

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2024-031

## 三湘印象股份有限公司 2024 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
郭宏伟	独立董事	因被中央纪委国家监委驻交通银行纪检监察组纪律审查和天津市监察委员会监察调查缺席本次会议	无

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	熊星	程玉珊、王逸娇	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号		上海市杨浦区逸仙路 333 号
电话	021-65364018		021-65364018
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com		sxgf000863@sxgf.com

#### 2、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
营业收入（元）	601,457,035.06	180,491,591.94	233.23%

归属于上市公司股东的净利润（元）	11,911,081.43	-41,032,296.02	129.03%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	14,929,294.21	-32,168,908.15	146.41%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-99,773,108.40	-170,319,184.98	41.42%
基本每股收益（元/股）	0.01	-0.03	133.33%
稀释每股收益（元/股）	0.01	-0.03	133.33%
加权平均净资产收益率	0.27%	-0.92%	增加 1.19 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,474,397,571.53	7,018,721,817.27	-7.76%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,482,370,308.11	4,470,393,889.16	0.27%

### 3、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	29,886	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					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	18.45%	217,783,584	0	质押	100,000,000
黄辉	境内自然人	14.75%	174,149,902	0	质押	139,000,000
黄卫枝	境内自然人	12.84%	151,609,659	0	质押	105,800,000
袁侃侃	境内自然人	1.55%	18,308,383	0	不适用	0
钜洲资产管理（上海）有限公司	境内非国有法人	1.10%	12,984,479	0	冻结	12,984,479
刘红波	境内自然人	1.09%	12,900,700	0	不适用	0
凌伟	境内自然人	1.02%	12,100,000	0	不适用	0
刘阳	境内自然人	0.92%	10,855,000	0	不适用	0
沈阳创业投资管理集团有限公司	国有法人	0.86%	10,128,168	0	不适用	0
中润经济发展有限责任公司	国有法人	0.84%	9,859,955	0	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄辉系上海三湘投资控股有限公司实际控制人，黄辉与黄卫枝系亲兄妹；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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	<p>公司股东上海三湘投资控股有限公司除通过普通证券账户持有 152,783,584 股外，还通过东海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 65,000,000 股，实际合计持有 217,783,584 股；</p> <p>公司股东黄卫枝除通过普通证券账户持有 126,609,659 股外，还通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 25,000,000 股，实际合计持有 151,609,659 股；</p> <p>公司股东刘红波未通过普通证券账户持有股份，通过南京证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,900,700 股，实际合计持有 12,900,700 股；</p> <p>公司股东凌伟未通过普通证券账户持有股份，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,100,000 股，实际合计持有 12,100,000 股；</p> <p>公司股东刘阳除通过普通证券账户持有 105,000 股外，还通过诚通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 10,750,000 股，实际合计持有 10,855,000 股。</p>					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

#### 4、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

#### 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

#### 6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

### 三、重要事项

#### （一）报告期内公司从事的主要业务

公司坚持以“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”为战略指导，通过“文化+地产”双向赋能、联动发展，不断寻找新的发展机会、拓展新的产业领域，驱动公司高质量、可持续发展，持续创造更多经济价值和社会价值。

##### 1、文化业务

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。公司文化板块以观印象为主要业务平台。观印象以打造“国内高端文化旅游演艺内容创制机构”为目标，旗下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”四大演出品牌系列及一个漂移式多维体验剧《知音号》。经典代表作有 G20 杭州峰会文艺演出《最忆是杭州》、中国第一部山水实景演出《印象·刘三姐》、中国第一部室内情境体验剧《又见平遥》和中国第一部漂移式多维体验剧《知音号》、中国首部折叠渐进式多维体验剧《最忆船政》等。近年来，公司积极拓展文旅产业链，在以往编创设计的基础上，延伸到集成制作、主导运营等业务领域，同时公司致力于以“数字+”赋能，积极运用高品质艺术和技术手段，赋予演艺项目以更时尚、更具科技感的沉浸式体验和呈现形式，不断巩固、提升观印象品牌的行业地位和影响力。

根据文旅部发布的数据，2024 年上半年，国内旅游总人次 27.25 亿，同比增长 14.3%。国内游客出游总花费 2.73 万亿元，同比增长 19.0%（数据来源：国家文旅部）。2024 年上半年全国演出市场活跃度高于 2023 年同期，演出产品在拉动消费、联动产业、促进经济增长方面发挥了积极作用。根据中国演出行业协会票务信息采集平台数据监测和调研测算，2024 年上半年全国营业性演出（不含娱乐场所演出）场次 25.17 万场，同比增长 30.19%；票房收入 190.16 亿元，同比增长 13.24%；观众人数 7,910.13 万人次，同比增长 27.10%。

在文旅市场蓬勃发展的大背景下，公司旗下演艺项目持续火热，春节期间和五一假期频频加演，多个演艺项目观演数据创下历史同期新高。《印象大红袍》在春节期间连续 4 天每晚演出 5 场，每晚观众超万人，刷新公演 14 年来日接待观众最高纪录。于 2023 年年底正式公演的《最忆船政》项目在春节和“五一”期间均收获颇高人气，合计演出 36 场。报告期内，公司文化项目票房分成及维护等收入均较去年同期进一步增长。

公司坚持延伸业务链条，加快构建全产业链模式，构筑文旅全生命周期闭环，持续塑造核心竞争力。报告期内，公司全面推进莆田市湄洲岛印象文化旅游发展有限公司建设，高标准打造三湘印象演艺项目运营管理新样板。公司首个集编创设计、集成制作及主导运营为一体的演艺项目——《印象·妈祖》已进入合成彩排冲刺阶段，预计将在 2024 年下半年实现公演，该项目通过科技与艺术的巧妙融合，形成全新的演绎表达，弘扬妈祖“立德、行善、大爱”的精神，引导观演者一同寻找妈祖信俗的精神本源。项目创新性融入 XR 和平行舞台概念，将 AR 体验融入室内演艺，同时将数控雾幕系统、数字吹纱矩阵、裸眼 3D 人屏互动、全息投影交互、仿生装置等科技运用其中，打造一个跨越空间的、立体的多重表演和双重现实剧场，为观众营造更具冲击力、震撼力和沉浸感的幻境观演体验。

公司持续发挥文旅演艺编创业务优势，积极拓展各地资源，加快文旅演艺项目储备。报告期内，公司山东滨州项目已完成了编创设计合同签约，已进入深化设计阶段，该项目是国内首个以孙子文化、黄河文化为主题，创新融合水与陆、内与外的高端演艺作品；公司佛山东华里项目已进入深化设计阶段，编创设计合同已签约，该项目以“何以为家”为主题，以国家级文物保护建筑为演出剧场，将东华里主街道幻化成超越时空的佛山故事发生地，依托数字技术，打造“让建筑可阅读、会说话”的文旅演艺作品。报告期内，公司与海南、云南、福建、河南、辽宁等地政企深入开展考察交流、合作推进，10 余个储备项目已进入深度洽谈阶段，部分项目有望在年内实现签约。

报告期内，公司提名龙雀奖之“2024 年度文旅上市集团”，荣获克而瑞测评中心 TRUE 文旅超级评价榜之“年度模范文旅运营商·文化演艺类”奖项；《最忆船政》提名龙雀奖之“年度文旅科技应用项目”、获评文旅风尚榜“2023 文旅融合标杆项目”；《印象·妈祖》获评克而瑞测评中心 TRUE 文旅超

级评价榜之“2024TOP20 期待文旅项目”；《印象·刘三姐》《印象大红袍》入选文旅部公布的“2023 全国演出市场社会效益和经济效益相统一优秀演出项目”。

## 2、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。以绿色建筑开发运营为发展方向，公司成功打造了极具影响力的“花城系列”“海尚系列”和“印象系列”等产品体系。公司紧跟绿色智能技术发展潮流，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”。公司房地产业务以上海三湘为核心体，是集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、物业管理于一体的全产业链服务商，具有建筑工程总承包、装饰施工等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管理模式。公司开发的项目先后获住建部“广厦奖”、国家“康居示范工程”、国家“优质工程奖”、国家“三星级绿色建筑标识”、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。

2024 年上半年，房地产政策延续宽松的主基调，政策侧重点转向“去库存”。居民信贷政策迎来利好，首付比例低至 15%、取消房贷利率下限。房地产融资协调机制建立并加速推进，白名单项目已获批近万亿融资额度。央行推出再贷款工具支持地方国资收储存量商品房，各地推进住房“以旧换新”。上半年各省市购房限制性政策持续松绑，财税端购房激励政策批量发布。在二十届三中全会精神指引下，住房制度改革与政策优化节奏有望进一步加快。展望未来，随着政策支持进一步落地见效，核心城市房地产市场有望逐渐企稳。

报告期内，公司以三湘森林海尚城项目建设和销售、存量资产去化、在管资产项目服务水平和盈利能力提升等为重点，稳定业务收入，发挥“粮仓”功能和“稳定器”作用。公司在建项目三湘森林海尚城紧抓保交楼任务，报告期内实现交房 194 套。公司结合市场形势及自身资金需求，进一步加快存量资产去化，2024 年上半年存量资产销售较去年同期有明显增长，为公司补充了现金流。

报告期内：

(1) 新增土地储备项目

无

(2) 累计土地储备情况

无

(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)	累计投资总金额 (万)

									)			元)	元)
河北燕郊	三湘森林海尚城 15 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	2019 年 04 月	一标段竣工, 二标段在建	二标段主体结构施工	51,444	129,336.87	0	145,067.70	125,678.41	118,992.33
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	装修施工	70,230	119,286.77	0	0	133,138.94	74,277.47
河北燕郊	三湘森林海尚城 17 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	2023 年 08 月	在建	地下室结构施工	70,744	140,771.19	0	0	154,754.43	44,916.56
河北燕郊	三湘森林海尚城 19 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	2023 年 08 月	在建	地下室结构施工	69,966	138,448.8	0	0	146,941.12	40,739.00

注：三湘森林海尚城 14 号、16 号地块已完成施工。

#### (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 (m <sup>2</sup> )	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	19,170.56	0	0	11,215.47	107.04	128.17
河北燕郊	三湘森林海尚城 15 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	129,336.87	132,033.71	102,037.92	0	0	81,947.47	-134.58	254.84
河北燕郊	三湘森林海尚城 16 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	102,492.37	98,594.19	40,269.25	0	0	22,738.03	22,738.03	45,529.63
河北燕郊	三湘森林海尚城 18 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	119,286.77	34,046.56	880.9	0	0	0	0	0

号地	块											
----	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## (5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	股权比例	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	100.00%	17,408.30	16,856.50	96.83%
三湘商业广场	上海	商场	100.00%	20,917.24	20,917.24	100.00%
三湘财富广场	上海	店铺	100.00%	16,737.34	12,453.98	74.41%
三湘海尚城	上海	店铺	100.00%	17,564.74	17,564.74	100.00%
三湘海尚名邸	上海	店铺	100.00%	4,534.03	4,534.03	100.00%

## (6) 土地一级开发情况

□适用 不适用

## 3、融资途径

单位：万元

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	49,639.85	3.6%-7.00%	2,492.00	18,595.50	5,960.00	22,592.35
合计	49,639.85	3.6%-7.00%	2,492.00	18,595.50	5,960.00	22,592.35

## 4、发展战略和未来一年经营计划

## (1) 公司发展战略

公司将继续以“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”为战略指导，通过“文化+地产”双向赋能、联动发展，不断寻找新的发展机会、拓展新的产业领域，驱动公司高质量、可持续发展，持续创造更多经济价值和社会价值。

## (2) 经营计划

文化业务方面，进一步积累编创能力、运营经验，打造健康繁荣的内容生态体系，提升文化产业经营规模和盈利能力，提档公司文化产业行业竞争能力。具体计划包括：有序推进滨州项目、佛山项目等新项目的编创工作；进一步打磨《印象·妈祖》的品质并尽快推动实现公演，通过多样化的市场营销、宣传推广，提高市场传播度；高标准建设莆田市湄洲岛印象文化旅游发展有限公司，进一步积累演艺公司运营经验；结合市场反馈，积极推动各在演项目的节目维护和优化；继续关注并推进包括海南、云南等地的储备项目，争取更多新签项目落地；充分融合 MR、VR、人工智能等前沿技术，提升演艺项目观赏性和体验感，提高公司演艺作品创制效率和水平。

地产业务方面，推进三湘森林海尚城项目建设、销售及交房工作，推进上海、杭州等地的资产去化，加快回笼资金，创造更大利润；推动商业地产运营和物业服务业务的发展与创新突破；积极拓展城市更新项目，挖掘创造新的利润点。

## 5、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 2024 年 6 月 30 日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 155,776.30 万元。

### （二）报告期内其他重大事项的说明

序号	重大事项	公告编号	信息披露索引	披露日期
1	关于收到国家市场监督管理总局《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》暨控制权变更的进展公告	2024-003	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024 年 2 月 19 日
2	关于补选职工代表监事的公告	2024-004	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024 年 4 月 18 日
3	关于董事会、监事会延期换届选举的提示性公告	2024-027	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024 年 6 月 29 日