

证券代码：002419

证券简称：天虹股份

天虹数科商业股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：20210415

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 <u>电话会议</u>
参与单位名称及人员姓名	第一场：华夏基金陈伟彦、张帆；长江证券李锦、陈亮、董之航。 第二场：富国基金李元博、刘莉莉；海通证券汪立亭、高瑜、张思宇。
时间	第一场：2021年4月15日14:00 第二场：2021年4月15日16:00
地点	电话会议
上市公司接待人员姓名	高书林（董事长）、万颖（董事会秘书）
投资者关系活动主要内容介绍	<p>投资者主要了解行业发展、公司战略、业务发展等内容，主要交流内容如下：</p> <p>1、公司如何看待购物中心行业的竞争格局？公司如何应对？</p> <p>我们认为目前中国市场的购物中心整体上处在成长期，一方面中国城市化进程的提会带来整个消费市场的总容量增加；另一方面购物中心替代百货传统零售业态的趋势还在持续。</p> <p>在店型的结构上，天虹已经进入新的阶段，购物中心的面积占总门店的比例已超过50%。接下来，公司将重点挖掘购物中心运营的盈利能力，通过对城市中心型购物中心提档升级、社区型购物中心调整优化内容来实现。</p> <p>2、公司如何看待超市未来发展方向？天虹是怎么考虑的？</p> <p>我们认为未来的实体店卖的商品一定是高品质商品且与服务更加紧密相关，标准化的商品未来在实体零售中可能是附带或配套商品。对于超市来讲，要形成一站</p>

式的消费且带有服务属性。

公司超市的定位是中高端，服务性的商品或服务性的消费占比比较高。如公司大力开发的 3R 商品（Read to cook, Read to eat, Read to heat）就代表了一种服务性的价值。

3、天虹未来的战略规划？

我们认为现在中国零售市场整体上还是处在一个比较动荡的阶段，各种层出不穷的创新模式以及大资本较高的参与度。

我们觉得还是要基于天虹现有的资源能力来发展，总体上走差异化战略，即差异化的市场、差异化的定位、差异化的价值创造。1、业态上，重点发展超市和购物中心，超市做中高端、生鲜熟、服务加强型的超市，购物中心充分发挥天虹多年零售运营能力的价值；2、模式上，坚持线上线下一体化的模式；3、价值创造上，持续打造天虹高品质的质量管理体系，通过社交化的客户关系管理 SCRM 系统挖掘客户数据资产价值，整合上游供应商、品牌商的资源为消费者提供越来越个性化的服务。

4、执行新租赁准则，对公司的业绩影响如何？

根据新租赁准则中衔接规定相关要求，承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。公司在首次执行新租赁准则时选择简化处理，只调整 2021 年年初数，不追溯调整可比期间信息，公司采用增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值，利率区间为 3.6%~3.95%。

公司在首次执行日仅对 2021 年 1 月 1 日尚未结束的租赁合同就实施新租赁准则的影响进行评估，本次会计政策变更增加 2021 年 1 月 1 日资产、负债总额 160.5 亿元，对公司 2021 年利润影响约 5.8 亿元，对现金流总额不构成影响。

从单一项目来说，新租赁准则下，整个合同期内的账面总支出呈现前高后低的趋势。

5、受新租赁准则影响，公司的开店计划是否会调整？

由于开店规划有一定的延续性，今年新开门店的租赁合同基本上是在前几年签

	<p>约的，因此今年公司还按计划开 8 家左右购物中心。未来两到三年，公司开店的速度会适当减缓。在此期间，公司将重点对现有的购物中心提档升级、优化内容，提高盈利能力。如果三年以后公司整体的状态又进入一个新的阶段，将适当加速扩张。</p> <p>6、基于执行新租赁准则的情况，公司今年的重点工作安排有哪些？</p> <p>第一，门店调整，提高顾客满意度和盈利能力。第二，进一步提高线上的在线化程度，尤其是提高购百商品的上线数量和质量，抓公司整体销售的增量。</p> <p>接待过程中，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	2021 年 4 月 15 日