

**大信会计师事务所（特殊普通合伙）关于  
《关于对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预案信息披露的问询函》（上证公函  
【2015】2076号）的回复**

上海证券交易所：

根据贵所 2015 年 12 月 29 日下发的《关于对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预案信息披露的问询函》（上证公函【2015】2076 号）（以下简称“《问询函》”）的要求，大信会计师事务所（以下简称“大信会计师”）作为大洲兴业控股股份有限公司（以下简称“大洲兴业”、“公司”或“上市公司”）本次重大资产重组置入资产审计机构，对有关问题进行了认真分析，现就《问询函》中相关问题核查回复如下：

问题一、预案披露，亚中物流主营业务主要围绕商贸物流产业链开展，目前主要收入来源为物流园运营收入和贸易收入。请公司按物流园运营、贸易等不同的业务板块，补充披露标的资产在报告期内的盈利模式、营业收入、净利润、毛利率、市场占有率及同比变化情况。请财务顾问和会计师发表意见。

答复：

**一、亚中物流各业务板块的收入、净利润、毛利率情况**

根据未经审计的财务报告，报告期内亚中物流的主要收入包括物流园运营收入和综合贸易收入以及部分商品房尾盘销售。具体如下：

项目	2015 年 1-10 月	2014 年度	同比变动	2013 年度	同比变动	2012 年度
<b>营业收入（万元）</b>						
综合贸易	39,952.59	67,590.17	21%	55,700.68	11%	50,308.97
物流园运营	35,087.65	41,803.19	10%	38,037.35	14%	33,354.40
商品房尾盘销售	50,837.81	66,968.67	1,831%	3,467.87		-
合计	125,878.05	176,362.03	81%	97,205.89	16%	83,663.37

毛利率						
综合贸易	13.52%	8.30%	0%	8.22%	-2%	10.07%
物流园运营	93.61%	91.48%	0%	91.85%	-3%	95.22%
商品房尾盘销售	50.97%	52.35%		-28.57%		
合计	50.97%	44.74%	5%	39.63%	-4%	44.02%
扣除非经常性损益后的净利润（万元）						
合计	32,176.23	41,229.01	63.78%	25,174.10	6.02%	23,744.90

报告期内，亚中物流的综合贸易业务稳步发展，随着贸易品种的优化，2015年1-10月贸易业务毛利率有所上升。

报告期内，亚中物流的物流园运营业务随着运营服务价格的提升，收入呈上升趋势。由于物流园对应的投资性房地产按照公允价值计量，不需计提折旧，因此毛利率较高。

报告期内，亚中物流未新增商品房开发项目，商品房尾盘销售收入和毛利率不稳定。2013年毛利率为负主要系销售退回所致。截至2015年10月末，亚中物流剩余商品房尾盘存货19,911.74万元，金额相对较小。因此目前亚中物流主要收入来源为物流园运营收入和综合贸易收入。

## 二、亚中物流各业务板块的盈利模式

### 1、物流园运营的盈利模式

亚中物流对自有的美居物流园依据行业性质和消费者购物习惯进行了丰富的商业业态规划，通过招商工作吸引生产厂家、区域经销商等商户入驻，以商铺租赁为基础，提供品牌引入、商业推广、物业管理、消费者服务等一系列综合服务，并向入驻的商户收取相应费用而获取利润。

### 2、综合贸易的盈利模式

在贸易领域，亚中物流主要从事基础建材等综合贸易业务。亚中物流利用与生产企业的良好合作关系与市场分析能力，发挥资金优势进行批量采购、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，从而获得较低的供货价格，进而为自身和下游客户创造价值。因此，亚中物流贸易业务主要通过进销差价获取利润。

## 三、亚中物流的市场占有率情况

## 1、物流园运营的市场占有率

目前，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。

## 2、综合贸易的市场占有率

我国贸易行业的市场化程度较高，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，2012年、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197亿元、207亿元和166亿元。亚中物流同期贸易业务收入分别为50,308.97万元、55,700.68万元、67,590.17万元，乌鲁木齐地区市场占有率分别为2.55%、2.69%、4.07%，具备较大的发展空间。

公司已就上述事项在《重组预案（修订稿）》中进行了补充披露。

## 四、会计师核查意见

经核查，本次交易的置入资产审计机构大信会计师认为：发行人已根据未经审计的财务数据在《重组预案（修订稿）》中补充披露了标的资产不同的业务板块在报告期内的盈利模式、营业收入、净利润、毛利率、市场占有率及同比变化情况。

（本页无正文，仅为《大信会计师事务所（特殊普通合伙）关于<关于对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预案信息披露的问询函>（上证公函【2015】2076号）的回复》之签章页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日