

证券代码：002818

证券简称：富森美

成都富森美家居股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2025-001

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（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	投资者网上提问
时间	2025年3月18日(周二)下午 15:00~17:00
地点	公司通过全景网“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	1、董事、总经理刘义 2、独立董事刘宝华 3、副总经理、财务总监王鸿 4、副总经理、董事会秘书张凤术
投资者关系活动主要内容介绍	<p style="text-align: center;">投资者提出的问题及公司回复情况</p> <p>公司就投资者在本次说明会中提出的问题进行了回复：</p> <p>1、刘总，您好。我是贵司超长期股东，有几个问题想咨询公司。第一，公司天府富森出租率如何？租金是什么水平？未来天府富森发展前景如何？第二，公司未来的成长性如何突破？第三，公司未来没有大额的资本性支出，是否会增加现金分红？第四，公司南富森和北富森的出租率如何？平均租金是否下降？第五，公司的投资业务后续会不会收缩和退出？</p> <p>答：尊敬投资者您好！1、富森美天府项目正在招商及产业导入阶段，天府项目位于天府新区成都直管区，具备良好的市场前景，具体经营情况请关注公司后续信息披露。2、公司将在稳</p>

定现有业务的基础上，不断挖掘内生增长潜力，实现持续健康发展。3、目前公司未有确定性的大额资本化支出，将保持稳定连续的分红政策。4、目前公司结合市场和商家的经营状况，实施“分级定价，一户一策”招商政策，通过提前谋划、提前储备和提前续签，以确保卖场商铺租赁不断档、存量商户不流失，全年合同续签和招商补位总体稳定。5、2022年公司已经逐步对一些投资项目采取多元化的退出方式，2024年基于市场情况和经济状况，公司未进行新项目投资。2025年将继续强化投后管理，充分保障项目投资收益和风险控制。

2、刘总，公司有大量闲置资金用于购买理财产品，建议公司来次特别分红，将该部份资金分给股东，让股东自行决定该资金去向。

答：尊敬投资者您好！未来公司根据《未来三年（2025-2027）股东回报规划》和《公司章程》制订的利润分配政策实施每年度利润分配方案。谢谢！

3、刘总，您好 天府家的乐园项目未来能给公司营收带来大概多少比例的提升？

答：敬请关注公司后续披露的定期报告，谢谢！

4、大全能源不是好的投资项目，光伏行业没有技术壁垒，如果市场需求增加，产能增加也会非常迅速，收益率会薄的可怜，建议清掉，越早越好

答：尊敬投资者您好！公司投资大全能源的决策源于对光伏行业长期发展前景的认可，彼时行业政策支持力度大、技术迭代迅速，市场需求呈现高增长态势。尽管大全能源近年因行业周期性波动、原材料价格剧烈震荡及产能扩张导致阶段性亏损，但相关财务风险已在历年定期报告中充分披露，其股价及行业估值目前已深度回调至历史低位区间。考虑到全球能源转型趋势明确，光伏发电成本持续下降，叠加产能出清后供需格局的改善，行业有望迎来新一轮景气周期。当前市场悲观预期已较为充分释放，随着技术进步与政策推动，光伏产业链具备估值修复与盈利回升

的双重空间，低位布局的长期价值逻辑依然成立。

5、请具体介绍一下，天府家的乐园项目目前经营情况，商住项目卖出多少？商铺租出多少？以及对于 2025 年预期情况

答：尊敬投资者您好！目前富森美天府项目正在招商及产业导入阶段，尚未开始出售，具体情况请关注公司后续信息披露。

6、各位高管好，我想了解一下，富森天府未来的方向是什么，现在到什么阶段了？

答：尊敬投资者您好！富森美天府项目建成后，通过行业资源挖掘、信息流广告投放、项目推广热线等多渠道，全力推进该项目招商和运营工作，目前构建家居建材、软装设计、直播电商、数字经济、精品酒店、休闲餐饮、咖啡轻食等多元业态产业导入正在有序进行。谢谢。

7、刘总好！请问房地产市场涨跌及居民购物线上化对公司业绩影响如何？

答：尊敬的投资者您好，宏观经济对公司经营情况的影响请参阅《2024 年年度报告》，谢谢！

8、请问刘总，我们南北两个商场还有扩建的土地没有？

答：尊敬投资者您好！公司北门店卖场在 2011 年容积率由 0.46 调整为 3.0，具备规模扩张的潜力，谢谢！

9、请问刘总，未来公司怎么样打破高质量的成长瓶颈？有什么具体的策略吗？公司这几年一直在探索，但是一直没有打造出公司第二增长极、

答：尊敬投资者您好！公司自成立以来致力于装饰建材家居行业，装饰建材家居行业拥有庞大的消费基础，目前每年 4-5 万亿以上的市场规模，随着消费主体的不断变化，行业的消费模式也在发生变化，消费渠道多元化，消费者对情景体验、购物方式以及性价比的需求不断提高。国家继续推动扩大消费、加大投资，推动保障房建设、城中村改造、大规模设备更新、消费品以旧换新、城乡融合新型城镇化建设，以及房地产“止跌回稳”在这些新政策、新举措的推动，必将给当下及未来的家居市场带来新的

市场空间。公司将充分发挥多年来积累的丰富的行业经验和产业资源,通过积极迎接新变化、引入新模式、开展新服务,不断推进线上线下融合,稳定卖场经营;通过进一步完善品类、调整结构、构建多元化渠道,不断稳定提升市场份额;公司积极号召卖场商家响应相关政策,加大以旧换新活动宣传,引导消费者释放改善性需求,进一步激发家居消费潜力,促进公司稳定发展。

10、富森美有没有拓展第二主业的计划?目前收租模式看着很好,但企业没有发展空间了。着眼于未来二十年,富森美有啥战略计划?谢谢

答:尊敬投资者您好!公司自成立以来致力于装饰建材家居行业,装饰建材家居行业拥有庞大的消费基础,目前每年4-5万亿以上的市场规模,随着消费主体的不断变化,行业的消费模式也在发生变化,消费渠道多元化,消费者对情景体验、购物方式以及性价比的需求不断提高。国家继续推动扩大消费、加大投资,推动保障房建设、城中村改造、大规模设备更新、消费品以旧换新、城乡融合新型城镇化建设,以及房地产“止跌回稳”在这些新政策、新举措的推动,必将给当下及未来的家居市场带来新的市场空间。公司将充分发挥多年来积累的丰富的行业经验和产业资源,通过积极迎接新变化、引入新模式、开展新服务,不断推进线上线下融合,稳定卖场经营;通过进一步完善品类、调整结构、构建多元化渠道,不断稳定提升市场份额;公司积极号召卖场商家响应相关政策,加大以旧换新活动宣传,引导消费者释放改善性需求,进一步激发家居消费潜力,促进公司稳定发展。

11、公司二级市场投资大全能源,该公司产品并无差异化,价格战随时可打,导致利润根本得不到保障,公司能否及时出清该股票?

答:感谢您的建议!

12、公司对九州空管、九州防控的投资收益是多少?

答:尊敬的投资者您好!公司通过县域叁号基金投资的九州空管项目已经完成转让,截至2024年末,公司已经收回投资本

金 1067 万元，投资收益 308.69 万元，本基金目前正在进行清算过程中。公司通过县域贰号基金投资的九州防控项目，目前还没有退出。谢谢！

13、请问截止目前一季度运营是否复苏，太古地产内地零售已经企稳回升，是否在家居行业也有体现？

答：尊敬投资者您好！经济是有周期的，我们相信好的企业在经济低谷期有更好的弹性和抗周期能力。家居行业与太古地产内地零售并没有直接的关联，我们一直专注于耕耘装饰家居建材行业，感谢您的关注。

14、请问我们新开发的楼盘，目前出租率达到了多少？新入住的商户，免租期大概有多少？

答：尊敬投资者您好！目前公司实施“分级定价，一户一策”招商政策，通过提前谋划、提前储备和提前续签，以确保卖场商铺租赁不断档、存量商户不流失，全年合同续签和招商补位总体稳定。同时，公司大力推动天府项目招商和运营工作，全力保障天府项目出租率稳定增长，谢谢！

15、请问摊位都租出去了吗？目前出租率是多少？前三年每年的出租率是多少？预计今年出租市场如何变化？

答：尊敬投资者您好！目前公司实施“分级定价，一户一策”招商政策，通过提前谋划、提前储备和提前续签，以确保卖场商铺租赁不断档、存量商户不流失，全年合同续签和招商补位总体稳定，谢谢！

16、刘总好！请问目前成都南北两个商场的年租金实际收入比最好年份分别变化幅度多少？租金政策如何，两个商场平均实收单位租金较前两年折扣如何？目前的空租率多少？

答：尊敬投资者您好！目前公司招商政策上，实施了“分级定价”和租赁期优惠扶持。2024 年在市场招商资源较为困难的情况下，通过提前谋划、提前储备和提前续签，以确保卖场商铺租赁不断档、存量商户不流失，全年合同续签和招商补位总体稳定。谢谢！

17、请问目前成熟物业空置率如何？天府项目招商进度怎么样，当前空置率如何？

答：尊敬投资者您好！目前公司实施“分级定价，一户一策”招商政策，通过提前谋划、提前储备和提前续签，以确保卖场商铺租赁不断档、存量商户不流失，全年合同续签和招商补位总体稳定。同时，公司大力推动天府项目招商和运营工作，全力保障天府项目出租率稳定增长，谢谢！

18、请问天府富森美家的乐园出租情况如何？2025年是否能够给公司带来业绩增量？

答：尊敬投资者您好！目前富森美天府项目正在招商产业导入和运营中，具体情况请关注公司后续信息披露。

19、请问公司管理层怎么看待家居建材市场长期的发展，各类现代技术的发展会使线下市场这一业态消失吗？各位预计十年后的富森美公司是怎样的？

答：尊敬投资者您好！从宏观上看，国家继续推动扩大消费、加大投资，推动保障房建设、城中村改造、大规模设备更新、消费品以旧换新、城乡融合新型城镇化建设，以及房地产“止跌回稳”在这些新政策、新举措的推动，必将给当下及未来的家居市场带来新的市场空间。

从形势上看，随着我国城市化率的大幅提升和房地产业发展趋势的演变，家居消费已经形成增量和存量并存，而且存量占主导的格局。以成都市场为例，2023年和2024年，存量房成交量远超过新房，存量房的持续活跃，将为家居建材行业深度挖掘存量市场提供有力支撑。

从需求上看，随着新周期下的多元化需求形成，家居消费结构出现新的变化，绿色化、数字化、智能化等特征呈现，基础消费成为重点，人们在消费上不仅追求颜值、体验、品质和个性化，也对商品的性价比提出了更高要求。

从机会上看，中央及地方一系列稳地产政策加速落地，叠加保障性住房建设与存量房改造需求释放，地产投资与竣工端有望

企稳回升，进而推动家居行业走出阶段性低谷。消费端来看，政策红利持续加码、消费需求分层与场景细化、智能化渗透与绿色转型深化，或将成为家居行业新一轮增长的核心驱动力。

未来公司将充分发挥多年来积累的丰富的行业经验和产业资源，通过积极迎接新变化、引入新模式、开展新服务，深入推进市场资源的纵向整合、线上线下双轮驱动、产业与金融融合和商业模式创新等，构建多元化生态模式和场域，不断稳定提升市场份额，促进公司稳定发展。

20、请问公司2024年租赁业务营业收入下降的原因是什么？2025年能否提升租赁业务的收入？

答：尊敬投资者您好！公司结合市场变化、商家经营现状，在2024年下半年租金和服务费采取了“分级定价、一户一策”和租赁期优惠。2025年将根据市场情况，持续加强招商，具体收入情况请关注公司后续披露的定期报告，谢谢！

21、王总好，请问你感觉25年第一季度经营状况是不是比去年第四季度要好！利润是不是要提高一些？

答：敬请关注公司后续披露的定期报告，谢谢！

22、预计富森天府项目会给公司带来多大的业务增量？

答：敬请关注公司后续披露的定期报告，谢谢！

23、请问直播港目前的出租率怎么样？

答：尊敬的投资者您好，公司大力推动天府项目招商、运营及产业导入，全力保障天府项目出租率稳定增长，谢谢！

24、请问我们新开发的楼盘，未来有除了家居以外的形式来出租店铺吗？

答：尊敬的投资者您好，公司天府项目着力构建家居建材、软装设计、直播电商、数字经济、精品酒店、休闲餐饮、咖啡轻食多元业态，产业导入正在有序进行。

25、建议公司加强市值管理，进行回收和注销股份，提高资金利用率。

答：尊敬的投资者您好，感谢您的建议！

26、2025 年经营计划是增长、守平还是下降？谢谢

答：面对复杂的外部经济环境、房地产市场和家居市场情况下，2025 年公司将通过稳定在营商户、优化结构布局，紧密链接消费新趋势、新消费、新体验等，全方位整合、挖掘招商资源等全方面做好卖场招商工作；聚焦卖场经营能力提升，主动靠前服务，深度赋能商户，积极拓展和挖掘外部商户，做好“稳商、助商、扶商” 深度做强卖场运营；充分发挥新媒体、自媒体功能，持续深化抖音账号矩阵，通过放大“国补”政策效应，着力带动商户销售业绩实现较好提升，大力策动卖场营销；继续做好投后管理，积极、审慎原则开展保理及小贷业务，用好、用活公司资金，不断提高资金的使用效率和使用效益；大力推动天府项目招商、运营及产业导入，持续推动公司整体稳定经营，促进公司健康持续发展。谢谢！

27、请问，公司为什么要买入大全能源的股票？

答：公司投资大全能源的决策源于对光伏行业长期发展前景的认可，彼时行业政策支持力度大、技术迭代迅速，市场需求呈现高增长态势。尽管大全能源近年因行业周期性波动、原材料价格剧烈震荡及产能扩张导致阶段性亏损，但相关财务风险已在历年定期报告中充分披露，其股价及行业估值目前已深度回调至历史低位区间。考虑到全球能源转型趋势明确，光伏发电成本持续下降，叠加产能出清后供需格局的改善，行业有望迎来新一轮景气周期。当前市场悲观预期已较为充分释放，随着技术进步与政策推动，光伏产业链具备估值修复与盈利回升的双重空间，低位布局的长期价值逻辑依然成立。

28、为加强投资者的联系，公司能否向部分有需求的投资者寄送纸质版年报，谢谢！

答：尊敬的投资者您好！出于绿色环保的考虑，公司未大规模印刷纸质版年度报告，若您想了解公司年度经营状况，请登录巨潮资讯网浏览公司年度报告，谢谢！

29、2024 年报中的税收滞纳金是怎么原因造成的

答：尊敬的投资者您好！普惠金融子公司享受西部开发所得税优惠政策，后应税务征管部门要求调整，补缴税款产生。

30、2024 年报中有个税收滞纳金 6 百余万元是怎么产生的？这是不是笔不应产生的费用呢？

答：尊敬的投资者您好！普惠金融子公司享受西部开发所得税优惠政策，后应税务征管部门要求调整，补缴税款产生。

31、刘总好！请问目前成都南北两个商场的租金政策如何，两个商场平均实收单位租金较前两年折扣如何？目前的空租率多少？

答：尊敬投资者您好！目前公司招商政策上，实施了“分级定价”和租赁期优惠扶持。2024 年在市场招商资源较为困难的情况下，通过提前谋划、提前储备和提前续签，以确保卖场商铺租赁不断档、存量商户不流失，全年合同续签和招商补位总体稳定。谢谢！

32、刘总好！恭喜管理层带领公司在 2024 年取得良好业绩，并为董事会延续高分红回报股东点赞！有两个问题，一是目前行业下行，公司营业收入承压，管理层在提升营业收入增长方面有何长期性的战略思考；二是天府新项目目前已进入招商环节，公司未来三年内是否有大的资本开支计划，如果没有，建议公司以闲置资金加大回购注销力度，与国际先进的价值管理实践接轨，引领风气之先，树立行业标杆。

答：尊敬投资者您好！感谢您对公司的关注。近年来，宏观经济形势、经济政策、行业市场和消费需求等都发生了深刻变化，公司将审时度势、科学研判、精心谋划，着力优化发展战略，将重点推动“三大战略”，大市场战略即向泛家居、泛生活、中高频消费品扩容；向装修装饰的基础性材料、用品及器材扩容；深度运营战略即重点升级卖场的运营模式，从综合性运营向经营性运营转变，公司经营全面与商户充分融合，形成商企合力，打造共同市场；业态及模式创新战略即稳步探索“租赁、联营、自营”三种模式共存的可行性，消费流量引流变现，索家居艺术、数字

光电、AI 智能等与家居场景和服务的深度融合，探索家居与文创的深度融合等。未来公司根据《未来三年（2025-2027）股东回报规划》和《公司章程》制订的利润分配政策实施每年度利润分配方案。谢谢！

33、原始固定资产折旧还剩多少？

答：尊敬的投资者您好！除用于经营的投资性房产以外，原始固定资产累计折旧后剩余净值 1.58 亿元。

34、您好，请问直播港开始营业了吗？如果没有，有计划什么时候开始呢？

答：尊敬的投资者您好，公司天府项目已经开始营业，公司着力构建家居建材、软装设计、直播电商、数字经济、精品酒店、休闲餐饮、咖啡轻食等多元业态，产业导入正在有序进行，谢谢！

35、富森天府对公司有什么战略意义吗

答：尊敬的投资者您好，公司富森美天府项目是按照产业高端化、经营国际化、业态多元化进行的产业综合布局，是公司在国家级新区天府新区的战略布局，有利于进一步巩固和增强公司在四川乃至西南地区的品牌影响力，对公司未来发展和经营成果将产生积极影响，谢谢！

36、请问预计天府项目何时能实现实亏平衡？

答：尊敬的投资者您好！公司全力推进富森美天府项目建成后的招商和运营，项目推进效果将逐步呈现，请关注公司持续披露的定期报告，谢谢！

37、请问，公司存货中 4.85 亿元的开发产品，销售情况如何？

答：还未开始销售。谢谢！

38、请问，富森美天府项目估计什么时候开始正式营业？

答：尊敬的投资者您好，公司天府项目已经开始营业，公司着力构建家居建材、软装设计、直播电商、数字经济、精品酒店、休闲餐饮、咖啡轻食等多元业态，产业导入正在有序进行，谢谢！

39、感谢公司长期稳定分红。建议落实季度分红制度，每季

度分红 0.3 元，增强投资者持股信心。

答：尊敬的投资者您好！公司高度重视投资者回报，自上市以来历年均进行了现金分红，近年来通过增加分红频次（中期分红+年度分红）及时回报投资者，感谢您的关注和建议。

40、请问公司资产负债表中的存货是什么？为何存货大幅增长？

答：尊敬的投资者您好！公司存货主要包括天府项目用于出售的开发产品、子公司装修项目合同履行成本、新零售用于销售的库存商品等。存货增长主要系天府项目的建设成本支出随工程进度增加。

41、领导，您好！我来自四川大决策请问董秘，公司有接入 DeepSeek 吗？24 年业绩下滑的主要原因是什么？

答：尊敬的投资者您好！目前公司未接入 DeepSeek。2024 年因外部经济环境的多变及行业发展的严峻形势下，为维护公司卖场稳定发展以及经营，在 2024 年下半年在租金及服务费等有一定优惠，以及成本费用增加等多重因素导致 2024 年收入及利润下滑，具体可详见公司披露的《2024 年度报告》，谢谢！

42、2024 年末应付账款 1.97 亿元，比以往年度多很多，请问这是为什么？

答：尊敬的投资者您好，公司 2024 年末应付账款 1.97 亿元较去年增加主要系暂估天府项目应付工程款增加所致，该款项未到合同约定的支付节点。请详见公司年度报告相关披露。

43、感谢大股东兼高管，一直以来为股东创造大量现金流，每年分红比例更是 A 股少有。只是二级投资有些失误，特别是大全能源，公司参与打新或定增，方向是正确的，但在新股开盘或解禁后应立即卖出，大全能源解禁后，公司并没有选择卖出而是持有，大全能源公司产品为多晶硅，多晶硅是无差异化产品，无差异化产品易导致价格战。建议：一、参与定增或新股申购，能卖出时不管盈亏即卖出。二、集中精力搞好主业，尽量不参与二级市场投资。

答：尊敬的投资者您好！感谢您中肯的建议，感谢您对公司的关注和支持。

44、请问天府项目之后，还有其他资本开支计划，或者其他投资设想？谢谢

答：尊敬的投资者您好！公司经营基本稳定、现金流充足、目前没有确定性的大额资本化支出，谢谢！

45、24年投宏明电子收益多少？

答：尊敬的投资者您好！2024年确认宏明电子投资收益3,099.87万元，请详见公司年度报告相关披露。谢谢！

46、公司可否专注主营业务，不要做金融资产投资，将大比例金融资产投资以现金形式返还给股东每一个人，让他们自己选择投资，

答：尊敬的投资者您好，为适应外部环境的变化，公司已采取收缩+集中的策略，减少一二级市场投资，加强对已投项目的风险管理，专注于主营业务的稳定和持续。同时，公司多年保持稳定分红，自上市以来已累计现金分红总额（含其他方式分红）超42亿元，未因金融投资影响股东分享公司发展的红利。您的宝贵意见有利于公司改进和提升，谢谢！

47、天府项目有30房产是对外出售的，请问公司什么时候开始出售？出售单位大约多少？

答：尊敬投资者您好！目前富森美天府项目可对外出售部分未进行出售，感谢关注！

48、请问天府项目预计什么时候能实现盈亏平衡？

答：目前富森美天府项目正在招商资源导入阶段，具体财务数据请关注公司后续披露的定期报告，谢谢！

49、请问我们公司天府项目招商具体进度如何？

富森美天府项目建成后，通过行业资源挖掘、信息流广告投放、项目推广热线等多渠道，全力推进该项目招商和运营工作，目前构建家居建材、软装设计、直播电商、数字经济、精品酒店、休闲餐饮、咖啡轻食等多元业态产业导入正在有序进行。谢谢！

关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明	无
活动过程中所使用的演示文稿、提供的文档等附件（如有，可作为附件）	无