

证券代码：002561

证券简称：徐家汇

上海徐家汇商城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 checked="" 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 type="checkbox"/> 其他 _____
参与单位名称及人员姓名	通过全景网“投资者关系互动平台”网络远程参与公司 2021 年度网上业绩说明会的广大投资者
时间	2022 年 4 月 8 日 15:00-17:00
地点	全景网（ https://rs.p5w.net ）
上市公司接待人员姓名	王斌（副董事长、总经理）、张奇峰（独立董事）、 庞维聆（财务总监、董事会秘书）
投资者关系活动主要内容介绍	<p>1、问：发行价 16 元，按照目前的价格就是中签购买贵公司股票的投资者还深套！希望管理层能够体谅二级市场中小股民的苦衷，也像上海其它百货一样由公积金转送股票，这事如果办妥了，不管涨跌，徐家汇在二级市场应该会有完美的形象与交代。</p> <p>答：您好，感谢您的建议，公司目前暂无相关计划，如有将按监管要求进行披露。谢谢！</p> <p>2、问：徐家汇下一步的发展战略规划是怎么样的？还是只做那几个商超吗？</p> <p>答：您好，公司将着力推动打造新一体化建筑新业态，努力实现城市奥莱、汇联食品、汇金超市等网点连锁的新发展路径，深入探索线上线下一体化及自营品牌的新商业模式；并充分发挥上市公司资本平台融资功能，把公司打造成</p>

为“管理卓越、品牌知名、效益一流”的现代化零售上市公司。谢谢！

3、问：目前线上营销占比有多少？公司是否会继续加大力度来发展线上？

答：您好，公司以门店实体销售为主，线上销售占比较小，对整体经营情况影响较小。面对疫情防控常态化、消费者消费习惯及消费变化等趋势影响，公司需要跟上并加快线上线下一体化全渠道建设步伐，力争在新的竞争格局下构建起新的核心竞争力。谢谢！

4、问：目前上海的疫情对公司今年一季度的业绩会有多大的影响？

答：您好，一季度公司在严格执行防疫措施的同时，做好春节营销，同时加强超市备货，拓展线上销售及社区团购业务。上海疫情自3月以来对区域消费市场都产生了较大影响，具体情况请关注公告。感谢您的关注！

5、问：公司今年是否还会进行并购重组来继续扩大市场占有率？

答：您好，公司暂无相关计划，如有相关事项会按监管要求进行披露。谢谢！

6、问：公司2021年业绩比20年没有明显的改观，还未恢复到19年前的水平，请问公司是如何看待今年的业绩的？

答：您好，2021年由于受到国内外风险挑战及疫情零星散发等多重因素影响，实体经济走势存在较大波动风险，消费信心和消费能力明显下降，公司面临客流减少和消费需求下降从而导致的销售业绩恢复缓慢。同时，零售行业的劳务成本、租赁成本、改造成本、物流成本及数字化成本等也呈持续上升态势，盈利能力恢复有限。公司会更加致力于主营业务的发展，力争有良好的业绩。感谢您的关注！

7、问：公司自营品牌 TONYWEAR 目前的市场表现如何？

公司是否还会继续加大自有品牌的投入？

答：您好，2021年，公司自营品牌 TONYWEAR 持续深化存量门店精细化运营，优化升级门店形象，做好门店维护和结构调整，全年新增门店 6 家；自主开发和产品质检能力不断强化，供应链保障能力与市场需求契合度得到有效磨合。2022年，公司将优化自营品牌 TONYWEAR 奥莱店与正价店比例，建立奥莱产品供应链，保持门店总量稳步增长。谢谢！

8、问：公司现在是否有相关的配套产品来配合上海的防控为广大市民提供帮助？

答：您好，3月上旬公司严格执行防疫“三件套”检查，并加强商场消杀，维护卖场安全。汇金超市各门店均完成微商城小程序及美团上线，并积极拓展社区团购、拼团购等销售模式。现阶段，公司积极响应政府号召，为相关单位采购和配送各类防疫物资，并积极开展社区生鲜团购业务。谢谢！

9、问：公司发行价 16 元，上市从未配送股票现在股价七块多市值 30 个亿。同行业同地域的上海九百发行价 5 元，经过多次送股现在还在七块多。翠微股份 2021 年底跟徐家汇股价一样，两个月股价 30 块，现在 20 元。同样都是商业股，为啥差距这么大？究其原因别的商业公司都在谋求发展，穷则思变，而徐家汇的管理层就是端着金饭碗要饭吃。不图上进，不管投资者死活。今年是三年国企改革行动方案的最后一年，请问公司有何打算？

答：您好，公司股价受宏观经济环境、行业基本面等多种因素影响。公司会继续顺应政策和市场变化，适时调整经营策略，精细化运营，努力提升公司业绩，为股东创造更大的价值。

10、问：自从徐家汇宣布投资八个亿改建六百以来，市值已经跌去了十个亿，并且在 2021 年 2.8 号创出了历史最低

6.36 元。请问公司为啥对商业情有独钟？这啥不考虑新建的六百向免税店和元宇宙等靠拢？股价跌倒历史最低就是机构和投资者对公司管理层最客观的评价。难道你们就一直拥有上百亿的商业地产，只会买理财，躺在上面吃利息，吃房租，没有一点作为？为啥不考虑回购股份，增强投资者信心？

答：您好，受经济下行的影响，很多行业都受到不同程度的冲击，公司把握零售转型升级期的契机进行城市更新建设，打造符合新时代消费者需求的综合性精品购物中心。从短期来看会对业绩产生一定影响，从长期来看有利于提升公司竞争力。公司正在积极关注元宇宙相关技术发展，组织相关调研分析，综合衡量投入及产出效应。目前，公司没有股份回购的计划，谢谢。

11、问：关于改造商厦所需资金是否有可能通过增发股票来筹集？

答：您好，上海六百城市更新项目资金来源以公司自有资金为主，如有需要或适当采用外部融资。相关情况请关注公司公告，谢谢！

12、问：我专门试用了贵公司的一些微信小程序，内容很少，功能不全，作为一家上市公司，对网络营销的管理有专门规划吗？

答：您好，公司的小程序主要基于百货场景应用，已打通订单支付、电子发票、会员积分和电子凭条等相关功能，成交笔数近 1000 万单。公司的业务及研发团队会结合百货场景应用，不断开发新的业务模块。感谢您的关注，谢谢！

13、问：公司有没有线上线下结合营销战略部署？如果有，进展程度怎么样？

答：您好，公司持续深化电子会员营销，不断丰富自建 APP 及小程序模块，积极开展直播带货、社区营销等营销方式，

加快布局线上平台，共同实现线上多渠道覆盖运营。谢谢！

14、问：公司一直就在敷衍投资者，股价从 16 元的发行价到 6.36 的实际股价。为此公司已经换了一个董事长，难道还要再换一个董事长吗？

答：您好，影响公司二级市场股价的因素较多，价格不好预测，从公司角度来讲，能做的就是搞好经营，加强企业自身的良性发展，提供一个值得信赖的基本面，进而提升二级市场信心。谢谢！

15、问：根据年报 19 年之前营业额都在 20 亿上下，为什么到 20 年营业额降到 5，6 亿，哪部分营业额没有算在上市公司了？

答：您好，公司自 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，联销经营模式收入由总额法改为净额法，同时受新型冠状病毒疫情影响，百货零售收入较往期有所下降。谢谢！

16、问：公司一直都在努力的购买理财产品，收益率也才 3%左右，如果回购公司股票分红也在 2%到 3%并且前几年分红还在 5%左右，跟买理财差不多，为啥同样的收益不准备去回购股票，提高投资者信心？公司发布的所有公告，除了理财的公告其他都是不利于投资者信心的消息，请问公司让股价低位运行的目的是什么？

答：您好！公司在寻找新投资项目的过程中，在不影响主营业务发展的前提下，本着审慎原则，使用自有资金进行理财产品投资，这样做可以适当提高资金的使用收益且风险较低。谢谢您的关注！

17、问：国企改革三年行动方案是国家的大政方针，今年是最后一年。请问公司作为地方国有企业，什么时候改革？发行价 16 元，要等到破 6 元才会改革吗？拥有 10 万平米的商业地产，价值多钱？现在市值 30 亿是不是国有资产流失？公司高管应不应该负责？

答:您好,公司一直关注国企改革三年行动方案的相关政策,目前没有应披未披信息。公司市值受多重因素影响,维护公司市值是一项长期工作、系统工程,公司将继续做好自身的经营管理,提升公司内部价值,从而推动公司高质量持续发展。谢谢!

18、问:公司的市值是否低估

答:您好,二级市场股价受宏观经济环境、股市市场行情、行业基本面等多种因素影响。公司持续关注股价在二级市场的表现,并且把致力于主营业务的稳步发展作为维护“徐家汇”良好基本面的重要手段,谢谢!

19、问:公司发行价 16 元,上市从未配送股票现在股价七块多市值 30 个亿。同行业同地域的上海九百发行价 5 元,经过多次送股现在还在七块多。翠微股份 2021 年底跟徐家汇股价一样,两个月股价 30 块,现在 20 元。同样都是商业股,为啥差距这么大?究其原因别的商业公司都在谋求发展,穷则思变,而徐家汇的管理层就是端着金饭碗要饭吃。不图上进,不管投资者死活。今年是三年国企改革行动方案的最后一年,请问公司有何打算?

答:您好,公司一直关注国企改革三年行动方案的相关政策,目前没有应披未披信息。公司将做好市值管理,推动公司高质量持续发展。谢谢!

20、问:为什么我的发言被禁止了?哪有敏感词啊???

答:您好!我们无权限对涉及敏感词问题禁言,您可咨询全景网。谢谢您的关注!

21、问:关于上海六百改造重新,计划何时正式动工

答:您好,六百改造项目现已完成调规批复,但仍涉及土地评估、方案征询批复、地铁安全保护区技术审查等诸多事项,是否能够顺利实施存在重大不确定性。公司将在推进各项审批进展的同时,适度加强下属其他子公司的经营管理及门店

拓展步伐，力争寻找业绩补充。谢谢！

22、问：贵公司是否有计划申请免税牌照

答：您好，公司暂未有相关计划，谢谢！

23、问：因为股价从发行价 16 元跌到 8 块，公司董事长黄立波辞职。然后华欣上任，股价又跌到 6.36 元，请问华欣先生会不会辞职？

答：您好，公司已就相关问题进行回答，感谢您的关注。谢谢！

24、问：公司也承认商业企业被互联网挤占生存空间，为啥不考虑转型？老百姓说不能一条道走到黑，公司有啥底气这么执着。明明知道商业是夕阳产业六百为啥还要大规模投资？

答：您好，上海六百地处徐家汇商圈，公司将积极参与商圈建设，将徐家汇商圈将打造成为体验化、立体化、智慧化的世界级文商融合商圈。上海六百已有 70 年历史，公司利用行业转型期实施调整，有利于公司长远发展和商圈整体规划。谢谢！

25、问：自从徐家汇宣布投资八个亿改建六百以来，市值已经跌去了十个亿，并且在 2021 年 2.8 号创出了历史最低 6.36 元。请问公司为啥对商业情有独钟？这啥不考虑新建的六百向免税店和元宇宙等靠拢？股价跌倒历史最低就是机构和投资者对公司管理层最客观的评价。难道你们就一直拥有上百亿的商业地产，只会买理财，躺在上面吃利息，吃房租，没有一点作为？为啥不考虑回购股份，增强投资者信心？

答：您好，公司把致力于主营业务的稳步发展作为维护“徐家汇”良好基本面的重要手段。若有相关股份回购计划，请关注相关公告。谢谢！

26、问：上次六百公告要重建的时候，公司故意说，六百

重建没有其他的商店来补充六百重建带来的损失，所以公告以后股价大幅下跌。。。请问公司是不是故意砸盘?现在又说找其他门店来做补充，为什么没有发布公告?

答：您好，上海六百城市更新项目如有相关进展，公司将根据监管要求进行披露，谢谢！

27、问：公司在快手，抖音上有卖货吗。有没有计划培养几位头部主播。

答：您好，公司将持续关注直播、社群等线上购物新模式，拓宽销售渠道、补充销售业绩，谢谢！

28、问：公司说，没有内地中心城市免税店成功的先例，难道王府井不是在中心城市吗？上海市政府也多次发文鼓励企业申报免税店，为什么公司无动于衷，你申报政府才会批复，难道你们就是在等着被网购企业打垮吗？公司高管是不是不作为啊

答：您好！公司将持续关注免税市场的发展和相关政策动向，结合公司战略计划和经营实绩，做出符合公司发展的决策。感谢您的关注！

29、问：王总您好，徐家汇第一大股东是上海徐家汇商城(集团)有限公司，根据企查查显示，上海徐家汇商城(集团)有限公司是发债平台，贵公司多年存在银行的理财产品是否与第一大股东是发债平台有关联？

答：您好，公司理财业务与控股股东发债事项无关联，谢谢！

30、问：请问，现任董事长华欣先生比原来董事长黄立波先生的优势在哪？我看简历他俩年龄也相差不大。论能力黄立波在任业绩 0.5 元每股左右，华欣 0.2 元每股左右。强烈要求撤换现任董事长，因为你们只会敷衍投资者，任由股价自由落体的下跌

答：您好，公司已就相关问题进行回答，感谢您的关注。谢谢！

31、问：来证券市场圈钱，就是为了发展企业，创造更好的投资机会，你们公司发行股票的钱只会买理财，根本没有起到上市融资的作用。根据有关规定，公司认为股价严重偏离，应该回购股票。请问你们怎样理解证监会的这项规定？难道你们认为公司股价严重的高估？

答：您好，公司股价受宏观经济环境、股市市场行情、行业基本面等多种因素影响。公司目前暂无回购计划，如有，将按监管要求进行披露。谢谢您的关注！

32、问：公司的自有物业按市场价值多少钱？

答：您好！公司自有物业主要分布在徐家汇商圈和虹桥商圈，两者均为市区核心商圈。公司自有物业以历史成本法核算，目前未对其进行市场价值评估，感谢您的关注！

33、问：你好，我想了解一下，由于疫情影响退房租的问题。股份公司大概要损失多少租金？商城集团能退股份公司多少租金？

答：您好！公司将学习新出台政策，响应政府号召，审慎判断租赁商户租金减免事项对公司的影响，与租赁商户共克时艰。请继续关注公司，谢谢！

34、问：王总您好，徐家汇第一大股东是上海徐家汇商城(集团)有限公司，根据企查查显示，上海徐家汇商城(集团)有限公司是发债平台，贵公司多年存在银行的理财产品是否与第一大股东是发债平台存在关联输送关系？

答：您好，公司理财业务与控股股东发债事项无关联，谢谢！

35、问：别的上市公司都坦言自己的公司股价被严重低估，你们有 10 万平米的商业地产，还有 8 亿的理财，你们公司现在市值 30 亿，算不算低估？是不是承认低估就得回购股票啊？

答：您好，公司把致力于主营业务的稳步发展作为维护“徐家汇”良好重要手段。若有相关股份回购计划，请

	<p>关注相关公告。谢谢！</p> <p>36、问：数字货币有使用环境和相关措施吗</p> <p>答：公司作为上海市首批数字人民币试点单位，与多家银行开展数字人民币业务，现已完成系统对接及交易结算功能。</p> <p>37、问：减免房租政府会有补贴的</p> <p>答：您好！公司将学习新出台政策，响应政府号召，审慎判断租赁商户租金减免事项对公司的影响，与租赁商户共克时艰。感谢您对公司的关注！</p> <p>交流过程中，公司严格按照相关制度规定，没有出现未公开重大信息泄露等情况。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2022年4月8日