

公司代码：600603

公司简称：广汇物流

广汇物流股份有限公司
2020 年年度报告摘要

一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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、准确、完整，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 未出席董事情况

| 未出席董事职务 | 未出席董事姓名 | 未出席董事的原因说明 | 被委托人姓名 |
|---------|---------|------------|--------|
| 独立董事 | 葛炬 | 工作原因 | 宋岩 |

- 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 经董事会审议的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2020年度实现合并报表归属于母公司股东的净利润828,742,429.66元。母公司2020年度实现净利润654,554,752.48元，截至2020年12月31日，母公司累计未分配利润为616,977,780.32元。经公司第十届董事会2021年第二次会议审议通过，公司2020年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本扣除回购专用证券账户内股数为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

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，公司拟向全体股东每10股派发现金股利3.00元（含税），截至2020年12月31日，公司总股本1,257,026,847股，扣除公司回购专用证券账户持有的61,491,696股，拟派发现金股利358,660,545.30元。本年度公司现金分红占当年归属于母公司股东净利润的43.28%。

二 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

2.1 主要业务

报告期内，公司以物流园区投资、经营和配套服务以及冷链物流项目建设为主业，大力拓展商业管理业务，稳健开展商业保理和供应链管理业务，并在此基础上阶段性开展住宅、商业地产的开发和销售业务。

2.2 经营模式

公司经营的美居物流园是乌鲁木齐市具有标杆意义的以娱乐休闲、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，是乌鲁木齐市城北重要的商业中心，收入主要来源为园区租金物业收入。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，提升了园区的经营效率和盈利能力；随着线下家居建材销售行业性萎缩，美居物流园家居建材业态亟待彻底转型和全面升级，以实现公司的可持续发展。

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。

依托广汇集团在产业链中的重要地位及其掌握的大量客户资源，公司充分发挥“资源+市场+金融”优势，大力发展供应链金融，赋能相关产业链，加速供应链金融与产业深度融合，助推产业经济发展，在严控风险的前提下获取保理和供应链业务收益。

为确保公司业绩稳定增长，保障主业培育顺利推进，公司阶段性植入成都市、乌鲁木齐市等核心城市群的优质房地产项目，并在此基础上不断探索地产业务多元化，前瞻性拓展商业管理业务，开启地产业务“房产开发+商业管理”双轮驱动模式。

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

| | 2020年 | 2019年 | 本年比上年 增减(%) | 2018年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 17,205,922,807.91 | 16,076,860,681.20 | 7.02 | 13,997,055,507.82 |
| 营业收入 | 4,393,481,241.34 | 2,869,496,571.50 | 53.11 | 2,080,846,966.25 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 828,742,429.66 | 818,608,623.33 | 1.24 | 546,184,247.00 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 924,187,480.26 | 854,508,480.46 | 8.15 | 586,550,770.14 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 6,769,848,414.08 | 6,467,870,694.19 | 4.67 | 6,467,486,551.09 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,695,024,824.81 | 1,468,323,703.40 | 15.44 | 316,514,006.11 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.69 | 0.66 | 4.55 | 0.44 |

| | | | | |
|---------------|-------|-------|------------|------|
| 稀释每股收益（元/股） | 0.69 | 0.66 | 4.55 | 0.44 |
| 加权平均净资产收益率（%） | 12.73 | 11.96 | 增加0.77个百分点 | 9.03 |

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 | 420,466,434.57 | 854,163,998.29 | 350,712,426.90 | 2,768,138,381.58 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 138,886,192.61 | 137,148,393.80 | 59,283,242.84 | 493,424,600.41 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 136,434,899.44 | 146,604,095.37 | 57,566,496.74 | 583,581,988.71 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -281,007,926.88 | 1,371,806,661.30 | -80,111,913.38 | 684,338,003.77 |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

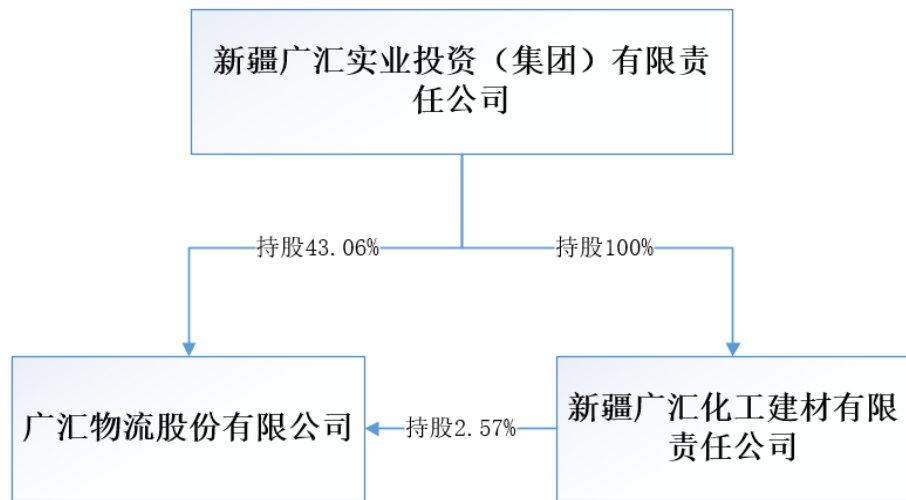
单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户） | 27,087 | | | | | | |
|-------------------------------|------------------------------|-------------|-----------|--------------------------|----------|-------------|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | 27,031 | | | | | | |
| 截止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 | 290,630,000 | 境内非国有法人 |
| 西安龙达投资管理有限公司 | -35,962,018 | 86,600,008 | 6.89 | 0 | 无 | 0 | 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 | 81,545,319 | 境内非国有法人 |
| 广汇物流股份有限公司回购专用证券账户 | 1,945,500 | 61,491,696 | 4.89 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 新疆翰海股权投资有限公司 | 0 | 50,965,825 | 4.05 | 0 | 质押 | 50,965,824 | 境内非国有法人 |
| 招商银行股份有限公司—上证红利交易型开放式指数证券投资基金 | 50,657,672 | 50,657,672 | 4.03 | 0 | 无 | 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 |
| 程熏陶 | -23,251,828 | 13,940,128 | 1.11 | 0 | 无 | 0 | 境内自然人 |
| 姚军 | 0 | 10,193,165 | 0.81 | 0 | 质押 | 10,193,163 | 境内自然人 |
| 赵素菲 | -808,000 | 9,385,163 | 0.75 | 0 | 冻结 | 9,385,163 | 境内自然人 |
| 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 |

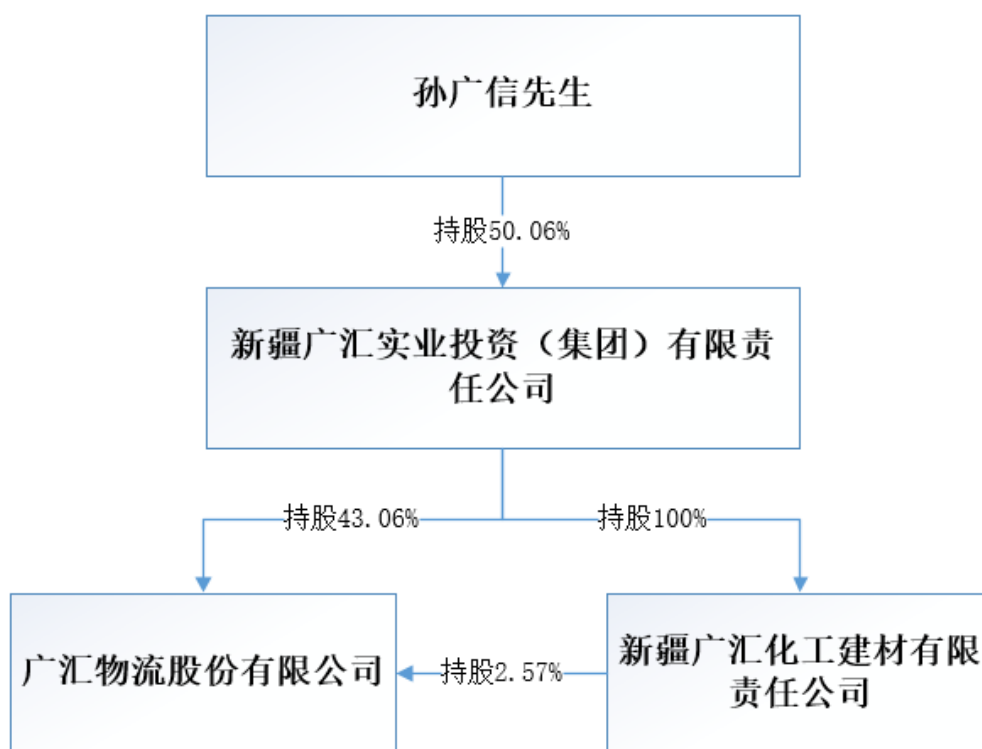
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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

三 经营情况讨论与分析

2020年，国内外宏观经济形势严峻复杂，突如其来的新冠疫情给经济带来较大冲击，面对复杂严峻的市场形势，公司董事会统筹疫情防控和稳定经营工作，紧紧围绕“全面提升发展质量”这一指导思想，牢牢抓住资金回笼这一重中之重，聚精会神搞经营，一心一意谋发展，坚持稳中求稳，强化经营管理，狠抓工作落实，狠抓降本增效，狠抓重点项目推进，经营业绩稳步提升，全面并超额完成年度目标任务。2020年，公司实现营业收入43.93亿元，同比增长53.11%；实现归属上市公司股东的净利润8.29亿元，同比增长1.24%。

（1）美居物流园受到疫情及行业趋势影响效益下降

近年来随着红星美凯龙、居然之家等头部家居建材企业在乌鲁木齐新建家居卖场的陆续开业，市场供应大幅增加，需求却由于本地房地产市场销售中精装产品占比逐渐上升而减少，家居建材市场的生存空间大幅压缩。加之受到电商的强力冲击和消费者消费习惯的变化，线下家居建材销售行业性的快速萎缩，美居物流园营收逐年下降，亟待转型升级。2020年在新疆两次新冠疫情的连续影响之下，美居物流园商户流失严重。面对疫情，美居物流园与商户共度难关，在两次给予商户减免租金优惠的同时多措并举，创新经营模式，携手商管公司推出多种创新业务，抓好疫情

管控的同时确保园区正常经营。

2021年3月16日，乌鲁木齐新市区人民政府发布《新疆广汇美居物流园老城区提升改造项目国有土地上房屋征收补偿方案的公告》[乌高(新)告【2021】6号]，美居物流园部分楼座包含在该范围中，公司已按信息披露规则及时对外做出信息披露。

(2) 冷链业务抓住机遇稳步推进

公司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)自2019年底开业不久即受到疫情的冲击，对招商运营工作造成较大影响，公司充分利用自有仓储建设规格高、全流程信息化管理、便于风控监管的优势，积极参与乌鲁木齐疫情防控保障工作，化危为机，有效对冲了疫情的影响，生产经营工作稳步开展，并有效提升了汇领鲜品牌知名度。2020年，汇领鲜公司被纳入疫情防控重点保障企业、乌鲁木齐市储备肉存储企业及经开区生活物资保供企业名单，乌鲁木齐北站综合物流基地成为乌鲁木齐进口冷冻食品监管仓。后期公司将继续发挥资源优势、技术优势和规模优势，积极拓展冷链物流业务，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”领先的生鲜供应链平台。

(3) 地产项目业绩品质双提升

报告期内，公司房地产项目主要分布在成都市、桂林及乌鲁木齐市区域，主要销售御园二期、汇润城一期、颐景庭院、御锦城、汇茗轩、眉山汇茗城等项目。公司通过灵活把控关键节点，加强工程质量、进度管理和成本管控，抢抓施工期，确保项目进度正常推进。同时御园二期、汇润城一期、颐景庭院、眉山汇茗城等项目按照既定节点顺利完成交付工作，交付质量明显提升；御锦城、汇茗轩项目实现全面开工，新增可售面积达29万平方米，为销售提供充足货源保障；“第三方飞检”结果改进明显，房屋建设质量稳步提升，御锦城项目先后荣获“2020中国好房子”“中国绿色人居典范项目”等荣誉称号；美术馆项目完成对外亮相，荣获国家三星绿色建筑评审最高认证。

(4) 商业管理业务稳步发展

在房地产政策收紧与行业利润率下行的大环境下，公司前瞻性布局了商业管理业务，使其成为公司拓展商业地产的轻资产管理模式、实现业务健康稳健可持续发展的有效途径。目前商管公司在管总面积达37万平方米，在管项目包括KL星品汇、OL星辰汇、成都美术馆和成都雪莲天府等多个项目，提供商业、酒店、写字楼等多业态的招商、企划、运营等一条龙服务。其中KL星品项目作为新疆首个以星座为主题的体验式商业街区，日均客流量1.6万人次，高峰阶段可达3.5万人次，成功实现美居物流园部分业态升级，成为乌鲁木齐商业管理标杆性项目。

报告期内，新冠疫情对公司商管业务影响较大，但商管公司克服困难，切实做好扶商稳商工作，全力保障商户持续经营。疫情期间推出“云逛街”“网红带货”“明星种草”等方式，开辟线上销售绿色通道，催生“无接触”消费，多角度满足消费者需求。

(5) 保理和供应链金融业务稳健开展

汇盈信保理公司主动调整经营策略，加强整合广汇集团相关产业上下游资源，在更加熟悉的

产业供应链上开展业务，完善风险管控体系，全面提升保理资产质量，有效控制了经营风险。2020年5月，公司保理业务正式获批接入中国人民银行第二代征信系统，并与保险公司就履约保证保险达成合作框架。

汇融通供应链公司开拓与大型央企、龙头企业的业务合作，积极创新业务模式，快速拓展业务规模并取得明显成效，超额完成了经营任务。

(6) 积极探索具有区域优势的新物流业态

2020年6月，公司拟出资4.54亿元（股权占比18.92%）参股建设将军庙至淖毛湖铁路。建成后，将淖铁路将连接阿富准铁路、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。参股将淖铁路为公司探索物流新业态，构建梯次有序产业结构，进一步充实物流主业迈开了坚实一步。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例（%） |
|---------------|-------------------|------------------|---------|
| 营业收入 | 4,393,481,241.34 | 2,869,496,571.50 | 53.11 |
| 营业成本 | 2,325,631,718.50 | 1,166,139,619.96 | 99.43 |
| 销售费用 | 68,532,033.92 | 116,173,582.14 | -41.01 |
| 管理费用 | 112,139,936.19 | 117,068,310.42 | -4.21 |
| 财务费用 | 36,458,939.41 | 20,472,912.46 | 78.08 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,695,024,824.81 | 1,468,323,703.40 | 15.44 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -496,865,413.98 | -800,308,347.93 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,727,219,466.59 | -201,625,906.71 | |

①营业收入本期实现4,393,481,241.34元，比上年同期增加1,523,984,669.84元，增幅为53.11%，主要是本期实现房产销售收入增加所致。

②营业成本本期发生2,325,631,718.50元，比上年同期增加1,159,492,098.54元，增幅为99.43%，营业成本增幅超过收入增幅主要原因为结转的房产项目不同所致。

③销售费用本期发生68,532,033.92元，比上年同期减少47,641,548.22元，降幅为41.01%，主要是本期使用新收入准则口径所致。

④管理费用本期发生112,139,936.19元，比上年同期减少4,928,374.23元，降幅为4.21%，主要是本期享受疫情期间社保优惠政策，降低费用所致。

⑤财务费用本期发生36,458,939.41元，比上年同期增加15,986,026.95元，增幅为78.08%，主要是本期利息收入和利息费用同步增加所致。

⑥经营活动产生的现金流量净额为1,695,024,824.81元，比上年同期增加226,701,121.41元，增幅为15.44%，主要是本期购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

⑦投资活动产生的现金流量净额为-496,865,413.98元,比上年同期增加303,442,933.95元,主要是银行理财到期收回所致。

⑧筹资活动产生的现金流量净额为-1,727,219,466.59元,比上年同期减少1,525,593,559.88元,主要是本期分配股利及偿还本金所致。

2. 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

| 主营业务分行业情况 | | | | | | |
|-----------|-------------------------|-------------------------|--------|--------------|--------------|---------------|
| 分行业 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 物业租赁 | 212,731,972.63 | 88,636,389.39 | 58.33 | -47.97 | -4.87 | 减少 18.87 个百分点 |
| 商品房销售 | 4,067,134,985.72 | 2,223,394,688.68 | 45.33 | 75.00 | 110.08 | 减少 9.13 个百分点 |
| 保理业务 | 44,253,753.75 | 392,225.08 | 99.11 | -47.80 | -23.35 | 减少 0.28 个百分点 |
| 商管服务 | 16,591,247.52 | 3,521,353.10 | 78.78 | -39.45 | -30.17 | 减少 2.82 个百分点 |
| 其他业务 | 42,341,853.79 | 2,830,484.42 | 93.32 | 223.59 | -20.37 | 增加 20.48 个百分点 |
| 合计 | 4,383,053,813.41 | 2,318,775,140.67 | | | | |
| 主营业务分产品情况 | | | | | | |
| 分产品 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 物业租赁 | 212,731,972.63 | 88,636,389.39 | 58.33 | -47.97 | -4.87 | 减少 18.87 个百分点 |
| 商品房销售 | 4,067,134,985.72 | 2,223,394,688.68 | 45.33 | 75.00 | 110.08 | 减少 9.13 个百分点 |
| 保理业务 | 44,253,753.75 | 392,225.08 | 99.11 | -47.80 | -23.35 | 减少 0.28 个百分点 |
| 商管服务 | 16,591,247.52 | 3,521,353.10 | 78.78 | -39.45 | -30.17 | 减少 2.82 个百分点 |
| 其他业务 | 42,341,853.79 | 2,830,484.42 | 93.32 | 223.59 | -20.37 | 增加 20.48 个百分点 |
| 合计 | 4,383,053,813.41 | 2,318,775,140.67 | | | | |
| 主营业务分地区情况 | | | | | | |
| 分地区 | 营业收入 | 营业成本 | 毛利率(%) | 营业收入比上年增减(%) | 营业成本比上年增减(%) | 毛利率比上年增减(%) |
| 疆内 | 1,133,851,148.00 | 631,639,837.30 | 44.29 | 48.61 | 351.34 | 减少 37.37 个百分点 |
| 疆外 | 3,249,202,665.41 | 1,687,135,303.37 | 48.08 | 55.08 | 65.29 | 减少 3.2 个百分点 |
| 合计 | 4,383,053,813.41 | 2,318,775,140.67 | | | | |

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

①商品房销售收入比上年同期增加 75.00%，主要原因为本期房产项目销售收入增加所致；毛利率较上年同比减少 9.13 个百分点，主要原因为结转收入项目不同所致。

②物业租赁收入比上年同期减少 47.97%，毛利率较上年同比减少 18.87 个百分点，主要原因为美居物流园租赁收入同比减少所致。

③保理业务收入比上年同期减少 47.80%，主要原因为本期保理业务量减少所致。

3. 成本分析表

单位：元

| 分行业情况 | | | | | | | |
|-----------|--------|-------------------------|---------------|-------------------------|----------------|-------------------|---------------|
| 分行业 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) | 情况说明 |
| 物业租赁 | 运营成本 | 38,515,639.45 | 1.66 | 38,493,171.98 | 3.32 | 0.06 | |
| | 租入物业成本 | 37,826,071.98 | 1.63 | 38,558,615.69 | 3.32 | -1.90 | |
| | 人工成本 | 12,294,677.96 | 0.53 | 16,125,650.73 | 1.39 | -23.76 | |
| 商品房销售 | 开发成本 | 2,223,394,688.68 | 95.89 | 1,058,358,533.46 | 91.19 | 110.08 | 本期商品房销售增长。 |
| 保理业务 | 资金成本 | 392,225.08 | 0.02 | 511,732.50 | 0.04 | -23.35 | 本期银行借款融资成本下降。 |
| 商管服务 | 人工成本 | 3,521,353.10 | 0.15 | 5,042,524.12 | 0.43 | -30.17 | |
| 其他业务 | 其他成本 | 2,830,484.42 | 0.12 | 3,554,418.42 | 0.31 | -20.37 | |
| 合计 | | 2,318,775,140.67 | 100.00 | 1,160,644,646.90 | 100.00 | 99.78 | |
| 分产品情况 | | | | | | | |
| 分产品 | 成本构成项目 | 本期金额 | 本期占总成本比例 (%) | 上年同期金额 | 上年同期占总成本比例 (%) | 本期金额较上年同期变动比例 (%) | 情况说明 |
| 物业租赁 | 运营成本 | 38,515,639.45 | 1.66 | 38,493,171.98 | 3.32 | 0.06 | |
| | 租入物业成本 | 37,826,071.98 | 1.63 | 38,558,615.69 | 3.32 | -1.90 | |
| | 人工成本 | 12,294,677.96 | 0.53 | 16,125,650.73 | 1.39 | -23.76 | |
| 商品房销售 | 开发成本 | 2,223,394,688.68 | 95.89 | 1,058,358,533.46 | 91.19 | 110.08 | 本期商品房销售增长。 |
| 保理业务 | 资金成本 | 392,225.08 | 0.02 | 511,732.50 | 0.04 | -23.35 | 本期银行借款融资成本下降。 |
| 商管服务 | 人工成本 | 3,521,353.10 | 0.15 | 5,042,524.12 | 0.43 | -30.17 | |
| 其他业务 | 其他成本 | 2,830,484.42 | 0.12 | 3,554,418.42 | 0.31 | -20.37 | |
| 合计 | | 2,318,775,140.67 | 100.00 | 1,160,644,646.90 | 100.00 | 99.78 | |

成本分析其他情况说明

主营业务成本本期发生 2,318,775,140.67 元，比上年同期增加 1,158,130,493.77 元，增幅 99.78%，主要原因是本期房地产业务量较上年同期增加，导致成本增加。

(二) 公司发展战略

公司将继续发挥“一带一路”的枢纽区位优势，积极把握西部大开发、国内国际双循环政策的重要机遇，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、拓展商业管理业务，探索具有区域优势的新物流业态，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） 经营计划

2021年，从宏观层面上来看，党的十九届五中全会、第三次中央新疆工作座谈会的相继召开，特别是中共中央发布的“关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标”为我们勾画了更为美好和宏大的蓝图。国家积极构建“以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局”，2021年中央经济工作会议强调要坚持扩大内需，促进房地产市场平稳健康发展，实施城市更新行动，建设现代物流体系，这都为物流、房地产行业发展提供了新契机。从具体政策来看，党中央先后出台了“六稳”“六保”等一系列支持经济发展、支持民企的政策，核心就是要保实体、保就业，各地也分别出台相关支持措施，这为公司稳步发展提供了坚强政策保障。

公司将紧紧围绕“稳健经营、创新模式、充实资金”这一中心，以聚焦经营管理、挖潜增效、全面提升发展质量为指导思想，主动寻求地产及物流各业态新的发展机遇，保持近几年良好稳定的发展势头；有效盘活各类资源，保持充裕的资金流动性；不断完善上市公司治理结构，提升市值管理水平，争取全面完成年度经营指标，为公司持续发展奠定基础。

2021年主要业务板块重点经营工作如下：

美居物流园将紧抓老城区改造提升的政策机遇，本着保护上市公司和全体股东利益的原则，与政府部门就征收补偿条件进行充分沟通协商，确保上市公司股东利益最大化。在确保稳定的前提下，妥善安置商户、员工等相关各方，并严把安全红线，保证美居物流园各项服务保障工作及所有设施设备平稳运行。着手研究依托KL星品汇商业运营的成功经验、良好口碑及优质商业管理团队等既有优势，发挥美居物流园改造升级的后发优势，植入新零售、体验式消费等元素，构建新的美居商业圈，实现业态彻底转型和全面升级。

汇领鲜公司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，以供应链金融赋能自贸业务，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；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。

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，积极拓展创新经营模式，开展共营供应链业务、对外贸易等业务，创造多元化、多种类的经营收入，深入挖掘农产品供应链、能源供应链、汽车供应链、房地产供应链等相对熟悉领域的低风险业务机会，保持存量保理业务稳定，扩大业务规模，持续拓展外部融资渠道，加大欠款清收力度，确保经营持续稳定。

公司要始终坚持以质量为中心，以成本管控为抓手，以需求为导向、全面加强设计、开发和

服务能力建设，建立并扩大品牌优势。以往贡献最大的成都区域 2021 年销售的主导产品是雪莲天府商业货值超过 40 亿元，通过文化地产、艺术地产等增值属性赋能项目，以提升项目品质和品味，提高项目利润率。其他项目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，全面提升服务水平。蜀信公司将抓紧推进重点项目建设工作，全力确保美术馆、CBD1#楼、颐景庭院山园东、汇润城二期、桂林汇悦城一期、御园二期 D 地块等项目高品质交付，其它在建项目将保持合理进度，为销售工作提供有利条件。

商管公司针对疫情后商业特点，将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。将全面创新管理模式，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。商管服务作为房地产业务的补充，将打造“房产开发+商业管理”双轮驱动，形成新的优势。

4 导致暂停上市的原因

适用 不适用

5 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

6 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(1) 会计政策变更及依据

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”）。本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则以及通知，对会计政策相关内容进行调整。

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》及《企业会计准则第 15 号—建造合同》（统称“原收入准则”）。在原收入准则下，本公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。新收入准则引入了收入确认计量的“五步法”，并针对特定交易或事项提供了更多的指引，在新收入准则下，本公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准，具体收入确认和计量的会计政策参见本节附注五、（38）。

本公司依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，本公司依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露。

本公司对收入来源及客户合约流程进行复核以评估新收入准则对财务报表的影响。本公司的收入主要为商品房销售取得的收入，收入仍于向客户交付时点确认。采用新收入准则对本公司除财务报表列报以外无重大影响。

本公司根据首次执行新收入准则的累计影响数，调整 2020 年 1 月 1 日的留存收益及财务报表相关项目金额，对可比期间信息不予调整，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累计影

响数进行调整。

(2) 会计政策变更的影响

本公司执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日合并资产负债表各项目的影响汇总如下：

| 合并资产负债表项目 | 会计政策变更前 2019 年 12 月 31 日余额 | 新收入准则影响 | 会计政策变更后 2020 年 1 月 1 日余额 |
|-----------|-------------------------------|-------------------|-----------------------------|
| 资产： | | | |
| 其他流动资产 | 305,906,684.19 | 20,660,384.16 | 326,567,068.35 |
| 负债： | | | |
| 预收款项 | 3,687,325,860.50 | -3,635,768,063.76 | 51,557,796.74 |
| 合同负债 | | 3,350,685,502.37 | 3,350,685,502.37 |
| 其他流动负债 | | 285,082,561.39 | 285,082,561.39 |
| 递延所得税负债 | 988,641,940.46 | 5,165,096.04 | 993,807,036.50 |
| 股东权益： | | | |
| 未分配利润 | 4,065,354,605.09 | 14,294,515.72 | 4,079,649,120.81 |
| 少数股东权益 | 293,307,297.02 | 1,200,772.40 | 294,508,069.42 |

7 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

8 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

董事长：杨铁军

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 24 日