



三湘印象股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人许文智、主管会计工作负责人刘斌及会计机构负责人（会计主管人员）赵彪声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

公司已在本报告中描述公司可能面临的风险，敬请投资者注意阅读。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

# 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理、环境和社会 .....	30
第五节 重要事项 .....	44
第六节 股份变动及股东情况 .....	59
第七节 债券相关情况 .....	65
第八节 财务报告 .....	66

## 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司、本公司、发行人、三湘印象	指	三湘印象股份有限公司
上海三湘	指	上海三湘（集团）有限公司，其前身为上海三湘股份有限公司
三湘控股	指	上海三湘投资控股有限公司
观印象	指	观印象艺术发展有限公司
三湘文化	指	上海三湘文化发展有限公司
“上海三湘海尚城”	指	上海湘源房地产发展有限公司（以下或称“湘源房产”）的已建项目，位于上海市宝山区淞南镇
“三湘七星府邸”	指	上海湘宸置业发展有限公司的已建项目，位于上海市杨浦区新江湾城
“三湘四季花城”	指	上海城光置业有限公司（以下或称“城光置业”）的已建项目，分为A\B\C\D\E五期，位于上海市松江区松江新城
“三湘财富广场”	指	上海城光置业有限公司的已建项目，为三湘四季花城A块项目，位于上海市松江区松江新城（推广名）
“三湘商业广场”	指	上海三湘祥腾湘麒投资有限公司的已建项目，位于上海市松江区泗泾镇
“三湘森林海尚城（河北燕郊）”	指	三河市湘德房地产开发有限公司（以下或称“湘德房产”）的在建项目，位于河北省三河市燕郊高新技术开发区（推广名）
“三湘海尚名邸”	指	上海湘南置业有限公司（以下或称“湘南置业”）的已建项目，位于上海市嘉定区南翔镇
“三湘海尚云邸”	指	上海湘鼎置业有限公司（以下或称“湘鼎置业”）的已建项目，位于上海市崇明县陈家镇滨江休闲运动居住社区
“三湘海尚福邸”	指	上海湘骏置业发展有限公司（以下或称“湘骏置业”）的已建项目，位于上海市浦东新区张江南区
“三湘印象名邸”	指	上海湘盛置业发展有限公司（以下或称“湘盛置业”）的已建项目，位于上海市浦东新区黄浦江南延伸段前滩地区
“海尚观邸”	指	杭州三湘印象置业有限公司（以下或称“杭州三湘”）的已建项目，位于杭州市江干区
元、万元	指	人民币元、人民币万元
报告期、本报告期、本期	指	2025年1月1日至2025年12月31日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	三湘印象股份有限公司		
公司的中文简称	三湘印象		
公司的外文名称（如有）	Sanxiang Impression Co., Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Sanxiang Impression		
公司的法定代表人	许文智		
注册地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室		
注册地址的邮政编码	200434		
公司注册地址历史变更情况	公司于 1997 年 9 月 25 日在深圳证券交易所上市，原注册地址为沈阳市和平区青年大街 386 号华阳国际大厦 A 座 24 层；2001 年公司注册地址变更为深圳市福田区滨河路北 5022 号联合广场 B 座 1002、1003；2005 年公司注册地址变更为深圳市福田区滨河路北 5022 号联合广场 B 座 703；2013 年公司注册地址变更为上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室。		
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号		
办公地址的邮政编码	200434		
公司网址	<a href="http://www.sxgf.com/">http://www.sxgf.com/</a>		
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com		

### 二、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
联系地址	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
传真	021-65363840	021-65363840
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 <a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ）
公司年度报告备置地点	上海市杨浦区逸仙路 333 号

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	913100002437770094
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司于 1997 年 9 月 25 日在深圳证券交易所上市，原主营业务为计算机应用服务业。经深圳证券交易所核准，从

	2012年4月24日起，公司所属行业变更为房地产开发与经营。2016年5月公司完成收购观印象艺术发展有限公司100%股权，公司新增文化旅游演艺类业务；自此公司形成了“文化+地产”协同发展的业务格局，报告期内无变更。
历次控股股东的变更情况（如有）	1997年8月控股股东变更为洋浦鑫民实业有限公司；2000年11月控股股东变更为沈阳和光集团股份有限公司；2007年11月控股股东变更为深圳百安隆实业发展有限公司；2008年4月控股股东变更为深圳市利阳科技有限公司；2011年12月控股股东变更为上海三湘投资控股有限公司（即现控股股东），报告期内无变更。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中国北京海淀区车公庄西路乙19号华通大厦B座二层
签字会计师姓名	李靖豪、谢之伟

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、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

	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入（元）	735,855,343.99	1,209,513,971.63	-39.16%	1,104,958,416.04
归属于上市公司股东的净利润（元）	-133,783,659.28	19,277,902.73	-793.97%	1,235,835.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-130,824,229.57	39,448,369.03	-431.63%	25,545,163.97
经营活动产生的现金流量净额（元）	-53,554,255.73	76,879,388.40	-169.66%	4,508,524.05
基本每股收益（元/股）	-0.11	0.02	-650.00%	0.001
稀释每股收益（元/股）	-0.11	0.02	-650.00%	0.001
加权平均净资产收益率	-3.02%	0.43%	下降3.45个百分点	0.03%
	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2023年末
总资产（元）	5,568,797,056.79	6,125,388,601.19	-9.09%	7,018,721,817.27
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,357,593,343.65	4,489,770,562.23	-2.94%	4,470,393,889.16

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025年	2024年	备注
营业收入（元）	735,855,343.99	1,209,513,971.63	-
正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,287,117.65	2,590,758.40	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	2,287,117.65	2,590,758.40	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除后金额（元）	733,568,226.34	1,206,923,213.23	-

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	222,131,894.08	154,547,564.55	218,317,217.63	140,858,667.73
归属于上市公司股东的净利润	15,580,944.38	-9,663,764.01	1,456,201.58	-141,157,041.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,106,650.73	-9,567,972.17	-699,098.35	-136,663,809.78
经营活动产生的现金流量净额	-28,914,803.45	-58,866,831.51	35,927,076.57	-1,699,697.34

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	591,386.80	964,363.65	-1,222,855.76	主要系本期固定资产处置损益
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	3,419,381.70	9,448,043.97	3,843,200.00	主要系本期收到中小企业发展专项资金等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,976,328.37	-2,438,471.47	-37,341,978.38	主要系本期投资基金公允价值变动损益
委托他人投资或管理资产的损益			27,989.59	
债务重组损益	-299,913.11			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,974,182.39	-27,788,210.54	1,265,713.08	
减：所得税影响额	76,324.87	317,287.21	-9,418,485.70	
少数股东权益影响额（税后）	-1,356,550.53	38,904.70	299,883.10	
合计	-2,959,429.71	-20,170,466.30	-24,309,328.87	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### (一) 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、独立运营等业务领域，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。



##### 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集团为核心体，是集房地产开发、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。

## （二）报告期内公司经营情况回顾

### 1、文化业务

报告期内，公司文化产业围绕“全链能力建设”与“数智化创新”两条主线展开，在项目运营、产品创新、收入保障及项目拓展方面取得实质性进展。

#### （1）产业链拓展：首个自主运营演艺项目成功立足，验证全链能力

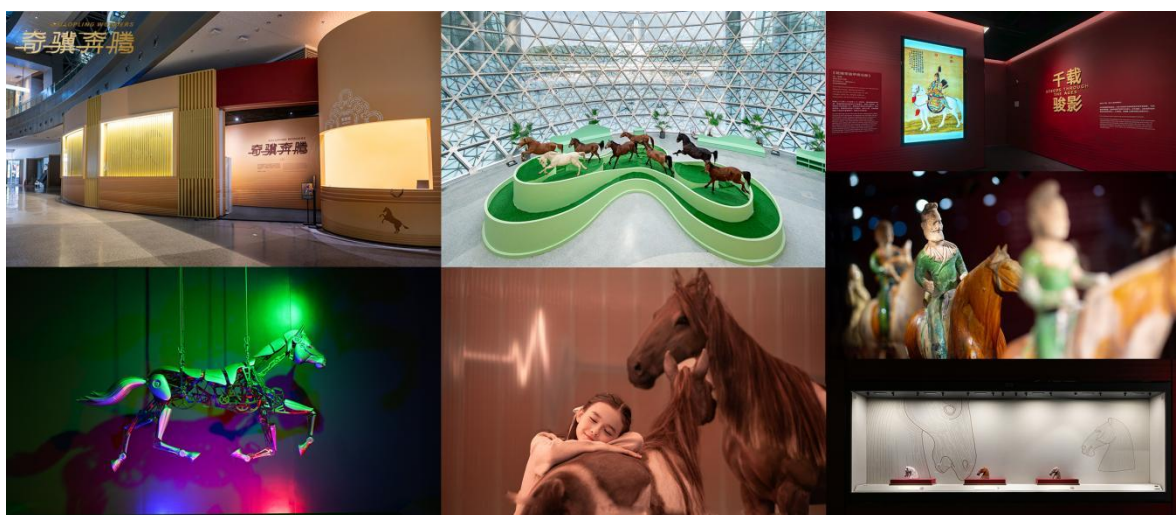
公司首个自主编创、制作并运营的大型演艺项目《印象·妈祖》，于报告期内顺利完成首个完整演出年度。通过实施弹性定价、持续优化内容等措施，项目实现稳健开局，年内累计演出 699 场，观演人次突破 16 万，品牌影响力不断扩大。该项目的成功运营，标志着公司文化演艺业务实现了从创意、制作到市场运营与品牌管理的全产业链闭环，实现了产业链条的延展与升级。同期，公司进一步优化文化业务组织架构，加强人才队伍建设，为产业链发展提供坚实支撑。

#### （2）数智化创新业务：产品标准化与 IP 合作取得突破，孵化新增长曲线

标准化产品复制输出：报告期内，公司首个纯数字化沉浸式产品《又见恐龙》XR 嘉年华，首站于上海展出 4 个月（2024 年 12 月-2025 年 3 月）即接待观众超 5 万人次，并于 5 月份成功落地辽宁沈阳，实现首次异地复制。作为“城市文旅新空间”布局的首个范例，该产品首

次将公司演艺布局从景区延伸至城市内部与虚拟空间，展现了公司在打造标准化、模块化数字产品方面的新实力。

重磅 IP 合作项目落地：报告期内，公司与上海科技馆、故宫博物院合作，正式推出“奇骥奔腾——马年科技文化特展”。该展览由公司主导投资、创制与运营，以“马”为叙事轴心，通过文物、标本与前沿数字科技的创新融合，构建了一个可看、可感、可玩、可学的沉浸式体验空间，是公司探索 AI 赋能创意孵化与项目转型的一次重要实践。特展于 2026 年 2 月在上海科技馆开幕，前三日参观人数即突破 2 万人次，并获央视《新闻联播》“阅享新春”专题报道，成为公司拓展城市文旅新空间、布局科技文化融合赛道的里程碑项目。



### (3) 传统演艺项目：收入基本盘稳固增长，新项目有序推进

报告期内，观印象创制的十余台传统演艺项目合计演出场次突破 7000 场次、观众人数突破 600 万人次，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。稳定的观众流量为公司带来稳健的票房分成收益，加之近年来多个独立运营的项目为公司带来了新的门票收入，公司文化板块的收入基础进一步巩固。

在制项目方面：广东佛山《岭南·如是绘》项目正在推进相关报批及深化设计工作；山东滨州《印象孙武》（暂定名）室外实景演艺部分已进入制作阶段。

项目储备方面：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，全国范围内另有 10 余个储备项目正在洽谈推进中，部分演艺项目已进入深度接洽阶段，有望在 2026 年实现签约。

报告期内，公司再获多项荣誉：入榜“2024 年中国文旅集团品牌传播力百强榜单”；获评“2025 年文化科技创新标杆企业”；荣获第七届文旅风尚榜之“2024 最佳文旅大消费上市公司奖”、由迈点品牌指数 MBI 评定的“2024 年度文旅集团 MBI 百强品牌”、第十四届金融界“金智奖”之“杰出品牌奖”、2025（第八届）乐居财经年度论坛之“2025 年品牌影响力企业”；《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’”；《印象·妈祖》项目获评“TRUE 文旅超级评价榜”之“2024TOP20 卓越文旅项目”；《印象武隆》项目入选文化和旅游部第二批全国旅游演艺精品名录。



## 2、地产业务

公司地产业务坚持走“专业化、精细化、特色化、新颖化”的发展道路，努力打造“绿色智能生活服务商”。报告期内，公司旗下上海三湘建筑装饰工程有限公司、上海三湘装饰设计有限公司获评 2024 年度“上海市建筑业诚信企业”；旗下上海三湘物业服务有限公司获评“2025-2026 年度上海市物业管理行业诚信承诺企业 AAA 级”。

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 (万元)	累计投资总金额 (万元)
河北燕郊	三湘森林海尚城15地块	燕郊	住宅	50.49%	2019年04月	一标段竣工, 二标段在建	二标段主体结构封顶, 精装修在施工	51,444	129,336.87	0	145,067.7	125,678.41	122,543.77
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	107,347.69	80,824.26
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	地下室及主体结构施工	70,744	140,771.19	0	0	119,759.94	60,827.78
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	116,663.84	44,994.89

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	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	11,241.78	-81.25	100.49
河北燕郊	三湘森林海尚	燕郊	住宅	50.49%	129,336.87	132,033.71	107,598.25	7,831.23	12,937	98,254.89	10,546.68	13,059.54

	城 15 号地块												
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	61,697.71	18,250.00	29,693	61,286.57	21,910.73	20,196.91	
河北燕郊	三湘森林海尚城 18 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	119,286.77	51,236.15	6,893.87	6,520.58	9,221	0	0	0	

#### 5、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	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	17,110.08	98.29%
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	10,447.21	62.42%

#### 6、土地一级开发情况

适用 不适用

#### 7、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	39,200.00	3.0%-4.55%	1,000.00	0.00	0.00	38,200.00
合计	39,200.00	3.0%-4.55%	1,000.00	0.00	0.00	38,200.00

#### 8、发展战略和未来一年经营计划

请参见本章节之“十一、公司未来发展的展望”。

#### 9、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 12 月 31 日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 101,076 万元。主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保 91,320 万元。

#### 10、董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

## 二、报告期内公司所处行业情况

### （一）文旅行业

## 1、行业发展现状及趋势

2025 年中国国内旅游及演出市场呈现蓬勃向上的发展态势。2025 年国内居民出游 65.22 亿人次，比上年增长 16.2%。国内游客出游总花费 6.3 万亿元，增长 9.5%（数据来源：中华人民共和国文化和旅游部）。据中国演出行业协会票务信息采集平台监测和调研测算，2025 年全国大中型旅游演艺项目演出 19.87 万场，同比增长 4.95%；票房收入 174.42 亿元，同比增长 6.43%，观众人数 8,798.97 万人次，同比增长 3.01%。2025 年文化旅游行业变化突出体现在：沉浸式体验成为主流、数字技术深度融合，大型演出对其他消费带动效应显著，行业已步入“结构性升级”的新常态，正构建“内容为王、文旅共生、体验至上、数字赋能”的发展新格局。

## 2、行业政策影响

国务院办公厅发布《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》，明确提出着力把文化旅游业培育成为支柱产业。文旅消费拉动作用被高度重视，各地通过“票根经济”等模式延伸消费链条，演艺项目成为拉动地方经济的重要引擎。

### （二）房地产行业

2025 年，中国房地产市场整体处于“止跌回稳”的关键调整期。市场对高品质“好房子”的需求日益旺盛。在“严控增量、优化存量”的政策导向下，市场供需关系正在寻求新的平衡。

（1）供给端：房企拿地和新开工意愿谨慎，供给端主动收缩。全年房屋新开工面积下降 20.4%，施工面积下降 10.0%。土地市场也呈现“缩量提质”的特点。

（2）库存端：去库存取得积极进展。年末商品房待售面积增速回落，尤其在第四季度，待售面积连续数月环比下降，这是本轮周期中一个重要的积极信号，表明市场供需关系正在改善。

2025 年的房地产政策核心是“稳定”与“转型”。

(1) 短期目标：政策聚焦于推动市场“止跌回稳”。通过“四个取消、四个降低、两个增加”等一揽子政策组合拳，降低购房门槛和成本，支持居民刚性和改善性住房需求。

(2) 长期战略：加快构建房地产发展新模式。政策重心从规模扩张转向内涵式发展，大力推动“好房子”建设和高质量城市更新。这标志着房地产发展正回归民生本位，与城市高质量发展深度融合。

### 三、核心竞争力分析

公司作为中国旅游文化演艺产业的先行者、绿色科技地产的领先企业，致力于推动科技与艺术的融合创新，通过独创的优质文化艺术作品带动区域经济的繁荣发展，借助持续创新的绿色地产业务构建健康、节能的人居环境。公司的核心竞争力植根于对美好生活的深刻理解与持续创造，具体体现在以下方面：

#### (一) 行业领先的文化演艺 IP 开发与打造能力优势

2003 年，观印象在国内首创实景演艺先河，《印象·刘三姐》自公演以来不仅为当地带来了可观的经济收益，更是成为一张优秀的广西地方文化名片，改变了国人传统的旅游习惯，让游客在游乐的同时享受艺术熏陶，感知中国优秀文化的魅力，丰富了旅游的内涵。2013 年，观印象又成功打造了国内第一部大型情境体验演出《又见平遥》，以沉浸式、互动式、行进式为主要特点，让文旅演艺由室外实景演出走向室内情境体验。

公司文化产业板块潜心 IP 开发创作，成功开创了“印象”“又见”“最忆”和“归来”四大系列 IP 以及一个漂移式多维体验单品剧目《知音号》。大多数作品都选址于 5A 级核心景区，创作者们利用不可复制的原生态自然之美，深度挖掘当地历史文脉，打造出丰富、唯美的文化娱乐盛宴。

近年来，随着数字技术的飞速发展，文旅产业迈入新的阶段，数字生产力成为推动行业发展的重要驱动力，并为行业高质量发展提供新的动能。公司前瞻布局“科技+文化”融合创新，持续推动文旅演艺的数字化转型、数智化创新，构建了以 XR、AR、全息投影等前沿科技深度融合文旅演艺的创新生态。公司成功打造并跨城复制了纯数字化文旅项目《又见恐龙》，验证了数字化 IP 的可复制商业模式；在《印象·妈祖》等大型演艺中，实现了数字吹纱矩阵、

AR眼镜实时同步观演等技术突破；同时，公司不断开发数字资产和拓展城市数字文旅新空间，持续推动“科技+文化”体验的升级与商业落地，从而构筑了自身在技术整合与商业化运营方面的竞争力。未来，公司将继续紧跟科技发展，进一步储备与行业发展趋势相关的能力与技术，将自身内容创制优势与前沿科技相结合，积极推动数字文旅产业内容、技术、模式及业态的新发展。

## （二）实力雄厚的艺术家团队优势

公司拥有经验丰富的导演编创团队，致力于将每一台演艺剧目都打造成独一无二、极具视觉冲击的艺术盛宴，通过深度挖掘当地历史文化精髓，融合现代科技和独创的艺术形式，给观众带来满意的娱乐体验。观印象作为公司文化产业的主要业务平台之一，是由张艺谋、王潮歌和樊跃三位导演创立的文旅演艺创意制作和版权运营公司，已先后在国内外成功布局了二十余台高端旅游文化演艺产品。未来，观印象将进一步精选优质项目，以更加灵活的方式与各位导演合作，使其在观印象业务发展过程中依旧扮演重要的角色。

公司还通过“三湘印象艺术家委员会”凝聚国内外建筑设计、导演编创、舞台艺术、多媒体科技、数字娱乐等各领域的一流艺术家资源，促进艺术和科技的跨界融合，为三湘印象文化业务的发展提供智囊咨询和支持。

经过十几年发展和积累，公司在编创设计、开发建设和运营服务方面积累了丰富经验，培育出了一支优秀的管理和专业技术人才队伍，并与国内外顶尖的艺术编创、舞台设备供应商、舞美设计、经营管理人才建立了紧密、多样的长期合作。

## （三）绿色科技地产领域的领先优势

公司在绿色科技地产领域深耕多年，积累了丰富的运营经验。伴随整个房地产行业日益紧迫的内在升级需求，资源节约型、环境友好型、健康安全型的绿色建筑在未来将更受青睐。公司以人、建筑和自然环境的协调发展为目标，注重提高建筑物资源利用效率，降低建筑对环境的影响，大力推广绿色建筑，坚持壮大绿色、健康、智能的技术体系，发展被动节能、主动增能、健康智能技术，拥有建筑节能、环保、雾霾防治、智能家居等多方面专利。

## （四）卓越的品牌竞争力优势

公司出品的文旅演艺项目凭借深厚的文化底蕴、上乘的艺术品质以及持续创新的艺术表达，不仅拥有稳定的消费市场，而且有效激活区域经济繁荣，推动地方文化旅游产业转型。

公司出品的地产项目凭借绿色健康环保理念，深受客户喜爱。经过二十多年的发展，“花城系列”“海尚系列”和“印象系列”等标准化产品体系已成为行业内有影响力的大品牌，是广大客户交口称赞、争相购买的畅销产品，满足了不同层次客户的需求。

未来，公司将进一步发挥在文化及地产行业的品牌效应，进一步提升品牌影响力和市场号召力，助力公司在资源获取、项目合作、产业拓展、人才吸引等方面的持续提升和优化。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

请参见本章节之“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2025年		2024年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	735,855,343.99	100%	1,209,513,971.63	100%	-39.16%
分行业					
文化演艺	84,131,883.75	11.43%	128,513,952.48	10.63%	-34.53%
房地产销售	567,999,595.85	77.19%	989,770,204.33	81.83%	-42.61%
房屋租赁	40,786,885.12	5.54%	41,338,618.45	3.42%	-1.33%
建筑施工	5,414,308.04	0.74%	6,777,180.98	0.56%	-20.11%
其他	37,522,671.23	5.10%	43,114,015.39	3.56%	-12.97%
分产品					
文化演艺	84,131,883.75	11.43%	128,513,952.48	10.63%	-34.53%
房地产销售	567,999,595.85	77.19%	989,770,204.33	81.83%	-42.61%
房屋租赁	40,786,885.12	5.54%	41,338,618.45	3.42%	-1.33%
建筑施工	5,414,308.04	0.74%	6,777,180.98	0.56%	-20.11%
其他	37,522,671.23	5.10%	43,114,015.39	3.56%	-12.97%
分地区					
上海	306,633,339.40	41.67%	273,009,139.38	22.57%	12.32%
其他地区	429,222,004.59	58.33%	936,504,832.25	77.43%	-54.17%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
文化演艺	84,131,883.75	55,565,183.68	33.95%	-34.53%	-39.93%	5.93%
房地产销售	567,999,595.85	340,245,232.79	40.10%	-42.61%	-24.38%	-14.44%
房屋租赁	40,786,885.12	17,005,582.24	58.31%	-1.33%	-26.54%	14.31%
建筑施工	5,414,308.04	4,387,411.67	18.97%	-20.11%	-48.30%	44.20%
其他	37,522,671.23	30,326,156.60	19.18%	-12.97%	-8.42%	-4.02%
分产品						
文化演艺	84,131,883.75	55,565,183.68	33.95%	-34.53%	-39.93%	5.93%
房地产销售	567,999,595.85	340,245,232.79	40.10%	-42.61%	-24.38%	-14.44%
房屋租赁	40,786,885.12	17,005,582.24	58.31%	-1.33%	-26.54%	14.31%
建筑施工	5,414,308.04	4,387,411.67	18.97%	-20.11%	-48.30%	44.20%
其他	37,522,671.23	30,326,156.60	19.18%	-12.97%	-8.42%	-4.02%
分地区						
上海	306,633,339.40	187,092,534.25	38.98%	12.32%	8.61%	2.08%
其他地区	429,222,004.59	260,437,032.73	39.32%	-54.17%	-40.12%	-14.24%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产行业	销售量	万平方米	3.312	0.308	975.32%
	库存量	万平方米	109.014	112.326	-2.95%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

主要系本期公司房产项目销售量较上期增加所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2025年		2024年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
文化演艺	文化演艺	55,565,183.68	12.42%	92,505,749.71	15.24%	-39.93%
房地产销售	房地产销售	340,245,232.79	76.03%	449,935,141.47	74.10%	-24.38%
房屋租赁	房屋租赁	17,005,582.24	3.80%	23,150,806.73	3.81%	-26.54%
建筑施工	建筑施工	4,387,411.67	0.98%	8,487,034.03	1.40%	-48.30%
其他	其他	30,326,156.60	6.78%	33,112,957.55	5.45%	-8.42%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本公司下属子公司新疆元起印象文化科技有限公司于2025年6月18日经霍尔果斯市市场监督管理局批准，予以登记注销。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	171,523,689.49
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	23.31%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前5大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	63,577,984.08	8.64%
2	客户二	52,135,431.87	7.09%
3	客户三	27,679,853.21	3.76%
4	客户四	15,081,537.56	2.05%
5	客户五	13,048,882.77	1.77%
合计	--	171,523,689.49	23.31%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	105,684,037.97
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	28.94%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前5名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
----	-------	--------	-----------

1	供应商一	34,471,307.79	9.44%
2	供应商二	27,300,000.00	7.48%
3	供应商三	15,890,028.48	4.35%
4	供应商四	15,267,904.06	4.18%
5	供应商五	12,754,797.64	3.49%
合计	--	105,684,037.97	28.94%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	93,341,024.20	160,925,266.18	-42.00%	主要系本期交房结转代理费较上期减少所致
管理费用	132,092,634.64	149,351,036.93	-11.56%	
财务费用	13,548,728.48	17,637,725.75	-23.18%	

### 4、研发投入

适用 不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	786,085,089.87	776,506,910.49	1.23%
经营活动现金流出小计	839,639,345.60	699,627,522.09	20.01%
经营活动产生的现金流量净额	-53,554,255.73	76,879,388.40	-169.66%
投资活动现金流入小计	14,202,535.84	11,868,775.73	19.66%
投资活动现金流出小计	4,097,015.07	9,242,859.03	-55.67%
投资活动产生的现金流量净额	10,105,520.77	2,625,916.70	284.84%
筹资活动现金流入小计	133,000,000.00	291,471,463.13	-54.37%
筹资活动现金流出小计	93,112,654.81	679,202,907.53	-86.29%
筹资活动产生的现金流量净额	39,887,345.19	-387,731,444.40	110.29%
现金及现金等价物净增加额	-3,548,011.17	-308,232,067.96	98.85%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

投资活动现金流出较上年同期减少，主要系本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上期减少所致

筹资活动现金流入较上年同期减少，主要系本期取得金融机构借款较上期减少所致

筹资活动现金流出较上年同期减少，主要系本期偿还金融机构借款较上期减少所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量-53,554,255.73元，本年度归属于母公司股东的净利润-133,783,659.28元，根据会计准则及公司主要会计政策，公司对房地产销售收入确认是以收到款项及房产竣工交付使用为前提，所以公司房地产销售收入的确认与预售房产收到款项存在差异。

## 五、非主营业务分析

适用 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-2,903,203.52	0.79%	主要系权益法核算的长期股权投资收益	否
公允价值变动损益	-3,213,099.24	0.88%	主要系本期投资基金公允价值变动损益	否
资产减值	-313,389,116.94	85.61%	主要系本期计提存货跌价准备所致	否
营业外收入	4,699,923.25	-1.28%	主要系本期收到政府补助及违约金收入等	否
营业外支出	6,322,380.39	-1.73%	主要系本期缴纳滞纳金等所致	否
信用减值损失	-341,141.21	0.09%	主要系本期计提应收款信用减值损失所致	否

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	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	227,877,972.69	4.09%	261,341,393.01	4.27%	-0.18%	
应收账款	61,940,939.01	1.11%	70,044,493.14	1.14%	-0.03%	
合同资产	7,780,122.95	0.14%	15,408,357.39	0.25%	-0.11%	主要系本期工程项目结算所致
存货	3,627,745,876.02	65.14%	4,168,034,622.37	68.05%	-2.91%	
投资性房地产	462,832,944.82	8.31%	461,127,436.30	7.53%	0.78%	
长期股权投资	393,267,819.78	7.06%	407,681,192.86	6.66%	0.40%	
固定资产	43,599,681.19	0.78%	47,630,926.37	0.78%		
使用权资产	12,943,568.84	0.23%	16,586,109.82	0.27%	-0.04%	
短期借款	10,009,495.14	0.18%	11,672,702.13	0.19%	-0.01%	
合同负债	431,162,718.39	7.74%	497,223,144.16	8.12%	-0.38%	
长期借款	331,400,000.00	5.95%	296,500,000.00	4.84%	1.11%	
租赁负债	10,679,158.07	0.19%	13,385,117.57	0.22%	-0.03%	
应收票据	94,417.14	微小	410,960.00	0.01%	-0.01%	主要系本期应收票据到期兑现所致
预付款项	32,818,927.88	0.59%	23,620,929.96	0.39%	0.20%	主要系本期预付工程款增加所致
其他应收款	26,019,277.59	0.47%	39,147,103.01	0.64%	-0.17%	主要系本期收到退

						回工程保证金所致
无形资产	13,611,674.99	0.24%	43,487,382.85	0.71%	-0.47%	主要系本期非同一控制下企业合并评估增值摊销所致
递延所得税资产	248,621,166.89	4.46%	165,806,709.79	2.71%	1.75%	主要系本期计提存量减值准备递延所得税资产所致
应付账款	324,167,429.00	5.82%	464,904,657.10	7.59%	-1.77%	主要系本期支付工程款所致
应交税费	29,350,648.41	0.53%	112,459,431.47	1.84%	-1.31%	主要系本期缴纳企业所得税、土地增值税等税金所致
一年内到期的非流动负债	54,035,268.16	0.97%	27,284,557.17	0.45%	0.52%	主要系期末一年内到期长期借款增加所致
预计负债			1,057,196.27	0.02%	-0.02%	主要系本期转入其他应付款所致
递延所得税负债	3,140,373.21	0.06%	10,564,385.01	0.17%	-0.11%	主要系本期非同一控制下企业合并评估增值摊销相应的应纳税暂时性差异转回所致

境外资产占比较高

适用 不适用

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	41,734,207.41	-3,213,099.24						38,521,108.17
金融资产小计	41,734,207.41	-3,213,099.24						38,521,108.17
上述合计	41,734,207.41	-3,213,099.24						38,521,108.17
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末
----	----

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	105,238,080.76	105,238,080.76	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等
存货	643,925,262.23	636,711,609.93	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
固定资产	20,297,689.99	20,297,689.99	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	236,623,811.99	236,623,811.99	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
合计	1,006,084,844.97	998,871,192.67		

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
61,600,000.00	15,020,000.00	310.12%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
基金		华人文化二期基金	50,000,000.00	公允价值计量	41,734,207.41	-3,213,099.24				-3,213,099.24	38,521,108.17	其他非流动金融资产	自有资金
期末持有的其他证券投资				--								--	--
合计			50,000,000	--	41,734,207	-3,213				-3,213	38,521,108	--	--

	.00		.41	,099.				,099.	.17		
			24					24			
证券投资审批董事会公告披露日期	2016年10月14日										

## (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海三湘(集团)有限公司	子公司	房地产	180,000,000.00	8,567,995,122.68	457,291,526.35	300,477,74	40,315,785.86	41,477,410.92
观印象艺术发展有限公司	子公司	文化经营	57,942,798.03	276,531,291.08	183,871,321.64	60,692,094.20	49,458,613.60	37,097,837.28
三河市湘德房地产开发有限公司	子公司	房地产	835,000,000.00	3,802,620,962.85	371,576,838.49	331,898,043.53	575,393,839.97	444,313,097.45
上海湘盛置业发展有限公司	子公司	房地产	1,920,000,000.00	2,011,338,026.69	2,003,612,770.52	163,536,130.52	36,411,581.06	27,108,201.55

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
新疆元起印象文化科技有限公司	注销	无重大影响

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）行业格局与趋势

2026 年政府工作报告把文旅放在扩内需、服务消费、新质生产力的关键位置，重点围绕融合发展、文化传承、体育新业态等方向部署。展望 2026 年，文旅演艺行业正从规模复苏转向价值深耕、从资源比拼转向文化赋能。情绪价值成为核心消费驱动力，AI 与数字化技术成为行业的关键赋能者；商业模式从单一门票依赖，转向演出票房、二次消费、数字资产与生活方式运营等多元盈利生态。

房地产开发、融资、销售等基础制度将逐步完善，在政策支持下，市场有望逐步实现止跌回稳，行业将向构建房地产发展新模式稳步转型。

### （二）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

加快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。

### （三）公司 2026 年度经营计划

#### 1、文化业务

以“提质增效”为总目标，通过“重点项目精运营、新项目强毛利、存量收益深挖潜”三大策略，驱动业务实现高质量、可持续发展。

(1) 聚焦重点项目精运营。聚焦《印象·妈祖》项目，加快专业化运营团队建设，坚持内容为王，深化妈祖文化挖掘与演艺内容迭代，并结合文旅消费新趋势创新特色体验服务，致力于形成差异化竞争壁垒。

(2) 强化新项目毛利管控，培育增长新动能。全力确保《奇骥奔腾》科技艺术展的运营目标达成；加快推进佛山、滨州等项目的设计、制作进度，其中滨洲项目室外实景演艺部分预计在 2026 年实现公演；持续推进《又见恐龙》XR 沉浸式产品向更多城市复制输出。在此过程中，强化对项目编创、制作的全过程成本管控，确保新项目的收入与利润目标全面落实。

(3) 深化存量项目收益挖潜。高度重视存量项目的收益巩固与资金回收，筑牢文化产业发展基本盘。

(4) 积极拓展储备项目，储备未来发展潜力。持续拓展优质项目储备，计划年内储备 3-5 个可实施的文旅演艺项目线索，并重点争取 1 个项目完成签约，为文化业务的持续发展注入新动力。

## 2、地产业务

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；通过积极推动上海等地存量资产盘活，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。

### (四) 可能存在的风险

一是房地产行业政策风险。房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，各省市地区因城施策，政策变化会影响市场供需及价格，对公司已有项目的去化将产生一定影响。为此，公司将不断保持市场敏感性，持续改进经营管理水平，以适应形势发展需要。

二是宏观经济风险。公司文化业务发展与旅游业景气程度、各地政府部门文旅规划等紧密相关。旅游人数、人均消费、相关投资规模和规划等与我国宏观经济景气度具有较强的相关性。如果宏观经济出现下滑，旅游业增速放缓，将对公司现有演艺项目的收入以及新项目落地造成不利影响，从而影响公司的成长性。另外，公司地产板块业务也深受宏观经济环境影响。因此，公司一方面持续加强市场营销力度，不断创新；并尽可能压缩各类成本费用，提升内部管理效率，加强自身抗风险能力，减少对宏观环境的依赖程度。

三是竞争风险。近年来，文旅行业市场竞争加剧，文旅项目拓展、盈利难度增大，为公

司文化产业发展增加了不确定性。对此，公司已通过积极孕育拓展高品质、深体验、个性化文旅产品，持续增强观众体验感和满意度等方式积极应对。

四是其他风险。社会性卫生事件、各类自然灾害等不可预见或不可抗力因素也可能对公司主营业务产生不利影响。根据风险的区域及类型，可能导致高风险地区子公司停工，低风险地区项目延期等，造成公司整体项目销售、回款周期拉长；或者导致旅游和文化现场演出暂停，影响各项目的收入等，从而影响公司经营业绩。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

## 十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《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》等法律、法规及规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，自觉履行信息披露义务，促进公司规范化运作水平。

公司股东会、董事会、总裁办公会等会议的运作与召开均严格按照《公司章程》等有关规定程序执行，保证了股东会、董事会和经营管理层的职能和责任得以履行，有效地维护了股东和公司利益，不存在违反《企业内部控制基本规范》及公司相关内控管理制度等情形。

公司始终秉承公开、公平、公正的原则，认真、及时地履行了信息披露义务，并保证了信息披露内容的真实、准确和完整性，没有出现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情形。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

	是否独立完整	情况说明
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东、实际控制人资产关系明晰，资产独立于控股股东、实际控制人，公司对其资产有完全的控制权与支配权，不存在控股股东、实际控制人占用公司资产的情形。
人员方面独立完整情况	是	公司总裁、副总裁、董事会秘书、财务总监等高级管理人员通过合法的程序产生，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪，公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。
财务方面独立完整情况	是	公司具有独立的财务核算部门及财务人员，具有独立的财务核算体系和规范的财务会计制度及财务管理制度，能够独立作出财务决策。
机构方面独立完整情况	是	公司机构设置独立，各职能机构与控股股东机构完全分开，也不存在隶属和重叠关系，依法行使各自职能职权。
业务方面独立完整情况	是	公司自主经营，自负盈亏，与控股股东、实际控制人不存在同业竞争、资金占用。公司拥有完整、独立的决策机制、业务运营体系，能够自主地进行日常经营与决策。

### 三、同业竞争情况

适用 不适用

#### 四、董事和高级管理人员情况

##### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
许文智	男	56	董事长	现任	2012年01月05日	2024年06月29日	6,975,742	0	0	0	6,975,742	
王盛	男	49	董事、总裁	现任	2020年06月19日	2024年06月29日	0	0	0	0	0	
陈劲松	男	58	董事	现任	2012年01月05日	2024年06月29日	3,362,353	0	0	0	3,362,353	
黄建	男	58	董事、副总裁	现任	2018年05月05日	2024年06月29日	8,859,048	0	0	0	8,859,048	
刘斌	男	53	董事	现任	2024年06月28日	2024年06月29日	0	0	0	0	0	
			副总裁、财务总监	现任	2020年09月29日	2024年06月29日						
苏存颖	女	40	董事	现任	2025年11月14日	2024年06月29日	0	0	0	0	0	
郭永清	男	52	董事	离任	2021年06月30日	2025年10月24日	0	0	0	0	0	
杨海燕	女	47	独立董事	离任	2021年06月30日	2025年09月12日	0	0	0	0	0	
王建平	男	62	独立董事	现任	2024年06月28日	2024年06月29日	0	0	0	0	0	
阮继涌	男	59	独立董事	现任	2024年11月15日	2024年06月29日	0	0	0	0	0	
陈建华	男	63	独立董事	现任	2025年11月	2024年06月	0	0	0	0	0	

					月 14 日	月 29 日						
徐玉	男	60	副总裁	现任	2018年05月03日	2024年06月29日	1,983,513	0	0	0	1,983,513	
王剑辉	男	47	副总裁	现任	2019年09月25日	2024年06月29日	0	0	0	0	0	
熊星	女	47	董事会秘书	现任	2021年07月01日	2024年06月29日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	21,180,656.00	0.00	0.00	0.00	21,180,656.00	

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

公司于2025年9月12日召开2025年第一次临时股东大会，审议通过了《关于解除独立董事职务的议案》，同意解除杨海燕女士独立董事职务，其在董事会专门委员会的任职相应解除。

报告期内，公司董事会收到董事郭永清先生的书面辞职报告，郭永清先生因工作原因申请辞去公司董事、董事会战略与投资委员会委员职务。辞职后，郭永清先生不再担任公司任何职务。

公司于2025年11月14日召开2025年第二次临时股东会，审议通过了《关于补选第八届董事会独立董事的议案》《关于变更第八届董事会董事的议案》，同意补选陈建华先生担任公司第八届董事会独立董事，补选苏存颖女士担任公司第八届董事会董事。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨海燕	独立董事	离任	2025年09月12日	解聘
郭永清	董事	离任	2025年10月24日	个人原因
苏存颖	董事	被选举	2025年11月14日	股东会选举
陈建华	独立董事	被选举	2025年11月14日	股东会选举

## 2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### (1) 董事长 许文智先生

中国国籍，无境外居留权，硕士，高级工程师。现任本公司第八届董事会董事长，上海湘芒果文化投资有限公司董事；拥有14项国家专利，获上海市科技进步三等奖，被授予“上海市优秀中国特色社会主义事业建设者”称号；现为上海市总商会副会长。

### (2) 董事、总裁 王盛先生

中国国籍，无境外居留权，工商管理硕士学位。曾任上海文化广播影视集团对外事务部主任，东方明珠新媒体股份有限公司副总裁。现任本公司第八届董事会董事、总裁。

(3) 董事 陈劲松先生

中国国籍，无境外居留权，经济学博士、EMBA，高级经济师。现任本公司第八届董事会董事，上海三湘投资控股有限公司董事、副总裁，上海净养环保科技有限公司董事，上海诚鼎创佳投资管理有限公司董事等职务。

(4) 董事、副总裁 黄建先生

中国国籍，无境外居留权，MBA、工程师。现任本公司第八届董事会董事、副总裁，上海三湘投资控股有限公司董事，上海净养环保科技有限公司董事，上海同济绿建土建结构预制装配化工程技术有限公司董事，上海湘芒果文化投资有限公司董事。

(5) 董事、副总裁、财务总监 刘斌先生

中国国籍，无境外居留权，硕士研究生，注册会计师、律师、注册资产评估师、注册税务师、土地估价师。现任本公司董事、副总裁、财务总监。

(6) 董事 苏存颖女士

中国国籍，无境外居留权，硕士研究生。历任中国科创金融联盟副秘书长、清禾私募基金管理（珠海）有限公司董事总经理。曾任荣芯半导体（宁波）有限公司投融资部总监，现任深圳泰德激光技术股份有限公司董事、本公司董事。

(7) 独立董事 王建平先生

中国国籍，无境外永久居留权，硕士学历，毕业于武汉大学工商管理专业。1982年7月至1983年8月任湖南省宁乡县人民银行储蓄会计，1983年8月至1984年12月任湖南省沅江市人民银行会计部会计，1984年12月至1985年7月任中国人民银行沅江支行负责人，1985年7月至1991年8月任中国人民银行湖南省分行会计处科长，1991年8月至1993年4月任中国人民银行湖南省分行会计处处长助理，1993年4月至1998年7月任人民银行湖南省分行会计处副处长，1996年3月至1997年12月任中共芷江县委常委、副县长，1998年7月至1999年12月任民生银行总行财会部财会处处长，1999年12月至2002年1月任民生银行总行计划财务部副总经理，2002年1月至2006年7月任民生银行总行计划财务部总行部门总经理，2006年7月至2008年1月任民生银行总行财务管理部总行部门总经理，2006年8月至2007年11月任民生银行总行财务管理部中间业务管理中心总行部门处室处长，2007年10月至2013年12月任民生银行上海分行分行党委书记、行长，2012年8月至2014年6月任民生银行总行党委委员，2013年10月至2014年10月任民生电子商务有限责任公司董事长，2014年7月至2018年6月任中国民生投资股份有限公司副总裁、首席财务官，2014年7月至2015年8月任中民物业有限责任公司董事长。现任本公司独立董事。

(8) 独立董事 阮继涌先生

中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。1996年9月至今任海南中辰律师事务所主任。现任本公司独立董事。

(9) 独立董事 陈建华先生

中国国籍，无境外居留权，中共党员，经济学博士，教授，博士生导师，博士后导师。曾为深圳大学金融学系创办人之一，曾任神州高铁（000008）、中集集团财务公司、摩根士丹利中国基金公司、皇庭国际（000056）、岭南股份（002717）独立董事。现任京基智农（000048）独立董事，深圳大学经济学教授，深圳大学国际金融研究所所长，国家一流学科深圳大学金融学科点负责人，中华人民共和国教育部学位中心学位论文评审专家。北京大学光华管理学院博士生导师，武汉大学社会保障研究中心学术委员，宁波诺丁汉大学博士生导师，澳门城市大学博士生导师，兼任中国世界经济学会理事、全国美国经济学会理事等。在人民出版社、新华出版社、高等教育出版社等出版专著、编著、译著和教材十余部，主持国家、省部级课题十余项，于《经济研究》《经济学态》《世界经济论坛》等核心期刊发表学术论文数十篇。现任本公司独立董事。

(10) 副总裁 徐玉先生

中国国籍，无境外居留权，在职研究生。现任本公司副总裁。

(11) 副总裁 王剑辉先生

中国国籍，无境外居留权，硕士研究生。现任本公司副总裁，上海印泓净养实验室系统工程有限公司董事，莆田市湄洲岛印象文化旅游发展有限公司董事。

(12) 董事会秘书 熊星女士

中国国籍，无境外居留权，硕士研究生。现任本公司董事会秘书。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈劲松	上海三湘投资控股有限公司	董事、副总裁	2007年08月01日		是
黄建	上海三湘投资控股有限公司	董事	2022年11月28日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
许文智	上海湘芒果文化投资有限公司	董事	2012年12月01日		否

陈劲松	上海净养环保科技有限公司	董事	2014年05月01日		否
陈劲松	上海诚鼎创佳投资管理有限公司	董事	2013年06月01日		否
陈劲松	上海骏合融资担保股份有限公司	董事	2017年08月01日		否
陈劲松	上海松江骏合小额贷款股份有限公司	董事	2017年12月01日		否
黄建	上海净养环保科技有限公司	董事	2014年05月01日		否
黄建	上海同济绿建土建结构预制装配化工程技术有限公司	董事	2016年01月01日		否
黄建	上海湘芒果文化投资有限公司	董事	2017年05月01日		否
王建平	山东玉龙黄金股份有限公司	独立董事	2019年10月15日	2025年07月18日	是
王建平	九江德福科技股份有限公司	独立董事	2023年11月13日		是
阮继涌	海南中辰律师事务所	主任	1996年9月1日		是
陈建华	深圳市京基智农时代股份有限公司	独立董事	2022年11月15日		是
苏存颖	荣芯半导体（宁波）有限公司	投融资部总监	2024年02月01日	2025年11月30日	是
苏存颖	深圳泰德激光技术股份有限公司	董事	2025年12月27日		是
王剑辉	上海湘芒果文化投资有限公司	监事	2019年11月15日	2026年01月08日	否
王剑辉	维康金杖（上海）文化传媒有限公司	董事	2020年03月20日		否
王剑辉	上海印泓净养实验室系统工程技术有限公司	董事	2022年06月30日		否
王剑辉	西藏知行并进旅游文化有限公司	董事	2025年07月01日		否
王剑辉	福建最忆船政文旅发展有限公司	董事	2025年06月17日		否
王剑辉	平遥县印象文化旅游发展有限公司	董事	2025年06月18日		否
王剑辉	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	董事	2025年06月16日		否
王剑辉	杭州印象西湖文化发展有限公司	董事	2025年06月25日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事会薪酬与考核委员会对董事和高级管理人员进行考核、确定年度薪酬分配。

董事、高级管理人员报酬依据年度经营效益、岗位职级等因素综合行业薪酬水平确定，年末对董事、高级管理人员的履职情况和年度实际业绩进行绩效考核，根据考核结果核发年度绩效薪酬。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
许文智	男	56	董事长	现任	254.58	否
王盛	男	49	董事、总裁	现任	333.54	否
陈劲松	男	58	董事	现任	0	是
黄建	男	58	董事	现任	133.49	否
刘斌	男	53	董事、副总裁、财务总监	现任	150.39	否
苏存颖	女	40	董事	现任	1.57	是
郭永清	男	52	董事	离任	9.77	是
杨海燕	女	47	独立董事	离任	8.4	是
王建平	男	62	独立董事	现任	12	是
阮继涌	男	59	独立董事	现任	12	是
陈建华	男	63	独立董事	现任	1.57	是
徐玉	男	60	副总裁	现任	120.94	否
王剑辉	男	47	副总裁	现任	108.5	否
熊星	女	47	董事会秘书	现任	98.05	否
合计	--	--	--	--	1,244.8	--
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据				董事、高级管理人员的薪酬根据《三湘印象股份有限公司薪酬管理制度》等公司具体规章制度、公司薪酬体系及绩效考核体系确定。		
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况				已完成		
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排				不适用		
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况				不适用		

其他情况说明

适用 不适用

根据行业及公司经营情况，公司自 2024 年度起未发放与业绩相关的年终奖金。

### 五、报告期内董事履行职责的情况

#### 1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
许文智	4	2	2	0	0	否	3

王盛	4	2	2	0	0	否	3
陈劲松	4	1	3	0	0	否	3
黄建	4	1	3	0	0	否	3
郭永清	4	1	3	0	0	否	2
杨海燕	3	0	0	0	3	是	0
王建平	4	0	4	0	0	否	3
刘斌	4	3	1	0	0	否	3
阮继涌	4	0	4	0	0	否	3
苏存颖	1	0	1	0	0	否	1
陈建华	1	1	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

因未取得联系，原独立董事杨海燕女士连续两次未亲自出席也未委托其他独立董事代为出席公司董事会会议。

## 2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事依照相关法律法规勤勉尽责，基于自身专业性、独立性及维护公司股东合法权益的角度立场发表意见和有关建议，均被公司合理采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	王建平（主任委员）、阮继涌、陈劲松	4	2025年03月28日	内控审计部汇报2024年度内部控制评价报告、2024年内控审计部工作总结、2025年度内控审计部的工作计划；会计师事务所工作汇报。	不适用	不适用	不适用
			2025年04月08日	审议议案：关于2024年年度报告及其摘要的议案；关于公司2024年度利润分配方案的议案；关于2024年度内部控制评价报告的议案；关于2025年第一季度报告的议案；关于公司续聘2025年度会计师事务所的议案；关于公司计提资产减值及预计负债的议案。	不适用	不适用	不适用
			2025年08月12日	审议议案：关于2025年半年度报告及其摘要的议案；关于公司计提资产减值准备的议案。	不适用	不适用	不适用
			2025年	审议议案：关于2025年第三季度报	不适用	不适用	不适用

			10月21日	告的议案；关于公司计提资产减值准备的议案。			
战略与投资委员会	许文智（主任委员）、王盛、陈劲松、黄建、郭永清、刘斌、王建平、阮继涌	2	2025年04月18日	公司战略与投资研讨会。	不适用	不适用	不适用
			2025年08月22日	公司战略与投资研讨会。	不适用	不适用	不适用
提名委员会	阮继涌（主任委员）、王盛	2	2025年08月12日	审议议案：关于解除独立董事职务的议案。	不适用	不适用	不适用
			2025年10月21日	审议议案：关于提名第八届董事会独立董事的议案；关于提名第八届董事会董事的议案。	不适用	不适用	不适用

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	66
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	227
报告期末在职员工的数量合计（人）	293
当期领取薪酬员工总人数（人）	293
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	93
销售人员	17
技术人员	30
财务人员	39
行政人员	86
其他人员	28
合计	293
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	18
本科	109
大专	90
大专以下	76
合计	293

## 2、薪酬政策

公司实施激励与约束相结合的员工薪酬政策。员工收入同公司的经营业绩、个人工作绩效挂钩。2025年，公司继续实施现行的《三湘印象股份有限公司薪酬管理制度》。

## 3、培训计划

公司培训工作由人力资源部总负责。从培训内容方面可分为：新员工培训、综合素质及管理素质培训、专业技术与技能的培训等。

公司重视对员工的培训，积极组织员工参加行业协会、行业培训机构、监管部门及专业技术职业资格认证机构的培训等。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

## 九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司高度重视内控体系建设，通过日常监督和专项监督工作，持续关注内控体系在实际运行中的合理性、适用性和有效性，积极做好优化和调整工作。

报告期内，公司有关业务单位组织架构调整和相关部门职能重新划分后，及时调整了对应的内控管理流程，确保业务管理工作规范运作，符合内控要求。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

对子公司的管理控制存在异常

是 否

## 十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026年04月28日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1、出现以下情形的，认定为重大缺陷：（1）发现公司董事和高级管理人员重大舞弊；（2）发现当期财务报表存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；（3）公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能。2、出现以下情形的，应当至少被认定为“重要缺陷”，以及存在“重大缺陷”的强烈迹象：（1）发现公司关键岗位人员舞弊给公司造成重大损失；（2）合规性监管职能失效，违反法规的行为可能对财务报告的可靠性产生重大影响；（3）未依照企业会计准则选择和应用会计政策；（4）未建立反舞弊程序和控制措施；（5）已向管理层汇报但经过合理期限后，管理层仍然没有对重要缺陷进行纠正；（6）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制。3、除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷应认定为一般缺陷。</p>	<p>1、具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：（1）企业缺乏民主决策程序或者是决策程序不科学；（2）严重违反国家法律、法规并被处以重罚或承担刑事责任；（3）公司高级管理人员和高级技术人员流失严重；（4）媒体频现负面新闻，波及面广，经查属实并给公司造成重大负面影响，且负面影响一直未能消除；（5）公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；（6）公司内部控制重大缺陷未得到整改。2、具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：（1）公司决策程序导致出现较大失误；（2）违反国家法律、法规并造成较大损失；（3）公司关键岗位业务骨干流失严重。3、除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷应认定为一般缺陷。</p>
定量标准	<p>重大缺陷：利润总额潜在错报<math>\geq</math>利润总额的5%；资产总额潜在错报<math>\geq</math>资产总额的1%；营业收入潜在错报<math>\geq</math>营业收入的1%。重要缺陷：利润总额的<math>3\% \leq</math>利润总额潜在错报<math>&lt;</math>利润总额的5%；资产总额<math>0.5\% \leq</math>资产总额潜在错报<math>&lt;</math>资产总额的1%；营业收入的<math>0.5\% \leq</math>营业收入潜在错报<math>&lt;</math>营业收入的1%。一般缺陷：利润总额潜在错报<math>&lt;</math>利润总额的3%；资产总额潜在错报<math>&lt;</math>资产总额0.5%；营业收入潜在错报<math>&lt;</math>营业收入的0.5%。</p>	<p>重大缺陷：直接财产损失<math>\geq</math>利润总额的5%；直接财产损失<math>\geq</math>资产总额的1%；直接财产损失<math>\geq</math>营业收入的1%。重要缺陷：利润总额的<math>3\% \leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>利润总额的5%；资产总额<math>0.5\% \leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>资产总额的1%；营业收入的<math>0.5\% \leq</math>直接财产损失<math>&lt;</math>营业收入的1%。一般缺陷：直接财产损失<math>&lt;</math>利润总额的3%；直接财产损失<math>&lt;</math>资产总额0.5%；直接财产损失<math>&lt;</math>营业收入的0.5%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	

财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

## 十六、社会责任情况

在公司经营发展过程中，公司始终坚持经济效益与社会效益相统一，将履行社会责任深度融入战略发展与日常经营。2026 年，面对文旅行业数智化与体验化转型的新阶段，公司积极把握趋势，不仅致力于为各相关方创造长期价值，更探索以技术创新驱动社会价值的新模式。

### （一）在保障股东和债权人权益方面

公司持续完善法人治理结构，严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》及深圳证券交易所相关规则，不断优化投资、财务、信息披露等方面的内控制度，形成了权责

明确、运作规范、有效制衡的治理结构。公司通过规范“三会”运作确保科学决策，并利用官网投资者专栏、微信公众号、电话、互动平台等多渠道，积极、及时、准确地披露信息，保障股东及债权人的知情权与参与权，致力于成为受市场尊敬的上市公司。

#### （二）在保障客户（观众/用户）权益方面

公司秉持“产品立司，体验为先”的核心原则。在文旅演艺业务上，我们不仅坚持“以匠心精神打造文化精品 IP”，更致力于通过数字科技创新提升文化体验的沉浸感、互动性与可及性。报告期内，公司通过应用 AR/XR、全息投影等前沿技术，在《印象·妈祖》等项目中创造了虚实融合的观演新范式。同时，公司成功将《又见恐龙》XR 沉浸式体验推广至多个城市公共空间，让高品质数字文化产品惠及更广泛人群。我们始终将客户满意度作为产品迭代的核心依据，确保交付超越期待的文化体验。

#### （三）在保障员工权益方面

公司严格遵守国家劳动法律法规，与全体员工签订劳动合同，依法落实薪酬福利与社会保障。我们致力于营造安全、平等、尊重的工作环境，并通过工会、职代会等机制保障员工民主权利。面对数字演艺行业变革，公司高度重视员工的未来能力成长，报告期内，公司通过实质性的资源投入、开放的学习文化及激励性的内部机制，系统性地支持员工的自我驱动式成长。公司关注员工身心健康，通过提供食堂、宿舍等后勤保障及组织文体活动，提升团队凝聚力与归属感。

#### （四）在保障合作伙伴权益方面

公司恪守现代商业契约精神，坚持“合作共赢、价值共享”的原则。在项目合作中，我们严格履行合同约定，通过科学的项目管理平衡质量、安全与进度，并确保供应链上的款项支付及时，坚决维护合作伙伴，特别是供应商与劳务人员的合法权益，杜绝拖欠款项行为。我们致力于构建长期、稳定、互信的战略合作生态。

#### （五）在保障公众权益与社会贡献方面

公司坚持合规经营、依法纳税，并将绿色发展与社区共生理念融入运营。在业务开展中，我们积极推行绿色环保措施，如在项目中优先选用环保材料与技术，探索降低演艺能耗。报

告期内，公司注重项目与所在地社区的融合发展，通过在《印象·妈祖》等项目中优先采购本地服务、合作开展非遗保护等方式，促进当地就业与文化传承。公司旗下作品始终秉持社会责任感，弘扬积极向上的价值观。

#### （六）技术创新与社会价值赋能

作为“科技+文化”的坚定践行者，公司积极探索以核心技术能力履行更广泛的社会责任。报告期内，公司通过《奇骥奔腾》等数字艺术项目，将科技创新成果转化为公共美育资源。公司利用数字技术对文化遗产进行保存与活化，助力文化普惠与城乡发展，力求使技术创新成果服务于更广泛的社会福祉。

展望未来，三湘印象将继续深化企业社会责任实践，将可持续发展理念与公司数智化创新战略更紧密结合，在追求经济效益的同时，持续创造更大的社会价值，实现与各相关方的和谐共赢。

### 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司以弘扬优秀传统文化、助推区域经济发展为使命，积极响应国家巩固拓展脱贫攻坚成果的号召，公司观印象旗下演艺项目广泛扎根历史文化遗产丰富的特色乡村，将项目自身发展与当地乡村振兴任务紧密相连，积极发挥旅游业对社会就业、经济拉动的优势，创造直接和间接就业岗位，助力乡村振兴人才建设。

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	三湘控股及黄辉, 黄卫枝等 8 名自然人	避免同业竞争的承诺	1、承诺人将来不从事与重组后的上市公司相竞争的业务。承诺人将对其控股、实际控制的其他企业进行监督, 并行使必要的权力, 促使其遵守本承诺。承诺人及其控股、实际控制的其他企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与重组后上市公司相同或相似的业务。2、在重组后的上市公司审议是否与承诺人存在同业竞争的董事会或股东大会上, 承诺人承诺, 将按有关规定进行回避, 不参与表决。3、如上市公司认定承诺人或其控股、实际控制的其他企业正在或将要从事的业务与上市公司存在同业竞争, 则承诺人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。如上市公司进一步提出受让请求, 则承诺人应无条件按具有证券从业资格的中介机构审计或评估后的公允价格将上述业务和资产优先转让给上市公司。4、承诺人保证严格遵守中国证监会、证券交易所的有关规定及《公司章程》等公司内部管理制度的规定, 与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务, 不利用大股东的地位谋取不当利益, 不损害公司和其他股东的合法权益。	2009年09月24日	长期	截至目前, 该承诺仍处于承诺期内, 未出现违反承诺的情形。
	三湘控股及黄辉, 黄卫枝等 8 名自然人	关于减少和避免关联交易的承诺	1、此前重组完成后, 承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利, 在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时, 履行回避表决的义务。2、此前重组完成后, 承诺人与上市公司之间将尽量避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时, 保证按市场化原则和公允价格进行公平操作, 并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。承诺人和上市公司就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排, 均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2009年09月24日	长期	截至目前, 该承诺仍处于承诺期内, 未出现违反承诺的情形。
	三湘控股及黄辉, 黄卫枝等 8 名自然人	维护上市公司独立性的承诺	保持上市公司在人员、资产、业务、财务、机构等方面的独立性。	2009年09月24日	长期	截至目前, 该承诺仍处于承诺期内, 未出现违反承诺的情形。
	西藏利阳科技有限公司	纳税义务	此前重大资产重组过程中上市公司因此前重组产生的企业所得税纳税义务, 由深圳市利阳科技有限公司全额承担。	2009年09月24日	长期	截至目前, 该承诺仍处于承诺期内, 未

						出现违反承诺的情形。
	三湘控股、西藏利阳科技有限公司	关于未取得债务同意函的债务承担	上市公司在此前重大资产重组完成前的债务、责任或其他形式的权利负担均由利阳科技承担及处理。此前重大资产重组完成后，若上市公司因此前重大资产重组完成前未能取得债权人同意从上市公司完全剥离的债务而成为责任主体或被他人追索，上市公司在合理时间内及时通知利阳科技，由利阳科技负责处理或清偿；如上市公司因该等事项承担了任何责任或遭受了任何损失，利阳科技应在接到上市公司书面通知之日起二十日内负责向债权人清偿或向上市公司作出全额补偿。	2009年09月24日	长期	截至目前，该承诺仍处于承诺期内，未出现违反承诺的情形。
首次公开发行或再融资时所作承诺	三湘股份	非公开发行股票事项	<p>1、本次非公开发行股票过程中所披露的各项文件之内容的真实性：（1）公司在本次非公开发行股票过程中所披露的各项文件之内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且公司对该等内容真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。</p> <p>（2）若证券监督管理部门或其他有权部门认定公司在本次非公开发行股票过程中所披露的相关文件之内容存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏之情形，且该等情形对判断公司是否符合法律规定的发行条件构成重大且实质影响的，则公司承诺将按如下方式依法回购公司本次非公开发行的全部股票：</p> <p>① 若上述情形发生于公司本次非公开发行股票已完成发行但未上市交易之阶段内，则公司将其基于本次非公开发行股票所获之募集资金，于上述情形发生之日起5个工作日内，按照发行价格并加算银行同期存款利息返还给投资者；② 若上述情形发生于公司本次非公开发行股票已完成上市交易之后，本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。则公司将于上述情形发生之日起20个交易日内，按照发行价格或上述情形发生之日的二级市场收盘价格（以孰高者为准）通过深圳证券交易所交易系统回购本公司首次公开发行的全部新股。（3）若公司在本次非公开发行股票过程中所披露的相关文件之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，则公司将依法赔偿投资者损失，具体流程如下：① 证券监督管理部门或其他有权部门认定公司在本次非公开发行股票过程中所披露的相关文件之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司因此承担责任的，公司在收到该等认定书面通知后三个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作。② 公司将积极与相关中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式。③ 经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。</p> <p>2、有关建立健全各项有关保障中小投资者权利制度的承诺：公司承诺将根据《意见》以及相关政府部门出台的后续政策及时、有效地建立健全各项有关保障中小投资者权利的制度，完善中小投资者投票等机制、建立中小投资者单独计票机制并完善投资者纠纷解决机制，从而保障中小投资者依法行使各项权利。上述承诺内容系公司真实意思表示，真实、有效，公司自愿接受监管机构、自律组织及社会公众的监督，若违反上述承诺，公司将依法承担相应责任。</p>	2014年04月23日	长期	截至目前，该承诺仍处于承诺期内，未出现违反承诺的情形。
	三湘控股及实际控制人	非公开发行股票事项	<p>1、本次非公开发行股票过程中所提供的各项文件之内容的真实性承诺：（1）三湘控股及实际控制人在本次非公开发行股票过程中所提供的各项文件之内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏之情形，且三湘控股及实际控制人对该等内容真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。（2）若三湘控股及实际控制人在本次非公开发行股票过程中所提供的相关文件之</p>	2014年04月23日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不

		内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，则三湘控股及实际控制人将依法赔偿投资者损失，具体流程如下：① 证券监督管理部门或其他有权部门认定三湘控股及实际控制人在本次非公开发行股票过程中所提供的相关文件之内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且三湘控股及实际控制人因此承担责任的，三湘控股及实际控制人在收到该等认定书面通知后三个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作。② 三湘控股及实际控制人将积极与相关中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式。③ 经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。2、对公司经营合法合规性的承诺：（1）作为公司的控股股东/实际控制人，三湘控股及实际控制人将促使公司遵照相关法律、法规或规范性文件之规定要求从事经营活动；（2）若公司出现违法经营之情形致使投资者在证券交易中遭受损失，且三湘控股及实际控制人需对公司所实施之违法行为负有责任的，则三湘控股及实际控制人将依法赔偿投资者损失，具体流程如下：① 证券监督管理部门或其他有权部门认定三湘控股及实际控制人对公司所实施之违法行为负有责任，三湘控股及实际控制人在收到该等认定书面通知后三个工作日内，将启动赔偿投资者损失的相关工作。② 三湘控股及实际控制人将积极与相关中介机构、投资者沟通协商确定赔偿范围、赔偿顺序、赔偿金额、赔偿方式。③ 经前述方式协商确定赔偿金额，或者经证券监督管理部门、司法机关认定赔偿金额后，依据前述沟通协商的方式或其它法定形式进行赔偿。（3）作为公司的控股股东/实际控制人，三湘控股及实际控制人将促使公司根据《意见》以及相关政府部门出台的后续政策及时、有效地建立健全各项有关保障中小投资者权利的制度，完善中小投资者投票等机制、建立中小投资者单独计票机制并完善投资者纠纷解决机制，从而保障中小投资者依法行使各项权利。			存在违背该承诺的情形。
本公司及全体董监高、本公司控股股东及实际控制人、交易对方、配套融资认购方	关于提供信息真实性、准确性、完整性的承诺	1、本公司/本企业/本人已向上市公司及为本次重组提供审计、评估、法律及财务顾问专业服务的中介机构提供了本公司有关本次重组的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等），本公司/本企业/本人保证：所提供的文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，且该等文件资料的签字与印章都是真实的，该等文件的签署人也经合法授权并有效签署该文件；保证所提供信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。2、在参与本次重组期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证监会和证券交易所的有关规定，及时向上市公司提供和披露本次重组相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司/本企业/本人将依法承担赔偿责任。3、本公司/本企业/本人不存在泄露本次交易的内幕信息以及利用本次交易信息进行内幕交易的情形。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
Impression Creative Inc.、上海观印向	交易对方关于本次重组的承诺	1、本企业/本公司已依法对观印象履行出资义务，不存在任何虚假出资、延期出资、出资不实、抽逃出资等导致本企业/本公司作为观印象股东的主体资格存在任何瑕疵或异议的情形。2、本企业/本公司对持有的观印象股权拥有合法、完整的所有权。本企业/本公司不存在受他方委托代为持有观印象股权的情形，亦未通过信托、委托或其他类似安排持有观印象股权；本企业/本公司所持有的观印象股权不存在质押、被采取冻结、查封或其他任何保全措施等任何权利限制的情形，不存在通过任何制度、协议、合同、承诺或其他类似安排禁止转让、限制转让的情形；本企业/本公司持有的观印象股权不存在被司法机关采取冻结、征用或限制转让等措施的法律风险，亦不存在未决或潜	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

		<p>在的诉讼、仲裁以及其他任何形式的行政或司法程序，股权过户或转移不存在法律障碍。3、本企业/本公司保证在上市公司与交易对方签署的本次相关协议生效并执行完毕前，不会转让本企业所持观印象股权，保证本企业/本公司所持观印象股权不存在质押、冻结、查封或财产保全等权利限制的情形，并促使观印象保持正常、有序、合法、持续的经营状态。4、本企业/本公司保证采取必要措施对本次重组的资料和信息严格保密，在未经被上市公司同意的情况下，不向任何第三方披露该等资料和信息。5、本企业/本公司同意在本次重组的实施过程中，放弃依据《公司法》及观印象公司章程所享有的同等条件下优先购买其他股东拟转让观印象股权的权利。6、本企业/本公司及其主要管理人员最近五年内均未被采取非行政处罚监管措施，未受过任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，也没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。7、本企业/本公司及其主要管理人员最近五年内不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况等。8、截至本承诺函签署之日，本企业/本公司与上市公司之间不存在关联关系或一致行动关系、与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间不存在关联关系，不存在向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况。</p>			
Impression Creative Inc.、上海观印象	交易对方对于标的公司的承诺	<p>1、观印象已经取得了根据法律、法规及规章所需的全部经营资质或行政许可。2、观印象在最近三年内均守法经营，不存在违反法律、法规从事经营活动的情况，经营活动中亦不存在侵犯其他公司或个人合法权益的情况。3、观印象无自有土地使用权和房屋所有权，办公场所系通过租赁方式使用，不存在违反国家关于土地使用权有关法律和行政法规的情形。4、截至本承诺函签署之日，观印象不存在资金被股东及其关联方、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。5、观印象不存在对外担保及为关联方提供担保的情形。如在本次重组完成前，观印象对外签署任何担保合同或对外提供担保，在任何时间内给公司造成的所有损失，由本公司承担连带赔偿责任。6、观印象成立至今，不存在因侵权被起诉的情况，不存在尚未了结或可预见的、可能影响其持续经营的重大诉讼、仲裁案件。7、观印象成立至今不存在因违反工商、税务、质量监督、社保等方面的法律法规而被处罚的情形。8、观印象会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了观印象的财务状况、经营成果和现金流量，且严格按照中国适用法律法规缴纳各种税款。9、如观印象实际情况与上述承诺内容不一致，并导致观印象和/或上市公司遭受重大损失，将由承诺方共同承担由此给观印象和/或上市公司造成的损失。</p>	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
Impression Creative Inc.、上海观印象	交易对方关于避免同业竞争的承诺	<p>1、本企业/本公司及本企业/本公司控制的其他企业目前不存在经营与观印象及其下属子公司相同业务的情形，不存在潜在同业竞争；2、本次重组完成后，本企业/本公司及本企业/本公司控制的其他企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的生产与经营，亦不会投资或新设任何与上市公司及其下属公司主要经营业务构成同业竞争或潜在同业竞争关系的其他企业；3、如本企业/本公司及本企业/本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本企业/本公司及本企业/本公司将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会给予上市公司，以避免与上市公司及下属公司形成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害；4、本企业/本公司及本企业/本公司违反上述承诺给上市公司造成损失的，本企业将赔偿上市公司由此遭受的损失。</p>	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
王潮歌	张艺	1、为保证观印象持续发展和持续竞争优势，本人承诺自本承诺	2015	长期	截至目

		谋、王潮歌、樊跃关于服务期限等事项的承诺	函签署之日起在观印象的服务期限为三年。在三年期限内，本人将完成一个“印象”或“又见”系列项目。为避免异议，又见敦煌应当属于本承诺函第1条项下的系列项目之一。2、本人承诺：（1）本人完成一个本承诺函第1条所列“印象”或“又见”系列项目之后，在本人主导的新项目开发时在同等条件下优先与观印象进行合作；（2）本人只有在与观印象合作的情况下才能使用“印象”和/或“又见”命名其执导的新项目；（3）本人只有在有观印象参与且双方事先友好协商达成一致的情况下才能与观印象现有的各个合作方进行合作，现有合作方是指观印象截止本承诺函出具之日已有的9个演出项目的项目公司股东或其关联方。（4）除非与观印象事先友好协商一致，本人在没有观印象参与的情况下不会在现有印象/又见项目的合理预期竞争范围内执导与现有印象/又见项目构成竞争的演出项目，“合理预期竞争范围”是指印象全部演出项目（山水实景演出“印象刘三姐”“印象丽江”“印象西湖”“印象海南岛”“印象大红袍”“印象普陀山”“印象武隆”，以及体验剧“又见平遥”“又见五台山”，以及王潮歌导演即将完成的“又见敦煌”、樊跃导演即将完成的“江汉朝宗”）所在演出地及其周边50公里范围内的同类型演出。	2015年07月04日		前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	樊跃	张艺谋、王潮歌、樊跃关于服务期限等事项的承诺	1、为保证观印象持续发展和持续竞争优势，本人承诺自本承诺函签署之日起在观印象的服务期限为三年。在三年期限内，本人将完成一个“印象”或“又见”系列项目。为避免异议，武汉江汉朝宗演艺项目应当属于本项下的系列项目之一。2、本人承诺：（1）本人完成一个本承诺函第1条所列“印象”或“又见”系列项目之后，在本人主导的新项目开发时在同等条件下优先与观印象进行合作；（2）本人只有在与观印象合作的情况下才能使用“印象”和/或“又见”命名其执导的新项目；（3）本人只有在有观印象参与且双方事先友好协商达成一致的情况下才能与观印象现有的各个合作方进行合作，现有合作方是指观印象截止本承诺函出具之日已有的9个演出项目的项目公司股东或其关联方。（4）除非与观印象事先友好协商一致，本人在没有观印象参与的情况下不会在现有印象/又见项目的合理预期竞争范围内执导与现有印象/又见项目构成竞争的演出项目，“合理预期竞争范围”是指印象全部演出项目（山水实景演出“印象刘三姐”“印象丽江”“印象西湖”“印象海南岛”“印象大红袍”“印象普陀山”“印象武隆”，以及体验剧“又见平遥”“又见五台山”，以及王潮歌导演即将完成的“又见敦煌”、樊跃导演即将完成的“江汉朝宗”）所在演出地及其周边50公里范围内的同类型演出。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	Impression Creative Inc.、上海观印象	关于规范非经营性资金占用的承诺	1、截至本承诺函出具之日，本企业不存在占用观印象资金情况，本企业承诺未来不以任何方式与观印象发生任何资金拆借、资金占用行为。2、本企业违反上述承诺给观印象造成损失的，本企业将赔偿观印象由此遭受的损失。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	Impression Creative Inc.、上海观印象	关于交易的社保及公积金的承诺	若观印象及其全资、控股子公司因违反国家和地方社会保险及住房公积金有关规定，被主管部门要求或员工追索而遭致的任何索偿、行政处罚、权利请求等有关损失，本企业将无条件按照本企业持有的观印象股权的比例无偿代观印象补缴，并与观印象其他股东承担连带责任，补缴金额以主管部门核定的金额为准。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	兴全基	配套	本公司拥有认购上市公司本次非公开发行股票的资金实力，本	2015	长期	截至目

金	资金认购方关于资金来源的承诺与说明	公司用于认购股份的资金来源于本公司以兴全定增 111 号特定多客户资产管理计划募集的资金，该等资金来源合法。	2015年07月04日		前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
光大保德信	配套资金认购方关于资金来源的承诺与说明	本公司拥有认购上市公司本次非公开发行的资金实力，本公司用于认购股份的资金来源于本公司以光大保德信-诚鼎三湘战略投资资产管理计划募集的资金，该等资金来源合法。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
黄辉	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	1、本人系发行人的控股股东、实际控制人并担任发行人董事长职务，且与发行人副总经理黄建为兄弟关系，除此之外，本人与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人其他董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本人与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。2、本人保证本次非公开发行的标的股票过户至本人/本企业名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本人/本企业所认购的本次非公开发行的股票。3、本人本次认购的资金全部来源于本人自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。4、本人保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本人/本企业未按时足额认购股份，本人/本企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
李建光	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	1、本人与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人其他董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本人系标的公司观印象艺术发展有限公司之股东--上海观印象向投资中心（有限合伙）的合伙人之一，除此之外，本人与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。2、本人保证本次非公开发行的标的股票过户至本人/本企业名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本人/本企业所认购的本次非公开发行的股票。3、本人本次认购的资金全部来源于本人自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。4、本人保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本人/本企业未按时足额认购股份，本人/本企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

			等其他责任。			
	钜洲资产、裕祥鸿儒、池宇峰	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	1、本人/本企业/发行人与本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人其他董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本人/本企业与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。2、本人/本企业保证本次非公开发行的标的股票过户至本人/本企业名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本人/本企业所认购的本次非公开发行的股票。3、本人/本企业本次认购的资金全部来源于本人/本企业自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。4、本人/本企业保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本人/本企业未按时足额认购股份，本人/本企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	云锋新创	配套资金认购方关于本次认购的其他事项的承诺函	1、本合伙企业将在完成私募基金相关备案手续后参与本次非公开发行。本合伙企业在发行人本次股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金获得中国证监会核准后，保荐机构（主承销商）向中国证监会上报发行方案前，将促使本合伙企业合伙人足额认缴出资并依法办理相应手续。本合伙企业由合伙人直接出资方式设立，不存在分级收益等结构化安排，亦不存在利用杠杆或其他结构化的方式进行融资的情形。2、本合伙企业与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人的控股股东、实际控制人及其董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本合伙企业与标的公司观印象艺术发展有限公司之股东—Impression Creative Inc.系同一控制下的企业，且系标的公司观印象艺术发展有限公司之股东—上海观印象投资中心（有限合伙）的合伙人之一，除此之外，本合伙企业与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。3、本合伙企业保证本次非公开发行的标的股票过户至本合伙企业名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本合伙企业所认购的本次非公开发行的股票。4、本合伙企业本次认购的资金全部来源于企业自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购股份的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其控股股东、实际控制人及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。5、本合伙企业保证按照《附条件生效的股份认购协议》按时足额支付认缴标的股票的相应款项。如本合伙企业未按时足额认购股份，本合伙企业将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。
	兴全基金	配套资金认购方关于本次认购的其他	1、本公司管理的参与本次认购的兴全定增111号特定多客户资产管理计划将在该资产管理计划完成备案手续后参与本次非公开发行。本公司将在发行人本次股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金获得中国证监会核准后，保荐机构（主承销商）向中国证监会上报发行方案前，及时将认购本次非公开发行股票的资金足额募集到位并依法办理相应手续。上述资产管理计划采用特定投资者直接出资方式设立，不存在分级收益等结构化安排，亦不存在利用杠杆或其他结构化的方式	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承

	事项的承诺函	<p>进行融资的情形。2、本公司与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人的控股股东、实际控制人及其董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本公司与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。3、本公司保证本次非公开发行的标的股票过户至本公司资产管理计划名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本公司资产管理计划所认购的本次非公开发行的股票，亦不得接受资产管理计划的委托人转让或退出其持有的资产管理计划份额的申请。4、本公司此次认购的资金全部来源于资产管理计划委托人自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购资产管理计划份额的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其控股股东、实际控制人及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。5、本公司保证按照本次非公开发行的进展及时开始资产管理计划的设立工作并促使资产管理计划委托人履行其支付认缴股份款项之义务。如本公司未按时足额认购股份，本公司将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。</p>			诺的情形。
光大保德信	配套认购方关于本次认购的其他事项的承诺	<p>1、本公司管理的参与本次认购的光大保德信-诚鼎三湘战略投资资产管理计划（以下简称“资产管理计划”）将在该资产管理计划完成备案手续后参与本次非公开发行。本公司将在发行人本次发行股份及支付现金购买资产和非公开发行股份募集配套资金获得中国证监会核准后，保荐机构（主承销商）向中国证监会上报发行方案前，及时将认购本次非公开发行股票的资金足额募集到位并依法办理相应手续。上述资产管理计划采用特定投资者直接出资方式设立，不存在分级收益等结构化安排，亦不存在利用杠杆或其他结构化的方式进行融资的情形。2、除在资产管理计划委托人上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“电科诚鼎”）及其合伙人企业中担任合伙人的胡雄现担任发行人董事外，本公司与发行人本次非公开发行的其他认购对象及发行人、发行人的控股股东、实际控制人及其董事、监事和高级管理人员、发行人本次非公开发行聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问及会计师不存在一致行动关系及关联关系。本公司与发行人本次发行股份及支付现金购买资产的标的公司观印象艺术发展有限公司不存在关联关系。3、本公司保证本次非公开发行的标的股票过户至本公司资产管理计划名下之日起，在法律、行政法规和中国证监会所规定的限制股票转让期限内，不转让本公司资产管理计划所认购的本次非公开发行的股票，亦不得接受资产管理计划的委托人转让或退出其持有的资产管理计划份额的申请。4、本公司此次认购的资金全部来源于资产管理计划委托人自有或合法筹集的资金，不存在通过代持、信托、委托等方式认购资产管理计划份额的情形，不存在资金直接或间接来源于三湘股份及其控股股东、实际控制人及其关联方的情形，亦不存在直接或间接接受该等相关方提供的任何财务资助或者补偿的情形，不存在违反《证券发行与承销管理办法》第十六条等相关法规规定的情形。5、本公司保证按照本次非公开发行的进展及时开始资产管理计划的设立工作并促使资产管理计划委托人履行其支付认缴股份款项之义务。如本公司未按时足额认购股份，本公司将赔偿发行人由此受到的损失，并承担《附条件生效的股份认购协议》所约定的违约责任等其他责任。6、本公司承诺及保证，本公司将提醒、督促与发行人存在关联关系的资产管理计划委托人应遵守短线交易、内幕交易和高管持股变动管理规则等相关规定的义务，在委托人关联方履行重大权益变动信息披露、要</p>	2015年07月04日	长期	截至目前，上述承诺仍在承诺期内，不存在违背该承诺的情形。

		<p>约收购等法定义务时，将与发行人存在关联关系的委托人与本公司资产管理计划认定为一致行动人，将与发行人存在关联关系的委托人直接持有的发行人股票数量与本公司资产管理计划持有的发行人股票数量合并计算。本公司将采取包括但不限于如下具体措施，促使与发行人存在关联关系的资产管理计划委托人遵守/履行上述规定：（1）提醒资产管理计划委托人遵守短线交易等相关管理规则，不得将其持有的发行人股票在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内买入。（2）提醒资产管理计划委托人保证不利用内幕信息通过资产管理计划进行减持，在如下相关期间不通过资产管理计划减持其持有的发行人股票：①发行人定期报告公告前30日内，因特殊原因推迟公告日期的，自原预约公告日前30日起至最终公告日；②发行人业绩预告、业绩快报公告前10日内；③自可能对发行人股票交易价格产生重大影响的重大事件发生之日或进入决策程序之日，至依法披露后2个交易日内；④中国证监会及证券交易所规定的其他期间。（3）督促资产管理计划委托人严格按照《中华人民共和国证券法》《上市公司收购管理办法》等法律法规及中国证监会、证券交易所的相关规定通过资产管理计划进行减持并履行权益变动涉及的信息披露义务。（4）提醒资产管理计划委托人，如资产管理计划委托人未履行/遵守上述义务，则该等委托人应承担相应法律责任。如对发行人以及发行人的中小投资者造成直接或间接损失的，该等委托人还将承担相应的赔偿责任。</p>		
<p>承诺是否按时履行</p>	<p>是</p>			
<p>如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划</p>	<p>不适用</p>			

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用 不适用

**3、公司涉及业绩承诺**

适用 不适用

**二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**三、违规对外担保情况**

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

#### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

#### 五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

#### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

#### 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本公司下属子公司新疆元起印象文化科技有限公司于2025年6月18日经霍尔果斯市市场监督管理局批准，予以登记注销。

#### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	170
境内会计师事务所审计服务的连续年限	15
境内会计师事务所注册会计师姓名	李靖豪，谢之伟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	李靖豪（第二年）、谢之伟（第一年）
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司支付给内部控制审计会计师事务所“天职国际会计师事务所（特殊普通合伙人）”的报酬总额为30万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

未达到重大诉讼披露标准的其他诉讼事项涉案总金额为 9,909.66 万元,未达到 2025 年经审计归母净资产的 10%,未形成预计负债。

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的重大关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

#### (2) 承包情况

适用 不适用

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

### 2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海湘芒果文化投资有限公司(注1)	2023年10月28日	45,000	2023年12月18日	39,029.54	连带责任保证	不动产	无	13年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			0	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)						330.62
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			45,000	报告期末实际对外担保余额合计(A4)						39,029.54
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海湘海房地产发展有限公司	2024年05月25日	17,000	2024年06月19日	15,600	连带责任保证	不动产	无	13.5年	否	否

司（注2）										
三河市湘德房地产开发有限公司（注3）	2024年07月27日	40,000	2024年09月13日	9,900	连带责任保证	土地使用权	无	4年	否	否
上海观印象文化科技有限公司（注4）	2025年06月07日	1,000	2025年08月25日	1,000	连带责任保证	不动产	无	0.6年	否	否
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司（注5）	2025年07月19日	5,500	2025年08月07日	5,000	连带责任保证	不动产	无	14.6年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			6,500		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）					7,132.73
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			63,500		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）					31,500
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			6,500		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）					7,463.35
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			108,500		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）					70,529.54
全部担保余额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例										16.19%
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）										0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）										26,500
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）										0
上述三项担保金额合计（D+E+F）										26,500
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）					无					

违反规定程序对外提供担保的说明（如有）

无

注1：上述银行借款系由上海湘芒果文化投资有限公司以沪（2022）徐字不动产权第013047号房地产权证下龙爱路7号、27号，龙文路6、16、26、36号不动产抵押担保，同时三湘印象股份有限公司之控股子公司上海浦湘投资有限公司按持股比例承担连带责任担保。

注2：上述银行借款系由上海湘海房地产发展有限公司以沪房地杨字（2003）第032829号房地产权证下逸仙路315号、333号，沪房地杨字（2003）第032830号房地产权证下逸仙路519号及沪（2017）杨字不动产权第005194号不动产抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保。

注3：上述银行借款系由三河市湘德房地产开发有限公司以冀（2018）三河市不动产权第0038111号土地使用权抵押担保，同时江苏一德资产管理有限公司及三湘印象股份有限公司承担连带责任担保。

注4：上述银行借款系由上海湘南置业有限公司以沪房地嘉字（2016）年第036907号不动产权证下宝翔路182号、202号及188弄78号3层不动产抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保。

注5：上述银行借款系由上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以沪（2019）松字不动产权第041982号不动产权证下泗泾镇横港路18弄68号1-3层、地下1层商场及35号地下车位抵押担保，同时上海三湘（集团）有限公司以持有的上海三湘祥腾湘麒投资有限公司100%股权质押担保及三湘印象股份有限公司承担连带责任保证担保。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### （1）委托理财情况

适用 不适用

#### （2）委托贷款情况

适用 不适用

### 4、其他重大合同

适用 不适用

## 十六、募集资金使用情况

适用 不适用

## 十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

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
3	关于终止2023年度向特定对象发行股票事项的公告	2025-027	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7月24日
4	关于子公司部分应收账款进行债务重组的公告	2025-026	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7月24日
5	关于控制权变更及相关交易终止的公告	2025-022	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7月8日

## 十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	17,084,217	1.45%				399,575	399,575	17,483,792	1.48%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	17,084,217	1.45%				399,575	399,575	17,483,792	1.48%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	17,084,217	1.45%				399,575	399,575	17,483,792	1.48%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,163,615,343	98.55%				-399,575	-399,575	1,163,215,768	98.52%
1、人民币普通股	1,163,615,343	98.55%				-399,575	-399,575	1,163,215,768	98.52%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	1,180,699,560	100.00%				0	0	1,180,699,560	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

境内自然人所持限售股变动原因：报告期内原监事限售股数锁定调整所致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
厉农帆	1,198,650	399,550	0	1,598,200	董监高锁定股	按董监高锁定股条件解锁
李钢	75	25	0	100	董监高锁定股	按董监高锁定股条件解锁
合计	1,198,725	399,575	0	1,598,300	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、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	37,650	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	25,253	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股5%以上的股东或前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	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	0	217,783,584.00	质押	139,500,000.00
黄辉	境内自然人	14.75%	174,149,902.00	0	0	174,149,902.00	质押	139,000,000.00
黄卫枝	境内自然人	12.84%	151,609,659.00	0	0	151,609,659.00	质押	121,500,000.00
香港中央结算有限公司	境外法人	1.79%	21,098,449.00	15,019,820.00	0	21,098,449.00	不适用	0
广东南传私募基金管理有限公司—南传价值之路私募证券投资基金	其他	1.49%	17,618,780.00	17,618,780.00	0	17,618,780.00	不适用	0
北京蜜莱坞网络科技有限公司	境内非国有法人	0.96%	11,365,020.00	11,365,020.00	0	11,365,020.00	不适用	0
沈阳创业投资管理集团有限公司	国有法人	0.86%	10,128,168.00	0	0	10,128,168.00	不适用	0
刘阳	境内自然人	0.79%	9,365,000.00	0	0	9,365,000.00	不适用	0
黄建	境内自然人	0.75%	8,859,048.00	0	6,644,286.00	2,214,762.00	不适用	0
许文智	境内自然人	0.59%	6,975,742.00	0	5,231,806.00	1,743,936.00	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	无							
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。							

上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
上海三湘投资控股有限公司	217,783,584.00	人民币普通股	217,783,584.00
黄辉	174,149,902.00	人民币普通股	174,149,902.00
黄卫枝	151,609,659.00	人民币普通股	151,609,659.00
香港中央结算有限公司	21,098,449.00	人民币普通股	21,098,449.00
广东南传私募基金管理有限公司—南传价值之路私募证券投资基金	17,618,780.00	人民币普通股	17,618,780.00
北京蜜莱坞网络科技有限公司	11,365,020.00	人民币普通股	11,365,020.00
沈阳创业投资管理集团有限公司	10,128,168.00	人民币普通股	10,128,168.00
刘阳	9,365,000.00	人民币普通股	9,365,000.00
吴武娟	6,360,000.00	人民币普通股	6,360,000.00
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	6,002,400.00	人民币普通股	6,002,400.00
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	<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>公司股东广东南传私募基金管理有限公司—南传价值之路私募证券投资基金除通过普通证券账户持有 8,582,980 股外，还通过华福证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有 9,035,800 股，实际合计持有 17,618,780 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；</p> <p>公司股东吴武娟未通过普通证券账户持有股份，通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,360,000 股，实际合计持有 6,360,000 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

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
上海三湘投资控股有限公司	黄辉	2007 年 07 月 23 日	91310110664353589E	实业投资，资产管理，国内贸易，从事货物及技术的进出口业务，以及上述范围内的业务咨询。【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】
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

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。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

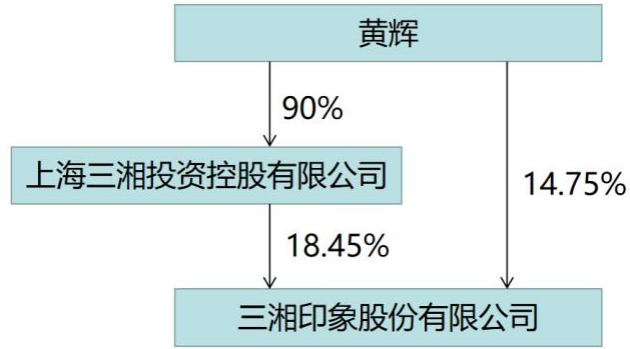
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄辉	本人	中国	是
主要职业及职务	现任上海三湘投资控股有限公司董事长兼总裁，三湘投资有限公司董事，上海市湖南商会终身名誉会长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去十年未控股其他境内外上市公司。		

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到80%

适用 不适用

5、其他持股在10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

#### 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026年04月27日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2026]20273号
注册会计师姓名	李靖豪、谢之伟

审计报告正文

审计报告

天职业字[2026]20273号

三湘印象股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了三湘印象股份有限公司（以下简称“贵公司”、“公司”或“三湘印象”）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及职业道德守则，我们独立于贵公司，适用了对公众利益实体的独立性要求，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
[一]销售收入确认	
请参阅财务报表附注“三、重要会计政策及会计估计（三十一）”及“六、合并财务报表主要项目注释（三十六）”。	
（一）房地产销售收入确认	
<p>2025 年度三湘印象实现房地产销售收入 567,999,595.85 元，占 2025 年度营业收入的 77.19%，三湘印象房地产销售收入确认政策为：已将房屋的控制权转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，在客户取得房屋控制权时确认营业收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。</p> <p>由于营业收入是公司关键业绩指标之一，可能存在公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标，因此我们将房地产销售收入确认确定为三湘印象 2025 年度关键审计事项。</p>	<p>针对房地产销售收入确认的事项，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、我们了解、评价和测试与房地产销售相关的内部控制的设计及执行有效性；</li> <li>2、检查三湘印象主要房产买卖合同条款，评价三湘印象房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则要求；</li> <li>3、检查可以证明房产已达到交付条件及已交付的支持性文件包括但不限于：房产竣工及验收报告、已备案的房屋销售合同、业主签字确认的收房流程确认单、公司邮寄的房屋入住通知及物流签收记录（若业主未至现场收房）等，以评价是否满足三湘印象房地产销售收入确认政策；</li> <li>4、检查资产负债表日前后的账簿记录、房屋入住通知、退房记录等支持性文件，以评价收入是否存在跨期现象。</li> </ol>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>[二]存货可变现净值</b>	
请参阅财务报表附注“六、合并财务报表主要项目注释（七）”。	
<p>截至 2025 年 12 月 31 日，三湘印象合并财务报表中存货账面价值为 3,627,745,876.02 元，存货采用成本与可变现净值孰低计量。管理层按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，因此我们将存货可变现净值确认为三湘印象 2025 年度关键审计事项。</p>	<p>针对存货可变现净值，我们实施的审计程序包括但不限于：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1、选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价依据是否充分、合理；</li> <li>2、评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费所作估计的合理性；</li> <li>3、复核管理层所利用的评估师专家的工作，获取评估结果及评估明细表，并复核评估所用的相关假设、参数是否合理；</li> <li>4、评价由管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、胜任能力和资质；</li> <li>5、分项目分业态复核管理层计算的预计可变现净值与账面价值进行比较，测算应计提的存货跌价准备金额并与账面对比；</li> <li>6、结合存货监盘，分析是否存在开发或销售进度缓慢的项目，评价管理层就存货可变现净值所作估计的合理性；</li> <li>7、检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。</li> </ol>

#### 四、其他信息

三湘印象管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

[以下无正文]

[此页无正文]

中国·北京 二〇二六年四月二十七日	中国注册会计师：  (项目合伙人)	
	中国注册会计师：	

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：三湘印象股份有限公司

2025年12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	227,877,972.69	261,341,393.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	94,417.14	410,960.00
应收账款	61,940,939.01	70,044,493.14
应收款项融资		
预付款项	32,818,927.88	23,620,929.96
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	26,019,277.59	39,147,103.01
其中：应收利息		
应收股利	2,500,000.00	2,500,000.00
买入返售金融资产		
存货	3,627,745,876.02	4,168,034,622.37
其中：数据资源		
合同资产	7,780,122.95	15,408,357.39
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	114,833,507.90	106,702,409.37
流动资产合计	4,099,111,041.18	4,684,710,268.25
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	393,267,819.78	407,681,192.86
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	38,521,108.17	41,734,207.41
投资性房地产	462,832,944.82	461,127,436.30
固定资产	43,599,681.19	47,630,926.37

在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,943,568.84	16,586,109.82
无形资产	13,611,674.99	43,487,382.85
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	251,625,449.60	251,625,449.60
长期待摊费用	4,662,601.33	4,998,917.94
递延所得税资产	248,621,166.89	165,806,709.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,469,686,015.61	1,440,678,332.94
资产总计	5,568,797,056.79	6,125,388,601.19
流动负债：		
短期借款	10,009,495.14	11,672,702.13
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	324,167,429.00	464,904,657.10
预收款项	84,108,801.91	82,988,888.77
合同负债	431,162,718.39	497,223,144.16
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	16,444,883.01	16,936,574.39
应交税费	29,350,648.41	112,459,431.47
其他应付款	493,084,265.67	494,655,860.02
其中：应付利息		382,754.67
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	54,035,268.16	27,284,557.17
其他流动负债	35,704,251.31	48,645,576.01
流动负债合计	1,478,067,761.00	1,756,771,391.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	331,400,000.00	296,500,000.00

应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,679,158.07	13,385,117.57
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		1,057,196.27
递延收益		
递延所得税负债	3,140,373.21	10,564,385.01
其他非流动负债		
非流动负债合计	345,219,531.28	321,506,698.85
负债合计	1,823,287,292.28	2,078,278,090.07
所有者权益：		
股本	677,734,146.00	677,734,146.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,522,265,281.50	2,520,568,593.30
减：库存股		
其他综合收益	277,847.98	368,095.48
专项储备		
盈余公积	346,075,872.62	346,075,872.62
一般风险准备		
未分配利润	811,240,195.55	945,023,854.83
归属于母公司所有者权益合计	4,357,593,343.65	4,489,770,562.23
少数股东权益	-612,083,579.14	-442,660,051.11
所有者权益合计	3,745,509,764.51	4,047,110,511.12
负债和所有者权益总计	5,568,797,056.79	6,125,388,601.19

法定代表人：许文智    主管会计工作负责人：刘斌    会计机构负责人：赵彪

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,378,802.39	845,449.79
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	50,111,668.21	64,086,826.99
应收款项融资		
预付款项	1,305,000.00	
其他应收款	4,468,916,264.41	4,443,470,793.26
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
其中：数据资源		

合同资产	2,363,699.33	2,880,758.56
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	71,164.03	
流动资产合计	4,524,146,598.37	4,511,283,828.60
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,082,004,099.87	2,083,654,574.67
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,082,004,099.87	2,083,654,574.67
资产总计	6,606,150,698.24	6,594,938,403.27
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	25,876,850.89	33,324,098.60
预收款项	81,422,834.00	81,422,834.00
合同负债		
应付职工薪酬	12,326.05	10,140.13
应交税费		1,808,293.33
其他应付款	61,391,990.14	38,128,358.14
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	774,445.26	2,237,516.54
流动负债合计	169,478,446.34	156,931,240.74
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	169,478,446.34	156,931,240.74
所有者权益：		
股本	1,180,699,560.00	1,180,699,560.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,725,802,134.81	4,725,802,134.81
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	274,550,255.73	274,550,255.73
未分配利润	255,620,301.36	256,955,211.99
所有者权益合计	6,436,672,251.90	6,438,007,162.53
负债和所有者权益总计	6,606,150,698.24	6,594,938,403.27

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	735,855,343.99	1,209,513,971.63
其中：营业收入	735,855,343.99	1,209,513,971.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	781,305,200.93	1,098,354,927.29
其中：营业成本	447,529,566.98	607,191,689.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		

提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	94,793,246.63	163,249,208.94
销售费用	93,341,024.20	160,925,266.18
管理费用	132,092,634.64	149,351,036.93
研发费用		
财务费用	13,548,728.48	17,637,725.75
其中：利息费用	13,514,636.03	18,926,916.92
利息收入	442,333.94	1,528,717.19
加：其他收益	262,256.64	233,433.22
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,903,203.52	-5,601,203.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,840,061.28	-6,988,627.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,213,099.24	-2,825,894.68
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-341,141.21	-4,294,220.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-313,389,116.94	-24,143,747.10
资产处置收益（损失以“-”号填列）	595,661.55	-32,361.91
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-364,438,499.66	74,495,049.46
加：营业外收入	4,699,923.25	9,668,020.14
减：营业外支出	6,322,380.39	35,227,140.87
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-366,060,956.80	48,935,928.73
减：所得税费用	-62,853,769.49	88,064,443.54
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-303,207,187.31	-39,128,514.81
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-303,207,187.31	-39,128,514.81
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-133,783,659.28	19,277,902.73
2. 少数股东损益	-169,423,528.03	-58,406,417.54
六、其他综合收益的税后净额	-90,247.50	98,770.34
归属母公司所有者的其他综合收益	-90,247.50	98,770.34

的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-90,247.50	98,770.34
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额	-90,247.50	98,770.34
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-303,297,434.81	-39,029,744.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	-133,873,906.78	19,376,673.07
归属于少数股东的综合收益总额	-169,423,528.03	-58,406,417.54
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-0.11	0.02
(二) 稀释每股收益	-0.11	0.02

法定代表人：许文智 主管会计工作负责人：刘斌 会计机构负责人：赵彪

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	-3,159,851.88	82,724,578.82
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	69,078.31	451,959.77
销售费用		
管理费用	1,658,718.27	6,916,603.86
研发费用		
财务费用	-3,686.85	-21,572.34
其中：利息费用		
利息收入	9,308.05	28,952.14
加：其他收益	31,303.59	67,873.95
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,650,474.80	-2,044,662.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,650,474.80	-2,044,662.80

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,339,881.42	-3,558,323.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-517,059.23	-590,924.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,680,310.63	69,251,550.37
加：营业外收入	3,350,400.00	9,060,186.80
减：营业外支出	5,000.00	8,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,334,910.63	78,303,737.17
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,334,910.63	78,303,737.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,334,910.63	78,303,737.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-1,334,910.63	78,303,737.17
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	719,823,247.76	669,307,921.19
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	671,153.71	30,016,273.74
收到其他与经营活动有关的现金	65,590,688.40	77,182,715.56
经营活动现金流入小计	786,085,089.87	776,506,910.49
购买商品、接受劳务支付的现金	367,607,820.00	364,091,201.47
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	99,155,441.76	119,432,323.71
支付的各项税费	194,486,903.00	110,011,299.86
支付其他与经营活动有关的现金	178,389,180.84	106,092,697.05
经营活动现金流出小计	839,639,345.60	699,627,522.09
经营活动产生的现金流量净额	-53,554,255.73	76,879,388.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	13,206,857.76	11,537,423.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	995,678.08	331,352.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	14,202,535.84	11,868,775.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,235,765.07	7,642,859.03
投资支付的现金	861,250.00	1,600,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,097,015.07	9,242,859.03
投资活动产生的现金流量净额	10,105,520.77	2,625,916.70
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		9,800,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收		9,800,000.00

到的现金		
取得借款收到的现金	133,000,000.00	281,671,463.13
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	133,000,000.00	291,471,463.13
偿还债务支付的现金	72,672,702.13	656,578,761.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,211,938.44	19,022,116.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,228,014.24	3,602,029.89
筹资活动现金流出小计	93,112,654.81	679,202,907.53
筹资活动产生的现金流量净额	39,887,345.19	-387,731,444.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	13,378.60	-5,928.66
五、现金及现金等价物净增加额	-3,548,011.17	-308,232,067.96
加：期初现金及现金等价物余额	126,187,903.10	434,419,971.06
六、期末现金及现金等价物余额	122,639,891.93	126,187,903.10

## 6、母公司现金流量表

项目	单位：元	
	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,259,878.72	8,000,000.00
收到的税费返还		84,705.89
收到其他与经营活动有关的现金	3,391,011.64	9,157,012.89
经营活动现金流入小计	16,650,890.36	17,241,718.78
购买商品、接受劳务支付的现金	8,566,149.74	4,052,260.74
支付给职工以及为职工支付的现金	146,890.78	6,155,393.93
支付的各项税费	2,397,395.32	4,179,384.52
支付其他与经营活动有关的现金	3,877,101.92	2,045,408.82
经营活动现金流出小计	14,987,537.76	16,432,448.01
经营活动产生的现金流量净额	1,663,352.60	809,270.77
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	237,865,000.00	519,802,000.00
投资活动现金流入小计	237,865,000.00	519,802,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		1,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	262,795,000.00	556,902,000.00
投资活动现金流出小计	262,795,000.00	558,102,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-24,930,000.00	-38,300,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	47,300,000.00	43,600,000.00
筹资活动现金流入小计	47,300,000.00	43,600,000.00

偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	23,500,000.00	7,800,000.00
筹资活动现金流出小计	23,500,000.00	7,800,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	23,800,000.00	35,800,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	533,352.60	-1,690,729.23
加：期初现金及现金等价物余额	845,449.79	2,536,179.02
六、期末现金及现金等价物余额	1,378,802.39	845,449.79

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	677,734,146.00				2,520,568.59		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770.56	4,489,770.56	-442,660,051.11	4,047,110.51
加：会计政策变更																
期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	677,734,146.00				2,520,568.59		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770.56	4,489,770.56	-442,660,051.11	4,047,110.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					1,696,688.20		-90,247.50				-133,783,659.28		-132,177,218.58	-132,177,218.58	-169,423,528.03	-301,600,746.61



东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															

1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	677,734,146.00				2,522,265,281.50		277,847.98		346,075,872.62		811,240,195.55		4,357,593,343.65	-612,083,579.14	3,745,509,764.51

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	677,734,146.00				2,520,058,859.30		269,325.14		338,245,498.90		933,576,325.82		4,470,393,889.16	-394,053,633.57	4,076,340,255.59
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	677,734,146.00				2,520,058,859.30		269,325.14		338,245,498.90		933,576,325.82		4,470,393,889.16	-394,053,633.57	4,076,340,255.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							98,770.34		7,830,373.72		11,447,529.01		19,376,673.07	-48,606,417.54	-29,229,744.77

(一) 综合收益总额							98,770.34				19,277.902.73		19,376.673.07	-58,406.417.54	-39,029.744.47
(二) 所有者投入和减少资本														9,800.000.00	9,800.000.00
1. 所有者投入的普通股														9,800.000.00	9,800.000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配								7,830.373.72		-7,830.373.72					
1. 提取盈余公积								7,830.373.72		-7,830.373.72					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股															

东)的分配															
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															

1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	677,734,146.00				2,520,568.59		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770,562.23	-442,660,051.11	4,047,110,511.12

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				274,550,255.73	256,955,211.99		6,438,007,162.53
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				274,550,255.73	256,955,211.99		6,438,007,162.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号										-1,334,910.63		-1,334,910.63

填列)												
(一) 综合收益总额										- 1,334 ,910. 63		- 1,334 ,910. 63
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												

(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本期期末余额	1,180,699.560.00				4,725,802.134.81				274,550.255.73	255,620.301.36		6,436,672.251.90

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,180,699.560.00				4,725,802.134.81				266,719.882.01	186,481.848.54		6,359,703.425.36
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,180,699.560.00				4,725,802.134.81				266,719.882.01	186,481.848.54		6,359,703.425.36
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									7,830,373.72	70,473,363.45		78,303,737.17
（一）综合收益总额										78,303,737.17		78,303,737.17
（二）所有者												

投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									7,830,373.72	-	7,830,373.72	
1. 提取盈余公积									7,830,373.72	-	7,830,373.72	
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资												

本 (或 股本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五) 专项 储备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
(六) 其他												
四、 本期 期末 余额	1,180 ,699, 560.0 0				4,725 ,802, 134.8 1				274,5 50,25 5.73	256,9 55,21 1.99		6,438 ,007, 162.5 3

# 三湘印象股份有限公司

## 2025 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

### 一、公司的基本情况

#### 1. 历史沿革

三湘印象股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为“沈阳北方商用技术设备股份有限公司”（以下简称“北商技术”）。北商技术系经辽宁省沈阳市经济体制改革委员会沈体改发（1997）37号批复批准，以募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）第414号批复批准，北商技术于1997年8月26日发行人民币普通股1,300万股（含公司职工股130万股），于1997年9月25日在深圳证券交易所上市。经1999年、2000年的送、配、转股后，北商技术总股本增至135,620,262股。2001年12月14日，经2001年第四次临时股东大会审议通过，北商技术由沈阳迁址深圳，深圳市工商行政管理局核准北商技术名称变更为“深圳和光现代商务股份有限公司”，公司法人营业执照注册号变更为4403011073428。

2007年1月19日，经2006年度第五次临时股东大会审议通过，公司实施股权分置改革方案，以资本公积向流通股39,000,002股按10:10转增股份，股本由原来的135,620,262股增至174,620,264股，后经工商变更公司法人营业执照注册号变更为440301103659943。

根据本公司2009年第一次临时股东大会、2010年第一次临时股东大会及2011年第一次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳和光现代商务股份有限公司重大资产出售及向上海三湘投资控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2011]1589号）核准，本公司已向上海三湘投资控股有限公司、黄卫枝、黄建、许文智、陈劲松、厉农帆、李晓红、王庆华、徐玉（以下简称“三湘控股及其一致行动人”）及深圳市和方投资有限公司（以下简称“和方投资”）非公开发行564,070,661股A股（每股面值1元），收购三湘控股及其一致行动人、和方投资合计持有的上海三湘股份有限公司（现变更为上海三湘（集团）有限公司，以下简称“上海三湘”）100%的股权，其中，向上海三湘投资控股有限公司（以下简称“三湘控股”）发行329,779,527股A股购买其持有的上海三湘58.47%的股权、向黄卫枝发行151,609,659股A股购买其持有的上海三湘26.88%的股权、向黄建发行8,367,048股A股购买其持有的上海三湘1.48%的股权、向许文智发行7,520,942股A股购买其持有的上海三湘1.33%的股权，向陈劲松发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权，向厉农帆发行1,598,200股A股购买其持有的上海三湘0.28%的股权，向李晓红发行2,820,353股A股购买其持有的上海三湘0.5%的股权，向王庆华发行1,706,000股A股购买其持有的上海三湘0.3%的股权，向徐玉发行1,441,513股A股购买其持有的上海三湘0.26%的股权，向深圳市和方投资有限公司发行56,407,066股A股购买其持有的上海三湘10%的股权。2011年12月14日，天职国际会计师事务所有限公司对本次非公开发行股份

购买资产进行了验资，并出具了天职沪 QJ[2011]1782 号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由 174,620,264 元增至 738,690,925 元。

2011 年 12 月 15 日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成了本次新增股份 564,070,661 股的股份登记手续。中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券变更登记证明》。至此，三湘控股持有本公司 329,779,527 股股份，占本公司总股本的 44.64%；和方投资持有本公司 56,407,066 股股份，占本公司总股本的 7.64%；黄卫枝等 8 名自然人合计持有本公司 177,884,068 股，占本公司总股本的 24.08%；其他股东持有本公司 174,620,264 股，占本公司总股本的 23.64%。

2012 年 2 月 3 日，本公司在深圳市市场监督管理局进行了工商登记变更，公司名称更名为“三湘股份有限公司”；领取了新的营业执照，注册号为 440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为 73,869.0925 万元；注册地：深圳市福田区滨河路北 5022 号联合广场 B 座 703 室。

2013 年 6 月 18 日，经深圳市市场监督管理局核准，本公司迁出深圳至上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室。2013 年 7 月 29 日，经上海市工商行政管理局批准，领取了新的营业执照，注册号为 440301103659943；法定代表人为黄辉；注册资本及实收资本均为 73,869.0925 万元；注册地：上海市杨浦区逸仙路 333 号 501 室。

2014 年 3 月 7 日，本公司股东西藏利阳科技有限公司所持有本公司 38,870,220 股有限售条件流通股解除限售，上市流通。受上述事项影响，本公司有限售条件的流通股，由 602,940,881 股减少为 564,070,661 股，本公司无限售条件的流通股，由 135,750,044 增加为 174,620,264 股，本公司在外发行的总股数为 738,690,925 股。根据本公司第五届董事会第二十三次会议、2013 年第四次临时股东大会、第五届董事会第三十七次会议、2014 年第三次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准三湘股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2014]847 号）核准，本公司已向中欧基金管理有限公司、汇添富基金管理股份有限公司、招商证券股份有限公司、兴业全球基金管理有限公司非公开发行 189,790,985 股 A 股（每股面值 1 元），发行价格人民币 5.41 元，其中，向兴业全球基金管理有限公司发行 78,922,225.00 股 A 股，向汇添富基金管理股份有限公司发行 62,846,580.00 股 A 股，向招商证券股份有限公司发行 28,558,225.00 股 A 股，向中欧基金管理有限公司发行 19,463,955.00 股 A 股。2014 年 11 月 20 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本次非公开发行股份购买资产进行了验资，并出具了天职业字[2014]12359 号《验资报告》。经审验，本公司注册资本由 738,690,925 元增至 928,481,910 元。截至 2014 年 12 月 31 日本公司在外发行的总股数为 928,481,910 股。

根据本公司第六届董事会第五次会议、2015 年第二次临时股东大会、第六届董事会第七次会议审议通过，本公司已向首次授予的激励对象定向发行人民币普通股股票 28,000,000.00 股，本次股权激励计划的首次授予日为 2015 年 6 月 11 日，首次授予限制性股票的授予登记完成日期为 2015 年 6 月 29 日，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 6 月 23 日出具了《三湘股份有限公司验资报告》（天职业字[2015]11178 号），经审验，公司注册资

本由 928,481,910.00 元增至 956,481,910.00 元。

2015 年 7 月 4 日，公司与黄辉、云锋新创、钜洲资产、裕祥鸿儒、李建光、池宇峰、杨佳露、兴全基金（定增 111 号）光大保德信（诚鼎三湘）签署了《附条件生效的股份认购协议》，2016 年 6 月 2 日，天职国际就本次发行申购资金到位情况出具了天职业字 [2016] 12495 号《中信建投证券股份有限公司关于〈三湘股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易之非公开发行人民币普通股（A 股）认购资金总额到位情况〉验证报告》，审验确认：“三湘股份本次发行股票募集的资金人民币 1,859,999,999.00 元已于 2016 年 6 月 1 日，经各认购方汇入主承销商中信建投证券股份有限公司在中信银行北京西单支行的 7112310182700000774 号账户”。2016 年 6 月 2 日，天职国际就发行人募集资金到账情况出具了天职业字 [2016] 12496 号《验资报告》，审验确认：“截至 2016 年 6 月 1 日”，“贵公司已收到黄辉、李建光等 8 个对象募集资金净额人民币 1,856,163,907.46 元”（扣减承销费 2,000,000.00 元，其他发行相关费用 1,836,091.54 元）。

2016 年 10 月 12 日经上海市工商行政管理局核准进行工商变更，公司名称变更为“三湘印象股份有限公司”。

2016 年本公司以发行股份及支付现金相结合的方式收购观印象艺术发展有限公司（以下简称“观印象”）全体股东持有的观印象 100% 的股权，向观印象全体股东支付股份对价 95,000 万元，支付现金对价 95,000 万元。

2017 年 1 月 3 日，经上海市工商行政管理局核准，公司完成注册资本金变更。

本公司于 2017 年 6 月 13 日召开的第六届董事会第四十次会议、第六届监事会第十六次会议，审议通过了《关于回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》。公司本次回购注销的限制性股票数量为 1,234,152 股，公司原注册资本为人民币 1,382,986,746.00 元，本次交易后，公司减少注册资本人民币 1,234,152.00 元，减少股本 1,234,152 元。变更后注册资本为人民币 1,381,752,594.00 元。

本公司于 2018 年 5 月 10 日召开的第七届董事会第二次（临时）会议、第七届监事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于回购注销未达到第三期解锁条件的限制性股票的议案》。公司本次回购的限制性股票数量为 10,481,496 股，上述回购股票于 2018 年 7 月 12 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成注销。公司原注册资本为人民币 1,381,752,594.00 元，本次交易后，公司减少注册资本人民币 10,481,496.00 元，减少股本 10,481,496.00 元。变更后注册资本为人民币 1,371,271,098.00 元。2018 年 9 月 13 日，本公司法定代表人由黄辉变更为许文智。

本公司于 2019 年 4 月 26 日召开的第七届董事会第十次（定期）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组事项业绩承诺实现情况及补偿义务人对公司进行业绩补偿方案的议案》。Impression Creative Inc.、上海观印向投资中心（有限合伙）向三湘印象进行补偿的股份数分别为 90,047,801.00 股、56,015,137.00 股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司上述补偿股份回购注销事宜已于 2020 年 7 月 17 日办理完成。本次回购注

销完成后，公司股份总数由 1,371,271,098.00 股变更为 1,225,208,160.00 股。

本公司分别于 2022 年 4 月 28 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第八次（临时）会议和 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第一期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第一期回购股份 20,837,700 股，并相应减少公司注册资本。本次回购注销完成后，公司股份总数由 1,225,208,160 股变更为 1,204,370,460 股。

本公司分别于 2023 年 4 月 21 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第十二次（定期）会议和 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第二期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第二期回购股份 23,670,900 股，并相应减少公司注册资本。本次回购注销完成后，公司股份总数由 1,204,370,460 股变更为 1,180,699,560 股。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司发行在外的股份总数为 1,180,699,560 股。

## 2. 公司实际从事的主要经营活动

公司主营业务包括房地产开发和文化演艺两大板块，其中房地产板块以商品住宅开发为主，以商业地产开发为辅；文化板块主要收入来源于演出艺术创作、演出票务分成、内容维护等。

3. 母公司以及下属子公司最终控制方为上海三湘投资控股有限公司。

4. 本公司财务报告于 2026 年 4 月 24 日经公司董事会批准报出。

5. 本公司法人统一社会信用代码：913100002437770094。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。

营业期限：1994 年 1 月 20 日至无固定期限。

除特殊说明外，本财务报表附注涉及公司简称如下：

序号	公司名称	公司简称
1	观印象艺术发展有限公司	观印象
2	上海浦湘投资有限公司	浦湘投资
3	江苏一德资产管理有限公司	江苏一德
4	上海湘芒果文化投资有限公司	湘芒果
5	印象大红袍股份有限公司	大红袍
6	维康金杖（上海）文化传媒有限公司	维康金杖
7	西藏知行并进旅游文化有限公司	西藏知行
8	平遥县印象文化旅游发展有限公司	平遥印象

序号	公司名称	公司简称
9	杭州印象西湖文化发展有限公司	印象西湖

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### （二）持续经营

本公司评价了自报告期末起 12 个月的持续经营能力。

本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

### （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

本公司从事的房地产开发后转让土地使用权、销售房屋业务、文化演艺业务，营业周期与所开发的房地产项目周期、项目制作周期有关，相关的资产和负债以相关业务的营业周期作为流动性划分标准。

### （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

### （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	公司将单项应收账款账面金额超过资产总额 1% 的认定为重要

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	参考交易所对于经营分部的披露要求，并综合考虑对财务报表有重大影响及公司相关战略部署
重要合营企业或联营企业	综合考虑对财务报表有重大影响及公司相关战略部署
重要的投资活动现金流量	单项金额超过资产总额 0.5% 的投资活动现金流量

#### （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

（2）确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

（1）判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

- 3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;
- 4) 一项交易单独看是不经济的, 但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的, 应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理; 但是, 在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额, 在合并财务报表中应当确认为其他综合收益, 在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

在合并财务报表中, 对于剩余股权, 应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益, 应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的, 合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积(资本溢价或股本溢价), 资本溢价不足冲减的, 应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的, 在合并财务报表中, 对于剩余股权, 应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和, 减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额, 计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益, 应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

#### (七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制, 是指本公司拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动, 是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断, 通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的, 本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础, 根据其他有关资料, 由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### (八) 本公司按反向购买合并编制合并报表的说明

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》、《企业会计准则讲解(2010)》以及财政部会计司财会便[2009]17 号《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》等相关规定，三湘控股以所持有的对子公司上海三湘的投资资产为对价取得本公司的控制权，构成反向购买。

本公司遵从以下原则编制合并财务报表：

1. 因法律上母公司（被购买方，即本公司）仅持有不构成业务的资产和负债，在编制合并报表时按权益性交易的原则处理，不确认商誉或计入当期损益。

2. 合并财务报表中的留存收益和其他权益性余额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）在合并前的留存收益和其他权益余额。

3. 合并财务报表的比较信息为法律上子公司（购买方，即上海三湘）的比较信息，即法律上子公司的前期合并财务报表。

4. 对于法律上母公司（被购买方，本公司）的所有股东，虽然该项合并中其被认为被购买方，但其享有合并形成报告主体的净资产及损益，不作为少数股东权益列示。

5. 合并报表中的权益性工具的金额反映法律上子公司（购买方，即上海三湘）合并前发行在外的股份面值以及假定在确定该项企业合并过程中新发行的权益性工具的金额，但合并财务报表中的权益结构反映法律上母公司（被购买方，即本公司）的权益结构，即法律上母公司发行在外权益性证券的数量及种类。

上海三湘合并前的股本金额为 180,000,000.00 元，本公司 2011 年 12 月 15 日，增发后总股本为 738,690,925.00 元，上海三湘原股东持有 564,070,661.00 元，占增发后本公司总股本的 76.36%，在本次编制合并报表时，假定上海三湘原股东保持在合并后报告主体中享有与其在本公司中同等的权益（即原股东持股比例保持 76.36%），对上海三湘假定增发股本 55,725,511.00 元，增发后上海三湘总股本为 235,725,511.00 元，列示合并报表的股本项目，模拟增发金额相应调减资本公积 55,725,511.00 元。模拟增发后上海三湘总股本金额作为本公司合并报表中的股本金额。

2014 年 11 月，本公司非公开发行 189,790,985 股 A 股，受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 235,725,511.00 元，增加为 425,516,496.00 元。

2015 年 6 月，公司限制性股票激励对象以货币缴纳的出资合计人民币 101,080,000.00 元，其中计入股本人民币 28,000,000.00 元，计入资本公积 73,080,000.00 元。受该事项影响，本公司合并报表股本金额由 425,516,496.00 元，增加为 453,516,496.00 元。

2016 年 1 月 6 日中国证券监督管理委员会核发《关于核准三湘股份有限公司向 ImpressionCreativeInc. 等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]27 号），核准本公司以发行股份及支付现金的方式购买观印象 100%的股权，增加股本 432,307,692.00 元。本公司于 2016 年 5 月 16 日召开的第六届董事会第二十四次会议决议审议通过了《关于回购注销未达到第一期解锁条件及部分已不符合激励条件的激励对象已获授

但尚未解锁的限制性股票的议案》，减少股本 5,802,856.00 元。

本公司于 2017 年 6 月 13 日召开第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于回购注销部分已不符合激励条件的激励对象已获授权但尚未解锁的限制性股票的议案》，减少股本 1,234,152.00 元。受此事项影响，2017 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 880,021,332.00 元，减少为 878,787,180.00 元。

本公司于 2018 年 5 月 10 日召开的第七届董事会第二次（临时）会议、第七届监事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于回购注销未达到第三期解锁条件的限制性股票的议案》。公司本次回购的限制性股票数量为 10,481,496 股。2018 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 878,787,180.00 元，减少为 868,305,684.00 元。

本公司于 2019 年 4 月 26 日召开的第七届董事会第十次（定期）会议，审议通过了《关于公司重大资产重组事项业绩承诺实现情况及补偿义务人对公司进行业绩补偿方案的议案》，根据方案内容 Impression Creative Inc.、上海观印向投资中心（有限合伙）应向三湘印象进行补偿的股份数分别为 90,047,801.00 股、56,015,137.00 股。经中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核确认，公司本次补偿股份回购注销事宜已于 2020 年 7 月 17 日办理完成。2020 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 868,305,684.00 元，减少为 722,242,746.00 元。

本公司分别于 2022 年 4 月 28 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第八次（临时）会议和 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第一期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第一期回购股份 20,837,700 股，并相应减少公司注册资本。2022 年 12 月 31 日本公司合并报表股本金额由 722,242,746.00 元，减少为 701,405,046.00 元。

本公司分别于 2023 年 4 月 21 日和 5 月 16 日召开第八届董事会第十二次（定期）会议和 2022 年年度股东大会，审议通过了《关于注销部分回购股份及减少注册资本的议案》，根据方案内容，鉴于第二期回购股份即将满三年，公司短期内尚无使用回购股份用于股权激励或员工持股的具体计划，根据公司实际情况，拟注销第二期回购股份 23,670,900 股，并相应减少公司注册资本。本次回购注销完成后，公司股本金额由 701,405,046.00 元变更为 677,734,146.00 元。

## （九）合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

## 2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### （十）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （十一）外币业务和外币报表折算

#### 1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

#### 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。

### （十二）金融工具

#### 1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

## 2. 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

### (1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

## 3. 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的集团风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在集团内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

本公司在初始确认时确定金融负债的分类。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## 4. 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## 5. 金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

### （1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“十、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

#### 第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

#### 第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

#### 第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

### (3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备

## 6. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### (十三) 应收票据

#### 1. 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收票据，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收票据，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

## 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收票据账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

## 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

## 4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收票据单独进行减值测试。

## （十四）应收账款

### 1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

## 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
应收账款组合 1	信用风险特征组合
应收账款组合 2	集团内关联方组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

## 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

## 4. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风

险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

#### （十五）其他应收款

##### 1. 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款采用预期信用损失的一般模型详见附注三（十二）金融工具进行处理。

##### 2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
其他应收账款组合 1	信用风险特征组合
其他应收账款组合 2	低风险组合

对于划分为组合的其他应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

##### 3. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

##### 4. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款项单独进行减值测试。

#### （十六）存货

##### 1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发成本、开发产品。非房地产开发产品包括制作成本、原材料、在产品、库存商品等。非房地产开发产品主要为：（1）制作成本是指项目在制作过程中，对应合同约定的某一义务未完成的制作成本，主要为未到达合同约定的某一义务所对应的收入确认时点前发生的制作成本；（2）原材料、在产品、库存商品、低值易耗品。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

开发成本是指尚未建成、以出售、出租为开发目的的物业。或所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。

##### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### 3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### 5. 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

不适用。

### 6. 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

不适用。

### 7. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## (十七) 合同资产

### 1. 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

### 2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

### 3. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

项目	组合类别
合同资产组合 1	信用风险特征组合
合同资产组合 2	集团内关联方组合

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制合同资产账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

### 4. 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

不适用。

### 5. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的合同资产单独进行减值测试。

## （十八）持有待售的非流动资产或处置组

### 1. 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转

回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## 2. 终止经营的认定标准和列报方法

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的定义包含以下三方面含义：

（1）终止经营应当是企业能够单独区分的组成部分。该组成部分的经营和现金流量在企业经营和编制财务报表时是能够与企业的其他部分清楚区分的。

（2）终止经营应当具有一定的规模。终止经营应当代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区，或者是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）终止经营应当满足一定的时点要求。符合终止经营定义的组成部分应当属于以下两种情况之一，该组成部分在资产负债表日之前已经处置，包括已经出售和结束使用（如关停或报废等）；该组成部分在资产负债表日之前已经划分为持有待售类别。

## （十九）长期股权投资

### 1. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股

本溢价)，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

## 2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益，并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

## 3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额；重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## 4. 长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权时，应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的，对于处置的股权，应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值，出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的，应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(二十) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(二十一) 固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5.00	2.38-4.75
机器设备	年限平均法	3-10	3.00-5.00	9.50-32.33
电子设备	年限平均法	5-8	5.00	11.88-19.00
运输工具	年限平均法	3-10	5.00	9.50-31.67
其他设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计

提相应的减值准备。

## （二十二）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## （二十三）借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （二十四）无形资产

本公司无形资产包括软件、门票收益权、设计概念及商标权，按成本进行初始计量。

### 1. 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用平均年限法摊销。具体年限如

下：

项目	摊销年限（年）	摊销方法	依据
软件	5	平均年限法	预计收益期限
门票收益权	10	平均年限法	预计收益期限
设计概念	10	平均年限法	预计收益期限
商标权	10	平均年限法	预计收益期限

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

## 2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

不适用。

### （二十五）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；（2）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；（4）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；（6）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的

预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

#### （二十六）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### （二十七）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

#### （二十八）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

##### 1. 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

- （1）本公司因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- （2）因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

##### 2. 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

### 3. 设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 4. 设定受益计划

#### (1) 内退福利

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

#### (2) 其他补充退休福利

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用(包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失)和利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

#### (二十九) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

2. 本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### (三十) 股份支付

##### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

## 2. 权益工具公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定。

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

## 4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

### （三十一）收入

#### 1. 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

##### （1）收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售、房屋租赁、建筑施工、文化演艺等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

（2）本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

##### （3）收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

#### ①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### ②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

#### ③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

#### ④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

#### （4）对收入确认具有重大影响的判断

本公司所采用的以下判断，对收入确认的时点和金额具有重大影响：

无。

2. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

无。

3. 与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

##### （1）房产销售合同

本公司房地产业务收入确认的具体方法如下：

已将房屋所有权上的控制权转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

## （2）建筑施工合同

建筑施工合同，公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入。其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按履约进度确认收入。

## （3）文化演艺合同

制作收入按制作合同、协议约定内容及条款，获取与合同内约定劳务对应的成果确认依据后，在相关的经济利益很可能流入时确认制作收入的实现。

维护收入按维护合同、协议约定内容及条款，在相关的经济利益很可能流入时确认维护收入的实现。

票务分成及衍生品分成按相关合同、协议约定的比例或分成方式，获得项目公司提供的票务结算依据，确认在相关的经济利益很可能流入时确认票务分成收入的实现。

## （三十二）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### （三十三）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4. 对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

5. 本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

- （2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### （三十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目

按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### （三十五）租赁

#### 1. 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

##### （1）判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

##### （2）会计处理方法

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

#### 2. 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

##### （1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

##### （2）经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于

其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

#### （三十六）回购股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司或本公司所属子公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司或本公司所属子公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）。

### 四、税项

#### （一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%、5%
企业所得税(注)	应纳税所得额	25%、16.50%、20%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值作为计税基础；从租计征的，按租金收入作为计税基础	12%、1.20%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育附加	实缴流转税税额	2%、1%
土地使用税	实际占用土地面积	6 元/平方米、12 元/平方米
车船使用税	车辆船舶类型	定额税率
印花税	合同金额	0.5‰、0.3‰

注：存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
三湘（香港）有限公司	16.50%
康晟发展有限公司	16.50%
武夷山印象大红袍文化产业有限公司	20.00%
武夷山印象大红袍国际旅行社有限公司	20.00%
北京观印象文化发展有限公司	20.00%

纳税主体名称	所得税税率
天津又见文化传播有限公司	20.00%
忻州五台山风景名胜区印象五台山文化产业有限公司	20.00%

## （二）重要税收优惠政策及其依据

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）》第三条对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。公司子公司北京观印象文化发展有限公司、天津又见文化传播有限公司、武夷山印象大红袍文化产业有限公司、武夷山印象大红袍国际旅行社有限公司、忻州五台山风景名胜区印象五台山文化产业有限公司符合小型微利企业，2025 年度执行 20% 的企业所得税税率。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### 1. 会计政策的变更

报告期内，本公司无重大会计政策的变更。

### 2. 会计估计的变更

报告期内，本公司无重大会计估计的变更。

### 3. 前期会计差错更正

报告期内，本公司无前期会计差错更正事项。

### 4. 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初财务报表

报告期内，本公司无 2025 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初财务报表事项。

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2025年01月01日，期末指2025年12月31日，上期指2024年度，本期指2025年度。

### （一）货币资金

#### 1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	29,338.42	38,227.65
银行存款	227,517,328.22	261,035,209.67
其他货币资金	331,306.05	267,955.69

项目	期末余额	期初余额
合计	227,877,972.69	261,341,393.01
其中：存放在境外的款项总额	4,491,487.02	787,297.48

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 105,238,080.76 元，主要系项目资本金、受监管的预收房款和按揭贷款担保等。

## (二) 应收票据

### 1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票		410,960.00
商业承兑汇票	94,417.14	
合计	94,417.14	410,960.00

### 2. 期末已质押的应收票据

无。

### 3. 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

### 4. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	106,086.67	100.00	11,669.53			94,417.14
其中：银行承兑汇票						
商业承兑汇票	106,086.67	100.00	11,669.53		11.00	94,417.14
合计	106,086.67	100.00	11,669.53			94,417.14

接上表：

类别	期末余额		期初余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备		

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	410,960.00	100.00		410,960.00
其中：银行承兑汇票	410,960.00	100.00		410,960.00
商业承兑汇票				
合计	410,960.00	100.00		410,960.00

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
商业承兑汇票	106,086.67	11,669.53	11.00
合计	106,086.67	11,669.53	

5. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收票据坏账准备		11,669.53			11,669.53
合计		11,669.53			11,669.53

6. 本期实际核销的应收票据情况

无。

(三) 应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	31,974,965.24	32,291,532.45
1-2年(含2年)	20,618,557.99	40,551,909.96
2-3年(含3年)	21,657,020.93	5,290,391.91
3-4年(含4年)	1,954,972.19	4,517,291.73
4-5年(含5年)	4,024,993.10	6,719,460.84
5年以上	16,039,263.62	14,294,899.75
合计	96,269,773.07	103,665,486.64

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	<u>7,637,911.60</u>	<u>7.93</u>	<u>7,637,911.60</u>		
其中：按单项计提坏账准备	7,637,911.60	7.93	7,637,911.60	100.00	
按组合计提坏账准备	<u>88,631,861.47</u>	<u>92.07</u>	<u>26,690,922.46</u>		<u>61,940,939.01</u>
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	88,631,861.47	92.07	26,690,922.46	30.11	61,940,939.01
合计	<u>96,269,773.07</u>	<u>100.00</u>	<u>34,328,834.06</u>		<u>61,940,939.01</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	<u>7,637,911.60</u>	<u>7.37</u>	<u>7,637,911.60</u>		
其中：按单项计提坏账准备	7,637,911.60	7.37	7,637,911.60	100.00	
按组合计提坏账准备	<u>96,027,575.04</u>	<u>92.63</u>	<u>25,983,081.90</u>		<u>70,044,493.14</u>
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	96,027,575.04	92.63	25,983,081.90	27.06	70,044,493.14
合计	<u>103,665,486.64</u>	<u>100.00</u>	<u>33,620,993.50</u>		<u>70,044,493.14</u>

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例 (%)	计提理由
	账面余额	坏账准备		
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,479,946.47	1,479,946.47	100.00	预计不可收回
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	5,978,877.95	5,978,877.95	100.00	预计不可收回
上海迈堡健身管理有限公司	179,087.18	179,087.18	100.00	预计不可收回
合计	<u>7,637,911.60</u>	<u>7,637,911.60</u>		

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	

名称	账面余额	期末余额	
		坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	31,974,965.24	4,137,988.89	12.94
1-2年 (含2年)	20,439,470.81	4,723,351.23	23.11
2-3年 (含3年)	21,657,020.93	7,605,349.77	35.12
3-4年 (含4年)	1,954,972.19	919,745.12	47.05
4-5年 (含5年)	4,024,993.10	2,065,126.52	51.31
5年以上	8,580,439.20	7,239,360.93	84.37
<u>合计</u>	<u>88,631,861.47</u>	<u>26,690,922.46</u>	<u>30.11</u>

### 3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销 或核 销	
按信用风险特 征组合计提坏 账准备的应收 账款	25,983,081.90		590,930.45	1,298,771.01	26,690,922.46
单项计提坏账 准备的应收账 款	7,637,911.60				7,637,911.60
<u>合计</u>	<u>33,620,993.50</u>		<u>590,930.45</u>	<u>1,298,771.01</u>	<u>34,328,834.06</u>

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无。

### 4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

### 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末 余额	合同资产期末 余额	应收账款和合 同资产期末余 额	占应收账款和 合同资产期末 余额合计数的 比例(%)	坏账准备期末 余额
福建船政文化保护开 发有限公司	9,262,165.99	3,693,280.20	12,955,446.19	11.89	4,663,960.63
平遥县印象文化旅游 发展有限公司	11,584,223.87		11,584,223.87	10.63	2,731,219.47
桂林广维文华旅游文 化产业有限公司	9,557,437.30		9,557,437.30	8.77	4,775,723.43
莆田市湄洲岛旅游服 务有限公司	7,612,000.00	1,488,000.00	9,100,000.00	8.35	1,964,000.00
山西又见五台山文化 旅游发展有限公司	8,932,940.37		8,932,940.37	8.20	6,809,179.65
合计	<u>46,948,767.53</u>	<u>5,181,280.20</u>	<u>52,130,047.73</u>	<u>47.84</u>	<u>20,944,083.18</u>

#### (四) 合同资产

##### 1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	12,704,317.38	4,924,194.43	7,780,122.95	20,810,085.61	5,401,728.22	15,408,357.39
合计	<u>12,704,317.38</u>	<u>4,924,194.43</u>	<u>7,780,122.95</u>	<u>20,810,085.61</u>	<u>5,401,728.22</u>	<u>15,408,357.39</u>

##### 2. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

##### 3. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<u>12,704,317.38</u>	<u>100.00</u>	<u>4,924,194.43</u>			<u>7,780,122.95</u>
其中：按信用风险特 征组合计提坏账准备	12,704,317.38	100.00	4,924,194.43	38.76		7,780,122.95

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
合计	<u>12,704,317.38</u>	<u>100.00</u>	<u>4,924,194.43</u>		<u>7,780,122.95</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>20,810,085.61</u>	<u>100.00</u>	<u>5,401,728.22</u>		<u>15,408,357.39</u>
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	20,810,085.61	100.00	5,401,728.22	25.96	15,408,357.39
合计	<u>20,810,085.61</u>	<u>100.00</u>	<u>5,401,728.22</u>		<u>15,408,357.39</u>

按组合计提坏账准备

名称	账面余额	期末余额	
		坏账准备	计提比例 (%)
1年以内			
1-2年(含2年)	3,655,273.45	877,265.63	24.00
2-3年(含3年)	7,381,903.95	2,546,826.71	34.50
3-4年(含4年)			
4-5年(含5年)	596,563.91	429,526.02	72.00
5年以上	1,070,576.07	1,070,576.07	100.00
合计	<u>12,704,317.38</u>	<u>4,924,194.43</u>	

#### 4. 本期合同资产计提坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额			期末余额	原因
		本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销		
合同资产						
减值准备	5,401,728.22	1,600,037.22			-2,077,571.01	4,924,194.43
合计	<u>5,401,728.22</u>	<u>1,600,037.22</u>			<u>-2,077,571.01</u>	<u>4,924,194.43</u>

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无。

5. 本期实际核销的合同资产情况

无。

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	13,816,208.90	42.10	982,208.95	4.16
1-2 年 (含 2 年)	102,309.90	0.31	18,608,918.11	78.78
2-3 年 (含 3 年)	18,514,040.11	56.41		
3 年以上	386,368.97	1.18	4,029,802.90	17.06
合计	<u>32,818,927.88</u>	<u>100.00</u>	<u>23,620,929.96</u>	<u>100.00</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
隆达建工集团有限公司	19,114,507.24	58.24
上海临境文化发展有限公司	3,237,735.85	9.87
中建一局集团第三建筑有限公司	3,012,646.19	9.18
上海能行文化传播有限公司	1,113,207.55	3.39
河南舟跃房地产经纪有限公司	1,060,731.99	3.23
合计	<u>27,538,828.82</u>	<u>83.91</u>

(六) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	2,500,000.00	2,500,000.00
其他应收款	23,519,277.59	36,647,103.01
合计	<u>26,019,277.59</u>	<u>39,147,103.01</u>

2. 应收股利

(1) 应收股利

项目	期末余额	期初余额
平遥县印象文化旅游发展有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	<u>2,500,000.00</u>	<u>2,500,000.00</u>

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利  
无。

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00
其中：按低风险组合 计提坏账准备	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00
合计	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00

接上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00
其中：按低风险组合 计提坏账准备	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00
合计	2,500,000.00	100.00			2,500,000.00

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	
低风险组合	2,500,000.00		
合计	2,500,000.00		

(4) 本期实际核销的应收股利情况

无。

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	4,290,673.25	5,414,446.85

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1-2年(含2年)	2,851,860.63	1,499,387.63
2-3年(含3年)	714,498.06	552,255.82
3-4年(含4年)	439,310.19	1,196,260.27
4-5年(含5年)	408,244.12	26,867,070.95
5年以上	20,017,766.30	5,400,354.32
合计	<u>28,722,352.55</u>	<u>40,929,775.84</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金、保证金、备用金	19,363,284.49	32,728,172.01
维修基金	2,899,486.30	3,153,892.62
往来款项	5,908,379.38	3,657,817.41
代扣代缴款项	551,202.38	1,389,893.80
合计	<u>28,722,352.55</u>	<u>40,929,775.84</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<u>28,722,352.55</u>	<u>100.00</u>	<u>5,203,074.96</u>			<u>23,519,277.59</u>
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	9,359,068.06	32.58	5,203,074.96	55.59		4,155,993.10
按低风险组合计提坏账准备	19,363,284.49	67.42				19,363,284.49
合计	<u>28,722,352.55</u>	<u>100.00</u>	<u>5,203,074.96</u>			<u>23,519,277.59</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<u>40,929,775.84</u>	<u>100.00</u>	<u>4,282,672.83</u>			<u>36,647,103.01</u>
其中：按信用风险特	8,201,603.83	20.04	4,282,672.83	52.22		3,918,931.00

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				计提比例 (%)	
征组合计提坏账准备					
按低风险组合计提坏账准备	32,728,172.01	79.96			32,728,172.01
合计	<u>40,929,775.84</u>	<u>100.00</u>	<u>4,282,672.83</u>		<u>36,647,103.01</u>
按组合计提坏账准备					

名称	期末余额		计提比例 (%)
	账面余额	坏账准备	
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,359,068.06	5,203,074.96	55.59
按低风险组合计提坏账准备	19,363,284.49		
合计	<u>28,722,352.55</u>	<u>5,203,074.96</u>	

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		4,282,672.83		<u>4,282,672.83</u>
2025年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		920,402.13		<u>920,402.13</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
其他变动				
2025年12月31日余额		5,203,074.96		5,203,074.96

(5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,282,672.83	920,402.13			5,203,074.96
合计	4,282,672.83	920,402.13			5,203,074.96

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比例(%)	款项性质	账龄	坏账准备期末余额
杭州市物业服务与维修资金管理中心（杭州市白蚁防治研究所）物业保修金专户	11,340,180.82	39.48	押金、保证金、备用金	5年以上	
燕郊高新技术产业开发区管理委员会	4,840,000.00	16.85	工人工资保证金	5年以上	
上海市崇明区住房保障和房屋管理局	1,323,201.82	4.61	维修基金	1-2年、4-5年、5年以上	1,320,964.08
上海市宝山区住房保障和房屋管理局	1,090,826.38	3.80	维修基金	5年以上	1,090,826.38
祥腾国际广场业主	1,006,319.73	3.50	往来款项	1年以内、1-2年	451,161.20
合计	19,600,528.75	68.24			2,862,951.66

(七) 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
开发成本	1,793,654,097.83	93,812,717.53	1,699,841,380.30
开发产品	2,133,648,891.11	231,363,105.15	1,902,285,785.96

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	291,726.83		291,726.83
制作成本	29,516,441.34	4,189,458.41	25,326,982.93
<b>合计</b>	<b>3,957,111,157.11</b>	<b>329,365,281.09</b>	<b>3,627,745,876.02</b>

接上表：

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,792,382.20		1,792,382.20
开发成本	1,656,081,529.86		1,656,081,529.86
开发产品	2,502,297,652.18	17,070,353.11	2,485,227,299.07
库存商品	334,937.64		334,937.64
制作成本	28,787,932.01	4,189,458.41	24,598,473.60
<b>合计</b>	<b>4,189,294,433.89</b>	<b>21,259,811.52</b>	<b>4,168,034,622.37</b>

2. “开发成本”主要项目及其利息资本化情况

项目名称	最近一期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资（万元）
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	2019年4月	2026年6月	125,678.41
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）	2023年8月	2028年6月	119,759.94
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	2020年12月	2026年5月	107,347.69
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）	2023年8月	2029年10月	116,663.84
<b>合计</b>			<b>469,449.88</b>

接上表：

项目名称	期初披露	本期增加	本期减少	期末余额
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	163,028,009.31	39,310,711.45		202,338,720.76
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）	453,263,144.75	47,358,269.78		500,621,414.53
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	685,066,288.18	40,389,667.31		725,455,955.49
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）	354,724,087.62	10,513,919.43		365,238,007.05
<b>合计</b>	<b>1,656,081,529.86</b>	<b>137,572,567.97</b>		<b>1,793,654,097.83</b>

接上表：

项目名称	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）			11,954,670.62
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）		3,406,561.12	4,051,994.44
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	93,812,717.53		20,746,703.08
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）			

项目名称	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
合计	93,812,717.53	3,406,561.12	36,753,368.14

3. “开发产品”主要项目信息

项目名称	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三湘世纪花城、三湘商业广场车位、储藏室、华亭新苑车位	2011年11月	6,041,066.07			6,041,066.07
三湘四季花城（上海松江）	2012年9月	3,094,455.42			3,094,455.42
三湘七星府邸（上海杨浦）	2013年12月	6,503,495.19		163,581.49	6,339,913.70
三湘未来海岸（上海杨浦）	2013年11月	33,729,205.47			33,729,205.47
上海三湘海尚城（上海宝山）	2016年10月	73,186,117.59		25,301,871.22	47,884,246.37
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	2016年10月	44,559,206.58			44,559,206.58
三湘海尚名邸（上海嘉定）	2016年3月	85,699,297.91		14,955,158.45	70,744,139.46
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	2017年9月	157,835,899.72		18,737,100.41	139,098,799.31
三湘海尚福邸（上海浦东）	2018年5月	2,611,262.70			2,611,262.70
三湘海尚云邸（上海崇明）二期	2019年3月	39,965,188.69			39,965,188.69
三湘海尚观邸（浙江杭州）	2020年6月	64,468,271.73		594,117.32	63,874,154.41
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）	2020年12月	220,219,177.16		103,803,314.05	116,415,863.11
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	2022年9月	991,353,742.68		1,753,538.47	989,600,204.21
三湘森林海尚城 15#12356 号楼（河北燕郊）	2023年7月	243,265,323.99		75,975,711.22	167,289,612.77
三湘森林海尚城 16#（河北燕郊）	2024年6月	529,765,941.28		127,364,368.44	402,401,572.84
合计		2,502,297,652.18		368,648,761.07	2,133,648,891.11

接上表：

项目名称	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
三湘四季花城（上海松江）			95,484.15
三湘七星府邸（上海杨浦）			565,528.27

项目名称	跌价准备	本期利息资本化金额	利息资本化累计金额
三湘未来海岸（上海杨浦）			2,497,772.19
上海三湘海尚城（上海宝山）	7,660,743.71		2,200,085.24
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）			1,043,528.92
三湘海尚名邸（上海嘉定）	8,595,181.69		2,994,681.58
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	24,308,202.58		1,901,850.55
三湘海尚福邸（上海浦东）			143,471.94
三湘海尚云邸（上海崇明）二期			2,860,010.54
三湘海尚观邸（浙江杭州）			1,327,311.33
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）			10,524,342.00
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	190,798,977.17		28,129,058.46
三湘森林海尚城 15#12356 号楼（河北燕郊）			5,869,960.63
三湘森林海尚城 16#（河北燕郊）			16,207,668.07
<b>合计</b>	<b>231,363,105.15</b>		<b>76,360,753.87</b>

#### 4. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		93,812,717.53				93,812,717.53
开发产品	17,070,353.11	217,776,002.57			3,483,250.53	231,363,105.15
制作成本	4,189,458.41					4,189,458.41
<b>合计</b>	<b>21,259,811.52</b>	<b>311,588,720.10</b>			<b>3,483,250.53</b>	<b>329,365,281.09</b>

#### 5. 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

截至 2025 年 12 月 31 日, 本公司计入存货年末余额中含有的借款费用资本化金额为 113,114,122.02 元（2024 年 12 月 31 日: 129,016,026.06 元）。用于确定借款费用资本化额的资本化率为 3.27% 年利率（2024 年度: 5.95%）。

#### 6. 存货受限情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）土地使用权	500,621,414.53	453,263,144.75	银行借款提供抵押担保
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）5 号楼	98,744,641.12		银行借款提供抵押担保
三湘四季花城牡丹苑（上海松江）	44,559,206.58		银行借款提供抵押担保

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
合计	643,925,262.23	453,263,144.75	

7. 合同履约成本本期摊销金额的说明

不适用。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税等	39,365,795.35	32,838,014.48
合同取得成本	63,777,712.55	70,249,250.67
预付充值款	11,690,000.00	
待摊费用		3,615,144.22
合计	114,833,507.90	106,702,409.37

(九) 长期股权投资

1. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动		权益法下确认的投资损益
		追加投资	减少投资	
一、联营企业				
福建最忆船政文旅发展有限公司	2,200,633.06			-2,200,633.06
平遥县印象文化旅游发展有限公司	20,102,313.06			7,204,873.27
山西又见五台山文化旅游发展有限公司				
广西文华艺术有限责任公司				
西藏知行并进旅游文化有限公司	24,046,063.68			-4,485,458.82
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司				
印象大红袍股份有限公司	37,863,341.11			5,404,834.44
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司				
杭州印象西湖文化发展有限公司	1,486,428.26			27,922.21
上海印泓净养实验室系统工程有限公	1,004,111.52			-40,901.91
上海湘芒果文化投资有限公司	239,555,468.17			-8,750,697.41
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	81,422,834.00			
小计	407,681,192.86			-2,840,061.28

被投资单位名称	期初余额（账面价值）	本期增减变动		权益法下确认的投资损益
		追加投资	减少投资	
合计	407,681,192.86			-2,840,061.28

接上表：

被投资单位名称	其他综合收益调整	本期增减变动	
		其他权益变动	宣告发放现金红利或利润
一、联营企业			
福建最忆船政文旅发展有限公司			
平遥县印象文化旅游发展有限公司			7,000,000.00
山西又见五台山文化旅游发展有限公司			
广西文华艺术有限责任公司			
西藏知行并进旅游文化有限公司			
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司			
印象大红袍股份有限公司		1,696,688.20	6,270,000.00
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司			
杭州印象西湖文化发展有限公司			
上海印泓净养实验室系统工程有限公司			
上海湘芒果文化投资有限公司			
维康金杖（上海）文化传媒有限公司			
小计		1,696,688.20	13,270,000.00
合计		1,696,688.20	13,270,000.00

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
一、联营企业				
福建最忆船政文旅发展有限公司				
平遥县印象文化旅游发展有限公司			20,307,186.33	
山西又见五台山文化旅游发展有限公司				
广西文华艺术有限责任公司				47,124,839.42
西藏知行并进旅游文化有限公司			19,560,604.86	
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司				

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
印象大红袍股份有限公司			38,694,863.75	
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司				
杭州印象西湖文化发展有限公司			1,514,350.47	
上海印泓净养实验室系统工程有限公司			963,209.61	
上海湘芒果文化投资有限公司			230,804,770.76	
维康金杖（上海）文化传媒有限公司			81,422,834.00	184,245,688.74
小计			<u>393,267,819.78</u>	<u>231,370,528.16</u>
合计			<u>393,267,819.78</u>	<u>231,370,528.16</u>

## 2. 长期股权投资的减值测试情况

(1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
西藏知行并进旅游文化有限公司	19,560,604.86	23,539,179.07		成本法衍生方法	被投资单位股东全部权益公允价值	被投资单位各项资产与负债特别是长期资产中的重要资产固定资产、无形资产分别按现有最佳用途下的的公允价值。
合计	<u>19,560,604.86</u>	<u>23,539,179.07</u>				

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
华人文化二期（上海）股权投资中心（有限合伙）	38,521,108.17	41,734,207.41
合计	<u>38,521,108.17</u>	<u>41,734,207.41</u>

(十一) 投资性房地产

### 1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	651,046,633.28	<u>651,046,633.28</u>
2. 本期增加金额	<u>22,860,218.20</u>	<u>22,860,218.20</u>

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 外购	2,563,400.00	<u>2,563,400.00</u>
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	20,296,818.20	<u>20,296,818.20</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	<u>673,906,851.48</u>	<u>673,906,851.48</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	189,919,196.98	<u>189,919,196.98</u>
2. 本期增加金额	<u>20,954,350.06</u>	<u>20,954,350.06</u>
(1) 计提或摊销	20,954,350.06	<u>20,954,350.06</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	<u>210,873,547.04</u>	<u>210,873,547.04</u>
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额	<u>200,359.62</u>	<u>200,359.62</u>
(1) 计提	200,359.62	<u>200,359.62</u>
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	<u>200,359.62</u>	<u>200,359.62</u>
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>462,832,944.82</u>	<u>462,832,944.82</u>
2. 期初账面价值	<u>461,127,436.30</u>	<u>461,127,436.30</u>

2. 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和 处置费用的 确定方式	关键参数	关键参数的 确定依据
儒江新苑 1 号 1002 室和 1802 室	2,532,959.62	2,332,600.00	200,359.62	市场法	预计市场价	管理层根据 历史经验及 对市场发展的 预测确定
合计	<u>2,532,959.62</u>	<u>2,332,600.00</u>	<u>200,359.62</u>			

(十二) 固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	43,599,681.19	47,630,926.37
固定资产清理		
<u>合计</u>	<u>43,599,681.19</u>	<u>47,630,926.37</u>

## 2. 固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	60,922,360.43	4,701,352.31	21,662,543.89	34,128.45	7,672,349.66	<u>94,992,734.74</u>
2. 本期增加金额		<u>36,814.16</u>	<u>7,200.00</u>		<u>44,166.55</u>	<u>88,180.71</u>
(1) 购置		36,814.16	7,200.00		44,166.55	<u>88,180.71</u>
3. 本期减少金额					<u>404,291.28</u>	<u>404,291.28</u>
(1) 处置或报废					404,291.28	<u>404,291.28</u>
4. 期末余额	<u>60,922,360.43</u>	<u>4,738,166.47</u>	<u>21,669,743.89</u>	<u>34,128.45</u>	<u>7,312,224.93</u>	<u>94,676,624.17</u>
二、累计折旧						
1. 期初余额	21,395,241.26	2,614,304.11	18,898,202.88	14,586.33	4,439,473.79	<u>47,361,808.37</u>
2. 本期增加金额	<u>1,726,913.71</u>	<u>277,075.88</u>	<u>797,588.29</u>	<u>6,484.41</u>	<u>998,020.53</u>	<u>3,806,082.82</u>
(1) 计提	1,726,913.71	277,075.88	797,588.29	6,484.41	998,020.53	<u>3,806,082.82</u>
3. 本期减少金额					<u>90,948.21</u>	<u>90,948.21</u>
(1) 处置或报废					90,948.21	<u>90,948.21</u>
4. 期末余额	<u>23,122,154.97</u>	<u>2,891,379.99</u>	<u>19,695,791.17</u>	<u>21,070.74</u>	<u>5,346,546.11</u>	<u>51,076,942.98</u>
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	<u>37,800,205.46</u>	<u>1,846,786.48</u>	<u>1,973,952.72</u>	<u>13,057.71</u>	<u>1,965,678.82</u>	<u>43,599,681.19</u>
2. 期初账面价值	<u>39,527,119.17</u>	<u>2,087,048.20</u>	<u>2,764,341.01</u>	<u>19,542.12</u>	<u>3,232,875.87</u>	<u>47,630,926.37</u>

### (2) 暂时闲置固定资产情况

无。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

3. 固定资产的减值测试情况

报告期内固定资产运营情况良好，不存在企业会计准则所认定的资产减值迹象，无需进行减值测试。

(十三) 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	土地使用权	运输设备	房屋建筑物	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,133,309.66	1,936,004.49	25,259,433.72	<u>28,328,747.87</u>
2. 本期增加金额				
3. 本期减少金额		<u>1,936,004.49</u>		<u>1,936,004.49</u>
(1) 处置		1,936,004.49		<u>1,936,004.49</u>
4. 期末余额	<u>1,133,309.66</u>		<u>25,259,433.72</u>	<u>26,392,743.38</u>
二、累计折旧				
1. 期初余额	604,431.77	1,555,929.98	9,582,276.30	<u>11,742,638.05</u>
2. 本期增加金额	<u>522,431.54</u>	<u>380,074.51</u>	<u>2,740,034.93</u>	<u>3,642,540.98</u>
(1) 计提	522,431.54	380,074.51	2,740,034.93	<u>3,642,540.98</u>
3. 本期减少金额		<u>1,936,004.49</u>		<u>1,936,004.49</u>
(1) 处置		1,936,004.49		<u>1,936,004.49</u>
4. 期末余额	<u>1,126,863.31</u>		<u>12,322,311.23</u>	<u>13,449,174.54</u>
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	<u>6,446.35</u>		<u>12,937,122.49</u>	<u>12,943,568.84</u>
2. 期初账面价值	<u>528,877.89</u>	<u>380,074.51</u>	<u>15,677,157.42</u>	<u>16,586,109.82</u>

## 2. 使用权资产的减值测试情况

本公司管理层认为报告期内使用权资产不存在会计准则所认定的资产减值迹象，无需进行减值测试。

### (十四) 无形资产

#### 1. 无形资产情况

项目	软件	门票收益权	设计概念	商标权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	3,003,654.80	408,189,502.91	2,510,919.55	292,550.89	<u>413,996,628.15</u>
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	<u>3,003,654.80</u>	<u>408,189,502.91</u>	<u>2,510,919.55</u>	<u>292,550.89</u>	<u>413,996,628.15</u>
二、累计摊销					
1. 期初余额	2,979,209.43	281,228,022.07	1,296,823.55	157,464.33	<u>285,661,519.38</u>
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
	708.00	29,728,013.24	123,232.60	23,754.02	<u>29,875,707.86</u>
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	<u>2,979,917.43</u>	<u>310,956,035.31</u>	<u>1,420,056.15</u>	<u>181,218.35</u>	<u>315,537,227.24</u>
三、减值准备					
1. 期初余额		84,847,725.92			<u>84,847,725.92</u>
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额		<u>84,847,725.92</u>			<u>84,847,725.92</u>
四、账面价值					
1. 期末账面价值	<u>23,737.37</u>	<u>12,385,741.68</u>	<u>1,090,863.40</u>	<u>111,332.54</u>	<u>13,611,674.99</u>
2. 期初账面价值	<u>24,445.37</u>	<u>42,113,754.92</u>	<u>1,214,096.00</u>	<u>135,086.56</u>	<u>43,487,382.85</u>

#### 2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

#### 3. 无形资产的减值测试情况

报告期内不存在企业会计准则所认定的减值迹象，无需进行减值测试。

(十五) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
观印象艺术发展有限公司	1,405,672,642.74					1,405,672,642.74
合计	<u>1,405,672,642.74</u>					<u>1,405,672,642.74</u>

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
观印象艺术发展有限公司	1,154,047,193.14					1,154,047,193.14
合计	<u>1,154,047,193.14</u>					<u>1,154,047,193.14</u>

3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所述资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
观印象艺术发展有限公司	商誉、固定资产、无形资产；商誉所在资产组可以带来独立的现金流	文化演艺分部	是

资产组或资产组组合发生变化

无。

4. 可回收金额的具体确定方法

(1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

无。

(2) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
观印象资产组	267,073,631.93	385,866,364.78		5年	2026年至2030年预测期内预计收入增长率分别为：26.81%，7.54%，-12.67%，0.60%，0.80%。利润率分别为：52.75%，69.20%，73.70%，73.63%，73.58%。	基于该资产组过去的业绩及对市场发展的预期	稳定期增长率为0.00%；稳定期利润率为74.01%；折现率为15.06%	基于该资产组过去的业绩及对市场发展的预期
合计	<u>267,073,631.93</u>	<u>385,866,364.78</u>						

(十六) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
用友云服务费	331,024.56		147,698.76		183,325.80
装修改造费	4,667,893.38	584,184.36	772,802.21		4,479,275.53
<u>合计</u>	<u>4,998,917.94</u>	<u>584,184.36</u>	<u>920,500.97</u>		<u>4,662,601.33</u>

(十七) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	341,895,508.05	85,473,877.01	30,991,699.20	7,747,924.80
预收款项预缴所得税	45,936,699.88	11,484,174.97	72,416,854.76	18,104,213.69
内部交易未实现利润 所得税	205,242,744.40	51,310,686.10	213,742,284.80	53,435,571.20
计提土地增值税清算	397,438,498.74	99,359,624.69	342,229,067.44	85,557,266.86
应付职工薪酬	3,113,600.00	778,400.00	3,113,600.00	778,400.00
租赁负债	16,577,024.38	4,144,256.10	20,714,791.16	5,178,697.79
<u>合计</u>	<u>1,010,204,075.45</u>	<u>252,551,018.87</u>	<u>683,208,297.36</u>	<u>170,802,074.34</u>

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合 并导致账面价值与计 税基础的差异	12,398,374.68	3,099,593.67	42,107,772.04	10,526,943.01
使用权资产	15,882,526.04	3,970,631.52	20,131,226.20	5,032,806.55
<u>合计</u>	<u>28,280,900.72</u>	<u>7,070,225.19</u>	<u>62,238,998.24</u>	<u>15,559,749.56</u>

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税资产	3,929,851.98	248,621,166.89	4,995,364.55	165,806,709.79

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
递延所得税负债	3,929,851.98	3,140,373.21	4,995,364.55	10,564,385.01

#### 4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,403,693,711.06	1,418,991,228.24
可抵扣亏损	218,456,505.67	759,548,721.30
<u>合计</u>	<u>1,622,150,216.73</u>	<u>2,178,539,949.54</u>

#### 5. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2025年		526,084,583.99	
2026年	41,202,347.11	41,229,091.81	
2027年	21,396,629.78	23,165,900.25	
2028年	47,175,494.38	119,175,302.30	
2029年	31,366,144.69	49,893,842.95	
2030年	77,315,889.71		
<u>合计</u>	<u>218,456,505.67</u>	<u>759,548,721.30</u>	

#### (十八) 所有权或使用权受限资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	105,238,080.76	105,238,080.76	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等
存货	643,925,262.23	636,711,609.93	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
固定资产	20,297,689.99	20,297,689.99	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	236,623,811.99	236,623,811.99	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
合计	1,006,084,844.97	998,871,192.67		

接上表:

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	135,153,489.91	135,153,489.91	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等
存货	453,263,144.75	453,263,144.75	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
固定资产	26,775,511.73	26,775,511.73	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
投资性房地产	170,331,413.92	170,331,413.92	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
合计	785,523,560.31	785,523,560.31		

#### (十九) 短期借款

##### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	10,009,495.14	11,672,702.13
合计	10,009,495.14	11,672,702.13

##### 2. 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

#### (二十) 应付账款

##### 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
采购款	307,231,792.59	433,005,524.27
项目制作费	16,935,636.41	31,899,132.83
合计	324,167,429.00	464,904,657.10

##### 2. 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

无。

(二十一) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
股权回购款	81,422,834.00	81,422,834.00
预收房租等	2,685,967.91	1,566,054.77
合计	<u>84,108,801.91</u>	<u>82,988,888.77</u>

2. 期末账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海金杖投资管理合伙企业(有限合伙)	81,422,834.00	合同未完成
合计	<u>81,422,834.00</u>	

3. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

(二十二) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	381,394,870.03	451,725,816.73
预收制作费	46,290,512.65	42,640,265.10
其他	3,477,335.71	2,857,062.33
合计	<u>431,162,718.39</u>	<u>497,223,144.16</u>

2. 本期末合同负债中预售房款金额前五的项目收款信息

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
三湘森林海尚城 15#(河北燕郊)	282,559,006.90	362,339,945.94	2026年6月	79.96%
三湘森林海尚城 18#(河北燕郊)	52,484,334.87	10,640,865.14	2026年5月	14.36%
合计	<u>335,043,341.77</u>	<u>372,980,811.08</u>		

3. 期末账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
遵义市播州区国有资产投资经营(集团)有限责任公司	12,080,076.42	未结算
北京星光文化旅游发展有限公司	9,433,962.26	未结算
合计	<u>21,514,038.68</u>	

4. 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

无。

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,317,401.62	84,183,966.51	84,750,042.56	15,751,325.57
二、离职后福利中-设定提存计划负债	239,567.77	9,206,116.25	9,063,101.58	382,582.44
三、辞退福利	379,605.00	6,027,943.50	6,096,573.50	310,975.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>16,936,574.39</u>	<u>99,418,026.26</u>	<u>99,909,717.64</u>	<u>16,444,883.01</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,133,285.05	68,974,776.03	69,791,415.20	15,316,645.88
二、职工福利费	100.00	5,945,027.08	5,770,027.08	175,100.00
三、社会保险费	139,832.57	5,044,545.04	4,966,580.92	217,796.69
其中：医疗保险费	135,472.59	4,793,276.29	4,718,169.64	210,579.24
工伤保险费	4,359.98	212,919.13	210,061.66	7,217.45
生育保险费		38,349.62	38,349.62	
四、住房公积金	43,659.00	4,151,843.40	4,155,664.40	39,838.00
五、工会经费和职工教育经费	525.00	67,774.96	66,354.96	1,945.00
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	<u>16,317,401.62</u>	<u>84,183,966.51</u>	<u>84,750,042.56</u>	<u>15,751,325.57</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	232,345.52	8,917,835.56	8,778,990.43	371,190.65
2. 失业保险费	7,222.25	288,280.69	284,111.15	11,391.79
3. 企业年金缴费				
合计	<u>239,567.77</u>	<u>9,206,116.25</u>	<u>9,063,101.58</u>	<u>382,582.44</u>

#### 4. 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
离职补偿金	6,096,573.50	310,975.00
<u>合计</u>	<u>6,096,573.50</u>	<u>310,975.00</u>

#### 5. 其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债

无。

#### (二十四) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
企业所得税	22,377,937.23	96,885,809.93
增值税	4,128,711.78	7,555,807.78
房产税	2,096,965.90	1,363,135.08
代扣代缴个人所得税	311,741.86	416,847.03
土地增值税	130,735.12	6,147,367.35
城市维护建设税	106,703.02	228,911.59
教育费附加	78,030.90	173,543.76
土地使用税	31,913.87	29,415.15
营业税		-98,506.03
其他	87,908.73	-242,900.17
<u>合计</u>	<u>29,350,648.41</u>	<u>112,459,431.47</u>

#### (二十五) 其他应付款

##### 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		382,754.67
应付股利		
其他应付款	493,084,265.67	494,273,105.35
<u>合计</u>	<u>493,084,265.67</u>	<u>494,655,860.02</u>

##### 2. 应付利息

###### (1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		370,905.33
短期借款应付利息		11,849.34
<u>合计</u>		<u>382,754.67</u>

(2) 逾期的的重要应付利息

无。

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
预提土增税	397,438,498.74	345,315,814.28
往来款	22,532,149.40	26,219,808.51
押金、保证金	29,120,430.35	36,249,952.84
滞纳金	28,817,422.14	27,953,189.11
预收房屋销售定金	9,871,888.28	48,834,145.00
其他	5,303,876.76	9,700,195.61
合计	<u>493,084,265.67</u>	<u>494,273,105.35</u>

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
计提土地增值税	345,315,814.28	项目未清算
合计	<u>345,315,814.28</u>	

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	51,076,359.05	23,500,000.00
1年内到期的租赁负债	2,958,909.11	3,784,557.17
合计	<u>54,035,268.16</u>	<u>27,284,557.17</u>

(二十七) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	35,704,251.31	48,645,576.01
合计	<u>35,704,251.31</u>	<u>48,645,576.01</u>

(二十八) 长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	331,400,000.00	296,500,000.00	3.00%-4.55%
合计	<u>331,400,000.00</u>	<u>296,500,000.00</u>	

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	16,577,024.38	20,714,791.13
减：未确认的融资费用	2,938,957.20	3,545,116.39
重分类至一年内到期的非流动负债	2,958,909.11	3,784,557.17
合计	<u>10,679,158.07</u>	<u>13,385,117.57</u>

(三十) 预计负债

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
预计担保损失		1,057,196.27	阶段性担保损失
合计		<u>1,057,196.27</u>	

2. 重要预计负债

无。

(三十一) 股本

1. 股本金额

项目	期末金额	期初金额
股本	677,734,146.00	677,734,146.00
合计	<u>677,734,146.00</u>	<u>677,734,146.00</u>

2. 股本结构及数量

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)				合计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
一、有限售条件股份	17,084,217.00				399,575.00	399,575.00	17,483,792.00
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	17,084,217.00				399,575.00	399,575.00	17,483,792.00
其中：境内法人持股							
境内自然人持股	17,084,217.00				399,575.00	399,575.00	17,483,792.00
4. 境外持股							
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件流通股 份	1,163,615,343.00				-399,575.00	-399,575.00	1,163,215,768.00
1. 人民币普通股	1,163,615,343.00				-399,575.00	-399,575.00	1,163,215,768.00

项目	期初余额	本期增减变动 (+、-)				合计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
2. 境内上市外资股							
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
<u>股份合计</u>	<u>1,180,699,560.00</u>						<u>1,180,699,560.00</u>

(三十二) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（或股本溢价）	2,520,568,593.30			2,520,568,593.30
其他资本公积		1,696,688.20		1,696,688.20
合计	<u>2,520,568,593.30</u>	<u>1,696,688.20</u>		<u>2,522,265,281.50</u>

注：本期因联营企业引入新投资者增资，按增资前后享有的被投资单位净资产份额差额调整长期股权投资成本，并相应增加资本公积—其他资本公积。

(三十三) 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额				税后归属于少数股东	期末余额
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
1. 重新计量设定受益计划变动额								
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益								
3. 其他权益工具投资公允价值变动								
4. 企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	368,095.48	-90,247.50				-90,247.50	277,847.98	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益								
2. 其他债权投资公允价值变动								

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额				税后归属于少数股东	期末余额
			减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
4. 其他债权投资信用减值准备								
5. 现金流量套期的有效部分								
6. 外币财务报表折算差额	368,095.48	-90,247.50				-90,247.50	277,847.98	
合计	<u>368,095.48</u>	<u>-90,247.50</u>				<u>-90,247.50</u>	<u>277,847.98</u>	

## (三十四) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	346,075,872.62			346,075,872.62
<b>合计</b>	<b>346,075,872.62</b>			<b>346,075,872.62</b>

## (三十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	945,023,854.83	933,576,325.82
调整期初未分配利润调整合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	945,023,854.83	933,576,325.82
加:本期归属于母公司所有者的净利润	-133,783,659.28	19,277,902.73
减:提取法定盈余公积		7,830,373.72
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>811,240,195.55</u>	<u>945,023,854.83</u>

## (三十六) 营业收入、营业成本

## 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	731,254,820.19	444,167,006.97	1,204,026,791.48	603,290,443.37
其他业务	4,600,523.80	3,362,560.01	5,487,180.15	3,901,246.12
<b>合计</b>	<b><u>735,855,343.99</u></b>	<b><u>447,529,566.98</u></b>	<b><u>1,209,513,971.63</u></b>	<b><u>607,191,689.49</u></b>

## 2. 营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	735,855,343.99		1,209,513,971.63	
营业收入扣除项目合计金额	2,287,117.65		2,590,758.40	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.31		0.21	

## 一、与主营业务无关的业务收入

1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物,销售材料,用材料进行非货币性资产交换,经营	2,287,117.65	外派人员收入,与主营业务无关	2,590,758.40	外派人员收入,与主营业务无关
---------------------------------------------------------	--------------	----------------	--------------	----------------

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	2,287,117.65		2,590,758.40	

## 二、不具备商业实质的收入

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。

## 不具备商业实质的收入小计

## 三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入小计				
营业收入扣除后金额	733,568,226.34		1,206,923,213.23	

### 3. 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	房地产分部		文化演艺分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
行业:						
房地产销售	567,999,595.85	340,245,232.79			567,999,595.85	340,245,232.79
房屋租赁	40,786,885.12	17,005,582.24			40,786,885.12	17,005,582.24
建筑施工	5,414,308.04	4,387,411.67			5,414,308.04	4,387,411.67
文化演艺			84,131,883.75	55,565,183.68	84,131,883.75	55,565,183.68
其他	37,522,671.23	30,326,156.60			37,522,671.23	30,326,156.60
经营地区:						
上海	301,824,451.51	179,610,968.95	4,808,887.89	7,481,565.30	306,633,339.40	187,092,534.25
其他	349,899,008.73	212,353,414.35	79,322,995.86	48,083,618.38	429,222,004.59	260,437,032.73
收入确认时间:						
商品（在某一时点转让）	568,064,642.32	340,718,084.16	84,131,883.75	55,565,183.68	652,196,526.07	396,283,267.84
服务（在某一段时间内提供）	42,871,932.80	34,231,570.90			42,871,932.80	34,231,570.90
租赁	40,786,885.12	17,014,728.24			40,786,885.12	17,014,728.24
<b>合计</b>	<b>651,723,460.24</b>	<b>391,964,383.30</b>	<b>84,131,883.75</b>	<b>55,565,183.68</b>	<b>735,855,343.99</b>	<b>447,529,566.98</b>

### 4. 本期房地产项目营业收入情况

项目名称	本期发生额	上期发生额
三湘四季花城（上海松江）、三湘财富广场（上海松江）		24,933.33
三湘七星府邸（上海杨浦）、三湘未来海岸（上海杨浦）	289,524.00	352,381.16
上海三湘海尚城（上海宝山）	17,960,811.26	13,241,757.86
三湘海尚名邸（上海嘉定）	29,968,668.92	11,740,000.95
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	24,132,345.33	36,153,054.70
三湘海尚云邸（上海崇明）二期		42,029,043.80
三湘印象名邸（上海浦东）	163,356,490.27	95,723,784.86
三湘海尚观邸（浙江杭州）	732,110.10	1,249,541.30
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	-1,004,870.64	2,573,270.63
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	130,595,425.15	-175,816.29

项目名称	本期发生额	上期发生额
三湘森林海尚城 16# (河北燕郊)	201,969,091.46	786,858,252.03
<u>合计</u>	<u>567,999,595.85</u>	<u>989,770,204.33</u>

#### 5. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5.15 亿元，其中：5.05 亿元预计将于 2026 年度确认收入，0.099 亿元预计将于 2029 年及以后年度确认收入。

#### 6. 重大合同变更或重大交易价格调整

无。

#### (三十七) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	80,060,823.58	148,344,272.93
房产税	7,345,176.70	6,413,141.43
城市维护建设税	2,622,550.35	3,605,263.92
教育费附加	2,137,663.72	2,332,063.58
土地使用税	2,084,667.59	2,068,459.88
印花税	490,333.52	428,435.54
车船使用税	18,896.00	22,748.00
环境保护税	2,088.05	26,328.42
其他	31,047.12	8,495.24
<u>合计</u>	<u>94,793,246.63</u>	<u>163,249,208.94</u>

#### (三十八) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费	50,310,214.97	139,973,616.54
宣传推广费	27,618,645.16	6,386,046.90
物业管理费	7,752,978.48	8,685,425.40
职工薪酬	4,976,155.34	3,660,307.45
租赁费	806,927.64	803,327.64
招待费	666,238.27	312,522.70
办公费	618,818.39	231,866.18
其他	591,045.95	872,153.37
<u>合计</u>	<u>93,341,024.20</u>	<u>160,925,266.18</u>

(三十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	70,796,510.10	84,623,727.44
物业费	14,596,118.68	13,183,949.47
业务招待费	13,500,643.16	14,159,156.35
中介费	11,583,976.08	13,694,693.35
折旧摊销费用	6,756,199.06	5,515,327.32
租赁费	3,152,252.92	6,444,908.32
会务费	2,164,912.39	871,380.04
汽车费	2,010,626.18	2,416,090.68
办公费	1,345,740.22	1,985,083.99
修理费	1,271,826.09	677,027.31
差旅费	1,105,665.29	1,476,540.13
劳务费	57,665.77	89,833.33
其他	3,750,498.70	4,213,319.20
<b>合计</b>	<b>132,092,634.64</b>	<b>149,351,036.93</b>

(四十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	13,514,636.03	18,926,916.92
减：利息收入	442,333.94	1,528,717.19
汇兑损益	-13,378.60	5,928.66
金融机构手续费	489,804.99	233,597.36
<b>合计</b>	<b>13,548,728.48</b>	<b>17,637,725.75</b>

(四十一) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
手续费返还	198,874.94	181,997.65
政府补助	63,381.70	51,435.57
<b>合计</b>	<b>262,256.64</b>	<b>233,433.22</b>

(四十二) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,840,061.28	-6,988,627.05
处置长期股权投资产生的投资收益		1,000,000.00
债务重组收益	-299,913.11	

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	236,770.87	387,423.21
合计	<u>-2,903,203.52</u>	<u>-5,601,203.84</u>

(四十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-3,213,099.24	-2,825,894.68
合计	<u>-3,213,099.24</u>	<u>-2,825,894.68</u>

(四十四) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-11,669.53	
应收账款坏账损失	590,930.45	-3,844,238.62
其他应收款坏账损失	-920,402.13	-449,981.95
合计	<u>-341,141.21</u>	<u>-4,294,220.57</u>

(四十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-311,588,720.10	-21,259,811.52
投资性房地产减值损失	-200,359.62	
合同资产减值损失	-1,600,037.22	-2,883,935.58
合计	<u>-313,389,116.94</u>	<u>-24,143,747.10</u>

(四十六) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	595,661.55	-32,361.91
合计	<u>595,661.55</u>	<u>-32,361.91</u>

(四十七) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	3,356,000.00	9,396,608.40	3,356,000.00
违约金收入	1,248,843.88		1,248,843.88
其他	95,079.37	271,411.74	95,079.37
合计	<u>4,699,923.25</u>	<u>9,668,020.14</u>	<u>4,699,923.25</u>

(四十八) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,274.75	3,274.44	4,274.75
其中：固定资产处置损失	4,274.75	3,274.44	4,274.75
对外捐赠	5,000.00	24,210.12	5,000.00
滞纳金	4,165,354.91	27,964,176.17	4,165,354.91
其他	2,147,750.73	7,235,480.14	2,147,750.73
合计	<u>6,322,380.39</u>	<u>35,227,140.87</u>	<u>6,322,380.39</u>

(四十九) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	27,131,508.12	95,914,658.98
递延所得税费用	-90,238,468.90	-7,805,869.21
以前年度所得税	253,191.29	-44,346.23
合计	<u>-62,853,769.49</u>	<u>88,064,443.54</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-366,060,956.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	-91,515,239.20
子公司适用不同税率的影响	-40,397.69
调整以前期间所得税的影响	253,191.28
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,439,161.54
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-21,813.63
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	15,321,312.89
归属于合营企业和联营企业的损益	710,015.32
所得税费用合计	<u>-62,853,769.49</u>

(五十) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

详见“六、合并财务报表主要项目注释(三十三)其他综合收益”。

(五十一) 现金流量表项目注释

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
资金往来	47,377,089.80	55,548,464.57
收回保证金	14,248,843.88	10,531,258.18
政府补助	3,427,341.41	9,302,863.88
利息收入	442,333.94	1,528,717.19
其他收入	95,079.37	271,411.74
<u>合计</u>	<u>65,590,688.40</u>	<u>77,182,715.56</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	97,942,547.16	84,464,639.09
销售佣金	46,890,737.63	922,393.15
资金往来	26,747,985.42	14,258,586.40
其他支出	6,318,105.64	6,213,481.05
手续费	489,804.99	233,597.36
<u>合计</u>	<u>178,389,180.84</u>	<u>106,092,697.05</u>

2. 与投资活动有关的现金

(1) 收到的重要的投资活动有关的现金

无。

(2) 支付的重要的投资活动有关的现金

无。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无。

3. 与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无。

## (2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	4,228,014.24	3,602,029.89
<b>合计</b>	<b>4,228,014.24</b>	<b>3,602,029.89</b>

## (3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	11,672,702.13	45,000,000.00	1,244,793.66	47,908,000.65		10,009,495.14
一年内到期的非流动负债	27,284,557.17		69,072,610.48	42,321,899.49		54,035,268.16
长期借款	296,500,000.00	88,000,000.00	15,067,908.81	2,500,000.00	65,667,908.81	331,400,000.00
其他应付款-应付利息	382,754.67			382,754.67		
租赁负债	13,385,117.57				2,705,959.50	10,679,158.07
<b>合计</b>	<b>349,225,131.54</b>	<b>133,000,000.00</b>	<b>85,385,312.95</b>	<b>93,112,654.81</b>	<b>68,373,868.31</b>	<b>406,123,921.37</b>

## 4. 以净额列报现金流量的说明

不适用。

5. 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

不适用。

## (五十二) 现金流量表补充资料

## 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	-303,207,187.31	-39,128,514.81
加：资产减值准备	313,389,116.94	24,143,747.10
信用减值损失	341,141.21	4,294,220.57
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧、生产性生物资产折旧	24,760,432.88	22,730,182.81
使用权资产摊销	3,642,540.98	3,437,699.97
无形资产摊销	29,875,707.86	30,227,403.86

补充资料	本期发生额	上期发生额
长期待摊费用摊销	920,500.97	1,298,988.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-595,661.55	32,361.91
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,274.75	3,274.44
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,213,099.24	2,825,894.68
财务费用（收益以“-”号填列）	13,501,257.43	18,932,845.58
投资损失（收益以“-”号填列）	2,903,203.52	5,601,203.84
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-82,814,457.10	20,357,220.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,424,011.80	-7,429,374.83
存货的减少（增加以“-”号填列）	211,809,769.17	108,420,491.08
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	39,730,342.90	370,588,808.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-303,604,325.82	-489,457,064.67
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b><u>-53,554,255.73</u></b>	<b><u>76,879,388.40</u></b>
<b>二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>三、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	122,639,891.93	126,187,903.10
减：现金的期初余额	126,187,903.10	434,419,971.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b><u>-3,548,011.17</u></b>	<b><u>-308,232,067.96</u></b>
2. 本期支付的取得子公司的现金净额		
无。		
3. 本期收到的处置子公司的现金净额		
无。		
4. 现金和现金等价物的构成		
项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>122,639,891.93</u>	<u>126,187,903.10</u>
其中：库存现金	29,338.42	38,227.65

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	122,279,247.46	125,881,719.76
可随时用于支付的其他货币资金	331,306.05	267,955.69
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>122,639,891.93</u>	<u>126,187,903.10</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

5. 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

无。

6. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	105,238,080.76	135,153,489.91	项目资本金、客户房屋按揭贷款担保及监管户预售资金等
合计	<u>105,238,080.76</u>	<u>135,153,489.91</u>	

(五十三) 所有者权益其他项目注释

无。

(五十四) 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	594,880.68		620,265.73
其中：欧元	11,296.20	8.25	93,160.56
港币	583,584.48	0.90	527,105.17

2. 境外经营实体的情况

无。

(五十五) 租赁

1. 作为承租人

(1) 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

无。

(2) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

项目	金额
短期租赁	3,959,180.56

(3) 售后租回交易及判断依据

无。

与租赁相关的现金流出总额8,150,857.56元。

2. 作为出租人

(1) 作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变 租赁付款额相关的收入
房屋建筑物	40,786,885.12	
合计	<u>40,786,885.12</u>	

(2) 作为出租人的融资租赁

无。

3. 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

无。

(五十六) 其他

无。

## 七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

无。

(五) 其他原因的合并范围变动

本公司下属子公司新疆元起印象文化科技有限公司于 2025 年 6 月 18 日经霍尔果斯市市场监督管理局批准，予以登记注销。

(六) 其他

无。

## 八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海三湘(集团)有限公司	上海市	18,000.00	上海市	房地产	100.00		反向购买
上海湘海房地产发展有限公司	上海市	6,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘建筑装饰工程有限公司	上海市	8,000.00	上海市	建筑工程		100.00	设立
上海三湘装饰设计有限公司	上海市	8,000.00	上海市	装饰工程		100.00	设立
上海三湘建筑材料加工有限公司	上海市	1,500.00	上海市	建材加工及安装		100.00	设立
上海三湘物业服务有限公司	上海市	500.00	上海市	物业服务		100.00	设立
上海城光置业有限公司	上海市	10,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海湘宸置业发展有限公司	上海市	40,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘祥腾湘麒投资有限公司	上海市	22,000.00	上海市	房地产		100.00	设立

子公司全称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
上海三湘房地产经纪有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产经纪		100.00	设立
上海湘源房地产发展有限公司	上海市	85,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海聚湘投资有限公司	上海市	12,000.00	上海市	实业投资		100.00	设立
上海浦湘投资有限公司	上海市	33,000.00	上海市	实业投资		73.33	设立
江苏一德资产管理有 限公司	南京市	10,000.00	南京市	实业投资		50.49	设立
三河市湘德房地产开发有 限公司	三河市	83,500.00	三河市	房地产		50.49	设立
上海湘南置业有限公司	上海市	120,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘海岸资产管理有 限公司	上海市	5,000.00	上海市	资产管理		100.00	设立
上海湘鼎置业有限公司	上海市	100,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
三湘(香港)有限公 司	香港	1.00(港币)	香港	投资、房地产		100.00	设立
上海三湘海农资产管理有 限公司	上海市	5,000.00	上海市	实业投资		100.00	设立
上海湘骏置业发展有 限公司	上海市	100,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海湘盛置业发展有 限公司	上海市	192,000.00	上海市	房地产		100.00	设立
上海三湘海眷资产管 理有限公司	上海市	5,000.00	上海市	实业投资		100.00	设立
上海三湘绿色建筑科 技有限公司	上海市	1,000.00	上海市	建筑科技	100.00		设立
康晟发展有限公司	香港	1.00(港币)	香港	投资		100.00	购买
观印象艺术发展有 限公司	北京市	5,794.28	北京市	文化旅游演艺		100.00	非同一控制 下企业合并
北京印象山水文化艺 术有限公司	北京市	200.00	北京市	文化旅游演艺		100.00	非同一控制 下企业合并
北京观印象文化发展	北京市	500.00	北京市	文化旅游演艺		100.00	非同一控制

子公司全称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
有限公司							下企业合并
天津又见文化传播有限公司	天津	100.00	天津	文化旅游演艺		100.00	非同一控制下企业合并
武夷山印象大红袍文化产业有限公司	武夷山市	300.00	武夷山市	文化旅游演艺		55.00	非同一控制下企业合并
忻州五台山风景名胜 区印象五台山文化产业有限公司	忻州市	100.00	忻州市	文化旅游演艺		51.00	非同一控制下企业合并
武夷山印象大红袍国际旅行社有限公司	武夷山市	30.00	武夷山市	文化旅游演艺		55.00	非同一控制下企业合并
上海三湘文化发展有限公司	上海市	30,000.00	上海市	文化经营	100.00		设立
廊坊三湘印象门窗有限公司	廊坊市	100.00	廊坊市	建材加工及安装		100.00	设立
上海观印象文化科技有限公司	上海市	1,000.00	上海市	文化经营		100.00	设立
海南观印象文旅有限公司	海南省	1,000.00	海南省	文化经营		100.00	设立
杭州三湘印象文化发展有限公司	杭州市	276,832.00	杭州市	文化经营		100.00	设立
上海元起印象文化科技有限公司	上海市	1,000.00	上海市	文化经营		100.00	设立
莆田市湄洲岛印象文化旅游发展有限公司	莆田市	2,000.00	莆田市	文化经营		51.00	设立

(1) 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海浦湘投资有限公司	26.67	-2,484,041.91		61,350,975.40
江苏一德资产管理有限公司	49.51	-164,730,293.23		-678,367,646.33

## 2. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额	
	上海浦湘投资有限公司	江苏一德资产管理有限公司
流动资产	1,392,399.20	3,431,361,993.71
非流动资产	230,804,770.76	222,134,081.15
资产合计	232,197,169.96	3,653,496,074.86
流动负债	2,159,766.88	4,897,371,739.34
非流动负债		72,913,244.92
负债合计	2,159,766.88	4,970,284,984.26
营业收入	2,287,117.65	331,898,043.53
净利润（净亏损）	-9,313,992.92	-333,677,318.27
综合收益总额	-9,313,992.92	-333,677,318.27
经营活动现金流量	-102,504.46	-91,107,906.10

接上表：

项目	期初余额或上期发生额	
	上海浦湘投资有限公司	江苏一德资产管理有限公司
流动资产	1,194,903.66	3,865,444,924.88
非流动资产	239,555,468.17	116,921,619.30
资产合计	240,750,371.83	3,982,366,544.18
流动负债	1,398,975.83	4,897,229,582.23
非流动负债		68,248,553.08
负债合计	1,398,975.83	4,965,478,135.31
营业收入	2,590,758.40	789,591,146.93
净利润（净亏损）	-13,371,881.22	-47,071,838.03
综合收益总额	-13,371,881.22	-47,071,838.03
经营活动现金流量	-150,999.08	-340,155,221.54

### 3. 使用集团资产和清偿集团债务的重大限制

无。

### 4. 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

### （二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

无。

(三) 投资性主体

无。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
上海湘芒果文化投资有限公司	上海市	上海市	投资、房地产		30.00	权益法核算
印象大红袍股份有限公司	武夷山市	南平市	文化旅游演艺		11.44	权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

无。

3. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司
流动资产	320,399,344.76	212,780,200.79	82,060,339.89	114,400,463.68
非流动资产	1,884,936,421.38	305,644,300.59	2,163,231,531.45	198,894,150.23
资产合计	2,205,335,766.14	518,424,501.38	2,245,291,871.34	313,294,613.91
流动负债	135,001,828.12	57,502,537.99	166,809,549.96	25,738,485.76
非流动负债	1,300,984,702.19	85,771,137.35	1,279,964,094.19	31,636,868.71
负债合计	1,435,986,530.31	143,273,675.34	1,446,773,644.15	57,375,354.47
少数股东权益		40,850,186.60		11,949,910.84
归属于母公司股东权益	769,349,235.83	334,300,639.44	798,518,227.19	243,969,348.60
按持股比例计算的净资产份额	230,804,770.76	38,243,993.17	239,555,468.17	37,254,119.53
调整事项		450,870.58		609,221.58
——其他		450,870.58		609,221.58

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司	上海湘芒果文化投资有限公司	印象大红袍股份有限公司
对联营企业权益投资的账面价值				
营业收入	230,804,770.76	38,694,863.75	239,555,468.17	37,863,341.11
净利润	132,247,004.91	150,919,253.58	119,275,462.97	141,326,466.53
综合收益总额	-29,168,991.36	35,385,848.03	-44,301,588.98	45,226,486.00
本年度收到的来自联营企业的股利	-29,168,991.36	35,385,848.03	-44,301,588.98	45,226,486.00
		6,270,000.00		4,950,000.00

4. 不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额或本期发生额	期初余额或上期发生额
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	<u>123,768,185.27</u>	<u>130,262,383.58</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	505,801.60	-604,234.78
——其他综合收益		
——综合收益总额	505,801.60	-604,234.78

5. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

6. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累计未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累计未确认的损失
<b>联营企业：</b>			
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	11,383,176.03	119,869.25	11,503,045.28
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	3,041,356.88	721,309.01	3,762,665.89
福建最忆船政文旅发展有限公司		557,597.22	557,597.22
小计	<u>14,424,532.91</u>	<u>1,398,775.48</u>	<u>15,823,308.39</u>
合计	<u>14,424,532.91</u>	<u>1,398,775.48</u>	<u>15,823,308.39</u>

7. 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

8. 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

(五) 重要的共同经营

无。

(六) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

无。

(七) 其他

无。

## 九、政府补助

(一) 报告期末按应收金额确认的政府补助

无。

(二) 涉及政府补助的负债项目

无。

(三) 计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
其他收益	63,381.70	51,435.57
营业外收入	3,356,000.00	9,396,608.40
合计	<u>3,419,381.70</u>	<u>9,448,043.97</u>

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，包括银行借款、其他计息借款、货币资金、租赁负债、其他非流动金融资产等。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款、应付账款、其他应收款、其他应付款、合同资产和应收票据等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

(一) 金融工具的风险

1. 金融工具的分类

(1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2025年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	227,877,972.69			<u>227,877,972.69</u>
应收票据	94,417.14			<u>94,417.14</u>
应收账款	61,940,939.01			<u>61,940,939.01</u>
其他应收款	26,019,277.59			<u>26,019,277.59</u>
其他非流动金融资产		38,521,108.17		<u>38,521,108.17</u>
合同资产	7,780,122.95			<u>7,780,122.95</u>

②2024年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	261,341,393.01			<u>261,341,393.01</u>
应收票据	410,960.00			<u>410,960.00</u>
应收账款	70,044,493.14			<u>70,044,493.14</u>
其他应收款	39,147,103.01			<u>39,147,103.01</u>
其他非流动金融资产		41,734,207.41		<u>41,734,207.41</u>
合同资产	15,408,357.39			<u>15,408,357.39</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2025年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		10,009,495.14	<u>10,009,495.14</u>
应付账款		324,167,429.00	<u>324,167,429.00</u>
其他应付款		493,084,265.67	<u>493,084,265.67</u>
一年内到期的非流动负债		54,035,268.16	<u>54,035,268.16</u>
长期借款		331,400,000.00	<u>331,400,000.00</u>

金融负债项目	以公允价值计量且		其他金融负债	合计
	其变动计入当期损益的金融负债			
租赁负债			10,679,158.07	<u>10,679,158.07</u>

②2024年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且		其他金融负债	合计
	其变动计入当期损益的金融负债			
短期借款			11,672,702.13	<u>11,672,702.13</u>
应付账款			464,904,657.10	<u>464,904,657.10</u>
其他应付款			494,273,105.35	<u>494,273,105.35</u>
应付利息			382,754.67	<u>382,754.67</u>
一年内到期的非流动负债			27,284,557.17	<u>27,284,557.17</u>
长期借款			296,500,000.00	<u>296,500,000.00</u>
租赁负债			13,385,117.57	<u>13,385,117.57</u>

## 2. 流动性风险

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2025年12月31日					合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上		
短期借款	10,219,829.17					<u>10,219,829.17</u>
应付账款	324,167,429.00					<u>324,167,429.00</u>
其他应付款	493,084,265.67					<u>493,084,265.67</u>
一年内到期的非流动负债	54,495,551.92					<u>54,495,551.92</u>
长期借款	14,585,048.64	66,129,639.78	64,182,775.63	273,543,219.80		<u>418,440,683.85</u>
租赁负债		3,123,930.27	1,063,953.33	8,697,494.40		<u>12,885,378.00</u>

接上表：

项目	2024年12月31日					合计
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上		
短期借款	11,999,275.41					<u>11,999,275.41</u>
应付账款	464,904,657.10					<u>464,904,657.10</u>
其他应付款	494,273,105.35					<u>494,273,105.35</u>
应付利息	382,754.67					<u>382,754.67</u>
一年内到期的非流动	27,810,715.19					<u>27,810,715.19</u>

项目	2024年12月31日				
	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上	合计
负债					
长期借款	17,612,200.12	65,661,407.69	66,129,639.78	337,725,995.43	<u>487,129,243.02</u>
租赁负债		3,419,192.87	3,123,930.27	9,761,447.73	<u>16,304,570.87</u>

### 3. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

#### (1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。

项目	本期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	50.00	-75,568.33	-75,568.33
人民币	-50.00	75,568.33	75,568.33

接上表：

项目	上期		
	基准点增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币	50.00	-72,815.20	-72,815.20
人民币	-50.00	72,815.20	72,815.20

#### (2) 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动(当收支以不同于本公司记账本位币的外币结算时)及其于境外子公司的净投资有关。

项目	本期		
	[港币]汇率增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对港币贬值	5%	98,948.37	359,243.48
人民币对港币升值	5%	-98,948.37	-359,243.48

接上表：

项目	上期		
	[港币]汇率增加/(减少)	利润总额/净利润增加/(减少)	股东权益增加/(减少)
人民币对港币贬值	5%	157,316.18	512,092.80
人民币对港币升值	5%	-157,316.18	-512,092.80

(3) 权益工具投资价格风险

无。

## 十一、资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2025年度和2024年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本公司采用杠杆比率来管理资本，杠杆比率是指净负债和调整后资本加净负债的比率。本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	期末余额或期末比率	期初余额或期初比率
短期借款	10,009,495.14	11,672,702.13
其他应付款	493,084,265.67	494,273,105.35
一年内到期的非流动负债	54,035,268.16	27,284,557.17
长期借款	331,400,000.00	296,500,000.00
减：现金及现金等价物	122,639,891.93	126,187,903.10
净负债小计	<u>765,889,137.04</u>	<u>703,542,461.55</u>
调整后资本	4,808,546,079.31	5,027,995,917.67
净负债和资本合计	<u>5,574,435,216.35</u>	<u>5,731,538,379.22</u>
杠杆比率	13.74%	12.27%

## 十二、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量			38,521,108.17	<u>38,521,108.17</u>
(一) 交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他非流动金融资产			38,521,108.17	<u>38,521,108.17</u>
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			38,521,108.17	<u>38,521,108.17</u>

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

无。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

对于本公司持有的未上市股权、未流通股，管理层使用估值技术确定公允价值。估值技术包括市场乘数法等。其公允价值的计量可能采用了对估值产生重大影响的不可观察参数，因此本公司将这些资产和负债划分至第三层次，可能对估值产生影响的不可观察参数主要包括流动性折让、市场乘数等。

(五) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

(六) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(七) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无。

(八) 其他

无。

### 十三、关联方关系及其交易

#### （一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

#### （二）本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
上海三湘投资控股有限公司	上海	实业投资	15,000.00	18.45	18.45

本公司的最终控制方：黄辉

#### （三）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、（一）。

#### （四）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八、（四）。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	合营或联营企业与本公司关系
平遥县印象文化旅游发展有限公司	联营企业
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	联营企业
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	联营企业
杭州印象西湖文化发展有限公司	联营企业
重庆市归来印象旅游文化发展有限公司	联营企业
上海湘芒果文化投资有限公司	联营企业
印象大红袍股份有限公司	联营企业

(五) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海净养环保科技有限公司	受同一实际控制人控制的公司
湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	受同一实际控制人控制的公司
熊星	董事会秘书
刘斌	副总裁、财务总监
王剑辉	副总裁
徐玉	副总裁
黄辉	公司实际控制人
万春香	公司实际控制人的家属
黄驰	公司实际控制人的家属
韶山湖湘旅游开发有限公司	联营企业之子公司
河南省知行太极文化旅游有限公司	联营企业之子公司

(六) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

无。

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
平遥县印象文化旅游发展有限公司	票房收入	15,081,537.56	15,546,034.18
印象大红袍股份有限公司	票房收入	13,048,882.77	12,266,855.66
杭州印象西湖文化发展有限公司	票房收入	3,259,924.93	3,843,655.70
上海湘芒果文化投资有限公司	提供劳务	2,287,117.65	2,590,758.40
韶山湖湘旅游开发有限公司	票房收入	486,691.96	682,004.95
上海三湘投资控股有限公司	提供劳务	160,886.31	166,263.67
湖南炎帝生物工程有限公司及其子公司	提供劳务		21,698.12
上海净养环保科技有限公司	提供劳务		5,377.36
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	票房收入	956,360.82	

2. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方:

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海三湘投资控股有限公司	房屋租赁	625,689.24	625,689.24

(2) 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
万春香、黄驰	房屋租赁	803,327.64		803,327.64		803,327.64		803,327.64		
监事、高级管理人员	汽车租赁	325,584.00		325,584.00	162,792.00		325,584.00	17,922.72		
<u>合计</u>		<u>1,128,911.64</u>		<u>1,128,911.64</u>	<u>966,119.64</u>		<u>1,128,911.64</u>	<u>17,922.72</u>		

### 3. 关联担保情况

#### (1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海湘芒果文化投资有限公司(注1)	39,029.54	2023年12月18日	2038年11月30日	否

#### (2) 本公司作为被担保方

无。

关联担保情况说明：

注1：上海湘芒果文化投资有限公司以沪(2022)徐字不动产权第013047号房地产权证下龙爱路7、27号，龙文路6、16、26、36号不动产抵押担保，同时三湘印象股份有限公司之控股子公司上海浦湘投资有限公司按持股比例承担连带责任担保。

#### 4. 关联方资金拆借

无。

#### 5. 关联方资产转让、债务重组情况

无。

#### 6. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	12,447,917.79	13,060,923.39

#### 7. 其他关联交易

无。

#### (七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

##### 1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	平遥县印象文化旅游发展有限公司	11,584,223.87	2,731,219.47	9,263,821.54	1,215,132.15
应收账款	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	8,932,940.37	6,809,179.65	8,119,197.90	6,428,345.14
应收账款	韶山湖湘旅游开发有限公司	1,611,707.18	380,621.45	1,310,414.46	211,020.02
应收账款	舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	1,479,946.47	1,479,946.47	1,479,946.47	1,479,946.47
应收账款	杭州印象西湖文化发展有限公司	908,101.39	118,053.18	735,211.61	73,521.16
应收账款	印象大红袍股份有限公司	195,302.66	25,389.35	155,276.93	15,527.69

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	河南省知行太极文化旅游有限公司	88,563.15	31,942.85	88,563.15	19,616.15
应收账款	重庆市归来印象旅游文化发展有限公司			417,901.76	238,204.00

## 2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
其他应付款	福建最忆船政文旅发展有限公司	2,213,750.00	3,075,000.00

## 3. 其他项目

无。

### （八）关联方承诺事项

无。

### （九）其他

无。

## 十四、股份支付

截至资产负债表日，本公司无需披露的股份支付。

## 十五、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司无需披露的承诺事项。

### （二）或有事项

#### 1. 资产负债表日存在的重要或有事项

截至2025年12月31日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为101,076.00万元。主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保91,320.00万元。

### （三）其他

无。

## 十六、资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

截至本财务报表批准报出日止，本公司无需披露的重要的非调整事项。

(二) 利润分配情况

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

(三) 销售退回

截至本财务报表批准报出日止，本公司无需披露的销售退回。

(四) 其他资产负债表日后调整事项说明

无。

## 十七、其他重要事项

(一) 重要债务重组

无。

(二) 资产置换

1. 非货币性资产交换

无。

2. 其他资产置换

无。

(三) 年金计划

无。

(四) 终止经营

无。

(五) 分部信息

1. 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

2. 报告分部的财务信息

项目	文化演艺分部		房地产分部		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	84,131,883.75	128,521,123.05	651,723,460.24	1,080,992,848.58			735,855,343.99	1,209,513,971.63
二、分部间交易收入	157,692.57	378,931.51			157,692.57	378,931.51		
三、对联营和合营企业的投资收益	7,561,110.93	9,346,512.43	-10,401,172.21	-15,335,139.48			-2,840,061.28	-5,988,627.05
四、资产减值损失	-193,440.00	-4,353,138.41	-313,195,676.94	-19,790,608.69			-313,389,116.94	-24,143,747.10
五、信用减值损失	-1,546,823.33	3,214,938.68	1,205,682.12	-7,509,159.25			-341,141.21	-4,294,220.57
六、折旧费和摊销费	32,087,559.44	30,539,903.45	27,111,623.25	4,712,192.10			59,199,182.69	35,252,095.55
七、商誉	251,625,449.60	251,625,449.60					251,625,449.60	251,625,449.60
八、利润总额（亏损总额）	16,884,720.03	25,447,354.83	-382,945,676.83	23,488,573.90			-366,060,956.80	48,935,928.73
九、所得税费用	4,920,276.35	8,700,983.55	-67,774,045.84	79,363,459.99			-62,853,769.49	88,064,443.54
十、净利润（净亏损）	11,964,443.68	16,746,371.28	-315,171,630.99	-55,874,886.09			-303,207,187.31	-39,128,514.81
十一、资产总额	369,596,462.80	368,178,311.06	5,348,631,572.26	5,867,120,955.22	149,430,978.27	109,910,665.09	5,568,797,056.79	6,125,388,601.19
十二、负债总额	148,801,190.56	164,282,014.38	1,823,917,079.99	2,023,906,740.78	149,430,978.27	109,910,665.09	1,823,287,292.28	2,078,278,090.07
十三、其他重要的非现金项目								
1. 折旧费和摊销费以外的其他非现金费用	17,963,102.90	11,970,669.85	213,272,874.46	311,950,820.23			231,235,977.36	323,921,490.08
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	81,040,215.03	85,052,415.90	312,227,604.75	322,628,776.96			393,267,819.78	407,681,192.86
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-3,711,429.97	-13,559,926.15	47,132,485.72	-44,116,292.15			43,421,055.75	-57,676,218.30

### 3. 其他信息

公司文化演艺分部本期取得的来自于本国的对外交易收入总额为84,131,883.75元人民币，本公司房地产分部本期取得的来自于本国的对外交易收入总额为651,723,460.24元人民币，本期无从其他国家或地区取得的对外交易收入；本期取得的位于本国的非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）总额为46,634,154.99元人民币，本期无取得位于其他国家或地区的非流动资产（不包括金融资产、独立账户资产、递延所得税资产）；本公司文化演艺分部、房地产分部无固定客户，且对客户依赖程度不高。

#### （六）借款费用

1. 当期资本化的借款费用金额为3,406,561.12元。
2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为3.27%。

#### （七）外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额-13,378.60元。

#### （八）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

#### （九）其他

1. 合并范围内关联方担保情况

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江苏一德资产管理有 限公司\三湘印象股份 有限公司	三河市湘德房地产开 发有限公司（注1）	9,900.00	2024年9月13日	2029年9月12日	否
三湘印象股份有限公 司	上海湘海房地产发展 有限公司（注2）	15,600.00	2024年6月19日	2039年4月23日	否
三湘印象股份有限公 司	上海三湘祥腾湘麒投 资有限公司（注3）	5,000.00	2025年8月7日	2040年8月7日	否
三湘印象股份有限公 司/上海湘南置业有限 公司	上海观印象文化科技 有限公司（注4）	1,000.00	2025年8月25日	2026年8月24日	否

注1：三河市湘德房地产开发有限公司以冀（2018）三河市不动产权第0038111号土地使用权抵押担保，同时三湘印象股份有限公司、江苏一德资产管理有限公司承担连带责任担保；

注2：上海湘海房地产发展有限公司以沪房地杨字（2003）第032829号房地产权证下逸仙路315号、333号，沪房地杨字（2003）第032830号房地产权证下逸仙路519号及沪（2017）杨字不动产权第005194号不动产抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保；

注 3：上海三湘祥腾湘麒投资有限公司以沪(2019)松字不动产权第 041982 号不动产权证下不动产抵押，上海三湘（集团）有限公司以持有的上海三湘祥腾湘麒投资有限公司 100%股权和上海三湘祥腾湘麒投资有限公司在债权确定期间内拥有的沪（2019）松字不动产权第 041982 号下不动产出租所发生的全部租金收入质押，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保；

注 4：上海湘南置业有限公司以沪房地嘉字(2016)第 036907 号房产证下上海市市辖区嘉定区宝翔路 182 号 1\_2 层、202 号 1\_2 层、188 弄 78 号 3 层抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任担保。

## 十八、母公司财务报表项目注释

### （一）应收账款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）		9,000,000.00
1-2 年（含 2 年）	9,000,000.00	38,639,521.78
2-3 年（含 3 年）	22,324,481.58	14,000,000.00
3-4 年（含 4 年）	14,000,000.00	8,000,000.00
4-5 年（含 5 年）	8,000,000.00	
合计	<u>53,324,481.58</u>	<u>69,639,521.78</u>

#### 2. 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<u>53,324,481.58</u>	<u>100.00</u>	<u>3,212,813.37</u>			<u>50,111,668.21</u>
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	8,924,481.58	16.74	3,212,813.37	36.00		5,711,668.21
集团内关联方组合	44,400,000.00	83.26				44,400,000.00
合计	<u>53,324,481.58</u>	<u>100.00</u>	<u>3,212,813.37</u>			<u>50,111,668.21</u>

接上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	69,639,521.78	100.00	5,552,694.79	64,086,826.99
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	25,239,521.78	36.24	5,552,694.79	22.00
集团内关联方组合	44,400,000.00	63.76		44,400,000.00
<b>合计</b>	<b>69,639,521.78</b>	<b>100.00</b>	<b>5,552,694.79</b>	<b>64,086,826.99</b>

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）			
1-2年（含2年）			
2-3年（含3年）	8,924,481.58	3,212,813.37	36.00
3-4年（含4年）			
4-5年（含5年）			
5年以上			
<b>合计</b>	<b>8,924,481.58</b>	<b>3,212,813.37</b>	

3. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,552,694.79		2,339,881.42		3,212,813.37
<b>合计</b>	<b>5,552,694.79</b>		<b>2,339,881.42</b>		<b>3,212,813.37</b>

4. 本期实际核销的应收账款情况

无。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
三河市湘德房地产开发有限公司	44,400,000.00		44,400,000.00	77.87	

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额	坏账准备期末余额
				合计数的比例 (%)	
福建船政文化保护开发有限公司	8,924,481.58	3,693,280.20	12,617,761.78	22.13	4,542,394.24
合计	<u>53,324,481.58</u>	<u>3,693,280.20</u>	<u>57,017,761.78</u>	<u>100.00</u>	<u>4,542,394.24</u>

## (二) 其他应收款

## 1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,468,916,264.41	4,443,470,793.26
合计	<u>4,468,916,264.41</u>	<u>4,443,470,793.26</u>

## 2. 其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	220,470,637.81	609,023,053.47
1-2年(含2年)	607,023,053.47	538,857,299.95
2-3年(含3年)	538,857,299.95	1,391,720,790.21
3-4年(含4年)	1,391,718,790.21	1,903,869,649.63
4-5年(含5年)	1,710,846,482.97	
合计	<u>4,468,916,264.41</u>	<u>4,443,470,793.26</u>

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	4,468,397,793.26	4,443,467,793.26
押金、保证金、备用金	518,471.15	3,000.00
合计	<u>4,468,916,264.41</u>	<u>4,443,470,793.26</u>

## (3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	4,468,916,264.41	100.00		4,468,916,264.41
其中：按低风险组合计提坏账准备	4,468,916,264.41	100.00		4,468,916,264.41
合计	4,468,916,264.41	100.00		4,468,916,264.41

接上表：

类别	期初余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	账面余额 金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	4,443,470,793.26	100.00		4,443,470,793.26
其中：按低风险组合计提坏账准备	4,443,470,793.26	100.00		4,443,470,793.26
合计	4,443,470,793.26	100.00		4,443,470,793.26

按组合计提坏账准备

名称	期末余额		坏账准备 计提比例 (%)
	账面余额	比例 (%)	
按低风险组合计提坏账准备	4,468,916,264.41		
合计	4,468,916,264.41		

(4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	占其他应收款总额 的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期 末余额
上海三湘（集团）有限公司	2,572,629,831.68	57.57	关联方往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	
三河市湘德房地产开发有限公司	1,762,229,143.63	39.43	关联方往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	
三湘（香港）有限公司	41,583,651.29	0.93	关联方往来款	4-5 年	
上海三湘文化发展有限公司	33,125,166.66	0.74	关联方往来款	1 年以内	

单位名称	期末余额	占其他应收款总额 的比例 (%)	款项性质	账龄	坏账准备期 末余额
上海观印象文化科技有限公司	23,000,000.00	0.51	关联方往来款	1 年以内	
<b>合计</b>	<b>4,432,567,793.26</b>	<b>99.18</b>			

## (三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,000,581,265.87		2,000,581,265.87	2,000,581,265.87		2,000,581,265.87
对联营、合营企业投资	265,668,522.74	184,245,688.74	81,422,834.00	267,318,997.54	184,245,688.74	83,073,308.80
<b>合计</b>	<b>2,266,249,788.61</b>	<b>184,245,688.74</b>	<b>2,082,004,099.87</b>	<b>2,267,900,263.41</b>	<b>184,245,688.74</b>	<b>2,083,654,574.67</b>

## 1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备期初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
上海三湘 (集团) 有限公司	1,694,688,109.69			
上海三湘绿色建筑科技有限公司	44,000.00			
江苏一德资产管理有限公司	252,752.33			
上海城光置业有限公司	329,027.36			
上海浦湘投资有限公司	249,498.07			
上海三湘房地产经纪有限公司	176,084.69			
上海观印象文化科技有限公司	297,682.54			
上海三湘建筑材料加工有限公司	708,884.97			
上海三湘建筑装饰工程有限公司	1,170,694.14			
上海三湘物业服务有限公司	196,558.13			
上海三湘装饰设计有限公司	1,124,974.24			
上海湘鼎置业有限公司	366,484.05			
上海湘海房地产发展有限公司	447,807.71			
上海湘骏置业发展有限公司	431,949.79			
上海湘南置业有限公司	57,321.00			
上海湘盛置业发展有限公司	39,437.16			
上海三湘文化发展有限公司	300,000,000.00			
<b>合计</b>	<b>2,000,581,265.87</b>			

接上表

被投资单位	本期增减变动		期末余额（账面价 值）	减值准备期末余 额
	本期计提减值准 备	其他		
上海三湘（集团）有限公司			1,694,688,109.69	
上海三湘绿色建筑科技有限公司			44,000.00	
江苏一德资产管理有限公司			252,752.33	
上海城光置业有限公司			329,027.36	
上海浦湘投资有限公司			249,498.07	
上海三湘房地产经纪有限公司			176,084.69	
上海观印象文化科技有限公司			297,682.54	
上海三湘建筑材料加工有限公司			708,884.97	
上海三湘建筑装饰工程有限公司			1,170,694.14	
上海三湘物业服务有限公司			196,558.13	
上海三湘装饰设计有限公司			1,124,974.24	
上海湘鼎置业有限公司			366,484.05	
上海湘海房地产发展有限公司			447,807.71	
上海湘骏置业发展有限公司			431,949.79	
上海湘南置业有限公司			57,321.00	
上海湘盛置业发展有限公司			39,437.16	
上海三湘文化发展有限公司			300,000,000.00	
<b>合计</b>			<b>2,000,581,265.87</b>	

## 2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额（账面价 值）	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、联营企业			
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	81,422,834.00		
福建最忆船政文旅发展有限公司	1,650,474.80		
小计	83,073,308.80		
合计	83,073,308.80		

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		
		其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 红利或利润

被投资单位名称	权益法下确认的投 资损益	本期增减变动		
		其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金 红利或利润
一、联营企业				
维康金杖（上海）文化传媒有限公司				
福建最忆船政文旅发展有限公司	-1,650,474.80			
小计	<u>-1,650,474.80</u>			
合计	<u>-1,650,474.80</u>			

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额（账面价 值）	减值准备 期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
一、联营企业				
维康金杖（上海）文化传媒有限公司				
福建最忆船政文旅发展有限公司			81,422,834.00	184,245,688.74
小计			<u>81,422,834.00</u>	<u>184,245,688.74</u>
合计			<u>81,422,834.00</u>	<u>184,245,688.74</u>

#### （四）营业收入、营业成本

##### 1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-3,159,851.88			
其他业务			82,724,578.82	
合计	<u>-3,159,851.88</u>		<u>82,724,578.82</u>	

注：2025年本公司与福建船政文化保护开发有限公司初步结算“船政实景演艺项目(一期)专业舞台系统集成及配套设  
施采购”项目，冲减对应收入。

##### 2. 履约义务的说明

本公司的制作收入构成单项履约义务，属于在某一时刻履行的履约义务，在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

##### 3. 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末无已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入。

#### （五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,650,474.80	-2,044,662.80
<u>合计</u>	<u>-1,650,474.80</u>	<u>-2,044,662.80</u>

## 十九、补充资料

### (一) 当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	591,386.80	主要系本期固定资产处置损益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,419,381.70	主要系本期财政扶持补贴等
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-2,976,328.37	华人文化基金公允价值变动及持有期间产生的投资收益
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-299,913.11	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		

非经常性损益明细	金额	说明
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-4,974,182.39	主要系税收滞纳金
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响金额	76,324.87	
少数股东权益影响额（税后）	-1,356,550.53	
<u>合计</u>	<u>-2,959,429.71</u>	

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.02%	-0.11	-0.11
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.96%	-0.11	-0.11

三湘印象股份有限公司

2026年4月28日