

# 广汇物流股份有限公司

## 2019 年度董事会工作报告

2019 年，在外部宏观经济形势异常严峻、错综复杂的背景下，公司董事会顺时应变，主动适应经济新常态，坚持“着力提高经营管理水平、全面提升发展质量，创品牌物流”的发展主线，攻坚克难，把握稳中求进的工作总基调，积极变革创新，切实履行公司股东大会赋予的职责，勤勉尽责地开展各项工作，推动公司持续健康稳定发展，本年度各项工作取得新成效、新进步。

现将公司董事会 2019 年工作情况报告如下：

### 一、2019 年公司总体经营情况回顾

2019 年，公司实现营业收入 28.69 亿元，同比增长 37.90%；实现归属上市公司股东的净利润 8.19 亿元，同比增长 49.88%，每股收益 0.66 元；营业收入、净利润增长的主要原因为房产销售收入增加，且收入增幅大于成本费用增幅。截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 160.77 亿元，归属上市公司股东的净资产 64.68 亿元，资产负债率 57.94%，整体财务状况安全稳健。

报告期内，公司主要业务板块经营情况如下：

#### （一）美居物流园经营总体平稳发展

面对家居建材行业不景气以及市场竞争加剧的态势，美居物流园采取“坚持品牌导向、优化园区业态、整合优势资源、提供优质服务”的经营工作措施，围绕“稳新签、争续签”工作要求，拓宽招商渠道，深挖内部潜力，坚持变革创新，引入培训、休闲、娱乐等新业态，创新采用微信公众号、抖音短视频等线上营销方式，更注重主动营销、精准营销、口碑营销，持续优化营商环境，通过开展稳商、扶商、惠商活动提振商户信心，园区出租率继续稳定在较高水平。

美居物流园 K、L 座改造成“KL 星品汇”后，开创了公司商业轻资产运营和商业新零售新模式，作为新疆首个以星座为主题的体验式时尚商业街区，引领乌鲁木齐乃至新疆新体验消费业态的趋势和潮流，是美居物流园全新的体验式商业业态，2019 年，在现有商铺租赁基础上，积极拓展多种经营点位，创新营业收入渠道，持续开展营销策划活动，增加客流，日均客流量继续保持高位，为美居物流园区后续改造升级、优化业态组合奠定的良好基础。

### **（二）募投项目一期正式开业运营**

2019 年 12 月 31 日，公司 2016 年重组上市募集配套资金投资项目乌鲁木齐北站综合物流基地项目（一期）开业运营，此项目是公司冷链物流战略规划实施的重大阶段性成果，对于公司整合优质资源、向现代物流转型、创品牌物流具有积极意义。后期公司将充分发挥资源优势、技术优势和规模优势，积极拓展冷链物流业务，进一步提升物流主业占比，并逐步构建立足新疆，辐射全国的新疆农产品供应链体系，打造“一带一路”领先的供应链平台。

### **（三）商业保理和供应链金融业务稳健拓展**

汇盈信保理公司主动调整经营策略，压缩高风险客户的保理规模，完善风险管控流程制度体系，全面提升保理资产质量和业务风控能力，并积极拓展融资渠道，探索票据保理业务。

汇融通供应链公司注重管理体系、人才团队建设，围绕实体经济供应链体系搭建交易架构、模式，制定供应链金融业务综合解决方案，积极开发企业客户，业务拓展成效明显。

### **（四）地产项目顺利推进**

公司房地产项目开发顺利，项目建设质量、安全精细化管理水平明显提升，创新营销模式，全年资金回笼状况良好。公司开发的项目

品质优良，赢得了良好口碑，成都御园荣获“CIHAF2018年中国房地产年度名盘”，御园别墅在中国房地产企业管理协会组织的“2018年度全国行业综合评选”中荣获“最佳精品别墅”荣誉称号，桂林广汇·汇悦城被评为“2019年上半年广西壮族自治区建设工程施工安全文明标准化工地”。

## 二、2019年董事会日常工作情况

公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《董事会议事规则》等有关法律法规、部门规章、规范性文件以及公司制度的规定，结合本公司实际情况，积极推动公司治理结构的优化，切实推进各项工作有序进行，以实现公司和股东利益的最大化。

2019年主要工作情况如下：

### （一）股东大会召开情况

按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的有关要求，董事会召集了一次年度股东大会、一次临时股东大会，共审议议案16项，确保了股东的知情权、参与权、决策权。公司董事会及时贯彻落实股东大会的各项决议，实施完成股东大会授权董事会开展的各项工作。

### （二）董事会召开情况

公司董事会按照《公司章程》、《董事会议事规则》的规定组织召开了7次会议，会议的召集、召开符合相关法律法规及《公司章程》的规定，共审议了40项议案，主要针对公司定期报告、回购股份、员工持股计划、委托理财、融资、募集资金和关联交易等重要事项进行了审议，依法履行了股东大会赋予的职责。

### （三）董事会各专门委员会会议召开情况

董事会各专门委员会积极履行职责，为董事会决策提供了良好支持。其中：董事会审计委员会召开会议 6 次、战略投资委员会召开会议 4 次、薪酬与考核委员会召开会议 2 次、提名委员会召开会议 4 次。

#### （四）公司利润分配及分红派息情况

##### 1、实施了 2018 年度现金分红

2019 年 6 月 13 日，为回馈投资者，实施每股派发现金红利 0.30 元（含税），共计派发现金红利 376,748,025.60 元。

##### 2、制订了 2019 年度利润分配方案

根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告（大信审字[2020]第 30-00002 号），公司 2019 年度实现合并报表归属于母公司股东的净利润 818,608,623.33 元。母公司 2019 年度实现净利润 678,730,380.78 元，提取法定盈余公积 67,485,937.04 元，截至 2019 年 12 月 31 日，母公司累计未分配利润为 628,053,528.59 元。

为了更好地回报投资者，与投资者共享公司成长收益，在保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司拟以 2019 年度利润分配实施公告确定的股权登记日可参与分配的股本数量（扣除回购专户中的股份）为基数，每 10 股派发现金股利 5.00 元（含税），预计将派发现金股利 597,610,278.00 元。

#### （五）信息披露义务履行情况

本年，公司董事会严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司信息披露管理制度》等有关规定，坚持真实、准确、完整、及时和公平的原则，忠实履行信息披露义务，确保投资者及时了解公司重大事项，最大程度地保护投资者利益。2019 年公司除按照中国证监会和上海证券交易所信息披露格式指引及其他有关信息披露的相

关规定按时完成了《2018 年度报告》、《2019 年第一季度报告》、《2019 年半年度报告》、《2019 年第三季度报告》等定期报告的编制和披露工作，还根据公司实际情况，发布临时公告 83 项；同时，公司通过网上业绩说明会、定期报告可视化解读、“上证 e 互动”、企业邮箱、投资者热线电话等多种方式与投资者互动，耐心倾听投资者的心声和建议，切实维护投资者关系。

#### **（六）董监高培训**

为提升董事、高管专业知识，组织 2 名高管参加资本市场培训，2 名独立董事参加上交所培训班。

#### **（七）董事履职情况**

全体董事恪尽职守、勤勉尽责，能够主动关注公司日常经营管理、财务状况、重大投融资等事项，对提交董事会审议的各项议案认真审阅，深入讨论，为公司的经营发展建言献策，切实提高了董事会决策的科学性，推动公司生产经营各项工作持续、稳定、健康的发展。报告期内，公司董事未对董事会审议的各项议案及其他相关事项提出异议。

公司独立董事能够根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《独立董事工作制度》等法律法规的规定，独立履行应尽的职责，严格审议各项议案并作出独立、客观、公正的判断，就重大事项发表独立意见，切实维护公司和中小股东的利益。

#### **（八）实施股份回购**

鉴于公司股票价格持续低于每股净资产，为维护股东权益，推动公司股票价值合理回归，同时为完善公司长效激励机制，实施员工持股计划，依据公司经营、资金等状况，公司以自有资金 3 至 5 亿元采

用集中竞价交易方式回购公司股份，截至 2019 年末已回购 6,740.38 万股，累计使用资金 350,582,564.26 元（含交易费用）。

### 三、行业格局和趋势

#### （一）家居建材商贸流通行业

2019 年，由商务部流通业发展司、中国建筑材料流通协会共同发布的全国建材家居景气指数（BHI）总体略高于去年，仍延续经济新常态下的“L”形底部波动形态，整体运行趋势平稳向好，全国建材家居市场在艰难和不确定的背景下，转型升级步伐加快，全行业向着高质量发展方向前行。全国规模以上建材家居卖场全年累计销售额为 10057.1 亿元，同比上涨 4.09%。

在行业景气低谷，激烈的市场竞争中行业格局开始出现分化，市场集中度有所提升。同时，在消费升级背景下，消费者需求更加多样化，企业不断转型升级和创新商业模式，发展智慧商场及提升场景化体验，新业态开始显现。预计 2020 年全国建材家居市场仍将保持平稳发展趋势。公司美居物流园将不断优化业态组合，打造品牌，构建新业态、新模式，提升核心竞争力。

#### （二）冷链物流行业

近年来，随着城镇化进程推进、消费者对食品安全质量日益关注以及市场消费持续升级的背景下，越来越多民生产业和消费领域的高质量发展离不开冷链物流的保障，冷链行业基础设施不断完善、市场需求进一步增长、市场环境日趋规范，我国冷链物流行业当前处于快速发展期。根据中物联冷链委数据，2019 年食品冷链物流需求总量预计将达到 2.35 亿吨，同比增长 24.65%；冷链物流市场总规模预计将达到 3391.2 亿元，同比增长 17.60%；全国冷库总量预计将达到 6052.5 万吨，新增库容 814.5 万吨，同比增长 15.56%。

国家层面大力支持冷链物流发展，年初中央一号文件及国家发改委等 24 个部门联合发布的《关于推动物流高质量发展促进形成强大国内市场的意见》，其中均专门明确提出加强农产品物流骨干网络和冷链物流体系建设，发展冷链物流新模式，改善消费者体验。7 月 23 日召开的中共中央政治局会议把城乡冷链物流设施建设作为下半年重点实施的补短板工程之一，重点推进建设。8 月，国务院办公厅《关于加快发展流通促进商业消费的意见》，提出促进流通新业态新模式发展，加快发展农产品冷链物流。

生鲜电商、餐饮零售、中央厨房等新零售业态的崛起加快推动冷链物流发展，同时，科技对行业的驱动日益明显，物联网、人工智能、大数据相关技术助力冷链物流的智能、高效发展。公司汇领鲜冷链基地年底投入运营后，未来将充分把握行业机遇，加大智能技术应用，供应高品质生鲜农副产品，建设智慧物流新业态。

### **（三）商业保理和供应链金融行业**

商业保理、供应链金融是推进供给侧结构性改革、增强金融服务实体经济的重要力量，2019 年行业继续保持快速发展，在缓解中小企业融资难、融资贵、改善商业信用环境、践行普惠金融等方面发挥了重要作用。供应链金融的参与主体类别众多，各类主体都从各自优势领域切入，当前呈百家争鸣争相布局态势。

随着云计算、大数据、物联网、区块链、人工智能等新技术的不断突破发展，开始为商业保理、供应链金融赋能，助推金融创新，大数据风控能力凸显重要性。同时，在监管趋严的背景下，业务合规经营、专注细分领域、满足企业核心需求是供应链金融发展的重要方向。

### **（四）房地产行业**

2019年，在“房住不炒”的主基调下，政府着力稳地价、稳房价、稳预期，资金面趋紧，房地产行业增速显著放缓，根据国家统计局数据显示，商品房销售面积同比下降0.1%，销售额同比增长6.5%，整体保持平稳发展，延续经济新常态下的L底部波动状态，行业内部延续分化格局，同时，各级城市分化加剧。行业整体从过去的高标杆、高利润，进入到新的发展时期，面临增速放缓、资金成本上升等宏观环境，由追求规模转向提升质量、打造企业品牌、注重管理效率。预计2020年房地产市场继续维持平稳运行。

#### **四、2020年重点经营工作**

2020年形势严峻复杂，市场环境仍然存在诸多不确定性，机遇和挑战并存，公司董事会将保持战略定力，树立强烈的危机感，做好打持久战、应对最困难局面的准备，同时，要看到危中有机，增强发展信心，敢于迎难而上。围绕经营目标砥砺前行，持续推进公司发展战略，以全面提升发展质量为核心指导思想，巩固和提升现有商贸市场业态，发展运输、仓储、贸易和配送等业务，着力布局冷链物流，推动供应链管理，实现传统商贸市场向现代物流转型，创品牌物流，努力成为“一带一路”领先的供应链平台运营商。

重点经营工作如下：

##### **（一）加强流动性管理，保障业务平稳运营**

为应对严峻的外部形势，必须把流动性管理作为头等大事，保持充足的流动性，加强风险防范，保障公司可持续发展。为此，一是要加大融资力度，拓宽资金来源，降低资金成本，稳妥、有序调整优化融资和债务结构。二是要加强预算管理，统筹协调资金使用，合理使用票据、供应链融资等支付工具；三是要进一步加快新项目销售，加



大存量资产的盘活处置力度，提高资金回笼效率；四是做好闲置资金低风险理财，创造合理收益。

## **（二）强化经营意识，进一步规范经营管理**

公司始终秉持效益才是企业的首要目标，有了效益才能为国家和社会做贡献，企业才有生存下去的价值。为此，必须想方设法提升效益，增强客户意识、竞争意识、风险意识和诚信意识，发挥全员的主观能动性和参与积极性，彼此支持、相互监督、共同努力，坚持质量第一、客户至上、诚信为本，提供质量过硬、服务优良的产品和服务，强化品牌意识，增强客户满意度，这是适应市场和生存的需要，也是打造百年企业必须坚守的品质。

特别是在当前形势下，企业更要规范经营，发展中遇到“红灯”，不能再绕着走，必须跟着“绿灯”行，确保合规合理。依法经营、诚信经营是企业的底线。在抓经济效益的同时，也要兼顾社会责任，积极主动开展社会公益，维护社会形象，真诚回报社会。

2020年主要业务板块重点经营工作：

### **1、汇领鲜全面投入运营，建设城市生鲜平台**

冷链一期全面进入运营后，充分发挥公司在管理、人才、资金、内部产业协同、信息化建设等诸多方面的优势，着力推进招商工作和宣传推介，加快建设城市生鲜平台，积极争取相关扶持政策，加速植入供应链金融业务，积极推进冷链二期建设，形成规模效益，打造汇领鲜核心竞争力。

### **2、稳定租金以及出租率，优化美居业态组合**

坚持稳中求稳，确保园区租金及出租率保持稳定，同时，围绕家居建材及新兴业态，拓宽招商渠道，适度压缩建材行业规模，对现有经营区向规模小型化、业态多元化、产品精品化、服务人性化方向转

变，增强商户粘性，提升品牌形象，挖掘新消费群体潜力，形成行业互补和资源共享的消费商圈，构建核心竞争力。为打破行业困局，紧跟行业趋势，美居物流园在稳定现有物流业态，提升服务质量的基础上，将稳妥推进园区改造，持续引入新业态，创新经营模式，为商户和消费者提供更加优质全方位的服务。

### **3、优化结构，严控风险，稳步发展保理、供应链金融业务**

#### **(1) 汇盈信公司**

经营总体思路是稳规模、调结构、强效益、控风险。增强风险预判能力，优化保理业务结构，平衡风险收益，压缩高风险业务规模；规范业务操作，完善风险管控流程制度体系，严格执行项目审核与保后管理，降低业务风险；积极探索融资新渠道，稳妥开展业务，实现稳中有进，确保合理的综合收益率。

#### **(2) 汇融通公司**

在严控风险的前提下，稳妥推进业务开展，建立以冷链及地产上下游业务链企业为核心的业务体系，以冷链货物质押及国有大型上市公司为主要业务对象，筑牢底层资产质量。开拓融资渠道，积极与银行、券商等金融机构对接沟通，创新融资方式，实现供应链业务资金来源瓶颈的新突破。

### **4、推进重点房地产项目建设，做好成本管控**

蜀信公司要积极把控项目节点要求，全面确保年内竣工项目交付及美术馆项目实现交付。同时，加大年内新开工项目的手续办理，高品质、高效率推进地产项目建设，加快形成具有广汇特色的高效运管体系；高度重视安全生产，高标准、高质量完成项目建设，美术馆要积极争创“鲁班奖”，为上市公司创造良好口碑。

#### **(三) 实施人才战略，加强人才队伍建设**

全面提升发展质量，人才是第一支撑。打造忠诚、担当、敬业的人才队伍，是企业发展的根本保证。要深刻认识人才建设的重要性和紧迫性，站在企业生存和长远发展的高度，将人才建设作为重中之重，全力落实人才战略规划，加快培养人才梯队。坚持引进与培养并重、品德与才能兼备，一是大力培养引进优秀人才，坚持“年轻化、知识化、专业化”导向，紧紧围绕产业发展方向，加大新业态、新项目、新技术人才的储备、培养力度，补齐人才短板；二是要继续优化队伍结构。从年龄、知识、技能等多个角度着手，动态调整优化，打造团结奋进、精干高效、务实创新的高质量员工队伍，实现人才的接续传承。三是要做好企业文化弘扬、员工激励和关爱工作。进一步完善各类激励措施，继续推进员工持股计划，进一步提升员工认同感，充分调动各级员工的积极性、创造性和能动性，让大家真正与企业同呼吸、共命运。

#### **（四）树立底线思维，抓好安全环保工作**

安全环保工作事关企业的生死存亡，企业不消灭事故，事故就消灭企业。员工是企业的宝贵财富，员工的生命就是企业的生命。公司下属房产项目要做好安全施工，同时，美居物流园、KL 星品汇、汇领鲜等商业园区属于人员密集场所，安全工作须警钟长鸣。安全工作聚焦现场施工、建筑消防和人员密集场所管理等关键环节，重点抓好安全教育、隐患排查治理、应急演练等工作，下沉安全工作重心、压实安全责任、严厉问责安全责任，务必把事故隐患消灭在萌芽状态，确保企业行稳致远。

广汇物流股份有限公司

董 事 会

2020年3月10日