

证券代码：000637 证券简称：茂化实华 公告编号：2022-017

## 茂名石化实华股份有限公司 关于深圳证券交易所关注函（55号）回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2022年1月26日，茂名石化实华股份有限公司（下称“公司”或“茂化实华”）收到深圳证券交易所上市公司管理一部发来的《关于对茂名石化实华股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2022]第55号，下称“《关注函》”）。之后，公司就《关注函》中所涉事项进行了核查分析，并请评估师就有关事项核查发表明确意见，公司已回复深圳证券交易所，现公告如下：

### 《关注函》关注的事项：

1. 信沃达海洋主要从事经营利用海洋生物展示、驯养繁殖的业务，本次收购属于跨行业并购，请你公司补充披露：

（1）结合主营业务发展情况，说明筹划跨行业并购的主要考虑，是否具备控制、管理、运营标的资产所必要的人员、技术和业务储备，跨界收购是否审慎。

### 公司董事会回复：

（1）公司自1988年创立以来，一直以化工为主业，主要从事石油化工产品的生产研发及销售经营，主要产品有液化石油气、聚丙烯、

MTBE、特种工业白油、乙醇胺、聚合级异丁烷、丙烷、工业过氧化氢（27.5%/35%）、双环戊二烯（高纯级/聚酯级）、加氢碳九、石油树脂、萘和重焦油等系列。公司目前有茂名、湛江两个生产基地，茂名基地主要化工生产装置有 22 万吨/年聚丙烯、50 万吨/年气体分离、8 万吨/年原料预处理及 MTBE、16 万吨/年碳四萃取、6 万吨/年特种白油、2 万吨/年乙醇胺等 10 多套生产装置；湛江基地化工装置有 30 万吨/年过氧化氢、14 万吨/年裂解碳九及裂解焦油综合利用装置。2016—2020 年间，公司营业收入分别为：296025 万元、440768 万元、431989 万元、429816 万元和 399792 万元，净利润：7358 万元、11779 万元、4028 万元、11314 万元和 -37 万元；归属于上市公司股东的净资产：85514 万元、90181 万元、85857 万元、94201 万元和 90890 万元；公司保持相对平稳的发展态势。但在“双碳”、“双控”背景下，高能耗化工项目发展前景受到影响，国内化工市场的竞争也越来越激烈，公司化工主业面临的困难挑战、瓶颈制约日益突出，生存发展的压力加大。公司基于拓展新业务、加快转型发展、优化产业布局的战略发展需要，适应转变发展思路、提高发展质量的新形势，经审慎决策，在搞好现有石化主业、维持稳定的同时，拟以现金 42,000 万元收购北京信沃达海洋科技有限公司 69%的股权，开展双主业经营，这有利于践行绿色低碳发展理念，有利于加快转型发展，有利于开拓新经营领域，有利于提升经济实力。

公司现有本科以上人员 287 人，中高级职称人员 76 人，作为一家老企业和上市时间比较长的公司，虽然在管理控制、技术和运营销

售等方面有一定的基础和积累，内部控制制度比较完善，但面对新领域的挑战和风险，公司审慎对待本次收购。公司聘请审计、评估、法律及可研等专门机构进行工作。公司董事会战略委员会(5名委员)于1月23日召开视频通讯会议，研究讨论了本次收购事项，4名委员同意将此议案提交董事会审议，1名委员不同意。24日，公司以现场结合视频通讯方式召开第十一届董事会第八次临时会议，以7票同意，2票反对，0票弃权表决通过本事项。24日，公司以现场结合视频通讯方式召开第十一届监事会第二次临时会议，以2票同意，1票反对，0票弃权审议通过本事项。本议案尚需公司股东大会审议。

若本次交易完成，公司将依照法律法规、规章制度和公司及标的公司的章程制度，将认真加强学习、强化管理和控制风险，依靠现有的人员、技术和制度，加强对标的公司的控制、管理、运营。标的公司与其员工的劳动关系继续有效存续，标的公司的组织架构和人员不做重大调整，现有管理层、核心技术人员和员工队伍保持总体稳定，将有利于目标公司的稳定持续经营管理。公司将向信沃达海洋派驻3名董事、1名监事，改组董事会、监事会，以及派驻财务总监及部分重要岗位负责人，制定新的《公司章程》，形成新的治理架构，能够有效地行使管理权和控制权。经过多年发展，信沃达海洋已拥有了经验丰富的运营和管理团队，自身管理制度及工作流程也较为健全，公司将保持标的公司业务运营独立性、管理和业务的连贯性，充分发挥原有管理团队的经营管理特长，持续优化和整合，提升标的公司的管理水平和经营业绩。

(2) 结合收购后交易标的管理层、业务团队安排，说明公司对外投资及管控的相关内控制度是否健全并有效执行，能否对标的实施有效控制，并充分提示风险。

**公司董事会回复：**

在本次收购后，信沃达海洋将成为公司的控股子公司，纳入公司财务报表合并范围。公司将按照“总体稳定，有效管控，规范有序”的原则和公司《对外投资管理制度》和《全资(控股子公司管理办法)》的规定，落实各环节措施，可以对标的公司实施有效管控。但因地域、行业及发展历程、管理理念、企业文化等差异，交易完成后需要一定时间的整合，可能会带来一定的整合风险。公司将按照上市公司治理的要求加强对信沃达海洋的管理，充分发挥管理人员的积极性，以降低整合风险。信沃达海洋新产业的注入，将对公司原有管理和治理格局产生一定影响，对公司经营管理提出了更高的要求，包括组织架构、管理制度、内部控制、激励机制和人才建设等方面，从而给公司的经营管理带来一定风险。总之，本次投资事项虽经过分析论证，但仍还存在政策变化、市场变化、跨行业以及经营管理等风险，公司将积极关注宏观环境、行业政策及目标公司各项工作的进展，履行信息披露义务，请广大投资者注意投资风险。

(3) 本次交易购买标的公司 69%股权，说明对剩余股权的安排。

**公司董事会回复：**

公司本次拟现金收购北京信聿投资中心（有限合伙）持有的北京信沃达海洋科技有限公司 69%的股权。据向交易对方了解，信沃达海

洋及其股东方已经与一家公司洽谈剩余 31%股权转让事项，此公司与公司不存在关联关系。

2. 你公司董事会和监事会在审议与本次交易相关议案时，2 名董事和 1 名监事投票反对，请你公司补充披露：

(1) 2 名董事投反对票的主要原因为律师事务所尽调报告对该收购案所提示的风险如何有效化解仍未明朗，且后续面临较大资金压力，宜规避风险，继续聚焦主业。请你公司结合律师事务所尽调报告对该收购案所提示风险的具体内容，说明本次交易是否经过充分合理的论证和尽职调查，以及化解相关风险的具体举措。

公司董事会回复：

由于是跨行业收购，公司审慎对待本次交易，聘请上海市锦天城（北京）律师事务所对本次交易进行了法律尽职调查并出具了法律尽职调查报告，同时还聘请了亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司及北京银信瑞达财务咨询有限公司分别为本次交易出具了审计、评估和可研报告。此外，公司先后召开董事会战略委员会会议、董事会会议以及监事会会议审议本次交易。综上，公司就本次交易经过较充分合理的论证和尽职调查。

结合律师事务所就本次收购出具的法律尽职调查，公司就本次交易涉及的主要法律风险及化解相关风险的具体解决措施阐述如下：

① 建设海洋馆的划拨土地将于 2023 年 12 月到期存在的风险

建设北京海洋馆的土地为划拨用地，终止日期为 2023 年 12 月 10 日。对于划拨土地续期，根据《划拨用地目录》等相关法律法规的规定，由于信沃达海洋经营的北京海洋馆系以营利为目的，不符合划拨土地用途的原则规定，存在无法续期的风险。

【化解措施】目前因为划拨土地的使用期限未到，相关政府部门对于北京海洋馆所处的划拨土地是否能转为出让用地的的问题，暂时不会出具的明确意见，因此，土地使用期限届满，是否真的会对信沃达海洋的经营造成影响亦不明确。公司委托中介机构对北京市政府有关部门咨询了解过，根据相关法律规定，划拨土地转为出让土地在法律上是可行的，公司在完成收购手续后，将积极向相关政府部门了解北京海洋馆的市政规划安排，了解土地转为出让用地的流程、需补缴的出让金等。

## ② 承租划拨用地

2016 年 1 月 10 日，信沃达海洋与北京动物园签订《物业租赁合同》，信沃达海洋承租北京动物园拥有的位于北京海洋馆建筑外部广场（“广场”）及北京海洋馆外部停车场（“停车场”）42,912.37 m<sup>2</sup>的物业，其中广场 32,217.45 m<sup>2</sup>，停车场 10,694.92 m<sup>2</sup>。租赁期限自 2015 年 1 月 1 日至 2023 年 10 月 15 日。

由于信沃达海洋未提供租赁用地的产权证书，租赁用地存在性质为划拨的可能性。根据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规的规定，若出租方北京动物园未经批准出租划拨用地或/及未上缴租金中所含土地收益的，北京动物园存在受到行政处罚的风险，可能导致其提前与信沃达海洋解除租赁合同或不再续期租赁合同

等的风险。

【化解措施】由于信沃达海洋与北京动物园签订《物业租赁合同》已延续多年，过去一直维持友好的续约关系。北京动物园未曾因出租该片土地给信沃达海洋而受到过行政处罚。北京动物园出租土地亦能从中获得租金收益，且也能共享信沃达海洋的游客流量，与信沃达海洋为利益共同体，与北京动物园沟通能够继续租赁该房屋，平稳续租可能性较大。至于北京动物园该土地出租是否合法合规，则是北京动物园与国家相关部门协商关系的问题，公司将积极配合，争取合法续租。

③ 北京海洋馆及周边用地存在无证建筑物、构筑物或临时建筑

信沃达海洋已取得不动产权证书的北京海洋馆存在 2 处无证房产，同时除北京海洋馆主馆外，信沃达海洋拥有十余处无权属证书的建筑物、构筑物以及临时建筑，如北京海洋馆北门办公楼、食堂办公楼、直燃机楼、更衣室楼、东侧公共厕所等。

由于该等无证房屋所在土地的土地使用权人为北京动物园，该等房屋由北京利达海洋生物馆有限公司所建，后该公司破产后由信沃达海洋购买了包括该等房屋在内的资产，信沃达海洋无法提供该等房屋建设时相关的用地规划许可、建筑工程规划许可、施工许可等证照，因此该等房屋可能存在“未批先建”的情况，面临作为违章建筑被有关部门限期拆除、没收实物或者违法收入以及罚款的风险。

【化解措施】该等无证房屋为长久的历史遗留问题，无证房屋被主管部门要求拆除、处罚的风险较低，北京海洋馆已持续经营 20 余年，未曾因该历史遗留问题而影响到其主业经营。尽调律师对相关人

员访谈，并通过公开渠道查询，公司拥有的无证房屋未受到主管部门要求拆除、处罚，公司认为该等房屋未办理产权证书属于历史原因，未办理产权证书不影响公司持续使用。公司完成收购手续后，将积极与土地房屋主管部门进行沟通，争取取得主管部门以及所属土地权利人出具的关于该等房产继续由公司使用的书面确认文件，并争取由主管部门出具就该等房产的建设、施工等出具不存在重大违规或不予处罚的书面确认文件。

针对信沃达海洋及北京海洋馆上述用地瑕疵及风险，公司控股股东北京泰跃房地产开发有限责任公司（“北京泰跃”）承诺将按积极督促公司按照上述措施落实解决，以免给公司后续经营带来不利影响，如公司因上述用地未能继续承租或使用该等物业或承受任何损失，北京泰跃将足额补偿公司因此发生的支出费用或承受的损失，且毋需公司支付任何对价。

#### ④ 部分生物通过进口购买或租赁取得

信沃达海洋生物资产中的海豚、白鲸等生物来源于进口购买，由于 2020 年新冠疫情的影响，目前我国暂停野生动物进口。另外，信沃达海洋 6 只斑嘴环企鹅系租赁自三亚鲸世界海洋馆有限公司。由于新冠疫情我国暂停野生动物进口，进口恢复时间未知，若信沃达海洋未来需补充生物资产，只能采取繁育或境内购买或租赁的方式，购入价格具有一定不确定性，该等不确定性会对北京海洋馆的运行造成不利影响。

**【化解措施】**受新冠疫情影响，整个海洋公园行业都遭受野生动

物进口的限制，影响不可避免。北京海洋馆地处中国首都，交通便利，贸易业务发达，对于购买海洋生物资产具有地理优势。且北京海洋馆历史悠久，拥有一定的野生动物储备，繁育技术成熟，相对于其他海洋馆在此困难时期更具备克服困难的条件。

#### ⑤ 胡维勇享有的特殊股东权利

##### （1）优先购买权

根据北京中信投资中心（有限合伙）（北京信聿投资中心（有限合伙）曾用名，以下简称“中信投资”）与胡维勇签订的《股权转让协议》（以下简称“股权转让协议”），在中信投资向第三方（以下简称“拟受让方”）转让其持有的全部或部分公司股权，胡维勇不可撤销地就该等股权放弃优先购买权。

##### （2）共售权

根据前述股权转让协议，在胡维勇遵守本协议及其与中信投资另行签署的其他协议（包括但不限于股权激励的相关协议）的前提下，在中信投资向拟受让方转让其持有的全部或部分公司股权时，胡维勇有权按照拟受让方受让股权的价格和条件，与中信投资一起向拟受让方转让其持有的股权，其共同出售的股权比例按如下公式计算：拟转让股权比例×胡维勇届时持股比例。为免疑义，若拟受让方拒绝从行使共同出售权的胡维勇处购买股权、及/或胡维勇自愿放弃行使其共同出售权，中信投资仍有权向拟受让方出售其持有的全部或部分公司股权，且中信投资不应被视为违反本条所述的约定。

**【化解措施】**据悉，信沃达海洋及其股东方已经与一家公司洽谈

剩余 31%股权转让事项，其中包括胡维勇持有的信沃达海洋 2.5%的股权。基于此，公司认为若胡维勇与其他第三方对外洽谈其持有的信沃达海洋 2.5%股权转让事宜并正式签署相关协议，意味着其与其他股东的共同出售权已落定。在本次交易中，胡维勇无优先购买权，未行使共售权，在此情况下，其特殊股东权利不会对本次交易产生实质不利影响。

#### ⑥ 信沃达海洋与信通海洋之间的服务协议

信沃达海洋与信通海洋（信通海洋（北京）科技有限公司，信沃达海洋持有 55%股权的子公司）签订了服务协议，服务价格为 19,220,000 元，每年一签。为信沃达海洋提供服务的信通海洋的人员由通用海洋（通用海洋生态工程（北京）有限公司，通用海洋持有信通海洋 45%股权）控制，通用海洋系北京海洋馆原管理人员赵文控制的企业，该企业为信沃达海洋主要提供水族馆的技术服务，对该服务协议的价格无法判断公允性。

**【化解措施】**据了解，信通海洋（北京）科技有限公司和通用海洋生态工程（北京）有限公司都是行业内口碑较好的团队。信通海洋是信沃达海洋馆与通用海洋公司设立，信通海洋自信沃达海洋建立至今一直保持合作关系，其提供的维生技术服务对海洋馆的正常运营至关重要，维生系统服务主要是根据海洋馆维生系统的具体情况提供维护、维修、水质调整、节能等方面的服务，该服务属于比较高端先进的技术服务，在行业内对该技术服务没有定价标准，服务协议的价格为双方洽谈的结果，过去几年费用基本平稳，在疫情期间也降低了相

关费用，不存在公允性不合理的问题。其可以满足目标公司所需的服务。目前行业中独立专业做维生系统服务的相对少，大部分海洋馆是其内部团队进行相关的服务，信沃达海洋从成立之初就是与通用海洋公司合作，一直延续至今。

**(2) 1 名监事投票反对，认为投资该项目不确定性因素多，风险大。你公司在收购公告中披露涉及的主要风险包括资金风险、土地使用权风险、社会风险、整合风险和管理风险。请你公司说明相关风险是否已经充分提示，相关风险的应对举措以及是否具有可行性。**

**公司董事会答复：**

关于该投资项目，公司运用综合评价法邀请了各方面专家：上海市锦天城（北京）律师事务所、亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）、中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司及北京银信瑞达财务咨询有限公司分别为本次交易出具了尽职调查报告、审计、评估和可研报告，并对风险进行了评估。此外，公司先后召开董事会战略委员会会议、董事会会议以及监事会会议审议本次交易。公司通过各方面尽职调查和合理论证项目风险和可行性，已于公告中充分提示风险，相关风险的应对举措进一步提示如下：

**1、资金风险：**若公司资金供应不足或者来源中断将导致本次交易被迫终止；利率、汇率变化导致资金成本升高。

**应对举措：**公司在保障当前石化主业的稳健生产、实现盈利目标的前提下，本次交易事项同期，公司已有计划从委托理财、证券投资板块归集资金，加大销售力度清空库存、加快贸易产品的销售等措施

以回笼资金。2022年2月10日，公司2022年第一次临时股东大会审议批准了《关于公司向银行申请不超过人民币陆亿元授信额度的议案》。目前在与合作银行洽谈6亿元授信额度的贷款事宜，进展较顺利。

**2、土地使用权风险：**目标公司经营的北京海洋馆所坐落的地块对应的土地使用权性质为划拨用地，证载土地使用期限终止日期为2023年12月10日。土地使用权到期后能否保留划拨用地性质继续使用存在不确定性。若应主管部门要求由划拨用地变更为出让用地，则目标公司需要补缴相应的土地出让金；相应的，目标公司资产价值会大大提升。

**应对举措：**就土地使用权风险提示及应对举措详见关注函问题2的第（1）问相关答复。

**3、社会风险与对策：**2020年新冠疫情对北京海洋馆的经营影响较大，闭馆160多天；2021年已经基本正常营业。新冠疫情防控态势仍然严峻，加大了目标公司短期业务的不确定性，提请投资者关注相关风险。

**应对举措：**如因疫情管控影响导致闭馆休业，则公司将利用这段时间对海洋馆内部设施进行修缮维护和升级管理，并充分利用休馆时间对原海洋馆资源进行整合以及优化市场营销策略，争取下次开馆打造新的亮点，扩大市场影响力。

**4、整合风险：**本次交易完成后，信沃达海洋将成为公司的控股子公司。因发展历程、管理理念及企业文化的差异，交易完成后需要

一定时间的整合，可能给公司带来一定的整合风险。

**应对举措：**交易完成后，公司将按照上市公司治理的要求加强对信沃达海洋的管理，并将遵循现行《对外投资管理制度》和《全资（控股子公司管理办法）》对信沃达海洋进行管理，保持信沃达海洋原有的运营团队总体稳定，专业核心人员不流失，充分发挥现有管理团队的积极性，逐步达到整合协调的效果，以降低整合风险。

**5、管理风险：**本次交易完成后，公司资产、业务、人员规模均发生变化，而公司与目标公司所在地域、主营业务类型、拥有的客户资源等方面均有一定差异，新产业的注入将对公司原有管理和治理格局产生一定影响，对公司经营管理提出了更高的要求，包括组织架构、管理制度、内部控制、激励机制和人才建设等方面，从而给公司的经营管理带来一定风险。

**应对举措：**目标公司现有董事会成员 4 人、监事会 1 人。本次交易完成后，公司将向信沃达海洋派驻 3 名董事、派驻 1 名监事，在现有董事会和监事会成员职数内，改组董事会和监事会，实现公司在信沃达海洋董事会的控制权，派驻财务总监及部分重要岗位负责人，加强运营管理。同时制定新的《公司章程》、形成新的治理架构，可以实现对信沃达海洋的有效管理控制。经过多年发展，信沃达海洋已拥有了经验丰富的运营和管理团队，自身管理制度及工作流程也较为健全，公司将保持标的公司业务运营独立性、管理和业务的连贯性，充分发挥原有管理团队的经营管理特长，通过双方协调管理将利益创造最大化。

除上述风险外，本次收购事项不排除存在其他可预见外的风险，公司将认真对待、积极处置各种风险因素。请广大投资者注意投资风险。

**(3)测算本次收购对公司财务报表的影响，包括但不限于资金链、财务费用、净利润等。**

**公司董事会答复：**

根据本次收购标的公司的资产评估机构（中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司）按照收益法预计标的公司 2022 年收入为 21,920.90 万元、财务费用为-133.03 万元、2022 年净利润为 7,138.72 万元，按照 69%的持股比例计算增加茂化实华的归属于母公司净利润 4,925.72 万元。

公司本次标的公司的交易对价为 4.2 亿元，其资金来源分别系自有资金以及银行借款，其中：60%来源于银行借款 2.52 亿元，40%来源于自有资金 1.68 亿元。根据测算预计增加 2022 年财务费用 1083.6 万元，增加 2022 年净利润 812.70 万元。

综上所述，假设 2022 年初已完成本次收购，本次收购对公司的影响如下：增加收入 21,920.90 万元，增加财务费用 950.57 万元，增加净利润 6,188.15 万元，增加归属于母公司净利润 4,925.72 万元。

**3. 根据你公司披露的交易标的资产评估报告，资产基础法下股东全部权益评估价值为 40,791.47 万元，评估增值率为 109.96%；收益法下股东全部权益价值的评估结果为 61,318.19 万元，增值率 215.61%，本次评估结论采用收益法评估结果。请你公司补充披露：**

(1) 信沃达海洋 2020 年度和 2021 年度分别实现营业收入 9,506.16 万元和 22,236.24 万元，实现净利润-1,343.63 万元和 8,079.53 万元，请说明导致信沃达海洋业绩大幅波动的原因，以及在业绩波动较大的情况下如何有效预测交易标的未来收益情况。

评估师回复：

门票收入预测以散客票为标准（折算成散客票次数），单价 160 元/人（不含税单价为 155.34 元/人），历史 4 年（2018 年营业收入 26,566.93 万元、2019 年营业收入 26,938.32 万元、2020 年、2021 年）折算成散客票次数分别为 154 万人、155 万人、54 万人、128 万人。2020 年受疫情影响较大，半年时间未经营，不应做为样本年度对比分析，2021 年已恢复疫情前 82%水平。

本次预测采用谨慎原则，未来年度继续受疫情影响，随着疫情防控的有效管理及经验提高，预测仍控制在疫情前 90%以下。未来 5 年分别为 126 万人（低于 2021 年）、128 万人、130 万人、132 万人、135 万人（疫情前 87%左右）。

(2) 说明收益法估值使用的具体假设和未来收益预测情况，相关增长率、费率、利润率、折现率等重要参数的确定依据、计算过程、数值及其合理性、谨慎性，是否考虑新冠疫情对信沃达海洋经营的影响。

评估师回复：

收益法估值使用的具体假设：

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资产

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. 本次评估假设被评估单位主营业务不发生变化；

5. 公司对现有的自有及租赁房产、外购设备能够保持继续使用，将来不承担因产权属变化而引起的任何费用；

6. 本次评估假设被评估单位现有各种资质证书到期后能延续；

7. 划拨土地使用权证载在北京信沃达海洋科技有限公司名下，本次评估假设未来由北京信沃达海洋科技有限公司交纳土地政府收益，取得出让用地土地使用权。

收入增长率：2021 年已恢复疫情前 82%水平。预测采用谨慎原则，未来年度继续受疫情影响，随着疫情防控的有效管理及经验提高，预测仍控制在疫情前 90%以下。未来 5 年分别为 126 万人（低于 2021 年）、128 万人、130 万人、132 万人、135 万人（疫情前 87%左右）。未来 5 年收入增长率分别为 -1%、2%、2%、2%、2%。

成本率：历史 4 年（2018 年、2019 年、2020 年、2021 年）分别为 46%、42%、86%、39%，未来 5 年分别为 39%、39%、39%、39%、38%。养殖管理费和折旧摊销费为固定成本，其他均为变动成本。变动成本按上年数值乘以收入增长率预测。

销售费用率：历史 4 年（2018 年、2019 年、2020 年、2021 年）

分别为 3%、3%、4%、2%，未来 5 年分别为 2%、2%、2%、2%、2%。折旧摊销费为固定费用，其他均为变动费用。变动费用按上年数值乘以收入增长率预测。

管理费用率：历史 4 年（2018 年、2019 年、2020 年、2021 年）分别为 12%、13%、28%、13%，未来 5 年分别为 14%、14%、17%、17%、16%。2024 年度增长是因为 2 年后支付土地使用权出让金的摊销计入所致。折旧摊销费为固定费用，其他均为变动费用。变动费用按上年数值乘以收入增长率预测。物业租赁费为租金按租赁合同 3%增长。

净利润率：历史 4 年（2018 年、2019 年、2020 年、2021 年）分别为 28%、31%、-16%、36%，未来 5 年分别为 33%、33%、31%、31%、30%。

折现率的确定：

无风险报酬率：通过 WIND 资讯查询在评估基准日附近有交易的、至评估基准日剩余期限 10 年以上的国债到期收益率，取其平均值作为无风险收益率，经计算取 3.3568%。

市场风险溢价，通过选取衡量投资收益率的指数、投资收益率计算的时间跨度、指数成分股及其数据采集、采用几何平均值能取 7.07% 作为市场风险溢价。

贝塔系数的确定：

通过 WIND 资讯系统查询了沪深 A 股同类可比上市公司 2021 年 12 月 31 日的 $\beta$  值，然后根据可比上市公司的所得税率、资本结构换算成无杠杆的 $\beta$  值，并取其平均值 0.5652 作为被评估单位无杠杆的

$\beta$  值。再通过计算，有杠杆的贝塔系数确定为 0.6595。

特定风险报酬率：整体层面分析资产规模、所处经营阶段、市场竞争情况、主要客户及供应商依赖、公司治理、资本结构、流动性等因素后，将特定风险报酬率确定为 3%。

计算出权益资本成本为： $Re=Rf+\beta\times(Rm-Rf)+\varepsilon=11.02\%$

企业自身无有息负债。

因此折现率确定为 11.02%

本次预测采用谨慎原则，未来年度充分考虑继续受疫情影响，随着疫情防控的有效管理及经验提高，预测仍控制在疫情前 90%以下。未来 5 年分别为 126 万人（低于 2021 年）、128 万人、130 万人、132 万人、135 万人（疫情前 87%左右）。

（3）资产基础法下评估增值额为 21,363.27 万元，其中非流动资产、长期股权投资、固定资产、生产性生物资产、无形资产分别增值 21,363.27 万元、110.48 万元、7,389.02 万元、3,891.29 万元、9,972.48 万元，请具体说明增值的原因及合理性。

评估师回复：

非流动资产增值是由长期股权投资、固定资产、生产性生物资产、无形资产分别增值合计产生的。

1、长期股权投资评估增值 110.48 万元，长期股权投资为控股公司时，企业财务核算账面价值为长期股权投资的历史成本，企业在经营过程中所形成的盈利部分没有在长期股权投资的账面价值中反映，本次评估以被投资单位评估净资产乘以股权比例作为长期股权投资

评估价值，评估增值。

2、固定资产评估增值 7,389.02 万元，房屋建筑物类资产评估增值为近几年建筑材料及人工市场价格上涨。设备类资产评估增值为评估采用的经济寿命年限长于企业会计折旧年限。

3、生产性生物资产评估增值 3,891.29 万元，为资产账面值是摊余后的价值，评估采用成本法采用成本法评估，以账面原值为基础，加生存年度的饵料费、以药品为主科研费、资金成本，确定评估值。因此评估值高于账面摊余价值。

4、无形资产评估增值 9,972.48 万元，评估增值为账面价值不包含 2 年后到期的划拨土地使用权，评估导致增值。

#### **4. 请你公司结合以下事项充分提示风险：**

**(1) 结合信沃达海洋的经营模式、盈利来源、主营业务构成、日常运维情况等充分提示相关风险。**

#### **公司董事会回复：**

信沃达海洋主要从事经营利用海洋生物展示、驯养繁殖的业务，海洋馆内饲养和展示各种海洋鱼类及生物达千余种，数万尾，其中海洋观赏鱼类及淡水观赏鱼类近千余种。除观赏鱼类之外，北京海洋馆还有一支实力雄厚的海洋动物表演团，其成员包括海豚、鲸鱼及海狮等哺乳类动物。营业收入主要为门票收入、商品收入和餐饮收入。经营仍可能存在以下风险：

① 经营模式单一的风险。场内互动设施少，缩短游客在馆内的逗留时间，难以带动子项目如商品收入、餐饮收入等其他收入的增长，

收入来源比较单一，因此信沃达海洋亟需延伸下游相关子领域，持续增加和创新游览特色项目。

- ② 维护成本较高的风险。北京海洋馆地处内陆，天然缺少大海的气息，所使用的海水是经人工配制而成的，每天需要用淡水人工配制出18000吨海水，另外，海洋生物所需的鱼饵料需要陆运，相比沿海的海洋公园也会产生较大的运输成本，导致运营成本高。
- ③ 目标游客潜力不足的风险。海洋馆主要对儿童具有较强吸引力，而对消费主力的年轻人吸引力不佳，但海洋馆主馆及场内设施，与海洋生物的关联标识不足，主体颜色不够鲜艳，对儿童及青少年的视觉冲击不足；
- ④ 行业竞争风险。北京城区有包括北京海洋馆、北京富国海底世界、太平洋海底世界这三座大型综合性水族馆，存在长期的竞争关系。

(2) 信沃达海洋拥有的利用海洋生物进行展示和繁殖的许可证将于2022年7月20日和2023年5月16日到期，请说明是否存在超越许可范围从事生产经营的情形，许可证续期需要满足的条件及费用，是否存在无法续期的障碍，是否存在受到行政处罚的法律风险。

**公司董事会回复：**

信沃达海洋不存在超越许可范围从事生产经营的情形。

根据《中华人民共和国水生野生动物利用特许办法》第二十五条的规定，申请《经营利用证》，应当具备下列条件：（一）出售、购买、利用的水生野生动物物种来源清楚或稳定；（二）不会造成水生

野生动物物种资源破坏；（三）不会影响国家野生动物保护形象和对外经济交往。又根据北京市人民政府网站发布的续展水生野生动物经营利用许可证审批办事指南，办理续期不需要收费。

根据《中华人民共和国水生野生动物利用特许办法》第十六条：“申请《人工繁育证》，应当具备以下条件：（一）有适宜人工繁育水生野生动物的固定场所和必要的设施；（二）具备与人工繁育水生野生动物种类、数量相适应的资金、技术和人员；（三）具有充足的人工繁育水生野生动物的饲料来源。”又根据北京市人民政府网站发布的续展水生野生动物人工繁育许可证审批办事指南，办理续期不需要收费。

许可证续期条件，信沃达海洋均已具备，信沃达海洋已持续运营20多年，具备成熟、专业的运营团队，因此许可证无法续期的可能性很小，不存在受到行政处罚的法律风险。

**（3）信沃达海洋是否存在安全隐患或发生重大安全生产事故，是否发生重大安全生产事故，是否受到行政处罚。**

**公司董事会回复：**

经了解，信沃达海洋曾有过游客游玩过程中摔伤、划伤等轻微情形，对日常经营不会造成大影响，除此之外，信沃达海洋不存在重大安全隐患，也未曾发生重大安全生产事故。

经尽调律师在国家企业信用信息公示系统、信用中国及企查查等公开渠道查询，并经律师与信沃达海洋管理层的访谈确认，信沃达海

洋及子公司近两年不存在重大违法违规行为。截至披露日，未发现信沃达存在行政处罚。

(4)信沃达海洋经营的北京海洋馆所坐落的地块对应的土地使用权性质为划拨用地，证载土地使用期限终止日期为 2023 年 12 月 10 日，土地使用权到期后能否保留划拨用地性质继续使用存在不确定性。请说明该事项对信沃达海洋经营的具体影响及应对措施。

**公司董事会回复：**

信沃达海洋建设北京海洋馆的土地为划拨用地，终止日期为 2023 年 12 月 10 日。对于划拨土地使用权，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定，北京市人民政府可根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回，并可依规定予以出让。因此，该土地存在被北京市人民政府收回的风险。

同时对于划拨土地续期，受限于《城市房地产管理法》《土地管理法》《划拨用地目录》《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》等相关法律法规，由于信沃达经营的北京海洋馆系以营利为目的，不符合划拨土地用途的原则规定，无法续期的风险较大。

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例（2020 修订）》的规定，若采取划拨土地转为出让土地，根据第三方的尽调报告显示，信沃达海洋已于 2019 年 8 月提起将土地性质由划拨变更为出让的申请流程，主要流程包括权属审查、地价上会、办理不动产证等。截至 2019 年 12 月，权属审查已经完成，目前正在进行地价评估，具体价格尚未确定，土地性质变更整体进度约在 50%左右。

同时根据公司对信丰投资有关人员访谈了解到，信沃达海洋正在进行该土地的划拨转为出让申请流程，但北京市规划和自然资源委员会认为该土地来自北京市动物园，因此需要取得北京动物园的书面同意，但北京动物园认为该土地已由政府部门划拨给信沃达海洋，北京动物园无权出具该同意函。截至本披露日，针对该土地由划拨转为出让未取得有关部门的明确答复或意见，该划拨用地转为出让用地未取得实质性进展。

对于划拨用地地转为出让用地，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《协议出让国有土地使用权规范(试行)》等相关规定，原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，须经过的程序主要包括：审查、地价评估、核定出让金额、拟定出让方案、出让方案报批、签订出让合同公布出让结果、办理登记、资料归档。信沃达海洋土地到期后，可以申请协议出让。此外，根据实践情况，划拨地到期后，协议转让也是政府惯常也会采取的解决方案之一。其中不改变用途等土地使用条件的，应缴纳的土地使用权出让金额=拟出让时的出让土地使用权市场价格-拟出让时的划拨土地使用权权益价格或承租土地使用权市场价格。另外，根据《协议出让国有土地使用权规定》的相关规定，协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费、征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有关税费之和；有基准地价的地区，协议出让最低价不得低于出让地块所在级别基准地价的70%。信沃达海洋土地如转为出让地，按照专业评估机构的预估，需缴纳的

出让金在 3-4 亿元，公司预计可以实现相应的资金安排。

虽然北京海洋馆所处划拨用地存在被收回的风险，经对尽调律师向有关人员访谈了解，以及在北京市规划和自然资源委员会网站查询，未发现对北京海洋馆所处规划用地重新规划的情形，同时基于该土地一直由北京海洋馆实际使用，也未收到主管部门表示要收回该土地的信息。当前距离期限届满还有近两年时间，无法取得对于划拨用地转为出让用地尚未取得有关政府部门的明确意见。

公司在完成收购手续后，将积极和相关政府部门进行沟通以下事项：（1）了解该处土地的市政规划安排；（2）了解该土地转为出让用地的可行性以及办理转为出让用地所需流程、金额、时间等。

针对信沃达海洋及北京海洋馆上述用地瑕疵及风险，公司控股股东北京泰跃承诺将按积极督促公司按照上述措施落实解决，以免给公司后续经营带来不利影响，如公司因上述用地未能继续承租或使用该等物业或承受任何损失，北京泰跃将足额补偿公司因此发生的支出费用或承受的损失，且毋需公司支付任何对价。

特此公告。

**备查文件：**

- 1、法律尽调报告；
- 2、评估师回复意见；
- 3、北京泰跃房地产开发有限责任公司承诺函。

茂名石化实华股份有限公司董事会

二〇二二年二月二十三日