

# 关于三湘印象股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函

审核函〔2023〕120116号

三湘印象股份有限公司：

根据《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称《注册办法》）、《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等有关规定，本所发行上市审核机构对三湘印象股份有限公司（以下简称发行人或公司）向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成如下审核问询问题。

1. 截至2023年3月31日，发行人合并口径资产负债率为45.67%，其他应付款28,082.89万元，应付账款24,858.44万元，一年内到期的非流动负债49,864.49万元，长期借款48,260.00万元，合同负债151,358.62万元。报告期内，发行人涉及与金杖投资、桂林广维、Impression等多起诉讼及仲裁事项，控股子公司三河市湘德房地产开发有限公司存在若干行政处罚。

截至2023年3月31日，公司实际控制人黄辉质押发行人股份占其持有股份数的比例为93.32%；根据6月27日公司公告，黄辉及其控制的三湘控股于3月17日减持计划预披露后已减持27,453,400股。

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负

债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间，是否与同行业可比上市公司情况相一致，如否，请说明差异原因及合理性；（2）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案；（3）最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案；（4）内部控制是否健全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（5）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；（6）是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面重大不良舆情；（7）说明实际控制人股权质押的原因、质押资金的具体用途，并结合约定的质权实现情形、股价变动、涉诉情况、实控人财务状况和清偿能力、最近减持情况与未来计划等，说明本次发行后是否存在控制权变动的风险，拟采取的应对措施及其有效性；（8）请结合相关未决诉讼或仲裁的最新进展情况，说明公司预计负债等计提是否充分谨慎。

请发行人充分披露上述相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，就（6）出具专项舆情核查报告，请发行人律师核查（2）（3）（4）（5）（7）（8）并发表明确

意见，请会计师核查（1）（2）（3）（7）（8）并发表明确意见。

2. 报告期内，发行人归母净利润分别为 29,967.42 万元、11,347.09 万元、2,995.36 万元和-4,630.14 万元，房地产销售毛利占比分别为 81.53%、92.03%、95.98%和 67.81%，房地产销售毛利率分别为 12.91%、18.41%、51.60%和 47.89%。报告期各期末，发行人存货账面余额分别为 590,151.19 万元、384,382.76 万元、412,693.17 万元和 415,851.56 万元，各期内未计提存货跌价准备；投资性房地产账面价值分别为 40,256.97 万元、44,684.44 万元、43,027.75 万元和 42,613.65 万元；公司商誉账面价值未发生变化，均为 25,162.54 万元。最近一期末，公司长期股权投资为 43,833.21 万元。报告期各期，发行人营业收入中其他收入分别为 457.24 万元、279.59 万元、275.00 万元和 57.08 万元，主营业务中其他收入分别为 4,095.04 万元、4,646.60 万元、4,631.67 万元和 991.94 万元。

根据申报材料，报告期各期，公司销售费用分别为 14,266.77 万元、9,374.95 万元、17,559.55 万元和 2,520.63 万元，其中销售代理费和宣传推广费占销售费用比重较大。最近三年，发行人的合同取得成本分别为 3,637.17 万元、12,611.16 万元和 13,320.07 万元，主要为公司销售房产支付的销售代理费及分销佣金。

请发行人补充说明：（1）结合营业收入及成本变化情况、行业景气度及政策变化情况等，说明公司房地产业务毛利率水平波动的原因及合理性，是否与同行业可比公司一致；（2）结合公司经营情况、成本费用变动情况、同行业可比公司情况等，说明公

司归母净利润逐年下滑的原因及合理性，相关不利因素是否具有持续性影响；（3）结合（1）（2）及房地产宏观调控政策、行业景气度、房地产投资增速、批准预售及其变化情况、报告期内公司房地产业务新开工面积、签约销售面积、销售回款面积等，说明公司经营是否正常，是否具备持续经营能力，对公司持续经营不利的影响因素是否持续存在，公司已采取的措施及相关措施的有效性；（4）2022 年文化板块收入及利润情况未达到 2021 年商誉减值测试时预测值，请结合商誉减值测试过程、主要参数设置及变化的依据，说明商誉减值准备计提是否充分，未来是否存在减值风险；（5）结合报告期末存货构成明细，包括所处地点、面积，库龄、期后销售、所在地域分布情况及近期市场销售价格趋势，同行业可比公司情况等，说明存货跌价准备计提是否充分；（6）结合各投资性房地产的具体构成，包括所处地点、面积，获取时间、获取方式、初始计量及后续计量依据、当地的市场行情等，说明投资性房地产公允价值变动损益金额是否合理、谨慎；（7）报告期内销售费用内容及性质、与房地产经纪公司的合作模式和重要合同条款、销售佣金约定相关政策制度以及会计处理方式、销售返点计提的金额及实际发生额等，并说明相关金额是否与既定政策和内控制度相符，相关会计处理是否规范，是否存在通过佣金返点政策刺激销售、调节业绩的情形；（8）列示长期股权投资等财务性投资相关科目的详细情形，说明相关投资不认定为财务性投资的原因及合理性，最近一期末是否持有金额较大的财务性投资（包括类金融业务），自本次发行董事会决议日前六个月至今，发行人新投入或拟投入的财务性投资及类金融业务的具体情况

况，是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》的相关要求，是否涉及调减情形；（9）营业收入和主营业务收入中其他收入的具体内容。

请发行人补充披露（1）-（7）涉及的相关风险。

请保荐人及会计师核查并发表明确意见。

3. 本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 160,000.00 万元（含本数），其中 42,000.00 万元投向海尚苑西区住宅项目，70,000.00 投向海尚苑东区住宅项目（二期），48,000.00 万元补充流动资金及偿还银行借款。本次募投项目位于燕郊北部科学城，项目定位为环京刚需房、刚改房，满足北京市外溢人口居住需求。

根据申报材料，发行人控股子公司 40 家、参股公司 15 家，同时涉及关联方较多，报告期内向关联方出售商品或提供劳务金额逐年减少，主要来自于文化板块和建筑施工板块，其中建筑施工占比约为 10%。本次募投项目实施主体为控股子公司三河市湘德房地产开发有限公司，发行人持股 50.49%，目前未将湘德地产少数股东认定为关联方；实施方式为发行人以股东借款方式直接向项目公司投资，其他股东未能以同等条件或者出资比例提供借款。

报告期各期末，公司货币资金余额分别为 136,115.35 万元、109,998.29 万元、84,484.18 万元和 129,567.64 万元，其中，受限货币资金余额分别为 22,382.15 元、41,920.89 元、18,445.72 元和 48,116.19 万元。

请发行人补充说明：（1）结合募投项目具体投资构成和合理

性、各项投资是否为资本性支出及补充流动资金金额，说明补流比例是否符合《证券期货法律适用意见第18号》有关规定；募投项目当前进展及董事会前投入情况，是否存在置换董事会前投入的情形；（2）结合控股股东、实际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况，说明是否存在相同或相似业务，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争；（3）结合主要客户情况，说明报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性；如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性；（4）本次募集资金用于刚需房、刚改房项目，是否属于政策支持的地产业务，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目，如是，请说明是否属于部分或全部预售、项目建设有较强融资需求的存量住宅类项目，并结合相关项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情况及解决整改措施；是否属于经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设项目，是否已处于开工建设状态、是否已取得主管部门备案、审批等证明文件；（5）本次募集资金投向海尚苑相关项目的主要考虑，并结合财务状况、经营情况、现金流等情况，充分说明公司的资金筹措需求及本次融资的必要性和合理性；（6）公司是否已建立并执行健全有效的募集资金运用相关内控制度，能够确保募集资金专项用于所披露的募投项目，本次募投项目与海尚苑其他建设内容能否有效区分，经济效益能否单独核算；结合海尚苑相关项目内

容、整体建设情况、销售情况、资金缺口及解决方式等，说明是否存在交楼风险或其他不确定性因素，是否对募投项目构成影响，并说明具体保障措施；（7）本次募投项目是否已经取得项目实施所需的全部批准或备案，是否符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的相关规定；（8）结合募投项目的建设进度、销售情况及价格、周边区域及同行业类似项目情况、募投项目收益情况的测算过程、测算依据，包括各年预测收入构成、销量、毛利率、净利润、项目税后内部收益率的具体计算过程和可实现性等，说明募投项目效益测算的合理性及谨慎性；（9）结合公司货币资金及其受限情况、资产负债情况、业务规模和增长等，说明补充流动资金必要性和合理性；结合资金使用的内部控制制度，公司拿地拍地、开发新楼盘计划，在建项目资金需求，资金具体用途等，说明如何保证本次补充流动资金的使用符合上市房企的监管要求；本次募集资金是否会变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，如否，请出具相关承诺；结合各募投项目预售资金运行情况等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形，如是，请说明解决整改措施；（10）通过控股非全资子公司实施募投项目的原因及必要性，发行人是否能对该子公司和募投项目实施进行有效控制，并结合借款的主要条款，说明其他股东未能同比例提供贷款的原因及合理性，该子公司其他股东中是否存在控股股东、实际控制人、董监高及其亲属，是否存在损害上市公司或中小股东利益的情形，是否符合《监管规则适用指引—发行类第6号》相关要求。

请发行人补充披露（6）（7）（8）（9）相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）（3）（4）（5）（6）（8）（9）并发表明确意见，请发行人律师核查（2）（3）（7）（9）（10）并发表明确意见。

4. 根据申报材料，发行人文化板块业务以观印象为主要业务平台，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。发行人及子公司营业范围中涉及电影制片、发行，广播电视节目制作，广告设计、制作、代理、发布，网络文化经营，个人互联网直播服务，数字文化创意内容应用服务，数据处理和存储支持服务，动漫游戏开发等内容。

请发行人补充说明：（1）文化板块的具体内容和盈利模式，不同类型收入利润分布情况、占主营业务收入的比重及变化的原因及合理性，收入确认是否符合《企业会计准则》规定和行业惯例，并结合目前文化演艺项目的经营和拓展情况、市场需求等，是否按照国家相关政策和行业主管部门有关规定开展业务，是否存在违反相关法律法规规定的情形，以及后续业务开展的规划安排；（2）是否存在教育培训、影视制作发行、数字文化创意内容应用服务、个人数据存储及运营、广告、游戏等业务，若是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况；上述业务是否按照国家相关政策和行业主管部门有关规定开展业务，是否存在违反相关法律法规规定的情形，以及后续业务开展的规划安排。

请保荐人及发行人律师核查并发表明确意见。



请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则披露对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险。披露风险应避免包含风险对策、发行人竞争优势及类似表述，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

同时，请发行人关注社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况，请保荐人对上述情况中涉及本次项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查，并于答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况，也请予以书面说明。

请对上述问题逐项落实并在十五个工作日内提交对问询函的回复，回复内容需先以临时公告方式披露，并在披露后通过本所发行上市审核业务系统报送相关文件。本问询函要求披露的事项，除按规定豁免外应在更新后的募集说明书中予以补充，并以楷体加粗标明；要求说明的事项，是问询回复的内容，无需增加在募集说明书中。保荐人应当在本次问询回复时一并提交更新后的募集说明书。除本问询函要求披露的内容以外，对募集说明书所做的任何修改，均应先报告本所。

发行人、保荐人及证券服务机构对本所审核问询的回复是发行上市申请文件的组成部分，发行人、保荐人及证券服务机构应当保证回复的真实、准确、完整。

深圳证券交易所上市审核中心

2023年7月6日