

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：2026-001

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	2026年4月20日（周一）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>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、一、请问公司现状卖场出租率是多少？近五年出租率是增长趋势还是平稳或下降趋势？</p> <p>二、公司是否统计过承租客户的年营业额变化趋势。如有统计，近三年趋势是如何的。</p> <p>三、因公司利润已连续两年下降，请问公司计划采取何种措施改变下降趋势。</p> <p>答：近年来受宏观经济、地产周期及消费趋势多重影响，特别是大宗消费需求疲软等导致行业竞争愈发激烈，卖场商户经营压力大，卖场销售额持续承压。报告期内，公司通过全面实施并</p>

优化“分级定价”机制，保持卖场的基本稳定。目前公司积极顺应行业发展和市场消费趋势变化，坚定不移推进“大市场战略”“深度运营战略”“业态及模式创新战略”三大战略，深入推进卖场的经营模式及业态的变革和创新，不断优化品类结构和产品体系，进一步夯实公司的基本盘，促进公司健康发展。

2、领导，您好！我来自四川大决策。请问，公司净利率 47.37 远高于行业平均水平，核心竞争优势是什么？是品牌溢价、地理位置优势、运营效率还是成本控制？

答：品牌影响力持续提升方面，公司深耕家居流通赛道，是建材家居厂商渠道拓展的优选合作伙伴，近年升级多元服务、创新消费场景，先后斩获行业、地方数十项重磅荣誉，品牌认可度稳步提升。

区位优势方面，锚定成都核心市场，自持超 125 万 m²核心口岸成熟物业，成本优势明显且增值潜力稳定，对川渝及西部区域商户、消费者吸引力较强。

线下价值壁垒优势方面，紧扣大家居“五重”核心特性，打造集用户触点、体验转化、信任构建于一体的线下场域，既是用户生活方式入口，也是商户赋能的产业服务平台。

多业态发展优势方面，布局家居全产业链及泛家居多元业态，规避同质化竞争，从传统卖场转向流量、内容、场景整合者，跳出低价竞争维度，用户粘性显著增强。

产业集聚效应凸显方面，汇聚 3500+ 品牌商户及上下游产业链资源，打造大店首店高地，通过数字化赋能、设计平台搭建等推动资源高效配置，实现从“空间租赁”到“价值共创”的模式升级。

精细化管理优势方面，以信息化、精细化、标准化管理为抓手，打通全业务链路，降本增效，为企业高质量运营提供核心支撑。

3、问请问四季度为何把股权投资中的淄博友博新市力股权投资合伙企业的公允价值从 6.2 千万减值到 1 千万，该项投资出

现了什么情况。

答：根据会计准则要求，计提减值损失。

4、您好，想请问一下拉普拉斯的投资是否已经完全退出，此刻的持股量还有多少呢？

答：尊敬的投资者，感谢您对公司的关注。拉普拉斯未完全退出，持股量还有超过三分之二，持股量大于 100 万股。

5、公司连续 营收下滑，传统 “收租模式” 见顶，中长期（3-5 年）增长引擎在哪里？

答：尊敬投资者您好！公司自成立以来专业专注家居建材流通行业，该行业拥有每年超 4 万亿产值的大家居行业消费基础。在面对当前经济结构化调整、房地周期以及消费市场紧缩等情况下，公司坚定不移推进“大市场战略”“深度运营战略”“业态及模式创新战略”三大战略，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，促进公司稳定发展。谢谢！

6、请问目前贵司整体租赁业务的出租率情况，以及天府项目投用多少了、相关出租率情况是怎样的？

答：尊敬投资者您好！目前整体出租良好，会因为宏观经济形势有小幅波动。天府项目出租率好于预期，整体态势向上。谢谢。

7、目前实体商业整体流量不景气情况下，公司如此高出租率和毛利率是否具备可持续性？

答：尊敬的投资者您好！面对当前整体商业环境，公司坚定不移推进“大市场战略”“深度运营战略”“业态及模式创新战略”三大战略，专业专注家居建材流通行业，深耕成都国家战略要地，自持物业成本优势突出，同时深入推进卖场的经营模式及业态的变革和创新，不断优化品类结构和产品体系，进一步夯实公司的基本盘，持续稳定经营，从而保持稳定的出租率和毛利率。

谢谢!

8、请问天府新项目租期通常是多少年起租，以及涉及免租期、减租期对折旧摊销影响的情况是怎样的?

答: 尊敬的投资者您好! 天府项目通常为 2 年起租, 公司按直线法对投资性房地产进行折旧摊销, 涉及免租期、减租期对折旧摊销无影响。

9、成都各卖场(南 / 北 / 成华) 2025 年平均出租率、租金单价同比变化? 2026 年是否有进一步降租让利计划?

答: 尊敬投资者您好! 根据整个市场经济情况以及商户经营状况, 2025 年公司通过全面实施并优化“分级定价”机制, 对市场租赁和服务费进行优惠, 保持卖场的基本稳定。2026 年公司将继续实施“分级定价”机制, 制定合理续签方案, 主动对接、高效推进, 持续引入新产品新业态、同时探索家居奥莱运营合作模式, 为招商开辟新路径, 守住营收基本盘。谢谢!

10、公司常年保持较高分红率和股息率, 请问接下来的分红政策与市值管理规划是怎样的?

答: 公司长期秉持对投资者高度负责的态度, 将投资者回报置于关键位置, 公司将认真履行《公司未来三年(2025-2027) 股东回报规划》, 通过稳定、持续的现金分红方式, 切实维护股东权益, 传递公司长期发展信心。谢谢!

11、租金现金流这么好, 资产证券化这块是否有可行性或者规划?

答: 尊敬的投资者您好! 公司暂无资产证券化的相关规划, 谢谢!

12、贵司未来毛利率保持高位的主要逻辑有哪些?

答: 尊敬的投资者您好! 严格控制运营成本, 是毛利率保持高位的核心原因。谢谢!

13、刘总你好, 请问 2025 年业绩里面四川天府新区项目是否贡献营收具体多少, 是全年还是?

答: 尊敬的投资者您好! 天府项目作为公司业态及模式创新

的战略载体，已全面建成并全面转入运营阶段，2025 年营收占公司营收比例小于 5%。

14、您好刘总，我想请问一下天府项目销售情况以及目前是否开始收租呢？

答：尊敬的投资者您好！天府项目可售部分尚未对外销售，可租部分已于 2024 年开始招商。谢谢！

15、刘总你好，请问富森美在分红政策今年怎么变动这么大？剩下不分的是否未来出现重大资本开支，是继续加大股权投资还是继续投资建设家居商场？

答：尊敬的投资者您好！公司长期秉持对投资者高度负责的态度，将投资者回报置于关键位置，公司将认真履行《公司未来三年(2025-2027) 股东回报规划》，通过稳定、持续的现金分红方式，切实维护股东权益，传递公司长期发展信心。

16、王总监你好，请问 2025 四川天府新区项目，现在盈利状况如何，占营收比例多少？

答：天府项目由于运行时间不久，25 年尚未盈利，目前单项目营收在公司营收比例小于 5%。谢谢

17、股价低估。

答：尊敬投资者您好！尊敬的投资者您好！公司经营管理、资金状况正常。公司十分关注二级市场股价，股价波动受多重因素影响，目前公司积极顺应行业发展和市场消费趋势变化，坚定不移推进“大市场战略”“深度运营战略”“业态及模式创新战略”三大战略，深入推进卖场的经营模式及业态的变革和创新，持续提升公司的业绩和价值，以回报广大投资者，谢谢！

18、你好，能介绍下关于海南公司的运营情况吗？

答：尊敬的投资者您好！海南公司预计 2026 开始盈利，谢谢！

19、问请问四季度为何把股权投资中的淄博友博新市力股权投资合伙企业的公允价值从 6.2 千万减值到 1 千万，该公司发生了什么变化

答：尊敬投资者您好！该公司生产经营出现问题，根据会计准则要求计提减值损失。谢谢！

20、你好董秘，四川天府新区项目是客户是否来源于原本其他区的客户，是否导致旧区分流到四川天府新区项目

答：尊敬投资者您好！公司富森美天府项目主要经营业态为泛家居生活旗舰店、互联网家居体验店、国内电商直播企业、跨境电商企业、生活配套服务等。目前富森美天府“策展式商业”为载体，以“生活美学综合体”的姿态重新定义家居消费，通过场景商业与产业运营的深度融合，将传统家居卖场升级为城市级美学生活目的地。不再是简单的卖产品而是演艺生活，如公路咖啡，壹集·旗舰店、奢幔之家、美的智墅体验中心等，从看产品到过生活，富森美天府用五感体验（温度、气味、触感、声音、视觉）解决了家居消费的核心痛点：线上无法传递的氛围感，在这里变成了可感知的家的样子。以及500亩绿野湾区公园与夜间经济带的加持，两者叠加下，富森美天府不再是单纯的商业场所，而是成为露营、宠物互动、户外运动等休闲场景的聚集地。富森美天府是公司商业模式的变革，跟公司其他区卖场经营模式有本质区别，相辅相成，共同促进公司稳定发展。谢谢！

21、刘董事你好，富森美未来方向是，是继续高分红还是

答：尊敬的投资者您好！公司长期秉持对投资者高度负责的态度，将投资者回报置于关键位置，公司将认真履行《公司未来三年(2025-2027)股东回报规划》，通过稳定、持续的现金分红方式，切实维护股东权益，传递公司长期发展信心。

22、您好刘总，今年按照自由现金流（经营性净现金流-资本支出-保理和小额贷款回款）的派息比率降低了，为什么呢？展望未来几年这个比率公司会维持在百分之多少呢？

答：尊敬的投资者您好！公司长期秉持对投资者高度负责的态度，将投资者回报置于关键位置，公司将认真履行《公司未来三年(2025-2027)股东回报规划》，通过稳定、持续的现金分红方式，切实维护股东权益，传递公司长期发展信心。

23、刘董事你好，请问中期还继续分红吗？

答：尊敬的投资者您好！公司长期秉持对投资者高度负责的态度，将投资者回报置于关键位置，公司将认真履行《公司未来三年(2025-2027)股东回报规划》，通过稳定、持续的现金分红方式，切实维护股东权益，传递公司长期发展信心。

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、租金连续几年降价，请问管理层能预估哪年能企稳回升吗？

答：尊敬投资者您好！当前经济结构化调整、房地周期以及消费市场紧缩等情况下，消费者信心不足，大宗消费特别是家装消费需求被压缩等导致行业竞争愈发激烈，商户经营面临较大压力。公司结合市场变化、商家经营现状，实施“分级定价”机制，对市场租赁和服务费进行优惠。从中长期来看，国民经济整体呈顶压前行、向新向优的发展态势，“十五五”规划明确将推动高质量发展作为核心目标，后续随着稳增长、扩内需等系列政策落地生效，经济及消费环境将稳步向好。公司也将持续跟踪市场走势、消费复苏节奏，动态灵活调整租赁及服务定价策略，在充分保障商户经营活力的前提下，实现公司与商户的长期协同、共赢发展。谢谢

26、请问业绩说明会里，我们投资者的提问都会展现在互动交流平台上吗？你们都会回答我们提出的问题吗？

答：尊敬的投资者你好！公司高度重视与投资者的互动交流，客观回答投资者关注的问题，并将在业绩说明会结束后披露《投资者关系活动记录表》。谢谢！

27、您好，请问业绩说明会现在还有在正常进行吗？

答：尊敬的投资者你好！业绩说明会正在进行中，感谢你的

	<p>关注和参与。谢谢！</p> <p>28、感谢贵公司对和我们投资者交流的重视！但是我了解到有种说法是，业绩说明会前，公司会对征集问题进行主动筛选，仅选取“普遍关注的问题”作答，且会中主持人掌控问题呈现顺序与回答权限。因此，一些关键的、投资者真正希望关注的问题，有可能被系统性过滤。请问是否会出现这种情况？</p> <p>答：投资者您好！公司会如实、客观回答投资者关注的问题，不存在你所担心的情形。但涉及到如下情形时，公司可以不予回答。</p> <ul style="list-style-type: none"> （1）涉嫌违反法律法规、社会公序良俗； （2）含有虚假、误导性内容； （3）涉嫌侵害国家利益、商业秘密、社会公共利益或他人合法权益； （4）提问内容与上市公司无关； （5）提问表述不清、语意模糊； （6）其他不当提问情形。 <p>谢谢！</p>
<p>关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明</p>	<p>无</p>
<p>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）</p>	<p>无</p>