

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

公告编号：2021-046

三湘印象股份有限公司 2021 年半年度报告摘要

一、重要提示

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

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股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	朱大兴、程玉珊	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路 333 号	上海市杨浦区逸仙路 333 号	
电话	021-65364018	021-65364018	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	2,619,593,557.74	494,226,788.66	430.04%
归属于上市公司股东的净利润（元）	200,447,636.58	74,462,745.11	169.19%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	191,425,160.11	27,211,124.22	603.48%
经营活动产生的现金流量净额（元）	187,389,619.88	2,832,917,920.21	-93.39%
基本每股收益（元/股）	0.17	0.06	183.33%
稀释每股收益（元/股）	0.17	0.06	183.33%
加权平均净资产收益率	4.06%	1.27%	增加 2.79 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	7,704,210,557.19	9,661,682,770.33	-20.26%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,644,056,336.10	4,915,890,026.39	-5.53%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	21,198		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
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	22.81%	279,489,084	0	质押	95,600,000
黄辉	境内自然人	14.43%	176,806,302	0	质押	166,000,000
黄卫枝	境内自然人	12.37%	151,609,659	0	质押	76,000,000
兴业全球基金—上海银行—兴全定增 111 号特定多客户资产管理计划	其他	2.13%	26,044,246	0		
刘红波	境内自然人	2.01%	24,600,000	0		
李建光	境内自然人	1.21%	14,799,179	12,983,909	质押	12,976,296
刘阳	境内自然人	1.15%	14,030,000	0		
凌伟	境内自然人	1.06%	13,000,000	0		
钜洲资产管理(上海)有限公司	境内非国有法人	1.06%	12,984,479	0	质押	12,984,479
汇添富基金—上海银行—易昕	其他	0.87%	10,672,587	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先生，黄辉先生与黄卫枝女士系亲兄妹关系；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）	上海三湘投资控股有限公司有 80,000,000 股通过其信用账户持股数，刘红波有 24,600,000 股为其信用账户持股数，刘阳有 13,950,000 股为其信用账户持股数，凌伟有 13,000,000 股为其信用账户持股数，其余股东没有参与融资融券业务的情况。					

注：截至本报告期末，三湘印象股份有限公司回购专用证券账户持有的普通股为 44,508,600 股，持股比例 3.63%。

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

（一）报告期内公司从事的主要业务

报告期内，公司坚持“加快发展文化产业，稳步发展房地产业，推动两大产业协同发展”的企业战略，进一步明确文化与地产业务双向赋能的发展思路，通过深度挖掘文化内核，不断强化科技创新与产品升级，拓展“文化+地产”双主业的内涵与增长空间，努力为公司高质量、可持续发展注入新的动能。

1、文化业务

公司在文化业务方面以“讲好中国故事、展示文化魅力、助推区域发展”为愿景，致力于文化IP的策划、创意、制作、运营和文化产业领域投资业务，是目前国内顶级的文化演出编创和版权运营机构之一，未来致力于成为中国一流的文旅综合解决方案提供商。

报告期内，公司在原有实景演艺和沉浸式演艺基础上，深入研究文化产业发展趋势，重点在内容研发、模式创新、强化编创能力、建设运营能力等方面锤炼内功、夯实基础。在内容研发上，探索基于文旅综合体概念的内容体系，将文旅、体验、消费深度融合，构建IP生态系统。在形态创新上，紧随科技发展前沿，着力探索“文化+科技”项目，通过引入虚拟及增强现实、高清影像系统、裸眼3D、全息投影等多媒体技术，在开发各类高科技沉浸式体验产品方面迈出了步伐。目前，公司文化板块已初步形成以观印象为核心，观印象、三湘文化、观印象文化科技三个文化主体各有侧重、错位经营、互为补充的业务格局，形成了覆盖不同客群、不同年龄段人群的产品体系，进一步提升公司文化业务承揽能力。

得益于我国疫情防控形势稳定向好以及国家“十四五”文化和旅游系列专项规划等相关政策的集中出台，国内文旅行业信心稳步提振，文旅消费市场稳中向好。2021年上半年国内游客达23.55亿人次，恢复至2019年的77%，较2020年同期增长153%；国内旅游收入为1.95万亿元，恢复至2019年的70%，较2020年同期增长208%。（数据来源：中国旅游研究院《2021年上半年旅游经济运行分析报告》）

报告期内，公司旗下系列文旅演艺项目经营情况实现了与行业基本同步的复苏力度，与2020年同期相比，实现大幅增长：累计接待观众人数恢复至2019年同期的70%，较2020年同期增长456.80%；总体票房收入恢复至2019年同期的65%，较2020年同期增长519.24%。报告期内，公司全力推进《最忆韶山冲》《印象太极》项目的编创制作。其中，《最忆韶山冲》项目剧场主体混凝土结构、钢结构主桁架、舞台区域楼承板基本封闭，演员招聘基本结束，舞台美术制作即将进场施工；《印象太极》项目已完成建筑主体结构封顶并验收，舞台机械设备进场安装，导演组及艺术团转场至剧场内排练。以上两个项目有望在年内实现首演。此外，公司积极开展新项目拓展，储备了多个意向性项目，部分项目有望在今年内实现签约落地。公司与业内顶尖的湖南广电及其旗下芒果TV达成深度战略合作，将在内容、文旅等方面开展全方位合作。

2、房地产业务

“十四五”时期，我国将完善住房市场体系和住房保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购

并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化城市政府主体责任，更好地落实稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。

公司地产业务以三湘集团为核心，是集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、广告传播、物业管理于一体的全产业链服务商。目前，公司具有房地产开发、建筑工程总承包、装饰施工三个国家一级资质和物业管理AAA级评级，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和管理模式，系国内绿色科技地产领军企业、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。

公司地产业务以提供“绿色、健康、舒适、环保”的居住环境为己任，成功打造了极具影响力的“花城系列”“海尚系列”和“印象系列”等标准化产品体系，所开发的项目获住建部“广厦奖”、国家“康居示范工程”、国家“优质工程奖”、国家“绿色建筑三星认证”、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，使公司“绿色科技地产集成商”的市场地位得到不断稳固。与此同时，公司通过不断加强新技术、新科技的投入和运用，正逐步从“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”。

报告期内：

（1）新增土地储备项目

暂无。

（2）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
三湘森林海尚城17号地块（河北燕郊）	7.0744	21.3259	21.3259
三湘森林海尚城19号地块（河北燕郊）	6.9966	20.1550	20.1550
总计	14.0710	41.4809	41.4809

（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14号地块(注1)	燕郊	商办	50.49%	2019年03月	在建	二次结构与装饰工程施工	48,000	119,817.00	0	8,549	102,344.03	67,031.33
河北燕郊	三湘森林海尚城15号地块(注2)	燕郊	住宅	50.49%	2019年04月	在建	主体结构与二次结构抹灰施工	51,444	129,336.87	0	0	125,678.41	55,600.52
河北燕郊	三湘森林海尚城16号地块(注3)	燕郊	住宅	50.49%	2020年08月	在建	地基与基础、车库与主体结构施工	51,247	102,492.37	0	0	104,176.63	26,156.04
河北燕郊	三湘森林海尚城18号地块(注4)	燕郊	住宅	50.49%	2020年12月	在建	地基与基础、车库与主体结构施工	70,230	119,286.77	0	0	130,109.45	30,295.89

注1：14号地块于2017年1月25日取得施工许可证。由于政府原因未全部交付土地，不能正常施工。2019年更换施工单位，于2019年3月18日取得新的施工许可证。14号地块一期5号楼（不含地下部分）8,549平方米，已于2020年4月23日完成建设工程竣工验收备案。

注2：15号地块于2015年12月8日取得施工许可证。由于政府原因未全部交付土地，不能正常施工。2019年更换施工单位，于

2019年4月22日取得新的施工许可证。

注3：16号地块（海尚苑西区）于2020年8月14日取得施工许可证。

注4：18号地块（海尚苑东区（二期））于2020年12月31日取得施工许可证。

（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 (m ²)	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号地块	燕郊	商办	50.49%	119,817.00	108,319.50 (注1)	18,490.03	1,060.82	1,476.35	0	0	0
河北燕郊	三湘森林海尚城15号地块	燕郊	住宅	50.49%	129,336.87	88,349.26 (注2)	50,503.15	22,821.76	48,457.20	0	0	0
上海	三湘印象名邸	浦东新区	住宅	100.00%	27,931	25,092.98	25,092.98	2,143.35	28,843.66	24,075.59	20,632.49	224,420.43
上海	三湘海尚云邸	崇明区	住宅	100.00%	201,809	192,503.60 (注3)	93,749.86	1,494.38	3,861.93	90,250.02	4,562.11	13,657.80
杭州	海尚观邸	江干区	住宅	100.00%	82,174.4	81,234.92	81,234.92	2,137.42	10,261.01	80,671.84	2,720.80	12,429.94

注1：三湘森林海尚城（河北燕郊）14号地块已取得商品房预售许可证面积:108,319.50平方米。

注2：三湘森林海尚城（河北燕郊）15号地块已取得商品房预售许可证面积:88,349.26平方米。

注3：三湘海尚云邸可售面积中包含附赠地下室面积（不计入预售/销售面积）。

（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%	17,408.80	17,067.80	98.04%
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	16,737.34	100.00%
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	3,741.40	82.52%

（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	147,050.00	4.995%-9.00%	0.00	0.00	59,000.00	88,050.00
合计	147,050.00	4.995%-9.00%	0.00	0.00	59,000.00	88,050.00

3、发展战略和未来一年经营计划

（1）宏观经济和行业背景

受国际政治和经济环境日趋复杂、新冠肺炎疫情常态化等因素的影响，未来经济发展的不确定性增加。今后，我国将加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，在财政政策上更加

注重结构性调整和提质增效、货币政策上回归正常化，通过扩大内需，调节收入分配，实现扩大消费、促进经济发展和社会共同富裕。

在文化行业方面，国家提出了坚持以文塑旅、以旅彰文，推动文化和旅游融合发展的思路。随着一系列配套政策的落地实施，未来3-5年，年出游人次估算将达到83亿人次，年消费达到10万亿元人民币水平，文旅行业将大有可为。（以上数据及分析来源参考前瞻产业研究院发布的《2021—2026年中国旅游行业市场前瞻与投资战略规划分析报告》）

在房地产行业方面，国家继续强化“房住不炒”长效机制，随着一系列针对个人消费者的限购限贷政策、针对开发商的三道红线政策、针对银行业的两条红线政策和针对地方政府的土地拍卖两集中政策逐步落地，房地产行业逐步由快速发展期进入平稳发展期。

（2）公司发展战略

公司将继续深化“文化+地产”双主业发展战略，明确双主业协同发展路径，以优质景区为孵化地，以自然人文资源为依托，以城市文旅产品和综合体为突破，以观印象强大IP为核心，以绿色科技地产为支撑构筑文旅综合新生态。主要通过以下五个方面措施：一是借助城市更新、土地拓展等契机，融合文旅产品和地产业务，落地能够直面消费端且能够在各个城市复制的文旅综合体项目，为人们提供旅游、娱乐、演艺、教育、康养等一站式文化健康消费服务；二是积极寻找长期战略合作伙伴，引入新的战略投资、优势互补，实现捆绑式共同发展；三是探索形成一套新的地产开发项目运作机制，力争项目管理能力达到行业先进水平；四是持续优化公司整体经营管理机制，推进各项经营管理机制与市场接轨、与行业先进企业接轨，使公司各项机制更加灵活有效；五是打造能够有效支撑公司发展且具有较强市场竞争力的人才队伍，适应公司发展需要。

（3）经营计划

报告期内，按照公司发展战略和年度经营计划，公司积极稳健推进经营管理，各项工作取得扎实进展。

①发挥品牌优势，优化产品体系，加速发展文化产业

一是积极接洽签约新项目，同时尝试自我开拓运营低风险、小投入、高保障的文旅项目，确保文化板块的收益；二是研发创新产品，提供覆盖不同客群、不同年龄段的文旅产品，适应市场需求；三是构建核心能力，以多种形式汇聚各相关领域头部人才与合作伙伴，并积极准备和培养自身的项目运营能力；四是加快已签约未公演项目工作进度，全力推进《最忆韶山冲》《印象太极》两个项目实现公演。

②深耕科技领域，拓展经营模式，稳步发展房地产业

一是加强新项目拓展工作，从自投自建住宅为主逐步向自投自建、参投参建、管理输出和向住宅、康养、文旅综合体多形式、多产品转变，积极在长三角、京津冀和粤港澳大湾区等区域增加土地储备；二是推进地产开发项目管理机制改革工作，提升项目运作效率及成本管理能力；三是加快燕郊项目等在开发项目的进度和现有其他地产项目的存量去化工作，加快资金回笼，提高存货周转率，盘活资产；四是解放思想、搞活机制，积极引导公司旗下地产板块企业走向市场，自主经营、自负盈亏，在市场竞争中提升各企业核心能力。

③强化内部管理，提升运营质量，促进健康高效发展

一是修订公司发展战略，结合自身能力和行业研判，找到重点发展方向，用有限的资源发挥最大的效用；二是强化业绩导向，按照“精总部、强一线”的原则调整优化组织架构和岗位设置、配置，推进收入分配机制与经营成果进一步挂钩，提高运营效率；三是完善风险防控体系和应急管理机制，加大企业安全护堤建设；四是通过加强公司资金链管理，处理好风险管控与企业发展之间的关系。

④提升财务质量，拓展融资模式，发挥资本市场作用

一是提升融资能力，根据经营发展需要与各类金融机构合作，拓展融资渠道，尝试多种形式的融资方式满足公司资金需求；二是提升投资能力，围绕公司发展战略，找准投资方向，助力主业发展；三是加强外部合作，通过引入外部资金和产业资源，做大公司的文化、地产产业；四是加强投后管理，通过建立投后管理机制和体系，加强对已投项目的跟踪管理。

4、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

截至2021年6月30日，本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额158,218.31万元。主要系为三湘森林海尚城（河北燕郊）项目提供阶段性担保43,670.00万元,为三湘印象名邸（上海浦东）项目提供阶段性担保76,882.00万元。

（二）报告期内其他重大事项的说明

序号	重大事项	公告编号	信息披露索引	披露日期
1	关于参股公司股权回购事宜的进展公告	2021-010	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月3日
2	关于控股股东部分股份质押和解除质押的公告	2021-011	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月10日
3	2021年第一季度业绩预告	2021-013	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月15日
4	2020年度利润分配预案的公告	2021-018	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月26日
5	关于部分限售股份解除限售上市流通的提示性公告	2021-025	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月30日
6	关于参股公司股权回购事宜的进展公告	2021-028	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年6月7日
7	关于拟续聘2021年度会计师事务所的公告	2021-031	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年6月15日