

公司代码：600603

公司简称：广汇物流

广汇物流股份有限公司
2021 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 大信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

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 9.41 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。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	广汇物流	600603	大洲兴业

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张进	杨雪清
办公地址	新疆乌鲁木齐市天山区新华北路165号 中信银行大厦44楼董事会秘书办公室	新疆乌鲁木齐市天山区新华北路165号中 信银行大厦44楼证券部
电话	0991-6602888	0991-6602888
电子信箱	ghwl@chinaghfz.com	ghwl@chinaghfz.com

2 报告期公司主要业务简介

一、公司所处行业情况

（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，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。”在因城施策背景下，地方性政策转松改善的窗口有望打开。

（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。

二、公司业务情况

（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。

三、公司经营计划

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：

（一）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。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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2021年	2020年		本年比上年 增减 (%)	2019年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	14,916,393,362.19	18,090,579,047.04	17,205,922,807.91	-17.55	16,076,860,681.20	16,076,860,681.20
归属于上市公司股东的净资产	5,371,593,582.98	7,341,128,526.23	6,769,848,414.08	-26.83	6,467,870,694.19	6,467,870,694.19
营业收入	3,317,352,544.83	4,394,432,384.15	4,393,481,241.34	-24.51	2,869,496,571.50	2,869,496,571.50
归属于上市公司股东的净利润	572,899,249.86	823,869,136.66	828,742,429.66	-30.46	818,608,623.33	818,608,623.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	510,832,623.53	919,794,998.16	924,187,480.26	-44.46	854,508,480.46	854,508,480.46
经营活动产生的现金流量净额	1,335,379,199.15	1,684,851,233.49	1,695,024,824.81	-20.74	1,468,323,703.40	1,468,323,703.40
加权平均净资产收益率(%)	7.67	11.23	12.73	减少 3.56个 百分点	11.96	11.96
基本每股收益(元/股)	0.48	0.69	0.69	-30.43	0.66	0.66
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.69	0.69	-30.43	0.66	0.66

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	706,881,972.28	876,898,336.48	665,737,861.64	1,067,834,374.43
归属于上市公司股东的净利润	154,737,104.72	182,527,875.86	72,179,518.33	163,454,750.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	148,988,842.60	178,192,538.27	70,803,227.91	112,848,014.75
经营活动产生的现金流量净额	-365,022,386.73	1,095,467,718.86	231,076,342.81	373,857,524.21

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

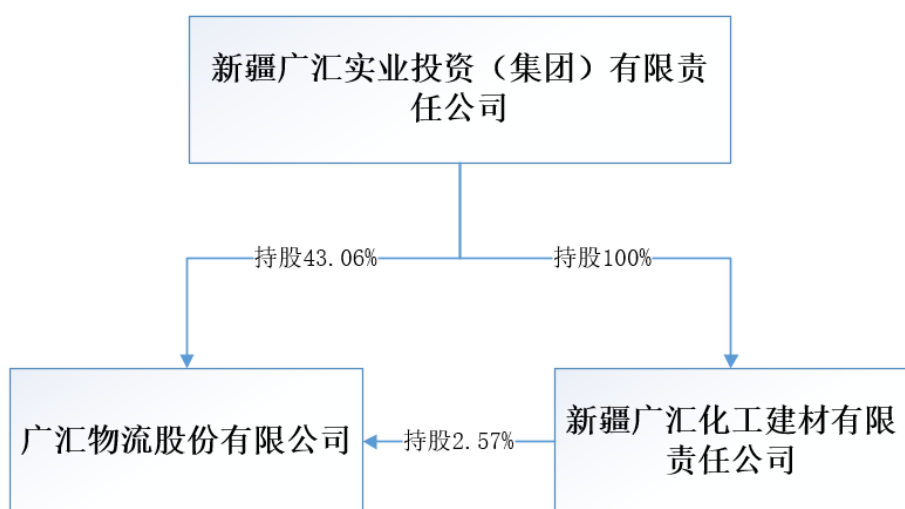
4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					31,518		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					30,280		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有限 售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	0	541,213,926	43.06	0	质押	426,520,000	境内非国有法人
新疆萃锦投资有限公司	0	81,545,320	6.49	0	质押	75,545,319	境内非国有法人
西安龙达投资管理有限公司	-11,057,900	75,542,108	6.01	0	无	0	境内非国有法人
招商银行股份有限公司一上证红利交易型开放式指数证券投资基金	5,908,600	56,566,272	4.50	0	质押	0	境内非国有法人
新疆广汇化工建材有限责任公司	0	32,253,164	2.57	0	无	0	境内非国有法人
新疆翰海股权投资有限公司	-22,670,001	28,295,824	2.25	0	质押	28,295,824	境内非国有法人
姚军	0	10,193,165	0.81	0	质押	10,193,163	境内自然人
刘晓天	5,837,200	5,837,200	0.46	0	无	0	境内自然人
方奕忠	4,326,664	4,326,664	0.34	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司一富国中证红利指数增强型证券投资基金	-3,283,100	3,930,000	0.31	0	无	0	境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	除广汇集团与广汇化建为一致行动人外，未知无限售条件股东之间和前十名之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用。						

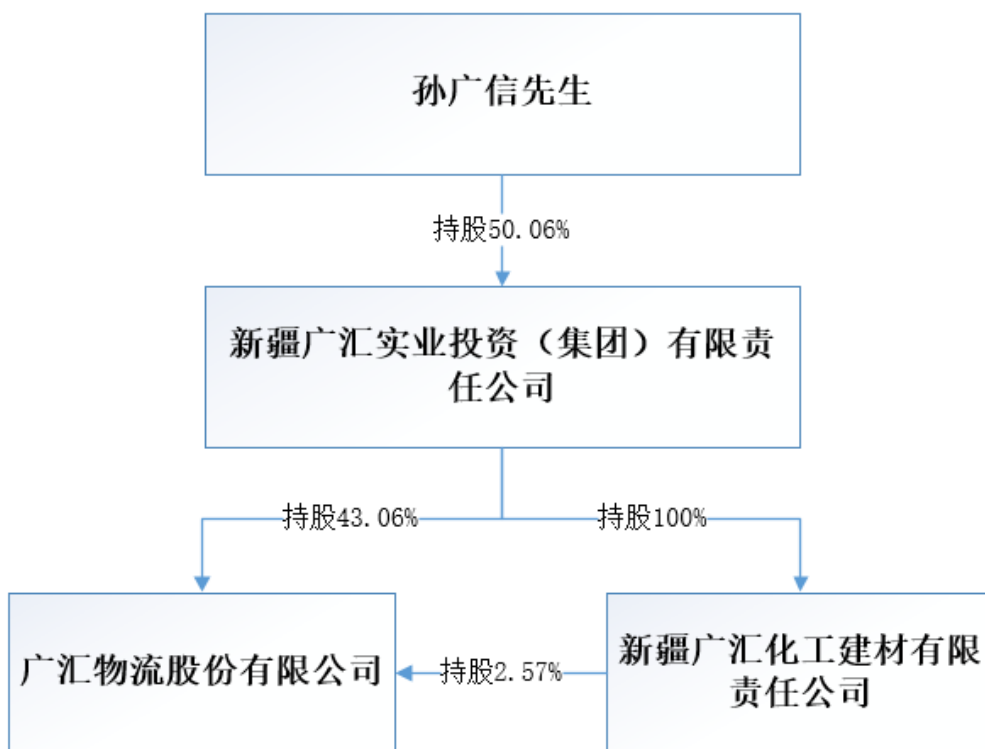
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

公司全年实现营业收入 33.17 亿元，同比下降 24.51%；实现归属于上市公司股东的净利润 5.73 亿元，同比下降 30.46%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

广汇物流股份有限公司

董 事 会

2022 年 3 月 9 日