

股票代码：000564

股票简称：供销大集

供销大集集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：2025-006

|               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 投资者关系活动类别     | <input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议<br><input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会<br><input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动<br><input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 参与单位          | 天津津融资本运营有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 时间            | 2025 年 6 月 26 日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 地点            | 北京市西城区宣武门外大街甲 1 号环球财讯中心 D 座 14 层                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 形式            | 现场交流                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 上市公司接待人员      | 董事会办公室工作人员                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 投资者关系活动主要内容介绍 | <p><b>1.公司的发展战略未来如何落实？</b></p> <p>在国家持续深化现代流通体系建设、纵深推进全国统一大市场构建、全方位扩大内需、统筹新型城镇化和乡村全面振兴的重要背景下，“实业+资本”双轮驱动是公司实现战略目标的主要路径，具体而言，一是做强实业，公司三大业务方向确定为商业运营、商贸物流、商品贸易，这是公司发展的根基，通过原有存量业务、下一步整合的商业发展公司以及供销体系内资源，筑牢实业根基；二是做优资本，通过资本运作手段助力三大业务方向扩大规模、延伸产业链、提升实业竞争力和盈利能力；三是通过实业加资本双轮驱动，构建基于城乡商品流通、日用品下乡、农产品进城的生态圈。充分发挥资本的作用，通过产业协同、产业整合，更好的凸显供销大集作为供销总社下属上市公司在日用品下乡、农产品进城双向流通的作用。</p> <p><b>2.年报显示公司近两年投房变动损失超过 10 亿，未来能有所好转吗？</b></p> <p>公司投资性房地产主要为出租类的商业地产，采用公允价值模式计量，每年度末聘请评估机构对投资性房地产进行公允价值评估，2023 公允价值变动损失为 10.8 亿元，2024 年公允价值变动损失为 11.4 亿元，主要原因是公司的投房价值较大，2024 年年底账面公允价值有 118 亿元，且近几年受房地产市场价格呈现单价下降、租金下降、空置率升高的趋势，对公司投资性房地产估值影响较大，导致出现较大减值。</p> <p>公司投资性房地产未来估值仍会跟随国内地产市场行情、公司租赁水平的变化而产生价值的波动，公司一季度出租率有所提升，加上经营调改的进一步落地，会对投房估值产生积极影响，但最终仍以每年度聘请的评估机构出具的评估结果为准。</p> <p><b>3.公司 2024 年和 2025 第一季度经营活动现金流为负，主要原因是什么？</b></p> <p>2024 年经营活动现金净流量为负，主要为公司重整成功后，收到产投、财投的资金，账面资金相对充裕，为了解决历史遗留问题，2024 年 4 月之后支付历史欠税、历史欠款以及退还保证金等；2025 年第一季度经营活动现金净流量为负，主要是一季度公司退还保证金、减员增效费用支出等。</p> <p><b>4.公司收购新合作商业发展公司后存量物流园盈利模式是什么？</b></p> |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | <p>公司现经营管理的有湘中国际物流园、江永商贸物流园、五峰商贸物流园、邵阳县商贸物流园、平江商贸物流园 5 个已投入运营的物流园，运营面积超过 70 万平方米，围绕地方特色农业产业优势，如五香、茶叶、中药材、茶油、汽贸等产品，打造集合农产品集采交易、仓储、冷链为一体的综合型物流园。</p> <p>公司将推动重点区域存量土地开发以及存量可售物业去化，实现资金良性循环与滚动发展，如湘中物流园深化区域物流产业布局，依托存量用地，联动行业头部企业，整合构建集采集配、加工分拣、冷链云仓、零担快运、电商直播、供应链服务及共享物流平台。同时将依托现有县域集采集配中心网络，以数字化、智能化为核心抓手，深化多业态协同，强化集采集配中心区域供应链总部功能，全面提升其作为“物流枢纽集散地、区域供应链总部、特色农产品展销窗口、应急物资储备仓”的四位一体功能。</p> <p><b>5.公司百货资产经营情况怎么样？</b></p> <p>公司存量商业百货板块正通过“业态焕新+场景升级”双轨策略加速调整，民生百货解放路店、骡马市店及望海国际的转型已取得阶段性成果，未来将为经营业绩注入新动能。民生百货解放路店以“24 小时双首层街区 MALL”为方向，对 1-3 层进行年轻化改造，引入集合店、精品零售及生活方式业态，同时保留 4-8 层商务办公功能，形成“商业+办公”复合生态，目前招商围绕 Z 世代消费需求展开，预计 2025 年焕新开业后将成为西安主城区商业复苏标杆。民生百货骡马市店转型为“潮流二次元+西安历史文化”文娱餐饮街区，引入 XR 影院、国潮品牌及非遗体验工坊，客流量与出租率显著提升，未来将深化与非遗文化、动漫 IP 的合作，开发联名产品与沉浸式活动，打造西北地区现象级 IP 主题城市综合体。望海国际则加速向“类购物中心精品百货”转型，依托海南自贸港政策优势，深化与海南地区头部品牌合作，引入跨境奢侈品、高端餐饮等高附加值品类，2025 年将重点布局商品展销与高端会员服务，强化其作为海秀商圈消费中心的核心竞争力。三大项目均通过业态焕新、场景升级赋能优化运营效率，同时借力供销体系资源协同，进一步释放资产价值。预计 2025 年调改后的存量商业将显著提升租金收益与客流转化效率，结合政策红利与消费复苏趋势，成为公司业绩增长的重要贡献极。</p> <p><b>6.公司股价持续下跌，有没有市值管理措施？</b></p> <p>公司始终致力于提升经营管理水平，全力改善业绩、增强核心竞争力，通过持续提升公司内在价值以推动市值合理增长，以回报广大投资者。二级市场股价波动受多种复杂因素驱动，公司高度重视市值管理工作，也将结合自身实际情况，依法合规开展市值管理工作。</p> |
| 关于本次活动是否涉及应披露重大信息的说明             | 否                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |