

北京中企华资产评估有限责任公司

关于上海证券交易所《关于对潍坊亚星化学股份有限公司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）

信息披露的问询函》的答复

上海证券交易所：

根据贵所下发的《关于对潍坊亚星化学股份有限公司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）信息披露的问询函》的要求，本次交易的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华评估”）对其中涉及评估的相关问题进行了认真核实，现答复如下：

问题 2: 关于标的资产被疏解的最新进展及风险。草案披露，标的资产拥有的世纪天乐大厦面临疏解风险。《2015 年北京市政府工作报告重点工作分工方案》等文件提出，要“加快疏解动物园、天意小商品等区域性批发市场”。北展地区建设指挥部已进一步明确了“动批”各市场的疏解任务，即 2015 年的疏解四达大厦内各市场、众合市场、天和白马、万容商城和聚龙市场；2016 年的疏解任务为东鼎商城及本次重组标的主要资产世纪天乐市场。请结合相关政策、具体疏解方案以及最新进展，补充披露动物园批发市场与世纪天乐大厦的最近商户保有数量及月变化率、最新疏解或搬迁进展，以及公司的应对措施及计划，并提示重大风险。请财务顾问发表意见。

请在第二个问题的回复中，详细补充说明对动物园批发市场疏解任务紧迫性的应对措施、标的资产 2016 年以后的经营模式、营业收入来源，世纪乐天大厦整体搬迁后如何确保商户经营和收益。该疏解方案对公司以收益法评估未来预测期间收入增长的影响，并结合周边已搬迁可比项目的营收情况和商户撤离情况，说明 2016 年以后的

预测期收入的合理性。

答复：

(1) 该疏解方案对公司以收益法评估未来预测期间收入增长的影响。

根据《京津冀协同发展规划纲要》、《2015 年北京市政府工作报告重点工作分工方案》和《致动物园批发市场的一封信》，动物园批发市场疏解的具体时间进度及内容如下：

① “动批”产业疏解不是拆迁，疏解是对动物园批发市场的传统批发产业进行疏解，是对不适应首都功能的业务进行疏解。

②北京北展地区建设指挥部 2015 年的疏解任务是：四达大厦内各市场、众合市场、天和白马、万容商城、聚龙市场；2016 年的疏解任务是：世纪天乐市场和东鼎商城。

根据上述疏解计划预计对标的资产的盈利存在以下影响因素：①原批发商铺解除租约，则原动批商圈批发业态下的租金收入无法持续；②疏解后改为经营适应首都功能的业务，标的资产适应新的业务重新招租，会在一定时间内影响资产的收益。

本次收益法评估预测是在上述疏解计划的基础上进行预测的。预测所考虑的因素如下：

① “动批”产业疏解不是拆迁，疏解是对动物园批发市场的传统批发产业进行疏解，是对不适应首都功能的业务进行疏解。因此在收益法预测时，在疏解完成后，以世纪天乐大厦按规划的用途经营预测收入（世纪天乐大厦的规划用途为商业和办公），租金参照周边商业和办公用途的租金确定。

②北京北展地区建设指挥部 2015 年的疏解任务是：四达大厦内各市场、众合市场、天和白马、万容商城、聚龙市场；2016 年的疏解任务是：世纪天乐市场和东鼎商城。因此本次预测按世纪天乐市场 2016 年底疏解完成考虑。

③ 疏解后改为经营适应首都功能的业务，不再经营原有业务，因此需要对世纪天乐大厦进行升级改造以适应新的业务，并重新招租。在用途调整期间考虑合理改造更新的时间、更新改造及招商时间。本次预测考虑了升级改造、招商所需要的资金及时间。

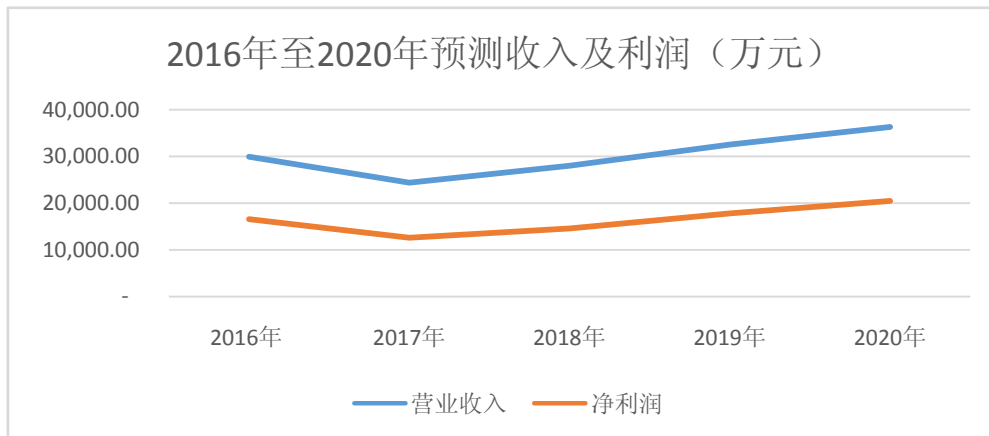
④ 世纪天乐批发市场的有大量商铺的租赁期于 2016 年以后到期，考虑到疏解的目的和时间进度安排，本次预测按此部分租约于 2016 年底提前解约考虑。由于本次“动批”疏解是由政府主导，因此在预测时没有考虑疏解承担的相关费用，也没有考虑因疏解的损失而获得的补偿。

基于以上考虑，预测结果如下：

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	...
营业收入	29,959.96	24,430.08	28,047.53	32,528.39	36,319.31	...
营业成本	7,381.24	7,059.86	8,106.31	8,294.99	8,514.85	...
利润总额	22,578.72	17,370.22	19,941.22	24,233.40	27,804.45	...
净利润	16,569.32	12,629.10	14,585.48	17,818.09	20,496.38	...

2016 年至 2020 年预测收入及利润走势如下：



本次评估中收益法预测中充分考虑了动物园批发市场疏解的范围、疏解计划，同时结合新湖阳光的应对疏解的措施对新湖阳光未来收益进行预测。2016 年以后的预测思路与疏解计划安排是相符，收入预测的走势符合企业应对措施的安排，因此预测收入是合理的。

(2) 结合周边已搬迁可比项目的营收情况和商户撤离情况，说明 2016 年以后的预测期收入的合理性

至 2016 年 2 月上旬服装批发市场疏解情况如下：

序号	批发市场名称	产权方	计划疏解时间	目前疏解进展
1	众合市场	北京矿冶研究总院	2015 年底	正常营业中
2	天和白马	北京矿冶研究总院	2015 年底	正常营业中
3	万容商城	北京建筑大学	2015 年底	正常营业中
4	东鼎商城	私有产权	2016 年底	正常营业中
5	世纪天乐	新潮阳光	2016 年底	正常营业中
6	聚龙市场	北京市公联公司	2015 年底	总面积约 1.4 万平方米，地下商场，占用地下人防工程，因商户合同已到期，已于 2015 年 12 月 31 日闭市。
7	四达大厦内各市场 (主要指金开利德)	北京市公交集团	2015 年底	北京市公交集团以约 23 亿元回购位于四达大厦 2 至 5 层的金开利德市场产权。金开利德已公告详细疏解方案，公告称将于 2 月 5 日闭市。但商户合同尚有 8.5 年到期。目前仅部分商户签署了疏解协议。

动批商圈中聚龙市场于 2015 年底闭市，聚龙市场总面积约 1.4 万平方米，属于地下商场，占用地下人防工程进行经营，商户合同已到期，聚龙市场在商户合同到期后进行了闭市，聚龙市场未公告其后续是否经营及如何经营计划，目前处于关闭状态。但聚龙市场经营面积较小，商户实力较弱，该市场对于世纪天乐大厦收入的预测不具备可比性。

金开利德市场计划于 2016 年 2 月初关闭。根据公开的新闻报道金开利德市场未来计划引入科技、金融等高新技术企业。由于无法取得该市场的营收情况，无法与目标公司的营收情况进行对比。

综上所述，本次收益法预测考虑了动物园批发市场疏解的时间安排及疏解范围的影响，收入的预测是合理的。本次评估结论采用的是资产基础法评估结果，未采用收益法评估结果。资产基础法评估过程中对世纪天乐大厦采用了成本法评估，世纪天乐大厦成本法评估结果能更为谨慎、合理地揭示其市场价值。

问题 3：请结合动物园批发市场的疏解搬迁事宜，使得标的资产未来持续经营存在重大不确定性，对照《重组办法》第十一条（五）的规定，说明标的资产是否满足重组条件、并就标的资产持续经营能力作出充分说明及分析。请财务顾问、评估师、会计师就上述问题发表意见。

答复:

(1) 标的资产持续经营能力

北京北展地区建设指挥部于 2015 年 9 月发布了《致动物园批发市场的一封信》。根据《致动物园批发市场的一封信》中的表述“‘动批’产业疏解不是拆迁”。明确了“动批产业疏解”是对动物园批发市场的传统批发产业进行疏解。疏解后世纪天乐大厦仍然存在，大厦内的商户主营业务由经营批发业务转为经营适应首都功能的业务。

《致动物园批发市场的一封信》提出“2015 年的疏解任务是：四达大厦内各市场、众合市场、天和白马、万容商城、聚龙市场；2016 年的疏解任务是：世纪天乐市场和东鼎商城”。至 2016 年 2 月上旬上述服装批发市场疏解情况如下：


序号	批发市场名称	产权方	计划疏解时间	目前疏解进展
1	众合市场	北京矿冶研究总院	2015 年底	正常营业中
2	天和白马	北京矿冶研究总院	2015 年底	正常营业中
3	万容商城	北京建筑大学	2015 年底	正常营业中
4	东鼎商城	私有产权	2016 年底	正常营业中
5	世纪天乐	新湖阳光	2016 年底	正常营业中
6	聚龙市场	北京市公联公司	2015 年底	总面积约 1.4 万平方米，地下商场，占用地下人防工程，因商户合同已到期，已于 2015 年 12 月 31 日闭市。
7	四达大厦内各市场 (主要指金开利德)	北京市公交集团	2015 年底	北京市公交集团以约 23 亿元回购位于四达大厦 2 至 5 层的金开利德市场产权。金开利德已公告详细疏解方案，公告称将于 2 月 5 日闭市。但商户合同尚有 8.5 年到期。目前仅部分商户签署了疏解协议。


根据新湖阳光针对动物园批发市场疏解的应对措施，世纪天乐服装批发市场疏解后，对北京世纪天乐大厦进行业态的升级改造，将其打造为服装展示体验中心、服装新品发布推广中心、服装设计师创意设计中心、服装电商操作中心四大功能区域。根据未来经营计划世纪天乐大厦的房地产租赁业务仍将持续，疏解后世纪天乐大厦仍具有长期持续经营能力。

评估师认为，动物园批发市场的疏解后世纪天乐大厦仍可以经营适应首都功能的业务，具有持续经营能力。在疏解期间资产的收益会有一定的波动，但随着世纪天乐大厦业态升级完成，未来收益将逐步

回升。

(此页无正文，为《北京中企华资产评估有限责任公司关于上海证券交易所<关于对潍坊亚星化学股份有限公司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)信息披露的问询函>的答复》的签字盖章页)

注册评估师 
陈昱刚

注册评估师 
王清

北京中企华资产评估有限责任公司

2016年 2月 17日

