	42	2019 年 09 月 25 日	2021 年 05 月 02 日	0	0	0	0	0
刘斌	副总裁兼财务总监	现任	男	48	2020 年 09 月 29 日	2021 年 05 月 02 日	0	0	0	0	0
童莹莹	副总裁兼董事会秘书	现任	女	41	2020 年 09 月 29 日	2021 年 05 月 02 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	47,808,362	0	5,770,627		42,037,735

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
李建光	董事	离任	2020 年 07 月 20 日	离任公司董事
许文智	总裁	离任	2020 年 06 月 22 日	工作分工、组织架构调整
王盛	总裁	任免	2020 年 06 月 19 日	聘任公司总裁
王盛	董事	被选举	2020 年 08 月 10 日	选举公司董事
刘斌	副总裁兼财务总监	任免	2020 年 09 月 29 日	聘任公司副总裁、财务总监
童莹莹	董事会秘书	任免	2020 年 06 月 19 日	聘任董事会秘书
童莹莹	副总裁	任免	2020 年 09 月 29 日	聘任公司副总裁

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 1、董事长 许文智先生

中国国籍，无境外居留权，硕士，高级工程师；现任本公司第七届董事会董事长，上海三湘投资控股有限公司董事，上海湘芒果文化投资有限公司董事；拥有 14 项国家专利，获上海市科技进步三等奖，被授予“上海市优秀中国特色社会主义事业建设者”称号；现为上海市第十五届人民代表大会代表，上海市总商会副会长，上海市房地产业协会会长，上海市绿色建筑协会副会长。

### 2、董事 王盛先生

中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士学位；曾任上海文化广播影视集团对外事务部主任，东方明珠新媒体股份有限公司副总裁。现任本公司第七届董事会董事，三湘印象股份有限公司总裁。

### 3、董事 陈劲松先生

中国国籍，无境外居留权，经济学博士、EMBA，高级经济师；现任本公司第七届董事会董事，上海三湘投资控股有限公司董事、副总裁，上海诚鼎创佳投资管理有限公司董事，上海骏合融资担保股份有限公司董事，上海松江骏合小额贷款股份有限公司董事，上海净养环保科技有限公司董事。

### 4、董事 副总裁 黄建先生

中国国籍，无境外居留权，MBA、工程师；现任本公司第七届董事会董事，三湘印象股份有限公司副总裁，上海净养环保科技有限公司董事，上海同济绿建土建结构预制装配化工程技术有限公司董事，上海湘芒果文化投资有限公司董事。

#### 5、董事 黄鑫先生

中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士、会计学学士；曾于通用电气公司、聚众传媒控股有限公司、上海开拓投资有限公司任职。现任本公司第七届董事会董事，Impression Creative Inc. 董事，上海云锋投资管理有限公司监事，上海云锋新创投资管理有限公司监事，上海云锋新呈投资中心（有限合伙）执行事务合伙人之委派代表，上海锋收投资中心（有限合伙）执行事务合伙人之委派代表，上海光锐投资中心（有限合伙）执行事务合伙人之委派代表，上海云锋新汇股权投资管理有限公司执行董事，云锋控股有限公司执行董事，云锋金融集团有限公司执行董事，深圳云锋产业发展有限公司执行董事，瑞莱生物科技（江苏）有限公司执行董事，圆通速递股份有限公司董事，易诚保险经纪有限公司法定代表人、董事长。

#### 6、董事 周伟先生

中国国籍，无境外居留权，经济学硕士，副研究员；历任上海社会科学院副院长，现任本公司第七届董事会董事，维康金杖（上海）文化传媒有限公司总裁、董事，兼任上海经济学会城市更新研究中心主任，兼任上海金融服务实体经济研究院院长。

#### 7、独立董事 石磊先生

中国国籍，无境外居留权，经济学博士，博士生导师；复旦大学经济学教授，复旦大学公共经济与政策研究中心主任，复旦大学国家资源安全研究中心主任，教育部财政学教学指导委员会委员，教育部“国家精品课程教学名师”，中央电视台中央人民广播电台《经济之声》特约评论员。曾任上海界龙实业集团股份有限公司独立董事。现任本公司第七届董事会独立董事，玖源化工（集团）有限公司独立董事，交通银行股份有限公司独立非执行董事。

#### 8、独立董事 蒋昌建先生

中国国籍，无境外居留权，博士；复旦大学国际关系与公共事务学院副教授。现任本公司第七届董事会独立董事，南京蒋大哥文化传媒工作室法定代表人，南通蒋大哥文化传媒工作室法定代表人，杭州超体文化传媒有限公司合伙人、董事，淘璞儿童（上海）实业发展有限公司董事，上海天狐创意设计股份有限公司董事，上海旭京生物科技股份有限公司董事，深圳华大基因股份有限公司独立董事，苏州易德龙科技股份有限公司独立董事，上海众妙电子科技有限公司监事，上海通游网络科技有限公司监事，上海弦理文化传媒工作室法定代表人，集美杏林文化传媒东台工作室法定代表人，地心引力文化科技（江苏）有限公司法定代表人及执行董事。

#### 9、独立董事 周昌生先生

中国国籍，无境外居留权。硕士研究生，中国注册会计师，正高级会计师，注册税务师；曾任宝钢集团梅山公司财务处资金部副经理、上海百利安集团有限公司会计部经理、申能（集团）有限公司财务部主管、审计部副部长、上海申江特钢有限公司监事会主席、上海地铁建设有限公司董事、上海中西药业股份有限公司独立董事、上海电气集团股份有限公司监事。现任本公司第七届董事会独立董事，申能股份有限公司监事、副总经济师兼内控部部长，上海申能能源科技有限公司监事会主席，安徽芜湖核电有限公司总审计师。

#### 10、监事会主席 厉农帆先生

中国国籍，无境外居留权，EMBA；现任本公司第七届监事会主席，上海三湘投资控股有限公司副总裁，湖南炎帝生物工程有限公司董事，上海佳选炎和商贸有限公司董事，湖南弘毅致诚投资有限公司董事。

#### 11、监事 熊星女士

中国国籍，无境外居留权，硕士研究生学历；现任本公司第七届监事会监事、董事会办公室总经理、证券事务代表。

#### 12、监事 张珏女士

中国国籍，无境外居留权，大学专科，中国注册会计师；现任本公司第七届监事会监事、内控审计部副总经理。

#### 13、副总裁 张涛先生

中国国籍，无境外居留权，研究生学历，工商管理硕士，法律硕士，高级会计师，经济师，企业法律顾问，高级人力资源管理师，高级行政管理师；现任本公司副总裁。

#### 14、副总裁 徐玉先生

中国国籍，无境外居留权，在职研究生学历；现任本公司副总裁。

#### 15、副总裁 王剑辉先生

中国国籍，无境外居留权，硕士研究生学历；现任本公司副总裁。

## 16、副总裁 财务总监 刘斌先生

中国国籍，无境外居留权，研究生学历，注册会计师、律师、注册资产评估师、注册税务师、土地估价师。现任本公司副总裁、财务总监。

## 17、副总裁 董事会秘书 童莹莹女士

中国国籍，无境外居留权，厦门大学财政金融学学士，复旦大学 EMBA。现任本公司副总裁、董事会秘书。

## 在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
许文智	上海三湘投资控股有限公司	董事	2007年08月01日	——	否
陈劲松	上海三湘投资控股有限公司	董事、副总裁	2007年08月01日	——	是
厉农帆	上海三湘投资控股有限公司	副总裁	2007年08月01日	——	否
在股东单位任职情况的说明	不适用				

## 在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
许文智	上海湘大房地产开发有限公司	副董事长	2002年10月01日		否
许文智	上海湘芒果文化投资有限公司	董事	2012年12月01日		否
陈劲松	上海净养环保科技有限公司	董事	2014年05月01日		否
陈劲松	上海诚鼎创佳投资管理有限公司	董事	2013年06月01日		否
陈劲松	上海骏合融资担保股份有限公司	董事	2017年08月01日		否
陈劲松	上海松江骏合小额贷款股份有限公司	董事	2017年12月01日		否
黄建	上海湘大房地产开发有限公司	董事	2004年05月01日		否
黄建	上海净养环保科技有限公司	董事	2004年05月01日		否
黄建	上海同济绿建土建结构预制装配化工程技术有限公司	董事	2016年01月01日		否
黄建	上海湘芒果文化投资有限公司	董事	2017年05月01日		否
黄鑫	上海云锋新汇股权投资管理有限公司	执行董事、法定代表人	2014年02月01日		否
黄鑫	易诚保险经纪有限公司	董事长、法定代表人	2019年06月01日		否
黄鑫	宝德融资租赁（上海）有限公司	执行董事、法定代表人	2017年12月01日		否
黄鑫	北京印象创意文化艺术中心（普通合伙）	执行事务合	2018年11月01日		否

		伙人			
黄鑫	深圳市景泰管理咨询有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2017年01月01日		否
黄鑫	武汉新民投资有限责任公司	董事长兼总经理、法定代表人	2018年03月01日		否
黄鑫	云锋控股有限责任公司	执行董事、法定代表人	2018年04月01日		否
黄鑫	深圳云锋产业发展有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2019年03月01日		否
黄鑫	上海曜瀚企业发展有限公司	执行董事、法定代表人	2020年05月01日		否
黄鑫	海南云锋企业管理集团有限公司	执行董事、总经理、法定代表人	2020年09月01日		否
黄鑫	Impression Creative_Inc.	董事	2010年09月01日		否
黄鑫	广西文华艺术有限责任公司	董事	2015年04月01日		否
黄鑫	荣信达（上海）文化发展有限公司	董事	2014年02月01日		否
黄鑫	上海朔羨网络科技有限公司	董事	2018年03月01日		否
黄鑫	深圳市鲸仓科技有限公司	董事	2017年09月01日		否
黄鑫	三湘印象股份有限公司	董事	2016年09月01日		否
黄鑫	北京巅峰文旅旅游集团有限公司	董事	2017年09月01日		否
黄鑫	上海云锋投资管理有限公司	监事	2010年07月01日		是
黄鑫	上海基森仓储有限公司	监事	2000年11月01日		否
黄鑫	上海基森供应链管理有限公司	监事	2008年06月01日		否
黄鑫	上海基森报关有限公司	监事	2009年04月01日		否
黄鑫	上海基森国际贸易有限公司	监事	2018年12月01日		否
黄鑫	上海云锋新创企业管理有限公司	监事	2014年05月01日		否
黄鑫	上海云锋新创投资管理有限公司	监事	2014年05月01日		否
黄鑫	上海云锋企业管理有限公司	监事	2010年10月01日		否
黄鑫	闻康集团股份有限公司	监事	2015年06月01日		否
黄鑫	上海众付投资管理有限公司	监事	2015年07月01日		否
黄鑫	深圳市锐涛企业管理咨询（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2017年09月01日		否

黄鑫	上海云锋麒晖投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2016年12月01日		否
黄鑫	上海云锋麒泰投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2016年09月01日		否
黄鑫	上海云锋新呈投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2016年02月01日		否
黄鑫	上海锋收投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2015年04月01日		否
黄鑫	上海光锐投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2016年03月01日		否
黄鑫	上海颐涛投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2016年07月01日		否
黄鑫	上海云锋衡远投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2016年11月01日		否
黄鑫	上海云锋锐持投资中心（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2016年11月01日		否
黄鑫	厦门云锋鹭瑶股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2020年12月01日		否
黄鑫	厦门云锋鹭翔股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2020年12月01日		否
黄鑫	厦门云锋鹭芸股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2020年12月01日		否
黄鑫	厦门云锋鹭霞股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人之委派代表	2020年12月01日		否
黄鑫	云锋金融集团有限公司	执行董事	2015年11月01日		否
李建光	北京兴致体育股份有限公司	董事长兼经理	2017年03月01日		否
李建光	上海香蕉计划电子游戏有限公司	董事	2016年06月01日		否

李建光	北京盛诺基医药科技有限公司	董事	2016年06月01日		否
李建光	北京神州付科技有限公司	董事	2015年07月01日	2020年05月29日	否
李建光	速达软件技术（广州）有限公司	董事	1999年03月01日		否
李建光	新英体育咨询（北京）有限公司	执行董事	2010年09月01日		否
李建光	中青旅红奇（横琴）基金管理有限公司	董事	2017年03月01日		否
李建光	北京百雅轩投资咨询有限公司	董事	2013年09月01日		否
李建光	和谐爱奇投资管理（北京）有限公司	董事	2009年01月01日		否
李建光	IDG 资本投资顾问（北京）有限公司	董事	2006年03月01日		是
李建光	爱奇艺投资咨询（北京）有限公司	董事长兼经理	2015年03月01日		否
李建光	IDG 创业投资（北京）有限公司	董事	2007年09月01日		否
李建光	珠海和谐博时资本管理有限公司	董事	2015年07月01日	2020年07月09日	否
李建光	爱奇艺创业投资管理（深圳）有限公司	董事	2002年12月01日		否
李建光	北京古北水镇旅游有限公司	董事长	2018年01月01日		否
李建光	雅达国际控股有限公司	董事	2011年04月01日		否
李建光	北京里昂兴致体育文化有限公司	董事	2017年03月01日		否
李建光	烟台市云中鹤文化艺术咨询有限公司	执行董事兼总经理	2017年06月01日		否
李建光	北京新爱体育传媒科技有限公司	董事	2018年08月01日		否
李建光	天津书生投资有限公司	董事	2011年06月01日		否
李建光	天盛(上海)数字电视发展有限公司	董事	2006年03月01日		否
李建光	北京盛开国际高尔夫管理有限公司	董事	2018年02月01日		否
李建光	北京中搜搜悦网络技术有限公司	董事	2016年08月01日		否
李建光	北京百雅轩文化传播有限公司	董事	2013年07月01日		否
李建光	海南印象文化旅游发展有限公司	董事	2007年02月01日		否
李建光	江苏茗岭窑湖小镇旅游有限公司	董事	2018年06月01日		否
李建光	深圳和谐新科股权投资管理有限公司	执行董事兼总经理	2018年12月01日		否
李建光	北京雅达资本管理有限公司	董事	2019年03月01日		否
李建光	HC Group Inc. 慧聪集团有限公司 (2280.HK)	非执行董事	2006年08月01日	2020年06月30日	否
李建光	神州数字新金融科技集团(08255.HK)	非执行董事	2015年04月01日	2020年06月11日	否
李建光	Tarena International Inc.(NASDAQ: TEDU)	董事	2004年01月01日		否

李建光	Olympique Lyonnais Groupe SA(OLG.PA)	董事	2016年12月01日		否
李建光	北京达内金桥科技有限公司	监事	2005年06月01日		否
李建光	北京思智泰克技术股份有限公司	监事	2015年10月01日		否
李建光	长沙尚雪体育有限公司	执行董事兼 总经理	2019年09月24日		否
李建光	爱奇艺创新投资研究(深圳)有限公司	执行董事兼 总经理	2019年08月20日		否
李建光	西藏知行并进旅游文化有限公司	董事长	2019年08月20日		否
李建光	北京兴致体育股份有限公司上海分公司	负责人	2019年04月18日		否
李建光	珠海和谐致远管理咨询有限公司	执行董事,经 理	2020年09月21日		否
李建光	上海臻熙体育发展有限公司	董事	2020年12月10日		否
周伟	维康金杖(上海)文化传媒有限公司	总裁、董事	2018年06月01日		是
石磊	玖源化工(集团)有限公司	独立董事	2017年01月01日		否
石磊	交通银行股份有限公司	独立董事	2019年12月01日		是
蒋昌建	复旦大学国际关系与公共事务学院	副教授	1997年09月01日		是
蒋昌建	南京蒋大哥文化传媒工作室	负责人	2014年08月01日		是
蒋昌建	南通蒋大哥文化传媒工作室	负责人	2017年11月01日		是
蒋昌建	杭州超体文化传媒有限公司	合伙人	2017年12月01日		是
蒋昌建	淘璞儿童(上海)实业发展有限公司	董事	2015年04月01日		否
蒋昌建	上海天狐创意设计股份有限公司	董事	2014年08月01日		是
蒋昌建	上海旭京生物科技股份有限公司	董事	2016年11月01日		否
蒋昌建	深圳华大基因股份有限公司	独立董事	2015年06月01日		是
蒋昌建	苏州易德龙科技股份有限公司	独立董事	2015年08月01日		是
蒋昌建	上海众妙电子科技有限公司	监事	2008年11月01日		否
蒋昌建	上海通游网络科技有限公司	监事	2007年08月01日		否
蒋昌建	上海弦理文化传媒工作室	负责人	2017年11月01日		否
蒋昌建	集美杏林文化传媒东台工作室	法定代表人	2017年11月01日		是
蒋昌建	地心引力文化科技(江苏)有限公司	法定代表人 及执行董事	2019年12月01日		是
周昌生	申能股份有限公司	副总经济师、 监事、内控部 部长	2016年11月01日		是
周昌生	上海申能融资租赁有限公司	监事会主席	2020年09月01日		否
周昌生	安徽芜湖核电有限公司	总审计师	2009年10月01日		否
厉农帆	上海三湘投资控股有限公司	副总裁	2007年08月01日		否

厉农帆	上海三湘投资控股有限公司	副总裁	2007年08月01日		否
厉农帆	湖南炎帝生物工程有限公司	董事	2005年05月01日		是
厉农帆	上海佳选炎和商贸有限公司	董事	2018年10月01日		否
厉农帆	湖南弘毅致诚投资有限公司	董事	2018年02月01日		否
王剑辉	上海湘芒果文化投资有限公司	监事	2019年11月15日		否
王剑辉	维康金杖（上海）文化传媒有限公司	董事	2020年03月20日		否
刘斌	龙运网络科技有限公司	独立董事	2019年09月01日		是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

2020年4月22日第七届董事会第十八次（定期）会议审议并通过了《关于公司董事薪酬的议案》，该议案已由2019年年度股东大会审议通过。公司实施激励与约束相结合的员工薪酬政策。员工收入同公司的经营业绩、个人工作绩效挂钩。

2020年，公司继续实施现行的《三湘印象股份有限公司薪酬管理制度》，实际支付情况：公司执行“岗位工资制”；年度奖金与公司的整体销售及产品质量等因素挂钩。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
许文智	董事长	男	51	现任	465.48	否
陈劲松	董事	男	52	现任	0	是
王盛	董事、总裁	男	44	现任	95.6	否
黄建	董事、副总裁	男	53	现任	213.92	否
黄鑫	董事	男	46	现任	0	是
李建光	董事	男	56	离任	0	是
周伟	董事	男	56	现任	0	是
石磊	独立董事	男	63	现任	12	是
蒋昌建	独立董事	男	56	现任	12	是
周昌生	独立董事	男	56	现任	12	是
厉农帆	监事	男	61	现任	0	是
熊星	监事	女	42	现任	89.64	否

张珏	监事	女	49	现任	45.46	否
张涛	副总裁	男	54	现任	109.77	否
徐玉	副总裁	男	55	现任	191.69	否
王剑辉	副总裁	男	42	现任	98.18	否
刘斌	副总裁、财务总监	男	48	现任	26.59	否
童莹莹	副总裁、董事会秘书	女	41	现任	33.63	否
合计	--	--	--	--	1,405.96	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	73
主要子公司在职员工的数量（人）	427
在职员工的数量合计（人）	500
当期领取薪酬员工总人数（人）	500
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	209
销售人员	54
技术人员	81
财务人员	45
行政人员	111
合计	500
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	33
本科	160
大专	157
大专以下	150
合计	500

## 2、薪酬政策

公司实施激励与约束相结合的员工薪酬政策。员工收入同公司的经营业绩、个人工作绩效挂钩。

2020 年，公司继续实施现行的《三湘印象股份有限公司薪酬管理制度》。

## 3、培训计划

公司培训工作由人力资源部总负责。从培训内容方面可分为：新员工培训、综合素质及管理素质培训、专业技术与技能的培训等。

公司重视对员工的培训，积极组织员工参加行业协会、行业培训机构、监管部门及专业技术职业资格认证机构的培训等。

报告期内，公司结合新《证券法》的正式实施及《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》等实际，专门邀请了专业机构对公司董监高、中层管理人员及相关业务人员组织开展内部专题培训讲座，以及时传递资本市场监管动态、新规新法及最佳上市公司治理知识，持续提高公司整体治理水平，确保公司各项工作合法合规开展。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第十节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、法规及规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，自觉履行信息披露义务，促进公司规范化运作水平。

公司股东大会、董事会、监事会、总经理办公会等会议的运作与召开均严格按照《公司章程》等有关规定程序执行，保证了股东大会、董事会、监事会和经营管理层的职能和责任得以履行，有效的维护了股东和公司利益，不存在违反《内部控制指引》及公司相关内控管理制度的情形。

公司始终秉承公开、公平、公正的原则，认真、及时地履行了信息披露义务，并保证了信息披露内容的真实、准确和完整性，没有出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

此外，根据中国证监会《关于开展上市公司治理专项行动的公告》和上海证监局《关于认真做好公司治理自查自纠工作的通知》《关于上市公司治理专项自查清单填报具体问题的通知》要求，公司深入开展了上市公司治理问题自查行动，严格对照上市公司治理专项自查清单逐一梳理。公司将严格按照有关文件要求，继续认真做好公司治理专项行动工作，确保公司规范运作及健康持续发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司自主经营，自负盈亏，与控股股东不存在同业竞争、资金占用。公司拥有完整、独立的决策机制、业务运营体系，能够自主地进行日常经营与决策。
人员方面独立完整情况	是	公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监等高级管理人员通过合法的程序产生，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪，公司的财

		务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东资产关系明晰，资产独立于控股股东，公司对其资产有完全的控制权与支配权，不存在控股股东占用公司资产的情形。
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立，各职能机构与控股股东机构完全分开，也不存在隶属和重叠关系，依法行使各自职能职权。
财务方面独立完整情况	是	公司具有独立的财务核算部门及财务人员，具有独立的财务核算体系和规范的财务会计制度及财务管理制度，能够独立作出财务决策。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、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

#### 1、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 年年度股东大会	年度股东大会	49.60%	2020 年 05 月 27 日	2020 年 05 月 28 日	详见公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网披露的《2019 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2020-033）
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	52.54%	2020 年 08 月 10 日	2020 年 08 月 11 日	详见公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网披露的《2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-053）

#### 2、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

### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数

石磊	7	1	6	0	0	否	1
蒋昌建	7	2	5	0	0	否	0
周昌生	7	1	6	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事依照相关法律法规勤勉尽责，基于自身专业性、独立性及维护广大中小投资者合法权益的角度立场发表独立意见和有关建议，均被公司合理采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、审计委员会委员会履职情况

报告期内，第七届董事会审计委员会共召开4次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

会议届次	会议时间	审议事项
第七届董事会审计委员会第七次会议	2020年4月22日	《关于公司2019年年度报告及其摘要；《公司2019年度内部控制评价报告》；《关于公司 2019年度利润分配预案的议案》；《关于公司续聘 2020 年度会计师事务所的议案》；《关于变更公司会计政策的议案》
第七届董事会审计委员会第八次会议	2020年4月22日	《关于2020年第一季度报告全文及正文的议案》《关于调整“项目过程管理”及“采购管理”等业务内控手册及相关权限的议案》
第七届董事会审计委员会第九次会议	2020年7月22日	《关于2020年半年度报告及其摘要的议案》 《关于公司2020年半年度利润分配预案的议案》
第七届董事会审计委员会第十次会议	2020年10月28日	关于2020年第三季度报告全文及正文的议案

### 2、战略与投资委员会履职情况

报告期内，第七届董事会战略与投资委员会共召开1次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

会议届次	会议时间	审议事项
第七届董事会战略与投资委员会第三次会议	2020年4月22日	公司战略与投资研讨会

### 3、提名委员会履职情况

报告期内，第七届董事会提名委员会共召开3次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

会议届次	会议时间	审议事项
------	------	------

第七届董事会提名委员会第五次会议	2020年6月19日	《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》
第七届董事会提名委员会第六次会议	2020年7月22日	《关于推荐王盛先生为公司第七届董事会非独立董事候选人的提案》
第七届董事会提名委员会第七次会议	2020年9月29日	《关于聘任刘斌先生为公司副总裁兼财务总监的议案》《关于聘任童莹莹女士为公司副总裁的议案》

#### 4、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，第七届董事会薪酬与考核委员会共召开2次会议，所有委员均出席了会议并认真履行职责。具体情况如下：

会议届次	会议时间	审议事项
第七届薪酬与考核委员会第四次会议	2020年4月22日	《关于公司董事薪酬的议案》
第七届薪酬与考核委员会第五次会议	2020年12月8日	《关于三湘印象股份有限公司2020年度奖金方案的议案》

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，薪酬与考核委员会本着勤勉尽责的原则，按照薪酬与考核委员会实施细则履行职责。薪酬与考核委员会积极促进公司实施和完善以业绩为导向的、激励与约束相结合的高级管理人员薪酬与考核制度。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年04月26日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	81.96%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	95.63%
缺陷认定标准	

类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1、出现以下情形的，认定为重大缺陷：（1）发现公司董事、监事和高级管理人员重大舞弊；（2）发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；（3）公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能。</p> <p>2、出现以下情形的，应当至少被认定为“重要缺陷”，以及存在“重大缺陷”的强烈迹象：（1）发现公司关键岗位人员舞弊给公司造成重大损失；（2）合规性监管职能失效，违反法规的行为可能对财务报告的可靠性产生重大影响；（3）未依照企业会计准则选择和应用会计政策；（4）未建立反舞弊程序和控制措施；（5）已向管理层汇报但经过合理期限后，管理层仍然没有对重要缺陷进行纠正；（6）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制。</p> <p>除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷应认定为一般缺陷。</p>	<p>1、具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：（1）企业缺乏民主决策程序或者是决策程序不科学；（2）严重违反国家法律、法规并被处以重罚或承担刑事责任；（3）公司高级管理人员和高级技术人员流失严重；（4）媒体频现负面新闻，波及面广，经查属实并给公司造成重大负面影响，且负面影响一直未能消除；（5）公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；（6）公司内部控制重大缺陷未得到整改。</p> <p>2、具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：（1）公司决策程序导致出现较大失误；（2）违反国家法律、法规并造成较大损失；（3）公司关键岗位业务骨干流失严重。</p> <p>除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷应认定为一般缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷：利润总额潜在错报<math>\geq</math>利润总额的 5%；资产总额潜在错报<math>\geq</math>资产总额的 1%；营业收入潜在错报<math>\geq</math>营业收入的 1%。</p> <p>重要缺陷：利润总额的 3%<math>\leq</math>利润总额潜在错报<math>&lt;</math>利润总额的 5%；资产总额的 0.5%<math>\leq</math>资产总额潜在错报<math>&lt;</math>资产总额的 1%；营业收入的 0.5%<math>\leq</math>经营收入潜在错报<math>&lt;</math>经营收入的 1%。</p> <p>一般缺陷：利润总额潜在错报<math>&lt;</math>利润总额的 3%；资产总额潜在错报<math>&lt;</math>资产总额的 0.5%；营业收入潜在错报<math>&lt;</math>营业收入的 0.5%。</p>	<p>重大缺陷：直接财产损失金额<math>\geq</math>利润总额的 5%；直接财产损失<math>\geq</math>营业收入的 1%；直接财产损失<math>\geq</math>资产总额的 1%。</p> <p>重要缺陷：利润总额的 3%<math>\leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>利润总额 5%；营业收入的 0.5%<math>\leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>营业收入的 1%；资产总额的 0.5%<math>\leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>资产总额的 1%。</p> <p>一般缺陷：直接财产损失金额<math>&lt;</math>利润总额的 3%；直接财产损失<math>&lt;</math>营业收入的 0.5%；直接财产损失<math>&lt;</math>资产总额的 0.5%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段

公司于 2020 年 12 月 31 日按照《内部控制规范指引》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十一节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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  
否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 22 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2021]16565 号
注册会计师姓名	叶慧、史丽萍

审计报告

天职业字[2021]16565 号

三湘印象股份有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的三湘印象股份有限公司（以下简称“贵公司”、“公司”或“三湘印象”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

## 审计报告（续）

天职业字[2021]16565 号

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>[一]销售收入确认</b>	
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（三十一）”及“六、合并财务报表主要项目注释（三十六）”。	
<b>（一）房地产销售收入确认</b>	
<p>2020 年度三湘印象实现房地产销售收入 4,588,853,824.00 元，占 2020 度营业收入的 93.85%，三湘印象房地产销售收入确认政策为：1）签订房屋销售合同和预售合同；2）房产竣工并验收合格；3）与购买方按约履行了标志房屋交付的相关手续，或发生了房屋销售合同约定的公司已向购买方交付房屋的情形，公司不再对该房产实施继续管理权和实际控制权；4）相关收入已经取得或取得了购买方按房屋销售合同约定交付房产的付款证明，即房产重要风险和报酬已转移给购买方。由于房地产销售收入对三湘印象利润贡献的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对三湘印象的利润产生重大影响，因此我们将房地产销售收入确认确定为三湘印象 2020 年度关键审计事项。</p>	<p>针对房地产销售收入确认的事项，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、我们评估并测试与房地产销售相关的内部控制的设计及执行有效性；</li> <li>2、检查三湘印象主要房产买卖合同条款，评价三湘印象房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则要求；</li> <li>3、检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件包括但不限于：房产竣工及验收报告、已备案的房屋销售合同、业主签字确认的交房通知书等，以评价是否满足三湘印象房地产销售收入确认政策；</li> <li>4、对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；</li> <li>5、检查资产负债表日前后的账簿记录、销售发票存根联、交房通知书、退房记录等支持性文件，以评价收入是否存在跨期现象。</li> </ol>
<b>（二）文化演艺制作收入确认</b>	
<p>2020 年度三湘印象实现文化演艺收入 158,625,971.62 元，占营业收入的 3.24%。文化演艺收入主要来源于文化演艺制作收入。文化演艺制作收入按制作合同、协议约定内容及条款，交付对应成果，并取得对方书面确认依据后，在相关的经济利益很可能流入时确认制作收入的实现。</p> <p>由于文化演艺制作业务在实际执行中涉及多项环节，使得收入可能被确认于不正确的会计期间，我们将文化演艺制作收</p>	<p>针对文化演艺制作收入的确认事项，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解和评价与文化演艺制作收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、评价三湘印象文化演艺制作收入确认政策是否符合企业会计准则要求；</li> <li>3、检查合同约定不同阶段完成的工作成果及可以证</li> </ol>

入的确认确定为三湘印象 2020 年度关键审计事项。	明各阶段工作成果完成的支持性文件包括但不限于：工作成果确认单、公示试演试运营资料或其他相关文件等，以评价是否满足三湘印象文化演艺制作收入确认政策；
----------------------------	---

审计报告（续）

天职业字[2021]16565 号

	<p>4、访谈项目公司或项目合作方，了解项目进展及合同履行进度，以评价项目进展及合同履行进度是否与三湘印象管理层（以下简称“管理层”）提供的支持性文件相一致；</p> <p>5、就管理层提供的与文化演艺项目相关的支持性文件、主要合同条款、工作成果、交易金额向客户进行函证。</p>
<b>[二]持有待售资产的分类和计量</b>	
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（十八）”及请参阅财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释（八）”。	
<p>2020 年 10 月 30 日，公司与交易对手签订《关于维康金杖（上海）文化传媒有限公司百分之十六（16%）股权的股权回购协议》，公司于协议生效日将维康金杖（上海）文化传媒有限公司（以下简称“维康金杖”）16%股权划分为持有待售资产。</p> <p>截至 2020 年 12 月 31 日，三湘印象持有待售资产期末账面价值为 280,284,489.93 元，其中期末余额为 280,284,489.93 元，本期未计提减值准备。管理层在初始计量和在资产负债表日后续计量持有待售资产时，如果其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额。由于管理层在持有待售资产初始计量和后续计量时均需要运用大量会计估计和判断。因此将持有待售资产的分类和计量确定为三湘印象 2020 年度关键审计事项。</p>	<p>针对持有待售资产的分类和计量，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、了解并测试上市公司投资内控的设计及运行有效性；</li> <li>2、了解公司退出维康金杖投资的商业实质，判断其商业合理性；</li> <li>3、评价管理层于 2020 年 1-10 月期间对维康金杖股权权益法核算的合理性；</li> <li>4、检查了与交易对手签订的相关协议，并就协议条款向交易对手函证；</li> <li>5、与管理层和治理层就持有待售资产的分类和计量进行了讨论；</li> <li>6、获取维康金杖于 2020 年 12 月 31 日的估值报告，并聘请估值专家进行复核，复核管理层对维康金杖股权后续计量的合理性；</li> <li>7、我们关注并考虑三湘印象期后事项对持有待售资产在资产负债表日后续计量的影响。</li> </ol>

审计报告（续）

天职业字[2021]16565 号

[三]商誉减值测试	
请参阅财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释（十五）”。	
<p>截至 2020 年 12 月 31 日，三湘印象合并财务报表中商誉账面价值为 251,625,449.60 元，其中商誉期末原值为 1,405,672,642.74 元，本期未计提商誉减值准备。管理层每年需要对商誉进行减值测试，因管理层进行商誉减值测试评估过程复杂，需要高度的判断，管理层参考其聘任的外部评估师编制的估值报告确定的评估结果作为商誉减值测试重要依据。评估结果依据管理层所编制的相关资产组未来现金流量预测折现得出。未来现金流量折现的编制涉及对运用预测参数的重大判断和估计，主要包括：详细预测期收入增长假设及后续预测期永续增长率、毛利率、折现率等。以上参数的选取均存在固有不确定性且可能受到管理层偏好的影响。</p> <p>由于商誉金额对三湘印象的重要性，且商誉减值测试过程涉及管理层高度判断，我们将商誉减值测试确定为三湘印象 2020 年度关键审计事项。</p>	<p>针对商誉减值测试事项，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、我们了解并测试了与商誉减值相关内部控制的设计和运行有效性；</li> <li>2、复核现金流量预测水平和所采用折现率的合理性；评价由管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、胜任能力和资质；</li> <li>3、通过将收入增长假设、永续增长率和成本上涨等关键输入值与过往业绩、管理层预算和预测及行业报告进行比较，将折现率与同行业类似企业的折现率进行比较，审慎评价编制折现现金流预测中采用的关键假设、风险调整折现率及判断；</li> <li>4、获取管理层的关键假设敏感性分析，包括折现现金流预测运用的收入增长假设和风险调整折现率，评价关键假设变动对管理层在其减值评估发表的结论造成的影响，以及是否存在管理层偏好的任何迹象；</li> <li>5、了解公司对资产组或资产组组合划分的依据并评价其合理性，并关注公司将商誉分摊至资产组或资产组组合进行减值测试的过程；</li> <li>6、我们测试了未来现金流量净现值的计算是否准确；了解公司对商誉具体减值测试的过程，并关注可收回金额计算依据的合理性；</li> <li>7、我们关注并考虑三湘印象期后事项对商誉减值测试的影响。</li> </ol>

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括 2020 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

审计报告（续）

天职业字[2021]16565 号

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报

表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结

审计报告（续）

天职业字[2021]16565号

论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

[以下无正文]

中国注册会计师

(项目合伙人):

中国·北京

二〇二一年四月二十二日

中国注册会计师:

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：三湘印象股份有限公司

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,361,153,529.03	655,149,066.91
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	70,333,843.32	719,315,682.61
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	68,962,072.93	96,833,863.39
应收款项融资		
预付款项	67,004,192.10	45,353,051.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	158,437,127.79	38,694,721.13
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,901,511,894.23	9,164,873,171.30
合同资产	19,916,714.71	
持有待售资产	280,284,489.93	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	182,042,156.75	154,469,050.25
流动资产合计	8,109,646,020.79	10,874,688,606.91
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		

长期应收款		
长期股权投资	398,240,062.95	724,491,570.12
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	59,132,402.14	49,951,816.07
投资性房地产	402,569,735.09	417,502,554.49
固定资产	61,507,274.93	59,427,681.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	162,983,160.71	193,070,239.26
开发支出		
商誉	251,625,449.60	251,625,449.60
长期待摊费用	5,203,286.59	7,068,871.30
递延所得税资产	210,775,377.53	249,346,522.46
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,552,036,749.54	1,952,484,704.37
资产总计	9,661,682,770.33	12,827,173,311.28
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	7,967,421.13	5,677,369.05
应付账款	273,105,798.78	215,983,591.60
预收款项	32,146,167.03	3,244,541,385.81
合同负债	2,512,697,870.97	
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	11,760,379.84	18,020,986.25
应交税费	26,458,743.01	-46,876,295.67

其他应付款	367,441,277.94	442,099,132.72
其中：应付利息	2,966,751.93	4,335,596.46
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	597,000,000.00	327,000,000.00
其他流动负债	211,030,057.52	
流动负债合计	4,139,607,716.22	4,306,446,169.76
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	780,000,000.00	2,634,000,000.00
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	426,827.02	426,827.02
递延所得税负债	66,585,653.75	186,508,438.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	847,012,480.77	2,820,935,265.91
负债合计	4,986,620,196.99	7,127,381,435.67
所有者权益：		
股本	722,242,746.00	868,305,684.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,677,840,540.16	3,206,588,375.72
减：库存股	201,780,546.86	101,873,002.55
其他综合收益	82,203.65	321,689.94
专项储备		
盈余公积	307,615,569.60	233,606,324.00

一般风险准备		
未分配利润	1,409,889,513.84	1,642,582,386.92
归属于母公司所有者权益合计	4,915,890,026.39	5,849,531,458.03
少数股东权益	-240,827,453.05	-149,739,582.42
所有者权益合计	4,675,062,573.34	5,699,791,875.61
负债和所有者权益总计	9,661,682,770.33	12,827,173,311.28

法定代表人：许文智

主管会计工作负责人：刘斌

会计机构负责人：周立松

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,705,258.74	915,907.34
交易性金融资产		719,315,682.61
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	0.00
应收款项融资		
预付款项	800,000.00	800,000.00
其他应收款	4,982,265,364.69	4,237,865,787.84
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产	280,284,489.93	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,267,055,113.36	4,958,897,377.79
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,001,054,347.33	2,987,898,862.74
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		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		
非流动资产合计	2,001,054,347.33	2,987,899,070.19
资产总计	7,268,109,460.69	7,946,796,447.98
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项	30,000,000.00	
合同负债		
应付职工薪酬	761,381.80	941,804.30
应交税费	911,198.54	238,793.47
其他应付款	2,682,968.03	6,173,491.47
其中：应付利息	1,225,888.89	1,222,833.33
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	184,355,548.37	107,354,089.24
非流动负债：		
长期借款	440,000,000.00	590,000,000.00

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		98,782,760.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	440,000,000.00	688,782,760.58
负债合计	624,355,548.37	796,136,849.82
所有者权益：		
股本	1,225,208,160.00	1,371,271,098.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,883,074,081.67	5,411,821,917.23
减：库存股	201,780,546.86	101,873,002.55
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	236,089,952.71	162,080,707.11
未分配利润	501,162,264.80	307,358,878.37
所有者权益合计	6,643,753,912.32	7,150,659,598.16
负债和所有者权益总计	7,268,109,460.69	7,946,796,447.98

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	4,889,415,786.16	1,987,581,565.54
其中：营业收入	4,889,415,786.16	1,987,581,565.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		

二、营业总成本	4,586,546,635.99	1,769,896,533.05
其中：营业成本	4,158,558,878.87	1,264,652,750.69
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	10,265,636.63	99,811,927.04
销售费用	142,667,661.52	112,556,042.10
管理费用	188,792,362.56	186,966,152.87
研发费用		
财务费用	86,262,096.41	105,909,660.35
其中：利息费用	87,896,052.21	113,257,262.12
利息收入	12,885,169.22	7,694,609.41
加：其他收益	1,744,100.37	735,507.97
投资收益（损失以“-”号填列）	-16,841,919.48	23,334,175.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-22,197,379.21	-1,515,357.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-712,635,096.54	71,400,891.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,320,067.30	-14,637,984.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,426,810.30	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,893,453.47	434,984.20
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-429,717,189.61	298,952,607.48

加：营业外收入	727,015,289.99	46,819,669.40
减：营业外支出	4,117,501.13	337,189.07
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	293,180,599.25	345,435,087.81
减：所得税费用	84,594,262.47	134,458,627.47
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	208,586,336.78	210,976,460.34
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	208,586,336.78	210,976,460.34
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.归属于母公司股东的净利润	299,674,207.41	282,089,530.13
2.少数股东损益	-91,087,870.63	-71,113,069.79
六、其他综合收益的税后净额	-239,486.29	-267,896.74
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-239,486.29	-267,896.74
（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	-239,486.29	-267,896.74
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		

5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-239,486.29	-267,896.74
7.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	208,346,850.49	210,708,563.60
归属于母公司所有者的综合收益总额	299,434,721.12	281,821,633.39
归属于少数股东的综合收益总额	-91,087,870.63	-71,113,069.79
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.23	0.21
（二）稀释每股收益	0.23	0.21

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：刘斌

会计机构负责人：周立松

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	674,810.77	
销售费用		
管理费用	22,438,180.70	22,774,643.50
研发费用		
财务费用	42,776,241.33	67,488,247.04
其中：利息费用	42,287,000.00	67,589,244.02
利息收入	19,650.23	160,232.95
加：其他收益	71,777.07	258,895.63
投资收益（损失以“-”号填列）	712,467,474.52	435,468,942.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-15,999,125.48	-3,716,384.59
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）	-719,315,682.61	74,893,567.21
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,158,365.13	
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）	-76,824,028.95	420,358,514.34
加：营业外收入	718,333,931.85	35,718,215.53
减：营业外支出	200,207.45	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	641,309,695.45	456,066,729.87
减：所得税费用	-98,782,760.58	9,964,746.50
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	740,092,456.03	446,101,983.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	740,092,456.03	446,101,983.37
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	740,092,456.03	446,101,983.37
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	4,107,461,427.47	3,875,979,265.42
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	180,704,010.91	
收到其他与经营活动有关的现金	43,219,178.96	105,115,497.76
经营活动现金流入小计	4,331,384,617.34	3,981,094,763.18
购买商品、接受劳务支付的现金	592,531,740.42	887,586,297.86
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		
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	179,635,371.39	180,334,734.76
支付的各项税费	502,185,237.01	509,849,721.32
支付其他与经营活动有关的现金	231,137,392.16	128,218,219.87
经营活动现金流出小计	1,505,489,740.98	1,705,988,973.81
经营活动产生的现金流量净额	2,825,894,876.36	2,275,105,789.37
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	625,282,599.79	752,047,868.49
取得投资收益收到的现金	7,547,624.43	30,008,189.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,401,855.48	2,140,964.68
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	5,000,000.00	31,732,377.53
投资活动现金流入小计	640,232,079.70	815,929,400.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,593,816.11	13,617,164.27
投资支付的现金	653,500,000.00	729,000,000.00
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	657,093,816.11	742,617,164.27
投资活动产生的现金流量净额	-16,861,736.41	73,312,236.18
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	483,163,668.90	1,322,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00

筹资活动现金流入小计	483,163,668.90	1,352,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,067,163,668.90	3,330,348,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	632,356,766.83	271,552,885.47
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	110,257,544.31	124,763,827.35
筹资活动现金流出小计	2,809,777,980.04	3,726,664,712.82
筹资活动产生的现金流量净额	-2,326,614,311.14	-2,374,664,712.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-235,832.54	32,356.70
五、现金及现金等价物净增加额	482,182,996.27	-26,214,330.57
加：期初现金及现金等价物余额	655,149,066.91	681,363,397.48
六、期末现金及现金等价物余额	1,137,332,063.18	655,149,066.91

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	2,030,935.30	4,454,966.58
经营活动现金流入小计	2,030,935.30	4,454,966.58
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	13,804,779.33	11,783,735.65
支付的各项税费	674,810.77	
支付其他与经营活动有关的现金	12,599,759.39	6,781,803.45
经营活动现金流出小计	27,079,349.49	18,565,539.10
经营活动产生的现金流量净额	-25,048,414.19	-14,110,572.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	692,057,500.00	100,000,000.00
取得投资收益收到的现金	727,000,000.00	959,185,326.63
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	2,557,155,709.31	3,094,958,228.36
投资活动现金流入小计	3,976,213,209.31	4,154,143,554.99
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	30,000.00	200,004,000.00
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	3,234,130,000.00	1,919,590,000.00
投资活动现金流出小计	3,234,160,000.00	2,119,594,000.00
投资活动产生的现金流量净额	742,053,209.31	2,034,549,554.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		571,971,000.00
筹资活动现金流入小计		571,971,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	593,848,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	514,563,768.44	43,053,980.00
支付其他与筹资活动有关的现金	99,907,544.31	1,957,393,827.35
筹资活动现金流出小计	714,471,312.75	2,594,295,807.35
筹资活动产生的现金流量净额	-714,471,312.75	-2,022,324,807.35
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	2,533,482.37	-1,885,824.88
加：期初现金及现金等价物余额	915,907.34	2,801,732.22
六、期末现金及现金等价物余额	3,449,389.71	915,907.34

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度												少数 股东	所有 者权
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具	资本	减：库	其他	专项	盈余	一般	未分	其他	小计			

		优先股	永续债	其他	公积	存股	综合收益	储备	公积	风险准备	配利润			权益	益合计
一、上年期末余额	868,305.68 4.00				3,206,588.37 5.72	101,873,002.55	321,689.94		233,606,324.00		1,642,582,386.92		5,849,531.45 8.03	-149,739,582.42	5,699,791.87 5.61
加：会计政策变更											13,921,989.11		13,921,989.11		13,921,989.11
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	868,305.68 4.00				3,206,588.37 5.72	101,873,002.55	321,689.94		233,606,324.00		1,656,504,376.03		5,863,453.44 7.14	-149,739,582.42	5,713,713.86 4.72
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-146,062.9 38.00				-528,747,835.56	99,907,544.31	-239,486.29		74,009,245.60		-246,614,862.19		-947,563,420.75	-91,087,870.63	-1,038,651.29 1.38
(一)综合收益总额							-239,486.29				299,674,207.41		299,434,721.12	-91,087,870.63	208,346,850.49
(二)所有者投入和减少资本	-146,062.9 38.00				-528,747,835.56	99,907,544.31							-774,718,317.87		-774,718,317.87
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															
4.其他	-146,062.9 38.00				-528,747,835.56	99,907,544.31							-774,718,317.87		-774,718,317.87
(三)利润分配									74,009,245.60		-546,289,069.60		-472,279,824.00		-472,279,824.00



		优先股	永续债	其他	公积	存股	综合收益	储备	公积	风险准备	配利润				计
一、上年期末余额	868,305,684.00				3,201,713,463.34	7,609,175.20	589,586.68		199,455,337.51		1,390,188,553.61		5,652,643,449.94	-78,626,512.63	5,574,016,937.31
加：会计政策变更											4,455,289.67		4,455,289.67		4,455,289.67
前期差错更正															
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		1,394,643,843.28		5,657,098,739.61	-78,626,512.63	5,578,472,226.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					4,874,912.38	94,263,827.35	-267,896.74		34,150,986.49		247,938,543.64		192,432,718.42	-71,113,069.79	121,319,648.63
（一）综合收益总额							-267,896.74				282,089,530.13		281,821,633.39	-71,113,069.79	210,708,563.60
（二）所有者投入和减少资本						94,263,827.35							-94,263,827.35		-94,263,827.35
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															
4. 其他						94,263,827.35							-94,263,827.35		-94,263,827.35
（三）利润分配									34,150,986.49		-34,150,986.49				

1. 提取盈余公积								34,150,986.49		-34,150,986.49				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 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				4,874,912.38							4,874,912.38		4,874,912.38	
四、本期期末余额	868,305,684.00			3,206,588,375.72	101,873,002.55	321,689.94		233,606,324.00		1,642,582,386.92		5,849,531,458.03	-149,739,582.42	5,699,791,875.61

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 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	1,371,271,098.00				5,411,821,917.23	101,873,002.55			162,080,707.11	307,358,878.37		7,150,659,598.16
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,371,271,098.00				5,411,821,917.23	101,873,002.55			162,080,707.11	307,358,878.37		7,150,659,598.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-146,062,938.00				-528,747,835.56	99,907,544.31			74,009,245.60	193,803,386.43		-506,905,685.84
（一）综合收益总额										740,092,456.03		740,092,456.03
（二）所有者投入和减少资本	-146,062,938.00				-528,747,835.56	99,907,544.31						-774,718,317.87
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												
4. 其他	-146,062,938.00				-528,747,835.56	99,907,544.31						-774,718,317.87
（三）利润分配									74,009,245.60	-546,289,069.60		-472,279,824.00
1. 提取盈余公积									74,009,245.60	-74,009,245.60		

2. 对所有者（或股东）的分配											-472,279,824.00		-472,279,824.00
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	1,225,208,160.00				4,883,074,081.67	201,780,546.86				236,089,952.71	501,162,264.80		6,643,753,912.32

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	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	1,371,271,098.00				5,411,821,917.23	7,609,175.20			127,929,720.62	-104,592,118.51		6,798,821,442.14
加：会计政												

策变更												
前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,371,271.09 8.00				5,411,821,917.23	7,609,175.20			127,929,720.62	-104,592,118.51		6,798,821,442.14
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						94,263,827.35			34,150,986.49	411,950,996.88		351,838,156.02
(一)综合收益总额										446,101,983.37		446,101,983.37
(二)所有者投入和减少资本						94,263,827.35						-94,263,827.35
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												
4. 其他						94,263,827.35						-94,263,827.35
(三)利润分配									34,150,986.49	-34,150,986.49		
1. 提取盈余公积									34,150,986.49	-34,150,986.49		
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	1,371,271.09				5,411,821,917.23	101,873,002.55			162,080,707.11	307,358,878.37		7,150,659,598.16

## 三湘印象股份有限公司

### 2020 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”)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”,公司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,后经工商变更公司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 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 元增至 738,690,925 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%；其他股东持有本公司 174,620,264 股，占本公司总股本的 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。

2014 年 3 月 7 日，本公司股东西藏利阳科技有限公司所持有本公司 38,870,220 股有限售条件流通股解除限售，上市流通。受上述事项影响，本公司有限售条件的流通股，由 602,940,881 股减少为 564,070,661 股，本公司无限售条件的流通股，由 135,750,044 增加为 174,620,264 股，本公司在外发行的总股数为 738,690,925 股。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 元增至 928,481,910 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。根据本公司第六届

董事会第五次会议、2015 年第二次临时股东大会、第六届董事会第七次会议审议通过，本公司已向首次授予的激励对象定向发行人民币普通股股票 28,000,000.00 股，本次股权激励计划的首次授予日为 2015 年 6 月 11 日，首次授予限制性股票的授予登记完成日期为 2015 年 6 月 29 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 6 月 23 日出具了《三湘股份有限公司验资报告》（天职业字[2015]11178 号），经审验，公司注册资本由 928,481,910.00 元增至 956,481,910.00 元。受上述事项影响，2015 年 6 月 30 日，本公司有限售条件的流通股增加至 781,861,646.00 股，本公司无限售条件的流通股为 174,620,264.00 股，截至 2015 年 6 月 30 日本公司在外发行的总股数为 956,481,910.00 股。

公司原注册资本为人民币 928,481,910.00 元，股本为人民币 928,481,910.00 元。根据公司 2015 年 5 月 25 日第六届董事会第五次会议决议通过的《关于公司限制性股票激励计划（草案）及其摘要的议案》，拟授予的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 万股，预留不超过 3,000,000.00 万股。首次授予的激励对象总人数不超过 199 人，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，限制性股票的来源为公司向激励对象定向发行人民币普通股股票，确定预留限制性股票激励计划授予日为 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。经我们审验，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。

2015 年 7 月 4 日，公司与黄辉、云锋新创、钜洲资产、裕祥鸿儒、李建光、池宇峰、杨佳露、兴全基金（定增 111 号）光大保德信（诚鼎三湘）签署了《附条件生效的股份认购协议》，其中，公司发行股份及支付现金购买观印象艺术发展有限公司全部股权的交割是本次非公开发行股份募集配套资金（即本协议生效）的先决条件。目前该协议已经生效。根据该等协议，认购人应于合同签署并生效后，在收到本公司发出的认股款项缴纳通知（以下简称“缴款通知”）之日起 3 个工作日内，将前款规定的认购款项一次性足额付至甲方独立财务顾问（主承销商）为本次非公开发行专门开立的账户，验资完毕后，扣除相关费用再划入甲方募集资金专项存储账户。公司于 2016 年 5 月 26 日向配套募集资金认购方发出了缴款通知，除杨佳露外的 8 名投资者已足额缴纳了认购款项。2016 年 6 月 2 日，天职国际就本次发行申购资金到位情况出具了天职业字 [2016] 12495 号《中信建投证券股份有限公司关于〈三湘股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之非公开发行人民币普通股（A 股）认购资金总额到位情况〉验证报告》，审验确认：“三湘股份本次发行股票募集的资金人民币 1,859,999,999.00 元已于 2016 年 6 月 1 日，经各认购方汇入主承销商中信建投证券股份有限公司在中信银行北京西单支行的 7112310182700000774 号账户”。2016 年 6 月 2 日，天职国际就发行人募集资金到账情况出具了天职业字 [2016] 12496 号《验资报告》，审验确认：“截至 2016 年 6 月 1 日”，“贵公司已收到黄辉、李建光等 8 个对象募集资金净额人民币 1,856,163,907.46 元”（扣减承销费 2,000,000.00 元，其他发行相关费用 1,836,091.54 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，公司名称变更为“三湘印象股份有限公司”。

2016 年本公司以发行股份及支付现金相结合的方式收购观印象艺术发展有限公司（以下简称“观印象”）全体股东持有的观印象 100% 的股权，向观印象全体股东支付股份对价 95,000 万元，支付现金对价 95,000 万元。

2017 年 1 月 3 日，经上海市工商行政管理局核准，公司完成注册资本金变更。

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 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。

本公司于 2019 年 4 月 26 日召开的第七届董事会第十次（定期）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组事项业绩承诺实现情况及补偿义务人对公司进行业绩补偿方案的议案》。Impression Creative Inc.、上海观印向投资中心（有限合伙）向三湘印象进行补偿的股份数分别为 90,047,801.00 股、56,015,137.00 股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司上述补偿股份回购注销事宜已于 2020 年 7 月 17 日办理完成。本次回购注销完成后，公司股份总数由 1,371,271,098.00 股变更为 1,225,208,160.00 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、数字技术领域内的技术开发、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】。

本期公司的合并财务报表范围新增廊坊三湘印象门窗有限公司。

（三）本公司公司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。

营业期限：1994 年 1 月 20 日至不约定期限。

（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 2021 年 4 月 22 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	观印象艺术发展有限公司	观印象
2	上海浦湘投资有限公司	浦湘投资
3	江苏一德资产管理有限公司	江苏一德
4	上海湘大房地产开发有限公司	湘大房地产
5	上海湘芒果文化投资有限公司	湘芒果
6	印象大红袍股份有限公司	大红袍
7	维康金杖（上海）文化传媒有限公司	维康金杖
8	西藏知行并进旅游文化有限公司	西藏知行

序号	公司名称	公司简称
9	华能贵诚信托有限公司	华能贵诚
10	最忆印象艺术发展有限公司	最忆印象
11	平遥县印象文化旅游发展有限公司	平遥印象
12	杭州印象西湖文化发展有限公司	印象西湖
13	上海金杖投资管理合伙企业（有限合伙）	金杖投资

## 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

本公司评价了自报告期末起 12 个月的持续经营能力。

本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

## 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、销售房屋业务、文化演艺业务，营业周期与所开发的房地产项目周期、项目制作周期有关，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，本期计量属性未发生变化。

## （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（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，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。

### （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 ImpressionCreativeInc. 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。

本公司于 2019 年 4 月 26 日召开的第七届董事会第十次（定期）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组事项业绩承诺实现情况及补偿义务人对公司进行业绩补偿方案的议案》，根据方案内容 Impression Creative Inc.、上海观印象向投资中心（有限合伙）应向三湘印象进行补偿的股份数分别为 90,047,801.00 股、56,015,137.00 股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司本次补偿股份回购注销事宜已于 2020 年 7 月 17 日办理完成。2020 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 868,305,684.00 元，减少为 722,242,746.00 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企业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的近似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，采用交易发生当期平均汇率折算。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. 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

##### 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：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以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

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：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；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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

#### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

#### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和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，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，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时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：（1）该项指定

能够消除或显著减少会计错配；(2) 根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。

#### 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 5. 金融资产减值

本公司对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。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。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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其损失准备；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。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。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

（2）本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

（3）应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即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。

## 6. 金融资产转移

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，不终止确认该金融资产。

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：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其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。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

（十二）应收票据

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计。

### （十三）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

### （十四）应收款项融资

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：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；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。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

### （十五）其他应收款

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型，详见附注“三、重要会计政策及会计估计（十一）金融工具”。

### （十六）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。

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。

#### （十七）合同资产

##### 1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

##### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于不包含重大融资成分的合同资产，本公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

#### （十八）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，是指企业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。

企业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，无论出售后企业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对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。

## （十九）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。

#### (二十) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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。

#### (二十一) 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—11.88
运输设备	年限平均法	5—8	5.00	11.88—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。

## （二十二）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。

## （二十三）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。

## （二十四）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合理地摊销，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：

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

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行开发阶段。

#### （二十五）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。

#### （二十六）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。

#### （二十七）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

#### （二十八）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。

#### (二十九) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### （三十）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。

### （三十一）收入

以下政策自 2020 年 1 月 1 日起适用：

#### 1. 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售、房屋租赁、建筑施工、文化演艺等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。
- ③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

（2）对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

#### 3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### (2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

#### (3) 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

#### (4) 应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

### 4. 与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### (1) 房产销售合同

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) 建筑施工合同

建筑施工合同，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，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。

#### (3) 文化演艺合同

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。

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。

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。

### （三十二）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；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。

### （三十三）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。

#### （三十四）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。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。

#### （三十五）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（资本溢价或股本溢价）。

#### （三十六）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（注 1）	应纳税所得额	25%、16.50%、20%

税种	计税依据	税率
营业税(注 2)	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税(注 3)	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	7%、5%、1%
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‰、3‰
堤防维护费	应缴流转税税额	0.12%

注 1: 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%
上海三湘物业服务有限公司	20.00%

注 2: 建筑类子公司为开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的老项目提供建筑服务可以选择适用简易计税方法,按照 3%的征收率计算应纳税额。房地产类子公司销售其在 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额。

注 3: 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%。

## (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实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13 号)第一条规定:自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,

按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

根据《关于新疆困难地区新办企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2011〕53 号），于 2010 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，在喀什地区、和田地区、克孜勒苏柯尔克孜自治州等三地州、其他国家扶贫开发重点县和边境县市成立的企业，从企业取得经营收入的第一年起可享受企业所得税“两免三减半”税收优惠政策，本公司下属公司最忆印象适用该税收优惠政策。

## 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) 本公司自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。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
新增“合同资产”报表科目，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利从“存货”项目重分类至“合同资产”项目列报	合并报表“合同资产”期末列示金额为 19,916,714.71 元，期初列示金额为 21,175,326.66 元；母公司报表“合同资产”期末列示金额为 0.00 元，期初列示金额为 0.00 元。
新增“合同负债”报表科目，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”项目重分类至“合同负债”项目列报	合并报表“合同负债”期末列示金额为 2,512,697,870.97 元，期初列示金额为 3,012,521,537.50 元；母公司报表“合同负债”期末列示金额为 0.00 元，期初列示金额为 0.00 元。
将为取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本确认为“其他流动资产”，该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益	合并报表“其他流动资产”期末列示金额为 36,761,712.59 元，期初列示金额为 18,562,652.14 元；母公司报表“其他流动资产”期末列示金额为 0.00 元，期初列示金额为 0.00 元。
将已收或应收客户对价的税金从“预收款项”项目重分类至“其他流动负债”项目列报	合并报表“其他流动负债”期末列示金额为 211,030,057.52 元，期初列示金额为 231,638,662.61 元；母公司报表“合同负债”期末列示金额为 0.00 元，期初列示金额为 0.00 元。

### 2. 会计估计的变更

报告期内，本公司无重大会计估计的变更。

### 3. 前期会计差错更正

报告期内，本公司无前期会计差错更正事项。

### 4. 首次执行新收入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

金额单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	655,149,066.91	655,149,066.91	
△ 结算备付金			
△ 拆出资金			
交易性金融资产	719,315,682.61	719,315,682.61	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	96,833,863.39	96,833,863.39	
应收款项融资			
预付款项	45,353,051.32	45,353,051.32	
△ 应收保费			
△ 应收分保账款			
△ 应收分保合同准备金			
其他应收款	38,694,721.13	38,694,721.13	
其中：应收利息			
应收股利			
△ 买入返售金融资产			
存货	9,164,873,171.30	9,143,697,844.64	-21,175,326.66
合同资产		21,175,326.66	21,175,326.66
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	154,469,050.25	173,031,702.39	18,562,652.14
<b>流动资产合计</b>	<b><u>10,874,688,606.91</u></b>	<b><u>10,893,251,259.05</u></b>	<b><u>18,562,652.14</u></b>
非流动资产			
△ 发放贷款和垫款			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	724,491,570.12	724,491,570.12	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	49,951,816.07	49,951,816.07	
投资性房地产	417,502,554.49	417,502,554.49	
固定资产	59,427,681.07	59,427,681.07	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	193,070,239.26	193,070,239.26	
开发支出			
商誉	251,625,449.60	251,625,449.60	
长期待摊费用	7,068,871.30	7,068,871.30	
递延所得税资产	249,346,522.46	249,346,522.46	
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b><u>1,952,484,704.37</u></b>	<b><u>1,952,484,704.37</u></b>	
<b>资产总计</b>	<b><u>12,827,173,311.28</u></b>	<b><u>12,845,735,963.42</u></b>	<b><u>18,562,652.14</u></b>
流动负债			
短期借款	100,000,000.00	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			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
应付票据	5,677,369.05	5,677,369.05	
应付账款	215,983,591.60	215,983,591.60	
预收款项	3,244,541,385.81	381,185.70	-3,244,160,200.11
合同负债		3,012,521,537.50	3,012,521,537.50
△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	18,020,986.25	18,020,986.25	
应交税费	-46,876,295.67	-46,876,295.67	
其他应付款	442,099,132.72	442,099,132.72	
其中：应付利息	4,335,596.46	4,335,596.46	
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	327,000,000.00	327,000,000.00	
其他流动负债		231,638,662.61	231,638,662.61
<b>流动负债合计</b>	<b><u>4,306,446,169.76</u></b>	<b><u>4,306,446,169.76</u></b>	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	2,634,000,000.00	2,634,000,000.00	
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			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
递延收益	426,827.02	426,827.02	
递延所得税负债	186,508,438.89	191,149,101.92	4,640,663.03
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b><u>2,820,935,265.91</u></b>	<b><u>2,825,575,928.94</u></b>	<b><u>4,640,663.03</u></b>
<b>负债合计</b>	<b><u>7,127,381,435.67</u></b>	<b><u>7,132,022,098.70</u></b>	<b><u>4,640,663.03</u></b>
股东权益			
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	3,206,588,375.72	3,206,588,375.72	
减：库存股	101,873,002.55	101,873,002.55	
其他综合收益	321,689.94	321,689.94	
专项储备			
盈余公积	233,606,324.00	233,606,324.00	
△一般风险准备			
未分配利润	1,642,582,386.92	1,656,504,376.03	13,921,989.11
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b><u>5,849,531,458.03</u></b>	<b><u>5,863,453,447.14</u></b>	<b><u>13,921,989.11</u></b>
少数股东权益	-149,739,582.42	-149,739,582.42	
<b>股东权益合计</b>	<b><u>5,699,791,875.61</u></b>	<b><u>5,713,713,864.72</u></b>	<b><u>13,921,989.11</u></b>
<b>负债及股东权益合计</b>	<b><u>12,827,173,311.28</u></b>	<b><u>12,845,735,963.42</u></b>	<b><u>18,562,652.14</u></b>

各项目调整情况的说明：

2019年12月31日（原收入准则）

2020年1月1日（新收入准则）

项目	账面价值	项目	账面价值
存货	21,175,326.66	合同资产	21,175,326.66
预收款项	3,244,160,200.11	合同负债	3,012,521,537.50
销售费用	18,562,652.14	其他流动资产	18,562,652.14
		其他流动负债	231,638,662.61

母公司资产负债表

金额单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产			
货币资金	915,907.34	915,907.34	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	719,315,682.61	719,315,682.61	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	800,000.00	800,000.00	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	4,237,865,787.84	4,237,865,787.84	
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
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			
<b>流动资产合计</b>	<b><u>4,958,897,377.79</u></b>	<b><u>4,958,897,377.79</u></b>	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,987,898,862.74	2,987,898,862.74	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
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			
<b>非流动资产合计</b>	<u>2,987,899,070.19</u>	<u>2,987,899,070.19</u>	
<b>资产总计</b>	<u>7,946,796,447.98</u>	<u>7,946,796,447.98</u>	
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			
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			

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
预收款项			
合同负债			
△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	941,804.30	941,804.30	
应交税费	238,793.47	238,793.47	
其他应付款	6,173,491.47	6,173,491.47	
其中：应付利息	1,222,833.33	1,222,833.33	
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b><u>107,354,089.24</u></b>	<b><u>107,354,089.24</u></b>	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	590,000,000.00	590,000,000.00	
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	98,782,760.58	98,782,760.58	

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<u>688,782,760.58</u>	<u>688,782,760.58</u>	
<b>负债合计</b>	<u>796,136,849.82</u>	<u>796,136,849.82</u>	
股东权益			
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	101,873,002.55	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	162,080,707.11	162,080,707.11	
△一般风险准备			
未分配利润	307,358,878.37	307,358,878.37	
<b>股东权益合计</b>	<u>7,150,659,598.16</u>	<u>7,150,659,598.16</u>	
<b>负债及股东权益合计</b>	<u>7,946,796,447.98</u>	<u>7,946,796,447.98</u>	

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2020年1月1日，期末指2020年12月31日，上期指2019年度，本期指2020年度。

### （一）货币资金

#### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	164,895.19	251,526.02
银行存款	1,355,988,633.84	654,897,540.89
其他货币资金	5,000,000.00	
合计	<u>1,361,153,529.03</u>	<u>655,149,066.91</u>
其中：存放在境外的款项总额	3,774,570.07	4,043,647.10

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项223,821,465.85元。

3. 期末货币资金较期初增加，主要系本期收三湘印象名邸（上海浦东）项目预售房款所致，受限资金增加主要系银行监管的预售商品房预售资金。

(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>70,333,843.32</u>	<u>719,315,682.61</u>
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他	70,333,843.32	719,315,682.61
合计	<u>70,333,843.32</u>	<u>719,315,682.61</u>

1. 期末交易性金融资产较期初减少，主要系本期回购注销补偿股份已完成，期末余额系公司购买的银行理财产品。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	43,643,452.16
1-2年（含2年）	17,546,192.77
2-3年（含3年）	18,685,017.06
3-4年（含4年）	2,007,846.97
4-5年（含5年）	5,897,284.50
5年以上	1,688,030.77
小计	<u>89,467,824.23</u>
减：坏账准备	20,505,751.30
合计	<u>68,962,072.93</u>

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备	7,458,824.42	8.34	7,458,824.42	100.00			
按信用风险特征组合计提坏账准备	82,008,999.81	91.66	13,046,926.88	15.91			68,962,072.93

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
合计	<u>89,467,824.23</u>	<u>100</u>	<u>20,505,751.30</u>		<u>68,962,072.93</u>

(续上表):

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	8,708,824.42	7.23	8,708,824.42	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	111,752,859.78	92.77	14,918,996.39	13.35	96,833,863.39
合计	<u>120,461,684.20</u>	<u>100</u>	<u>23,627,820.81</u>		<u>96,833,863.39</u>

按单项计提坏账准备:

名称	期末余额				计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,479,946.47	1,479,946.47	100.00		预计不可收回
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	100.00		预计不可收回
合计	<u>7,458,824.42</u>	<u>7,458,824.42</u>			

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 按信用风险特征组合计提坏账准备

名称	期末余额			计提比例 (%)
	应收账款	坏账准备		
1年以内(含1年)	43,643,452.16	2,618,607.13		6.00
1-2年(含2年)	17,546,192.77	3,158,314.70		18.00
2-3年(含3年)	18,685,017.06	5,418,654.95		29.00
3-4年(含4年)	424,022.55	220,491.73		52.00
4-5年(含5年)	397,284.50	317,827.60		80.00

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	1,313,030.77	1,313,030.77	100.00
合计	<u>82,008,999.81</u>	<u>13,046,926.88</u>	

## 3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
应收账款坏账准备	23,627,820.81	-3,120,282.51		1,787.00	20,505,751.30
合计	<u>23,627,820.81</u>	<u>-3,120,282.51</u>		<u>1,787.00</u>	<u>20,505,751.30</u>

## 4. 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,787.00

## 其中重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
上海鼎海半岛餐饮有限公司	往来款项	1,787.00	预计不可收回	管理层审批	否
合计		<u>1,787.00</u>			

## 5. 按欠款方归集的期末应收账款金额前五名情况

单位名称	期末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
湖南炎帝生物工程有限公司	29,682,602.16	33.18	4,839,080.39
桂林广维文华旅游文化产业有限公司	18,162,921.08	20.30	3,931,662.00
上海水晶之恋餐饮娱乐有限公司	8,994,564.40	10.05	539,673.86
深圳市三新房地产开发有限公司	6,204,449.00	6.93	578,200.89
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,978,877.95	6.68	5,978,877.95
合计	<u>69,023,414.59</u>	<u>77.14</u>	<u>15,867,495.09</u>

## 6. 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款情况。

## 7. 本期无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。

## (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)	41,250,823.33	61.57	45,129,610.35	99.51
1-2 年 (含 2 年)	25,529,927.80	38.10	223,440.97	0.49
2-3 年 (含 3 年)	223,440.97	0.33		
合计	<u>67,004,192.10</u>	<u>100</u>	<u>45,353,051.32</u>	<u>100</u>

## 2. 账龄超过1年且金额重要的预付款项

债务单位	期末余额	账龄	未偿还或结转的原因
上海叁壹导演工作室	18,000,000.00	1-2 年 (含 2 年)	项目未结算
合计	<u>18,000,000.00</u>		

## 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 (%)
中国建筑技术集团有限公司	非关联方	18,582,243.58	1 年以内 (含 1 年)	27.73
上海叁壹导演工作室	非关联方	18,000,000.00	1 至 2 年 (含 2 年)	26.86
中建一局集团第三建筑有限公司	非关联方	16,834,582.73	1 年以内 (含 1 年)	25.12
昆明盟诺企业管理咨询咨询有限公司	非关联方	2,750,000.00	1 至 2 年 (含 2 年)	4.10
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 至 2 年 (含 2 年)	4.10
合计		<u>58,916,826.31</u>		<u>87.91</u>

4. 期末预付款项较期初增加，主要系本期三湘森林海尚城（河北燕郊）项目建筑施工预付款项增加所致。

## (五) 其他应收款

## 1. 总表情况

## (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

项目	期末余额	期初余额
应收股利		
其他应收款	158,437,127.79	38,694,721.13
合计	<u>158,437,127.79</u>	<u>38,694,721.13</u>

## 2. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	139,518,597.79
1-2年(含2年)	3,444,203.92
2-3年(含3年)	2,045,791.46
3-4年(含4年)	4,050,618.49
4-5年(含5年)	810,581.86
5年以上	22,268,139.85
小计	<u>172,137,933.37</u>
减:坏账准备	13,700,805.58
合计	<u>158,437,127.79</u>

## (2) 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
押金、保证金、备用金	106,771,996.75	22,846,347.30
维修基金	7,195,127.76	3,742,043.10
往来款项	8,349,802.88	17,802,496.17
代扣代缴款项	5,411,785.69	2,278,636.80
关联方往来款	947,335.00	910,494.00
返还分红款	41,583,651.29	
其他	1,878,234.00	2,243,839.86
合计	<u>172,137,933.37</u>	<u>49,823,857.23</u>

## (3) 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）
2020 年 1 月 1 日余额		11,129,136.10	<u>11,129,136.10</u>
2020 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期			
——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		8,440,349.81	<u>8,440,349.81</u>
本期转回			
本期转销			
本期核销		5,882,386.72	<u>5,882,386.72</u>
其他变动		13,706.39	<u>13,706.39</u>
2020 年 12 月 31 日余额		<u>13,700,805.58</u>	<u>13,700,805.58</u>

(4) 坏账准备的情况:

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	11,129,136.10	8,440,349.81		5,882,386.72	13,706.39	<u>13,700,805.58</u>
坏账准备						
合计	<u>11,129,136.10</u>	<u>8,440,349.81</u>		<u>5,882,386.72</u>	<u>13,706.39</u>	<u>13,700,805.58</u>

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项目	本期发生额
实际核销的其他应收款	5,882,386.72

其中重要的其他应收款核销情况:

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
三湘未来海岸广场项目	代管基金	5,443,772.46	预计无法收回款	管理层审批	否
上海鼎海半岛餐饮有限公司	代管基金	438,614.26	预计无法收回款	管理层审批	否
合计		<u>5,882,386.72</u>			

## (6) 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
杭州市规划和自然资源局	保证金	50,000,000.00	1年以内(含1年)	29.05	
Impression Creative Inc.	返还分红款	41,583,651.29	1年以内(含1年)	24.16	4,158,365.13
燕郊高新技术产业开发区管理委员会	保证金	40,261,892.00	5年以上、1年以内(含1年)	23.39	
杭州市物业服务与维修资金管理中心(杭州市白蚁防治研究所)	保证金	11,340,180.82	1年以内(含1年)	6.59	
中建一局集团第三建筑有限公司	往来款项	4,208,646.00	1年以内(含1年)	2.44	420,864.60
合计		<u>147,394,370.11</u>		<u>85.63</u>	<u>4,579,229.73</u>

(7) 本期无应收政府补助。

(8) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(10) 期末其他应收款较期初增加,主要系本期支付杭州市规划和自然资源局地块预约保证金所致。

## (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
在建开发产品	1,372,584,153.01		1,372,584,153.01
拟开发产品	450,323,344.01		450,323,344.01
已完工开发产品	4,070,232,165.59		4,070,232,165.59
原材料	1,275,190.01		1,275,190.01
制作成本	6,796,515.96		6,796,515.96
库存商品	300,525.65		300,525.65
合计	<u>5,901,511,894.23</u>		<u>5,901,511,894.23</u>

(续上表):

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	6,452,201,583.14		6,452,201,583.14
拟开发产品	816,926,732.09		816,926,732.09

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	1,859,451,338.26		1,859,451,338.26
原材料	11,579,990.40		11,579,990.40
在产品	2,076,055.95		2,076,055.95
制作成本	1,269,534.83		1,269,534.83
库存商品	192,609.97		192,609.97
合计	<u>9,143,697,844.64</u>		<u>9,143,697,844.64</u>

(1) 本公司存货年末余额中含有借款费用资本化的金额为人民币327,918,907.94元(2019年:人民币428,889,986.99元)。本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为5.65%(2019年:5.48%)。

(2) 截至2020年12月31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900,321,776.81元(2019年:人民币6,113,646,876.16元)。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327,918,907.94元(2019年:人民币3,065,654,859.13元)。存货受限具体情况如下:

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
三湘海尚观邸(浙江杭州)		2,660,000,000.00	银行借款提供抵押担保
三湘印象名邸(上海浦东)		2,554,774,934.01	银行借款提供抵押担保
三湘森林海尚城 17#(河北燕郊)、 三湘森林海尚城 18#(河北燕郊)	402,677,855.02	400,860,511.36	银行借款提供抵押担保
虹桥三湘广场(上海闵行)	497,643,921.79	498,011,430.79	银行借款提供抵押担保
合计	<u>900,321,776.81</u>	<u>6,113,646,876.16</u>	

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	25,210,864.64	

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加
三湘七星府邸（上海杨浦）	2013 年 12 月	7,592,842.80	
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	132,845,282.26	
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	2016 年 10 月	53,156,453.56	
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	173,566,995.85	
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	2017 年 9 月	366,109,552.61	
三湘海尚福邸（上海浦东）	2018 年 5 月	27,853,455.43	
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	2019 年 3 月	522,074,486.35	
三湘海尚观邸（浙江杭州）	2020 年 6 月		3,669,985,558.72
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）	2020 年 12 月		2,818,562,232.11
合计		<u>1,859,451,338.26</u>	<u>6,488,547,790.83</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）	3,199,179.68	22,011,684.96			679,204.15
三湘七星府邸（上海杨浦）		7,592,842.80			677,291.12
三湘未来海岸（上海杨浦）	387,401.99	34,781,968.21			2,575,733.16
上海三湘海尚城（上海宝山）	7,536,145.89	125,309,136.37			5,757,442.22
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	3,648,195.99	49,508,257.57			1,159,430.40
虹桥三湘广场（上海闵行）	367,509.00	497,643,921.79			38,569,372.37
三湘海尚名邸（上海嘉定）	6,683,545.08	166,883,450.77			7,064,370.29
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	122,162,074.99	243,947,477.62			3,335,410.86
三湘海尚福邸（上海浦东）	9,184,028.68	18,669,426.75			1,025,763.85
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	326,499,620.88	195,574,865.47			13,995,834.72
三湘海尚观邸（浙江杭州）	3,443,497,136.89	226,488,421.83			4,706,452.09
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）	354,602,124.43	2,463,960,107.68			222,749,358.73

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>4,277,766,963.50</u>	<u>4,070,232,165.59</u>			<u>302,295,663.96</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 14#（河北燕郊）	2019 年 3 月	2021 年 10 月	103,233.41	322,195,516.60
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	2019 年 4 月	2022 年 5 月	136,456.47	201,715,859.02
三湘森林海尚城 16#（河北燕郊）	2020 年 8 月	2023 年 8 月	113,530.55	
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	2020 年 12 月	2023 年 8 月	123,144.49	
三湘印象名邸（上海浦东）	2016 年 4 月	2020 年 12 月		2,554,774,934.01
三湘海尚观邸（浙江杭州）	2017 年 9 月	2020 年 6 月		3,373,515,273.51
合计			<u>476,364.92</u>	<u>6,452,201,583.14</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 14#（河北燕郊）	550,065,998.89		2,118,262.28	10,084,274.03
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	424,860,349.15		2,265,846.17	2,898,034.95
三湘森林海尚城 16#（河北燕郊）	173,956,039.56		1,968,234.30	2,517,387.04
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	223,701,765.41		2,338,827.89	2,991,379.14
合计	<u>1,372,584,153.01</u>		<u>8,691,170.64</u>	<u>18,491,075.16</u>

iii 拟开发产品

项目名称	预期开工时间	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 16#（河北燕郊）	2020 年 8 月	2023 年 8 月	113,530.55	161,620,932.61
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）	2022 年 5 月	2024 年 10 月	149,525.04	221,576,810.96
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	2020 年 12 月	2023 年 8 月	123,144.49	216,508,191.09
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）	2022 年 5 月	2024 年 10 月	141,538.93	217,220,797.43
合计			<u>527,739.01</u>	<u>816,926,732.09</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 17#（河北燕郊）	225,277,873.86		2,866,870.22	3,666,749.41

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 19# (河北燕郊)	225,045,470.15		2,709,459.14	3,465,419.41
合计	<u>450,323,344.01</u>		<u>5,576,329.36</u>	<u>7,132,168.82</u>

iv 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
三湘印象名邸 (上海浦东)	2,554,774,934.01	263,787,298.10	2,818,562,232.11	
三湘海尚观邸 (浙江杭州)	3,373,515,273.51	296,470,285.21	3,669,985,558.72	
三湘森林海尚城 14# (河北燕郊)	322,195,516.60	227,870,482.29		550,065,998.89
三湘森林海尚城 15# (河北燕郊)	201,715,859.02	223,144,490.13		424,860,349.15
三湘森林海尚城 16# (河北燕郊)	161,620,932.61	12,335,106.95		173,956,039.56
三湘森林海尚城 17# (河北燕郊)	221,576,810.96	3,701,062.90		225,277,873.86
三湘森林海尚城 18# (河北燕郊)	216,508,191.09	7,193,574.32		223,701,765.41
三湘森林海尚城 19# (河北燕郊)	217,220,797.43	7,824,672.72		225,045,470.15
合计	<u>7,269,128,315.23</u>	<u>1,042,326,972.62</u>	<u>6,488,547,790.83</u>	<u>1,822,907,497.02</u>

4. 期末存货较期初减少，主要系本期三湘海尚观邸（浙江杭州）项目交房结转成本所致。

#### (七) 合同资产

##### 1. 合同资产情况

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
合同资产	21,343,525.01	1,426,810.30	19,916,714.71	21,175,326.66		21,175,326.66
合计	<u>21,343,525.01</u>	<u>1,426,810.30</u>	<u>19,916,714.71</u>	<u>21,175,326.66</u>		<u>21,175,326.66</u>

##### 2. 本期合同资产计提减值准备情况

###### (1) 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)	

2020 年 1 月 1 日余额

2020 年 1 月 1 日其他应

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）	
收款账面余额在本期				
——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	1,426,810.30			<u>1,426,810.30</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额	<u>1,426,810.30</u>			<u>1,426,810.30</u>

## (2) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
合同资产减值准备		1,426,810.30			1,426,810.30
合计		<u>1,426,810.30</u>			<u>1,426,810.30</u>

## (3) 本期未发生核销合同资产的情况

## (八) 持有待售资产

项目	期末余额	减值准备	期末账面价值	期末公允价值	预计处置费用	预计处置时间
维康金杖 16% 的股权（注）	280,284,489.93		280,284,489.93	（注）	（注）	2021 年
合计	<u>280,284,489.93</u>		<u>280,284,489.93</u>			

注：2020年10月30日，公司拟处置持有的维康金杖16%的股权并与徐洪先生签订《关于维康金杖（上海）文化传媒有限公司百分之十六（16%）股权的股权回购协议》（以下简称“股权回购协议”），约定公司将持有的维康金杖（上海）文化传媒有限公司16%股权全部由徐洪先生回购，截至本审计报告日，相关转让工作正在进行中。本期末上述股权公允价值减去出售费用后的净额高于其账面价值。

## (九) 其他流动资产

## 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税等	145,280,444.16	152,969,050.25
合同取得成本	36,761,712.59	18,562,652.14
理财产品		1,500,000.00
合计	<u>182,042,156.75</u>	<u>173,031,702.39</u>

## (十) 长期股权投资

## 1. 分类列示

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			
上海湘大房地产开发有限公司	12,322,128.61		6,000,000.00
上海湘腾房地产发展有限公司	30,000.00		
上海湘芒果文化投资有限公司	323,528,618.60		
印象大红袍股份有限公司	32,677,684.16		
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司			
平遥县又见文化发展有限公司	552,087.72		
杭州印象西湖文化发展有限公司	3,450,867.33		
平遥县印象文化旅游发展有限公司	13,372,610.73		
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司			
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			3,000,000.00
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			
西藏知行并进旅游文化有限公司	42,273,957.56		
维康金杖(上海)文化传媒有限公司	296,283,615.41		300,000,000.00
小计	<u>724,491,570.12</u>		<u>309,000,000.00</u>
合计	<u>724,491,570.12</u>		<u>309,000,000.00</u>

(续上表):

被投资单位名称	本期增减变动
---------	--------

	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金红 利或利润
联营企业				
上海湘大房地产开发有限公司	101,979.20		-6,424,107.81	
上海湘腾房地产发展有限公司				30,000.00
上海湘芒果文化投资有限公司	-693,899.32			
印象大红袍股份有限公司	-385,729.28			2,854,500.00
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司				
平遥县又见文化发展有限公司	-106,345.84			
杭州印象西湖文化发展有限公司	-1,197,031.49			
平遥县印象文化旅游发展有限公司	831,564.28			
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司				
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			3,000,000.00	
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				
西藏知行并进旅游文化有限公司	-13,209,821.50			
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	-15,999,125.48		19,715,510.07	
小计	<u>-30,658,409.43</u>		<u>16,291,402.26</u>	<u>2,884,500.00</u>
合计	<u>-30,658,409.43</u>		<u>16,291,402.26</u>	<u>2,884,500.00</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				
上海湘大房地产开发有限公司				
上海湘腾房地产发展有限公司				
上海湘芒果文化投资有限公司			322,834,719.28	
印象大红袍股份有限公司			29,437,454.88	
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司				
平遥县又见文化发展有限公司			445,741.88	

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		
杭州印象西湖文化发展有限公司			2,253,835.84	
平遥县印象文化旅游发展有限公司			14,204,175.01	
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司				
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				
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				
西藏知行并进旅游文化有限公司			29,064,136.06	
维康金杖（上海）文化传媒有限公司				
小计			<u>398,240,062.95</u>	<u>47,124,839.42</u>
合计			<u>398,240,062.95</u>	<u>47,124,839.42</u>

2. 期末长期股权投资较期初减少主要系维康金杖 16%的股权重分类至持有待售资产所致，详见“六、（八）持有待售资产”。

#### （十一）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
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	59,132,402.14	49,951,816.07
合计	<u>59,132,402.14</u>	<u>49,951,816.07</u>

#### （十二）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	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	534,129,183.00	<u>534,129,183.00</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		

项目	房屋及建筑物	合计
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	<u>534,129,183.00</u>	<u>534,129,183.00</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	116,626,628.51	<u>116,626,628.51</u>
2.本期增加金额	<u>14,932,819.40</u>	<u>14,932,819.40</u>
(1) 计提或摊销	14,932,819.40	<u>14,932,819.40</u>
3.本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额	<u>131,559,447.91</u>	<u>131,559,447.91</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>402,569,735.09</u>	<u>402,569,735.09</u>
2.期初账面价值	<u>417,502,554.49</u>	<u>417,502,554.49</u>

注：期末投资性房地产受限情况详见附注“六、（五十三）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。

（十三）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	61,507,274.93	59,427,681.07
固定资产清理		

项目	期末余额					期初余额
合计	<u>61,507,274.93</u>					<u>59,427,681.07</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	<u>57,439,009.60</u>	<u>9,286,255.49</u>	<u>29,952,480.72</u>	<u>34,128.45</u>	<u>9,435,184.00</u>	<u>106,147,058.26</u>
2. 本期增加金额	<u>4,813,144.03</u>	<u>2,637,371.89</u>			<u>765,458.55</u>	<u>8,215,974.47</u>
(1) 购置	4,813,144.03	2,637,371.89			765,458.55	<u>8,215,974.47</u>
(2) 其他						
3. 本期减少金额		<u>742,864.15</u>	<u>3,742,064.44</u>		<u>2,233,426.25</u>	<u>6,718,354.84</u>
(1) 处置或报废		742,864.15	3,742,064.44		2,233,426.25	<u>6,718,354.84</u>
4. 期末余额	<u>62,252,153.63</u>	<u>11,180,763.23</u>	<u>26,210,416.28</u>	<u>34,128.45</u>	<u>7,967,216.30</u>	<u>107,644,677.89</u>
二、累计折旧						
1. 期初余额	12,540,560.06	2,982,363.17	23,973,330.90	8,102.01	7,215,021.05	<u>46,719,377.19</u>
2. 本期增加金额	<u>1,710,719.64</u>	<u>848,971.02</u>	<u>2,248,010.69</u>	<u>6,484.32</u>	<u>666,007.15</u>	<u>5,480,192.82</u>
(1) 计提	1,710,719.64	848,971.02	2,248,010.69	6,484.32	666,007.15	<u>5,480,192.82</u>
3. 本期减少金额		<u>701,409.70</u>	<u>3,516,619.72</u>		<u>1,844,137.63</u>	<u>6,062,167.05</u>
(1) 处置或报废		701,409.70	3,516,619.72		1,844,137.63	<u>6,062,167.05</u>
(2) 企业合并减少						
(3) 其他转出						
4. 期末余额	<u>14,251,279.70</u>	<u>3,129,924.49</u>	<u>22,704,721.87</u>	<u>14,586.33</u>	<u>6,036,890.57</u>	<u>46,137,402.96</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>48,000,873.93</u>	<u>8,050,838.74</u>	<u>3,505,694.41</u>	<u>19,542.12</u>	<u>1,930,325.73</u>	<u>61,507,274.93</u>

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
2. 期初账面价值	<u>44,898,449.54</u>	<u>6,303,892.32</u>	<u>5,979,149.82</u>	<u>26,026.44</u>	<u>2,220,162.95</u>	<u>59,427,681.07</u>

注1：期末固定资产受限情况详见附注“六、（五十三）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。

（十四）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	<u>2,993,862.25</u>	<u>408,189,502.91</u>	<u>1,271,666.31</u>	<u>142,560.89</u>	<u>412,597,592.36</u>
2. 本期增加金额	<u>220,778.93</u>				<u>220,778.93</u>
(1) 购置	220,778.93				<u>220,778.93</u>
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	<u>218,066.03</u>				<u>218,066.03</u>
(1) 处置	218,066.03				<u>218,066.03</u>
(2) 其他					
4. 期末余额	<u>2,996,575.15</u>	<u>408,189,502.91</u>	<u>1,271,666.31</u>	<u>142,560.89</u>	<u>412,600,305.26</u>
二、累计摊销					
1. 期初余额	756,652.78	132,587,025.24	1,271,666.31	64,282.85	<u>134,679,627.18</u>
2. 本期增加金额	<u>479,979.09</u>	<u>29,728,013.25</u>		<u>17,709.47</u>	<u>30,225,701.81</u>
(1) 计提	479,979.09	29,728,013.25		17,709.47	<u>30,225,701.81</u>
3. 本期减少金额	<u>135,910.36</u>				<u>135,910.36</u>

项目	软件	门票收益权	设计概念	商标权	合计
(1) 处置	135,910.36				<u>135,910.36</u>
4. 期末余额	<u>1,100,721.51</u>	<u>162,315,038.49</u>	<u>1,271,666.31</u>	<u>81,992.32</u>	<u>164,769,418.63</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					
1. 期末账面价值	<u>1,895,853.64</u>	<u>161,026,738.50</u>		<u>60,568.57</u>	<u>162,983,160.71</u>
2. 期初账面价值	<u>2,237,209.47</u>	<u>190,754,751.75</u>		<u>78,278.04</u>	<u>193,070,239.26</u>

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

#### (十五) 商誉

##### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	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

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	
合计	1,154,047,193.14					1,154,047,193.14

## 3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

商誉账面价值	包含商誉的资产组或资产组组合			
	主要构成	账面价值	确定方法	本期是否发生变动
251,625,449.60	商誉、固定资产、无形资产	413,083,354.64	资产组可以带来独立的现金流	否

## 4. 说明商誉减值测试过程、关键参数

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的2021年度及以后年度现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率14.70%，根据公司聘请的沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的《评估报告》（沃克森国际评报字（2021）第0488号），经测试，包含商誉的资产组或资产组组合可收回金额为42,815.61万元，包含商誉相关的资产组的账面价值为41,308.34万元，本期商誉不存在减值损失。

## (1) 重要假设及依据

## 一般假设

- 假设评估基准日后，评估对象经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；
- 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响评估对象经营的法律、法规外，假设预测期内与评估对象经营相关的法律、法规不发生重大变化；
- 假设评估基准日后评估对象经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；
- 假设评估基准日后不发生影响评估对象经营的不可抗拒、不可预见事件；
- 假设评估对象在未来预测期持续经营、评估范围内资产持续使用；
- 假设预测期内评估对象所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
- 假设预测期评估对象经营符合国家各项法律、法规，不违法；
- 假设未来预测期评估对象经营相关当事人是负责的，且管理层有能力担当其责任，在预测期主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
- 假设委托人、商誉相关资产组相关当事人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
- 假设评估对象未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

## 特定假设

1. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外,假设评估对象预测期不进行影响其经营的重大投资活动,企业产品生产能力或服务能力以评估基准日状况进行估算;

2. 假设评估对象预测期经营现金流入、现金流出为均匀发生,不会出现年度某一时点集中确认收入的情形;

(2) 关键参数

被投资单位名称	预测期	关键参数			折现率(加权平均资本成本 WACC)
		预测期增长率	稳定期增长率	利润率	
观印象艺术发展有限公司	2021年至2026年 (后续年度为稳定期)	注 1	0.00%	注 2	14.70%

注1: 根据观印象已签订的合同、协议、发展规划、历年经营趋势、市场竞争情况等因素的综合分析,对评估基准日未来五年的主营业务收入及其相关的成本、费用、利润忽略经营的波动性进行预测。观印象主要收入来源为文化演艺创作收入、门票分成收入,根据观印象的创作强度及文化演艺发展趋势,观印象商誉所在资产组2021年至2026年预测期内预计收入增长率分别为:-39.33%, -26.30%, -13.51%, 64.07%, -26.95%, 27.98%。

注2: 观印象商誉所在资产组2021年至2026年预测期内利润率分别为: 31.12%, 25.71%, 33.52%, 34.64%, 43.43%, 57.13%。

(十六) 长期待摊费用

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	724,584.99		211,123.32		513,461.67
租赁费	1,377,164.88		397,277.00		979,887.88
员工餐厅改造	1,671,127.34		560,139.79		1,110,987.55
楼房改造	3,295,994.09		697,044.60		2,598,949.49
合计	<u>7,068,871.30</u>		<u>1,865,584.71</u>		<u>5,203,286.59</u>

(十七) 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	220,899,873.27	55,224,968.31	369,265,744.14	92,316,436.05	
内部交易未实现利润所得税	289,193,662.68	72,298,415.67	339,132,768.78	84,783,192.20	
计提土地增值税清算准备产生的可抵扣暂时性差异	84,283,298.25	21,070,824.56	173,319,630.28	43,329,907.58	
资产减值准备	13,663,559.25	3,414,535.68	13,101,746.79	3,274,881.70	
应付职工薪酬	3,113,600.00	778,400.00	5,028,600.00	1,257,150.00	

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
可抵扣亏损	231,952,933.23	57,988,233.31	424,178,948.20	106,044,069.02
合计	<u>843,106,926.68</u>	<u>210,775,377.53</u>	<u>1,324,027,438.19</u>	<u>331,005,636.55</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	96,337,606.21	24,084,401.55	179,119,922.79	44,779,980.70
非同一控制下企业合并导致账面价值与计税基础的差异	160,874,467.96	40,218,151.67	190,345,442.56	47,586,360.64
公允价值变动收益	9,132,402.12	2,283,100.53	721,767,498.68	180,441,874.67
合计	<u>266,344,476.29</u>	<u>66,585,653.75</u>	<u>1,091,232,864.03</u>	<u>272,808,216.01</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	抵销后递延所得税资产或	递延所得税资产和负	抵销后递延所得税资产或
	债期末互抵金额	负债期末余额	债期初互抵金额	负债期初余额
递延所得税资产		210,775,377.53	81,659,114.09	249,346,522.46
递延所得税负债		66,585,653.75	81,659,114.09	191,149,101.92

## 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	1,230,035,496.60	1,223,827,242.68
可抵扣亏损	1,044,020,482.59	143,175,780.54
合计	<u>2,274,055,979.19</u>	<u>1,367,003,023.22</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
2020		29,791,032.02	
2021	93,128,487.80	47,883,148.19	
2022	77,243,267.10	841,366.51	
2023	154,667,212.43	12,510,282.79	
2024	11,234,380.01	52,149,951.03	
2025	707,747,135.25		

年份	期末余额	期初余额	备注
合计	<u>1,044,020,482.59</u>	<u>143,175,780.54</u>	

6. 期末递延所得税负债较期初减少，主要系转回原计提的补偿股份所得形成的递延所得税负债17,982.89万元并转回同一事项下原确认的递延所得税资产8,104.62万元，两者共同影响所致。

#### (十八) 短期借款

##### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
合计	<u>100,000,000.00</u>	<u>100,000,000.00</u>

##### 2. 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

#### (十九) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	7,967,421.13	5,677,369.05
合计	<u>7,967,421.13</u>	<u>5,677,369.05</u>

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

#### (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	257,365,534.69	205,243,327.51
项目制作费	15,740,264.09	10,740,264.09
合计	<u>273,105,798.78</u>	<u>215,983,591.60</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	5,803,775.00	项目未结算
上海京藤建设工程有限公司	1,645,199.00	项目未结算
上海富艺幕墙工程有限公司	1,578,078.00	项目未结算
正兴建设集团股份有限公司	1,231,079.00	项目未结算

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
合计	<u>20,060,395.09</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
股权回购首付款	30,000,000.00	
预收租房款等	2,146,167.03	381,185.70
合计	<u>32,146,167.03</u>	<u>381,185.70</u>

## 2. 期末无账龄超过1年的重要预收款项

3. 期末预收款项较期初增加，主要系本期收到上海金杖投资管理合伙企业（有限合伙）支付的股权回购首付款3,000.00万元所致。

## (二十二) 合同负债

## 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,452,047,925.28	2,871,089,389.75
预收制作费	56,419,699.74	136,608,378.88
其他	4,230,245.95	4,823,768.87
合计	<u>2,512,697,870.97</u>	<u>3,012,521,537.50</u>

## 2. 本期末合同负债中预收房款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
上海三湘海尚城（上海宝山）	8,805,936.21	10,225,075.26	2013年	93.90%
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）		21,372,591.95	2016年10月	85.08%
三湘海尚名邸（上海嘉定）	280,000.00	490,000.00	2016年6月	87.08%
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	71,000,787.82	85,763,777.25	2017年9月	74.35%
三湘海尚福邸（上海浦东）	238,095.24	6,748,468.57	2018年5月	98.54%
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	34,491,442.05	184,685,403.14	2019年3月	59.69%
三湘海尚观邸（浙江杭州）	26,782,049.54	2,498,761,470.83	2020年5月	97.55%

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）	1,847,642,538.27		2020年12月	91.80%
三湘森林海尚城 14#、15#（河北燕郊）	462,807,076.15	63,042,602.75	2021年10月、2022年5月	15.01%
合计	<u>2,452,047,925.28</u>	<u>2,871,089,389.75</u>		

3. 期末合同负债较期初减少，主要系本期三湘海尚观邸（浙江杭州）项目交房结转收入所致。

### （二十三）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	17,501,303.52	166,681,284.76	172,424,201.69	11,758,386.59
二、离职后福利中-设定提存计划负债	519,682.73	1,809,707.96	2,327,397.44	1,993.25
三、辞退福利		5,557,313.46	5,557,313.46	
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>18,020,986.25</u>	<u>174,048,306.18</u>	<u>180,308,912.59</u>	<u>11,760,379.84</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	17,111,730.65	144,164,558.83	149,893,134.45	11,383,155.03
二、职工福利费	2,825.00	9,523,857.07	9,526,107.07	575.00
三、社会保险费	<u>344,480.87</u>	<u>7,014,619.65</u>	<u>7,015,405.96</u>	<u>343,694.56</u>
其中：医疗保险费	306,355.06	6,024,849.36	6,005,896.06	325,308.36
工伤保险费	8,488.50	53,636.20	62,124.70	
生育保险费	29,637.31	305,508.80	316,759.91	18,386.20
其他		630,625.29	630,625.29	
四、住房公积金	42,267.00	5,855,171.81	5,866,476.81	30,962.00
五、工会经费和职工教育经费		123,077.40	123,077.40	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	<u>17,501,303.52</u>	<u>166,681,284.76</u>	<u>172,424,201.69</u>	<u>11,758,386.59</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	503,100.77	1,747,433.35	2,248,658.12	1,876.00
2. 失业保险费	16,581.96	62,274.61	78,739.32	117.25
3. 企业年金缴费				
合计	<u>519,682.73</u>	<u>1,809,707.96</u>	<u>2,327,397.44</u>	<u>1,993.25</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	5,557,313.46	
合计	<u>5,557,313.46</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。

## 6. 期末应付职工薪酬较期初减少，主要系期末应付职工工资奖金减少所致。

## (二十四) 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	130,324,262.55	143,978,250.71
2. 增值税	27,033,787.60	19,638,243.04
3. 营业税	-144,506.03	-175,510.03
4. 土地增值税	-126,695,276.56	-204,014,117.59
5. 土地使用税	293,267.48	407,898.41
6. 房产税	1,911,354.51	994,989.48
7. 城市维护建设税	-3,205,805.06	-4,921,345.21
8. 教育费附加	-4,435,072.47	-3,572,442.96
9. 代扣代缴个人所得税	1,378,881.80	787,678.20
10. 其他	-2,150.81	60.28
合计	<u>26,458,743.01</u>	<u>-46,876,295.67</u>

## 2. 期末应交税费较期初减少增加，主要系本期末预缴土地增值税余额较期初减少所致。

## (二十五) 其他应付款

## 1. 总表情况

## (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,966,751.93	4,335,596.46
应付股利	180,000,000.00	180,000,000.00
其他应付款	184,474,526.01	257,763,536.26
合计	<u>367,441,277.94</u>	<u>442,099,132.72</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	2,800,529.71	4,162,804.79
短期借款应付利息	166,222.22	172,791.67
合计	<u>2,966,751.93</u>	<u>4,335,596.46</u>

## (2) 重要的已逾期未支付利息情况

无。

## 3. 应付股利

## (1) 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	8,219,500.00	11,289,000.00
预提土地增值税	89,134,948.65	173,319,630.28
往来款	47,998,690.47	39,647,708.41
押金、保证金	28,437,011.67	23,681,519.47
其他	10,684,375.22	9,825,678.10
合计	<u>184,474,526.01</u>	<u>257,763,536.26</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	84,283,298.23	项目未结算
Impression Creative Inc.	7,200,000.00	对方未催收
昆明市官渡区国有资产投资经营有限公司	6,000,000.00	项目未结算
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
浦东征地工	4,831,981.48	项目未结算
合计	<u>107,315,279.71</u>	

## (二十六) 一年内到期的非流动负债

## 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	597,000,000.00	327,000,000.00
合计	<u>597,000,000.00</u>	<u>327,000,000.00</u>

## (二十七) 其他流动负债

## 1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	211,030,057.52	231,638,662.61
合计	<u>211,030,057.52</u>	<u>231,638,662.61</u>

## (二十八) 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	340,000,000.00	2,044,000,000.00	4.9%-9.0%
质押借款	440,000,000.00	590,000,000.00	5.80%
合计	<u>780,000,000.00</u>	<u>2,634,000,000.00</u>	

1. 期末长期借款较期初减少，主要系本期归还三湘印象名邸（上海浦东）、三湘海尚观邸（浙江杭州）项目抵押借款所致。

## (二十九) 递延收益

## 1. 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>	

## (三十) 股本

## 1. 股本金额

项目	期末金额	期初金额
股本	722,242,746.00	868,305,684.00

## 2. 股本结构及数量

## 本期增减变动(+、-)

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发 行 新 股	送 股	公 积 金 转 股	其 他	合 计	
<b>一、有限售条件 股份</b>	<u>192,783,373.00</u>				<u>-153,083,129.00</u>	<u>-153,083,129.00</u>	<u>39,700,244.00</u>
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	<u>102,679,527.00</u>				<u>-63,035,328.00</u>	<u>-63,035,328.00</u>	<u>39,644,199.00</u>
其中：境内法 人持股							
境内自 然人持股	46,629,527.00				-7,020,191.00	-7,020,191.00	39,609,336.00
基金理 财产品等							
境内非 国有法人	56,050,000.00				-56,015,137.00	-56,015,137.00	34,863.00
4. 境外持股	<u>90,103,846.00</u>				<u>-90,047,801.00</u>	<u>-90,047,801.00</u>	<u>56,045.00</u>
其中：境外法 人持股	90,103,846.00				-90,047,801.00	-90,047,801.00	56,045.00
境外自 然人持股							

## 本期增减变动(+、-)

项目	期初余额	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	合计	期末余额
<b>二、无限售条件 流通股份</b>	<u>1,178,487,725.00</u>				<u>7,020,191.00</u>	<u>7,020,191.00</u>	<u>1,185,507,916.00</u>
1. 人民币普通股							
2. 国有法人持股	20,042,204.00				700,473.00	700,473.00	20,742,677.00
3. 其他内资持股	<u>1,142,987,075.00</u>				<u>332,371.00</u>	<u>332,371.00</u>	<u>1,143,319,446.00</u>
其中：境内非国 有法人	344,584,127.00				3,110,206.00	3,110,206.00	347,694,333.00
境内自然 人持股	691,093,144.00				21,615,178.00	21,615,178.00	712,708,322.00
基金理财 产品等	107,309,804.00				-24,393,013.00	-24,393,013.00	82,916,791.00
4. 境外持股	<u>15,458,446.00</u>				<u>5,987,347.00</u>	<u>5,987,347.00</u>	<u>21,445,793.00</u>
其中：境外法人	1,097,856.00				3,929,111.00	3,929,111.00	5,026,967.00
境外自然 人持股	14,360,590.00				2,058,236.00	2,058,236.00	16,418,826.00
股份合计	<u>1,371,271,098.00</u>				<u>-146,062,938.00</u>	<u>-146,062,938.00</u>	<u>1,225,208,160.00</u>

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。

## (三十一) 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		528,747,835.56	2,659,549,544.28
其他资本公积	<u>18,290,995.88</u>			<u>18,290,995.88</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	5,202,257.92			5,202,257.92
合计	<u>3,206,588,375.72</u>		<u>528,747,835.56</u>	<u>2,677,840,540.16</u>

## (三十二) 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）	101,873,002.55	99,907,544.31		201,780,546.86

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
业绩补偿股票回购注销		674,810,773.56	674,810,773.56	
合计	<u>101,873,002.55</u>	<u>774,718,317.87</u>	<u>674,810,773.56</u>	<u>201,780,546.86</u>

注：本期库存股增加主要系通过深圳证券交易所以集中竞价方式回购本公司股份23,670,900股，公司本次回购计划回购的股份将用于后期实施股权激励计划、员工持股计划。如公司未能在股份回购完成之后36个月内实施上述用途，则公司回购的股份将依法予以注销。

### （三十三）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	<u>321,689.94</u>	<u>-239,486.29</u>		
外币财务报表折算差额	321,689.94	-239,486.29		
合计	<u>321,689.94</u>	<u>-239,486.29</u>		

（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	<u>-239,486.29</u>		<u>82,203.65</u>
外币财务报表折算差额	-239,486.29		82,203.65
合计	<u>-239,486.29</u>		<u>82,203.65</u>

### （三十四）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（注）	233,606,324.00	74,009,245.60		307,615,569.60
合计	<u>233,606,324.00</u>	<u>74,009,245.60</u>		<u>307,615,569.60</u>

注：本期计提法定盈余公积系按照母公司弥补亏损后净利润10%计提。

### （三十五）未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末未分配利润	1,642,582,386.92	1,390,188,553.61
期初未分配利润调整合计数（注）	13,921,989.11	4,455,289.67
调整后期初未分配利润	<u>1,656,504,376.03</u>	<u>1,394,643,843.28</u>
加：本期归属于母公司股东的净利润	299,674,207.41	282,089,530.13

项目	本期金额	上期金额
其他		
减：提取法定盈余公积	74,009,245.60	34,150,986.49
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	472,279,824.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>1,409,889,513.84</u>	<u>1,642,582,386.92</u>

注：年初未分配利润调整系会计政策变更。

### （三十六）营业收入、营业成本

#### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,884,843,354.62	4,158,123,944.55	1,985,343,294.32	1,264,277,049.87
其他业务	4,572,431.54	434,934.32	2,238,271.22	375,700.82
合计	<u>4,889,415,786.16</u>	<u>4,158,558,878.87</u>	<u>1,987,581,565.54</u>	<u>1,264,652,750.69</u>

#### 2. 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额			
	营业收入		营业成本	
	房地产分部	文化演艺分部	房地产分部	文化演艺分部
行业：				
房地产销售	4,588,853,824.00		3,996,392,322.55	
房屋租赁	35,610,870.03		16,755,738.40	
建筑施工	60,802,289.09		50,032,375.40	
文化演艺		158,625,971.62		58,887,833.42
其他	40,950,399.88		36,055,674.78	
合计	<u>4,726,217,383.00</u>	<u>158,625,971.62</u>	<u>4,099,236,111.13</u>	<u>58,887,833.42</u>
经营地区：				
上海	1,452,612,730.39		975,424,998.49	
其他	3,273,604,652.61	158,625,971.62	3,123,811,112.64	58,887,833.42
合计	<u>4,726,217,383.00</u>	<u>158,625,971.62</u>	<u>4,099,236,111.13</u>	<u>58,887,833.42</u>
收入确认时间：				
商品（在某一时刻转让）	4,643,405,116.56	158,625,971.62	4,010,460,543.00	58,887,833.42

行业名称	本期发生额			
劳务（在某一时段内提供）	46,940,569.80		72,131,778.93	
租赁	35,871,696.64		16,643,789.20	
合计	<u>4,726,217,383.00</u>	<u>158,625,971.62</u>	<u>4,099,236,111.13</u>	<u>58,887,833.42</u>

续上表：

行业名称	上期发生额			
	营业收入		营业成本	
	房地产分部	文化演艺分部	房地产分部	文化演艺分部
行业：				
房地产销售	1,783,536,633.91		1,112,586,001.76	
房屋租赁	27,463,562.49		18,529,928.29	
建筑施工	57,190,584.21		53,038,044.97	
文化演艺		73,430,992.52		40,657,639.29
其他	43,721,521.19		39,465,435.56	
合计	<u>1,911,912,301.80</u>	<u>73,430,992.52</u>	<u>1,223,619,410.58</u>	<u>40,657,639.29</u>
经营地区：				
上海	1,911,912,301.80		1,223,619,410.58	
其他		73,430,992.52		40,657,639.29
合计	<u>1,911,912,301.80</u>	<u>73,430,992.52</u>	<u>1,223,619,410.58</u>	<u>40,657,639.29</u>
收入确认时间：				
商品（在某一时点转让）	1,827,258,155.10	73,430,992.52	1,152,051,437.32	40,657,639.29
劳务（在某一时段内提供）	57,190,584.21		53,038,044.97	
租赁	27,463,562.49		18,529,928.29	
合计	<u>1,911,912,301.80</u>	<u>73,430,992.52</u>	<u>1,223,619,410.58</u>	<u>40,657,639.29</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
三湘四季花城（上海松江）、三湘财富广场（上海松江）	18,581,054.72	7,069,383.91

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）	438,095.69	933,333.56
上海三湘海尚城（上海宝山）	10,928,001.48	25,093,199.55
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	171,428.18	333,332.87
三湘海尚名邸（上海嘉定）	5,919,744.48	6,970,858.95
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	172,473,415.81	88,200,721.66
三湘海尚福邸（上海浦东）	25,783,944.76	1,435,874,653.56
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	546,593,694.60	219,061,149.85
三湘印象名邸（上海浦东）	419,528,669.93	
三湘海尚观邸（浙江杭州）	3,388,435,774.35	
合计	<u>4,588,853,824.00</u>	<u>1,783,536,633.91</u>

#### 4.履约义务的说明

本公司的房地产销售在房屋完工并验收合格，签订销售合同，取得买方付款证明，并在办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。本公司提供的建筑施工服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入。本公司的制作收入、维护收入、票务收入等均构成单项履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

#### 5.分摊至剩余履约义务

于2020年12月31日，本公司分摊至尚未履行履约义务的交易价格预计为人民币32.48亿元，主要系尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价款，其中，27.37亿元预计将于2021年确认收入，4.69亿元预计将于2022年确认收入，0.42亿元预计将于2023年及以后年度确认收入。

6.本期营业收入较上期增加，主要系本期观印象确认制作收入较上期增加，地产项目交房结转收入较上期增加共同影响所致。

本期营业成本较上期增加，主要系本期观印象确认制作成本较上期增加，地产项目交房结转成本较上期增加共同影响所致。

### （三十七）税金及附加

#### 1.分类列示

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
城市维护建设税	8,278,501.26	4,715,346.67	四、税项
房产税	5,301,547.20	3,914,083.26	四、税项
教育费附加	6,191,622.50	5,504,684.35	四、税项
土地使用税	2,611,095.74	2,377,807.89	四、税项

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
印花税	2,494,176.86	4,425,964.12	四、税项
营业税	1,134,315.73	1,116,220.90	四、税项
车船使用税	24,785.00	45,380.00	四、税项
河道管理费	5.00	-195.42	四、税项
土地增值税	-15,805,308.78	77,673,970.70	四、税项
其他	34,896.12	38,664.57	
合计	<u>10,265,636.63</u>	<u>99,811,927.04</u>	

注：其他主要系水利基金。

2.本期税金及附加较上期减少，主要系本期交房项目土地增值税较上期减少及三湘海尚名邸（上海嘉定）项目土地增值税清算转回多计提土地增值税共同影响所致。

#### （三十八）销售费用

##### 1.分类列示

费用性质	本期发生额	上期发生额
宣传推广费	79,911,320.54	70,702,827.13
职工薪酬	20,481,179.25	18,002,149.59
销售代理费	18,217,402.10	5,127,649.54
物业管理费	7,439,895.10	4,187,687.16
售楼处及样板房装修	7,036,110.15	8,606,075.35
租赁费	5,746,808.03	2,957,572.35
交易费		994,498.91
办公费	766,917.51	1,615,773.38
其他费用	3,068,028.84	361,808.69
合计	<u>142,667,661.52</u>	<u>112,556,042.10</u>

#### （三十九）管理费用

费用性质	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	117,820,429.17	110,765,113.32
中介费	25,324,999.15	19,528,907.66
业务招待费	11,281,614.42	23,306,076.82
物业费	10,428,803.31	10,741,111.73

费用性质	本期发生额	上期发生额
折旧摊销费用	6,220,086.92	6,309,722.64
办公费	3,236,112.10	2,795,787.43
房租	3,007,661.64	1,931,437.64
汽车费	2,480,694.67	2,516,628.86
差旅费	1,417,570.17	3,094,036.17
会务费	1,451,608.88	1,369,278.40
其他费用	5,832,120.55	3,689,282.54
修理费	232,444.08	835,105.56
劳务费	58,217.50	83,664.10
合计	<u>188,792,362.56</u>	<u>186,966,152.87</u>

## (四十) 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	909,253.78	378,271.80
利息支出	87,896,052.21	113,257,262.12
减：利息收入	12,885,169.22	7,694,609.41
汇兑损益	-8,040.36	-31,264.16
担保费	10,350,000.00	
合计	<u>86,262,096.41</u>	<u>105,909,660.35</u>

## (四十一) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减	578,839.67	214,068.90
三代手续费返还	518,072.69	521,439.07
北京朝阳国家文化产业创新实验区管理委员会补助	500,000.00	
其他	147,188.01	
合计	<u>1,744,100.37</u>	<u>735,507.97</u>

## (四十二) 投资收益

## 1. 分类列示

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	3,736,215.69	2,233,029.14
成本法下核算的投资收益		
理财产品收益	1,260,752.06	3,431,177.49
处置长期股权投资产生的投资收益	3,358,491.98	
权益法核算的长期股权投资收益	-25,197,379.21	-1,515,357.77
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		19,185,326.63
合计	<u>-16,841,919.48</u>	<u>23,334,175.49</u>

2.本期投资收益较上期减少，主要系上期收到投资基金收益及本期权益法核算的长期股权投资收益减少所致。

#### （四十三）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
其他（注）	-719,315,682.61	74,893,567.21
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,680,586.07	-3,492,675.36
合计	<u>-712,635,096.54</u>	<u>71,400,891.85</u>

注：主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入所致。

#### （四十四）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	3,120,282.51	-10,492,699.20
其他应收款坏账损失	-8,440,349.81	-4,145,285.32
合计	<u>-5,320,067.30</u>	<u>-14,637,984.52</u>

1.本期信用减值损失较上期减少，主要系本期收回部分应收账款转回原计提信用减值损失所致。

#### （四十五）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失	-1,426,810.30	
二、可供出售金融资产减值损失		
三、长期股权投资减值损失		
四、无形资产减值损失		
五、商誉减值损失		
合计	<u>-1,426,810.30</u>	

## (四十六) 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）	1,893,453.47	434,984.20
其中：固定资产处置利得（损失以“-”填列）	1,893,453.47	434,984.20
合计	1,893,453.47	434,984.20

1. 本期资产处置收益较上期增加，主要系本期固定资产处置收益较上期增加所致。

## (四十七) 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
业绩补偿股票回购注销	674,810,772.56		674,810,772.56
违约赔偿款	7,504,066.00	44,023.20	7,504,066.00
政府补助	2,870,493.76	10,313,379.36	2,870,493.76
业绩对赌分红退回款	41,583,651.29	31,732,377.53	41,583,651.29
其他	246,306.38	4,729,889.31	246,306.38
合计	727,015,289.99	46,819,669.40	727,015,289.99

## 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	2,415,058.00	9,391,645.64	与收益相关
稳定岗位补贴	217,432.37	106,397.12	与收益相关
职工培训补贴	213,328.00	582,952.00	与收益相关
其他	24,675.39	225,469.60	与收益相关
杨浦区创新补助		6,915.00	与收益相关
合计	2,870,493.76	10,313,379.36	

3. 本期营业外收入较上期增加，主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入所致。

## (四十八) 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
----	-------	-------	---------------

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
公益性捐赠支出	3,352,122.74	90,000.00	3,352,122.74
非流动资产毁损报废损失	273,685.73	106,499.23	273,685.73
其他	247,130.09	140,689.84	247,130.09
罚款支出	244,562.57		244,562.57
合计	<u>4,117,501.13</u>	<u>337,189.07</u>	<u>4,117,501.13</u>

## (四十九) 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>84,594,262.47</u>	<u>134,458,627.47</u>
其中：当期所得税费用	171,715,679.19	187,380,052.78
递延所得税费用	-85,992,303.24	-52,090,794.54
以前年度所得税	-1,129,113.48	-830,630.77

## 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	293,180,599.25	345,435,087.81
按适用税率计算的所得税费用	73,295,149.81	86,358,771.95
子公司适用不同税率的影响	-56,006.62	-346,652.78
调整以前期间所得税的影响	-1,129,113.48	-830,630.77
归属于合营企业和联营企业的损益	6,299,344.80	378,839.44
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	56,568,784.89	35,665,374.44
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
以前年度已确认递延所得税的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	81,568,166.48	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,174,813.60	-2,430,020.64
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	-129,777,249.81	15,662,945.83
所得税费用合计	<u>84,594,262.47</u>	<u>134,458,627.47</u>

## 3. 变动原因详见附注“六、(十七) 递延所得税资产及递延所得税负债”

## (五十) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见附注“六、(三十三) 其他综合收益”。

## (五十一) 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	12,885,169.22	7,694,609.41
政府补助	4,614,594.13	10,834,818.43
资金往来	25,473,109.23	35,387,542.26
其他收入	246,306.38	798,273.17
退购房款		50,000,000.00
税款退回		400,254.49
合计	<u>43,219,178.96</u>	<u>105,115,497.76</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	909,253.78	378,271.80
期间费用	168,375,676.60	108,962,823.01
资金往来	58,008,646.38	18,731,282.22
其他支出	3,843,815.40	145,842.84
合计	<u>231,137,392.16</u>	<u>128,218,219.87</u>

## 3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
业绩对赌分红退回款		31,732,377.53
处置湘虹收到的意向金	5,000,000.00	
合计	<u>5,000,000.00</u>	<u>31,732,377.53</u>

## 4. 收到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
上海三湘投资控股有限公司		30,000,000.00
合计		<u>30,000,000.00</u>

## 5. 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
上海三湘投资控股有限公司		30,000,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
股份回购	99,907,544.31	94,263,827.35
华能贵诚保证金		500,000.00
担保费	10,350,000.00	
合计	<u>110,257,544.31</u>	<u>124,763,827.35</u>

## (五十二) 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	208,586,336.78	210,976,460.34
加：资产减值准备	6,746,877.60	14,637,984.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,413,012.22	22,601,329.32
使用权资产摊销		
无形资产摊销	30,225,701.81	29,827,434.15
长期待摊费用摊销	1,865,584.71	3,422,534.51
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）	-1,893,453.47	-434,984.20
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	273,685.73	106,301.58
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-3,759,328.31	-71,400,891.85
财务费用（收益以“－”号填列）	98,238,011.85	107,638,310.35
投资损失（收益以“－”号填列）	16,841,919.48	-23,334,175.49
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	38,571,144.93	-57,374,913.37
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-119,922,785.14	5,284,118.83
存货的减少（增加以“－”号填列）	3,263,361,277.07	446,206,599.61
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-911,067,232.49	10,602,032.15
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	163,492,134.48	1,608,080,026.45
其他	13,921,989.11	-31,732,377.53
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<u><b>2,825,894,876.36</b></u>	<u><b>2,275,105,789.37</b></u>

**二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：**

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

补充资料	本期发生额	上期发生额
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	1,137,332,063.18	655,149,066.91
减：现金的期初余额	655,149,066.91	681,363,397.48
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>482,182,996.27</u>	<u>-26,214,330.57</u>

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>1,137,332,063.18</u>	<u>655,149,066.91</u>
其中：库存现金	164,895.19	251,526.02
可随时用于支付的银行存款	1,137,167,167.99	654,897,540.89
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>1,137,332,063.18</u>	<u>655,149,066.91</u>

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

## (五十三) 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	900,321,776.81	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	315,632,861.04	银行借款提供抵押担保
固定资产	32,862,010.83	银行借款提供抵押担保
货币资金	223,821,465.85	项目保证金、监管户、客户房屋按揭贷款担保
观印象艺术发展有限公司 100%股权（注）		银行借款提供质押担保
合计	<u>1,472,638,114.53</u>	

注：该项资产于本公司个别报表期末账面价值为 552,680,660.18 元。

## (五十四) 外币货币性项目

## 1. 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			<u>3,719,947.71</u>
其中：港币	4,312,380.85	0.8416	3,629,299.72
欧元	11,295.70	8.0250	90,647.99

## (五十五) 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	2,415,058.00	营业外收入	2,415,058.00
增值税加计抵减	578,839.67	其他收益	578,839.67
三代手续费返还	518,072.69	其他收益	518,072.69
北京朝阳国家文化产业创新实验区管理委员会补助	500,000.00	其他收益	500,000.00
稳定岗位补贴	217,432.37	营业外收入	217,432.37
职工培训补贴	213,328.00	营业外收入	213,328.00
其他	171,863.4	其他收益、营业外收入	171,863.40
合计	<u>4,614,594.13</u>		<u>4,614,594.13</u>

## 2. 政府补助退回情况

无。

## 七、合并范围变动

本期公司的合并财务报表范围新增廊坊三湘印象门窗有限公司。

## 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

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
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
上海三湘海誉资产管理有限公司	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

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		
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
廊坊三湘印象门窗有限公司	廊坊市	廊坊市	建筑工程		100.00	100.00	设立
上海观印象文化科技有限公司	上海市	上海市	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	-172,831.64		86,082,189.28
江苏一德资产管理有限公司	49.51	49.51	-90,792,762.53		-328,840,955.78

## 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	1,627,663.06	2,368,693,095.49
非流动资产	322,834,719.28	28,892,933.03
资产合计	<u>324,462,382.34</u>	<u>2,397,586,028.52</u>
流动负债	1,694,518.54	3,059,324,134.21
非流动负债		2,452,877.50
负债合计	<u>1,694,518.54</u>	<u>3,061,777,011.71</u>
营业收入	1,938,142.87	
净利润（净亏损）	-648,037.65	-183,382,675.27

项目	期末余额或本期发生额	
	浦湘投资	江苏一德
综合收益总额	-648,037.65	-183,382,675.27
经营活动现金流量	30,298.91	-330,177,882.05

(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	1,597,364.15	1,470,926,892.97
非流动资产	323,528,618.60	13,015,548.69
资产合计	<u>325,125,982.75</u>	<u>1,483,942,441.66</u>
流动负债	1,710,081.30	1,734,416,623.78
非流动负债		230,334,125.80
负债合计	<u>1,710,081.30</u>	<u>1,964,750,749.58</u>
营业收入	1,859,235.61	
净利润(净亏损)	-602,999.48	-143,379,774.67
综合收益总额	<u>-602,999.48</u>	<u>-143,379,774.67</u>
经营活动现金流量	3,181.14	-259,210,937.97

## (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
2. 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
3. 西藏知行并进旅游文化有限公司	拉萨市	拉萨市	文化旅游	6.64		权益法核算
4. 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
5. 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

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	
6. 维康金杖(上海)文化传媒有限公司	上海市	上海市	文化旅游	16.00		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		
	湘芒果	大红袍	平遥印象
流动资产	110,338,803.55	56,676,355.24	197,029,583.57
非流动资产	1,906,661,442.18	166,862,450.65	38,467,987.57
资产合计	<u>2,017,000,245.73</u>	<u>223,538,805.89</u>	<u>235,497,571.14</u>
流动负债	9,556,306.89	35,025,244.71	93,291,204.15
非流动负债	931,328,207.90	80,000.00	
负债合计	<u>940,884,514.79</u>	<u>35,105,244.71</u>	<u>93,291,204.15</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	1,076,115,730.94	188,433,561.18	142,206,366.99
按持股比例计算的净资产份额	322,834,719.28	28,773,804.79	14,220,636.70
调整事项		<u>663,650.09</u>	<u>-16,461.69</u>
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他		663,650.09	-16,461.69
对联营企业权益投资的账面价值	<u>322,834,719.28</u>	<u>29,437,454.88</u>	<u>14,204,175.01</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入		50,050,625.17	64,428,464.95
净利润	-2,312,997.75	-2,526,059.44	8,315,642.83
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	<u>-2,312,997.75</u>	<u>-2,526,059.44</u>	<u>8,315,642.83</u>
本年度收到的来自联营企业的股利		2,854,500.00	

(续上表):

项目	期末余额或本期发生额		
	印象西湖	西藏知行	维康金杖

项目	期末余额或本期发生额		
	印象西湖	西藏知行	维康金杖
流动资产	106,973,769.33	863,373,080.82	417,405,403.23
非流动资产	74,193,164.66	153,483,806.09	347,102,944.03
资产合计	<u>181,166,933.99</u>	<u>1,016,856,886.91</u>	<u>764,508,347.26</u>
流动负债	126,930,478.46	-9,989,274.08	214,510,772.30
非流动负债	570,000.00	11,990,079.81	
负债合计	<u>127,500,478.46</u>	<u>2,000,805.73</u>	<u>214,510,772.30</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	53,666,455.53	727,877,933.09	549,997,574.96
按持股比例计算的净资产份额	2,253,991.13	48,331,094.76	87,999,611.99
调整事项	<u>-155.29</u>	<u>-19,266,958.70</u>	<u>192,284,877.94</u>
——商誉			
——内部交易未实现利润		-19,151,174.11	
——其他	-155.29	-115,784.59	192,284,877.94
对联营企业权益投资的账面价值	<u>2,253,835.84</u>	<u>29,064,136.06</u>	<u>280,284,489.93</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入	38,103,032.51		
净利润	-28,500,759.83	-12,018,564.76	-21,125,842.73
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	<u>-28,500,759.83</u>	<u>-12,018,564.76</u>	<u>-21,125,842.73</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	湘芒果	大红袍
流动资产	42,298,997.26	83,177,585.69	99,174,860.24
非流动资产		1,693,747,273.78	139,232,871.55
资产合计	<u>42,298,997.26</u>	<u>1,776,924,859.47</u>	<u>238,407,731.79</u>
流动负债	30,261.96	5,306,750.88	28,752,001.17

项目	期初余额或上期发生额		
	湘大房地产	湘芒果	大红袍
非流动负债		693,189,379.91	
负债合计	<u>30,261.96</u>	<u>698,496,130.79</u>	<u>28,752,001.17</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	42,268,735.30	1,078,428,728.68	209,655,730.62
按持股比例计算的净资产份额	12,680,620.59	323,528,618.60	32,014,430.07
调整事项	<u>-358,491.98</u>		<u>663,254.09</u>
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他	-358,491.98		663,254.09
对联营企业权益投资的账面价值	<u>12,322,128.61</u>	<u>323,528,618.60</u>	<u>32,677,684.16</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入			97,003,126.64
净利润	17,472,979.74	-1,920,822.15	20,968,210.28
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	<u>17,472,979.74</u>	<u>-1,920,822.15</u>	<u>20,968,210.28</u>
本年度收到的来自联营企业的股利			3,679,500.00

(续上表):

项目	期初余额或上期发生额			
	平遥印象	印象西湖	西藏知行	维康金杖
流动资产	181,563,077.27	108,540,138.47	288,100,456.07	446,755,474.48
非流动资产	49,911,308.48	84,848,156.16	351,011,946.49	332,269,721.69
资产合计	<u>231,474,385.75</u>	<u>193,388,294.63</u>	<u>639,112,402.56</u>	<u>779,025,196.17</u>
流动负债	97,833,818.75	111,224,786.72	-4,468,715.65	214,285,881.69
非流动负债			8,890,000.00	
负债合计	<u>97,833,818.75</u>	<u>111,224,786.72</u>	<u>4,421,284.35</u>	<u>214,285,881.69</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	133,640,567.00	82,163,507.91	636,112,179.43	564,739,314.48
按持股比例计算的净资产份额	13,364,056.70	3,450,867.33	48,707,109.58	90,358,290.32

项目	期初余额或上期发生额			
调整事项	8,554.03		-6,433,152.02	205,925,325.09
——商誉				
——内部交易未实现利润			-6,825,818.15	
——其他	8,554.03		392,666.13	205,925,325.09
对联营企业权益投资的账面价值	<u>13,372,610.73</u>	<u>3,450,867.33</u>	<u>42,273,957.56</u>	<u>296,283,615.41</u>
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入	125,717,947.39	96,280,974.15		
净利润	39,400,366.33	25,182,111.25	-17,030,042.22	-23,227,403.69
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	<u>39,400,366.33</u>	<u>25,182,111.25</u>	<u>-17,030,042.22</u>	<u>-23,227,403.69</u>
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 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	445,741.88	582,087.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-217,032.33	-4,937,505.58
其他综合收益		
综合收益总额	<u>-217,032.33</u>	<u>-4,937,505.58</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	6,388,489.06	1,050,324.27	7,438,813.33
武汉朝宗文化旅游有限公司	6,122,887.69	6,666,434.68	12,789,322.37

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
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司		2,753,040.38	2,753,040.38
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	5,257,838.86	1,006,372.36	6,264,211.22
小计	<u>17,769,215.61</u>	<u>11,476,171.69</u>	<u>29,245,387.30</u>
合计	<u>17,769,215.61</u>	<u>11,476,171.69</u>	<u>29,245,387.30</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、可供出售金融资产、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、流动性风险及市场风险。

### （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

##### （1）2020年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金	以公允价值计量且其变动计入	以公允价值计量且其变动计	合计
	融资产	当期损益的金融资产	入其他综合收益的金融资产	
货币资金	1,361,153,529.03			<u>1,361,153,529.03</u>
交易性金融资产		70,333,843.32		<u>70,333,843.32</u>
应收账款	68,962,072.93			<u>68,962,072.93</u>
其他应收款	158,437,127.79			<u>158,437,127.79</u>
合同资产	19,916,714.71			<u>19,916,714.71</u>
其他非流动金融资产		59,132,402.14		<u>59,132,402.14</u>

##### （2）2019年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量	以公允价值计量且其变动	以公允价值计量且其变动计	合计
	的金融资产	计入当期损益的金融资产	入其他综合收益的金融资产	
货币资金	655,149,066.91			<u>655,149,066.91</u>
交易性金融资产		719,315,682.61		<u>719,315,682.61</u>

金融资产项目	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当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
应收账款	96,833,863.39			<u>96,833,863.39</u>
其他应收款	38,694,721.13			<u>38,694,721.13</u>
其他流动资产	1,500,000.00			<u>1,500,000.00</u>
其他非流动金融资产		49,951,816.07		<u>49,951,816.07</u>

## 2. 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

## (1) 2020年12月31日

金融负债项目	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
短期借款		100,000,000.00	<u>100,000,000.00</u>
应付票据		7,967,421.13	<u>7,967,421.13</u>
应付账款		273,105,798.78	<u>273,105,798.78</u>
应付利息		2,966,751.93	<u>2,966,751.93</u>
其他应付款		184,474,526.01	<u>184,474,526.01</u>
一年内到期的非流动负债		597,000,000.00	<u>597,000,000.00</u>
长期借款		780,000,000.00	<u>780,000,000.00</u>

## (2) 2019年12月31日

金融负债项目	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
短期借款		100,000,000.00	<u>100,000,000.00</u>
应付票据		5,677,369.05	<u>5,677,369.05</u>
应付账款		215,983,591.60	<u>215,983,591.60</u>
应付利息		4,335,596.46	<u>4,335,596.46</u>
其他应付款		257,763,536.26	<u>257,763,536.26</u>
一年内到期的非流动负债		327,000,000.00	<u>327,000,000.00</u>
长期借款		2,634,000,000.00	<u>2,634,000,000.00</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、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					
其他应收款	<u>106,771,996.75</u>	106,771,996.75			
其他流动资产					
合同资产					

(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					
其他应收款	<u>22,846,347.30</u>	22,846,347.30			
其他流动资产	<u>1,500,000.00</u>	1,500,000.00			

截至2020年12月31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2020年12月31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) 流动性风险

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	7,967,421.13				<u>7,967,421.13</u>

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
应付账款	225,832,974.52	13,328,267.81	18,361,372.62	15,583,183.83	<u>273,105,798.78</u>
应付利息	2,966,751.93				<u>2,966,751.93</u>
其他应付款	57,438,046.08	52,790,415.08	29,508,931.17	44,737,133.68	<u>184,474,526.01</u>
一年内到期的非流动负债	597,000,000.00				<u>597,000,000.00</u>
长期借款		483,000,000.00	198,000,000.00	99,000,000.00	<u>780,000,000.00</u>

(续上表):

项目	期初余额				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	100,000,000.00				<u>100,000,000.00</u>
应付票据	5,677,369.05				<u>5,677,369.05</u>
应付账款	163,042,575.63	32,134,872.25	5,513,447.76	15,292,695.96	<u>215,983,591.60</u>
应付利息	4,335,596.46				<u>4,335,596.46</u>
其他应付款	84,179,961.05	57,242,195.30	7,960,247.52	108,381,132.39	<u>257,763,536.26</u>
一年内到期的非流动负债	327,000,000.00				<u>327,000,000.00</u>
长期借款		1,292,000,000.00	1,220,000,000.00	122,000,000.00	<u>2,634,000,000.00</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、附注六（二十八）长期借款”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)	利润总额增加/ (减少)	股东权益增加/ (减少)
人民币	50.00	-371,826.38	-371,826.38

项目	本期		
	基准点增加/(减少)	利润总额增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	-50.00	371,826.38	371,826.38

(续上表):

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	利润总额增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	50.00	-674,982.15	-674,982.15
人民币	-50.00	674,982.15	674,982.15

## 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/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对港元贬值	5%	-9,171.54	-9,171.54
人民币对港元升值	5%	9,171.54	9,171.54

(续上表):

项目	上期		
	港币汇率增加/(减少)	净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对港元贬值	5%	-15,163.68	-15,163.68
人民币对港元升值	5%	15,163.68	15,163.68

## 十、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。2020年度和2019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	100,000,000.00
其他应付款	184,474,526.01	257,763,536.26
一年内到期的非流动负债	597,000,000.00	327,000,000.00
长期借款	780,000,000.00	2,634,000,000.00
应付债券		
减：现金及现金等价物	1,137,332,063.18	655,149,066.91
净负债小计	<u>524,142,462.83</u>	<u>2,663,614,469.35</u>
调整后资本	7,778,684,615.55	9,999,728,829.97
净负债和资本合计	<u>8,302,827,078.38</u>	<u>12,663,343,299.32</u>
杠杆比率	6.31%	21.03%

## 十一、公允价值的披露

### (一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末余额			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	<u>70,333,843.32</u>			<u>70,333,843.32</u>
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	<u>70,333,843.32</u>			<u>70,333,843.32</u>
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他	70,333,843.32			<u>70,333,843.32</u>
(二) 其他权益工具投资				
(三) 其他非流动金融资产			59,132,402.14	<u>59,132,402.14</u>

### (二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无。

### (三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无。

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无。

(九) 其他

无。

## 十二、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 (自然人投资或控股)	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 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
22.81	22.81	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“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

1. 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”。

## 2. 本公司其他的合营或联营企业

合营企业或联营企业的名称	与公司关系
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	联营企业
武汉朝宗文化旅游有限公司	联营企业
广西文华艺术有限责任公司	联营企业
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	联营企业
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	联营企业
印象大红袍股份有限公司	联营企业
平遥县印象文化旅游发展有限公司	联营企业
杭州印象西湖文化发展有限公司	联营企业

## (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及其子公司	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
Impression Creative Inc.	公司董事任职的公司
周日朗羲	独立董事之亲属
河南省知行太极文化旅游有限公司	联营企业之子公司
武汉朝宗文化演出有限公司	联营企业之子公司

## (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	上期发生额
湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	采购商品	166,164.00	1,507,534.00
上海净养环保科技有限公司	采购商品	3,685,829.48	6,747,765.00
上海三湘投资控股有限公司	资金占用费		62,500.00
武汉朝宗文化演出有限公司	接受劳务	29,100.00	

## (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	141,391.69	152,530.63
湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	提供劳务	21,022,670.12	28,366,377.70
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	提供劳务	8,149,107.27	16,127,208.79
周日朗羲	出售商品		7,736,514.59
印象大红袍股份有限公司	票房收入、维护收入	5,084,289.15	9,470,469.06
平遥县印象文化旅游发展有限公司	制作收入、票房收入、维护收入	5,766,548.94	11,346,690.44
杭州印象西湖文化发展有限公司	票房收入、维护收入、制作收入	2,194,553.47	6,307,783.56
武汉朝宗文化旅游有限公司	票房收入、维护收入、制作收入	750,000.00	728,155.34
上海湘芒果文化投资有限公司	提供劳务	2,196,795.61	1,859,235.61
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	门票收入		2,184,039.74
河南省知行太极文化旅游有限公司	制作收入	120,532,202.83	

## 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	房屋租赁	2020-1-1	2020-12-31	市场价	625,689.24	625,689.24

## (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	房屋租赁	2018-1-1	2022-12-31	市场价	663,907.08	603,553.00

## 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)	28,089.85	2016.8.26	2031.8.25	否

## (2) 本公司作为被担保方

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（注2）	17,400.00	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号土地使用权及在建工程抵押担保，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保证责任；

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闵行区华漕镇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。

### （3）关联方资金拆借

无。

### 4. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

### 5. 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	14,059,600.00	12,104,360.00

### 6. 其他关联交易

无。

### （七）关联方应收应付款项

#### 1. 应收项目

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
其他应收款	Impression Creative Inc.	41,583,651.29	4,158,365.13		
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
其他应收款	印象大红袍股份有限公司	36,841.00	3,684.10		
其他应收款	平遥县印象文化旅游发展有限公司	10,494.00	3,463.02	10,494.00	3,148.20
应收账款	湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	29,861,979.16	4,849,843.01	42,685,493.61	4,125,290.15
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	杭州印象西湖文化发展有限公司	3,391,135.75	347,058.02	1,496,582.28	897,949.37
应收账款	舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,479,946.47	1,479,946.47	1,479,946.47	1,479,946.47
应收账款	平遥县印象文化旅游发展有限公司	887,801.92	102,768.12	6,002,632.79	360,157.97

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	834,051.76	50,043.11	1,149,135.00	68,948.10
应收账款	印象大红袍股份有限公司	266,542.35	15,992.54	210,093.42	12,605.61
应收账款	武汉朝宗文化旅游有限公司	39,121.56	11,345.25	39,121.56	7,041.88
合同资产	湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	5,295,158.65	463,908.32		

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	Impression Creative Inc.	7,200,000.00	7,200,000.00
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
其他应付款	上海净养环保科技有限公司	19,500.00	89,000.00
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
应付账款	上海净养环保科技有限公司	158,059.02	69,784.01
应付账款	湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司		98,540.00
预收款项	河南省知行太极文化旅游有限公司		94,339,622.86
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
预收款项	湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司		913,560.96
应付股利	Impression Creative Inc.	180,000,000.00	180,000,000.00
合同负债	河南省知行太极文化旅游有限公司	14,150,943.72	
合同负债	韶山市最忆韶山冲文化旅游发展有限公司	20,754,717.34	

## (八) 关联方承诺事项

无。

## (九) 其他

无。

## 十三、股份支付

截至资产负债表日，本公司无需披露的股份支付。

## 十四、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2020年12月31日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为193,521.15万元。

## 十五、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）计划处置子公司湘虹置业

公司于2021年2月5日召开第七届董事会第二十四次（临时）会议，审议通过了《关于转让公司子公司上海湘虹置业有限公司100%股权的议案》，为进一步提高公司资源综合利用效率，加快公司存货周转，公司拟将湘虹置业100%股权转让给南通恒康数控机械股份有限公司（以下简称“恒康数控”），转让总金额为人民币681,820,000.00元。公司与恒康数控于2021年2月签订《关于上海湘虹置业有限公司的股权转让协议》，恒康数控以现金的方式购买公司全资子公司湘虹置业。截至本报告日，公司已收到依照协议约定的2亿元第一笔股权转让款。

### （五）维康金杖股权回购

2021年4月1日，三湘印象收到徐洪先生及金杖投资《关于请求延期支付股权回购对价的函》，徐洪先生及金杖投资表示由于多方面因素，其本人及金杖投资尚不能在2021年3月31日前完成股权回购协议项下全部股权回购对价的支付义务，并向公司提出延期支付剩余股权回购对价的请求。

## 十六、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	159,197,785.79	75,829,374.03	4,730,218,000.37	1,911,752,191.51
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益	-8,606,333.61	-3,863,291.40	-16,591,045.60	2,347,933.63
四、资产减值损失			-1,426,810.30	
五、信用减值损失	-639,506.48	-1,914,291.27	-4,680,560.82	-12,723,693.25
六、折旧费和摊销费	30,859,206.95	30,321,571.23	21,644,604.25	25,529,726.75
七、商誉	251,625,449.60	251,625,449.60		
八、利润总额（亏损总额）	84,528,130.52	22,046,275.50	208,652,468.73	323,388,812.31
九、所得税费用	24,089,849.89	6,242,488.71	60,504,412.58	128,216,138.76
十、净利润（净亏损）	60,438,335.63	15,803,786.79	148,148,001.15	195,172,673.55
十一、资产总额	690,114,533.59	1,760,278,535.12	9,302,584,546.86	11,254,531,948.54
十二、负债总额	376,567,397.47	1,457,169,734.63	4,941,069,109.64	5,857,848,873.42
十三、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	5,003,155.03	7,240,585.76	362,232,610.61	120,977,634.11
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	75,405,343.67	92,327,207.50	322,834,719.28	632,164,362.62
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-30,746,086.82	-28,186,469.14	-43,450,360.84	-45,929,300.58

(续上表):

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入			<u>4,889,415,786.16</u>	<u>1,987,581,565.54</u>

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
二、分部间交易收入				
三、对联营和合营企业的投资收益			<u>-25,197,379.21</u>	<u>-1,515,357.77</u>
四、资产减值损失			<u>-1,426,810.30</u>	
五、信用减值损失			<u>-5,320,067.30</u>	<u>-14,637,984.52</u>
六、折旧费和摊销费			<u>52,503,811.20</u>	<u>55,851,297.98</u>
七、商誉			<u>251,625,449.60</u>	<u>251,625,449.60</u>
八、利润总额（亏损总额）			<u>293,180,599.25</u>	<u>345,435,087.81</u>
九、所得税费用			<u>84,594,262.47</u>	<u>134,458,627.47</u>
十、净利润（净亏损）			<u>208,586,336.78</u>	<u>210,976,460.34</u>
十一、资产总额	331,016,310.12	187,637,172.38	<u>9,661,682,770.33</u>	<u>12,827,173,311.28</u>
十二、负债总额	331,016,310.12	187,637,172.38	<u>4,986,620,196.99</u>	<u>7,127,381,435.67</u>
十三、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			<u>367,235,765.64</u>	<u>128,218,219.87</u>
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资			<u>398,240,062.95</u>	<u>724,491,570.12</u>
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额			<u>-74,196,447.66</u>	<u>-74,115,769.72</u>
2. 其他信息				

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159,197,785.79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4,730,218,000.37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-44,805,888.80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14,267,500.00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5.65%。

#### (七) 外币折算

计入当期损益的汇兑收益8,040.36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	402,569,735.09	417,502,554.49
合计	<u>402,569,735.09</u>	<u>417,502,554.49</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）	7,095,395.11
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	3,227,430.68
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	964,261.94
3 年以上	4,931,715.91
合计	<u>16,218,803.64</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	担保是否已履行完毕
三湘（集团）有限公司	三河市湘德房地产开发有限公司（注 1）	23,000.00	2019.9.05	2021.8.13	否
三湘（集团）有限公司	上海湘海房地产发展有限公司（注 2）	5,600.00	2013.9.4	2023.6.20	否
三湘印象股份有限公司	上海三湘文化发展有限公司（注 3）	59,000.00	2017.9.25	2022.9.24	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 4）	10,000.00	2020.3.18	2021.3.17	否
三湘印象股份有限公司、上海三湘祥腾湘麒建设有限公司	上海三湘建筑装饰工程有限公司（注 5）	19,500.00	2020.4.17	2023.4.17	否

合并范围内关联方担保情况说明：

注 1：三河市湘德房地产开发有限公司以冀（2018）三河市不动产权第 0038111 号及冀（2018）三河市不动产权第 0038108 号土地使用权抵押担保，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 号房地产权证项下逸仙路 519 号商铺抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司承担连带担保责任；

注 3：上海三湘文化发展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，三湘印象股份有限公司承担连带担保责任；

注 4：上海三湘建筑装饰工程有限公司以上海湘源房地产发展有限公司项下产权证号为沪宝地房字（2014）第 014294

号的现房（长江西路 200 号 101、102、2-4 层、501、502）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 5：上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以权证号沪（2019）松字不动产权第 041982 号的物业（上海市松江区泗泾镇横港路 18 弄 68 号全幢、35 号地下 1 层人防车库）抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带担保责任。

## 十七、母公司财务报表项目注释

### （一）其他应收款

#### 1. 总表情况

##### （1）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	4,982,265,364.69	4,237,865,787.84
合计	<u>4,982,265,364.69</u>	<u>4,237,865,787.84</u>

#### 2. 其他应收款

##### （1）按账龄披露

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,695,401,551.29
1-2 年（含 2 年）	1,698,414,122.98
2-3 年（含 3 年）	105,190,000.00
3-4 年（含 4 年）	487,418,055.55
小计	<u>4,986,423,729.82</u>
减：坏账准备	4,158,365.13
合计	<u>4,982,265,364.69</u>

##### （2）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	4,944,840,078.53	4,237,865,787.84
返还分红款	41,583,651.29	
合计	<u>4,986,423,729.82</u>	<u>4,237,865,787.84</u>

##### （3）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
------	------	------	------	----

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）	
2020 年 1 月 1 日余额				
2020 年 1 月 1 日其他应收款账面余额在本期				
——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		4,158,365.13		<u>4,158,365.13</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余额		<u>4,158,365.13</u>		<u>4,158,365.13</u>

## (4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备		4,158,365.13			4,158,365.13
合计		<u>4,158,365.13</u>			<u>4,158,365.13</u>

## (5) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

## (6) 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（集团）有限公司	关联方往来款	4,324,002,022.98	1 年以内（含 1 年）、1-2 年（含 2 年）	86.72	
上海三湘文化发展有限公司	关联方往来款	592,608,055.55	2-3 年（含 3 年）、3-4 年（含 4 年）	11.88	
Impression Creative Inc.	返还分红款	41,583,651.29	1 年以内（含 1 年）	0.83	4,158,365.13

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
观印象艺术发展有限公司	关联方往来款	28,230,000.00	1-2年(含2年)	0.57	
合计		<u>4,986,423,729.82</u>		<u>100</u>	<u>4,158,365.13</u>

## (7) 应收政府补助情况

无。

## (8) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

## (9) 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

## 1. 分类列示

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	2,001,054,347.33		2,001,054,347.33
对联营企业投资			
合计	<u>2,001,054,347.33</u>		<u>2,001,054,347.33</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	3,901,024,347.33	1,209,409,100.00	2,691,615,247.33
对联营企业投资	296,283,615.41		296,283,615.41
合计	<u>4,197,307,962.74</u>	<u>1,209,409,100.00</u>	<u>2,987,898,862.74</u>

## 2. 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	14,000.00	30,000.00	
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		

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少
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		
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		690,590,900.00
上海三湘文化发展有限公司	300,000,000.00		
合计	<u>2,691,615,247.33</u>	<u>30,000.00</u>	<u>690,590,900.00</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	44,000.00		
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		

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			
上海三湘文化发展有限公司	300,000,000.00		
合计	<u>2,001,054,347.33</u>		

## 3. 对联营企业投资

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
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	296,283,615.41		300,000,000.00
合计	<u>296,283,615.41</u>		<u>300,000,000.00</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	
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	-15,999,125.48		19,715,510.07	
合计	<u>-15,999,125.48</u>		<u>19,715,510.07</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		
维康金杖（上海）文化传媒有限公司				
合计				

## (三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上年发生额
-----------	-------	-------

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	728,466,600.00	420,000,000.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		19,185,326.63
权益法核算的长期股权投资收益	-15,999,125.48	-3,716,384.59
合计	<u>712,467,474.52</u>	<u>435,468,942.04</u>

## 十八、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

### 1. 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	5,251,945.45	主要系处置联营企业长期股权投资收益以及处置固定资产收益
(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）	3,497,698.76	主要系财政扶持补贴等
(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	1,260,752.06	主要系理财产品收益
(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、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		

非经常性损益明细	金额	说明
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		
(15) 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
(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	720,027,295.10	主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-708,898,880.85	主要系本期完成回购注销补偿股份，相应将补偿股份公允价值变动转入营业外收入
<b>非经常性损益合计</b>	<b><u>21,138,810.52</u></b>	
减：所得税影响金额	-93,498,057.95	主要系转回原计提的补偿股份所得形成的递延所得税负债 17,982.89 万元并转回同一事项下原确认的递延所得税资产 8,104.62 万元，两者共同影响所致。
<b>扣除所得税影响后的非经常性损益</b>	<b><u>114,636,868.47</u></b>	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	115,637,972.95	
归属于少数股东的非经常性损益	-1,001,104.48	

## (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	5.44	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.34	0.14	0.14

### 第十三节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、公司董事长亲笔签名并加盖公司董事会公章的年度报告原件。
- 四、报告期内在公司选定的信息披露报纸《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》和《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。