

大洲兴业控股股份有限公司拟发行股份收购新疆

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

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年三月四日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	12
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	19
五、评估基准日 .....	20
六、评估依据 .....	20
七、评估方法 .....	22
八、评估程序实施过程和情况 .....	28
九、评估假设 .....	30
十、评估结论 .....	31
十一、特别事项说明 .....	34
十二、评估报告使用限制说明 .....	37
十三、评估报告日 .....	38
备查文件目录 .....	40

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 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

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受大洲兴业控股股份有限公司（以下简称“大洲兴业”）的委托，就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（简称“亚中物流”）股权之经济行为，所涉及的新疆亚中物流商务网络有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

亚中物流致力于成为具有影响力的商贸物流综合运营商，主营业务主要围绕商贸物流产业链开展。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，使本次重组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，将利润贡献程度较低的综合贸易分部业务剥离给公司股东新疆广汇化工建材有限责任公司（简称“广汇化建”）。

根据亚中物流与广汇化建签署的《资产及业务转让协议》，以2015年12月31日为基准日，亚中物流将原有的综合贸易分部的全部资产、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。

根据上述事项，大信会计师事务所(特殊普通合伙)以2015年12月31日为剥离基准日，编制了亚中物流的模拟财务报表，本次评估对象和范围以其编制的新疆亚中物流商务网络有限责任公司的模拟资产负债表为基础。

评估对象为转让综合贸易业务后的新疆亚中物流商务网络有限责任公司股东全部权益，评估范围是转让综合贸易业务后新疆亚中物流商务网络有限责任公司模拟的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用收益法和市场法对新疆亚中物流商务网络有限责任公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出新疆亚中物流商务网络有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的评估结论如下：

模拟合并净资产账面值为 394,889.31 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 420,515.35 万元，评估增值 25,626.04 万元，增值率 6.49%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估管理的相关规定，资产评估报告的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 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

### 大洲兴业控股股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对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之经济行为所涉及的新疆亚中物流商务网络有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为大洲兴业控股股份有限公司，被评估企业为新疆亚中物流商务网络有限责任公司。

#### (一) 委托方概况

公司名称：大洲兴业控股股份有限公司

注册地址：厦门市思明区鹭江道 2 号 1701 室

股票简称：大洲兴业

法定代表人：陈铁铭

营业执照注册号：310000000092294

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）被评估企业概况

公司名称：新疆亚中物流商务网络有限责任公司

公司地址：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

法定代表人：贾建军

注册资本：60,634 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2000 年 8 月 18 日

营业执照注册号：650000050002254

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；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。（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）

### 1. 公司历史沿革

#### （1）公司设立

亚中物流设立于 2000 年 8 月 18 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”）、新疆维吾尔自治区机械电子工业供销总公司（下称“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	90%
供销总公司	500	10%
合计	<b>5,000</b>	<b>100%</b>

### （2）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	90%
供销总公司	800	10%
合计	<b>8,000</b>	<b>100%</b>

### （3）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	90%
供销总公司	1,800	10%
合计	18,000	100%

#### (4) 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，同意将公司注册资本增加至30,000万元，两股东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》。两股东于同日签署了《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	90%
广汇化建	3,000	10%
合计	<b>30,000</b>	<b>100%</b>

#### （5）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，全部系广汇能源以其对美居物流园的债权增资。2005 年 5 月 20 日，公司修订了《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。

为复核本次债权出资符合规定，2015 年 12 月 30 日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所出具了《新疆亚中物流商务网络有限责任公司专项复核报告》（大信新验字【2015】第 00007 号），对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）进行复核，认为新疆驰远天合有限责任会计师事务所出具的关于亚中物流截至 2005 年 6 月 30 日止变更登记注册资本实收情况的《验资报告》（驰天会验字【2005】1-031 号）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。

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	95%
广汇化建	3,000	5%
合计	<b>60,000</b>	<b>100%</b>

#### （6）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%
广汇化建	3,031.70	5%
合计	<b>60,634.00</b>	<b>100%</b>

#### (7) 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(2012 年 6 月，广汇能源由“新疆广汇实业股份有限公司”更名为“广汇能源股份有限公司”)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%
西安龙达	11,520.46	19%
广汇化建	3,031.70	5%
合计	<b>60,634.00</b>	<b>100%</b>

#### (8) 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。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，截止评估基准日，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%
西安龙达	11,520.46	19%
广汇化建	3,031.70	5%
合计	<b>60,634.00</b>	<b>100%</b>

## 2. 资产、财务及经营状况

被评估公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
总资产	598,148.90	624,262.95	662,260.43
总负债	281,487.97	245,638.82	250,323.02
净资产	316,660.93	378,624.13	394,889.31
项目	2013年度	2014年度	2015年度
营业收入	41,505.21	108,771.86	88,072.78
利润总额	110,972.20	75,062.84	85,100.24
净利润	85,430.35	53,088.00	65,418.99
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)	大信会计师事务所(特殊普通合伙)

## 3. 经营情况的简介

亚中物流是新疆地区具有重要影响力的商贸物流综合运营商之一，目前主要收入来源为物流园经营业务。亚中物流共有2家全资子公司，分别为新疆亚中物业管理服务有限公司（以下简称“亚中物业”）和新疆亚中经济咨询服务有限责任公司（以下简称“亚中咨询”）。其中，亚中咨询经营范围为经济信息咨询，广告业务，目前该公司尚未开展实质业务，无经营收入。

亚中物流及其下属公司主要负责经营公司的核心资产广汇美居物流园，其报告期主要收入为美居物流园入驻商户提供品牌引入、商业推广、物业管理、消费者服务等综合性服务业务。美居物流园于2003年开业运营，是新疆重点建设项目，已持续运营12年。物流园总建筑面积为68余万平方米，共有11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。物流园经过多年运作，已建立一套完善的经营管理和服务保障模式，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”。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，牢固占据市场领先地位。

预测期内，亚中物流拟拓展其他商业物业的运营业务。在报告出具日，拓展的其他商业物业运营业务已经签订了部分运营协议。未来期内，随着亚中物流商业物业运营业务的逐步拓展，亚中物流的未来经营范围将进一步扩大，经营管理能力将得到进一步提升，公司的商业物业运营业务发展前景广阔。

### **(三) 委托方与被评估企业之间的关系**

委托方与被评估企业无关联关系。

### **(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者**

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业以及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## **二、评估目的**

根据《大洲兴业控股股份有限公司第八届董事会第十六次会议决

议》，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 100% 股权。上市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，差额部分由上市公司发行股份支付。

本次资产评估的目的是反映新疆亚中物流商务网络有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为大洲兴业控股股份有限公司收购新疆亚中物流商务网络有限责任公司股权提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

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。

根据上述事项，大信会计师事务所(特殊普通合伙)以 2015 年 12 月 31 日为剥离基准日，编制了亚中物流的模拟财务报表，本次评估对象和范围以其编制的新疆亚中物流商务网络有限责任公司模拟资产负债表为基础。

评估对象是转让综合贸易业务分部后的新疆亚中物流商务网络有限责任公司的股东全部权益。评估范围为转让综合贸易业务分部后新疆亚中物流商务网络有限责任公司在评估基准日模拟的全部资产及相关负债，评估对象模拟合并口径账面资产总额 638,532.61 万元、负债 243,643.30 万元、净资产 394,889.31 万元。具体包括流动资产 81,616.23 万元；非流动资产 556,916.37 万元；流动负债 65,602.59 万元，非流动负债 178,040.71

万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的新疆亚中物流商务网络有限责任公司 2015 年 12 月 31 日的模拟合并资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### (一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的被评估企业申报的主要资产为货币资金、应收款项、投资性房地产、固定资产和无形资产等。

#### 1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的主要资产的权属人为新疆亚中物流商务网络有限责任公司。

#### 2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为投资性房地产、房屋建筑物、和电子设备，主要用于对外出租经营和日常办公使用。

#### 3. 主要资产物理状况

纳入本次评估范围的主要资产使用正常。各类资产具体情况如下：

(1) 投资性房地产为广汇美居物流园，位于乌鲁木齐高新技术产业开发区，总建筑面积为 68 余万平方米，建筑结构包括砖混结构、钢混结构等，主要建成于 2003 年 12 月，共有 11 个楼座。

亚中物流及其下属子公司自持的房产情况如下：

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)	房产证证载用途	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	是
4	乌房权证乌市高新区字	亚中物流	乌鲁木齐市高新区苏州路广汇美居物	1,484.92	商服用房	无



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
	第 2005013155 号		流园			
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)	是
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	19,529.86	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 2-0242-0243 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 3-0381-0382 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)	是
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)	是

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)	房产证证载 用途	是否存在他 项权利
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 2008044196 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 1-0279-0282 室	47.71	商铺	无
33	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
34	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
35	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
36	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
37	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)	是
38	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
39	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
40	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
41	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
42	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
43	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
44	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
45	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
46	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
47	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
48	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
49	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
50	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	是
51	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)	是
52	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)	是
53	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)	是
54	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)	是
55	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	无
56	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	无
57	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	无

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
58	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	无
59	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	无
60	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	是
61	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
62	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)	是
63	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
64	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	无
65	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
66	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
67	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
68	乌房权证高新区字第 2008338605 号	亚中物流	高新区苏州路	103.12	商铺(物流园)	无
69	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)	是
70	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
71	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)	是
72	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

(2) 房屋建筑物主要为企业自行构建的建筑物，主要位于广汇美居物流园内。

(3) 电子设备主要为企业购置的各项电脑、空调等办公设备，主要为美居物流园的日常运营服务。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至本次评估基准日，被评估企业申报的无形资产主要为 12 项土地使用权和 9 项商标。

亚中物流自持土地使用权证的情况如下：

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	亚中物流	新市区苏州路	出让	商业用地	39,347.26	2041.5.11	是

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
	0008526号							
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	是
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	是
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	是
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	是
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	是
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	是
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	是
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

亚中物流申报的 9 项商标，均为美居物流园分公司所有，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

序号	商标注册人	商标名称	注册号	类别	期限
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
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

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，亚中物流不存在未申报的其他表外资产。

### (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果，除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2015 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### (一) 经济行为依据

1. 《大洲兴业控股股份有限公司第八届董事会 2016 年第二次会议决议》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

2. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令[2005]第 43 号)；

3. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 109 号, 2014 年 10 月 23 日)；

4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20 号)；

2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20 号)；

3. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2011]230 号)；

4. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189 号)；

5. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)；

6. 《资产评估准则-无形资产》(中评协[2008]217号);
7. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2009]211号);
8. 《城镇土地估价规程》GB/T18580-2014
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
10. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
13. 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244号);
14. 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248号);
15. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
16. 《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则;
17. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

#### **(四) 资产权属依据**

1. 《机动车行驶证》;
2. 《商标注册证》等
3. 《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 其他参考资料。

#### **(五) 取价依据**

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

3. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
4. 国家外汇管理局公布的2015年12月31日人民币基准汇价；
5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
6. 委托方提供的房屋租赁合同；
7. 当地市场价格信息资料及现场勘察及市场调查情况；
8. 其他参考资料。

#### **(六) 其它参考资料**

1. 新疆亚中物流商务网络有限责任公司2013年到2015年审计报告及专项审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
3. wind资讯金融终端；
4. 其他参考资料。

### **七、评估方法**

#### **(一) 评估方法的选择**

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，同行业众多的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。



故在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，本次评估选用收益法和市场法对被评估企业进行评估，并选取其中一种方法的结果作为被评估企业股东全部权益价值参考依据。

## (二) 收益法简介

### 1. 概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算新疆亚中物流商务网络有限责任公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

### 2. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的合并会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1)对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑

的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，再加上评估对象母公司报表中未体现投资收益的长期投资的权益价值，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

### 3.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：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：评估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<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

C<sub>2</sub>：评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

I: 评估对象基准日的长期投资价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

### (2)收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。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:

$W_d$ : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

$W_e$ : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估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;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

$K$ : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$ ;

$\beta_x$ : 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。

### (三) 市场法简介

根据《资产评估准则——企业价值》中市场法的定义: 是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较, 确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件:

要有一个活跃的公开的市场。在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情, 因此可以排除个别交易的偶然性。我国股票市场经过多年的发展, 逐渐由不规范向规范发展, 上市公司质量也逐步提高, 虽然市场仍未充分发育, 但随着股票总市值超过国民生产总值, 股票市场在经济生活中的地位越来越重要, 股票交易也是趋活跃, 股票市场是成为国民经济发展的晴雨表。

在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动, 且交易活动应能

较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

新疆亚中物流商务网络有限责任公司的主营业务是美居物流园的租赁及运营业务，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出租及运营，本次评估将亚中物流划分到申银万国“商业物业经营”行业。

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，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。

#### （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，公允价值变动损益等非经常损益的影响较大，本次评估将由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，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，乘以委估企业扣除投资性房地产公允价值模式计量影响后的净利润，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。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1.2015年12月25日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题进行了说明，制定项目各方的初步工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年1月上旬，评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2016年1月1日-2月24日。主要工作如下：

(1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

(2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(3) 评估对象的经营场所情况；

(4) 评估对象的经营能力情况；

(5) 评估对象执行的会计制度以及投资性房地产以公允价值模式计量、固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

(7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况;

(8) 评估对象的应收应付帐款情况;

(9) 最近几年的关联交易情况;

(10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等;

(11) 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

(12) 最近几年主营业务收入构成, 主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;

(13) 未来几年的经营计划以及经营策略, 包括: 市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等;

(14) 主要竞争者的简况, 包括产品业务的定位、价格及市场占有率等;

(15) 主要经营优势和风险, 包括: 国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

(16) 预计的新增投资计划情况;

(17) 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表;

(18) 与本次评估有关的其他情况。

### **(三) 评估汇总阶段**

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总, 对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### **(四) 提交报告阶段**

在上述工作基础上, 起草资产评估报告, 与委托方就评估结果交换意见, 在全面考虑有关意见后, 按评估机构内部资产评估报告审核制度

和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 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。

### (二) 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.评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日的经营管理模式持续经营；评估对象的核心技术人员、管理团队和核心客户资源在未来经营期内不发生较大流失；



4. 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；

5. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7. 被评估企业的经营场所为租赁取得，本次评估假设企业未来能以租赁方式持续取得经营场所，企业未来经营不会因为经营场所无法以现有方式获得而受到重大影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论：

采用收益法评估，亚中物流在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的模拟合并净资产账面值为 394,889.31 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 420,515.35 万元，评估增值 25,626.04 万元，增值率 6.49%。

采用市场法评估，亚中物流在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的模拟合并净资产账面值为 394,889.31 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 429,304.33 万元，评估增值 34,415.02 万元，增值率 8.72%。

### （二）评估结果分析及最终评估结论

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。考虑到新疆亚中物流商务网络有限责任公司主要从事美居物流园的租赁及运营管理，收益法评估中结合被评估企业物流园的租赁和综合运营业务的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） 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估企业净资产评估值为 420,515.35 万元，与账面值 394,889.31 比较，评估增值 25,626.04 万元，增值率 6.49%。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，被评估企业历史盈利能力较好、未来市场及行业发展前景良好，未来收益的持续增长可期，故而收益法的评估结果高于账面净资产金额。

被评估企业未来收益持续增长的动力主要凭借亚中物流在家居建材流通领域明显的竞争优势，具体表现在以下方面：

#### 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 12 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。亚中物流共建有 11 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 12 年的发展，亚中物流全面提升了运营管理和服务水平，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 12 年的精心运作，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 12 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、卡诺亚、金牌、皮阿诺、志邦、TOTO、马可波罗、东鹏、冠军、法恩莎、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、3D、梦天、艾仕、摩曼等。

#### 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具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。

### 十一、特别事项说明

#### (一) 产权瑕疵事项

无

#### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### (三) 抵押、质押事项

亚中物流及其子公司以下述房产或土地抵押或质押对外提供了担保，具体情况如下：

担保人（公司名称）	被担保人（借款人）	债权人（银行）	抵押期限	抵押面积
新疆亚中物流商务网络有限责任公司	新疆广汇实业股份有限公司	2009年被担保人公司债券中未偿还债券的债券持有人	主债权诉讼时效期间	抵押建筑面积 251,341.78 平方米；土地面积 231,571.68 平方米

对于上述对外担保事项，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。

### (四) 重大期后事项

亚中物流致力于成为具有影响力的商贸物流综合运营商，主营业务主要围绕商贸物流产业链开展。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。

根据上述事项，大信会计师事务所(特殊普通合伙)编制了亚中物流的

模拟财务报表，本次评估对象和范围以其编制的新疆亚中物流商务网络有限责任公司模拟资产负债表为基础。

### **(五) 其他需要说明的事项**

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依托于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依托于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产

实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

7. 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相

关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：资产评估报告的评估结果使用有效期一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年三月四日。





## 备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 委托方和被评估企业企业法人营业执照(复印件);
3. 专项审计报告及评估基准日审计后财务报表(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字注册资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 签字注册资产评估师资格证书(复印件);