

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2024-013

## 三湘印象股份有限公司 2023 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	程玉珊、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

##### (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 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》、中国首个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。

## （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 级企业和德国可持续建筑委员会（DGNB）成员。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，不断加大投入，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”。公司房地产业务以三湘集团为核心体，是集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、物业管理于一体的全产业链服务商，具有建筑工程总承包、装饰施工等国家一级资质和一个 AAA 级物业管理评级，形成了以绿色设计为龙头，集绿色建造、绿色装饰、绿色运营等为一体的运营管理模式。开发项目先后获住建部“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。

公司按照年度发展战略和经营计划，在推动文化产业运营模式升级、地产业务开发与销售上都取得了一定成绩。

## （1）文化业务

2023 年，公司文化业务继续以“讲好中国故事、展示文化魅力、助推区域发展”为愿景，坚持以 IP 智造、输出和运营为核心，在全业务链能力建设、新项目拓展开发、现有项目票房收入等方面开创了新局面。报告期内，随着国内文旅市场的全面恢复，公司存量演艺项目持续火热，全年各项目合计演出 5,805 场，同比增长 115.2%，观演人数 598.735 万人，同比增长 241.24%。报告期内，公司文化业务营业收入 2.12 亿元，同比增长 528.61%。

### 1) 文化产业运营模式进一步升级

公司首个编创+集成制作总包项目——《最忆船政》于 2023 年 12 月 23 日实现公演，在马尾船政文化城打造了中国首座折叠渐进式剧场，2024 年春节期间接待游客近万人，取得了良好的市场反响，获颁“2023 文旅风尚榜之 2023 文旅融合标杆项目”大奖，反映了公司向标准化、流程化、规模化、工业化的全流程制作转型的最新成果。

公司首个集编创设计、集成制作，再到主导运营为一体的建设中作品——《印象·妈祖》已于 2023 年 10 月底在妈祖的故乡莆田湄洲岛正式签约。目前，该项目已进入全面深化设计阶段。该项目将首次融入 XR 平行舞台概念，也是国内首个“妈祖文化”沉浸体验与情境行为相融合的演艺项目，计划于 2024 年公演。该项目未来将由我公司主要负责项目运营管理工作，目前项目运营公司前期筹备工作正有序推进。报告期内，公司还创新发布包括《元起未来》概念片、数字形象代言人、多款“时空游侠”数字资产等在内的“数字+”新印象产品，积极推动数字文旅产业内容创新。

## 2) 文化项目储备进一步丰富

报告期内，公司积极挖掘文化板块潜在目标市场，在上海、山东、广东、云南、浙江、港澳等地广泛考察，全年洽谈潜在文旅项目超过 20 个，并积极尝试“出海战略”，接洽了沙特、阿联酋、卡塔尔三国文化机构及相关企业，力促中国文旅演艺模式的输出。

丰富的项目储备为公司文化产业发展提供了强大的发展后劲。其中，公司第 21 个演艺项目——山东滨州演艺项目，已于 2024 年 3 月完成演艺项目编创设计合同签约，该项目位于山东省滨州市蒲湖风景区内，计划打造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，目前已进入概念设计阶段。

## 3) 文化产业软实力进一步增强

报告期内，公司成立“创意制作中心”，并构建了规范的供应商管理体系，公司集成制作业务进一步标准化、流程化、规模化、工业化。公司重视新生代人才培养与引进，通过校招、社招、产学研技术培训等方式进一步丰富了公司文旅“技术+艺术”储备人才。

报告期内，公司获评（第六届）乐居财经年度论坛之“2023 年品牌影响力企业”、（第六届）乐居财经年度论坛之“2023 年美好生活贡献企业”、金融界第十二届“金智奖”年度评选之“杰出品牌”荣誉、2022 文旅风尚榜之“2022 年优秀文旅好内容企业”、2023（第七届）中国地产经理人评选之“2023 年中国文旅影响力品牌”、第七届“龙雀奖”之“最具期待文旅上市集团”、2023 TRUE 文旅超级评价榜之“文化 IP 类模范文旅运营商”；《印象·太极》获 2022 文旅风尚榜之“2022 优秀文旅演艺项目”；《最忆船政》荣获第七届“龙雀奖”之“最值得期待开业文旅项目”、第十届“一带一路”文旅科技高质量发展论坛之“2024 值得期待文旅项目案例”、“2023 文旅风尚榜”之“2023 文旅融合标杆项目”；《印象·刘三姐》《印象丽江》《印象大红袍》《又见平遥》《最忆是杭州》和《知音号》入选文旅部产业发展司公布的《全国旅游演艺精品名录》；《又见平遥》《知音号》入选文旅部产业发展司公布的《沉浸式文旅新业态示范案例》；总裁王盛荣获 2022 文旅风尚榜之“2022 年十大文旅商业领袖”称号。公司文化产业的市场声誉进一步提高。

## (2) 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，公司旗下湘德地产荣获“2022 年中国房地产年度红榜——品质交付企业”；“三湘印象森林海尚城”项目获“2022 年中国房地产年度红榜——城市标杆项目”“2022 中国不动产数字化风云榜——创新营销开拓奖”；旗下建筑公司获评 2022 年度“上海市建筑业诚信企业”；旗下物业公司获评 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，公司继续以三湘森林海尚城项目建设和销售为首要目标，以上海、杭州地区存量资产去化、在管资产项目服务水平和盈利能力提升等为重点，稳定业务收入，发挥“粮仓”功能和“稳定器”作用。

#### 1) 三湘森林海尚城项目

项目全年合计取得预售证面积 34,046.56 平方米；全年实现新签约 505 套；项目 17 号地、19 号地获批《建筑工程施工许可证》并及时组织进场施工。

#### 2) 存量资产去化及运营

公司结合各存量资产项目自身属性及市场特点，控制销售节奏，加强总体统筹，2023 年存量资产销售取得一定成绩，为公司回笼了一定资金。公司想方设法提升存量物业出租水平，提高租户满意度，公司管理范围内的主要商业在营项目 2023 年全年总租金收入及出租率较去年均有所上涨。

### 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 14 号地块	燕郊	商办	50.49%	2019 年 03 月	已竣工	竣备	48,000	119,817.00	0	157,529.33	118,043.51	120,701.50
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	二标段主体结构施工	51,444	129,336.87	0	145,067.7	125,678.41	117,633.03
河北燕郊	三湘森林	燕郊	住宅	50.49%	2020 年 12	在建	装修施工	70,230	119,286.77	0	0	133,138.94	69,654.45

	海尚城 18 号地块				月								
河北燕郊	三湘森林海尚城 17 号地块 (注)	燕郊	住宅	50.49%	2023 年 08 月	在建	基础施工	70,744	140,771.19	0	0	154,754.43	37,657.06
河北燕郊	三湘森林海尚城 19 号地块 (注)	燕郊	住宅	50.49%	2023 年 08 月	在建	基础施工	69,966	138,448.8	0	0	146,941.12	36,443.46

注：三湘森林海尚城 17 号地块、三湘森林海尚城 19 号地块于 2023 年 8 月 19 日取得施工许可证。三湘森林海尚城 16 号地块已于报告期内完成施工。

#### 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	83.35	116.53	11,108.43	339.05	417.73
河北燕郊	三湘森林海尚城 (河北燕郊) 15 号地块 (注 1)	燕郊	住宅	50.49%	129,336.87	132,033.71	102,037.92	26,442.20	56,653.74	82,082.05	35,998.83	72,192.7
河北燕郊	三湘森林海尚城 (河北燕郊) 16 号地块	燕郊	住宅	50.49%	102,492.37	98,594.19	40,269.25	23,200.00	51,106.52	0	0	0
河北燕郊	三湘森林海尚城 (河北燕郊) 18 号地块 (注 2)	燕郊	住宅	50.49%	119,286.77	34,046.56	880.9	880.9	1,585.63	0	0	0

注 1：本期结算面积主要系交付了三湘森林海尚城 15 号地块 3#5#。

注 2：三湘森林海尚城 (河北燕郊) 18 号地块已取得商品房预售许可证面积：34,046.56 平方米。

#### 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 <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	17,408.30	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	11,142.30	66.57%
三湘海尚城	上海	店铺	100.00%	17,564.74	17,564.74	100.00%
三湘海尚名邸	上海	店铺	100.00%	4,534.03	4,534.03	100.00%

## 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	70,658.00	4.35%-7.00%	16,500.00	18,898.00	11,960.00	23,300.00
合计	70,658.00	4.35%-7.00%	16,500.00	18,898.00	11,960.00	23,300.00

## 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 2023 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 163,539.71 万元。主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保 151,318.00 万元。

## 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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

单位：元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	7,018,721,81 7.27	6,919,386,67 0.31	6,919,466,90 9.21	1.43%	7,088,520,73 8.13	7,088,579,42 4.04
归属于上市公司股东的净资产	4,470,393,88 9.16	4,469,408,38 1.41	4,469,414,64 2.12	0.02%	4,556,985,71 4.76	4,557,001,83 2.53
	2023 年	2022 年		本年比上年增 减	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	1,104,958,41 6.04	1,348,525,62 4.70	1,348,525,62 4.70	-18.06%	3,006,282,83 9.36	3,006,282,83 9.36

归属于上市公司股东的净利润	1,235,835.10	29,953,563.46	29,943,706.40	-95.87%	113,470,862.01	113,486,979.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	25,545,163.97	14,316,142.25	14,306,285.19	78.56%	-	-
经营活动产生的现金流量净额	4,508,524.05	119,715,864.54	119,715,864.54	-96.23%	45,509,944.81	45,493,827.04
基本每股收益（元/股）	0.001	0.03	0.03	-96.67%	171,121,221.78	171,121,221.78
稀释每股收益（元/股）	0.001	0.03	0.03	-96.67%	0.10	0.10
加权平均净资产收益率	0.03%	0.67%	0.66%	-0.63%	0.10	0.10
					2.42%	2.42%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额，本次变更对母公司期初报表相关项目无影响。

## （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	73,588,468.84	106,903,123.10	708,800,555.59	215,666,268.51
归属于上市公司股东的净利润	-46,301,393.53	5,269,097.51	74,331,958.74	-32,063,827.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-44,655,334.39	12,486,426.24	75,497,304.18	-17,783,232.06
经营活动产生的现金流量净额	67,735,516.37	-238,054,701.35	180,237,217.72	-5,409,508.69

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	42,317	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	38,420	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	境内非国	18.45%	217,783,584	0	质押	100,000,0	

投资控股有限公司	有法人					00
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	102,930,000
钜洲资产管理(上海)有限公司	境内非国有法人	1.10%	12,984,479	0	冻结	12,984,479
刘红波	境内自然人	0.89%	10,500,000	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	0.81%	9,605,700	0	不适用	0
邓庆元	境内自然人	0.76%	8,933,547	0	不适用	0
黄建	境内自然人	0.75%	8,859,048	6,644,286	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海三湘投资控股有限公司实际控制人即黄辉，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)	<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；</p> <p>公司股东刘红波未通过普通证券账户持有股份，通过南京证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 10,500,000 股，实际合计持有 10,500,000 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 9,500,700 股，实际合计持有 9,605,700 股；</p> <p>公司股东凌伟未通过普通证券账户持有股份，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 8,601,300 股，实际合计持有 8,601,300 股。</p>					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称(全称)	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
池宇峰	退出	0	0.00%	6,992,308	0.59%
邓庆元	新增	0	0.00%	8,933,547	0.76%

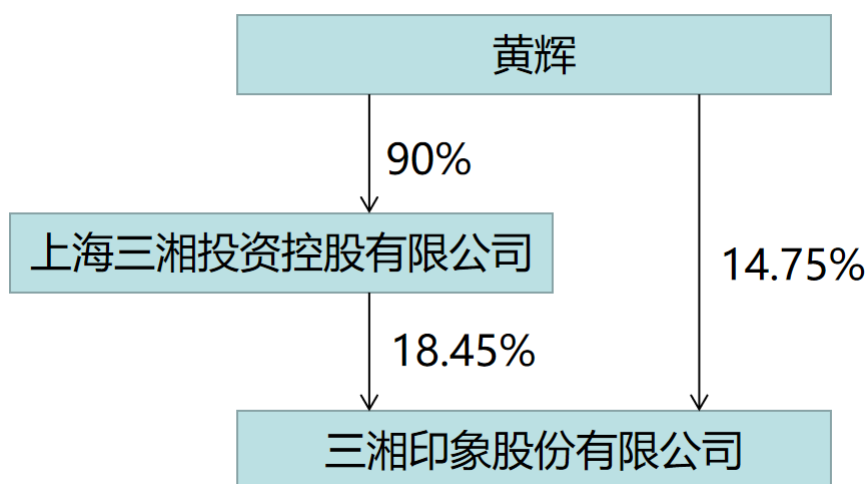
## (2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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	关于公司诉讼的进展公告	2023-003	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年1月14日
2	2022年年度业绩预告	2023-005	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年1月20日
3	关于公司诉讼的进展公告	2023-009	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年3月14日
4	关于子公司为子公司提供担保的公告	2023-012	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年3月29日
6	关于2022年度计提减值准备的公告	2023-021	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年4月25日
7	关于注销部分回购股份及减少注册资本的公告	2023-022	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年4月25日
8	关于调整公司向特定对象发行股票方案的公告	2023-028	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年5月5日
9	关于注销部分回购股份及减少注册资本暨通知债权人的公告	2023-033	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年5月17日
10	关于公司诉讼的进展公告	2023-035	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年5月20日
11	关于回购股份注销完成暨股份变动的公告	2023-036	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年6月2日
12	关于向特定对象发行股票申请获得深圳证券交易所受理的公告	2023-039	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年6月30日
13	2023年半年度业绩预告	2023-042	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023年7月15日

14	关于公司申请向特定对象发行股票的审核问询函回复及募集说明书等申请文件更新的提示性公告	2023-045	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 7 月 25 日
15	关于变更公司注册资本、修订《公司章程》并办理工商变更登记的公告	2023-051	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 8 月 29 日
16	关于控股股东和实际控制人提前终止减持计划的公告	2023-054	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 8 月 30 日
17	关于完成工商变更登记并换发营业执照的公告	2023-056	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 10 月 17 日
18	关于筹划控制权变更暨停牌的公告	2023-067	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 11 月 13 日
19	关于筹划控制权变更暨继续停牌的公告	2023-070	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 11 月 15 日
20	关于终止 2022 年度向特定对象发行股票及筹划 2023 年度向特定对象发行股票事项的公告	2023-071	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 11 月 18 日
21	关于与特定对象签署附条件生效的股份认购协议暨关联交易的公告	2023-076	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 11 月 18 日
22	关于公司股东签署股份转让协议、表决权放弃协议、公司签署附条件生效的股份认购协议暨控制权发生变更的提示性公告	2023-080	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 11 月 18 日
23	关于筹划控制权变更暨复牌的公告	2023-083	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2023 年 11 月 18 日