

新疆亚中物流商务网络
有限责任公司
审 核 报 告

大信专审字[2016]第 30-00001 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F, Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road, Haidian Dist.
Beijing, China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

盈利预测审核报告

大信专审字[2010]第 30-00001 号

新疆亚中物流商务网络有限责任公司：

我们审核了后附的新疆亚中物流商务网络有限责任公司（以下简称“贵公司”）编制的2016年度、2017年度、2018年度盈利预测。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111号—预测性财务信息的审核》。贵公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在附注二中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照该编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：郭春俊

中国 · 北京

中国注册会计师：高玲玲

二〇一六年一月六日

盈 利 预 测 表

编制单位：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

单位：人民币元

项 目	2015年度实现数	2016年度预测数	2017年度预测数	2018年度预测数
一、营业收入	1,285,584,394.73	1,184,024,408.36	1,508,644,365.35	2,051,071,102.23
减：营业成本	673,050,849.79	738,231,430.24	882,320,075.81	1,185,833,377.59
营业税金及附加	169,155,689.58	49,230,401.46	66,028,358.93	109,497,814.91
销售费用	11,935,794.78	13,317,568.63	13,909,208.39	14,642,798.13
管理费用	27,596,426.17	27,461,951.17	29,193,500.00	30,531,584.44
财务费用	18,989,166.36	36,000,000.00	16,200,000.00	2,700,000.00
资产减值损失	50,714,078.61			
加：公允价值变动收益	1,184,212,597.15	152,637,000.00	82,315,300.00	55,991,500.00
投资收益	1,867,953.44			
二、营业利润	1,520,222,940.03	472,420,056.86	583,308,522.22	763,857,027.16
加：营业外收入	1,026,356.67			
减：营业外支出	245,361.38			
三、利润总额	1,521,003,935.32	472,420,056.86	583,308,522.22	763,857,027.16
减：所得税费用	361,601,641.12	109,426,719.42	128,943,387.95	171,064,529.84
四、净利润	1,159,402,294.20	362,993,337.44	454,365,134.27	592,792,497.32
其中：归属于母公司所有者的净利润	1,159,402,294.20	362,993,337.44	454,365,134.27	592,792,497.32
少数股东损益				
五、扣除非经常性损益净利润	270,657,099.87	248,515,587.44	392,628,659.27	550,798,872.32
（一）非经常性损益	1,184,993,592.44	152,637,000.00	82,315,300.00	55,991,500.00
（二）非经常性损益对所得税费用的影响	296,248,398.11	38,159,250.00	20,578,825.00	13,997,875.00

法定代表人：徐信

主管会计工作负责人：曾灵

会计机构负责人：刘佳

新疆亚中物流商务网络有限责任公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度 盈利预测编制说明

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

重要提示: 新疆亚中物流商务网络有限责任公司(以下简称“公司”或“本公司”)盈利预测报告是管理层在最佳估计假设的基础上编制的, 但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性, 投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本公司编制的 2016 年度、2017 年度、2018 年度盈利预测是以 2015 年度未审财务报表为基础, 依据生产经营计划、成本费用预算等资料, 并以下文第二部分所述基本假设为前提本着谨慎性原则而编制的。编制本盈利预测所依据的主要会计政策和会计估计与公司目前实际采用的和增发股份完成后拟采用的主要会计政策和会计估计相一致。本报告遵循了国家现有法律法规以及《企业会计准则》及其补充规定。

二、基本假设

本公司盈利预测报告基于以下重要假设:

- 1、本公司所遵循的国家和地方现行法律、法规、政策以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化;
- 2、本公司所遵循的税收政策不发生重大变化;
- 3、本公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定;
- 4、本公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化;
- 5、本公司能够正常营运, 组织结构不发生重大变化;
- 6、本公司经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化;
- 7、本公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行;
- 8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成重大不利影响。

三、盈利预测编制说明

(一) 企业基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司(以下简称“本公司”或“公司”),成立于2000年8月18日,取得650000050002254号企业法人营业执照。注册资本人民币60,634万元,股本人民币60,634万元;法定代表人:贾建军;公司注册地址:乌鲁木齐市高新区天津南路65号广汇美居物流园;公司类型:有限责任公司。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动。

经营范围:许可经营项目:无。一般经营项目: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;市场物业管理;会议及展览服务;办公设备租赁服务;市场开发。

主要产品及提供的劳务:化工产品的销售、房屋租赁、房屋销售;房地产开发经营、市场物业管理及其他。

(三) 母公司和集团总部的名称、治理结构。

公司控股股东及最终控制方:新疆广汇实业投资(集团)有限责任公司。

公司下设分公司:新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园。

(四) 本年度合并财务报表范围

报告期合并范围没有发生变化,合并范围包括新疆亚中物业管理服务有限公司和新疆亚中经济咨询服务有限责任公司两家全资子公司。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础:本公司财务报表以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”),并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、持续经营: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。

五、重要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求。

(二) 会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(三) 营业周期

本公司以一年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。

(四) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司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。

(六) 应收款项

本公司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，本公司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。

(七) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司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。

(八) 投资性房地产

本公司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：

① 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；

② 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

① 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。

② 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。

(九) 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

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、运输设备、办公设备等；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。并在年度终了时，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，本公司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

(十) 无形资产

1、无形资产的计价方法

本公司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。

本公司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，并在年度终了时，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，但在年度终了时，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时，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(十一) 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

在职工为本公司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。本公司发生的职工福利费，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

本公司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

本公司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：本公司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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十二) 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：

确认贸易收入的方法：发出货物对方验收后确认收入。

确认房屋销售收入的方法：合同已经签订；收取首期款项并办理银行按揭手续或取得收取房款权利；房屋主体完工并验收合格；该项销售的相关成本能够可靠地计量。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。

具体来讲：

确认投资性房地产租赁收入的方法：签订租赁合同并交付使用，根据租赁期间按月确认收入。

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。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品或劳务收入	17%
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%

(二) 税收优惠及批文

本公司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优惠政策的规定享受企业所得税 15%税率。

七、盈利预测表主要项目的说明

1、营业收入

项 目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
物流园运营及物业管理	424,410,296.30	416,716,708.36	602,789,664.50	683,578,387.97
商品贸易	401,406,624.43	767,307,700.00	905,854,700.85	1,013,658,119.66
商品房销售	459,767,474.00			353,834,594.60
合 计	1,285,584,394.73	1,184,024,408.36	1,508,644,365.35	2,051,071,102.23

公司主营业务收入为物流园运营及物业管理、商品贸易、商品房销售。公司依据实际业务量的历史资料，结合预测期间经营计划、框架性协议，同时考虑到未来业务量的变动趋势及项目经营方案预测业务量；依据实际收费标准的历史资料，结合市场价格水平、供求关系的变动趋势及公司的定价策略预测收费金额。

2016 年度公司预测营业收入比 2015 年度实际数减少 10,156.00 万元，同比减少 7.90%。

主要原因为：

(1) 根据 2015 销售商品房尾盘取得收入 45,976.75 万元，预计 2016 年无可销售的商品房；

(2) 预计 2016 年提升市场业态，同时对部分楼座进行装修改造，将减少收入 700 余万元；

(3) 预计 2016 年与新疆商会会员单位进行合作，同时增加建材品种，预计增幅在 90% 以上，将增加 3.65 亿元的贸易收入。

2017 年公司预测收入比 2016 年预测数增长 32,462.00 万元，同比增长 27.42%。主要原因为：

(1) 预计 2017 年完成对部分楼座的装修改造，优化市场业态，提高单位租金水平，同时扩大物业管理范围，将增加物流园运营及物业管理收入 1.86 亿元，增长比率为 44.65%；

(2) 预计 2017 年继续扩大与新疆商会会员单位的合作，将增加 1.39 亿元的商品贸易收入，增长比率为 18.06%。

2018 年公司预测收入比 2017 年预测数增长 54,242.67 万元，同比增长 35.95%。主要原

因为：

(1) 预计 2018 年商品贸易业务趋于稳定增长态势，将增加 1.08 亿元的收入，增长比率为 11.90%；

(2) 根据历史数据，预计 2018 年物流园运营及物业管理收入稳定增长，将增加收入 0.81 亿元，增长比率为 13.40%；

(3) 预计 2018 年存量商品房达到可销售状态，并实现销售，将增加收入 3.54 亿元，占当年全部收入的比例为 17.25%。

2、营业成本

项目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
物流园运营及物业管理	32,752,070.86	40,748,730.94	63,673,921.96	69,762,306.38
商品贸易	355,689,110.09	697,482,699.30	818,646,153.85	916,953,675.21
商品房销售	284,609,668.84			199,117,396.00
合计	673,050,849.79	738,231,430.24	882,320,075.81	1,185,833,377.59

2016、2017、2018 年度预计营业成本依据 2015 年度实际成本为基础，结合预测期间经营计划，同时考虑到预测期间成本的变动趋势进行预测。2016 年度预测营业成本较 2015 年度实际数增加 9.68%，2017 年度预测营业成本较 2016 年预测数增加 19.52%，2018 年度预测营业成本较 2017 年预测数增加 34.40%，主要原因如下：

(1) 贸易成本预测：根据历史毛利率与营销计划进行预测。

(2) 物流园运营及物业管理：根据历史资料以及预测期间的变动趋势进行测算，投资性房地产采用公用价值模式计量，成本主要系职工薪酬及水电暖、物料消耗支出。

(3) 商品房销售：根据账面实际成本进行结转。

3、营业税金及附加

项目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
营业税	43,179,285.64	21,423,535.42	30,833,927.67	52,565,093.57
城市建设税	4,719,008.68	2,470,308.48	3,147,545.54	4,781,728.33
教育费附加	2,022,431.98	1,712,550.63	2,032,470.11	3,160,990.61
房产税	25,946,026.03	23,485,265.79	29,763,916.70	33,315,386.94
土地增值税	91,729,651.93			15,385,363.61
其他	1,559,285.32	138741.14	250,498.91	289,251.85
合计	169,155,689.58	49,230,401.46	66,028,358.93	109,497,814.91

营业税金及附加依据公司的营业收入预测规模、采购规模以及相应的税收政策等进行预

测。

4、销售费用

项目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
职工薪酬	5,535,765.57	5,980,253.23	6,477,461.42	6,830,856.34
折旧费	3,188,402.11	803,807.83	803,807.83	803,807.83
仓储租赁费	19,019.42	1,245,004.80	727,542.94	750,035.63
装卸运输费	803,807.83	835,503.15	877,278.32	921,142.23
市场推广及服务费	1,009,700.30	3,102,029.69	3,195,090.58	3,290,943.30
其他	1,359,099.55	1,350,969.93	1,828,027.30	2,046,012.80
合计	11,915,794.78	13,317,568.63	13,909,208.39	14,642,798.13

销售费用中的各项费用根据历史资料及预测期间的变动趋势进行测算，其中职工薪酬根据各项目的人员安排、历史人均工资水平及附加费用的比例，综合计算预测。

预测期折旧费用减少金额较大，主要2016年初拆除部分临时建筑物。

5、管理费用

项目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
职工薪酬	15,960,276.76	16,439,077.82	16,932,257.61	17,440,225.34
折旧费及摊销	4,385,424.03	1,630,671.01	1,635,671.00	1,635,671.00
税费	3,267,731.11	4,055,975.81	4,103,606.75	4,175,951.69
绿化修理费		1,399,873.00	1,441,869.19	1,485,125.27
租赁费	181,084.80	65,900.00	69,000.21	72,450.22
其他	3,801,909.47	3,870,453.54	5,011,095.24	5,722,160.92
合计	27,596,426.17	27,461,951.18	29,193,500.00	30,531,584.44

管理费用中的各项费用根据历史资料及预测期间的变动趋势进行测算，其中职工薪酬根据各项目的人员安排、历史人均工资水平及附加费用的比例，综合计算预测。

预测期折旧及摊销减少金额较大，主要系预计2016年初拆除部分临时建筑物。

6、财务费用

项目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
利息支出	25,500,000.00	36,000,000.00	16,200,000.00	2,700,000.00
减：利息收入	6,816,392.46			
汇兑损失				
减：汇兑收益				
贴现利息				
手续费	305,559.82			
合计	18,989,166.36	36,000,000.00	16,200,000.00	2,700,000.00

利息收入预测应根据预测期间人民币及理财计划、存期及利率测算，利息支出根据预测

期间的借款计划、银行利率测算。

7、资产减值损失

由于公司在预测期预计保持应收类款项额度，长期资产不存在明显的减值迹象，公司在本预测期内对资产减值损失未进行预计。

8、公允价值变动收益

项目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
投资性房地产公允价值变动	1,184,212,597.15	152,637,000.00	82,315,300.00	55,991,500.00
合计	1,184,212,597.15	152,637,000.00	82,315,300.00	55,991,500.00

公司投资性房地产的公允价值确定方法为根据具有专业资质的资产评估公司对投资性房地产的评估结果确认为投资性房地产的公允价值。

预测期公允价值变动收益参考估值模型进行测算，2016年较2015年减少幅度较大的原因主要基于谨慎性考虑，租金的增长区间预计为3-5%，报酬率与2015年保持一致，取值为7%。

9、营业外收支

由于营业外收支不确定性较大，出于稳健性原则考虑，公司在本预测期内未进行预计。

10、所得税费用

项目	2015年实际数	2016年预测数	2017年预测数	2018年预测数
所得税费用	361,601,641.12	109,426,719.42	128,943,387.95	171,064,529.84

公司所得税费用是依据预测期内的应纳税所得额和递延所得税影响为基础，按照公司适用的所得税税率计算的。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司

2016年1月6日