

二、投资者关系活动记录表格式

证券代码：002344

证券简称：海宁皮城

海宁中国皮革城股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2024-001

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（投资者接待日活动）
参与单位名称及人员姓名	参加海宁皮城 2023 年度网上业绩说明会的全体投资者
时间	2024 年 4 月 19 日 15:00-17:00
地点	全景网“投资者关系互动平台”（ https://ir.p5w.net ），采用网络远程的方式召开业绩说明会
上市公司接待人员姓名	董事长兼总经理 林晓琴 独立董事 杨大军 副总经理兼财务总监 乔欣 董事会秘书 杨克琪
投资者关系活动主要内容介绍	<p>问题一：董事长您好海外业务是否有开展，如果没有开展是否有意向？</p> <p>答：公司现在暂没有海外业务的拓展计划！感谢您的关注和意见！</p> <p>问题二：营销管理层您好，现在的消费环境下，如果您是消费者，您会春夏秋冬每个季节都逛海宁皮革城吗，除了冬季，会拿什么吸引消费者？</p> <p>答：针对线下零售市场，公司近年来加大市场业态和时尚产品</p>

的引入，在市场业态上，结合区域消费体验需求，公司引入奥来、餐饮、运动、文创等业态，提升消费者购物体验；在时尚产品上，在原皮革、水貂等秋冬产品上，以高品、国潮、潮流设计时装为重点，丰富消费者购物产品。感谢您的关注！

问题三：在公司营收中，占比还算不错的金融方面的收入，是涉互联网金融吗？

答：感谢您的提问，金融相关服务收入中不存在互联网金融收入。

问题四：目前很多公司年报都有“质量与回报双提升”行动方案，为什么公司没有这个内容？

答：您好，公司不存在您所述相关情形，感谢您的关注。

问题五：皮城商铺的三年租约采用的可能是不同的折数，有采用6/7/8折，也有采用0/5/5折等多种方式，这会不会导致不同年度面临波动较大的不同业绩？请问公司在会计入账如何处理收入的？直接按合约折数的实际租金入帐？还是会以三年预计总收入除以总月数，再以每月平均租金入帐？希望公司能尽量做到租金均衡入帐。

答：感谢您的提问，公司目前大部分的合同期限是一年期，租金的波动受到整体环境及行业发展等影响，收租期限和会计期限存在差异，会计入账按照合同期限摊销。

问题六：养老方面公司已经试运行了很多年，取得了哪些方面的经验，有没有探索出一种好的模式，有没有考虑扩大这方面的投资？

答：公司巩固提升健康业务，立足本地需求，深耕专业服务，促进健康板块量质提升，营收和利润都得到大幅增长。其中康复医院加大市场开发力度，做强口碑；颐和家园着力提高医养服务水平，打造专业团队。感谢您的关注和建议！

问题七：公司2023年的销售费用高达1.157亿，同比增长51.28%，公司的扣非净利润也才仅仅1.24亿，请问公司今后如何控制销售费用？怎么约束各子公司高额的销售费用支

出？销售奖品中设有包括奖励汽车等高档奖品，花费这么多，请问这有必要吗？

答：感谢您的关注，2023 年公司为进一步激发市场活力，促进消费回暖，加大了营销活动力度。

问题八：请问 2024 年公司有什么业绩的增长点，一直跌也不是个事呀？

答：感谢您的提问，2024 年公司将紧紧围绕公司战略，积极推动市场转型升级、业态优化，夯实产业基础，做好各项经营工作。

问题九：加快市场转型升级、加速数智整合、深化行业赋能，能具体怎做的，转型升级目标是什么？

答：您好，您所述问题在公司已披露的 23 年年报的第三节管理层讨论与分析中有详细披露，您可查看。感谢您的关注。

问题十：请问董事长如何看待投资者对公司的投资者信心的严重不足的问题？

答：您好，公司会努力做好各项经营工作，感谢您的关注。

问题十一：公司外面投资这么多钱，有什么收益？

答：感谢您的提问，公司投资有股权投资，财务投资等，收益具体计算方法各不相同。

问题十二：请问贵公司业绩连续下滑，有何举措提质增效？

答：您好，公司会努力做好各项经营工作，具体工作举措在公司已披露的 23 年年报的第三节管理层讨论与分析中有详细披露，您可查看。感谢您的关注。

问题十三：董事长您好，公司背景国资，管理层是否有被要求新国九条学习？

答：公司始终加强各级法律法规学习，根据国九条的发布情况，公司已主动安排开展新国九条的学习。

问题十四：公司对外股权投资是否产生了收益？是否存在利益转移？

答：感谢您的关注，对外股权投资请参考公司年度报告。不存

在上述利益转移相关事宜。

问题十五：请问董事长是否有关心公司的股价？股价反映公司的公众形象，公司的优秀和差评在公众心目中有一根称，维护好股价等于公众对公司和公司领导的认可。

答：您好，公司股价受各种因素影响，公司会努力做好各项经营工作，感谢您的关注。

问题十六：请问董事长，在股价只有净资产的 50%回购股份不是比投资其他项目更实在吗？难度公司净资产水分很大？

答：您好，对外投资属于公司经营举措，公司会努力做好各项经营工作，感谢您的关注。

问题十七：公司目前出租率多少？均价多少，与当地同类型商场价格差多少？

答：感谢您的关注，公司主营皮革专业市场的开发、租赁和服务，是全国最具影响力的皮革专业市场，当地没有同类型可比专业市场。目前公司根据市场业态和功能区块的不同以及不同区块所属位置，拟定差异化的租赁价格。市场整体运营情况良好。

问题十八：股价跌跌不休，是否是公司参与了转融通做空自己？

答：您好，公司股价受各种因素影响，公司不存在您所述的参与转融通的情形，感谢您的关注。

问题十九：请问董事长，海宁皮城的股价只有净资产的 50%，问作为公司怎样看待？股价是否反映出公司的形象？公司有何措施？

答：您好，公司股价受各种因素影响，公司会努力做好各项经营工作，感谢您的关注。

问题二十：在激烈的市场竞争中，海宁皮城的核心竞争力是什么？公司如何保持和增强这一竞争力？请问董事长，海宁皮城在全球皮革市场的地位如何？公司未来有哪些发展规划来进一步巩固和提升市场地位？

答：您好，您所述问题在公司 23 年年报中管理层讨论与分析章节有相应的具体内容披露，您可具体查看。谢谢关注。

问题二十一：公司投入的芯片领域进账如何，为什么在年报中，一句体现也没有？

答：您好，您所述事项为公司早年对外投资的项目之一，不构成需在年报中单独披露的情形。感谢您的关注。

问题二十二：公司 2023 年商品销售及服务收入同比增长 42.56%，但商品销售及服务成本同比却增长 70.90%，为何收入增长和成本增长不匹配，成本为何增长这么高？有什么措施可以降低成本吗？

答：感谢您的关注，2023 年公司商品销售及服务方面，深入拓展产业服务运营平台，业务面进一步扩大，产业供应链商贸等收入同比增长 42.56%，为协同产业链上下游优质商户共同发展，公司主动让利，毛利率有所降低。下一步公司将进一步加强成本管理，推进降本增效。

问题二十三：面对当前皮革行业的挑战和市场需求的变化，海宁皮城在业务转型和升级方面有哪些具体举措？公司在数智赋能方面做了哪些工作？如何看待线上线下的融合的发展趋势？

答：公司近年来不断加强市场运营管理水平，在产业领域，不断丰富市场产品，通过举办专业展会和城市产业联盟等举措，打造秋冬全品类供应链基地；在零售领域，不断丰富市场业态，提升产品的时尚和品质，同时加大营销宣传推广，推动消费回归。在数智领域上，公司成立专业数智公司，开发和打造了底层核心数据库，并以此为基础，在产业上开发运营“潮来”平台，全面支撑产业运营服务；在零售上开发运营“零售中台”，全面支撑零售市场客流运营体系；在市场管理上，开发运营“皮城云批”，全面支撑商户物业和产品线上运营服务。线上线下融合逐步成为产业发展的现象，公司对此一直关注和研究，并结合公司业务开展的情况，逐步推进各项工作开展。感

感谢您的关注和建议！

问题二十四：乔总，下午好！请问公司的租金减免政策 2024 年是否继续执行？如果不执行了，对公司业绩是否带来正面影响？

答：感谢您的关注，公司收租年度和会计年度存在一定差异，2024 年会计年度的租金中包含 2023 年实际收取租金的部分分摊，延续了相关减免政策。

问题二十五：公司宁可投五亿去可能亏损的股权基金，也不愿拿一亿来回购自己公司股票吗？

答：您好，您所述的公司披露的基金事项其金额为总额额度，不是一次性投入。感谢您的关注。

问题二十六：投资性房地产是公司的主要资产，按历史成本计量，最近几年是计提折旧没有计提减值准备，请问目前公允价值与历史成本的差值有多少，未来是否有大幅计提减值准备的压力？

答：感谢您的关注，投资性房地产的公允价值在不同时期存在一定的波动，公司以成本法计量投资性房地产的价值符合会计谨慎性原则，未来将根据市场运营情况，在会计处理过程中继续真实地反映资产价值。

问题二十七：请问这次新找的 LP 能赚到投资者的钱吗？

答：您好，公司不存在您所述新找 LP 的情形，谢谢关注。

问题二十八：公司有约 260 万平米左右的房产，请问这些房产的实际价值为多少？为什么不将那些不产生效益的房产处理掉？

答：感谢您的关注，公司目前物业房产均以成本法计价，具体可参阅公司年报。鉴于目前宏观经济环境及房产行情，公司市场运营管理团队也在积极研究相关举措，加快推进闲置物业盘活。

问题二十九：公司年年都在说搞调研转型，但实际情况却是年年都没有什么新的动作，这是为什么呢，是不是管理层的思路

还是能力出了问题？

答：您好，转型升级不是一蹴而就的，在主业经营上的转型举措公司均已在年报等公告中对外披露具体内容，您可查看。目前宏观经济情况下公司将努力做好经营各项工作。如有需披露信息，公司会按规定及时对外披露。谢谢。

问题三十：公司这么好的资源，股价则是喋喋不休的大跌，请问董事长作何感想？

答：感谢您的关注！公司将会全面加强运营管理，加快市场转型升级、优化市场业态、加速数智整合、深化行业赋能、拓展投资渠道，不断夯实产业基础，丰富公司内涵，实现市场企稳复苏。

问题三十一：在公司经营过程中，您认为面临的最大风险是什么？公司是如何应对这些风险的？随着消费者需求的不断变化和环保意识的提高，海宁皮城在产品创新和环保方面做了哪些努力？****

答：传统主业运营受社会消费理念和产品流通渠道调整的影响，实体市场经营收入出现增长乏力的风险，公司近年来，加大管理创新、提升产品品质、优化市场业态和扩大营销推广，同时在新能源方面，公司已投资分布式光伏发电项目，是全国首个依照国网公司新政策并网的分布式太阳能光伏发电项目，所发电量全面由皮革城市场消化使用。感谢您的关注和建议！

问题三十二：请问公司当定增购买时尚小镇定增价格多少？共计多少钱？这些年时尚小镇每年为公司带来多少利润？

答：该项目不是定增项目，详情请查阅公司公告。小镇公司目前运营情况良好，具体数据可参考公司年度报告。

问题三十三：公司 2015 年开始就开始走下坡路，净利润逐年下滑至 2023 年创新低，公司市值也是一路走低，股价长期低于净资产打五折，与之相反的是未分配利润却是逐年增加，总体上公司还是发展的，但公司就是不通过加大分红或回购股票的方式维护公司的市值与形象，给长期持有公司股票的投资

以实实在在的回报！请问公司这样做到以投资者为本了吗？

答：您好，公司近年来曾实施股份回购，每年均进行现金分红，管理层会努力做好各项经营，感谢您的关注。

问题三十四：请问 2024 年市值保护的措施有些具体举措？房租有涨价计划吗？

答：您好，公司管理层会努力做好各项经营，感谢您的关注。

问题三十五：武汉荟宁公司承租武汉皮革城整体市场进行改造后用于购物中心经营使用，租赁期调整为 2024 年 1 月 1 日至 2041 年 4 月 30 日，公司在租赁期前三年共计给予其 12 个月的免租期，请问这 12 个免租期怎么安排分配，会不会直接把 2024 年 1-12 月全免了？

答：感谢您的关注，2024 年武汉荟宁公司项目将投入运营，具体免租安排由当地项目管理团队统筹负责。根据目前情况 2024 年预计将减免部分月份租金。

问题三十六：公司投资性房地产金额为 73.10 亿，每年折旧费 2.8 亿，公司资产总计 129.6 亿，投资性房地产占比高达 56.4%，折旧期长达三十多年，不利于提高短周期的业绩，公司是否考虑兼顾长周期和短周期的盈利需求，能否每年多安排出售一些外地商城的投资性房地产，包括商城商铺，一来尽快回收资金，二来，减少折旧成本增厚利润。三来，出售带来高业绩，可以推动股价从低位上涨，回报股民。

答：感谢您的建议，公司会进行研究，积极推进！

问题三十七：公司最早和抖音合作！为什么在公司盈利下滑之时，不抓住机遇？公司有钱，为什么不投资抖音！是目光短浅，还是国企不作为？

答：海宁皮城从 2018 年起在直播领域就和各大平台深入合作，并在 2020 年与抖音达成全面合作，近年来逐步形成抖淘快腾平台全面合作，并培育成立了 MCN、供应链和物流子公司，线上交易和服务商家数逐年增长。您提出投资抖音的建议，我们会认真研究，非常感谢您的建议！

	<p>问题三十八：您好！请问 23 年利润大幅下降的原因主要是什么呢？企业的研发投入会对未来年度利润上升有怎样的影响？</p> <p>答：2023 年公司利润下降主要原因为：1、物业租赁及管理同比下降 11.62%，主要为维护市场稳定，提振商户信心，2023 年度延续 2022 年度租金减免等相关优惠政策，租金水平继续低位；2、商铺及配套物业销售同比下降 18.42%，主要受房产景气度影响，相关销售项目收入减少。企业的研发投入主要致力于智慧市场开发及产业升级储备，对市场运营及产业发展将会产生积极影响。</p> <p>问题三十九：请问公司上市之后一共定增增发多少人民币？对应现在不到 45 亿市值，公司怎么做到的？</p> <p>答：您好，公司 2016 年通过非公开发行方式募集资金约 17 亿元。谢谢关注。</p> <p>问题四十：公司是否有回购股份的计划？</p> <p>答：您好，公司曾于 2019 年实施完成回购股份，如有需披露信息，公司将按规定及时对外披露。谢谢关注。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2024 年 4 月 19 日