

证券代码：600603

证券简称：广汇物流

公告编号：2020-028

广汇物流股份有限公司

关于 2019 年度业绩网上投资者说明会

召开情况的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、本次说明会召开情况

广汇物流股份有限公司（以下简称“公司”）于 2020 年 3 月 20 日 15:30-16:30 通过上海证券交易所上证 e 互动平台“上证 e 访谈”栏目召开了投资者说明会，就公司 2019 年度报告、市值管理、疫情影响、经营状况、项目建设、股东情况等问题与投资者进行充分沟通交流。公司董事、总经理李文强先生、董事会秘书兼副总经理王玉琴女士、财务总监高源女士出席了本次投资者说明会。

二、本次会议投资者提出的主要问题及公司的回复情况

公司在说明会上就投资者关心的问题给予了回答，主要问题及答复整理如下：

1、问：此次疫情对公司有负面影响吗？

答：新冠肺炎疫情短期内给公司经营造成了一定影响。北站冷链物流基地仓储区正常运营；公司下属四川、桂林房地产项目开发和销售由于疫情影响，工作进度出现了停顿，现已全面复工复产；美居物流园 3 月 11 日才全面开园，园区租金回收会有一定延缓。本次疫情对公司的影响有限，一季度是新疆建筑施工冬休期，且公司房地产项目所在地区疫情好转后，预计由于刚性需求会出现快速的反弹和恢复；冬季为新疆建材市场传统淡季，北站冷链物流基地为新开业项目，

处于初步运营阶段，本次疫情对项目运营影响有限。鉴于公司现金流充裕，疫情短期的影响不会对公司经营造成持续、重大的影响。

2、问:广汇物流在行业中处于怎样的地位？对比业内行业龙头，广汇的差异化优势体现在哪些方面？

答:不考虑阶段性房地产开发业务，公司主营业务为物流。公司美居物流园是新疆区域重要的以娱乐休闲、时尚购物、家居建材的展示销售、商贸流通及家装体验于一体的综合性物流园。与行业龙头相比，公司的差异化优势：一、区位优势：公司深耕新疆区域，位于新疆首府乌鲁木齐市苏州路，距离高铁站 5 公里，距离机场 12 公里，拥有一流的交通条件和突出的区位优势，是乌鲁木齐市城北重要的商业中心，具有较好的人气和较高的商业价值。二、品牌形象优势：经过在新疆家居建材商贸流通行业多年的精耕细作，美居物流园取得了较好的社会效益和经济效益，积累了丰富的家居卖场运营经验，树立了良好的口碑和声誉。三、持续创新能力：在园区原有家居建材租赁经营的基础上，美居物流园通过改造 K、L 座，成功打造了时尚街区“KL 星品汇”，注入了以“星座、动漫、二次元”等时尚社交元素为主的全新体验式商业业态；加速商业保理、供应链金融与美居物流园业务创新融合，不断促进物流园服务升级、业态升级，促进公司由传统家居建材物流园经营向现代综合物流园转变。四、北站冷链物流基地项目优势：正在建设的冷链物流项目位于乌鲁木齐重点打造的丝绸之路经济带国际物流中心的核心区域——乌鲁木齐北站，计划打造新疆一流、国内领先的集智能冷链仓储中心、定制仓储中心、物流信息服务中心、城市配送中心及配套商业为一体的智慧型综合物流基地。2019 年底，项目一期已经建成并开业运营。公司将持续推进物流主业做大做强，为公司成功打造“一带一路”重要节点领先的供应

链平台运营商奠定基础。

3、问：各位领导下午好，请问对于近期国家积极推进的“新基建”政策，广汇物流是否会迎来新一轮的机遇？数字化工厂园区的建设有何规划？

答：“新基建”政策会给公司发展带来机遇，公司下属美居物流园、北站冷链物流基地智能化应用的潜力较大。数字化园区相关的建设主要涉及公司北站冷链物流项目，计划打造新疆一流、国内领先的集智能冷链仓储中心、定制仓储中心、物流信息服务中心、城市配送中心及配套商业为一体的智慧型综合物流基地，在建设中，将加大物联网、人工智能等科技运用。比如，已经开业的项目一期建有立体货架，通过射频识别技术及电子标签，高端叉车设备可精准识别货物和对应位置并进行装卸，并相应与库管系统对接，改变了过去以“包库”为主要特点的经营方式，并为后续供应链金融业务打好基础。

4、问：在产业上下游有哪些合作伙伴，能否举出 1-2 个较为典型的合作案例？

答：公司在经营中，注重与产业上下游合作伙伴精诚合作、优势互补，实现互利共赢。公司阶段性房地产业务上游主要是施工承包单位，包括劳务、机械、材料等供应商，下游主要面对个人客户。美居物流园、北站冷链物流基地下游客户主要是租赁场地的商户。总体而言，产业上下游比较分散。典型合作案例，如在美居物流园 K、L 座改造中，公司与中影美居公司合作，借助对方影院运营经验，增加客流量，丰富园区业态，并将其中一部分商业地产出售给对方。

5、问：年报显示，公司经营活动现金流量大增，原因是什么？

答：2019 年公司经营活动产生的现金流量净额为 1,468,323,703.4 元，比上年同期增加 1,151,809,697.29 元，增幅

为 363.90%，主要是本期公司房地产项目收到的售房款增加所致。

6、问：公司 2019 年分业务板块收入、成本情况。

答：2019 年营业收入 28.58 亿元，营业成本 11.61 亿元，其中：
(1) 物业租赁收入 4.09 亿元，营业成本 0.93 亿元；(2) 商品房销售收入 23.24 亿元，营业成本 10.58 亿元；(3) 保理业务 8476.94 万元，营业成本 51.17 万元；(4) 商管服务收入 2740.26 万元，营业成本 504.25 万元；(5) 其他业务收入 1308.51 万元，其他营业成本 355.44 万元。

7、问：2019 年公司净利增幅高于营收增幅的主要原因是什么？

答：主要原因是公司毛利率平稳，略有提升，费用控制良好。因此，2019 年公司净利增幅高于营收增幅。

8、问：2019 年公司存货增幅快于营业收入，且存货周转率下降，周转天数增加，原因是什么？存货构成是什么？

答：公司存货主要由开发成本、开发产品构成。2019 年在建项目的开发投入较高，部分项目属于在建阶段，尚未达到结转收入的条件，因此存货周转率略有下降。

9、问：公司的高分红什么时候实施？

答：公司 2019 年度利润分配方案将在 3 月 31 日 2019 年度股东大会审议通过后两个月内实施完毕，届时公司将尽快办理，敬请关注公司后续相关公告。

10、贵公司美居 KL 座的改造很成功，是否还有继续改造的计划？

答：美居 KL 座的改造成功运营收益超预期，也培养出一批经验丰富的商业服务管理团队。随着家居建材行业竞争的白热化，其收入远不及新兴商业服务，未来公司不排除对美居其他楼座进行改造的计

划，敬请关注公司公告。

11、北站二期延期完成对业绩有什么影响？

答：北站二期延期不会对公司正常生产经营及近两年业绩造成不利影响。

12、今年业绩和分红都很好，有什么措施保障以后业绩持续增长？

答：公司将坚持内生增长与外延扩张并举，在确保物流主业稳健发展的同时，合理利用充裕的资金，适时开拓新业务，培育新的增长点，扩大业务规模，不断增强公司抗风险能力并增加公司的内在价值，为投资者创造良好的回报。

13、4月份和6月份都有大量限售股解禁，大股东能不能再自动延长限售期？

答：公司会与相关股东积极沟通，维护公司股价稳定，将按照相关法律法规及时履行信息披露义务。

14、公司市盈率很低，如果市值仍处于低水平，还会推出新的现金回购吗？

答：公司基于对未来发展的强烈信心，将在继续大力推进主业升级的基础上，积极研究并适时推出新的包括但不限于现金回购计划在内在市值维护措施，敬请持续关注公司公告。

本次说明会具体情况详见上海证券交易所“上证 e 互动”网络平台 (<http://sns.sseinfo.com>) 的“上证 e 访谈”栏目。在此，公司对长期以来关心和支持公司发展并积极提出建议的投资者表示衷心感谢！

特此公告。

广汇物流股份有限公司

董 事 会

2020年3月21日