

股票简称：三湘印象

股票代码：000863.SZ

债券简称：16 三湘债

债券代码：112363.SZ

三湘印象股份有限公司

Sanxiang Impression Co., Ltd

(上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室)



三湘股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券

受托管理事务报告

(2017 年度)

受托管理人



海通证券股份有限公司  
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

(住所：上海市广东路 689 号)

二〇一八年六月

## 重要声明

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）编制本报告的内容及信息均来源于三湘印象股份有限公司（原名“三湘股份有限公司”，以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《三湘印象股份有限公司 2017 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为海通证券所作的承诺或声明。

## 目 录

第一章 本次债券概况 .....	2
第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况 .....	5
第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况 .....	14
第四章 发行人偿债保障措施的执行情况 .....	15
第五章 本次债券利息的偿付情况 .....	18
第六章 债券持有人会议召开情况 .....	19
第七章 本次债券跟踪评级情况 .....	20
第八章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况 .....	21
第九章 受托管理人职责履行情况 .....	22
第十章 其他情况 .....	23

# 第一章 本次债券概况

## 一、核准文件和核准规模

2016年2月15日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]270号文核准，公司获准发行不超过人民币10.00亿元的公司债券。

## 二、发行主体名称

中文名称：三湘印象股份有限公司（原名“三湘股份有限公司”）

英文名称：Sanxiang Impression Co., Ltd

## 三、本次债券的主要条款

1、债券名称：三湘股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（简称“本次债券”）。

2、债券简称及代码：简称为“16 三湘债”，债券代码为“112363.SZ”。

3、发行规模：人民币10.00亿元。

剩余债券规模：人民币5.94亿元。

4、票面金额及发行价格：本次债券面值100.00元，按面值平价发行。

5、债券品种的期限：本次债券为3年期，附第2个计息年度末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

6、债券利率：本次债券第1、2个计息年度的票面利率为6.25%。本次债券第3个计息年度的票面利率为7.25%。

7、还本付息方式：本次债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。具体本息兑付工作按照主管部门的相关规定办理。

8、付息日：2017年至2019年每年的3月23日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年每年的3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

9、兑付日：本次债券的兑付日为2019年3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

10、担保方式：深圳市三新房地产开发有限公司（以下简称“深圳三新”）以其持有的10,073.45平方米的深圳三湘海尚花园商铺为本次债券本息的偿付提供抵押担保。沃克森（北京）国际资产评估有限公司2018年5月4日出具了沃克森评报字（2018）第0521号评估报告，评定为本次债券设定抵押的200间深圳三湘海尚花园商铺2018年3月23日的评估价值为194,321.92万元，为本次债券剩余本金的3.27倍。当发行人未按时偿付当期本息，经债券持有人会议表决通过，债券受托管理人可启动抵押资产处置方案，以加速清偿本次债券。

11、发行时信用级别：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA-，评级展望稳定，本次债券的信用等级为AA。

12、最新跟踪信用级别及评级机构：在本次债券的存续期内，中诚信证券评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。中诚信证券评估有限公司将于2018年6月26日前在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和中诚信证券评估有限公司网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）公告发行人和本次债券的跟踪评级结果。中诚信证券评估有限公司已于2018年6月26日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和中诚信证券评估有限公司网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）公告信评委函字[2018]跟踪549号评级报告，评定发行人主体信用等级为AA，评级展望稳定，本次债券的信用等级为AA+。

13、债券受托管理人：海通证券股份有限公司。

14、登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

## 第二章 发行人 2017 年度经营和财务状况

### 一、发行人基本情况

发行人名称 : 三湘印象股份有限公司

英文名称 : Sanxiang Impression Co., Ltd

注册资本 : 1,381,752,594.00 元

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

成立日期 : 1994 年 1 月 20 日

上市日期 : 1997 年 9 月 25 日

股票简称 : 000863

股票上市地 : 深圳证券交易所

董事会秘书 : 罗筱溪

联系电话 : 021-65361223

传真 : 021-65363840

互联网址 : <http://www.sxgf.com/>

电子邮箱 : [sxgf000863@sxgf.com](mailto:sxgf000863@sxgf.com)

经营范围 : 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】

## 二、发行人 2017 年度经营情况

### (一) 收入与成本

#### 1、主营业务收入构成

单位：元

项目	2017 年		2016 年		同比增 减	变动原因
	金额	占营业收 入比重	金额	占营业收 入比重		
文化演艺	349,016,721.49	14.11%	193,219,291.57	2.88%	80.63%	2017 年度签约《印象滇池》和《印象太极》，制作费收入有所增加
房地产销售	1,945,945,665.95	78.66%	6,399,689,386.39	95.45%	-69.59%	2016 年度公司三湘海尚名邸、中鹰黑森林项目等项目交房量较多，因而结转的收入规模较大；2017 年度虽然三湘海尚云邸（一期）、三湘四季花城牡丹苑交房量较多，但公司未取得三湘海尚云邸（二期）及三湘海尚福邸的预售证，整体交房量较 2016 年度降幅较大进而结转的收入规模较小
房屋租赁	38,585,856.55	1.56%	33,337,126.95	0.50%	15.74%	
建筑施工	89,361,954.65	3.61%	33,253,962.69	0.49%	168.73%	子公司结转湖南炎帝生物工程有限公司制酒车间项目施工收入
其他	51,008,006.52	2.06%	45,348,728.39	0.68%	12.48%	
合计	2,473,918,205.16	100.00%	6,704,848,495.99	100.00%	-63.10%	公司 2017 年度整体交房量较小，因而房地产销售板块收入降幅较大

#### 2、主营业务成本构成

单位：元

项目	2017 年		2016 年		同比增 减	变动原因
	金额	占营业成 本比重	金额	占营业成 本比重		
文化演艺	130,021,586.16	8.04%	56,344,669.69	1.24%	130.76%	2017 年度签约《印象滇池》和《印象太极》，制作费支出有所增加



项目	2017年		2016年		同比增 减	变动原因
	金额	占营业成 本比重	金额	占营业成 本比重		
房地产销售	1,338,223,941.97	82.81%	4,402,737,348.14	96.99%	-69.60%	2016年度公司三湘海尚名邸、中鹰黑森林项目等项目交房量较多，因而结转的成本规模较大；2017年度虽然三湘海尚云邸（一期）、三湘四季花城牡丹苑交房量较多，但公司未取得三湘海尚云邸（二期）及三湘海尚福邸的预售证，整体交房量较2016年度降幅较大，进而结转的成本规模较小
房屋租赁	19,416,368.93	1.20%	16,516,068.59	0.36%	17.56%	
建筑施工	79,951,344.33	4.95%	26,425,419.88	0.58%	202.55%	子公司结转湖南炎帝生物工程有限公司制酒车间项目施工成本
其他	48,413,816.67	3.00%	37,417,693.37	0.83%	29.39%	
合计	1,616,027,058.06	100.00%	4,539,441,199.67	100.00%	-64.40%	公司2017年度整体交房量较小，因而房地产销售板块结转的成本降幅较大

## （二）各板块业务经营情况

### 1、房地产板块

2017年度，公司开发建设的房地产项目合计实现销售面积约5.33万平方米，销售金额约10.12亿元。

2017年度，公司主要在售项目如下：

单位：万平方米

项目名称	可供出售面积	2017年度 预售面积	销售金额 (亿元)	2017年度 结算面积	2017年末 剩余可售 面积	2017年末 累计结算 面积	上市公司 权益比例
上海三湘海尚城 (上海宝山)	18.49	0.19	0.53	0.26	3.41	14.78	100%
三湘海尚云邸 (上海崇明)	19.42	2.21	7.20	4.04	14.69	4.04	100%
三湘海尚名邸 (上海嘉定)	17.11	0.15	0.28	0.38	2.26	14.47	100%
三湘四季花城牡丹	2.73	0.64	0.93	2.29	0.42	2.29	100%

项目名称	可供出售面积	2017年度预售面积	销售金额(亿元)	2017年度结算面积	2017年末剩余可售面积	2017年末累计结算面积	上市公司权益比例
苑(上海松江)							
虹桥三湘广场(上海闵行)	6.32	1.11	0.18	1.11	2.79	3.49	100%

注1:表中所述面积包括地上及地下面积;

注2:发行人三湘海尚云邸(上海崇明)二期于2017年12月取得预售证;发行人三湘海尚福邸(上海浦东新区张江)于2018年4月取得预售证。

## (2) 房地产出租情况

2017年度,公司房地产项目主要出租情况如下表所示:

产权归属	项目名称	权益比例	可租面积(万平方米)	已租面积(万平方米)	未租面积(万平方米)	出租率(%)	年累计收缴租金(万元)
上海湘海房地产发展有限公司	三湘世纪花城一期、二期	100%	1.25	1.24	0.01	99.20%	1030.13
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	三湘商业广场	100%	2.09	2.09	0	100.00%	846.93
上海城光置业有限公司	三湘四季花城	100%	1.45	1.33	0.12	91.72%	1371.94
上海湘源房地产发展有限公司	上海三湘海尚城	100%	1.61	1.61	0	100.00%	468.24
上海湘南置业有限公司	三湘海尚名邸	100%	0.17	0.17	0	100.00%	108.49

## (3) 土地拓展情况

公司全资子公司上海三湘文化发展有限公司竞得杭政储出【2016】46号土地使用权,地块面积为37,352.00平方米,地上建筑总面为82,174.40平方米,土地成交价为26.60亿元。

## (4) 房地产项目开发情况

2017年度,公司新开工项目、在建项目、竣工项目的项目开发情况如下:

项目公司	项目名称	占地面积(平方米)	规划建筑面积(平方米)	预计总投资金额(万元)	实际投资金额(万元)	项目状态	上市公司权益比例
杭州三湘印象置业有限公司	海尚官邸	37,352.00	120,657.7	340,392.00	274,927.88	在建	100%
上海城光置业有限公司	三湘四季花城牡丹苑	5,196.00	28,432.53	40,416.00	37,981.19	竣工	100%
上海湘骏置业发展有限公司	三湘海尚福邸(上海浦)	18,517.0	56,781.18	181,384.00	156,542.68	竣工	100%

项目公司	项目名称	占地面积 (平方米)	规划建筑 面积 (平方米)	预计总投资 金额(万元)	实际投资 金额(万 元)	项目状态	上市公 司权益 比例
公司	东)						
上海湘盛置 业发展有限 公司	三湘印象名 邸(上海浦 东)	13,965.00	53,799.81	238,646.10	214,754.81	在建	100%
三河市湘德 房地产开发 有限公司	三湘森林海 尚城(河北燕 郊)	361,631.0 0	1,179,303.0 0	541,898.14	106,710.82	在建	50.49%
上海湘鼎置 业有限公司	三湘海尚云 邸(上海崇 明)	199,810.8 0	197,662.92	199,831.00	210,401.29	一期竣 工、二期 在建	100%

注：发行人三湘海尚云邸（上海崇明）二期于 2017 年 12 月取得预售证；发行人三湘海尚福邸（上海浦东新区张江）于 2018 年 4 月取得预售证。

#### （5）工程建设情况

截至 2017 年末，发行人主要在建及竣工项目工程建设情况如下：

“三湘海尚云邸”（上海崇明）总建筑面积 19.76 万平方米，一期已竣工，竣工建筑面积 12.61 万平方米；二期在建建筑面积 7.15 万平方米，结构已封顶，项目进展顺利。

“三湘海尚福邸”（上海浦东）已竣工，竣工建筑面积 5.65 万平方米。

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

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

“三湘森林海尚城（河北燕郊）”规划建筑面积 117.93 万平方米。YJ2011-015 号地块建筑面积 16.86 万平方米，已取得四证。YJ2011-014 号地块建筑面积 15.75 万平方米，部分桩基工程施工完毕。YJ2011-016、YJ2011-017、YJ2011-018、YJ2011-019 号地块目前正在图纸深化设计阶段。

#### 2、文化业务板块

2017 年度，公司完成《印象滇池》和《印象太极》两部“印象”品牌系列作品的新签约，实现两部文化演艺作品的公演。与此同时，《最忆三峡》、《最忆韶山冲》等 4 部作品进入全面制作阶段。从 2004 年中国第一部山水实景旅游文化演艺-《印象刘三姐》开始，观印象当前共有在演和新签约处在制作阶段的项目

16个，其中9个公演或签约的项目为在收购完成后2年间实现的项目。

2017年度，观印象实现营业收入35,124.87万元，同比增长61.41%。2017年末，观印象已公演、已签约项目情况：

序号	项目名称	项目所在地	项目公演时间	项目状态	
收购 完成前	1	印象刘三姐	广西桂林阳朔	2004年3月	已公演
	2	印象丽江	云南丽江	2006年5月	已公演
	3	印象大红袍	福建南平武夷山	2010年3月	已公演
	4	印象普陀	浙江舟山	2010年12月	已公演
	5	印象武隆	重庆武隆	2011年10月	已公演
	6	又见平遥	山西平遥	2013年2月	已公演
	7	又见五台山	山西五台山	2014年9月	已公演
收购 完成后	8	又见敦煌	甘肃敦煌	2016年9月	已公演
	9	最忆是杭州	浙江杭州	2017年5月	已公演（老项目改版）
	10	知音号	湖北武汉	2017年5月	已公演
	11	又见马六甲	马来西亚	2018年6月 （预计）	制作中
	12	最忆三峡	重庆奉节	2018年10月 （预计）	制作中
	13	归来遵义·长征之路	贵州遵义	2018年10月 （预计）	制作中
	14	最忆韶山冲	湖南韶山	2018年12月 （预计）	制作中
	15	印象滇池	云南昆明	2019年12月 （预计）	制作中
	16	印象太极	河南焦作	2019年12月 （预计）	制作中

### 三、发行人 2017 年度财务状况

单位：元

项目	2017年	2016年	变动比例	重大变动说明
总资产	13,069,907,457.31	13,862,016,776.47	-5.71%	
总负债	6,717,523,526.93	7,239,848,775.71	-7.21%	
所有者权益	6,352,383,930.38	6,622,168,000.76	-4.07%	
归属于母公司股东的净资产	6,388,011,884.24	6,354,203,771.89	0.53%	

项目	2017年	2016年	变动比例	重大变动说明
营业收入	2,473,918,205.16	6,704,848,495.99	-63.10%	公司 2017 年度整体交房量较小，因而房地产销售板块结转收入降幅较大
营业成本	1,616,027,058.06	4,539,441,199.67	-64.40%	公司 2017 年度整体交房量较小，因而房地产销售板块成本降幅较大
营业利润	2,096,851,303.69	5,440,065,912.19	-61.46%	公司 2017 年度整体交房量较小，因而房地产销售板块营业利润降幅较大
净利润	224,766,794.60	939,205,690.92	-76.07%	公司 2017 年度整体交房量较小，因而房地产销售板块营业利润降幅较大
归属于母公司股东的净利润	265,140,596.90	705,325,283.11	-62.41%	公司 2017 年度整体交房量较小，因而房地产销售板块营业利润降幅较大
经营活动产生的现金流量净额	-2,545,673,422.11	691,104,491.78	-468.35%	2017年销售房款较上期减少且海尚官邸（浙江杭州）等项目投入较上期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	190,266,888.79	-633,097,954.21	130.05%	2017年处置子公司上海中鹰置业有限公司收到的转让款 2.51 亿，上期合并观印象支付 6.12 亿
筹资活动产生的现金流量净额	1,793,290,046.49	596,438,553.82	200.67%	2017 年偿还借款较上期减少
期末现金及现金等价物余额	436,367,868.09	998,723,002.13	-56.31%	销售房款回款较上期降幅较大
流动比率	482.99%	322.76%	160.23%	2017年公司将部分符合收入确认条件的预收账款从负债中转出，因而流动负债规模降幅较大
速动比率	33.18%	35.85%	-2.67%	
资产负债率	51.40%	52.23%	-1.59%	
营业利润率	14.61%	18.93%	-22.82%	
存货周转率（次/年）	0.17	0.42	-59.52%	公司 2017 年度整体交房量较小，房地产销售板块结转成本降幅较大，进而营业成本降幅较大
应收账款周转率（次/年）	21.92	150.98	-85.48%	公司 2017 年度整体交房量较小，房地产销售板块结转收入降幅较大，进而营业收入降幅较大

项目	2017年	2016年	变动比例	重大变动说明
净资产周转率（次/年）	0.38	1.39	-72.66%	公司 2017 年度整体交房量较小，房地产销售板块结转收入降幅较大，进而营业收入降幅较大
总资产周转率（次/年）	0.18	0.49	-63.27%	公司 2017 年度整体交房量较小，房地产销售板块结转收入降幅较大，进而营业收入降幅较大
EBIT 利息保障倍数	2.57	5.10	-49.61%	公司 2017 年度整体交房量较小，房地产销售板块营业利润降幅较大，进而净利润降幅较大
债务资本比	0.46	0.38	21.05%	

公司重要资产负债科目变动原因如下所示：

单位：元

科目名称	2017 年末		2016 年末		变动比例	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	436,926,101.09	3.34%	998,723,002.13	7.20%	-56.25%	主要系本期海尚官邸（浙江杭州）等项目投入所致
应收账款	159,245,369.46	1.22%	66,440,336.04	0.48%	139.68%	主要系本期公司应收建筑施工项目款项及相关演艺项目的创作、门票分成款项增加所致
存货	9,542,309,330.20	73.01%	9,627,930,972.56	69.46%	-0.89%	
投资性房地产	464,165,800.42	3.55%	394,940,230.05	2.85%	17.53%	主要系部分商业转入投资性房地产所致
长期股权投资	403,915,866.87	3.09%	453,295,920.87	3.27%	-10.89%	主要系本期计提公司对广西文华艺术有限责任公司的长期股权投资减值准备所致
固定资产	46,663,986.77	0.36%	54,790,425.61	0.40%	-14.83%	主要系本期公司处置上海中鹰置业有限公司所致
在建工程	0.00	0.00	1,991,964.82	0.01%	-100.00%	主要系本期在建工程转入投资性房地产所致
长期借款	3,844,000,000.00	29.41%	2,669,300,000.00	19.26%	44.01%	主要系观印象股权质押借款 11.50 亿所致

公司利润表其他重要科目变动原因如下所示：

单位：元

项目	2017年	2016年	变动比例	重大变动说明
----	-------	-------	------	--------

项目	2017年	2016年	变动比例	重大变动说明
销售费用	45,955,102.29	120,514,143.47	-61.87%	主要系本期宣传推广费减少以及处置子公司上海中鹰置业有限公司共同影响所致
管理费用	148,643,860.25	182,172,498.37	-18.40%	主要系本期处置子公司上海中鹰置业有限公司所致
财务费用	133,010,164.51	180,702,801.62	-26.39%	主要系处置子公司上海中鹰置业有限公司所致
投资收益	-15,667,022.95	4,354,993.04	-459.75%	本期权益法核算的长期股权投资收益减少所致
资产减值损失	51,763,865.26	5,937,134.91	771.87%	本期计提公司对广西文华艺术有限责任公司的长期股权投资减值准备所致
营业外收入	34,953,709.08	34,443,641.50	1.48%	
营业外支出	2,079,112.16	14,169,303.09	-85.33%	本期公益性捐赠支出减少所致

### 第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

#### 一、本次债券募集资金情况

本次债券实际发行规模为10.00亿元，根据《三湘股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》的约定，募集资金扣除发行费用后，拟将4.45亿元用于偿还银行贷款，剩余部分用于补充流动资金。

#### 二、本次债券募集资金实际使用情况及专项账户运作情况

发行人与海通证券和中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行签订了《三湘股份有限公司2015年公司债券账户及资金监管协议》。发行人于中国建设银行股份有限公司上海宝钢宝山支行处开立募集资金使用专户和偿债资金专户。募集资金使用专户专门用于本次债券募集资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。偿债资金专户专门用于本次债券偿债资金的接收、存储及划转，不得用作其他用途。

本次债券募集资金扣除发行费用后的净额由海通证券划转至募集资金专户。发行人从募集资金专户将4.45亿元分批次转入子公司一般户，并从子公司一般户中偿还银行贷款；发行人将剩余募集资金净额转入公司一般户，并从公司和子公司一般户中分批次用于补充流动资金。截至2017年末，本次债券的募集资金已使用完毕。



## 第四章 发行人偿债保障措施的执行情况

### 一、偿债计划

#### (一) 利息的支付

本次债券的利息自首个起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

1、本次债券付息日为2017年至2019年每年的3月23日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年每年的3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

2、本次债券2017年3月23日至2018年3月22日期间的利息6,250.00万元已于2018年3月23日支付。

#### (二) 本金的偿付

1、本次债券本金支付日为2019年3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2018年3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

2、本次债券2017年度不涉及本金偿付事宜。

3、2018年3月23日，公司完成4.06亿元债券的回售兑付工作。

#### (三) 偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于公司营业收入、归属于母公司所有者的净利润和经营所产生的现金流入。

2017年度，虽然公司三湘海尚云邸（一期）、三湘四季花城牡丹苑交房量较

多，但未取得三湘海尚云邸（二期）及三湘海尚福邸的预售证，整体交房量较小，实现营业收入247,391.82万元；实现归属于母公司所有者的净利润26,514.06万元。受2017年度整体交房量较少、三湘海尚云邸（二期）及三湘海尚福邸的预售证未取得影响，公司2017年度销售商品、提供劳务收到的现金规模较小，此外，公司支付杭州项目土地款266,000.00万元，因而公司2017年度产生经营活动产生现金流量净额-254,567.34万元。

#### （四）偿债应急保障方案

##### 1、银行授信额度可为偿付债券本息提供充足的资金来源

公司在国内银行间具有良好的信用记录，长期与银行保持着良好的合作关系。截至2017年末，公司获得主要贷款银行的授信额度为51.39亿元，尚未使用额度为20.46亿元。

发行人获得的银行流动性支持不具备强制执行性，该流动性支持不构成对本次债券的担保，当发行人面临长期性亏损而非流动性资金短缺时，银行有可能拒绝向发行人提供流动性支持。

##### 2、抵押资产为本次债券本次偿付提供保障

根据本次债券的抵押担保安排，深圳三新将以其持有的200间深圳三湘海尚花园商铺（以下简称“抵押资产”）为本次债券本息偿付提供抵押担保。

2015年10月12日，中同华资产评估有限公司出具了中同华评报字（2015）第740号评估报告，评定抵押资产2015年6月30日的评估价值为180,457.66万元，是本次债券发行规模的1.80倍。

2017年4月18日，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具了沃克森评报字【2017】第0422号评估报告，评定抵押资产2017年3月23日的评估价值为186,233.46万元，是本次债券发行规模的1.86倍，较中同华资产评估有限公司评定的2015年6月30日的资产价值增值3.20%。

2018年5月4日，沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具了沃克森评报字（2018）第0521号评估报告，评定抵押资产2018年3月23日的评估价值为

194,321.92万元，是本次债券剩余债券规模的3.27倍，较上年度评估增值4.35%。

如果由于意外情况公司在本次债券兑付时遭遇突发性的资金周转问题，或者不能及时从预期的还款来源中获得足够资金，公司将根据本次债券的有关担保安排，通过处置抵押资产，保证将债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用及其他应支付的费用，划入证券登记机构或债券受托管理人指定的账户。

## **二、偿债计划及偿债保障措施变化情况**

2017年度，公司偿债计划、偿债保障措施未发生重大变化。

## 第五章 本次债券利息的偿付情况

本次债券付息日为2017年至2019年每年的3月23日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2017年至2018年每年的3月23日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

本次债券2017年3月23日至2018年3月22日期间的利息6,250.00万元已于2018年3月23日支付。

截至本报告出具之日，本次债券未出现延迟兑付利息或本金的情况。

## 第六章 债券持有人会议召开情况

2017年度，本次债券发行人未出现触发持有人会议的事项。

## 第七章 本次债券跟踪评级情况

在本次债券的存续期内，中诚信证券评估有限公司每年将至少出具一次正式的定期跟踪评级报告。中诚信证券评估有限公司已于2018年6月26日在深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn>）和中诚信证券评估有限公司网站（<http://www.ccxr.com.cn/>）公告信评委函字[2018]跟踪549号评级报告，评定发行人主体信用等级为AA，评级展望稳定，本次债券的信用等级为AA+。

## 第八章 负责处理与本次债券相关事务专人的变动情况

2017 年度，负责处理与本次债券相关事务的专人未发生变动。

## 第九章 受托管理人职责履行情况

报告期内，海通证券根据《公司债券受托管理人执业行为准则》等有关规定和本次债券《受托管理协议》等约定，通过舆情监测、业务提示及现场回访等方式对企业有关情况进行了跟进和督导，履行了受托管理工作职责。



## 第十章 其他情况

### 一、债券信用评级发生变化

中诚信证券评估有限公司于2017年6月26日在深圳证券交易所网站(<http://www.szse.cn>)和中诚信证券评估有限公司网站(<http://www.ccxr.com.cn/>)公告信评委函字[2017]跟踪433号评级报告,上调发行人主体信用等级为AA,评级展望稳定,上调16三湘债信用等级为AA+。

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

该事项详细内容详见发行人发布的《三湘印象股份有限公司关于公司债券跟踪评级的公告》,海通就该事项出具了临时受托报告。

### 二、市场传闻

2017年12月14日,发行人发布了《关于参股公司桂林广维文华旅游文化产业有限公司破产重整事项进展情况暨公司复牌的公告》,发行人参股公司桂林广维文华旅游文化产业有限公司将进行破产重整。

该事项内容详见发行人发布的《关于参股公司桂林广维文华旅游文化产业有限公司破产重整事项进展情况暨公司复牌的公告》,海通就该事项出具了临时受托报告。

### 三、新增借款超过净资产 20.00%

2017年12月31日,公司经审计借款余额为542,872.26万元,较2016年末累计新增借款141,592.33万元,占2016年12月31日净资产的比例为21.38%。

该事项内容详见发行人发布的《三湘印象股份有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》,海通就该事项出具了临时受托报告。

#### 四、其他重大事项

除上述事项外，报告期内，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条规定的可能影响偿债能力或债券价格的重大事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《三湘股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券  
受托管理事务报告（2017年度）》之盖章页）

债券受托管理人：海通证券股份有限公司

