

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2026-004

## 三湘印象股份有限公司 2025 年年度报告摘要

### 一、重要提示

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

### 二、公司基本情况

#### 1、公司简介

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	熊星	王逸娇	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号	上海市杨浦区逸仙路 333 号	
传真	021-65363840	021-65363840	
电话	021-65364018	021-65364018	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

##### （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	三湘森林海尚城 15	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

	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

请参见公司 2025 年年度报告第三节管理层讨论与分析之“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

## 3、主要会计数据和财务指标

## (1) 近三年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

单位：元

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	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	4,357,593,343.65	4,489,770,562.23	-2.94%	4,470,393,889.16
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	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	-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	-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	-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%

**(2) 分季度主要会计数据**

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**4、股本及股东情况****(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表**

单位：股

报告期末普通股股东总数	37,650	年度报告披露日前一个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	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
上海三湘投资控股有限公司	境内非国有法人	18.45%	217,783,584.00	0	质押	139,500,000.00
黄辉	境内自然人	14.75%	174,149,902.00	0	质押	139,000,000.00
黄卫枝	境内自然人	12.84%	151,609,659.00	0	质押	121,500,000.00
香港中央结算有限公司	境外法人	1.79%	21,098,449.00	0	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	0	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	0	不适用	0
沈阳创业投资管理集团有限公司	国有法人	0.86%	10,128,168.00	0	不适用	0
刘阳	境内自然人	0.79%	9,365,000.00	0	不适用	0
黄建	境内自然人	0.75%	8,859,048.00	6,644,286.00	不适用	0
许文智	境内自然人	0.59%	6,975,742.00	5,231,806.00	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄辉系上海三湘投资控股有限公司实际控制人，黄辉与黄卫枝系亲兄妹；除上述外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	<p>公司股东上海三湘投资控股有限公司除通过普通证券账户持有 152,783,584 股外，还通过东海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 65,000,000 股，实际合计持有 217,783,584 股；</p> <p>公司股东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

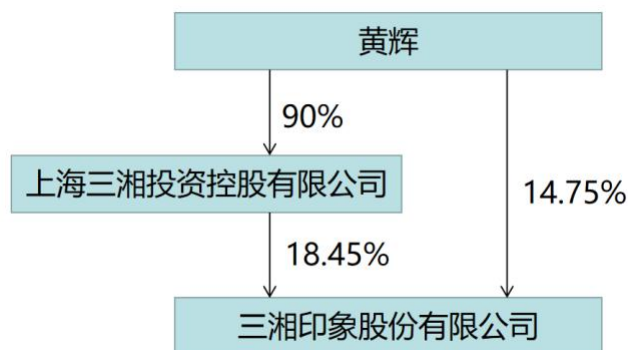
适用 不适用

## （2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## (3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

## 三、重要事项

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