

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2025-034

三湘印象股份有限公司 2025 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
杨海燕	独立董事	因未取得联系未出席本次董事会	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	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）	376,679,458.63	601,457,035.06	-37.37%

归属于上市公司股东的净利润（元）	5,917,180.37	11,911,081.43	-50.32%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	6,538,678.56	14,929,294.21	-56.20%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-87,781,634.96	-99,773,108.40	12.02%
基本每股收益（元/股）	0.01	0.01	0.00%
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.01	0.00%
加权平均净资产收益率	0.13%	0.27%	减少 0.14 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）	5,889,219,085.74	6,125,388,601.19	-3.86%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,495,615,256.12	4,489,770,562.23	0.13%

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		40,750	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%	217,783,584.00	0	质押	100,000,000.00
黄辉	境内自然人	14.75%	174,149,902.00	0	质押	139,000,000.00
黄卫枝	境内自然人	12.84%	151,609,659.00	0	质押	91,000,000.00
沈阳创业投资管理集团有限公司	国有法人	0.86%	10,128,168.00	0	不适用	0
中润经济发展有限责任公司	国有法人	0.84%	9,859,955.00	0	不适用	0
刘阳	境内自然人	0.79%	9,365,000.00	0	不适用	0
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.77%	9,038,900.00	0	不适用	0
黄建	境内自然人	0.75%	8,859,048.00	6,644,286.00	不适用	0
邓庆元	境内自然人	0.65%	7,704,547.00	0	不适用	0
许文智	境内自然人	0.59%	6,975,742.00	5,231,806.00	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、黄建系亲兄妹、亲兄弟关系；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。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		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； 公司股东黄卫枝除通过普通证券账户持有 101,109,659 股外，还通过方正证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 50,500,000 股，实际合计持有 151,609,659 股；				

公司股东刘阳除通过普通证券账户持有 105,000 股外，还通过中国中金财富证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,260,000 股，实际合计持有 9,365,000 股。

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

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，2025 年上半年，国内旅游总人次 32.85 亿，同比增长 20.6%。国内游客出游总花费 3.15 万亿元，同比增长 15.2%。2025 年上半年，以传统文化、非遗体验、民俗活动等为代表的特色旅游场景热度高涨，成为游客追捧的热门之选，文博场馆、文艺展演、文化新空间等成为旅游消费新风尚；县域城市、小众目的地、夜间文旅消费集聚区等吸引力加速提升，进一步拓展了文旅消费空间，激发了消费新活力。行业政策方面，报告期内，国务院发布 2025 年《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》，聚焦文旅场景和旅游消费业态，提出六大方面 18 项具体措施，着力将文化旅游行业培育成支柱产业。

随着传统文化元素在文旅产业中愈发深入的融合，公司旗下各演艺项目市场热度持续升温。《印象大红袍》在春节期间 6 晚合计演出 25 场，接待观众近 5 万人次。室内大型情境体验剧《又见平遥》因其剧情展现了独具特色的时代、地方文化引发了全网热议，五一假期每日加演至 5 场仍供不应求。另外，《又见敦煌》《印象武隆》《知音号》等项目在节假日期间门票销售火热，充分展现了公司旗下演艺项目的市场竞争力和品牌影响力。

报告期内，公司文化业务经营情况概要：

坚持科技赋能，着力培育创新型项目标杆。报告期内，公司首个集编创设计、集成制作及主导运营于一体的文旅演艺项目《印象·妈祖》市场反响热烈。该项目结合市场反馈，对音效环绕、舞台设备、舞段编排、互动体验等室内演艺开展了全面升级，并新增了含有飞天凤凰、烟花瀑布、梦幻灯光秀场等元素的室外沉浸式祈福仪式演艺，观众体验感和好评度持续增强。项目积极融入“跟着赛事、影视、非遗去旅行”等新型旅游模式，深度参与湄洲岛当地主题旅游线路、节庆活动、赛事活动，进一步激活项目市场活力，成为了湄洲岛文旅“新名片”。公司旗下首个纯数字化文旅项目《又见恐龙》XR 嘉年华于 2024 年 12 月 1 日至 2025 年 3 月 30 日在上海自然博物馆首展，开展 4 个月接待观众超 5 万人次。5 月份该项目已跨城市成功复制至辽宁沈阳，后续向更多城市公共空间的迁移复制合作也正在接洽推进中。

坚持多元布局，持续扩容储备项目。公司从“城市文旅新空间打造”维度发力，提前布局多元业态体系，通过深度应用 VR/AR、全息投影等前沿数字技术，推进公司演艺布局从旅游景区向都市内、虚拟空间中延伸，构建沉浸式体验新范式，为游客带来更加个性、丰富的旅游体验。报告期内，公司重点推进旅游城市非遗演艺、城市中心文博项目等布局，部分项目有望在年内实现签约；继续稳步跟进及维护前期未落地项目，山东滨州蒲湖演艺项目室外部分已进入制作阶段，佛山东华里项目已进入深化设计阶段；另有安徽、山东、黑龙江、贵州、云南等地的 10 余个储备项目正在洽谈推进中。

坚持产业升级，加速推进文化演艺产业链的延展升级。在上游内容创作、制作统筹、版权管理的优势基础上，进一步夯实中游演出运营、技术保障等核心环节，同时在下消费场景拓展及衍生品开发

等领域取得积极进展。报告期内，公司同步优化调整文化业务组织架构，加强人才队伍建设，为产业链升级提供有力支撑。

报告期内，公司获评第十三届“金智奖·杰出上市公司品牌奖”、第七届文旅风尚榜“最佳文旅大消费上市公司奖”、2025 年迈点品牌指数 MBI “2024 年度文旅集团 MBI 百强品牌”；《印象·妈祖》项目获评 2025TRUE 文旅超级评价榜“2024TOP20 卓越文旅项目”；《又见平遥》项目成功入选联合国教科文组织国际创意与可持续发展中心首期“数字环境下保护与促进文化多样性示范案例”，成为 20 个优秀案例中唯一入选的演艺项目。

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。

2025 年上半年，中央和地方政策面的积极推进，为房地产市场的稳定和健康发展提供了有力保障。二季度以来政策面推进速度明显加快，助力房地产市场格局加快向新向好。政治局会议定调房地产进入稳市场新阶段。房地产金融环境持续宽松，4 月份两部门出台一揽子金融政策，降成本、扩需求、稳预期三管齐下稳需求。多地出台促消费政策，并进一步放开行政管控促刚需和改善性需求释放。报告期内，公司积极推进存量房产去化及盘活工作，取得了一定效果。

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（m²）	规划计容建筑面积（m²）	本期竣工面积（m²）	累计竣工面积（m²）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
河北	三湘	燕郊	住宅	50.49	2019	一标	二标	51,44	129,3	0	145,0	125,6	120,0

燕郊	森林海尚城 15 地块			%	年 04 月	段竣工，二标段在建	段主体结构施工	4	36.87		67.7	78.41	69.72
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	106,697.69	77,552.1
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	57,399.2
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	138,448.80	0	0	146,941.12	44,398.54

(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 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	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	11,322.51	0	0
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	101,903.23	1,687.25	2,509.7	83,751.84	1,938.38	3,374.78
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	47,292.14	3,081.51	4,115.63	45,861.5	6,485.66	11,483.12
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	2,064.38	1,691.09	2,217.74	0	0	0

(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 (m²)	累计已出租面 积 (m²)	平均出租率
三湘世纪花城	上海	商场+店铺	100.00%	17,408.30	17,124.31	98.37%
三湘海尚城	上海	店铺	100.00%	18,651.51	18,651.51	100.00%
三湘海尚名邸	上海	店铺	100.00%	4,534.03	4,534.03	100.00%
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	8,969.43	53.59%

(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 (万元)	融资成本区间 /平均融资成 本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	39,517.27	3.0%-4.55%	4,667.27	0.00	0.00	34,850.00
合计	39,517.27	3.0%-4.55%	4,667.27	0.00	0.00	34,850.00

4、发展战略和经营计划

(1) 公司发展战略

公司以“加快发展文化产业，加速存量资产去化，积极布局战略性新兴产业和未来产业”为核心方向，着力推进三大战略举措：

①聚焦文化产业深耕升级

深耕文化产业核心领域，通过资源整合与创新赋能，推动产业向高质量、高附加值方向升级，巩固并提升核心竞争力。

②加速房地产存量资产处置

有序推进房地产存量资产去化，优化资产结构；明确未来不再新增房地产开发业务，集中资源转向更具潜力的领域。

③布局新质生产力相关领域

积极探索并拓展符合国家政策导向的战略性新兴产业及未来产业，重点关注 AI、机器人、半导体、新材料等新质生产力领域，培育新的增长引擎，驱动公司实现高质量、可持续发展，持续创造经济价值与社会价值。

(2) 经营计划

文化业务方面，从重点项目提质增效、科技赋能推动业务升级、探索多元业态布局等方向出发，进一步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力。具体计划包括：通过精准营销策略和市场推广举措提升《印象·妈祖》项目盈利能力；以《又见恐龙》XR 嘉年华为样板，开展业务复制、版权合作及 IP 输出；结合各地在地文化内容，开发数字文化资产，探索 XR 新业务应用场景；坚持

非遗活化传承，推进旅游城市非遗演艺项目开拓，助力地方政府推进非遗展演进商圈、进景区、进街区；着力打造城市文旅新空间，筹划布局城市中心文博项目，助力地方博物馆、科技馆等策划推出高品质数字化特展；推进佛山东华里项目编创设计；推进滨州项目制作进程；深化政企合作，拓展各地客户资源，推动储备项目落地。

地产业务方面，聚焦燕郊项目，全力提速三湘森林海尚城的销售去化与交房进度，以销定产，以存量去化为抓手大幅扩充经营现金流，确保燕郊项目实现可持续稳健发展；盘活上海资产，积极推动盘活上海等地存量资产，通过存量资产盘活高效增厚经营现金流，为公司布局新质生产力注入充沛资金动能，筑牢坚实后盾。

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 2025 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 157,120.21 万元,主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保 126,939.00 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	关于公司计提资产减值准备和预计负债的公告	2025-011	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2025 年 4 月 22 日
2	关于控制权变更及相关交易的进展公告	2025-018	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2025 年 5 月 22 日