

证券代码：000863

证券简称：三湘印象

## 三湘印象股份有限公司

### 投资者关系活动记录表

编号：2022-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input checked="" type="checkbox"/> 其他（电话会议）
参与单位名称及人员	兴业证券 熊超 张彬泓（9:30-10:40）、上海证券 金文曦（13:30-14:40）、中信建投证券 刘乐文（15:30-16:30）等投资者 196 人
时间	2022 年 4 月 7 日
地点	电话会议
上市公司主要接待人员	副总裁&财务总监 刘斌 董事会秘书 熊星 总裁助理 王思琪 部门总 周兴文 部门总 葛倩
投资者关系活动主要内容介绍	<b>一、介绍公司2021年业绩概况</b> 2021年公司实现营收30.06亿元，归属于上市公司股东净利润1.13亿元；公司总资产70.89亿元，净资产45.57亿元，基本每股收益0.1元/股。报告期内，主要经营情况如下： <b>文化业务：</b> 1、紧抓疫情阶段性稳定机会，及时推进在演项目复演和新项目的首演。其中，《印象大红袍》“五一”期间单日晚上加演至5场，创实景演艺单晚演出场次最高纪录；《又见敦煌》国庆期间单日最高演出场次突破至9场。《最忆韶山冲》历经五年打磨，《印象·太极》经过三年雕琢，两项目均于2021年12月实现首演。 2、全力拓展新项目，构建多层次、多元化的文化产品体系。公司发挥多年累积的品牌优势，继续深耕“文化+旅游”领域。报告期内共接洽项目近50个，深度接洽

项目约20个，并进行了大量前期调研工作。在当前文旅演艺市场寒冬下，公司在福州的福建船政学堂原址主导开发《最忆山海情》（暂定名）演艺项目，由2022年冬奥会核心主创黄辉担当总导演。

3、内建平台，外拓资源，持续提升核心业务能力。一是进一步优化文化人才队伍，组建专业的文旅策划团队，同时充分依托三湘艺术家委员会的智囊作用，提升自身的项目策划和编创制作水平；二是立足“数字互娱”创新领域，成立海南观印象文旅有限公司、新疆观印象文旅有限公司及新疆元起印象文化科技有限公司，为今后在相关细分领域里进行项目拓展和运营搭建平台；三是通过与行业领军企业建立合作关系，为公司高质量、可持续发展积蓄新动能。

#### **房地产业务：**

公司房地产业务发展稳健有序，在项目建设、销售和存量资产去化、物业出租等方面均取得了一定成果，房地产业务实现总销售收入28.16亿元，为公司业务拓展提供了稳定的现金流。主要情况如下：

1、稳步推进在建项目开发。三湘森林海尚城项目取得了15号地3号楼、16号地全部8幢楼的预售许可证。该项目作为2021年燕郊最热销的楼盘之一，成交金额及成交面积均进入廊坊市区及三河板块2021年销量TOP10（数据来源：克而瑞研究）。公司与湖南广播电视台、湖南电广传媒股份有限公司、湖南发展资产管理集团有限公司联合开发的上海芒果广场已完成竣工验收，进入项目全球招商阶段。上海芒果广场位于徐汇滨江西岸传媒港一线江景地块，项目至今已获评上海市建设工程白玉兰奖、LEED金奖、绿色建筑二星等多类奖项。

2、存量资产去化达到预期。通过部分存量资产去化，公司资金进一步回笼，公司资产进一步盘活。

3、通过整合存量资源、引入优质租户、提升服务质量等措施，存量物业空置率进一步降低。

## **二、互动提问环节**

### **Q1：新的项目在内容和表现形式方面与之前的项目有哪些差异？**

A：新项目位于福州市马尾区的中国船政文化城。船政文化城有着丰富而深厚的历史底蕴，是中国近代海军和洋务运动的发祥地，也是整个中国近代工业、军事和科技教育的摇篮。船政文化不但推动了中国军事现代化的进程，而且为中国社会的全面现代化储备了人才，为中国社会在思想文化界、科技教育界、政界甚至商界的全面现代转型作了铺垫，在中国近代史上有着深远的影响。该项目得到了各级领导的高度重

视。在此项目中，公司旨在打造一台与以往所有项目都不同的创新作品，以科技赋能，充分融合、应用多媒体数字艺术、虚拟及增强现实等高科技手段。公司以前很多山水实景演艺项目演出人员较多，而在新项目中，演员数量会大幅减少。

**Q2: 在当前地产行业政策有所改善的情况下，公司对于地产业务的未来发展有何看法和打算？**

A: 地产业务方面。公司一直坚定贯彻国家“房住不炒”的主基调，坚持走绿色科技地产和改善性住房建设发展之路，致力于成为绿色科技地产细分领域的头部企业。面对近年来一路高歌猛进的房地产市场，我们始终保留了一份冷静和理性战略发展定力，没有盲目去追求扩大规模，而是将主要精力放在现有储备用地的开发和产品的精雕细琢上，真正去为广大客户提供能够经得起时间考验的绿色、科技、健康的“舒适家”，为此公司取得了“上海市科技进步三等奖”、“上海市首个绿色运营三星项目（张江海尚福邸）”等一系列重大荣誉。这也使得公司不但成功避开了去年房地产行业快速“去杠杆”危机，还通过存量资产去化，资金进一步回笼，使得资产得到有效盘活。目前公司资金充沛，经营稳健，为公司未来的业务拓展提供充足的资金保障。

目前，在国家稳增长、保就业的宏观背景下，地产仍然是重要抓手和国民经济重要支柱。特别是经过多年调控后房价均衡稳定目标得以初步实现，一旦限购、限价、限贷等政策有所缓解，一些受限的刚性购房需求、改善性需求将为房地产市场消费打开政策性缓解空间，对房地产市场的均衡发展起到积极作用。同时，大城市落户政策放松、限购限贷限价政策放松、城镇化进程等都将为市场带来刚需和改善型需求，热点城市的房地产市场仍然还有旺盛空间，新一轮楼市周期有望到来。

对于地产业务，公司将加快项目开发，优化经营效率，探索地产发展的专精特新之路。一是继续有序、稳妥推进现有燕郊存量土地资源 and 项目开发；二是以存量去化为重点，完善分销渠道和销售支持体系，加快资金回笼，进一步盘活存量资产；三是以搞活机制为目标，鼓励建筑、物业、装饰等地产板块企业走向市场；四是以土地（项目）储备增加为突破，加强新项目拓展工作；五是积极开展房地产开发和运营的模式创新，探索轻资产运营、多元化拓展，走专业化、精细化、特色化、新颖化的发展道路，进一步提升公司在房地产开发领域中的品牌和地位。同时，公司将结合国家政策形势，围绕发展战略，找准投资方向，助力主业发展。结合地产业务形势，积极探索康养及其服务产业，参与城市更新项目。

**Q3: 公司在高科技数字化的文旅创新过程中, 有哪些技术和产品的投入?**

A: 公司将把握产业和技术前沿, 积极开展外延布局, 将发展的触角延伸到创新化、数字化、多元化的文旅产品。创新打造交互式体验的新模式, 满足 Z 世代年轻群体对沉浸式体验、场景消费的快速增长的需求, 在年轻人群中树立三湘文化产品、品牌的长期影响力。同时, 继续加强文化产业创新型、技术型人才队伍建设, 对接文旅演艺、科技创新、IP 创智等相关行业头部企业, 汇聚建筑、导演、编剧、灯光、音乐、舞美、多媒体等领域头部人才与合作伙伴, 强化编创核心能力建设和成果保护, 提升运营能力。

在公司以往的项目中, 比如《最忆是杭州》, 当时就运用了全息投影; 《最忆韶山冲》打破了传统舞台置景的观念, 采取了180°镜框式舞台, 让舞台呈现出更多的视觉想象空间, 并采用了大规模的矩阵舞台、光影矩阵等高科技手段, 通过这些手段融合红色记忆和现代科技, 给观众带来了唯美的视听效果。《印象·太极》项目演出场地太极全域剧场以多媒体数字科技赋能, 构建360°旋转舞台, 营造极致化的感官体验。公司还将打造首个折叠渐进式演艺项目《最忆山海情》(暂定名), 将以“百年船政”为基因, 以“文化演艺”为引擎, 首创“白+黑”、“内+外”的全天候动态交互式观演体验。整场演出以科技赋能, 渐进式体验场景化、交互式的感官叠加, 结合多媒体数字艺术、虚拟及增强现实、全息投影等高科技手段在演艺中的融合及应用。该项目将为公司文化演艺系列演出再添浓墨重彩的一笔。

**Q4: 公司目前文旅业务的核心团队和人员结构是怎么样的?**

A: 公司现在整个文旅队伍主要分成三大块: 1) 编创制作团队, 这是公司实现“IP 智造”的核心竞争力。公司目前集结了行业头部创意人才, 夯实了艺术家的梯队。公司会根据不同的项目去匹配不同的艺术家。2) 数字科技团队。公司已引入了虚拟现实、数字孪生等前沿技术团队, 接下来要在数字艺术和数字娱乐创新业务上发力。3) 市场运营团队。公司组建并发展了市场开拓、项目创新的运营团队, 将来会深入地参与到项目的运营工作中。

**Q5: 公司最近签约的福州项目总导演, 是北京冬奥会的核心主创黄辉, 那么目前公司在导演和创作团队方面的合作模式是怎么样的? 三湘印象艺术家委员会的具体情况是怎么样的?**

A: 公司是以三湘艺术家委员会为核心, 聚集了行业头部的艺术家和专家。公司已经构建了非常强的艺术家梯队, 既有行业领军艺术家, 也有许多新锐艺术家, 共同参与到项目中去。公司现在与各位主创的合作都是非常灵活的, 不同的项目采用不同

的模式。每个项目的侧重点不同，公司会根据不同艺术家擅长的方向，有选择性和灵活性地合作。

**Q6: 燕郊项目的开发进度是怎样的？**

A: 该项目位于北京正东的河北省三河市燕郊镇，与北京隔河相望，毗邻规划中的燕高北路及留山大街，燕郊植物园以北，规划中的“燕郊科学城”区域。项目占地面积约542亩，规划建筑面积近100万m<sup>2</sup>（以政府批文为准），绿化率约38%，涵盖住宅、LOFT、商业等多元业态，总体分6期开发建设。

其中，14号地块为商办，15号地块、16号地块、18号地块为住宅，17号地块、19号地块待定。

目前已取得预售许可证的是14号地块、15号地块和16号地块，18号地块已取得施工许可证，处于在建阶段。17号和19号地块尚处于设计深度阶段，合计待开发建筑面积约为41.48万m<sup>2</sup>。

**Q8: 2021年公司成立海南观印象、新疆元起印象文化科技有限公司，这几个公司未来的发展方向是怎样的？**

A: 这几家公司重点的方向还是去探寻数字艺术业务以及“虚实相生、情境交融”的数字娱乐创新业务。这几家公司未来的方向，是针对如何运用最新的数字科技，如虚拟及增强现实等这些高科技的手段，结合公司近20年来沉淀的编创能力，创造出虚实结合的新的艺术作品。

**Q9: 能谈一下在元宇宙板块上，有没有布局的计划或者新的投资方向？**

A: 公司立足三湘印象未来的可持续发展，继续加快发展文化产业，通过高品质、多元化内容产品的打造和运营，培育核心能力；充分发挥文化项目对在地经济和社会发展的引擎作用，赋能地产板块协同发展；高度关注具备高成长性的新兴产业领域的投资机遇，不断优化产业结构，提升盈利能力，为上市公司高质量、可持续发展注入新的动能。

**Q10: 请问公司的分红计划？连续几年分红的考虑？**

A: 公司2021年度利润分配预案如下：向全体股东每10股派发现金红利1.00元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。该预案还有待股东大会审议。

近年来，证监会持续加强制度建设，强化现金分红的决策机制和信息披露要求，要求上市公司制定利润分配政策尤其是现金分红政策时应当充分听取中小投资者的意见，不断提高上市公司回报投资者的意识。2020年10月9日，国务院发布《关于进

	<p>进一步提高上市公司质量的意见》(国发〔2020〕14号),鼓励上市公司通过现金分红、股份回购等方式回报投资者,切实履行社会责任。</p> <p>作为一家以“弘扬优秀传统文化,领航绿色科技地产,助推区域经济发展”为使命、具有高度社会责任感的上市公司,积极响应并严格履行监管要求。自2015年以来,公司已累计实施6次现金分红(不含本次)17.29亿元、实施2次股份回购2.02亿元,通过现金分红和股份回购共计人民币约19.31亿元。</p> <p>公司连续多年实施分红,不仅是为了贯彻落实证监会近年来一系列强化现金分红、切实回报投资者等监管的要求;也是贯彻公司章程规定,切实让投资者共享企业发展成果、引导投资者树立长期理性投资理念的自我要求;更是公司切实履行社会责任、提升企业社会形象的实在举措。</p> <p>未来,在符合利润分配原则、保证公司正常经营发展的前提下,公司将不断完善利润分配制度,继续通过现金分红、股份回购等方式增强对股东的回报,提升投资者的获得感。</p>
附件清单 (如有)	无
风险提示	<p>本次调研交流相关内容如涉及公司现阶段发展战略规划等意向性目标,不能视作公司或管理层对公司发展或业绩的保证,公司将根据相关要求及时履行相关信息披露义务,请广大投资者注意投资风险。</p>
日期	2022年4月7日