

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2025-005

三湘印象股份有限公司 2024 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
杨海燕	独立董事	未取得联系	无

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	熊星	王逸娇	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号	上海市杨浦区逸仙路 333 号	
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”为目标，致力于旅游文化演艺的策划、创意、制作和投资业务，为目前国内顶级的文化演出编创和版权运营机构之一。公司文化板块以观印象为主要业务平台。观印象以打造“国内高端文化旅游演艺内容创制机构”为目标，旗下文化演艺产品涵盖山水实景演出和情境体验剧两大类型，拥有“印象”“又见”“最忆”“归来”四大演出品牌系列及一个漂移式多维体验剧《知音号》。经典代表作有 G20 杭州峰会文艺演出《最忆是杭州》、中国第一部山水实景演出《印象·刘三姐》、中国第一部室内情境体验剧《又见平遥》和中国第一部漂移式多维体验剧《知音号》、中国首部折叠渐进式多维体验剧《最忆船政》等。近年来，公司积极拓展文旅产业链，在以往编创设计的基础上，延伸到集成制作、主导运营等业务领域，同时公司致力于以“数字+”赋能，积极运用高品质艺术和技术手段，赋予演艺项目以更时尚、更具科技感的沉浸式体验和呈现形式，不断巩固、提升观印象品牌的行业地位和影响力。2024 年度公司通过最新的 LBVR（基于在地的 VR 体验）技术打造的首个纯数字化文旅产品《又见恐龙》在上海自然博物馆展出，将公司优势业务从旅游目的地拓展到了都市内，拓展到虚拟空间，不仅是数字科技与文化、艺术跨界融合的新样本，也是公司文旅 IP 的又一次跨越式升级。

2、地产业务

公司系国内绿色科技地产领军企业，为房地产开发企业信用等级 AAA 级企业。以绿色建筑开发运营为发展方向，公司成功打造了极具影响力的“花城系列”“海尚系列”和“印象系列”等产品体系。公司紧跟绿色智能技术发展潮流，逐步从“绿色科技建筑技术集成商”迭代升级为“绿色智能生活服务商”。公司房地产业务以上海三湘为核心体，集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、物业管理于一体的全产业链服务商，具有建筑工程总承包、装饰施工等国家一级资质和一个 AAA 级物业管理评级，形成了以绿色设计为龙头，集绿色建造、绿色装饰等为一体的运营管理模式。公司开发的项目先后获住建部“广厦奖”、国家“康居示范工程”、国家“优质工程奖”、国家“三星级绿色建筑标识”、上海市建设工程“白玉兰”奖、上海市“优秀住宅金奖”等奖项，多项自主研发成果获国家专利。

（二）报告期公司经营情况回顾

1、文化业务

（1）新项目落地，公司文旅业务链跨越延展

报告期内，公司首个集编创设计、集成制作及主导运营于一体的文旅演艺项目《印象·妈祖》于 2024 年 10 月 1 日正式公演，标志着公司在构建“EPC+0”的全链式商业模式上迈出关键一步。该项目将 AR 体验与室内演艺深度融合，运用数控雾幕系统、数字吹纱矩阵、仿生装置等技术方式，打造出跨越空间的多重表演场景，为观众带来了文旅演艺新体验。项目深入挖掘妈祖文化内涵，通过现代科技手段创新性呈现传统文化精髓，成功串联湄洲岛旅游资源，成为城市文旅新地标。项目自公演以来市场反

响热烈，荣获 2024TRUE 文旅超级评价榜“TOP20 期待文旅项目”、第八届龙雀奖“年度文旅演艺创新项目”等殊荣。

报告期内，公司与上海自然博物馆合作打造了首个纯数字化文旅产品《又见恐龙》，于 2024 年 12 月 1 日至 2025 年 3 月 30 日面对公众开放展出，该项目将公司文旅演艺业务从旅游景区拓展到都市内、虚拟空间中，标志着公司在数字文旅领域的重大突破。项目以 2 亿多年前的恐龙时代为主题，通过风感、热感、震感等多维感官刺激，为游客打造 360 度全感科考冒险之旅，同时运用 XR 技术、配备六轴动感平台等全感设备，将 VR 大空间沉浸式设计与“幻方”小空间模式优化结合，增强了观众体验感的同时，提升了项目坪效及接待能力，且便于迁移至其他流量场所，形成可复制的商业运营模式。

（2）存量演艺项目持续火热，公司文旅项目储备进一步丰富

2024 年，在持续走高的旅游需求的推动下，公司存量演艺项目保持高热度运营态势。重点节假日和暑期档期表现尤为亮眼，以国庆黄金周为例，观印象主创的十余台传统演艺项目合计演出 200 余场，观演人数突破 23 万人次，多个场次门票提前售罄。

报告期内，公司继续积极跟进及维护前期未落地项目，广泛开展新文旅项目接洽，积极组织队伍实地考察、引进交流，与各地政企建立深度联系。2024 年，公司实现新签项目 2 个。一是公司山东滨州蒲湖演艺项目，已完成室外大型水上演艺项目深化设计方案，该项目是国内首个以孙子文化、黄河文化为主题，创新融合水与陆、内与外的高端演艺作品；二是佛山东华里项目，编创设计合同已签订，目前正稳步推进深化设计工作，该项目依托国家级文物保护建筑，将东华里主街道打造为一个超越时空的佛山故事发生地，旨在通过数字技术赋能，实现“让建筑可阅读、会说话”，树立新时代文物保护与活化利用的典范。

（3）行业地位持续巩固，公司品牌声誉进一步提升

报告期内，公司通过创新营销策略和全周期宣传推广，有效驱动新项目市场热销，优化自媒体矩阵运营，提升品牌传播效能。公司凭借卓越的行业表现，荣获多项荣誉：荣获第七届文旅风尚榜“2024 最佳文旅大消费上市公司奖”；成功提名 2024 年龙雀指数“年度文旅上市集团”；荣膺 2024TRUE 文旅超级评价榜“年度模范文旅运营商·文化演艺类”；获评乐居财经“2024 年品牌影响力企业”及乐居财经研究院“2024 年中国文旅影响力品牌”。旗下代表项目《最忆船政》项目在年内获得“2023 文旅风尚榜—文旅融合标杆项目”奖，提名 2024 年龙雀指数“年度文旅科技应用项目”，入选文化和旅游部、国家文物局“2024 年全国红色旅游新技术应用优秀案例”；《印象·刘三姐》《印象大红袍》入选文旅部“2023 全国演出市场社会效益和经济效益相统一优秀演出项目”；《又见平遥》《又见敦煌》等五个演艺项目同时入围“2024 大世界基尼斯中国魅力榜·年度中国文旅融合演艺榜”，充分彰显了公司在文旅演艺领域的领先地位和品牌价值。

2、房地产业务

公司房地产业务坚持走“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获评 2023 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 2023-2024 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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	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 01 日	一标段竣工，二标段在建	二标段主体结构施工	51,444	129,336.87	0	145,067.7	125,678.41	119,335.42
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 01 日	在建	装修施工	70,230	119,286.77	0	0	133,138.94	76,706.55
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 01 日	在建	地下室结构施工	70,744	140,771.19	0	0	154,754.43	55,731.07
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 01 日	在建	地下室结构施工	69,966	138,448.8	0	0	146,941.12	43,943.5

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 ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
河北燕郊	三湘森林海尚城 14	燕郊	商办	50.49 %	119,817.00	108,319.50	19,170.56	0	0	11,322.51	214.08	257.33

	号地块											
河北燕郊	三湘森林海尚城 15 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	129,336.87	132,033.71	102,037.92	0	0	81,813.46	-268.59	-17.58
河北燕郊	三湘森林海尚城 16 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	102,492.37	98,594.19	40,269.25	0	0	39,375.84	39375.84	78,685.83
河北燕郊	三湘森林海尚城 18 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	119,286.77	34,046.56	880.9	0	0	0	0	0

5、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	股权比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
三湘世纪花城	上海	商场+店铺	100.00%	17,408.30	17,095.02	98.20%
三湘海尚城	上海	店铺	100.00%	18,651.51	17,564.74	94.17%
三湘海尚名邸	上海	店铺	100.00%	4,534.03	4,534.03	100.00%
三湘商业广场	上海	商场	100.00%	20,917.24	20,917.24	100.00%
三湘财富广场	上海	店铺	100.00%	16,737.34	8,784.92	52.49%

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 (万元)	融资成本区间 / 平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	33,167.27	3.35%-4.55%	1,167.27	0.00	0.00	32,000.00
合计	33,167.27	3.35%-4.55%	1,167.27	0.00	0.00	32,000.00

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 2024 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 1,548,112,556.45 元。主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保 1,246,300,438.96 元。

10、董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	6,125,388,601.19	7,018,721,817.27	-12.73%	6,919,466,909.21
归属于上市公司股东的净资产	4,489,770,562.23	4,470,393,889.16	0.43%	4,469,414,642.12
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	1,209,513,971.63	1,104,958,416.04	9.46%	1,348,525,624.70
归属于上市公司股东的净利润	19,277,902.73	1,235,835.10	1459.91%	29,943,706.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	39,448,369.03	25,545,163.97	54.43%	14,306,285.19
经营活动产生的现金流量净额	76,879,388.40	4,508,524.05	1605.20%	119,715,864.54
基本每股收益（元/股）	0.02	0.001	1900.00%	0.03
稀释每股收益（元/股）	0.02	0.001	1900.00%	0.03
加权平均净资产收益率	0.43%	0.03%	增加 0.40 个百分点	0.66%

(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	45,188,663.74	556,268,371.32	378,336,438.23	229,720,498.34
归属于上市公司股东的净利润	-24,229,758.80	36,140,840.23	53,361,739.40	-45,994,918.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-22,571,399.16	37,500,693.37	46,192,500.45	-21,673,425.63
经营活动产生的现金流量净额	-60,231,664.42	-39,541,443.98	74,524,092.52	102,128,404.28

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	42,762	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	36,818	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	0	质押	100,000,000
黄辉	境内自然人	14.75%	174,149,902	0	质押	139,000,000
黄卫枝	境内自然人	12.84%	151,609,659	0	质押	105,800,000
袁侃侃	境内自然人	1.04%	12,308,383	0	不适用	0
沈阳创业投资管理集团有限公司	国有法人	0.86%	10,128,168	0	不适用	0
中润经济发展有限责任公司	国有法人	0.84%	9,859,955	0	不适用	0
刘阳	境内自然人	0.79%	9,365,000	0	不适用	0
黄建	境内自然人	0.75%	8,859,048	6,644,286	不适用	0
王伟	境内自然人	0.66%	7,800,000	0	不适用	0
邓庆元	境内自然人	0.65%	7,704,547	0	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	黄辉系上海三湘投资控股有限公司实际控制人，黄辉与黄卫枝、黄建系亲兄妹、亲兄弟关系；除上述外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系，未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司股东上海三湘投资控股有限公司除通过普通证券账户持有 152,783,584 股外，还通过东海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 65,000,000 股，实际合计持有 217,783,584 股； 公司股东黄卫枝除通过普通证券账户持有 126,609,659 股外，还通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 25,000,000 股，实际合计持有 151,609,659 股； 公司股东刘阳除通过普通证券账户持有 105,000 股外，还通过诚通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 9,260,000 股，实际合计持有 9,365,000 股； 公司股东李文彬未通过普通证券账户持有股份，通过方正证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,800,000 股，实际合计持有 6,800,000 股。					

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

适用 不适用

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

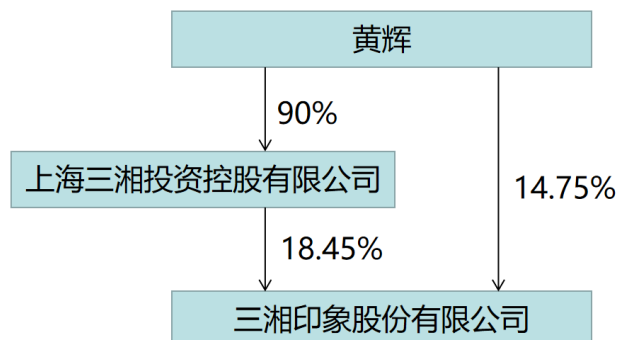
适用 不适用

(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	关于子公司为子公司提供担保的公告	2024-002	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年1月18日
2	关于收到国家市场监督管理总局《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》暨控制权变更的进展公告	2024-003	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年2月19日
3	关于公司计提减值准备的公告	2024-005	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年4月23日
4	关于为子公司提供担保的公告	2024-018	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年5月25日
5	关于为子公司提供担保的公告	2024-020	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年6月12日
6	关于董事会、监事会延期换届选举的提示性公告	2024-027	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年6月29日
7	关于为子公司提供担保的公告	2024-030	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年7月27日
8	关于公司计提资产减值准备和预计负债的公告	2024-032	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年8月27日
9	关于公司独立董事接受纪律审查和监察调查的公告	2024-033	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年8月27日
10	关于公司获得政府补助的公告	2024-034	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年9月11日
11	关于拟出售参股公司股权的公告	2024-036	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年9月28日
12	关于公司计提资产减值准备和预计负债的公告	2024-045	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2024年10月29日