证券代码:000863　　证券简称:三湘印象　　公告编号:2022-008

三湘印象股份有限公司

2021 年度报告摘要

一、重要提示

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

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以公司现有总股本1,225,208,160股扣除已回购股份44,508,600股,即1,180,699,560股为基数,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。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	三湘印象	股票代码	000863
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	熊星	朱大兴、程玉珊	
办公地址	上海市杨浦区逸仙路333号	上海市杨浦区逸仙路333号	
传真	021-65363840	021-65363840	
电话	021-65364018	021-65364018	
电子信箱	sxgf000863@sxgf.com	sxgf000863@sxgf.com	

2、报告期主要业务或产品简介

(一)报告期内公司所处的行业情况

1、文化业务

2021年国内旅游总人次32.46亿,旅游收入2.92万亿元,同比分别增长12.8%和31.0%,分别恢复至2019年同期水平的54%和51%(中国旅游研究院数据),总体而言,全年文旅行业复苏程度不及预期。虽然疫情对文旅消费短期影响较大,但总体国民文旅消费需求长期稳定。伴随疫情的阶段性稳定,被抑制的消费需求往往很快得到释放。以2021年“五一”假期为例,全国国内旅游出游2.3亿人次,同比增长119.7%,按可比口径恢复至疫情前同期的103.2%(数据来源:文化和旅游部)。展望今后一段时期,随着疫情的逐步消退,过往被抑制的市场和消费需求有望出现回补,消费潜力或将迎来集中释放。

政策方面,政府陆续出台包括《“十四五”文化和旅游市场发展规划》《文旅景区恢复开放疫情防控措施指南(2021年10月修订版)》《进一步支持演出企业和旅行社等市场主体纾困发展的通知》等在内的一系列政策,为文旅行业注入发展动力。与此同时,疫情常态化催生了市场主体的创新变革动力,行业逐渐呈现多元化发展的新特点,红色旅游、红色实景演出、夜游经济、线下剧本杀、沉浸式文商旅、周边游、乡村旅游、传统文化演艺节目等产业形态火热出圈,行业发展空间可期。

2、地产业务

2021年,地产行业整体规模再创新高,国家统计局数据显示,2021年,商品房销售面积17.9亿平方米,比上年增长1.9%;商品房销售额18.2万亿元,比上年增长4.8%。具体而言,年内行情表现为“前高后低”,在全面去杠杆的大环境下,地产行业经历上半年的短暂火爆后,下半年市场转冷,全年土地购置面积和房屋新开工面积双双负增长。同时,受房价调控、造价上升和融资限制等诸多因素影响,房地产企业利润空间进一步收窄。

就政策面来看,房地产行业未来稳定发展仍具备有利条件,中央经济工作会议和央行、发改委均强调维护房地产市场的健康发展和住房消费者的合法权益,促进房地产业良性循环。此轮调整有望进一步完善房地产市场稳健发展的长效机制,有利于行业的复苏和发展。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。

公司目前主要在环京区域河北廊坊三河市开展房地产业务,2021年三河市商品住宅供应46.25万㎡,销售46.42万㎡,成交均价小幅下降。(数据来源:克而瑞研究)

(二)报告期内公司从事的主要业务

公司坚持“加快发展文化产业,稳步发展房地产业,推动两大产业协同发展”的战略,以内容、产品创新为驱动力,加快文化产业开拓步伐,驱动绿色地产协同发展,不断强化产品升级与科技创新,拓展“文化+地产”双主业的内涵与增长空间。

1、文化业务

公司以“讲好中国故事、展示文化魅力、助推区域发展”为愿景,致力于旅游文化演艺的策划、创意、制作和投资业务,是目前国内顶级的文化演出编创和版权运营机构之一。

公司文化板块以观印象为主要业务平台。观印象以打造“国内高端文化旅游演艺内容创制机构”为目标,旗下文化演艺产品涵盖山水实景演出和情境体验剧两大类型,拥有“印象”“又见”“最忆”“归来”四大演出品牌系列。经典代表作有G20峰会文艺演出《最忆是杭州》、中国第一部山水实景演出《印象刘三姐》、中国第一部室内情景体验剧《又见平遥》、国家“一带一路”倡议下首个丝路文旅项目《又见敦煌》、首个走出国门的海上丝路文旅项目《又见马六甲》和中国第一部漂移式多维体验剧《知音号》等。观印象目前以“演出创作+知识产权许可+艺术团运营管理+股东权益分红”为主要盈利模式,主要收入来源于演出艺术创作、演出票务分成、内容维护、运营管理费以及股东权益分红等。

报告期内,主要经营情况如下:

(1)紧抓疫情防控性稳定机会,及时推进在演项目复演和新项目的首演。公司旗下已公演项目全年累计接待观众264.57万人次,共计演出3257场,分别同比增长12.20%和13.25%,分别恢复至2019年同期的45.77%、68.60%;总体票房收入同比增长11.74%,恢复至2019年同期的51.90%。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。其中,《最忆韶山冲》在独具特色的“红五星剧场”内拉开帷幕,打破传统舞台置景的观念,采用180°镜框式舞台,让舞台呈现更多的视觉想象空间。剧目通过超大规模矩阵舞台,突出光影矩阵复制延展特性,强化舞台声、光、电高科技手段,呈现唯美视觉听觉效果,开创了红色记忆和现代科技融合的文旅演艺新标杆。《印象·太极》运用国际化的艺术表达方式,让观众置身于近乎真实的园林场景中,以乐章式结构诠释太极拳所特有的跨越维度的美感。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。《印象·太极》公演后,获得“2021年度最佳文旅艺术作品奖”殊荣,项目主题曲《太极摇篮曲》荣获“2021年度最佳文旅主题曲奖”。

(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。在福州船政文化城旅艺项目的意向沟通中,观印象深入实地开展考察,挖掘区域历史文化,最终确认落户福州马尾中国船政文化城,打造首个折叠断进式演艺项目《最忆山海情》(暂定名),项目总导演由北京冬奥会开闭幕式核心主创黄辉担纲,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,断进式体验场景化、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。

(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。

2、房地产业务

公司系国内绿色科技地产领军企业,为房地产开发企业信用等级AAA级企业和德国可持续建筑委员会(DGNB)成员。以绿色建筑开发运营为发展方向,公司成功打造了极具影响力的“花城系列”“海尚系列”和“印象系列”等产品体系。公司紧跟绿色智能技术发展潮流,不断加大投入,逐步从“绿色科技建筑技术集成商”迭代升级为“绿色智能生活服务商”。

公司房地产业务以三湘集团为核心体,是集建筑安装、建材加工、装饰设计、房产经纪、广告传播、物业管理于一体的全产业链服务商,具有房地产开发、建筑工程总承包、装饰施工三个国家一级资质和一个AAA级物业管理评级,形成了以绿色设计为龙头,集绿色建造、绿色装饰、绿色运营等为一体的运营管理模式。开发项目先后获住建部“广厦奖”、国家“康居示范工程”、国家“优质工程奖”、国家“绿色建筑三星认证”、上海市建设工程“白玉兰”奖、上海市“优秀住宅金奖”等奖项,多项自主研发成果获国家专利。

报告期内,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、湖南发展集团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。

3、报告期内公司获得的资质和荣誉情况

三湘印象获评“2021上海民营企业百强”、“2021上海服务业企业100强”、“2021上海民营服务业企业100强”、“2021上海百强成长企业50强”。

观印象上榜“2021北京民营企业文化产业百强”榜单、“2021模范文旅运营商·沉浸式体验类”榜单。

三湘印象获评“2021优秀文旅好内容企业”。

三湘印象入选“上海好商标”。

三湘印象荣获“2021年度中国上市公司杰出成长性企业奖”。

三湘印象上榜“2021中国绿色地产指数TOP30”。

三湘物业荣获“诚信承诺企业AAA级”、“上海市物业服务综合能力四星级企业”称号,获评第二十届“上海市文明单位”。

三湘经纪荣获“第十八届金桥奖”、公众在线“公众信任企业”称号。

三湘建筑荣获“2020年度上海市建筑行业诚信企业”。

三湘海尚系上榜“2021年中国奢适大宅产品系品牌价值10强”。

报告期内:

(1)新增土地储备项目

无。

(2)累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
三湘森林海尚城17号地块(河北燕郊)	7.0744	21.3259	21.3259
三湘森林海尚城19号地块(河北燕郊)	6.9966	20.1550	20.1550
总计	14.0710	41.4809	41.4809

(3)主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	股权比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
河北燕郊	三湘森林海尚城14号地块	燕郊	商办	50.49%	2019年03月	在建	装修施工	48,000	119,817.00	42,747.29(注1)	51,296.29	102,344.03	92,213.28
河北燕郊	三湘森林海尚城15号地块	燕郊	住宅	50.49%	2019年04月	在建	主体结构及装修施工	51,444	129,336.87	0	0	125,678.41	70,697.20
河北燕郊	三湘森林海尚城16号地块	燕郊	住宅	50.49%	2020年08月	在建	车库及主体结构施工	51,247	102,492.37	0	0	104,176.63	36,083.35
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	在建	车库及主体结构施工	70,230	119,286.77	0	0	130,109.45	41,111.09

注1:14号地块本期竣工面积42,749.29平方米,于2021年10月26日完成建设工程竣工验收备案。

(4)主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	股权比例	计容建筑面积	可售面积(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	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	19,140.73	1,711.52	2,392.14	10,280.74	10,280.74	13,245.01
河北燕郊	三湘森林海尚城15号地块	燕郊	住宅	50.49%	129,336.87	108,864.90(注1)	65,384.17	38,115.88	81,871.15	0	0	0
河北燕郊	三湘森林海尚城16号地块	燕郊	住宅	50.49%	102,492.37	102,151.92(注2)	2,640.21	2,640.21	5,734.21	0	0	0
上海	三湘印象名邸	浦东新区	住宅	100.00%	27,931	25,092.98	25,092.98	2,143.35	28,843.66	24,299.62	20,856.52	226,514.70
上海	三湘海尚云墅	崇明区	住宅	100.00%	201,809	192,503.60(注3)	93,749.86	1,494.38	3,861.93	91,240.61	5,552.70	16,030.51
杭州	海尚观邸	江干区	住宅	100.00%	82,174.4	81,234.92	81,234.92	2,137.42	10,808.52	80,997.64	3,046.52	13,406.96

注1:三湘森林海尚城(河北燕郊)15号地块已取得商品房预售许可证面积:108,864.90平方米,其中,20,515.64平方米为本报告期内取得。

注2:三湘森林海尚城(河北燕郊)16号地块于报告期内取得商品房预售许可证面积:102,151.92平方米。

注3:三湘海尚云墅可售面积中包含附赠地下室面积(不计入预售/销售面积)。

(5)主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	股权比例	可出租面积(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
三湘世纪花城	上海	商场+店铺	100.00%	17,408.30	17,067.80	98.04%
三湘商业广场	上海	商场	100.00%	20,917.24	20,917.24	100.00%
三湘时富广场	上海	店铺	100.00%	16,737.34	16,737.34	100.00%
三湘海尚城	上海	店铺	100.00%	17,564.74	17,564.74	100.00%
三湘海尚名邸	上海	店铺	100.00%	4,534.03	3,741.40	82.52%

(6)土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

(7)融资途径

单位: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	854,000,000.00	4.75%-7.00%	0.00	380,000,000.00	195,000,000.00	279,000,000.00
合计	854,000,000.00	4.75%-7.00%	0.00	380,000,000.00	195,000,000.00	279,000,000.00

(8)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2021年12月31日,本公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额123,245.92万元。主要系三湘森林海尚城项目提供阶段性担保68,621.72 万元。

(9)董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)

□ 适用 √ 不适用

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位:元

	2021年末	2020年末	本年末比上年末增减	2019年末
总资产	7,088,520,738.13	9,661,682,770.33	-26.63%	12,827,173,311.28
归属于上市公司股东的净资产	4,556,985,714.76	4,915,890,026.39	-7.30%	5,849,531,458.03
	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入	3,006,282,839.36	4,889,415,786.16	-38.51%	1,987,581,565.54
归属于上市公司股东的净利润	113,470,862.01	299,674,207.41	-62.14%	282,089,530.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-45,509,944.81	184,036,234.46	-124.73%	166,299,089.29
经营活动产生的现金流量净额	171,121,221.78	2,825,894,876.36	-93.94%	2,275,105,789.37
基本每股收益(元/股)	0.10	0.23	-56.52%	0.21
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.23	-56.52%	0.21
加权平均净资产收益率	2.42%	5.44%	减少3.02个百分点	4.92%

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,073,668,730.55	1,545,924,827.19	157,551,200.62	229,138,081.00
归属于上市公司股东的净利润	72,124,291.53	128,323,345.05	121,503,820.52	-208,480,595.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	67,710,581.76	123,714,578.35	-13,142,871.99	-223,792,232.93
经营活动产生的现金流量净额	209,884,814.81	-22,495,194.93	-1,128,824.50	-15,139,573.60

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	32,145	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	59,582	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0

前10名股东持股情况

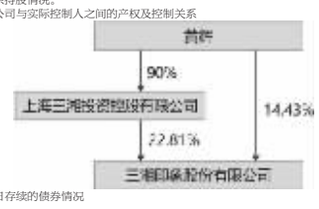
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
上海三湘投资控股有限公司	境内非国有法人	22.81%	279,489,084	0	质押	149,500,000
黄辉	境内自然人	14.43%	176,806,302	0	质押	166,000,000
黄卫枝	境内自然人	12.37%	151,609,659	0	质押	91,500,000
刘红波	境内自然人	1.96%	24,020,000	0		
刘阳	境内自然人	1.16%	14,250,000	0		
钜洲资产管理(上海)有限公司	境内非国有法人	1.06%	12,984,479	0	质押	12,984,479
凌伟	境内自然人	1.06%	12,950,000	0		
沈阳创业投资管理集团有限公司	国有法人	0.83%	10,128,168	0		
中润经济发展有限责任公司	国有法人	0.80%	9,859,955	0		
黄建	境内自然人	0.72%	8,859,048	6,644,286		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上海三湘投资控股有限公司实际控制人邸黄辉,黄辉与黄卫枝、黄建系亲兄妹、亲兄弟关系;除上述外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系,未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	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214,489,084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279,489,084股;公司股东黄卫枝除通过普通证券账户持有101,609,659股外,还通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有50,000,000股,实际合计持有151,609,659股;公司股东刘红波未通过普通证券账户持有股份,通过南京证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有24,020,000股,实际合计持有24,020,000股;公司股东刘阳除通过普通证券账户持有80,000股外,还通过新时代证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有14,170,000股,实际合计持有14,250,000股;公司股东凌伟未通过普通证券账户持有股份,通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有12,950,000股,实际合计持有12,950,000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8,800,000股,实际合计持有8,800,000股。					

(2)公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

□ 适用 √ 不适用

三、重要事项

(一)公司未来发展的展望

1、宏观经济和行业背景

2022年我国经济工作将继续坚持稳中求进总基调。在稳经济背景下,新老基建、数字经济等将成为经济发展重要引擎。同时,国家将继续实施扩大内需战略,促进消费持续恢复,并进一步加强对消费产业的支持力度。

文化行业方面,未来几年,文化市场仍处于重要战略机遇期。政府到2035年建成文化强国的远景目标,为文化和旅游市场指明了方向、注入了动力,一系列支持文旅行业发展的政策措施将逐渐显示效果。

受疫情影响,产品形式、服务形式、运营模式将面临重大变革。伴随数字技术与实体经济融合的不断推进,政府及市场均鼓励文旅产业通过数字化融合发展提升产业竞争力,“云产品、云服务、数字化、智慧化、沉浸式”业态将成为文化行业的发展方向。北京冬奥会、杭州亚运会等盛事的举办,将为体育旅游及赛事地旅游业带来发展契机。伴随着乡村振兴战略的不断推进,乡村旅游将继续成为文旅消费热点;各地景区的提档升级进一步需要优秀传统文化增加底色,“国潮+文旅”将成为文旅融合的深耕领域;后疫情时代利用“沉浸+”为文商旅赋能,沉浸式夜游和文商旅项目成为城市商业链接新消费主力、争夺线上线下流量的关键竞争力,市场对优质IP的渴望也将进一步凸显。

地产行业方面,在国家保GDP增速、稳增长、保就业、稳经济的宏观背景下,房地产业仍然是国民经济的重要抓手和重要支柱。经过2021年的整合阵痛,房地产行业的风险正在有序出清,房地产金融支持力度不断加大,市场预期正在逐步回稳。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,上海、环京区域等重点城市的房地产市场仍有旺盛空间,新的一轮楼市周期有望到来。

同时,保障性住房建设、城市更新类基建工程、乡村振兴新基建等国家重点鼓励方向将为房地产行业带来新的发展机遇。公司主攻的绿色科技地产符合国家政策导向,也符合广大改善型客户的需求导向,所处细分领域具备良好发展契机。

2、公司发展战略

立足三湘印象未来的可持续发展,公司将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。

3、2022年经营计划

(1)培育新产品新业态,打造健康繁荣的IP、生态体系,夯实公司文化产业的核心能力

继续深耕布局“文旅+演艺”、“文旅+科技”、“文旅+剧本杀”等多业态的沉浸式文旅产品,加快意向项目的尽快落地和已公演项目的维护升级,提升公司文化板块IP的长期生命价值,夯实公司在中国文旅演艺行业的引领者地位。

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。

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。

(2)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和项目开发;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。

(3)关注新兴产业领域的投资机遇,寻求新的增长点

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;结合文化业务发展需要,为企业发展寻项目、增效益,或者通过并购等方式,获取具有较强业务能力、发展潜力的文化产业优质标的,提升公司的行业竞争力。要进一步加强投后管理,持续完善投后管理机制,增强风险防范意识和水平。

4、可能面对的风险

一是国家政策风险。房地产行业受国家宏观调控政策影响较大,在中央“房住不炒”的政策下,各省市地区因城施策,政策变化会影响市场供需及价格,对已有项目的去化及新项目的获取或将产生一定影响。复杂多变的国际国内宏观环境可能对国民收入水平和文化产业消费需求产生影响,进而在一定程度上影响公司的经营业绩。

二是竞争风险。竞争风险包括来自同行的竞争风险以及来自替代品的竞争风险。一方面,文旅行业及现场演艺竞争依旧激烈。另一方面,随着科技的不断进步,短视频、游戏、直播、VR/AR等数字文化消费异军突起,为人们的文化消费提供了更多选择,将对演艺市场在一定程度上造成分流和冲击。

三是疫情风险。疫情超摆不定可能对公司主营业务产生不利影响。一方面,疫情可能导致高风险地区子企业停产、停工、低风险地区工程建设延期,造成公司整体项目销售、回款周期拉长;另一方面,疫情及重大自然灾害会导致旅游和文化现场演出暂停,不同程度影响各项目的观众接待量,从而影响公司经营业绩。

(二)报告期内其他重大事项的说明

序号	重大事项	公告编号	信息披露索引	披露日期
1	关于参股公司股权回购事宜的进展公告	2021-010	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月3日
2	关于控股股东部分股份质押和解除质押的公告	2021-011	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月10日
3	2021年第一季度业绩预告	2021-013	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月15日
4	2020年度利润分配预案的公告	2021-018	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月26日
5	关于部分限售股份解除限售上市流通的提示性公告	2021-025	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年4月30日
6	关于参股公司股权回购事宜的进展公告	2021-028	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年6月7日
7	关于拟续聘2021年度会计师事务所的公告	2021-031	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年6月15日
8	2021年半年度业绩预告	2021-044	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年7月15日
9	关于控股股东部分股份质押和解除质押的公告	2021-048	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年9月18日
10	关于参股公司股权回购事宜的进展公告	2021-049	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年9月30日
11	2021年前三季度业绩预告	2021-050	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年10月15日
12	关于控股股东部分股份质押的公告	2021-054	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年11月6日
13	关于持股5%以上股东部分股份质押的公告	2021-055	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年11月12日
14	关于持股5%以上股东部分股份质押和解除质押的公告	2021-056	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年11月25日
15	关于持股5%以上股东部分股份质押的公告	2021-058	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年12月9日
16	关于控股股东部分股份质押的公告	2021-059	巨潮资讯网、《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》	2021年12月10日

证券代码:000863　　证券简称:三湘印象　　公告编号:2022-009

三湘印象股份有限公司关于2021年度计提资产减值准备的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三湘印象股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2022年4月1日召开第八届董事会第七次(定期)会议、第八届监事会第五次(定期)会议,分别审议通过了《关于2021年度计提资产减值的议案》,现将有关内容公告如下:

一、计提资产减值准备情况概述

为真实、准确反映公司财务状况、资产价值及经营成果,根据《企业会计准则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》及公司会计政策、会计估计等规定,公司对合并报表中截至2021年12月31日的相关资产价值进行了减值测试。根据评估结果,经会计师确认,公司本着谨慎性原则,确定了2021年度需计提的资产减值准备。具体如下:

单位:元

项目	本期发生额
应收票据坏账准备	15,000.00
应收账款坏账准备	1,747,642.60
其他应收款坏账准备	-2,062,082.70
合同资产减值准备	882,262.21
长期股权投资	178,297,196.71
合计	178,880,018.82

二、计提资产减值准备的情况说明

(一)应收票据、应收账款、其他应收款坏账准备事项

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,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。

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应收票据、应收账款、其他应收款预期信用损失进行估计。

经测算,本年度公司计提应收票据坏账准备15,000.00元,应收账款坏账准备1,747,642.60元,其他应收款坏账准备-2,062,082.70元,合计-299,440.10元。

(二)合同资产减值准备事项

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。

对于不包含重大融资成分的合同资产,本公司采用预期信用损失的简化模型,即始终按照相当于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。

经测算,本年度公司计提合同资产减值准备882,262.21元。

(三)长期股权投资事项

本公司于2018年入股维康金材(上海)文化传媒有限公司(以下简称“维康金材”),持股比例为16%。

2020年10月30日,公司与徐洪签订股权回购协议,协议约定,徐洪购回上述16%股权,对价人民币3亿元,徐洪应于 2020年12月15日前向三湘印象支付1.53亿首付款,并于2021年3月31日前向三湘印象付清回购对价中的剩余款项。徐洪指定其控制的上海金材投资管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“金材投资”)代其履行上述股权回购协议的全部义务,徐洪对金材投资前述代为履行协议的行为承担连带保证责任。

公司分别于2020年12月16日、2021年 6月4日和2021年9月29日, 收到金材投资支付的股权回购款人民币3,000万元、2,800万元和2,300万元,共计人民币8,100万元。

截至2021年12月31日,上述协议约定的股权转让未能完成, 公司持有的维康金材16%股权的长期股权投资账面价值27,109.91万元。

本公司对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。

公司聘请了北京卓信大华资产评估有限公司对公司持有的维康金材16%股权可回收金额进行了评估,依据《三湘印象股份有限公司拟进行长期股权投资减值测试所涉及维康金材(上海)文化传媒有限公司16%股权可收回金额估值报告》(卓信大华估报字(2022)第8406号),在估值假设及限定条件成立的前提下,维康金材16%股权在估值基准日2021年12月31日的可收回金额不低于9,280.19万元。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》及相关会计政策规定,按照谨慎性原则,经评估机构及审计机构进行评估和审计后确定,公司对联营企业维康金材的长期投资计提178,297,196.71元的资产减值损失。

三、本次计提资产减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备合计178,880,018.82元,将减少公司2021年度归属于上市公司股东的净利润178,093,272.82元,将减少2021年度归属于上市公司股东所有者权益178,093,272.82元。

四、关于计提资产减值准备的合理性

公司董事会、监事会及董事会审计委员会已分别审议通过本次计提资产减值准备事项。本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》、公司相关会计政策等规定,依据充分,体现了会计谨慎性原则,符合公司实际情况。

本次计提资产减值准备后能更加真实、准确反映截止2021年12月31日公司财务状况、资产价值及经营成果,使公司的会计信息更具合理性。

五、备查文件

1、第八届董事会第七次(定期)会议决议;

2、第八届监事会第五次(定期)会议决议;

3、第