

证券代码：600603

证券简称：*ST 兴业上市地：上海证券交易所

大洲兴业控股股份有限公司

重大资产置换及发行股份购买资产并 募集配套资金暨关联交易报告书

上市公司名称：大洲兴业控股股份有限公司

上市地点：上海证券交易所

股票简称：*ST兴业

股票代码：600603

资产置换及发行股份购买资产交易对方	住所及通讯地址
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）长沙路 2 号
西安龙达投资管理有限公司	西安国际港务区港务大道 3 号
新疆广汇化工建材有限责任公司	新疆乌鲁木齐经济技术开发区厦门路 1 号
募集配套资金认购方	住所及通讯地址
新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）长沙路 2 号
新疆萃锦投资有限公司	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区河滩北路 233 号
新疆翰海股权投资有限公司	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区长春南路 1118 号
赵素菲	乌鲁木齐市天山区光明路 3 号
姚军	乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 178 号



签署日期：二〇一六年十二月

目录

目录.....	2
释义.....	9
修订说明.....	13
公司声明.....	15
交易对方声明.....	16
证券服务机构声明	17
重大事项提示.....	18
一、本次交易方案概述	18
二、本次交易构成关联交易，且构成借壳上市	20
三、本次发行股份购买资产的定价依据、支付方式情况	21
四、本次交易标的资产的估值作价情况	24
五、本次配套融资安排	25
六、本次交易对上市公司的影响	27
七、本次交易已履行的决策和审批程序	30
八、本次交易相关方作出的重要承诺	31
九、拟置入资产曾参与 IPO 或其他交易的情况.....	38
十、本次重组对中小投资者权益保护的安排	38
十一、对预案披露交易方案的调整	40
十二、独立财务顾问的保荐机构资格	43
重大风险提示.....	44
一、与本次交易有关的风险	44
二、标的资产经营风险	47

三、其他风险	49
第一节本次交易概述	51
一、本次交易的背景及目的	51
二、本次交易涉及的有关报批事项	54
三、本次交易具体方案	55
四、本次交易对上市公司的影响	59
五、本次交易构成借壳上市	60
第二节上市公司基本情况	62
一、基本情况	62
二、公司设立及历次股本变更情况	62
三、最近三年控股权变动情况	66
四、最近三年重大资产重组情况	66
五、最近三年及一期主要财务指标	66
六、主营业务情况	67
七、公司控股股东及实际控制人概况	67
八、上市公司及其现任董事、高级管理人员的守法情况	68
第三节交易对方基本情况	69
一、资产置换及发行股份购买资产交易对方	69
二、募集配套资金交易对方	81
三、本次重组交易对方有关情况的说明	86
第四节拟置出资产基本情况	88
一、拟置出资产的基本情况	88
二、股权类资产情况	88
三、非股权资产情况	95

四、抵押、质押等转让受限的情况	96
五、债权债务转移情况	96
六、置出资产所涉及的未决诉讼情况	100
七、职工安置情况	102
第五节拟置入资产基本情况	105
一、基本信息	105
二、历史沿革	105
三、出资及合法存续情况的说明	111
四、股权结构及控制关系情况	112
五、控股股东及实际控制人情况	113
六、亚中物流下属分公司、控股子公司、参股公司情况	113
七、主营业务发展情况	120
八、亚中物流主要财务数据	152
九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况	154
十、最近三年资产评估、股权转让、增资及改制情况	161
十一、内部组织架构	161
十二、董事、监事、高级管理人员	164
十三、员工情况	169
十四、公司治理情况	172
十五、独立运营的情况	173
十六、其他事项	175
十七、亚中物流的内部业务整合	176
第六节本次交易标的资产估值作价及定价公允性	182
一、置出资产的资产评估情况	182

二、置入资产的资产评估情况	187
三、董事会对本次交易的评估合理性及定价公允性的分析	215
四、独立董事对本次交易评估的意见	219
第七节发行股份购买资产情况	220
一、上市公司发行股份的价格、定价原则、市场参考价的选择依据及合理性分析	220
二、本次发行股份购买资产的董事会决议明确的发行价格调整方案	221
三、上市公司拟发行股票的种类、每股面值	222
四、上市公司拟发行股份的数量	222
五、自愿锁定所持股份的相关承诺	222
六、上市公司发行股份前后股权结构	223
七、拟置入资产在过渡期间等相关期间的损益承担安排	223
第八节发行股份募集配套资金情况	225
一、募集配套资金的股份发行情况	225
二、锁价发行的基本情况	226
三、募集配套资金用途	228
四、募集配套资金的必要性和合理性	240
五、募集资金的使用与管理	245
六、募集资金的合规性	245
七、本次募集资金失败的补救措施	246
第九节本次交易合同的主要内容	248
一、《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议的主要内容	248
二、《盈利预测补偿协议》及其补充协议的主要内容	251
三、业绩补偿责任安排的合规性	255

四、《股份认购协议》及其补充协议的主要内容	255
第十节本次交易的合规性分析	258
一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定	258
二、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定	262
三、本次交易符合《重组办法》第十三条规定	264
四、本次交易符合《首发办法》的规定	264
五、本次交易符合《证券发行管理办法》第三十九条的规定	269
第十一节管理层讨论与分析	270
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析	270
二、本次交易对上市公司影响的讨论与分析	273
三、置入资产的行业特点及经营情况	277
四、置入资产经营情况分析	298
五、本次交易后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析	351
六、本次交易后上市公司的业务发展目标	355
第十二节财务会计信息	358
一、置入资产合并财务会计信息	358
二、置出资产的财务会计信息	382
三、上市公司备考财务报表	387
第十三节同业竞争及关联交易	392
一、同业竞争	392
二、关联交易	393
第十四节风险因素分析	410
一、与本次交易有关的风险	410
二、标的资产经营风险	413

三、其他风险	415
第十五节其他重要事项	417
一、保护投资者合法权益的相关安排	417
二、本次交易完成后，上市公司的关联方占用及担保情况	419
三、本次交易对上市公司负债结构的影响	419
四、上市公司最近 12 个月内发生购买、出售、置换资产情况的说明	420
五、本次交易对上市公司治理机制的影响	420
六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况	420
七、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形	422
八、上市公司停牌前股价无异常波动的说明	423
九、利润分配政策与股东回报规划	424
十、重大合同	429
十一、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息	432
第十六节独立董事、财务顾问及法律顾问对于本次交易的结论性意见	433
一、独立董事意见	433
二、独立财务顾问意见	436
三、法律顾问意见	436
第十七节相关中介机构	438
一、独立财务顾问	438
二、法律顾问	438
三、拟置入资产及上市公司备考财务信息审计机构	438

四、拟置出资产审计机构	439
五、拟置入及拟置出资产评估机构	439
第十八节全体董事及相关中介机构的声明	440
一、公司全体董事的声明	440
二、公司全体监事的声明	441
三、公司全体高级管理人员的声明	442
四、标的资产声明	443
五、交易对方声明（一）	444
五、交易对方声明（二）	445
五、交易对方声明（三）	446
五、交易对方声明（四）	447
五、交易对方声明（五）	448
五、交易对方声明（六）	449
五、交易对方声明（七）	450
六、独立财务顾问声明	451
七、法律顾问声明	452
八、拟置入资产审计机构声明	453
九、拟置出资产审计机构声明	454
十、评估机构声明	455
第十九节备查文件	456
一、备查文件目录	456
二、备查地点	456

释义

本报告中，部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。除非另有所指，下列简称具有如下含义：

公司、本公司、上市公司、大洲兴业、*ST 兴业	指	大洲兴业控股股份有限公司，股票代码：600603
亚中物流	指	新疆亚中物流商务网络有限责任公司
广汇集团	指	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司，曾用名新疆广汇企业（集团）有限责任公司，亚中物流之控股股东
西安龙达	指	西安龙达投资管理有限公司，亚中物流股东之一
广汇化建	指	新疆广汇化工建材有限责任公司，亚中物流股东之一
美居物流园	指	新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园分公司
亚中物业	指	新疆亚中物业管理服务有限责任公司，亚中物流之全资子公司
亚中咨询	指	新疆亚中经济咨询服务有限责任公司，亚中物流之全资子公司
汇盈信保理	指	乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司，亚中物流之全资子公司
汇信小贷	指	乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司，亚中物流之参股公司
五一商贸	指	新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司，亚中物流之参股公司
广汇能源	指	广汇能源股份有限公司，曾用名新疆广汇石材股份有限公司、新疆广汇实业股份有限公司
广汇汽车	指	广汇汽车服务股份公司
供销总公司	指	新疆维吾尔自治区机械电子工业供销总公司
萃锦投资	指	新疆萃锦投资有限公司
翰海投资	指	新疆翰海股权投资有限公司
纺开发	指	上海纺织住宅开发总公司
大洲集团	指	大洲控股集团有限公司
港中房地产	指	厦门市港中房地产开发有限公司

中鑫矿业	指	阿克陶中鑫矿业有限公司
嘉豪有色	指	阿克陶县嘉豪有色金属有限公司
滨江资管	指	厦门滨江资产管理有限公司
双润投资	指	厦门双润投资管理有限公司
凌鸿贸易	指	上海凌鸿贸易发展有限公司
大洲影视	指	厦门大洲影视文化发展有限公司
大洲矿产	指	厦门大洲矿产资源投资有限公司
丽都置业	指	上海国际丽都置业有限公司
万华股份	指	天津万华股份有限公司
宁波森邦	指	宁波森邦国际经贸有限公司
宁波银隆	指	宁波银隆贸易投资有限公司
拟置入资产、置入资产	指	亚中物流全体股东持有的亚中物流 100%股权,且亚中物流中不包含贸易业务分部相关的资产及业务
拟置出资产、置出资产	指	大洲兴业合法拥有的全部资产和负债
本次重大资产重组、本次重组、本次交易	指	本次重大资产置换、发行股份购买资产、募集配套资金三项交易的合称
重大资产置换	指	大洲兴业拟将截至评估基准日合法拥有的全部资产和负债与亚中物流全体股东持有的亚中物流 100%股权的等值部分进行置换
发行股份购买资产	指	大洲兴业拟以发行股份方式向亚中物流全体股东购买拟置入资产与拟置出资产交易价格的差额
募集配套资金	指	大洲兴业向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军等 5 名特定投资者发行股份募集不超过 14.00 亿元配套资金
交易对方	指	资产置换及发行股份购买资产交易对方以及募集配套资金交易对方
资产置换及发行股份购买资产交易对方	指	广汇集团、西安龙达、广汇化建
募集配套资金交易对方、募集配套资金认购方	指	广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军
本报告书	指	《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订稿）》
《重大资产置换及	指	大洲兴业与广汇集团、西安龙达、广汇化建签署的《重

发行股份购买资产协议》		大资产置换及发行股份购买资产协议》
《重大资产置换及发行股份购买资产协议》之补充协议	指	大洲兴业与广汇集团、西安龙达、广汇化建签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》之补充协议
《盈利预测补偿协议》	指	大洲兴业与广汇集团签署的《盈利预测补偿协议》
《盈利预测补偿协议》之补充协议	指	大洲兴业与广汇集团签署的《盈利预测补偿协议》之补充协议以及补充协议（二）
《股份认购协议》	指	大洲兴业与募集配套资金认购方签署的关于大洲兴业非公开发行股票的《股份认购协议》
《股份认购协议》之补充协议	指	大洲兴业与募集配套资金认购方签署的关于大洲兴业非公开发行股票的《股份认购协议》之补充协议及补充协议（二）
《置入资产审计报告》	指	大信会计师出具的《新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号）
《置出资产审计报告》	指	瑞华会计师出具的《大洲兴业控股股份有限公司拟置出资产专项审计报告》（瑞华专审字【2016】02150013 号）
《置入资产评估报告》	指	中联评估出具的《大洲兴业控股股份有限公司拟收购新疆亚中物流商务网络有限责任公司股权项目资产评估报告》（中联评报字【2016】第 110 号）
《置出资产评估报告》	指	中联评估出具的《大洲兴业控股股份有限公司拟置出其全部资产和负债项目资产评估报告》（中联评报字【2016】第 111 号）
定价基准日	指	大洲兴业关于本次重大资产重组方案调整决议公告日，即大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日
业绩承诺方、补偿责任人	指	广汇集团、广汇化建
独立财务顾问、西南证券	指	西南证券股份有限公司
海问律师	指	北京市海问律师事务所
置入资产审计机构、大信会计师	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
置出资产审计机构、瑞华会计师	指	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、中联评估	指	中联资产评估集团有限公司
审计、评估基准日	指	本次交易的审计、评估基准日，即 2015 年 12 月 31 日
最近三年一期、报告	指	2013 年度、2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月

期		
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《证券发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《若干问题的规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《首发办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《股票上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《重组财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

修订说明

本公司已根据《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(160598号)和中国证监会上市公司并购重组委员会 2016 年第 40 次并购重组委工作会议审核意见等相关要求,对本报告书进行了补充和完善。补充和完善的内容主要体现在以下方面:

1、在本报告书“第三节交易对方基本情况”中,补充披露了萃锦投资、翰海投资的实际控制人信息。

2、在本报告书“第四节拟置出资产基本情况”中,补充披露了丽都置业股权冻结解除进展和万华股份股权代持具体情况、本次交易拟置出资产取得债权人及担保权人同意函的最新进展、员工安置具体情况。

3、在本报告书“第五节拟置入资产基本情况”之“二、历史沿革”中,补充披露了亚中物流历史上债权出资的有效性及合规性情况。

4、在本报告书“第五节拟置入资产基本情况”之“七、主营业务发展情况”中,补充披露了与主要客户关联关系及定价公允性的相关情况。

5、在本报告书“第五节拟置入资产基本情况”之“七、主营业务发展情况”中,补充披露了与自然人 G 交易的具体情况。

6、在本报告书“第五节拟置入资产基本情况”之“十二、董事、监事、高级管理人员”中,补充披露了近三年亚中物流董事变动不构成重大变化的具体情况。

7、在本报告书“第五节拟置入资产基本情况”之“十三、员工情况”中,补充披露了公司社保公积金未缴情况,及其对亚中物流业绩和评估值的影响。

8、在本报告书“第五节拟置入资产基本情况”之“十七、亚中物流的内部整合”中,补充披露了本次业务剥离的具体情况。

9、在本报告书“第六节本次交易标的资产估值作价及定价公允性”之“一、置出资产的资产评估情况”中,补充披露了置出资产评估作价与市值的差的合

理性分析。

10、在本报告书“第六节本次交易标的资产估值作价及定价公允性”之“二、置入资产的资产评估情况”中，补充披露了 2016 年营业收入和净利润预测的合理性及实现的可能性及重要参数选取情况和美居物流园 K、L 座已签租约情况及未来盈利预测实现的可能性。

11、根据公司本次募集配套资金投资项目调整情况，对本报告书的相关内容进行了补充修订，并在本报告书“第八节发行股份募集配套资金情况”之“四、募集配套资金的必要性和合理性”中补充披露了本次募集配套资金的必要性。

12、在本报告书“第八节发行股份募集配套资金情况”之“七、本次募集资金失败的补救措施”中补充披露了锁价募集配套资金可能失败情况下的补救措施，并在本报告书中就募集资金失败的风险进行了补充风险提示。

13、在本报告书“第十一节管理层讨论与分析”之“四、置入资产经营情况分析”中，对亚中物流投资性房地产相关情况进行了补充披露。

14、在本报告书“第十三节同业竞争及关联交易”中，补充披露了关联交易形成的原因、本次交易完成后关联交易定价的公允性。

15、根据公司与交易对方签署的《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》，对本报告书中相关内容进行了补充披露。

16、结合报告期内亚中物流收入结构情况，对本报告书中置入资产的房地产相关业务、行业等内容进行了补充披露。

17、结合公司、标的资产 2016 年 1-6 月审计报告，补充更新了以 2016 年 6 月 30 日为基准日经审计的财务数据及业务资料。

公司声明

本公司实际控制人、本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证本报告书内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司及全体董事、监事、高级管理人员对本报告书内容的真实、准确、完整承担个别和连带的法律责任。

本公司实际控制人、全体董事、监事、高级管理人员承诺：如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查的或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司中拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个工作日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法、违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及摘要中财务会计资料真实、完整。

中国证监会及其它政府机关对本次交易所做的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，上市公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金交易对方广汇集团、西安龙达、广汇化建、萃锦投资、翰海投资、赵索菲、姚军已分别出具承诺函：

1、保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、保证向参与本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确和完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项；

4、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司/人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司/人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司/人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排；

5、如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带的法律责任。

证券服务机构声明

根据相关规定，作为公司本次发行股份购买资产及募集配套资金的证券服务机构西南证券、海问律师、大信会计师、瑞华会计师对其就本次交易分别出具的申请文件相关信息分别承诺：如本次重组相关申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，中介机构未能勤勉尽责的，将依法承担连带赔偿责任；中联评估承诺：因评估尽调未能勤勉尽责，导致本次重组申请文件引用评估报告存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的，将承担相应赔偿责任。

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。公司特别提醒投资者认真阅读本报告书全文，并特别注意下列事项：

一、本次交易方案概述

（一）本次交易的主要内容

本次重大资产重组方案包括重大资产置换、发行股份购买资产和募集配套资金。其中，重大资产置换及发行股份购买资产互为条件、同步实施，如上述两项中任何一项未获相关程序通过，则本次重大资产重组各项内容均不予实施。本次重大资产置换及发行股份购买资产不以配套融资的成功实施为前提，最终配套融资发行成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

1、重大资产置换

本公司拟以全部资产及负债（即“拟置出资产”）与亚中物流全体股东持有的亚中物流 100%股权（即“拟置入资产”）的等值部分进行置换。交易对方通过资产置换取得的置出资产将由广汇集团或其指定的第三方予以承接。

2、发行股份购买资产

本公司拟以不低于第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日前 60 个交易日的股票交易均价的 90%，即 12.64 元/股的发行价格，向亚中物流全体股东发行股份购买拟置入资产与拟置出资产的交易价格的差额部分。

上述重大资产置换及发行股份购买资产完成后，大洲兴业将直接持有亚中物流 100%的股权。

3、募集配套资金

为提高本次重组绩效，本公司拟采用锁价方式向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军发行股份募集配套资金，总金额不超过 14.00 亿元，扣除本次重组中介费用和相关税费后用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网

综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目。本次非公开发行募集配套资金总额不超过拟置入资产交易价格的 100%，其中用于补充流动资金和偿还金融机构借款的金额不超过交易总额的 25%。

（二）交易对方

本次重大资产重组中，资产置换及发行股份购买资产交易对方为亚中物流的全体股东（广汇集团、西安龙达、广汇化建），募集配套资金交易对方为广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军。

（三）审计、评估基准日

本次重大资产重组的审计、评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

（四）本次交易的定价原则和交易标的估值作价情况

本次拟置入资产及拟置出资产的定价以具有证券业务资格的评估机构出具的资产评估结果为依据，经公司与资产置换及发行股份购买资产交易对方协商确定。

根据中联评估出具的《置入资产评估报告》（中联评报字【2016】第 110 号），拟置入资产的评估值为 420,515.35 万元，相对于 2015 年 12 月 31 日亚中物流合并口径净资产账面价值 394,889.31 万元增值 6.49%；根据中联评估出具的《置出资产评估报告》（中联评报字【2016】第 111 号），拟置出资产的评估值为 3,886.89 万元，相对于 2015 年 12 月 31 日拟置出资产母公司口径的账面价值 3,584.13 万元增值 8.45%。

大洲兴业与本次资产置换及发行股份购买资产交易对方同意，拟置入资产的最终作价为 420,000.00 万元，拟置出资产的最终作价为 4,000.00 万元。上述重大资产置换后双方交易标的作价的差额部分为 416,000.00 万元。

（五）本次交易完成后的上市公司控制权情况

本次交易将导致公司控制权变化，广汇集团将成为本公司的控股股东，孙广信将成为本公司的实际控制人。

二、本次交易构成关联交易，且构成借壳上市

（一）本次交易构成重大资产重组

本次交易中，本公司拟置出全部资产和负债，并购买亚中物流 100%股权。大洲兴业 2015 年 12 月 31 日经审计的合并财务报表资产总额为 25,837.43 万元。上市公司拟购买亚中物流 100%股权的成交金额为 420,000.00 万元，亚中物流 2015 年 12 月 31 日经审计的资产总额为 638,532.61 万元，其中较高者占上市公司截至 2015 年 12 月 31 日总资产的比重达到 2,471.35%，根据中国证监会《重组办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易完成后，广汇集团及其一致行动人广汇化建将合计持有公司 292,585,250 股份，广汇集团将成为本公司的控股股东；同时，本次交易获得中国证监会核准后，置出资产最终由广汇集团或其指定的第三方予以承接。此外，本次交易完成后，西安龙达将持有上市公司 62,531,646 股份，萃锦投资持有上市公司 41,604,755 股份，为上市公司持股 5%以上股东。根据《重组办法》和《股票上市规则》，本次交易构成关联交易。

（三）本次交易构成借壳上市

本次交易完成后，大洲兴业的控股股东将变更为广汇集团，实际控制人将变更为孙广信；且本次交易中上市公司拟置入资产截至 2015 年 12 月 31 日的资产总额为 638,532.61 万元，本次拟置入资产的交易价格为 420,000.00 万元，其中较高者占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上，本次交易属于《重组办法》第十三条规定的情形，构成借壳上市。本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并取得中国证监会核准后方可实施。

本次交易符合《首发办法》的相关规定，详见本报告书“第十节本次交易的合规性分析/四、本次交易符合《首发办法》的规定”。

三、本次发行股份购买资产的定价依据、支付方式情况

本次交易中，拟置出资产和拟置入资产交易价格均以具有证券期货业务资格的资产评估机构出具的资产评估报告中所确定的评估值为基础，经交易各方协商后确定。

本次拟置入资产和拟置出资产的差额以发行股份方式支付。

本次购买资产交易中发行股份的简要情况如下：

（一）定价基准日

本次发行股份购买资产的发行股份定价基准日为大洲兴业第八届董事会2016年第二次会议决议公告日。

（二）发行价格

根据《重组办法》的规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。

经友好协商，本次发行股份购买资产所发行股份采用董事会决议公告日前60个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格为定价基准日前60个交易日公司股票交易均价的90%，即12.64元/股。

定价基准日至本次发行期间，大洲兴业如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的，本次发行价格将作相应调整。

（三）发行数量

大洲兴业与本次资产置换及发行股份购买资产交易对方同意，拟置入资产的最终作价为420,000.00万元，拟置出资产的最终作价为4,000.00万元。上述重大资产置换后双方交易标的作价的差额部分为416,000.00万元。

按照本次发行股份购买资产价格12.64元/股计算，本次拟向亚中物流全体股东发行股份329,113,924股，其中向广汇集团发行250,126,582股、向西安龙达发行62,531,646股、向广汇化建发行16,455,696股。

最终发行股票数量将以中国证监会核准的发行数量为准。如本次发行价格因大洲兴业出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将做相应调整。

（四）发行股份的锁定安排

1、广汇集团、广汇化建因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让；西安龙达因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让。

2、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，亚中物流 3 名股东承诺将大洲兴业向其发行的上市公司股票锁定期自动延长 6 个月。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（五）业绩承诺及补偿安排

根据上市公司与交易对方广汇集团、广汇化建签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议，本次交易的业绩承诺与补偿安排具体如下：

1、业绩承诺

补偿义务人广汇集团、广汇化建作出承诺：亚中物流 2016 年、2017 年、2018 年合并报表归属于母公司的扣除非经常性损益后净利润（与《置入资产评估报告》中的净利润口径一致）分别不低于 2.40 亿元、3.40 亿元、5.00 亿元。

2、补偿义务

补偿义务人按照其各自在本次交易中获得的对价股份比例承担《盈利预测补偿协议》及本补充协议约定的任何补偿义务。补偿义务人就《盈利预测补偿协议》约定的任何补偿义务对上市公司承担连带责任。

上市公司应当在补偿期限内每一会计年度审计时对置入资产当年的实际净利润数与净利润预测数的差异进行审核，并聘请各方约定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。净利润差额将按照净利润预测数

减去实际净利润数计算，以会计师事务所出具的专项审核结果为准。

若置入资产在补偿期限内截至任一年度末的累积实际净利润数低于截至当年度末累积净利润承诺数，补偿义务人（即业绩承诺方）将补偿该等差额。

3、利润补偿方式

若补偿义务人需对实际净利润数低于净利润承诺数的差额进行补偿，则其应当优先以补偿义务人在本次重组中认购的股份向上市公司补偿净利润差额，不足部分由补偿义务人从二级市场购买或以其他合法方式取得的上市公司股份进行补偿。

4、利润补偿数量

应补偿股份数量计算公式为：

当年应补偿股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷盈利承诺期内各年的承诺净利润数总和×置入资产的交易作价÷每股发行价格—已补偿股份数量。

如按上述“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于0，则应按0取值，即已经补偿的股份不冲回。

5、减值测试补偿

在补偿期限届满时，各方将共同聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所将对置入资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如期末减值额÷每股发行价格>已补偿股份总数，则补偿义务人应另行向上市公司补偿期末减值额。期末减值额补偿股份数量计算公式为：

期末减值额补偿股份数量=期末减值额÷每股发行价格—已补偿股份总数。

以上所称“期末减值额”指置入资产期末减值额；“每股发行价格”指上市公司在本次交易中向交易对方非公开发行股份的每股发行价格。

6、补偿数量的调整及现金分红的返回

补偿义务人承担的应补偿股份总数不超过按照置入资产的交易作价除以每股发行价格的公式计算得出的股份数量。如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司以转增或送股方式进行分配而导致补偿义务人持有的上市公司的股份数发生变化，则上述补偿股份数量应调整为：按上述“补偿股份数量”计算公式计算的补偿股份数量 $\times$ （1+转增或送股比例）；每股发行价格亦相应进行调整。如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司实施了现金分红，现金分红的部分应相应返还给上市公司：返还金额=应补偿股份数量 $\times$ 每股已分配的现金股利。

7、股份补偿的实施

补偿义务人应在补偿期限内，每一会计年度审计报告出具后 10 个工作日内按规定计算该会计年度的应补偿股份数，并且上市公司应在该期限内发出董事会通知，召开董事会审议上市公司以 1.00 元的总价回购并注销补偿义务人当年补偿的股份事宜（如需）。上市公司董事会审议通过上述股份回购注销方案后，应于 10 个工作日内发出召开股东大会通知。如果上市公司股东大会审议通过上述股份回购注销方案，上市公司应于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知补偿义务人，股份补偿义务人应在收到通知的 5 个工作日内与上市公司共同到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理应补偿股份的注销手续。在关于股份补偿的股东大会决议通过之日至补偿股份注销手续完成之日，补偿义务人就应补偿股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

如果上市公司股东大会未能审议通过上述股份回购注销方案，上市公司应于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知补偿义务人，股份补偿义务人应在收到通知的 30 个工作日内将等同于上述应回购数量的股份赠送给上市公司上述股东大会股权登记日在册的除补偿义务人之外的其他股东，除补偿义务人之外的其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除补偿义务人持有的股份数后上市公司的股本数量的比例获赠股份。

四、本次交易标的资产的估值作价情况

本次交易的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

根据中联评估出具的《置入资产评估报告》(中联评报字【2016】第 110 号), 拟置入资产的评估价值为 420,515.35 万元, 相对于 2015 年 12 月 31 日亚中物流合并口径净资产账面价值 394,889.31 万元增值 6.49%; 根据中联评估出具的《置出资产评估报告》(中联评报字【2016】第 111 号), 拟置出资产的评估价值为 3,886.89 万元, 相对于 2015 年 12 月 31 日拟置出资产母公司口径的账面价值 3,584.13 万元增值 8.45%。

大洲兴业与本次资产置换及发行股份购买资产交易对方同意, 拟置入资产的最终作价为 420,000.00 万元, 拟置出资产的最终作价为 4,000.00 万元。上述重大资产置换后双方交易标的作价的差额部分为 416,000.00 万元。

五、本次配套融资安排

本公司拟向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军发行股份募集配套资金, 总金额不超过 14.00 亿元, 扣除本次重组中介费用和相关税费后用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目。本次非公开发行募集配套资金总额不超过拟置入资产交易价格的 100%, 其中用于补充流动资金及偿还金融机构借款的金额不超过交易总额的 25%。

本次配套融资安排的简要情况如下:

(一) 本次配套融资规模

本次募集配套资金总金额不超过 14.00 亿元, 不超过拟置入资产交易价格的 100%。

(二) 定价基准日

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日。

(三) 定价依据及发行价格

按照《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，大洲兴业向特定投资者非公开发行股票募集配套资金的定价原则为锁价发行，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即不低于 13.46 元/股。本次上市公司向特定投资者发行股票募集配套资金的发行价格为 13.46 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份募集配套资金的发行价格将根据相关法律及上交所相关规则之规定相应调整，且发行数量应随之相应调整。

（四）预计发行股份数量

本次交易拟募集配套资金总额不超过 14.00 亿元。按照本次发行价格 13.46 元/股计算，发行数量为 104,011,887 股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份募集配套资金的发行价格将根据相关法律及上交所相关规则之规定相应调整，且发行数量应随之相应调整。

（五）发行方式及发行对象

本次募集配套资金的发行对象为广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军。上述特定对象均以现金方式、以相同价格认购本次非公开发行股票。

（六）股份锁定安排

本次交易募集配套资金向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军发行的股份自上市之日起 36 个月不得转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（七）募集配套资金用途

本次募集配套资金扣除本次重组中介费用及相关税费后将全部用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目。

六、本次交易对上市公司的影响

（一）主营业务的预计变化

通过本次交易，公司拟将盈利性较弱的有色金属采选业务资产和初步涉足且未来盈利能力存在较大不确定性的影视资产剥离出上市公司，同时置入资产行业前景好、盈利能力较强的商贸物流综合服务业务资产，使公司转变成为一家具备较强市场竞争力的企业，从而有利于提升上市公司持续经营能力，最大限度的保护上市公司全体股东，尤其是中小股东的利益。

（二）同业竞争的预计变化

1、本次交易完成后，公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争

本次交易完成后，公司主要资产为持有的亚中物流 100%的股权，公司控股股东将变更为广汇集团，实际控制人将变更为孙广信。亚中物流主要业务为物流园经营业务。本次交易完成后，公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的情形。

2、亚中物流控股股东、实际控制人出具了避免同业竞争承诺函

本次交易完成后，公司控股股东变更为广汇集团，实际控制人变更为孙广信。为充分保护上市公司的利益，本次交易完成后上市公司的控股股东广汇集团及实际控制人孙广信先生已经出具了《关于避免同业竞争的承诺》，承诺如下：

“（1）承诺人及承诺人所控制的其他子公司、分公司及其他任何类型企业（以下简称“相关企业”）未从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动；并保证将来亦不从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动。

（2）承诺人将对自身及相关企业的经营活动进行监督和约束，如果将来承诺人及相关企业的产品或业务与上市公司及其子公司的产品或业务出现相同或类似的情况，承诺人承诺将采取以下措施解决：

A、上市公司认为必要时，承诺人及相关企业将进行减持直至全部转让承诺人及相关企业持有的有关资产和业务；

B、上市公司在认为必要时，可以通过适当方式优先收购承诺人及相关企业持有的有关资产和业务；

C、如承诺人及相关企业与上市公司及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑上市公司及其子公司的利益；

D、有利于避免同业竞争的其他措施。

承诺人承诺，自本承诺函出具之日起，赔偿上市公司因承诺人及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。”

（三）关联交易的预计变化

1、本次交易完成后，上市公司将新增与交易完成后控股股东、实际控制人控制企业的关联交易

本次交易完成后，上市公司将与实际控制人孙广信控制的其他企业存在关联交易，但是预计关联交易金额占比相对较小。关于上述关联交易的具体情况，请详见本报告书“第十三节同业竞争及关联交易/二、关联交易”。

2、本次交易关于规范关联交易的承诺

为充分保护上市公司的利益，本次交易完成后上市公司的控股股东广汇集团及实际控制人孙广信先生已经出具了《关于减少与规范关联交易的承诺函》，就其自身及其控制的其他企业与亚中物流及其控股子公司之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，承诺如下：

“（1）不利用自身对亚中物流的股东地位谋求亚中物流及其子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；

（2）不利用自身对亚中物流的股东地位谋求与亚中物流及其子公司达成交易的优先权利；

（3）不以非公允的市场价格与亚中物流及其子公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害亚中物流及其子公司利益的行为。

同时，承诺人将保证亚中物流及其子公司在对待将来可能产生的与承诺人及

承诺人关联方的关联交易方面，将采取如下措施规范可能发生的关联交易：

（1）对于关联交易均严格履行合法程序，并及时详细的进行信息披露；

（2）对于关联交易均严格按照公开、公平、公正的市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式进行，以充分保障亚中物流及其全体股东的合法权益。

如违反上述承诺与亚中物流及其子公司进行交易，而给亚中物流及其子公司造成损失，由承诺人承担赔偿责任。”

（四）股权结构的预计变化

本次交易前，公司的总股本为 194,641,920 股，陈铁铭合计持有上市公司 29,214,961 股股份，为公司控股股东。本次交易完成后，公司总股本将增至 627,767,731 股。本次交易完成前后，公司股本结构如下表所示：

股东名称	本次交易前		本次交易后		本次交易后	
			（不含配套融资）		（含配套融资）	
	持股数	持股比例	持股数	持股比例	持股数	持股比例
陈铁铭	29,214,961	15.01%	29,214,961	5.58%	29,214,961	4.65%
广汇集团			250,126,582	47.76%	276,129,554	43.99%
西安龙达	—	—	62,531,646	11.94%	62,531,646	9.96%
广汇化建	—	—	16,455,696	3.14%	16,455,696	2.62%
萃锦投资	—	—			41,604,755	6.63%
翰海投资	—	—			26,002,972	4.14%
赵素菲	—	—			5,200,594	0.83%
姚军	—	—			5,200,594	0.83%
重组前大洲兴业其他股东	165,426,959	84.99%	165,426,959	31.58%	165,426,959	26.35%
合计	194,641,920	100.00%	523,755,844	100.00%	627,767,731	100.00%

根据本次交易方案，不考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产拟发行 329,113,924 股股份，交易完成后上市公司总股本为 523,755,844 股，广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 50.90%股份；在考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产及募集配套资金拟发行 433,125,811 股股份，交易完成后上市公司总股本为 627,767,731 股，广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 46.61%股份。因此，本次交易完成后，广汇集团将成为本公司控股股东，孙广信将成为本公司的实际控制人。

（五）本次交易对上市公司主要财务指标及盈利能力的影响

本次交易前后，上市公司主要财务指标如下表所示：

项目	2016 年 6 月末/2016 年 1-6 月		2015 年末/2015 年	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
流动比率	0.30	1.48	0.33	1.24
速动比率	0.14	1.28	0.21	1.06
资产负债率（%）	166.93	36.43	154.83	38.16
应收账款周转率	2.33	4.35	9.08	18.94
主营业务收入（万元）	77.17	22,920.21	3,767.91	88,072.78
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-2,155.03	9,669.46	-19,471.59	59,303.92
每股收益（元）	-0.11	0.18	-1.00	1.13

七、本次交易已履行的决策和审批程序

（一）大洲兴业的决策程序

2015 年 12 月 20 日，上市公司召开第八届董事会 2015 年第十六次会议，审议通过了《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及本次重组相关议案，独立董事发表了独立意见。同日，大洲兴业与相关各方签署了《重大资产置换及发行股份购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》及《股份认购协议》等相关协议。

2016 年 3 月 4 日，上市公司召开第八届董事会 2016 年第二次会议，审议通过了《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》和本次重组的正式方案，独立董事发表了独立意见。同日，大洲兴业与相关各方签署了《<重大资产置换及发行股份购买资产协议>之补充协议》、《<盈利预测补偿协议>之补充协议》、《<股份认购协议>之补充协议》等相关协议。

2016 年 3 月 21 日，上市公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了本次交易相关议案，并同意豁免广汇集团及广汇化建以要约方式增持上市公司股份的义务。

2016 年 5 月 19 日，上市公司召开第八届董事会 2016 年第四次会议，审议

通过《关于调整公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》等相关议案，对本次重组方案进行了调整；同日，大洲兴业与相关各方签署了《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》、《大洲兴业控股股份有限公司非公开发行股票之认购协议之补充协议（二）》。

（二）交易对方的决策程序

本次资产置换及发行股份购买资产交易对方已分别做出决定，同意以所持亚中物流股权参与重大资产置换及发行股份购买资产事宜。本次募集配套资金交易对方法人交易对方广汇集团、萃锦投资、翰海投资已分别作出决定，同意以自筹资金参与本次配套融资事宜。

（三）中国证监会的审批程序

2016年12月23日，中国证监会出具《关于核准大洲兴业控股股份有限公司重大资产重组及向新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2016】3162号），核准公司本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金。

八、本次交易相关方作出的重要承诺

本次重组相关方作出的重要承诺如下：

承诺人	承诺类型	承诺内容
本次交易对方作出的相关承诺		
亚中物流全体股东	拟注入资产权属的承诺	1、承诺人拟注入上市公司之上述股权合法有效，不存在权利质押、司法冻结等权利限制或存在受任何地方追溯、追索之可能；亚中物流系依法设立、合法存续的有限公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或者瑕疵。 2、承诺人持有的亚中物流股权的过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。
亚中物流全体股东	近五年无违规情况的承诺	最近五年内，本人/本公司以及本公司的主要管理人员不存在以下情形： 1、受过与中国证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况，或未按期偿还大额债务； 2、因涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查； 3、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分； 4、除上述三项外，其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 本人/本公司及本公司的主要管理人员不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲

		裁或行政处罚案件，与证券市场明显无关的除外。
广汇集团	股份锁定的承诺	1、本公司因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让。 2、上述股份锁定安排不影响本次交易利润补偿的实施，即本公司需要进行利润补偿时，大洲兴业有权提前解除对本公司相应数额股份的锁定，用以进行利润补偿。 3、本次交易完成后 6 个月内如大洲兴业股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，则股票锁定期自动延长 6 个月。 4、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司不予转让因本次交易取得的大洲兴业股份。 如前述锁定期与证券监管机构未来最新监管要求不相符，本公司将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。 本次交易结束后，本公司由于大洲兴业送红股、转增股本等原因增持的大洲兴业股份，亦应遵守上述约定。
广汇化建、西安龙达	股份锁定的承诺	1、本公司因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 36/12 个月内不得转让。（其中广汇化建的锁定期为 36 个月，西安龙达的锁定期为 12 个月） 2、本次交易完成后 6 个月内如大洲兴业股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，则股票锁定期自动延长 6 个月。 3、如本次交易因涉嫌所提供或者披露的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在案件调查结论明确之前，本公司不予转让因本次交易取得的大洲兴业股份。 如前述锁定期与证券监管机构未来最新监管要求不相符，本公司将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。 本次交易结束后，本公司由于大洲兴业送红股、转增股本等原因增持的大洲兴业股份，亦应遵守上述约定。
萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军	股份锁定的承诺	本公司/人因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让。 如前述锁定期与证券监管机构未来最新监管要求不相符，本公司/人将根据监管机构的最新监管意见进行相应调整，锁定期届满后按中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定执行。

		本次交易结束后，本公司/人由于大洲兴业送红股、转增股本等原因增持的大洲兴业股份，亦应遵守上述约定。
亚中物流全体股东	关于亚中物流房地产业务的专项核查的承诺	2013年1月1日至2015年12月31日期间，本次交易标的公司亚中物流及其合并报表范围内的子公司（合称“亚中物流”）不存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等规定中禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因该等行为被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。 如因亚中物流存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给投资者造成损失的，本公司将依法向投资者承担民事赔偿责任。
孙广信/广汇集团	避免同业竞争	1、承诺人及承诺人所控制的其他子公司、分公司及其他任何类型企业（以下简称“相关企业”）未从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动；并保证将来亦不从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动。 2、承诺人将对自身及相关企业的经营活动进行监督和约束，如果将来承诺人及相关企业的产品或业务与上市公司及其子公司的产品或业务出现相同或类似的情况，承诺人承诺将采取以下措施解决： （1）上市公司认为必要时，承诺人及相关企业将进行减持直至全部转让承诺人及相关企业持有的有关资产和业务； （2）上市公司认为必要时，可以通过适当方式优先收购承诺人及相关企业持有的有关资产和业务； （3）如承诺人及相关企业与上市公司及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑上市公司及其子公司的利益； （4）有利于避免同业竞争的其他措施。 承诺人承诺，自本承诺函出具之日起，赔偿上市公司因承诺人及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。
孙广信/广汇集团	减少和规范关联交易	孙广信、广汇集团已出具承诺函，就其自身及其控制的其他企业与亚中物流及其控股子公司之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，承诺如下： “1、不利用自身对亚中物流的股东地位谋求亚中物流及其子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利； 2、不利用自身对亚中物流的股东地位谋求与亚中物流及其子公司达成交易的优先权利； 3、不以非公允的市场价格与亚中物流及其子公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害亚中物流及其子公司利益的行为。 同时，承诺人将保证亚中物流及其子公司在对待将来可能产生的与承诺人及承诺人关联方的关联交易方面，将采取如下措施规范可能发生的关联交易： 1、对于关联交易均严格履行合法程序，并及时详细的进行信息披露； 2、对于关联交易均严格按照公开、公平、公正的市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式进行，以充分保障亚中物流及其全体股东的合法权益。 如违反上述承诺与亚中物流及其子公司进行交易，而给亚中物流及其子公司造成损失，由承诺人承担赔偿责任。”

孙广信/广汇集团	保证上市公司独立性	1、人员独立 (1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员在上市公司专职工作，不在承诺人及承诺人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在承诺人及承诺人控制的其他企业中领薪。 (2) 保证上市公司的财务人员独立，不在承诺人及承诺人控制的其他企业中兼职或领取报酬。 (3) 保证上市公司拥有完整独立的劳动、人事及薪酬管理体系，该等体系和承诺人及承诺人控制的其他企业之间完全独立。 2、资产独立 (1) 保证上市公司具有独立完整的资产，上市公司的资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。 (2) 保证承诺人及承诺人控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。 (3) 保证不以上市公司的资产为承诺人及承诺人控制的其他企业的债务违规提供担保。 3、财务独立 (1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。 (2) 保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度。 (3) 保证上市公司独立在银行开户，不与本企业及本企业控制的其他企业共用银行账户。 (4) 保证上市公司能够作出独立的财务决策，承诺人及承诺人控制的其他企业不通过违法违规的方式干预上市公司的资金使用、调度。 (5) 保证上市公司依法独立纳税。 4、机构独立 (1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。 (2) 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。 (3) 保证上市公司拥有独立、完整的组织机构，与承诺人及承诺人控制的其他企业间不存在机构混同的情形。 5、业务独立 (1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。 (2) 保证尽量减少承诺人及承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易，无法避免或有合理原因的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。 6、保证上市公司在其他方面与本企业及本企业控制的其他企业保持独立。 如违反上述承诺，并因此给上市公司造成经济损失，本企业将向上市公司进行赔偿。
孙广信/广汇集团	本次重大资产重组主体资格的承诺	一、不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定的下列情形： 1、利用上市公司的收购损害被收购公司及其股东的合法权益； 2、负有数额较大债务，到期未清偿；

		3、最近三年有重大违法行为或者涉嫌重大违法行为； 4、最近三年有严重证券市场失信行为； 5、无民事行为能力或者限制民事行为能力； 6、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年； 7、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年； 8、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年； 9、法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情形。 二、本人/公司具备参与上市公司本次重大资产重组的主体资格。
广汇集团、广汇化建	业绩补偿的相关承诺	见本报告书“第九节本次交易合同的主要内容/二、盈利预测补偿协议及补充协议”
广汇集团	关于亚中物流关联担保事项的承诺	就本次重组报告书中“第五节拟置入资产基本情况/九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况/（二）资产抵押、质押等权利限制及对外担保情况”中关联担保事宜，广汇集团承诺如下： “1、本公司同意为上述关联担保提供相应反担保以保障相关债务的履行，具体如下： (1) 反担保范围： (a) 担保合同项下原担保人的担保义务和责任，具体义务和责任范围及金额以原担保人在相关担保合同项下的义务和责任为准； (b) 原担保人对担保合同下债权人进行抗辩产生的合理费用和成本； (c) 原担保人对本公司行使索赔权而支出的所有合理费用和成本，包括诉讼/仲裁费用、合理的律师费、评估/鉴定/审计等支出的合理费用。 (2) 反担保期限：自本承诺函签字之日起至原担保人的担保责任的期限届满后两年。 2、若亚中物流因关联担保事项而产生任何费用、支出和损失，则本公司将及时向亚中物流作出足额补偿，以保证不因上述事项致使亚中物流遭受任何损失。”
广汇集团	关于丽都置业股权转让的相关承诺	如丽都置业的其他股东不同意大洲兴业所持丽都置业的股权转让，并要求按同等条件优先购买该等股权，则广汇集团或其指定的第三方同意大洲兴业接受该股东支付的股权转让款并交付给广汇集团或其指定的第三方，并视同置出资产所包含的丽都置业股权交付义务履行完毕；广汇集团不会要求大洲兴业承担除交付所获股权转让价款之外的任何其它义务或责任。
广汇集团	关于亚中物流社会保险费和住房公积金缴纳事宜的承诺函	如亚中物流及其子公司因其在 2013 年 1 月 1 日之后、本次重大资产重组完成之前未按国家及地方有关法规为员工缴纳社会保险费和住房公积金，而被有关政府主管部门要求补缴社会保险费和住房公积金或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使亚中物流及其子公司免受损害。

广汇集团	关于亚中物流房地产开发的相关承诺	如亚中物流及其子公司因其开发的任何房地产建设项目在项目立项、项目用地、项目规划、项目建设、环境保护、项目竣工验收、商品房预售或其他任何方面不符合相关的法律法规，而被有关政府主管部门处以任何形式的处罚，或者，被政府主管部门或其他任何第三方要求承担任何形式的法律责任，广汇集团愿意承担亚中物流及其子公司因受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使亚中物流及其子公司免受损害。
交易对方	提供信息真实性、准确性、完整性	1、保证为本次交易所提供的有关信息均为真实、准确、完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 2、保证向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面材料或副本资料，资料副本或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏； 3、保证为本次交易所出具的说明及确认均为真实、有效和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项； 4、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查的或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司中拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个工作日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法、违规情节，本公司/人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。 5、如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担个别和连带法律责任。 如违反上述声明和承诺，本公司/人愿承担相应的法律责任。
交易对方	申请材料真实性、准确性、完整性	本次重大资产重组申请文件中引用的本公司/人的相关内容已经本公司/人审阅，确认该申请文件不致因引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确度和完整性承担相应的法律责任。
交易对方	关于本次交易对方之间的关联关系或一致行动关系的承诺	本次交易中，广汇集团和广汇化建的实际控制人均为孙广信，广汇集团直接持有广汇化建 100%股权。 除上述情形外，本次交易对方之间不存在其他关联关系或一致行动关系。
交易对方	本次交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间的关联关	本次交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5%以上股东之间在本次交易前无关联关系。

	系情况的承诺	
配套募集资金认购方	关于资金来源等事项的承诺	本企业/人认购本次募集配套资金的资金来源全部为自筹资金，并将根据相关法律法规允许的方式筹集资金，不存在代持或通过结构化资产管理产品参与本次交易的情形。
亚中物流作出的相关承诺		
亚中物流全体董事、监事及高级管理人员	近五年无违规情况的承诺	最近五年内，本人不存在以下情形： 1、受过与中国证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，或存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁情况，或未按期偿还大额债务； 2、因涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查； 3、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分； 4、除上述三项外，其他损害投资者合法权益和社会公共利益的重大违法行为。 本人不存在尚未了结的或可预见的诉讼、仲裁或行政处罚案件，与证券市场明显无关的除外。
亚中物流	申请材料真实性、准确性、完整性	本次重大资产重组申请文件中引用的本公司/人的相关内容已经本公司/人审阅，确认该申请文件不致因引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确度和完整性承担相应的法律责任。
亚中物流	拟置入资产曾参与 IPO 或其他交易的情况的说明	本次交易的拟置入资产不存在最近三年向中国证监会报送首次公开发行上市申请文件受理后或参与上市公司重大资产重组未成功的情况。
上市公司作出的相关承诺		
上市公司	拟置出资产权属的承诺	截至本承诺函出具日，除本公司所持上海国际丽都置业有限公司股权冻结及天津万华股份有限公司存在代持情形外，本次拟置出资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在抵押、质押或其他权利受到限制的情况，办理资产过户不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。
上市公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员	申请文件真实性、准确性、完整性	如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查的或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司中拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个工作日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本人的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法、违规情节，本人承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

上市公司董事、高级管理人员、控股股东及实际控制人	关于亚中物流房地产业务的专项核查的承诺	2013年1月1日至2015年12月31日期间（“报告期”），大洲兴业及其下属公司并未从事房地产开发业务。报告期内，本次交易标的公司亚中物流及其合并报表范围内的子公司（合称“亚中物流”）不存在《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10号）、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17号）等规定中禁止的土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因该等行为被国土部门行政处罚或正在被（立案）调查的情况。 如因亚中物流存在未披露的土地闲置等违法违规行为，给投资者造成损失的，本人将依法向投资者承担民事赔偿责任。
上市公司实际控制人	关于置出资产相关事项的承诺	就本次重大资产重组，从2009年5月1日至2015年12月31日本实际控制人控制上市公司期间，如有应披露而未披露的重大事项，包括对外签署的合同、担保、负债，由此给上市公司造成的责任或损失由本人承担；从2016年1月1日起至上市公司的实际控制人变更为孙广信先生之日前的任何重大事项，包括但不限于上市公司对外签署的担保合同以及其他正常经营业务之外的合同，均需向广汇集团征得同意，否则其产生的合同项下的债务、义务和责任等，导致上市公司、广汇集团和/或最终置出资产承接方与第三方涉及诉讼、仲裁、争议、处罚和索赔的，由本人负责予以解决，如因上述事项导致上市公司、广汇集团和/或最终置出资产承接方发生损失的，本人应当予以足额补偿，以保证不因前述事项致使上市公司、广汇集团和/或最终置出资产承接方遭受任何损失。
上市公司实际控制人	关于与倪锋诉讼事项的承诺函	本人从未向原告倪锋借款，并且从未与原告签署本诉讼所提及的《补充协议》，也从未代表公司在该《补充协议》上签字，诉讼证据中的《补充协议》系原告伪造，本人将按照法律程序维护自己的合法权益。如未来因本次诉讼给贵公司造成任何经济损失，其结果由本人承担。

九、拟置入资产曾参与 IPO 或其他交易的情况

本次交易的拟置入资产不存在最近三年向中国证监会报送首次公开发行上市申请文件受理后或参与上市公司重大资产重组未成功的情况。

十、本次重组对中小投资者权益保护的安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的精神和中国证监会《重组办法》的规定，公司在本次交易过程中采取了多项措施以保护中小投资者的权益，具体包括：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本次重组属于上市公司重大事件，上市公司及相关信息披露义务人已经切实按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组办法》、《中国证券

监督管理委员会关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次重组的进展情况。

（二）网络投票安排

本公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提示全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为参加股东大会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以通过参加现场会议投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

（三）本次交易不会导致上市公司即期每股收益被摊薄

1、本次重组不会摊薄当期每股收益

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司 2016 年 1-6 月经审计归属于母公司所有者的净利润为-2,155.03 万元，每股收益为-0.11 元，本次重组后，公司将完成原全部资产和负债的置出，并置入具备盈利能力的优质商贸物流资产。根据大信会计师出具的《上市公司备考审计报告》（大信专审字【2016】第 30-00020 号），本次交易完成后，上市公司每股收益为 0.18 元。综上，本次重组不会摊薄当期每股收益。

2、利润分配政策及股东回报规划

本次重组完成后，上市公司将继续遵守《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《公司章程》等规定，实施积极的利润分配政策，重视对股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展，利润分配政策保持连续性和稳定性。

（四）关于股份锁定的安排

1、本次资产置换及发行股份购买资产交易对方广汇集团、西安龙达和广汇化建承诺：

（1）广汇集团、广汇化建因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上

市之日起 36 个月内不得转让；西安龙达因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让。

(2) 本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，亚中物流 3 名股东承诺将大洲兴业向其发行的上市公司股票锁定期自动延长 6 个月。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

2、本次募集配套资金交易对方广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军承诺：

其因本次交易募集配套资金取得的上市公司发行的股份自上市之日起 36 个月不得转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（五）标的资产定价的公允性

本次交易综合考虑了交易标的的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护了上市公司及社会公众股东的利益，有助于进一步规范上市公司运作，提升公司的持续经营能力和盈利水平。其中，本次置入及置出资产作价是以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估值为基础，交易双方协商确定，交易价值公允、合理。

十一、对预案披露交易方案的调整

大洲兴业第八届董事会 2015 年第十六次会议审议通过了本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案及交易方案。经大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议审议通过，大洲兴业对上述交易方案予以调整，具体如下：

1、对本次拟置入资产范围的调整

（1）具体调整内容

由于贸易业务竞争激烈、尚需进行培育，为进一步突出核心主业，集中资源发展具有较强盈利能力业务板块，经亚中物流股东会决议通过，将利润贡献程度较低综合贸易分部业务及其相应资产剥离出置入资产，其余置入资产范围不变。调整后的置入资产范围为：亚中物流全体股东持有的亚中物流 100%股权，且亚中物流中不包含贸易业务分部相关的资产及业务。变更后的置入资产评估值为 420,515.35 万元，最终作价为 420,000.00 万元。

由于置入资产范围发生变动，业绩承诺方广汇集团作出的承诺相应变更为：亚中物流 2016 年、2017 年、2018 年合并报表归属于母公司的扣除非经常性损益后净利润（与《置入资产评估报告》中的净利润口径一致）分别不低于 2.40 亿元、3.40 亿元、5.00 亿元。

（2）上述调整构成对预案披露交易方案的重大调整

剥离的贸易业务分部 2015 年度对应的资产总额、营业收入及净利润金额占亚中物流 2015 年度剥离前报表相应科目金额的比重如下：

单位：万元

项目	亚中物流剥离前报表	剥离的贸易业务分部报表	剥离的贸易业务分部财务指标 占亚中物流剥离前报表比重
	A	B	C=B/A
资产总额	667,367.82	28,835.21	4.32%
负债总额	272,478.51	8,835.21	3.24%
营业收入	137,165.11	49,092.34	35.79%
净利润	62,305.63	3,001.71	4.82%

本次剥离出置出资产范围的贸易业务分部对应资产总额及净利润占比较小，对亚中物流整体盈利能力影响较小。但是根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》等相关规定，本次剥离的贸易业务分部对应营业收入占原置入资产相应指标总量的比例超过 20%，因此本次置入资产范围变更构成对预案披露交易方案的重大调整。

2、本次交易发行股份购买资产及配套募集资金的定价依据及定价基准日、发行价格和发行股数的调整

由于对预案披露的交易方案进行了重大调整，经与交易对方协商一致，本次

发行股份购买资产及募集配套资金的定价基准日调整为公司本次董事会决议公告日，即公司第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日。

因此，公司本次向交易对方的发行价格由原 11.95 元/股调整为 12.64 元/股，调增幅度为 5.77%；本次向募集配套资金发行对象的发行价格由原 11.95 元/股调整为 13.46 元/股，调增幅度为 12.64%。本次调整后的发行股份价格均高于原方案中确定的发行价格，没有损害上市公司及中小股东的权益。

基于上述调整，公司本次向交易对方的拟发行股份数量、以及本次向募集配套资金发行对象的拟发行股份数量亦做相应调整。

3、调整募集配套资金发行对象

本次交易上市公司拟同时募集配套资金总额 24 亿元。由于本次募集配套资金发行价格有所提高，结合近期资本市场情况，经综合考虑各方面因素，本次募集配套资金的原发行对象刘奎不再参与配套融资的认购，其相应的原认购额度 3.6 亿元由本次募集配套资金原定发行对象之一的萃锦投资认购，即本次配套募集资金认购方由广汇集团、萃锦投资、翰海投资、刘奎、赵素菲、姚军等 6 名调减为广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军等 5 名。本次募集配套资金总额 24 亿元不变。本次向募集配套资金发行对象的发行价格和拟发行股份数量亦做相应调整。

4、除以上调整外，方案其他内容不变

2016 年 5 月 19 日，上市公司召开第八届董事会 2016 年第四次会议，审议通过《关于调整公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》，对与本次交易相关的募集配套资金总额进行了调整，本次配套募集资金总额由 24 亿元调整为 14 亿元，不再使用本次配套募集资金用于设立商业保理全资子公司项目，其他募集资金项目及拟投资金额不变。

各认购对象按照原方案各自认购募集资金的比例，相应调减本次认购的募集资金额。其中广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军等 5 名发行对象认购的募集资金金额分别调整为 35,000.00 万元、56,000.00 万元、35,000.00 万元、7,000.00 万元和 7,000.00 万元。本次向募集配套资金发行对象的发行价格不发生

调整，发行股份数量相应调整。

十二、独立财务顾问的保荐机构资格

按照《重组办法》、《重组财务顾问管理办法》等相关规定，上市公司聘请西南证券担任本次交易的独立财务顾问。西南证券系经中国证监会批准依法设立的证券公司，具备保荐机构资格。

重大风险提示

投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易有关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次交易存在因拟置入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

2、尽管公司已经按照相关规定制定了严格的内幕信息管理制度和保密措施，在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易内幕信息进行内幕交易的可能。公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次重组的风险。

3、本次交易审核过程中，交易各方可能根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次交易对象及本公司均有可能选择终止本次交易。提请投资者注意相关风险。

4、其他可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（二）交易审批风险

本次交易尚需获得中国证监会的核准，是否能够获得核准存在不确定性，且取得相关核准的时间也存在不确定性。提请广大投资者注意投资风险。

（三）拟置出资产债务转移风险

截至审计评估基准日，置出资产母公司的负债合计为 25,630.34 万元，主要

包括其他应付款，以及预计负债等；公司分别对上海商品住宅基金会、兴业银行上海分行虹口支行的借款连带清偿责任，及因对宁波森邦和宁波银隆提供担保事项计提了相应的预计负债。上述预计负债均系公司历史期对外担保形成。

截至本报告书出具日，大洲兴业取得债权人及担保权人关于债务转移的同意函的债务总金额为 19,573.15 万元，占公司截至 2016 年 6 月 30 日负债总额的 74.68%；公司正积极取得剩余部分的债权人出具的债务转移同意函。根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议，如任何未向上市公司出具债务转移同意函的债权人在交割日后向上市公司主张权利的，均由广汇集团或其指定的第三方负责处理。尽管如此，相关债务转移仍存在一定的风险。

（四）拟置出资产交割风险

本次交易中，公司需就拟置出资产取得中鑫矿业、大洲矿产、大洲影视和丽都置业其他股东放弃优先购买权的同意函。截至本报告书出具之日，大洲兴业已取得中鑫矿业、大洲矿产、大洲影视其他股东放弃优先购买权的同意函，已向丽都置业其他股东发出《股权转让通知书》，正积极推进获取丽都置业其他股东放弃优先购买权同意函的相关工作。广汇集团已出具承诺函：如丽都置业的的其他股东不同意前述股权转让，并要求按同等条件优先购买该等股权，则广汇集团或其指定的第三方同意大洲兴业接受该股东支付的股权转让款并交付给广汇集团或其指定的第三方，并视同置出资产所包含的丽都置业股权交付义务履行完毕；广汇集团不会要求大洲兴业承担除交付所获股权转让价款之外的任何其它义务或责任。

截至本报告书出具日，置出资产中丽都置业股权及相应孳息冻结尚未解除，且丽都置业正处于清算注销过程中；上市公司将争取在本次重组交割日前解除上述丽都置业股权的冻结，以确保完成拟置出资产的过户。此外，截至本报告书出具日，置出资产中的万华股份股权存在由第三方代持的情况。

根据上市公司与交易对方签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》约定：“各方同意，于交割日，置出资产及与置出资产相关的一切权利、义务和风险都转由该等资产的承接方享有及承担（无论其是否已完成交割）。”据此，即使置出资产中的股权在本次重组交割日因冻结等原因而无法完成交割，交割日及

之后该股权的权利、义务和风险均转移至广汇集团或其指定的第三方；因此，前述事项不会对本次重组构成实质障碍。

（五）亚中物流承诺业绩实现情况及补偿风险

根据《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定，广汇集团、广汇化建承诺亚中物流 2016 年、2017 年、2018 年合并报表归属于母公司的扣除非经常性损益后净利润（与《置入资产评估报告》中的净利润口径一致）分别不低于 2.40 亿元、3.40 亿元、5.00 亿元。若亚中物流未能实现上述业绩承诺，则广汇集团、广汇化建将对上市公司承担业绩补偿义务。

上述业绩承诺系亚中物流管理层基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景，在未来预测的基础上做出的综合判断。但亚中物流未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策等多种因素影响；业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则亚中物流存在业绩承诺无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述交易对方业绩承诺与未来实际经营情况存在差异。

此外，尽管交易对方将严格按照有关法律、法规的规定及协议的约定充分、及时的履行相应的业绩承诺补偿义务，但若未来发生亚中物流未达到承诺业绩、且补偿责任人持有股份或自有资产不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行的风险。

（六）配套融资相关风险

本次交易方案中，大洲兴业拟采用锁价发行方式向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军非公开发行股份募集配套资金，总金额不超过 14.00 亿元，扣除中介费用及相关税费后将用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目。本次非公开发行股份募集配套资金总额不超过拟置入资产交易价格的 100%。募集配套资金事项尚需中国证监会核准，存在一定的审批风险。

上市公司的股票价格受宏观经济形势、行业发展状况、公司经营情况、市场情绪等多重因素的影响。截至 2016 年 12 月 6 日，公司股票收盘价格为 14.16 元/股，相较配套募集资金发行价格 13.46 元/股上升 5.20%。尽管本次配套募资金

采用锁价方式发行，能够在一定程度上减少发行失败的风险，但若股票市场存在剧烈波动，仍不排除因市场变化、交易方案调整或其他原因导致本次募集配套资金金额不足或到位时间存在不确定性，乃至出现募集失败的风险。

此外，尽管公司在募投项目选择过程中充分考虑了公司未来发展趋势、未来发展战略、现有主营业务情况与管理水平等内容，并对项目背景、投资及效益等方面做出了较为缜密分析和论证，但是本次项目投资仍然有可能存在诸多不确定因素，进而可能导致募投项目的效益实现产生一定影响。

（七）母公司现金分红依赖下属公司现金分红的风险

本次交易后，本公司转变为控股型公司，本公司控股子公司的利润分配是公司主要利润来源，现金股利分配的资金主要来源于子公司的现金分红。本公司子公司的利润分配政策、具体分配方式和分配时间安排等均受本公司控制，但若未来控股子公司未能及时、充足地向本公司分配利润，将对本公司向股东分配现金股利带来不利影响。提醒广大投资者注意相关风险。

二、标的资产经营风险

（一）产业政策变动的风险

商贸物流服务行业近年来受到政策的支持力度较大，国务院下属多部门发布了《物流业发展中长期规划（2014—2020年）》、《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》（商流通函【2014】790号）、《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发【2014】51号）等，对商贸物流行业发展推动作用明显。如果未来的产业整合或行业规划出现较大变化，将可能导致亚中物流的市场环境和发展空间出现变化，并给亚中物流经营带来风险。

（二）标的资产行业周期性波动风险

商贸物流服务行业的发展受下游市场需求及自身发展状况的影响，而呈现一定的周期性特征。我国国民经济的波动、宏观调控政策等因素的变化也会给该行业带来周期性波动的风险。在行业调整周期中，可能会出现价格下降、入驻率不足、盈利能力下降等现象。虽然亚中物流过去几年实现了稳步发展，表现了较强

的抗风险能力，但商贸物流服务行业仍然具有一定的周期性特征，如亚中物流无法适应行业未来周期波动，将面临盈利能力下降的风险。

（三）市场竞争风险

商贸物流服务行业近年来迎来较快的发展机遇期，行业规模扩张较快，市场竞争也不断加剧。亚中物流具有一定的规模优势、管理优势、信誉和品牌优势、并且区位优势明显，竞争力也不断加强。但是，如果公司不能利用自身的优势保持并提高现有的市场地位，将面临现有市场份额下降的风险。

（四）投资性房地产公允价值波动风险

亚中物流的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与账面价值之前的差额计入当期损益。报告期内，亚中物流的投资性房地产公允价值变动净损益占净利润比重较高。因此，若未来亚中物流持有的投资性房地产出现公允价值大幅下降的情况，将直接影响公司未来损益。

（五）主要业务地域集中风险

报告期内亚中物流所从事的物流园经营业务主要集中于我国新疆地区，公司业务发展受当地经济环境影响较大。近年来随着西部大开发及“一带一路”等国家战略的实施，包括新疆在内的西部地区获得了良好的成长机遇，经济发展速度较快。但若未来由于国际国内政治、经济等原因导致中西部地区、特别是新疆地区经济发展速度大幅减缓甚至停滞，则将有可能导致亚中物流的业务发展潜力和盈利受到较大不利影响。

（六）税收优惠风险

亚中物流的主要经营区域覆盖我国中西部地区，下属子公司中新疆亚中物业管理服务有限公司现正享受西部大开发税收优惠政策，所得税税率为 15%。按照相关税收法规的要求，享受西部大开发优惠政策应经主管税务机关审核确认并实行备案管理。如果以后年度亚中物流下属子公司的西部大开发优惠政策未通过备案，则将无法持续享受税收优惠，从而将对公司未来的整体盈利水平造成一

定不利影响。

（七）诉讼风险

大洲兴业因控股股东陈铁铭与倪锋的民间借贷纠纷，且倪锋诉称大洲兴业为前述借贷提供连带责任担保而被倪锋起诉并作为第二被告，大洲兴业涉嫌违规对外提供担保，且倪锋请求陈铁铭及大洲兴业向其支付 28,798,477 元并承担案件诉讼费。目前该案件尚处于法院审理阶段。详见本报告书“第四节拟置出资产基本情况/六、置出资产所涉及的未决诉讼情况”。2016 年 9 月 29 日，华东政法大学司法鉴定中心出具《文检鉴定意见书》（华政【2016】物（笔）鉴字第 191 号），鉴定意见认为《补充协议》“乙方签字或盖章”处及“丙方盖章或法人签字”处两处“陈铁铭”签名笔迹不是陈铁铭本人所写。

2016 年 12 月 1 日，启东法院出具（2016）苏 0681 民初 2449 号之二《民事裁定书》，针对原告倪锋与被告大洲兴业民事借贷一案，倪锋于 2016 年 12 月 1 日向启东法院提出撤诉申请，启东法院准许倪锋撤回起诉。陈铁铭已于 2016 年 9 月 1 日出具承诺函，向上市公司声明及承诺如下：“本人从未向原告倪锋借款，并且从未与原告签署本诉讼所提及的《补充协议》，也从未代表公司在该《补充协议》上签字，诉讼证据中的《补充协议》系原告伪造，本人将按照法律程序维护自己的合法权益。如未来因本次诉讼给贵公司造成任何经济损失，其结果由本人承担”。

三、其他风险

（一）股票市场波动的风险

股票市场投资收益与风险并存。股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。股票价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者必须具备风险意识，以便做出正确的投资决策。

（二）本次重组后大股东的控制风险

本次交易完成后，在不考虑配套募集资金的情况下，本次交易完成后广汇集团及其一致行动人将合计持有上市公司 50.90%的股份，成为上市公司控股股东；在考虑配套融资的情形下，交易完成后广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 46.61%股份。因此，本次交易完成后，广汇集团将成为本公司控股股东，孙广信将成为本公司的实际控制人。本次交易将导致上市公司实际控制人的变更。

未来，公司控股股东和实际控制人可以通过董事会、股东大会对公司的经营决策、管理层调整、股利分配等事项施加重大影响；同时，控股股东和实际控制人的利益可能与少数股东的利益不一致。若未来公司未能妥善执行相关内部控制制度，则将可能导致上市公司利益受到影响。

（三）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第一节本次交易概述

一、本次交易的背景及目的

（一）本次交易的背景

1、上市公司盈利能力较弱，未来发展前景不明朗

2014 年之前，公司原有的主营业务为有色金属采选业务，属于强周期行业，受宏观环境的影响较大，长期以来，单一的业务格局使得公司经营业绩和效益在短期内波动较大，难以实现快速增长；尤其是近年来，受国内外经济环境的不利影响，公司的有色金属采选业务市场需求不振，公司经营遇到了困难。2014 年，公司开始布局影视文化产业，进入双主业运营模式，通过自主运营和外延式并购的方式进行转型升级，但影视行业竞争激烈，产业结构调整尚未取得预期的效果，公司现有业务盈利模式及营销渠道尚不完善，技术及产品方面也不具备明显行业领先优势，导致公司目前盈利能力仍然较弱，未来发展前景不明朗，保持持续经营能力存在一定不确定性。

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月，公司营业收入分别为 4,655.89 万元、4,880.46 万元、3,767.91 万元和 77.17 万元，经营能力薄弱；归属于上市公司股东的净利润分别为 12,311.12 万元、-2,360.08 万元、-19,471.59 万元和 -2,155.03 万元，扣除非经常性损益后净利润分别为-1,252.34 万元、-2,030.12 万元及-19,618.85 万元和-1,940.40 万元；公司近两年均处于亏损状态。为了改善公司的持续盈利能力和抗风险能力，保护全体股东特别是中小股东的利益，公司拟通过重大资产重组方式注入具有较强盈利能力和持续经营能力的优质资产，提升公司核心竞争力，实现主营业务整体转型，以提高持续盈利能力。

2、国家政策大力支持商贸物流综合服务行业，行业发展前景良好

报告期内，亚中物流主营业务为商品房销售及物流园经营业务。本次交易完成后，除了清理销售剩余尾盘外，亚中物流将致力于成为具有影响力的商贸物流综合服务商，业务核心将主要围绕物流园经营业务展开。

近年来，商贸物流产业的政策支持力度较大。2014年9月，国务院发布《物流业发展中长期规划（2014—2020年）》，指出我国物流业已步入转型升级的新阶段，物流需求快速增长，但是资源、环境约束日益加强且国际、国内竞争激烈；在此背景下，文件提出到2020年，要基本建立布局合理、技术先进、便捷高效、绿色环保、安全有序的现代物流服务体系，其中要重点建设物流园区工程等重点工程；为此，多项配套措施如完善扶持政策、拓宽投融资渠道等不断出台以保障商贸物流行业的健康、快速发展。随后，商务部发布《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》（商流通函【2014】790号），要求高度重视商贸物流工作，提高商贸物流行业的社会化水平、专业化水平、标准化水平、信息化水平、组织化水平和国家化水平，加强组织领导并完善保障措施；同时提出要根据各地实际情况，结合现有政策，分别选择重点地区、重点企业，重点推进，促进商贸物流健康发展。

由于国内现代商贸物流服务业起步较晚，市场份额较为分散，缺少具有带动力和辐射力的现代物流服务企业，无序化竞争较为突出，各环节无法有效衔接，造成了物流资源的浪费。近年来，在我国经济发展带动了巨大的商贸物流服务业需求和多项政策不断出台以促进商贸物流服务行业发展的背景下，国内现代商贸物流服务业存在巨大的整合空间，行业发展前景良好。

3、亚中物流竞争优势突出，发展空间广阔

亚中物流拥有得天独厚的地缘优势和广泛的客户资源，旗下美居物流园项目已发展成为当地具有标杆意义的重点项目，公司在商贸物流领域已积累了诸多有效的运营经验。亚中物流突出的资源整合能力、优异的项目管理水平将为公司未来的业绩增长创造良好的条件。

未来公司将借势“一带一路”战略，充分利用辐射区域内的多个开放口岸，以商贸物流综合性服务作为发展重心，一方面依托现有物流园，持续巩固物流园在全疆区域内的重要影响地位；另一方面把握新的发展机遇，择机打造新的标杆性项目；此外公司将持续加快扩张整合，不断发掘现代物流产业链中具有发展潜质的企业，寻求并购重组的机会，系统性展开公司的商贸物流综合服务产业链布局，持续打造功能复合、配套完善的现代化物流产业综合服务平台，致力于成为

“一带一路”重要物流节点的主要物流商贸综合服务商。随着亚中物流现有业务的不断升级和业务范围的扩大，公司综合竞争力和盈利能力将不断增强，未来具有良好的发展前景。

4、亚中物流基于战略发展的需要，拟借助资本市场谋求进一步发展

本次交易完成后，亚中物流将建立起资本市场的直接融资渠道和并购扩张平台，可为亚中物流未来的发展提供更好保障。同时，进入上市公司不仅可以进一步提升亚中物流的社会知名度和市场影响力，增强公司与员工的凝聚力，激发员工的工作热情和积极性；同时还可以增强公司对高素质优秀人才的吸引力，有利于提升公司核心团队的整体素质。

公司未来将不断拓展现有商贸物流综合服务业务，进一步优化业务流程、推进产业升级；同时积极开阔新的业务领域，促进公司主营业务的进一步发展，致力于成为具有较大辐射力和影响力的一流商贸物流服务企业。依托于 A 股资本市场的融资、并购整合等功能，有利于亚中物流更好的实现战略发展目标；因此亚中物流拟借助 A 股资本市场谋求进一步的发展。

（二）本次交易的目的

1、提升上市公司盈利能力，保障中小股东利益

由于上市公司资产质量缺乏竞争优势，抗风险能力较低，主营业务不够突出。通过本次交易，公司拟将盈利性较弱的资产剥离出上市公司，同时置入行业前景良好、盈利能力较强的商贸物流综合服务资产，使公司转变成为一家具备较强市场竞争力和良好盈利前景的企业，从而有利于提升上市公司持续经营能力，最大程度的保护上市公司全体股东，尤其是中小股东的利益。

本次交易完成后，公司的主营业务突出，资产质量优良，盈利水平及可持续发展能力均将得到大幅提升，能够为未来长期稳健发展建立保障。

2、实现上市公司业务转型，通过资本市场推动商贸物流行业发展

通过资产置换，亚中物流实现借壳上市，上市公司完成业务转型。近年来，国务院、商务部多次通过发文、召开专题会议、制定发展规划等形式促进我国商

贸物流行业的发展。2013 年，国务院召开部分城市物流工作座谈会；2014 年 6 月，国务院常务会通过《物流业发展中长期规划》；2014 年 9 月，商务部发布《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》。以上发文及会议高度重视我国商贸物流综合服务行业的发展，特别提出要以“一带一路”沿线区域物流合作为重点，在主要交通节点和港口建设一批物流中心。

乌鲁木齐作为国家面向中亚广大地区的重要门户和“丝绸之路经济带”的桥头堡，承载着国家商贸物流服务体系建设的任务。本次亚中物流借壳上市，有助于借助资本市场的平台促进商贸物流综合服务行业的进一步发展。

二、本次交易涉及的有关报批事项

（一）大洲兴业的决策程序

2015 年 12 月 20 日，上市公司召开第八届董事会 2015 年第十六次会议，审议通过了《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》及本次重组相关议案，独立董事发表了独立意见。同日，大洲兴业与相关各方签署了《重大资产置换及发行股份购买资产协议》、《盈利预测补偿协议》及《股份认购协议》等相关协议。

2016 年 3 月 4 日，上市公司召开第八届董事会 2016 年第二次会议，审议通过了《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》和本次重组的正式方案，独立董事发表了独立意见。同日，大洲兴业与相关各方签署了《<重大资产置换及发行股份购买资产协议>之补充协议》、《<盈利预测补偿协议>之补充协议》、《<股份认购协议>之补充协议》等相关协议。

2016 年 3 月 21 日，上市公司召开 2016 年第一次临时股东大会，审议通过了本次交易相关议案，并同意豁免广汇集团及广汇化建以要约方式增持上市公司股份的义务。

2016 年 5 月 19 日，上市公司召开第八届董事会 2016 年第四次会议，审议通过《关于调整公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案的议

案》等相关议案，对本次重组方案进行了调整；同日，大洲兴业与相关各方签署了《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》、《大洲兴业控股股份有限公司非公开发行股票的认购协议之补充协议（二）》。

（二）交易对方的决策程序

本次资产置换及发行股份购买资产交易对方已分别做出决定，同意以所持亚中物流股权参与重大资产置换及发行股份购买资产事宜。本次募集配套资金交易对方法人交易对方广汇集团、萃锦投资、翰海投资已分别作出决定，同意以自筹资金参与本次配套融资事宜。

（三）中国证监会的核准程序

2016 年 12 月 23 日，中国证监会出具《关于核准大洲兴业控股股份有限公司重大资产重组及向新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可【2016】3162 号），核准公司本次重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金。

三、本次交易具体方案

本次重大资产重组方案包括重大资产置换、发行股份购买资产和募集配套资金。其中，重大资产置换及发行股份购买资产互为条件、同步实施，如上述两项中任何一项未获相关程序通过，则本次重大资产重组各项内容均不予实施。本次重大资产置换及发行股份购买资产不以配套融资的成功实施为前提，最终配套融资发行成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

（一）重大资产置换

大洲兴业拟以全部资产及负债与亚中物流全体股东持有的亚中物流 100%股权的等值部分进行置换。交易对方通过资产置换取得的置出资产将由广汇集团或其指定的第三方予以承接。

本次交易中拟置出资产为截至评估基准日大洲兴业合法拥有的全部资产和负债；拟置入资产为广汇集团等 3 名股东持有的亚中物流 100%股权。

根据中联评估出具的《置入资产评估报告》(中联评报字【2016】第 110 号), 拟置入资产的评估值为 420,515.35 万元, 相对于 2015 年 12 月 31 日亚中物流合并口径净资产账面价值 394,889.31 万元增值 6.49%; 根据中联评估出具的《置出资产评估报告》(中联评报字【2016】第 111 号), 拟置出资产的评估值为 3,886.89 万元, 相对于 2015 年 12 月 31 日拟置出资产母公司口径的账面价值 3,584.13 万元增值 8.45%。

大洲兴业与本次资产置换及发行股份购买资产交易对方同意, 拟置入资产的最终作价为 420,000.00 万元, 拟置出资产的最终作价为 4,000.00 万元。上述重大资产置换后双方交易标的作价的差额部分为 416,000.00 万元。

(二) 发行股份购买资产

1、定价基准日

本次发行股份的定价基准日为大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日。

2、发行价格

根据《重组办法》的规定, 上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。

经友好协商, 本次发行股份购买资产所发行股份采用董事会决议公告日前 60 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价, 发行价格为定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价的 90%, 即 12.64 元/股。

定价基准日至本次发行期间, 大洲兴业如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的, 本次发行价格将作相应调整。

3、发行规模

大洲兴业与本次资产置换及发行股份购买资产交易对方同意, 拟置入资产的最终作价为 420,000.00 万元, 拟置出资产的最终作价为 4,000.00 万元。上述重大资产置换后双方交易标的作价的差额部分为 416,000.00 万元。

按照本次发行股份购买资产价格 12.64 元/股计算,本次拟向亚中物流全体股东发行股份 329,113,924 股,其中向广汇集团发行 250,126,582 股、向西安龙达发行 62,531,646 股、向广汇化建发行 16,455,696 股。

最终发行股票数量将以中国证监会核准的发行数量为准。如本次发行价格因大洲兴业出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时,发行数量亦将做相应调整。

4、发行对象

本次发行股份购买资产的股份发行对象为广汇集团、西安龙达、广汇化建等亚中物流的全部股东。

5、发行种类及面值

本次交易中拟发行的股票种类为境内上市人民币 A 股普通股,每股面值为人民币 1.00 元。

6、锁定期安排

(1) 广汇集团、广汇化建因本次交易取得的大洲兴业股份,自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让;西安龙达因本次交易取得的大洲兴业股份,自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让。

(2) 本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价,或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的,亚中物流 3 名股东承诺将大洲兴业向其发行的上市公司股票锁定期自动延长 6 个月。

本次发行结束后,由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份,亦应遵守上述约定。

(三) 募集配套资金

1、定价基准日

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日。

2、定价依据及发行价格

按照《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，大洲兴业向特定投资者非公开发行股票募集配套资金的定价原则为锁价发行，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即不低于 13.46 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份募集配套资金的发行价格将根据相关法律及上交所相关规则之规定相应调整，且发行数量应随之相应调整。

3、预计发行数量

本次交易拟募集配套资金总额不超过 14.00 亿元。按照本次发行价格 13.46 元/股计算，发行数量为 104,011,887 股。

在定价基准日至发行日期间，如上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份募集配套资金的发行价格将根据相关法律及上交所相关规则之规定相应调整，且发行数量应随之相应调整。

4、发行方式及发行对象

本次募集配套资金的发行对象为广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军。上述特定对象均以现金方式、以相同价格认购本次非公开发行股票。向各发行对象发行股份的具体情况如下：

募集配套资金对象	发行股份数量（股）
广汇集团	26,002,972
萃锦投资	41,604,755
翰海投资	26,002,972
赵素菲	5,200,594
姚军	5,200,594
合计	104,011,887

5、发行种类及面值

募集配套资金拟发行的股票种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元。

6、锁定期安排

本次交易募集配套资金向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军发行的股份自上市之日起 36 个月不得转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

7、募集配套资金用途

本次募集配套资金扣除本次重组中介费用及相关税费后将全部用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目。

四、本次交易对上市公司的影响

（一）主营业务的预计变化

通过本次交易，公司拟将盈利性较弱的有色金属采选业务资产和初步涉足且未来盈利能力存在较大不确定性的影视资产剥离出上市公司，同时置入资产行业前景好、盈利能力较强的商贸物流综合服务业务资产，使公司转变成为一家具备较强市场竞争力的企业，从而有利于提升上市公司持续经营能力，最大限度的保护上市公司全体股东，尤其是中小股东的利益。

（二）股权结构的预计变化

本次交易前，公司的总股本为 194,641,920 股，陈铁铭合计持有上市公司 29,214,961 股股份，为公司控股股东。本次交易完成后，公司总股本将增至 627,767,731 股。本次交易完成前后，公司股本结构如下表所示：

股东名称	本次交易前		本次交易后		本次交易后	
			（不含配套融资）		（含配套融资）	
	持股数	持股比例	持股数	持股比例	持股数	持股比例
陈铁铭	29,214,961	15.01%	29,214,961	5.58%	29,214,961	4.65%
广汇集团			250,126,582	47.76%	276,129,554	43.99%
西安龙达	—	—	62,531,646	11.94%	62,531,646	9.96%
广汇化建	—	—	16,455,696	3.14%	16,455,696	2.62%
萃锦投资	—	—			41,604,755	6.63%

翰海投资	—	—			26,002,972	4.14%
赵素菲	—	—			5,200,594	0.83%
姚军	—	—			5,200,594	0.83%
重组前大洲兴业 其他股东	165,426,959	84.99%	165,426,959	31.58%	165,426,959	26.35%
合计	194,641,920	100.00%	523,755,844	100.00%	627,767,731	100.00%

根据本次交易方案，不考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产拟发行 329,113,924 股股份，交易完成后上市公司总股本为 523,755,844 股，广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 50.90%股份；在考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产及募集配套资金拟发行 433,125,811 股股份，交易完成后上市公司总股本为 627,767,731 股，广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 46.61%股份。因此，本次交易完成后，广汇集团将成为本公司控股股东，孙广信将成为本公司的实际控制人。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标及盈利能力的影响

本次交易前后，上市公司主要财务指标如下表所示：

项目	2016 年 6 月末/2016 年 1-6 月		2015 年末/2015 年	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
流动比率	0.30	1.48	0.33	1.24
速动比率	0.14	1.28	0.21	1.06
资产负债率（%）	166.93	36.43	154.83	38.16
应收账款周转率	2.33	4.35	9.08	18.94
主营业务收入（万元）	77.17	22,920.21	3,767.91	88,072.78
归属于母公司所有者的 净利润（万元）	-2,155.03	9,669.46	-19,471.59	59,303.92
每股收益（元）	-0.11	0.18	-1.00	1.13

五、本次交易构成借壳上市

本次交易完成后，大洲兴业的控股股东将变更为广汇集团，实际控制人将变更为孙广信；且本次交易中上市公司拟置入资产截至 2015 年 12 月 31 日的资产总额为 638,532.61 万元，本次拟置入资产的交易价格为 420,000.00 万元，其中较高者占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上，本次交易属于《重组办法》第十三条规定

的情形，构成借壳上市。本次交易需提交中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核并取得中国证监会核准后方可实施。

本次交易符合《首发办法》的相关规定，详见本报告书“第十节本次交易的合规性分析/四、本次交易符合《首发办法》的规定”。

第二节上市公司基本情况

一、基本情况

上市公司名称	大洲兴业控股股份有限公司
上市公司英文名称	Dazhou Xingye Holdings Co.,Ltd
上市公司曾用名称	厦门大洲兴业能源控股股份有限公司，上海兴业能源控股股份有限公司，上海兴业房产股份有限公司
股票上市地	上海证券交易所
证券代码	600603
证券简称	*ST 兴业
注册地址	厦门市思明区鹭江道 2 号 1701 室
办公地址	厦门市思明区鹭江道 2 号 1701 室
注册资本	194,641,920 元
法定代表人	陈铁铭
营业执照号	91350200132205825W
邮政编码	361001
联系电话	0592-2033603
传真	0592-2033178
经营范围	铅锌矿采选；音像制品批发；电子出版物批发；电影和影视节目制作；电影和影视节目发行；录音制作；金属及金属矿批发（不含危险化学品和监控化学品）；建材批发；动画、漫画设计、制作；其他未列明信息技术服务业（不含需经许可审批的项目）；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定除外）；投资管理（法律、法规另有规定的除外）。

二、公司设立及历次股本变更情况

（一）公司设立时的股权结构

上市公司前身上海兴业房产股份有限公司（2010 年更名为上海兴业能源控股股份有限公司，2013 年更名为厦门大洲兴业能源控股股份有限公司，2014 年更名为大洲兴业控股股份有限公司）系 1988 年 4 月 9 日经上海市经济体制改革办公室、上海市建设委员会、上海市财政局联合出具的沪体改（88）16 号《关于同意建立上海兴业房产股份有限公司的批复》批准，由纺开发、中华企业公司、上海市房产经营公司、上海市徐汇区城市建设开发总公司、交通银行上海分行、上海实事公司六家单位集资入股并吸收部分配套单位参股于 1988 年 8 月 27 日组

建成立的股份有限公司，成立时注册资本为 697 万元，每股面额 100 元。1988 年 8 月 11 日，交通银行上海分行出具了《资信证明》和《验资报告》，验证截至 1988 年 8 月 11 日，公司已收到纺开发、中华企业公司、上海市房产经营公司、上海市徐汇区城市建设开发总公司、交通银行上海分行、上海实事公司缴纳的注册资本共计 670 万元；1988 年 9 月 12 日，交通银行上海分行出具了《资信证明》和《验资报告》，验证截至 1988 年 9 月 12 日公司已收到上海市房屋建筑材料公司等五家配套单位缴纳的注册资本共计 27 万元。

公司设立时股权结构情况如下：

序号	股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
1	中华企业公司	1,510,000	21.66
2	上海纺织住宅开发总公司	1,350,000	19.37
3	上海市徐汇区城市建设开发总公司	1,100,000	15.78
4	交通银行上海分行	1,000,000	14.35
5	上海实事公司	1,000,000	14.35
6	上海市房产经营公司	740,000	10.62
7	上海市房屋建筑材料公司	100,000	1.43
8	上海市黄浦区房产经营公司	100,000	1.43
9	上海市房屋设备工程公司	50,000	0.72
10	上海市黄浦区长沙路房管所	10,000	0.14
11	上海市黄浦区大楼经营管理所	10,000	0.14
合计		6,970,000	100.00

（二）公司设立后至首次公开发行并上市前的股权变更

1991 年 8 月 14 日，经中国人民银行上海分行金融行政管理处出具（91）沪人金股字第 1 号《发行股票（债券）审批书》批准，从 1991 年 8 月 21 日至 1991 年 11 月 30 日，公司向老股东采用两股配一股的方式配售股票并委托上海万国证券公司以代销方式向社会公开发行股票。公司本次共发行新股 130.30 万股（其中向老股东配售 34.85 万股，公开发行单位股 45.45 万股、个人股及公司内部职工股 50 万股），每股面额为 10 元；公司设立时的注册资本 697 万元按每股面额 10 元折合 69.7 万股，发行后公司总股本增加到 200 万股。1991 年 12 月 23 日，上海光华会计师事务所对出资进行了审验，并出具了沪光（91）发字 336 号《验证报告》，公司注册资金由 697 万元变更为 2,000 万元。

公司于 1992 年 1 月 13 日在上海证券交易所挂牌上市。

（三）公司上市后股权结构变化情况

1、1992 年股票拆细

经上市公司股东大会审议通过并经上交所批准，公司于 1992 年 11 月 27 日发布公告，自 1992 年 12 月 10 日起，公司的股票拆细，由原来每股面额 10 元拆细为每股面额 1 元，股份总数由 200 万股变更为 2,000 万股。

2、1993 年第一次送股并配股

1993 年，经上市公司股东大会审议通过并经上海市证券管理办公室出具沪证办（1993）018 号《关于对兴业房产股份有限公司送、配股申请报告的批复》批准，上市公司以每 10 股送 3 股、配 7 股的比例向全体股东定向送股 600 万股和配股 1,400 万股。方案实施后，上市公司股本由 2,000 万股增至 4,000 万股。

3、1994 年第二次送股并配股

1994 年，经上市公司股东大会审议通过并经上海市证券管理办公室出具沪证办（1994）072 号《关于同意上海兴业房产股份有限公司送、配股方案的批复》批准，上市公司向全体股东按 10：3 送股 1,200 万股，按 10：3 增资配股 1,200 万股。方案实施后，上市公司股本增至 6,400 万股。

4、1995 年第三次送股

1995 年，经上市公司股东大会审议通过并经上海市证券管理办公室出具沪证办（1995）115 号《关于核准上海兴业房产股份有限公司一九九四年度分配方案的通知》批准，上市公司向全体股东以 10：2 比例派送红股；方案实施后，公司股本由 6,400 万股增至 7,680 万股。

5、1996 年第四次分红送转

1996 年，经上市公司股东大会审议通过并经上海市证券管理办公室出具沪证办（1996）130 号《关于核准上海兴业房产股份有限公司一九九五年度分配方案的通知》批准，上市公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税）；同时

每 10 股送红股 1 股，共向股东发送红股 768 万股。方案实施后，上市公司股本总额由 7,680 万股增至 8,448 万股。

6、1997 第五次分红送转

1997 年，经上市公司股东大会审议通过并经上海市证券管理办公室出具沪证司（1997）046 号《关于核准上海兴业房产股份有限公司一九九六年度利润分配及转增股本方案的通知》批准，上市公司向全体股东按 10：3 的比例派送红股；按 10：3 的比例以资本公积金转增股本。方案实施后，上市公司股本总额增至 13,516.80 万股。方案实施后，上市公司股本总额由 8,448 万股增至 13,516.80 万股。

7、1999 年第六次分红送转

1999 年，经上市公司股东大会审议通过并经上海市证券期货监督管理委员会出具沪证司（1999）006 号《关于核准上海兴业房产股份有限公司一九九八年度利润分配方案的通知》批准，上市公司向全体股东按 10：2 的比例派送红股。方案实施后，上市公司股本总额由 13,516.80 万股增至 16,220.16 万股。

8、2000 年第七次分红送转

2000 年，经上市公司股东大会审议通过并经中国证监会上海证券监管办公室出具沪证司【2000】087 号《关于核准上海兴业房产股份有限公司一九九九年度利润分配方案的通知》批准，上市公司向全体股东按 10：1 的比例派送红股，按 10：1 的比例资本公积转增股本。方案实施后，上市公司股本总额由 16,220.16 万股增至 19,464.19 万股。

（四）公司前十大股东

截止 2016 年 6 月 30 日，公司前十大股东及其持股情况如下：

单位：股					
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量
陈铁铭	境内自然人	15.01	29,214,961	-	1,510,000
中国工商银行股份有限公司—华安媒体互	未知	4.90	9,531,982	-	-

联网混合型证券投资基金					
中科汇通（深圳）股权投资基金有限公司	境内非国有法人	2.28	4,430,514	-	-
黄俊杰	境内自然人	2.15	4,186,190		
李佳林	境内自然人	1.13	2,200,000	-	-
黄道洪	境内自然人	1.03	2,000,898	-	-
黄雅敏	境内自然人	0.80	1,565,559	-	-
李青松	境内自然人	0.79	1,531,801		
蒋玲艳	境内自然人	0.77	1,490,000	-	-
华涇	境内自然人	0.63	1,220,000	-	-
合计		29.49	57,371,905	-	1,510,000

三、最近三年控股权变动情况

公司最近三年的控股权未发生变化，控股股东及实际控制人一直为自然人陈铁铭先生。

四、最近三年重大资产重组情况

最近三年大洲兴业不存在《重组办法》规定的重大资产重组情形。

五、最近三年及一期主要财务指标

（一）最近三年及一期合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016-06-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
总资产	24,591.48	25,837.43	40,079.12	37,142.54
负债总额	41,051.56	40,003.53	31,020.59	31,389.50
所有者权益	-16,460.08	-14,166.10	9,058.53	5,753.03
归属于母公司所有者权益	-17,338.38	-15,183.36	4,272.11	859.72
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	-0.89	-0.78	0.22	0.04
资产负债率	166.93%	154.83%	77.40%	84.51%

（二）最近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016年1-6月	2015年度	2014年度	2013年度
营业收入	77.17	3,767.91	4,880.46	4,655.89

营业成本	46.87	2,914.97	4,018.02	2,746.67
利润总额	-2,293.98	-23,199.47	-2,444.55	12,651.55
归属于上市公司股东的净利润	-2,155.03	-19,471.59	-2,360.08	12,311.12
基本每股收益（元/股）	-0.11	-1.00	-0.121	0.633
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.10	-1.01	-0.104	-0.064

（三）最近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	-3,450.65	-1,157.21	3,758.44	-588.13
投资活动产生的现金流量净额	-0.51	-4,606.30	-5,351.19	-3,891.47
筹资活动产生的现金流量净额	1,055.80	6,498.62	3,628.72	3,654.81
现金及现金等价物净增加	-2,395.35	735.12	2,035.98	-824.79

六、主营业务情况

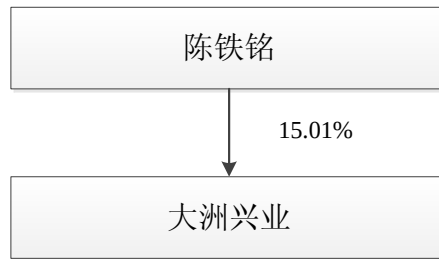
大洲兴业目前的主营业务为影视文化业务和有色金属采选业务。由于影视行业竞争激烈，产业结构调整尚未取得预期的效果，公司现有业务盈利模式及营销渠道尚不完善，技术及产品方面也不具备明显行业领先优势，导致公司目前盈利能力仍然较弱，未来发展前景不明朗，保持持续经营能力存在一定不确定性。

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月，公司营业收入分别为 4,655.89 万元、4,880.46 万元、3,767.91 万元、77.17 万元，经营能力薄弱；归属于上市公司股东的净利润分别为 12,311.12 万元、-2,360.08 万元、-19,471.59 万元、-2,155.03 万元，扣除非经常性损益后净利润分别为 -1,252.34 万元、-2,030.12 万元及 -19,618.85 万元、-1,940.40 万元；公司近两年均处于亏损状态。

七、公司控股股东及实际控制人概况

（一）公司与控股股东、实际控制人之间的股权关系

截至本报告书出具日，大洲兴业的股权控制关系如下图所示：



（二）控股股东和实际控制人的基本情况

截至本报告书出具日，陈铁铭为公司实际控制人，现任公司董事长。

陈铁铭，男，1963年12月出生，住所为厦门市思明区湖滨六里，身份号码11010319631203****，本科学历，高级经济师，中国国籍，拥有美国永久居留权。现任大洲集团董事长、中鑫矿业董事长、嘉豪有色执行董事、滨江资管董事长、港中地房产执行董事等职务。任厦门市政协常委、厦门市思明区人大常委、厦门市海外联谊会名誉会长、厦门城市发展研究会副会长、厦门市总商会常务副会长、厦门市企业家联合会副会长等社会职务。2009年至今，任上市公司董事长。

八、上市公司及其现任董事、高级管理人员的守法情况

截至本报告书出具之日，公司及现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查的情形，公司最近三年未受到行政处罚或者刑事处罚。

第三节交易对方基本情况

本次重组的交易对方包括资产置换交易对方、发行股份购买资产交易对方以及募集配套资金交易对方，具体情况如下：

一、资产置换及发行股份购买资产交易对方

（一）广汇集团

1、基本情况

公司名称	新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）长沙路2号
法定代表人	孙广信
注册资本	3,555,700,360 元
统一社会信用代码	91650000625531477N
成立日期	1994 年 10 月 11 日
经营范围	房地产业、汽车组改装业、证券业、化工机械制造业、环保锅炉制造业、液化天然气业、煤化工项目、汽车贸易及服务投资；高科技产品开发；会展服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）1994 年设立

1994 年 7 月，新疆维吾尔自治区经济体制改革委员会下发《关于同意组建新疆广汇企业集团的批复》（新体改【1994】054 号），同意组建新疆广汇企业集团。1994 年 10 月，自然人孙广信、尚继强、杨铁军、周应勤、周野、王存新、赵建华设立新疆广汇企业（集团）有限责任公司，注册资本为 2,086 万元。乌鲁木齐市审计师事务所出具《验资报告》（乌社审验字【94】第 204 号），对本次设立进行了审验。

（2）1998 年股权转让及增资

1997 年 12 月，自然人周野、周应勤、赵建华、王存新将其所持广汇集团的出资额转至方敏、郝震宇、肖玉新、赵连璋。同时，公司注册资本增加至 20,000.00

万元，同时引入新股东王晓斌、洪海、向东、王斌、焦智、侯伟。新疆标准会计师事务所出具《验资报告》（【1998】新标会变字第 396 号），对本次增资进行了审验。

（3）2001 年增资及股权转让

2001 年 10 月，公司名称变更为“新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司”。公司注册资本增加至 12.80 亿元，并引入了新股东李宏、叶素琳。新疆瑞新有限责任会计师事务所出具了《验资报告》（瑞新会验字【2001】91 号），对本次增资进行了审验。同时，自然人股东郝震宇将其所持公司 552.15 万元出资转让至孙广信，孙广信将其所持公司 10,690.15 万元出资额转让至尚继强等 11 名自然人；将其持有的公司 10,860 万元出资额转让至刘致祥等 36 名自然人。

（4）2003 年股权转让

2003 年 4 月，广汇集团进行股权转让，孙广信等人将其所持广汇集团部分出资额转让至段宜、张仁杰、袁开林、张平、黄卫东、马赴江等人。

（5）2004 年股权转让

2004 年 10 月，张仁杰、张平、刘魁、寇志军、赵登强分别将其所持广汇集团 900 万元出资额、900 万元出资额、800 万元出资额、80 万元出资额、70 万元出资额转让至孙广信。

（6）2005 年股权转让与增资

2005 年 5 月，赵登强将其所持广汇集团 80 万元出资额转让至郭建群；徐星光将其所持广汇集团 100 万元出资额转让至赵登强。

2005 年 12 月，广汇集团注册资本增加至 14.06 亿元，并引入了新股东郭念昆。新疆宏昌有限责任会计师事务所出具《验资报告》（宏昌验字【2005】0-304 号），对本次增资进行了审验。

（7）2006 年股权转让

2006 年 8 月，孙广信将其所持 500 万元出资额转让至王力源；魏昊天和黄卫东将其所持 450 万元出资额、450 万元出资额转让至马安泰、杜金锁、吴庶山、

孙广信名下。

（8）2007 年股权转让

2007 年 6 月，孙广信将其所持 500 万元出资额转让至尚边疆；赵登强将其所持 100 万元出资额转让给孙广信。

（9）2008 年股权转让与增资

2008 年 1 月，邹俊英将其所持 80 万元出资额转让至孙广信。

2008 年 6 月，广汇集团注册资本增加至 15.53 亿元，新增股份由中信信托有限责任公司认购。新疆宏昌有限责任会计师事务所出具《验资报告》（宏昌验字【2008】8-048 号），对本次增资进行了审验。

2008 年 7 月，孙广信将其所持 70 万元出资额转让至尚继强，将其所持 300 万元出资额转让至李建平；刘秀春将其所持 110 万元出资额转让给孙广信。

（10）2010 年增资

2010 年 6 月，广汇集团注册资本增加至 16.15 亿元，新增股份由新疆创嘉投资管理有限公司认购。新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所出具《验资报告》（宏昌天圆验字【2010】10008 号），对本次增资进行了审验。

（11）2011 年股权转让与增资

2011 年 1 月，中信信托有限责任公司将其持有的 14,667.00 万元出资额转让至新疆创嘉投资管理有限公司。

2011 年 11 月，广汇集团注册资本增加至 21.77 亿元。大华会计师事务所有限公司新疆分所出具了《验资报告》（大华（新）验字【2011】025 号），对本次增资进行了审验。

（12）2012 年增资

2012 年 6 月，广汇集团注册资本增加至 22.36 亿元，新增注册资本由孙广信以实物资产认购。大华会计师事务所有限公司新疆分所出具了《验资报告》（大华（新）验字【2012】012 号），对本次增资进行了审验。

2012年9月，广汇集团注册资本增加至29.01亿元，新增注册资本为广汇集团资本公积转增注册资本。大华会计师事务所有限公司新疆分所出具了《验资报告》（大华（新）验字【2012】023号），对本次增资进行了审验。

2013年2月，为规范公司股权关系、加强资产管理，同意公司股东孙广信以等额货币资金4,200万元置换其2012年6月对公司的4,200万元实物出资，并在验资完成后对财务报表进行调整。新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所出具《验资报告》（宏昌天圆验字【2013】10006号），确认上述置换出资到位。

（13）2013年增资

2013年7月，广汇集团注册资本增加至35.56亿元，新增注册资本为广汇集团资本公积转增注册资本。信永中和会计师事务所出具《验资报告》（XYZH/2013URA3004），对本次增资进行了审验。

（14）2014年股权转让

2014年6月，闫金生将其所持405.6万元出资额转让至闫韦全。

2014年7月，王力源将其所持500万元出资额转让至孙广信；焦智将其所持广汇集团1,280万元出资额转让至孙广信。

（15）2015年股权转让

2015年3月，闫韦全将其所持250万元出资额转让至孙广信。

2015年6月，杜绍林将其所持300万元出资额转让至孙广信；郑华生将其所持811.2万元出资额转让至郑鲁。

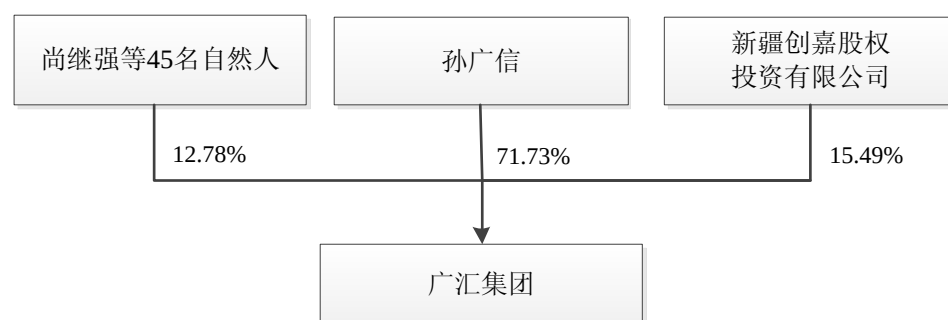
本次股权转让完成后，广汇集团的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例	序号	股东名称	出资额 (万元)	股权比例
1	孙广信	255,054.66	71.73%	25	袁开林	608.40	0.17%
2	新疆创嘉股权投资有限公司	55,094.68	15.49%	26	杜金锁	324.48	0.09%
3	尚继强	6,489.60	1.83%	27	师红	304.20	0.09%
4	杨铁军	4,283.14	1.20%	28	段宜	263.64	0.07%

5	方敏	3,763.97	1.06%	29	吴庶山	263.64	0.07%
6	董金山	2,595.84	0.73%	30	单文孝	243.36	0.07%
7	孙风元	2,595.84	0.73%	31	唐宏叶	223.08	0.06%
8	侯伟	2,028.00	0.57%	32	高志伟	223.08	0.06%
9	郭念昆	2,028.00	0.57%	33	孙全东	223.08	0.06%
10	刘国胜	1,825.20	0.51%	34	赵震宇	202.80	0.06%
11	向东	1,825.20	0.51%	35	宋军	202.80	0.06%
12	王斌	1,825.20	0.51%	36	彤森	202.80	0.06%
13	马安泰	1,622.40	0.46%	37	马利光	202.80	0.06%
14	赵连璋	1,216.80	0.34%	38	叶卫伟	182.52	0.05%
15	王晓冰	1,216.80	0.34%	39	李翠红	182.52	0.05%
16	叶素琳	1,216.80	0.34%	40	郭建群	162.24	0.05%
17	尚边疆	1,014.00	0.29%	41	郭舰	162.24	0.05%
18	马赴江	851.76	0.24%	42	沈德春	162.24	0.05%
19	王永吉	811.20	0.23%	43	闫韦全	155.60	0.04%
20	郑鲁	811.20	0.23%	44	韩士发	141.96	0.04%
21	马佩芳	811.20	0.23%	45	张新华	141.96	0.04%
22	李建平	608.40	0.17%	46	陆伟	141.96	0.04%
23	杜绍林	308.40	0.09%	47	张蕊	141.96	0.04%
24	任希忠	608.40	0.17%	合计		355,570.04	100.00%

此次转让完成后，截至本报告书出具日，广汇集团的股权结构未发生变更。

3、产权及控制关系



4、最近三年主营业务发展情况

广汇集团主营业务为能源开发、汽车服务和房地产业。能源开发业务以广汇能源(股票代码:600256)为平台,已形成以能源物流为支撑的液化天然气(LNG)、煤炭、煤化工三大业务板块的专业化能源开发上市公司;汽车服务以广汇汽车(股票代码:600297)为平台,目前已形成了全国性汽车连锁销售服务网络,提供整

车销售、汽车租赁、二手车、维修养护、佣金代理等全方位优质服务；房地产业是广汇集团于 1993 年开始投资的产业领域，已形成集房地产开发、销售、物业服务、城市供热等为一体的综合业务体系。

5、最近两年主要财务指标

广汇集团最近两年主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	16,494,132.94	14,113,187.20
负债总额	11,440,984.10	9,843,607.10
所有者权益	5,053,148.84	4,269,580.10
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	10,503,737.94	10,112,083.22
净利润	290,618.62	502,750.22

注：广汇集团 2014 年、2015 年财务数据已经大信会计师审计。

6、控制的下属企业情况

广汇集团长期战略定位为新能源、汽车服务和房地产三大核心业务协同发展，三大核心业务由不同的经营主体经营。根据广汇集团出具的说明，截至本报告书出具日，除亚中物流外，广汇集团其他主要子公司及主营业务情况如下：

序号	名称	持股/权益比例 (%)	注册资本 (万元)	主营业务
能源板块				
1	广汇能源股份有限公司	42.12	522,142.4684	煤炭销售；液化天然气、石油、天然气、煤炭、煤化工、清洁燃料汽车应用、加注站建设的项目投资与技术服务；一般货物与技术的进出口经营；国内商业购销
2	伊吾广汇能源开发有限公司	60.00	39,216.00	煤炭共伴生资源加工与综合利用；提高资源回收率的采煤方法、工艺开发与应用
汽车板块				
1	广汇汽车服务股份公司	37.26	550,040.0678	汽车及配件销售、二手车销售、汽车维修等
2	新疆福田广汇专用车有限责任公司	37.67	6,530.00	各型载货汽车及底盘、专用汽车及底盘、特种改装车、营房车、半挂车的零部件的生产、销售、维护；汽车（除小轿车）、汽车配件销售；一般货物及技术的进出口业务；钢结构件、立体车库、智能脚

序号	名称	持股/权益比例 (%)	注册资本 (万元)	主营业务
				手架的制造、安装、销售；房屋及场地租赁；技术及商务咨询服务
3	新疆汇驰汽车有限公司	62.60	560.00	销售：玻璃钢制品、钢材轴承、机电产品、五金化工、家用电器；仓储装卸；房屋租赁

房地产板块

1	新疆广汇房地产开发有限公司	85.38	240,860.00	开发、经营房地产及健身娱乐设施；餐饮，美容美发，住宿，洗浴服务，KTV，小商品零售
2	新疆大酒店有限公司	75.00	USD600.00	经营客房出租，附设餐厅、康乐设施、商品零售部。（需国家专项行政许可项目的，待取得了相关行政许可后，方可从事经营活动）
3	新疆维吾尔自治区华侨宾馆	100.00	2,015.80	住宿，饮食服务，理发，足浴，烟酒零售。旅游用品、日用百货销售，翻译，房屋租赁，会议服务；占道停车场服务；职业技能培训
4	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	100.00	2,600.00	供暖，生活热水供应。水暖配件，节能材料，炉渣砖的制作及销售，钢材，机电产品（专项审批产品除外）
5	新疆新迅电梯有限责任公司	55.00	300.00	乘客电梯、载货扶梯、杂物电梯、自动扶梯、自动人行道安装和维修。一般经营项目：迅达电梯、自动扶梯、自动人行道等产品及有关技术服务；销售：电梯、自动扶梯、自动人行道等零部件

机械制造板块

1	新疆化工机械有限公司	100.00	6,681.10	设计、制造：第三类低、中压力容器、汽车罐车（含低温绝热罐体）罐式集装箱（含低温绝热罐体）化工机械及配件生产、销售；园区内物业管理（限本企业）；房屋租赁；销售：化工产品、钢材
2	新疆新标紧固件泵业有限责任公司	95.00	2,000.00	各类紧固件、工业水泵、农业水泵、低压阀门、非标准件、模具的生产、加工与销售；机电产品、化工产品、五金交电、水暖器材、电器、钢材的销售；泵类产品技术服务；仓储服务；房屋租赁；一般货物及技术的进出口业务
3	新疆滚动轴承制造有限责任公司	96.15	2,600.00	轴承，轴承座的制造销售；金属制品、机械和设备修理；机械设备，矿产品，建材，化工产品销售；机械设备租赁、房屋租赁。货物与技术的进出口业务
4	新疆通用机械有限公司	97.37	3,800.00	起重运输机械，压力容器，起重机的安装和改造；物业管理；金属结构件加工及销售；机械配件加工及销售；房屋租赁；货物与技术的进出口业务；钢材销售
5	新疆东风锅炉制造安装有限责任公司	96.59	4,400.00	锅炉及辅助设备销售、安装、维修；水资源专用设备制造；日用化工专用设备制造、安装、销售；结构性金属制品制

序号	名称	持股/权益比例 (%)	注册资本 (万元)	主营业务
				造、金属加工机械制造；货物与技术的进出口业务；房屋租赁
6	新疆雷沃广汇拖拉机有限公司	100.00	2,790.00	拖拉机及农用挖掘机、农用装载机、收获机械、农用及园林用金属工具的生产、销售，金属材料销售

其他板块

1	乌鲁木齐高新技术产业开发区进出口有限责任公司	60.10	782.00	货物与技术的进出口业务；机械设备、石油化工产品、五金交电、矿产品、针纺织品、百货、建筑材料、农畜产品、农膜、装饰装潢材料、工艺美术品、鲜果品的销售；会展服务；劳务派遣
2	新疆广汇雪莲堂近现代艺术馆	100.00	10,000.00	书法、古玩、玉器收藏与研究
3	新疆广汇聚信股权投资有限公司	51.00	3,000.00	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份
4	乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	40.00	40,000.00	办理各项小额贷款
5	四川广汇雪莲堂实业有限公司	100.00	10,000.00	房地产开发经营；百货、工艺美术品销售；房产经纪；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；展览展示服务；企业形象策划；餐饮管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。餐饮服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）。
6	新疆汇亿信电子商务有限责任公司	100.00	10,000.00	从事网络技术、信息技术等领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；电子商务、市场营销策划，软件设计与开发、系统集成、网络工程、企业信息化、网站设计与开发、网页制作，计算机硬件开发与销售。商务信息咨询，企业管理咨询，计算机系统服务，企业营销策划、企业形象策划、市场调研、商务咨询、财务咨询、会务服务、展览展示服务、建筑装饰工程、环保工程、通讯工程，广告设计、制作、发布、代理。建设 B2B 电子商务平台，网络推广，物联网与下一代互联网技术的开发与建设，互联网零售。

（二）西安龙达

1、基本情况

公司名称	西安龙达投资管理有限公司
公司类型	其他有限责任公司

注册地址	西安国际港务区港务大道3号
法定代表人	刘俊岐
注册资本	23,100 万元
统一社会信用代码	91610139587401486D
成立日期	2011 年 12 月 5 日
经营范围	一般经营项目：股权投资，企业投资管理(不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

2、历史沿革

(1) 2011 年设立

西安龙达成立于2011年12月5日，由新疆华通股权投资有限合伙企业、徐志强共同发起设立。西安龙达成立时注册资本为100万元，其中新疆华通股权投资有限合伙企业出资99万元，占注册资本的99%；徐志强出资1万元，占注册资本的1%。西安懿盛通联合会计师事务所出具了《验资报告》(西安懿盛通验字(2011)第052号)，对西安龙达成立时注册资本金进行了审验。

(2) 2012 年增资

2012 年 2 月，西安龙达注册资本增加至 23,100 万元，由新疆华通股权投资有限合伙企业追加投资 23,000 万元。陕西华信会计师事务所有限责任公司出具了《验资报告》(陕华验字【2012】第 018 号)，对本次增资进行了审验。

(3) 2013 年股权转让

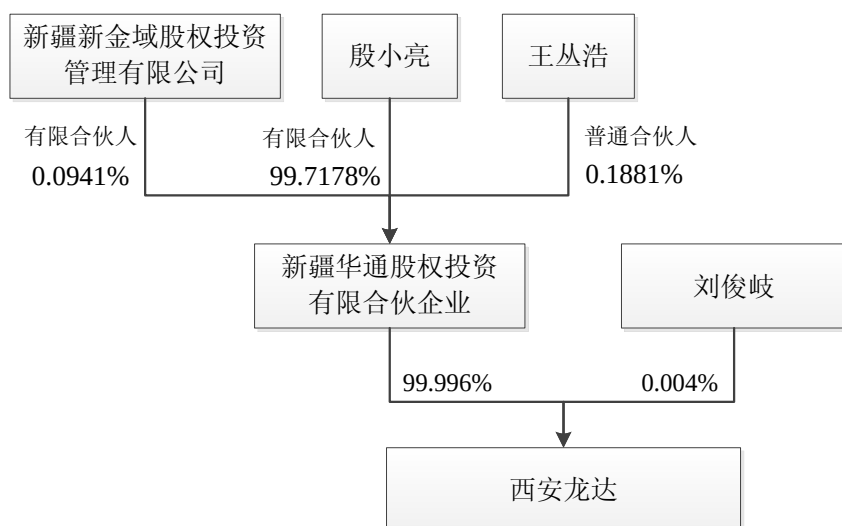
2013年4月，西安龙达进行股权转让，徐志强将其持有的西安龙达0.0043%股份（对应1万元出资额）转让给刘俊岐。

本次股权转让完成后，西安龙达的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
新疆华通股权投资有限合伙企业	23,099.00	99.9957%
刘俊岐	1.00	0.0043%
合计	23,100.00	100.0000%

此次转让完成后，截至本报告书出具日，西安龙达的股权结构未发生变更。

3、产权控制关系结构图



4、最近三年主营业务发展情况

西安龙达自成立以来主要从事投资管理业务，未从事具体经营业务。

5、最近两年主要财务指标

西安龙达最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	112,224.68	104,706.26
负债总额	82,217.39	81,697.15
所有者权益	30,007.29	23,009.11
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-
净利润	6,998.18	-47.69

注：上述财务数据已经陕西康华会计师事务所审计。

6、控制的下属企业情况

根据西安龙达出具的说明，截至本报告书出具日，西安龙达控制的下属企业情况如下：

序号	名称	持股/权益比例 (%)	注册资本 (万元)	主营业务
1	陕西北星投资有限公司	100	6,700	项目投资（限以公司自有资金）；汽车装潢；汽车（小轿车除外）及汽车零配件的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）广汇化建

1、基本情况

公司名称	新疆广汇化工建材有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区厦门路1号
法定代表人	单文孝
注册资本	5,000 万元
统一社会信用代码	91650000712967658N
成立日期	1999 年 5 月 14 日
经营范围	农塑钢门窗的制造及附件、零配件的销售；异型焊管、金属构件、异性冷弯型钢、中空玻璃的制作和销售；钢塑门窗安装及型材彩色喷涂加工；铝合金门窗制作及安装；PVC 产品及附件、零配件、化工原料、化工产品、建筑材料、消防器材、通讯产品、机电产品销售；仓储服务；商品展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

（1）1999 年设立

广汇化建成立于 1999 年 5 月 14 日，由新疆广汇石材股份有限公司（广汇能源的前身，下称“广汇能源”）、新疆广汇企业（集团）有限责任公司（广汇集团的前身，下称“广汇集团”）发起设立，设立时公司名称为新疆广汇塑钢门窗制品有限责任公司。广汇化建成立时注册资本为 800 万元，其中广汇能源出资 640 万元，出资形式为厂房、办公和部分现金，占注册资本的 80%；广汇集团出资 160 万元，出资形式为现金，占注册资本的 20%。

新疆标准会计师事务所出具了《验资报告》（1999-新标会验字第 514 号），对西安龙达成立时注册资本金进行了审验。

（2）2000 年增资

2000 年 12 月，广汇化建注册资本增加至 5,000 万元，由广汇能源追加投资 4,200 万元。新疆正业有限责任会计师事务所出具了《验资报告》（新正审验字【2000】15 号），对本次增资进行了审验。

（3）2013 年股权转让

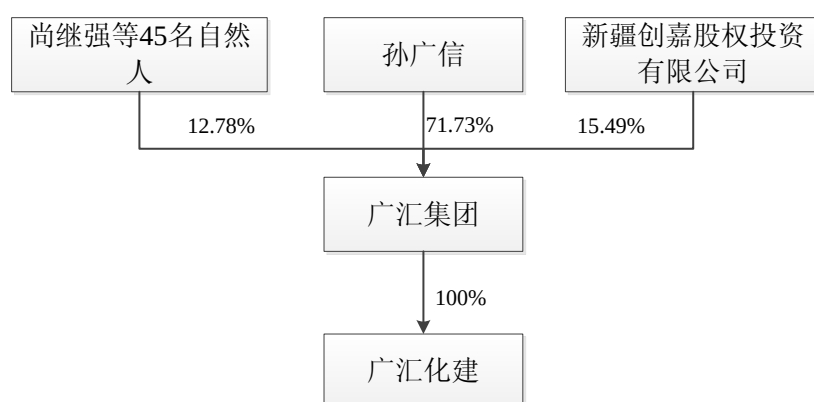
2013年6月，广汇化建进行了股权转让。广汇能源将其持有的广汇化建96.80%股份（对应4,840万元出资额）转让给广汇集团。

本次股权转让完成后，广汇化建的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇集团	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

此次转让完成后，截至本报告出具日，广汇化建的股权结构未发生变更。

3、产权控制关系结构图



4、最近三年主营业务发展情况

广汇化建最近三年除持有亚中物流股权外，未实际开展业务。

5、最近两年主要财务指标

广汇化建最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元		
项目	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	6,915.94	6,374.59
负债总额	342.75	347.55
所有者权益	6,573.19	6,027.04
项目	2015年度	2014年度
营业收入	-	-
净利润	1,846.15	-232.57

注：广汇化建2014年财务数据已经新疆宏昌天圆有限责任会计师事务所审计，2015年财务数据已经大信会计师审计。

6、控制的下属企业情况

根据广汇化建出具的说明，截至本报告书出具日，广汇化建未控制其他企业。

二、募集配套资金交易对方

（一）广汇集团

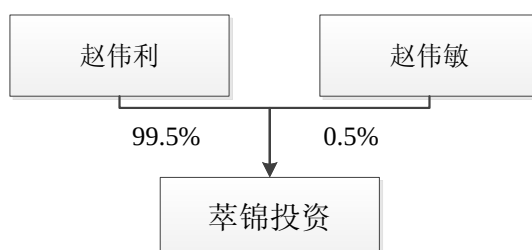
广汇集团基本情况，请参见本报告书“第三节交易对方基本情况/一、资产置换及发行股份购买资产交易对方/（一）广汇集团”。

（二）萃锦投资

1、基本情况

公司名称	新疆萃锦投资有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区河滩北路 233 号
法定代表人	赵伟利
注册资本	7,000 万元
统一社会信用代码	916501006934382231
成立日期	2009 年 11 月 03 日
经营范围	工业投资，农业投资，基本建设投资，房地产业投资，工程技术服务，商务信息咨询，家政服务，计算机技术服务，仓储服务，汽车装潢；销售：文体用品，办公用品，日用百货，针纺织品，服装鞋帽，洗涤用品，农畜产品，家用电器，化工产品，化工原料，汽车配件，钢材，石油制品，装饰装潢材料，有色金属材料，金属材料，工程机械，五金交电，皮棉，棉短绒，塑料制品，仪器仪表，计算机及耗材，厨房用品，卫生洁具，劳保用品，机电产品，健身器材，橡胶制品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、产权控制关系结构图



注：赵伟利与赵伟敏为兄妹关系。

赵伟利为萃锦投资的控股股东，其基本信息如下：

姓名	赵伟利
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	65010819690212****
住所/通讯地址	乌鲁木齐市天山区健康路 103 号徕远花园 2 号楼
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

根据赵伟利出具的说明，赵伟利最近三年任职情况如下：

公司名称	职务	任职起始日期	是否与任职单位存在产权关系
萃锦投资	执行董事、总经理	2013 年 1 月至今	是，持有 99.50%股权
新疆富邦置业有限公司	执行董事、总经理	2013 年 1 月至今	是，持有 60.00%股权
新疆新商路资产管理有限公司	董事	2015 年 9 月至今	是，持有 12.62%股权
新疆天恒基典当有限公司	董事	2013 年 1 月至今	新疆富邦置业有限公司持有 45.64%股权
新疆昌茂矿业股份有限公司	董事	2013 年 1 月至今	新疆富邦置业有限公司持有 10.00%股权
新疆富邦国源矿业有限公司	董事	2013 年 9 月至今	新疆富邦置业有限公司持有 19.00%股权

根据赵伟利出具的说明，除萃锦投资外，赵伟利其他主要投资情况如下：

公司名称	注册资本（万元）	营业范围	持股比例
新疆富邦置业有限公司	5,000	房地产经纪；工程技术服务；租赁服务；商务信息咨询；家政服务；计算机技术服务；仓储服务；养殖业；汽车装璜；销售：文体用品，办公用品，日用百货，针纺织品，服装鞋帽，洗涤用品，农畜产品，家用电器，化工产品，化工原料，汽车配件，钢材，石油制品，装饰装璜材料，有色金属，金属材料，工程机械，五金交电，皮棉，棉短绒，塑料制品，仪器仪表，计算机及耗材，厨卫用具，劳保用品，机电产品，健身器材，橡胶制品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	60.00%
新疆星池投资有限公司	1,000	基本建设投资，房地产投资；投资咨询服务（金融、证券、期货除外）；销售：土产日杂，机电产品，农副土特产，化工产品，棉麻制品，橡胶制品，五金交电，通讯器材，汽车配件，电线电缆，有色金属，钢材，水利设备，计算机及软硬件开发，计算机耗材，节水灌溉设备，滴灌，喷灌，微灌，影视频设备；汽车租赁，微灌设备安装，货物与技术的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	85.00%
新疆新商路资产管理有限公司	20,000	受托资产管理；投资管理；投资咨询；股权投资；企业资产的重组、并购及项目融资；财务咨询；国内贸易；投资兴办实业。	12.62%
新疆宏海房地产开发有限公司	2,300	房地产开发经营；房屋租赁；皮棉、棉纱、棉布、水泥、钢材、建材的销售；房屋维修。	26.09%

3、最近三年主营业务发展情况

萃锦投资最近三年主营业务为房地产业投资。

4、最近两年主要财务指标

萃锦投资最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	7,862.56	7,415.86
负债总额	0.01	0.01
所有者权益	7,862.54	7,415.85
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-
净利润	446.69	157.95

注：上述财务数据已经新疆宝中有限责任会计师事务所会计师事务所审计。

5、控制的下属企业及对外投资情况

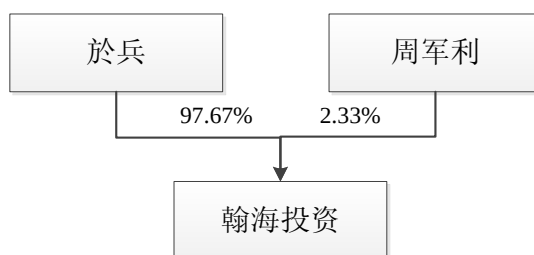
根据萃锦投资出具的说明，截至本报告书出具日，萃锦投资未控制其他企业。截至本报告书出具日，萃锦投资参股了新疆鸿晟伟业房地产开发有限公司、乌鲁木齐市凝利堂典当有限责任公司两家公司。

（三）翰海投资

1、基本情况

公司名称	新疆翰海股权投资有限公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
注册地址	新疆乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）长春南路 1118 号
法定代表人	於兵
注册资本	3,000 万元
统一社会信用代码	916501005605133309
成立日期	2010 年 8 月 24 日
经营范围	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、产权控制关系结构图



於兵为翰海投资的控股股东，其基本信息如下：

姓名	於兵
曾用名	无
性别	男
国籍	中国
身份证号码	65012119710826****
住所/通讯地址	乌鲁木齐市水磨沟区七道湾路 50 号附 1 号
是否取得其他国家或者地区的居留权	无

根据於兵出具的说明，於兵最近三年任职情况如下：

公司名称	职务	任职起始日期	是否与任职单位存在产权关系
翰海投资	董事长	2013 年 1 月至今	是，持有 97.67%股权

根据於兵出具的说明，除翰海投资外，於兵其他主要投资情况如下：

公司名称	出资总额 (万元)	营业范围	出资比例
新疆联智众惠股权投资合伙企业 (有限合伙)	30,000	从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份。	16.67% (有限合伙人)

3、最近三年主营业务发展情况

翰海投资最近三年主要从事对非上市企业的股权投资、通过认购非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股份的业务。

4、最近两年主要财务指标

翰海投资最近两年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	8,181.41	9,195.79
负债总额	6,557.87	6,352.72

所有者权益	1,623.54	2,843.07
项目	2015 年度	2014 年度
营业收入	-	-
净利润	-1,219.53	22.01

注：上述财务数据已经新疆新能有限责任公司会计师事务所审计。

5、控制的下属企业及对外投资情况

根据翰海投资出具的说明，截至本报告书出具日，翰海投资未控制其他企业。截至本报告书出具日，翰海投资曾参股了新疆新华能电气股份有限公司（证券简称：疆能股份，证券代码：831572.OC）、新疆红山基金管理股份有限公司、新疆维泰开发建设（集团）股份有限公司（证券简称：维泰股份，证券代码：831099.OC）等公司。

（四）赵素菲

1、基本情况

姓名	赵素菲
性别	女
国籍	中国
身份证号	65010219721019****
住所/通讯地址	乌鲁木齐市天山区光明路3号
是否取得其他国家或地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

起止时间	任职单位	职务	现是否与任职单位存在产权关系
2012 年至今	新疆融海投资有限公司	执行董事	无

3、持有 5%以上股权的企业基本情况

序号	公司	注册资本(万元)	主营业务	持股比例
1	布尔津县融和民俗风情园旅游开发有限公司	2,500	住宿、旅游项目开发与销售；农业投资开发；房地产投资和开发与经营	39.00%
2	新疆通海股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000	从事对非上市企业的股权投资、通过非公开发行股票或者受让股权等方式持有上市公司股权	65.00%

3	新疆和禅茶电子商务合伙企业（有限合伙）	500	企业管理服务、社会经济咨询服务	94.00%

（五）姚军

1、基本情况

姓名	姚军
性别	男
国籍	中国
身份证号	65012119610501****
住所/通讯地址	乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 178 号
是否取得其他国家或地区的居留权	否

2、最近三年的职业和职务及任职单位产权关系

起止时间	任职单位	职务	现是否与任职单位存在产权关系
2012 年至今	乌鲁木齐龙海置业有限公司	执行董事	有

3、持有 5% 以上股权的企业基本情况

序号	公司	注册资本（万元）	主营业务	持股比例	在投资或经营单位任职情况
1	乌鲁木齐龙海置业有限公司	2,000	房地产开发、销售	92.50%	执行董事

三、本次重组交易对方有关情况的说明

（一）本次交易对方之间的关联关系或一致行动关系

本次交易中，广汇集团和广汇化建的实际控制人均为孙广信，广汇集团直接持有广汇化建 100% 股权。

除上述情形外，根据交易对方出具的承诺，本次交易对方之间不存在其他关联关系或一致行动关系。

（二）本次交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5% 以上股东之间的关联关系情况说明

根据交易对方出具的承诺，本次交易对方与上市公司及其控股股东、持股 5% 以上股东之间在本次交易前无关联关系。

（三）交易对方及其主要管理人员最近五年内受到行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

根据交易对方出具的承诺，本次交易对方及其主要管理人员最近五年未受过任何刑事处罚、与证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

（四）交易对方向本公司推荐的董事、监事及高级管理人员情况

截至本报告书出具日，本次交易对方不存在向本公司推荐董事、监事和高级管理人员的情况。

（五）交易对方及其主要管理人员最近五年诚信情况

截至本报告书出具日，根据交易对方出具的承诺，本次交易对方及其主要管理人员无未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。

第四节拟置出资产基本情况

一、拟置出资产的基本情况

本次交易拟置出资产为上市公司的全部资产和负债，主要包括货币资金、应收股利、存货、固定资产、在建工程及其他应付款、预计负债等。根据瑞华会计师出具的《审计报告》（瑞华专审字【2016】02150013 号），拟置出资产最近三年及一期主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016-06-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	10,503.45	11,235.58	8,885.70	9,391.59
非流动资产合计	14,088.02	14,601.85	31,193.42	27,750.95
资产总计	24,591.48	25,837.43	40,079.12	37,142.54
流动负债合计	34,491.65	33,637.94	24,655.00	24,582.28
非流动负债合计	6,559.90	6,365.59	6,365.59	6,807.22
负债合计	41,051.56	40,003.53	31,020.59	31,389.50
所有者权益合计	-16,460.08	-14,166.10	9,058.53	5,753.03

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	77.17	3,767.91	4,880.46	4,655.89
营业成本	46.87	2,914.97	4,018.02	2,746.67
营业利润	-2,074.82	-23,322.56	-1,756.68	1,152.45
利润总额	-2,293.98	-23,199.47	-2,444.55	12,651.55
净利润	-2,293.98	-23,244.29	-2,485.33	12,400.14
扣除非经常性 损益后净利润	-2,079.36	-23,391.55	-2,155.37	-1,163.33

二、股权类资产情况

（一）股权类资产的基本情况

截至 2016 年 6 月 30 日，置出资产中的股权投资情况如下：

序号	公司名称	注册资本(万元)	持股比例 (%)	经营状态
1	凌鸿贸易	500.00	100.00%	存续
2	大洲影视	5,000.00	90.00%	存续
3	大洲矿产	1,000.00	82.00%	存续
4	中鑫矿业	24,490.00	82.00%	存续
5	丽都置业	2,000.00	10.00%	清算中
6	万华股份	7,425.00	0.07%	存续

注：大洲兴业持有的万华股份 0.07%股权系由建设银行上海市杨浦支行代持。

截至 2016 年 6 月 30 日，上述置出资产中的股权控股企业的基本情况如下：

1、凌鸿贸易

公司名称	上海凌鸿贸易发展有限公司		
注册地址	上海市虹口区东大名路 1191 号 16976 室		
法定代表人	彭胜利		
注册资本	500 万元		
成立日期	2012 年 9 月 5 日		
营业执照号	91310109053012902F		
经营范围	从事货物进出口及技术进出口业务，销售建筑材料，石材，日用百货，五金交电，针纺织品，电子产品，食用农产品（不含生猪产品），矿产品（除专控）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		
截至 2016 年 6 月 30 日股东构成	股东名称	出资比例	
	大洲兴业	100.00%	

2、大洲影视

公司名称	厦门大洲影视文化发展有限公司		
注册地址	厦门市思明区鹭江道 2 号 1703 单元		
法定代表人	林琳		
注册资本	5,000 万元		
成立日期	2014 年 9 月 17 日		
营业执照号	913502003028625897		
经营范围	电影和影视节目的制作；电影和影视节目发行；文化、艺术活动策划；广告的设计、制作、代理、发布；动画、漫画设计、制作；投资管理（法律、法规另有规定的除外）；其他未列明文化艺术业；其他文化艺术经纪代理（不含须经许可审批的项目）；对第一产业、第二产业、第三产业的投资（法律、法规另有规定的除外）		
截至 2016 年 6 月 30 日股东构成	股东名称	出资比例	
	大洲兴业	90.00%	
	凌鸿贸易	10.00%	

注：截至 2016 年 6 月 30 日，大洲影视股东中大洲兴业认缴出资 4,500 万元，实缴出资 2,000 万元；凌鸿贸易认缴出资 500 万元，实缴出资 0 万元。

3、大洲矿产

公司名称	厦门大洲矿产资源投资有限公司	
注册地址	厦门市思明区鹭江道 2 号厦门第一广场 28 层 04A	
法定代表人	庄榕	
注册资本	1,000 万元	
成立日期	2012 年 3 月 19 日	
营业执照号	9135020058788270XX	
经营范围	1、对矿产资源、商贸业及仓储物流业的投资及投资管理（法律、法规另有规定除外）；2、销售：国家允许经营的矿产品、采矿设备、选矿设备；3、乡村城市综合体的开发建设。	
截至 2016 年 6 月 30 日 股东构成	股东名称	出资比例
	大洲兴业	82.00%
	大洲集团	18.00%

4、中鑫矿业

公司名称	阿克陶中鑫矿业有限公司	
注册地址	新疆克州阿克陶县文化路 108 号院	
法定代表人	陈铁铭	
注册资本	24,490 万元	
成立日期	2009 年 3 月 12 日	
营业执照号	916530226827471439	
经营范围	开采铅锌矿，采选，矿业投资，矿业咨询、技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
截至 2016 年 6 月 30 日 股东构成	股东名称	出资比例
	大洲兴业	82.00%
	港中房地产	18.00%

5、丽都置业

公司名称	上海国际丽都置业有限公司	
注册地址	上海市静安区愚园路 611 弄 7 号	
法定代表人	李志平	
注册资本	2,000 万元	
成立日期	2000 年 3 月 22 日	
营业执照号	913101061346734898	
经营范围	房地产开发，物业管理，地下车库出租。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】	
截至 2016 年 6 月 30 日	股东名称	出资比例

股东构成	上海静安公房资产经营有限公司	5.00%
	上海中瑞置地有限公司	7.50%
	大洲兴业	10.00%
	上海市静安区房地产开发经营公司	30.00%
	上海静安置业股份有限公司	47.50%

截至本报告书出具日，丽都置业正在清算过程中；大洲兴业持有的丽都置业股权尚处于司法冻结中。

（1）丽都置业清算进展情况

2015年8月31日，丽都置业召开股东会，全体股东一致同意公司解散，并成立清算组，进入清算程序。截至本报告书出具日，丽都置业的清算工作尚在进展过程中。

（2）上市公司所持丽都置业股权的冻结情况

①大洲集团对丽都置业股权的司法冻结及解除进展

2009年以来，大洲集团持续向大洲兴业提供借款支持大洲兴业解决历史遗留债务、开展日常运营活动。由于大洲集团在2009年至2013年期间向上市公司提供的借款均已逾期，2014年5月19日，根据厦门市中级人民法院出具的（2014）厦民初字第693号《民事调解书》，大洲集团向厦门市中级人民法院申请执行，要求大洲兴业立即向大洲集团支付所欠借款及利息总额40,544,694.24元并支付迟延履行期间的债务利息；根据厦门市中级人民法院出具的（2014）厦执行字第345号《执行裁定书》，上市公司所持有的上海国际丽都置业有限公司10%股权被依法冻结。

截至本报告书出具之日，根据全国企业信用信息公示系统查询结果，大洲兴业所持丽都置业10%股权仍处于冻结状态。根据大洲集团于2016年4月27日出具的承诺函，大洲集团将在本次交易获得中国证监会核准后，且在上市公司对大洲集团债务正式转移至广汇集团之后，尽快办理有关解除其对于上市公司所持有的丽都置业10%股权的司法冻结程序。

②上海方寸投资管理有限公司对丽都置业股权的财产保全及解除进展

根据大洲兴业的说明，除上述大洲集团对大洲兴业持有的丽都置业股权采取

的司法冻结之外，上海方寸投资管理有限公司（以下简称“上海方寸”）对大洲兴业持有丽都置业10%股权采取了财产保全措施，具体情形如下：

大洲兴业为宁波森邦国际经贸有限公司以及宁波保税区银隆贸易发展有限公司（合称为“工行债务人”）各自对中国工商银行股份有限公司宁波市分行及其鼓楼支行（以下合称为“工商银行”）所负相关债务提供连带责任保证担保，因工行债务人在该等债务项下的违约行为导致大洲兴业承担连带赔偿责任。工商银行后将前述债权转让予上海方寸。上海方寸就前述债权于2014年6月17日向上海市黄浦区人民法院提起诉讼，要求上市公司偿还债权本金3,714万元及其利息。上海市黄浦区人民法院于2015年11月10日出具（2014）黄浦民二（商）初字第857号《民事判决书》，判决上市公司向上海方寸依法承担债权本金3,714万元。

根据上海市黄浦区人民法院出具的相关《民事裁定书》及《协助执行通知书》，法院基于前述债务纠纷，裁定对于上市公司采取财产保全措施，查封上市公司持有的丽都置业10%股权及孳息两年，期限至2016年6月24日止。根据海问律师于2016年11月21日对上海市黄浦区人民法院该案主审法官的访谈，前述冻结已续期，期限自2016年6月6日起至2018年8月5日。

大洲兴业及上海方寸已就前述判决向上海市第二中级人民法院提出上诉。上海市第二中级人民法院于2016年8月1日出具（2016）沪02民终2070号《民事判决书》，驳回双方上诉，维持上海市黄浦区人民法院作出的（2014）黄浦民二（商）初字第857号《民事判决书》的判决结果。公司仍认为该诉讼判决存在法律问题，已经委托律师向上海市高级人民法院提起了再审申请；同时，公司已于2016年7月12日向浙江省宁波市中级人民法院和宁波市海曙区人民法院提起了诉讼，请求确认工商银行将其与上市公司的债权转让给上海方寸的行为无效，相关法院已正式受理了公司的诉讼请求，截至本报告书出具日，相关法院暂未就前述案件作出裁决。

为推进本次交易的顺利进行，大洲兴业出具承诺，在上述纠纷第二审程序审结且判决生效后，公司将根据生效判决结果与上海方寸尽快了结此案，以促成解除上海方寸对于上市公司所持有的丽都置业10%股权的财产保全程序。

综上，上市公司将争取在本次重组交割日前解除上述丽都置业股权的冻结，

以确保完成拟出售资产的过户。根据上市公司与交易对方签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》约定：“各方同意，于交割日，置出资产及与置出资产相关的一切权利、义务和风险都转由该等资产的承接方享有及承担（无论其是否已完成交割）。”据此，即使丽都置业股权在本次重组交割日因冻结而无法完成交割，交割日及之后该股权的权利、义务和风险均转移至广汇集团或其指定的第三方；因此，前述清算、冻结事项不会对本次重组构成实质障碍。

6、万华股份

公司名称	天津万华股份有限公司	
注册地址	天津市西青经济开发区兴华道7号	
法定代表人	曹铁	
注册资本	7,425 万元	
成立日期	1979 年 7 月 16 日	
营业执照号	911200001030702129	
经营范围	经营本企业自产产品及相关技术的出口和本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业进料加工和三条一补业务；塑料薄膜、人造革、聚氨酯制品、塑料夹芯板材、金属包装物品、容器、气雾剂、搪瓷制品、制版、模具及机械的制造及加工；塑料技术咨询；工程安装；商业、各类物资的批发、零售、代购、代销；自有房屋的租赁；仪器仪表制造、加工；专利技术转让（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
截至 2016 年 6 月 30 日 股东构成	股东名称	出资比例
	天津环球磁卡集团有限公司	51.85%
	大洲兴业	0.07%
	其他股东	48.08%

1992 年，公司与建设银行上海市杨浦支行签订《天津万华法人股权证转让协议》，以 150,000 元的价格受让取得了万华股份 50,000 股的股权（1993 年万华股份送股后上述股份数量变为 55,000 股）。

根据 1992 年公司与建设银行上海市杨浦支行签订的《天津万华法人股权证转让协议》及经建设银行上海市杨浦支行工会盖章确认的《关于“天津万华股份有限公司”股票的说明》，公司于 1992 年认购、由建设银行杨浦支行购买持有万华股份法人股 50,000 股，投资金额 150,000 元；1993 年度万华股份按 10 送 1 比例送股，目前公司拥有股权 55,000 股；该等股票仍由建设银行上海市杨浦支行

代持并由杨浦支行工会日常管理。

大洲兴业已于 2016 年 4 月 26 日向上述股权代持的代持人中国建设银行上海市杨浦支行（“代持人”）发送了书面通知，通知其大洲兴业拟以自己的名义持有上述标的股份，要求代持人协助办理有关解除上述代持关系的手续，并要求代持人届时根据需要协助办理将标的股份转让给广汇集团或其指定的第三方的手续。根据大洲兴业的说明，大洲兴业正在与代持人积极接洽，协商解除代持关系的事项。

大洲兴业已于 2016 年 4 月 26 日向万华股份发送了其作为标的股份实际权利人的证明文件，并且要求万华股份配合办理解除代持关系的书面通知。

根据上市公司与交易对方签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》约定“各方同意，于交割日，置出资产及与置出资产相关的一切权利、义务和风险都转由该等资产的承接方享有及承担（无论其是否已完成交割）。”据此，即使万华股份股权在本次重组交割日无法完成交割，交割日及之后该股权的权利、义务和风险均转移至广汇集团或其指定的第三方，前述代持事项不会对本次重组构成实质障碍。

（二）拟置出资产涉及股权转让的情况

本次拟置出资产中应取得大洲影视、大洲矿产、中鑫矿业及丽都置业的其他股东放弃优先购买权的同意函。截至本报告书出具日，大洲兴业已经取得了大洲影视、大洲矿产、中鑫矿业其他股东放弃优先购买权的同意函。大洲兴业已于 2016 年 1 月 27 日向丽都置业其他股东发出《股权转让通知书》征询其他股东是否行使优先购买权。目前，大洲兴业正积极推进获取丽都置业其他股东放弃优先购买权同意函的相关工作。

根据《公司法》相关规定，有限责任公司的股东向股东以外的人转让股权，应当经其他股东过半数同意。股东应就其股权转让事项书面通知其他股东征求同意，其他股东自接到书面通知之日起满三十日未答复的，应视为同意转让。此外，根据《上海国际丽都置业有限公司章程》的相关规定，股东已缴纳的出资可以转

让，但必须经全体股东一致同意，其他股东在同等条件下对转让出资享有优先购买权。

在《股权转让通知书》发出后，其他股东在该等通知发出后的 30 日内曾咨询有关丽都转股的相关问题，大洲兴业就此与丽都置业其它股东通过书面和口头方式进行了沟通，但截至 30 日期限届满之日，其他股东未向上市公司发出确认其行使优先购买权的明确书面回复。根据大洲兴业的说明，其将继续积极推进获取丽都置业其他股东放弃优先购买权同意函的相关工作。

广汇集团已出具承诺函，承诺如下：如丽都置业的其它股东不同意前述股权转让，并要求按同等条件优先购买该等股权，则广汇集团或其指定的第三方同意大洲兴业接受该股东支付的股权转让款并交付给广汇集团或其指定的第三方，并视同置出资产所包含的丽都置业股权交付义务履行完毕；广汇集团不会要求大洲兴业承担除交付所获股权转让价款之外的任何其它义务或责任。

综上，尚未取得丽都置业的其它股东放弃优先购买权的同意函不会对本次交易构成实质障碍。

三、非股权资产情况

除长期股权投资及可供出售金融资产的股权类资产外，截至 2016 年 6 月 30 日置出资产中其他非股权资产情况如下：

单位：万元

项目	金额
货币资金	45.05
应收股利	3,450.00
其他应收款	69.49
其他流动资产	40.28
固定资产	0.23

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司母公司的应收股利为应收参股公司丽都置业的股权孳息，其冻结情况详见本节之“二、股权类资产情况/（一）股权类资产的基本情况”。

四、抵押、质押等转让受限的情况

截至本报告书出具日，拟置出资产中除丽都置业 10%股权及其孳息的冻结外，拟置出资产不存在其他抵押、质押、担保等转让受限的情况。关于上述丽都置业 10%股权及其孳息的冻结的具体情况，请详见本报告书“第四节拟置出资产基本情况/二、股权类资产情况/（二）股权类资产的基本情况”。

五、债权债务转移情况

（一）拟置出资产债权债务转移情况

截至 2016 年 6 月 30 日，拟置出资产母公司口径债务共计 26,209.25 万元，具体情况如下：

单位：万元	
项目	金额
短期借款	81.25
应付职工薪酬	18.19
应交税费	7.01
应付利息	0.43
其他应付款	19,622.47
预计负债	6,479.90
负债合计	26,209.25

1、短期借款

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司母公司的短期借款系对招商银行上海分行的借款。

根据上市公司与招商银行上海分行于 2007 年 4 月 19 日签署的《和解协议》，为妥善解决上市公司的债务问题（（2001）沪二中经初字第 407 号），双方共同确认，截至 2006 年 12 月 31 日，上市公司尚欠招商银行上海分行贷款本金美元 419,869.40，利息美元 109,186.19 元；上市公司在协议签署当日一次性偿还所欠债务本金美元 297,338.18 元；如上市公司实质性重组成功，则上市公司仅需偿还本金 122,531.22 美金。截至本报告书出具日，上述款项尚未全部清偿。

2、其他应付款

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司母公司的其他应付款主要系应付大洲集团款项。目前大洲兴业已取得大洲集团、凌鸿贸易出具的《债权人同意函》，对应 2016 年 6 月 30 日置出资产中其他应付款的金额为 19,572.72 万元。

3、预计负债

截至 2016 年 6 月 30 日，大洲兴业预计负债主要是由于历史期对外担保等原因形成，具体情况如下：

（1）对上海商品住宅基金会的预计负债

根据上海市黄浦区人民法院于 2002 年 12 月 12 日出具的(2002)黄民二(商)初字第 2126 号《民事调解书》，2000 年 9 月，上海市商品住宅基金会与建设银行上海市分行房地产信贷部、纺开发签订委托贷款合同，约定上海市商品住宅基金会通过建设银行上海市分行房地产信贷部向纺开发提供借款 180 万元，上市公司与上海市商品住宅基金会签订保证合同，为上述借款承担连带保证责任。根据上述《民事调解书》，上市公司就上述委托贷款合同项下 180 万元的借款本金及相应利息承担连带清偿责任。根据上海市徐汇区人民法院于 2013 年 11 月 7 日出具的（2013）徐民二（商）破字第 5-3 号《民事裁定书》，纺开发被依法宣告破产。根据《上海纺织住宅开发总公司破产财产分配方案》，上海市商品住宅基金会收回债权本金 6.91 万元。根据会计准则的要求，上市公司根据上述借款本金、利息及纺开发被依法宣告破产时上海市商品住宅基金会收回债权本金情况，计提了相应的预计负债。

（2）对兴业银行上海分行虹口支行的预计负债

根据上海市第二中级人民法院 2001 年出具的（2000）沪二中经初字第 677 号《民事判决书》，上海新业国际贸易有限公司《银行承兑协议》违约，被判在判决生效起十日内给付兴业银行上海分行虹口支行 400 万元和相应逾期利息，大洲兴业作为担保人对上述应付款项承担连带清偿责任。根据大洲兴业取得的兴业银行上海分行虹口支行的询证函，截至 2009 年 12 月 31 日，上市公司对新业国际贸易有限公司的担保额本金为 269 万元。根据会计准则的要求，上市公司根据上述借款本金、利息情况计提了相应的预计负债。

（3）为宁波森邦、宁波银隆提供担保违约计提的预计负债

根据 2015 年上海市黄浦区人民法院出具（2014）黄浦民二（商）初字第 857 号《民事判决书》，大洲兴业历史上为宁波森邦和宁波银隆提供担保，因宁波森邦和宁波银隆违约，大洲兴业承担连带赔偿责任，因此判定债权人方寸投资依法享有大洲兴业担保债权本金 3,714 万元。根据会计准则的要求，上市公司根据上述借款本金、利息情况计提了相应的预计负债。

（二）或有负债的转移

截至本报告书出具日，大洲兴业对纺开发、宁波森邦和宁波银隆、上海新业国际贸易有限公司提供担保。上述担保已经逾期，且上市公司已经计提了相应的预计负债，具体情况请参见本节“五、债权债务转移情况”之“（一）拟置出资产债权债务转移情况”。

同时，上市公司目前的实际控制人陈铁铭先生已经作出承诺：“就本次重大资产重组，从 2009 年 5 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日本人实际控制上市公司期间，如有应披露而未披露的重大事项，包括对外签署的合同、担保、负债，由此给上市公司造成的责任或损失由本人承担；从 2016 年 1 月 1 日起至上市公司的实际控制人变更为孙广信先生之日前的任何重大事项，包括但不限于上市公司对外签署的担保合同以及其他正常经营业务之外的合同，均需向广汇集团征得同意，否则其产生的合同项下的债务、义务和责任等，导致上市公司、广汇集团和/或最终置出资产承接方与第三方涉及诉讼、仲裁、争议、处罚和索赔的，由本人负责予以解决，如因上述事项导致上市公司、广汇集团和/或最终置出资产承接方发生损失的，本人应当予以足额补偿，以保证不因前述事项致使上市公司、广汇集团和/或最终置出资产承接方遭受任何损失。”

（三）截至目前的债务总额、取得债权人及担保权人同意函的最新进展

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司拟置出资产母公司口径负债及其变动情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	变动情况
短期借款	81.25	79.57	1.68
应付职工薪酬	18.19	2.40	15.79
应交税费	7.01	2.18	4.83
应付利息	0.43	-	0.43
其他应付款	19,622.47	19,260.60	361.87
预计负债	6,479.90	6,285.59	194.31
负债合计	26,209.26	25,630.34	578.92

上市公司提供对外担保而产生的债务金额总计为 6,479.90 万元，均计入上述预计负债中，其中金额为 5,672.30 万元的该等预计负债为公司与上海方寸之间的债务纠纷金额，目前该等纠纷的审理情况详见本节“二、股权类资产情况/（一）股权类资产的基本情况/5、丽都置业/（2）上市公司所持丽都置业股权的冻结情况”。

公司取得债权人及担保权人关于债务转移的同意函的债务总金额为 19,573.15 万元，占公司截至 2016 年 6 月 30 日负债总额的 74.68%，占公司截至 2016 年 6 月 30 日扣除对上海方寸的预计负债后的负债总额的 95.31%，占比较高。公司将继续就本次重大资产重组事项与相关债权人及担保权人进行积极沟通。

截至本报告书出具之日，公司较少部分债务尚未取得相应债权人或担保权人有关同意债务转移的同意函；公司未收到任何债权人或担保权人明确表示不同意本次重大资产重组的书面文件。

（四）未取得债权人同意函的债务转移安排

上市公司将继续就债务转移同意函事项积极与相关债权人进行联络和沟通。

针对暂未取得债权人同意函的情况，上市公司与交易对方签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》已约定：“如任何未向上市公司出具债务转移同意函的债权人在交割日后向上市公司主张权利的，上市公司应在收到前述权利主张通知后 3 个工作日内向债权人和广汇集团或其指定的第三方发出书面通知将上述权利主张交由广汇集团或其指定的第三方负责处理，由广汇集团或其指定的第三方直接向债权人偿还债务；如前述债权人不同意其债权移交广汇集团或其指定的第三方处理，则上市公司将在 3 个工作日内书面通知广汇集团或其指定的第

三方参与协同处理，在广汇集团或其指定的第三方将相应款项支付给上市公司后，由上市公司向债权人清偿。”

同时，广汇集团已出具承诺函，承诺如任何未向上市公司出具债务转移同意函的债权人在交割日后向上市公司主张权利而导致上市公司受到损失的，广汇集团将承担全部责任，并向上市公司进行足额补偿。

综上，上市公司将积极协调取得剩余债权人同意函，且对无法取得同意函的债权已有切实可行的解决方案。因此，上市公司尚未取得较少部分债务对应的债权人或担保权人关于同意债务转移的同意函，不会对本次交易构成实质性法律障碍。

六、置出资产所涉及的未决诉讼情况

截至本报告书出具日，上市公司目前涉及尚未判决或调解的重大诉讼情况如下：

诉讼事项	诉讼原因	目前进展情况
因对宁波森邦及宁波银隆提供担保而产生的与方寸投资的诉讼	1、上市公司于 2000 年 1-6 月为宁波森邦向工商银行宁波市分行、宁波银隆向工商银行宁波市鼓楼支行提供担保，因宁波森邦、宁波银隆违约上市公司承担连带赔偿责任。 2、2006 年，工商银行将该笔债权转让给方寸投资。 3、2007 年，方寸投资将该笔债权转让给上海诚业投资管理有限公司（以下简称“上海诚业”）。 4、2013 年，上海诚业注销，复将该债权余额本金及利息转回方寸投资。	1、2015 年 11 月，上海市黄浦区人民法院出具了（2014）黄浦民二（商）初字第 857 号民事判决书，判决书记载方寸投资对上市公司债权为 3,714 万本金。 2、2016 年 8 月，上海市第二中级人民法院出具了（2016）沪 02 民终 2070 号《民事判决书》，驳回双方上诉，维持一审判决。公司已提起再审申请。 3、2016 年 7 月，上市公司向浙江省宁波市中级人民法院和宁波市海曙区人民法院提起了诉讼，要求撤销原债务的转让协议，相关法院已正式受理了公司的诉讼请求。截至本报告书出具日，相关法院暂未就前述案件作出裁判。
因陈铁铭与倪锋的民间借贷案件而产生的与倪锋的诉讼	1、公司控股股东陈铁铭于 2009 年 4 月 28 日签署借条（“《借条》”），载明其向倪锋借款 500 万元，借款期限为 2 个月（60 天），并约定如其在前述期限内未能归还前述款项，其同意将“丽晶花园”项目中的一栋别墅抵债偿还未倪锋；	1、陈铁铭诉称《补充协议》上的签字非为其本人签字，因此陈铁铭要求启动司法鉴定程序。 2、2016 年 9 月 29 日，华东政法大学司法鉴定中心出具《文检鉴定意见书》（华政【2016】物（笔）鉴字第 191 号），鉴定意见认为《补充协议》“乙方签字或盖章”处及“丙方盖

2、公司提供了一份日期为 2015 年 12 月 31 日、合同方为倪锋（作为甲方）、陈铁铭（作为乙方）与大洲兴业（作为丙方）的《补充协议》（“《补充协议》”）（该《补充协议》仅有陈铁铭的签字，并无大洲兴业盖章），约定陈铁铭应向倪锋支付人民币 2,000 万元及其利息或将丽晶花园别墅一栋转让予倪锋，并约定无论陈铁铭采用何种还款方式，均由大洲兴业对于前述还款事宜承担连带责任担保； 3、倪锋于 2016 年 4 月向江苏省启东市人民法院（“启东法院”）提起诉讼，请求陈铁铭及大洲兴业向其支付 28,798,477 元并承担案件诉讼费。其中陈铁铭和大洲兴业分别被列为第一和第二被告。	章或法人签字”处两处“陈铁铭”签名笔迹不是陈铁铭本人所写。 3、2016 年 12 月 1 日，启东法院出具（2016）苏 0681 民初 2449 号之二《民事裁定书》，针对原告倪锋与被告大洲兴业民事借贷一案，倪锋于 2016 年 12 月 1 日向启东法院提出撤诉申请，启东法院准许倪锋撤回起诉。

对于上述因陈铁铭与倪锋的民间借贷案件而产生的与倪锋的诉讼，陈铁铭已出具《回复函》确认其未代表大洲兴业就公司对外担保事宜签署协议，案件材料中的《补充协议》纯属虚构捏造。根据启东法院于出具（2016）第 0681 民初 2449-1 号《民事裁定书》，裁定冻结陈铁铭、大洲兴业的银行存款 2,000 万元或查封、扣押其相应价值的财产；根据中国证券登记结算有限责任公司查询结果，陈铁铭持有的大洲兴业 1,510,000 股被冻结。

根据公司说明，上市公司已于 2016 年 8 月 15 日向启东法院出具《关于撤销第二被告的申请》，请求对原告要求将上市公司列为第二被告的诉讼请求不予核准，撤销上市公司的本案被告身份。鉴于原告倪锋已冻结陈铁铭相应价值的财产，其权利已经有充分足额的保障，因此本次诉讼不会对公司正常经营产生影响。同时，陈铁铭已于 2016 年 9 月 1 日出具承诺函，向上市公司声明及承诺如下：“本人从未向原告倪锋借款，并且从未与原告签署本诉讼所提及的《补充协议》，也从未代表公司在该《补充协议》上签字，诉讼证据中的《补充协议》系原告伪造，本人将按照法律程序维护自己的合法权益。如未来因本次诉讼给贵公司造成任何经济损失，其结果由本人承担”。

2016 年 9 月 29 日，华东政法大学司法鉴定中心出具《文检鉴定意见书》（华

政【2016】物（笔）鉴字第 191 号），鉴定意见认为《补充协议》“乙方签字或盖章”处及“丙方盖章或法人签字”处两处“陈铁铭”签名笔迹不是陈铁铭本人所写。2016 年 12 月 1 日，启东法院出具（2016）苏 0681 民初 2449 号之二《民事裁定书》，针对原告倪锋与被告大洲兴业民事借贷一案，倪锋于 2016 年 12 月 1 日向启东法院提出撤诉申请，启东法院准许倪锋撤回起诉。

七、职工安置情况

根据职工安置方案，大洲兴业将根据“人随资产走”的原则办理现有员工的劳动和社保关系转移工作，相关人员最终由广汇集团或其指定的第三方负责安置。大洲兴业已于 2016 年 1 月 20 日召开职工大会，经公司全体职工三分之二以上同意并通过，本次交易职工安置的方案为：

根据“人随资产走”的原则，大洲兴业全部员工（包括但不限于在岗职工、待岗职工、内退职工、离退休职工、停薪留职职工、借调或借用职工、临时工等）的劳动关系，养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，以及其他依法应向员工提供的福利、支付欠付的工资，均最终由广汇集团或其指定第三方继受；因提前与大洲兴业解除劳动关系而引起的有关补偿和/或赔偿事宜（如有），由广汇集团或其指定第三方负责支付。本次资产置换获得中国证监会核准后，大洲兴业将与公司全体员工解除劳动合同，该等员工由广汇集团或其指定第三方负责进行妥善安置。公司与员工之间的全部已有或潜在劳动纠纷等，均由广汇集团或其指定第三方负责解决。大洲兴业下属公司的相关员工，本次交易不改变该等员工的劳动合同关系，原劳动合同关系继续有效。

1、员工安置的具体安排

截至 2015 年 12 月 31 日，大洲兴业及其下属公司在职员工总计 97 人，其中大洲兴业在职员工数量 21 人，其下属公司在职员工数量 76 人。对于大洲兴业下属公司的相关员工，本次交易不改变该等员工的劳动合同关系，原劳动合同关系继续有效。因此，本次交易涉及的需承接主体安置的职工数量仅为 21 人，相对较少。根据各方签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》以及广汇集团出具的说明，置出资产员工安置具体安排如下：

（1）安置对象

大洲兴业的全部员工（包括但不限于在岗职工、待岗职工、内退职工、离退休职工、停薪留职职工、借调或借用职工、临时工等）。

（2）承接主体

大洲兴业全部员工的承接主体为广汇集团。

（3）安置方式

按照“人随资产走”的原则，大洲兴业全部员工（包括但不限于在岗职工、待岗职工、内退职工、离退休职工、停薪留职职工、借调或借用职工、临时工等）的劳动关系，养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，以及其他依法应向员工提供的福利、支付欠付的工资，均最终由广汇集团继受；因提前与大洲兴业解除劳动关系而引起的有关补偿和/或赔偿事宜（如有），由广汇集团负责支付；大洲兴业与员工之间的全部已有或潜在劳动纠纷等，均由广汇集团负责解决。本次交易获得中国证监会核准后，大洲兴业将与公司全体员工解除劳动合同，该等员工由广汇集团负责进行妥善安置。

2、劳动纠纷解决安排

根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》以及广汇集团出具的说明，大洲兴业全体员工因提前与上市公司解除劳动关系而引起的有关补偿和/或赔偿事宜（如有），由广汇集团负责支付；大洲兴业与员工之间的全部已有或潜在劳动纠纷等，均由广汇集团负责解决。

3、承接主体职工安置履约能力

根据中国民营企业联合会、中国管理科学研究院企业研究中心联合编制的《2015 中国民营 500 强企业榜单》，广汇集团位居中国民营企业第 6 名。根据大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(大信审字【2016】第 30-00008 号)，截至 2015 年 12 月 31 日，广汇集团合并报表总资产规模为 16,494,132.94 万元，净资产为 5,053,148.84 万元，货币资金为 2,367,361.74 万元；2015 年度，广汇集团实现营业收入 10,503,737.94 万元，净利润 290,618.62 万元。因此，广汇集团资金实力雄厚，盈利能力较强，其具备员工安置履约能力。

综上，本次重组的职工安置方案符合《劳动法》、《劳动合同法》等法规的规定，相关程序合法合规。广汇集团具有员工安置履约义务且具备职工安置履约能力，且本次交易涉及的员工安置任务较轻，上市公司不存在承担责任的风险。

第五节拟置入资产基本情况

大洲兴业拟发行股份购买亚中物流100%的股权，本次交易完成后，亚中物流将成为大洲兴业的全资子公司。

一、基本信息

公司名称	新疆亚中物流商务网络有限责任公司
成立日期	2000年8月18日
企业性质	其他有限责任公司
注册资本	60,634万元
法定代表人	贾建军
注册地址	新疆乌鲁木齐高新技术开发区天津南路65号广汇美居物流园
营业期限	至长期
统一社会信用代码	916500007223240230
经营范围	软件工程；经济信息咨询；互联网工程开发、设计；网上物资购销及相应的网上信息发布；国内商业购销；物流配送；消防器材、通讯器材、计算机及网络产品、机电产品、化工产品的销售；房屋租赁及柜台租赁；商品展览及销售；仓储；房屋销售；房地产开发经营；广告经营；物业管理；会议及展览服务；办公设备租赁服务；市场开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、历史沿革

（一）设立情况

亚中物流设立于2000年8月18日，由广汇能源、供销总公司发起设立。两股东于2000年8月10日签署《出资协议书》，并于同日召开股东会，订立《公司章程》。根据《公司章程》，亚中物流成立时注册资本为5,000万元，均为货币实缴出资，其中广汇能源出资4,500万元，占注册资本的90%；供销总公司出资500万元，占注册资本的10%。

根据新疆新新有限责任会计师事务所于2000年8月18日出具的《验资报告》（新新验字【2000】第126号），截至2000年8月18日，亚中物流已收到全体股东缴纳的货币出资5,000万元。

2000年8月18日，新疆维吾尔自治区工商行政管理局向亚中物流颁发了《企

业法人营业执照》。

亚中物流设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇能源	4,500.00	90.00%
供销总公司	500.00	10.00%
合计	5,000.00	100.00%

（二）历次增减资及股权转让情况

1、2000 年增资

2000 年 9 月 16 日，亚中物流召开股东会，同意将公司注册资本增加至 8,000 万元，两股东按原有出资比例共同追加投资，其中，广汇能源追加投资 2,700 万元，其出资额增加至 7,200 万元，供销总公司追加投资 300 万元，其出资额增加至 800 万元，并相应修改了《公司章程》。

根据新疆源丰有限责任会计师事务所于 2000 年 10 月 8 日出具的《验资报告》（新源验字【2000】534 号），截至 2000 年 9 月 25 日，亚中物流已收到各股东缴纳的新增注册资本 3,000 万元，均为货币出资；本次增资后公司注册资本变更为 8,000 万元。

本次增资完成后，亚中物流的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇能源	7,200.00	90.00%
供销总公司	800.00	10.00%
合计	8,000.00	100.00%

2、2002 年增资

2002 年 6 月 22 日，亚中物流召开股东会，同意将公司注册资本增加至 18,000 万元，两股东按原有出资比例共同追加投资，其中，广汇能源追加投资 9,000 万元，其出资额增加至 16,200 万元，供销总公司追加投资 1,000 万元，其出资额增加至 1,800 万元，并相应修改了《公司章程》。

根据新疆驰远天合有限责任会计师事务所于 2002 年 6 月 25 日出具的《验资报告》（驰天会验字【2002】1-053 号），截至 2002 年 6 月 25 日，亚中物流已收

到各股东缴纳的新增注册资本 10,000 万元，均为货币出资；本次增资后公司注册资本变更为 18,000 万元。

本次增资完成后，亚中物流的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇能源	16,200.00	90.00%
供销总公司	1,800.00	10.00%
合计	18,000.00	100.00%

3、2003 年股权转让及增资

供销总公司与广汇化建于 2003 年 6 月 12 日签署《股权转让协议》。根据该协议，供销总公司将其持有的亚中物流 10% 股权（对应出资额 1,800 万元）转让给广汇化建。

2003 年 6 月 12 日，亚中物流召开股东会，同意前述股权转让，并同意将公司注册资本增加至 30,000 万元，广汇能源和广汇化建按原有出资比例共同追加投资，其中，广汇能源追加投资 10,800 万元，其出资额增加至 27,000 万元，广汇化建追加投资 1,200 万元，其出资额增加至 3,000 万元，并相应修改了《公司章程》。广汇能源和广汇化建于同日签署了《增资协议书》，对上述事项进行了约定。

根据上海立信长江会计师事务所有限公司于 2003 年 6 月 13 日出具的《验资报告》（信长会师报字【2003】第 21472 号），截至 2003 年 6 月 12 日，亚中物流已收到各股东缴纳的新增注册资本 12,000 万元，均为货币出资；本次增资后公司注册资本变更为 30,000 万元。

本次股权转让及增资完成后，亚中物流的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇能源	27,000.00	90.00%
广汇化建	3,000.00	10.00%
合计	30,000.00	100.00%

4、2005 年增资

2004 年 5 月 28 日，亚中物流召开股东会，同意将公司注册资本增加至 60,000

万元，由广汇能源追加投资 30,000 万元，全部由广汇能源以其对亚中物流美居物流园分公司的债权增资，并相应修改了《公司章程》。根据新疆驰远天合有限责任会计师事务所于 2005 年 8 月 10 日出具的《验资报告》(驰天会验字【2005】1-031 号)，截至 2005 年 6 月 30 日，亚中物流已收到广汇能源缴纳的新增注册资本 30,000 万元；本次增资后公司注册资本变更为 60,000 万元。

《首发办法》第十条规定，“发行人的注册资本已足额缴纳，发起人或者股东用作出资的资产之财产权转移手续已办理完毕，发行人的主要资产不存在重大权属纠纷。”根据当时有效的《公司法》的规定，法律明确列举的出资形式中并不包括债权出资，但：

(1) 截至本报告书出具之日，亚中物流未曾因前述债权出资事项受到工商行政主管部门的任何处罚，且亚中物流仍有效持有工商行政主管部门核发的《营业执照》；

(2) 新疆维吾尔自治区工商行政管理局于 2015 年 12 月 16 日出具证明文件，确认亚中物流的注册资本已合法合规足额缴纳，该局未发现亚中物流因违反工商行政管理相关法律、法规和规范性文件规定而受到或可能受到行政调查或行政处罚的情形；此外，新疆维吾尔自治区工商行政管理局于 2016 年 4 月出具证明文件，确认亚中物流 2005 年债权出资合法有效，不存在被行政处罚等法律风险；

(3) 大信会计师已于 2016 年 1 月 28 日出具大信新验字【2015】第 00007 号《验资报告专项复核报告》，确认驰天会验字【2005】1-31 号验资报告在所有重大方面符合《中国注册会计师审计准则第 1602 号-验资》的规定；

(4) 根据现行有效的《公司法》的规定，债权出资应属于可以用货币估价并可以依法转让的非货币财产，属于法律许可的出资形式；

(5) 根据亚中物流的确认并经适当核查，亚中物流并未因前述债权出资事项影响债权人的合法利益，亦未因此被债权人提出权利主张或发生争议、纠纷，亚中物流的全体股东亦未曾因前述事项提出权利主张或发生争议、纠纷；

(6) 根据广汇集团于 2016 年 4 月出具的承诺函，其确认广汇能源对亚中物流的债权真实、合法、有效，2005 年债权出资不会导致亚中物流的注册资本出

现出资不实或其他违反国家法律法规的情形；如因 2005 年债权出资导致亚中物流出资不实或违反国家法律法规的，广汇集团将向亚中物流及其他股东无条件全额承担赔偿责任。

综上，亚中物流 2005 年债权出资真实有效，注册资本已足额缴纳，不存在行政处罚等法律风险，符合《首发办法》第十条的规定。上述债权出资事项不影响亚中物流该次增资的有效性。

本次增资完成后，亚中物流的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇能源	57,000.00	95.00%
广汇化建	3,000.00	5.00%
合计	60,000.00	100.00%

5、2012 年盈余公积转增股本

2012 年 6 月 3 日，亚中物流召开股东会，同意将公司截至 2012 年 4 月 30 日的盈余公积 634 万元转增注册资本，并相应修订了《公司章程》。

根据大华会计师事务所有限公司新疆分所于 2012 年 5 月 16 日出具的《验资报告》（大华（新）验字【2012】0010 号），截至 2012 年 4 月 30 日，亚中物流已将盈余公积 634 万元转增注册资本；本次转增后公司注册资本变更为 60,634 万元。

本次增资完成后，亚中物流的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇能源	57,602.30	95.00%
广汇化建	3,031.70	5.00%
合计	60,634.00	100.00%

6、2012 年股权转让

2012 年 6 月 4 日，亚中物流召开股东会，同意将广汇能源持有亚中物流的 19% 的股份转让给西安龙达，并相应修订了《公司章程》。广汇能源和西安龙达于 2012 年 6 月 5 日签订了《股权转让协议》。经双方协商，确定本次股权转让价格为 52,500 万元。

本次股权转让完成后，亚中物流的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇能源	46,081.84	76.00%
西安龙达	11,520.46	19.00%
广汇化建	3,031.70	5.00%
合计	60,634.00	100.00%

7、2012 年股权置换

根据广汇集团和广汇能源于 2012 年 6 月 21 日签署的《股权置换协议书》和 2012 年 7 月 10 日签署的《股权置换补充协议书》，广汇集团将其持有的新疆广汇新能源有限公司的 26.96%的股权和广汇能源持有的亚中物流的 76%的股权进行置换，股权置换差额部分由广汇能源向广汇集团现金支付。本次股权置换的交割日为 2012 年 6 月 30 日。

2012 年 7 月 3 日，亚中物流召开股东会，同意将广汇能源持有亚中物流的 76%的股份（对应 46,081.84 万元出资额）转让给广汇集团，并相应修订了《公司章程》。

本次股权置换完成后，亚中物流的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
广汇集团	46,081.84	76.00%
西安龙达	11,520.46	19.00%
广汇化建	3,031.70	5.00%
合计	60,634.00	100.00%

截至本报告书出具日，亚中物流的股权结构未再发生变化。

（三）最近三年增减资和股权转让的作价依据及其合理性

截至本报告书出具日，最近三年，亚中物流不存在增减资和股权转让的情形。

（四）股东构成变化情况

自设立以来，亚中物流股东构成变化情况如下：

时间及事项	股东名称	出资额（万元）	持股比例
2000 年设立	广汇能源	4,500.00	90.00%
	供销总公司	500.00	10.00%
	合计	5,000.00	100.00%
2000 年增资	广汇能源	7,200.00	90.00%
	供销总公司	800.00	10.00%
	合计	8,000.00	100.00%
2002 年增资	广汇能源	16,200.00	90.00%
	供销总公司	1,800.00	10.00%
	合计	18,000.00	100.00%
2003 年股权转让及 增资	广汇能源	27,000.00	90.00%
	广汇化建	3,000.00	10.00%
	合计	30,000.00	100.00%
2005 年增资	广汇能源	57,000.00	95.00%
	广汇化建	3,000.00	5.00%
	合计	60,000.00	100.00%
2012 年盈余公积转 增股本	广汇能源	57,602.30	95.00%
	广汇化建	3,031.70	5.00%
	合计	60,634.00	100.00%
2012 年股权转让	广汇能源	46,081.84	76.00%
	西安龙达	11,520.46	19.00%
	广汇化建	3,031.70	5.00%
	合计	60,634.00	100.00%
2012 年股权置换	广汇集团	46,081.84	76.00%
	西安龙达	11,520.46	19.00%
	广汇化建	3,031.70	5.00%
	合计	60,634.00	100.00%

（五）股权变动履行必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形的说明

亚中物流历次股权变动均履行了必要的审议和批准程序、符合相关法律法规及公司章程的规定、不存在违反限制或禁止性规定而转让情形。

三、出资及合法存续情况的说明

根据亚中物流的工商登记文件，亚中物流自成立以来，历次股权变更、增加注册资本均依法提交工商行政管理部门并办理了变更登记。2015 年 12 月 16 日

与 2016 年 8 月 12 日，亚中物流的工商主管部门新疆维吾尔自治区工商行政管理局分别出具证明，主要内容如下：“你公司自成立之日/2016 年 1 月 1 日至本证明出具之日，一直依照国家及地方有关工商行政管理的法律、法规合法经营，注册资本已合法合规缴纳，设立及历次变更均已依法办理了工商登记或备案手续。”因此，亚中物流主体资格合法、有效。”

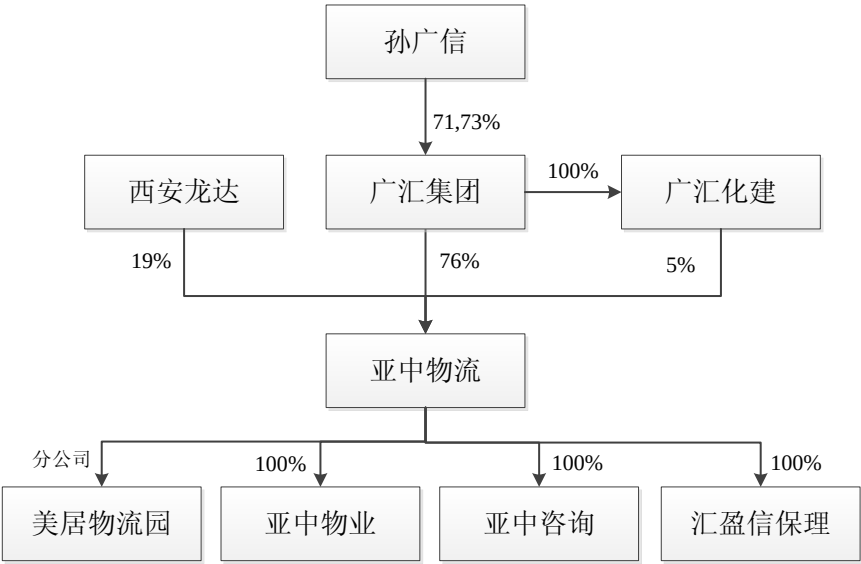
亚中物流全体股东已在其出具的《拟置入资产权属的承诺函》中确认：

“1、承诺人拟注入上市公司之上述股权合法有效，不存在权利质押、司法冻结等权利限制或存在受任何地方追溯、追索之可能；亚中物流系依法设立、合法存续的有限公司，资产及业务完整、真实，业绩持续计算，不存在未披露的影响本次交易的实质性障碍或者瑕疵。

2、承诺人持有的亚中物流股权的过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。”

四、股权结构及控制关系情况

截至本报告书出具日，亚中物流的股权结构如下图所示：



孙广信通过广汇集团、广汇化建合计持有亚中物流 81%股权，为亚中物流的实际控制人。

亚中物流章程中不存在可能对本次交易产生影响的主要内容或相关投资协

议、高级管理人员的安排，不存在影响该资产独立性的协议或其他安排（如让渡经营管理权、收益权等）。

五、控股股东及实际控制人情况

亚中物流的控股股东为广汇集团。关于广汇集团的具体情况请参见本报告书“第三节交易对方基本情况/一、资产置换及发行股份购买资产交易对方/（一）广汇集团”。

孙广信通过广汇集团、广汇化建合计持有亚中物流 81.00%股权，为亚中物流的实际控制人。截至本报告书出具日，孙广信除控股广汇集团及其子公司外，不存在控制其他企业的情况。孙广信的基本情况如下：

姓名	孙广信
国籍	中国
是否拥有永久境外居留权	否
身份证号码	65010219621227****
住所	乌鲁木齐水磨沟区温泉西路 1 号

六、亚中物流下属分公司、控股子公司、参股公司情况

截至本报告书出具日，亚中物流共有 1 家分公司、3 家控股子公司、2 家参股公司。其主要情况如下：

（一）美居物流园（分公司）

1、基本信息

公司名称	新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园
公司类型	其他有限责任公司分公司
设立日期	2003 年 3 月 19 日
注册地址	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）长沙路 2 号
负责人	关峙
统一社会信用代码	9165010074524208X1
经营范围	软件工程；互联网工程开发、设计；网上物资购销及相应的网上信息发布；国内商业购销；物流配送；消防器材、通讯器材、计算机及网络产品、机电产品、化工产品的销售；房屋租赁及柜台租赁；商品展览及销售；仓储；房屋销售；房地产开发经营；市场开发。行业代码：5220 兼营：销售；房屋销售；市场开发；房地产开发；设计、制作、发布、代理国内各类广告。

2、历史沿革

2003年3月10日，亚中物流召开股东会，同意设立美居物流园为亚中物流的分公司。2003年3月19日，新疆高新技术产业开发区工商局向美居物流园核发《营业执照》。

美居物流园为亚中物流的分公司，自设立至本报告书出具日不存在股权变更。

3、最近三年的主要财务数据

美居物流园最近三年及一期的主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016-06-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	27,006.45	29,700.30	62,752.07	77,119.10
非流动资产合计	552,252.12	551,291.97	502,702.45	387,526.54
资产合计	579,258.57	580,992.28	565,454.52	464,645.64
流动负债合计	210,467.26	221,215.53	215,656.11	259,076.15
非流动负债合计	98,803.77	98,040.71	85,608.92	55,221.27
负债合计	309,271.02	319,256.24	301,265.03	314,297.42
所有者权益合计	269,987.55	261,736.03	264,189.49	150,348.22

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	15,904.48	76,511.38	97,655.73	29,815.70
营业成本	2,393.98	28,789.53	32,577.12	3,219.13
利润总额	10,213.19	76,469.30	156,446.01	52,271.89
净利润	8,251.52	59,303.92	115,407.15	40,895.39

4、主营业务情况

美居物流园分公司主要负责美居物流园的经营业务。

5、资产权属情况

主要资产情况请参见本报告书“第五节拟置入资产的基本情况/九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”。

（二）亚中物业（控股子公司）

1、基本信息

公司名称	新疆亚中物业管理服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2007 年 11 月 29 日
注册资本	500 万元
实收资本	500 万元
注册地址	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）长沙路 2 号
法定代表人	关峙
统一社会信用代码	91650100666696067P
股权结构	亚中物流持有 100% 股权
经营范围	物业管理；广告设计、制作、发布；车辆收费；租赁业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

根据亚中物业设立时的公司章程，亚中物业于 2007 年 11 月 29 日由亚中物流出资成立，成立时的注册资本为 500 万元，亚中物流持有亚中物业 100% 的股权。

根据新疆驰远天合有限责任会计师事务所于 2007 年 11 月 28 日出具《验资报告》（驰天会验字【2007】1-043 号），截至 2007 年 11 月 26 日，亚中物业已收到股东缴纳的货币出资人民币 500 万元。

2007 年 11 月 29 日，新疆高新技术产业开发区工商局为亚中物业核发《企业法人营业执照》。

亚中物业自设立至本报告书出具日未发生股权变更。

3、最近三年的主要财务数据

亚中物业最近三年及一期的主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元				
项目	2015-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	19,711.84	16,869.72	34,152.20	35,020.29

非流动资产合计	379.29	407.46	374.68	443.03
资产合计	20,091.12	17,277.18	34,526.89	35,463.32
流动负债合计	6,733.31	7,797.10	15,436.91	22,562.62
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	6,733.31	7,797.10	15,436.91	22,562.62
所有者权益合计	13,357.82	9,480.09	19,089.98	12,900.70

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	7,015.73	11,561.40	11,116.13	11,689.51
营业成本	1,719.74	2,799.05	2,549.06	1,669.57
利润总额	4,562.95	7,575.00	7,288.07	8,730.67
净利润	3,877.73	6,390.11	6,189.28	7,421.84

4、主营业务情况

亚中物业主要从事美居物流园的综合运营业务。

5、资产权属情况

主要资产情况请参见本报告书“第五节拟置入资产的基本情况/九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”。

（三）亚中咨询（控股子公司）

1、基本信息

公司名称	新疆亚中经济咨询服务有限责任公司
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
设立日期	2007 年 11 月 29 日
注册资本	100 万元
实收资本	100 万元
注册地址	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）长沙路 2 号
法定代表人	谢杰
统一社会信用代码	916501006666959536
股权结构	亚中物流持有 100%股权
经营范围	经济信息咨询，广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

根据亚中咨询设立时的公司章程，亚中咨询于 2007 年 11 月 29 日由亚中物流出资成立，成立时的注册资本为 100 万元，亚中物流持有亚中咨询 100% 的股权。

根据新疆驰远天合有限责任会计师事务所于 2007 年 11 月 28 日出具的《验资报告》（驰天会验字【2007】1-044 号），截至 2007 年 11 月 26 日，亚中咨询已收到股东缴纳的货币出资 100 万元。

2007 年 11 月 29 日，新疆高新技术产业开发区工商局为亚中咨询核发《企业法人营业执照》。

亚中咨询自设立至本报告书出具日未发生股权变更。

3、最近三年的主要财务数据

亚中咨询最近三年及一期的主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	75.73	75.91	76.14	76.29
非流动资产合计	-	-	-	-
资产合计	75.73	75.91	76.14	76.29
流动负债合计	2.41	2.41	2.41	1.91
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	2.41	2.41	2.41	1.91
所有者权益合计	73.32	73.50	73.73	74.38

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	-
利润总额	-0.18	-0.22	-0.64	-0.29
净利润	-0.18	-0.23	-0.65	-0.30

4、主营业务情况

亚中咨询目前未实际开展业务。

5、资产权属情况

主要资产情况请参见本报告书“第五节拟置入资产的基本情况/九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”。

（四）汇盈信保理（控股子公司）

1、基本信息

公司名称	乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
成立日期	2016 年 1 月 11 日
注册资本	10,000 万元
实收资本	10,000 万元
注册地址	新疆乌鲁木齐经济技术开发区喀什西路 499 号
法定代表人	关峙
统一社会信用代码	91650100MA775E4R8B
股权结构	亚中物流持有 100%股权
经营范围	投资与资产管理；保理业务（非银行融资类）；供应链管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

2016 年 1 月 11 日，新疆维吾尔自治区工商局经济技术开发区分局为汇盈信保理核发《营业执照》。

汇盈信保理自设立至本报告书出具日未发生股权变更。

3、最近三年的主要财务数据

汇盈信保理设立于 2016 年 1 月 11 日，截至报告期末尚未实际开展业务。

4、主营业务情况

汇盈信保理报告期内未实际开展业务，未来将主要从事保理业务。

5、资产权属情况

主要资产情况请参见本报告书“第五节拟置入资产的基本情况/九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况”。

（五）汇信小贷（参股公司）

1、基本信息

公司名称	乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司
公司类型	有限责任公司
设立日期	2013 年 9 月 23 日
注册地址	新疆乌鲁木齐经济技术开发区嵩山街 229 号
法定代表人	薛维东
统一社会信用代码	91650100076084466K
股权结构	亚中物流持股 10%，广汇集团持股 20%，叶城县兴祚矿业开发有限责任公司持股 20%，广汇房地产持股 10%，新疆新世纪面粉有限公司持股 5%，其他 4 名自然人持股 35%
经营范围	许可经营项目：办理各项小额贷款。一般经营项目：无。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、最近三年的主要财务数据

汇信小贷最近三年一期的主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	3,311.42	3,561.26	7,144.71	3,102.01
非流动资产合计	54,133.51	51,366.50	44,665.81	38,595.30
资产合计	57,444.93	54,927.77	51,810.52	41,697.31
流动负债合计	12,561.72	12,241.62	10,607.49	1,069.86
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	12,561.72	12,241.62	10,607.49	1,069.86
所有者权益合计	44,883.21	42,686.15	41,203.03	40,627.44

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	3,546.13	8,719.76	9,085.43	1,394.89
营业成本	-	-	-	-
利润总额	2,596.99	7,370.16	8,397.50	836.59
净利润	2,183.55	6,485.62	7,775.58	627.44

注：汇信小贷 2013 年、2014 年、2015 年财务数据已经新疆驰远天合有限责任会计师事务所

务所审计，2016 年 1-6 月财务数据未经审计。

（六）五一商贸（参股公司）

公司名称	新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司
公司类型	其他有限责任公司
成立日期	2001 年 4 月 26 日
注册地址	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区北艺公园街 98 号
法定代表人	张蕊
营业执照号	650000050002916
税务登记证号	国税/地税已注销
组织机构代码	72696908-0
股权结构	亚中物流持股 10%，广汇房地产持股 90%
经营范围	百货、纺织品、服装鞋帽、五金交电、机电产品、建筑装饰材料、卫生洁具、家电、摩托车及零配件、家具、汽车配件、水暖配件、厨房设备的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

五一商贸目前已完成国税、地税注销程序，正在进行工商注销程序。

七、主营业务发展情况

（一）主营业务概况

根据大信会计师出具的审计报告《新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告》（大信审字【2016】第30-00022号），亚中物流报告期内的主要收入来源为商品房销售业务及物流园经营业务。根据上市公司行业分类大类，亚中物流属于证监会《上市公司行业分类指引》（2012年修订）中的“房地产行业”（K）。

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年		2014 年		2013 年	
营业收入	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	2,601.04	11.35%	45,976.75	52.20%	67,684.74	62.23%	3,467.87	8.36%
物流园经营	20,156.12	87.94%	41,397.21	47.00%	40,199.20	36.96%	36,394.19	87.69%
其他业务	163.05	0.71%	698.82	0.79%	887.92	0.82%	1,643.15	3.96%
合计	22,920.21	100.00%	88,072.78	100.00%	108,771.86	100.00%	41,505.21	100.00%
扣除营业税 金后毛利额	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品房销售	243.65	1.48%	7,070.73	18.26%	15,412.81	33.28%	-78.23	-0.26%
物流园经营	16,091.34	97.64%	31,010.16	80.10%	30,094.91	64.97%	28,178.93	95.26%
其他业务	145.75	0.88%	633.24	1.64%	811.47	1.75%	1,480.75	5.01%
合计	16,480.74	100.00%	38,714.12	100.00%	46,319.20	100.00%	29,581.45	100.00%

（二）主要产品及服务情况

报告期内，亚中物流商品房销售业务收入占比分别为 8.36%、62.23%、52.20% 和 11.35%，物流园经营收入占比分别为 87.69%、36.96%、47.00%和 87.94%。具体情况如下：

1、商品房销售业务情况

为促进美居物流园周边地区人居及商业环境提升，亚中物流在美居物流园建设和运营过程中，先后在紧邻的周边地区开发了美林阁、美林花园锦福阁 L 座、蓝调一品等三个配套商品房项目，通过商业、住宅项目开发推动形成周边市场人气的良性循环，形成地区范围内的整体规划和联动。



报告期内，除美居物流园及上述三个商品房项目外，亚中物流未从事其他房地产业务。报告期内，亚中物流商品房销售业务具体情况如下：

单位：平方米

项目名称	类型	可售面积	已售面积	报告期内 销售面积	报告期内 销售面积 占比	报告期末 可售面积	报告期末 可售面积 占比
美林阁商住小区工程项目	住宅、商业	53,184.32	53,184.32	1,148.62	2.16%	-	-

美林花源锦福阁 L 座项目	住宅、商业	360,141.90	352,772.25	29,844.61	8.29%	7,369.65	2.05%
蓝调一品商住小区项目	住宅、商业	367,202.94	350,397.47	47,064.07	12.82%	16,805.47	4.58%

报告期内，亚中物流的房地产业务主要涉及美林阁、美林花源锦福阁 L 座和蓝调一品三个历史存量项目，上述项目报告期内销售面积占总可售面积的比例分别为 2.16%、8.29%和 12.82%。除上述项目外，报告期内公司未新增其他商品房开发项目。关于上述项目的具体情况，请详见本节之“七、主营业务发展情况”之“（六）商品房销售业务及物流园经营业务涉及的具体项目情况”。

2、物流园经营业务情况

报告期内，亚中物流通过经营美居物流园等物业获取相应物业租金回报。美居物流园位于新疆维吾尔自治区首府乌鲁木齐市苏州路，是乌鲁木齐市新兴的商业中心。经过 13 年的精心运营，亚中物流凭借对消费者的优质服务和入驻企业经营业绩的不断攀升在消费者和经营者中树立了良好的口碑，积累了大量优质商户，如欧派、索菲亚、TOTO、马可波罗、东鹏、箭牌、曲美、月星、光明、皇朝、南洋胡氏、德尔、菲林格尔、大自然、肯迪亚等。亚中物流被中国建材流通协会评为“全国建材重点流通市场”，被自治区工商局评为“诚信文明市场”，被自治区消费者协会评为“自治区级诚信单位”，被乌鲁木齐晚报评为“风尚之巅行业领军企业”，获得“首府商业地产最佳专业市场奖”。

关于美居物流园的具体情况，请详见本节之“七、主营业务发展情况”之“（六）商品房销售业务及物流园经营业务涉及的具体项目情况”。

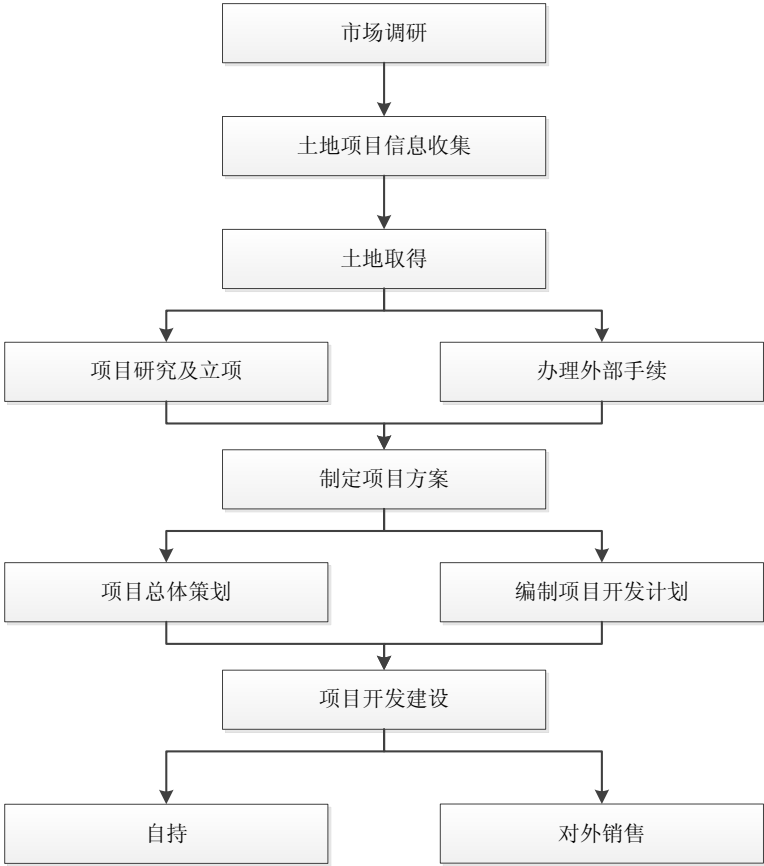
（三）商品房销售业务经营模式

1、盈利模式及业务流程

亚中物流的房地产业务主要通过投资建设房地产项目并进行自主运营或出售方式实现收益。亚中物流在美居物流园开发运营过程中，先后在紧邻的周边地区开发了美林阁、美林花源锦福阁 L 座、蓝调一品等三个配套商品房项目，其中美居物流园主要为自持并作为亚中物流目前物流园经营业务核心，开发的美林阁、蓝调一品主要为对外销售的住宅、商业等房地产产品，美林花源锦福阁 L

座项目主要为对外销售的住宅、商业等房地产产品及自持商业物业。报告期内，除美居物流园经营业务为公司带来稳定的收益外，亚中物流持续对剩余库存产品进行工程收尾和销售，实现处置回款。

房地产是指开发商品住宅及商业项目并且首次进入流通领域（出租、出售）进行交易的完整流程，主要包括市场调研、土地取得、项目可行性研究及立项、制定项目方案、确定开发计划、工程规划设计、施工建设、预售及销售等一系列完整流程，并最终将开发的物业出售或投入运营。亚中物流房地产业务的整体流程如下：



亚中物流的房地产项目在报告期之前均已经完成了前期的土地取得和项目整体规划、开发工作。报告期内公司商品房销售业务的库存清理流程主要如下：

（1）项目库存分析：公司通过分析商品房项目对应市场需求变动趋势和潜在客户意向、完成工程收尾工作，为去库存寻找突破点；

（2）确定清盘计划：公司结合公司存量商品房的销售结算进度及其他业务板块资金需求、历史成本等相关状况，形成后续库存商品房的业态调整及销售方案；

（3）具体实施尾盘清理：公司根据清盘计划履行内部决策流程，由销售执行团队推动安排推动具体销售工作；涉及业态升级及配套改建的，由工程部具体参与工程设计及施工管理。

2、采购模式

亚中物流房地产业务的对外采购主要包括工程建设、装修、设计、施工工程及建筑原材料、设备等内容。报告期内，公司未开发新增开发项目，房地产业务主要产品为既有项目的库存，对外采购主要为存量项目工程及改建等。公司结合自身在历史房地产开发及持续的物流园经营过程中积累的相关资源和经验，发挥规模优势，选择符合资质条件、具有一定合作基础或行业影响力的合格供应商进行合作采购，以减少工程成本、加快进度。

3、销售及结算模式

亚中物流的商品房出售项目主要通过自主销售的方式进行营销，美居物流园等自持物业也主要由公司自主运营。报告期公司内商品房销售规模相对较小。公司以项目尾盘销售的整体清盘方案为基础，由业务执行团队具体执行清理工作，确保具体的项目销售过程能够符合公司处置进度和资金规划。

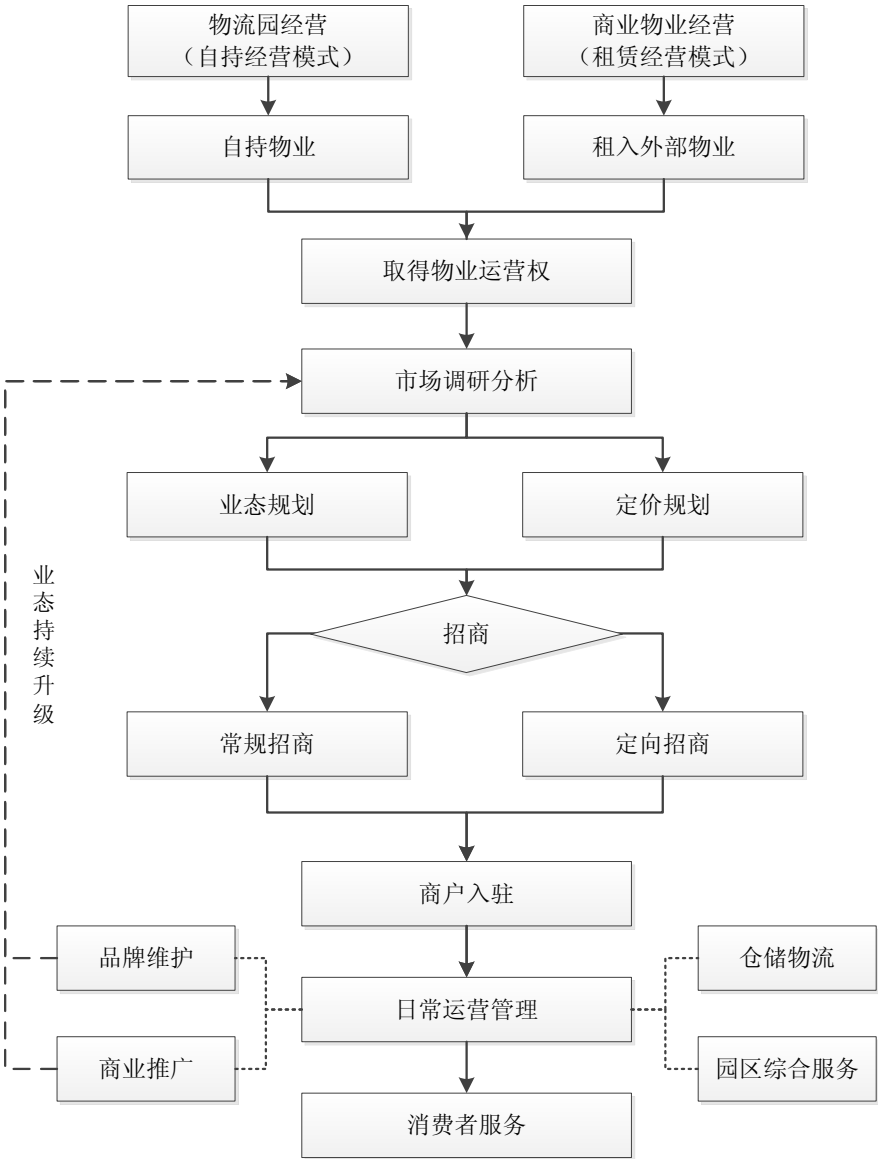
根据不同类型物业的特性有所差异，商品房销售过程中各类物业的销售账期也有所差异。一般来说，住宅和车库销售账期相对较短，而商铺则可能根据销售阶段、客户等不同情况给予一定账期。

（四）物流园经营业务经营模式

1、盈利模式及业务流程

根据物业来源不同，亚中物流的物流园经营业务可以划分物流园经营（自持经营模式），以及租入外部物业的商业物业经营（租赁经营模式）。公司物流园经

营业务具体流程包括以自建或租赁方式取得物业运营权、市场调研分析、品牌引入及招商、日常运营等环节，具体情况如下：



（1）物流园经营业务（自持经营模式）

亚中物流依据行业性质和消费者购物习惯，对美居物流园等自持物业进行丰富的商业业态规划。公司通过招商工作吸引生产厂家、区域经销商等商户入驻，提供品牌引入、商业推广、仓储物流、园区综合服务、消费者服务等一系列综合运营服务，从而打造符合地区产业定位规划的商业综合体，最终通过不同形式的运营收益获取利润。亚中物流已运营或拟开发的自持物业主要为美居物流园及北站物流基地项目。

①美居物流园项目

广汇物流中心（美居物流园）2003 年开业运营，是新疆重点建设项目，已持续运营 13 年。美居物流园总建筑面积约 68.21 万平方米（含报告期之前已出售但未分割产证面积 0.83 万平米），拥有 11 栋商业楼栋，为亚中物流提供了稳定的经营收益和盈利来源，同时使亚中物流积累了丰富的商业物业经营运作经验。报告期内，美居物流园通过逐步活跃的人气和不断扩大的市场知名度，实现了整体商业价值的提升。美居物流园各楼座的具体定位如下：

楼座	面积（平米）	主要业态规划
A 座	109,030.87	定位为家具卖场，以办公及民用家具为主，床上用品和家装市场为辅；其中，地下一层至地上四层分别为办公家具、平价家具、中档家具、中高端套房家具、中档家具和家装市场
B 座	106,311.11	定位为洁具生活卖场，以陶瓷洁具为主，工艺品卖场和运动广场等业态为辅；其中，负一层和一层经营项目为瓷砖；地上二层主要经营洁具卫浴，三层主要经营工艺品；四层主要提供运动广场、婚纱摄影基地等服务项目
C 座	92,485.86	以门业、壁纸、窗帘为主，日用百货为辅；其中，负一层主要经营定制木门及楼梯等，地上一层主要经营木地板、定制门、防盗门；二层经营壁纸；三层经营窗帘布艺；四楼主要经营生活日用百货
D 座	72,739.53	定位为家电和定制家居卖场；其中，负一层和一层主要经营日用家电；二层、三层分别主要经营整体橱柜及整体衣柜；四层主要经营厨房用具
E 座	24,942.30	主要作为灯饰卖场，以民用灯具为主，工程灯具为辅
H 座	111,235.21	整体引入万佳家居品牌，作为中高端家具商场进行运作
J 座	50,150.13	定位为装修材料区，经营项目包括板材、五金、石材等基础装修材料以及部分家具独立店，其中，一层以水暖产品、线条、五金及家具独立店；负一层主要经营板材、五金、石材等基础装饰材料
K、L 座	61,400.22	历史期曾以经营布料窗帘、机电产品等为主，目前处于装修改造阶段，将整体改造为集体闲购物、主题餐饮、文化娱乐为一体的体验式商业中心
N 座	1,015.79	定位为玻璃市场，以玻璃销售、加工为主要经营类型
O 座	52,826.15	主要经营茶市、花鸟鱼虫及品牌门窗，其中 O 座 A 段一二层主要经营茶叶、茶具等茶市；O 座 B 段一层主要经营花市、茶市和铝塑门窗；O 座 B 段二层主要经营观赏鱼、鱼缸和渔具

由于美居物流园已成为乌鲁木齐市城北商业中心，未来美居物流园将逐步加大体验式消费业态，形成家居建材体验交易、娱乐休闲、综合商超多业态并存的综合型商业区。为了适应周边环境发展和园区战略转变，亚中物流启动了 K/L 座装修改造项目，现项目总建筑面积为 6.14 万平方米，分为地上两层地下一层，

主要改造为超市、电影院、餐饮主力店、儿童早教娱乐、体育用品专卖、书吧等体验式商业中心，该项目目前已完成外围封闭施工，正式进入内部装修阶段。

图：美居物流园实景图



②乌鲁木齐北站物流基地项目

亚中物流正在筹建北站物流基地。本项目占地面积约 10.00 万平方米，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，项目将依托铁路专用线，通过建设常低温专业仓储、物流信息平台和城市配送体系，打造“以冷链仓储和常温仓储为基础，以物流信息服务为纽带，以城市配送体系为延伸”的全链条智慧型物流基地。项目建成后将形成集 10 万吨级智能冷链仓储中心、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综合物流基地，建筑面积约 132,000 平米，预计入驻商户 600 户。

（2）商业物业经营业务（租赁经营模式）

通过对以美居物流园为主的园区运营管理，亚中物流除获得了稳定的经营收益和盈利来源外，同时还积累了丰富的商业物业经营运作经验，形成了公司物业运营管理的完整流程体系及完善的品牌引进、招商、商管和服务机制。由于完全依赖自建等方式获取自持物业进行运营投入较大，投资周期较长，在公司融资能力有限、经营积累相对缓慢的情况下，为充分利用自身经营经验、同时合理控制资产负债规模，实现“轻资产”经营，亚中物流还积极通过租赁承包的方式获取物业运营权，以此作为公司扩大商业物业经营业务的基础。同行业企业中，包括香江控股、红星美凯龙、海印股份等企业在经营自持物业的同时，也都纷纷通过租赁、承包或合作等方式获取物业经营权。

图：亚中物流已签署协议租赁方式运营的部分物业项目



时代广场实景香缇苑大商效果图

在该种业务模式下，亚中物流主要通过租赁方式取得具有价值提升空间的集中商业物业，后续在经过市场调研分析的基础上，结合自身在家居生活、餐饮娱乐领域的运营管理经验和商业资源对物业整体规划进行重新定位，通过集中梳理和调整将其打造为符合新目标客户和周边市场需求的新商业运营主体，并通过后续招商、运营管理提升项目商业潜力。

目前亚中物流已签署正式协议、拟通过租赁经营物业的项目情况如下：

序号	项目	物业介绍	招商定位	物业面积 (平米)	出租人	签约期限
1	时代广场	时代广场位于乌鲁木齐核心经济圈，周边汇聚商务大厦、甲级写字楼、一站式购物中心等，是西北地区首座城市综合体，周边商务办公区的人群消费能力较强。	集品牌超市、国际影院、时尚餐饮、轻奢百货、潮流体验店、儿童双语早教、休闲娱乐等诸多城市功能于一体的大型现代都市综合体	98,379	新疆广汇房地产开发有限公司	2016.4.1至2021.12.31，期满后亚中物流有权续租
2	香缇苑大商	香缇苑大商项目位于米东区上沙河路，周边建有荷兰小镇、香缇印象、香缇美蒂等居住小区，所处位置良好的交通环境和人居环境，社区居住人口规模庞大，是米东地区的区域性商业综合体。	以社区超市、社区影院为主力体验式业态，以家居展厅、定制类品牌为特色业态，以精品餐饮、休闲娱乐和社区生活配套为补充业态的大型社区商业综合体	30,588	新疆广汇房地产开发有限公司	2016.9.1起至2020.12.31，期满后亚中物流有权续租
3	全优市场	昌吉全优农资市场项目位于昌吉市西外环路，西靠乌伊西路，东临南公园西路，处于昌吉经济圈核心范围内，拥有良好的商业环境，交通环境四面通达。	仓储空间用房	12,721（地下一层）	新疆广汇房地产开发有限公司	2016.7.1至2020.12.31，期满后亚中物流有权续租
4	溪语原筑	溪语原筑位于乌鲁木齐市米东区米东大道，周边老小区众多，目前地区明显缺乏大型品质高端商业，消费需求潜力良好。	社区超市及配套业态	3,327（地下一层）	新疆峰丽投资有限公司	2016.6.1至2021.12.31，期满后亚中物流有权续租

注 1：时代广场原定于 2016 年 4 月 1 日起交付运营，但由于原租户退租交接进度未达预期，

因此交付时间推迟至 2016 年 5 月。

此外，亚中物流已就广汇集团下属企业投资建设的中天大厦、宝山壹号、雅山郡天街、御园印象等项目与产权人（或建设业主）签署意向协议，后续通过租赁方式取得其物业运营权。

（3）市场调研分析

亚中物流根据物流园不同区域楼座的具体位置、人气等属性，结合行业性质和消费者购物习惯确定市场定位，并制定具体业态规划安排。在后续经营过程中，亚中物流还根据日常运营中的实际情况，进行市场环境的持续跟踪分析，并择机对物业业态实施持续改造、升级和提升。

亚中物流已形成完善的价格体系，该体系综合考虑商户的行业性质、楼层、区位、入驻期、入驻面积、品牌层级等因素；在持续运营中，公司根据运营过程反馈，阶段性对价格体系进行修订。定价体系修订时充分结合外部市场调研、行业发展趋势、已入场商户经营状况等因素由专项会议确定。

（4）品牌引入及招商

完成市场调研分析并确定物流园各区域定位后，亚中物流对具体楼座实施分区招商，吸引各类生产厂家、经销商及品牌商贸客户入驻，从而作为物流园开展经营的基础。招商工作分为常规招商和定向招商两种类别：

①常规招商

由业务部门根据各行业对应的物业经营定位情况开展招商。招商对象包括相关行业的生产厂家及区域经销商、各类型品牌客户。双方就具体经营内容、入驻期限、服务及收费等事项达成一致后，经审批程序，完成签约和入场。

②定向招商

由业务部门根据公司确定的业态规划和定位，梳理该行业主要品牌，结合已入场品牌情况，展开定向招商。招商对象为符合特定市场所处区域、具体板块规划的生产厂家及区域经销商等特定品牌及业态的重点商户。双方就具体经营内容、入驻期限、服务及收费等事项达成一致后，经审批程序，完成签约和入场。

（5）日常运营

商户入驻后，亚中物流即根据规划定位开展全面运营工作。公司实施园区和商户两个层面的品牌维护和商业推广，提供品牌引入、商业推广、仓储物流、园区综合服务、消费者服务等一系列持续的综合运营管理服务，推动市场整体消费者人气不断集中积累。

亚中物流实施分区域的统一市场服务，并结合新疆地域特点配备具有汉语、维吾尔语、俄语的多语种服务人员；服务人员按照卖场分布贴近消费者设立服务台。入场经营的商家需要与亚中物流签订《先行赔付协议》，并按照协议约定缴纳先行赔付保证金。在商户拒绝履行赔付义务时，亚中物流先行向消费者支付，以保障消费者合法权益。

2、采购模式

亚中物流的物流园经营业务中，主要对外采购装修和改造工程施工劳务、电力、供水、热力等，其中电力、供水、热力分别由所在地区公共电网、供水公司及热力公司等基础设施管理部门供应。

3、结算模式

亚中物流的物流园经营业务的结算模式主要结合具体商户的品牌影响力、入驻面积、入驻期长短等情况确定，一般采取按年、按季等结算方式。

（五）主要客户及供应商情况

1、主要客户

根据大信会计师出具的审计报告（《新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号），亚中物流报告期主要业务为商品房销售业务和物流园经营业务，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
商品房销售业务	2,601.04	11.43%	45,976.75	52.62%	67,684.74	62.74%	3,467.87	8.70%
物流园经营业务	20,156.12	88.57%	41,397.21	47.38%	40,199.20	37.26%	36,394.19	91.30%
总计	22,757.16	100.00%	87,373.96	100.00%	107,883.94	100.00%	39,862.06	100.00%

(1) 商品房销售业务

报告期内，亚中物流存在历史期留存的商品房销售，其中各年度向前五名客户销售的情况如下表所示：

单位：万元

2016 年 1-6 月			
序号	名称	金额	占收入比例
1	自然人 S	419.18	1.83%
2	自然人 T	205.91	0.90%
3	自然人 U	195.09	0.85%
4	自然人 V	177.72	0.78%
5	自然人 W	164.73	0.72%
合计		1,162.62	5.07%
2015 年			
序号	名称	金额	占收入比例
1	自然人 E	4,556.94	5.17%
2	自然人 F	3,735.25	4.24%
3	自然人 G	3,793.12	4.31%
4	自然人 H	3,566.39	4.05%
5	自然人 D	1,762.74	2.00%
合计		17,414.45	19.77%
2014 年			
序号	名称	金额	占收入比例
1	自然人 I	3,566.39	3.28%
2	自然人 G	2,396.87	2.20%
3	自然人 K	1,927.12	1.77%
4	自然人 L	1,265.31	1.16%
5	自然人 M	1,265.16	1.16%
合计		10,420.86	9.58%
2013 年			
序号	名称	金额	占收入比例
1	自然人 N	233.59	0.56%
2	自然人 O	196.85	0.47%
3	自然人 P	118.68	0.29%
4	自然人 Q	118.59	0.29%
5	自然人 R	91.78	0.22%
合计		759.48	1.83%

(2) 物流园经营业务

报告期内，亚中物流的物流园经营业务各年度向前五名客户销售的情况如下表所示：

单位：万元

2016 年 1-6 月			
排名	客户	金额	占收入比例
1	新疆华瑞鑫源商贸有限公司	839.58	3.66%
2	新疆友好（集团）股份有限公司	721.90	3.15%
3	新疆新万佳国际家居有限公司	618.81	2.70%
4	自然人 A	379.12	1.65%
5	新疆金坤银通商贸有限责任公司	278.21	1.21%
合计		2,837.63	12.38%
2015 年度			
排名	客户	金额	占收入比例
1	新疆友好（集团）股份有限责任公司	1,575.54	1.79%
2	新疆新万佳国际家居有限公司	1,522.88	1.73%
3	自然人 A	821.28	0.93%
4	自然人 B	717.48	0.81%
5	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	445.40	0.51%
合计		5,082.60	5.77%
2014 年度			
排名	客户	金额	比例
1	新疆新万佳国际家居有限公司	1,460.18	1.34%
2	新疆友好（集团）股份有限责任公司	1,236.41	1.14%
3	自然人 B	939.35	0.86%
4	自然人 A	659.17	0.61%
5	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	445.40	0.41%
合计		4,740.52	4.36%
2013 年度			
排名	客户	金额	比例
1	新疆新万佳国际家居有限公司	1,445.64	3.48%
2	新疆友好（集团）股份有限责任公司	1,230.16	2.96%
3	自然人 B	555.44	1.34%
4	自然人 A	550.30	1.33%
5	新疆广汇信邦房地产开发有限公司	441.53	1.06%
合计		4,223.08	10.17%

报告期内，亚中物流不存在向单个客户的销售额超过当期营业收入 50%或严重依赖于少数客户的情况。根据亚中物流出具的说明，上述自然人客户不存在属

于报告期公司董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方及持有拟购买资产 5%以上股份的股东的情形；除新疆广汇信邦房地产开发有限公司与亚中物流系受同一最终控制方控制的关联企业，以及广汇集团曾经持有新疆友好（集团）股份有限公司部分流通股但截至本报告书出具之日已不再持有外，报告期公司董事、监事、高级管理人员其他主要关联方及持有拟购买资产 5%以上股份的股东不存在在其他前五名供应商中占有权益的情形。

2、亚中物流报告期内主要客户关联关系核查

报告期内，亚中物流的物流园经营业务的主要客户包括：新疆友好（集团）股份有限公司、新疆新万佳国际家居有限公司、新疆广汇信邦房地产开发有限公司、自然人 A 和自然人 B、新疆华瑞鑫源商贸有限公司和新疆金坤银通商贸有限责任公司。报告期内，亚中物流的商品房销售业务的客户主要为自然人。

（1）新疆友好（集团）股份有限公司

友好集团系一家在上海证券交易所挂牌的上市公司，股票代码“600778”，根据公开披露信息，并查询全国企业信用信息公示系统，友好集团基本情况如下：

注册号	650000040000072
住所	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路 668 号
类型	其他股份有限公司（上市）
法定代表人	聂如旋
注册资本	31,149.14 万元
成立日期	1993 年 8 月 25 日
营业期限	无
经营范围	食盐、瓶装酒、保健食品和其他预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；散装食品的零售；肉食分割；药品零售；卷烟零售；图书、报刊、杂志零售；音像制品零售；二、三类医疗器械的销售；餐饮；住宿（上述经营范围限所属分支机构经营，具体经营项目以所属分支机构的许可证核定为准）；普通货物运输；面食制品、丸子、面包、冰淇淋、（寿司）卤制品的现场制售（限所属分支机构经营）；儿童电子娱乐（限所属分支机构经营）；其他商业或服务的综合性经营及进出口业务（国家法律法规另有规定的除外）；仓储服务；搬运装卸服务；首饰加工、维修；电子商务服务；停车场服务；洗车服务；汽车装饰装潢；旅游开发；蔬菜、园艺作物、谷物的种植；水产品养殖；航空机票销售代理；房屋场地租赁；日用百货的销售；物业管理；会展服务；广告制作、设计、服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可

	开展经营活动)
股东	截至 2015 年 12 月 31 日, 持有友好集团 5%以上股份的股东为: 大商集团有限公司 (16.15%)、乌鲁木齐国有资产经营 (集团) 有限公司 (5.45%)、乌鲁木齐城市建设投资 (集团) 有限公司 (4.55%)
董事、监事及高级管理人员	截至 2015 年 12 月 31 日公司董事: 聂如旋、黄卫东、勇军、袁宏宾、王建国、董新胜、蒲春玲、唐立久、黄辉 监事: 肖会明、周芳、王常辉、李宗平、丁维、赵晖、袁琦茗 高级管理人员: 黄卫东、勇军、王琳、姜胜、孙建国、赵庆梅、张兵、兰建新、吕亮

根据友好集团公开披露信息, 自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 1 月 18 日, 广汇集团持有友好集团股份 31,127,315 股, 占友好集团总股本的 9.99%。2015 年 1 月 19 日至 2015 年 3 月 17 日, 广汇集团通过上海证券交易所集中竞价交易系统减持友好集团股 15,574,568 股, 占友好集团总股本的 5%。截止 2016 年 6 月 30 日, 广汇集团未继续持有友好集团股份。根据亚中物流出具的说明及对友好集团相关负责人的访谈, 除上述情况外, 友好集团与亚中物流不存在其他应当披露的潜在关联关系。

(1) 友好集团不属于《企业会计准则第 36 号——关联方披露》规定的关联方

根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》规定: “第三条一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响, 以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的, 构成关联方。” “重大影响, 是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。”

根据广汇集团出具的说明, 报告期内除上述情形外广汇集团与友好集团不存在其他形式的关联关系; 截至本报告书出具之日, 广汇集团未持有友好集团股份。广汇集团报告期内持有友好集团股份的持股比例始终低于 10%, 未向友好集团提名或委派董事, 未参与友好集团的财务和经营政策决策。

综上, 根据《企业会计准则第 36 号——关联方披露》的相关规定, 友好集团不属于亚中物流的关联方。

(2) 友好集团不属于《上海证券交易所股票上市规则》规定的关联方
根据《上海证券交易所股票上市规则》规定：

“10.1.3 具有以下情形之一的法人或其他组织，为上市公司的关联法人：

(一) 直接或者间接控制上市公司的法人或其他组织；

(二) 由上述第(一)项直接或者间接控制的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；

(三) 由第 10.1.5 条所列上市公司的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事、高级管理人员的除上市公司及其控股子公司以外的法人或其他组织；

(四) 持有上市公司 5%以上股份的法人或其他组织；

(五) 中国证监会、本所或者上市公司根据实质重于形式原则认定的其他与上市公司有特殊关系，可能导致上市公司利益对其倾斜的法人或其他组织。”

参照上述《上海证券交易所股票上市规则》规定，友好集团不属于 10.1.3 条认定的亚中物流关联方，具体如下：

(1) 友好集团未直接或者间接控制亚中物流，不符合上述第(一)项的规定；

(2) 友好集团不属于由直接或者间接控制亚中物流的法人或其他组织控制的企业，不符合上述第(二)项的规定；

(3) 友好集团不属于由亚中物流的关联自然人直接或者间接控制的企业，不存在由亚中物流的关联自然人担任董事、高级管理人员的情况，不符合上述第(三)项的规定；

(4) 友好集团未持有亚中物流 5%以上股份，不符合上述第(四)项的规定；

(5) 友好集团不存在其他与亚中物流有特殊关系而可能导致亚中物流利益对其倾斜的企业，不符合上述第(五)项的规定。

因此，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，友好集团不属于亚中物流的关联方。

（2）新疆新万佳国际家居有限公司

经查询全国企业信用信息公示系统，新疆新万佳国际家居有限公司的基本情况如下：

注册号	650000059002703
住所	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）苏州路 377 号美居物流园 H 座
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	陈解明
注册资本	1,000 万
成立日期	2007 年 10 月 16 日
营业期限	2007 年 10 月 16 日至 2017 年 10 月 15 日
经营范围	场地租赁；物业服务；商品经纪代理；广告业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股东	陈解明（32%）、王伟（38%）、倪永新（18%）、钟宝瑞（12%）
董事、监事及高级管理人员	陈解明（执行董事）、钟宝瑞（监事）、王伟（总经理）

根据亚中物流出具的说明及对新疆新万佳国际家居有限公司相关负责人的访谈，新疆新万佳国际家居有限公司与亚中物流不存在《企业会计准则》或《上海证券交易所股票上市规则》中认定的关联关系。

（3）新疆广汇信邦房地产开发有限公司

经查询全国企业信用信息公示系统，新疆广汇信邦房地产开发有限公司的基本情况如下：

统一社会信用代码	91650100552431327N
住所	新疆乌鲁木齐经济技术开发区卫星路 475 号紫金矿业大厦 901 号
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
法定代表人	杨铁军
注册资本	150,000 万
成立日期	2010 年 4 月 26 日
营业期限	无
经营范围	许可经营项目：无。一般经营项目：（国家法律、法规规定有

	专项审批的项目除外；需取得专项审批待取得有关部门的批准文件或颁发的行政许可证书后方可经营，具体经营项目期限以有关部门的批准文件和颁发的行政许可证为准）：房地产开发、销售、租赁；建材、百货的销售；投资咨询；销售策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股东	新疆广汇房地产开发有限公司（100%）
董事、监事及高级管理人员	董事：孙广信、尚继强、杨铁军、董金山、关峙 监事：彤森 高级管理人员：杨铁军

截至本报告书出具之日，广汇集团持有新疆广汇信邦房地产开发有限公司控股股东新疆广汇房地产开发有限公司 85.38%的股权；新疆广汇信邦房地产开发有限公司与亚中物流系受同一最终控制方控制的关联企业，是亚中物流的关联方。上述关联交易的具体情况已在本次交易的《重组报告书》中予以详细披露。

（4）新疆华瑞鑫源商贸有限公司

经查询全国企业信用信息公示系统，新疆华瑞鑫源商贸有限公司的基本情况如下：

统一社会信用代码	91650100099513980M
住所	新疆乌鲁木齐市经济技术开发区二期翠湖路 289 号
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	李泽旭
注册资本	1,000 万
成立日期	2014 年 4 月 21 日
营业期限	2014 年 4 月 21 日至长期
经营范围	销售：农畜产品，皮棉，建材，钢材，装饰装潢材料，机电产品，电子产品，机械设备，家用电器，汽车配件，矿产品，陶瓷制品，五金交电，日用百货，服装鞋帽，塑料制品，化妆品，医疗器械，皮革制品，床上用品，花卉，珠宝玉器；设计、制作、发布、代理国内各类广告；商务信息咨询；企业管理咨询；房屋租赁；室内外装饰装修设计及施工；房地产投资，项目管理，投资与资产管理，社会经济咨询，投资咨询，企业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股东	李泽旭、马忠太
董事、监事及高级管理人员	李泽旭（执行董事兼总经理）、马忠太（监事）

根据亚中物流出具的说明及对新疆华瑞鑫源商贸有限公司相关负责人的访谈，新疆华瑞鑫源商贸有限公司与亚中物流不存在《企业会计准则》或《上海证券交易所股票上市规则》中认定的关联关系。

（5）新疆金坤银通商贸有限责任公司

经查询全国企业信用信息公示系统，新疆金坤银通商贸有限责任公司的基本情况如下：

统一社会信用代码	91650102572505821R
住所	新疆乌鲁木齐市天山区二道湾路二巷 101 号 1 幢 1 层 103 室
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	刘新龙
注册资本	2,000 万
成立日期	2011 年 4 月 7 日
营业期限	2011 年 4 月 7 日至 2031 年 4 月 6 日
经营范围	销售：建筑装饰材料，五金交电，日用百货，农畜产品，服装鞋帽，电子产品，通讯设备，皮革制品，计算机及耗材，针纺织品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
股东	刘新龙（50%）、汤龙（50%）
董事、监事及高级管理人员	刘新龙（执行董事兼总经理）、汤龙（监事）

根据亚中物流出具的说明及对新疆金坤银通商贸有限责任公司相关负责人的访谈，新疆金坤银通商贸有限责任公司与亚中物流不存在《企业会计准则》或《上海证券交易所股票上市规则》中认定的关联关系。

（6）自然人客户

根据亚中物流出具的说明，以及对上述自然人等相关人员的访谈，该等自然人客户与亚中物流不存在《企业会计准则》或《上海证券交易所股票上市规则》中认定的关联关系。

（7）亚中物流及其董事、监事、高级管理人员的说明

根据亚中物流及其董事、监事、高级管理人员出具说明，上述各方与友好集团、新疆新万佳国际家居有限公司、新疆华瑞鑫源商贸有限公司、新疆金坤银通

商贸有限责任公司以及该等自然人客户不存在《企业会计准则》或《上海证券交易所股票上市规则》中认定的关联关系。

3、报告期内与主要客户友好集团定价公允性

友好集团是新疆首家股份制商业零售企业上市公司。根据公开披露信息，友好集团的业态以经营大众品牌店、一站式综合购物中心、社区百货店、超市大卖场等多种商业模式为一体，旗下包括 18 家购物中心及百货店、38 家友好超市、15 家电器卖场、13 家美食美尚餐饮连锁广场，分别分布在以首府乌鲁木齐市为核心的新疆多个地、州、城市。其中，在乌鲁木齐地区，友好集团共拥有 8 家购物中心及百货店，以及 25 家超市。

友好集团作为新疆地区最大的购物中心和超市运营商之一，拥有较强的品牌影响力和超市物业运营能力。因此，亚中物流将下属物业出租给友好集团有助于丰富公司体验式消费业态，更好的推动周边人气积累，实现公司商业业态规划的多样化。

根据亚中物流与友好集团签署的相关合同约定，亚中物流将坐落于美林花源小区南一区、北一区地下一层房产有偿租赁服务给友好集团从事商业经营，租赁期限自 2013 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止具体情况如下表所示：

期数	起始日	终止日	天数	单价合计 (元/天/平方米)	较上年增长
第一年	2013/11/1	2014/10/31	365	1.20	-
第二年	2014/11/1	2015/10/31	365	1.32	10.00%
第三年	2015/11/1	2016/10/31	366	1.32	-
第四年	2016/11/1	2017/10/31	365	1.32	-
第五年	2017/11/1	2018/10/31	365	1.45	10.00%
第六年	2018/11/1	2019/10/31	365	1.45	-
第七年	2019/11/1	2020/10/31	366	1.45	-
第八年	2020/11/1	2021/10/31	365	1.60	10.00%
第九年	2021/11/1	2022/10/31	365	1.60	-
第十年	2022/11/1	2023/10/31	365	1.60	-
第十一年	2023/11/1	2024/10/31	366	1.76	10.00%
第十二年	2024/11/1	2025/10/31	365	1.76	-
第十三年	2025/11/1	2026/10/31	365	1.76	-

根据亚中物流出具的说明，友好集团与亚中物流的交易定价是在参考市场公允价值的基础上，经交易双方根据交易实际情况协商确定的，交易价格符合正常的商业交易价格，定价原则合理、公允。报告期内亚中物流与其他租赁面积在2,000平方米以上的可比租赁物业客户交易定价的具体情况如下：

起租时间	友好集团单价 (元/日/平方米)	其他可比客户单价
2013 年	1.20	1.00-1.85 元/日/平方米，平均 1.27 元/日/平方米
2014 年	1.32	0.61-2.82 元/日/平方米，平均 1.39 元/日/平方米
2015 年	1.32	0.79-3.20 元/日/平方米，平均 1.56 元/日/平方米
2016 年 1-6 月	1.32	1.08-2.18 元/日/平方米，平均 1.60 元/日/平方米

亚中物流提供的物业单价根据楼座位置、层数等不同原因而有所区别；亚中物流与友好集团的交易定价水平系参考起租时市场环境及交易实际情况协商确定，与其他可比业务的交易价格较为接近，处于合理区间。友好集团物业租赁的起始时间为 2013 年，起租期相对较早，且根据相关约定 2015 年尚未达到租金价格调整时点，因此 2015 年租金水平相对较低。

4、主要供应商

亚中物流日常经营中，主要对外采购装修和改造工程的施工劳务、电力、供水、热力等，其中电力、供水、热力分别由所在地区公共电网、供水公司及热力公司等基础设施管理部门供应，另有部分优化物流园经营效率、改善物业便利性而发生的拆迁等相关支出。此外，亚中物流报告期内还因房地产业务而发生工程建设、改造等支出。

(1) 商品房销售业务

报告期内，亚中物流房地产业务各年度向前五名供应商采购的情况如下：

单位：万元

2016 年 1-6 月				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	乌鲁木齐市国土资源局	589.76	13.20%	土地出让金
2	乌鲁木齐亿鸿祥劳务派遣有限公司	156.28	3.45%	工程款
3	湖北鹏祥建筑安装工程有限公司	63.32	1.40%	工程款
4	湖北金巢建设集团有限公司	46.50	1.03%	工程款

5	新疆正新房地产测绘咨询有限公司	18.67	0.41%	测量费
合计		874.53	19.30%	
2015 年				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	自然人 G	3,793.12	20.69%	拆迁款
2	乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	1,374.76	7.50%	工程款
3	广东开平建安集团有限公司	1,108.40	6.05%	工程款
4	新疆大漠园林艺术有限公司	425.04	2.32%	园艺款
5	新疆万盛源电力工程有限公司	417.00	2.27%	工程款
合计		7,118.33	38.83%	
2014 年				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	广东开平建安集团有限公司	4,525.88	26.30%	工程款
2	新疆广建建设工程有限公司	643.02	3.74%	工程款
3	新疆恒祥利贸易有限公司	282.79	1.64%	设备款
4	湖北鹏祥建筑安装工程有限公司	211.25	1.23%	工程款
5	常州华东装潢有限公司	196.86	1.14%	工程款
合计		5,859.80	34.05%	
2013 年				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	新疆广建建设工程有限公司	2,694.13	13.30%	工程款
2	新疆万盛源电力工程有限公司	831.02	4.10%	工程款
3	湖北森泰建设集团有限公司	481.68	2.38%	工程款
4	湖北金巢建设集团有限公司	280.45	1.38%	工程款
5	日立电梯（中国）有限公司	264.00	1.30%	设备款
合计		4,551.28	22.46%	

（2）物流园经营业务

报告期内，亚中物流的物流园经营业务各年度向前五名供应商采购的情况如下：

单位：万元

2016 年 1-6 月				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	国网新疆电力公司乌鲁木齐供电公司	881.05	19.45%	购电款
2	广汇房地产开发有限公司	825.56	18.22%	租赁费
3	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	747.20	17.22%	暖气费
4	中建新疆建工（集团）有限公司	418.63	9.24%	工程款
5	乌鲁木齐豪新洁威物业管理有限公司	269.36	5.95%	保洁费

合计		3,174.80	70.07%	
2015 年				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	新疆建工集团第四建筑工程公司	2,742.00	14.96%	工程款
2	国家电网新疆电力公司乌鲁木齐供电公司	1,934.49	10.55%	购电款
3	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	1,516.89	8.27%	暖气费
4	湖北金巢建设集团有限公司	568.36	3.10%	工程款
5	乌鲁木齐豪新洁威物业公司	541.47	2.95%	保洁费
合计		7,303.21	39.83%	
2014 年				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	国家电网新疆电力公司乌鲁木齐供电公司	2,283.48	13.27%	购电款
2	湖北至高建设集团有限公司	1,779.15	10.34%	工程款
3	湖北金巢建设集团有限公司	1,598.56	9.29%	工程款
4	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	1,396.46	8.11%	暖气费
5	湖北鹏祥建筑安装工程有限公司	698.51	4.06%	工程款
合计		7,756.15	45.07%	
2013 年				
序号	名称	交易金额	占总采购额比重	交易内容
1	国家电网新疆电力公司乌鲁木齐供电公司	1,925.03	9.50%	购电款
2	新疆建工集团第四建筑工程公司	1,835.32	9.06%	工程款
3	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	1,389.44	6.86%	暖气费
4	广东开平建安集团有限公司	1,004.00	4.96%	工程款
5	湖北森泰建设集团有限公司	980.00	4.84%	工程款
合计		7,133.79	35.21%	

报告期内，亚中物流不存在向单个供应商采购额超过当期采购总额 50%的情况，不存在采购严重依赖于少数供应商的情况。根据亚中物流出具的说明，除广汇房地产开发有限公司、乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司、乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司为广汇集团控制的企业外，报告期公司董事、监事、高级管理人员，其他主要关联方及持有拟购买资产 5%以上股份的股东不存在在其他前五名供应商中占有权益的情形。

5、2015 年与自然人 G 拆迁款交易具体情况

(1) 自然人 G 具体情况

自然人 G，男，出生于 1959 年 12 月，住址为乌鲁木齐市水磨沟区。根据亚中物流出具的说明以及对自然人 G 的访谈，自然人 G 与亚中物流不存在关联关系。

（2）自然人 G 拆迁款交易涉及项目及合规性

自然人 G 为乌鲁木齐长春南路 132 号地下一层及地上三层房屋的所有人。2013 年，亚中物流拟对美林花源“尚品汇商业街”进行优化改造，需要对自然人 G 所有的上述房屋进行拆迁，用于贯通商业街入口道路。经与自然人 G 协商，亚中物流在给予自然人 G 合理补偿的情况下拆除了该建筑。

2013 年 9 月 3 日，亚中物流与自然人 G 签订了《拆迁补偿协议》，约定将美林花源南 2 号楼部分商铺与自然人 G 持有的原长春南路 132 号总建筑面积 920 平方米的自建房屋进行置换。2013 年 9 月 6 日，双方签订《拆迁补偿补充协议》，约定除了前述房屋置换外，公司另外向自然人 G 支付一定金额的补偿费用（包含宅基地经营损失、附属建筑物补偿、装修补偿等费用）。上述两份协议已于 2013 年 9 月由新疆维吾尔自治区公证处进行了公证。

亚中物流已向自然人 G 支付了现金补偿款并交付了置换房屋；自然人 G 原长春南路 132 号总建筑面积 920 平方米的自建房屋已予以拆除。根据亚中物流出具的说明及对自然人 G 的访谈确认，公司与自然人 G 就拆迁事项没有争议或纠纷。

我国目前有效的《国有土地上房屋征收与补偿条例》等法律法规规定的主要是为了公共利益的需要而由政府征收国有土地上单位、个人的房屋的行为；上述拆迁行为是基于商业目的的、在平等民事主体之间发生的房屋拆迁行为，主要适用《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》等法律法规，政府部门对于该等拆迁行为不进行行政监管，也无需向政府部门履行审批或登记的手续，对于拆迁的补偿款项也没有法定的要求。上述拆迁行为主要由被拆迁人及拆迁方在自愿平等协商的基础上，签订拆迁补偿协议，约定拆迁补偿款等事项。因此，亚中物流在自愿协商的基础上与该自然人签署相关拆迁补偿协议并根据协议支付补偿款，其行为未违反《中华人民共和国民法通则》、《中华人民共和国合同法》等法律法规的规定。

（六）商品房销售业务及物流园经营业务涉及的具体项目情况

自设立以来，亚中物流开发了广汇物流中心建设项目（美居物流园）、美林阁商住小区工程项目、美林花源锦福阁 L 座、蓝调一品商住小区项目。其中，美居物流园主要为亚中物流自持物业，是公司物流园经营业务核心；美林阁、美林花源锦福阁 L 座、蓝调一品等三个房地产项目均为历史期亚中物流围绕美居物流园整体协调开发的配套项目。报告期内，亚中物流未新增房地产开发项目，主要是针对前期开发的美林阁商住小区、美林花源锦福阁 L 座及蓝调一品存量商品房项目进行工程收尾、改造及清盘销售业务。各项目具体情况如下：

序号	项目名称	截至 2015 年末项目进展
1	广汇物流中心建设项目（美居物流园）	已建成，自持面积 66.85 万平米
2	美林阁商住小区工程项目	已建成，全部售出
3	美林花源锦福阁 L 座	已建成，自持面积 1.07 万平米，待售面积 0.74 万平米
4	蓝调一品商住小区项目	已建成，无自持，待售面积 0.57 万平米

注：待售面积不含车位面积

1、广汇物流中心（美居物流园）

广汇物流中心（美居物流园）2003 年开业运营，是新疆重点建设项目，已持续运营 13 年。美居物流园位于新疆维吾尔自治区首府乌鲁木齐市苏州路，处于乌鲁木齐市新兴的商业中心区域，是新疆地区最大的商贸物流园之一。美居物流园定位为以从事家居建材商贸流通业务为核心的综合商业体，拥有 11 栋商业楼栋，建筑面积约 68.21 万平方米。

（1）2001 年 5 月，亚中物流与乌鲁木齐高新技术产业开发区土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》，约定土地出让面积 292,369.4 平方米，土地用途是建设广汇美居物流园项目。2004 年 7 月，亚中物流与乌鲁木齐高新区土地房产局签订《国有土地使用权出让补充合同》，该宗地面积经乌鲁木齐国土勘测院重新核定用地面积 288,337.15 平方米。上述用地中 16,761.07 平方米后用于美林花源项目，6,653.07 平方米后用于锦福阁 L 座项目。

2002 年 10 月与 2003 年 8 月，亚中物流与乌鲁木齐市高新技术产业开发区热力公司签订《资产收购协议》和《补充协议》，收购其拥有的位于乌鲁木齐南

三路与长春路交汇处及南三路与长沙路交汇处的 39,989.89 平方米的土地，其中 24,400.96 平方米用于广汇美居物流园项目。

(2) 截至目前，美居物流园项目已经取得的许可证照如下：

证书名称	证书编号
建设用地规划许可证	2001GC-14
土地使用权证	乌国用（2004）第 0008526 号、乌国用（2004）第 0008769 号、乌国用（2004）第 0008528 号、乌国用（2004）第 0008529 号、乌国用（2005）第 0016872 号、乌国用（2004）第 0008531 号、乌国用（2004）第 0008532 号、乌国用（2004）第 0008533 号、乌国用（2004）第 0008534 号、乌国用（2004）第 0009295 号、乌国用（2016）第 0046194 号、乌国用（2016）第 0046195 号
建设工程规划许可证	2003GC-10、2003GC-11、2003GC-12、2003GC-13、2003GC-14、2003GC-29
建筑工程施工许可证	650103200301020201-03、650103200301020301-04、650103200301020401-05、650103200301020501-06、650103200312180101-082、650103200301020101-02
商品房预售许可证	新建房许字 2003110202 号

2、美林阁商住小区

美林阁商住小区工程项目为亚中物流开发建设的底商和住宅项目，建成于 2006 年，位于乌鲁木齐市高新区长沙路，紧邻美居物流园，共 4 栋楼，总建筑面积约 5.37 万平方米。

(1) 2002 年 10 月与 2003 年 8 月，亚中物流与乌鲁木齐市高新技术产业开发区热力公司签订《资产收购协议》和《补充协议》，收购其拥有的位于乌鲁木齐南三路与长春路交汇处及南三路与长沙路交汇处的 39,989.89 平方米的土地，其中 11,229.64 平方米用于美林阁商住小区。

2011 年 3 月，亚中物流与乌鲁木齐市国土资源局签订《国有土地使用权出让补充合同》，为建设“美林阁商住小区”项目，将上述用地由综合用地变更为商业、住宅，并补缴土地出让金。

(2) 截至目前，美林阁商住小区工程项目已经取得的许可证照如下：

证书名称	证书取得及编号
建设用地规划许可证	2001GC-14
土地使用权证	乌国用（2011）第 0029723 号

建设工程规划许可证	2006GC-21
建筑工程施工许可证	650103200606270371-037
商品房预售许可证	新建房许字 2006060168 号、新建房许字 2006060169 号、 新建房许字 2006060170 号、新建房许字 2006060171 号

3、美林花源锦福阁 L 座

A、美林花源项目

美林花源项目为亚中物流开发建设的底商和住宅项目，主体部分建成于 2007-2008 年，位于乌鲁木齐市高新区长春路，临近美居物流园，含南区 16 栋楼和北区 19 栋楼，总建筑面积约 30.68 万平方米。

(1) 2001 年 5 月，亚中物流与乌鲁木齐高新技术产业开发区土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》，约定土地出让面积 292,369.4 平方米，土地用途是建设广汇美居物流园项目，其中 16,761.07 平方米土地用于美林花源项目。

2004 年 7 月，亚中物流与乌鲁木齐市高新区管委会签订《国有土地使用权出让合同》，约定土地出让面积为 48,647.55 平方米，出让宗地的用途为商业用地。

2007 年 12 月，亚中物流与乌鲁木齐市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，约定土地出让面积 28,767.87 平方米，出让宗地的用途为住宅。2008 年 8 月，亚中物流与乌鲁木齐市国土资源局签订《国有土地使用权出让补充合同》，该宗地面积经测绘后面积为 29,512.52 平方米。

2009 年 11 月，亚中物流与乌鲁木齐市国土资源局签订《国有土地使用权出让补充合同》，约定亚中物流已经通过出让方式取得的面积为 16,761.07 平方米、48,647.55 平方米和 29,512.52 平方米上述土地合宗办理土地手续，经测绘后合宗土地面积为 94,921.13 平方米，合宗后土地用途为住宅和商业用地。

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，美林花源项目已经取得的许可证照如下：

证书名称	证书取得及编号
建设用地规划许可证	2001GC-14、2007GC-20
土地使用权证	乌国用 2009 第 0026593 号
建设工程规划许可证	2007GC-22、2007GC-23、2007GC-24、2007GC-45、2007GC-45、 650104200990006、建字第 650104200990004 号

建筑工程施工许可证	650103200707191501-147、650103200707191801-150、 650103200707191601-148、650103200707191701-149、 650103200707191901-151、650103200707192001-152、 650103200707190101-133、650103200707190201-134、 650103200707190301-135、650103200707190401-136、 650103200707190501-137、650103200707190601-138、 650103200707190701-139、650103200707190801-140、 650103200707190901-141、650103200707191001-142、 650103200707191101-143、650103200707191201-144、 650103200712170101-255、650103200712170201-256、 650103200712170301-257、650103200712170401-258、 650103200712170501-259、650103200712170601-260、 650103200712170701-261、650103200903160101-005、 650103200903130000、650103200709220101-219、 650103200709220201-220、650103200709220301-221、 650103200709220401-222、650103200709220501-223、 650103200707191301-145、650103200707191401-146
商品房预售许可证	新建房许字 2009000076 号、新建房许字 2007001042 号、新建房许字 2007000580 号、新建房许字 2008001827 号、新建房许字 2007001041 号、新建房许字 2007000581 号、新建房许字 2007000582 号、新建房许 字 2007000583 号、新建房许字 2007001040 号、新建房许字 2007000594 号、新建房许字 2007000595 号、新建房许字 2007000596 号、新建房许 字 2007001039 号、新建房许字 2007000597 号、新建房许字 2007000598 号、新建房许字 2007000584 号、新建房许字 2007000585 号、新建房许 字 2007000586 号、新建房许字 2007000587 号、新建房许字 2009000075 号、新建房许字 2008000904 号、新建房许字 2007001038 号、新建房许 字 2007000588 号、新建房许字 2007000589 号、新建房许字 2007000590 号、新建房许字 2007001037 号、新建房许字 2007000591 号、新建房许 字 2007000592 号、新建房许字 2007000593 号、新建房许字 2007001036 号、新建房许字 2007000784 号、新建房许字 2007000783 号、新建房许 字 2007000782 号、新建房许字 2007000781 号、新建房许字 2007000780 号

B、锦福阁 L 座项目

锦福阁 L 座项目为亚中物流开发建设的底商和住宅项目，建成于 2010 年，位于乌鲁木齐市高新区长春路，临近美居物流园，共 1 栋楼 8 个单元，总建筑面积约 7.28 万平方米。

(1) 2001 年 5 月，亚中物流与乌鲁木齐高新技术产业开发区土地管理局签订《国有土地使用权出让合同》，约定土地出让面积 292,369.4 平方米，土地用途

是建设广汇美居物流园项目，其中 6,653.07 平方米土地用于锦福阁 L 座项目。

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日，锦福阁 L 座项目已经取得的许可证照如下：

证书名称	证书取得及编号
建设用地规划许可证	2001GC-14
土地使用权证	乌国用（2004）第 0008535 号
建设工程规划许可证	建字第 650104200990012 号
建筑工程施工许可证	650103200904170101-010；650103200904170201-011； 650103200904170301-012
商品房预售许可证	新建房许字 2009000113 号

锦福阁 L 座项目第 I-III 段存在建设工程规划许可证面积少于实际建设面积的情况；第 IV 段存在未取得建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证即开工建设，以及未办理竣工验收备案手续、取得预售许可即进行销售的情况。此外，锦福阁 L 座项目土地证载用途为商业用地，目前正在办理相关的土地用途变更登记及分割手续。

2016 年 5 月，乌鲁木齐国家高新技术产业开发区规划房产局出具《关于项目规划有关情况的函》，确认该项目中建筑面积约为 2 万平方米的相关建筑尚未办理《建设工程规划许可证》等相关手续，上述手续正在该局按照区委政府会议精神及相关规定办理中，上述情形不构成重大违法违规行为，不存在追究公司相关问题，确认在符合相关规定的前提下，上述项目所尚未办理的《建设工程规划许可证》的后续办理不存在实质性障碍。

2016 年 5 月，乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）建设局（交通局、人防办）出具了《关于项目建设有关情况的函》，确认公司已建成并交付使用的位于长春路锦福阁 L 座项目，其中两个单元尚未办理《建筑工程施工许可证》，并尚未办理相关的竣工验收备案手续，上述手续正在按照相关规定办理中，上述问题不构成重大违法违规，不存在追究亚中物流相关问题，确认在符合该局相关规定的前提下项目所涉及手续与证件的后续办理不存在实质性障碍

2016 年 5 月，乌鲁木齐市住房保障和房产管理局出具了《关于房屋预售有关情况的函》，确认了解公司已建成并销售的位于长春路锦福阁 L 座项目中，建筑面积约为 1.48 万平方米的 2 个单元尚未办理房屋预售许可证，上述项目仍在

申请办理相关手续；确认上述问题不构成重大违法违规，同意不会就上述事项对亚中物流追究相关责任。

2016年5月，乌鲁木齐市国土局出具了《关于土地使用情况的证明函》，确认了解公司已建成并交付使用的位于长春路的锦福阁L座6,653.07平方米的土地建设内容包括商业及住宅，现证载用途为商业用地，目前正在办理相关的土地用途变更登记及分割手续，确认上述情形不构成重大违法违规，同意不会就上述事项追究亚中物流相关责任，在符合该局相关规定的前提下项目所涉及证件以及手续的后续办理不存在实质性障碍。

4、蓝调一品商住小区

蓝调一品商住小区项目为亚中物流开发建设的底商和住宅项目，主体部分建成于2008-2010年，位于乌鲁木齐市高新区河南路，临近美居物流园，含A区8栋楼、B区10栋楼、C区15栋楼，总建筑面积34.69万平方米。

(1) 2008年11月，亚中物流与乌鲁木齐市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，约定土地出让面积108,168.6平方米，出让宗地的用途为商业、住宅。经重新测定后，亚中物流与乌鲁木齐市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让补充合同》，约定上述宗地经测绘新增宗地面积190平方米。

(2) 截至2015年12月31日，蓝调一品商住小区项目已经取得的许可证照如下：

证书名称	证书取得及编号
建设用地规划许可证	无编号，登记时间为2008年8月5日
土地使用权证	乌国用2008第0024943号、乌国用2008第0024940号、 乌国用2010第0027854号、乌国用2009第0026392号、乌国用（2016） 第04200275号
建设工程规划许可证	建字第650104200890072号、650104200990001、 650104200990002、建字第650104200890073号、 650104201090001、建字第650104201090024号、 建字第650104201090025号、建字第650104201590010号
建筑工程施工许可证	650103200812240101-200、650103200812240101-200、 650103200812240301-202、650103200812240401-203、 650103200812240501-204、650103200812240601-205、 650103200812240701-206、650103200901200101-001、

	650103200901200201-002、650103200812240801-207、 650103200812240901-208、650103200812241001-209、 650103200812241101-210、650103200812241201-211、 650103200812241301-212、650103200812241401-213、 650103200812241501-214、650103200812241601-215 650103201006010501-041、650103201006010601-042、 650103201006010101-037、650103201006010201-038、 650103201006010301-039、650103201006010401-040、 650103201006010701-043、650103201006010801-044、 650103201006010901-045、650103201006011001-046、 650103201508140201.0072、650103201508140101.0071 650103201508140301.0073
商品房预售许可证	新建房许字 2008002000 号、新建房许字 2008001888 号、 新建房许字 2008001889 号、新建房许字 2008001890 号、 新建房许字 2008001891 号、新建房许字 2008001892 号、 新建房许字 2008001893 号、新建房许字 2008001894 号、 新建房许字 2008002001 号、新建房许字 2008001895 号、 新建房许字 2008001896 号、新建房许字 2008001897 号、 新建房许字 2008001898 号、新建房许字 2008001899 号、 新建房许字 2008001900 号、新建房许字 2008001901 号、 新建房许字 2008001902 号、新建房许字 2008001903 号、 新建房许字 2010000184 号、乌房预许字 2015090176 号、 乌房预许字 2010000573 号、乌房预许字 2015090175 号、 新建房许字 2009000829 号、新建房许字 2009000830 号、 新建房许字 2009000831 号、新建房许字 2009000832 号、 新建房许字 2010000185 号、新建房许字 2010000186 号、 新建房许字 2009000833 号、新建房许字 2009000834 号、 新建房许字 2009000835 号、新建房许字 2009000836 号、 新建房许字 2009000837 号、新建房许字 2009000838 号

综上所述，上述房地产项目涉及的瑕疵土地面积合计约 0.67 万平米，占公司总用地面积的 1.30%；瑕疵物业建筑面积约 2.04 万平米，占公司开发物业总建筑面积的 1.39%。瑕疵用地及物业面积占公司房地产开发规模的比重相对较小，对公司业务不构成重大影响。根据亚中物流出具的说明，亚中物流没有因为上述房地产项目手续瑕疵而受到过主管政府部门的任何行政处罚。

为更好地保护上市公司利益，亚中物流的控股股东广汇集团已经出具承诺：如亚中物流及其子公司因其开发的任何房地产建设项目在项目立项、项目用地、项目规划、项目建设、环境保护、项目竣工验收、商品房预售或其他任何方面不符合相关的法律法规，而被有关政府主管部门处以任何形式的处罚，或者，被政

府主管部门或其他任何第三方要求承担任何形式的法律责任，广汇集团愿意承担亚中物流及其子公司因受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使亚中物流及其子公司免受损害。

（七）主营业务相关的资质

截至本报告书出具日，亚中物流持有的与主营业务相关的资质情况如下：

证照名称	证书编号	发证机关	证书内容	有效期限
物业服务企业资质	新住房物 65195 号	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	资质等级：二级	2016.01.26-2021.01.26
房地产开发企业资质证书	新房资字第 754 号	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	资质等级：三级	2016.11.17-2018.11.17

（八）境外经营情况

亚中物流不涉及在境外生产经营或拥有资产的情况。

（九）技术水平

亚中物流结合国内外先进的管理理念，建立了科学、规范的组织架构和内部运营体系，并努力打造符合公司情况和所在地市场情况的管理体系，提高整体管理能力和效率，在资金、人才、客户、管理、信息等多方面实现内部资源共享。同时，亚中物流努力推广精细化管理，进一步优化成本结构，实现降本增效。

（十）质量控制情况

在房地产业务中，亚中物流认真把控项目质量，亚中物流报告期内房地产业务主要涉及历史期开发商品房项目的销售。公司结合市场发展环境及前期去化较低的具体原因，积极了解客户需求，加快工程收尾工作并对存量产品进行必要的改建，从而更好的推动存量房产去库存。根据亚中物流出具的说明，公司最近三年经营过程中没有因与客户发生重大争议、纠纷涉及诉讼的情况。

在物流园经营业务中，亚中物流致力于提供高质量的服务，以“客户至上”作为服务理念，不断追求客户满意度的提升。亚中物流主要从以下几个方面保持高质量的服务和提高客户满意度：制定严密、规范的运营服务流程，编写了具有公司特色的运营服务手册，进一步完善和规范各项与客户直接接触的服务环节；

组织并为员工提供技术技能培训，不断提升员工的整体专业水平；满足客户需求和规格的多样性。公司持续完善家居建材品类构成，并引入配套餐饮，以实现客户一站式消费，并持续提升客户消费舒适度；密切监督和评估客户服务情况，持续改进经营流程和质量。

（十一）环境保护与安全生产情况

亚中物流在业务经营过程中，面临一定的安全经营风险因素。对此，亚中物流已建立了健全的安全监督管理制度，并在报告期内严格执行该等制度措施，确保相关业务的开展符合国家法律法规、相关产业监管制度的规定。根据亚中物流出具的说明，报告期内亚中物流未发生重大安全事故，并严格遵守国家有关安全经营方面的法律、法规，不存在因违反国家有关安全经营方面的法律、法规而受到行政处罚的情形。

亚中物流报告期内涉及的房地产业务和物流园经营业务均不属于高能耗、高污染行业。根据亚中物流出具的说明及乌鲁木齐市环保局出具的证明，公司最近三年未出现违反国家和地方环境保护法律、法规的行为，也未受到环保部门的行政处罚。

八、亚中物流主要财务数据

亚中物流最近三年一期的主要财务数据（经审计）如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元				
项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产合计	78,563.81	81,616.23	102,774.99	115,280.66
非流动资产合计	557,868.83	556,916.37	507,597.22	392,495.04
资产总计	636,432.64	638,532.61	610,372.21	507,775.70
流动负债合计	53,070.11	65,602.59	157,072.20	209,136.05
非流动负债合计	178,803.77	178,040.71	85,608.92	55,230.91
负债合计	231,873.88	243,643.30	242,681.12	264,366.96
所有者权益合计	404,558.76	394,889.31	367,691.09	243,408.73

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
营业收入	22,920.21	88,072.78	108,771.86	41,505.21
营业成本	4,113.72	31,588.57	35,126.18	4,888.70
利润总额	11,539.53	76,469.30	156,446.01	60,031.41
净利润	9,669.46	59,303.92	115,407.15	47,276.18
扣除非经常性损益后归属于母公司净利润	9,599.41	26,039.26	28,289.93	23,413.76

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,828.70	32,390.05	30,024.51	33,873.48
投资活动产生的现金流量净额	42,633.95	-35,467.45	-3,536.47	-25,879.42
筹资活动产生的现金流量净额	-1,255.60	-10,966.41	-13,852.64	-21,865.79
现金及现金等价物净增加额	43,207.05	-14,043.82	12,635.40	-13,871.72

（四）非经常性损益情况

最近三年一期，亚中物流经审定的非经常性损益详细情况如下：

单位：万元

项目	2016-1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9.58	-8.87	-0.61	-1.86
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	130.72	44,333.63	116,273.95	31,915.99
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-26.72	27.83	-117.13	-97.64
非经营性损益对利润总额的影响的合计	94.42	44,352.60	116,156.21	31,816.49
减：所得税影响数	24.37	11,087.94	29,038.98	7,954.07
减：少数股东影响数	-	-	-	-
归属于母公司的非经常性损益影响数	70.05	33,264.66	87,117.23	23,862.42
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	9,599.41	26,039.26	28,289.93	23,413.76

（五）最近三年利润分配情况

亚中物流最近三年利润分配情况如下：

单位：万元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表 中可分配利润	占合并报表中可分配利 润的比率(%)
2015 年	37,000.00	26,053.69	142.01%
2014 年	-	28,201.69	-
2013 年	-	23,339.19	-
合计	37,000.00	77,594.58	47.68%

报告期内，亚中物流共实施过一次利润分配，有关情况如下：

2015 年 3 月，经亚中物流股东会批准，亚中物流向所有股东按其持股比例合计分配了 37,000 万元。

九、主要资产权属、对外担保及主要负债情况

（一）主要资产权属情况

1、概况

截至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流总资产 636,432.64 万元，其中：流动资产 78,563.81 万元，非流动资产 557,868.83 万元。亚中物流主要非流动资产为经营性房屋及土地使用权等资产构成，具体情况如下：

单位：万元

项目	2016-6-30	
	金额	占总资产比例
可供出售金融资产	4,000.00	0.63%
投资性房地产	545,680.66	85.74%
固定资产	4,850.94	0.76%
在建工程	330.42	0.05%
无形资产	23.56	0.00%
长期待摊费用	185.85	0.03%
递延所得税资产	1,797.41	0.28%
其他流动资产	1,000.00	0.16%
非流动资产合计	557,868.83	87.66%

2、经营性房屋的权属情况

截至本报告书出具日，亚中物流及其下属子公司拥有的经营性房屋的权属情况如下：

序号	房屋所有权证编号	房屋所有权人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	房产证记载 用途	是否存在他 项权利
1	乌房权证乌市高新区字第 2008044213 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座一层 1-0180-0184 室	71.26	商铺	无
2	乌房权证乌市高新区字第 2008044215 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座一层 2-0100-0106 室	103.33	商铺	无
3	乌房权证乌市高新区字第 2008044730 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座	18,853.06	商铺	无
4	乌房权证乌市高新区字第 2005013155 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园	1,484.92	商服用房	无
5	乌房权证高新区字第 2010379748 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 栋 1 层 2-0079-0085	100.82	商铺	无
6	乌房权证乌市高新区字第 2009002961 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座二层 3-0263-0264 室	34.53	商用	无
7	乌房权证乌市高新区字第 2009002963 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座二层 3-0265-0269 室	71.13	商用	无
8	乌房权证乌市高新区字第 2009006803 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座	22,518.67	商铺	无
9	乌房权证高新区字第 2010373988 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 座二层 2-0067-0071	68.56	商铺	无
10	乌房权证高新区字第 2010373989 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 座二层 2-0057-0061	68.56	商铺	无
11	乌房权证高新区字第 2010373990 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 栋 2 层 2-0062-0066	68.56	商铺	无
12	乌房权证高新区字第 2012422807 号	亚中物流	高新区 A 栋 3 层	23,473.71	商业用房	无
13	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438508 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	20,491.93	商铺（物流园）	无
14	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438504 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	21,621.83	商铺（物流园）	无
15	乌房权证高新区字第 2009380637 号	亚中物流	高新区苏州路 B 栋 1 层 1-3-0524	132.95	商铺（物流园）	无
16	乌房权证高新区字第 2009380635 号	亚中物流	高新区苏州路 B 栋 1 层	22,108.05	商铺（物流园）	无
17	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438511 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	22,414.82	商铺（物流园）	无
18	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438512 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	22,432.60	商铺（物流园）	无
19	乌房权证高新区字第 2016485527 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 B 座	19,408.88	非住宅	无
20	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438509 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	19,813.81	商铺（物流园）	无

21	乌房权证乌市高新区字第 2005063949 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 C 栋	19,451.88	商铺	无
22	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438516 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	19,510.91	商铺（物流园）	无
23	乌房权证高新区字第 2012407281 号	亚中物流	高新区苏州路 C 栋 3 层	19,529.85	商业用房	无
24	乌房权证乌市高新区字第 2008044203 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 2-0219-0222 室	56.17	商铺	无
25	乌房权证乌市高新区字第 2008044206 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 3-0173-0175 室	23.58	商铺	无
26	乌房权证乌市高新区字第 2008044210 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 3-0381-0382 室	27.04	商铺	无
27	乌房权证乌市高新区字第 2008044211 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 3-0388-0389 室	34.88	商铺	无
28	乌房权证乌市高新区字第 2008044212 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 2-0242-0243 室	27.04	商铺	无
29	乌房权证乌市高新区字第 2008044733 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座	16,301.63	商铺（物流园）	无
30	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438514 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	17,522.87	商铺（物流园）	无
31	乌房权证乌市高新区字第 2008044183 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 D 座一层 1-0335-0338 室	49.53	商铺	无
32	乌房权证乌市高新区字第 2008044199 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 D 座一层 3-0001-0015 室	207.14	商铺	无
33	乌房权证高新区字第 2010407522 号	亚中物流	高新区长春南路 91 号 D 座 1 层	14,251.21	商铺	无
34	乌房权证乌市高新区字第 2006031685 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路	15,668.56	商铺（物流园）	无
35	乌房权证高新区字第 2011433645 号	亚中物流	高新区长春南路 91 号 D 座 2 层 1-0097-0100	62.21	商铺	无
36	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438522 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	15,748.90	商铺（物流园）	无
37	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438523 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	12,481.43	商铺（物流园）	无
38	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438519 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	14,270.55	商铺（物流园）	无
39	乌房权证高新区字第 2014412504 号	美居物流园	高新区苏州路广汇美居物流园 E 栋 -1 层 1-0073-0084	170.92	商铺	无
40	乌房权证高新区字第 2014412503 号	美居物流园	高新区苏州路广汇美居物流园 E 栋 -1 层 1-0085-0096	166.31	商铺	无
41	乌房权证乌市高新区字第 2006100256 号	亚中物流	高新区苏州路广汇美居物流园 E 栋	14,708.00	商铺（物流园）	无

42	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438527 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	2,902.40	商铺（物流园）	无
43	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438528 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	2,597.46	商铺（物流园）	无
44	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438529 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	1,363.45	商铺（物流园）	无
45	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438530 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	2,348.43	商铺（物流园）	无
46	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438525 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	685.33	商铺（物流园）	无
47	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490407 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	26,940.56	商铺（物流园）	无
48	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490408 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	27,010.00	商铺（物流园）	无
49	乌房权证乌鲁木齐市高新区字第 2005057558 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 H 栋	12,712.14	商铺	无
50	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490410 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	12,601.24	商铺（物流园）	无
51	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490406 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	31,971.27	商铺（物流园）	无
52	乌房权证高新区字第 2008338601 号	亚中物流	高新区苏州路	25,250.45	商铺（物流园）	无
53	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490411 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	24,899.68	商铺（物流园）	无
54	乌房权证乌鲁木齐市高新区字第 2008044223 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 2-0005 室	98.43	商铺	无
55	乌房权证乌鲁木齐市高新区字第 2008044225 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 2-0006 室	98.43	商铺	无
56	乌房权证乌鲁木齐市高新区字第 2008044226 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 1-002A 室	95.15	商铺	无
57	乌房权证乌鲁木齐市高新区字第 2008044227 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 1-0016 室	75.77	商铺	无
58	乌房权证乌鲁木齐市高新区字第 2008044228 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 1-0013A 室	69.00	商铺	无
59	乌房权证乌鲁木齐市高新区字第 2008044725 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋	8,021.81	商铺	无
60	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490416 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	8,970.29	商铺（物流园）	无
61	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490414 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	16,094.27	商铺（物流园）	无
62	乌房权证高新区字第 2009391834 号	亚中物流	高新区苏州路广汇美居物流园 L 栋 1 层	4,810.20	商铺	无

63	乌房权证高新区字第 2009391840 号	亚中物流	高新区苏州路广汇美居物流园 L 栋 1 层	5,543.05	商业用房	无
64	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490419 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	7,602.02	商铺（物流园）	无
65	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490417 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	9,921.80	商铺（物流园）	无
66	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490405 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	1,015.79	商铺（物流园）	无
67	乌房权证高新区字第 2008338606 号	亚中物流	高新区苏州路	14,585.37	商铺（物流园）	无
68	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490404 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	4,505.47	商铺（物流园）	无
69	乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490401 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	16,965.75	商铺（物流园）	无
70	乌房权证高新区字第 2016485510 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 O 座	16,769.56	非住宅	无

截至本报告书出具日，亚中物流拥有经营所需的房屋产权。根据相关房产管理主管部门出具的相关证明，亚中物流自 2013 年以来，不存在因违反房产管理政策法规而受到行政处罚的情形。

3、经营性土地使用权的权属情况

截至本报告书出具日，亚中物流及下述子公司拥有的经营性土地使用权的权属情况如下：

序号	国有土地使用证编号	土地使用权人	详细地址	土地使用权类型	土地核定用途	使用权面积（平方米）	终止日期	是否存在他项权利
1	乌国用（2004）第 0008526 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	39,347.26	2041.5.11	无
2	乌国用（2004）第 0008769 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	30,444.68	2041.5.11	无
3	乌国用（2004）第 0008528 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	34,594.16	2041.5.11	无
4	乌国用（2004）第 0008529 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	28,144.55	2041.5.11	无
5	乌国用（2005）第 0016872 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	8,669.67	2041.5.11	无
6	乌国用（2004）第 0008531 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	21,332.25	2041.5.11	无

7	乌国用（2004） 第 0008532 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	21,300.03	2041.5.11	无
8	乌国用（2004） 第 0008533 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	39,583.87	2041.5.11	无
9	乌国用（2004） 第 0008534 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	18,121.98	2041.5.11	无
10	乌国用（2004） 第 0009295 号	亚中物流	新市区苏州路	出让	综合用地	16,824.89	2045.8.16	无
11	乌国用（2016） 第 0046194 号	亚中物流	高新区苏州路	出让	商业用地	6,784.16	2041.5.11	无
12	乌国用（2016） 第 0046195 号	亚中物流	高新区苏州路	出让	综合用地	7,576.07	2045.8.16	无

截至本报告书出具日，亚中物流拥有经营所需的土地使用权。根据相关国土主管部门出具的相关证明，公司近三年在所属宗地未发生违反土地管理法律、法规的行为。

4、其他主要无形资产情况

截至本报告书出具日，亚中物流其他主要无形资产为拥有 9 项商标，具体情况如下：

序号	商标注册人	商标名称	注册号	类别	期限
1	美居物流园		3712428	43	2016.02.07-2026.02.06
2	美居物流园		3712436	42	2016.02.07-2026.02.06
3	美居物流园		3712437	41	2015.09.21-2025.09.20
4	美居物流园		3712850	36	2016.02.07-2026-02.06
5	美居物流园		3712851	35	2015.11.14-2025.11.13
6	美居物流园		3713454	40	2015.08.28-2025.08.27

序号	商标注册人	商标名称	注册号	类别	期限
7	美居物流园		3713455	39	2015.10.28-2025.10.27
8	美居物流园		3713456	38	2015.10.28-2025.10.27
9	美居物流园		3713457	37	2015.12.21-2025.12.20

（二）资产抵押、质押等权利限制及对外担保情况

截至本报告出具日，亚中物流及其子公司不存在资产抵押、质押等权利限制级对外担保情况。

（三）主要负债情况

截至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流主要负债情况如下：

单位：万元

项目	2016-6-30	
	金额	占总负债比例
应付账款	11,435.00	4.93%
预收款项	21,479.60	9.26%
应付职工薪酬	344.12	0.15%
应交税费	15,252.07	6.58%
应付利息	180.00	0.08%
其他应付款	4,379.31	1.89%
流动负债合计	53,070.11	22.89%
长期借款	80,000.00	34.50%
递延所得税负债	98,803.77	42.61%
非流动负债合计	178,803.77	77.11%

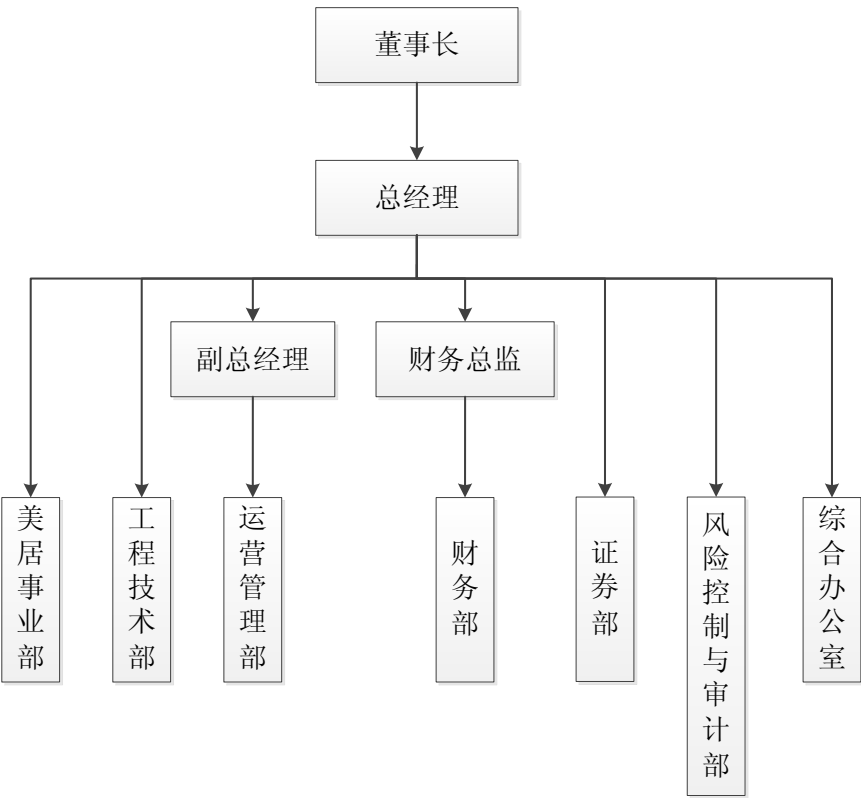
截至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流主要负债为应付账款、预收账款、应交税费、长期借款和递延所得税负债。截至本报告书出具日，亚中物流不存在重大或有负债的情形。

十、最近三年资产评估、股权转让、增资及改制情况

最新三年，亚中物流未发生股权转让、增资及改制情况及因此而进行资产评估的情形。

十一、内部组织架构

截至本报告书出具日，亚中物流内部组织结构如下图所示：



亚中物流实行董事会领导下的总经理负责制，组织机构为直线职能制，在总经理之下，由总经理授权的副总经理分管各职能部门。

亚中物流主要职能部门的基本职责和功能如下：

部门名称	部门职责
美居事业部	职责概述：负责美居物流园各项经营管理工作、安全及消防工作、服务保障工作。 1、负责公司消费系统升级维护、消费者服务、投诉受理、先行赔付、诚信市场建设、售后服务等工作。 2、负责公司房源管理、业务管理、合同审核、负责业务台账、业务档案、客户信息管理，业务管理系统升级维护等。 3、负责公司自营物业及招商广告推广、商业资产广告资源的设置与管理及各项活动方案的制定，并协助各商业发展部推广活动。

部门名称	部门职责
	4、负责园区内各楼座的设施设备的巡检、安全隐患检查的美居及商户的消防培训工作。 5、负责经营部门各项经营指标完成，市场调研和行业规划、价格拟定、合同签订。 6、负责停车场收费、秩序维护，环境卫生监督管理及园区内卫生间内的资产管理。
工程技术部	职责概述：负责公司资产及设施设备管理、检修、维护、项目工程管理工作。 1、负责项目工程技术管理及建设工作，进行开工前的施工调查，按照要求编制项目实施性施工组织设计和质量计划。 2、负责编制项目工程成本报价设计和审核工作，计算工程数量，报计划合同部复核后上报。配合物资采购供应工作，编制材料计划。 3、负责设施设备的维修维护监督检查技术支持。 4、负责设施设备日常维修维护。 5、负责各项改扩建工程及商业项目的规划设计及工程施工管理。
运营管理部	职责概述：负责公司外部采购业务的招投标管理和价格监督工作，负责公司运营管理工作。 （一）招标采购 1、负责公司各类业务的招投标管理工作和内部审价工作。 2、负责公司合同文本审核、合同执行监督检查及数据上报工作。 3、市场信息收集、分析、评价及管理工作。 （二）运营管理 1、负责公司内部内控综合管理的监督检查工作。 2、负责公司月度、年度经营分析会的召开、讨论、纠偏及经营分析报告的编写、汇总、修改工作。 3、负责公司年度经营计划及月度分解计划的制定和上报。 4、负责公司业务及职能部门年度经营管理目标责任书的制定工作。 5、负责公司月度、季度、年度经营情况总结报告的拟定工作。 （三）法律事务 负责公司外部应收账款的清欠及法律事务相关工作。 （四）客户管理 负责公司客户满意度管理工作。 （五）内部管理 组织好本部门学习培训的相关工作。
财务部	职责概述：贯彻执行国家的财经政策和各项财会制度；负责公司财务收支计划的编制，日常财务收支的组织，资产的核算与管理，审查资金和财产处理，参与业务经营和管理，实施财务检查和监督。 （一）制度执行 1、遵守国家财务、税务相关法律法规要求和公司规章制度，结合本公司行业特征，科学合理地组织财务活动。 2、建立健全公司财务管理、会计核算、稽核审计等有关制度，督促各项制度的实施和执行。 3、遵照企业财务通则、会计准则等，合理组织会计核算工作，实行会计监督。 （二）预算管理 1、依据公司年度经营计划，负责拟订相应的资金需求量预测计划和各种财务预算计划，为满足公司运营资金和投资建设的需要，最合理地分配调度资金、积极筹措资金。 （三）日常核算

部门名称	部门职责
	1、按时完成会计财务工作，及时定期编制年、季、月度各类财务会计报表，做好年度会计决算工作。 2、按规定完成各项税金的申报、测算、缴纳、减免工作。 3、审核和发放公司人员的工资、奖金和福利及保险管理。 4、负责流动资金的管理。 5、按法规规定的现金使用范围支付现金，办理现金收支业务，按照有关银行结算制度的规定办理款项的收付等银行结算业务。 6、根据制定批准的财务开支计划和规定的开支范围、标准，负责各项工程支出及费用支出的把关。 7、定期进行会计资料汇总、整理、统计，及时为领导决策提供准确的财务信息、经营状态，提出合理化的改进意见和建议。 （四）资产管理 1、负责企业固定资产的添置、调拨、清产核资、报损、折旧管理。会同相关部门，办理固定资产的购建、转移、报废等财务审核手续，正确计提折旧，定期组织盘点，做到账、卡、物三相符。 2、负责对公司存货盘点核对。会同相关部门做好盘点清查工作，并提出日常采购、领用、保管等工作建议和要求，杜绝浪费。 （五）运营管理 1、编制公司年、季、月度成本、利润、资金、费用等有关的财务指标计划。定期检查、监督、考核计划的执行情况，结合经营实际，及时调整和控制计划的实施。 2、开展月度经营分析纠偏工作。 （六）档案管理 加强会计档案的管理工作，妥善保管会计档案资料。
证券部	职责概述：负责公司信息披露与投资者管理工作。 1、组织召开三会会议，并审核会议资料、决议。 2、根据公司经营情况编制临时公告并审核发布；组织编制定期报告及审核发布。 3、履行公司各类重大事项审议程序，依据规则及章程发表合规内控意见；整体协调公司资本运作项目。 4、负责投资者关系管理工作、日常舆情监控及重大事项舆情处理工作；与监管机构及中介机构保持日常工作对接；负责机构投资者调研接待工作及日常投资者沟通交流工作。 5、负责公司证券、合同、法务相关规章制度的编制、修订、执行工作，公司日常经营合同审核工作；协助子公司三会运作。 6、负责部门日常行政管理工作。
风险控制与审计部	职责概述：以保障公司战略及经营目标实现为出发点，建立和持续完善公司风险控制体系，推动公司内部控制体系建设，深入研究涉及公司的重大风险问题，建立重大风险问题持续跟踪机制，使影响公司发展的重大风险在控、可控；以事前抓防控、事中抓检查、事后抓整改为指导思想，切实履行公司内部审计机构的审计与监督职能，通过常规审计和专项审计等审计工作开展及时发现各类问题，监督落实整改和纠偏，保障经济运行安全。
综合办公室	职责概述：负责公司人力资源管理、行政管理、企业文化宣传、资产管理、离退休管理、后勤事务、党工团、安全工作。 （一）制度建设 负责组织制订、修订公司行政、人事各项管理制度，并执行管理职责以内的各项规章的贯彻落实。负责贯彻、执行、落实集团公司及上级公司各项政策、规章制度。

部门名称	部门职责
	(二) 人力资源 负责贯彻、落实公司薪酬、绩效考核、社保、福利、招聘等人力资源管理工作，制定公司培训计划，并组织、实施、督查。 (三) 员工培训 了解部门培训需求，制定年度培训计划，按年度培训计划分解到各季度、月度，并组织实施； (四) 行政管理 1、公文、档案管理：负责各类文件、报告、纪要、工作计划等文稿的起草、拟制工作，规范、准确、及时、安全地管理好公司的各项公文，包括拟稿审核、签发、打印、收发文、催办、归档等。 2、证照管理：负责公司各类证照的办理、审验工作，并配合各分公司做好各项证照的申办和审验。 3、印鉴管理：公司公章、法人章的管理。 4、会议管理：负责公司各类会议的组织、安排，做好会议纪要并进行督办、检查、贯彻落实情况。 5、费用管理：负责本部门各项管理与费用开支工作，审核、监督各部门费用标准执行情况。

十二、董事、监事、高级管理人员

(一) 董事、监事及高级管理人员

截至本报告书出具日，亚中物流共有 3 名董事、1 名监事、3 名高级管理人员，具体情况如下：

1、董事会成员

姓名	简历
徐信	中国国籍，51 岁，男，无境外永久居留权。1987 年 8 月至 1995 年 5 月历任新疆军区原高炮六五二团排长、参谋、股长；1995 年 5 月至 2003 年 3 月历任新疆军区装备部参谋、秘书、科长；2003 年 3 月至 2011 年 5 月历任新疆军区陆军预备役步兵师司令部副参谋长、高射炮兵团团长；2011 年 5 月至 2013 年 2 月任广汇集团办公室主任；2013 年 2 月至今任广汇集团总裁助理、党委委员；现任亚中物流董事长。
崔瑞丽	中国国籍，43 岁，女，无境外永久居留权。1994 年至 1999 年任新疆广汇房地产开发有限公司会计；1999 年至 2009 年任广汇房产营销公司财务总监；2009 年至 2016 年 7 月任新疆广汇房产置业集团财务总监；现任亚中物流董事。
贾建军	中国国籍，50 岁，男，无境外永久居留权，本科学历，助理经济师。1999 年 1 月至 2004 年 3 月任乌鲁木齐五一商场服装部经理；2004 年 4 月至 2007 年 3 月任新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司总经理助理；2007 年 4 月至 2008 年 2 月任美居物流园副总经理；2008 年 3 月至今任亚中物流董事、总经理。

2、监事

姓名	简历
刘华	刘华，40岁，女，无境外永久居留权，中级经济师。1997年至2008年3月就职于广汇房产集团经营管理部，2008年4月至2011年11月任广汇房产开发集团运营管理部运营主管；2011年12月至2015年4月任广汇房产开发集团运营管理部运营副部长；2015年4月至今任新疆广汇房地产开发有限公司运营管理部运营部长、广汇化建监事；2015年12月起至今担任亚中物流监事。

3、高级管理人员

姓名	简历
贾建军	详见本节“十二、董事、监事、高级管理人员/（一）董事、监事及高级管理人员/1、董事会成员”部分相关内容。
唐瑜	中国国籍，41岁，男，无境外永久居留权，大专学历、中级工程师。2001年至2009年任新疆广汇化工建材有限责任公司生产技术处处长、总经理助理；2010年至今任亚中物流副总经理。
曾灵	中国国籍，44岁，女，无境外永久居留权，大专学历、高级会计师、注册税务师。2003年5月至2008年9月任新疆中国旅行社有限公司财务总监；2008年9月至2011年5月任新疆广厦房地产交易网络公司按揭部部长；2011年至今任亚中物流财务总监。

（二）董事、监事及高级管理人员最近三年的变动情况

1、董事变化情况

（1）亚中物流最近三年董事变动的具体原因及是否存在潜在纠纷

①亚中物流最近三年董事变动的具体原因

根据亚中物流出具的说明和工商登记资料，最近三年，亚中物流董事变动情况如下：

期间	成员	职位
2013年1月至2013年7月	彤森	董事长
	贾建军、师红	董事
2013年7月至今	徐信	董事长
	贾建军、崔瑞丽	董事

报告期初，亚中物流的董事为彤森、贾建军和师红，董事长为彤森。因2012年7月广汇能源将其持有亚中物流76%股权转让给其控股股东广汇集团，为梳理广汇能源与亚中物流的人事安排，经广汇集团提名，2013年7月12日，亚中物流召开股东会，免去当时在广汇能源及其下属公司任职的彤森、师红两名亚中物流董事职务，选举徐信和崔瑞丽为新董事，和贾建军组成现任董事会；2013年7月15日，亚中物流召开董事会，选举徐信为董事长；2013年8月2日，亚中物

流已就前述董事变更办理了工商备案登记手续。新任董事熟悉亚中物流的行业特点和管理方式，有利于继续保持亚中物流控制架构的稳定。此外，作为公司经营管理核心人员的贾建军自 2008 年以来始终担任公司董事及总经理职务，未发生变更。此次董事变更完成后，自 2013 年 7 月 15 日至本重组报告书之日，亚中物流的董事会成员未发生变动。

报告期内，亚中物流的控股股东均为广汇集团，实际控制人均为孙广信先生，未发生变更。上述董事变动主要系由于 2012 年广汇能源将其持有亚中物流 76% 股权转让给广汇集团后，基于完善亚中物流公司治理体系的正常人事安排所致，且变动情况发生在报告期初，不构成对亚中物流经营管理的不确定因素，未对亚中物流的持续经营和持续盈利产生重大影响。因此，上述变动不构成重大变化。

②亚中物流最近三年董事变动不存在潜在纠纷

最近三年亚中物流的董事变动履行了必要的法定程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定；同时，亚中物流、彤森、师红、徐信、崔瑞丽均出具了说明，报告期内涉及的董事变动均为基于完善亚中物流公司治理体系的目的而进行了正常人事调整，不存在潜在纠纷。

（2）报告期董事变动情况符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第十二条规定

《首发办法》第十二条规定，“发行人最近 3 年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更”。根据实质重于形式的原则，《首发办法》第十二条的立法本意主要在于以该董事、高管的变化是否影响到该公司的管理核心、技术核心及业务核心，进而对该公司的持续经营、持续盈利产生重大影响来确认是否属于重大变化。

报告期内，亚中物流的董事变动系由于广汇能源将其持有的亚中物流 76% 股权转让给广汇集团后，基于完善亚中物流公司治理体系的正常人事安排所致。鉴于以下因素，根据实质重于形式的原则，亚中物流报告期内董事变动不构成重大变化，符合《首发办法》第十二条规定：

①报告期内，亚中物流的控股股东、实际控制人分别为广汇集团、孙广信先生，均未发生变更；

②自 2012 年 7 月至 2013 年 7 月，原董事彤森、师红在亚中物流担任董事仅是代表广汇集团履行股东权利，并未在亚中物流担任高管职务，亦未参与亚中物流的日常生产经营；此外，作为公司经营管理核心人员的贾建军自 2008 年以来始终担任公司董事及总经理职务，未发生变更；

③以上变动发生在报告期首年，自 2013 年 7 月以来，亚中物流的董事会成员未发生任何变动；

④董事变更事项未对亚中物流的主营业务、经营方针、经营计划等持续经营、持续盈利产生重大影响；

⑤亚中物流董事变更事项履行了必要的法定程序，符合相关法律、法规和《公司章程》的规定。

2、监事变化情况

亚中物流自 2012 年 1 月至 2013 年 7 月期间监事为杨军。

亚中物流于 2013 年 7 月召开股东会议，免去杨军监事职务，选举唐瑜为监事。

亚中物流于 2015 年 12 月召开股东会议，免去唐瑜监事职务，选举刘华为监事。

3、高级管理人员变化情况

亚中物流最近 3 年高级管理人员未发生变动。

（三）董事、监事及高级管理人员持有亚中物流股权的情况

截至本报告书出具日，亚中物流现任董事、监事、高级管理人员未直接或间接持有亚中物流的股权。

（四）董事、监事及高级管理人员主要对外投资情况

截至本报告书出具日，亚中物流董事、监事、高级管理人员无重大对外投资。

（五）董事、监事及高级管理人员 2015 年度领取薪酬的情况

序号	姓名	职位	2015 年度税前薪酬（万元）
1	徐信	董事长	-
2	崔瑞丽	董事	-
3	刘华	监事	-
4	贾建军	董事、总经理	28.14
5	唐瑜	副总经理	16.59
6	曾灵	财务总监	16.59

（六）董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至本报告书出具日，亚中物流的现任董事、监事、高级管理人员在亚中物流及下属公司以外的其他公司兼职情况如下：

序号	姓名	亚中物流担任职务	兼职单位	兼任职务
1	徐信	董事长	广汇集团	总裁助理、党委委员
2	刘华	监事	广汇房地产	运营管理部运营部长

除上表所列情况，亚中物流其他董事、监事、高级管理人员未在其他单位兼职。

（七）董事、监事及高级管理人员之间存在亲属关系的说明

亚中物流董事、监事及高级管理人员之间不存在亲属关系。

（八）亚中物流与董事、监事、高级管理人员签订的协议及其履行情况

亚中物流的董事、监事由股东会选举产生，高级管理人员由董事会决议聘任。亚中物流根据国家有关规定与高级管理人员签订了《劳动合同》。

截至本报告书出具日，上述有关合同履行正常，不存在违约情形。

（九）董事、监事、高级管理人员的任职资格

亚中物流董事、监事、高级管理人员的任职资格符合《公司法》及国家有关

法律法规规定，均经过合法的程序选聘。

十三、员工情况

（一）员工基本情况

结合大信会计师出具的审计报告（大信审字【2016】第 30-00022 号）并根据亚中物流提供的说明，截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月 30 日，亚中物流及其下属子公司员工合计人数分别为 498 人、531 人、527 人、527 人。截至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流及其子公司员工情况如下：

1、员工专业结构

序号	岗位构成	人数（人）	比例（%）
1	管理人员	38	7.21
2	采购销售人员	39	7.40
3	运营管理人员	163	30.93
4	安全管理人员	216	40.99
5	其他辅助人员	71	13.47
合计		527	100.00

2、员工受教育程度

序号	受教育程度	人数（人）	比例（%）
1	大学本科及以上	61	11.57
2	大学专科	131	24.86
3	中专、高中及以下	335	63.57
合计		527	100.00

3、员工年龄分布结构

序号	年龄分布	人数（人）	比例（%）
1	30 岁及以下	113	21.44
2	31-40 岁	115	21.82
3	41-50 岁	240	45.54
4	50 岁以上	59	11.20
合计		527	100.00

（二）执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度等情况

亚中物流实行劳动合同制，员工的聘任和解聘均依据《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》等有关法律法规办理。

报告期内，亚中物流缴纳社会保险及住房公积金的情况如下：

1、社会保险缴纳情况

年份	员工人数	缴纳人数	缴纳比例（%）	未缴人数
2013 年	498	497	99.79%	1
2014 年	531	530	99.81%	1
2015 年	527	527	100.00%	0
2016 年 1-6 月	527	526	99.81%	1

报告期内，亚中物流曾存在少部分退伍或退休返聘员工未缴纳社会保险的情况。

2、住房公积金缴纳情况

年份	员工人数	缴纳人数	缴纳比例（%）	未缴人数
2013 年	498	435	87.35%	63
2014 年	531	437	82.30%	94
2015 年	527	428	81.21%	99
2016 年 1-6 月	527	498	94.50%	29

报告期内，亚中物流存在少部分试用期员工、自愿不缴纳住房公积金的员工、退伍或退休返聘的员工、残疾人员和尚未办理完成公积金转移的员工未缴纳住房公积金的情况。

（1）亚中物流未按规定缴纳社保及公积金是否符合国家劳动保障法律法规的有关规定

报告期内亚中物流存在未严格按照国家及地方相关规定为员工缴纳社会保险费及住房公积金的情况。

根据《中华人民共和国社会保险法》、《社会保险费征缴暂行条例》等法律法规的相关规定，用人单位应当自行申报、按时足额为员工缴纳社会保险费，非因不可抗力等法定事由不得缓缴、减免。

根据《住房公积金管理条例》等法律法规的相关规定，用人单位应当按时、足额缴存住房公积金，不得逾期缴存或者少缴。

依据上述规定，亚中物流未为部分员工缴纳社会保险费及住房公积金不符合国家劳动保障等法律法规的有关规定。但基于下述原因，前述事项不会对亚中物流正常生产经营造成重大不利影响：

①根据亚中物流的说明以及主管社会保险和住房公积金缴纳的部门出具的书面确认，截至本报告书出具之日，亚中物流未因上述原因而受到政府主管部门的重大处罚；

②根据亚中物流的说明，自 2016 年 1 月起，亚中物流为截至报告期末尚未缴纳住房公积金的员工开立账户并缴纳住房公积金，积极进行规范工作；

③就上述情况，亚中物流的控股股东广汇集团出具了承诺函，承诺如下：如亚中物流及其子公司因其在 2013 年 1 月 1 日之后、本次交易完成之前未按国家及地方有关法规为员工缴纳社会保险费和住房公积金，而被有关政府主管部门要求补缴社会保险费和住房公积金或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，本企业愿意承担亚中物流及其子公司因前述补缴或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使亚中物流及其子公司免受损害。

(2) 如被政府部门处罚或追缴，需补缴的金额及罚款对亚中物流业绩和评估的影响

报告期内亚中物流存在未足额缴纳公积金和社保的情况，具体金额及对净利润的影响如下：

单位：万元					
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月	合计
未缴纳的金额	15.64	10.17	14.04	2.06	41.91
净利润	47,276.18	115,407.15	59,303.92	9,669.46	231,656.71
占比	0.03%	0.01%	0.02%	0.02%	0.02%

报告期内，亚中物流未缴纳的社会保险和住房公积金共计 41.91 万元，占报告期累计净利润的比例为 0.02%。由于各期末可能需要补缴的金额相对各期净利润比例较小，对亚中物流报告期和未来业绩均无实质性影响。

本次评估在亚中物流的未来盈利预测中，已经预测了公司未来成本和各项费用中职工薪酬的合理增长，考虑了亚中物流未来经营过程中足额缴纳社会保险费和住房公积金所需发生的费用。

为更好的保护上市公司利益，亚中物流的控股股东广汇集团出具了承诺函，承诺如下：如亚中物流及其子公司因其在 2013 年 1 月 1 日之后、本次交易完成之前未按国家及地方有关法规为员工缴纳社会保险费和住房公积金，而被有关政府主管部门要求补缴社会保险费和住房公积金或处以任何形式的处罚或承担任何形式的法律责任，本企业愿意承担亚中物流及其子公司因前述补缴或受处罚或承担法律责任而导致、遭受、承担的任何损失、损害、索赔、成本和费用，并使亚中物流及其子公司免受损害。

综上，上述亚中物流因未严格按照国家及地方相关规定为员工缴纳社会保险费及住房公积金的情况不会影响本次评估相关持续经营假设，且广汇集团已经出具承诺，承担亚中物流因上述情况被政府部门处罚或追缴而发生的任何损失或支出，亚中物流不会因该等情况造成重大的现金流支出，因此该等事项不会对本次亚中物流的评估价值构成重大影响。

（3）广汇集团具有履行承诺的能力

根据中国民营企业联合会、中国管理科学研究院企业研究中心联合编制的《2015 中国民营 500 强企业榜单》，广汇集团位居中国民营企业第 6 名。根据大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(大信审字【2016】第 30-00008 号)，截至 2015 年 12 月 31 日，广汇集团合并报表总资产规模为 16,494,132.94 万元，净资产为 5,053,148.84 万元，货币资金为 2,367,361.74 万元；2015 年度，广汇集团实现营业收入 10,503,737.94 万元，净利润 290,618.62 万元。广汇集团资金实力雄厚，盈利能力较强，据此，广汇集团具备履行关于亚中物流集团社会保险费及住房公积金缴纳兜底承诺的能力。

十四、公司治理情况

亚中物流为有限责任公司，其最高权力机构为股东会。目前，亚中物流已建立了由股东会、董事会、监事和高级管理层组成的公司治理结构，为公司高效发

展提供了制度保障。《公司章程》内容符合相关法律、法规和其他规范性文件的规定，其制定、修改均已履行了必要的法律程序；相关机构和人员能够依法履行职责。

（一）股东会制度的建立健全及运行情况

亚中物流的《公司章程》中规定了股东会的职责、权限及股东会会议的基本制度。

截至本报告书出具日，亚中物流历次股东会严格按照《公司法》、《公司章程》规定的职权范围对公司各项事务进行了讨论决策。会议通知、召开、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定股东会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

（二）董事会制度的建立健全及运行情况

根据亚中物流《公司章程》，亚中物流董事会由 3 名董事组成，设董事长 1 名。董事由股东会根据《公司章程》规定选举或更换。《公司章程》对董事会的召集、提案、出席、议事、表决、决议及会议记录等进行了规范。

截至本报告书出具日，亚中物流历次董事会严格按照《公司章程》规定的职权范围对公司各项事务进行了讨论决策。会议通知、召开、表决方式符合《公司法》和《公司章程》的规定，董事会依法履行了《公司法》、《公司章程》赋予的权利和义务。

（三）监事会制度的建立健全及运行情况

亚中物流不设监事会，设监事 1 名，并按照《公司法》、《公司章程》对监事的职权进行了规范。

截至本报告书出具日，亚中物流历任监事均严格按照《公司法》、《公司章程》规定的职权范围行使职权。

十五、独立运营的情况

亚中物流运营规范，已经建立健全了法人治理结构，资产完整，人员、财务、

机构、业务独立，具有完整的业务体系及直接面向市场独立经营的能力。

（一）资产完整

亚中物流拥有独立生产经营所需的各项资产，对亚中物流资产拥有完全的所有权、控制权和支配权。亚中物流与控股股东之间的资产产权关系清晰，亚中物流的资产完全独立于控股股东及其控制的其他企业。报告期内，亚中物流以部分自有资产为控股股东下属子公司广汇能源公司债提供担保。为此，广汇集团已出具《承诺函》，承诺对亚中物流以其自有土地使用权/房屋所有权为广汇能源公司债提供担保的情形，由其提供反担保以保障相关债务的履行，若亚中物流因前述对外担保而产生任何费用、支出和损失，则广汇集团将及时向亚中物流作出足额补偿，以保证不因前述对外担保致使亚中物流遭受任何损失。截至本报告书出具日，广汇能源已完成上述公司债券清偿，相关担保已经解除。

（二）人员独立

亚中物流董事、监事及高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》规定的条件和程序产生。亚中物流建立了完整的人事管理制度，总经理、副总经理、财务总监等高级管理人员均专职工作并领取报酬，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的任何职务；亚中物流高级管理人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；亚中物流的财务人员未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

（三）财务独立

亚中物流设有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，制定了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策，享有充分独立的资金调配权。亚中物流独立在银行开设账户，不存在与控股股东共用银行账户的情形，也不存在控股股东干预财务决策的情况。

（四）机构独立

亚中物流通过董事会、监事制度，强化了公司的分权制衡和相互监督，形成了有效的法人治理结构。在内部机构设置上，亚中物流建立了适应自身发展需要

的组织机构，明确了各机构职能并制定了相应的内部管理与控制制度，独立开展生产经营活动。亚中物流组织机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在机构混同的情形。

（五）业务独立

亚中物流拥有独立完整的采购、销售业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力，未受控于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在显失公允的关联交易。

十六、其他事项

（一）本次交易拟购买股权为控股权

上市公司在交易完成后将成为持股型公司，本次交易拟通过资产置换及发行股份的方式购买亚中物流的股权为 100%控股权。

（二）涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、施工建设等有关报批事项的说明

本次交易为购买亚中物流 100%的股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划和施工建设等有关报批事项。

（三）报告书披露前 12 月内所进行的资产收购、出售事项

本报告书披露前 12 月内，除本节之“十七、亚中物流的内部业务整合”所述事项之外，亚中物流未进行其他资产收购、出售事项。

（四）重大诉讼、仲裁、行政处罚事项

1、诉讼、仲裁情况

根据亚中物流出具的说明，截至本报告书出具日，亚中物流及其下属子公司不存在尚未了结或可预见的重大诉讼、仲裁事项。

2、行政处罚事项

根据亚中物流出具的说明，报告期内，亚中物流及其下属子公司不存在重大

行政处罚事项。

（五）关联方非经营性资金占用

根据大信会计师出具的审计报告《新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号）以及亚中物流出具的说明，截至本报告书出具日，亚中物流与关联方之间的关联往来余额均为经营性关联交易产生的往来余额，不存在关联方非经营性资金占用的情形。

十七、亚中物流的内部业务整合

亚中物流致力于成为具有影响力的商贸物流综合服务商。考虑到亚中物流目前综合贸易业务的竞争力不占优势，尚需得到进一步培育，为了将资金和资源更集中用于利润率更高、发展潜力更大的业务领域，使本次交易完成后上市公司长期持续发展奠定更好的基础，亚中物流进行了内部业务整合。

经亚中物流股东会审议通过，亚中物流与广汇化建签署了《资产及业务转让协议》，双方同意亚中物流以 2015 年 12 月 31 日为剥离基准日，将原有利润贡献程度较低的综合贸易业务（以下简称“贸易业务分部”）对应的全部资产、负债以账面价值作为转让价格转让给广汇化建，相关综合贸易业务关系相应转移；在剥离基准日至资产交割日期间，贸易业务分部产生的收益或亏损均由广汇化建享有或承担；相关各方因上述贸易业务分部转让而发生的任何税金或费用，将由广汇化建全部承担。

经大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议审议通过，大洲兴业对本次重组预案披露的交易方案予以调整。调整后的置入资产范围为：亚中物流全体股东持有的亚中物流 100%股权，且亚中物流中不包含贸易业务分部相关的资产及业务。

（一）综合贸易业务剥离的背景、原因

1、贸易业务竞争激烈，尚需得到进一步培育

亚中物流此前从事的大宗建材贸易业务市场化程度较高，竞争较为充分，市场集中度较低。根据新疆建材行业协会等机构的数据，2013 年和 2014 年，乌鲁

木齐地区钢材等基础建材的销售总额分别为 207 亿元和 166 亿元，亚中物流同期贸易业务收入分别为 5.57 亿元、6.76 亿元，乌鲁木齐地区市场占有率分别为 2.69%、4.07%。结合目前大宗建材市场背景，由于公司贸易业务的市场占有率不高，规模效应和综合竞争力尚不占优势，面对激烈的市场竞争，贸易业务尚需进一步培育和发展。

2、进一步突出物流园经营的核心主业，集中资源发展具有较强盈利能力业务板块

亚中物流拥有得天独厚的地缘优势和广泛的客户资源，旗下美居物流园项目已发展成为当地具有标杆意义的重点项目。亚中物流在商业物业经营领域已积累了诸多有效的运营经验，且突出的资源整合能力、优异的项目管理水平将为未来的业绩增长创造良好的条件。根据战略规划，未来亚中物流将借势“一带一路”战略，充分利用辐射区域内的多个开放口岸，以综合性物流服务作为发展重心，一方面依托现有物流园，实施社区互联网综合服务平台项目，提升物流产业服务能力，持续巩固物流园在全疆区域内的重要影响地位；另一方面把握新的发展机遇，择机打造标杆性新建项目，加快提高商业楼宇及城市综合体运营业务能力。此外，公司将把握新疆物流产业发展机遇，持续加快扩张整合，不断发掘现代物流产业链中具有发展潜质的企业，寻求并购重组的机会，系统性展开公司的商贸物流产业链布局，打造功能复合、配套完善的现代化物流产业综合服务平台，升级现有业务、拓展新的业务领域，增强综合竞争力和盈利能力，致力于成为“一带一路”重要物流节点的主要物流商贸服务商。随着亚中物流现有业务的不断升级和业务范围的扩大，公司综合竞争力和盈利能力将不断增强，未来具有良好的发展前景。

在贸易领域，亚中物流历史期主要从事基础建材等综合贸易业务。尽管亚中物流利用与基础建材生产企业的良好合作关系，发挥批量采购优势，可以获得较低的供货价格，但由于亚中物流历史期贸易业务主要为钢铁、水泥等大宗建材，贸易模式和结构相对单一，利润率相对较低，且与公司核心主业的协同效应在短期内尚难以体现。本次综合贸易业务剥离完成后，亚中物流的核心主业得到进一步突出，有利于将资金和资源更集中用于利润率更高、发展潜力更大的业务领域，从而为本次交易完成后上市公司长期持续发展奠定更好的基础。

（二）综合贸易业务剥离目前进展及履行程序的合规性

亚中物流综合贸易业务剥离事项具体程序和进展如下：

1、亚中物流董事会于 2016 年 2 月 24 日作出董事会决议，决议以 2015 年 12 月 31 日为基准日，将亚中物流综合贸易业务及相关的全部资产及负债（以下简称“剥离业务”）转让予广汇化建（以下简称“业务剥离”）。

2、亚中物流股东会于 2016 年 2 月 24 日作出决议，同意业务剥离事项。

3、亚中物流与广汇化建于 2016 年 2 月 24 日就业务剥离事项签署了《资产和业务转让协议》，约定以 2015 年 12 月 31 日为基准日，亚中物流向广汇化建转让剥离业务相关的全部资产和业务（“转让标的”）。根据上述协议，该交易价格以转让标的的账面价值为基础确定，交易价格为 202,274,516.63 元。亚中物流与广汇化建同时约定，在确定的交割日转让标的及与转让标的相关的一切权利、义务和风险都转由受让方享有及承担（无论其是否已完成转移手续）。转让标的自基准日至交割日（“过渡期”）内产生的损益及变化情况不影响转让标的的交易价格，过渡期内转让标的所产生的盈利及亏损均由广汇化建享有或承担，广汇化建同意按照转让标的于交割日的现状承接转让标的。

4、广汇化建与亚中物流协商确定以 2016 年 4 月 30 日为交割日，并签署了交割确认函。

5、根据广汇化建和亚中物流签署的资产交接确认函，业务剥离所涉资产已交付予广汇化建。

6、根据亚中物流的说明，业务剥离所涉业务关系已转移至广汇化建。

7、根据亚中物流的说明及其提供的文件，业务剥离所涉全体员工已完成劳动关系转移手续。

8、广汇化建已向亚中物流支付了《资产及业务转让协议》约定交易价格对应的价款。其中，2 亿元以广汇化建承接亚中物流 2 亿元的贷款的形式支付，2,274,516.63 元以现金支付。华融信托已和广汇化建、亚中物流等相关方签订协议，同意广汇化建承接亚中物流 2 亿元贷款。

综上，对本次综合贸易业务剥离事项，亚中物流已根据《公司法》等相关法律法规履行了内部决策程序，不存在潜在的法律风险。

（三）剥离时的债务转移是否取得债权人同意、债权转让是否通知债务人

1、截至交割日，亚中物流剥离业务涉及的负债总额为 3,639.61 万元，亚中物流已取得债权人关于债务转移的同意函的债务金额为 3,247.51 万元，占负债总额的 89.23%；未取得债务转移同意函的债务主要为应付票据。

根据《资产和业务转让协议》的规定，如任何未出具债务转移同意函的债权人在交割日后向亚中物流主张权利的，亚中物流应在收到前述权利主张通知后尽快通知债权人和广汇化建将上述权利主张交由广汇化建负责处理，由广汇化建直接向债权人偿还债务；如前述债权人不同意其债权移交广汇化建处理，则亚中物流将尽快通知广汇化建参与协同处理，在广汇化建将相应款项支付给亚中物流后，由亚中物流向债权人清偿。

2、截至交割日，亚中物流剥离业务涉及的债权总额为 29,223.86 万元，亚中物流已向债务人发送债权转让的通知函的金额为 28,202.70 万元，占债权总额的 96.51%；未发出债权转移通知函的债权主要为应收票据。

综上所述，就业务剥离事项，亚中物流已根据《公司法》等相关法律法规履行了内部决策程序，不存在潜在的法律风险。亚中物流已根据适用法律法规的规定就业务剥离涉及的债权转移向大部分债务人发出了书面通知，未发出债权转移通知函的债权主要为应收票据；亚中物流已根据适用法律法规的规定就业务剥离涉及的债务转移取得了大部分债权人关于债务转移的同意函，未取得债务转移同意函的债务主要为应付票据；根据《资产和业务转让协议》的规定，前述情形不会对业务剥离构成实质性法律障碍。因此，亚中物流和广汇化建对业务剥离中债权债务的处理符合相关法律、法规的规定。

（四）补充披露剥离资产、负债、收入和利润的金额和比例，以及本次剥离资产业务选择的具体标准，存续资产业务是否完整，存续资产业务与剥离资产业务是否存在相互依赖的情形

1、剥离资产、负债、收入和利润的金额和比例

经测算，剥离的贸易业务分部对应的资产总额、负债总额、营业收入及净利润金额占亚中物流2015年度剥离前报表相应科目金额的比重如下：

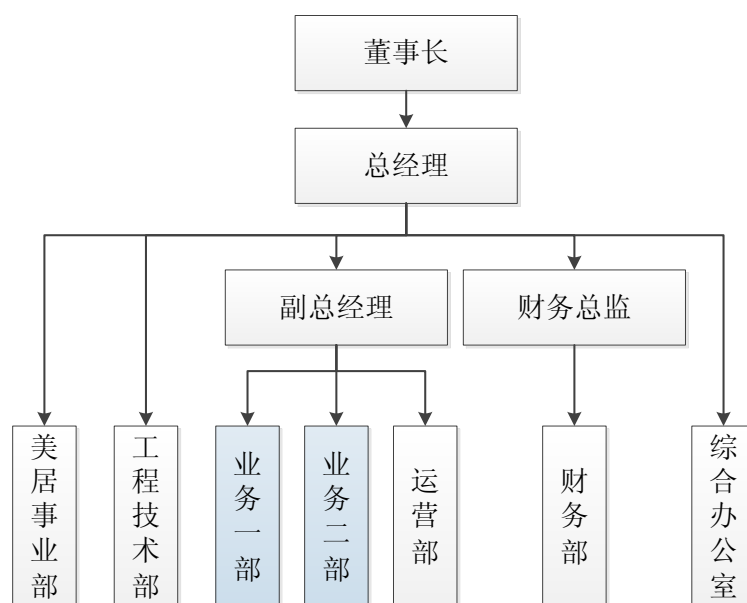
单位：万元

项目	亚中物流剥离前报表	剥离的贸易业务分部报表	剥离的贸易业务分部财务指标占亚中物流剥离前报表比重
	A	B	C=B/A
资产总额	667,367.82	28,835.21	4.32%
负债总额	272,478.51	8,835.21	3.24%
营业收入	137,165.11	49,092.34	35.79%
净利润	62,305.63	3,001.71	4.82%

2、本次剥离资产业务选择的具体标准

报告期内，亚中物流的综合贸易业务分部和其他业务分别进行会计核算，除部分财务人员之外，贸易业务分部的机构设置、业务和人员均与亚中物流其他业务和人员相互独立。亚中物流贸易业务分部主要从事基础建材等综合贸易业务，主要进行批量采购、集中采购，以及利用新疆基础建材季节价格差异低价储备货物获得收益。

本次剥离资产前，亚中物流内部组织结构如下图所示：



本次剥离资产系亚中物流贸易业务分部（具体为上图中业务一部和业务二部）整体资产、负债、人员和业务。本次剥离资产业务选择的具体标准为：亚中物流贸易业务分部相关的有形资产、债权和债务、客户和供应商关系、贸易业务分部直接相关的人员（财务人员 4 人、业务人员 13 人、办公室人员 2 人）。

3、存续资产业务是否完整，存续资产业务与剥离资产业务不存在相互依赖的情形

贸易业务分部相关业务在亚中物流母公司层面独立核算，除部分财务人员之外，贸易业务分部的机构设置、业务和人员均与亚中物流剥离贸易业务分部后存续资产相独立。因此，本次剥离贸易分部资产不影响亚中物流存续资产业务的完整性。

报告期内，贸易业务分部主要业务为物资采购销售，亚中物流存续资产与贸易业务分部各自的业务范围、客户群体均独立，因此存续资产业务与剥离资产业务不存在相互依赖的情形。

第六节本次交易标的资产估值作价及定价公允性

一、置出资产的资产评估情况

（一）拟置出资产评估概述

本次交易置出资产评估机构中联评估以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日，采用资产基础法对本次交易的置出资产进行了评估，并出具了《资产评估报告》。

本次交易的置出资产大洲兴业控股股份有限公司经审计净资产账面价值为 3,584.13 万元，经评估，资产基础法评估价值为 3,886.89 万元，较经审计母公司净资产账面价值增值 302.76 万元，增值率 8.45%。

（二）评估方法的选择及其说明

《重组办法》第二十条第三款规定“评估机构、估值机构原则上应当采用两种以上的方法进行评估或估值”。

证监会发布的《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》规定：对股权进行评估时，应逐一分析资产基础法、收益法和市场法等 3 种基本评估方法的适用性。在持续经营前提下，原则上应当采用两种以上方法进行评估。除被评估企业不满足其中某两种方法的适用条件外，应合理采用两种或两种以上方法进行评估。如果只采用了一种评估方法，应当有充分依据并详细论证不能采用其他方法进行评估的理由。

1、收益法

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。根据经审计的财务数据，置出资产 2013 年、2014 年及 2015 年分别实现净利润 12,311.12 万元、-2,360.08 万元及 -19,471.59 万元，扣除非经常性损益后净利润分别为 -1,252.34 万元、-2,030.12 万元及 -19,618.85 万元。由于置出资产近年来亏损且经营性亏损程度不断扩大，而影视行业竞争激烈，公司现有业务盈利模式及营销渠道尚不完善，技术及产品方面也不具备明显行业领先优势，保持持续经营能力存在一定不确定性，因此本次评估中对于置出资产整体未选择

收益法进行评估。

2、市场法

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。由于涉及同类业务、同等规模企业的近期交易案例难以有效获取，本次评估未选择市场法进行评估。

3、资产基础法

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。本次评估涉及上市公司资产重组，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，鉴于收益法和市场法适用条件的限制，由于本次交易中拟置出资产持续经营能力存在一定不确定性，本次评估中难以合理预测相关业务的未来发展趋势及被评估单位未来经营状况和盈利水平，也难以找到业务及规模类似的近期交易案例；同时，拟置出资产具备适用资产基础法评估前提条件，且资产基础法更能反映出纳入评估范围资产和负债真实价值。综上，本次评估仅采用资产基础法进行评估。

（三）评估中的假设和限制条件

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、一般假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（2）公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（3）资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、特殊假设

（1）本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

（2）企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

（3）本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

（4）本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（5）评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）评估结论

1、资产基础法评估结论

根据中联评估出具的《资产评估报告》，拟置出资产的资产基础法具体评估结果汇总如下表所示：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,251.09	4,251.09	-	-
非流动资产	24,963.38	25,266.14	302.76	1.21
其中：可供出售金融资产	215.00	2,148.25	1,933.25	899.19
长期股权投资	24,747.88	23,117.15	-1,630.73	-6.59
固定资产	0.50	0.74	0.24	48.00
资产总计	29,214.47	29,517.23	302.76	1.04
流动负债	19,344.75	19,344.75	-	-
非流动负债	6,285.59	6,285.59	-	-
负债总计	25,630.34	25,630.34	-	-
净资产（所有者权益）	3,584.13	3,886.89	302.76	8.45

本次资产基础法的评估范围为大洲兴业置出资产和负债，根据瑞华会计师出具的《大洲兴业控股股份有限公司拟置出资产专项审计报告》（瑞华专审字【2016】02150013号），大洲兴业母公司单体报表净资产 3,584.13 万元，大洲兴业合并口径的净资产账面值为-14,166.10 万元，相关数据报表口径不同。本次以资产基础法进行评估过程中，评估机构系以大洲兴业单体报表为基础，被评估单位净资产价值为大洲兴业母公司报表净资产价值。因此，中联评估出具的《资产评估报告》中对拟置出资产的净资产账面价值表述为 3,584.13 万元，与审计报告中大洲兴业母公司单体报表不存在差异。

2、主要资产增减值原因分析

（1）可供出售金融资产

可供出售金融资产评估增值 1,933.25 万元，主要系对于置出资产中上海国际丽都置业有限公司 10%股权投资采用成本法核算，投资成本低于按持股比例享有被投资单位净资产的份额。

（2）长期股权投资

长期股权投资评估减值 1,630.73 万元，主要系对控股子公司评估减值所致。长期股权投资价值根据被投资企业实际情况分别进行评估，合计评估结果为 23,117.15 万元，具体如下：

单位：万元

项目	投资比例	账面价值	评估价值	评估增减值
上海凌鸿贸易发展有限公司	100%	500.00	326.92	-173.08
厦门大洲矿产资源投资有限公司	82%	768.08	811.81	43.73
阿克陶中鑫矿业有限公司	82%	21,479.80	20,633.59	-846.21
厦门大洲影视文化发展有限公司	90%	2,000.00	1,344.84	-655.16
合计		24,747.88	23,117.15	-1,630.72

注：截至评估基准日，上海凌鸿贸易发展有限公司持有厦门大洲影视文化发展有限公司剩余10%认缴出资未实际缴纳。

本次评估中，评估机构对控股子公司的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以占股比例计算确定长期股权投资评估值。

（3）流动负债及非流动负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，其中流动负债主要包括短期借款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款，非流动负债主要包括预计负债。评估机构在经清查核实的账面值基础上，核实流动负债和非流动负债表单相符，因此以账面值确定为评估值。

（五）置出资产评估作价与市值的合理性分析

根据中联评估出具的《资产评估报告》，拟置出资产的净资产账面价值3,584.13万元，资产基础法评估价值为3,886.89万元，增值率8.45%。拟置出资产的最终作价为4,000.00万元。

本次评估的评估基准日为2015年12月31日，大洲兴业2015年12月31日前一交易日的收盘价为12.32元/股，总股本为19,464.19万股，全部为流通A股，总市值为239,798.85万元。与本次置出资产的评估值存在一定差异。

在借壳上市的重大资产重组交易中，被借壳的上市公司市值一般与拟置出资产的账面值差异较大，这种差异主要是由资本市场的预期等因素所导致。近期部分已过会借壳上市案例也存在类似情况，具体如下：

上市公司	评估值 (万元)	交易价格 (万元)	评估基准日市 值(万元)	市值/评估 值(倍)	市值/交易 价格(倍)
新民科技(002127)	24,372.05	24,372.05	558,520.09	22.92	22.92
黑化股份(600179)	2,738.54	2,739.00	327,600.00	119.63	119.61
金谷源(000408)	15,582.07	15,582.07	497,033.96	31.90	31.90
自仪股份(600848)	17,364.50	17,364.50	381,900.45	21.99	21.99
大洲兴业(600603)	3,886.89	4,000.00	239,798.85	61.69	59.95

根据上表，在其他借壳上市案例中，也存在市值/置出资产交易价格倍数较大的情形。本次交易中，置出资产评估值与市值存在差异具有合理性，具体理由如下：

1、被借壳的上市公司在重组前经营业绩一般较差，置出资产自身的持续盈利能力具有较大不确定性；但由于市场对于上市公司重大资产重组的预期及其他投资者心理等因素影响，即使上市公司的经营业绩或财务状况较差，上市公司在资本市场上仍然具有较高的市值。这种股票市值明显高于自身资产价值的情况是资本市场的普遍情况。

2、本次置出资产交易价格是以具有证券、期货相关资产评估业务资格的评估机构中联评估出具的资产评估报告确认的评估值为依据，经上市公司与交易对方协商确定；交易价格经上市公司董事会和股东大会审议通过，独立董事就相关事项发表了明确同意意见，履行了必要的法定程序。

二、置入资产的资产评估情况

(一) 置入资产评估概述

本次交易的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。亚中物流模拟合并净资产账面值为 394,889.31 万元。根据具有证券期货业务资格的中联评估出具的中联评报字[2016]第 110 号《资产评估报告》的评估结果，本次评估采用收益法和市场法两种方式对亚中物流进行评估。其中收益法评估价值为 420,515.35 万元，市场法评估价值为 429,304.33 万元。

本次评估以收益法的评估值 420,515.35 万元作为亚中物流全部股东权益价值的评估结论，较经审计的亚中物流模拟合并净资产增值 25,626.04 万元，增值率为 6.49%，评估增值率较小。

（二）对置入资产评估方法的选择及合理性分析

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是收购股权，被评估企业在未来年度其收益与风险可以估计，因此本次评估选择收益法进行评估。市场法以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，同行业众多上市企业为此次评估提供了丰富的可比案例，因此本次评估选择市场法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估选取收益法的结果作为被评估企业股东全部权益价值参考依据。

（三）置入资产收益法评估说明

1、收益法评估思路

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次收益法评估的具体思路如下：

（1）对纳入合并报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，应收、应付股利等现金类资产（负债）等类别的资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独预测其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出目标对象的企业价值，经扣减基准日的付息债务价值后，得到目标对象的权益资本（股东全部权益）价值。

2、本次评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：目标对象的所有者权益价值；

D：目标对象付息债务价值；

B：目标对象的企业价值；

$$B = P + I + C \quad (2)$$

P：目标对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：目标对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：目标对象的预测收益期；

I：目标对象基准日的长期股权投资价值；

C：目标对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C_2 ：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为目标对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据目标对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金

流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

w_d ：目标对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e ：目标对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：目标对象的特性风险调整系数；

β_e ：目标对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

3、评估假设前提

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的，主要的假设前提具体如下：

（1）一般假设

①交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

②公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

③资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（2）特殊假设

①本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

②企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

③企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

④评估对象在未来预测期内的资产构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日前后的状态持续，维持现有的业务规模，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益；

⑤在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业在生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于企业的货币资金或银行存款等在生产经营过程中频繁变化且变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

⑥本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

⑦本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

⑧评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

⑨本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响

4、置入资产合并净现金流预测情况

本次评估中对未来收益的估算，主要是通过对评估对象财务报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、未来市场的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

置入资产合并净现金流预测表（单位：万元）

项目 / 年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
营业收入	48,142.74	61,877.43	106,843.49	75,525.14	79,467.55	81,657.80	83,461.99	85,320.30	87,234.37	89,205.85
减：营业成本	5,513.71	6,632.39	28,321.41	8,543.62	8,919.49	9,115.02	9,161.16	9,208.22	9,256.22	9,305.18
营业税金及附加	5,118.07	6,567.39	11,143.33	7,739.00	8,137.05	8,369.50	8,583.63	8,804.18	9,031.34	9,265.32
期间费用	7,127.58	5,581.12	3,952.06	4,073.52	4,196.04	4,297.80	4,397.45	4,500.08	4,605.79	4,714.68
利润总额	30,383.38	43,096.54	63,426.69	55,169.01	58,214.97	59,875.47	61,319.75	62,807.83	64,341.01	65,920.67
减：所得税	4,789.02	7,454.34	12,054.19	9,844.70	10,473.56	13,264.35	13,625.47	13,997.54	14,380.88	14,775.85
净利润	25,594.36	35,642.19	51,372.50	45,324.31	47,741.41	46,611.12	47,694.28	48,810.29	49,960.13	51,144.82
加：折旧及摊销等	3,400.54	2,050.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54
减：追加资本	4,677.02	-6,143.44	497.79	-1,219.83	-1,057.44	685.65	338.77	2,075.01	105.82	3,804.44
加：资产及营运资金回收										
净现金流量	24,317.88	43,836.18	51,575.25	47,244.68	49,499.38	46,626.01	48,056.06	47,435.83	50,554.85	48,040.93

置入资产合并净现金流预测表（单位：万元）（续表）

项目 / 年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
营业收入	91,236.49	93,328.04	95,482.33	97,701.26	99,986.75	102,340.81	104,765.49	107,262.91	109,835.25	112,917.82
减：营业成本	9,355.12	9,406.06	9,458.02	9,511.02	9,565.07	9,620.21	9,676.45	9,733.82	9,792.33	9,852.02
营业税金及附加	9,506.32	9,754.55	10,010.23	10,273.57	10,544.82	10,824.20	11,111.97	11,408.37	11,713.66	12,081.50
期间费用	4,826.83	4,942.35	5,061.33	5,183.88	5,310.11	5,440.12	5,574.04	5,711.97	5,854.05	6,006.21
利润总额	67,548.21	69,225.08	70,952.76	72,732.79	74,566.75	76,456.27	78,403.03	80,408.75	82,475.22	84,978.09
减：所得税	15,182.78	15,602.05	16,034.03	16,479.09	16,937.64	17,410.08	17,896.83	18,398.33	18,915.01	19,540.79
净利润	52,365.43	53,623.02	54,918.73	56,253.70	57,629.11	59,046.19	60,506.20	62,010.43	63,560.21	65,437.30
加：折旧及摊销等	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54
减：追加资本	12.20	187.91	-52.72	-86.64	-121.57	-157.56	833.51	-232.78	1,700.26	-540.03
加：资产及营运资金回收										
净现金流量	53,053.77	54,135.66	55,671.99	57,040.88	58,451.23	59,904.29	60,373.24	62,943.75	62,560.50	66,677.87

置入资产合并净现金流预测表（单位：万元）（续表）

项目 / 年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年及以后
营业收入	115,659.81	118,484.06	121,393.03	124,389.28	127,475.41	61,931.43	27,751.64	27,938.64	28,131.26	26,059.15	21,518.14	21,518.14
减：营业成本	9,912.89	9,974.99	10,038.32	10,102.93	10,168.82	8,049.77	6,943.78	6,947.85	6,952.04	6,906.96	6,390.42	6,390.42
营业税金及附加	12,406.99	12,742.24	13,087.54	13,443.21	13,809.54	6,055.18	2,012.06	2,035.46	2,059.56	1,800.27	1,232.02	1,232.02
期间费用	6,157.10	6,312.52	6,472.61	6,637.50	6,807.34	4,106.83	2,725.04	2,788.13	2,853.10	2,814.86	2,299.47	2,299.47
利润总额	87,182.82	89,454.31	91,794.55	94,205.64	96,689.71	43,719.65	16,070.75	16,167.21	16,266.55	14,537.06	11,596.23	11,596.23
减：所得税	20,092.05	20,659.99	21,245.12	21,847.97	22,469.07	10,369.91	3,930.40	3,951.89	3,974.03	3,570.68	2,899.06	2,899.06
净利润	67,090.78	68,794.32	70,549.43	72,357.67	74,220.64	33,349.74	12,140.36	12,215.31	12,292.52	10,966.39	8,697.17	8,697.17
加：折旧及摊销等	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	700.54	81.87	81.87
减：追加资本	-361.10	3,564.63	-448.70	-494.47	-509.19	35,181.79	19,247.71	54.56	53.74	5,161.79	506.64	
加：资产及营运资金回收						93,004.32				6,830.51		
净现金流量	68,152.42	65,930.23	71,698.67	73,552.69	75,430.37	91,872.82	-6,406.81	12,861.30	12,939.33	13,335.64	8,272.40	8,697.17

5、收入成本预测

单位：万元

项目/年度		2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
物流园经营	收入	40,288.24	50,959.67	56,396.27	59,265.85	62,257.44
	成本	2,845.28	2,922.16	3,001.51	3,061.67	3,119.42
商业物业经营	收入	7,854.50	10,917.76	15,063.76	16,259.30	17,210.11
	成本	2,668.43	3,710.23	5,082.66	5,481.95	5,800.06
商品房销售	收入	-	-	35,383.46	-	-
	成本	-	-	20,237.25	-	-
收入合计		48,142.74	61,877.43	106,843.49	75,525.14	79,467.55
成本合计		5,513.71	6,632.39	28,321.41	8,543.62	8,919.49

亚中物流的未来业务收入预测主要来源于三部分，分别为美居物流园的经营业务、商业物业经营营业务以及部分商品房销售业务。

(1) 物流园经营收入分析

报告期内，亚中物流的物流园经营收入明细如下表所示：

单位：万元

项目/年度	2013 年	2014 年	2015 年
租赁服务收入	33,558.65	37,593.56	38,565.37
其中：美居物流园	32,261.95	36,375.53	36,989.83
周边商铺	1,296.70	1,218.03	1,575.54
停车费	893.02	972.77	1,099.63
广告费	1,517.39	762.98	618.76
其他经营收入	2,068.28	1,757.80	1,812.26

从上表可知，报告期内的物流园经营收入主要包括租赁服务收入、停车费、广告费和其他经营收入等，其中租赁服务收入为物流园经营收入的主要来源。

其他经营收入主要系美居物流园除 11 个楼座之外的公共区域经营收入，主要经营日用百货、陶瓷洁具、水暖配件及自行车行等。根据美居物流园区业态升级改造的经营规划，未来美居物流园公共区域被改造为空中连廊、步行街、绿化带、挑空区等区域，因此其他经营收入具有一定不确定性。本次评估在对未来物流园经营收入进行预测时，基于谨慎性考虑，仅预测了物流园的租赁服务收入、停车费和广告费收入，其中以美居物流园的租赁服务收入为主。

报告期内，美居物流园的单位租金增长率分别为 14.43%、10.41%和 2.80%。

报告期内，美居物流园租赁服务收入具体如下表所示：

单位：万元、平方米

项目/年度	2013 年	2014 年	2015 年
美居物流园租赁服务收入	32,261.95	36,375.53	36,989.83
日租金（元/平米/天）	2.03	2.24	2.30
日租金增长率	14.43%	10.41%	2.80%注
平均可供出租面积	458,416.87	459,390.33	459,913.93
平均实际出租面积	436,167.99	445,408.85	440,594.19
平均空置率	4.82%	3.04%	4.20%注

注：剔除 K 座和 L 座装修改造的影响后，美居物流园 2015 年的日租金增长率和平均空置率分别约为 5.15%和 2.70%。

本次评估结合美居物流园的历史经营情况，并考虑到园区 K 座和 L 座装修改造对公司未来发展规划的因素，对美居物流园的未来租赁服务收入、停车费和广告费等各项收入做出相应预测。

①美居物流园的租赁服务收入主要考虑租金、出租面积和空置率等指标进行预测。

在对美居物流园的未来物业租金水平进行预测时，结合 K 座和 L 座装修改造后的发展规划，并考虑美居物流园历史期的租金增长情况，对物流园区各楼座的租金水平进行预测。受 K 座和 L 座装修改造完成后流量增加和园区业务结构调整优化的预期影响，K 座和 L 座的租金水平在 2017 年到 2018 年将保持较大幅度的增长，同时其他楼座受其辐射带动作用，租金水平也有一定幅度的上涨，从而带来园区整体平均租金水平上涨。在 2018 年及以后，预计美居物流园的年租金增长率逐渐从 5%回落到 3%。从报告期的租金增长水平看，2013 到 2015 年的租金平均增长率分别为 14.43%、10.41%和 5.15%（剔除 K 座和 L 座的装修改造影响），可见本次评估对美居物流园未来租金水平的预测是较为谨慎合理的。

在对美居物流园的未来物业租赁面积和空置率进行预测时，预计受 K 座和 L 座工程施工的影响，2016 年园区的实际出租面积有所下降。随着 K 座和 L 座装修改造工程完成后对园区整体业务的带动，未来园区流量将不断增加，业务结构将不断优化，园区的可供出租面积将恢复至正常水平，同时空置率也预计回落至

历史的较低水平。因此，对未来物业租赁面积和空置率的预测亦是较为合理的。
美居物流园 2016-2020 年的租赁服务收入预测如下：

单位：万元

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
美居物流园租赁收入	37,149.34	47,689.41	52,959.65	55,607.64	58,388.02
其中：K、L 座	614.08	8,240.58	8,952.92	9,400.57	9,870.59
其他楼座	36,535.26	39,448.83	44,006.73	46,207.07	48,517.42
日租金（元/平米/天）	2.50	2.89	3.19	3.35	3.52
日租金增长率	8.87%	15.24%	10.60%	5%	5%
平均可供出租面积	442,069.12	466,777.29	466,777.29	466,777.29	466,777.29
实际出租面积	406,455.93	452,774.30	454,609.62	454,609.62	454,609.62
空置率	8%	3%	3%	3%	3%

本次评估在预测未来租金时，考虑了未来园区（主要为 K、L 座）更新改造后租金价格的上涨因素，因此自 2016 年度开始 K、L 座预测日租金增幅较大，具体如下：

单位：元/日.平方米

楼座	2015 年末平均单位租金	2016 年业态改造提升后平均单位租金
K 座	1.16	3.79
L 座	1.98	4.88

②对周边商铺的租赁服务收入、停车费和广告费进行预测时，结合 2013 年-2015 年相关收入情况，并考虑一定的增长进行合理预测。由于 2013 年-2015 年的其他经营收入具有一定不确定性，出于谨慎考虑，本次评估预测时没有考虑该部分收入。

综上所述，物流园经营业务 2016-2020 年的收入预测如下：

单位：万元

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
物流园经营收入	40,288.24	50,959.67	56,396.27	59,265.85	62,257.44
租赁服务收入	38,558.24	49,154.67	54,483.52	57,192.46	60,020.39
其中：美居物流园	37,149.34	47,689.41	52,959.65	55,607.64	58,388.02
周边商铺	1,408.90	1,465.26	1,523.87	1,584.83	1,632.37
停车费	1,100.00	1,155.00	1,212.75	1,273.39	1,337.06
广告费	630.00	650.00	700.00	800.00	900.00

（2）新增商业物业经营收入分析

新增的商业物业经营未来收入主要为时代广场等新增商业物业的经营收入。企业目前已与时代广场、香缇苑大商、昌吉全优市场、溪语原筑商业街等新增物业的所有者签署租赁协议，将结合公司自身优势，通过后续管理提升相关物业经营水平。除上述物业外，亚中物流也已与中天大厦、宝山壹号、雅山郡、御园印象等物业与产权人（或建设业主）签署意向协议，拟通过租赁方式取得其物业运营权，以不断拓展公司的经营规模。

本次评估根据企业目前签订的物业租赁协议、商户租赁合同或意向书，结合各项物业的招商进度，对新增商业物业经营的收入做出预测，预测依据较为充分。2016-2020 年新增商业物业的收入预测情况如下所示。

单位：万元、平方米

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
新增商业物业经营收入	7,854.50	10,917.76	15,063.76	16,259.30	17,210.11
日租金（元/平米/天）	2.78	2.64	2.79	2.82	2.94
平均可供出租面积注	82,484.60	119,636.07	156,086.49	165,651.37	165,651.37
实际出租面积	77,451.89	113,393.82	147,893.23	157,735.70	160,240.07
空置率	6%	5%	5%	5%	3%

注：根据新增商业物业已签订的租赁合同或意向协议情况，表中列示的出租面积均为建筑面积，平均可供出租面积为根据各项目的租赁时间得出的加权平均面积。

（3）商品房销售收入分析

亚中物流的未来业务主要为物流园经营业务、新增商业物业经营业务和历史期开发的商品房尾盘销售。其中，商品房尾盘销售业务为尚未销售完毕的物流园部分周边配套商品房和车库，共计可实现收入约 3.54 亿，预计在未来 2-3 年内逐步出清，由于具体销售进度无法准确预测，本次评估出于谨慎性考虑，预计该部分业务在 2018 年底实现收入，相应的销售成本以基准日的账面价值结转，总成本约 2.02 亿。

在本次评估预测中，与商品房销售业务相关的资产、负债作为溢余资产或负债处理。

（4）成本预测分析

亚中物流的持续经营业务对应的成本主要包括物流园经营成本和新增商业物业经营成本。美居物流园为公司的自持物业，其主要经营成本包括职工薪酬、

环卫费、折旧、水电暖费以及物料消耗等其他支出。新增商业物业的成本主要包括租金、职工薪酬、环卫费、水电暖费和维修保养费等支出。

本次评估在对相关主营成本进行预测时，考虑到各项成本费用的明细构成，并结合企业未来业务发展规划，对未来各项业务的成本做出预测。未来5年亚中物流的物流园经营和新增商业物业经营的成本明细预测如下表所示。

物流园经营未来5年成本明细如下：

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
职工薪酬	1,526.74	1,572.55	1,619.72	1,652.12	1,685.16
环卫费	517.41	532.93	548.92	565.39	576.70
水电暖费	322.09	325.31	328.57	331.85	335.17
折旧	417.73	417.73	417.73	417.73	417.73
其他	35.00	46.02	57.57	64.13	72.70
小计	2,818.98	2,894.54	2,972.51	3,031.23	3,087.46

新增商业物业经营未来5年成本明细如下：

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
租金	2,397.00	3,326.00	4,621.00	4,990.73	5,282.57
职工薪酬	90.08	167.07	190.19	207.55	210.69
环卫费	61.71	72.32	89.51	92.37	97.42
水电暖费	79.46	93.30	116.37	119.45	128.09
维修保养	11.00	17.48	26.26	27.07	30.74
其他	29.18	34.07	39.33	44.78	50.56
小计	2,668.43	3,710.23	5,082.66	5,481.95	5,800.06

（5）毛利率分析

鉴于亚中物流持续经营的主要业务包括美居物流园经营和新增商业物业经营，本次评估选择申银万国“商业物业经营”行业中的海宁皮城（002344.SZ）、轻纺城（600790.SH）和兰州民百（600738.SH）作为同行业可比上市公司，这三家可比公司的基本情况如下：

海宁皮城（002344.SZ）是一家集商贸、金融、信息服务等为一体的、全国最大的皮革专业市场，商品交易额位居全国皮革专业市场第二，是华东地区最大的箱包交易区，市场内的革皮服装交易辐射全国和海外市场。公司主要从事“海宁中国皮革城”市场商铺及配套物业的销售、租赁等业务。

轻纺城（600790.SH）以中国轻纺城营业用房的开发、租赁和物业运营为主业，集市场、物流、担保于一体。其中，市场主业主要拥有中国轻纺城东市场、老市场、北交易区、联合市场、天汇广场、服装市场、北联市场、东升路市场等专业批发市场，绍兴县中国轻纺城国际物流中心是一个集仓储、运输、包装、理货、停车、货运信息等系列功能于一体的现代化综合性物流站场。

兰州民百（600738.SH）是甘肃省最大的商业流通企业，也是全国百家大型商业零售企业之一，其主要经济指标列全国百家大型零售业前五十位。公司现辖亚欧、民百、兰百三大商场和餐饮娱乐分公司、仓储分公司等子、分公司。目前，公司已发展成为多元化的大型商贸企业。

本次评估选择的三家同行业可比上市公司最近三年的相关业务经营情况与亚中物流的对比如下表所示：

可比上市公司		2013 年度	2014 年度	2015 年度
海宁皮城	整体毛利率	71.59%	69.10%	63.73%
	其中：物业租赁及管理	88.79%	88.29%	78.48%
兰州民百	整体毛利率	21.59%	23.50%	24.67%
	其中：专业市场管理	63.96%	61.52%	65.40%
轻纺城	整体毛利率	56.68%	61.83%	61.74%
	其中：市场租赁业务	61.10%	66.60%	66.91%
同行业公司商业物业经营业务毛利率		71.28%	72.14%	70.26%
亚中物流	整体毛利率	88.22%	67.71%	64.13%
	其中：物流园经营业务	95.03%	92.46%	92.51%
亚中物流（假设投资性房地产以成本法核算）	整体毛利率	73.13%	62.65%	58.01%
	其中：物流园经营业务	77.82%	78.78%	79.48%

同行业可比上市公司商业物业经营相关业务的平均毛利率分别为 71.28%、72.14%和 70.26%。根据同行业可比上市公司披露的数据，亚中物流 2013 年-2015 年的毛利率与行业水平存在一定的差异，其原因主要是 2013 年-2015 年亚中物流的投资性房地产采用公允价值模式计量，相应的投资性房地产折旧未计入成本；而同行业可比上市公司的投资性房地产均采用成本模式计量，每年计提相应的折旧计入营业成本，从而导致亚中物流 2013 年-2015 年毛利率较同行业公司较高。

若亚中物流的投资性房地产按照成本法核算，则 2013 年、2014 年和 2015 年物流园经营业务的毛利率分别为 77.82%、78.78%和 79.48%，与海宁皮城、轻纺城、兰州民百的相关业务毛利率的差异不大。

在本次评估预测中，投资性房地产的计量模式与报告期保持一致，若调整为成本模式计量，并考虑新增商业物业经营业务，未来五年，亚中物流剔除商品房销售业务后的毛利率预测情况如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
收入	48,142.74	61,877.43	71,460.03	75,525.15	79,467.55
成本	10,907.26	12,456.56	13,908.34	14,367.79	14,743.65
毛利率	77.34%	79.87%	80.54%	80.98%	81.45%

亚中物流多年来专注于物流园等商业物业的经营管理，培养锻炼了一批具有丰富行业运营经验的管理团队，发展完善了成熟的招商运营模式，积累了一大批核心商户资源，客户满意度持续攀升，在当地商业物业经营管理方面确立了明显的竞争优势。目前，亚中物流所经营的美居物流园及周边区域已逐步发展成为自治区首府的新兴商业中心区域，凭借不断培育和完善的周边环境，美居物流园的区位和竞争优势不断加强。因此，亚中物流自身丰富的商业物业经营管理经验和优质的商业物业管理资产为其未来盈利的稳定增长提供了有力保障。

综上，亚中物流的营业收入、成本、毛利率等重要参数的选取是较为合理、谨慎的。

（6）美居物流园 K、L 座已签租约情况及未来盈利预测实现的可能性

A、标的公司 K 座、L 座已经签订租约的核心客户出租面积及租金情况

截至目前，标的公司的美居物流园的 K 座和 L 座正处于装修改造阶段，商铺招商工作正有序推进，亚中物流已完成对前期储备商户的筛选工作，超市、影院等主力商户已基本确定，周边商铺已经签订部分合同或意向协议。

其中位于 K 座和 L 座负一层的超市已经与相关商户签订意向协议，具体条款尚在洽谈中。位于 K 座和 L 座二层影院的合同已经与乌鲁木齐中数影院投资管理公司正式签订，租金采用净票房分成或保底回报二者之间较高者，保底回报

为按固定租金并考虑一定的增长率测算，第一年租金为 1.8 元/天/平米；净票房分成回报按年度结算，在每年的 1 月 20 日前对上一年度的净票房收入进行结算。

美居物流园 K 座和 L 座已经签订的正式合同和意向协议明细如下所示：

K 座已签约合同和协议明细

类别	位置	承租方	面积(平米)	单价(元/天/平米)
正式合同	K-2 层 1 区 0001 号	乌鲁木齐中数影院投资管理公司	5,000.00	1.8000
意向协议	K 负一层	新疆家乐福超市有限公司	7,000.00	待定
正式合同	K 负 1 层 2 区 0005 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区惠达电器经销部	240.00	4.4131
正式合同	K 负 1 层 2 区 0006 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区富丽曼斯家纺店	226.00	4.5075
正式合同	K 负 1 层 2 区 0008 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区春旺家纺布艺经营部	522.00	4.7194
正式合同	K 负 1 层 2 区 0009 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区美尚之美家纺店	598.00	4.7645
正式合同	K 负 1 层 2 区 0010 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区景峰茶行	114.27	3.7667
正式合同	K 负 1 层 2 区 0011 号	新疆康宝电器销售有限公司	318.00	4.5570
意向协议	K 负 1 层 2 区 0002 号	杨婷（家宝爱婴）	700.00	5.5000
意向协议	K 负 1 层 2 区 0012 号	高于百琳	223.00	5.5000
意向协议	K 负 1 层 2 区 0014 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区鸿途数码科技部	320.00	5.5000
意向协议	K 负 1 层 2 区 0015 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区德通文化商务用品专卖	320.00	5.5000
意向协议	K-1 层 2 区 0004 号	方圆万年历钟表	125.00	9.5000
意向协议	K-1 层 2 区 0007-0008 号	张佳军（YVY 时尚皮草）	310.00	9.5000
意向协议	K-1 层 2 区 0009 号	王青（鞋类）	220.00	9.5000
意向协议	K-1 层 2 区 0012 号	马丽（服装）	255.00	9.5000
意向协议	K-1 层 2 区 0202 号	尚燕（美甲）	115.00	9.5000
意向协议	K1-02	尹仙妃（轻食）	62.00	7.5000
意向协议	K2-01	上海大鼓餐饮管理有限公司	130.00	7.5000
意向协议	K2-17	吕杰（花甲粉丝）	72.00	7.0000
合计			16,870.27	

L 座已签约合同和协议明细

类别	位置	承租方	面积(平米)	单价(元/天/平米)
正式合同	L-2 层 1 区 0001 号	乌鲁木齐中数影院投资管理公司	4,500.00	1.8000
意向协议	L 负一层	新疆家乐福超市有限公司	6,000.00	待定
正式合同	L-1 层 1 区 0001-0003 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区吃货街美食广场	725.16	7.8058
意向协议	L-1 层 2 区 0001 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区众兴百货经销部	150.32	9.5000
意向协议	L-1 层 2 区 0002 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区韩佳百货商行	150.62	9.5000
意向协议	L-1 层 2 区 0003-0004 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区恋家百货第二分店	270.35	9.5000
意向协议	L-1 层 2 区 0005 号	韩雪(便当)	93.00	9.5000
意向协议	L-1 层 2 区 0006-0009 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区好媳妇精品百货店	360.00	9.5000
意向协议	L 负 1 层 1 区 0004 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区闽驰茶行	286.00	5.5000
意向协议	L 负 1 层 1 区 0005 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区三禾茶叶	75.00	5.5000
意向协议	L 负 1 层 1 区 0006 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区闽浙茶行	75.00	5.5000
意向协议	L 负 1 层 1 区 0007 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区傅氏茗品茶庄	85.80	5.5000
意向协议	L 负 1 层 1 区 0008 号	乌鲁木齐高新技术产业开发区青山茶行	180.00	5.5000
意向协议	L1-30-3	张涛(英式炸薯条)	25.00	8.0000
意向协议	L1-20-11	李少新(士多林大鸡排)	19.00	10.0000
意向协议	L1-20-10	李少新(乐格斯薯条)	19.00	10.0000
意向协议	L 座 1 层	黄佳佳(时尚水饮)	32.00	8.0000
意向协议	L 座 1 层中岛区	邓亮(时尚水饮)	28.27	10.5000
意向协议	L1-20-1	李少新(曾记烤鸭脖)	19.00	10.0000
意向协议	L1-20-2	李少新(DQ)	19.00	10.0000
意向协议	K1-01、02	张洪玮(轻食)	603.00	4.0000
意向协议	L 座 1 层中岛区	程涛(轻食)	19.00	5.5000
意向协议	L1-32-33	胡小莉(蜜菓)	25.00	9.3000
意向协议	L1-20-9	黄磊(正新鸭脖)	19.00	10.5000
意向协议	L1-20	李栋升(思泊湖牛肉面)	342.00	6.5000
意向协议	L1-20-6	刘春霞(鲜榨果汁)	19.00	6.8000
意向协议	L1 轻食区	孙兴元(爱茜茜里)	42.00	8.0000
意向协议	L1-30-02	尹鹏(泡芙)	25.00	10.0000
意向协议	L1-20-20	尹雨笛(珍奶会所)	19.00	9.0000
意向协议	L1-20-8	张得胜(正新鸡排)	19.00	10.5000

类别	位置	承租方	面积(平米)	单价(元/天/平米)
意向协议	L座2层19、17	赵洪波(韩国生活馆)	84.00	5.5000
合计			14,328.52	

B、K座和L座未来盈利预测实现的可能性

美居物流园位于新疆维吾尔自治区首府乌鲁木齐市苏州路，位于乌鲁木齐市城北区域的新兴商业中心。经过13年的精心运营，美居物流园已发展成为以家居卖场为平台的大型商业综合体。为适应周边环境的不断变化，亚中物流将美居物流园的K座和L座业态规划重新定位为集体闲购物、主题餐饮、文化娱乐为一体的体验式商业中心。通过美居物流园的K座和L座装修改造工程，未来美居物流园将适度减少传统家居建材类经营业态比例，逐步加大体验式消费业态比重，将物流园整体打造成家居体验、娱乐休闲、综合商超等多业态并存的大型商业综合体。

截至目前，美居物流园的K座和L座装修改造工程的各项工作正处于有序推进过程中：公司商业装修改造方案已经确定，原有商户搬离工作已全部完成，外围封闭施工已于11月底全面完成，于12月初正式进入内部装修阶段。与原计划10月底完成施工相比，项目具体工程进度略有延后，主要系由于2016年8月以来新疆地区安全管理要求提升、与原有商户谈判沟通进度等各方面原因，部分商户搬迁工作未能如期完成，致使部分施工进度有所延后。公司已经制定了积极措施，推动相关施工单位采取召开项目现场会议、交叉施工、增加项目施工人数等措施加紧工程建设进度。

K座和L座的共有3层，分别为负一层、一层和二层，负一层以超市为核心，两个楼座直接地下相通；二层以影院为核心进行布局，两个楼座直接通过天桥连接；一层凭借影院和超市的带动作用，以步行街和商铺为核心进行布局。

K座和L座在未来装修改造完成后将发展成集体闲购物、主题餐饮、文化娱乐为一体的体验式商业中心，其未来客户主要包括影院和超市以及其他商铺，其中超市和影院的由于整租面积较大，租金水平相对不高，而其他商铺则受益于超市和影院的辐射带动，租金水平相对较高。

a、K座和L座的租赁面积分析

在 K 座和 L 座的商铺招商方面，截至目前，根据已签订的合同和意向协议，商铺招商工作正有序推进，超市、影院等主力商户已基本确定，周边商铺已经签订部分合同或意向协议。美居物流园的 K 座和 L 座已完成招商面积约 3.12 万平方米，约占可供出租面积总额的 54.99%；其余品牌商户的招商工作也正在有序推进。根据已签订的合同或意向协议，超市、影院、外围商铺和一层商铺的租金水平亦与预期大致吻合，具体明细如下：

K 座和 L 座的面积预测分析如下：

楼座	业态改造提升后可供出租面积	预计 2017 年实际出租面积	已签订合同或协议面积	占可供出租比例	占预计出租比例
K 座	24,264.44	22,725.86	16,870.27	69.53%	74.23%
L 座	32,470.78	30,335.52	14,328.52	44.13%	47.23%
小计	56,735.22	53,061.38	31,198.79	54.99%	58.80%

截至目前，根据 K 座和 L 座已经签订的正式合同和意向协议，K 座和 L 座已签约面积占装修改造后可供出租面积的比例分别达到 69.53%和 44.13%，合计达到 54.99%；K 座和 L 座已签约面积占 2017 年预计出租面积的比例分别达到 74.23%和 47.23%，合计达到 58.80%。考虑到 K 座和 L 座装修改造工程完成后的业态升级和优化，流量增加等积极因素，K 座和 L 座未来预测的租赁面积有较大可能性实现。

b、K 座和 L 座的租金水平分析

K 座和 L 座的负一层以超市为核心进行布局，经营业态主要包括超市和周边商铺，行业定位为母婴儿童、日用家电、茶叶、工艺品超市等，其中超市的日租金水平约为 0.75 元/平米，超市的周边商铺的租金水平较高，日租金水平约为 5 元/平米，根据已经签订的合同或协议，超市和周边商铺的预测租金有一定的可实现性。

K 座和 L 座的二层以影院为核心进行布局，其中影院合同已经签订，日租金水平约为 1.8 元/平米，与预测基本相符，根据企业规划和商铺储备情况，二层的周边商铺初步定位为烧烤、料理等餐饮行业，企业目前的招商工作正有序推进。

K 座和 L 座的一层凭借影院和超市的带动作用，地段优势明显，流量优势突出，划分为中央步行街、内步行街、内岛和商铺等区域，行业定位为品牌餐饮、

特色小吃、流行轻奢品、化妆品等。根据企业目前已签订的合同和协议，中岛区域的日租金水平约为 9 元/平米，内步行街区域的日租金水平约为 8 元/平米，与预测租金水平基本相符。

综上所述，与原计划 10 月底完成施工相比，K/L 座改造工程项目工作进度略有滞后，主要系由于受到地区政策环境及部分商户搬迁沟通等因素影响。公司已经制定了积极措施，推动相关施工单位采取召开项目现场会议、交叉施工、增加项目施工人数等措施加紧工程建设进度。根据本次评估预测，K/L 座预计 2016 年实现收入仅为 614.08 万元，占 2016 年全年预测收入的比例仅为 1.28%。工程进度略有延后的情况不会对公司 2016 年整体业绩预测构成重大影响。

6、利润表其他科目预测

（1）营业费用

经审计后的报表披露，评估对象 2013 年、2014 年和 2015 年的营业费用分别为 1,182.48 万元，1,072.24 万元和 1,095.78 万元，均为物流园运营业务产生，主要为职工薪酬、折旧摊销、广告展览费、租赁、修理费、展览广告费和其他等费用，本次评估结合历史年度营业费用构成和变化趋势，通过分析各项费用的具体性质估测未来各年度的各项营业费用。

（2）管理费用

经审计后的报表披露，评估对象 2013 年、2014 年和 2015 年的管理费用分别为 1,707.11 万元，2,413.14 万元和 2,333.69 万元，主要为职工薪酬、折旧费、摊销费、税金和其他费用等，本次评估结合历史年度管理费用构成和变化趋势，通过分析各项费用的具体性质估算未来各年度的各项管理费用。

（3）营业税金及附加预测

评估对象的营业税金及附加包括城建税、教育费附加、地方教育费附加和土地增值税等，其中城建税、教育费附加和地方教育费附加以估算的应交增值税和营业税额为计税基础，税率分别为 7%、3% 和 2%。土地增值税主要根据未来尾盘的销售情况进行相应的预测，文化事业建设费以亚中物业的广告收入为计税基础，税率为 3%。

（4）所得税费用预测

经调查，评估对象之全资子公司新疆亚中物业管理服务有限公司根据财税（2011）58号、国家税务总局2012年第12号公告（产业目录）鼓励类产业第37条第二项的物业管理，新疆亚中物业管理服务有限公司符合西部大开发企业所得税税收优惠政策的规定享受企业所得税15%税率，预计在2020年之后亚中物业的所得税税率为25%。除此之外，亚中物流及其他分子公司业务企业所得税税率均为25%。

（5）折旧及摊销预测

目前亚中物流的固定资产主要包括物流园自行构建的建筑物、机器设备等，以及亚中物业和本部的办公设备。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，对于基准日已存在的固定资产，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期限、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额；对于未来资本性投资新增的固定资产，以预计资本性投资总额、预计使用期限、折旧率等估算其未来经营期的折旧额。

截至评估基准日，亚中物流的账面无形资产主要为物流园、亚中物业购买的软件；长期待摊费用主要为办公室装修费。本次评估，假定企业基准日后不再产生新增的无形资产及长期待摊费用，按照资产占有方的无形资产及长期待摊费用摊销政策预测其未来各年的摊销费用。

（6）追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

7、折现率预测

（1）无风险收益率 r_f

参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 r_f 的近似值，即 $r_f = 4.12\%$ 。

（2）市场期望报酬率 r_m

一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2015年12月31日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=11.53\%$ 。

（3）折现率 r （WACC）

被评估企业预测期折现率为：

项目/年度	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及以后
折现率（WACC）	0.1045	0.1044	0.1042	0.1042	0.1042

8、收益法评估结果

经上述评估分析，截至评估基准日，亚中物流股东全部权益在持续经营条件下收益法的评估价值为人民币420,515.35万元。

9、2016 年营业收入和净利润预测的合理性及实现的可能性

报告期内，亚中物流营业收入主要包括商品房销售收入和物流园经营收入。其中，商品房销售收入涉及的项目主要为开发美居物流园时配套建设的商品房，目前仅剩部分尾盘尚未销售，且销售计划无法准确预测，本次评估在 2016 年收入预测时未考虑商品房销售收入。同时考虑到亚中物流预计在 2016 年逐渐新增商业物业经营业务，因此亚中物流 2016 年预测的收入包括物流园经营收入和新增商业物业的经营收入两部分，具体如下：

单位：万元

项目	2016 年度预测
物流园经营	40,288.24
新增商业物业经营	7,854.50
收入合计	48,142.74

（1）物流园经营业务收入

物流园经营业务 2016 年收入预测情况如下：

单位：万元

项目	2016 年预测
物流园经营收入	40,288.24
租赁服务收入	38,558.24
其中：美居物流园	37,149.34
物流园周边商铺	1,408.90
停车费	1,100.00
广告费	630.00

物流园经营收入为亚中物流自持的美居物流园的经营收入，主要包括物业租赁服务、停车费、广告费等收入。物业租赁服务收入是公司的主要收入来源，涉及的物业包括美居物流园相关投资性房地产和部分周边商铺，其中美居物流园相关的投资性房地产为公司的核心资产。

美居物流园位于乌鲁木齐市城北区域的新兴商业中心。经过 13 年的精心运营，美居物流园已发展成为以家居卖场为平台的大型商业综合体，为亚中物流提供了稳定的经营收益和盈利来源。本次评估根据美居物流园的历史经营情况，并结合美居物流园的发展规划，对未来物流园经营收入做出了合理预测，预计 2016 年除 K 座和 L 座的收入受装修改造工程影响有所下降外，其他楼座的经营收入将保持稳定增长。

随着乌鲁木齐城市建设的逐渐北移，美居物流园区域已发展成为城北商业中心，园区周边的小区物业逐渐增多。为适应周边环境的不断变化，亚中物流将 K 座和 L 座业态规划重新定位为集休闲购物、主题餐饮、文化娱乐为一体的体验式商业中心。通过美居物流园的 K 座和 L 座装修改造工程，未来美居物流园将适度减少传统家居建材类经营业态比例，逐步加大体验式消费业态比重，将物流园整体打造成家居体验、娱乐休闲、综合商超等多业态并存的大型商业综合体。

截至目前，美居物流园的 K 座和 L 座装修改造工程的各项工作正处于有序推进过程中：公司商业装修改造方案已经确定，原有商户搬离工作已全部完成，外围封闭施工已于 11 月底全面完成，于 12 月初正式进入内部装修阶段。公司已经制定了积极措施，推动相关施工单位采取召开项目现场会议、交叉施工、增加项目施工人数等措施加紧工程建设进度。

在 K 座和 L 座的商铺招商方面，亚中物流已完成对前期储备商户的筛选工作，超市、影院等主力商户已基本确定。根据已签订的合同和意向协议，已完成

招商面积约 3.12 万平米，约占可供出租面积总额的 54.99%；其余品牌商户的招商工作也正在有序推进。根据已签订的合同或意向协议，K 座和 L 座租金水平亦与预期基本吻合。

结合 2016 年 1-6 月收入情况，美居物流园 2016 年度预测的租赁服务收入可实现性分析如下：

单位：万元

项目	2016 年（预测）	2016 年 1-6 月	1-6 月完成比例
K、L 座	614.08	108.88	17.73%
其他楼座	36,535.26	16,253.47	44.49%
美居物流园租赁服务收入	37,149.34	16,362.35	44.04%

从上表可知，2016 年上半年美居物流园实现租赁服务收入 16,362.35 万元，占 2016 年度预测比重为 44.04%，基本符合预期。

受 K 座和 L 座装修改造工程的影响，2016 年上半年 K 座和 L 座的收入同比存在一定程度的下降。但美居物流园其他楼座在 2016 年上半年实现物业租赁服务收入合计 16,253.47 万元，占 2016 年度预测比重为 44.49%，基本符合评估预测水平。同时，随着 K 座和 L 座的装修改造工程推进，美居物流园经营业态将进一步丰富，园区功能不断完善，可满足消费者多元化、一站式的消费需求，从而增加园区整体客流量，带动物流园区整体租金水平和广告费、停车费等其他收入不断提高。

综上，亚中物流 2016 年的物流园经营收入预测具有合理性，实现的可能性较大。

（2）新增商业物业经营业务收入

亚中物流的新增商业物业的经营模式是一种轻资产运营模式，在该种业务模式下，亚中物流主要通过租赁方式取得具有价值提升空间的集中式商业物业，在经过后续市场调研分析的基础上，结合自身在家居生活、餐饮娱乐等领域的运营管理经验和商业资源对物业整体规划进行重新定位，通过集中梳理和调整将其打造为符合目标客户和周边市场需求的商业运营主体，并通过后续招商、运营管理和持续的业态升级管理提升项目人气和商业潜力。

在美居物流园的多年经营中，亚中物流在消费者和商户中树立了良好的口碑，积累了大量优质的商户资源，在专业市场运营和商业物业经营方面积累了丰富的经验。为配合公司总体战略的实施，公司借鉴了商业物业的行业发展模式，结合美居物流园原有业务，充分发挥公司的运营管理经验和专业市场优势，逐步推广集家居精品体验店、高端时尚餐饮、流行文化娱乐等业务于一体的商业运营模式，在中小型商业综合体进行推广运营。

亚中物流新增的商业物业经营业务主要包括时代广场等商业物业的经营业务收入。随着 2016 年时代广场等新增商业物业经营业务的逐步拓展，亚中物流将不断引入符合新目标客户和周边市场需求的新型商业运营主体，娱乐休闲、综合商超等体验式消费经营业态在未来业务的比重将不断增加，公司的整体业务结构将更加合理。

目前，企业新增的商业物业已与世纪中联电器连锁、香港简诺尚品家具、索菲亚衣柜、膳源文化餐饮、四川会馆等品牌的经营商签订正式租赁协议或意向协议，2016 年度收入累计覆盖金额已达 7,942.22 万元，已超过 2016 年预测的 7,854.50 万元的收入。根据签署的相关协议，亚中物流 2016 年新增商业物业经营最新的收入实际实现及预计实现进度如下表所示：

单位：万元

项目	2 季度	3 季度	4 季度	2016 年合计
时代广场	1,807.71	2,711.57	2,711.57	7,230.85
香缇苑大商		115.38	353.82	469.20
昌吉全优市场		81.92	81.92	163.84
溪语原筑商业街	10.98	33.67	33.67	78.33
合计	1,818.69	2,942.54	3,180.98	7,942.22

综上，亚中物流新增商业物业 2016 年的收入预测具有合理性，实现的可能性较大。

（3）净利润实现情况

根据亚中物流 2016 年 1-6 月的财务报表数据，2016 年 1-6 月的主要经营业绩如下：

单位：万元

项目	2016 年预测	2016 年 1-6 月实际	1-6 月占比
收入	48,142.74	22,920.21	47.61%
净利润	25,594.36	9,669.46	37.78%

鉴于上述情况，2016 年亚中物流的物流园经营收入和新增商业物业经营收入预测具有合理性。根据亚中物流业务经营规划，大部分新增商业物业将主要于 2016 年下半年起开展实际经营，因此结合 2016 年 1-6 月收入实现情况分析，2016 年预测收入实现的可能性较大。同时，亚中物流的相关成本费用比例较为稳定，因此亚中物流的净利润预测亦具有合理性和较大的可实现性。

（四）置入资产市场法评估说明

1、市场法评估思路

本次交易标的亚中物流的主营业务是物流园经营业务，本次评估采用上市公司比较法，通过选取同行业的可比上市公司，并进行分析调整后确定委估企业股东全部权益于评估基准日的价值。

（1）可比公司的选取

亚中物流主要从事美居物流园经营业务，所以本次评估选择申银万国“商业物业经营”行业上市公司作为可比公司范围。

（2）价值比率的选取

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市净率、市盈率、市销率等。其中市盈率指标是应用较为广泛的，市盈率指标综合了投资的成本与收益两个方面，可以量化的分析反应企业未来预期收益、发展潜力等方面对企业价值的影响。考虑到亚中物流的投资性房地产采用公允价值模式计量，非经常损益对净利润的影响较大，本次评估将投资性房地产会计政策差异导致的损益调整为非经常性损益。因此，本次评估选择市盈率 PE(TTM,扣除非经常性损益)作为价值比率。

（3）计算企业股东权益价值

参考同类行业可比公司的市盈率水平得出委估对象市盈率，乘以委估企业扣除非经常损益后的净利润，在此基础上，考虑其他调整因素后，得出评估对象股东全部权益价值。

2、市场法评估测算过程

(1) 可比公司的选取

亚中物流主要从事美居物流园经营业务，所以本次评估选择申银万国“商业物业经营”行业上市公司作为可比公司范围，剔除其中数据异常和业务类型差别较大的公司，在比较时，考虑到部分公司由于业绩较差、价值比率失真等情况，最终选择了 3 家上市公司作为可比公司：海宁皮城（002344.SZ）、兰州民百（600007.SH）、轻纺城（600790.SH）。

(2) 被评估企业与可比公司间的对比分析

本次评估主要从企业的盈利能力、营运能力、偿债能力、成长能力等方面对被评估企业与可比公司间的差异进行量化，具体量化对比思路如下：

①参照中联资产评估集团有限公司开发的上市公司业绩评价体系，选取净资产收益率、总资产报酬率、总资产周转率、流动资产周转率、资产负债率、营业收入增长率等 6 个财务指标作为评价可比公司及被评估企业的因素，经计算，被评估企业与各对比企业各项财务指标数据如下：

证券代码	企业简称	净资产收益率	总资产报酬率	总资产周转率	流动资产周转率	资产负债率	营业收入增长率
002344.SZ	海宁皮城	24.71	17.36	0.38	0.80	47.90	11.39
600790.SH	轻纺城	9.23	5.64	0.10	0.47	55.27	33.14
600738.SH	兰州民百	12.43	7.56	0.92	1.66	48.15	-0.18
平均值		16.97	16.97	11.50	0.24	0.64	51.58
亚中物流		18.10	13.81	6.90	0.19	0.74	50.01

②将各可比公司及被评估企业各项财务指标与上市公司绩效评价标准值进行比较，并计算出相应得分，在计算过程中，各指标权重分配如下：

序号	指标分类	指标名称	权重分配
1	盈利能力指标	净资产收益率	15
		总资产报酬率	15
2	运营能力指标	总资产周转率	10
		流动资产周转率	10
3	偿债能力指标	资产负债率	25
4	成长能力指标	营业收入增长率	25
合计			100

③将各指标得分汇总后可得出可比公司及被评估企业各项指标得分及总得分，结果如下表：

证券代码	企业简称	盈利能力	运营能力	偿债能力	成长能力	总得分
002344.SZ	海宁皮城	30.00	5.66	15.82	17.48	68.96
600790.SH	轻纺城	19.06	3.50	15.34	22.91	60.81
600738.SH	兰州民百	23.58	16.55	15.80	12.63	68.56
平均值		31.54	24.21	8.57	15.66	17.67
亚中物流		34.03	24.16	4.52	25.68	14.20

（3）计算比准市盈率

可比公司市盈率的选取：本次评估的 PE 选择（基准日前 1 年的平均市值/扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 TTM）。

假设股票市场价值与业绩评价分值正相关，在此基础上进行比较量化，则由被评估企业的得分与各可比公司得分进行比较，可得各比准市盈率（PE）：

企业简称	参考企业市盈率	亚中物流比准市盈率
海宁皮城	23.95	23.81
轻纺城	34.18	38.54
兰州民百	44.05	44.05
平均值	34.06	35.47

最终亚中物流的比准市盈率分别确定为 35.47。

（4）确定流动性折扣水平

本次市场法评估选取的可比公司均为上市公司，而被评估企业为非上市公司，因此在上述测算市盈率的基础上需要扣除非流动性折扣。参考上市公司股权分置改革中流动折扣统计资料、非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率统计资料，同时考虑到被评估企业为非上市公司，其股权的流动性与上市公司法人股流动性也存在着差异，本次评估确定流动性折扣为 30%。

（5）估值结果

2015 年度经审计的评估对象合并财务报表披露，亚中物流经过调整后净利润为 15,323.08 万元，最终根据上述公式得出市场法的评估值为 429,304.33 万元。

（五）置入资产评估结果

市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法结果是市场法结果的坚实基础，是企业的内在价值的合理反映。考虑到亚中物流主要从事物流园经营业务，收益法评估中结合被评估企业物流园经营业务发展等因素变化对未来获利能力的影响，更为合理的反映了被评估企业的企业价值。

因此，选择收益法评估结果为大洲兴业拟收购亚中物流股权项目的价值参考依据。以收益法评估结果，得出在评估基准日被评估企业股东全部权益价值为420,515.35万元。

三、董事会对本次交易的评估合理性及定价公允性的分析

（一）董事会对置出资产评估合理性及定价公允性的分析

本公司聘请中联评估担任本次交易的评估机构，前述评估机构已就置出资产出具中联评报字【2016】第111号评估报告。根据《重组办法》等相关规定，经审慎判断，本公司董事会对本次交易置出资产评估的合理性以及定价的公允性做出如下分析：

1、评估机构的独立性

公司聘请的中联评估具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办人员与本次交易各方均不存在现实的及预期的利益或者冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

中联评估出具了中联评报字【2016】第111号评估报告，上述报告的评估假设前提符合国家相关法规规定、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定置出资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构针对置出资产整体采用了资产基础法进行了评估，并最终以资产基础法的评估值作为置出资产的定价依据。

本次资产评估工作按照国家相关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对交易标的在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次交易定价的公允性

(1) 本次交易的定价依据

根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议，本次交易中置出资产的最终交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的资产评估报告确认的评估值为依据，由交易各方协商确定。

中联评估出具了中联评报字【2016】第 111 号评估报告，对置出资产采用了资产基础法进行了评估，并最终选取资产基础法的评估值作为置出资产的定价依据。

根据上市公司与交易对方签订的附条件生效的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议，同意置出资产的作价以本公司聘请的评估机构评估确定的评估值为基础，经各方协商确定置出资产的交易价款为 4,000.00 万元。

综上，本次交易置出资产的交易价格是以评估机构的评估结果为依据，由交易双方协商确定，定价过程合规，定价依据公允，符合上市公司和股东合法的利益。

(2) 本次交易定价的公允性分析

根据中联评估出具中联评报字【2016】第 111 号评估报告，拟置出资产在基准日市场状况下净资产评估值为 3,886.89 万元，经交易各方协商确认，拟置出资产的交易价格为 4,000.00 万元。

(二) 董事会对置入资产评估合理性及定价公允性的分析

本公司聘请中联评估担任本次交易的评估机构，前述评估机构已就置入资产出具的中联评报字【2016】第 110 号评估报告。根据《重组法》等相关规定，经审慎判断，本公司董事会对本次交易置入资产评估的合理性以及定价的公允性做出如下分析：

1、评估机构的独立性

本公司聘请的中联评估具有证券、期货相关资产评估业务资格。本次评估机构的选聘程序合法合规，评估机构及其经办人员与本次交易各方均不存在现实的及预期的利益或者冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。

2、评估假设前提的合理性

中联评估出具了中联评报字【2016】第 110 号评估报告，上述报告的评估假设前提符合国家相关法规规定、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是确定置入资产于评估基准日的市场价值，为本次交易提供价值参考依据。评估机构针对置入资产采用了收益法和市场法两种评估方法进行了评估，并且最终选择了收益法的评估值作为置入资产的定价依据。

本次资产评估工作按照国家相关法规与行业规范的要求，遵循独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对交易标的在评估基准日的市场价值进行了评估，所选用的评估方法合理，与评估目的的相关性一致。

4、报告期及未来财务预测的相关情况

拟置入资产未来财务数据预测是以其报告期的经营业绩为基础，遵循所在地国家现行的有关法律、法规，根据当地宏观经济、政策、企业所属行业的现状与前景、公司的发展趋势，分析了公司面临的优势与风险，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并参考企业编制的未来发展规划，经过综合分析确定的。未来财务预测与报告期财务情况不存在较大差异。

5、本次置入资产定价的公允性分析

(1) 本次置入资产定价的定价依据

根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议，本次交易中置入资产的交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的经核准的资产评估报告确认的评估值为依据，在此基础上由交易各方协商确定。

中联评估针对置入资产出具了中联评报字【2016】第 110 号评估报告，采用了收益法和市场法两种评估方法进行了评估，并且最终选择了收益法的评估值作为置入资产的定价依据，经各方协商确定置入资产的交易价格为 420,000.00 万元。

综上，本次交易置入的交易价格是以评估机构的评估结果为依据，由交易各方协商确定，定价过程合规，定价依据公允，符合上市公司和股东合法的利益。

(2) 本次交易定价的公允性对比分析

可比上市公司与亚中物流市盈率对比分析如下：

证券简称	2015 年 12 月 31 日 静态市盈率 PE
深赛格	202.52
深圳华强	60.36
海印股份	163.11
海宁皮城	20.02
兰州民百	39.46
轻纺城	32.58
益民集团	60.79
百大集团	134.24
小商品城	155.48
平均值	86.86
亚中物流	16.13

注 1：亚中物流市盈率=本次交易价格÷2015 年扣除非经常性损益后净利润。

注 2：可比公司静态市盈率为=2015 年 12 月 31 日收盘价格÷2014 年扣除非经常性损益后净利润。

从上表可以看出，亚中物流本次交易价格对应的市盈率水平低于可比公司平均水平。本次交易作价符合行业定价规则，充分考虑了上市公司及中小股东的利益，交易定价公允。

四、独立董事对本次交易评估的意见

根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》等有关法律、法规以及《公司章程》的有关规定，本公司的独立董事认真审阅了本报告书及相关文件，并就本次交易的相关事项发表如下意见：

“公司聘请的评估机构具有证券业务资格，选聘程序合规，评估机构及经办评估师与评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见，评估机构具有充分的独立性。

公司本次重大资产重组涉及评估报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

公司本次重大资产重组涉及评估报告的评估方法选用恰当，评估模型等重要参数符合标的资产实际情况，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

公司本次重大资产重组涉及的置入资产和置出资产的最终交易价格以评估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并经公司与交易对方协商确定，价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。”

第七节 发行股份购买资产情况

一、上市公司发行股份的价格、定价原则、市场参考价的选择依据及合理性分析

本次发行股份购买资产及的股票发行定价基准日为上市公司第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日。经友好协商，本次发行股份购买资产所发行股份采用定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价作为市场参考价，发行价格为定价基准日前 60 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 12.64 元/股。

本次公司发行股份的价格主要是在充分考虑近期资本市场环境、公司股票估值水平，并对本次交易拟置入资产的盈利能力及估值水平进行综合判断的基础上与交易对方经协商确定。

1、本次发行股份参考价格的确定符合《重组办法》的相关规定

《重组办法》第四十五条规定：“上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。”本次发行股份购买资产市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 60 日交易日的公司股票交易均价，符合《重组办法》的相关规定。

2、本次发行股份参考价格的确定符合市场环境

本次公司发行股份的价格主要是在充分考虑近期资本市场环境、公司股票估值水平，并对本次交易拟置入资产的盈利能力及估值水平进行综合判断的基础上与交易对方经协商确定。定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日均价如下：

市场参考价	股票价格（元/股）
前 20 日股票均价	14.95
前 60 日股票均价	14.04
前 120 日股票均价	15.81

根据 Wind 资讯统计数据，按照前复权价格计算，自 2013 年 2 月 20 日至 2016

年 2 月 19 日，公司最近三年股票收盘均价为 8.92 元/股，其中约 86%的交易日收盘价格在 14.04 元/股以下，即低于本次定价基准日前 60 个交易日股票均价。考虑到 2015 年以来，我国资本市场波动较大，大洲兴业股票价格走势也出现大幅震荡。根据上表的计算结果，以大洲兴业定价基准日前 60 日均价更靠近公司股票最近三年以来公司股票均价水平，作为市场参考价格具有合理性。

根据瑞华会计师出具的审计报告，大洲兴业 2015 年的每股收益为-1.00 元/股；根据本次发行股份购买资产的发行价格计算，本次发行股份的市盈率约为-12.64 倍。近年来，上市公司经营情况一般，且目前盈利能力仍然较弱，未来发展前景不明朗，保持持续经营能力存在一定不确定性；公司市盈率较同行业上市公司均值有所偏离。而本次交易的拟置入资产为行业前景良好、盈利能力较强的资产，交易后上市公司转变成为一家具备较强市场竞争力和良好盈利前景的商贸物流综合服务企业。按照本次交易中拟置入资产作价 420,000.00 万元计算，亚中物流利润承诺期对应的市盈率约为 11.67 倍。因此，结合本次交易的市盈率与上市公司的相应市盈率水平，本次发行股份的作价具有合理性。

二、本次发行股份购买资产的董事会决议明确的发行价格调整方案

在本次交易的定价基准日至发行日期间，上市公司如另有派息、送股、资本公积金转增股本等除息、除权事项，则发行价格将进行相应调整。具体以下述方法进行调整：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 ，则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$$

$$\text{三项同时进行： } P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$$

最终发行价格需经本公司股东大会审议通过。

三、上市公司拟发行股票的种类、每股面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股(A股),每股面值为人民币1.00元。

四、上市公司拟发行股份的数量

本次拟置出资产的最终作价为4,000.00万元,拟置入资产的最终作价为420,000.00万元,拟置入资产和拟置出资产的差额为416,000.00万元。按照本次发行股份购买资产价格12.64元/股计算,本次拟向亚中物流全体股东发行股份329,113,924股,其中向广汇集团发行250,126,582股、向西安龙达发行62,531,646股、向广汇化建发行16,455,696股。

最终发行股票数量将以中国证监会核准的发行数量为准。如本次发行价格因大洲兴业出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时,发行数量亦将做相应调整。

五、自愿锁定所持股份的相关承诺

本次交易中广汇集团、西安龙达、广汇化建通过认购上市公司发行股份购买资产而取得的上市公司股份锁定期安排如下:

1、广汇集团、广汇化建因本次交易取得的大洲兴业股份,自该等股份上市之日起36个月内不得转让;西安龙达因本次交易取得的大洲兴业股份,自该等股份上市之日起12个月内不得转让。

2、本次交易完成后6个月内如上市公司股票连续20个交易日的收盘价低于发行价,或者交易完成后6个月期末收盘价低于发行价的,亚中物流3名股东承诺将大洲兴业向其发行的上市公司股票锁定期自动延长6个月。

本次发行结束后,由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份,亦应遵守上述约定。

六、上市公司发行股份前后股权结构

本次交易前，公司的总股本为 194,641,920 股，陈铁铭合计持有上市公司 29,214,961 股股份，为公司控股股东。本次交易完成后，公司总股本将增至 627,767,731 股。本次交易完成前后，公司股本结构如下表所示：

股东名称	本次交易前		本次交易后		本次交易后	
			(不含配套融资)		(含配套融资)	
	持股数	持股比例	持股数	持股比例	持股数	持股比例
陈铁铭	29,214,961	15.01%	29,214,961	5.58%	29,214,961	4.65%
广汇集团			250,126,582	47.76%	276,129,554	43.99%
西安龙达	—	—	62,531,646	11.94%	62,531,646	9.96%
广汇化建	—	—	16,455,696	3.14%	16,455,696	2.62%
萃锦投资	—	—			41,604,755	6.63%
翰海投资	—	—			26,002,972	4.14%
赵素菲	—	—			5,200,594	0.83%
姚军	—	—			5,200,594	0.83%
重组前大洲兴业其他股东	165,426,959	84.99%	165,426,959	31.58%	165,426,959	26.35%
合计	194,641,920	100.00%	523,755,844	100.00%	627,767,731	100.00%

根据本次交易方案，不考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产拟发行 329,113,924 股股份，交易完成后上市公司总股本为 523,755,844 股，广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 50.90%股份；在考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产及募集配套资金拟发行 433,125,811 股股份，交易完成后上市公司总股本为 627,767,731 股，广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 46.61%股份。因此，本次交易完成后，广汇集团将成为本公司控股股东，孙广信将成为本公司的实际控制人。

七、拟置入资产在过渡期间等相关期间的损益承担安排

根据公司与交易对方签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议约定：置出资产于过渡期内产生的损益及变化情况不影响置出资产的交易价格，过渡期内置出资产所产生的盈利和亏损归广汇集团或其指定的第三方享有或承担；过渡期内，置入资产所产生的盈利由上市公司享有，置入资产所产生的亏损由交易对方承担，并由各交易对方按各自持有亚中物流的股权比例于本次

交易完成后以现金形式对上市公司予以补偿。过渡期内损益的确定以交割日审计报告为准。

第八节发行股份募集配套资金情况

公司拟向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵索菲、姚军等投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过 14.00 亿元，不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。募集配套资金用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目等项目。

一、募集配套资金的股份发行情况

（一）发行股票的种类、每股面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

（二）定价基准日

本次发行股份募集配套资金的定价基准日为大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日。

（三）定价依据及发行价格

按照《证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定，大洲兴业向特定投资者非公开发行股票募集配套资金的定价原则为锁价发行，发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即不低于 13.46 元/股。

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份募集配套资金的发行价格将根据相关法律及上交所相关规则之规定相应调整，且发行数量应随之相应调整。

（四）发行方式及发行对象

本次募集配套资金的发行对象为广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵索菲、姚军。上述特定对象均以现金方式、以相同价格认购本次非公开发行股票。

（五）股份锁定安排

本次交易募集配套资金向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军发行的股份自上市之日起 36 个月不得转让，在此之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（六）预计发行金额及数量

本次交易拟募集配套资金总额不超过 140,000.00 万元。按照本次发行价格 13.46 元/股计算，公司向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军发行股份数量为 104,011,887 股，其中向各认购对象发行股份的具体情况如下：

募集配套资金对象	发行股份数量（股）
广汇集团	26,002,972
萃锦投资	41,604,755
翰海投资	26,002,972
赵素菲	5,200,594
姚军	5,200,594
合计	104,011,887

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份募集配套资金的发行价格将根据相关法律及上交所相关规则之规定相应调整，且发行数量应随之相应调整。

二、锁价发行的基本情况

（一）锁价发行募集配套资金的原因

本次采用锁价方式向广汇集团等 5 名认购对象发行股份募集配套资金，有利于降低配套融资的发行风险、保障本次重组的顺利实施，有利于保持上市公司股权结构的稳定性、保护中小投资者的利益。

1、降低配套融资发行风险，保障本次重组的顺利实施

本次募集配套资金认购对象已与上市公司签订《股份认购协议》，约定协议生效后，除不可抗力外，任何一方如因违反其在协议中所作的声明、保证或承诺

而导致对方蒙受损失，该方应给予对方足额赔偿；任何一方因违反或不履行协议项下任何或全部义务而导致对方蒙受损失，该方应给对方足额赔偿。

本次采用锁价方式发行股份募集配套资金，确保了上市公司在获得发行批文后立即启动发行，避免因二级市场波动增加发行的不确定性，降低了本次配套融资的发行风险，从而有利于保障本次重组的顺利实施。

2、保持上市公司股权结构的稳定性，保护中小投资者的利益

本次资金认购方系交易完成后上市公司的控股股东，或公司本次拟引入的境内战略投资者。根据证监会相关规定，认购方通过锁价发行认购上市公司募集配套资金所取得的上市公司股份需锁定 36 个月，较询价发行情况下 12 个月的锁定期更长，更有利于保持上市公司股权结构和经营战略的稳定性，减少二级市场股票价格剧烈波动风险。因此，从长期来看，本次重组采用锁价发行使主要股东与上市公司的利益更加紧密地绑定，对维护上市公司股票二级市场价格稳定具有积极作用，有助于保护广大投资者，特别是中小投资者的利益。

（二）选择认购对象的具体情况

1、认购对象的合法合规性

募集配套资金的发行对象需为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过10名的特定投资者。

本次募集配套资金对象为广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军，系本次交易完成后上市公司的控股股东，或公司本次拟引入的境内战略投资者；采用锁价方式发行符合《非公开发行股票实施细则》等相关规定。

2、认购款资金来源的合法合规性

根据广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军出具的承诺，其认购本次配套资金的资金来源均为自筹资金，认购资金来源合法、合规。

3、认购对象与上市公司及标的资产之间的关系

本次募集配套资金的认购对象之广汇集团为本次重组拟置入资产亚中物流

的控股股东和本次重组完成后上市公司的控股股东。除此以外，根据交易各方出具的说明，其余认购对象在本次交易前与上市公司和标的资产无关联关系。

4、认购对象的认购意愿

本次募集配套资金的认购对象均与上市公司签订了《股份认购协议》及补充协议，自愿认购本次配套融资非公开发行的股份。

（三）认购对象的资金来源和筹资方式

广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军分别出具了《关于资金来源等事项的承诺》，承诺：“本企业/人认购本次募集配套资金的资金来源全部为自筹资金，并将根据相关法律法规允许的方式筹集资金，不存在代持或通过结构化资产管理产品参与本次交易的情形。”

因此，本次锁价发行认购对象之广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军认购本次配套资金的资金来源均为自筹资金，并将根据相关法律法规允许的方式筹集资金，不存在代持或通过结构化资产管理产品参与本次交易的情形。

（四）认购对象放弃认购的违约责任

根据认购对象与上市公司签署的《股份认购协议》及其补充协议，认购对象因违反或不履行该协议项下任何或全部义务而导致上市公司蒙受损失，该认购对象应给上市公司足额赔偿。

三、募集配套资金用途

本次配套资金扣除发行费用后，拟用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目投资总额/合同总额	拟投入募集资金
1	乌鲁木齐北站综合物流基地项目	70,000	70,000
2	社区互联网综合服务平台项目	10,100	10,000
3	补充流动资金和偿还金融机构借款	60,000	60,000
合计		140,100	140,000

（一）乌鲁木齐北站综合物流基地项目

1、项目基本情况

本项目占地面积约 100,000 m²，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。项目将依托铁路专用线，通过建设常低温专业仓储、物流信息平台和城市配送体系，打造“以冷链仓储和常温仓储为基础，以物流信息服务为纽带，以城市配送体系为延伸”的全链条智慧型物流基地。项目建成后将成为乌鲁木齐国际物流区内核心项目之一。

项目建设内容主要包括：10 万吨级智能冷链仓储中心、定制仓储中心、物流信息服务中心、城市配送中心、金融服务中心及配套商业；同时建设物流信息交易系统和城市配送信息系统。

2、项目背景

（1）我国物流产业面临良好的发展机遇

我国物流产业规模增长较快，全国社会物流总额 2014 年达到 213.5 万亿元，比 2005 年增长 3.45 倍，按可比价格计算，年均增长 11.5%，2015 年进一步增长到 219.2 万亿元。而伴随全面深化改革，工业化、信息化、新型城镇化和农业现代化进程持续推进，产业结构调整 and 居民消费升级步伐不断加快，我国物流业发展空间越来越广阔。

首先，物流需求快速增长。农业现代化对大宗农产品物流和鲜活农产品冷链物流的需求不断增长。新型工业化要求加快建立规模化、现代化的制造业物流服务体系。居民消费升级以及新型城镇化步伐加快，迫切需要建立更加完善、便捷、高效、安全的消费品物流配送体系。此外，电子商务、网络消费等新兴业态快速发展，快递物流等需求也将继续快速增长。

其次，新技术、新管理不断出现。信息技术和供应链管理不断发展并在物流业得到广泛运用，为广大生产流通企业提供了越来越低成本、高效率、多样化、精益化的物流服务，推动制造业专注核心业务和商贸业优化内部分工，以新技术、新管理为核心的现代物流体系日益形成。随着城乡居民消费能力的增强和消费方式的逐步转变，全社会物流服务能力和效率持续提升，物流成本进一步降低、流通效率明显提高，物流业市场竞争加剧。

（2）一带一路战略的实施将为新疆物流产业带来良好的发展机遇

由于基础设施落后、技术水平较低、观念陈旧等因素，新疆物流产业长期处于初级发展阶段，与新疆作为我国向西开放的桥头堡地位不相匹配。大部分物流企业未实现物流信息化或者信息化水平很低，物流信息不对称较为严重，车辆空载率较高，造成社会运力资源的浪费。城市配送体系未形成专业配送体系，存在经营规模小、服务能力弱、服务水平差等问题。冷库大多存在“体量小、管理落后、入驻商户经营成本高、消费者自提难度大”的问题。因此，新疆物流产业亟需提升信息技术水平、综合服务能力及服务水平，以满足日益增大的物流需求。

而随着国家“丝绸之路经济带”战略的实施，新疆作为“丝绸之路经济带”的核心区，在我国对外开放格局中从“末梢”变为“前沿”。2015年3月，国家发改委、外交部、商务部联合发布的《推动共建丝绸之路经济带和21世纪海上丝绸之路的愿景与行动》，提出“发挥新疆独特的区位优势 and 向西开放重要作用，深化与中亚、南亚、西亚等国家交流合作，形成丝绸之路经济带上重要的交通枢纽、商贸物流和文化科教中心，打造丝绸之路经济带核心区”。因此，新疆特别是乌鲁木齐的物流产业将面临良好的发展机遇。

（3）本项目具备突出的区位优势，着眼于提供高水平的物流服务能力

本项目位于乌鲁木齐市重点打造的丝绸之路经济带国际物流中心，距离三坪铁路集装箱中心14公里，距离乌鲁木齐空港3公里，且铁路专用线直达项目所在，拥有突出的区位优势。亚中物流将充分发挥区位条件优势，着力于打造“以冷链仓储和常温仓储为基础，以物流信息服务为纽带，以城市配送体系为延伸”的全链条智慧型物流基地。10万吨级智慧型冷链仓储中心和定制仓储中心将致力于提供规模化、高效化和低成本的仓储服务，服务于全疆、中亚、西亚、南亚的生鲜产品、生活物资等产品在乌鲁木齐的集散与转运。物流信息交易系统，将利用移动互联技术，为会员提供信息发布、调度及匹配服务，以降低车辆空载率，有效利用社会运力资源。自建城市配送体系，将致力于提供及时、便捷的物流配送服务，以切中市场需求。

3、投资总额及融资安排

根据公司网点布局和软硬件投入规划，本项目预计搭建物流信息交易系统和

城市配送信息系统，并建设 10 万吨级智能冷链仓储中心、定制仓储中心、物流信息服务中心、城市配送中心、金融服务中心及配套商业。项目计划投资总额为 70,000 万元，分两年逐步投入；其中计划使用募集资金投资 70,000 万元。

4、项目经济效益

本项目进入正常运营期后，预计每年实现净利润 4,612.00 万元，具有良好的经济效益。

5、项目审批进展

乌鲁木齐新市区环保局已核发编号乌高（新）环审【2016】009 号文件对该项目《环境影响报告表》予以批复。乌鲁木齐新市区经济和发展改革委员会已核发编号 15101505910095 号文件，同意对该项目予以备案。

6、与标的资产原有业务的关系

亚中物流在商贸物流综合服务方面具有较为丰富的运营经验，有助于本项目的顺利实施及运营。亚中物流美居物流园占地面积400余亩，建筑面积68余万平方米，经营范围囊括家具、陶瓷卫浴、家电、橱柜、地板、灯具、门窗、油漆化工及其他基础装修材料，已经发展成为乌鲁木齐乃至全疆具备重要影响力的家居市场。通过本项目实施，公司可进一步为包括美居物流园区商户提供仓储、配送服务，既可提升美居物流园对商户的综合服务能力，也为本项目积累了较好的客户基础。

因此，本项目的实施效果与亚中物流原有的物流园经营服务不断向综合性升级的发展方向是一致的。物流园经营业务为本项目提供良好的业务基础，存在较好的协同效应。本项目有利于提高本次重组的整合绩效。

7、乌鲁木齐北站综合物流基地项目投资金额的测算依据

乌鲁木齐北站综合物流基地建设项目投资估算测算依据主要包括《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）、项目所在城市有关估算指标、所需软硬件及设备设施近期市场价格等。本项目投资估算包括建筑工程投资、设备的购置及安装以及软件购置投资等，具体如下：

序号	项目名称	投资金额（万元）	占总投资额的比例
1	建设工程	52,650.00	75.21%
2	设备购置及安装	15,350.00	21.93%
3	软件购置实施投资	2,000.00	2.86%
	合计	70,000.00	100.00%

（1）建设工程投资明细

乌鲁木齐北站综合物流基地建设项目的建筑面积为 13.20 万平米，建筑工程投资主要参考了国内同类工程的投资，并结合乌鲁木齐北站综合物流基地周边地区的综合物价水平进行估算：

序号	项目	结构	建筑面积	单价（元/平米）	投资金额（万元）
1	10 万吨级智能冷链仓储中心	框架	50,000.00	4,100.00	20,500.00
2	商业配套中心	框架	22,000.00	2,850.00	6,270.00
3	信息服务中心	框架	10,000.00	2,850.00	2,850.00
4	城市配送中心	框架	10,000.00	2,980.00	2,980.00
5	定制仓储中心	框剪	40,000.00	3,000.00	12,000.00
6	厂区综合配套设施		132,000.00	400.00	5,280.00
7	厂区消防设备		-	-	1,600.00
8	厂区安防设备		-	-	1,170.00
	建筑工程投资合计		132,000.00		52,650.00

建筑工程分项投资明细第 1-6 项单位造价均为包含土建、安装、软装支出。

（2）设备购置及安装投资明细

本项目所需购置及安装的主要设备包括了冷链制冷、仓储设备及相关分拣、转运设备和车辆，具体投资明细如下。

序号	设备名称	单位	数量	单价（元/平米或万元/套）	金额（万元）
1	10 万吨级智能冷链仓储制冷设备	平方米	50,000.00	1,200.00	6,000.00
2	定制仓储中心仓储设备	平方米	40,000.00	600.00	2,400.00
3	城市配送中心仓储、智能分拣设备	平方米	10,000.00	1,800.00	1,800.00
4	仓库场内短转叉车	套	60	30.00	1,800.00
5	托盘、周转筐、进出库设备	套	1	550.00	550.00
6	配送车辆	辆	140	20.00	2,800.00
	合计				15,350.00

设备购置投资金额主要参考了国内同等规模、类似工程的投资，同时采用网上询价等方式得到较为准确的价格。

（3）软件购置实施投资明细

本项目所需软件主要用于智能仓储管理及智能物流配送系统，实现项目物流体系的智能化运作，具体投资明细如下。

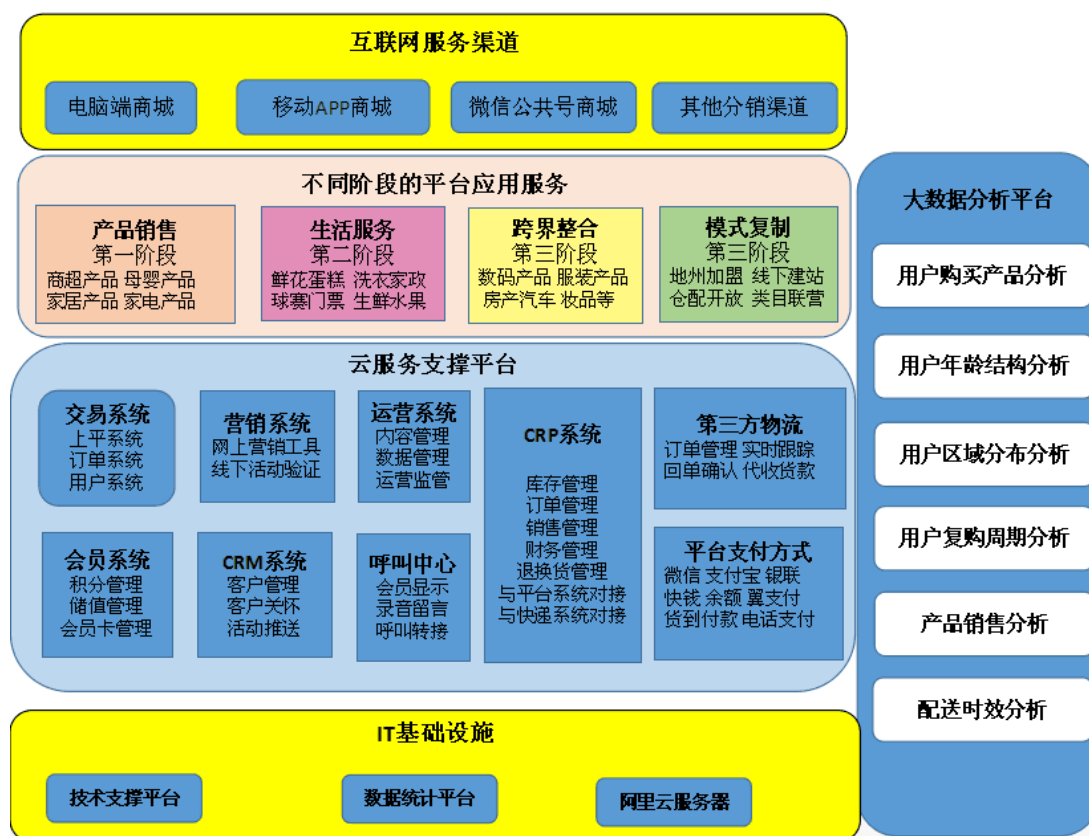
序号	软件名称	单位	数量	单价（万元）	金额（万元）
1	智能仓储管理及分拣系统（仓储管理、分拣等多项功能）	点位	600	2.00	1,200.00
2	在线供应链管理系统（供应商管理功能）	套	1	176.00	176.00
3	物流信息平台（物流需求及物流接单信息发布功能）	套	1	50.00	50.00
4	城市配送信息系统（智能调度配送管理等功能）	套	1	200.00	200.00
5	GPS 定位系统（监控车辆轨迹，包含定位器及定位软件）	套	140	0.60	84.00
6	冷链管理系统（智能冷链调温降耗等功能）	套	1	290.00	290.00
合计					2,000.00

软件投资拟采取自主研发与委外开发相结合的方式，通过网上询价并参考国内类似工程的投资金额确定本项目的软件购置投资金额。

（二）社区互联网综合服务平台项目

1、项目基本情况

该项目以大数据和线下实体物业为依托，整合线上线下资源，为社区居民（含美居物流园区商户）提供包括物业服务、购物、家政、餐饮、娱乐等在内的多样化、便捷式的消费及综合服务。该平台将利用大数据和云计算，深入分析业主消费偏好和服务需求，挖掘客户对便捷式、一站式综合服务的潜在消费能力，实现对用户消费行为的精准引导。该平台后续还可引入一系列可操作性强的、与传统线下商业相比具有极大竞争力的自营类增值业务，以进一步创造经济价值。



(1) 搭建社区综合服务平台

项目将利用在乌鲁木齐市现有的业主资源，搭建社区综合服务平台，逐步实现线下业主信息向线上用户信息的迁移，以此构成平台用户基础。

(2) 提供便捷服务、培养用户习惯，大量开发用户

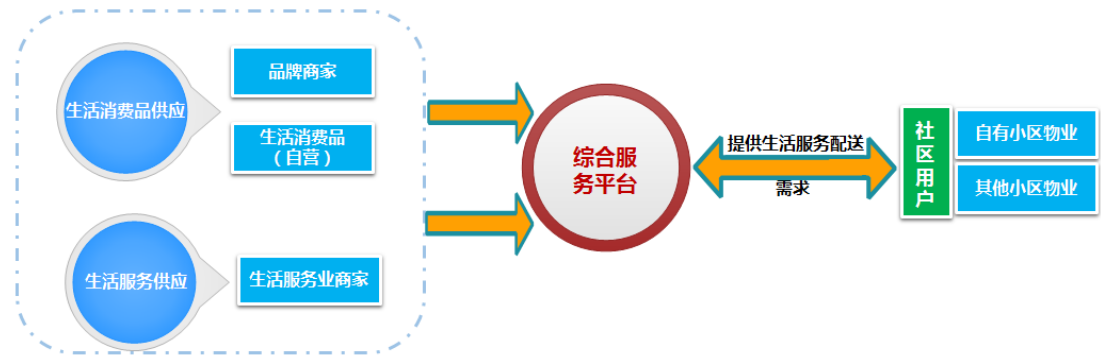
平台将充分发挥现有物业资源优势，整合社区周边的购物、服务资源，以合作方式为平台用户提供高性价比服务体验，为线上线下业务的打通提供有力支撑。平台可通过线上缴费系统完成物业费、水电费缴存，为居住提供便利，从而增加用户粘度；同时通过接入社区信息互动、物业在线即时响应等服务，提升平台互动性和用户参与度。此外，结合美居物流园家居销售、广汇篮球俱乐部球票销售等项目，将有利于为平台引入额外客流，进一步增加平台活跃度和用户数量。

依托广汇集团及亚中物流在新疆地区的影响力和品牌公信力，亚中物流可由乌鲁木齐市到新疆地区下属地、州，逐步开发外部社区业主资源，快速扩充平台用户数量。

(3) 深度挖掘客户需求，实现数据向经济效益转化

基于平台累积的用户资源，亚中物流可利用大数据和云计算，深度掌控用户消费需求，精准地对用户消费行为进行引导。平台还将实现商品由源头到家庭的直接供给；提供营销广告精准投放，进一步实现信息价值。

服务体系



2、项目背景

（1）我国移动互联网市场快速发展

2015 年，中国电子商务市场交易规模达 15.8 万亿元，同比增长 30.4%。由于 PC 互联网向移动互联网转换，2014 年中国移动互联网市场规模达到 3,981.5 亿元，同比增长 76.9%，预计到 2018 年整体移动互联网市场规模将突破 1 万亿大关。随着移动互联网的快速发展，在中国社区化快速发展环境下，传统商业中心的边界已经逐渐模糊，线上消费占比逐步攀升。

“互联网+社区”实为本地生活服务的互联网化，利用互联网更加快捷方便地满足社区住户的生活需求。同时，这也给商家提供一个区域机会窗口，最大限度盘活社区资源，实现线上交流交易、线下体验服务的销售模式。

（2）亚中物流拥有开展业务的独特优势

虽然国内已建成的社区平台众多，但由于缺乏实体基础，“存活率”较低。物业是社区的最好载体，如脱离物业的依托，业务拓展将受到极大限制。广汇集团、亚中物流在新疆拥有长达 26 年的品牌基础，具有较强的公信力，有利于拓展客户、维护客户，实现后续增值业务的拓展延伸，打造完整的社区综合服务生态圈。

3、投资总额及融资安排

根据公司网点布局和软硬件投入规划，本项目预计开发购置线上软件系统架构，并逐步投资建设 100 个实体门店。本项目计划总投资 10,100 万元，分三年逐步投入；计划使用募集资金 10,000 万元。

4、项目经济效益

本项目进入正常运营期后，预计每年实现净利润 798.30 万元，具有良好的经济效益。

5、项目审批进展

乌鲁木齐新市区经济和发展改革委员会已核发编号 15101506410094 号文件，同意对该项目予以备案。

6、与标的资产原有业务的关系

社区互联网综合服务平台项目以大数据和线下实体物业为依托，整合线上线下资源，为社区居民（含美居物流园区商户）提供包括物业服务、购物、家政、餐饮、娱乐等在内的多样化、便捷式的消费及综合服务。该平台将利用大数据和云计算，深入分析业主消费偏好和服务需求，挖掘客户对便捷式、一站式综合服务的潜在消费能力，实现对用户消费行为的精准引导。该平台后续还可引入一系列可操作性强的、与传统线下商业相比具有极大竞争力的自营类增值业务，以进一步创造经济价值。该项目与亚中物流原有业务有较大关系，具体如下：

首先，广汇美居物流园占地面积400余亩，建筑面积68余万平方米，经营范围囊括家具、陶瓷卫浴、家电、橱柜、地板、灯具、门窗、油漆化工及其他基础装修材料，能够满足服务平台的消费者一站购齐的消费需求，丰富社区互联网综合服务平台项目的产品和服务的品类，增强社区互联网综合服务平台项目的便利性。

其次，社区互联网综合服务平台项目可为包括美居物流园区商户及其员工在内的社区居民提供包括物业服务、购物、家政、餐饮、娱乐等在内的多样化、便捷式的消费及综合服务。

本项目的实施效果与亚中物流原有的物流园经营服务不断向综合性升级的发展方向是一致的。物流园经营业务为本项目提供良好的业务基础，本项目有利于提升美居物流园的经济效益及园区卖场的附加值价值，存在较强的协同作用。因此，本项目有利于提高本次重组的整合绩效。

7、社区互联网综合服务平台项目投资金额的测算依据

社区互联网综合服务平台项目投资估算的依据主要有《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），项目所在城市有关估算指标，涉及软硬件目前的市场价格等。投资估算主要包括场地租赁及装修、设备购置及安装、软件购置投资、项目实施推广支出、人员招聘及培训支出以及铺底流动资金等，具体如下：

序号	项目名称	预计投资（万元）	占总投资的比例
1	场地租赁及装修	1,800.00	17.82%
2	设备购置及安装	2,232.00	22.10%
3	软件购置投资	810.00	8.02%
4	项目实施推广支出	3,200.00	31.68%
5	人员招聘及培训支出	1,280.00	12.68%
6	铺底流动资金	778.00	7.70%
	合计	10,100.00	100.00%

（1）场地租赁及装修投资明细

本次互联网综合服务平台项目涉及场地租赁及装修投资金额规划为1,800.00万元。其中，公司将充分利用乌鲁木齐市一千多个小区物业资源潜力（含美居物流园区商户），分三年逐步投资建设100个实体门店，每个实体门店拟投资16.50万元，主要包括10.00万元的首年租金以及6.50万元的初始装修投资金额；同时，公司总部办公场所及数据中心机房拟投入首年租金150.00万元。

（2）设备购置及安装

项目所需设备主要包括总部及各网点的现场服务、仓储设备，具体如下。

序号	设备名称	数量	单价（万元）	总价（万元）
1	机房装修费（铝板集成吊顶、抗静电地板、线槽等各类配件）	1	50.00	50.00
2	配电系统工程（市电双回路配电柜等）	1	20.00	20.00
3	磁盘阵列存储设备	4	40.00	160.00

序号	设备名称	数量	单价（万元）	总价（万元）
4	机房防雷及接地系统工程（机房逻辑地网、电源二级防雷器等）	1	10.00	10.00
5	机房新风工程（精密空调承重支架、UPS主机及电池柜承重支架等）	8	1.50	12.00
6	机房机柜及网络布线工程（网络及服务器机柜、六类线缆、模块、面板等）	1	28.00	28.00
7	机房设备（核心交换、防火墙、入侵检测及 UPS 等）	10	25.00	250.00
8	机房监控、报警及灭火系统（彩色半球摄像机、报警主机、温度探测器、烟雾探测器、壁挂、气体灭火装置及吸顶式红外探测器等）	20	3.00	60.00
9	主机设备	12	68.00	816.00
10	宽带租用	9	16.00	144.00
11	链路及服务器负载均衡器	4	50.00	200.00
12	办公车辆	5	10.00	50.00
13	办公终端设备及其电脑硬件	100	1.00	100.00
14	柜式触屏多媒体终端机	100	1.80	180.00
15	二维码虚拟产品陈列架	100	0.52	52.00
16	临时仓储（冷藏设备）	100	1.00	100.00
合计				2,232.00

设备购置投资主要参考了国内同等规模、类似项目的投资，同时采用网上询价等方式得到较为准确的价格。

（3）软件购置投资

序号	软件名称	数量	单价（万元）	总价（万元）
1	大数据基础软件分析模型平台建设	1	200.00	200.00
2	门店 ERP 管理系统建设	1	110.00	110.00
3	社区综合服务平台用户版 APP 建设	1	220.00	220.00
4	社区综合服务平台用户版 PC 端建设	1	80.00	80.00
5	社区综合服务平台商户版 APP 建设	1	140.00	140.00
6	社区综合服务平台微信端、WAP 端系统建设	1	60.00	60.00
合计				810.00

软件投资拟采取自主研发与委外开发相结合的方式，经过网上询价后，参考了国内类似项目的投资金额确定了本项目的软件购置投资金额。

（4）项目实施推广支出

序号	明细	拟采取的主要内容	投资金额(万元)
1	线下推广	1、代金券，以代金券的模式对 APP 的用户进行补贴，引导用户了解、熟悉并积极使用 APP。2、电视广告，乌鲁木齐当地电视台媒体刊登宣传介绍，引导用户。3、楼宇广告，在商业中心、楼宇户外以及小区门口、学校门口等刊登广告推广，引导用户认识并熟悉、使用。4、传统纸媒刊登宣传海报、二维码等，活动策划推广。5、举办、赞助各个小区的业主活动、会议、交流组织等有关活动，提升知名度。	1,200.00
2	线上推广	1、导航网站广告推广，购买链接位置。2、网站联盟推广。3、社交网站平台推广。4、购买搜索引擎关键词竞价排名。5、媒体推广，媒体新闻。6、论坛推广。	2,000.00
合计			3,200.00

本项目的线下、线上推广将根据项目的实际进度，在三年内分别投入 1,200 万元、2,000 万元用于项目的推广活动，尽快提高项目品牌影响力。

(5) 人员招聘及培训支出

人员招聘及培训支出投资 1,280 万元，拟新增招聘人员 200 人，每人预计投入 6.40 万元/年人工成本（含初始招聘、人员培训）。

(6) 铺底流动资金

铺底流动资金，是指为保证本项目的正常实施和运营，按规定应列入工程项目总投资的铺底流动资金，按运营期间内流动资金实际需求额的 30% 计算，共计投资 778 万元。

(三) 补充流动资金和偿还金融机构借款

1、项目基本情况

公司计划使用本次募集资金 6.00 亿元全部偿还金融机构借款，具体明细如下：

序号	授信金融机构	借款主体	还款金额(万元)	利率%	合同还款日期
1	华融国际信托有限责任公司	亚中物流	60,000.00	9.00	2017-09-17

亚中物流已于 2016 年 5 月 16 日取得华融信托提前还款 6 亿元的同意函。

2、主营业务资金需求不断增长

亚中物流运营的美居物流园是新疆地区最有市场影响力的家居卖场，占地面积和建筑面积较大、市场占有率较高。亚中物流拟在未来对美居物流园进行优化升级，进一步增加超市、电影院、餐饮主力店、儿童早教娱乐、体育用品专卖、书吧等体验式商业。随着美居物流园业态不断升级，预计未来建设改造资金需求将逐渐增加。

根据未来发展战略规划，未来亚中物流将继续借势“一带一路”战略，充分利用辐射区域内的多个开放口岸，以综合性物流服务作为发展重心，一方面依托现有物流园，持续巩固物流园在全疆区域内的重要影响地位；另一方面把握新的发展机遇，择机打造标杆性新建项目；此外公司将持续加快扩张整合，不断发掘现代物流产业链中具有发展潜质的企业，寻求并购重组的机会，系统性展开公司的商贸物流产业链布局，持续打造功能复合、配套完善的现代化物流产业综合服务平台，致力于成为“一带一路”重要物流节点的主要商贸物流综合服务商。随着上述业务规模的不断发展扩大，公司主营业务资金需求将呈现不断增长趋势。

3、亚中物流资产负债率相对较高

与同行业可比上市公司相比，亚中物流的资产负债率（投资性房地产还原为成本法后）水平整体处于较高水平。本次以募集资金偿还 6 亿元有息负债后，上市公司将减少财务费用支出 5,400 万元，扣除所得税影响后增加公司净利润 4,050 万元，占亚中物流 2015 年扣除非经常性损益后净利润的 15.55%；上市公司资产负债率（投资性房地产还原为成本法后）将由 59.10%降至 33.04%，与可比上市公司（剔除兰州民百、小商品城、海印股份等房地产存货占总资产比例超过 25%的企业）资产负债率平均值 36.57%较为接近，处于相对合理水平。

综上所述，本次募集配套资金投资项目的的需求符合本次交易完成后上市公司整体经营的需要。在目前各募投项目筹备工作得到持续推进的情况下，募集配套资金到位将可进一步加快相关项目的实施进度，从而更好的提高本次重组整合绩效。

四、募集配套资金的必要性和合理性

1、上市公司完成并购后的财务状况

本次交易完成后，除亚中物流股权外，上市公司不再拥有其他经营性资产。根据大信会计师出具的《备考合并财务报表审计报告》（大信专审字【2016】第30-00020号），本次交易完成后，截至2016年6月30日，上市公司资产规模将达到636,432.64万元，负债规模将达到231,873.88万元，具体财务状况如下：

单位：万元

项目	2016年6月30日
资产合计	636,432.64
其中：货币资金	57,026.38
负债合计	231,873.88
所有者权益	404,558.76
归属于母公司股东权益	404,558.76
资产负债率	36.43%
资产负债率（投资性房地产还原为成本法后）	55.17%

（1）亚中物流资产负债率相对较高，偿债压力较大

鉴于同行业可比上市公司的投资性房地产均以成本法计量、亚中物流的投资性房地产以公允价值计量，为提高可比性，亚中物流资产负债率采用将投资性房地产还原为成本法后的资产负债率。根据大信会计师出具的《备考合并财务报表审计报告》（大信专审字【2016】第30-00020号），截至2016年6月30日，上市公司资产负债率（投资性房地产还原为成本法后）高于可比上市公司平均水平，具体如下：

公司名称	资产负债率
深赛格	32.46%
深圳华强	37.34%
海印股份	63.98%
海宁皮城	53.71%
兰州民百	39.99%
轻纺城	47.20%
益民集团	28.75%
百大集团	13.54%
小商品城	60.72%
平均值	41.97%
亚中物流	36.43%
亚中物流（投资性房地产还原为成本法后）	55.17%

注：数据来源为wind，同行业上市公司为申银万国行业分类“商业物业经营”并剔除报告期扣除非经常性损益前后净利润为负或者微利的公司后选取。

亚中物流、深圳华强、海宁皮城、深赛格、兰州民百、小商品城、海印股份均有部分房地产业务，房地产存货占总资产的比例分别为 4.45%（投资性房地产还原为成本法后）、6.91%、16.79%、22.80%、36.21%、33.96%、32.31%。房地产业务为资金密集型业务，会导致企业资产负债率较高。而截至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流剩余房地产仅为部分存量尾盘，房地产存货占总资产的比例较低。因此，为提高资产负债率的可比性，剔除兰州民百、小商品城、海印股份等房地产存货占总资产比例超过 25%的企业后，可比上市公司的平均资产负债率为 35.50%。与同行业公司相比，亚中物流的资产负债率水平相对较高。

目前，公司主要通过经营积累和债务融资筹集资金；但随着业务规模的日益扩大，公司债务融资能力将存在瓶颈，而亚中物流对商贸物流产业链的不断延伸发展、后续产业整合需求等原因都迫使公司需要探索更高效率的融资渠道。如果仅通过债务方式筹集发展所需资金，将进一步增加亚中物流财务成本并提高资产负债率，降低亚中物流的财务稳健性，并限制了亚中物流后续债务融资的能力，使未来筹资成本增加，不利于亚中物流的持续健康发展和上市公司全体股东的利益最大化。

（2）本次募集配套资金金额与上市公司财务状况相匹配

随着公司规模的不不断发展扩大，公司资金需求将呈现不断增长趋势，需要进行外部融资助力企业发展。根据经审计的财务数据，截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司备考合并报表资产总额为 636,432.64 万元。本次募集配套资金总额不超过 140,000.00 万元，占备考合并报表资产总额的比例为 22.00%。本次募集配套资金与上市公司现有财务状况及资产规模相比较为匹配，对上市公司资产规模不存在重大影响。

2、交易完成后上市公司现金支出情况

随着上市公司后续系统性展开商贸物流产业链布局，预计将在美居物流园业态升级、土地增值税清算、并购具有发展潜质的现代物流企业等方面投入大量的资金，具体如下：

首先，亚中物流目前已经启动 K/L 座改造项目，主要拟改造为超市、电影院、餐饮主力店、儿童早教娱乐、体育用品专卖、书吧等体验式商业，该改造项

目资金预算为 10,000.00 万元；此外，根据公司经营规划，预计 2016 年、2017 年美居物流园其他楼座正常更新改造升级资金预算约 2,000.00 万元，美居物流园更新改造资金预计支出合计 12,000.00 万元。

其次，亚中物流历史期商品房销售比例陆续达到土地增值税的清算要求，需要筹集资金予以支付。截至 2015 年末，亚中物流拟于近期清算的未缴土地增值税额达到 18,388.42 万元。

此外，公司将持续加快扩张整合，不断发掘现代物流产业链中具有发展潜质的企业，寻求并购重组的机会，系统性展开公司的商贸物流产业链布局，致力于成为“一带一路”重要物流节点的主要商贸物流综合服务商。随着亚中物流现有业务的不断升级和业务范围的持续扩大，公司需储备一定数量的收购资金，以为公司顺利实施发展战略提供保障。根据目前规划，亚中物流预计未来 2 年内将投入不少于 3 亿元资金用于市场并购及整合。

综上，预计亚中物流在未来一段时间内资金需求较大，仅通过经营现金积累难以满足本次募集配套资金建设项目的需要，需要适当通过外部融资缓解资金需求、减少资金成本。

3、授信额度难以满足本次募集配套资金建设项目的需要

本次交易完成后，上市公司的融资渠道除股权融资外主要为金融机构借款。截至本报告书出具之日，亚中物流共计取得金融机构综合授信额度 89,000 万元，已使用 80,000 万元，未使用授信额度难以满足本次募集配套资金建设项目的需要。

4、本次募集配套资金投资项目推进亟需资金投入

亚中物流正积极推进本次募集配套资金投资项目，各项目工作进展较为顺利，亟需资金到位后尽快推动实施，具体情况如下：

项目名称	建设内容	项目进展
乌鲁木齐北站综合物流基地项目	项目建设内容主要包括：10 万吨级智能冷链仓储中心、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；同时建设物流信息交易系统和城市配送信息	已完成乌鲁木齐市新市区发改委的备案手续；已完成乌鲁木齐市新市区环保局的环评批复手续。 亚中物流已成立项目筹备组，就场地设计

	系统。	规划、招商安排等工作进行了深入调研。
社区互联网综合服务平台项目	本项目预计开发购置线上软件系统架构，整合线上、线下资源，为社区居民提供多样化、便捷式的消费及综合服务。	已完成乌鲁木齐市新市区发改委的备案手续。 亚中物流已成立项目筹备组，就乌鲁木齐市居住小区进行了摸底，对项目进行了深入调研。

5、股权融资形式更有利于上市公司股东利益

结合亚中物流目前债务融资成本，公司以下就采用股权和债务两种方式融资 140,000.00 万元资金时对股东收益的不同影响进行了测算：

方式 1：向特定投资者按发行价格 13.46 元/股发行股份 17,830.61 万股，融资 140,000.00 万元。

方式 2：通过债务融资 140,000.00 万元（根据亚中物流目前实际贷款利率 9% 计算利息）。

单位：万元

项目	备注	方式 1： 股权融资	方式 2： 债务融资
2015 年扣除非经常性损益后的净利润	A	26,039.26	26,039.26
减：债务融资利息（考虑所得税影响）	B	-	9,450.00
扣除债务融资利息后，2015 年扣除非经常性损益后的净利润	C=A-B	26,039.26	16,589.26
融资前总股本（万股）	D	52,375.58	52,375.58
新发行股份数（万股）	E	17,830.61	-
融资完成后总股本（万股）	F=D+E	70,206.19	52,375.58
融资完成后 2015 年每股收益（元/股）	G=C/F	0.3709	0.3167

根据上述测算，采取股权融资方式时公司每股收益较采用债务形式筹集相同规模资金时每股收益提高 0.0542 元/股、提高幅度为 17.10%。因此，采用股权融资方式更符合上市公司股东的利益。

综上，鉴于本次交易完成后上市公司的资金实力、财务状况、经营现金流、资产负债率以及未来支出计划和融资渠道等因素，若通过自有资金或银行借款等方式筹集本次投资项目所需资金，将增加公司的资金成本和财务风险。本次交易上市公司拟将募集配套资金用于项目投资，能够提高公司的抗风险能力，更有利于保护上市公司股东的利益。

五、募集资金的使用与管理

公司现行的《募集资金专项管理制度》明确了募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险控制措施及信息披露程序，对募集资金存储、使用、投向变更、管理与监督等内容进行了明确规定。本次交易所涉及的配套募集资金将以上述制度为基础，进行规范化的管理和使用，切实维护公司募集资金的安全、防范相关风险、提高使用效益。

六、募集资金的合规性

根据中国证监会第 12 号意见及《关于上市公司发行股份购买资产同时募集配套资金用途等问题与解答》，本次上市公司募集配套资金应当满足下述要求：

1、上市公司发行股份购买资产同时募集的部分配套资金，所配套资金比例不超过拟购买资产交易价格 100%的，一并由并购重组审核委员会予以审核；超过 100%的，一并由发行审核委员会予以审核

本次交易拟置入资产的最终交易价格为 42.00 亿元，同时拟配套融资总金额为不超过 14.00 亿元。因此，本次交易所配套资金未超过拟购买资产交易价格的 100%。

2、募集配套资金的用途应当符合《证券发行管理办法》的相关规定。考虑到并购重组的特殊性，募集配套资金还可用于：支付本次并购交易中的现金对价；支付本次并购交易税费、人员安置费用等并购整合费用；标的资产在建项目建设等。募集配套资金用于补充公司流动资金的比例不应超过交易作价的 25%；或者不超过募集配套资金总额的 50%；并购重组方案构成借壳上市的，比例不超过 30%

本次交易完成后，大洲兴业的控股股东将变更为广汇集团，实际控制人将变更为孙广信；且本次交易中上市公司拟置入资产截至 2015 年 12 月 31 日的资产总额为 638,532.61 万元，本次拟置入资产的交易价格为 420,000.00 万元，其中较高者占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上，本次交易属于《重组办法》第十三条规定的情形，构成借壳上市。

本次拟置入资产的交易价格为 420,000.00 万元，募集配套资金总额不超过 14.00 亿元，其中用于补充流动资金和偿还金融机构贷款的金额不超过 6.00 亿元，未超过标的资产交易作价的 25%。

七、本次募集资金失败的补救措施

（一）募集配套资金不构成本次发行股份购买资产交易行为的前提

根据本次交易方案及相关协议约定，重大资产置换及发行股份购买资产不以配套融资的成功实施为前提，最终配套融资发行成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

本次交易中，公司拟向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军等投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过 14.00 亿元，用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目等项目，以提高本次重组整合绩效。若本次募集配套资金未能全部顺利实施完成，公司将根据自身战略、生产、收购及资本性支出规划，对相关募投项目进行调整，并考虑采用自有资金投入、银行贷款等债务性融资方式，综合解决公司的资金需求。

（二）配套融资未能实施的补救措施

如果实际募集资金发行未能全部顺利完成、融资金额低于预期或到位时间延迟等情形，上市公司将合理控制募投项目投资进度，并积极尝试通过其他方式解决公司资金需求，具体如下：

1、本次重组完成后，亚中物流将置入上市公司；亚中物流下属的美居物流园经营较为成熟，物流园经营过程中可以获得相对稳定的经营现金流。公司将通过自有资金、日常经营所产生的资金积累等资金渠道，持续为后续项目建设筹集资金；

2、公司将通过加强成本控制、提升管理和运营水平等方式进一步改善主营业务的毛利率，提高公司持续经营能力和盈利水平，在满足现金分红的条件下增加自身利润积累，从而增加自有资金储备；

3、本次重组完成后，上市公司将通过资本市场多种融资渠道满足企业未来业务发展需求，包括通过发行公司债券等多种形式筹集资金；同时公司还将积极加强财务管理，提高资金使用效率。

公司将通过以上措施有限满足募投项目资金需求，并通过合理控制募投项目投资进度，分阶段实施投资，以实现公司未来的业务发展与后续资金需求的兼顾。但由于上市公司及亚中物流自身债务融资能力有限，其他融资形式获取资金的难度及成本可能高于本次股权配套融资，从而可能削弱本次交易对上市公司未来盈利能力的增厚效果。

第九节本次交易合同的主要内容

一、《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议的主要内容

（一）合同主体和签订时间

2015 年 12 月 20 日，大洲兴业与本次重大资产置换和发行股份购买资产的交易对方签署了《重大资产置换及发行股份购买资产协议》。

2016 年 3 月 4 日，大洲兴业与本次重大资产置换和发行股份购买资产的交易对方签署了《重大资产置换及发行股份购买资产协议》之补充协议。

（二）重大资产重组方案

上市公司以置出资产与交易对方所持置入资产的等值部分进行资产置换。置入资产作价超过置出资产作价的差额部分由上市公司向交易对方发行股份购买。

交易对方通过前述资产置换取得的置出资产将最终由广汇集团或其指定的第三方予以承接。

资产置换与发行股份购买资产互为条件，不可分割，若其中任何一项交易终止或不能实施，则本次交易终止实施。

（三）重大资产置换

根据《置出资产评估报告》，置出资产的评估值为 3,886.89 万元。以上述评估值为基础，经各方协商，置出资产的交易价格为 4,000.00 万元。

根据《置入资产评估报告》，置入资产的评估值为 420,515.35 万元。以上述评估值为基础，经各方协商，置入资产的交易价格为 420,000.00 万元。

各方同意，将交易对方应付对价的全部（即 4,000.00 万元）与上市公司应付对价中相当于交易对方应付对价的部分进行冲抵，该项冲抵完成后，交易对方无需再向上市公司支付交易对方应付对价，并且，除上市公司应向交易对方支付前

述冲抵后的置换差额（即 416,000.00 万元，“置换差额”）之外，上市公司亦无需再向交易对方支付上市公司应付对价。

（四）股份发行条款

上市公司向交易对方发行股份为对价，用于向交易对方支付置换差额。以本次发行的股份发行价格 12.64 元/股计，为向交易对方支付该等置换差额，对价股份数量为 329,113,924 股，向各交易对方发行的对价股份数量如下：

序号	交易对方名称	置换差额（万元）	发行股份数量（股）
1	广汇集团	316,160.00	250,126,582
2	西安龙达	79,040.00	62,531,646
3	广汇化建	20,800.00	16,455,696
合计		416,000.00	329,113,924

广汇集团和广汇化建承诺：本次交易获得的对价股份自股份发行完成日起三十六（36）个月内不得转让，在此之后按中国证监会及上交所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于股份发行价格，或者本次交易完成后 6 个月期末收盘价低于股份发行价格，则对价股份的锁定期自动延长 6 个月。

西安龙达承诺：本次交易获得的对价股份自股份发行完成日起十二（12）个月内不得转让，在此之后按中国证监会及上交所的有关规定执行；本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于股份发行价格，或者本次交易完成后 6 个月期末收盘价低于股份发行价格，则对价股份的锁定期自动延长 6 个月。

本次交易完成后，交易对方由于上市公司配股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述约定。

本次交易完成后，上市公司截至股份发行完成日的未分配利润将由上市公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

（五）人员安置和债务转移

置出资产为上市公司以其截至基准日合法拥有的全部资产及负债，包括但不限于上市公司子公司股权、固定资产、无形资产等。交易对方通过资产置换取得

的置出资产将由广汇集团或其指定的第三方予以承接。为提升交易效率，在上市公司根据本协议相关约定将置出资产直接交付至广汇集团或其指定的第三方，并将置出资产相关业务和资产转移至广汇集团或其指定的第三方后，即视为上市公司已履行完毕本协议项下的置出资产交付义务。

根据“人随资产走”的原则，上市公司全部员工（包括但不限于在岗职工、待岗职工、内退职工、离退休职工、停薪留职职工、借调或借用职工、临时工等）的劳动关系，养老、医疗、失业、工伤、生育等社会保险关系，以及其他依法应向员工提供的福利、支付欠付的工资，均最终由广汇集团或其指定第三方继受；因提前与上市公司解除劳动关系而引起的有关补偿和/或赔偿事宜（如有），由广汇集团或其指定第三方负责支付。本次交易获得中国证监会核准后，上市公司将与其全体员工解除劳动合同，该等员工由广汇集团或其指定第三方负责进行妥善安置。上市公司与其员工之间的全部已有或潜在劳动纠纷等，均由广汇集团或其指定第三方负责解决。

如任何未向上市公司出具债务转移同意函的债权人在交割日后向上市公司主张权利的，上市公司应在收到前述权利主张通知后3个工作日内向债权人和广汇集团或其指定的第三方发出书面通知将上述权利主张交由广汇集团或其指定的第三方负责处理，由广汇集团或其指定的第三方直接向债权人偿还债务；如前述债权人不同意其债权移交广汇集团或其指定的第三方处理，则上市公司将在3个工作日内书面通知广汇集团或其指定的第三方参与协同处理，在广汇集团或其指定的第三方将相应款项支付给上市公司后，由上市公司向债权人清偿。

（六）交易标的自定价基准日至交割日期间损益的归属

置出资产于过渡期内产生的损益及变化情况不影响置出资产的交易价格，过渡期内置出资产所产生的盈利和亏损归广汇集团或其指定的第三方享有或承担；过渡期内，置入资产所产生的盈利由上市公司享有，置入资产所产生的亏损由交易对方承担，并由各交易对方按各自持有亚中物流的股权比例于本次交易完成后以现金形式对上市公司予以补偿。过渡期内损益的确定以交割日审计报告为准。

（七）合同的生效条件和生效时间

本协议自各方适当签署之日起成立。

本协议自下述条件全部成就之日起生效：本次交易获得上市公司股东大会的有效批准；上市公司股东大会豁免广汇集团及广汇化建以要约方式增持上市公司股份的义务；本次交易获得全部所需的有权监管机构（包括中国证监会）的批准、核准或事前备案。

（八）资产交付或过户的时间安排

本协议生效后，各方在交割日办理置入资产和置出资产的交割手续。置出资产由上市公司直接向广汇集团或其指定的第三方办理交割手续。各方应尽最大努力于本协议生效之日起的十二（12）个月内完成交割。

（九）违约责任

如果本协议一方违反其声明、保证、承诺或存在虚假陈述行为，不履行其在本协议项下的任何责任与义务，则构成违约，违约方应当根据守约方的请求继续履行义务、采取补救措施，或给予其全面、及时、充分、有效的赔偿。

非因各方的过错导致本次交易不能生效或不能完成的，各方均无须对此承担违约责任。

二、《盈利预测补偿协议》及其补充协议的主要内容

（一）合同主体和签订时间

2015 年 12 月 20 日，大洲兴业与广汇集团签署了《盈利预测补偿协议》。

2016 年 3 月 4 日，大洲兴业与广汇集团签署了《盈利预测补偿协议》之补充协议。

2016 年 5 月 19 日，大洲兴业与广汇集团、广汇化建签署了《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》。

（二）利润承诺数

各方同意，广汇集团和广汇化建共同作为 2015 年 12 月 20 日签署的《盈利

预测补偿协议》及于 2016 年 3 月 4 日签署的《盈利预测补偿协议之补充协议》、2016 年 5 月 19 日签署的《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》（合称为“《盈利预测补偿协议》”）项下的补偿义务人。补偿义务人就《盈利预测补偿协议》约定的任何补偿义务对上市公司承担连带责任。

《盈利预测补偿协议》项下进行补偿测算的对象为置入资产所涉及的净利润。置入资产 2016 年、2017 年及 2018 年合并报表归属于母公司的扣除非经常性损益后净利润（与《置入资产评估报告》中的净利润口径一致）分别不低于 2.40 亿元、3.40 亿元和 5.00 亿元。

（三）盈利预测补偿的确定

补偿期限为本次收购完成日当年及之后连续两个会计年度。

上市公司应当在补偿期限内每一会计年度审计时对置入资产当年的实际净利润数与净利润承诺数的差异进行审核，并聘请双方约定的具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对此出具专项审核意见。净利润差额将按照净利润承诺数减去实际净利润数计算，以会计师事务所出具的专项审核结果为准。上述净利润均为归属母公司净利润（与《置入资产评估报告》中的净利润口径一致，均指扣除非经常性损益后的净利润）。

若置入资产在补偿期限内截至任一年度末的累积实际净利润数低于截至当年度末累积净利润承诺数，补偿义务人将补偿该等差额；若实际净利润数高于或等于净利润承诺数，则补偿义务人无需进行补偿。

（四）盈利预测补偿的实施

1、盈利预测补偿方式

若补偿义务人需对实际净利润数低于净利润承诺数的差额进行补偿，则其应当优先以补偿义务人在本次重组中认购的股份向上市公司补偿净利润差额，不足部分由补偿义务人从二级市场购买或以其他合法方式取得的上市公司股份进行补偿。

2、盈利预测补偿的实施

补偿义务人应在补偿期限内每一会计年度审计报告出具后 10 个工作日内计算该会计年度的应补偿股份数，并且上市公司应在该期限内发出董事会通知，召开董事会审议上市公司以 1.00 元的总价回购并注销补偿义务人当年补偿的股份事宜（如需）。上市公司董事会审议通过上述股份回购注销方案后，应于 10 个工作日内发出召开股东大会通知。如果上市公司股东大会审议通过上述股份回购注销方案，上市公司应于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知补偿义务人，股份补偿义务人应在收到通知的 5 个工作日内与上市公司共同到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理应补偿股份的注销手续。在关于股份补偿的股东大会决议通过之日至补偿股份注销手续完成之日，补偿义务人就应补偿股份不拥有表决权且不享有股利分配的权利。

如果上市公司股东大会未能审议通过上述股份回购注销方案，上市公司应于股东大会决议公告后 5 个工作日内书面通知补偿义务人，股份补偿义务人应在收到通知的 30 个工作日内将等同于上述应回购数量的股份赠送给上市公司上述股东大会股权登记日在册的除补偿义务人之外的其他股东，除补偿义务人之外的其他股东按其持有股份数量占股权登记日扣除补偿义务人持有的股份数后上市公司的股本数量的比例获赠股份。

3、应补偿的股份数量

应补偿股份数量计算公式为：

当年应补偿股份数量=（截至当期期末累积承诺净利润数—截至当期期末累积实现净利润数）÷盈利承诺期内各年的承诺净利润数总和×置入资产的交易作价÷每股发行价格—已补偿股份数量。

如按上述“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量，超过了补偿义务人届时所持上市公司的股份总数，差额部分由补偿义务人从二级市场购买或以其他合法方式取得的上市公司股份进行补偿。

如按上述“应补偿股份数量”的计算公式计算的补偿期限内某一年的补偿股份数量小于 0，则应按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司实施现金分

配，现金分配的部分应相应返还给上市公司：返还金额=应补偿股份数量×每股已分配的现金股利。

4、期末减值额的补偿

在补偿期限届满时，双方将共同聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所将对置入资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如期末减值额÷每股发行价格>已补偿股份总数，则补偿义务人应另行向上市公司补偿期末减值额。期末减值额补偿股份数量计算公式为：

期末减值额补偿股份数量=期末减值额÷每股发行价格－已补偿股份总数。

上述计算公式中的期末减值额指置入资产期末减值额。

本协议所称“每股发行价格”指上市公司在本次交易中向交易对方非公开发行股份的每股发行价格。

如按照“期末减值额补偿股份数量”的计算公式计算的补偿股份数量，超过了补偿义务人所持上市公司的股份总数，则差额部分由补偿义务人从二级市场购买或以其他合法方式取得的上市公司股份进行补偿。

上述期末减值额为置入资产交易作价减去期末置入资产的评估值并扣除补偿期限内置入资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

5、补偿股份数量的调整及现金分红的返回

补偿义务人承担的应补偿股份总数不超过按照置入资产的交易作价除以每股发行价格的公式计算得出的股份数量。如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司以转增或送股方式进行分配而导致补偿义务人持有的上市公司的股份数发生变化，则上述第3点、第4点补偿股份数量应调整为：按上述“补偿股份数量”计算公式计算的补偿股份数量×（1+转增或送股比例）；每股发行价格亦相应进行调整。如果自本次交易完成日至股份补偿实施之日的期间内，上市公司实施了现金分红，现金分红的部分应相应返还给上市公司：返还金额=应补偿股份数量×每股已分配的现金股利。

（五）违约责任

如补偿义务人未根据本协议的约定及时、足额向上市公司进行补偿，上市公司有权要求补偿义务人履行义务，并可向补偿义务人主张违约赔偿责任。

（六）合同的生效条件和生效时间

本协议经双方适当签署即成立。

本协议于《重大资产置换及发行股份购买资产协议》生效之日同时生效。

三、业绩补偿责任安排的合规性

根据《重组办法》第三十五条第一款规定：“采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的方法对拟购买资产进行评估或者估值并作为定价参考依据的，上市公司应当在重大资产重组实施完毕后 3 年内的年度报告中单独披露相关资产的实际盈利数与利润预测数的差异情况，并由会计师事务所对此出具专项审核意见；交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。”

根据《关于并购重组业绩补偿相关问题与解答》规定：“1.无论标的资产是否为其所有或控制，也无论其参与此次交易是否基于过桥等暂时性安排，上市公司的控股股东、实际控制人或者其控制的关联人均应以其获得的股份和现金进行业绩补偿。”

本次交易完成后，广汇集团为上市公司的控股股东，广汇化建为控股股东控制的关联方；上市公司已与广汇集团、广汇化建签署了《盈利预测补偿协议》及其补充协议，由广汇集团、广汇化建将共同承担业绩补偿，符合相关法律法规关于上市公司重大资产重组业绩补偿的相关规定。

四、《股份认购协议》及其补充协议的主要内容

（一）合同主体和签订时间

2015 年 12 月 20 日，大洲兴业与募集配套资金认购方签署了《股份认购协议》。

2016 年 3 月 4 日，大洲兴业与募集配套资金认购方签署了《股份认购协议》

之补充协议。

2016年5月19日，大洲兴业与募集配套资金认购方签署了《股份认购协议之补充协议（二）》。

（二）认购

1、认购价格及定价方式

根据相关规定，本次发行的基准日调整为大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议的决议公告日。

本次发行的发行价格为 13.46 元/股，不低于定价基准日前二十（20）个交易日乙方 A 股股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量）的 90%。在定价基准日至发行日期间，大洲兴业如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行价格亦将根据上交所的相关规则作相应调整。

2、认购数量

本次募集配套资金规模不超过 14.00 亿元。根据本募集配套资金总额和上述认购价格，募集配套资金认购方本次认购的股票数量如下：

募集配套资金对象	发行股份数量（股）
广汇集团	26,002,972
萃锦投资	41,604,755
翰海投资	26,002,972
赵素菲	5,200,594
姚军	5,200,594
合计	104,011,887

在定价基准日至发行日期间，如本次发行价格因上市公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则本次发行股份募集配套资金的发行价格将根据相关法律及上交所相关规则之规定相应调整，且发行数量应随之相应调整。

3、限售期

根据本协议认购的股份自发行结束日起三十六个月内不得转让。

4、认购方式

以现金方式认购。

5、支付方式

在本协议生效后，认购方应按本次发行的主承销商的要求（但应提前通知认购方）一次性将认购款项先划入主承销商为本次发行专门开立的账户，主承销商验资完毕后，将扣除相关费用后的认购款项划入公司指定的募集资金专项存储账户。

6、股份登记

公司应在收到扣除相关费用后的认购款后的十个工作日内向证券登记结算公司提交将认购方登记为本次发行股份持有人的书面申请。

（三）违约责任

任何一方如因违反其在本协议中所作的声明、保证或承诺而导致对方蒙受损失，该方应给予对方足额赔偿。

本协议任何一方因违反或不履行本协议项下任何或全部义务而导致对方蒙受损失，该方应给对方足额赔偿。

（四）合同的生效条件和生效时间

本协议自各方适当签署之日起成立。

本协议自下述条件全部成就之日起生效：本次交易获得公司董事会和股东大会的有效批准；本次交易获得全部所需的有权监管机构（包括中国证监会）的批准、核准或事前备案。

第十节本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《重组办法》第十一条的规定

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

1、本次交易符合国家产业政策

本次交易拟置入资产为亚中物流 100%股权。根据大信会计师出具的审计报告《新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号），亚中物流报告期内的主要收入来源为商品房销售业务及物流园经营业务。根据上市公司行业分类大类，亚中物流属于证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）中的“房地产行业”（K）。报告期内，除存量商品房销售外亚中物流未开发新增房地产项目。物流园经营业务是亚中物流主要的利润来源，与亚中物流的经营发展联系也较为密切。物流园经营业务属于“租赁与商务服务业”（L）。

根据国家发改委《产业结构调整指导目录》等相关文件，亚中物流从事的主营业务符合国家产业政策；本次交易符合国家产业政策。

2、本次交易符合有关环境保护的法律和行政法规的规定

本次交易遵守国家环境保护相关法律法规，本次拟置入的亚中物流所从事的行业不属于高能耗、高污染行业。根据相关环境主管部门出具的证明，亚中物流近三年未出现违反国家和地方环境保护法律、法规的行为，也未受到环保部门的行政处罚。

3、本次交易符合国家土地管理相关的法律和行政法规的规定

截至本报告书出具之日，亚中物流具有经营所需的土地使用权。根据相关国土主管部门出具的证明，亚中物流近三年所属宗地未发生违反土地管理法律、法规的行为。

4、本次交易不存在违反反垄断法律法规规定的情形

由于本次交易前亚中物流与上市公司不属于同一行业，本次交易不会导致新增经营者集中的情况。根据《中华人民共和国反垄断法》等相关规定，本次交易不涉及有关反垄断法所列举的垄断或经营者集中行为。

因此，本次交易符合国家相关产业政策，符合国家关于环境保护、土地管理、反垄断等有关法律和行政法规规定的情形。

（二）本次交易不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易完成后，上市公司股份总数将超过 5.2 亿股，符合《股票上市规则》所规定的“公司股本总额不少于人民币 5,000 万元”的要求。本次交易完成后，社会公众持股总数超过公司股份总数的 10%，因此本公司股权分布不存在《股票上市规则》所规定的不具备上市条件的情形。

因此，本次交易不存在导致上市公司不符合股票上市条件的情形。

（三）本次交易涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易按照相关法律法规的规定依法进行，由上市公司董事会提出方案，并聘请具有证券从业资格的中介机构依据有关规定出具审计、评估、法律等相关报告。

上市公司本次向交易对方发行股票的发行价格为 12.64 元/股，不低于公司第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日前 60 个交易日股票交易均价的 90%；向募集配套资金认购方发行股票价格为 13.46 元/股，不低于公司第八届董事会 2016 年第二次会议决议公告日前 20 个交易日股票交易均价的 90%。

根据中联评估出具的《置入资产评估报告》（中联评报字【2016】第 110 号），拟置入资产的评估值为 420,515.35 万元，相对于 2015 年 12 月 31 日亚中物流合并口径净资产账面价值 394,889.31 万元增值 6.49%；根据中联评估出具的《置出资产评估报告》（中联评报字【2016】第 111 号），拟置出资产的评估值为 3,886.89 万元，相对于 2015 年 12 月 31 日拟置出资产母公司口径的账面价值 3,584.13 万

元增值 8.45%。

大洲兴业与本次资产置换及发行股份购买资产交易对方同意，拟置入资产的最终作价为 420,000.00 万元，拟置出资产的最终作价为 4,000.00 万元。

中联评估及其项目经办人员与交易标的、交易对象及上市公司均没有现实和预期的利益关系或冲突，具有充分的独立性，其出具的评估报告符合客观、公正、独立、科学的原则。本次交易价格以评估确认的标的资产的评估价值确定，定价合法、公允，没有损害公司及非关联股东利益。

本次交易中涉及关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并依照公司章程履行合法程序，以充分保护全体股东、特别是中小股东的利益；交易过程将不存在损害上市公司和全体股东利益的其他情形，符合《重组办法》第十一条第（三）项的规定。

因此，本次交易的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易涉及的资产包括拟置出资产和拟置入资产。

1、置出资产

截至本报告书出具日，除大洲兴业所持丽都置业股权存在冻结及万华股份股权存在代持情形外，本次拟置出资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在抵押、质押或其他权利受到限制的情况，办理资产过户不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。上市公司对此亦出具承诺函。

2、置入资产

截至本报告书出具日，广汇集团等 3 名交易对方合法拥有本次交易拟置入资产亚中物流 100%股权资产，且股权清晰，不存在限制或者禁止转让的情形，股权的过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。亚中物流的全体股东亦对此出具承诺函。

因此，本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法。

（五）本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

通过本次交易，公司将置出盈利能力较弱的现有资产和业务，同时置入亚中物流全部股权。本次交易完成后，大洲兴业的主营业务清晰，市场前景较好，盈利能力较强，有利于增强上市公司的可持续经营能力。

因此，本次交易有利于上市公司增强持续盈利能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性相关规定

本次交易前，公司已经按照有关法律法规的规定建立规范的法人治理结构和独立运营的管理体制。本次交易完成后，上市公司的控股股东将变更为广汇集团、实际控制人为孙广信。上市公司将继续保持在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东及关联方的独立性。为了维护上市公司生产经营的独立性，保护广大投资者、特别是中小投资者的合法权益，本次交易完成后上市公司的控股股东广汇集团及实际控制人孙广信已经出具了承诺，保证做到与上市公司在人员、财务、资产、业务和机构等方面的相互独立。上述措施将有利于保持公司独立性。

因此，本次交易符合证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）本次交易有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次交易前，上市公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及中国证监会、上交所的相关规定，在《公司章程》的框架下，建立了相应的法人治理结构。

本次交易完成后，上市公司将继续依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治

理准则》等法律法规及《公司章程》的要求，继续完善公司治理结构。

因此，本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《重组办法》第四十三条规定

（一）本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善上市公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易在置出原有资产和负债的同时置入亚中物流 100%的股权。亚中物流具有较强的盈利能力。本次交易前，上市公司 2015 年归属母公司的净利润、基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益分别为-19,471.59 万元、-1.00 元/股、-1.01 元/股；2016 年 1-6 月归属母公司的净利润、基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益分别为-2,155.03 万元、-0.11 元/股、-0.11 元/股。根据备考合并财务报表，本次交易完成后，上市公司 2015 年归属母公司净利润、基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益为 59,303.92 万元、1.13 元/股、0.50 元/股；2016 年 1-6 月归属母公司的净利润、基本每股收益、扣除非经常性损益后基本每股收益分别为 9,669.46 万元、0.18 元/股、0.18 元/股。

本次交易完成后，将有利于提高公司资产质量、改善公司财务状况和增强公司持续盈利能力。因此，本次交易将有利于改善上市公司资产质量、改善公司财务状况，提升上市公司的盈利能力以及可持续发展能力，有利于保护上市公司全体股东的利益。

2、关联交易

本次交易前上市公司与同一控制下关联方存在的关联交易将随着上市公司资产、负债的置出而消除。

根据经审计的备考财务报表，本次交易完成后，上市公司将存在部分关联交易情况；上述关联交易均按照市场价格进行，定价公允；同时，亚中物流的控股

股东和实际控制人已出具《关于减少与规范关联交易的承诺函》。本次交易将有利于减少关联交易，不存在损害上市公司利益的情形。

3、同业竞争

本次交易完成后，公司主要资产为持有亚中物流 100%的股权，公司控股股东将变更为广汇集团，实际控制人将变更为孙广信。本次交易完成后，公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的情形；同时亚中物流的控股股东和实际控制人已出具《关于避免同业竞争的承诺函》。

因此，本次交易符合《重组办法》第四十三条第一款的规定。

（二）上市公司最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；被出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的，须经注册会计师专项核查确认，该保留意见、否定意见或者无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者将通过本次交易予以消除

瑞华会计师对上市公司 2015 年度、2016 年 1-6 月的财务状况进行了审计，并出具了无保留意见《审计报告》。

因此，本次交易符合《重组办法》第四十三条第二款的规定。

（三）上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形，但是，涉嫌犯罪或违法违规的行为已经终止满 3 年，交易方案有助于消除该行为可能造成的不良后果，且不影响对相关行为人追究责任的除外

截至本报告书出具日，大洲兴业及现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。

因此，本次交易符合《重组办法》第四十三条第三款的规定。

（四）上市公司发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，并

能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次交易发行股份购买的资产为广汇集团、西安龙达、广汇化建合计持有的亚中物流 100%的股份。截至本报告书出具日，根据交易对方出具的说明和确认文件及工商登记备案资料，本次交易的交易对方所持有的上述股权权属清晰，不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益或限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖其持有亚中物流股权之情形，转让不存在法律障碍，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

因此，本次交易符合《重组办法》第四十三条第四款的规定。

三、本次交易符合《重组办法》第十三条规定

《重组办法》第十三条规定：“自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人及其关联人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到 100%以上的，除符合本办法第十一条、第四十三条规定的要求外，主板（含中小企业板）上市公司购买的资产对应的经营实体应当是股份有限公司或者有限责任公司，且符合《首发办法》规定的其他发行条件；上市公司购买的资产属于金融、创业投资等特定行业的，由中国证监会另行规定。创业板上市公司不得实施前款规定的交易行为。”

本次交易将导致上市公司控制权发生变更。经过本次交易，公司自控制权发生变更之日起，上市公司向收购人购买的资产总额，占上市公司控制权发生变更的前一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例超过 100%。因此，本次重组构成借壳上市。

本次交易中，大洲兴业为上交所主板上市公司；拟置入资产的经营实体为有限责任公司，不属于金融、创业投资等特定行业，且本次交易符合《首发办法》规定的其他发行条件。

因此，本次交易符合《重组办法》第十三条的规定。

四、本次交易符合《首发办法》的规定

根据《上市公司重大资产重组办法》第十三条规定，对本次重组方案是否符

合《首发办法》规定的主体资格、独立性、规范运作、财务与会计等发行条件，逐条分析如下：

（一）关于主体资格的规定

1、亚中物流是依法设立且合法存续的有限责任公司，且截至目前仍然依法存续，不存在根据法律、法规及其章程规定需要终止的情形。亚中物流于 2000 年 8 月 18 日设立，自设立以来已持续经营三年以上，符合《首发办法》第九条的规定。

2、亚中物流的注册资本经历次验资报告验证已足额缴纳，亚中物流主要资产权属清晰，不存在重大权属纠纷的情况，符合《首发办法》第十条的规定。

3、亚中物流的主营业务符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。因此，亚中物流符合《首发办法》第十一条的规定。

4、报告期内，亚中物流最近三年主营业务未发生重大变化；最近三年，亚中物流董事、高级管理人员未发生重大变化；亚中物流自设立至今，实际控制人一直为孙广信。最近三年内亚中物流的实际控制人没有发生变更。因此，亚中物流符合《首发办法》第十二条的规定。

5、根据交易对方出具的承诺，亚中物流的股权清晰，权属不存在争议或潜在争议。截至本报告书出具日，广汇集团及其一致行动人广汇化建分别持有亚中物流 76.00%、5.00%的股权，该等股权清晰，不存在重大权属纠纷。因此，亚中物流符合《首发办法》第十三条的规定。

（二）关于规范运作的规定

1、亚中物流已根据《公司法》、《公司章程》等规定建立股东会、董事会、监事等相关机构，相关机构和人员能够依法履行职责。本次重组完成后，上市公司将依据相关法律法规规定，进一步保持和健全上市公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度。因此，亚中物流符合《首发办法》第十四条的规定。

2、亚中物流的董事、监事和高级管理人员已经了解与股票发行上市有关的

法律法规，知悉上市公司及其董事、监事和高级管理人员的法定义务和责任。因此，亚中物流符合《首发办法》第十五条的规定。

3、根据亚中物流及相关人员出具的确认文件，亚中物流董事、监事和高级管理人员具备法定任职资格，且不存在以下情形：（1）被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；（2）最近 36 个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近 12 个月内受到证券交易所公开谴责；（3）因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。因此，亚中物流符合《首发办法》第十六条的规定。

4、亚中物流依法制定了《公司章程》，并建立、健全了涵盖购、销、财务、资金、资产及投、融资等关键环节的具体内控制度，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。大信会计师已经出具了无保留意见的《内部控制鉴证报告》。因此，亚中物流符合《首发办法》第十七条的规定。

5、亚中物流规范运作，不存在下列违法违规情形：

（1）最近三十六个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券，或者有关违法行为虽然发生在三十六个月前，但目前仍处于持续状态；

（2）最近三十六个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；

（3）最近三十六个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准，或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作，或者伪造、变造亚中物流或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；

（4）本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（5）涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；

（6）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

因此，亚中物流符合《首发办法》第十八条的规定。

6、截至本报告书出具日，亚中物流已经制定了相关对外担保管理制度，其

《公司章程》已明确对外担保的审批权限和审议程序，对于对外担保的公司治理合规、内部控制有效，不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。因此，亚中物流符合《首发办法》第十九条的规定。

7、亚中物流有严格的资金管理制度，截至本报告书出具日，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用的情形。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十条的规定。

（三）关于财务会计的规定

1、亚中物流资产质量良好，资产负债结构处于合理范围，盈利能力较强，现金流量正常。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十一条的规定。

2、亚中物流已建立了与财务报表相关的内部控制制度，现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，按照《企业内部控制基本规范》和相关规定于 2016 年 6 月 30 日在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。大信会计师已经就亚中物流出具了无保留结论的《内部控制审计报告》。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十二条的规定。

3、亚中物流会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，大信会计师已经就亚中物流报告期内的模拟财务报表进行了审计并出具了标准无保留意见的审计报告，出具审计意见认为在所有重大方面公允反映了亚中物流 2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的交易标的的经营成果和现金流量。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十三条的规定。

4、亚中物流编制的财务报表均以实际发生的交易或事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十四条的规定。

5、根据瑞华会计师、大信会计师出具的审计报告、亚中物流提供的资料及其出具的声明与承诺函，上市公司及亚中物流已完整披露本次交易完成后的关联

方关系并已按重要性原则恰当披露公司关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形，符合《首发办法》第二十五条的规定。

6、亚中物流 2013 年至 2015 年三个会计年度归属于普通股股东的净利润（以扣除非经常性损益前后较低者为计算依据）累计超过人民币 3,000 万元；2013 年至 2015 年三个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币 5,000 万元；2013 年至 2015 年营业收入累计超过人民币 3 亿元。截至 2015 年 12 月 31 日，亚中物流的注册资本为 60,634 万元，不少于人民币 3,000 万元；无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例未超过 20%；最近一期末亚中物流不存在未弥补亏损。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十六条的规定。

7、亚中物流能够依法纳税，各项税收优惠符合相关法律法规的规定，经营成果对税收优惠不存在严重依赖。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十七条的规定。

8、亚中物流不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。因此，亚中物流符合《首发办法》第二十八条的规定。

9、本次交易申报文件不存在下列情形：

- （1）故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；
- （2）滥用会计政策或者会计估计；
- （3）操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

因此，亚中物流符合《首发办法》第二十九条的规定。

10、亚中物流不存在下列影响持续盈利能力的情形：

- （1）亚中物流的经营模式、产品或服务的品种结构已经或将发生重大变化，并对亚中物流的持续盈利能力构成重大不利影响；
- （2）亚中物流的行业地位或者亚中物流所处行业的经营环境已经或将发生重大变化，并对亚中物流的持续盈利能力构成重大不利影响；
- （3）亚中物流最近一个会计年度的营业收入或净利润对关联方或存在重大

不确定性的客户存在重大依赖；

（4）亚中物流最近一个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

（5）亚中物流在用的商标、专利、专有技术等重要资产或技术的取得或使用存在重大不利变化的风险；

（6）其他可能对亚中物流持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

因此，亚中物流符合《首发办法》第三十条的规定。

五、本次交易符合《证券发行管理办法》第三十九条的规定

上市公司不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的下列情形：

（一）本次发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（二）上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

（三）上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

（四）现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

（五）上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

（六）最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响已经消除或者本次发行涉及重大重组的除外；

（七）严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上，上市公司不存在《证券发行管理办法》第三十九条规定的不得非公开发行股票的情形，符合非公开发行的发行条件。

第十一节管理层讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

本公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度、2016 年 1-6 月财务报告已经瑞华会计师审计，并分别出具了瑞华审字【2014】第 01530003 号、瑞华审字【2015】第 01530002 号标准无保留意见的审计报告、瑞华审字【2016】02150021 号、瑞华审字[2016]02150038 号带强调事项段的无保留意见《审计报告》，以下数据摘自公司的 2013 年度、2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月经审计的财务报表，或根据前述数据计算所得，如非特别说明，本节有关数据均为合并口径。

（一）财务状况分析

1、资产结构及其变化分析

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	780.43	3.17%	3,145.38	12.17%	2,341.40	5.84%	305.43	0.82%
应收账款	-	-	66.30	0.26%	763.76	1.91%	2,658.92	7.16%
预付款项	1.59	0.01%	111.93	0.43%	245.39	0.61%	231.96	0.62%
应收股利	3,450.00	14.03%	3,450.00	13.35%	3,450.00	8.61%	3,450.00	9.29%
其他应收款	109.63	0.45%	209.01	0.81%	576.81	1.44%	1,312.61	3.53%
存货	5,828.75	23.70%	4,097.06	15.86%	1,445.20	3.61%	1,425.96	3.84%
其他流动资产	333.05	1.35%	155.90	0.60%	63.13	0.16%	6.72	0.02%
流动资产合计	10,503.45	42.71%	11,235.58	43.49%	8,885.70	22.17%	9,391.59	25.29%
非流动资产：								
可供出售金融资产	215.00	0.87%	215.00	0.83%	215.00	0.54%	215.00	0.58%
长期股权投资	414.48	1.69%	423.38	1.64%	-	-	-	-
固定资产	7,625.20	31.01%	8,126.45	31.45%	18,752.85	46.79%	17,437.37	46.95%
在建工程	4,859.46	19.76%	4,859.46	18.81%	2,541.95	6.34%	2,541.95	6.84%
无形资产	76.60	0.31%	77.29	0.30%	5,516.53	13.76%	5,525.15	14.88%
商誉	389.38	1.58%	389.38	1.51%	389.38	0.97%	389.38	1.05%
长期待摊	6.51	0.03%	9.49	0.04%	-	-	-	-

费用								
递延所得税资产	-	-	-	-	44.81	0.11%	70.32	0.19%
其他非流动资产	501.40	2.04%	501.40	1.94%	3,732.89	9.31%	1,571.78	4.23%
非流动资产合计	14,088.02	57.29%	14,601.85	56.51%	31,193.42	77.83%	27,750.95	74.71%
资产总计	24,591.48	100.00%	25,837.43	100.00%	40,079.12	100.00%	37,142.54	100.00%

2013 年末、2014 年末、2015 年末、2016 年 6 月末上市公司总资产分别为 37,142.54 万元、40,079.12 万元、25,837.43 万元和 24,591.48 万元，上市公司总资产规模未发生重大变化。上市公司主要为固定资产、在建工程、无形资产等非流动资产，非流动资产分别为 27,750.95 万元、31,193.42 万元、14,601.85 万元和 14,088.02 万元，占上市公司总资产的比例分别为 74.71%、77.83%、56.51%和 57.29%。

2、负债结构及其变化分析

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债：								
短期借款	81.25	0.20%	79.57	0.20%	74.98	0.24%	74.71	0.24%
应付账款	160.68	0.39%	778.09	1.95%	322.19	1.04%	227.02	0.72%
预收款项	1,344.00	3.27%	1,647.67	4.12%	537.39	1.73%	394.38	1.26%
应付职工薪酬	39.61	0.10%	107.89	0.27%	38.75	0.12%	15.89	0.05%
应交税费	22.58	0.06%	22.59	0.06%	53.00	0.17%	4,500.49	14.34%
应付利息	1.62	0.00%		0.00%	1,457.43	4.70%	1,475.00	4.70%
其他应付款	32,841.92	80.00%	31,002.14	77.50%	22,171.26	71.47%	17,894.81	57.01%
流动负债合计	34,491.65	84.02%	33,637.94	84.09%	24,655.00	79.48%	24,582.28	78.31%
非流动负债：								
预计负债	6,479.90	15.78%	6,285.59	15.71%	6,285.59	20.26%	6,667.99	21.24%
递延收益	80.00	0.19%	80.00	0.20%	80.00	0.26%	80.00	0.25%
递延所得税负债	-	-		0.00%		0.00%	59.23	0.19%
非流动负债合计	6,559.90	15.98%	6,365.59	15.91%	6,365.59	20.52%	6,807.22	21.69%
负债合计	41,051.56	100.00%	40,003.53	100.00%	31,020.59	100.00%	31,389.50	100.00%

2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末上市公司总负债分别为 31,389.50 万元、31,020.59 万元、40,003.53 万元和 41,051.56 万元，2016 年 6 月末较 2015 年末上市公司总负债无重大变化；2015 年末较 2014 年末上市公司总

负债增加较多，主要是应付关联方往来款增加所致。上市公司负债主要为流动负债，流动负债分别为 24,582.28 万元、24,655.00 万元、33,637.94 万元和 34,491.65 万元，占上市公司总负债的比例分别为 78.31%、79.48%、84.09%和 84.02%。

（二）经营成果分析

上市公司最近三年及一期经营情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	77.17	3,767.91	4,880.46	4,655.89
其中：营业收入	77.17	3,767.91	4,880.46	4,655.89
二、营业总成本	2,143.08	27,003.85	6,637.13	3,503.44
其中：营业成本	46.87	2,914.97	4,018.02	2,746.67
营业税金及附加	1.02	62.86	165.83	139.41
销售费用				
管理费用	1,286.52	2,991.16	1,944.82	1,947.09
财务费用	816.25	1,157.65	936.14	484.03
资产减值损失	-7.58	19,877.20	-427.67	-1,813.76
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）				
投资收益（损失以“—”号填列）	-8.90	-86.62		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-2,074.82	-23,322.56	-1,756.68	1,152.45
加：营业外收入	23.85	258.58		623.40
减：营业外支出	243.02	135.50	687.88	-10,875.69
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-2,293.98	-23,199.48	-2,444.55	12,651.55
减：所得税费用	0.00	44.81	40.78	251.41
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-2,293.98	-23,244.29	-2,485.33	12,400.14
归属于母公司股东的净利润	-2,155.03	-19,471.59	-2,360.08	12,311.12
少数股东损益	-138.96	-3,772.70	-125.25	89.02

上市公司 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月收入分别为 4,655.89 万元、4,880.46 万元、3,767.91 万元和 77.17 万元，上市公司收入主要来源于有色金属采选及建筑材料贸易收入。由于近年经济增速下降，有色金属价格下降等多方面原因导致上市公司有色金属采选业务发展缓慢；上市公司影视业务处于拓展初期，尚未形成规模效应，综合以上方面因素，上市公司 2015 年以来收入水平有所下滑。

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月上市公司营业利润分别为 1,152.45

万元、-1,756.68 万元、-23,322.56 万元和-2,074.82 万元。报告期内，上市公司有色金属采选及建筑材料贸易为微利和亏损状态，2015 年以来营业利润亏损金额较大，主要是受宏观经济影响，有色金属市场不景气，公司主要产品铅、锌的市场价格持续下跌，因此公司部分固定资产、无形资产等长期资产出现了明显的减值迹象，公司计提的长期资产减值准备较大所致。

二、本次交易对上市公司影响的讨论与分析

（一）本次交易对公司主营业务的影响

通过本次交易，公司拟将盈利性较弱的有色金属采选及影视业务资产置出上市公司，同时置入行业前景好、盈利能力较强的亚中物流 100%股权，使公司转变成一家具备较强市场竞争力的企业，从而有利于提升上市公司的持续经营能力，保护上市公司全体股东、尤其是中小股东的利益。

（二）本次交易对上市公司盈利能力的影响

本次交易前后，上市公司主营业务收入、归属于母公司所有者净利润如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 6 月末/2016 年 1-6 月		2015 年末/2015 年	
	交易前	交易后 (备考)	交易前	交易后 (备考)
主营业务收入	77.17	22,920.21	3,767.91	88,072.78
归属于母公司所有者净利润	-2,155.03	9,669.46	-19,471.59	59,303.92

注：备考合并财务数据未考虑募集配套资金的影响

本次拟置出资产连续亏损、盈利能力较弱，本次拟置入资产市场前景较好、盈利能力较强，通过本次交易，将有利于改善上市公司财务状况，有利于提升上市公司盈利能力和可持续经营能力。

本次交易完成后，上市公司的利润将有较大幅度的提升，上市公司的持续增长能力和盈利能力显著增强。

（三）本次交易对上市公司主要财务指标的影响

本次交易前后，上市公司主要财务指标如下表所示：

项目	2016 年 6 月末/2016 年 1-6 月		2015 年末/2015 年	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
流动比率	0.30	1.48	0.33	1.24
速动比率	0.14	1.28	0.21	1.06
资产负债率（%）	166.93	36.43	154.83	38.16
应收账款周转率	2.33	4.35	9.08	18.94
主营业务收入（万元）	77.17	22,920.21	3,767.91	88,072.78
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-2,155.03	9,669.46	-19,471.59	59,303.92
每股收益（元）	-0.11	0.18	-1.00	1.13

本次交易完成后上市公司盈利能力增强，由净亏损状态转为盈利状态，每股收益由净亏损变为盈利。

（四）本次交易对同业竞争的影响

1、本次交易完成后，公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争

本次交易前，公司为一家以有色金属采选和影视为主营业务的公司，公司与控股股东、实际控制人陈铁铭不存在同业竞争。本次交易完成后，公司主要资产为持有亚中物流 100%的股权，公司控股股东变更为广汇集团，实际控制人变更为孙广信。报告期内，亚中物流主营业务为商品房销售及物流园经营。除亚中物流外，广汇集团及孙广信未投资其他从事与亚中物流具有同业竞争业务的企业。因此，本次交易完成后，公司与控股股东、实际控制人不存在同业竞争的情形。

2、本次交易完成后亚中物流控股股东、实际控制人出具了的避免同业竞争承诺函

本次交易完成后，公司控股股东变更为广汇集团，实际控制人变更为孙广信。为更好的保护上市公司利益，避免同业竞争，广汇集团和孙广信出具了本次《关于避免同业竞争的承诺》，承诺如下：

“本次交易完成后，承诺人将成为上市公司控股股东，为充分保护上市公司的利益，针对同业竞争事项，承诺人做出如下承诺：

（1）承诺人及承诺人所控制的其他子公司、分公司及其他任何类型企业（以

下简称“相关企业”)未从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动;并保证将来亦不从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动。

(2) 承诺人将对自身及相关企业的经营活动进行监督和约束,如果将来承诺人及相关企业的产品或业务与上市公司及其子公司的产品或业务出现相同或类似的情况,承诺人承诺将采取以下措施解决:

A.上市公司认为必要时,承诺人及相关企业将进行减持直至全部转让承诺人及相关企业持有的有关资产和业务;

B.上市公司认为必要时,可以通过适当方式优先收购承诺人及相关企业持有的有关资产和业务;

C.如承诺人及相关企业与上市公司及其子公司因同业竞争产生利益冲突,则优先考虑上市公司及其子公司的利益;

D.有利于避免同业竞争的其他措施。

承诺人承诺,自本承诺函出具之日起,赔偿上市公司因承诺人及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。”

(五) 本次交易对关联交易的影响

1、本次交易前上市公司存在的关联交易在本次交易后将消除

本次交易前,上市公司与同一控制下关联方存在的关联交易将随着上市公司资产、负债的置出而消除。

2、本次交易完成后,上市公司将新增与交易完成后控股股东、实际控制人控制企业的关联交易

本次交易完成后,上市公司将与实际控制人孙广信控制的其他企业存在关联交易,但是关联交易金额占比相对较小,上述关联交易均按照市场价格进行,定价公允。本次交易不会大幅新增经常性关联交易。

3、关于规范和减少关联交易的措施和承诺

为更好的保护上市公司利益，规范和减少与上市公司的关联交易，亚中物流股东、实际控制人出具了如下承诺：

孙广信、广汇集团已出具承诺函，就其自身及其控制的其他企业与亚中物流及其控股子公司之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，承诺如下：

“（1）不利用自身对上市公司的股东地位及控制性影响谋求上市公司及其子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；

（2）不利用自身对上市公司的股东地位及控制性影响谋求与上市公司及其子公司达成交易的优先权利；

（3）不以非公允的市场价格与上市公司及其子公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司及其子公司利益的行为。

同时，承诺人将保证亚中物流及其子公司在对待将来可能产生的与承诺人及承诺人关联方的关联交易方面，将采取如下措施规范可能发生的关联交易：

（1）若有关联交易，均严格履行合法程序，及时详细进行信息披露；

（2）对于采购、销售等均严格按照公开、公平、公正的市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式进行，以充分保障大洲兴业及其全体股东的合法权益。

如违反上述承诺与大洲兴业及其全资、控股子公司进行交易，而给大洲兴业及其全资、控股子公司造成损失，由承诺人承担赔偿责任。”

（六）本次交易对上市公司股权结构的影响

本报告书中披露的拟置出资产的评估值为 0.40 亿元，拟置入资产的评估值为 42.00 亿元。按照本次股票发行价格 12.64 元/股计算，预计向亚中物流全体股东发行股份 329,113,924 股。

本次交易拟募集配套资金 14.00 亿元，按照本次股票发行价格 13.46 元/股，预计向募集配套资金交易对方发行股份 104,011,887 股。

假设本次重组方案获得证监会的核准并顺利实施，按照拟置出资产、拟置入

资产的评估值进行测算，则发行前后上市公司股权结构如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后		本次交易后	
			(不含配套融资)		(含配套融资)	
	持股数	持股比例	持股数	持股比例	持股数	持股比例
陈铁铭	29,214,961	15.01%	29,214,961	5.58%	29,214,961	4.65%
广汇集团			250,126,582	47.76%	276,129,554	43.99%
西安龙达	—	—	62,531,646	11.94%	62,531,646	9.96%
广汇化建	—	—	16,455,696	3.14%	16,455,696	2.62%
萃锦投资	—	—	—	—	41,604,755	6.63%
翰海投资	—	—	—	—	26,002,972	4.14%
赵素菲	—	—	—	—	5,200,594	0.83%
姚军	—	—	—	—	5,200,594	0.83%
重组前大洲兴 业其他股东	165,426,959	84.99%	165,426,959	31.58%	165,426,959	26.35%
合计	194,641,920	100.00%	523,755,844	100.00%	627,767,731	100.00%

本次交易前，公司的总股本为 19,464.1920 万股，陈铁铭合计持有上市公司 2,921.4961 万股股份，为公司控股股东。根据本次交易方案，不考虑配套融资的情形下，本次发行股份购买资产拟发行 329,113,924 股股份，交易完成后上市公司总股本为 523,755,844 股，广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 50.90%股份，广汇集团成为本公司控股股东，孙广信成为本公司的实际控制人。在考虑配套融资的情形下，配套融资发行 104,011,887 股，交易完成后上市公司总股本为 627,767,731 股，交易完成后广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 46.61%股份，广汇集团仍为本公司控股股东，孙广信仍为本公司的实际控制人。

三、置入资产的行业特点及经营情况

根据大信会计师出具的审计报告《新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号），亚中物流报告期内的主要收入来源为商品房销售业务及物流园经营业务。根据上市公司行业分类大类，亚中物流属于证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）中的“房地产行业”（K）。

项目	2016 年 1-6 月		2015 年		2014 年		2013 年	
营业收入	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物流园经营	20,156.12	87.94%	41,397.21	47.00%	40,199.20	36.96%	36,394.19	87.69%
商品房销售	2,601.04	11.35%	45,976.75	52.20%	67,684.74	62.23%	3,467.87	8.36%

其他业务	163.05	0.71%	698.82	0.79%	887.92	0.82%	1,643.15	3.96%
合计	22,920.21	100.00%	88,072.78	100.00%	108,771.86	100.00%	41,505.21	100.00%
扣除营业税金后毛利额	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物流园经营	243.65	1.48%	31,010.16	80.10%	30,094.91	64.97%	28,178.93	95.26%
商品房销售	16,091.34	97.64%	7,070.73	18.26%	15,412.81	33.28%	-78.23	-0.26%
其他业务	145.75	0.88%	633.24	1.64%	811.47	1.75%	1,480.75	5.01%
合计	16,480.74	100.00%	38,714.12	100.00%	46,319.20	100.00%	29,581.45	100.00%

报告期内，除存量商品房销售外亚中物流未开发新增房地产项目。物流园经营业务是公司主要的利润来源。因此，商贸流通业务与亚中物流的经营发展联系也较为密切，商贸流通业务属于证监会《上市公司行业分类指引》（2012 年修订）中的“租赁与商务服务业”（L）。

（一）房地产行业情况

1、行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

（1）行业主管部门、监管体制

我国房地产行业的主管部门主要包括国家住房和城乡建设部、国土资源部、国家发改委及商务部等。其中，国家住房和城乡建设部主要负责制定产业政策、制定质量标准 and 规范，管理全国商品房的销售工作；国土资源部主要负责制定国家土地政策、土地出让制度相关的政策规定；国家发改委主要负责拟订并组织实施国民经济和社会发展战略、中长期规划和年度计划，监测宏观经济和社会发展趋势；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。各地区对房地产开发管理的主要机构是各级发展与改革委员会、建设委员会、规划管理部门、国土资源管理部门和房屋交易管理部门等。

中国房地产行业协会主要负责行业自律，为社会和会员企业提供服务，促进行业结构调整和企业重组，推动横向经济联合与协作等。

（2）相关的行业法律法规和政策

政策名称	相关内容
《城市房地产管理法》	对房地产开发行业进行了定义，并对土地取得、房地产开发、交易、权属登记、法律责任进行了全面约束，是房地产行业管理的基本规范
《土地管理法》	土地管理的基本法律依据，就住宅、商业、工业等建设项目及房地产开发过程中的土地

	取得、利用等环节进行了基本约束 任何单位和个人进行建设，需要使用土地的，必须依法申请使用国有土地，按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地
《土地管理法实施条例》	具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同，依法申请土地登记
《城乡规划法》	明确城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划；进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划设计条件，核发建设用地规划许可证；在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位应当申请办理建设工程规划许可证
《建设工程质量管理条例》	建设单位领取施工许可证或者开工报告前，应当按照国家有关规定办理工程质量监督手续，收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收
《城市商品房预售管理办法》	商品房预售实行许可制度
《城市房地产开发经营管理条例》	对房地产开发过程中的资质等级、土地利用、项目转让、商品房销售及预售等行为作出规定
《商品房销售管理办法》	商品房现售前应当将房地产开发项目手册及符合商品房现售条件的有关证明文件报送房地产开发主管部门备案
《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发【2013】17号）	坚决抑制投机投资性购房，加快保障性安居工程规划建设，严格执行商品房销售明码标价、一房一价规定，严格按照申报价格对外销售，建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制
《关于促进自治区房地产市场平稳健康发展的实施意见》（新建房【2015】1号）	充分认识房地产健康有序发展的重要意义，完善财税金融支持政策，继续实施商品住房财政补贴政策、切实落实差别化的住房信贷政策，规范房地产市场交易行为；进一步规范和完善房地产市场信息披露制度，正确解读市场走势和有关调控政策，加强舆情监测，对涉及房地产市场的不实信息要及时、主动澄清，稳定市场预期，形成有利于房地产市场持续平稳健康发展的舆论氛围
《关于加快培育和发 展住房租赁市场的若 干意见》	培育市场供应主体；鼓励住房租赁消费；完善公共租赁住房；支持租赁住房建设；加大政策支持力度；加强住房租赁监管
《建立和实施不动产 统一登记制度专项督 查方案》	2016年不动产统一登记制度要在基层全面落地实施，年底前所有市县颁发新证、停发旧证

2、行业发展现状

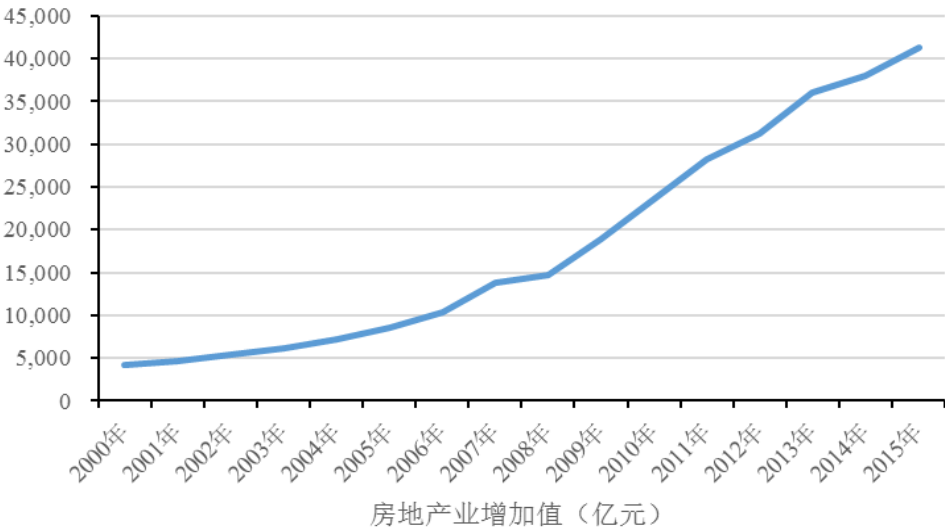
房地产行业关联度高，产业的上下游带动力强，已经成为国民经济的重要组成部分。引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平稳较快发展，有利于满足广大人民群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小

康社会的目标。房地产开发有其显著的行业特点,包括房地产物业的不可移动性、开发投资周期长、投资金额大、受政策影响明显等。

(1) 房地产行业伴随国民经济持续增长

近年来,我国房地产行业与国民经济相互支持和影响,发展较为迅速。2000年以来,我国经济增长较快,良好的国际国内环境推动 GDP 不断增长。截至 2015 年末,我国 GDP 总量已达 68.55 万亿元,成为全球第二大经济体。

作为国家经济重要组成部分,房地产行业与国民经济相互促进和影响,伴随着我国经济总量的提升而得到持续发展。2000 年以来,我国房地产开发业得到迅速发展,房地产开发行业对 GDP 增长贡献率也稳步上升。



数据来源: Wind 资讯

(2) 市场竞争充分, 行业集中度不高

按照中国证监会公布的《2016 年 2 季度上市公司行业分类结果》的分类, 亚中物流所属的房地产(行业代码: K70)共有 A 股上市公 132 家, 数量众多, 相互之间存在较为充分的市场竞争, 在重点区域、项目开发类型、主要客户定位等方面形成了丰富的差异化竞争。

由于房地产的区域性特点和充分的竞争环境, 行业的集中度较低。以 2016 年第一季度为例, 该季度全国商品房销售总额为 18,524 亿元, 而万科作为全国最大的房地产开发商企业之一, 同期销售金额为 752.4 亿元, 市场占有率仅为 4% 左右。

（3）国家对房地产行业的宏观调控影响日益增强

我国的房地产是典型的政府主导型产业，政府出台政策引导和控制行业的发展是常态。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。强有力的管控条款有利于规范土地供应和开发商行为，建立有效健康的商品房市场，以促进房地产业更加持续健康地发展。成为常态的政府宏观调控对房地产开发商的业务能力提出了更高的要求。

3、行业发展趋势

（1）规模化经营成为行业发展主流

由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大。小型房地产企业由于自身资金、人才实力等方面的限制，在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击。同时，由于房地产开发项目占用资金较大，银行等金融机构为保证资金的安全，一般更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业。因此，相当的规模是房地产开发企业在激烈的市场竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。近五年来的房地产行业发展实践也证明了，一者行业的集约化程度提升明显加速，行业中前二十家企业市场份额占有率迅速加大；二者行业的集约化程度对整个行业抗风险能力的提升作用明显。

（2）多元化拓展将成为后续行业发展方向

我国房地产行业经过多年的发展，已经成为国民经济的重要支柱，在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。近年来，政府部门积极通过差异化产业调控政策对传统住宅地产业务进行规范和引导，控制房地产市场价格异常波动。国内房地产行业在经历了长期持续高速发展之后，整体增速已逐步趋向平稳，市场日趋成熟，单纯依靠住宅等传统房地产模式已经无法满足房地产企业持续快速发展的需求，房地产行业正迎来战略转型升级的历史时期。

在新的市场格局下，房地产企业不断通过持续创新业务模式、扩大业务领域，逐步将业务发展重心由传统的单一国内住宅地产业务，向商业地产等多元化业务模式并重的方向转变，从而探索新的利润增长点。

4、行业的主要壁垒

房地产行业的特殊性决定其存在一定的行业壁垒，具体如下：

首先是房地产行业受外部环境影响较大，特别是国家政策的调整对房地产发展有着显著影响。因此，需要房地产开发企业具备高度的政策敏感性，能够准确把握政策走向。

其次，房地产企业是资金密集型行业，需要大量的资金维持日常开发经营，同时需要大量土地储备实现公司的持续经营。随着国家在土地和金融信贷方面政策的不断收缩，房地产行业准入门槛不断提高，对企业自身资金实力的要求进一步上升。

最后，房地产开发企业在进行项目开发前通常需要取得国家认可的房地产开发企业资质，而这对企业从事房地产开发经营的时间、注册资本、历史业绩等提出了较高要求。

5、影响行业发展的有利和不利因素

（1）影响行业发展的有利因素

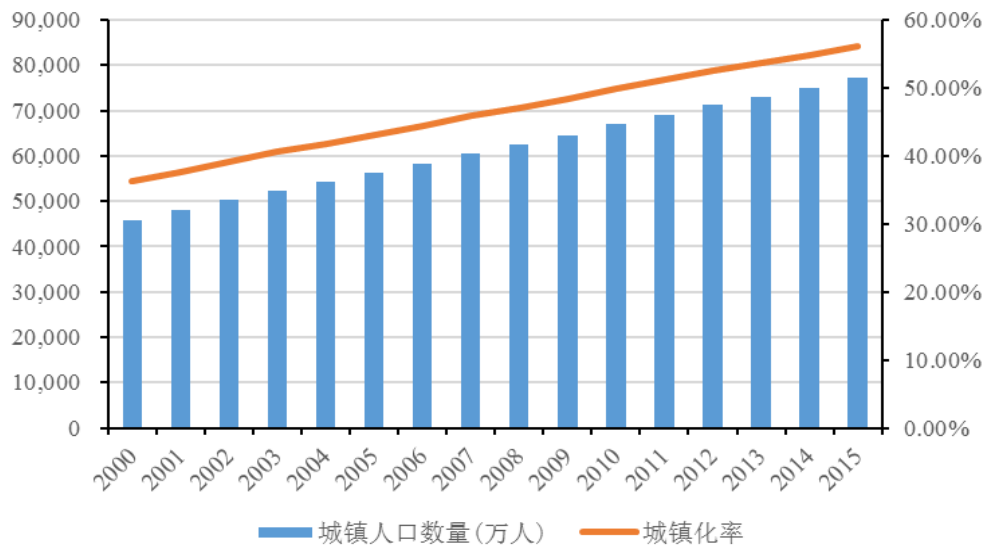
①国民经济快速发展

我国房地产行业固定资产投资与国民经济发展成正相关关系。一方面，良好的宏观经济能为房地产投资创造良好的环境，另一方面，房地产作为宏观经济的重要组成部分，其发展亦能反过来推动宏观经济的发展。2015 年度，我国房地产业固定资产投资额为 126,674.25 亿元，较 2014 年度增长 2.41%；2014 年度，我国房地产业固定资产投资完成额 123,689.78 亿元，较 2013 年度增长 11.01%，2015 年增速有所下降，但仍处于持续增长状态。随着经济总量的进一步提高和城镇化进程的不断深化，预计未来我国房地产投资将继续实现增长。

②城镇化进程较快推进

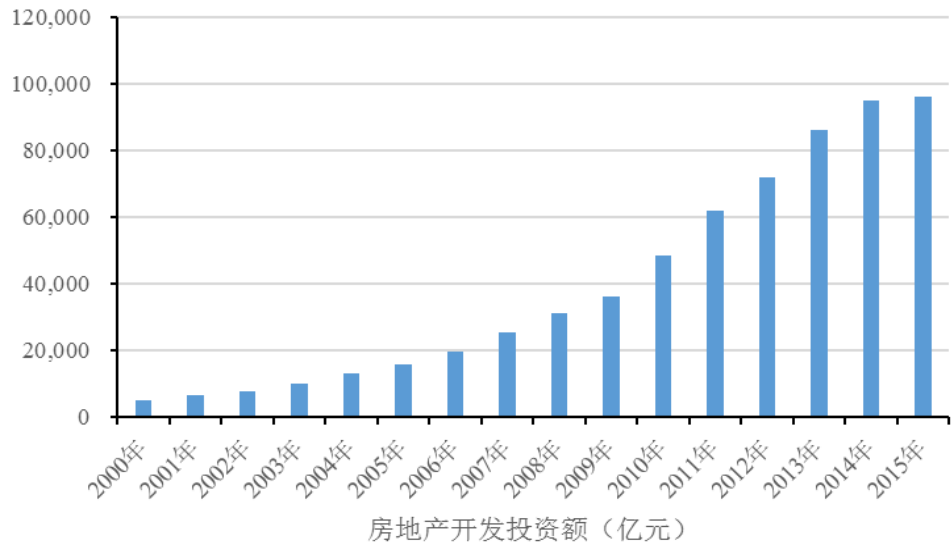
房地产居住需求最终取决于人口的空间分布。一个国家的城市化历程也将经历 4 个阶段，即：以农村进入城市为主导阶段；以小城市进入大城市为主导阶段；以大城市郊区化为主导阶段和以都市圈为主导阶段。随着经济的持续发展，我国城市化进程不断推进，城市化率持续提高。2000 年我国的城市化率为 36.22%，到 2015 年全国城市化率已达到 56.10%。与发达工业国家 80%的城市化率相比，

我国的城市化率仍有较大的提升空间。根据中国发展研究基金会发布的《中国发展报告 2010》中指出，未来 20 年，中国将以每年 2,000 万人的速度，实现农民向市民的转化。



数据来源：WIND 资讯

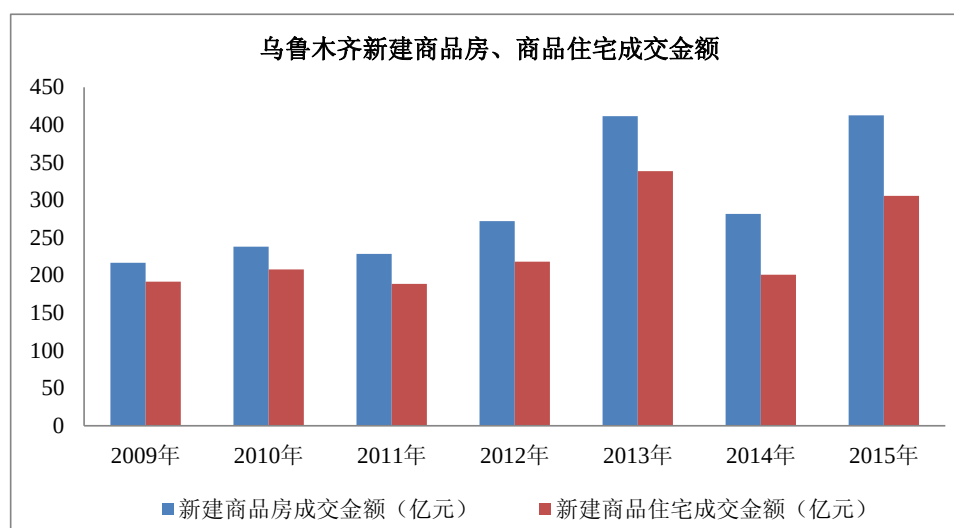
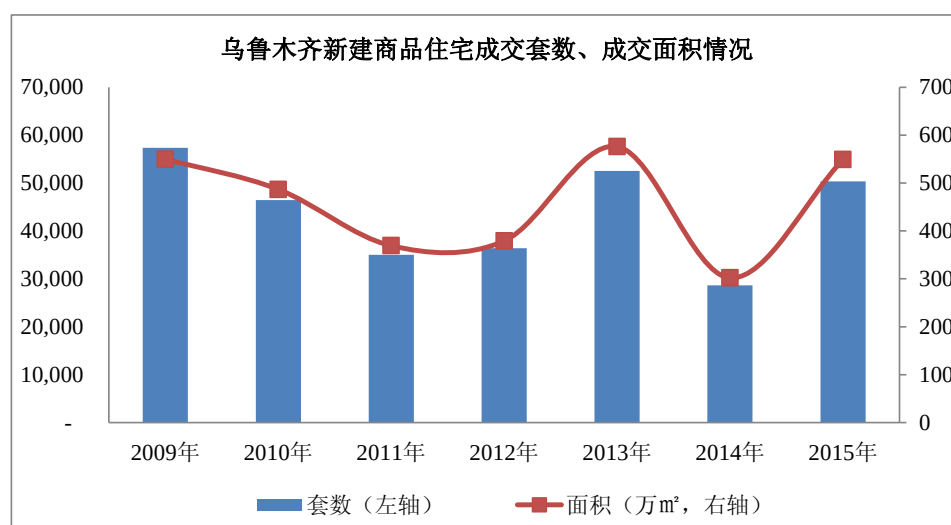
近年来，受城镇化的推进，我国房地产开发投资额发展较快，从2004年的13,158亿元增长到2015年的95,979亿元。2015年12月18日至21日召开的中央经济工作会议，提出要扩大有效需求，打通供需通道，消化库存，稳定房地产市场，有利于促进房地产市场的健康发展。2000年以来我国房地产开发投资增长情况如下：



数据来源：WIND 资讯

③区域性房地产市场调整接近尾声，并呈现持续健康发展态势

2015 年以来，亚中物流所处的乌鲁木齐房地产市场呈现恢复性增长。截至 2015 年 12 月 15 日，乌鲁木齐新建商品住宅成交 50,353 套，较 2014 年全年上涨 75.6%，住宅成交面积 549 万平方米，较 2014 年全年上涨 81.7%；新建商品房成交金额 412.7 亿元，突破了历史成交记录，较 2014 年全年上涨 46.6%，其中新建商品住宅成交金额 305.5 亿元，较 2014 年全年上涨 52.1%。



数据来源：乌鲁木齐透明售房网

(2) 影响行业发展的不利因素

①土地资源稀缺带动成本上涨

土地是房地产企业的核心生产资料，其在房地产开发成本中占有相当大的比

重，对房地产开发企业具有重要影响。自 2003 年以来，土地政策呈收缩趋势，出让管理日趋严格。同时，随着房地产行业的发展和耕地保护政策的实施，可用于开发的土地资源持续减少，房地产企业对土地资源的争夺也在一定程度上推高了土地的市场价格。长期来看，土地成本存在不断上涨的趋势。

②融资渠道较少

房地产行业属于典型的资金密集型行业，融资渠道的丰富有利于解决房地产企业的资金需求，实现行业持续健康发展。而目前，我国房地产业仍然以银行、信托贷款等间接渠道为主要融资方式，导致房地产融资成本过高，增大了市场整体发展压力。

③市场竞争加剧

我国房地产企业数量众多，相互之间存在较为充分的市场竞争，在重点区域、项目开发类型、主要客户定位等方面形成了差异化竞争态势。伴随着国内大型房地产企业的跨地区发展以及境外房地产企业的不断进入，房地产市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来的竞争将是在土地储备、融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合竞争，市场竞争加剧会影响房地产开发企业的盈利能力。

6、行业周期性、区域性和季节性特征

周期性方面，房地产投资受国家宏观经济情况影响较大，与国民经济的发展具有同周期性，周期性特征一般体现为该行业发展过程中开发规模的扩张与收缩交替循环以及价格变化的过程，整体较为显著。

区域性方面，优于房地产业开发建设和提供的商品具有位置的固定性和不可移动性特征，其发展的供求关系主要受当地经济发展水平、人均收入水平、人口密度的影响，不会通过地区之间的流动使这种不平衡缩小或消失。

季节性方面，房地产行业普遍存在一定行业性特征，从工程建设方面来说西部地区由于环境因素影响，冬季施工建设难度较大，进展一般较为缓慢；从销售方面来说，2、3 季度往往为商品房销售的签约旺季，一般情况下 4-10 月预售、销售情况较好。近年来随着国家调控的不断升级，宏观政策对房地产行业的影响

日趋增大，行业季节性特征在一定程度上有所削弱。

7、行业利润水平的变动趋势及变动原因

近年来国家对房地产进行了一系列的宏观调控，房价得到有效控制，同时，水泥、玻璃、建筑用钢等建材价格的波动，土地增值税、土地闲置费等税费的严格征收，以及人工成本的增加，导致房地产开发成本增加。房地产行业的超额利润正被逐渐压缩，房地产行业的平均利润率将存在逐步回落的趋势。但与此同时，随着行业竞争与整合的不断加剧，大中型房地产企业或具有一定区域特色优势的房地产企业将得以凭借在融资能力、项目经验、公共关系等方面的优势实现规模和利润的稳定乃至持续增长。

8、行业竞争格局

由于房地产的区域性特点和充分的竞争环境，行业的集中度较低。以 2016 年第一季度为例，该季度全国商品房销售总额为 18,524 亿元，而万科作为全国最大的房地产开发企业之一，同期销售金额为 752.4 亿元，市场占有率仅为 4% 左右。随着房地产行业持续发展，预计未来市场竞争格局将进一步激烈，市场份额将逐步向大中型房地产企业集中，而中小房地产企业将需要通过区域、定位等方面的差异化竞争实现成长。

9、上、下游行业与本行业之间的关系

房地产行业是横跨生产、流通和消费各个领域的产业部门，产业链较长、产业关联度高，是近年来我国国民经济整体发展的重要拉动力量。例如：在土地开发和房屋建造过程中带动建筑施工与基础配套设施（如市政管网、供水供电）等相关产业及建材、工程等行业的发展；在房屋买卖、租赁过程中，促进服务业、广告传媒业发展；在房屋投入使用后间接带动家电、家具、装饰行业的发展。房地产开发在改善居住环境的同时，又同时带动了城市化进程的提升和商业集中发展。综上所述，整体来说房地产行业连接上下游众多产业，具有较强的产业链带动作用，是宏观经济发展的重要推动力量。

（二）家居建材商贸流通行业情况

1、行业主管部门、监管体制、主要法律法规及政策

（1）行业主管部门、监管体制

商贸物流行业主管部门为商务部以及地方各级商务主管部门，其主要职能是拟订国内外贸易和国际经济合作的发展战略、政策；负责推进流通产业结构调整，指导流通企业改革、商贸服务业和社区商业发展，提出促进商贸中小企业发展的政策建议，推动流通标准化和连锁经营、商业特许经营、物流配送、电子商务等现代流通方式的发展；拟订国内贸易发展规划，促进城乡市场发展，研究提出引导国内外资金投向市场体系建设的政策，指导大宗产品批发市场规划和城市商业网点规划、商业体系建设工作，推进农村市场体系建设，组织实施农村现代流通网络工程等。

中国建筑材料流通协会、中国家具协会、全国工商联家具装饰业商会等行业协会是家居建材商贸物流行业的自律组织，致力于维护会员企业的合法权益、维护行业形象和行业利益；积极推动立法、代表行业和企业向有关部门提出立法建议；积极开展多种形式的信息服务、技术服务和商会服务等。

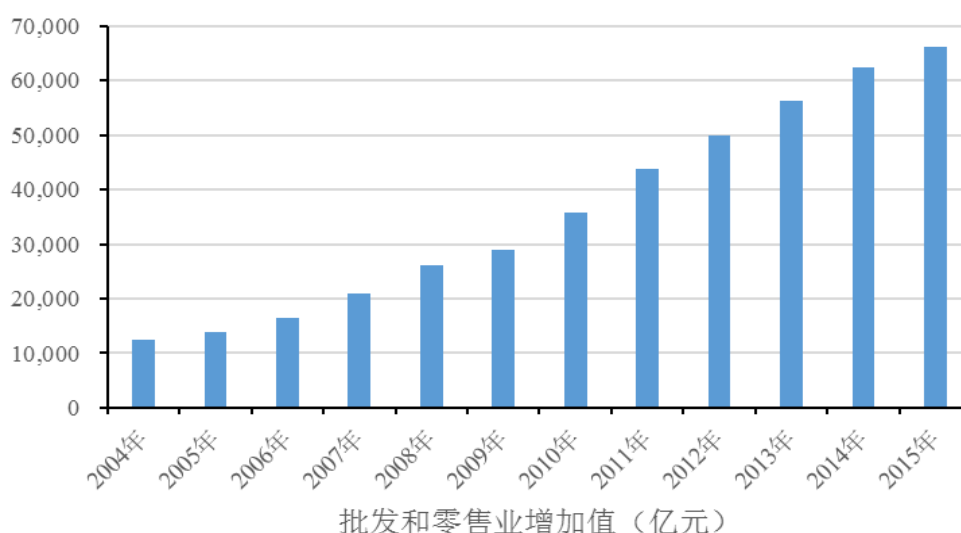
（2）相关的行业法律法规和政策

政策名称	相关内容
《2015 年国务院政府工作报告》	服务业就业容量大，发展前景广，要深化服务业改革开放，落实财税、土地、价格等支持政策以及带薪休假等制度，大力发展旅游、健康、养老、创意设计等生活和生产服务业。同时提出，推进新型城镇化取得新突破。城镇化是解决城乡差距的根本途径，也是最大的内需所在。要坚持以人为核心，以解决三个 1 亿人问题为着力点，发挥好城镇化对现代化的支撑作用。
《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	要支持非公有制经济健康发展。非公有制经济在支撑增长、促进创新、扩大就业、增加税收等方面具有重要作用。坚持权利平等、机会平等、规则平等，废除对非公有制经济各种形式的不合理规定，消除各种隐性壁垒，制定非公有制企业进入特许经营领域具体办法。
《关于印发全国物流园区发展规划的通知》 (发改经贸【2013】1949 号)	推动物流园区资源整合。打破地区和行业界限，充分整合现有物流园区及物流基础设施，提高设施、土地等资源利用效率，要布局新建规模适当、功能完善的物流园区，充分发挥园区的集聚效应和辐射带动作用，服务当地经济发展和产业转型升级。
《服务业发展“十二五”规划》(国发【2012】62 号)	鼓励商务服务业专业化、规模化、网络化发展，加大品牌培育力度，积极开拓国内外市场。加快发展融资租赁、经营性租赁，推动拍卖、典当服务业发展，促进信用服务业发展，培育一批著名商务服务企业 and 机构。“十二五”时期，商务服务业发展水平明显提升，竞争力明显增强，结构明显优化，国内外市场份额明显提高，市场秩序、诚信体系、标准体系和法律法规进一步完善。
《国务院关于深化流通体制改革加快流通	要积极培育大型流通企业，支持有实力的流通企业跨行业、跨地区兼并重组的任务。并
就拓宽流通企业融资渠道，支持符合条件的大型流通企业上市融资、设立财务公司及发	

产业发展的意见》(国发【2012】39号)	行公司(企业)债券和中期票据等债务融资工具方面提出了支持政策。
《国民经济和社会发展规划十二五规划纲要》	要优化发展商贸服务业。优化城市综合超市、购物中心、批发市场等商业网点结构和布局,支持便利店、中小超市、社区菜店等社区商业发展。鼓励和支持连锁经营、物流配送、电子商务等现代流通方式向农村延伸,完善农村服务网点,支持大型超市与农村合作组织对接,改造升级农产品批发市场和农贸市场。引导住宿和餐饮业健康规范发展。支持发展具有国际竞争力的大型商贸流通企业。
《国家标准委商务部关于加快推进商贸物流标准化工作的意见》	选取部分基础较好、潜力较大的地区、社团组织、企业等开展商贸物流标准化试点工作。创新标准实施推广新途径,大力推进基础设施、装备技术、服务流程、内部管理等标准的实施应用,培育商贸物流标准化服务和管理品牌。
《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》(商流通函【2014】790号)	推进商贸物流和电子商务的协同发展及业务流程再造。支支持商贸物流企业扩展服务功能。支持生产资料生产、流通企业在中心城市、交通枢纽、经济开发区和工业园区有序建设大宗生产资料物流基地和物流园区,促进产业适度集聚。鼓励生产资料物流企业充分利用新技术和新的商业模式整合内外资源,由单纯的贸易商、物流商,向供应链集成服务商转型。
《全国电子商务物流发展专项规划(2016-2020年)》	到2020年基本形成“布局完善、结构优化、功能强大、运作高效、服务优质”的电商物流体系,信息化、标准化、集约化发展取得重大进展。电商物流创新能力进一步提升,先进物流装备、技术在行业内得到广泛应用。一体化运作、网络化经营能力进一步增强,运输、仓储、配送等各环节协调发展,紧密衔接。
《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》	提高物流组织管理水平,规范公路收费行为,降低企业物流成本;加强物流基础设施建设,大力发展第三方物流和绿色物流、冷链物流、城乡配送;扩大金融、教育、医疗、文化、互联网、商贸物流等领域开放,开展服务业扩大开放综合试点

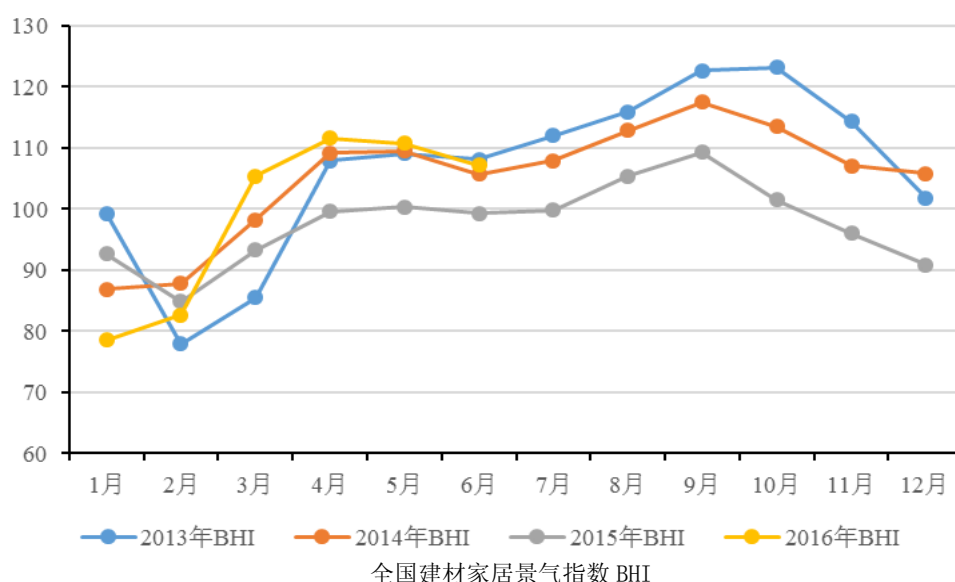
2、行业发展现状

商贸流通行业通过租赁、市场管理、企业管理、贸易等各种经营性事务活动为商业活动中的各种交易提供必要的服务。该行业具有增长较快、涉及面广等特点,通过不断地提高专业化的程度,从而降低了交易费用、提高了生产效率。根据国家统计局数据,近年来我国商贸流通行业中的批发和零售业增加值有较快的发展,从2004年的12,453亿元增长到2015年的66,204亿元。



数据来源：国家统计局

2013年至2016年6月期间，除第一季度处于传统淡季，BHI指数（全国家居建材景气指数）低于100外，其余大多数月份BHI指数均大于100，第二季度至第三季度基本处于上升趋势，第四季度至次年第一季度处于下降趋势。2015年12月18日至21日召开的中央经济工作会议，提出要按照加快提高户籍人口城镇化率和深化住房制度改革的要求，通过加快农民工市民化，扩大有效需求，打通供需通道，进一步推动了家居建材的消费指数长期稳步提升。



数据来源：WIND 资讯

目前，我国家居建材商贸流通业的发展主要呈现以下特点：

（1）区域性差异较大

目前，全国各地的商贸流通业发展水平呈较大差异，南部和东部地区的发展水平高于中、西部等地区。这不仅与各地区所处地理位置有着密切联系，也跟该地区所拥有的历史文化水平、风俗习惯、经济发展阶段、工业化、产业化、城市化的发展水平等因素密切相关。随着《服务业发展“十二五”规划》等政策法规的贯彻实施，以及“一带一路”计划的实施，中西部地区将成为未来商贸发展的第二战场，为推动行业的可持续发展提供了巨大的机遇。

（2）行业集中度不高

目前我国家居建材流通行业的离散度较高，最大的家居流通企业红星美凯龙只占全国市场份额的 7% 左右。这是因为我国家居市场广阔，各地发展水平不一，消费习惯各异，区域性家居流通企业一般已经占据当地最好的商圈，培养了消费者忠诚度，全国性流通企业要想进入当地市场存在较大难度。同时我国的家居制造业极其分散，物流业不发达，这也不利于我国家居流通行业形成规模化，形成全国统一市场。

（3）连锁经营模式盛行

连锁经营模式自本世纪初就在全中国各大中城市、沿海经济发达地区迅速蔓延，而家居建材商贸流通行业尤为突出，呈爆发式增长。根据中国建筑材料流通协会的数据显示，目前我国规模以上建材家居卖场超过 3,000 家，2015 年全年累计销售额为 10,849.1 亿元。此外，家居建材商贸流通行业的连锁经营模式也从最初的开店加盟、简单模仿，逐渐向适合新型消费群体习惯和生活方式的经营和服务模式升级，这对行业的持续稳定发展起到了一定的积极推动作用。

3、行业发展趋势

（1）商贸经营模式将不断优化，行业发展将迎来消费升级“新常态”

《2015 年国务院政府工作报告》指出，要“支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。这为房地产行业的发展定下基调，家居建材商贸流通业与房地产行业紧密相连，在房地产市场挤出投机性需求，自住性需求比重将进一步提升的新常态背景下，家居建材商贸流通行业的消费也将逐步提

高。此外，写字楼、酒店、商贸综合体等商业地产具有持续性的更新、升级需求，因此商业地产业务的蓬勃发展也为行业的持续发展奠定了良好的基础。

随着人民生活水平的提高，消费者对购物环境、产品设计、质量、商家品牌和售后保障等方面的要求也越来越高。商贸卖场达到一定规模和运营期间后人气水平不断提高。依托广阔的场地和运营规模，商贸卖场将不断探索业态结构的升级和发展，利用存量商业资源将卖场业务整合成集家居、商业为一体的综合体商业园区，用新的业态和经营模式丰富一站式购物的内涵，进一步提升市场的盈利能力。

（2）规模优势日益显现，行业集中度将持续提高

短期来看，区域家居流通企业占主导地位。随着市场竞争的加剧，以及原有商贸卖场经营模式的不断升级，无规模优势的家居卖场将无法生存，市场发展将呈现规模经济的势头。最终家居流通市场也将呈现其他零售业一样形成几大寡头垄断局面。家居流通企业只有不断的进行行业经营模式以及经营管理方法的创新，才能不断扩大其市场份额，提高市场占有率。

（3）线上线下融合的模式成为商贸流通服务企业重要目标

从互联网颠覆各个行业的顺序来看，互联网和家居厂商的结合时间相对较晚。未来家居行业的模式将线下的商务机会与互联网相结合，让互联网成为线下交易的起始点，在线上达成交易意向和结算，线下进行物流服务、体验、交付，再回到线上点评、分享，从而达成线下、线上交易闭环。对于家居建材商贸流通企业来说，实体店是做电子商务绕不开的一道门槛。消费者需要通过实体店来建立品牌认知、品牌信任、完成产品体验以及产品服务，因此，未来的家居商贸流通企业将在其实体店的基础上将线下与线上紧密集合，以期获得更多的市场机会。

4、行业的主要壁垒

首先，品牌是家居商贸流通企业综合竞争实力的体现，成熟的品牌需要较长时间的推广和积累，而品牌知名度是维持稳定的消费群体和厂商、经销商的重要保证。新进入者树立品牌和用户、以及商户的口碑，不仅需要长期的时间积累，也需要投入大量的人力和资金，面临一定的品牌壁垒。

其次，商贸流通企业涉及面广、系统复杂、经营运作模式较多，尤其在商场物流管理、信息系统管理、招商规划、营销策略、品牌组合和财务管理等方面对于企业的经营管理能力要求较高。

此外，对于家居建材商贸流通企业，由于经营场所需要较大的面积和便利的交通条件，在核心地段的大面积卖场更是稀缺资源。所以早进入的企业就占据了巨大的物业区位优势 and 成本优势，新进企业由于没有区位优势，或者企业需要付出更多的资金来获取有利的位置，从而对企业的经营造成一定的不利影响。

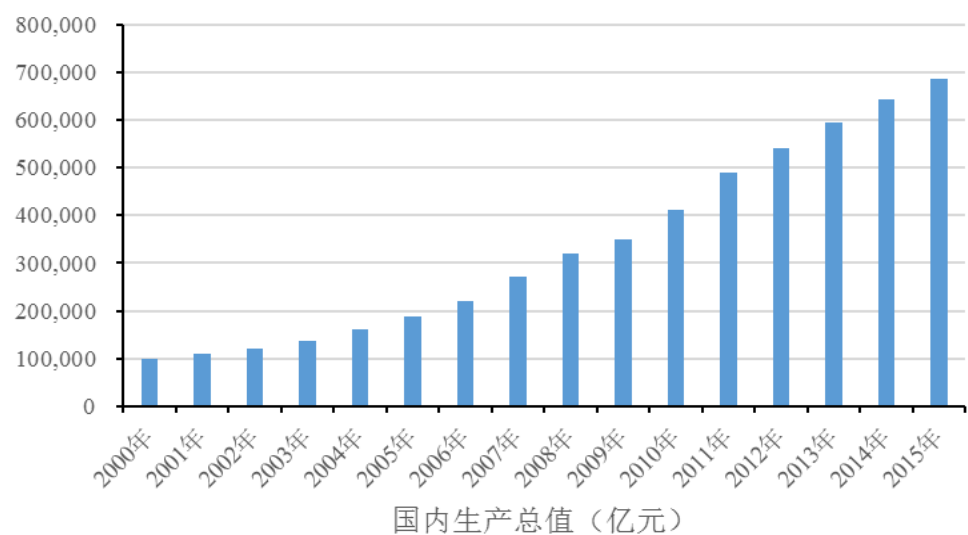
最后，家居建材商贸流通企业对从业人员和资金投入的要求较高，人才壁垒和资金壁垒是目前制约行业新进入者的一个关键因素。

5、影响行业发展的有利和不利因素

(1) 影响行业发展的有利因素

①国民经济快速发展

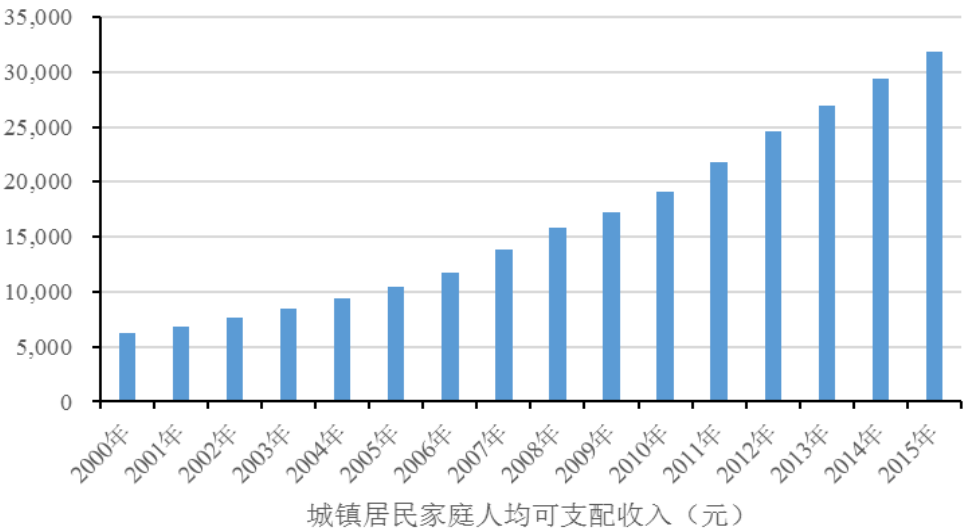
家居建材商贸类商品的消费与国民经济的发展水平息息相关，我国宏观经济的快速发展为家居建材商贸类商品的消费提供了坚实的基础。我国的国内生产总值从2000年的100,280亿元，增长至2015的685,506亿元，国民经济保持平稳快速发展的态势，具体见下图：



数据来源：WIND 资讯

②城镇居民可支配收入的快速增长

近年来，我国居民收入水平的不断提高，全国城镇居民人均可支配收入从2000年的6,280元增长到2015年的31,790元。



数据来源：WIND 资讯

居民可支配收入的增长促进了消费增长及结构升级，从而促进家居建材商贸行业的持续发展。

③城镇化进程较快推进，房地产行业持续健康发展

随着经济的持续发展，我国城市化进程不断推进，城市化率持续提高。与此同时，地区房地产市场也逐步走出低谷，行业发展日趋稳健。持续的城市化进程和房地产行业良好发展为商贸流通行业、特别是家具商贸流通行业发展奠定了良好的基础。

(2) 影响行业发展的不利因素

①行业标准尚待完善

“标准化”是行业发展到一定阶段的产物，是维持和协调市场有序竞争的工具。家居建材商贸流通行业在我国发展的十余年时间里，各种类的市场业态遍地开花，随着消费者消费理念的不断更新，对购物环境等要求不断提高，相应的迫使家居建材商贸流通行业为满足消费者要求而逐步推行基本的行业标准，但这个过程需要时间和经验的积累。

②行业竞争较为激烈

目前，家居建材商贸流通企业正处于产品价格、产品质量、服务水平等各方面因素的激烈竞争当中，加上该行业相对可观的投资回报，不断的吸引着新的商家进入该市场，从而致使行业的利润分割受到影响，可能导致投资回报的下降。

③经营成本不断上涨

随着经济的发展，我国城市物价水平、房价及物业租金水平、劳动力价格等持续上涨，以租赁物业为主进行扩张的家居建材商贸流通企业面临着较大的各种生产要素价格上涨压力；以自有物业进行扩张的企业则需付出更高的成本获取物业。租金上涨和物业成本增加的压力最终传导至入驻商户，加大了商户的经营成本，影响行业发展。

6、行业周期性、区域性和季节性特征

周期性方面，宏观经济形势和消费者期望等因素影响着行业发展。近年来，我国家居建材市场的销量持续增长，但行业增速受国民经济影响存在一定波动。

区域性方面，家居建材商贸流通行业具有区域性特征，这是因为我国各区域的经济水平不同，一线城市经济发展最快，居民收入水平较高，消费能力强，因此家居建材流通企业较多，以北上广深等城市最为密集。对于中西部地区，商贸流通企业则具有显著的地区性特征，企业数量较少，本地区大型商贸物流服务企业优势更为明显。

季节性方面，家居建材商贸流通行业通常具有季节性特征；通常第一季度处于传统淡季，而第二季度至第四季度基本处于上升趋势。对于公司主要所处的西部地区由于环境因素影响，冬季施工装修难度较大，因此市场需求相对较弱；但由于亚中物流业务模式为园区运营业务，因此季节性相对较弱。

7、行业利润水平的变动趋势及变动原因

在我国宏观经济增速放缓及经济发展进入“新常态”的时代背景下，行业的利润水平增速总体可能逐渐趋稳。不具备核心竞争力的小型企业，将受到较大的市场冲击；而行业龙头企业及一些具有竞争力的大、中型企业或区域优势企业，其受到的影响则相对较小，甚至有可能在行业发展凹点实现逆势扩张，获得更大的市场份额和竞争实力。

8、行业竞争格局

目前，我国家居建材商贸流通行业已形成了市场化的竞争格局，行业内企业面向市场自主经营，市场化程度高。一线大城市的家居建材商贸流通市场趋于饱和，二线城市发展迅速，三级市场有待开发。二线城市未来几年将成为家居建材商贸流通市场的最大增长点；三级以下城市市场范围最广，但目前由于人均收入较低，家居建材商贸观念比较落后，需要一个较长的市场培育期，长期看，三级以下城市家居建材商贸流通市场规模或将超过一级和二线城市。

9、上、下游行业与本行业之间的关系

家居建材流通业的直接上游行业为家居建材制造业。家居建材制造业存在的问题影响着家居建材流通业的发展。我国家居建材制造业入门门槛低，家居制造企业众多，产品同质化趋势明显；这种低水平同质化竞争的严重局面传导到了家居零售业，使零售企业同质化程度严重，陷入无序竞争，供应商整合难度大。但这也让家居流通企业可以通过品牌建设来加大对家居产品的展示、推广和促销。家居建材价格的波动将影响家居建材流通业的利润情况。从下游来说，城镇化、消费者的需求和收入水平影响着家居流通市场规模，而消费者的需求特点影响着家居流通行业的发展方向。家居消费者需求的提升带动家居建材商贸流通行业的快速发展，有利于家居流通企业的差异化经营战略和经营模式创新。

（三）亚中物流的核心竞争力

亚中物流的房地产业务主要是围绕美居物流园开发的三个配套商品房项目。报告期内公司的房地产业务主要涉及美林阁、美林花源锦福阁 L 座和蓝调一品三个历史存量项目的清盘销售，房地产业务规模相对较小，资金和资产实力一般。截至 2015 年 12 月 31 日，亚中物流房地产业务仅剩部分楼盘尾盘未销售。本次交易完成后，除了清理销售剩余尾盘外，亚中物流将致力于成为具有影响力的商贸物流综合服务商，业务核心将主要围绕物流园经营业务展开。

亚中物流的物流园运营业务以家居商贸流通业态为主。我国家居商贸流通行业的市场化程度较高，竞争较为充分。根据中国建筑材料流通协会的数据显示，报告期内，全国规模家居商贸流通卖场年度销售额均在 1.2 万亿以上，保持相对稳定。目前暂无权威机构对家居商贸流通行业市场占有率数据进行统计。亚中物

流下属美居物流园位于新疆首府乌鲁木齐苏州路，地处乌鲁木齐新兴的商业中心，系新疆最具影响力的以家居商贸流通业态为主的综合性物流园。亚中物流在家居建材流通领域的竞争优势，主要表现在以下方面：

（1）先发与行业资源优势

亚中物流是新疆家居建材商贸流通行业的领军企业，美居物流园 2003 年开业运营，是新疆重点建设项目，已持续运营 13 年。亚中物流立足新疆首府乌鲁木齐，业务辐射乌鲁木齐周边地区，影响全疆各地州。亚中物流建有多个经营楼座，涉及从基础装修材料到家居软装全部门类，入驻品牌涵盖汉斯格雅、杜拉维特、索菲亚、欧派、亚振等家居建材各行业的国内外品牌，近三千家经销商在亚中物流平台上发展壮大。

经过 13 年的发展，亚中物流全面提升了对物流园的管理和服务水平，客户满意度持续攀升，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，是新疆地区具备突出行业影响力和号召力的家居建材流通企业。

（2）成熟的招商运营模式

亚中物流通过多年的行业深耕，已建立一套完善的经营管理和服务保障模式，积累了丰富的管理经验。在招商管理、商品管理、卖场管理、客户服务、营销推广等方面形成了完整、系统的管理体系，保持了行业竞争优势。亚中物流除与近三千家客户保持良好的合作关系外，还与各大厂商建立了合作伙伴关系，为今后在新疆区域的市场拓展创造了有利条件。亚中物流在管理和服务方面，领跑新疆同类企业，例如：实行商品准入制和商户考核淘汰机制，以保持商品和商户质量的稳定性；率先实行先行赔付，充分保障消费者合法权益等。亚中物流充分利用各类媒体资源，注重异业联动，保持市场活力和对消费者的吸引力。

（3）品牌优势

亚中物流被中国建材流通协会评为“全国建材重点流通市场”，被自治区工商局评为“诚信文明市场”，被自治区消费者协会评为“自治区级诚信单位”，被乌鲁木齐晚报评为“风尚之巅行业领军企业”，获得“首府商业地产最佳专业市

场奖”。

亚中物流依靠多年积累的招商运营经验及完善细致的服务，持续保持了市场竞争优势，牢固占据市场领军地位。

（4）发展模式优势

亚中物流的发展模式主要体现在：公司通过自营的方式开设卖场，为家居建材流通产品供应商（包括生产商和经销商）提供销售平台。入驻供应商可以获得公司提供的经营场地、经营培训、市场需求信息、物业及售后服务等在内的综合服务。

（5）优质商户优势

经过 13 年的精心运营，亚中物流凭借对消费者的优质服务和入驻企业经营业绩的不断攀升在消费者和经营者中树立了良好的口碑，积累了大量优质商户资源和合作基础。

（6）地理位置优势

亚中物流位于新疆维首府乌鲁木齐苏州路，是乌鲁木齐新兴的商业中心。该位置东临乌鲁木齐市南北交通主轴河滩快速路，南邻苏州路高架，多条市政道路围绕周边，距离高铁站 5 公里，距离机场 12 公里，拥有一流的交通条件。随着城市的快速发展，亚中物流所在地块商业价值凸显。

（7）经营团队优势

亚中物流经营管理团队由具有多年家居建材流通行业运营经验、拥有丰富行业资源的人员组成，团队结构合理、执行力强，能够准确把握行业发展趋势，科学制定公司发展战略并付诸执行。公司重视对各级人员的培训，每年组织进行针对性培训，以保持团队在经营、管理和服务方面的素质和技能。

（四）亚中物流主要竞争对手情况

（1）红星美凯龙

公司全称红星美凯龙家居集团股份有限公司，成立于 1986 年。红星美凯龙是中国家居流通业的领导品牌，缔造了全世界单体最大的家居商城。红星美凯龙

在家居流通领域占据第一的位置。自 2013 年以来，红星美凯龙逐步开展业态升级，将已有的家居商城卖场逐步向商业综合体过渡。

（2）居然之家

公司全称北京居然之家投资控股集团有限公司，成立于 1999 年 3 月，公司的主要经营范围是投资开办以“居然之家”为统一字号，以中高端为经营定位，为顾客提供设计、材料、家具、家居用品及饰品等“一站式”服务，融家装设计中心、家居建材品牌专卖店、建材超市、家居商场等多种业态为一体的大型家居建材主题购物中心。

（3）华凌集团

公司全称新疆华凌工贸（集团）有限公司，成立于 1988 年 7 月，以商品批发市场为主体，集对外贸易、工业生产、畜牧产业开发等为一体。华凌集团拥有乌鲁木齐华凌综合市场、华凌南疆综合批发市场、华凌国际珠宝玉器城、华凌市场建材出口基地四大市场，已投入营运的建筑面积 220 多万平方米，已进驻市场的厂商 2 万余家。华凌集团还拥有和商品市场建设、培育、服务相配套的进出口公司、物资贸易公司、物流公司、物业公司、建筑装饰设计工程公司、房产公司、热力公司、华凌大饭店等三十多个相关企业，形成了完整的市场产业链。

四、置入资产经营情况分析

根据大信会计师出具的置入资产最近三年一期模拟财务报表的审计报告《新疆亚中物流商务网络有限责任公司审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号），并结合置入资产财务状况、盈利能力和现金流量等情况，对置入资产的经营情况分析如下：

（一）财务状况分析

1、资产、负债的主要构成

（1）资产的构成及结构分析

置入资产最近三年一期资产构成情况如下：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	78,563.81	12.34%	81,616.23	12.78%	102,774.99	16.84%	115,280.66	22.70%
非流动资产	557,868.83	87.66%	556,916.37	87.22%	507,597.22	83.16%	392,495.04	77.30%
资产总额	636,432.64	100.00%	638,532.61	100.00%	610,372.21	100.00%	507,775.70	100.00%

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产流动资产占总资产比重分别为 22.70%、16.84%、12.78%和 12.34%。流动资产占比有所下降，主要是由于报告期内随着商品房的销售，置入资产存货金额下降，以及置入资产非流动资产中投资性房地产公允价值上升，导致公司流动资产占总资产比重下降。

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产非流动资产占总资产比重分别为 77.30%、83.16%、87.22%和 87.66%。置入资产投资性房地产采用公允价值计量，报告期内公允价值逐步提高，由此导致公司非流动资产账面价值上升，占总资产比重提高。

（2）负债的构成及结构分析

置入资产最近三年一期负债构成情况如下：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	53,070.11	22.89%	65,602.59	26.93%	157,072.20	64.72%	209,136.05	79.11%
非流动负债合计	178,803.77	77.11%	178,040.71	73.07%	85,608.92	35.28%	55,230.91	20.89%
负债合计	231,873.88	100.00%	243,643.30	100.00%	242,681.12	100.00%	264,366.96	100.00%

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产流动负债占负债总额的比例分别为 79.11%、64.72%、26.93%和 22.89%。报告期内，流动负债占负债总额的比例有所下降，2015 年末流动负债比例较 2014 年末下降较多，主要是由于置入资产其他应付款减少，以及新增长期借款导致置入资产非流动负债持续上升，使得置入资产流动负债占比下降。

截至 2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产非流动负债占负债总额的比例分别为 20.89%、35.28%、73.07%和 77.11%。报告期内，置入资产非流动负债占负债总额的比例有所上升，2015 年末非流动负债比例较

2014 年末上升较多，主要是由于置入资产递延所得税负债有所上升，2015 年新增长期借款 80,000.00 万元，导致置入资产非流动负债占负债总额比例上升。

2、主要流动资产

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
货币资金	57,026.38	8.96%	16,278.73	2.55%	29,773.53	4.88%	18,273.56	3.60%
应收票据	412.36	0.06%	857.08	0.13%	-	-	-	-
应收账款	5,721.11	0.90%	4,823.31	0.76%	4,477.09	0.73%	3,078.87	0.61%
预付款项	700.42	0.11%	603.79	0.09%	1,887.93	0.31%	1,980.83	0.39%
应收股利	-	-	-	-	720.00	0.12%	-	-
其他应收款	1,796.77	0.28%	618.69	0.10%	21,209.98	3.47%	24,073.09	4.74%
存货	10,750.16	1.69%	12,284.78	1.92%	29,515.21	4.84%	48,331.04	9.52%
其他流动资产	2,156.60	0.34%	46,149.84	7.23%	15,191.26	2.49%	19,543.27	3.85%
流动资产合计	78,563.81	12.34%	81,616.23	12.78%	102,775.00	16.84%	115,280.66	22.70%

(1) 货币资金

置入资产的货币资金主要分为现金、银行存款和其他货币资金。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产货币资金分别为 18,273.56 万元、29,773.53 万元、16,278.73 万元和 57,026.38 万元，占总资产的比重分别为 3.60%、4.88%、2.55%和 8.96%。2014 年末货币资金较 2013 年末增长 11,499.97 万元，增幅为 62.93%；2015 年末货币资金较 2014 年末减少 13,494.80 万元，减幅为 45.32%，置入资产货币资金余额变动主要受公司业务需求变化影响而有所波动。2016 年 6 月末货币资金较 2015 年末增加 40,747.65 万元，增幅 250.31%，主要系公司根据会计准则要求将其他流动资产中的短期理财产品分类至银行存款所致。

置入资产除拥有保持日常运营所需现金外，还持有银行存款和其他货币资金。截至 2016 年 6 月 30 日，银行存款占货币资金总额 99.26%，其他货币资金占比 0.73%。报告期内，置入资产货币资金的具体构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
现金	0.69	0.01%	0.88	0.01%	0.45	0.00%	0.22	0.00%
银行存款	56,606.72	99.26%	13,399.47	82.31%	27,443.71	92.17%	14,808.55	81.04%
其他货币资金	418.98	0.73%	2,878.38	17.68%	2,329.36	7.82%	3,464.79	18.96%
合计	57,026.39	100.00%	16,278.73	100.00%	29,773.53	100.00%	18,273.56	100.00%

(2) 应收票据

置入资产应收票据主要为银行承兑汇票，2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产应收票据分别为 0 万元、0 万元、857.08 万元和 412.36 万元，截止 2016 年 6 月末占总资产的比重为 0.06%，占总资产比重较低。

类别	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
银行承兑汇票	412.36	857.08	-	-

(3) 应收账款

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产应收账款分别为 3,078.87 万元、4,477.09 万元、4,823.31 万元和 5,721.11 万元，占总资产的比重分别为 0.61%、0.73%、0.76%和 0.90%。置入资产应收款项较少，主要是应收客户购房款等。

①报告期内置入资产应收账款的构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	8,667.15	3,054.59	7,466.17	2,642.86	6,512.56	2,035.47	4,437.60	1,358.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	108.55	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,775.70	3,054.58	7,466.17	2,642.86	6,512.56	2,035.47	4,437.60	1,358.73

②报告期内置入资产信用风险组合计提坏账准备应收款项账龄情况如下：

单位：万元

账龄	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日

	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1 年以内	5,408.39	5	270.08	4,084.44	5	201.07
1 至 2 年	282.52	10	28.25	418.06	10	41.81
2 至 3 年	129.59	15	19.44	151.22	15	22.68
3 至 4 年	104.03	60	57.26	180.76	60	108.46
4 至 5 年	179.05	60	117.62	907.11	60	544.27
5 年以上	2,563.38	100	2,561.94	1,724.57	100	1,724.57
合计	8,667.15		3,054.59	7,466.17		2,642.86

单位：万元

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
1 年以内	3,103.10	5	155.15	957.79	5	47.04
1 至 2 年	164.64	10	16.46	188.21	10	18.82
2 至 3 年	184.54	15	27.68	1,515.75	15	227.36
3 至 4 年	1,335.71	60	801.42	96.85	60	58.11
4 至 5 年	63.73	60	38.24	153.37	60	92.02
5 年以上	1,660.85	60	996.51	1,525.62	60	915.37
合计	6,512.56		2,035.47	4,437.60		1,358.73

③截至 2016 年 6 月 30 日，置入资产主要应收账款的客户情况如下表所示：

单位：万元

序号	客户名称	金额	占应收账款总额的比例	计提坏账金额
1	自然人 E	1,506.94	17.17%	75.35
2	新疆华瑞鑫源投资管理 有限公司	882.75	10.06%	44.14
3	自然人 H	674.66	7.69%	33.73
4	自然人 B	500.43	5.70%	30.28
5	自然人 F	335.25	3.82%	16.76
合计		3,900.03	44.44%	200.26

(4) 预付款项

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产预付款项余额分别为 1,980.83 万元、1,887.93 万元、603.79 万元和 700.42 万元，占总资产的比重分别为 0.39%、0.31%、0.09%和 0.11%，占比较低，主要为预付热力费、劳务费等。

①报告期内置入资产预付款项期末余额的账龄情况如下表所示：

单位：万元

账龄	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
1 年以内	587.67	83.90	443.21	73.41	1,485.87	78.70	1,887.18	95.27
1 至 2 年	2.17	0.31	88.38	14.64	379.88	20.12	71.46	3.61
2 至 3 年	88.38	12.62	50.00	8.28	-	-	22.19	1.12
3 年以上	22.19	3.17	22.19	3.68	22.19	1.18	-	-
合计	700.42	100.00	603.79	100.00	1,887.93	100.00	1,980.83	100.00

从预付款项的账龄来看，1 年以内的预付款项比重较大，报告期内占预付款项比重均超过 70%。

②截至 2016 年 6 月 30 日，置入资产预付款项余额的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

序号	单位名称	期末余额	占预付账款比例(%)
1	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	495.79	70.79
2	乌鲁木齐信诚嘉业建筑劳务有限公司	88.08	12.58
3	中建新疆建工（建团）有限公司	64.24	9.17
4	中国人民财产保险公司	27.26	3.89
5	新市区二工古墓清真寺寺管会	22.19	3.17
合计		697.57	99.59

（5）其他应收款

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的其他应收款账面价值分别为 24,073.09 万元、21,209.98 万元、618.69 万元和 1,796.77 万元，占总资产比重分别为 4.74%、3.47%、0.10%和 0.28%。2015 年末其他应收款较 2014 年末减少 20,591.29 万元，主要原因系置入资产收回关联方往来款所致。

①其他应收款坏账计提类别

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31	
	金额	坏账	金额	坏账
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	1,986.89	462.00	689.45	462.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,030.12	1,758.24	2,108.10	1,716.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-

的应收款项				
合计	4,017.01	2,220.24	2,797.56	2,178.86

单位：万元

项目	2014-12-31		2013-12-31	
	金额	坏账	金额	坏账
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	19,502.61	-	22,325.99	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	2,116.28	1,152.22	2,219.63	1,120.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	743.31	-	647.91	-
合计	22,362.20	1,152.22	25,193.53	1,120.44

②按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项账龄情况

单位：万元

账龄	2016-6-30			2015-12-31		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	97.83	5	4.89	174.16	5	7.45
1 至 2 年	113.92	10	11.69	158.92	10	15.89
2 至 3 年	62.54	15	9.55	60.36	15	9.05
3 至 4 年	60.35	60	36.63	0.00	60	0.00
4 至 5 年	-	-	-	75.49	60	45.29
5 年以上	1,695.48	100	1,695.48	1,639.17	100	1,639.17
合计	2,030.12		1,758.24	2,108.10		1,716.86

单位：万元

账龄	2014-12-31			2013-12-31		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
1 年以内	158.92	5	7.99	321.04	5	16.05
1 至 2 年	60.36	10	6.04	1.59	10	0.16
2 至 3 年	0.00	15	0.00	75.49	15	11.32
3 至 4 年	75.49	60	45.29	1,024.31	60	614.59
4 至 5 年	1,024.31	60	614.59	506.00	60	303.60
5 年以上	797.20	60	478.32	291.20	60	174.72
合计	2,116.28		1,152.22	2,219.63		1,120.44

③报告期内，置入资产其他应收款金额按款项性质列示具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
往来款	2,408.34	59.95%	1,010.82	44.21%	19,916.31	89.06%	22,648.58	89.90%
代收代支	94.75	2.36%	103.43	3.51%	140.87	0.63%	79.66	0.32%
押金	395.63	9.85%	395.01	13.41%	57.50	0.26%	57.00	0.23%
其他	1,118.29	27.84%	1,288.30	38.87%	2,247.52	10.05%	2,408.29	9.56%
合计	4,017.01	100.00%	2,797.56	100.00%	22,362.20	100.00%	25,193.53	100.00%

置入资产其他应收款中主要为往来款和其他款项。

④截至2016年6月末，置入资产其他应收款的前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

债务人名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 余额
新疆广汇化工建材有限责任公司	剥离业务 款项	1,524.89	1 年以内	37.96%	
乌鲁木齐高新技术产业开发区建设环保局	往来款	755.05	5 年以上	18.80%	755.05
乌鲁木齐高新技术产业开发区地方税务局	应退税金	462.21	5 年以上	11.51%	462.21
新疆民生住房置业担保有限责任公司	贷款担保 押金	322.88	5 年以上	8.04%	322.88
乌鲁木齐高新技术产业开发区财政局	拆迁监管 资金	230.00	5 年以上	5.73%	230.00
合计		3,295.03		82.03%	1,770.14

应收新疆广汇化工建材有限责任公司款项系亚中物流贸易业务剥离交割产生的款项，截至本报告出具日已全部收回。

(6) 存货

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的存货分别 48,331.04 万元、29,515.21 万元、12,284.78 万元和 10,750.16 万元，占总资产的比重分别为 9.52%、4.84%、1.92%和 1.69%。置入资产存货主要为尚未销售的商品房尾盘，置入资产在报告期内未增加商品房开发项目，随着尾盘逐渐销售完毕，存货呈下降趋势。

报告期内，置入资产存货分类情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发成本	-	-			23,787.50	80.59%	19,986.07	41.35%
开发产品	10,745.92	99.96%	12,282.84	99.98%	5,725.63	19.40%	28,342.88	58.64%
低值易耗品	4.25	0.04%	1.94	0.02%	2.09	0.01%	2.09	0.00%
合计	10,750.16	100.00%	12,284.78	100.00%	29,515.21	100.00%	48,331.04	100.00%

(7) 其他流动资产

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的其他流动资产分别 19,543.27 万元、15,191.26 万元、46,149.84 万元和 2,156.60 万元，占总资产的比重分别为 3.85%、2.49%、7.23%和 0.34%。2013 年-2015 年，置入资产其他流动资产主要为公司提高资金利用效率进行的银行短期理财。2016 年 6 月末，置入资产的其他流动资产全部为预缴税金及附加费用。

单位：万元

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
银行短期理财	-	43,000.00	10,400.00	12,035.00
预缴税金及附加费	2,156.60	3,149.84	4,791.26	7,508.27
合计	2,156.60	46,149.84	15,191.26	19,543.27

3、主要非流动资产

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
可供出售金融资产	4,000.00	0.63%	4,000.00	0.63%	4,415.77	0.72%	4,415.77	0.87%
投资性房地产	545,680.66	85.74%	544,881.05	85.33%	494,769.94	81.06%	375,589.80	73.97%
固定资产	4,850.94	0.76%	5,179.02	0.81%	4,691.72	0.77%	10,722.21	2.11%
在建工程	330.42	0.05%	-	0.00%	2,516.68	0.41%	138.55	0.03%
无形资产	23.56	0.00%	26.05	0.00%	27.81	0.00%	14.33	0.00%
长期待摊费用	185.85	0.03%	201.22	0.03%	231.96	0.04%	262.70	0.05%
递延所得税资产	1,797.41	0.28%	1,629.04	0.26%	943.33	0.15%	1,351.66	0.27%
其他非流动资产	1,000.00	0.16%	1,000.00	0.16%	-	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	557,868.83	87.66%	556,916.37	87.22%	507,597.22	83.16%	392,495.04	77.30%

(1) 可供出售金融资产

置入资产可供出售金融资产主要为持有乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司和新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司股权。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产可供出售金融资产账面价值分别为 4,415.77 万元、4,415.77 万元、4,000.00 万元和 4,000.00 万元，占总资产的比重分别为 0.87%、0.72%、0.63%和 0.63%，2015 年末可供出售金融资产账面价值减少主要是计提减值准备所致。

单位：万元

被投资单位	2016-6-30		
	投资成本	计提减值准备	持股比例
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	4,000.00	0.00	10%
新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司	600.00	600.00	10%
合计	4,600.00	600.00	
被投资单位	2015-12-31		
	投资成本	计提减值准备	持股比例
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	4,000.00	0.00	10%
新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司	600.00	600.00	10%
合计	4,600.00	600.00	
被投资单位	2014-12-31		
	投资成本	计提减值准备	持股比例
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	4,000.00	-	10%
新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司	600.00	184.23	10%
合计	4,600.00	184.23	
被投资单位	2013-12-31		
	投资成本	计提减值准备	持股比例
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	4,000.00	0.00	10%
新疆广汇商贸五一连锁超市有限责任公司	600.00	184.23	10%
合计	4,600.00	184.23	

(2) 投资性房地产

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的投资性房地产账面价值分别为 375,589.80 万元、494,769.94 万元、544,881.04 万元和 545,680.66 万元，占总资产的比重分别为 73.97%、81.06%、85.33%和 85.74%。公司投资性房地产增加主要是系投资性房地产公允价值变动所致。

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
期初	544,881.05	494,769.94	375,589.80	333,185.22

加：外购	-	-	797.73	-
存货\固定资产\在建工程转入	-	5,777.48	2,310.73	10,503.26
其他转入	668.89			
减：处置	-	-	200.38	14.67
其他转出	-	-	1.90	-
公允价值变动	130.72	44,333.63	116,273.95	31,915.99
期末	545,680.66	544,881.05	494,769.94	375,589.80

置入资产的投资性房地产主要为美居物流园。美居物流园开展运营的时间较早，经过多年的市场培育，美居物流园区域已发展成为乌鲁木齐市的核心商圈地区之一，为亚中物流提供了稳定的经营收益和盈利来源。

报告期内，美居物流园通过专业化的经营管理，不断拓展丰富经营业态，随着物流园市场知名度的提升，周边商业区域的聚集效应逐渐显现、园区人流量不断增加，收益稳步增长，因此实现了物流园整体商业价值的提升。

①美居物流园物业详细情况

截至本报告书出具日，亚中物流拥有的美居物流园房产建筑面积 673,826 平方米（对应房产证建筑面积为 682,137.16 平方米，其中 8,311 平方米的房屋在报告期之前已出售但尚未分割房产证）。亚中物流拥有的美居物流园房产中，建筑面积 668,480 平方米的房屋用于对外出租并计入投资性房地产，建筑面积 5,346 平方米的房屋用于自用并计入固定资产，具体情况如下：

房屋所有权证编号	房屋 所有权人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	房产证 证载用途	实际用途	2016 年 1-6 月计提 折旧额 (元)
乌房权证乌市高新区字第 2008044213 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座一层 1-0180-0184 室	71.26	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044215 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座一层 2-0100-0106 室	103.33	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044730 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座	18,853.06	商铺	18,845.53 平方米 对外出租；7.53 平方米为自用	658.00
乌房权证乌市高新区字第 2005013155 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园	1,484.92	商服用房	租赁	
乌房权证高新区字第 2010379748 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 栋 1 层 2-0079-0085	100.82	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2009002961 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座二层 3-0263-0264 室	34.53	商用	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2009002963 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座二层 3-0265-0269 室	71.13	商用	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2009006803 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 A 座	22,518.67	商铺	租赁	
乌房权证高新区字第 2010373988 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 座二层 2-0067-0071	68.56	商铺	租赁	
乌房权证高新区字第 2010373989 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 座二层 2-0057-0061	68.56	商铺	租赁	
乌房权证高新区字第 2010373990 号	亚中物流	高新区苏州东街 418 号 A 栋 2 层 2-0062-0066	68.56	商铺	租赁	
乌房权证高新区字第 2012422807 号	亚中物流	高新区 A 栋 3 层	23,473.71	商业用房	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438508 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	20,491.93	商铺 (物流 园)	20,347.93 平方米 对外出租；144 平方米为自用	6,527.85
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438504 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	21,621.83	商铺 (物流 园)	21,611.83 平方米 对外出租；10 平 方米为自用	442.40
乌房权证高新区字第	亚中物流	高新区苏州路 B 栋 1 层 1-3-0524	132.95	商铺 (物流	租赁	

房屋所有权证编号	房屋 所有权人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	房产证 证载用途	实际用途	2016 年 1-6 月计提 折旧额 (元)
2009380637 号				园)		
乌房权证高新区字第 2009380635 号	亚中物流	高新区苏州路 B 栋 1 层	22,108.05	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438511 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	22,414.82	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438512 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	22,432.60	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证高新区字第 2016485527 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 B 座	19,408.88	非住宅	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438509 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	19,813.81	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2005063949 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 C 栋	19,451.88	商铺	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438516 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	19,510.908	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证高新区字第 2012407281 号	亚中物流	高新区苏州路 C 栋 3 层	19,529.86	商业用房	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044203 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 2-0219-0222 室	56.17	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044206 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 3-0173-0175 室	23.58	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044210 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 2-0242-0243 室	27.04	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044211 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 3-0388-0389 室	34.88	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044212 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座四层 3-0381-0382 室	27.04	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044733 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 C 座	16,301.63	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438514 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	17,522.869	商铺 (物流 园)	租赁	

房屋所有权证编号	房屋 所有权人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	房产证 记载用途	实际用途	2016 年 1-6 月计提 折旧额 (元)
乌房权证乌市高新区字第 2008044183 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 D 座一层 1-0335-0338 室	49.53	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044199 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 D 座一层 3-0001-0015 室	207.14	商铺	租赁	
乌房权证高新区字第 2010407522 号	亚中物流	高新区长春南路 91 号 D 座 1 层	14,251.21	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2006031685 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路	15,668.56	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证高新区字第 2011433645 号	亚中物流	高新区长春南路 91 号 D 座 2 层 1-0097-0100	62.21	商铺	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438522 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	15,748.90	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438523 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	12,481.43	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438519 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	14,270.55	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证高新区字第 2014412504 号	美居物流园	高新区苏州路广汇美居物流园 E 栋-1 层 1-0073-0084	170.92	商铺	租赁	
乌房权证高新区字第 2014412503 号	美居物流园	高新区苏州路广汇美居物流园 E 栋-1 层 1-0085-0096	166.31	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2006100256 号	亚中物流	高新区苏州路广汇美居物流园 E 栋	14,708.00	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438527 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	2,902.40	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438528 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	2,597.46	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438529 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	1,363.45	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00438530 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	2,348.43	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	685.33	商铺 (物流	租赁	

房屋所有权证编号	房屋 所有权人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	房产证 证载用途	实际用途	2016 年 1-6 月计提 折旧额 (元)
00438525 号				园)		
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490407 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	26,940.56	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490408 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	27,010.00	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2005057558 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 H 栋	12,712.14	商铺	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490410 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	12,601.24	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490406 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	31,971.27	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证高新区字第 2008338601 号	亚中物流	高新区苏州路	25,250.45	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490411 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	24,899.68	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044223 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 2-0005 室	98.43	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044225 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 2-0006 室	98.43	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044226 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 1-002A 室	95.15	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044227 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 1-0016 室	75.77	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044228 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋一层 1-0013A 室	69.00	商铺	租赁	
乌房权证乌市高新区字第 2008044725 号	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物流园 K 栋	8,021.81	商铺	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490416 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	8,970.29	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490414 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	16,094.27	商铺 (物流 园)	14,716.27 平方米 对外出租; 1,378	48,728.96

房屋所有权证编号	房屋 所有权人	房屋位置	建筑面积 (平方米)	房产证 证载用途	实际用途	2016 年 1-6 月计提 折旧额 (元)
					平方米为自用	
乌房权证高新区字第 2009391834 号	亚中物流	高新区苏州路广汇美居物流园 L 栋 1 层	4,810.20	商铺	租赁	
乌房权证高新区字第 2009391840 号	亚中物流	高新区苏州路广汇美居物流园 L 栋 2 层	5,543.05	商业用房	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490419 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	7,602.02	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490417 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	9,921.80	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490405 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	1,015.788	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证高新区字第 2008338606 号	亚中物流	高新区苏州路	14,585.37	商铺 (物流 园)	租赁	
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490404 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	4,505.467	商铺 (物流 园)	1584 平方米为租 赁用途; 2921.467 平方米为自用	96,879.58
乌房权证乌鲁木齐高新区字第 00490401 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路	16,965.749	商铺 (物流 园)	16,080.749 平方 米对外出租; 885 平方米为自用	30,307.55
乌房权证高新区字第 2016485510 号	亚中物流	乌鲁木齐高新区苏州路 O 座	16,769.56	非住宅	租赁	

②美居物流园按照投资性房地产计量符合会计准则

A、美居物流园符合会计准则对投资性房地产的定义

根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》第二条：投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。

亚中物流持有美居物流园资产主要是为赚取租金为目的，报告期出租率均在90%以上，并且能够单独计量和出售，符合《企业会计准则》对投资性房地产的定义。

B、美居物流园投资性房地产计量符合会计准则的规定

根据《企业会计准则第3号--投资性房地产》第十条：有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

a、美居物流园所在地有活跃的房地产交易市场

美居物流园投资性房地产位于新疆乌鲁木齐市高新技术产业开发区，东接河滩高速公路，南临苏州快速路，西临天津路，距北京路、阿勒泰路距离较近，是乌鲁木齐市新兴的商业中心。

美居物流园所在区域有活跃的房地产交易市场，已竣工入住或在建的房地产项目数量较多，项目销售、出租及入住情况正常，如综合专业市场类项目新东方汽配城、九鼎市场、中联汽配城、义乌小商品城等，以及大型商住一体类项目太阳城、新洲城市花园、天悦龙庭、美墅馆二期、领秀新城等。

b、可以对美居物流园投资性房地产公允价值作出合理估计

美居物流园内设多门类专业市场，囊括全球高品质建筑材料、装饰材料、陶瓷卫浴、家具、家居用品、建筑机械、墙地面饰材、油漆化工、五金机电、灯具电料以及配送中心、仓储式大卖场、托运市场等多种业态。美居物流园开业至今

已入驻商户超过 3,000 户，大批国内外知名品牌分别在美居设立旗舰店，整体商户从业人数超过万人。美居物流园从 2003 年以来逐步开展运营，通过多年的市场培育，报告期内经营收益较为稳定，因此能够持续可靠的取得投资性房地产的公允价值计算所需相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

综上，美居物流园按照投资性房地产计量符合会计准则的相关要求。

③报告期亚中物流投资性房地产采用成本法计量对净利润的影响，以及与按公允价值计量的对比分析

根据大信会计师出具的亚中物流近三年的《审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号），报告期内标的公司亚中物流投资性房地产按照公允价值计量。如投资性房地产按照成本法计量，则对净利润、扣除非经常性损益后净利润的影响，以及与按公允价值计量的对比分析如下：

单位：万元

项目	2013 年度				
	利润总额	所得税费用	净利润	非经常性损益	扣除非经常性损益后净利润
公允价值模式计量	60,031.41	12,755.22	47,276.18	23,862.42	23,413.76
减：公允价值变动损益影响金额	31,915.99	7,979.00	23,936.99	23,936.99	-
加：投资性房地产摊销影响金额	-6,094.80	-1,523.70	-4,571.10	-	-4,571.10
成本模式计量	22,020.62	3,252.53	18,768.09	-74.57	18,842.66

单位：万元

项目	2014 年度				
	利润总额	所得税费用	净利润	非经常性损益	扣除非经常性损益后净利润
公允价值模式计量	156,446.01	41,038.86	115,407.15	87,117.23	28,289.93
减：公允价值变动损益影响金额	116,273.95	29,068.49	87,205.46	87,205.46	-
加：投资性房地产摊销影响金额	-5,276.65	-1,319.16	-3,957.49	-	-3,957.49
成本模式计量	34,895.42	10,651.21	24,244.21	-88.23	24,332.44

单位：万元

项目	2015 年度				
	利润总额	所得税费用	净利润	非经常性损益	扣除非经常性损益后净利润
公允价值模式计量	76,469.30	17,165.38	59,303.92	33,264.66	26,039.26
减：公允价值变动损益影响金额	44,333.63	11,083.41	33,250.22	33,250.22	-
加：投资性房地产摊销影响金额	-5,393.55	-1,348.39	-4,045.16	-	-4,045.16
成本模式计量	26,742.12	4,733.59	22,008.53	14.44	21,994.09

与投资性房地产按照公允价值模式计量相比，如投资性房地产按照成本模式计量，则财务报表营业成本中将增加折旧费用、利润总额中将减少公允价值变动损益，因此净利润将有所下降，报告期按照成本模式计量后净利润分别为18,768.09万元、24,244.21万元、22,008.53万元，报告期按照成本模式计量后扣除非经常性损益的净利润分别为18,842.66万元、24,332.44万元、21,994.09万元，保持相对稳定。

④亚中物流原股东业绩承诺已考虑投资性房地产减值的影响

根据大洲兴业与广汇集团、广汇化建签署的盈利预测补偿协议及补充协议，广汇集团和广汇化建共同作为补偿义务人承诺：本次交易的标的资产亚中物流2016年、2017年及2018年的净利润分别不低于2.40亿元、3.40亿元和5.00亿元。若亚中物流在补偿期限内截至任一年度末的累积实际净利润数低于截至当年度末累积净利润承诺数，补偿义务人将补偿该等差额。

本次交易的业绩承诺方广汇集团和广汇化建作出业绩承诺时，已充分考虑和分析了投资性房地产减值对亚中物流未来业绩产生的影响，具体如下：

A、亚中物流投资性房地产公允价值大幅降低的风险总体可控

a、从短期因素分析，亚中物流投资性房地产公允价值大幅降低的风险较小

亚中物流的主要投资性房地产为美居物流园及周边商铺。美居物流园经过多年的精心运营，已发展成为以家居卖场为平台的大型商业综合体，为亚中物流提供了稳定的经营收益和盈利来源。目前，美居物流园经营情况正常，空置率维持在较低水平，建筑实体不存在损坏的情形。

根据亚中物流的业务发展规划，美居物流园将在家居行业基础上，充分利用存量商业资源，引进电影院、餐饮、超市等体验式商业项目，进行经营业态的升级。随着园区业态升级改造工作的完成，美居物流园经营业态将进一步丰富，园区功能不断完善，可满足消费者多元化、一站式的消费需求，从而增加园区整体客流量，带动美居物流园区整体商业价值的提升，从而降低美居物流园及周边商铺投资性房地产公允价值大幅下降的风险。

b、从长期因素分析，亚中物流投资性房地产公允价值大幅降低的风险较小

近年来，随着乌鲁木齐城市建设的逐渐北移，乌鲁木齐城北区域常住居民逐渐增加，商业资源的需求有所增加，推动了该区域商业物业售价和租金价格普遍上涨，商业价值不断提升。美居物流园地处乌鲁木齐市北部区域中心地带，占地400余亩，该地段商业物业资源的稀缺性逐渐凸显，从长期看该地段商业物业价值将呈现增值趋势，因此美居物流园及周边商铺投资性房地产公允价值大幅下降的风险较小。

c、亚中物流自身主营业务经营业绩趋势向好，可一定程度上抵消投资性房地产公允价值大幅降低的影响

根据业务规划，亚中物流将通过持续创新业务模式、扩大业务领域，逐步向以物流园经营为依托的多元化业务发展模式方向转变，从而探索新的利润增长点。未来，亚中物流将在美居物流园经营业态升级的基础上，完善线上平台建设，业务进一步延伸至社区居民、园区商户、商业物业客户提供包括社区服务、购物等多样化、便捷式的消费及综合服务，进一步提高未来经营业绩；同时，亚中物流将充分利用自身经营经验，继续选取具有良好商业运营潜力的物业，积极通过租赁方式获取物业运营权，扩大商业物业经营业务的基盘，实现“美居”经营模式输出；此外，亚中物流将借势“一带一路”战略，把握新疆物流产业发展机遇，持续加快扩张整合，不断发掘现代物流产业链中具有发展潜质的企业，寻求并购重组的机会，系统性展开公司的商贸物流产业链布局，增强综合竞争力和盈利能力。

随着亚中物流现有业务的不断升级和业务范围的扩大，公司综合竞争力和盈利能力将不断增强，可一定程度上抵消投资性房地产公允价值大幅降低时对业绩的影响。

B、本次交易的标的公司原股东进行业绩承诺时作出了保护上市公司股东的安排

本次交易的标的公司原股东已充分考虑了投资性房地产减值等非经常性损益对未来业绩带来的风险，作出了保护上市公司股东的安排为：

在补偿期限届满时，将聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对置入资产进行减值测试并出具《减值测试报告》，如期末减值额÷每股发行价格>

已补偿股份总数，则补偿义务人应另行向上市公司补偿期末减值额。承诺若补偿义务人需对实际净利润数低于净利润承诺数的差额进行补偿，则其应当优先以补偿义务人在本次重组中认购的股份向上市公司补偿净利润差额，不足部分由补偿义务人从二级市场购买或以其他合法方式取得的上市公司股份进行补偿。

(3) 固定资产

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的固定资产账面金额分别为 10,722.21 万元、4,691.72 万元、5,179.02 万元和 4,850.94 万元，占总资产的比重分别为 2.11%、0.77%、0.81%和 0.76%。置入资产固定资产主要为房屋及建筑物，2014 年末固定资产较 2013 年末减少 6,030.49 万元，主要原因系房屋建筑物拆迁减少所致，固定资产明细如下：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
房屋及建筑物	3,872.02	79.82%	3,978.10	76.81%	3,342.90	71.25%	9,137.69	85.22%
机器设备	339.29	6.99%	385.38	7.44%	445.02	9.49%	498.49	4.65%
运输设备	5.05	0.10%	6.09	0.12%	8.86	0.19%	11.63	0.11%
办公设备	634.59	13.08%	809.45	15.63%	894.94	19.07%	1,074.40	10.02%
合计	4,850.94	100.00%	5,179.02	100.00%	4,691.72	100.00%	10,722.21	100.00%

(4) 在建工程

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的在建工程账面金额分别为 138.55 万元、2,516.68 万元、0 万元和 330.42 万元，占总资产的比重分别为 0.03%、0.41%、0.00%和 0.05%，占比较低，主要为建筑、装修、安装工程。

(5) 无形资产

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的无形资产分别为 14.33 万元、27.81 万元、26.05 万元和 23.56 万元，占总资产的比重均低于 0.01%，主要为商标权和应用软件。

(6) 长期待摊费用

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的长期待摊

费用分别为 262.70 万元、231.96 万元、201.22 万元和 185.85 万元，占总资产的比重分别为 0.05%、0.04%、0.03%和 0.03%，主要为廊道占用费和间隔占用费。

(7) 递延所得税资产

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的递延所得税资产分别为 1,351.66 万元、943.33 万元、1,629.04 万元和 1,797.41 万元，占总资产的比重分别为 0.26%、0.15%、0.26%和 0.28%，主要为计提减值准备产生的递延所得税资产。

(8) 其他非流动资产

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产其他非流动资产分别为 0 万元、0 万元、1,000.00 万元和 1,000.00 万元，2015 年末和 2016 年末的其他非流动资产均为信托保障基金 1,000.00 万元。

4、主要流动负债

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
应付账款	11,435.00	4.93%	11,459.38	4.70%	10,037.42	4.14%	10,978.00	4.15%
预收款项	21,479.60	9.26%	27,296.56	11.20%	49,016.63	20.20%	44,349.07	16.78%
应付职工薪酬	344.12	0.15%	708.56	0.29%	584.40	0.24%	435.03	0.16%
应交税费	15,252.07	6.58%	21,367.42	8.77%	21,718.23	8.95%	9,822.68	3.72%
应付利息	180.00	0.08%	250.00	0.10%	-	0.00%	-	0.00%
其他应付款	4,379.31	1.89%	4,520.66	1.86%	75,715.52	31.20%	143,551.28	54.30%
合计	53,070.11	22.89%	65,602.59	26.93%	157,072.20	64.72%	209,136.05	79.11%

(1) 应付账款

置入资产的应付账款主要为应付工程款及其他购货款。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产应付账款账面金额分别为 10,978.00 万元、10,037.42 万元、11,459.38 万元和 11,435.00 万元，占总负债比重分别为 4.15%、4.14%、4.70%和 4.93%。报告期内公司应付账款较为稳定，占负债总额比例较为稳定。

①报告期内，置入资产应付账款账龄如下表所示：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	1,555.04	13.60%	4,176.17	36.44%	2,667.24	26.57%	5,053.47	46.03%
1 年以上	9,879.96	86.40%	7,283.21	63.56%	7,370.18	73.43%	5,924.52	53.97%
合计	11,435.00	100.00%	11,459.38	100.00%	10,037.42	100.00%	10,978.00	100.00%

②截止 2016 年 6 月 30 日，置入资产重要的账龄超过 1 年的应付账款前五名情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	未偿还或结转的原因
新疆广建建设工程有限责任公司高层分公司	1,182.17	工程未结算
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	1,109.43	工程未结算
常德宗辉建筑有限公司	816.05	工程未结算
新疆龙坤建筑安装工程有限公司	475.65	工程未结算
新疆兵团第四建筑安装工程公司	451.60	工程未结算
合计	4,034.91	

（2）预收款项

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产预收款项账面金额分别为 44,349.07 万元、49,016.63 万元、27,296.56 万元和 21,479.60 万元，占总负债比重分别为 16.78%、20.20%、11.20%和 9.26%。2015 年末预收款项较 2014 年末减少 21,720.07 万元，主要原因系置入资产部分预收商品房销售款在本期结算所致。

①报告期内，预收款项按账龄划分情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	12,961.78	60.34%	21,524.01	78.85%	33,389.45	68.12%	34,125.77	76.95%
1 年以上	8,517.82	39.66%	5,772.55	21.15%	15,627.18	31.88%	10,223.30	23.05%
合计	21,479.60	100.00%	27,296.56	100.00%	49,016.63	100.00%	44,349.07	100.00%

②截止 2016 年 6 月 30 日，账龄超过 1 年的大额预收房款按项目划分的前五名情况如下表所示：

单位：万元

债权单位名称	金额	账龄	未结转原因
自然人 U	1,188.67	2-3 年	未达到收入确认的条件
自然人 V	499.31	2-3 年	未达到收入确认的条件
自然人 W	481.38	2-3 年	未达到收入确认的条件
自然人 X	465.55	2-3 年	未达到收入确认的条件
自然人 Y	454.15	2-3 年	未达到收入确认的条件
合计	3,089.06		

(3) 应付职工薪酬

2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，应付职工薪酬分别为 435.03 万元、584.40 万元、708.56 万元和 344.12 万元，占负债总额的比例分别为 0.16%、0.24%、0.29%和 0.15%，占比较低，主要是应付工资奖金、津贴款项。

(4) 应交税费

置入资产应交税费主要为营业税、企业所得税及土地增值税。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，应交税费账面金额分别为 9,822.68 万元、21,718.23 万元、21,367.42 万元和 15,252.07 万元，占总负债比重分别为 3.72%、8.95%、8.77%和 6.58%。2014 年末应交税费较 2013 年末增加 11,895.55 万元，主要原因系置入资产商品房尾盘销售达到土地增值税清算条件，导致土地增值税增加较多所致。

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	88.00	0.58%	3.75	0.02%	2.10	0.01%	2.45	0.02%
营业税	-	-	50.97	0.24%	42.84	0.20%	44.50	0.45%
城建税	5.94	0.04%	3.83	0.02%	3.15	0.01%	3.24	0.03%
企业所得税	765.68	5.02%	3,585.17	16.78%	4,539.31	20.90%	374.47	3.81%
个人所得税	2.87	0.02%	1.09	0.01%	1.09	0.01%	0.86	0.01%
土地增值税	14,385.32	94.32%	17,699.45	82.83%	17,125.29	78.85%	9,363.90	95.33%
印花税	0.03	0.00%	19.66	0.09%	0.04	0.00%	2.06	0.02%
教育费附加	2.54	0.02%	1.64	0.01%	1.35	0.01%	1.39	0.01%
地方教育费附加	1.70	0.01%	1.09	0.01%	0.90	0.00%	0.93	0.01%
文化建设税	-	-	0.76	0.00%	2.18	0.01%	2.89	0.03%
房产税	-	-	-	0.00%	-	0.00%	26.02	0.26%
合计	15,252.07	100.00%	21,367.42	100.00%	21,718.23	100.00%	9,822.68	100.00%

（5）其他应付款

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产的其他应付款账面金额分别为 143,551.28 万元、75,715.52 万元、4,520.66 万元和 4,379.31 万元，占总负债的比重分别为 54.30%、31.20%、1.86%和 1.89%。2014 年末其他应付款较 2013 年末减少 67,835.76 万元，2015 年末其他应付款较 2014 年末减少 71,194.51 万元，主要原因系置入资产关联方借款减少所致。

报告期内，置入资产其他应付款的按款项性质情况如下表所示：

单位：万元

款项性质	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
押金	203.42	4.65%	183.16	4.05%	20.41	0.03%	146.77	0.10%
保证金	334.34	7.63%	64.87	1.43%	61.26	0.08%	405.92	0.28%
借款	-	-	-	-	70,117.39	92.61%	94,900.00	66.11%
往来款	4.19	0.10%	4.23	0.09%	1,485.45	1.96%	44,319.75	30.87%
其他	3,837.35	87.62%	4,268.40	94.42%	4,031.00	5.32%	3,778.85	2.63%
合计	4,379.31	100.00%	4,520.66	100.00%	75,715.52	100.00%	143,551.28	100.00%

5、主要非流动负债

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例
长期借款	80,000.00	34.50%	80,000.00	32.83%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
长期应付款	-	-	-	0.00%	-	0.00%	9.64	0.00%
递延所得税负债	98,803.77	42.61%	98,040.71	40.24%	85,608.92	35.28%	55,221.27	20.89%
非流动负债合计	178,803.77	77.11%	178,040.71	73.07%	85,608.92	35.28%	55,230.91	20.89%

（1）长期借款

2015 年度，置入资产与华融国际信托有限责任公司签订长期借款合同，合计取得借款 80,000.00 万元，详见“第十五节其他重要事项/十、重大合同”。

（2）递延所得税负债

2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，置入资产递延所得税负债分别为 55,221.27 万元、85,608.92 万元、98,040.71 万元和 98,803.77 万元，主要为公司投资性房地产公允价值增加导致的暂时性应纳税差异。

6、偿债能力分析

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动比率（倍）	1.48	1.24	0.65	0.55
速动比率（倍）	1.28	1.06	0.47	0.32
资产负债率（合并）	36.43%	38.16%	39.76%	52.06%

注：流动比率=流动资产 / 流动负债；速动比率=（流动资产—存货） / 流动负债；资产负债率=总负债 / 总资产；

（1）流动性分析

2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，置入资产流动比率分别为 0.55、0.65、1.24 和 1.48，速动比率分别为 0.32、0.47、1.06 和 1.28。报告期内，置入资产流动比率和速动比率逐年上升。

（2）资产负债率分析

2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 6 月末，置入资产的资产负债率分别为 52.06%、39.76%、38.16%和 36.43%。2016 年 6 月末，亚中物流投资性房地产还原为成本法后资产负债率为 55.17%。

（3）同行业上市公司偿债能力分析

①截至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流流动比率和速动比率与可比上市公司指标比较如下：

项目	流动比率	速动比率
深赛格	1.56	0.82
深圳华强	1.56	1.03
海印股份	2.78	1.20
海宁皮城	0.88	0.51
兰州民百	1.46	0.50
轻纺城	0.34	0.34
益民集团	1.31	0.57
百大集团	3.33	3.32
小商品城	0.80	0.14
平均值	1.56	0.94
亚中物流	1.48	1.28

注 1：数据来源为 wind，同行业上市公司为申银万国行业分类“商业物业经营”并剔除

报告期扣除非经常性损益前后净利润为负或者微利的公司后选取。

亚中物流流动比率和速动比率与可比上市公司指标比较差异较小。

②亚中物流资产负债率与可比上市公司指标具体比较如下：

公司名称	资产负债率
深赛格	32.46%
深圳华强	37.34%
海印股份	63.98%
海宁皮城	53.71%
兰州民百	39.99%
轻纺城	45.47%
益民集团	28.75%
百大集团	13.54%
小商品城	60.72%
平均值	41.77%
亚中物流	36.43%

注 1：数据来源为 wind，同行业上市公司为申银万国行业分类“商业物业经营”并剔除报告期扣除非经常性损益前后净利润为负或者微利的公司后选取。

与同行业公司相比，亚中物流投资性房地产还原为成本法后的资产负债率水平相对较高。目前，公司主要通过利润积累补充资金和债务融资筹集资金；但随着业务规模的日益扩大，公司债务融资能力将存在瓶颈，亚中物流对商贸物流产业链的不断延伸发展、后续产业整合需求等原因都迫使公司需要探索更效率的融资渠道。

（二）盈利能力分析

1、盈利情况总体情况

报告期内，置入资产实现收入 41,505.21 万元、108,771.86 万元、88,072.78 万元和 22,920.21 万元，实现净利润 47,276.18 万元、115,407.15 万元、59,303.92 万元和 9,669.46 万元。

置入资产整体盈利情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	22,920.21	88,072.78	108,771.86	41,505.21
减：营业成本	4,113.72	31,588.57	35,126.18	4,888.70
营业税金及附加	2,325.75	15,283.19	24,975.68	4,841.34
销售费用	406.74	1,095.78	1,072.24	1,182.48
管理费用	1,400.47	2,333.69	2,413.14	1,707.11
财务费用	3,375.30	3,791.84	5,022.63	465.35
资产减值损失	453.11	2,049.80	708.52	205.31
加：公允价值变动收益	130.72	44,333.63	116,273.95	31,915.99
投资收益	600.00	186.80	836.35	0.00
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	11,575.84	76,450.33	156,563.75	60,130.91
加：营业外收入	36.57	74.70	36.70	24.51
减：营业外支出	72.87	55.73	154.44	124.01
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	11,539.53	76,469.30	156,446.01	60,031.41
减：所得税费用	1,870.08	17,165.38	41,038.86	12,755.22
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	9,669.46	59,303.92	115,407.15	47,276.18
归属母公司净利润	9,669.46	59,303.92	115,407.15	47,276.18
扣除非经常性损益后归属母公司净利润	9,599.41	26,039.26	28,289.93	23,413.76

2、营业收入分析

（1）营业收入基本情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、主营业务小计	22,757.16	99.29%	87,373.96	99.21%	107,883.94	99.18%	39,862.06	96.04%
商品房销售	2,601.04	11.35%	45,976.75	52.20%	67,684.74	62.23%	3,467.87	8.36%
物流园经营	20,156.12	87.94%	41,397.21	47.00%	40,199.20	36.96%	36,394.19	87.69%
二、其他业务小计	163.05	0.71%	698.82	0.79%	887.92	0.82%	1,643.15	3.96%
其他业务收入	163.05	0.71%	698.82	0.79%	887.92	0.82%	1,643.15	3.96%
合计	22,920.21	100.00%	88,072.78	100.00%	108,771.86	100.00%	41,505.21	100.00%

2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月，置入资产营业收入分别为 41,505.21 万元、108,771.86 万元、88,072.78 万元和 22,920.21 万元。2014 年收入比 2013 年增长 67,266.65 万元，2015 年比 2014 年下降 20,699.08 万元，置入资产收入波动主要系商品房销售为存量项目清理，业务不连续、金额较不稳定所致。

（2）营业收入分类变动分析

置入资产营业收入按类别分为商品房销售收入、租赁服务收入、停车费、广告费和其他经营收入。其中，租赁服务收入包括美居物流园收入和其他商铺收入。具体情况如下：

单位：万元

项目/年度	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
一、商品房销售	2,601.04	45,976.75	67,684.74	3,467.87
二、物流园经营	20,156.12	41,397.21	40,199.20	36,394.19
其中：美居物流园租赁服务收入	16,362.35	36,989.83	36,375.53	32,261.95
其他商铺租赁服务收入	721.90	1,575.54	1,218.03	1,296.70
停车费收入	675.23	1,099.63	972.77	893.02
其他经营收入	2,396.64	1,732.20	1,632.86	1,942.52
三、广告费等其他业务收入	163.05	698.82	887.92	1,643.15
营业收入合计	22,920.21	88,072.78	108,771.86	41,505.21

①商品房销售

2013年、2014年、2015年和2016年1-6月，商品房销售收入分别为3,467.87万元、67,684.74万元、45,976.75万元和2,601.04万元，主要来源于置入资产前期开发的住宅、商铺和车位等商品房实现的销售收入。亚中物流报告期内主要房地产项目情况如下：

单位：平方米、万元

项目名称	类型	总可售面积	总已售面积	报告期内销售面积	报告期末可售面积	报告期末开发产品余额
美林阁商住小区工程项目	住宅、商业	53,184.32	53,184.32	1,148.62	-	-
美林花源锦福阁L座项目	住宅、商业	360,141.90	352,772.25	29,844.61	7,369.65	5,093.17
蓝调一品商住小区项目	住宅、商业	367,202.94	350,397.47	47,064.07	16,805.47	5,652.75
合计		780,529.16	752,621.27	75,024.53	27,907.89	12,282.84

除上述项目外，报告期内亚中物流未新增其他商品房开发、建设等业务。截至报告期末，亚中物流除上述项目剩余尾盘外，没有其他在建项目或土地储备。

2013 年和 2014 年房地产项目销售情况如下：

项目名称	类型	2014 年度销售			2013 年度销售			变动情况			收入变动原因
		销售数量	销售单价	销售收入	销售数量	销售单价	销售收入	销售数量	销售单价	销售收入	
		(㎡)	(元/㎡)	(万元)	(㎡)	(元/㎡)	(万元)	(㎡)	(元/㎡)	(万元)	
美林阁	商铺	523.25	3,931.77	205.73	905.01	5,094.31	461.04	-381.76	-1,162.54	-255.31	销售商铺的临街位置不同导致单价有所变动；同时存在部分商铺退回系根据客户要求原价退回
	商铺退回	-	-	-	-905.01	-	-271.5	905.01	-	271.5	
美林花源	车位	992	5,069.56	502.9	5,696.00	4,678.46	2,664.85	-4,704.00	391.1	-2,161.95	美林花源车位销售接近尾声，2014 年销量减少；剩余住宅产品存在少量退回和销售
	住宅	142.49	2,847.98	40.58	-	-	-	142.49	2,847.98	40.58	
	住宅退回	-	-	-	-142.49	-	-35.27	142.49	-	38.19	
	商铺	23,363.00	25,610.33	59,833.42	-	-	-	23,363.00	25,610.33	59,833.42	美林花源-尚品汇 2014 年完成更新改造后对外销售，导致收入增加较多；部分商铺退回系客户无法支付剩余款项，终止交易做退回处理
	商铺退回	-	-	-	-3,711.95	-	-3,979.63	3,711.95	-	3,979.63	
蓝调一品	车位	3,040.00	4,822.04	1,465.90	9,120.00	5,069.29	4,623.19	-6,080.00	-247.25	-3,157.29	蓝调一品车位销售数量有所减少所致
	住宅	104.84	7,409.61	77.68	46.43	6,907.17	32.07	58.41	1,504.11	56.11	
	住宅退回	-	-	-	-59.36	-	-26.87	59.36	-	26.87	
	商铺	1,294.45	35,087.55	4,541.91	-	-	-	1,294.45	35,087.55	4,541.91	蓝调一品 C 座商铺等尾盘开始对外销售，收入增加较多
	社区用房	880.06	2,500.00	220.02	-	-	-	880.06	2,500.00	220.02	
	幼儿园用房	2,040.10	3,904.74	796.61	-	-	-	2,040.10	3,904.74	796.61	
合计	-	32,380.19	-	67,684.74	10,948.63	-	3,467.87	21,431.56	-	64,216.87	-

2014 年和 2015 年房地产项目销售情况如下：

项目名称	类型	2015 年度销售			2014 年度销售			变动情况			收入变动原因
		销售数量	销售单价	销售收入	销售数量	销售单价	销售收入	销售数量	销售单价	销售收入	
		(㎡)	(元/㎡)	(万元)	(㎡)	(元/㎡)	(万元)	(㎡)	(元/㎡)	(万元)	
美林阁	商铺	625.37	14,500.00	906.79	523.25	3,931.76	205.73	102.12	10,568.24	701.06	2014 年主要销售地下一层商铺，2015 年美林阁清盘销售了剩余地上位置较好的商铺，单价较高
美林花源	车位	75	6,546.67	49.1	992	5,069.56	502.9	-917	1,477.11	-453.8	美林花源车位、住宅销售基本完成，2015 年销量较少
	住宅	-	-	-	142.49	2,847.98	40.58	-142.49	-	-40.58	

	商铺	3,944.48	26,121.33	10,303.51	23,363.00	25,610.33	59,833.42	-19,418.52	511.00	-49,529.91	美林花源-尚品汇 2014 年完成更新改造对外销售，当年收入较多
蓝调一品	车位	3,825.00	4,430.69	1,694.74	3,040.00	4,822.04	1,465.90	785.00	-391.35	228.84	销售数量有所增加；公司为加快车位销售相应调整单价
	住宅	17,999.19	7,843.10	14,116.95	104.84	7,409.61	77.68	17,894.35	433.49	14,039.26	蓝调一品 C 座尾盘建成开始对外销售，商铺销量增加较多，其他类型销售基本完成
	商铺	5,226.67	36,171.54	18,905.67	1,294.45	35,087.55	4,541.91	3,932.22	1,083.98	14,363.76	
	社区用房	-	-	-	880.06	2,500.00	220.02	-880.06	-	-220.02	
	幼儿园用房	-	-	-	2,040.10	3,904.74	796.61	-2,040.10	-	-796.61	
合计	-	31,695.71	-	45,976.75	32,380.19	-	67,684.74	-684.48	-	-21,707.99	-

2015 年和 2016 年 1-6 月房地产项目销售情况如下：

项目名称	类型	2016 年 1-6 月销售			2015 年度销售			变动情况			收入变动原因
		销售数量	销售单价	销售收入	销售数量	销售单价	销售收入	销售数量	销售单价	销售收入	
		(m²)	(元/m²)	(万元)	(m²)	(元/m²)	(万元)	(m²)	(元/m²)	(万元)	
美林阁	商铺	-	-	-	625.37	14,500.00	906.79	-625.37	-14,500.00	-906.79	销售完毕
美林花源	车位	-	-	-	75.00	6,546.67	49.1	-75.00	-6,546.67	-49.1	销售完毕
	商铺	-513.92	23,206.92	-1,192.65	3,944.48	26,121.33	10,303.51	-4,458.40	-2914.41	-11,496.16	销售退房
蓝调一品	车位	200.00	3,620.00	72.40	3,825.00	4,163.69	1,592.61	-3,625.00	-543.69	-1,520.21	尾盘销售
	住宅	3,151.05	8,793.35	2,770.83	17,999.19	7,843.10	14,116.95	-14,848.14	950.25	-11,346.12	尾房销售
	商铺	195.64	46,235.94	904.56	5,226.67	36,171.54	18,905.67	-5,031.03	10064.40	-18,001.11	
合计	-	3,032.77	-	2,555.14	31,695.71	-	45,874.63	-	-	-	

②租赁服务收入

报告期内，置入资产租赁服务收入主要来源于自持的美居物流园。报告期内，置入资产美居物流园租赁服务收入分别为 32,261.95 万元、36,375.53 万元、36,989.83 万元和 16,362.35 万元，呈现逐年增加趋势。美居物流园拥有 11 栋商业物业，总建筑面积 68 余万平方米。报告期内，美居物流园的租赁服务收入较为稳定。

报告期内，亚中物流的美居物流园租赁服务收入的具体情况如下：

单位：万元、平方米

项目/年度	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
美居物流园租赁服务收入	16,362.35	36,989.83	36,375.53	32,261.95
平均日租金（元/平米/天）	2.31	2.30	2.24	2.03
日租金增长率	0.46%	2.80%	10.41%	14.43%
平均可供出租面积	411,696.54	459,913.93	459,390.33	458,416.87
平均实际出租面积	389,071.55	440,594.19	445,408.85	436,167.99
平均空置率	5.50%	4.20%	3.04%	4.82%

2016 年上半年，受 K、L 座改造影响，平均可供出租面积略有下降，平均空置率水平略有上升。

3、毛利变动分析

报告期内，置入资产毛利额变动情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
一、主营业务小计	18,652.51	99.18%	55,811.83	98.81%	72,784.48	98.83%	35,043.74	95.70%
商品房销售	450.70	2.40%	17,515.77	31.01%	35,614.50	48.36%	459.44	1.25%
物流园经营	18,201.81	96.78%	38,296.06	67.80%	37,169.98	50.47%	34,584.31	94.45%
二、其他业务小计	153.98	0.82%	672.37	1.19%	861.20	1.17%	1,572.77	4.30%
其他业务收入	153.98	0.82%	672.37	1.19%	861.20	1.17%	1,572.77	4.30%
合计	18,806.49	100.00%	56,484.20	100.00%	73,645.68	100.00%	36,616.51	100.00%

报告期内，置入资产商品房销售和物流园经营毛利为公司最主要利润来源，2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，置入资产毛利额分别为 36,616.51

万元、73,645.68 万元、56,484.20 万元和 18,806.49 万元。

(1) 商品房销售业务

置入资产 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月商品房销售毛利分别为 459.44 万元、35,614.50 万元、17,515.77 万元和 450.70 万元。置入资产商品房销售业务主要为历史存量项目的清理，销售不连续、金额较不稳定，导致了毛利额有所波动。

(2) 物流园经营业务

置入资产 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月物流园经营业务毛利额分别为 34,584.31 万元、37,169.98 万元、38,296.06 万元和 18,201.81 万元。报告期内，物流园经营业务毛利额呈现逐年提高趋势，主要是由于物流园业态逐渐成熟，经营收入有所提高、但成本相对较为稳定，因此毛利额随之提高。

4、毛利率分析

报告期内，置入资产毛利率变动情况如下：

单位：万元				
项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年
一、主营业务小计	81.96%	63.88%	67.47%	87.91%
商品房销售	17.33%	38.10%	52.62%	13.25%
物流园经营	90.30%	92.51%	92.46%	95.03%
二、其他业务小计	94.44%	96.22%	96.99%	95.72%
其他业务收入	94.44%	96.22%	96.99%	95.72%
合计	82.05%	64.13%	67.71%	88.22%

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月置入资产主营业务毛利率分别为 87.91%、67.47%、63.88%和 81.96%，报告期内置入资产毛利率波动主要是由于商品房销售业务占比波动所致。2013 年和 2016 年 1-6 月置入资产主营业务毛利率较高，主要是由于毛利率相对较低的商品房销售业务占比较小，高毛利率的物流园经营业务占比较高，带动公司整体毛利率高于 2014 年和 2015 年。

(1) 商品房销售

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，置入资产商品房销售毛利率分

别为 13.25%、52.62%、38.10%和 17.33%，毛利率变化主要是由于各年销售产品结构不同所致。2013 年主要销售以车位为主，毛利率较低。2014 年商品房销售中商铺销售占比较大，由于商铺销售单价高，导致公司当期毛利率较高。2015 年住宅产品占商品房销售的比例有所提高，住宅毛利率水平低于商铺，所以置入资产 2015 年毛利率相比 2014 年有所下降。2016 年 1-6 月住宅商品占商品房销售的比例进一步提高，毛利率进一步降低。

（2）物流园经营业务

置入资产物流园经营收入主要来源于美居物流园，成本主要为员工薪酬支出和日常经营支出。置入资产以物流园投资性房地产为基础，提供品牌引入、商业推广、园区管理、消费者服务等综合性服务。由于置入资产用于经营的投资性房地产以公允价值计量，因此不需计提折旧成本，所以物流园经营成本较低、毛利率较高。2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月，物流园经营业务毛利率分别为 95.03%、92.46%、92.51%和 90.30%，2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月毛利率略有下降，主要是由于为提高管理水平，2014 年置入资产增加了运营管理人员数量，成本有所增加所致。

如模拟物流园投资性房地产为成本法核算，则 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月计提折旧分别为 6,094.80 万元、5,276.65 万元、5,393.55 万元和 2,921.49 万元，模拟计提折旧后亚中物流的物流园经营业务毛利率分别为 77.82%、78.78%、79.48%和 76.16%。

（3）同行业上市公司毛利率的对比分析

项目		2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
深赛格	整体毛利率	11.49%	16.65%	17.67%	18.57%
	其中：电子市场和物业租赁服务业务	29.23%	27.37%	29.47%	26.33%
深圳华强	整体毛利率	20.02%	33.88%	43.07%	55.19%
	其中：专业市场经营与服务	66.19%	72.49%	71.16%	68.67%
海印股份	整体毛利率	40.65%	39.47%	39.79%	42.33%
	其中：物业出租及管理	44.65%	47.97%	54.72%	54.57%
海宁皮城	整体毛利率	67.37%	63.73%	69.10%	71.59%

	其中：物业租赁及管理	77.80%	78.48%	88.29%	88.79%
兰州民百	整体毛利率	25.00%	26.35%	23.50%	21.59%
	其中：专业市场管理	67.02%	65.40%	61.52%	63.96%
轻纺城	整体毛利率	64.86%	24.67%	61.83%	56.68%
	其中：市场租赁业务	68.44%	66.91%	66.60%	61.10%
益民集团	整体毛利率	24.87%	22.61%	23.47%	24.04%
	其中：租赁业	62.14%	66.05%	62.76%	73.47%
百大集团	整体毛利率	26.22%	27.83%	27.17%	23.92%
	其中：商业物业经营	21.88%	23.55%	27.17%	23.92%
小商品城	整体毛利率	40.77%	40.99%	48.15%	50.31%
	其中：市场经营	61.39%	58.03%	59.72%	66.82%
平均值	公司毛利率平均值	35.69%	32.91%	39.31%	40.47%
	商业物业经营平均值	55.42%	56.25%	57.93%	58.63%
亚中物流 (模拟投资性房地 产成本法 核算)	整体毛利率	68.74%	58.01%	62.65%	73.13%
	物流园经营业务	76.16%	79.48%	78.78%	77.82%

注 1：数据来源为 wind，同行业上市公司为申银万国行业分类“商业物业经营”并剔除报告期扣除非经常性损益前后净利润为负或者微利的公司后选取。

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月置入资产毛利率（模拟投资性房地产成本法核算）分别为 73.13%、62.65%、58.01%和 68.74%，同行业上市公司平均毛利率分别为 40.47%、39.31%、32.91%和 35.69%。置入资产毛利率高于同行业上市公司平均水平主要是由于以下原因：

①美居物流园运营多年，位于新兴商业中心，资源稀缺性优势显著

置入资产物流园经营业务占比较高，带动公司整体毛利率提升。置入资产物流园经营收入来源于美居物流园，其位于省会城市的新兴商业中心区域，是新疆地区最大的商贸物流园之一，消费者购物较为便捷，经过多年脚踏实地的培育和运营，美居物流园已逐渐使当地居民产生了一定的消费惯性，在同一区域内尚无类似业态的大型家居物流园区，因此资源稀缺性优势带来了较高的收益率水平。

②置入资产投资性房地产采用公允价值计量，成本不包含折旧

置入资产物流园经营业务 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月毛利

率分别为 95.03%、92.46%、92.51%和 90.30%，同行业上市公司商业物业经营业务毛利率平均值为 58.63%、57.93%、56.25%和 55.42%。置入资产投资性房地产采用公允价值模式计量，营业成本不包含折旧，所以导致物流园经营业务毛利率高于同行业水平。

置入资产模拟投资性房地产按照成本法核算，则 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月物流园经营毛利率分别为 77.82%、78.78%、79.48%和 76.16%。置入资产物流园经营业务属于专业市场运营业务，其经营业态与海宁皮城（物业租赁及管理业务毛利率 77.80%）、兰州民百（专业市场管理业务毛利率 67.02%）等商业物业经营业务更为相似，该类业务毛利率普遍较高。

5、营业税金及附加

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，置入资产的营业税金及附加分别为 4,841.34 万元、24,975.68 万元、15,283.19 万元和 2,325.75 万元，构成及比例情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	923.49	39.71%	4,257.74	27.86%	5,414.84	21.68%	2,089.24	43.15%
土地增值税	61.39	2.64%	7,870.34	51.50%	16,411.35	65.71%	343.47	7.09%
城建税	87.28	3.75%	314.66	2.06%	380.92	1.53%	140.18	2.90%
房产税	1,190.85	51.20%	2,594.60	16.98%	2,475.66	9.91%	2,164.40	44.71%
教育费附加	35.14	1.51%	134.85	0.88%	163.25	0.65%	62.83	1.30%
文化事业建设费	4.18	0.18%	21.10	0.14%	20.83	0.08%	22.73	0.47%
地方教育费附加	23.42	1.01%	89.90	0.59%	108.83	0.44%	18.47	0.38%
合计	2,325.75	100.00%	15,283.19	100.00%	24,975.68	100.00%	4,841.34	100.00%

置入资产营业税金及附加主要是营业税、土地增值税，2014 年比 2013 年营业税金及附加增长 20,134.34 万元，主要是由于公司商品房销售金额增加，土地增值税相应增加。2015 年营业税金及附加相比 2014 年下降 9,692.50 万元，主要是由公司商品房收入有所销售下降，土地增值税减少所致。2016 年 1-6 月商品房收入进一步下降，土地增值税进一步减少；此外营改增政策全面实施，营业税进一步减少。

6、期间费用

报告期内，置入资产销售费用、管理费用、财务费用三项期间费用合计分别为 3,354.94 万元、8,508.02 万元、7,221.31 万元和 5,182.51 万元，占营业收入的比例分别为 9.16%、7.82%、8.20%和 22.61%。

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	406.74	1.77%	1,095.78	1.24%	1,072.24	0.99%	1,182.48	3.23%
管理费用	1,400.47	6.11%	2,333.69	2.65%	2,413.14	2.22%	1,707.11	4.66%
财务费用	3,375.30	14.73%	3,791.84	4.31%	5,022.63	4.62%	465.35	1.27%
合计	5,182.51	22.61%	7,221.31	8.20%	8,508.02	7.82%	3,354.94	9.16%

（1）置入资产销售费用主要为职工薪酬和业务宣传费。报告期内，置入资产销售费用较为稳定。

报告期内，置入资产销售费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	221.52	54.46%	478.68	43.68%	374.32	34.91%	625.73	52.92%
业务宣传费	65.11	16.01%	318.84	29.10%	295.65	27.57%	306.16	25.89%
折旧与摊销	43.92	10.80%	81.20	7.41%	89.84	8.38%	90.65	7.67%
仓储租赁费	33.00	8.11%	65.44	5.97%	65.44	6.10%	44.82	3.79%
检测维修费	23.34	5.74%	86.97	7.94%	123.71	11.54%	56.80	4.80%
办公费	13.13	3.23%	15.93	1.45%	85.95	8.02%	22.16	1.87%
物料消耗费	3.44	0.84%	1.73	0.16%	25.20	2.35%	18.77	1.59%
业务招待费	0.08	0.02%	1.31	0.12%	1.33	0.12%	1.55	0.13%
其他	3.20	0.79%	45.69	4.17%	10.80	1.01%	15.83	1.34%
合计	406.74	100.00%	1,095.78	100.00%	1,072.24	100.00%	1,182.48	100.00%

（2）置入资产管理费用主要为职工薪酬、税金等，报告期内公司管理费用较为稳定。

报告期内，置入资产管理费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
职工薪酬	670.14	47.85%	1,342.52	57.53%	1,507.57	62.47%	1,023.09	59.93%
税金及上交费	215.03	15.35%	355.89	15.25%	265.68	11.01%	309.30	18.12%
折旧与摊销	94.71	6.76%	160.47	6.88%	158.75	6.58%	159.68	9.35%
办公费	121.72	8.69%	191.39	8.20%	234.45	9.72%	93.43	5.47%
咨询费	16.98	1.21%	18.69	0.80%	30.94	1.28%	47.62	2.79%
业务招待费	35.26	2.52%	15.19	0.65%	11.78	0.49%	14.73	0.86%
中介机构服务费	75.47	5.39%	171.70	7.36%	160.64	6.66%	13.60	0.80%
保险费	18.18	1.30%	36.46	1.56%	36.38	1.51%	36.44	2.13%
诉讼费	14.17	1.01%	26.85	1.15%	5.12	0.21%	0.64	0.04%
租赁费	107.16	7.65%	-	-	-	-	-	-
其他	31.66	2.26%	14.53	0.62%	1.84	0.08%	8.58	0.50%
合计	1,400.47	100.00%	2,333.69	100.00%	2,413.14	100.00%	1,707.11	100.00%

(3) 报告期内，置入资产财务费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
利息支出	3,611.66	107.00%	4,442.59	117.16%	5,459.71	108.70%	1,163.23	249.96%
减：利息收入	-238.54	-7.07%	-681.29	-17.97%	-471.5	-9.39%	-744.76	-160.04%
手续费	2.19	0.06%	30.56	0.81%	34.42	0.69%	46.89	10.08%
合计	3,375.30	100.00%	3,791.86	100.00%	5,022.63	100.00%	465.36	100.00%

2014 年公司财务费用增加较多，主要是由于公司 2014 年新增借款导致公司财务费用增加。

7、资产减值损失

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
坏账损失	453.11	100.00%	1,634.03	79.72%	708.52	100.00%	205.31	100.00%
可供出售金融资产减值损失	-	-	415.77	20.28%	-	0.00%	-	0.00%
合计	453.11	100.00%	2,049.80	100.00%	708.52	100.00%	205.31	100.00%

置入资产减值损失主要由于对往来款项计提的坏账，2015 年置入资产为了更谨慎、及时的反映资产状况，调整了应收款项坏账计提比例的会计估计，对于 5 年以上应收款项全额计提坏账，因此 2015 年坏账损失有所增加。

8、公允价值变动收益

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
按公允价值计量的投资性房地产	130.72	44,333.63	116,273.95	31,915.99

置入资产公允价值变动收益主要是由于公司投资性房地产公允价值增加所致。

(1) 置入资产亚中物流的盈利能力不依赖于投资性房地产公允价值变动收益

报告期内，亚中物流投资性房地产公允价值变动收益与净利润情况如下：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
投资性房地产公允价值变动损益	130.72	44,333.63	116,273.95	31,915.99
投资性房地产公允价值变动净损益（税后）	98.04	33,250.22	87,205.46	23,936.99
净利润	9,669.46	59,303.92	115,407.15	47,276.18
投资性房地产公允价值变动损益（税后）/净利润	1.01%	56.07%	75.56%	50.63%

报告期内，亚中物流投资性房地产公允价值变动净损益占净利润的比例分别为 50.63%、75.56%、56.07%和 1.01%，2013-2015 年占比较高，2016 年 1-6 月占比较低。主要原因系亚中物流按照会计准则的要求，以公允价值模式对投资性房地产进行后续计量所致。投资性房地产公允价值变动损益随其市场价值的正常变动而波动，属于非经营性因素；在财务报表中，投资性房地产公允价值变动损益列示为非经常性损益。

报告期内，亚中物流扣除非经常性损益后归属于母公司净利润分别为 23,413.76 万元、28,289.93 万元、26,039.26 万元以及 9,599.41 万元，因此亚中物流可持续的经营性盈利指标较为稳定，盈利能力不依赖于投资性房地产公允价值变动收益。

(2) 投资性房地产公允价值计算过程及依据

报告期各期末，亚中物流参照资产评估机构对投资性房地产做出的合理估值确定其公允价值。报告期各期末亚中物流投资性房地产公允价值情况如下：

项目	建筑面积	估值基准日	公允价值（万元）	单价（元/平米）	单价波动幅度
投资性房地产	67.92 万平米	2013 年初	333,185.22	4,907.00	
	67.92 万平米	2013 年末	375,589.80	5,531.51	12.73%
	67.92 万平米	2014 年末	494,769.94	7,286.74	31.73%
	67.92 万平米	2015 年末	544,881.04	8,024.76	10.13%
	67.92 万平米	2016 年 6 月末	545,680.66	8,027.76	0.04%

注：其中美居物流园建筑面积 66.85 万平米，物流园周边其他商铺建筑面积 1.07 万平米。

①投资性房地产公允价值计算方法

根据《企业会计准则 39 号—公允价值计量》，企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。根据《企业会计准则讲解—投资性房地产》，确定投资性房地产的公允价值时，可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

亚中物流投资性房地产总建筑面积为 67.92 万平方米，目前与商户存在持续性的合同关系，租赁收入稳定，在可预见的期间内租金收益稳定增长；同时，基于该投资性房地产持有目的主要为对外出租的特征，以预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量其公允价值较为客观，因此估值技术采用收益法。

②投资性房地产公允价值计算基本模型

收益法是房地产评估中常用的方法之一，具体思路是预测估值对象的未来正常收益，选择适当的折现率将其折现到估价时点后进行累加。亚中物流投资性房地产估值基本模型如下：

投资性房地产估值=收益期内房地产价值(V)+收益期满后房地产余值

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{Ai}{(1+R)^i}$$

其中：V—收益期内房地产价值(元)

Ai—未来第 i 年的房地产净收益(元)

t—未来可获收益的年限(年)

R—折现率(%)

收益期满后房地产余值=土地使用权期满房产重置成本×成新率÷(1+R)t

③投资性房地产公允价值计算过程及依据

A、投资性房地产年净收益 A_i

房地产年净收益=房地产年收入—房地产年运营成本及税费

B、房地产年收入计算过程及依据

房地产年收入=基准单位租金×365 天×单位租金增长率×可供出租面积×(1—空置率)

(a) 基准单位租金的确定

估值对象位于乌鲁木齐城北新兴商业中心区域，用途为出租型商业物业。估值人员核对了估值对象的经营情况及实际租金收入情况，并对周边出租型商业物业市场进行了调查和分析。

估值人员以估值对象各估值基准日的实际单位租金为基础，结合周边商业物业租赁市场的客观租金、区域未来发展趋势及配套等情况，在各估值基准日预计的基准单位租金分别为 1.88 元/日.平米、2.01 元/日.平米、2.11 元/日.平米、2.22 元/日.平米及 2.40 元/日.平米。

(b) 单位租金增长率的确定

报告期内估值对象单位租金平均增长率约为 7%，估值人员以估值对象历史期实际租金增长率为基础，并考虑周边商业物业租赁市场情况，在各估值基准日预计的单位租金增长率为 3%-5%。同时，除预测上述正常状态下的租金增长率之外，估值人员考虑了各估值基准日已获取的可靠信息，如已明确的 K 座、L 座更新改造计划、已签订的长期租约等因素对各楼座未来租金增长预测的影响。

(c) 可供出租面积的确定

估值对象属于大型综合商业体，可供出租面积依据物流园区业态布局规划确定。估值人员以估值对象各估值基准日的可供出租面积为基础，结合物流园区未来发展规划等情况，在各估值基准日预计的可供出租面积分别为 45.29 万平米、45.63 万平米、46.64 万平米、46.64 万平米及 41.00 万平米。2016 年 6 月 30 日可供出租面积的减少主要系 K、L 座改造导致，可供出租面积预计在 2016 年末恢

复至 46.54 万平米。

(d) 空置率的确定

报告期内估值对象平均空置率约为 4%，估值人员以估值对象历史期实际空置率水平为基础，并考虑商户正常波动等因素，在各估值基准日预计的空置率水平为 3%-5%。

C、运营成本及税费计算过程及依据

运营成本及税费=经营成本+维修费+保险费+相关税费

(a) 经营成本

经营成本主要包括管理及经营人员工资、折旧费、水电费、房屋招租投入等。报告期内，估值对象实际经营成本率平均为年收入的 2%-4%。估值人员以估值对象历史期实际经营成本率为基础，并考虑估值对象的建筑规模与经营情况，在各估值基准日预计的经营成本为投资性房地产年收入的 4%-5%。

(b) 维修费

维修费主要系为保证投资性房地产正常运营而进行的日常维护和保养。报告期内，估值对象实际维修费平均为（建筑物面积×单位造价÷总使用年限）的 64%。估值人员以估值对象历史期实际经营成本率为基础，并考虑估值对象的建筑结构、装修情况、实际建造成本、同类建筑物的维修费情况等因素，在各估值基准日预计的年度维修费=（建筑物面积×单位造价÷总使用年限×80%）。

(c) 保险费

报告期内，估值对象实际保险费平均为（建筑物面积×单位造价×（尚可使用年限÷总使用年限））的 0.2%。估值人员考虑估值对象建筑物的建筑结构、自身特点、实际建造成本、保险公司的平均收费水平等因素，在各估值基准日预计的房屋保险费=（建筑物面积×单位造价×（尚可使用年限÷总使用年限）×2%）。

(d) 相关税费

估值对象涉及的税费项目主要有房产税、增值税、营业税、城建税和教育费附加。估值人员依据国家及乌鲁木齐市相关规定：房产税为租金收入的 12%；增

值税税率为租金收入的 5%（2016 年 5 月营业税改增值税）；城市建设维护税税率为流转税额的 7%；教育费附加费率为流转税额的 3%，地方教育费附加费率为流转税额的 2%。

D、未来可获收益的年限 t

本次投资性房地产所占用的土地为出让方式取得的土地使用权。估值人员按照土地剩余使用年限和房屋建筑物经济耐用剩余年限孰低原则预测未来可获收益的年限。

E、折现率 R

本次估值人员对估值对象的折现率以安全利率加风险调整值确定。安全利率即无风险报酬率，依据同一时期的一年期国债年利率确定；风险调整值即风险报酬率，依据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等因素确定。在各估值基准日选取的折现率分别为 9%、9%、8.5%、7.9%及 7.99%。报告期内，投资性房地产估值折现率下降幅度为 1.1%，主要系无风险利率下降所致。一年期国债利率从 2013 年的 4.2%下降至 2016 年 1-6 月的 2.39%，累积下降 1.9%。

④投资性房地产公允价值变动的合理性分析

报告期内，投资性房地产公允价值变动收益分别为 31,915.99 万元、116,273.95 万元、44,333.63 万元及 130.72 万元。各估值基准日主要估值参数具体如下：

单位：万元、平方米

估值基准日	基准单位租金	单位租金增长率	可供出租面积	空置率	折现率	估值金额	公允价值变动损益
2013 年初	1.88	4.00%	452,898.52	5.00%	9%	333,185.22	
2013 年末	2.01	4.50%	456,335.88	5.00%	9%	375,589.80	31,915.99
2014 年末	2.11	前五年 5%，后续 3%	466,353.33	3.00%	8.50%	494,769.94	116,273.95
2015 年末	2.21	前五年 5%，后续 3%	466,353.33	3.00%	7.90%	544,881.04	44,333.63
2016 年 6 月末	2.40	前五年 5%，后续 3%	410,042.07	3.00%	7.99%	545,680.66	130.72

注：上表中单位租金增长率为在正常状态下估值对象的租金增长率。对投资性房地产各期估值时，估值人员同时考虑了各估值基准日已获取的可靠信息，如已明确的 K 座、L 座更新改造计划、已签订的长期租约等因素对各楼座未来租金增长预测的影响。

报告期内，亚中物流投资性房地产公允价值变动的主要原因分析如下：

A、2013 年公允价值变动的主要原因

2013 年公允价值变动损益为 31,915.99 万元。根据上述估值参数表，2013 投资性房地产公允价值产生变动的主要原因是基准单位租金发生了变化。2013 年年初的基准单位租金 1.88/日.平米元主要是基于 2012 年末美居物流园的单位租金确定，2013 年年末的基准单位租金 2.01 元/日.平米主要是基于 2013 年末美居物流园的单位租金确定。

经过多年培育，报告期内美居物流园商圈的聚集效应逐渐显现，实际租金水平不断提升，2013 年美居物流园实际租金较 2012 年实际租金的增长率为 14%，造成两次估值的基准单位租金基数增幅较大，从而影响预测期房地产年收入增幅较大，导致 2013 年公允价值产生变动。根据测算，基准单位租金变动因素影响 2013 年公允价值变动损益金额为 27,089.80 万元，是 2013 年公允价值变动的主要原因。

2013 年初和 2013 年末预测的未来五年租金收入情况如下：

单位：万元						
预测租金收入	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
2013 年初	29,678.17	30,749.36	31,863.40	33,022.01	34,850.56	160,163.50
2013 年末	31,976.30	33,284.79	34,652.16	37,052.15	42,855.96	179,821.36

B、2014 年公允价值变动的主要原因

2014 年公允价值变动损益为 116,273.95 万元。根据上述估值参数表，2014 投资性房地产公允价值产生变动的主要原因是基准单位租金发生变化、美居物流园园区改造及业态升级导致的部分楼栋（主要为 K、L 座）租金价格上涨、以及折现率发生变化所致。

（a）基准单位租金的变化因素

2013 年年末及 2014 年年末，基准单位租金分别为 2.01 元/日.平米和 2.11 元/日.平米，主要是基于当年末美居物流园的单位租金确定。

2014 年度美居物流园进一步完善了园区功能，丰富了经营业态，进而有效

提高了平均租金价格。2014 年美居物流园实际租金较 2013 年实际租金的增长率为 10%，由此造成预测期的基准单位租金基数增幅较大。根据测算，基准单位租金变动因素影响 2014 年公允价值变动损益金额为 45,256.82 万元。

(b) 园区改造及业态升级的变化因素

随着乌鲁木齐城市建设的逐渐北移，美居物流园区域已逐渐发展成为城北新兴的商业中心，园区周边的小区物业逐渐增多。为适应周边环境的不断变化，亚中物流将 K 座和 L 座等临街楼座重新规划，业态定位为集休闲购物、主题餐饮、文化娱乐为一体的体验式商业中心。通过美居物流园的 K 座和 L 座装修改造工程，未来美居物流园将适度减少传统家居建材类经营业态比例，逐步加大体验式消费业态比重，将物流园整体打造成多业态并存的大型商业综合体。

估值人员在 2014 年度预测未来租金时，考虑了未来园区（主要为 K、L 座）更新改造后租金价格的上涨因素，具体如下：

单位：元/日.平方米

楼座	2014 年末 平均单位租金	2016 年末业态改造提升后 平均单位租金
K 座	1.62	3.79
L 座	1.27	4.88

截至目前，美居物流园的 K 座和 L 座装修改造工程的各项工作正处于有序推进过程中：公司商业装修改造方案已经确定，原有商户搬离工作已全部完成，外围封闭施工已于 11 月底全面完成，于 12 月初正式进入内部装修阶段。公司已经制定了积极措施，推动相关施工单位采取召开项目现场会议、交叉施工、增加项目施工人数等措施加紧工程建设进度。

在 K 座和 L 座的商铺招商方面，亚中物流已完成对前期储备商户的筛选工作，商铺招商工作正有序推进，超市、影院等主力商户已基本确定。根据已签订的合同和意向协议，已完成招商面积约 3.12 万平米，约占可供出租面积总额的 54.99%；其余品牌商户的招商工作也正在有序推进。根据已签订的合同或意向协议，K 座和 L 座租金水平亦与预期基本吻合。

由于估值人员在 2014 年对投资性房地产估值时考虑了 K 座、L 座更新改造计划，因此 2014 年度预测的未来期间租金总收入较 2013 年度有所增加。据测算，

上述因素影响了 2014 年投资性房地产公允价值增加 52,054.58 万元。

上述两方面因素对未来预测的租金收入产生了影响，2013 年末和 2014 年末预测的未来五年租金收入情况如下：

单位：万元						
预测租金收入	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计
2013 年末	31,976.30	33,284.79	34,652.16	37,052.15	42,855.96	179,821.36
2014 年末	36,581.93	36,701.94	47,106.88	52,847.27	55,489.63	228,727.64

（c）折现率的变化因素

2014 年的折现率较 2013 年折现率由 9.00% 下降到 8.50%，主要是由于 2014 年度一年期国债利率从年初的 4.2% 下降至年末的 3.3% 所致。估值人员相应对折现率进行调整。根据测算，上述折现率的变动导致 2015 年公允价值变动损益金额为 24,534.29 万元。

C、2015 年公允价值变动的主要原因

2015 年公允价值变动损益为 44,333.63 万元。根据上述估值参数表，2015 投资性房地产公允价值产生变动的主要原因是两次估值折现率的变化。两次评估的折现率均以安全利率加风险调整值确定。安全利率即无风险报酬率，依据同一时期的一年期国债年利率确定；风险调整值即风险报酬率，依据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等因素确定。

2015 年的折现率较 2014 年折现率由 8.50% 下降到 7.90%，主要是由于 2015 年度一年期国债利率从年初的 3.3% 下降至年末的 2.3% 所致。估值人员相应对折现率进行调整。根据测算，上述折现率的变动导致 2015 年公允价值变动损益金额为 31,725.91 万元，是 2015 年公允价值变动的主要原因。

D、2016 年 1-6 月公允价值变动的主要原因

2016 年 1-6 月投资性房地产公允价值变动损益为 130.72 万元，变动较小。

综上，基于稳定、良好的经营业绩和未来几年园区业态升级改造后收益大幅增加的合理预期，本次公允价值评估估值逐步上升。结合委估对象的历史期经营业绩、目前经营状况和未来发展规划进行分析，亚中物流投资性房地产公允价值

计算过程客观、合理，依据较为充分，投资性房地产公允价值变动具有合理性。

（3）周边同类可比物业估值及交易价格变动情况

A、乌鲁木齐城北区商业物业交易价格的变动情况

美居物流园位于乌鲁木齐城北区域。估值人员通过新疆大巴扎网及透明网获取的报告期内乌鲁木齐城北区域整体商业物业交易价格情况如下：

年度	商业物业均价（元/平米）	变动金额（元）	变动幅度
2013 年	13,191.28	1,873.78	16.56%
2014 年	17,369.50	4,178.22	31.67%
2015 年	23,010.42	5,640.92	32.48%
2016 年 1-6 月	25,875.33	2,864.92	12.45%

（a）城北区域整体商业物业交易单价与美居物流园估值单价的比较

美居物流园用于对外出租并计入投资性房地产的房屋建筑面积 66.8 万平方米，涉及 11 栋商业楼栋、多个楼层，是以家居卖场为平台的大型商业综合体。上述乌鲁木齐城北区域整体商业物业交易中，大型商业物业的成交案例较少，多数为单个商铺或住宅底商的交易，其业态相对单一，单笔交易面积、交易金额相对较小，因此平均交易单价高于美居物流园估值单价。

美居物流园建成于 2003 年，按照商业用途土地使用年限 40 年计算美居物流园剩余土地使用年限约为 28 年；上述乌鲁木齐城北区域商业物业实际交易案例中多数为新建商铺或住宅底商，其剩余土地使用年限高于美居物流园，因此平均交易单价高于美居物流园估值单价。

（b）城北区域整体商业物业交易单价变动趋势与美居物流园估值单价变动趋势的比较

报告期内乌鲁木齐城北区域商业物业交易价格与亚中物流投资性房地产的公允价值均有所上涨，变动趋势相符。十二五以来，随着乌鲁木齐市“南控北扩、西进东延”整体战略的推进，乌鲁木齐市城市发展逐渐向城北区域扩展，乌鲁木齐城北区域常住居民逐渐增加，区域价值不断提升。目前，乌鲁木齐市城北区域已基本形成了以“城市发展中心、交通枢纽中心、国际商业中心、教育文化中心、高尚居住中心”为主要内容的城北五大核心功能区域，一批先进制造业、高教产

业、高端商务服务业、汽车城、服务外包基地等优质资源陆续落户城北区域，推动了该区域商业物业价格和租金价格在报告期内普遍上涨。

随着 2015 年乌鲁木齐高铁新客站建设取得实质性进展，政府通过招商引入了多家大型开发商入驻，乌鲁木齐高铁片区商业物业交易价格呈现较大幅度增长，从而拉动了 2015 年、2016 年上半年乌鲁木齐城北区域整体商业物业交易价格涨幅高于亚中物流投资性房地产 2015 年及 2016 年上半年公允价值涨幅。

综上，对比分析乌鲁木齐城北区域整体商业物业交易价格变动情况，报告期内亚中物流投资性房地产公允价值变动收益确认具有谨慎性和合理性。

B、美居物流园周边商业物业交易价格的变动情况

由于乌鲁木齐城市建设逐渐北移，美居物流园周边居民小区和商业物业逐渐增多，已发展成为乌鲁木齐市新兴商业中心。估值人员通过市场调研获取了美居物流园周边区域商业物业的交易价格，并与亚中物流投资性房地产估值变动进行了对比。

(a) 具体市场调研案例布局图如下



上述美居物流园周边区域商业物业市场调研案例具体情况如下：

新东方汽配城位于苏州西路，2013 年建成，总建筑面积 25 万平米，系一家涵盖五金、建材及耗材品类，批发和零售兼营的大型专业性综合市场。

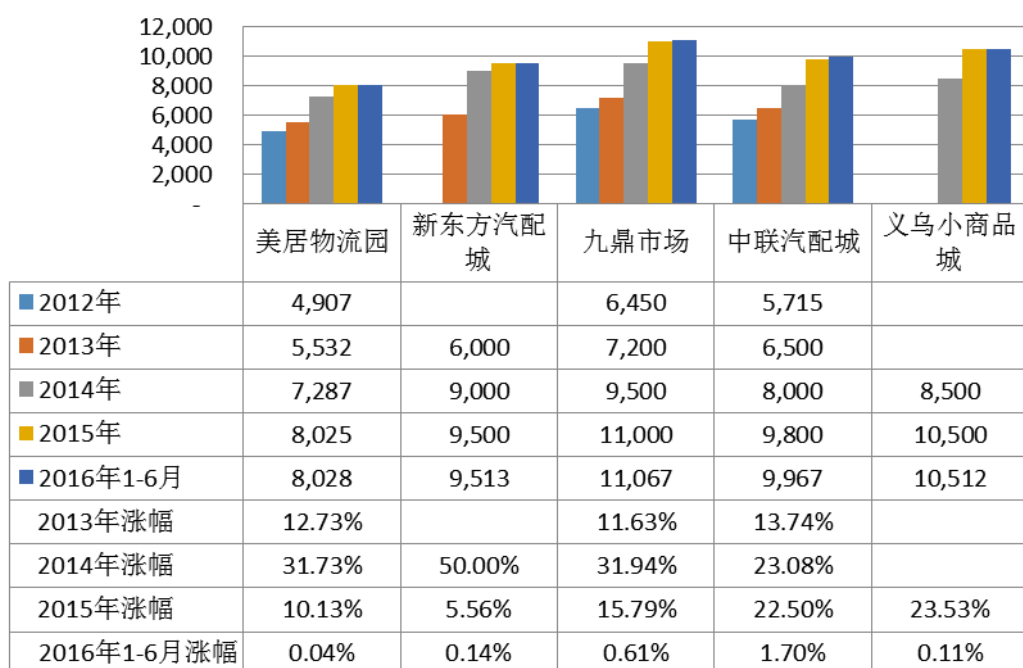
九鼎市场位于西山路，2012 年建成，总建筑面积 40 万平米，系一家集五金、建材、农贸、副食品等为一体的大型综合市场。

中联汽配城位于中亚北路，2012 年建成，总建筑面积 15 万平米，系自治区汽车行业协会重点扶持项目，以打造新疆汽配物流产业基地为项目重点。

义乌小商品城位于北京路，2014 年建成，总建筑面积 12 万平米。项目业态包含饰品城、玩具箱包城、文化用品城、电子电器城、食品城、日用百货城，面向中西亚乃至欧洲进口市场、以及转口贸易市场。

(b) 美居物流园周边区域商业物业交易价格与亚中物流投资性房地产估值变动对比情况如下：

美居物流园周边商业物业交易价格变动情况（单位：元）



上述商业物业项目与美居物流园位于同一区域，2013 年至 2015 年的交易价格变动与亚中物流投资性房地产的公允价值变动趋势基本趋同。上述商业物业项

目与美居物流园相比在总规模、土地剩余使用年限、设施设备成新度、经营定位、功能及业态等方面存在一定的差异，因此在报告期内的交易单价和涨幅与美居物流园略有差异。

综上，对比分析美居物流园周边商业物业交易价格的变动情况，报告期内亚中物流投资性房地产公允价值变动收益确认具有谨慎性和合理性。

（4）标的资产盈利能力及可持续性符合《首次公开发行股票并上市管理办法》相关规定

标的资产盈利能力及可持续性符合《首次公开发行股票并上市管理办法》第三十条对发行人的盈利能力规定，具体如下：

①亚中物流的经营模式、主要产品和服务未发生重大变化

报告期内，亚中物流收入主要来源于商品房销售和物流园经营业务。公司的经营模式、主要产品和服务未发生重大变化，不存在《首发办法》第三十条第（一）款规定的影响持续盈利的情形。

②亚中物流的行业地位及所处行业的经营环境未发生重大变化

报告期内，亚中物流的行业地位及所处行业的经营环境未发生重大变化，不存在《首发办法》第三十条第（二）款规定的影响持续盈利的情形。

③最近 1 个会计年度亚中物流的营业收入与净利润不存在对关联方或者存在重大不确定性的客户有重大依赖的情形

最近 1 个会计年度，亚中物流的物流园经营业务向前五名客户的销售收入合计占比 5.77%，其中向第一大客户销售收入占比 1.79%；商品房销售业务向前五名客户的销售收入合计占比 19.77%，其中向第一大客户的销售收入占比 5.17%。最近 1 个会计年度，亚中物流销售商品、提供劳务的关联交易主要为向关联方提供租赁服务并收取相关费用，其中关联交易占当年营业收入比重为 0.53%。综上，最近 1 个会计年度，亚中物流的营业收入与净利润不存在对关联方或者存在重大不确定性的客户有重大依赖的情形，不存在《首发办法》第三十条第（三）款规定的影响持续盈利的情形。

④报告期内亚中物流的净利润不存在主要来自合并财务报表范围以外的投资收益的情形

根据大信会计师出具的《置入资产审计报告》，报告期内亚中物流合并报表中投资收益占净利润的比重分别为 0%、0.72%、0.31%和 6.21%，占比较低。因此报告期内亚中物流的净利润不存在主要来自合并财务报表范围以外的投资收益的情形，不存在《首发办法》第三十条第（四）款规定的影响持续盈利的情形。

⑤亚中物流不存在重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险

亚中物流重要经营性资产的取得和使用均不存在重大不利变化的风险，不存在《首发办法》第三十条第（五）款规定的影响持续盈利的情形。

⑥不存在其他可能对亚中物流持续盈利能力构成重大不利影响的情形

报告期内，亚中物流扣除非经常性损益后净利润分别为 23,413.76 万元、28,289.93 万元、26,039.26 万元以及 9,599.41 万元，亚中物流可持续的经营性盈利指标较为稳定。亚中物流不存在其他可能对亚中物流持续盈利能力构成重大不利影响的情形，不存在《首发办法》第三十条第（六）款规定的影响持续盈利的情形。

9、投资收益

报告期内，置入资产投资收益分别为 0.00 万元、836.35 万元、186.80 万元和 600.00 万元，占比较低。报告期内，置入资产投资收益明细如下表所示：

单位：万元

类别	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
被投资公司分红	600.00	100.00%	-	-	720.00	86.09%	-	-
其他	-	-	186.80	100.00%	116.35	13.91%	-	-
合计	600.00	100.00%	186.80	100.00%	836.35	100.00%	-	-

10、营业外收支

报告期内，营业外收支净额分别为-99.50 万元、-117.74 万元及 18.97 万元，

占利润总额的比例分别为-0.16、-0.10%及 0.01%。置入资产营业外收支占比较低，对置入资产经营不构成重大影响。

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业外收入	36.57	74.70	36.70	24.51
营业外支出	72.87	55.73	154.44	124.01
营业外收支净额	-36.30	18.97	-117.74	-99.50
利润总额	11,539.53	76,469.30	156,446.01	60,031.41
营业外收支净额占利润总额的比例	-0.31%	0.02%	-0.15%	-0.13%

11、非经常性损益

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-9.58	-8.87	-0.61	-1.86
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	130.72	44,333.63	116,273.95	31,915.99
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-26.72	27.83	-117.13	-97.64
非经营性损益对利润总额的影响的合计	94.42	44,352.60	116,156.21	31,816.49
减：所得税影响数	24.37	11,087.94	29,038.98	7,954.07
减：少数股东影响数	-	-	-	-
归属于母公司的非经常性损益影响数	70.05	33,264.66	87,117.23	23,862.42
扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润	9,599.41	26,039.26	28,289.93	23,413.76

2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月置入资产非经常性损益分别为 31,816.49 万元、116,156.21 万元、44,352.60 万元和 94.42 万元，主要为投资性房地产公允价值变动损益。

（三）现金流量分析

报告期内，置入资产现金流量构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动产生的现金流量净额	1,828.70	32,390.05	30,024.51	33,873.48
投资活动产生的现金流量净额	42,633.95	-35,467.45	-3,536.47	-25,879.42
筹资活动产生的现金流量净额	-1,255.60	-10,966.41	-13,852.64	-21,865.79

现金及现金等价物净增加额	43,207.05	-14,043.82	12,635.40	-13,871.72
期末现金及现金等价物余额	56,607.40	13,400.35	27,444.17	14,808.77

1、经营活动现金流量分析

报告期内，置入资产的营业收入、净利润、销售商品、提供劳务收到的现金、经营活动产生的现金流量净额对比如下：

单位：万元

项目	报告期合计	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	257,651.56	18,137.39	64,179.36	114,396.68	60,938.13
主营业务收入	261,270.06	22,920.21	88,072.78	108,771.86	41,505.21
占比	98.62%	79.13%	72.87%	105.17%	146.82%

报告期内，置入资产销售商品、提供劳务收到的现金与主营业务收入的比重分别为 146.82%、105.17%、72.87%和 79.13%，报告期内合计比例为 98.62%。

由于房地产销售的特殊模式，房产交付前往往会提前预售，预售的现金流入与营业收入不能完全配比，当满足以下条件时确认房地产销售收入：合同已经签订；房屋完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件；收取首期款项并办理银行按揭手续或取得收取房款权利。报告期内整体而言，置入资产销售商品、提供劳务收到的现金与主营业务收入基本配比。

2、投资活动现金流量分析

报告期内，置入资产投资活动现金流量净额分别为-25,879.42 万元、-3,536.47 万元、-35,467.45 万元和 42,633.95 万元。2013 年投资活动现金流出主要为购建固定资产支付现金 9,844.59 万元，投资支付现金 16,035.00 万元；2014 年购建固定资产支付现金 5,287.82 万元；2015 年投资活动现金流出主要为购建固定资产支付现金 3,785.69 万元，银行短期理财支付现金 43,000.00 万元；2016 年 1-6 月，投资活动现金流入主要是银行短期理财到期收到的现金 43,000.00 万元，投资活动现金流出为购建固定资产支付现金 1,187.67 万元。

3、筹资活动现金流量分析

报告期内，置入资产筹资活动现金流量净额分别为-21,865.79 万元、-13,852.64 万元、-10,966.41 万元和-1,255.60 万元。2013 年筹资 94,900.00 万元，

分配股利及偿还利息支付现金 107,318.00 万元；2014 年筹资活动现金流量净额为-13,852.64 万元，主要为关联方借款金额；2015 年筹资活动现金流量主要为银行借款；2016 年 1-6 月筹资活动现金流出主要为分配股利、利润或偿付利息支付的现金 3,715.00 万元。

（四）资本性支出分析

置入资产 2016 年预计对美居物流园进行升级改造，丰富现有业态，提升整体服务水平，预计增加超过 1 亿元的资本性支出。

五、本次交易后上市公司财务状况、盈利能力及未来趋势分析

（一）公司的资产负债情况及财务安全性

1、主要资产及构成分析

根据备考财务报表，假设本次发行股份购买资产的重大资产重组已于 2013 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年及一期的资产结构如下：

单位：万元				
时间	2016-6-30		2015-12-31	
	备考	收购前	备考	收购前
流动资产：				
货币资金	57,026.38	780.43	16,278.73	3,145.38
应收票据	412.36	-	857.08	-
应收账款	5,721.11	-	4,823.31	66.30
预付款项	700.42	1.59	603.79	111.93
应收股利	-	3,450.00	0.00	3,450.00
其他应收款	1,796.77	109.63	618.69	209.01
存货	10,750.16	5,828.75	12,284.78	4,097.06
其他流动资产	2,156.60	333.05	46,149.84	155.90
流动资产合计	78,563.81	10,503.45	81,616.23	11,235.58
非流动资产：				
可供出售金融资产	4,000.00	215.00	4,000.00	215.00
长期股权投资	-	414.48	-	423.38
投资性房地产	545,680.66		544,881.05	-
固定资产	4,850.94	7,625.20	5,179.02	8,126.45
在建工程	330.42	4,859.46	0.00	4,859.46

无形资产	23.56	76.60	26.05	77.29
商誉	-	389.38	0.00	389.38
长期待摊费用	185.85	6.51	201.22	9.49
递延所得税资产	1,797.41	-	1,629.04	-
其他非流动资产	1,000.00	501.40	1,000.00	501.40
非流动资产合计	557,868.83	14,088.02	556,916.37	14,601.85
资产总计	636,432.64	24,591.48	638,532.61	25,837.43

假定本次交易完成后，截至 2015 年末，公司总资产由交易前的 25,837.43 万元增至 638,532.61 万元，其中流动资产由交易前的 11,235.58 万元增至 81,616.23 万元，非流动资产由交易前的 14,601.85 万元增至 556,916.37 万元；截至 2016 年 6 月末，公司总资产由交易前的 24,591.48 万元增至 636,432.64 万元，其中流动资产由交易前的 10,503.45 万元增至 78,563.81 万元，非流动资产由交易前的 14,088.02 万元增至 557,868.83 万元。本公司本次交易前主营业务是有色金属采选及影视业务，通过本次重组，注入盈利能力较强的亚中物流资产。本次交易完成后，资产规模及资产质量将得到较大提升。

2、主要负债及构成分析

根据备考财务报表，假设本次发行股份购买资产的重大资产重组已于 2013 年 1 月 1 日实施完成，上市公司最近一年的负债结构如下：

单位：万元

项目	2016-6-30		2015-12-31	
	备考	收购前	备考	收购前
流动负债：				
短期借款	-	81.25	-	79.57
应付账款	11,435.00	160.68	11,459.38	778.09
预收款项	21,479.60	1,344.00	27,296.56	1,647.67
应付职工薪酬	344.12	39.61	708.56	107.89
应交税费	15,252.07	22.58	21,367.42	22.59
应付利息	180.00	1.62	250.00	-
其他应付款	4,379.31	32,841.92	4,520.66	31,002.14
流动负债合计	53,070.11	34,491.65	65,602.59	33,637.94
非流动负债：				
长期借款	80,000.00	-	80,000.00	-
预计负债	-	6,479.90	-	6,285.59
递延收益	-	80.00	-	80.00

递延所得税负债	98,803.77	-	98,040.71	-
非流动负债合计	178,803.77	6,559.90	178,040.71	6,365.59
负债合计	231,873.88	41,051.56	243,643.30	40,003.53

本次交易完成后，截至 2015 年末，公司负债总额由交易前的 40,003.53 万元增加至 243,643.30 万元，其中流动负债由交易前的 33,637.94 万元增加至 65,602.59 万元，非流动负债由交易前的 6,365.59 万元增加至 178,040.71 万元；截至 2016 年 6 月末，公司负债总额由交易前的 41,051.56 万元增加至 231,873.88 万元，其中流动负债由交易前的 34,491.65 万元增加至 53,070.11 万元，非流动负债由交易前的 6,559.90 万元增加至 178,803.77 万元。公司负债增加主要是由于置入资产规模体量较大，因此资产、负债均有大幅增加。

3、本次收购前后偿债能力比较分析

项目	2016-6-30		2015-12-31	
	备考	收购前	备考	收购前
资产负债率	36.43%	166.93%	38.16%	154.83%
流动比率	1.48	0.30	1.24	0.33
速动比率	1.28	0.14	1.06	0.21

本次交易完成后，以 2015 年末和 2016 年 6 月末比较，公司资产负债率下降、流动比率和速动比率有所升高，公司整体偿债能力得到提升。

（二）公司的盈利情况

1、本次收购前后利润变动分析

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度	
	备考	收购前	备考	收购前
一、营业总收入	22,920.21	77.17	88,072.78	3,767.91
二、营业总成本	12,075.10	2,143.08	56,142.87	27,003.84
其中：营业成本	4,113.72	46.87	31,588.57	2,914.97
营业税金及附加	2,325.75	1.02	15,283.19	62.86
销售费用	406.74		1,095.78	-
管理费用	1,400.47	1,286.52	2,333.69	2,991.16
财务费用	3,375.30	816.25	3,791.84	1,157.65
资产减值损失	453.11	-7.58	2,049.80	19,877.20
公允价值变动收益	130.72	-	44,333.63	-

投资收益（损失以“—”号填列）	600.00	-8.90	186.80	-86.62
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	11,575.84	-2,074.82	76,450.33	-23,322.56
加：营业外收入	36.57	23.85	74.70	258.58
减：营业外支出	72.87	243.02	55.73	135.5
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	11,539.53	-2,293.98	76,469.30	-23,199.48
减：所得税费用	1,870.08	0.00	17,165.38	44.81
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	9,669.46	-2,293.98	59,303.92	-23,244.29
归属于母公司所有者的净利润	9,669.46	-2,155.03	59,303.92	-19,471.59
少数股东损益	-	-138.96	-	-3,772.70

本次收购完成后，本公司的业务规模和盈利规模均得到较大幅度提升，2015年度营业收入由收购前的 3,767.91 万元增长至 88,072.78 万元，增幅 2,237.45%，归属于母公司净利润由收购前的-19,471.59 万元增长至 59,303.92 万元，实现扭亏为盈。2016 年 1-6 月营业收入由收购前的 77.17 万元增长至 22,920.21 万元，增幅 29,601.64%，归属母公司净利润由收购前的-2,155.03 增长至 9,669.46 万元，实现扭亏为盈。

2、本次收购完成前后盈利能力指标分析

项目	2016 年 1-6 月		2015 年	
	备考	收购前	备考	收购前
毛利额（万元）	18,806.49	30.30	56,484.20	852.93
每股收益（元/股）	0.18	-0.11	1.13	-1.00

注：交易完成后基本每股收益中股本以发行完成股本为基础，不考虑配套融资。

本次收购完成后，2015 年度公司的毛利由收购前的 852.93 万元提高至 56,484.20 万元，增长 6,522.37%，2015 年公司每股收益由-1.00 元/股提升至 1.13 元/股；2016 年 1-6 月公司的毛利由收购前的 30.30 万元提高至 18,806.49 万元，增长 61,971.92%，2016 年 1-6 月公司的每股收益由-0.11 元/股提升至 0.18 元/股，上市公司实现扭亏为盈。

由于上市公司资产质量一般，缺乏竞争优势，抗风险能力较低，持续盈利能力较弱。通过本次交易，公司将置入行业前景良好、盈利能力较强的资产，使公司转变成为一家具备较强市场竞争力、区域领先的企业，从而有利于提升上市公司

司持续经营能力。

（三）本次交易完成后，公司未来经营中的优势与劣势

本次交易完成后，上市公司主营业务将变为商贸物流综合服务产业，上市公司将继续继承置入资产的经营优势，包括领先的经营规模、突出的运营能力等；关于置入资产经营优势的具体情况参见本报告书“第十一节管理层讨论与分析”之“三、拟置入置入资产所处行业特点和经营情况的讨论”。

在拥有上述经营优势的同时，公司未来也可能面临若干风险，具体情况参见本报告书“第十五节风险因素”。

六、本次交易后上市公司的业务发展目标

（一）公司总体发展战略

结合近年来商贸流通行业的发展趋势，亚中物流总体发展战略为：以物流园经营业务为依托，以新型体验式业态为抓手，打造多业态并存的体验式商业区，并建设线上产品展示和交易平台，在将美居物流园发展成为乌鲁木齐市城北商业中心的愿景下，不断拓展新业态、新业务，持续提升公司竞争力。

（二）公司业务发展规划

1、适度调整商铺资源分配、提高卖场价值

结合亚中物流所在地块商业价值凸显的发展情况，公司计划适度调整家居类商铺的供应量，增加商业综合配套类资源供应，保持商铺资源的稀缺性，从而持续稳步提高卖场的整体价值。

2、丰富园区功能，打造多业态体验式商业区

基于对乌鲁木齐市及新疆区域消费趋势和电子商务对传统商业的影响判断，公司将在家居行业基础上，充分利用存量商业资源，引进电影院、餐饮、超市等体验式商业项目。通过新业态引进，进一步完善园区功能，满足消费者多元化、一站式的消费需求，最终形成综合性体验式商业园区。

3、建设线上产品展示和交易平台，优化服务体系

家居建材消费主力逐步过渡至 80 后、90 后年龄阶层，该群体注重购物的便利性。为满足该部分客群的消费需求，亚中物流计划建设线上展示和交易平台。通过该平台的建设，实现及时推送相关商品信息，帮助商户占领新疆区域家居产品线上渠道；同时，满足消费者线上选择商品的消费需求，进而提高亚中物流在新的市场环境下的市场竞争力。在线上平台建设基础上，公司将进一步延伸实体物业产业，为社区居民、园区商户、商业物业客户提供包括社区服务、购物等多样化、便捷式的消费及综合服务，进一步创造经济价值。此外，未来亚中物流还将根据自身发展需求，寻求与更多电商企业的合作机会，更好的应对市场变化带来的风险控制，下大力气做好服务终端的掌控和维护，成为始终保持活力的现代网络物流企业。

4、持续扩大商业物业经营能力，实现经营模式输出

在公司融资能力有限、经营积累相对缓慢的情况下，充分利用自身经营经验、同时合理控制资产负债规模，实现“轻资产”经营是亚中物流实现物业范围持续扩大的重要途径。亚中物流将继续选取具有良好商业运营潜力的物业，积极通过租赁方式获取物业运营权，扩大商业物业经营业务的基盘，充分利用自身商业物业经营运作经验和完整流程体系、商户资源，推动物业商业价值的持续释放，实现“美居”经营模式输出。

5、重点围绕“一带一路”的业务发展规划

未来亚中物流将借势“一带一路”战略，充分利用辐射区域内的多个开放口岸，以综合性物流服务作为发展重心，一方面依托现有物流园，实施社区互联网综合服务平台项目，提升物流产业服务能力，持续巩固物流园在全疆区域内的重要影响地位；另一方面把握新的发展机遇，择机打造标杆性新建项目，加快提高商业楼宇及城市综合体运营业务能力。此外，公司将把握新疆物流产业发展机遇，持续加快扩张整合，不断发掘现代物流产业链中具有发展潜质的企业，寻求并购重组的机会，系统性展开公司的商贸物流产业链布局，打造功能复合、配套完善的现代化物流产业综合服务平台，升级现有业务、拓展新的业务领域，增强综合竞争力和盈利能力，致力于成为“一带一路”重要物流节点的主要物流商贸服务商。随着亚中物流现有业务的不断升级和业务范围的扩大，公司综合竞争力和盈

利能力将不断增强，未来具有良好的发展前景。

第十二节 财务会计信息

一、置入资产合并财务会计信息

为便于全面了解本次拟置入资产的整体情况，大信会计师对拟置入资产编制的模拟合并报表（包括 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 6 月 30 日的合并资产负债表，2013 年度、2014 年度、2015 年度、2016 年 1-6 月的合并利润表、合并现金流量表、合并财务报表附注）进行了审计，并出具了《审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号）。

（一）财务报表

1、合并资产负债表

单位：元

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产：				
货币资金	570,263,846.58	162,787,341.92	297,735,312.76	182,735,629.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	4,123,560.00	8,570,848.39		
应收账款	57,211,093.44	48,233,064.76	44,770,860.03	30,788,687.47
预付款项	7,004,215.69	6,037,873.68	18,879,336.39	19,808,330.92
应收利息				
应收股利			7,200,000.00	
其他应收款	17,967,734.83	6,186,943.10	212,099,751.71	240,730,901.30
存货	107,501,638.33	122,847,821.12	295,152,130.03	483,310,375.96
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	21,565,988.29	461,498,445.05	151,912,554.76	195,432,680.13
流动资产合计	785,638,077.16	816,162,338.02	1,027,749,945.68	1,152,806,605.41
非流动资产：				
可供出售金融资产	40,000,000.00	40,000,000.00	44,157,716.20	44,157,716.20

持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	5,456,806,563.42	5,448,810,463.42	4,947,699,357.08	3,755,898,043.52
固定资产	48,509,358.78	51,790,176.54	46,917,191.83	107,222,119.50
在建工程	3,304,192.42		25,166,818.26	1,385,494.43
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	235,583.48	260,494.06	278,145.22	143,346.17
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,858,536.50	2,012,236.52	2,319,636.56	2,627,036.60
递延所得税资产	17,974,076.38	16,290,375.60	9,433,289.24	13,516,594.10
其他非流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00		
非流动资产合计	5,578,688,310.98	5,569,163,746.14	5,075,972,154.39	3,924,950,350.52
资产总计	6,364,326,388.14	6,385,326,084.16	6,103,722,100.07	5,077,756,955.93
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	114,349,986.16	114,593,804.11	100,374,222.43	109,779,965.03
预收款项	214,796,008.31	272,965,629.35	490,166,293.82	443,490,669.60
应付职工薪酬	3,441,241.89	7,085,639.12	5,843,950.56	4,350,251.60
应交税费	152,520,741.25	213,674,196.27	217,182,349.04	98,226,837.77
应付利息	1,800,000.00	2,500,000.00		
应付股利				
其他应付款	43,793,124.13	45,206,634.03	757,155,176.94	1,435,512,825.25
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	530,701,101.74	656,025,902.88	1,570,721,992.79	2,091,360,549.25
非流动负债：				
长期借款	800,000,000.00	800,000,000.00		

应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				96,407.16
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	988,037,660.46	980,407,116.25	856,089,158.89	552,212,672.68
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,788,037,660.46	1,780,407,116.25	856,089,158.89	552,309,079.84
负债合计	2,318,738,762.20	2,436,433,019.13	2,426,811,151.68	2,643,669,629.09
所有者权益：				
实收资本（或股本）	606,340,000.00	606,340,000.00	606,340,000.00	606,340,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	85,241,100.32	85,241,100.32	66,315,234.14	11,718,174.96
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	355,840,326.08	355,840,326.08	355,840,326.08	355,840,326.08
未分配利润	2,998,166,199.54	2,901,471,638.63	2,648,415,388.17	1,460,188,825.80
归属于母公司所有者 权益合计	4,045,587,625.94	3,948,893,065.03	3,676,910,948.39	2,434,087,326.84
少数股东权益				
所有者权益合计	4,045,587,625.94	3,948,893,065.03	3,676,910,948.39	2,434,087,326.84
负债和所有者权益总计	6,364,326,388.14	6,385,326,084.16	6,103,722,100.07	5,077,756,955.93

2、合并利润表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	229,202,106.18	880,727,770.30	1,087,718,613.20	415,052,122.12
减：营业成本	41,137,172.73	315,885,726.99	351,261,821.96	48,886,990.17
营业税金及附加	23,257,544.28	152,831,875.42	249,756,840.24	48,413,403.88
销售费用	4,067,422.95	10,957,816.95	10,722,444.53	11,824,766.79
管理费用	14,004,728.18	23,336,924.69	24,131,446.75	17,071,067.32
财务费用	33,753,024.42	37,918,362.93	50,226,305.50	4,653,541.92
资产减值损失	4,531,088.67	20,497,992.22	7,085,215.84	2,053,142.49

加：公允价值变动收益	1,307,236.76	443,336,303.49	1,162,739,454.34	319,159,864.81
投资收益	6,000,000.00	1,867,953.44	8,363,463.89	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	115,758,361.71	764,503,328.03	1,565,637,456.61	601,309,074.36
加：营业外收入	365,700.31	746,994.38	367,016.00	245,128.97
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	728,727.02	557,335.38	1,544,371.34	1,240,122.96
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	115,395,335.00	764,692,987.03	1,564,460,101.27	600,314,080.37
减：所得税费用	18,700,774.09	171,653,827.09	410,388,575.57	127,552,238.85
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	96,694,560.91	593,039,159.94	1,154,071,525.70	472,761,841.52
其中：归属于母公司所有者的净利润	96,694,560.91	593,039,159.94	1,154,071,525.70	472,761,841.52
少数股东损益				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	96,694,560.91	593,039,159.94	1,154,071,525.70	472,761,841.52
归属于母公司所有者的综合收益总额	96,694,560.91	593,039,159.94	1,154,071,525.70	472,761,841.52
归属于少数股东的综合收益总额				

3、合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	181,373,862.44	641,793,588.60	1,143,966,756.64	609,381,254.25
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	9,641,780.91	53,525,391.41	3,767,176.16	15,483,455.25
经营活动现金流入小计	191,015,643.35	695,318,980.01	1,147,733,932.80	624,864,709.50
购买商品、接受劳务支付的现金	33,007,522.15	91,650,433.45	123,737,800.84	146,074,100.89
支付给职工以及为职工支付的现金	19,541,566.61	34,690,886.19	31,880,779.65	24,465,644.74
支付的各项税费	93,036,302.12	200,037,255.48	210,205,448.09	98,267,136.43

支付其他与经营活动有关的现金	27,143,263.82	45,039,936.27	481,664,830.74	17,323,005.64
经营活动现金流出小计	172,728,654.70	371,418,511.39	847,488,859.32	286,129,887.70
经营活动产生的现金流量净额	18,286,988.65	323,900,468.62	300,245,073.48	338,734,821.80
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	430,000,000.00	104,000,000.00	120,350,000.00	
取得投资收益收到的现金	8,093,380.80	9,178,764.22	1,163,463.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	122,848.00	3,586.40		1,740.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	438,216,228.80	113,182,350.62	121,513,463.89	1,740.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,876,712.79	37,856,860.42	52,878,189.78	98,445,893.36
投资支付的现金		430,000,000.00	104,000,000.00	160,350,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	11,876,712.79	467,856,860.42	156,878,189.78	258,795,893.36
投资活动产生的现金流量净额	426,339,516.01	-354,674,509.80	-35,364,725.89	-258,794,152.51
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		1,000,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	28,783,835.93	23,293,645.76	132,593,323.22	949,000,000.00
筹资活动现金流入小计	28,783,835.93	1,023,293,645.76	132,593,323.22	949,000,000.00
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,150,000.00	393,000,000.00		1,073,179,950.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	4,189,804.66	739,957,765.59	271,119,716.10	94,477,951.97
筹资活动现金流出小计	41,339,804.66	1,132,957,765.59	271,119,716.10	1,167,657,902.43
筹资活动产生的现金流量净额	-12,555,968.73	-109,664,119.83	-138,526,392.88	-218,657,902.43

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	432,070,535.93	-140,438,161.01	126,353,954.71	-138,717,233.14
加：期初现金及现金等价物余额	134,003,505.99	274,441,667.00	148,087,712.29	286,804,945.43
六、期末现金及现金等价物余额	566,074,041.92	134,003,505.99	274,441,667.00	148,087,712.29

（二）审计意见

大信会计师认为，亚中物流模拟财务报表“在所有重大方面公允反映了亚中物流 2016 年 6 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及 2013 年 12 月 31 日的模拟财务状况以及 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度及 2013 年度的模拟经营成果和现金流量。”

（三）财务报表的编制基础及合并财务报表范围

1、大洲兴业拟通过资产置换及向特定对象发行股份购买的置入资产情况

经亚中物流股东会审议通过，亚中物流和广汇化建签署了《资产和业务转让协议》，出于双方商业策略的考虑，亚中物流同意以 2015 年 12 月 31 日为剥离基准日，将利润贡献程度较低的综合贸易业务（以下简称“贸易业务分部”）相关的资产和负债以账面价值作为转让价格转让给广汇化建，相关综合贸易业务关系相应转移；在剥离基准日至资产交割日期间，贸易业务分部产生的收益或亏损均由广汇化建享有或承担；相关各方因上述贸易业务分部转让而发生的任何税金或费用，将由广汇化建全部承担。

根据大洲兴业与广汇集团、西安龙达、广汇化建签订的《重大资产置换及发行股份购买资产之补充协议》，一致确定大洲兴业拟通过资产置换及向特定对象发行股份购买的交易标的为：亚中物流 100%股权，且亚中物流中不包含贸易业务分部相关的资产及业务。

2、财务报表的编制基础

置入资产近三年的财务报表主要就大洲兴业本次拟进行重大资产重组中涉及的发行股份购买资产事宜，由亚中物流按照中国证监会颁布的《公开发行证券

的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》的要求，为了向相关监管部门申报和按有关规定披露相关信息之目的而编制，不适用于其他用途。

亚中物流管理层确认，根据借壳等同 IPO 之要求，置入资产资产财务报表包括置入资产资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表及相关附注。

3、贸易业务剥离原则

（1）业务整合方案的会计处理

在报告期内，亚中物流的综合贸易业务分部和其他业务分别进行会计核算。在本次整合中，亚中物流以 2015 年 12 月 31 日为剥离基准日，将原有的贸易业务分部相关的资产、负债按照账面价值转让给广汇化建，广汇化建向亚中物流相应支付对价。

（2）置入资产财务报表的编制基础

本次模拟报表的编制过程中，假设“贸易业务分部”自本交易标的模拟财务报表报告期期初（2013 年 1 月 1 日）即已经剥离出亚中物流而独立存在并持续经营，在此基础上编制交易标的模拟财务报表。

在报告期内，“贸易业务分部”产生的收入、成本、税金、费用等损益类科目发生额在模拟利润表相应科目中不予列报。

在报告期每一期末，“贸易业务分部”相关的债权类、债务类科目在交易标的模拟资产负债表中不予列报，由此产生的模拟资产负债表中资产和负债的差异，在模拟财务报表中列报为对“贸易业务分部”的应收或应付款项。

本模拟财务报表未考虑贸易业务分部剥离过程中可能涉及的各项税费等费用和支出。

（四）主要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：亚中物流根据实际生产经营特点对投资性房地产采用公允价值模式进行计量。

1、公司持续经营的声明

亚中物流管理层确认：自报告期末起 12 个月公司不存在影响持续经营能力的重大事项。

2、会计期间

亚中物流会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

亚中物流以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

亚中物流以人民币为记账本位币。

5、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，亚中物流在合并日按照所取得的被合并方在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的，按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期营业外收入。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围

亚中物流将全部子公司（包括亚中物流所控制的单独主体）纳入合并财务报表范围，包括被亚中物流控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

（2）统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与亚中物流采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照亚中物流的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

（3）合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的资产负债表为基础，已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

（4）合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于自最终控制方开始实时控制时已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表；对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

（2）共同经营的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按其份额确认共同持有的资产或负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营参与方的规定进行会计处理；否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（3）合营企业的会计处理

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理，不享有共同控制的参与方应当根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

亚中物流在编制现金流量表时所确定的现金，是指亚中物流库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务及外币财务报表折算

（1）外币业务折算

亚中物流对发生的外币交易，采用与交易发生日的即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（2）外币财务报表折算

亚中物流的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与亚中物流不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

（1）金融工具的分类及确认

金融工具划分为金融资产或金融负债和权益工具。亚中物流成为金融工具合同的一方时，确认为一项金融资产或金融负债，或权益工具。

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。除应收款项以外的金融资产的分类取决于亚中物流及其子公司对金融资产的持有意图和持有能力等。金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产；可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产；持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

（2）金融工具的计量

亚中物流金融工具初始确认按公允价值计量。后续计量分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债按公允价值计量；持有到期投资、贷款和应收款项以及其他金融负债按摊余成本计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产或者衍生金融负债，按照成本计量。亚中物流金融资产或金融负债后续计量中公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益。②可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益。

（3）亚中物流对金融工具的公允价值的确认方法

如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

（4）金融资产负债转移的确认依据和计量方法

金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产控制的，应当终止确认该项金融资产。金融资产满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价和原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额部分，计入当期损益。部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

（5）金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证

据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的金融资产发生减值时，按账面成本与可变现净值孰低的原则计提减值准备。发生的减值损失一经确认，不再转回。

当有客观证据表明可供出售金融资产发生减值时，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入股东权益。

对于权益工具投资，亚中物流判断其公允价值发生“严重”或“非暂时性”下跌的具体量化标准、成本的计算方法、期末公允价值的确定方法，以及持续下跌期间的确定依据为：

公允价值发生“严重”下跌的具体量化标准	期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%。
公允价值发生“非暂时性”下跌的具体量化标准	连续 12 个月出现下跌。
成本的计算方法	取得时按支付对价（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为投资成本。
期末公允价值的确定方法	存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。
持续下跌期间的确定依据	连续下跌或在下跌趋势持续期间反弹上扬幅度低于 20%，反弹持续时间未超过 6 个月的均作为持续下跌期间。

11、应收款项

亚中物流应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，亚中物流根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

亚中物流受同一控股股东及最终控制方控制范围内的关联方应收款项按单项金额重大或不重大单独计提坏账准备。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 100.00 万元以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据	
账龄分析法组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备情况如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	15	15
3 至 5 年	60	60
5 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	账龄 3 年以上的应收款项且有客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认

12、存货

(1) 存货的分类

存货是指亚中物流在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、库存商品、在产品、发出商品、开发产品、开发成本、拟开发土地、委托加工物资等。

(2) 发出存货的计价方法

存货发出时, 商品房销售以个别认定法确定其实际成本, 其他存货采用加权平均法确定其发出的实际成本。

(3) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量, 并按单个存货项目计

提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度

亚中物流的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用分次摊销法摊销。

13、划分为持有待售资产

亚中物流将同时满足下列条件的非流动资产应当划分为持有待售：一是企业已经就处置该非流动资产作出决议；二是企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

14、长期股权投资

（1）初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，应当按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额确认为初始成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款；以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》的有关规定确定；非货币性资产交换取得的长期股权投资，初始投资成本根据准则相关规定确定。

（2）后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，

对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

15、投资性房地产

亚中物流投资性房地产的类别，包括出租的土地使用权、出租的建筑物、持有并准备增值后转让的土地使用权。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。

（1）公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据：

①认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；

③公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，采用以下的估价方法：

聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计，或以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

（2）对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

A、单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于5%时；

B、其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏；投资性房地产30%以上面积的空置期达到6个月以上；其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

A、投资性房地产公允价值的首次确认：对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的,在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

B、转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时，公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时，公司财务部门不进行会计处理。

(3) 采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产分类和折旧方法

亚中物流固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，亚中物流对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	3	4.85-2.43
机器设备	10	3	9.70
运输设备	5-8	3	19.40-12.13
办公及其他设备	5	3	19.40

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

17、在建工程

亚中物流在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

18、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

亚中物流发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生

额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（2）资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中，实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

19、无形资产

（1）无形资产的计价方法

亚中物流无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

亚中物流无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

（2）使用寿命不确定的判断依据

亚中物流将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

20、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、无形资产、商誉等长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

亚中物流长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）

的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1）短期薪酬

在职工为亚中物流提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。亚中物流发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利

亚中物流在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）辞退福利

亚中物流向职工提供辞退福利时，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：亚中物流不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；亚中物流确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

亚中物流向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

23、预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。亚中物流按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24、股份支付

亚中物流股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与

所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

具体来讲：

确认房屋销售收入的方法：合同已经签订；房屋完工并验收合格,达到了销售合同约定的交付条件；收取首期款项并办理银行按揭手续或取得收取房款权利；上述条件同时满足时，确认为当期收入。

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）确认提供劳务的收入依据和方法

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

26、政府补助

（1）与资产相关的政府补助会计处理

亚中物流取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助，与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损

益。

(2) 与收益相关的政府补助会计处理

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。分别下列情况处理：用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

(3) 对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非亚中物流能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

28、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法：经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法：以租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租

赁付款额扣除未确认融资费用后的余额作为长期应付款列示。

（五）主要税种及享受的主要税收优惠政策

1、主要税种

置入资产适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
增值税	产品或劳务收入	17%、11%、6%、5%、3%
营业税	应税营业收入	5%
城市维护建设税	增值税、营业税额	7%
教育费附加	增值税、营业税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

2、税收优惠

亚中物流之全资子公司亚中物业根据西部大开发企业所得税税收优惠政策的规定向乌鲁木齐高新技术产业开发区国家税务局申请 2012 年企业所得税减按 15%税率征收并提交了《纳税人减免申请审批表》。乌鲁木齐高新技术产业开发区国家税务局下发了《减、免税批准通知书》（乌高国税减免字（2012）第 67 号）文，同意新疆亚中物业管理服务有限公司符合西部大开发企业所得税税收优惠政策的规定享受企业所得税 15%税率，2013-2016 年 1-6 月参照 2012 年度所得税税收优惠政策。

二、置出资产的财务会计信息

根据瑞华会计师出具的瑞华专审字【2016】02150013 号审计报告，拟置出资产最近三年一期主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表

单位：元

项目	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
流动资产：				
货币资金	7,804,347.91	31,453,801.39	23,414,026.36	3,054,251.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				

衍生金融资产				
应收票据				
应收账款		663,031.53	7,637,590.74	26,589,193.64
预付款项	15,914.53	1,119,275.25	2,453,948.44	2,319,602.99
应收利息				
应收股利	34,500,000.00	34,500,000.00	34,500,000.00	34,500,000.00
其他应收款	1,096,255.46	2,090,058.57	5,768,119.36	13,126,089.42
存货	58,287,547.41	40,970,625.76	14,451,961.61	14,259,569.37
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	3,330,481.52	1,559,033.85	631,345.98	67,200.00
流动资产合计	105,034,546.83	112,355,826.35	88,856,992.49	93,915,907.17
非流动资产：				
可供出售金融资产	2,150,000.00	2,150,000.00	2,150,000.00	2,150,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	4,144,805.49	4,233,843.59		
投资性房地产				
固定资产	76,251,953.76	81,264,473.35	187,528,533.44	174,373,693.63
在建工程	48,594,609.53	48,594,609.53	25,419,479.36	25,419,479.36
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	765,960.03	772,871.55	55,165,334.05	55,251,499.88
开发支出				
商誉	3,893,781.78	3,893,781.78	3,893,781.78	3,893,781.78
长期待摊费用	65,114.02	94,934.74		
递延所得税资产			448,130.99	703,176.38
其他非流动资产	5,014,000.00	5,014,000.00	37,328,944.81	15,717,834.00
非流动资产合计	140,880,224.61	146,018,514.54	311,934,204.43	277,509,465.03
资产总计	245,914,771.44	258,374,340.89	400,791,196.92	371,425,372.20
流动负债：				
短期借款	812,529.03	795,668.73	749,768.54	747,060.59
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	1,606,750.68	7,780,899.05	3,221,917.45	2,270,155.65

预收款项	13,440,000.00	16,476,682.10	5,373,948.81	3,943,778.36
应付职工薪酬	396,074.53	1,078,877.08	387,483.52	158,851.35
应交税费	225,843.49	225,851.37	529,997.58	45,004,916.65
应付利息	16,198.53		14,574,291.57	14,749,982.37
应付股利				
其他应付款	328,419,152.29	310,021,406.32	221,712,553.67	178,948,089.66
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	344,916,548.55	336,379,384.65	246,549,961.14	245,822,834.63
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债	64,799,047.50	62,855,944.87	62,855,944.87	66,679,927.65
递延收益	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00
递延所得税负债				592,284.83
其他非流动负债				
非流动负债合计	65,599,047.50	63,655,944.87	63,655,944.87	68,072,212.48
负债合计	410,515,596.05	400,035,329.52	310,205,906.01	313,895,047.11
股东权益：				
股本	194,641,920.00	194,641,920.00	194,641,920.00	194,641,920.00
资本公积	545,972,710.66	545,972,710.66	545,972,710.66	489,083,820.00
专项储备	4,727,146.00	4,727,146.00	4,565,937.94	3,730,018.76
盈余公积	66,533,740.01	66,533,740.01	66,533,740.01	66,533,740.01
未分配利润	-985,259,334.03	-963,709,068.59	-768,993,165.43	-745,392,322.90
归属于母公司股东权益合计	-173,383,817.36	-151,833,551.92	42,721,143.18	8,597,175.87
少数股东权益	8,782,992.75	10,172,563.29	47,864,147.73	48,933,149.22
股东权益合计	-164,600,824.61	-141,660,988.63	90,585,290.91	57,530,325.09
负债和股东权益总计	245,914,771.44	258,374,340.89	400,791,196.92	371,425,372.20

（二）合并利润表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度

一、营业总收入	771,681.77	37,679,057.35	48,804,567.37	46,558,889.62
其中：营业收入	771,681.77	37,679,057.35	48,804,567.37	46,558,889.62
二、营业总成本	21,430,797.92	270,038,455.85	66,371,323.45	35,034,424.16
其中：营业成本	468,702.71	29,149,736.52	40,180,167.49	27,466,683.27
营业税金及附加	10,232.14	628,614.85	1,658,285.47	1,394,111.36
销售费用				
管理费用	12,865,231.88	29,911,631.03	19,448,179.32	19,470,916.77
财务费用	8,162,468.40	11,576,471.63	9,361,353.18	4,840,264.47
资产减值损失	-75,837.21	198,772,001.82	-4,276,662.01	-18,137,551.71
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
投资收益（损失以“－”号填列）	-89,038.10	-866,156.41		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“－”号填列）				
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-20,748,154.25	-233,225,554.91	-17,566,756.08	11,524,465.46
加：营业外收入	238,507.14	2,585,802.82		6,234,049.73
其中：非流动资产处置利得				32,367.93
减：营业外支出	2,430,188.87	1,354,991.66	6,878,779.31	-108,756,935.12
其中：非流动资产处置损失			2,762.09	147.66
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-22,939,835.98	-231,994,743.75	-24,445,535.39	126,515,450.31
减：所得税费用		448,130.99	407,803.08	2,514,097.09
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-22,939,835.98	-232,442,874.74	-24,853,338.47	124,001,353.22
归属于母公司股东的净利润	-21,550,265.44	-194,715,903.16	-23,600,842.53	123,111,178.43
少数股东损益	-1,389,570.54	-37,726,971.58	-1,252,495.94	890,174.79
六、其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	-22,939,835.98	-232,442,874.74	-24,853,338.47	124,001,353.22
归属于母公司股东的综合收益总额	-21,550,265.44	-194,715,903.16	-23,600,842.53	123,111,178.43
归属于少数股东的综合收益总额	-1,389,570.54	-37,726,971.58	-1,252,495.94	890,174.79
八、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.11	-1.00	-0.12	0.63

(二) 稀释每股收益	-0.11	-1.00	-0.12	0.63

(三) 合并现金流量表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	697,927.93	63,806,346.36	77,362,339.10	59,116,543.67
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	517,555.28	481,018.17	13,827,685.44	3,871,473.72
经营活动现金流入小计	1,215,483.21	64,287,364.53	91,190,024.54	62,988,017.39
购买商品、接受劳务支付的现金	22,635,157.81	46,646,709.25	30,541,768.28	38,211,261.52
支付给职工以及为职工支付的现金	3,997,067.02	7,677,356.24	6,472,871.89	5,752,747.14
支付的各项税费	1,816,271.85	5,924,093.38	6,508,514.97	16,718,833.12
支付其他与经营活动有关的现金	7,273,458.70	15,611,336.15	10,082,433.43	8,186,519.74
经营活动现金流出小计	35,721,955.38	75,859,495.02	53,605,588.57	68,869,361.52
经营活动产生的现金流量净额	-34,506,472.17	-11,572,130.49	37,584,435.97	-5,881,344.13
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			24,463.65	235,002.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计			24,463.65	235,002.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,100.00	46,062,958.37	48,436,341.26	34,249,673.69
投资支付的现金			5,100,000.00	4,900,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的				

现金				
投资活动现金流出小计	5,100.00	46,062,958.37	53,536,341.26	39,149,673.69
投资活动产生的现金流量净额	-5,100.00	-46,062,958.37	-53,511,877.61	-38,914,671.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	28,500,000.00	117,030,000.00	58,638,640.29	166,610,450.58
筹资活动现金流入小计	28,500,000.00	117,030,000.00	58,638,640.29	166,610,450.58
偿还债务支付的现金				40,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,441,952.30	23,543,761.11	9,351,424.04	7,871,515.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	9,500,000.00	28,500,000.00	13,000,000.00	82,190,827.26
筹资活动现金流出小计	17,941,952.30	52,043,761.11	22,351,424.04	130,062,342.60
筹资活动产生的现金流量净额	10,558,047.70	64,986,238.89	36,287,216.25	36,548,107.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-23,953,524.47	7,351,150.03	20,359,774.61	-8,247,907.15
加：期初现金及现金等价物余额	28,837,939.19	21,486,789.16	1,127,014.55	9,374,921.70
六、期末现金及现金等价物余额	4,884,414.72	28,837,939.19	21,486,789.16	1,127,014.55

三、上市公司备考财务报表

根据大信会计师出具的合并财务报表及专项审计报告，按照本次重组完成后架构编制的上市公司最近一年一期的备考财务资料如下：

（一）备考合并财务报表编制基础及编制方法

1、备考合并财务报表的编制基础

本备考合并财务报表是以本公司与拟置入（置出）的主体假设重组已于 2013 年 1 月 1 日完成，在可持续经营的前提下，根据以下假设编制：

（1）本次重大资产置换及发行股份购买资产事项已于 2013 年 1 月 1 日实施完毕。

（2）本次重大资产重组相关方案能够获得本公司股东大会批准，并获得中国证券监督管理委员会的批准。

（3）与本次重组相关的所有交易价格及定价原则也在 2013 年 1 月 1 日实施完毕。

（4）假设 2013 年 1 月 1 日已完成对亚中物流股权收购，并全部完成相关手续。2013 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流对原股东的利润分配，也视同对本公司的利润分配。

（5）本备考财务报表以业经大信会计师审计的亚中物流 2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的模拟合并财务报表为基础，采用备考合并财务报表附注中所述的重要会计政策、会计估计和模拟合并财务报表编制方法进行编制。

2、备考合并财务报表的编制方法

根据《企业会计准则》和《关于非上市公司购买上市公司股权实现间接上市会计处理的复函》（财会便【2009】17 号）的规定：“非上市公司以所持有的对子公司投资等资产为对价取得上市公司的控制权，构成反向购买”；同时，根据《企业会计准则 20 号-企业合并》和《财政部关于做好执行会计准则企业 2008 年年报工作的通知》（财会函【2008】60 号）的通知规定：“企业购买上市公司，被购买的上市公司不构成业务的，购买企业应按照权益性交易的原则进行处理，不得确认商誉或确认计入当期损益”。

根据本次重大资产置换及发行股份购买资产情况，本次重大资产重组为不构成业务的反向购买，依照《企业会计准则》反向购买编制模拟合并财务报表的规定，本备考模拟合并财务报表按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉或损益；本公司为会计上的被购买方，亚中物流为会计上的购买方；本公司为法律上的母公司，亚中物流为法律上的子公司。反向购买后，本公司应当遵从以下原则

编制本备考模拟合并财务报表：

（1）本备考合并财务报表中，亚中物流的资产、负债应以其在模拟合并前的资产、负债应以其在合并前的账面价值进行确认和计量。

（2）备考合并财务报表中的权益性工具的金额反映的是亚中物流合并前实收资本及资本溢价以及假定在确定该项企业合并成本过程中新增加的权益性工具的金额。但是在备考合并财务报表中的权益结构反映的是本公司的权益结构，即本公司发行在外权益性证券的数量及种类。

（3）本公司的有关可辨认资产、负债在并入备考合并财务报表时，以其在购买日确定的公允价值进行合并，按照权益性交易原则，企业合并成本和合并中取得的本公司可辨认净资产公允价值的差额冲减合并层面资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的差额冲减留存收益。

（4）备考合并财务报表中的留在收益和其他权益性余额反映的是亚中物流在合并前的留存收益和其他权益余额。

（5）备考合并财务报表的比较信息为亚中物流的比较信息（即法律上子公司的前期模拟财务报表）。

（二）备考合并财务报表的审计意见

大信会计师认为，上市公司备考合并财务报表“在所有重大方面公允反映了大洲兴业 2015 年 12 月 31 日的备考模拟合并财务状况以及 2015 年度的备考模拟合并经营成果”、“在所有重大方面公允反映了大洲兴业 2016 年 6 月 30 日的备考模拟合并财务状况以及 2016 年 1-6 月的备考模拟合并经营成果”。

（三）最近一年一期简要备考财务报表

1、备考合并资产负债表

单位：元		
项目	2016-6-30	2015-12-31
流动资产：		
货币资金	570,263,846.58	162,787,341.92
应收票据	4,123,560.00	8,570,848.39

应收账款	57,211,093.44	48,233,064.76
预付款项	7,004,215.69	6,037,873.68
应收股利		-
其他应收款	17,967,734.83	6,186,943.10
存货	107,501,638.33	122,847,821.12
其他流动资产	21,565,988.29	461,498,445.05
流动资产合计	785,638,077.16	816,162,338.02
非流动资产：		
可供出售金融资产	40,000,000.00	40,000,000.00
投资性房地产	5,456,806,563.42	5,448,810,463.42
固定资产	48,509,358.78	51,790,176.54
在建工程	3,304,192.42	-
无形资产	235,583.48	260,494.06
长期待摊费用	1,858,536.50	2,012,236.52
递延所得税资产	17,974,076.38	16,290,375.60
其他非流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	5,578,688,310.98	5,569,163,746.14
资产总计	6,364,326,388.14	6,385,326,084.16
流动负债：		
应付账款	114,349,986.16	114,593,804.11
预收款项	214,796,008.31	272,965,629.35
应付职工薪酬	3,441,241.89	7,085,639.12
应交税费	152,520,741.25	213,674,196.27
应付利息	1,800,000.00	2,500,000.00
其他应付款	43,793,124.13	45,206,634.03
流动负债合计	530,701,101.74	656,025,902.88
非流动负债：		
长期借款	800,000,000.00	800,000,000.00
递延所得税负债	988,037,660.46	980,407,116.25
非流动负债合计	1,788,037,660.46	1,780,407,116.25
负债合计	2,318,738,762.20	2,436,433,019.13
所有者权益：		
实收资本（或股本）	523,755,844.00	523,755,844.00
资本公积	167,825,256.32	167,825,256.32
盈余公积	355,840,326.08	355,840,326.08
未分配利润	2,998,166,199.54	2,901,471,638.63
归属于母公司所有者权益合计	4,045,587,625.94	3,948,893,065.03
少数股东权益		-
所有者权益合计	4,045,587,625.94	3,948,893,065.03

负债和所有者权益总计	6,364,326,388.14	6,385,326,084.16

2、备考合并利润表

单位：元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度
一、营业收入	229,202,106.18	880,727,770.30
减：营业成本	41,137,172.73	315,885,726.99
营业税金及附加	23,257,544.28	152,831,875.42
销售费用	4,067,422.95	10,957,816.95
管理费用	14,004,728.18	23,336,924.69
财务费用	33,753,024.42	37,918,362.93
资产减值损失	4,531,088.67	20,497,992.22
加：公允价值变动收益	1,307,236.76	443,336,303.49
投资收益	6,000,000.00	1,867,953.44
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	115,758,361.71	764,503,328.03
加：营业外收入	365,700.31	746,994.38
其中：非流动资产处置利得		-
减：营业外支出	728,727.02	557,335.38
其中：非流动资产处置损失		-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	115,395,335.00	764,692,987.03
减：所得税费用	18,700,774.09	171,653,827.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	96,694,560.91	593,039,159.94
其中：归属于母公司所有者的净利润	96,694,560.91	593,039,159.94

第十三节 同业竞争及关联交易

一、同业竞争

（一）本次交易前上市公司同业竞争情况

本次交易前，大洲兴业的主要业务为有色金属采选及影视业务。公司控股股东陈铁铭与上市公司不存在同业竞争情况。

（二）本次交易完成后上市公司同业竞争情况

本次交易完成后，公司主要资产为持有亚中物流 100%的股权，公司控股股东变更为广汇集团，实际控制人变更为孙广信。报告期内，亚中物流主营业务为物流园经营、以及部分商品房尾盘销售收入。

1、亚中物流与广汇集团不存在同业竞争

截至本报告书出具之日，广汇集团自身以持有对外投资的股权为主，亚中物流与广汇集团不存在同业竞争。

2、亚中物流与广汇集团控制的其他企业不存在同业竞争

关于广汇集团直接或者间接控制的其他企业详细情况，请详见本报告书“第三节 交易对方情况/一、资产置换及发行股份购买资产交易对方/6、控制的下属企业情况”。广汇集团下属企业主要分为能源、汽车、房地产、机械制造等板块，亚中物流与广汇集团下属其他企业不存在同业竞争。

3、亚中物流与实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争

截至本报告书出具之日，亚中物流实际控制人孙广信先生除控股广汇集团及其子公司外，不存在控制其他企业的情况。

（三）关于避免同业竞争的承诺

本次交易完成后，公司主要资产为持有亚中物流 100%的股权，公司控股股东将变更为广汇集团，实际控制人将变更为孙广信。本次交易完成后，公司与控

股股东、实际控制人不存在同业竞争的情形。

为更好的保护上市公司利益，避免同业竞争，广汇集团和孙广信出具了本次《关于避免同业竞争的承诺》，承诺如下：

“本次交易完成后，本公司/人将成为上市公司控股股东/实际控制人，为充分保护上市公司的利益，针对同业竞争事项，本公司/人做出如下承诺：

（1）承诺人及承诺人所控制的其他子公司、分公司及其他任何类型企业（以下简称“相关企业”）未从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动；并保证将来亦不从事任何对上市公司及其子公司构成直接或间接竞争的生产经营业务或活动。

（2）承诺人将对自身及相关企业的经营活动进行监督和约束，如果将来承诺人及相关企业的产品或业务与上市公司及其子公司的产品或业务出现相同或类似的情况，承诺人承诺将采取以下措施解决：

A、上市公司认为必要时，承诺人及相关企业将进行减持直至全部转让承诺人及相关企业持有的有关资产和业务；

B、上市公司在认为必要时，可以通过适当方式优先收购承诺人及相关企业持有的有关资产和业务；

C、如承诺人及相关企业与上市公司及其子公司因同业竞争产生利益冲突，则优先考虑上市公司及其子公司的利益；

D、有利于避免同业竞争的其他措施。

承诺人承诺，自本承诺函出具之日起，赔偿上市公司因承诺人及相关企业违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。”

二、关联交易

本次交易完成后，除亚中物流股权外上市公司不再拥有其他经营性资产。本次交易完成后，亚中物流的关联方及关联交易情况如下：

（一）关联方情况

1、亚中物流的实际控制人

亚中物流的实际控制人为孙广信先生。

2、亚中物流的控股股东

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司	乌鲁木齐市	房地产、机电、建材等行业的投资	355,570.036	76.00	76.00

3、亚中物流的子公司、合营和联营企业情况

单位名称	注册地	主营业务	类型	亚中物流持股	注册资本(万元)
新疆亚中物业管理服务有限公司	乌鲁木齐	物业管理; 广告设计、制作、发布; 车辆收费; 租赁业务	有限责任公司	100.00%	500.00
新疆亚中经济咨询服务有限责任公司	乌鲁木齐	经济信息咨询, 广告业务	有限责任公司	100.00%	100.00
乌鲁木齐经济技术开发区汇盈信商业保理有限责任公司	乌鲁木齐	投资与资产管理; 保理业务(非银行融资类); 供应链管理	有限责任公司	100.00%	5,000.00

4、亚中物流的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安龙达投资管理有限公司	本公司股东
新疆广汇化工建材有限责任公司	本公司股东
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆大酒店有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇聚信股权投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆新迅电梯有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐高新技术产业开发区进出口有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
伊吾广汇能源开发有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆化工机械有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇雪莲堂近现代艺术馆	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆福田广汇专用车有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆广汇房地产开发有限公司(以下简称: 广汇房产)及其下属子公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
新疆东风锅炉制造安装有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆通用机械有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆滚动轴承制造有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆新标紧固件泵业有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广汇能源股份有限公司（以下简称“广汇能源”）及其下属子公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广汇汽车服务股份公司（以下简称“广汇汽车”）及其下属子公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆汇驰汽车有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐市汇信小额贷款有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
四川广汇雪莲堂实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆汇亿信电子商务有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆雷沃广汇拖拉机有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
GHAmericaInvestmentsGroup, Inc	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
新疆维吾尔自治区华侨宾馆	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	其他关联方
徐信	公司董事
崔瑞丽	公司董事
刘华	公司监事
贾建军	公司高管
唐瑜	公司高管
曾灵	公司高管

（二）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：万元

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2016 年 1-6 月	
				金额	占同类交易金额的比例（%）
采购商品、接受劳务：					
新疆广汇物业管理有限公司	接受劳务	物业服务	市场定价	56.02	100.00
⑤新疆广汇房地产开发有限公司	购买商品	租赁服务费	市场定价	825.56	95.73
④乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	购买商品	采暖及租赁费	市场定价	780.20	48.47
新疆峰丽投资有限公司	购买商品	租赁服务费	市场定价	3.86	0.46

新疆广汇信邦房地产开发有限公司	接受劳务	手续费	市场价	2.45	100.00

销售商品、提供劳务：

新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	5.12	0.03
⑥新疆广汇信邦房地产开发有限公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	221.60	1.10
新疆广汇房地产开发有限公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	1.20	0.01
新疆广汇物业管理有限公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	0.60	0.003

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2015 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）

采购商品、接受劳务：

①乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	接受劳务	建筑、安装	市场定价	1,374.76	14.35
②广汇房产之子公司新疆大乘网络技术开发有限公司	购买商品	网络相关服务等	市场定价	301.37	100.00
③广汇房产之子公司新疆大漠园林艺术有限公司	购买商品	园艺、园林服务等	市场定价	425.04	92.26
新疆新迅电梯有限责任公司	接受劳务	电梯安装、维修等	市场定价	35.86	37.60
④乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	购买商品	热力	市场定价	1,516.89	100.00

销售商品、提供劳务：

广汇房产之子公司新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	10.59	0.03
⑥广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	458.43	1.11
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	水电费	水电费	市场定价	2.37	0.01

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2014 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）

采购商品、接受劳务：					
①乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	接受劳务	建筑、安装	市场定价	116.86	0.76
②广汇房产之子公司新疆大乘网络技术开发有限公司	购买商品	网络相关服务等	市场定价	85.42	100.00
新疆新迅电梯有限责任公司	购买商品	电梯安装、维修等	市场定价	120.64	81.88
④乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	购买商品	热力	市场定价	1,396.46	100.00

销售商品、提供劳务：					
广汇房产之子公司新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	10.59	0.03
⑥广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	458.43	1.14
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	水电费	水电费	市场定价	3.78	0.01

单位：万元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2013 年度	
				金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）

采购商品、接受劳务：					
①乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	购买商品	建筑、安装	市场定价	76.27	0.33
②广汇房产之子公司新疆大乘网络技术开发有限公司	接受劳务	网络相关服务等	市场定价	60.56	100.00
新疆新迅电梯有限责任公司	购买商品	电梯安装、维修等	市场定价	6.72	1.80
④乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	购买商品	热力	市场定价	1,389.44	100.00

销售商品、提供劳务：					
广汇房产之子公司新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	9.54	0.03
⑥广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司	租赁服务费	租赁服务费	市场定价	457.62	1.26

广汇房产之子公司新疆 广汇物业管理有限公司 本部	物业费	物业费	市场定价	35.07	0.10
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	水电费	水电费	市场定价	241.88	0.66

(1) 关联采购

亚中物流从关联方采购建筑安装、园艺园林、热力等商品或服务，主要系基于亚中物流的设施改造、设备维修、绿化、供暖等正常经营所需而发生的交易。从关联方采购上述商品、服务，利用了关联方的优势资源，有利于亚中物流保障相关商品及服务的质量。

亚中物流制定了《物资购、销管理办法》、《不适用于招标项目采购管理实施细则》，相关采购采用市场化原则，关联方在相关领域技术、产品符合公司采购要求，定价符合市场化原则，不存在定价不公允情形。关联采购占置入资产采购总额的在 20%左右，不存在置入资产对关联方采购的严重依赖。关联交易金额 100 万以上情况如下：

①乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司之关联交易

乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司为建筑施工商，亚中物流美居物流园向其采购物流园的土建、水、电、暖设计和工程施工服务，双方采用市场定价。2013 年采购金额为 76.27 万元，2014 年采购金额为 116.86 万元，2015 年采购金额为 1,374.76 万元。

②广汇房产之子公司新疆大乘网络科技有限公司之关联交易

新疆大乘网络科技有限公司为网络、监控设备供应商，亚中物流向其采购蓝调一品等小区的地下车库等监控工程，双方采用市场定价。2013 年采购金额为 60.56 万元，2014 年采购金额为 85.42 万元，2015 年采购金额为 301.37 万元。

③广汇房产之子公司新疆大漠园林艺术有限公司之关联交易

广汇房产之子公司新疆大漠园林艺术有限公司为住宅、商业房地产园艺建设供应商，亚中物流向其采购蓝调一品绿化工程施工，双方采用市场定价。2015

年采购金额为 425.04 万元。

④乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司之关联交易

乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司为高新技术开发区重要热力供应公司，亚中物业向其采购美居物流园热力供应服务，双方采用市场定价。2013 年采购金额为 1,389.44 万元，2014 年采购金额为 1,396.46 万元，2015 年采购金额为 1,516.89 万元，2016 年 1-6 月采购金额为 747.20 万元。

⑤新疆广汇房地产开发有限公司之关联交易

公司与新疆广汇房地产开发有限公司之间的关联交易主要系亚中物业从新疆广汇房地产开发有限公司处租入时代广场和亚中物流租赁其写字楼用于办公，属于 2016 年新增的关联交易，上述交易均采用市场定价。2016 年 1-6 月采购金额为 825.56 万元。

(2) 关联方销售

美居物流园是乌鲁木齐市新兴的核心商圈地区之一，目前已有 3,000 余家商户入驻。由于美居物流园地理位置优越、交通便利，因此也吸引了部分优质企业作为其常驻办公场所。亚中物流向关联方租赁并提供相关服务业务是基于双方正常业务发展需要的交易。一方面关联方企业系为了满足自身经营管理的需要在美居物流园租赁物业；另一方面对亚中物流来说，关联方企业按照市场公允价格支付租赁及相应的服务费，可以获得稳定的经营收入，没有损害公司利益。

亚中物流向关联方租赁物业，定价符合市场化原则，关联方销售占公司总体销售额的比例低于 2%，不存在对关联方销售的严重依赖。

⑥广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司之关联交易

美居物流园为关联方新疆广汇信邦房地产开发有限公司提供租赁及物业管理服务，租赁 O 座和 D 座场地，双方采用市场定价。2013 年销售金额为 457.62 万元，2014 年销售金额为 458.43 万元，2015 年销售金额为 458.43 万元，2016 年 1-6 月销售金额为 221.60 万元。

2、关联担保情况

报告期内，亚中物流为关联方提供担保的情况如下：

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
2016年1-6月					
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	1,000,000,000.00	2009/8/26	2016/8/26	否
2015年度：					
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	1,000,000,000.00	2009/8/26	2016/8/26	否
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇房产之子公司新疆万财投资有限公司	120,000,000.00	2013/12/27	2015/12/26	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆广汇房地产开发有限公司	580,000,000.00	2013/7/23	2016/7/22	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆广汇房地产开发有限公司	277,000,000.00	2014/12/24	2017/12/23	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇房产之子公司新疆瑞鹏祥房地产开发有限公司	585,000,000.00	2014/3/19	2017/3/18	是
2014年度：					
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	1,000,000,000.00	2009/8/26	2016/8/26	否
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	100,000,000.00	2013/12/19	2016/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	148,500,000.00	2004/7/30	2024/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	107,000,000.00	2005/1/17	2023/12/26	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	94,000,000.00	2014/6/6	2019/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	100,000,000.00	2013/10/24	2018/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆广汇液化天然气发展有限责任公司	100,000,000.00	2013/10/24	2018/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆吉木乃广汇液化天然气发展有限责任公司	53,170,000.00	2010/10/11	2018/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆吉木乃广汇液化天然气发展有限责任公司	282,761,741.47	2010/5/18	2016/5/17	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆广汇石油有限公司	981,854,740.00	2013/5/21	2028/5/20	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆广汇液化天然气发展有限责任公司	150,000,000.00	2014/1/23	2016/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇房产之子公司新疆万财投资有限公司	170,000,000.00	2014/2/18	2020/2/18	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇房产之子公司新疆万财投资有限公司	125,000,000.00	2013/12/27	2015/12/26	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇房产之子公司新疆万财投资有限公司	250,000,000.00	2013/10/31	2018/10/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆广汇房地产开发有限公司	184,000,000.00	2014/12/24	2017/12/23	是

担保方	被担保方	担保金额（元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆广汇房地产开发有限公司	600,000,000.00	2013/7/23	2016/7/22	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇房产之子公司新疆瑞鹏祥房地产开发有限公司	595,000,000.00	2014/3/19	2017/3/18	是
2013 年度:					
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	1,000,000,000.00	2009/8/26	2016/8/26	否
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	100,000,000.00	2013/12/19	2016/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	145,000,000.00	2004/7/30	2024/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	110,000,000.00	2005/1/17	2023/12/26	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	91,000,000.00	2012/4/10	2017/4/10	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源股份有限公司	200,000,000.00	2013/10/24	2018/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆吉木乃广汇液化天然气发展有限责任公司	381,174,541.47	2010/5/18	2016/5/17	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆吉木乃广汇液化天然气发展有限责任公司	66,870,000.00	2010/10/11	2018/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆广汇石油有限公司	396,298,500.00	2013/5/21	2028/5/20	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇能源之子公司新疆广汇液化天然气发展有限责任公司	150,000,000.00	2011/1/20	2013/12/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	广汇房产之子公司新疆万财投资有限公司	100,000,000.00	2013/10/31	2018/10/31	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆广汇房地产开发有限公司	600,000,000.00	2013/7/23	2016/7/22	是
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆广汇房地产开发有限公司	300,000,000.00	2012/11/21	2017/11/21	是

注：截至本报告书出具日，亚中物流为广汇能源提供的 10 亿元担保已履行完毕。

3、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	关联方	2016 年 6 月 30 日		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广汇房产之子公司新疆广汇物业管理有限公司	7.14	-	7.14	-	7.14	-	16.37	-

项目名称	关联方	2016年6月30日		2015-12-31		2014-12-31		2013-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	新疆东风锅炉制造安装有限责任公司	-	-	-	-	183.01	-	183.01	-
应收账款	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	-	-	6.75	-	4.37	-	0.59	-
应收账款	广汇房产之子公司新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	2.64	-	-	-	-	-	-	-
应收账款	广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司	98.77	-	-	-	-	-	-	-
预付账款	乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	-	-	-	-	14.82	-	46.29	-
预付账款	①乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	495.79	-	341.12	-	377.97	-	377.97	-
其他应收款	②新疆化工建材有限责任公司	1,524.89	-	227.45	-	15,776.18	-	16,349.57	-
其他应收款	新疆广汇房地产开发有限公司	-	-	-	-	973.43	-	-	-
其他应收款	广汇房产之子公司新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	-	-	-	-	281.10	-	-	-
其他应收款	广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	185.70	-
其他应收款	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	-	-	-	-	2.20	-	-	-
其他应收款	广汇房产之子公司新疆亿科房地产开发有限公司	-	-	-	-	1,966.43	-	1,966.43	-
合计		2,129.24	-	582.46	-	19,586.66	-	19,125.92	-

①乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司

截止 2016 年 6 月 30 日，亚中物流对乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司预付款 495.79 万元为预付热力款，由经营活动产生，符合行业惯例，不构成对亚中物流非经营资金占用。

②新疆化工建材有限责任公司

截止 2016 年 6 月 30 日，亚中物流对新疆化工建材有限责任公司其他应收款 1,524.89 万元为剥离贸易业务产生的应收款项；截至本报告出具日已全部收回。

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	关联方	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
应付账款	乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	1,109.43	1,274.12	-	-
应付账款	广汇房产之子公司新疆大乘网络技术开发有限公司	115.58	119.02	138.82	53.40
应付账款	广汇房产之子公司新疆大漠园林艺术有限公司	86.25	86.25	86.25	86.25
应付账款	新疆东风锅炉制造安装有限责任公司	191.81	203.81	210.55	210.55
应付账款	新疆新迅电梯有限责任公司	6.03	24.13	24.13	3.30
应付账款	广汇房产之子公司广汇热力公司	20.17	20.17	24.11	24.11
应付账款	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	30.91	30.91	30.91	30.91
应付账款	新疆广汇房地产开发有限公司	771.02	-	-	-
应付账款	新疆峰丽投资有限公司	3.86	-	-	-
预收账款	广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司	-	3.10	2.64	3.07
预收账款	乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	-	-	3.62	3.62
其他应付款	新疆广汇房地产开发有限公司	1,470.23	1,275.90	-	41,052.21
其他应付款	新疆机电设备有限公司	2.60	2.60	2.60	2.60
其他应付款	广汇房产之子公司新疆广汇信邦房地产开发有限公司	0.40	-	263.48	-
其他应付款	新疆维吾尔自治区华侨宾馆	0.36	0.36	5.86	-
其他应付款	广汇房产之子公司新疆广汇物业管理有限公司	36.36	-	-	0.74
其他应付	新疆广汇实业投资(集团)	-	-	70,117.39	94,900.00

项目名称	关联方	2016-6-30	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
款	有限责任公司				
其他应付款	新疆广汇化工建材有限责任公司	-	-	700.00	-
其他应付款	广汇房产之子公司新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	-	-	-	123.38
其他应付款	乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	6.53	-	-	-
合计		3,851.54	3,040.38	71,610.36	136,494.14

5、关联方资金拆借

报告期内，亚中物流偶发性关联交易主要为从关联方的资金拆借。亚中物流于 2013 年向其控股股东广汇集团借款 94,900.00 万元，目前已经全部还清。报告期内，亚中物流已按人民银行基准贷款利率计提利息。上述从关联方资金拆借的关联交易主要系亚中物流基于自身业务发展需要，从控股股东获得资金支持而发生。

本次交易完成后，亚中物流将充分、合理的利用上市公司融资平台解决自身发展所需资金，并将按照证监会、交易所等监管机构的相关制度，严格规范关联方资金往来。

6、其他关联方交易

2015 年 10 月，亚中物流与新疆广汇房地产开发有限公司签订了总价款为 9,943.50 万元的商品房销售合同，但尚未执行。

上述关联交易涉及的房产主要系美林花源南一、北一号楼地下负一层商铺，目前仍对外出租。新疆广汇房地产开发有限公司基于自身业务发展需要，拟按照市场价格向亚中物流购买上述房产。截至本报告书出具之日，相关款项尚未支付，上述商铺的使用权及收益权（主要是收取租金的权利）仍归亚中物流所有，相关风险报酬未转移。

7、关联交易定价的公允性

（1）经常性关联交易

关联方名称	关联交易内容	实际关联交易价格	定价公允性情况分析
采购商品、接受劳务			
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	建筑、安装	按照约 854 元/平米进行结算。	报告期内，亚中物流美林花源项目的建筑安装服务主要向欣信建筑和非关联方新疆龙坤建筑安装工程有限公司提供，非关联方采购按照 899 元/平米进行结算。
新疆大乘网络技术开发有限公司	网络相关服务等	按照约 6803 元/监控点进行结算。	报告期内亚中物流的网络、监控服务主要由大乘网络和非关联方乌鲁木齐盛世华泰安防工程有限公司提供，盛世华泰按照 6850 元/监控点进行结算。
新疆大漠园林艺术有限公司	园艺、园林服务等	按照约 71.51 元/平米进行结算。	报告期内亚中物流的绿化工程主要由大漠园林和非关联方新疆阳光帕尔农业科技有限公司价格提供，阳光帕尔按照 66.59 元/平米进行结算。
新疆新迅电梯有限责任公司	电梯安装、维修等	按照约 150,800 元/台进行结算。	报告期内亚中物流采购电梯主要由新疆新迅和非关联方上海永大电梯设备有限公司提供，上海永大按照 209,071.43 元/台进行结算（与关联交易价格差异主要系电梯型号及性能的正常差异所致）。
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	热力	按照约 22 元/平米进行结算。	系政府指导价格 22 元/平方米。
新疆广汇房地产开发有限公司	租赁服务费	2016 年按照 0.86 元/日/平米进行结算。（时代广场）	新疆广汇房地产开发有限公司和非关联方世纪金花新疆有限公司约定的时代广场 2016 年租金均价水平为 0.82 元/日/平米
新疆峰丽投资有限公司	租赁服务费	2016 年按照 0.39 元/日/平米进行结算。	由于周边可靠的市场租金参照对象较少，前述租赁价格主要依据溪语原筑项目相关资产的折旧、税金等成本费用加成 10%左右的利润为基础，经双方根据市场化原则协商确定
新疆广汇房地产开发有限公司	租赁服务费	按照 1.8 元/日/平米进行结算。（中天广场）	2016 年，新疆广汇房地产开发有限公司对非关联方天职国际会计师事务所所在中天广场的租赁约定的租金为 1.8 元/日/平米。
新疆广汇物业管理有限公司	综合管理费	综合管理费按 1.383 元/日/平米、全年制冷制热费按 0.235 元/日/平米进行结算。	2016 年，新疆广汇房地产开发有限公司对非关联方天职国际会计师事务所所在中天广场的综合管理费为 1.333 元/日/平米、全年制冷制热费按 0.235 元/日/平米。
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	租赁服务费	66 万元/年。	租赁内容为乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司闲置用地，周边可靠的市场租金参照对象较少，租赁定价主要以乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司相关资产的折旧、税金等成本费用为基础，经双方协商确定。
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	手续费	按照尾盘项目回笼资金的 2%计提代销手续费	代销内容主要为尾盘销售，发生额较小，代销定价主要以新疆广汇信邦房地产开发有限公司代销成本为基础，经双方协商确定。
销售商品、提供劳务			

新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	租赁服务费	以租赁房产所在地域的平均结算单价为基础确定为 2.90 元/日/平方米。	同一区域对非关联方的结算单价约为 2.70-2.93 元/日/平方米。
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	租赁服务费	以租赁房产所在地域的平均结算单价为基础确定为 2.52 元/日/平方米。	同一区域对非关联方的结算单价约为 1.18-3.15 元/日/平方米。
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	水电费	水费按照约 5.38 元/方进行结算；电费按照约 0.814 元/度进行结算。	主要系收取的水电费，参照当地政府指导价格确定，与非关联方结算价格一致。
新疆广汇房地产开发有限公司、新疆广汇物业管理有限公司	租赁服务费	1.2 万元/次、0.6 万元/次	主要系新疆广汇房地产开发有限公司、新疆广汇物业管理有限公司举行年会时租赁亚中物流会议室，由于该交易具有偶发性质，且交易金额较小，因此定价主要系双方协商确定。

根据上表分析，亚中物流向关联方采购和销售价格与非关联方价格基本一致，关联交易定价公允。

（2）偶发性关联交易

报告期内，亚中物流偶发性关联交易主要为从关联方的资金拆借。亚中物流已按人民银行基准贷款利率计提了资金拆借利息，关联交易定价公允。

（3）披露的其他关联交易事项

2015 年 10 月，亚中物流与新疆广汇房地产开发有限公司签订了总价款为 9,943.50 万元的商品房销售合同，涉及的房产主要系美林花源南一、北一号楼地下负一层商铺，但尚未执行。由于美林花源项目无其他沿街地下商业物业，上述商品房销售价格与周边同类型商业实际交易的市场价格对比如下：

项目	类型	区域	面积（平米）	销售金额（万元）	单价（元/平米）
已和关联方签订合同的房产销售价格情况					
美林花源	商铺	高新区长春路	10,691.94	9,943.50	9,300.00
同区域商品房销售可比市场价格					
御园印象	商铺	高新区长春路	72.23	68.07	9,424.00
御园印象	商铺	高新区长春路	133.58	122.23	9,150.00

根据上表分析，在同一区域内亚中物流向关联方拟销售价格与可比市场价格基本一致，关联交易定价公允。

综上，上述关联交易价格是在参考市场公允价格的基础上，经双方协商确定的，相关关联交易有利于公司业务正常经营的开展，关联交易价格为正常的市场价格，定价原则合理、公允，遵守了自愿、等价、有偿的原则。

（三）本次交易构成关联交易

本次交易完成后，广汇集团及其一致行动人广汇化建将合计持有公司 292,585,250 股份，广汇集团将成为本公司的控股股东；同时，本次交易获得中国证监会核准后，置出资产最终由广汇集团或其指定的第三方予以承接。此外，本次交易完成后，西安龙达将持有上市公司 62,531,646 股份，萃锦投资持有上市公司 41,604,755 股份，为上市公司持股 5%以上股东。根据《重组办法》和《股票上市规则》，本次交易构成关联交易。

（四）本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款第（一）项的相关规定

根据大信会计师出具的《备考合并财务报表审计报告》（大信专审字【2016】第 30-00007 号、大信专审字【2016】第 30-00020 号），本次交易完成后，上市公司关联交易金额及其占营业收入的比例情况如下：

单位：万元

采购商品、接受劳务：					
关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-6 月	关联交易占当年营业成本比重	2015 年度	关联交易占当年营业成本比重
新疆广汇物业管理有限公司	物业服务	56.02	1.36%	-	
新疆广汇房地产开发有限公司	租赁服务费	825.56	20.07%	-	
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	采暖及租赁费	780.20	18.97%	1,516.89	4.80%
新疆峰丽投资有限公司	租赁服务费	3.86	0.09%	-	-
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	手续费	2.45	0.06%	-	-
乌鲁木齐高新技术产业开发区欣信建筑有限责任公司	建筑、安装	-	-	1,374.76	4.35%
新疆大乘网络技术开发有限公司	网络相关服务等	-	-	301.37	0.95%

新疆大漠园林艺术有限公司	园艺、园林服务等	-	-	425.04	1.35%
新疆新迅电梯有限责任公司	电梯安装、维修等	-	-	35.86	0.11%
销售商品、提供劳务					
关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-6 月	关联交易占当年营业收入比重	2015 年度	关联交易占当年营业收入比重
新疆广厦房地产交易网络有限责任公司	租赁服务费	5.12	0.02%	10.59	0.01%
新疆广汇信邦房地产开发有限公司	租赁服务费	221.60	0.97%	458.43	0.52%
新疆广汇房地产开发有限公司	租赁服务费	1.20	0.005%	-	-
新疆广汇物业管理有限公司	租赁服务费	0.60	0.003%	-	-
乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司	物业费	-	-	2.37	0.003%

本次交易完成后，上市公司从单家关联方采购、以及向单家关联方销售的日常关联交易比重均未超过 5%，占当年收入、成本比例相对较低。上述预计将持续发生的关联交易均系基于亚中物流正常的业务发展需要而存续的，具有必要性；并且在定价上遵循了市场化的原则，具有公允性。因此，本次交易完成后上述关联交易对上市公司和中小股东权益不会造成重大不利影响。

上市公司将严格按照《公司章程》及相关法律、法规的规定，本着平等互利的原则，规范本次交易完成后的关联交易，并按照有关法律、法规和监管规则等规定进行信息披露，以确保关联交易定价的合理性、公允性和合法性，维护上市公司及广大中小股东的合法权益。为维护上市公司及其中小股东的合法权益，亚中物流实际控制人、控股股东均出具了《关于减少和规范关联交易的承诺》，具体内容详见本次交易报告书“重大事项提示八、本次交易相关方作出的重要承诺”。

综上所述，本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条第一款第一项的相关规定，不会对上市公司和中小股东的权益产生重大不利影响。

（五）减少及规范关联交易的措施

本次交易完成后，公司控股股东将变更为广汇集团，实际控制人将变更为孙广信。根据经审计的备考财务报表，本次交易完成后，上市公司将存在部分关联

交易情况；上述关联交易均按照市场价格进行，定价公允。

为更好的保护上市公司利益，减少及规范关联交易，广汇集团和孙广信出具了本次《关于减少和规范关联交易的承诺》，承诺如下：

“（1）不利用自身对亚中物流的股东地位谋求亚中物流及其子公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；

（2）不利用自身对亚中物流的股东地位谋求与亚中物流及其子公司达成交易的优先权利；

（3）不以非公允的市场价格与亚中物流及其子公司进行交易，亦不利用该类交易从事任何损害亚中物流及其子公司利益的行为。

同时，承诺人将保证亚中物流及其子公司在对待将来可能产生的与承诺人及承诺人关联方的关联交易方面，将采取如下措施规范可能发生的关联交易：

（1）对于关联交易均严格履行合法程序，并及时详细的进行信息披露；

（2）对于关联交易均严格按照公开、公平、公正的市场经济原则，采用公开招标或者市场定价等方式进行，以充分保障亚中物流及其全体股东的合法权益。

如违反上述承诺与亚中物流及其子公司进行交易，而给亚中物流及其子公司造成损失，由承诺人承担赔偿责任。”

第十四节风险因素分析

投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除本报告书的其他内容和与本报告书同时披露的相关文件外，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次交易有关的风险

（一）本次交易可能被暂停、中止或取消的风险

本次交易存在如下被暂停、中止或取消的风险：

1、本次交易存在因拟置入资产出现无法预见的业绩下滑，而被暂停、中止或取消的风险。

2、尽管公司已经按照相关规定制定了严格的内幕信息管理制度和保密措施，在协商确定本次交易的过程中，尽可能缩小内幕信息知情人员的范围，减少和避免内幕信息的传播，但仍不排除有关机构和个人利用关于本次交易内幕信息进行内幕交易的可能。公司存在因股价异常波动或异常交易可能涉嫌内幕交易而暂停、终止或取消本次重组的风险。

3、本次交易审核过程中，交易各方可能需要根据监管机构的要求不断完善交易方案，如交易双方无法就完善交易方案的措施达成一致，本次交易对象及本公司均有可能选择终止本次交易。提请投资者注意相关风险。

4、其他可能导致本次交易被暂停、中止或取消的风险，提请投资者注意投资风险。

（二）交易审批风险

本次交易尚需获得中国证监会的核准，是否能够获得核准存在不确定性，且取得相关核准的时间也存在不确定性。提请广大投资者注意投资风险。

（三）拟置出资产债务转移风险

截至审计评估基准日，置出资产母公司的负债合计为 25,630.34 万元，主要包括其他应付款，以及预计负债等；公司分别对上海商品住宅基金会、兴业银行

上海分行虹口支行的借款连带清偿责任，及因对宁波森邦和宁波银隆提供担保事项计提了相应的预计负债。上述预计负债均系公司历史期对外担保形成。

截至本报告书出具日，大洲兴业取得债权人及担保权人关于债务转移的同意函的债务总金额为 19,573.15 万元，占公司截至 2016 年 6 月 30 日负债总额的 74.68%；公司正积极取得剩余部分的债权人出具的债务转移同意函。根据《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议，如任何未向上市公司出具债务转移同意函的债权人在交割日后向上市公司主张权利的，均由广汇集团或其指定的第三方负责处理。尽管如此，相关债务转移仍存在一定的风险。

（四）拟置出资产交割风险

本次交易中，公司需就拟置出资产取得中鑫矿业、大洲矿产、大洲影视和丽都置业其他股东放弃优先购买权的同意函。截至本报告书出具之日，大洲兴业已取得中鑫矿业、大洲矿产、大洲影视其他股东放弃优先购买权的同意函，已向丽都置业其他股东发出《股权转让通知书》，正积极推进获取丽都置业其他股东放弃优先购买权同意函的相关工作。广汇集团已出具承诺函：如丽都置业的的其他股东不同意前述股权转让，并要求按同等条件优先购买该等股权，则广汇集团或其指定的第三方同意大洲兴业接受该股东支付的股权转让款并交付给广汇集团或其指定的第三方，并视同置出资产所包含的丽都置业股权交付义务履行完毕；广汇集团不会要求大洲兴业承担除交付所获股权转让价款之外的任何其它义务或责任。

截至本报告书出具日，置出资产中丽都置业股权及相应孳息冻结尚未解除，且丽都置业正处于清算注销过程中；上市公司将争取在本次重组交割日前解除上述丽都置业股权的冻结，以确保完成拟置出资产的过户。此外，截至本报告书出具日，置出资产中的万华股份股权存在由第三方代持的情况。

根据上市公司与交易对方签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》约定：“各方同意，于交割日，置出资产及与置出资产相关的一切权利、义务和风险都转由该等资产的承接方享有及承担（无论其是否已完成交割）。”据此，即使置出资产中的股权在本次重组交割日因冻结等原因而无法完成交割，交割日及之后该股权的权利、义务和风险均转移至广汇集团或其指定的第三方；因此，前

述事项不会对本次重组构成实质障碍。

（五）亚中物流承诺业绩实现情况及补偿风险

根据《盈利预测补偿协议》及其补充协议的约定，广汇集团承诺亚中物流2016年、2017年、2018年合并报表归属于母公司的扣除非经常性损益后净利润（与《置入资产评估报告》中的净利润口径一致）分别不低于2.40亿元、3.40亿元、5.00亿元。若亚中物流未能实现上述业绩承诺，则广汇集团将对上市公司承担业绩补偿义务。

上述业绩承诺系亚中物流管理层基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景，在未来预测的基础上做出的综合判断。但亚中物流未来盈利的实现受宏观经济、市场环境、监管政策等多种因素影响；业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则亚中物流存在业绩承诺无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述交易对方业绩承诺与未来实际经营情况存在差异。

此外，尽管交易对方将严格按照有关法律、法规的规定及协议的约定充分、及时的履行相应的业绩承诺补偿义务，但若未来发生亚中物流未达到承诺业绩、且补偿责任人持有股份或自有资产不足以履行相关补偿时，则存在业绩补偿承诺可能无法执行的风险。

（六）配套融资相关风险

本次交易方案中，大洲兴业拟采用锁价发行方式向广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军非公开发行股份募集配套资金，总金额不超过14.00亿元，扣除中介费用及相关税费后将用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还金融机构借款项目。本次非公开发行股份募集配套资金总额不超过拟置入资产交易价格的100%。募集配套资金事项尚需中国证监会核准，存在一定的审批风险。

上市公司的股票价格受宏观经济形势、行业发展状况、公司经营情况、市场情绪等多重因素的影响。截至2016年12月6日，公司股票收盘价格为14.16元/股，相较配套募集资金发行价格13.46元/股上升5.20%。尽管本次配套募资金采用锁价方式发行，能够在一定程度上减少发行失败的风险，但若股票市场存在

剧烈波动，仍不排除因市场变化、交易方案调整或其他原因导致本次募集配套资金金额不足或到位时间存在不确定性，乃至出现募集失败的风险。

此外，尽管公司在募投项目选择过程中充分考虑了公司未来发展趋势、未来发展战略、现有主营业务情况与管理水平等内容，并对项目背景、投资及效益等方面做出了较为缜密分析和论证，但是本次项目投资仍然有可能存在诸多不确定因素，进而可能导致募投项目的效益实现产生一定影响。

（七）母公司现金分红依赖下属公司现金分红的风险

本次交易后，本公司转变为控股型公司，本公司控股子公司的利润分配是公司主要利润来源，现金股利分配的资金主要来源于子公司的现金分红。本公司子公司的利润分配政策、具体分配方式和分配时间安排等均受本公司控制，但若未来控股子公司未能及时、充足地向本公司分配利润，将对本公司向股东分配现金股利带来不利影响。提醒广大投资者注意相关风险。

二、标的资产经营风险

（一）产业政策变动的风险

商贸物流行业近年来受到政策的支持力度较大，国务院下属多部门发布了《物流业发展中长期规划（2014—2020年）》、《商务部关于促进商贸物流发展的实施意见》（商流通函【2014】790号）、《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发【2014】51号）等，对商贸物流行业发展推动作用明显。如果未来的产业整合或行业规划出现较大变化，将可能导致亚中物流的市场环境和发展空间出现变化，并给亚中物流经营带来风险。

（二）标的资产行业周期性波动风险

商贸物流行业的发展受下游市场需求及自身发展状况的影响，而呈现一定的周期性特征。我国国民经济的波动、宏观调控政策等因素的变化也会给该行业带来周期性波动的风险。在行业调整周期中，可能会出现价格下降、入驻率不足、盈利能力下降等现象。虽然亚中物流过去几年实现了稳步发展，表现了较强的抗风险能力，但商贸物流行业仍然具有一定的周期性特征，如亚中物流无法适应行

业未来周期波动，将面临盈利能力下降的风险。

（三）市场竞争风险

商贸物流行业近年来迎来较快的发展机遇期，行业规模扩张较快，市场竞争也不断加剧。亚中物流具有一定的规模优势、管理优势、信誉和品牌优势、并且区位优势明显，竞争力也不断加强。但是，如果公司不能利用自身的优势保持并提高现有的市场地位，将面临现有市场份额下降的风险。

（四）投资性房地产公允价值波动风险

亚中物流的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与账面价值之前的差额计入当期损益。报告期内，亚中物流的投资性房地产公允价值变动净损益占净利润比重较高。因此，若未来亚中物流持有的投资性房地产出现公允价值大幅下降的情况，将直接影响公司未来损益。

（五）主要业务地域集中风险

报告期内亚中物流所从事的物流园经营业务主要集中于我国新疆地区，公司业务发展受当地经济环境影响较大。近年来随着西部大开发及“一带一路”等国家战略的实施，包括新疆在内的西部地区获得了良好的成长机遇，经济发展速度较快。但若未来由于国际国内政治、经济等原因导致中西部地区、特别是新疆地区经济发展速度大幅减缓甚至停滞，则将有可能导致亚中物流的业务发展潜力和盈利受到较大不利影响。

（六）税收优惠风险

亚中物流的主要经营区域覆盖我国中西部地区，下属子公司中新疆亚中物业管理服务有限公司现正享受西部大开发税收优惠政策，所得税税率为 15%。按照相关税收法规的要求，享受西部大开发优惠政策应经主管税务机关审核确认并实行备案管理。如果以后年度亚中物流下属子公司的西部大开发优惠政策未通过备案，则将无法持续享受税收优惠，从而将对公司未来的整体盈利水平造成一定不利影响。

（七）诉讼风险

大洲兴业因控股股东陈铁铭与倪锋的民间借贷纠纷，且倪锋诉称大洲兴业为前述借贷提供连带责任担保而被倪锋起诉并作为第二被告，大洲兴业涉嫌违规对外提供担保，且倪锋请求陈铁铭及大洲兴业向其支付 28,798,477 元并承担案件诉讼费。目前该案件尚处于法院审理阶段。详见本报告书“第四节拟置出资产基本情况/六、置出资产所涉及的未决诉讼情况”。2016 年 9 月 29 日，华东政法大学司法鉴定中心出具《文检鉴定意见书》（华政【2016】物（笔）鉴字第 191 号），鉴定意见认为《补充协议》“乙方签字或盖章”处及“丙方盖章或法人签字”处两处“陈铁铭”签名笔迹不是陈铁铭本人所写。

2016 年 12 月 1 日，启东法院出具（2016）苏 0681 民初 2449 号之二《民事裁定书》，针对原告倪锋与被告大洲兴业民事借贷一案，倪锋于 2016 年 12 月 1 日向启东法院提出撤诉申请，启东法院准许倪锋撤回起诉。陈铁铭已于 2016 年 9 月 1 日出具承诺函，向上市公司声明及承诺如下：“本人从未向原告倪锋借款，并且从未与原告签署本诉讼所提及的《补充协议》，也从未代表公司在该《补充协议》上签字，诉讼证据中的《补充协议》系原告伪造，本人将按照法律程序维护自己的合法权益。如未来因本次诉讼给贵公司造成任何经济损失，其结果由本人承担”。

三、其他风险

（一）股票市场波动的风险

股票市场投资收益与风险并存。股票市场价格波动不仅取决于企业的经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动。股票价格波动是股票市场的正常现象。为此，本公司提醒投资者必须具备风险意识，以便做出正确的投资决策。

（二）本次重组后大股东的控制风险

本次交易完成后，在不考虑配套募集资金的情况下，本次交易完成后广汇集团及其一致行动人将合计持有上市公司 50.90%的股份，成为上市公司控股股东；

在考虑配套融资的情形下，交易完成后广汇集团及其一致行动人广汇化建合计持有本公司 46.61%股份。因此，本次交易完成后，广汇集团将成为本公司控股股东，孙广信将成为本公司的实际控制人。本次交易将导致上市公司实际控制人的变更。

未来，公司控股股东和实际控制人可以通过董事会、股东大会对公司的经营决策、管理层调整、股利分配等事项施加重大影响；同时，控股股东和实际控制人的利益可能与少数股东的利益不一致。若未来公司未能妥善执行相关内部控制制度，则将可能导致上市公司利益受到影响。

（三）其他风险

本公司不排除因政治、经济、自然灾害等其他不可控因素带来不利影响的可能性。

第十五节其他重要事项

一、保护投资者合法权益的相关安排

根据《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》的精神和中国证监会《重组办法》的规定，公司在本次交易过程中采取了多项措施以保护中小投资者的权益，具体包括：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

本次重组属于上市公司重大事件，上市公司及相关信息披露义务人已经切实按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组办法》、《中国证券监督管理委员会关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》要求履行了信息披露义务，并将继续严格履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次重组的进展情况。

（二）网络投票安排

本公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提示全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。公司将根据中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等有关规定，为参加股东大会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以通过参加现场会议投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

（三）本次交易不会导致上市公司即期每股收益被摊薄

1、本次重组不会摊薄当期每股收益

截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司 2016 年 1-6 月经审计归属于母公司所有者的净利润为-2,155.03 万元，每股收益为-0.11 元，本次重组后，公司将完成原全部资产和负债的置出，并置入具备盈利能力的优质资产。根据大信会计师出具的《上市公司备考审计报告》（大信专审字【2016】第 30-00020 号），本次交

易完成后，上市公司 2016 年 1-6 月每股收益为 0.18 元。综上，本次重组不会摊薄当期每股收益。

2、利润分配政策及股东回报规划

本次重组完成后，上市公司将继续遵守《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《公司章程》等规定，实施积极的利润分配政策，重视对股东的合理回报并兼顾公司的可持续发展，利润分配政策保持连续性和稳定性。

（四）关于股份锁定的安排

本次资产置换及发行股份购买资产交易对方广汇集团、西安龙达和广汇化建承诺：

1、广汇集团、广汇化建因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不得转让；西安龙达因本次交易取得的大洲兴业股份，自该等股份上市之日起 12 个月内不得转让。

2、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，亚中物流 3 名股东承诺将大洲兴业向其发行的上市公司股票锁定期自动延长 6 个月。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

本次募集配套资金交易对方广汇集团、萃锦投资、翰海投资、赵素菲、姚军承诺：

其因本次交易募集配套资金取得的上市公司发行的股份自上市之日起 36 个月不得转让，在此之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

（五）标的资产定价的公允性

本次交易综合考虑了交易标的资产质量、盈利能力、财务状况等因素，充分保护了上市公司及社会公众股东的利益，有助于进一步规范上市公司运作，提

升公司的持续经营能力和盈利水平。其中，本次置入及置出资产作价是以经具有证券期货从业资格的评估机构的评估值为基础，交易双方协商确定，交易价值公允、合理。

二、本次交易完成后，上市公司的关联方占用及担保情况

（一）控股股东及其控制的其它企业资金占用情况

根据瑞华会计师出具的《关于大洲兴业控股股份有限公司非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》（瑞华核字【2016】02150003号），2015年度大洲兴业不存在资金被控股股东及关联方非经营性占用的情况。截至本报告书出具日，亚中物流不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业占用的情况。

本次交易完成后，上市公司控股股东发生变化，上市公司不会因本次交易产生本公司资金被控股股东、实际控制人及其控制的其它企业非经营性占用的情况。

（二）上市公司为控股股东及其控制的其它企业提供担保情况

截至本报告书出具之日，上市公司及亚中物流均不存在为其目前控股股东及其控制的其它企业提供担保行为。

三、本次交易对上市公司负债结构的影响

根据经大信审计的大洲兴业备考财务报告，本次交易前后上市公司 2016 年 6 月 30 日的资产负债结构如下：

单位：万元		
项目	交易后（不考虑配套融资）	交易前
资产总额	636,432.64	24,591.48
负债总额	231,873.88	41,051.56
合并报表资产负债率	36.43%	166.93%

本次交易完成前，截至 2016 年 6 月 30 日，上市公司的负债总额为 41,051.56 万元，资产负债率为 166.93%。不考虑本次配套融资，本次交易完成后，公司的资产负债率将由交易前的 166.93%下降到 36.43%，资产负债率有所下降。

公司在本次发行股份购买资产的同时将募集配套资金 14.00 亿元，有利于提高本次重组的整合效率，控制公司的资产负债率，促进主营业务更好的发展。

四、上市公司最近 12 个月内发生购买、出售、置换资产情况的说明

在本次重大资产重组前 12 个月内，上市公司发生资产交易情况为设立大洲华映（北京）文化传播有限公司。

2015 年 3 月 26 日，上市公司召开第八届董事会 2015 年第六次会议审议通过了《关于设立大洲文化（北京）传播有限公司的议案》，同意公司全资子公司厦门大洲影视文化发展有限公司在北京新设独资公司大洲华映（北京）文化传播有限公司，注册资本 1,000 万元。

截至本报告书出具日，除上述交易外，公司本次重大资产重组前 12 个月未发生其他重大资产交易。

五、本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易前，上市公司严格按照《公司法》、《证券法》及《股票上市规则》等有关法律法规以及中国证监会的要求规范运作，建立了完善的法人治理结构和独立运营的经营机制。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求进一步完善公司治理结构。

六、关于本次交易相关人员买卖上市公司股票的自查情况

上市公司、亚中物流、交易对方及其各自董事、监事、高级管理人员，相关专业机构及其他知悉本次交易的法人和自然人，以及上述相关人员的直系亲属（指配偶、父母、年满18周岁的成年子女，以下合称“自查范围内人员”）自本公司股票停牌前6个月至2016年2月19日（以下简称“自查期间”）是否进行内幕交易进行了自查，并出具了自查报告。

根据各相关人员出具的自查报告与中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询结果，自查期间内，除下述情况外，相关内幕知情人不存在买卖上市公司股票行为。具体情况及说明如下：

1、自查期间，西南证券量化投资部买卖大洲兴业股票的情况说明

自查期间，独立财务顾问西南证券量化投资部存在买卖大洲兴业股票的情形，具体如下：

业务部门	买卖期间	买入股数 (股)	卖出股数 (股)	目前持股数量 (股)
量化投资部	2015年3月10日至今	223300	223294	61

截至自查报告出具日，西南证券量化投资部持有*ST 兴业（600603.SH）股票数为 61 股。西南证券买卖大洲兴业股票系量化投资部根据上市公司公开信息而做出的量化选股行为，其在交易方式上为一篮子股票品种组合，未对该只股票单独操作，不属于利用内幕消息从事证券交易的行为。

2、自查期间，配套募集资金认购方相关人员买卖大洲兴业股票的情况说明

自查期间，配套募集资金认购方姚军亲属姚瑶存在买卖大洲兴业股票的情形，其于 2016 年 2 月 16 日买入上市公司股票 241,500 股。

为此，姚军与姚瑶出具了《关于买卖大洲兴业控股股份有限公司股票情况的声明及承诺》，具体如下：

“姚军承诺：

1、自查期间，本人严格遵守相关保密规定，本人未向包括姚瑶在内的任何人提供本次交易相关信息，亦未提出过任何关于买卖大洲兴业股票的建议；姚瑶购买大洲兴业股票的行为系其本人基于对股票二级市场行情的独立判断，根据市场公开信息及个人判断做出的投资决策，不存在利用内幕信息进行交易的情形。

2、本人将继续严格遵守相关法律和法规的规定，避免利用有关内幕信息进行上市公司股票交易及向任何人提供本次交易相关信息。

姚瑶承诺：

1、本人知悉本次交易系通过大洲兴业公开发布的信息，本人未参与本次交易的任何工作，对交易事项、项目进展和其他信息亦不了解，从未知悉或者探知任何有关本次交易事宜的内幕信息；参与和决策本次交易的有关人员不存在向本人泄露与本次交易有关的信息，亦未建议本人买卖大洲兴业股票；本人在自查期

间内买卖大洲兴业股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息，不存在利用内幕信息进行交易的情形，亦不存在利用内幕信息进行交易谋求利益的情形。

2、本人的股票交易行为确属偶然、独立和正常的个人股票交易行为，与本次重组不存在关联关系。

3、本人承诺将根据上市公司通知，在本次重组方案通过中国证监会审核后，将目前所持上市公司股票通过二级市场卖出，并将本次买卖上市公司股票所得收益（如有）归上市公司所有，由上市公司董事会代为收回其所得收益。

4、本人将继续严格遵守相关法律和法规的规定，避免利用有关内幕信息进行上市公司股票交易及向任何人提供本次交易相关信息。”

本次交易的法律顾问海问律师就上述自查期间上述主体的股票买卖行为出具意见如下：

“上述人员和机构买卖公司股票的行为不存在利用内幕信息进行交易的情形，不会对本次交易构成法律障碍。”

2016年7月11日到2016年7月29日期间，姚瑶陆续卖出其持有的大洲兴业241,500股股票，卖出价格均低于买入价格，不存在通过本次买卖上市公司股票获利的情形。

七、本次交易的相关主体和证券服务机构不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形

根据相关各方出具的说明，大洲兴业、交易对方、拟置入资产以及本次交易的各证券服务机构均不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条，即不存在“因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的或中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任”而不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

八、上市公司停牌前股价无异常波动的说明

2015年9月12日,公司因筹划员工持股计划事项,向上交所申请股票停牌,大洲兴业的股票从9月14日开始停牌。2015年9月19日,公司因筹划重大事项,经向上交所申请,公司股票自2015年9月21日开市起继续停牌。公司的重大资产重组方案于2015年12月20日经公司第八届董事会2015年第十六次会议审议通过,且公司于2016年1月14日披露了《大洲兴业控股股份有限公司关于回复上海证券交易所问询函的公告》(公告编号:2016-005)及修订后的重组预案及其摘要等相关文件,公司股票于2016年1月14日开市起复牌(以下简称“第一次停牌”)。2016年2月20日,因公司拟对本次重组方案进行调整,经申请,公司股票自2016年2月22日起停牌(以下简称“第二次停牌”)。

公司股票第一次停牌前第21个交易日(即2015年7月28日)的收盘价格为12.03元,第一次停牌前一交易日(即2015年9月10日)的收盘价格为12.32元。第一次停牌前20个交易日内公司股票收盘价格累计涨幅为2.41%。根据《上市公司行业分类指引》(2012年修订),公司归属于综合行业。同期,上证综指(代码:000001.SH)累计涨幅为-12.70%,申银万国综合指数(801230.SI)累计涨幅为-9.74%。

经核查,剔除大盘因素和同行业板块因素影响,即剔除上证综指(000001.SH)、申银万国综合指数(801230.SI)因素影响后,公司股价在第一次停牌前20个交易日内累计涨幅分别为15.11%与12.15%,均未超过20%,符合《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》(证监公司字[2007]128号)第五条规定的相关标准。

公司股票第二次停牌前第21个交易日(即2016年1月14日)的收盘价格为13.55元,第二次停牌前一交易日(即2016年2月19日)的收盘价格为12.63元。第二次停牌前20个交易日内公司股票收盘价格累计涨幅为-6.79%。同期,上证综指(代码:000001.SH)累计涨幅为-4.91%,申银万国综合指数(801230.SI)累计涨幅为0.00%。

经核查,剔除大盘因素和同行业板块因素影响,即剔除上证综指(000001.SH)、申银万国综合指数(801230.SI)因素影响后,公司股价在第二次停牌前20个交

易日内累计涨幅分别为-1.88%与-6.79%，均未超过 20%，符合《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128 号）第五条规定的相关标准。

九、利润分配政策与股东回报规划

本次重大资产重组完成后，亚中物流将成为上市公司的控股子公司，其股利分配政策将参照上市公司股利分配政策执行。上市公司将根据中国证监会、上交所及相关法律法规的要求，不断完善利润分配制度。

（一）上市公司的股利分配政策

此次交易前，根据《公司法》及中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37 号）和《上市公司监督指引第 3 号——上市公司现金分红》的要求，上市公司已经制定了充分考虑投资者回报的利润分配政策，在《公司章程》第一百五十六条规定如下：

“（一）公司利润分配的原则

1、公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性。公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得影响公司持续经营能力。

2、公司董事会、监事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和公众投资者的意见。

3、公司当年盈利但未提出现金分红预案的，应在公司定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途和使用计划等。独立董事应进行审核并提出独立意见。

4、存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

董事会在综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素后，可提出差异化的现金分红政策，具体原则如下：

1、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

（二）分配条件

公司上一会计年度盈利，累计可分配利润为正数，且不存在影响利润分配的重大投资计划或现金支出事项。

（三）分配方式

公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。

（四）分配周期

在满足股利分配条件的前提下，公司原则上每年度向股东进行一次利润分配。在有条件的情况下，公司董事会可以根据公司盈利情况及资金需求状况提议公司进行中期现金分红。

（五）现金分红条件

公司在盈利、现金流能满足正常经营和长期发展的前提下，应积极推行现金分配方式。公司实施现金分红应同时满足下列条件：

1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；

2、审计机构对公司该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；

3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）；

公司出现以下情形之一的，可以不实施现金分红：

- 1、公司当年度未实现盈利；
- 2、公司当年度经营性现金流量净额或者现金流量净额为负数；
- 3、公司期末资产负债率超过 70%；
- 4、公司期末可供分配的利润余额为负数；
- 5、公司财务报告被审计机构出具非标准无保留意见；

6、公司在可预见的未来一定时期内存在重大投资或现金支出计划，且公司已在公开披露文件中对相关计划进行说明，进行现金分红将可能导致公司现金流无法满足公司经营或投资需要。

（六）股票分红条件

公司根据盈利情况和现金流状况，为满足股本扩张的需要或合理调整股本规模和股权结构，可以采取股票方式分配利润。公司实施股票方式分红应满足以下条件：

- 1、公司未分配利润为正且当期可分配利润为正；

2、具有成长性、每股净资产摊薄、股票价格与公司股本规模不匹配等真实合理因素。

（七）现金分红的最低比例

在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，公司原则上每年进行一次现金分红，最近三年以现金方式累计分配的利润不低于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。确因特殊原因不能达到上述比例的，公司董事会应当向股东大会以及全体股东作出特别说明。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，结合公司实际发展情况及战略发展规划等内容，并按照公司章程规定程序，提出并确定具体分红方案。

（八）利润分配的决策程序及机制

公司利润分配预案由公司董事会在综合公司经营发展、股东意愿、社会资金

成本及外部融资环境等因素的基础上拟定，董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。利润分配预案经董事会过半数以上表决通过，方可提交股东大会审议。独立董事应对利润分配政策预案进行审核并发表独立意见。独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

股东大会对利润分配预案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。利润分配预案应由出席股东大会的股东或股东代理人所持二分之一以上的表决权通过。

（九）利润分配政策的调整原则、决策程序和机制

公司如因外部经营环境或自身经营状况发生重大变化而需要调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，详细论证和说明原因，并严格履行决策程序。公司利润分配政策的调整应在公司董事会审议通过后，提交股东大会审议通过，对现金分红政策进行调整或者变更的，须经出席股东大会的股东（或股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。”

（二）上市公司最近三年利润分配情况

1、2013 年

经公司 2012 年度股东大会批准，由于公司 2012 年末累计未分配利润为负，根据《公司章程》和《公司未来三年股东分红回报规划（2012-2014）》的规定，公司 2012 年度不分配利润，不进行资本公积金转增股本。

2、2014 年

经公司 2013 年度股东大会批准，由于公司 2013 年末累计未分配利润为负，根据《公司章程》和《公司未来三年股东分红回报规划（2012-2014）》的规定，公司 2013 年度不分配利润，不进行资本公积金转增股本。

3、2015 年

经公司 2014 年度股东大会批准，由于公司 2014 年度净利润为负，2014 年

末累计未分配利润为负，根据《公司章程》和《公司未来三年股东分红回报规划（2014-2016）》的规定，公司 2014 年度不分配利润，不进行资本公积金转增股本。

（三）上市公司《未来三年股东分红回报规划（2016-2018）》

大洲兴业第八届董事会 2016 年第二次会议和 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于制定公司<未来三年股东分红回报规划(2016-2018 年)>的议案》。

公司未来三年股东分红回报规划（2016-2018 年）具体内容如下：

1、股东分红回报规划制定考虑因素

大洲兴业控股股份有限公司（“公司”）着眼于长远和可持续发展，在综合分析企业发展战略、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、银行信贷等情况，平衡股东的短期利益和长期利益，对利润分配作出制度性安排，从而建立对投资者持续、稳定、科学的分红回报机制，以保证公司利润分配政策的稳定性。

2、股东分红回报规划制定原则

公司实行稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续发展，结合公司的盈利情况和业务未来发展战略的实际需要，建立对投资者持续、稳定的回报机制。公司制定利润分配规划应依据《大洲兴业控股股份有限公司章程》（“《公司章程》”）。公司董事会和股东大会对利润分配政策的决策和论证过程中应当充分考虑独立董事、监事和公众投资者的意见。

3、股东分红回报规划（2016-2018 年度）

（1）公司应实行持续、稳定的利润分配政策，公司利润分配应重视对投资者的合理投资回报并兼顾公司当年的实际经营情况和可持续发展。

（2）公司可采取现金或者股票方式或者现金与股票相结合的方式或者法律法规允许的其他方式分配利润，利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力。在符合现金分红的条件下，公司应当优先采取现金分红的方式进行利润分配。

在满足《公司章程》规定的现金分红条件情况下，公司应当采取现金方式分配利润，原则上每年度进行一次现金分红，公司董事会可以根据公司盈利及资金需求情况提议公司进行中期现金分红。

如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生时，在不影响公司正常经营的基础上以及在公司当年盈利且累计未分配利润为正值的情况下，公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，并按照公司章程规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

(3) 利润分配规划的调整及相关决策机制

①公司至少每三年对已实施的《股东分红回报规划》的执行情况进行一次评估。

根据有关法律法规以及公司经营状况、股东（特别是中、小投资者）、独立董事的意见，必要时对公司实施中的利润分配政策作出相应的修改，并调整制定新的《股东分红回报规划》。《股东分红回报规划》调整后，需提交股东大会审议表决。

②公司董事会应根据经营发展需要，充分考虑公司盈利规模、现金流量状况、发展资金需求、融资成本、外部融资环境等因素科学地制定年度分配预案或中期利润分配预案，经公司股东大会表决通过后实施。

十、重大合同

(一) 销售合同

报告期内，亚中物流业务为商品房销售和物流园经营，客户相对分散。公司与 2016 年 1-6 月前五大客户签署的销售合同的具体情况如下：

1、房地产销售

序号	合同名称	主体	合同主要内容	金额（万元）	2016 年 1-6 月交易额（万元）

					元)
1	商品房预售合同	出卖人：亚中物流 买受人：自然人	1、买受人向出卖人购买商品房； 2、双方在合同签订当日，买受人需向出卖人交付 50%房款，剩余 50%房款以银行按揭贷款方式支付 10 年。	419.18	419.18
2	商品房预售合同	出卖人：亚中物流 买受人：自然人	1、买受人向出卖人购买商品房； 2、双方约定，买受人于 2016 年 5 月 14 日前付清全部房款。	205.91	205.91
3	商品房预售合同	出卖人：亚中物流 买受人：自然人	1、买受人向出卖人购买商品房； 2、双方约定，买受人于 2016 年 3 月 30 日前付清全部房款。	195.09	195.09
4	商品房预售合同	出卖人：亚中物流 买受人：自然人	1、买受人向出卖人购买商品房； 2、双方在签订合同之日起，买受人需向出卖人交付 50%房款，剩余 50%房款以银行按揭贷款方式支付 10 年。	177.72	177.72
5	商品房预售合同	出卖人：亚中物流 买受人：自然人	1、买受人向出卖人购买商品房； 2、双方约定，买受人于 2016 年 3 月 30 日前付清全部房款。	164.73	164.73

2、物流园经营业务

序号	合同名称	主体	合同主要内容	金额（万元）	2016 年 1-6 月 交 易 额（万元）
1	租赁合同、物业服务合同	出租方（甲方）：亚中物业 承租方（乙方）：新疆华瑞鑫源投资管理有限公司	1、租赁合同书：甲方将时代广场部分楼层租赁给乙方； 2、物业服务合同书：乙方委托甲方将其在时代广场租赁的商位进行管理； 3、上述合同约定的租赁及服务期限均为 2016 年 5 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。	32,247.01	839.58
2	租赁合同、物业服务合同	出租方（甲方）：美居物流园 承租方（乙方）：新疆友好（集团）股份有限公司	1、甲方将部分房产有偿租赁给乙方从事商业经营； 2、友好集团租赁美居物流园美林花源小区南一区 and 北一区，亚中物业提供物业服务。 3、租赁期限为 13 年，自 2013 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止。	20,370.86	721.90
3	房屋租赁合同	出租方（甲方）：美居物流园 承租方（乙方）：自然人	1、甲方将享有合法出租权的部分房屋租赁给乙方使用； 2、租赁期限为 10 年，自 2007 年 10 月 1 日起至 2017 年 9 月 30 日止。	10,000.00	469.50
4	租赁合同书、物业服务合同书、会员协议	出租方（甲方）：美居物流园 承租方（乙方）：自然人	1、租赁合同书：甲方将坐落于广汇美居物流园的部分房屋租赁给乙方从事商业经营，乙方向甲方缴纳租金； 2、物业服务合同书：乙方委托甲方将其在美居物流园租赁的商位进行管理，并向甲方缴纳综合服务费； 3、会员协议：乙方申请甲方批准乙方	1,125.63	379.12

			成为会员，并向甲方缴纳会员费。		
5	租赁合同书、物业服务合同书	出租方（甲方）：亚中物流 承租方（乙方）：新疆金坤银通商贸有限责任公司	1、租赁合同书：甲方将时代广场部分楼层租赁给乙方； 2、物业服务合同书：乙方委托甲方将其在时代广场租赁的商位进行管理； 3、上述合同约定的租赁及服务期限均为 2016 年 5 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。	10,675.30	278.21

（二）采购合同

公司与 2016 年 1-6 月前五大供应商签署的采购合同的具体情况如下：

序号	合同名称	主体	合同主要内容	金额（万元）	2016 年 1-6 月交易额（万元）
1	时代广场房屋租赁合同	甲方：新疆广汇房地产开发有限公司 乙方：亚中物业	1、甲方将坐落于时代广场的负一层至五层商业部分房屋出租给乙方； 2、租赁面积：98,378.88 平方米； 3、租赁期限：2016 年 4 月 1 日-2021 年 12 月 31 日。	18,723.03	825.56
2	城市供用热力合同	供热人：乌鲁木齐高新技术产业开发区热力公司 用热人：亚中物流	1、供热地点：美居园区等； 2、供热期限：每年 10 月 10 日至次年 4 月 10 日； 3、供热价格：22 元/平方米，如遇政府调价，按相关文件补缴差额。	1,479.48	780.20
3	保洁服务承包合同书	发包方（甲方）：亚中物业 承包方（乙方）：乌鲁木齐豪新洁威物业服务有限公司	1、合同一：乙方向甲方提供美居尚品汇项目的物业管理服务，合同期限自 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日； 2、合同二：乙方向甲方提供广汇美居物流园 A、B、C、D、E 各座负一层至四层；O 座三、四层及后院停车场；E 座负一层、祥平大厦一层至六层的物业管理服务，合同期限自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。 3、合同三：乙方向甲方提供美居物流园 J、K、L、O 各座内外部的保洁服务及 A、B、C、D、E 各座外围公共区域的保洁服务，合同期限自 2013 年 8 月 28 日至 2016 年 8 月 27 日。	1,494.48	269.36

（三）融资合同

根据大信会计师出具的《审计报告》（大信审字【2016】第 30-00022 号），截至 2016 年 6 月 30 日，亚中物流及其子公司尚在履行的借款合同如下：

序号	合同名称及编号	借款人	贷款人	贷款金额	利率	贷款期限	担保条款
1	信托贷款合同（华融信托[2015]信托第	亚中物流	华融国际信托有限责任公司	最高额授信额度为叁亿	固定利率，年利率为 9%，贷款期	本合同项下贷款期限为 24 个月，自首期	广汇集团及孙广信提供连带责任担

	[313]号-贷第[1]号)				限内不调整	信托贷款放款日起计算	保
2	信托贷款合同 (华融信托[2015]信托第[314]号-贷第[1]号)	亚中物流	华融国际信托有限责任公司	最高额授信额度为叁亿	固定利率, 年利率为9%, 贷款期限内不调整	本合同项下贷款期限为24个月, 自首期信托贷款放款日起计算	广汇集团及孙广信提供连带责任担保
3	信托贷款合同 (华融信托[2015]信托第[315]号-贷第[1]号)	亚中物流	华融国际信托有限责任公司	最高额授信额度为贰亿	固定利率, 年利率为9%, 贷款期限内不调整	本合同项下贷款期限为24个月, 自首期信托贷款放款日起计算	广汇集团及孙广信提供连带责任担保

十一、其他影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息

公司严格按照相关法律法规的要求, 及时、全面、完整的对本次交易相关信息进行了披露, 无其他应披露而未披露的能够影响股东及其他投资者做出合理判断的有关本次交易的信息。

第十六节独立董事、财务顾问及法律顾问对于本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《证券发行管理办法》、《股票上市规则》等有关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的有关规定，公司独立董事在认真审阅了公司本次重大资产重组的方案、相关协议及相关议案等文件后，发表独立意见如下：

“1、本次提交公司第八届董事会 2016 年第二次会议审议的《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易符合相关法律、法规规定的议案》等相关议案，在提交董事会会议审议前，已经我们事前认可。

2、公司拟以其截至评估（审计）基准日（即 2015 年 12 月 31 日）合法拥有的全部资产及负债（以下简称“置出资产”）与新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司（以下简称“广汇集团”）、西安龙达投资管理有限公司（以下简称“西安龙达”）和新疆广汇化工建材有限责任公司（以下简称“广汇化建”，与广汇集团、西安龙达合称为“交易对方”）合计持有的新疆亚中物流商务网络有限责任公司（以下简称“亚中物流”）100%的股权（以下简称“置入资产”）的等值部分进行资产置换，交易对方通过前述资产置换获得的置出资产将最终由广汇集团或其指定的第三方予以承接，置入资产与置出资产的交易价格的差额部分由公司按交易对方各自持有的亚中物流股权比例分别向交易对方发行股份购买。同时，公司拟采用锁价方式向广汇集团、新疆萃锦投资有限公司、新疆翰海股权投资有限公司、赵素菲和姚军非公开发行股份募集配套资金，本次拟募集配套资金总额不超过人民币 24 亿元，募集资金扣除发行费用后将用于乌鲁木齐北站综合物流基地项目、社区互联网综合服务平台项目、补充流动资金和偿还银行借款项目（以下简称“本次重大资产重组”或“本次交易”）。同时，本次重大资产重组获得中国证监会核准后，置出资产最终由公司潜在控股股东或其指定的第三方予以承接，上述置出资产承接安排涉及公司与公司潜在控股股东之间的交易事项。本次交易完成后，广

汇集团及其一致行动人广汇化建将合计持有公司 311,158,801 股股份，广汇集团将成为本公司的控股股东。此外，本次交易完成后，西安龙达将持有公司 62,531,646 股股份，新疆萃锦投资有限公司持有公司 71,322,436 股股份，新疆翰海股权投资有限公司将持有公司 44,576,523 股股份，为公司持股 5%以上股东。因此，根据《上市公司重大资产重组管理办法》和《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次重大资产重组构成关联交易。

3、本次重大资产重组所涉及的相关议案经公司第八届董事会 2015 年第十六次会议及 2016 年第二次会议审议通过。前述董事会会议的召集和召开程序、表决程序及方式符合国家有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，不存在损害公司及其股东特别是中小投资者利益的情形。

4、公司本次重大资产重组构成关联交易，关联交易定价原则和方法恰当、交易公平合理，且履行必要的关联交易内部决策程序，不存在损害公司及其股东，尤其是公众股东的行为。

5、本次交易方案及交易各方就本次重大资产重组签署的各项协议及其补充协议均符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，交易方案具备可操作性。

6、公司聘请的评估机构具有证券业务资格，选聘程序合规，评估机构及经办评估师与评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见，评估机构具有充分的独立性。

7、公司本次重大资产重组涉及评估报告的评估假设前提能按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

8、公司本次重大资产重组涉及评估报告的评估方法选用恰当，评估模型等重要参数符合标的资产实际情况，评估结论合理，评估方法与评估目的相关性一致。

9、公司本次重大资产重组涉及的置入资产和置出资产的最终交易价格以评

估机构出具评估报告的评估值为参考依据，并经公司与交易对方协商确定，交易价格合理、公允，不会损害中小投资者利益。

10、本次重大资产重组有利于增强公司的竞争能力，有利于提高公司的持续盈利能力，有利于改善公司的财务状况，有利于公司的长远持续发展，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。

综上，本次重大资产重组的相关事项及整体安排符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。我们同意董事会将与本次重大资产重组相关的议案提交公司股东大会审议。”

“1、本次提交公司第八届董事会 2016 年第四次会议审议的《关于调整公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金方案的议案》等相关议案，在提交董事会会议审议前，已经我们事前认可。

2、公司本次重大资产重组构成关联交易。公司调整本次重大资产重组方案、调减募集配套资金总额、调整募集配套资金用途以及签署相关补充协议约定由广汇集团和广汇化建共同作为补偿义务人，是公司基于监管和市场环境变更的情况作出的理性、审慎决策，有利于维护全体股东利益，不存在损害公司及其他股东，特别是中小投资者利益的情形，符合国家有关法律、法规及规范性文件的规定。

3、根据中国证监会《上市公司监管法律法规常见问题与解答修订汇编》有关“调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整”的规定，公司本次调整募集配套资金方案不构成对本次重大资产重组方案的重大调整。

4、公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组相关事宜的议案》的议案，本次对重大资产重组方案的调整，公司董事会审议通过后即生效，无需再提交公司股东大会审议。

5、本次重大资产重组所涉及的相关议案经公司第八届董事会 2015 年第十六次会议、2016 年第二次会议和 2016 年第四次会议审议通过。前述董事会会议的召集和召开程序、表决程序及方式符合国家有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，不存在损害公司及其股东特别是中小投资者利益的情形。

6、本次调整后的交易方案及交易各方就本次重大资产重组签署的各项协议

及其补充协议均符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，交易方案具备可操作性。

综上，本次调整后的重大资产重组的相关事项及整体安排符合国家相关法律、法规及规范性文件的规定。”

二、独立财务顾问意见

本公司聘请西南证券作为本次交易的独立财务顾问。独立财务顾问严格按照《公司法》、《证券法》、《重组办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》、《若干问题的规定》、《上市公司重大资产重组信息披露及停复牌业务指引》等法律、法规、文件的相关要求，并本着诚实信用和勤勉尽责的原则，在认真审阅各方提供的资料并充分了解本次交易的基础上，发表以下独立财务顾问核查意见：

“本次交易符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的规定，按相关法律、法规的规定履行了相应的程序，进行了必要的信息披露。本次交易已经上市公司第八届董事会 2016 年第二次会议审议通过，独立董事为本次交易事项出具了独立意见。本次交易的标的资产，已经过具有证券从业资格的会计师事务所和资产评估公司的审计和评估。本次交易标的资产的价格是以评估值为参考经交易双方协商确定的，交易价格客观、公允。本次交易有利于增强公司的核心竞争力，有利于提高公司的盈利能力与可持续发展能力。本次交易充分考虑到了对中小股东利益的保护，切实、可行。对本次交易可能存在的风险，上市公司已经作了充分详实的披露，有助于全体股东和投资者对本次交易的客观评判。”

三、法律顾问意见

本公司聘请北京市海问律师事务所作为本次交易的法律顾问。2016年3月4日，北京市海问律师事务所出具的法律意见书认为：

“本次交易的方案内容符合《重组办法》、《首发办法》等相关法律法规的规定；本次交易各方具备相应的主体资格；本次交易尚需履行如下法律程序：

- 1、发行人股东大会批准本次交易，并同意豁免广汇集团及广汇化建因本次

交易对发行人的要约收购义务；

2、中国证监会核准本次交易。

在取得上述的全部批准和授权后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。”

2016年3月21日，北京市海问律师事务所出具的补充法律意见书（一）认为：

“本次交易的方案内容符合《重组办法》、《首发办法》等相关法律法规的规定；本次交易各方具备相应的主体资格；本次交易尚需履行的法律程序为中国证监会核准本次交易。

在取得上述的全部批准和授权后，本次交易的实施不存在实质性法律障碍。”

第十七节相关中介机构

一、独立财务顾问

西南证券股份有限公司

地址：北京市西城区金融街 35 号国际企业大厦 A 座四层

法定代表人：吴坚

电话：010-57631234

传真：010-88091826

联系人：汪子文、彭博、陈盛军、徐思远、石昌浩、袁瑞芳

二、法律顾问

北京市海问律师事务所

地址：上海市南京西路 1515 号嘉里中心一座 2605 室

负责人：张继平

电话：021-60435000

传真：021-52985030

联系人：胡基、郑燕、杨子江

三、拟置入资产及上市公司备考财务信息审计机构

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层

负责人：吴卫星

电话：010-82330558

传真：010-82332287

联系人：郭春俊、高玲玲

四、拟置出资产审计机构

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场

负责人：顾仁荣

电话：010-88095588

传真：010-88091199

联系人：黄清双、韩仰

五、拟置入及拟置出资产评估机构

中联资产评估集团有限公司

地址：北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 4 层

法定代表人：胡智

电话：010-88000062

传真：010-88000006

联系人：鲁杰钢、陶涛

第十八节全体董事及相关中介机构的声明

一、公司全体董事的声明

公司全体董事承诺并保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及所有相关申请文件的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体董事签字：

陈铁铭

何少平

郑树淋

刘鹭华

彭胜利

邱晓勤

林琳

洪胜利

曾雪涛

大洲兴业控股股份有限公司

年月日

二、公司全体监事的声明

公司全体监事承诺并保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及所有相关申请文件的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签字：

庄榕

陈胜贤

陈昭晖

大洲兴业控股股份有限公司

年月日

三、公司全体高级管理人员的声明

公司全体高级管理人员承诺并保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》及所有相关申请文件的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体高级管理人员签字：

曾艺伟

林建生

大洲兴业控股股份有限公司

年月日

四、标的资产声明

本企业保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本企业的相关内容已经本企业审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司

法定代表人：

贾建军

年月日

五、交易对方声明（一）

本企业保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本企业的相关内容已经本企业审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

新疆广汇实业投资（集团）有限责任公司

法定代表人：

孙广信

年月日

五、交易对方声明（二）

本企业保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本企业的相关内容已经本企业审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

西安龙达投资管理有限公司

法定代表人：

刘俊岐

年月日

五、交易对方声明（三）

本企业保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本企业的相关内容已经本企业审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

新疆广汇化工建材有限责任公司

负责人：

黄金宝

年月日

五、交易对方声明（四）

本企业保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本企业的相关内容已经本企业审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

新疆萃锦投资有限公司

法定代表人：

赵伟利

年月日

五、交易对方声明（五）

本企业保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本企业的相关内容已经本企业审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

新疆翰海股权投资有限公司

法定代表人：

於兵

年月日

五、交易对方声明（六）

本人保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本人的相关内容已经本人审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

交易对方：

赵素菲

年月日

五、交易对方声明（七）

本人保证《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中引用的本人的相关内容已经本人审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

交易对方：

姚军

年月日

六、独立财务顾问声明

本公司接受委托，担任大洲兴业控股股份有限公司本次重大资产重组之独立财务顾问。本公司同意《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中援引本公司出具的独立财务顾问报告之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目主办人：

汪子文 彭博

项目协办人：

陈盛军

法定代表人：

吴坚

西南证券股份有限公司

2016 年 12 月日

七、法律顾问声明

本所接受委托，担任大洲兴业控股股份有限公司本次重大资产重组之法律顾问。本所及经办律师同意《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》援引本所出具的法律意见书之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

负责人：

张继平

经办律师：

胡基郑燕杨子江

北京市海问律师事务所

年月日

八、拟置入资产审计机构声明

本所接受委托，担任大洲兴业控股股份有限公司本次重大资产重组之拟置入资产审计机构和上市公司备考财务信息审计机构。本所及经办注册会计师同意《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中援引本所出具的相关审计报告和审核报告之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

吴卫星

经办注册会计师：

郭春俊高玲玲

大信会计事务所（特殊普通合伙）

年月日

九、拟置出资产审计机构声明

本所接受委托，担任大洲兴业控股股份有限公司本次重大资产重组之拟置出资产审计机构。本所及经办注册会计师同意《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中援引本所出具的瑞华专审字【2016】02150013 号审计报告之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因完整准确地引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

顾仁荣

经办注册会计师：

黄清双韩仰

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

年月日

十、评估机构声明

本公司接受委托，担任大洲兴业控股股份有限公司本次重大资产重组之资产评估机构。本公司及经办资产评估师同意《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中援引本公司出具的相关资产评估报告之结论性意见，并对所引述内容进行了审阅，确认该报告书不致因引用的上述内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

胡智

经办资产评估师：

鲁杰钢陶涛

中联资产评估集团有限公司

年月日

第十九节备查文件

一、备查文件目录

- 1、大洲兴业控股股份有限公司第八届董事会 2015 年第十八次会议决议、第八届董事会 2016 年第二次会议决议、第八届董事会 2016 年第四次会议决议
- 2、大洲兴业控股股份有限公司独立董事关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易等事项的独立意见
- 3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对拟置出资产出具的瑞华专审字【2016】02150013 号《审计报告》
- 4、大信会计师事务所（特殊普通合伙）对拟置入资产亚中物流出具的大信审字【2016】第 30-00022 号《审计报告》
- 5、中联资产评估集团有限公司对大洲兴业拟置出资产出具的中联评报字【2016】第 111 号《拟置出资产评估报告》
- 6、中联资产评估集团有限公司对拟置入资产亚中物流出具的中联评报字【2016】第 110 号《拟置入资产评估报告》
- 7、大洲兴业与资产置换及发行股份购买资产交易对方签署的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及补充协议
- 8、大洲兴业与广汇集团签署的《盈利预测补偿协议》及补充协议
- 9、大洲兴业与募集配套资金交易对方签署的《股份认购协议》及补充协议
- 10、西南证券股份有限公司出具的《独立财务顾问报告》
- 11、北京市海问律师事务所出具的《法律意见书》

二、备查地点

（一）大洲兴业控股股份有限公司

地址：厦门市思明区鹭江道 2 号 1701 室

电话：0592-2033603

传真：0592-2033178

联系人：曾艺伟

（二）西南证券股份有限公司

联系地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 4 层

电话：010-57631234

传真：010-88091078

联系人：汪子文、彭博、陈盛军、徐思远、石昌浩、袁瑞芳

投资者亦可在中国证监会指定网站巨潮网（<http://www.cninfo.com.cn>）查阅本报告书全文。

（本页无正文，为《大洲兴业控股股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》之签章页）

法定代表人：

陈铁铭

大洲兴业控股股份有限公司

2016 年 12 月 日