

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：2024-001

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他	<input type="checkbox"/> 分析师会议 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 路演活动
参与单位名称及人员 姓名	中小投资者	
时间	2024年4月22日（星期一）下午15:00-17:00	
地点	全景网“投资者关系互动平台”（ https://ir.p5w.net ）	
形式	网络远程	
上市公司接待人员 姓名	董事、总经理：刘义 独立董事：刘宝华 副总经理、董事会秘书：张凤术 副总经理、财务总监：王鸿	
	<p>问题一：请问公司毛利率持续提升的主要原因是什么，2024年是否具备继续改善的基础？</p> <p>答：23年公司毛利率提升主要有两个原因，一是公司加强费用控制，内控制度得以更有效实施，降低了运营成本，二是部分固定资产折旧到期，不再计提。2024年我们将持续优化成本管控措施，为股东创造更多价值。</p> <p>问题二：大股东是否有减持的计划</p> <p>答：尊敬的投资者您好，公司控股股东、实际控制人及其一致行动人，基于对公司长期高质量发展的信心，以及切实维护中小股东利益和资本市场稳定的需求，暂无减持计划，感谢</p>	

投资者关系活动主要内容介绍

您的关注！

问题三：个人感觉天府富森美建直播港短期还没有人气，有考虑在成都富森美建直播港吗？直播港建在成都富森美估计效果更好

答：感谢您的建议！

问题四：刘总您好，我这边是《泡财经》，公司 2023 年销售毛利提升的原因是什么？

答：23 年公司毛利率提升主要有两个原因，一是公司加强费用控制，内控制度得以更有效实施，降低了运营成本，二是部分固定资产折旧到期，不再计提。2024 年我们将持续优化成本管控措施，为股东创造更多价值。

问题五：管理层好！公司目前有进出口业务吗？体量大概有多大？谢谢！

答：尊敬投资者您好！公司进出口业务为经营进口家具的商户提供采购渠道对接、报关报检、物流组织、税收申报、外汇收结等服务。2023 年实现进口额 4,000 余万元。谢谢！

问题六：请问下年报中天府项目预算是 9 亿实际投入目前是 6.5 亿，目前项目是已经完工不再进行投入还是后期会继续投入到 9 亿

答：尊敬的投资者您好，公司天府项目预算 9 亿元，已经完成投资，目前已经支付 6.5 亿，差额为按合同约定未到支付时间的款项和待抵进项税金额。项目累计投资总额已达预算投资金额，应付工程款按合同约定进度进行支付。谢谢！

问题七：为了提高公司对投资者回报，公司有回购股份并注销的规划吗

答：尊敬的投资者您好，公司于 2019 年 9 月至 2020 年 10 月，累计回购注销社会公众股合计 4,638,000 股。基于目前的股权结构及控股股东及一致行动人合计持股比例较高的现状，公司目前暂无股票回购的计划。谢谢！

问题八：公司在天府项目之后有继续安排类似的项目扩张

吗

答：目前公司正在集中精力推进富森美天府项目，暂未有新的类似项目的具体计划。未来如有新的计划，公司将严格遵守相关规定，及时履行信息披露义务。谢谢！

问题九：管理层好！首先祝贺公司在过去的一年实现收入利润双增长，也非常感谢公司继续以高分红回报股东。公司的经营风格非常稳健，目前形成了经营投资并重的发展模式，作为普通投资者更希望公司在稳健的基础上能够打开良性持续的增长空间，但目前来看战略还不是特别清晰，请问公司未来的发展战略是什么？管理层更偏向于地域集中业务多元的发展模式还是地域多元业务单一的发展模式？谢谢管理层。

答：尊敬的投资者您好，感谢您对公司的祝贺！2024年，公司的总体指导思想是“坚定信念、固本培元”。发挥公司在资源、经营、团队上的优势和能力，聚焦经营，做好招商、营销、运营、管理、服务，以及各项新业务，努力穿越经济周期，促进公司平稳发展。公司目前主要采取深耕区域的发展策略，未来不排除结合宏观经济及行业发展，深化和优化公司的发展模式和盈利能力。

问题十：公司连续两年保持一年2次分红，公司有个23到25的分红计划，请问下这种高比例分红是长期的方针吗，因为我这种主要是分红型投资者

答：尊敬投资者您好！公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司优先采取现金分红。具体详见公司制订的《未来三年（2023-2025）股东分红回报规划》，谢谢！

问题十一：作为一个普通投资者，比较支持公司在一级市场的投资行为，因为作为一个普通投资者无法参与，祝愿公司保持稳健的风格，发展的越来越好

答：感谢您的信任和支持！

问题十二：公司投资设立了川经基金、储兴基金、富森美投资、海南投资、朝森美基金和捷烽基金等诸多投资业务实体，请问设立这么多投资实体的考虑是什么？公司在这些基金中的角色是 GP 还是 LP？公司目前有专职投资的人才队伍吗？谢谢管理层！

答：公司在这些基金主体中主要是 LP 的角色，专项基金通常针对单一投资标的，是针对工作需要来设立的。也有部分项目已经退出后注销了基金，比如储兴基金。此外注册了未使用的也会选择注销，详见 3 月 29 号相关公告。公司目前有专职投资的人才队伍，谢谢。

问题十三：公司最近几年有新的投资规划吗

答：尊敬投资者您好！公司将加强对行业的周期性研究，做足做深投后管理，严格把控“募、投、管、退”每个环节，加强投后管理的及时性、全面性，提高新投资项目的预见性和准确率，以最大程度降低投资风险，维护公司及全体股东的利益。谢谢！

问题十四：在目前直播港我认为和主播之间没有很强的依赖关系，直播港所能提供的平台赋能对主播尤其是大主播来讲不是那么刚需，公司如果觉得主播带货是蓝海的话，是不是应该自己设立 mcn 机构，孵化有潜力的带货主播呢？

答：感谢您的建议！

问题十五：请问下公司保理业务中房产相关业务是否存在风险

答：投资者你好！公司保理业务不聚焦房地产相关公司，相应的应收账款也不对应具体的房地产相关公司。公司的保理业务有极其严格的风控隔离措施，到目前为止尚未出现一例坏账。谢谢！

问题十六：请问下公司的保理业务的应收账款主要是房产相关的公司吗，最近优质房产企业出问题，这个会对公司保理有影响吗

答：公司保理业务不聚焦房地产相关公司，相应的应收账款也不对应具体的房地产相关公司。保理业务我们有极其严格的风控隔离措施，到目前为止尚未出现一例坏账。

问题十七：2023 年年报资产负债表存货中项目开发成本此项目具体是指的什么项目？

答：存货中项目开发成本为富森美家的乐园项目拟出售部分（含土地）。富森美天府项目已完成工程建设和验收工作，目前正在招商中，具体情况请关注公司后续披露的定期报告，谢谢！

问题十八：能介绍一下公司在投资方面的计划吗，包括股权投资和实体投资。

答：尊敬投资者您好！公司将持续保持投资团队的稳定性和建设性，同时加强对行业的周期性研究，做足做深投后管理，严格把控“募、投、管、退”每个环节，加强投后管理的及时性、全面性，提高新投资项目的预见性和准确率，以最大程度降低投资风险，维护公司及全体股东的利益。谢谢！

问题十九：为什么路演没有视频

答：尊敬的投资者，你好！本次年度业绩说明会使用全景网“投资者关系互动平台”(<http://ir.p5w.net>)，采用网络远程方式，在线回复各位投资者提问，不影响本次业绩说明会交流效果。谢谢！

问题二十：公司有没有考虑过培养自己的带货主播

答：尊敬的投资者您好，公司目前主要是通过直播运营等新营销手段，带领商户在开展线上行动，陪跑商户，助力商户销售业绩增长。公司的自有线上运营账号也是重要的流量渠道之一，谢谢！

问题二十一：2023 年年报资产负债表存货中项目开发成本此项目具体是指的什么项目？

答：在 2023 年年报中，存货中项目开发成本为富森美天府项目可出售部分（含土地）。谢谢！

问题二十二：天府直播港能给主播提供的帮助是什么？仅仅是一个办公场地的作用吗？能给卖货场景怎么赋能

答：尊敬投资者您好！富森美天府直播港是富森美旗下融合新经济产业与新场景商业的综合体，涵盖 MCN 机构、短视频机构、品牌直播间、共享直播间、选品中心、专业演播中心、主播公寓、精品酒店以及休闲娱乐餐饮等，同时为合作伙伴提供专业直播培训、直播设备集采供应、供应链选品、税务法务咨询、金融投资、人力资源等产业服务，打造全新场景商业目的地。

问题二十三：领导，您好！我来自四川大决策，公司 23 年全年分配 10 派 6.80 元（含税），目前公司未分配利润仍然超过 5 元每股，请问公司未来的股东回报计划是什么？有持续分红的打算吗？

答：尊敬的投资者您好！公司实行连续、稳定的利润分配政策，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展。在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司优先采取现金分红。具体详见公司制订的《未来三年（2023-2025）股东分红回报规划》，谢谢！

问题二十四：请问，存货中项目开发成本具体是指什么项目？天府家的乐园项目，目前进度如何？2024 年该项目营收和盈利有没有什么计划和目标？

答：存货中项目开发成本为富森美天府项目可出售部分（包含土地）。富森美天府项目已完成工程建设和验收工作，目前正在招商中，具体情况请关注公司后续披露的定期报告，谢谢！

问题二十五：网上有篇文章详解了公司的投资资产，请问观点是否正确：
<https://mp.weixin.qq.com/s/c7ci4zflpaiXxXl83VXvQ>

答：欢迎大家关注公司并发表意见，所谓观点正确与否，都是仁者见仁智者见智，不好判断。事实是，最近四年的投资

业务稳健开展，为股东贡献了不错的收益，详见年度报告中利润表的投资收益科目，其中：2020年8175.86万元、2021年10230.04万元、2022年7899.62万元、2023年度11368.42万元。

问题二十六：公司是否可以停止在二级市场炒股的行为？请把这部分资金也分给股东自己来选择支配，或者回购公司股票注销来提高股东权益。这才是一个着眼长期、成熟理智的现代化管理层应该做的。

答：尊敬的投资者您好，为更好地回报投资者，公司基于最优资产配置考虑，持有很小比例的优质上市公司股票资产，这部分资产是从一级半市场参与定增获得，主要聚焦国家新兴产业、优秀企业，目的是参与和分享科技发展和国家发展的红利，公司未在二级市场直接进行交易，感谢您的关注！

问题二十七：请问公司天府项目预计何时开业，尤其是直播港业态这块较原有物业运营体现了怎样的新亮点？

答：尊敬投资者您好！富森美天府项目定位为锦江湾区总部港+直播港，涵盖场景商业独栋、品牌直播间、共享直播间、选品中心、专业演播中心、主播公寓、精品酒店和休闲娱乐餐饮等多元化业态，以及一站式产业服务。该项目正在招商中，谢谢！

问题二十八：公司当前业务主要聚焦于成都，未来外地拓展的计划和方案是？公司新项目的投资回报要求是多少？

答：如公司有外地拓展的计划，将会根据项目重要性按监管要求规定的时间节点对外披露，敬请关注，谢谢！

问题二十九：公司自主营业务之外，进行了股权投资业务，请问此项业务未来会如何计划？是维持投资规模还是会逐渐退出？此项业务公司整体财务回报如何？

答：公司已投股权投资项目总体进展符合预期，公司将基于不同项目的发展情况选择最大程度符合公司利益的退出方式，如出现相关情形公司将严格遵守相关规定，及时履行信息

披露义务。未来公司将加强对行业的周期性研究，加强投后管理的及时性、全面性，提高新投资项目的预见性和准确率，以最大程度降低投资风险，维护公司及全体股东的利益。财务回报详见年度报告中利润表的投资收益科目，其中：2020年8175.86万元、2021年10230.04万元、2022年7899.62万元、2023年度11368.42万元。

问题三十：如何看待房地产周期性变化，租金还会上涨吗，以及2024年如何进一步提升业绩水平？

答：公司将根据房地产行业的周期性变化和市场消费景气度趋势，适时调整公司的租金定价策略，并通过提高运营水平、服务能力、管理效率和全要素生产率的改进，保持公司健康发展。

问题三十一：公司目前在运平米数是多少，感觉处于扩张期的逻辑是什么，对未来平米扩张与平效这块是如何规划的？

答：2023年度公司自持物业建筑面积超110万平方米，未来公司将持续发挥公司在资源、经营、团队上的优势和能力，做好招商、营销、运营、管理、服务，提高运营水平、服务能力、管理效率，促进公司平稳发展。

问题三十二：请问下年报中天府项目预算是9亿实际投入目前是6.5亿，目前项目是已经完工不再进行投入还是后期会继续投入到9亿，财报中显示进度是百分之七十多

答：尊敬的投资者您好，公司天府项目除土地成本以外预算9亿元，已经完成投资，目前已经支付6.5亿，差额为按合同约定未到支付时间的款项和待抵进项税金额。项目累计投资总额已达预算投资金额，应付工程款按合同约定进度进行支付。谢谢

问题三十三：您好！请问公司目前的出租率是多少？未来的趋势预计如何？租金单价的趋势预计如何？谢谢！

答：尊敬投资者您好！目前公司的建材和家居卖场整体上保持满租状态。未来公司将根据每个商场的定位、区域、经营

	品类、成熟程度，结合每个合同周期的宏观经济、市场变化，以及商户的经营情况等，综合评估后调整租金政策，以服务于“选商-育商”，实现公司与商户的长期性、持续性的合作和共赢，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