



三湘印象股份有限公司

2026 年半年度报告

2026 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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徐玉及会计机构负责人(会计主管人员)赵彪声明：保证本半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次半年报的董事会会议。

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。

公司已在本报告中描述公司未来经营可能面临的风险，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	9
第四节 公司治理、环境和社会	24
第五节 重要事项	27
第六节 股份变动及股东情况	33
第七节 债券相关情况	38
第八节 财务报告	39

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、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 三、载有公司董事长签名的 2026 年半年度报告文本原件。

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
公司、本公司、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
“上海三湘海尚城（上海宝山）”	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（上海杨浦）”	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（上海松江）”	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（上海松江）”	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（上海松江）”	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（上海嘉定）”	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（上海崇明）”	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（上海浦东）”	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（上海浦东）”	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
“三湘海尚观邸（浙江杭州）”	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	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	914,927,495.46	376,679,458.63	142.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-20,142,084.47	5,917,180.37	-440.40%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-22,365,735.67	6,538,678.56	-442.05%
经营活动产生的现金流量净额（元）	180,875,551.27	-87,781,634.96	306.05%
基本每股收益（元/股）	-0.02	0.01	-300.00%
稀释每股收益（元/股）	-0.02	0.01	-300.00%
加权平均净资产收益率	-0.46%	0.13%	减少 0.59 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）	5,597,970,969.25	5,568,797,056.79	0.52%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,337,363,392.66	4,357,593,343.65	-0.46%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	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）	25,862.96	
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）	5,465.60	
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	-86,325.89	主要系本期投资基金公允价值变动
债务重组损益	2,020,488.68	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	535,707.36	
减：所得税影响额	60,359.30	
少数股东权益影响额（税后）	217,188.21	
合计	2,223,651.20	

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）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。

据文化和旅游部数据中心数据显示：国内居民出游抽样调查结果，2026 年上半年，国内居民出游人次 34.63 亿，比上年同期增加 1.78 亿，同比增长 5.4%。分季度看，一季度国内居民出游人次 19.01 亿，同比增长 6.0%；二季度国内居民出游人次 15.62 亿，同比增长 4.8%。2026 年上半年，国内居民出游总花费 3.21 万亿元，比上年增加 0.06 万亿元，同比增长 2.0%。

据中国演出行业协会票务信息采集平台监测和测算分析，2026 年上半年全国营业性演出（不含娱乐场所演出）场次 32.43 万场，与上年同比增长 1.96%；票房收入 304.08 亿元，同比增长 9.41%，观众人数 9,881.18 万人次，同比增长 5.28%。

2026 年上半年，国家层面配套政策密集落地，聚焦文化产业协同、传统文化活化、产业跨界融合、行业合规整治四大方向精准施策。从半年运行周期来看，国内文旅演艺行业底层发展逻辑迎来阶段性转变：行业发展从全域流量复苏转向存量场景提效、从硬件基建比拼转向文化资产沉淀。消费端呈现明显的体验优先特征，场景氛围感、文化认同感等隐形消费诉求主导用户决策；数字化不再是行业附加工具，转为项目标准化运营的底层基础设施；行业盈利逻辑打破传统门票单一闭环，逐步构建内容服务费、数字资产确权交易、场景联营分成、文创衍生品流通的复合型商业模式。

公司文化业务经营情况概要：

（1）演艺主业稳扎稳打，市场热度持续攀升。

报告期内，公司持续深耕演艺主业，坚持内容为王，推动文化内涵与科技手段深度融合，持续优化观演体验，实现经典项目常态化运营、特色演出创新呈现双线并进，稳步巩固行业竞争优势。上半年累计完成演出 2,744 场，吸引观演人次 206 万人。面对客流规模同比承压的局面，公司持续优化票价结构、提升单场运营效益，有效保障主营业务盈利水平稳定。

（2）文旅项目拓展成效显著，重点项目落地实现突破。

公司紧抓文旅产业发展机遇，加大项目拓展力度，为企业长远发展筑牢根基。《奇骥奔腾》于 2026 年 2 月 17 日于上海科技馆对公众开放。该展览广泛运用裸眼 3D、AI 情绪识别、4K 投影、仿生机械马等前沿科技手段，设置了“马眼中的世界”、“明明白白马的心”、“读懂马的心里话”等多个沉浸式互动展项。项目开展 4 个多月以来，凭借独特的马年文化内涵和沉浸式体验，已接待游客超 10 万人次，依靠优质的文化呈现和良好的市场口碑，成功登上央视新闻联播“阅享新春 文化贺岁”专栏。类似新项目均聚焦文旅消费新趋势，兼具文化性与创新性，将进一步丰富公司项目矩阵。报告期内，公司聚焦文旅核心业务发展，稳步推进各项工作落地落实。期间，公司累计接洽文旅项目 10 余个，针对重点项目，各项筹备事宜规范有序开展，为项目后续顺利落地奠定了坚实基础。与此同时，公司积极拓展全国文旅市场，推进北京、福建、江苏、广东、山东等地文旅演艺项目的筹备与考察，持续扩大全国业务版图。

（3）品牌斩获多项行业权威认证，行业认可度稳步增强。

报告期内，公司凭借在文旅演艺、文化科技创新领域的综合实力，斩获多项行业重磅奖项，品牌影响力持续提升。2026 年 1 月，公司获评乐居财经“2025 年文化科技创新标杆企业”、第十四届金融界“金智奖”之“杰出品牌奖”；2026 年 6 月，斩获“2025 年度全国文旅集团 MBI 百强品牌”，彰显了行业对公司综合实力的高度认可。各项荣誉为公司后续市场拓展、深化合并提供了有力支撑，进一步巩固了行业标杆地位。

（二）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。

房地产行业延续结构性筑底修复态势，行业风险出清进入收尾阶段。市场呈现核心城市市场修复节奏加快，下沉市场弱企稳、存量资产价值重估的分化格局；行业发展重心从新房增量开发，全面转向城市低效空间盘活与不动产资产价值管理。

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，旗下上海三湘物业服务有限公司获评“上海市物业管理行业诚信承诺企业 AAA 级”、上海市物业管理行业协会 2025 年度“优秀会员单位”。

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 (m²)	规划 计容 建筑 面积 (m²)	本期 竣工 面积 (m²)	累计 竣工 面积 (m²)	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	已竣工	竣备	51,444	129,336.87	23,260.98	168,328.68	125,678.41	130,636.75
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	6#7# 楼已竣工， 其他楼栋 装修施工	6#7# 楼已竣 备，其他 楼栋装 修施工	70,230	119,286.77	36,679.24	36,679.24	107,347.69	92,262.35
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	64,000.80
河北	三湘	燕郊	住宅	50.49	2023	在建	基础	69,96	138,4	0	0	116,6	45,35

燕郊	森林海尚城 19 号地块			%	年 08 月		及地下主体施工	6	48.8			63.84	1.87
----	--------------	--	--	---	--------	--	---------	---	------	--	--	-------	------

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	19,170.56	0	0	11,323.03	80.73	100.49
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	109,968.43	2,370.18	4,255.52	107,516.99	16,918.87	30,860.10
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	76,796.7	15,098.99	19,740.32	72,980.94	16,255.24	22,393.08
河北燕郊	三湘森林海尚城 18 号地块	燕郊	住宅	50.49 %	119,286.77	83,172.53	51,621.6	44,727.73	63,614.66	26,206.78	26,206.78	30,816.7

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	17,280.47	99.27%
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	13,732.57	82.05%

6、土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

(三) 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	43,620.90	3.0%-4.55%	5,000.00			38,620.90
合计	43,620.90	3.0%-4.55%	5,000.00			38,620.90

（四）发展战略和经营计划

1、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

有序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。

2、经营计划

在文化业务方面，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；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。

在地产业务方面，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。

（五）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 2026 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总额为 153,844.2 万元，主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保 144,088.2 万元。

（六）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、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。近年来，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。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增 减	变动原因
营业收入	914,927,495.46	376,679,458.63	142.89%	主要系本期项目交房结转收入增加所致
营业成本	625,625,416.24	214,144,215.64	192.15%	主要系本期项目交房结转成本增加所致
销售费用	144,356,197.56	23,823,439.42	505.94%	主要系本期项目交房结转销售代理费增加所致
管理费用	61,622,208.85	66,048,630.92	-6.70%	
财务费用	7,362,609.07	6,569,861.30	12.07%	
所得税费用	22,978,595.49	23,283,176.75	-1.31%	
税金及附加	74,866,662.20	48,221,380.88	55.26%	主要系本期项目交房计提土地增值税增加所致
经营活动现金流入小计	821,843,800.29	341,213,922.87	140.86%	主要系本期取得销售房款较上期增加所致
经营活动现金流出小计	640,968,249.02	428,995,557.83	49.41%	主要系本期支付开发项目工程款、销售佣金较上期增加所致。
投资活动现金流入小计	4,039,344.64	6,848,242.75	-41.02%	主要系本期收到联营企业分红较上期减少所致
投资活动现金流出小计	277,975.31	784,842.98	-64.58%	主要系上期支付联营企业出资款所致
筹资活动现金流入小计	68,000,000.00	73,000,000.00	-6.85%	主要系本期新增金融机构借款较上期减少所致
筹资活动现金流出小计	34,120,578.78	18,302,762.54	86.42%	主要系本期偿还金融机构借款较上期增加所致
经营活动产生的现金流量净额	180,875,551.27	-87,781,634.96	306.05%	
投资活动产生的现金流量净额	3,761,369.33	6,063,399.77	-37.97%	
筹资活动产生的现金流量净额	33,879,421.22	54,697,237.46	-38.06%	
现金及现金等价物净增加额	218,457,723.20	-27,070,897.78	906.98%	

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	914,927,495.46	100%	376,679,458.63	100%	142.89%
分行业					
文化演艺	13,289,126.03	1.45%	38,285,277.42	10.16%	-65.29%
房地产销售	860,398,420.53	94.04%	296,355,079.37	78.68%	190.33%
房屋租赁	21,620,366.27	2.36%	21,000,433.97	5.58%	2.95%
建筑施工	1,424,540.01	0.16%	3,422,584.64	0.91%	-58.38%
其他	18,195,042.62	1.99%	17,616,083.23	4.68%	3.29%
分产品					
文化演艺	13,289,126.03	1.45%	38,285,277.42	10.16%	-65.29%
房地产销售	860,398,420.53	94.04%	296,355,079.37	78.68%	190.33%
房屋租赁	21,620,366.27	2.36%	21,000,433.97	5.58%	2.95%
建筑施工	1,424,540.01	0.16%	3,422,584.64	0.91%	-58.38%
其他	18,195,042.62	1.99%	17,616,083.23	4.68%	3.29%
分地区					
上海	150,885,283.76	16.49%	236,137,586.32	62.69%	-36.10%
其他地区	764,042,211.70	83.51%	140,541,872.31	37.31%	443.64%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒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	13,289,126.03	30,792,115.31	-131.71%	-65.29%	8.83%	-157.81%
房地产销售	860,398,420.53	568,133,942.87	33.97%	190.33%	256.19%	-12.21%
房屋租赁	21,620,366.27	9,040,974.32	58.18%	2.95%	-8.20%	5.08%
建筑施工	1,424,540.01	1,566,735.99	-9.98%	-58.38%	-52.99%	-12.61%
其他	18,195,042.62	16,091,647.75	11.56%	3.29%	22.23%	-13.71%
分产品						
文化演艺	13,289,126.03	30,792,115.31	-131.71%	-65.29%	8.83%	-157.81%
房地产销售	860,398,420.53	568,133,942.87	33.97%	190.33%	256.19%	-12.21%
房屋租赁	21,620,366.27	9,040,974.32	58.18%	2.95%	-8.20%	5.08%
建筑施工	1,424,540.01	1,566,735.99	-9.98%	-58.38%	-52.99%	-12.61%
其他	18,195,042.62	16,091,647.75	11.56%	3.29%	22.23%	-13.71%
分地区						
上海	150,885,283.76	90,257,475.60	40.18%	-36.10%	-33.75%	-2.12%
其他地区	764,042,211.70	535,367,940.64	29.93%	443.64%	587.22%	-14.64%

四、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	437,386.90	18.70%	主要系权益法核算的长期股权投资收益及子公司债务重组损益	否
公允价值变动损益	-326,681.29	-13.96%	主要系本期投资基金公允价值变动损益	否
资产减值	58,344.67	2.49%	主要系本期转回合同资产减值损失	否
营业外收入	614,363.60	26.26%	主要系本期违约金收入等	否
营业外支出	74,156.24	3.17%	主要系本期罚款支出等	否
其他收益	111,589.24	4.77%	主要系个税手续费返还等	否
信用减值损失	398,317.00	17.03%	主要系本期公司转回应收账款坏账准备等	否
资产处置收益	25,862.96	1.11%	主要系固定资产处置损益	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	617,542,097.23	11.03%	227,877,972.69	4.09%	6.94%	主要系本期收到销售房款增加所致。
应收账款	62,905,807.87	1.12%	61,940,939.01	1.11%	0.01%	
合同资产	5,326,480.10	0.10%	7,780,122.95	0.14%	-0.04%	主要系本期工程项目结算所致。
存货	3,270,174,316.26	58.42%	3,627,745,876.02	65.14%	-6.72%	
投资性房地产	458,452,933.62	8.19%	462,832,944.82	8.31%	-0.12%	
长期股权投资	387,979,362.60	6.93%	393,267,819.78	7.06%	-0.13%	
固定资产	42,393,753.93	0.76%	43,599,681.19	0.78%	-0.02%	
使用权资产	12,431,399.97	0.22%	12,943,568.84	0.23%	-0.01%	
短期借款	50,042,104.20	0.89%	10,009,495.14	0.18%	0.71%	主要系本期短期金融机构借款增加所致
合同负债	299,763,312.81	5.35%	431,162,718.39	7.74%	-2.39%	主要系本期交房结转营业收入所致
长期借款	330,600,000.00	5.91%	331,400,000.00	5.95%	-0.04%	
租赁负债	10,139,359.57	0.18%	10,679,158.07	0.19%	-	

					0.01%	
应收票据	47,968.15	微小	94,417.14	微小	微小	主要系本期票据到期兑现所致
预付款项	50,501,994.82	0.90%	32,818,927.88	0.59%	0.31%	主要系本期预付采购款增加所致
其他应收款	39,197,229.30	0.70%	26,019,277.59	0.47%	0.23%	主要系本期备用金增加所致
无形资产	1,177,011.09	0.02%	13,611,674.99	0.24%	— 0.22%	主要系本期非同一控制下企业合并评估增值摊销所致
应交税费	71,347,437.61	1.27%	29,350,648.41	0.53%	0.74%	主要系本期应交增值税等税金增加所致
其他流动负债	23,585,369.56	0.42%	35,704,251.31	0.64%	— 0.22%	主要系本期交房结转相应税金所致
预计负债	30,000,000.00	0.54%			0.54%	主要系本期下属子公司未决诉讼事项计提预计负债所致
递延所得税负债	47,221.27	微小	3,140,373.21	0.06%	— 0.06%	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

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、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	38,521,108.17	— 326,681.29						38,194,426.88
金融资产小计	38,521,108.17	— 326,681.29						38,194,426.88
上述合计	38,521,108.17	— 326,681.29						38,194,426.88

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

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	276,444,482.10	276,444,482.10	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	671,803,452.40	664,589,800.10	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
固定资产	19,858,024.81	19,858,024.81	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	323,108,410.39	323,108,410.39	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
合计	1,291,214,369.70	1,284,000,717.40		

六、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
29,000,000.00	32,336,250.00	-10.32%

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	50,000,000	公允价值	38,521,108	-326,6				-326,6	38,194,426	其他非流	自有资金

		二期基金	.00	计量	.17	81.29				81.29	.88	动金融资产	
合计			50,000,000.00	---	38,521,108.17	-326,681.29				-326,681.29	38,194,426.88	---	---
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。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、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

八、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
观印象艺术发展有限公司	子公司	文化旅游演艺	57,942,798.03	389,992,798.98	195,629,790.90	14,351,734.57	-17,185,965.85	-13,886,402.21
三河市湘德房地产开发有限公司	子公司	房地产	835,000,000.00	3,743,711,422.57	349,873,142.06	752,918,586.00	4,172,245.99	-21,703,696.43
上海湘盛置业发展有限公司	子公司	房地产	1,920,000,000.00	2,036,668,985.69	2,022,745,756.09	94,079,577.53	25,510,647.43	19,132,985.57
上海湘芒果文化投资有限公司	参股公司	投资、房地产	1,100,000,000.00	2,193,522,233.55	755,881,176.87	67,247,549.67	-5,071,122.81	-5,040,664.27

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
上海费利叶电子有限公司	增资	无重大影响

注：公司通过增资方式取得上海费利叶电子有限公司 51%股权。该笔投资为长期控股型股权投资，截至资产负债表日，增资协议已生效，工商变更登记手续办理完毕，被投资公司纳入公司合并财务报表范围。本次投资收益存在不确定性。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

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；另一方面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，文旅市场出现消费降级与需求升级并存的复杂态势，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，持续争抢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。

十一、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

十二、“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
刘斌	董事、副总裁兼财务总监	离任	2026 年 05 月 15 日	个人原因
徐玉	董事	被选举	2026 年 06 月 05 日	工作调动
	财务总监	聘任	2026 年 05 月 18 日	工作调动

二、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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。

四、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

五、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，公司积极支持员工使用先进 AI 工具，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遗产。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。

第五节 重要事项

一、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超期未履行完毕的承诺事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
作为被告的购销合同/劳动仲裁/房屋买卖合同纠纷等经济纠纷累计	6,731.81	否	部分尚处于进展阶段；部分已结案。	无重大影响	部分已判决。	不适用	不适用
作为原告的购销合同等经济纠纷累计	904.03	否	部分尚处于进展阶段；部分已结案。	无重大影响	部分已判决；部分尚在执行中。	不适用	不适用

注：其他诉讼事项涉案总金额未达到 2025 年经审计归母净资产的 10%，未达到重大诉讼披露标准。

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、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

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、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

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在租赁情况。

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	38,879.54	连带责任保证	不动产	无	12.5年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计		0		报告期内对外担保实际发生额合计		-150				

(A1)				(A2)						
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		45,000		报告期末对外担保余额合计 (A4)		38,879.54				
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 (注2)	2024 年 05 月 25 日	17,000	2024 年 06 月 19 日	15,200	连带责任担保	不动产 权	无	13 年	否	否
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	10,780	连带责任担保	土地产 权	无	3.5 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	连带责任担保	不动产 权	无	0.1 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	5,490.9	连带责任担保	不动产 权	无	14.1 年	否	否
上海观印象文化科技有限公司 (注6)	2025 年 12 月 29 日	1,000	2026 年 01 月 07 日	1,000	连带责任担保	不动产 权	无	0.5	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		1,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		1,970.9				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		64,500		报告期末对子公司担保余额合计 (B4)		33,470.9				
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
上海三湘装饰设计有	2025 年 12 月 30 日	3,000	2026 年 01 月 01 日	3,000	连带责任担保	不动产 权	无	0.5 年	否	否

限公司 (注 7)										
报告期内审批对子 公司担保额度合计 (C1)	3,000	报告期内对子公司 担保实际发生额合 计(C2)	3,000							
报告期末已审批的 对子公司担保额度 合计(C3)	3,000	报告期末对子公司 担保余额合计 (C4)	3,000							
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)	4,000	报告期内担保实际 发生额合计 (A2+B2+C2)	4,820.9							
报告期末已审批的 担保额度合计 (A3+B3+C3)	112,500	报告期末全部担保 余额合计 (A4+B4+C4)	75,350.44							
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司净资 产的比例			17.37%							
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)			30,980.00							
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)			30,980.00							
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								

采用复合方式担保的具体情况说明

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)松字不动产第 041982 号不动产证下泗泾镇横港路 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。

注 6: 上述银行借款系由上海湘源房地产发展有限公司以沪房地宝字(2014)第 014294 号不动产证下长江西路 200 号 101-102 室, 2-4 层, 501-502 室抵押担保, 同时三湘印象股份有限公司承担连带责任保证。

注 7: 上述银行借款系由上海城光置业有限公司以沪(2017)松字不动产权第 036719 号不动产证下梅家浜路

1500 弄 52 号第 201、301 室不动产抵押担保。

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2026 年 05 月 20 日	杭州市西湖区北山路栖霞岭 18 号	实地调研	个人、其他	参会单位及人员：中国证券登记结算有限责任公司、东方证券股份有限公司、深圳市全景网络有限公司及个人投资者	公司经营情况	公司于 2026 年 5 月 20 日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）披露的《投资者关系活动记录表（编号：2026-001）》

十四、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	关于控股股东及实际控制人权益变动触及 1%整数倍的公告	2026-014	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2026 年 5 月 6 日
2	关于放弃江苏一德资产管理有限公司股权优先购买权的公告	2026-016	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2026 年 5 月 7 日
3	关于控股股东协议转让公司部分股份暨权益变动的提示性公告	2026-018	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2026 年 5 月 8 日
4	关于控股股东股份协议转让获得深圳证券交易所合规确认的进展公告	2026-025	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2026 年 6 月 25 日

十五、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	17,483,792.00	1.48%				-1,598,300.00	-1,598,300.00	15,885,492.00	1.35%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	17,483,792.00	1.48%				-1,598,300.00	-1,598,300.00	15,885,492.00	1.35%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	17,483,792.00	1.48%				-1,598,300.00	-1,598,300.00	15,885,492.00	1.35%
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	1,163,215,768.00	98.52%				1,598,300.00	1,598,300.00	1,164,814,068.00	98.65%
1、人民币普通股	1,163,215,768.00	98.52%				1,598,300.00	1,598,300.00	1,164,814,068.00	98.65%
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	1,180,699,560.00	100.00%				0.00	0.00	1,180,699,560.00	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

境内自然人所持限售股变动原因：原监事限售股解除限售所致。

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

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐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	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
厉农帆	1,598,200	1,598,200	0	0	董监高锁定股	按董监高锁定股条件解锁
李钢	100	100	0	0	董监高锁定股	按董监高锁定股条件解锁
合计	1,598,300	1,598,300	0	0	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、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			26,173		报告期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	72,500,000
黄辉	境内自然人	14.08%	166,275,402.00	-7,874,500.00	0	166,275,402.00	质押	139,000,000
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
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
蔡庆生	境内自然人	0.64%	7,599,100.00	7,599,100.00	0	7,599,100.00	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
吴武娟	境内自然人	0.54%	6,360,000.00	0	0	6,360,000.00	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.49%	5,790,810.00	-15,307,639.00	0	5,790,810.00	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11）	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	166,275,402.00					人民币普通股	166,275,402.00	
黄卫枝	151,609,659.00					人民币普通股	151,609,659.00	
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	
蔡庆生	7,599,100.00					人民币普通股	7,599,100.00	
吴武娟	6,360,000.00					人民币普通股	6,360,000.00	

香港中央结算有限公司	5,790,810.00	人民币普通股	5,790,810.00
王解宁	5,693,000.00	人民币普通股	5,693,000.00
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	5,599,300.00	人民币普通股	5,599,300.00
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 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）	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； 公司股东蔡庆生未通过普通证券账户持有股份，通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 7,599,100 股，实际合计持有 7,599,100 股； 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； 公司股东王解宁除通过普通证券账户持有 6,000 股外，还通过国联民生证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 5,687,000 股，实际合计持有 5,693,000 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

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。

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒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。

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。

六、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

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

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

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	617,542,097.23	227,877,972.69
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	47,968.15	94,417.14
应收账款	62,905,807.87	61,940,939.01
应收款项融资		
预付款项	50,501,994.82	32,818,927.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	39,197,229.30	26,019,277.59
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	3,270,174,316.26	3,627,745,876.02
其中：数据资源		
合同资产	5,326,480.10	7,780,122.95
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	90,217,392.65	114,833,507.90
流动资产合计	4,135,913,286.38	4,099,111,041.18

非流动资产：		
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	387,979,362.60	393,267,819.78
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	38,194,426.88	38,521,108.17
投资性房地产	458,452,933.62	462,832,944.82
固定资产	42,393,753.93	43,599,681.19
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,431,399.97	12,943,568.84
无形资产	1,177,011.09	13,611,674.99
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	266,221,321.09	251,625,449.60
长期待摊费用	4,311,914.19	4,662,601.33
递延所得税资产	250,895,559.50	248,621,166.89
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,462,057,682.87	1,469,686,015.61
资产总计	5,597,970,969.25	5,568,797,056.79
流动负债：		
短期借款	50,042,104.20	10,009,495.14
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	356,537,604.70	324,167,429.00
预收款项	83,176,973.43	84,108,801.91
合同负债	299,763,312.81	431,162,718.39
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	13,193,365.22	16,444,883.01
应交税费	71,347,437.61	29,350,648.41
其他应付款	530,875,104.79	493,084,265.67
其中：应付利息		

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	59,080,340.18	54,035,268.16
其他流动负债	23,585,369.56	35,704,251.31
流动负债合计	1,487,601,612.50	1,478,067,761.00
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	330,600,000.00	331,400,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,139,359.57	10,679,158.07
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	30,000,000.00	
递延收益		
递延所得税负债	47,221.27	3,140,373.21
其他非流动负债		
非流动负债合计	370,786,580.84	345,219,531.28
负债合计	1,858,388,193.34	1,823,287,292.28
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	2,522,265,281.50
减：库存股		
其他综合收益	189,981.46	277,847.98
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	791,098,111.08	811,240,195.55
归属于母公司所有者权益合计	4,337,363,392.66	4,357,593,343.65
少数股东权益	-597,780,616.75	-612,083,579.14
所有者权益合计	3,739,582,775.91	3,745,509,764.51
负债和所有者权益总计	5,597,970,969.25	5,568,797,056.79

法定代表人：许文智 主管会计工作负责人：徐玉 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	34,726,158.76	1,378,802.39

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	51,764,168.88	50,111,668.21
应收款项融资		
预付款项		1,305,000.00
其他应收款	4,512,941,887.94	4,468,916,264.41
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
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	101,225.39	71,164.03
流动资产合计	4,599,533,440.97	4,524,146,598.37
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	2,112,004,099.87	2,082,004,099.87
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	2,112,004,099.87	2,082,004,099.87
资产总计	6,711,537,540.84	6,606,150,698.24
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	27,376,850.89	25,876,850.89
预收款项	81,422,834.00	81,422,834.00
合同负债		
应付职工薪酬	37,212.05	12,326.05
应交税费		
其他应付款	168,414,364.54	61,391,990.14
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	750,601.65	774,445.26
流动负债合计	278,001,863.13	169,478,446.34
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	278,001,863.13	169,478,446.34
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	252,483,727.17	255,620,301.36
所有者权益合计	6,433,535,677.71	6,436,672,251.90
负债和所有者权益总计	6,711,537,540.84	6,606,150,698.24

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	914,927,495.46	376,679,458.63
其中：营业收入	914,927,495.46	376,679,458.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	913,833,093.92	358,807,528.16
其中：营业成本	625,625,416.24	214,144,215.64
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	74,866,662.20	48,221,380.88
销售费用	144,356,197.56	23,823,439.42
管理费用	61,622,208.85	66,048,630.92
研发费用		
财务费用	7,362,609.07	6,569,861.30
其中：利息费用	7,149,130.94	6,509,670.86
利息收入	191,614.47	273,754.33
加：其他收益	111,589.24	253,874.94
投资收益（损失以“—”号填列）	437,386.90	-812,922.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,823,457.18	-959,595.01
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）	-326,681.29	-262,908.54
信用减值损失（损失以“—”号填列）	398,317.00	5,345,703.46
资产减值损失（损失以“—”号填列）	58,344.67	17,476.79
资产处置收益（损失以“—”号填列）	25,862.96	595,661.55
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,799,221.02	23,008,816.41
加：营业外收入	614,363.60	544,475.24
减：营业外支出	74,156.24	2,084,843.28
四、利润总额（亏损总额以“—”号	2,339,428.38	21,468,448.37

填列)		
减：所得税费用	22,978,595.49	23,283,176.75
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-20,639,167.11	-1,814,728.38
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-20,639,167.11	-1,814,728.38
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（净亏损以“—”号填列）	-20,142,084.47	5,917,180.37
2. 少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-497,082.64	-7,731,908.75
六、其他综合收益的税后净额	-87,866.52	-72,486.48
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-87,866.52	-72,486.48
（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	-87,866.52	-72,486.48
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	-87,866.52	-72,486.48
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	-20,727,033.63	-1,887,214.86
归属于母公司所有者的综合收益总额	-20,229,950.99	5,844,693.89
归属于少数股东的综合收益总额	-497,082.64	-7,731,908.75
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.02	0.01
（二）稀释每股收益	-0.02	0.01

法定代表人：许文智 主管会计工作负责人：徐玉 会计机构负责人：赵彪

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业收入	-1,087,404.29	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		69,078.31
销售费用		
管理费用	2,450,834.94	992,766.16
研发费用		
财务费用	-1,951.68	-1,695.84
其中：利息费用		
利息收入	5,969.25	4,912.44
加：其他收益		31,303.59
投资收益（损失以“—”号填列）		-1,431,288.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,431,288.80
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）	400,049.24	2,803,769.66
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-3,136,238.31	343,635.82
加：营业外收入		
减：营业外支出	335.88	5,000.00
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-3,136,574.19	338,635.82
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	-3,136,574.19	338,635.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-3,136,574.19	338,635.82
（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	-3,136,574.19	338,635.82
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	2026 年半年度	2025 年半年度
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	801,700,194.45	276,240,579.60
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		
收到其他与经营活动有关的现金	20,143,605.84	64,973,343.27
经营活动现金流入小计	821,843,800.29	341,213,922.87
购买商品、接受劳务支付的现金	338,837,046.29	164,233,576.12
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	50,374,125.39	54,639,940.17
支付的各项税费	73,919,196.81	138,764,499.16
支付其他与经营活动有关的现金	177,837,880.53	71,357,542.38
经营活动现金流出小计	640,968,249.02	428,995,557.83
经营活动产生的现金流量净额	180,875,551.27	-87,781,634.96
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	3,705,355.40	6,416,672.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48,000.00	431,570.00
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	285,989.24	
投资活动现金流入小计	4,039,344.64	6,848,242.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	277,975.31	48,592.98
投资支付的现金		736,250.00
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	277,975.31	784,842.98
投资活动产生的现金流量净额	3,761,369.33	6,063,399.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	68,000,000.00	73,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	68,000,000.00	73,000,000.00
偿还债务支付的现金	23,790,909.09	9,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,484,209.69	7,862,017.72
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	1,845,460.00	940,744.82
筹资活动现金流出小计	34,120,578.78	18,302,762.54
筹资活动产生的现金流量净额	33,879,421.22	54,697,237.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-58,618.62	-49,900.05
五、现金及现金等价物净增加额	218,457,723.20	-27,070,897.78
加：期初现金及现金等价物余额	122,639,891.93	126,187,903.10
六、期末现金及现金等价物余额	341,097,615.13	99,117,005.32

6、母公司现金流量表

项目	单位：元	
	2026 年半年度	2025 年半年度
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		12,744,407.57
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	380,340,969.25	103,888,216.03
经营活动现金流入小计	380,340,969.25	116,632,623.60
购买商品、接受劳务支付的现金	12,457.59	8,525,327.78
支付给职工以及为职工支付的现金	96,420.30	67,681.40
支付的各项税费		2,397,395.32
支付其他与经营活动有关的现金	326,884,734.99	100,944,206.13
经营活动现金流出小计	326,993,612.88	111,934,610.63
经营活动产生的现金流量净额	53,347,356.37	4,698,012.97
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		
投资活动现金流入小计		
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	20,000,000.00	536,250.00
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		
投资活动现金流出小计	20,000,000.00	536,250.00
投资活动产生的现金流量净额	-20,000,000.00	-536,250.00
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		
筹资活动现金流入小计		
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		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	33,347,356.37	4,161,762.97
加：期初现金及现金等价物余额	1,378,802.39	845,449.79
六、期末现金及现金等价物余额	34,726,158.76	5,007,212.76

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	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 , 73 4, 1 46. 00				2, 5 22, 265 , 28 1. 5 0		277 , 84 7. 9 8		346 , 07 5, 8 72. 62		811 , 24 0, 1 95. 55		4, 3 57, 593 , 34 3. 6 5	- 612 , 08 3, 5 79. 14	3, 7 45, 509 , 76 4. 5 1
加：会 计政策变更															

前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-87,866.52				-20,142,084.47		-20,229,950.99	14,302,962.39	-5,926,988.60
（一）综合收益总额							-87,866.52				-20,142,084.47		-20,229,950.99	-497,082.64	-20,727,033.63
（二）所有者投入和减少资本														14,800,045.03	14,800,045.03
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														14,800,045.03	14,800,045.03
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
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 ,73 4,1 46. 00				2,5 22, 265 ,28 1.5 0		189 ,98 1.4 6		346 ,07 5,8 72. 62		791 ,09 8,1 11. 08		4,3 37, 363 ,39 2.6 6	- 597 ,78 0,6 16. 75	3,7 39, 582 ,77 5.9 1

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	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				2,520,568,593.30		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770,562.23	-442,660,051.11	4,047,110,511.2
加：会计政策变更															
前期差错更正															

其他															
二、本年期初余额	677,734,146.00				2,520,568,593.30		368,095.48		346,075,872.62		945,023,854.83		4,489,770,562.23	-442,660,051.11	4,047,110,511.2
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-72,486.48				5,917,180.37		5,844,693.89	-7,731,908.75	-1,887,214.86
（一）综合收益总额							-72,486.48				5,917,180.37		5,844,693.89	-7,731,908.75	-1,887,214.86
（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．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				2,520,568,593.30		295,609.00		346,075,872.62		950,941,035.20		4,495,615,256.12	-450,391,959.86	4,045,223,296.6

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	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	255,620,301.36		6,436,672,251.90
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,180,699,560.00				4,725,802,134.81				274,550,255.73	255,620,301.36		6,436,672,251.90
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）										-3,136,574.19		-3,136,574.19

（一）综合 收益总额										- 3,136 ,574. 19		- 3,136 ,574. 19
（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	252,483,727.17		6,433,535,677.71

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	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												
前期差错更正												
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“－”号填列）										338,635.82		338,635.82
（一）综合收益总额										338,635.82		338,635.82
（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, 560.0 0				4,725 ,802, 134.8 1				274,5 50,25 5.73	257,2 93,84 7.81		6,438 ,345, 798.3 5

三湘印象股份有限公司

2026 年半年度财务报表附注

（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 股增加为 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 2026 年 6 月 30 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 8 月 21 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
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
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

项目	重要性标准
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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
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%
廊坊三湘印象门窗有限公司	20.00%
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%
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。公司子公司廊坊三湘印象门窗有限公司、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，2026 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

2025 年 12 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 19 号》（财会[2025]32 号），其中关于“关于非同一控制下企业合并中补偿性资产的会计处理”“关于处置原通过同一控制下企业合并取得子公司时相关资本公积的会计处理”“关于采用电子支付系统结算的金融负债的终止确认”“关于金融资产合同现金流量特征的评估及相关披露”“关于指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具的披露”的规定自 2026 年 1 月 1 日起施行。

2026 年 6 月 4 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 20 号》（财会〔2026〕7 号），其中关于“关于金融资产合同现金流量特征的评估”、“关于货币缺乏可兑换性时的会计处理及相关披露”相关内容，自公布之日起施行。2026 年 1 月 1 日至本解释施行日新增的本解释规定的业务，企业应当根据本解释进行调整。

本次会计政策变更不涉及对以前年度损益的追溯调整，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

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. 2026 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 2026 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2026年01月01日，期末指2026年06月30日，上期指2025年1-6月，本期指2026年1-6月。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	50,278.95	29,338.42
银行存款	617,305,539.02	227,517,328.22
其他货币资金	186,279.26	331,306.05
合计	<u>617,542,097.23</u>	<u>227,877,972.69</u>
其中：存放在境外的款项总额	8,645,904.76	4,491,487.02

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 276,444,482.10 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		
商业承兑汇票	47,968.15	94,417.14
合计	<u>47,968.15</u>	<u>94,417.14</u>

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		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	53,896.80	100.00	5,928.65		47,968.15
其中：银行承兑汇票					
商业承兑汇票	53,896.80	100.00	5,928.65	11.00	47,968.15
合计	53,896.80	100.00	5,928.65		47,968.15

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	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

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	
商业承兑汇票	53,896.80	5,928.65	11.00
合计	53,896.80	5,928.65	

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	
应收票据坏账准备	11,669.53		5,740.88			5,928.65

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
合计	11,669.53		5,740.88		5,928.65

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）	37,597,729.85	31,974,965.24
1-2 年（含 2 年）	18,257,190.05	20,618,557.99
2-3 年（含 3 年）	19,303,239.02	21,657,020.93
3-4 年（含 4 年）	3,450,226.61	1,954,972.19
4-5 年（含 5 年）	925,514.54	4,024,993.10
5 年以上	15,362,629.55	16,039,263.62
合计	94,896,529.62	96,269,773.07

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	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	7,637,911.60	8.05	7,637,911.60		
其中：按单项计提坏账准备	7,637,911.60	8.05	7,637,911.60	100.00	
按组合计提坏账准备	87,258,618.02	91.95	24,352,810.15		62,905,807.87
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	87,258,618.02	91.95	24,352,810.15	27.91	62,905,807.87
合计	94,896,529.62	100.00	31,990,721.75		62,905,807.87

接上表：

类别	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	7,637,911.60	7.93	7,637,911.60		

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例	账面价值
	金额	比例	金额	比例			
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	88,631,861.47	92.07	26,690,922.46				61,940,939.01
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	96,269,773.07	100.00	34,328,834.06				61,940,939.01

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
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	7,637,911.60	7,637,911.60		

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）	37,429,624.85	4,523,877.44	12.09
1-2 年（含 2 年）	18,325,528.05	4,398,126.74	24.00
2-3 年（含 3 年）	19,323,680.02	6,900,507.87	35.71
3-4 年（含 4 年）	3,527,144.61	1,610,292.14	45.65
4-5 年（含 5 年）	927,922.54	381,814.72	41.15
5 年以上	7,724,717.95	6,538,191.24	84.64
合计	87,258,618.02	24,352,810.15	

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	26,690,922.46		758,962.49		-1,579,149.82	24,352,810.15

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
单项计提坏账准备的应收账款	7,637,911.60				7,637,911.60
合计	34,328,834.06		758,962.49		-1,579,149.82
					31,990,721.75

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
平遥县印象文化旅游发展有限公司	12,577,636.49		12,577,636.49	12.12	2,860,363.11
福建船政文化保护开发有限公司	11,844,198.29		11,844,198.29	11.42	4,263,911.39
武隆县喀斯特印象文化发展有限公司	9,058,733.40		9,058,733.40	8.73	2,598,346.23
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	9,052,793.78		9,052,793.78	8.72	6,841,249.68
莆田市湄洲岛旅游服务有限公司	7,112,000.00	1,488,000.00	8,600,000.00	8.29	1,844,000.00
合计	49,645,361.96	1,488,000.00	51,133,361.96	49.28	18,407,870.41

(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	8,862,748.99	3,536,268.89	5,326,480.10	12,704,317.38	4,924,194.43	7,780,122.95
合计	8,862,748.99	3,536,268.89	5,326,480.10	12,704,317.38	4,924,194.43	7,780,122.95

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	8,862,748.99	100.00	3,536,268.89			5,326,480.10
其中：按信用风险特						
征组合计提坏账准备	8,862,748.99	100.00	3,536,268.89		39.9	5,326,480.10
合计	8,862,748.99	100.00	3,536,268.89			5,326,480.10

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	比例（%）		
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	12,704,317.38	100.00	4,924,194.43			7,780,122.95
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
合计	12,704,317.38	100.00	4,924,194.43			7,780,122.95

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	
1 年以内	679,256.07	74,718.16	11.00
1-2 年（含 2 年）	3,655,273.45	877,265.63	24.00
2-3 年（含 3 年）	2,861,079.49	944,156.23	33.00
3-4 年（含 4 年）			
4-5 年（含 5 年）	96,468.26	69,457.15	72.00
5 年以上	1,570,671.72	1,570,671.72	100.00
合计	8,862,748.99	3,536,268.89	

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	其他变动		

合同资产减值准备	4,924,194.43	58,344.67	-1,329,580.87	3,536,268.89
<u>合计</u>	<u>4,924,194.43</u>	<u>58,344.67</u>	<u>-1,329,580.87</u>	<u>3,536,268.89</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）	26,311,660.30	52.10	13,816,208.90	42.10
1-2年（含2年）	5,388,269.44	10.67	102,309.90	0.31
2-3年（含3年）	18,423,718.11	36.48	18,514,040.11	56.41
3年以上	378,346.97	0.75	386,368.97	1.18
<u>合计</u>	<u>50,501,994.82</u>	<u>100.00</u>	<u>32,818,927.88</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	18,423,718.11	36.48
上海晶镇电子科技有限公司	5,414,863.44	10.72
中建一局集团第三建筑有限公司	4,348,869.84	8.61
上海携程国际旅行社有限公司	4,000,000.00	7.92
三河市裕兴建设工程有限公司	3,567,015.58	7.06
<u>合计</u>	<u>35,754,466.97</u>	<u>70.79</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	36,697,229.30	23,519,277.59
<u>合计</u>	<u>39,197,229.30</u>	<u>26,019,277.59</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	期末余额				账面价值
	账面余额		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	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	期初余额				账面价值
	账面余额		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	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	<u>2,500,000.00</u>		

(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）	16,422,417.33	4,290,673.25
1-2 年（含 2 年）	4,291,207.19	2,851,860.63
2-3 年（含 3 年）	796,766.41	714,498.06
3-4 年（含 4 年）	148,625.96	439,310.19
4-5 年（含 5 年）	704,568.16	408,244.12
5 年以上	19,903,105.58	20,017,766.30
合计	<u>42,266,690.63</u>	<u>28,722,352.55</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	31,934,327.89	19,363,284.49
维修基金	2,874,109.47	2,899,486.30
往来款项	7,147,566.32	5,908,379.38
代扣代缴款项	310,686.95	551,202.38
合计	<u>42,266,690.63</u>	<u>28,722,352.55</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额		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	<u>42,266,690.63</u>	<u>100.00</u>	<u>5,569,461.33</u>		<u>36,697,229.30</u>
其中：按信用风险特征组合	10,332,362.74	24.45	5,569,461.33	53.90	4,762,901.41
计提坏账准备					
按低风险组合计提坏账准备	31,934,327.89	75.55			31,934,327.89
合计	<u>42,266,690.63</u>	<u>100.00</u>	<u>5,569,461.33</u>		<u>36,697,229.30</u>

接上表：

类别	期初余额		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	<u>28,722,352.55</u>	<u>100.00</u>	<u>5,203,074.96</u>		<u>23,519,277.59</u>

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	28,722,352.55	100.00	5,203,074.96		23,519,277.59
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 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备	10,332,362.74	5,569,461.33	53.90
按低风险组合计提坏账准备	31,934,327.89		
合计	<u>42,266,690.63</u>	<u>5,569,461.33</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）	
2026 年 1 月 1 日余额		<u>5,203,074.96</u>		<u>5,203,074.96</u>
2026 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		366,386.37		<u>366,386.37</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026 年 6 月 30 日余额		<u>5,569,461.33</u>		<u>5,569,461.33</u>

(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	5,203,074.96	366,386.37			5,569,461.33
合计	5,203,074.96	366,386.37			5,569,461.33

(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	11,340,180.82	26.83	押金、保证金、备用金	5年以上	
研究所）物业保修金专户					
燕郊高新技术产业开发区管	4,840,000.00	11.45	押金、保证金、备用金	5年以上	
理委员会					
杨浩	1,760,000.00	4.16	押金、保证金、备用金	1年以内	
谭亚新	1,760,000.00	4.16	押金、保证金、备用金	1年以内	
冯海涛	1,690,000.00	4.00	押金、保证金、备用金	1年以内	
合计	21,390,180.82	50.60			

(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	1,467,034,293.78	65,115,634.02	1,401,918,659.76
开发产品	2,076,392,100.21	237,971,080.27	1,838,421,019.94
库存商品	692,765.37		692,765.37
制作成本	33,331,329.60	4,189,458.41	29,141,871.19
合计	3,577,450,488.96	307,276,172.70	3,270,174,316.26

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			
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
库存商品	291,726.83		291,726.83

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
制作成本	29,516,441.34	4,189,458.41	25,326,982.93
合计	<u>3,957,111,157.11</u>	<u>329,365,281.09</u>	<u>3,627,745,876.02</u>

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	已竣工	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 12 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
合计			<u>469,449.88</u>

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）	202,338,720.76	70,239,506.92	272,578,227.68	
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）	500,621,414.53	27,878,190.17		528,499,604.70
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	725,455,955.49	118,283,155.20	273,498,093.85	570,241,016.84
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）	365,238,007.05	3,055,665.19		368,293,672.24
合计	<u>1,793,654,097.83</u>	<u>219,456,517.48</u>	<u>546,076,321.53</u>	<u>1,467,034,293.78</u>

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）			
三湘森林海尚城 17#（河北燕郊）		1,579,462.52	5,631,456.96
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	65,115,634.02		14,824,026.01
三湘森林海尚城 19#（河北燕郊）			
合计	<u>65,115,634.02</u>	<u>1,579,462.52</u>	<u>20,455,482.97</u>

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	6,339,913.70			6,339,913.70
三湘未来海岸（上海杨浦）	2013 年 11 月	33,729,205.47		315,905.57	33,413,299.90

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
上海三湘海尚城（上海宝山）	2016 年 10 月	47,884,246.37			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	70,744,139.46		1,378,613.96	69,365,525.50
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	2017 年 9 月	139,098,799.31		6,680,570.10	132,418,229.21
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	63,874,154.41		874,307.43	62,999,846.98
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）	2020 年 12 月	116,415,863.11		55,396,332.11	61,019,531.00
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	2022 年 9 月	989,600,204.21		755,919.94	988,844,284.27
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	2026 年 6 月	167,289,612.77	272,578,227.68	187,293,547.45	252,574,293.00
三湘森林海尚城 16#（河北燕郊）	2024 年 6 月	402,401,572.84		138,873,969.94	263,527,602.90
三湘森林海尚城 18#6、7 号楼（河北燕郊）	2026 年 5 月		273,498,093.85	211,763,945.93	61,734,147.92
合计		<u>2,133,648,891.11</u>	<u>546,076,321.53</u>	<u>603,333,112.43</u>	<u>2,076,392,100.21</u>

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
三湘世纪花城、三湘商业广场车位、储藏室、华亭新苑车位			
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
三湘未来海岸（上海杨浦）			2,474,378.22
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		2,936,323.25
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	24,308,202.58		1,810,509.39
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）			1,309,143.13
三湘印象名邸（上海浦东）（湘盛置业）			5,516,347.99
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	190,798,977.17		28,107,571.69
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）			10,234,991.56

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 16#（河北燕郊）			10,614,192.89
三湘森林海尚城 18#6、7 号楼（河北燕郊）	6,607,975.12		1,332,604.33
合计	237,971,080.27		71,244,171.51

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				28,697,083.51	65,115,634.02
开发产品	231,363,105.15		28,697,083.51	22,089,108.39		237,971,080.27
制作成本	4,189,458.41					4,189,458.41
合计	329,365,281.09		28,697,083.51	22,089,108.39	28,697,083.51	307,276,172.70

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 2026 年 6 月 30 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 91,699,654.48 元, 用于确定借款费用资本化率的资本化率为 3.00% 年利率。

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	528,499,604.70	500,621,414.53	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	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	44,559,206.58	银行借款提供抵押担保
合计	671,803,452.40	643,925,262.23	

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	27,713,591.64	39,365,795.35
合同取得成本	23,043,801.01	63,777,712.55
预付充值款	39,460,000.00	11,690,000.00
合计	90,217,392.65	114,833,507.90

（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	本期增减变动
---------	---------	--------

	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益
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		1,873,894.65
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	19,560,604.86		-2,065,663.27
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	38,694,863.75		291,007.57
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		-223,742.76
上海印泓净养实验室系统工程有限公司	963,209.61		-186,754.09
上海湘芒果文化投资有限公司	230,804,770.76		-1,512,199.28
维康金杖（上海）文化传媒有限公司	81,422,834.00		
小计	393,267,819.78		-1,823,457.18
合计	393,267,819.78		-1,823,457.18

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动		宣告发放现金红利 或利润
	其他综合收益调整	其他权益变动	
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			
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			3,465,000.00
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			3,465,000.00

被投资单位名称	本期增减变动		宣告发放现金红利 或利润
	其他综合收益调整	其他权益变动	
合计			3,465,000.00

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			22,181,080.98	
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			17,494,941.59	
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			35,520,871.32	
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			1,290,607.71	
上海印泓净养实验室系统工程有限公司			776,455.52	
上海湘芒果文化投资有限公司			229,292,571.48	
维康金杖（上海）文化传媒有限公司			81,422,834.00	184,245,688.74
小计			387,979,362.60	231,370,528.16
合计			387,979,362.60	231,370,528.16

（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）	38,194,426.88	38,521,108.17
合计	38,194,426.88	38,521,108.17

（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	673,906,851.48	673,906,851.48
2. 本期增加金额	6,195,792.26	6,195,792.26
（1）外购	5,841,130.83	5,841,130.83

项目	房屋、建筑物	合计
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	354,661.43	354,661.43
3. 本期减少金额	<u>1,295,200.00</u>	<u>1,295,200.00</u>
(1) 处置	1,295,200.00	1,295,200.00
4. 期末余额	<u>678,807,443.74</u>	<u>678,807,443.74</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	210,873,547.04	<u>210,873,547.04</u>
2. 本期增加金额	<u>9,424,883.96</u>	<u>9,424,883.96</u>
(1) 计提或摊销	9,424,883.96	9,424,883.96
3. 本期减少金额	<u>30,761.00</u>	<u>30,761.00</u>
(1) 处置	30,761.00	30,761.00
4. 期末余额	<u>220,267,670.00</u>	<u>220,267,670.00</u>
三、减值准备		
1. 期初余额	200,359.62	<u>200,359.62</u>
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额	<u>113,519.50</u>	<u>113,519.50</u>
(1) 处置	113,519.50	113,519.50
4. 期末余额	<u>86,840.12</u>	<u>86,840.12</u>
四、账面价值		
1. 期末账面价值	<u>458,452,933.62</u>	<u>458,452,933.62</u>
2. 期初账面价值	<u>462,832,944.82</u>	<u>462,832,944.82</u>

2. 未办妥产权证书的投资性房地产

无。

3. 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

报告期内不存在企业会计准则所认定的资产减值迹象，无需进行减值测试。

(十二) 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	42,393,753.93	43,599,681.19
固定资产清理		
合计	<u>42,393,753.93</u>	<u>43,599,681.19</u>

1. 项目列示

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	4,738,166.47	21,669,743.89	34,128.45	7,312,224.93	<u>94,676,624.17</u>
2. 本期增加金额		<u>16,283.19</u>		<u>37,159.29</u>	<u>656,236.72</u>	<u>709,679.20</u>
(1) 购置		16,283.19		37,159.29	656,236.72	709,679.20
3. 本期减少金额			<u>476,110.51</u>			<u>476,110.51</u>
(1) 处置或报废			476,110.51			476,110.51
4. 期末余额	<u>60,922,360.43</u>	<u>4,754,449.66</u>	<u>21,193,633.38</u>	<u>71,287.74</u>	<u>7,968,461.65</u>	<u>94,910,192.86</u>
二、累计折旧						
1. 期初余额	23,122,154.97	2,891,379.99	19,695,791.17	21,070.74	5,346,546.11	<u>51,076,942.98</u>
2. 本期增加金额	<u>863,479.15</u>	<u>139,120.86</u>	<u>338,730.26</u>	<u>1,289.10</u>	<u>526,946.51</u>	<u>1,869,565.88</u>
(1) 计提	863,479.15	139,120.86	338,730.26	1,289.10	526,946.51	1,869,565.88
3. 本期减少金额			<u>430,069.93</u>			<u>430,069.93</u>
(1) 处置或报废			430,069.93			430,069.93
4. 期末余额	<u>23,985,634.12</u>	<u>3,030,500.85</u>	<u>19,604,451.50</u>	<u>22,359.84</u>	<u>5,873,492.62</u>	<u>52,516,438.93</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>36,936,726.31</u>	<u>1,723,948.81</u>	<u>1,589,181.88</u>	<u>48,927.90</u>	<u>2,094,969.03</u>	<u>42,393,753.93</u>
2. 期初账面价值	<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) 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	房屋建筑物	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	1,133,309.66	25,259,433.72	<u>26,392,743.38</u>
2. 本期增加金额		<u>1,119,064.31</u>	<u>1,119,064.31</u>
(1) 租入		1,119,064.31	1,119,064.31
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	<u>1,133,309.66</u>	<u>26,378,498.03</u>	<u>27,511,807.69</u>
二、累计折旧			
1. 期初余额	831,093.65	12,618,080.89	<u>13,449,174.54</u>
2. 本期增加金额	<u>113,330.94</u>	<u>1,517,902.24</u>	<u>1,631,233.18</u>
(1) 计提	113,330.94	1,517,902.24	1,631,233.18
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	<u>944,424.59</u>	<u>14,135,983.13</u>	<u>15,080,407.72</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>188,885.07</u>	<u>12,242,514.90</u>	<u>12,431,399.97</u>
2. 期初账面价值	<u>302,216.01</u>	<u>12,641,352.83</u>	<u>12,943,568.84</u>

2. 使用权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				<u>34,597.00</u>	<u>34,597.00</u>
(1) 购置				34,597.00	34,597.00
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>327,147.89</u>	<u>414,031,225.15</u>
二、累计摊销					
1. 期初余额	2,979,917.43	310,956,035.31	1,420,056.15	181,218.35	<u>315,537,227.24</u>
2. 本期增加金额	<u>17,896.72</u>	<u>12,385,741.68</u>	<u>52,861.32</u>	<u>12,761.18</u>	<u>12,469,260.90</u>
(1) 计提	17,896.72	12,385,741.68	52,861.32	12,761.18	12,469,260.90
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	2,997,814.15	323,341,776.99	1,472,917.47	193,979.53	328,006,488.14
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>5,840.65</u>		<u>1,038,002.08</u>	<u>133,168.36</u>	<u>1,177,011.09</u>
2. 期初账面价值	<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. 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资产减值迹象，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	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
上海费利叶电子有限公司		14,595,871.49			14,595,871.49
合计	<u>1,405,672,642.74</u>	<u>14,595,871.49</u>			<u>1,420,268,514.23</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 计提	其他	本期减少 处置	其他	期末余额
观印象艺术发展有限公司	1,154,047,193.14					1,154,047,193.14
上海费利叶电子有限公司						
合计	<u>1,154,047,193.14</u>					<u>1,154,047,193.14</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	183,325.80		73,849.38		109,476.42
装修改造费	4,479,275.53	16,172.00	293,009.76		4,202,437.77
合计	<u>4,662,601.33</u>	<u>16,172.00</u>	<u>366,859.14</u>		<u>4,311,914.19</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	318,217,630.35	79,554,407.58	341,895,508.05	85,473,877.01
预收款项预缴所得税	31,169,919.29	7,792,479.82	45,936,699.88	11,484,174.97
内部交易未实现利润所 得税	202,033,966.12	50,508,491.53	205,242,744.40	51,310,686.10
计提土地增值税清算	434,104,598.86	108,526,149.73	397,438,498.74	99,359,624.69
可抵扣亏损	13,892,289.08	3,473,072.27		
应付职工薪酬	3,113,600.00	778,400.00	3,113,600.00	778,400.00
租赁负债	14,814,726.53	3,703,681.63	16,577,024.38	4,144,256.10
合计	<u>1,017,346,730.23</u>	<u>254,336,682.56</u>	<u>1,010,204,075.45</u>	<u>252,551,018.87</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
使用权资产	13,953,377.30	3,488,344.33	15,882,526.04	3,970,631.52
合计	<u>13,953,377.30</u>	<u>3,488,344.33</u>	<u>28,280,900.72</u>	<u>7,070,225.19</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	3,441,123.06	250,895,559.50	3,929,851.98	248,621,166.89
递延所得税负债	3,441,123.06	47,221.27	3,929,851.98	3,140,373.21

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	1,415,665,484.39	1,403,693,711.06
可抵扣亏损	246,279,513.92	218,456,505.67
合计	<u>1,661,944,998.31</u>	<u>1,622,150,216.73</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
2026 年	40,919,650.18	41,202,347.11	
2027 年	21,259,592.42	21,396,629.78	
2028 年	46,922,856.59	47,175,494.38	
2029 年	38,983,736.31	31,366,144.69	
2030 年	67,509,272.94	77,315,889.71	
2031 年	30,684,405.48		
合计	<u>246,279,513.92</u>	<u>218,456,505.67</u>	

(十八) 所有权或使用权受限资产

项目	期末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	276,444,482.10	276,444,482.10	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

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
存货	671,803,452.40	664,589,800.10	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
固定资产	19,858,024.81	19,858,024.81	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	323,108,410.39	323,108,410.39	银行借款提供抵押担保	银行借款提供抵押担保
合计	<u>1,291,214,369.70</u>	<u>1,284,000,717.40</u>		

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	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	<u>1,006,084,844.97</u>	<u>998,871,192.67</u>		

（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	50,042,104.20	10,009,495.14
合计	<u>50,042,104.20</u>	<u>10,009,495.14</u>

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	340,498,200.46	307,231,792.59
项目制作费	16,039,404.24	16,935,636.41

项目	期末余额	期初余额
合计	356,537,604.70	324,167,429.00

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	1,754,139.43	2,685,967.91
合计	83,176,973.43	84,108,801.91

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	81,422,834.00	

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	240,257,443.79	381,394,870.03
预收制作费	48,320,827.86	46,290,512.65
其他	11,185,041.16	3,477,335.71
合计	299,763,312.81	431,162,718.39

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	预计下期竣工时间	预售比例
三湘森林海尚城 18#（5-7、11-12、16-17 号楼）（河北燕郊）	200,648,642.14	52,484,334.87	2026 年 12 月	60.11%
合计	200,648,642.14	52,484,334.87		

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

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	15,751,325.57	41,982,494.74	45,117,998.31	12,615,822.00
二、离职后福利中-设定提存计划负债	382,582.44	4,100,829.23	4,087,091.95	396,319.72
三、辞退福利	310,975.00	988,084.00	1,117,835.50	181,223.50
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>16,444,883.01</u>	<u>47,071,407.97</u>	<u>50,322,925.76</u>	<u>13,193,365.22</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	15,316,645.88	34,524,692.84	37,509,437.30	12,331,901.42
二、职工福利费	175,100.00	3,039,180.41	3,203,077.41	11,203.00
三、社会保险费	<u>217,796.69</u>	<u>2,422,719.96</u>	<u>2,414,094.07</u>	<u>226,422.58</u>
其中：医疗保险费	210,579.24	2,298,580.60	2,290,195.87	218,963.97
工伤保险费	7,217.45	101,869.79	101,628.63	7,458.61
生育保险费		22,269.57	22,269.57	
四、住房公积金	39,838.00	1,950,229.90	1,944,627.90	45,440.00
五、工会经费和职工教育经费	1,945.00	45,671.63	46,761.63	855.00
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>15,751,325.57</u>	<u>41,982,494.74</u>	<u>45,117,998.31</u>	<u>12,615,822.00</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	371,190.65	3,971,515.53	3,958,242.74	384,463.44
2. 失业保险费	11,391.79	129,313.70	128,849.21	11,856.28
3. 企业年金缴费				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	382,582.44	4,100,829.23	4,087,091.95	396,319.72

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	1,117,835.50	181,223.50
合计	1,117,835.50	181,223.50

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	32,896,955.50	22,377,937.23
增值税	32,119,863.57	4,128,711.78
房产税	1,860,316.33	2,096,965.90
代扣代缴个人所得税	237,698.67	311,741.86
土地增值税	4,089,938.55	130,735.12
城市维护建设税	60,091.94	106,703.02
教育费附加	46,542.60	78,030.90
土地使用税	27,585.27	31,913.87
其他	8,445.18	87,908.73
合计	71,347,437.61	29,350,648.41

（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		
应付股利		
其他应付款	530,875,104.79	493,084,265.67
合计	530,875,104.79	493,084,265.67

2. 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
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
预提土增税	434,104,598.86	397,438,498.74
往来款	31,691,275.80	22,532,149.40
押金、保证金	31,270,200.41	29,120,430.35
滞纳金	26,314,770.78	28,817,422.14
预收房屋销售定金	2,757,832.72	9,871,888.28
其他	4,736,426.22	5,303,876.76
<u>合计</u>	<u>530,875,104.79</u>	<u>493,084,265.67</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	364,783,257.99	项目未清算
<u>合计</u>	<u>364,783,257.99</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	56,042,846.10	51,076,359.05
1 年内到期的租赁负债	3,037,494.08	2,958,909.11
<u>合计</u>	<u>59,080,340.18</u>	<u>54,035,268.16</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	23,585,369.56	35,704,251.31
<u>合计</u>	<u>23,585,369.56</u>	<u>35,704,251.31</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	330,600,000.00	331,400,000.00	3%-4.55%
<u>合计</u>	<u>330,600,000.00</u>	<u>331,400,000.00</u>	

(二十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	15,853,380.74	16,577,024.38
减：未确认的融资费用	2,676,527.09	2,938,957.20
重分类至一年内到期的非流动负债	3,037,494.08	2,958,909.11
<u>合计</u>	<u>10,139,359.57</u>	<u>10,679,158.07</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
未决诉讼（注）	30,000,000.00		子公司未决诉讼事项
<u>合计</u>	<u>30,000,000.00</u>		

注：本公司下属子公司报告期内发生诉讼事项，法院一审判决下属子公司向原告返还合同款项30,000,000.00元，公司已依法提起上诉。

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（+、-）				期末余额	
		发行新股	送股	公积金转股	其他		合计
一、有限售条件股份	17,483,792.00				-1,598,300.00	-1,598,300.00	15,885,492.00
1. 国家持股							
2. 国有法人持股							
3. 其他内资持股	17,483,792.00				-1,598,300.00	-1,598,300.00	15,885,492.00
其中：境内法人持股							
境内自然人持股	17,483,792.00				-1,598,300.00	-1,598,300.00	15,885,492.00
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	1,163,215,768.00				1,598,300.00	1,598,300.00	1,164,814,068.00
1. 人民币普通股	1,163,215,768.00				1,598,300.00	1,598,300.00	1,164,814,068.00
2. 境内上市外资股							

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		
3. 境外上市外资股							
4. 其他							
股份合计	1,180,699,560.00						1,180,699,560.00

（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
<u>合计</u>	<u>2,522,265,281.50</u>			<u>2,522,265,281.50</u>

（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		减：所得 税费用	税后归属于 母公司	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				
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	277,847.98	-87,866.52				-87,866.52		189,981.46
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. 现金流量套期的有效部分								

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		
6. 外币财务报表折算差额	277,847.98	-87,866.52				-87,866.52		189,981.46
合计	<u>277,847.98</u>	<u>-87,866.52</u>				<u>-87,866.52</u>		<u>189,981.46</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
<u>合计</u>	<u>346,075,872.62</u>			<u>346,075,872.62</u>

(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	811,240,195.55	945,023,854.83
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	811,240,195.55	945,023,854.83
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-20,142,084.47	5,917,180.37
减: 提取法定盈余公积		
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>791,098,111.08</u>	<u>950,941,035.20</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	912,284,164.19	624,077,058.41	374,130,637.59	212,493,557.86
其他业务	2,643,331.27	1,548,357.83	2,548,821.04	1,650,657.78
<u>合计</u>	<u>914,927,495.46</u>	<u>625,625,416.24</u>	<u>376,679,458.63</u>	<u>214,144,215.64</u>

2. 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	860,398,420.53	568,133,942.87			860,398,420.53	568,133,942.87
房屋租赁	21,620,366.27	9,040,974.32			21,620,366.27	9,040,974.32
建筑施工	1,424,540.01	1,566,735.99			1,424,540.01	1,566,735.99
文化演艺			13,289,126.03	30,792,115.31	13,289,126.03	30,792,115.31
其他	18,195,042.62	16,091,647.75			18,195,042.62	16,091,647.75
经营地区:						

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
上海	139,102,295.01	78,889,088.96	11,782,988.75	11,368,386.64	150,885,283.76	90,257,475.60
其他	762,536,074.42	515,944,211.97	1,506,137.28	19,423,728.67	764,042,211.70	535,367,940.64
收入确认时间：						
商品（在某一时点转让）	863,041,751.80	569,682,300.70	13,289,126.03	30,792,115.31	876,330,877.83	600,474,416.01
服务（在某一时间段内提供）	16,976,251.36	16,110,025.91			16,976,251.36	16,110,025.91
租赁	21,620,366.27	9,040,974.32			21,620,366.27	9,040,974.32
合计	901,638,369.43	594,833,300.93	13,289,126.03	30,792,115.31	914,927,495.46	625,625,416.24

3. 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
三湘七星府邸（上海杨浦）、三湘未来海岸（上海杨浦）	571,428.68	
上海三湘海尚城（上海宝山）		17,960,811.26
三湘海尚名邸（上海嘉定）	3,593,709.90	29,516,096.57
三湘海尚云邸（上海崇明）一期	8,282,461.90	15,591,545.33
三湘印象名邸（上海浦东）	94,079,577.53	135,676,637.06
三湘海尚观邸（浙江杭州）	1,119,266.06	732,110.10
三湘森林海尚城 14#（河北燕郊）	1,004,870.64	
三湘森林海尚城 15#（河北燕郊）	297,153,511.91	33,730,740.61
三湘森林海尚城 16#（河北燕郊）	189,746,593.84	63,147,138.44
三湘森林海尚城 18#（河北燕郊）	264,847,000.07	
合计	860,398,420.53	296,355,079.37

4. 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 2.11 亿元，其中：1.30 亿元预计将于 2026 年度确认收入，0.47 亿元预计将于 2027 年度确认收入，0.34 亿元预计将于 2028 年及以后年度确认收入。

5. 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
房产税	3,548,480.97	3,432,122.95
城市维护建设税	2,351,647.51	1,557,046.77
教育费附加	1,742,468.42	1,286,740.36

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	65,913,650.21	40,610,234.79
土地使用税	970,358.27	1,018,727.16
印花税	295,894.42	229,042.24
车船使用税	12,056.00	6,056.00
其他	32,106.40	81,410.61
合计	<u>74,866,662.20</u>	<u>48,221,380.88</u>

（三十八）销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
宣传推广费	8,766,001.17	2,315,397.88
职工薪酬	4,834,878.55	1,688,730.17
物业管理费	5,039,485.69	4,222,002.30
租赁费	401,663.82	405,263.82
销售代理费	121,186,449.01	14,291,803.18
办公费	70,709.05	297,558.29
业务招待费	172,960.73	315,465.00
咨询服务费	3,076,480.19	
其他费用	807,569.35	287,218.78
合计	<u>144,356,197.56</u>	<u>23,823,439.42</u>

（三十九）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,672,829.62	38,077,165.34
业务招待费	5,177,859.41	6,374,408.02
中介费	6,529,780.51	3,678,180.14
物业费	6,300,708.55	5,949,359.63
折旧摊销费用	2,103,353.98	2,464,731.34
租赁费	1,910,383.97	2,657,414.60
办公费	1,121,547.41	1,071,788.66
劳务费	76,487.41	53,347.20
会务费	3,018,478.57	1,547,140.66
汽车费	1,094,503.67	1,317,226.11
差旅费	478,225.53	653,777.35
修理费	486,205.91	172,255.59
其他费用	2,651,844.31	2,031,836.28

项目	本期发生额	上期发生额
合计	61,622,208.85	66,048,630.92

(四十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,149,130.94	6,509,670.86
减：利息收入	191,614.47	273,754.33
汇兑损益	1,822.74	-11,726.90
金融机构手续费	403,269.86	345,671.67
合计	7,362,609.07	6,569,861.30

(四十一) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
手续费返还	110,623.64	198,874.94
其他	965.60	55,000.00
合计	111,589.24	253,874.94

(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	-1,823,457.18	-959,595.01
债务重组收益	2,020,488.68	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	240,355.40	146,672.75
合计	437,386.90	-812,922.26

(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	-326,681.29	-262,908.54
合计	-326,681.29	-262,908.54

(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	5,740.88	
应收账款坏账损失	758,962.49	5,627,242.34
其他应收款坏账损失	-366,386.37	-281,538.88
合计	398,317.00	5,345,703.46

(四十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	58,344.67	17,476.79

项目	本期发生额	上期发生额
合计	58,344.67	17,476.79

(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	25,862.96	595,661.55
合计	25,862.96	595,661.55

(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	4,500.00		4,500.00
违约金收入	608,636.00	158,559.05	608,636.00
其他	1,227.60	385,916.19	1,227.60
合计	614,363.60	544,475.24	614,363.60

(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
非流动资产毁损报废损失		4,140.83	
滞纳金	547.82	1,867,965.93	547.82
公益性捐赠支出		5,000.00	
其他	73,608.42	207,736.52	73,608.42
合计	74,156.24	2,084,843.28	74,156.24

(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	27,049,777.72	19,741,536.51
递延所得税费用	-5,367,544.55	-1,453,584.12
以前年度所得税	1,296,362.32	4,995,224.36
合计	22,978,595.49	23,283,176.75

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	2,339,428.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	584,857.10
子公司适用不同税率的影响	-47,239.31
调整以前期间所得税的影响	1,296,362.32

项目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,064,641.21
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-214,749.02
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	7,838,858.89
归属于合营企业和联营企业的损益	455,864.30
所得税费用合计	<u>22,978,595.49</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
利息收入	191,614.47	273,754.33
政府补助	5,465.60	55,000.00
资金往来	2,934,215.18	13,567,845.00
其他收入	17,012,310.59	51,076,743.94
合计	<u>20,143,605.84</u>	<u>64,973,343.27</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
手续费	403,269.86	345,671.67
期间费用	55,185,572.47	41,229,944.79
销售佣金	86,566,670.73	6,618,941.12
资金往来	7,774,205.01	6,912,086.37
其他支出	27,908,162.46	16,250,898.43
合计	<u>177,837,880.53</u>	<u>71,357,542.38</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

项目	本期发生额	上期发生额
增资合并子公司取得的现金	285,989.24	
合计	<u>285,989.24</u>	

(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	1,845,460.00	940,744.82
合计	<u>1,845,460.00</u>	<u>940,744.82</u>

(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	10,009,495.14	40,000,000.00	756,002.12	723,393.06		50,042,104.20
一年内到期的非流动负债	54,035,268.16		33,184,299.74	28,139,227.72		59,080,340.18
长期借款	331,400,000.00	28,000,000.00	2,460,254.77		31,260,254.77	330,600,000.00
租赁负债	10,679,158.07		1,355,195.50		1,894,994.00	10,139,359.57
合计	<u>406,123,921.37</u>	<u>68,000,000.00</u>	<u>37,755,752.13</u>	<u>28,862,620.78</u>	<u>33,155,248.77</u>	<u>449,861,803.95</u>

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
一、将净利润调节为经营活动现金流量		

补充资料	本期发生额	上期发生额
净利润	-20,639,167.11	-1,814,728.38
加：资产减值准备	-58,344.67	-17,476.79
信用减值损失	-398,317.00	-5,345,703.46
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	11,294,449.84	11,266,453.56
使用权资产摊销	1,631,233.18	1,922,876.61
无形资产摊销	12,469,260.90	14,960,338.82
长期待摊费用摊销	366,859.14	367,227.90
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）	-25,862.96	-595,661.55
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		4,140.83
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	326,681.29	262,908.54
财务费用（收益以“－”号填列）	7,150,953.68	6,497,943.96
投资损失（收益以“－”号填列）	-437,386.90	812,922.26
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-2,274,392.61	2,232,152.80
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-3,093,151.94	-3,685,736.92
存货的减少（增加以“－”号填列）	379,660,668.15	129,509,755.31
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-169,554,102.14	49,383,702.56
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-35,543,829.58	-293,542,751.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>180,875,551.27</u>	<u>-87,781,634.96</u>
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	341,097,615.13	99,117,005.32
减：现金的期初余额	122,639,891.93	126,187,903.10
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>218,457,723.20</u>	<u>-27,070,897.78</u>

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	20,000,000.00
其中：上海费利叶电子有限公司	20,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	20,285,989.24
其中：上海费利叶电子有限公司	20,285,989.24
取得子公司支付的现金净额	-285,989.24

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>341,097,615.13</u>	<u>122,639,891.93</u>
其中：库存现金	50,278.95	29,338.42
可随时用于支付的银行存款	340,861,056.92	122,279,247.46
可随时用于支付的其他货币资金	186,279.26	331,306.05
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>341,097,615.13</u>	<u>122,639,891.93</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	276,444,482.10	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
合计	<u>276,444,482.10</u>	<u>105,238,080.76</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			<u>2,016,542.49</u>
其中：欧元	11,296.25	7.76710	87,739.10
港币	2,220,716.58	0.86855	1,928,803.39

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	1,366,535.97

（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2,654,323.15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	21,620,366.27	
<u>合计</u>	<u>21,620,366.27</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

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
上海费利叶电子有限公司	2026. 5. 22	30,000,000.00	51.00%	增资	2026. 5. 22	控制权转移		-405,492.97	-5,987,161.94

（2）合并成本及商誉

单位：元

项目	上海费利叶电子有限公司
合并成本	
—现金	20,000,000.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	10,000,000.00
合并成本合计	30,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	15,404,128.51
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	14,595,871.49

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

项目	上海费利叶电子有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	30,351,870.77	30,351,870.77
货币资金	20,285,989.24	20,285,989.24
应收款项		

项目	上海费利叶电子有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
存货		
固定资产		
无形资产		
其他应收款	10,065,881.53	10,065,881.53
负债：	147,697.23	147,697.23
借款		
应付款项	2,340.00	2,340.00
递延所得税负债		
应付职工薪酬	144,645.75	144,645.75
应交税费	711.48	711.48
净资产	30,204,173.54	30,204,173.54
减：少数股东权益	14,800,045.03	14,800,045.03
取得的净资产	15,404,128.51	15,404,128.51

注：其他应收款包含公司尚未支付的增资款10,000,000.00元。

2026年5月15日，三湘印象股份有限公司与上海费利叶电子有限公司（以下简称“费利叶”）、王超、王君正签订《增资协议》，协议约定：三湘印象以30,000,000.00元人民币对费利叶增资，其中1,040,816.00元计入新增注册资本、剩余款项计入资本公积金，本次增资完成后，三湘印象持有费利叶51%股权。

2026年5月22日，三湘印象支付首笔增资款20,000,000.00元人民币，其中1,040,816.00元计入新增注册资本、剩余款项计入资本公积金，由此三湘印象取得费利叶控制权，纳入合并范围。

（二）同一控制下企业合并

无。

（三）反向购买

无。

（四）其他原因的合并范围变动

无。

（五）处置子公司

无。

（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
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

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	
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
上海三湘海誉资产管理有限公司	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有限公司	北京市	500.00	北京市	文化旅游演艺		100.00	非同一控制下企业合并
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

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
上海费利叶电子有限公司	上海市	204.0816	上海市	集成电路芯片及产品销售	51.00		非同一控制下企业合并
深圳市费利叶超存储有限公司	深圳市	1,000.00	深圳市	集成电路芯片及产品销售		51.00	非同一控制下企业合并
东拓众储（上海）管理咨询合伙企业（有限合伙）	上海市	10.00	上海市	商务服务		45.90	非同一控制下企业合并

（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	-360,933.04		60,990,042.36
江苏一德资产管理有限公司	49.51	1,157,962.79		-677,209,683.55

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	1,029,761.94	3,398,192,673.53
非流动资产	229,292,571.48	219,568,997.31
资产合计	230,322,333.42	3,617,761,670.84
流动负债	1,638,260.07	4,857,482,494.01
非流动负债		75,767,615.36

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
负债合计	1,638,260.07	4,933,250,109.37
营业收入	474,000.00	752,918,586.00
净利润（净亏损）	-1,353,329.73	1,300,470.87
综合收益总额	<u>-1,353,329.73</u>	<u>1,300,470.87</u>
经营活动现金流量	-784,497.26	105,355,465.39

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	1,392,399.20	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	1,351,345.25	97,041,554.44
净利润（净亏损）	-1,889,866.05	-12,864,388.99
综合收益总额	<u>-1,889,866.05</u>	<u>-12,864,388.99</u>
经营活动现金流量	376,832.05	-40,196,342.05

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	注册地	业务性质	持股比例（%）	对合营企业
--------------	------	-----	------	---------	-------

				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	
	大红袍	湘芒果
流动资产	174,918,642.15	338,160,410.26
非流动资产	306,889,156.86	1,855,361,823.29
资产合计	481,807,799.01	2,193,522,233.55
流动负债	49,751,150.47	141,656,354.49
非流动负债	91,679,770.06	1,295,984,702.19
负债合计	141,430,920.53	1,437,641,056.68
少数股东权益	33,782,892.66	-8,427,394.69
归属于母公司股东权益	306,593,985.82	764,308,571.56
按持股比例计算的净资产份额	35,074,351.98	229,292,571.48
调整事项	446,519.34	
——其他	446,519.34	
对联营企业权益投资的账面价值	35,520,871.32	229,292,571.48
营业收入	47,144,240.26	67,247,549.67
净利润	2,543,772.48	-5,040,664.27
综合收益总额	2,543,772.48	-5,040,664.27
本年度收到的来自联营企业的股利	3,465,000.00	

续上表：

项目	期初余额或上期发生额	
	大红袍	湘芒果
流动资产	212,780,200.79	320,399,344.76
非流动资产	305,644,300.59	1,884,936,421.38
资产合计	518,424,501.38	2,205,335,766.14
流动负债	57,502,537.99	135,001,828.12
非流动负债	85,771,137.35	1,300,984,702.19

项目	期初余额或上期发生额	
	大红袍	湘芒果
负债合计	143,273,675.34	1,435,986,530.31
少数股东权益	40,850,186.60	
归属于母公司股东权益	334,300,639.44	769,349,235.83
按持股比例计算的净资产份额	38,243,993.17	230,804,770.76
调整事项	450,870.58	
——其他	450,870.58	
对联营企业权益投资的账面价值	38,694,863.75	230,804,770.76
营业收入	56,072,916.08	65,843,334.69
净利润	10,272,821.99	-6,207,706.67
综合收益总额	10,272,821.99	-6,207,706.67
本年度收到的来自联营企业的股利	6,270,000.00	

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
联营企业：		
投资账面价值合计	<u>123,165,919.80</u>	<u>123,768,185.27</u>
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-602,265.47	-665,942.93
——其他综合收益		
——综合收益总额	-602,265.47	-665,942.93

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
联营企业：			
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	11,503,045.28	35,712.03	11,538,757.31
舟山市普陀印象旅游文化发展有限公司	3,762,665.89	251,522.84	4,014,188.73
福建最忆船政文旅发展有限公司	557,597.22	40,905.79	598,503.01
小计	<u>15,823,308.39</u>	<u>328,140.66</u>	<u>16,151,449.05</u>
合计	<u>15,823,308.39</u>	<u>328,140.66</u>	<u>16,151,449.05</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	965.60	55,000.00
营业外收入	4,500.00	
合计	<u>5,465.60</u>	<u>55,000.00</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

①2026年6月30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	617,542,097.23			<u>617,542,097.23</u>
应收票据	47,968.15			<u>47,968.15</u>
应收账款	62,905,807.87			<u>62,905,807.87</u>
其他应收款	39,197,229.30			<u>39,197,229.30</u>
其他非流动金融资产		38,194,426.88		<u>38,194,426.88</u>
合同资产	5,326,480.10			<u>5,326,480.10</u>

②2025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>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2026年6月30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		50,042,104.20	<u>50,042,104.20</u>
应付账款		356,537,604.70	<u>356,537,604.70</u>
其他应付款		530,875,104.79	<u>530,875,104.79</u>
一年内到期的非流动负债		59,080,340.18	<u>59,080,340.18</u>
长期借款		330,600,000.00	<u>330,600,000.00</u>
租赁负债		10,139,359.57	<u>10,139,359.57</u>

②2025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
--------	------------------------	--------	----

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>
租赁负债		10,679,158.07	<u>10,679,158.07</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	2026 年 6 月 30 日				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	50,715,345.87				<u>50,715,345.87</u>
应付账款	356,537,604.70				<u>356,537,604.70</u>
其他应付款	530,875,104.79				<u>530,875,104.79</u>
一年内到期的非流动负债	59,581,847.95				<u>59,581,847.95</u>
长期借款	14,765,055.74	74,726,149.48	68,515,722.13	256,555,476.37	<u>414,562,403.72</u>
租赁负债		2,637,466.27	920,299.42	8,756,613.20	<u>12,314,378.89</u>

接上表：

项目	2025 年 12 月 31 日				
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
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>

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	-1,403,522.73	-1,403,522.73
人民币	-50.00	1,403,522.73	1,403,522.73

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	-1,236,250.00	-1,236,250.00
人民币	-50.00	1,236,250.00	1,236,250.00

(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%	-51,256.88	196,494.25
人民币对港币升值	5%	51,256.88	-196,494.25

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%	-65,967.91	416,851.66
人民币对港币升值	5%	65,967.91	-416,851.66

(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。2026年1-6月和2025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	50,042,104.20	10,009,495.14
其他应付款	530,875,104.79	493,084,265.67
一年内到期的非流动负债	59,080,340.18	54,035,268.16
长期借款	330,600,000.00	331,400,000.00
减：现金及现金等价物	341,097,615.13	122,639,891.93
净负债小计	629,499,934.04	<u>765,889,137.04</u>
调整后资本	4,792,242,186.67	4,808,546,079.31
净负债和资本合计	5,421,742,120.71	<u>5,574,435,216.35</u>
杠杆比率	11.61%	13.74%

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			38,194,426.88	<u>38,194,426.88</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				
（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			38,194,426.88	<u>38,194,426.88</u>
持续以公允价值计量的资产总额			38,194,426.88	<u>38,194,426.88</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

注：上海三湘投资控股有限公司于2026年5月6日与成都市柏然私募基金管理有限公司（代表“柏然尚雅1号私募证券投资基金”）签署《股份转让协议》，本次协议转让股份已于2026年7月7日在中国证券登记结算有限责任公司完成过户登记手续，过户完成后三湘控股对本公司持股比例为13.15%。

（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
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
熊星	董事会秘书
刘斌	前任副总裁、前任财务总监
王剑辉	副总裁
徐玉	副总裁、财务总监
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
上海源和芯企业咨询有限公司	公司董事任职的企业

（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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海源和芯企业咨询有限公司	接受服务	1,500,000.00	

（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	5,391,008.19	6,939,843.81
印象大红袍股份有限公司	票房收入	4,387,807.19	4,739,020.54

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
杭州印象西湖文化发展有限公司	票房收入	1,151,059.00	1,431,050.07
上海湘芒果文化投资有限公司	提供劳务	474,000.00	1,351,345.25
上海三湘投资控股有限公司	提供劳务	75,381.38	38,346.58
上海净养环保科技有限公司	提供劳务		3,584.91
山西又见五台山文化旅游发展有限公司	票房收入	113,069.26	

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
上海三湘投资控股有限公司	房屋租赁	312,844.62	312,844.62

(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	增加的 使用权 资产	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	401,663.82					401,663.82				
监事、高级管 理人员	汽车租赁	156,009.00					162,792.00		162,792.00	1,493.56	
合计		<u>557,672.82</u>					<u>564,455.82</u>		<u>162,792.00</u>	<u>1,493.56</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）	38,879.54	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	614.83 万元	716.76 万元

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	12,577,636.49	2,860,363.11	11,584,223.87	2,731,219.47
应收账款	山西又见五台山文化旅游发展有限公司	9,052,793.78	6,841,249.68	8,932,940.37	6,809,179.65
应收账款	韶山湖湘旅游开发有限公司	1,411,707.18	308,621.45	1,611,707.18	380,621.45
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	1,185,590.77	154,126.80	908,101.39	118,053.18
应收账款	印象大红袍股份有限公司	2,779,090.30	361,281.74	195,302.66	25,389.35
应收账款	河南省知行太极文化旅游有限公司	88,563.15	34,333.14	88,563.15	31,942.85

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	上海三湘投资控股有限公司	420,544.46	46,259.89		
其他应收款	上海湘芒果文化投资有限公司	474,000.00	52,140.00		

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	上海源和芯企业咨询有限公司	1,500,000.00	
应付账款	王剑辉	40,698.00	
应付账款	刘斌	33,915.00	
应付账款	熊星	40,698.00	
应付账款	徐玉	40,698.00	
其他应付款	福建最忆船政文旅发展有限公司	2,213,750.00	2,213,750.00

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2026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总额为153,844.20万元。主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保144,088.20万元。

（三）其他

无。

十六、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

无。

（二）利润分配情况

无。

（三）销售退回

无。

（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		其他分部	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入	13,289,126.03	38,289,627.42	901,638,369.43	338,389,831.21		
二、分部间交易收入		157,692.57				
三、对联营和合营企业的投资收益	-311,257.90	2,334,005.79	-1,512,199.28	-3,293,600.80		
四、资产减值损失			58,344.67	17,476.79		
五、信用减值损失	1,309,014.24	872,958.72	-908,387.24	4,472,744.74	-2,310.00	
六、折旧费和摊销费	13,391,388.92	16,021,830.93	12,370,414.14	12,495,065.96		
七、商誉	251,625,449.60	251,625,449.60			14,595,871.49	
八、利润总额（亏损总额）	-30,547,203.54	6,096,183.17	33,292,124.89	15,372,265.20	-405,492.97	
九、所得税费用	-6,447,937.03	2,037,432.43	29,426,532.52	21,245,744.32		
十、净利润（净亏损）	-24,099,266.51	4,058,750.74	3,865,592.37	-5,873,479.12	-405,492.97	
十一、资产总额	643,482,866.66	621,221,912.40	5,136,473,117.17	5,097,006,122.66	46,163,533.84	
十二、负债总额	194,474,056.28	148,801,190.56	1,890,293,703.70	1,823,917,079.99	1,768,981.78	
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	4,863,009.14	2,590,785.47	172,668,030.03	68,766,756.91	306,841.36	
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资	77,263,957.12	81,040,215.03	310,715,405.48	312,227,604.75		
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	-9,503,851.36	-10,519,238.67	6,007,752.20	-11,653,059.91	1,156,223.60	

续上表：

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
一、对外交易收入			914,927,495.46	376,679,458.63
二、分部间交易收入		157,692.57		
三、对联营和合营企业的投资收益			-1,823,457.18	-959,595.01
四、资产减值损失			58,344.67	17,476.79
五、信用减值损失			398,317.00	5,345,703.46
六、折旧费和摊销费			25,761,803.06	28,516,896.89
七、商誉			266,221,321.09	251,625,449.60
八、利润总额（亏损总额）			2,339,428.38	21,468,448.37
九、所得税费用			22,978,595.49	23,283,176.75
十、净利润（净亏损）			-20,639,167.11	-1,814,728.38
十一、资产总额	228,148,548.42	149,430,978.27	5,597,970,969.25	5,568,797,056.79
十二、负债总额	228,148,548.42	149,430,978.27	1,858,388,193.34	1,823,287,292.28
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			177,837,880.53	71,357,542.38
2. 对联营企业和合营企业的长期股权投资			387,979,362.60	393,267,819.78
3. 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额			-2,339,875.56	-22,172,298.58

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13,289,126.03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901,638,369.43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-4,282,312.48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1,579,462.52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3.00%。

（七）外币折算

1. 计入当期损益的汇兑差额1,822.74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）	10,780.00	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）	15,200.00	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）	5,490.9	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
三湘印象股份有限公司/上海湘源房地产发展有限公司	上海观印象文化科技有限公司（注5）	1,000.00	2026年1月7日	2026年12月29日	否
上海城光置业有限公司	上海三湘装饰设计有限公司（注6）	3,000.00	2026年1月1日	2026年12月31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。

注 5：上海湘源房地产发展有限公司以沪房地宝字（2014）第 014294 号不动产证下长江西路 200 号 101-102 室，2-4 层，501-502 室抵押担保，同时三湘印象股份有限公司承担连带责任保证。

注 6：上海城光置业有限公司以沪（2017）松字不动产权第 036719 号不动产证下梅家浜路 1500 弄 52 号第 201、301 室不动产抵押担保。

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）		
1-2 年（含 2 年）		9,000,000.00
2-3 年（含 3 年）	20,506,513.88	22,324,481.58
3-4 年（含 4 年）	13,400,000.00	14,000,000.00
4-5 年（含 5 年）	14,000,000.00	8,000,000.00
5 年以上	8,000,000.00	
合计	55,906,513.88	53,324,481.58

2. 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	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	55,906,513.88	100.00	4,142,345.00		51,764,168.88
其中：按信用风险特征组合计提坏账准备	11,506,513.88	20.58	4,142,345.00	36.00	7,364,168.88

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
集团内关联方组合	44,400,000.00	79.42			44,400,000.00
合计	55,906,513.88	100.00	4,142,345.00		51,764,168.88

接上表：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		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	53,324,481.58	100.00	3,212,813.37		50,111,668.21
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	53,324,481.58	100.00	3,212,813.37		50,111,668.21

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)	11,506,513.88	4,142,345.00	36.00
3-4 年 (含 4 年)			
4-5 年 (含 5 年)			
5 年以上			
合计	<u>11,506,513.88</u>	<u>4,142,345.00</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	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,212,813.37		400,049.24		1,329,580.87	4,142,345.00
合计	<u>3,212,813.37</u>		<u>400,049.24</u>		<u>1,329,580.87</u>	<u>4,142,345.00</u>

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	79.42	
福建船政文化保护开发有限公司	11,506,513.88		11,506,513.88	20.58	4,142,345.00
合计	55,906,513.88		55,906,513.88	100.00	4,142,345.00

(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	4,512,941,887.94	4,468,916,264.41
合计	4,512,941,887.94	4,468,916,264.41

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）	110,672,623.53	220,470,637.81
1-2 年（含 2 年）	154,043,637.81	607,023,053.47
2-3 年（含 3 年）	607,023,053.47	538,857,299.95
3-4 年（含 4 年）	538,857,299.95	1,391,718,790.21
4-5 年（含 5 年）	1,391,718,790.21	1,710,846,482.97
5 年以上	1,710,626,482.97	
合计	4,512,941,887.94	4,468,916,264.41

(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	4,512,373,416.79	4,468,397,793.26
押金、保证金、备用金	568,471.15	518,471.15
合计	4,512,941,887.94	4,468,916,264.41

(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	4,512,941,887.94	100.00			4,512,941,887.94
其中：按低风险组合计提坏账准备	4,512,941,887.94	100.00			4,512,941,887.94
合计	4,512,941,887.94	100.00			4,512,941,887.94

接上表：

类别	期初余额				
	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

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	
按低风险组合计提坏账准备	4,512,941,887.94		
合计	4,512,941,887.94		

（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	2,625,397,084.70	58.17	关联方往来款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	
三河市湘德房地产开发有限公司	1,762,229,143.63	39.05	关联方往来款	1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	
三湘（香港）有限公司	41,583,651.29	0.92	关联方往来款	5 年以上	
上海三湘装饰设计有限公司	20,098,370.51	0.45	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
上海三湘建筑装饰工程有限公司	18,410,000.00	0.41	关联方往来款	1 年以内	
合计	4,467,718,250.13	99.00			

（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	2,030,581,265.87		2,030,581,265.87	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	265,668,522.74	184,245,688.74	81,422,834.00
合计	2,296,249,788.61	184,245,688.74	2,112,004,099.87	2,266,249,788.61	184,245,688.74	2,082,004,099.87

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			
上海费利叶电子有限公司			30,000,000.00	
合计	2,000,581,265.87		30,000,000.00	

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	
上海费利叶电子有限公司			30,000,000.00	
<u>合计</u>			<u>2,030,581,265.87</u>	

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			
小计	81,422,834.00		
合计	81,422,834.00		

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动			
	权益法下确认的投 资损益	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				
小计				
合计				

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			81,422,834.00	184,245,688.74
福建最忆船政文旅发展有限公司				
小计			81,422,834.00	184,245,688.74
合计			81,422,834.00	184,245,688.74

（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	-1,087,404.29			
其他业务				
合计	-1,087,404.29			

注：2026年本公司与福建船政文化保护开发有限公司结算“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，根据结算审核报告冲减对应收入。

2. 履约义务的说明

本公司的制作收入构成单项履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，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		-1,431,288.80
合计		<u>-1,431,288.80</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	25,862.96	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	5,465.60	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	-86,325.89	投资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	2,020,488.68	
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

非经常性损益明细	金额	说明
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	535,707.36	
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	60,359.30	
少数股东权益影响额（税后）	217,188.21	
合计	<u>2,223,651.20</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	-0.46	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.51	-0.02	-0.02

三湘印象股份有限公司
2026 年 8 月 25 日