

证券代码：600827 900923

证券简称：百联股份 百联 B 股

上海百联集团股份有限公司

投资者关系活动记录表

编号：2025-003

投资者关系 活动类别	☐特定对象调研 ☐分析师会议 ☐媒体采访 ☒业绩说明会 ☐新闻发布会 ☐路演活动 ☐现场参观 ☐其他_____（请文字说明活动内容）
参与单位名称 及人员姓名	参与公司 2025 年半年度业绩说明会的投资者
会议时间	2025 年 9 月 8 日上午
会议地点	上海证券交易所上证路演中心 (http://roadshow.sseinfo.com/)
会议形式	上证路演中心网络互动
上市公司接待人员 姓名	董事、总经理：曹海伦 独立董事：王志强 财务总监、董事会秘书：杨琴
交流活动主要内容	一、 管理层致辞 尊敬的各位投资者，大家上午好！欢迎大家参加百联股份 2025 年半年度业绩说明会。公司 2025 年半年度报告已于 2025 年 8 月 30 日正式披露。 为加强投资者之间的交流互动，让投资者更加全面、客观地了解公司经营情况，以提升对于公司价值的认同，公司管理层的主要成员将以文字的形式与投资者进行交流沟通。我们将充分听取各位投资者的宝贵意见，进一步推动百联股份未来健康稳定的发展。 再次感谢大家的参与！

二、 公司管理层与投资者互动交流

问题 1：成都百联奥莱项目、青浦奥莱二期等新项目的当前进展和预期投产时间表是怎样的？

答：您好！青浦百联奥特莱斯二期工程于去年 11 月正式启动，青浦奥莱一、二期总体量达 20 万平方米，致力打造全新奥莱商业空间“百联奥莱——无界场”。项目将联动周边文旅资源，融入江南水乡风貌，着力探索并打磨一城一特色的“微度假”百联奥莱产品。二期预计将引入约 100 家新商铺，同时新增约 2500 个车位，并有望于 2026 年竣工。

成都百联奥特莱斯作为公司在西南地区布局的首个旗舰奥莱项目，已于 4 月 2 日成功竞得对应商业地块，计划在下半年推进建设，预计 2027 年将引入超 300 家国际品牌及 10 家成都奥莱首店。谢谢！

问题 2：导致本期现金流显著为负的具体原因是什么？

答：您好！主要系本期公司下属子公司联华超市营业收入同比下降所致。谢谢！

问题 3：在 ZX 次元业态的模式复制和异地扩张中，如何评估不同城市的市场潜力？核心的成功关键因素是什么？

答：您好！公司持续加大百联 ZX 项目的资源投入。今年以来，百联 ZX 项目，持续通过提升次元能级、打造生活方式聚集区，积极引入全球首家 I.G&WIT 旗舰店、中国大陆首家航海王草帽商店旗舰店等一系列具有“头部版权+全球唯一”属性的首店品牌。公司还创新携手 BW2025，独家策划为期一个月的“BilibiliWorld×百联 ZX 三大分会场”活动，将 3 天展会延展为一个月的线下联动狂欢。通过展会现场专属痛巴接送、分会场定制化独家痛楼、海量 IP 快闪活动、分会场场限商品/特典、限定福袋、重磅嘉宾签售等活动，深度点燃次元消费热情。今年下半年，百联南方购物中心二期将孵化百联 ZX 街区嵌入型新品牌 ZX-LAB。谢谢！

问题 4：百货、超市业务板块的毛利率下降的非常快，是什么原因造成的，下半年有什么办法改善这种状况

答：您好，2025 年受宏观经济影响，消费者对未来的预期相对疲软导致其消费意愿和消费能力形成制约，消费信心仍有待提升。

	导致百货、超市业务营收下降，毛利率略有下降。 公司将强化内部精细化管理、降本增效、全域运营，把握改革发展大局，实施轻资产转型、开展更多项目调改、与品牌创建协同生态、推进场景化和体验式营销、提升数字化等措施。谢谢！ 问题 5：8 月 4 日收到的土地收储的首次补偿款将近 10 亿元是否会纳入 3 季度的收益？ 答：您好，具体对相关财务数据的影响以会计师事务所年度审计确认后的结果为准。公司将持续跟进土地收储事项的后续进展情况，及时履行信息披露义务。谢谢！ 问题 6：零售行业当前竞争激烈，公司如何看待下半年行业整体景气度？ 答：您好，消费市场新赛道呈现新特征与亮点，AI 算法、VR/AR 应用等技术驱动消费升级，潮玩 IP、宠物经济等情感价值需求爆发，二次元、银发、运动等垂直细分领域崛起。同时，随着两办印发《提振消费专项行动方案》、《上海市提振消费专项行动方案》出台，国家提振消费政策持续加码，全面提振消费、扩大内需。零售行业紧抓政策红利，发力数字消费、首店经济等扶持领域；推动轻资产转型，强化 AI 应用与场景化体验；优化商品结构，扩大升级类消费和入境消费；同时需短期稳基本盘，长期构建差异化优势，在消费分化中把握增长机遇。谢谢！ 问题 7：商旅文体展融合对利润的贡献有无直观的体现，下半年这块业务发展上有哪些规划？ 答：您好！百联 TX 淮海上半年密集推出 14 场高能级首店首展，以“首店+快闪”模式吸引全球潮流品牌首发；百联 ZX 创趣场积极引进具有“头部版权+全球唯一”属性的首店品牌，其在上半年共举办 30 余档市场活动，其中仅 IP 快闪活动就有 20 档；ZX 造趣场引入 Rejet shop、animate 等 10 余家新品牌，以高频快闪激发圈层活力。值得一提的是，公司创新携手 BW2025，独家策划为期一个月的“BilibiliWorld×百联 ZX 三大分会场”活动，深度点燃次元消费热情。百联奥特莱斯以“全球首店+区域首店+概念旗舰店”的三级矩阵，重构奥莱消费生态的同时，将商业空间升级为综合体验场和
--	--

情绪汇聚地，以“音乐节引流+首店矩阵聚客+折扣福利转化”组合拳，印证了“商文旅体展”融合的巨大潜力。抓市场政策热点。持续消费品补贴活动，深化文旅商体展融合，紧抓重要营销节点，深挖热点垂类供应链。谢谢！

问题 8：如果用未分配利润除以市值，百联股份得到的数值是 69.3%，为全 A 股第一，现在的股王农行这个比例为 47%，曾经的股王贵州茅台这个比例为 10%，公司是否考虑回购或大比例分红来回馈股东？

答：您好，近年来，公司一直实施稳健的分红政策，持续以现金分红回报广大投资者。2024 年度公司已实施每 10 股派现 2.65 元的利润分配方案，合计派发现金红利 4.73 亿元，同比大幅增长 121%。当前，顺应新“国九条”的政策指引方向，上市公司高度重视“提质增效重回报”的行动。公司未来将在充分考虑各项综合因素的前提下，合理考量相关决策。谢谢！

问题 9：百联 2025 年中货币资金 178.68 亿，交易性金融资产+其他权益工具投资+其他非流动金融资产+长期股权投资 89.23（27.3+43.3+0.75+17.88）亿，一共 267.91 亿，减去所有有息负债 5.32+17.8+25 亿，公司坐拥类货币资金共 219.8 亿，光这些每股就价值 12.34 元，且公司长期为破净股，公司有做好市值管理的计划吗？

答：您好！公司多年来持续不断地改革，从国企体制、机制等核心问题出发，解决企业经营根本问题，谋求稳健的基本面，培育增长潜力，驱动市值的持续健康发展。另一方面，公司拥有丰富的自有物业资产，当前，华安百联消费 REIT 作为上海首单消费基础设施 REIT 已在上交所挂牌上市，将有利于公司盘活存量资产，实现价值重估。公司从促进企业价值的最大化、促进上市公司质量的提升、提高管理人员水平等多角度出发，坚持聚焦主业谋发展、商业创新牵引高质量发展，实现企业价值最大化、股东价值最大化。谢谢！

问题 10：2024 年上半年公司固定资产折旧+使用权资产摊销+无形资产摊销+长待摊+财务费用=14.24 亿（24 年全年 31.59 亿，23 年全年 32.88 亿，22 年全年 33.72 亿），这是实际没有支出现

金的费用，这些不用现金支出的成本导致了企业自由现金流极好，每三年就会增加 100 亿，公司打算如何运用这些充沛的自由现金流？

答：您好！公司的现金流量增减变动详见公司披露的《2025 年半年度报告》现金流量表明细。未来将结合发展规划、经营情况、投融资计划以及稳健的分红政策等统筹安排现金流。谢谢！

问题 11：公司已收到复兴岛地块 10.18 亿的收储补偿款，大概何时确认为收入和利润？是否可以安排一次特别分红？

答：您好，公司所收到的 10.18 亿收储补偿款为根据收储合同的三个地块所约定的首次补偿款，后续根据实际交地情况以及会计师事务所年度审计后的结果确认对相关财务数据的影响。公司将持续跟进土地收储事项的后续进展情况，及时履行信息披露义务。当前，顺应新“国九条”的政策指引方向，上市公司高度重视“提质增效重回报”的行动。公司未来将在充分考虑各项综合因素的前提下，合理考量相关决策。谢谢！

问题 12：华安百联消费 REIT 已满一年，公司是否有扩募的打算？是否能批露下一步的扩募计划？对于国资委提出的一稳四提，公司有什么提升 ROE 的计划？

答：您好，公司多年来持续不断地改革，从国企体制、机制等核心问题出发，解决企业经营根本问题，谋求稳健的基本面，培育增长潜力，驱动市值的持续健康发展。另一方面，公司拥有丰富的自有物业资产，当前，华安百联消费 REIT 作为上海首单消费基础设施 REIT 已在上交所挂牌上市，将有利于公司盘活存量资产，实现价值重估，关于您提到的扩募计划，公司一直积极关注并推进相关工作。展望未来，公司将继续筛选成熟且优质项目，并对处于其他阶段的资产，通过 Pre-REITs 提前介入建设、管理过程，确保资产稳定运营与价值提升，并结合市场、政策、公司发展需求等情况择机实施 REIT 扩募。公司从促进企业价值的最大化、促进上市公司质量的提升、提高管理人员水平等多角度出发，坚持聚焦主业谋发展、商业创新牵引高质量发展，实现企业价值最大化、股东价值最大化。谢谢！

关于本次活动是否 涉及应披露重大信 息的说明	接待交流过程中，公司接待人员严格按照有关制度要求， 没有出现未公开重大信息泄露等情况。
------------------------------	--

上海百联集团股份有限公司

2025 年 9 月 9 日