

三湘印象股份有限公司

关于子公司部分应收账款进行债务重组的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示：

本次债务重组涉及的房产未来可能受行业整体影响，出售或出租情况可能不及预期，房产存续期间尚未处置变现的房产价值可能存在减值风险，敬请投资者注意投资风险。

一、债务重组概述

为减少三湘印象股份有限公司（以下简称“公司”）下属子公司上海三湘装饰设计有限公司（以下简称“三湘装饰”）应收账款的坏账损失风险，改善资产结构，优化公司财务状况，三湘装饰作为债权人通过取得客户江西明润投资有限公司（以下简称“债务重组人”）的商品房（含住宅、公寓、停车位等）抵偿三湘装饰对其持有的部分应收款项，以上交易构成债务重组，本次拟进行债务重组的应收款项金额合计不超过 8,747,482.37 元（含质保金）（以下简称：“未付工程款”），其中未付工程款中的人民币 7,109,650.00 元以债务重组人建成的商品房（含住宅、公寓、停车位等）向三湘装饰抵偿；未付工程款中的人民币 1,637,832.37 元，约定以货币方式偿还。

公司于 2025 年 7 月 23 日召开第八届董事会第二十四次（临时）会议、第八届监事会第十九次（临时）会议审议通过了《关于子公司部分应收账款进行债务重组的议案》。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定，本次债务重组事项在董事会权限范围内，无须提交股东大会审议。本次债务重组不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、债务重组人的基本情况

(一) 江西明润投资有限公司

1、注册地址及主要办公地点：江西省南昌市红谷滩区九江街 99 号明园九龙湾小区 1#、2#、32#住宅、商业楼 32#楼 112 室

2、注册资本：20000 万人民币

3、法定代表人：蚁卫群

4、成立日期：2011-05-12

5、企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

6、统一社会信用代码：9136012557363094XE

7、经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动，非居住房地产租赁，住房租赁，工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外），新型建筑材料制造（不含危险化学品），建筑材料销售，建筑装饰材料销售，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），金属材料销售，电工器材销售，日用百货销售，家用电器销售，电子产品销售，针纺织品销售，工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

8、股东情况：陈壁莹持股 41.25%；明园集团有限公司持股 18%；李松坚持股 15.75%；上海恒舜投资有限公司持股 15%；蚁卫群持股 10%。

9、实际控制人为陈壁莹。

10、主要财务数据

单位：元

类别	2025 年 3 月 31 日（未经审计）	2024 年 12 月 31 日（未经审计）
资产总额	1,715,848,579.73	1,716,932,094.74
净资产	995,452,942.72	983,719,249.67
	2025 年 1 月-3 月（未经审计）	2024 年度（未经审计）
营业收入	42,423,582.61	239,738,701.06
净利润	11,733,693.05	40,227,816.21

上述债务重组人是公司正常的业务合作方，不是公司的关联方，与公司及其董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上股东及其关联方不存在关联关系，本次债务重组不构成关联交易，亦不存在向任何关联方输送利益或导致关联方非经营性占用公司资金的情形，债务重组人与公司及公司前十名股东不存在产权、

业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成公司对其利益倾斜的其他关系，不存在损害中小股东利益的情形。

三、债务重组方案

（一）主要内容

因债务重组人无法以现金方式清偿所欠三湘装饰的工程款，为加快应收款项的收回，减少应收账款的坏账损失，经双方协商，债务重组人以其已建成的商品房（含住宅、公寓、停车位等）（以下简称：“抵债房产”）仅可用于向三湘装饰抵偿未付工程款中的人民币 7,109,650.00 元；未付工程款中的人民币 1,637,832.37 元，约定以货币方式偿还，本次拟进行债务重组的应收款项金额合计不超过 8,747,482.37 元（含质保金）。

截至本公告披露之日，三湘装饰已完成洽商并选定房源的抵债房产共计 4 套（含住宅、公寓、停车位等），抵债作价总计 7,109,650.00 元人民币。

（二）抵债房产的情况

债务人	抵债房产	抵债房产套数/车位数量	资产类型	建筑面积（m ² ）	评估价值（元）
江西明润投资有限公司	明园九龙湾花园	1	住宅	282.46	6,298,900.00
	明园九龙湾花园地下车位	1	车位	14.00	
	明园中心	1	公寓	43.42	312,600.00
	明园中心	1	公寓	43.43	312,700.00
合计		-	-	-	6,924,200.00

（三）资产评估及价值类型

三湘装饰已聘请了符合《证券法》规定的评估机构沃克森（北京）国际资产评估有限公司对本次债务重组的抵债房产进行了评估，并出具了《上海三湘装饰设计有限公司拟了解抵债资产价值所涉及的 4 套房地产市场价值评估项目资产评估报告》【沃克森评报字(2025)第 1452 号】，本次资产评估对象为三湘装饰拟了解抵债资产价值所涉及的 4 套房地产。截至评估基准日 2025 年 06 月 20 日，三湘装饰纳入评估范围内的资产评估值为 6,924,200.00 元。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 06 月 20 日起至 2026 年 06 月 19 日止。

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

四、调解协议主要内容

1、债务重组主体

甲方：江西明润投资有限公司

乙方：上海三湘装饰设计有限公司

2、债务重组金额

甲方尚未向乙方支付的工程款为人民币 8,747,482.37 元(含质保金)。双方同意，未付工程款中的人民币 7,109,650.00 元，由甲方以其开发并持有且经双方于本协议中确认的房产向乙方抵偿(以下简称“以房抵债”)；未付工程款中的人民币 1,637,832.37 元，由甲方根据本协议约定以货币方式偿还给乙方(以下简称“货币还款”)。

3、偿还方式

3.1 以房抵债

抵债房产仅可用于向乙方抵偿未付工程款中的人民币 7,109,650.00 元，甲方不得擅自将其出售给任意第三方。

为还款便利，双方同意由甲方根据乙方书面确认的价格及付款期限(以下简称“支付条件”)销售抵债房产。甲方应于收到购房人支付的任意一笔购房款之日起两日内将其收到的款项全额支付给乙方。

双方确认，不论支付条件中乙方确认的价格高低，每项抵债房产一经售出，且该项抵债房产所得价款全额支付至乙方，则视为甲方已向乙方支付了与该项抵债房产在抵债房产明细表中所列总价金额等额的工程款。

若甲方未能在 2025 年 12 月 31 日前按照支付条件就全部抵债房产与购房人签订房屋买卖合同，则甲方应当将未签约的抵债房产全部过户登记至乙方或乙方指定主体名下。

3.2 货币还款

乙方收到法院出具的《民事调解书》后两日内，双方按照《调解协议》附件一所列结算金额共同签订工程结算确认书，同时乙方向法院递交解除案件全部财产保全及解除全部银行账户冻结申请书，法院解除对甲方全部财产保全及名下全

部银行账户的冻结之后，甲方于 2025 年 9 月 30 日前以货币方式一次性向乙方支付未付工程款中的人民币 1,637,832.37 元。

3.3 乙方应在办理“以房抵债”和“货币还款”前分别补齐相应工程款增值税专用发票(增值税发票税率为 9%)，开票金额应与甲方每笔应付款项金额等额，否则甲方有权拒绝配合“以房抵债”及“货币还款”

4、生效条件

本协议经双方盖章后，于本协议文首所述签订日期生效。

五、债务重组的其他安排

本次债务重组不涉及人员安置、土地租赁，交易完成后不会产生关联交易或同业竞争。

六、债务重组目的和对公司的影响

为减少公司应收账款的坏账损失风险，改善资产结构，优化公司财务状况，保障公司及全体股东利益，三湘装饰与债务重组人协商一致后进行债务重组，通过资产抵债的方式实现债权清收，提升资金周转及运营效率，保障公司的可持续发展。

本次实施债务重组符合行业情况和公司经营情况。本次实施债务重组对公司本期和未来财务状况和经营成果的影响金额及具体会计处理以会计师年度审计确认后的结果为准。

七、风险提示

本次债务重组涉及的房产未来可能受行业整体影响，出售或出租情况可能不及预期，房产存续期间尚未处置变现的房产价值可能存在减值风险，敬请投资者注意投资风险。

八、备查文件

1、第八届董事会第二十四次（临时）会议决议；

2、沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的《上海三湘装饰设计有限公司拟了解抵债资产价值所涉及的 4 套房地产市场价值评估项目资产评估报告》【沃克森评报字(2025)第 1452 号】；

3、《调解协议》。

特此公告。

三湘印象股份有限公司董事会

2025 年 7 月 24 日