

广汇物流股份有限公司

2018 年度董事会工作报告

——董事长 蒙科良先生

2018 年，报告期内，公司以“着力提高经营管理水平、全面提升发展质量，创品牌物流”为发展主线，稳定现有物流业态，稳妥推进美居物流园业态升级优化、KL 星品汇完成改造并成功运营，保理业务和供应链管理持续拓展完善，房地产业务成绩喜人，除冷链物流项目建设进度与计划相比略显滞后外，公司整体运营稳中有进，全面超额完成了年度各项工作任务 and 重组上市后的三年业绩承诺。2018 年度，公司实现营业收入 208,083.43 万元，同比增长 89.05%。实现归属于上市公司股东的净利润 55,078.00 万元，同比增长 58.01%。

一、2018 年公司总体经营情况回顾

（一）美居物流园

1、出租率稳中有升

美居物流园积极采取“降本优服、精管严控、挖潜增效”等措施，“摊位制收租”向“市场化经营、商场化管理、商场化服务”经营管理模式的升级转型效果显著。“争新签、稳续签”积极引进新业态、新品牌。创新“美居市场主办营销、商家联盟自主营销、广汇产业联运营销”等营销模式，提升商户销售业绩，稳商、扶商、惠商、共赢发展成效显著，园区出租率连续稳定在较高水平。

2、KL 改造成功提升园区物业价值

2018 年初，“KL 星品汇”部分商户投入试营业，6 月 30 日，全面开业。作为新疆首个以星座为主题的体验式时尚商业街区，“KL 星品汇”凭借精准的定位，将购物、娱乐、互动、社交等多个商业场

景汇集于一体，引领乌鲁木齐乃至新疆新体验消费业态的趋势和潮流，为美居物流园注入了全新的体验式商业业态。自开业以来，“KL 星品汇”日均客流在 2 万人次左右，单日最高客流突破 3.5 万人次，对美居物流园产生了明显的促进和带动作用，显著提升了美居物流园的资源价值，为公司开创了商业轻资产运营和商业新零售的新模式。

3、安全工作总体平稳

美居物流园不断加强园区安全管理教育，聚焦安全隐患点，完善应急预案，加强应急演练，形成多方联动的人防技防物防安全管控体系，为客户和消费者营造了安全的经营消费环境。2018 年安全工作总体平稳，全年无安全主体责任事故。美居物流园获得高新区“安保维稳工作先进单位”，“KL 星品汇”获得高新区“消防工作先进单位”荣誉称号。

（二）募集资金投资项目建设全面有序推进

冷链物流项目克服规划等前期审批手续及拆迁滞后的影响，在兼顾环保安全要求的前提下抢抓施工时间，采用最新的 NH₃/CO₂ 复叠技术工艺，严格把关制冷设备选型和现场关键施工质量，严格执行项目建设全流程计划，确保了项目施工建设、材料、设备招标采购及配套工程按时高质推进；人才引进培养及招商策划工作齐头并进，为项目一期 2019 年开业运营奠定了基础。

（三）保理业务和供应链管理拓展完善

汇盈信保理公司主动调整业务结构，通过创新业务模式、搭建业务信息系统，持续增强业务风险管控能力，全年累计发放保理融资款 8.5 亿元。公司在充分论证了传统物流业务进行供应链管理升级的可行性后，注册成立了供应链公司，同时加快供应链高端人才引进、业务规划、风险控制、信息化平台搭建工作，为公司拓展供应链业务提

供了有效保障。

（四）优质地产项目成绩喜人

广汇御园和颐景庭院项目开发顺利、品质优良，取得了良好的口碑。报告期内，御园一期别墅和商业项目顺利实现交付。眉山圣丰率先试行“三先六快”高周转开发模式，做到拿地后 140 天售楼中心开放，取得预售许可证，为公司阶段性地产项目开发、交付树立了标杆。

二、2018 年董事会日常工作情况

公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《公司章程》及中国证监会和上海证券交易所发布的有关上市公司等法律、法规和治理规范性文件，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。主要工作情况如下：

（一）董事会会议情况及主要决议内容

报告期内，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 10 次会议，针对公司定期报告、对外投资、融资、募集资金、股权激励和关联交易等重要事项进行了审议，各次会议的召集召开符合相关法律法规及《公司章程》的规定。各次会议召开时间和决议内容如下：

会议日期	会议届次	主要议案
2018 年 2 月 28 日	第九届董事会 2018 年第一次会议	1、关于聘请 2017 年度审计机构及审计费用标准的议案 2、关于变更公司部分募集资金投资项目实施主体的议案 3、关于变更公司部分募集资金投资项目的议案 4、关于预计公司 2018 年度日常关联交易的议案 5、关于预计公司 2018 年度融资总额的议案 6、关于预计公司 2018 年度担保总额的议案 7、关于公司 2018 年度利用闲置自有资金进行委托理财的议案 8、关于子公司投资设立霍尔果斯汇盈信商业保理有限责任公司的议案 9、关于修订《公司章程》的议案 10、关于召开公司 2018 年第一次临时股东大会的议案
2018 年 4 月 19 日	第九届董事会 2018	1、公司 2017 年度董事会工作报告

	年第二次会议	<ul style="list-style-type: none"> 2、公司 2017 年度总经理工作报告 3、公司 2017 年度财务决算及 2018 年度财务预算报告 4、关于公司 2017 年度利润分配及资本公积金转增股本的议案 5、关于公司重大资产重组 2017 年度盈利预测实现情况的说明 6、关于《公司 2017 年年度报告》及摘要的议案 7、关于《公司 2018 年第一季度报告》全文及正文的议案 8、公司 2017 年度内部控制自我评价报告 9、公司 2017 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告 10、关于公司董事和高级管理人员薪酬标准的议案 11、关于变更公司注册地址及修订《公司章程》的议案 12、关于《公司 2018 年限制性股票和股票期权激励计划（草案）》及其摘要的议案 13、关于《公司 2018 年限制性股票和股票期权激励计划实施考核管理办法》的议案 14、关于提请股东大会授权董事会办理公司 2018 年限制性股票和股票期权激励计划有关事宜的议案 15、关于召开公司 2017 年度股东大会的议案
2018 年 6 月 19 日	第九届董事会 2018 年第三次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1、关于变更公司注册资本及修订《公司章程》的议案 2、关于向四川广汇蜀信实业有限公司增加注册资本的议案
2018 年 6 月 28 日	第九届董事会 2018 年第四次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1、关于调整 2018 年限制性股票和股票期权激励计划激励对象、授予价格、行权价格及授予数量的议案 2、关于 2018 年限制性股票和股票期权首次授予的议案 3、关于子公司调整关联交易价格的议案
2018 年 7 月 11 日	第九届董事会 2018 年第五次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1、关于变更公司注册资本及修订《公司章程》的议案 2、关于子公司增资控股新疆御景中天房地产开发有限公司暨关联交易的议案 3、关于召开公司 2018 年第二次临时股东大会的议案
2018 年 8 月 28 日	第九届董事会 2018 年第六次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1、广汇物流股份有限公司关于《2018 年半年度报告》及摘要的议案 2、广汇物流股份有限公司 2018 年上半年募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案 3、关于使用部分暂时闲置募集资金暂时补充流动资金的议案 4、关于子公司向新疆御景中天房地产开发有限公司增加注册资本的议案 5、关于子公司向四川广汇蜀信实业有限公司增加注册资本的议案
2018 年 10 月 22 日	第九届董事会 2018 年第七次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1、关于《2018 年第三季度报告》全文及正文的议案 2、关于回购注销部分限制性股票和注销部分股票期权的议案 3、关于变更公司注册资本及修订《公司章程》的议案
2018 年 11 月 6 日	第九届董事会 2018 年第八次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1、关于聘任公司副总经理的议案
2018 年 12 月 7 日	第九届董事会 2018 年第九次会议	<ul style="list-style-type: none"> 1、关于子公司收购桂林临桂金建房地产开发有限责任公司 92%股权暨关联交易的议案 2、关于子公司收购贵港钰荷金池投资发展有限公司 100%股权暨关联交易的议案

		3、关于子公司收购新疆汇润兴疆房地产开发有限公司 100%股权暨关联交易的议案 4、关于子公司收购新疆汇茗万兴房地产开发有限公司 100%股权暨关联交易的议案 5、关于修订《公司章程》的议案 6、关于聘请 2018 年度审计机构及审计费用标准的议案 7、关于召开公司 2018 年第三次临时股东大会的议案
2018 年 12 月 19 日	第九届董事会 2018 年第十次会议	1、关于取消子公司向关联方收购四个房地产公司股权暨关联交易的议案

（二）董事会各专门委员会会议召开情况

2018 年，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 7 次、战略投资委员会召开会议 6 次、薪酬与考核委员会召开会议 4 次、提名委员会召开会议 1 次。

（三）董事会对股东大会决议的执行情况

2018 年，公司董事会召集召开年度股东大会 1 次，临时股东大会 3 次，审议议案 22 项，确保了股东的知情权、参与权、决策权和收益权。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。

（四）董事会对信息披露义务的履行情况

公司董事会严格遵守信息披露的有关规定，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。2018 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《2017 年度报告》、《2018 年第一季度报告》、《2018 年半年度报告》、《2018 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 82 项，做到了真实、准确、完整、及时、公平；同时，公司通过“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，耐心聆听投资者的心声和建议，切实维护投资者关系。

（五）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、公司利润分配及分红派息情况

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[2019]第 30-00013 号），公司 2018 年度实现合并报表归属于母公司股东的净利润 5.50 亿元。母公司 2018 年度实现净利润 12.39 亿元，弥补以前年度累计亏损-8.02 亿元，并提取法定盈余公积 4,369.33 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，母公司累计未分配利润为 3.93 亿元。

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，公司提出以 2018 年度利润分配实施公告确定的股权登记日当日的可参与分配的股本数量为基数，每 10 股派发现金股利 3.00 元（含税），预计将派发现金股利 3.76 亿元。

四、对公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

1、家居建材商贸流通行业

2018年，全国建材家居景气指数（BHI）全年基本与2017年持平，全国家居建材市场在经济新常态下的L形底部逐渐筑底趋稳，并在新模式、新思路、新技术的变革作用下不断推陈出新，具体表现为：家居“新零售”兴起，全国建材家居市场将围绕“发展智能家居、建设智慧卖场，引领新需求，促进消费升级”不断深化服务；传统建材家居卖场将以消费者需求为导向，从线上线下多业态融合、服务模式的升级、体验模式的升级等多方面吸引人气回流。随着宏观调控给房地产及家具建材市场的持续降温，行业分化将进一步加剧，强者恒强。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。

2、冷链物流行业

在近年来生鲜消费需求逐年增长和消费者对食品安全质量日益关注的大背景下，我国冷链物流市场发展迅猛。据中商产业研究院预计，2018年中国冷链市场整体规模将有望达到3,000亿元，同比增幅19%，2022年将达到4,500亿元。未来，冷链物流行业将面临城配市场迅速崛起、技术应用持续升级、平台模式日趋成熟三个重要的发展趋势。首先，近年城配市场增长迅速，年复合增长率高于仓储服务及干线运输，预计2022年城配市场规模将占整体冷链物流市场约40%；其次，冷链物流技术，包括仓内运营、运输管理及管理增效技术已广泛被物流企业应用于实际生产，并不断向大数据、人工智能方向发展；最后，借鉴其他行业撮合/统筹类平台的成功实践，平台模

式在冷链行业也崭露头角，且不断趋于成熟。鉴于目前冷链物流行业的发展趋势，公司将加快冷链物流项目建设，围绕冷链核心要素，持续推进传统商贸物流向现代物流创新升级。

3、商业保理和供应链金融行业

随着互联网和大数据技术的深度应用，我国商业保理和供应链金融市场将迎来新一轮繁荣，呈现出经营主体多元化、市场竞争白热化的新格局。一方面，传统产业巨头纷纷涉足商业保理和供应链金融，并通过“供应链+互联网”的方式实现产融深度融合，将推动新常态下保理创新和供应链金融需求进一步增长；另一方面，新型的互联网企业纷纷跨界供应链金融，采取搭建生态圈、依托自身平台等模式进行产品创新，试与传统银行、商业保理公司各施所长。面对行业新形势，公司将顺应行业发展趋势，发挥资源和信息优势，力促公司保理业务和供应链金融发展。

4、房地产行业

2018年，房地产行业受到国家政策趋严和宏观经济趋紧双重影响。与此同时，“新型城镇化”“乡村振兴”升级为国家级战略，围绕“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”，进行美丽乡村、新型城镇建设，又为房地产未来发展指明了方向。机会与挑战并存，战略转型与强化执行同步，房地产行业将走进“新时代”。

（二）公司发展战略

新的发展时期，公司将积极把握国家实施“一带一路”、全面深化改革的重要机遇，牢固树立和贯彻“质量、创新、安全、绿色、协调”的发展理念，以全面提升发展质量为核心指导思想，以着力提高经营管理水平，全面提升发展质量为主线，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。

（三）2019 年公司重点经营工作

2019 年，公司将围绕“稳中有进，加快发展，强化经营能力，提高管理水平，提升发展质量”的经营工作总要求，以“稳定现有物流业态，稳妥推进园区改造，加快供应链金融发展，高品质高效率推进阶段性房产项目开发，加快发展核心主营业务，有效提升市值，不断完善上市公司治理结构”为目标，全力推进重大项目建设、培育新动能、做强做优品牌物流，不断开创公司经营发展新局面。

各位董事，公司目标已经明确，让我们始终坚持变革创新，稳中求进，时刻牢记股东托付，以良好的业绩回报投资者，为完成既定目标而不懈努力！

广汇物流股份有限公司

董 事 会

2019 年 3 月 15 日