

# 广汇物流股份有限公司

## 2021 年度董事会工作报告

各位董事：

现在，我代表广汇物流董事会做 2021 年度董事会工作报告，请大家审议，并提出意见。

### 一、2021 年度公司主要经营情况

2021 年是极不平凡的一年。面对经济下行、政策严管、行业突变、疫情冲击的重重挑战，公司董事会统筹疫情防控和稳定经营工作，始终坚持“全面提升发展质量”这一指导思想，强化经营管理，狠抓风险防范，力推战略转型，降速提质、攻坚克难、坚守底线，保持企业经营平稳有序，奠定未来发展的坚实基础。

2021 年，公司实现营业收入 33.17 亿元，同比下降 24.51%；实现归属上市公司股东的净利润 5.73 亿元，同比下降 30.46%，每股收益 0.48 元。截至 2021 年 12 月 31 日，公司总资产 149.16 亿元，净资产 60.37 亿元，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）美居物流园平稳征迁

为积极应对家居建材市场竞争日趋激烈、市场景气度不断下滑的变化，扭转美居物流园出租率持续降低、收入逐年下降的趋势，公司在着力打造 KL 星品汇网红新业态的基础上，积极响应辖区政府城市更新行动号召，借助美居物流园部分楼座被纳入乌鲁木齐市和高新区（新市区）政府 2021 年度老城区提升改造项目的契机，以“颠覆性”的转型谋划美居物流园改造升级。经过与政府充分沟通，公司全资子公司新疆亚中物流商务网络有限责任公司（以下简称“亚中物流”）

与政府相关部门签订《房屋征收补偿协议》。公司有条不紊安排搬迁事宜，妥善安置搬迁商户，相关工作顺利实施。公司将借助美居城市更新改造项目，打造乌鲁木齐首个以公共交通为导向（TOD），集中央商务区（CBD）、旅游商务区（TBD）、休闲商务区（RBD）、中央居住区（CLD）为一体的特大型城市综合体，实现城市形象、经济效益和企业品牌“三箭齐发”。

## （二）格信项目顺利收购

2021年8月6日，亚中物流与新疆广汇房地产开发有限公司（以下简称“广汇房产”）签订《股权转让协议》，收购广汇房产持有的新疆格信投资有限公司（以下简称“格信公司”）65%的股权，取得了格信公司的控制权。格信公司现有土地6,573.17亩，全部紧邻乌鲁木齐地窝堡国际机场，具有突出交通优势及土地综合利用优势，是临空经济示范区的核心区域。项目收购完成后，公司将根据自治区和乌鲁木齐市两级党委政府关于抢抓丝绸之路经济带“核心区”新机遇的总体要求以及高水平建设临空经济区的决策部署，打造“丝路之光”国际物流新城项目，建设新美居商贸物流园、汽车产业园、冷链物流园、特色文旅产业园、临空总部产业园，将格信项目打造成“一带一路”战略版图上的空港商贸物流的新锚点，临空经济产业新平台。目前，该项目已被列为自治区、乌鲁木齐“十四五”重点投资项目。

## （三）冷链业务稳步发展

2021年，汇领鲜公司积极克服疫情冲击、招商受阻等困难，化危为机，充分利用自身软硬件优势，上线防疫赋码平台，在疆内首次实现货物转运实时跟踪溯源，被确定为乌鲁木齐市冷链食品集中查验仓，大幅带动了业务量提升，仓储业务出租率由年初的23%最高提升至91%，获得每月100万政府资金补贴，并获得中央财政500万元项

目资金支持，有力保障了乌鲁木齐北站综合物流基地项目和冷链业务的稳步发展，公司向构建立足新疆，辐射全国的新疆农产品供应链体系，打造“一带一路”领先的生鲜供应链平台的目标迈出了坚实步伐。

#### **（四）地产项目稳中有进**

2021年，面对房地产行业“寒流”，公司狠抓工程质量、进度管理和成本管控，保障了所有在建项目平稳有序。公司多措并举促进房产销售，在售的御园二期、成都雪莲天府、汇润城一期、颐景庭院、御锦城、汇茗轩、眉山汇茗城、桂林汇悦城等项目，得到市场积极回应。其中：雪莲天府项目创造性地把艺术与地产结合，打造艺术生活集群，取得了市场极佳反响，一年多时间即实现了基本清盘。御锦城项目以高品质、高标准赢得客户青睐，销量始终保持业内领先。

#### **（五）保理和供应链业务稳健开展**

汇盈信保理公司有效转换业务模式，调整业务结构，在熟悉的领域对熟悉的客户开展业务，控制规模，加强清收，有效控制了经营风险。汇融通供应链公司积极创新业务模式，保持与大型央企、新疆龙头企业的供应链业务合作，取得明显成效。

#### **（六）主业转型推进有力**

公司以参股将淖铁路项目为抓手，稳步开展加强主业的各项工作，努力推动物流主业确立、战略转型，打开了未来发展蓝图。将淖铁路项目（股权占比18.92%）已于2021年4月份开工，预计2023年三季度建设完成，达到运营状态。该项目通过连接阿富准铁路、红淖铁路，打通“丝绸之路”北线铁路大通道，贯穿“哈密-准东”两大国家级煤炭基地，满足准东、三塘湖、淖毛湖矿区煤炭、煤化工产品、电解铝外运需求，成为北疆地区物资出疆的新通道，具有良好的

盈利前景，必将为加快夯实物流主业，增强可持续经营能力打下坚实基础。

## 二、2021 年董事会日常工作情况

2021 年，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。

### （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、四次临时股东大会，共审议议案 19 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 9 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 36 项议案，主要针对公司定期报告、股权激励、委托理财、融资、募集资金、利润分配、签订征收补偿协议、收购关联方股权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 1 次。

### （四）公司利润分配及分红派息情况

## 1、实施了 2020 年度现金分红

2021 年 6 月 11 日，为回馈投资者，实施每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），共计派发现金红利 358,660,545.30 元。

## 2、2021 年度拟不进行利润分配

经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2021 年度实现合并报表归属于母公司股东的净利润 572,899,249.86 元。母公司 2021 年度实现净利润 18,751,434.42 元，截至 2021 年 12 月 31 日，母公司累计未分配利润为 275,193,526.00 元。

截至年报披露日，公司在未来一年内到期的短期债务及利息合计 10.84 亿元，同时由于公司配套募集资金投资项目“乌鲁木齐北站综合物流基地项目”（二期）将继续建设，公司暂时用于补充流动资金的配套募集资金 5.05 亿元需归还，公司在未来一年内确定性的现金支出额度较大。同时受新冠肺炎疫情、房地产调控政策等因素的影响，在可预见的未来，公司面临的经营环境依然严峻、复杂、多变。为增强公司抵御风险的能力，保证公司持续、稳定、健康发展，更好维护全体股东的长远利益，保障公司现金流的稳定非常重要，公司 2021 年度拟不进行利润分配和资本公积转增股本。

## （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。2021 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《2020 年度报告》、《2021 年第一季度报告》、《2021 年半年度报告》、《2021 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 68 条；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。

## 三、行业格局和趋势

### （一）综合园区建设——临空经济示范区

近年来，国家高度重视、积极鼓励发展临空经济区，相继出台了《关于临空经济示范区建设发展的指导意见》等政策文件，强调要形成“机场-产业-城镇”的发展模式，加强临空经济区的产业转型和升级，推进商贸物流、文化科教的发展，打造航空优势产业的集聚。自治区《关于进一步促进新疆民航发展的意见》提出，要进一步加大对新疆民航的支持力度，助力新疆民航实现跨越式发展，重点是凸显乌鲁木齐国际机场作为全国五大门户机场的战略地位，积极打造空中丝绸之路。因此，乌鲁木齐临空经济示范区的作用日益凸显。

乌鲁木齐临空经济示范区规划范围 135.6 平方公里，目标是立足新疆地处亚欧腹地的优势区位，依托乌鲁木齐机场的门户地位，联动综合保税区、国际陆港区等外向型功能区，聚焦“大枢纽、新制造、优服务”三大功能板块，建设成“人产城融合发展、临空产业特色鲜明、配套设施完善、生态环境优美”的国内一流临空经济示范区。建设乌鲁木齐临空经济示范区是贯彻落实国家及区域发展战略的重要举措，对丝绸之路经济核心区的建设和进一步发挥乌鲁木齐连接亚欧大陆桥经济走廊重要节点作用意义重大。当前，随着乌鲁木齐国际机场改扩建工程航站楼北廊主体结构全面封顶，临空经济示范区的建设正在加快推进。

## （二）冷链物流行业

近年来，我国冷链物流市场规模快速增长，国家骨干冷链物流基地、产地销地冷链设施建设稳步推进。根据平安证券研究数据，2020 年，中国冷链物流市场规模超过 3800 亿元，冷库库容近 1.8 亿立方米，冷藏车保有量约 28.7 万辆，分别是“十二五”期末的 2.4 倍、2 倍和 2.6 倍左右，初步形成产地与销地衔接、运输与仓配一体、物流与产业融合的冷链物流服务体系。新冠疫情的爆发对于中国的冷链物流行业，尤其是对冷库存储带来了重大影响。由于社交隔离，居民开始更多的使用电商平台进行网购，由此带来了庞大的生鲜和药品的网购量，这进一步带动整体冷链物流市场持续升温。据中商产业研究的数据显示，我国 2020 年生鲜电商交易规模为 3641.3 亿元，同比增长 42.54%，约是 2016 年的 4 倍。

2021 年 12 月 12 日，国务院办公厅发布了我国冷链物流领域的第一份五年规划《“十四五”冷链物流发展规划》，提出到 2025 年，初步形成衔接产地销地、覆盖城市乡村、联通国内国际的冷链物流网

络，基本建成符合我国国情和产业结构特点、适应经济社会发展需要的冷链物流体系。基本建成以国家骨干冷链物流基地为核心、产销冷链集配中心和两端冷链物流设施为支撑的三级冷链物流节点设施网络。该规划的发布，明确了冷链物流顶层设计，确定了发展路径。随着近期中央层面各项配套政策持续落地，冷链物流行业将迎来重大发展机遇。

### （三）房地产行业

根据国家统计局数据，2021 年全年商品房销售面积 17.94 亿平，同比增速 1.9%，销售金额 18.19 万亿元，同比增速 4.8%。上半年商品房销售延续 2020 年下半年的繁荣景象，销售额和销售面积持续双位数增长，销售均价维持在 1 万元/平以上。6 月后新房市场销售断崖式下跌，8 月开始销售面积和销售额增速进入两位数负增长，并维持至年底。与此同时，房地产开发投资下半年持续低位运行，9 月开始进入负增长，12 月开发投资完成额同比下降 13.9%，房企资金压力大，预售监管严，开工意愿低。土拍热度持续下降，受限于资金周转压力，民营房企缓拿地不拿地，31 个重点城市二、三轮集中土拍显著遇冷，底价成交常态化。自 2020 年末出台“三道红线”政策以来，房地产调控持续加严，房企融资端、经营端现金流先后受阻，越来越多的房企违约，房地产行业在 2021 年下半年进入“寒冬”，正式步入探底阶段。

中央始终坚持“房住不炒”总基调，在 2021 年末召开的政治局会议和中央经济工作会议上，均提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环健康发展。”近期，政策暖风频吹，地方性政策持续转松，多地下调房贷首付款比例，下调房贷利率，放宽限贷标准。2 月 10 日，中国人民银行公布数据

显示,1月人民币贷款增加3.98万亿元,1月社会融资规模增量6.17万亿元,两个单月数据均创出历史新高。信贷、社融“开门红”说明货币政策工具正在“充足发力、精准发力、靠前发力”,稳增长政策发力的效果明显。

#### **(四) 铁路物流**

新疆作为丝绸之路经济带核心区,是国家重要的能源储备基地。国家发改委的《关于新疆大型煤炭基地建设规划的批复》(发改能源[2014]387号)明确指出,新疆大型煤炭基地是我国煤炭生产力西移的重要承接区,由吐哈、准噶尔、伊犁、库拜四大区组成,包括36个矿区。根据中国煤炭工业协会于2021年5月29日发布的《煤炭工业“十四五”结构调整的指导意见》,在“十四五”仅有蒙东、陕北和黄陇、新疆基地产量目标有所放大,其中新疆产量稳定在3亿吨/年左右。随着国家能源开发(特别是煤炭资源)向西迁移,疆煤外运成为关键制约因素,铁路等交通基础设施建设已成为区域发展的重中之重。

正在建设的将淖铁路项目位于新疆自治区东北部,途径吐哈区内的淖毛湖、三塘湖及巴里坤三大矿区以及准噶尔区内的西黑山和将军庙等矿区,贯穿“哈密-准东”两大国家级煤炭基地,区域内煤炭资源非常丰富,易开采且煤质好,适合发电及煤化工,大部分矿区已经进入大规模开发阶段,配套的煤化工、电解铝等产业也在快速发展中,将成为新疆发展的重要增长极。

#### **四、2022年重点经营工作**

2022年,宏观经济形势依然严峻、复杂、多变,挑战与机遇同在,困难与希望并存。公司将牢固树立“全面提升发展质量”指导思想,紧抓“重大项目、主业转型”两条主线,以“提质升级”为目标,

创新经营思路，严控各类风险，完善治理结构，“精、细、准”地扎实做好各项工作，抓住机遇推进上市公司物流主业转型战略落地，推动企业稳中有进，不断提升发展质量。

主要抓好以下几方面工作：

1、全力推进主业转型落地。要积极配合做好将淖铁路建设关键期的保障工作，确保项目完成年度投资任务，严格按照计划进度推进项目建设。提前做好将淖铁路后续运营的准备工作的准备工作。积极通过参与将淖铁路的投资建设和运营准备工作，寻找新资源，挖掘新业态，打造优势突出、服务专业的物流品牌，加快推进广汇物流主业转型战略落地。

2. 狠抓冷链业务提升。汇领鲜公司借助疫情对监管仓有利需求，加大招商力度，提高运营效率，在保持现有出租率的基础上进一步提升出租率及知名度。要以冷链仓储业务为依托，充分发挥新疆资源优势、技术优势、规模优势及疫情期间打造的品牌优势，积极推进与连锁商超、生鲜龙头企业、大型农产品贸易商等企业的合作，逐渐形成连接上下游的自贸供销体系。进一步加快发展生鲜供应链平台业务，协同中央厨房、城市配送、零售终端等社会性资源，形成完整的生鲜供应链线上、线下一体化业务体系。

3. 谋划好格信项目。谋好篇，布好局，最大限度发挥临空经济优势，加快推进“丝路之光”国际物流新城项目筹划、准备工作，合理做好汽车产业园、临空物流港、配套住宅等前期项目的联动开发，做好开局，为该项目后续高质量发展奠定基础。

4. 进一步优化保理和供应链业务。汇盈信保理公司和汇融通供应链公司在确保资金安全的基础上，充分发挥公司资金优势和客户资源优势，优中选优，控制规模，有效降低经营风险，提升经营质量。要

加快对存量风险业务的处理，加大清收力度，抓住熟悉领域的低风险业务机会，保持业务稳定。

5. 加快推进房地产去化。公司存量房地产项目要始终坚持质量为中心，以成本管控为抓手，以需求为导向，充分发挥存量地产项目地段好、定位清晰、成本低的内在优势，创新营销模式，加快去化。全力确保御锦城、桂林汇悦城项目、雪莲堂项目高品质交付，其它在建项目将保持合理进度，为销售工作提供有利条件。

6. 不断提升商业管理能力和水平。商管公司要针对疫情后商业特点，进一步提高招商及服务水平，加强落实稳商、扶商措施，提升在管项目品质，增强项目吸引力。要全面创新管理模式，推行项目内部“承包制”，充分激发项目内生动力、管理活力、创效潜力，实现目标管理资源收益的最大化。成立专业的前置服务团队，积极做好美居升级改造、新疆格信“丝路之光”、成都雪莲天府商业等重大项目策划、定位、招商、运营等工作，提升项目价值。

各位董事，众智谋事必明，众力举事必成。2022年是迈向第二个百年奋斗目标的开局之年，让我们在公司董事会的坚强领导下，团结一心、迎难而上、砥砺前行，化困难为机遇，变压力为动力，强化经营兴主业，精细管理控风险，全面提升发展质量，努力实现广汇物流经营新局面，以良好的业绩回报投资者。

广汇物流股份有限公司

董 事 会

2022年3月9日