

股票简称：亚星化学

股票代码：600319

编号：临 2015-078

## 潍坊亚星化学股份有限公司

# 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预案的审核意见函》的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《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预案的审核意见函》上证公函【2015】1829号（以下简称“审核意见函”）的要求，潍坊亚星化学股份有限公司（以下简称“公司”）及相关中介机构对有关问题进行了认真分析，现对《审核意见函》中提及的问题回复如下（如无特别说明，本回复中的简称与名词的释义与预案中相同）：

### “本次重大资产重组事项进展情况说明

本次交易标的南湖阳光 2014 年 12 月向中国对外经济贸易信托有限公司借款 18 亿元，冠县鑫隆以其持有的南湖阳光 100% 股权进行质押，为该笔借款提供担保。该笔借款主要被南湖阳光关联方拆借使用。

截至 2015 年 9 月 30 日，南湖阳光关联方冠县鑫隆、北京光耀东方投资管理有限公司、聊城市水城房地产开发有限公司、天津鼎成时代置业投资有限公司、北京世纪天乐美博汇商贸有限公司、北京世纪天乐商业管理有限公司分别对南湖阳光及其子公司存在非经营性占用资金合计约为 144,555.11 万元。

2015 年 10 月 30 日，芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）通过上海银行向冠县鑫隆提供委托贷款 14 亿元，向南湖阳光提供委托贷款 4 亿元，合计 18 亿元。

2015年10月30日，冠县鑫隆与北京光耀东方投资管理有限公司、聊城市水城房地产开发有限公司、天津鼎成时代置业投资有限公司、北京世纪天乐美博汇商贸有限公司、北京世纪天乐商业管理有限公司和新湖阳光签订债务重组协议，由冠县鑫隆和聊城市水城房地产开发有限公司分别向新湖阳光归还14亿元和68,752,684.73元，清偿完毕占用的新湖阳光资金和截至2015年10月30日相关利息。

2015年10月30日，新湖阳光通过收回关联方此前拆借的约14.7亿元资金以及通过委托贷款方式从关联方芜湖华恒借入4亿元等方式筹措资金，将上述对中国对外经济贸易信托有限公司的借款本息全部偿还。

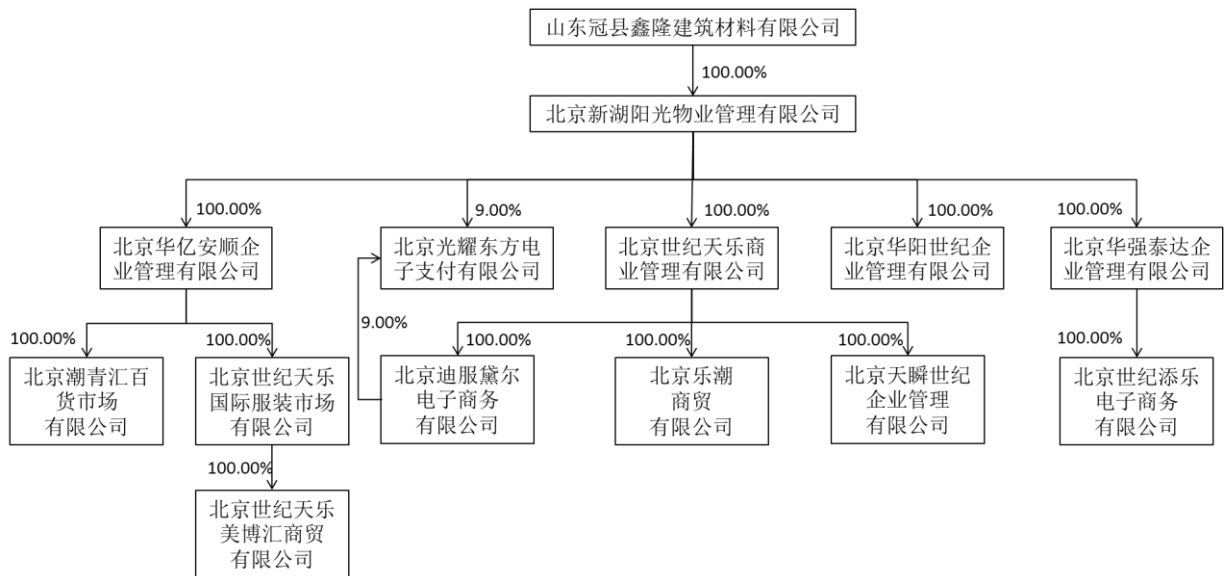
2015年11月5日，北京市工商行政管理局出具了（京）股质登记注字【2015】第00005877号《股权出质注销登记通知书》，新湖阳光的股权出质注销登记手续办理完毕。

因此，截至《预案（修订稿）》签署日，本次交易标的被关联方非经营性占用资金均已归还，新湖阳光被质押的股权也已经解除。

## 特别说明：

1、本次交易标的资产新湖阳光原有子公司较多，本次交易前进行了剥离重组，此次交易标的资产仅为新湖阳光及其全资子公司北京世纪天乐国际服装市场和北京迪服黛尔电子商务有限公司和北京光耀东方电子支付有限公司18%的股权。

2013年10月，新湖阳光原股东Rock Greek Investment SRL（注册于巴巴多斯的公司）将其持有的新湖阳光100%股权全部转让给冠县鑫隆，冠县鑫隆成为新湖阳光控股股东。本次交易前新湖阳光原有下属子公司较多，其股权结构图如下：



鉴于仅有新湖阳光及其下属子公司北京世纪天乐国际服装市场有限公司和北京迪服黛尔电子商务有限公司从事服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务，其他子公司均不从事该业务，因此，新湖阳光对下属子公司进行了剥离重组。

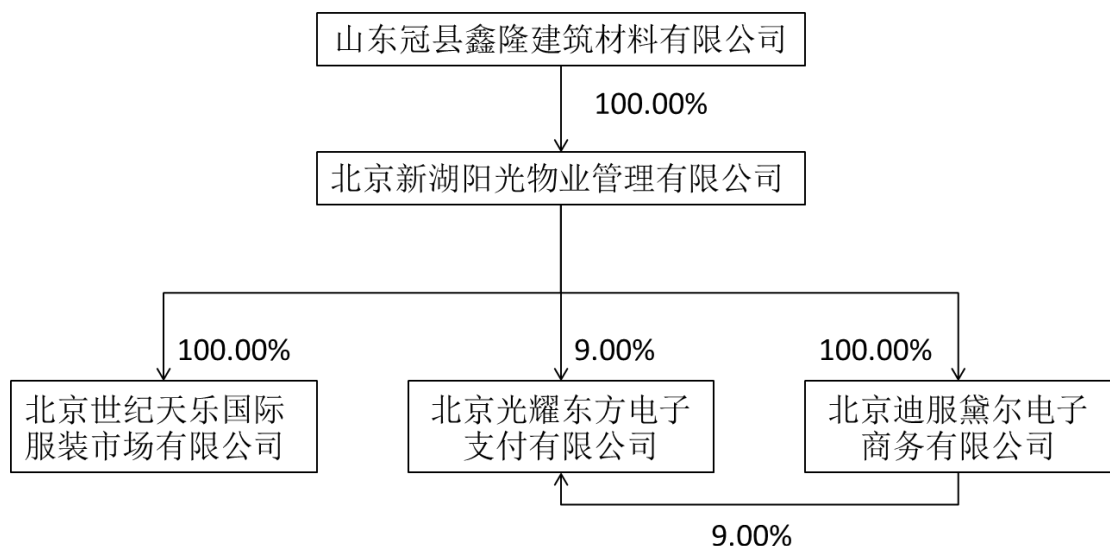
2015 年 7 月 31 日，经股东决定并签订股权转让协议，新湖阳光将其持有的北京华强泰达企业管理有限公司 100% 股权、北京华阳世纪企业管理有限公司 100% 股权转让给北京光耀东方投资管理有限公司。

2015 年 8 月 31 日，经股东决定并签订股权转让协议，北京华亿安顺企业管理有限公司将其持有的北京世纪天乐国际服装市场有限公司的 100% 股权转让给新湖阳光。同时，新湖阳光将其持有的北京华亿安顺企业管理有限公司 100% 股权转让给北京华阳世纪企业管理有限公司。

2015 年 8 月 31 日，经股东决定并签订股权转让协议，北京世纪天乐国际服装市场有限公司将其持有的北京世纪天乐美博汇商贸有限公司的 100% 股权转让给北京天盛兴鸿商业管理有限公司。

2015 年 8 月 31 日，经股东决定并签订股权转让协议，北京世纪天乐商业管理有限公司将其持有的北京迪服黛尔电子商务有限公司 100% 股权转让给新湖阳光，同时，新湖阳光将其持有的北京世纪天乐商业管理有限公司 100% 股权转让给北京光耀东方投资管理有限公司。

截至 2015 年 9 月 30 日，重组后的新湖阳光股权结构图如下：



新湖阳光及其子公司北京迪服黛尔电子商务有限公司各持有北京光耀东方电子支付有限公司 9% 的股权，北京光耀东方电子支付有限公司主营第三方电子支付，电子支付牌照正在申请中，尚未开展业务，因此，本次重组未对其持股情况进行变动。

## 2、新湖阳光未审合并报表及模拟合并报表

上述新湖阳光对子公司剥离重组，导致报告期内新湖阳光合并报表涵盖的子公司范围与本次发行股份购买的资产存在较大差异，而且部分剥离出去的子公司存在较大亏损。本次拟购买资产新湖阳光在报告期的收益主要来自于收取的北京世纪天乐大厦租金和世纪天乐服装批发市场的运营管理费，本身收益良好。

(1) 报告期内，新湖阳光未经审计合并财务报表情况

### ①合并资产负债表

单位：元

项 目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	16,349,942.58	14,757,835.59	73,444,624.70
应收票据			
应收账款		3,021,063.08	6,154,223.98
预付款项	365,000.13	141,289.65	112,099.96
应收利息			
应收股利			
其他应收款	1,445,779,969.16	522,226,269.51	521,353,989.01

存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	18,252,613.78	7,290,432.82	13,864,416.99
<b>流动资产合计</b>	<b>1,480,747,525.65</b>	<b>547,436,890.65</b>	<b>614,929,354.64</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	18,000,000.00		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	675,789,537.16	1,430,581,981.89	1,438,376,941.88
固定资产	3,865,056.61	4,789,093.86	1,637,762.85
在建工程	1,785,000.00	3,679,300.00	
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	25,567,381.99	12,067,123.34	2,103,354.80
开发支出	2,226,885.73	1,938,545.27	
商誉		33,472,709.68	33,472,709.68
长期待摊费用	5,586,459.19	11,151,412.73	7,488,013.89
递延所得税资产			15,293.80
其他非流动资产			84,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>732,820,320.68</b>	<b>1,497,680,166.77</b>	<b>1,483,178,076.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,213,567,846.33</b>	<b>2,045,117,057.42</b>	<b>2,098,107,431.54</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款		30,000,000.00	
应付票据			
应付账款	2,382,159.54	24,512,816.94	2,394,608.10
预收款项	149,640,100.03	249,610,051.26	101,523,996.62
应付职工薪酬	2,312,767.98	6,504,563.82	8,443,346.63
应交税费	29,184,840.65	2,497,659.62	1,478,242.28
应付利息	2,777,777.77	1,947,145.13	2,594,800.69
应付股利			

其他应付款	26,253,642.72	418,574,805.96	458,086,759.32
一年内到期的非流动负债	415,179,159.05	195,179,159.05	107,679,159.05
其他流动负债			
流动负债合计	627,730,447.74	928,826,201.78	682,200,912.69
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,300,000,000.00	815,300,000.00	1,085,000,000.00
应付债券			
递延所得税负债		26,594,460.20	27,542,925.22
其他非流动负债	137,198,272.78	148,582,642.06	163,761,801.10
非流动负债合计	1,437,198,272.78	990,477,102.26	1,276,304,726.32
<b>负债合计</b>	<b>2,064,928,720.52</b>	<b>1,919,303,304.04</b>	<b>1,958,505,639.01</b>
股东权益：			
股本	360,000,000.00	360,000,000.00	360,000,000.00
资本公积	-148,833,946.64	-60,000,000.00	-60,000,000.00
盈余公积	15,708,584.22	15,708,584.22	10,784,490.78
一般风险准备			
未分配利润	-78,235,511.77	-190,103,290.61	-171,391,492.80
归属于母公司股东权益合计	148,639,125.81	125,605,293.61	139,392,997.98
少数股东权益		208,459.77	208,794.55
<b>股东权益合计</b>	<b>148,639,125.81</b>	<b>125,813,753.38</b>	<b>139,601,792.53</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,213,567,846.33</b>	<b>2,045,117,057.42</b>	<b>2,098,107,431.54</b>

②合并利润表

单位：元

项 目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
一、营业总收入	440,253,218.34	244,742,747.64	264,137,074.62
二、营业总成本	273,041,572.47	210,093,710.04	348,775,099.37
其中：营业成本	47,169,505.68	42,325,319.98	135,134,215.65
营业税金及附加	29,904,404.21	25,535,848.39	31,779,909.56
销售费用	6,145,266.88	5,684,810.80	2,098,584.59
管理费用	27,170,033.46	50,065,285.95	58,156,351.57
财务费用	161,786,642.95	85,948,540.79	120,970,725.34

资产减值损失	865,719.29	533,904.13	635,312.66
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）	43,150.68		162,459,288.91
<b>三、营业利润（亏损以“－”号填列）</b>	<b>167,254,796.55</b>	<b>34,649,037.60</b>	<b>77,821,264.16</b>
加：营业外收入	212,035.55	557,874.98	3,123,696.02
减：营业外支出	875,842.63	33,194,839.49	12,346,467.75
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	<b>166,590,989.47</b>	<b>2,012,073.09</b>	<b>68,598,492.43</b>
减：所得税费用	39,592,319.97	15,800,112.24	895,142.17
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	<b>126,998,669.50</b>	<b>-13,788,039.15</b>	<b>67,703,350.26</b>
归属于母公司股东的净利润	126,999,018.47	-13,787,704.37	67,823,532.03
少数股东损益	-348.97	-334.78	-120,181.77
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>126,998,669.50</b>	<b>-13,788,039.15</b>	<b>67,703,350.26</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	<b>126,999,018.47</b>	<b>-13,787,704.37</b>	<b>67,823,532.03</b>
归属于少数股东的综合收益总额	<b>-348.97</b>	<b>-334.78</b>	<b>-120,181.77</b>

③合并现金流量表

单位：元

项 目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	530,171,584.02	353,186,892.14	224,543,716.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	211,880,006.75	500,890,901.25	247,788,403.22
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>742,051,590.77</b>	<b>854,077,793.39</b>	<b>472,332,119.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	22,559,861.13	8,396,133.59	20,984,885.75
支付给职工以及为职工支付的现金	21,567,101.85	41,400,196.00	31,176,186.36
支付的各项税费	37,513,588.79	34,547,819.71	37,457,077.08
支付其他与经营活动有关的现金	414,014,047.19	517,533,714.48	108,059,342.15
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>495,654,598.96</b>	<b>601,877,863.78</b>	<b>197,677,491.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>246,396,991.81</b>	<b>252,199,929.61</b>	<b>274,654,628.36</b>

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	68,035,892.54		
取得投资收益收到的现金	43,150.68		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	388,950,000.00	319,860,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>457,029,043.22</b>	<b>319,860,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,128,560.15	21,533,730.55	14,414,095.63
投资支付的现金	18,000,000.00		
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	1,158,788,910.11	369,500,000.00	23,103,896.56
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,215,917,470.26</b>	<b>391,033,730.55</b>	<b>37,517,992.19</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-758,888,427.04</b>	<b>-71,173,730.55</b>	<b>-37,517,992.19</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			180,000,000.00
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	1,719,700,000.00	460,300,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,719,700,000.00</b>	<b>460,300,000.00</b>	<b>180,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	1,045,000,000.00	612,500,000.00	233,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	160,616,457.78	87,512,988.17	122,181,439.98
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,205,616,457.78</b>	<b>700,012,988.17</b>	<b>355,181,439.98</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>514,083,542.22</b>	<b>-239,712,988.17</b>	<b>-175,181,439.98</b>



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	1,592,106.99	-58,686,789.11	61,955,196.19
加：期初现金及现金等价物余额	14,757,835.59	73,444,624.70	11,489,428.51
六、期末现金及现金等价物余额	16,349,942.58	14,757,835.59	73,444,624.70

(2) 报告期内，新湖阳光未经审计模拟合并报表情况

基于新湖阳光当前的主营业务范围和经营盈利模式考虑，并在以下假设的基础上编制新湖阳光的模拟合并财务报表：

A、假设新湖阳光在报告首期期初即已按照上述重组后架构完成对子公司的剥离重组，并按该架构存续经营；

B、因冠县鑫隆自 2013 年 12 月 30 日实际取得新湖阳光 100% 股权并开始对其所属关联方开展内部委托贷款业务，故假设新湖阳光在 2014 年 1 月 1 日即收回对关联方委托贷款并偿还对应的银行贷款，新湖阳光仅根据自身经营情况取得相应的银行借款和承担相应的利息费用；

C、报告期内新湖阳光未审模拟主要利润及盈利情况：仅针对本次收购标的的经营情况进行模拟。

报告期内，新湖阳光模拟合并报表如下：

①模拟合并资产负债表

单位：元

项 目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	16,349,942.58	1,288,448.15	9,016,698.26
应收票据			
应收账款			
预付款项	365,000.13	46,054.03	
其他应收款	76,233,648.84	123,789,412.39	563,546,545.49
买入返售金融资产			
存货			
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	18,253,663.78	6,523,767.45	13,370,406.45
<b>流动资产合计</b>	<b>111,202,255.33</b>	<b>131,647,682.02</b>	<b>585,933,650.20</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	18,000,000.00		
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	675,789,537.16	692,955,650.97	715,843,802.67
固定资产	3,865,056.61	4,213,098.17	868,230.62
在建工程	1,785,000.00	1,785,000.00	
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	25,567,381.99	10,092,912.23	
开发支出	2,226,885.73	1,938,545.27	
商誉			
长期待摊费用	5,586,459.19	7,168,884.07	4,400,154.76
递延所得税资产			15,293.80
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>	<b>732,820,320.68</b>	<b>718,154,090.71</b>	<b>721,127,481.85</b>
<b>资产总计</b>	<b>844,022,576.01</b>	<b>849,801,772.73</b>	<b>1,307,061,132.05</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
应付票据			
应付账款	2,382,159.54	9,225,001.68	1,612,249.44
预收款项	149,640,100.03	92,997,986.35	92,440,215.04
应付职工薪酬	2,312,767.98	4,455,178.29	4,545,856.83
应交税费	29,185,890.65	2,068,433.65	1,127,265.24
应付利息	2,777,777.77	1,947,145.13	2,036,413.19
应付股利			
其他应付款	26,253,642.72	22,754,790.79	103,824,150.86
一年内到期的非流动负债	15,179,159.05	15,179,159.05	80,179,159.05
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>	<b>227,731,497.74</b>	<b>148,627,694.94</b>	<b>285,765,309.65</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	330,453,679.68	507,368,540.86	860,000,000.00
应付债券			
递延所得税负债			
其他非流动负债	137,198,272.78	148,582,642.06	163,761,801.10
<b>非流动负债合计</b>	<b>467,651,952.46</b>	<b>655,951,182.92</b>	<b>1,023,761,801.10</b>
<b>负债合计</b>	<b>695,383,450.20</b>	<b>804,578,877.86</b>	<b>1,309,527,110.75</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	360,000,000.00	360,000,000.00	360,000,000.00
资本公积	-269,100,023.72	-269,100,023.72	-269,100,023.72
盈余公积	15,708,584.22	15,708,584.22	10,784,490.78
未分配利润	42,030,565.31	-61,385,665.63	-104,150,445.76
归属于母公司股东权益合计	148,639,125.81	45,222,894.87	-2,465,978.70
少数股东权益			
<b>股东权益合计</b>	<b>148,639,125.81</b>	<b>45,222,894.87</b>	<b>-2,465,978.70</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>844,022,576.01</b>	<b>849,801,772.73</b>	<b>1,307,061,132.05</b>

②模拟合并利润表

单位：元

项 目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>228,247,744.57</b>	<b>178,112,346.59</b>	<b>174,272,256.34</b>
其中：营业收入	203,753,823.23	163,191,224.75	159,590,990.51
<b>二、营业总成本</b>	<b>88,356,816.08</b>	<b>113,461,409.55</b>	<b>161,071,639.35</b>
其中：营业成本	24,080,509.97	31,609,498.74	33,172,964.78
营业税金及附加	19,037,383.68	18,094,528.96	17,731,266.33
销售费用	1,873,591.88	677,033.97	517,467.59
管理费用	14,824,687.32	24,842,744.36	31,541,172.22
财务费用	28,540,643.23	38,237,603.52	78,047,593.25
资产减值损失			61,175.18
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）	43,150.68		131,294,368.25
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>139,934,079.17</b>	<b>64,650,937.04</b>	<b>144,494,985.24</b>
加：营业外收入	203,286.73	486,604.96	370,305.79
减：营业外支出	788,984.70	829,977.50	8,916,152.27
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>139,348,381.20</b>	<b>64,307,564.50</b>	<b>135,949,138.76</b>
减：所得税费用	35,932,150.26	16,618,690.93	884,559.69
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>103,416,230.94</b>	<b>47,688,873.57</b>	<b>135,064,579.07</b>
归属于母公司股东的净利润	103,416,230.94	47,688,873.57	135,064,579.07
少数股东损益			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>	<b>103,416,230.94</b>	<b>47,688,873.57</b>	<b>135,064,579.07</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	<b>103,416,230.94</b>	<b>47,688,873.57</b>	<b>135,064,579.07</b>
归属于少数股东的综合收益总额			

③模拟合并现金流量表

单位：元

项 目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	270,464,346.58	163,490,958.86	155,500,987.34
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	337,193,557.98	735,014,304.63	450,592,546.46
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>607,657,904.56</b>	<b>898,505,263.49</b>	<b>606,093,533.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	11,775,193.06	5,948,563.49	6,898,540.19
支付给职工以及为职工支付的现金	14,641,255.58	27,160,144.28	13,909,165.91
支付的各项税费	31,062,739.45	26,519,465.93	18,877,237.51
支付其他与经营活动有关的现金	339,846,425.94	791,073,239.66	590,740,726.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>397,325,614.03</b>	<b>850,701,413.36</b>	<b>630,425,670.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>210,332,290.53</b>	<b>47,803,850.13</b>	<b>-24,332,136.78</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	68,035,892.54		
取得投资收益收到的现金	43,150.68		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	388,950,000.00	319,860,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>457,029,043.22</b>	<b>319,860,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	21,012,186.54	8,878,387.03	1,253,265.41
投资支付的现金	9,000,000.00		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	9,000,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金	1,157,658,925.00	369,500,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,196,671,111.54</b>	<b>378,378,387.03</b>	<b>1,253,265.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-739,642,068.32</b>	<b>-58,518,387.03</b>	<b>-1,253,265.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			180,000,000.00
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	1,719,700,000.00	80,300,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,719,700,000.00</b>	<b>80,300,000.00</b>	<b>180,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	1,015,000,000.00	10,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	160,328,727.78	67,313,713.21	79,580,185.00
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			
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,175,328,727.78</b>	<b>77,313,713.21</b>	<b>149,580,185.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>544,371,272.22</b>	<b>2,986,286.79</b>	<b>30,419,815.00</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>15,061,494.43</b>	<b>-7,728,250.11</b>	<b>4,834,412.81</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,288,448.15	9,016,698.26	4,182,285.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>16,349,942.58</b>	<b>1,288,448.15</b>	<b>9,016,698.26</b>

### 3、本次交易对方冠县鑫隆股权变动情况

#### (1) 2013 年公司设立

山东冠县鑫隆建筑材料有限公司系李贵斌、李贵杰于 2013 年 10 月为收购新湖阳光而专门设立的公司，并安排其控制的聊城市鑫城房地产开发有限公司的员工王秀彩和聊城市裕隆房地产开发有限公司的员工陈华箱代持相关股权。

2013 年 10 月，山东冠县鑫隆建筑材料有限公司工商登记时，股东登记为王秀彩、陈华箱，公司注册资本为 400 万元，法定代表人登记为陈华箱。上述出资已经北京恒润会计师事务所于 2013 年 10 月 10 日出具京恒润会验字[2013]第 1015 号验资报告审验。

冠县鑫隆设立时股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
陈华箱	160	40%

王秀彩	240	60%
<b>合计</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>

(2) 2015 年代持股权进行还原

2015 年 4 月 21 日，李贵斌、李贵杰决定将其由王秀彩和陈华箱代持的股权进行还原，并进行了相关工商登记，还原后冠县鑫隆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
李贵杰	160	40%
李贵斌	240	60%
<b>合计</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>

(3) 以 49% 股权为冠县鑫隆融资提供增信

2015 年 10 月 23 日，李贵斌、李贵杰与中国信达资产管理股份有限公司、信达资本管理有限公司、北京华强泰达企业管理有限公司共同出资设立芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙），其中李贵杰为有限合伙人，以冠县鑫隆 40% 的股权作价 160 万元出资；李贵斌为有限合伙人，以冠县鑫隆 9% 的股权做价 36 万元出资；中国信达资产管理股份有限公司为有限合伙人，以现金 18 亿元出资；信达资本管理有限公司为普通合伙人，以现金 100 万元出资；北京华强泰达企业管理有限公司（实际控制人为李贵斌）为普通合伙人，以现金 100 万元出资。

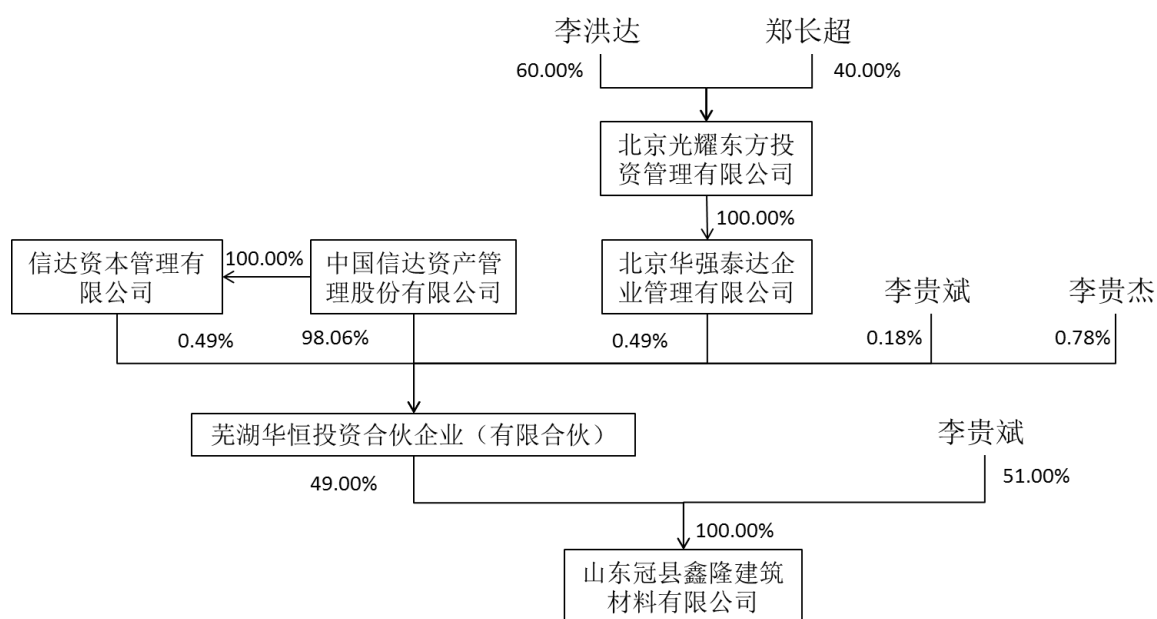
2015 年 10 月 27 日，李贵斌、李贵杰与芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）签署协议，李贵杰和李贵斌分别将其持有的冠县鑫隆 40% 和 9% 股权变更至芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）。

此次变更后冠县鑫隆的实际控制人仍为李贵斌先生，变更后冠县鑫隆股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
李贵斌	204	51%
芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）	196	49%
<b>合计</b>	<b>400</b>	<b>100%</b>

2015 年 10 月 30 日，芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）通过上海银行向冠县鑫隆提供委托贷款 14 亿元、向新湖阳光提供委托贷款 4 亿元，合计 18 亿元，贷款期限三年。2015 年 10 月 30 日，李贵斌将其持有的冠县鑫隆 51% 的股权质押给上海银行，作为冠县鑫隆三年期银行贷款的增信措施。

截至 2015 年 10 月 31 日，冠县鑫隆股权结构图如下：



注：李洪达、郑长超分别为李贵斌代持北京光耀东方投资管理有限公司 60%和 40%股权。

## 一、关于预案披露的完整性与合规性

**问题【1】**预案披露，公司此次发行股份购买资产交易对方的实际控制人李贵斌，于 2015 年 7 月获得公司控制权，且本次交易购买的资产总额，占上市公司 2014 年度经审计合并财务会计报告期末资产总额的比例为 96.69%。请参照《上市公司重大资产重组管理》（以下简称《重组办法》）第十三条的规定，逐项说明标的资产是否满足《首次公开发行股票并上市管理办法》中所规定的发行条件。如存在不满足的情形，应进行专项说明。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

一、请参照《上市公司重大资产重组管理》（以下简称《重组办法》）第十三条的规定，逐项说明标的资产是否满足《首次公开发行股票并上市管理办法》中所规定的发行条件。如存在不满足的情形，应进行专项说明。

根据《首次公开发行股票并上市管理办法》，本次交易标的资产新湖阳光不满足“发行人应当是依法设立且合法存续三年以上的股份有限公司”、“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”、

“最近 3 个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币 3000 万元”、“最近一期末不存在未弥补亏损”、“由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告和“由注册会计师出具了无保留意见的审计报告”的发行条件，不符合首发上市的要求。

根据《管理办法》规定的发行条件，对标的资产情况逐条对照说明如下：

#### （一）新湖阳光的主体资格

1、交易标的公司新湖阳光的基本情况如下：

中文名称：北京新湖阳光物业管理有限公司

注册资本：36,000 万元

法定代表人：李贵杰

设立日期：2000 年 11 月 22 日

住所：北京市西城区西直门外大街南路 28 号 1301 室

经营范围：建筑工程学院科贸楼（世纪天乐大厦）的出租、物业管理。

新湖阳光系一家依法设立并有效存续的有限公司，不是股份公司，不满足“发行人应当是依法设立且合法存续的股份有限公司”的要求。

2、新湖阳光于 2000 年 11 月 22 日获发《企业法人营业执照》正式设立并存续至今，持续经营时间已在三年以上，不满足“发行人自股份有限公司成立后，持续经营时间应当在 3 年以上”的要求。

3、根据历次验资报告，新湖阳光目前的注册资本为 36,000 万元，注册资本已经由股东足额缴纳，股东用作出资的资产的财产权转移手续已办理完毕，新湖阳光的主要资产不存在重大权属纠纷。

4、新湖阳光及其子公司目前主营业务为服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务，符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策。

5、新湖阳光最近三年的主营业务始终为经营服装批发市场运营管理，没有发生重大变化。

2013 年 10 月，新湖阳光原股东 Rock Greek Investment SRL（注册于巴巴多斯的公司）与冠县鑫隆签署股权转让协议，将其持有的新湖阳光 100% 股权全部转让给冠县



鑫隆，新湖阳光经理同时变更为李贵杰。当时冠县鑫隆登记股东为王秀彩和陈华箱。根据王秀彩、陈华箱、李贵斌、李贵杰等相关人员的确认，王秀彩和陈华箱分别为李贵斌控制的聊城市鑫城房地产开发有限公司和聊城市裕隆房地产开发有限公司的员工，系为李贵斌、李贵杰兄弟代持冠县鑫隆的股权。冠县鑫隆 100%的股权已于 2015 年 4 月在工商登记中还原至李贵斌、李贵杰名下。2014 年 8 月，新湖阳光进行了董事调整的工商备案登记，公司董事由贾加农（Joseph Gagnon）、王倩、吴小钰变更为李贵杰。

2015 年 10 月，新湖阳光为了进一步完善内部治理结构，将执行董事制度变更为董事会制度，选举李贵杰、李贵斌、李焜东为公司董事，其中李贵斌担任董事长；同时聘任李贵杰担任公司总经理，王翠荣、周秋霞、许斌、杨玉朝担任公司副总经理，聘任于召志担任公司财务负责人。

综上，新湖阳光最近三年，实际控制人和董事、高级管理人员发生了重大变化，自 2013 年至今，新湖阳光实际控制人变更未达到 3 年，不满足“发行人最近 3 年内董事、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”的要求。

6、冠县鑫隆所持新湖阳光 100%的股权系 2013 年 10 月从 Rock Greek Investment SRL 处购买取得，已履行商务部门的审批程序及工商变更登记手续，股权转让价款已支付完毕，至今不存在任何争议纠纷或任何其他权利人的主张，新湖阳光现有股权清晰，控股股东持有的股权不存在重大权属纠纷。

## （二）新湖阳光的独立性

1、新湖阳光及其子公司具有以经营服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务为核心的完整业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

2、新湖阳光具备与主营业务有关的经营系统和配套设施，合法拥有与经营有关的土地、房产等主要资产的所有权或者使用权，资产具有完整性。

3、新湖阳光目前的总经理、副总经理、财务负责人等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中担任除董事、监事以外的其他职务，未在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；新湖阳光的财务人员未在在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。新湖阳光人员具有独立性。

4、新湖阳光财务独立，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，制定了规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，新湖阳光未与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户。

5、目前新湖阳光机构独立，建立了董事会、监事会和管理层相结合的公司整体管理决策架构，并设置了经营管理部、财务部、企划部、运营部、行政人事部、工程部和保卫部等具体职能部门，内部经营管理机构完整、健全，独立行使经营管理职权，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。

6、新湖阳光可自主开展业务，具有独立完整的业务体系，独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

冠县鑫隆及实际控制人李贵斌出具了《关于避免同业竞争的承诺函》新湖阳光及其子公司目前经营的业务为服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务，服装批发市场位于北京市动物园批发市场商圈，冠县鑫隆和李贵斌及其控制的其他企业现在与未来均不会经营与新湖阳光构成同业竞争的业务。

新湖阳光与其实际控制人李贵斌及其控制的企业间历史上发生过的关联交易主要为关联方资金占用及关联担保。截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光被关联方占用的资金均已归还，冠县鑫隆以新湖阳光股权进行的质押也已经解除。

2015 年 10 月 30 日，新湖阳光关联方芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）通过上海银行向新湖阳光提供委托贷款 4 亿元。该关联交易符合市场公允性，新湖阳光不存在显失公平的关联交易。

7、新湖阳光在独立性方面不存在其他严重缺陷。

### （三）新湖阳光的规范运行

1、新湖阳光目前已经依法建立健全董事会、监事会及管理层内部管理制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

2、新湖阳光的董事、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。

3、新湖阳光董事、监事和高级管理人员符合《公司法》第一百四十六条和《管理办法》第二十三条及其他相关法律、行政法规和规章规定的任职资格。

4、新湖阳光的内部控制制度健全且被有效执行，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。

5、新湖阳光不存在《管理办法》第二十五条规定的禁止情形。

6、新湖阳光目前不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业进行违规担保的情形。

7、新湖阳光有严格的资金管理制度，截至 2015 年 10 月 31 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以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

#### **（四）新湖阳光的财务与会计**

1、新湖阳光资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

2、新湖阳光已建立了财务管理、人事与薪酬管理、业务流程管理、风险和安全管理等方面的内部控制制度，内部控制在所有重大方面是有效的，暂未聘请注册会计师对其内部控制情况出具鉴证报告。因此，新湖阳光不满足“由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告”的发行条件。

3、新湖阳光会计基础工作规范，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，可以在所有重大方面公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量，已聘请注册会计师开始对新湖阳光近两年及一期的财务情况进行审计，但尚未出具无保留意见的审计报告。因此，新湖阳光不满足“由注册会计师出具了无保留意见的审计报告”的发行条件。

4、新湖阳光编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持了应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用了一致的会计政策，未随意变更。

5、本次交易中的申报文件中将完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易。新湖阳光与其实际控制人李贵斌及其控制的企业间历史上发生过的关联交易主要为关联方资金占用及关联担保。截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光被关联方占用的资金均已归还，冠县鑫隆以新湖阳光股权进行的质押也已经解除。

2015年10月30日，新湖阳光关联方芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）通过上海银行向新湖阳光提供委托贷款4亿元。该关联交易符合市场公允性，新湖阳光不存在显失公平的关联交易。

6、新湖阳光未经审计的合并报表经营情况如下：

（1）最近三个会计年度（2012、2013和2014年度）净利润（按照扣除非经常性损益前后孰低原则计算）未达到“均为正数且累计超过3,000万元”的标准；

（2）最近3个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过5,000万元，营业收入累计超过3亿元；

（3）注册资本为36,000万元，超过3,000万元；

（4）截至2015年9月30日，无形资产（扣除土地使用权、水面养殖权和采矿权等后）占净资产的比例不高于20%；

（5）截至2015年9月30日，公司存在未弥补亏损。

7、新湖阳光近三年来纳税情况整体符合法律法规规定，不存在因重大违法行为而受到重大行政处罚的情形。新湖阳光经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

8、截至2015年10月31日，新湖阳光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。

9、公司已出具承诺，本次交易中的申报文件将不会故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；不会滥用会计政策或者会计估计；不会操纵、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。

10、新湖阳光不存在《管理办法》第三十七条所规定的影响持续盈利能力的情形。

近年来北京提出对动物园周边批发市场进行疏解目标，但尚未明确具体实施方案。根据公司及财务顾问和律师现场走访，上述批发市场尚未开展大规模疏解工作，大多数商场和商铺均正常经营，出租率较高。本次交易中评估机构已经将上述疏解事项在本次交易资产评估中作为评估重要因素进行反映，但由于疏解并不是拆迁，新湖阳光所经营的物业在地理位置、面积等方面不会发生变化，反而在疏解后周围环境会向好，整体商圈定位也会相应提高，从长期来看新湖阳光仍将具有较强的持续盈利能力。

虽然新潮阳光所处的动物园批发市场将面临疏解，经营环境将发生重大变化，但并未对新潮阳光的持续盈利能力构成重大不利影响。

## 二、财务顾问意见

根据《首次公开发行股票并上市管理办法》，本次交易标的资产新潮阳光不满足“发行人应当是依法设立且合法存续三年以上的股份有限公司”、“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”、“最近3个会计年度净利润均为正数且累计超过人民币3000万元”、“最近一期末不存在未弥补亏损”、“由注册会计师出具了无保留结论的内部控制鉴证报告和“由注册会计师出具了无保留意见的审计报告”的发行条件，不符合首发上市的要求。

## 三、律师意见

新潮阳光与《首发办法》规定的条件相比，不满足的方面主要体现在还不是股份有限公司、未达到近三年连续盈利（但按照本次交易标的资产范围模拟合并报表口径计算已达标）、最近一期期末仍存在未弥补亏损、实际控制人和董事、高级管理人员近三年发生重大变更等情况，且尚未获得专业机构出具的内部控制鉴证报告和审计报告（审计报告正在出具过程中）。

虽有上述不符合的情形，本次交易为亚星化学非公开发行股票购买新潮阳光100%的股权并募集配套资金。新潮阳光截至2015年9月30日资产总额（未经审计）为221,356.78万元，占亚星化学2014年末（控制权变更前一年度）经审计的合并口径资产总额的比例为96.69%。因此，本次交易不属于《重组办法》第十三条所适用的交易，交易标的公司新潮阳光无需按照该条款的规定全部满足《首发办法》的发行条件。因此，新潮阳光对《首发办法》的符合情况不会对本次交易构成实质性法律障碍。

问题【2】经审核，公司未按照《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（2014年修订）》以及上交所《上市公司重大资产重组预案格式指引》的格式和内容要求编制预案，请公司对照上述规定进行补充披露。请财务顾问和律师核实并补充披露未严格按照上述格式指引编制并披露预案的原因，并说明是否按照证监会《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、本所《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录》等相关规定履行了勤勉尽责义务。

答复：

一、经审核，公司未按照《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（2014年修订）》以及上交所《上市公司重大资产重组预案格式指引》的格式和内容要求编制预案，请公司对照上述规定进行补充披露。

经认真比对《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（2014年修订）》以及上交所《上市公司重大资产重组预案格式指引》的格式和内容要求，《预案》未能严格按照上述规则进行信息披露，对投资者了解本次交易情况带来了不便，公司特此向广大投资者表示歉意。

公司将严格按照信息披露格式准则的要求，充分披露本次交易的相关信息，公司对预案做出如下补充披露：

**1、按照《上市公司重大资产重组预案格式指引》第15条要求，披露本次交易相关合同的主要内容**

（一）《发行股份购买资产框架协议》

1、整体交易方案

本次交易总体方案为：上市公司通过向冠县鑫隆非公开发行股份购买新湖阳光100%的股权并通过向特定对象非公开发行股票方式募集配套资金。交易完成后新湖阳光成为上市公司全资子公司，冠县鑫隆及配套融资认缴各方相应取得上市公司的股份。

配套募集资金的具体方式和方案可由上市公司自主根据市场情况选择与决定。

2、标的资产定价及购买方式

本次交易的标的资产为新湖阳光100%的股权，其作价以有证券从业资格的评估

机构出具的评估结果为基础，由双方协商确定。

各方确认，根据目前已知的情况和资料对新湖阳光的经营业绩和价值进行初步估算，截至 2015 年 9 月 30 日，新湖阳光 100% 股权的预估值为 217,194 万元。

### 3、股票发行

(1) 作为收购新湖阳光股权的对价，上市公司将向冠县鑫隆按本协议约定条款非公开发行 A 股流通股股票。

#### (2) 股票发行价格

本次交易中，上市公司股票发行定价基准日为首次董事会决议公告日。为收购新湖阳光股权而向冠县鑫隆发行的股票发行价格按照定价基准日前 120 个交易日上市公司股票交易均价（定价基准日前 120 个交易日内上市公司股票交易总额除以股票交易总量）的 90% 计算，为 6.57 元/股。

如本协议签订后至股份发行日前上市公司发生除权除息事项，则上述股票发行价格将根据监管要求进行相应除权除息调整。

#### (3) 股票发行数量

本次交易中，上市公司向冠县鑫隆发行股票的数量=新湖阳光 100% 股权在本次交易中的作价 ÷ 向冠县鑫隆发行股票的价格。

最终向冠县鑫隆发行股份数以中国证监会的核准及中国证券登记结算有限责任公司的登记为准。

(4) 本次交易中上市公司新增发行的 A 股股票将于发行完成后申请在上海证券交易所上市（但受限于限售期的规定）。

(5) 本次交易完成后，上市公司的滚存未分配利润由股份发行后的新老股东按各自持股比例共同享有。

### 4、限售期

(1) 本次交易中上市公司向冠县鑫隆新增发行的股票自上市之日起 36 个月内不得对外转让。

(2) 如本次交易完成后 6 个月内上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于本

次向冠县鑫隆发行股票的发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于上述发行价的，冠县鑫隆持有的上市公司股票的锁定期自动延长 6 个月。

(3) 如本次交易因涉嫌所提供或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以前，冠县鑫隆不转让其在上市公司拥有权益的股份。

(4) 本次交易完成后，如上市公司以未分配利润或者公积金转增股本，冠县鑫隆基于本次交易中取得的上市公司股份而衍生取得的上市公司股份，亦将对应承担上述限售义务。

(5) 法律法规或上市公司监管机构另有要求的，按其要求执行。

## 5、过渡期安排

(1) 本次交易完成后，过渡期内新湖阳光的盈利由上市公司享有。如过渡期内新湖阳光出现亏损，则冠县鑫隆需于亏损金额确定之日起 60 个工作日内以现金方式向上市公司补足亏损额。过渡期内新湖阳光的损益以本次交易完成后上市公司聘请的具有证券业务资质的审计机构出具的专项审计意见为准。

(2) 冠县鑫隆承诺将充分发挥股东作用，确保新湖阳光及其子公司在过渡期内遵循以往的运营惯例和行业公认的善意、勤勉的标准继续经营运作，维持公司的经营状况、行业地位和声誉，以及与政府主管部门、客户及员工的关系，制作、整理及妥善保管文件资料，及时缴纳有关税费。

(3) 过渡期内，除经上市公司事先书面认可的情况外，冠县鑫隆应充分发挥股东作用以确保新湖阳光与其子公司以及冠县鑫隆不发生对新湖阳光及其子公司股权、资产、业务、财务、人员等状况可能产生重大影响，或可能影响本次交易方案或新湖阳光股权评估价值的事件，包括但不限于新湖阳光变动股权或注册资本，利润分配，其资产、负债或业务发生重大或不正常的变更或调整，其人员或薪酬发生重大变动等。

(4) 过渡期内，如新湖阳光与其子公司或冠县鑫隆面临或已知将面临任何可能对新湖阳光或其子公司股权、资产、业务、财务、人员等状况产生重大影响，或可能影响本次交易方案或新湖阳光股权评估价值的事件时，冠县鑫隆应及时向上市公司披露。



## 6、交割

### (1) 新湖阳光股权交割

本协议各方应于本协议生效后 15 个工作日内或共同同意的其他时间共同配合完成新湖阳光 100%股权转让事项的工商变更登记手续。

自交割日起，上市公司成为新湖阳光股东，享有相应的股东权利，承担相应的股东义务。新湖阳光股权交割完成后，其滚存未分配利润由上市公司享有。

### (2) 上市公司向冠县鑫隆非公开发行股份

交割日起 20 个工作日内，上市公司应按照本协议约定向冠县鑫隆非公开发行股份，并完成该等股份在中国证券登记结算有限责任公司的登记工作。

## 7、协议的成立与生效

(1) 本协议经各方盖章及其法定代表人或其授权代表签字后成立，在下述条件全部得到满足之日起生效：

- ①本次交易获得上市公司董事会、股东大会会议审议通过；
- ②本次交易取得中国证监会的核准。

(2) 上述任一条件未能得到满足而导致本协议无法生效实施，各方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用。虽然如此，但本协议签订之日起已经成立，对本协议各方具有约束力。协议各方应本着善意合作的精神恪守本协议中的相关约定和承诺，如任何一方违背签署本协议之精神和目的导致本协议最终无法生效实施或被解除、终止、无法履行，应对其他善意守约方为筹备本协议签署和履行所负担的费用和损失予以补偿。

## 8、协议的终止、解除

- (1) 本协议经各方书面协商一致后可以以书面方式终止或解除。
  - (2) 本次交易方案未通过中国证监会审核，本协议自动终止。
  - (3) 本协议终止或解除后的善后处理由各方另行协商办理。
- (二) 《盈利承诺与补偿框架协议》

## 1、预测净利润额和实际净利润额及其差异的确定

(1) 承诺期内新湖阳光每年预测净利润额：以本次交易评估报告中预测的承诺期内新湖阳光每年合并口径扣除非经常性损益归属母公司所有者的净利润为准。

(2) 承诺期内新湖阳光每年实际净利润额：以新湖阳光承诺期内每年经审计的合并口径扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为准。

(3) 负责上市公司年度财务审计工作的会计师事务所在上市公司每一个承诺期内会计年度审计报告中应单独披露新湖阳光的实际净利润金额与预测净利润金额的差异情况，并出具专项审核意见。新湖阳光实际利润数与预测净利润数的差异情况最终以该专项审核意见为准。

## 2、利润补偿的方式及实施

(1) 利润补偿首先采用股份补偿方式，如冠县鑫隆股份不足以承担补偿责任，差额部分由冠县鑫隆自行另外筹集上市公司股份进行补足或以现金方式予以补足。

(2) 上条所述股份补偿方式是指，如果根据本协议出现冠县鑫隆须向上市公司进行利润补偿的情形，冠县鑫隆同意上市公司以总价 1 元人民币的价格回购其持有的一定数量的上市公司股份，回购股份数量的上限为冠县鑫隆在本次交易中以标的股权认购的全部上市公司股份。

(3) 承诺期内每年应回购股份数量=（截至当年年末新湖阳光累积预测净利润额－截至当年年末新湖阳光累积实际净利润额）×冠县鑫隆本次交易中以标的股权认购的上市公司股份总数÷承诺期内新湖阳光预测净利润额总和－已补偿的股份数量。在计算上述每年回购股份数量时，如需补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的股份不冲回。

(4) 在承诺期届满时，上市公司对新湖阳光进行减值测试，如：减值测试确定的标的股权减值额/本次交易中标的股权的作价 > 承诺期内已补偿股份总数/本次交易中冠县鑫隆以标的股权认购的上市公司股份总数，则冠县鑫隆需另行补偿上市公司股份。另需补偿的股份数量为：标的股权减值额/本次交易中上市公司向冠县鑫隆发行股票的价格－承诺期内已补偿股份总数。前述标的股权减值额为标的股权在本次交易中的作价减去该等股权截至承诺期满的评估值并扣除期间内新湖阳光增资、减资、接

受赠与以及利润分配的影响。该减值额以负责上市公司年度审计工作的会计师事务所出具的专项审核意见为准。

(5) 如在上述股份回购补偿完成前上市公司因未分配利润或资本公积转增股本等行为导致冠县鑫隆持有的上市公司股份数增加，该等增加的股份亦将计入回购股份的计算基数中，承担相应补偿义务。

(6) 如在上述股份回购补偿完成前上市公司进行了现金分红，则所回购股份对应的现金分红应由红利取得方全额退还给上市公司。

(7) 如冠县鑫隆所持上市公司股份因减持、权利受限等情形不足以承担补偿义务时，差额部分由冠县鑫隆负责通过自行另外购买上市公司股份、促使关联方以所持上市公司股份代为承担补偿义务等方式继续进行补偿，也可以现金方式继续予以补偿。现金补足金额为： $(\text{当年应予回购补偿的股份数} - \text{当年已回购补偿的股份数}) \times \text{本次交易中上市公司向冠县鑫隆发行股份的价格}$ 。

(8) 如按照本协议约定出现利润补偿应进行股份回购的情形，上市公司应尽快召开股东大会审议拟回购股份的处置（包括但不限于注销、分配给其他股东等方式），并尽快实施；如出现需进行现金补偿的情形，由冠县鑫隆在接到上市公司通知后 180 天内直接支付至上市公司指定账户。

### 3、协议的成立与生效

(1) 本协议经各方盖章及其法定代表人或其授权代表签字后成立，在下述条件全部得到满足之日起生效：

①本次交易获得上市公司董事会、股东大会会议审议通过；

②本次交易取得中国证监会的核准。

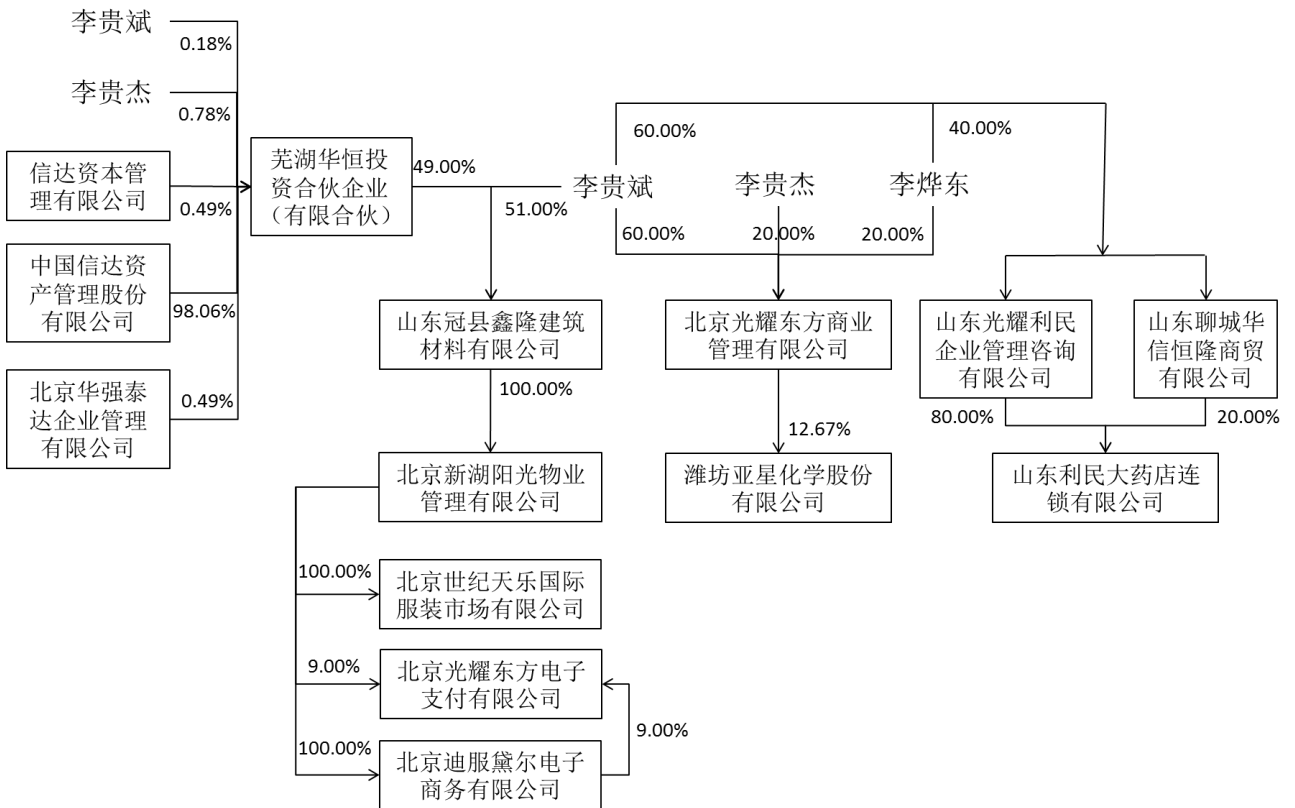
(2) 上述任一条件未能得到满足而导致本协议无法生效实施，各方各自承担因签署及准备履行本协议所支付之费用。虽然如此，但本协议签订之日起已经成立，对本协议各方具有约束力。协议各方应本着善意合作的精神恪守本协议中的相关约定和承诺，如任何一方违背签署本协议之精神和目的导致本协议最终无法生效实施或被解除、终止、无法履行，应对其他善意守约方为筹备本协议签署和履行所负担的费用和损失予以补偿。

#### 4、协议的终止、解除

- (1) 本协议经各方书面协商一致后可以以书面方式终止或解除。
- (2) 本次交易方案未通过中国证监会审核，本协议自动终止。
- (3) 本协议终止或解除后的善后处理由各方另行协商办理。

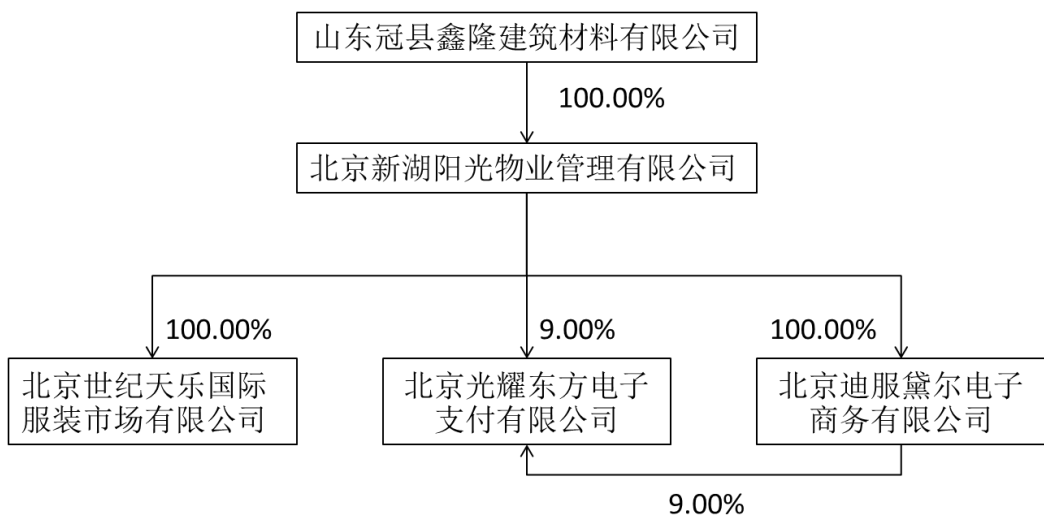
### 2、按照《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 24 条要求，以产权控制关系结构图的方式补充披露交易对方与上市公司关联关系

本次发行股份购买资产的交易对方冠县鑫隆，以及配套募集资金的认购方华信恒隆和光耀利民均是上市公司实际控制人李贵斌控制的企业，与上市公司存在关联关系，其相关控制关系结构图如下：



### 3、按照《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 25 条要求，交易对方将于重组后成为公司控股股东的，以产权控制关系结构图的方式披露交易对方所控制的主要公司情况，及其下属公司的注册地、持股比例、主营业务等信息

本次发行股份购买资产的交易对方冠县鑫隆将于重组后成为上市公司控股股东，其对下属公司的股权结构图如下：



#### 冠县鑫隆下属公司的基本情况

公司名称	注册地	持股比例	主营业务
北京新湖阳光物业管理有限公司	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 1301 室	100%	服装批发市场运营管理

#### 新湖阳光下属公司的基本情况

公司名称	注册地	持股比例	主营业务
北京迪服黛尔电子商务有限公司	北京市西城区西外南路 28 号 A 段一层甲 005	100%	服装批发 O2O 平台服务业务
北京世纪天乐国际服装市场有限公司	北京市西城区西外南路 28 号(德胜园区)	100%	服装批发市场运营管理

**4、按照《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 43 条要求，补充披露本次交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施**

本次发行股份购买的资产为新湖阳光 100% 股权，主要从事服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务，与上市公司既有化工业务属于不同的行业，该两项业务无显著协同效应，但是在资金运营上具有一定的协同性。本次重大资产重组是上市公司实际控制人将其拥有的具有稳定的现金流和较强的盈利能力的优质资产注入上市公司，实现上市公司多元化发展，极大增强上市公司抗风险能力、显著提升

上市公司持续盈利能力。

(1) 本次交易后上市公司经营发展战略和业务管理模式

①本次交易后上市公司经营发展战略如下：

本次重组标的资产的注入将实现上市公司多元化发展战略，极大增强上市公司抗风险能力、显著提升上市公司持续盈利能力。本次交易完成前，上市公司主营氯化聚乙烯（CPE）、离子膜烧碱、水合肼、ADC 发泡剂等高科技化学产品的研发和生产；本次交易完成后，上市公司将新增服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务。上市公司可以充分利用上市公司平台及多年积累的管理经验，积极进行业务整合，形成公司双主业并行发展的良好态势。

针对传统的化工业务，上市公司将凭借一流的设备和高端的技术，不断优化产品质量，进一步加大产品研发和成果转化，推进产品不断升级，通过多项措施节能降耗，降低生产成本，增强公司在同行业中的竞争力。

服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务方面，上市公司将积极开拓市场，增加业务规模，借助上市公司规范运作的经验，支撑业务的快速扩张，努力将公司服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务打造成同行业领先品牌。

②本次交易后上市公司业务管理模式如下：

在业务管理和公司治理方面，上市公司化工业务与服装批发市场运营管理及服装批发 O2O 平台服务业务，业务经营模式存在较大差别，上市公司将依托新湖阳光原有专业管理人员，进一步强化新湖阳光运营管理团队，与上市公司协调发展，同时新湖阳光将在原有内部控制管理制度的基础上，按照上市公司规范运作要求进一步完善。

在财务管理方面，上市公司将协助新湖阳光按照上市公司的要求，进一步完善财务管理流程及内控制度，严格按照中国会计准则进行所有经营活动的会计处理。

在运营管理方面，新湖阳光有着稳定的现金流量，可以为化工业务日常运营提供资金支持；新湖阳光资产质量良好，融资能力强，在化工业务发展过程中若有较大资金需求时，也可以为其融资提供担保。

## （2）本次交易后业务转型升级可能面临的风险和应对措施

本次交易前，上市公司主营业务为烧碱、CPE 等化工产品的研发、生产与销售。本次交易后，上市公司通过收购新湖阳光将主营业务扩展至服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务。本次交易完成后，如何在企业文化、人员、管理和运营等各方面进行整合，发挥各项业务优势，维持标的公司管理层稳定，促进收购后业务稳步、快速发展，使本次交易能够为上市公司带来持续稳定的收益，将成为上市公司及管理层需要解决的重要问题。本次交易完成后，上市公司将以交易标的原有经营团队为主，充分发挥上市公司资本平台与标的资产经营优势，尽快实现各方资源的充分融合。但是，上市公司进入新的业务领域，也面临多元化经营的风险。针对该风险，上市公司一方面通过梳理原有业务与新增业务的关系，明确未来发展战略；另一方面上市公司进一步加强标的公司领导班子建设，保障标的公司未来管理层的稳定，以实现新业务中长期稳定发展的目标。

本次交易完成后，新湖阳光将成为上市公司的全资子公司，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，上市公司的整体运营面临整合的考验。亚星化学与新湖阳光将在管理制度、企业文化等方面进行融合，能否顺利实现整合具有不确定性，整合过程中可能会对上述公司的业务发展产生不利影响。本次交易完成后，上市公司对新湖阳光的整合主要体现在公司治理、财务管理、资本运营等方面，不会对新湖阳光组织架构、人员进行重大调整，上市公司将全力促使两个业务板块实现较好的整合，实现上市公司稳定运营，业务快速发展，为上市公司股东带来良好的回报。

## **5、按照《上市公司重大资产重组预案格式指引》的内容和格式要求，对预案披露信息进行补充完善**

公司按照《上市公司重大资产重组预案格式指引》的内容和格式要求，对预案披露的信息做了进一步补充和完善。

### **二、补充披露情况**

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第一章 本次交易概况”之“四、本次交易相关合同的主要内容”、“第三章 交易对方基本情况”之“三、其他事项说明”之“（一）交易对方与上市公司的关联关系说明”、“第三章 交易对方基本情况”之“一、购买资产的交易对方”之“（一）基本情况”以及“第八章 管理层讨论与分析”之“五、标的资

产主营业务情况”之“（二）交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施”中补充披露。

### 三、财务顾问意见

财务顾问严格按照《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（2014 年修订）》以及上交所《上市公司重大资产重组预案格式指引》的格式和内容要求，对上市公司预案进行了认真核查，发现上市公司未严格按照《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 15 条、第 24 条、第 25 条和第 43 条的要求进行信息披露，主要原因如下：

（1）关于《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 15 条，本次交易相关合同的主要内容未在《预案》“第一章 本次交易概况”中进行披露，是因为本次交易相关合同的主要条款内容已经在《预案》“第一章 本次交易概况”之“三、本次交易的具体方案”中进行了披露，未进行另行披露不会对投资者了解交易内容造成重大影响。

（2）关于《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 24 条，交易对方与上市公司关联关系未以产权控制关系结构图的方式在《预案》“第三章 交易对方基本情况”进行披露，是因为交易对方冠县鑫隆、华信恒隆、光耀利民均是由上市公司实际控制人李贵斌直接持有控股权，与上市公司之间未有直接持股或间接持股关系，以语言表述更加简洁明了，所以仅在《预案》“第三章 交易对方基本情况”之“三、其他事项说明”对交易对方与上市公司关联关系进行了表述。

（3）关于《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 25 条，交易对方所控制的主要公司情况和产权控制关系结构图未在《预案》“第三章 交易对方基本情况”中进行披露，是因为交易对方冠县鑫隆仅持有新潮阳光 100% 股权，冠县鑫隆控制的下属公司新潮阳光即是本次交易的交易标的，关于新潮阳光的情况介绍及产权关系结构图等信息已在《预案》“第四章 交易标的基本情况”中进行了相关披露。

（4）关于《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 43 条，未披露购买资产与现有主营业务没有显著协同效应的，本次交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施，是因为此次发行股份购买的资产是上市公司实际控制人控制的其他资产，并非是向控股股东、实际控制人或者其控制的关联人之外的特定对象购买资产。标的资产与上市公司在业务上虽然没有显著协同效应，



但在资金运营上存在一定的协同性，上市公司对《上市公司重大资产重组预案格式指引》第 43 条理解存在偏差，因此未披露本次交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施。

财务顾问认为上市公司披露的《预案》内容与《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（2014 年修订）》以及上海证券交易所《上市公司重大资产重组预案格式指引》的格式和内容要求不存在较大差异，上市公司不存在遗漏披露重要信息的故意，财务顾问已经督促上市公司严格按照相关规定进行信息披露，财务顾问按照证监会《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、上海证券交易所《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录》等相关规定履行了勤勉尽责义务。

#### 四、律师意见

上述未严格按照格式进行披露的情况属于过失所致，未实质上造成《预案》存在虚假记载、恶意误导或者重大遗漏，本所在本次交易中履行了法律人士应有的注意和核查义务，已履行了勤勉尽责义务。

## 二、关于标的资产的权属和持续盈利能力

**问题【3】** 预案披露，截至 2015 年 9 月 30 日，标的资产存在关联方非经营性资金占用 144,555.11 万元。此外，交易对方以其持有的标的资产 100% 股权进行质押，且上述担保尚未解除。请公司补充披露标的资产的上述情况是否符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定，并请财务顾问和律师发表意见。

答复：

一、补充披露标的资产的上述情况是否符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定

### （1）关联方非经营性资金占用的偿还

截至 2015 年 9 月 30 日，新湖阳光关联方冠县鑫隆、北京光耀东方投资管理有限公司、聊城市水城房地产开发有限公司、天津鼎成时代置业投资有限公司、北京世纪天乐美博汇商贸有限公司、北京世纪天乐商业管理有限公司分别对新湖阳光及其子公

司存在非经营性占用资金合计约为 144,555.11 万元。

2015 年 10 月 30 日，芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）通过上海银行向冠县鑫隆提供委托贷款 14 亿元，向新湖阳光提供委托贷款 4 亿元，合计 18 亿元。2015 年 10 月 30 日，冠县鑫隆与北京光耀东方投资管理有限公司、聊城市水城房地产开发有限公司、天津鼎成时代置业投资有限公司、北京世纪天乐美博汇商贸有限公司、北京世纪天乐商业管理有限公司和新湖阳光签订债务重组协议，由冠县鑫隆和聊城市水城房地产开发公司分别向新湖阳光归还 14 亿元和 68,752,684.73 元，清偿完毕占用的新湖阳光资金和截至 2015 年 10 月 30 日相关利息。

因此，截至 2015 年 10 月 31 日，上述非经营性占用资金均已归还给新湖阳光，新湖阳光不再存在关联方非经营性占用资金的情形。

## （2）股权质押的解除

根据冠县鑫隆与中国对外经济贸易信托有限公司签订的《中国对外经济贸易信托有限公司与山东冠县鑫隆建筑材料有限公司之股权质押合同》，冠县鑫隆以其持有的新湖阳光 100% 股权进行质押，为新湖阳光从中国对外经济贸易信托有限公司借款 18 亿元提供担保。

截至 2015 年 10 月 30 日，新湖阳光通过收回关联方此前拆借的约 14.7 亿元资金以及通过委托贷款方式从关联方芜湖华恒借入 4 亿元等方式筹措资金，将上述对中国对外经济贸易信托有限公司的借款本息全部偿还。

2015 年 11 月 5 日，北京市工商行政管理局出具了（京）股质登记注字【2015】第 00005877 号《股权出质注销登记通知书》，新湖阳光的股权出质注销登记手续办理完毕。

截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光股权质押已经解除。

综上，截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光股权清晰，过户或者转移不存在法律障碍，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第一章 本次交易概况”之“五、本次交易是否符合《重组管理办法》的规定”之“（一）本次交易符合《重组管理办法》第十一

条的要求”中补充披露。

### 三、财务顾问意见

截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光关联方非经营性占用的资金已经归还，以其股权进行的质押已经解除；新湖阳光股权清晰，过户或者转移不存在法律障碍，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

### 四、律师意见

截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光股权清晰，质押已办理解除，过户或者转移不存在法律障碍，符合《重组办法》第十一条第（四）项的规定。

**问题【4】** 预案披露，关联方承诺，将在上市公司审议本次重组报告书（草案）董事会召开前归还全部占用资金，并将在上市公司审议本次重组报告书（草案）董事会召开前解除上述担保措施。请公司结合交易对方、标的资产的财务状况补充披露：（1）上述承诺的履行是否构成公司审议本次重组报告书（草案）董事会召开的前置条件；（2）如上述承诺未如期履行，是否影响标的资产过户；（3）交易对方是否存在其他债务，可能影响本次标的资产的交易及过户，如是，补充披露交易对方转让标的资产是否已取得其全部债权人的同意。请财务顾问和律师发表意见。

答复：

一、（1）上述承诺的履行是否构成公司审议本次重组报告书（草案）董事会召开的前置条件；（2）如上述承诺未如期履行，是否影响标的资产过户；（3）交易对方是否存在其他债务，可能影响本次标的资产的交易及过户，如是，补充披露交易对方转让标的资产是否已取得其全部债权人的同意。

如前所述，相关关联方承诺在亚星化学审议本次交易重组报告书的董事会召开前拟全部归还的占用资金以及需解除的新湖阳光股权质押，截至《预案（修订稿）》公告日，均已相应归还和解除，因此不会影响审议本次交易重组报告书（草案）的董事会召开，亦不会影响本次交易标的资产的过户。

截至 2015 年 10 月 31 日，冠县鑫隆的对外负债均未以本次交易标的的新湖阳光的股权作为担保物，因此冠县鑫隆的其他负债目前不存在将影响本次交易标的资产过户的情形。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第四章 交易标的基本情况”之“十一、新湖阳光的关联方资金占用、对外担保及未决诉讼情况”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光关联方非经营性占用的资金已经归还，以其股权进行的质押已经解除，不会影响审议本次重组报告书（草案）的董事会召开，亦不会影响本次交易标的资产的过户。

截至 2015 年 10 月 31 日，冠县鑫隆的对外负债均未以本次交易标的新湖阳光的股权作为担保物，因此冠县鑫隆的其他负债目前不存在将影响本次交易标的资产过户的情形。

## 四、律师意见

截至《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光关联方非经营性占用的资金已经归还，以其股权进行的质押已经解除，不会影响审议本次重组报告书（草案）的董事会召开，亦不会影响本次交易标的资产的过户。

截至 2015 年 10 月 31 日，冠县鑫隆的对外负债均未以本次交易标的新湖阳光的股权作为担保物，因此冠县鑫隆的其他负债目前不存在将影响本次交易标的资产过户的情形。

问题【5】预案披露，标的资产 2013 年、2014 年的营业收入分别为 2.64 亿元、2.45 亿元，净利润分别为 6770.34 万元和-1378.80 万元，扣非后净利润分别为-8773.43 万元和-283.94 万元；2015 年 1-9 月的营业收入为 4.4 亿元，净利润 1.27 亿元，其中对外委托贷款取得的损益 1.33 亿元。（1）请结合标的资产的经营模式、主营业务、盈利模式等，按产品及行业，分别列示标的资产报告期内的主营收入、毛利率、营业外收入、净利润、扣非后净利润，并说明 2015 年营业收入与净利大幅增加的原因；（2）请结合标的资产报告期内的净利润构成，补充披露非经营性损益是否具有连续性、重组完成后标的资产是否具有持续盈利能力，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（五）项、第四十三条第（一）项的规定；（3）请按主体、金额、期限、利率利息、是否为关联方等类别分别列示标的资产 2015 年 1-9 月的对外委托贷款取得损益。请财务顾问和会计师发表意见。

答复：

一、请结合标的资产的经营模式、主营业务、盈利模式等，按产品及行业，分别列示标的资产报告期内的主营收入、毛利率、营业外收入、净利润、扣非后净利润，并说明 2015 年营业收入与净利大幅增加的原因；

#### 1、新潮阳光的经营模式、主营业务和盈利模式

新潮阳光的主营业务为服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务，其经营模式是持有北京世纪天乐大厦收取租金、运营世纪天乐服装批发市场收取运营费用和管理费用和运营服装批发 O2O 平台获得服务收益；相应的，公司的盈利模式是通过收取服装批发市场租金和运营费用以及提供服装批发 O2O 平台服务业务来实现收益。

#### 2、报告期内新潮阳光主营收入、毛利率、营业外收入、净利润、扣非后净利润等财务数据

报告期内新潮阳光未审模拟合并报表主要财务数据情况：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	203,753,823.23	163,191,224.75	159,590,990.51

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
其中：物业租赁	197,139,523.23	155,107,574.75	151,482,040.51
停车收费	6,614,300.00	8,083,650.00	8,108,950.00
<b>其他业务收入</b>	<b>24,493,921.34</b>	<b>14,921,121.84</b>	<b>14,681,265.83</b>
减：营业成本	24,080,509.97	31,609,498.74	33,172,964.78
<b>营业利润</b>	<b>139,934,079.17</b>	<b>64,650,937.04</b>	<b>144,494,985.24</b>
营业外收入	203,286.73	486,604.96	370,305.79
<b>利润总额</b>	<b>139,348,381.20</b>	<b>64,307,564.50</b>	<b>135,949,138.76</b>
<b>净利润</b>	<b>103,416,230.94</b>	<b>47,688,873.57</b>	<b>135,064,579.07</b>
<b>扣非后净利润</b>	<b>103,966,368.08</b>	<b>47,951,268.24</b>	<b>10,123,683.46</b>
<b>毛利率</b>	<b>89.45%</b>	<b>82.25%</b>	<b>80.96%</b>

### 3、新湖阳光 2015 年 1-9 月营业收入与净利大幅增加的原因；

2015 年 1-9 月新湖阳光模拟主营业务收入较 2014 年增加 24.86%，2015 年 1-9 月净利润较 2014 年增加 116.86%，主要原因如下：

(1) 冠县鑫隆自 2013 年底正式接管北京新湖阳光物业管理有限公司后，在一年多的时间内，对世纪天乐大厦开始进行了更为合理的定位、规划，通过改造、装修、强化管理，有效提升了物业的租赁效率，同时对部分于 2015 年已到期的经营铺位重新按照近期市场价格签订租赁合同，租金水平较原合同有所提升，导致 2015 年 1-9 月租金收入较 2014 年增加 42,031,948.48 元。

(2) 因北京新湖阳光物业管理有限公司主营成本主要系世纪天乐大厦的折旧及相关物业管理维护费用，各期主营业务成本不会发生较大变化，所以收入增加将直接引起毛利的大幅增加。

(3) 2013 年净利润较低系由于新湖阳光在 2013 年末被冠县鑫隆收购之前仍存在较多银行贷款并无息拆借给原控股股东所属关联方，导致新湖阳光承担较大利息成本，该部分在编制模拟报表时无法考虑剔除。

二、请结合标的资产报告期内的净利润构成，补充披露非经营性损益是否具有连续性、重组完成后标的资产是否具有持续盈利能力，是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第（五）项、第四十三条第（一）项的规定；

#### 1、标的资产报告期内的净利润构成

北京新潮阳光物业管理有限公司目前主要经营资产为动物园世纪天乐大厦，因线上“动批网”和“微批”O2O 平台服务业务目前尚处于试运行阶段，所以报告期内主营收入及净利润均主要为物业租金及物业管理所产生。

## 2、非经营性损益是否具有连续性

在按照模拟财务报表的编制基础和假设前提下，标的资产报告期内的非经常性损益如下：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
非流动性资产处置损益	0.00	0.00	131,294,368.25
除上述各项之外的其他 营业外收入和支出	-585,697.97	-343,372.54	-8,545,846.48
小 计	-585,697.97	-343,372.54	122,748,521.77
所得税影响额	-35,560.83	-80,977.87	-2,192,373.84
<b>合 计</b>	<b>-550,137.14</b>	<b>-262,394.67</b>	<b>124,940,895.61</b>

上述报告期内 2013 年的非经常性损益主要系处置子公司天津世纪天乐企业管理有限公司产生的投资收益，该事项及其他非经常性损益均具有偶发性和非经常性的特点，所以报告期内发生的非经常性损益事项不会具有连续性或持续性。

## 3、重组完成后标的资产是否具有持续盈利能力

北京新潮阳光物业管理有限公司目前主要经营资产为动物园世纪天乐大厦物业租金收入，因线上“动批网”和“微批”O2O 平台服务业务目前尚处于试运行阶段，在假设北京新潮阳光物业管理有限公司将除世纪天乐国服和迪服黛尔公司外的其他公司在报告首期期初已剥离或处置，并按该架构存续经营。

在上述假设的前提下进行主要财务数据模拟，标的资产在报告期内实现了持续盈利和稳定增长，在未来外部经营环境不会发生重大变化且保持正常经营的前提下，标的资产将具有可持续的盈利能力。

三、请按主体、金额、期限、利率利息、是否为关联方等类别分别列示标的资产 2015 年 1-9 月的对外委托贷款取得损益。

标的资产 2015 年 1-9 月委托贷款情况

单位：元

贷款方	期末本金	起止日	利率	利息	关联方关系
北京光耀东方投资管理有限公司	296,127,879.78	2015.1.1-2015.10.30	14.33%	37,328,891.85	同一最终控制人
山东冠县鑫隆建筑材料有限公司	432,202,266.12	2014.1.1-2015.10.30	14.33%	47,313,988.24	同一最终控制人
聊城市水城房地产开发有限公司	408,310,238.24	2014.9.1-2015.10.30	14.33%	37,507,247.69	同一最终控制人
天津鼎成时代置业投资有限公司	100,000,000.00	2015.1.1-2015.10.30	14.33%	10,755,808.41	同一最终控制人
<b>合计</b>	<b>1,236,640,384.14</b>			<b>132,905,936.19</b>	

另，截至 2015 年 9 月 30 日，标的资产对北京光耀东方投资管理有限公司、北京世纪天乐商业管理有限公司、北京世纪天乐美博汇商贸有限公司还分别存在临时无息资金拆借款 632,632.75 元、22,295,463.62 元、53,076,649.80 元。

截至 2015 年 10 月 31 日，上述关联方非经常性占用资金均已全部清偿。

#### 四、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第四章 交易标的基本情况”之“六、主要财务数据”中补充披露。

#### 五、财务顾问意见

冠县鑫隆收购新湖阳光后，对世纪天乐大厦进行了更为合理的定位、规划，通过改造、装修、强化管理，有效提升了物业的租赁效率和租金水平，增加了租赁收入，而新湖阳光主营业务成本主要系世纪天乐大厦的折旧及相关物业管理维护费用，各期主营业务成本不会发生较大变化，所以收入增加直接引起毛利的大幅增加。

标的资产报告期内非经常性损益均具有偶发性和非经常性的特点，不具有连续性。假设资产剥离和关联方借款收回并同步偿还金融机构贷款的情况下（上述假设截至 2015 年 10 月 31 日已实现），本次重组装入上市公司的资产持续盈利并逐年增长。因此，本次交易有利于增强上市公司持续盈利能力。

#### 六、会计师意见



冠县鑫隆收购新湖阳光后，对世纪天乐大厦进行了更为合理的定位、规划，通过改造、装修、强化管理，有效提升了物业的租赁效率和租金水平，增加了租赁收入，而新湖阳光主营业务成本主要系世纪天乐大厦的折旧及相关物业管理维护费用，各期主营业务成本不会发生较大变化，所以收入增加直接引起毛利的大幅增加。

标的资产报告期内非经常性损益均具有偶发性和非经常性的特点，不具有连续性。假设资产剥离和关联方借款收回并同步偿还金融机构贷款的情况下（上述假设截至 2015 年 10 月 31 日已实现），本次重组装入上市公司的资产持续盈利并逐年增长。因此，本次交易有利于增强上市公司持续盈利能力。

**问题【6】** 预案披露，标的资产拥有的世纪天乐大厦建筑面积为 8.44 万平方米，租赁商户 2000 余户，从业人员 8000 余人，出租率较高，并且保持着稳定、高速的发展态势。但《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”。近日有媒体报道，北展地区建设指挥部已进一步明确“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。2015 年底前，“动批”市场摊位将减少 60%，腾退面积 20 万平方米；到 2016 年底前，“动批”将彻底疏解全部 30 万平方米市场。请结合相关政策及具体疏解方案，补充披露：（1）上述媒体报道是否属实。如属实，应作重大风险提示；（2）疏解计划对标的资产未来持续经营能力和盈利能力及本次交易作价的影响；（3）标的资产的评估及交易作价是否充分考虑了上述政策的影响。请财务顾问和评估机构发表意见。

答复：

#### 一、关于媒体报道核实情况

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》，内容主要有：“2015 年 4 月 30 日，中央政治局会议审议通过的《京津冀协同发展规划纲要》指出，推动京津冀协同发展是一个重大的国家战略，核心是有序疏解北京的非首都功能。“动批”市场明确列为北京非首都功能疏解重点区域”，“北京市政府提出今年年底前完成‘动批’市场 20 万平方米的疏解工作，并于 2016 年完成全部疏解任务”、“2016 年疏解任务是：世纪天乐市场和东鼎商城”，疏解方式为“此次‘动批’产业疏解不

是拆迁，只涉及提前解约适度补偿，责任主体是产权方和市场方，产权方、市场方、商户都要按照合同约定依法履行债权债务”。

据《新京报》报道，全国人大代表、北京市市长王安顺于 2015 年 3 月 8 日在参加完北京团小组审议后对媒体表示，产业调整疏解，并不是北京把不好的产业强制推出去，疏解是靠政府引导，市场仍然是主体，被疏解的产业是否接受还要由市场决定。

由于疏解只是政府的建议，不是强制的行政指令，而且政府明确指出由产权方、市场方、商户自主协商，按合同履行。而解除租约和搬迁都会涉及相关费用，产权方、市场方、商户疏解动力不足。

11 月 9 日，公司及财务顾问再次前往动物园批发市场进行现场核查，选取了除世纪天乐大厦之外的 5 个规模较大的商城，对其商铺营业情况进行了逐一排查，相关情况如下：

	商铺所在楼层	调查商铺数	商铺空置数	商铺空置率	商铺营业率
众合市场	一层	200	0		
	二层	235	0		
	三层	145	5		
	四层	28	0		
	合计	<b>608</b>	<b>5</b>	<b>0.82%</b>	<b>99.18%</b>
天和白马	地下一层	395	36		
	一层	256	5		
	二层	249	32		
	三层	129	1		
	四层	151	7		
	合计	<b>1,180</b>	<b>81</b>	<b>6.86%</b>	<b>93.14%</b>
东鼎商城	地下一层	141	0		
	一层	150	2		
	二层	79	0		
	三层	62	0		
	四层	74	1		
	五层	20	0		
	六层	20	0		
	合计	<b>546</b>	<b>3</b>	<b>0.55%</b>	<b>99.45%</b>
万荣天地	地下二层	497	412		
	地下一层	421	28		
	一层	407	50		
	二层	444	94		
	三层	118	2		

	四层	148	2		
	五层	148	4		
	<b>合计</b>	<b>2,183</b>	<b>592</b>	<b>27.12%</b>	<b>72.88%</b>
金开利德	二层	922	38		
	三层	928	1		
	四层	665	20		
	五层	139	0		
	<b>合计</b>	<b>2,654</b>	<b>59</b>	<b>2.22%</b>	<b>97.78%</b>

根据上表所示，除于 2012 年新开业的万荣天地出租率较低外，上述批发市场商铺出租营业率均在 90%以上，均处于正常经营状态，未有大规模疏解和搬迁的迹象。

但公司在做预案时仍然考虑到了动物园批发市场可能疏解的因素，并已在《预案修订稿》“重大风险提示”之“七、北京动物园服装批发市场疏解致使新湖阳光租赁收入下降风险”及“第九章 主要风险”之“3、北京动物园服装批发市场疏解致使新湖阳光租赁收入下降风险”中进行了相关风险提示。

## 二、疏解计划对标的资产未来持续经营能力和盈利及本次交易作价影响；

根据《致动物园批发市场的一封信》，“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，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，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。

疏解计划影响到标的企业的未来盈利预测假设，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。

根据企业应对疏解的措施和计划，疏解后新湖阳光计划将世纪天乐大厦升级改造为服装展示体验中心、服装设计师创意设计中心、服装新品发布推广中心、服装电商操作中心。针对上述因素及企业应对疏解的措施和计划，预估过程中在以下假设基础上进行预测：

### （1）一般性假设

①假设评估基准日后被评估单位持续经营；

②假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大

变化；

③假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

④假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

⑤假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

⑥假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

⑦假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

## （2）特殊假设

①假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

②假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

③假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

④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》，假设2016年底动批市场疏解工作结束；

⑤假设疏解完成后，世纪天乐大厦按规划的用途经营；

⑥假设疏解后，世纪天乐大厦进行升级改造以适应新的业务，并继续招租。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；

⑦动批疏解后世纪天乐大厦的租金假设：参考周边商业物业租金确定；

⑧假设现有租约提前解约，在符合疏解政策的前提下，与租户中的优质客户重新签订租约；

⑨假设动批市场疏解过程中，新湖阳光不承担相应的疏解费用，也不考虑因疏解的损失而获得的补偿；

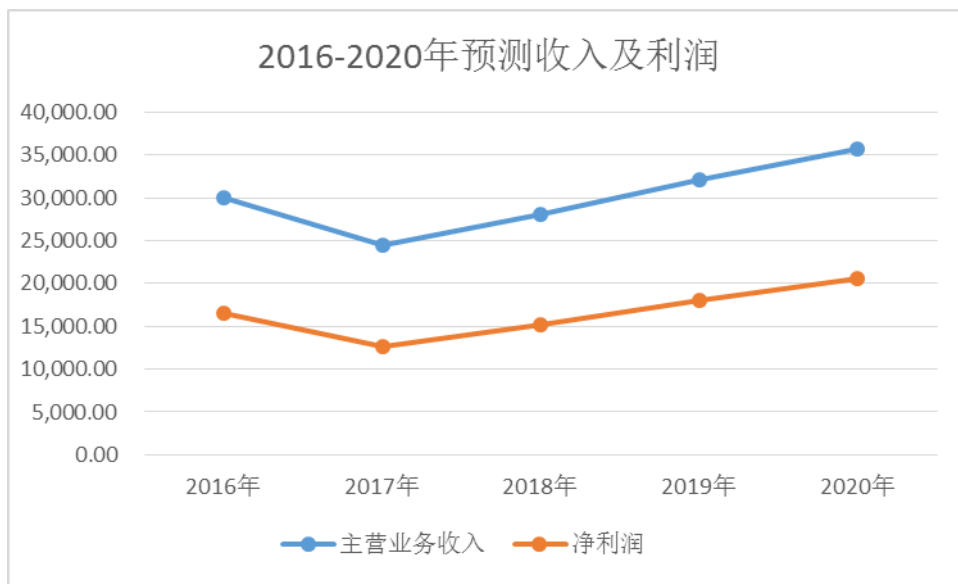
⑩假设未来企业不存在长期、大额的银行借款。

在上述假设基础上预测结果如下：

单位：万元

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	...
营业收入	7,520.44	29,959.96	24,416.86	28,027.66	32,182.89	35,726.30	...
营业成本	2,280.61	7,434.36	7,114.46	7,345.99	7,571.08	7,731.93	...
利润总额	5,239.83	22,525.60	17,302.40	20,681.66	24,611.81	27,994.37	...
净利润	3,812.56	16,515.51	12,591.26	15,140.36	18,087.97	20,624.89	...

2016年至2020年预测收入及利润走势如下：



### 三、标的资产的评估及交易作价是否充分考虑了上述政策的影响

在充分考虑上述因素的情况下，收益法预估结果为 219,183.90 万元，资产基础法预估结果为 217,194.00 万元。收益法预估结果比资产基础法预估结果高出 1,989.90 万元，差异率为 0.92%，差异很小。本次预估结论最终采用的是资产基础法预估结果，因此本次预估结论是谨慎的，评估增值是合理的。

### 四、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第五章 标的资产预估作价及定价公允性”之“五、标的资产预估结果增减值原因分析”之“（二）疏解计划对标的资产未来持续经营能力和盈利及本次交易作价影响”中补充披露。

## 五、财务顾问意见

在出具预案前的尽职调查阶段，财务顾问针对媒体关于动物园批发市场疏解的相关报道，对世纪天乐大厦进行了实地走访，商铺基本正常经营，未发现疏解迹象。

收到《审核意见函》后，财务顾问于2015年10月31日再次前往北京动物园批发市场进行了现场调查和核实，并于11月9日对动物园批发市场中除世纪天乐大厦之外的5个规模较大的商城的商铺营业情况进行了逐一排查，除2012年新开业的万荣天地出租率较低外，上述批发市场商铺出租营业率均在90%以上，均处于正常经营状态，未有大规模疏解和搬迁的迹象。

交易双方在盈利预测时，已考虑了动物园批发市场疏解对标的资产未来持续经营能力和盈利能力的影响，并在评估及交易作价时予以了反映。

## 六、评估机构意见

预估过程中已充分考虑了“动批”疏解的影响及企业应对措施和计划，本着谨慎的原则对未来收益进行了预测，2017年收入和利润都出现下降，本次预估假设符合评估对象的实际情况，预估假设前提具有合理性，业绩预测是谨慎的，预估考虑了上述政策的影响，预估结论是合理的。

**问题【7】**请公司补充披露截至2015年10月30日，动物园批发市场与世纪天乐大厦的疏解情况、商户保有数量及月变化率、最新的疏解或搬迁进展，以及公司的应对措施及计划。请财务顾问发表意见。

**答复：**

一、补充披露截至2015年10月30日，动物园批发市场与世纪天乐大厦的疏解情况、商户保有数量及月变化率、最新的疏解或搬迁进展，以及公司的应对措施及计划。

### 1、动物园批发市场及世纪天乐大厦疏解情况和最新疏解进展

动物园批发市场及世纪天乐大厦疏解情况和最新疏解进展情况，请详见“问题 6/一、关于媒体报道核实情况”的相关回复。

## 2、世纪天乐大厦 2015 年 1-10 月商户保有数量及月变化率

2015 年 1-10 月份，世纪天乐大厦的商户保有量维持在 2185 户左右，商铺基本满租，未有重大变化，具体情况如下：

月份	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月
商户数	2180	2181	2181	2184	2184	2185	2185	2185	2185	2185



## 3、新潮阳光的应对措施

2015 年 4 月 30 日，中央政治局会议审议通过的《京津冀协同发展规划纲要》指出，推动京津冀协同发展是一个重大的国家战略，核心是有序疏解北京的非首都功能。“动批”市场明确列为北京非首都功能疏解重点区域。

新潮阳光积极拥护党和国家政策，按照政府对该地区疏解和升级改造的指导意见，对世纪天乐大厦疏解制定了详细的应对措施。

(1) 调查摸底北京周边区域市场经营情况，按照政府疏解指导意见考察了天津、廊坊永清、石家庄乐城等区域，由于北京周边市场空置面积较大，可选择余地较大，新潮阳光已就北京世纪天乐服装市场整体搬迁假设做了预案，假如北京世纪天乐服装市场进行整体搬迁，也力争不会对商户经营和新潮阳光收益造成较大的负面影响。

(2) 政府对动物园批发市场进行疏解，业态升级改造是核心，按照此要求，新潮阳光已经全面实施世纪天乐大厦升级改造工作，通过与互联网相结合，打造国内特有的服装批发 O2O 平台，整合服装批发线上线下资源，形成联动，让实力批发商户逐渐形成线下展示、线上交易的业务模式，不断减少线下现场交易量；整合物流配送

体系，将物流配送中心放在北京周边区域，减少动物园批发市场现场物流配送量；未来世纪天乐大厦将打造成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。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第四章 交易标的基本情况”之“五、标的公司经营情况”之“（四）动物园批发市场与世纪天乐大厦的疏解情况及公司应对措施”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

在出具预案前的尽职调查阶段，财务顾问针对媒体关于动物园批发市场疏解的相关报道，对世纪天乐大厦进行了实地走访，商铺基本正常经营，未发现疏解迹象。财务顾问于 2015 年 10 月 31 日再次前往北京动物园批发市场进行了现场调查和核实，并于 11 月 9 日对动物园批发市场中除世纪天乐大厦之外的 5 个规模较大的商城的商铺营业情况进行了逐一排查，除 2012 年新开业的万荣天地出租率较低外，上述批发市场商铺出租营业率均在 90%以上，均处于正常经营状态，未有大规模疏解和搬迁的迹象。

2015 年 1-10 月份，世纪天乐大厦的商户保有量维持在 2185 户左右，未有重大变化。

新潮阳光已经对动物园批发市场疏解制定了相应的应对措施。

## 三、关于标的资产的行业状况

**问题【8】** 预案披露，标的资产 2015 年 1-9 月营业收入相比 2014 年全年大幅增长 80%，同时销售毛利率和销售净利率均显著高于 2013 年和 2014 年。请结合服装批发行业目前发展状况和其他可比服装批发市场经营情况，说明标的资产营业收入、利润率大幅增长的原因和可持续性。请财务顾问发表意见。

答复：

一、标的资产营业收入、利润率大幅增长的原因和可持续性

1、新潮阳光所处动物园批发市场状况



新潮阳光拥有的世纪天乐大厦建筑面积 8.44 万平方米，位于被誉为全球流行时尚服装的发源地的北京动物园服装批发市场商圈，主要经营流行时尚服装批发业务，拥有 2000 多家实力商户，出租率较高。

商业物业的租赁情况和租金主要受所属区域商业环境、交通条件、招商情况、运营管理等因素的影响，北京动物园批发市场作为北方地区最大的服装批发集散地，且紧邻地铁四号线动物园站，交通极为便利，受到了商家和个人的青睐，据不完全统计，动物园服装批发市场商圈 2014 年批发销售额约 200 亿元以上，世纪天乐服装批发市场销售额占整个动物园服装批发市场商圈销售额的 50% 左右。

目前无法从公开市场获得所处动物园批发市场商圈内东鼎商城、众合市场、天和白马、万荣天地和金开利德等其他商场的经营情况，但从实地走访的情况看，各商场出租率较高，人气很旺。

## 2、新潮阳光主营业务情况

新潮阳光的主营业务为服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务，其经营模式是持有北京世纪天乐大厦收取租金、运营世纪天乐服装批发市场收取运营管理费用和运营服装批发 O2O 平台收取服务收益。因为，服装批发 O2O 平台业务刚刚起步，新潮阳光在报告期的收益主要来自于收取的北京世纪天乐大厦租金和世纪天乐服装批发市场的运营管理费。新潮阳光本身不从事具体的服装批发业务。

## 3、新潮阳光营业收入、利润率大幅增长的原因

新潮阳光两年一期的未审模拟盈利情况如下：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	<b>203,753,823.23</b>	<b>163,191,224.75</b>	<b>159,590,990.51</b>
其中：物业租赁收入	197,139,523.23	155,107,574.75	151,482,040.51
停车收费	6,614,300.00	8,083,650.00	8,108,950.00
其他业务收入	<b>24,493,921.34</b>	<b>14,921,121.84</b>	<b>14,681,265.83</b>
减：营业成本	24,080,509.97	31,609,498.74	33,172,964.78
营业利润	<b>139,934,079.17</b>	<b>64,650,937.04</b>	<b>144,494,985.24</b>
营业外收入	203,286.73	486,604.96	370,305.79
利润总额	<b>139,348,381.20</b>	<b>64,307,564.50</b>	<b>135,949,138.76</b>

净利润	103,416,230.94	47,688,873.57	135,064,579.07
扣非后净利润	103,966,368.08	47,951,268.24	10,123,683.46
毛利率	89.45%	82.25%	80.96%
净利率	45.31%	26.77%	77.50%

2015 年 1-9 月新湖阳光模拟主营业务收入及净利润较 2014 年大幅增长的原因请详见本回复“问题 5”之“一、请结合标的资产的经营模式、主营业务、盈利模式等，按产品及行业，分别列示标的资产报告期内的主营收入、毛利率、营业外收入、净利润、扣非后净利润，并说明 2015 年营业收入与净利大幅增加的原因；”之“3、新湖阳光 2015 年 1-9 月营业收入与净利大幅增加的原因”。

世纪天乐服装批发市场从 2005 年开业至今已十年，在开业之初，向部分商户出售了长期的铺位经营权，当时的租金较低，在此期间，北京的商业租赁市场价格大幅上涨。随着近几年经营权期限陆续到期，预计未来几年，新湖阳光物业租赁的平均租金将进一步有所提升，在不考虑动物园商圈疏解影响的情况下，新湖阳光的营业收入和利润率仍将保持上升趋势。

#### 4、新湖阳光营业收入和利润增长的可持续性

新湖阳光在报告期的收益主要来自于收取的北京世纪天乐大厦租金和世纪天乐服装批发市场的运营管理费，本身收益良好，新湖阳光在报告期内实现了持续盈利和稳定增长。

考虑疏解因素的影响，在其他外部经营环境不会发生重大变化且保持正常经营的前提下，新湖阳光预测 2016 年-2018 年将实现净利润为 1.7 亿元、1.36 亿元和 1.6 亿元，新湖阳光将具有可持续的盈利能力。

## 二、财务顾问意见

新湖阳光 2015 年 1-9 月营业收入相比 2014 年全年大幅增长主要是因为冠县鑫隆自 2013 年底正式接管北京新湖阳光物业管理有限公司后，在一年多的时间内，对世纪天乐大厦的定位、规划、改造、装修、强化管理逐渐展开，提升了租赁效率。2015 年，部分 5 年租期商户的租约期限到期，按照目前市场租金水平重新进行了招租，提升了租金收益水平。

由于其业务成本主要系世纪天乐大厦的折旧及相关物业管理维护费用，各期业务成本不会发生较大变化，租金收入的增加直接引起毛利的增加，提升了毛利率。

世纪天乐服装批发市场在开业之初，向部分商户出售了长期的铺位经营权，当时的租金较低。随着近几年经营权期限陆续到期及北京商业物业租赁价格的大幅上涨，预计未来几年，新湖阳光物业租赁的平均租金将进一步有所提升，在不考虑动物园商圈疏解影响的情况下，新湖阳光的营业收入和利润率仍将保持上升趋势。

**问题【9】**预案披露，标的资产涉及 O2O 运营，但相关业务仍处于亏损状态。（1）请公司以分部报告的形式补充披露报告期各期该项业务的主要财务数据，以及 O2O 业务相关的研发投入金额；（2）请结合同行业竞争公司的情况，披露“动批网”和微信端“微批”的日均点击率、活跃用户数、付费商家数、日均消费额。（3）请详细说明标产资产 O2O 业务的盈利模式，并结合同行业竞争对手情况，分析标的资产的核心竞争力。请财务顾问和会计师发表意见。

答复：

一、请公司以分部报告的形式补充披露报告期各期该项业务的主要财务数据，以及 O2O 业务相关的研发投入金额；

标的资产中的服装批发 O2O 平台服务业务主要由北京迪服黛尔电子商务有限公司承担，并负责研究开发与服装批发 O2O 平台服务业务相关的“动批网”和“微批”。目前“动批网”和“微批”尚处于持续开发和试运行阶段，其报告期内主要财务数据情况如下：

单位：元

项目	2015-9-30	2014-12-31	2013-12-31
资产总额	40,542,452.77	18,731,674.13	1,463,387.79
其中：固定资产	1,844,398.23	1,827,886.40	18,668.98
无形资产	25,567,381.99	10,092,912.23	
开发支出	2,226,885.73	1,938,545.27	
负债总额	45,442,932.37	19,089,396.80	269,049.62
股东权益	-4,900,479.60	-357,722.67	1,194,338.17

（续）

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度
营业收入	3,932.03	-	-
营业利润	-4,492,661.22	-1,533,500.55	-804,034.75
利润总额	-4,542,756.93	-1,552,060.84	-804,061.83
净利润	-4,542,756.93	-1,552,060.84	-804,061.83

根据迪服黛尔开展的前期市场调研及可行性研究，迪服黛尔主要研发支出系为O2O业务服务平台（“动批网”和“微批”）而发生，主要包括移动端及PC端功能开发和仓储管理及财务管理系统的建立维护等，预计研究开发阶段期间为2014年1月至2016年4月。其中，2014年研发投入金额约为1200万元，2015年1-9月研发投入金额约为1600万元。

## 二、请结合同行业竞争公司的情况，披露“动批网”和微信端“微批”的日均点击率、活跃用户数、付费商家数、日均消费额

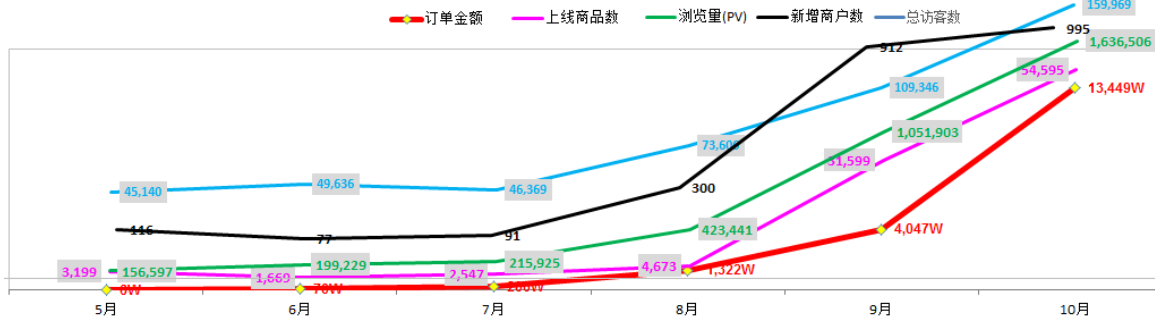
目前，国内尚无同行业可比公司。近5个月以来，O2O平台商户数量、销售情况、网站流量等均呈现快速增长，销售额每月以几何平均300%以上的速度增长。目前，O2O平台上线商户数量2,491家，在售商品数98,282款。仅2015年10月，O2O平台线上销售额达1.34亿元，订单数26,399单，客单价高达5000元以上，访问用户数159,969人次，浏览量1,636,506次。

目前，“动批网”和微信端“微批”均在业务推广期，公司采取免费的市场推广策略，对前期上线商户不收取费用。

标的公司服装批发O2O平台服务业务相关经营数据如下：

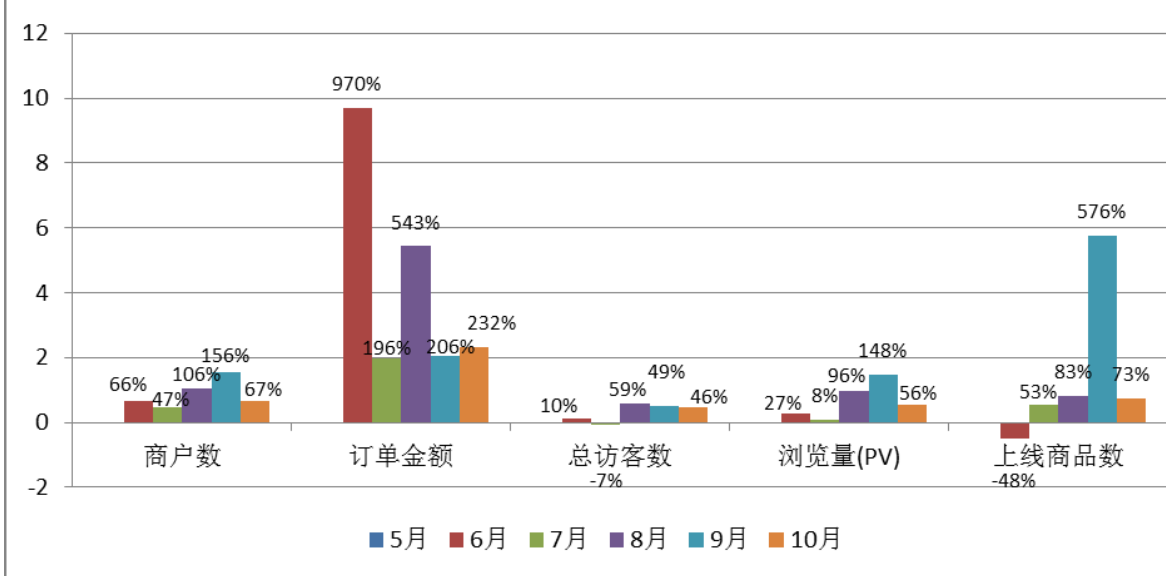
月份	新增商户数	订单金额（元）	总访客数	浏览量（PV）	上线商品数
5月	116	65,000	45,140	156,597	3,199
6月	77	695,192	49,636	199,229	1,669
7月	91	2,056,161	46,369	215,925	2,547
8月	300	13,219,964	73,606	423,441	4,673
9月	912	40,469,741	109,346	1,051,903	31,599
10月	995	134,494,039	159,969	1,636,506	54,595
合计	2,491	191,000,098	484,066	3,683,601	98,282

5-10月销售趋势展示



增长率	商户数	订单金额	总访客数	浏览量 (PV)	上线商品数
5月	-	-	-	-	-
6月	66%	970%	10%	27%	-48%
7月	47%	196%	-7%	8%	53%
8月	106%	543%	59%	96%	83%
9月	156%	206%	49%	148%	576%
10月	67%	232%	46%	56%	73%
几何平均增长率	85%	360%	29%	60%	76%

5-10月数据环比增长率展示



三、请详细说明标的资产 O2O 业务的盈利模式，并结合同行业竞争对手情况，分析标的资产的核心竞争力。

1、标的资产服装批发 O2O 平台服务业务盈利模式

O2O 平台将建设成为服务于服装自主品牌实力商户的专业服装批发 O2O 电子商务平台，其特点是服务于线下服装自主品牌实力商户，通过“微批”和“动批”，改造传

统服装批发业务经营模式，通过帮助众多的服装批发商户建设网店，实现微批与动批网互联互通，打造成全球最大的专业服装批发 O2O 电子商务平台。

O2O 平台的未来盈利模式主要包括：流量中心广告收益；B2C 平台收入；营销学院营收；分销平台扣点；资金沉淀形成微批钱包等。

## **2、标的资产核心竞争力**

### **(1) 切实解决服装批发商户需求，客户体验好、黏性强**

利用 O2O 平台的技术帮助服装自主品牌实力商户建立微批，一方面，省钱、省事、效率高；另一方面，当今服装自主品牌实力商户建设微批的需求迫切；第三，微批能够帮助服装自主品牌实力商户解决新品的及时发布推广问题、自主品牌的塑造问题；解决原来积累的渠道商户及时供货、支付的问题；通过大数据解决精准营销的问题；通过 O2O 平台的云 ERP 系统解决进销存问题。

目前，O2O 平台上线商户数量 2,491 家，在售商品数 98,282 款。仅 2015 年 10 月，O2O 平台线上销售额达 1.34 亿元，订单数 26,399 单，客单价高达 5000 元以上。O2O 平台之所以近几个月来业务快速发展，关键是帮助服装自主品牌实力商户解决了诸多的实际问题，受到了商户的高度评价。

### **(2) 业务模式成功，市场推广迅速**

O2O 平台的特点就是依靠服装批发市场线下服装品牌实力商户，通过建立微批与动批网互联互通，建设成为专业的服装批发 O2O 电子商务平台，这也是欧美国家先有实体店后有电商的成功模式。

自微批 5 月份正式上线以来，5 个月以来，O2O 平台平台商户数量、销售情况、网站流量等均呈快速增长，销售额每月以几何平均 300% 以上的速度增长。

目前，O2O 平台已经完成了世纪天乐大厦优质商户的上线工作，动物园批发商圈内的其他商厦的商户也在踊跃上线，预计到 2015 年底 O2O 平台上线商户超过 3000 家，持续保持快速增长的态势。

## **四、补充披露情况**

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第四章 交易标的基本情况”之“四、下属企业基本情况”、“第四章 交易标的基本情况”之“五、标的公司经营情况”之“（二）

“动批网”和“微批”的运营情况和“第四章 交易标的基本情况”之“五、标的公司经营情况”之“（三）“盈利模式”中补充披露。

## 五、财务顾问意见

标的资产服务于线下服装自主品牌实力商户，通过“微批”和“动批”，改造传统服装批发业务经营模式，通过帮助众多服装批发商户建设网店，将微批与动批网互联互通，打造成全球最大的专业服装批发 O2O 电子商务平台，符合国家倡导的互联网+发展方向和社会发展趋势，受到了广大商户和客户的欢迎，平台访问量和销售额都呈现快速增长，

目前平台业务仍处于布局阶段，虽然财务上尚未产生实际收益，但协助世纪天乐大厦为租赁商户提供增值服务，提高了租赁商户的满意度。预计未来盈利模式主要包括：流量中心广告收益；B2C 平台收入；营销学院营收；分销平台扣点；资金沉淀形成微批钱包等。

有线下商圈众多的实体商户作为基础，切实解决商户的品牌塑造、商品推广、精准营销、结算等问题，是新湖阳光 O2O 平台服务业务的核心竞争力。

## 六、会计师意见

标的资产 O2O 平台服务业务目前仍处于布局阶段，目前尚未向平台入驻商户收取相关服务费。虽然财务上尚未产生实际收益，但协助世纪天乐大厦为租赁商户提供增值服务，提高了租赁商户的满意度，间接提高了世纪天乐大厦的租金收益水平。经过一年多的研发投入，平台已上线，但仍在不断地更新迭代。

**问题【10】** 预案披露，标的资产拥有西城区西外南路建工学院科贸楼 A、B 楼和西直门外大街南路 28 号、甲 28 号两处不动产，请公司补充披露报告期内标的公司拥有的两处地产的使用用途、出租率、平均租金额，并与同行业水平进行比较。请财务顾问发表意见。

答复：

一、补充披露报告期内标的公司拥有的两处地产的使用用途、出租率、平均租金额，并与同行业水平进行比较

### 1、新湖阳光下属资产

新湖阳光下属资产只有一个北京世纪天乐大厦，该世纪天乐大厦拥有权证号为京西国用（2009 更）第 20634 号的土地使用权证，及权证号为京房权证西字第 202706 号的房屋所有权证，具体情况如下：

序号	使用人	权属证号	地址	面积(M <sup>2</sup> )	终止日期	备注
1	新湖阳光	京西国用 (2009 更) 第 20634 号	西城区西外南路 建工学院科贸楼 A、B 楼	10,591.91	综合：2054 年 9 月 3 日； 地下车库：2054 年 9 月 3 日； 商业：2044 年 9 月 3 日； 地下商业：2044 年 9 月 3 日	土地使用 权
2	新湖阳光	京房权证 西字第 202706 号	西城区西直门外 大街南路 28 号、 甲 28 号	84,373.06		房屋所有 权

## 2、世纪天乐批发市场的出租率和平均租金情况

2013 年						
用途	可出租建筑面积 (平方米)	可出租套内面积 (平方米)	出租套内面积 (平方米)	租金(万元)	出租率	平均租金(元 /平方米/天)
商业	69,434.14	42,022.54	39,978.29	15,148.20	95.14%	6.28
车库	14,938.92	256 个车位	256 个车位	236.85	100.00%	0.43
合计	<b>84,373.06</b>		<b>39,978.29</b>	<b>15,385.05</b>		
2014 年						
用途	可出租建筑面积 (平方米)	可出租套内面积 (平方米)	出租套内面积 (平方米)	租金(万元)	出租率	平均租金(元 /平方米/天)
商业	69,434.14	42,022.54	40,435.33	15,710.76	96.22%	6.44
车库	14,938.92	256 个车位	256 个车位	234.77	100.00%	0.43
合计	<b>84,373.06</b>		<b>40,435.33</b>	<b>15,945.53</b>		
2015 年 1-9 月						
用途	可出租建筑面积 (平方米)	可出租套内面积 (平方米)	出租套内面积 (平方米)	租金(万元)	出租率	平均租金(元 /平方米/天)
商业	69,434.14	42,022.54	42,014.54	19,863.54	99.98%	10.45
车库	14,938.92	256 个车位	256 个车位	188.03	100.00%	0.46
合计	<b>84,373.06</b>		<b>42,014.54</b>	<b>20,051.57</b>		

## 3、动物园批发市场内其他商场的租金情况

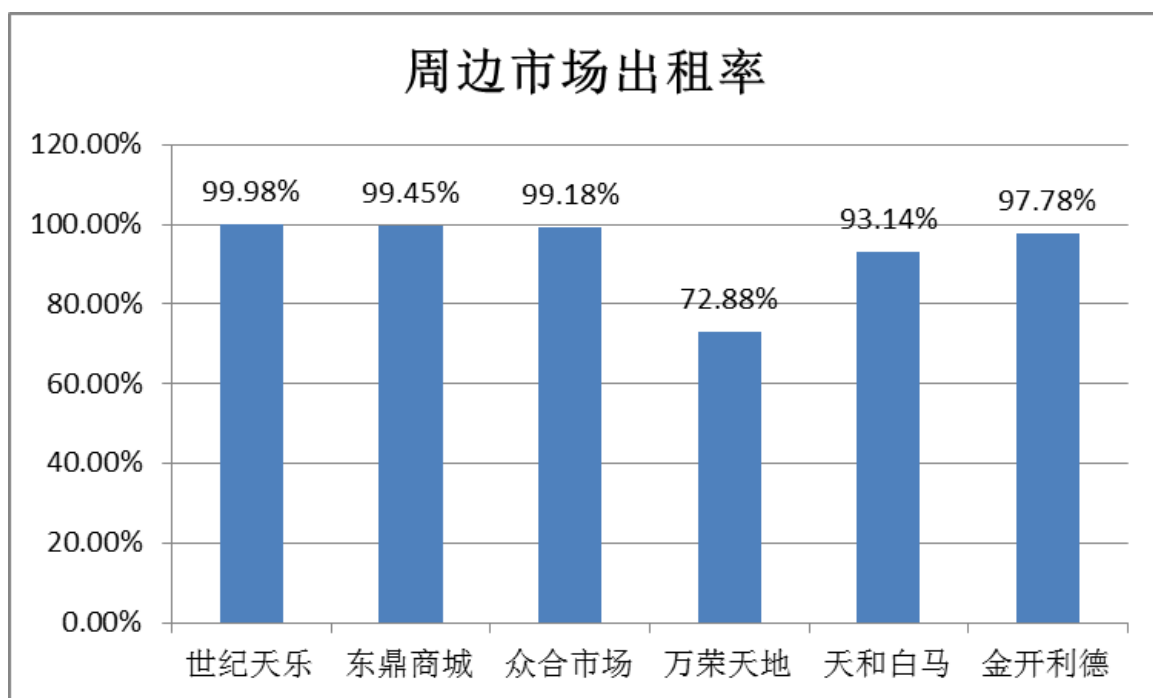


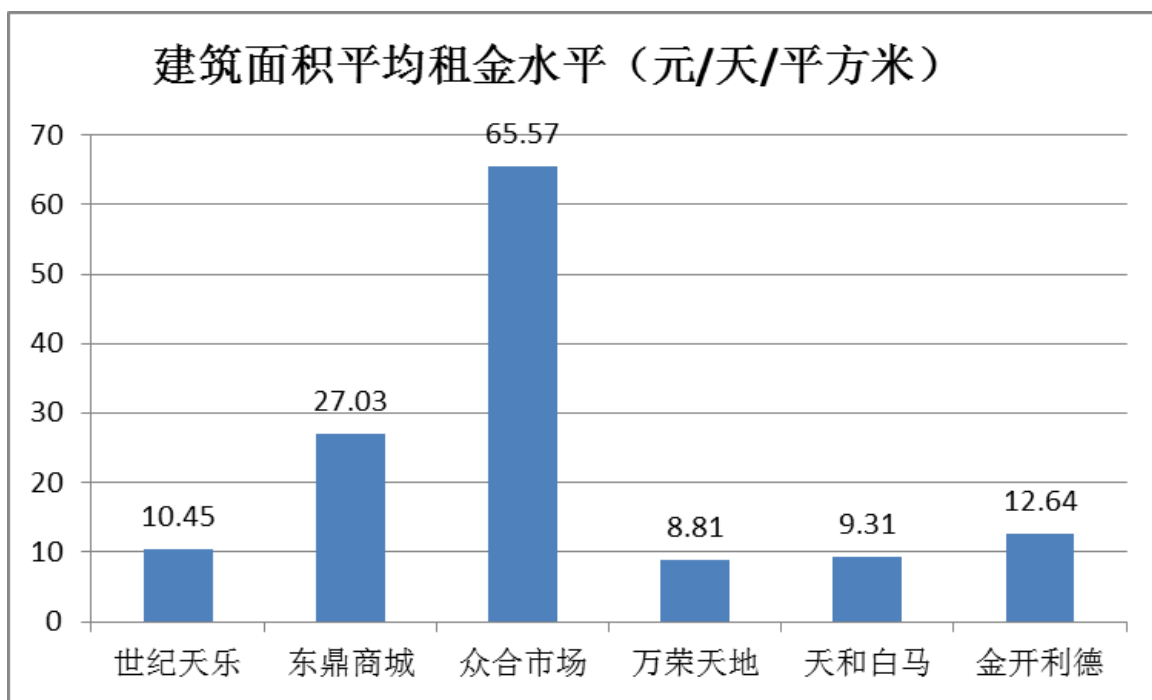
我们选取了北京动物园批发市场中除世纪天乐服装批发市场以外的5个规模较大的商场，分别为东鼎商场、众合市场、万荣天地、天和白马和金开利德，金开利德以服装零售为主，其他商场以服装批发为主。世纪天乐服装批发市场是整个商圈规模最大、商户最多的市场，多年经营稳定，出租率最高。

世纪天乐服装批发市场租金水平在动物园批发市场租金水平范围之内，具体如下：

市场名称	经营面积（平方米）	出租率	建筑面积平均租金水平（元/天/平方米）
世纪天乐	42,015	99.98%	10.45
东鼎商城	15,914	99.45%	27.03
众合市场	5,360	99.18%	65.57
万荣天地	14,880	72.88%	8.81
天和白马	18,000	93.14%	9.31
金开利德	18,320	97.78%	12.64

注：数据来自新湖阳光市场调研报告，经营面积通常为大厦建筑面积的50%-60%。





世纪天乐服装批发市场在开业之初，向部分商户出售了长期的铺位经营权，当时的租金较低。随着近几年经营权期限陆续到期，预计未来几年，世纪天乐服装批发市场的平均租金将有较大的提升空间。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第四章 交易标的基本情况”之“八、交易标的土地使用权、及房屋所有权权属情况及地产使用情况”和“第四章 交易标的基本情况”之“五、标的公司经营情况”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

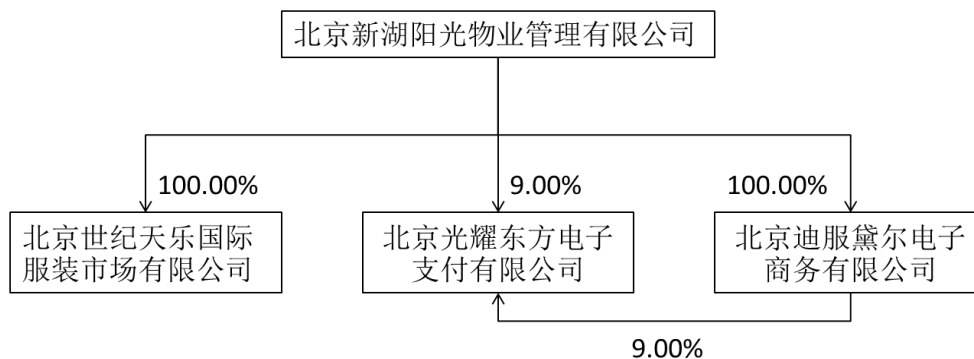
新湖阳光下属资产只有一个北京世纪天乐大厦，该世纪天乐大厦拥有权证号为京西国用（2009 更）第 20634 号的土地使用权证，及权证号为京房权证西字第 202706 号的房屋所有权证。世纪天乐批发市场的出租率较高，租金水平在动物园批发市场租金水平范围之内。

**问题【11】** 请公司补充披露标的资产下属企业的基本情况、所处行业、主营业务、相关物业所在商圈，以及重要子公司报告期内主要财务指标。请财务顾问和会计师发表意见。

答复：

一、补充披露标的资产下属企业的基本情况、所处行业、主营业务、相关物业所在商圈，以及重要子公司报告期内主要财务指标

新湖阳光下属公司基本信息如下：



(一) 世纪天乐国服

1、基本情况

企业名称	北京世纪天乐国际服装市场有限公司		
企业性质	有限责任公司 (法人独资)	法定代表人	李贵杰
成立日期	2005.1.6	统一社会信用代码	911101027704341632
注册资本	200 万元		
住所	北京市西城区西外南路 28 号 (德胜园区)		
经营范围	零售预包装食品、乳制品 (不含婴幼儿配方乳粉)；承办北京世纪天乐国际服装市场；上市商品；销售百货、工艺美术品、五金交电、针纺织品；打字、复印；零售花卉；停车场经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)		
股权结构	股东名称	出资额 (万元)	持股比例
	北京新湖阳光物业管理 有限公司	200	100%
	合计	200	100%

2、历史沿革

北京世纪天乐国际服装市场有限公司由北京万商天地商业有限公司和北京阳光宏业房地产开发有限公司 (后更名为：北京新湖阳光物业管理有限公司) 于 2005 年 1 月 6 日共同以货币资金方式出资 200 万元设立，公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额 (万元)	持股比例
------	----------	------

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京万商天地商业有限公司	160	80.00%
北京阳光宏业房地产开发有限公司	40	20.00%
<b>合计</b>	<b>200</b>	<b>100.00%</b>

2006年9月3日，北京世纪天乐国际服装市场有限公司股东会决议同意北京万商天地商业有限公司和北京阳光宏业房地产开发有限公司分别将其持有的140万元和60万元的出资额分别以160万元和40万元转让给浙江新湖集团股份有限公司，同日，北京万商天地商业有限公司、北京阳光宏业房地产开发有限公司分别与浙江新湖集团股份有限公司签署了《股份转让协议》。

2006年10月13日，北京市工商行政管理局西城分局核准了此次股东变更，此次股权转让完成后北京世纪天乐国际服装市场有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
浙江新湖集团股份有限公司	200	100.00%

2007年6月4日，浙江新湖集团股份有限公司与北京阳光宏业房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》，将其持有的北京世纪天乐国际服装市场有限公司100%的股权转让给北京阳光宏业房地产开发有限公司。

2006年6月12日，北京市工商行政管理局西城分局核准了此次股东变更，此次股份转让完成后北京世纪天乐国际服装市场有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京阳光宏业房地产开发有限公司	200	100.00%

2007年7月13日，经北京市工商行政管理局核准，北京阳光宏业房地产开发有限公司更名为：北京新湖阳光物业管理有限公司。

2007年11月5日，北京新湖阳光物业管理有限公司与北京阳光之星国际资产管理咨询有限公司签署了《股权转让协议》，将其持有的北京世纪天乐国际服装市场有限公司100%的股权转让给北京阳光之星国际资产管理咨询有限公司。

2007年11月15日，北京市工商行政管理局西城分局核准了此次股东变更，此次股权转让完成后北京世纪天乐国际服装市场有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京阳光之星国际资产管理咨询有限公司	200	100.00%

2008年6月2日，北京阳光之星国际资产管理咨询有限公司与北京华亿安顺国际管理咨询有限公司签署了《股权转让协议》，将其持有的北京世纪天乐国际服装市场有限公司100%的股权转让给北京华亿安顺国际管理咨询有限公司。

2008年9月22日，北京市工商行政管理局西城分局核准了此次股东变更，此次股权转让完成后北京世纪天乐国际服装市场有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京华亿安顺国际管理咨询有限公司	200	100.00%

2010年10月26日，经北京市工商行政管理局西城分局核准，北京华亿安顺国际管理咨询有限公司更名为：北京华亿安顺企业管理有限公司。

2015年8月31日，北京华亿安顺企业管理有限公司与北京新潮阳光物业管理有限公司签署了《股权转让协议》，将其持有的北京世纪天乐国际服装市场有限公司100%的股权转让给北京新潮阳光物业管理有限公司。

此次股权转让完成后北京世纪天乐国际服装市场有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京新潮阳光物业管理有限公司	200	100.00%

截至本《预案（修订稿）》公告之日，北京世纪天乐国际服装市场有限公司股权未发生变化。

### 3、主要财务数据

假设在报告期首期期初北京世纪天乐国际服装市场有限公司即按照重组后的架构存续经营，最近两年一期的未审模拟财务数据如下：

单位：元

项 目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总额	1,220,968.61	68,954,028.13	270,279,306.44
负债总额	105,312,400.26	173,554,945.77	375,326,351.83
股东权益	-104,091,431.65	-104,600,917.64	-105,047,045.39

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	6,614,300.00	8,083,850.00	8,108,950.00
营业利润	396,846.39	375,714.98	1,174,916.72
利润总额	504,747.89	594,837.00	1,398,592.68
净利润	509,485.99	446,127.75	1,749,454.29

#### 4、主要业务基本情况

北京世纪天乐国际服装市场有限公司主营业务为世纪天乐大厦地下二、三层停车场以及世纪天乐大厦 1 至 5 层的市场管理。

世纪天乐大厦建筑面积 8.44 万平方米，位于被誉为全球流行时尚服装的发源地的北京动物园服装批发市场商圈，主要经营流行时尚服装批发业务，拥有 2000 多家实力商户，出租率较高。动物园服装批发市场商圈通过近 10 多年来的发展，现已成为全球流行时尚服装的风向标，品牌影响力逐年增大。

#### (二) 迪服黛尔

##### 1、基本情况

企业名称	北京迪服黛尔电子商务有限公司		
企业性质	有限责任公司 (法人独资)	法定代表人	李贵杰
成立日期	2012 年 11 月 27 日	注册号	110102015426966
注册资本	200 万元		
住所	北京市西城区西外南路 28 号 A 段一层甲 005		
经营范围	销售电子产品、工艺品、化妆品、日用品、针纺织品、服装、鞋帽、文化用品、体育用品；投资管理；投资咨询；经济贸易咨询；企业管理咨询；企业策划；会议服务；家庭劳务服务；承办展览展示活动；技术开发；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务；技术咨询、技术服务；翻译服务；设计、制作、代理、发布广告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）		
股权结构	股东名称	出资额（万元）	持股比例
	北京新湖阳光物业管理 有限公司	200	100%
	合计	200	100%

##### 2、历史沿革

北京迪服黛尔电子商务有限公司由北京世纪天乐商业管理有限公司于 2012 年 11 月 27 日以货币资金方式出资 200 万元设立。上述出资已经北京中天易会计师事务所

有限公司于 2012 年 9 月 27 日出具中天易会验字[2012]第 2011 号验资报告审验。北京迪服黛尔电子商务有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京世纪天乐商业管理有限公司	200	100.00%

2015 年 8 月 31 日，北京世纪天乐商业管理有限公司与北京新湖阳光物业管理有限公司签署了《股权转让协议》，将其持有的北京迪服黛尔电子商务有限公司 100% 的股权转让给北京新湖阳光物业管理有限公司。

此次股份转让完成后北京迪服黛尔电子商务有限公司股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
北京新湖阳光物业管理有限公司	200	100.00%

截至本《预案（修订稿）》公告之日，北京迪服黛尔电子商务有限公司股权未发生变化。

### 3、主要财务数据

迪服黛尔最近两年一期的未审财务数据如下：

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额	40,542,452.77	18,731,674.13	1,463,387.79
负债总额	45,442,932.37	19,089,396.80	269,049.62
股东权益	-4,900,479.60	-357,722.67	1,194,338.17
项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	3,932.03	-	-
营业利润	-4,492,661.22	-1,533,500.55	-804,034.75
利润总额	-4,542,756.93	-1,552,060.84	-804,061.83
净利润	-4,542,756.93	-1,552,060.84	-804,061.83

### 4、主要业务基本情况

迪服黛尔依托世纪天乐服装批发市场，立足北京动物园服装批发商圈，利用互联网、移动互联网、云技术对传统服装批发产业进行升级，形成了创新的服装批发 O2O 平台服务业务模式，通过对互联网技术的持续研发投入，信息系统的升级改造，逐渐

形成了“服装批发实体市场、动批网、动批 APP 和微批”四大平台 B2B 产品业务运行的统一，成为国内领先的服装批发电子商务运营平台。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第四章 交易标的基本情况”之“四、下属企业基本情况”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

北京世纪天乐国际服装市场有限公司主营业务为世纪天乐大厦地下二、三层停车场以及天乐大厦 1 至 5 层的市场管理，收入主要来源于停车场和天乐大厦 1 至 5 层的管理费收入。自从 2013 年底冠县鑫隆收购新潮阳光并加强管理后，世纪天乐国服的收入和利润水平，均保持了稳定的增长。

北京迪服黛尔电子商务有限公司承担并负责研究开发与服装批发 O2O 平台服务业务相关的“动批网”和“微批”。目前“动批网”和“微批”尚处于持续开发和试运行阶段，财务数据符合其目前的实际情况。

## 四、会计师意见

北京世纪天乐国际服装市场有限公司主营业务为世纪天乐大厦地下二、三层停车场以及天乐大厦 1 至 5 层的市场管理，收入主要来源于停车场和天乐大厦 1 至 5 层的管理费收入。自从 2013 年底冠县鑫隆收购新潮阳光并加强管理后，世纪天乐国服的收入和利润水平，均保持了稳定的增长。

北京迪服黛尔电子商务有限公司承担并负责研究开发与服装批发 O2O 平台服务业务相关的“动批网”和“微批”。目前“动批网”和“微批”尚处于持续开发和试运行阶段，财务数据符合其目前的实际情况。



#### 四、关于交易作价和预评估的合理性

问题【12】预案披露，使用资产基础法，以 2015 年 9 月 30 日为评估基准日进行初步评估，新潮阳光 100% 股权预估值为 217,194.00 万元，增值率为 1361.22%，但标的公司 2013 年、2014 年扣除非经常性损益后净利润呈现亏损状态。（1）请结合北京动物园服装批发市场面临的疏解风险、标的资产 O2O 业务在未来三年内存在仍不能实现盈利的风险，补充披露本次交易标的资产增值的合理性；（2）请结合标的资产盈利能力说明本次交易定价的合理性，以及业绩对赌相关盈利预测的可实现性。请财务顾问和评估机构发表意见。

答复：

一、请结合北京动物园服装批发市场面临的疏解风险、标的资产 O2O 业务在未来三年内存在仍不能实现盈利的风险，补充披露本次交易标的资产增值的合理性；

本次预估过程中，充分考虑了疏解的风险（具体见问题 6），在预测时考虑的企业对疏解的应对措施和计划。企业应对措施和计划是：“北京世纪天乐国际服装市场正要进行全面升级，将成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。”

新潮阳光下属公司迪服黛尔利用互联网、移动互联网、云技术对服装批发产业进行升级，形成了服装批发 O2O 平台服务运营模式，运营的电子商务网站为“动批网”以及在微信端的“微批”，互联网电子商务平台还需要进行持续的投入开发，尚处于研发阶段，还不具备对未来盈利水平进行准确量化的条件，因此本次预估对迪服黛尔采用成本法评估。新潮阳光收益法预估过程中未考虑服装批发 O2O 平台服务运营模式对收益的贡献。收益法预估结果为 219,183.90 万元。

本次预估最终采用的是资产基础法预估结果，即 217,194.00 万元。收益法预估结果为 219,183.90 万元，比资产基础法预估结果高出 1,989.90 万元，差异率为 0.92%，差异很小。因此本次预估采用资产基础法结果是谨慎的，评估增值是合理的。

二、请结合标的资产盈利能力说明本次交易定价的合理性，以及业绩对赌相关盈利预测的可实现性。

本次预估结果最终采用的是资产基础法预估结果，即 217,194.00 万元。收益法预

估结果收益法预估结果为 219,183.90 万元。资产基础法预估结果低于收益法预估结果。

根据企业应对疏解的措施及计划，标的资产在“动批”疏解后，世纪天乐大厦将会被升级改造为服装展示体验中心、服装设计师创意设计中心、服装新品发布推广中心、服装电商操作中心。

本次收益法预估针对疏解计划和企业应对措施做了以下重要假设：

①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》，假设 2016 年底动批市场疏解工作结束；

②假设疏解完成后，世纪天乐大厦按规划的用途经营；

③假设疏解后，世纪天乐大厦进行升级改造以适应新的业务，并继续招租。在用途调整期间考虑合理改造更新的时间及招商时间；

④假设“动批”疏解后世纪天乐大厦的租金参考周边零售商业物业租金确定；

⑤假设现有租约提前解约，在符合疏解政策的前提下，与租户中的优质客户重新签订租约；

⑥假设动物园批发市场疏解过程中，新湖阳光不承担相应的疏解费用，也不考虑因疏解的损失而获得的补偿；

⑦假设未来企业不存在大额的银行借款。

上述假设充分考虑了“动批”疏解对标的资产的不利影响，也参考了企业应对疏解的措施和计划。预测的收入、利润及估值情况如下：

单位：万元

项目	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	...	2054 年 1-8 月
营业收入	7,520.44	29,959.96	24,416.86	28,027.66	32,182.89	35,726.30	...	30,208.69
净利润	3,812.56	16,515.51	12,591.26	15,140.36	18,087.97	20,624.89	...	18,847.71
加：折旧及摊销	607.11	2,448.67	2,455.09	3,301.32	3,266.17	3,200.45		870.81
财务费用								
减：资本性支出	12.02	68.39	4,286.74	48.09	48.09	48.09		48.09
营运资本变动	-1,655.87	-117.28	-135.44	17.96	103.56	89.35		10.57
加：期末可回收金额								1,311.27
营业现金流量	6,063.52	19,013.08	10,895.05	18,375.63	21,202.49	23,687.90		20,971.15
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75		38.75
折现率	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%		9.8%
折现系数	0.9884	0.9323	0.8491	0.7733	0.7043	0.6414		0.0267
营业现金流量折现值	5,993.07	17,725.59	9,250.71	14,209.73	14,932.35	15,193.77		560.12

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	...	2024年 1-8月
营业现金流量现值合计	261,880.34							
房屋残值回收	10,282.42							
溢余资产	-							
非经营性资产净值	-20,200.24							
长期投资	266.74							
基准日有息负债	33,045.37							
股东全部权益价值	219,183.90							

上述预测及估值考虑了“动批”疏解政策、“动批”疏解对标的资产的影响、疏解后企业应对疏解的措施和计划，业绩预测是谨慎的。

新潮阳光下属公司迪服黛尔利用互联网、移动互联网、云技术对批发产业进行升级，搭建服装批发 O2O 平台服务平台，可为“动批”商户提供线上服务，运营的电子商务网站为“动批网”以及在微信端的“微批”。服装批发 O2O 平台能将服装展示与传统服装批发业务有机结合，能促进世纪天乐商户创新、产业升级，减少疏解对世纪天乐收益的负面影响。近 5 个月以来，O2O 平台商户数量、销售情况、网站流量等均呈快速增长，销售额每月以几何平均 300% 以上的速度增长。目前，O2O 平台上线商户数量 2,491 家，在售商品数 98,282 款。仅 2015 年 10 月，O2O 平台线上销售额达到 1.34 亿元，订单数 26,399 单，访问用户数 159,969 人次，浏览量 1,636,506 次。服装批发 O2O 平台发展势头良好。本次预估，考虑到互联网电子商务平台还需要进行持续的投入开发，本着谨慎的原则，没有考虑服装批发 O2O 平台对收益的贡献。

### 三、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第五章 标的资产预估作价及定价公允性”之“五、标的资产预估结果增减值原因分析”之“（一）增值原因分析”和“二、标的资产预估方法的选取”之“（四）采用基础法的预估结果及关盈利预测”中补充披露。

### 四、财务顾问意见

评估师预测及估值考虑了“动批”疏解政策、“动批”疏解对标的资产的影响、疏解后企业应对疏解的措施和计划，本次评估假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性，业绩预测是谨慎的，预测盈利是可以实现的，预估结果是合理的。

### 五、评估机构意见

上述预测及估值考虑了“动批”疏解政策、“动批”疏解对标的资产的影响、疏解后

企业应对疏解的措施和计划，本次评估假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性，业绩预测是谨慎的，预测盈利是可以实现的，预估结果是合理的。

**问题【13】** 预案披露，交易对方于 2013 年 10 月通过协议受让方式取得标的资产 100% 股权。请公司补充披露标的资产该次转让价格，以及相关资产评估情况（如有），并与此次交易作价进行比较，说明差异原因及合理性。请财务顾问和评估师发表意见。

**答复：**

**一、补充披露标的资产该次转让价格，以及相关资产评估情况（如有），并与此次交易作价进行比较，说明差异原因及合理性**

2013 年 10 月 30 日，Rock Creek Investment SRL 将新湖阳光 100% 股权以 1,748,190,658 元转让给冠县鑫隆，该交易没有进行资产评估。根据双方协商确定定价的公式是：股权交易价格=房地产价值+（其他资产价值-负债价值），其中所含的世纪天乐大厦交易价格约为 236,749 万元，交易单价为 28,006 元/平方米。

本次对新湖阳光采用资产基础法评估企业价值时，对于世纪天乐大厦采用成本法进行了评估，平均单价为 31,884 元/平方米。

综上，2013 年 10 月购买标的资产新湖阳光 100% 股权时的价格为交易双方的议定价，未经评估，该议定价格中含商业谈判因素。而本次预估时评估师采用的价值类型为市场价值，即是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，进行正常公平交易的价值估计数额，并不考虑商业谈判对资产价值带来的额外影响。

**二、补充披露情况**

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第五章 标的资产预估作价及定价公允性”之“六、与前次标的资产交易作价的比较”中补充披露。

**三、财务顾问意见**

交易对方于 2013 年 10 月通过协议受让方式取得标的资产 100% 股权，距今已两年，两个结果对应的定价时点、价格形成的外部条件及价值内涵均存在客观差异，且本次预估与 2013 年股权转让的交易价格差异不大，具有合理性。

**四、评估机构意见**

本次预估与 2013 年股权转让的交易价格差异不大，两个结果对应的定价时点、价格形成的外部条件及价值内涵均存在客观差异，因此两个价格差异具有合理性。

**问题【14】** 预案披露，本次交易以资产基础法和收益法作为预估方法，请公司补充披露收益法的预估结果及相关重要参数和假设，列明预测期各期营业收入、成本费用、净利润的预测水平，并说明公司选择资产基础法作为最终预估方法的原因。请财务顾问和评估师发表意见。

答复：

一、补充披露收益法的预估结果及相关重要参数和假设，列明预测期各期营业收入、成本费用、净利润的预测水平，并说明公司选择资产基础法作为最终预估方法的原因

### 1、收益法预估结果

截至 2015 年 9 月 30 日新湖阳光净资产账面价值（母公司）26,163.10 万元，收益法预估值为 219,183.90 万元，预估增值 193,020.80 万元，增值率 737.76%。

### 2、重要假设

见问题6相关内容。

### 3、主要参数及预测数据

#### （1）收益期

北京新湖阳光物业管理有限公司经营所用房屋建筑物对应土地于 2009 年 7 月 24 日取得国有土地使用证，证号为京西国用（2009 更）第 20634 号，终止日期：商业用途为 2044 年 9 月 3 日，综合及地下车库为 2054 年 9 月 3 日。评估时采用土地使用权综合及地下车库的综合剩余年限确定其收益期，收益期截止日为 2054 年 8 月。

#### （2）主营业务收入预测

北京新湖阳光物业管理有限公司主营业务收入主要包括租金收入和市场管理费收入。预测年度营业收入如下表：

单位：万元

收入内容	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	...
------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	-----

	<b>10-12 月</b>						
租金收入	6,981.85	27,969.89	23,212.76	26,700.89	30,854.63	34,392.35	...
市场管理费	100.20	573.60	573.60	573.60	573.60	573.60	...
<b>合计</b>	<b>7,082.05</b>	<b>28,543.49</b>	<b>23,786.36</b>	<b>27,274.49</b>	<b>31,428.23</b>	<b>34,965.95</b>	...

注：本次预估预测至 2054 年 8 月，考虑到 2020 年以后数据变化不大，本次以 2020 年前的数据为例说明预测过程，下同。

### (3) 其他业务收入

北京新湖阳光物业管理有限公司其他业务收入包括物业管理收入及其他收入等。

预测年度其他业务收入如下表：

单位：万元

收入内容	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	...
其他业务收入	438.39	1,416.47	630.50	753.17	754.66	760.35	...

### (4) 主营业务成本

北京新湖阳光物业管理有限公司的主营业务成本由投资性房地产折旧费、土地使用权摊销、保险费、保安费、保洁费、维修维护费、及装修摊销费等构成。

预测年度营业成本如下表：

单位：万元

收入内容	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	...
主营业务成本	785.87	3,124.37	3,105.89	3,127.03	3,050.97	3,010.24	...

### (5) 营业税金及附加的预测

北京新湖阳光物业管理有限公司的税率按国家和当地税务部门规定的税率执行，各项税费的费率分别为：营业税 5%、城建税 7%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。

主营业务税金及附加预测表：

单位：万元

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	...
营业税金及附加	707.98	1,688.96	1,378.54	1,580.75	1,813.44	2,011.87	...

#### (6) 销售费用

销售费用预测表：

单位：万元

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	...
销售费用	16.28	67.06	69.07	71.14	73.28	75.48	...

#### (7) 管理费用的预测

北京新湖阳光物业管理有限公司管理费用主要包括工资、社会保险、职工福利费、业务招待费、折旧费、通讯费、交通费、办公费、差旅费、车辆使用费、房产税、土地使用税、印花税及专业服务等。

管理费用预测表：

单位：万元

项目	2015年 10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	...
管理费用	770.48	2,553.97	2,560.95	2,567.07	2,633.39	2,634.34	...

#### (8) 营业外收支的预测

营业外收入主要由违约金收入、罚没收入及其他收入构成，由于该类利得偶尔发生，且预测期内无明确可以获得的该类收益，因此本次预测不予考虑。

营业外支出主要是处理非流动资产损失、罚没支出及其他支出等，由于历年年度该类支出发生具有较大的不确定性，本次预测将不予考虑。

### (9) 所得税的预测

北京新湖阳光物业管理有限公司所得税税率为 25%，根据未来收益预测，按照企业执行的所得税率计算确定。

预测数据如下：

单位：万元

项目	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	...
所得税	1,427.28	6,010.09	4,711.14	5,541.31	6,523.84	7,369.48	...

### (10) 折现率

#### ①无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.3252%，本评估报告以 3.3252% 作为无风险收益率。

#### ②权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： $\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

$t$ ：被评估企业的所得税税率；

$D/E$ ：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了 10 家沪深 A 股可比上市公司 2015 年 9 月 30 日的  $\beta_L$  值（起始交易日期：2012 年 9 月 30 日；截止交易日期：2015 年 9 月 30 日；收益率计算方法：普通收益率；标的指数：沪深 300 指数），然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成  $\beta_U$  值，并取其平均值



0.8656 作为被评估单位的 $\beta_U$ 值。

取可比上市公司资本结构的平均值 17.75%作为被评估单位的目标资本结构。被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式，计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= 0.9808\end{aligned}$$

### ③市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，本次市场风险溢价取 7.15%。

### ④企业特定风险调整系数的确定

考虑到企业资产业务规模、企业市场地位等因素，以及其他与可比公司的个体性差异，本次评估企业特定风险调整系数取 0.5%。

### ⑤预测期折现率的确定

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned}K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 10.84\%\end{aligned}$$

评估基准日市场五年期贷款利率为 5.15%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

$$\begin{aligned}WACC &= K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ &= 9.80\%\end{aligned}$$

## (11) 经营性资产价值预估

预测期内各年净现金流按年中均匀流入流出考虑，将各年的净现金流按 WACC

折到 2015 年 9 月 30 日现值，加总后得出企业的营业性资产价值。计算结果详见下表：

单位：万元

项目	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	...	2054 年 1-8 月
营业收入	7,520.44	29,959.96	24,416.86	28,027.66	32,182.89	35,726.30	...	30,208.69
净利润	3,812.56	16,515.51	12,591.26	15,140.36	18,087.97	20,624.89	...	18,847.71
加：折旧及摊销	607.11	2,448.67	2,455.09	3,301.32	3,266.17	3,200.45		870.81
财务费用								
减：资本性支出	12.02	68.39	4,286.74	48.09	48.09	48.09		48.09
营运资本变动	-1,655.87	-117.28	-135.44	17.96	103.56	89.35		10.57
加：期末可回收金额								1,311.27
营业现金流量	6,063.52	19,013.08	10,895.05	18,375.63	21,202.49	23,687.90		20,971.15
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75		38.75
折现率	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%	9.8%		9.8%
折现系数	0.9884	0.9323	0.8491	0.7733	0.7043	0.6414		0.0267
营业现金流量折现值	5,993.07	17,725.59	9,250.71	14,209.73	14,932.35	15,193.77		560.12
营业现金流量现值合计	261,880.34							

### (12) 长期股权投资的预估

截至评估基准日，北京新湖阳光物业管理有限公司的长期股权投资主要为对北京世纪天乐国际服装市场有限公司、北京迪服黛尔电子商务有限公司的长期投资，二者均为控股子公司。北京迪服黛尔电子商务有限公司采用成本法进行评估。北京世纪天乐国际服装市场有限公司与北京新湖阳光物业管理有限公司进行了整体评估，在此不再计算。

北京迪服黛尔电子商务有限公司成本法评估结果如下：

单位：万元

被投资单位名称	投资比例	是否控股	账面价值	评估价值
北京迪服黛尔电子	100%	是	200.00	266.74

商务有限公司				
--------	--	--	--	--

### (13) 收益法评估结果

#### ①企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值+固定资产回收价值+长期股权投资价值

$$=261,880.34-20,200.24+0+10,282.42+266.74$$

$$=252,229.26 \text{ (万元)}$$

#### ②付息债务价值的确定

北京新潮阳光物业管理有限公司的付息债务为长期借款和一年内到期的非流动负债，核实后账面价值为 33,045.37 万元。

#### ③股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，北京新潮阳光物业管理有限公司的股东全部权益价值为：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

$$=219,183.90 \text{ (万元)}$$

### 4、选择资产基础法作为最终预估方法的原因

本次预估最终采用的是资产基础法预估结果，即 217,194.00 万元。收益法预估结果为 219,183.90 万元，比资产基础法预估结果高出 1,989.90 万元，差异率为 0.92%。

上述小额差异存在的主要原因是资产基础法与收益法的评估路径不同。资产基础法是基于资产负债表进行的，而收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，反映了企业未来的盈利能力、资产质量、企业经营能力。

新潮阳光的主要资产是世纪天乐大厦，主要业务是从事世纪天乐大厦的出租和物业管理，本项目采用资产基础法评估时，对企业的主要资产世纪天乐大厦具体采用了成本法进行预估，而对于新潮阳光采用了收益法进行预估。但由于世纪天乐所处的动物园批发市场处于疏散范围内，对新潮阳光采用收益法预估时已充分考虑了疏散因素可能存在的对收益预测及估值结果的影响。如上所述，收益法预估结果略高于资产基础法预估结果，差异较小，结合新潮阳光的资产构成特点以及上述两种预估方法的差

异较小原因，评估师认为与收益法相比资产基础法下的预估结果更为谨慎、合理地揭示新潮阳光的市场价值。

综上，本次预估结论选用资产基础法预估结果，即：北京新潮阳光物业管理有限公司的股东全部权益价值预估结果为 217,194.00 万元。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第五章 标的资产预估作价及定价公允性”之“三、预估采用的资产基础法及收益法具体介绍”之“（二）收益法具体介绍”和“第五章 标的资产预估作价及定价公允性”之“二、标的资产预估方法的选取”之“（四）采用基础法的预估结果及盈利预测”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

评估师在预估过程中在设定假设条件时考虑了“动批”疏解政策、企业疏解应对措施、疏解后主要资产经营环境变化对收益影响因素，本次评估假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性，整个测算过程是谨慎的，本次预估结论选用资产基础法结果是合理的。

## 四、评估师意见

评估师在预估过程中在设定假设条件时考虑了“动批”疏解政策、企业疏解应对措施、疏解后主要资产经营环境变化对收益影响因素，本次评估假设符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性，整个测算过程是谨慎的，本次预估结论选用资产基础法结果是合理的。

**问题【15】**本次交易采用资产基础法预估，请公司补充披露：（1）各项主要资产和负债的增值额与增值率，并说明增值率较高的资产的增值原因；（2）世纪天乐大厦的预估增值额及增值率，并列举多个周边类似地产的评估基准日地价，说明预估合理性；（3）本次交易标的资产预估情况与可比交易的估值比较情况。请财务顾问和评估机构发表意见。

答复：

一、各项主要资产和负债的增值额与增值率，并说明增值率较高的资产的增值原因

## 1、资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	25,662	25,662	-	-
非流动资产	2	69,771	260,802	191,030	274
长期股权投资	3	400	-10,089	-10,489	-2,622
投资性房地产	4	67,579	269,011	201,432	298
固定资产	5	199	287	88	44
在建工程	6	179	179	-	-
无形资产	7	-	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
其他非流动资产	9	1,415	1,415	-	-
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>95,433</b>	<b>286,464</b>	<b>191,030</b>	<b>200</b>
流动负债	11	22,505	22,505	-	-
非流动负债	12	46,765	46,765	-	-
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>69,270</b>	<b>69,270</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>14</b>	<b>26,163.1</b>	<b>217,194</b>	<b>191,030.5</b>	<b>730</b>

## 2、增减值分析

(1) 长期股权投资发生减值，减值率 2622%，长期投资估值情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	账面价值	评估价值	增值率%
1	北京迪服黛尔电子商务有限公司	2012 年	200.00	200.00	276.49	38.24
2	北京世纪天乐国际服装市场有限公司	2005 年	200.00	200.00	-10,365.56	-5,282.78
长期股权投资净额				400.00	-10,089.08	-2,622.27

长期股权投资减值主要原因是：其全资子公司北京世纪天乐国际服装市场有限公司评估减值。本次预估过程中，对北京世纪天乐国际服装市场有限公司采用成本法预估，北京世纪天乐国际服装市场有限公司净资产为-10,409.14 万元。由于北京世纪天乐国际服装市场有限公司与其母公司新湖阳光间有大额的内部往来，应付新湖阳光金额为 10,469.89 万元，导致北京世纪天乐国际服装市场有限公司净资产评估值为

-10,365.56 万元。北京世纪天乐国际服装市场有限公司是新湖阳光的全资子公司，因此新湖阳光对北京世纪天乐国际服装市场有限公司的长期投资评估值为-10,365.56 万元，导致评估减值很大。

(2) 投资性房地产评估增值 201,432 万元，增值率 298%，增值较大。

投资性房地产为世纪天乐大厦，是由新湖阳光公司投资兴建，其账面原值为 67,579.00 万元，为原始购建成本，由土地取得成本和建筑物建造成本构成。账面净值为折旧后的余额。本次预估采用重置成本法，具体公式如下：

房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格×成新率

建筑物重新购建价格=建筑安装工程费+前期及其他费用+资金成本+销售税费+开发商利润。

根据上述公式，投资性房地产评估增值较大的原因如下：

①世纪天乐大厦用地的土地使用权取得日期为 2005 年，土地取得成本为 47,143.95 万元（楼面地价 5588 元/平方米），评估基准日世纪天乐所在地区楼面地价为 24140-24440 元/平方米，地价增值较大。

②世纪天乐大厦的账面原值为原始购建成本，不含开发商利润。本次对世纪天乐大厦进行评估时考虑了开发商利润，因此建筑物的重新购建价格增值。

(3) 固定资产主要为车辆和电子设备，评估增值 88 万元，增值率 44%，主要原因是车辆的折旧年限为 5 年，评估时考虑的经济寿命年限长于折旧年限，从而导致评估增值较大。

**二、世纪天乐大厦的预估增值额及增值率，并列举多个周边类似地产的评估基准日地价，说明预估合理性；**

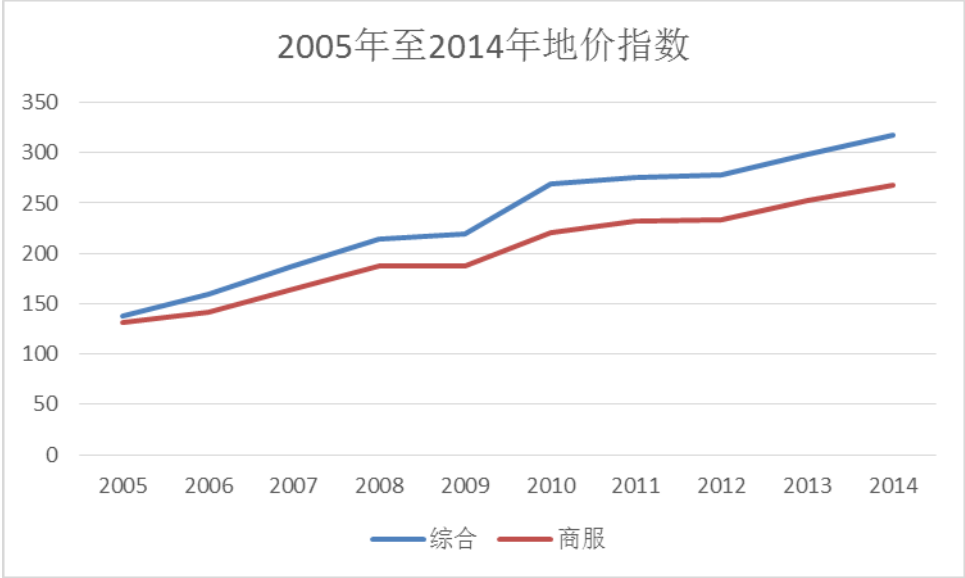
世纪天乐大厦的账面值为 67,579 万元，预估值为 269,011 万元，增值 201,432 万元，增值率为 298%。

近两年世纪天乐大厦周边没有类似地产的交易案例，无基准日近期的类似地产的评估基准日地价。

本次结合《北京市基准地价更新成果》（京政发【2014】26 号）说明地价的水平。

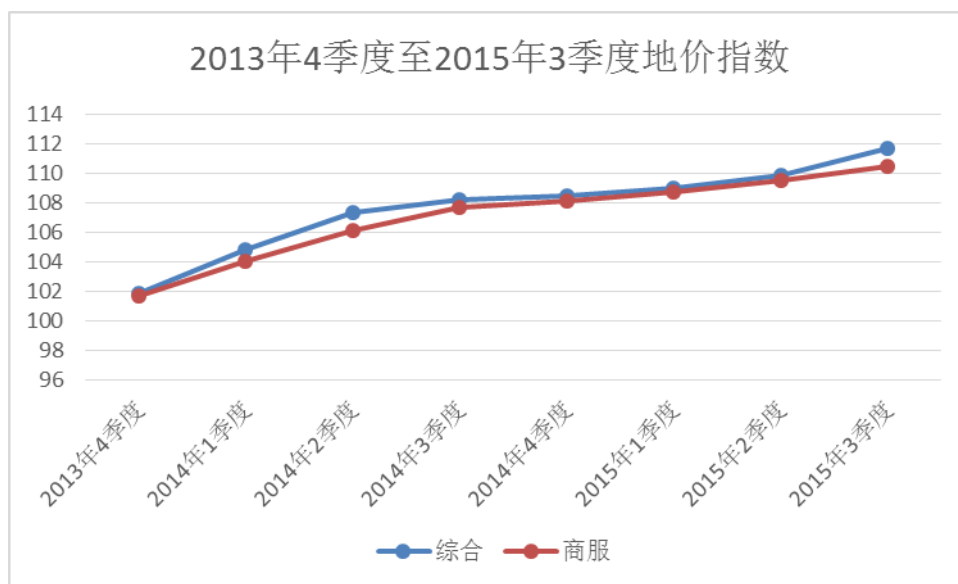
根据《北京市基准地价更新成果》（京政发【2014】26号），世纪天乐大厦处于商业二级04类、办公二级5类地区，基准地价（楼面熟地价）分别为24140元/平方米和24440元/平方米。《北京市基准地价更新成果》的基准日为2014年1月1日。基准地价内涵：级别基准地价是在正常市场条件下各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”）或宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，各土地用途的法定最高出让年限条件下完整的国有建设用地使用权的平均价格。

世纪天乐大厦用地的土地使用权取得日期为2005年，土地取得成本为47,143.95万元（楼面地价5588元/平方米）。根据城市地价监测系统，2005年至2014年地价上涨幅度明显，具体指数变化趋势如下图：



数据来源：城市地价监测系统

北京2013年4季度至2015年3季度地价走势（以2013年3季度为100）如下：



数据来源：城市地价监测系统

综上，世纪天乐大厦的账面值反映的是 2005 年历史取得成本，账面成本较低，2005 年至今地价持续上涨是预估增值的主要原因。

另外，评估师收集了 2015 年已经成交的北京市其他区域的各宗商业及综合用地的土地招拍挂成交信息，如下表所示，2015 年商业及综合用地普遍溢价成交，本次对世纪天乐大厦预估采用的是成本法评估结果。综上，世纪天乐大厦预估增值也是符合市场溢价交易趋势的，预估增值合理。

宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	溢价率
北京市海淀区“海淀北部地区整体开”HD-0303-0031地块 B2 商务用地	“海淀北部地区整体开发”范围内	63,500	挂牌出让公告	B2 商务用地	2015 年 10 月 28 日	64,200	1.10%
北京市海淀区“海淀北部地区整体开”HD-0303-0062地块 B2 商务用地	“海淀北部地区整体开发”范围内	75,000	挂牌出让公告	B2 商务用地	2015 年 10 月 27 日	81,000	8.00%
北京市丰台区花乡四合庄（中关村科技园丰台园东区三期）1516-12-B 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	丰台区花乡四合庄	71,000	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地	2015 年 10 月 20 日	110,000	54.93%
北京市朝阳区黑	朝阳区	240,045	挂牌出	B1 商业	2015 年 9	240,045	0.00%



宗地名称	宗地位置	起始价 (万元)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价 (万元)	溢价率
庄户乡黑庄户村32-125 地块 B1 商业用地	黑庄户乡黑庄户村		让公告	用地	月 11 日		
北京市房山区拱辰街道 16-01-07 等地块(良乡高教园区西部生活区东区)综合性商业金融服务业、机构养老设施及二类居住用地(配建)	房山区拱辰街道	227,000	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地、A61 机构养老设施用地、R2 二类居住用地	2015 年 7 月 16 日	317,800	40.00%
北京市丰台区花乡四合庄(中关村科技园丰台园东区三期)1516-12-A 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	丰台区花乡四合庄	129,000	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地	2015 年 7 月 15 日	176,000	36.43%
北京市大兴区庞各庄镇 PGZ02-34 地块(原庞各庄镇镇区改造项目 5 号地部分地块) B4 综合性商业金融服务业用地	大兴区庞各庄镇	28,200	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地	2015 年 7 月 1 日	46,800	65.96%
北京市大兴区采育镇区六号地-1 土地一级开发项目 01-0044 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	大兴区采育镇镇区	10,500	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地	2015 年 6 月 26 日	12,200	16.19%
北京市丰台区丽泽路 E-01、E-05、E-06 地块 C2 商业金融用地	丰台区卢沟桥乡	504,000	挂牌出让公告	C2 商业金融用地	2015 年 4 月 27 日	504,000	0.00%
北京市顺义区顺义新城 26 街区 SY00-0026-6001、6003 地块 C2 商业金融、F3 其它类多功能用地	顺义新城第 26 街区	134,500	挂牌出让公告	C2 商业金融用地、F3 其它类多功能用地	2015 年 2 月 12 日	138,000	2.60%
北京市门头沟区门头沟新城 MC00-0017-6002 地块(S1 线区域组团 02 地块西北侧)	门头沟区石龙街区	117,000	挂牌出让公告	B4 综合性商业金融服务业用地	2015 年 2 月 10 日	117,600	0.51%

宗地名称	宗地位置	起始价(万元)	交易方式	规划用途	成交日期	成交价(万元)	溢价率
地块)B4 综合性商业金融服务业用地							
北京市海淀区北部地区整体开发中关村永丰产业基地 HD-0402-0078 地块 B2 商务用地	海淀北部整体开发范围中关村永丰产业基地	180,000	挂牌出让公告	B2 商务用地	2015 年 1 月 13 日	182,700	1.50%
北京市平谷区马坊镇 B01-01 地块商业金融用地	平谷区马坊镇	37,000	挂牌出让公告	C2 商业金融用地	2015 年 1 月 7 日	48,600	31.35%

### 三、本次交易标的资产预估情况与可比交易的估值比较情况

本次交易标的为北京新潮阳光物业管理有限公司 100% 股权，选取资产基础法的预估结果为预估结论，交易标的预估结果为 217,194.00 万元。新潮阳光的主要资产为世纪天乐大厦，世纪天乐大厦的账面值为 67,579 万元，预估值为 269,011 万元，增值 201,432 万元，增值率为 298%。对该项资产具体采用成本法进行评估，未采用市场法进行评估。

虽然在北京地区的房地产交易公开市场上无法查找到符合评估准则要求的可比交易案例，但在市场调查过程中，评估师也注意到北京近两年存在以下 2 个整栋规模的商业物业相关交易案例，该 2 个交易案例相关交易信息具体如下：

#### 1、金融街写字楼（太平人寿保险有限公司购买）

建筑面积：12.48 万平方米

交易价格 50.19 亿元

交易日期：2014 年 10 月

位置：北京市西城区金融街

平均单价：40,216 元/平方米

#### 2、金融街月坛中心项目办公综合楼（招行）

建筑面积：7.29 万平方米

交易价格：39.2 亿元

交易日期：2014 年 12 月

位置：北京市西城区月坛南街 4#

单价：55,056 元/平方米

世纪天乐大厦坐落于北京市西城区西直门外大街南路 28 号、甲 28 号，建成日期为 2005 年，建筑总面积 84,373.06 平方米，本次预估值为 269,011 万元，预估单价为 31,884 元/平方米，明显低于上述市场交易案例的成交单价。

#### 四、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第五章 标的资产预估作价及定价公允性”之“七、标的资产预估情况与可比公司比较”中补充披露。

#### 五、财务顾问意见

经核查，本次交易标的资产新潮阳光的主要资产为投资性房地产，投资性房地产评估增值 201,432 万元，增值率 298%，增值较大。主要原因为以下两点：

1、自取得之日起，上述土地所在区域内的土地价格发生了较大幅度的增长，土地取得年份较早，评估增值率相对较高。

2、由于世纪天乐大厦的账面原值为原始购建成本，不含开发商利润，本次对世纪天乐大厦进行评估时考虑了开发商利润，因此建筑物的重新购建价格增值。

经与周边地价及市场交易估值的对比分析，上述土地的预估单价位于合理范围之内，定价较为公允。资产基础法预估结果是谨慎的，增值是合理的。

#### 六、评估师意见

经核查，本次交易标的资产新潮阳光的主要资产为投资性房地产，投资性房地产评估增值 201,432 万元，增值率 298%，增值较大。主要原因为以下两点：

1、自取得之日起，上述土地所在区域内的土地价格发生了较大幅度的增长，土地取得年份较早，评估增值率相对较高。

2、由于世纪天乐大厦的账面原值为原始购建成本，不含开发商利润，本次对世纪天乐大厦进行评估时考虑了开发商利润，因此建筑物的重新购建价格增值。

经与周边地价及市场交易估值的对比分析，上述土地的预估单价位于合理范围之内，定价较为公允。资产基础法预估结果是谨慎的，增值是合理的。

问题【16】请公司补充披露按扣非后净利润计算的估值指标，并与相应可比上市公司进行比较。同时，预案所列可比公司中，昆百大 A 的估值水平属于极端值，请公司剔除极端值后说明标的资产预估合理性和公允性。请财务顾问发表意见。

答复：

一、补充披露按扣非后净利润计算的估值指标，并与相应可比上市公司进行比较。同时，预案所列可比公司中，昆百大 A 的估值水平属于极端值，请公司剔除极端值后说明标的资产预估合理性和公允性

根据审核意见的要求，公司在预案第五章之“六、标的资产预估情况与科比公司比较”章节中补充披露按扣非后净利润计算的估值指标并剔除极端值后的情况如下：

新潮阳光预计 2015 年实现归属于母公司所有者的净利润为 1.5 亿元（模拟报表扣除非经常性损益前后归属于母公司所有者的净利润基本一致），拟购买资产预估定价为 217,194.00 万元，对应的市盈率为 14.48 倍。

截至本次交易的评估基准日 2015 年 9 月 30 日，按照证监会对相关行业上市公司的分类（剔除掉极端值），新潮阳光所处的相同和相近行业上市公司估值水平如下表：

证券代码	证券简称	市盈率	扣非后市盈率	市净率
000058.SZ	深赛格	94.38	95.02	4.59
000062.SZ	深圳华强	58.63	97.41	7.69
000861.SZ	海印股份	33.81	45.08	4.07
002344.SZ	海宁皮城	13.23	14.49	2.75
600415.SH	小商品城	94.25	125.67	4.71
600738.SH	兰州民百	23.46	23.78	2.24
600790.SH	轻纺城	19.31	22.07	1.81
600824.SH	益民集团	34.48	44.44	4.53
平均		<b>46.44</b>	<b>58.49</b>	<b>4.05</b>

注 1：市盈率根据 2015 年 9 月 30 日收盘价与 2015 年 1-6 月每股收益计算；市净率根据 2015 年 9 月 30 日收盘价与 2015 年 6 月 30 日每股净资产（已年化）计算。

注 2：数据来源：Wind 资讯

截至 2015 年 9 月 30 日，可比上市公司平均市盈率为 46.44 倍，新湖阳光 2015 年预计市盈率为 14.48 倍，低于行业平均水平。扣除非经常性损益后，可比上市公司平均市盈率为 58.49 倍，新湖阳光预计市盈率为 14.48 倍，低于行业平均水平。因此，本次标的资产定价具有合理性，有利于保护上市公司全体股东的利益。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第五章 标的资产预估作价及定价公允性”之“七、标的资产预估情况与可比公司比较”之“（四）交易标的资产估值指标与相应可比上市公司的比较”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

经将新湖阳光估值指标与可比上市公司相应估值指标比照后，新湖阳光的估值指标低于可比上市公司相应指标。新湖阳光的估值水平、定价具有合理性，有利于保护上市公司全体股东的利益。

## 五、关于配套募集资金

**问题【17】** 预案披露，本次拟募集配套资金总额不超过 80,000 万元，扣除发行费用后全部用于偿还上市公司和交易标的银行贷款，且本次发行股份购买资产不以配套融资的成功实施为前提，最终配套融资成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。（1）请公司补充披露本次配套募集资金用途与比例是否符合《证监会上市部关于上市公司监管法律法规常见问题与解答》问题二的有关规定；（2）请分别结合公司与标的资产的行业特征、生产经营规模、资金使用情况、财务状况（包括但不限于银行贷款）、是否有利于提高重组项目的整合绩效等方面，补充披露本次募集配套资金的必要性、配套资金额是否与之相匹配、配套资金用于偿还上市公司与标的资产银行贷款的具体分配，以及本次募集配套资金失败的补救措施及可行性。请财务顾问和会计师发表意见。

答复：

一、请公司补充披露本次配套募集资金用途与比例是否符合《证监会上市部关于上市公司监管法律法规常见问题与解答》问题二的有关规定；

根据《证监会上市部关于上市公司监管法律法规常见问题与解答》问题二的规定：募集配套资金的用途应当符合《上市公司证券发行管理办法》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%，构成借壳上市的，不超过 30%。

本次配套募集资金不超过 80,000 万元，占本次拟购买资产交易价格的 36.83%，扣除发行费用后全部用于归还上市公司及标的资产的银行贷款，未用于补充公司流动资金。募集资金到位后，上市公司整体的财务状况将得到较大改善，提高上市公司的并购整合效应，优化公司财务结构。

**二、请分别结合公司与标的资产的行业特征、生产经营规模、资金使用情况、财务状况（包括但不限于银行贷款）、是否有利于提高重组项目的整合绩效等方面，补充披露本次募集配套资金的必要性、配套资金是否与之相匹配、配套资金用于偿还上市公司与标的资产银行贷款的具体分配，以及本次募集配套资金失败的补救措施及可行性**

### **1、本次配套募集资金有利于提高重组项目的整合绩效**

本次募集配套资金 80,000 万元，其中 60,000 万元用于偿还上市公司银行贷款，20,000 万元用于偿还标的资产银行贷款。

本次配套募集资金偿还上市公司及标的资产的银行贷款后，将极大地改善上市公司整体的财务状况，减轻公司债务负担，有利于上市公司化工产品生产及服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务两项主营业务的良好发展，提高重组项目的整合绩效。

**2、本次募集配套资金金额是否与上市公司及标的资产现有生产经营规模、财务状况相匹配**

本次募集配套资金 80,000 万元，其中 60,000.00 万元用于偿还上市公司银行贷款，20,000.00 万元用于偿还标的资产的银行贷款。本次募集配套资金与上市公司及标的公司现有生产经营规模、财务状况对比如下：

单位：万元

实施主体	亚星化学	新湖阳光
拟使用募集资金	60,000.00	20,000.00
2015年9月30日资产负债率	98.32%	82.39%
2015年1-9月营业收入	98,872.80	22,824.77
2015年1-9月营业利润	-18,752.52	13,993.41
2015年1-9月经营活动产生的现金流量净额	-5,111.23	21,033.23

注：新湖阳光数据为模拟合并报表数。

### (1) 上市公司

亚星化学属于化学原料和化学制品制造业，主营氯化聚乙烯（CPE）、离子膜烧碱、水合肼、ADC发泡剂等高科技化学产品，同时从事新型化学材料的开发和研究。近几年受宏观经济及行业不景气的影响，公司产品市场需求疲软导致价格下滑，外加主导产品CPE市场的无序竞争，公司盈利空间进一步变窄。2012、2013及2014年度，上市公司合并报表归属于母公司的净利润分别为-47,716.85万元、208.90万元和-17,917.83万元。

截至2015年9月30日，上市公司未经审计合并报表口径的货币资金为46,608.88万元，账面需偿还的银行贷款为107,688.14万元。由于公司属于化学原料和化学制品制造业，原材料及研发投入较大，货币资金主要为生产及公司日常开支所需流动资金。

2012年、2013年、2014年及2015年9月30日，上市公司资产负债率分别为82.61%、80.78%、90.60%及98.32%，公司财务负担较重。每年偿还的银行贷款利息均在10,000万元左右，极大的摊薄了每股收益。

本次配套募集资金的60,000万元，将用于偿还上市公司的银行贷款，该部分银行贷款偿还后，上市公司承担的财务费用将会减少，相应增加归属于母公司的净利润，进而对上市公司每股收益的增厚更明显。

### (2) 标的资产

标的资产主要从事服装批发市场运营管理和服装批发O2O平台服务业务。

截至 2015 年 9 月 30 日，新湖阳光未经审计模拟合并报表账面货币资金 1,634.99 万元，主要用于公司正常运营管理的流动资金。截至本《预案（修订稿）》公告日，新湖阳光需偿还的银行贷款为 40,000 万元。

本次配套募集资金的 20,000 万元，用于偿还新湖阳光的银行贷款，符合公司目前的生产经营和经营业绩状况，有利于重组后协同效应的充分发挥，保障公司的持续经营能力和股东的利益。该笔借款偿还后，有利于降低新湖阳光的融资成本，增强新湖阳光的行业竞争力和盈利水平。

### **3、本次募集配套资金失败的补救措施及可行性**

本次拟募集配套资金总额 80,000 万元，公司与中国信达、华信恒隆、光耀利民签署了《股份认购协议》。因此，本次募集配套资金属于已有明确认购对象的锁价发行，不属于向不特定对象的竞价发行，避免了未来发行时由于二级市场波动导致发行失败的风险；本次标的资产具有良好的发展前景，同时公司实际控制人李贵斌先生对公司未来发展充满信心，本次募集配套资金的认购方放弃认购的可能性较小。因此，除本次交易条件未能成就外，募集配套资金失败的风险较小。

本次重大资产重组收购标的资产对价全部以发行股份支付，未涉及现金支付，本次发行股份购买资产不以配套融资的成功实施为前提，最终配套融资成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。若本次实际募集配套资金数额少于上述拟使用募集资金数额，募集资金不足部分由公司自有资金方式解决。本次交易的标的资产具有良好的现金流量，2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为-2,433.21 万元、4,780.39 万元和 21,033.23 万元，可用于偿还银行贷款。新湖阳光的资产也可以为亚星化学融资提供担保支持，但从财务稳健性考虑，为降低债务融资成本对公司净利润的影响，提高资金来源的稳定性，以股权融资方式注入资金，对上市公司的发展更为有利。”

### **三、补充披露情况**

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第七章配套募集资金”之“三、配套募集资金用途”和“第七章配套募集资金”之“四、募集配套资金的必要性”中补充披露。

### **四、财务顾问意见**



1、本次交易募集配套资金的用途及比例符合《证监会上市部关于上市公司监管法律法规常见问题与解答》问题二的有关规定。

2、本次募集资金与上市公司及标的资产的行业、生产经营规模、财务状况相匹配，有利于提高重组项目的整合绩效，募集配套资金具有必要性。

3、根据交易双方的约定，本次重大资产重组收购标的资产对价全部以发行股份支付，未涉及现金支付，配套募集资金失败不会影响发行股份购买资产。如配套募集资金失败，新湖阳光经营活动产生的净现金流可用于偿还银行贷款，新湖阳光的资产也可以为亚星化学融资提供担保支持，募集资金失败的补救措施具有可行性。

## 五、会计师意见

经核查，会计师认为，本次交易募集配套资金的用途及比例符合《证监会上市部关于上市公司监管法律法规常见问题与解答》问题二的有关规定。本次募集资金与上市公司及标的资产的行业、生产经营规模、财务状况相匹配，有利于提高重组项目的整合绩效，募集配套资金具有必要性，同时募集资金失败的补救措施具有可行性。

**问题【18】** 预案披露，本次重组拟通过锁价方式向中国信达、华信恒隆、光耀利民发行股份募集配套资金不超过 80000 万元，且华信恒隆、光耀利民为 2015 年 7 月成立，所有者权益均为 0。请补充披露：（1）截至本预案披露时，华信恒隆、光耀利民的实缴出资额，以及两公司是否经会计师出具验资报告；（2）两公司认购本次募集配套资金的资金来源。请财务顾问发表意见。

答复：

**一、截至本预案披露时，华信恒隆、光耀利民的实缴出资额，以及两公司是否经会计师出具验资报告**

本次交易锁价发行对象中国信达、华信恒隆、光耀利民以自有资金或自筹资金认购本次配套募集资金。

截至本预案披露时，华信恒隆、光耀利民的实缴出资额为 0，华信恒隆、光耀利民未经会计师出具验资报告。

**二、两公司认购本次募集配套资金的资金来源**

华信恒隆及光耀利民均为持股型公司，成立于 2015 年 7 月，分别持有山东利民大药店连锁有限公司 20%、80% 的股权，李贵斌先生为上述公司的实际控制人。华信恒隆、光耀利民本次认购上市公司募集配套资金为股东投资或向股东及其持有的除上市公司及标的资产以外的其他企业的筹措资金。

华信恒隆、光耀利民及其实际控制人李贵斌先生已出具承诺函，确认“本次认购上市公司募集配套资金的资金来源均为自有资金或合法筹集资金，资金来源合法合规，认购资金不包含任何杠杆融资结构化设计产品，亦不存在从他人处募集资金投资的情形。不存在上市公司直接或间接向本公司/本人提供财务资助或补偿的情况。”

### 三、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第七章配套募集资金”之“五、募集配套资金采取锁价方式发行情况”之“（四）锁价发行对象认购本次募集配套资金的资金来源”中补充披露。

### 四、财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，根据修订后的《公司法》，未要求公司设立时股东必须立即出资，只需要股东承诺在一定期限内出资到位即可，截至预案公告日，华信恒隆、光耀利民注册资本尚未实缴到位符合法律规定。

华信恒隆、光耀利民已出具承诺，本次认购上市公司募集配套资金不包含任何杠杆融资结构化设计产品及从他人处募集资金投资的情形，亦不存在上市公司直接或间接向认购方提供财务资助或补偿的情况。认购上市公司募集配套资金系股东投资或向股东及其持有的除上市公司及标的资产以外的其他企业的筹措资金，出资来源符合规定。

上市公司已在《预案（修订稿）》中，对华信恒隆、光耀利民的出资及验资情况，本次认购配套募集资金的资金来源情况进行了补充披露。

## 六、其他

**问题【19】**公司近年披露的定期报告显示，扣除非经常性损益后，连续多年净利润为负。因多年累计亏损、运营资金严重短缺，可能影响公司持续经营能力，审计师连续多年出具带强调事项段的审计报告。2015 年半年报显示，上市公司短期借款 11.42 亿元，资产负债率高达 94.87%。而本次重组预案显示，标的资产两年又一期的负债率分别为 93.55%、93.85%和 93.28%，扣非后净利润连续负，O2O 业务尚处于亏损状态，主要资产世纪天乐大厦面临疏解。请结合上市公司及标的资产的上述情况，补充说明本次重组是否可以进一步提高上市公司盈利能力、为公司带来稳定的现金流、帮助公司实现扭亏为盈，进而提升上市公司价值，更好回报股东。请财务顾问发表意见。

**答复：**

一、请结合上市公司及标的资产的上述情况，补充说明本次重组是否可以进一步提高上市公司盈利能力、为公司带来稳定的现金流、帮助公司实现扭亏为盈，进而提升上市公司价值，更好回报股东

### 1、标的公司关联方欠款归还后资产负债率大幅下降

标的公司两年又一期的资产负债率分别为 93.55%、93.85%和 93.28%，主要是因为截至 2015 年 9 月 30 日，关联方欠新湖阳光 144,555.11 万元，新湖阳光为此承担了相应金额的银行贷款，导致标的资产的资产负债率升高。截至 2015 年 10 月 30 日，上述关联方借款已悉数归还，根据新湖阳光重组架构的模拟合并报表，新湖阳光 2015 年 9 月 30 日的负债率下降至 82.39%。

### 2、公司资产负债率大幅下降

实施本次重组后，亚星化学总资产将增加 297,194.00 万元（未考虑发行费用），资产负债率将大幅下降。

### 3、标的公司具有较好的盈利能力

标的公司 2014 年扣非后净利润为负数，2015 年 1-9 月扣非后净利润较低，主要是因为标的公司向金融机构借款后，大部分借给了关联方使用，向金融机构支出的借

款利息作为经常性损益列示，而向关联方收取的借款利息收入作为非经常性损益列示。截至 2015 年 10 月 30 日，关联方借款已全部归还。

根据标的公司的模拟合并报表，报告期内主要盈利及利润情况具体如下：

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度
主营业务收入	203,753,823.23	163,191,224.75	159,590,990.51
其中：物业租赁	197,139,523.23	155,107,574.75	151,482,040.51
停车收费	6,614,300.00	8,083,650.00	8,108,950.00
其他业务收入	24,493,921.34	14,921,121.84	14,681,265.83
减：营业成本	24,080,509.97	31,609,498.74	33,172,964.78
营业利润	139,934,079.17	64,650,937.04	144,494,985.24
营业外收入	203,286.73	486,604.96	370,305.79
利润总额	139,348,381.20	64,307,564.50	135,949,138.76
净利润	103,416,230.94	47,688,873.57	135,064,579.07
扣非后净利润	103,966,368.08	47,951,268.24	10,123,683.46
毛利率	89.45%	82.25%	80.96%

由上表可以看出，标的资产本身具有较强的盈利能力及较高的毛利率，并保持增长趋势。本次重组完成后，将有利于上市扭亏为盈，增厚每股收益，更好地回报股东。

#### 4、标的公司两年一期经营性净现金流较高且保持稳定

标的公司主营业务为服装批发市场运营管理及服装批发 O2O 平台服务业务，两年一期业务保持稳定且持续增长，根据标的公司模拟合并现金流量表，2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月经营性净现金流为-2,433.21 万元、4,780.39 万元和 21,033.23 万元，本次重组后，能为亚星化学带来稳定的净现金流。

#### 5、世纪天乐大厦可能面对的疏解风险及应对措施

虽然世纪天乐大厦可能面临疏解的风险，但截至目前，上述批发市场并未有大规模疏解的迹象，大多数商铺均正常经营，并无搬迁的迹象。

同时，新湖阳光积极拥护党和国家政策，按照政府对该地区疏解和升级改造的指导意见，对世纪天乐大厦疏解制定了应对措施（详见问题 7 之“3、新湖阳光的应对措施”），动批商圈的疏解并不会对新湖阳光的盈利能力造成较大不利影响。

## 6、服装批发 O2O 平台服务业务的快速发展

目前，服装批发 O2O 平台上线商户数量 2,491 家，在售商品数 98,282 款。仅 2015 年 10 月，服装批发 O2O 平台销售额达 1.34 亿元，订单数 26,399 单，客单价高达 5000 元以上。服装批发 O2O 平台近几个月来业务快速发展，商户数量、销售情况、网站流量等均呈快速增长，销售额每月以几何平均 300% 以上的速度增长。

## 7、重组有利于提高公司盈利能力

实施本次重组后，根据标的公司盈利预测，2016 年-2018 年净利润为 1.7 亿元、1.36 亿元和 1.6 亿元，且公司募集资金 8 亿元，按金融机构一年期贷款基准利率 4.35% 计算，一年减少财务费用 3,480.00 万元。因此，重组后，亚星化学盈利能力将得到大幅提高，有利于提升上市公司价值，更好回报股东。

## 二、财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，标的资产具有稳定的现金流量，收回关联方欠款后净利润及扣非后净利润将大幅上升。标的资产已对世纪天乐大厦可能面对的疏解风险制订了详细可行的应对措施及计划，公司服装批发 O2O 平台服务业务近期发展迅速。通过本次重组，将进一步提高上市公司盈利能力、并为公司带来稳定的现金流、帮助公司实现扭亏为盈，进而提升上市公司价值，更好地回报股东。

**问题【20】** 预案披露，本次发行股份购买资产的发行价格为定价基准日前 120 个交易日股票交易均价的 90%，即 6.57 元/股；而本次发行股份募集配套资金的发行价格为定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 90%，即 8.46 元/股。请公司补充披露基准日前 20 个交易日和 60 个交易日的股票均价，并说明上市公司选择定价基准日前 120 日股票均价作为发行股份购买资产的发行价格的理由。请财务顾问发表意见。

答复：

一、补充披露基准日前 20 个交易日和 60 个交易日的股票均价，并说明上市公司

## 选择定价基准日前 120 日股票均价作为发行股份购买资产的发行价格的理由

### （一）定价原则及选择依据

根据《重组管理办法》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。”

### （二）发行价格

本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第五届董事会第三十四次会议决议公告日。发行价格为定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 6.57 元/股（定价基准日前 120 个交易日股票交易均价=定价基准日前 120 个交易日股票交易总额/定价基准日前 120 个交易日股票交易总量），最终发行价格尚需经公司股东大会批准。

亚星化学发行股份购买资产定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日及 120 个交易日的均价如下：

项 目	交易均价（元/股）	交易均价的 90%(元/股)
20 日均价	9.39	8.45
60 日均价	7.99	7.20
120 日均价	7.29	6.57

亚星化学确定本次发行股份购买资产选择的市场参考价为定价基准日前 120 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 6.57 元/股（定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总额 10,184,509,331.00 元/定价基准日前 120 个交易日公司股票交易总量 1,396,541,649.00 股）\*90%=6.57 元/股）的理由如下：

亚星化学因筹划本次交易于 2015 年 5 月 4 日起停牌交易。鉴于 2015 年 3 月至 2015 年 6 月之间 A 股市场的非理性上涨，且 2015 年 6 月后 A 股市场出现了大幅下跌，交易各方认为采用 20 日均价或 60 日均价定价不能合理反映公司股价的公允价值，与 A 股市场近期整体跌幅相比，采用 120 日均价定价更能合理避免公司股票价格的大幅度波动，反映公司股价的公允价值。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第六章 支付方式”之“一、本次交易中发行股份基本情况”之“（二）发行价格”中补充披露。

### 三、财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为：综合考虑上市公司停牌前后 A 股指数波动情况、上市公司停牌前价格波动情况和实际盈利状况，上市公司选择定价基准日前 120 日股票均价作为发行股份购买资产的发行价格能够更合理的反映公司股价的公允价值。

**问题【21】** 预案披露，交易对方为持股型公司，本身不开展具体经营业务，至预案签署日，除持有标的资产 100% 股权外，不持有其他企业股份。但预案中披露的交易对方与标的资产报告期内主要财务指标差异较大，请补充披露差异较大的原因。请财务顾问发表意见。

答复：

#### 一、补充披露交易对方与标的资产报告期内主要财务指标差异较大的原因

预案中披露的主要财务指标系冠县鑫隆的母公司财务报表主要数据，现补充披露冠县鑫隆未审合并财务报表主要数据并与标的资产合并报表进行比较。

#### 1、冠县鑫隆未审合并报表主要资产负债情况及与标的资产差异

单位：元

项 目	2015 年 9 月 30 日		差异
	冠县鑫隆合并	新湖阳光合并	
流动资产	1,382,702,144.95	1,480,747,525.65	-98,045,380.70
非流动资产	2,271,758,322.39	732,820,320.68	1,538,938,001.71
其中：投资性房地产	2,201,394,757.78	675,789,537.16	1,525,605,220.62
商誉	13,332,781.09	-	13,332,781.09
<b>资产总计</b>	<b>3,654,460,467.34</b>	<b>2,213,567,846.33</b>	<b>1,440,892,621.01</b>
流动负债	1,409,007,447.74	627,730,447.74	781,277,000.00
非流动负债	1,437,198,272.78	1,437,198,272.78	0.00
<b>负债合计</b>	<b>2,846,205,720.52</b>	<b>2,064,928,720.52</b>	<b>781,277,000.00</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>808,254,746.82</b>	<b>148,639,125.81</b>	<b>659,615,621.01</b>

(续)

单位：元

项 目	2014 年 12 月 31 日		差异
	冠县鑫隆合并	新湖阳光合并	
流动资产	485,046,165.74	547,436,890.65	-62,390,724.91
非流动资产	3,073,775,053.93	1,497,680,166.77	1,576,094,887.16
其中：投资性房地产	2,993,344,087.96	1,430,581,981.89	1,562,762,106.07
商誉	46,805,490.77	33,472,709.68	13,332,781.09
<b>资产总计</b>	<b>3,558,821,219.67</b>	<b>2,045,117,057.42</b>	<b>1,513,704,162.25</b>
流动负债	1,745,103,201.78	928,826,201.78	816,277,000.00
非流动负债	990,477,102.26	990,477,102.26	0.00
<b>负债合计</b>	<b>2,735,580,304.04</b>	<b>1,919,303,304.04</b>	<b>816,277,000.00</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>823,240,915.63</b>	<b>125,813,753.38</b>	<b>697,427,162.25</b>

(1) 上述 2015 年 9 月末及 2014 年年末流动资产和流动负债差异主要系冠县鑫隆母公司期末存在其他应收款、其他应付款、短期借款以及关联往来抵销引起。

(2) 上述 2015 年 9 月末及 2014 年年末非流动资产差异主要系冠县鑫隆于 2013 年 12 月自 Rock Greek Investment SRL 通过企业合并取得新湖阳光 100% 股权，并根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》中非同一控制下合并相关规定，对合并取得投资性房地产按照公允价值进行计量调整和持续计算，合并报表层面调整投资性房地产价值（购买日公允价值高于原账面价值 1,612,304,620.00 元）；

另，因本次企业合并中合并成本（1,748,190,658.00 元）大于购买日取得新湖阳光合并日可辨认净资产公允价值份额（1,734,857,876.91 元）的差额 13,332,781.09 元确认为商誉，综合使得冠县鑫隆合并非流动资产高于新湖阳光合并非流动资产。

## 2、冠县鑫隆未审合并报表主要利润情况及与标的资产差异

单位：元

项 目	2015 年 1-9 月		差异
	冠县鑫隆合并	新湖阳光合并	
营业收入	440,253,218.34	440,253,218.34	0.00
减：营业成本	84,326,391.13	47,169,505.68	37,156,885.45
营业利润	129,443,255.31	167,254,796.55	-37,811,541.24
利润总额	128,779,448.23	166,590,989.47	-37,811,541.24
净利润	89,187,128.26	126,998,669.50	-37,811,541.24



(续)

项 目	2014 年度		差异
	冠县鑫隆合并	新湖阳光合并	
营业收入	244,742,747.64	244,742,747.64	0.00
减：营业成本	91,867,833.91	42,325,319.98	49,542,513.93
营业利润	-15,120,543.24	34,649,037.60	-49,769,580.84
利润总额	-32,007,507.75	2,012,073.09	-34,019,580.84
净利润	-47,807,619.99	-13,788,039.15	-34,019,580.84

(1)上述 2015 年 1-9 月及 2014 年度营业成本及营业利润差异主要系冠县鑫隆通过企业合并取得新湖阳光 100% 股权，并根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》中非同一控制下合并相关规定，在冠县鑫隆合并财务报表中对投资性房地产以购买日确定的公允价值为基础持续进行计算和摊销，并增加合并报表对应的营业成本。

(2)2014 年度利润总额差异主要系冠县鑫隆 2014 年收到当地政府拨付的与收益相关政府补助 15,750,000.00 元并计入营业外收入。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第三章交易对方基本情况”之“一、购买资产的交易对方”之“（三）最近两年一期主要财务指标”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

经核查，原预案中披露的交易对方与标的资产报告期内主要财务指标的差异原因主要为原预案中交易对方披露的是母公司财务报表数据，上市公司已在《预案（修订稿）》中更新为交易对方冠县鑫隆的合并报表数据。并就交易对方与标的资产的各项财务指标差异原因进行了分析，在《预案（修订稿）》中进行了补充披露。

独立财务顾问认为，上述财务指标差异原因分析合理，真实的反映了冠县鑫隆及新湖阳光的财务状况及盈利能力。

问题【22】请上市公司补充说明重组完成后，是否有处置原化工资产的意向。如有，请进一步说明拟处置的具体计划或安排，以及未在本次重组预案中一并剥离的原因；如无，请结合公司及标的资产的主营业务，补充披露购买资产与主营业务是否具有显著协同效应；若无显示协同效应，请充分说明并披露本次交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施。请财务顾问发表意见。

答复：

#### 一、重组完成后，上市公司是否有处置原化工资产的意向

上市公司主营氯化聚乙烯（CPE）、离子膜烧碱、水合肼、ADC 发泡剂等高科技化学产品，同时从事新型化学材料的开发和研究，是目前世界上最主要的含氯聚合物研发生产企业。但受宏观经济影响，公司产品市场需求疲软导致价格下滑，外加主导产品 CPE 市场的无序竞争，公司盈利空间进一步变窄，同时资金紧张、财务负担重，公司经营形势严峻。

面对经营困境，公司管理层团结带领广大干部职工，围绕年初制定的工作目标，克服资金紧张等困难，积极推进各项工作，上市公司在困境中维持了正常运行。一是生产装置稳定运行。2015 年上半年，公司主导产品 CPE、离子膜烧碱、水合肼、发泡剂等生产装置均稳定运行，并基本实现产销平衡。二是多措并举，降本增效，成效显著。面对今年外部环境仍然不利的情况，公司进一步加大内部管理挖潜力度，通过实施技改、优化热电生产装置运行、加大比价招标力度等措施，上半年各项实物消耗同比均有不同程度的降低，主要原料煤炭、工业盐等价格下降幅度较大，自发电量增加，用电成本降低，同时扩大蒸汽销量。通过一系列的措施，上半年因成本降低增利 6900 万元。

受宏观经济不景气及行业影响，公司单一的化工业务产品结构，致使公司整体抗风险能力不强，短期内依靠现有主业实现公司盈利，扭转公司亏损局面难度非常大，因此，上市公司实现多元化发展，进行产业结构调整势在必行。本次重大资产重组完成后，本公司主营业务将由烧碱、CPE 等化工产品的生产与销售进一步拓展至市场前景广阔的服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务领域，该业务具有稳

定的现金流和较强的盈利能力，抗风险能力强，是对上市公司目前单一化工业务的良好补充，实现公司经营的稳健发展。

本次重大资产重组完成后，上市公司将根据国际国内经济形势的发展变化、化工行业发展态势及未来发展趋势、以及公司自身经营情况，综合分析判断公司化工资产是否需要从上市公司剥离出去。因化工资产剥离涉及到近 2000 名员工的安置、债权债务的清理、资产评估、交易对方寻找、交易对价磋商等问题，需要征求各方面意见，慎重行事，因此，上市公司内部尚未将该事项列入议事议程。

## **二、拟购买资产的主营业务与上市公司原化工业务无显著协同效应**

本次发行股份购买的资产为新湖阳光 100% 股权，主要从事服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务，与上市公司既有化工业务属于不同的行业，该两项业务无显著协同效应，但是在资金运营上具有一定的协同性。本次重大资产重组是上市公司实际控制人将其拥有的具有稳定的现金流和较强的盈利能力的优质资产注入上市公司，实现上市公司多元化发展，极大增强上市公司抗风险能力、显著提升上市公司持续盈利能力。

## **三、本次交易后上市公司经营发展战略和业务管理模式**

### **1、本次交易后上市公司经营发展战略**

本次重组标的资产的注入将实现上市公司多元化发展战略，极大增强上市公司抗风险能力、显著提升上市公司持续盈利能力。本次交易完成前，公司主营氯化聚乙烯（CPE）、离子膜烧碱、水合肼、ADC 发泡剂等高科技化学产品的研发和生产；本次交易完成后，上市公司将新增服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务。上市公司可以充分利用上市公司平台及多年积累的管理经验，积极进行业务整合，形成公司双主业并行发展的良好态势。

针对传统的化工业务，上市公司将凭借一流的设备和高端的技术，不断优化产品质量，进一步加大产品研发和成果转化，推进产品不断升级，通过多项措施节能降耗，降低生产成本，增强公司在同行业中的竞争力。

服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务方面，上市公司将积极开拓市场，增加业务规模，借助上市公司规范运作的经验，支撑业务的快速扩张，努

力将公司服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务打造成同行业领先品牌。

## **2、本次交易后上市公司业务管理模式**

在业务管理和公司治理方面，上市公司化工业务与服装批发市场运营管理及服装批发 O2O 平台服务业务，业务经营模式存在较大差别，上市公司将依托新湖阳光原有专业管理人员，进一步强化新湖阳光运营管理团队，与上市公司协调发展，同时新湖阳光将在原有内部控制管理制度的基础上，按照上市公司规范运作要求进一步完善。

在财务管理方面，上市公司将协助新湖阳光按照上市公司的要求，进一步完善财务管理流程及内控制度，严格按照中国会计准则进行所有经营活动的会计处理。

在运营管理方面，新湖阳光有着稳定的现金流量，可以为化工业务日常运营提供资金支持；新湖阳光资产质量良好，融资能力强，在化工业务发展过程中若有较大资金需求时，也可以为其融资提供担保。

## **四、本次交易后业务转型升级可能面临的风险和应对措施**

本次交易前，上市公司主营业务为烧碱、CPE 等化工产品的研发、生产与销售。本次交易后，上市公司通过收购新湖阳光将主营业务扩展至服装批发市场运营管理和服装批发 O2O 平台服务业务。本次交易完成后，如何在企业文化、人员、管理和运营等各方面进行整合，发挥各项业务优势，维持标的公司管理层稳定，促进收购后业务稳步、快速发展，使本次交易能够为上市公司带来持续稳定的收益，将成为上市公司及管理层需要解决的重要问题。本次交易完成后，上市公司将以交易标的原有经营团队为主，充分发挥上市公司资本平台与标的资产经营优势，尽快实现各方资源的充分融合。但是，上市公司进入新的业务领域，也面临多元化经营的风险。针对该风险，上市公司一方面通过梳理原有业务与新增业务的关系，明确未来发展战略；另一方面上市公司进一步加强标的公司领导班子建设，保障标的公司未来管理层的稳定，以实现新业务中长期稳定发展的目标。

本次交易完成后，新湖阳光将成为上市公司的全资子公司，上市公司的资产规模和业务范围都将得到扩大，上市公司的整体运营面临整合的考验。亚星化学与新湖阳光将在管理制度、企业文化等方面进行融合，能否顺利实现整合具有不确定性，整合

过程中可能会对上述公司的业务发展产生不利影响。本次交易完成后，上市公司对新湖阳光的整合主要体现在公司治理、财务管理、资本运营等方面，不会对新湖阳光组织架构、人员进行重大调整，上市公司将全力促使两个业务板块实现较好的整合，实现上市公司稳定运营，业务快速发展，为上市公司股东带来良好的回报。

## 五、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第八章 管理层讨论与分析”之“五、标的资产主营业务情况”之“（二）交易后的经营发展战略和业务管理模式以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施”中补充披露。

## 六、财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，面对宏观经济下行及化工行业持续低迷的现状，上市公司面对的主要任务是克服困难、稳定生产，同时多措并举降低生产成本，实现公司生产经营的平稳运行。本次交易后是否需要剥离原化工资产，涉及到大量员工的安置、债权债务的清理、资产评估、交易对方寻找、交易对价磋商等一系列问题，为慎重行事，上市公司内部尚未将该事项列入议事议程。

本次发行股份购买的资产为新湖阳光，主要从事服装批发市场的运营管理和服装批发 O2O 平台服务，与上市公司既有化工业务属于不同的行业，该两项业务无显著协同效应。本次重大资产重组是上市公司实际控制人将其拥有的具有稳定的现金流和较强的盈利能力的优质资产注入上市公司，用以挽救上市公司，实现上市公司多元化发展，极大增强上市公司抗风险能力、显著提升上市公司持续盈利能力。

上市公司已经制定了本次交易后的经营发展战略和详细的业务管理模式，面对业务转型升级可能面临的风险，上市公司也进行了相关应对措施的准备。

上市公司已在《预案（修订稿）》中补充披露了本次交易后的经营发展战略和业务管理模式，以及业务转型升级可能面临的风险和应对措施。本次购买资产与上市公司主营业务虽无显著的协同效应，但在资金运营方面存在一定的协同性。

问题【23】请披露本次募集配套资金认购方之一信达资产与本次重组财务顾问之一信达证券之间的关联关系，并说明信达证券是否符合《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》对于独立性的要求。请财务顾问自查并发表意见。

答复：

一、披露本次募集配套资金认购方之一信达资产与本次重组财务顾问之一信达证券之间的关联关系，并说明信达证券是否符合《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》对于独立性的要求

中国信达资产管理股份有限公司为本次交易配套募集资金的认购方之一，根据《预案》，本次配套募集资金完成后，中国信达将持有上市公司 4.79%的股份。

芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）持有冠县鑫隆 49%的股份，李贵斌持有冠县鑫隆 51%的股份。芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）为有限合伙企业，中国信达为有限合伙人，出资 18 亿元人民币，占比 99.78%；李贵杰为有限合伙人，以冠县鑫隆 40%的股权作价 160 万元出资，占比 0.09%；李贵斌为有限合伙人，以冠县鑫隆 9%的股权作价 36 万元出资，占比 0.02%；中国信达关联方信达资本管理有限公司为普通合伙人，出资 100 万元，占比 0.06%；北京华强泰达企业管理有限公司为普通合伙人，出资 100 万元，占比 0.06%。

2015 年 10 月 30 日，芜湖华恒投资合伙企业（有限合伙）通过上海银行向冠县鑫隆提供委托贷款 14 亿元用以偿还冠县鑫隆对新湖阳光的资金占用，向新湖阳光提供委托贷款 4 亿元，合计 18 亿元。

本次交易的独立财务顾问之一信达证券为中国信达控股子公司，中国信达持有信达证券 99.33%的股份。

根据《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》规定，证券公司、证券投资咨询机构或者其他财务顾问机构受聘担任上市公司独立财务顾问的，应当保持独立性，不得与上市公司存在利害关系；信达证券根据《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》的规定，对财务顾问独立性的要求进行了逐条自查：

（1）持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有上市公司股份达到或者超过 5%，或者选派代表担任上市公司董事；

信达证券未持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有亚星化学股份达到或者超过 5%，未选派代表担任亚星化学董事。信达证券控股股东中国信达在配套募集资金完成后，将持有上市公司 4.79%的股份，该事项不属于《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》第十七条第一款规定的情形。

(2) 上市公司持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有财务顾问的股份达到或者超过 5%，或者选派代表担任财务顾问的董事；

亚星化学未持有或者通过协议、其他安排与他人共同持有信达证券的股份达到或者超过 5%，未选派代表担任信达证券的董事；

(3) 最近 2 年财务顾问与上市公司存在资产委托管理关系、相互提供担保，或者最近一年财务顾问为上市公司提供融资服务；

最近 2 年信达证券与亚星化学不存在资产委托管理关系、不存在相互提供担保，最近一年信达证券未为亚星化学提供融资服务；

(4) 财务顾问的董事、监事、高级管理人员、财务顾问主办人或者其直系亲属有在上市公司任职等影响公正履行职责的情形；

信达证券的董事、监事、高级管理人员、财务顾问主办人及其直系亲属不存在在亚星化学任职等影响公正履行职责的情形。

(5) 在并购重组中为上市公司的交易对方提供财务顾问服务；

信达证券在本次并购重组中不存在为亚星化学的交易对方提供财务顾问服务的情形。

(6) 与上市公司存在利害关系、可能影响财务顾问及其财务顾问主办人独立性的其他情形。

信达证券不存在与上市公司存在利害关系、可能影响财务顾问及其财务顾问主办人独立性的其他情形。

本次交易由国金证券股份有限公司和信达证券股份有限公司联合担任独立财务顾问，国金证券股份有限公司与本次交易的交易双方均不存在关联关系。

## 二、补充披露情况

上述内容已在《预案（修订稿）》之“第三章 交易对方基本情况”之“二、配套募集资金的交易对方”之“（一）中国信达资产管理股份有限公司”之“5、信达资产与本次重组财务顾问之一信达证券之间的关联关系”中补充披露。

### 三、信达证券自查意见

经核查，信达证券不存在《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》中规定的影响财务顾问独立性的情况。信达证券担任本次交易的财务顾问之一，符合《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》关于财务顾问独立性的要求。

**问题【24】** 预案披露，交易对方冠县鑫隆的股东为李贵斌和李贵杰，华信恒隆与光耀利民的股东均为李贵斌和李焯东，请上市公司根据《上市公司收购管理办法》第八十三条的规定，补充披露李贵斌和李贵杰之间是否构成一致行动关系、配套募集资金各交易对方的实际控制人及与上市公司之间的关联关系。请财务顾问和律师核查并发表意见。

答复：

**一、补充披露李贵斌和李贵杰之间是否构成一致行动关系、配套募集资金各交易对方的实际控制人及与上市公司之间的关联关系**

李贵斌与李贵杰系兄弟关系，根据《上市公司收购管理办法》第八十三条之规定，李贵斌与李贵杰为一致行动人，构成一致行动关系。

李贵斌与李焯东系父子关系，根据《上市公司收购管理办法》第八十三条之规定，李贵斌与李焯东为一致行动人，构成一致行动关系。

本次交易募集配套资金的股票发行对象包括中国信达资产管理股份有限公司（以下简称“中国信达”）、山东聊城华信恒隆商贸有限公司（以下简称“华信恒隆”）、山东光耀利民企业管理咨询有限公司（以下简称“光耀利民”）。华信恒隆、光耀利民注册资本均为 2,000 万元，亚星化学实际控制人李贵斌在两公司持股均为 60%，为控股股东，同时为华信恒隆、光耀利民的实际控制人。鉴于此，华信恒隆、光耀利民为亚星化学关联方。

中国信达为一家国有控股的上市公司（股票代码：01359.HK），其实际控制人为中华人民共和国财政部，与李贵斌和亚星化学不存在关联关系。



## 二、补充披露情况

上述图表已在《预案（修订稿）》之“第三章 交易对方基本情况”之“三、其他事项说明”之“（一）交易对方与上市公司的关联关系说明”中补充披露。

## 三、财务顾问意见

经核查，独立财务顾问认为，根据《上市公司收购管理办法》第八十三条之规定，李贵斌与李贵杰系兄弟关系，为一致行动人，构成一致行动关系；李贵斌与李焯东系父子关系，为一致行动人，构成一致行动关系。

本次配套募集资金交易对方华信恒隆、光耀利民为上市公司关联方，中国信达与李贵斌、李贵杰及上市公司均不存在关联关系。

## 四、律师意见

经核查，李贵斌与李贵杰系兄弟关系，李贵斌与李焯东系父子关系，根据《上市公司收购管理办法》第八十三条之规定，李贵斌、李焯东与李贵杰为一致行动人，构成一致行动关系。

本次配套募集资金交易对方华信恒隆、光耀利民为上市公司关联方，中国信达与李贵斌及上市公司均不存在关联关系。

**问题【25】**请用图表形式列示标的资产实际控制人李贵斌名下所有企业情况，并披露其主营业务以及两年又一期的主要财务数据。

答复：

一、请用图表形式列示标的资产实际控制人李贵斌名下所有企业情况，并披露其主营业务以及两年又一期的主要财务数据。

### 1、李贵斌直接控制的核心企业和核心业务的基本情况

公司名称	持股比例	注册资本（万元）	主营业务	下属公司	持股比例	注册资本（万元）	主营业务
北京光耀东方商业管理有限公司	60%	4050	企业管理服务、物业管理、会议服务、承办展览展示活动、出租商业用房。	北京光耀东方电子支付有限公司	82%	10000	非金融机构支付服务业务、技术开发、技术咨询。

公司名称	持股比例	注册资本(万元)	主营业务	下属公司	持股比例	注册资本(万元)	主营业务
				石家庄光耀东方商业管理有限公司	100%	1000	商业管理、物业管理、房屋租赁、商铺投资。
				山东聊城市百货大楼有限责任公司	100%	80000	百货销售及网上经营、家电产品售后维修及安装, 场地租赁。
北京华信恒昌网络科技有限公司	60%	1000	技术开发、技术咨询。				
北京光耀东方建筑设计院有限公司	60%	100	工程勘察设计; 规划管理; 建设工程项目管理				
北京光耀东方航天桥购物中心有限公司	60%	1000	日用百货销售				
北京光耀东方时代购物广场有限公司	60%	2000	销售百货、出租商业用房				
北京光耀东方羊坊店购物中心有限公司	60%	2000	销售百货, 出租商业用房。				
冠县鑫隆建筑材料有限公司	51%	400	投资管理。	北京新湖阳光物业管理有限公司	100%	36000	世纪天乐大厦的出租、物业管理。
				北京世纪天乐国际服装市场有限公司	100%	200	

公司名称	持股比例	注册资本(万元)	主营业务	下属公司	持股比例	注册资本(万元)	主营业务
				北京迪服黛尔电子商务有限公司	100%	200	销售百货；经济贸易咨询；计算机系统服务；数据处理等。
BVI 永耀公司	100%	-	投资管理。	香港溢昌集团有限公司	100%	-	投资管理。
				石家庄康泰房地产开发有限公司	100%	\$100	建设开发“康泰广场”，出租、转让公寓、写字间及商业服务设施。
香港汇鑫发展有限公司	100%	-	投资管理。	巴巴多斯 YU GARDEN INVESTMENTS LTD.	100%	-	投资管理。
				上海城隍庙广场置业有限公司	100%	\$4250	商业物业的开发、经营、租赁和销售。
中传视友(北京)传媒科技有限公司	51%	1100	因特网信息服务；制作、发行动画片、电视综艺、专题片；第二类增值电信业务中的信息服务业务等。				
山东聊城华信恒隆商贸有限公司	60%	2000	建材、钢材、日用百货销售	山东利民大药店连锁有限公司	20%	559	药品零售
山东光耀利民企业管理有限公司	60%	2000	企业管理	山东利民大药店连锁有限公司	80%	559	药品零售

## 2、李贵斌通过他人代持的核心企业和核心业务的基本情况

公司名称	持股比例	注册资本(万元)	主营业务	下属公司	持股比例	注册资本(万元)	主营业务
北京光	100%	2000	投资管理；项目	聊城市	100%	11200	商业管理；房屋租

公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务	下属公司	持股比例	注册资 本(万 元)	主营业务
耀东方 投资管理 有限公司	①		投资；资产管 理。出租、出售 商业用房。	新东方 商业管 理有限 公司			赁服务；商业设施 管理；商铺投资 等。
				北京天 盛智达 投资管 理有限 公司	100%	100	投资与资产管理
				老挝南 奔电力 有限公 司	90%	-	发电与销售电。
				聊城市 鑫城房 地产开 发有限 公司	100%	8008	房地产开发、物业 管理、园林绿化； 地热开发；建材、 装饰材料销售。
				聊城市 马颊河 旅游投 资发展 有限公 司	100%	10000	马颊河旅游项目 的投资、开发、建 设施工；房地产开 发。
				聊城市 水城房 地产开 发有限 公司	100%	10000	房地产开发、经 营；建材购销；房 地产业务咨询；绿 化苗木生产购销。
				大同鑫 城商业 投资有 限公司	100%	2000	商业投资、商业管 理咨询、商业柜台 出租。
				天津鑫 隆置业 投资有 限公司	100%	3000	房地产开发及商 品房销售等。
				天津云 滨置业 投资有 限公司	100%	5500	房地产开发及商 品房销售等。
				北京世 纪天乐 商业管 理有限 公司	100%	1000	物业管理；投资咨 询；企业管理咨询 等。

公司名称	持股比例	注册资本(万元)	主营业务	下属公司	持股比例	注册资本(万元)	主营业务
				北京华强泰达企业管理有限公司	100%	10	企业管理
				北京华阳世纪企业管理有限公司	100%	10	投资管理; 资产管理。
				北京华亿安顺企业管理有限公司	100%	20000	销售、出租商业用房; 企业管理; 物业管理; 机动车停车场管理等。
天津鑫源置业有限公司	100% ②	7000	房地产开发及商品房销售; 房屋租赁等。				
天津鼎成时代置业投资有限公司	99% ③	6060	房地产开发与销售; 商业运营管理等。				
聊城市鑫基装饰工程有限公司	100% ④	1000	室内外装饰工程、建筑安装工程、建筑幕墙工程、园林绿化工程施工等	北京海天房地产开发有限公司	100%	48264.6	开发建设出租出售商品房; 房地产咨询服务。
				北京天盛兴鸿商业管理有限公司	100%	100	企业管理
				北京世纪天乐美博汇商贸有限公司	100%	5000	出租商业用房; 承办展览展示; 销售化妆品、日用百货等。
聊城裕隆物业管理有限公司	90% ⑤	1000	物业管理、商业管理、房屋中介服务等。	北京华信恒隆投资管理有限公司	100%	50	投资管理; 资产管理。

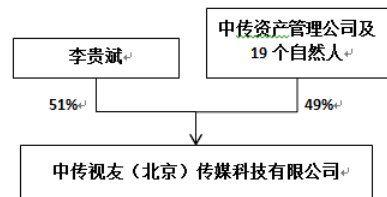
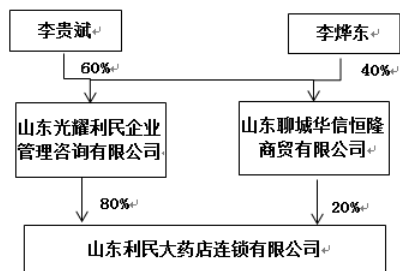
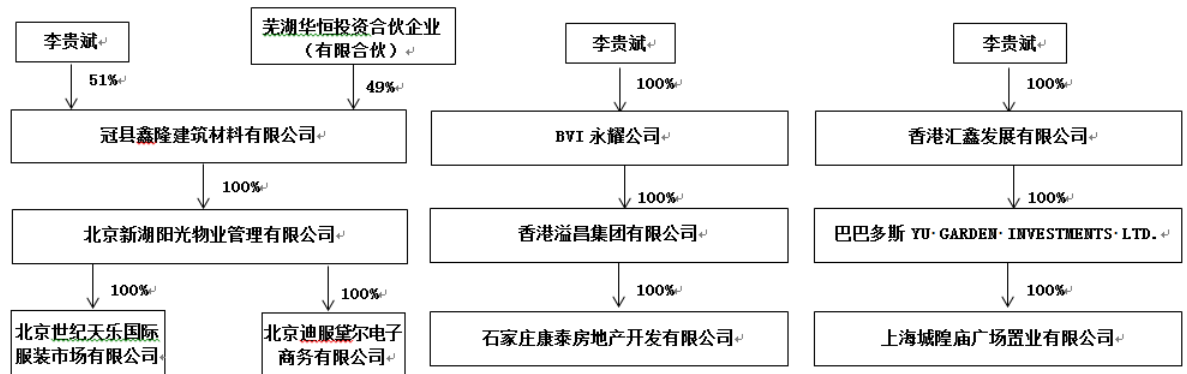
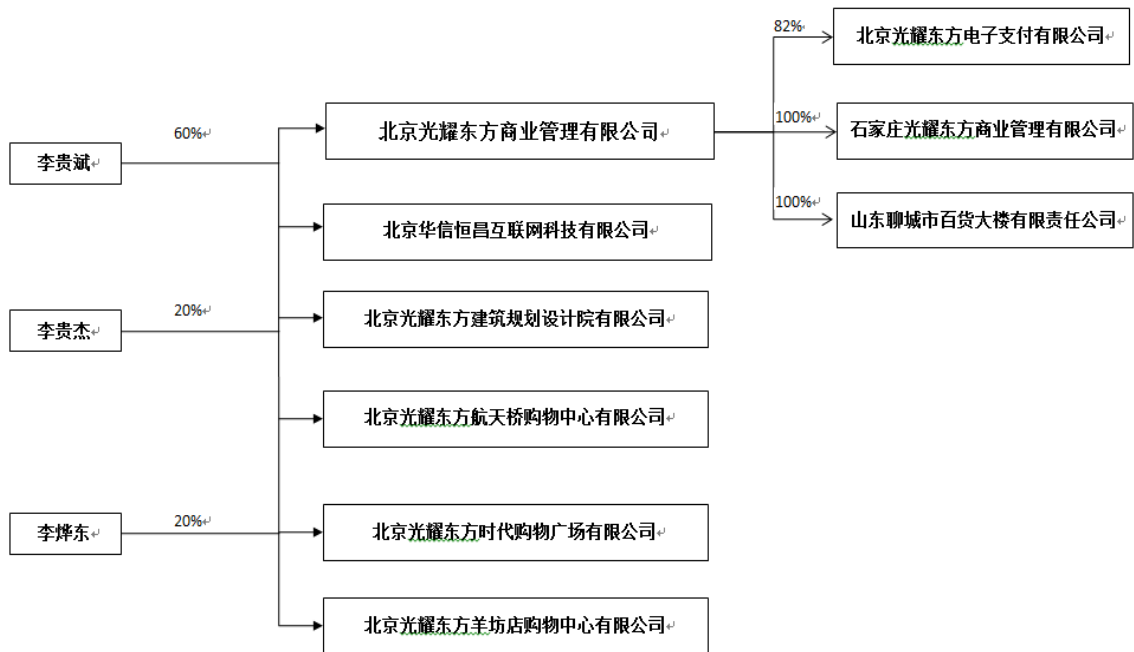
公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务	下属公司	持股比例	注册资 本(万 元)	主营业务
				北京中安永盛投资管理有限公司	100%	50	投资管理;资产管理。
				北京京威世纪建筑大厦有限公司	100%	2600	出租商业用房、房屋销售。
山东聊城利民药业集团有限公司	100% ⑥	2200	药品批发、医疗器械销售。	聊城利民中药饮片有限公司	100%	200	中药饮片生产销售;中药材收购;预包装食品兼散装食品批发。
				聊城利民华德药品有限公司	100%	3000	药品批发、医疗器械批发。
				聊城利民华卫医疗器械有限公司	100%	120	医疗器械产品销售。
				北京光耀利民中医药科技有限公司	100%	1000	批发预包装食品、销售医疗器械;经营保健食品;技术开发、技术转让、技术咨询等。
上海鹏丽投资管理有限公司	100% ⑦	12350	出租商业用房。	北京屋企餐饮管理有限公司	90%	50	餐饮管理
北京天佑万荣物业管理有限公司	100% ⑧	500	物业管理、机动车停车场管理。				
北京汇众智达投资管理有限公司	100% ⑨	100	投资管理、项目投资、出租商业用房。				
北京华信恒盛投资管理有限公司	100% ⑩	100	投资管理、项目投资、出租商业用房。				

公司名称	持股比例	注册资本 (万元)	主营业务	下属公司	持股比例	注册资 本(万 元)	主营业务
山东聊城万荣园林工程有限公司	100% Ω	44697.75	园林绿化工程设计施工、苗圃基地建设。	聊城市裕隆房地产开发有限公司	100%	5000	房地产开发经营、建筑材料销售、房屋租赁。

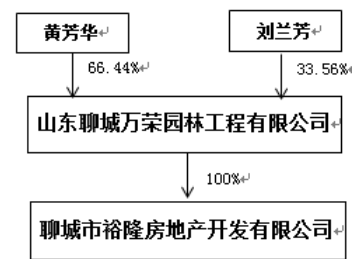
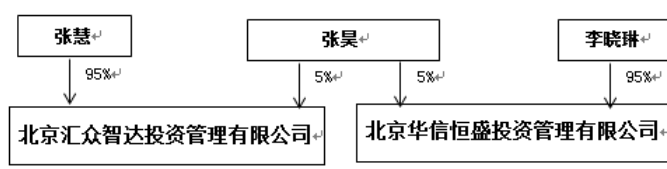
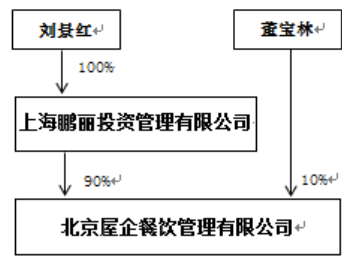
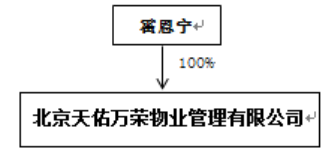
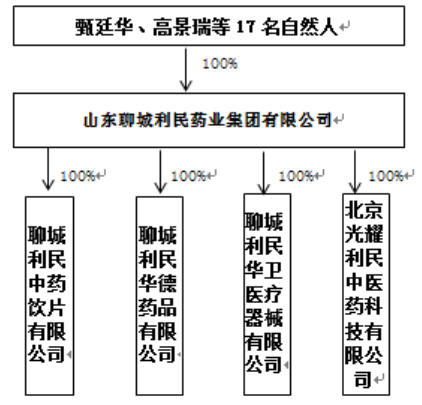
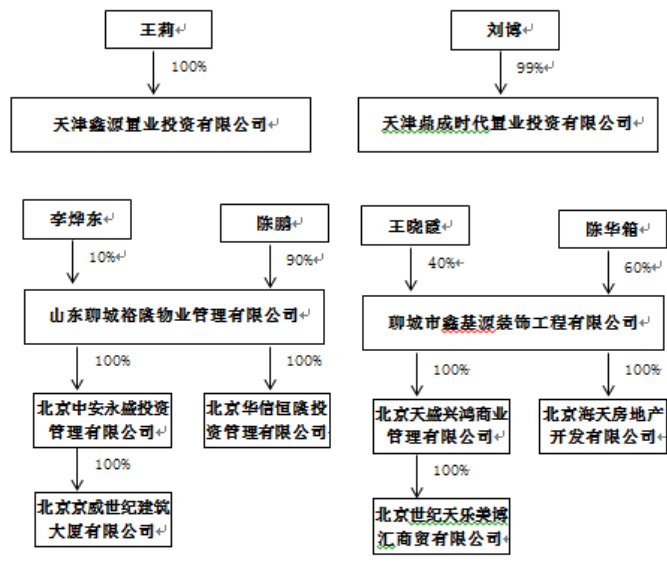
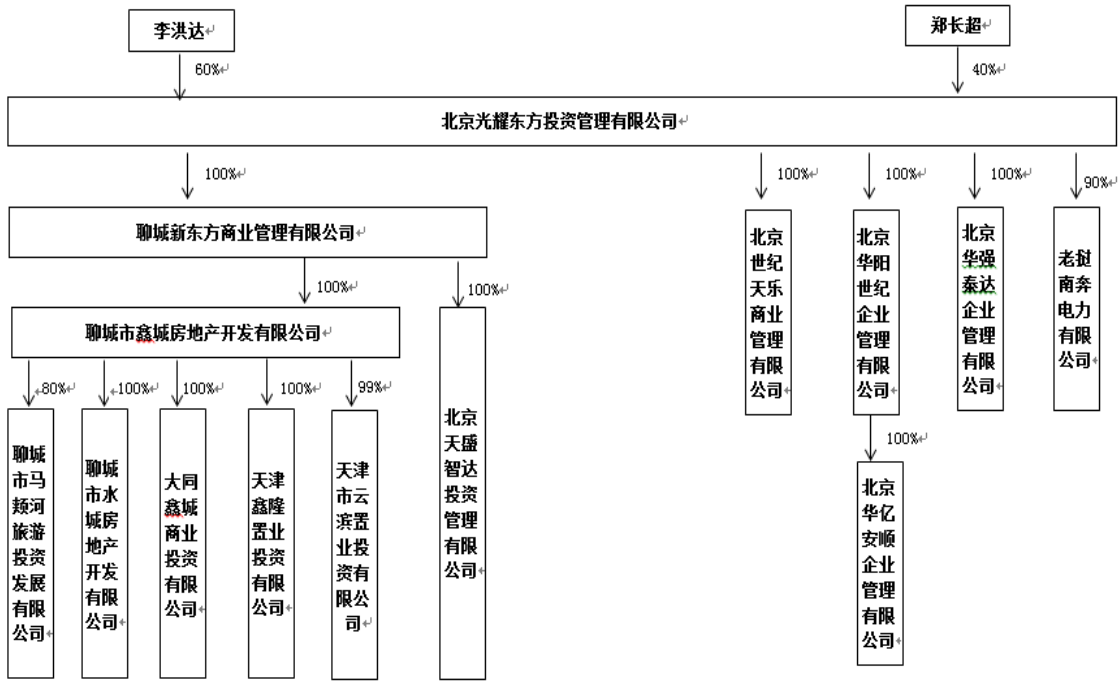
- ①代持股东李洪达、郑长超分别持有北京光耀东方投资管理有限公司 60%、40% 股权。
- ②代持股东王莉持有天津鑫源置业投资有限公司 100% 股权。
- ③代持股东刘博持有天津鼎成时代置业投资有限公司 99% 股权。
- ④代持股东陈华箱、王晓霞分别持有聊城市鑫基源装饰工程有限公司 60%、40% 股权。
- ⑤代持股东陈鹏持有聊城裕隆物业管理有限公司 90% 股权。
- ⑥代持股东甄廷华、高景瑞等 17 个自然人持有山东聊城利民药业集团有限公司 100% 股权。
- ⑦代持股东刘景红持有上海鹏丽投资管理有限公司 100% 股权。
- ⑧代持股东霍恩宁持有北京天佑万荣物业管理有限公司 100% 股权。
- ⑨代持股东张慧、张昊分别持有北京汇众智达投资管理有限公司 95%、5% 股权。
- ⑩代持股东李晓琳、张昊分别持有北京华信恒盛投资管理有限公司 95%、5% 股权。
- Ω代持股东黄芳华、刘兰芳分别持有山东聊城万荣园林工程有限公司 66.44%、33.56% 股权。

**3、李贵斌与李贵杰系兄弟关系，李贵斌与李焯东系父子关系，李贵斌与李贵杰、李焯东为一致行动人。**

**4、上市公司实际控制人直接控制和通过他人代持股份控制的主要企业股权结构图**







## 5、上市公司实际控制人控制的主要企业两年一期的主要财务数据（未经审计）

### （1）2015年1-9月

单位：万元

项目	北京光耀东方商业管理有限公司	山东冠县鑫隆建筑材料有限公司	BVI 永耀公司	香港汇鑫发展有限公司
资产总额	532,995.72	365,446.05	35,078.21	116,807.68
负债总额	240,076.79	284,620.57	2,570.65	100,318.25
股东权益	292,918.93	80,825.47	32,507.56	16,489.43
营业收入	35,752.99	44,025.32	5,289.22	1,102.49
利润总额	66,802.50	12,877.94	2,817.03	-66.65
净利润	50,101.91	8,918.71	2,112.77	-66.65

（续）

项目	中传视友（北京）传媒科技有限公司	光耀利民企业管理咨询有限公司	北京光耀东方投资管理有限公司	天津鑫源置业投资有限公司
资产总额	167.46	17,378.34	988,685.96	70,822.51
负债总额	8,045.20	9,710.39	462,874.91	49,791.57
股东权益	-7,877.75	7,667.96	525,811.06	21,030.94
营业收入	177.84	10,603.00	121,898.94	-
利润总额	-812.48	1,270.16	53,810.82	-117.96
净利润	-812.48	952.62	40,332.40	-117.96

（续）

项目	天津鼎成时代置业投资有限公司	聊城市鑫基源装饰工程有限公司	山东聊城裕隆物业管理有限公司	山东聊城利民药业集团有限公司
资产总额	202,352.11	247,395.21	73,333.13	38,348.26
负债总额	144,031.57	53,265.39	14,184.26	23,327.49
股东权益	58,320.54	194,129.82	59,148.87	15,020.78
营业收入	-	33,579.30	11,150.99	38,257.69
利润总额	-58.77	17,080.44	4,778.35	1,408.00
净利润	-58.77	12,810.27	3,583.74	1,135.38

(续)

项目	上海鹂丽投资管理 有限公司	北京汇众智达投 资管理有限公司	北京华信恒盛投 资管理有限公司	山东聊城万荣园 林工程有限公司
资产总额	62,268.95	132,252.91	128,341.84	106,056.21
负债总额	37,633.71	107,467.10	108,526.50	6,271.79
股东权益	24,635.24	24,785.81	19,815.35	99,784.43
营业收入	4,975.50	12,989.32	9,271.32	15,368.99
利润总额	2,606.61	6,250.79	4,570.93	6,086.14
净利润	1,918.50	4,688.09	3,428.20	4,564.60

(2) 2014年度

单位：万元

项目	北京光耀东方商 业管理有限公司	山东冠县鑫隆建 筑材料有限公司	BVI 永耀公司	香港汇鑫发展有 限公司
资产总额	495,590.81	355,882.12	35,017.33	109,405.42
负债总额	254,573.79	273,558.03	4,622.53	92,849.35
股东权益	241,017.01	82,324.09	30,394.79	16,556.08
营业收入	46,710.85	24,474.27	6,949.45	4,845.67
利润总额	34,471.76	-3,200.75	3,516.00	-2,482.18
净利润	25,808.08	-4,780.76	2,635.56	-2,482.18

(续)

项目	中传视友(北京) 传媒科技有限公 司	山东利民大药店 连锁有限公司	北京光耀东方投 资管理有限公司	天津鑫源置业投 资有限公司
资产总额	234.62	22,192.80	804,897.29	68,798.28
负债总额	7,303.67	15,030.26	318,200.54	47,649.37
股东权益	-7,069.05	7,162.54	486,696.75	21,148.91
营业收入	479.81	12,013.45	194,185.63	-
利润总额	-1,179.98	1,343.84	92,199.96	-297.41
净利润	-1,179.98	1,007.88	68,975.67	-297.41

(续)

项目	天津鼎成时代置业投资有限公司	聊城市鑫基源装饰工程有限公司	山东聊城裕隆物业管理有限公司	山东聊城利民药业集团有限公司
资产总额	184,391.76	229,309.75	78,489.19	27,630.78
负债总额	126,012.44	48,063.85	22,924.05	13,981.60
股东权益	58,379.31	181,245.90	55,565.13	13,649.17
营业收入	-	37,335.55	55,419.36	40,590.51
利润总额	-94.55	14,788.78	22,214.81	1,523.59
净利润	-94.55	11,074.38	16,645.69	1,149.69

(续)

项目	上海鹏丽投资管理 有限公司	北京汇众智达投资管理 有限公司	北京华信恒盛投资管理 有限公司	山东聊城万荣园林工程 有限公司
资产总额	63,856.76	116,922.05	127,100.24	97,514.02
负债总额	41,140.03	96,824.33	110,713.10	2,294.19
股东权益	22,716.73	20,097.72	16,387.15	95,219.83
营业收入	6,372.56	16,166.84	12,260.65	20,555.86
利润总额	3,391.00	7,202.74	5,896.53	8,048.98
净利润	2,489.28	5,401.97	4,412.96	6,022.38

(3) 2013年度

单位：万元

项目	北京光耀东方商业 管理有限公司	山东冠县鑫隆建筑 材料有限公司	BVI 永耀公司	香港汇鑫发展有 限公司
资产总额	363,397.76	372,374.48	35,756.40	126,116.30
负债总额	148,188.82	370,269.63	7,997.16	107,078.04
股东权益	215,208.94	2,104.85	27,759.24	19,038.26
营业收入	49,586.71	-	6,709.16	10,927.32
利润总额	36,620.74	-	3,145.39	4,066.06
净利润	27,112.95	-	2,357.44	4,066.06

(续)

项目	中传视友(北京) 传媒科技有限公	山东利民大药店 连锁有限公司	北京光耀东方投 资管理有限公司	天津鑫源置业投 资有限公司
----	---------------------	-------------------	--------------------	------------------

	司			
资产总额	273.37	14,421.33	636,124.60	64,927.61
负债总额	6,162.44	8,286.68	225,403.52	43,481.30
股东权益	-5,889.07	6,134.66	410,721.07	21,446.32
营业收入	274.88	10,588.23	182,957.67	-
利润总额	-2,040.44	1,207.60	86,624.20	-329.41
净利润	-2,040.44	905.70	64,293.91	-329.41

(续)

项目	天津鼎成时代置业投资有限公司	聊城市鑫基源装饰工程有限公司	山东聊城裕隆物业管理有限公司	山东聊城利民药业集团有限公司
资产总额	164,692.49	219,230.23	108,384.33	28,862.23
负债总额	106,218.63	49,058.71	89,464.89	14,362.74
股东权益	58,473.86	170,171.52	18,919.44	14,499.48
营业收入	-	21,605.13	97,720.56	29,189.17
利润总额	-103.88	10,628.53	9,711.58	1,044.33
净利润	-103.88	7,942.57	7,208.65	740.28

(续)

项目	上海鹞丽投资管理有限公司	北京汇众智达投资管理有限公司	北京华信恒盛投资管理有限公司	山东聊城万荣园林工程有限公司
资产总额	62,481.43	115,060.89	232,008.97	91,635.90
负债总额	42,253.98	100,365.14	220,034.79	2,438.45
股东权益	20,227.45	14,695.75	11,974.18	89,197.44
营业收入	5,518.93	10,127.04	4,464.53	19,408.07
利润总额	2,990.90	6,127.81	2,498.91	7,444.87
净利润	2,241.41	4,595.75	1,874.18	5,507.20

## 二、补充披露情况

上述图表已在《预案（修订稿）》之“第二章上市公司基本情况”之“三、上市公司控股股东、实际控制人及最近三年控股权变动情况”之“（五）上市公司实际控制人控制的其他企业情况”中补充披露。

问题【26】请更正预案第 59 页最近两年一期非经常性损益情况表的计量单位为“元”。

答复：

已经在《预案（修订稿）》中将计量单位为更正为“元”，并根据新湖阳光模拟合并报表对报告期内的非经常性损益数据进行了更新。”

以上内容已在《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预案（修订稿）》中进行了补充披露。

特此公告。

潍坊亚星化学股份有限公司董事会

二〇一五年十一月十一日